

亳州市道东高品质城市生活示范区方园片区 土地征收成片开发方案（2024年调整）

（编号：BZ3416—2021—6）

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）与《安徽省自然资源厅关于印发〈安徽省土地征收成片开发标准实施细则〉的通知》（皖自然资规〔2021〕4号）的有关规定，亳州市人民政府组织编制了《亳州市道东高品质城市生活示范区方园片区土地征收成片开发方案》（编号：BZ3416—2021—6），于2021年8月取得批复并备案。现因国民经济和社会发展年度计划及国土空间规划调整，亳州市人民政府组织编制了《亳州市道东高品质城市生活示范区方园片区土地征收成片开发方案（2024年调整）》（编号：BZ3416—2021—6）。具体内容如下：

一、成片开发方案的调整说明

1.调整背景

《亳州市道东高品质城市生活示范区方园片区土地征收成片开发方案》（编号：BZ3416—2021—6），于2021年8月取得批复并备案。根据《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)第二十条规定：“因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者其他不可抗力等因素，导致土地征收成片开发方案无法实施的，每年度允许调整1次”。由于亳州市经济建设项目的调整，为了加快新引进重点建设项目的落地，支持中心城区、经济开发区建设，进而促进全市经济社会可持续发展，需要对方案进行调整。本次方案调整符合上述规定的“国民经济和社会发展年度计划及国土空间规划调整”情形。

同时，2021年编制的《道东高品质城市生活示范区单元控制性详细规划》现已根据国土空间规划最新成果完成修编。为保障本片区土地利用的完整性，现根据《亳州市国土空间总体规划（2021—2035年）》《亳州市城东文化新区控制性详细规划》，开展本方案的调整工作。

2.原方案批准情况

原批准方案总面积56.0114公顷，其中农用地27.0148公顷，建设用地28.9966公顷，未利用地0.0000公顷，拟征收土地面积40.6027公顷。拟2年内完成土地征收和供地：2021年完成土地征收20.0000公顷，土地供应0.0000公顷；2022年完成土地征收20.6027公顷，土地供应40.6027公顷。

3.调整必要性

2021年本片区成片开发方案编制主要依据城市总体规划确

定，方案编制过程中国土空间总体规划成果尚未完成。现因国土空间规划及控制性详细规划调整，导致原方案无法继续实施。为继续推进土地征收和土地供应，保障亳州市社会经济发展，需结合省市最新规范要求、已稳定的上位规划、近期拟征地重点项目需求对方案进行调整。方案调整是保障重大项目落地的需要，优化用地结构的重要抓手；是契合国民经济和社会发展规划，与国土空间规划充分衔接的必要途径。

4.调整内容

调整前成片开发方案总面积 56.0114 公顷，拟征收土地面积 40.6027 公顷，片区规划城镇住宅用地—商品房面积 15.0675 公顷、占比 26.90%，陆地水域面积 10.4372 公顷、占比 18.63%，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地面积共计 30.5067 公顷、占比 54.47%。调整后成片开发方案总面积 56.0114 公顷，拟征收土地面积 11.5753 公顷，片区规划城镇住宅用地—商品房面积 27.7489 公顷、占比 49.54%，商业服务业用地 1.4647 公顷、占比 2.62%，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地面积共计 26.7978 公顷、占比 47.84%。因原方案拟实施项目用地用途与现《亳州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》《亳州市城东文化新区控制性详细规划》确定的规划用途不符，需对原方案拟实施项目的用地范围及规划用途进行调整。

二、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件

5. 片区位置、面积、范围

本片区位于亳州高新技术产业开发区东部区域，东至滨河大道、交通路，北至滨河大道，南至草果路、光明路，西至曹霸北路、老君大道；涉及亳州高新技术产业开发区方园社区，总面积 56.0114 公顷，其中农用地 33.5842 公顷，建设用地 22.3726 公顷，未利用地 0.0546 公顷，拟征收土地面积 11.5753 公顷。



图 1 片区位置示意图

6. 基础设施条件

(1) 本片区的基础设施现状如下：

①道路交通现状方面。片区通过老君大道、光明路、滨河大道形成片区道路交通环线，由于片区及周边地块处于待开发状态，道路网络系统建设尚未完善。片区位于滨河大道、老君大道等城市主干线周边，对外交通条件便捷。

②供电设施现状方面。片区周边已建成城市道路，两侧电力电讯管线基本齐全，采用地埋式铺设。目前片区已建成 110KV 芍花变电站，电力基础设施较为完备。

③通信设施现状方面。目前片区整体处于待进一步开发状态，未来片区将通过电信局、通信营业厅、邮政局等通信工程建设来满足片区通信需求，当前通信覆盖面较弱。

④供水设施现状方面。片区水源近期由第三水厂提供，远期逐步由城南水厂提供。水源近期为地下水，远期来源将通过“引江济淮”工程解决。

⑤排水设施现状方面。片区污水主要排入市污水处理厂采用氧化沟工艺处理污水，最终排入涡河，能够满足成片开发的排水要求。

⑥供气设施现状方面。片区燃气以天然气为气源，由亳州市输气门站接入，经燃气管道向用户输送天然气。

⑦供热设施现状方面。片区内目前无相关供热设施。

⑧片区配套设施情况。片区位于亳州高新技术产业开发区重点开发区域，周边道路均已建成；片区内布有医疗、教育、商业、公园绿地等公共配套设施，通过成片开发方案对城镇住宅用地、商业服务业用地开发，优化配套设施布局，能够满足住宅建成后

居民对生活配套设施的需求，有利于高品质城市生活示范区建设。

(2) 通过成片开发，本片区拟达到的状态如下：

片区开发严格按照亳州市道路、给排水、电力、燃气等专项规划内容逐一落实，确保建成后的片区道路通畅，管线设施齐备。开发建设城镇住宅、公园绿地等，形成集居住、休闲为一体的城市综合功能区。

①道路交通方面。落实上位规划要求，完成片区路网建设。

②供电设施方面。片区周边建有 110KV 芍花变电站，电源主要由木兰变电站接入，能够满足片区内用电需求。

③通信设施方面。未来片区将通过电信点、邮政点、通信营业厅等通信工程建设来满足片区通信需求。片区内市政道路应规划建设电信管道，并形成互通网络。通信、互联网、电视及其他弱电线路全部实现地埋敷设，主要布置在道路西侧、北侧人行道下。

④供水设施方面。通过成片开发，片区内给水管网将进一步完善。在现状主干管基础上，结合道路建设敷设支管，建成环枝结合的供水管网系统。

⑤排水设施方面。片区采取雨污分流制的排水体制，沿片区主干路敷设污水主干管、次干管。将各地污水汇入主干管送至污水处理厂，经处理后最终排入涡河。

⑥供气设施方面。管网采用环状为主、环状和枝状相结合的方式。燃气管道布置在人行道或绿化带内。高压管网布置在片区边缘，远离居民区的道路上。主干管径采用 DN300-DN600，支管

采用 DN100-DN200，在规划区内形成环枝结合的配气管网。

⑦供热设施方面。采用钢管进行热力管道敷设，通过两级换热站的方式，由集中供热锅炉房通过一级干管将蒸汽送至一级热力交换站，交换为高温热水，再由二级管网送至二级热力交换站。

⑧综合管廊建设方面。根据《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）要求，片区内给水、污水、雨水、燃气、供热、电力、通信等管线建设均平行于道路中心且以地埋式敷设。为节约地下空间资源，管线布置尽量控制在规划红线之内，在施工中按照“先地下后地上，先深后浅”的原则进行施工操作。

三、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

7.必要性

（1）在宏观和中长期规划层面方面，该片区成片开发建设是落实国家、省区域发展战略的有力保证。近年来，随着国家、省重大战略实施，亳州市区域地位从城市群边缘地带演变为多个城市群的叠加区。2012年，《安徽省城镇体系规划（2011—2030年）》提出的皖北城市群亳州市位于边缘区域，定位为增长极之一；2016年12月，国务院批复《中原城市群发展规划》，亳州市为国家重要节点城市、中原城市群核心发展区城市；2018年10月，国务院批复《淮河生态经济带发展规划》，亳州市成为中西部内陆崛起区；2019年11月，《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》的发布，标志长三角范围正式定为苏浙皖沪三省一市全部区域，亳州市正式纳入长三角区域。“十四五”以来，亳州市依托自身条件，抢抓机遇，聚焦实施“六一战略”，在打造增强高质量发

展新动能的强劲增长极、承接产业转移集聚区、城乡区域协调发展试验区、生态优先绿色发展转型区、乡村全面振兴先行区等方面，走在皖北前列，经济社会发展取得了长足的进步。

该片区定位为亳州市道东高品质城市生活示范区，以商品房、绿地空间、基础设施建设为主要内容，既满足人民群众对生活品质的追求，同时保障经济社会繁荣稳定发展，片区建设具有必要性。

（2）在实现国民经济和社会发展规划方面，该片区成片开发建设是实现亳州市规划目标的重要保障。根据《关于亳州市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年计划草案的报告》，为全面实施“六一战略”，在高质量发展中促进共同富裕，奋力谱写现代化美好亳州建设新篇章，亳州市制定了各项国民经济和社会发展规划主要预期目标，并围绕目标实现计划重点推进九个方面工作，其中在第五条“全面提升城市品质”中指出，加快建设省际毗邻区域中心城市，有序推动旧城更新、新城建设和功能片区内涵式发展。完善高铁新城功能，加快城东新区、北部新城开发，编制城西康养片区规划，调整道东片区方案，推进涡河以东区域建设产城融合的国家中医药健康产业基地。统筹推进土地征收成片开发工作，开展中心城区、县城和乡镇的更新与扩建工作，编制土地征收成片开发方案。因此，本片区开发建设是实现亳州市国民经济和社会发展规划目标的具体举措，同时也是重要保障。本片区开发方案已列入亳州市 2024 年国民经济和社会发展规划年度计划。

(3) 在实施城市国土空间规划方面。该片区成片开发方案是实现《亳州市国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的近期行动计划的重要因素。《亳州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（以下简称《纲要》）指出，优化国土空间布局，促进区域城乡协调发展。坚持分类指导、区域协同，按照主体功能定位，持续优化国土空间开发格局，着力构建以市中心城区、三县县城、农村集镇、美丽乡村为主体的总体空间格局，进一步增强发展的整体性、协调性，推动城乡融合、区域协调发展。

该片区紧邻亳州市中心城区已开发区域，为下一步亳州市城市开发的重点区域。片区范围全部位于已划定的城镇开发边界的集中建设区范围内。同时，在《亳州市国土空间总体规划（2021—2035年）》中，已将本片区作为亳州市“十四五”期间城市建设重点区域，并纳入近期行动计划。为了给本区域土地报批提供前提条件，保障《亳州市国土空间总体规划（2021-2035年）》近期行动计划的顺利实施，亳州市政府组织编制了本片区土地征收成片开发方案。

(4) 在满足城市开发需求方面。根据《亳州市国土空间总体规划（2021—2035年）》，本片区主要规划为居住生活区、商业商务区、综合服务区和绿地休闲区等，旨在优化城市空间结构，提升城市宜居品质。同时按照《亳州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》和中国共产党亳州市第五次代表大会提出的“全面实施‘六一战略’，奋力谱写现代化美

好亳州建设新篇章”要求，统筹安排城镇建设、产业布局、基础设施和公共服务配置，促进市域内外融合联动，全力建设“一都一区一基地、一城一市一中心”，推进现代化高品质城市建设。

本片区作为亳州高新技术产业开发区重要的建设区域，通过成片开发并将其打造成亳州市道东高品质城市生活示范区，对引领亳州市发展、促进人居环境提升具有至关重要的作用。同时，片区建设是亳州市新型城镇化建设目标实现的具体实践。

(5) 在实现规划所确定的工业发展、居住生活、科学研究、医疗卫生、绿地休闲等主要城市功能方面。在居住用地布局中，以“大均衡、小集中”的居住—就业配套模式为基础，引导“大融合、小分散”的住区社会空间结构。片区提倡成片建设不同档次、不同类型、配套设施完善的现代化居住区和居住小区，尽可能杜绝零星住宅的建设。在城市景观布局中，以滨河大道、老君大道南北向打造公共设施景观、以交通路、光明路东西向打造居住生活景观。

同时，本片区建设突出了城市功能的生态性、服务性特征，规划休闲娱乐一体的绿地公园、医疗卫生用地、文化用地、城镇住宅用地等，实现土地的复合使用，为居民生活品质提升创造条件，提升公共服务水平，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，打造宜居宜业、可持续发展的现代城市。

8.主要用途

本片区规划城镇住宅用地—商品房 27.7489 公顷，占比 49.54%;

商业服务业用地 1.4647 公顷，占比 2.62%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 26.7978 公顷、占比 47.84%。其中，城镇道路用地面积 16.4870 公顷、占比 29.43%；公园绿地面积 4.7617 公顷、占比 8.50%；教育用地面积 1.1231 公顷，占比 2.01%；文化用地面积 2.0882 公顷，占比 3.73%；医疗卫生用地面积 2.3154 公顷，占比 4.13%；公用设施用地面积 0.0224 公顷，占比 0.04%。

9.拟实现的功能

依据《亳州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》《亳州市城东文化新区控制性详细规划》及相关发展规划，本片区将依托现状交通路网体系，通过城镇住宅用地、教育、医疗、文化、公园绿地等项目建设，打造集居住生活、教育、绿地休闲等功能为一体的城市功能区。

四、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

10.拟安排的建设项目

根据片区土地利用现状，以保障征地农户利益，完善基础设施配套为前提，结合该区域控制性详细规划，片区拟安排的主要建设项目类型是：商品房住宅项目、公园绿地项目、商业设施项目、公共管理与公共服务设施项目、交通运输设施等项目。

11.年度实施计划

本片区拟 2 年内完成土地征收和供地 11.5753 公顷，具体如下：

2024 年完成土地征收 6.1789 公顷，土地供应 6.1789 公顷；

2025 年完成土地征收 5.3964 公顷，土地供应 5.3964 公顷。

五、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

12.公益性用地比例

成片开发范围内，基础设施及其他公益性用地比例为 47.84%。其中，基础设施用地比例为 29.47%，公共服务设施用地比例为 9.87%，其他公益性用地比例为 8.50%。

六、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

13.土地利用效益

通过本次成片开发，有效整合区域内土地资源，促进土地资源要素的统筹利用，提升土地利用效率。预计本片区的土地开发利用率达到 100.00%，片区内规划居住用地容积率不大于 2.2，商业用地容积率不大于 2.5，教育用地容积率不大于 1.0，医疗卫生用地容积率不大于 1.5，公用设施用地容积率不大于 1.5。

14.经济效益评估

依据《亳州市城市控制性详细规划通则》和相关技术标准要求，测算片区开发的新增固定资产投资 155194.45 万元，产生土地出让金收益 30520.49 万元。

15.社会效益评估

(1) 在宜居方面。片区新建居住用地按照相关规范和生活圈层配建学校、综合服务中心、公园绿地等公共服务设施，创造优良人居环境。片区内规划绿地与开敞空间用地 4.7617 公顷，建成

后能为群众提供一定的开敞活动空间，满足片区内居民休闲娱乐需求，提升片区内人民生活宜居水平，增强生活幸福感。

(2) 在完善生活设施配套方面。片区内将构建功能完善的城市道路系统，随着成片开发范围内道路建设，同步布设给水、供水、供电、供气等基础设施，能够保障居民生活的需要。

(3) 在带动就业方面。该片区成片开发的实施，能够创造大量的建筑、服务岗位，积极鼓励居民就近就业，多渠道提高城乡居民收入水平，对进一步缩小城乡差距，促进城乡统筹、融合发展具有重大意义。

本方案成片开发项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、环境改善等方面有巨大的促进作用。通过本方案成片开发的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源效率。

16. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

(1) 出行低碳。通过居住用地、道路交通、公园绿地用地功能的混合布局引导居民生活、工作等关联性活动在慢行尺度集聚，鼓励居民多乘坐公共交通工具，合作乘车，环保驾车，或者步行、骑自行车等，有效地减少交通能耗和碳排放总量。

(2) 绿化节能。范围内建设方案注重美化绿化、节能降耗，对保持居民的身心健康，美化城市环境有至关重要的作用；同时，对生活、建筑垃圾等固体废弃物及时清理、日产日清，并用途变

更为住宅、公共管理与公共服务用地的，在变更前按照规定进行土壤污染状况调查，对方园片区打造高品质生活示范区有积极的示范作用。

(3) 在不破坏沟河、绿地生态功能完整性的前提下，片区内沿滨河大道东侧及道路两侧设置公园绿地，能够降低道路扬尘及噪音。片区内规划公园绿地 4.7617 公顷。通过公园绿地建设，将有效提高周边生态环境质量，发挥生态绿化功能。同时，助力亳州市加快“地净、路畅、水活、天蓝、林拥城”工程建设，促进亳州市生态环境的进一步改善，使其在减少污染、降低噪音等诸多方面发挥显著作用，区域内生态环境实现良性循环。

(4) 成片开发方案在防洪排涝、减少水域污染、保持水土、涵养水源、降低噪音等诸多方面发挥显著作用。方案严格按照控源截污、内源整治、生态修复的原则，通过控源截污、内源治理、生态修复等措施进行整治，推进雨污分流改造，进行截流排污，提升污水处理能力，在入河排污口方面，通过实地摸排和无人机航拍监测，完成登记建档、树立标识牌、资料上传等工作，从而实现人与自然、经济发展与资源环境协调的可持续发展。

七、其他需要说明的情况

17. 规划符合性

本方案编制依据《亳州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《亳州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》《亳州市城东文化新区控制性详细规划》以及其他相关城市专项规划编制。已将当年实施计划纳入亳州市 2024 年国

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。该片区全部位于《亳州市国土空间总体规划（2021—2035年）》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。

18. 广泛征求意见情况

亳州市人民政府采取论证会的方式，广泛征求了人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者对该片区土地征收成片开发方案的意见。

同时，方案已经通过片区内剩余未被征收土地范围内集体经济组织和三分之二以上村民代表的同意。

19. 本地土地节约集约利用情况

不存在上一年度批而未供土地或者闲置土地处置率未完成处置任务，区域内本年度按月统计已完成处置任务。

不存在城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下问题。

20. 其他有关情况

不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。

本不涉及化工园区。