关于《合肥市瑶海区雨山路片区土地征收成片开发方案》（征求意见稿）

的起草说明

一、起草背景

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）的有关规定，规范实施土地征收开发行为，切实维护被征地农民的合法权益，保障雨山路片区城市更新、土地上市等工作的开展，瑶海区人民政府组织编制了《合肥市瑶海区雨山路片区土地征收成片开发方案》（征求意见稿）。

二、主要内容

《合肥市瑶海区雨山路片区土地征收成片开发方案》的主要内容为：

**1、成片开发基本情况**

本片区位于合肥市瑶海区中部，东至雨山路，南至团结路-水西路，西至幸福路，北至和平路；主要涉及瑶海区红光街道枞阳路社区、城东街道柳荫塘社区、大兴镇兴集社区。片区总面积21.2486公顷，其中农用地2.2142公顷，建设用地14.4949公顷，未利用地4.5395公顷，拟征收的土地面积0.1104公顷。

**2、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能**

成片开发必要性：一是落实国民经济和社会发展规划，片区范围位于城镇开发边界集中建设区内，编制成片开发方案，推进居住用地、商业服务业用地的征收与落实，有助于优化瑶海区国土空间总体规划的用地布局。二是满足片区及周边开发的需求，通过瑶海区雨山路片区土地征收，加快东部新中心建设的步伐，全面提升东部新中心的综合承载力。

**成片开发主要用途：**为城镇住宅用地、科研用地、城镇村道路用地、公园绿地。

**成片开发拟实现的功能：**通过成片开发，主要实现居住生活功能、综合服务功能、绿地休闲功能和交通枢纽功能。

**3、规划符合性**

本方案编制依据《合肥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》、《合肥市国土空间总体规划（2021-2035年）》。已将当年实施计划纳入2024年国民经济和社会发展年度计划。全部位于《合肥市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果中确定的城镇建设用地范围内。未涉及占用生态保护红线、永久基本农田。

**4、成片开发计划**

成片开发区域内拟建项目包括居住项目和公服项目等，《方案》实施期限为2025-2026年，方案实施符合合肥市国民经济和社会发展规划，并将纳入国民经济和社会发展年度实施计划，成片开发计划具备可行性。

**5、成片开发的基础设施、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49.57%。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）对基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地占比不低于40%的要求。

**6、成片开发的土地利用及经济、社会、生态效益**

《方案》通过科学确定年度成片开发的规模、用途及规划强度，在宜居方面，提供城镇住宅用地空间，满足居民在此安居乐业；在生活设施配套方面，规划建设社区服务站、社区公园，为片区提供行政、医疗、养老、福利等公共服务功能。

三、征求意见过程

2025年6月27日，区发改委面向社会公众公开征求《合肥市瑶海区雨山路片区土地征收成片开发方案》（征求意见稿）的意见。