

宿豫区 2021-01 号土地征收成片开发 调整方案征求意见稿 (以最终报省方案为准)

一、编制背景和依据

(一) 编制背景

加快推进湖滨新区中心城区建设，推动滨水景区、景点“串珠成链”，形成具有鲜明特色的城市格局和风貌，完善城市功能，提升教育医疗、文化体育、科技创新、生态休闲、文旅融合等综合配套服务能力，高颜值打造滨湖生态宜居新城。为科学配置资源要素，保障项目建设，促进土地节约集约利用，维护被征地农民合法权益，湖滨新区管理委员会根据《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）等有关规定，衔接《宿迁市国土空间总体规划（2021-2035年）》《宿迁市湖滨新区 02-07、10 单元及所辖街区详细规划》，组织编制《宿豫区 2021-01 号土地征收成片开发调整方案》。

(二) 编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2、《江苏省土地管理条例》（2021年修正）；
- 3、《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）；
- 4、《江苏省自然资源厅关于做好<中华人民共和国土地管理

法>实施中建设用地审查报批有关工作的函》(苏自然资函〔2020〕284号)；

5、《江苏省生态空间管控区域监督管理办法》(苏政办发〔2021〕20号)；

6、《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)；

7、《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)；

8、《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)；

9、《市政府关于重新公布宿迁市所辖各县(区)征地区片综合地价执行标准的通知》(宿政规发〔2023〕17号)；

10、《宿迁市人民政府关于公布征地涉及地上附着物和青苗补偿标准的通知》(宿政规发〔2021〕2号)；

11、《宿迁市人民政府关于做好土地征收成片开发方案审批工作的通知》(宿政发〔2021〕139号)；

12、《宿迁市国土空间总体规划(2021-2035年)》；

13、《宿迁市宿豫区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》；

14、《宿迁市湖滨新区 02-07、10 单元及所辖街区详细规划》；

15、成片开发方案编制相关的其他文件。

二、片区基本情况

本方案湖滨新区共 2 个开发片区，类型为城市新区型片区，名称为晓店街道 1#片区(CP321311-2021-01-01)、晓店街道 3#

片区（CP321311-2021-01-03）。其中晓店街道 1#片区位于晓店街道，东至发展大道、迎宾大道，西至环湖大道，南至鱼悦路，北至黑松路，片区总面积 469.8105 公顷。晓店街道 3#片区位于晓店街道，东至发展大道、迎宾大道、支二十八路，西至环湖大道，南至奥体路、金山路，北至天和南路，片区总面积 486.2907 公顷。

三、拟征收土地情况

本方案两个片区拟征收土地情况如下，其中晓店街道 1#片区内拟征收集体土地面积 157.6354 公顷，涉及晓店街道周庄居民委员会、峰山居民委员会；晓店街道 3#片区内拟征收集体土地面积 201.8643 公顷，涉及晓店街道陆庄居民委员会、王沟居民委员会、新站居民委员会。

四、公益性用地

本方案两个片区，其中晓店街道 1#片区公共管理与公共服务、交通运输、绿地与开敞空间等公益性用地占片区总面积 58.75%；晓店街道 3#片区公共事业、绿地与开敞空间、交通运输、公用设施等公益性用地占片区总面积 40.06%，符合《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）关于城市新区型片区公益性比例要求。

五、规划用地

本方案两个片区，晓店街道 1#片区主要用途为居住用地、商业服务业用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地、公共管理与公共服务用地面积和公用设施用地。晓店街道 3#片区主要

用途为居住用地、商业服务业用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地、公共管理与公共服务用地面积和公用设施用地。

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年度计划。

2、本方案符合《宿迁市国土空间总体规划（2021-2035年）》，片区范围位于城镇开发边界的集中建设区内，不涉及占用永久基本农田、生态保护红线及生态空间管控区域。

3、本方案符合已批复的《宿迁市湖滨新区 02-07、10 单元及所辖街区详细规划》，拟开发用途与详细规划中规划土地用途一致。

七、拟建设项目、开发时序和实施计划

本方案 2 个开发片区，均为城市新区型片区，拟建设项目以居住用地、公共管理与公共服务用地为主，配套建设绿地与开敞空间、交通运输、公用设施等基础设施项目，根据用地需求，计划 2025 年至 2029 年分期分批启动土地征收工作。

八、选址适宜性

本方案片区内未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区。

九、落实被征地群众安置补偿、维护群众权益措施

1、补偿安置措施。根据《市政府关于重新公布宿迁市所辖各县（区）征地区片综合地价标准的通知》（宿政规发〔2023〕17号）、《宿迁市人民政府关于公布征地涉及地上附着物和青苗补偿标准的通知》（宿政规发〔2021〕2号）等有关文件要求，依法规范开展土地征收工作，落实征地补偿安置费用，充分维护

片区内农村集体经济组织和被征地农民的合法权益。

2、社会保障措施。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）等文件有关要求，将符合条件的被征地农民纳入社会保障体系，做到被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

3、就业保障措施。该方案片区为城市新区型片区，后期在项目开发建设及生产运营过程中，积极引导农民参与城市建设、商业服务业生产经营、物业管理等城市更新服务，通过再次就业提高农民收入。

十、土地利用效益评估

1、土地利用效益。成片开发方案的编制及实施有利于优化片区新增建设用地空间布局，满足晓店街道片区产业发展用地需求，有利于强化存量建设用地效能提升，为缓解片区建设用地供需矛盾提供有效抓手，提高建设用地节约集约利用水平，推动土地利用向高质量发展转变。

2、经济社会效益。成片开发方案的编制及实施可以有效促进晓店街道片区基础服务设施产业的完善，整合空间资源推动落实湖滨新区的功能定位，为该区域提供用地与功能支撑，同时带动周边商业、文旅产业的发展，提升土地利用效率及城市品质、改善城市环境、激发城市发展动力，保障被征地农民合法权益，促进湖滨新区经济社会快速发展。

3、生态效益。成片开发范围内不涉及永久基本农田、自然保护区、生态保护红线、生态空间管控区域等生态底线管控要求，符合生态环境保护要求，后续应依托片区生态资源，开发建设注

重结合自然地理特征，避免破坏区域的自然生态环境，结合详细规划提供多元的城市生态空间，提升区域生态环境品质。

十一、结论

《宿豫区 2021-01 号土地征收成片开发调整方案（征求意见稿）》符合自然资源部和省自然资源厅关于土地征收成片开发标准要求，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，能够促进地方经济社会可持续发展。

附图

晓店街道 1#片区、3#片区范围示意图



(成片开发片区范围以最终批复为准)