章贡区土地征收成片开发方案
（2021年）

（征求意见稿）

章贡区人民政府
二〇二一年六月

章贡区土地征收成片开发方案（2021年）

项目申报单位：章贡区人民政府（公章）

项目承担单位：赣州市自然资源和规划局章贡分局

（公章）

编制单位：江西祥图勘测规划有限公司

负责人：

审核人：

编制人：

图件编制：

编制日期：二O 二一年六月

章贡区土地征收成片开发基本情况总表

<table>
<tr><td colspan="4">一、基本情况：</td></tr>
<tr><td>1</td><td>成片开发位置</td><td colspan="2">水西镇、水东镇、沙河镇</td></tr>
<tr><td>2</td><td>成片开发范围面积</td><td colspan="2">213.73公顷</td></tr>
<tr><td>3</td><td>成片开发征收面积</td><td colspan="2">82.32公顷</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4</td><td rowspan="2">成片开发土地利用权属</td><td>国有</td><td>131.41公顷</td></tr>
<tr><td>集体</td><td>82.32公顷</td></tr>
<tr><td>5</td><td>公益性用地比例</td><td colspan="2">46.26%</td></tr>
<tr><td>6</td><td>批而未供、土地利用效率及闲置土地情况</td><td colspan="2">符合赣府厅发〔2021〕2 号的判定标准</td></tr>
<tr><td colspan="4">二、符合性说明：</td></tr>
<tr><td>1</td><td>成片开发与国民经济和社会发展规划符合性</td><td colspan="2">符合</td></tr>
<tr><td>2</td><td>成片开发与国土空间规划规划符合性</td><td colspan="2">符合</td></tr>
<tr><td>3</td><td>与永久基本农田的关系</td><td colspan="2">不占永久基本农田</td></tr>
<tr><td>4</td><td>与生态保护红线的关系</td><td colspan="2">不占生态保护红线</td></tr>
<tr><td>5</td><td>与城镇开发边界的关系</td><td colspan="2">在城镇开发边界集中建设区内</td></tr>
<tr><td>6</td><td>是否涉及自然保护地、一级保护林地</td><td colspan="2">不涉及</td></tr>
<tr><td>7</td><td>是否涉及历史文化名镇名村传统村落和文物建筑、历史建筑</td><td colspan="2">不涉及</td></tr>
<tr><td>8</td><td>是否涉及土壤污染或疑似污染地块</td><td colspan="2">不涉及</td></tr>
<tr><td>9</td><td>是否位于地质灾害易发区</td><td colspan="2">否</td></tr>
<tr><td>10</td><td>是否压覆重要矿产资源</td><td colspan="2">否</td></tr>
</table>

目　录

第一章 总则.....1
一、编制背景.....1
二、指导思想.....2
三、编制目的与意义.....2
四、编制原则.....3
五、编制依据.....5
六、相关内涵.....7
七、编制范围和期限.....7
八、区域概况.....9
第二章 成片开发基本情况.....11
一、成片开发用地情况.....11
二、成片开发与国民经济和社会发展规划符合性说明.....14
四、成片开发与国土空间总体规划符合性说明.....17
五、辖区内批而未供土地情况.....22
六、已批准实施的成片开发土地利用完成情况.....22
第三章 成片开发的必要性、用途和实现功能分析.....23
一、成片开发的必要性.....23
二、成片开发主要用途和实现功能.....24
第四章 成片开发拟建设项目及年度计划.....26
一、成片开发拟安排的建设项目.....26
二、用地年度实施计划情况.....26
第五章 成片开发公益性用地情况.....28
一、公益性用地内涵.....28
二、公益性用地比例.....29
第六章 成片开发的效益评估.....30
一、土地利用效益.....30
二、经济效益.....30

三、社会效益.....31
四、生态效益.....31
第七章 其他需要说明的情况.....33
一、用地选址合理性说明.....33
二、节约集约用地说明.....34
三、耕地占补平衡说明.....34
四、生态环境影响说明.....35
第八章 公众参与情况.....37
一、征求各部门、集体经济组织和村民意见.....37
二、公开征求意见.....38
第九章 保障措施.....39
一、行政保障措施.....39
二、组织保障措施.....39
三、保护农民利益措施.....40
附表：.....41
附表 1 成片开发范围内土地利用现状地类统计表.....42
附表 2 成片开发范围内拟征收土地权属情况表.....43
附表 3 成片开发范围线范围内土地用途情况表.....45
附表 4 成片开发范围内年度实施计划情况表.....47
附表 5 成片开发范围内公益性用地比例情况表.....47

第一章 总则

一、编制背景

2020 年 11 月 5 日，自然资源部印发了《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号），基于我国时下国情和未来经济社会发展需求，土地征收成片开发是贯彻落实党的十九届五中全会精神和新《土地管理法》、规范土地征收权力的需要。逐步缩小土地征收范围是我国土地征收制度发展的必然趋势。

2021 年 3 月 15 日，江西省根据实际情况，组织起草了《江西省人民政府办公厅关于执行土地征收成片开发标准(试行)的指导意见》（赣府厅发〔2021〕2 号），指导各县（市、区）规范用地报批。

2021 年 4 月 8 日，为了贯彻落实《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）和《江西省人民政府办公厅关于执行土地征收成片开发标准（试行）的指导意见》（赣府厅发〔2021〕2 号），省厅制定了《江西省自然资源厅土地征收成片开发方案审批指南（试行）》（赣自然资办发〔2021〕30 号），指导各县（市、区）规范土地征收成片开发方案审批流程。

2020 年是“十三五”规划收官之年。是我区发展质量最高、城乡面貌变化最大、群众获得感最强、干事创业氛围最浓的五年，为“十四五”时期与开启全面建设社会主义现代化新征程奠定了坚实基础。“十四五”时期，是我国“两个一百年”奋斗目标承前启后的历史交汇期，是章贡区在顺利实现全面建成小康社会的基础上，乘势而上向全面建设社会主义现代化迈进的关键期。2020 年，受新冠肺炎疫情

和宏观经济形势叠加影响，经济增长下行压力陡然增大，稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险任务繁重。为满足章贡区经济和社会发展用地需要，注重保护耕地，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，节约集约用地，生态环境保护等。章贡区依据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划等，结合章贡区实际情况编制《章贡区土地征收成片开发方案（2021 年）》（以下简称“成片开发方案”）。

二、指导思想

土地征收成片开发应当以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记视察江西重要讲话精神，认真落实《土地管理法》要求，坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，按照《土地管理法》第 45 条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，科学合理编制“成片开发方案”，明确片区规划定位，统筹产业布局，谋划设计配套，促进章贡区经济社会可持续发展，保障未来城市及产业建设用地需求。

三、编制目的与意义

此次“成片开发方案”的编制是规划城市集中成片开发，合理调整产业用地结构，明确征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制，有利于促进章贡区耕地保护和节约集约利用土地，加速工业化和城镇化进程，促进经济社会可持续发展；有利于通盘考虑章贡区未来城市发展用地需求，收缩土地征收范围与规模，内部挖潜建设用地潜力；有利于保障农民土地权益，保障国家粮食安

全，促进经济高质量发展、由小康向富裕迈进。

四、编制原则

1、依法依规，维护公共利益

土地征收成片开发严格执行有关法律法规和政策依据，从严从紧，符合《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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5 号）、《江西省人民政府办公厅关于执行土地征收成片开发标准（试行）的指导意见》（赣府厅发〔2021〕2 号）、《江西省自然资源厅土地征收成片开发方案审批指南（试行）》（赣自然资办发〔2021〕30 号）等规定，在征地实施工作中坚持以人民为中心，充分征求农村集体经济组织集成员的意见，尊重农民意愿，切实保障农民的合法权益。

2、突出特色，科学合理编制

根据当地自然禀赋、人文特色和经济社会发展情况，坚持成片征收、成片收储、成片开发。通过深度分析和科学论证，因地制宜，有针对性的开展土地征收成片开发编制工作，注重解决实际问题。

3、生态优先，节约集约

土地征收成片开发编制应落实最严格的的耕地保护制度，尽量避免占用优质耕地，禁止占用永久基本农田；遵循生态优先、绿色发展，不涉及各类自然保护区、生态红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区等，实现集中、集约、集聚高效有序发展，做到开发一片成熟一片，提高土地利用效率。

4、统筹兼顾，持续发展

土地征收成片开发编制应深入贯彻新发展理念，统筹兼顾经济效益、社会效益和生态效益，科学合理规划布局，优化资源置，实现土

地资源的高效和可持续利用。

五、编制依据

（一）法律依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正）；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日修正）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修正）；

（4）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）；

（5）《中华人民共和国水土保持法》（2010 年 12 月 25 日修订）；

（6）《中华人民共和国森林法》（2019 年 12 月 28 日修订）；

（7）《中华人民共和国村民委员会组织法》（2021 年修订）

（8）《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

（9）《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日修订）；

（10）《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）。

（二）政策依据

（1）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；

（2）《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4 号）；

（3）《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线〉的指导意见》（厅字〔2019〕48 号）；

（4）《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；

（5）《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1 号）；

（6）《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）；

（7）《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的

通知》（自然资规〔2020〕5 号）；

（8）《自然资源部关于做好近期国土空间规划有关工作的通知》（自然资发〔2020〕183 号）；

（9）《江西省人民政府办公厅关于严格保护耕地严守耕地红线的意见》（赣府厅发〔2016〕25 号）；

（10）《江西省人民政府关于公布全省征地片区综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9 号）；

（11）《江西省国土资源厅关于建设用地预审及审批中加强耕地占补平衡审查工作的通知》（赣国土资字〔2014〕24 号）；

（12）《江西省自然资源厅江西省农业农村厅关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（赣自然资发〔2019〕2 号）；

（13）《江西省人民政府办公厅关于执行土地征收成片开发标准（试行）的指导意见》（赣府厅发〔2021〕2 号）；

（14）江西省自然资源厅办公室关于印发土地征收成片开发方案审批指南（试行）的通知（赣自然资办发[2021]30 号）；

（15）《江西省自然资源厅印发关于编制过渡期土地利用总体规划延续方案指导意见的通知》（赣自然资字〔2021〕3 号）。

（三）其他

（1）《章贡区土地利用总体规划》（2006-2020 年）；

（2）《章贡区过渡期土地利用总体规划延续方案》；

（3）《赣州市城市总体规划（2017—2035 年）》（章贡区部分）；

（4）《章贡区罗边组团控制性详细规划》；

（5）《章贡区水东镇总体规划》；

（6）《章贡区沙河组团控制性详细规划》；

（7）《章贡区全域永久基本农田划定成果》；

（8）《章贡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（草案）》；

（9）章贡区2018年土地利用变更调查数据；

（10）章贡区三条控制线统筹划定成果；

（11）章贡区第三次全国国土调查成果（以下简称“三调”）；

（12）章贡区耕地质量等别年度更新评价成果；

（13）《江西省建设用地指标》（2018年）；

（14）《江西省自然资源厅办公室关于印发土地征收成片开发方案审批指南（试行）的通知》（赣自然资办发〔2021〕30号）。

六、相关内涵

土地征收成片开发，是指在符合国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。

成片开发范围，成片开发应当结合当地自然地理格局、发展方向、规划时序、规划城区、在建项目情况，合理确定成片开发范围。成片开发范围应相对集中、相对完整，合理避让永久基本农田和生态保护红线等禁止建设区域，统筹安排存量土地和新增建设用地。成片开发面积一般不低于150亩。城市规划用地、建成区及城郊结合部插花地、建制镇规划镇区用地等可以纳入成片开发范围。在国土空间规划批准实施前的过渡期，成片开发范围应当符合土地利用总体规划延续方案、城镇总体规划，符合报批的城镇开发边界，不得占用永久基本农田和生态保护红线。

七、编制范围和期限

（一）编制范围

本次成片开发范围位于章贡区沙河镇、水东镇、水西镇，总规模为213.73公顷（3205.95亩），分为4片区。四至为：

片区一:东经 114° 54′ 45″-114° 55′ 17″，北纬 25° 54′ 33″-25° 53′ 53″

片区二:东经 114° 56′ 34″-114° 57′ 3″，北纬 25° 54′ 25″-25° 53′ 53″

片区三:东经 114° 58′ 40″-114° 59′ 53″，北纬 25° 52′ 27″-25° 50′ 59″

片区四:东经 115° 0′ 32″-115° 1′ 24″，北纬 25° 50′ 53″-25° 50′ 11″

（二）编制期限

本次成片开发方案期限为2021年。

八、区域概况

（一）自然地理条件

1、地理位置

章贡区位于江西省南部，赣州市中偏西北部，地处北纬25°40′16″～25°58′56″、东经114°46′44″～115°03′40″间。东、南、北与赣县区接壤，西与南康区、赣州经济技术开发区相邻。章贡区是华南最大的支线航空枢纽。京九铁路、赣龙铁路在章贡区形成十字交叉，赣龙铁路、昌吉赣铁路客运专线、赣深铁路客运专线和赣韶铁路复线以及赣井铁路等。赣州环城高速公路、G76厦蓉高速公路、赣韶高速公路、瑞赣高速公路、赣南大道等。自古为沟通赣粤闽湘的江南重镇，唐代即为“海上丝绸之路”的重要节点。章贡区境内河流有章江、贡江，交汇合流为赣江。赣州老城区处于低山、丘陵与章江、贡江、赣江的环绕之中，有“千里赣江第一城”誉称。 章贡区境内山脉被章、贡、赣三江截为东、东南、西北三部分，分属武夷山脉、九连山脉、罗霄山脉余脉。全境有群山作屏障，中部有三江滋润土地。境内有名胜古迹游览地400余处，有"宋城博物馆"之誉。其中有八境台、郁孤台、古城墙(是独一现存的宋代砖城墙)、全国重点文物保护单位通天岩石窟等。1994年赣州市章贡区被国务院命名为国家历史文化名城。

2、自然条件

章贡区属中亚热带季风性湿润气候，年平均气温19.4℃，无霜期历年平均286天，年平均降雨量1494.8毫米，年均日照1888.5小时。章贡区森林覆盖率达60.0%，野生植物有黄竹、樟、松、榕、杉等70多科300余种，以及黄枝子、女贞子、车前草、薄荷、金银花等中药材300余种。野生动物主要有鹧鸪、雉、白鹭、獐、麂、狸、野猪、穿山甲、蛇等9种。章贡区境内已查明钨、锡、稀土、铜、金、银、铅、锌、石灰石、萤石等

矿产 18 种，包括非金属矿产 9 种，金属矿产 9 种。

（二）社会经济情况

2019 年末，全区总人口 76.90 万人，其中城镇人口 69.63 万人，农村人口 7.27 万人。

2019 年实现地区生产总值 502 亿元，增长 8.2%；财政总收入 45.39 亿元，增长 1.4%；一般公共预算收入 23.65 亿元，增长 2.1%；规模以上工业增加值增长 9.1%；固定资产投资增长 9.1%；社会消费品零售总额 294.81 亿元，增长 11.5%；实际利用外资 1.59 亿美元，增长 10.3%；出口总额 44.36 亿元，增长 6.1%；城镇居民人均可支配收入 41663 元，增长 9.2%；农村居民人均可支配收入 17148 元，增长 10.2%；居民消费价格水平涨幅 2.5%；城镇登记失业率 3.14%。

2020 年实现地区生产总值 521.94 亿元，增长 4.6%，财政总收入增长 0.4%;一般公共预算收入下降 4.1%;固定资产投资增长 9.0%;社会消费品零售总额增长 3.4%;规模以上工业增加值增长 5.0%;实际利用外资增长 8.8%;预计出口总额增长 3.7%;城镇居民人均可支配收入增长 6.8%;农村居民人均可支配收入增长 8.4%;居民消费价格水平涨幅 2.1%;城镇登记失业率 3.04%,

第二章 成片开发基本情况

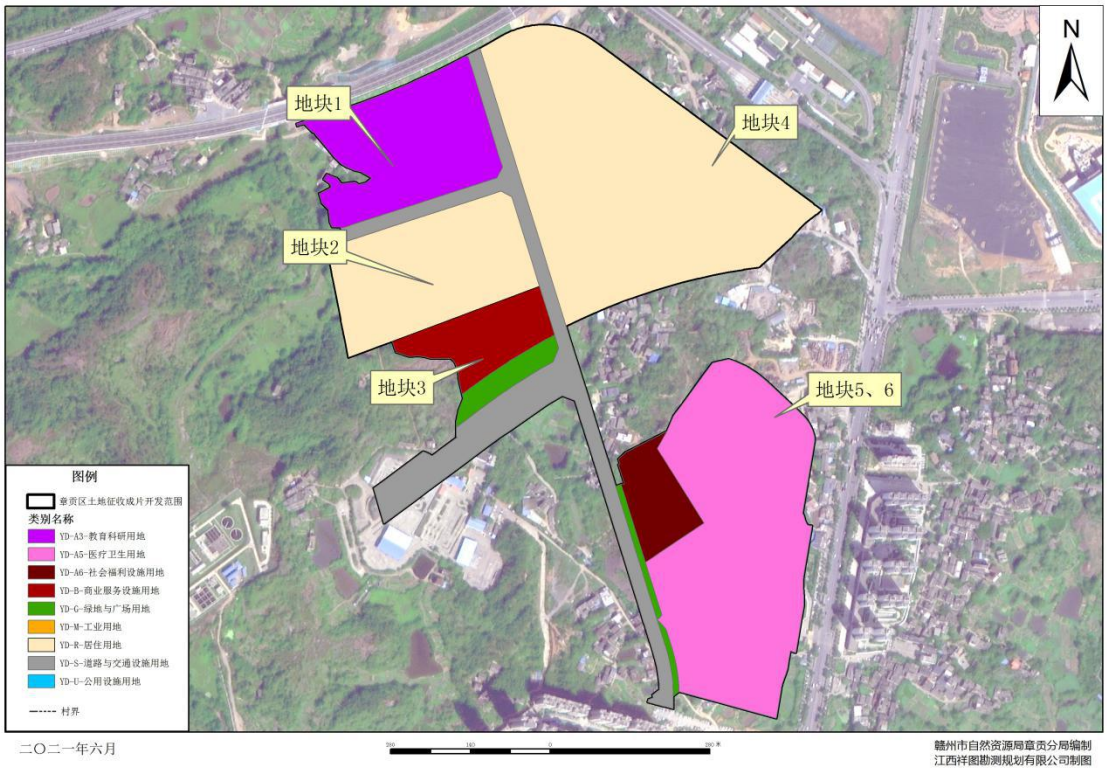
一、成片开发用地情况

（一）成片开发位置、面积、范围

本次成片开发范围总面积213.73公顷，拟征收土地面积82.32公顷，公益性用地面积98.88公顷，占成片开发范围总面积比例46.26%，共涉及四个片区。

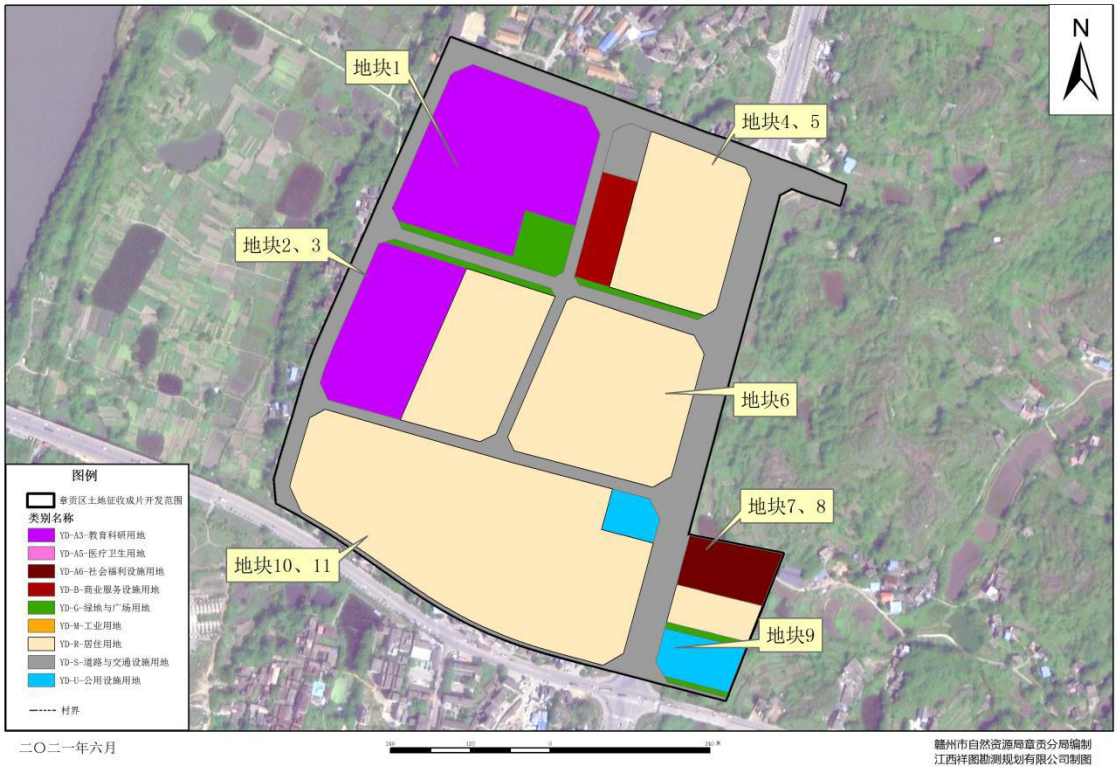
片区一位于罗边组团，水西镇，面积53.65公顷，拟征收土地面积34.12公顷，公益性用地面积28.01公顷，比例为52.21%。

片区一成片开发地块位置示意图



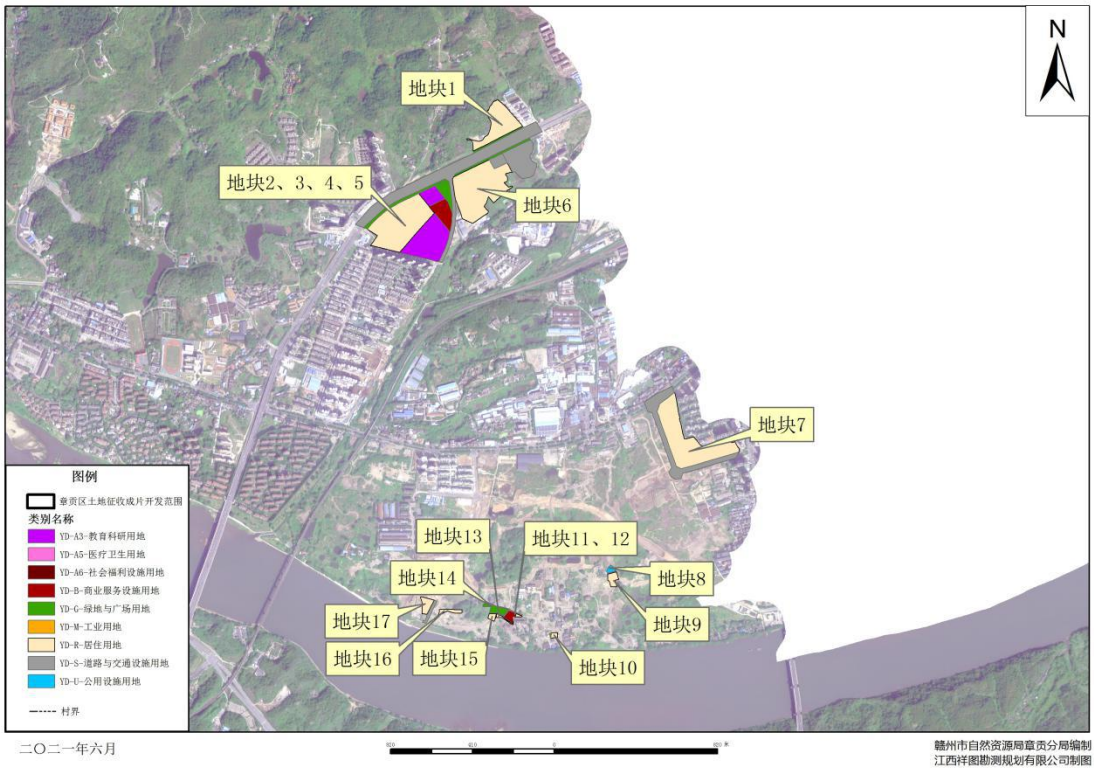
片区二位于工业园区水东片区，水东镇，面积50.43公顷，拟征土地面积11.73公顷，公益性用地面积24.14公顷，占比47.86%。

片区二成片开发地块位置示意图



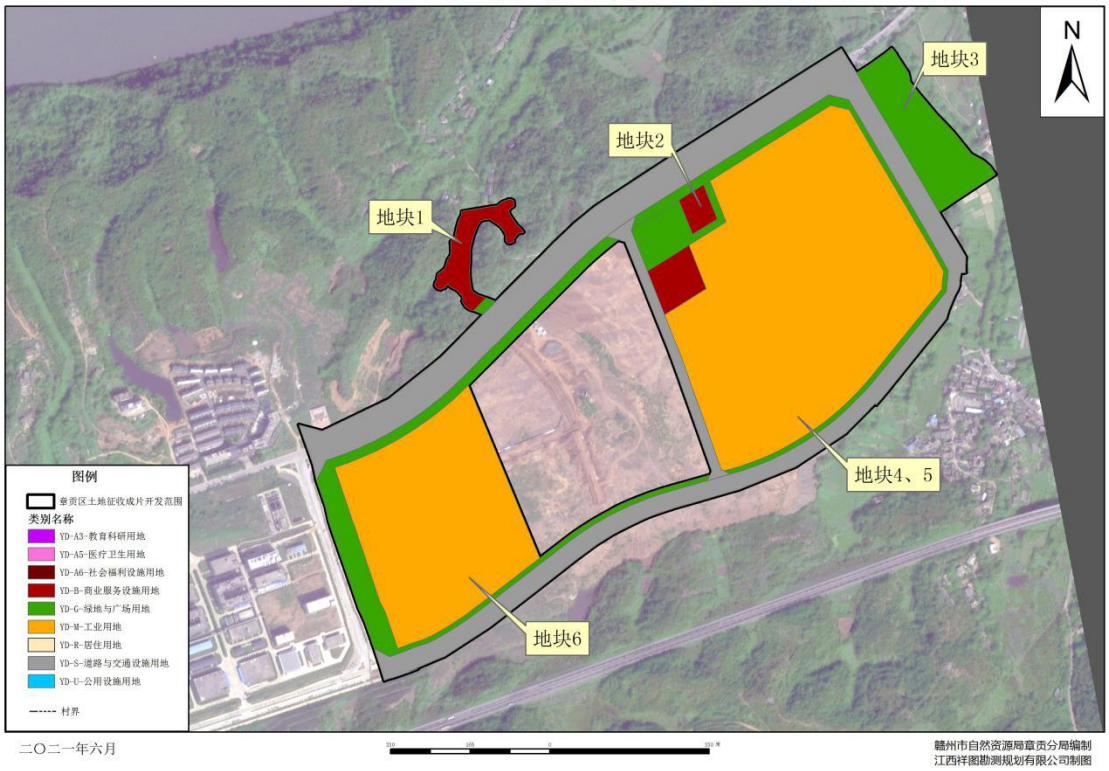
片区三位于工业园区水东片区，水东镇，面积 39.17 公顷，拟征土地面积 16.23 公顷，公益性用地面积 18.01，占比 45.98%。

片区三成片开发地块位置示意图



片区四位于沙河组团，沙河镇，成片开发面积 70.47 公顷，拟征地面积 20.25 公顷，公益性用地 28.72 公顷，占比 40.75%。

片区四成片开发地块位置示意图



（二）土地利用现状情况

由于章贡区“三调”成果尚未正式下发，本次成片开发方案土地利用现状分类统计暂时按照第二次全国国土调查相关标准执行。根据章贡区 2018 年土地利用变更调查数据，本方案开发范围总面积 213.73 公顷，涉及农用地 78.03 公顷（其中：耕地 29.22 公顷、园地 0.08 公顷、林地 34.64 公顷、其他农用地 14.09 公顷），建设用地 134.05 公顷，其他用地 1.65 公顷。

按片区分，片区一面积 53.65 公顷，涉及农用地 20.37 公顷（其中：耕地 7.77 公顷、园地 0.08 公顷、林地 10.42 公顷、其他农用地 2.10 公顷），建设用地 31.63 公顷，其他土地 1.65 公顷。

片区二面积 50.43 公顷，涉及农用地 11.88 公顷（其中：耕地 7.07 公顷、其他农用地 4.81 公顷），建设用地 38.55 公顷。

片区三面积 39.17 公顷，涉及农用地 14.75 公顷（其中：耕地 5.58 公顷、林地 5.01 公顷、其他农用地 4.16 公顷），建设用地 24.42 公顷。

片区四面积 70.47 公顷，涉及农用地 31.03 公顷（其中：耕地 8.80 公顷、林地 19.21 公顷、其他农用地 3.03 公顷），建设用地 134.05 公顷。

（三）土地权属情况

本次成片开发方案涉及章贡区水西镇联三村、罗边村、赤珠村；水东镇正兴村、七里村、虎岗村、红星村；沙河镇华林村、河头村，共 3 个乡（镇）9 个村（社区）40 个村民小组。土地各项权属登记工作现已完成，并具有土地产权证书，土地界址清楚，无土地权属纠纷，不影响项目实施。土地被征收后全部属于国有土地。

二、成片开发与国民经济和社会发展规划符合性说明

（一）“十四五”国民经济和社会发展规划

1、发展环境

世界百年未有之大变局进入加速演变期，新一轮科技革命和产业变革深入发展，全球新冠肺炎疫情影响广泛深远，经济全球化遭遇逆流，不确定性不稳定性明显增加。我国已进入高质量发展阶段，制度优势显著，治理效能提升，经济长期向好,持续发展具有多方面优势和条件。国务院出台《关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》，省委、省政府支持赣州建设省域副中心城市和打造对接融入粤港澳大湾区桥头堡，市委提出聚焦“三大战略”，国家、省、市战略叠加效应集中释放，章贡区作为赣州市主城区、核心区，具有良好的基础条件和区位优势，为未来发展提供了广阔空间、带来了重大机遇。特别是，习近平总书记对江西和赣州工作提出“作示范、勇争先”①目标定位和“五个推进”、②重要要求，省委、省政府对赣州提出“五个作表率”、③和“三个当仁不让、两个争做排头

兵”、④具体要求，广大干部群众谋发展促振兴氛围浓厚，为推动我区高质量跨越式发展注入了强大动力。

同时，也要清醒地看到，区域竞争日趋激烈，制约我区高质量跨越式发展的深层次矛盾尚未得到根本解决，经济总量不大、产业层次不高、创新能力不强，龙头引领、辐射带动作用不足，税收税源下降明显，财政收支矛盾加大，民生保障、社会治理与人民群众更高期待还有差距。

综合判断，我区发展总体上将处于大有可为但充满挑战的重要战略机遇期，稳中向好、长期向好的基本趋势没有变。面向未来，必须站在“两个大局”的战略高度，全面、辩证、长远地审视章贡发展所面临的内外部环境，深刻认识新矛盾新挑战，深刻认识新特征新要求，深刻认识新形势新任务，坚定发展信心、保持战略定力、坚持底线思维，准确识变、科学应变、主动求变，努力在危机中育先机、于变局中开新局。

2、总体要求

高举中国特色社会主义伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，坚决贯彻习近平总书记视察江西和赣州重要讲话精神，聚焦“作示范、勇争先”目标定位和“五个推进”重要要求，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持党的全面领导，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，坚持深化改革开放，坚持系统观念，坚持稳中求进总基调，以推动高质量发展为主题，以供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，深入实施省委“二十四字”工作思路，聚焦省委对赣州提出的“五个作表率”要求，突出科技创新、工业倍增升级、乡村振兴、新型城镇化、现代服务业、基础设施建设“六大主攻方向”，加快建设具有

章贡特色的现代化经济体系，主动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，加快打造省域副中心城市核心区、对接融入粤港澳大湾区桥头堡核心区和全省高质量发展示范区，推进区域治理体系和治理能力现代化，纵深推进新时代赣南苏区振兴发展，奋力谱写全面建设社会主义现代化国家章贡篇章。

3、发展目标

展望二〇三五年，章贡区将与全国同步基本实现社会主义现代化。届时，全区综合实力和城乡居民收入将迈上新的大台阶，成为全国革命老区和赣粤闽湘四省边际高质量发展示范区；基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成精品工业强区、科技强区、金融强区、旅游强区、数智章贡，综合承载力和资源优化配置能力进一步提升，形成章贡特色现代经济体系；在全省建成内陆开放型经济试验区中走前列，形成开放发展新格局，参与国际和区域合作竞争新优势明显增强；人均生产总值达到中等发达国家水平，中等收入群体显著扩大，基本公共服务实现均等化，社会文明程度达到新高度，建成文化强区、教育强区、人才强区、健康章贡；人与自然和谐共生，生态环境质量、资源能源集约利用、绿色发展水平大幅提升，高标准建成美丽中国“章贡样板”；共建共治共享的社会治理格局更加完善，基本实现城乡治理现代化，法治章贡、平安章贡达到更高水平；全区人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

（二）成片开发与国民经济和社会发展规划符合性说明

本次成片开发方案编制符合章贡区现行国民经济和社会发展规划。

片区一属于罗边组团，符合“十四五”规划中全面落实全域旅游发展规划和旅游产业高质量发展行动计划，完善基础设施建设打造区域性生产和生活中心，不断增强经济实力、资源集聚及辐射带动能力。

片区二属于水东片区，符合“十四五”规划中高标准规划建设水东片

区，把水东片区建成城市发展新地标。依托赣江黄金水道的独特优势，协同推进水东水西高质量联动发展，提升三江六岸景观。

片区三属于水东片区，突出“历史文化名城”主题，深入挖掘历史文化资源，保留老城区最具价值的街巷肌理及不同历史时期遗留的建筑风貌。加快城市更新，配套完善商业服务设施，推动文商旅融合发展，打造江南宋城历史文化核心区，提升老城区经济文化活力。

片区四属于沙河组团，以青峰药谷为龙头，以峰山为依托积极发展生物医药、加快传统产业优化升级，支持首位产业发展壮大，推动制造业加速向数字化、网络化、智能化方向发展，提高产业链供应链现代化水平，建设精品工业强区。

（三）纳入国民经济和社会发展年度计划情况说明

本方案符合章贡区现行国民经济和社会发展规划，拟定的2021年度实施计划和开发时序已纳入《章贡区2020年国民经济和社会发展计划执行情况与2021年国民经济和社会发展计划草案的报告》，基本符合国民经济和社会发展规划年度计划，实施相关证明材料见附件《国民经济和社会发展规划、年度计划材料》。

四、成片开发与国土空间总体规划符合性说明

（一）三线管控符合性分析

1、生态保护红线符合性分析

经与5月上交部备案《章贡区生态保护红线评估优化》成果进行叠加分析，本轮成片开发范围均不落在生态保护红线范围内，严禁在生态保护红线范围内进行与生态环境保护无关的开发建设活动，协调经济建设与生态建设，促进和谐发展。方案选址符合生态保护红线的管控要求。

图 3-1 成片开发与生态保护红线关系图

2、永久基本农田区符合性分析

经与章贡区全域永久基本农田数据成果叠加对比分析，成片开发范围均不涉及占用永久基本农田，方案选址符合永久基本农田保护相关法律法规和《土地管理法》的相关要求。

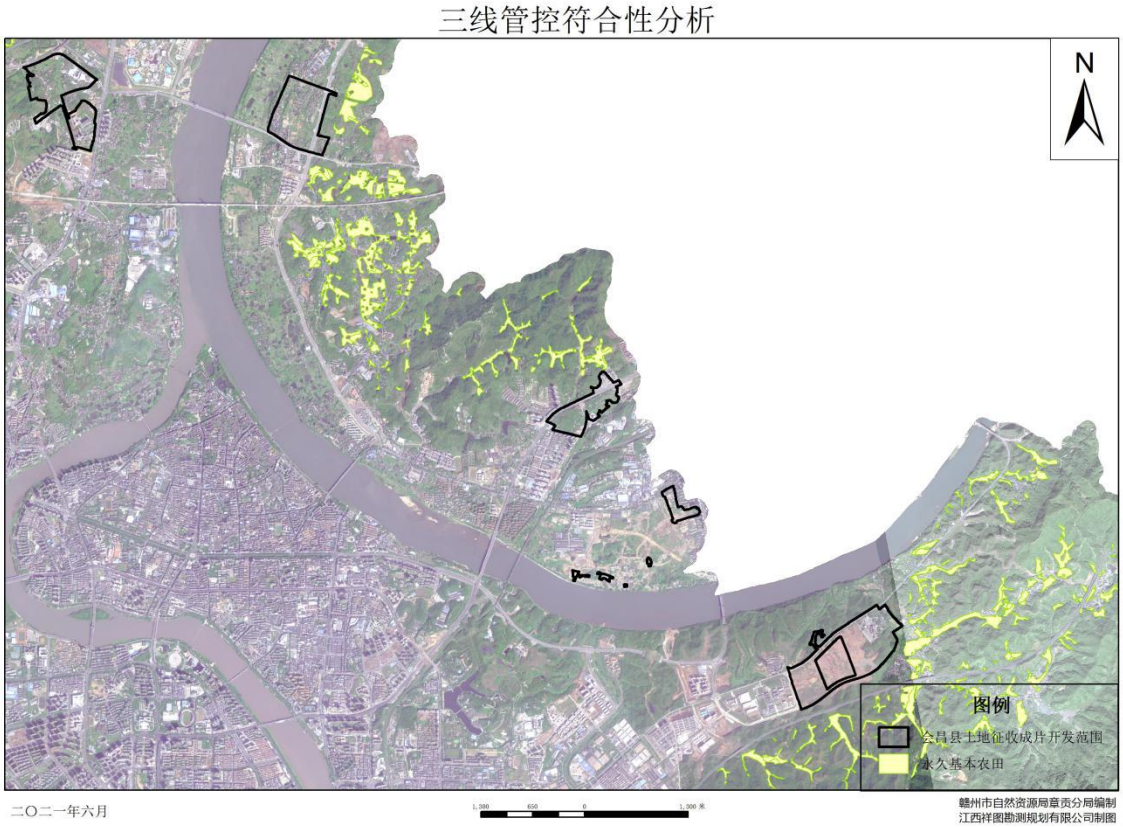


图 3-2 成片开发与永久基本农田区关系图

3、城镇开发边界符合性分析

由于章贡区国土空间规划正在编制，在新的国土空间规划批准前，符合《2021年章贡区过渡期土地利用总体规划延续完善方案》调整后的城镇开发边界线。本次成片开发方案通过与延续方案中城镇开发边界叠加对比分析，成片开发范围均位于现行城镇开发边界集中建设区范围内，符合相关文件要求。

三线管控符合性分析

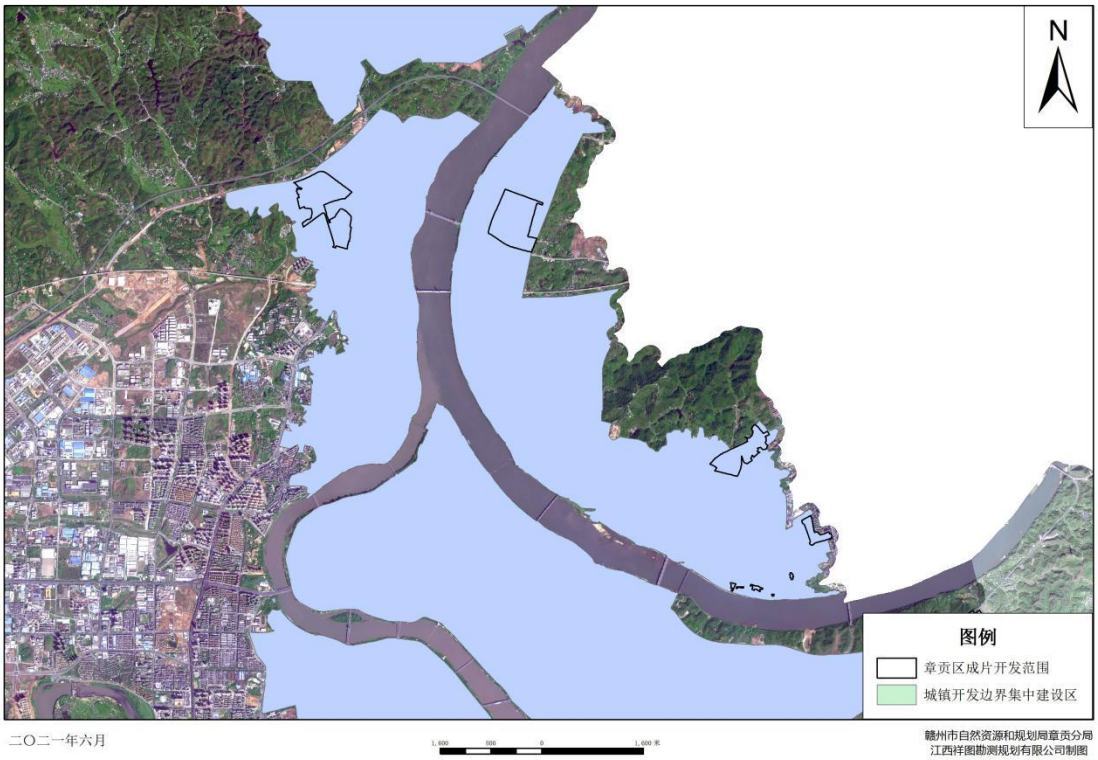


图 3-3 成片开发与城镇开发边界关系图

（二）与国土空间规划的符合性分析

目前，章贡区国土空间规划尚未编制完成，根据江西省人民政府办公厅《关于执行土地征收成片开发标准（试行）的指导意见》（以下简称指导意见）的要求，成片开发范围应符合国土空间规划。目前《章贡区国土空间总体规划（2021-2035）》正在编制，在新的国土空间规划批准生效前，成片开发方案应符合土地利用总体规划、城镇总体规划。

1、与《章贡区土地利用总体规划（2006-2020）》的符合性

至2021年，江西省各县市土地利用总体规划已经到期，而国土空间规划尚处于编制过程中，根据《自然资源部关于做好近期国土空间规划有关工作的通知》（自然资发〔2020〕183 号），在新的国土空间规划批准生效前的过渡期，为保障“十四五”近期重大基础设施和

民生保障项目、重大产业项目建设依法依规用地，做好过渡期规划实施管理工作。根据江西省自然资源厅关于印发《关于编制过渡期土地利用总体规划延续方案的指导意见》的通知（赣自然资发〔2021〕3 号）的相关要求；章贡区于2021年4月开展《章贡区土地利用总体规划延续方案》（以下简称延续方案）的编制工作，目前已通过专家评审。本次成片开发用地213.73公顷均位于土规延续方案允许建设区范围内，方案符合土地利用总体规划。

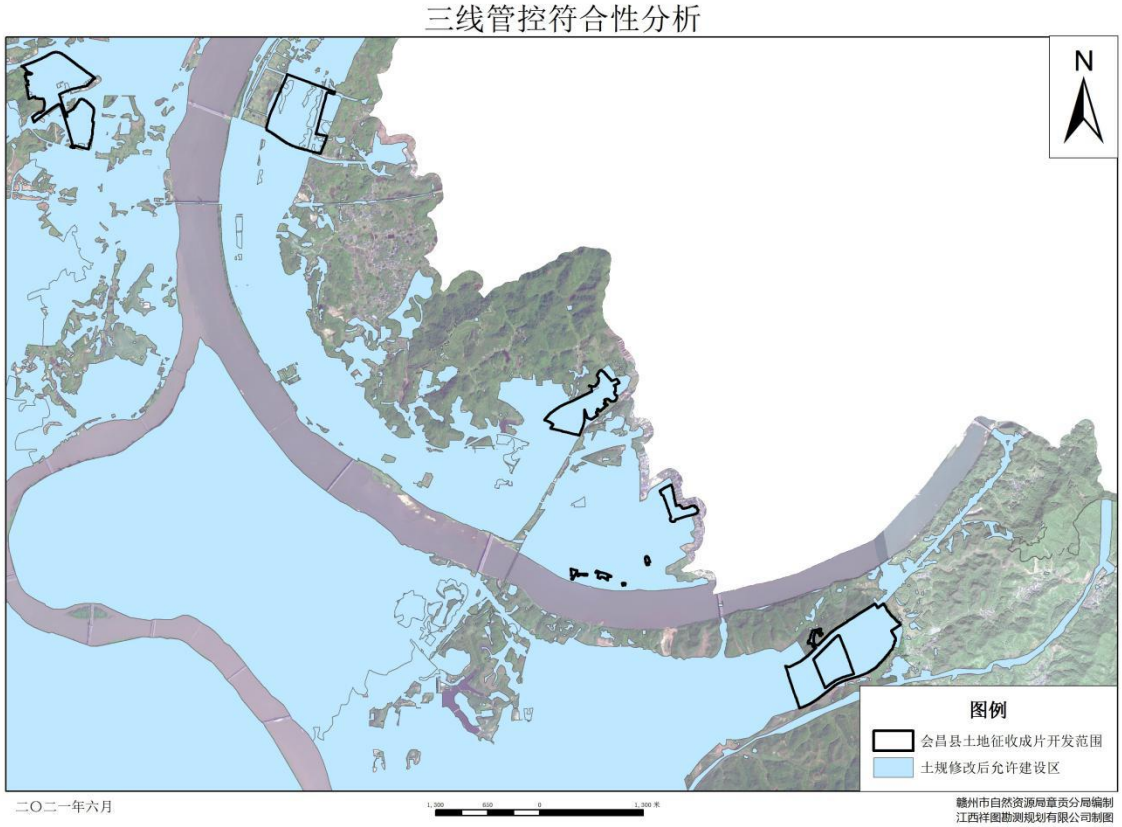


图 3-4 成片开发与土地利用总体规划关系图

2、与《章贡区城市总体规划（2017-2035）》的符合性

本次成片开发片区包含4个片区，位于赣州市章贡区中心城区，主要是衔接城镇发展与产业集聚用地，加强规划引导，强化空间管控，调优国土空间规划，扩大城市发展空间，与正在编制的国土空间规划城市发展方向一致，成片开发范围将全部纳入章贡区国土空间规划城镇开发边界范围内的集中建设区。同时也是国土空间规划中未来将章

贡区打造成为全国革命老区和赣粤闽湘四省边际高质量发展示范区，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成精品工业强区、科技强区、金融强区、旅游强区、数智章贡。符合章贡区国土空间规划的发展要求，同时也符合现行的罗边组团控制性详细规划、沙河组团控制性详细规划等。

因此，本次编制的成片开发方案符合相关的编制要求，也与章贡区国土空间规划的未来发展方案和用地布局相一致。

（三）与历史文化保护和风景名胜区的衔接情况

本次编制的成片开发方案中片区三涉及七里镇历史文化保护区域，是作为公益用地，用于对历史文化保护和风景名胜区的保护，不进行产业开发。其他片区均未涉及到历史文化和风景名胜区。

五、辖区内批而未供土地情况

根据土地市场动态监测与监管系统，2009-2020 年，章贡区批准土地总面积 5041.05 公顷，批而未供土地总面积为 1626.18 公顷，批而未供率 32.26%；截止 2020 年 12 月 30 日，章贡区闲置土地面积 124.59 公顷，符合市县区域内成片开发方案关于批而未供率不超过全省 2009 年以来实时批而未供率平均数 1 倍以上、闲置土地面积占全省闲置土地总面积的比例不超过 5%的规定。

六、已批准实施的成片开发土地利用完成情况

本方案为章贡区初次编制，无已批准的土地征收成片开发方案。

第三章 成片开发的必要性、用途和实现功能分析

一、成片开发的必要性

（一）切实保护耕地、节约集约用地的需要

科学、合理地编制土地征收成片开发实施方案，向城镇开发边界内的集中建设区聚集，合理布局产业和城镇发展用地，禁止占用永久基本农田，可以有效避免城乡建设对耕地特别是优质耕地的占用，能够切实有效地保护耕地，确保土地利用总体规划确定的耕地保有量和基本农田保护目标的实现，确保粮食综合生产能力得到不断提高。成片开发方案实施有利于产业发展和资源配置进行合理的规划和布局，便于开展大规模土地基础设施建设，形成功能齐全的土地片区。

（二）切实保护农民利益的需要

多年来社会经济快速发展，工业化和城镇化建设的加快，对土地需求急剧增长。由此带来的土地征收，农民集体所有的土地转化为国有土地，越来越多的农民失去土地。由政府完成征收后的土地主要用作建设用地，由此产生农民（因非农化而产生的增值）土地收益严重受损的现象。本次方案编制过程中，根据听证相关规定充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。土地成片开发不能背离公共用途或公共利益的目标、要求和初衷，更不能借工业化或再

工业化、城镇化或再城镇化之名，行侵占农民或其他原住民土地权益、谋求不当土地增值收益之实。充分尊重农民的意愿，确保农民的决策知情权和参与权。

（三）促进社会经济发展的需要

章贡区成片开发建设，具有很好的时机与条件。“十三五”以来，章贡区产业结构持续优化，城市建设和乡村振兴统筹推进，民生基础工程全面完善。为成片开发建设奠定了坚实基础。

本次成片开发方案位于章贡区罗边组团、沙河组团、水东。片区四属于工业园区，提高工业化的集约强度，突出产业特色，优化功能布局，使之成为适应市场竞争和产业升级的现代化产业分工协作生产区。大力推进章贡高新区改革创新发展，加快产业园区转型升级和提质增效。片区一、二和片区三建设城镇基础设施，提升城镇功能定位，科学规划空间布局，促进各类要素合理流动和高效集聚，实现各组团优势互补、产业协同发展，提升全区发展能级。

二、成片开发主要用途和实现功能

本次成片开发方案为践行生态文明、推进公园城市建设，打造片区级商业中心，完善公共服务，提升片区城市品质。共涉及4个片区40个地块，地块开发的主要用途参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行划分。

根据各地块实际用途和实现功能划分，各地块规划主要用途为居住用地、工业用地、商业用地、公园绿地、教育科研用地、城市道路

用地、体育用地和公共设施营业网点用地。其中商业服务业设施用地7.16公顷，实现配套商业设施功能；公园及广场绿地15.89公顷，实现建设居民公共空间功能；居住用地68.65公顷，实现居住区开发功能；工业用地39.04公顷，提供产业发展空间；科教文卫用地32.23公顷，完善科研教育卫生设施功能；城市道路用地46.48公顷，实现完善城市道路设施建设功能；公用设施营业网点用地1.42公顷，实现完善城市服务功能；社会福利性用地2.86公顷，公共服务功能。

第四章 成片开发拟建设项目及年度计划

一、成片开发拟安排的建设项目

片区一位于水西镇赤珠村、联三村、罗边村，主要是打造罗边组团住宅项目，完善城乡配套设施，为提升城市品质和内涵，其中安排其他公益类项目1个，面积1.18公顷；商业开发类项目1个、面积2.37公顷；公共服务设施类项目3个，面积26.83公顷；住宅项目2个、面积23.27公顷。

片区二位于水东镇虎岗村、正兴村，为城市配套设施，提高城市内涵。安排其他公益类项目1个，面积1.44公顷；公共服务设施类项目1个，面积20.70公顷；商业开发类项目1个、面积0.90公顷；住宅开发类项目5个、面积25.40公顷。

片区三位于水东镇红星村、七里村，为完善水东镇配套设施，促进住宅开发项目落地。安排公益性类项目6个，面积15.84公顷；公共服务设施类项目1个，面积10.27公顷，商业开发类项目2个、面积1.18公顷；住宅开发类项目8个、面积19.98公顷。

片区四位于沙河镇河头村、华林村，为完善园区与城乡配套设施，提高园区质量和合理规划布局，修建园区公路等。其中安排其他公益类项目2个，面积11.09公顷；产业发展类项目2个、面积39.04公顷；商业开发类项目2个，面积2.71公顷；公共服务设施类项目2个，面积17.63公顷。

二、用地年度实施计划情况

本次成片开发方案计划实施周期为2021年，一年内实施完毕，

2021年实施项目面积213.73公顷，拟征收土地面积82.32公顷，完成比例100%；具体详见附表。

第五章 成片开发公益性用地情况

一、公益性用地内涵

公益性用地是指基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地。根据相关文件要求，公益性用地比例一般不低于40%；国家和省级开发区审核公告目录四至范围内公益用地比例不低于30%，现状公益性用地分类以“三调”地类进行分类，规划公益性用地分类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（以下简称“用地用海分类”）进行分类。

1、现状公益性用地分类（按照“三调”分类）

（1）08 公共管理与公共服务用地：08H1 机关团体新闻出版用地、08H2 科教文卫用地、0809 公用设施用地、0810 公园与绿地；

（2）09 特殊用地；

（3）10 交通运输用地：1001 铁路用地、1002 轨道交通用地、1003 公路用地、1004 城镇村道路用地、1005 交通服务场站用地、

1007 机场用地、1008 港口码头用地、1009 管道运输用地；

（4）11 水域及水利设施用地：1109 水工建筑用地。

2、规划公益性用地分类（按照“用地用海分类”）

（1）06 农业设施建设用地：060102 村庄内部道路用地；

（2）07 居住用地：0702 城镇社区服务设施用地、0704 农村社区服务设施用地；

（3)08 公共管理与公共服务用地:0801 机关团体用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0804 教育用地、0805 体育用地、0806 医

疗卫生用地、0807 社会福利用地；

（4）12 交通运输用地：1201 铁路用地、1202 公路用地、1203 机场用地、1204 港口码头用地、1205 管道运输用地、1206 城市轨道交通用地、1207 城镇道路用地、1208 交通场站用地、1209 其他交通设施用地；

（5）13 公用设施用地：1301 供水用地、1302 排水用地、1303 供电用地、1304 供燃气用地、1305 供热用地、1306 通信用地、1307 邮政用地、1308 广播电视设施用地、1309 环卫用地、1310 消防用地、1311 干渠、1312 水工设施用地、1313 其他公用设施用地；

（6）14 绿地与开敞空间用地：1401 公园绿地、1402 防护绿地、1403 广场用地；

（7）15 特殊用地：1501 军事设施用地、1502 使领馆用地、1503 宗教用地、1504文物古迹用地、1505监教场所用地、1506殡葬用地、1507其他特殊用地。

二、公益性用地比例

公益性用地比例计算采用成片开发范围内现状和规划的公益性用地规模，除以成片开发范围总规模，得到公益性用地比例。

公益性用地比例计算方法：

$$公益性用地比例=\frac{公益性用地规模}{成片开发范围总规模}$$

根据功能分区和建设项目安排，本次成片开发范围总规模213.73公顷，其中公益性用地规模98.88公顷，公益性用地比例为46.26%，符合《江西省人民政府办公厅关于执行土地征收成片开发标准（试行）的指导意见》（赣府厅发〔2021〕2 号）文件不少于40%规划。具体详见附表。

第六章 成片开发的效益评估

一、土地利用效益

“成片开发”对节约集约利用土地有着积极的意义。城市本身以要素聚集为基本特征，不仅是人口聚居、建筑密集的区域，也是物质生产、商品消费、信息交换等功能的集中地，这种集聚效益是其不断发展的根本动力。

项目区位于城市建设区和工业园区范围内，主要的土地利用方式为建设用地，本项目通过土地成片开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，有效提升了现有土地使用效益。项目区建设满足片区发展定位，采用土地复合利用方式，有利于优化片区建设用地空间布局，提高城市建设紧凑度和园区集聚集约度，提升建设用地集约利用水平。

严格执行“占优补优、占水田补水田”的耕地占补平衡制度。确保耕地数量不减少，质量有提高。章贡区各片区充分践行保护耕地的基本原则，坚守“耕地红线”，不占用永久基本农田，严格落实占补平衡，统一规划，统一开发，减少不必要的浪费，节约集约用地，尽量少占或不占耕地。

二、经济效益

本方案成片开发通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为章贡区经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

三、社会效益

本方案成片开发项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、分配公平、环境改善、增加就业等方面有巨大的促进作用。通过本方案成片开发的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，从而使土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向上的“机会均等”。本方案成片开发除新征农村集体土地以外，对一些环境较差、规划条件不理想以及低效土地再开发、再利用，使环境条件得到极大改善，人均公益性用地得到极大提升。本方案成片开发的实施，能够创造大量的建筑、服务工人，项目建成后，商贸发展、餐饮娱乐、文化科技、城市管理公益性岗位等需要大量的人力资源，必须为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，助力提高城乡居民收入水平。

四、生态效益

本方案成片开发范围内，规划生态绿化用地15.89公顷，该区域人均公共绿地得到极大提升，将显著提高章贡区生态环境质量，将有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，尤其是道路两旁规划大量绿化用地，也是“十四五”环境保护规划中强化汽车尾气污染治理、降污降尘的的体现。同时对成片开发区域统一布置的排污管网，有利于控制工业污水集中治理后排放，间接的对水资源环境起到了保

护。项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

第七章 其他需要说明的情况

一、用地选址合理性说明

（一）占用耕地不可避让性分析

本次成片开发方案共占用耕地29.22公顷，占总用地13.67%。开发边界范围为面状工程，位于成片开发范围内中心区域，且呈现交叉分布状态。该区域主要为耕地，单个非耕地图斑均小于开发用地范围，表现为用地范围与一般耕地区高度重叠，不可避免占用耕地和难以避让耕地。综合考虑地形、地质构造、技术经济、建设条件、工程实施难度、对地方经济发展的影响及对环境影响，本方案已采取多范围比选，并采取工程、技术措施，最大限度的节约土地、保护耕地和少占耕地，特别是优质耕地。

（四）地质灾害影响分析

本次成片开发范围选址前期，已经向地质灾害防治部门咨询并进行实地踏勘，经调查并结合已有的地质灾害危险性评估报告相关资料，初步论证结论如下：实施范围坐落在章贡区水西镇、水东镇、沙河镇3个乡(镇)。现场地地势平坦，未发现明显的自然崩塌滑坡泥石流、地裂缝等不良地质灾害适宜工程建设场内无断裂构造带通过，未见不良地质发育水文地质条件简单场地内无采空区和地下洞室和不良人为因素地质环境条件较为简单岩土体工程地质性质及水文地质条件良好，建设工程实施时诱发灾害的可能性小，建设用地适宜。其中，片区四位于沙河镇，2019年江西省地质调查研究院编制的《江西章贡高新技术产业园调区项目地质灾害危险性区域评估报告》已含以上范围，该区域已做地质灾害危险性评估。

（五）压覆矿产资源分析

在本次方案编制时，初步咨询矿产部门，经调查各片区初步结论如下。实施范围坐落在章贡区水西镇、水东镇、沙河镇3个乡(镇)。经核对我区已设立采矿权、探矿权范围及矿业权设置规划，片区一、二、三不涉及压覆矿。其中片区四位于沙河镇，2019年江西省地质调查研究院编制的《江西章贡高新技术产业园调区项目建设用地压覆矿产资源评估报告》已含以上范围，该区域已做压覆矿产评估评估，查询区内未设置采矿权及探矿权。

（六）其他特殊环境影响说明

经章贡区环保局核对，本次未涉及土壤污染或疑似污染地块，未涉及自然保护区、一级保护林地、森林公园、重要湿地等。

二、节约集约用地说明

项目区选择严格按照节约集约用地原则，一是节约用地，各项建设都要尽量节省用地，尽量少占耕地，方案中耕地面积占成片开发总规模的13.67%；二是集约用地，每宗建设用地必须提高投入产出的强度，提高土地利用的集约化程度。

项目建设要遵循梯度发展、集约高效的原则。合理规划空间开发时序，采取梯度发展，增强规划的弹性与应变能力，协调规划地块的规划控制与后发区在未来发展过程中的关系，将产业与空间、土地有效结合、集约开发，使土地用途的布局更为合理，避免土地的隐形浪费，实现土地的经济、生态、社会效益最大化。

三、耕地占补平衡说明

本次成片开发方案项目建设共占用耕地29.22公顷，其中占用水

田16.39公顷、旱地12.83公顷，为确保章贡区耕地数量不减少，质量不降低，必须补充数量、质量相当的耕地，严格执行“占优补优、占水田补水田”的耕地占补平衡制度。根据耕地占补平衡的原则，须通过土地开发整理复垦等方式，新增不少于29.22公顷耕地（其中水田面积16.39公顷）来补充项目所占耕地。

章贡区未来要积极加大对补充耕地的投资力度，通过实施土地开发整理项目补充相应的耕地数量，并采用工程或生物措施针对性提高开发耕地质量。

四、生态环境影响说明

（一）生态环境影响分析

1、成片开发范围内有树木杂草覆盖，有效保持了水土，而用地的开发利用势必造成水土资源的部分流失。

2、用地开发过程中主要涉及的工程有场地平整、基础设施建设等，项目建设过程中有施工队进入工地，土方开挖、回填、混凝土浇筑等，产生“三废”较多。施工车辆运输，产生的废气、噪声和扬尘对周围环境有一定的影响。

3、施工期间产生的施工废水、生活污水和废气对河流水质及施工区空气质量产生一定的影响。生产废水主要是无机废水，一般不含有易溶于水的有毒物质。生活污水含有有机质，洗涤剂和氯化物以及细菌、病菌和寄生虫卵等，对水源造成一定的影响。

（二）采取的主要对策和措施

1、主要对策

建立健全工作制度和施工现场环境保护管理检查制度，每星期召开一次“施工现场环境保护”工作例会，总结前一阶段的施工现场环境保护管理情况，布置下一阶段的施工现场环境保护管理工作。每星

期组织一次由文明施工和环境保护管理负责人参加的联合检查，对检查中所发现的问题，开出“隐患问题通知单”，各施工班组在收到“隐患问题通知单”后，应根据具体情况，定时间、定人、定措施予以解决。

2、防治措施

①科学合理设计减少土方开挖

在制定项目开发区块详细规划时，应当按照该地块的地形特点，采取台阶式设计方案，减少土方开挖量，最大限度地降低对自然环境的影响与损害，并要确保表土水系的流畅。

②修建挡土墙保持水土措施

在开发建设中，对因土方开挖影响地块自然坡面的，应当采取修建挡土墙等方法，防止水土进一步流失。在填方边坡下方建重力式挡土墙支挡，挡土墙的建设必须进行专项设计；在人工填土时，应选择与填方区土体物理力学性质相近的土，并分层夯实填土；加强挡土墙变形情况的监测，如发现墙体开裂、倾斜等现象，应及时采取治理措施。

③在后续设计施工中，将水土保持方案确定的各项水土流失防治措施作为主体工程的配套工程，与主体工程同时进行各设计施工，并应明确项目实施过程中的水土流失防治责任。合理安排施工，严格控制扰动地表范围，如果对直接影响区造成水土流失方面的影响和危害，应及时加以防治。施工单位外购石料时，应到合法的料场采购，并在采购合同中应明确石料场的水土流失防治责任和水土保持要求。

第八章 公众参与情况

一、征求各部门、集体经济组织和村民意见

本次成片开发方案坚持以人民为中心，切实维护农民利益，让农民的参与需求技术和制度相结合，打破长期以来社会上形成的“规划基本是政府决策”的局面。本次成片开发范围所在地就拆迁、征地、规划布局、工程设计等方面，广泛听取各部门以及农村集体经济组织和农民的意见。

（一）前期选址阶段

在前期选址期间，以当地国民经济和社会发展规划、在编国土空间规划等为依据，深入实地走访了当地发改委、农业、林业、环保、产业和交通等相关部门，向相关部门了解成片开发范围所在地农业、林业、水利、环境、矿产资源等情况，收集了相关信息和资料，并走访入户听取周边村集体经济组织成员和村民对项目的看法和想法，村集体和村民代表意见较为统一，均表示支持。

（二）实施方案编制阶段

在实施方案编制过程中，多次与农业、林业、水利、产业和环保等相关部门进行协商，尽可能将实施方案与相关专项规划从空间布局上协调一致，保障成片开发的合法性和合理性，充分征求相关部门和乡镇代表意见。

（三）集体经济组织和村民意见

方案初稿完成后，召集成片开发范围内农村集体经济组织成员和村名代表参加集中会议，征求成片开发范围涉及的章贡区3个乡（镇）9个村（社区）42个村民小组集体经济组织成员和村民代表的意见，

获得三分之二以上村民代表同意。

二、公开征求意见

采用多种形式征求人大代表、政协委员、社会公众和土地、规划、住建、经济、法律、环保、产业等专家学者的意见，对成片开发方案的科学性、合理性和可操作性进行论证探讨。

成片开发方案在章贡区人民政府门户网站进行公开征求意见，对收集到的合理意见予以吸收采纳。

第九章 保障措施

一、行政保障措施

土地征收成片开发是一项综合性的系统工程，涉及产业布局调整、城镇发展、地质灾害防治、水土保持、生态环境保护等各方面。基于此，按照“政府主导、自然资源部门搭台、部门联动、农民参与”的组织方式，建立土地征收成片开发工作机制。成立由政府分管领导任组长，发改委、财政局、自然资源和规划局、环保局等部门负责人为成员的土地征收成片开发工作领导小组。领导明确相关部门的职责和要求，加强部门沟通协调，形成合力。相关乡镇（街道）也应成立相应的工作机构，确保土地征收成片开发规范高效有序推进。

二、组织保障措施

建立方案编制、实施、修改全过程监督机制，将方案编制、管理和实施纳入法规化轨道、确立方案的权威性和公正性、建议不要随意修改方案内容；确需修改，则应符合相应的修改程序。

进一步加强和健全土地审批制度、完善土地税制。通过税制政策限制不良的土地使用方式、解决土地闲置、过度开发等问题、提高收益及使用效率、促进城市建设的良性发展。

切实贯彻国家宏观政策、提高土地的利用率、加强工业用地的投资密度、控制单层厂房的建设。

三、保护农民利益措施

土地征收成片开发，尊重农民意愿。土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。要查清落实每宗土地的权属并予以登记造册，严格土地征收程序，维护土地权属主体对所属土地开发的知情权、处置权、受益权。征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障；征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费。

附表：

附表一：成片开发范围内土地利用现状地类统计表

附表二：成片开发范围内拟征收土地权属情况表

附表三：成片开发范围线范围内土地用途情况表

附表四：成片开发范围内年度实施计划情况表

附表五：成片开发范围内公益性用地比例情况表

附表1 成片开发范围内土地利用现状地类统计表

单位：公顷（0.00）

成片开发范围内土地利用现状地类统计表													
片区名称	面积合计	农用地							建设用地				其他土地
		农用地合计	耕地			园地	林地	其他农用地	建设用地合计	城镇村及工矿用地	交通道路	其他建设用地	
			耕地小计	水田	旱地								
片区一	53.65	20.37	7.77	1.35	6.42	0.08	10.42	2.10	31.63	31.63	0.00	0.00	1.65
片区二	50.43	11.88	7.07	3.69	3.38	0.00	0.00	4.81	38.55	34.70	3.85	0.00	0.00
片区三	39.17	14.75	5.58	2.91	2.68	0.00	5.01	4.16	24.42	19.68	4.74	0.00	0.00
片区四	70.47	31.03	8.80	8.45	0.35	0.00	19.21	3.03	39.44	33.59	5.85	0.00	0.00
总计	213.73	78.03	29.22	16.39	12.83	0.08	34.64	14.09	134.05	119.61	14.44	0.00	1.65

附表2 成片开发范围内拟征收土地权属情况表

单位：公顷（0.00）

片区名称	权属性质	土地权利人	拟征（占）土地面积
片区一	集体	水西镇赤珠村	0.0002
	集体	水西镇赤珠村二组	0.5900
	集体	水西镇赤珠村一组	2.1985
	集体	水西镇联三村	1.6152
	集体	水西镇联三村七组	2.4969
	集体	水西镇罗边村和尚庄	12.9512
	集体	水西镇罗边村蜡树组	8.6911
	集体	水西镇罗边村老屋组	2.5612
	集体	水西镇罗边村岭背组	2.8497
	集体	水西镇罗边村桥头组	0.1660
片区二	集体	水东镇虎岗村	0.0001
	集体	水东镇虎岗村八组	0.8383
	集体	水东镇虎岗村七组、九组	0.0429
	集体	水东镇正兴村	1.6815
	集体	水东镇正兴村十二组	3.8619
	集体	水东镇正兴村十三组	5.2663
	集体	水东镇正兴村十一组	0.0361
片区三	集体	水东镇红星村	0.0129
	集体	水东镇红星村六组	6.3596
	集体	水东镇红星村七组	4.8297
	集体	水东镇红星村四组	0.1217
	集体	水东镇红星村五组	0.8639
	集体	水东镇七里村	0.1347
	集体	水东镇七里村二组	0.3724
	集体	水东镇七里村七组	0.9533
	集体	水东镇七里村三组	2.2031
	集体	水东镇七里村四组	0.1318
	集体	水东镇七里村四组、五组	0.2424
片区四	集体	沙河镇河头村	0.0000
	集体	沙河镇河头村塔下组	1.0583
	集体	沙河镇华林村	1.0180
	集体	沙河镇华林村高墩组	5.3515
	集体	沙河镇华林村老屋下	0.1609
	集体	沙河镇华林村庙背组	0.2437

	集体	沙河镇华林村三塘尾	0.2922
	集体	沙河镇华林村石壁下	3.5661
	集体	沙河镇华林村下屋子	1.1882
	集体	沙河镇华林村月彩面	7.3700
总计			82.3214

附表3 成片开发范围线范围内土地用途情况表

单位：公顷（0.00）

片区名称	土地用途	实现功能	项目类型	片区开发面积	占片区范围比例	拟征收土地面积	公益用地面积	备注
片区一—罗边组团	YD-A3-教育科研用地	公共服务	公共服务设施项目	5.99	11.16%	5.61	5.99	
	YD-A5-医疗卫生用地	公共服务	公共服务设施项目	13.03	24.28%	4.19	13.03	
	YD-A6-社会福利设施用地	公共服务	公共服务设施项目	1.77	3.30%	0.20	1.77	
	YD-B-商业服务设施用地	建立经济发展空间	商业开发项目	2.37	4.42%	2.37		
	YD-G-绿地与广场用地	建立公共空间	其他公益性项目	1.18	2.21%	1.18	1.18	
	YD-R-居住用地	建立居住空间	住宅开发项目	23.27	43.37%	15.04		
	YD-S-道路与交通设施用地	公共服务	公共服务设施项目	6.04	11.26%	5.52	6.04	
	小计			53.65	100.00%	34.12	28.01	公益占比52.21%
片区二—水东	YD-A3-教育科研用地	公共服务	公共服务设施项目	9.22	18.28%	2.23	9.22	
	YD-A6-社会福利设施用地	公共服务	公共服务设施项目	1.09	2.16%	1.09	1.09	
	YD-B-商业服务设施用地	建立经济发展空间	商业开发项目	0.90	1.78%	0.49		
	YD-G-绿地与广场用地	建立公共空间	其他公益性项目	1.44	2.86%	0.35	1.44	
	YD-R-居住用地	建立居住空间	住宅开发项目	25.40	50.37%	5.50		
	YD-S-道路与交通设施用地	公共服务	公共服务设施项目	11.07	21.95%	0.95	11.07	
	YD-U-公用设施用地	公共服务	公共服务设施项目	1.32	2.61%	1.12	1.32	
	小计			50.43	100.00%	11.73	24.14	公益占比47.86%
片区三—水东	YD-A3-教育科研用地	公共服务	公共服务设施项目	4.00	10.21%	0.72	4.00	
	YD-B-商业服务设施用地	建立经济发展空间	商业开发项目	1.18	3.02%	0.90		

片区名称	土地用途	实现功能	项目类型	片区开发面积	占片区范围比例	拟征收土地面积	公益用地面积	备注
	YD-G-绿地与广场用地	建立公共空间	其他公益性项目	2.17	5.55%	1.56	2.17	
	YD-R-居住用地	建立居住空间	住宅开发项目	19.98	51.00%	9.77		
	YD-S-道路与交通设施用地	公共服务	公共服务设施项目	11.73	29.95%	3.17	11.73	
	YD-U-公用设施用地	公共服务	公共服务设施项目	0.11	0.27%	0.11	0.11	
	小计			39.17	100.00%	16.23	18.01	公益占比45.98%
片区四—沙河组团	YD-B-商业服务设施用地	建立经济发展空间	商业开发项目	2.71	3.85%	1.27		
	YD-G-绿地与广场用地	建立公共空间	其他公益性项目	11.09	15.73%	4.81	11.09	
	YD-M-工业用地	产业发展	产业发展项目	39.04	55.40%	10.20		
	YD-S-道路与交通设施用地	公共服务	公共服务设施项目	17.63	25.02%	3.97	17.63	
	小计			70.47	100.00%	20.25	28.72	公益占比40.75%
合计	YD-A3-教育科研用地	公共服务	公共服务设施项目	19.20	8.98%	8.56	19.20	
	YD-A5-医疗卫生用地	公共服务	公共服务设施项目	13.03	6.09%	4.19	13.03	
	YD-A6-社会福利设施用地	公共服务	公共服务设施项目	2.86	1.34%	1.29	2.86	
	YD-B-商业服务设施用地	建立经济发展空间	商业开发项目	7.16	3.35%	5.03		
	YD-G-绿地与广场用地	建立公共空间	其他公益性项目	15.89	7.43%	7.90	15.89	
	YD-M-工业用地	产业发展	产业发展项目	39.04	18.27%	10.20		
	YD-R-居住用地	建立居住空间	住宅开发项目	68.65	32.12%	30.31		
	YD-S-道路与交通设施用地	公共服务	公共服务设施项目	46.48	21.75%	13.61	46.48	
	YD-U-公用设施用地	公共服务	公共服务设施项目	1.42	0.67%	1.22	1.42	
	总计			213.73	100.00%	82.32	98.88	公益占比46.26%

附表4 成片开发范围内年度实施计划情况表

单位：公顷（0.00）

片区名称	2021年度实施	拟征收土地面积	成片开发规模合计
片区一	53.65	34.12	53.65
片区二	50.43	11.73	50.43
片区三	39.17	16.23	39.17
片区四	70.47	20.25	70.47
总计	213.73	82.32	213.73
占比	100.00%	100.00%	----

附表5 成片开发范围内公益性用地比例情况表

单位：公顷（0.00）

片区名称	土地用途	片区开发面积	公益用地面积	公益性用地占各区片范围用地比例
片区一—罗边组团	YD-A3-教育科研用地	53.65	5.99	52.21%
	YD-A5-医疗卫生用地		13.03	
	YD-A6-社会福利设施用地		1.77	
	YD-G-绿地与广场用地		1.18	
	YD-S-道路与交通设施用地		6.04	
片区二—水东	YD-A3-教育科研用地	50.43	9.22	47.86%
	YD-A6-社会福利设施用地		1.09	
	YD-G-绿地与广场用地		1.44	
	YD-S-道路与交通设施用地		11.07	
	YD-U-公用设施用地		1.32	
片区三—水东	YD-A3-教育科研用地	39.17	4.00	45.98%
	YD-G-绿地与广场用地		2.17	
	YD-S-道路与交通设施用地		11.73	
	YD-U-公用设施用地		0.11	
片区四—沙河组团	YD-G-绿地与广场用地	70.47	11.09	40.75%
	YD-S-道路与交通设施用地		17.63	