

东台市 2025-04 号土地征收成片开发方案 (征求意见稿) 主要内容

一、编制依据

(一) 法律法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；
4. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年）；
6. 《中华人民共和国村民委员会组织法》（2018 年）；
7. 《中华人民共和国城市居民委员会组织法》（2018 年）；
8. 《中华人民共和国森林法》（2019 年）；
9. 《中华人民共和国湿地保护法》（2021 年）；
10. 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2018 年）；
11. 《中华人民共和国水污染防治法》（2017 年）；
12. 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年）；
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）；
14. 《基本农田保护条例》（2011 年）；
15. 《建设项目环境保护管理条例》（2017 年）；
16. 《污染地块土壤环境管理办法》（2016 年）；
17. 《江苏省土地管理条例》（2021 年）；
18. 《江苏省城乡规划条例》（2019 年）；

19. 《江苏省土壤污染防治条例》（2022年）；
20. 《江苏省湿地保护条例》（2024年）；
21. 《江苏省农村集体资产管理条例》（2018年）；
22. 《江苏省水污染防治条例》（2021年）；
23. 《江苏省生态公益林条例》（2017年）；
24. 《江苏省基本农田保护条例实施办法》（2010年）；
25. 《江苏省水域保护办法》（省政府令第135号）；
26. 《江苏省土地利用总体规划管理办法》（2015年）；
27. 《江苏省被征地农民社会保障办法》（2021年）。

（二）规范性文件

1. 《中共中央办公厅国务院办公厅关于划定并严守生态保护红线的若干意见》（厅发〔2017〕2号）；
2. 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
3. 《中共中央办公厅国务院办公厅关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》（厅发〔2019〕8号）；
4. 《国务院办公厅关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》（国办发明电〔2010〕15号）；
5. 《国土资源部关于江苏省推进节约集约用地工作方案的批复》（国土资函〔2014〕54号）；
6. 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）；
7. 《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕

4号)；

8.《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）；

9.《自然资源部、农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）；

10.《自然资源部办公厅生态环境部办公厅关于开展生态保护红线评估工作的函》（自然资办函〔2019〕1125号）；

11.《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）；

12.《自然资源部关于做好近期国土空间规划有关工作的通知》（自然资发〔2020〕183号）；

13.《自然资源部办公厅关于印发<国土空间用途管制数据规范（试行）>的通知》（自然资办发〔2021〕48号）；

14.《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）；

15.《自然资源部等7部门关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（自然资发〔2022〕130号）；

16.《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）；

17.《自然资源部关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》（自然资发〔2023〕90号）；

18.《自然资源部关于印发国土空间调查、规划、用途管制用地

用海分类指南的通知》（自然资发〔2023〕234号）；

19.《省政府办公厅关于促进低效产业用地再开发的意见》（苏政办发〔2016〕27号）；

20.《省人力资源社会保障厅省财政厅 省自然资源厅 省农业农村厅关于贯彻落实江苏省被征地农民社会保障办法的通知》（苏人社函〔2022〕85号）；

21.《中共江苏省委江苏省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（苏发〔2019〕30号）；

22.《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）；

23.《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）；

24.《省政府关于委托用地审批权的决定》（苏政发〔2020〕40号）；

25.《省政府关于重新公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》（苏政规〔2023〕12号）；

26.《江苏省人民政府关于印发江苏省“三线一单”生态环境分区管控方案的通知》（苏政发〔2020〕49号）；

27.《省政府办公厅关于印发江苏省生态空间管控区域调整管理办法的通知》（苏政办发〔2021〕3号）；

28.《省政府办公厅关于公布江苏省湖泊保护名录（2021修编）的通知》（苏政办发〔2021〕15号）；

29.《省政府办公厅关于印发江苏省生态空间管控区域监督管理

办法的通知》（苏政办发〔2021〕20号）；

30.《省政府办公厅关于印发江苏省深入打好净土保卫战实施方案的通知》（苏政办发〔2022〕78号）；

31.《江苏省自然资源厅关于加强近期国土空间规划实施管理的通知》（苏自然资发〔2020〕213号）；

32.《江苏省自然资源厅关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（苏自然资发〔2023〕200号）；

33.《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的实施意见》（苏办厅字〔2020〕42号）；

34.《江苏省自然资源厅关于做好当前土地征收前期工作的通知》（苏自然资函〔2020〕442号）；

35.《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）；

36.《江苏省自然资源厅关于在建设用地审查中严格落实生态空间管控要求的通知》（苏自然资函〔2021〕53号）；

37.《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）；

38.《江苏省自然资源厅关于印发<江苏省土地征收成片开发方案编制指南（试行）><江苏省土地征收成片开发方案审查要点>的通知》（苏自然资函〔2021〕1028号）；

39.《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）；

40.《江苏省自然资源厅关于预支部分空间规模保障高质量发展

的通知》（苏自然资发〔2022〕2号）；

41.《省政府办公厅关于进一步推进工业用地提质增效的意见》
（苏政办发〔2021〕103号）；

42.《江苏省自然资源厅关于积极做好用地用海要素保障的通知》
（苏自然资发〔2022〕303号）；

43.《省政府关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的实
施意见》（苏政发〔2022〕8号）；

44.《自然资源部生态环境部国家林业和草原局关于加强生态保
护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）；

45.《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）；

46.《关于印发江苏省重大项目建设审批“一件事”改革实施方案的
通知》（苏政务办发〔2022〕60号）；

47.《省自然资源厅等部门转发自然资源部等7部门关于加强用
地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（苏自然资发
〔2022〕363号）；

48.《省人力资源社会保障厅 省财政厅省自然资源厅省农业农村
厅关于贯彻落实江苏省被征地农民社会保障办法的通知》（苏人社函
〔2022〕85号）；

49.《江苏省自然资源厅关于印发<江苏省土地征收示范文本>的
通知》（苏自然资发〔2022〕236号）；

50.《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)；

51.《盐城市人民政府办公室关于印发盐城市土地征收成片开发方案市级审批工作方案的通知》（盐政传发〔2021〕183号）；

52.《关于印发盐城市被征地农民社会保障实施办法的通知》（盐政规发〔2022〕4号）；

53.《盐城市土地征收涉及青苗和地上附着物补偿标准的通知》（盐政发〔2021〕12号）；

54.《关于印发<东台市被征地农民社会保障实施办法>的通知》（东政发〔2022〕43号）；

55.《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）；

56.《东台经济开发区控制性详细规划的批复》。

（三）技术标准

1.《土地基本术语》（GB/T19231-2003）；

2.《土地勘测定界规程》（TD/T1008-2007）；

3.《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）；

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

5.《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）；

6.《农用地质量分等规程》（GB/T28407-2012）；

7.《地籍调查规程》（TD/T1001-2012）；

8.《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

9.《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T1055-2019）；

10.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；

- 11.《江苏省市县国土空间总体规划编制指南（试行）》；
- 12.《江苏省控制性详细规划编制导则（2012年修订）》；
- 13.《江苏省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》。

（四）其他相关成果资料

- 1.《东台市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》；
- 2.《东台市 2024 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展计划》；
- 3.《东台市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- 4.东台市 2024 年度国土变更调查成果；
- 5.其他相关资料。

二、基本情况

本方案土地征收成片开发片区共 1 个，位于东台市经济开发区。片区位置详见附图。

本方案涉及市经济开发区垛团村委会、垛南村委会和红烈村委会。成片开发范围总面积 12.6782 公顷（成片开发范围以最终批复为准）。外部水、电、气、热、通讯和消防基本具备地块开发条件。

三、成片开发的必要性

1、有利于推动土地高效集约利用

通过成片开发建设，能够将片区内集体土地征收为国有土地，与已完成征收平整的国有土地、周边基础设施等统筹规划建设项目、公共服务、城市道路、规划绿地等要求，合理确定片区中产业项目的开发时序，实现土地开发建设过程中的集中集约、集聚高效利用，达到

城市规划建设中征收一片、建一片、成一片的目标。通过成片开发建设，片区内土地利用强度有所提高，既保证了片区生态宜居功能定位的要求，又体现了土地集约高效利用的宗旨。

2、成片开发有助于提升国土空间规划效能

新时代呼吁高质量成片开发，它是实施国土空间规划的重要手段，是土地储备制度的重要工具，是发挥规划引导项目的有效抓手，是提高开发效率与品质的有力机制。通过成片开发这一政策工具，明确城市近期建设、招商、投资重点区域，以及道路等设施配套需求，实现集中集约、集聚高效、有序发展、建一片成一片。有利于防止城市盲目扩张，限制大规模征地，维护农民权益，倒逼高质量发展；有利于控制开发成本、提高开发效率与开发品质；有利于招商引资，形成产业集群与产业链，实现规划引导项目；有利于维护农民权益。以区片综合地价取代原来的土地年产值倍数法补偿村民，增加了农村村民住宅补偿和社会保障费。

3、成片开发是贯彻落实以人为本发展思想的需要

土地征收成片开发应坚持以人民为中心的发展思想，保障农民权益。一是通过成片开发，进一步前置征地程序，规范征地管理和审批，保障被征收农民的权益。二是通过规范成片开发标准，进一步缩小征地范围，防止随意性征地，减少非公益性划拨，维护农民合法利益。三是严格按照成片开发要求，提高公共服务设施和基础设施配套标准，优化了城市功能布局，提高了居民的生活感。因此，为规范征地程序，保障被征地农民权益，有必要开展土地征收成片开发。

四、主要用途和实现的功能

本方案土地利用规划用途主要为工业用地、绿地与开敞空间用地、科研用地、社会停车场和交通运输用地等。片区以工艺优化与链条完善为核心，依托机械加工及装备流程中从客户需求评审到成品交付的全环节质量把控，以及精密导体及电线电缆加工流程里以铜板为原料、经多道专业工序制成 AI 高速数据线的专业高效产业链，全力打造具有技术竞争力的电线电缆及精密导体产业中心。

五、公益性用地

本方案片区为工业主导型开发片区，片区内公益性用地主要为绿地与开敞空间用地、社会停车场用地、科研用地和交通运输用地。片区公益性用地比例大于 20%，工矿及仓储用地面积占片区总面积的 60%以上。符合《江苏省土地征收成片开发方案审查要点》的规定要求。

六、规划符合情况

1、本方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，已纳入国民经济和社会发展规划。

2、本方案位于《东台市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇建设用地范围内。

3、根据《东台经济开发区控制性详细规划的批复》片区规划地类包括工矿用地、绿地与开敞空间用地、社会停车场用地和交通运输用地，本方案符合控制性详细规划。

七、永久基本农田及生态保护情况

本方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

八、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，配套建设绿地与开敞空间用地和交通运输用地类项目，计划在 2025 至 2030 年分批次启动土地征收工作。

九、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。

十、落实被征地群众安置补偿、维护群众利益的计划措施

1、征地补偿标准：参照《省政府关于重新公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》（苏政规〔2023〕12号）、《盐城市土地征收涉及青苗和地上附着物补偿标准的通知》（盐政发〔2021〕12号）和《东台市人民政府关于重新公布实施东台市征地区片综合地价的通知》（东政发〔2023〕102号）的标准执行。

2、征地安置：东台市人民政府计划通过货币安置、社保安置、搬迁安置相结合的安置方式，可以妥善解决被征地农民的生产和生活。

3、征地程序：征收土地涉及的片区，东台市自然资源和规划局将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。

十一、土地利用效益评估

（一）土地利用效益：通过成片规划和综合开发，有效整合区域内土地资源，促进各板块土地资源要素的统筹利用，提升土地利用效率。对成片开发的过程性动态控制，抑制盲目开发、促进土地节约集约利用。

（二）经济效益：成片开发将促进周边创新资源、生产能力、市

场需求的集聚与对接，经济效益明显。

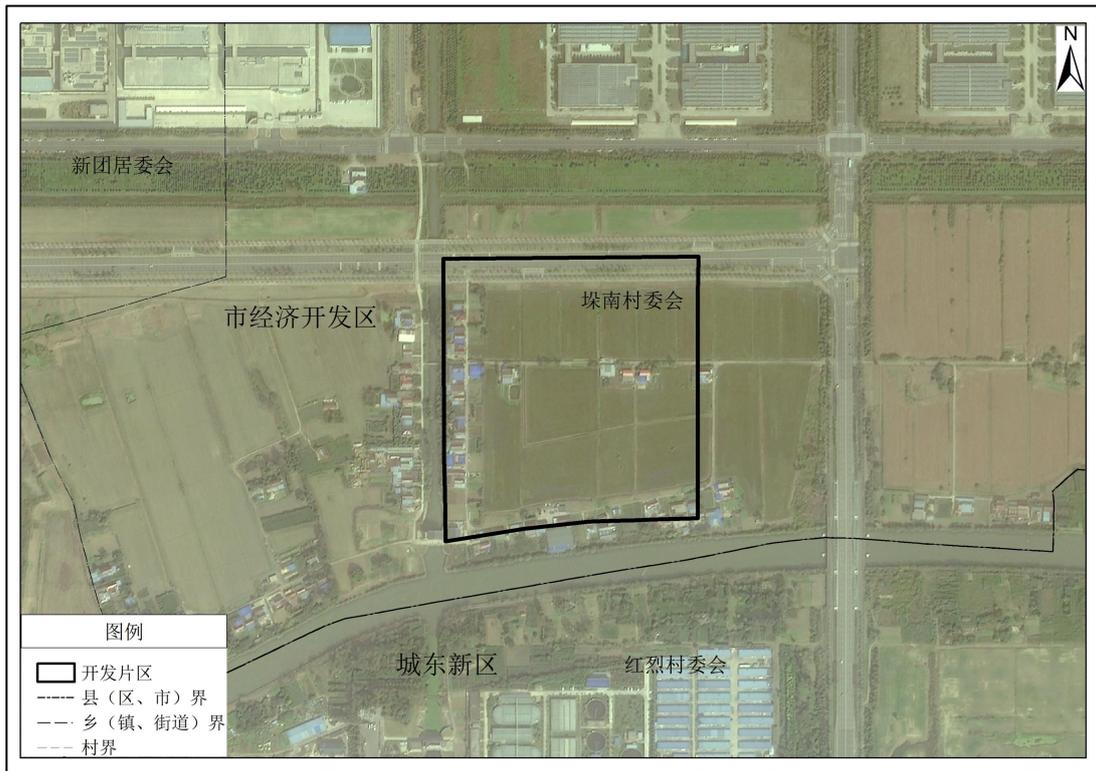
（三）社会效益：成片开发有利于完善公益性基础设施配套，工业集聚有利于增加就业岗位、提高就业率，给予被征地农民充分的选择权，保障公共利益。

（四）生态效益：成片开发有利于促进东台市生态资源整合、生态功能强化。

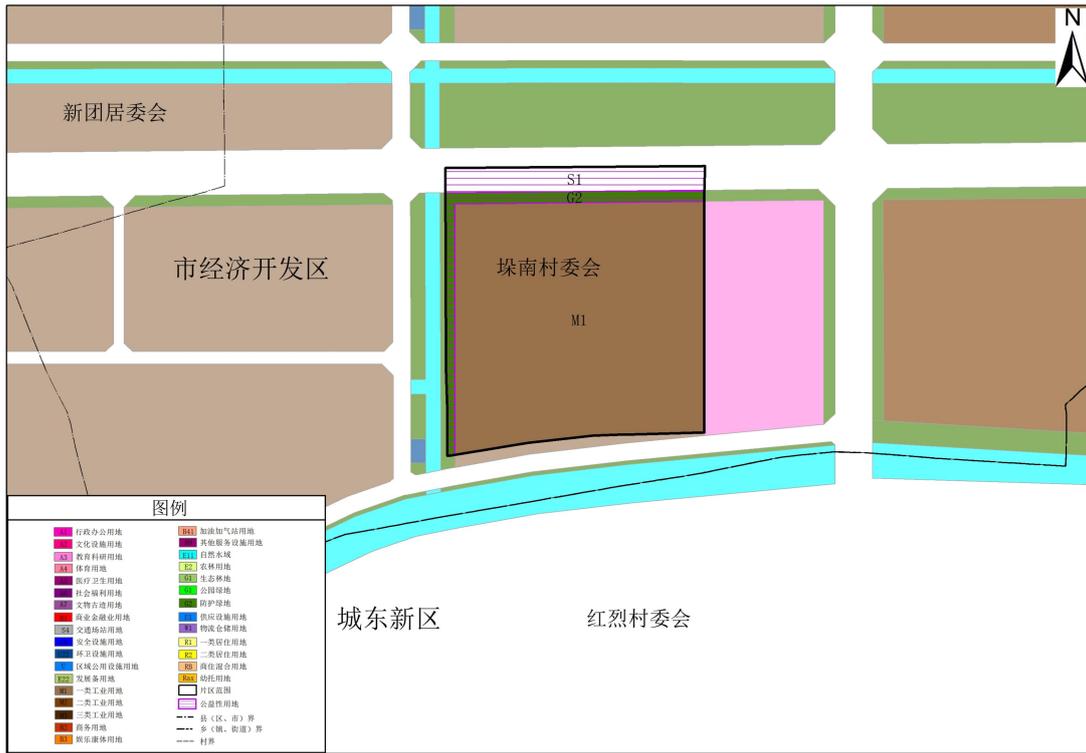
十二、结论

《东台市 2025-04 号土地征收成片开发方案》符合自然资源部土地征收成片开发的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

川东港河北侧片区成片开发位置示意图



川东港河北侧片区土地规划用途分类图



(片区总面积 12.6782 公顷，成片开发范围以最终批复为准)