

陈桥街道片区 1（CP320602-2021-03-01）土地征收成片开发调整方案公示稿

一、基本情况

（一）调整前片区基本情况

1、批准情况

崇川区人民政府 2021 年组织编制了《崇川区 2021-03 号土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》），按照《南通市自然资源和规划局关于批准崇川区 2021-03 号土地征收成片开发方案的函》（通自然资规函〔2022〕35 号），《方案》于 2022 年 3 月 3 日经南通市人民政府批复，其中陈桥街道片区 1（CP320602-2021-03-01），土地总面积为 41.3682 公顷，拟征收集体土地的面积为 34.6562 公顷。

2、基本情况

调整前陈桥街道片区 1 位于崇川区陈桥街道，功能定位和主要用途为产城融合类型，东至树西路、南至长泰路、西至天生路、北至集美路，成片开发范围总面积 41.3682 公顷，公益性比例 49.81%。

3、征地情况

拟征收集体土地涉及陈桥街道集成村、育爱村，面积 34.6562 公顷。

4、建设情况

拟建设项目 13 个，面积为 32.1604 公顷，主要为居住项目、排水设施、市政道路、绿化等项目。

（二）调整后片区基本情况

1、调整后片区变化情况

调整后片区总面积约 48.4310 公顷，位于陈桥街道，东至树西路、南至长泰路、西至天生路、北至集慧路。

调整后片区拟征收集体土地面积 32.1165 公顷，拟征收土地涉及的权属单位为陈桥街道农民集体、育爱村农民集体、育爱村（九组、十三组、十四组、十五组、十六组、十七组）农民集体、集成村农民集体、集成村（二组、三组、四组、六组）农民集体。



调整前后片区范围变化图

2、调整后片区用地结构变化情况

调整后片区居住用地面积增加了 1.9329 公顷，占比由 45.36% 下降到 42.73%；片区公益性用地面积由 20.6062 公顷增加到 27.7742 公顷，较调整前增加了 7.168 公顷，公益性用地比例由 49.81% 增加到 57.35%，公益性用地占比符合要求。



调整前片区土地规划用途图



调整后片区土地规划用途图

二、调整方案主要内容

（一）片区划定情况

调整后片区总面积约 48.4310 公顷，位于陈桥街道，东至树西路、南至长泰路、西至天生路、北至集慧路。拟征收集体土地面积 32.1165 公顷，拟征收土地涉及的权属单位为陈桥街道农民集体、育爱村农民集体、育爱村（九组、十三组、十四组、十五组、十六组、十七组）农民集体、集成村农民集体、集成村（二组、三组、四组、六组）农民集体。

（二）土地利用现状

本方案总面积 48.4310 公顷，根据 2023 年度国土变更调查成果，其中，农用地面积 39.2455 公顷（耕地 28.5774 公顷），占比 81.03%；建设用地面积 6.3539 公顷，占比 13.12%；未利用地 2.8316 公顷，占比 5.85%。

（三）开发建设状况

调整后片区范围内规划建设项目主要为居住、公共管理与公共服务、交通运输、公用设施、绿化项目。调整后片区范围内已建成项目为交通运输用地和绿化项目。

（四）土地权属及拟征收集体土地情况

综合建设用地审批信息、不动产登记信息、2025 年集体土地所有权更新成果，经过勘测定界认定本方案总面积为 48.4310 公顷，其中国有土地面积 15.4750 公顷，占比 31.95%；集体土地面积 32.9560 公顷，占比 68.05%，其中，拟征收集体土地面积 32.1165 公顷。

（五）占用耕地及与高标准农田、“两区”衔接情况

经核对，本方案不占用高标准农田和“两区”（粮食生产功

能区和重要农产品生产保护区）。

（六）占用自然保护地、风景名胜区及国有林地情况

经核对，本方案所有片区不涉及各级各类自然保护地、各级风景名胜区及国有林场范围内林地。

（七）占用重要保护水域情况

经与河湖管理范围套合比对，本方案不涉及《江苏省湖泊保护名录（2021 修编）》中湖泊管理范围，及《江苏省骨干河道名录（2018 修订）》中河道管理范围。

（八）其他情况

1、土壤污染情况

经核对，本方案不涉及《江苏省建设用地土壤污染风险管控和修复名录》、《南通市土壤污染重点监管单位名录》、《崇川区疑似污染地块核查清单》地块、《崇川区重点行业企业用地调查高风险地块清单（风险管控、污染地块）》地块等。

2、地质灾害情况

本方案不在崩塌与灾害滑坡灾害易发区，不在地面沉降灾害高易发区。在后期施工时将根据地质灾害危险性区域评估报告采取有针对性的防治措施。

3、历史文化遗存情况

经核对，本方案不涉及历史建筑、传统风貌建筑、历史文化街区、历史地段、风貌区、不可移动文物、工业遗产、古树名木等历史文化遗存情况。

4、矿产压覆情况

经与矿产图比对，本方案所有片区不涉及采矿权与勘查规划图压覆。

5、权属争议情况

经核对，本方案所有片区内土地权属认定清晰，不存在权属争议情况。

三、成片开发的合规性

（一）符合经济社会发展目标情况

本方案所有片区拟安排的土地征收成片开发内容和建设活动符合《南通市崇川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》和《崇川区 2025 年度国民经济和社会发展规划》。

（二）与国土空间规划“三区三线”的衔接

1、与规划分区的衔接情况

经核对，在省人民政府批复的《南通市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，调整后片区范围全部位于《南通市国土空间总体规划（2021-2035 年）》规划分区中的城镇集中建设区。

2、与永久基本农田衔接

经核对，调整后片区不涉及省人民政府批复的《南通市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中永久基本农田划定成果及永久基本农田核实处置成果。

3、与生态保护红线的衔接

经核对，调整后片区不涉及省人民政府批复的《南通市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中生态保护红线。

（三）与城市控制性详细规划的衔接

本片区实现控规全覆盖，项目用地性质与控规一致。

（四）与生态空间管控区域的衔接

将调整后片区与现行生态空间管控区域进行衔接，不涉及崇川区生态空间管控区域。

四、项目建设与时序安排

我区陈桥街道片区 1（CP320602-2021-03-01）土地征收成片开发调整方案计划拟征收集体土地面积 32.1165 公顷。成片开发范围内拟建设居住、公共管理与公共服务、交通运输、公用设施、绿化项目，计划在 2025 年分批次启动土地征收工作，5 年内完成片区各项目建设。

五、落实被征地群众安置补偿、维护群众利益计划措施

（一）严格执行 2019 年新修订的《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《南通市崇川区人民政府关于重新公布崇川区征地区片综合地价执行标准的通知》

（崇川政规〔2023〕4 号）。在确定征地区片综合地价基础上，严格按照国家、省、市、县有关法律法规，执行地上附着物和青苗补偿等标准，落实征地补偿安置，相关补偿款及时到位，充分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。

（二）征地安置：全面落实被征地农民社会保障工作，确保被征地农民社会保障率达到 100%。

（三）征地程序：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。

六、土地利用效益评估

（一）经济效益：土地成片开发将通过土地征用、划拨和

市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设和产业发展储存了后备力量。

（二）社会效益：有利于完善市政基础设施、提高产业用地社会贡献率，推动崇川实业高质量发展。

（三）生态效益：本片区的建设，通过合理规划空间结构、完善基础设施，环保产业建设，达到人工环境与自然环境融合。

七、结论

《陈桥街道片区 1（CP320602-2021-03-01）土地征收成片开发调整方案》符合自然资源部土地征收成片开发的标准，促进了经济社会可持续发展。