

射阳县 2023-02 号土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

射阳县人民政府

2023 年 7 月

一、工作背景

（一）贯彻新发展理念的需要

党的十九届六中全会审议通过的《中共中央关于党的百年奋斗重大成就和历史经验的决议》指出：“党中央强调，贯彻新发展理念是关系我国发展全局的一场深刻变革，不能简单以生产总值增长率论英雄，必须实现创新成为第一动力、协调成为内生特点、绿色成为普遍形态、开放成为必由之路、共享成为根本目的的高质量发展，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革。”创新、协调、绿色、开放、共享是新发展理念的核心。其中，协调发展要“重点促进城乡区域协调发展，促进经济社会协调发展，促进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。”绿色发展，必须坚持节约资源和保护环境的基本国策，坚持可持续发展，构建科学合理的城市化格局、农业发展格局、生态安全格局、自然岸线格局，推动建立绿色低碳循环发展产业体系。坚持共享发展，按照人人参与、人人尽力、人人享有的要求，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，注重机会公平，保障基本民生，实现全体人民共同迈入全面小康社会。坚持新发展理念关系我国发展全局的一场深刻变革，这场变革具有重大现实意义和深远历史意义。

实行土地征收成片开发制度，是在“缩小征地范围”的原则下，为地方经济社会发展提供了必要的用地空间。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，支持县级以上地方人民政府对一定范围的土地进行综合性开发建设，并统筹进行方案设计、

产业导入、征地拆迁、基础设施和公共服务建设。土地征收成片开发是片区综合开发的基础，在此大背景下，一大批新的项目即将蓄势待发，地方将迎来新一轮片区综合开发建设机遇。

（二）推进土地征收制度改革的需要

缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制的改革要求。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：建立健全城乡统一的建设用地市场，统筹推进农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革；建立土地征收公共利益认定机制，缩小土地征收范围。新修正《中华人民共和国土地管理法》首次以列举的方式明确了符合公益性用地要求可征收土地的情形，同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，规定了符合“成片开发”建设条件的可以征收土地。

为落实《中华人民共和国土地管理法》的有关要求，《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）提出：县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第 45 条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收“成片开发”方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。为进一步做好土地征收工作，有序开展土地征收成片开发方案编制工作，江苏省自然资源厅出台了《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)对成片开发标准进行了补充细化;并再次发布了《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),旨在解决观念转变不到位,程序履行不规范,公益性用地比例要求缺乏针对性,方案编制报批周期长等问题。

(三)保障被征地农民合法权益的需要

《中共中央关于制定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的建议》指出,要完善土地出让收入分配机制,探索通过土地、资本等要素使用权、收益权增加中低收入群体要素收入。要坚持农业农村优先发展,按照“取之于农、主要用之于农”的要求,加快构建适合国情并兼顾国家、集体和农民的土地增值收益分配体系,建立健全土地增值收益在国家与集体之间、集体经济组织内部的分配办法和相关制度安排,因地制宜设置合理增值收益比例,稳步提高土地出让收入用于农业农村比例,加快补上“三农”发展短板,让农村居民共享城镇化发展成果,增强人民群众获得感,为实施乡村振兴战略提供有力支撑。

国家、省相关政策从实际出发,坚持新发展理念,以人民为中心,注重维护农民合法权益,规定成片开发需要经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,加强对各类历史文化遗存、各级各类自然保护地以及国有林场的保护,尽量避免占用高标准农田、粮食生产功能区和重要农产品生产保护区,广泛听取人大代表、政协

委员、社会公众和有关专家学者意见，严格履行经农村集体经济组织和农民同意程序，坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，做到发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，维护人民根本利益，激发全体人民积极性、主动性、创造性，促进社会公平，增进民生福祉，不断实现人民对美好生活的向往。

（四）城市功能定位

《盐城市射阳县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》提出射阳县要稳步提升现代城市品质，持续推动城市有机更新，进一步增强产业配套、公共服务、科技金融、人文生态等核心功能，不断提升公共服务的供给能力和供给质量，使人民获得感、幸福感、安全感大幅提升，构建现代新型城镇示范区。

通过成片开发建设，可新增住宅用地、商业用地、工业用地、公共服务设施用地等，一方面可为城镇提供更多的生活空间，缓解城镇运行的压力，同时能够补齐周边集中居住区的交通、商服、教育、生态游憩等基础设施和公共服务短板，促进现代化城市建设，提升周边居民的生活质量；另一方面，通过对工业主导型片区的开发建设能够将农村产业发展与新型城镇化建设充分结合、引导企业落户，起到“建设改造一片、提升一方”的作用，进而提高当地的经济水平。

二、土地利用及符合规划情况

（一）土地开发利用状况

本方案包含 30 个土地征收成片开发片区，其中：海通镇日月岛南部片区、特庸镇码头西片区和红星纺织工业园 1 片区以居住及配套、商业设施等用地为主要功能；海河镇跃华北 1 片区、海河镇跃华北 2 片区、海河镇跃华北 3 片区、海河镇跃华北 4 片区、黄沙港镇东方村东 1 片区、黄沙港镇东方村东 2 片区、纺织染整产业园 1 片区、纺织染整产业园 2 片区、纺织染整产业园 3 片区、纺织染整产业园 4 片区、纺织染整产业园 5 片区、纺织染整产业园 6 片区、高新科技创业园春晖路两侧、双庆路西侧片区、红星纺织工业园 2 片区、盘湾外资机电产业园 1 片区、盘湾外资机电产业园 2 片区、盘湾外资机电产业园 3 片区、盘湾外资机电产业园 4 片区、新坍镇北部工业园西片区、新坍镇北部工业园东片区、千秋镇北部工业园西片区、千秋镇北部工业园东片区、海通镇工业片区、开发区 1 片区、开发区 2 片区、开发区 3 片区、开发区 4 片区以产业及产业配套为主要功能，30 个片区总面积 467.5107 公顷，各片区土地开发利用状况如下：

海河镇跃华北 1 片区（CP320924-2023-02-01）位于海河镇，片区总面积 6.5071 公顷，东至纵二路，南至伯森路，西至纵三路，北至海河街。

海河镇跃华北 2 片区（CP320924-2023-02-02）位于海河镇，片区总面积 7.4881 公顷，东至跃华八组，南至纬二路，西至民

生路，北至伯森路。

海河镇跃华北 3 片区（CP320924-2023-02-03）位于海河镇，片区总面积 5.2799 公顷，东至纵一路，南至路晨欣新材料有限公司，西至纵三路，北至纬二路。

海河镇跃华北 4 片区（CP320924-2023-02-04）位于海河镇，片区总面积 17.7910 公顷，东至纵一路，南至经五路，西至纵三路，北至纬二路。

海通镇日月岛南部片区（CP320924-2023-02-05）位于海通镇，片区总面积 39.9694 公顷，东至支鱼线，南至经五路，西至纬四路，北至日月岛滨水商业街。

黄沙港镇东方村东 1 片区（CP320924-2023-02-06）位于黄沙港镇，片区总面积 19.9274 公顷，东至园四路，南至 233 省道，西至东方二组，北至工业路。

黄沙港镇东方村东 2 片区（CP320924-2023-02-07）位于黄沙港镇，片区总面积 37.7161 公顷，东至 228 国道，南至利民河，西至园三路，北至黄兴路。

特庸镇码头西片区（CP320924-2023-02-08）位于特庸镇，片区总面积 32.0016 公顷，东至 228 国道，南至利民河，西至园三路，北至黄兴路。

纺织染整产业园 1 片区（CP320924-2023-02-09）位于临海镇，片区总面积 4.9483 公顷，东至纵三路，南至沙印路，西至五岸干渠星辰段，北至彩虹路。

纺织染整产业园 2 片区（CP320924-2023-02-10）位于临海

镇，片区总面积 6.0662 公顷，东至盛泽路，南至横六路，西至沙印西二路，北至彩虹路。

纺织染整产业园 3 片区（CP320924-2023-02-11）位于临海镇，片区总面积 7.5263 公顷，东至双悦路，南至沙印南路，西至盛泽路，北至横八路。

纺织染整产业园 4 片区（CP320924-2023-02-12）位于临海镇，片区总面积 15.0834 公顷，东至七彩纺织染整有限公司，南至思源染整有限公司，西至双悦路，北至南支河。

纺织染整产业园 5 片区（CP320924-2023-02-13）位于临海镇，片区总面积 20.1814 公顷，东至龙腾路，南至沙印路，西至双悦路，北至横四路。

纺织染整产业园 6 片区（CP320924-2023-02-14）位于临海镇，片区总面积 11.4189 公顷，东至盐城市日达纺织印染有限公司，南至沙印南路，西至双悦路，北至横七路。

高新科技创业园春晖路两侧、双庆路西侧片区（CP320924-2023-02-15）位于合德镇，片区总面积 48.6355 公顷，东至庆南三组，南至北环西路，西至盐城润鸿经编有限公司，北至兴德路。

红星纺织工业园 1 片区（CP320924-2023-02-16）位于兴桥镇，片区总面积 6.6022 公顷，东至 226 省道，南至兴盛路，西至人民路，北至一中沟。

红星纺织工业园 2 片区（CP320924-2023-02-17）位于兴桥镇，片区总面积 14.9339 公顷，东至经二路（规划），南至兴盛

路，西至经四路，北至一中沟。

盘湾外资机电产业园 1 片区（CP320924-2023-02-18）位于盘湾镇，片区总面积 11.2239 公顷，东至沈海高速，南至双山集团，西至创业路，北至盘东路。

盘湾外资机电产业园 2 片区（CP320924-2023-02-19）位于盘湾镇，片区总面积 21.3018 公顷，东至沃港路，南至南沃村二组，西至新沃线，北至盘玉路。

盘湾外资机电产业园 3 片区（CP320924-2023-02-20）位于盘湾镇，片区总面积 25.3187 公顷，东至南沃东线，南至南沃村一组，西至沃港河，北至景隆生态园。

盘湾外资机电产业园 4 片区（CP320924-2023-02-21）位于盘湾镇，片区总面积 6.7370 公顷，东至 226 省道，南至潭洋河，西至南沃沟，北至纬五路（规划）。

新坍镇北部工业园西片区（CP320924-2023-02-22）位于新坍镇，片区总面积 5.7979 公顷，东至开元路，南至县道 353，西至新坍居委会六组，北至规划横一路。

新坍镇北部工业园东片区（CP320924-2023-02-23）位于新坍镇，片区总面积 15.1751 公顷，东至中心河，南至现状沟渠，西至开元路，北至规划横一路。

千秋镇北部工业园西片区（CP320924-2023-02-24）位于千秋镇，片区总面积为 10.5084 公顷，东至规划纵一路，南至创业路，西至城镇开发边界，北至规划横一路。

千秋镇北部工业园东片区（CP320924-2023-02-25）位于千

秋镇，片区总面积 7.8355 公顷，东至规划纵二路，南至创业路，西至规划纵一路，北至规划横一路。

海通镇工业片区（CP320924-2023-02-26）位于海通镇，片区总面积 18.7142 公顷，东至园林路，南至海市路，西至滨河路，北至双跃河。

开发区 1 片区（CP320924-2023-02-27），片区总面积 7.5611 公顷，东至规划道路，南至人民西路，西至规划道路，北至规划道路。

开发区 2 片区（CP320924-2023-02-28），片区总面积 10.9924 公顷，东至规划道路，南至北环东路，西至兴阳路，北至现状沟渠。

开发区 3 片区（CP320924-2023-02-29），片区总面积 11.4755 公顷，东至射阳河，南至规划道路，西至规划道路，北至新民路。

开发区 4 片区（CP320924-2023-02-30），片区总面积 12.7925 公顷，东至海都路，南至地龙河，西至乡村道路，北至乡村道路。

表 2-1 片区土地开发利用状况表

单位：公顷

片区名称	总面积	公益性用地	公益性用地比例 (%)	涉及镇 (区)	涉及行政村 (居委会)
海河镇跃华北 1 片区	6.5071	1.8770	28.85%	海河镇	跃华村
海河镇跃华北 2 片区	7.4881	1.9996	26.70%	海河镇	跃华村
海河镇跃华北 3 片区	5.2799	1.4452	27.37%	海河镇	跃华村
海河镇跃华北 4 片区	17.7910	5.0164	28.20%	海河镇	跃华村
海通镇日月岛南部片区	39.9694	16.3374	40.87%	海通镇	大尖居委会、支鱼居委会
黄沙港镇东方村东 1 片区	19.9274	5.4356	27.28%	黄沙港镇	东方村
黄沙港镇东方村东 2 片区	37.7161	9.9990	26.51%	黄沙港镇	东方村
特庸镇码头西片区	32.0016	12.8244	40.07%	特庸镇	码头居委会
纺织染整产业园 1 片区	4.9483	1.2449	25.16%	临海镇	星晨居委会
纺织染整产业园 2 片区	6.0662	1.5890	26.19%	临海镇	星晨居委会
纺织染整产业园 3 片区	7.5263	1.9006	25.25%	临海镇	星晨居委会
纺织染整产业园 4 片区	15.0834	3.8311	25.40%	临海镇	星晨居委会

片区名称	总面积	公益性用地	公益性用地比例 (%)	涉及镇 (区)	涉及行政村 (居委会)
纺织染整产业园 5 片区	20.1814	5.0938	25.24%	临海镇	星晨居委会
纺织染整产业园 6 片区	11.4189	3.0808	26.98%	临海镇	星晨居委会
高新科技创业园春晖路两侧、双庆路西侧片区	48.6355	13.7589	28.29%	合德镇	庆南社区居委会、兴庆居委会
红星纺织工业园 1 片区	6.6022	2.7504	41.66%	兴桥镇	红星居委会
红星纺织工业园 2 片区	14.9339	3.8247	25.64%	兴桥镇	红星居委会
盘湾外资机电产业园 1 片区	11.2239	2.9572	26.35%	盘湾镇	盘东居委会
盘湾外资机电产业园 2 片区	21.3018	5.4382	25.53%	盘湾镇	南沃村
盘湾外资机电产业园 3 片区	25.3187	8.5599	33.81%	盘湾镇	南沃村
盘湾外资机电产业园 4 片区	6.7370	1.7149	25.45%	盘湾镇	南沃村
新坍镇北部工业园西片区	5.7979	1.5233	26.27%	新坍镇	新坍子居委会
新坍镇北部工业园东片区	15.1751	3.8041	25.07%	新坍镇	新坍子居委会
千秋镇北部工业园西片区	10.5084	2.7838	26.49%	千秋镇	振兴居委会
千秋镇北部工业园东片区	7.8355	1.9656	25.09%	千秋镇	振兴居委会

片区名称	总面积	公益性用地	公益性用地比例 (%)	涉及镇 (区)	涉及行政村 (居委会)
海通镇工业片区	18.7142	4.7455	25.36%	海通镇	沟浜村委会、通兴居委会
开发区 1 片区	7.5611	1.9177	25.36%	开发区	凤兴居委会
开发区 2 片区	10.9924	3.0749	27.97%	开发区	合东居委会
开发区 3 片区	11.4755	2.9243	25.48%	开发区	合东居委会
开发区 4 片区	12.7925	3.2040	25.05%	开发区	合东居委会、三角镇居委会
合计	467.5107	136.6222	——	——	——

（二）符合国土空间规划情况

1、符合相关红线管控要求

本方案所有开发片区均未涉及射阳县三区三线划定的永久基本农田和生态保护红线，不涉及省级生态管控区。

2、充分衔接 2023 年度射阳县预支空间规模指标落地上图方案

本方案与 2023 年度射阳县预支空间规模指标落地上图方案进行了衔接，依据《2023 年度射阳县预支空间规模指标落地上图方案》(简称“预支空间规模指标落地上图方案”)，开发片区范围有 318.1553 公顷（占比 68.05%）位于预支空间规模指标落地上图方案确定的允许建设区，尚有 149.3554 公顷（占比 32.95%）位于有条件建设区和限制建设区。在方案编制工作中积极与射阳县正在编制的射阳县国土空间总体规划相衔接，并落实新增建设用地指标。

3、符合国土空间规划城镇开发边界管控要求

所有开发片区规划建设用地全部纳入三区三线划定成果中的城镇开发边界范围内。

4、与现行城市、镇总体规划及控制性详细规划衔接情况

本次土地征收成片开发范围均布局在射阳县各控制性详细规划单元内，符合城市、镇（区）规划发展方向，成片开发片区内规划建设项目类型也与所在单元控制性详细规划中的地块规划用途一致，符合所在区域功能定位。

（三）与其他规划的衔接

本方案未涉及划定的粮食生产功能区和重要农产品生产保护区。本方案涉及占用高标准农田，将制定射阳县 2023-02 号土地征收成片开发占用高标准农田补建实施方案。

根据国家《水法》、《河道管理条例》和江苏省《河道管理条例》、《湖泊保护条例》、《水域保护办法》和《江苏省建设项目占用水域管理办法》（江苏省人民政府令第 87 号）和《盐城市河道管理办法》，本方案未涉及省政府批准的《江苏省骨干河道名录》和《江苏省湖泊保护名录》中的河道、湖泊以及注册登记的水库。后期建设项目不可避免地占用水域的，严格按照《江苏省建设项目占用水域管理办法》（江苏省人民政府令第 87 号）“保护生态、分类管理、严格控制、等效替代”的原则由建设单位新建等效替代水域工程。

方案不涉及经林业局审核过的优化整合前的风景名胜边界线，不涉及林业主管部门和自然资源主管部门均认定的国有林地，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。

（成片开发片区范围和面积以最终批复为准）。

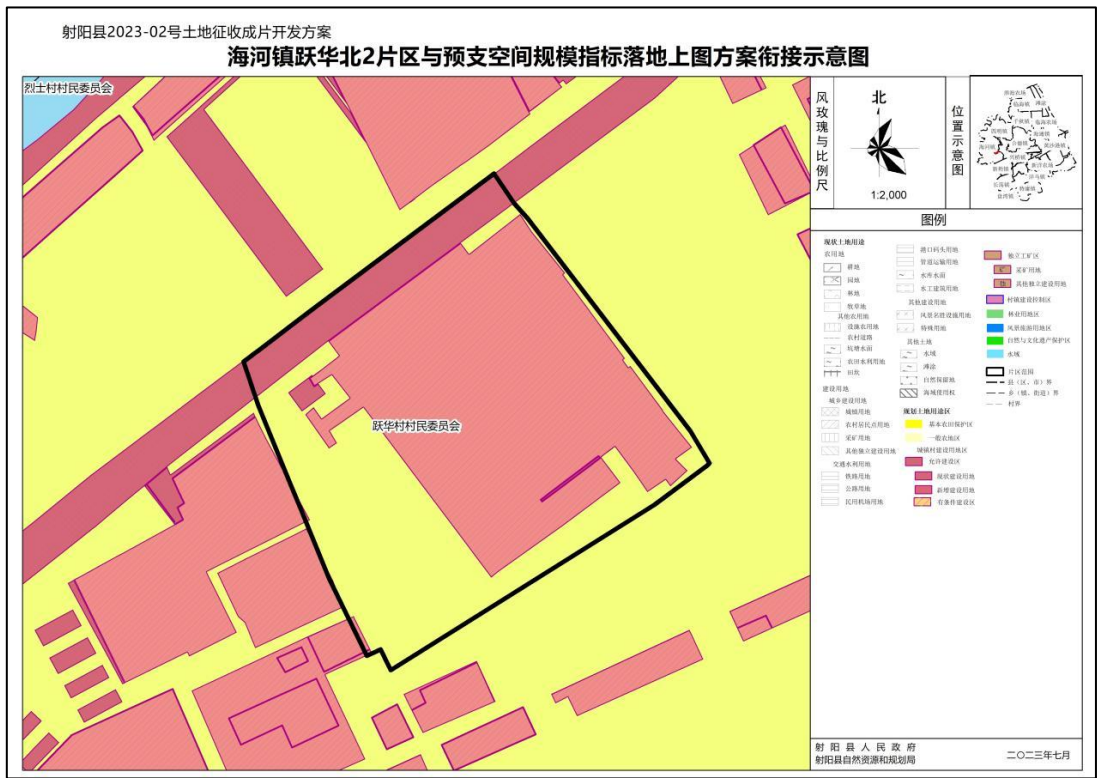


片区土地规划用途分类图

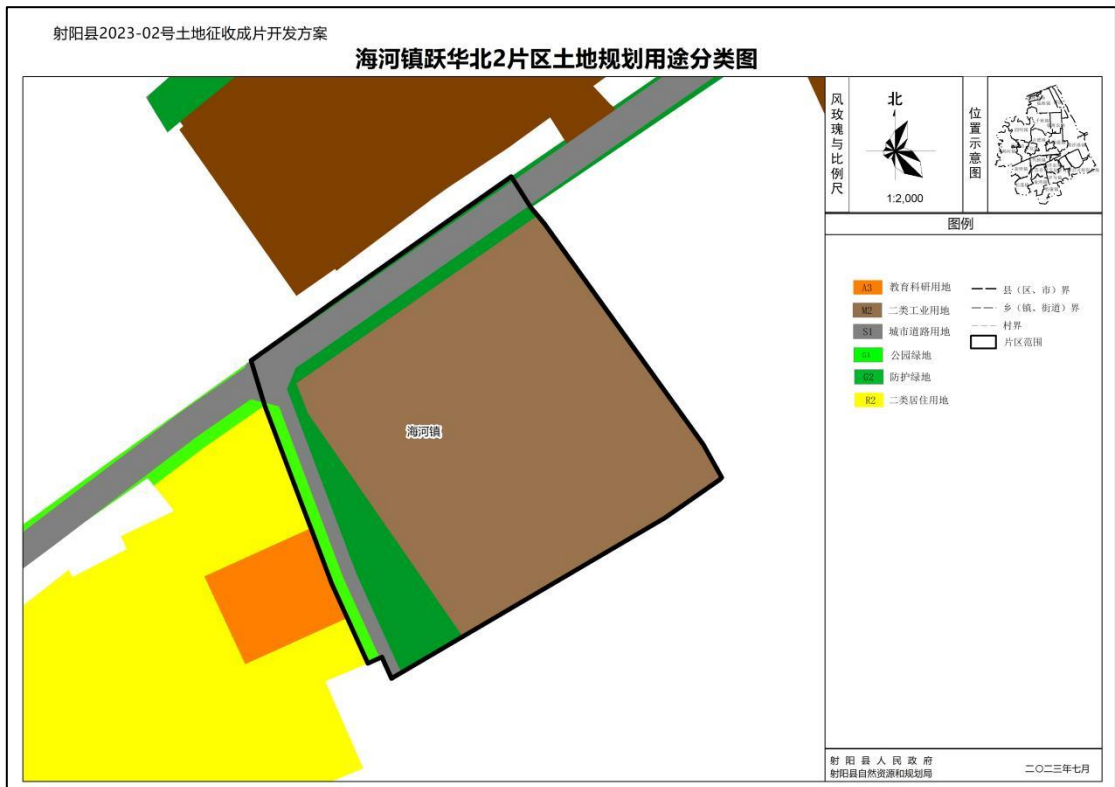
02 片区：海河镇跃华北 2 片区（CP320924-2023-02-02）



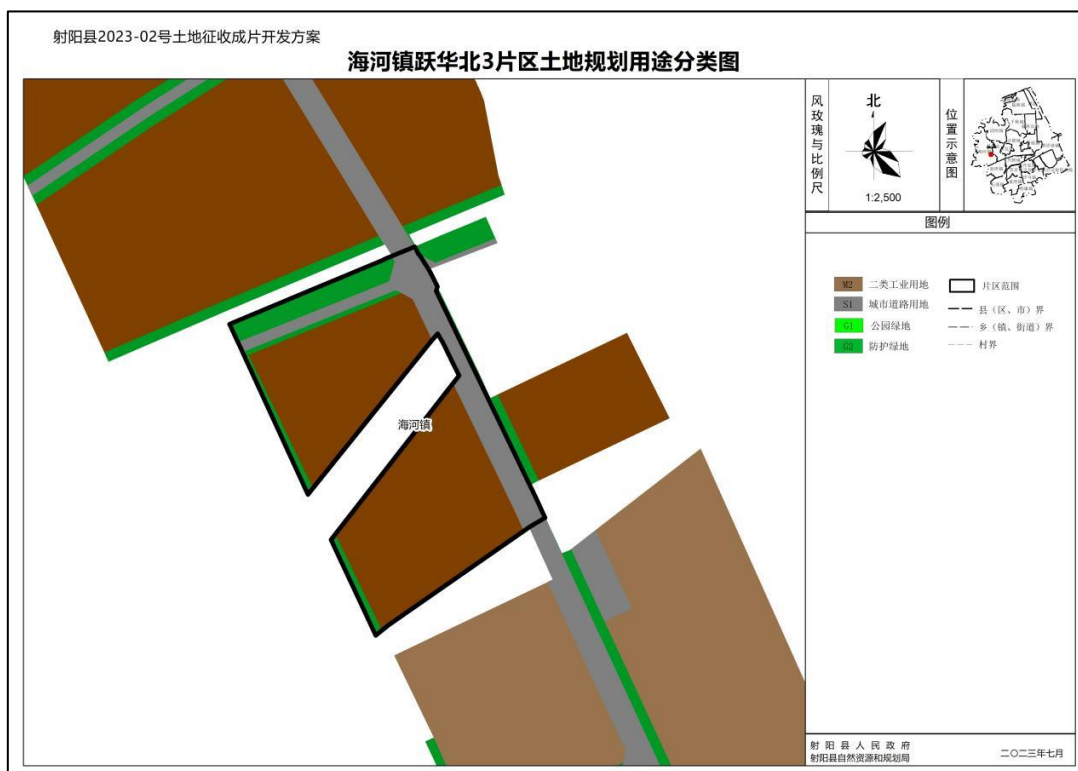
片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图



片区土地规划用途分类图

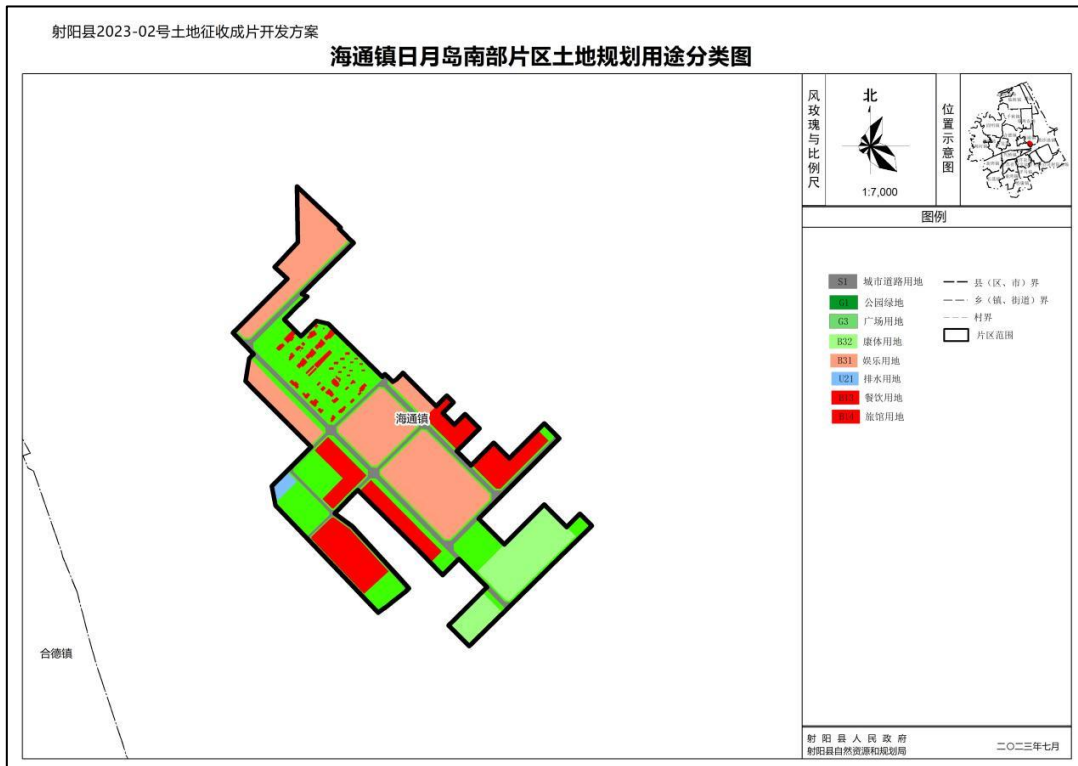


片区土地规划用途分类图

04 片区：海河镇跃华北 4 片区（CP320924-2023-02-04）



片区范围示意图

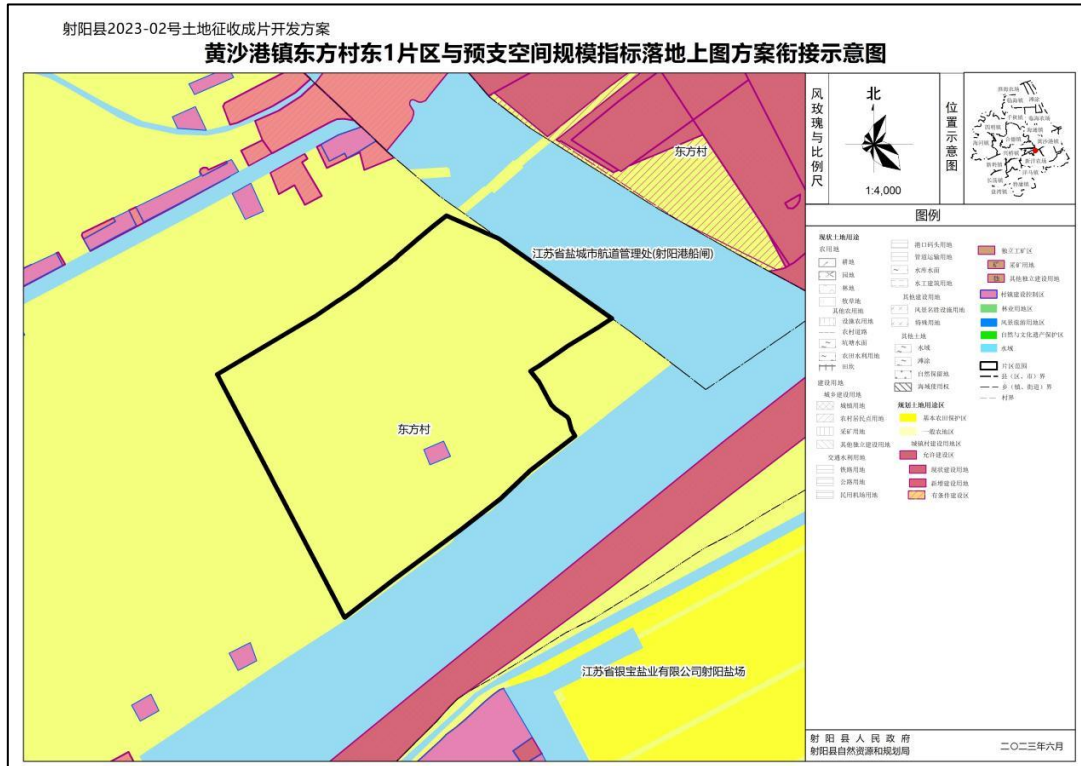


片区土地规划用途分类图

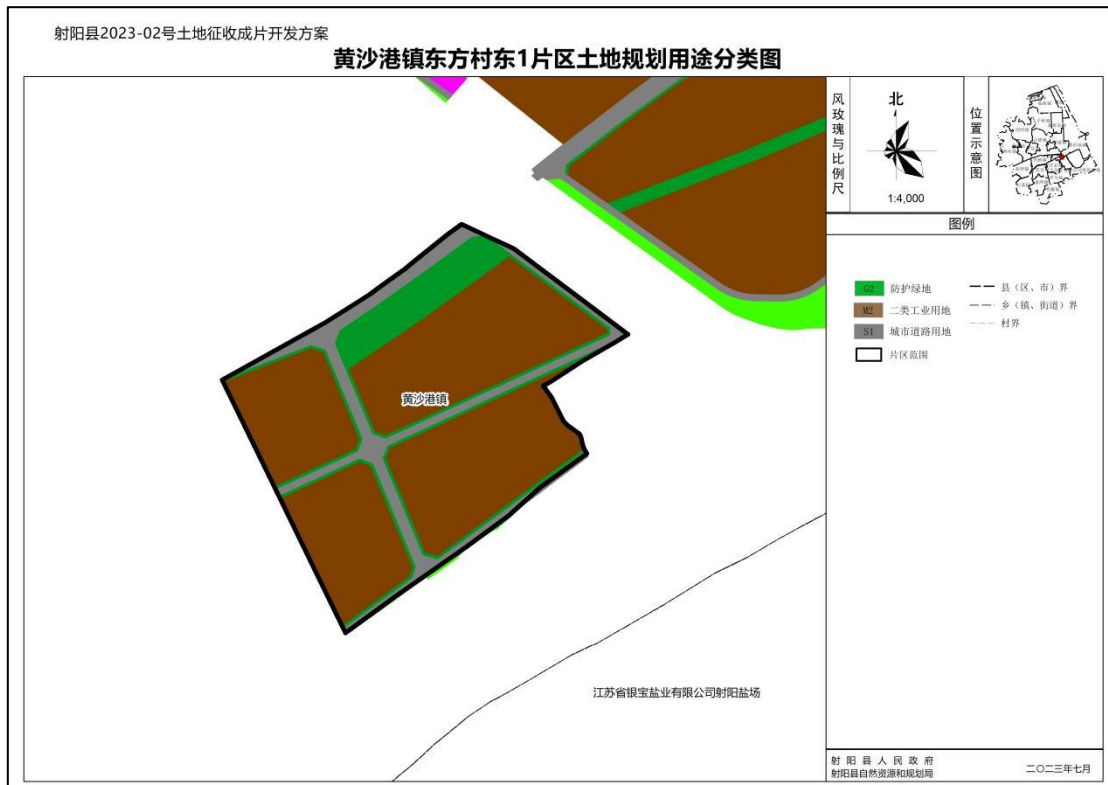
06 片区：黄沙港镇东方村东 1 片区 (CP320924-2023-02-06)



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

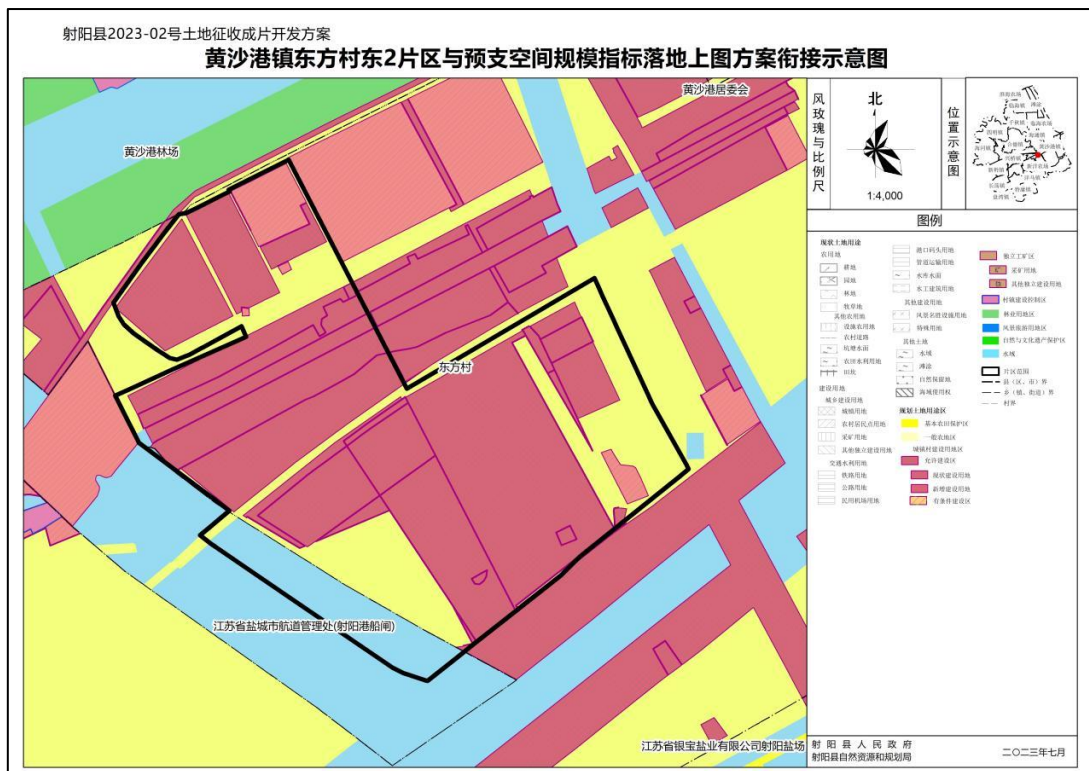


片区土地规划用途分类图

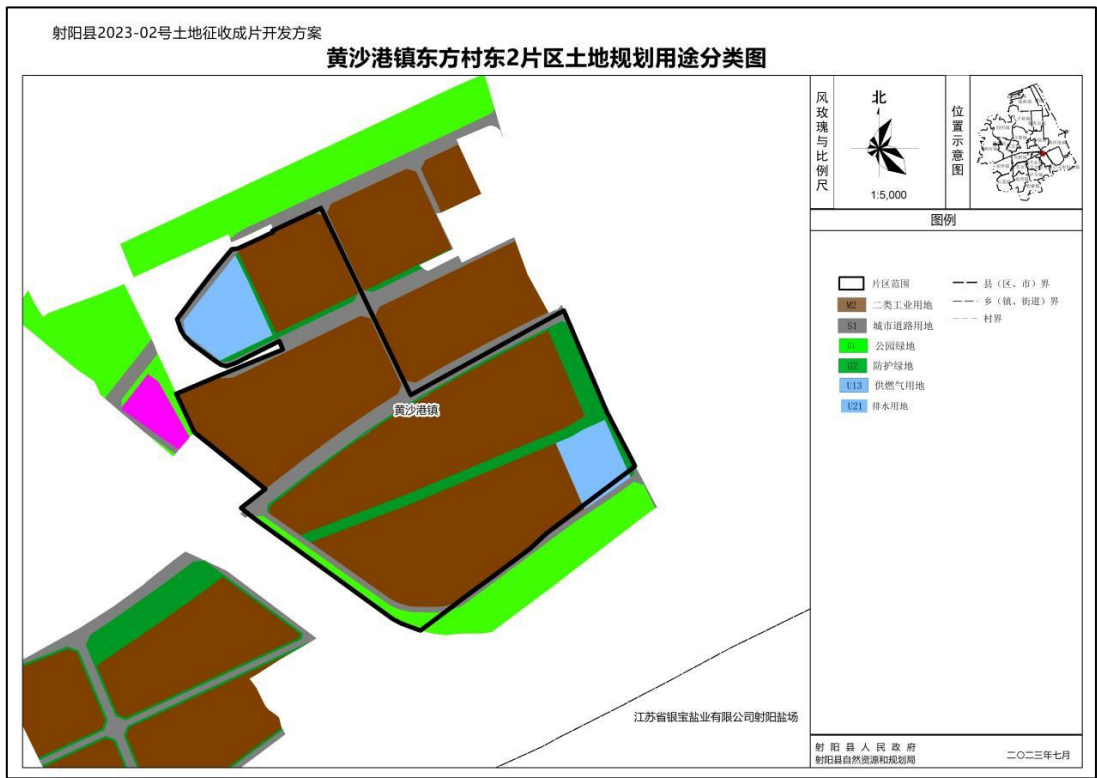
07 片区：黄沙港镇东方村东 2 片区（CP320924-2023-02-07）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图



片区土地规划用途分类图

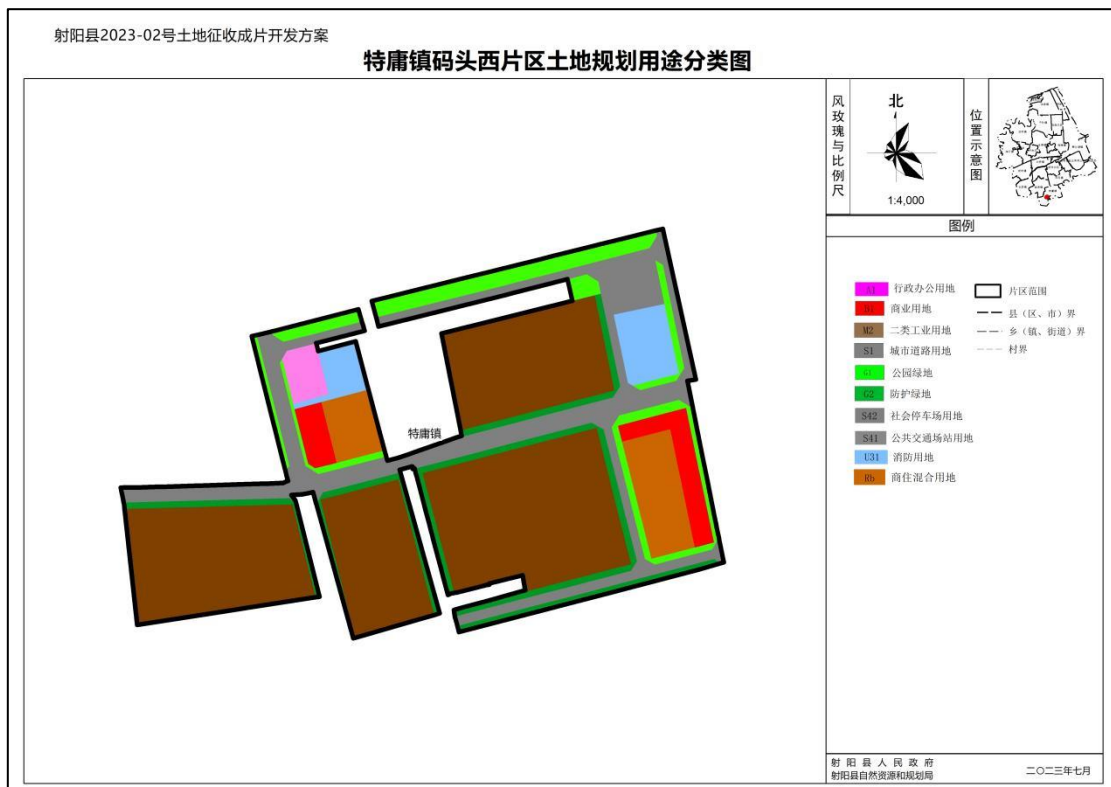
08 片区：特庸镇码头西片区（CP320924-2023-02-08）



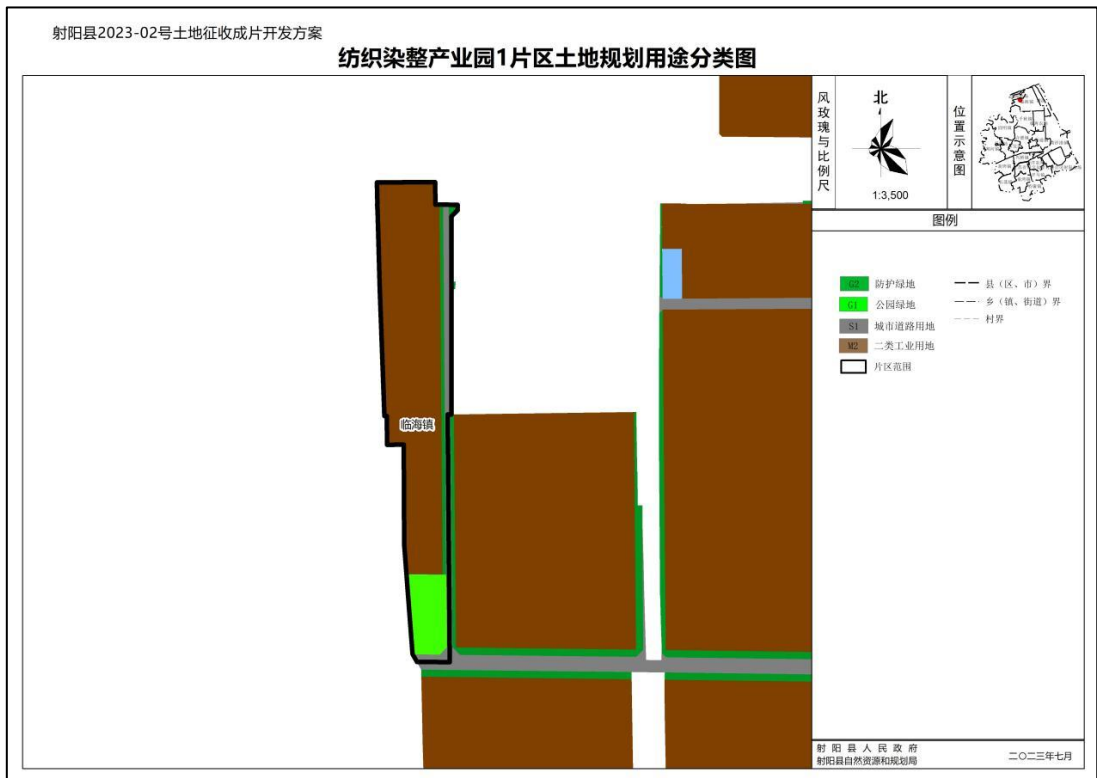
片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图



片区土地规划用途分类图

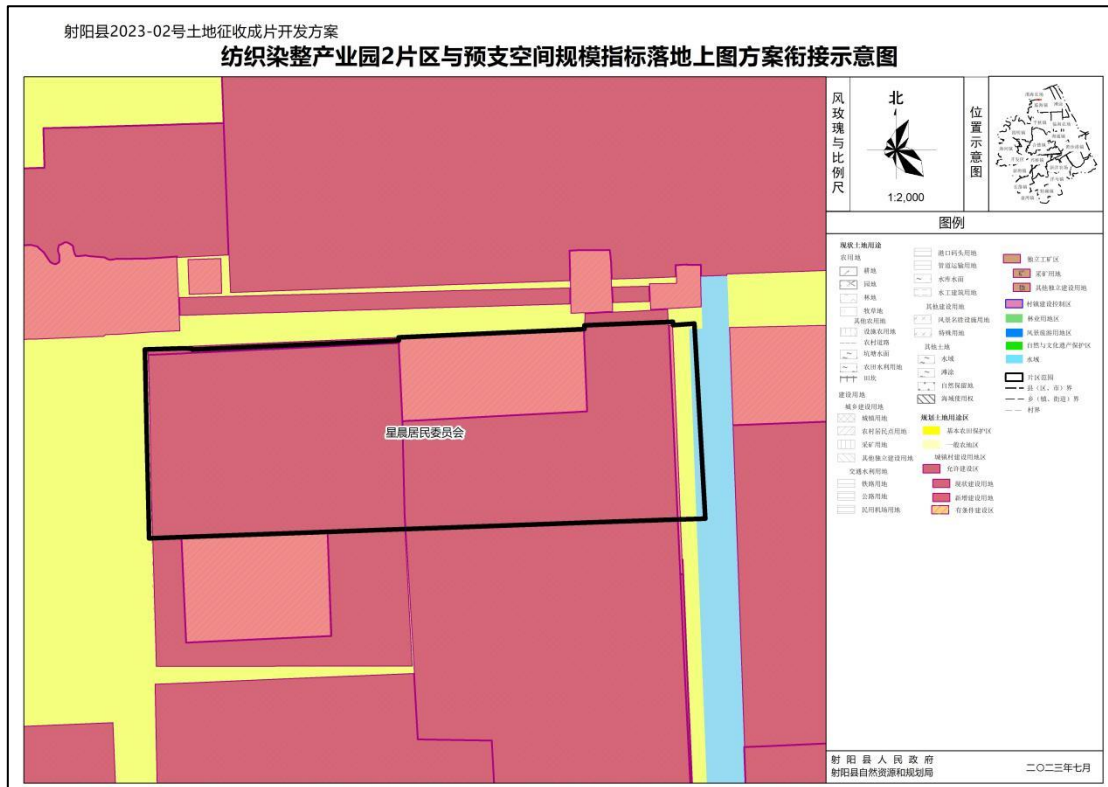


片区土地规划用途分类图

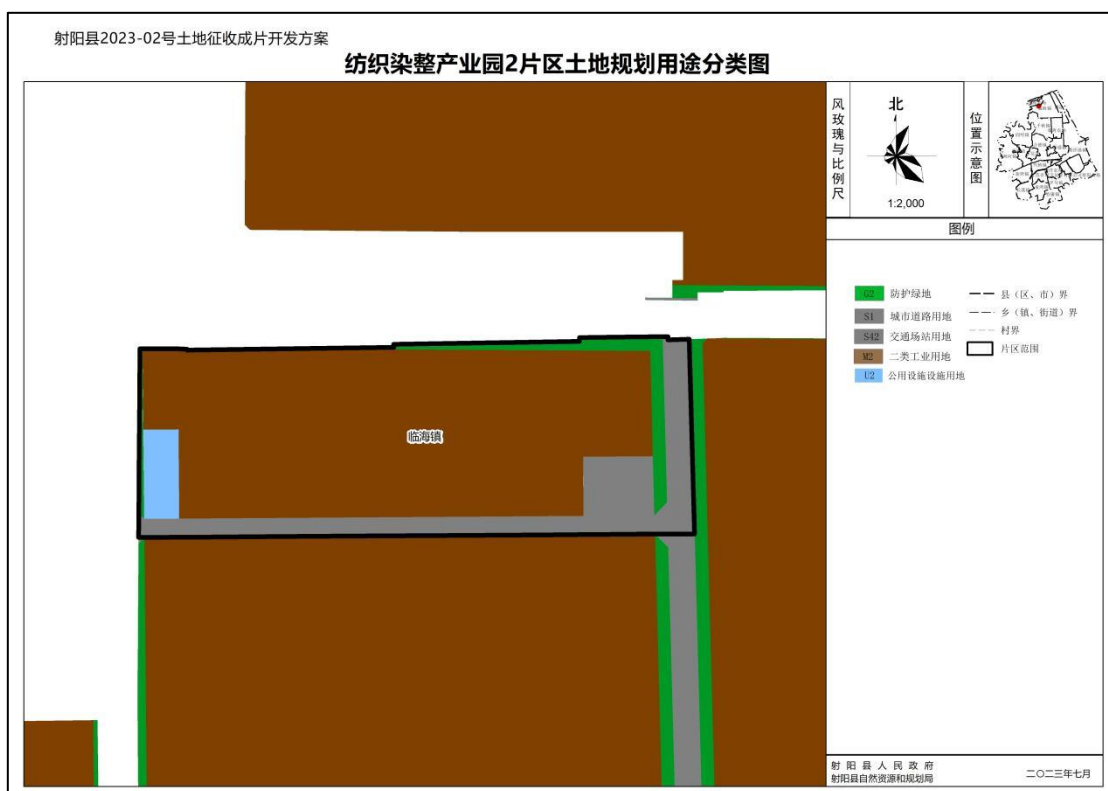
10 片区：纺织染整产业园 2 片区（CP320924-2023-02-10）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

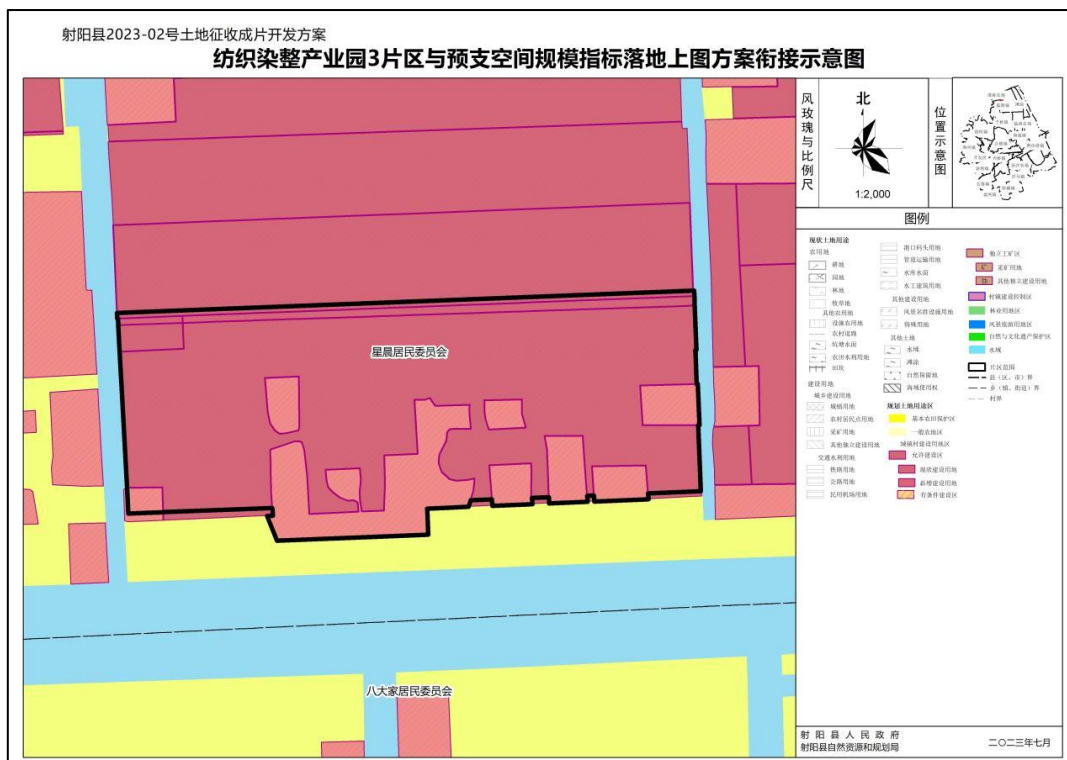


片区土地规划用途分类图

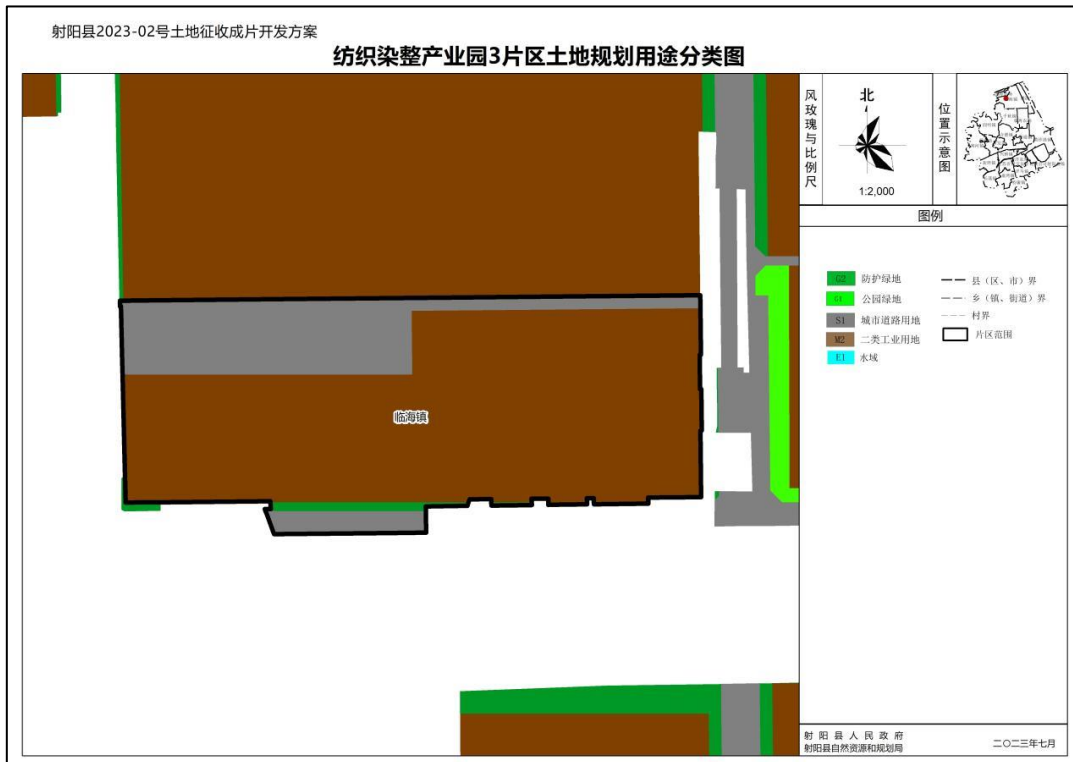
11 片区：纺织染整产业园 3 片区（CP320924-2023-02-11）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图



片区土地规划用途分类图

12 片区：纺织染整产业园 4 片区（CP320924-2023-02-12）

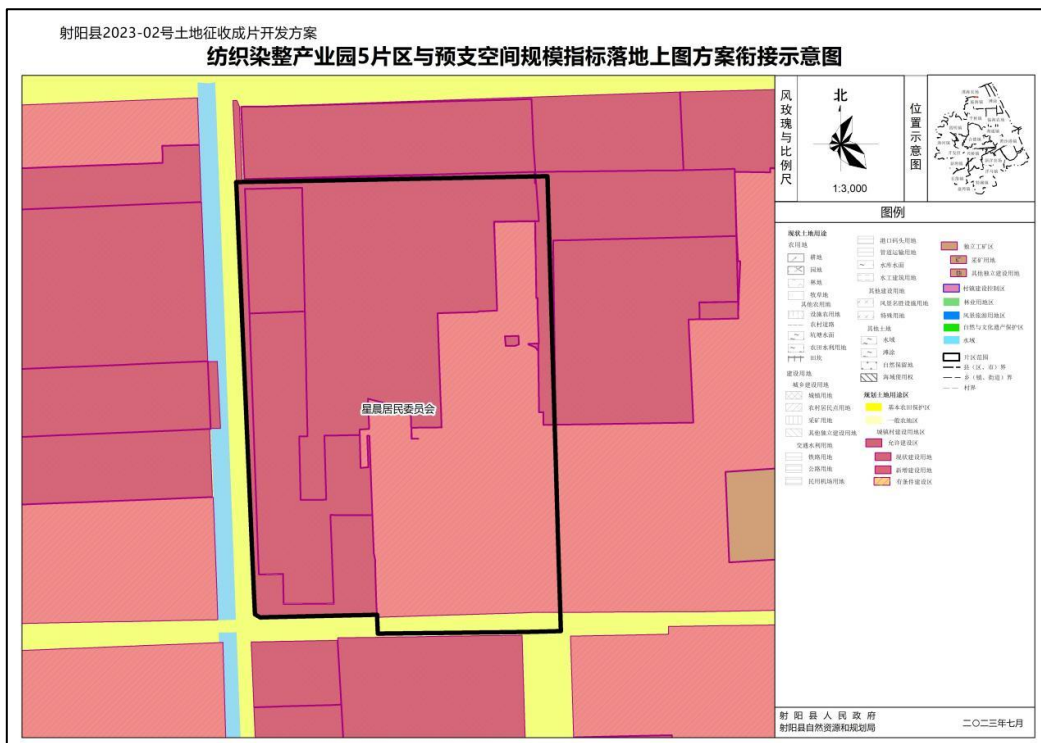


片区范围示意图

13 片区：纺织染整产业园 5 片区（CP320924-2023-02-13）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

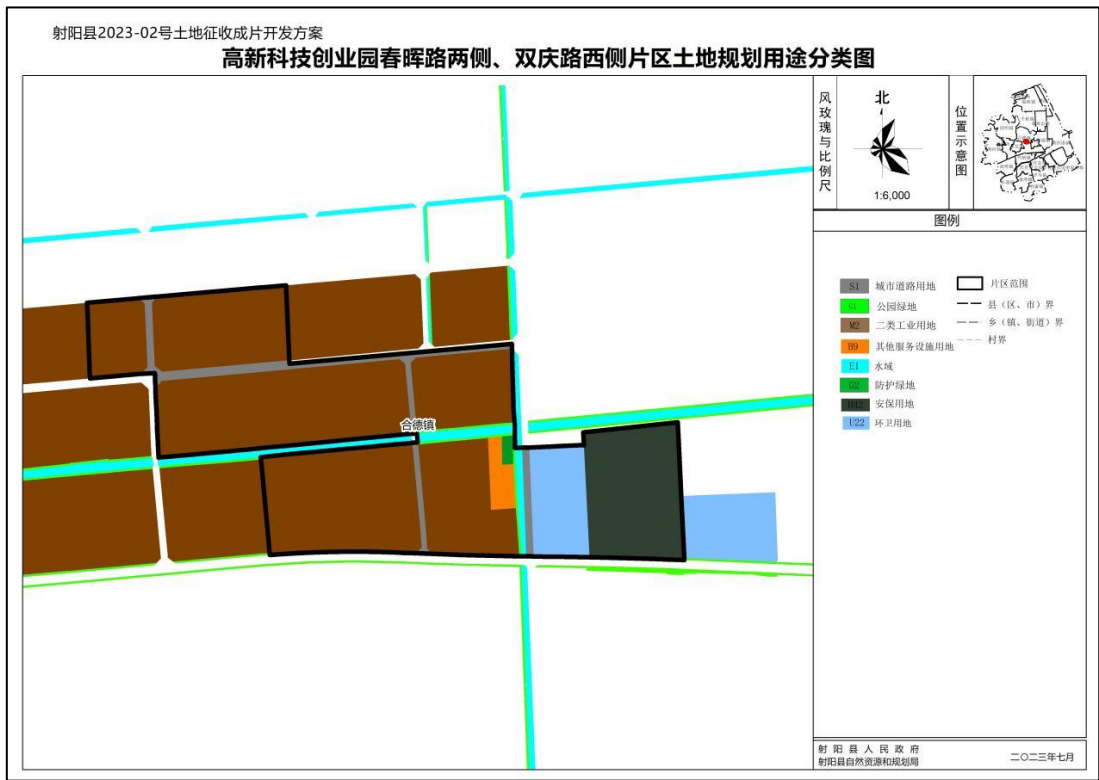


片区土地规划用途分类图

14 片区：纺织染整产业园 6 片区（CP320924-2023-02-14）



片区范围示意图

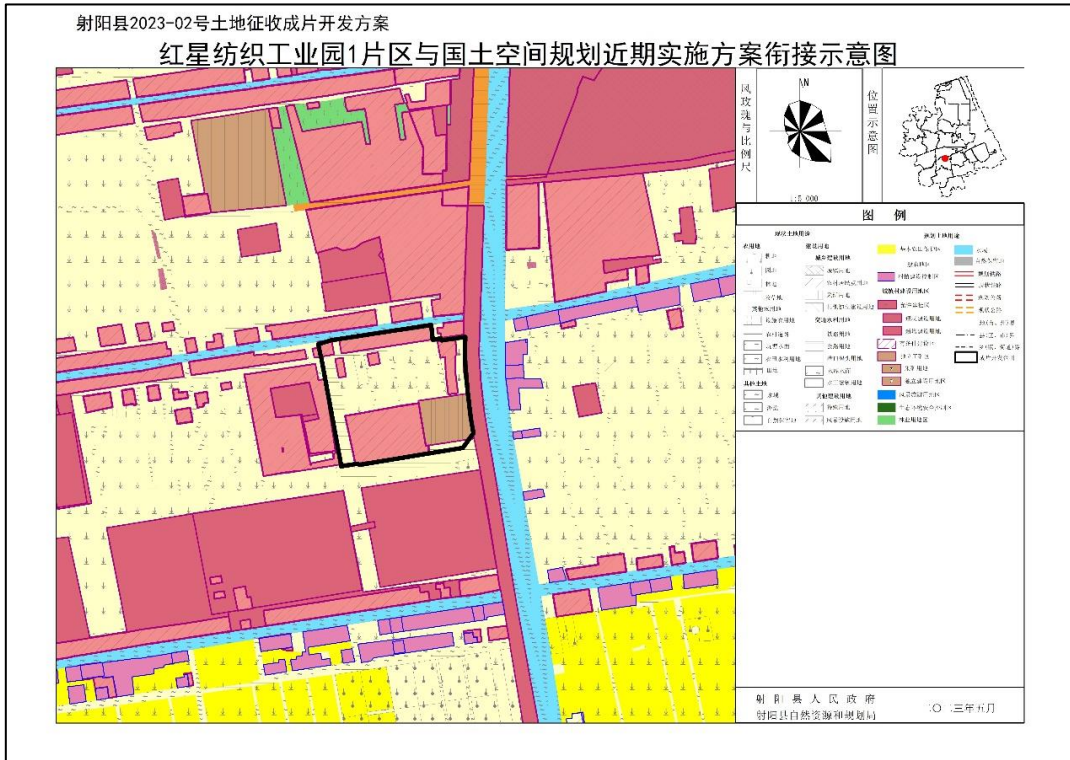


片区土地规划用途分类图

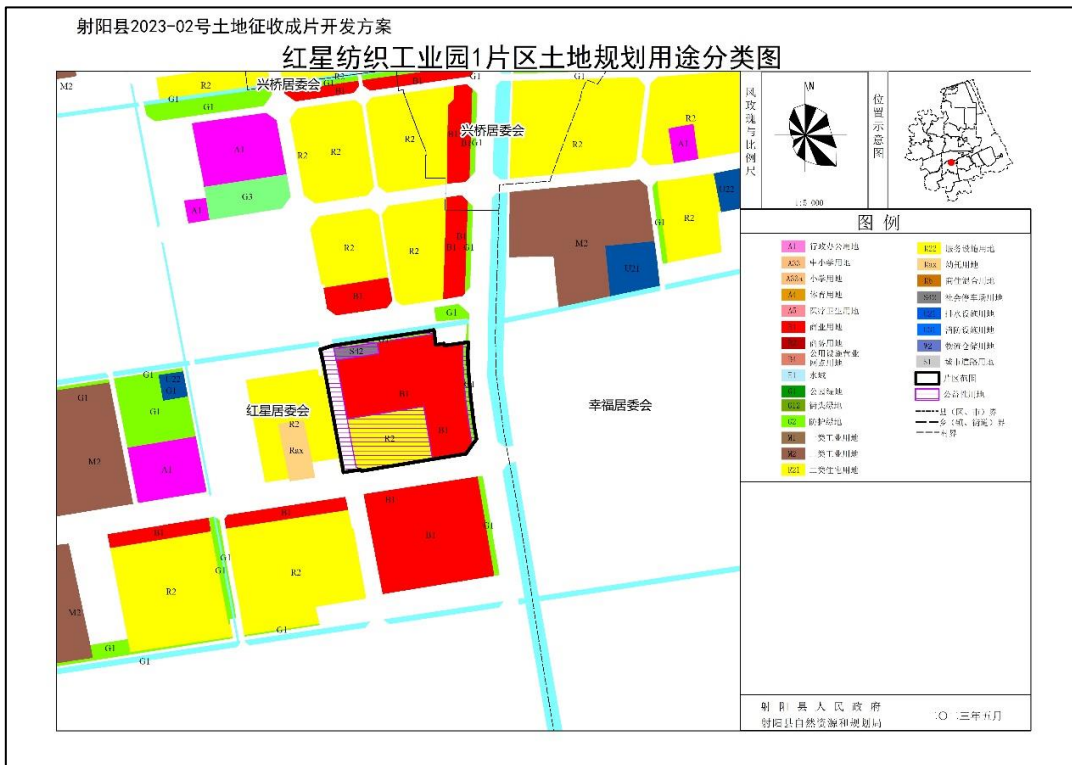
16 片区：红星纺织工业园 1 片区（CP320924-2023-02-16）



片区范围示意图

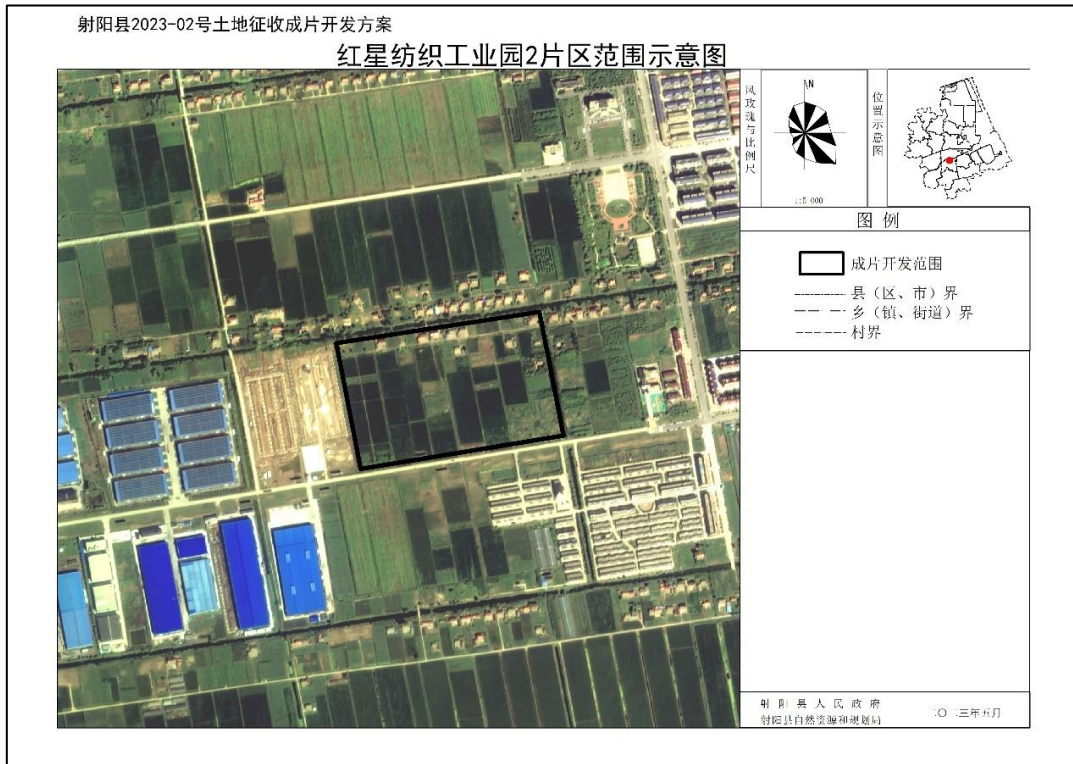


片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

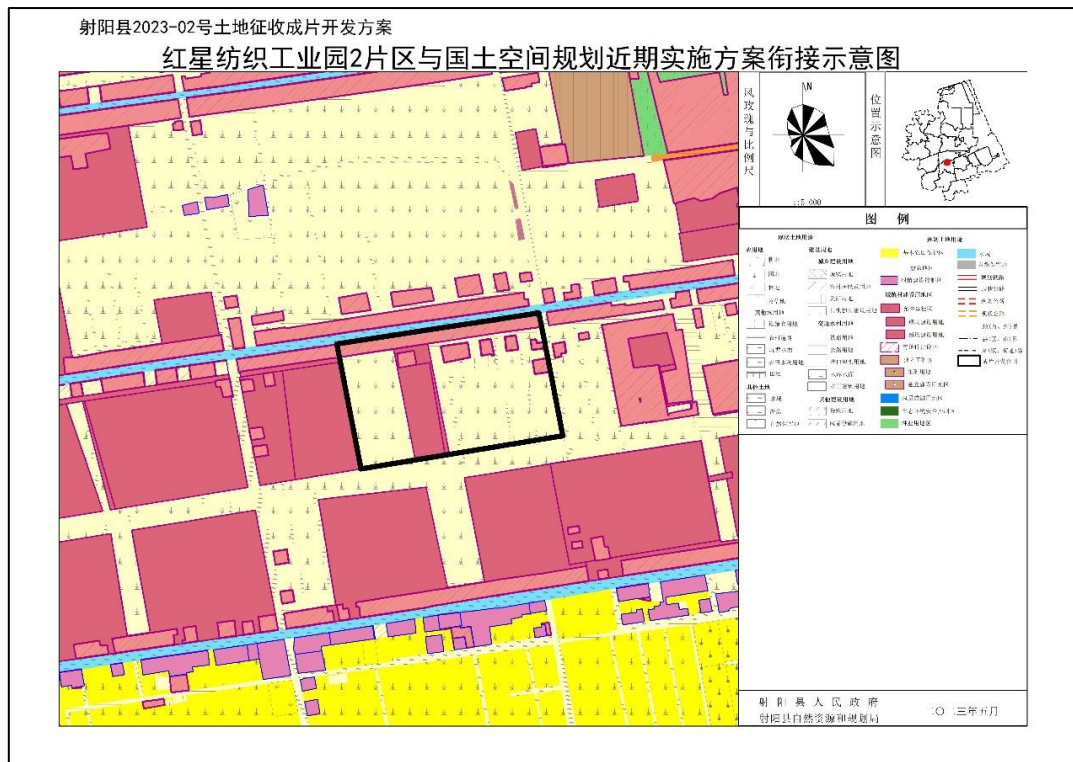


片区土地规划用途分类图

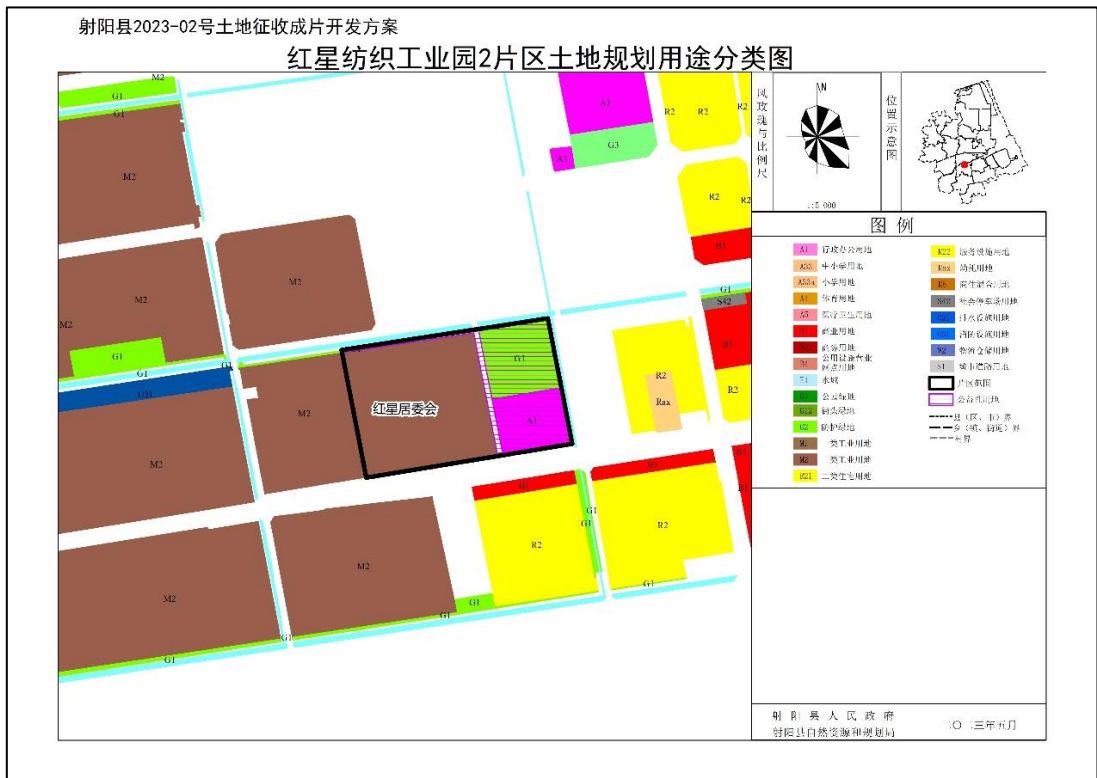
17 片区：红星纺织工业园 2 片区（CP320924-2023-02-17）



片区范围示意图

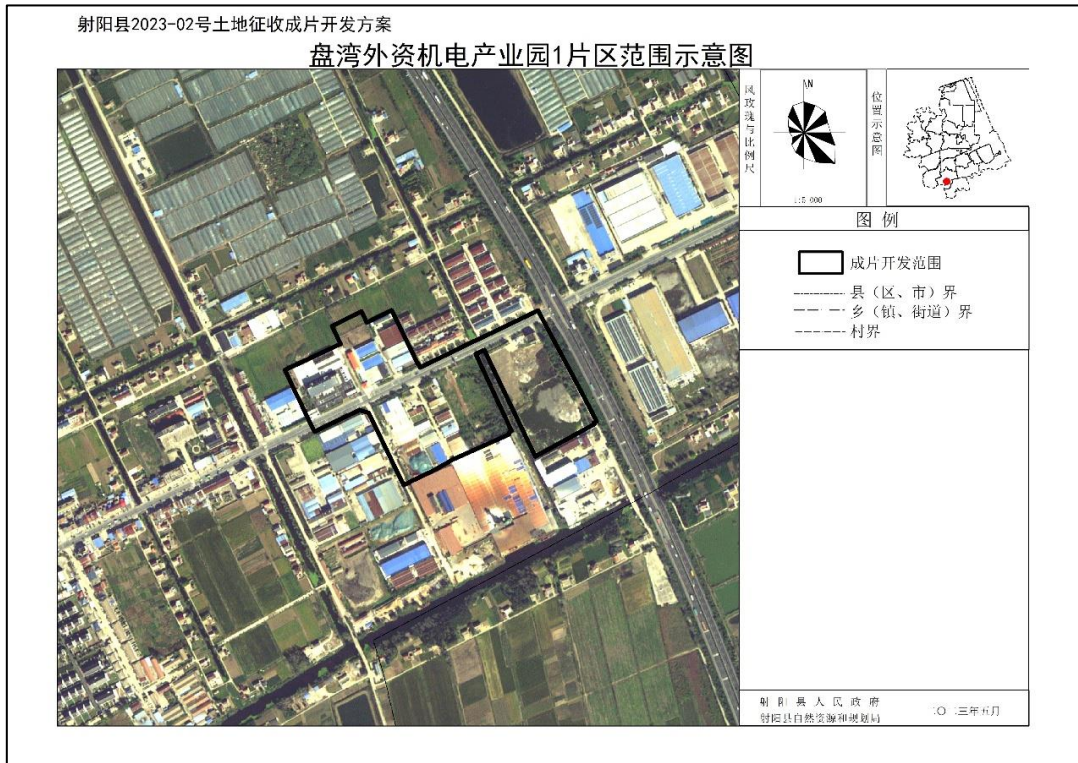


片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

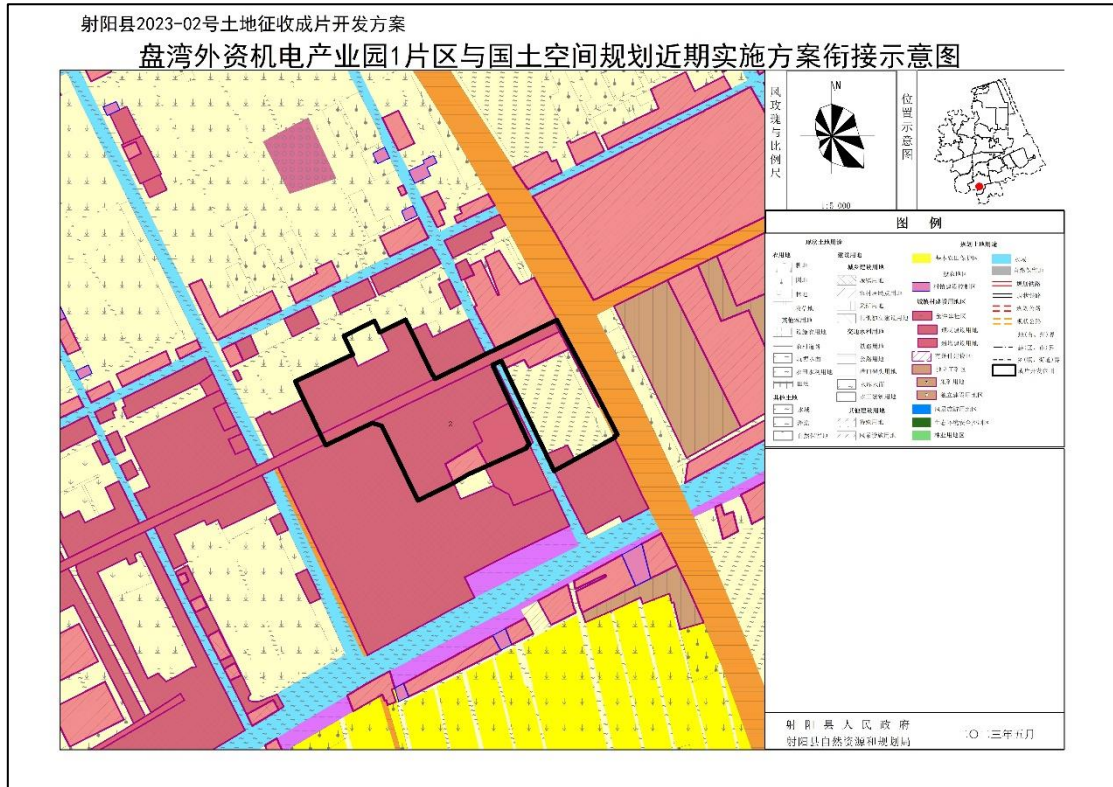


片区土地规划用途分类图

18 片区：盘湾外资机电产业园 1 片区（CP320924-2023-02-18）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

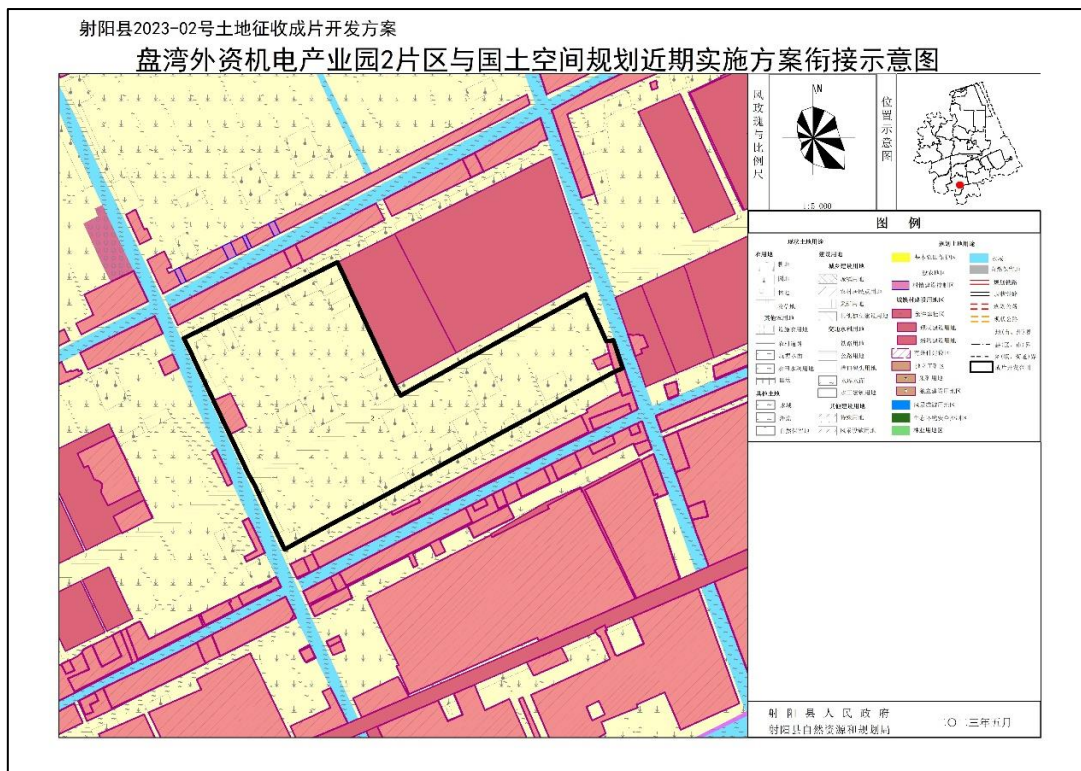


片区土地规划用途分类图

19 片区：盘湾外资机电产业园 2 片区（CP320924-2023-02-19）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

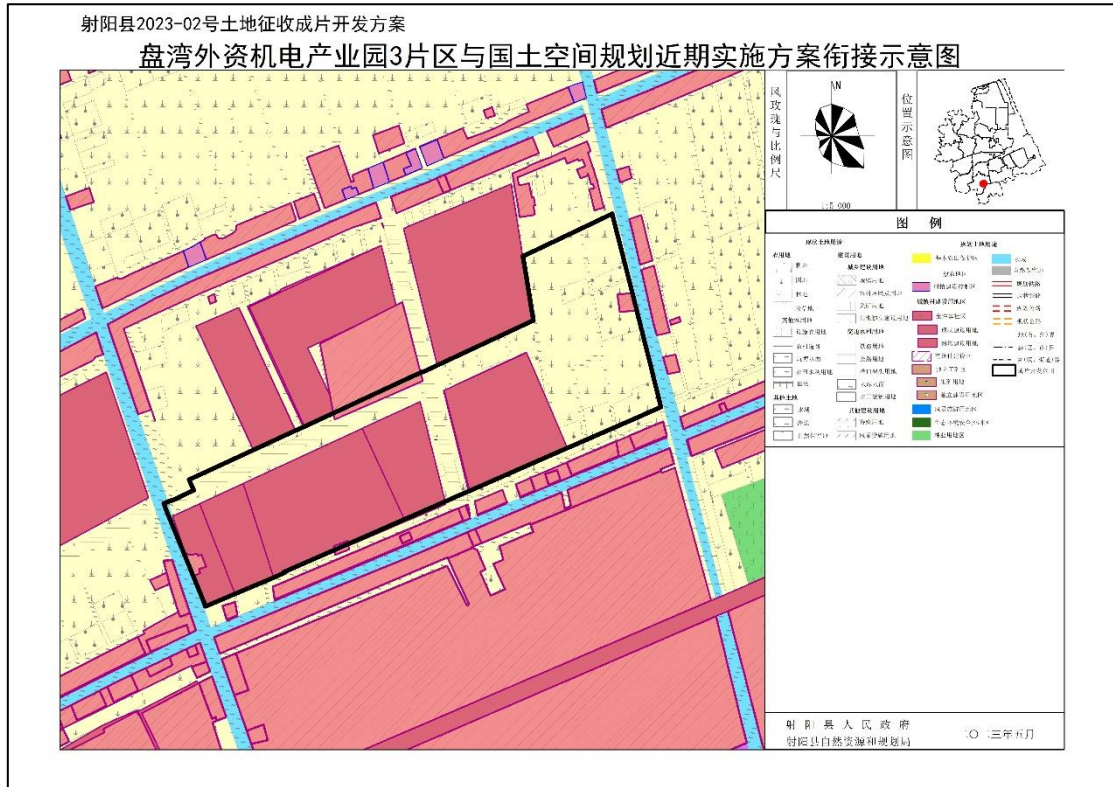


片区土地规划用途分类图

20 片区：盘湾外资机电产业园 3 片区（CP320924-2023-02-20）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

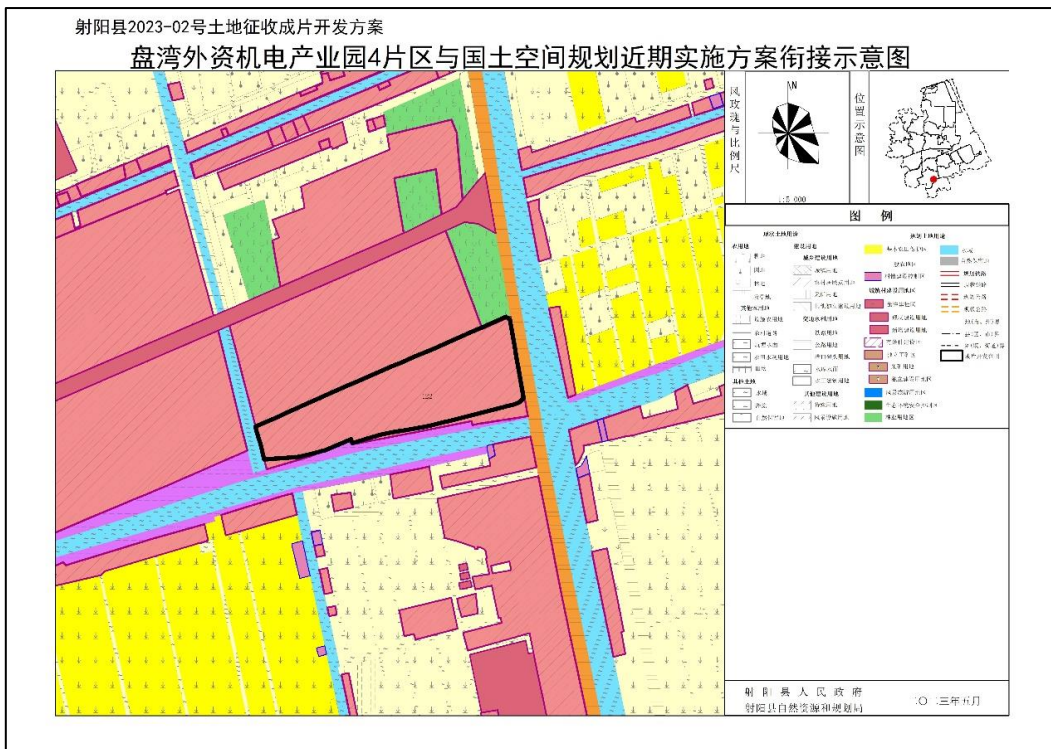


片区土地规划用途分类图

21 片区：盘湾外资机电产业园 4 片区（CP320924-2023-02-21）



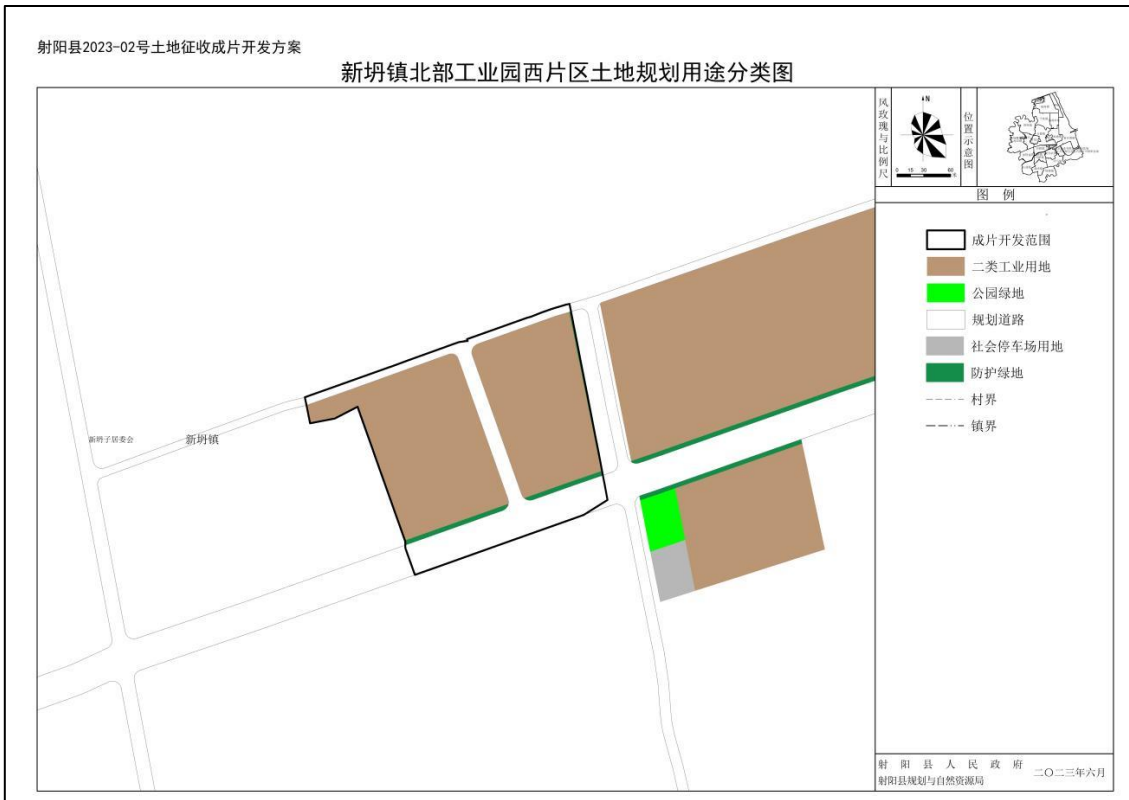
片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

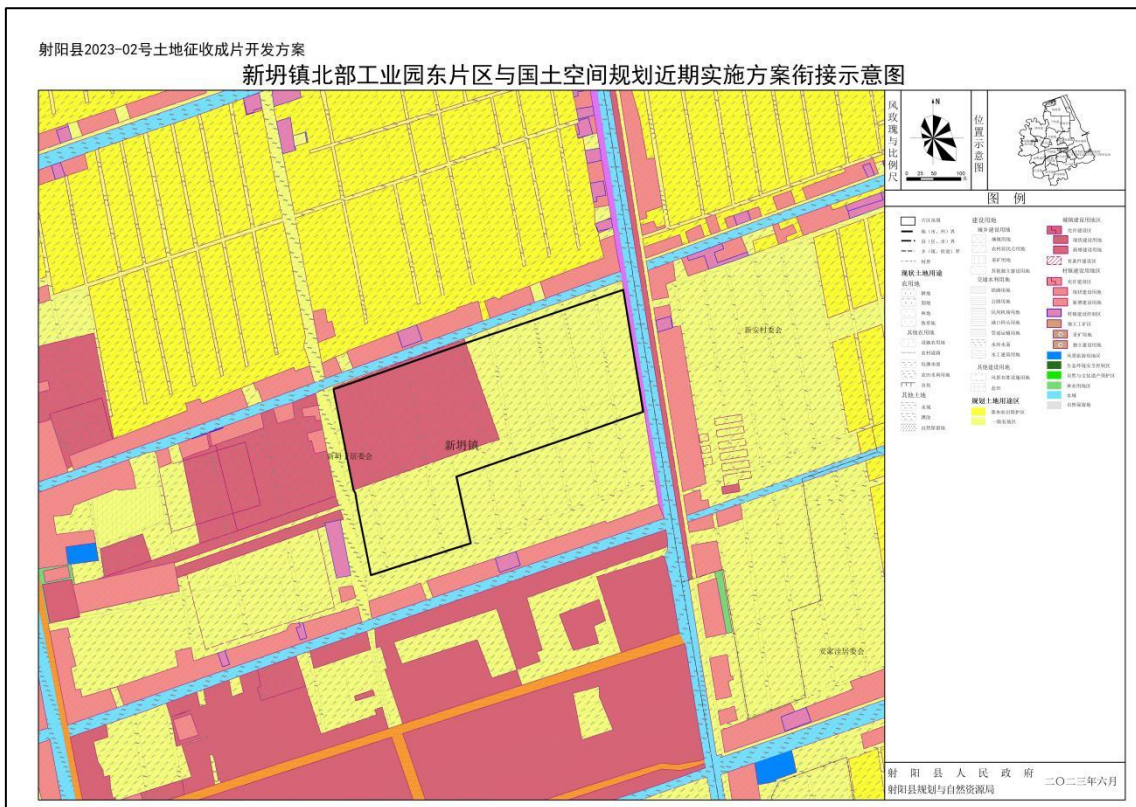


片区土地规划用途分类图

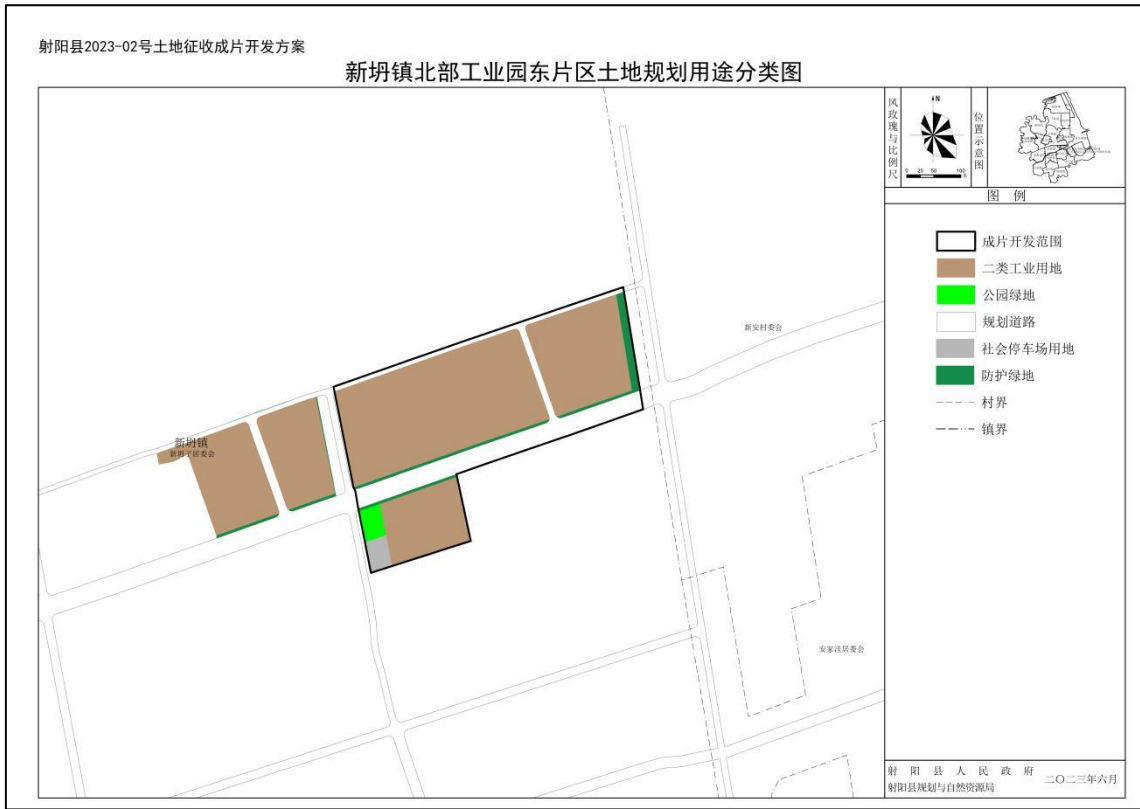
23 片区：新坍镇北部工业园东片区（CP320924-2023-02-23）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

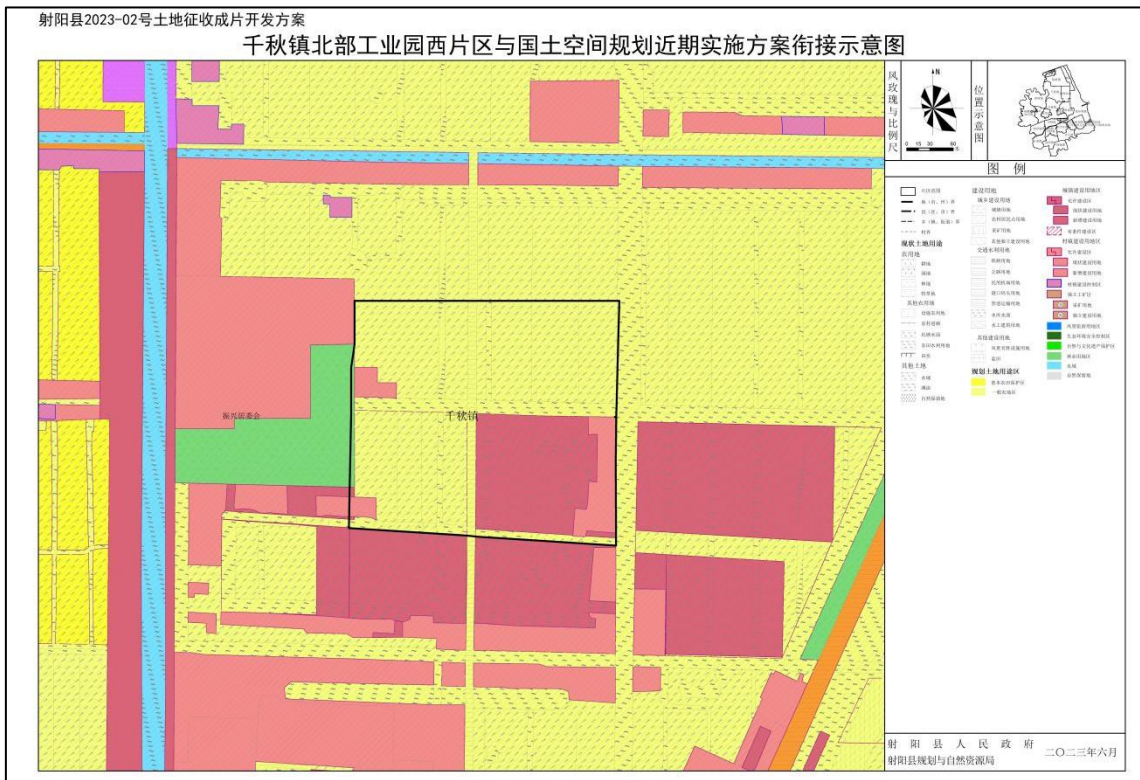


片区土地规划用途分类图

24 片区：千秋镇北部工业园西片区（CP320924-2023-02-24）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

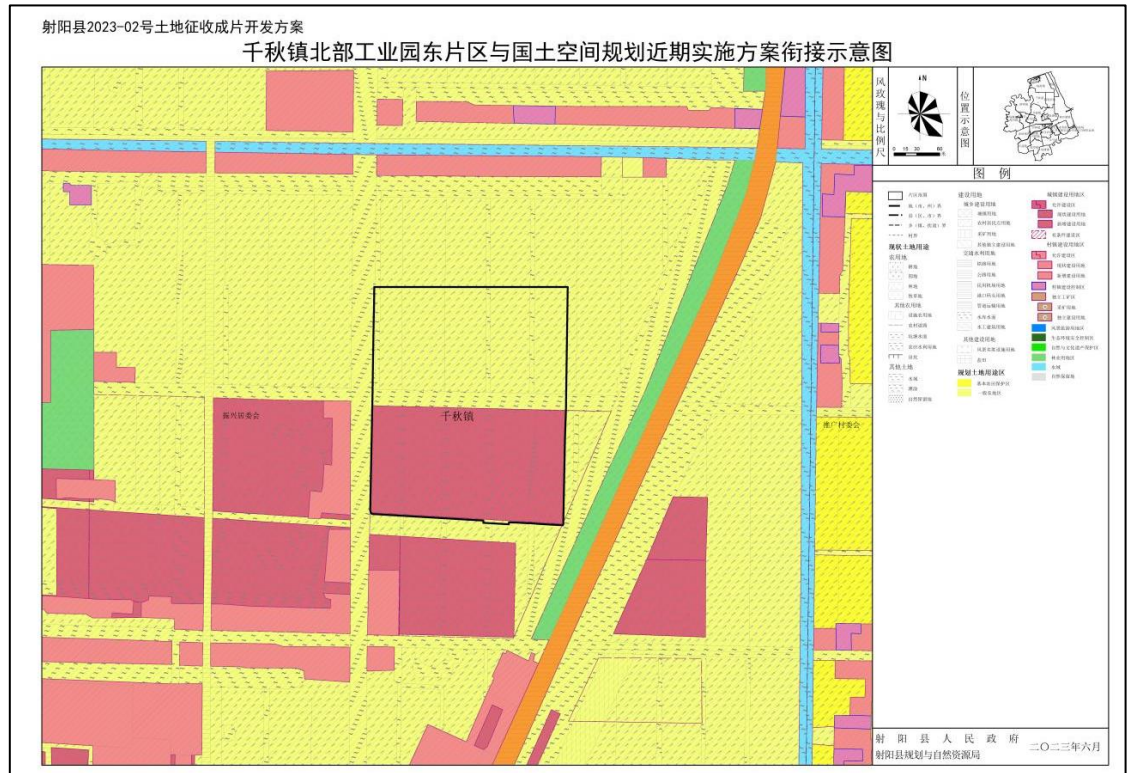


片区土地规划用途分类图

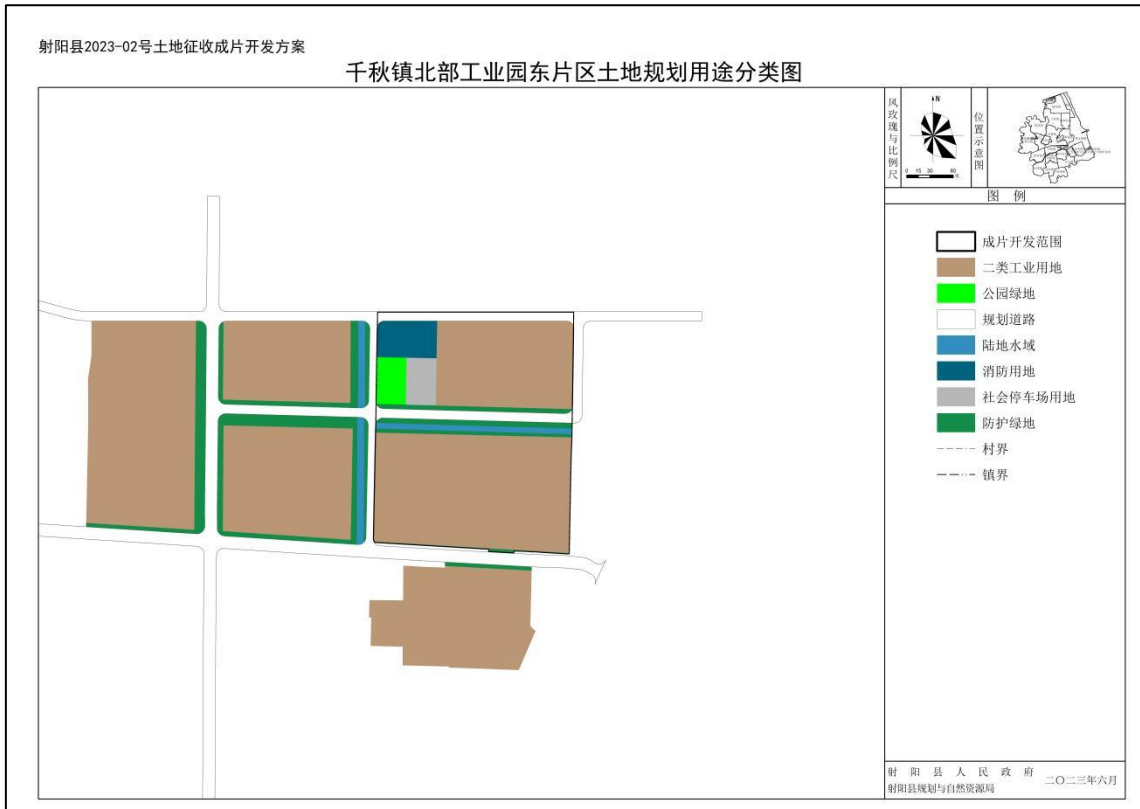
25 片区：千秋镇北部工业园东片区（CP320924-2023-02-25）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

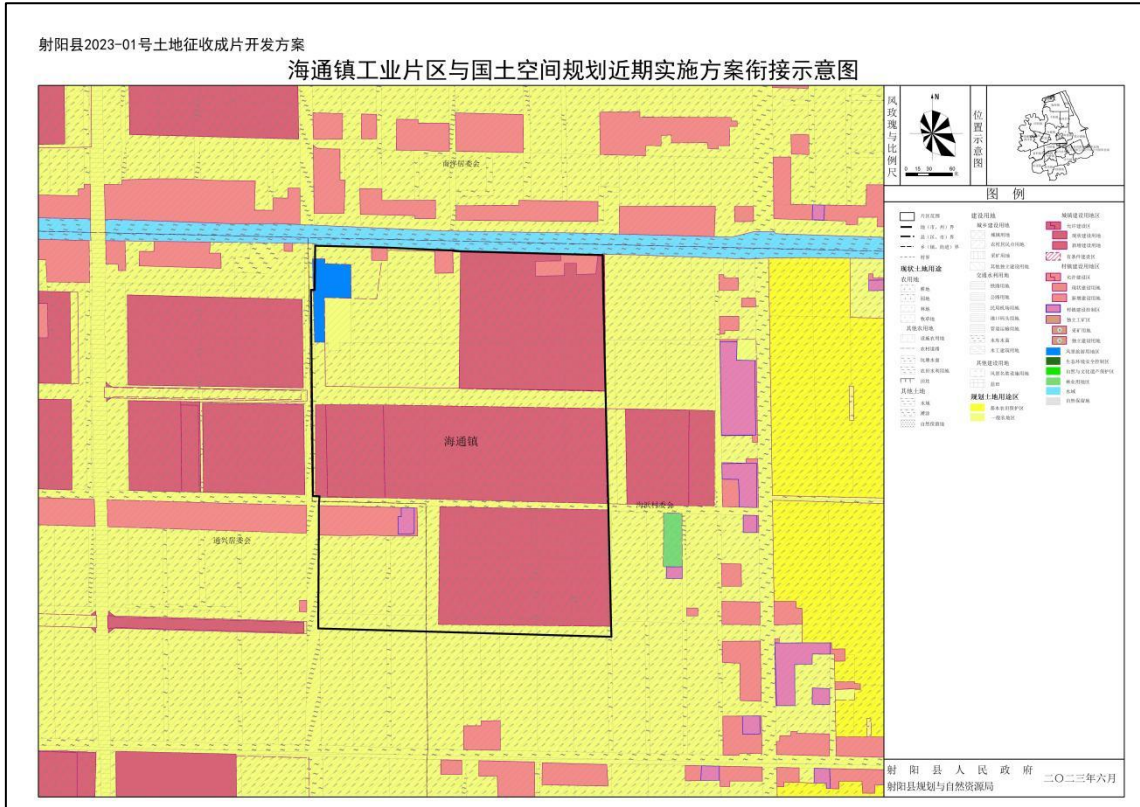


片区土地规划用途分类图

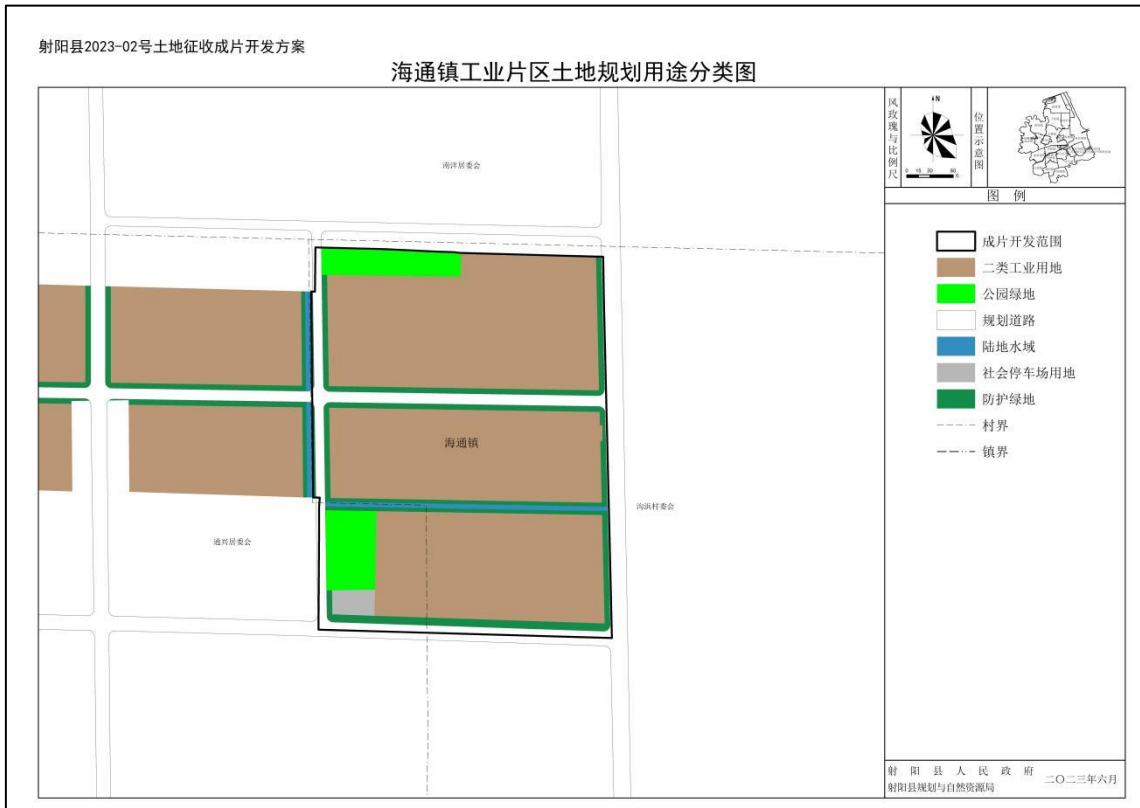
26 片区：海通镇工业片区（CP320924-2023-02-26）



片区范围示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

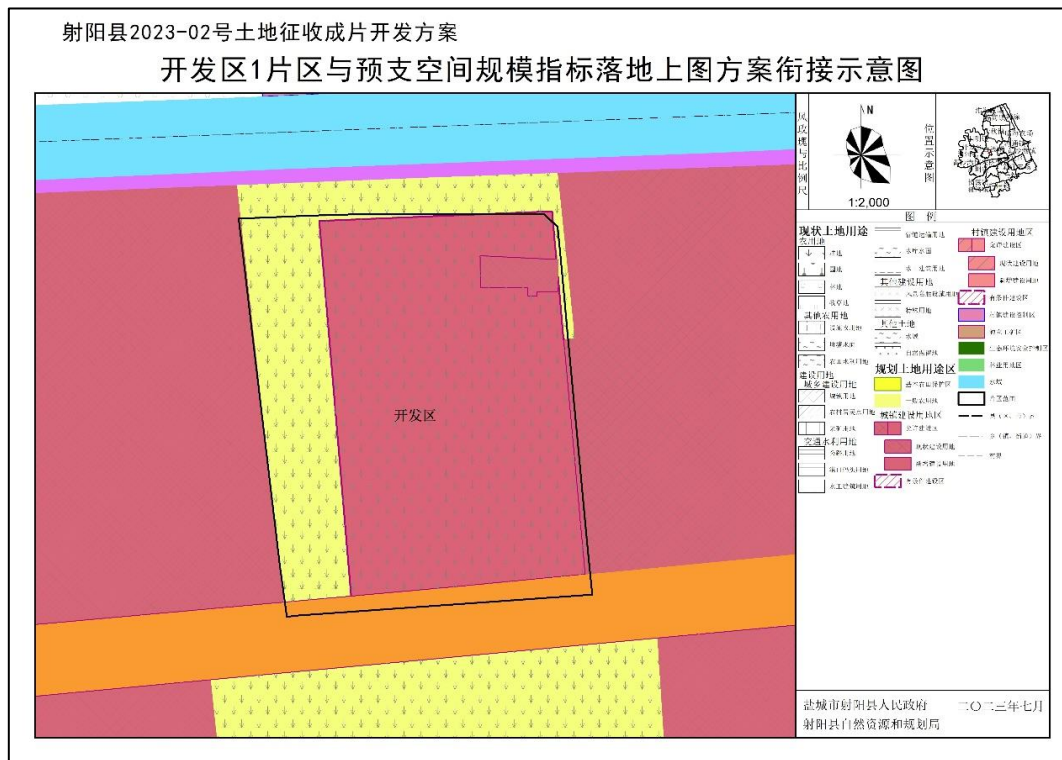


片区土地规划用途分类图

27 片区：开发区 1 片区（CP320924-2023-02-27）



片区范围示意图



区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

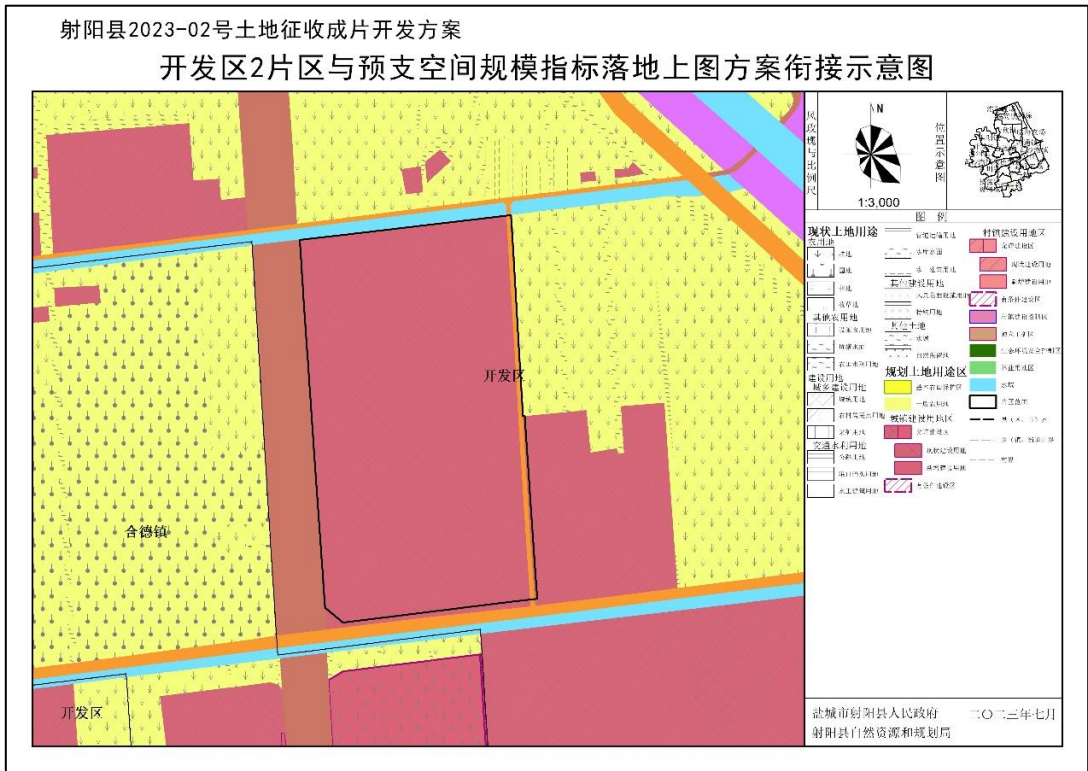


片区土地规划用途分类图

28 片区：开发区 2 片区（CP320924-2023-02-28）



片区范围示意图

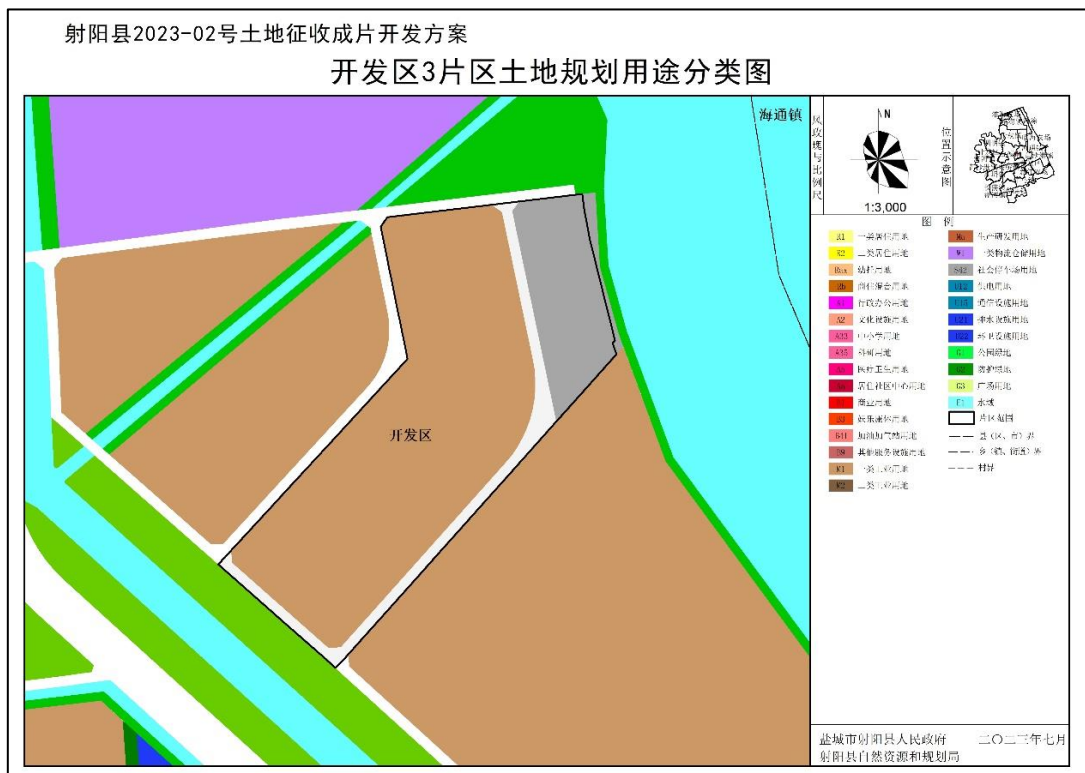


片

区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图



片区土地规划用途分类图



片区土地规划用途分类图

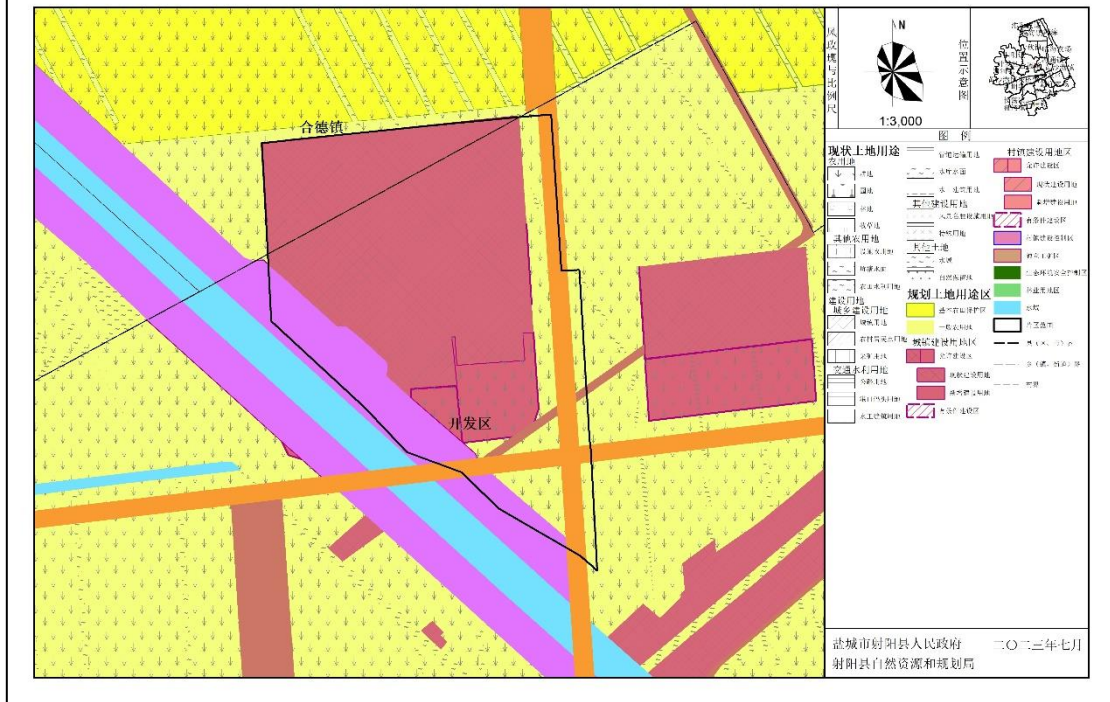
30 片区：开发区 4 片区（CP320924-2023-02-30）



片区范围示意图

射阳县2023-02号土地征收成片开发方案

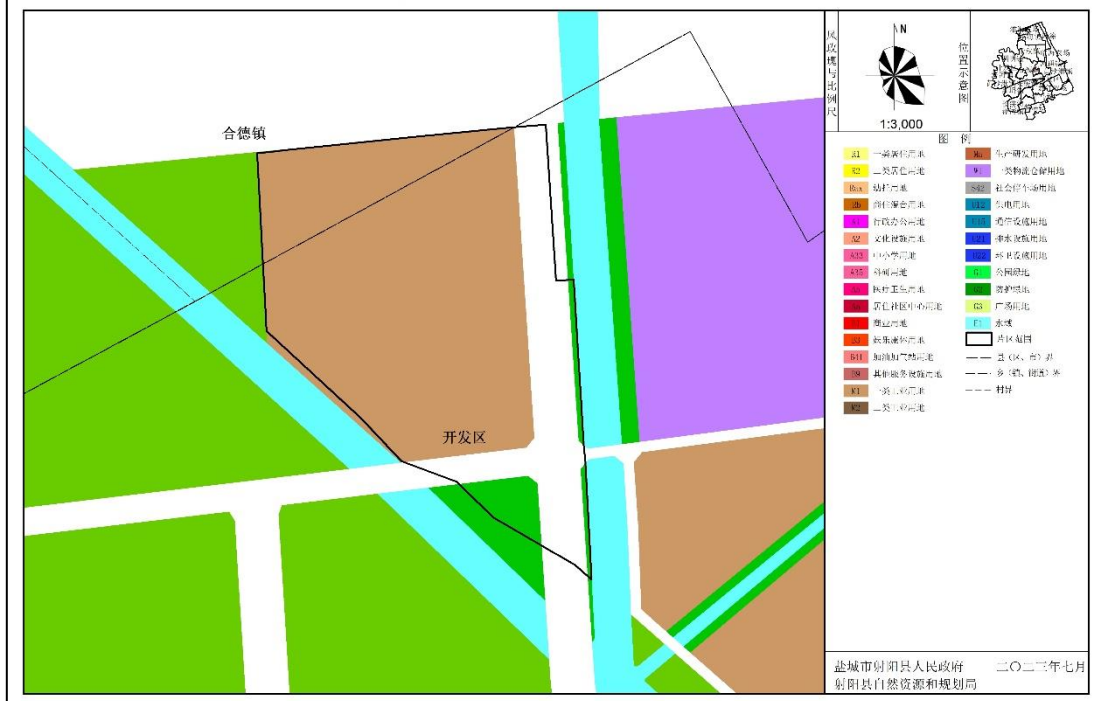
开发区4片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图



片区与预支空间规模指标落地上图方案衔接示意图

射阳县2023-02号土地征收成片开发方案

开发区4片区土地规划用途分类图



片区土地规划用途分类图