

湖滨新区润凡产业园片区土地征收成片 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

根据《宿迁市湖滨新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》和《宿迁市“十四五”工业经济高质量发展规划》，湖滨新区坚持“绿色、低碳、环保、循环”的理念，积极推动传统建材企业转型升级，发展以高端厨卫产品为核心、环保建材为基础的绿色建材产业，努力建设具有省级影响力的产业园。同时，以产业园为依托，着力打造产、销、研一体的多功能绿色建材集群，形成多个具有自主知识产权的自主品牌。润凡科技产业园的“潜水艇”品牌，已成为全球最大的地漏产品供应商，是湖滨新区培育产业链龙头企业的重要体现，项目的建设将为湖滨新区工业转型升级、提质增效注入强劲动力。

(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）；

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“十四五”工业经济高质量发展规划》；

13、《中共宿迁市委 宿迁市人民政府关于加快重点产业链培育推动产业集群集聚发展的意见》（宿发〔2020〕18号）；

14、《宿迁市国土空间总体规划（2021-2035年）》；

15、《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》；

16、《宿迁市湖滨新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》；

- 17、《宿迁市湖滨新区 02-07、10 单元及所辖街区详细规划》；
- 18、成片开发方案编制相关的其他文件。

二、片区基本情况

本方案划定 1 个开发片区，为工业主导型片区，名称为湖滨新区润凡产业园片区（CP321311-2022-02-01），东至西楚大道，南至纬四路，西至规划风华路，北至纬三路，面积 75.4167 公顷。

三、公益性用地

湖滨新区润凡产业园片区包含绿地与开敞空间、交通运输、公共管理与公共服务、保障性住房等公益性用地，占片区总面积 34.46%，符合《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）关于工业主导型片区公益性比例要求。

四、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规划年度计划。
- 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。

五、拟建设项目、开发时序和实施计划

本方案片区拟建设项目以工业用地、居住用地为主，配套建设绿地与开敞空间、交通运输、公用设施、公共管理与公共服务

等基础设施项目，根据用地需求，计划 2025 年至 2030 年分期分批启动土地征收工作。

六、选址适宜性

本方案片区未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区。

七、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。该调整方案片区为工业主导型片区，后期在项目开发建设及生产运营过程中，积极引导农民参与项目的施工建设，加强被征地农民职业技能培训，参与企业生产经营，通过再次就业提高农民收入。

八、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润凡产业园绿色建材、高端厨卫等优势产业集聚发展、强化产业链招商，加快区域经济格局的重构，推动片区实现产业转型升级。同时，方案的实施有利于推进片区内配套基础设施的建设和完善，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，并通过集聚产业带来的企业税收增长、土地出让收益提升等途径，增加地方财政收入，促进湖滨新区经济社会发展。

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。拟安排项目结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响。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。

九、结论

《湖滨新区润凡产业园片区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发展。

附图

湖滨新区润凡产业园片区范围示意图



(成片开发片区范围以最终批复为准)