

关于《启东市 2025-02 号土地征收成片开发方案（征求意见稿）》 公开征求意见的通告

为贯彻落实《土地管理法》和《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）和《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）的有关要求，进一步做好土地征收工作，我市已编制《启东市 2025-02 号土地征收成片开发方案（征求意见稿）》，现将方案主要内容向社会公众公开征求意见。

征求意见时间为 10 个工作日，自 2025 年 10 月 21 日至 2025 年 11 月 3 日，征求意见期内如对上述方案有意见和建议，请与启东市自然资源和规划局联系。

联系人：房隐留 刘忠华

联系电话：0513-68635522

邮箱：838334552@qq.com

附件：启东市 2025-02 号土地征收成片开发方案（征求意见稿）
主要内容

启东市自然资源和规划局

2025 年 10 月 20 日

附件

启东市 2025-02 号土地征收成片开发方案 (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》
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. 《启东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》
- 7.《关于启东市 2024 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展计划的报告》
8. 《启东市国土空间总体规划(2021-2035 年)》
9. 《启东市“三区三线”划定成果》
10. 《启东市永久基本农田核实处置成果》
11. 启东市控制性详细规划
12. 《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)
13. 《市政府关于重新公布启东市征地区片综合地价等标准的通知》(启政规〔2024〕1号)

14.《市政府关于印发南通市被征地农民社会保障实施办法的通知》（通政规〔2023〕2号）

15.启东市生态空间管控区域成果、最新土地变更调查成果等资料

16.成片开发拟建设项目的相关资料及其他资料

二、基本情况

本方案土地征收成片开发片区共7个，片区名称分别为惠阳河西侧片区、惠阳河东侧片区、府前路北侧水产路两侧片区、吕北公路东侧1#片区、吕北公路东侧2#片区、太平路西侧片区和宏华路两侧片区。片区位置详见附图。

本方案片区位于惠萍镇、吕四港镇和寅阳镇。成片开发范围总面积204.3087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

“十四五”时期，启东经济社会发展的总体目标是，聚焦聚力一体化、高质量、现代化，布局建设“两带两廊两通道”，即两带：江海高质量产业带、美丽生态风光带；两廊：G40健康生态走廊、北沿江科创走廊；两通道：新出海口双向开放通道、浦东启东双向赋能通道，跑好对接浦东第一棒，打造交通互联新节点、高端产业首选地、创新资源强磁场、生态文明示范区、社会治理标杆市，“强富美高”新启东新内涵充分展现，为南通勇当全省“两争一前列”排头兵提供强力支撑。启东将聚焦实体经济，着力建设活力启东，坚持量质并举，打造长三角高端产业首选地，推动主导产业集群化发展，围绕新能源、生命健康、半导体装备材料“1+2”特色产业，集中力量对海工及重装产业、精密机械等产业的转型升级。

“十四五”时期，启东市深入落实以人民为中心的发展思想，把

保障和改善民生作为经济工作的出发点和落脚点，聚焦“八个更”，持续兴办民生实事，加快补齐民生短板，全面构建精准聚焦、开发包容、运行高效的民生保障制度体系和治理体系。

推进宜居小区建设，有效提升群众居住品质。坚持高端引导，统筹加快功能设施现代化建设、改造，打造魅力现代城市。大力推进生活圈建设，统筹完善城市公共交通、教育、医疗、养老养生、休闲运动、公共活动等民生设施。

四、主要用途和实现的功能

惠阳河西侧片区和惠阳河东侧片区类型为城市新区类，片区位于惠萍镇庙港村，主要用途为居住用地、商业服务业用地、交通运输用地、公用设施用地和绿地与开敞空间用地。片区将为启东市主城区改善居住环境，增加民生基础设施，提升城区的城市生活的舒适度和便捷度。

府前路北侧水产路两侧片区为城市新区类，片区位于吕四港镇吕北村、菜园村、海晏村和海渔村，主要用途为居住用地、商业服务业用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地。本片区规划宜居小区、安置房、道路、停车场和绿化等基础设施，极大的提升了居民生活的便捷度和幸福水平，营造宜居舒适的生活环境。

吕北公路东侧 1#片区和吕北公路东侧 2#片区为工业主导型片区，吕北公路东侧 1#片区位于吕四港镇南星桥村和锡康村，吕北公路东侧 2#片区位于吕四港镇南星桥村，主要用途为工矿用地和交通运输用地。片区以电动工具产业及配套为主，周边集聚了东成、华人机电等一批优质企业，为吕四港镇电动工具产业园的企业发展形成相对完整产业基础。

太平路西侧片区和宏华路两侧片区为工业主导型片区，太平路西侧片区位于寅阳镇白港村，宏华路两侧片区位于寅阳镇戴效港村，主

要用途为工矿用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地和绿地与开敞空间用地。片区位于启东海工船舶工业园，以海工及重装备产业、精密机械等产业为主。片区将建成启东海工船舶工业园沿江海工船舶制造片区的集聚型仓储项目和海工产业项目，进一步推动海工产业集聚，发挥更大的集聚效应。

五、公益性用地

片区内公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、道路与交通设施用地和保障性安居工程等属于公益性用地。惠阳河西侧片区、惠阳河东侧片区和府前路北侧水产路两侧片区3个片区为城市新区类片区，公益性用地比例大于40%，满足成片开发城市新区类的公益性比例要求。吕北公路东侧1#片区、吕北公路东侧2#片区、太平路西侧片区和宏华路两侧片区4个片区为工业主导型片区，工矿和仓储用地占片区总面积60%以上，公益性用地比例不低于20%，满足工业主导型片区公益性比例的要求。

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.成片开发范围位于《启东市国土空间总体规划(2021-2035年)》确定的城镇建设用地范围。

3.根据启东市控制性详细规划，片区规划地类包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地、公用设施用地和绿地与开敞空间用地等，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

本方案不涉及永久基本农田、生态保护红线和生态空间管控区域。

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主要为工业项目、商业项目、居住项

目、教育用和医疗用地、道路停车场和绿化等基础设施项目，计划在5年内完成土地征收、通平、供地和建设工作。

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《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）、《市政府关于印发南通市被征地农民社会保障实施办法的通知》（通政规〔2023〕2号）和《市政府关于重新公布启东市征地区片综合地价等标准的通知》（启政规〔2024〕1号）的标准执行。

2.征地安置：启东市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：征收土地涉及的片区，启东市自然资源和规划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：通过成片规划和综合开发，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。对成片开发的过程进行动态控制，抑制盲目开发、促进土地节约集约利用。

2.经济效益：成片开发建设将打造更优秀的品质住宅和商业区、工业项目，带来直接的经济效益，用于未来公共事业建设投入。成片开发片区将促进周边创新资源、生产能力、市场需求的集聚与对接，弥补自身创新动力的不足。

3.社会效益：成片开发有利于完善公益性基础设施配套，工业集聚有利于增加就业岗位、提高就业率，给予被征地农民充分的选择权，

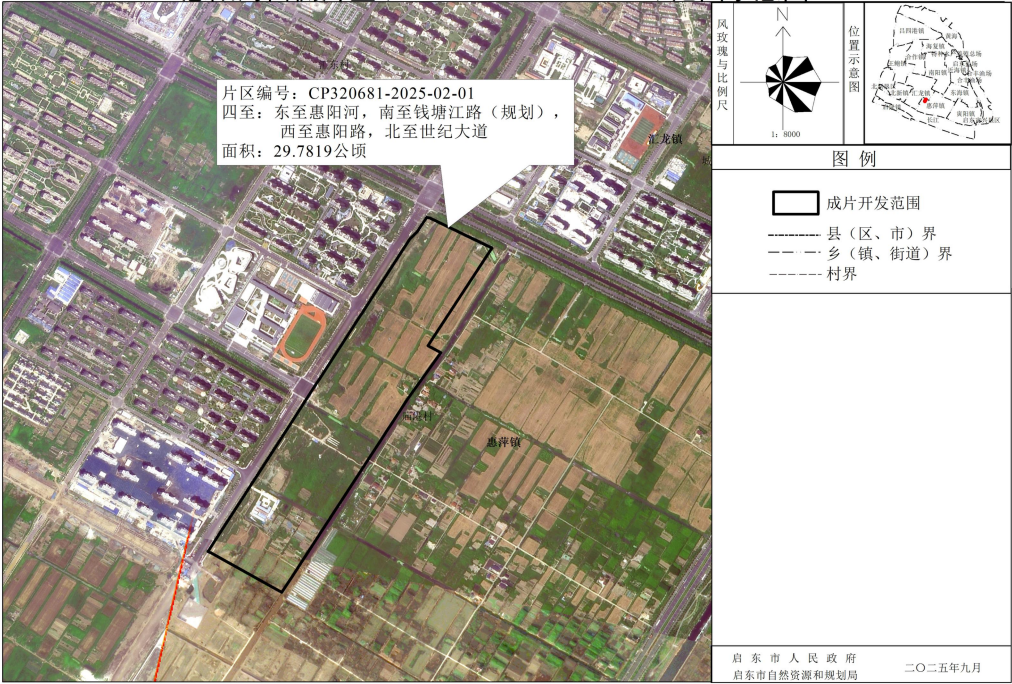
保障公共利益。

4.生态效益：成片开发有利于促进启东市生态资源整合、生态功能强化。

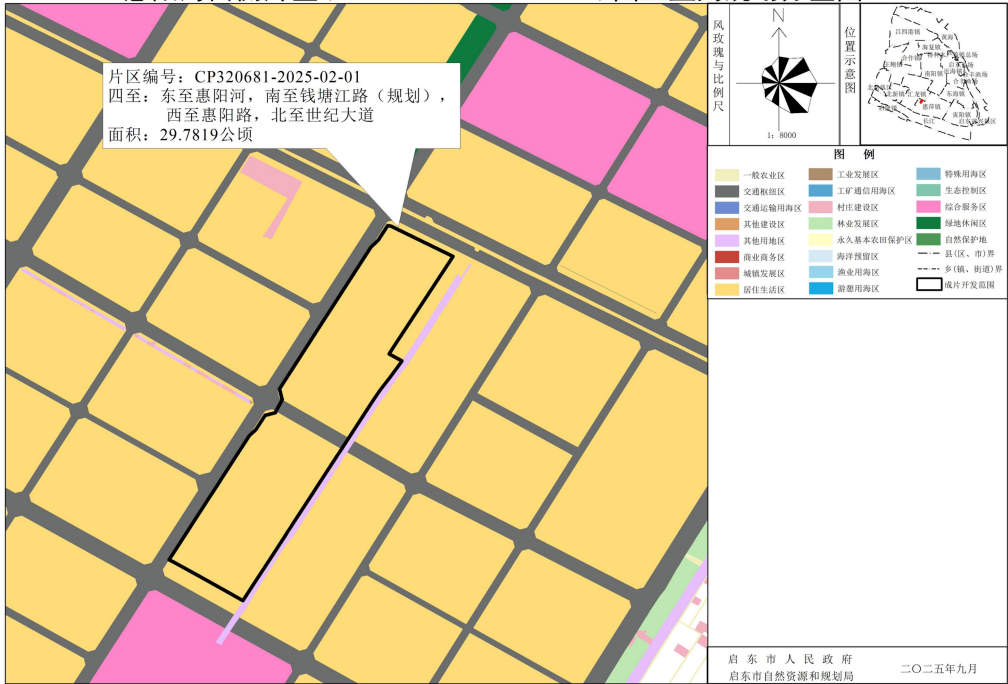
十二、结论

《启东市 2025-02 号土地征收成片开发方案》符合自然资源部和江苏省自然资源厅关于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。

惠阳河西侧片区(CP320681-2025-02-01)范围示意图



惠阳河西侧片区(CP320681-2025-02-01)国土空间规划分区图

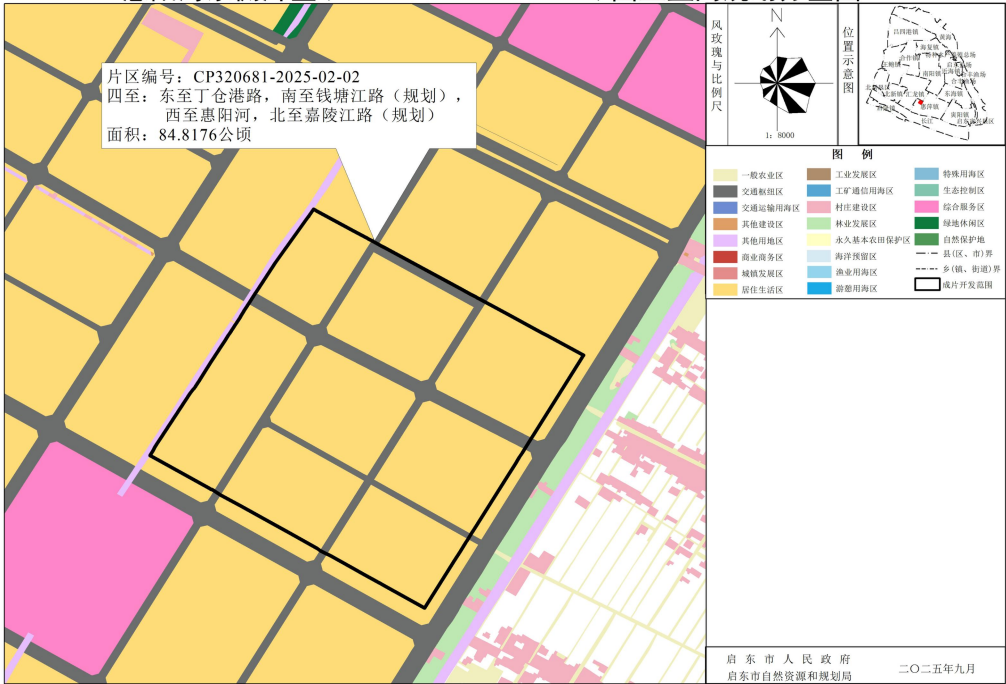


(片区总面积 29.7819 公顷, 成片开发范围以最终批复为准)

惠阳河东侧片区(CP320681-2025-02-02)范围示意图

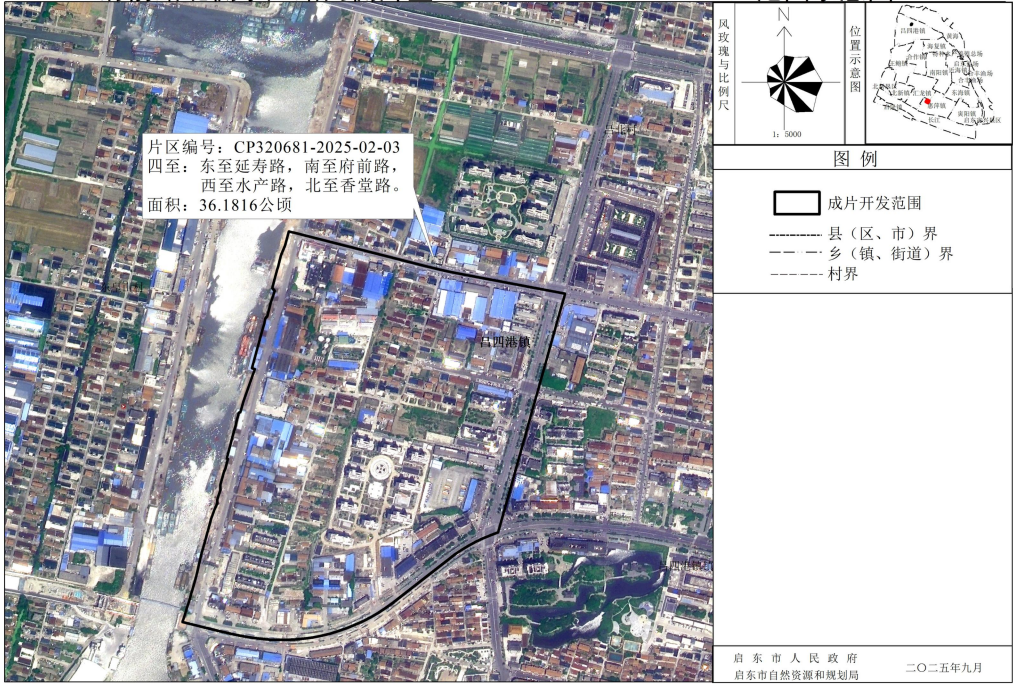


惠阳河东侧片区(CP320681-2025-02-02)国土空间规划分区图

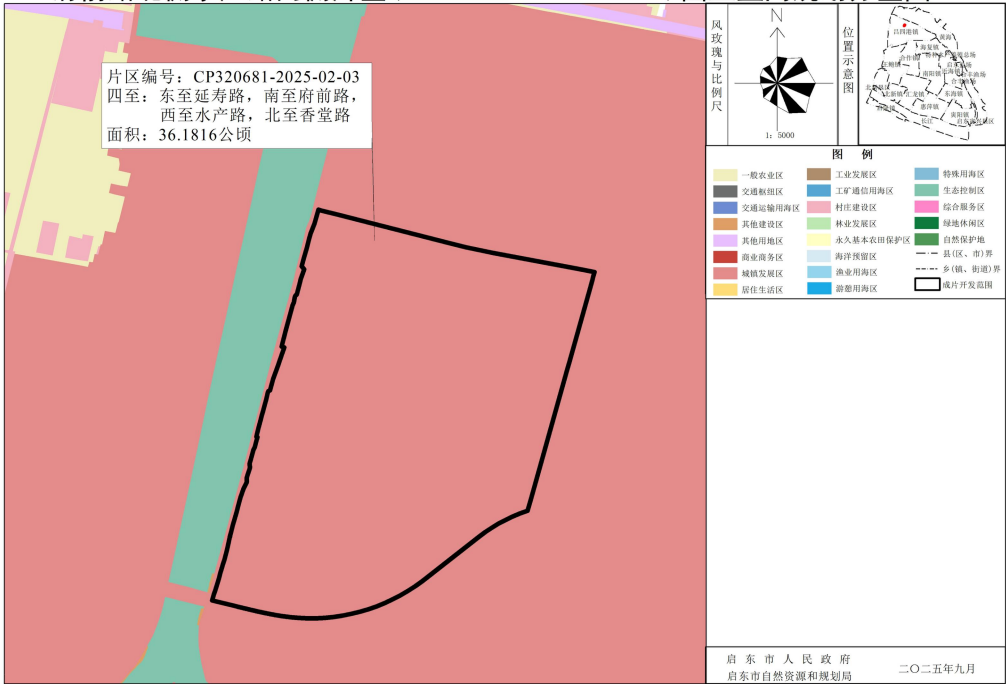


(片区总面积 84.8176 公顷, 成片开发范围以最终批复为准)

府前路北侧水产路两侧片区（CP320681-2025-02-03）范围示意图

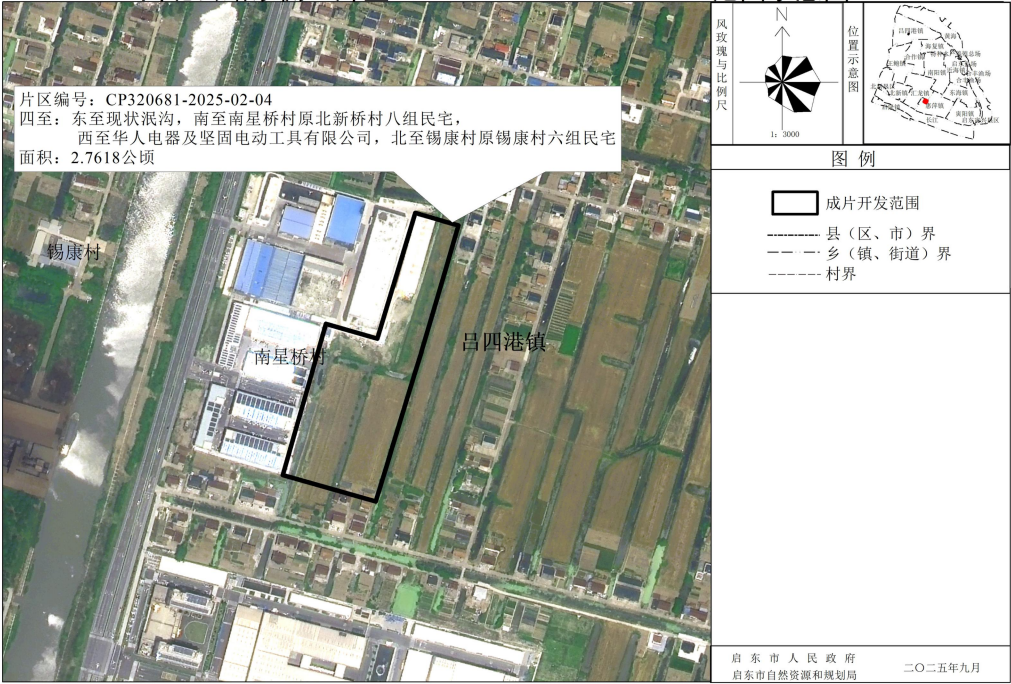


府前路北侧水产路两侧片区（CP320681-2025-02-03）国土空间规划分区图

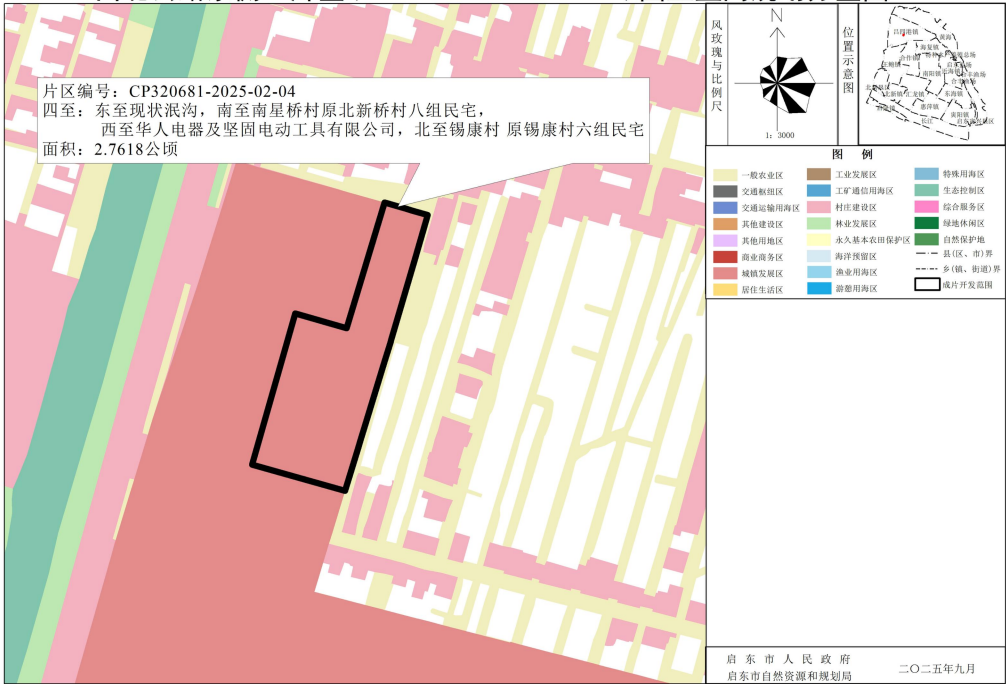


（片区总面积 36.1816 公顷，成片开发范围以最终批复为准）

吕北公路东侧1#片区（CP320681-2025-02-04）范围示意图



吕北公路东侧1#片区（CP320681-2025-02-04）国土空间规划分区图

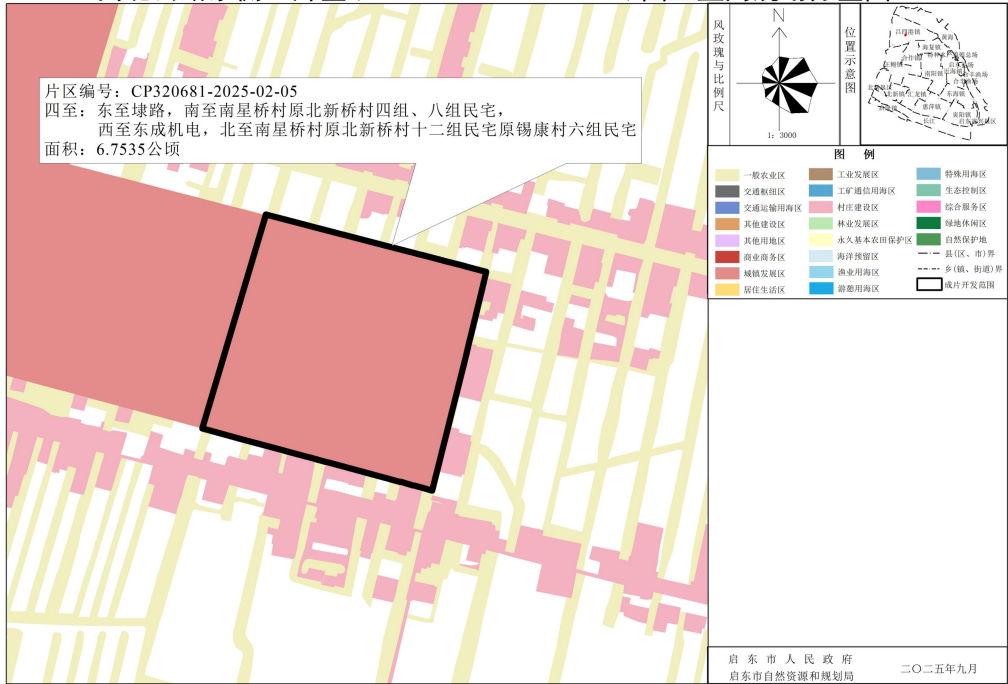


（片区总面积 2.7618 公顷，成片开发范围以最终批复为准）

吕北公路东侧2#片区（CP320681-2025-02-05）范围示意图

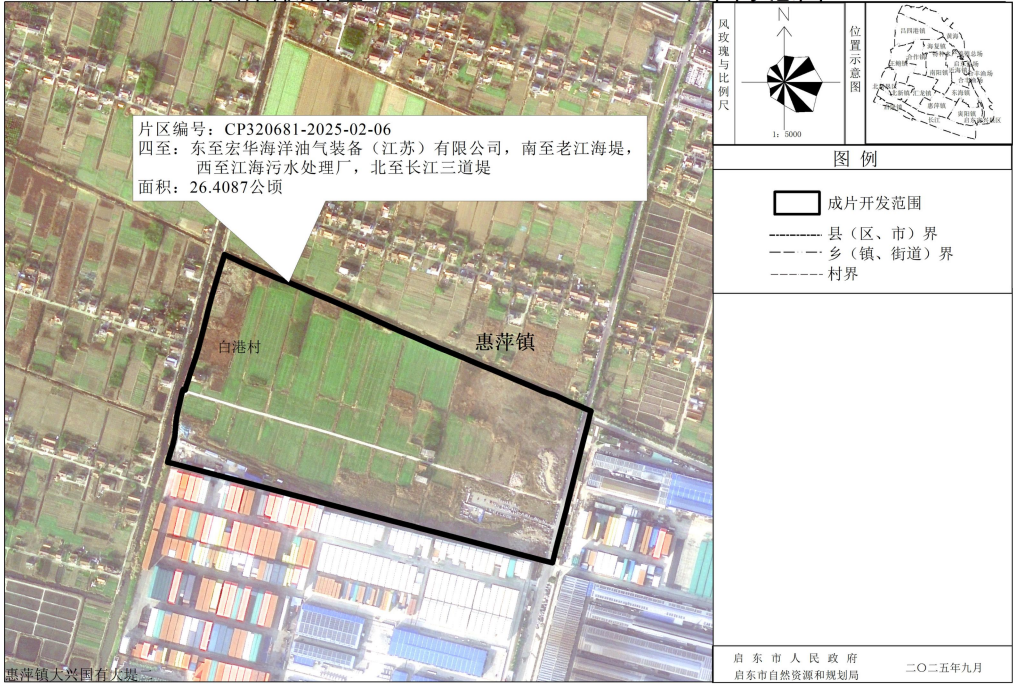


吕北公路东侧2#片区(CP320681-2025-02-05)国土空间规划分区图

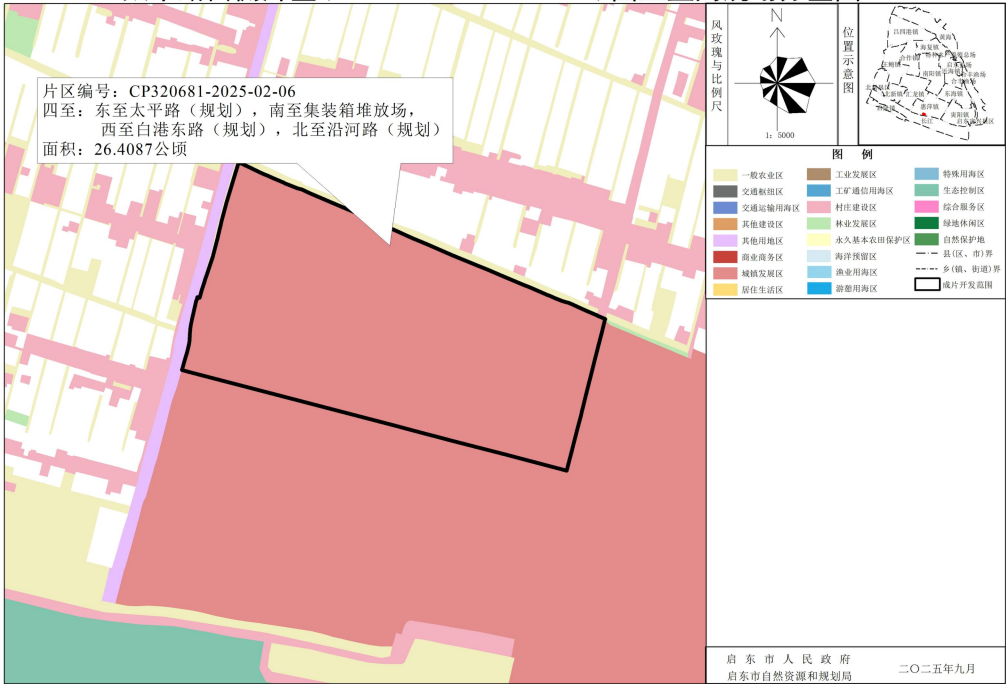


（片区总面积 6.7535 公顷，成片开发范围以最终批复为准）

太平路西侧片区（CP320681-2025-02-06）范围示意图



太平路西侧片区（CP320681-2025-02-06）国土空间规划分区图

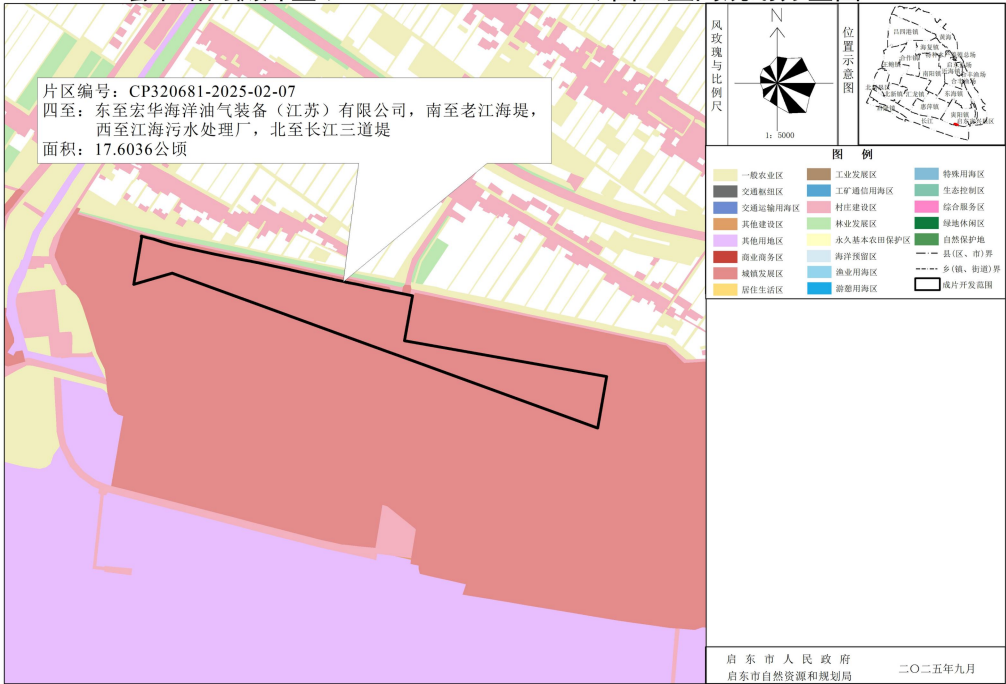


（片区总面积 26.4087 公顷，成片开发范围以最终批复为准）

宏华路两侧片区（CP320681-2025-02-07）范围示意图



宏华路两侧片区（CP320681-2025-02-07）国土空间规划分区图



（片区总面积 17.6036 公顷，成片开发范围以最终批复为准）