

附件 1

滨海县 2025-01 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》、《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）、《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）、《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）、《盐城市人民政府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）、《滨海县人民政府关于重新公布滨海县征地区片综合地价标准的通知》（滨政发〔2023〕86号）等政策规定，滨海县人民政府组织编制了《滨海县 2025-01 号土地征收成片开发方案（征求意见稿）》。现公示如下：

一、片区基本情况

通榆镇一片区（CP320922-2025-01-01）位于通榆镇，总面积 4.7191 公顷，布设工业用地，科研用地和道路；通榆镇二片区（CP320922-2025-01-02）位于通榆镇，总面积 3.5287 公顷，布设工业用地，绿地和停车场；通榆镇三片区（CP320922-2025-01-03）位于通榆镇，总面积 4.1787 公顷，布

设工业用地，科研用地和道路；蔡桥镇一片区（CP320922-2025-01-04）位于蔡桥镇，总面积 5.5835 公顷，布设商住用地、肉菜市场、居住服务设施；蔡桥镇二片区（CP320922-2025-01-05）位于蔡桥镇，总面积 7.8157 公顷，布设工业用地、居住用地、幼儿园、绿地和道路，具体片区位置详见附图（成片开发范围以最终批复为准）。

二、成片开发的必要性

滨海县积极贯彻落实《土地管理法》及成片开发标准，探索成片开发新模式、稳步推进成片开发工作。按照征收一片、建设一片、建成一片的总体要求，统筹编制重点建设区域成片开发方案。以系统性、完整性、连片区为原则，一方面补齐设施短板、完善城市功能、提升城市能级，促进区域合理城市化进程；另一方面进一步挖掘存量建设用地资源，以保护区域农民利益为前提，以片区为整体功能单元开展土地征收成片开发，切实发展土地资源高效配置的作用。最终落实国土空间规划发展目标，高效配置土地资源、提升城市功能，强化生态服务功能，推进经济社会的可持续发展。

成片开发改变了以往以投资项目为主导、跳跃（插花）式布局的土地供应机制，减少在城市成片开发过程中项目倒逼规划的现象，通过规划引领，将成片开发作为落实国土空间规划的重要手段和关键抓手，从而更好的解决土地使用过程中的规划组合与建设时序问题。

本次成片开发避免了以往片区在开发过程中用地保障过于

倾向工业、商业以及居住等经营用地的现象，充分保证了在成片开发过程中的公共利益。同时以重点项目为引导，通过明确开发主体，重点集中投资，合理确定片区中不同项目的开发时序，从而做到在开发过程中的集中、高效、节约，实现建一片、成一片，从而提高了城市的运行效率，落实了国家的新发展理念，真正做到一张蓝图绘到底。

三、公益性用地

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等均属于公益性用地，划定的片区公益性用地比例均满足《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）的要求。

四、规划符合情况

1、成片开发范围全部位于城镇开发边界内。

2、根据相关规划，片区规划地类包括交通运输用地、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、商住用地、工业用地等，本方案符合控制性详细规划。

五、永久基本农田及生态保护情况

本方案不涉及永久基本农田和生态保护红线，也不涉及生态空间管控区域。

六、拟建项目、开发时序和实施计划

成片开发范围内拟建设项目主要包括商业服务业项目、住宅项目，配套建设基础设施、公共服务类等项目，计划分批次启动

土地征收工作。

七、被征地农民利益保障

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《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）、《盐城市人民政府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）、《滨海县人民政府关于重新公布滨海县征地区片综合地价标准的通知》（滨政发〔2023〕86号）等相关文件规定开展工作。

接待时间：工作日 8:30-12:00，14:30-18:00

联系电话：13815512638

附图

通榆镇一片区 (CP320922-2025-01-01)



通榆镇二片区 (CP320922-2025-01-02)



通榆镇三片区 (CP320922-2025-01-03)



蔡桥镇一片区 (CP320922-2025-01-04)



蔡桥镇二片区 (CP320922-2025-01-05)



(成片开发范围以最终批复为准)