

盐城市大丰区 2021-01 号土地征收成片开发 方案部分片区调整方案

(征求意见稿)

为满足城市发展用地需求，规范征地程序，保障被征地农民合法权益，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）、《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）等文件要求，盐城市大丰区人民政府委托盐城市大丰区自然资源和规划局组织编制了《盐城市大丰区 2021-01 号土地征收成片开发方案》，并于 2021 年 9 月 2 日获得江苏省人民政府批复同意。

因国土空间规划、产业布局等因素发生重大变化，依据《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》（苏自然资发〔2024〕939号）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）要求，为保障征地工作有序开展，盐城市大丰区人民政府委托盐城市大丰区自然资源和规划局组织编制了盐城市大丰区 2021-01 号土地征收成片开发方案部分片区调整方案。

一、片区基本情况

本方案主要涉及大中街道、丰华街道、新丰镇、大丰经济开发区，包括 7 个片区。调整前总面积 368.6703 公顷，调

整后总面积 304.9960 公顷，各片区情况如下：

东方湿地公园片区（CP320904-2021-01-02）调整前位于盐城市大丰区大中街道同德村、丰华街道阜丰村，东至东宁路，南至金三角路，西至人民路，北至通港大道，片区总面积 89.4178 公顷；调整后位于盐城市大丰区大中街道同德村、丰华街道阜丰村，东至东宁路，南至金三角路，西至人民路，北至通港大道，片区总面积 88.8118 公顷。

润富花园片区（CP320904-2021-01-05）调整前位于盐城市大丰区大中街道泰西村，东至东宁路，南至规划富民路，西至人民路，北至育红路，片区总面积 89.0308 公顷；调整后位于盐城市大丰区大中街道泰西村，东至东宁路，南至规划富民路，西至人民路，北至育红路，片区总面积 77.5663 公顷。

城东实验中学南侧片区（CP320904-2021-01-09）调整前位于盐城市大丰区丰华街道丰裕居委会，东至万丰路，南至大华路，西至高丰路，北至幸福路和健康路，片区总面积 25.9653 公顷；调整后位于盐城市大丰区丰华街道丰裕居委会，东至万丰路，南至大华路，西至高丰路，北至幸福路和健康路，片区总面积 24.7636 公顷。

农产品深加工片区（CP320904-2021-01-10）调整前位于盐城市大丰区丰华街道丰裕居委会，东至中泓鑫海，南至大华路，西至五一河，北至锦绣路，片区总面积 24.4419 公顷；调整后位于盐城市大丰区丰华街道丰裕居委会，东至中泓鑫海，南至大华路，西至五一河，北至锦绣路，片区总面积

16.9196 公顷。

欧风特色小镇片区（CP320904-2021-01-11）调整前位于盐城市大丰区新丰镇沙港村，东至老斗龙河，南至老斗龙河，西至水韵龙湾城市森林公园，北至淮海大道，片区总面积 42.9369 公顷；调整后位于盐城市大丰区新丰镇沙港村，东至现状农田，南至现状农田，西至 S226，北至现状农路，片区总面积 13.9745 公顷。

新丰康养片区（CP320904-2021-01-12）调整前位于盐城市大丰区新丰镇同丰村，东至经三路，南至新区大道，西至西环大道，北至温泉大道，片区总面积 55.7473 公顷；调整后位于盐城市大丰区新丰镇同丰村，东至经三路，南至新区大道，西至河流，北至温泉大道，片区总面积 43.6498 公顷。

西河口片区（CP320904-2021-01-18）调整前位于盐城市大丰区大丰经济技术开发区河口村，东至健康路，南至黄海路，西至老斗龙河，北至幸福西路，片区总面积 41.1303 公顷；调整后位于盐城市大丰区大丰经济技术开发区河口村，东至健康路，南至黄海路，西至老斗龙河，北至幸福西路，片区总面积 39.3104 公顷。

表 1 土地征收成片开发范围表

单位：公顷

序号	方案名称	调整前		调整后	
		面积	四至范围	面积	四至范围
1	东方湿地公园片区	89.4178	东至东宁路，南至金三角路，西至人民路，北至通港大道	88.8118	东至东宁路，南至金三角路，西至人民路，北至通港大道
2	润富花园片区	89.0308	东至东宁路，南至规划富民路，西至人民路，北至育红路	77.5663	东至东宁路，南至规划富民路，西至人民路，北至育红路
3	城东实验中学南侧片区	25.9653	东至万丰路，南至大华路，西至高丰路，北至幸福路和健康路	24.7636	东至万丰路，南至大华路，西至高丰路，北至幸福路和健康路
4	农产品深加工片区	24.4419	东至中泓鑫海，南至大华路，西至五一河，北至锦绣路	16.9196	东至中泓鑫海，南至大华路，西至五一河，北至锦绣路
5	欧风特色小镇片区	42.9369	东至老斗龙河，南至老斗龙河，西至水韵龙湾城市森林公园，北至淮海大道	13.9745	东至现状农田，南至现状农田，西至 S226，北至现状农路
6	新丰康养片区	55.7473	东至经三路，南至新区大道，西至西环大道，北至温泉大道	43.6498	东至经三路，南至新区大道，西至河流，北至温泉大道
7	西河口片区	41.1303	东至健康路，南至黄海路，西至老斗龙河，北至幸福西路	39.3104	东至健康路，南至黄海路，西至老斗龙河，北至幸福西路
合计		368.6703		304.9960	

二、成片开发调整的必要性

因国土空间格局发生重大变化，根据已批准的盐城市国土空间总体规划，片区范围与“三区三线”划定的城镇开发边界衔接，扣除位于城镇开发边界范围外用地后，依据《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）和《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）要求，同时为保障片区开发的完整性，因此需要编制土地征收成片开发调整方案。

三、实施计划

成片开发范围内拟建设项目以经营性用地项目为主，配套建设基础设施和公共服务设施项目，计划在2026年至2028年分批次启动土地征收工作。

四、用地规划情况

（一）国民经济和社会发展规划、年度计划

本方案符合盐城市大丰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《盐城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，不涉及永久基本农田和生

态保护红线。

（三）公益性用地比例

根据用途分区和建设项目安排，调整前开发片区总面积 368.6703 公顷，公益性用地面积 157.9643 公顷；调整后开发片区总面积 304.9960 公顷，公益性用地面积 124.2856 公顷。各片区公益性用地比例均满足相关要求（工业主导型片区公益性用地比例需不低于 20%，产城融合型片区公益性用地比例需不低于 40%），符合国家和省相关文件要求。

表 2 公益性用地情况表

单位：公顷

序号	开发片区编号	开发片区名称	调整前			调整后		
			片区总面积	公益性用地面积	公益性用地比例	片区总面积	公益性用地面积	公益性用地比例
1	CP320904-2021-01-02	东方湿地公园片区	89.4178	35.8154	40.05%	88.8118	35.6509	40.14%
2	CP320904-2021-01-05	润富花园片区	89.0308	41.1088	46.17%	77.5663	31.7884	40.98%
3	CP320904-2021-01-09	城东实验中学南侧片区	25.9653	12.4577	47.98%	24.7636	11.3566	45.86%
4	CP320904-2021-01-10	农产品深加工片区	24.4419	9.9709	40.79%	16.9196	4.7679	28.18%
5	CP320904-2021-01-11	欧风特色小镇片区	42.9369	17.3363	40.38%	13.9745	5.6801	40.65%
6	CP320904-2021-01-12	新丰康养片区	55.7473	22.5121	40.38%	43.6498	17.8866	40.98%
7	CP320904-2021-01-18	西河口片区	41.1303	18.7631	45.62%	39.3104	17.1551	43.64%
合计			368.6703	157.9643		304.9960	124.2856	

五、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）、《盐城市被征地农民社会保障实施办法》（盐政规发〔2022〕4号）、《盐城市人民政府关于公布盐城市征地涉及地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（盐政发〔2021〕12号）等规定开展工作。

东方湿地公园片区（CP320904-2021-01-02）调整前后范围示意图



图 1 东方湿地公园片区调整前后范围示意图

润富花园片区（CP320904-2021-01-05）调整前后范围示意图



图 2 润富花园片区调整前后范围示意图

丰华商业开发片区（CP320904-2021-01-09）调整前后范围示意图



图 3 城东实验中学南侧片区调整前后范围示意图

农产品深加工片区（CP320904-2021-01-10）调整前后范围示意图

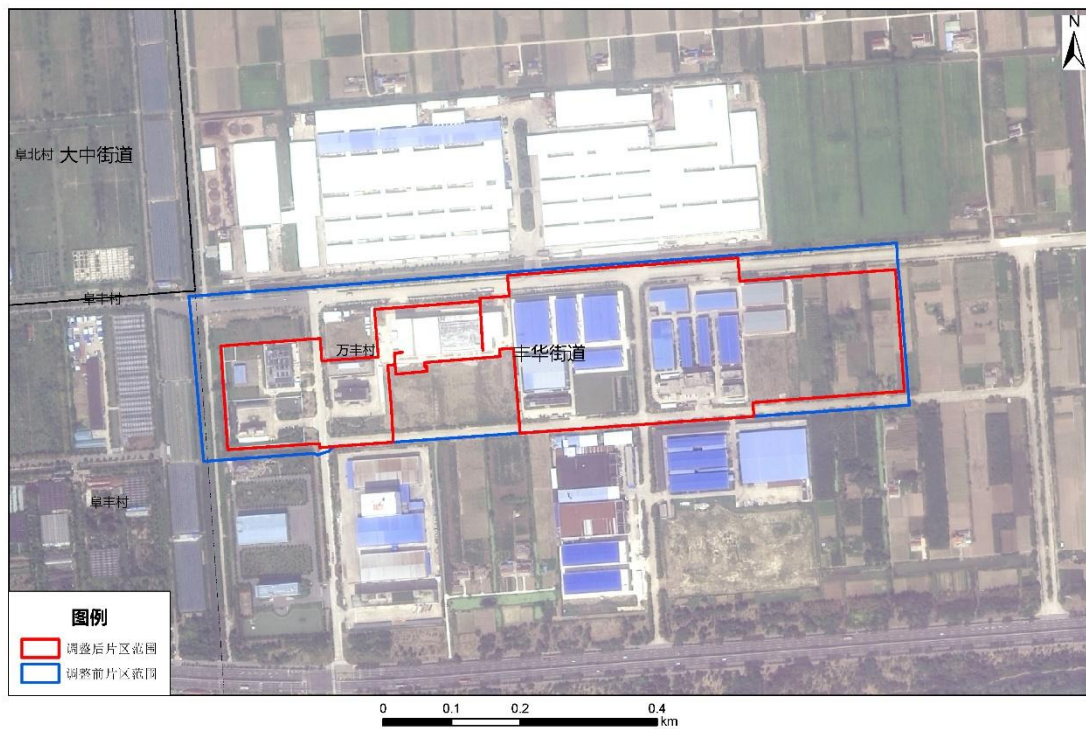


图 4 农产品深加工片区调整前后范围示意图

欧风特色小镇片区（CP320904-2021-01-11）调整前后范围示意图

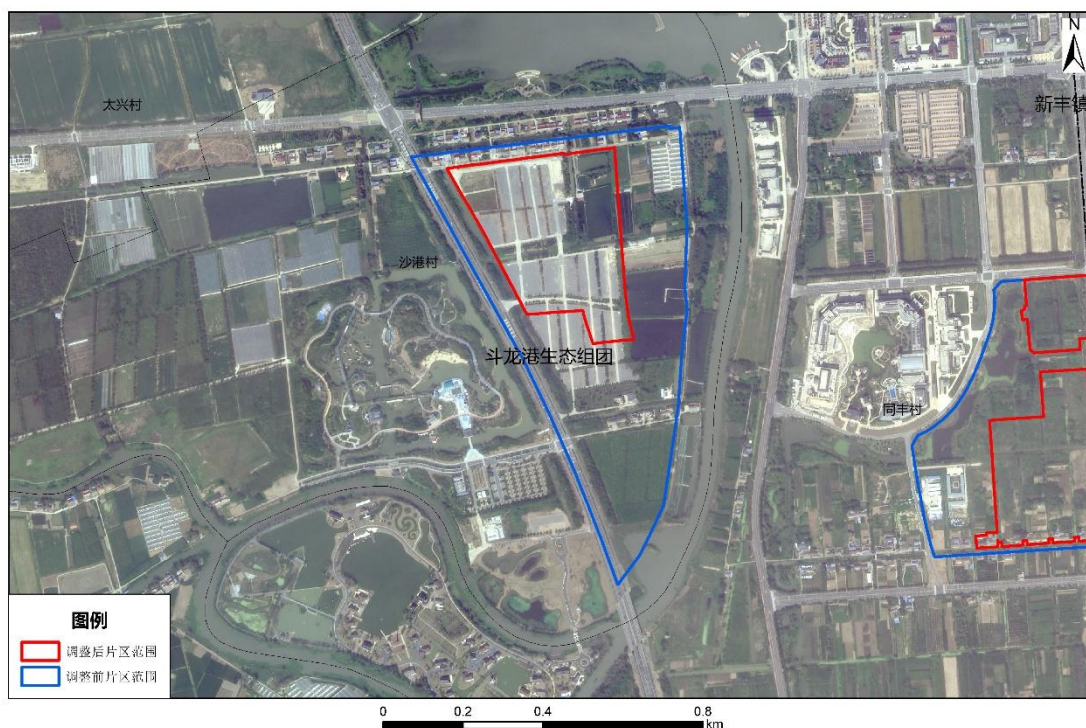


图 5 欧风特色小镇片区调整前后范围示意图

新丰康养片区（CP320904-2021-01-12）调整前后范围示意图

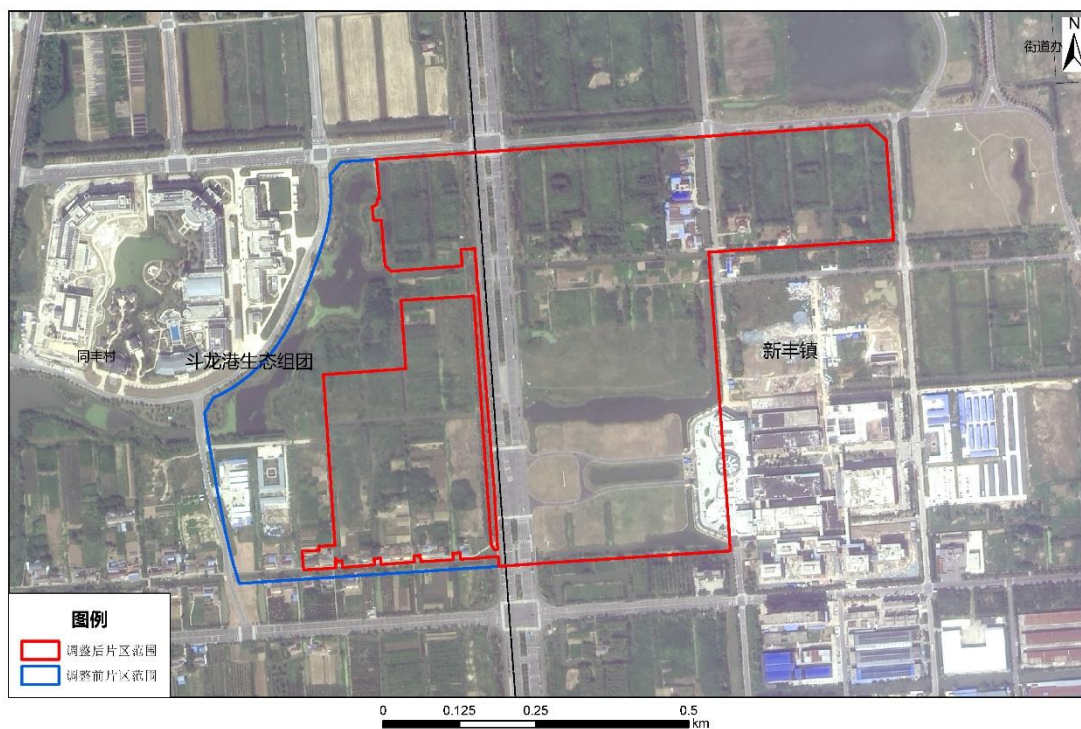


图 6 新丰康养片区调整前后范围示意图

西河口片区（CP320904-2021-01-18）调整前后范围示意图



图 7 西河口片区调整前后范围示意图