

淮南市寿县瓦埠镇电商基地片区土地征收 成片开发方案(征求意见稿)

一、成片开发基本情况

片区位于寿县瓦埠镇，东至城镇开发边界，南至 230 省道，西至政和大道，北至规划镇东路，征收涉及瓦埠镇瓦埠村，总面积约 1.3353 公顷，其中拟征收土地面积约 1.3353 公顷。

二、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

1、成片开发必要性：通过本次土地征收成片开发，建设瓦埠镇电商基地，可有效整合当地农产品资源，提升农产品附加值，促进农民增收，推动农村经济发展。同时，项目符合《关于寿县 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 年计划草案的报告》中关于“稳增长、促发展，三次产业融合共进——三产服务蓬勃发展”的要求，大力发展电子商务，培育网络销售超千万电商经营主体，加快电商发展，培育直播带货、社区团购等消费新场景，巩固提升省级县域电商特色产业园区成果。

2、成片开发主要规划用途：成片开发区域内用地主要用途为商业用地和机关团体用地为主，兼有城镇村道路用地。

3、成片开发拟实现的功能：通过成片开发，主要实现的功能是商业商务和综合服务功能。

三、规划符合性

本方案编制依据《寿县国土空间总体规划（2021-2035年）》、《寿县2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年计划草案》和《寿县瓦埠镇政和大道与230省道交口东北侧地块详细规划》。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，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。本片区全部位于《寿县国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果中确定的城镇开发边界内的集中建设区，不占用生态保护红线、永久基本农田。

四、成片开发实施计划

成片开发区域内拟建项目包括商业设施项目、公共管理与公共服务设施项目、交通运输设施项目，《方案》实施期限为2025-2027年，分批次完成征地计划。

五、片区内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例

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40.88%。满足《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）基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地占比不低于40%的要求。

六、成片开发的土地利用及经济、社会、生态效益

1、土地利用效益：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《寿县瓦埠镇政和大道与 230 省道交口东北侧地块详细规划》并结合地方实际建设情况，预计本片区的土地开发利用率将达到 100%，综合容积率将达到 1.37，建筑密度将达到 38.42%。

2、成片开发的经济效益评估：片区主要经济效益为商业用地出让。出让价格约为 42.67 万元/亩，出让金总额 505.22 万元。

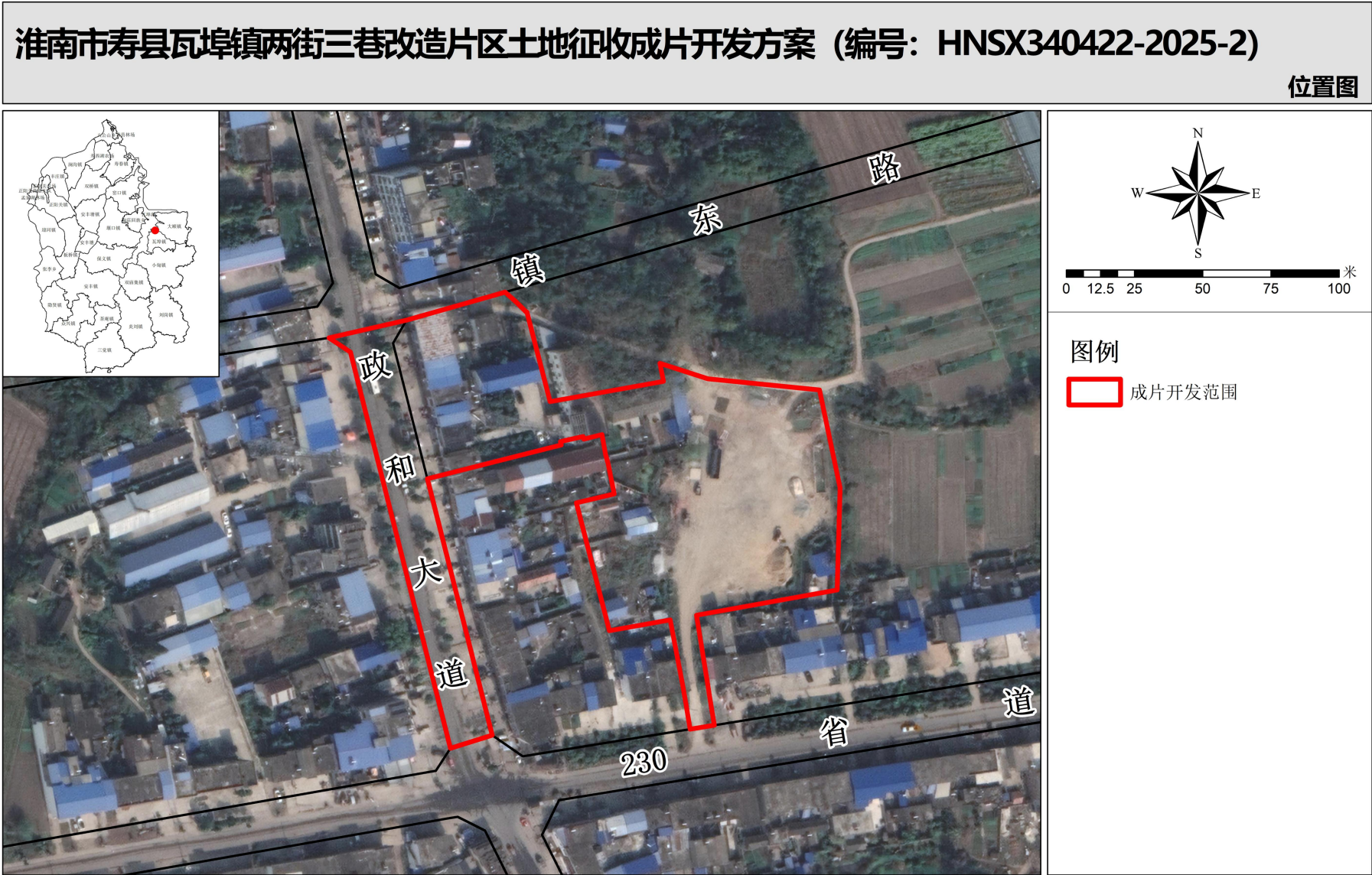
片区土地征收成本参考《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2023〕62 号）相关规定，约为 4.88 万元/亩。征收金额共计 97.74 万元。

通过土地征收成片开发，预计可产生土地出让金收益 407.47 万元，新增固定资产投资 3791.39 万元。

3、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，增加片区内商业用地和机关团体用地面积，对寿县电商产业发展和城镇化进程可起到重要推动作用。项目实施后，可为寿县瓦埠镇增加就业岗位，吸引电商人才和物流专业人才，同时对周边商贸发展、电商培训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。

4、预计可以产生以下生态效益：本片区土地征收成片开发方案的实施过程中，可改善人居环境。通过科学规划和合理开发，该片区在多个方面为居民营造了更优质的生活环境，将原本存在的零散、混乱的土地利用状况得到改善，布局合理的公共管理与公共服务设施用地，为居民创造了一个更加整洁、舒适、健康、可持续的生活环境。

附图 1：淮南市寿县瓦埠镇电商基地片区位置图（最终图纸以批复范围为准）



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

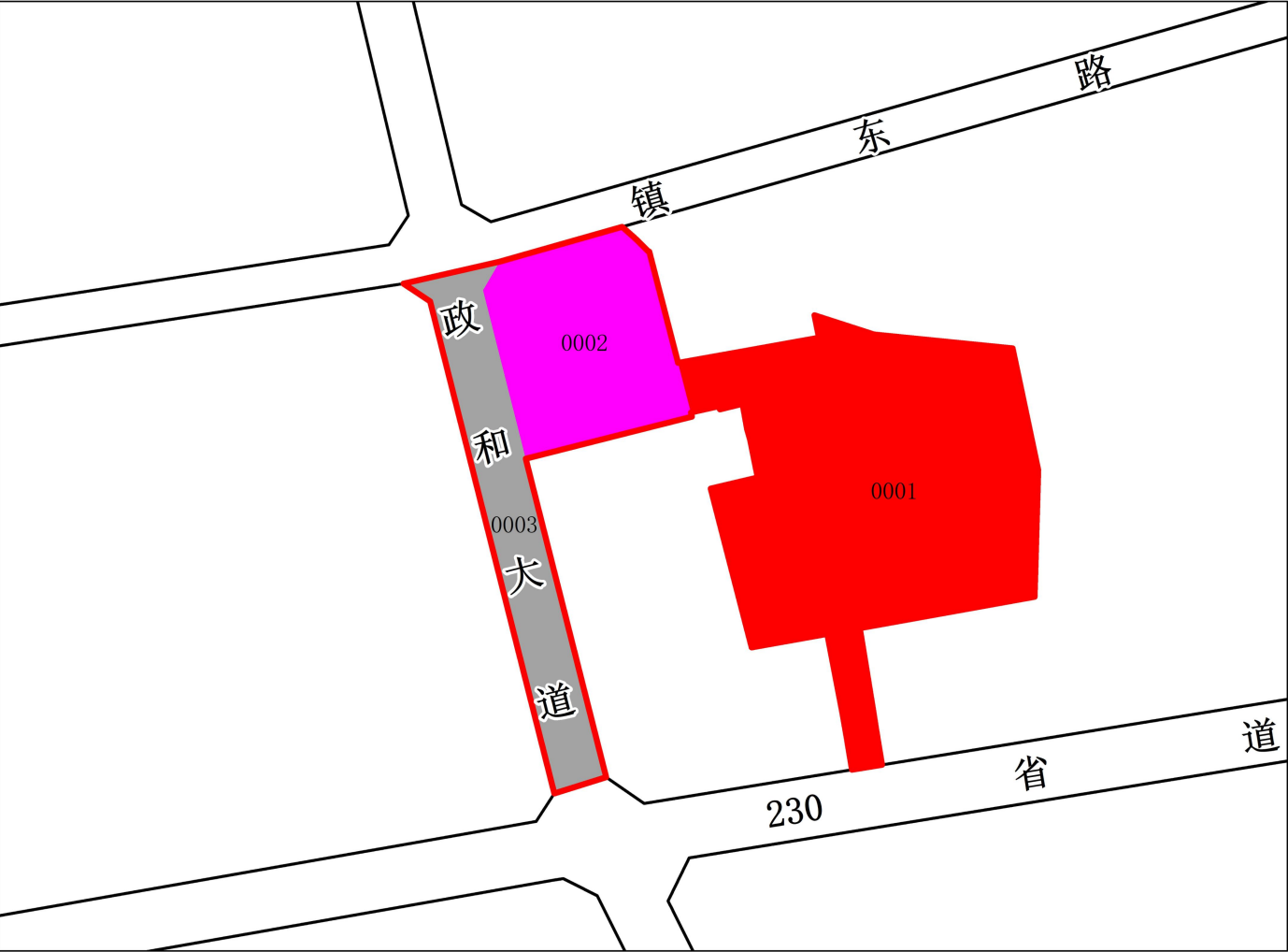
1:1,000

采用2024年遥感影像为工作底图
寿县自然资源和规划局 制图
二零二五年八月

附图 2：淮南市寿县瓦埠镇电商基地片区用地规划图（最终图纸以批复范围为准）

淮南市寿县瓦埠镇两街三巷改造片区土地征收成片开发方案（编号：HNSX340422-2025-2）

用地规划图



图例

- 成片开发范围
- 商业用地
- 城镇村道路用地
- 机关团体用地
- 项目编号

寿县自然资源和规划局审查意见

经办人： 负责人：

寿县人民政府审查意见

经办人： 负责人：

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

1:1,000

采用《寿县瓦埠镇WBZ-A单元两街三巷及老南街地块详细规划》为工作底图
寿县自然资源和规划局 制图

二零二五年八月