关于《栖霞区2024-01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>的通知》(自然资规〔2023〕7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2024-01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2024年5月20日至2024年5月31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：高振美

联系电话：025-85313080；传真：025-85313305

通讯地址：栖霞区仙林街道文枢东路10号306室

邮箱：ghjqxfj@163.com

附件:《栖霞区2024-01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

2024年5月20日

附件

栖霞区2024-01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>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、《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、《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)

7、《栖霞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》

8、《南京市栖霞区2024年度国民经济和社会发展计划》

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

10、《南京市栖霞山片区（NJDBb012）控制性详细规划》

11、《市政府关于重新公布征地区片综合地价执行标准的通知》（宁政规字〔2024〕1号）

12、《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）

13、栖霞区“三区三线”划定成果、2022年度国土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173.8691公顷（成片开发片区范围以最终批复为准），共1个片区，为栖霞山北片区，位于栖霞区栖霞山片区内。

三、成片开发的必要性

栖霞山北片区位于南京市栖霞区栖霞山片区，东至欢乐大道（工农路），南至已批复成片开发边界、栖霞山北麓，西至九乡河，北至规划滨江大道、长江岸线。

片区开发是推动栖霞山文化休闲旅游度假区产业升级的需要。栖霞山北片区地处栖霞山片区的文化旅游度假区圈层、滨江旅游风光带，是实现长江岸线资源禀赋与栖霞山休闲旅游联动发展的重要一环，成片开发有助于进一步完善栖霞山文化休闲旅游度假区旅游产品体系，助推打造长三角城市休闲度假首选地。

片区开发是推动栖霞区长江岸线功能布局优化调整的需要。栖霞山北部长江岸线目前以工业岸线为主，货运码头、工业企业零散布局。

成片开发有助于落实栖霞山及其周边地区功能定位，依据已通过专家论证的《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，逐步有序将栖霞山北部长江岸线打造为生活岸线，形成连续的公共开敞空间，助推实现栖霞区长江岸线的功能布局优化。

四、主要用途和实现的功能

栖霞山北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。片区功能定位为以娱乐康体、商务居住为主要用途的产城融合类开发片区。

五、公益性用地

本方案开发片区的公益性用地比例高于 40%，符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）中对城市新区类和产城融合类开发片区公益性用地占比一般不低于 40%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，已纳入栖霞区 2024 年度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“三区三线”划定成果的城镇开发边界内，依据已通过专家论证的《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，位于城镇集中建设区的居住生活区、综合服务区、绿地休闲区、交通枢纽区，符合国土空间总体规划发展的要求。

3、本方案成片开发片区位于经南京市人民政府批复的《南京市栖霞山片区（NJDBa030、NJDBb011）控制性详细规划》、《南京市栖霞山片区（NJDBb012）控制性详细规划》内，栖霞山北片区规划用

地性质主要包括居住用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地，控制性详细规划成果与已批复的最新成果库保持一致，符合控制性详细规划管理要求。

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居住类、商业类、基础设施类项目为主，计划在方案批复后前三年度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《市政府关于重新公布征地区片综合地价执行标准的通知》（宁政规字〔2024〕1 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。

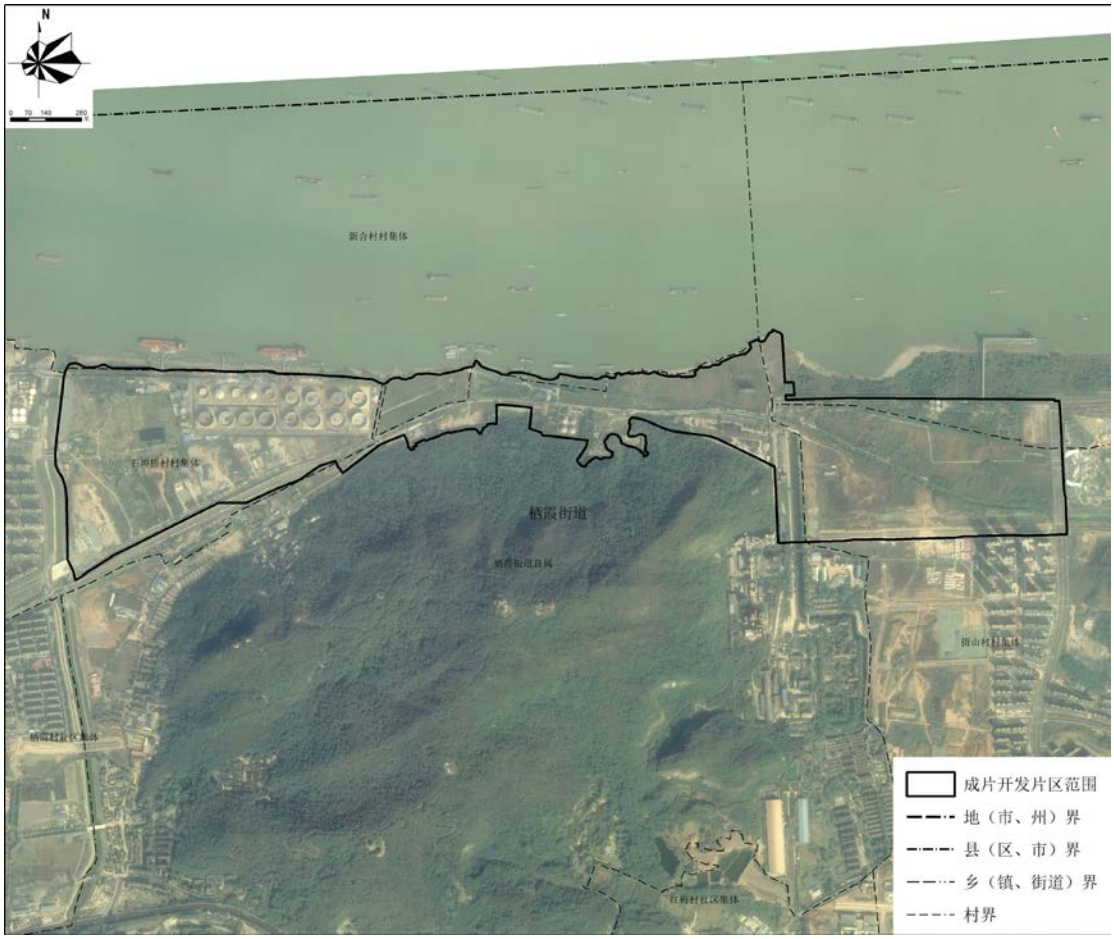
（三）社会效益：有利于完善市政基础设施、增加就业岗位、提升公共服务水平、提高城乡居民收入水平，有助于城市整体功能的提升。

（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 2024-01 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。

栖霞山北片区位置示意图



（成片开发片区范围以最终批复为准）