赣榆区2025-02号土地征收成片开发方案

（征求意见稿）

一、编制依据

1.《中华人民共和国土地管理法》；

2. 《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）；

3.《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）；

4.《连云港市赣榆区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

5. 《市政府关于公布连云港市征地区片综合地价执行标准的通知》（连政发〔2020〕114号）；

6.赣榆区“三区三线”划定成果、赣榆区永久基本农田核实处置更新成果、最新土地变更调查成果等资料；

7.成片开发拟建设项目的相关资料及其他资料。

二、基本情况

本方案包含3个片区，位于宋庄镇和青口镇。片区范围总面积为63.5179公顷（成片开发范围以最终批复为准）。具体用地情况详见表1。

表1 赣榆区土地征收成片开发片区规模统计表

单位：公顷

| **片区名称** | **所在乡镇** | **土地总面积** |
| --- | --- | --- |
| 赣榆经济开发区Ⅵ号片区 | 宋庄镇 | 9.5083 |
| 赣榆经济开发区Ⅶ号片区 | 青口镇 | 16.5884 |
| 赣榆经济开发区Ⅳ号片区 | 宋庄镇、青口镇 | 37.4212 |
| 合计 | 63.5179 |

三、成片开发的必要性

根据连云港市“一湾两廊多组团”的空间结构，赣榆区作为连云港核心地区，与海州、连云共同带动南北两翼建设，形成拥湾发展的空间格局。“十四五”时期，赣榆区坚持“高质发展、后发先至”主题主线，立足国民经济和社会发展特定领域。按照高质量发展的要求，城市开发建设要树立新的发展观念，由历史性的零散、单个、低效的土地开发模式向整体、集中、成片的开发方式转变，按照征收一片、建设一片、开发一片的总要求，以系统性、完整性、集中连片为原则，以保障公共利益需求为核心，提高城市集约高效发展，完善城市功能，因此赣榆区成片开发工作势在必行。

四、公益性用地

各片区公益性用地比例符合城市新区类片区公益性用地占比原则上不低于40%、工业主导类片区内工矿和仓储用地占片区总面积不低于60%，其公益性用地占比原则上不低于20%的相关规定。具体内容详见表2。

表2 公益性用地情况统计表

单位：公顷、%

| **片区名称** | **片区类型** | **片区面积** | **拟征收土地面积** | **公益性用地面积** | **公益性用地比例** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 赣榆经济开发区Ⅵ号片区 | 工业主导型 | 9.5083 | 3.2034 | 2.9269 | 30.78 |
| 赣榆经济开发区Ⅶ号片区 | 城市新区型 | 16.5884 | 10.9075 | 7.5513 | 45.52 |
| 赣榆经济开发区Ⅳ号片区 | 城市新区型 | 37.4212 | 1.9345 | 15.7965 | 42.21 |
| 合计 | 63.5179 | 16.0454 | 26.2747 | - |

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、本方案范围均位于城镇开发边界范围内，不涉及永久基本农田和生态保护红线、生态空间管控区域。

3、本方案符合片区所在镇区的控制性详细规划。

六、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住宅项目、配套基础设施项目为主，计划在2025至2028年分批次启动土地征收工作。

七、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。

八、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《市政府关于公布连云港市征地区片综合地价执行标准的通知》（连政发〔2020〕114号）的标准执行。

2、征地安置：赣榆区人民政府计划通过货币安置、社保安置、搬迁安置相结合的安置方式，可以保障被征地农民的生产和生活。

3、征地程序：征收土地涉及的连云港市赣榆区自然资源和规划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。

九、土地利用效益评估

（一）土地利用效益：有效整合区域内土地资源，促进各板块土地资源要素的统筹利用，提升土地利用效率。

（二）经济效益：土地成片开发将通过土地征收、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设储备了后备力量与经济发展保障，为赣榆区经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

（三）社会效益：本方案成片开发项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、分配公平、增加就业等方面有巨大的促进作用。通过本方案成片开发的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，提高了城市土地资源配置效率。

（四）生态效益：土地成片开发将秉持生态优先原则，整体进行生态资源整合，强化生态功能，保证开发环境的稳定性。

十、结论

《赣榆区2025-02号土地征收成片开发方案》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。