关于《栖霞区2023-02号土地征收成片开发方案（征求意见稿）》公开征求意见的通告

按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第一款第（五）项规定和《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)、《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）、《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）等文件要求，栖霞区人民政府组织编制了《栖霞区2023-02号土地征收成片开发方案》（征求意见稿），现将方案主要内容向社会公开征求意见。

征求意见时间为10个工作日，自2023年4月19日至2023年5月4日，征求意见期内如对上述方案有意见或建议，请与南京市规划和自然资源局栖霞分局联系。

联系人：洪欢欢

联系电话：025-85304378；传真：025-85313305

通讯地址：栖霞区仙林街道文枢东路10号305室

邮箱：ghjqxfj@163.com

附件:《栖霞区2023-02号土地征收成片开发方案(征求意见稿)》主要内容

南京市栖霞区人民政府

2023年4月19日

附件

栖霞区2023-02号土地征收成片开发方案
（征求意见稿）主要内容

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(试行)>的通知》(自然资规〔2020〕5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、《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)

5、《江苏省自然资源厅关于印发<江苏省土地征收成片开发方案编制指南(试行)><江苏省土地征收成片开发方案审查要点>的通知》(苏自然资函〔2021〕1028号)

6、《南京市栖霞区2023年国民经济和社会发展计划》

7、《2022年度南京市栖霞区预支空间规模指标落地上图方案》

8、《南京市仙林副城新港片区(NJDBa010)控制性详细规划》

9、《南京市栖霞山片区(NJDBa030、NJDBb011)控制性详细规划》

10、《市政府关于公布征地区片综合地价执行标准的通知》(宁政发〔2020〕140号)

11、《关于调整青苗和地上附着物征地补偿标准的通知》(宁规划

资源规〔2020〕13号）

12、栖霞区“三区三线”划定成果、2021年度变更调查成果等资料

二、基本情况

本方案成片开发片区总规模58.9937公顷（成片开发片区范围以最终批复为准），共两个片区，分别为十月公社科技园区片区、何家山商务片区，分布于仙林副城新港片区和栖霞山片区内。

三、成片开发的必要性

十月公社科技园区片区位于南京市栖霞区西部、十月园区内，主要定位为工业主导型片区。南京市栖霞区“十四五”规划中坚持创新驱动发展，提升创新名城建设的全球影响力。在产业发展方面，南京聚焦现代产业体系建设，在建设制造强市方面，聚焦制造业高质量发展。十月园区以发展创新创业服务孵化器、加速器为重点，以人才引领创新，以科技推动转型，以项目带动发展，推进科技园区建设，重点打造以光电新技术、电子信息及高端装备制造为主导产业科技创业园。片区是十月园区的重要组成部分，是以工业制造为主导类型的开发片区，规划发展高端智造产业，是未来新建企业集中区。片区开发将充分利用现状用地特点及优势，按照街道统一整体规划指导要求，建设集中连片的现代工业装配制造业，有助于十月园区产业集聚发展，打造优质科技创业园区，是完善新港片区企业研发创新园的重要组成部分。片区开发建设有利于补齐十月园区内剩余未利用土地，更新片区内企业产业，推进科技园区建设，加快园区科技创新企业集聚，完

善园区交通体系，优化公共设施布局，吸引集聚人口，提高地方税收及人口就业率，缩小地区公共设施差距，完善城市产业空间布局。

何家山商务片区位于栖霞山何家山休闲旅游区，主要定位为文化创意休闲。片区开发是推动栖霞山片区功能完善提升的需要。南京市栖霞区“十四五”规划，总体打造“一区多片”的产业空间格局。在现有产业空间布局与项目建设的基础上，综合考虑交通、空间、生态等要素，科学划定产业功能片区，实现特色化集聚化发展，加速产业质态聚变。何家山商务片区属于“多片”中的“栖霞片区”。片区应加快发展文旅产业，充分利用现状用地特点及优势，建设集中连片的文化创意商务区，结合区内现状及周边何家山自然资源构建生态景观体系，营造良好的景观环境，打造优质商务区现代形象。片区的开发建设有利于完善城市空间格局。有助于补齐栖霞山区域内剩余未利用土地，更新片区内企业产业，推动片区整治，提高土地利用效率，进一步完善城市空间格局，完善地区交通体系，优化公共设施布局。

四、主要用途和实现的功能

本方案成片开发片区的规划主要用途为工业用地、商业服务业用地、公用设施用地、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等。

十月公社科技园区片区功能定位为工业主导型片区；何家山商务片区功能定位为文化创意、休闲旅游区。

五、公益性用地

十月公社科技园区片区的公益性用地比例高于25%，符合《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）对于工业主导型开发片区公益性用地比例的规定。何家山商务片区的公益性用地比例高于40%，符合《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）对于产城融合类开发片区公益性用地比例的规定。

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、本方案成片开发片区位于《2022年度南京市栖霞区预支空间规模指标落地上图方案》的允许建设区、有条件建设区、限制建设区内，承诺方案获批后，纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

3、根据《南京市仙林副城新港片区(NJDBa010)控制性详细规划》，十月公社科技园区片区规划用地性质主要包括非建设用地、工业用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、公共管理与公共服务用地面积；根据《南京市栖霞山片区NJDBa030、NJDBb011单元控制性详细规划单元》，片区规划用地性质主要包括公用设施用地、商业服务业用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地。本方案符合控制性详细规划。

七、永久基本农田及生态保护情况

本方案避让了永久基本农田和生态保护红线。

八、拟建设项目、开发时序和实施计划

成片开发片区范围内拟建设项目以工矿仓储类、道路类、商业类项目为主，配套建设基础设施、公用设施类项目，计划在2023至2025年分批次启动土地征收工作。

九、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。不存在土壤污染、文物遗存、矿产压覆等情况。

十、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《市政府关于公布征地区片综合地价执行标准的通知》（宁政发〔2020〕140号）以及《关于调整青苗和地上附着物征地补偿标准的通知》（宁规划资源规〔2020〕13号）的标准执行。

2、征地安置：栖霞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，可以妥善解决被征地农民的生产和生活。

3、征地程序：征地程序上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。

十一、土地利用效益评估

（一）土地利用效益：可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：合理配置土地资源，为城市建设储备后备力量与经济发展保障，为经济可持续发展、高质量发展提供坚实的后盾。

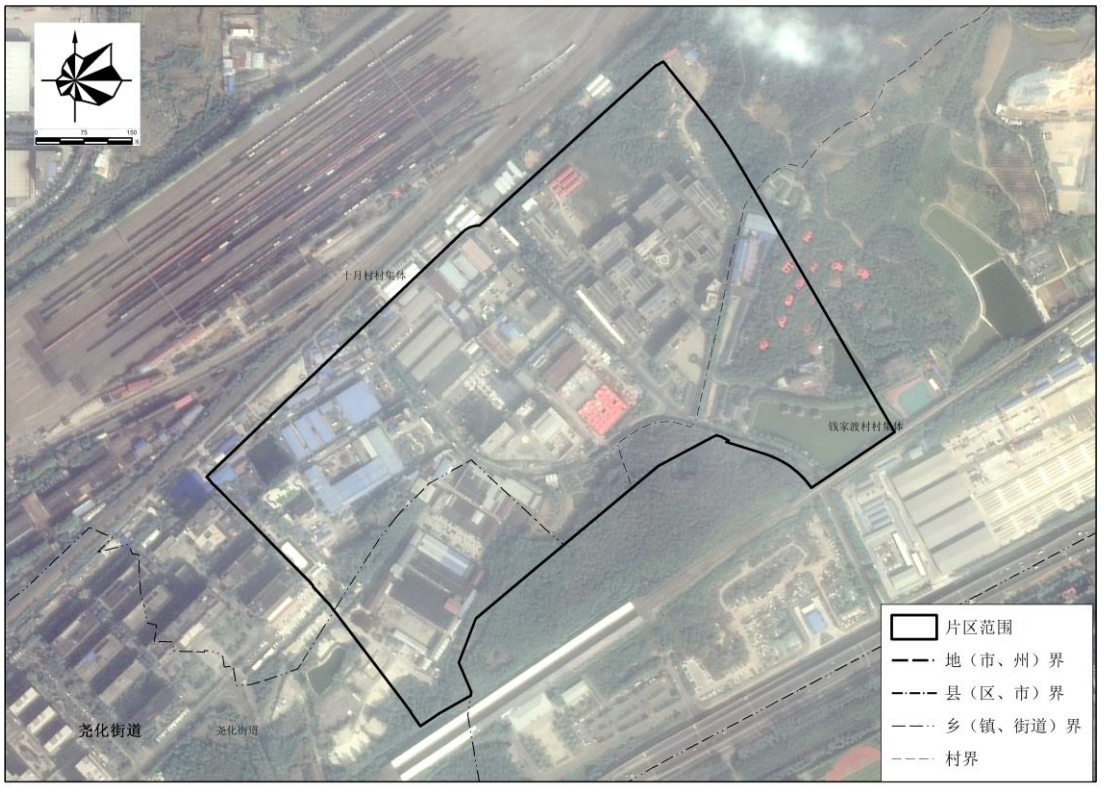
（三）社会效益：有利于完善市政基础设施、增加就业岗位、提升公共服务水平、提高城乡居民收入水平，有助于城市整体功能的提

升。

（四）生态效益：建设完善基础市政设施、配套道路等，有利于提高区域总体环境品质，营造良好的生产、生活环境，促进片区生态环境良性循环。

十二、结论

《栖霞区 2023-02 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，符合江苏省自然资源厅关于土地征收成片开发相关要求，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，能够促进经济社会可持续发展。



十月公社科技园区片区位置示意图

何家山商务片区位置示意图

（成片开发片区范围以最终批复为准）