

附件

南通市海门区 2021-03 号土地征收成片开发方案悦来镇包临路东侧片区（CP320684-2021-03-17）等片区调整方案 （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》、《土地征收成片开发标准》、《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）、《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》（苏自然资函〔2024〕939 号）以及《南通市海门区国土空间总体规划（2021-2035 年）》等要求，南通市海门区人民政府委托南通市海门自然资源和规划局组织编制了《南通市海门区 2021-03 号土地征收成片开发方案悦来镇包临路东侧片区（CP320684-2021-03-17）等片区调整方案》。

一、片区基本情况

本方案主要涉及南通市海门区悦来镇、余东镇、正余镇、常乐镇和临江新区，共计 7 个片区，调整前总面积 109.6453 公顷，调整后总面积 84.7227 公顷，各片区情况如下：

1、悦来镇包临路东侧片区（CP320684-2021-03-17）

调整前：调整前位于悦来镇袁李村、悦来村，东至十二匡路，南至规划支路，西至包临路，北至城镇道路，片区总规模 19.2241 公顷。

调整后：根据局部优化调整后的城镇开发边界，对成片开发范围局部优化。调整后位于悦来镇袁李村、悦来村，片区四至不变，片区总规模 19.1889 公顷（调整后总规模以最终批复为准）。

2、余东镇正麒线东侧片区（CP320684-2021-03-18）

调整前：调整前位于余东镇余南村、戴青山村，东至人民路南延，南至人民路南延，西至正麒线，北至人民南路，片区总规模 29.1626 公顷。

调整后：根据局部优化调整后的城镇开发边界，对成片开发范围局部优化。调整后位于余东镇余南村、戴青山村，东至人民路南延，南至人民路南延，西至正麒线、沟渠，北至人民南路，片区总规模 27.5143 公顷（调整后总规模以最终批复为准）。

3、正余镇正麒线西侧片区（CP320684-2021-03-19）

调整前：调整前位于正余镇双烈村，东至正麒线，南至规划道路，西至双基路，北至发展路，片区总规模 25.5052 公顷。

调整后：根据局部优化调整后的城镇开发边界，片区调整为 2 个片区。正余镇正麒线西侧片区（CP320684-2021-03-19）位于正余镇双烈村，东至河流，南至规划道路，西至双基路，北至发展路，片区总规模 7.4100 公顷；正余镇正麒线西侧 2 片区（CP320684-2021-03-29）位于正余镇双烈村，东至正麒线，南

至规划道路，西至空地，北至正创路，片区总规模 4.6083 公顷（调整后总规模以最终批复为准）。

4、正余镇环镇东路东侧片区（CP320684-2021-03-20）

调整前：调整前位于正余镇双烈村、桥闸村，东至农村道路，南至 S335，西至环镇东路，北至发展路，片区总规模 15.5634 公顷。

调整后：根据局部优化调整后的城镇开发边界，对成片开发范围局部优化。调整后位于正余镇双烈村、桥闸村，片区四至不变，片区总规模 12.8443 公顷（调整后总规模以最终批复为准）。

5、常乐镇颐生路南侧片区（CP320684-2021-03-25）

调整前：调整前位于常乐镇颐生村，东至青龙河，南至规划支路，西至中颐路，北至规划支路，片区总规模 6.5473 公顷。

调整后：根据局部优化调整后的城镇开发边界，对成片开发范围局部优化。调整后位于常乐镇颐生村，东至青龙河，南至规划支路，西至中颐路，北至河流，片区总规模 3.4741 公顷（调整后总规模以最终批复为准）。

6、临江新区东邻线西侧片区（CP320684-2021-03-28）

调整前：调整前位于临江新区介云村、灵江村，东至临江小学，南至灵北北路，西至工厂支路，北至河流，片区总规模 13.6427 公顷。

调整后：根据局部优化调整后的城镇开发边界，对成片开发范围局部优化。调整后位于临江新区灵江村，东至临江小学，南

至灵北北路，西至灵甸河，北至青东河，片区总规模 9.6828 公顷（调整后总规模以最终批复为准）。

表 1 土地征收成片开发范围表

单位：公顷

序号	调整前				调整后			
	开发片区编号	开发片区名称	四至范围	面积	开发片区编号	开发片区名称	四至范围	面积
1	CP320684-2021-03-17	悦来镇包临路东侧片区	东至十二匡路，南至规划支路，西至包临路，北至城镇道路	19.2241	CP320684-2021-03-17	悦来镇包临路东侧片区	东至十二匡路，南至规划支路，西至包临路，北至城镇道路	19.1889
2	CP320684-2021-03-18	余东镇正麒线东侧片区	东至人民路南延，南至人民路南延，西至正麒线，北至人民南路	29.1626	CP320684-2021-03-18	余东镇正麒线东侧片区	东至人民路南延，南至人民路南延，西至正麒线、沟渠，北至人民南路	27.5143
3	CP320684-2021-03-19	正余镇正麒线西侧片区	东至正麒线，南至规划道路，西至双基路，北至发展路	25.5052	CP320684-2021-03-19	正余镇正麒线西侧片区	东至河流，南至规划道路，西至双基路，北至发展路	7.4100
4					CP320684-2021-03-29	正余镇正麒线西侧 2 片区	东至正麒线，南至规划道路，西至空地，北至正创路	4.6083
5	CP320684-2021-03-20	正余镇环镇东路东侧片区	东至农村道路，南至 S335，西至环镇东路，北至发展路	15.5634	CP320684-2021-03-20	正余镇环镇东路东侧片区	东至农村道路，南至 S335，西至环镇东路，北至发展路	12.8443
6	CP320684-2021-03-25	常乐镇颐生路南侧片区	东至青龙河，南至规划支路，西至中颐路，北至规划支路	6.5473	CP320684-2021-03-25	常乐镇颐生路南侧片区	东至青龙河，南至规划支路，西至中颐路，北至河流	3.4741
7	CP320684-2021-03-28	临江新区东邻线西侧片区	东至临江小学，南至灵北北路，西至工厂支路，北至河流	13.6427	CP320684-2021-03-28	临江新区东邻线西侧片区	东至临江小学，南至灵北北路，西至灵甸河，北至青东河	9.6828
合计				109.6453				84.7227

二、成片开发的必要性

土地征收成片开发方案的制定是落实国土空间总体规划的重要措施，有利于促进地方经济社会发展；有利于南通市海门区的城市统一规划建设；有利于节约集约利用土地，成片开发可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城市生产、生活的各类服务功能，充分发挥集聚效益；有利于维护被征地农民权益，政府组织统一征收有利于同区位土地的被征收人实现同地同价补偿安置，有利于公平保障被征地农民权益。

三、拟安排项目情况、开发时序和年度实施计划

成片开发范围内拟建设项目以居住项目、产业项目和商业项目为主，配套建设基础设施、公共服务类项目，计划在 2025 至 2027 年分批次启动土地征收工作。

四、规划符合情况

（一）国民经济和社会发展规划、年度计划。调整方案符合海门区现行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。

（二）符合国土空间规划情况。调整方案符合现行的国土空间规划，成片开发范围不涉及永久基本农田，不涉及生态保护红线，全部位于局部优化调整后的城镇开发边界。

（三）公益性用地比例。根据用途分区和建设项目安排，城市新区类和产城融合类开发片区公益性用地比例一般不低于 40%，工业主导型开发片区公益性用地比例不低于 20%，符合国家和省相关文件要求。

五、效益评价

（一）经济效益。土地成片开发将通过土地征收、划拨和市

场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设储备了后备力量与经济发展保障，为海门区经济的可持续发展、高质量发展提供坚实的后盾。

（二）社会效益。成片开发项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、分配公平、环境改善、增加就业等方面有巨大的促进作用。通过成片开发的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，提高了城市土地资源配置效率。

（三）生态效益。成片开发范围内，规划生态绿化用地规模明显增加，有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水域污染、保持水土、涵养水源等诸方面发挥显著作用，使项目区域生态环境实现良性循环，实现可持续发展。

六、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，将严格依据《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》、《市政府关于印发南通市被征地农民社会保障实施办法的通知》（通政规〔2023〕2号）、《关于重新公布南通市海门区征地区片综合地价执行标准的通知》（海政发〔2024〕7号）等文件开展后期工作，充分保障农民的利益。

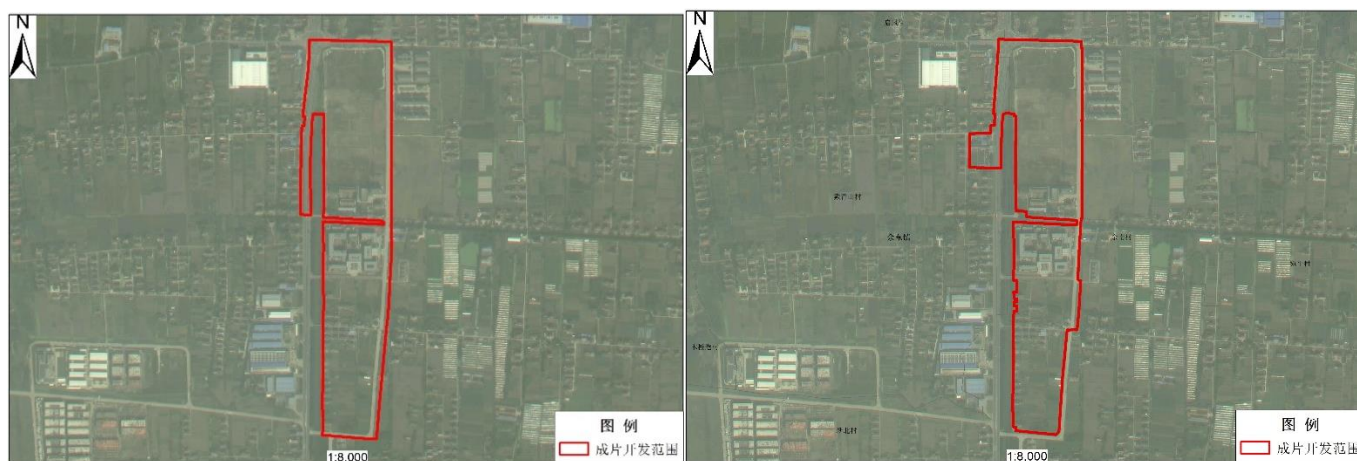
1 悦来镇包临路东侧片区调整前后示意图



调整前

调整后

2 余东镇正麒线东侧片区调整前后示意图



调整前

调整后

3 正余镇正麒线西侧片区调整前后示意图



调整前

调整后

4 正余镇环镇东路东侧片区调整前后示意图



调整前

调整后

5 常乐镇颐生路南侧片区调整前后示意图



调整前

调整后

6 临江新区东邻线西侧片区调整前后示意图



调整前

调整后