关于东台市2021–01、2021–02号土地征收成片开发方案2021–01–07、2021–02–02、2021–02–06片区调整方案（征求意见稿）主要内容

一、编制依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年）；

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》（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、《东台高新区控制性详细规划调整》；

57、《东台市城南片区等三项控制性详细规划》。

二、基本情况

根据江苏省自然资源厅下发的《关于批准盐都区2021-01号等4个土地征收成片开发方案的函》（苏自然资函〔2021〕872号）文件，东台市2021-01号方案于2021年8月5日获得批准。在该方案实施过程中，为有效衔接“三区三线”划定成果，需对其中的城东科创新城片区（CP320981-2021-01-07）片区土地征收成片开发方案予以调整。

根据《盐城市人民政府关于同意东台市2021-02号土地征收成片开发方案的批复》（盐政复〔2022〕7号），东台市2021-02号方案于2022年3月10日获得批准。在该方案实施过程中，为有效衔接“三区三线”划定成果，进一步优化开发片区用地布局，需对其中“汇仙湖水岸新城片区（CP320981-2021-02-02）”和“城东智能制造产业园片区二（CP320981-2021-02-06）”片区土地征收成片开发方案予以调整。

《城东科创新城片区（CP320981-2021-01-07）土地征收成片开发调整方案》涉及富洋村、和平村、南庄村和钱陈居委会。调整后该成片开发范围总面积206.2604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。

《汇仙湖水岸新城片区（CP320981-2021-02-02）土地征收成片开发调整方案》涉及八林社区和长青社区。调整后该成片开发范围总面积68.9893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。

《城东智能制造产业园片区二（CP320981-2021-02-06）土地征收成片开发调整方案》涉及西楼村。调整后该成片开发范围总面积68.0389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、成片开发调整的必要性

1.是优化国土空间格局的需要

《东台市国土空间总体规划（2021-2035年）》科学统筹划定了永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线。《规划》强调优化国土空间开发保护格局。以“三区三线”为基础，市域形成“两轴一屏、两心三片区”的总体空间格局，着力构建等级合理、协调有序的城镇体系，加强城乡融合发展，优化镇村布局，推进宜居宜业和美乡村建设。

2024年11月15日，江苏省自然资源厅发布《关于做好2024年国家自然资源督察涉及土地征收成片开发相关问题整改的通知》，要求对土地征收成片开发相关问题进行整改。根据《东台市国土空间总体规划（2021-2035年）》，东台市2021-01-07、2021-02-02、2021-02-06号土地征收成片开发方案部分区域位于城镇开发边界外，为衔接“三区三线”划定成果，保障征地工作有序开展，需对其中城东科创新城片区（CP320981-2021-01-07）、汇仙湖水岸新城片区（CP320981-2021-02-02）和城东智能制造产业园片区二（CP320981-2021-02-06）的土地征收成片开发方案予以调整。

2.是促进土地集约节约利用的需要

片区调整按照征收一片、建设一片、开发一片的总要求，以系统性、完整性、连成片为原则，以保障公共利益需求为核心，提升城市土地集约高效利用水平。通过统一规划，统一实施，实现商业用地、居住用地更集中，绿地面积占比更合理，基础设施、市政设施、公益事业等公共设施资源共建共享，更好地提升片区土地集约利用水平，避免土地资源的无序混乱、零散低效利用。

本次仅对原方案城镇开发边界外地块予以核减调出，片区内已完成征收、供应的建设用地全部予以保留，未调出开发范围。

四、主要用途和实现的功能

城东科创新城片区（CP320981-2021-01-07）规划用途为交通运输用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、商业服务业用地、居住用地、绿地与开敞空间用地等各类用地，既能为高新区产业从业者与本地居民提供配套完善的宜居居住空间，搭建覆盖日常消费、休闲娱乐的综合商业服务体系，依托主次干道、公共停车场构建内外联通的便捷交通网络，又可依托东台中学、幼托、行政办公地块补齐区域基础教育与政务服务短板，通过成片公园绿地及原生保留水系营造蓝绿交织的休闲生态空间、改善区域人居气候，配套消防站筑牢城市安全保障基础，全方位服务纺织、机电、新材料等园区主导产业发展，打造产城融合、宜居宜业的城东科创新城，完善东部城区城市功能布局，推动城乡一体化协同发展。

汇仙湖水岸新城片区（CP320981-2021-02-02）规划用途为交通运输用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、

商业服务业用地、居住用地、绿地与开敞空间用地等各类用地，依托大面积商住地块打造高品质宜居社区，配套沿街商业完善片区便民消费业态；依托惠阳西路、范公南路及规划支路、社会停车场构建内外联通的路网体系，顺畅衔接主城；配建中小学、幼儿园及环卫设施，补齐区域基础教育与市政环卫配套短板；连片布局滨水公园绿地，依托泰东河沿岸空间塑造蓝绿交融的滨水休闲廊道，调节区域微气候、拓展居民户外游憩空间；同步布局保障性安居工程，统筹安置本地群众，补齐城南片区公共服务短板，联动主城区实现“一城四区”融合发展，打造生态宜居、配套完善的城南综合居住新城。

城东智能制造产业园片区二（CP320981-2021-02-06）规划用途为交通运输用地、工矿用地、绿地与开敞空间用地等各类用地，重点布局机电、电子信息、新材料类标准工业载体，集聚产业链企业打造专业化产业发展平台；依托海进路、迎宾路及片区内部规划市政道路搭建内外联通路网，顺畅衔接高新区各组团，保障企业货运与人流高效通行；同步配套连片公园与防护绿地，沿产业地块设置生态隔离空间，调节区域微气候、降低工业生产环境影响，塑造绿色工业园区风貌；片区配套完善市政管网体系，同步落地道路等基础设施，夯实产业发展硬件支撑；依托成片集中开发模式整合零散土地资源，推动产业集聚发展，助力东台高新区培育智能制造主导产业，完善园区承载能力，推动区域产业转型升级，打造集约高效、产绿协调的先进智造产业片区。

五、公益性用地

城东科创新城片区（CP320981-2021-01-07）为产城融合

型片区，片区内交通运输用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地属于公益性用地，经测算片区公益性用地占总面积比例大于40%，符合公益性用地比例要求。

汇仙湖水岸新城片区（CP320981-2021-02-02）为产城融合型片区，片区内交通运输用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、保障性安居工程用地均属于公益性用地，经测算片区公益性用地占总面积比例大于40%，符合公益性用地比例要求。

城东智能制造产业园片区二（CP320981-2021-02-06）为工业主导型片区，片区内交通运输用地、绿地与开敞空间用地、公用设施用地均属于公益性用地；片区工矿用地占总面积60%以上，公益性用地占比大于20%，满足工业主导型片区管控要求。

六、规划符合情况

1、调整方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位和要求，已纳入国民经济和社会发展年度计划。

2、调整方案位于《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、城东科创新城片区（CP320981-2021-01-07）片区用地符合《东台高新区控制性详细规划调整》管控要求，规划包含居住用地、商业用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地等，本次方案与控制性详细规划相符。

4、汇仙湖水岸新城片区（CP320981-2021-02-02）片区用地符合《东台市城南片区等三项控制性详细规划》管控要求，规划用地包含居住用地、商业用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地等，本次方案与控制性详细规划相符。

5、城东智能制造产业园片区二（CP320981-2021-02-06）片区用地符合《东台高新区控制性详细规划调整》管控要求，规划用地包含工业用地、城镇村道路用地、绿地与开敞空间用地等，本次方案与控制性详细规划相符。

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产业载体、居住社区、公共配套为主，同步布局道路、公园等基础设施，分年度有序开展土地征收、整理供应与项目落地，每年明确阶段性实施面积与建设任务。

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《东台市人民政府关于调整东台市征地区片综合地价标准的通知》（东政发〔2026〕13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问题。

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）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。

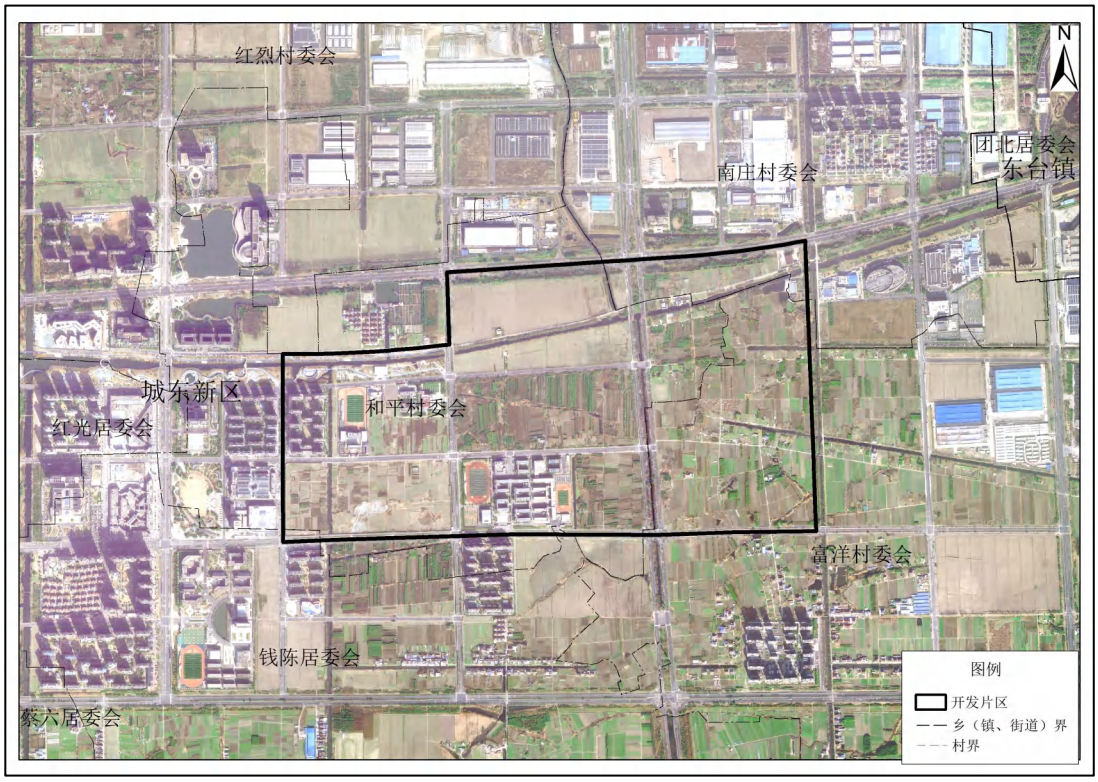
（三）社会效益：成片开发有利于完善公益性基础设施配套，工业集聚有利于增加就业岗位、提高就业率，为被征地农民提供货币、社保、搬迁多元安置选择，充分保障群众安置选择权，保障公共利益。

（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

《城东科创新城片区（CP320981-2021-01-07）土地征收成片开发调整方案》、《汇仙湖水岸新城片区（CP320981-2021-02-02）土地征收成片开发调整方案》和《城东智能制造产业园片区二（CP320981-2021-02-06）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。

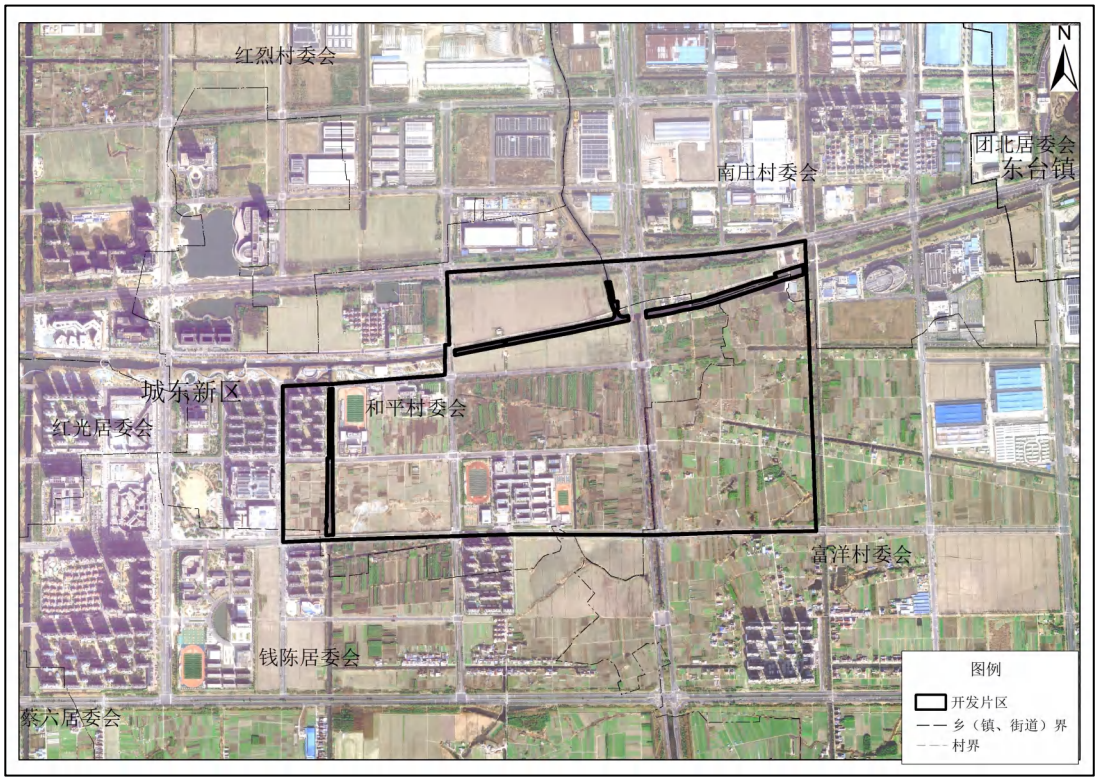
城东科创新城片区成片开发位置示意图（调整前）



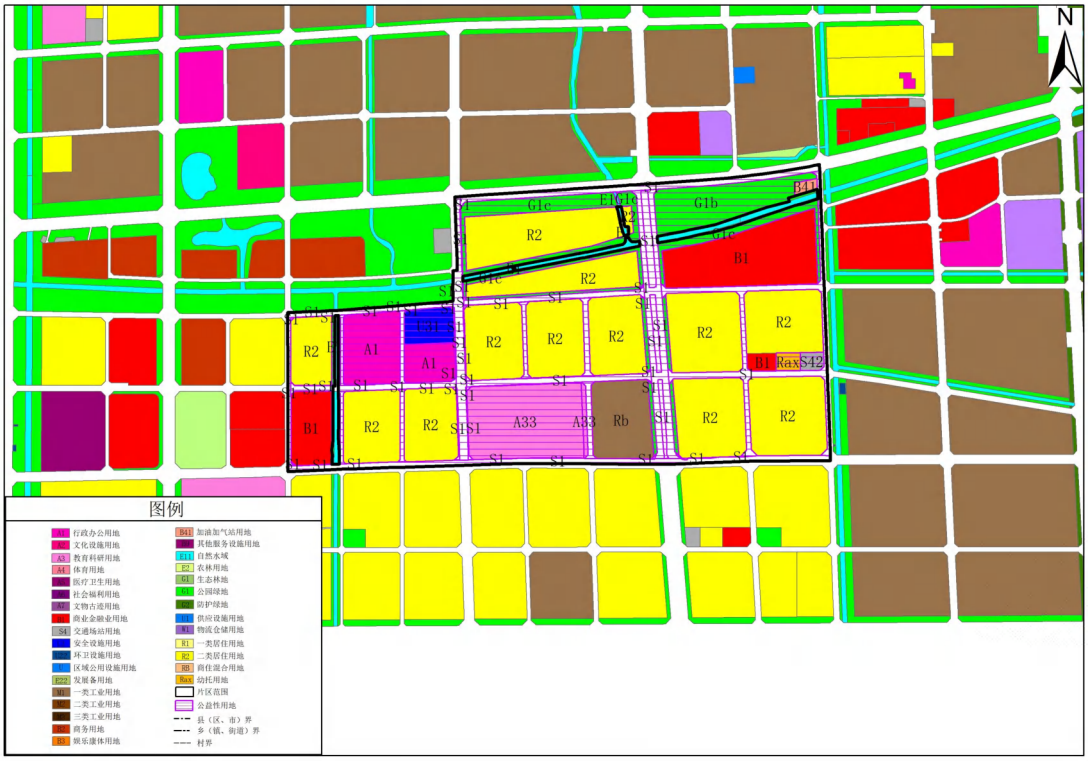
城东科创新城片区土地规划用途分类图（调整前）



城东科创新城片区成片开发位置示意图（调整后）

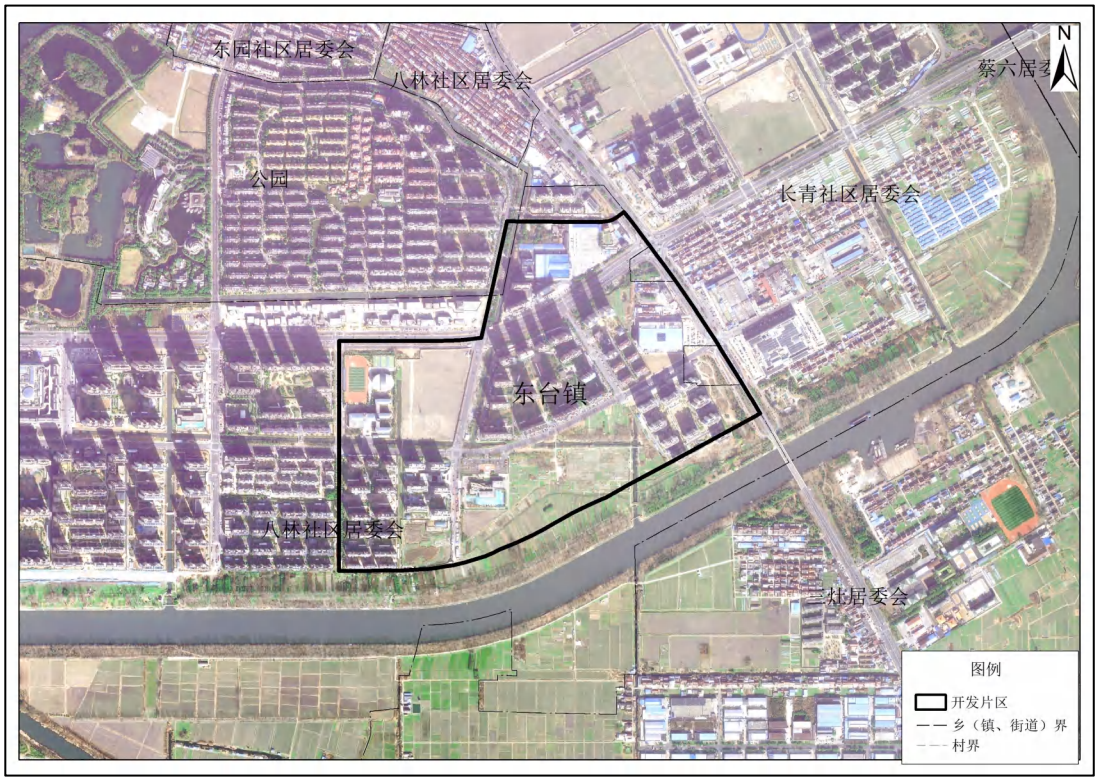


城东科创新城片区土地规划用途分类图（调整后）

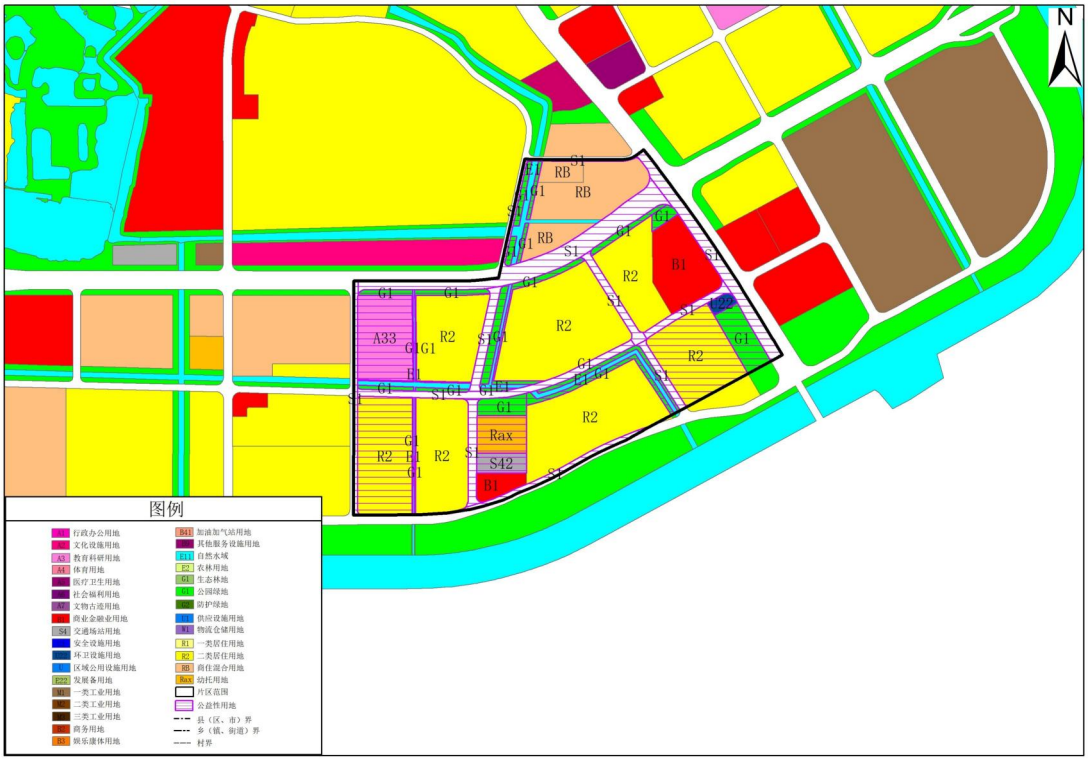


（片区总面积 206.2604 公顷，成片开发范围以最终批复为准）

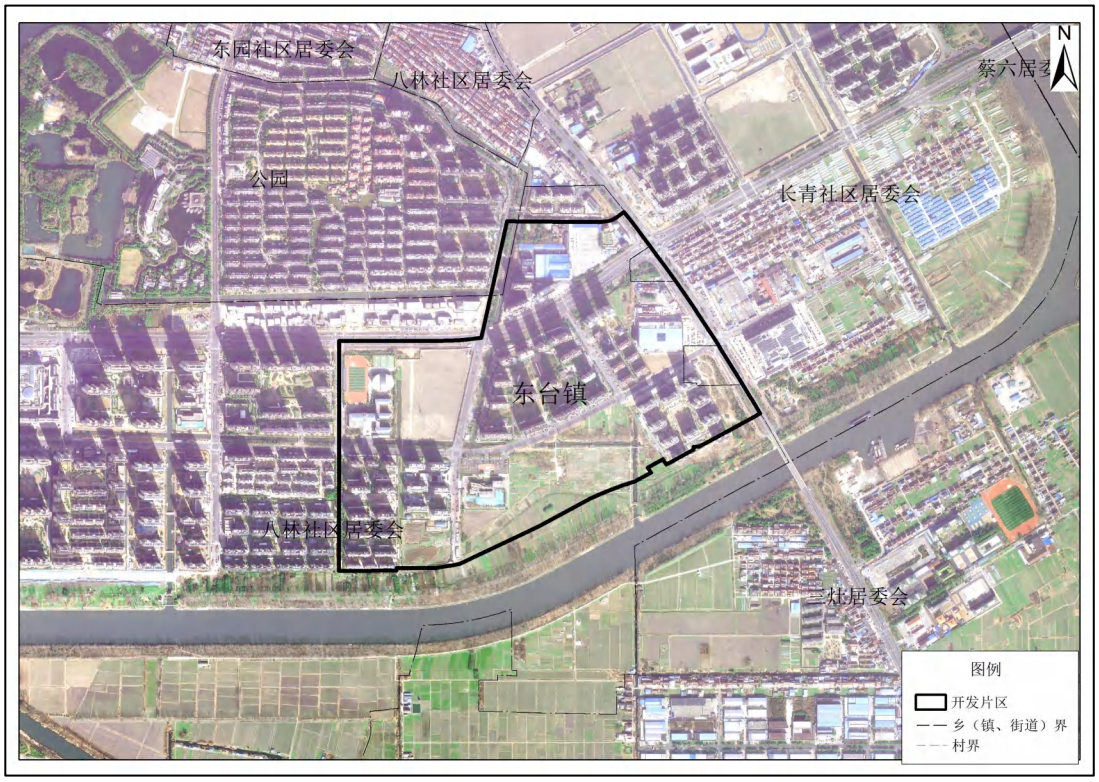
汇仙湖水岸新城片区成片开发位置示意图（调整前）



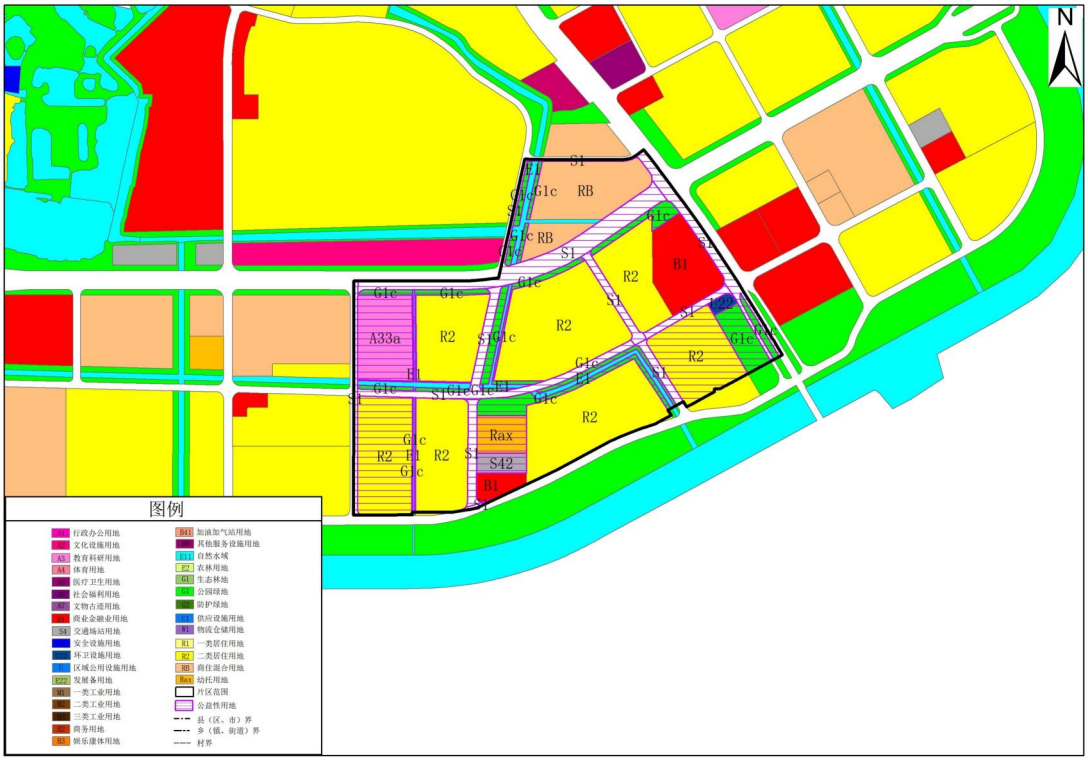
汇仙湖水岸新城片区土地规划用途分类图（调整前）



汇仙湖水岸新城片区成片开发位置示意图（调整后）



汇仙湖水岸新城片区土地规划用途分类图（调整后）

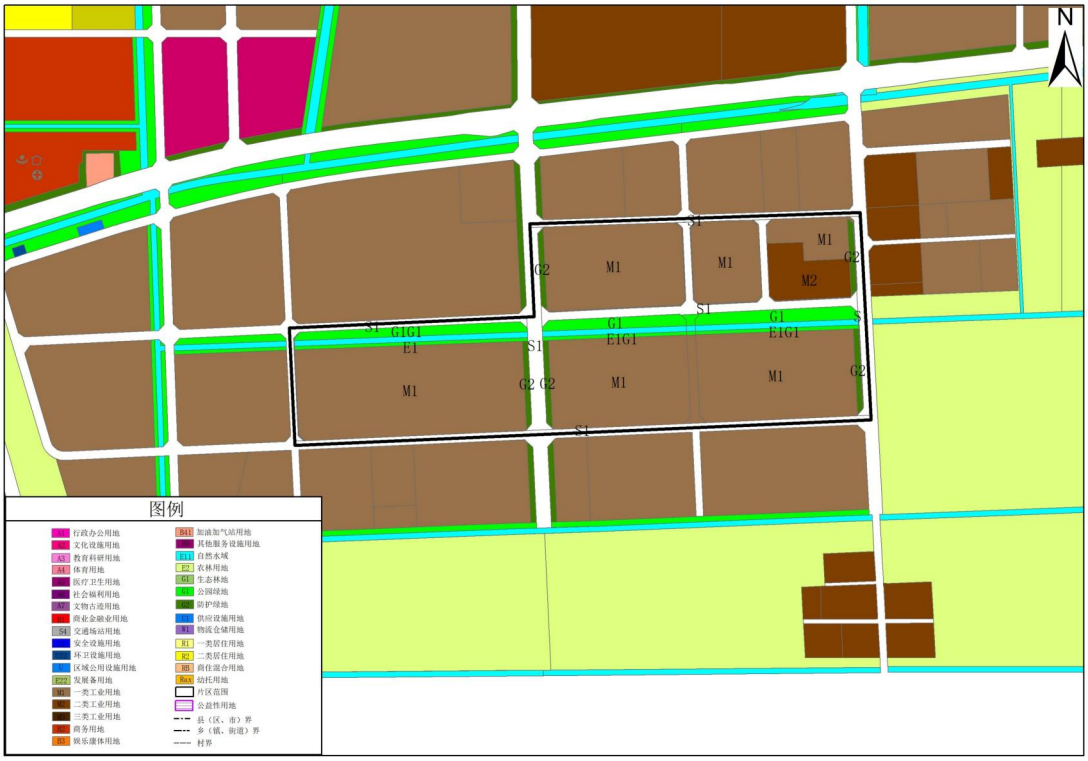


（片区总面积 68.9893 公顷，成片开发范围以最终批复为准）

城东智能制造产业园片区二成片开发位置示意图（调整前）



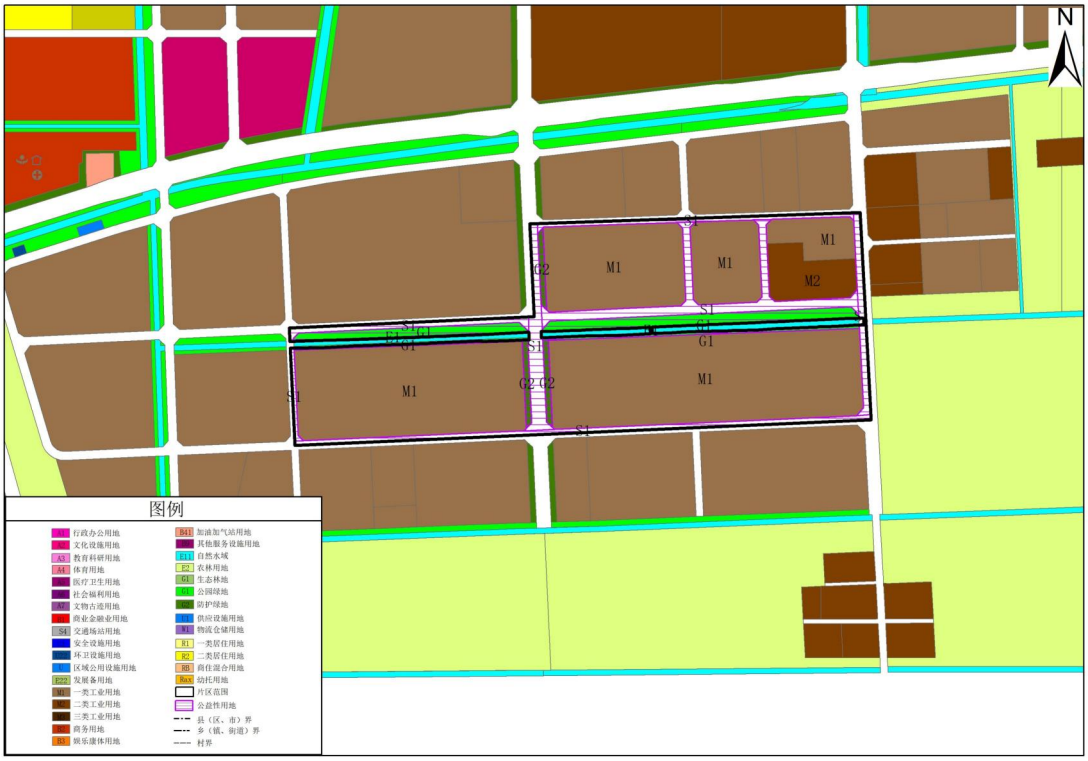
城东智能制造产业园片区二土地规划用途分类图（调整前）



城东智能制造产业园片区二成片开发位置示意图（调整后）



城东智能制造产业园片区二土地规划用途分类图（调整后）



（片区总面积 68.0389 公顷，成片开发范围以最终批复为准）