

附件

《兴化市 2025-08 号土地征收成片开发方案》 (征求意见稿)

一、编制依据

1、法律法规

- (1)《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修订);
- (2)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年修订);
- (3)《中华人民共和国村民委员会组织法》;
- (4)《中华人民共和国选举法》;
- (5)《江苏省土地管理条例》(2021 年修订);
- (6)《基本农田保护条例》。

2、政策文件

- (1)《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》(自然资源部〔2023〕7 号);
- (2)《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》(自然资源部〔2023〕89 号);
- (3)《自然资源部办公厅关于北京等省(区、市)启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》(自然资源部办公厅〔2022〕2207 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》(苏自然资源函〔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）《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）；

（7）《省政府关于江苏省骨干河道名录（2018年修订）的批复》（苏政复〔2019〕20号）；

（8）《省政府关于印发江苏省生态空间管控区域规划的通知》（苏政发〔2020〕1号）；

（9）《关于做好土地征收成片开发等占用高标准农田补建工作的通知》（苏农建〔2021〕16号）；

（10）《江苏省自然资源厅江苏省农业农村厅江苏省林业局关于加强耕地保护严格耕地用途管制的通知》（苏自然资发〔2022〕178号）；

（11）《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）；

（12）《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）；

（13）《市政府关于公布泰州市征地地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（泰政发〔2023〕104号）；

（14）《市政府关于印发泰州市被征地农民社会保障实施办法的通知》（泰政规〔2022〕3号）；

（15）《兴化市人民政府关于重新公布兴化市征地区片综合地价执行标准的通知》（兴政发〔2024〕1号）。

3、行业标准

- (1)《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019);
- (2)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》;
- (3)《江苏省土地征收成片开发方案编制指南(试行)》。

4、相关规划及已有调查成果

- (1)《兴化市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》;
- (2)《兴化市 2024 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展计划》;
- (3)《兴化市城市总体规划(2013-2030)》;
- (4)《兴化市国土空间总体规划(2021-2035 年)》;
- (5)《兴化市生态空间管控区域调整方案》;
- (6)《兴化市戴窑镇开发边界内详细规划》;
- (7)《兴化市陶庄镇 2001 单元详细规划》;
- (8)兴化市“三区三线”划定成果;
- (9)兴化市 2024 年度国土变更调查成果;
- (10)兴化市历年供地台账数据。

二、基本情况

兴化市 2025-08 号土地征收成片开发方案共 3 个片区,其中 2 个片区位于兴化市戴窑镇,1 个片区位于兴化市陶庄镇,片区总面积 15.0466 公顷,其中拟征收集体土地面积 5.4015 公顷。具体位置见附图(成片开发范围以最终批复为准)。

表 1 片区划定情况一览表

单位：公顷

序号	片区名称	片区总面积	拟征收集体土地面积	片区类型
1	戴窑镇镇区 01 片区	5.3679	0.7499	产城融合型
2	戴窑镇工业园区 02 片区	4.8938	3.2682	工业主导型
3	陶庄镇人才公寓及金融示范片区	4.7849	1.3834	产城融合型
合计		15.0466	5.4015	/

三、成片开发的必要性

《兴化市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：产业发展进入创新转型期，需要加快构建特色产业体系。新一轮科技革命和产业变革来历史性发展机遇，新产业、新业态，新空间和新消费带来新的发展增长点和增长极，对于尚处于工业化中后期的我市而言，要抓住机遇，保持定力，加快推动“3+N”产业创新转型，构建符合兴化特色的现代产业体系，推动经济高质量发展。

在此背景下，为加快推进土地征收成片开发方案实施，突出成片开发成片建设，按照加强节约集约利用土地的要求，征收一片、建设一片，提升城市功能、环境和形象，发挥土地资源综合效益，严格落实最严格的耕地保护和节约集约用地制度，坚持以人民为中心，注重维护农民合法权益，注重生态环境保护，统筹编制“两区三园”(江苏省兴化经济开发区，江苏省兴化高新技术产业开发区，城南工业园区(周庄—陈堡)、城东工业园区(大垛—获垛)，安丰工业园区)兴化市中心城区以及部分中心镇区的土地征收成片开发方案。

《兴化市 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展规划》提出：兴化市将稳步实施土地征收成片开发方案。

本方案可充分发挥规划在城市开发过程中的指引作用，能够使成片开发更好的服务于兴化城镇发展，同时，本方案能够规范征地行为，维护和保障被征地农民的基本利益，保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障，有效保障重点区域与重大项目发展。

四、公益性用地

根据《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）文件要求，为优先保障主导产业合理用地，促进产业集聚发展，对依据国土空间规划确定的以工业为主导的片区，差异化确定土地征收成片开发公益性用地比例。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%；位于县级以上人民政府批准设立的，以产业发展为主导，具有稳定的管理机构和明确的空间范围的产业园区内，并且建设项目以工业为主导（片区内工矿用地、仓储用地面积占片区总面积 60%以上）的工业主导型开发片区，其公益性用地比例不低于 20%。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%的要求。

兴化市 2025-08 号土地征收成片开发方案，片区总面积 15.0466 公顷，公益性用地总面积 5.5505 公顷。本方案有 1 个片区为工业主导型片区，片区工矿用地比例达 60%以上，公益性比例满足不低于

20%的要求;2 个片区为产城融合型片区,公益性比例满足不低于 40%的要求。

表 2 片区公益性用地情况一览表

单位: 公顷、%

序号	片区名称	片区总面积	公益性用地面积	公益性占比	片区类型
1	戴窑镇镇区 01 片区	5.3679	2.5968	48.38	产城融合型
2	戴窑镇工业园区 02 片区	4.8938	1.0066	20.57	工业主导型
3	陶庄镇人才公寓及金融示范片区	4.7849	1.9471	40.69	产城融合型
合计		15.0466	5.5505	/	/

五、规划符合情况

- 1、本方案符合兴化市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二 三五年远景目标纲要中的发展定位、要求,已纳入 2025 年国民经济和社会发展年度计划;
- 2、本方案符合现行的兴化市国土空间总体规划,片区均位于划定的城镇开发边界内的集中建设区;
- 3、本方案符合《兴化市戴窑镇开发边界内详细规划》;
- 4、本方案符合《兴化市陶庄镇 2001 单元详细规划》;
- 5、成片开发范围不涉及永久基本农田、生态保护红线、生态空间管控区域等。

六、效益评价

- 1、经济效益
- 通过本次成片开发的实施,可有效促进区域繁荣,拓展区域经济发展的空间,对区域内的生产总值的提升有一定贡献。此外,还有利于加快兴化市现代化新型城镇建设步伐,提供优质生活及产业空间,

提高区域吸引力，带动区域各类土地资源价值的逐步提升。

2、社会效益

本方案开发项目的实施对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、环境改善、增加就业等方面有巨大的促进作用。通过本方案的实施，能够吸收劳动力，减小就业压力，减轻政府负担，消除社会不稳定因素，带动周边配套设施整体升级优化，提升综合服务水平，增加群众的幸福感、满足感和获得感。

3、生态效益

本次成片开发范围内，规划生态绿化用地规模明显增加，片区内规划的防护绿地有效提升了片区生态环境品质，在降低道路扬尘及噪音方面有显著作用，从而辐射整个片区，使片区内生态环境实现良性循环，实现了人与自然、经济发展与资源环境的可持续发展。

七、拟建设项目、开发时序和实施计划

本次成片开发戴窑镇镇区 01 片区范围内拟建设项目以居住和教育类项目为主，配套建设道路、绿地类项目；戴窑镇工业园区 02 片区范围内拟建设项目以工业类项目为主，配套建设道路、绿地类项目；陶庄镇人才公寓及金融示范片区范围内拟建设项目以居住和商服类项目为主，配套建设道路、绿地类项目。本次成片开发方案计划自方案批准后 5 年内完成各类建设项目的实施。

八、选址适宜性

片区不涉及各类自然保护地、各级风景名胜区；片区不处于历史文化名城名镇，不涉及历史文化保护街区，不涉及历史建筑；片区范

围不涉及《江苏省建设用地土壤污染风险管控和修复名录》中的地块，不存在土壤污染；片区没有压覆现有矿山和已经探明的矿产资源；片区不涉及湖泊保护名录、骨干河道名录中的河道、湖泊等重点保护水域；片区内土地平整，无低丘缓坡等不利建设条件，未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区，成片开发建设条件适宜。

九、土地征收补偿安置措施

1、征地补偿标准：参照《兴化市人民政府重新公布兴化市征地区片综合地价执行标准的通知》（兴政发〔2024〕1号）文件的标准执行。

2、征地安置：兴化市计划通过货币安置、社保安置、搬迁安置等多样化的安置方式，落实被征地农民社会保障，妥善解决被征地农民的生产和生活。

3、征地程序：兴化市自然资源和规划局在征地报批前，督促所在乡镇（街道）严格按照规定履行征地报批前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序。

十、结论

《兴化市 2025-08 号土地征收成片开发方案》符合自然资源部土地征收成片开发的标准，严格落实了耕地保护和节约集约利用土地制度，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。

附图：

兴化市2025-08号土地征收成片开发方案

戴窑镇镇区01片区范围示意图



(成片开发范围以最终批复为准)

1:2,500



(成片开发范围以最终批复为准)

1:3,000



(成片开发范围以最终批复为准)

1:2,500