

青云谱区土地征收成片开发方案（2024年） （征求意见稿）

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《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）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）相关规定和要求，为加快推进全区重大重点项目建设，保障重大重点项目用地，青云谱区人民政府组织编制了《青云谱区土地征收成片开发方案（2024年）（征求意见稿）》（下称“该方案”）。现将该方案主要内容进行公示，对该方案的意见或建议，请在公示期内以书面形式向南昌市自然资源和规划局青云谱分局反馈。

一、编制依据

根据《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）、《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）、青云谱区国民经济和社会发展规划、年度计划、《青云谱区用地总体规划》《江铃老厂区及周边区域控制性详细规划调整》等。

二、基本情况

该方案成片开发范围涉及一个片区，片区位于三家店街

道，北面地块位于抚河南路和京山北路交汇西北处，南面地块位于青云谱北路和江铃东二路交汇西南处，总面积 18.8902 公顷，拟征收面积 2.4391 公顷，公益性用地面积 7.6099 公顷，公益性比例 40.28%，成片开发区域涉及三店村蔡家坊小组农民集体、三店村京山小组农民集体。

三、必要性

为了加强征收土地管理，规范征收土地行为，切实保障被征地农村集体经济组织、农民以及其他权利人的合法权益，促进经济社会协调发展，需要对方案内的土地实行统一征收。科学编制土地征收成片开发方案，有利于保障重点项目落地，提升对城乡发展的带动力，推动城镇建设。同时有利于统筹城市建设，促进土地集约节约利用，助力青云谱区经济社会高质量发展。

四、合规性

该方案符合青云谱区国民经济和社会发展规划及其年度计划，成片开发范围位于城镇开发边界集中建设区范围内，符合城市总体规划等相关城乡规划，不涉及永久基本农田、生态保护红线，不涉及自然保护地、一级保护林地、历史文化街区名镇名村等特定区域，不涉及水源保护地，不涉及土壤污染、疑似污染地块，成片开发范围内地质灾害为不易发区，不涉及压覆矿产资源。

五、主要用途和实现功能

该方案用地总面积 18.8902 公顷，规划用途为商住混合用地 2.1942 公顷，占比为 11.62%；居住用地 9.0861 公顷，

占比为 48.1%；交通运输用地 7.6099 公顷，占比为 40.28%。

该方案保障了青云谱区城镇建设用地需求，适应了南昌建设国家中心城市未来发展需求。方案实施后利用地铁 3 号线带来的商业价值，采用“综合开发+产业引擎+轨道交通”发展模式，重点发展科技创新、文化创意、健康服务、产业孵化、数字服务、教育培训、建筑服务业等总部经济新业态。商业、住宅及相关配套设施的建设，有效推进新型城镇化进程，完善公共服务，提升区域城市品质，实现城乡一体化发展，打造现代化、国际化的总部经济高地，形成大南昌都市圈高质量发展总部经济创新发展地标。

六、成片开发计划

该方案实施期限为一年，项目建设规模可行、用地有保障，采取的节约集约用地措施可行，成片开发计划可行。

七、公益性用地情况

该方案用地总面积 18.8902 公顷，公益性用地 7.6099 公顷，占比 40.28%，全部为交通运输用地。该方案公益性用地比例符合（赣府厅发〔2021〕2 号）文件不低于 40%的规定。

八、土地利用及经济、社会、生态效益

该方案科学确定了年度成片开发的规模、用途及规划强度，有利于强化规划的引领作用，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，充分发挥土地要素在中心城区建设发展中的作用，实现土地要素到资产转变，并利用成熟轨道交通，采用新型发展模式，建立经济新业态，能产生良好经济效益。

该方案的实施能进一步促进青云谱区城镇空间的发展，同时创造新的就业机会，带动当地群众就业，提高人民的生活质量，能产生良好的社会效益。项目的建设对生态环境造成的影响较小，该方案实施后对区域景观生态、人居环境有一定的改善作用，能产生良好生态效益，促进人与自然协调、可持续发展。

九、结论

该方案符合《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）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）的要求。

十、附图

青云谱区土地征收成片开发方案（2024年）位置示意图



青云谱区土地征收成片开发方案（2024年）用途示意图

