盐城市亭湖区人民政府

关于静脉产业园2号片区（亭湖区SM320902-2026-002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新兴镇，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，片区东至经六路，西至经三路，南至纬二路，北至纬一路。涉及新兴镇洪东村，片区土地总面积5.0010公顷，现状基础设施条件良好。



图1-1 静脉产业园2号片区范围示意图

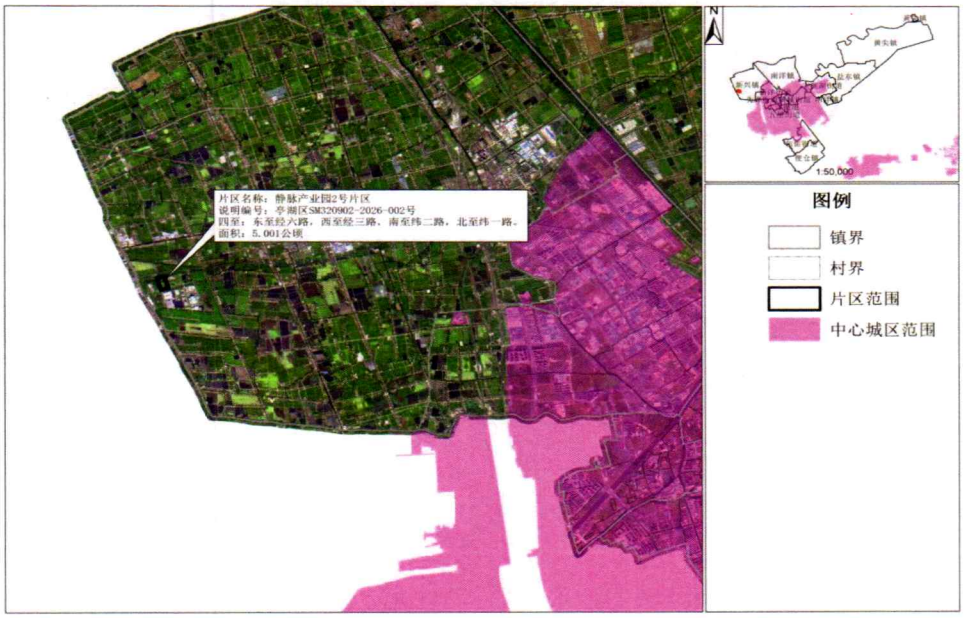


图 1-2 静脉产业园 2 号片区与盐城市中心城区位置关系示意图

2.土地利用现状

根据亭湖区 2025 年国土变更调查数据，结合现状调查，本片区土地总面积 5.0010 公顷，其中农用地 3.9436 公顷（其中耕地 0 公顷）占比 78.86%，建设用地 0.9063 公顷，占比 18.12%，未利用地 0.1511 公顷，占比 3.02%。

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	0301	乔木林地	2.4031	48.05
	0307	其他林地	0.6909	13.82
	0404	其他草地	0.8496	16.99
	小计		**3.9436**	**78.86**
建设用地	1003	公路用地	0.9063	18.12
	小计		**0.9063**	**18.12**
未利用地	1101	河流水面	0.1511	3.02
	小计		**0.1511**	**3.02**
总计			**5.001**	**100**

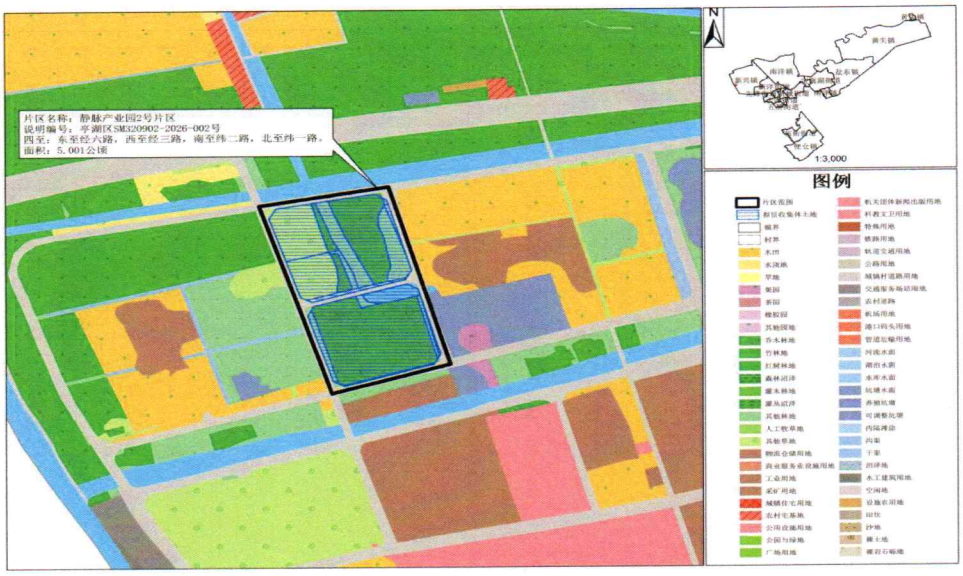


图 1-3 静脉产业园 2 号片区土地利用现状图

3.土地权属状况

本片区土地总面积为 5.0010 公顷，国有土地 0.8352 公顷，占比 16.70%，集体土地 4.1658 公顷，占比 83.30%，集体土地中 4.1658 公顷划入拟征收集体土地范围。拟征收集体土地涉及到洪东村村委会村集体、一组、二组等 3 个集体经济组织，如下图所示。

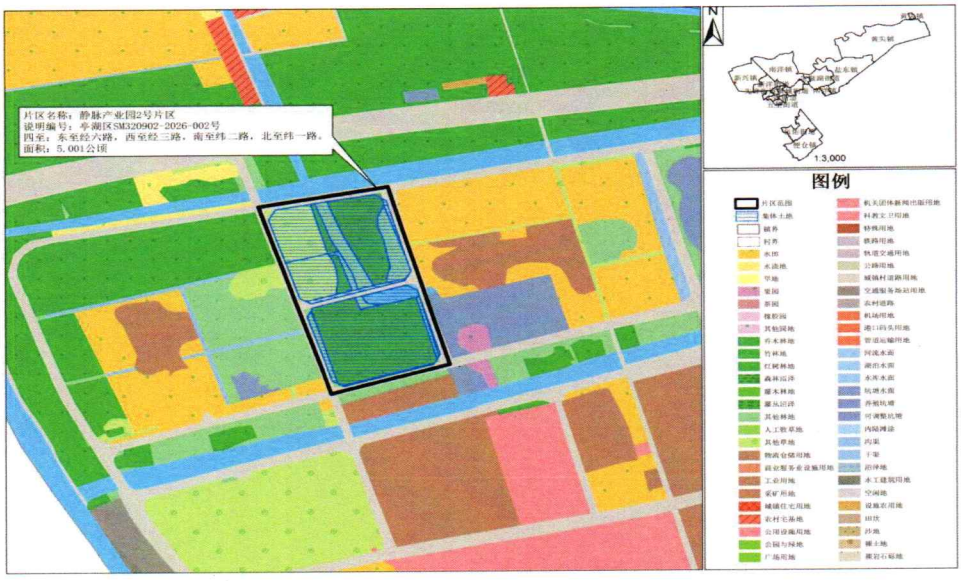


图 1-4 静脉产业园 2 号片区集体土地范围示意图

4.基础设施条件

本片区区位优势突出，地处亭湖区新兴镇静脉产业园区，静脉产业园区北至343国道，东至跃进河，南至盐靖高速西延，西至经四路。园区路网完善，公共服务与市政配套完善，整体区位条件优良、交通出行便捷。

（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业用地、交通运输用地，符合《盐城市亭湖区2121单元（静脉产业园）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 静脉产业园2号片区与“三区三线”衔接示意图

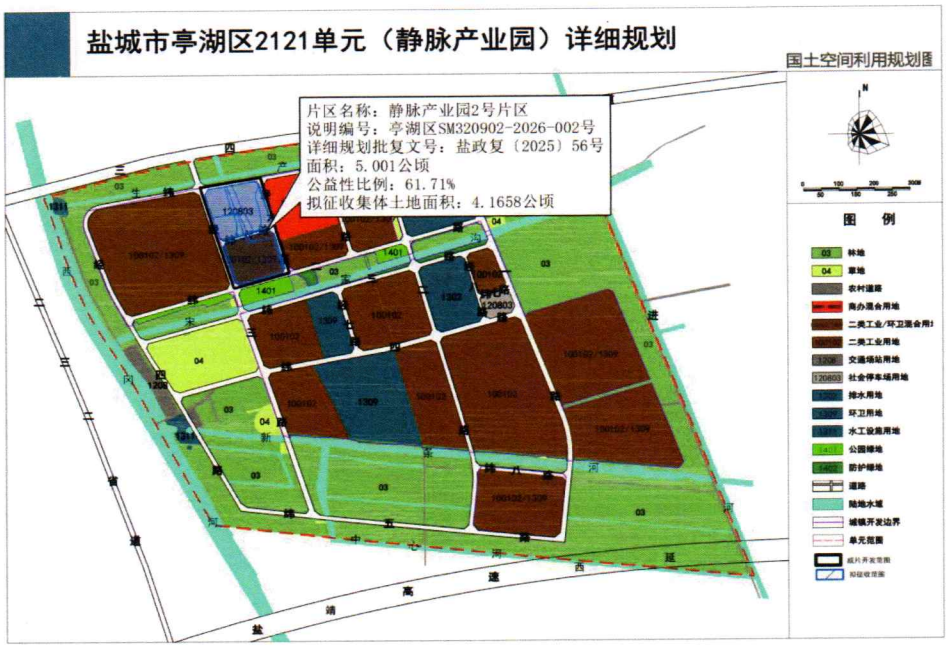


图 2-2 静脉产业园 2 号片区与详细规划衔接示意图

二、成片开发的必要性

（一）契合经济社会发展目标

静脉产业园 2 号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

静脉产业园 2 号片区属于产城融合型片区，片区土地总面积 5.001 公顷，依据《盐城市亭湖区 2121 单元（静脉产业园）详细规划》，片区内工业用地面积 1.9150 公顷，占片区总面积的 38.29%，公益性用地面积 3.0860 公顷，占片区总面积的 61.71%，满足《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）产城融合型片区公益性用地比例不低于 40%的规定。

方案内公益性用地主要为片区内社会停车场及道路，并由亭湖区人民政府组织实施。

三、成片开发土地功能

静脉产业园2号片区成片开发范围内涉及工业用地、城镇村道路用地、社会停车场用地。核心功能定位为：立足园区循环经济主业，统筹产业配套、停车物流集散功能，为园区固废处置、资源循环利用产业提供配套支撑，完善园区基础设施与后勤服务条件，适度布局静脉产业配套加工业态，保障园区生产运营高效有序开展，打造资源循环利用、智慧化管理、环保宣传教育、技术研发于一体，国内先进、省内领先的静脉产业园区。园区规划注重基础设施配套，实现了硬化、美化、绿化、亮化工程的全面到位，为静脉产业园的建设提供了坚实支撑。

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。

盐城市亭湖区人民政府

2026年1月17日