**高新企业孵化产业园片区**

**（CP320831-2021-01-06）**

**土地征收成片开发调整方案**

（征求意见稿）

一、编制依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019修正版）；

2.《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）；

3.《省政府关于印发江苏省被征地农民社会保障办法的通知》（苏政发〔2021〕87号）；

4.《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）；

5.《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）；

6.《省政府关于重新公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》（苏政规〔2023〕12号）；

7.《江苏省自然资源厅关于深入推进土地征收成片开发方案编制工作的通知》（苏自然资函〔2024〕939号）；

8.《市政府关于调整征地补偿标准的通知》（淮政发〔2011〕104号）；

9.《市政府关于重新公布淮安市所辖各县区征地区片综合地价执行标准的通知》（淮政规〔2023〕4号）；

10.《关于调整2025年被征地农民社会保障费用筹资标准的通知》（淮人社发〔2024〕70号）

11.《金湖县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二O三五年远景目标纲要》；

12.《金湖县国土空间总体规划（2021-2035年）》；

13.《金湖县主城区及城南片区控制性详细规划》；

14.金湖县2023年度国土变更调查成果；

15.成片开发拟建设项目的相关资料及其他资料。

二、调整片区基本情况

本方案成片开发调整方案总计调整1片区，为原金湖县2021-01号土地征收成片开发方案高新企业孵化产业园片区（CP320831-2021-01-06），片区位于金湖县黎城街道，调整后片区总面积256.8021公顷（成片开发调整片区范围以最终批复为准）。

三、成片开发的必要性

根据《中华人民共和国宪法》第十条和《中华人民共和国土地管理法》第二条均规定：国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。土地征收在促进工业化城镇化快速发展的同时，也暴露出征地规模过大、征地程序不规范、被征地农民合法权益保障不充分等问题。

《中华人民共和国土地管理法》按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、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，明确：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。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，在第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

成片开发是针对以上发展指导理念的贯彻实施，通过土地的成片开发，可以统筹规划片区资源要素，协调开发和保护、经济与文化，生产、生活和生态等多种需求的功能配置，实现土地综合利用和高效利用，促进区域协调、融合发展。

通过成片开发的编制，金湖县政府坚持新发展理念，以人民为中心，设立等级合理、分布均衡的社会公共服务网络，充分保障原有居民的社会利益，提高居民生活水平，促进城镇健康发展。

同时，通过成片开发，设立等级合理、分布均衡的社会公共服务网络，充分保障周边居民的社会利益，提高居民生活水平，从而在开发过程中，保障人民群众的基本权益。

四、公益性用地情况

片区中公益性用地包括公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、保障性安居工程用地等。本次方案共编制1个调整片区，满足《江苏省自然资源厅关于深入推进土地征收成片开发方案编制工作的通知》（苏自然资函〔2024〕939号）中对成片开发片区公益性用地比例的规定。

城市新区类和产城融合类开发片区公益性用地比例一般不低于40%，工业主导类的公益性用地比例不低于20%（片区内工矿用地，仓储用地面积占片区总面积60%以上）；省重大产业项目和特色优势产业集聚程度高，且工矿和仓储用地占片区总面积不低于70%的片区，公益性用地比例原则上不低于15%，经批准设立的海关特殊监管区公益性用地比例按经批准的控制性详细规划确定。

本次成片开发有利于将基础设施、公共服务设施用地的“公益属性”最大化，对周边居民的生产、生活等产生重要的积极影响，有利于提高人民群众的生活质量和幸福度，有效地改进土地征收中的公共利益问题，能统筹推动城乡各类空间资源的有效保护、有序开发、弹性利用，建立起弹性和民主的市场，推动城镇发展。

五、规划衔接情况

1.本方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，已纳入国民经济和社会发展年度计划。

2.本次土地征收成片开发方案片区范围位于《金湖县国土空间总体规划（2021-2035）》确定的城镇开发边界内的城镇建设用地范围内，符合《金湖县国土空间总体规划（2021-2035）》提出的发展定位目标，满足进行综合性开发建设活动的规定。

3.根据本次方案片区所在的详细规划，片区规划地类包括居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等，本方案符合片区所属的详细规划。

六、永久基本农田及生态保护情况

本片区成片开发范围内不涉及永久基本农田和生态保护红线。

七、拟建设项目、开发时序和实施计划

成片开发范围内拟建设项目以工矿仓储项目为主，配套建设公共基础设施等项目，计划在2025至2029年分批次启动土地征收工作。

方案计划在批复后启动土地征收工作，同步进行基础设施建设，土地供应按项目实施进展情况，根据实际需求进行供地，计划五年内完成项目建设。

八、选址适宜性

项目选址未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区。

九、落实被征地群众安置补偿、维护群众利益的计划措施

1.征地补偿标准：按照《省政府关于重新公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》（苏政规〔2023〕12号）、《市政府关于重新公布淮安市所辖各县区征地区片综合地价执行标准的通知》（淮政规〔2023〕4号）和《关于调整2025年被征地农民社会保障费用筹资标准的通知》（淮人社发〔2024〕70号）的标准执行。

2.征地安置：严格落实经公告确定后的征地安置补偿方案，按法律规定签订征地补偿安置协议，落实安置补偿费用、社会保障等，妥善解决被征地农民的生产和生活保障问题。

3.征地程序：严格落实相关法律法规，按规定发布征收预公告，开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，拟定征地补偿安置方案并按规定进行公告、听证，严格按程序签订征地补偿安置协议。征前相关工作完成后，方可提出征收申请，经有批准权部门批准后发布征收土地公告。

十、土地利用效益评估

1.土地利用效益：通过土地成片开发，能有效整合区域内土地资源，促进土地资源要素的统筹利用，以最少的土地资源消耗支撑经济社会持续发展。

片区的开发可以有效促进片区优势产业的集聚发展，加快区域经济格局的重构，推动实现产业动能升级转换，助力高质量发展，有力保障片区近期产业发展项目的土地征收报批工作，提升土地利用效率。

2.经济效益：成片开发片区的建设，有利于促进片区形象的提升和城镇功能的完善，为周边广大居民提供宜居的生活空间，同时可带动区域土地资源价值的提升。

成片开发有利于片区所在城镇总体形象的营造及总体规划的执行；能够降低城镇总体开发成本，避免各自为政、遍地开花的局面；成片开发的建设和投产有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低就业压力，减轻政府负担；同时建成后的相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。还能节约土地用于基础设施配套、公共设施配套等一级开发的资金。一方面拓展了区域经济发展的空间，为该地区经济带来了新的增长点；另一方面有利于产业和生产要素集聚和区域经济发展整体规划，优化了产业结构，发挥产业规模效应，促进了区域经济的发展。

3.社会效益：有利于完善公共服务设施与基础设施、增加就业岗位、提高就业率，保障公共利益。

片区的开发实施有助于产城融合发展。通过完善工业区的配套设施和交通条件，促进产业区和生活区的有机融合，将开发片区的职能由单一开发建设的经济功能，向综合性建设、综合性发展、综合性管理等多功能转变，推进了开发片区和城镇基础设施、产业发展、市场体系、基础公共服务和生态环保一体化建设。

4.生态效益：片区的开发有利于促进区域内生态资源整合、生态功能强化与生态景观打造。

通过成片开发将提高开发片区所在地的生态环境质量，完善绿地系统结构，有效恢复生态绿化功能，改变区域环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸多方面发挥显著作用，实现人与自然、经济发展与资源环境协调，改善周边居民居住环境。

十一、结论

《高新企业孵化产业园片区（CP320831-2021-01-06）土地征收成片开发调整方案》符合自然资源部土地征收成片开发的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

附件：调整后片区信息

高新企业孵化产业园片区

调整后片区面积：256.8021公顷。四至：北至神华大道，东至衡阳路，南至金宝南线，西至环城西路。

（范围以最终批复为准）

图示

AI 生成的内容可能不正确。