附件：

**江阴市周庄镇港南工业片区（CP320281-2021-01-09）土地征收成片开发调整方案（征求意见稿）**

 **一、基本情况**

江阴市周庄镇港南工业片区（CP320281-2021-01-09）土地征收成片开发调整方案共包括1个片区，涉及面积195.5811公顷（成片开发范围和面积以最终批复为准），片区类型为工业主导型片区，片区布局集中连片、形态相对完整，具备成片开发条件。

 **二、编制依据**

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《江苏省土地管理条例》；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 江苏省土地征收成片开发方案编制指南（试行）；
7. 《江阴市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》；
8. 《江阴市2023年度国民经济和社会发展年度计划》；
9. 《江阴市国土空间规划近期实施方案》；
10. 《2023年度江阴市预支空间规模指标落地上图方案》；
11. 江阴市“三区三线”划定成果、“两区”划定、高标准农田成果等其他相关数据。

 **三、成片开发调整的必要性**

1、落实重大发展战略的需要

江阴市依托国家长江经济带战略，面向太湖湾科创带，深度融入长三角一体化，全面构建“东链西拓、南融北跨”的区域协同发展格局，加快融入以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。“十四五”期间主动承接上海大都市圈、苏锡常都市圈、太湖湾科技创新带辐射和溢出效应，推动创新共建、协调共进、绿色共保、开放共赢、民生共享，努力打造长江下游以高端制造为特质的新兴中心城市、跨江联动发展的重要节点城市，为长三角一体化高质量发展树立江阴样板。

2、衔接上位规划的需要

已通过专家论证待批复的《江阴市国土空间总体规划》中对周庄镇的要求：高标准推动澄东副城和副中心建设，做好副中心用地预控，加大镇区更新力度，加快园区外零散工业用地退二进三和搬迁入园，引导工业用地集中向南北园区集聚，形成中城、南北产的空间格局。

2022年10月，江阴市“三区三线”划定成果正式启用，成果中对周庄镇工业园区的永久基本农田进行了优化，调整了片区周围永久基本农田的分布，有利于周庄镇对工业园区进行升级改造。

为了更好的建设与服务片区发展需求，2022年5月，周庄镇人民政府为推进工业园区升级改造，引导园区集中布局，腾退低效工业用地，保障产业空间供给，推动产业集群、用地集约、质效提升，在《江阴市中心城区副城片区规划（2012-2030）》的基础上，对工业园区进行了规划调整，编制了《江阴市周庄镇工业园区详细规划及城市设计》。该规划经公示后取得江阴市人民政府批复（批文号：澄政复〔2023〕31号），已批准的江阴市2021-01号土地征收成片开发方案周庄镇港南工业片区（CP320281-2021-01-09）已无法按调整前的规划实施，因此，需要对片区布局和片区范围进行调整。

3、园区提升发展的需要

周庄镇港南工业片区位于周庄东工业园区，该园区属于江阴市工业园区“20+10+X”的总体空间布局中的重点工业园区，片区的调整有利于园区集聚集约发展，优化工业集中区的功能定位，加快形成布局合理、特色鲜明、功能完善、管理高效、资源共享的产业空间布局体系。也有利于提高工业区集中度，推进产业向更高质量发展。

 **四、规划主要用途和功能**

依据现行城市、城镇总体规划及控制性详细规划，成片开发片区内主要土地用途为：工矿用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地等。通过产业用地的开发有利于全力推动园区产业结构升级，提升园区安全和绿色发展水平。

 **五、公益性用地**

根据《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）要求，差异确定土地征收成片开发片区公益性用地比例。其中，位于县级以上人民政府批准设立的，以产业发展为主导，具有稳定的管理机构和明确的空间范围的产业园内，并且建设项目以工业为主导（片区内工矿用地、仓储用地面积占片区总面积60%以上）的工业主导型开发片区，其公益性用地比例不低于25%。片区公益性用地主要为绿地与开敞空间用地、交通设施用地和公用设施用地。

 **六、方案合规性分析**

本方案符合国民经济和社会发展规划和年度计划，不涉及永久基本农田、生态保护红线，已与正在编制的国土空间规划衔接，将全部纳入其城镇开发边界的集中建设区内，符合成片开发项目送审报批的要求。

 **七、开发时序和实施计划**

江阴市周庄镇港南工业片区（CP320281-2021-01-09）土地征收成片开发调整方案计划在上级有关部门批复后启动实施。

 **八、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。

 **九、落实被征地农民安置补偿、维护群众利益措施**

1、征地补偿安置标准：按照《江阴市人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（澄政发〔2012〕38 号）的标准执行。

2、社会保障：按照《江阴市征地补偿和被征地农民社会保障办法》（澄政规发〔2014〕1号）的相应标准和规定执行。

3、征收程序：成片开发所涉及的土地征收工作，将严格按照《中华人民共和国土地管理法》、《土地管理法实施条例》的规定执行。

附图：

**片区调整前后范围示意图**

