

盱眙县 2023-01 号土地征收成片开发方案

（征求意见稿）

为满足城市发展用地需求，规范征地程序，保障被征地农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准（试行）》、《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）、《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）、《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（苏政发〔2020〕44号）》、《市政府关于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（淮政发〔2020〕15号）》等政策规定以及《盱眙县城市总体规划（2015-2030）》、控制性详细规划等相关规划，盱眙县人民政府组织编制了《盱眙县 2023-01 号土地征收成片开发方案》。现公示如下：

一、编制原则

（一）以人为本，符合公共利益原则

土地征收成片开发以土地征收的公共利益属性为出发点，合理安排成片开发范围内基础设施、公共服务设施等公益性用地，确保公益性项目按期建设，有效增进民生福祉。土地征收成片开发充分保障农村集体经济组织和农民合法权益，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障，切实促进社会公平。

（二）实事求是，适度可行原则

全面开展土地利用现状、权属、规划建设条件、限制开发因素、资金需求等基础性调查，客观分析资源支撑能力和资金保障能力，量力而行，因地制宜合理确定成片开发范围和土地征收规模，重点保障近期实施的、符合要求的重大项目和城市发展用地需求。

（三）依法依规，充分必要原则

土地征收成片开发符合法律法规和政策要求，开发建设内容符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划等相关规划，并纳入经同级人大审议通过的国民经济和社会发展规划。结合开发片区的功能定位和主要用途，详细评估土地征收成片开发所产生的预期经济、社会、生态环境效益，充分论证征收农民集体土地的必要性。

（四）保护优先，绿色发展原则

土地征收成片开发坚持节约资源和保护环境的基本国策，落实最严格的生态环境保护制度和耕地保护制度。成片开发布局和选址符合国土空间规划管控要求，主动避让优质耕地资源，不占用永久基本农田、生态保护红线和生态空间保护区域，确保生态安全。

（五）统筹协调，节约高效原则

土地征收成片开发落实最严格的节约集约用地制度，结合开发片区区位条件和实际用地需求，统筹安排片区内公共服务、基础设施、生产生活各类用地布局，严格控制新增建设用地规模，注重资源节约集约利用和经济、社会、生态综

合效益提升，促进当地经济社会可持续发展。

二、片区基本情况

（一）片区位置与范围

本方案共 6 个开发片区，片区总面积为 504.77 公顷，涉及太和街道友法社区、漫岗社区、太和社区、三塘社区、淮河镇城根社区。详见表 1：

表 1 各开发片区位置与四至范围统计表

单位：公顷

序号	片区名称	土地总面积	涉及镇（街道）、村	四至范围
1	盘活低效闲置 1 号片区	106.28	太和街道友法社区、太和社区、漫岗社区	东至兰花大道，南至泗水路，西至玉兰大道，北至天泉路。
2	盘活低效闲置 2 号片区	38.20	太和街道友法社区	东至玉兰大道，南至江苏开来钢管有限公司，西至梅花大道，北至明美张江新能源。
3	土地储备 1 号片区	44.87	太和街道漫岗社区	东至香樟路，南至新扬高速，西至新扬高速，北至圣山路。
4	土地储备 2 号片区	63.83	太和街道漫岗社区	东至维桥河，南至圣山路，西至海桐路，北至山水大道。
5	土地储备 3 号片区	240.04	太和街道友法社区、三塘社区、漫岗社区	东至枫杨大道，南至 S331 省道，西至维桥河，北至维桥河。
6	淮河镇淮河大桥西侧片区	11.55	淮河镇城根社区	东至新河路，南至 344 国道，西至定淮路，北至临河路
合计	--	504.77	--	--

（二）土地利用现状地类

本方案共涉及 6 个开发片区，片区总面积为 504.77 公顷，农用地总面积 316.01 公顷，占比 62.60%，其中耕地面积 253.26 公顷；建设用地总面积 180.40 公顷，占比 35.74%；未利用土地总面积 8.37 公顷，占比 1.66%；拟征收农民集体土地面积为 306.34 公顷。详见表 2：

表 2 开发片区土地利用现状统计表

单位：公顷

片区名称	土地总面积	农用地		建设用地	未利用地	拟征收集体土地
		小计	其中耕地			
盘活低效闲置 1 号片区	106.28	25.95	21.13	74.56	5.77	39.64
盘活低效闲置 2 号片区	38.20	9.63	8.99	27.77	0.80	14.71
土地储备 1 号片区	44.87	36.07	27.46	8.80	--	30.08
土地储备 2 号片区	63.83	62.65	44.24	0.99	0.20	55.25
土地储备 3 号片区	240.04	172.07	148.91	66.44	1.53	155.11
淮河镇淮河大桥西侧片区	11.55	9.64	2.53	1.84	0.07	11.55
总计	504.77	316.01	253.26	180.40	8.37	306.34

三、成片开发的必要性

1.土地征收成片开发是贯彻落实新《土地管理法》，规范征地程序的需要。编制《土地征收成片开发方案》能有效落实新《土地管理法》，规范土地征收流程，定义土地征收权限，有助于地方政府推进土地征收和利用的进程。

2.土地征收成片开发能有效改进土地征收中的公共利益问题，建立具有弹性和民主的市场化管制机制。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，对周边市民的生产、生活、休闲、教育娱乐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指数，有效得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，推动城乡一体化发展。

3.土地征收成片开发有利于提高土地集约度，减少建设用地布局分散、用地效率不高等问题；有利于更好的应对资源环境“紧约束”的挑战，对推动盱眙县经济转型升级，增强土地利用效益，有着重大意义。

四、用地规划情况

（一）国民经济和社会发展规划、年度计划

本方案符合盱眙县现行国民经济和社会发展规划，拟定的年度实施计划和开发时序符合国民经济和社会发展年度计划。

（二）符合国土空间规划情况

本方案符合现行的国土空间规划，成片开发范围均位于城镇开发边界的集中建设区，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

（三）公益性用地比例

根据用途分区和建设项目安排，片区总面积 504.77 公顷，其中公益性用地 129.67 公顷，占总面积 26%。各片区均符合

“公益性用地比例均不低于 40%（工业主导型片区不低于 25%）”的标准，符合国家和省相关文件要求。

表 3 公益性用地情况表

单位：公顷

片区名称	片区类型	片区总面积	公益性用地面积	公益性用地比例
盘活低效闲置 1 号片区	工业主导型	106.28	26.59	25%
盘活低效闲置 2 号片区	工业主导型	38.20	9.57	25%
土地储备 1 号片区	工业主导型	44.87	11.44	25%
土地储备 2 号片区	工业主导型	63.83	16.03	25%
土地储备 3 号片区	工业主导型	240.04	61.44	26%
淮河镇淮河大桥西侧片区	城市新区类	11.55	4.60	40%
总计	--	504.77	129.67	26%

五、实施计划

本方案实施期限为 2023-2027 年，在实施期内分批次完成土地征收、基础配套设施建设、土地供应和项目建设。

六、被征地农民权益保障

为维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，规范征地补偿程序，根据《中华人民共和国土地管理法》、《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（苏政发〔2020〕44 号）》、《市政府关于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（淮政发〔2020〕15 号）》等规定开展工作，确保被征地农民原有生活水平不降低、长

远生计有保障。

七、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；未发现有重要工业价值的矿产资源，没有压覆现有矿山和已经探明的矿产资源；未占用各级各类自然保护区和风景名胜区；符合成片开发项目送审报批的要求。

八、结论

《盱眙县 2023-01 号土地征收成片开发方案》符合国家有关法律法规和有关规定，符合国土空间规划近期实施方案、城市总体规划等相关规划，不涉及占用永久基本农田和各类自然保护区、生态保护红线，有利于保护耕地、维护农民合法权益，节约集约利用土地，促进盱眙县经济可持续发展。