

盐城市亭湖区人民政府

关于丰阳路西片区（亭湖区 SM320902-2026-003 号）土地成片开发征收 符合公共利益的说明

一、成片开发范围基本情况

（一）土地开发利用现状

1. 成片开发范围

本片区位于盐城市亭湖区盐东镇，位于《盐城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的中心城区范围外，片区东至丰阳路，西至经支五路，南至纬二路，北至 S349 省道。涉及盐东镇东南村和桂英村，片区土地总面积 20.3802 公顷，现状基础设施条件良好。



图 1-1 丰阳路西片区范围示意图

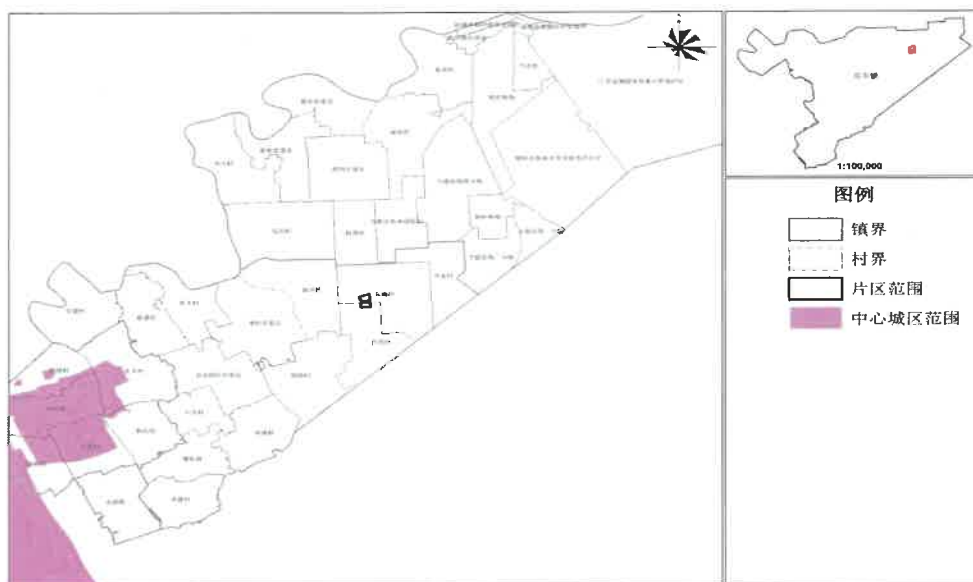


图 1-2 丰阳路西片区与盐城市中心城区位置关系示意图

2. 土地利用现状

根据亭湖区 2024 年国土变更调查数据，结合现状调查，本片区土地总面积 20.3802 公顷，其中农用地 5.3404 公顷（其中耕地 1.5758 公顷）占比 26.20%，建设用地 15.0398 公顷，占比 73.80%，无未利用地。

表 1-1 成片开发范围土地利用现状面积汇总表

三大类	地类编码	地类名称	面积（公顷）	占比（%）
农用地	0102	水浇地	1.5758	7.73
	0301	乔木林地	0.0001	0.00
	0302	竹林地	0.1150	0.56
	0307	其他林地	0.1599	0.78
	0404	其他草地	0.6958	3.41
	1006	农村道路	0.1514	0.74
农用地	1107	沟渠	0.0001	0.00
	1202	设施农用地	2.6423	12.97
	小计		5.3404	26.20

三大类	地类编码	地类名称	面积（公顷）	占比（%）
建设用地	05H1	商业服务业设施用地	4.5976	22.56
	0601	工业用地	5.2341	25.68
	0702	农村宅基地	3.5153	17.25
	1003	公路用地	1.6497	8.09
	1004	城镇村道路用地	0.0431	0.21
	小计		15.0398	73.80
总计			20.3802	100.00



图 1-3 丰阳路西片区土地利用现状图

3. 土地权属状况

本片区土地总面积为 20.3802 公顷，国有土地 5.4283 公顷，占比 26.64%，集体土地 14.9519 公顷，占比 73.36%，集体土地中 14.9519 公顷全部划入拟征收集体土地范围。拟征收集体土地涉及凤东南村四组和桂英村五组等 2 个集体经济组织，如下图所示。



图 1-4 丰阳路西片区集体土地范围示意图

4. 基础设施条件

本片区区位优势突出，地处亭湖区盐东镇东南工业园区，北接 S349 省道，园区路网完善，出行高效便捷。东南工业园区为亭湖区重点镇级工业平台，始建于 2001 年，园内基础设施完善。

（二）符合国土空间规划情况

本成片开发范围全部位于《盐城市国土空间总体规划(2021-2035 年)》确定的城镇开发边界内的城镇集中建设区，符合自然资源部印发的《土地征收成片开发标准》关于片区范围位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内的要求。本片区内主要规划用途为工矿用地、交通运输用地、居住用地、商业服务业用地、绿地与开敞空间用地等，符合《盐城市亭湖区 2421 单元（盐东镇镇区）详细规划》管控要求。

片区不占用永久基本农田、生态保护红线、各级自然保护区、风景名胜区及重要保护水域，符合国土空间用途管制、耕地保护和规划生态环境保护各项刚性要求。



图 2-1 丰阳路西片区与“三区三线”衔接示意图



图 2-2 丰阳路西片区与详细规划衔接示意图

二、成片开发的必要性

（一）契合经济社会发展目标

丰阳路西片区成片开发范围征收土地活动符合《盐城市亭湖区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，并纳入经同级地方人大审议通过的国民经济和社会发展年度计划。

（二）满足公共利益需要

丰阳路西片区属于工业主导型片区，片区土地总面积 20.3802 公顷，依据《盐城市亭湖区 2421 单元（盐东镇镇区）详细规划》，片区内工业用地面积 13.9738 公顷，占片区总面积的 68.57%，公益性用地面积 4.7692 公顷，占片区总面积的 23.40%，满足《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）工业主导型片区工业用地占比不低于 60%、公益性用地比例不低于 20%的规定。

方案内公益性用地主要为片区内道路及绿化部分，并由亭湖区人民政府组织实施。

三、成片开发土地功能

丰阳路西片区成片开发范围内规划工矿用地、交通运输用地、居住用地、商业服务业用地、绿地与开敞空间用地。核心功能定位为：片区地处东南工业园，东南工业园是亭湖区重点镇级工业平台，始建于 2001 年，拥有成熟的工业发展基础，园区规划面积 491.8 公顷，毗邻 G228 国道，交通便利、配套完善。

园区依托传统纺织产业优势，大力推进产业迭代升级，重点发展智能制造、新材料、机械装备、环保科技、纺织服装等主导产业，严把项目准入关口。通过盘活存量资源、推进技改转型、优化营商环境，持续提升园区集约发展水平，打造东部优质制造业集聚高地。

四、结论

综上，在上述成片开发范围内开展土地征收符合公共利益。特此说明。

