

盐都区 2023-02 号土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

盐城市盐都区人民政府

2023 年 10 月

一、工作背景

（一）贯彻新发展理念的需要

党的十九届六中全会审议通过的《中共中央关于党的百年奋斗重大成就和历史经验的决议》指出：“党中央强调，贯彻新发展理念是关系我国发展全局的一场深刻变革，不能简单以生产总值增长率论英雄，必须实现创新成为第一动力、协调成为内生特点、绿色成为普遍形态、开放成为必由之路、共享成为根本目的的高质量发展，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革。”创新、协调、绿色、开放、共享是新发展理念的核心。其中，协调发展要“重点促进城乡区域协调发展，促进经济社会协调发展，促进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。”绿色发展，必须坚持节约资源和保护环境的基本国策，坚持可持续发展，构建科学合理的城市化格局、农业发展格局、生态安全格局、自然岸线格局，推动建立绿色低碳循环发展产业体系。坚持共享发展，按照人人参与、人人尽力、人人享有的要求，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，注重机会公平，保障基本民生，实现全体人民共同迈入全面小康社会。坚持新发展理念关系我国发展全局的一场深刻变革，这场变革具有重大现实意义和深远历史意义。

实行土地征收成片开发制度，是在“缩小征地范围”的原则下，为地方经济社会发展提供了必要的用地空间。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，支持县级以上地方人民政府对一定范围的土地进行综合性开发建设，并统筹进行方案设计、产业导入、

征地拆迁、基础设施和公共服务建设。土地征收成片开发是片区综合开发的基础，在此大背景下，一大批新的项目即将蓄势待发，地方将迎来新一轮片区综合开发建设机遇。

（二）推进土地征收制度改革的需要

缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制的改革要求。《中华人民共和国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》提出：建立健全城乡统一的建设用地市场，统筹推进农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革；建立土地征收公共利益认定机制，缩小土地征收范围。新修正《中华人民共和国土地管理法》首次以列举的方式明确了符合公益性用地要求可征收土地的情形，同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，规定了符合“成片开发”建设条件的可以征收土地。

为落实《中华人民共和国土地管理法》的有关要求，《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）提出：县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第 45 条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收“成片开发”方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。为进一步做好土地征收工作，有序开展土地征收成片开发方案编制工作，江苏省自然资源厅出台了《江苏省自然资源厅关于开展土地征收成片开发方案编制工作的通知》（苏自然资函〔2021〕15号）

对成片开发标准进行了补充细化；并再次发布了《江苏省自然资源厅关于加快推进土地征收成片开发方案编制工作的通知》（苏自然资发〔2021〕138号），旨在解决观念转变不到位，程序履行不规范，公益性用地比例要求缺乏针对性，方案编制报批周期长等问题。

（三）保障被征地农民合法权益的需要

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》指出，要完善土地出让收入分配机制，探索通过土地、资本等要素使用权、收益权增加中低收入群体要素收入。要坚持农业农村优先发展，按照“取之于农、主要用之于农”的要求，加快构建适合国情并兼顾国家、集体和农民的土地增值收益分配体系，建立健全土地增值收益在国家与集体之间、集体经济组织内部的分配办法和相关制度安排，因地制宜设置合理增值收益比例，稳步提高土地出让收入用于农业农村比例，加快补上“三农”发展短板，让农村居民共享城镇化发展成果，增强人民群众获得感，为实施乡村振兴战略提供有力支撑。

国家、省相关政策从实际出发，坚持新发展理念，以人民为中心，注重维护农民合法权益，规定成片开发需要经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，加强对各类历史文化遗存、各级各类自然保护地以及国有林场的保护，尽量避免占用高标准农田、粮食生产功能区和重要农产品生产保护区，广泛听取人大代表、政协委员、社会

公众和有关专家学者意见，严格履行经农村集体经济组织和农民同意程序，坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，做到发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，维护人民根本利益，激发全体人民积极性、主动性、创造性，促进社会公平，增进民生福祉，不断实现人民对美好生活的向往。

（四）城市功能定位

《盐城市盐都区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要坚定把“争当表率、争做示范、走在前列”作为“十四五”发展的总纲领、总命题、总要求，立足区情实际，因地制宜探索具有盐都特色和内涵的现代化形态，在领先环节持续发力，在重点领域聚力突破，努力形成更多鼓舞人心的工作亮点、发展特色，创造更多可复制可推广的盐都经验、盐都典型。

盐都区十四五期间按照市委“整体开发城西、全面改造城北”部署要求，坚持以人为核心，构建中心区、联动区、拓展区协调发展的盐都新城，加快城市建设，推进城市更新，做优城市精品区，努力打造宜居、绿色、韧性的人文城市。优化城镇产业空间布局，整体构建“一主一副三轴”全区发展空间格局，打造“一区两园”特色产业园区布局。

二、土地利用及符合规划情况

（一）土地开发利用状况

本方案包含 4 个土地征收成片开发片区，其中郭猛镇 1 号片

区、郭猛镇 2 号片区为城市新区类片区，大冈镇南部产业园片区、大冈镇北部产业园片区为工业主导型开发片区，片区总面积 44.7715 公顷，各片区土地开发利用状况如下：

郭猛镇 1 号片区（CP320903-2023-02-01）位于郭猛镇，片区总面积 18.5115 公顷，东至中干河，南至人民路，西至现状沟渠，北至现状沟渠。

郭猛镇 2 号片区（CP320903-2023-02-02）位于郭猛镇，片区总面积 0.7282 公顷，东至盐城新伦盐金能源贸易有限公司西界址，南至郭猛加油站，西至郭李线，北至盐金路。

大冈镇南部产业园片区（CP320903-2023-02-03）位于大冈镇，片区总面积 7.0302 公顷，东至新跃河，南至呈祥路，西至开元路，北至振兴路。

大冈镇北部产业园片区（CP320903-2023-02-04）位于大冈镇，片区总面积 18.5016 公顷，东至开元路，南至一二五省道，西至前进河，北至新冈路。

表 2-1 片区土地开发利用状况表

单位：公顷

片区名称	总面积	公益性用地	公益性用地比例 (%)	涉及街道	涉及行政村 (居委会)
郭猛镇 1 号片区	18.5115	7.3721	39.82%	郭猛镇	护陇、刘垛居委会
郭猛镇 2 号片区	0.7282	0.5856	80.42%	郭猛镇	刘垛居委会
大冈镇南部产业园片区	7.0302	1.785	25.39%	大冈镇	卧龙居委会
大冈镇北部产业园片区	18.5016	4.6516	25.14%	大冈镇	民生村
合计	44.7715	14.3943	——	——	——

（二）符合国土空间规划情况

1、符合相关红线管控要求

本方案所有开发片区均未涉及盐都区永久基本农田、生态保护红线。

本方案土地征收成片开发内容符合《江苏省生态空间管控区域规划》的要求，所有开发片区均未涉及江苏省生态空间管控区域。

2、符合国土空间规划城镇开发边界管控要求

所有开发片区均位于国土空间规划中的城镇开发边界范围内。

3、与现行城市、镇总体规划及控制性详细规划衔接情况

本次土地征收成片开发范围均布局在盐都区各控制性详细规划单元内，符合城市、街镇规划发展方向，成片开发片区内规划建设项目类型也与所在单元控制性详细规划中的地块规划用途一致，符合所在区域功能定位。

（三）与其他规划的衔接

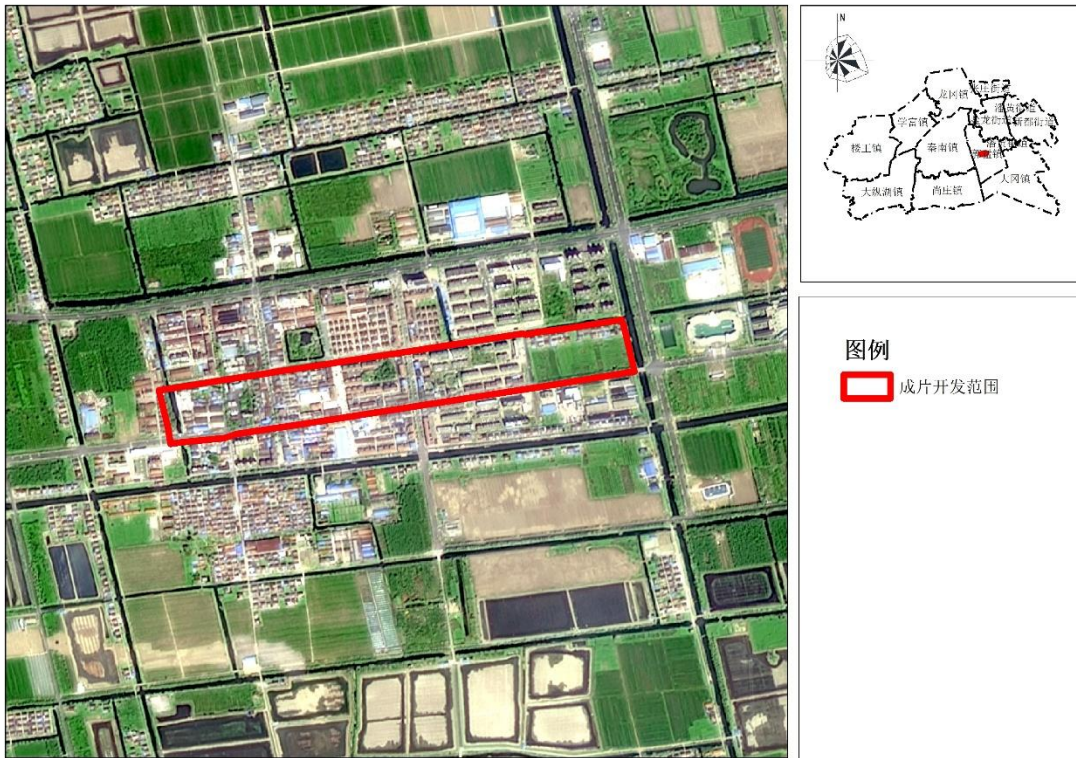
方案未涉及划定的粮食生产功能区和重要农产品生产保护区。本方案涉及占用高标准农田，已制定盐都区 2023-02 号土地征收成片开发占用高标准农田补建实施方案。

根据国家《水法》、《河道管理条例》和江苏省《河道管理条例》、《湖泊保护条件》、《水域保护办法》和《江苏省建设项目占用水域管理办法》（江苏省人民政府令第 87 号）和《盐城市河道管理办法》，经审核，本方案未涉及省政府批准的《江

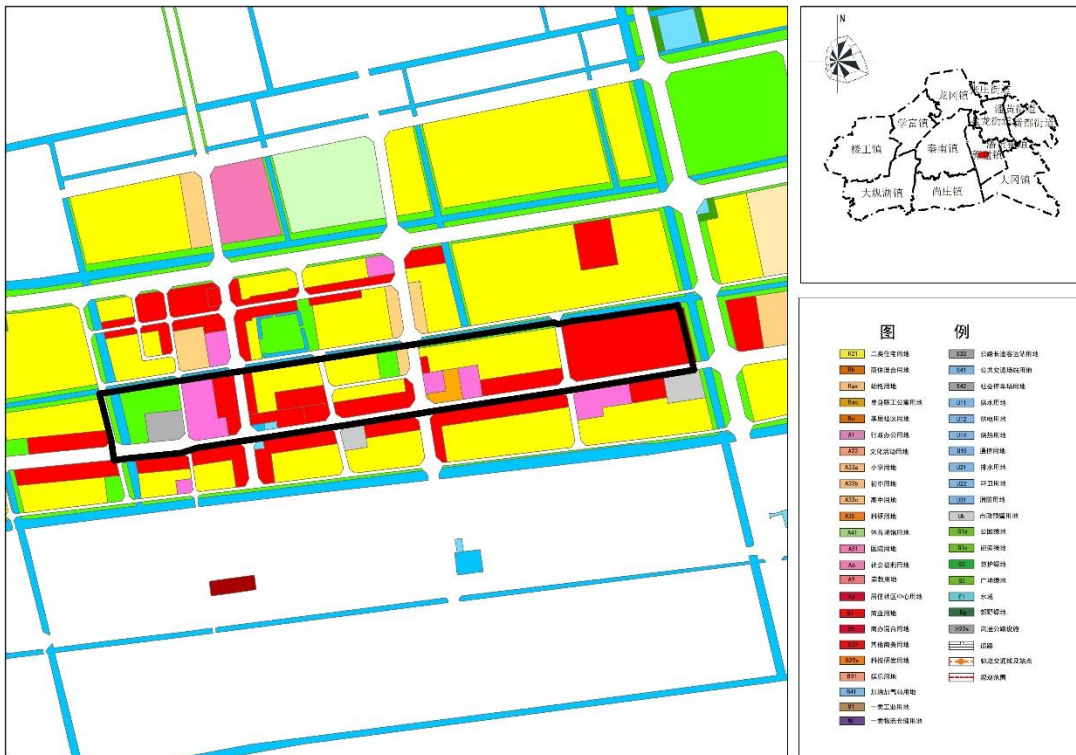
苏省骨干河道名录》和《江苏省湖泊保护名录》中的河道、湖泊以及注册登记的水库。后期建设项目不可避免地占用水域的，严格按照《江苏省建设项目占用水域管理办法》（江苏省人民政府令第 87 号）“保护生态、分类管理、严格控制、等效替代”的原则由建设单位兴建等效替代水域工程。

方案不涉及经林业局审核过的优化整合前的风景名胜边界线、不涉及林业主管部门和自然资源主管部门均认定的国有林地、不涉及《江苏省建设用地上壤污染风险管控和修复名录》中的地块。

01 片区：郭猛镇 1 号片区（CP320903-2023-02-01）



片区范围示意图

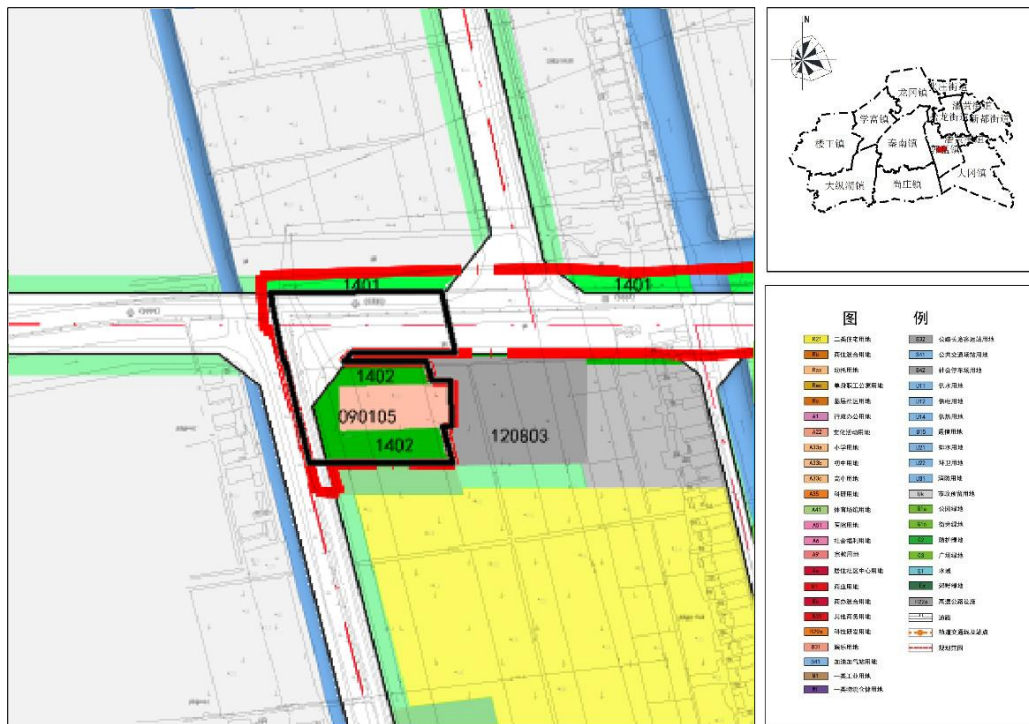


片区土地规划用途分类图

02 片区：郭猛镇 2 号片区（CP320903-2023-02-02）

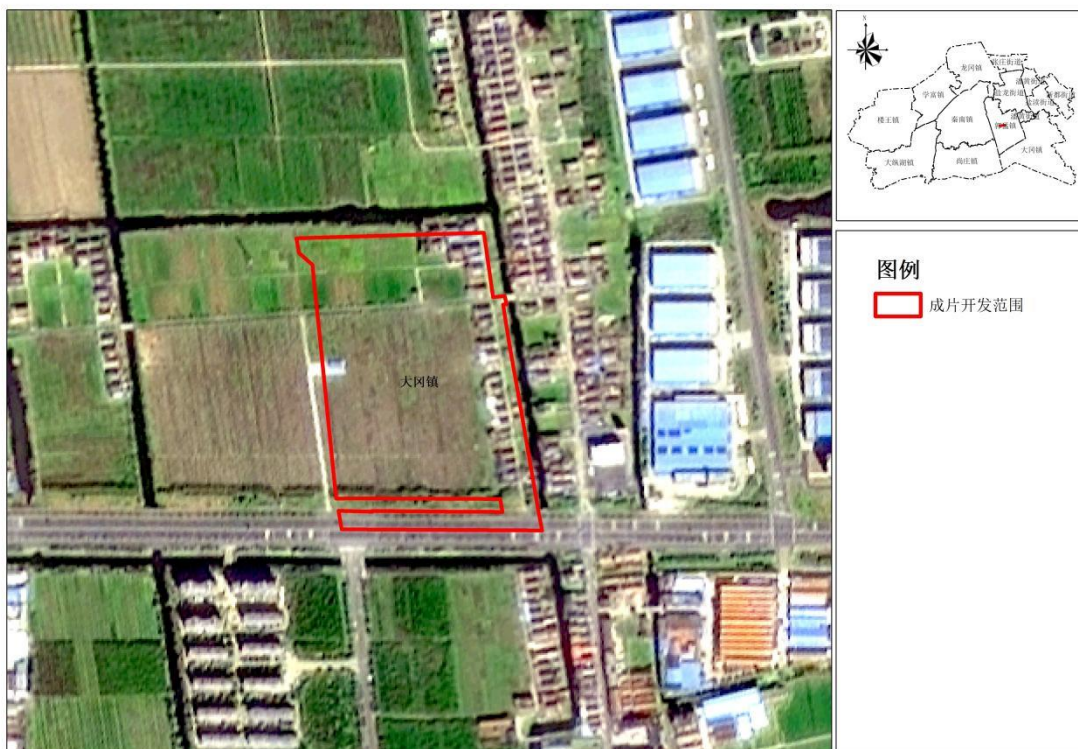


片区范围示意图



片区土地规划用途分类图

03 片区：大冈镇南部产业园片区（CP320903-2023-02-03）

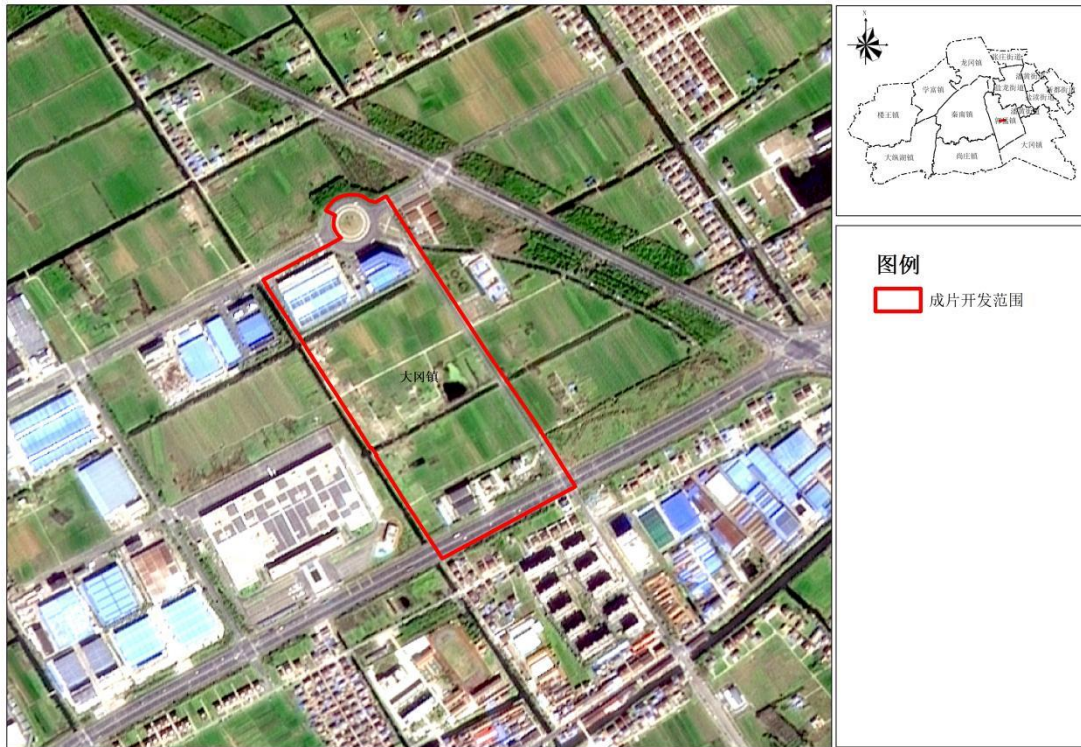


片区范围示意图

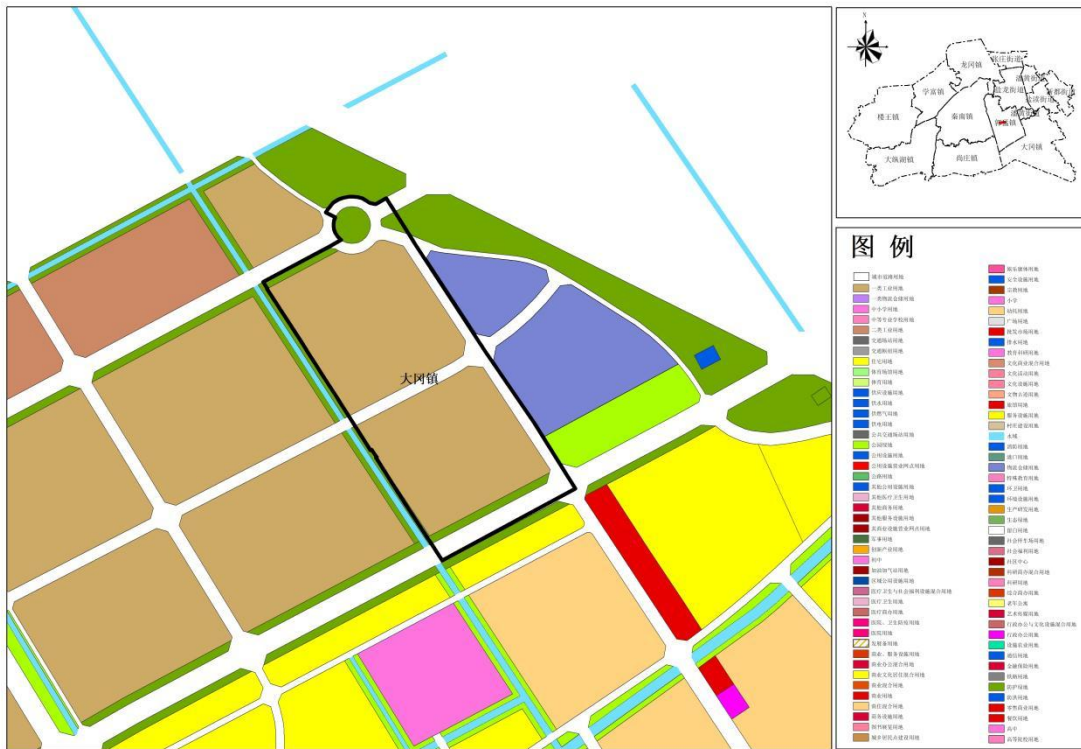


片区土地规划用途分类图

04 片区：大冈镇北部产业园片区（CP320903-2023-02-04）



片区范围示意图



片区土地规划用途分类图