附件3

新建区流湖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

根据《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）、《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）、新建区国民经济和社会发展规划、年度计划、《新建区土地利用总体规划延续完善方案》、《新建区流湖镇总体规划（2017-2030）》等，编制《新建区流湖片区土地征收成片开发方案（2021-2023年）》。

# 二、基本情况

本成片开发方案编制范围位于流湖镇东北部，S105梦山一厚田段以北，桃花源筑以南，S105生米—石岗段以东，G5002南昌绕城高速以西，总面积37.15公顷。其中农用地34.94公顷（占用耕地面积为30.21公顷，其中水田9.2公顷）、建设用地1.92公顷、未利用地0.29公顷。涉及流湖镇北港村、车塘村、南岗村3个村。

# 三、必要性

流湖片区将依托温泉资源，打造温泉城南部配套完善的宜居的综合功能区。科学编制土地征收成片开发方案，有利于将流湖片区建成和谐秀美、设施配套完善的宜居城镇；有利于优化城乡生态和人居环境，提升城乡发展品质提升和城乡融合发展水平。以温泉、休闲、疗养、度假为区域标志品牌，发挥产业效应、资源优势，加大宣传，以温泉度假旅游及服务为发展特色的集贸型城镇，带动全镇域发展，吸引广大投资商和游客来流湖投资和旅游，带动流湖社会经济的快速发展。

# 四、合规性

本片区成片开发方案符合新建区国民经济和社会发展规划、符合新建区国民经济和社会发展年度计划，成片开发范围位于土地利用总体规划的允许建设区，位于流湖镇总体规划用地范围内。不涉及占用永久基本农田保护红线、生态保护红线，不涉及占用自然保护地、一级保护林地、历史文化街区名镇名村等特定区域，不涉及土壤污染或疑似污染地块，成片开发范围没有位于地质灾害易发区，区域内地质灾害为不易发，不涉及占用采矿探矿权范围。

# 五、主要用途和实现功能

本成片开发方案用地总面积37.15公顷，规划用途为绿地与广场用地0.19公顷，占比为0.51％；商业服务业设施用地3公顷，占比为8.08％；居住用地18.68公顷，占比为50.28％；道路与交通设施用地15.28公顷，占比为41.13％。

区域土地征收成片开发主要为保障区域发展必要的基础设施、配套设施以及养老地产等居住用途，和谐大道、温泉大道、流湖大道、南岗大道、朝阳大道等道路建设，将为“四横两纵”道路骨架的形成奠定基础，有利于拉开城市总体框架，有利于区域与红谷滩区及周边乡镇的紧密连接。商住项目用地及场站用地的开发将为区域养老产业吸引大量的人口、资源等，有利于区域养老产业的发展，服务于全力打造以养老地产为主体功能的居住片区，提升区域的整体风貌及人居环境。

# 六、成片开发计划

成片开发方案实施期限为三年，项目建设规模可行、内容有保障，采取的节约集约用地措施可行，成片开发计划具备可行性。

# 七、公益性用地情况

本片区成片开发方案总面积37.15公顷，涉及公益性用地包括道路与交通设施用地、绿地与广场用地，合计15.74公顷，占用地总面积的41.64％，符合赣府厅发〔2021〕2号文规定。

# 八、成片开发的土地利用及经济、社会、生态效益

成片开发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，有利于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流湖片区建设发展中的作用，项目区的开发建设具有良好的经济效益。能够带动当地就业，提升居民生活水平，提升城镇品质，增强城镇吸引力。有利于改善人居环境、创新绿色发展。

# 附图





