附件1

新建区九望新城首开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》、《新建区城市总体规划（2011-2030）》等，编制《新建区九望新城首开区土地征收成片开发方案（2021-2022年）》。

# 二、基本情况

本成片开发方案编制范围位于新建区九望新城，武功山大道以南，宜春大街以北，西一环高速以西，石埠大道以东，总面积106公顷。其中农用地94.51公顷（占用耕地面积为82.77公顷，其中水田42.36公顷）、建设用地11.49公顷。涉及石埠镇岗背村、鲁田村、筛岗村、石埠村、洋湖村5个村。

# 三、必要性

九望新城首开区将依托南昌城西门户窗口、交通区位、生态环境等优势，打造集产业、居住、服务于一体的产城融合示范区。科学编制土地征收成片开发方案，有利于将九望新城首开区建成和谐秀美、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。以家居产业为主体功能，配套商住共同构建家居健康运动生活港，构建九望新城新商圈，打造城市商业新地标，吸纳人口、资源等，提升区域资源聚集度，为科创+”产业体系发展打下基础。

# 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，位于新建区中心城区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106公顷，规划用途为居住用地45.64公顷，占比为43.06%;商业服务业设施用地9.03公顷，占比为8.52%;公共管理与公共服务用地15.26公顷，占比为14.40%;绿地与广场用地7.12公顷，占比为6.71%;道路与交通设施用地28.95公顷，占比为27.31%。

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、拆迁安置以及家居产业等商住用途，抚州大街、鲁田路、梦山大道、上饶大街、兴源路等道路建设，将为“丰”字形骨架街道的形成奠定基础，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。商住项目用地的开发将为区域家居产业吸引大量的人口、资源等，有利于区域“科创+”产业体系的发展，服务于打造集生态居住、科创金融、商务办公、智慧服务于一体的“城西门户、科创新都”。

# 六、成片开发计划

成片开发方案实施期限为两年，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中涉及公益性用地包括公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地，合计51.33公顷，占用地总面积的48.42%，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九望新城首开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





