附件1

《南昌市湾里管理局土地征收成片开发

方案(2024-2025年)》

（征求意见稿）

一、编制依据

依据《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）、《南昌市新建区国土空间总体规划（2021-2035年）》、《南昌市湾里区罗亭镇中心区暨工业园区控制性详细规划》等文件的相关规定，编制《南昌市湾里管理局土地征收成片开发方案(2024-2025年)》。现将该方案主要内容进行公示，征求社会公众意见，在公示期间内，可对该方案编制内容提出意见和建议，并以书面等法定形式向南昌市自然资源和规划局湾里分局反馈。

二、成片开发范围基本情况

方案共涉及1个片区，为罗亭片区，成片开发范围总面积66.1910公顷，拟征收总面积40.9379公顷（成片开发范围及拟征收范围以最终批复版为准），主要用于罗亭工业园工业升级改造，打造“高端制造+物流”产业集聚区项目建设。符合“十四五”规划改造升级传统工业，坚持转型发展、提质增效，以科技创新为引领，实施重大项目带动，推动建材产业、精细化工等传统优势产业向高端化、智能化、绿色化方向发展，不断优化产品结构，促进产业链实现纵向延伸、横向拓展的要求。

三、拟征收范围权属情况

本方案范围内拟征收土地总面积40.9379公顷，涉及湾里管理局罗亭镇上坂村、罗亭村、义坪村和永修县马口镇先锋村共2个乡镇 4 个行政村7个农村集体，具体的村组信息见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **片区名称** | **权属性质** | **乡镇名称** | **土地权利人** | **拟征收土地面积（公顷）** |
| 罗亭片区 | 集体 | 罗亭镇 | 罗亭镇上坂村道垸组农民集体 | 31.8431 |
| 集体 | 罗亭镇罗亭村杂垅组农民集体 | 3.3010 |
| 集体 | 罗亭镇罗亭村土塘组农民集体 | 2.7412 |
| 集体 | 罗亭镇罗亭村谷垅组农民集体 | 0.2989 |
| 集体 | 罗亭镇罗亭村铁下组农民集体 | 0.0045 |
| 集体 | 罗亭镇义坪村舒支组农民集体 | 0.9308 |
| **小计** | **1个乡镇3个村委会6个村民小组** | —— |
| 集体 | 马口镇 | 马口镇先锋村农民集体 | 1.8184 |
| **小计** | **1个乡镇1个村委会1个村民小组** | —— |
| **合计** | **40.9379** |

四、成片开发的必要性

本方案注重节约集约用地，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，着重体现规划引领、城镇集中连片发展、公益性设施优先、生态优先的理念，符合《南昌市湾里管理局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》的要求，方案的实施有利于产业发展和资源配置进行合理的规划和布局，便于完善基础设施建设，形成配套齐全的功能区块，为湾里管理局“十四五”期间的城镇发展提供土地要素保障，为湾里实现高质量发展提供支撑。

五、公益性用地情况

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，公共管理与公共服务设施用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地，特殊用地以及城镇社区服务设施用地、公用设施营业网点用地、储备库用地等其他公益性用地属于公益性用地。

本方案中开发范围公益性用地面积28.9265公顷，公益性用地占成片开发范围总面积比例43.70%，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)文内公益性用地占比一般不低于40%的规定。

六、规划符合性情况

本方案符合南昌市湾里管理局国民经济和社会发展第十四个五年规划的内容与要求，有利于完成规划目标及任务，已纳入国民经济和社会发展年度计划。成片开发范围符合《南昌市新建区国土空间总体规划（2021-2035年）》、《湾里管理局“三区三线”划定成果》（部下发）、《南昌市湾里区罗亭镇中心区暨工业园区控制性详细规划》等的要求。成片开发范围位于城镇开发边界的集中建设区内，成片开发区域范围不涉及永久基本农田及生态保护红线，符合成片开发项目送审报批的要求。

七、实施计划

综合考虑当地社会经济发展状况、市场需求情况、资金筹措等因素，本方案实施周期为两年：2024-2025年。

八、征地补偿标准

征地补偿标准按《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2023〕23号）《南昌市人民政府办公室关于实施征地区片综合地价有关事项的通知》（洪府办字〔2023〕399 号）《中共湾里管理局工委、湾里管理局办公室关于印发湾里管理局土地、房屋征收地上附着物和青苗补偿标准的通知》（湾管办字〔2024〕20号）等文件规定的标准执行。

九、结论

《南昌市湾里管理局土地征收成片开发方案(2024-2025年)》符合自然资源部关于土地征收成片开发的标准要求。