

淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1  
土地征收成片开发方案  
（编号：HN3404-2024-2）  
（征求意见稿）

淮南市人民政府

2024年9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 .....	4
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能 .....	9
3. 必要性 .....	9
4. 主要用途 .....	11
5. 拟实现的功能 .....	12
三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划 .....	13
6. 拟安排的建设项目 .....	13
7. 年度实施计划 .....	13
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 .....	14
8. 公益性用地比例 .....	14
五、成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估 .....	15
9. 土地利用效益 .....	15
10. 成片开发的经济效益评估 .....	16
11. 社会效益评估 .....	17
12. 生态效益评估 .....	18
六、其他需要说明的情况 .....	18
13. 规划符合性 .....	18
15. 本地土地节约集约利用情况 .....	19
16. 其他有关情况 .....	20
附件: .....	22

附件 1 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区 1（编号：HN3404-2024-2）基本情况表.....	22
附件 2 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区 1 位置图.....	23
附件 3 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区 1 分区规划图.....	24
附件 4 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区 1 用地规划图.....	25
附件 7 依据的市（县）国土空间总体规划局部图、依法批准的详细规划局部图.....	26
附件 8 依据的市（县）国土空间总体规划、详细规划的批准文件复印件..	错误！未定义书签。
附件 9 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区 1 土地征收成片开发方案（编号：HN3404-2024-2）规划符合性情况审核表.....	错误！未定义书签。

# 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1土地征收成片开发方案 （编号：HN3404-2024-2）

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，淮南市人民政府组织编制了淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1土地征收成片开发方案（编号：HN3404-2024-2），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

本片区位于淮南市高新区西南部，片区范围东至迎客松路，南至泰康街，西至青桐大道，北至泰宁大街；征收涉及三和镇四店村、大郢村，总面积 20.8691 公顷，其中农用地 17.9924 公顷，建设用地 2.8767 公顷，未利用地 0.0000 公顷，拟征收土地面积 16.7712 公顷。

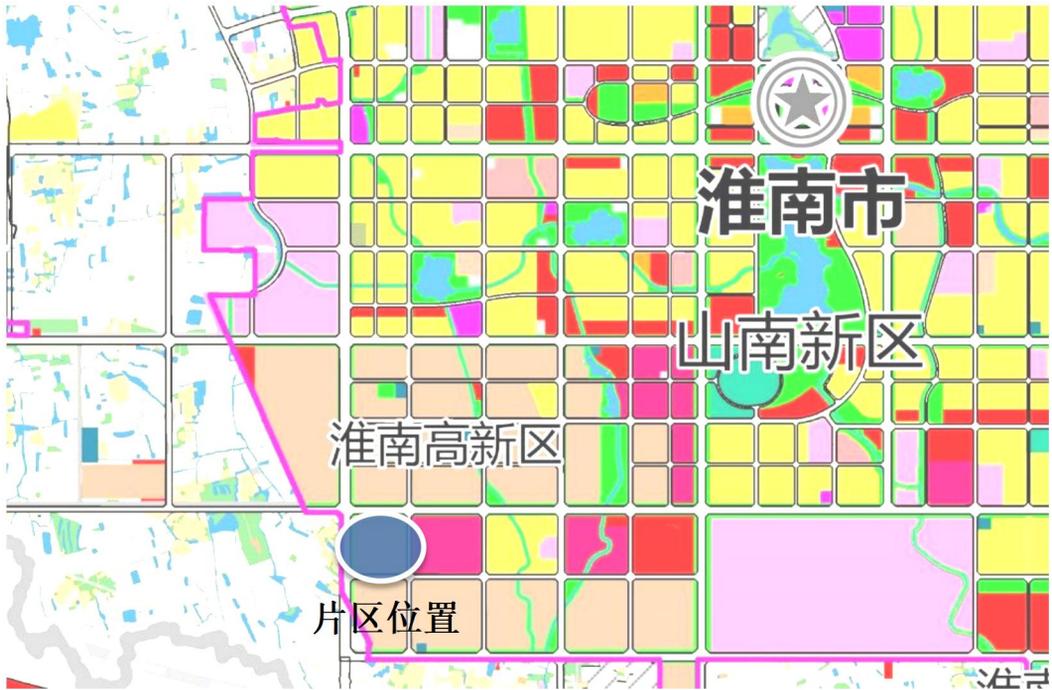


图1 区位示意图



图2 片区卫星影像图



注：底图依据三调 2023 年变更调查数据

图 3 片区土地利用现状图

表 1 土地利用现状汇总表

地类		面积（公顷）	
农用地	沟渠	0.0899	17.9924
	旱地	14.0622	
	坑塘水面	0.7964	
	农村道路	0.4617	
	其他草地	0.1087	
	其他林地	0.1473	
	水田	2.8262	
建设用地	城镇村道路用地	0.1714	2.8767
	公用设施用地	2.7053	
合计		20.8691	

注：表格数据来源于三调 2023 年变更调查数据



图4 拟征收范围示意图

## 2. 基础设施条件

本片区的基础设施状况如下：

道路交通：片区位于淮南山南新区西南部，规划地块周边主要为农田、农村居民点，东侧迎客松路（道路红线30m）未建成，南侧泰康街（道路红线36m）、西侧青桐大道（道路红线80米）、北侧泰宁大街（道路红线60m）均已建成，周边现状交通交通便利，开发条件较好。此外，片

区周边道路网建设已基本完成，至淮南南高速出入口及高铁南站仅 10 分钟车程，对外交通便捷。

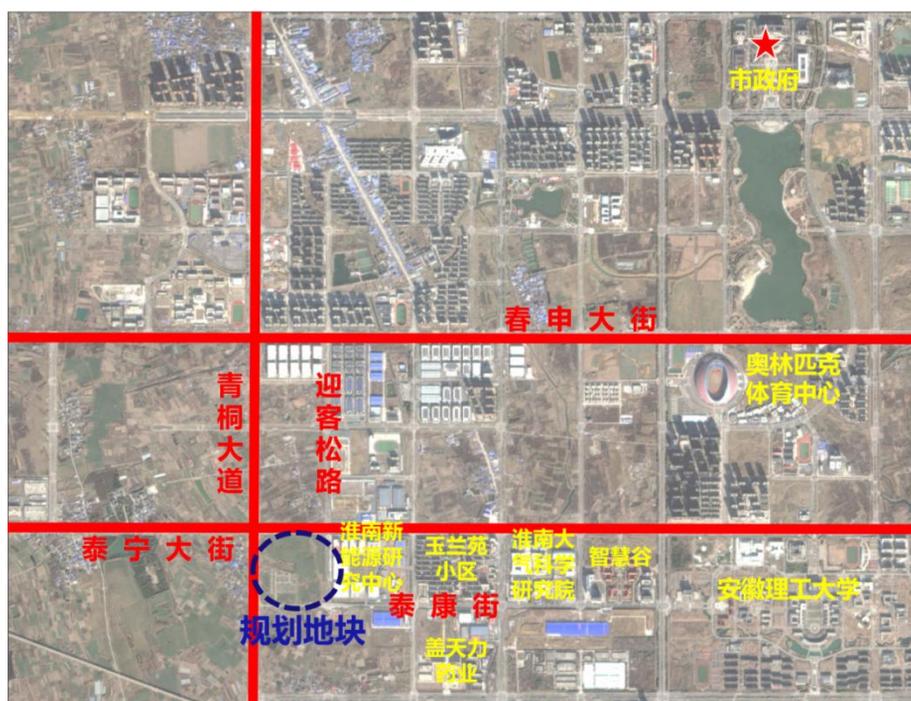


图 5 片区现状示意图

电力电讯：片区周边电力电讯工程建设完备，片区内部分地块已完成电力电讯工程建设，片区内西南侧已建 220KV 变电站。变电站西侧为四回 110kv 架空线路，南侧为两回 220kv 架空线路和一回 110kv 地下电缆线路。

给水排水：片区供水源自淮南市山南水厂，位于楚山大道和春申大街交叉口西北，由周边路网给水干管接入，管径 DN200-DN400，能够满足使用需求。在排水方面，片区污水统一收集后，沿主干路泰宁大街向东最终汇入淮南市山南污水处理厂。根据道路走向，污水管道布置于道路的西、北侧。按照“分区排水，就近排放”的原则，雨水就近排入片区东侧沟渠水体。



图 6 现状基础设施分布示意图

### 通过成片开发拟达到的状态如下：

通过成片开发，对片区内公用设施进行完善：如交通运输、电力电讯工程、给排水处理等方面，促进次干道和支路的建设，可有效提升基础设施覆盖率，使园区产业在此基础上高效发展。

道路交通：拟建设迎宾松路（道路红线 30 米），完善片区内部交通网络，促进片区内部交通网络的高效运作。

电力电讯：片区内有 220kV 万岗变一座，规模  $2 \times 180\text{MVA}$ ，位于青桐大道和泰康街交口东北，并在规划区内形成环网。高新区及附近地区电源充足，可确保高新区经济运行的可靠性，满足高新区内工艺装置、公用工程及辅助设施的近、远期的电力负荷需求。片区由泰宁大街电信管网接入山南新区邮政、电信分局。在建设道路时，应同时埋设通信光缆。电信管道孔数必须满足电话光缆、数据通信及其他通信、广播电视和备用线路的铺设需要。



图7 电力工程规划示意图



图8 电信工程规划示意图

给水排水：地块内给水主要由山南水厂供水，水源为瓦埠湖，由泰宁大街给水干管接入，用水管道沿主干道敷设供水管网，供水管网采用环状，增加供水安全性。供水管道沿道路东侧、南侧铺设，管径为DN200-DN400。能够满足片区企业用水需求。

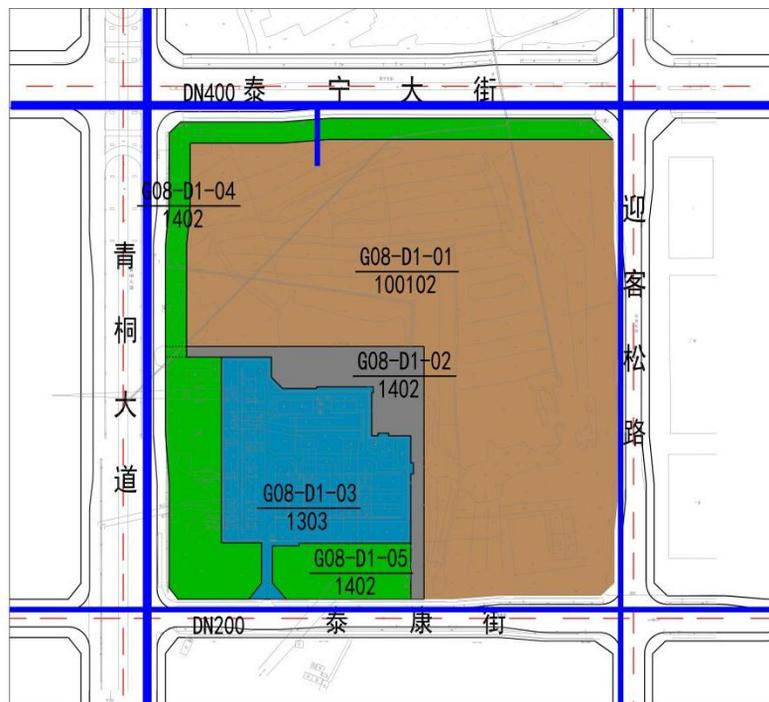


图9 给水工程规划示意图

排水方面，采用雨污分流形式，雨水经收集后就近排放入水体；污水排放采用清污分流制，污水通过泰宁大街等污水管网收集，最终排入山南污水处理厂。规划污水管道原则上沿道路西、北侧布置，管道敷设采用管顶平接的方式。污水管道大体遵循重力自流的原则布置。



图 10 污水工程规划示意图      图 11 雨水工程规划示意图

燃气方面，高新区（山南新区）目前已形成由洛河天然气门站和南部天然气储备站的双气源供气格局，目前由于洛河门站气源输气量已达设计的 70%，且南部天然气储备站气源设计输送能力达 4 万 m<sup>3</sup>/h，供应能力充足。片区气源由泰宁大街接入，接自春申大街中压调压站，实行管道天然气供气。内部燃气输配管网采取中压、低压二级管网环状系统。可以满足用气需求。

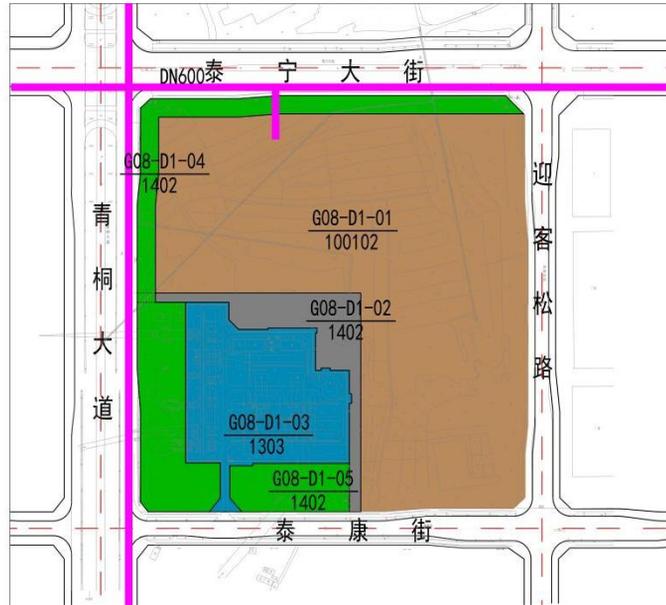


图 12 燃气工程规划示意图

## 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，高新区作为淮南市创新发展的核心承载区和“四城四平台”建设的重要组成部分，其高水平发展是推动淮南探索资源型城市转型发展和实现淮南市区域功能有效提升的动力源泉。应立足“四城四平台”建设，大力推进高新区产业发展。同时依据《淮南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》，淮南市将着力打造资源型城市绿色转型发展示范城市、全国重要的新型综合能源基地。

通过本次土地征收成片开发，可整合优化片区及周边可用资源，实现资源共享与资源利用最大化。本片区开发主要建设项目为新能源汽车配套项目，与已建成工业片区

联动，形成产业聚集效应，为企业发展提供强有力的支撑，推动淮南市经济高质量发展。所以，该片区建设是淮南市经济发展的重要推力，也是落实《纲要》的要求，能有效推动淮南市经济高质量发展。

**在实施城市国土空间规划方面**，本片区方案依据《淮南市国土空间总体规划（2021-2035年）》进行编制，片区位于城镇开发边界集中建设区范围内，通过对本片区的成片开发建设，进一步优化高新区西南部的国土空间布局，完善配套设施，保障城市发展的产业空间，有利于国土空间规划实施，提高土地利用效率，促进土地集约节约利用。

**在满足城市开发需求方面**，现状片区周边路网框架已经成型，周边供水供电等基础设施基本完善，已具备开发条件，通过土地征收成片开发建设，片区内的工业用地可满足工业发展用地需求，可完善片区内部基础设施建设，与外部基础设施衔接，为工业发展提供支撑。同时片区开发有助于优化营商环境，吸引更多优质企业入驻，带动片区周边居民就业。

**在实现规划所确定的工业发展等主要城市功能方面**，淮南高新区作为国家级高新技术产业开发区，主要发展新能源、大数据和高端装备制造等低能耗、高产出为主导的产业体系，本次规划片区主要以工业用地为主，位于高新

区新能源产业板块。通过本次土地征收成片开发，能够满足工业发展需求，推动高新区功能布局完善。

在保障产城融合、职住平衡发展方面，规划开发片区以高新产业为主，至淮南市人民政府仅 10 分钟车程，园区职工的居住生活区域主要位于周边居民区，片区开发能带动园区经济发展，有效推动产城融合、职住平衡发展。

#### 4. 主要用途

依据《淮南高新技术产业开发区 G08-D1 地块详细规划》《淮南高新技术产业开发区 C01-003 地块控制性详细规划》以及高新区未来发展设想，本片区规划工业用地约 12.2072 公顷、占比 58.49%；

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共计 8.6619 公顷、占比 41.51%，其中供电用地 2.6848 公顷，占比 12.86%；城镇道路用地 1.6981 公顷，占比 8.14%；防护绿地 3.2349 公顷，占比 15.50%；社会停车场用地 1.0441 公顷，占比 5.00%。

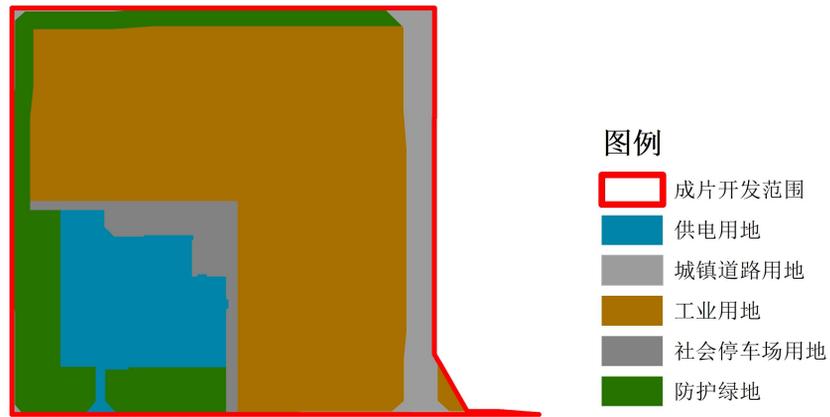


图 13 片区用地布局示意图

表 2 片区用地构成一览表

用地分类	用地面积 (公顷)	用地占比 (%)	公益性及非公益性 设施用地占比 (%)
工业用地	12.2072	58.49%	58.49%
供电用地	2.6848	12.86%	41.51%
社会停车场用地	1.0441	5.00%	
城镇道路用地	1.6981	8.14%	
防护绿地	3.2349	15.50%	
合计	20.8691	100.00%	100.00%

## 5. 拟实现的功能

该片区成片开发主要实现的功能是：工业发展功能，综合服务功能、交通枢纽功能、绿地休闲功能。

依据《淮南高新技术产业开发区 G08-D1 地块详细规划》《淮南高新技术产业开发区 C01-003 地块控制性详细规划》及其他相关规划对片区用地性质的要求，片区依托现状道路及周边已建成的公共服务设施，完善路网体系及其他基础设施，开发建设工业项目，加快园区基础设施和公共服务设施建设，从而促进产业发展。

### 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

片区内现状已建成项目为 220KV 万岗变电站。拟安排的主要建设项目是：工业设施项目（拟建新能源汽车配件生产项目）、基础设施项目（规划迎客松路）。

#### 7. 年度实施计划

确保淮南市“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，同时保障重点企业落地，本片区拟 2 年内完成土地征收和供地，具体如下：

2024 年完成土地征收 2.7008 公顷，土地供应 0 公顷；

2025 年完成土地征收 14.0704 公顷，土地供应 16.7712 公顷。

表 3 片区拟征收时序表

实施年份	项目名称	面积（公顷）
2024	道路及防护绿地	2.7008
2025	工业设施项目	14.0704
合 计		16.7712



图 14 片区拟征收时序示意图

#### 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 41.51%。其中公共服务设施用地占比 17.87%，基础设施用地占比 23.64%。

表 4 片区公益性设施占比

公益性用地类型		面积（公顷）	占比（%）	占比（%）
公共服务设施用地	供电用地	2.6848	12.86%	17.87%
	社会停车场用地	1.0441	5.00%	
基础设施用地	城镇道路用地	1.6981	8.14%	23.64%
	防护绿地	3.2349	15.50%	
合计		8.6619	41.51%	41.51%

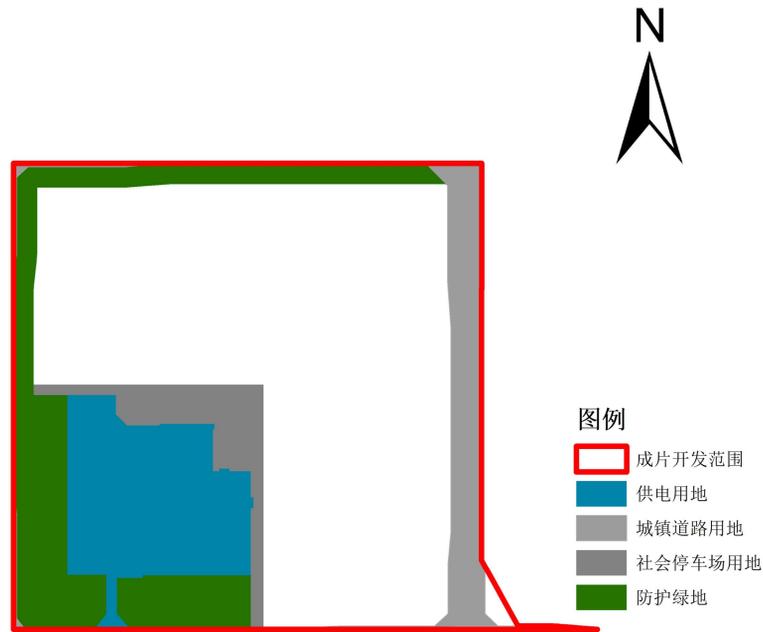


图 15 片区公益性设施分布示意图

## 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

通过成片开发，片区建设高新产业项目，可促进片区及周边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%。依据《淮南高新技术产业开发区 G08-D1 地块详细规划》《淮南高新技术产业开发区 C01-003 地块控制性详细规划》及相关规划计算，片区成片发后综合容积率将达到 0.77，建筑密度预计将达到 27.11%。

表 5 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/建筑密度（%）	容积率
供电用地	2.6848	25	0.5
社会停车场用地	1.0441	10	0.1
工业用地	12.2072	40	1.2

## 10. 成片开发的经济效益评估

按照安徽省人民政府印发《关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）的通知，明确开发区新建工业项目供地标准。其中要求国家级开发区新建工业项目亩均建设用地固定资产投资强度为 300 万元/亩，预期亩均税收（不含土地使用税）不少于 30 万元/年。

依据《淮南高新技术产业开发区区块一单元控制性详细规划》及相关规范要求，预计新增固定资产投资 61074 万元，产生土地出让金 3662 万元。

片区开发完成后年财政收入主要来自于工业税收，本

片区年财政收入预计将增加 5493 万元。

表 6 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)	亩均用地 税收(万 元/亩)	年财政收入 (万元)	出让金额 (万元)
工业用地	12.2072	20	30	5493	3662
总计				5493	3662

表 7 新增固定资产投资情况表

土地性质	拟征收面积 (公顷)	建筑面 (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	12.2072	14.64864	300		54932
社会停车场 用地	1.0441	0.10441	——	1500	1566
交通运输用 地(含市政 管线)	3.5199	——	——	1300	4576
总计	16.7712				61074

## 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，工业是城市发展的基础，工业用地的增加推动城市的发展。通过本次成片开发，扩大高新区工业用地规模，吸引人口聚集，促进产业发展与城市发展

相融合。同时新增企业必然提供更多的工作岗位，可以为周边群众提供就业机会，带动村民就业，提高村民收入水平及就业率。

## 12. 生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

现状未征收地块主要为耕地及少量农村居民用房，生态环境品质较差，通过成片开发，片区工业用地内结合厂区新增绿地，能够美化环境，确保片区的环境质量。促进片区生态环境良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、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《淮南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 远景目标纲要》（以下简称《纲要》），《纲要》中提出淮南市将着力打造资源型城市绿色转型发展示范城市、全国重要的新型综合能源基地，本方案编制符合《纲要》的要求。

已将当年实施计划纳入淮南市 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，确保片区的开发建设按照年度计

划实施。

经套合《淮南市国土空间总体规划(2021-2035年)》城镇开发边界，片区位于城镇开发边界集中建设区范围内，本片区不涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

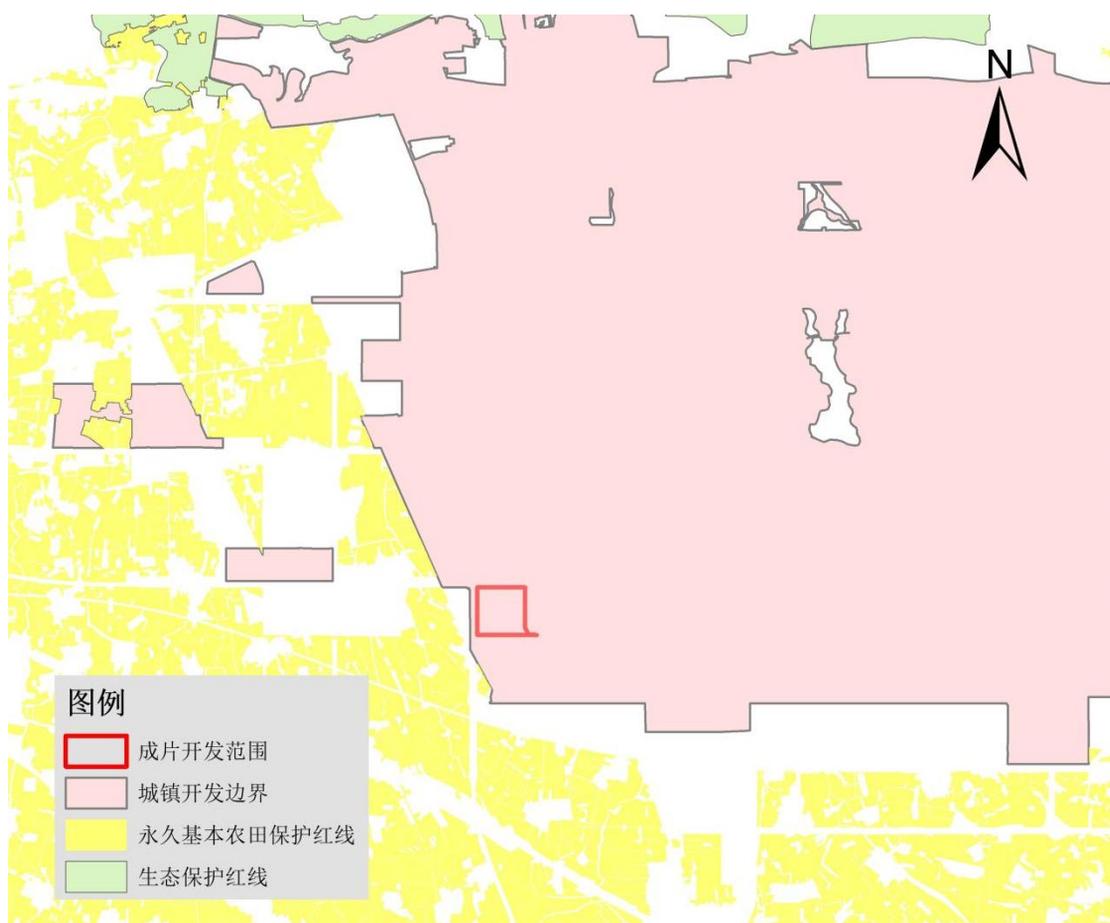


图16 片区套合生态保护红线、城镇开发边界、永久基本农田示意图

## 15. 本地土地节约集约利用情况

淮南市2023年批而未供土地处置率30.12%，2023年闲置土地处置率54.38%。批而未供土地及闲置土地处置率指标均满足《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》中

关于市区内上一年度批而未供土地或者闲置土地处置率达到 15%的管控要求。淮南市上一年度批而未供土地或闲置土地处置任务已完成。

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%的情况。

不涉及城市新区经土地集约利用程度评价认定效率低下。

不涉及化工园区。

## **16. 其他有关情况**

目前淮南市辖区获省批复土地征收成片开发方案正在按年度计划有序实施，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. 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1基本情况表
2. 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1位置图
3. 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1分区规划图
4. 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1用地规划图
5. 国民经济和社会发展年度计划及市县政府书面证明材料
6. 征求意见相关证明材料
7. 依据的市（县）国土空间总体规划“三区三线”划定成果局部图、依法批准的详细规划局部图
8. 依据的市（县）国土空间总体规划“三区三线”划定成果、详细规划的批准文件复印件
9. 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1土地征收成片开发方案（编号：HN3404-2024-2）规划符合性情况审核表
10. 矢量数据光盘

附件:

附件 1 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区 1（编号：  
HN3404-2024-2）基本情况表

单位：公顷（0.0000）

一、集中建设区域现状情况					
位置	淮南市高新区西南部				
范围	东至迎客松路，南至泰康街，西至青桐大道，北至泰宁大街				
土地 利用 现状	地类	面积	国有土地	集体土地	拟征收土地
	（一）农用地	17.9924	1.4793	16.5131	16.5131
	（二）建设用地	2.8767	2.6186	0.2581	0.2581
	（三）未利用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	共计	20.8691	4.0979	16.7712	16.7712
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称	《淮南市国土空间总体规划（2021-2035年）》				
片区面积	规划主要用途	基础设施、公共服务设施、其他公益性用地			
		面积	占比		
12.2072	工业用地	8.6619	41.51%		
三、成片开发土地征收与供地年度实施计划					
实施年度	征地面积	供地面积			
2024年	2.7008	0.0000			
2025年	14.0704	16.7712			
合计	16.7712	16.7712			

附件 2 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区 1 位置图

淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1位置图



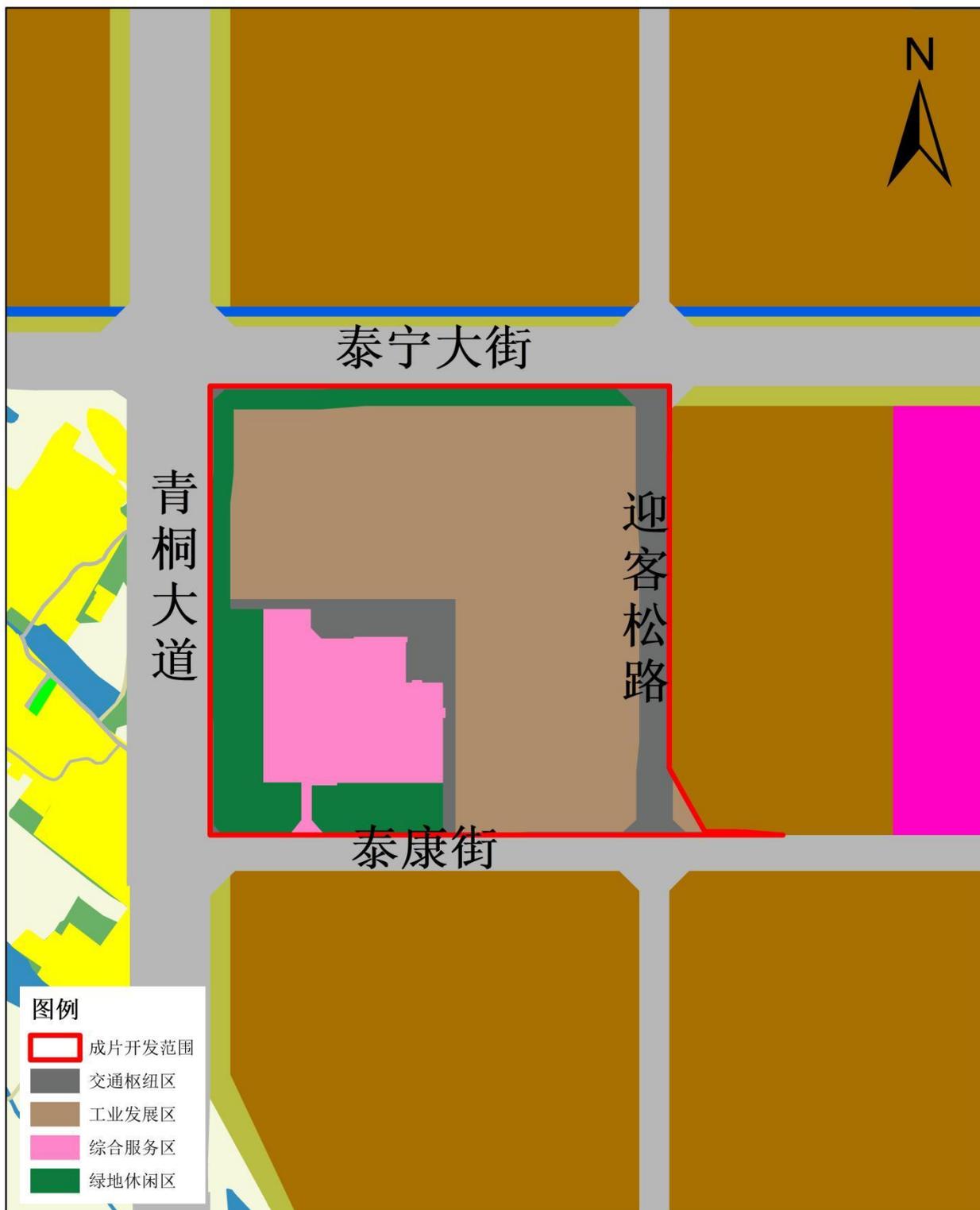
地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”，3度分带  
高程基准采用“1985国家高程基准”  
坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”

1:5,000

采用2024年遥感影像图为工作底图  
淮南市自然资源和规划局 制图  
二零二四年九月

# 附件 3 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区 1 分区规划图

## 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1分区规划图



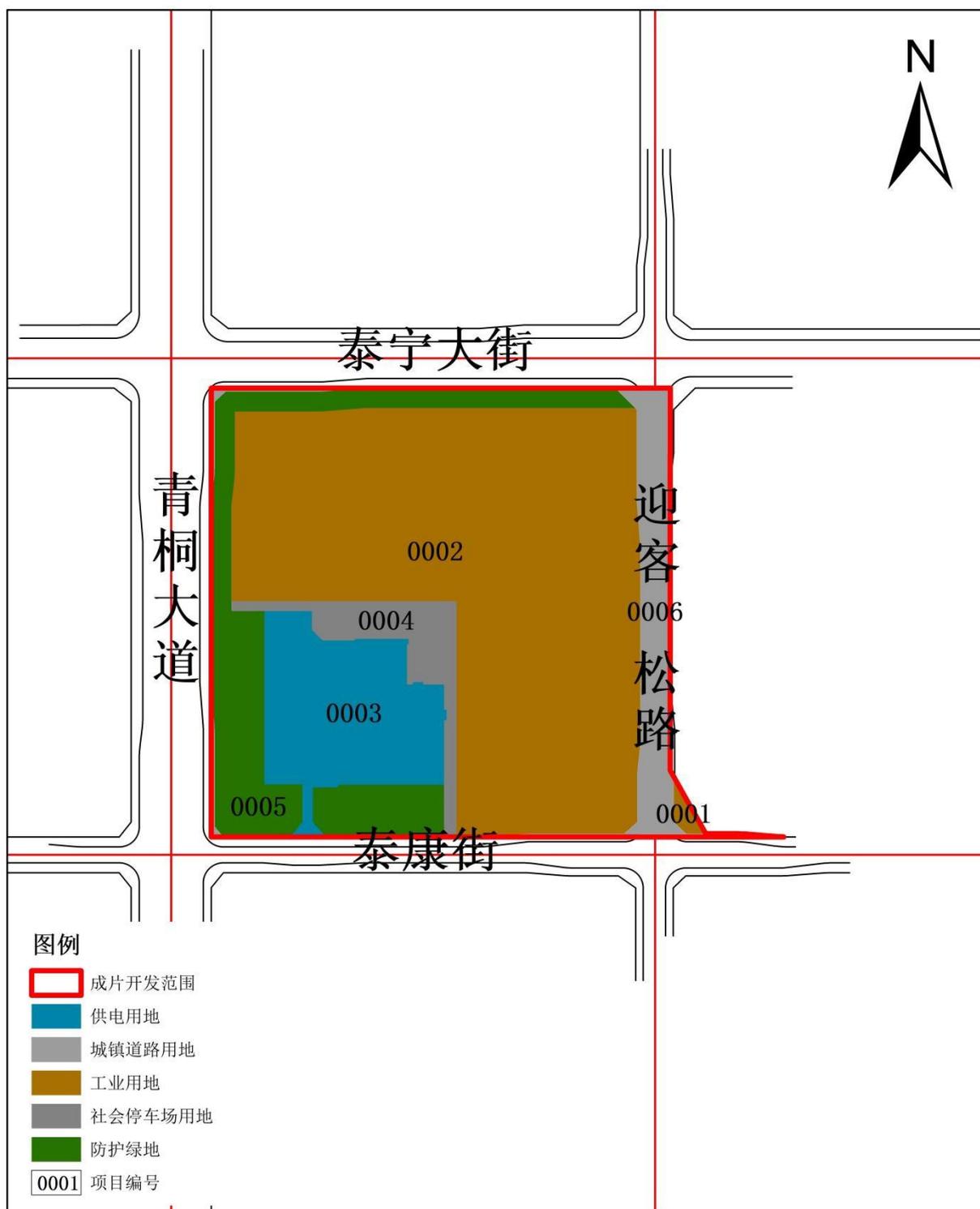
地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”，3度分带  
高程基准采用“1985国家高程基准”  
坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”

1:5,000

采用《淮南市国土空间总体规划(2021-2035年)》为工作底图  
淮南市自然资源和规划局 制图  
二零二四年九月

# 附件 4 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区 1 用地规划图

## 淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1用地规划图



地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”，3度分带  
高程基准采用“1985国家高程基准”  
坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”

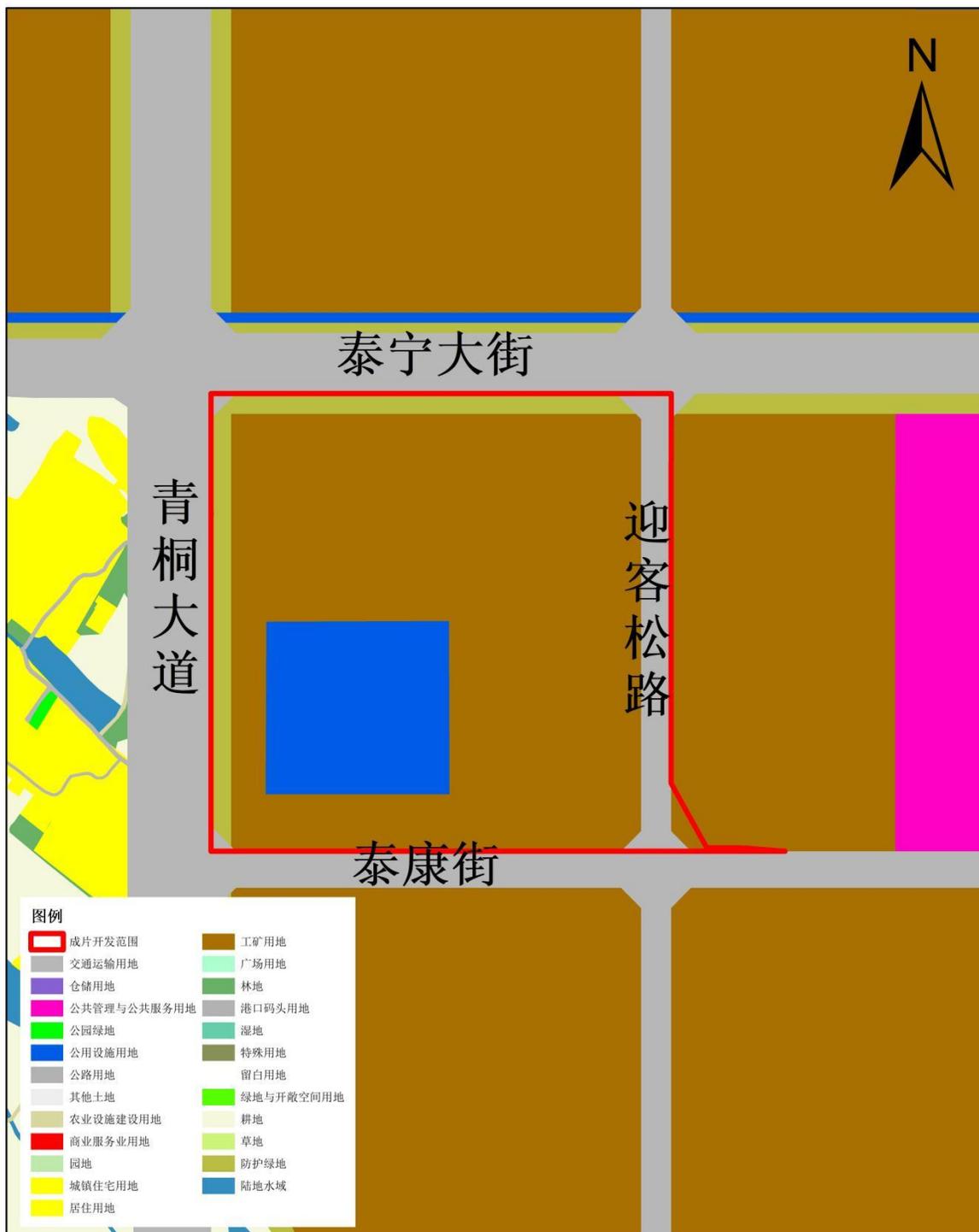
采用《淮南高新技术产业开发区G08-D1地块详细规划》  
《淮南高新技术产业开发区C01-003地块控制性详细规划》为工作底图  
淮南市自然资源和规划局 制图

1:5,000

二零二四年九月

附件 7 依据的市（县）国土空间总体规划局部图、依法批准的详细规划局部图

淮南市高新区（山南新区）西南工业片区1套合  
《淮南市国土空间总体规划(2021-2035年)》局部图



地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”，3度分带  
高程基准采用“1985国家高程基准”  
坐标系采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”

采用《淮南市国土空间总体规划(2021-2035年)》为工作底图  
淮南市自然资源和规划局 制图  
二零二四年九月

1:5,000

