

城北商务区站东片区（CP320118-2021-02-03）土地征收成片开发调整方案

（征求意见稿）主要内容

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》（苏自然资函〔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、《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》
- 8、《南京市高淳区国土空间总体规划（2021-2035年）》
- 9、《南京市高淳区城北商务区（NJGCb030）控制性详细规划》
- 10、《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）

11、《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）

12、《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）

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

14、高淳区“三区三线”划定成果

15、成片开发拟建设项目的相关资料及其他资料

二、基本情况

本方案成片开发片区范围位于高淳区淳溪街道，东至西石固路，南至太中路、蓝溪路，西至固城湖北路，北至溧芜高速。

本方案涉及淳溪街道，成片开发范围总面积 135.19 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

片区位于高淳城北商务区范围内，着力于打造以商务服务、商贸服务为中心，服务于整个高淳的城市主中心。片区的编制有利于保障城北商务区发展，进一步提升基础设施和公服配套水平，促进城区高质量发展，提升土地集约节约利用水平。

四、主要用途和实现的功能

城北商务区站东片区土地规划用途为居住、商业、公共管理与公共服务、交通运输、绿地、水域等用地。该片区为规划生活、商务区，主要承担居住、商业、公服配套等功能。

五、公益性用地

片区内居住社区中心、基层社区中心、幼托、文化设施、社会停车场、城市道路、绿地等属于公益性用地，占片区用地总面积的45.51%，符合《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）中对城市新区类和产城融合类开发片区公益性用地占比一般不低于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规划年度计划。

2、本方案符合已批复的《南京市高淳区国土空间总体规划（2021-2035年）》，成片开发范围位于已批复的城镇开发边界内。

3、根据《南京市高淳区城北商务区（NJGCb030）控制性详细规划》，片区规划居住、商业、公服设施、绿地、交通运输用地，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居住、商业项目为主，配套基础设施类项目，计划在2021至2026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：城北商务区站东片区的建设，有利于提升城北商务区居住、商务及综合服务功能，推进公服配套完善，助力高淳区经济发展。

3、社会效益：城北商务区站东片区的建设，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：城北商务区站东片区的建设，有利于促进区域生态

资源整合、生态功能强化。

十二、结论

《城北商务区站东片区(CP320118-2021-02-03)土地征收成片开发调整方案》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。

城北商务区站东片区位置示意图



(成片开发范围以最终批复为准)