

芜湖市江北新区楚江大道南侧片区土地征 收成片开发方案

（编号：WH3402-2022-20）

芜湖市人民政府

二〇二二年三月

目 录

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件	1
1. 片区位置、面积、范围	1
2. 基础设施条件	2
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	6
3. 必要性	6
4. 主要用途	9
5. 拟实现的功能	10
三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	10
6. 拟安排的建设项目	10
7. 年度实施计划	10
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	11
8. 公益性用地比例	11
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估 ..	11
9. 土地利用效益评估	11
10. 经济效益评估	12
11. 社会效益评估	13
12. 生态效益评估	13
六、其他需要说明的情况	14
13. 规划符合性	14
14. 广泛征求意见情况	15
15. 本地土地节约集约利用情况	16
16. 其他有关情况	16
附件:	18

芜湖市江北新区楚江大道南侧片区土地征收成片开发方案

(编号: WH3402-2022-20)

根据《中华人民共和国土地管理法》、《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准(试行)〉的通知》(自然资规〔2020〕5号)、《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)以及《安徽省自然资源厅〈关于做好土地征收成片开发方案编制工作〉的通知》(皖自然资规划函〔2021〕1号)的有关规定,芜湖市人民政府组织编制了芜湖市江北新区楚江大道南侧片区(编号: WH3402-2022-20)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

本片区位于芜湖市江北新区东部,东至吴越路,南至大龙湾 E2 路,西至大龙湾 E3 路,北至楚江大道;涉及二坝镇汾水村、杨坝村;总面积 148.7336 公顷,按照 2018 年国土变更调查成果统计土地利用现状,其中农用地 139.2020 公顷,建设用地 9.5316 公顷,未利用地 0 公顷;拟征收土地面积 145.3356 公顷。

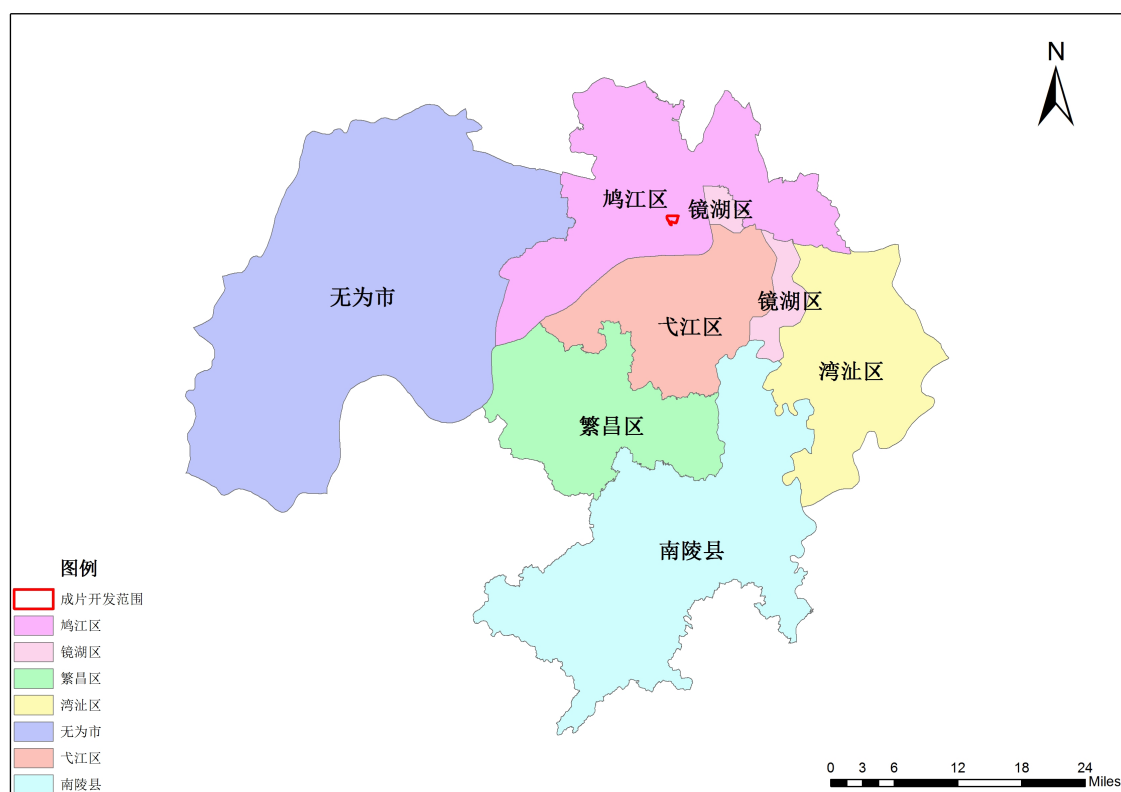


图 1 片区区位图

2. 基础设施条件

本片区的基础设施状况如下：

交通现状：本片区东部邻近芜湖三桥收费站，片区对外交通较发达，区域公路交通也基本形成，片区内现状道路主要为等级较低的农村道路。

交通规划：通过成片开发，拟修建多条城镇道路，建成后区域内可形成完整的交通网络，规划修建道路总用地面积 26.6813 公顷。规划期末，构建由步行系统、骑行系统、公交系统共同组成的复合型绿色智能交通体系，区域内交通便捷，居民出行方便。

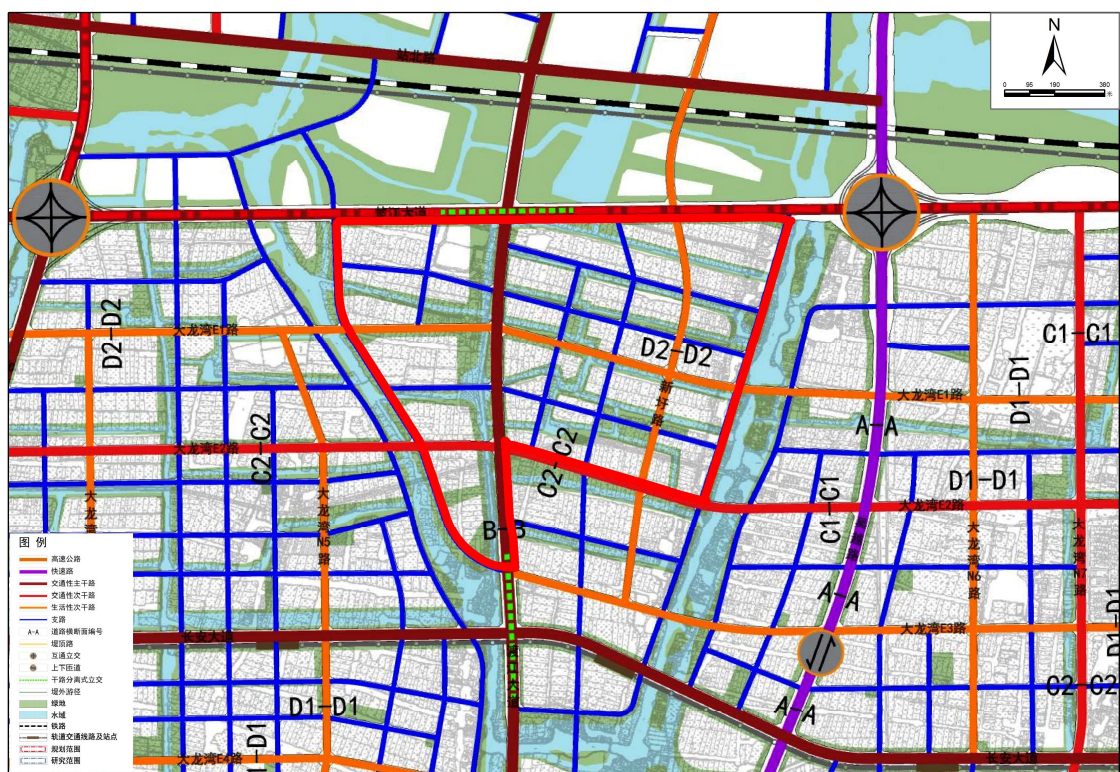


图 2 片区交通规划图

供水现状: 片区内饮用水源为二坝镇自来水厂, 水源为长江。片区内现有的供水设施基本以农村地区标准配套建设。

供水规划: 规划供水管网将沿吴越路布置 DN500 的给水主管管, 沿长安大道、渡江大道布置 DN300 给水支管, 沿大龙湾 E1 路、大龙湾 E2 路、大龙湾 E3 路等道路布置 DN200 给水支管。成片开发将完善片区内供水管网布置, 片区开发后能够满足供水需求。

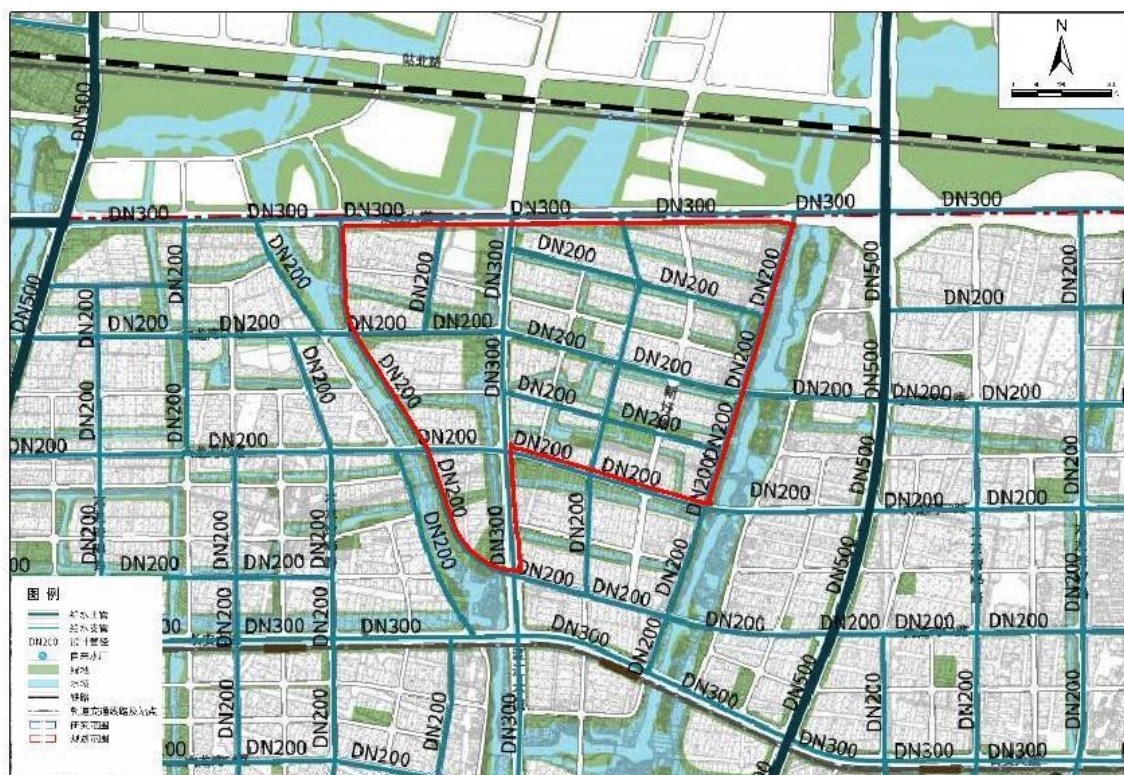


图 3 片区供水管网规划图

排水现状：片区范围内尚未铺设排水基础设施。现状排水体制为雨污合流制，管网为明渠与暗管相结合的形式。部分雨水汇入通江河，流入长江。

排水规划：通过成片开发完善排水系统，构建完整的排水管网。片区内排水体制实行雨污分流制。片区内污水管道沿吴越路、渡江大道、大龙湾 E1 路、大龙湾 E2 路、大龙湾 E3 路等道路布置 DN400、DN600 的管道，污水处理主要通过污水管网集中输送到 1 号污水泵站，输送到二坝污水处理厂。雨水管道沿规划道路敷设，结合地形和道路坡度，就近排入水系。片区开发后将具有良好的排水条件。

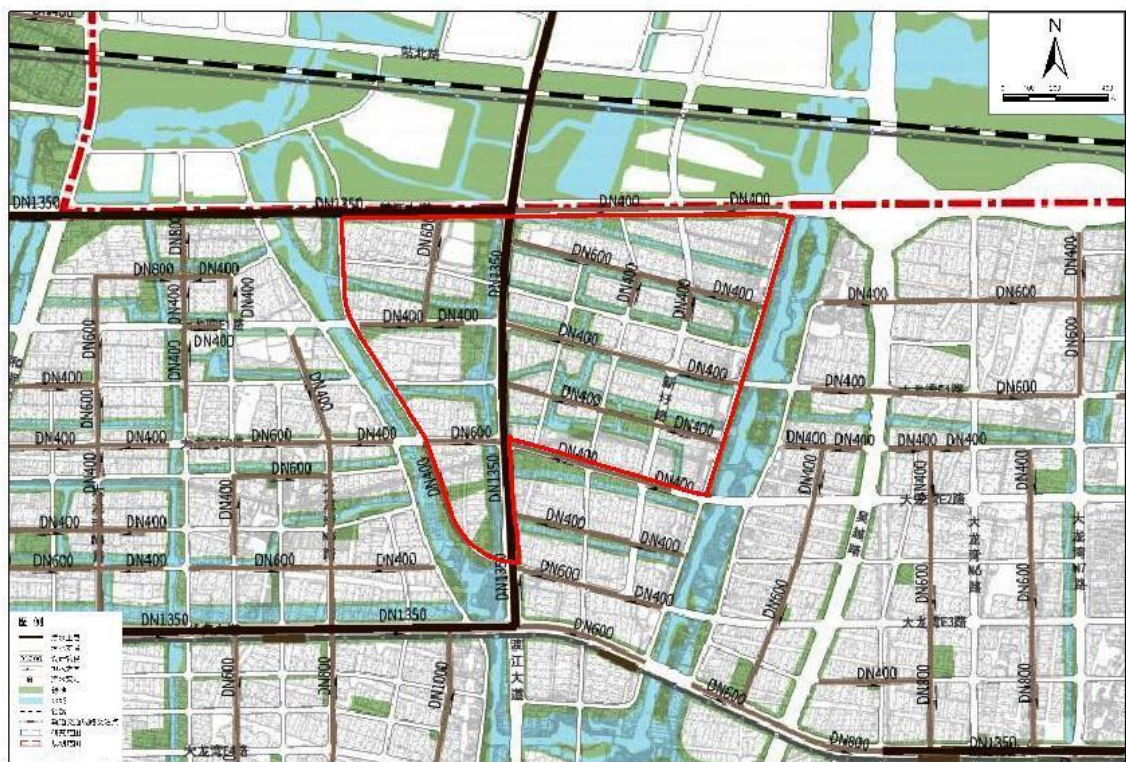


图 4 片区排水管网规划图

供电现状：片区西北侧直线距离 1 公里处有 1 座 110kV 变电站（雍南变），现状供电线路比较薄弱，电网等级不高，电源点偏少。

规划供电：通过成片开发重新规划供电线路，完善供电设施。根据江北片区控制性详细规划，规划新建 1 座 220kV 江北变电站，新建 1 座 220kV 蛟矾变电站，5 座 110kV 变电站（二坝变、永宁变、龙湾变、水楼变、柏林变），其中二坝变位于成片开发片区北侧，永宁变位于片区的南侧。通过新建变电站（二坝变、永宁变）与现状保留变电站（雍南变）共同构建安全可靠的 110kV 电网系统，以提高供电稳定性，增加供电能力。

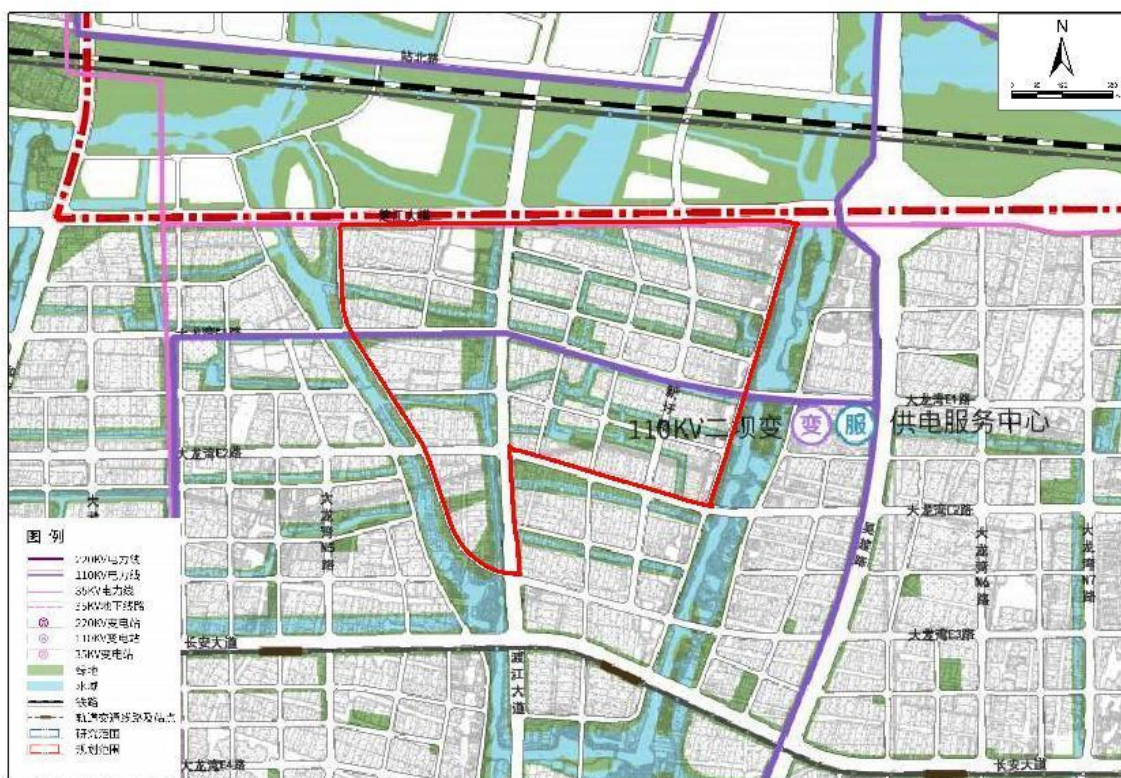


图 5 片区供电设施规划图

通信现状：成片开发范围内现状通信网络条件尚不完备。

规划通信：通过成片开发，重新敷设通信设施。采取弱电管线与电信管线同路由分管敷设，电信管道采用 PVC- Φ 110 塑料管，规划电信管线与电力线隔路布置，沿道路的西侧和北侧埋地敷设，管道埋深为 0.8-1.2 米。管道分支，转弯及直线不超过 100 米设人孔井。

二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

3. 必要性

在落实宏观政策方面，土地征收成片开发方案的编制，旨在全面落实习近平总书记提出的新发展理念，落实自然资源部关于全面建立国土空间规划体系的总体部署及《中华人民共和国土地

管理法》和《土地征收成片开发标准（试行）》等法规的具体要求。

在落实长三角一体化战略方面，《安徽省实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》中提出，要推动安徽省产业创新升级。江北新区作为省产业集中区是芜湖参与区域产业创新升级的空间支撑，在合芜蚌国家自主创新示范区和皖江城市带承接产业转移示范区中扮演关键角色。

在融入都市圈方面，江北新区是芜湖向西北联动合肥、向东北跨江联动马鞍山对接南京的交叠区域。江北新区的建设是芜湖向北联动合肥、融入合肥都市圈的桥头堡，是落实芜湖市城市发展战略“一廊两圈三区”中更高质量融入合肥都市圈和南京都市圈建设的重要一步。

在实现国民经济和社会发展规划方面，芜湖市江北新区楚江大道南侧片区作为芜湖市 2022 年国民经济和社会发展年度计划落实芜湖市国民经济和社会发展年度计划，推动芜湖市经济高质量发展具有重要作用。

在满足城市开发需求方面，《关于推动江北、江南新兴产业集中区高质量发展的意见》指出，安徽省江北产业集中区正式更名为“皖江江北新兴产业集中区”，皖江江北新兴产业集中区将努力打造“长三角新兴产业合作示范区、全省高质量发展动力源、皖江城市联动发展支撑极、产城融合绿色发展新城区”，这标志着江北新区已迈入新的发展阶段。而此次土地征收成片开发对于

打造开放健康充满活力和吸引力的江北新区，以及对于江北乃至芜湖深度融入长三角一体化，起到至关重要的引领作用。

在推动区域协同发展方面，随着芜湖长江三桥全面通车，商合杭芜湖北站投入运营，连接江南主城区的道路全线贯通。两岸地区间的社会、经济、文化联系得以加强。芜湖到合肥以及杭州将更加便捷，也加速了芜湖市融入长三角一体化发展进程。成片开发规划建设项目的落地，将进一步完善产城融合布局结构，促进长江两岸协同发展。

在符合国土空间规划方面，土地征收成片开发方案是对国土空间规划近期行动计划的落实。本次成片开发片区全部位于《芜湖市城市总体规划（2012-2030 年）（2018 年修改）》确定的城镇建设用地范围内。正在编制的《芜湖市国土空间总体规划（2020-2035 年）》已确定将该片区全部范围纳入城镇开发边界集中建设区内，避免了规划与方案存在矛盾冲突导致项目难以落地的情况，确保了近期目标的实现。

在实现规划所确定的城市功能方面，《芜湖市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》第八篇“优化空间格局加快建设现代化大城市”中指出，做大做强主导产业，着力优化功能布局、完善公共服务配套、创新运行管理体制机制，努力成为全省高质量发展动力源、皖江城市带联动发展支撑极、产城融合绿色发展新城区。城市总体规划确定本次土地征收成片开发片区以居住、商业、绿地休闲功能为主，是区域生活服务的主区域，初步估算成片开发片区可容纳 1.6 万人居住。片区建成

后将成为芜湖数据中心集群产、学、研的基地，区域将成为工作人员生活服务的主区域。同时片区紧邻芜湖三桥收费站，在片区生活居住将更好的联动江南主城区，促进芜湖跨江发展。综上，成片开发片区的建设对促进产城融合、打造优质活力的新城区具有重要意义。

4. 主要用途

本片区规划非公益性用地主要包括：城镇住宅用地—商品房、沟渠、商业用地。本片区规划基础设施、公共服务设施用地主要包括：城镇道路用地、城镇社区服务设施用地、防护绿地、公园绿地、机关团体用地、交通场站用地、教育用地、社会福利用地、体育用地，具体用地面积及占比情况如下表：

表 1 主要规划用途统计表

单位：公顷

类别	用途	面积	比例
公益用地	城镇道路用地	26.6813	17.94%
	城镇社区服务设施用地	0.8391	0.56%
	防护绿地	0.3229	0.22%
	公园绿地	29.6317	19.92%
	机关团体用地	3.819	2.57%
	交通场站用地	0.3778	0.25%
	教育用地	8.5613	5.76%
	社会福利用地	1.8309	1.23%
	体育用地	1.0504	0.71%
	小计	73.1144	49.16%
非公益用地	城镇住宅用地-商品房	52.104	35.03%
	沟渠	14.3286	9.63%
	商业用地	9.1866	6.18%
	小计	75.6192	50.84%
合计		148.7336	100.00%

5. 拟实现的功能

依据《芜湖市城市总体规划（2012-2030 年）（2018 年修改）》及《江北片区控制性详细规划》用地性质要求，本片区主要实现的功能包括居住生活区、商业商务区、综合服务区、交通枢纽区、绿地休闲区。

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

成片开发拟安排的主要建设项目包括：住宅项目、商业街项目、学校项目、城镇道路项目、公园绿地项目等。

7. 年度实施计划

本片区拟 2023 年内完成土地征收和供地，具体如下：

2022 年完成土地征收 43.6007 公顷，土地供应 43.6007 公顷；

2023 年完成土地征收 101.7349 公顷，土地供应 101.7349 公顷。

表 2 项目开发时序表

开发时序	主要项目名称
2022 年	城镇道路项目、住宅项目、学校项目、绿地项目、商业项目、体育中心项目
2023 年	城镇道路项目、住宅项目、绿地项目、商业项目、体育中心项目、住宅项目

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 49.16%。其中，基础设施用地比例为 17.94%，公共服务设施用地比例为 31.22%；公益性用地比例满足《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）中公益性用地占比超过 40%的规定。具体情况如下表：

表 3 公益性用地统计表

单位：公顷

类别		规划用途	面积	占比
公益性用地	基础设施用地	城镇道路用地	26.6813	17.94%
		小计	26.6813	17.94%
	公共服务设施用地	城镇社区服务设施用地	0.8391	0.56%
		防护绿地	0.3229	0.22%
		公园绿地	29.6317	19.92%
		机关团体用地	3.819	2.57%
		交通场站用地	0.3778	0.25%
		教育用地	8.5613	5.76%
		社会福利用地	1.8309	1.23%
		体育用地	1.0504	0.71%
		小计	46.4331	31.22%
总计			73.1144	49.16%

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. 土地利用效益评估

预计本片区土地开发利用率将达到 100.00%，综合容积率将达到 1.25，综合建筑密度不低于 25%。通过成片开发，在空间

上连续、大面积、系统性地供给土地要素，充分发挥片区的集聚效益，避免了零散式开发建设导致的宗地形状各异、边界交错等问题，有利于实现集中集约、集聚高效、有序发展。

10. 经济效益评估

根据二坝镇居住用地、商业用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地及绿地不同类别平均工程造价，预计新增固定资产投资 31.12 亿元；依据土地定级与基准地价更新成果，按照按商业用地 65 万元/亩，住宅用地 80 万元/亩，预计产生土地出让金收益 7.12 亿元；住宅、商业用地按照房屋总价的 2% 计算契税，住宅用地增加税收 1.25 亿元，商业用地亩均税收将达 20 万元/亩，年财政收入增加 0.28 亿元。

表 4 片区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（公顷）	工程造价（元/平方米）	合计（万元）
居住用地	52.1040	65.1300	3000	195390
商业用地	9.1866	11.4833	3000	34450
公共管理与公共服务用地	16.4785	20.5981	3000	61794
城镇道路用地	26.6813	——	400	10673
绿地与开敞空间用地	44.2832	——	200	8857
合计	148.7336	——	——	311164

表 5 土地出让金及税收情况

土地性质	用地面积（公顷）	出让金单价（万元/亩）	出让金（万元）	契税（万元）
居住用地	52.1040	80	62525	12505
商业用地	9.1866	65	8957	2756
合计	61.2906	——	71482	15261

11. 社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

在宜居方面，片区内公园绿地面积达 29.6317 公顷，成片开发后能为群众提供一定的开敞活动空间，满足片区内居民的休闲娱乐需求。片区内以舒适性居住为引导，促进居住水平均衡发展，规划建设 21 个普通住宅项目，共用地 52.1040 公顷，9 个商业项目，共用地 9.1866 公顷。混合型居住空间布局于就业岗位集聚、公共交通便利、具有较高商业价值的地区，为年轻人和创业者的多元需求提供多样化的住宅服务。

在完善生活设施配套方面，规划建设多条道路，构建功能完善的城市道路系统，能够保障居民的出行需求。随着成片开发范围内道路建设，同步布设给水供水管网，完善排水系统，能够保障居民生活需求。

在满足精神文化需求方面，片区范围内规划建设公园绿地、社区综合服务中心等，为科普知识、宣传教育、青少年活动、老年人活动等提供活动空间，以满足居民的精神文化需求。

在带动就业方面，成片开发的实施能够创造大量的建筑、服务岗位。项目建成后，片区范围内商务办公、商业街等项目能吸引人才就业创业，同时为片区内被征地农民及周边居民创造就业机会和工作岗位，促进城乡居民收入水平的提高。初步估算片区建成后可增加就业岗位1.2万个。

12. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：公园绿地面积 29.6317 公顷，

防护绿地面积 0.3229 公顷，将有效增强生态绿化功能，改善周边人居环境。在减少水域污染、保持水土、涵养水源、降低噪音、增加碳汇水平、提高空气质量等诸方面发挥显著作用，为推动江北新区生态环境建设做出积极贡献。

片区开发过程中，结合水系构建片区生态廊道，将水系规划为功能性湿地，配植符合地域特征的本土植物群落，营造局部鸟类栖息地，实现生境修复，提高生物多样性，优化生态系统结构。同时，将生态保护理念贯穿于规划布局、项目招引、工程建设全过程，切实做好开发过程中的环境保护。

六、其他需要说明的情况

13. 规划符合性

本方案编制依据《芜湖市城市总体规划（2012-2030 年）（2018 年修改）》及《江北片区控制性详细规划》，已将当年实施计划纳入芜湖市 2022 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。

本次成片开发片区全部位于《芜湖市城市总体规划（2012-2030 年）（2018 年修改）》确定的城镇建设用地范围内。片区内综合开发建设内容符合《江北片区控制性详细规划》的要求，不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。同时我市承诺将片区全部纳入正在编制的《芜湖市国土空间规划 2020-2035 年》城镇发展边界内的集中建设区。

14. 广泛征求意见情况

通过采取书面征求意见的方式广泛征求了 2 位人大代表、2 位政协委员、9 位社会公众和 8 位有关专家学者对此次土地征收成片开发方案的意见。

根据专家学者、人大代表、政协委员及社会公众提出的意见，对本次成片开发方案进行了修改与完善，采纳情况主要有：

①成片开发范围内用地规划严格依据江北新区控制线详细规划，并将成片开发范围内用地布局与规划用途与正在编制的芜湖市国土空间规划进行对接并纳入芜湖市国土空间规划；

②成片开发方案通过后，江北新区将严格按照法定程序和补偿安置标准进行土地征收，确保被拆迁农民生活水平不降低，维护好农民合法权益；

③成片开发本着生态优先原则，方案保留了地区水系密集分布的特点，保护了地方的生态网络，方案中，规划了较多绿地空间，有效增加了生态绿化功能；

通过召开二坝镇汾水村、杨坝村集体经济组织和村民代表会议，共涉及集体经济组织 2 个，村民代表 37 人，会议应到村民代表 37 人，实到 31 人。方案涉及集体经济组织及参会 31 位村民代表全部同意，均无意见。本次成片开发方案，方案达到成片开发范围内涉及集体经济组织和村民代表会议三分之二以上村民代表同意的要求。具体征求意见情况参考附件《征求意见相关证明材料》。

表 6 集体经济组织和村民代表会议情况统计表

行政区	涉及集体经济组织	涉及村民代表	会议应到村民代表	会议实到村民代表	涉及集体经济组织同意个数	涉及村民代表同意个数	是否达到三分之二以上村民代表同意
二坝镇汾水村	1	13	13	10	1	10	是
二坝镇杨坝村	1	24	24	21	1	21	是
合计	2	37	37	31	2	31	是

15. 本地土地节约集约利用情况

2021 年度，芜湖市批而未供土地处置任务 7021 亩，实际处置 9111 亩；闲置土地处置任务 423 亩，实际处置 920 亩，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未完成处置任务的情况。不存在本年度按月统计仍未完成处置任务。

不涉及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

2021 年度，芜湖市辖区获省批复土地征收成片开发方案 40 个，目前正在按计划有序实施。因 2021 年度为实施土地征收成片开发的第一个年度，因此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。

附件：

1. 芜湖市江北新区楚江大道南侧片区基本情况表
2. 芜湖市江北新区楚江大道南侧片区位置图
3. 芜湖市江北新区楚江大道南侧片区分区规划图
4. 芜湖市江北新区楚江大道南侧片区用地规划图
5. 芜湖市国民经济和社会发展年度计划及市政府书面证明材料
6. 征求意见相关证明材料
7. 依据的芜湖市城市总体规划局部图、依法批准的江北片区控制性详细规划局部图
8. 依据的芜湖市城市总体规划、江北片区控制性详细规划的批准文件复印件
9. 矢量数据光盘