

亳州市高质量承接长三角产业转移示范区南部 片区土地征收成片开发方案（2024 年调整）

（编号：BZ3416—2021—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《亳州市高质量承接长三角产业转移示范区南部片区土地征收成片开发方案》（编号：BZ3416—2021—1），于2021年6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《亳州市高质量承接长三角产业转移示范区南部片区土地征收成片开发方案（2024 年调整）》（编号：BZ3416—2021—1）。具体内容如下：

一、成片开发方案的调整说明

1. 调整背景

《亳州市高质量承接长三角产业转移示范区南部片区土地征收成片开发方案》（编号：BZ3416—2021—1），于2021年6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。

2.原方案批准情况

原批准方案总面积412.6701公顷，其中农用地210.2217公顷，建设用地195.4322公顷，未利用地7.0162公顷，拟征收土地面积224.3854公顷。拟2年内完成土地征收和供地，其中2021年完成土地征收155.0111公顷，土地供应0.0000公顷；2022年完成土地征收69.3743公顷，土地供应224.3854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范围东至木兰大道（S309），南至亳芜大道，西至老君大道，北至合欢路、茴香路。涉及亳州高新技术产业开发区老君社区、酒城社区、文苑社区，总面积 412.6701 公顷，拟征收土地面积 224.3854 公顷。调整后成片开发方案范围东至亳城路（原木兰大道），南至亳芜大道，西至老君大道，北至合欢路、茴香路，调整后总面积 420.0440 公顷，拟征收土地面积 86.1776 公顷。原方案于 2021 年 6 月批准，此后国土空间规划处于调整报批阶段。因国土空间规划调整，考虑片区内 2024—2025 年实际用地需求，暂缓片区内土地征收工作。同时，2021 年编制的《南部高质量承接长三角产业转移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）》《亳州市南部高质量承接长三角产业转移示范区单元控制性详细规划（调整）》及《2018-056 等 10 个地块控制性详细规划》，开展本方案的调整工作。

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南部区域，东至亳城路，南至亳芜大道，西至老君大道，北至合欢路、茴香路；涉及亳州高新技术产业开发区老君社区、酒城社区、文苑社区，总面积420.0440公顷，其中农用地243.9692公顷，建设用地167.2016公顷，未利用地8.8732公顷，拟征收土地面积86.1776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。片区现状交通网络以亳芜大道、亳城路为依托，南北畅通；片区内部文星路、文采路、月季路等已基本建设完成，交通路网体系基本完善；同时，片区临近商合杭高铁，物流运输条件较好，可促进片区对外商贸交流。

②供电设施现状方面。片区范围内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 220KV 希夷变电站。电源均由赵桥变电站接入，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。目前片区污水主要排入亳芜产业园区西侧南区处污水处理厂，该厂建于 2012 年，目前污水处理量为 2.5 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。

⑧片区配套设施情况。片区周边道路均已建成，内部道路网齐全；另片区位于亳州高新技术产业开发区重点开发区域，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工业用地、城镇住宅用地开发，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，有利于职住平衡和产城融合发展。

（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。开发建设物流产业园、肿瘤医院、疾控中心、小学、商业中心、商品住宅、科研中心等，形成集工业、旅游、商业、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，完成片区路网建设。

②供电设施方面。片区周边范围新建 220KV 产业园变电站，电源由赵桥变电站接入；新建 110KV 变电站 7 座，分别为孔庄变电站、张河变电站、药王变电站、银杏变电站、牡丹变电站、振兴变电站、白芍变电站，满足片区工业企业用电需求。

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。片区将新建一处污水处理设施，同时，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。

近年来，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，以物流产业园及上海合作共建园区为建设主要内容，同时配有公园绿地、商品房、小学、商业中心、医疗等，既能推动产城融合发展，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的主要预期目标，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》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）》，本片区主要规划为工业发展区、物流仓储区、居住生活区、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、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。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；同时，规划居住区、科研中心并配套医疗卫生、公园绿地等配套设施，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。

8.主要用途

本片区规划工业用地面积 152.8842 公顷、占比 36.40%；

城镇住宅用地—商品房面积 45.2174 公顷、占比 10.76%；

物流仓储用地面积 25.6041 公顷、占比 6.10%；

商业用地面积 3.6954 公顷、占比 0.88%；

河流水面面积 23.2193 公顷、占比 5.53%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 169.4236 公顷、占比 40.33%。其中，城镇道路用地面积 90.7935 公顷、占比 21.61%；公园绿地面积 27.5916 公顷、占比 6.57%；教育用地面积 4.1042 公顷、占比 0.98%；科研用地面积 7.2220 公顷、占比 1.72%；公用设施用地面积 13.7368 公顷、占比 3.27%；医疗卫生用地面积 6.7135 公顷、占比 1.60%；交通场站用地面积 0.6588 公顷、占比 0.15%；防护绿地面积 18.6032 公顷、占比 4.43%。

9.拟实现的功能

依据《亳州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》《亳州市南部高质量承接长三角产业转移示范区控制性详细规划（调整）》及《2018—056 等 10 个地块控制性详细规划》，本片区将依托现状产业基础及现状交通路网体系，积极推进产业园开发建设，通过工业用地、物流仓储用地项目，加速亳州市上海市共建园区建设，实现片区工业发展功能；同时配套城镇住宅、教育用地、医疗卫生用地、商业综合体、公园绿地等项目建设，打造集产研一体的现代工业综合发展区。

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：工业设施项目、物流仓储项目、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 3 年内完成土地征收和供地 86.1776 公顷，具体如下：

2024 年完成土地征收 16.1776 公顷，土地供应 0.0000 公顷；

2025 年完成土地征收 40.0000 公顷，土地供应 46.1776 公顷；

2026 年完成土地征收 30.0000 公顷，土地供应 40.0000 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 40.33%。其中，基础设施用地比例为 25.04%，公共服务设施用地比例为 4.29%，其他公益性用地比例为 11.00%。

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将达到 100.00%，片区内规划工业用地（物流仓储）容积率不小于 1.2，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 910022.80 万元，产生土地出让金收益 73459.95 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 69.4141 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）在完善工业发展体系方面，片区西侧韵达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，建成后可满足亳州市工业产业布局的提升和完善城市服务功能。

（4）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。

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）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。

（3）在不破坏沟河、绿地生态功能完整性的前提下，片区内沿窑鸿沟两侧及道路两侧设置公园绿地和防护绿地，能够降低道路扬尘及噪音。片区内规划公园绿地和防护绿地 46.1948 公顷。通过公园绿地和防护绿地建设，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。

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）》《亳州市南部高质量承接长三角产业转移示范区控制性详细规划（调整）》《2018—056 等 10 个地块控制性详细规划》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。

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。