

附件：

兴化市安丰镇工业园区 01 片区土地征收成片开发调整方案（CP321281-2024-01-01 片区）征求意见稿主要内容

一、编制依据

（一）法律法规

- 1.《中华人民共和国土地管理法》；
- 2.《中华人民共和国城乡规划法》；
- 3.《中华人民共和国村民委员会组织法》；
- 4.《中华人民共和国城市居民委员会组织法》；
- 5.《基本农田保护条例》；
- 6.《江苏省土地管理条例》；
- 7.其他相关法律法规。

（二）规范性文件

- 1.《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔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》（自然资发〔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》（自然资办函〔2022〕2207号）；

- 4.《省政府办公厅关于公布江苏省湖泊保护名录（2021修编）》（苏政办发〔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.《江苏省农业农村厅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）；

15.《市政府关于公布兴化市征地区片综合地价执行标准的通知》（兴政规〔2026〕1号）；

（三）技术标准

- 1.《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T1055-2019）；
- 2.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 3.《江苏省市县国土空间总体规划编制指南（试行）》；
- 4.《江苏省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》；
- 5.其他相关技术标准。

（四）相关规划计划

- 1.《兴化市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；
- 2.《关于兴化市 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草案的报告》；
- 3.《兴化市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- 4.《江苏省“三线一单”生态环境分区管控方案》；
5. 其他相关资料。

（五）已有调查及统计成果

1. 兴化市 2024 年度国土变更调查成果；
2. 兴化市“三区三线”划定成果；
3. 兴化市生态空间管控区域调整方案成果；
4. 兴化市耕地质量等别评价更新成果；
5. 兴化市粮食生产功能区和重要农产品生产保护区划

定成果；

6. 兴化市“十二五”以来高标准农田建设评估工作成果；

7. 江苏省骨干河道名录（2018年修订）；

8. 江苏省湖泊保护名录（2021年修订）；

9. 其他相关调查及统计成果。

二、基本情况

《兴化市安丰镇工业园区 01 片区土地征收成片开发调整方案（CP321281-2024-01-01 片区）》（以下简称《调整方案》），位于兴化市安丰镇，调整后片区总面积 56.1903 公顷。具体位置见附图（成片开发范围以最终批复为准），片区情况如下：

1、安丰镇工业园区 01 片区（CP321281-2024-01-01）

调整前：调整前位于安丰镇黄庄村、陆宴村、新北郊村，片区四至为东至 S229，南至盐靖高速，西至安大线，北至永安路北侧。片区面积 56.1903 公顷。

调整后：调整后位于安丰镇黄庄村、陆宴村、新北郊村，片区四至为东至 S229，南至盐靖高速，西至安大线，北至永安路北侧。片区面积 56.1903 公顷。

三、成片开发的必要性

安丰镇工业园区 01 片区位于安丰镇中部。片区交通便捷，区位条件优越。片区调整能够促进安丰工业园的高质量发展，加

强工业集聚开发建设。安丰工业园将引进新型项目，重点发展以通用零部件制造为主导的产业，并引进江苏宸成机械科技有限公司、江苏创威智能设备有限公司、江苏恒基幕墙有限公司等，专业研发生产机械、智能设备等项目。通过对片区的土地成片征收、开发，合理安排各类用地时序，统筹规划发展用地与公益性项目的建设需要，提供工业项目用地保障，吸引人们就近就业，完善片区公益性设施，保障公共利益需求，提升园区整体形象，从而促进安丰镇经济的高质量发展。

四、公益性用地情况

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）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。工矿和仓储用地占片区总面积不低于 60%的片区，公益性用地比例原则上不低于 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，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%。

调整后片区总面积 56.1903 公顷，公益性用地总面积 11.7382 公顷，公益性用地比例 20.89%，《调整方案》为工业主导型片区，公益性比例满足不低于 20%的要求。

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，片区位于划定的城镇开发边界的集中建设区内；

3、本方案符合安丰镇的详细规划；

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、土地利用效益：本成片开发方案项目的实施会对土地利用、分配公平、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，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。

2、经济效益：本方案通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为地方的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

3、社会效益：有利于完善市政基础设施、增加就业岗位、提升公共服务水平、打造品质上优的产业园区。

4、生态效益：本方案将有效恢复生态绿化功能，改变

城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

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业项目为主，配套建设交通运输、公共管理与公共服务、绿地与开敞空间等公益性项目，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《市政府关于公布兴化市征地区片综合地价执行标准的通知》（兴政规〔2026〕1号）的标准执行；

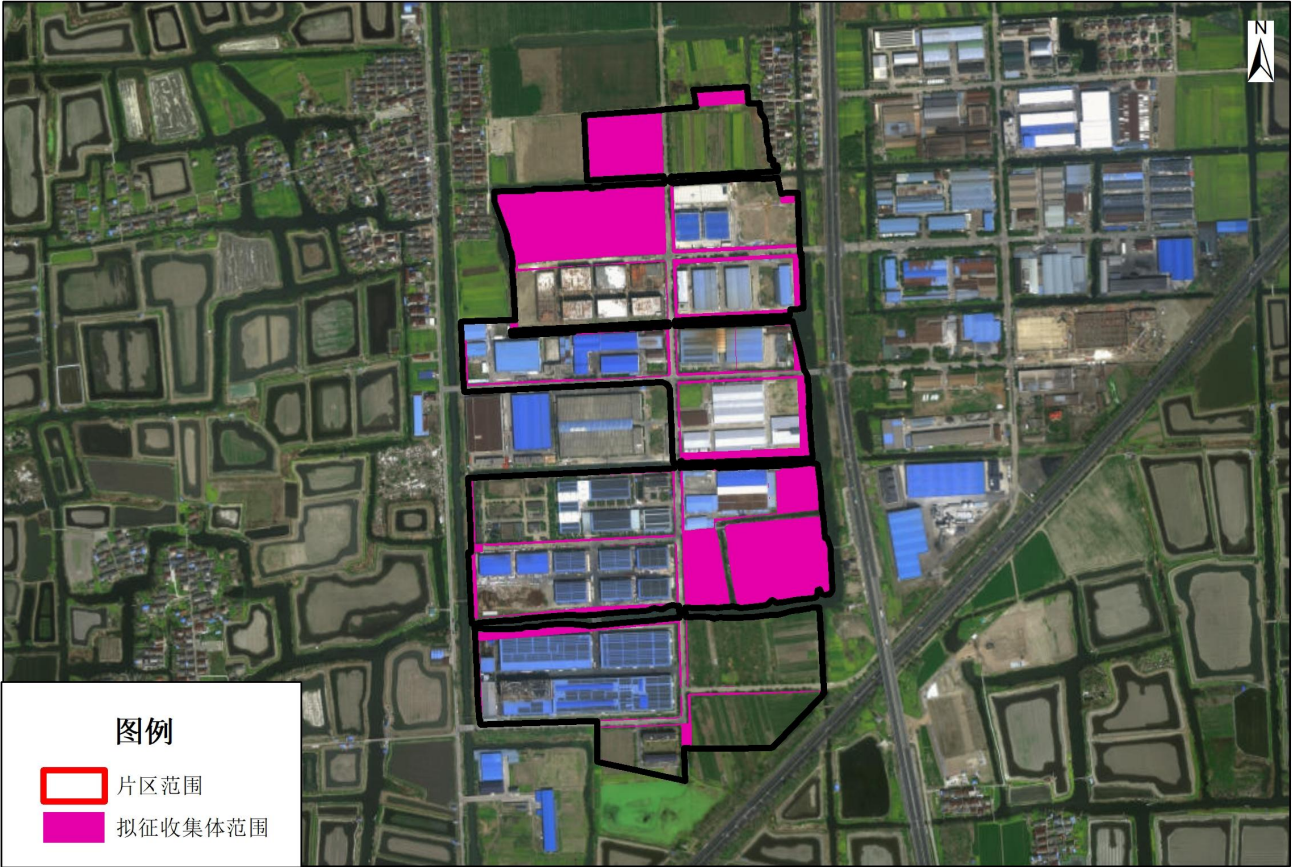
2、征地安置：兴化市计划通过货币安置、搬迁安置等多样化的安置方式，妥善解决被征地农民的生产和生活问题；

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

《兴化市安丰镇工业园区 01 片区土地征收成片开发调整方案（CP321281-2024-01-01 片区）》符合自然资源部土地征收成片开发标准，严格落实了耕地保护和节约集约利用土地制度，坚持以人民为中心、注重维护被征地农民合法权益、注重生态环境保护，能够促进兴化市经济社会可持续发展。

片区位置示意图（调整后）



（成片开发调整范围以最终批复为准）