

淮安市洪泽区 2025-01 号土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

淮安市洪泽区人民政府

2025 年 7 月

一、工作背景

（一）推进土地征收制度改革，完善土地管理体系的关键举措

自 2019 年《中华人民共和国土地管理法》修订以来，我国土地征收制度迎来重大变革。新修订的《土地管理法》第 45 条明确界定公共利益范围，缩小土地征收范围，并将“成片开发”纳入可征收情形。这一规定是对以往土地征收模式的重大调整，旨在更精准地规范政府土地征收权力，确保土地征收行为紧密围绕公共利益展开，防止土地资源的不合理利用与浪费，标志着我国土地征收制度向更加科学、规范、法治的方向迈进。

为落实《中华人民共和国土地管理法》的有关要求，《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）提出：县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第 45 条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收“成片开发”方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。标准从开发方案编制、实施监管等多方面为土地征收成片开发工作提供了操作指南，推动土地征收制度改革不断深化。

江苏省紧跟国家政策步伐，积极推进土地征收制度改革。在土地征收成片开发实践中，江苏省建立了严格的审查机制，对开发方案的合理性、合规性进行严格把关。江苏省自然资源厅出台《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），对成片

开发标准进行了补充细化；并再次发布了《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），旨在解决观念转变不到位，程序履行不规范，公益性用地比例要求缺乏针对性，方案编制报批周期长等问题。新发布的《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》（苏自然资发〔2024〕939号），针对不同类型的片区制定差别化的公益性用地比例标准，既保障了公共利益的实现，又满足了产业发展需求，优化了土地资源配置。

（二）保障被征地农民合法权益，促进社会和谐稳定的重要保障

保障被征地农民合法权益是土地征收成片开发工作的核心目标之一。国家高度重视被征地农民权益保护，在相关政策中明确要求，土地征收要给予被征地农民合理补偿，保障其长远生计。《中华人民共和国土地管理法》规定，征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用，从法律层面为农民权益保护提供了坚实保障。

国家、省土地征收成片开发相关政策从实际出发，坚持新发展理念，以人民为中心，注重维护农民合法权益，规定成片开发需要经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，尽量避免占用高标准农田、粮食生产功能区和重要农产品生产保护区，广泛听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见，

严格履行经农村集体经济组织和农民同意程序。激发全体人民积极性、主动性、创造性，促进社会公平，增进民生福祉，不断实现人民对美好生活的向往。

（三）洪泽区城市功能定位：践行特色发展思路，绘就“生态福地、精致湖城”新蓝图

《淮安市洪泽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》提出紧紧围绕“一个定位”、坚持“双轮驱动”、实现“三个走在全省前列”工作思路，以实施乡村振兴战略为突破，坚持绿色发展，聚力补短强特，奋力打造“生态福地、精致湖城”，加快建设长三角地区知名旅游目的地城市，打造美丽宜居洪泽。

洪泽区十四五期间按照“北拓、南延、东联、西优、中调”的思路确定城市空间发展，合理引导生产力布局资源要素流动、人口空间分布，体现差异化发展策略，构建全域一体、城乡融合多中心网络化、组团式、集约型的“两轴四区、一核多点”的国土空间总体格局。

二、土地开发利用状况

本方案包含 1 个土地征收成片开发片区，智能电气配件产业园片区为工业主导型开发片区，片区总面积 6.5830 公顷，片区土地开发利用状况如下：

智能电气配件产业园片区（CP320813-2025-01-01）位于东双沟镇青云居委会，片区总面积 6.5830 公顷，东至江苏亿博玻璃装饰有限公司，南至 330 省道连接线，西至幸福路，北至沿河村。

片区土地开发利用状况表

单位：公顷

片区名称	总面积	公益性用地	公益性用地比例 (%)	涉及街道	涉及行政村 (居委会)
智能电气配件产业园片区	6.5830	1.4255	21.65%	东双沟镇	青云居委会
合计	6.5830	1.4255	——	——	——

三、用地规划情况

（一）国民经济和社会发展规划、年度计划

本方案符合淮安市洪泽区十四五国民经济和社会发展规划，拟定的年度实施计划和开发时序符合国民经济和社会发展规划年度计划。

（二）符合国土空间规划情况

本方案符合现行的国土空间规划，成片开发范围均位于《淮安市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界内的城镇建设用地范围内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

（三）与现行城市、镇总体规划及控制性详细规划衔接情况

本次土地征收成片开发范围布局在《洪泽区东双沟工业集中区控制性详细规划》（淮政复〔2020〕32号）内，符合城市、街镇规划发展方向，成片开发片区内规划建设项目类型也与控制性详细规划中的地块规划用途一致，符合所在区域功能定位。

（四）公益性用地比例

本方案涉及的片区为工业主导型片区，片区总面积6.5830公顷，公益性用地面积1.4255公顷，公益性用地比例（21.65%）符合国家和省相关文件要求（工业主导型片区公益性用地比例不低于20%，同时工矿和仓储用地占片区总面

积不低于 60%)。

四、征地农民利益保障

为维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，规范征地补偿程序，根据《中华人民共和国土地管理法》《江苏省被征地农民社会保障办法》（苏政发〔2021〕87号）、《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）、《市政府关于重新公布淮安市所辖各县区征地区片综合地价执行标准的通知》（淮政规〔2023〕4号），将土地补偿费、安置补助费、地上附着物补偿费及青苗补偿费及社会保障资金分别缴入土地征收预存款专户及社会保障资金专户，专款专用。

附件：片区位置示意图、片区土地规划用途分类图

01 片区：智能电气配件产业园片区（CP320813-2025-01-01）

洪泽区2025-01号土地征收成片开发方案

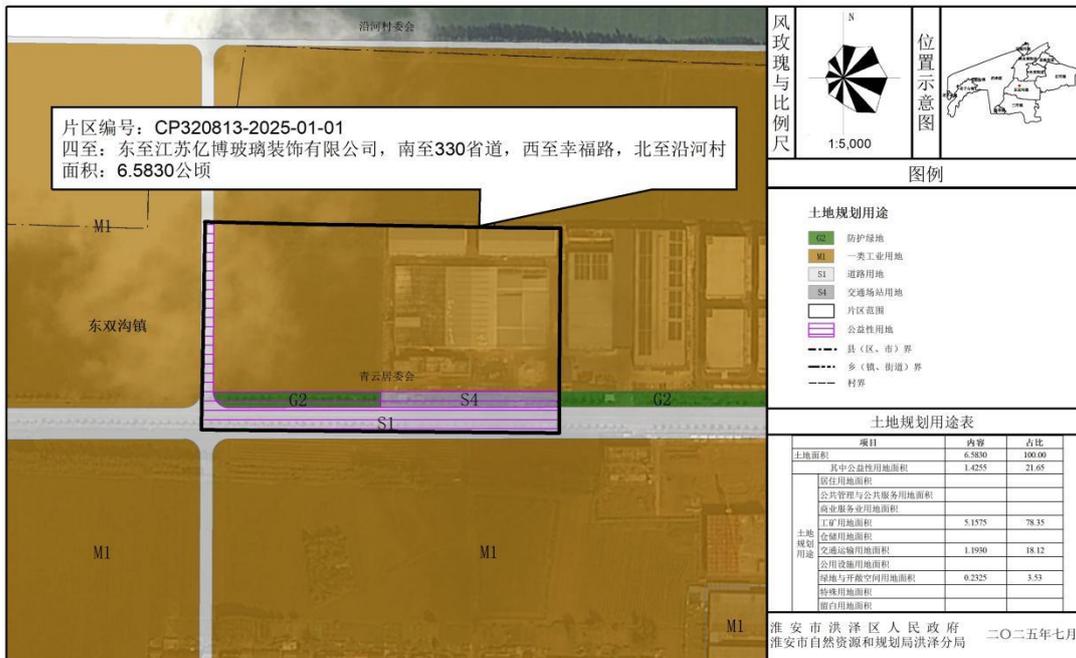
智能电气配件产业园片区范围示意图



片区范围示意图

洪泽区2025-01号土地征收成片开发方案

智能电气配件产业园片区土地规划用途分类图



片区土地规划用途分类图