

附件

《兴化市戴南镇 3 号片区（CP321281-2021-01-07）、 戴南镇 4 号片区（CP321281-2021-01-08）土地征收 成片开发调整方案》（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 年修正）；
- （2）《中华人民共和国村民委员会组织法》；
- （3）《中华人民共和国选举法》；
- （4）《江苏省土地管理条例》（2021 年修订）；
- （5）《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）《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) 《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)；

(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）。

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和 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）《兴化市戴南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

《兴化市戴南镇 3 号片区（CP321281-2021-01-07）、戴南镇 4 号片区（CP321281-2021-01-08）土地征收成片开发调整方案》（以下简称《调整方案》）共 2 个片区，全部位于

兴化市戴南镇，调整后片区总面积 194.7924 公顷，拟征收集体土地面积 62.6470 公顷。具体位置见附图（成片开发范围以最终批复为准），各片区情况如下：

1、戴南镇 3 号片区（CP321281-2021-01-07）

调整前：调整前位于戴南镇史堡村、双沐村、雁伦村、北姜村，片区四至为东至唐戴河、迎宾大道，南至戴南大道，西至兴达大道、青年路，北至泰汇路、戴南不锈钢现代物流园。片区面积 215.5760 公顷，拟征收集体土地面积 123.1490 公顷。

调整后：调整后位于戴南镇董北村、史堡村、双沐村、雁伦村，片区四至为东至团结河，南至陈张线，西至青年路，北至 352 省道，片区面积 90.7645 公顷，拟征收集体土地面积 30.8881 公顷。

2、戴南镇 4 号片区（CP321281-2021-01-08）

调整前：调整前位于戴南镇双沐村、永丰村、戴泽村、陈祁村、北姜村，片区四至为东至振兴路，南至新泽路，西至青年路，北至戴南大道。片区面积 343.0982 公顷，拟征收集体土地面积 146.9343 公顷。

调整后：因区域经济社会发展和产业项目落地需要，片区调整为 2 个片区。戴南镇 4 号片区 A 片区（CP321281-2021-01-08）位于戴南镇戴泽村、董北村、双沐村、永丰村，片区四至为东至团结河、振兴路，南至新泽路，

西至青年路，北至园区大道、河流，片区面积 92.7498 公顷，拟征收集体土地面积 28.5246 公顷；戴南镇 4 号片区 B 片区（CP321281-2021-01-13）位于戴南镇董北村、双沐村，片区四至为东至双沐村双沐十组，南至河流，西至共青东路，北至陈张线，片区面积 11.2781 公顷，拟征收集体土地面积 3.2343 公顷。

表 1 土地征收成片开发调整前后情况表

单位：公顷

序号	调整前					调整后				
	开发片区编号	开发片区名称	四至范围	片区面积	拟征收集体土地面积	开发片区编号	开发片区名称	四至范围	面积	拟征收集体土地面积
1	CP321281-2021-01-07	戴南镇 3 号片区	东至唐戴河、迎宾大道，南至戴南大道，西至兴达大道、青年路，北至泰汇路、戴南不锈钢现代物流园	215.5760	123.1490	CP321281-2021-01-07	戴南镇 3 号片区	东至团结河，南至陈张线，西至青年路，北至 352 省道。	90.7645	30.8881
2	CP321281-2021-01-08	戴南镇 4 号片区	东至振兴路，南至新泽路，西至青年路，北至戴南大道	343.0982	146.9343	CP321281-2021-01-08	戴南镇 4 号片区 A 片区	东至团结河、振兴路，南至新泽路，西至青年路，北至园区大道、河流。	92.7498	28.5246
						CP321281-2021-01-13	戴南镇 4 号片区 B 片区	东至双沐村双沐十组，南至河流，西至共青东路，北至陈张线。	11.2781	3.2343
合计				558.6742	270.0833				194.7924	62.6470

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》指出：以特色产业片区为支撑和引领，围绕细分领域产业发展需求，聚焦降低企业生产经营外部成本，提升片区基础配套共建共享水平，构建更加完善的产业服务生态体系。戴南镇（高新区）特种合金产业核心区巩固国家绿色园区创建成果，打造江苏省特种合金产业创新发展高地。以推进城市更新、产城融合发展为重点，促进城市内涵式发展，加快建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。方案符合《兴化市 2025 年国民经济和社会发展计划执行情况和 2026 年国民经济和社会发展计划》。

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 194.7924 公顷，公益性用地总面积 77.9723 公顷。《调整方案》有 1 个片区为工业主导型片区，公益性比例满足不低于 20%的要求；2 个片区为城市新区类片区，公益性比例满足不低于 40%的要求。

表 2 调整后片区公益性用地情况一览表

单位：公顷、%

序号	片区名称	调整后片区面积	公益性面积	公益性占比	片区类型
1	戴南镇 3 号片区	90.7645	18.3748	20.24	工业主导型
2	戴南镇 4 号片区 A 片区	92.7498	53.9304	58.15	城市新区类
3	戴南镇 4 号片区 B 片区	11.2781	5.6671	50.25	城市新区类
合计		194.7924	77.9723	/	/

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，片区位处于划定的城镇开发边界内的集中建设区；
- 3、本方案符合戴南镇详细规划；
- 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

通过本次成片开发方案的实施，可促进戴南镇经济繁荣，拓展戴南镇经济发展的空间，并提升区域生产总值。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

本方案成片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、增加就业等方面有促进作用。通过本方案成片开发的实施，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，提高城市土地资源配置效率。

3. 生态效益

成片开发范围内，规划生态绿化用地规模明显增加，将显著提高城市生态环境质量，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居住、商业、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；

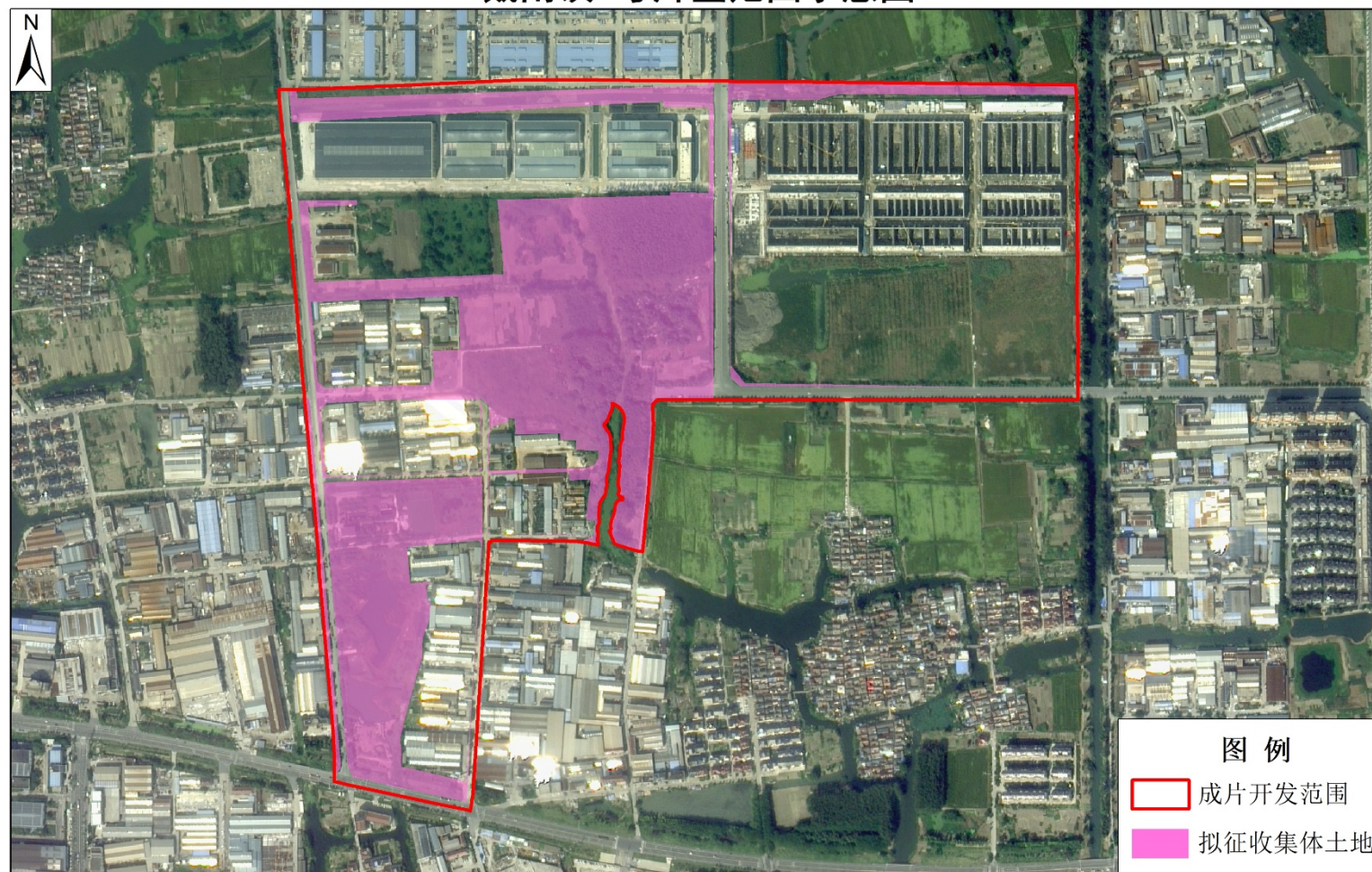
3、征地程序：兴化市自然资源和规划局在征地报批前，督促所在乡镇（街道）严格按照规定履行征地报批前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序。

十、结论

《兴化市戴南镇3号片区（CP321281-2021-01-07）、戴南镇4号片区（CP321281-2021-01-08）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。

兴化市戴南镇3号片区（CP321281-2021-01-07）土地征收成片开发调整方案

戴南镇3号片区范围示意图

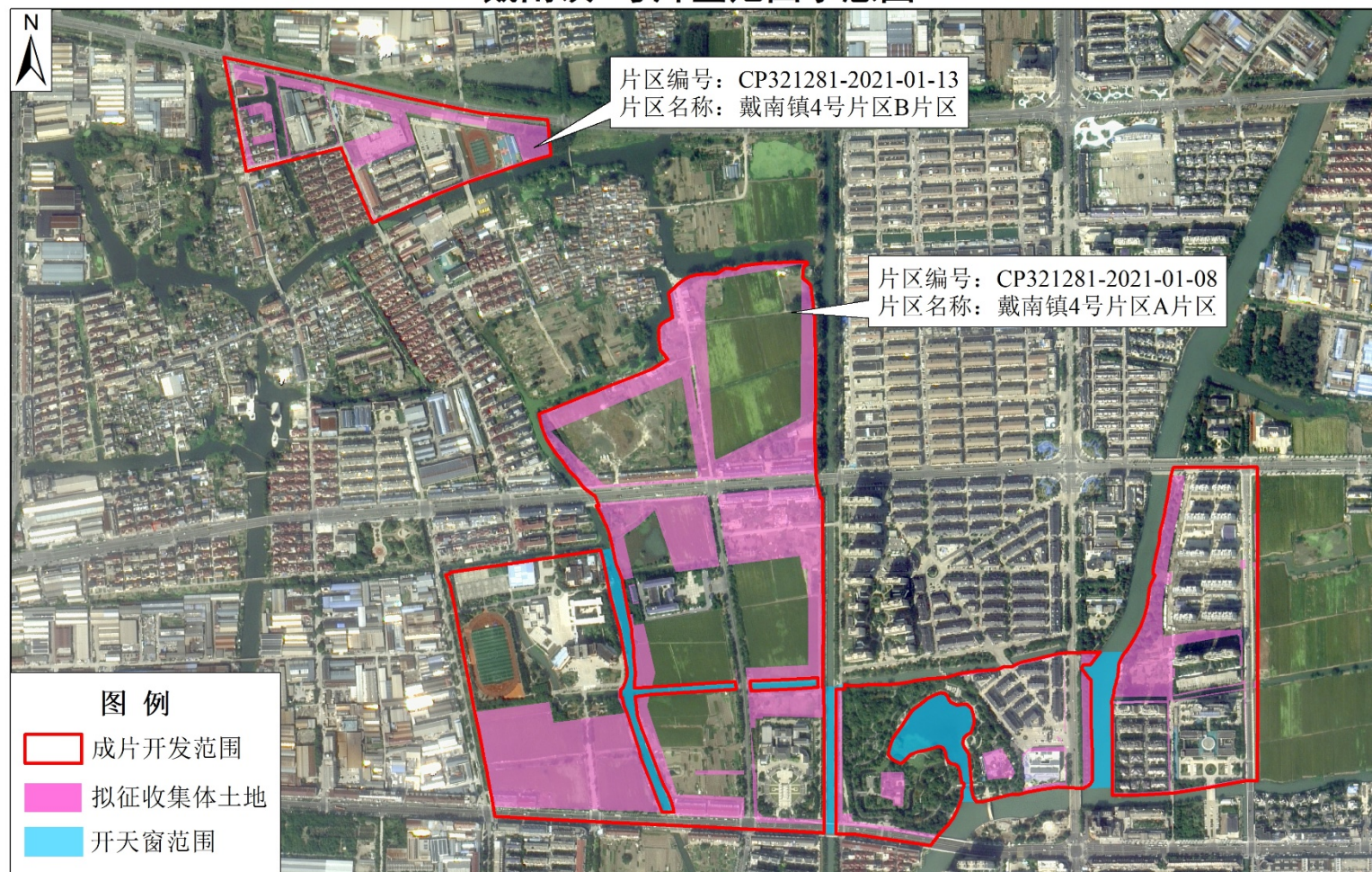


（成片开发范围以最终批复为准）

1:8,000

兴化市戴南镇4号片区（CP321281-2021-01-08）土地征收成片开发调整方案

戴南镇4号片区范围示意图



(成片开发范围以最终批复为准)

1:10,000