**宿迁市宿豫区高新区德太片区（CP321311-2022-01-08）土地征收成片开发**

**调整方案（征求意见稿）**

**公示草案**

**（以最终上级批复的方案为准）**

一、编制目的和依据

（一）编制目的

根据《土地管理法》第45条的规定，深入贯彻落实国民经济和社会发展规划、国土空间规划和《土地征收成片开发标准》，统筹兼顾，坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、生态环境保护为目的，编制本次土地征收成片开发调整方案。

方案的编制，将进一步明确征地范围、规范征地程序，合理确定成片开发范围的边界，统筹产业布局，完善对被征地农民合理规范多元保障机制，促进当地经济社会可持续发展，保障项目用地。

（二）编制依据

* 1. 《中华人民共和国土地管理法》；
  2. 《中华人民共和国城乡规划法》；
  3. 《基本农田保护条例》；
  4. 《江苏省土地管理条例》；
  5. 《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）；
  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. 《省政府关于重新公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》（苏政规〔2023〕12号）；
  8. 《江苏省自然资源厅关于做好当前土地征收前期工作的通知》（苏自然资函〔2020〕442号）；
  9. 《江苏省自然资源厅关于开展土地征收成片开发调整方案编制工作的通知》（苏自然资函〔2021〕15号）；
  10. 《江苏省自然资源厅关于加快推进土地征收成片开发调整方案编制工作的通知》（苏自然资发〔2021〕138号）；
  11. 江苏省自然资源厅关于印发《江苏省土地征收成片开发调整方案编制指南（试行）》《江苏省土地征收成片开发调整方案审查要点》的通知（苏自然资函〔2021〕1028号）；
  12. 《省人力资源社会保障厅 省财政厅 省自然资源厅 省农业农村厅关于贯彻落实江苏省被征地农民社会保障办法的通知》（苏人社函〔2022〕85号）;
  13. 《江苏省自然资源厅关于深入推进土地征收成片开发调整方案编制工作的通知》（苏自然资函〔2024〕939号）；
  14. 《市政府关于贯彻落实<江苏省被征地农民社会保障办法>的实施意见》（宿政规发〔2023〕4号）；
  15. 《市政府关于重新公布宿迁市所辖各县（区）征地区片综合地价执行标准的通知》（宿政规发〔2023〕17号）；
  16. 《宿迁市宿豫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》；
  17. 《宿迁市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
  18. 宿迁市宿豫区最新年度国土变更调查数据和影像数据；
  19. 宿迁市宿豫区国民经济和社会发展年度计划；
  20. 其他相关资料。

二、片区基本情况

本次调整方案涉及宿迁市宿豫区2022-01号土地征收成片开发方案的高新区德太片区（CP321311-2022-01-08），位于宿豫区下相街道，调整前片区规模428.0724公顷，调整后片区规模412.4144公顷，调整前后片区规模情况如下表：

表1 宿迁市宿豫区高新区德太片区（CP321311-2022-01-08）土地征收成片开发调整方案（征求意见稿）调整前后片区规模情况统计表

单位：公顷

| **序号** | **片区名称** | **所在乡镇** | **调整前片区规模** | **调整后片区规模** | **调整规模** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 高新区德太片区 | 下相街道 | 428.0724 | 412.4144 | -15.6580 |
| **合计** | | | **428.0724** | **412.4144** | **-15.6580** |

三、成片开发的必要性

☑落实国民经济和社会发展规划的需要

☑落实年度计划的需要

☑落实国土空间规划的需要

☑落实城镇建设发展的需要

四、公益性用地比例

本次调整方案调整后的高新区德太片区的的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例达到《江苏省自然资源厅关于加快推进土地征收成片开发调整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调整方案编制工作的通知》（苏自然资函〔2024〕939号）规定的比例要求，不存在不予批准的情形。

五、规划符合情况

1.本次调整方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位和要求，已纳入国民经济和社会发展年度计划。

2.本次调整方案调整后成片开发范围均位于《宿迁市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界内，符合自然资源部印发的《土地征收成片开发标准》关于片区范围位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内的要求。

3.本次调整方案符合相关详细规划，片区规划地类包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地和绿地与开敞空间用地等。

六、永久基本农田及生态保护情况

本次调整方案调整后成片开发范围不涉及《宿迁市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的永久基本农田和生态保护红线，不涉及省级生态空间管控区域。

七、拟建设项目、开发时序和实施计划

本次调整方案调整后成片开发范围内拟建设项目以工业项目为主，配套建设公共基础设施等项目，计划在批准后三个年度内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。

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宿迁市所辖各县（区）征地区片综合地价执行标准的通知》（宿政规发〔2023〕17号）和《宿迁市人民政府关于公布征地涉及地上附着物和青苗补偿标准的通知》（宿政规发〔2021〕2号）的标准执行。

2.征地安置：宿豫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：宿迁市自然资源和规划局宿豫分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。

十、土地利用效益评估

1.土地利用效益：有效整合区域内土地资源，促进土地资源要素的统筹利用，提升土地利用效率。

2.经济效益：成片开发片区的建设，有利于促进片区形象的提升和城市功能的完善，同时可带动区域土地资源价值的提升。

3.社会效益：有利于完善公共服务设施与基础设施、增加就业岗位、提高就业率，保障公共利益。

4.生态效益：有利于促进宿豫区生态资源整合、生态功能强化与生态景观打造。

十一、结论

《宿迁市宿豫区高新区德太片区（CP321311-2022-01-08）土地征收成片开发调整方案（征求意见稿）》符合自然资源部和省自然资源厅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。

附图 拟调整片区调整前后位置示意图



