

# 亳州市高新技术产业开发区十九里镇李门楼片区土地征收成片开发方案

(编号: BZ3416—2024—1)

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《亳州市高新技术产业开发区十九里镇李门楼片区土地征收成片开发方案》(编号: BZ3416—2024—1), 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

本片区位于亳州高新技术产业开发区十九里镇, 东至三清大道, 西至木兰大道, 南至木兰大道和三清大道交汇处, 北至银杏路; 涉及亳州高新技术产业开发区十九里镇李门楼村、十九里社区、沈营村, 总面积 323.7245 公顷, 其中农用地 223.0768 公顷, 建设用地 97.5920 公顷, 未利用地 3.0557 公顷(详见表 1), 拟征收土地面积 249.6261 公顷。

表 1 土地利用现状统计表

单位：公顷

地类	面积	国有土地	集体土地	拟征收土地
农用地	223.0768	24.0407	199.0361	199.0361
建设用地	97.5920	49.6703	47.9217	47.9217
未利用地	3.0557	0.3874	2.6683	2.6683
合计	323.7245	74.0984	249.6261	249.6261

注：数据来源于亳州市 2022 年国土变更调查成果。

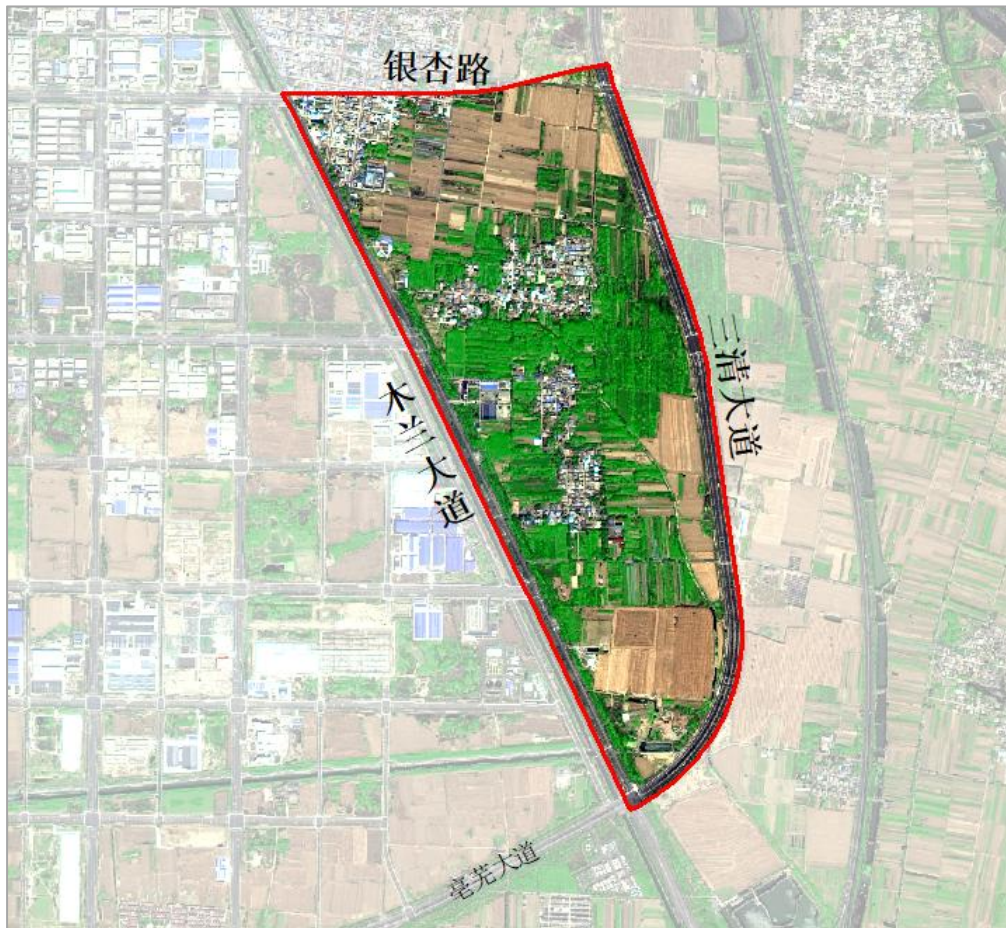


图 1 片区位置示意图

规划范围土地坐落亳州高新技术产业开发区十九里镇李门楼村、十九里社区、沈营村。其中李门楼村国有土地面积 34.9532

公顷，集体土地面积 121.1688 公顷；十九里社区国有土地面积 7.2395 公顷，集体土地面积 73.6357 公顷；沈营村国有土地面积 31.9057 公顷，集体土地面积 54.8216 公顷（详见表 2）。

表 2 土地权属一览表

单位：公顷

坐落单位	地类	国有土地	集体土地	小计
李门楼村	农用地	12.7365	93.3114	106.0479
	建设用地	21.8530	25.4058	47.2588
	未利用地	0.3637	2.4516	2.8153
	小计	34.9532	121.1688	156.1220
十九里社区	农用地	1.5381	54.7767	56.3148
	建设用地	5.6777	18.7405	24.4182
	未利用地	0.0237	0.1185	0.1422
	小计	7.2395	73.6357	80.8752
沈营村	农用地	9.7661	50.9480	60.7141
	建设用地	22.1396	3.7754	25.9150
	未利用地	0.0000	0.0982	0.0982
	小计	31.9057	54.8216	86.7273
合计		74.0984	249.6261	323.7245

注：数据来源于亳州市 2022 年国土变更调查成果。

## 2.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。该片区通过木兰大道、三清大道等城市主干线形成片区道路交通环线，对外交通便捷。由于该片区处于待开发状态，片区内部道路网络系统建设尚未完善。

②供电设施现状方面。片区周围已建成城市道路，两侧电力

电讯管线基本齐全，采用地埋式铺设。目前片区由 220KV 希夷变进行供电，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。该片区水源由城南水厂提供，供水规模为 20 万 t/d。

⑤排水设施现状方面。目前片区污水主要排入城南污水处理厂，该厂建于 2022 年，现污水处理量为 4 万 t/d，采用氧化沟工艺处理污水，最终排入涡河。

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。

(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。开发建设工业园区、商服、科研中心等，形成集工业、商服、科研等为一体的现代产业园区，可以高质量承接长三角产业转移。

①道路交通方面。落实上位规划要求，进一步深化片区内路网，重点增加和调整片区内的支路，增强片区内各个地块的可达性，完成片区路网建设。

表 3 规划道路红线一览表

单位：米

序号	道路名称	道路等级	道路红线宽度	道路绿化
1	三清大道	城市主干道	60	50
2	木兰大道	城市主干道	60	20
3	合欢路	城市次干道	60	20
4	酒城大道	城市次干道	60	—
5	银杏路	城市次干道	50	20
6	规划路	城市次干道	40	—
7	百合路	城市次干道	30	—
8	槐花路	城市次干道	30	—

②供电设施方面。片区建成后电源主要由希夷变电站接入，同时，片区西规划新建 110KV 振兴变电站，能够满足片区工业企业用电需求。规划 110KV 高压线高压走廊宽度 15-25m，高压电力线路均为架空线；规划 10KV 电力线线路结合主次干道等布设。

③通信设施方面。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。单侧布置时以道路东侧、南侧为主，一般在人行道或绿化带下，规划供水管径为 DN300-DN600。

⑤排水设施方面。片区采取雨污分流制的排水体制。片区雨水排放系统采用“分区排水、就近排入水体”的原则，就近排入

水系，雨水主干管径主要采用 DN1000-DN2000，雨水次干管径主要采用 DN500-DN800；同时，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。规划污水主管径 DN1000-DN1600，污水次管径 DN500-DN800。

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。规划主干管径采用 DN300-DN600，次管径采用 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。

## 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高质量承接长三角产业转移示范区，以工业园区为建设主要内容，同时配有公园绿地、商服、科研等，既是落实国家及省重大战略，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计划执行情况与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。”同时，在第八条“大力提升开放水平”中提出全面融入长三角一体化发展，开展园区共建，探索建立利益共享机制，提升招商引资质效。因此，本片区开发建设是实现亳州市国民经济和社会发展目标的具体举措，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必要因素。

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。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）》，本片区主要规划为工业发展区、综合服务区和绿地休闲区等，旨在优化城市空间结构，推动产城融合发展。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为深度融入长三角一体化的前沿阵地，对引领亳州市发展、促进亳州市与长三角地区的战略协同具有至关重要的作用。

（5）在实现规划所确定的工业发展、科学研究、绿地休闲等主要城市功能方面。本片区建设突出了城市功能的经济性、创新性特征，规划产研一体化的工业园区、综合性科研基地，实现土地的复合使用，为产城互动创造条件；规划科研中心、商业中心、公园绿地等，建设优质共享的公共服务设施，提升公共服务水平，能够增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，打造宜居宜业、可持续发展的现代化高新园区。

#### 4.主要用途

本片区规划工业用地 188.8803 公顷、占比 58.35%;

商业用地 0.6247 公顷、占比 0.19%;

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 134.2195 公顷、占比 41.46%。其中，城镇道路用地面积 76.9745 公顷、占比 23.78%; 公园绿地面积 31.4742 公顷、占比 9.72%; 科研用地面积 21.7104 公顷、占比 6.71%; 供燃气用地面积 2.1674 公顷、占比 0.67%; 交通场站用地面积 1.8930 公顷、占比 0.58%。

表 4 片区用地构成一览表

规划用途	面积 (公顷)	比例 (%)
工业用地	188.8803	58.35
商业用地	0.6247	0.19
城镇道路用地	76.9745	23.78
公园绿地	31.4742	9.72
科研用地	21.7104	6.71
供燃气用地	2.1674	0.67
交通场站用地	1.8930	0.58
合计	323.7245	100.00

#### 5.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 BG07 单元控制性详细规划》，本片区将依托现状交通路网体系，通过工业用地、公园绿地等项目，加速高新产业园区建设，实现片区工业发展功能；同时配套科研中心、公园绿地等项目，打造集产研一体的现代工业综合发展区。

表 5 片区开发实现功能统计表

规划分区	规划用途	规划用途面积 (公顷)	规划分区面积 (公顷)	比例 (%)
工业发展区	工业用地	188.8803	188.8803	58.35
交通枢纽区	城镇道路用地	76.9745	78.8675	24.36
	交通场站用地	1.8930		
商业商务区	商业用地	0.6247	0.6247	0.19
绿地休闲区	公园绿地	31.4742	31.4742	9.72
综合服务区	科研用地	21.7104	23.8778	7.38
	供燃气用地	2.1674		
合计		323.7245	323.7245	100.00

### 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

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：工业用地项目、公园绿地项目、科研用地项目等（详见表 6）。

表 6 片区建设项目统计表

项目编号	项目名称	面积（公顷）
1-10	工业用地项目 1-10	188.8803
11-12	交通运输设施项目 1-2	78.8675
13	公用设施项目	2.1674
14	科研用地项目	21.7104
15-32	公园绿地项目 1-18	31.4742
33	商业用地项目	0.6247
总计		323.7245



图 2 片区用地规划示意图

### 7.年度实施计划

本片区拟 2 年内完成土地征收和供地 249.6261 公顷，具体如下：

2024 年完成土地征收 149.6261 公顷，土地供应 149.6261 公顷；

2025 年完成土地征收 100.0000 公顷，土地供应 100.0000 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，基础设施及其他公益性用地比例为 41.46%。其中，基础设施用地比例为 25.03%，公共服务设施用地比例为 6.71%，其他公益性用地比例为 9.72%。

表 7 片区公益性用地一览表

公益性用地	规划用途	面积（公顷）	比例（%）
基础设施用地	城镇道路用地	76.9745	23.78
	交通场站用地	1.8930	0.58
	供燃气用地	2.1674	0.67
小计		81.0349	25.03
公共服务设施用地	科研用地	21.7104	6.71
其他公益性用地	公园绿地	31.4742	9.72
合计		134.2195	41.46

#### 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

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将达到 100.00%，片区内规划工业用地容积率不小于 1.2，

商业用地容积率不大于 2.2，科研用地容积率不大于 1.5，公用设施用地容积率不大于 1.0；同时，片区内亩均建设用地固定资产投资强度将达到 200 万元/亩以上。

表 8 土地开发强度情况一览表

规划土地性质	用地面积（公顷）	建筑密度（%）	容积率
工业用地	188.8803	≥40	≥1.2
商业用地	0.6247	≤40	≤2.2
科研用地	21.7104	≤40	≤1.5
公用设施用地	2.1674	≤40	≤1.0
交通场站用地	1.8930	≤25	≤1.0

## 10.经济效益评估

依据《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2023〕62号）、《亳州市人民政府关于公布亳州市城区土地定级与基准地价更新成果的通告》（亳政〔2023〕8号）及《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 676480.24 万元，产生土地出让金收益 25110.79 万元。

片区开发完成后年财政收入主要来自工业用地税收和土地出让收益，本片区年财政收入将增加 28332.05 万元，参考《安徽省人民政府办公厅关于促进全省开发区规范管理的通知》（皖政办秘〔2019〕30号）中关于省级开发区的管理要求及亳州市工业发展自身情况，片区内工业用地亩均用地税收将达到 10 万元/亩以上。

表 9 主要财政收入情况表

土地性质	出让面积 (公顷)	出让价格 (万元/亩)	出让金额 (万元)	出让金收益 (万元)	亩均税收 (万元)
工业用地	188.8803	12	33998.45	23798.92	10
商业用地	0.6247	200	1874.10	1311.87	—
合计	189.5050	—	35872.55	25110.79	—

表 10 新增固定资产投资情况表

土地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	亩均投资强度 (万元/亩)	工程造价 (元/平方米)	共计 (万元)
工业用地	188.8803	—	200	—	566640.90
商业用地	0.6247	1.37	—	2300	3160.98
公共管理与公共服务用地	21.7104	32.57	—	2000	65131.20
公用设施用地	2.1674	2.17	—	2000	4334.80
交通运输用地 (含市政管线)	78.8675	—	—	400	31547.00
绿地与开敞空间用地	31.4742	—	—	180	5665.36
合计	323.7245	—	—	—	676480.24

## 11.社会效益评估

(1) 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。

(2) 在完善工业发展体系方面，片区建成后与片区西侧产业园区能够形成布局合理、层次分明、业态创新的工业发展体系，可满足亳州市工业产业布局的提升和完善城市服务功能。

(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、服务工人就业岗位；同时，项目建成后，能够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。

## 12. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

（1）节能减排。通过调整和优化产业结构，控制高耗能、高污染行业过快增长，淘汰落后生产能力，推进资源综合利用，推进垃圾资源化利用，提升了清洁生产能力，实现了资源循环利用，严控各企业“三废”治理、排放，严格保护环境。

（2）在不破坏沟河、绿地生态功能完整性的前提下，片区沿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 31.4742 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。

（3）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。

## 六、其他需要说明的情况

### 13. 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 BG07 单元控制性详细规划》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。

### 14. 广泛征求意见情况

亳州市人民政府采取论证会、网站公示、问卷调查等方式，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。

### 15. 本地土地节约集约利用情况

2023 年度，亳州市批而未供土地处置任务 47923 亩，实际处置 14871 亩，处置率为 31.03%；闲置土地处置任务 17965 亩，实际处置 9403 亩，处置率为 52.34%。批而未供土地处置任务与闲置土地处置任务均达到了省自然资源厅下达的 15%的处置任务指

标，超额完成了处置任务。因此，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。

#### 16. 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。

不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。

不涉及化工园区。