

蚌埠市城市更新小蚌埠片区  
土地征收成片开发方案  
(编号: BB3403-2023-2)

蚌埠市人民政府

2023年4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 .....	3
二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能 .....	7
3、必要性 .....	7
4、主要用途 .....	8
5、拟实现的功能 .....	9
三、成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划 .....	9
6、拟安排的建设项目 .....	9
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 .....	12
9、土地利用效益 .....	12
10、成片开发的经济效益评估 .....	12
11、社会效益评估 .....	13
12、生态效益评估 .....	15
六、其他需要说明的情况 .....	16
13、规划符合性 .....	16
14、广泛征求意见情况 .....	17
15、本地土地节约集约利用情况 .....	17
16、其他有关情况 .....	17
附件 1：蚌埠市城市更新小蚌埠片区基本情况表 .....	18
附件 2：蚌埠市城市更新小蚌埠片区位置图 .....	19
附件 3：蚌埠市城市更新小蚌埠片区分区规划图 .....	20
附件 4：蚌埠市城市更新小蚌埠片区用地规划图 .....	20
附件 7：依据《蚌埠市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果局部图 .....	22
附件 8：《蚌埠市淮上区 HS06 单元控制性详细规划》局部图 .....	23

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，蚌埠市人民政府组织编制了《蚌埠市城市更新小蚌埠片区土地征收成片开发方案（编号：BB3403-2023-2）》，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**

本片区位于本市淮上区中部（见图1位置示意图），东至吴郢Z2路，南至吴郢H8路，西至上河路，北至淝河路，蚌埠市淮上区后楼村、卢台村、吴郢村、小蚌埠村、徐岗村，总面积111.5048公顷，其中农用地87.6608公顷，建设用地23.8440公顷，无未利用地（详见附表1），拟征收土地面积84.1347公顷（见图2现状用地权属图）。

蚌埠市城市更新小蚌埠片区（BB3403-2023-2）土地征收成片开发方案

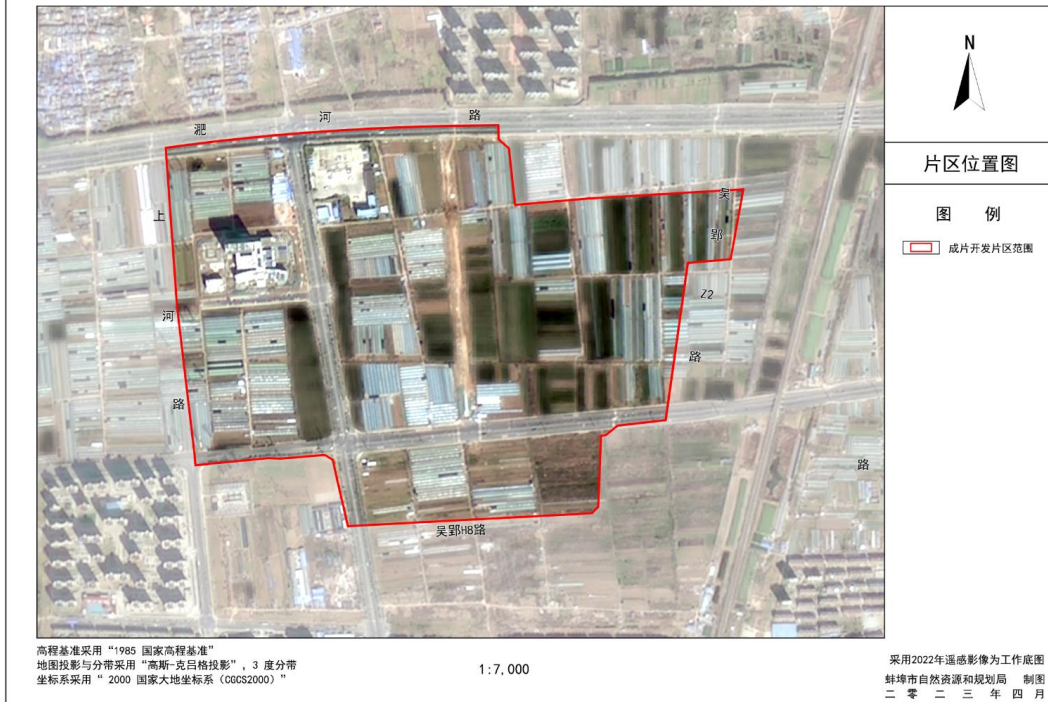


图 1 位置示意图

蚌埠市城市更新小蚌埠片区（BB3403-2023-2）土地征收成片开发方案- 现状用地权属图

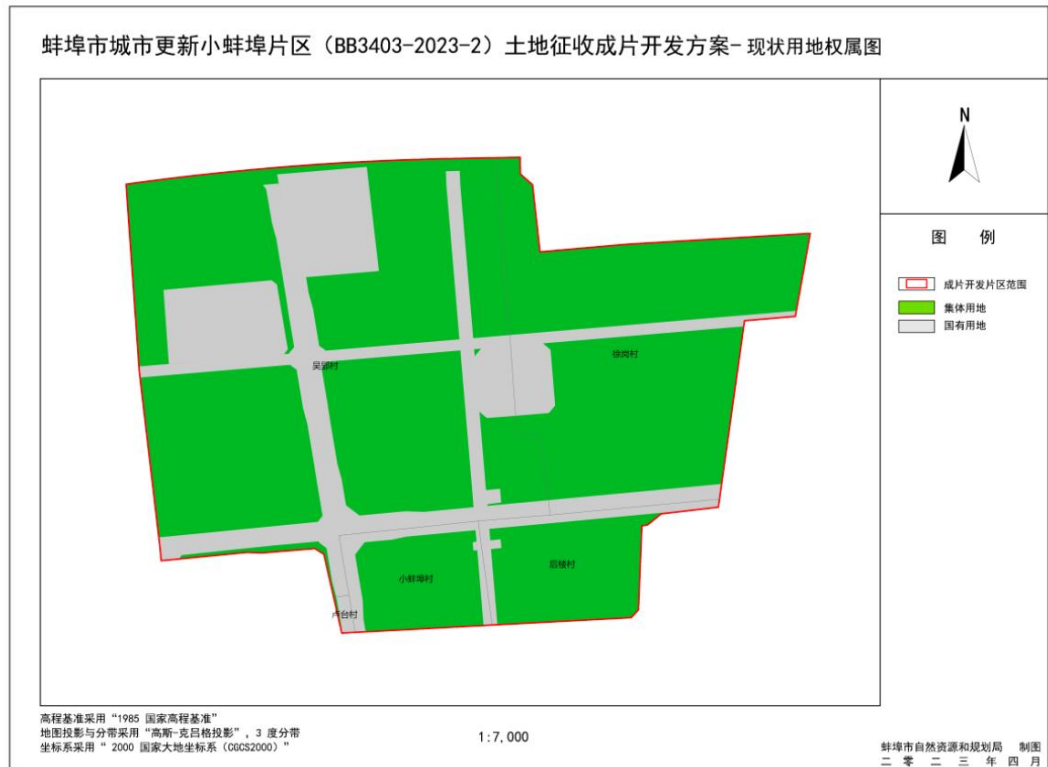


图 2 现状用地权属图



龙华路



朝阳路



待征收用地



待征收用地

现状照片

本片区的现状基础设施状况如下：

道路交通：片区范围内现状建成道路有淝河路、朝阳路、龙华路主干道，交通状况良好。

表 1 现状道路概况一览表

道路等级	道路名称	道路红线宽度（米）	横断面形式
快速路	淝河路	70	主辅路形式
主干道	朝阳路	50	四块板
主干道	龙华路	50	四块板

电力电讯：片区西南紧邻 220KV 星河变。220KV 电力线沿片区西边界的上河路东侧防护绿地向北延伸。110KV 电力

线沿现状龙华路东西向延伸。片区范围内沿现状城市道路电讯管线齐全，现状线路为沿中环线架空式架设。

给水：片区现状用水由蚌埠三水厂供给，水源为淮河水。片区范围内沿淝河路铺设 DN1000m 给水管，沿龙华路和朝阳路铺设 DN400m 给水管。

排水：片区位于淮上污水排放系统，经龙华路沿线的污水管网收集排入淮上污水处理厂统一处理。淮上污水处理厂已建成一期和二期，设计规模各 2.5 万吨/日，片区内建设用地范围内的污水进入淮上污水处理厂处理，污水经过处理后排入淮河。

沿龙华路建成 DN1500 雨水管，向西排入淝淮新河，汛期经过小蚌埠排涝站进入淮河。

燃气：沿龙华路、朝阳路已铺设 DN200、DN350 中压管，气源接自淮上区调压站。（见图 3 片区基础设施示意图）

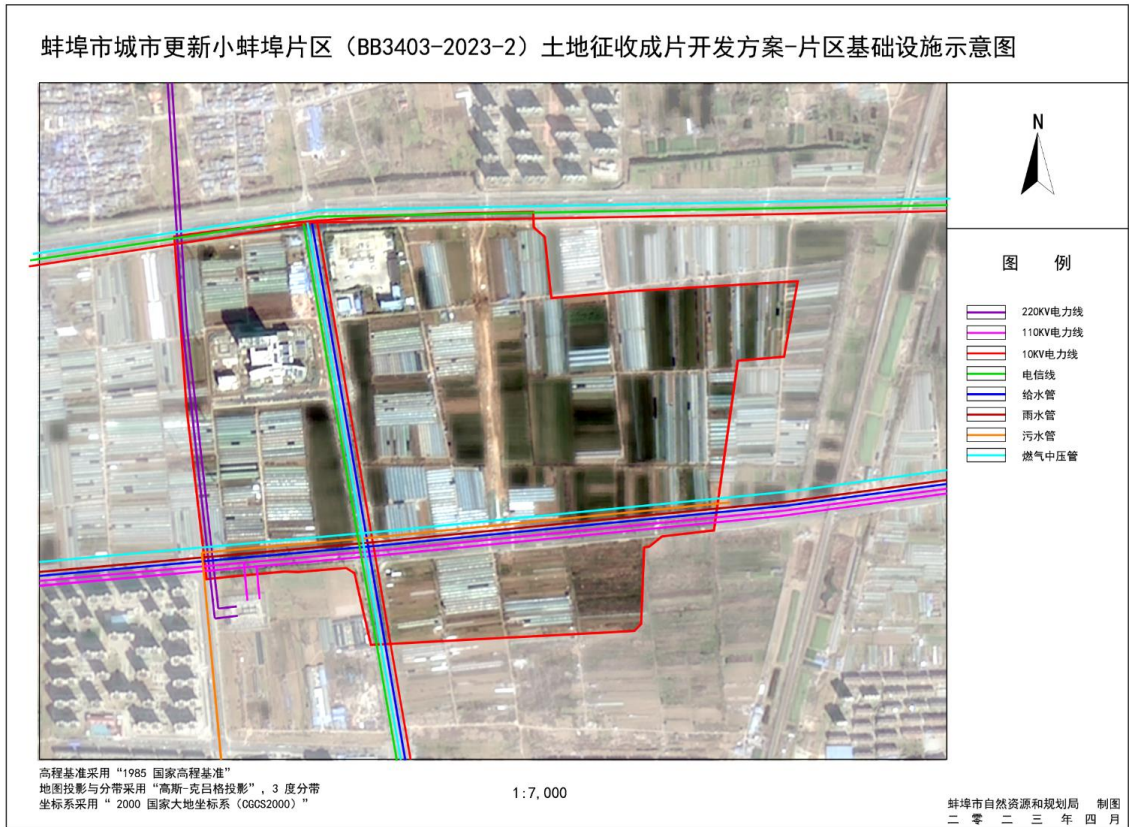


图 3 片区基础设施示意图

通过成片开发拟达到的状态如下：

片区开发中严格按照蚌埠市道路、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，管线设施完备。

道路交通：落实上位规划要求，完成片区路网建设（见图 4 片区道路规划示意图）。

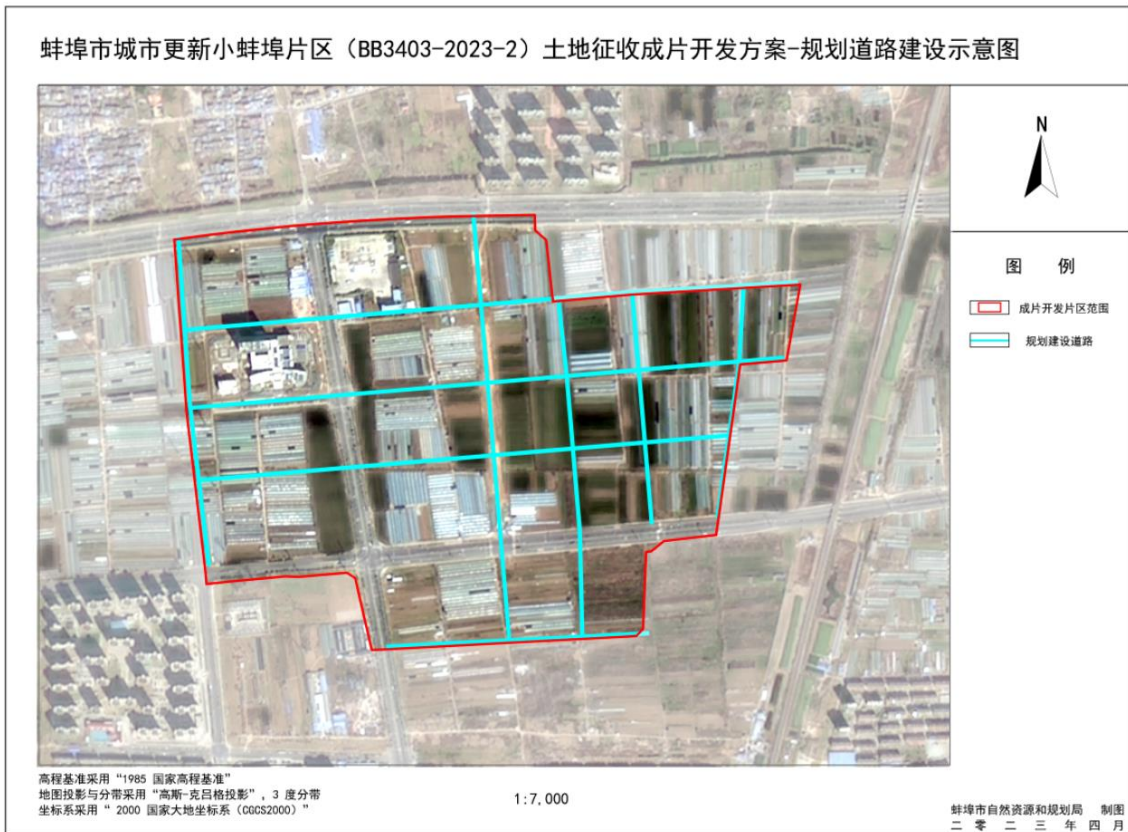


图 4 片区道路规划示意图

表 2 规划道路红线一览表

道路等级	道路名称	道路红线宽度（米）	横断面形式
快速路	淝河路	70	主辅路形式
主干道	朝阳路	50	四块板
	龙华路	50	四块板
支路	上河路	40	三块板
	后楼路	30	一块板
	永泰路	24	一块板
	吴郢 Z2 路	24	一块板
	吴郢 Z4 路	20	一块板
	X-1 路	24	一块板
	吴郢 H6 路	20	一块板
	吴郢 H7 路	20	一块板
	吴郢 H8 路	20	一块板



电力电讯：片区西南紧邻 220KV 星河变，片区西边界上河路东侧设置宽度为 45 米防护绿地作为廊道。110KV 电力线沿现状龙华路东西向延伸片区主干道路两侧完成架空线路整治，均采用地埋式铺设电力、电信管线，满足片区用电需求。

给水：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，结合道路建设铺设支管，建成环支结合的供水管网系统。

排水：雨水经龙华路两侧雨水管收集后向西排淝淮新河，汛期经过小蚌埠排涝站进入淮河。片区内污水经收集后通过龙华路的污水管接入蚌埠市第三污水处理厂（淮上污水处理厂），处理后排入淮河。目前第三污水处理厂设计处理规模为 5 万吨/日，未来在扩建第五污水处理厂，设计处理规模同样为 5 万吨/日，可以满足片区污水处理需要。

燃气：沿龙华路、朝阳路已铺设 DN200、DN350 中压管，气源接自淮上区调压站，沿淝河路铺设 DN350 中压管道，随道路建设分期、逐年实施，最终形成覆盖整个片区的中、低压二级管网系统。

## **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方面**

“十三五”以来，淮上区上下贯彻创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，城市建设整体面貌显著优化。基于“一核两轴四片”的特色掌状空间布局，打造了具有一定

规模、特色鲜明的现代化城区。围绕明珠广场商务楼宇、淮上大道两侧黄金地块、大型城市综合体金鹏玖玖、中恒商贸城，淮上万达综合体加速构建城北商圈。

“十四五”时期，淮上区提出新型工业集聚区、商贸物流核心区、文旅融合示范区、宜居宜业新城区的“四区定位”，本片区位东邻京沪铁路，北邻北环淝河路，整体上居中位于淮上区的核心位置。片区配套有水建医院和学校，具备完善的综合配套优势，承担着淮上区打造休闲康养后花园打造宜居宜业新城的重要功能，本片区的开发势在必行。

#### ——在实施城市国土空间规划方面

淮上区依照城市国土空间总体规划，片区开发将实现居住城市和服务功能，将建成生态宜居的居住区，片区开发是进一步拉开城市框架，提高淮上区人口规模和产业承载能力的需要，也是完善蚌埠市城市功能布局的需要。

#### ——在满足城市开发需求方面

现状片区路网框架已经成型，各类设施管线已配套齐备，框架内的用地已平整完毕，闲置将带来不必要的浪费，推进城镇开发需要尽快完成片区开发方案，并完成建设投产。

### 4、主要用途

本片区规划：

城镇商品房项目开发为主，配套基础设施和公共服务设施。其中基础设施为城镇道路、公交场站；公共服务设施为医院、小学和公园绿地。

表 3 片区用地构成一览表

地类代码		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 (%)
一级类	二级 类				
07	0701	城镇住宅用地	53.4218	47.91	48.60
09	1001	商业服务业用地	0.7749	0.69	
08	0804	教育用地	2.4425	2.19	51.58
	0806	医疗卫生用地	4.0652	3.65	
12	1207	城镇道路用地	33.7988	30.31	
	1208	交通场站用地	2.7850	2.50	
14	1401	公园绿地	5.5603	4.99	
	1402	防护绿地	8.8605	7.95	
合计			111.5048	100	100

## 5、拟实现的功能

依据《蚌埠市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果、《蚌埠淮上区 HS06 单元控制性详细规划》用地性质要求，本片区成片开发的主要实现的功能是：通过片区内城镇住宅用地的开发建设，实现片区的居住生活功能。通过片区内医院和小学校的建设，为片区内及片区周边人口提供医疗和教育服务，实现片区综合服务功能。

## 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《蚌埠市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果、《蚌埠淮上区 HS06 单元控制性详细规

划》以及区发展设想，结合淮上区提供的意向用地需求，规划年度内征收用地拟安排的主要建设项目如下：

表 4 主要建设项目一览表

项目类型	项目名称	设施规模
商品房住宅项目	居住用地开发	53.4218 公顷
公共管理与公共服务设施项目	24 班小学	2.4425 公顷
交通设施项目	公交场站	2.785 公顷
公园绿地项目	各级公园绿地	4.99 公顷
商业项目	加油加气站	0.7749 公顷

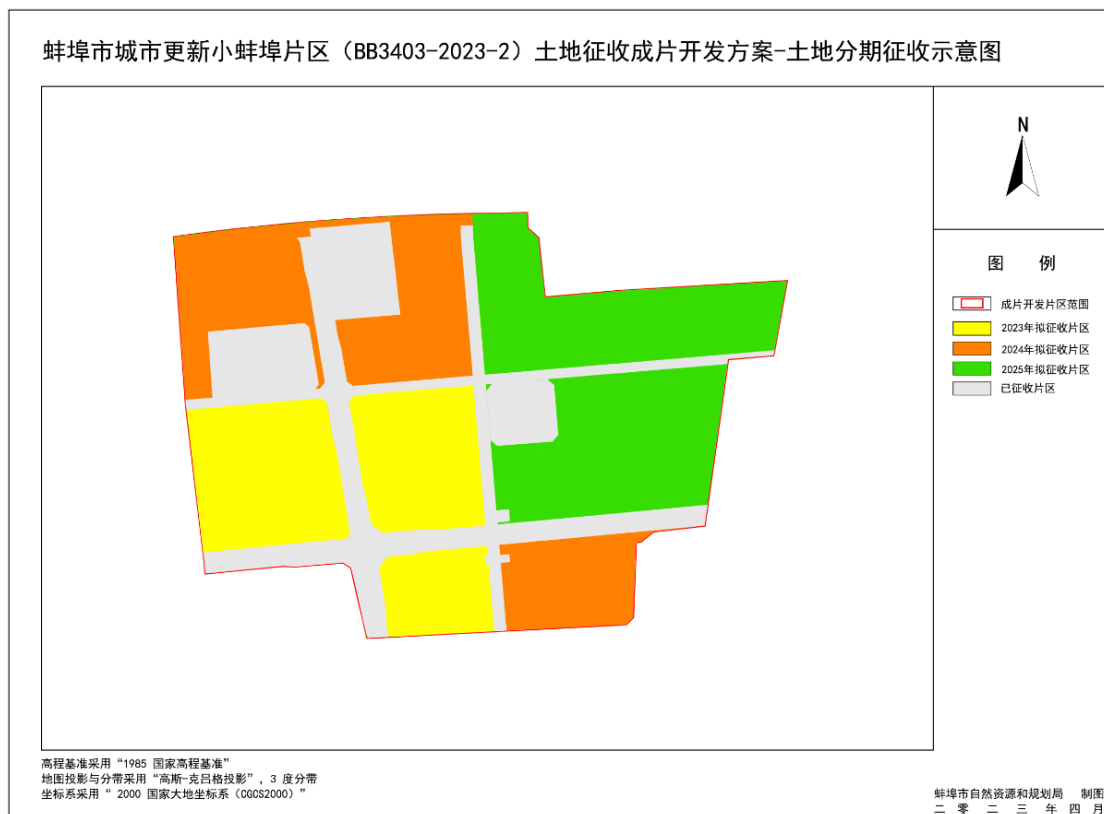
## 7、年度实施计划

为确保我市“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，本片区拟 3 年内完成土地征收和供地（见图 6 土地分期征收示意图）。具体如下：

2023 年完成土地征收 27.0180 公顷，土地供应 27.0000 公顷；

2024 年完成土地征收 25.4557 公顷，土地供应 25.0000 公顷；

2025 年完成土地征收 31.6610 公顷，土地供应 32.1347 公顷。



5 土地分期征收示意图

#### 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 51.58%。其中，基础设施用地比例为 32.81%，公共服务设施用地比例为 5.84%，其他公益性用地比例为 12.94%。

## 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

预计本片区的土地开发利用率将达到 100%。

依据《蚌埠市淮上区 HS06 单元控制性详细规划》要求，测算片区开发的综合容积率将达到 0.70，建筑密度将达到 20.2%，人均地下空间面积 3.0-4.4 平方米/人，地下空间利用率将达到 4.0%。

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）	地下人防建筑面积（平方米）	建筑密度（%）	建筑系数（%）	容积率
城镇住宅用地—商品房	53.4218	56093	32	——	1.6
教育用地	2.4425	1710	35	——	1.0
商业服务业用地	0.7749	271	40	——	0.5
交通运输用地	2.785	390	35	——	0.2

### 10、成片开发的经济效益评估

依据《蚌埠市淮上区 HS06 单元控制性详细规划》和相关技术标准要求，预计新增固定资产投资 235845 万元，产生土地出让金收益 128212 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）	出让金额（万元）	出让金收益（万元）	亩均税收（万元）
城镇住宅用地—商品房	53.4218	200	160265.4	128212.32	——

注：居住用地出让单价《蚌埠市城区居住用地土地级别与基准地价》。

表 7 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）
城镇住宅用地—商品房	53.4218	85.4749	——	2500	213687.20
商业服务业用地	0.2469	0.1235	——	3500	432.08
公共管理与公共服务用地	2.4425	2.4425	——	2500	6106.25
交通运输用地	16.9603	——	——	600	10176.18
绿地与开敞空间用地	13.6081	——	——	400	5443.24

## 11、社会效益评估

预计可以产生以下社会效益：

### ——在宜居方面

因本片区内市民居住和生活配套，以及淮上区发展的相关需求，在本片区内，配套有居住、学校、公园绿地等，特别是片区南部设置 5 公顷的公园绿地，作为淮上区重要的中

心公园。能够满足城市人口的居住环境需求。片区南部设置5公顷的公园绿地，作为淮上区重要的中心公园。

### ——在完善设施配套方面

完善的配套设施能影响居民的生活起居，提高宜居性。

片区内依照相关规范要求，在城镇住宅用地内可兼容10%小型商业服务业设施基础上，配建学校、公园、公交场站及等公益性公共服务设施及加油站等便民设施，满足居民的精神文化需求，有效保障居民的身心健康，助力宜居生活环境建设，确保人民生活品质提高。

表 8 片区设施配套一览表

设施类型	设施名称	设施规模	备注
公益性	医院	4.0652 公顷。	现状
	小学	2.4425 公顷。	规划
	公交场站	2.785 公顷。	规划
非公益性	加油加气站	0.7749 公顷	规划

### ——在带动就业方面

片区完成建设后将为蚌埠市提供约 1907 个就业岗位，城乡居民人均收入将得到有力提升，促进社会稳定，助力2035年基本实现新型城镇化。

表 9 就业人口估算指标计算表

用地类别	用地面积 (公顷)	建筑面积(万 平方米)	人口容量指标(平方 米建筑面积/人)	合计 (人)
公共管理与公 共服务用地	6.5077	6.5077	35(平方米建筑面积 /人)	1859
商业服务业用 地	0.7749	0.3875	80(平方米建筑面积 /人)	48



## ——在失地农民保障方面

片区征收过程中，淮上区为被征收土地的农民提供社保、医疗等保障，确保征地补偿款落实到位。同时片区内失地农民可择优录取到片区内合适的工作岗位，保障未来生活。

## 12、生态效益评估

预计可以产生以下生态效益：

**出行低碳：**通过城镇住宅、商业服务业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，减少了不必要的出行，有效减少交通能耗和碳排放总量。

**环境深绿：**绿地对作为城市景观的一个要素，是城市中唯一接近于自然的生态系统，它对保障一个可持续的城市环境、维护居民的身心健康有至关重要的作用。

片区内沿淝河路设置 50 米防护绿地，沿朝阳路和龙华路设置不少于 15 米防护绿地，片区西侧上河路东设置 45 米的高压廊道防护绿地。片区南部设置 5 公顷的公园绿地，作为淮上区重要的中心公园。降低道路扬尘及噪音，在居住服务功能区按照相关规范要求设置五分钟—十分钟—十五分钟生活圈公园绿地满足居民游憩需求，片区绿地占总用地比例达总片区用地面积 12.94%。除防护绿地外，道路绿地、城镇住宅用地内部的绿地将进一步补充完善片区绿地系统，确保片区范围内空气环境质量，并缓解城市热岛效应。

## 六、其他需要说明的情况

### 13、规划符合性

本方案编制依据《蚌埠市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》、《蚌埠市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果、《蚌埠市淮上区 HS06 单元控制性详细规划》。

已将当年实施计划纳入 2023 年国民经济和社会发展年度计划，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。

片区全部位于《蚌埠市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果的城镇开发地边界内（见图 7

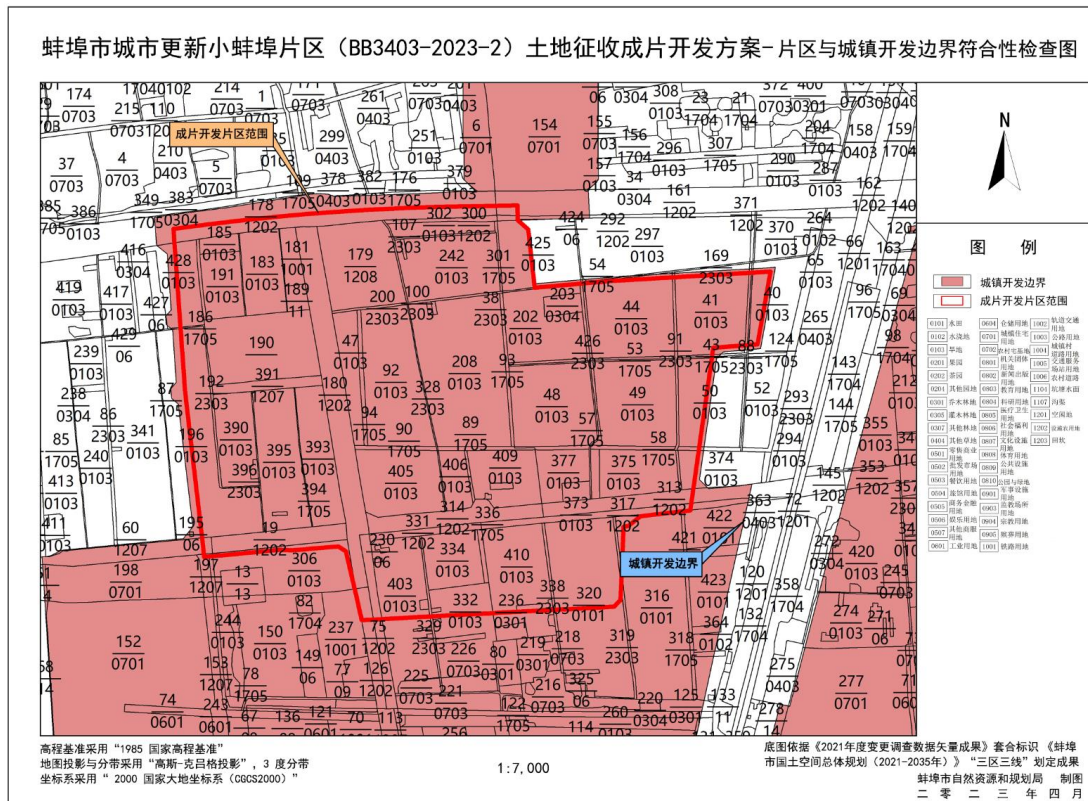


图 6 片区与城镇开发边界符合性检查图

片区与城镇开发边界符合性检查图)，未涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

#### **14、广泛征求意见情况**

片区范围内涉及淮上区小蚌埠镇的后楼村、卢台村、吴郢村、小蚌埠村、徐岗村，下一步征求村民代表意见。

#### **15、本地土地节约集约利用情况**

蚌埠市 2022 年批而未供土地处置率 26.48%，蚌埠市 2022 年闲置土地处置率 55.4%。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。市区域内上一年度批而未供土地或者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%情况。

不存在城市新区经济土地集约利用程度评价认定效率低下。

#### **16、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情况。

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、修复目标的情况。

片区内不涉及化工园区，不涉及饮用水源保护区。

## 附件 1：蚌埠市城市更新小蚌埠片区基本情况表

### 蚌埠市城市更新小蚌埠片区

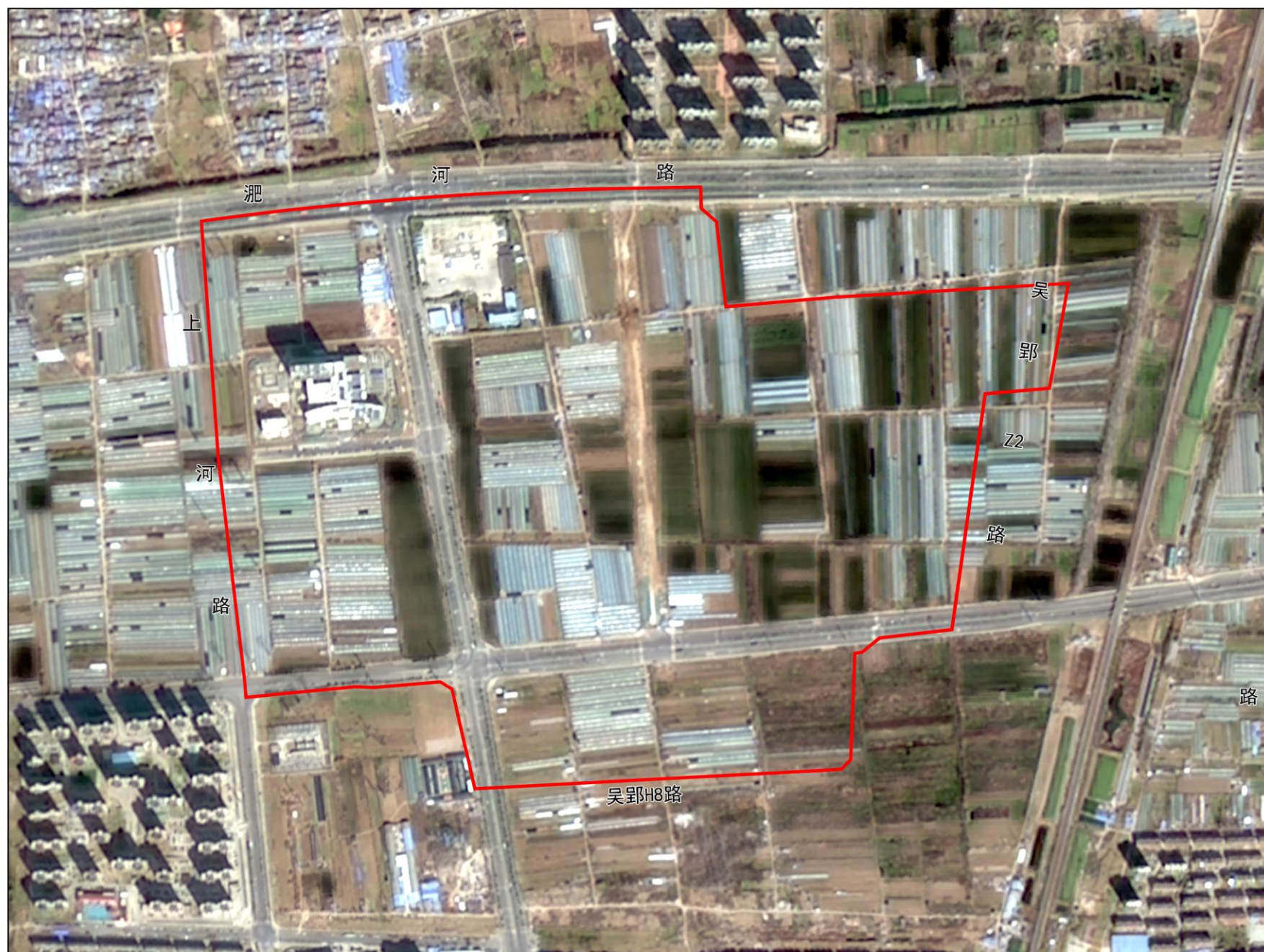
#### (编号：BB3403-2023-2) 基本情况表

单位：公顷（0.0000）

一、集中建设区域现状情况					
位置	蚌埠市小蚌埠镇后楼村、卢台村、吴郢村、小蚌埠村、徐岗村。				
范围	东至吴郢 Z2 路，南至吴郢 H8 路，西至上河路，北至淝河路。				
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	87.6608	8.2310	79.4298	79.4298
	(二) 建设用地	23.8440	19.1391	4.7049	4.7049
	(三) 未利用地	——	——	——	——
	共计	111.5048	27.3701	84.1347	84.1347
二、集中建设区域规划情况					
依据的规划名称	《蚌埠市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果、《蚌埠市淮上区 HS06 单元控制性详细规划》。				
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		
111.5048	居住生活功能、综合服务功能。	57.5123	51.58%		
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			
2023 年	27.0180	27.0000			
2024 年	25.4557	25.0000			
2025 年	31.6610	32.1347			
合计	84.1347	84.1347			


附件 2：蚌埠市城市更新小蚌埠片区位置图

蚌埠市城市更新小蚌埠片区（BB3403-2023-2）土地征收成片开发方案



片区位置图

图例

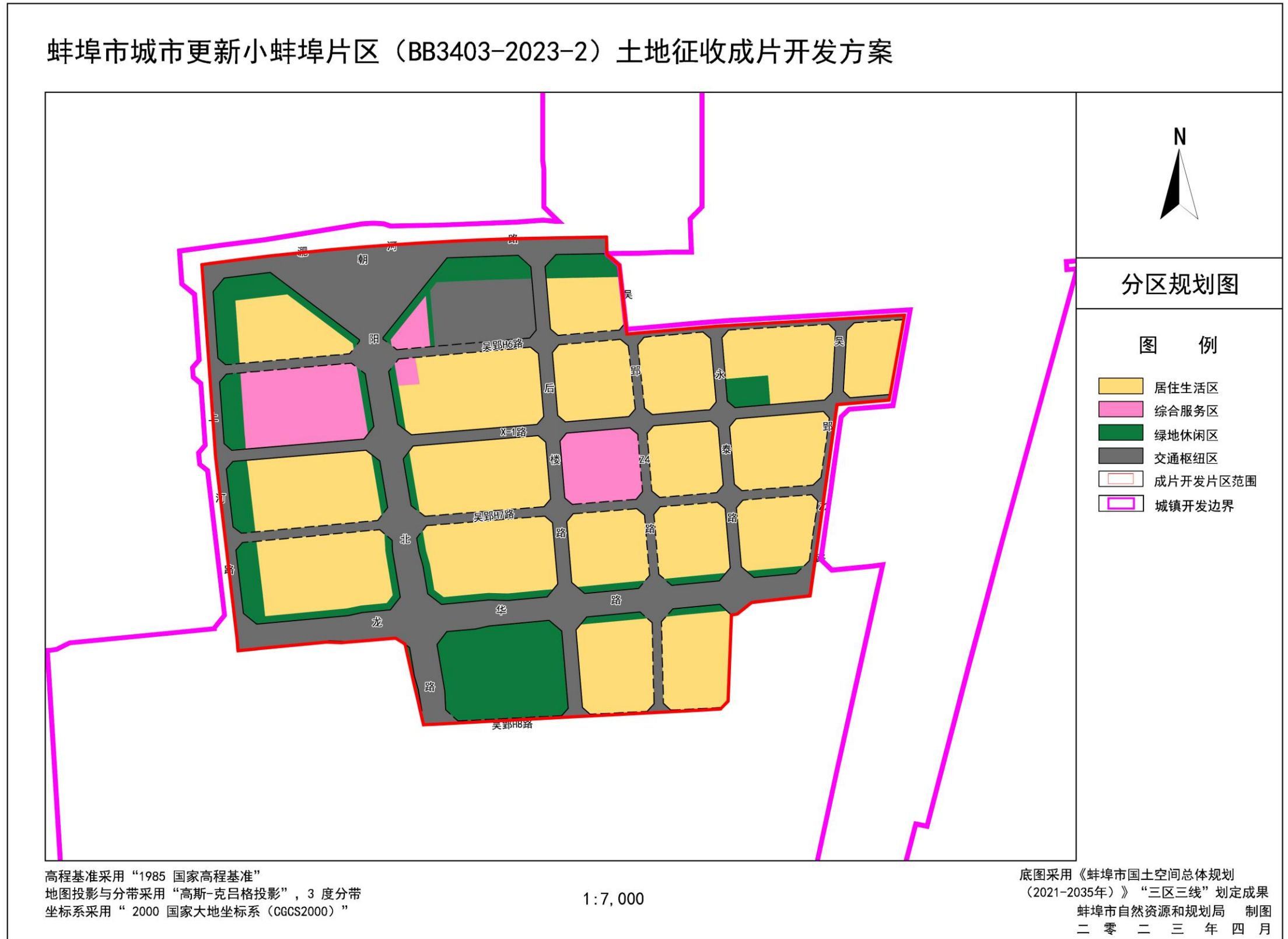
 成片开发片区范围

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

1:7,000

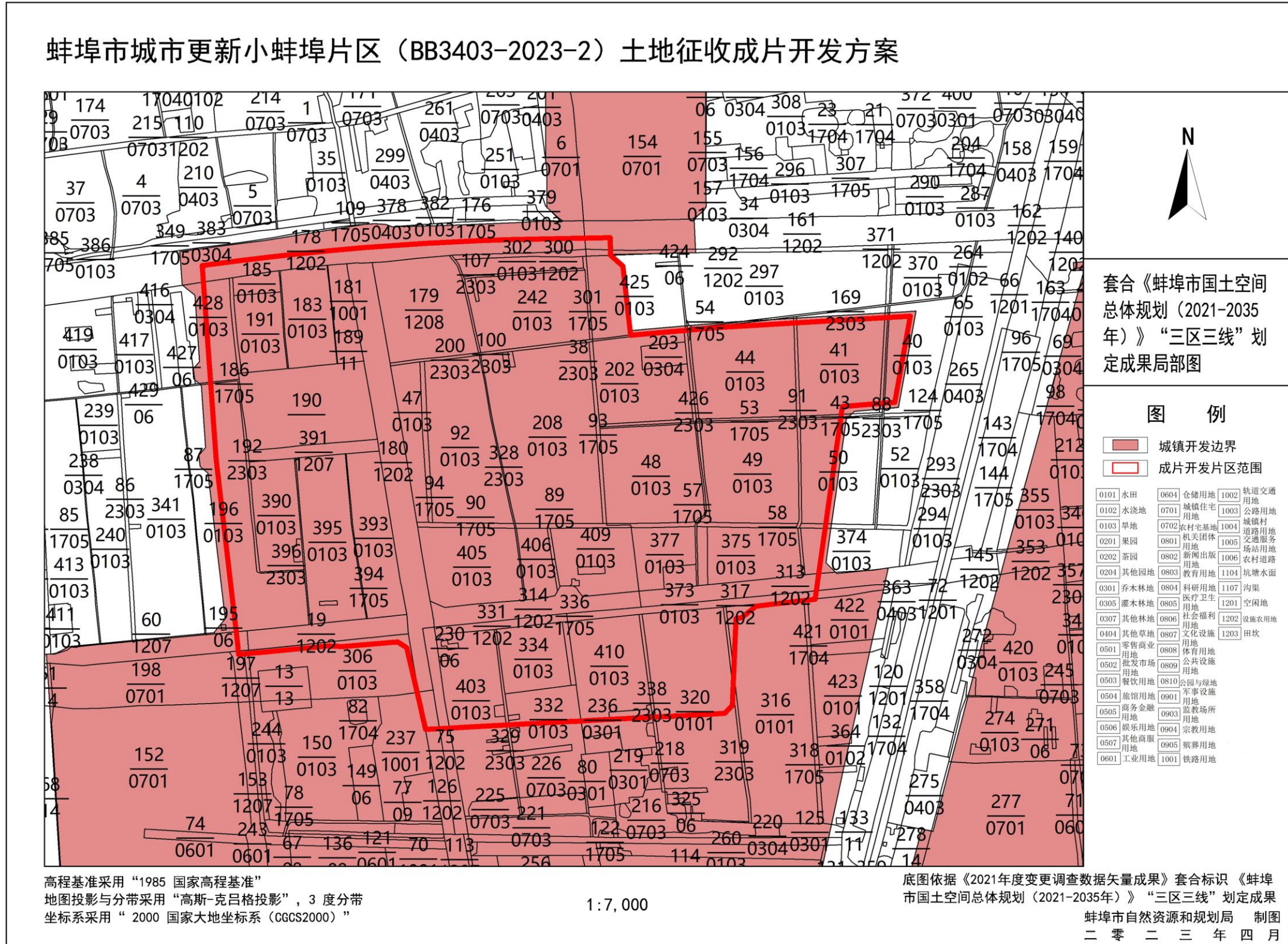
采用2022年遥感影像为工作底图  
蚌埠市自然资源和规划局 制图  
二零二三年四月

附件 3：蚌埠市城市更新小蚌埠片区分区规划图





附件 7：依据《蚌埠市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果局部图





附件 8：《蚌埠市淮上区 HS06 单元控制性详细规划》局部图

