

天宁区 2023-02 号土地征收 成片开发方案

常州市天宁区人民政府

2023 年 8 月

一、基本情况

本方案成片开发片区范围涉及常州市天宁区郑陆镇，共 2 个片区，总面积 44.7213 公顷，拟征收集体土地 33.5791 公顷。片区分布情况详见下图：



图 1-1 成片开发片区位置示意图

和平工业园南部 02 号片区（CP320402-2023-02-01）：位于天宁经济开发区和平工业园内，片区东至和平二路，南至龙锦路，西至下塘港，北至工厂边界。片区总面积 10.7005 公顷，拟征收集体土地 8.9886 公顷。

东青花园工业园区 01 号片区（CP320402-2023-02-02）：位于郑陆镇西南部的东青花园工业园内，片区东至创业二路，南至振兴路、规划工业用地边界，西至创业一路、草塘支浜，北至新堂北路。片区总面积 34.0208 公顷，拟征收集体土地 24.5905 公顷。

片区定位均为工业主导型片区，以产业发展为导向，主要用地类

型为工业用地，片区将聚焦招商引资，推动产业转型升级，推进集约高质量发展，实现创新、绿色、开放的产业园区发展建设。同时，有利于促进高层次人才流动，促进人口就业，增加百姓收入。

二、土地利用现状

本次土地征收成片开发片区内农用地 28.2120 公顷（其中：耕地 16.3055 公顷），建设用地 15.6030 公顷，其他土地 0.9063 公顷。

表 2-1 2023-02 号土地征收成片开发片区土地利用现状

单位：公顷

片区名称	2021 年变更调查土地地类				
	总面积	农用地	其中：耕地	建设用地	其他土地
和平工业园南部 02 号片区	10.7005	8.3544	0.2948	1.9239	0.4222
东青花园工业园区 01 号片区	34.0208	19.8576	16.0107	13.6791	0.4841
合计	44.7213	28.2120	16.3055	15.6030	0.9063

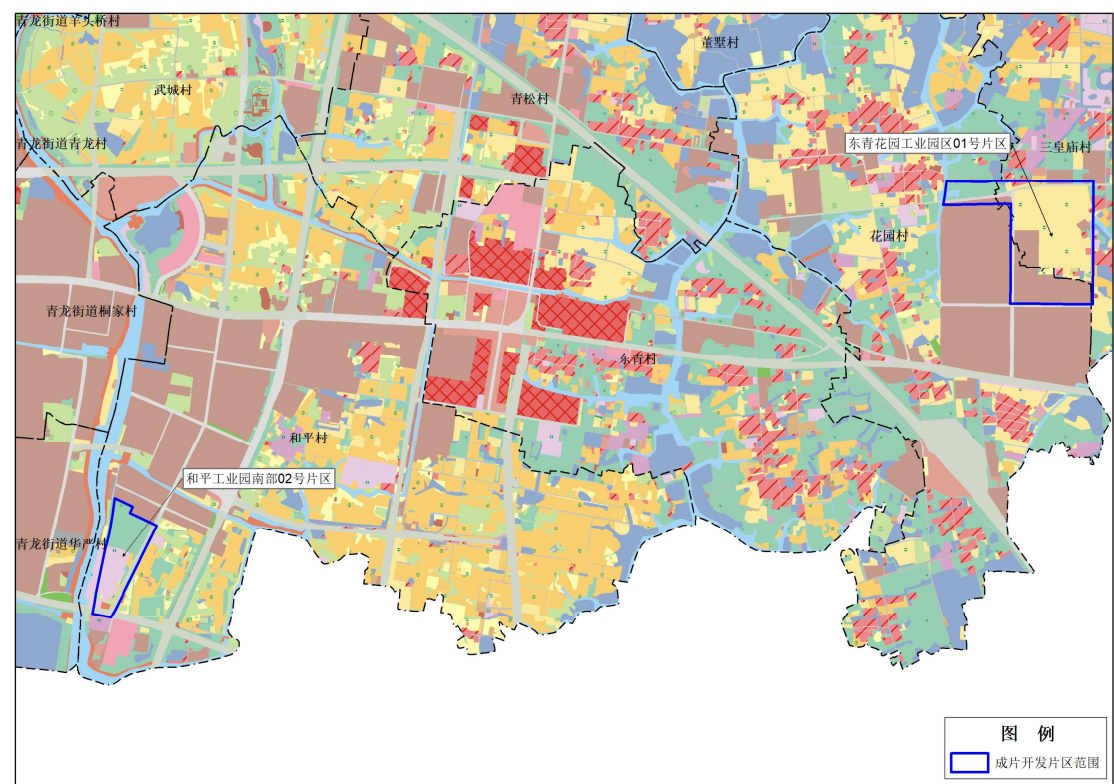


图 2-1 成片开发片区土地利用现状

三、公益性用地

依据《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），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25%。本次天宁区土地征收成片开发范围内公益性比例符合要求，具体情况详见下表。

表 3-1 2023-02 号土地征收成片开发片区公益性用地情况表

单位：公顷

片区名称	总面积	公益性用地 面积	公益性用地 比例	备注
和平工业园南部 02 号片区	10.7005	2.7308	25.27%	
东青花园工业园区 01 号片区	34.0208	9.4278	27.71%	
合计	44.7213	12.1586	-	

四、规划符合情况

1、“三区三线”符合性分析

（1）生态保护红线符合性分析

天宁区无生态保护红线，因此本次土地征收成片开发方案不涉及占用生态保护红线。

（2）永久基本农田符合性分析

经与国土空间规划“三区三线”永久基本农田划定成果分析核对，本次土地征收成片开发方案不涉及占用永久基本农田。

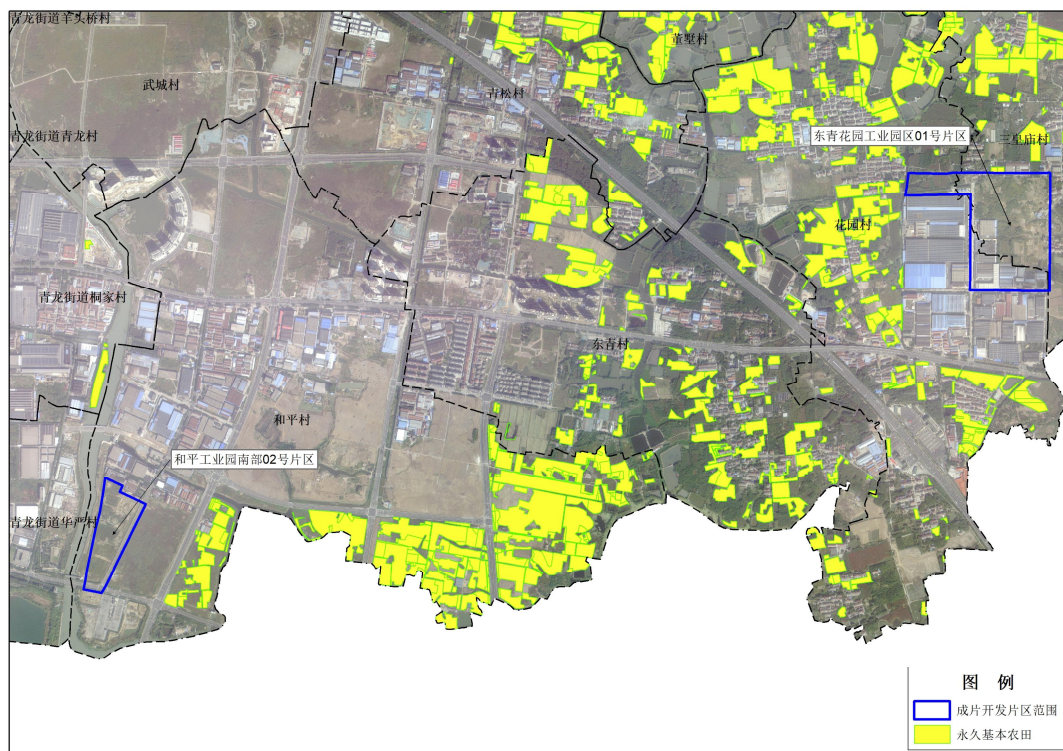


图 3-1 成片开发片区与永久基本农田衔接示意图

(3) 城镇开发边界符合性分析

按照自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（以下简称《标准》）要求，土地征收成片开发应位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。本次土地征收成片开发方案与批复的“三区三线”城镇开发边界成果进行衔接，全部位于城镇开发边界范围。

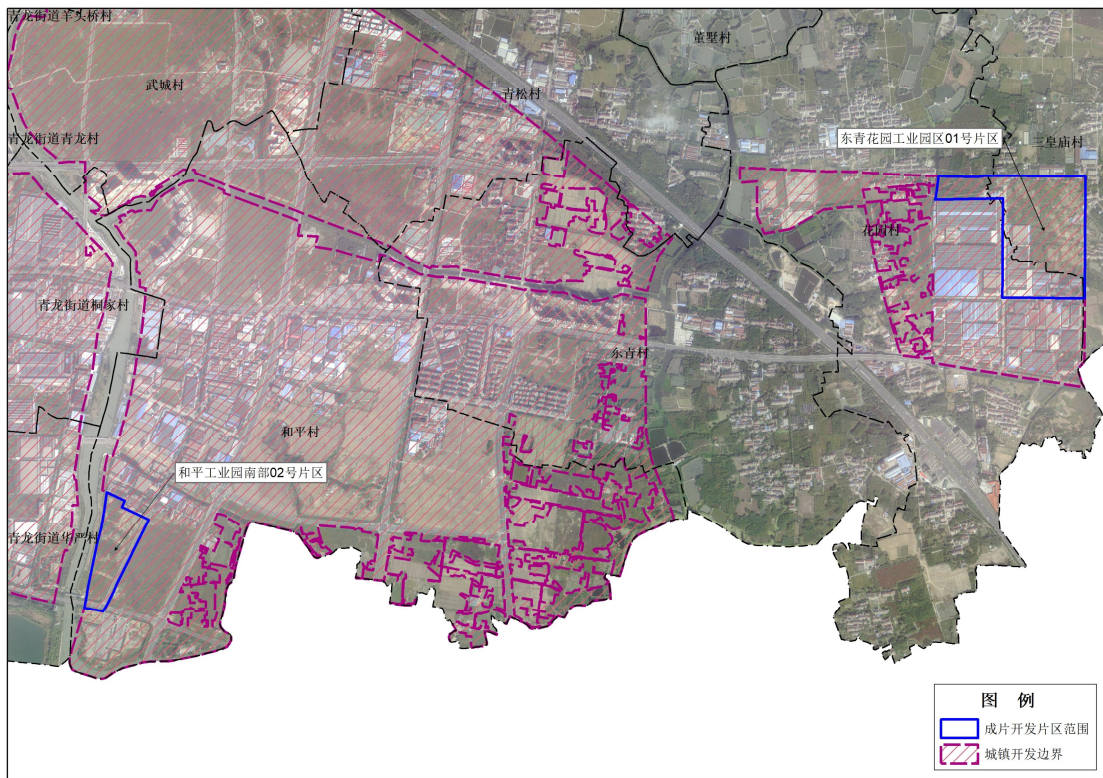


图 3-2 成片开发片区与城镇开发边界的衔接示意图

2、与国土空间规划的符合性分析

目前，常州市天宁区国土空间分区规划尚在编制过程中，依据编制指南，本方案与《2023 年度常州市天宁区预支空间规模指标落地上图方案》（以下简称“落地上图方案”）和控制性详细规划进行衔接。

（1）与落地上图方案的符合性分析

落地上图方案于 2023 年 4 月获省自然资源厅批准实施，本次土地征收成片开发方案涉及 13.5863 公顷位于允许建设区外，该片区已全部纳入城镇开发边界内。

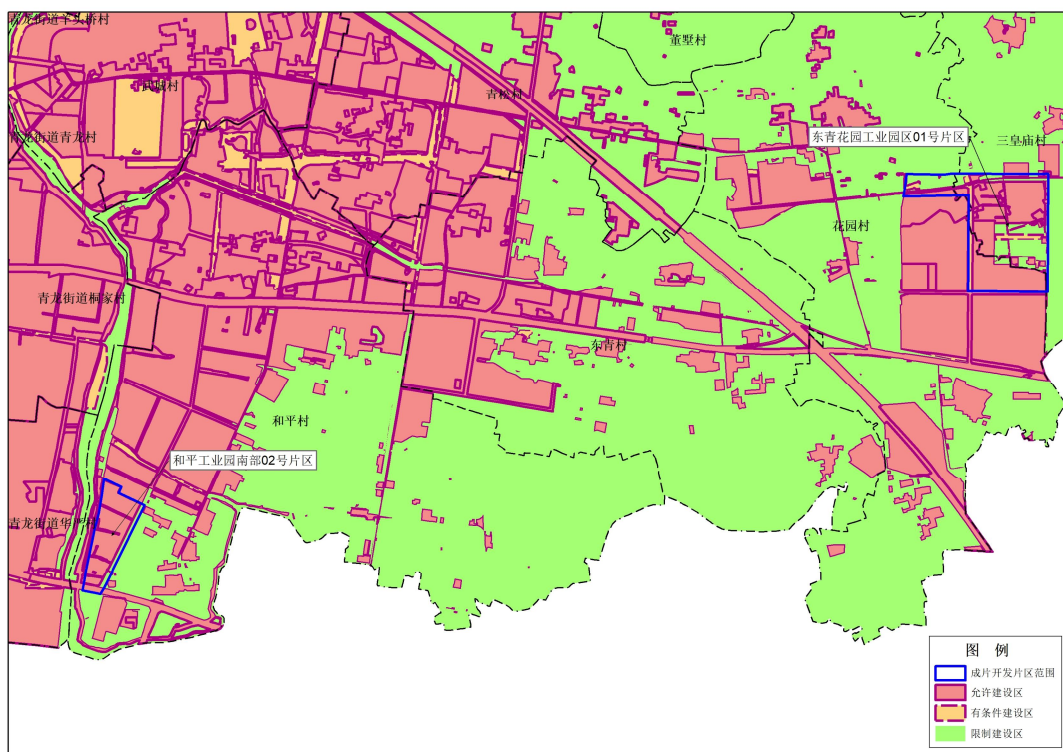


图 3-3 成片开发片区与落地上图方案的衔接示意图

(2) 与城市控制性详细规划的符合性分析本次土地征收成片开发方案与《常州市天宁区郑陆镇部分地块控制性详细规划（修改）》进行衔接，片区内建设项目用途均符合控制性详细规划。

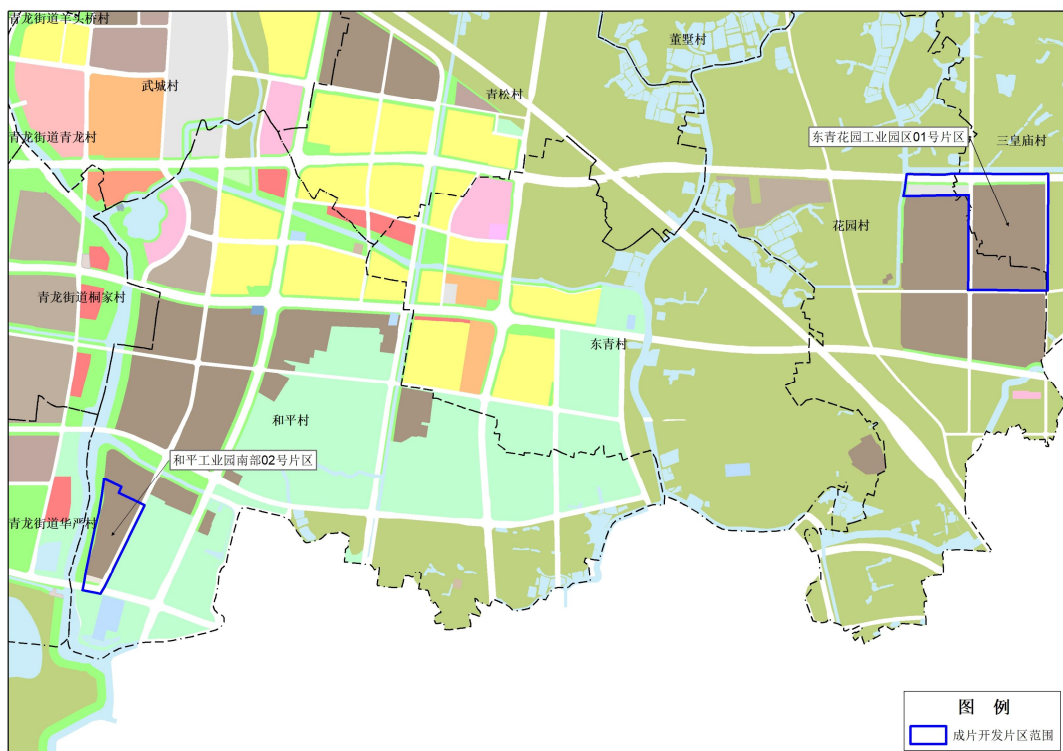


图 3-4 成片开发片区与控制性详细规划的衔接示意图

(3) 与“十四五”规划的符合性分析

《常州市天宁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》明确提出：统筹推进土地征收成片开发，围绕6个街道、1个中心镇和1个省级开发区重点建设区域，切实维护农民合法权益合理配套市政基础设施、公共服务设施，实现集中集约、集聚高效、建一片成一片。

(4) 与年度计划的符合性分析

《常州市天宁区 2022 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2023 年国民经济和社会发展计划的报告》明确提出：统筹推进青龙街道、郑陆镇等片区城市新区类、产城融合类、工业主导类的土地征收成片开发，着力保障恐龙园周边地块、武进不锈等重大项目落地，实现节约高效有序发展。

五、拟建设项目、开发时序和实施计划

本次土地征收成片开发方案拟安排工矿用地 32.5897 公顷，交通运输用地 10.2408 公顷，绿地与开敞空间用地 1.8908 公顷。各成片开发片区项目建设类型详情如下。

表 5-1 土地征收成片开发范围内项目建设类型情况表

单位：公顷

片区名称	工矿用地	交通运输用地	绿地与开敞空间用地
和平工业园南部 02 号片区	7.9967	2.0494	0.6544
东青花园工业园区 01 号片区	24.5930	8.1914	1.2364
合计	32.5897	10.2408	1.8908

本次成片开发方案计划实施周期为 2023 年-2028 年，由于土地征收受天宁区建设用地年度计划、农民意愿、拆迁安置进度等多种因素影响，还可能受自然灾害等不可抗力因素的制约，因此，土地征收确切的完成时间具有较大的不确定性，计划于 2024 年-2025 年完成片区

内土地征收工作。

六、被征地农民保障措施

1、提高土地征收工作的透明度，增强被征地农民的参与度，保障被征地农民的合法权益。

2、区片综合地价补偿标准按照《常州市天宁区人民政府关于公布天宁区征地区片综合地价执行标准的通知》（常天政发〔2020〕79号）文件执行；青苗、其他地上附着物补偿标准按照《常州市天宁区人民政府关于上报地上附着物和青苗等补偿标准备案的报告》（常天政发〔2020〕68号）文件执行；涉及房屋征收的，按照规定程序委托具有相关评估资质的机构评估后确定。

3、在开展土地征收前期工作时，明确安置人员名单，落实社会保障资金。土地依法征收后，根据《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）并结合常州市实际情况，被征地农民安置人员名单中16周岁以上的人员作为社会保障对象纳入相应的养老保险等社会保障体系，不满16周岁的安置人员不作为被征地农民参加城乡社会保障，其本人的安置补助费由设区的市、县（市、区）人民政府按规定足额支付。天宁区政府严格遵循先筹后征、即征即保，应保尽保、分类施保，保障适度、逐步提高的原则，与促进就业相结合，确保被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

4、常州市自然资源和规划局天宁分局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，统一信息公开模式和公开内容，主动在被征地政务公示栏、政府门户网站和自然资源局门户网站设立征地信息专栏，同步公开征地信息。

七、土地利用效益评估

（一）土地利用效益：有效整合区域内土地资源，促进土地资源要素的统筹利用，提升土地利用效率。

（二）经济效益：有利于促进片区高质量发展，为广大居民提供了适宜的生活空间。

（三）社会效益：有利于完善区域基础设施，提升居民生活幸福度，保障公共利益。

（四）生态效益：有利于区域生态资源整合、生态功能强化与生态景观打造。

八、结论

《天宁区 2023-02 号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,做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。