

关于《栖霞区 2025-02 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〉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）、《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）等文件要求，栖霞区人民政府组织编制了《栖霞区 2025-02 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 2025 年 3 月 21 日至 2025 年 4 月 8 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 2025-02 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

2025 年 3 月 21 日

附件

栖霞区 2025-02 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>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、《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、《栖霞区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- 9、《南京市马群单元和南湾营单元控制性详细规划》
- 10、《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)

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、2023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 31.8189 公顷（成片开发片区范围以最终批复为准），共 1 个片区，为百水桥开发片区，位于栖霞区马群街道，东至宁芝路，南至中山门大街，西至刘家营沟，北至芝嘉花园北侧规划道路。

三、成片开发的必要性

百水桥开发片区位于城东板块、麒麟科技创新园北端的麒麟居住综合片区，所处的马群单元和南湾营单元规划居住总人口约 18.67 万，功能定位为南京主城区东部门户，是主城连接仙林副城、麒麟生态城的重要地区。片区位于中山门大街与宁芝路交通节点，是塑造城市地标形象的敏感区域，周边建成度较高的主要为成片住宅区，教育、商业、医疗配套完善，人居氛围浓厚、生活便利。

整个片区全部位于南京城市中心城区内，周边多是商品房或者安置房，也是人口密集区域。然而片区部分区域现状上仍为农用地和未利用地，开发强度低，内部布局破碎，片区亟须成片开发来改善片区环境，按照规划用途来提升形象，同时也是满足人民群众的需求。

高标准推进成片区、城中村、老旧小区更新改造，有效提质人居环境。片区内现有的老式住宅等建构筑物缺乏统一

规划，布局不合理、基础设施配套不全、存在诸多安全隐患，居民生活、居住质量长期得不到改善。本方案为落实上位规划要求，满足住房建设及其周边服务设施配套，建设生活便捷、交通畅达、环境宜居的和谐生活区。

片区南侧毗邻沪中山门大街，东侧为宁芝路，区域内规划有密集的次干路与支路网，机动车出行十分便利。地块邻近地铁 S6 号线百水桥站和马群换乘中心，轨道交通出行优势显著。同时片区开发建设有利于将已经建成的市政基础资源发挥最大效能。

片区中部是建成的保障性安居工程芝嘉花园和配套的社区服务中心、幼儿园；规划开发西南角的居住地块和商住混合地块与东南角的商办地块；片区内部道路拟待开发，迫切需要编制成片开发方案。

四、主要用途和实现的功能

百水桥开发片区主要用途为居住用地、商业服务业用地、交通运输用地、商住混合用地、公共管理与公共服务用地、绿地与开敞空间用地。片区功能定位为塑造城市地标形象的城市新区型生活片区。

五、公益性用地

本方案开发片区的公益性用地比例为 44.74%，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《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》的发展定位、要求。

2、依据《南京市国土空间总体规划（2021—2035年）》，片区范围全部位于城镇开发边界内，不涉及占用永久基本农田，不涉及占用生态保护红线。

3、片区位于马群单元和南湾营单元控制性详细规划NJNBa010-02内，该控规单元已于2020年经南京市人民政府批复，片区使用的城市控制性详细规划与已批复的成果库保持一致，符合控制性详细规划管理要求。

七、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用地、道路、商业类项目为主，计划在方案批复后前四年度分批次启动土地征收工作。

八、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。

九、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照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、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。

十一、结论

《栖霞区 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，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。

百水桥开发片区位置示意图

