

关于盐城市大丰区 2021-01 号、2022-01 号 土地征收成片开发方案部分片区调整方案 起草情况说明

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，保障盐城市大丰区经济社会稳定发展，根据区委、区政府工作部署，区自然资源局研究起草了盐城市大丰区 2021-01 号、2022-01 号土地征收成片开发方案部分片区调整方案，现将有关起草情况汇报如下：

一、起草背景

新修正的《土地管理法》按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合法权益，规范多元保障机制的改革要求，在充分总结 33 个试点成功经验的基础上，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定，明确：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，在第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

为贯彻落实《土地管理法》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）以及《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）的有关要求，由县级以上人民政府组织的成片开发建设活动，确需征收农民集体所有土地的，应当编制土地征收成片开发方案，中心城区以内，报经江苏省人民政府批准，中心城区以外，报经盐城市人民政府批准。

二、起草过程

区自然资源和规划局于 2025 年 1 月成立方案编制工作小组，在搜集资料、广泛调查、深入研究的基础上完成初稿，向集体经济组织、社会各界、人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者和有关单位征求意见后，中心城区以内上报江苏省人民政府审批，中心城区以外上报盐城市人民政府审批。

三、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。

四、主要内容

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，包括 7 个单片区方案；盐城市大丰区 2022-01 号土地征收成片开发方案部分片区调整方案，包括 5 个单片区方案。

（一）片区基本情况

1、2021-01 号调整方案：

本调整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。

2、2022-01 号调整方案：

本调整方案主要涉及丰华街道、南阳镇、西团镇、白驹镇、大丰经济开发区，包括 5 个片区。调整前总面积 173.1060 公顷，调整后总面积 117.3447 公顷，各片区情况如下：

南阳镇 2 片区（CP320904-2022-01-08）调整前位于盐城市大丰区南阳镇民心村，东至恒兴路，南至三排路，西至大丰亿然阀门有限公司和盐城泰扶新能源有限公司，北至工业路，片区总面积 15.1228 公顷；调整后位于盐城市大丰区南阳镇民心村，东至恒兴路，南至盛业路，西至祥东中心线，北至工业路，片区总面积 5.1612 公顷。

丰华街道 1 片区（CP320904-2022-01-10）调整前位于盐城市大丰区丰华街道阜丰村，东至大中北路，南至新村东路，西至城东实验幼儿园，北至方阜线，片区总面积 30.0282 公顷；调整后位于盐城市大丰区丰华街道阜丰村，东至大中北路，南至新村东路，西至城东实验幼儿园，北至方阜线，片区总面积 29.7306 公顷。

西团镇 1 片区（CP320904-2022-01-12）调整前位于盐城市大丰区西团镇众心村，东至金山东新公司北厂区，南至金山东新公司南厂区，西至东港路，北至西瓜团，片区总面积 29.2799 公顷；调整后位于盐城市大丰区西团镇众心村，东至金山东新公司北厂区，南至金山东新公司南厂区，西至东

港路，北至西瓜团，片区总面积 6.6157 公顷。

大丰开发区 1 片区（CP320904-2022-01-13）调整前位于盐城市大丰区大丰经济开发区和瑞村，东至常新南路，南至南中心河，西至西康南路，北至南环路，片区总面积 76.5325 公顷；调整后位于盐城市大丰区大丰经济开发区和瑞村，东至常新南路，南至南中心河，西至西康南路，北至南环路，片区总面积 71.2787 公顷。

白驹镇 1 片区（CP320904-2022-01-17）调整前位于盐城市大丰区白驹镇狮子口村，东至安东北路，南至白狮线，西至富民路，北至刘白界河，片区总面积 22.1426 公顷；调整后位于盐城市大丰区白驹镇狮子口村，东至安东北路，南至白狮线，西至富民路，北至刘白界河，片区总面积 4.5585 公顷。

（二）实施计划

成片开发范围内拟建设项目以工业项目和经营性用地项目为主，配套建设基础设施、公共服务类项目，计划在 2026 年至 2028 年分批次启动土地征收工作。

（三）用地规划情况

1、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年度计划。

2、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。

3、公益性用地比例

以符合公共利益需要为前提，对成片开发范围内基础设施、公共服务设施等公益性用地进行了合理安排，公益性用地比例符合部省相关文件要求。

（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）等规定开展工作。