附件

**淮安综合保税区片区（CP320812-2021-02-19）土地征收成片开发调整方案**

**（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、《淮安市国土空间总体规划（2021-2035年）》；

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、《市政府关于重新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》（淮政规〔2023〕4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2022年1月批复的淮安综合保税区片区（CP320812-2021-02-19）进行方案调整。本次方案调整，在原片区的基础上，对其中未纳入城镇开发边界的部分进行扣除，并合理化片区边界，调整后片区位于徐杨街道，东至新淮江东大线，南至规划道路，西至综保区厂区道路，北至深圳东路，片区土地总面积为125.6921公顷，较调整前片区范围减少6.9010公顷，调整后片区范围未突破原有片区范围。

三、成片开发的必要性

由于调整前片区存在未完全纳入城镇开发边界的情况，导致片区内用地征收受限，严重影响综合保税区的建设与发展，为了顺利推动土地的征收，将未纳入城镇开发边界的部分从原片区内予以扣除，并优化片区边界，在不突破原有片区的范围基础上，调整成片开发方案。

四、公益性用地

淮安综合保税区片区为海关特殊监管区，片区内公益性用地主要包括城市道路以及防护绿地、公园绿地。片区内公益性用地面积共计7.2575公顷，占比5.77%，按照《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）要求，经批准设立的海关特殊监管区公益性用地比例按照经批准的控制性详细规划确定。

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、本方案符合《淮安经济技术开发区徐杨片区控制性详细规划》。

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、仓储等为主，配套建设公共基础设施等项目，计划在2025至2026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《市政府关于重新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》（淮政规〔2023〕4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经济技术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

《淮安综合保税区片区（CP320812-2021-02-19）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。