

乐平市土地征收成片开发方案（2022 年）
（草案）

乐平市人民政府

2022 年 5 月

乐平市土地征收成片开发方案 (2022年)

市级主管部门：景德镇市自然资源和规划局（公章）

申报单位：乐平市人民政府（公章）

承担单位：乐平市自然资源和规划局（公章）

技术承担单位：

负责人：

审核人：

编制人：

图件编制：

编制日期：

目录

第一章总则.....	1
一、编制背景.....	1
二、编制目的.....	3
三、指导思想.....	4
四、编制原则.....	4
五、编制依据.....	5
六、实施期限与范围.....	9
七、编制过程.....	10
第二章成片开发基本情况.....	14
一、成片开发基本情况.....	14
（一）成片开发的位置、范围.....	14
第三章成片开发的符合性分析.....	26
一、成片开发与国民经济和社会发展规划符合性说明	26
（一）成片开发与国民经济和社会发展“十四五”规 划的符合性.....	26
二、成片开发与国土空间总体规划符合性说明.....	30
三、与自然保护地、一级保护林地衔接情况.....	30
四、与历史文化街区名镇名村、传统村落、文物建筑等 衔接情况.....	31
五、与土壤污染或疑似污染地块衔接情况.....	31

六、与地质灾害易发区区内地质灾害分布衔接情况..	31
七、与区内矿产资源分布和矿产权设置衔接情况.....	32
第四章 成片开发拟建设项目及实施计划.....	33
一、成片开发拟安排的建设项目及实施年限.....	33
第五章 成片开发公益性用地情况.....	35
一、公益性用地内涵.....	35
二、公益性用地情况及比例.....	36
第六章 实施保障措施.....	38
一、组织保障.....	38
二、政策保障.....	38
三、征收程序保障.....	39
四、经费保障.....	41
五、农民利益保障.....	42
第七章 结论.....	44

第一章 总则

一、编制背景

为加强土地管理，坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，以保护、开发为主线，以适应经济社会发展变化为目的，新修正的《土地管理法》按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合法权益、规范多元保障机制的改革要求，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定：军事和外交、能源、水利等基础设施，科技、教育等社会公益事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确需必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于新型工业化、城镇化快速推进的时期，为了促进经济社会发展和保障城镇建设合理用地需求，在第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。在《土地管理法》明确允许集体经营性建设用地入市的背景下，从严限制土地征收成片开发，是保障集体经营性建设用地入市顺利开展，进而实现集体经济组织和农民土地权益的需要。

为了贯彻落实党的十九届五中全会精神和新《土地管理法》文件精神，规范土地征收权利，逐步缩小土地征收范围，2020年11月5日，自然资源部印发了《土地征收成片开发标准（试

行）》（自然资规〔2020〕5号），江西省依据文件精神 and 实际情况，省人民政府办公厅印发了《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），同步省自然资源厅办公室印发了《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），各项政策的相继出台，为编制和审批土地征收成片开发方案指明了方向。

2022年是党的二十大召开之年，是乐平市坚定不移实施工业倍增三年行动计划的攻坚之年，同时还是我市撤县设市30周年，我们要立足新时代、聚焦新目标、贯彻新理念、展现新作为。今年政府工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会以及习近平总书记视察江西重要讲话精神，全面落实省、景德镇市、我市党代会精神，立足乐平产业基础和发展优势，各项工作提质增效，紧紧围绕“三年倍增、五年双倍增、工业产值过千亿、财政收入冲百亿、综合实力重返全省十强”的“三五千百十”目标，大力弘扬伟大建党精神，做到稳字当头、稳中求进，注重“稳住、进好、调优”协同发力，稳住基本盘，大上好项目，全面优环境，努力惠民生，树标杆、勇争先，奋力用实干创造新时代乐平第一等的工作，为全面建设社会主义现代化国际瓷都做出更大乐平贡献，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

二、编制目的

围绕景德镇城镇发展新中心战略定位，加快推动乐平与景德镇主城区相向融合发展，实现全面对接、精准承接、深度融合。充分发挥区位优势，实施“北进西拓”空间战略，向北融入景德镇国家陶瓷文化传承创新试验区，向西融入鄱阳湖生态经济区，形成区域联系紧密、功能互补的多元、开放、高效、优质的新型城镇化空间形态。按照“一主四副，核心带动；多点支撑，良性互动”，集中力量打造市域发展中心和发展的轴，以主城区为“中心”，以北塔前、南众埠、东涌山、西乐港为四个“副中心”，以镇桥镇、礼林镇、洪岩镇、高家镇、后港镇、临港镇、浯口镇、双田镇、名口镇、鸬鹚乡、十里岗镇等为“支点”，形成我市新时代“五星连珠”“四辰拱卫”“十一珠溢彩”的城市空间布局。通过以点带线、以线带面，抓好以乐安河为主轴、206国道为主线的现代农业、文化旅游、工业开发、商贸物流等四大经济圈规划建设，把我市建成产城融合、功能完善的景德镇“工业中心”。

这一系列方略的实施，均离不开土地要素的保障，为有利于城市公益性基础设施配套建设、有利于节约集约利用土地、有利于公平保障被征地农民权益，充分发挥成片开发的制度优势，从而实现乐平经济社会可持续发展。为此，市人民政府积极推进、贯彻落实新《土地管理法》等法律法规的指示精神，创新土地开发利用模式，促进土地资源节约、集约和高效利用，组织编制了

《乐平市土地征收成片开发方案（2022年）》（以下简称“成片开发方案”）。

三、指导思想

土地征收成片开发以习近平总书记生态文明思想和新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，科学合理编制“成片开发方案”，明确片区规划定位，统筹产业布局，谋划基础设施、公共服务设施等公益性建设，依法开展土地征收，为当地发展提供有力土地要素保障，从而促进当地经济社会可持续发展。

四、编制原则

1、依法依规性原则

土地征收成片开发严格执行有关法律法规和政策依据，从严从紧，符合《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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5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）等规定。

2、体现公益性原则

土地征收成片开发要以人民为中心，为了公共利益的需要，

兼顾群众特别是被征地农民合法权益和片区群众长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见。保障成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例。

3、生态优先、节约集约原则

土地征收成片开发编制应落实最严格的耕地保护制度，尽量避免占用优质耕地，禁止占用永久基本农田；遵守生态优先、绿色发展，不涉及各类自然保护地、生态红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区域等，实现集中、集约、集聚高效有序开展，做到开发一片成熟一片，提高土地利用效率。

4、科学合理性原则

土地征收成片开发应当深入贯彻新发展理念，立足城市（镇）的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，统筹兼顾经济效益、社会效益和生态效益，科学合理规划布局，优化资源配置，实现土地资源的高效和可持续利用。通过深度分析和科学论证，确定成片开发的规模和范围。

五、编制依据

（一）法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修正）；
- （3）《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）；

-
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年1月1日实施）；
 - (5) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年12月29日修订）；
 - (6) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2018版）；
 - (7) 《中华人民共和国水土保持法》（2010年12月25日修订）；
 - (8) 《中华人民共和国森林法》（2020年7月1日实施）；
 - (9) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正）；
 - (10) 《中华人民共和国村民委员会组织法》（2018年12月29日修订）；
 - (11) 《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日国务院令656号）；
 - (12) 《基本农田保护条例》（2011年1月8日修订）；
 - (13) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日修订）；
 - (14) 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）；

（二）政策依据

- (1) 《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）；
- (2) 《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线〉的指导意见》（厅字〔2019〕48号）；
- (3) 《中共中央办公厅国务院〈关于建立国土空间规划体系并监

- 督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
- (4) 《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规〔2018〕1号）；
- (5) 《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）；
- (6) 《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5号）；
- (7) 《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）；
- (8) 《江西省自然资源厅办公室关于认真贯彻执行新〈土地管理法〉切实做好土地征收工作的通知》（赣自然资办发〔2020〕20号）；
- (9) 《江西省自然资源厅关于积极发挥自然资源要素保障作用扎实做好“六稳”“六保”有关工作的通知》（赣自然资字〔2020〕71号）；
- (10) 《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〔2020〕9号）；
- (11) 《中共江西省委江西省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（赣发〔2017〕31号）；
- (12) 《中共江西省委江西省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（赣发〔2019〕23号）；
- (13) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕

3号）；

（14）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

（15）《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）；

（三）相关规划及基础数据

（1）《江西省建设用地指标》（2018版）；

（2）《江西省地质灾害防治“十三五”规划》；

（3）《乐平市土地利用总体规划（2006-2020年）》（土地利用总体规划延续方案最终成果）；

（4）《乐平市城乡总体规划暨“多规合一”规划（2016-2030年）》；

（5）《乐平市国民经济和社会发展规划第十四个五年发展规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（6）乐平市生态保护红线评估优化成果；

（7）乐平市自然保护地核实整改初步成果；

（8）乐平市第七次森林资源二类调查成果；

（9）乐平市矿产资源数据；

（10）乐平市地质灾害调查与区划；

（11）乐平市2020年国土变更调查成果；

（12）乐平市过渡期城镇开发边界划定成果；

（13）《江西乐平工业园区控制性详细规划》；

- (14) 《乐平市人民路北侧地块控制性详细规划（修编）》；
- (15) 《乐平市鸣山工业园区控制性详细规划（调整）》；
- (16) 《乐平市塔前镇控制性详细规划》；
- (17) 《乐平市礼林镇控制性详细规划》；
- (18) 《乐平市永久基本农田划定成果》（2017年）；
- (19) 其他相关规划。

六、实施期限与范围

1、实施期限

按照《关于执行土地征收成片开发标准的指导意见》要求，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，本方案实施周期为一年：2022年。

2、实施范围

本次成片开发范围位于洎阳街道办、塔山街道办、后港镇、接渡镇、乐港镇、农业高新园、礼林镇、双田镇、塔前镇等，总规模为712.9212公顷，分为5区片，即金山片区、塔山片区、塔前片区、鸣山片区、礼林片区。四至分别为：

片区一（金山片区）：东经117° 7' 50.04" -- 117° 11' 43.48"，北纬28° 57' 8.88" -- 29° 0' 47.68"；

片区二（塔山片区）：东经117° 6' 52.87" -- 117° 9' 27.06"，北纬28° 52' 58.29"、28° 55' 28.96"；

片区三（塔前片区）：东经117° 5' 46.29" -- 117° 7'

8.86"， $29^{\circ} 2' 45.71''$ ， $29^{\circ} 5' 2.14''$ ；

片区四（鸣山片区）：东经 $117^{\circ} 0' 18.02''$ ， $117^{\circ} 0' 39.71''$ ，北纬 $28^{\circ} 57' 47.73''$ ， $28^{\circ} 58' 1.90''$ ；

片区五（礼林片区）：东经 $117^{\circ} 9' 54.40''$ — $117^{\circ} 10' 21.38''$ ，北纬。 $28^{\circ} 51' 19.10''$ — $28^{\circ} 52' 4.18''$ 。

七、编制过程

（一）项目来源

依据《土地管理法》、《自然资源部〈关于印发土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5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）等文件要求。县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，依法开展土地征收。

2022年4月中旬，为落实土地征收成片开发新政策和新要求，乐平市自然资源和规划局委托公司承担《乐平市土地征收成片开发方案（2022年）》（以下简称“开发方案”）编制工作。

（二）工作开展

1、前期准备

由乐平市自然资源和规划局收集汇总全市各部门、工业园区及各县（镇）人民政府发展用地需求。同时，编制单位成立项目

小组，编制工作方案，组织开展技术培训和宣传动员，集中项目成员学习相关政策文件，对项目要点、用途意义、特殊情况、地方特色、项目难点等进行详细分析。

2、资料收集分析

由于方案编制涉及部门较多，需收集的基础资料较为复杂，需到乐平市人民政府及下属各部门收集资料。收集项目区及周边自然地理、生态环境、社会经济、土地利用现状与权属、相关行业、部门规划等基础资料及图件，对相关资料进行整理分析。

3、外业调查

结合已收集到的各项资料，编制外业工作底图，明确反应了现行土地利用总体规划中土地利用现状要素、基本农田要素、建设用地空间要素、生态保护红线和自然保护地、城镇开发边界等相关专题要素。方案编制单位组织专业技术人员赴现场，进行野外勘查，查清土地权属范围、面积、拟开发利用方向等，为编制项目实施方案打下良好基础。

4、开发方案编制

坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重集约节约用地，注重保护林地和自然保护地，注重生态环境保护，以促进地方经济社会高质量可持续发展。

开发方案主要从成片开发基本情况，符合性分析，与自然保护地和以及保护林地衔接情况，与历史文化街区名镇名村、传统村落、文物建筑和历史建筑衔接情况、与土壤污染或疑似污染地

块衔接情况，与地质灾害易发区区内地质灾害分布衔接情况，与区内矿产资源分布和矿业权设置衔接情况，成片开发的必要性、用途和实现功能分析，成片开发拟建设项目及年度实施计划，成片开发公益性用地情况，成片开发的效益评估等入手，编制完成《乐平市土地征收成片开发方案（2022年）》（征求意见稿）。

5、征求意见阶段

（1）将编制好的开发方案初步成果向拟被征土地所有权人的农村集体经济组织及其成员征求意见。

（2）由乐平市人民政府牵头，召开座谈会，组织市发改委、林业局、生态环境局、工业园区、城建局等市直部门以及各乡（镇）人民政府对开发方案征求意见；并邀请地方人大代表、政协委员和省内专家学者对开发方案征求意见。

（3）通过乐平市人民政府信息公开平台，向社会公开征求意见，公开征求意见时间不少于30日。

6、开发方案完善阶段

将拟征收地土地所有权人的农村集体经济组织及其成员意见、各部门（乡、镇人民政府）以及人大代表、政协委员、专家学者、公众提出的意见进行汇总，有针对性的对开发方案进行修改完善，并形成意见采纳情况说明。同步，将修改后成果由乐平市自然资源和规划局审核，并经乐平市人民政府同意后，向景德镇市自然资源和规划局申请进行审查。

7、市级审查

景德镇市自然资源和规划局对开发方案成果组织市级审查，审查部门包括市生态环境局、林业局以及市自然资源和规划局下属各科室。审查内容主要为：成片开发方案位置、面积、范围、权属是否清晰无误，是否符合国土空间规划（过渡期需符合现行土地利用总体规划和城镇总体规划），是否履行规定程序，是否符合用地比例要求，是否符合节约集约用地要求，是否涉及土壤污染地块，是否涉及自然保护地、一级保护林地、历史文化街区名镇名村等特定区域进行审查，同时形成市级初审意见，并报省专家委员会办公室提请省专家委员会论证。

8、省级审查

将市级审查修改完善后成果，由省自然资源厅进行审查，同时省专家委员会对开发方案的科学性、必要性进行论证。

9、审查批准

根据专家委员会专家意见修改获得通过后，乐平市人民政府上报景德镇市人民政府，由景德镇市人民政府上报江西省政府批准。

第二章 成片开发基本情况

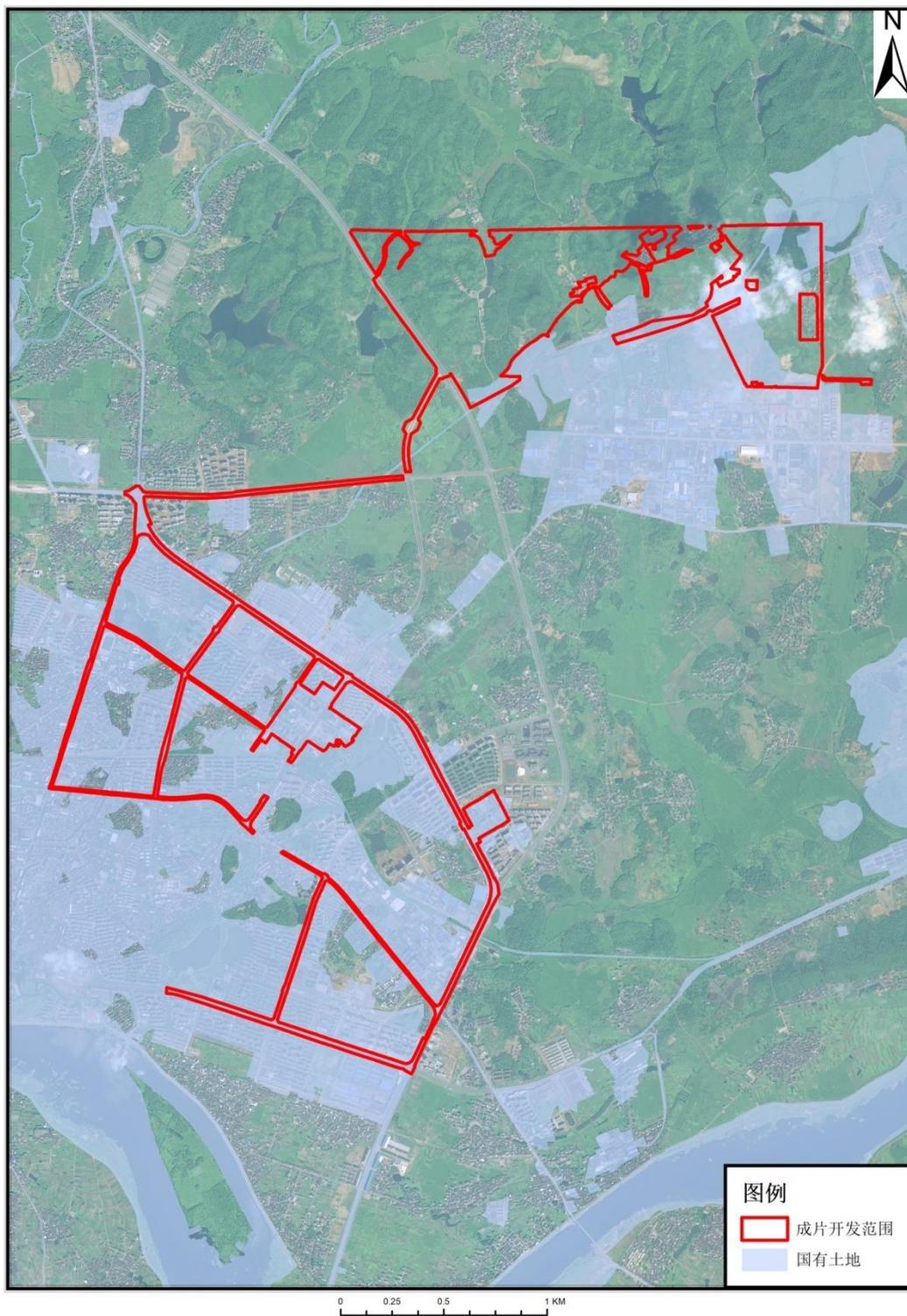
一、成片开发基本情况

（一）成片开发的位置、范围

本方案成片开发范围总面积 712.9212 公顷，拟征收土地面积 451.7211 公顷，公益性用地面积 289.7002 公顷，占成片开发范围总面积比例 40.64%，共划分五个片区，即金山片区、塔山片区、塔前片区、鸣山片区、礼林片区。

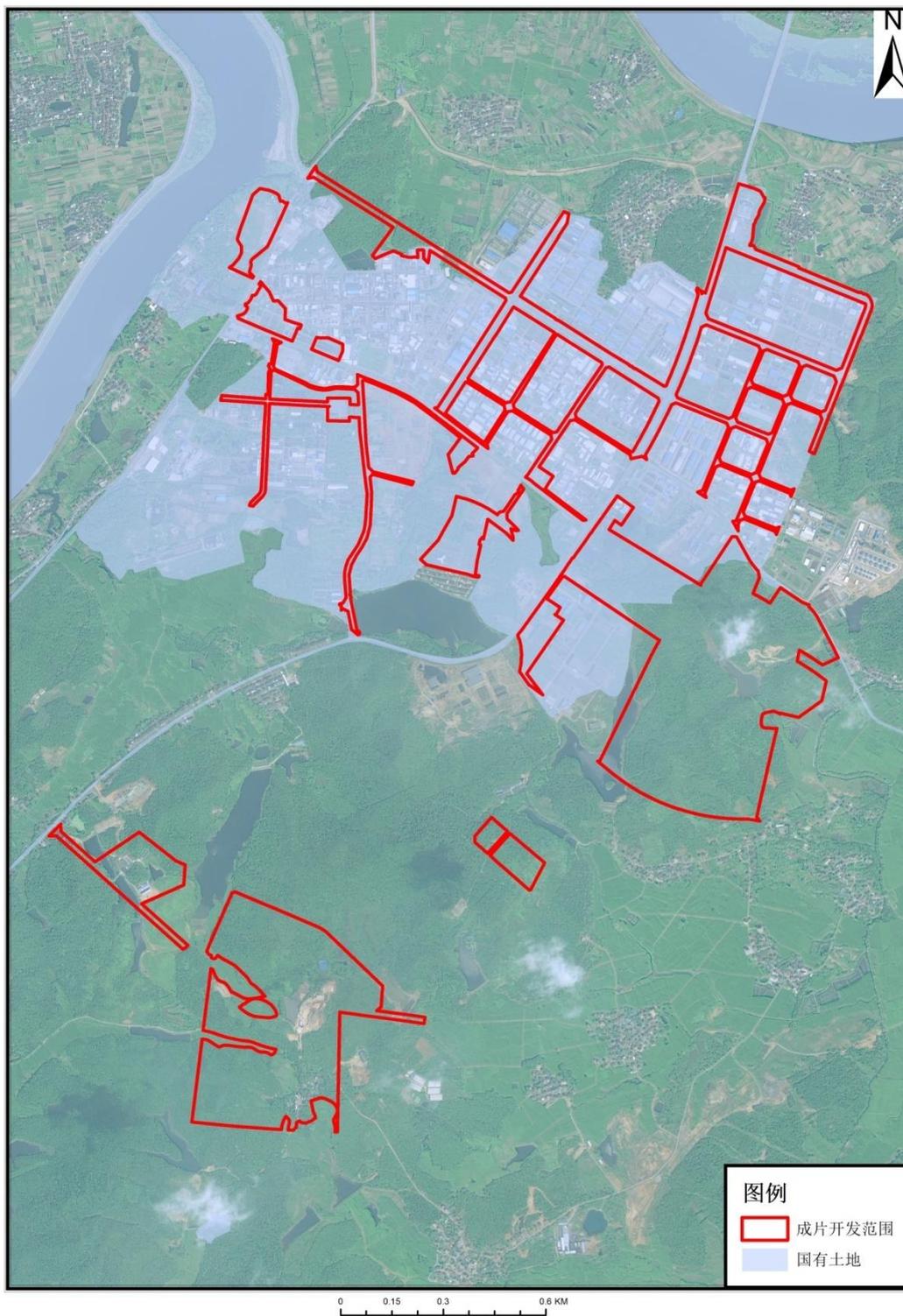
片区一（金山片区）：坐落于洎阳街道办、接渡镇、后港镇、双田镇和农业高新园，四至范围为东至农业高新园王家村农民集体山体，南至接渡镇双桥村乐平大道，西至洎阳街道办城郊居委会洎阳北路，北至农业高新园王家村自然村山林，面积 369.0444 公顷，拟征收土地面积 216.9611 公顷，公益性用地面积 149.2724 公顷，例为 40.45%；

成片开发区域地块位置示意图 片区一（金山片区）



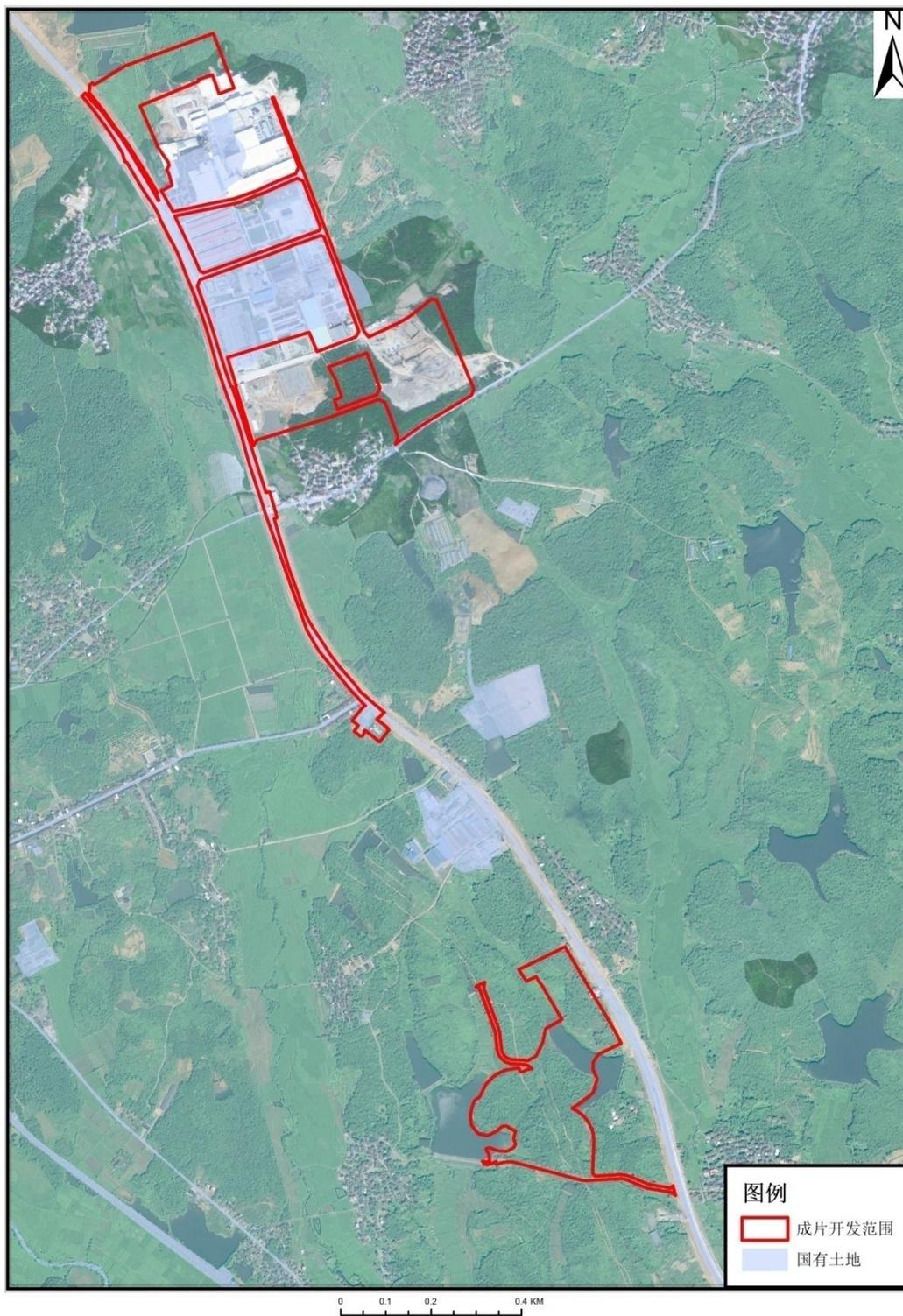
片区二（塔山片区）：坐落于塔山街道办事处、镇桥镇和礼林镇，四至范围为东至塔山街道办事处上畈居委会，南至礼林镇前鲍村，西至镇桥镇库前村，北至塔山街道办事处坎上居委会，面积 251.0690 公顷，拟征收土地面积 162.2862 公顷，公益性用地 101.9213 公顷，比例为 40.59%；

成片开发区域地块位置示意图 片区二（塔山片区）



片区三（塔前片区）：包括塔前工业区和温泉小镇，位于塔前镇，四至范围为东至塔前镇马家村安邦自然村 206 国道西侧，南至塔前镇同心桥村窑前山自然村山林，西至塔前镇新园村 206 国道东侧，北至塔前镇桃林村乐园水库，面积 65.9284 公顷，拟征收土地面积 49.1770 公顷，公益性用地面 26.4887 公顷，比例为 40.18%；

成片开发区域地块位置示意图 片区三（塔前片区）



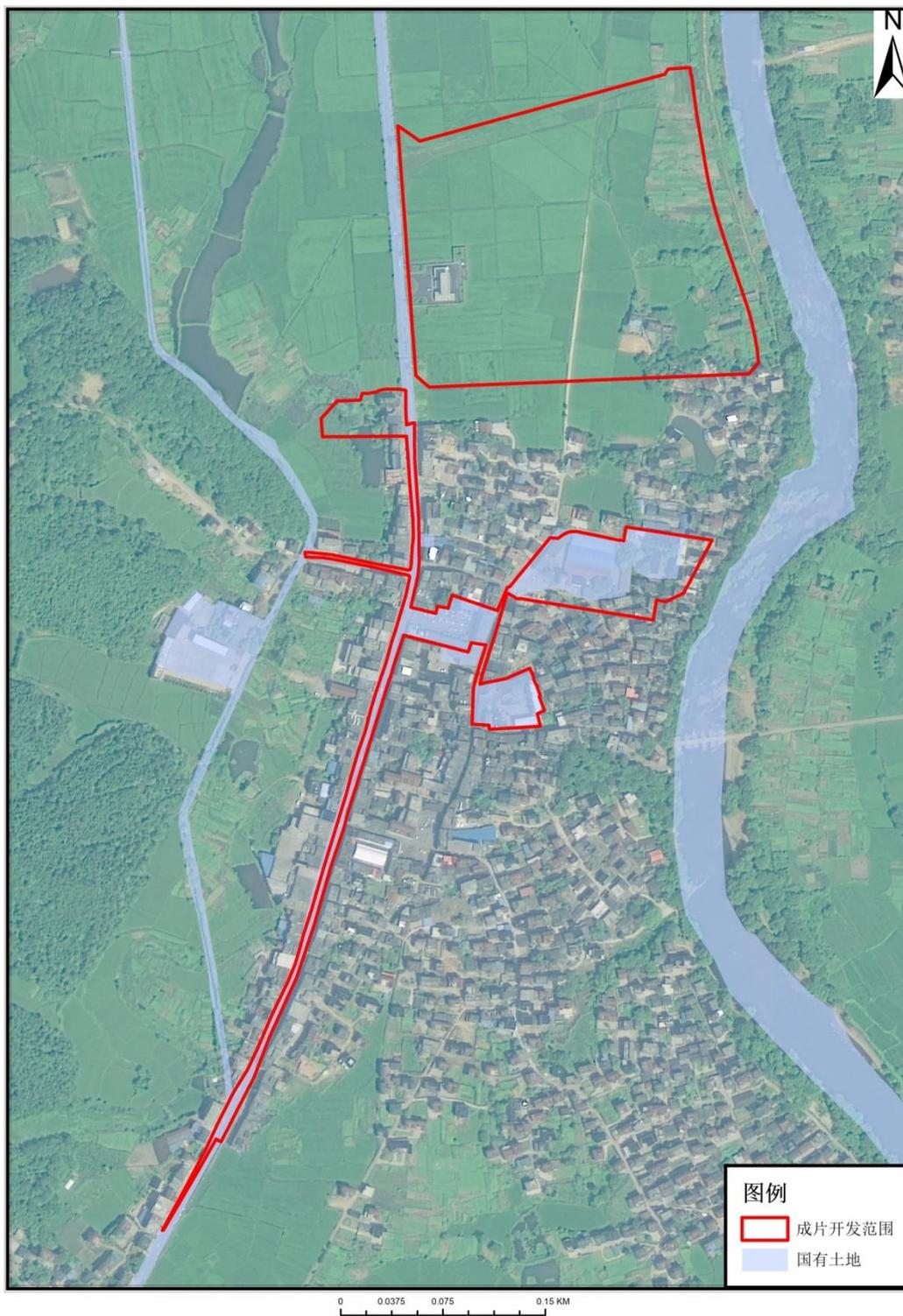
片区四（鸣山片区）：坐落于乐港镇，四至范围为东至乐港镇龙塘村徐家自然村农田，南至乐港镇龙塘村徐家自然村山林，西至鄱阳县，北至规划纬四路，面积 10.4157 公顷，拟征收土地面积 10.4004 公顷，公益性用地面 5.2385 公顷，比例为 50.29%；

成片开发区域地块位置示意图 片区四（鸣山片区）



片区五（礼林片区）：坐落于礼林镇，四至范围为东至安殷水河流，南至礼林镇礼林居委会九甲自然村农田，西至 115 乡道，北至礼林镇礼林居委会四房自然村农田，面积 16.4637 公顷，拟征收土地面积 12.8964 公顷，公益性用地面积 6.7793 公顷，比例为 41.18%。

成片开发区域地块位置示意图 片区五（礼林片区）



第三章 成片开发的符合性分析

一、成片开发与国民经济和社会发展规划符合性说明

（一）成片开发与国民经济和社会发展“十四五”规划的符合性

1. 成片开发符合性说明

本次成片开发拟安排建设项目均符合乐平市国民经济和社会发展“十四五”规划，具体如下：

片区一（金山片区）、片区二（塔山片区）、片区三（塔前片区）以及片区四（鸣山片区）主要打造工业园区及基础配套设施。符合《乐平市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》关于“发展现代产业，提振实体经济”、“实施工业倍增三年行动计划”的目标。

实施工业倍增三年行动计划，持续做大做强景德镇工业发展平台，积极推进乐平工业园扩区调区，加快构建“一园两区”新格局，实施集群式项目“满园扩园”行动，聚力打造国家级千亿精细化工高新技术产业园。聚力精细化工，全力推进主导产业集群，支持优质产品扩大市场份额，打造世界最大最全系列的维生素产业园，打造更多行业“单打冠军”，发展工业循环经济，带动形成产业规模效应和集聚效应，使精细化工产业链真正成为拉动经济发展的坚硬铁链。

专栏 12 工业园区建设工程

按照乐平市工业园区“一园两区”发展规划，根据城市发展条件、交通设施以及产业发展基础，以产业转型作为突破，通过对现有工业产业的提升转型和新兴产业的培育发展，将杨范工业聚集区打造为城市发展的新亮点。杨范工业聚集区职能定位为乐平市西部门户、城市经济新增长极、产城一体化生态新区，重点发展医疗器械、建材、机械、电子等非化工类环保型产业。实施乐平市工业园金山区基础设施一期建设提升工程，完善园区绿化、道路提升改造、水处理系统和党群服务中心及附属设施。

片区三（塔前片区）中温泉小镇建设项目符合“推进服务业扩容提质、加快生活性服务业品质化发展”的目标。

专栏 14 服务业发展重大工程

（一）物流

1. 引进并启动乐平市综合物流产业园建设；
2. 启动新零售智慧物流创新创业园区建设。设智慧商贸物流中心、综合服务中心及停车场等配套设施，打造现代物流信息中心、大数据中心和网络信息共享平台。

（二）商贸流通

1. 开发建设乐平凯光城市综合体；
2. 建成和培育乐德国际商贸城及其他商业综合体项目；
3. 结合乡村振兴，规划建设乐平花卉苗木市场。

（三）住宿餐饮

1. 加快推进方园国际酒店等中高端星级酒店建设；
2. 结合乡村旅游，规划建设乐平特色民宿；
3. 规划打造乐平特色食品文化街区。

（四）电子商务

1. 开发和完善乐平市电子商务产业园建设；
2. 建设电商物流中心、智慧冷链云仓、城市生鲜集配中心。

（五）康养

1. 建设龙田温泉小镇项目。

片区五（礼林片区）中安置房建设项目等民生工程符合“推进城乡融合，完善空间布局”、“做好新老城区有机更新”以及“优化区域协调发展体系”的目标。

第一节 全方位构建市域格局

充分发挥区位优势，实施“北进西拓”空间战略，向北融入景德镇国家陶瓷文化传承创新试验区，向西融入鄱阳湖生态经济区，形成区域联系紧密、功能互补的多元、开放、高效、优质的新型城镇化空间形态。按照“一主四副，核心带动；多点支撑，良性互动”，集中力量打造市域发展中心和发展的轴，以主城区（主要包括老城区、东湖新区、大连新区、接渡新区、特色产业园区）为“中心”，以北塔前、南众埠、东涌山、西乐港为四个“副中心”，以镇桥镇、**礼林镇**、洪岩镇、高家镇、后港镇、临港镇、浯口镇、双田镇、名口镇、鸬鹚乡、十里岗镇等为“支点”，形成我市新时代“五星连珠”“四辰拱卫”“十一珠溢彩”的城市空间布局。通过以点带线、以线带面，抓好以乐安河为主轴、206国道为主线的现代农业、文化旅游、工业开发、商贸物流等四大经济圈规划建设，把我市建成产城融合、功能完善的景德镇“工业中心”。

二、成片开发与国土空间总体规划符合性说明

为落实《中共中央国务院〈关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见〉》（中发〔2019〕18号）和《江西省自然资源厅关于全面开展市县国土空间总体规划编制工作的通知》（赣自然资字〔2019〕58号）精神，完善国土空间规划体系，健全国土空间开发保护制度，切实发挥国土空间规划的指导约束作用，乐平市开展编制了《乐平市国土空间总体规划（2020-2035年）》，目前方案正在编制过程中，本次成片开发范围以及拟征收地块与正在编制的《乐平市国土空间总体规划（2020-2035年）》进行了衔接与协调，确保本次成片开发区域范围全部纳入国土空间规划城镇开发边界的集中建设区内，符合编制要求。

2022年延续方案正在编制，尚未通过省厅评审，方案中涉及的拟建设项目承诺纳入《乐平市土地利用总体规划（2006-2020年）》规划2022年延续方案。

成片开发区域符合不得占用永久基本农田、生态保护红线，符合报批的城镇开发边界的要求。

三、与自然保护地、一级保护林地衔接情况

将成片开发区域与乐平市自然保护地整合优化成果、林地一张图成果数据进行叠加分析，本方案成片开发区域范围均不涉及占用自然保护区、风景名胜区、湿地公园等自然保护地、一级公

益林等特殊保护区域，符合成片开发报审要求。

四、与历史文化街区名镇名村、传统村落、文物建筑等衔接情况

将成片开发区域与乐平市历史文化街区核心保护范围、传统村落、文物建筑和历史建筑成果进行叠加分析，本方案不涉及占用历史文化街区名镇名村、传统村落、文物建筑和历史建筑。

五、与土壤污染或疑似污染地块衔接情况

《中华人民共和国土壤污染防治法》明确提出，土地使用权人从事土地开发利用活动，企业事业单位和其他生产经营者从事生产经营活动，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，对所造成的土壤污染依法承担责任。

本次方案编制过程中，乐平市生态环境局通过查询全国污染地块土壤环境管理系统，本次成片开发范围内拟征收地块不涉及污染或疑似污染地块。

六、与地质灾害易发区区内地质灾害分布衔接情况

本次成片开发范围经地质灾害防治部门查询，未发现明显的自然崩塌、滑坡、泥石流、地裂缝等不良地质灾害，适宜工程建设，场内无断裂构造带通过，未见不良地质发育，水文地质条件

简单，场地内无采空区和地下洞室和不良人为因素，地质环境条件较为简单，岩土体工程地质性质及水文地质条件良好，建设工程实施时诱发灾害的可能性小。

七、与区内矿产资源分布和矿产权设置衔接情况

根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规[2020]5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）、《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》有关要求，成片开发区域经矿产部门审查，区域内没有设置探矿权，采矿权，未压覆重要矿产资源。

第四章 成片开发拟建设项目及实施计划

一、成片开发拟安排的建设项目及实施年限

本次成片开发时序为一年，拟建项目 34 个，用地总面积 712.9212 公顷，开发年限为 2022 年。

（1）片区一（金山片区）：总面积 369.0444 公顷，工矿用地 215.0049 公顷，公共管理与公共服务用地 21.6122 公顷，公用设施用地 0.1930 公顷，交通运输用地 109.5022 公顷，绿地与开敞空间用地 22.7321 公顷；

（2）片区二（塔山片区）：总面积 251.0690 公顷，工矿用地 149.1408 公顷，公共管理与公共服务用地 4.2085 公顷，公用设施用地 28.432 公顷，交通运输用地 59.3453 公顷，绿地与开敞空间用地 9.9424 公顷；

（3）片区三（塔前片区）：总面积 65.9284 公顷，工矿用地 23.2414 公顷，公共管理与公共服务用地 3.1231 公顷，交通运输用地 15.5037 公顷，居住用地 5.2567 公顷，绿地与开敞空间用地 7.8619 公顷，商业服务业用地 10.9416 公顷；

（4）片区四（鸣山片区）：总面积 10.4157 公顷。工矿用地 5.1772 公顷，公用设施用地 5.2385 公顷；

（5）片区五（礼林片区）：总面积 16.4637 公顷，公共管理与公共服务用地 2.4403 公顷，交通运输用地 3.984 公顷，居住用地 9.6811 公顷，绿地与开敞空间用地 0.3583 公顷。

第五章 成片开发公益性用地情况

一、公益性用地内涵

公益性用地是指基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地。根据相关文件要求，公益性用地比例一般不低于40%；国家和省级开发区审核公告目录四至范围内公益用地比例不低于30%，现状公益性用地分类以“三调”地类进行分类，规划公益性用地分类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（以下简称“用地用海分类”）进行分类。

1、现状公益性用地分类（按照“三调”分类）

（1）08 公共管理与公共服务用地：08H1 机关团体新闻出版用地、08H2 科教文卫用地、0809 公用设施用地、0810 公园与绿地；

（2）09 特殊用地；

（3）10 交通运输用地：1001 铁路用地、1002 轨道交通用地、1003 公路用地、1004 城镇村道路用地、1005 交通服务场站用地、1007 机场用地、1008 港口码头用地、1009 管道运输用地；

（4）11 水域及水利设施用地：1109 水工建筑用地。

2、规划公益性用地分类（按照“用地用海分类”）

（1）06 农业设施建设用地：060102 村庄内部道路用地；

（2）07 居住用地：0702 城镇社区服务设施用地、0704 农村社区服务设施用地；

（3）08 公共管理与公共服务用地：0801 机关团体用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0804 教育用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地；

（4）12 交通运输用地：1201 铁路用地、1202 公路用地、1203 机场用地、1204 港口码头用地、1205 管道运输用地、1206 城市轨道交通用地、1207 城镇道路用地、1208 交通场站用地、1209 其他交通设施用地；

（5）13 公用设施用地：1301 供水用地、1302 排水用地、1303 供电用地、1304 供燃气用地、1305 供热用地、1306 通信用地、1307 邮政用地、1308 广播电视设施用地、1309 环卫用地、1310 消防用地、1311 干渠、1312 水工设施用地、1313 其他公用设施用地；

（6）14 绿地与开敞空间用地：1401 公园绿地、1402 防护绿地、1403 广场用地；

（7）15 特殊用地：1501 军事设施用地、1502 使领馆用地、1503 宗教用地、1504 文物古迹用地、1505 监教场所用地、1506 殡葬用地、1507 其他特殊用地。

二、公益性用地情况及比例

公益性用地比例计算采用成片开发范围内现状和规划的公

公益性用地规模，除以成片开发范围总规模，得到公益性用地比例。

公益性用地比例计算方法：

片区一（金山片区）：片区总面积 369.0444 公顷，公益性用地面积 149.2724 公顷，比例为 40.45%，包括公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地；

片区二（塔山片区）：片区总面积 251.0690 公顷，公益性用地面积 101.9213 公顷，比例为 40.59%，包括公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地；

片区三（塔前片区）：片区总面积 65.9284 公顷，公益性用地面积 26.4887 公顷，比例为 40.18%。包括公共管理与公共服务用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地；

片区四（鸣山片区）：片区总面积 10.4157 公顷，公益性用地面积 5.2385 公顷，比例为 50.29%。包括公共管理与公共服务用地、交通运输用地；

片区五（礼林片区）：片区总面积 16.4637 公顷，公益性用地面积 6.7793 公顷，比例为 41.18%。包括公共管理与公共服务用地、交通运输用地。

第六章 实施保障措施

一、组织保障

乐平市人民政府把土地征收成片开发工作纳入政府工作计划组织实施，所涉乡镇人民政府按照实施计划和任务完成土地征收成片开发工作，乐平市人民政府成立土地征收成片开发工作领导小组，领导小组办公室设在自然资源主管部门，各有关部门按照各自职责，通力合作，站在讲政治、顾大局的高度，履职尽责、求真务实、敢于硬碰，认真组织实施，加强工作协调，确保该项工作落到实处。

二、政策保障

土地征收前应加强农村征地相关法律法规知识和政策的宣传和普及，相关部门可采取丰富多样的形式深入宣传普及《土地管理法》等，通过全方位、立体化、高密度的宣传，使广大被征地农户能够了解相关法律政策，取得群众的理解、支持、参与，引导农户在依法维护自身合法权益的同时，能够积极配合乐平市成片开发方案编制和征地顺利开展，为乐平市成片开发方案编制及征地拆迁工作进行营造良好的社会环境和舆论氛围。

三、征收程序保障

实施土地征收工作过程中，应严格落实《中华人民共和国土地管理法》和《江西省征地土地管理办法》等的相关规定，保证土地征收程序依法合规，建立土地征收成片开发方案编制、实施、修改全过程监督机制，将方案编制、管理和实施纳入法制化轨道、确立方案的权威性和公正性。保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，切实保护失地农民利益。征收程序包括以下几方面：

1、发布征收土地预公告

乐平市人民政府发布征收土地预公告，启动土地征收。征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。

2、开展土地现状调查

对拟征收土地开展土地现状调查，应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。

3、开展社会稳定风险评估

对拟征收土地开展社会稳定风险评估，应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。

4、拟定征地补偿安置方案

依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定征地补偿安置方案。

5、发布征地补偿安置方案公告

征地补偿安置方案拟定后，乐平市人民政府在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见，公告时间不少于三十日。

6、组织听证

多数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，乐平市人民政府应当组织听证，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改安置补偿方案。

7、办理征地补偿登记

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。

8、签订征地补偿安置协议

乐平市人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况确定征地补偿安置方案后，应当组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。

9、申请土地征收审批

对土地征收进行申请审批，及时落实土地补偿费、安置补助费、社会保障费用等，并保证给与公平、合理的补偿，保障被征

地农民的合法权益。

10、发布土地征收公告

征收土地申请经依法批准后，乐平市人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排。

四、经费保障

为积极稳妥地做好本次乐平市成片开发建设方案集体土地征收（用）工作，妥善处理好被征收（用）土地的单位和个人生产生活问题，及时为项目建设提供用地，乐平市人民政府应及时落实土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅以及其他地上附着物和青苗等的补偿费用、社会保障费用等，并保证足额到位，专款专用。

依据新修订《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》及《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规，按照《江西省人民政府关于公布省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）文件有关要求，结合各片区涉及乡镇近年征地实际，科学合理、准确可行的制定土地征收方案，并做好发布土地征收启动公告、开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估、制定征地补偿安置方案并对征地补偿方案进行公告、组织召开听证会、办理补偿登记及签订补偿安置协议等工作。待

该方案取得批复后，依法依规开展土地征收工作，切实保障被征地农户的合法权益。

五、农民利益保障

安置补偿是土地征收的关键，是农民关注的焦点，也是大多数不稳定事件的诱因。为维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，规范征地补偿程序，根据《中华人民共和国土地管理法》、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〔2020〕9号）、乐平市人民政府《关于调整乐平市征地补偿标准的通知》等文件规定开展工作。征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障；征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费等。具体措施有：

1、对于被征农民的农业生产安置，被征收城市规划区外的农民集体土地，可以利用农村集体预留机动地，承包农户意愿交回的承包地，或者通过流转其他农户的承包地，以及开发整理新增加的耕地等，首先要考虑到农民有必要的耕作土地，继续从事农业生产。

2、对于被征地农民重新就业安置，有关部门应当积极创造条件，向被征地农民提供免费的劳动技能培训，安排相应的工作岗位，在同等条件下用地单位要优先吸收被征地农民就业。征收

城市规划区内的农民集体土地应当将因征地导致无地的农民，纳入城镇就业体系，并建立社会保障制度。

3、对于被征地农民入股分红安置，对有长期稳定收益的项目用地，在农民自愿的前提下，被征地农村集体经济组织经与用地单位协商，可以将征地补偿安置费用入股，或以经批准的建设用地土地使用权作价入股，农村集体经济组织和农户通过合同约定以优先入股的方式获得收益。

4、对于被征地农民异地移民安置，对于本地区确实无法因征地而导致无地的农民提供基本生产生活条件的，在充分征求被征地农村集体经济组织和农户意见的前提下，可由政府统一组织，实行异地安置。

第七章 结论

按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定、《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5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），乐平市人民政府组织编制了《乐平市土地征收成片开发方案》，方案实施对落实相关政策文件要求、保障乐平市建设用地供给、促进相关规划实施、完善区域居住功能、引导产业合理布局和促进经济增长具有重要意义。

本成片开发方案符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定、《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5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）相关要求，片区选址符合有关规定，实施计划合理可行，工作保障措施得力，可以提高土地利用效率，经济效益、社会效益和生态效益，对乐平市开发建设、国民经济和社会发展、旅游业发展有着重要的促进作用。