

射阳县 2021-01 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）》、《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令第 93 号）、《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）等政策规定，射阳县政府委托射阳县自然资源和规划局组织编制了《射阳县 2021-01 号土地征收成片开发方案》。

一、片区基本情况

本方案主要涉及射阳县合德镇、经济开发区、黄沙港镇，包括 12 个片区，片区范围总面积为 588.2912 公顷（成片开发范围以最终批复为准）。具体用地情况详见表 1。

表 1 射阳县土地征收成片开发片区面积表

单位：公顷

片区编号	片区名称	土地总面积
CP320924-2021-01-01	城西一号片区	68.7681
CP320924-2021-01-02	城南一号片区	36.5020
CP320924-2021-01-03	城南二号片区	20.0732
CP320924-2021-01-04	城南三号片区	33.8921
CP320924-2021-01-05	城南四号片区	96.1448
CP320924-2021-01-06	城中一号片区	33.9963
CP320924-2021-01-07	城中二号片区	66.1464
CP320924-2021-01-08	城中三号片区	107.7048

片区编号	片区名称	土地总面积
CP320924-2021-01-09	城东一号片区	37.9354
CP320924-2021-01-10	城东二号片区	23.4183
CP320924-2021-01-11	港城片区	34.5301
CP320924-2021-01-12	黄沙港片区	29.1797
合计	——	588.2912

二、成片开发的必要性

本方案贯彻绿色发展理念，树立科学的城市发展观，一方面通过实施旧城改造，将县城零散土地与成片开发相结合，扩展城市绿色空间，提高土地集约利用水平，推动城市有机更新，构建科学的城市空间结构；另一方面结合新城建设，保障重点产业项目用地需求的同时，推动基础设施和公共服务设施配套建设，优化城市功能布局，促进城市健康、有序、高质量发展，有助于实现区域内土地利用效益分配公平、环境改善、增加就业。通过成片开发合理安排县城商业居住、基础设施、公共建设等各类用地时序，统筹规划发展用地与民生工程建设需要，提供用地保障，实现产城融合高质量发展，完善片区城市功能，保障公共利益需求，提升射阳城市形象。

三、实施计划

本方案成片开发范围内拟建设项目包括居住、商业、商住混合用地等经营性用地，同时包含了配套建设基础设施、公共服务类项目，计划在 2021 至 2022 年分批次启动土地征收工作，2025 年全面完成片区的开发建设。

四、规划符合情况

(一) 国民经济和社会发展规划、年度计划。本方案符

合射阳县国民经济和社会发展规划, 片区实施计划符合国民经济和社会发展规划年度计划。

(二) 符合国土空间规划情况。本方案已与国土空间规划近期实施方案进行了衔接, 同时拟将土地征收成片开发范围全部纳入国土空间规划城镇开发边界内的集中建设区, 确保与最终批准的国土空间规划相衔接, 成片开发范围均位于规划的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, 开发片区规划建设用地总面积 584.9968 公顷, 其中公益性用地 265.5907 公顷, 占总用地面积 45.06%。各片区公益性用地比例均不低于 40%, 符合国家和省相关文件要求。

表 2 公益性用地情况表

单位：公顷

片区编号	片区名称	规划建设用地面积	公益性用地比例
CP320924-2021-01-01	城西一号片区	68.7681	42.30%
CP320924-2021-01-02	城南一号片区	36.5020	53.93%
CP320924-2021-01-03	城南二号片区	19.1865	58.03%
CP320924-2021-01-04	城南三号片区	33.8921	44.96%
CP320924-2021-01-05	城南四号片区	94.0705	48.64%
CP320924-2021-01-06	城中一号片区	33.9963	40.55%
CP320924-2021-01-07	城中二号片区	66.1077	47.17%
CP320924-2021-01-08	城中三号片区	107.4102	40.70%
CP320924-2021-01-09	城东一号片区	37.9354	40.21%
CP320924-2021-01-10	城东二号片区	23.4183	40.91%
CP320924-2021-01-11	港城片区	34.5301	56.48%
CP320924-2021-01-12	黄沙港片区	29.1797	40.62%
合计	—	584.9968	—

五、效益评价

(一) 经济效益。土地成片开发将通过土地征收、划拨和市场手段将土地资源分配到各个土地使用者手中，为城市建设储备了后备力量与经济发展保障，为射阳县经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

(二) 社会效益。本方案成片开发项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，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，提高了城市土地资源配资效率。

(三) 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。

六、征地农民利益保障

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》、《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令第93号）、《射阳县人民政府关于公布射阳县征地区片综合地价标准的通知》（射政发〔2020〕32号）、《射阳县人民政府关于印发射阳县征地补偿和被征地农民社会保障实施办法的通知》

(射政发[2014]83 号) 等文件开展工作。

(1) 城西一号片区

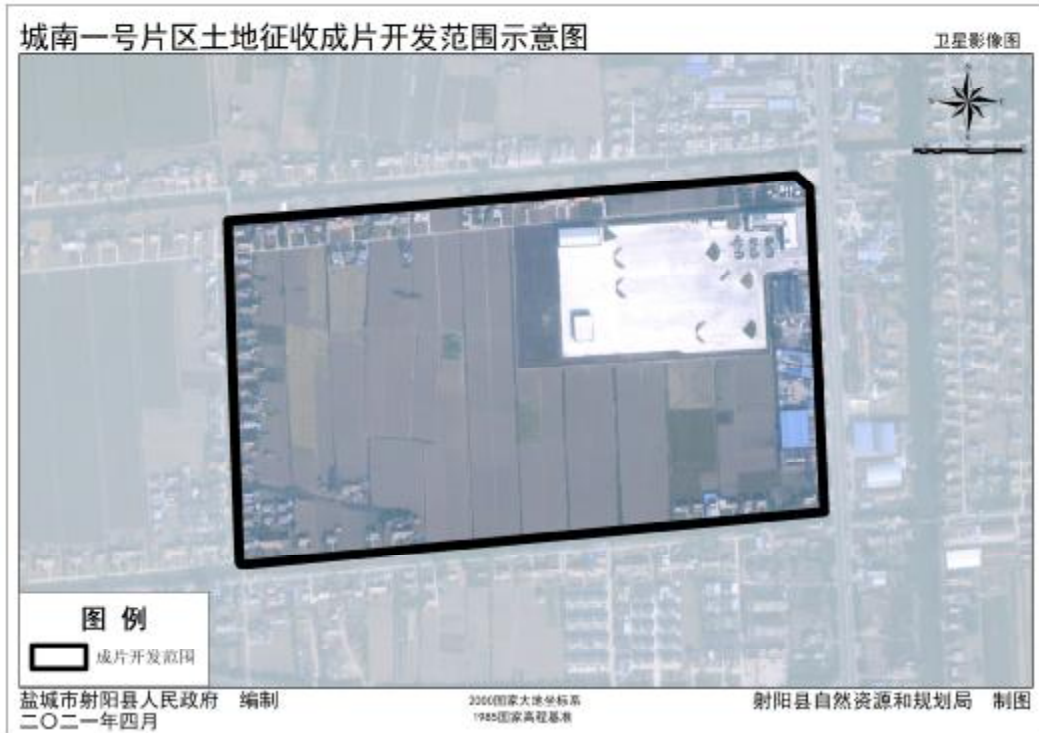
方案成片开发片区范围位于凤兴居委会。成片开发范围总面积 68.7681 公顷。（成片开发范围以最终批复为准）。



（成片开发范围以最终批复为准）

(2) 城南一号片区

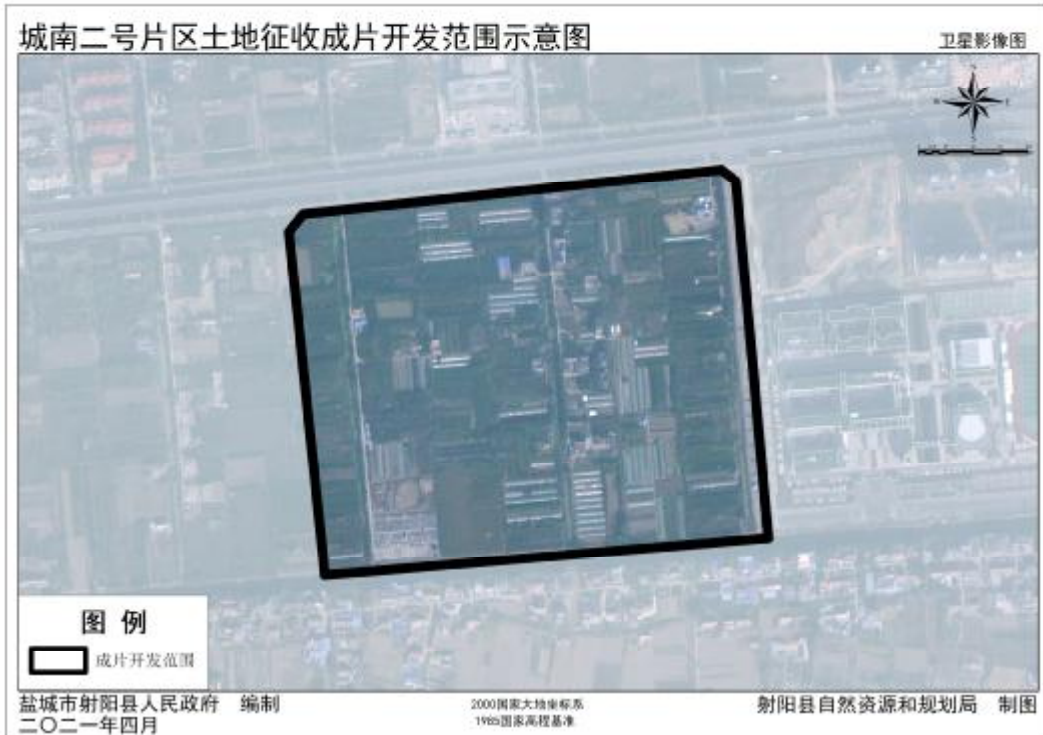
方案成片开发片区范围位于瞿塘居委会、凤凰村。成片开发范围总面积 36.5020 公顷。（成片开发范围以最终批复为准）。



（成片开发范围以最终批复为准）

(3) 城南二号片区

方案成片开发片区范围位于双龙居民委员会。成片开发范围总面积 20.0732 公顷。(成片开发范围以最终批复为准)。



(成片开发范围以最终批复为准)

(4) 城南三号片区

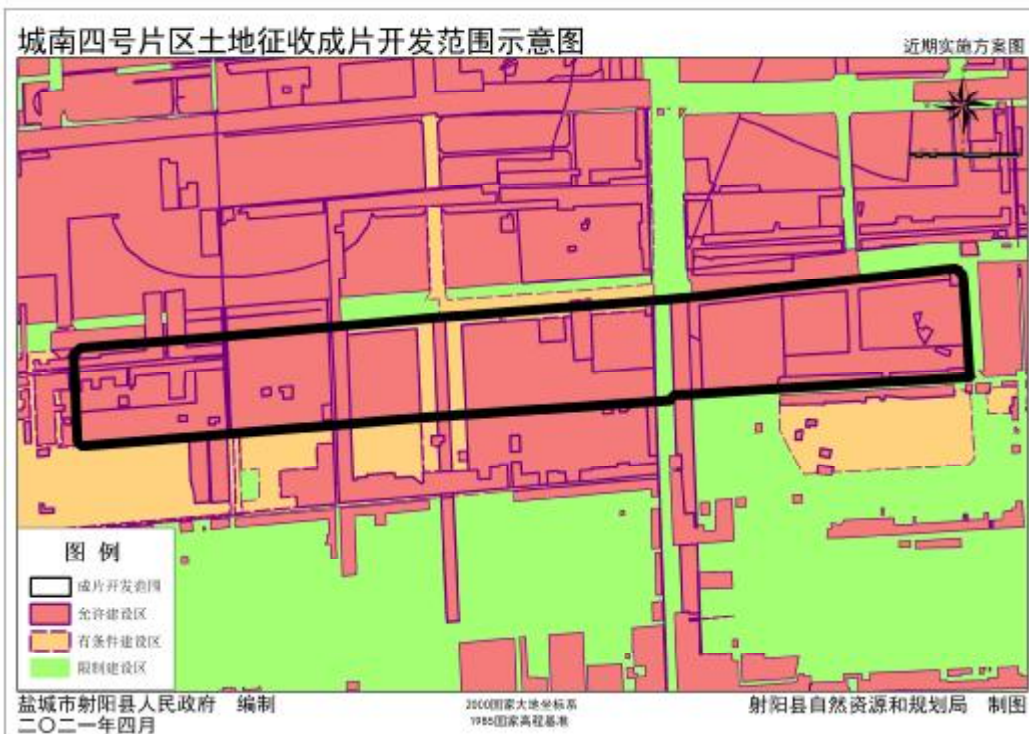
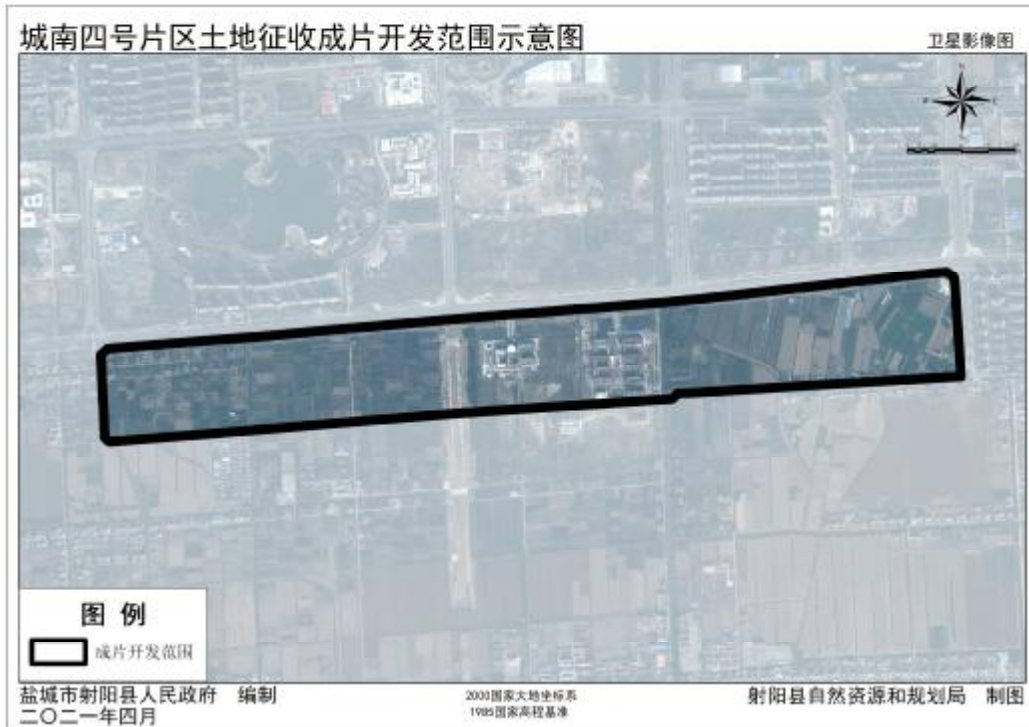
方案成片开发片区范围位于射东居民委员会。成片开发范围总面积 33.8921 公顷。(成片开发范围以最终批复为准)。



(成片开发范围以最终批复为准)

(5) 城南四号片区

方案成片开发片区范围位于合顺村、大兴居委会、射东居民委员会。成片开发范围总面积 96.1448 公顷。（成片开发范围以最终批复为准）。



（成片开发范围以最终批复为准）

(6) 城中一号片区

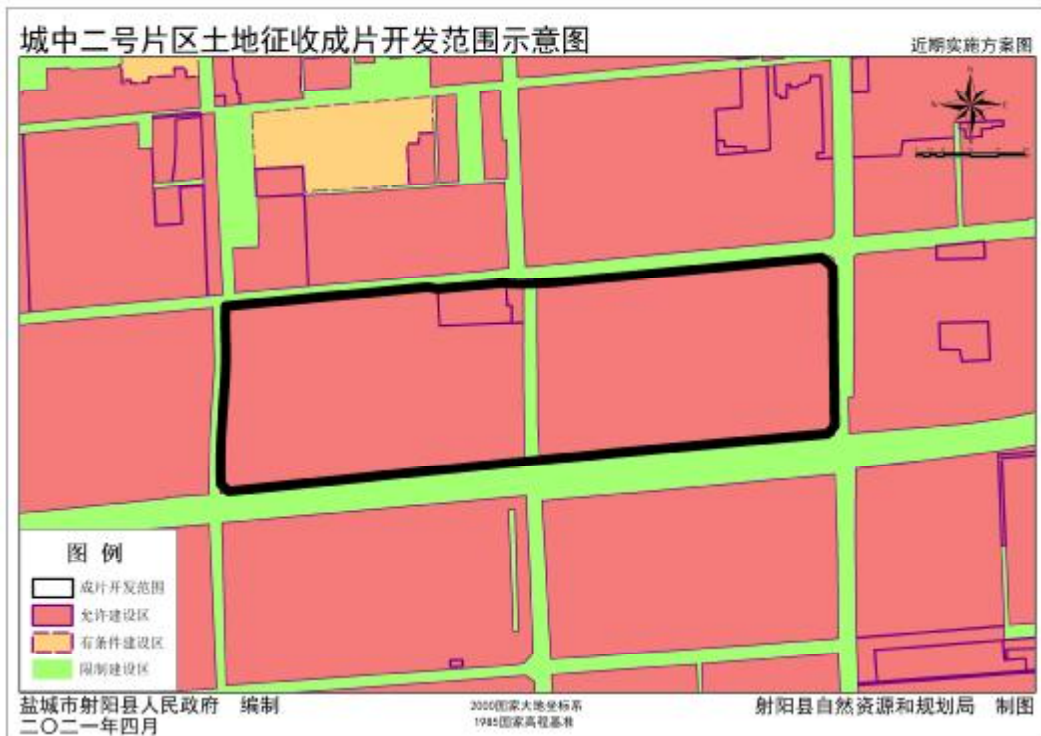
方案成片开发片区范围位于城西居委会、双龙居民委员会。成片开发范围总面积 33.9963 公顷。（成片开发范围以最终批复为准）。



（成片开发范围以最终批复为准）

(7) 城中二号片区

方案成片开发片区范围位于庆南居委会、合东居民委员会。成片开发范围总面积 66.1464 公顷。（成片开发范围以最终批复为准）。



（成片开发范围以最终批复为准）

(8) 城中三号片区

方案成片开发片区范围位于条心居委会、城南居委会、城东居委会。成片开发范围总面积 107.7048 公顷。（成片开发范围以最终批复为准）。



（成片开发范围以最终批复为准）

(9) 城东一号片区

方案成片开发片区范围位于射东居民委员会。成片开发范围总面积 37.9354 公顷。(成片开发范围以最终批复为准)。



(成片开发范围以最终批复为准)

(10) 城东二号片区

方案成片开发片区范围位于中联居民委员会。成片开发范围总面积 23.4183 公顷。(成片开发范围以最终批复为准)。



(成片开发范围以最终批复为准)

(11) 港城片区

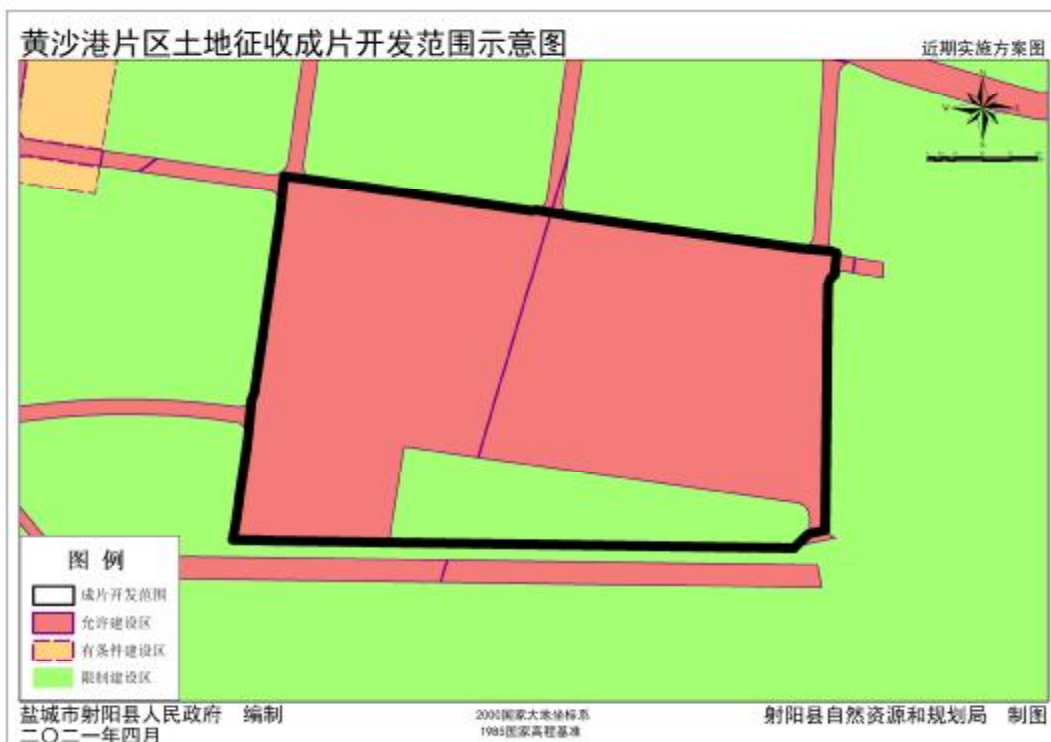
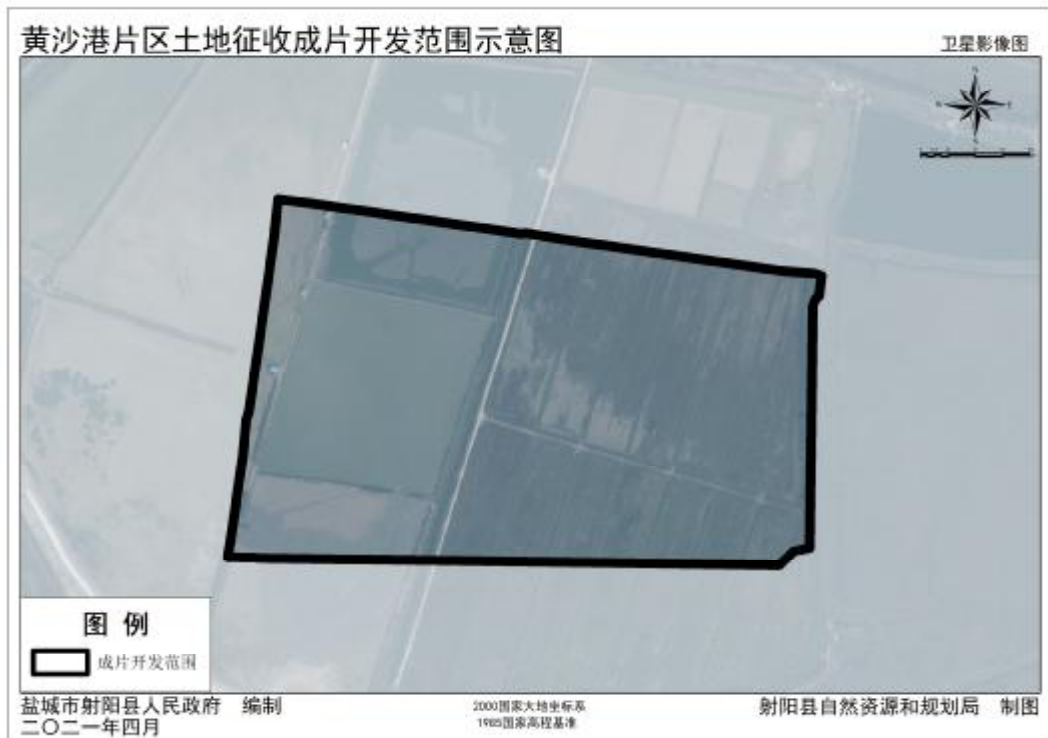
方案成片开发片区范围位于合顺村、张林村、张网村。成片开发范围总面积 34.5301 公顷。（成片开发范围以最终批复为准）。



（成片开发范围以最终批复为准）

(12) 黄沙港片区

方案成片开发片区范围位于东海居委会。成片开发范围总面积 29.1797 公顷。（成片开发范围以最终批复为准）。



（成片开发范围以最终批复为准）