

# 旌德县旌阳镇东部片区土地征收成片开发方案

(编号: XCJD341825-2024-2)

根据《中华人民共和国土地管理法》及《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》(自然资规〔2023〕7号)《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》(皖自然资规〔2021〕4号)的有关规定,旌德县人民政府组织编制了旌德县旌阳镇东部片区(编号:XCJD341825-2024-2)土地征收成片开发方案,具体内容如下。

## 一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件

### 1. 片区位置、面积、范围、权属

东部片区涉及宣城市旌德县旌阳镇,东至鳧秀村西部边界,南至乔亭路,西至徽水河,北至鳧秀路两侧;涉及旌阳镇瑞市社区、鳧秀村、篁嘉村,总面积 268.7216 公顷,其中农用地 132.3741 公顷,建设用地 136.3475 公顷,未利用地 0.0000 公顷(详见附件 1),拟征收土地面积 143.8144 公顷。

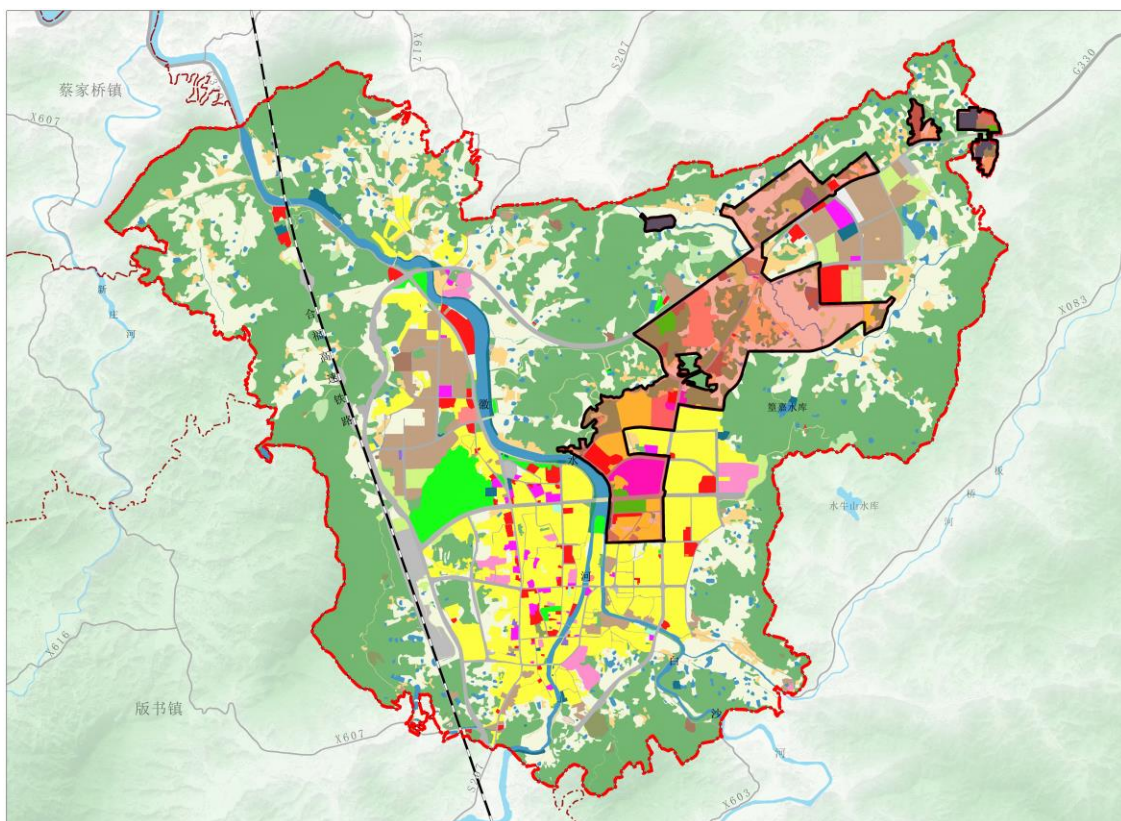


图1 片区在中心城区的位置

表1 土地利用现状一览表

地类	面积（公顷）	占比（%）
采矿用地	8.4943	3.16
村庄	16.6956	6.21
风景名胜及特殊用地	0.6986	0.26
公路用地	12.6494	4.71
沟渠	1.3718	0.51
灌木林地	0.1206	0.04
果园	0.3536	0.13
旱地	27.0712	10.08
建制镇	96.8467	36.04
坑塘水面	1.9949	0.74
农村道路	3.0398	1.13
其他草地	5.3310	1.98
其他林地	8.8417	3.29
其他园地	0.2192	0.08
乔木林地	40.4835	15.07
设施农用地	0.3264	0.12
水工建筑用地	0.9629	0.36
水浇地	0.0549	0.02
水田	35.6807	13.28
竹林地	7.4848	2.79
合计	268.7216	100.00

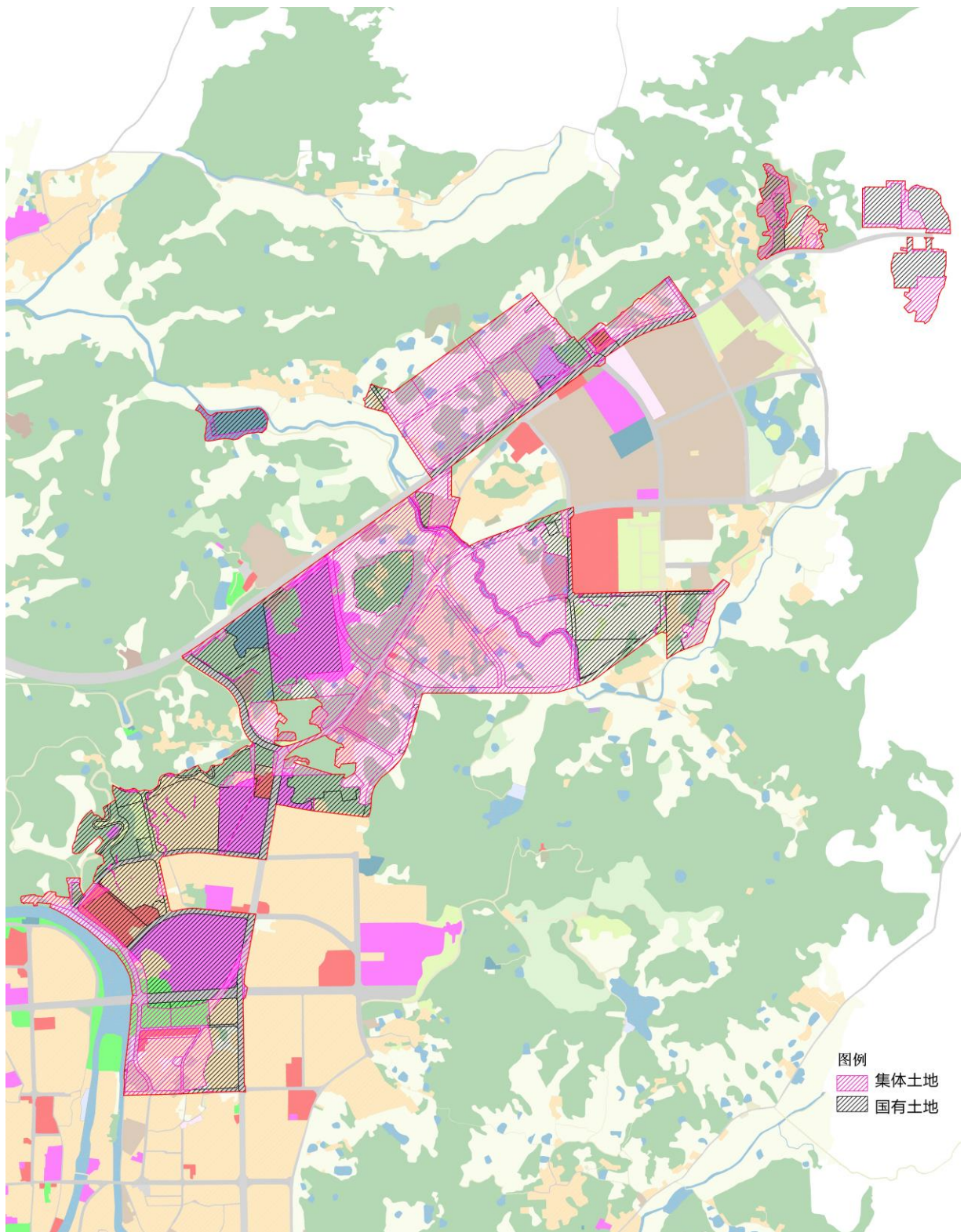


图 2 片区现状土地权属性质示意图

（数据来源：旌阳镇历年批地数据，底图为变更调查成果）



## 2. 基础设施条件

### (1) 交通条件

片区对外交通为国道 330、城东路、江村大道等，对外交通良好。

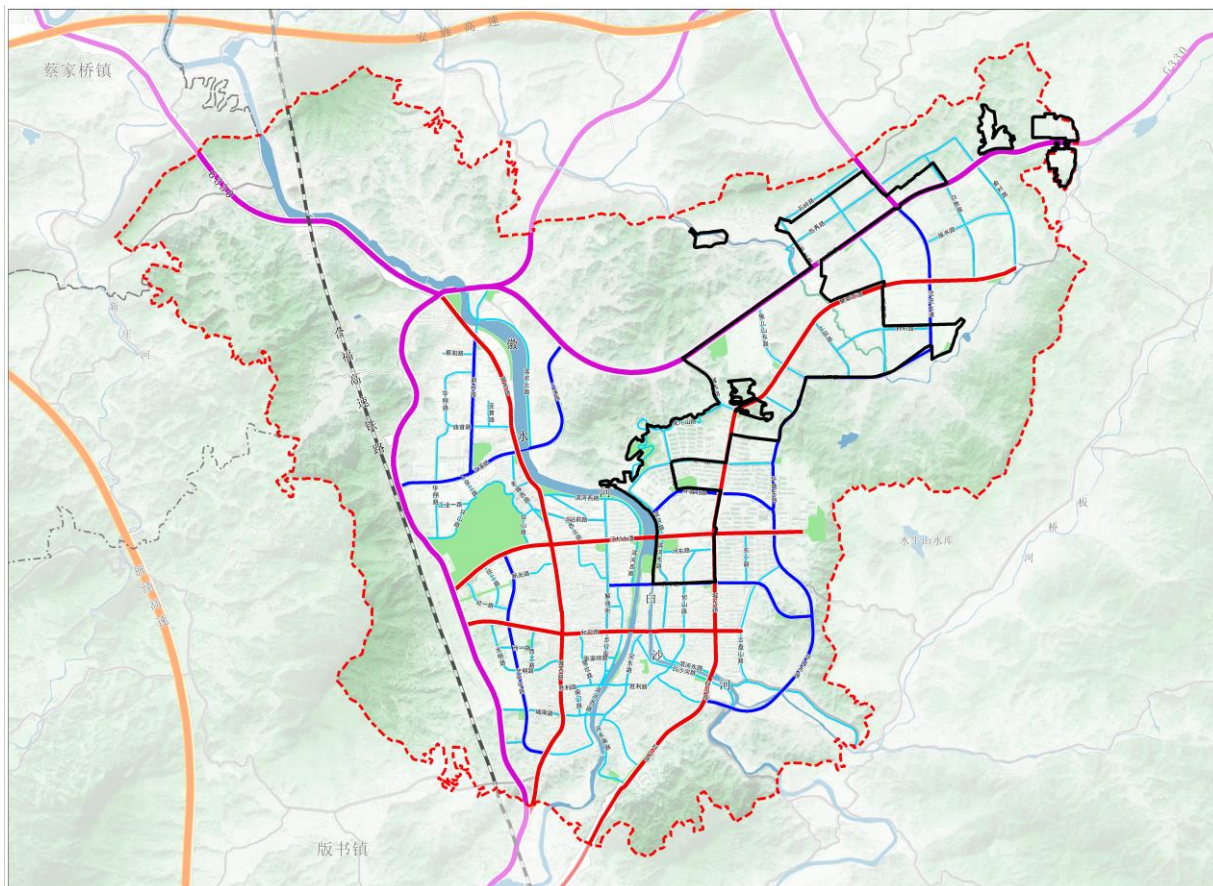


图3 片区道路交通规划图

(数据来源:《旌德县国土空间总体规划》道路交通规划图)

## （2）供排水条件

片区内供水水源主要依靠城区自来水厂供水，供水主干管主要沿城东路、江村大道敷设，管网形成环网结构，供水水压稳定。

片区范围内采用雨污分流排水体制。范围内污水经收集后送往城区污水处理厂，污水干管沿城东路、江村大道敷设。雨水干管沿片区内部道路布置，雨水经雨水管道收集后就近、分散排入沟渠及河流等，给排水条件基本完备。

## （3）供电条件

片区内主电源来自梓山变电站，供电网络基本完备，电力供应稳定。

## （4）网络通讯条件

中国电信、中国联通、中国移动等通讯服务商已将电缆接至县域本片区。通信网络信号已基本覆盖，通话质量清晰，电信网络运营与城区的光缆连接，满足拟建项目通信要求。

## （5）消防条件

消防用水与生活用水共用一套管网系统，供水管网主管管径满足消防需求。

## （6）防洪排涝

旌德县中心城区防洪标准为 50 年一遇，排涝标准 20 年一遇，现状徽水河部分河段已划入洪涝风险控制线。

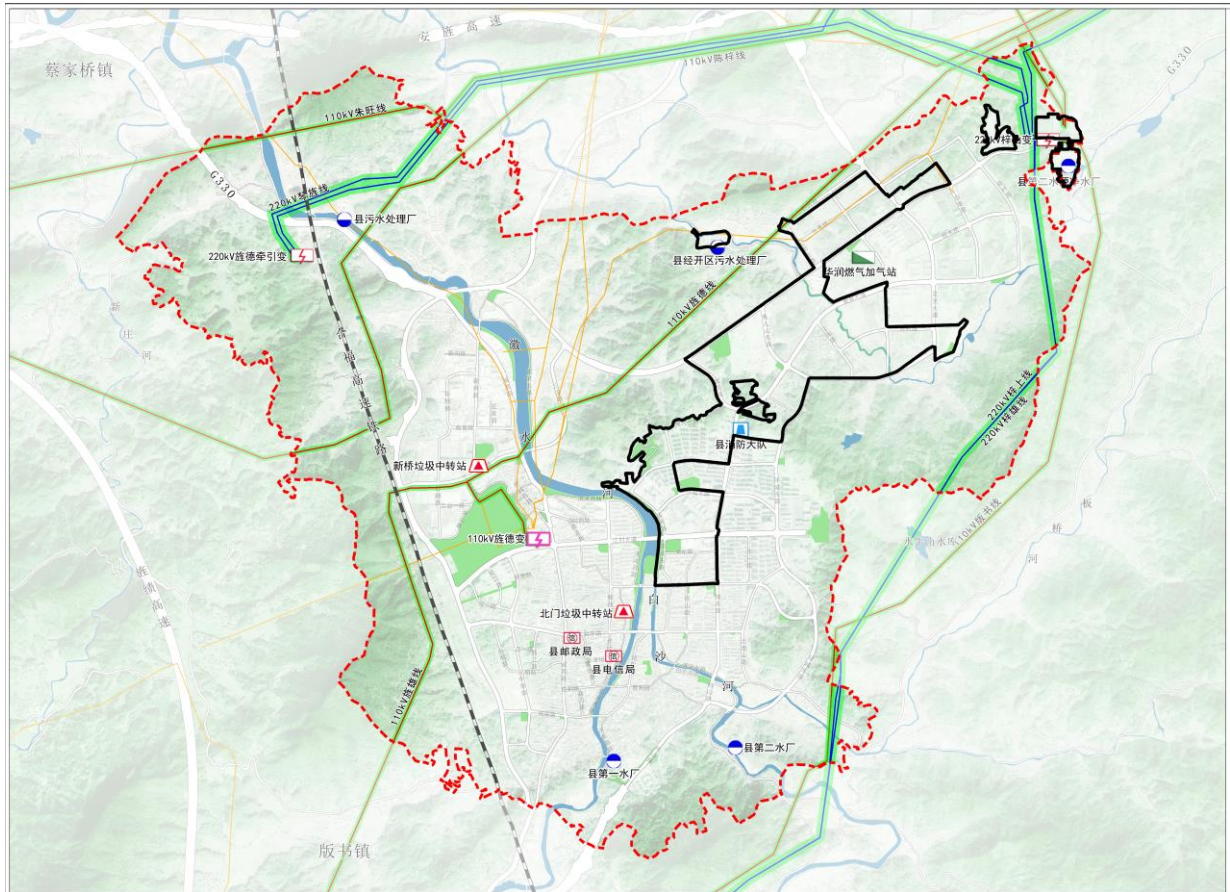


图 4 片区市政基础设施规划图

(数据来源:《旌德县国土空间总体规划》市政基础设施规划图)

## 二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

### 3. 必要性

#### (1) 在实现国民经济和社会发展规划方面

根据《旌德县第十四个国民经济和社会发展规划纲要的通知》（旌政〔2021〕44号）文件，片区项目落地符合把创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念贯穿发展全过程和各领域，构建新发展格局，转变发展方式，加快质量变革、效率变革、动力变革，奋力闯出“两山”理论转化的旌德路径。

充分认识新型城镇化的重点和难点，提高城镇规划建设管理水平。立足中心城区现有格局，综合考虑功能定位、文化特色、建设管理等因素，合理配置生产生活生态空间，优化功能布局。高铁新区结合灵芝主题公园和慢城核心区建设，打造旌德高端商贸旅游服务中心。老城区承载行政办公、商业商务、文化娱乐、科研教育和生活居住等功能，发展历史文化旅游项目。兔儿山发挥生态景观资源优越、对外交通便捷的优势，定位为休闲健康旅游区。城东新区主要发展现代居住，打造城东健康生活新区。新桥园区、篁嘉园区强化工业生产功能，完善配套基础设施，打造绿色产业集聚区。

认真贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，全面



贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，深入践行“两山”理论，大力实施“生态立县、工业富县、旅游活县、人才兴县”战略，弘扬“三看三比三争”精神，“对标沪苏浙、争当排头兵”，全力建设长三角休闲养生后花园，打造高质量绿色发展新旌德，推动经济社会发展再上新台阶，奋力开启旌德社会主义现代化建设新征程。

十四五规划指出要推动篁嘉园区生物医药核心区规划建设，做好灵芝健康小镇的挖潜改造，注重主导产业导入和产业集聚，打造省级生物医药特色产业集群(基地)和长三角生物医药成果转化基地。

随着方案的实施，预计将吸引更多的商业和工业项目入驻，进一步推动旌德县的经济的发展。同时，新城的建设也将带动周边地区的基础设施改善和人口集聚，提升整个县域的综合竞争力和宜居性。

## (2) 在实施国土空间总体规划方面

《方案》依托《旌德县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，

处于《旌德县旌阳镇东部片区及西部片区控制性详细规划》确定的范围之内，且符合规划的总体思想。片区已纳入旌德县国土空间总体规划所确定的城镇开发边界内，不占用永久基本农田，不涉及各类自然保护区、生态保护红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区等。贯彻生态优先、绿色发展的理念，注重节约集约用地，实现土地综合开发利用与生态建设的和谐统一。

开发方案主要涉及城东片区、篁嘉片区。总体规划确定城东片区、城西片区提品提质，重点打造以居住、商业、公共服务等功能为主导的居住功能板块；篁嘉片区依托高速便利交通条件，打造仓储物流园区、推动经开区扩区，做强东部产业功能板块；坚持文旅体融合，着力构建与旌德县资源禀赋相契合的城市发展定位，优化国土空间格局，加强国土空间开发保护。

### （3）满足区域发展需求

城镇的发展需要不同行业的联合共建，城镇职能的发挥需要在满足各种社会需求的前提下，方能良性互动。此次“成片开发”区域，主要为商业住房和工业发展用地，是进一步加快社会事业发展，加强旌德工业基础发展，补齐民生短板的重要举措，也是进一步改善居民生活条件、提升群众幸福指数，促进社会经济发展的惠民为民工程。优化整个区域的空间布局，完善基础设施建设，提升“硬

件”水平，完善生活服务配套，建设产城融合新城。

#### （4）提升人民生活水平的需要

本片区所在旌阳镇是旌德全县政治、经济、文化中心，但本片区所涵盖的建设区内缺乏与地理位置优势相匹配的完善道路以及防护绿地等基础设施；同时教育用地、公园用地是完善城市配套生活设施的重要举措，通过本次土地征收成片开发方案，能完全解决土地征收、开发方面的问题，更好的满足城市开发的需求。

#### 4. 主要用途

本片区规划城镇住宅用地约 62.0317 公顷，占比 23.08%；

商业用地约 8.2494 公顷，占比 3.07%；

工业用地约 85.3738 公顷，占比 31.77%；

物流仓储用地约 3.8776 公顷，占比 1.44%；

陆地水域约 1.1615 公顷，占比 0.43%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 108.0276 公顷，占比 40.20%。其中机关团体用地约 13.0544 公顷，占比 4.86 %；教育用地约 16.3151 公顷，占比 6.07%；医疗卫生用地约 5.2834 公顷，占比 1.97%；公路用地约 9.6197 公顷，占比 3.58%；城镇道路用地约 26.5819 公顷，占比 9.89%；交通场站用地约 0.8140 公顷，占比 0.30%；供水用地约 3.1526 公顷，占比 1.17 %；排水

用地约 2.8103 公顷，占比 1.05 %；供电用地约 5.4132 公顷，占比 2.02 %；环卫用地约 0.2137 公顷，占比 0.08%；消防用地约 1.0016 公顷，占比 0.37 %；公园绿地约 21.5655 公顷，占比 8.03 %；广场用地约 2.2022 公顷，占比 0.82%。



表2 片区用地规划一览表

用地分类	面积	占比 (%)
0701 城镇住宅用地	62.0317	23.08
0801 机关团体用地	13.0544	4.86
0804 教育用地	16.3151	6.07
0806 医疗卫生用地	5.2834	1.97
0901 商业用地	8.2494	3.07
1001 工业用地	85.3738	31.77
1101 物流仓储用地	3.8776	1.44
1202 公路用地	9.6197	3.58
1207 城镇道路用地	26.5819	9.89
1208 交通场站用地	0.8140	0.30
1301 供水用地	3.1526	1.17
1302 排水用地	2.8103	1.05
1303 供电用地	5.4132	2.02
1309 环卫用地	0.2137	0.08
1310 消防用地	1.0016	0.37
1401 公园绿地	21.5655	8.03
1403 广场用地	2.2022	0.82
1705 沟渠	1.1615	0.43
合计	268.7216	100.00

## 5. 拟实现的功能

成片开发主要实现的功能是：工业发展功能、居住生活功能、商业商务功能、综合服务功能、绿地休闲功能、交通枢纽功能等方面。

### 三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

#### 6. 拟安排的建设项目

依据旌德县发展设想，结合旌德县提供的意向企业用地需求，规划年度内征收用地拟安排的主要建设项目如下：

表 3 近期建设项目一览表

项目编号	项目名称	用地面积(公顷)	建设时序	备注
1	威力空压机及空调生产	3.6695	2026 年	
2	西山中厚板烧结加工	3.4044	2024 年	
3	生物医药孵化基地	5.0466	2025 年	
4	黄山灵芝宝食品加工	2.2977	2027 年	
5	旌德金海粮油加工	3.4331	2024 年	
6	旌德县竹制品加工	1.2607	2028 年	
7	旌德县平安物流仓储	2.5198	2024 年	
8	众和生物医药制品	0.0514	2024 年	
9	篁嘉永胜物流仓储	0.4403	2026 年	
10	旌德县水环境综合治理与产业融合发展（EOD）项目	4.0787	2025 年	

#### 7. 年度实施计划

本片区拟五年内完成土地征收和供地，具体如下：

2024 年完成土地征收 30.0532 公顷，土地供应 0.0000 公顷；  
2025 年完成土地征收 34.0752 公顷，土地供应 30.0532 公顷；  
2026 年完成土地征收 28.3145 公顷，土地供应 34.0752 公顷；  
2027 年完成土地征收 30.2143 公顷，土地供应 28.3145 公顷；  
2028 年完成土地征收 21.1574 公顷，土地供应 51.3715 公顷。

#### 四、成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例

##### 8. 公益性用地比例

成片开发范围内，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例为 40.20%。其中，基础设施用地比例为 18.46%，公共服务设施用地比例为 21.74%。



图5 片区公益性用地分布图

## 五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

### 9. 土地利用效益

预计本片区的土地开发利用率将达到 90%, 综合容积率将达到 1.5, 建筑系数将达到 50%, 地下空间利用率达到 15%。

### 10. 成片开发的经济效益评估

预计新增固定资产投资 39.0 亿元, 产出土地出让金收益 4.5 亿元, 年财政收入增加 1.2 亿元, 亩均用地税收将达到 6 万元/亩以上。

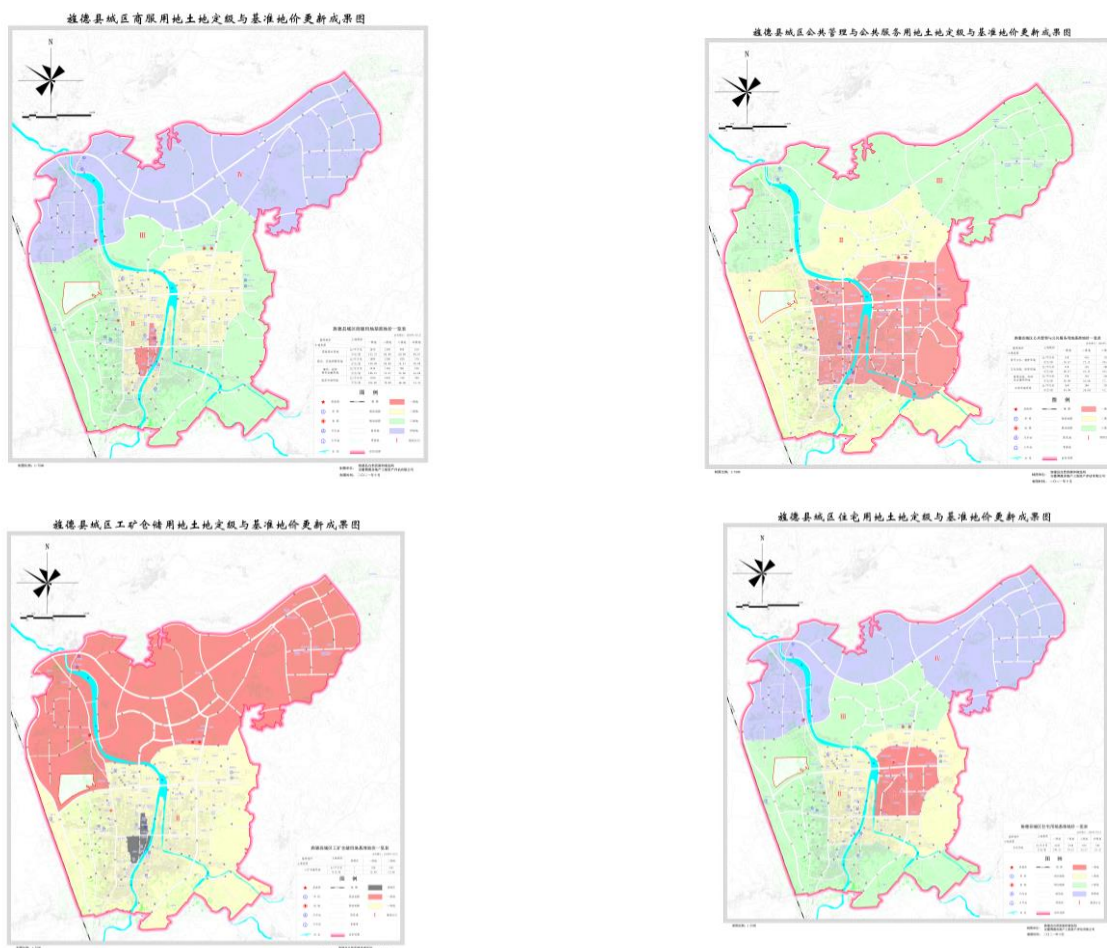


图 6 基准地价图

(数据来源: 旌德县城区土地定级与基准地价更新成果)



## 11. 社会效益评估

本方案成片开发范围主要以产业及相关配套功能为主,随着东部片区经济逐步发展,人口的增多,缺乏供居民休憩的公园绿地,道路绿化系统尚未完善,城区整体风貌和环境仍需塑造提升。本成片开发的实施可为沿线区域经济和社会发展提供必须的日常保障,确保东部片区生态环境建设的需要,将促进该区域与外界的人流、物流往来,改善区域投资环境,提升该片区的整体形象及竞争力。

## 12. 生态效益评估

成片开发规划的生态绿化用地将有效恢复生态绿化功能,改变城市环境,在减少水域污染、保持水土,涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用,使项目区域生态环境实现良性循环,实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

## 六、其他需要说明的情况

### 13. 规划符合性

本方案编制依据旌德县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要、旌德县国土空间总体规划（2021-2035）及旌德县旌阳镇东部片区及西部片区控制性详细规划。已将当年实施计划纳入2024年度国民经济和社会发展年度计划，并承诺将后续实施计划纳入当年度国民经济和社会发展年度计划。片区范围全部位于旌德县国土空间总体规划（2021-2035）确定的城镇开发边界的集中建设区内，不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

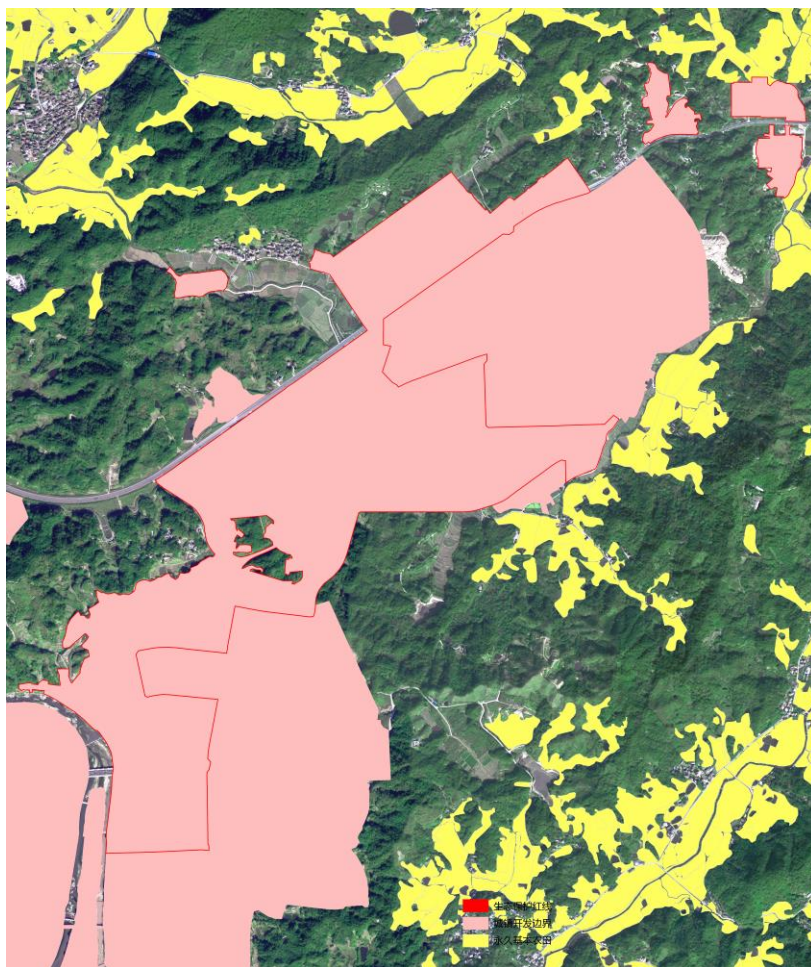


图7 片区套合三区三线示意图

#### 14. 广泛征求意见情况

本次旌德县旌阳镇东部片区土地征收成片开发方案,县人民政府主要采取问卷调查的方式,广泛征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者对土地征收成片开发方案意见。问卷调查的结果显示,被调查的对象中 99%同意开展旌德县旌阳镇东部片区土地征收成片开发方案,并认为本次土地征收成片开发方案能有效带动旌德县经济发展,提高土地利用效率,增加农村村集体收入。

已通过集中建设区内或者剩余未被征收土地范围内集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意。

#### 15. 本地土地节约集约利用情况

不存在市、县区域内上一年度批而未供土地或者闲置土地未完成处置任务,且本年度按月统计仍未完成处置任务。

不涉及存在省级以上开发区土地建成率、亩均固定资产投资总额、亩均税收、综合容积率等指标均低于同级别、同类型开发区平均指标值 50%。

不涉及存在城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下。

#### 16. 其他有关情况

不涉及存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

不涉及存在集中建设区内具有土壤污染风险的建设用地地块未达到土壤污染风险管控、修复目标。

附件：1. 旌德县旌阳镇东部片区基本情况表

2. 旌德县旌阳镇东部片区位置图

3. 旌德县旌阳镇东部片区分区规划图

4. 旌德旌阳镇东部片区用地规划图

5. 国民经济和社会发展年度计划及市县政府书面证明材料

6. 征求意见相关证明材料

7. 依据的市（县）国土空间总体规划局部图、依法批准的详细规划局部图

8. 依据的市（县）国土空间总体规划、详细规划的批准文件复印件

9. 关于《旌德县旌阳镇东部片区土地征收成片开发方案》涉及土壤污染风险的说明

10. 关于旌德县旌阳镇东部片区土地征收成片开发方案内违法用地情况的说明

11. 旌德县旌阳镇东部片区土地征收方案(编号：XCJD341825-2024-2)规划符合性情况审核表

12. 矢量数据光盘