

## 附件

# 《兴化市 2026-01 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）《省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》（苏政规〔2025〕5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）。

### 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十五个五年规划纲要》;

(2)《兴化市 2025 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2026 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)《兴化市戴窑镇城镇开发边界内详细规划》;

(7)兴化市“三区三线”划定成果;

(8)兴化市 2024 年度国土变更调查成果;

(9)兴化市历年供地台账数据。

## 二、基本情况

兴化市 2026-01 号土地征收成片开发方案共 1 个片区,位于兴化市戴窑镇,片区名称为戴窑镇万家福企业 03 片区,片区范围总面积 10.8014 公顷,其中拟征收集体土地面积 1.0483 公顷。具体位置见附图(成片开发范围以最终批复为准)。片区具备外部水、电、气、热、通讯和消防等基本地块开发条件。

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  | 戴窑镇万家福企业 03 片区 | 10.8014 | 1.0483    | 工业主导型 |
| 合计 |                | 10.8014 | 1.0483    | /     |

三、成片开发的必要性

《兴化市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出把握发展新质生产力的核心要义和关键路径，聚焦不锈钢、健康食品、装备制造等主导产业，围绕产业链部署创新链、围绕创新链布局产业链，深化产学研合作，推进特种合金和健康食品产业重大创新平台建设，加快形成“一园区一产业一平台”格局，强化技术突破、模式升级、业态更新的策源功能。构建绿色产业与富裕生活交融、田园风貌与现代功能交汇、生态之美与文明乡风交织的“人产城”一体发展新格局。

在此背景下，推进戴窑镇万家福企业 03 片区土地征收成片开发方案的实施，以“万家福米厂”作为核心产业引擎，通过技术升级与空间整合，承载产品研发、品质控制及品牌展示等功能，强化“戴窑稻米”的地域品牌价值，推动特色产业与城镇空间深度融合，使其成为城镇面貌的鲜明表征。

《兴化市 2025 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2026 年国民经济和社会发展计划》提出兴化市将加快推进土地征收成片开发方案编制，有序推进土地征收成片开发方案实施。

本方案的实施将不仅推动土地利用效率的提升，还将促进区域功能整合、环境质量改善和设施服务水平的优化，实现用地企业、周边居民等多方利益相关者的共赢。同时，方案充分发挥了规划在城镇开

发中的引领作用，确保成片开发更好地服务于城镇发展目标。此外，方案注重维护和保障人民群众的基本利益，确保被征地农民的生活水平不降低，长远生计有保障。通过统筹规划各类用地配置，实现功能协调与土地节约集约利用，为区域经济高质量发展提供坚实支撑。

#### 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2026-01号土地征收成片开发方案，片区总面积10.8014公顷，公益性用地总面积2.3776公顷。本方案片区为工业主导型片区，片区工矿用地比例达到60%以上，公益性比例满足不低于20%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  | 戴窑镇万家福企业 03 片区 | 10.8014 | 2.3776  | 22.01 | 工业主导型 |
| 合计 |                | 10.8014 | 2.3776  | /     | /     |

## 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十五个五年规划纲要中的发展定位要求，已纳入 2026 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《兴化市戴窑镇城镇开发边界内详细规划》；

4、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

产业是经济发展的核心支柱，也是区域经济持续增长的重要保障。因此，产业在城镇土地空间中的布局不仅直接影响城镇经济的整体发展，还决定了单位土地的经济效益产出水平。通过本次成片开发的实施，将为万家福米业有限公司的开发建设提供有力支撑，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。

### 2、社会效益

本片区拟在基础设施相对成熟的区域内建设工业用地，以此为契

机推动周边配套设施的全面升级和优化，不仅有助于提升产业集聚效应，增强资源要素的配置效率，还将对土地利用效率的提升、环境质量的改善以及就业机会的增加产生显著的积极影响。通过本方案的实施，能够有效满足开发片区的设施配套需求，进一步完善区域路网结构和公共设施体系，显著提升居民的生活品质和便利性。

### 3、生态效益

本项目在规划过程中，充分考虑了生态环境保护的要求，严格遵循了生态保护红线和生态空间管控区的相关规定，确保未占用任何生态敏感区域。同时，项目选址有效避开了周边的河流水系，避免了对水生态环境的干扰，并通过规划防护绿地、排水用地等措施，进一步提升了区域的生态功能。尽管产业用地有所增加，但通过科学规划和合理布局，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，确保区域内生态环境质量不下降，实现生态环境良性循环。

## 七、拟建设项目、开发时序和实施计划

本次成片开发戴窑镇万家福企业 03 片区范围内拟建设项目以工矿和居住类为主，配套建设绿地类项目。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：按照《省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》（苏政规〔2025〕5号）及相关文件规定执行。

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 2026-01 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2026-01号土地征收成片开发方案

戴窑镇万家福企业03片区范围示意图



(成片开发范围以最终批复为准)

1:3,222