《高淳区城北商务区薛城片区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》主要内容

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《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）等文件要求，高淳区人民政府组织编制了《高淳区2025-02号土地征收成片开发方案（征求意见稿）》。现将方案主要内容公示如下：

一、编制依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019修正版）

2、《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）

3、《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）

4、《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）

5、《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》（苏自然资发〔2024〕939号）

6、《江苏省自然资源厅关于印发<江苏省土地征收成片开发方案编制指南（试行）><江苏省土地征收成片开发方案审查要点>的通知》（苏自然资函〔2021〕1028号）

7、《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）

8、《市政府关于重新公布征地区片综合地价执行标准的通知》（宁政规字〔2024〕1号）

9、《高淳区政府关于调整高淳区征地区片综合地价执行标准的通知》（高政规〔2024〕1号）

10、《高淳区政府关于公布高淳区青苗和附着物征地补偿标准的通知》（高政规〔2020〕4号）

11、《南京市高淳区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》

12、《南京市国土空间总体规划（2021-2035年）》

13、高淳区“三区三线”划定成果

14、《南京市高淳区国土空间总体规划（2021-2035年）》

15、《高淳城北商务区北片区控制性详细规划》NJGCb020-01规划管理单元图则

16、成片开发拟建设项目的相关资料及其他资料

二、片区基本情况

城北商务区薛城片区位于淳溪街道，东至金澜路，南至淳溪路，西至规划道路，北至古城一路。

本方案涉及淳溪街道太安村、花奔村、薛城村，成片开发范围总面积92.7317公顷（成片开发范围以最终批复为准）。外部水、电、气、热、通讯和消防基本具备地块开发条件。

三、成片开发的必要性

本片区实施土地征收成片开发具有必要性和紧迫性。一是产业发展需要。省级专精特新企业特丰药业面临扩大生产线和提升研发能力的用地保障需求，需通过成片开发保障项目高效落地，推动其产业延链、补链、强链。二是提升片区基础设施水平的需要。片区及周边区域污水收集系统存在短板，公共服务设施不完善，亟需通过集中开发提升片区污水等基础设施承载能力，以及区域综合服务水平。三是空间结构优化需要。通过建设青年型数智邻里社区和滨河生态景观，完善公园绿地等配套设施，可有效增强对青年人才和产业人口的吸引力，推动产城人融合发展。四是提升土地利用效率需要。成片开发有利于统筹地上地下空间开发，提高土地集约利用水平，实现生产、生活、生态空间合理布局和高效协同。综上，实施本片区成片开发是推动区域高质量发展的必要举措，对优化空间布局、带动产业升级和改善民生具有重要意义。

四、主要用途和实现的功能

城北商务区薛城片区土地规划用途为工业、科研、居住、商住混合、公建预留、公园绿地等用地。该片区为产城融合型片区，以居住及药品研发、生产等为主要用途。

五、公益性用地

片区内排水用地、道路用地、街旁绿地、防护绿地、公建预留等属于公益性用地，片区公益性用地比例符合《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）以及江苏省土地征收成片开发方案审查要点中公益性用地占比不低于40%的规定。

六、规划符合情况

1、本方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，已纳入国民经济和社会发展年度计划。

2、本方案符合已批复的国土空间规划，成片开发范围位于已批复的城镇开发边界内。

3、根据《高淳城北商务区北片区控制性详细规划》NJGCb020-01规划管理单元图则，片区规划地类工业、科研、居住、商住混合、公建预留、公园绿地等用地，本方案符合控制性详细规划。

七、永久基本农田及生态保护情况

成片开发范围不涉及永久基本农田和生态保护红线。

八、拟建设项目、开发时序和实施计划

成片开发范围内拟建设项目以工业、科研、居住、商住混合、公建预留、公园绿地为主，计划2026-2030年分批次启动土地征收工作。

九、选址适宜性

项目选址未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区。

十、落实被征地群众安置补偿、维护群众利益的计划措施

1、征地补偿标准：参照《高淳区政府关于调整高淳区征地区片综合地价执行标准的通知》（高政规〔2024〕1号）的标准执行。

2、征地安置：高淳区人民政府计划通过货币安置、社保安置、搬迁安置相结合的安置方式，可以妥善解决被征地农民的生产和生活。

3、征地程序：征收土地涉及的南京市规划和自然资源局高淳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。

十一、土地利用效益评估

1、土地利用效益：有效整合区域内土地资源，促进各板块土地资源要素的统筹利用，提升土地利用效率。

2、经济效益：城北商务区薛城片区的建设，有利于保障重点项目建设，推进产业发展，助力高淳区经济发展。

3、社会效益：城北商务区薛城片区的建设，有利于完善市政基础设施、增加就业岗位、提高就业率、促进人民安居，保障公共利益。

4、生态效益：城北商务区薛城片区的建设，有利于促进区域生态资源整合、生态功能强化。

十二、结论

《高淳区城北商务区薛城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，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。

