

浦口区永宁街道3号片区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》（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》（苏自然资发〔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、《南京市浦口区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- 8、《南京市浦口区永宁街道镇区控制性详细规划》
- 9、《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）
- 10、《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)

11、《区政府关于重新公布浦口区征地区片综合地价执行标准的通知》(浦政规〔2024〕1号)

12、《关于调整浦口区青苗和地上附着物征地补偿标准的通知》(浦规划资源〔2020〕158号)

13、《南京市国土空间总体规划(2021-2035年)》

14、《南京市浦口区国土空间总体规划(2021-2035年)》

15、成片开发拟建设项目的相关资料

二、基本情况

本方案成片开发片区范围位于浦口区永宁街道,东至货场四路,南至滨河路,西至货场三路,北至汤盘公路。

本方案涉及永宁街道永宁社区,成片开发范围总面积 30.75 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

成片开发片区位于永宁街道现代化物流基地范围内,片区及周边尚未开展建设,通过成片开发片区的建设,将逐步推进物流仓储项目、道路等基础设施的建设。片区的开发建设能够逐步完善基础设施、公共服务配套功能,促进物流基地建设。

四、主要用途和实现的功能

浦口区永宁街道 3 号片区土地规划用途为物流仓储、城市道路、绿

地等。该片区为规划物流仓储产业集中区，主要承担物流仓储功能。

五、公益性用地

片区内包含城市道路、绿地等公益性用地，占片区总面积的 22%；片区内工矿仓储用地占片区总面积的 78%，符合苏自然资发〔2024〕939 号中工业主导型开发片区公益性用地占比、工矿仓储用地占比的相关规定。

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年度计划。

2、本方案符合国土空间总体规划，成片开发范围位于已批复的城镇开发边界内。

3、根据《南京市浦口区永宁街道镇区控制性详细规划》，片区规划地类包括物流仓储、城市道路、绿地等，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

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物流仓储项目为主，配套基础设施类项目，计划在 2026 至 2028 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《区政府关于重新公布浦口区征地区片综合地价执行标准的通知》（浦政规〔2024〕1号）的标准执行。

2、征地安置：浦口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浦口分局将严格按照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：浦口区永宁街道3号片区的建设，有利于促进物流仓储产业集中区建设和城市功能的完善，同时可带动区域土地资源价值的提升。

3、社会效益：浦口区永宁街道3号片区的建设，有利于完善基础设施、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：浦口区永宁街道3号片区的建设，有利于促进区域生态资源整合、生态功能强化。

十二、结论

《浦口区永宁街道3号片区土地征收成片开发方案》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。

浦口区永宁街道3号片区位置示意图



(成片开发范围以最终批复为准)