

**芜湖市沈巷淮南铁路以北片区土地
征收成片开发方案（2025年调整）
（编号：WH3402-2021-7）**

芜湖市人民政府
2025年10月

目录

一、	片区调整情况	1
1.	调整背景	1
2.	调整内容	2
3.	调整必要性	5
二、	成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件	6
4.	片区位置、面积、范围	7
5.	基础设施条件	8
三、	成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	17
6.	成片开发必要性	17
7.	主要用途	23
8.	拟实现功能	24
四、	成片开发拟安排建设项目、开发时序和年度实施计划	24
9.	拟建设项目	24
10.	年度实施计划	25
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	27
11.	公益性比例	27
六、	成片开发土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估	28
12.	土地利用效益	28
13.	经济效益评估	28
14.	社会效益评估	30
15.	生态效益评估	31
七、	其他需要说明情况	32
16.	规划符合性	32
17.	广泛征求意见情况	32
18.	本地土地节约集约利用情况	33
19.	其他情况说明	34
八、	附件:	35

芜湖市沈巷淮南铁路以北片区土地征收成片开发方案（2025年调整）（编号:WH3402-2021-7）

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〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）、《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），芜湖市人民政府组织编制了芜湖市沈巷淮南铁路以北片区土地征收成片开发方案（2025年调整）（编号:WH3402-2021-7），具体内容如下：

一、 片区调整情况

1. 调整背景

芜湖市人民政府组织编制的《芜湖市沈巷淮南铁路以北片区土地征收成片开发方案(2023年调整)》（编号：WH3402-2021-7）于2023年5月8日经省政府《关于芜湖市沈巷淮南铁路以北区土地征收成片开发方案(2023年调整)请示的批复》（皖土开发[2023]10号）批准。

根据《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）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，每年度允许调整一次”。片区调整依据不变，为《芜湖市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

2. 调整内容

(1) 范围调整

片区调整前东至上海路，南至皖丰路，西至新沈路，北至南港河路。涉及沈巷镇沈巷社区、迎江社区，总面积 615.7384 公顷，其中农用地 356.7766 公顷，建设用地 245.6886 公顷，未利用地 13.2732 公顷，拟征收土地面积 228.3301 公顷。公益性用地比例为 41.85%。

片区调整后片区位于芜湖市鸠江区北部，东至上海路、淮南线铁路，西至新沈路，南至皖兴路、江北八路，北至南港河路；涉及鸠江区沈巷镇迎江村民委员会、沈南村民委员会、沈巷社区居委会，总面积 630.0422 公顷。其中农用地 220.3332 公顷，建设用地 409.709 公顷，未利用地 0 公顷，拟征收土地面积 179.4293 公顷。公益性用地比例为 41.52%。

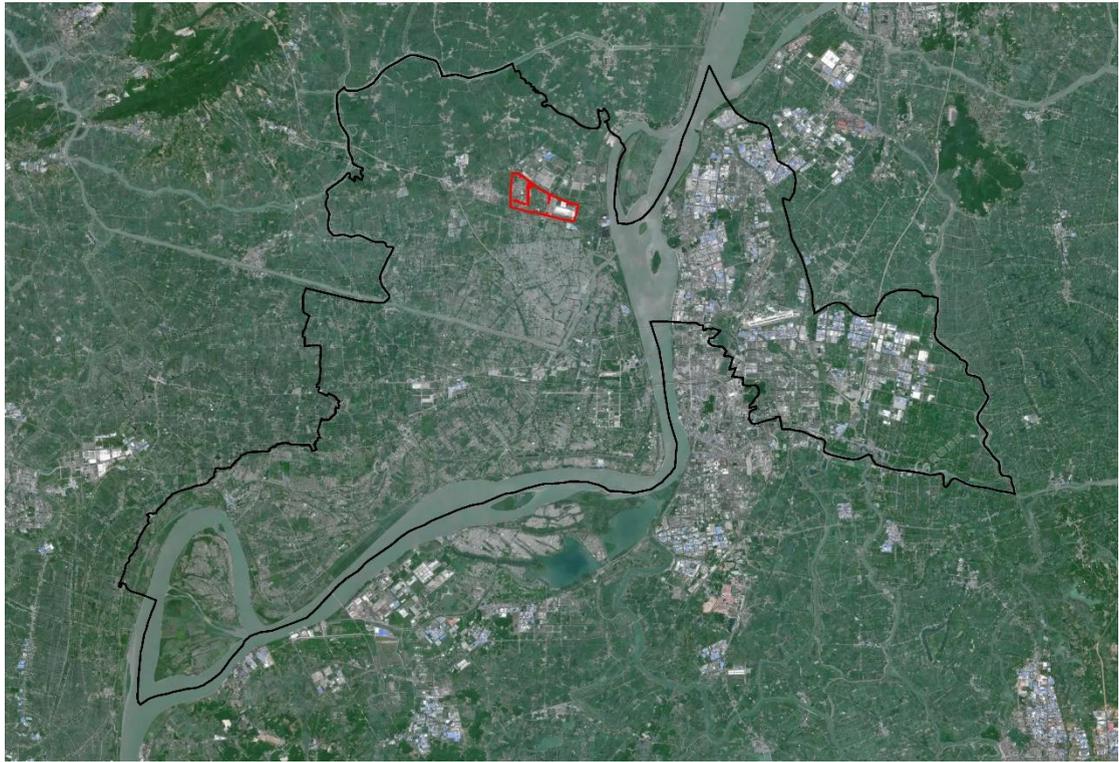


图 1-1 调整前范围在鸠江区位置示意图

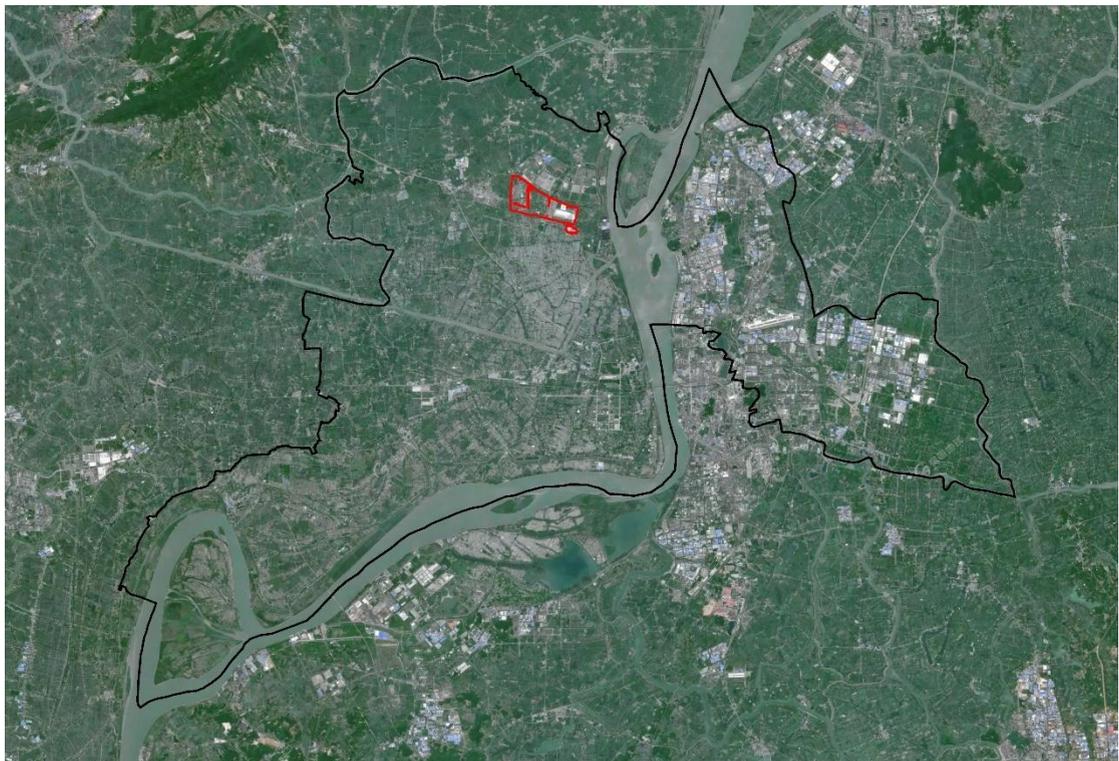


图 1-2 调整前范围在鸠江区位置示意图

(2) 规划依据调整

片区调整前依据《芜湖市国土空间总体规划（2021-2035年）》《芜湖市国民经济和社会发展第十四个五年规划及2035年远景规划目标纲要》《关于芜湖市2022年国民经济和社会发展计划执行情况及2023年计划草案的报告》，片区调整后依据不变。

片区调整前用地布局依据《芜湖市沈巷片区（长河路以南区域）控制性详细规划》，片区调整后用地布局依据《芜湖市沈巷片区（长河路以南区域）控制性详细规划》《芜湖市沈巷片区 SX-05（沈巷铁路以南）单元详细规划（修编）》。

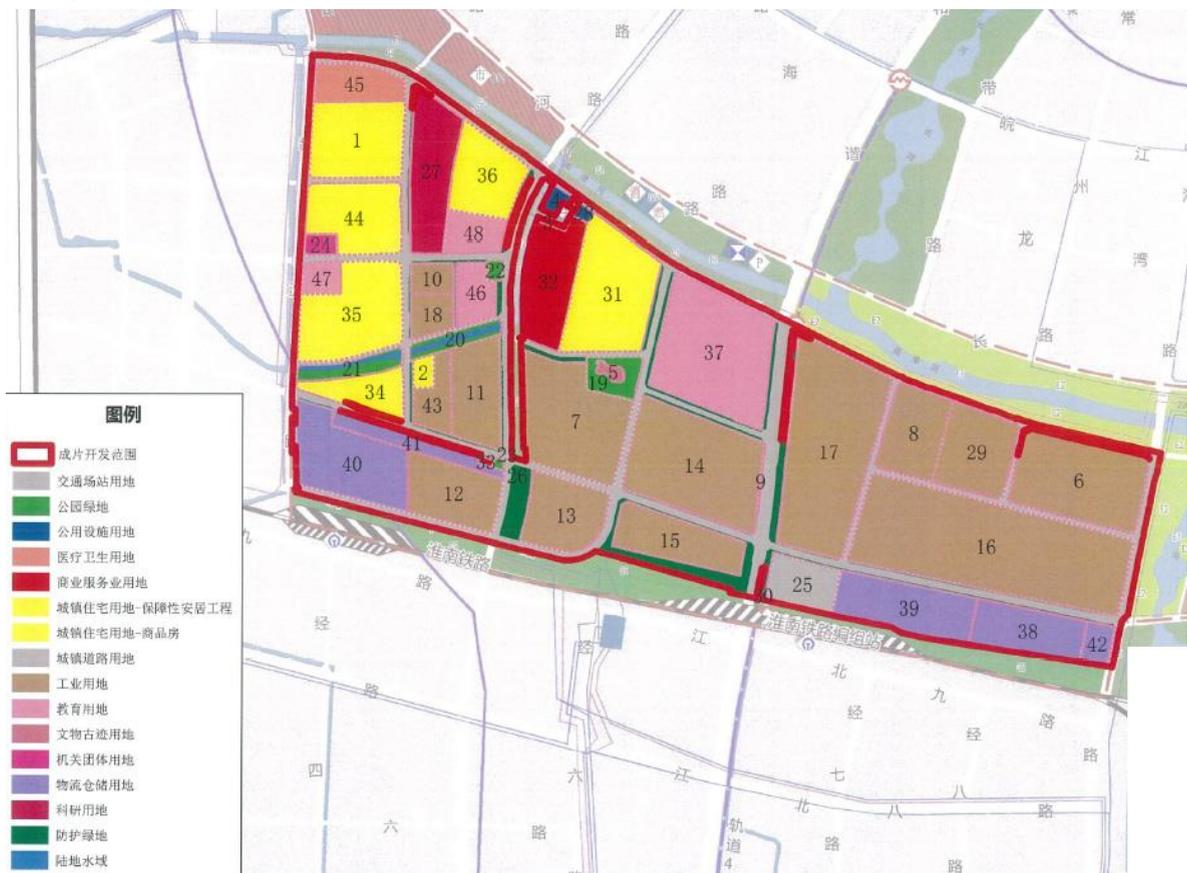


图 1-3 调整前用地布局图

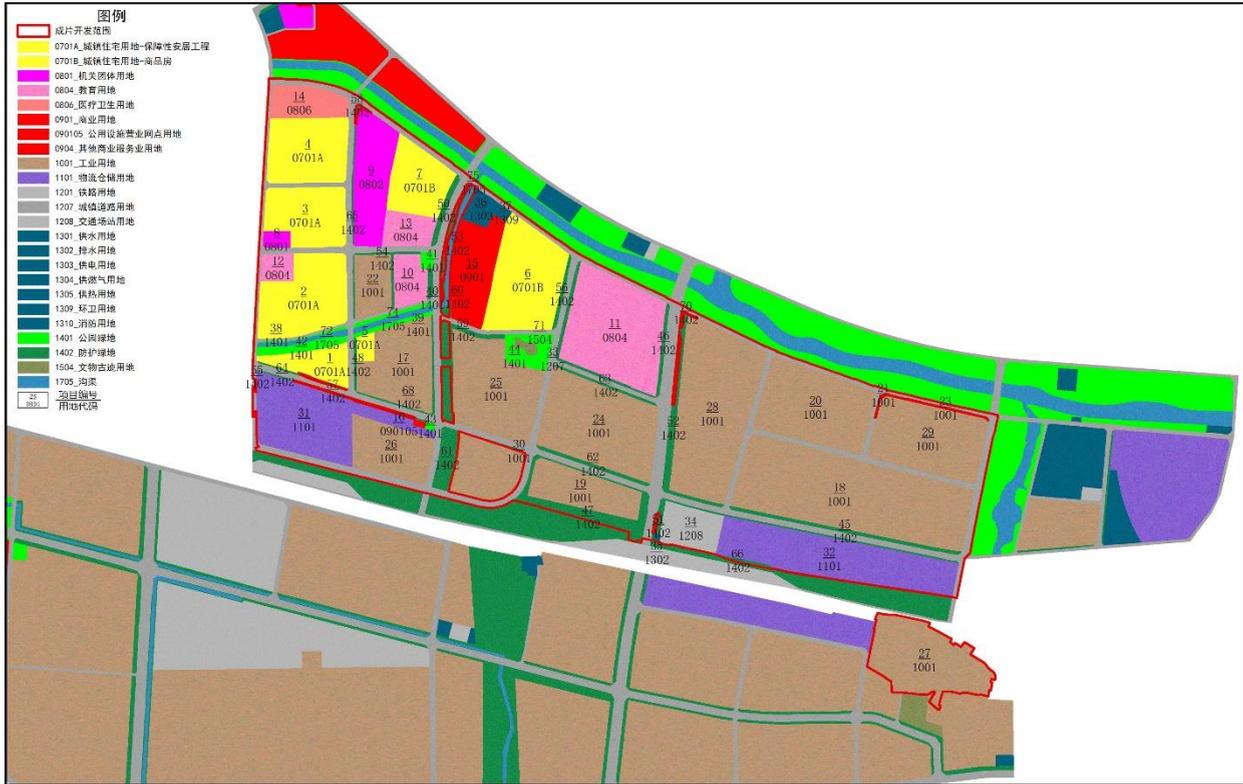


图 1-3 调整后用地布局图

3. 调整必要性

本片区经过前一轮的方案调整，片区整体开发，目前片区内美博空调和金箔机电已建成投产。信义去年建设 12 条的光伏组件盖板生产线，目前已建成投产。隆基一期 10GW 单晶光伏组件项目占地面积 580 亩，已建成投产，二期 15GW 单晶光伏组件项目占地面积 840 亩，已经开工建设。

为了进一步抢抓产业发展机遇，抢占光伏新能源、人工智能、电子电器、智能汽车、高端装备制造等领域，充分利用现有产业链协同等优势，进一步做大做强。根据《皖江江北新兴产业集中区国民经济和社会发展第十四个五年发展规划》，十四五期间将加快推进江北新区建设，

做大做强主导产业，聚焦光伏新能源、人工智能、电子电器、智能汽车、高端装备制造等领域，打造具有核心竞争力和重要影响力的产业集群。结合 5G、工业互联网、物联网等新型基础设施建设，加快发展大数据、云计算、自动驾驶等新兴产业。计划对将片区向南侧扩张，将上海芜湖轨道板有限公司地块，纳入本方案范围内，该地块临近淮南线铁路，发展方案与片区定位一致，同时因为城镇开发边界划定的因素，该地块所需的产业配套设施，均由本片区所定的产业配套设施提供，未来与铁路北部联系密切。

片区调整前公益性用地比例为 41.85%。本次调整增加了南侧的工业用地，调整后公益性比例满足要求。本次调整目的是进一步加速片区内产业集聚，带动周边区域共同发展，因此推进《芜湖市沈巷淮南铁路以北片区土地征收成片开发方案（2025 年调整）》（编号:WH3402-2021-7）是很有必要的。

二、 成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件

芜湖市沈巷淮南铁路以北片区，位于芜湖经济技术开发区江北片区。芜湖经济技术开发区是 1993 年 4 月经国务院批准设立的国家级经济技术开发区，是安徽省第一家国家级经济技术开发区。区内设有国家级出口加工区、国家级高新技术创业服务中心、国家级汽车零部件出口基地、国家级汽车电子产业园。

作为经开区的江北片区，对沈巷镇、江北新区的发展具有巨大的带动潜力。目前片区内已建成多个安置小区、新能源新材料产业集聚区、美博空调和金箔机电等项目。片区内部主要干道、部分生活配套设施、教育设施已经建成，依托和谐大道，沈巷片区与大龙湾之间交通最为方便。

4. 片区位置、面积、范围

本片区位于芜湖市鸠江区北部，东至上海路、淮南线铁路，西至新沈路，南至皖兴路、江北八路，北至南港河路；涉及鸠江区沈巷镇迎江村民委员会、沈南村民委员会、沈巷社区居委会，总面积 630.0422 公顷。其中农用地 220.3332 公顷，建设用地 409.709 公顷，未利用地 0 公顷，拟征收土地面积 179.4293 公顷。

表 2-1 片区土地现状情况表

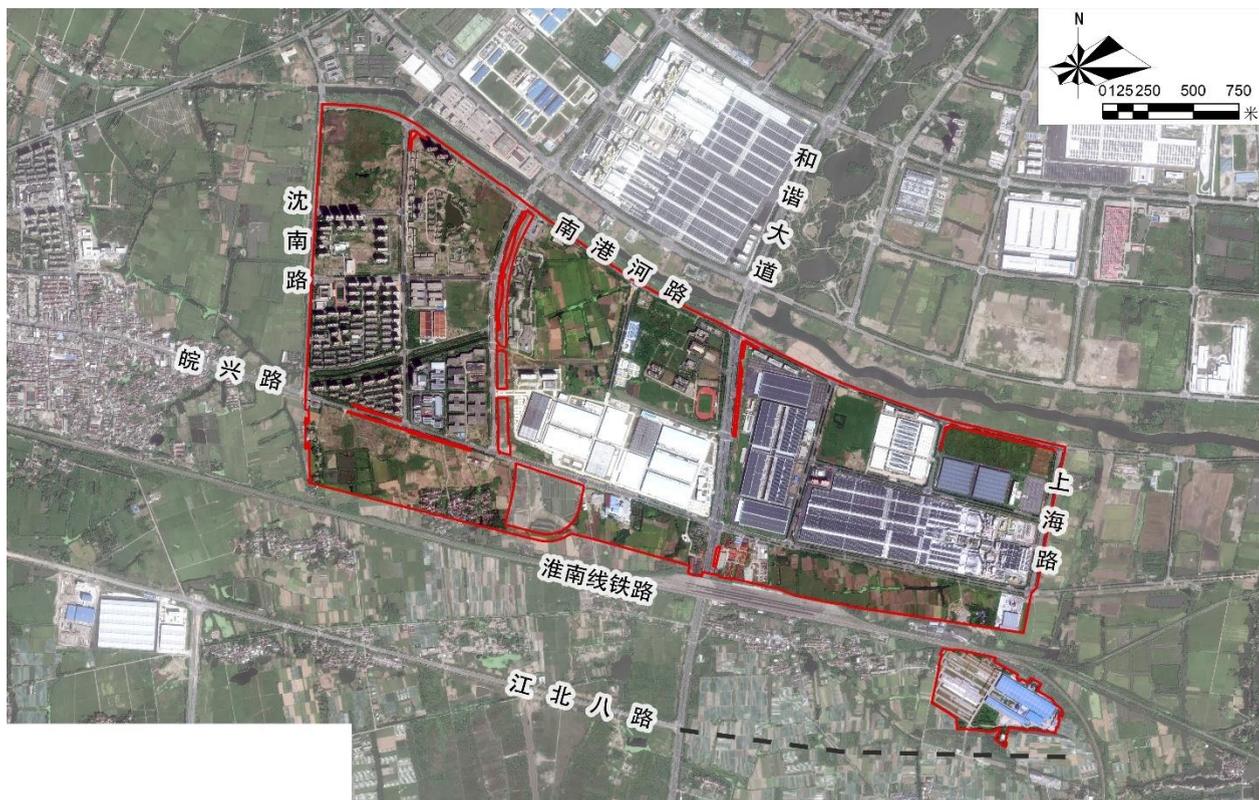
地类	面积	国有	集体	拟征收土地
农用地	220.3332	75.3711	144.9621	144.9621
建设用地	409.7090	375.2418	34.4672	34.4672
共计	630.0422	450.6129	179.4293	179.4293

注：数据依据芜湖市 2024 年国土变更调查成果

表 2-2 片区土地现状情况表

权属性质	街道名称	权属名称	汇总
集体土地	沈巷镇	沈南村委会	11.6966
		沈巷社区居委会	69.4257
		迎江村委会	98.307
国有土地			450.6129
总计			630.0422

注：数据依据芜湖市 2024 年国土变更调查成果



1-1 片区位置示意图

5. 基础设施条件

本片区的基础设施状况如下：

(1) 交通设施条件

在对外交通方面，片区至西南侧的芜合高速出入口仅 3 公里，且经南侧的 G327 国道，半小时内可达马鞍山，通过和谐大道，20 分钟到达芜湖江南江北主城区，交通便捷，可达性强；片区内现状通 39、52、225 路公交车，便捷连接沈巷镇区、下辖村庄、大龙湾与江南主城区，结合正在编制的《芜湖市江北公交专项规划》，为片区内的公共交通出勤提供承接条件。

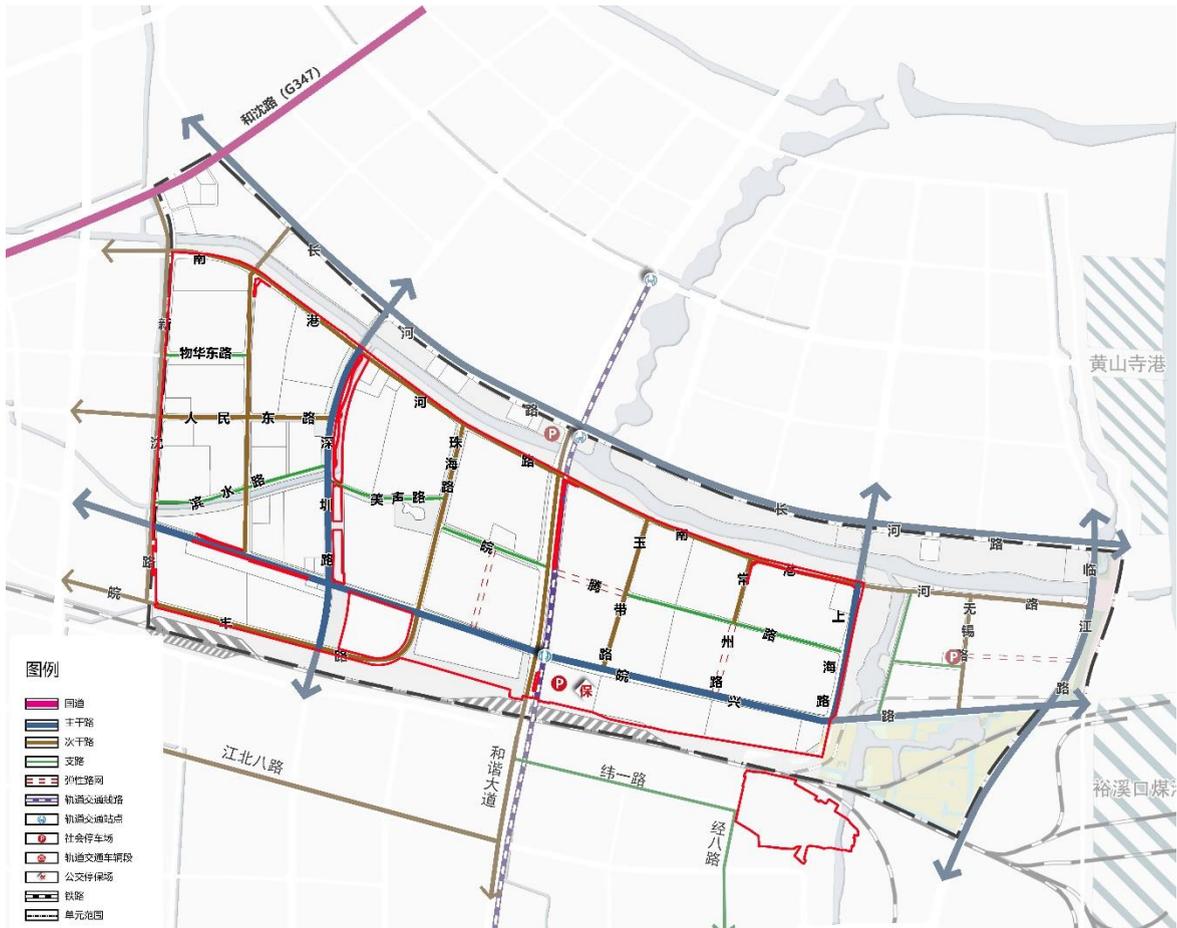
在内部交通方面，片区内部已建成和谐大道、皖兴路、深圳路城市主干路，市政道路设施建设基础较好。

通过成片开发拟达到状态为：

规划通过人民东路、物化东路连接沈巷老镇区，通过纬一路、经八路，连接铁路南侧地块与和谐大道，完善片区内部交通格局，优化道路线形。通过合理设置道路断面，提高道路通勤能力，通过国道 G327、和谐大道，加强与合肥、芜湖主城区、马鞍山的交通联系。

表 1-3 现状道路概况一览表

序号	道路名称	道路等级	现状宽度(m)	断面形式
1	和谐大道	主干路	60	四块板
2	皖兴路	主干路	32	三块板
3	深圳路	主干路	40	四块板
4	珠海路	次干路	40	一块板
5	新沈路	次干路	36	一块板
6	福州路	次干路	24	一块板
7	物华东路	支路	24	一块板
8	人民东路	支路	32	一块板
9	纬一路	支路	24	一块板



1-2 交通路网规划图

(2) 供电设施条件

本方案成片开发范围现状供电主要依托南面 110KV 沈巷变电站进行供电，能够满足片区的用电需求。未来将在片区范围外东北侧规划建设 1 处 110KV 变电站，以保障片区及周边区域今后的用电需求。

通过成片开发拟达到的状态为：

将配套完善 10KV 及以下电力线的敷设。同时规划 10KV 及以下电力线路应尽量地埋敷设，形成多层次、完善的供电体系，减少对城市景观的影响，满足企业能耗需求，保障新材料、高能产业的用电安全与用电量需求。



1-3 供电规划图

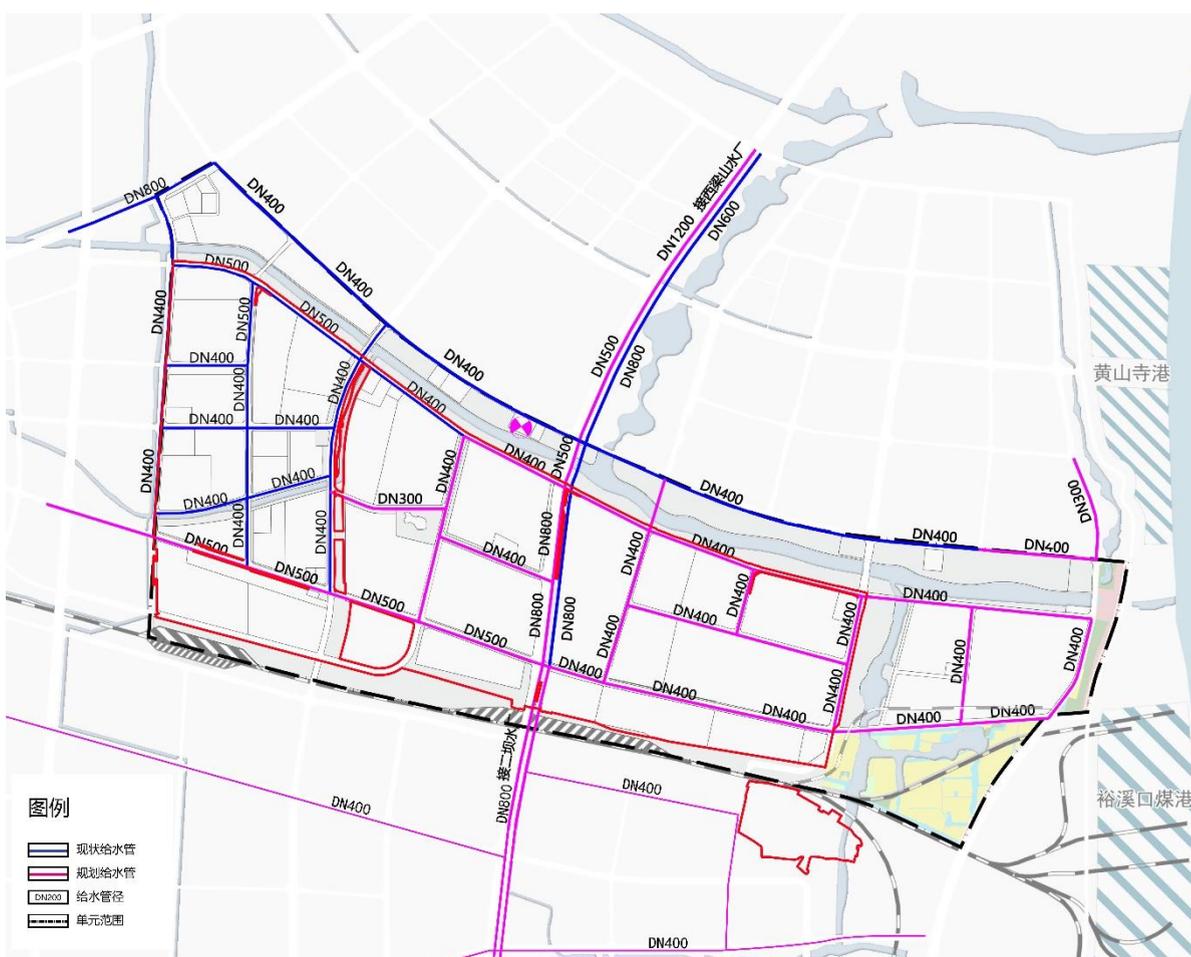
(3) 给排水条件

成片开发范围现状给水水源取自长江。主要供水厂依托西梁水厂和江北水厂。西梁山水厂位于马鞍山郑蒲港新区白桥镇内，206 省道以西、牛屯河以南地块，规划供水规模 45 万 m³/d，其中一期规模 15 万 m³/d，供水范围包括郑蒲港新区及沈巷片区。江北水厂位于长河路与和谐大道交叉口西南侧地块，现状供水规模约 1.9 万 m³/d，规划供水

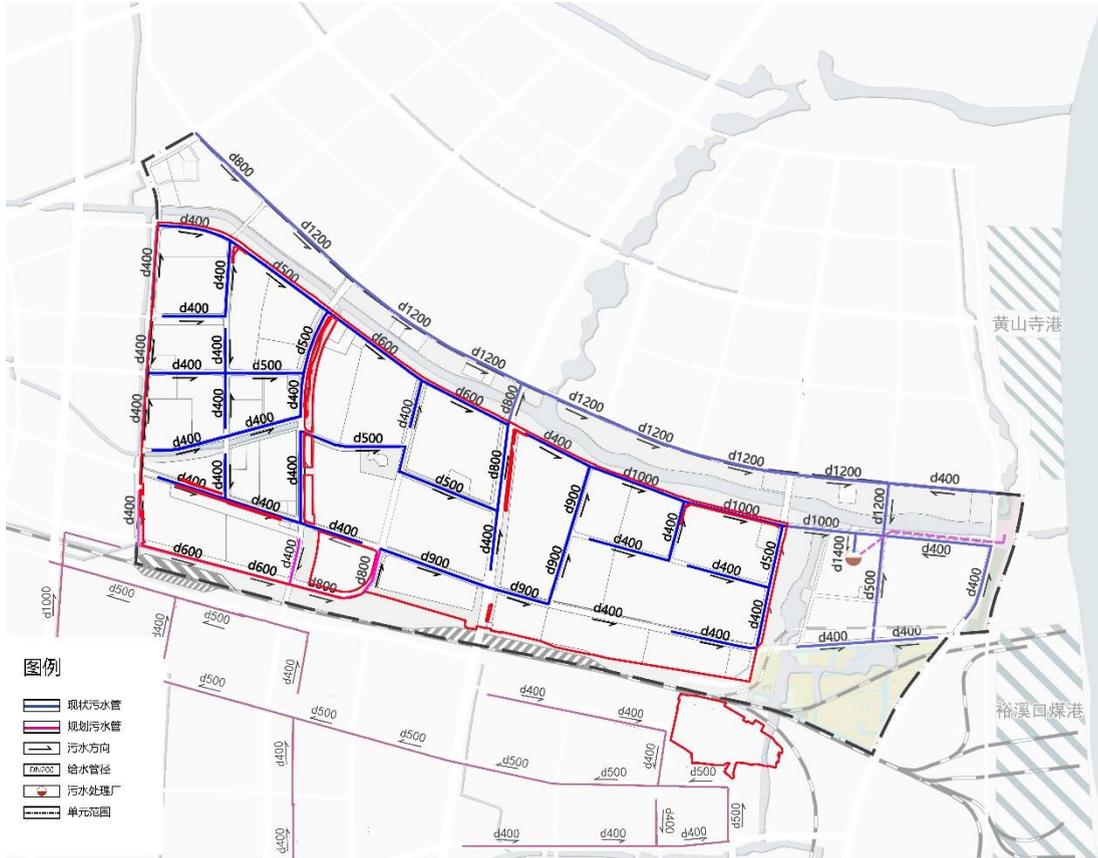
规模 3 万 m³/d。现状市政道路下已敷设部分给水管网，为片区内提供服务。现状污水集中接入江北污水处理厂。江北污水处理厂位于基地内，南港河路与五西路交叉口西南侧，现状污水处理规模为 1.5 万吨/日。

通过成片开发拟达到的状态为：

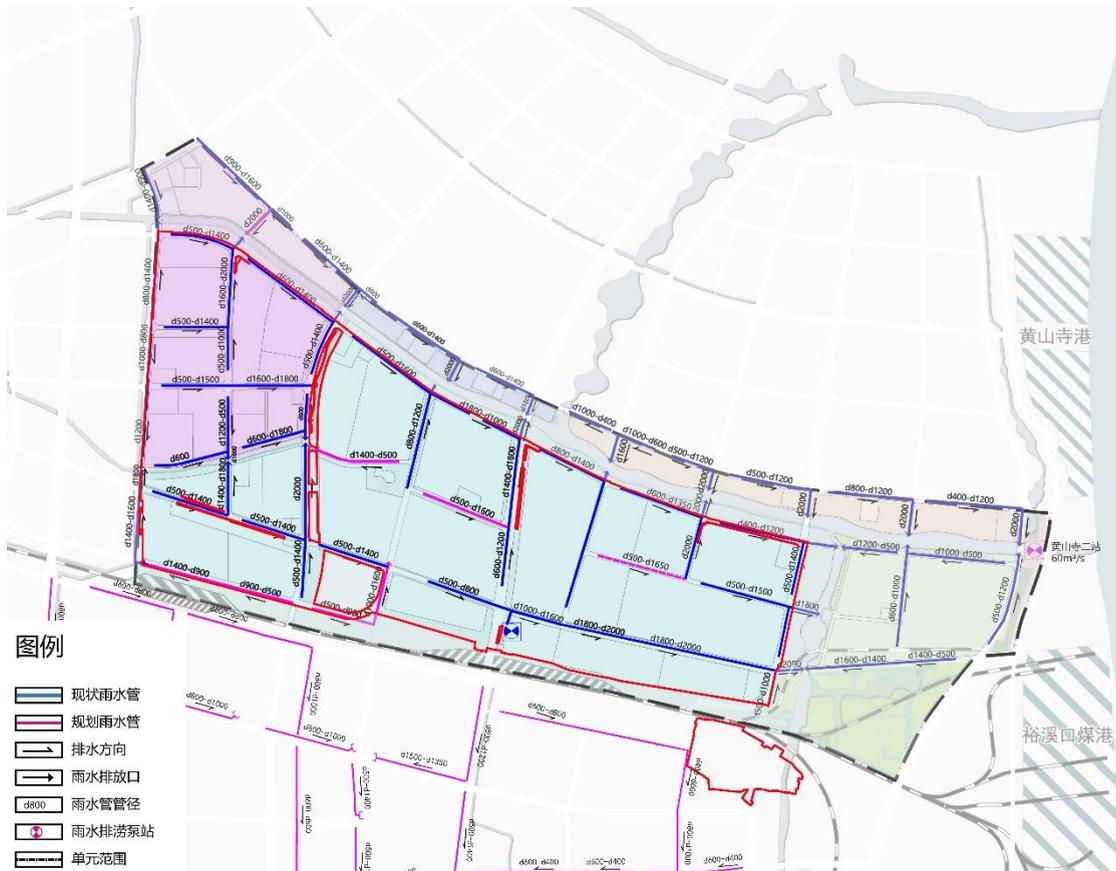
结合新建市政道路配套敷设给水支管，以满足片区供水需求。饮用水纳入城市统一供水系统，由城市管网供水。同时，排水体制采用雨污分流制，雨水就近排放，污水集中处理排放至江北污水处理厂，规划总规模 6 万吨/日。在规划落实后该片区具备良好供、排水条件。



1-4 给水规划图



1-5 污水规划图



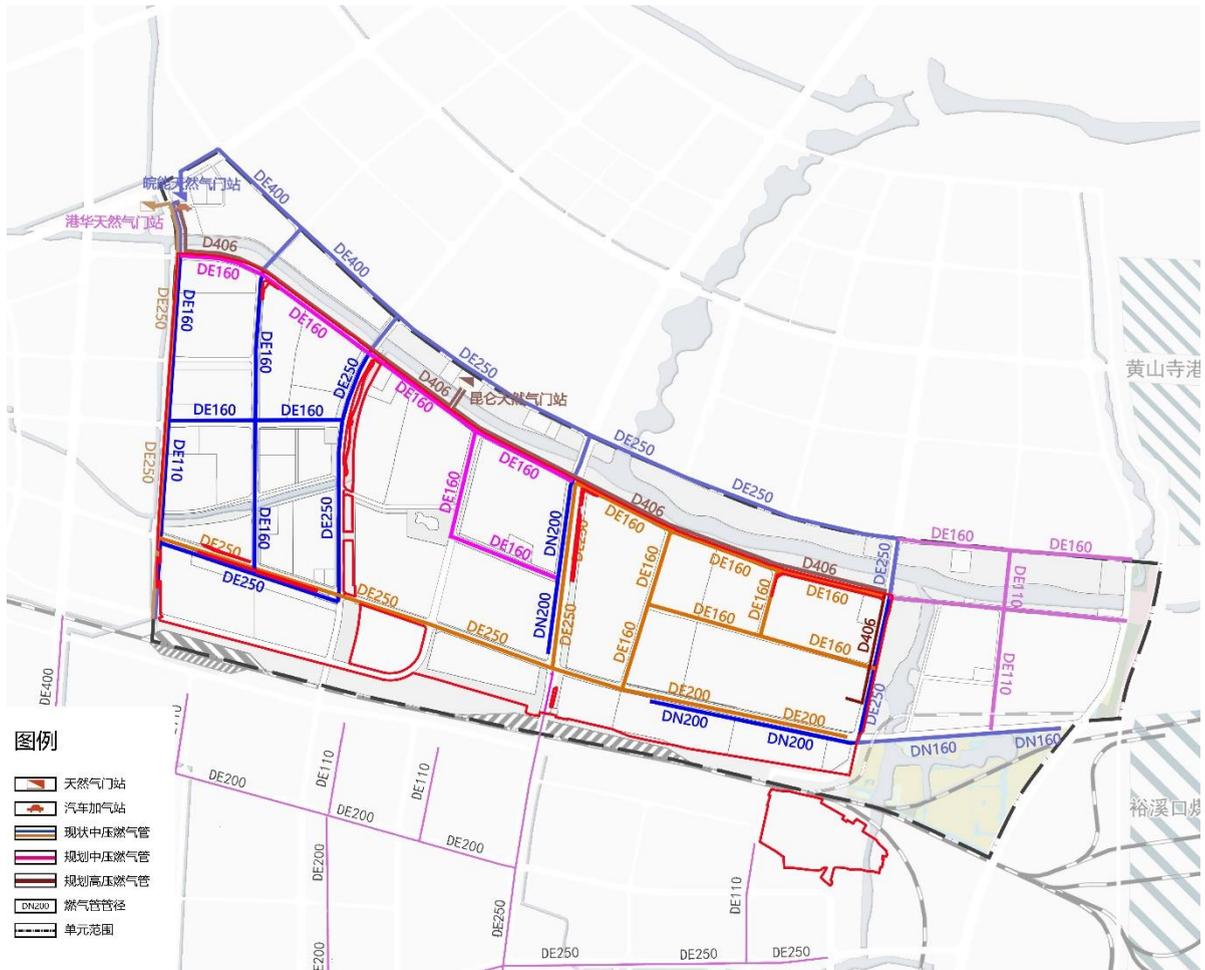
1-6 雨水规划图

(4) 供气条件

成片开发片区内以天然气作为主要气源，气源分别来自皖能天然气门站、港华天然气门站、昆仑天然气门站。

皖能天然气门站：位于 G347 国道与新沈路交叉口东侧，现状供气量为 3 万 m³/d，规划供气量为 500 万 m³/d；港华天然气门站：位于 G347 国道与新沈路交叉口西侧，供气量为 4 万 m³/d。昆仑天然气门站：位于长河路与深圳路交叉口东侧，供气量为 240 万 m³/d。

通过成片开发，将完善片区内的燃气管网工程，以保障片区用气需求。天然气管道在主要道路下尽量布置成环状，规划高压管管径为 D400mm，中压管管径为 DN160~DN400mm 燃气户外管道采用耐腐蚀的 PE 管，户内管采用水煤气镀锌钢管，管道尽量敷设在慢车道、人行道或绿化带下。



1-7 燃气规划图

(5) 通信条件

本方案成片开发范围周边规划布局了邮政支局、电信二类局站，并按照一定的信号辐射半径规划设置了通信基站站址，能够满足该片区通信网络服务。现状电信网络包括中国电信网、中国移动网和中国联通网。移动通信主要有中国移动网和中国联通网，成片开发范围内基本全部覆盖。

成片开发范围内通信网络通过规划道路的实施建设，完善设施布局，各类通信线路均采用穿 PVC 管同位地埋敷设，

通信线路、有线电视等线路共管位建设，占用不同的管孔和入孔。并预留管孔，以满足各类业务增长的需要。原则上布置在道路西侧和北侧的人行道下，路口通信管道的容量比路段增加 30%~50%。通信线路和电力线路分设在道路两侧，通信管位一般布置在道路西侧、北侧。综合利用现状 4G 基站及公共建筑楼顶，完善成片开发片区内 5G 基站布局，实现互联网信息基础设施全覆盖。

三、 成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

6、成片开发必要性

(1) 是实施国民经济和社会发展的重要体现

《芜湖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》）重点指出，坚持产业立市，加快建设现代产业体系，把做实做强做优实体经济作为主攻方向，坚定不移建设质量强市，突出数字化引领、撬动、赋能作用，推进产业基础高级化、产业链现代化，打造全国率先迈向中高端的“智造名城”。

本片区位于皖江江北新兴产业集中区内，该区域正处于工业化、城镇化快速推进的时期，要抢抓跨江发展和江北新区建设的机遇、发挥工业经济优势，继续实施工业强区战略，做优做强工业经济，使工业经济对经济增长的支撑作用更加突出。通过产业经济带动城市发展，促进城市人口与产业同步扩张，推动工业化和城镇化协调互动发展，为经济社会发展提供强大动力。

根据《皖江江北新兴产业集中区国民经济和社会发展第十四个五年发展规划》打造产业发展集聚区，沈巷片区重点建设智能网联汽车产业基地及绿色新能源产业基地；大龙湾片区打造现代服务业，建设新能源和智能网联研究院、全国一体化算力芜湖集群、建筑科技产业集群、金融及服务业集聚区；西湾园区重点打造新能源及装备制造产

业；北湾片区重点打造高端装备制造产业。到 2025 年，初步形成以先进制造业、战略性新兴产业和现代服务业为主导的集群集聚发展格局结合 5G、工业互联网、物联网等新型基础设施建设，加快发展大数据、云计算、自动驾驶等新兴产业。本次成片开发范围所在芜湖经济技术开发区

沈巷片区集中建设区作为安徽省江北新兴产业集中区重要产业片区，“十四五”时期，江北新区总体仍处于打基础、建平台、育产业的起步阶段。江北新区发展虽然面临诸多困难与挑战，总体上机遇大于挑战。我们必须坚定信心，奋发有为，培育新动力，发掘新优势，更加有效地应对各种风险和挑战，促进江北新区经济社会高质量发展。将寻求更多更适宜的产业空间载体，通过成片开发，为光伏产业、新能源产业和物流产业提供用地，同时完善市政道路等公益性设施的建设。

因此实施芜湖市沈巷淮南铁路以北片区土地征收成片开发方案（2025 年调整）是落实国民经济和社会发展规划的具体体现。

（2）是落实芜湖国土空间总体规划的关键

《中共中央国务院关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》明确提出，支持安徽积极融入长三角一体化发展，打造就有重要影响力的科技创新策源地，新兴产业聚集地和绿色发展样板区。国家区域战略新部署下，芜湖的

城市地位提升，整体发展战略调整。2019年12月，《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》颁布，芜湖由“融入长三角”变成“长三角一体化发展中心区城市”，承载区域中心城市的使命。城市跨江发展的快速期到来，城市各组团片区的功能转变。2011年起，伴随行政区划的调整，城市整体空间结构进入战略转型期。

《芜湖市国土空间总体规划（2021-2035年）》于2024年3月2日经省政府批复，明确了推进“西进、南扩、中提升”的空间战略指引下，未来将构建以江湾为心、主城区优化引领极、江北融合发展极、东南（湾沚）新兴发展极、西南（三山-繁昌）绿色发展极的“一湾四极”城市空间结构。本片区作为江北融合发展极的重要组成部分，是芜湖市发展为全国重要的先进制造业基地、全国创新创业引领发展的新高地的主要动力之一。

芜湖作为区域经济发展战略的叠加区，需保障重要的产业和创新空间，随着江北大龙湾片区起步建设，奇瑞、华为等龙头企业在汽车、云计算行业上在江北注入资金，以及东数西算产业园将推动本土企业数字化转型和人工智能化发展，可提供大量的就业岗位，给本地投资创业市场增加产业发展机遇，给本片区带来重要的发展机遇。

因此实施芜湖市沈巷淮南铁路以北片区土地征收成片开发方案（2025 年调整）是落实国土空间规划战略目标，实施国土空间规划的具体体现。

（3）是满足江北新区开发建设需求的重要举措

《中国制造 2025》是由国务院于 2015 年 5 月印发的部署全面推进实施制造强国的战略文件，是中国实施制造强国战略第一个十年的行动纲领。文件指出，第一步：力争用十年时间，迈入制造强国行列。第二步：到 2035 年，我国制造业整体达到世界制造强国阵营中等水平。创新能力大幅提升，重点领域发展取得重大突破，整体竞争力明显增强，优势行业形成全球创新引领能力，全面实现工业化。

本片区位于芜湖经济技术开发区沈巷片区集中建设区，作为皖江江北新兴产业集中区重要组成部分，根据安徽省加快建设皖江江北新兴产业集中区及芜湖市跨江发展的要求，片区开发建设是市委市政府进一步拉开城市框架，拓展城市空间，提升城市品质，助推跨江发展建设的重大举措，作为江北新兴产业集中区及芜湖市跨江发展建设的重点地段，具有重要的发展推动力，迫切需要完善土地征收报批工作，推进用地科学、合理的开发建设。

依据《芜湖市沈巷片区（长河路以南区域）控制性详细规划》，此次成片开发位于沈巷产业发展组团，成片开发的实施，有利于促进区域产业空间格局的形成，进一步

完善区域产业格局。通过成片开发，完善片区产业空间建设，并同步推进道路、绿地等公益性设施配套建设，提高片区生产生活环境品质，提升片区魅力。

将铁路南侧工业用地调入本成片开发方案，将有利于调整产业布局，形成新的城市功能区，吸引相关产业入驻，形成产业集群。由此促进交通、产业、城镇融合发展，形成更加紧密的生产、生活的融合布局。

同时因为城镇开发边界的划定与调整，基于目前已经划定的集中建设区的形状，未来可实施的物流仓储用地，均位于铁路北侧，向南侧扩展今后的城市发展空间，有利于物流仓储项目与工业项目结合，形成完善的产业链条，促进招商引资项目的产业聚集，有助于城市内部结构的优化升级，促进区域经济发展。

因此实施芜湖市沈巷淮南铁路以北片区土地征收成片开发方案（2025 年调整）是满足沈巷工业园开发建设需求的重要举措。

（4）是实现规划所确定的高端制造、现代物流两大主导功能的重要表现

根据《芜湖市沈巷片区（长河路以南区域）控制性详细规划》，该片区功能定位为“长三角产业合作示范区、全省高质量发展动力源、皖江城市带联动发展支撑极、产城融合绿色发展引领区”。规划打造长三角极具竞争力的

产业新高地，安徽省高端制造产业创新示范区，江北新兴产业集中区先发引领区。根据《芜湖市沈巷片区 SX-05（沈巷铁路以南）单元详细规划（修编）》，铁路以南片区的功能定位为“安徽省高端制造产业创新示范区，江北新兴产业集中区先发引领区”，规划以工业和物流为主导功能，以智能新能源汽车及高端装备制造、现代物流等产业为主，突出智能、生态、创新等优势，建设成为更高质量、一体化发展的智能网联生态汽车产业园。两个片区目标定位一致，功能格局相近，交通路网互联互通，地理位置相邻，将在产业、物流、科技、资金方面相互支撑，共同发展。

本成片开发主要实现的功能是：工业发展功能、物流仓储功能、综合服务功能、绿地休闲功能、交通枢纽功能、居住生活功能，作为沈巷片区未来建设的重点区域，通过成片开发重点解决信义玻璃光伏组件、隆基光伏硅片、光伏组件、金箔机电产业园等重大项目的用地需求，对推进区域组团功能完善将起到重要支撑作用。推动新开发片区与城市生活组团连接，对片区产城融合发展意义重大。

因此实施芜湖市沈巷淮南铁路以北片区土地征收成片开发方案（2025 年调整）是实现规划确定的产业承接、产业拓展两大功能的重要表现。

7、主要用途

本片区城镇住宅用地-商品房 33.9311 公顷，占比 5.39%；商业服务业用地 13.6709 公顷，占比 2.17%；工业用地 263.8418157922 公顷，占比 41.88%；物流仓储用地 54.2261 公顷，占比 8.61%；陆地水域 2.7524 公顷，占比 0.44%。

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 261.6199 公顷，占比 41.52%；其中：城镇住宅用地-保障性安居工程 58.2836 公顷，占比 9.25%；机关团体用地 1.4724 公顷，占比 0.23%；科研用地 14.7083 公顷，占比 2.33%；教育用地 42.948 公顷，占比 6.82%；医疗卫生用地 7.3299 公顷，占比 1.16%；交通运输用地 88.6526 公顷，占比 14.07%；公用设施用地 3.3736 公顷，占比 0.54%；公园绿地 9.9571 公顷，占比 1.58%；防护绿地 34.1234098049 公顷，占比 5.42%；特殊用地 0.771 公顷，占比 0.12%。

具体如下表 2-1：

表 3-1 成片开发地块用途汇总表

规划用途		面积（公顷）	比例（%）
城镇住宅用地-商品房		33.9311	5.39%
商业服务业用地		13.6709	2.17%
工业用地		263.8418	41.88%
物流仓储用地		54.2261	8.61%
陆地水域		2.7524	0.44%
基础 设 施、 公共 服务	城镇住宅用地-保障性安居工程	58.2836	9.25%
	机关团体用地	1.4724	0.23%
	科研用地	14.7083	2.33%
	教育用地	42.9480	6.82%
	医疗卫生用地	7.3299	1.16%

设施 以及 其他 公益 性用 地	交通运输用地	88.6526	14.07%
	公用设施用地	3.3736	0.54%
	公园绿地	9.9571	1.58%
	防护绿地	34.1234	5.42%
	特殊用地	0.7710	0.12%
	小计	261.6199	41.52%
总计		630.0422	100.00%

8、拟实现功能

成片开发主要实现的功能是：居住生活、工业发展功能、物流仓储功能两大功能板块，突出工业发展功能，具体详见表 3-2。

表 3-2 成片开发实现功能统计表

规划分区	面积（公顷）	比例
工业发展区	263.8418	41.88%
交通枢纽区	88.6526	14.07%
居住生活区	92.2147	14.64%
绿地休闲区	46.8329	7.43%
商业商务区	13.6709	2.17%
特别用途区	0.7710	0.12%
物流仓储区	54.2261	8.61%
综合服务区	69.8322	11.08%
总计	630.0422	100.00%

四、 成片开发拟安排建设项目、开发时序和年度实施计划

9、拟建设项目

成片开发范围内已安排的项目为沈巷天和苑项目、天和苑一二期项目、幸福公寓项目、同创环球港项目、芜湖海亮实验中学项目、美博集团项目、大橙子巷遗址、城镇道路项目、防护绿地项目。

拟安排的主要建设项目是：安置房项目、工业项目、物流仓储项目、教育项目、医疗卫生项目、加油站项目、商业项目、城镇道路项目、交通场站项目、排水项目、电站项目、垃圾站项目、公园绿地项目、防护绿地项目等

具体项目详见附件《规划符合性情况审核表》。

10、年度实施计划

本片区拟总征收用地面积为 179.4293 顷，占总用地面积 28.48%，计划 5 年内完成土地征收和供地，计划如下：

2025 年完成土地征收 11.6966 公顷（占总面积 1.86%），土地供应 11.6966 公顷（占总面积 1.86%）；

2026 年完成土地征收 47.0876 公顷（占总面积 7.47%），土地供应 47.0876 公顷（占总面积 7.47%）；

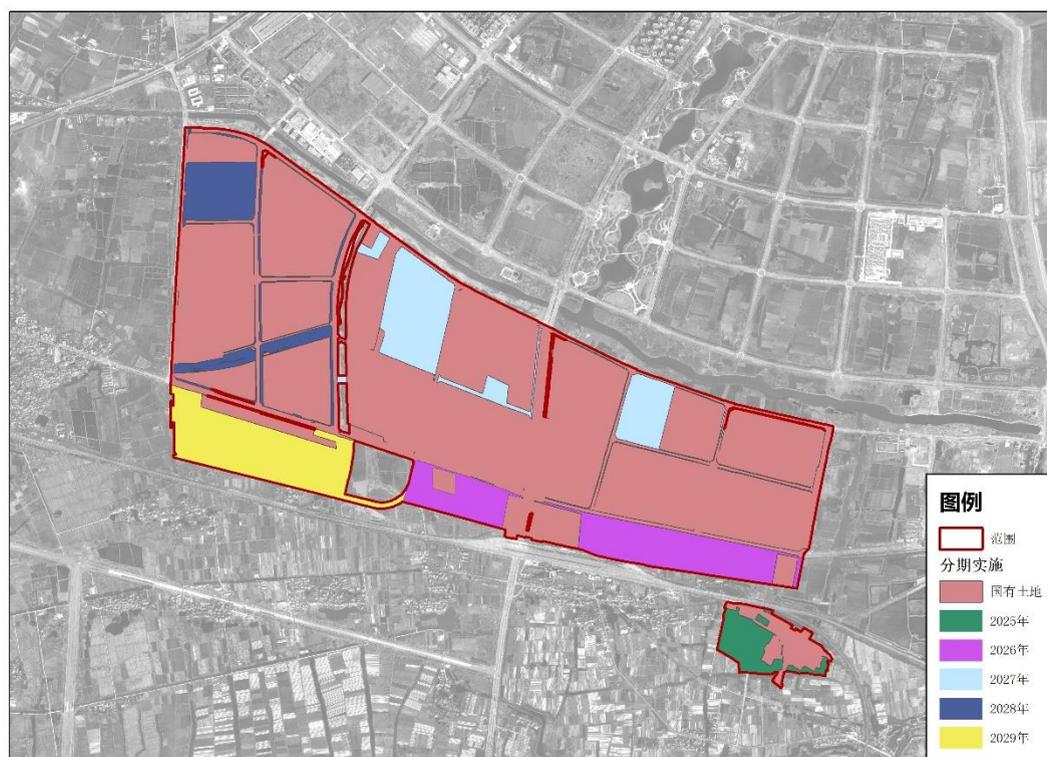
2027 年完成土地征收 46.8784 公顷（占总面积 7.44%），土地供应 46.8784 公顷（占总面积 7.44%）；

2028 年完成土地征收 30.7350 公顷（占总面积 4.88%），土地供应 30.7350 公顷（占总面积 4.88%）；

2029 年完成土地征收 43.0317 公顷（占总面积 6.83%），土地供应 43.0317 公顷（占总面积 6.83%）。

表 3-3 成片开发项目年度实施计划表

分期	实施项目
2025 年	工业 11 号项目
2026 年	城镇道路项目、防护绿地项目、工业 14 号项目、工业 3 号项目、交通场站项目、物流仓储 2 号项目
2027 年	商品房 1 号项目、城镇道路项目、防护绿地项目、工业 13 号项目、工业 4 号项目、工业 7 号项目、公园绿地项目、供电项目、教育 2 号项目
2028 年	安置房 1 号项目、安置房 2 号项目、安置房 3 号项目、安置房 4 号项目、城镇道路项目、防护绿地项目、工业 1 号项目、公园绿地项目、陆地水域项目、医疗卫生项目
2029 年	城镇道路项目、防护绿地项目、工业 10 号项目、公园绿地项目、加油站项目、物流仓储 1 号项目



注：数据依据芜湖市不动产登记数据库、报批范围线

3-1 土地征收供应图

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

11、公益性比例

成片开发范围内，基础设施、其他公益性用地比例为 41.52%。其中公共设施用地比例为 19.80%，基础设施用地比例为 14.61%，其他公益性用地比例为 7.12%，具体如下表 4-1：

表 4-1 成片开发公益性用地比例统计表

规划用途		面积（公顷）	比例	
片区总面积		630.0422	100.00%	
基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地	公共设施用地	城镇住宅用地-保障性安居工程	58.2836	9.25%
		机关团体用地	1.4724	0.23%
		科研用地	14.7083	2.33%
		教育用地	42.9480	6.82%
		医疗卫生用地	7.3299	1.16%
		小计	124.7422	19.80%
	基础设施用地	交通运输用地	88.6526	14.07%
		公用设施用地	3.3736	0.54%
		小计	92.0262	14.61%
	其它公益性用地	公园绿地	9.9571	1.58%
		防护绿地	34.1234	5.42%
		特殊用地	0.7710	0.12%
		小计	44.8515	7.12%
	总计		261.6199	41.52%

六、 成片开发土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估

12、土地利用效益

预计本片区的土地开发利用率将达到 95%，综合容积率将达到 1.4，综合建筑密度将达到 40%，亩均建设用地固定资产投资强度不低于 200 万元。通过成片开发，在空间上连续、大规模、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，可有效整合区域内土地资源，促进各板块土地资源要素的统筹利用，提升土地利用效率。

13、经济效益评估

预计新增固定资产投资 66.4 亿元，产生土地出让金收益 13.5 亿元。由于本片区用地主要为工业功能、物流仓储用地，税收为增值税、企业所得税、印花税、城市维护建设税等，亩均税收达到 34 万元/亩。财政收入包括土地出让金和税收两部分，财政净收入达到 19.3 亿元。

表 6-1 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(万 平方米)	单价		合计 (亿 元)
			工程造 价(元 /平方 米)	亩均 投资 强度 (万/ 亩)	
城镇住宅用 地-保障性	16.6700			400	10.002

城镇住宅用地-商品房	21.5100	43.02	6000		25.812
教育用地	1.5400	1.54	7000		1.078
公用设施营业网点用地	0.2400	0.24	1000		0.024
工业用地	45.9200			200	13.776
物流仓储用地	45.5500			200	13.665
城镇道路用地	20.3300		400		0.8132
交通场站用地	1.0000		600		0.06
供电用地	1.6200		400		0.0648
公园绿地	6.4500		800		0.516
防护绿地	15.4800		400		0.6192
合计	176.3100				66.4302

表 6-2 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)	年财政收 入 (万元)
居住用地	21.5100	290	93569	7744	101312
物流仓储	45.5500	30	20498	32796	53294
工业用地	45.9200	30	20664	17909	38573
合计	112.9800	——	134730	58448	193178

14、社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

在推进成片开发项目安排方面，本次成片开发的实施，能够统筹安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益，能够降低开发成本，避免各自为政、遍地开花的局面。

在完善生活设施配套方面，通过成片开发完善片区内公共设施、道路设施等建设，能够有效保障开发片区设施配套建设需求，同时为周边的社会生产和居民生活提供更好的服务，完善城市区域路网结构、公共设施体系等，有利于建设有“温度”的幸福芜湖。

在带动就业方面，成片开发的实施，产业空间容量将大大增加，能够创造大量的建筑、服务岗位。项目建成后，将创造大量的就业机会。这些就业机会涉及到多个领域，包括技术研发、数据分析、运维管理等，为城市和社会提供了更多的就业机会和创业机会，需要大量的人力资源，将为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和大量的工作岗位，片区的工业用地和物流仓储用地带来的项目，预计可以提供 9000 个就业岗位，提高城乡居民收入水平，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，盘活当地经济市场，提高人民的生活质量。

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。

表 6-3 就业人口估算指标计算表

用地类别	用地面积（公顷）	人口容量指标 （人/公顷）	合计（人）
工业用地	45.9200	100	4592
物流仓储用地	45.5500	100	4555
合计	91.4700	——	9147

在推进成片开发项目安排方面，本次成片开发的实施，能够统筹安排被征地集体的社会保障费用，保障被征地集体的生活，维护被征地集体的合法权益，能够降低开发成本，避免各自为政、遍地开花的局面，保障土地节约集约利用，保证土地价格更真实地反映价值，使土地运营更加稳定、健康。

15、生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：本方案成片开发范围内，工业用地用于高新技术产业，不会造成严重的环境污染，不会破坏区域内生态系统。规划生态绿化用地 44.0805 公顷，提升了城市蓝绿空间，将有效恢复生态绿化功能，改善生态环境质量。此外，公园绿地作为城市生态环境的重要组成部分，对城市的进一步发展至关重要，提高了乡土

植物的整体占比，在保护生物多样性和城市生态环境方面起到巨大作用。

七、其他需要说明情况

16、规划符合性

本方案编制依据《芜湖市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》《芜湖市国土空间总体规划（2021-2035年）》。已将当年实施计划纳入2025年国民经济和社会发展年度计划。成片开发范围全部位于国土空间总体规划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。

17、广泛征求意见情况

本成片开发方案已通过书面征求意见的方式，广泛征求人大代表、政协委员、社会公众和土地、规划、经济、法律、环保、产业等专家学者对土地征收成片开发方案意见，一致同意该方案。见附件《征求意见相关证明材料》。其中，芜湖城建集团的产业专家王冉、安徽师范大学国旅学院的土地专家姚景艳、安徽绿图空间规划设计的规划专家孙智等人均同意本成片开发方案。

本成片开发通过了成片开发范围内集体经济组织成员的居民代表会议三分之二以上居民代表同意。芜湖市鸠江区沈巷镇沈南村委会、沈巷社区居委会、迎江村委会同意

编制本成片开发方案。具体征求意见情况参考附件《征求意见相关证明材料》。

18、本地土地节约集约利用情况

已完成区域内上一年度批而未供土地、闲置土地处置任务。2024 年全市处置批而未供土地 17189 亩，处置率 28.6%（批而未供土地总量 60092 亩）；处置闲置土地 1922 亩，新增闲置土地 1215 亩，净减少率 22%；处置工业低效土地 8031 亩。2024 年 2 月 6 日，《芜湖市人民政府关于印发芜湖市低效用地再开发试点实施方案的通知》（以下简称《通知》）。《通知》明确通过优化国土空间开发保护格局，强化规划源头管控，探索建立面向存量时代的“规划—建设—治理”模式，统筹推进低效用地再开发试点与城市更新、工业低效土地全域治理，促进国土空间布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备；增加建设用地有效供给：提出“5121”目标，即试点期间，单位 GDP 建设用地使用面积年均下降 5%，工业用地亩均税收年均增长 10%以上；2024-2027 年新增报批工业用地占工业用地供应比重较以往 4 年下降 20%；试点期末，各省级以上开发区综合容积率较 2023 年提高 10%；建立低效用地再开发政策体系和制度机制。以低效用地再开发试点项目为切入点，坚持问题导向，通过探索创新，形成可复制推广的低效用地再开发政策机制和典型案例。

不涉及城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下。

19、其他情况说明

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。