淮安市清江浦区2023-01号土地征收成片开发方案（淮安经济技术开发区部分）

（征求意见稿）

一、编制依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019修正版）；

2.《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)；

3.《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）；

4.《淮安市城市总体规划（2009－2030）》；

5.《淮安市清江浦区国土空间规划近期实施方案》；

6.《淮安经济技术开发区十四五国民经济和社会发展规划纲要（草案）（2020—2025年）》；

7.《淮安市人民政府关于公布淮安市所辖各县区征地区片综合地价执行标准的通知》（淮政发〔2020〕15号）；

8.淮安经济技术开发区三区三线划定成果、最新国土变更调查成果等资料；

9.成片开发拟建设项目的相关资料及其他资料。

二、基本情况

本次方案拟对淮安经济技术开发区划定2个成片开发片区：大学城居住片区、徐杨街道南部工业片区。

本方案涉及李集村、兴强村、大砖桥村3个行政村（居委会）范围内的土地。成片开发范围总面积170.8723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

《淮安经济技术开发区十四五国民经济和社会发展规划纲要（草案）（2020—2025年）》明确了经开区将建设国家级一流开发区，全力打造“高质量发展引领区、营商环境示范区、对外开放先行区、科技创新活力区、民生幸福首善区”。

通过实施土地征收成片开发，实现“十四五”期间经开区的定位目标，发挥国土空间规划的引领作用，转变项目导向的惯性思维，提高土地开发效率与城市开发建设品质。

四、公益性用地

片区内公益性用地主要包括公共管理与公共服务设施用地、绿地与广场用地、道路与交通设施用地、公用设施用地以及保障性安居工程。本次共划定2个成片开发片区，片区总面积170.8723公顷，其中徐杨街道南部工业片区为工业主导型片区（符合公益性比例25%要求），大学城居住片区为教育居住类片区（符合公益性比例40%要求），所有片区均满足《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》中对于成片开发片区公益性用地占比的规定。

五、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年度计划；

2.成片开发范围位于城镇开发边界内；

3.根据淮安经济技术开发区各片区控制性详细规划，片区规划地类包括中小学用地、居住用地、道路与交通设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、绿地与广场用地、公共管理与公共服务设施用地等，本方案符合控制性详细规划。

六、永久基本农田及生态保护情况

本片区成片开发范围内不涉及永久基本农田和生态保护红线。

七、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、仓储、居住等为主，配套建设公共基础设施等项目，计划在2024至2025年分批次启动土地征收工作。

八、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。

九、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《江苏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）和《市政府关于调整征地补偿标准的通知》（淮政发〔2011〕104号）的标准执行。

2.征地安置：淮安经济技术开发区管委会计划通过货币安置、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：淮安市自然资源和规划局开发区分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、土地利用效益评估

1.土地利用效益：有效整合区域内土地资源，促进土地资源要素的统筹利用，提升土地利用效率。

2.经济效益：成片开发片区的建设，有利于促进片区形象的提升和城市功能的完善，为广大居民提供宜居的生活空间，同时可带动区域土地资源价值的提升。

3.社会效益：有利于完善公共服务设施与基础设施、增加就业岗位、提高就业率，保障公共利益。

4.生态效益：有利于促进经开区生态资源整合、生态功能强化与生态景观打造。

十一、结论

《淮安市清江浦区2023-01号土地征收成片开发方案（淮安经济技术开发区部分）征求意见稿》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。