

溧阳市 2022-01 号土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

溧阳市人民政府

2022 年 9 月

新修正的《土地管理法》按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制的改革要求，在充分总结 33 个试点成功经验的基础上，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定，明确：军事和外交，交通、水利、能源、通信、邮政等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，在第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

为贯彻落实《土地管理法》和自然资源部印发的《关于土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5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）以及《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）的有关要求，由县级以上地方人民政府组织的成片开发建设活动，确需征收农民集体所有土地的，应当编制土地征收成片开发方案，并报经省人民政府批准后实施。

一、成片开发片区基本情况

（一）片区土地利用情况

溧阳市土地征收成片开发方案涉及溧城街道、昆仑街道和南渡镇，包括 8 个片区。片区分别为溧城街道百斯福片区、昆仑街道科瑞片区、昆仑街道智慧物流片区、昆仑街道时代研究中心片区、南渡镇智能产业园片区、南渡镇旧县创新片区、溧城街道燕山新区片区和昆仑街道江苏时代片区。片区范围总面积为 418.4023 公顷（成片开发范围以最终批复为准）。具体情况详见下表。

表 1-1 溧阳市土地征收成片开发片区面积表（单位：公顷）

镇/街道	片区编号	片区名称	片区总面积
溧城街道	CP320481-2022-01-01	溧城街道百斯福片区	6.759
昆仑街道	CP320481-2022-01-02	昆仑街道科瑞片区	51.4858
昆仑街道	CP320481-2022-01-03	昆仑街道智慧物流片区	93.1195
昆仑街道	CP320481-2022-01-04	昆仑街道时代研究中心片区	10.3786
南渡镇	CP320481-2022-01-05	南渡镇智能产业园片区	65.5701
南渡镇	CP320481-2022-01-06	南渡镇旧县创新片区	81.2724
溧城街道	CP320481-2022-01-07	溧城街道燕山新区片区	24.7401
昆仑街道	CP320481-2022-01-08	昆仑街道江苏时代片区	85.0768
合计			418.4023

（二）与国土空间规划衔接情况

根据《自然资源部关于做好近期国土空间规划有关工作的通知（自然资发〔2020〕183号）》、《江苏省过渡期国土空间规划工作方案（征求意见稿）》等相关文件的要求，在国土空间规划落地之前的过渡时期（2021年1月1日起至县级国土空间总体规划获得批准为止），以现行土地利用总体规划和城乡规划为依据，与正在编制的国土空间规划相衔接，编制国土空间规划近期实施方案，落实国土空间规划相关刚性管控要求。本方案全部位于国土空间规划“三区三线”划定的城镇开发边界内的集中建设区中，不占用永久基本农田和生态保护红线。土地征收成片开发方案与《2022年度溧阳市预支空间规模指标落地上图方案》及控制性详细规划衔接后，符合要求。

对于本次成片开发方案中不符合规划的区域，可在国土空间规划中，优先布置指标，使其符合规划，待省政府正式审批之后，予以正式实施。

二、成片开发的必要性

溧阳地处宁杭生态经济带的重要节点，应抓住区域格局重构

的机遇，借助城市群、都市圈、城市带的辐射带动作用，完善城市功能，提高辐射能力，依托乡村振兴战略，促进城乡一体化发展，构建宁杭生态经济带最美副中心城市，建设高质量“强富美高”新溧阳。“十四五”时期，溧阳以建设长三角生态创新示范城市为目标，坚持美丽宁杭新支点、城乡融合试验田的定位，争创公园城市示范、全域旅游示范、产业集群示范、乡村建设示范、区域协作示范的“五个示范”城市。土地征收成片开发方案的实施有助于完善城市核心功能，推进基础设施建设，促进城市功能合理布局，推动产业与城市融合发展，加快实现溧阳高质量发展。

三、实施计划

（一）拟安排项目情况

本方案拟安排开发项目 68 个，溧城街道 5 个，昆仑街道 33 个，南渡镇 30 个。

（二）开发时序和年度实施计划

本方案 8 个片区实施期限均为 2022-2027 年，预计 2025 年内完成全部土地征收，2027 年下半年内完成基础设施配套建设和全部土地供应和项目建设。

四、用地规划情况

（一）国民经济和社会发展规划、年度计划

本方案符合溧阳市现行国民经济和社会发展规划，拟定的年度实施计划和开发时序符合国民经济和社会发展规划年度计划。

（二）符合国土空间规划情况

本方案符合现行的国土空间规划最新成果，成片开发范围均位于城镇开发边界的集中建设区内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

（三）公益性用地比例

根据用途分区和建设项目的安排，开发片区规划建设用地总面积 316.0743 公顷，其中公益性用地 139.0131 公顷，其中，位于产业园内的各工业主导型片区公益性用地比例均不低于 25%；城市新区类和产城融合类片区公益性用地比例均不低于 40%，符合国家和省相关文件要求。详见下表。

表 4-1 溧阳市土地征收成片开发片区面积表（单位：公顷）

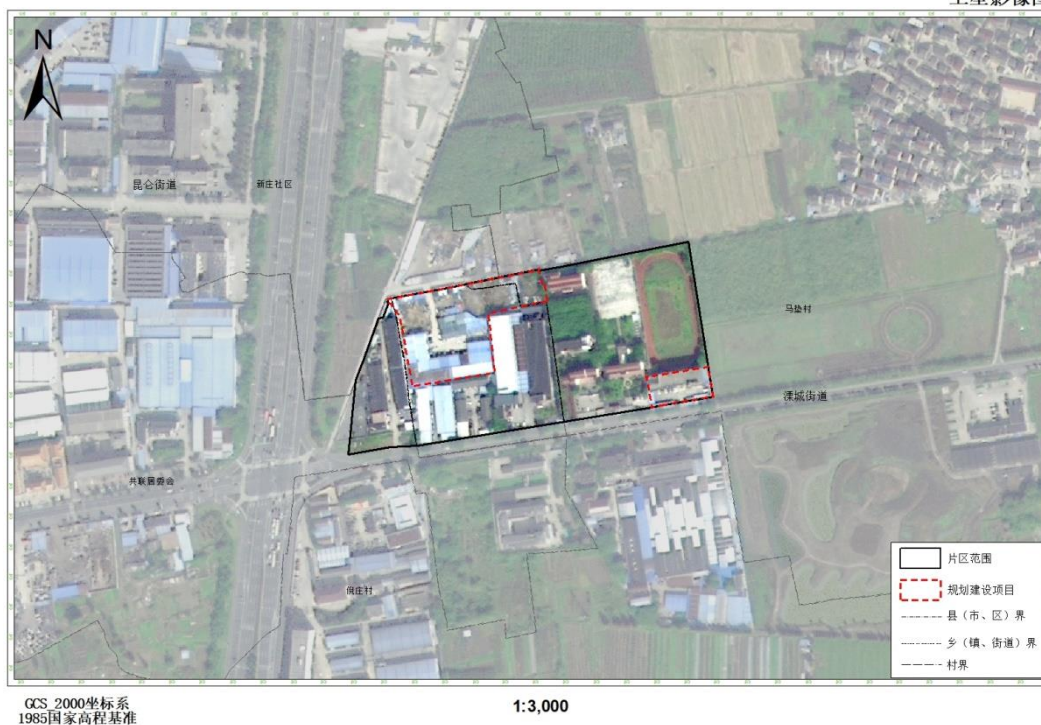
名称	片区规划建设用地总面积	公益性建设用地面积	公益性用地比例（%）
溧城街道百斯福片区	1.5341	2.7366	40.49
昆仑街道科瑞片区	31.4004	13.0604	25.37
昆仑街道智慧物流片区	93.1195	44.5429	47.83
昆仑街道时代研究中心片区	9.9406	4.9394	47.59
南渡镇智能产业园片区	62.4815	16.5614	25.26
南渡镇旧县创新片区	29.7271	20.7224	25.5
溧城街道燕山新区片区	9.7018	15.1608	61.28
昆仑街道江苏时代片区	78.1693	21.2892	25.02
合计	316.0743	139.0131	— —

附件：溧阳市 2022-01 号土地征收成片开发方案范围图

(1) CP320481-2022-01-01 片区

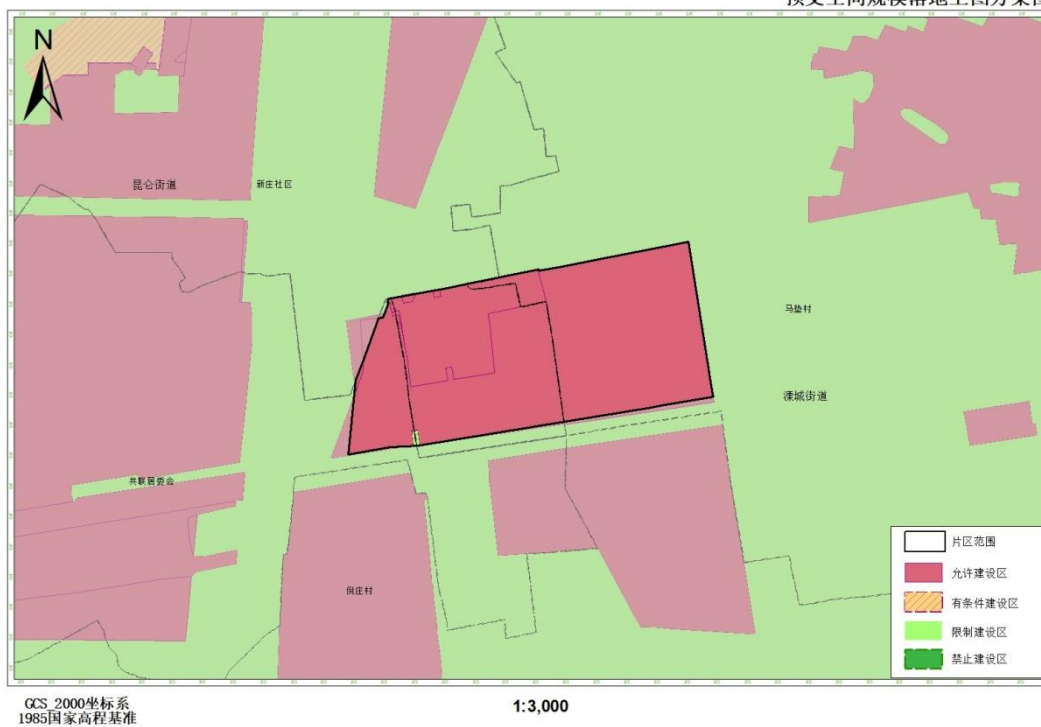
溧阳市2022-01号01片区土地征收成片开发方案

卫星影像图



溧阳市2022-01号01片区土地征收成片开发方案

预支空间规模落地上图方案图

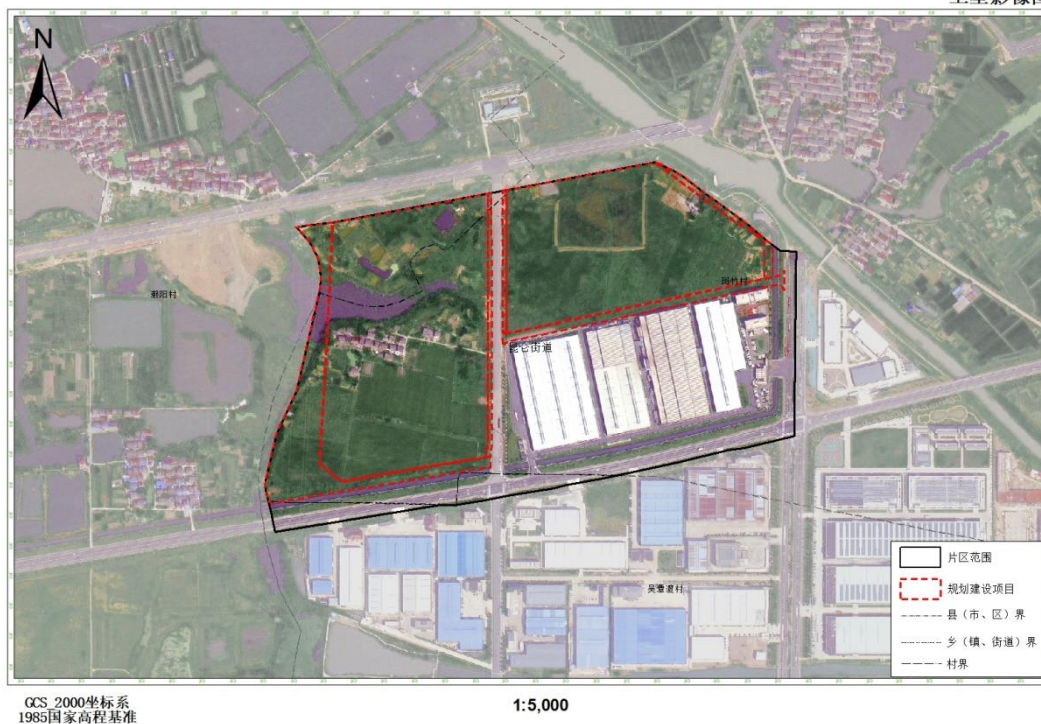


(成片开发范围以最终批复为准)

(2) CP320481-2022-01-02 片区

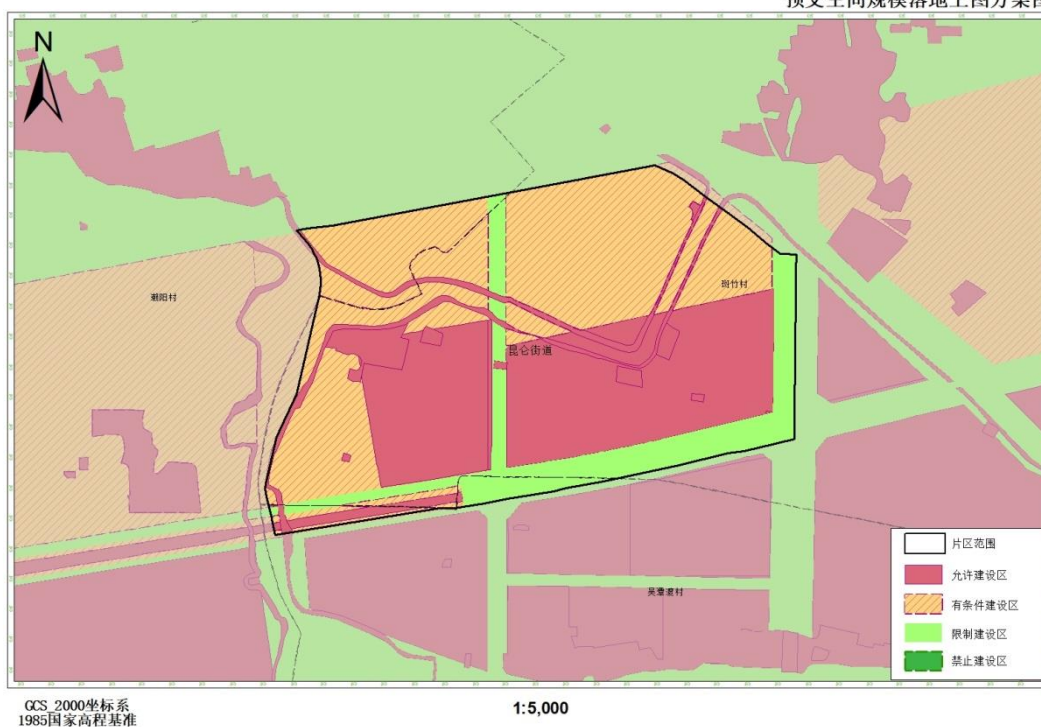
溧阳市2022-01号02片区土地征收成片开发方案

卫星影像图



溧阳市2022-01号02片区土地征收成片开发方案

预支空间规模落地上图方案图

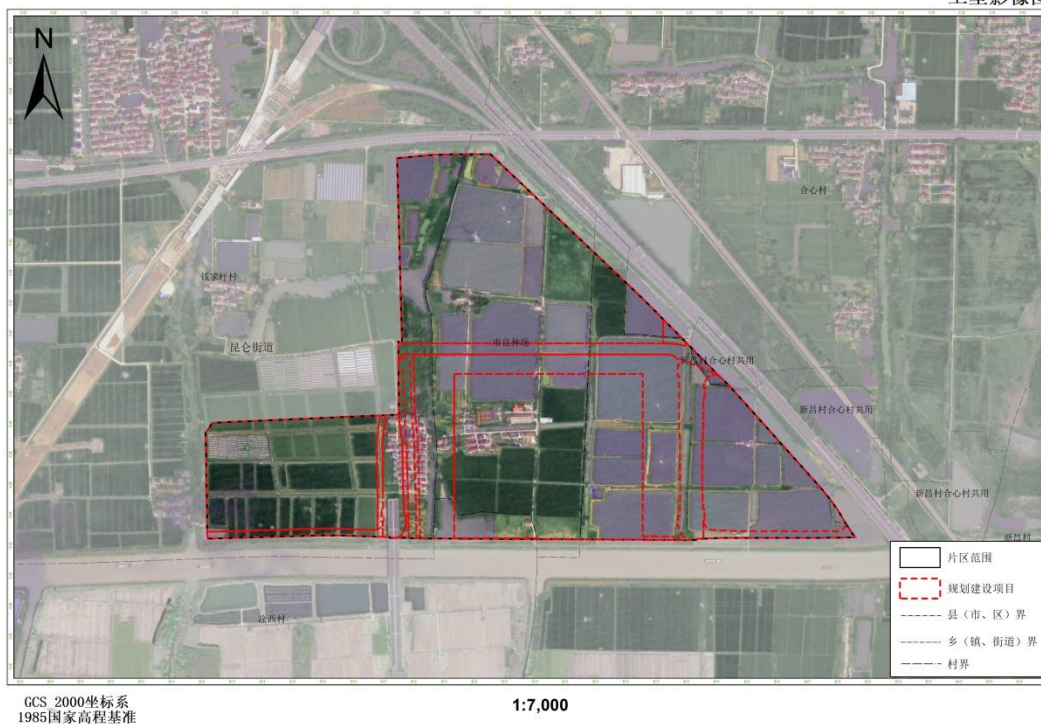


(成片开发范围以最终批复为准)

(3) CP320481-2022-01-03 片区

溧阳市2022-01号03片区土地征收成片开发方案

卫星影像图



溧阳市2022-01号03片区土地征收成片开发方案

预支空间规模落地上图方案图



(成片开发范围以最终批复为准)

(4) CP320481-2022-01-04 片区

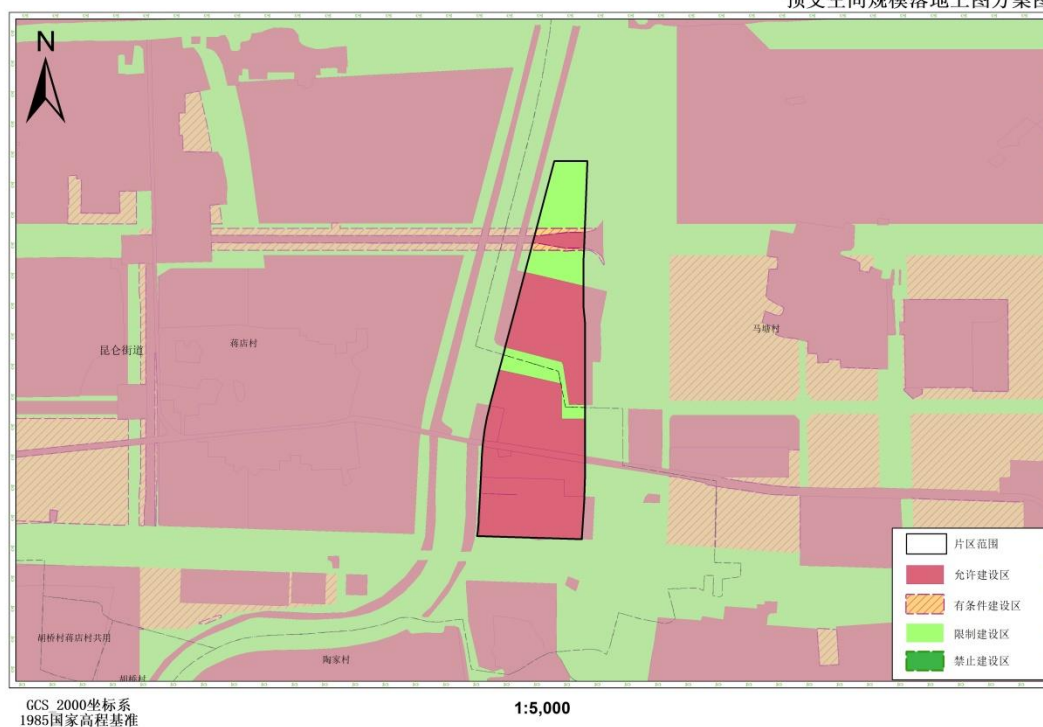
溧阳市2022-01号04片区土地征收成片开发方案

卫星影像图



溧阳市2022-01号04片区土地征收成片开发方案

预支空间规模落地上图方案图



(成片开发范围以最终批复为准)

(5) CP320481-2022-01-05 片区

溧阳市2022-01号05片区土地征收成片开发方案

卫星影像图

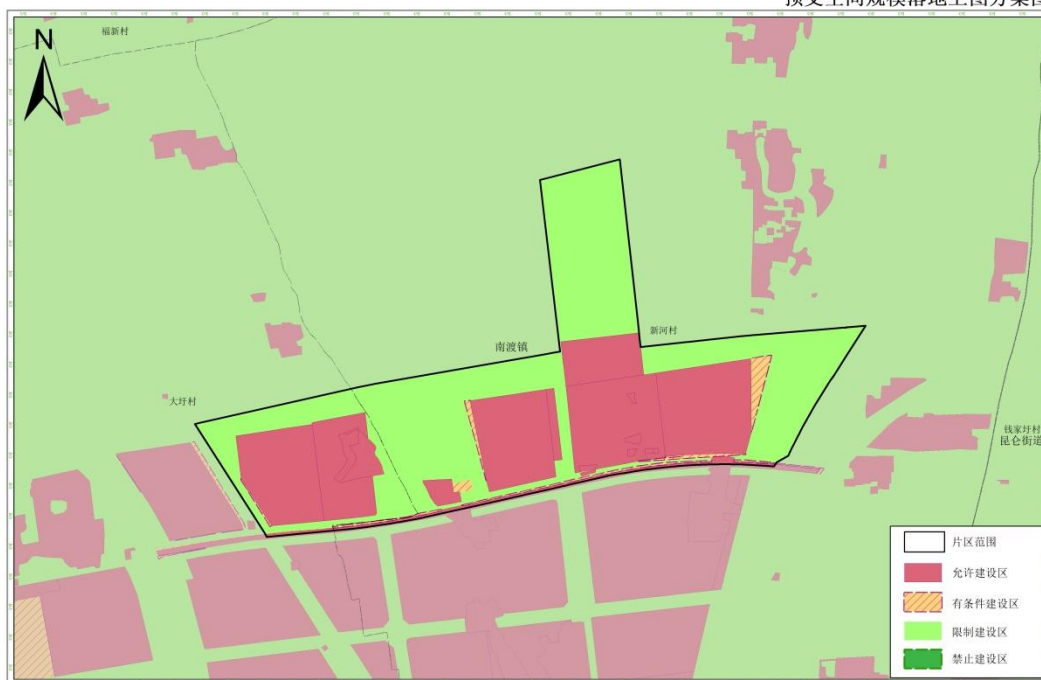


GCS 2000坐标系
1985国家高程基准

1:7,000

溧阳市2022-01号05片区土地征收成片开发方案

预支空间规模落地上图方案图



GCS 2000坐标系
1985国家高程基准

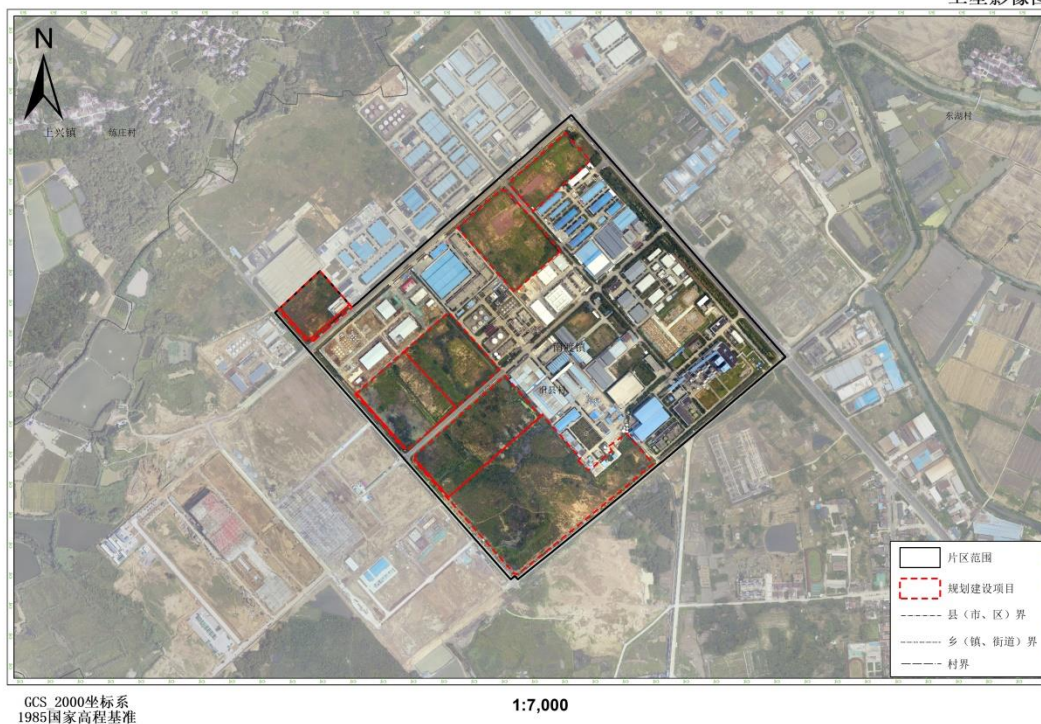
1:7,000

(成片开发范围以最终批复为准)

(6) CP320481-2022-01-06 片区

溧阳市2022-01号06片区土地征收成片开发方案

卫星影像图



溧阳市2022-01号06片区土地征收成片开发方案

预支空间规模落地上图方案图



(成片开发范围以最终批复为准)

(7) CP320481-2022-01-07 片区

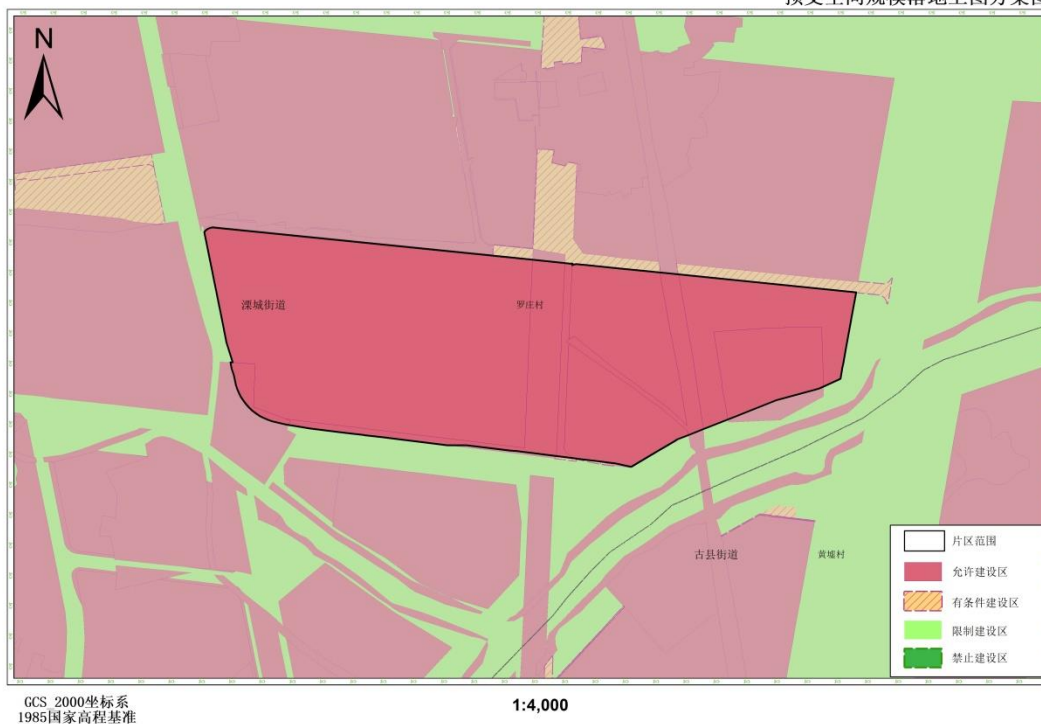
溧阳市2022-01号07片区土地征收成片开发方案

卫星影像图



溧阳市2022-01号07片区土地征收成片开发方案

预支空间规模落地上图方案图

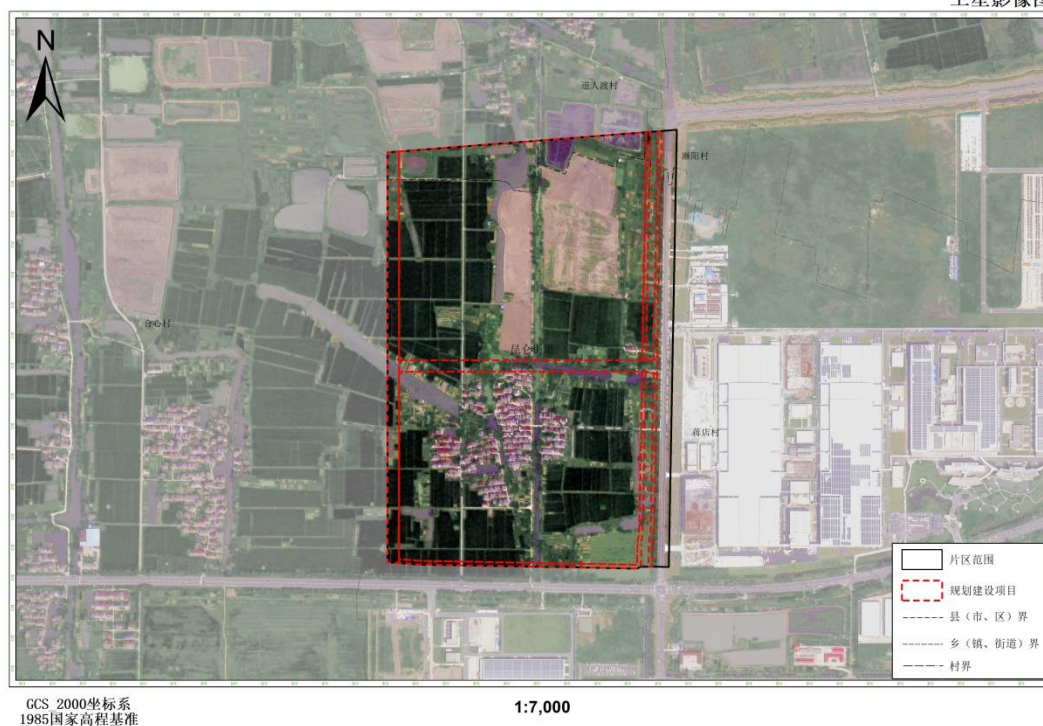


(成片开发范围以最终批复为准)

(8) CP320481-2022-01-08 片区

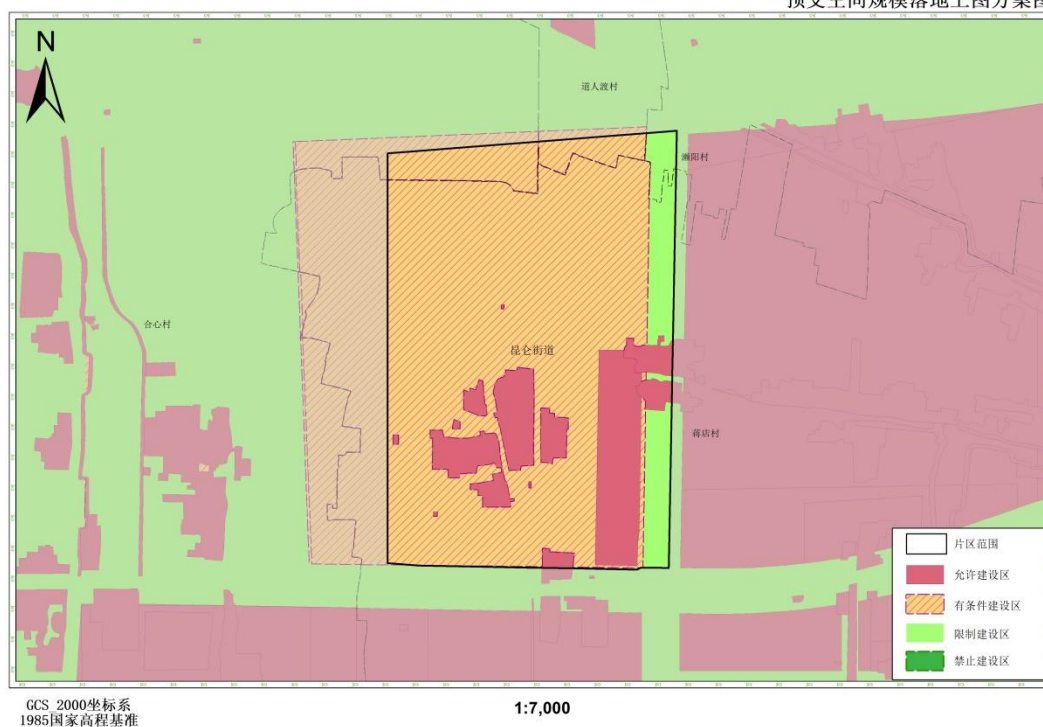
溧阳市2022-01号08片区土地征收成片开发方案

卫星影像图



溧阳市2022-01号08片区土地征收成片开发方案

预支空间规模落地上图方案图



(成片开发范围以最终批复为准)