

# 南通市崇川区 2025-01 号土地征收成片开发方案 公示稿

## 一、基本情况

### 1、土地征收成片开发方案划定情况

本次拟申报 2025-01 号崇川区土地征收成片开发方案含 5 个片区，总面积 174.4701 公顷，拟征收集体土地 61.5758 公顷，不存在开天窗片区，片区 1、片区 4 和片区 5 为“工业主导型”片区，片区 2 和片区 3 为“城市新区类”片区。拟申请的 5 个片区全部位于南通市中心城区内，位于陈桥街道、幸福街道、秦灶街道 3 个街道，片区四至范围及面积详见下表。

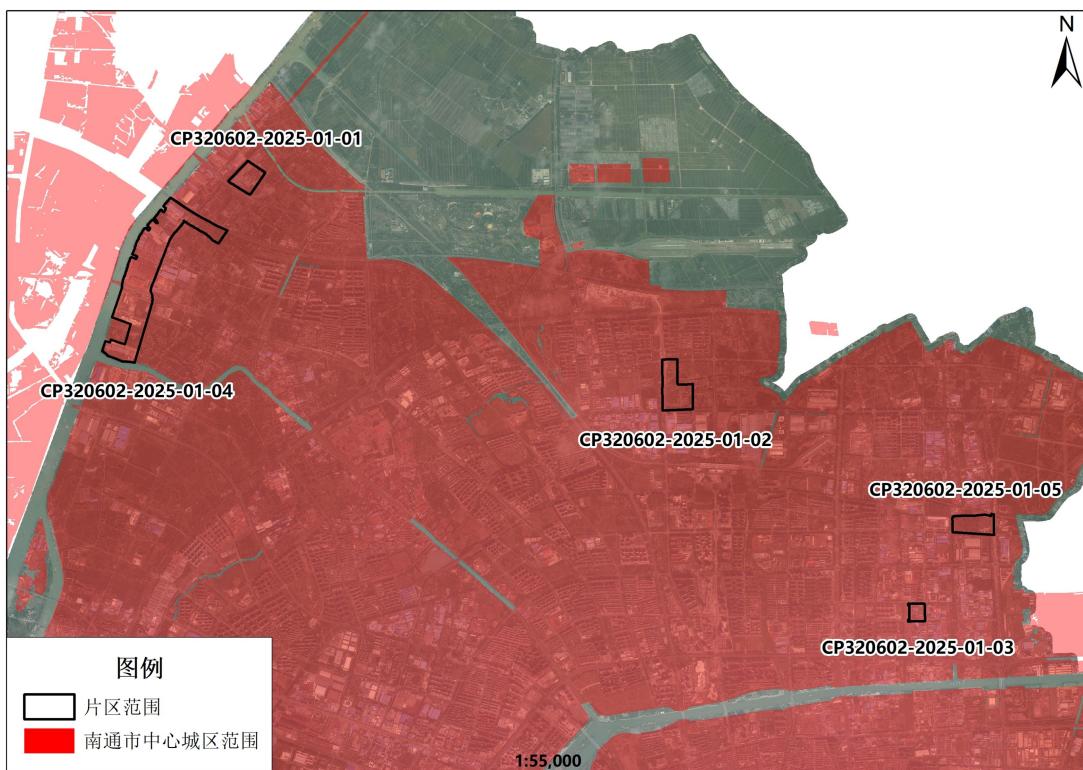


图 1-1 片区与南通市中心城区位置关系图

表 1-1 土地征收成片开发片区划定情况汇总表

单位：公顷（0.0000）、%

片区编号及名称	四至范围	面积	公益性比例	拟征收集体土地面积	片区类型	备注
CP320602-2025-01-01 树北中心路西、纬一路南物流片区	东至树北中心路、南至204国道、西至经一路、北至纬一路	14.0104	25.86	14.0020	工业主导型	省政府批准的南通市北高新技术开发区
CP320602-2025-01-02 幸福大道东、幸余路北品质居住片区	东至安达路、南至幸余路、西至幸福大道、北至幸福路	25.0496	40.02	20.9946	城市新区类	/
CP320602-2025-01-03 永怡路北、国强路西居住片区	东至国强路、南至永怡路、西至规划支路、北至南横河	6.0863	40.07	0.9720	城市新区类	/
CP320602-2025-01-04 九圩港东、沪陕高速南工业片区	东至九圩港路、南至通扬运河、西至九圩港、北至沪陕高速	113.2452	26.08	15.5839	工业主导型	省政府批准的南通市北高新技术开发区
CP320602-2025-01-05 永达路北、通京大道西产业片区	东至通京大道、南至永达路、西至英雄竖河、北至运盐河	16.0786	30.81	10.0233	工业主导型	省政府批准的南通市北高新技术开发区
合计		174.4701	/	61.5758	/	/

## 2、土地利用现状

根据 2023 年度国土变更调查成果，本方案总面积 174.4701 公顷，其中，农用地面积 57.9469 公顷（耕地面积 20.3104 公顷），占比 33.21%；建设用地面积 113.8292 公顷，占比 65.24%；未利用地面积 2.6940 公顷，占比 1.55%。

## 3、开发建设状况

本方案规划建设项目 35 个，面积 84.4121 公顷；已建成项目 22 个，面积 85.4521 公顷。

#### 4、土地权属及拟征收集体土地情况

综合建设用地审批信息、不动产发证信息、2023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174.4701公顷，其中国有土地面积112.8943公顷，占比64.71%；集体土地面积61.5758公顷，占比35.29%，拟全部征收。

#### 5、占用耕地数量、质量及与高标准农田、“两区”衔接情况

本方案占用耕地20.3104公顷，国家级利用等别全部为六等。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）。

#### 6、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。

#### 7、占用重要保护水域情况

经与河湖管理范围套合比对，本方案所有片区不涉及《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。本方案涉及现状陆地水域、沟塘，为保证水面率不降低，成片开发时，对地块及周边河道同步征收，水系基础设施靠前实施，河网水系先行贯通，满足占补平衡，再按规定办理地块内原水系填埋手续后再行实施填埋。

## 8、其他情况

### （1）土壤污染情况

经核对，本方案所有片区均不涉及《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（风险管理、污染地块）》地块等。

同时，在片区土地征收同时，会按照土壤污染防治相关法律法规，制定和启动土壤污染状况调查计划。调查结束后再按照相关流程进行土地出让等其他用地手续办理。

### （2）地质灾害情况

本方案所有片区均不在崩塌与灾害滑坡灾害易发区狼山镇街道五山地区，同时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

经核查，两个片区均不涉及历史建筑、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。

根据《江苏省文物保护条例》和《市政府办公室关于进一步做好建设项目考古工作的通知》（通政办发〔2023〕40号），片区中地块在土地收储入库或出让、划拨前，须依法完成考古调查勘探和发掘。

#### （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。

### 二、成片开发的合规性

#### 1、符合经济与社会发展目标情况

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均符合《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》，并已纳入正在编制的《崇川区2025年度国民经济发展和社会发展计划》。

#### 3、与国土空间规划“三区三线”的衔接

##### （1）与规划分区的衔接

经核对，本方案所有片区均位于省人民政府批复的《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，不涉及弹性发展区、特别用途区。

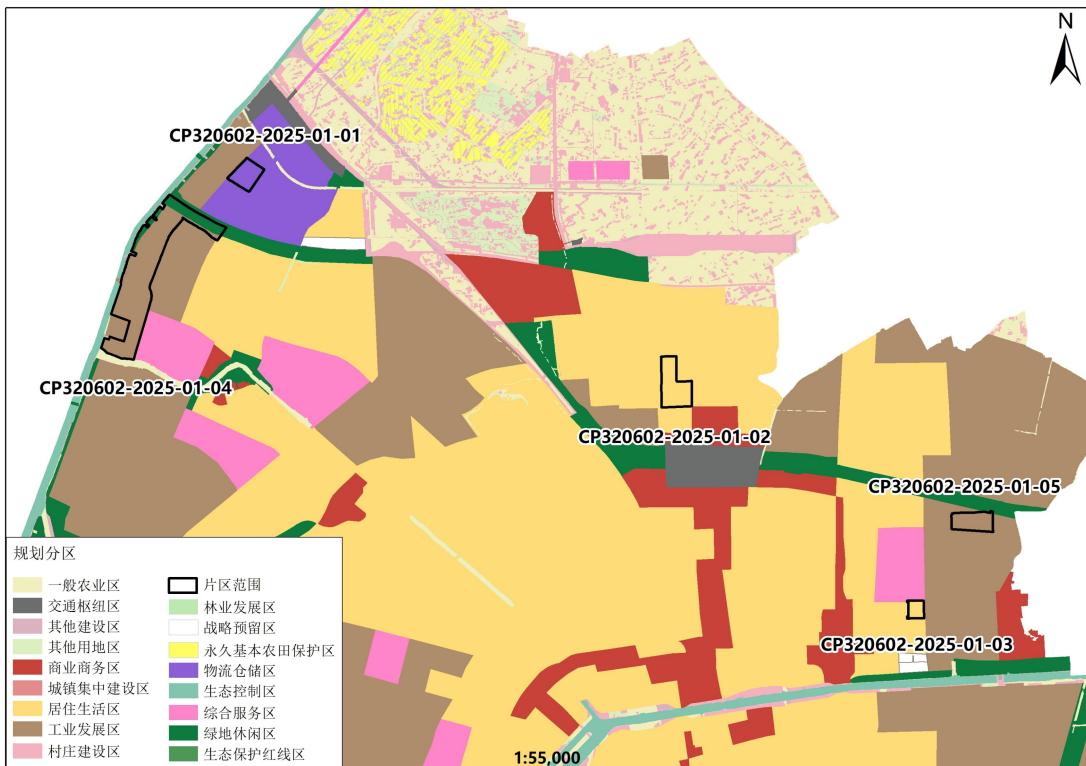


图 2-1 片区与规划分区衔接图

## (2) 与永久基本农田衔接

经核对，本方案所有片区不涉及占用省人民政府批复的《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。

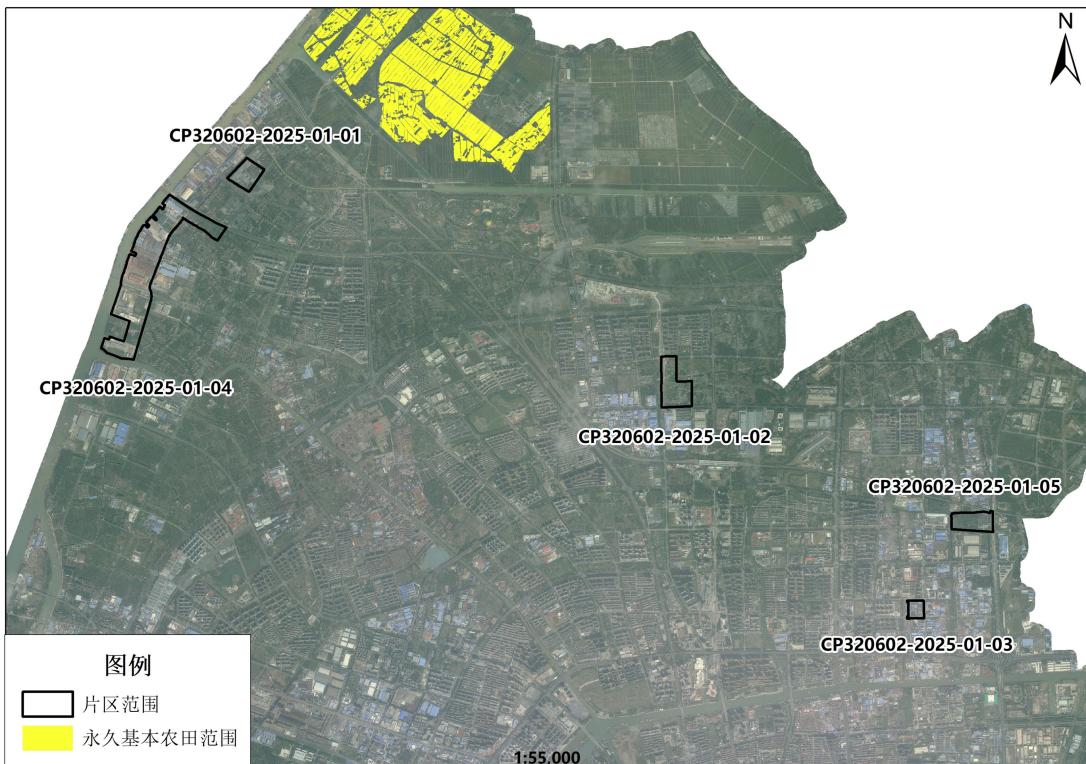


图 2-2 片区与永久基本农田衔接图

### (3) 与生态保护红线的衔接

经核对，本方案所有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）》中的生态保护红线。

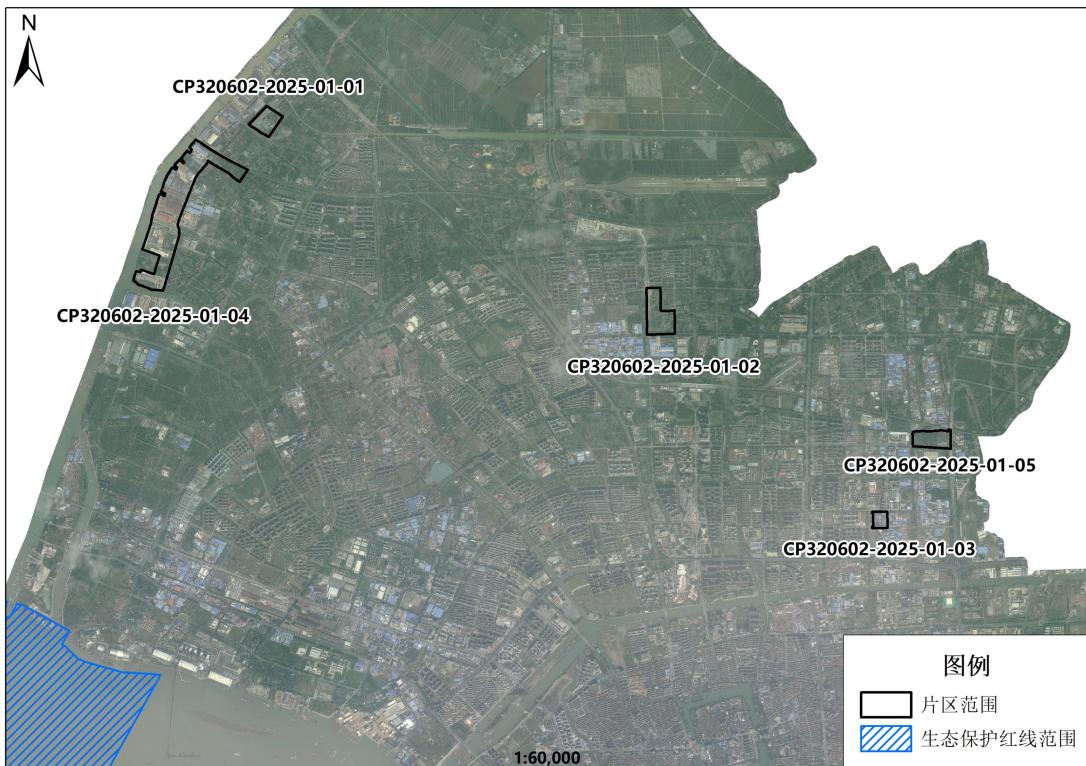


图 2-3 片区与生态保护红线衔接图

### 3、与城市控制性详细规划的衔接

本方案内所有片区均实现控规全覆盖，所有涉及到的控规均获得南通市人民政府批复，项目用地性质与控规一致。

### 4、与生态空间管控区域的衔接

经核对，本方案所有片区均不涉及生态空间管控区域。同时，严格落实“三线一单”生态环境分区管控，将“三线一单”确定的环境管控单元及生态环境准入清单作为重要依据，进一步优化国土空间，提升生态环境保护水平。



图 2-4 片区与生态空间管控区域衔接图

### 三、项目建设与时序安排

我区 2025-01 号土地征收成片开发方案计划拟征收集体土地面积 61.5758 公顷。成片开发范围内拟建设项目以工业项目、仓储项目、居住项目、道路绿化项目，计划在 2025 年分批次启动土地征收工作，在 2025-2029 年完成土地供应，5 年内完成片区各项目建设。

### 四、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)、《市政府关于公布南通市所辖各县（市）区征地区片综合地价执行标准的通知》（通政发〔2020〕43 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。

## 五、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：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。

## 六、结论

《南通市崇川区2025-01片区土地征收成片开发方案》符合自然资源部土地征收成片开发的标准，实现了节约集约用地，促进了经济社会可持续发展。