

**淮南市毛集经开区西北部片区
土地征收成片开发方案
(编号：HNMJ340421-2023-1)
(征求意见稿)**

毛集社会发展综合实验区管理委员会

2023年2月

目 录

一、成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件	4
1. 片区位置、面积、范围	4
2. 基础设施条件	6
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	12
3. 必要性	12
4. 主要用途	15
5. 拟实现的功能	16
三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	17
6. 拟安排的建设项目	17
7. 年度实施计划	18
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	20
8. 公益性用地比例	20
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估	21
9. 土地利用效益评估	21
10. 经济效益评估	22
11. 社会效益评估	23
12. 生态效益评估	24
六、其他需要说明的情况	24
13. 规划符合性	24
14. 广泛征求意见情况	26

15 本地土地节约集约利用情况	27
16. 其他有关情况	27

淮南市毛集经开区西北部片区 土地征收成片开发方案

(编号：HNMJ340421-2023-1)

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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）与《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，毛集社会发展综合实验区管委会组织编制了淮南市毛集经开区西北部片区（编号：HNMJ340421-2023-1）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

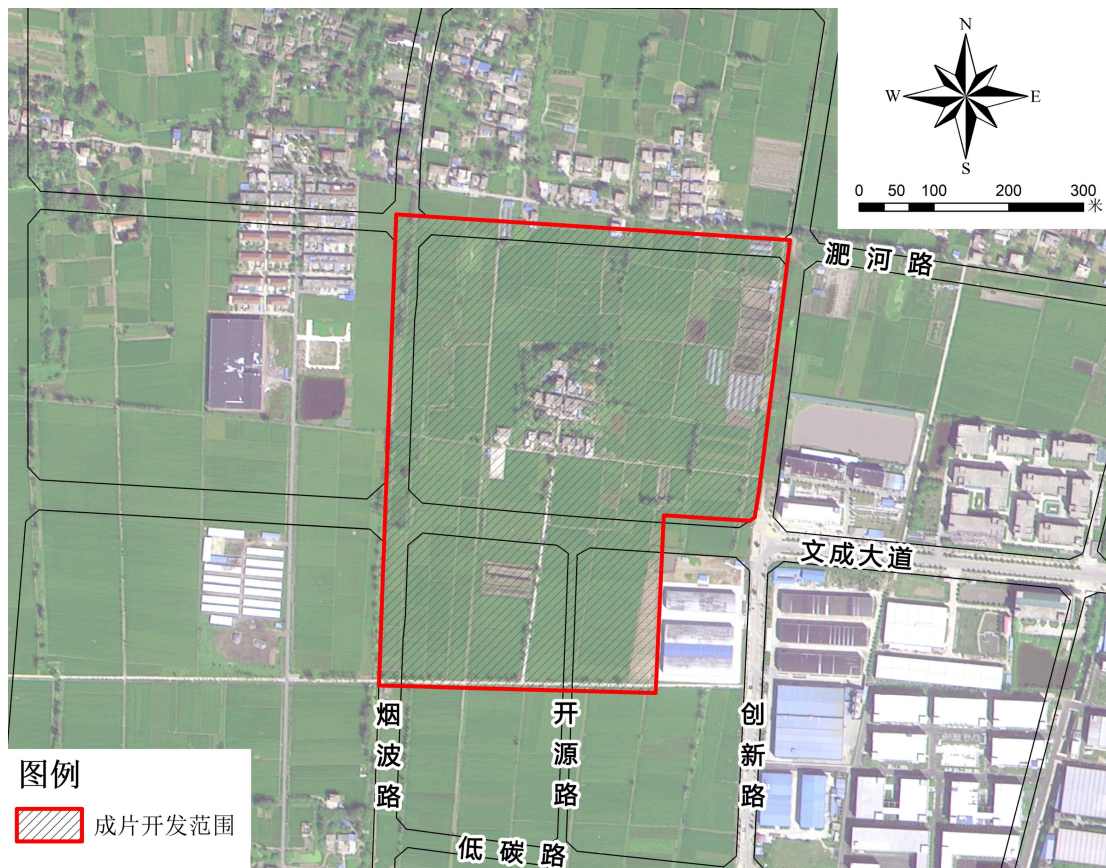


图1 区域位置图

毛集经开区西北部片区位于毛集经开区西北部，东至创新路、南至现状道路、西至烟波路，北至淝河路。涉及毛集镇康庙村，总面积 28.4477 公顷，拟征收土地面积 28.4477 公顷，其中农用地 26.6495 公顷，建设用地 1.7982 公顷，未利用地 0 公顷（详见附件 1），拟征收土地面积 28.4477 公顷（详见附图）。

表 1 土地利用现状构成表

	地类		面积（公顷）	
	土 地 利 用 现 状	建设用地	农村宅基地	1.1813
公路用地			0.0067	
物流仓储用地			0.4955	
交通服务场站用地			0.1147	
农用地		旱地	0.0951	26.6495
		沟渠	1.0800	
		农村道路	0.7153	
		水田	23.4837	
		其他林地	0.7027	
		果园	0.4870	
		坑塘水面	0.0857	
合计		28.4477		

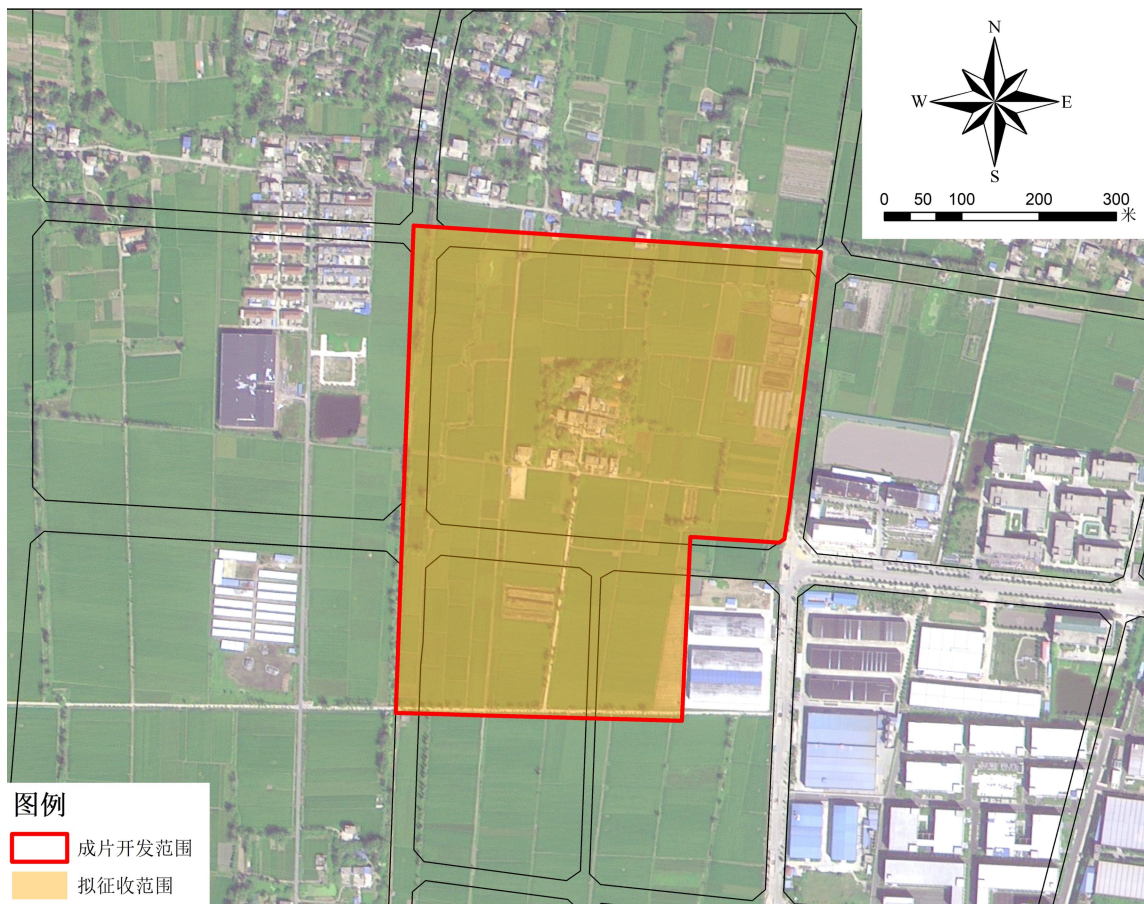


图2 拟征收土地示意图

2. 基础设施条件

本片区的基础设施状况如下：

(1) 现状概况

交通：片区内部及周边主要现状道路包括创新路红线宽度24米、文成大道红线宽度40米。周边其他道路暂未形成。

表2 现状道路概况一览表

规划道路等级	道路名称	现状道路宽度（米）
主干路	文成大道	40
次干路	创新路	24

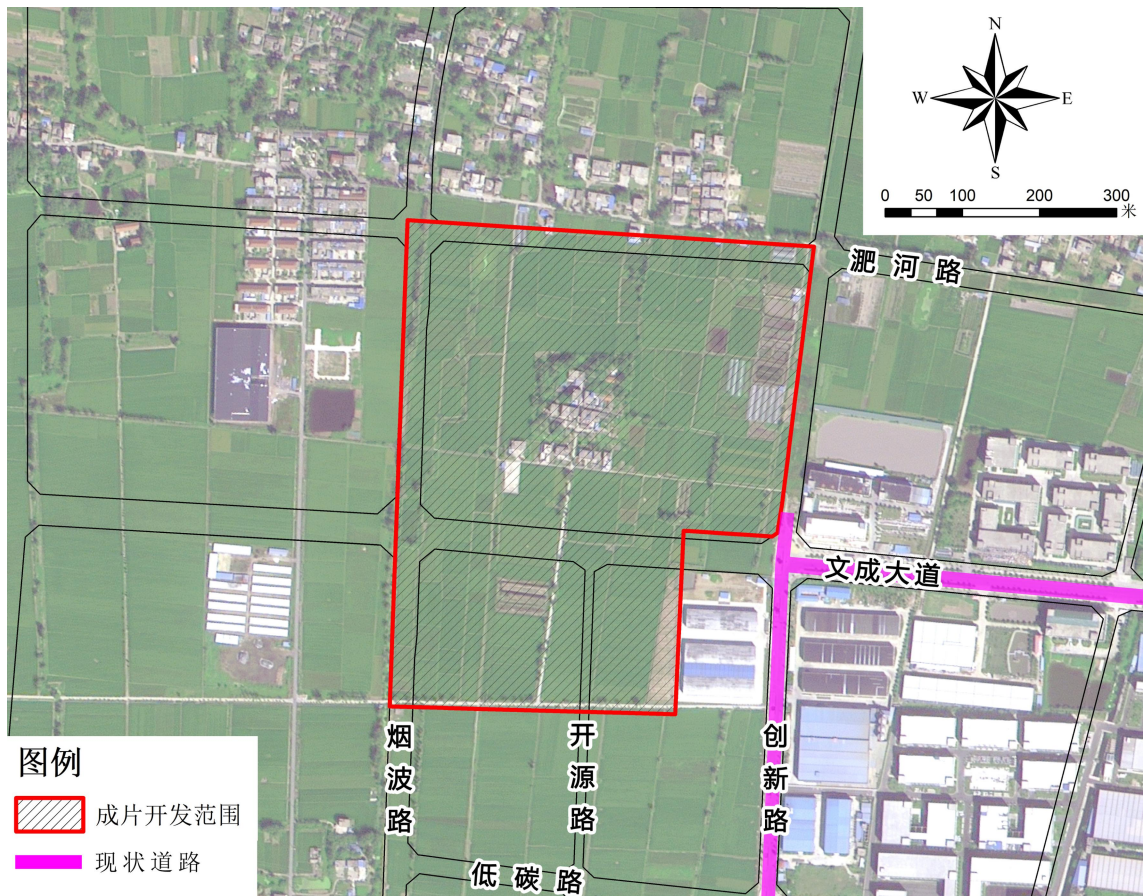


图3 现状道路示意图

给水：片区内现状用水由毛集自来水厂提供，水源为地下水，沿创新路铺设 DN600 给水管、沿文成大道铺设 DN300 给水管。

电力：片区内供电电源为现状 110kV 毛集变，电力线沿创新路接入片区，片区内部创新路与文成大道交叉口西北侧将新建一座 110kV 花家湖变电站；

排水：片区内排水采用雨污分流制，现状雨水管沿文成大道和创新路铺设，管径 DN600~DN1500，雨水收集后就近排入沟渠，现状污水管网沿创新路铺设，管径 DN800，污水经收集后统一汇入毛集污水处理厂处理。

(2) 通过成片开发拟达到的状态

依据《毛集经济开发区起步区MJ01-07、08地块控规动态维护》和《毛集社会发展综合实验区已编控规整合方案》及给水、污水、雨水、燃气等专项规划，落实道路交通、市政管网等各项内容，加快供电、供水、供热、供气等市政设施建设，与镇区管网达成无缝对接，提升经开区项目入驻承载能力。

交通：完成片区内文成大道西沿工程，新建淝河路、开源路和烟波路部分路段，形成相对完整的路网系统，改善片区内部交通与对外联系条件。

规划道路体系由主干路、次干路以及支路三级道路体系构成。主干路宽度30-40米，次干路宽度24米，支路宽度12米。

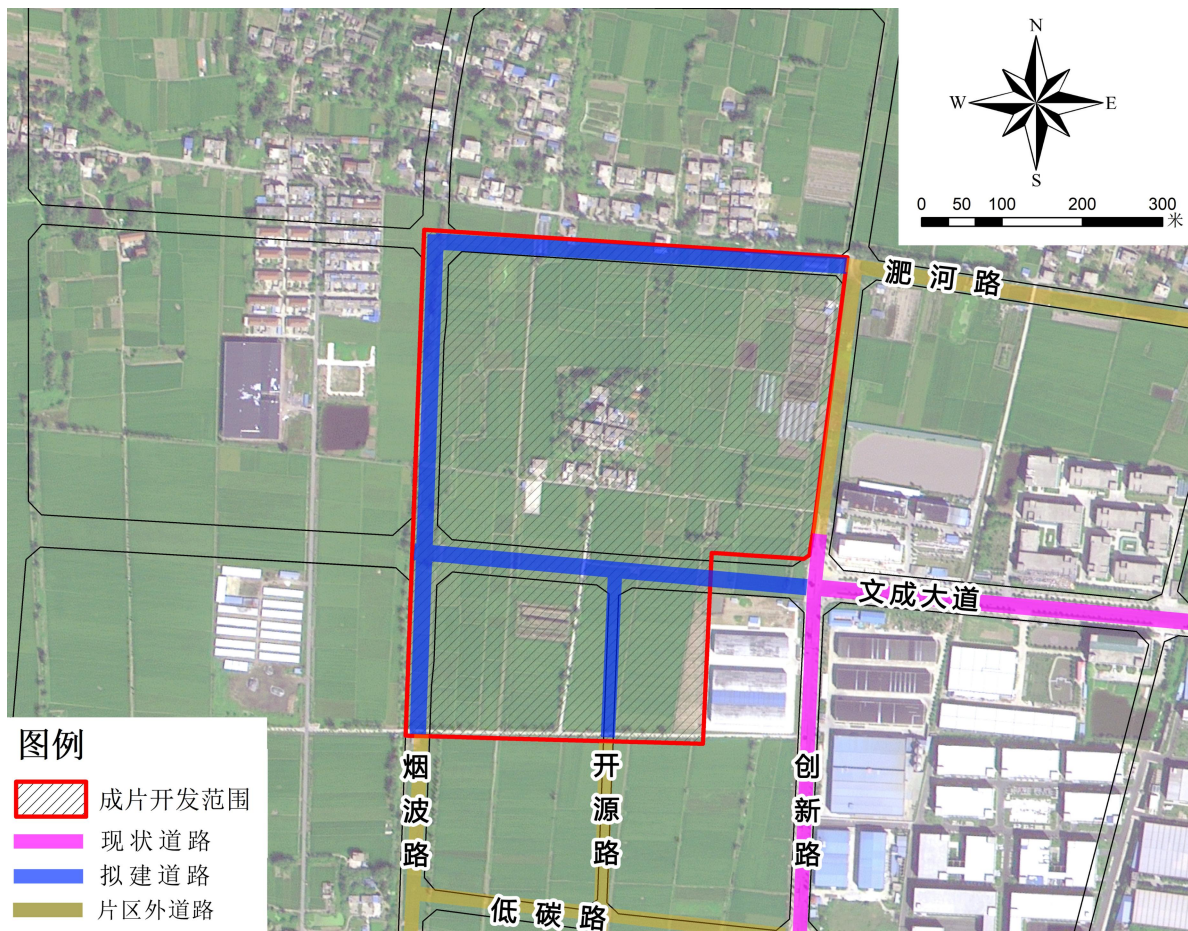


图 4 拟建设道路示意图

表 3 规划道路红线一览表

规划道路等级	道路名称	规划道路红线宽度 (米)	横断面
主干路	文成大道 (西段)	40	6-5-2-14-2-5-6
	烟波路 (北段)	30	2.5-11.5-2-11.5-2.5
次干路	淝河路 (西段)	24	5-14-5
支路	开源路	12	2.5-7-2.5

给水：片区内给水水源为毛集自来水厂，近期可仍采用现状地下水供水设施供水，给水干管经文成大道和创新路接入片区。为保证供水可靠性，给水管网结合现状采用环状布置，干管管径 DN500，次干管 DN400，支管管径采用 DN300，均沿片区内道路铺设。

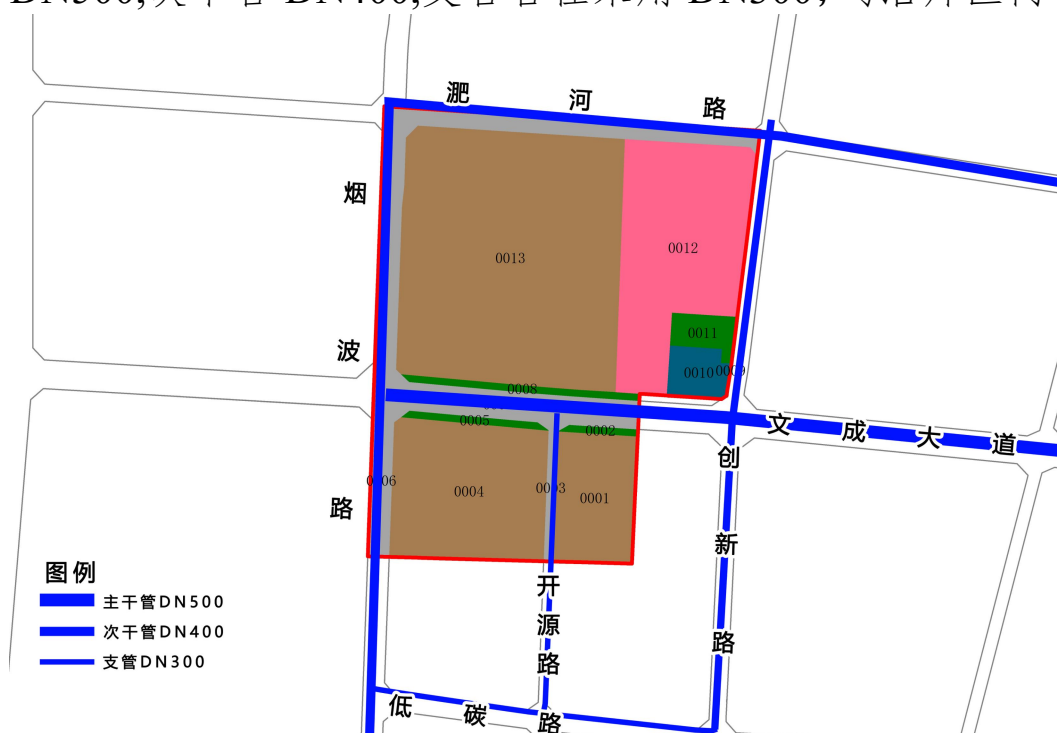


图 5 给水工程图

雨水：片区内沿各主次干道同步铺设 DN300-DN400 雨水管网，雨水经收集后按排水分区就近排入周边自然水体。



图6 雨水工程图

污水：污水经管网收集后统一汇入毛集污水处理厂，污水管径采用DN300~DN500。

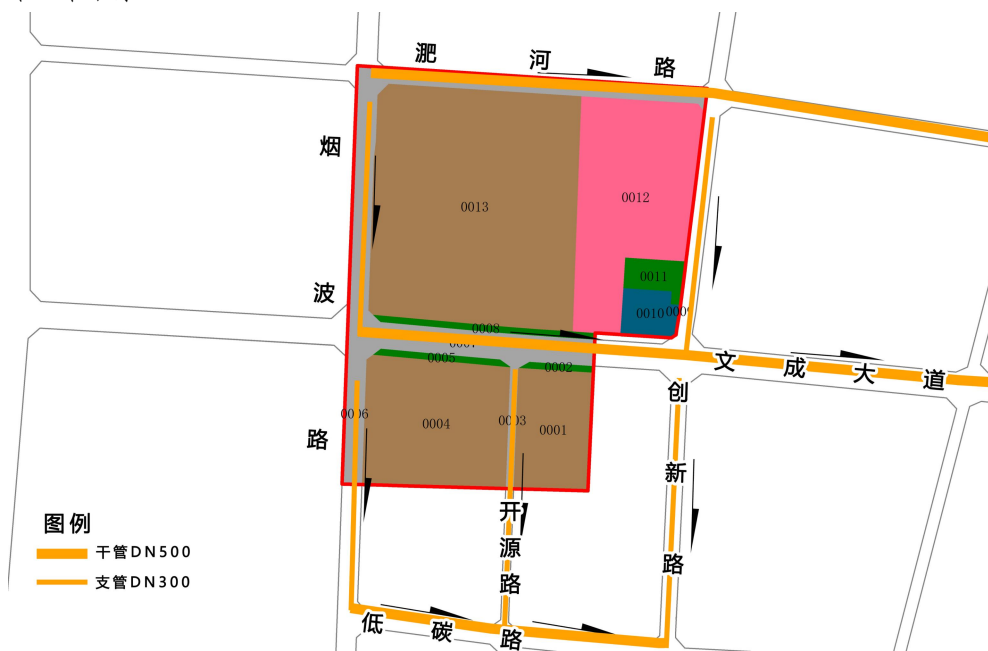


图7 污水工程图

电力：电源仍采用现状 110kV 毛集变，电力线沿文成大道、创新路接入片区，远期电源采用片区内 110kV 花家湖变。10kV 配

电网采用枝状方式沿路设置，条件允许时应对片区内架空线路进行整治，采用地埋式电缆在道路的东侧或南侧铺设。



图 8 电力工程图

电信：片区电信线路在道路西侧或北侧设置，结合道路建设同步铺设，接入毛集实验区电信局，地块内不设置电信局所。

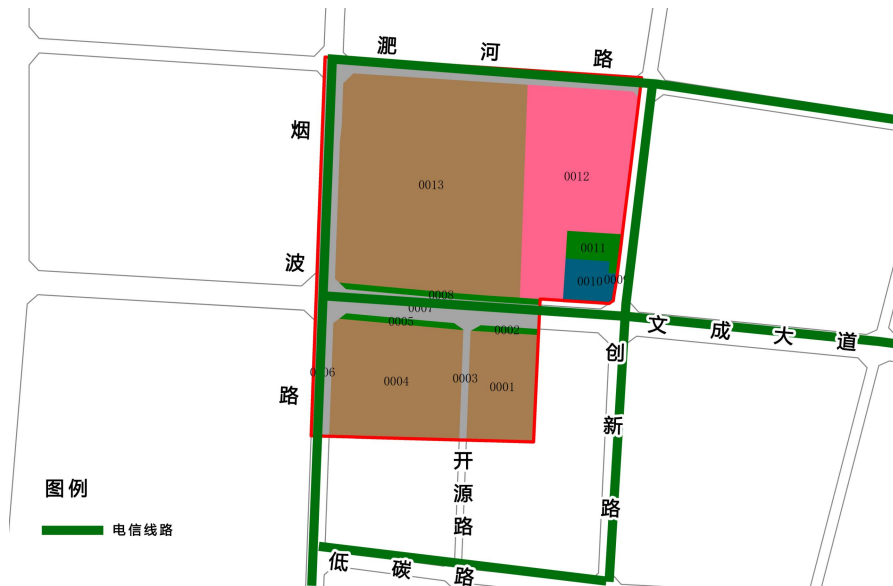


图 9 电信工程图

燃气：气源采用毛集中燃CNG储备气，沿文成大道、创新路铺

设DN110-200中压管网，其他道路铺设低压管网，随道路建设分期、逐年实施，最终形成覆盖整个片区的“环状+支状”中、低压二级管网系统。

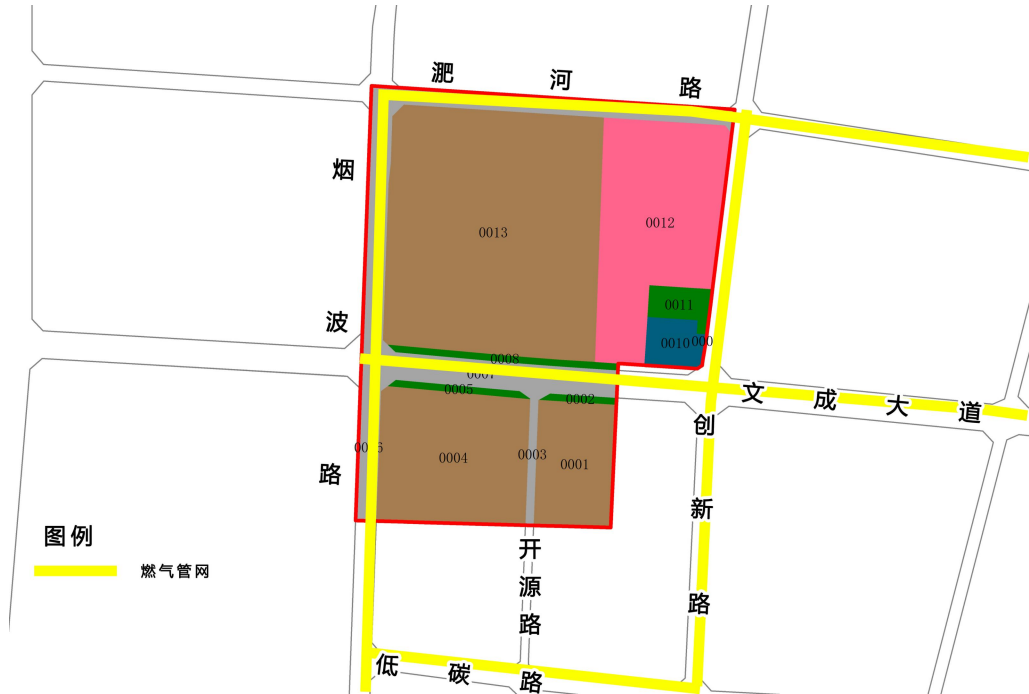


图 10 燃气工程图

二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

3. 必要性

在实现国民经济和社会发展规划方面：

毛集经济开发区是沿淮工业走廊的西部组团、合淮阜高速公路沿线重要的工业集聚区和物流园区，现已初步形成农副产品，轻纺电子，加工制造业三大产业集群，为推动毛集实验区社会经济发展起到了积极作用，但也存在着发展粗放，动力不足等诸多限制因素，且现状工业用地面积较小，不能满足实验区工业发展需要。通过土地征收成片开发方案，实现工业园区工业用地的扩增，保障企业入驻的条件；完善基础设施的建设，为工业园区及

周边地区发展建设提供保障。

为推进经济高质量发展，近年来毛集实验区坚定实施“工业强区”战略，现已将本片区纳入《毛集实验区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（送审稿）》2023年行动计划。通过土地征收成片开发，可按照主业突出、板块联动、优势互补、特色鲜明的布局原则，引导企业入驻，满足企业用地需求，同时实现开发区配套设施建设，保障区域设施完整，实现经济的高质量发展，促进经开区产业的聚集效应，向专业化、规模化方向发展，逐步实现高新产业跨越发展。

在实施城市国土空间规划（城市、乡镇总体规划）方面：

现行总体规划结合毛集实验区的发展条件、发展定位存在问题，坚持远近结合、生态优先原则，在城区采用组团式布局，规划形成“一廊、两带、三组团、多轴”的空间布局结构。

本片区位于“三组团”中的经济开发区组团，用地以工业用地为主，通过土地征收成片开发，可在完善基础设施建设的同时，为近期多个工业项目提供保障和支撑，有利于落实《毛集社会发展综合实验区国土空间总体规划（2021-2035）》中的用地布局，完善规划空间结构，促进城市健康发展。

本片区位于《毛集社会发展综合实验区国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”划定成果中城镇开发边界内，通过土地征收成片开发，可充分利用“三区三线”划定中的城镇开发边界，促进城市开发的集约完整，同时使得工业园区功能完善。

在满足城市开发需求方面：

片区整体地势平坦，适于建设，片区位于毛集经济开发区管辖范围内，整体发展框架已基本形成，通过土地征收成片开发，

可进一步加强片区工业发展的需要，增强区域功能完整性，使经济开发区用地布局更加合理，符合现行总规的经济开发区发展方向。

通过土地征收成片开发，可将经济开发区西北部片区打造为配套设施齐全、工业规模合理的高效发展板块，从经济开发区整体上可以改善设施配套，使开发区合理布局，促进地方建设和区域协调发展。

在实现规划所确定的主要城市功能方面：

本片区定位为工业发展区和综合服务区。

工业发展区位于片区西部，依托片区内拟建的工业项目，为片区企业入驻提供便利，改善经济开发区工业发展空间。

综合服务区位于片区东部，以供电用地和科研用地为主，着重于经济开发区内相关企业的技术研发，结合经济开发区发展，最终实现联动发展的效果；供电用地为经济开发区内的各工业企业以及周边用电单位提供电力保障，确保片区及周边用电安全。

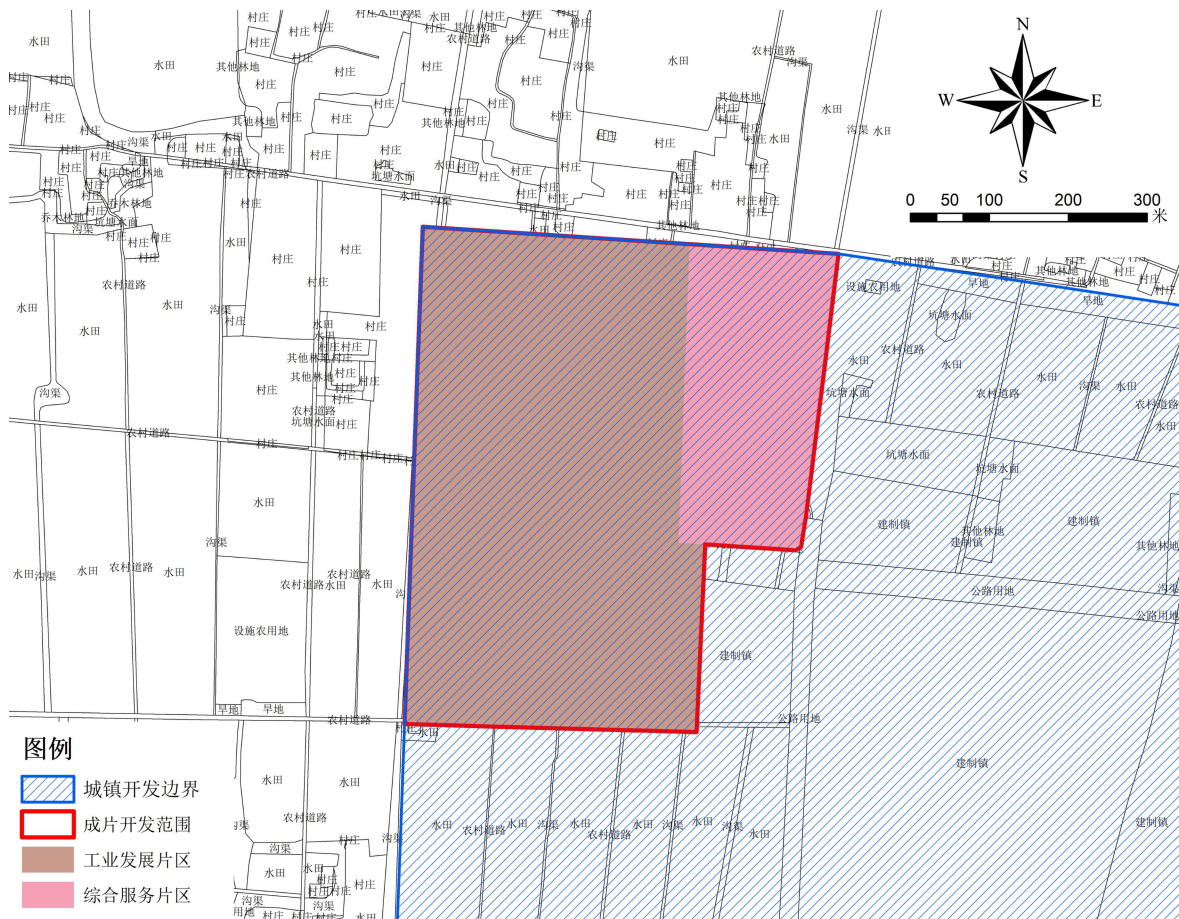


图 11 片区功能分区图

4. 主要用途

片区内用地以工业用地为主，兼有科研用地、城镇道路用地、防护绿地、供电用地等，具体构成如下：

表 4 用地构成一览表

用地性质	面积（公顷）	占比	公益性及非公益性用地比例
工业用地	16.9667	59.64%	59.64%
防护绿地	1.0777	3.79%	40.36%
科研用地	5.0554	17.77%	
供电用地	0.5727	2.01%	
城镇道路用地	4.7752	16.79%	
合计	28.4477	100.00%	100%



图 12 片区用地规划图

片区内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 11.481 公顷，占本片面积 40.36%。

5. 拟实现的功能

“十四五”期间，毛集实验区将坚持“一城三区”的发展定位，积极提升技术创新能力，深化产业链延伸，促进主导产业向高端化、规模化和品牌化方向迈进，引领全区经济社会全方位高质量发展。

依据《毛集社会发展综合实验区总体规划（2015-2030）》及相关控制性详细规划，本片区可依托便利的交通条件和开发区政策优势，以科技含量、环境影响、投资强度、产业效益作为选资标准，提高入园项目档次和质量，推动开发区规模上水平上一层

次，通过加快推进标准化厂房及基础设施建设，完善市政管网与城区管网无缝对接，提升开发区项目入驻承载能力，同时结合现状产业基础，通过片区内工业用地开发，落实年度经济和社会发展规划中对产业园发展的需要，促进毛集经济开发区形成“一区五园”的发展布局，积极提升技术创新能力，深化产业链延伸，引领全区经济社会全方位高质量发展，实现片区工业发展功能。

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

依据毛集经济开发区近期建设计划，未来三年内拟安排的主要建设项目包括工业项目、科研项目、交通运输设施项目、绿化项目和供电设施项目等，各项目拟征收土地规模如下：

表 5 拟建项目征收土地规模一览表

用地性质	面积（公顷）	占比
工业项目	16.9667	59.64%
防护绿地项目	1.0777	3.79%
城镇道路项目	4.77752	16.79%
科研项目	5.0554	17.77%
供电设施项目	0.5727	2.01%

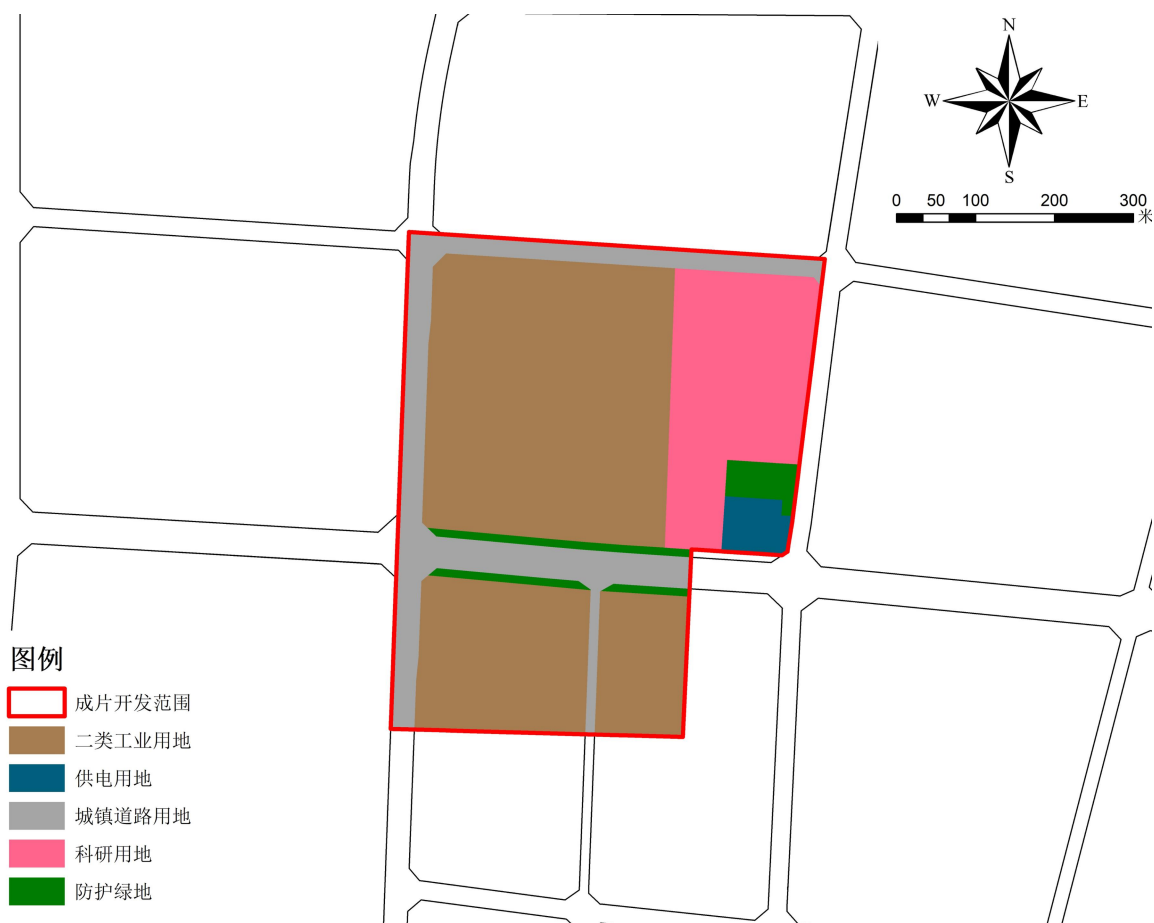


图 13 拟征收土地性质示意图

7. 年度实施计划

《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）规定：“土地征收成片开发方案的实施期限应当与市、县国民经济和社会发展规划相适应，最长不超过5年。”

为确保毛集实验区“十四五”国民经济和社会发展规划实施的连续性和基础设施建设的时序性，本片区拟3年内完成土地征收和供地，具体如下：

2023年完成土地征收11.7774公顷，土地供应0公顷；

2024年完成土地征收11.1676公顷，土地供应11.7774公顷；

2025年完成土地征收5.5027公顷，土地供应16.6703公顷。

表 6 片区拟征收时序表

实施年度	项目名称	征收面积 (公顷)	合计 (公顷)
2023	工业项目	6.123	11.7774
	防护绿地项目	0.3005	
	城镇道路项目	4.7752	
	供电设施项目	0.5727	
2024	工业项目	10.8377	11.1676
	防护绿地项目	0.3299	
2025	科研项目	5.0554	5.5027
	防护绿地项目	0.4473	
合计		28.4477	28.4477

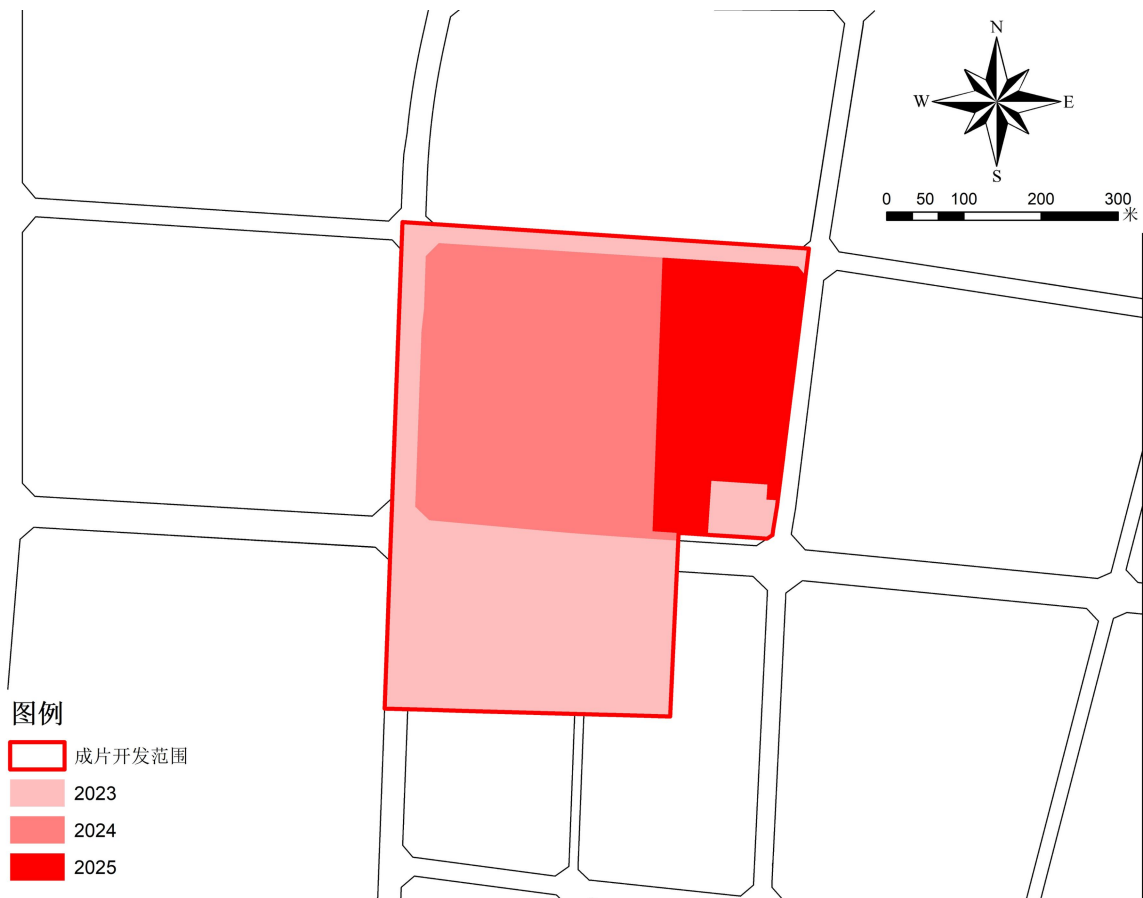


图 14 片区拟征收时序图

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 40.36%。其中：

基础设施用地为城镇道路用地和供电用地，面积 5.3479 公顷，所占比例为 18.80%；

公共服务设施用地为科研用地，面积 5.0554 公顷，所占比例为 17.77%；

其他公益性用地为防护绿地，面积 1.0777 公顷，所占比例为 3.79%。

用地性质	面积（公顷）	占片区总用地比例
城镇道路用地	4.7752	16.79%
防护绿地	1.0777	3.79%
科研用地	5.0554	17.77%
供电用地	0.5727	2.01%
合计	11.481	40.36%

表 7 公益性用地构成一览表

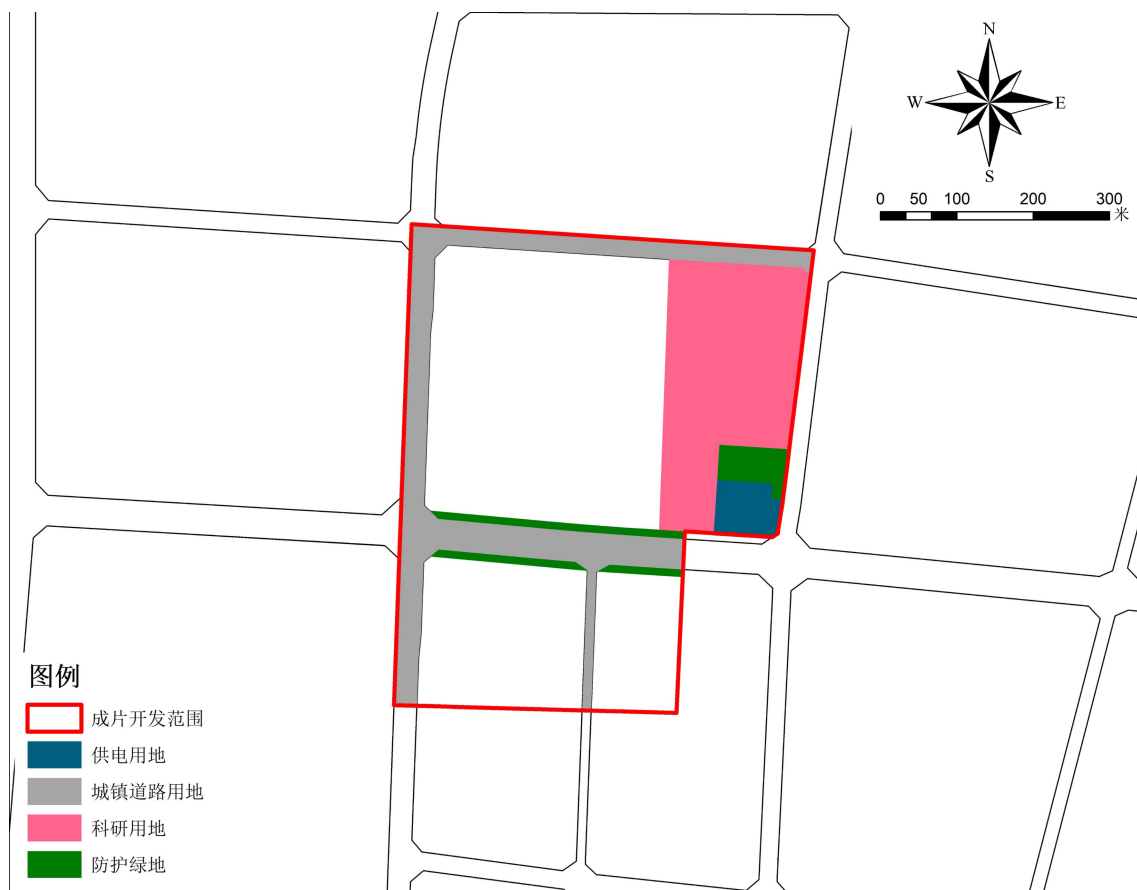


图 15 公益性用地分布示意图

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. 土地利用效益评估

通过土地征收成片开发，按照“统一规划、统一征地、分期实施、滚动发展”的原则，强化土地集中管理、严格实施计划供地、激发土地市场活力。根据财力、物力条件和项目开发的实际情况逐步实施，防止低水平重复建设，同时结合详细规划的控制性指标，合理确定项目用地规模，做到优惠政策与监督机制同时运行，保证土地资源的有效利用，防止“批而不用，圈而不建，用而未尽”的行为。

依据《毛集社会发展综合实验区已编控规整合方案》和《毛集经济开发区起步区 MJ01-07、08 地块控规动态维护》并结合

地方实际建设情况，预计本片区的土地开发利用将达到 100%，综合容积率将达到 1.08，建筑系数将达到 31.54%。

表 8 拟征土地开发强度情况一览表

规划土地性质	用地面积 (公顷)	建筑系数 (%)	容积率
工业用地	16.9667	40	1.2
科研用地	5.0554	40	2.0
供电用地	0.5727	30	0.3

10. 经济效益评估

片区主要经济效益为工业用地出让。毛集经济开发区工业用地出让价格约为 10.5 万元/亩，出让金总额 2672.26 万元。

片区土地征收成本参考《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〔2020〕32 号)相关规定，约为 4.59 万元/亩。征收金额共计 1958.62 万元。

通过土地征收成片开发，预计可产生土地出让金收益 713.64 万元，新增固定资产投资 60325.14 万元。

表 9 主要财政收入预估表

土地性质	用地面积 (公顷)	出让价格 (万元/亩)	出让金额 (万元)	征收价格 (万元/亩)	征收金额 (万元)	出让金收益 (万元)
工业用地	16.9667	10.5	2672.26	4.59	1168.16	1504.1
科研用地	5.0554	--	--	4.59	348.06	-348.06
供电用地	0.5727	--	--	4.59	39.43	-39.43

交通运输用地 (含市政管线)	4.7752	--	--	4.59	328.77	-328.77
绿地与开敞空 间用地	1.0777	--	--	4.59	74.20	-74.20
合计	28.4477	--	2672.26	--	1958.62	713.64

(注：表中用地面积为拟征收面积)

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)	合计 (万元)
工业用地	16.9667	20.33	150	—	38175.07
科研用地	5.0554	10.11	—	1950	19714.5
供电用地	0.5727	0.17	—	1950	331.5
交通运输 用地 (含市政 管线)	4.7752	—	—	400	1910.08
绿地与开 敞空间用 地	1.0777	—	—	180	193.99
合计	28.4477	—	—	—	60325.14

(注：表中用地面积为拟征收面积)

11. 社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

在带动就业方面：

通过土地征收成片开发，增加片区内工业用地面积，对毛集实验区工业化发展和城镇化进程可起到重要推动作用，预计片区内具体项目实施后，可为毛集实验区增加就业岗位，同时对周边商贸发展、餐饮娱乐、城市管理等公益性岗位都将起到一定带动作用，将有效促进社会经济发展，提高居民收入水平。

在完善基础设施建设方面：

在基础设施建设方面，通过土地征收成片开发，可完善片区内部及周边道路系统和管网建设，提升内外交通衔接及市政承载能力；通过供电设施的建设，可保障经济开发区及周边地区的用电安全，利于土地开发和企业入驻。

12. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

片区绿地系统主要由沿路防护绿地和供电用地防护绿地构成。

通过土地征收成片开发，加强主要道路绿化，沿片区内主干道绿地建设以常绿、速生、遮荫树种为主的道路绿化，宽度为 10 米，供电用地北侧防护绿地建设，搭建畅通的供电廊道并起到防护隔离的作用。

片区内绿地总面积 1.0772 公顷，占片区面积的 3.79%，实际绿地与开敞空间预计最大可达片区面积的 17.17%，结合片区周边的绿地、农田，能够确保片区的环境质量，对片区内生态环境实现良性循环和持续健康发展起到一定促进和支撑作用。

六、其他需要说明的情况

13. 规划符合性

本方案编制依据《毛集社会发展综合实验区国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果”相关内容。

本方案符合《淮南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》

已将当年实施计划纳入淮南市 2023 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。

全部位于《毛集社会发展综合实验区国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果中的城镇开发边界内。
不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

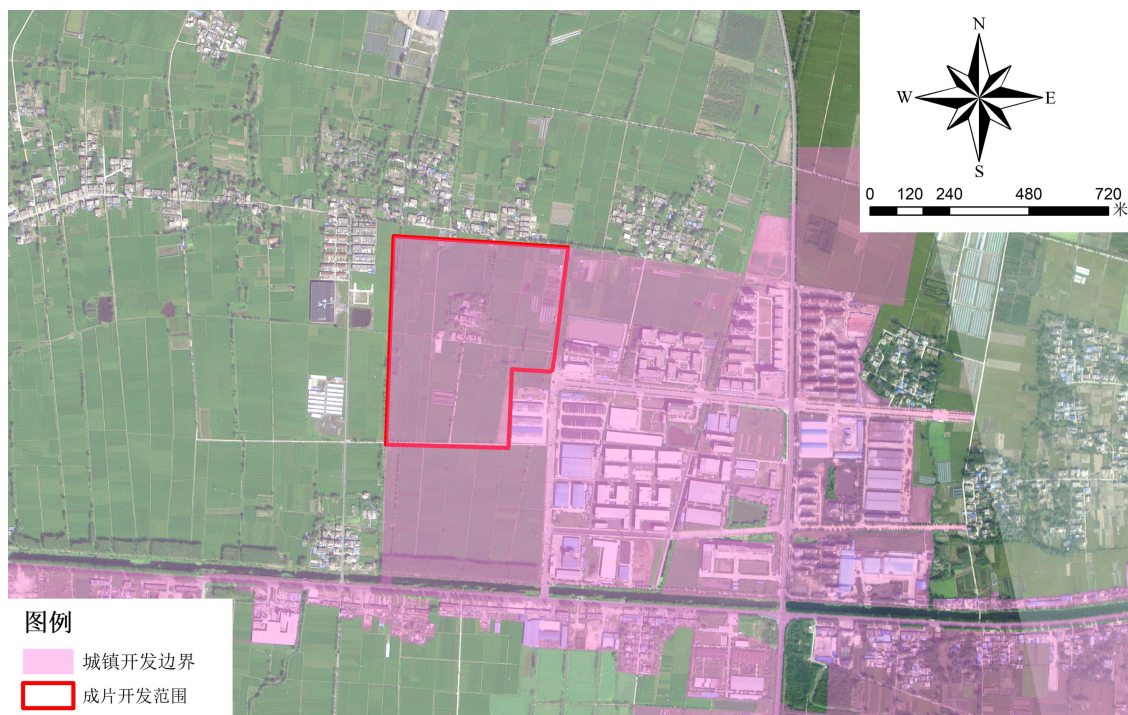


图 16 片区套合城镇开发边界示意图



图 17 片区套合永久基本农田示意图

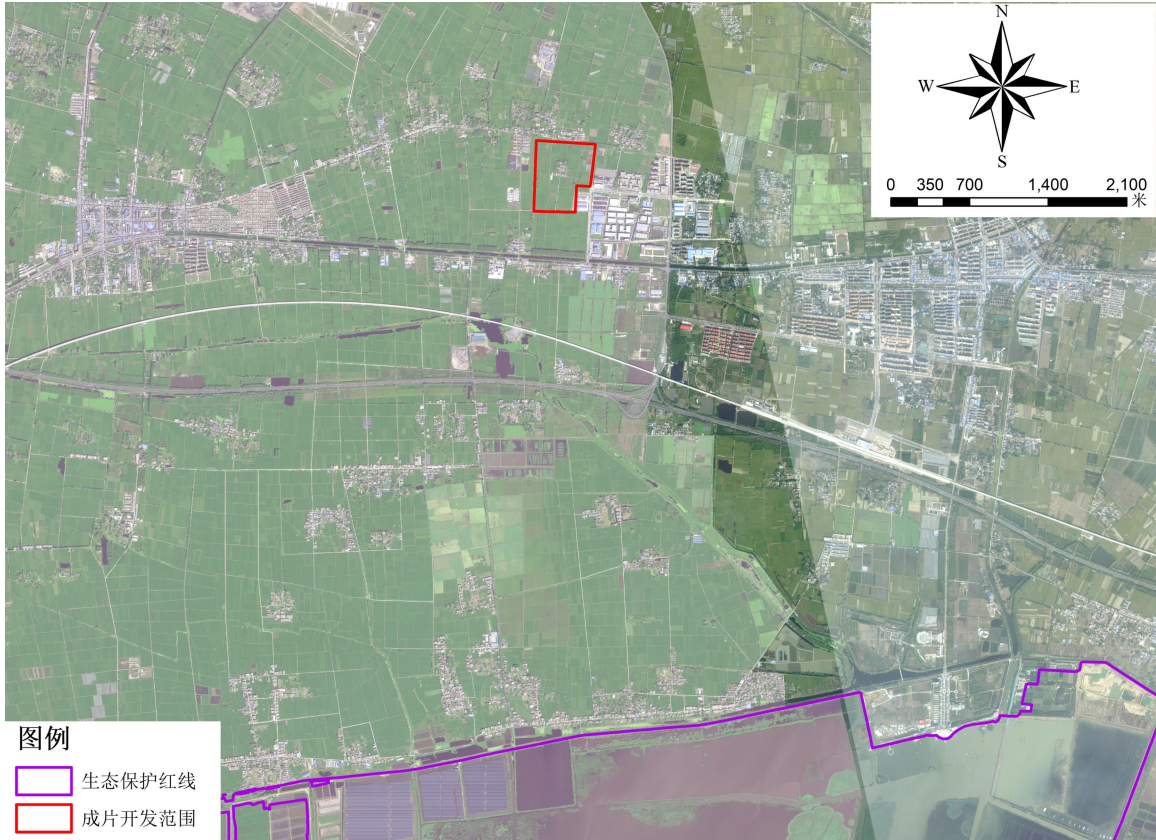


图 18 片区套合生态保护红线示意图

14. 广泛征求意见情况

方案于 2023 年 1 月 19 日通过村民代表大会的形式征求涉及征收的毛集镇康庙村集体经济组织意见，康庙村应到村民代表 51 人，实际到场 42 人，达到三分之二以上，到场村民代表全部同意此次征收方案，无其他意见。

2023 年 1 月 19 日，毛集实验区国土资源局邀请人大代表、政协委员、专家学者、社会公众召开了土地征收成片开发方案座谈会，听取方案汇报并经讨论形成了针对性意见，方案现已根据意见修改完善。



座谈会

座

照片

毛集镇康庙村民代表会议照片

15 本地土地节约集约利用情况

淮南市 2022 年批而未供土地处置率为 24.6%，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、且本年度按月统计仍未完成处置任务情况。

毛集经济技术开发区现状土地建成率 91.85%、亩均固定资产投资总额 180.4 万元、亩均税收 3.05 万元、综合容积率 76.96%，不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%情况。

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情况。

16. 其他有关情况

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

不涉及化工园区，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、修复目标情况。

