**常州市武进区2021-01号土地征收成片开发方案遥观镇2号片区（CP320412-2021-01-16）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》（2019年）、《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）、《省政府关于印发江苏省被征地农民社会保障办法的通知》（苏政发〔2021〕87号）、《市政府关于公布常州市所辖各县（市、区）征地区片综合地价执行标准的通知》（常政发〔2020〕111号）、《常州市武进区人民政府关于公布武进区征地区片综合地价执行标准的通知（武政发〔2020〕78号）》等政策规定，常州市武进区人民政府组织编制了《武进区2021-01号土地征收成片开发方案》，并于2021年8月13日正式获批（批文号：苏自然资函〔2021〕909号）。

2023年以来，武进区为打造高质量发展标杆，支撑重大产业平台发展，优化空间发展新格局，完善武进基础配套设施建设等要求，现按照《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）相关规定，在优先符合公共利益，确保片区面积基本稳定、边界完整，武进区人民政府组织编制了《常州市武进区2021-01号土地征收成片开发方案遥观镇2号片区（CP320412-2021-01-16）调整方案》。

一、片区基本情况

已批复的武进区2021-01号土地征收成片开发方案苏（自然资函〔2021〕909号）共划定21个片区，本次调整方案涉及其中1个片区，片区名称及片区编号为：遥观镇2号片区（CP320412-2021-01-16），片区位于武进区遥观镇，调整前片区范围总面积为48.3450公顷，调整后片区范围总面积为48.3627公顷（成片开发范围以最终批复为准）。

开发片区中公益性用地23.7848公顷，占总用地面积49.18%。调整后片区公益性用地比例不低于40%，符合国家和省相关文件要求。

二、成片开发的必要性

武进区作为常州都市圈南部核心区，要积极抢抓长三角一体化、长江经济带、苏锡常都市圈等多重“风口”，充分发挥滨湖生态、智造集群、国际合作、科教创新、区位交通等独特优势，积极贯彻落实《土地管理法》及成片开发标准，探索成片开发新模式、稳步推进连片开发工作。按照征收一片、建设一片、建成一片的总体要求，统筹编制重点建设区域成片开发方案。以系统性、完整性、连片区为原则，一方面补齐设施短板、完善城市功能、提升城市能级，促进区域合理城市化进程；另一方面进一步挖掘存量建设用地资源，以保护区域农民权益为前提，以片区为整体功能单元开展剩余待开发改造地块的土地征收成片开发，切实发挥土地资源高效配置的作用。最终落实国土空间规划发展目标，高效配置土地资源、提升城市功能，强化生态服务功能，推进经济社会的可持续发展。

三、实施计划

成片开发范围内拟建设项目以居住用地为主，配套建设基础设施项目，大部分地块根据年度实施方案在2024至2028年分批次完成土地征收和供地工作。

四、规划符合情况

（一）国民经济和社会发展规划、年度计划

本方案符合武进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

本方案符合已批准的国土空间规划近期实施方案和三区三线方案，土地征收成片开发范围位于《常州市武进区国土空间总体规划》确定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。

（三）公益性用地比例

根据用途分区和建设项目安排，开发片区规划建设用地总面积23.7848公顷，占总用地面积49.18%，公益性用地不低于 40%，符合国家和省相关文件要求。详见表1。

表 1 公益性用地情况表

单位：公顷

| 片区 | 规划建设用地总面积 | 公益性建设用地面积 | 公益性用地比例 |
| --- | --- | --- | --- |
| 遥观镇2号片区（CP320412-2021-01-16）调整方案 | 48.3627 | 23.7848 | 49.18% |

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，为武进经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

（二）社会效益

本方案以生态为核心，以绿色宜居为特征生态休闲社区，依托生态本底资源，立足项目自身优势，借助政策导向东风，撬动片区活力复苏支点，为加快建设“工业智造、科教创新、文旅休闲、宜居美丽、和谐幸福”明星城注入强劲动力。

（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，将显著提高区域内生态环境质量，将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、降低噪音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，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

六、被征地农民和农村集体经济组织权益保障

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》、《省政府关于印发江苏省被征地农民社会保障办法的通知》（苏政发〔2021〕87号）、《市政府关于公布常州市所辖各县（市、区）征地区片综合地价执行标准的通知》（常政发〔2020〕111号）、《常州市武进区人民政府关于公布武进区征地区片综合地价执行标准的通知（武政发〔2020〕78号）》等文件开展工作。

1.遥观镇2号片区（CP320412-2021-01-16）调整方案

开发片区位于武进区遥观镇，土地面积48.3627公顷，四至范围为东至通济河，南至临津路，西至华昌路，北至大明路。



 

（成片开发范围以最终批复为准）