

附件 1

《崇川区低效用地再开发专项规划(2021-2025 年)》

一、编制依据

1、法律、法规和规章

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- (3) 《中华人民共和国民法典》;
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- (6) 《江苏省土地管理条例》;
- (7) 《基本农田保护条例》;
- (8) 《土地复垦条例》;
- (9) 《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》;
- (10) 《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》。

2、 政策性文件

- (1) 《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）;
- (2) 《城镇低效用地再开发规划编制要点》（国土资发〔2017〕47号）;

(3)《省政府办公厅关于促进低效产业用地再开发的意见》(苏政办发〔2016〕27号);

(4)《江苏省国土资源厅、江苏省发改委、江苏省经信委关于推进低效产业用地再开发促进产业转型升级的实施意见》(苏国土资发〔2016〕181号);

(5)《江苏省国土资源厅关于印发江苏省城镇低效用地再开发规划和年度实施计划编制指南(2018年版)的通知》(苏国土资发〔2018〕51号);

(6)《江苏省自然资源厅关于开展全省低效用地再开发“十四五”专项规划和年度实施计划编制工作的通知》(苏自然资发〔2021〕166号);

(7)《南通市资源资源和规划局<关于转发《江苏省自然资源厅关于开展全省低效用地再开发“十四五”专项规划和年度实施计划编制工作的通知>的通知》(通自然资规发〔2021〕510号)。

3、相关规划

(1)南通市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;

(2)崇川区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和二〇三五年远景目标纲要;

(3)《南通市崇川区国土空间规划近期实施方案》;

(4)南通市城市总体规划(2017-2035年);

(5)狼山风景名胜区总体规划(2013年-2030年)(修编);

- (6) 南通市崇川区控制性详细规划;
- (7) 南通市中央创新区控制性详细规划;
- (8) 崇川区土地储备规划;
- (9) 关于崇川区 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划的报告;
- (10) 其他相关资料。

二、基本情况

崇川区隶属于江苏省南通市,位于江苏省中部,长江入海口北岸,江海平原,北接通州区,南接海门市,东接通州区,西临长江。是南通市市委、市政府驻地。截至 2020 年,崇川区下辖 16 个街道,常住人口 118 万人。

本规划涉及下辖 16 个街道,拟再开发 124 宗,总面积 465.5828 公顷,涉及全区 16 个街道。

三、再开发规划项目安排

1、时序安排

崇川区低效用地再开发项目分五年实施,再开发总面积 465.5828 公顷,其中,2021 年实施项目 29 宗,再开发面积为 77.3889 公顷;2022 年实施项目 22 宗,再开发面积为 90.9828 公顷;2023 年实施项目 28 宗,再开发面积为 95.8975 公顷;2024 年实施项目 26 宗,再开发面积为 93.6721 公顷;2025 年实施项目 19 宗,再开发面积为 107.6415 公顷。

2、再开发主体及方式

规划期内各项目的再开发主体全部为政府主导，再开发方式包括收购储备和其他方式。其中收购储备共计 96 宗，总面积 382.1701 公顷，占比 82.08%；其他方式共计 28 宗，总面积 83.4127 公顷，占比 17.92%。

四、资金估算

本次规划中，针对 96 宗项目为政府主导收购储备进行收储费用及土地供应收益估算。

以政府收购储备方式实施再开发的收储成本费用估算包括集体土地征收及地上建筑物拆迁补偿和国有土地上房屋征收补偿。其中，集体土地征收及地上建构筑物拆迁补偿费用测算包括：土地补偿费、安置补助费、房屋及附属物拆迁补偿费、其他费用；国有土地上房屋征收补偿费用测算包括：房屋补偿款（房地分估情况下含土地补偿款）、搬迁费、过渡费及奖励费。共计 5470136.139 万元。其中征地拆迁及安置补偿费用合计 4194319.0546 万元；前期工程费 72573.7186 万元；前期开发费 57325.5185 万元；不可预见费 432421.8291 万元；相关税费 713496.0182 万元。

根据国家发改委有关投资总额比例的规定，结合项目工程实际情况，应用市场比较法和假设开发法测算收储地块出让价格，遵循《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），以南通市市区国有建设用地公示地价成果为依据，储备地块出让用途主要有居住用地、商服用地，以谨慎原则为基本原则，测算出拟自筹自有资金 4891320.0831 万元，不足资金拟申请银行贷款 578816.0559 万元。

综上，崇川区在规划期内，约需政府投资 578816.0559 万元，以满足再开发需求。

五、土地利用效益评估

1、社会效益

盘活城镇存量建设用地，提高土地利用强度，有利于缓解用地供需矛盾，减少新增建设占用耕地。通过对建设用地结构的优化，为社会经济的建设提供了必要的用地保障。

2、经济效益

低效用地再开发工作能有力推动崇川区产业转型升级，增强城市发展竞争力，实现地方的社会经济可持续发展。

3、生态效益

通过低效产业用地再开发，将一些不符合安全生产和环保要求的污染企业搬迁，降低能源消耗，减少污染物排放，对促进生态环境建设发挥了重要作用。整治改造后的低效用地，绿化等基础设施更加完善、居住环境得到明显改善。

六、结论

《崇川区低效用地再开发专项规划（2021-2025年）》符合自然资源部低效用地再开发的标准,实现了挖掘低效土地利用潜力，提高土地利用综合效益，保障社会经济发展的用地需求的目标。