

九江市浔阳区
土地征收成片开发方案
(2022-2023 年)

浔阳区人民政府
二〇二二年八月

九江市浔阳区土地征收成片开发方案（2022-2023年）

项目申报单位：浔阳区人民政府

项目承担单位：九江市自然资源局浔阳区分局

编制单位：九江市规划设计集团有限公司



项目负责人（签字）_____

设计所所长（签字）_____

项目审核人（签字）_____

项目名称：九江市浔阳区土地征收成片开发方案（2022-2023年）

项目委托单位：九江市自然资源局浔阳区分局

项目编制单位：九江市规划设计集团有限公司

证书编号：自资规甲字 21360101

资质等级：甲级

法定代表人：章良丰（董事长、总经理）

分管技术副总：黄震霆（副总经理、高级工程师）

专业总工：杨芬（董事、高级工程师、注册城乡规划师）

设计部门：规划二所

项目负责人：高熊

项目校对人：徐小菊

主要设计人员：张育斌 张文俊 沈良云 李琴 徐才生 江海峰

目录

第一章	总则	1
一、	编制背景.....	1
二、	编制目的.....	2
三、	指导思想.....	2
四、	编制原则.....	3
五、	编制依据.....	4
六、	实施期限.....	9
七、	编制过程.....	9
第二章	成片开发基本情况	11
一、	成片开发区域概况.....	11
二、	成片开发范围划定.....	15
三、	成片开发的位置、面积、范围.....	15
四、	成片开发土地利用现状及权属情况.....	17
	（一）土地利用现状情况.....	17
	（二）土地权属情况.....	18
五、	成片开发区域基础设施条件.....	19
	（一）片区区位情况.....	19
	（二）基础设施条件.....	19
六、	辖区内批而未供土地情况.....	23
七、	辖区内闲置土地情况.....	23
八、	已批准实施的成片开发土地利用完成情况.....	24
第三章	成片开发的必要性、用途和实现功能分析	25
一、	成片开发区域规划定位.....	25
二、	成片开发的必要性.....	25
	（一）夯实产业发展基础，优化产业布局的需要.....	25
	（二）产业转型升级、提质增效的需要.....	26
	（三）促进产业集聚，带动区域经济发展的需要.....	26
三、	成片开发的主要用途和实现的功能.....	26
第四章	成片开发相关规划符合性分析	28
一、	与长江大保护的符合性分析.....	28
二、	“三线”的符合性分析.....	30
三、	成片开发与国民经济和社会发展规划符合性分析.....	36
四、	成片开发与国土空间总体规划符合性分析.....	38

五、	用地符合性分析.....	41
六、	其他情况说明.....	45
	（一）涉及公益林、湿地等情况分析.....	45
	（二）涉及历史文化街区名镇名村情况分析.....	45
	（三）地质灾害影响分析.....	46
	（四）压覆矿产资源分析.....	47
	（五）土壤污染或疑似污染地块分析.....	47
	（六）环境影响分析.....	48
第五章	成片开发拟建设项目及年度实施计划.....	54
一、	成片开发拟安排的建设项目.....	54
二、	用地年度实施计划情况.....	54
第六章	成片开发公益性用地情况.....	56
一、	公益性用地内涵.....	56
二、	公益性用地情况及比例.....	56
第七章	成片开发的效益评估.....	58
一、	土地利用效益.....	58
二、	经济效益.....	60
三、	社会效益.....	62
四、	生态效益.....	63
第八章	公众参与情况.....	65
一、	征求集体经济组织、村民和相关单位意见.....	65
二、	公开征求公众意见.....	66
第九章	实施保障措施.....	67
一、	确立方案公正权威，确保方案规范高效有序推进.....	67
二、	加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围.....	67
三、	严格履行程序，确保征收程序依法合规.....	68
四、	落实补偿方案，切实维护失地农民权益.....	68
五、	加强风险预警，做好土地征收维稳工作.....	69
六、	创新供地方式，提高成片开发用地效益.....	69
七、	加强供应监管，提高节约集约用地水平.....	70
第十章	结论.....	71
附表	73
附表 1	浔阳区土地征收成片开发基本情况表.....	74
附表 2	成片开发范围内土地利用现状统计表.....	75

附表 3	成片开发范围内土地权属情况表.....	76
附表 4	成片开发范围内地块用途、面积及实现功能统计表.	77
附表 5	拟建项目统计表.....	78
附表 6	开发时序和年度实施计划统计表.....	79
附表 7	成片开发范围内公益性用地比例情况表.....	80
附表 8	成片开发方案拟建区、查询区边界线拐点坐标.....	81
附件 9	九江市总规“两规”融合批复文件.....	83
附表 10	片区控规批复文件、控规专家评审意见及图纸.....	85

第一章 总则

一、 编制背景

1、 成片开发定义

根据《土地征收成片开发标准（试行）的通知》（自然资规〔2020〕5号），成片开发是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。

2、 编制背景

《中华人民共和国土地管理法》第四十五条首次针对土地征收的公共利益作出界定，明确军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有用地。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，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。

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）的通知》（自然资规〔2020〕5号），要求县级以上地方人民政府应当按照《中华人民共和国土地管理法》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，纳入当地国民经济和社会发展规划，并报省级人民政府批准。

2021年3月15日，江西省出台《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），指导各县（市、区）规范用地报批。

在《九江市国土空间总体规划（2021-2035）》生效前，为更好指导浔阳区土地征收，保障浔阳区经济和社会发展用地需要，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，根据浔阳区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城镇总体规划等相关要求，结合浔阳区实际情况，浔阳区人民政府组织编制《九江市浔阳区土地征收成片开发方案（2022-2023年）》。

二、 编制目的

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记视察江西重要讲话精神，认真贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》要求，坚持新发展理念，坚持以人民为中心，保护耕地，维护农民合法权益；注重集约节约用地，注重生态环境保护，合理确定成片开发范围，符合土地利用规划、城镇总体规划，符合报批的城镇开发边界。减少建设用地布局分散、用地效率不高等问题；坚持“盘活存量、用好增量、严控总量”，有利于通盘考虑浔阳区未来城市发展用地需求，挖潜建设用地潜力，增强土地利用效益。

三、 指导思想

土地征收成片开发应当坚持以生态优先、绿色发展的生态文明思想，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，促进当地社会经济可持续发展。

四、 编制原则

1、 依法依规的原则

土地征收成片开发方案的编制遵循有关法律法规和政策依据，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、 维护农民权益的原则

土地征收成片开发方案的编制坚持以人民为中心，保护群众特别是被征地农民合法权益和片区群众长远利益，保障征地补偿的合理性，健全失地农民社会保障机制。土地征收成片开发应严格按照相关的法律法规、政策规范执行，《方案》编制过程中必须充分征求农村集体经济组织及其成员的意见，尊重农民意愿，切实保障农民合法权益。

3、 生态优先的原则

土地征收成片开发方案的编制着眼生态优先、绿色发展，不占用永久基本农田，不涉及各类自然保护区、生态红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区等；合理设置生态绿化用地，实现土地综合开发利用与生态建设的和谐统一。

4、 节约集约的原则

土地征收成片开发方案的编制深入贯彻新发展理念和节约集约优先战略，每类建设项目都依据经济社会发展情况、实际用地需求、土地综合开发相关政策等合理确定建设总规模、用地面积、容积率等，提高土地节约集约利用水平。

五、 编制依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》自 2020 年 1 月 1 日起施行；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）；
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）；
- (5) 《中华人民共和国水土保持法》（2010 年 12 月 25 日修订）；
- (6) 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日）；
- (7) 《中华人民共和国长江保护法》（2020 年 12 月 6 日）；
- (8) 《中华人民共和国文物保护法》（2017 修订）；
- (9) 《中华人民共和国矿产资源法》（2009 年 8 月 27 日）；
- (10) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2008 年 12 月 29 日）；

- （11） 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年4月2日）；
- （12） 《基本农田保护条例》（2011年1月8日修订）；
- （13） 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）；
- （14） 《中华人民共和国村民委员会组织法》（2018年10月28日修订）；
- （15） 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2018版）；
- （16） 《中华人民共和国森林法》（2019版）；
- （17） 《国家公益林保护管理办法》；
- （18） 《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日）；
- （19） 《中华人民共和国农业法》（2013年）；
- （20） 江西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2022年6月）；
- （21） 《江西省征收土地管理办法》（2022年6月）。

2、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、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）《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）；

（5）《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87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严格保护耕地严守耕地红线的意见》（赣府厅发〔2016〕25号）；

（8）《江西省地质灾害防治“十四五”规划》（赣自然资字【2022】18号）；

（9）《关于切实加强过渡期土地利用总体规划和城市总体规划实施工作的指导意见》（赣自然资发〔2019〕5号）

（10）《江西省国土资源厅关于建设用地预审及审批中加强耕地占补平衡审查工作的通知》（赣国土资字〔2014〕24号）；

（11）《江西省自然资源厅江西省农业农村厅关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（赣自然资发〔2019〕2号）；

（12）《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）；

（13）《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）；

（14）江西省自然资源厅《关于积极做好用地要素保障的通知》（赣自然资字[2022]25号）；

（15）江西省自然资源厅农业农村厅林业局《关于严格耕地用途管制的意见》（赣自然资字[2022]21号）；

（16）《中共中央国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；

（17）《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）；

（18）《国土资源部关于贯彻落实<国务院关于促进节约集约用地的通知>的通知》（国土资发〔2008〕16号）；

（19）《自然资源部关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知》（自然资规〔2018〕1号）；

（20）《自然资源部国土空间用途管制司关于提供建设用地审查要点的函》（自然资用途管制函[2020]15号）；

（21）《江西省人民政府关于实施“节地增效”行动的指导意见》（赣府发〔2019〕5号）；

（22）《江西省人民政府印发关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）；

（23）《江西省人民政府办公厅关于印发江西省城乡建设用地增减挂钩节余指标调剂实施细则和江西省跨设区市补充耕地省级统筹调剂管理办法的通知》（赣府厅发〔2019〕13号）；

（24）江西省“节地增效”行动工作领导小组办公室关于印发2021年“节地增效”行动工作要点的通知》（赣节地增效办发〔2021〕2号）；

（25）国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）。

3、其他相关资料

- （1）《浔阳区土地利用总体规划》（2006-2020年）；
- （2）《江西省九江市三线一单划定技术报告》；
- （3）《九江市浔阳区地质灾害防治“十三五”规划》；
- （4）《九江市城市总体规划（2017—2035年）》；
- （5）《九江市历史文化名城保护规划》；
- （6）《九江市城市总体规划（2017—2035年）局部调整方案》；
- （7）《浔阳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- （8）《九江市中心城区金安组团控制性详细规划》；
- （9）浔阳区2020年度变更调查数据；
- （10）浔阳区耕地质量等别年度更新评价成果；
- （11）“三区三线”划定最新成果；

（12）《关于切实加强过渡期土地利用总体规划和城市总体规划实施工作的指导意见》。

六、 实施期限

综合考虑浔阳区社会经济发展状况、市场需求情况、资金筹措等因素，本次成片开发方案实施期限为 2022-2023 两个年度。

七、 编制过程

根据《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）有关规定，浔阳区政府开展土地征收成片开发方案编制工作。该项工作区政府高度重视，严格按照文件要求组织编制，具体编制流程如下：

（1）2022年7月1日，九江市自然资源局浔阳区分局组织开展成片开发编制工作。

（2）2022年7月10日，九江市自然资源局浔阳区分局在区人民政府发布《浔阳区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》，公开征求公众意见。（详见附件第五部分附件 5-1）

（3）2022年8月20日，浔阳区人民政府向拟征收范围内的街道下发“村集体征求意见函”，以村民会议形式征求集体组织意见。

（4）2022年9月1日，浔阳区人民政府向各相关部门、专家学者、人大代表、政协委员发送“土地征收成片开发方案征求意见”，征求相关部门、专家学者、人大代表的意见。

（5）2022 年 9 月 13 日，浔阳区人民政府向九江市自然资源局发出商请核查浔阳区土地征收成片开发方案的函。（详见附件第一部分附件 1-6）

第二章 成片开发基本情况

一、 成片开发区域概况

（一）自然地理条件

1、地理位置

浔阳区位于江西省九江市的北部，赣、鄂、皖3省交界处，长江中游末端南岸，属九江市市辖，晋时便有“亦一都会”之称。所处位置为北纬 29° 41′ 44″—29° 45′ 47″，东经 115° 55′ 18″—116° 5′ 4″。东、南面由濂溪区环抱，西与经济技术开发区毗邻，北滨长江，长江岸线长 11.692 千米，与湖北省黄梅县小池镇隔江相望。辖域面积 26 平方千米。城区中心南距省会南昌 120 千米、庐山 12 千米，东距鄱阳湖 23.4 千米。境内主要交通有：水路九江港上通川鄂、下达苏沪、内河航线可抵沿江县、市及鄱阳湖域；公路有九湖、虬九、九界、十莲等主干线，高速公路直抵南昌；铁路站为九江站，交通条件较为便利。

2、自然条件

（1）地形地貌

浔阳区地处长江中游南岸，地势低平多湖泊，东南部门有丘坡。湖泊有甘棠湖、南门湖等。区土地土壤肥沃、自然条件好。

（2）气候条件

浔阳区地处亚热带季风气候区，年平均气温 16—17℃，年降雨量 1300—1600 毫米，其中 40%以上集中在第二季度。年无霜期

239 - 266 天，年平均雾日在 16 天以下。春季回暖较早，初夏的梅雨期间，降雨集中，大、暴雨频繁，容易导致洪涝灾害的发生。出梅后受副热带高压控制，天气晴热干燥，不少年份高于 35℃ 的高温日长达 20 余天；秋季气温较为温和，雨水少。冬季阴冷，霜冻期短，不过随着温室效应，暖冬现象明显。

（3）水文条件

浔阳区境内一江四湖，一江为长江，辖内全长 11.26 千米，四湖为甘棠湖、南门湖、白水湖、琵琶湖。地表水资源丰富，年径流深 700 毫米，年总水量为 44309.23 万立方米，其中地下水总量 6886.6 万立方米，水质良好。

（二）社会经济情况

2021 年末，全区常住人口 433122 人，同 2010 年第六次全国人口普查的 402758 人相比，十年共增加 30364 人，增加 7.54%。其中，居住在城镇的人口为 430551 人，占总人口的 99.41%；居住在乡村的人口为 2571 人，占总人口的 0.59%。城镇人口比重比第六次全国人口普查上升 7.98 个百分点。

2021 年全区全年完成生产总值 350.07 亿元，增长 3.3%，总量位于全市第二位，增幅位于全市第十一位；全区全社会固定资产投资同比增长 8.3%，增幅位于全市第十四位；全区财政收入总量 30.07 亿元，同比增长-19.8%，总量位于全市第六位，增幅位于全市第十四位。地方财政一般预算收入累计完成 12.38 亿元，同比增长-0.6%，总量排名全市第十三位，增幅排名全市第十位；

全区规模以上工业企业完成增加值同比增长 5.4%，增幅位于全市第五位。规模以上工业主营业务收入 88.75 亿元，同比增长 10%，总量位于全市第十四位，增幅位于全市第一位；全区社会消费品零售总额 188.13 亿元，同比增长 1.4%。总量继续位于全市第一位，增幅位于全市第十三位；全区城镇居民人均可支配收入 43845 元，同比增长 4.9%。总量位于全市第二位，增幅位于全市第十四位。

（三）浔阳区土地利用现状

根据浔阳区 2020 年度土地利用变更调查成果，2020 年全区土地总面积 4898.06 公顷，其中农用地面积 242.13 公顷，占土地总面积的 4.94%；建设用地 3285.05 公顷，占土地总面积的 67.07%；未利用地 1370.88 公顷，占土地总面积的 27.99%。

农用地中，耕地 66.87 公顷，占土地总面积的 1.37%；园地 1.28 公顷，占土地总面积的 0.03%；林地 126.26 公顷，占土地总面积的 2.58%；其他农用地 47.72 公顷，占土地总面积的 0.97%。

建设用地中，城市用地 3100.7 公顷，占土地总面积的 63.30%；村庄用地 42.01 公顷，占土地总面积的 0.86%；特殊用地 0.07 公顷，占土地总面积的 0.00%；交通运输用地 105.1 公顷，占土地总面积的 2.15%；水域及水利设施用地 37.17 公顷，占土地总面积的 0.76%。

未利用地中，草地 25.94 公顷，占土地总面积的 0.53%；水域 1344.94 公顷，占土地总面积的 27.46%。

表 2-1 浔阳区 2020 年土地利用现状地类统计表

单位：公顷%

地类		2020 年三调现状		
		总面积	占比	
农用地	农用地小计		242.13	4.94%
	耕地（01）	小计	66.87	1.37%
		水田（0101）	8.94	0.18%
		水浇地（0102）	3.93	0.08%
		旱地（0103）	54	1.10%
	园地（02）	小计	1.28	0.03%
		果园（0201）	1.28	0.03%
	林地（03）	小计	126.26	2.58%
		乔木林地（0301）	94.9	1.94%
		灌木林地（0305）	3.77	0.08%
		其他林地（0307）	27.59	0.56%
	交通运输用地（10）	农村道路（1006）	1.5	0.03%
	水域及水利设施用地（11）	小计	40.97	0.84%
		坑塘水面（1104）	38.73	0.79%
		沟渠（1107）	2.24	0.05%
其他土地（12）	小计	5.25	0.11%	
	设施农用地（1202）	3.26	0.07%	
	田坎（1203）	1.99	0.04%	
建设用地	建设用地小计		3285.05	67.07%
	城镇村及工矿用地（20）	小计	3142.78	64.16%
		城市（201）	3100.7	63.30%
		村庄（203）	42.01	0.86%
		特殊用地（205）	0.07	0.00%
	交通运输用地（10）	小计	105.1	2.15%
		铁路用地（1001）	78.44	1.60%
		公路用地（1003）	12.4	0.25%
		港口码头用地（1008）	10.27	0.21%
		管道运输用地（1009）	3.99	0.08%
水域及水利设施用地（11）	水工建筑用地（1109）	37.17	0.76%	
未利用地	未利用地小计		1370.88	27.99%
	草地（04）	其他草地（0404）	25.94	0.53%
	水域及水利设施用地（11）	小计	1344.94	27.46%
		河流水面（1101）	1050.22	21.44%
湖泊水面（1102）		294.72	6.02%	

——数据源：来源 2020 年变更数据库

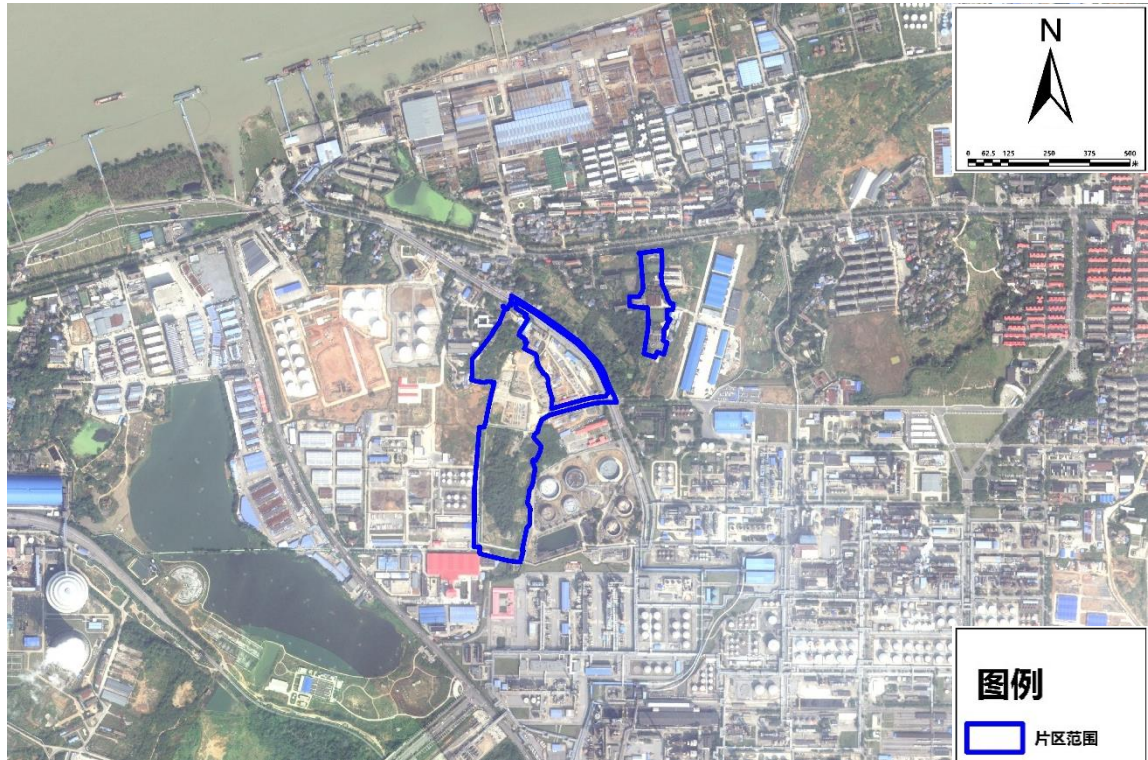
二、 成片开发范围划定

本次成片开发方案依据《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）的相关要求，结合浔阳区自然地理格局、发展方向、规划时序、现状城区、在建项目情况，以项目为导向，结合浔阳区土地利用总体规划与九江市城市总体规划（2017-2035），划定本次成片开发范围。

成片开发范围坚持相对集中、相对完整为原则，成片开发位于中心城区范围内，本轮成片开发划定为1个片区，即金安JA片区，方案位置位于九江市中心城区金安组团控制性详细规划范围内。

三、 成片开发的位置、面积、范围

本次成片开发范围涉及浔阳区金鸡坡街道1个街道。规划按照片区控规编制单元对片区进行编号为：金安JA片区。片区位于九江市东侧，片区四至范围东至大庆路，西至琴湖大道，南至石化产业园，北至滨江东路，片区周边交通条件成熟，基础设施条件较好。成片开发范围涉及金鸡坡街道大王庙村、姬公庵村共2个行政村，总面积15.6281公顷，拟征收范围涉及金鸡坡街道大王庙村，面积为11.6182公顷。



备注：影像图为 2021 年底遥感影像图
图 2-1 成片开发方案地理位置示意图

四、 成片开发土地利用现状及权属情况

（一）土地利用现状情况

本次成片开发方案土地利用现状分类统计按照浔阳区 2020 年度国土变更调查相关标准执行。根据 2020 年浔阳区土地利用变更调查数据，本方案开发范围总面积 15.6281 公顷，涉及建设用地 15.6281 公顷，其中：城市用地 15.4004 公顷，交通运输用地 0.2277 公顷。拟征收总面积 11.6182 公顷，涉及建设用地 11.6182 公顷，城市用地 11.4788 公顷，交通运输用地 0.1394 公顷。

表 2-2 成片开发片区内土地利用现状地类统计表

单位：公顷

地类		成片开发面积 JA 片区	拟征收面积 JA 片区	
建设 用地	建设用地小计		15.6281	11.6182
	城镇村及工矿用地 (20)	小计	15.4004	11.4788
		城市(201)	15.4004	11.4788
	交通运输用地 (10)	小计	0.2277	0.1394
		管道运输用地 (1009)	0.2277	0.1394
总计		15.6281	11.6182	

——数据源：2020 年度变更数据库

（二）土地权属情况

本次成片开发方案涉及金鸡坡街道，共2个行政村，拟征收范围只涉及金鸡坡街道大王庙村，面积为11.6182公顷。

表 2-3 成片开发方案权属表

单位：公顷

片区名称	权利人名称	权属性质	坐落	是否征收	椭圆面积
JA 片区	金鸡坡街道大王庙村五组农民集体	集体	金鸡坡街道大王庙村	是	0.8517
	金鸡坡街道大王庙村三组农民集体	集体		是	10.7665
	小计				11.6182
	九江石化	国有	金鸡坡街道大王庙村、姬公庵村	否	2.5611
	浔阳区国有土地	国有	金鸡坡街道大王庙村、姬公庵村	否	1.4488
	小计				4.0099
合计					15.6281

——数据源：2020年变更数据库、宗地权属

五、 成片开发区域基础设施条件

（一）片区区位情况

本次成片开发位于金鸡坡街道，东侧临近城东沿江基地，西侧临近琵琶湖。北临近滨江东路，南临近石化产业园。

（二）基础设施条件

1、交通条件

本方案成片开发范围基本位于浔阳区建成区范围内，周边路网基本建成，交通便利，基本可满足该片区地块开发交通需要。

表 2-4 各片区现状已建道路情况一览表

片区名称	现状已建道路名称
JA 片区	琴湖大道、九湖路、滨江东路、芳兰大道、杭瑞高速公路、长虹东大道、

2、给排水条件

（1）给水条件

片区位于浔阳区金安组团范围内，配套设施成熟，主要由九江市第三水厂（设计规模 30 万吨/日）通过长虹大道向本区域供水，管径为 DN800，第三水厂可达 20 万吨/日的给水供应，且炼油厂、二电厂生产用水为自备水源，且规划 DN600-DN800 的主管连接各片区，从而形成环状供水管网络，以保障供水的安全可靠性。在区内沿规划道路敷设 DN200- DN500 给水支管，形成主次管

道搭配的环状供水管网。因此，现状给水条件可以满足该片区的日常需求。

（2）排水条件

片区内排水体制实行雨、污分流制，采用分区排水、分散就近排入雨水管，支管就近排入干管或附近水系，雨水管径 DN600-1500，保留现状河流水系，打通琵琶湖至沿江泵站排水通道。污水管道最大管径 DN1000mm，最小管径 DN400mm。污水支管根据不同的污水分区将收集的污水汇入污水干管，同时，规划城市污水处理厂有两处，其中白水湖污水处理厂处理规模 3.5 万吨/天，琵琶湖污水处理厂规模 3.5 万吨/天。规划区东部污水进入沿江工业基地污水处理厂。二电厂及炼油厂均有自备污水处理设施及排放口。规划共有污水提升泵站六处。排水条件可以满足该片区的日常需求。

因此，本成片开发方案范围内具备良好的给水、排水条件，同时片区内市政管线亦逐步完善，可满足片区的日常生活需求。

3、供电条件

片区内设有 110kv 大桥变及 110kv 毛家塘变。

因此，本成片开发方案范围内具备良好的电力供应条件，周边配套相应的变电站等设施，可满足片区的日常生活需求。

4、供气条件

片区内有穿江“川气东输”管线通过，进入分输站后分为三根高压燃气管道，其中两根为九江-南昌高压燃气管、一根为九江-

景德镇高压燃气管。气源主要来自城东港区高中压调压站及濂溪高中压调压站。汽车运输液化天然气和液化石油气作为辅助气源。

因此，本方案成片开发范围内沿主要道路均设有燃气管道，燃气供应主要通过现状道路下埋设的中压燃气管线进行天然气输送，满足片区供气需求。

5、通信网络条件

片区内沿主要市政道路均布有电讯管，通信条件成熟。

因此，本方案成片开发范围内沿主要道路均设有电讯管道，周边已有电信分局 1 所、营业网点 3 处、移动通信基站站址等，能够满足该片区通信网络服务。

6、公共服务设施配套条件

本方案成片开发范围周边已建成部分公共服务设施，涵盖行政办公、医疗卫生、中小学、公共绿地等相应设施，随着城市建设的进一步加快，相应配套设施将进一步完善。

表 2-5 各片区内公共服务设施一览表

片区名称	现状已建公共服务设施
JA 片区	九江实华学校、金鸡坡街道服务大厅、九江市邮政局(石化投递部)、九江市公安局东郊分局、九江市石化医院、南园公园等

六、 辖区内批而未供土地情况

根据土地市场动态监测与监管系统及浔阳区 2009-2022 年新增国有建设用地供应情况明细表数据，2009-2022 年，浔阳区批准土地总面积 110.1633 公顷，批而未供土地总面积为 8.6120 公顷，批而未供率 7.82%。符合市县区域内成片开发方案关于批而未供率不超过全省 2009 年以来实时批而未供率平均数 1 倍以上的规定。

序号	批地情况					供地情况							
	批次名称	批复文号	批准时间	批准用地总面积	批准用途	项目名称	批准文号	电子监管号	签订日期	约定开工日期	实际土地用途	供地面积	批而未供面积
13	九江市2020年第八批次建设用地	赣自然资证【2020】273号	2020.4.29	194.78 (浔: 38.88)	基础设施	九湖路改建						0	38.88
14	九江市2020年第十一批次建设用地	赣自然资证(2020)486号	2020.7.24	212.061 (浔: 48.47)	工业	江西御创未来智能装备有限公司(浔公廪村三组无人机项目报批面积41.36亩)	浔府办纪要(2021)8号	3604032021B00026	2021.6.10	2022.6.10	工业用地	40.24	1.12
					工业	德丰混凝土(报批面积2.26亩)	浔府办纪要(2021)3号	3604032021B00018	2021.4.23	2022.5.23	工业用地	2.26	0.00
					商住	殷家斯片区搬迁(报批面积4.85亩)						0	4.85
2020年小计				406.841 (浔: 87.3509)							42.5	44.85	
15	浔阳区2021年第一批城市建设用地	赣自然资证(2021)356号	2021.10.21	1.836	机关团体	浔阳区东郊人民法庭	九江市人民政府办公室公文处理单(2022)457号	3604002022A00179	2022/4/13	2023/7/8	机关团体	1.836	0.00
2021年小计				1.836								1.836	0.00
2022年小计													12.82
2009-2022年合计				1652.45								1510.48	129.15
2009-2022年合计(公顷)				110.16								100.70	8.61

备注：市批批次涉及浔阳区范围(2009-2020年)总批准面积227.712亩，已供138.5232亩，未供89.1888亩；1、市2015年第一批次(配建铁路和中粮大道)15.01亩，系统显示已供曹家山二三期安置小区14.46亩(电子监管号3604032020B00011)，中粮大道北侧两块0.53亩(电子监管号3604032022B00027)，未供面积0.02亩；2、市2014年第一批次(长虹东路置换)：77.142亩(已办理授权经营用地，按其他方式完成供地面积2.9683亩，未供14.1173亩)；3、九景衢铁路：15.1665亩(未供)；4、市2013年第三批次(220千伏开关站)：11.1075亩(已供)；5、九江市(八里湖)2017年第一批次(白湖水污水处理厂)：21.939亩(已供)；6、九江市2020年第八批次(九湖路升级改造)38.88亩(未供)；7、九江市2020年第十一批次(浔公廪三组无人机项目41.355亩、德丰2.2635亩、殷家斯片区4.8525亩)48.471亩，已供42.5084亩，未供5.9626亩。

图 2-2 浔阳区 2009-2022 年新增国有建设用地情况表

七、 辖区内闲置土地情况

截止 2022 年 9 月 6 日，浔阳区闲置土地 0 公顷（合 0 亩），符合闲置土地面积占全省闲置土地总面积的比例不超过 5% 的规定。

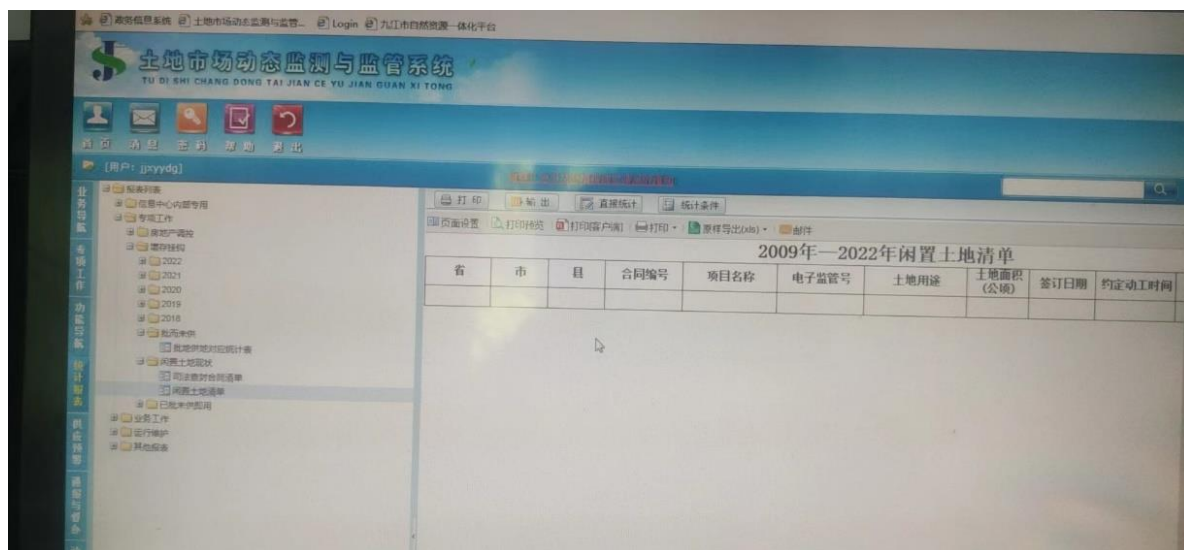


图 2-3 浔阳区 2009-2022 年闲置土地清单查询图

八、 已批准实施的成片开发土地利用完成情况

截止目前，本次是浔阳区第一次编制成片开发方案。

第三章 成片开发的必要性、用途和实现功能分析

一、 成片开发区域规划定位

根据九江市中心城区金安组团控制性详细规划的功能定位，JA-01 片区旨在打造国家粮油储备与物流基地，长江中游重要的玻纤新材料、石化产业基地，江西省重要的临港产业基地和循环经济产业园区，整合城东港区和浔阳工业园传统产业，高标准推动九江石化扩能改造，延伸产业链，结合二电厂共同打造循环经济产业园区。加强港口与物流仓储设施建设，完善粮油储运职能，打造国家级大型粮油储备与物流中心。引导新型产业集聚发展，形成新材料、绿色食品产业加工基地。适度盘整铜九铁路与杭瑞高速之间零散用地，建设城市生产生活物资储备与转运基地。

二、 成片开发的必要性

（一） 夯实产业发展基础，优化产业布局的需要

浔阳区大力发展数字经济，强力推进“数字产业化、产业数字化”两化融合，聚焦六大重点产业，坚持外引与内培相结合，夯实产业发展基础，高质量发展现代服务业，努力构建以数字经济为引领、产业特色鲜明的现代城市经济体系。

本次成片开发位置位于浔阳区重点发展地区，可完善城市功能布局。成片开发方案的实施有助于金安片区的功能完善，有助于完善围绕石化产业园区产业布局优化，为产业发展提供保障，提高浔阳区城市的核心竞争力。

纳入土地征收成片开发，意旨完善城市工业，科学谋划城东工业园区产业布局，实施“筑链、补链、强链”行动，稳步推进

“节地增效”，带动优势传统行业 and 新兴产业集群发展，打造城东都市工业群，同时有利于政府组织实施基础设施建设，统一组织项目招商引资，加快推动区域的开发建设，实现土地资源的合理高效利用。

（二）产业转型升级、提质增效的需要

浔阳区致力于大力改造提升传统服务业，积极催生一批新兴服务业，不断优化服务业产业结构。加快发展生产性服务业，立足浔阳区实际，以提质增效为引领，推动新型服务业和传统服务业协同发展、坚持一二三产融合发展，构筑特色鲜明、结构合理的现代服务业体系，建设现代服务业高地。

本次成片开发方案拟建围绕九江石化产业园，发展PX下游配套产业，培育化工新材料等特色产业，打造石化聚丙烯材料产业集群。促进一批物流仓储升级，为完善浔阳区服务业功能，加快服务业升级，推动服务贸易发展奠定良好基础。

（三）促进产业集聚，带动区域经济发展的需要

在成片开发方案实施的过程中，成片开发区域内招商引资能够在一定程度上为区域内带来经济增长，适当缓解当地财政压力。未来建设过程中，工程材料的采购、项目建设的施工、能源的供应、现场的安装维护等，都能够带动相关产业及企业的发展。有助于人口就业和企业入驻，加快形成城区人口聚集，为产业聚集、城市发展提供基本的人口规模，配套设施的建设为周边地区提高了核心竞争力，在一定程度上带动区域经济发展。

（四）完善城市功能，推进服务业扩容提质的需要

浔阳区致力于大力整合城东港区和浔阳工业园传统产业，高标准推动九江石化扩能改造，延伸产业链，结合二电厂共同打造

循环经济产业园区。加强港口与物流仓储设施建设，完善粮油储运职能，打造国家级大型粮油储备与物流中。引导新型产业集聚发展，形成新材料、绿色食品产业加工基地。

本次成片开发方案拟建公用设施用地、绿化用地、道路与交通设施用地，为完善浔阳区服务业功能，加快服务业升级，推动服务贸易发展奠定良好基础。

三、 成片开发的主要用途和实现的功能

根据各地块实际用途和实现功能划分，地块开发的主要用途参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行划分。各地块规划主要用途为工业用地、防护绿地、供水用地、城市道路用地等。

JA 片区拟建工业用地，主要用于企业内部产品的存储及企业的厂房建设，意旨完善城东港区和浔阳工业园产业功能，为企业入驻提供用地保障；拟建防护绿地，美化园区环境；拟建城市道路用地，完善园区路网结构。

（各项目主要用途和拟建功能详见方案附表 4）

第四章 成片开发相关规划符合性分析

一、与长江大保护的符合性分析

九江处于沿长江地带，是全省唯一通江达海港口城市，本次成片开发方案JA片区位于金安片区，临近长江，成片开发方案坚持落实生态优先、绿色发展的要求，牢固树立“绿水青山就是金山银山”的理念，坚定贯彻“共抓大保护、不搞大开发”的战略导向，切实加大长江保护治理力度。

2021年3月1日，《中华人民共和国长江保护法》正式实施，有利于加强长江流域生态环境保护和修复，促进资源合理高效利用，保障生态安全，实现人与自然和谐共生。

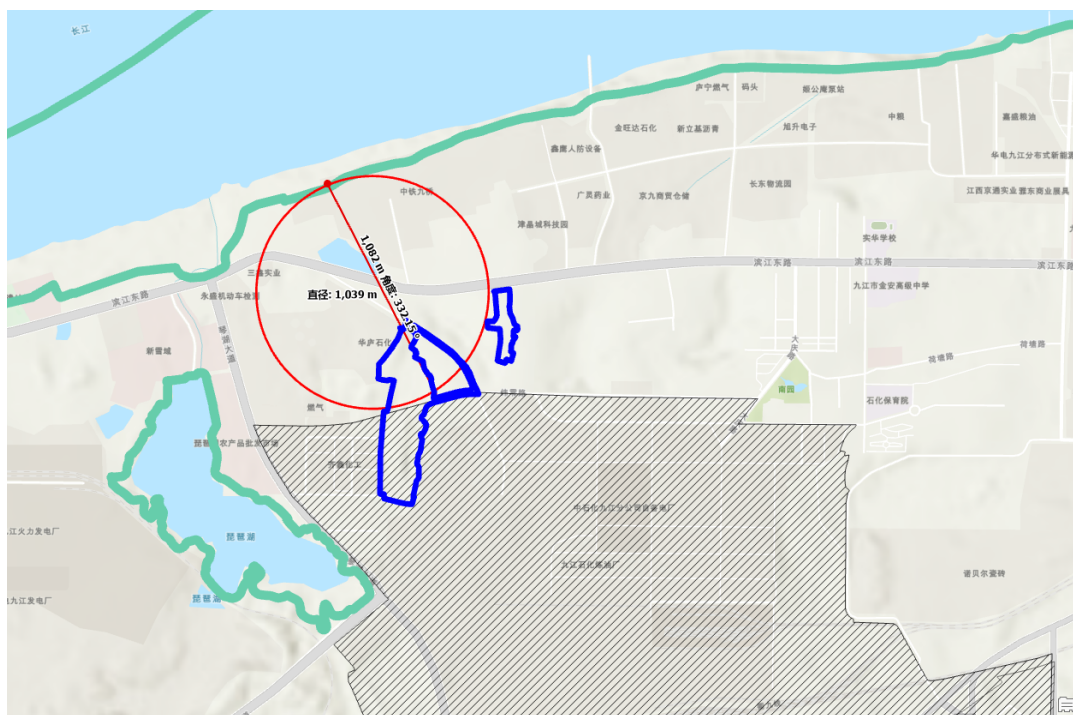
1、与长江保护法相关要求符合性

本次成片开发方案严格按照《中华人民共和国长江保护法》要求，禁止在长江干支流岸线一公里范围内新建、扩建化工园区和化工项目；禁止在长江干流岸线三公里范围内和重要支流岸线一公里范围内新建、改建、扩建尾矿库；但是以提升安全、生态环境保护水平为目的的改建除外。JA片区的产业项目均为一类工业项目，项目在建设过程中将严格落实相关法律法规和相关政策要求，不符合要求项目坚决不上；同时，随着国家“长江经济带”发展战略的提出，“共抓大保护，不搞大开放”，对本区域的发展提出了新的要求，九江现有基础发展精深加工石油化工产业，建设粮食储备和中转物流基地，生产制造单位等共同形成联合体，建设绿色设计平台，创新应用绿色关键工艺，开展绿色制造系统

集成，鼓励企业采用节能减排技术进行技术改造，打造先进制造业基地。其中城东港产业平台以城东港区为主，整合浔阳区工业园，重点发展非金属新材料产业、电力能源产业，推动绿色食品、石化产业升级改造。

3、项目的建设对长江的影响分析

根据《九江市中心城区金安组团控制性详细规划》相关要求，本次成片开发方案 JA 片区拟建工业项目均为一类工业，片区以纬零路为界，北面地块在长江一公里范围内，主要为厂区仓储用地、厂区的办公用地及道路、供水用地等设施用地，南面地块在石化产业园范围内，主要为厂房生产用地。



周边路网均已形成，沿道路设有污水管网，远期规划城市污水处理厂有两处，其中白水湖污水处理厂处理规模 3.5 万吨/天，琵琶湖污水处理厂规模 3.5 万吨/天。规划区东部污水进入沿江工业基地

污水处理厂。二电厂及炼油厂均有自备污水处理设施及排放口。规划共有污水提升泵站六处，污水处理可满足成片开发项目建设要求，该区域内点状布置垃圾中转站，可满足日常垃圾处理要求。同时，金安成片开发严格按照控规要求，执行生产区空气质量三类、环境噪声三类标准要求，水域水体地表水执行Ⅲ-Ⅳ水质标准，污水处理厂污染物标准值执行一级 A 标准。因此，项目的建设对长江大保护影响较小。

2、与长江管理范围的符合性

经九江市浔阳区农业农村水利局审查，成片开发方案项目均在河湖划界范围外，符合相关管理要求。



图 4-1 成片开发范围与河湖划界管理范围线关系图

二、“三线”的符合性分析

按照中共中央办公厅国务院办公厅《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》的要求，坚持底线思维，

保护优先，科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，强化底线约束；科学有序划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界，并在国土空间规划中予以落实。同时，根据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》的要求，成片开发区域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。

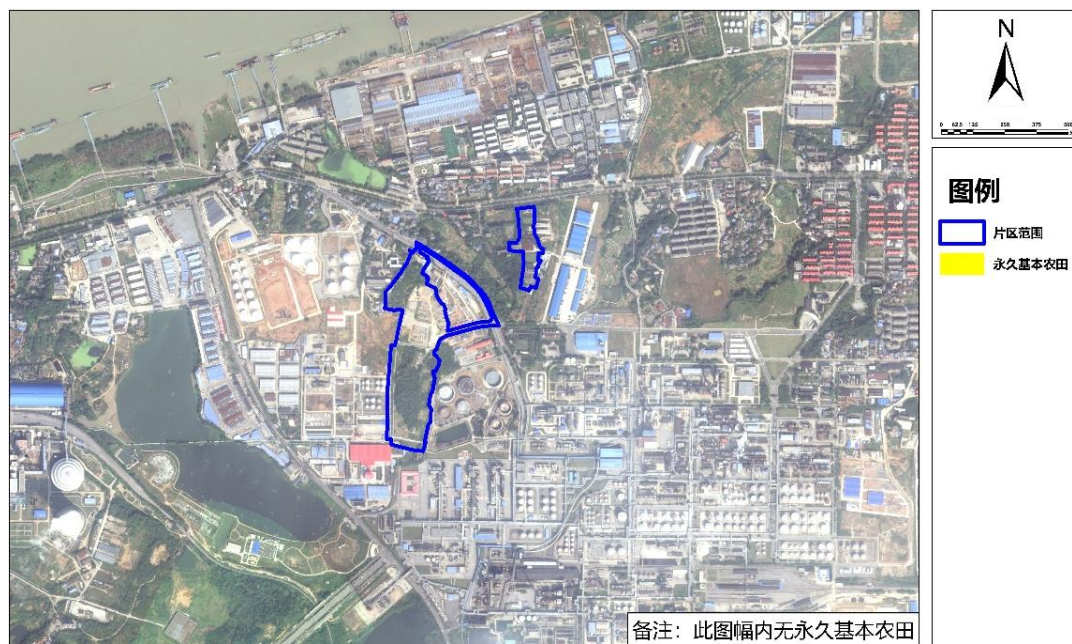
1、与永久基本农田的符合性

根据《九江市人民政府办公厅关于印发九江市永久基本农田划定实施方案的通知（九府厅发〔2012〕67号）》浔阳区没有基本农田保护指标；九江市三区三线划定过程中，浔阳区也没有基本农田保护指标，因此本成片开发方案范围内均不涉及永久基本农田及永久基本农田储备区。



备注：本图幅范围内无永久基本农田

图 4-2 成片开发范围与永久基本农田套合示意图



备注：本图幅范围内无永久基本农田

图 4-3 成片开发范围与永久基本农田套合示意图（三区三线二上版）

2、与生态保护红线的符合性

本成片开发方案与《江西省九江市“三线一单”划定技术报告》、《浔阳区生态保护红线优化成果》、《浔阳区生态保护红线“三区三线二上”成果》三版生态保护红线进行叠加分析，成片开发范围均不占用生态保护红线。



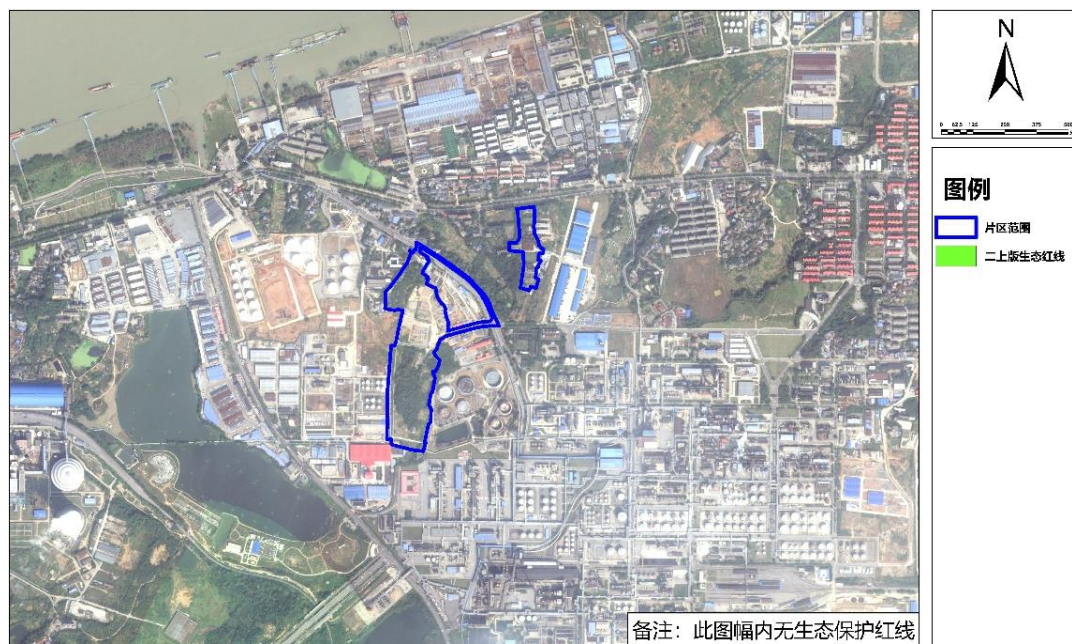
备注：本图幅范围内无生态红线

图 4-4 成片开发范围与生态红线套合示意图（批复版）



备注：本图幅范围内无生态红线

图 4-5 成片开发范围与生态红线套合示意图（优化后版）



备注：本图幅范围内无生态红线

图 4-6 成片开发范围与生态红线套合示意图（三区三线二上版）

3、与城镇开发边界的符合性

为更好指导城市建设，便于土规延续及成片开发项目的实施，九江市针对过渡期城镇开发边界进行调整上报，本次浔阳区城镇开发边界（过渡期）总面积为 34.51km²，全部为集中建设区，本次成片开发方案与本次九江市上报的城镇开发边界集中建设区叠加对比分析，JA 片区均在城镇开发边界集中建设区范围内。

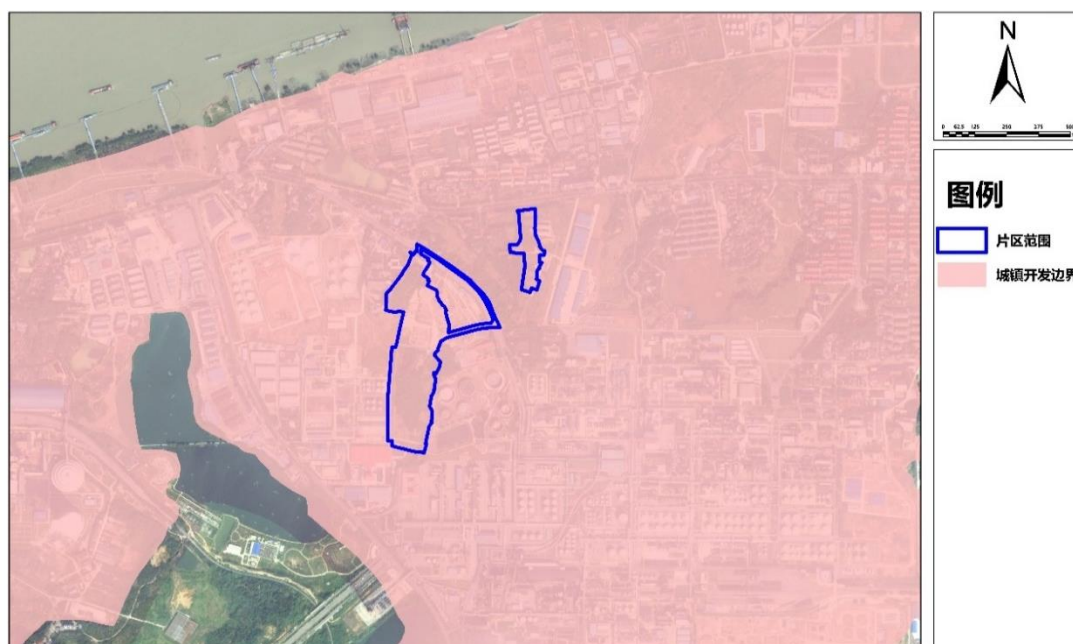


图 4-7 成片开发范围与城镇开发边界套合示意图

——资料来源：中心城区过渡期城镇开发边界

与“三区三线二上”划定成果衔接，本次浔阳区“三区三线二上”城镇开发边界总面积为 36.29km²，全部为集中建设区，本次成片开发方案与九江市上报的浔阳区“三区三线二上”城镇开发边界集中建设区叠加对比分析，JA 片区均在城镇开发边界集中建设区范围内。

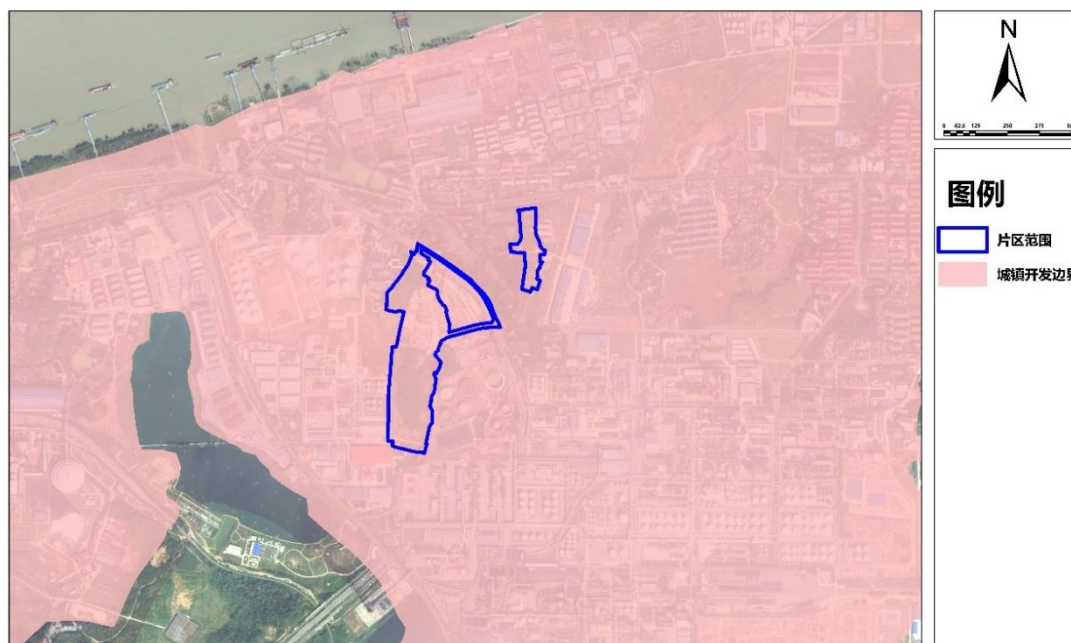


图 4-8 成片开发范围与城镇开发边界套合示意图（三区三线二上版）

——资料来源：浔阳区三区三线二上城镇开发边界

三、 成片开发与国民经济和社会发展规划符合性分析

《浔阳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称规划纲要）中提出：夯实产业基础。做到“存量调整”与“增量扩容”相并重，深入推进“外企入赣”“央企入赣”“民企入赣”和“赣商回归”。围绕浔阳主导产业，紧盯世界 500 强、国内 100 强企业及行业领军企业，引进和培育一批科技含量高、带动能力强的项目。

成片开发方案片区范围内拟建工业用地，主要用于企业内部产品的存储及企业的厂房建设，《规划纲要》提出：打造都市工业，科学谋划城东工业园区产业布局，实施“筑链、补链、强链”行动，稳步推进“节地增效”，带动优势传统行业 and 新兴产业集群发展，打造城东都市工业群。围绕九江石化产业园，发展 PX 下游配套产业，培育化工新材料等特色产业集群，打造石化聚丙烯材料产业集群。

本次成片开发方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位和相关要求。成片开发项目的建设有利于提升浔阳区工业集聚区产业的夯实、完善石化产业园区的下游配套产业，培育化工新材料等特色产业，同时促进临港物流区的发展升级，为发展现代化物流做准备。

——**夯实产业基础。**做到“存量调整”与“增量扩容”相并重，深入推进“外企入赣”“央企入赣”“民企入赣”和“赣商回归”。围绕浔阳主导产业，紧盯世界500强、国内100强企业及行业领军企业，引进和培育一批科技含量高、带动能力强的项目。

——**发展新兴产业。**加强5G、物联网、产业互联网等新型信息基础设施建设，发展大数据、云计算、区块链、智能制造、智慧物流等新兴产业，培育互联网医疗、线上办公等新业态。聚焦产业链、商贸流通业、电子商务、新零售消费升级。

——**打造都市工业。**科学谋划城东工业园区产业布局，实施“筑链、补链、强链”行动，稳步推进“节地增效”，带动优势传统行业和新兴产业集群发展，打造城东都市工业群。围绕九江石化产业园，发展PX下游配套产业，培育化工新材料等特色产业，打造石化聚丙烯材料产业群。

——**培育服务型制造业。**突破研发设计、生产制造、销售服务业的资源边界和运营边界，推动生产和消费、制造和

十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要截图

同时经与浔阳区发改委对接，成片开发方案中2022年拟开发用地已纳入区人大常委会通过的国民经济和社会发展年度计划，并承诺2023年拟开发用地列入当年的国民经济和社会发展年度计划。

因此，成片开发方案符合《浔阳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。（详见附件第六部分附件 6-2）

四、 成片开发与国土空间总体规划符合性分析

根据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》（以下简称指导意见）的要求，成片开发范围应符合国土空间规划。目前《九江市国土空间总体规划（2021-2035）》正在编制，在新的国土空间规划批准生效前，成片开发方案应符合土地利用总体规划、城镇总体规划、符合报批的城镇开发边界。因此，本次成片开发方案与土地利用总体规划、九江市总体规划、过渡期上报的开发边界等进行对比分析。

1、与《浔阳区土地利用总体规划（2006-2020）》的符合性

至 2021 年，江西省各县市土地利用总体规划已经到期，而国土空间规划尚处于编制过程中，根据《自然资源部关于做好近期国土空间规划有关工作的通知》（自然资发〔2020〕183 号），在新的国土空间规划批准生效前的过渡期，为保障“十四五”近期重大基础设施和民生保障项目、重大产业项目建设依法依规用地，做好过渡期规划实施管理工作。根据江西省自然资源厅关于印发《关于编制过渡期土地利用总体规划延续方案的指导意见》的通知（赣自然资发〔2021〕3 号）的相关要求；但因浔阳区无项目需要修改土地利用总体规划，因此浔阳区未开展《浔阳区土地利用总体规划延续方案》的编制工作，目前浔阳区土地利用总体规划

为 2017 年修编的土地利用总体规划。经套合，本次成片开发范围在 2017 年的修编的土地利用总体规划允许建设区范围内，方案符合土地利用总体规划。



图 4-9 成片开发范围与土规建设用地管制区套合示意图

——资料来源：浔阳区土地利用总体规划（2017 年修编）

2、与《九江市城市总体规划（2017-2035）》局部调整方案的符合性

据《江西省自然资源厅关于切实加强过渡期土地利用总体规划和城市总体规划实施工作的指导意见》（赣自然资发[2019]5 号），城市总体规划正在修编且成果已经报省城乡规划主管部门审查通过的城市，总体规划确定的近期建设用地，可以作为过渡期规划建设参考依据，编制和批准控制性详细规划，指导城市建设和项目规划审批。

根据《九江市城市总体规划（2017-2035）》局部调整方案的空间结构规划，规划形成“一心一核三片”的城市空间结构。城

东片区，依托鄱阳湖生态科技城研发资源，整合带动城东港区产业升级，建设成为石化产业基地、产业创新试验区、高新产业研发孵化区，面向庐山的旅游接待服务中心。该片区由城东组团、芳兰中心组团、威家组团、姑塘组团共同组成。

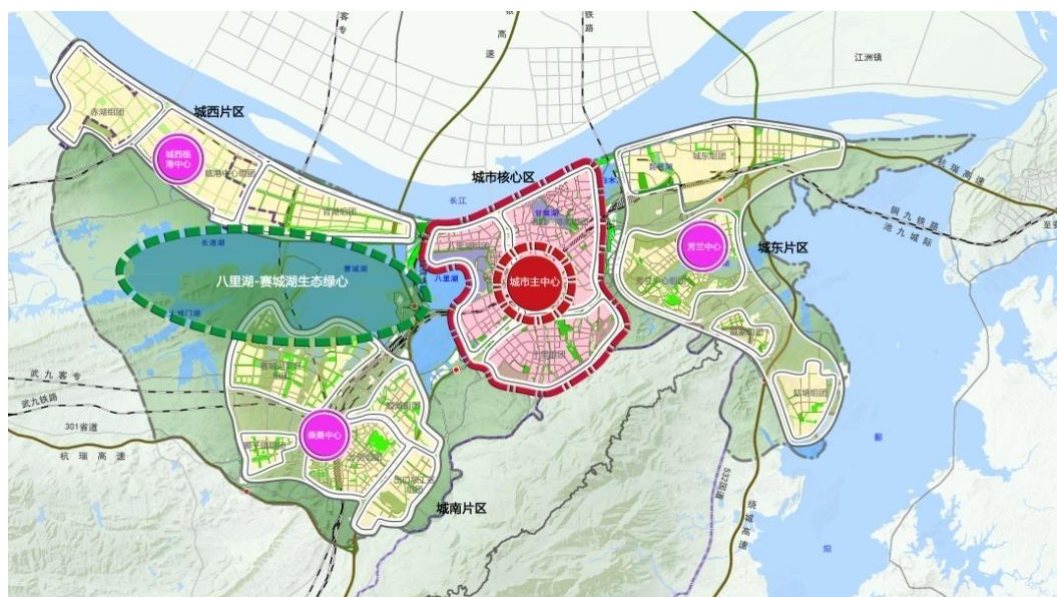


图 4-10 九江市总体规划空间结构图

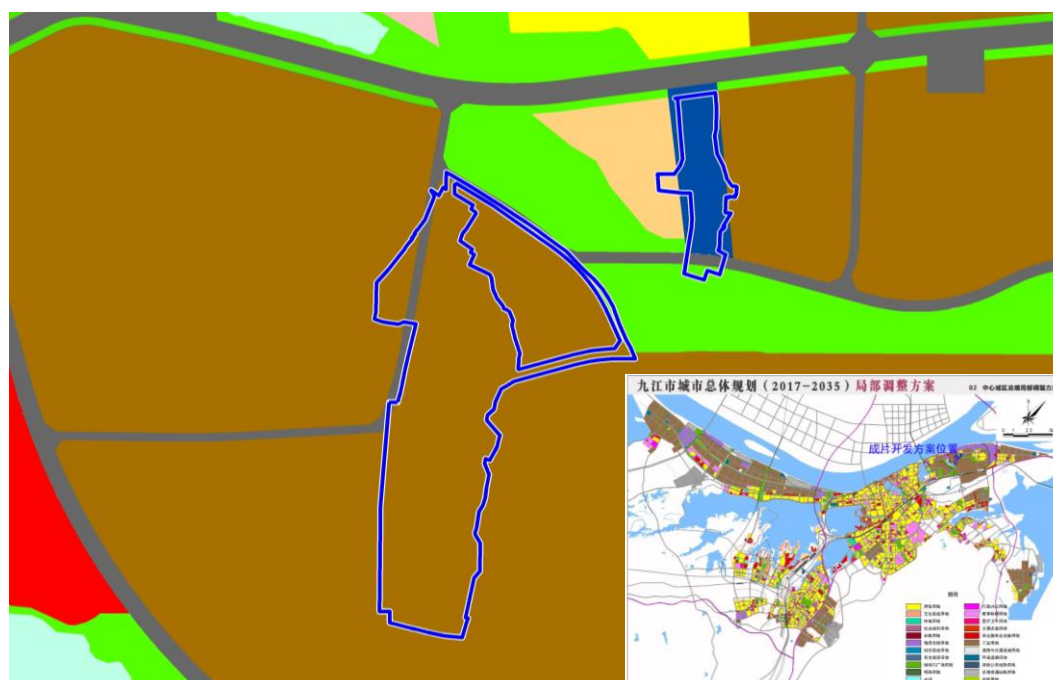


图 4-11 九江市总体规划局部调整方案图

根据浔阳区成片开发方案划定的范围，JA 片区位于九江空间结构的城东片区内，片区拟建项目类型均符合城东片区发展定位及用地要求。因此，成片开发的建设有利于九江市基础设施、公共服务设施建设、有利于产业的引入，符合九江市城市发展需要，成片开发方案符合《九江市城市总体规划（2017-2035）》局部调整方案。

五、 用地符合性分析

（1） 国家供地政策符合性分析

为贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）精神，依据《产业结构调整指导目录（2021 年修订本）》（国家发展改革委令第 49 号）和国家有关产业政策、土地供应政策，《自然资源开发利用限制与禁止目录（2021）年本》等规定，成片开发项目符合国家供地政策。

（2） 产业政策的符合性分析

成片开发拟建项目有工业用地、防护绿地、城市道路用地等，不属于在《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中限制类及淘汰类项目类中，符合国家产业政策。

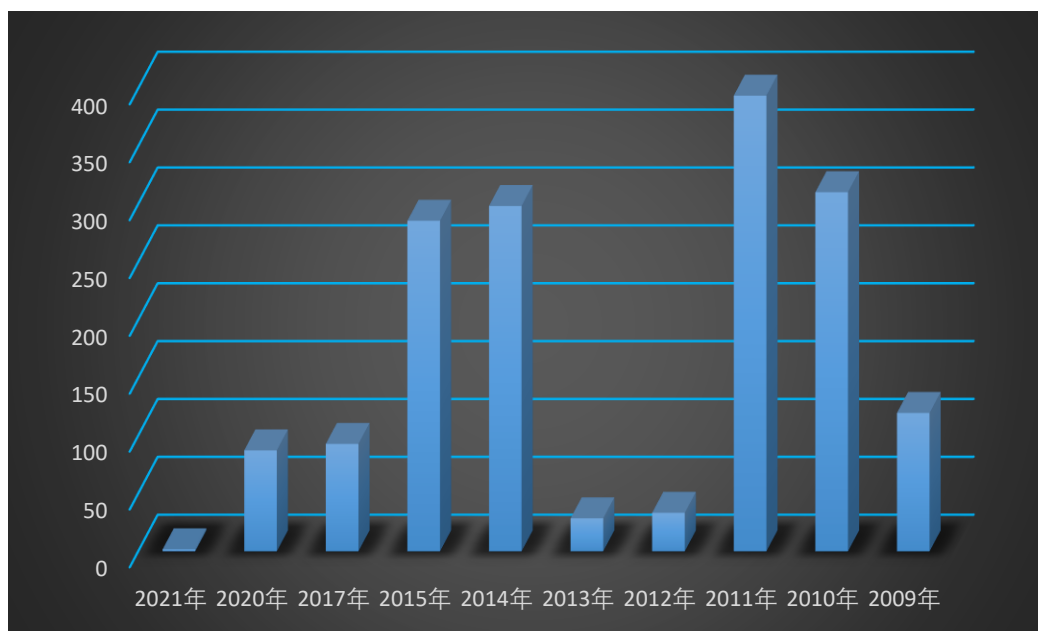
（3） 用地规模的合理性分析

根据浔阳区近 10 年报批用地台账统计分析，浔阳区用地报批呈现逐步下降趋势，在体现用地集约节约利用的同时，土地利用效率也逐渐增高。

表 4-1：浔阳区近十年用地报批情况一览表

浔阳区历年用地报批情况										
年度	2021年	2020年	2017年	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
报批规模（公顷）	1.84	87.35	92.98	285.69	298.53	28.67	33.43	393.84	310.44	119.68
平均供地率	91%									
供地规模（公顷）	1.84	42.50	92.98	265.58	236.74	28.50	33.43	393.84	295.39	119.68

——数据源：浔阳区近十年报批台账



根据以上报批情况统计，浔阳区近十年报平均供地规模151.05公顷，本次拟征收用地11.6182公顷，其中2022年度

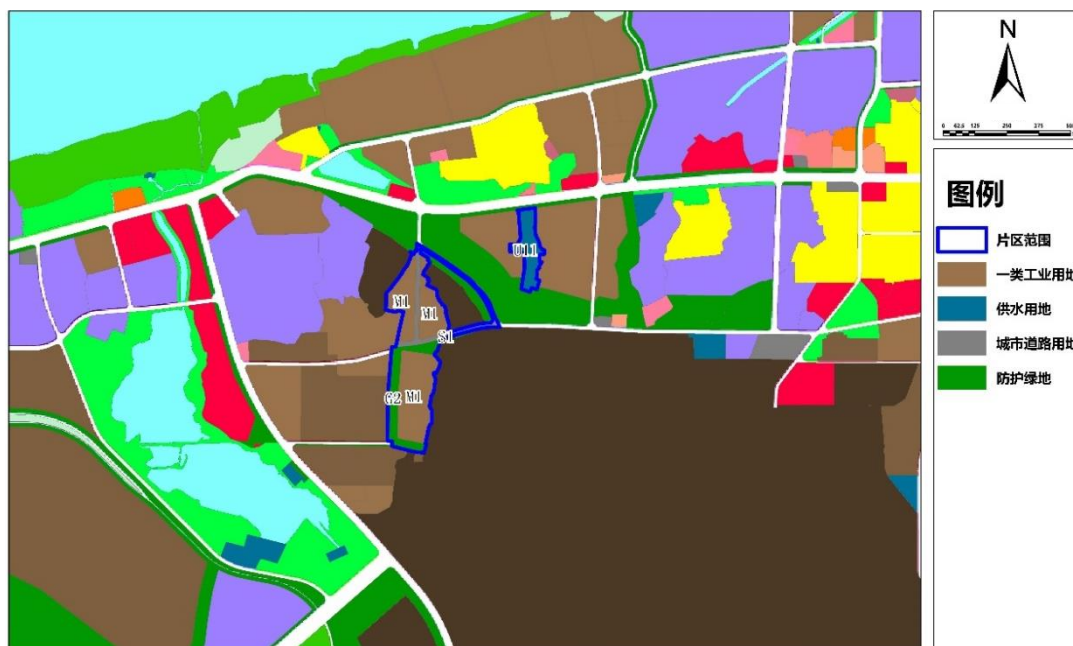
6.8689公顷，2023年度4.7493公顷，符合用地集约节约利用，报批用地规模合理。

（4） 用地性质符合性分析

根据成片开发方案划定的范围，成片开发方案位于九江市中心城区范围内，控制性详细规划全覆盖。根据片区拟建项目类型与控规用地性质对比分析，项目符合控规用地性质。

表 4-2 成片开发范围内拟建项目与控规用地对应表

片区	项目编号	项目名称	拟建城规用地类型	城规用地类型	备注
JA	JA-01	工业地块 C	一类工业用地	一类工业用地	符合规划
	JA-02	工业地块 A	一类工业用地	一类工业用地	符合规划
	JA-03	工业地块 B	一类工业用地	一类工业用地	符合规划
	JA-04	防护绿地地块	防护绿地	防护绿地	符合规划
	JA-05	城市道路地块	城市道路地块	城市道路地块	符合规划
	JA-06	供水地块	供水地块	供水地块	符合规划



底图为九江市中心城区金安组团控制性详细规划

图 4-12 成片开发范围与金安组团控制性详细规划关系图

六、 其他情况说明

（一） 涉及公益林、湿地等情况分析

经九江市浔阳区农业农村水利局审查，《九江市浔阳区土地征收成片开发方案（2022-2023）》方案用地范围项目涉及部分林地但不涉及国家公益林、不涉及一般商品林；成片开发范围不涉及省级重要湿地和一般湿地、不涉及泄（蓄）洪区、不在河湖划界范围内。（详见附件第二部分附件 2-2）

（二） 涉及历史文化街区名镇名村情况分析

经九江市浔阳区文化广电新闻出版旅游局审查，支持《九江市浔阳区土地征收成片开发（2022-2023）》项目，片区范围内未发现存在地面文物，不涉及已公布文物保护单位的保护范围和建设控制地带。（详见附件第二部分附件 2-6）

经九江市浔阳区住房和城乡建设局审查，土地征收范围内无历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑。（详见附件第二部分附件 2-4）

若本方案在未来施工过程中发下地下文物，应立即向文物部门报告并进行进一步协调，坚持“保护为先、抢救第一”的原则，依法履行相关手续。

（三） 地质灾害影响分析

经九江市浔阳区应急管理局查询，《九江市浔阳区土地征收成片开发方案（2022-2023）》方案套合《九江市浔阳区地质灾害防治“十四五”规划》，本次成片开发方案处于崩滑流灾害不易发区，地面塌陷灾害不易发区；（详见附件第二部分附件 2-5）

根据《地质灾害防治条例》《江西省地质灾害防治条例》和江西省自然资源厅《关于印发地址灾害危险性区域评估实施细则》的通知（赣自然资源发（2019）8号）文规定，在后续土地征收及开发过程中，对土地征收成片开发方案中该片区进行地质灾害危险性区域评估，同时按照评估要求，做好相应具体防治措施。



图 4-13 成片开发范围与地质灾害易发程度分区套合图

（四） 压覆矿产资源分析

浔阳区位于九江市中心城区，项目压覆矿查询统一由市局查询。2022年9月8日，已通过政务窗口提交项目压覆矿查询，9月9日，收到九江市自然资源局对《浔阳区土地征收成片开发方案（2022-2023年）建设项目未压覆矿产资源回复函》及省级查询意见。

根据《中华人民共和国矿产资源法》、《关于进一步做好建设项目压覆重要矿产资源审批管理工作的通知》（国土资发[2010]137号）的有关规定，经省、市、县自然资源部门查询：浔阳区土地征收成片开发方案（2022-2023年）项目查询范围内无采矿权和探矿权设置、无上表储量。无需编制评估报告。（详见附件第二部分附件 2-9）

（五） 土壤污染或疑似污染地块分析

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》、《污染地块土壤环境管理办法（试行）》相关规定，进一步规范浔阳区土壤污染状况调查和疑似污染地块审查工作，对涉及污染的开发利用地块开展治理与修复，防止地块及周边环境造成二次污染。经九江市浔阳区生态环境局审查，《浔阳区土地征收成片开发方案（2022-2023年）》范围JA片区未从事过有色金属冶炼、石油加工、焦化、电镀、制革等行业生产经营活动，也未从事过危险废物 贮存、利用、处理活动，因此该片区未纳入浔阳区疑似污染地块名录和污染地块管理。（详见附件第二部分附件 2-3）

（六） 环境影响分析

坚持贯彻习近平生态文明思想，把生态环境保护摆在更加突出的位置，坚决摒弃损害甚至破坏生态环境的发展模式，坚决摒弃以牺牲生态环境换取一时一地经济增长的做法，让良好生态环境成为人们生活的增长点。把修复长江生态环境摆在压倒性位置，共抓大保护、不搞大开发，努力把长江经济带建设成为生态更优美、交通更顺畅、经济更协调、市场更统一、机制更科学的黄金经济带，探索出一条生态优先、绿色发展新路子。

浔阳区生态环境优越，北临长江，东靠鄱阳湖，形成了天然的山江湖地理格局。本次土地征收成片开发坚持贯彻落实习近平生态文明思想，转变理念，遵循自然规律进行生态保护修复，以节约优先、保护优先、自然恢复为主，保障生态安全，促进人与自然和谐发展。

1、环境现状

成片开发范围内主要草本植物有青草、车前草、蒿草及其他杂草；主要木本植物有杉木林和毛竹林等，具备一定生物量，项目所在地未发现被列入国家动植物保护名录及国家濒危动物保护名录的受保护动植物，区域生态系统敏感程度较低。

2、环境影响分析

（1）对土壤植被的影响分析

成片开发方案对生态影响主要体现在扰动地表，破坏占地范围内的地标植被。本方案占地 15.6281 公顷，涉及建设用地 15.6281

公顷，城市用地 15.4004 公顷，交通运输用地 0.2277 公顷。拟征收总面积 11.5068 公顷，涉及建设用地 11.5068 公顷，城市用地 11.3674 公顷，交通运输用地 0.1394 公顷。成片开发方案施工活动包括土石方工程、道路平整、施工机械的活动、材料堆放、临时营地都会破坏原有地表植被，使区域内地表裸露增加，环境稳定性下降，对风力、水力作用敏感，易造成风力扬尘和水土流失。根据调查，对于普通绿化植被，工程建设时，难以避免会遭到破坏。

（2）项目施工期环境影响分析

（A）大气环境影响分析：施工过程和材料运输过程中产生的扬尘，施工扬尘可采取在施工场地和运输道路上洒水，运输车辆加盖棚布措施来降低扬尘，经过采取有效措施可以满足《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）中标准限值要求，采用直接外购商品沥青混凝土，不现场加热搅拌，类比同类型项目对大气环境影响较小；

（B）噪声影响分析：施工期噪声源主要是施工机械和运输车辆，这些机械的单体声级一般均在 72~93dB(A)，通过选用低声级的建筑机械，对于产生高声级的机械，应设法安装隔声装置，以最大限度减轻高噪声施工机械对周围环境的影响，在施工场地周围设置简易隔声屏障，减轻噪声对周围环境的影响，施工单位应根据建设项目所在地区的环境特点，合理安排高噪声机械使用时间，以减轻噪声对周围环境的影响，合理安排作业时间，采取各种有效措

施，把施工场地边界噪声控制在国家《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中的标准要求范围内；

（C）水环境影响分析：项目施工期间会产生少量混凝土冲洗废水以及机械设备清洗水等施工废水，但其废水水量较小，且排放不连续，针对其悬浮物浓度较高等特点，采用间歇式自然沉淀的方式去除易沉淀的砂粒。该项目施工时应加强管理，注意水土保持，尽量避开雨季和大雨前施工，防止水土流失，施工机构的清洗废水应设隔油沉淀池沉淀处理，防止发生油泄漏事故；建筑垃圾应集中收集，统一清运，严禁将其随意抛弃、堆放。项目施工期产生的废水采取有效措施后对周围环境影响不大；

（D）固体废物环境影响分析：工程产生的生活垃圾应统一收集起来，清运至环卫部门指定的堆放场进行堆存，避免对周围环境造成危害。项目产生的固体废物经过有效的处理措施处理后固体废物对周围环境影响不大。

生态：成片开发方案应保证评价区内生态环境质量，不致因方案建设而趋于恶化，控制成片开发方案在施工期对土壤环境、植被资源、野生动物资源及原有地貌的破坏程度和范围，把生态损失降低到最低程度，采用适当的环境措施，防止生态环境恶化。

空气、声环境：保证成片开发方案周边空气、声环境质量不恶化，保持在相应功能区的标准之内。确保成片开发范围内的空气质量满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二级标准。

水环境：保证成片开发方案附近水环境质量在相应的标准之内。确保方案涉及及影响的地表水环境质量满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中的Ⅲ类标准。

社会环境：保护方案建设区域内的社会文化与经济环境。

3、施工期防治措施

成片开发方案片区范围内拟建工业用地，其主要可能造成有害气体污染、废水污染、噪声干扰、工业废渣污染等。

（1）大气污染防治措施：1）施工基地周围设一定高度的围屏；2）加强施工区的规划管理，防止或减少建材在装卸、堆放、拌合过程中的粉尘外逸；3）运输车主要进出的道路应定期洒水清扫，保持车辆进出入口路面清洁、湿润，以减少车辆轮胎与路面接触而引起地面扬尘污染；4）加强运输管理；5）禁止施工场地内车辆维修；6）加强对施工人员的环保教育，提高全体施工人员的环保意识，坚持文明施工、科学施工、减少施工期的大气污染；

（2）废水污染防治措施：1）尽量减少物料流失、撒落，以减少施工废水中污染物的产生量；2）由于施工期产生的废水含有大量的泥砂，故施工现场应建造废水沉砂（泥）池临时性水处理构筑物，对施工废水进行相应的沉淀处理后，并做到有组织排放清水。3）施工过程中产生的混凝土拌和及砂石清洗废水，这部分废水中主要污染物为SS，应设置平流且需建设隔油池对这部分废水进行统一处理。

（3）噪声防治措施：1）选用低声级的建筑机械；2）对于产生高声级的机械，应设法安装隔声装置，以最大限度减轻高噪声施工机械对周围环境的影响；3）在施工场地周围设置简易隔声屏障，减轻噪声对周围环境的影响；4）施工单位应根据建设项目所在地区的环境特点；5）合理安排施工作业时间，高噪声机械设备晚间禁止作业；运行期道路两侧栽种树木，加强绿化；隔音降噪。

（4）固体废物防治措施：项目施工期的固废必须按有关卫生管理条例规定进行处置，不能随意抛弃、转移和扩散，不能回填利用的应及时将固废运到指定地点（如垃圾填埋场）或作铺路基等处置，坚决杜绝灰土及泥浆等建筑垃圾随意堆放倾倒。金属垃圾可回收，危险固废交由有资质的单位处理处置，生活垃圾应在各施工区适当部位设置保洁容器进行集中收集，并交由环卫部门及时清运。

4、相关要求

（1）严格执行建设项目环保“三同时”制度，保障本项目所需的环保投资落到实处，落实各项生态保护和污染治理措施；

（2）项目施工中应明确含有实施环保措施的条款，特别是有关扬尘、施工噪声、水土流失的防治及生活污水和泥浆水处理的条款，并应明确违约责任；

（3）施工期间须落实水土流失防治措施，弃土合理处理；

（4）要求施工过程清洗、挖掘等产生的施工废水沉淀处理后综合利用；

（5）要求合理安排施工进度，以尽量减少施工对周边环境的影响；尽量避免在有居民集中区等敏感点路段夜间施工，如夜间必须施工，需报当地环保主管部门批准，方可施工，并告示附近居民，尽量减短工时；

5、相关结论

成片开发方案对促进经济的快速发展发挥较大的有利影响，工程的环境效益、社会效益、经济效益显著。成片开发项目的环境污染问题可采取相应的防治措施得到减缓，对区域环境影响较小。项目建成后，完善了周边基础设施及公共服务设施配套，带动周边地块开发，加大了人流、物流的通过能力，对社会环境产生正面影响。

成片开发方案坚持落实生态环境保护要求，金安JA片区临近长江，拟建项目主要为、一类工业用地、城市道路用地、防护绿地等，该区域严格按照《中华人民共和国长江保护法》相关要求执行，禁止布置二三类工业用地，综合评估周边环境承载能力，做到环境保护措施。成片开发方案的实施坚持以生态文明优先，统筹山水林田湖草生态资源，对周边生态环境采取保护保育、自然恢复、辅助再生或生态重建等生态修复措施，同时承诺项目在报批前做好《建设项目环境影响评价报告》。

第五章 成片开发拟建设项目及年度实施计划

一、 成片开发拟安排的建设项目

JA 片区位于浔阳区东侧金安组团内，临近长江区域，金安组团主要打造城东港产业，其以石油化工、电力能源、粮食物流为主导的产业组团。拟建项目有工业用地、城市道路及防护绿化等。

表 5-1 拟建项目一览表

片区名称	地块编号	项目名称	拟用地面积	拟征地面积 (公顷)
JA	JA-01	工业地块 C	4.6336	4.6336
	JA-02	工业地块 A	2.4247	2.4247
	JA-03	工业地块 B	2.2353	2.2353
	JA-04	防护绿地地块	2.4346	1.4259
	JA-05	城市道路地块	1.7192	0.8986
	JA-06	供水地块	2.1807	0.0

二、 用地年度实施计划情况

本次成片开发方案计划实施年限为 2022 年-2023 年，2 年内实施完毕，2022 年实施项目共 3 个，拟征收面积 6.8689 公顷；完成比例 59.12%；2023 年度实施项目 3 个，实施面积 4.7493 公顷，完成比例 40.88%。

表 5-2 开发时序和年度实施计划统计表

单位：公顷

拟征收总面积	2022 年		2023 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例
11.6182	6.8689	59.12%	4.7493	40.88%

表 5-3 年度拟建项目表

单位：公顷

实施年度	片区名称	地块编号	拟建项目名称	主要用途	用地面积	拟征收用地面积
2022年度	JA	JA-01	工业地块 C	一类工业用地	4.6336	4.6336
		JA-03	工业地块 B	一类工业用地	2.2353	2.2353
		JA-06	供水地块	供水用地	2.1807	0.0000
		小计				9.0496
2023年度	JA	JA-02	工业地块 A	一类工业用地	2.4247	2.4247
		JA-04	防护绿地地块	防护绿地	2.4346	1.4259
		JA-05	城市道路地块	城市道路用地	1.7192	0.8986
		小计				6.5785
总计					15.6281	11.6182

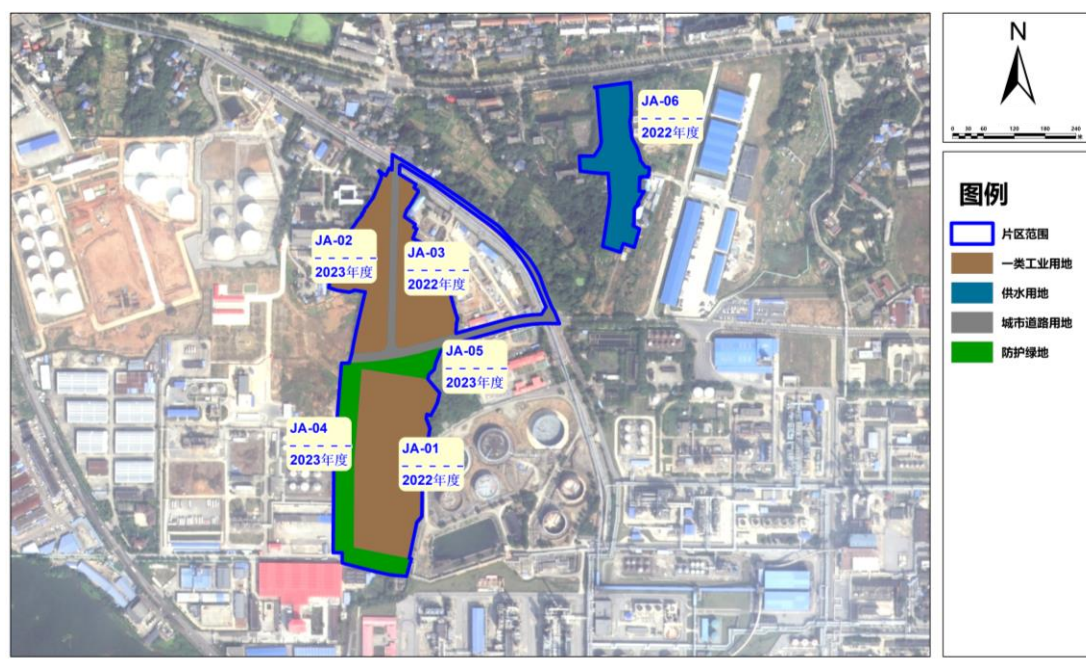


图 5-1 JA 片区开发时序和年度实施计划用地图

第六章 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。依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收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比例。基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》确定，具体包括公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地以及城镇社区服务设施用地、公用设施营业网点用地、储备库用地等其他公益性用地。

根据《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）的有关规定，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%。

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：

$$\text{公益性用地比例} = \frac{\text{公益性用地规模}}{\text{成片开发范围总规模}}$$

根据功能分区和建设项目安排，本次成片开发范围总规模15.6281公顷。公益性用地6.3345公顷，公益性用地比例为40.53%，主要包括城镇道路用地，防护绿地、供水用地等，符合《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）中关于成片开发范围内公益性用地比例一般不低于40%的要求。

表 6-1: JA 片区公益性用地一览表

单位：公顷（0.0000）

片区名称	土地用途	公益性用地面积	公益性用地总面积	片区总面积	占比	备注
JA	城市道路用地	1.7192	6.3345	15.6281	11.00%	基础设施
	防护绿地	2.4346			15.58%	其他公益性用地
	供水用地	2.1807			13.95%	基础设施

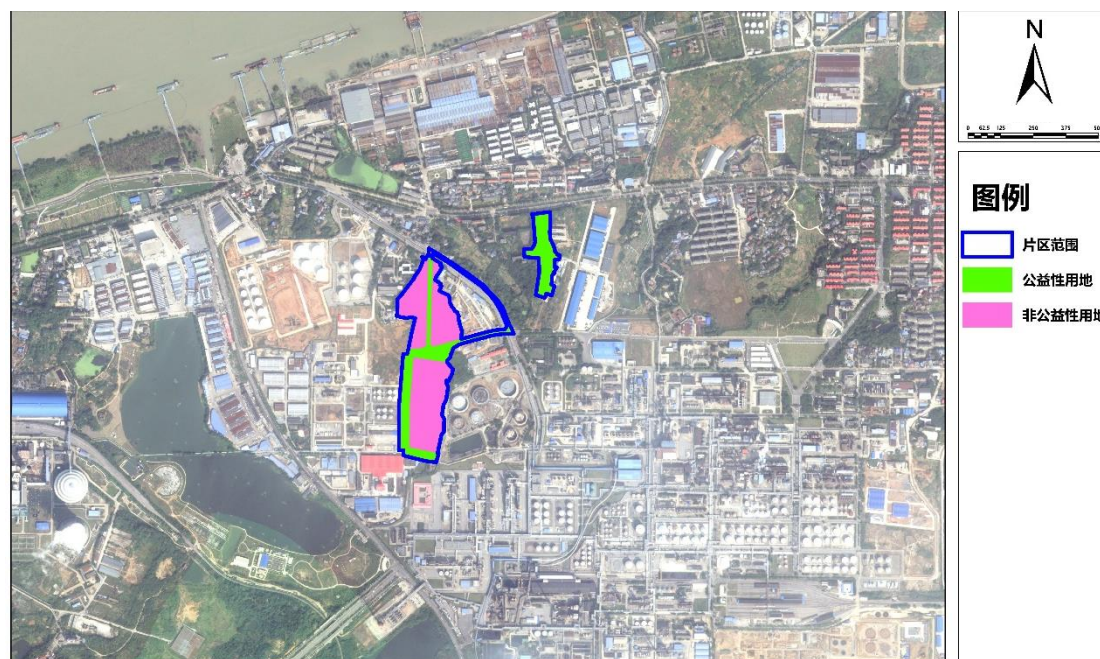


图 6-1 JA 片区公益性用地图

第七章 成片开发的效益评估

一、 土地利用效益

“成片开发”对节约集约高效利用土地有着积极的意义。城市本身以要素聚集为基本特征，不仅是人口聚居、建筑密集的区域，也是物质生产、商品消费、信息交换等功能的集中地，这种集聚效益是其不断发展的根本动力。

1、**全面清理闲置土地，有利于提高土地利用效益。**浔阳区批而未供土地总面积为 8.6120 公顷，批而未供率 7.82%，闲置土地 0 公顷，成片开发方案的实施有利于闲置土地、批而未供低效用地的再利用，提高土地利用效益。

2、**合理确定土地用途，有利于提高土地利用效益。**成片开发方案位于城镇建设区范围内，原来的土地利用方式主要为农用地和其他土地，其产出主要为农产品。在满足各类规划的前提下，通过土地征收成片开发，合理安排建设用地规模、结构和布局，将片区建设成为工业集聚区，有效提升了现有土地使用效益。片区建设满足浔阳区的发展定位，有利于优化片区建设用地空间布局，提高城镇建设紧凑度和园区集聚集约度，提升建设用地集约利用水平。

3、**合理安排用地规模，严格实施计划供地，有利于提供土地利用效益。**本方案土地征收成片开发区域通过合理安排用地规模，根据浔阳区近十年土地报批计划，合理安排浔阳区 2022 年度拟征地规模 6.8689 公顷，2023 年度拟征地规模 4.7493 公顷，用地规模合

理。在后期土地供应管理中，严格执行土地资源计划管理，以项目建设为主线，土地储备计划、用地报批计划、征地拆迁计划和土地供应计划相互协调、衔接。科学配置土地资源，完善配套设施建设，优化土地利用空间格局，提高浔阳区土地使用效益，大大促进土地的集约高效利用。

4、完善基础配套设施建设，有利于提高土地利用效益。根据金安JA片区成片开发基础设施条件，拟建项目周边道路、市政基础设施配套等条件较为完善，可较大缩短土地开发周期，改善投资环境，提高土地利用效率。

5、盘活土地存量，有利于提高土地利用效益。本方案成片开发范围内，拟征收集体建设用地中，部分范围内用地效益低下，通过本次土地征收成片开发，对不合理利用、低效利用的土地重新进行征收盘活，提高土地利用效益。

6、强化土地集中管理，有利于提高土地利用效益。成片开发方案的实施有利于政府对全区土地统一管理，各土地资源配置单位在完成一级开发后，所开发土地纳入全区土地储备库，按程序供地，推进储备土地信息化管理。

二、经济效益

本方案成片开发通过划拨和市场手段将土地资源进行优化配置，为城镇建设与经济发展提供了用地保障，对浔阳区乃至九江市经济社会的可持续、高质量发展提供了坚实的后盾。

1、项目成本分析

成本包括土地一级开发成本（含征地、拆迁补偿安置等征收费用，三通一平、五通一平或七通一平等建设成本）、土地二级开发成本（项目建设成本）。

根据 2019 年 8 月 26 日新修正的《中华人民共和国土地管理法》要求，征地成本主要包括被征收土地补偿费、安置补助费、被征地农民养老保险缴费补贴、征地涉及的青苗和地上附着物等补偿费用。参照《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）》文件要求，征地区片综合地价是征收农村集体土地补偿的重要参考标准，是实际征收土地补偿费用的底线标准，主要由土地补偿费和安置补助费组成，构成比例为 1:1，不包括法律规定被征地农民养老保险缴费补贴、征地涉及的青苗和地上附着物等补偿费用。

本次成片开发片区土地征收面积约 11.6182 公顷（174.2724 亩），涉及浔阳区金鸡坡街道。征地补偿标准按省政府公布的《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）标准执行。具体补偿标准为：耕地 52730 元/亩（含青苗费）；未利用地

28000 元/亩；建设用地：白水湖街道 59400 元/亩、金鸡坡街道 50700 元/亩。

被征地农民养老保险缴费补贴：以征收实际土地面积计算，按每亩不低于 6000 元的标准提取，预存到人力资源社会保障部门指定的被征地农民养老保险缴费补贴资金专户。

根据计算，预计片区内开发成本合计约 883.5613 万元。

2、项目出让收益分析

本方案成片开发通过划拨和市场手段将土地资源进行优化配置，为城镇建设与经济发展提供了用地保障，对浔阳区乃至九江市经济社会的可持续、高质量发展提供了坚实的后盾。本方案规划工业用地及其他公益性用地，其中工业用地需进行土地出让，面积分别为 9.2936 公顷（139.404 亩）。

浔阳区公开出让台账表

序号	地号	用地单位	土地座落	出让面积 (亩)	土地用途	供地 方式	成交日期	土地成交价		电子监管号	约定开工时 间	约定竣工时 间	签订合同时间	备注
								万元/亩	出让金总额 (万元)					
2	DGC2019002	曹家山二三 期	曹家山	36.6835	商住用地	挂牌	2020.1.16	282	10344.747	360403202 0B00011	2021.3.17	2022.3.17	2020.3.16	出让金已缴清
2019年度合计				54.9371					20968.342					
浔阳区2020年度土地出让														
1	DGC20200001	江西绿沃科 技有限公司	三号园F-5- 2地块	15.5057	工业用地	挂牌	2020.10.29	24	372.1368	360403202 0B00023	2021.11.23	2023.11.23	2020.11.23	出让金已缴清
2	DGC20200002	九江新旅	浔阳东路以 北，庐峰路 以西	72.958(计 容面积： 66.653)	商住用地	挂牌	2020.12.10	510	33993.03	360403202 0B00047	2021.12.29	2023.12.29	2020.12.29	出让金已缴清
3	DGC20200003	石化油库	琴湖大道以 东	0.8423	工业用地	挂牌	2020.12.10	24	20.2152	360403202 1B00039	2021.9.15	2023.9.15	2021.9.13	出让金已缴清
2020年度合计				89.306					34385.38					
浔阳区2021年度土地出让														
1	DGC2021002	德丰混凝土 有限公司	工业园1号 园规划1路 西侧地块	17.2121	工业用地	挂牌	2021.3.26	29	499.1509	360403202 1B00018	2022.5.23	2024.5.23	2021.4.23	出让金已缴清
2	DGC2021004	江西麒创未 来智能装备 有限公司	金鸡坡街道 庵公庵村三 组地块	40.2449	工业用地	挂牌	2021.5.20	24	965.8776	360403202 1B00026	2022.6.10	2024.6.10	2021.6.10	出让金已缴清
3	DGC2021005	江西浔阳金 投资有限公司	浔阳区3号工 业园2地块	273.9914	工业用地	挂牌	2021.12.23	26	7123.7764	360403202 2B00016	2022.12.23	2024.12.23	2022.1.4	出让金已缴清
4	DGC2021006	中粮粮油工 业(九江) 有限公司	中粮大道北 侧	3.2811	工业用地	挂牌	2021.12.23	26	85.3086	360403202 2B00027	2022.12.23	2024.12.23	2022.1.4	出让金已缴清
2021年度合计				334.7295					8674.114					

按照浔阳区近几年各类土地出让价格测算，工业用地最低为24.00万元/亩，则片区内出让金收入约为3,345.696万元。

通过对项目区经济效益的分析，本项目区资金收益0.3346亿元，开发成本合计约0.0884亿元，故本项目区盈余资金为0.2462亿元，项目大于支出成本，能够保障项目的实施。

综上所述，项目实施的直接经济收益者主要为当地居民、乡（镇）及区政府。方案的实施，能够保障当地产业用地，可以带动当地产业的发展，拓宽了农民的就业机会和增收渠道。利用当地各大产业优势，给当地富余劳动力提供了充分就业的机会，减少了外出务工给社会和家庭带来的不稳定影响，利于剩余劳动力的转移，保证了当地居民收入的提高。

浔阳区政府，通过方案的实施，能够引进和满足各龙头企业的用地，促进外资投资，带来新的税收增长点，从而为当地的各项经济发展建立基础，对区域经济的发展起到推动的作用。

三、社会效益

成片开发的实施在促进产业发展的同时，也将带动周边发展。成片开发的建设和投产有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担；有利于消除社会不稳定因素，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义，同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。

本次成片开发的实施，可促进二三产业的发展，进一步提高二三产业的比重，符合九江市浔阳区国民经济和社会发展“十四五”

目标，同时由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，搞活当地经济市场，提高人民的生活水平。

四、生态效益

生态效益是人们在生产中依据生态平衡规律，使自然界的生物系统对人类的生产、生活条件和环境条件产生的有益影响和有力效果。土地开发建设对生态环境有着重要影响，主要如下：

1、**改变土地结构，防止水土流失** 土地开发建设导致土地利用结构发生变化，将农业用地为非农业用地，改变土地利用方式，从而改变地表植被的种类及覆盖程度，本成片开发实施过程将严格对涉及的耕地、林地实行占补平衡；同时片区项目建设过程中工期安排于非汛期，避开雨季，采取工程措施、植物措施和其他防护措施，对可能产生的水土流失进行防治，确保建设过程中不对周边环境造成破坏。

2、**强化污染治理，促进清洁生产** 片区工业项目建成运营过程中产生的废水、废气、废渣等，先行经由企业内部专业处理设施进行出来，达到排放标准后，再接入市政管网，避免二次污染，最大限度降低废水、废气、废渣对周边环境的影响。

3、**增加绿化空间，保持生态环境可持续能力** 成片开发规划的防护绿化用地将有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，

使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

4、发展循环经济，合法合规碳排放 成片开发坚持碳达峰碳中和重大决策部署，以经济社会发展绿色转型为引领，以能源绿色低碳为关键，加快形成节约资源和保护环境的产业结构、生产方式、生活方式、空间格局，坚定不移走生态优先，绿色低碳的高质量发展道路。实施重点行业领域减污降碳行动，工业项目推进绿色制造，项目实施过程中提升节能标准，交通运输过程中加快形成绿色低碳运输方式。

第八章 公众参与情况

本次成片开发方案坚持以人民为中心，广泛征求集体经济组织、村民和相关单位意见，听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见，目的为保护不同利益群体的合法权益，努力建成一个人们平等发展的城市社会环境。

一、 征求集体经济组织、村民和相关单位意见

在前期方案选址期间，以当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划等为依据，走访了发改委、农业农村水利局、生态环境局、自然资源等相关单位，向相关单位了解成片开发范围所在地农业、林业、水利、环境、矿产资源、用地权属、三线等情况，收集了相关信息和资料，并走访入户听取周边村集体经济组织成员和村民对方案选址的想法，村集体和村民代表意见较为统一，多表示支持。

在实施方案编制过程中，本着注重严格保护耕地、注重维护被征收农民合法权益、注重节约集约利用土地、注重促进当地经济社会可持续发展的原则，多次与相关单位进行会议沟通，尽可能将实施方案与相关规划在空间布局上协调一致，保障成片开发的合法性和合理性，与会人员形成了“四个注重”的共识，充分发表自己的意见并表明对本方案的态度。

方案初稿完成后，组织开展成片开发范围内农村集体经济组织成员和村民代表的意见征求事宜，现已通过召集通知等方式，以村民会议形式征求成片开发范围涉及的村民小组集体经济组织

成员和村民代表的意见，经会议表决，达到三分之二以上村民会议成员同意。

二、 公开征求公众意见

2022年7月10日，土地征收成片开发方案在浔阳区人民政府网站进行了公开征求意见，公示期间收到群众反馈及了解成片开发方案情况，多表示对成片开发方案支持，少数有咨询或有占用宅基地等情况。

关于《浔阳区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》公开征求意见的通告

发布日期：2022-07-10 09:54

浔阳区委区政府门户网站

字号【大 中 小】

按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第一款第（五）项规定和《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）等文件要求，浔阳区人民政府组织编制了《浔阳区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》，现将方案主要内容向社会公开征求意见。

征求意见时间为30个工作日，自2022年7月10日至2022年8月10日，征求意见期内如对上述方案有意见或建议，请与九江市自然资源局浔阳区分局联系。

联系人：徐平辉

联系电话：(0792) 8579801

通讯地址：江西省九江市浔阳区南湖支路5号

邮箱：812918136@qq.com

附件：1、《浔阳区土地征收成片开发方案（征求意见稿）》主要内容。

2、《浔阳区拟成片开发公示示意图》

九江市自然资源局浔阳区分局

2022年7月10日

附件：浔阳区土地征收成片开发方案（征求意见稿）.docx

01--2022年浔阳区拟成片开发公示示意图.pdf



扫一扫在手机打开当前页

2022年8月25日，浔阳区人民政府通过函信方式，征求人大代表、政协委员、社会公众和农业农村水利局、生态环境局等部门及专家学者的意见。对成片开发方案的科学性、合理性和可操作性进行了意见和建议的收集，经充分讨论，同意本方案。

第九章 实施保障措施

一、 确立方案公正权威，确保方案规范高效有序推进

（1）应确保开发单位有充足的资金进行项目开发建设。在行政层面需进行适当监督，保证按照方案中提出的年度实施计划有序进行。

（2）确保成片开发中确定的范围不改变、位置不偏移，遵照成片开发范围内的控制性详细规划的要求进行项目引进及建设，确保本区域内的建设能达到预期的用途和预期的功能。

（3）会严格按照本方案中提出的年度实施计划有序实行，相关职能部门要进行实时监督，周期性巡查等。从开发单位执行和当地行政两个层面确保年度实施计划可以顺利进行。

（4）因规划调整或者实际工作中的突发情况发现不能如期完成年度实施计划，会及时向当地自然资源部门进行协调，解释原因，做出应急预案，确保下一年度的实施计划可以顺利进行。预估连续两年无法完成年度实施计划时，会及时做出方案修改，按照要求重新上报，重新履行征求意见和论证程序。

二、 加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围

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与普及，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，赢得群众的理解、支持、参与，引

导农户在依法维护自身合法权益的同时，能够积极配合征地工作顺利开展，为征地拆迁工作进行营造良好的社会环境和舆论氛围。

三、 严格履行程序，确保征收程序依法合规

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。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。

浔阳区土地征收将依法依规履行征地批前告知、土地现状调查及确认、补偿安置方案预公告、听证、协议签订、征地公告等程序。

四、 落实补偿方案，切实维护失地农民权益

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。为避免矛盾的发生，相关部门应严格按照安置补偿方案实行，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放；同时，补偿金的发放严格实行依法补偿。

根据 2019 年 8 月 26 日新修正的《中华人民共和国土地管理法》要求，征地成本主要包括被征收土地补偿费、安置补助费、被征地农民养老保险缴费补贴、征地涉及的青苗和地上附着物等补偿费用。参照《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通告（赣府字〔2020〕9号）》文件要求，征地区片综合地价是征收农村集体土地补偿的重要参考标准，是实际征收土地补偿费用的底

限标准，主要由土地补偿费和安置补助费组成，构成比例为 1:1，不包括法律规定被征地农民养老保险缴费补贴、征地涉及的青苗和地上附着物等补偿费用。

被征地农民养老保险缴费补贴：以征收实际土地面积计算，按每亩不低于 6000 元的标准提取，预存到人力资源社会保障部门指定的被征地农民养老保险缴费补贴资金专户。

浔阳区征地补偿标准按征收时适用的省补偿标准要求补偿，目前将按省政府公布的《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）标准执行。具体补偿标准为：耕地 52730 元/亩（含青苗费）；未利用地 28000 元/亩；建设用地：白水湖街道 59400 元/亩、金鸡坡街道 50700 元/亩。

五、 加强风险防范，做好土地征收维稳工作

落实征地社会稳定风险评估制度,在充分听取意见和全面分析论证的基础上，科学确定风险等级，制定风险防控措施。建立风险预警制度,对土地征收过程中发生的不稳定因素进行定期排查。加强土地征收现场的治安保障，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间了解群众的问题的症点，然后通过调解、教育、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

六、 创新供地方式，提高成片开发用地效益

推行产业用地弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合等供地方式，在法定最高有偿使用年限内,根据产业发展要求灵

活确定国有建设用地出让年限和供应方式。以长期租赁、先租后让、租让结合方式供应土地的，依法登记后，办理规划报建和抵押融资手续。产业项目土地用途为工业用地、仓储用地的，可将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质、节地技术等要求作为土地供应的前置条件，采取带项目招标或者挂牌方式供地。

七、 加强供应监管，提高节约集约用地水平

加强土地供应监管，建立全生命周期用地管理机制，综合运用大数据、信息化手段，强化用地“批供用”全流程监管。开展建设用地节约集约利用状况评价，全面分析成片开发土地节约集约状况，强化节约集约用地效能考核，提高节约集约用地水平。

第十章 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），浔阳区人民政府组织编制了《浔阳区土地征收成片开发方案（2022-2023年）》，方案实施对落实相关政策文件要求、保障浔阳区建设用地供给、促进相关规划实施、完善城市工业、引导产业合理布局和促进经济增长具有重要意义。

1、本次成片开发方案位于浔阳区金鸡坡街道范围内，一个片区。成片开发方案片区总面积 15.6281 公顷，拟征收总面积 11.6182 公顷。片区内征收涉及金鸡坡街道大王庙村共 2 个村民小组，土地权属清楚，无争议。

2、本成片开发方案符合《浔阳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、符合《浔阳区土地利用总体规划》、符合《九江市城市总体规划（2017-2035）》调整方案。

3、本成片开发方案未占用永久基本农田、未占用生态保护红线，在上报的城镇开发边界集中建设区范围内；同时本方案在套合最新的“三区三线”成果中未占用永久基本农田、未占用生态保护红线，在城镇开发边界集中建设区范围内。在城镇总体规划范围内，符合底线约束的要求。

4、本次成片开发范围内不涉及国家公益林、不涉及文物保护单位。成片开发方案涉及地质灾害不易发区、压覆矿的片区范围内无采矿权和探矿权设置、无上表储量。无需编制评估报告，同时项目在报批前做好环境影响评价工作。

5、本次成片开发范围内公共服务设施及其他公益性设施主要包括城镇道路用地、防护绿地、供水用地等，片区公益性用地6.3345公顷，占比40.53%。符合《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）关于成片开发范围内公益性用地比例一般不低于40%的要求。

6、本成片开发方案充分听取人大代表、政协委员、有关专家学者的意见，充分征求了片区村集体组织和村民意见，会议三分之二以上成员同意并支持本方案实施。

综上所述，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，对浔阳区开发建设、国民经济和社会发展有着重要的促进作用。

附表

附表 1 浔阳区土地征收成片开发基本情况表

附表 2 成片开发范围内土地利用现状统计表

附表 3 成片开发范围内土地权属情况表

附表 4 成片开发范围内地块用途、面积及实现功能统计表

附表 5 成片开发范围内拟建项目统计表

附表 6 开发时序和年度实施计划统计表

附表 7 成片开发范围内公益性用地比例情况

附表 8 成片开发方案拟建区、查询区边界线拐点坐标

附表 9 九江市总规“两规”融合批复文件

附表 10 片区控规批复文件、图纸及控规专家评审意见

附表 1 浔阳区土地征收成片开发基本情况表

附表 1-1：金安 JA 片区基本情况表

一、基本情况：			
1	成片开发片区名称	金安 JA 片区	
2	成片开发位置	东至大庆路，西至琴湖大道，南至石化产业园，北至滨江东路	
3	成片开发范围面积	15.6281 公顷	
4	成片开发征收面积	11.6182 公顷	
5	成片开发土地利用权属	国有	4.0099 公顷
		集体	11.6182 公顷
6	公益性用地比例	占比 40.53%	
7	浔阳区批而未供、土地利用效率及闲置土地情况	符合赣府厅发〔2021〕2 号的判定标准	
二、拟安排建设项目：			
1	拟安排建设项目面积	15.6281 公顷	
2	拟安排建设项目征收面积	11.6182 公顷	
3	征收实施周期	2022 年-2023 年	
4	年度实施计划	2022 拟征收面积	6.8689 公顷
		2023 拟征收面积	4.7493 公顷
三、符合性说明：			
1	成片开发与国民经济和社会发展规划符合性	符合	
2	成片开发与国土空间规划符合性	符合	
3	与永久基本农田的关系	不占永久基本农田	
4	与生态保护红线的关系	不占生态保护红线	
5	与城镇开发边界的关系	在城镇开发边界集中建设区内	
6	是否涉及自然保护地、一级保护林地	不涉及国家公益林	
7	是否涉及历史文化名镇名村传统村落和文物建筑、历史建筑	不涉及	
8	是否涉及土壤污染或疑似污染地块	不涉及	
9	是否位于地质灾害易发区	不易发区	
10	是否压覆重要矿产资源	否	

附表 2 成片开发范围内土地利用现状统计表

附表 2-1：成片开发方案土地现状统计总表（单位：公顷）

片区	农用地			建设用地	未利用地	总计
	小计	其中： 水田	其中： 旱地			
JA	0	0	0	15.6281	0	15.6281

附表 2-2：成片开发方案土地现状统计总表（单位：公顷）

地类		成片开发面积 JA 片区	拟征收面积 JA 片区	
建设 用地	建设用地小计	15.6281	11.6182	
	城镇村及工矿用地 (20)	小计	15.4004	11.4788
		城市(201)	15.4004	11.4788
	交通运输用地 (10)	小计	0.2277	0.1394
		管道运输用地 (1009)	0.2277	0.1394
总计		15.6281	11.6182	

附表3 成片开发范围内土地权属情况表

单位：公顷（0.00）

片区名称	权利人名称	权属性质	坐落	是否征收	椭圆面积
JA 片区	金鸡坡街道大王庙村五组农民集体	集体	金鸡坡街道大王庙村	是	0.8517
	金鸡坡街道大王庙村三组农民集体	集体		是	10.7665
	小计				11.6182
	九江石化	国有	金鸡坡街道大王庙村、姬公庵村	否	2.5611
	浔阳区国有土地	国有	金鸡坡街道大王庙村、姬公庵村	否	1.4488
	小计				4.0099
合计					15.6281

附表4 成片开发范围内地块用途、面积及实现功能统计表

单位：公顷（0.0000）

片区名称	地块编号	项目名称	拟用地面积	拟征地面积 (公顷)	占比	实现功能
JA	JA-01	工业地块 C	4.6336	4.6336	29.65%	提供产业发展空间
	JA-03	工业地块 B	2.2353	2.2353	14.30%	提供产业发展空间
	JA-06	供水地块	2.1807	0.0000	13.95%	配套公共服务设施
	JA-02	工业地块 A	2.4247	2.4247	15.52%	提供产业发展空间
	JA-04	防护绿地地块	2.4346	1.4259	15.58%	配套公共服务设施
	JA-05	城市道路地块	1.7192	0.8986	11.00%	完善城市道路设施建设

附表5 拟建项目统计表

单位：公顷（0.0000）

实施年度	片区名称	地块编号	拟建项目名称	主要用途	用地面积	拟征收用地面积
2022年度	JA	JA-01	工业地块C	一类工业用地	4.6336	4.6336
		JA-03	工业地块B	一类工业用地	2.2353	2.2353
		JA-06	供水地块	供水用地	2.1807	0.0000
		小计				9.0496
2023年度	JA	JA-02	工业地块A	一类工业用地	2.4247	2.4247
		JA-04	防护绿地地块	防护绿地	2.4346	1.4259
		JA-05	城市道路地块	城市道路用地	1.7192	0.8986
		小计				6.5785
总计					15.6281	11.6182

注：地块用途参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》。

附表 6 开发时序和年度实施计划统计表

单位：公顷

拟征收总面积	2022 年		2023 年	
	完成面积	比例	完成面积	比例
11.6182	6.8689	59.12%	4.7493	40.88%

附表7 成片开发范围内公益性用地比例情况表

单位：公顷、%（0.000）

片区名称	土地用途	公益性用地面积	公益性用地总面积	片区总面积	占比	备注
JA	城市道路用地	1.7192	6.3345	15.6281	11.00%	基础设施
	防护绿地	2.4346			15.58%	其他公益性用地
	供水用地	2.1807			13.95%	基础设施
总计		6.3345	6.3345	15.6281	40.53%	

附表 8 成片开发方案拟建区、查询区边界线拐点坐标

1.成片开发方案拟建区边界线拐点坐标

拐点编号	2000 直角坐标		2000 地理坐标	
	X	Y	经度	纬度
1	39408996	3292562.4	116° 03' 33"	29° 44' 53"
2	39408560	3291799.9	116° 03' 17"	29° 44' 28"
3	39408309	3291799.9	116° 03' 08"	29° 44' 28"
4	39408301	3292606.5	116° 03' 07"	29° 44' 54"
5	39408942	3292810.2	116° 03' 31"	29° 45' 01"
拟建区位置	浔阳区金鸡坡街道大王庙村			
面积 (km ²)	0.4609 平方公里			

2.成片开发方案拟建区边界线拐点坐标

拐点编号	2000 直角坐标		2000 地理坐标	
	X	Y	经度	纬度
1	39409526	3292481.1	116° 03' 53"	29° 44' 51"
2	39408850	3291299.9	116° 03' 28"	29° 44' 12"
3	39407814	3291299.9	116° 02' 50"	29° 44' 12"
4	39407797	3292971.1	116° 02' 48"	29° 45' 06"
5	39409313	3293452.8	116° 03' 45"	29° 45' 22"
面积 (km ²)	2.8399 平方公里			
注：查询区范围为拟建区外扩 500 米。				

附件9 九江市总规“两规”融合批复文件

江西省自然资源厅办公室文件

赣自然资办函〔2019〕314号

江西省自然资源厅办公室关于九江市（濂溪区、柴桑区）“两规”融合评估报告审查意见的函

九江市自然资源局：

你局《关于请求对九江市中心城市、瑞昌市、德安县“两规融合”成果进行审查的请示》（九自然资文〔2019〕202号）及《九江市“两规”融合实施评估报告》（以下简称“评估报告”）收悉。依据《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）和《江西省自然资源厅关于切实加强过渡期土地利用总体规划和城市总体规划实施工作的指导意见》（赣自然资发〔2019〕5号），现提出审查意见如下：

一、该评估报告指导思想正确，思路较清晰，评估内容基本

— 1 —

完整，评估结论较客观，基本符合国家和省关于过渡期“两规融合”的相关文件要求，我厅原则同意该评估报告。

二、评估报告采用了定性和定量相结合的方法，对现状国土空间使用情况、近期建设项目需求和国土空间规划一致性进行了评估。

三、评估报告对九江市近期重大建设项目的必要性、紧迫性进行了分析，并针对项目符合赣自然资发〔2019〕5号文件的相关要求进行了必要阐述。

四、请你局依据评估报告的结论与建议，做好以下几项工作：

（一）认真落实好《九江市“两规”融合实施评估报告》提出的各项任务和措施，保障九江市近期重大项目有效落地。

（二）九江市城乡总体规划调整和濂溪区、柴桑区土地利用总体规划修改，请按赣自然资发〔2019〕5号文件规定及省厅的有关要求申请办理。

（三）加快推进九江市国土空间规划编制，切实做好相关基础性工作。



江西省自然资源厅办公室

2019年12月10日

江西省自然资源厅办公室

2019年12月11日印发

附表 10 片区控规批复文件、控规专家评审意见及图纸

九江市人民政府文件

九府字〔2020〕15号

九江市人民政府关于同意九江市中心城区 金安组团控制性详细规划等四个规划的批复

市自然资源局：

《关于提请审议〈九江市中心城区金安组团控制性详细规划〉〈九江市鄱阳湖生态科技城起步区控制性详细规划〉〈九江市城东港区沿江工业基地控制性详细规划〉和〈九江市城西港区三期控制性详细规划〉的请示》收悉，经研究，原则同意。请你局在规划管理过程中认真落实相关要求，严格把关，强化约束力和执行力。

特此批复



（此件依申请公开）

九江市人民政府办公室

2020年4月30日印发

《九江市中心城区金安组团控制性详细规划》

专家评审意见回复

九江市中心城区金安组团控制性详细规划

专家评审意见

2018年12月13日，九江市规划局主持召开了《九江市中心城区金安组团控制性详细规划》专家评审会，南昌大学、江西师范大学、江西省建筑科学研究院、江西省城乡规划设计研究总院、南昌市城市规划设计研究总院的专家应邀参加了会议。出席会议的还有濂溪区政府、新港镇、沿江基地等部门代表。与会专家审阅了规划文件，听取了规划编制单位——九江市城市规划设计院的汇报，经过充分讨论，形成专家评审意见如下：

一、该规划思路清晰，技术路线正确，现状调研较翔实，对相关上位规划进行了解读，与相关专项规划进行了衔接；规划用地布局基本合理，交通组织基本可行；规划图件及内容基本符合控制性详细规划等相关规范的要求。评审会原则通过该规划。

二、为进一步优化完善该规划，专家提出如下修改意见：

- 1、加强九江市城市总体规划的解读与落实，建设用地规模需符合总规要求。
- 2、提出三类工业用地环评安全控制范围内的现状居住用地、村庄处置措施。
- 3、完善现状电力线、燃气管、石油管、热力管等能源线路的调研，加强沿线建设用地的管控，满足相关安全防护要求。
- 4、深化现状用地权属的调研，进一步优化用地布局及道路交通组织，强化生态廊道的预留，完善文物古迹的保护规划。
- 5、合理控制开发强度，优化控制指标的匹配性。

与会专家提出的其它意见请编制单位在规划修改时一并考虑。

专家组：

顾建存 张明

刘长 洪磊

2018年12月13日

意见一：加强九江市城市总体规划的解读与落实，建设用地规模需符合总规要求

意见回复：已强化九江市总体规划的落实，调整本次控规建设用地规模，调整后用地规模符合九江市城市总体规划

意见二：提出三类工业用地环评安全控制范围内现状居住用地、村庄处置措施

意见回复：九江石化环评范围内不再新增居住用地，现有居住用地逐渐搬迁至白水湖周边。同时依据《九江市城市总体规划》，拆迁撤并村庄人口向威家组团与芳兰组团集中。

意见三：完善现状电力线、燃气管、石油管、热力管等能源线路的调研，加强沿线建设用地的管控，满足相关安全防护要求

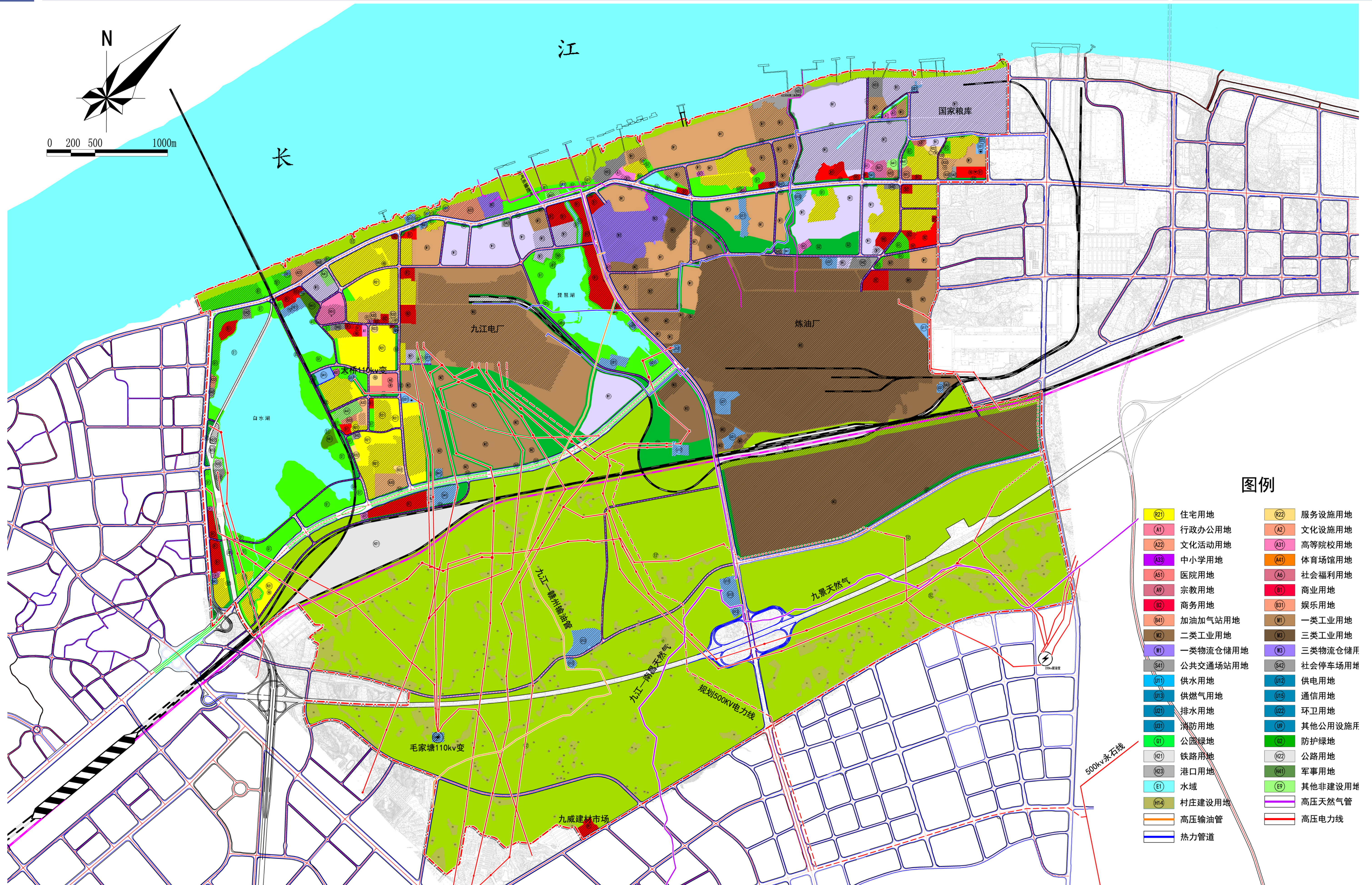
意见回复：已多次召开部门会议征求相关管线单位意见，并以公函形式征求石油及燃气部门意见。同时专门绘制管线廊道控制图，强化本区域沿管线建设用地管控。

意见四：深化现状用地权属的调研，进一步优化用地布局及道路交通组织，强化生态廊道的预留，完善文物古迹的保护规划

意见回复：已调查近期出让用地红线及电厂、炼油厂等项目地籍线。并在现状基础上梳理完善次干路网，同时对规划区南部生态廊道进行保护控制。已对美孚油库、别墅及办公楼等三个国家级文物保护单位提出相关控制要求。

意见五：合理控制开发强度，优化控制指标的匹配性

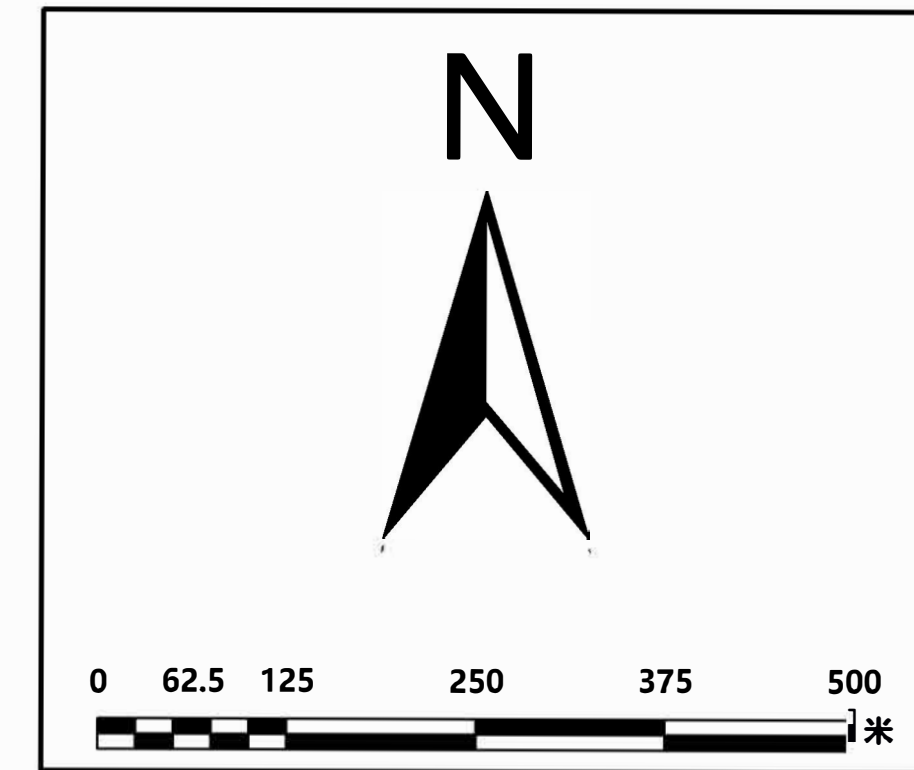
意见回复：已针对每个地块优化并提出控制指标。









图例

- | | |
|----------------|---------------|
| (R21) 住宅用地 | (R22) 服务设施用地 |
| (A1) 行政办公用地 | (A2) 文化设施用地 |
| (A22) 文化活动用地 | (A31) 高等院校用地 |
| (A33) 中小学用地 | (A41) 体育场馆用地 |
| (A51) 医院用地 | (A6) 社会福利用地 |
| (A9) 宗教用地 | (B1) 商业用地 |
| (B2) 商务用地 | (B31) 娱乐用地 |
| (B41) 加油加气站用地 | (M1) 一类工业用地 |
| (M2) 二类工业用地 | (M3) 三类工业用地 |
| (W1) 一类物流仓储用地 | (W3) 三类物流仓储用地 |
| (S41) 公共交通场站用地 | (S42) 社会停车场用地 |
| (U11) 供水用地 | (U12) 供电用地 |
| (U13) 供燃气用地 | (U15) 通信用地 |
| (U21) 排水用地 | (U22) 环卫用地 |
| (U31) 消防用地 | (U9) 其他公用设施用地 |
| (G1) 公园绿地 | (G2) 防护绿地 |
| (H21) 铁路用地 | (H22) 公路用地 |
| (H23) 港口用地 | (H41) 军事用地 |
| (E1) 水域 | (E9) 其他非建设用地 |
| (H14) 村庄建设用地 | — 高压天然气管 |
| — 高压输油管 | — 高压电力线 |
| — 热力管道 | |

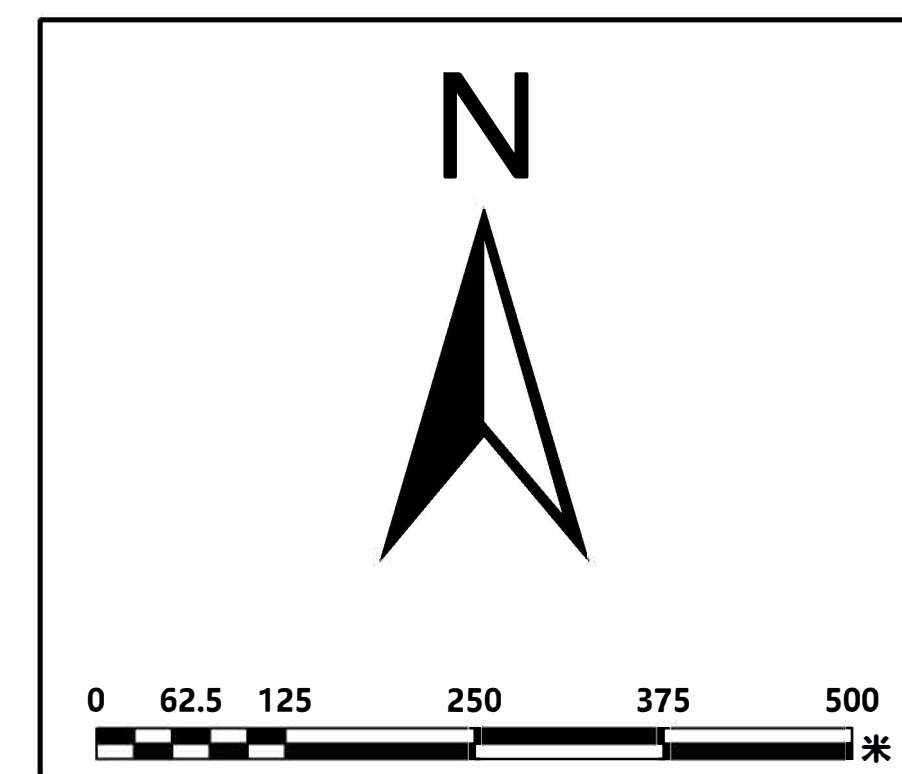
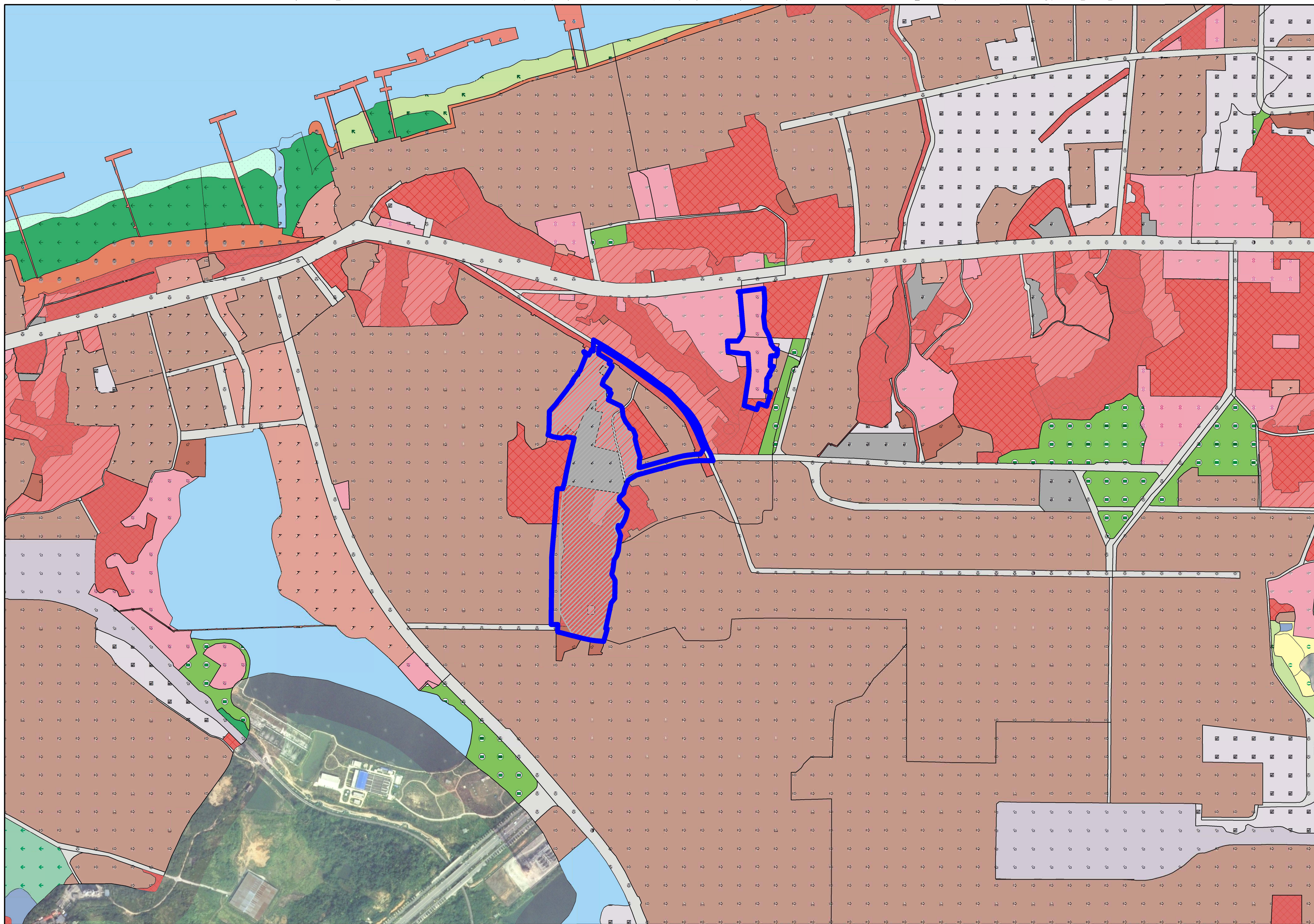
浔阳区JA金安片区成片开发地块示意图



图例

-  片区范围
-  项目拟征收范围
-  一类工业用地
-  供水用地
-  城市道路用地
-  防护绿地

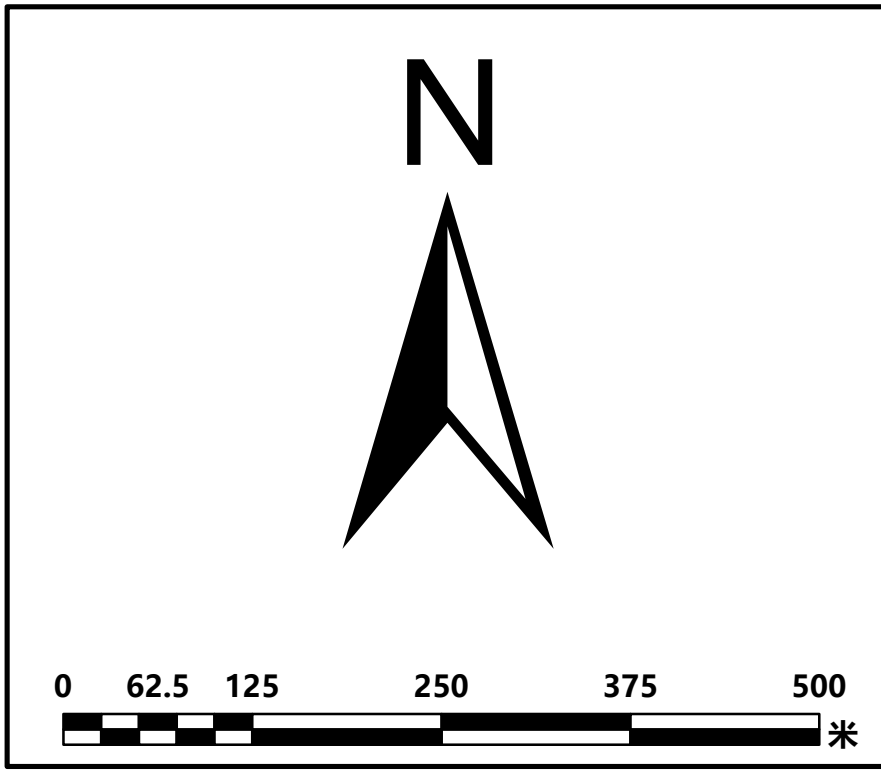
浔阳区JA金安片区成片开发土地利用现状图





图例

- 片区范围
- 项目拟征收范围
- 乔木林地
- 交通服务场站用地
- 公园与绿地
- 公用设施用地
- 其他林地
- 其他草地
- 内陆滩涂
- 农村宅基地
- 商业服务业设施用地
- 坑塘水面
- 城市用地
- 城镇住宅用地
- 城镇村道路用地
- 工业用地
- 旱地
- 机关团体新闻出版用地
- 水工建筑用地
- 沟渠
- 河流水面
- 港口码头用地
- 湖泊水面
- 物流仓储用地
- 特殊用地
- 科教文卫用地
- 空闲地
- 管道运输用地
- 铁路用地

浔阳区JA金安片区成片开发区域与永久基本农田关系图

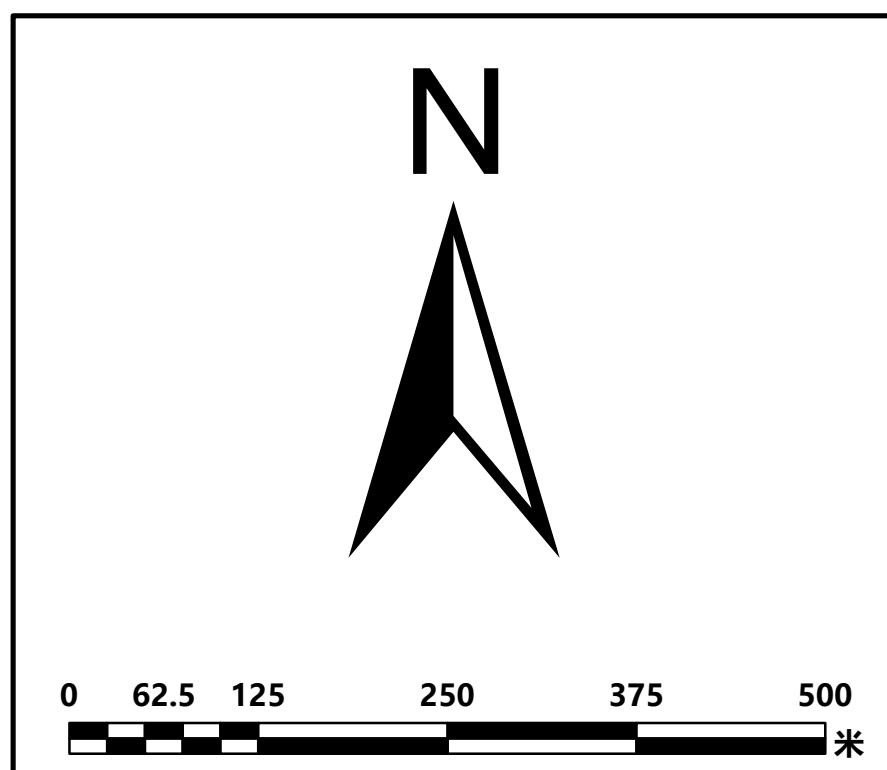


图例

-  片区范围
-  永久基本农田

备注：此图幅内无永久基本农田

浔阳区JA金安片区成片开发区域与生态保护红线(批复版)关系图

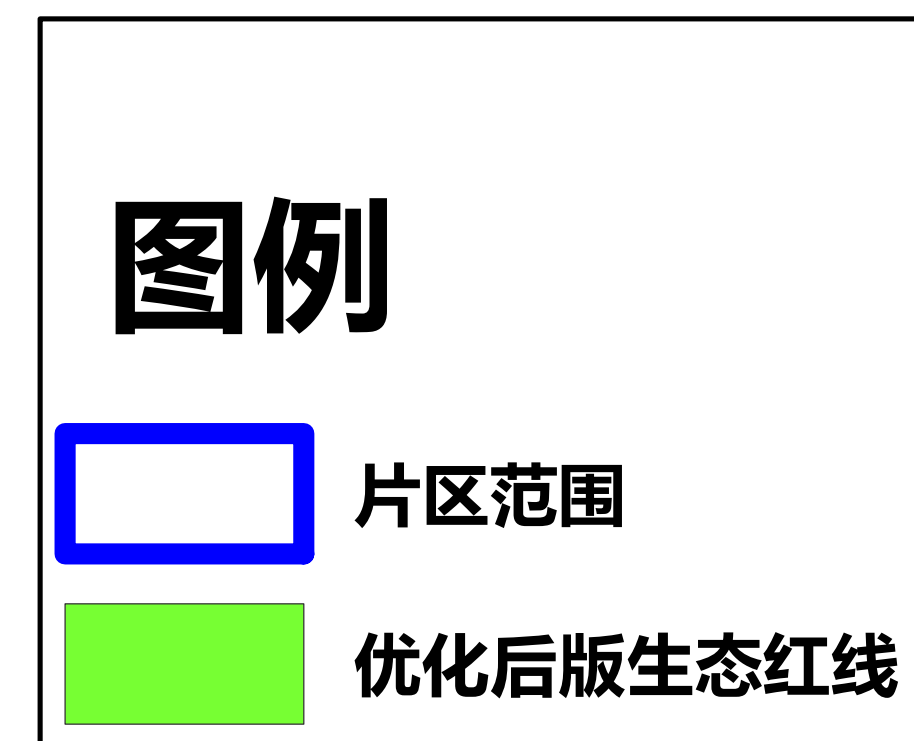
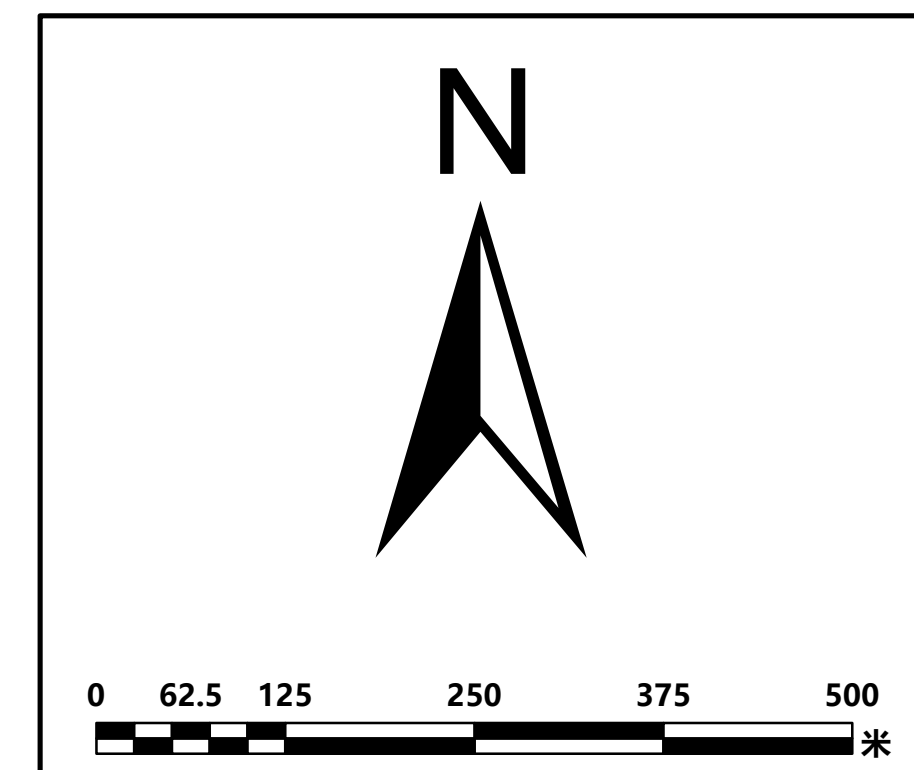


图例

-  片区范围
-  已批复版生态红线

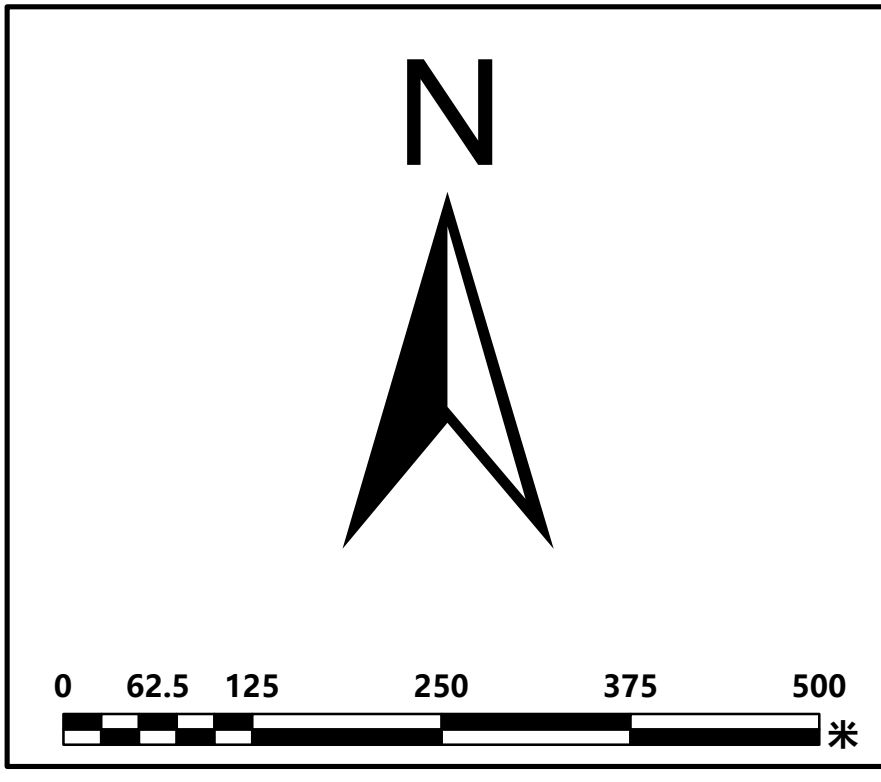
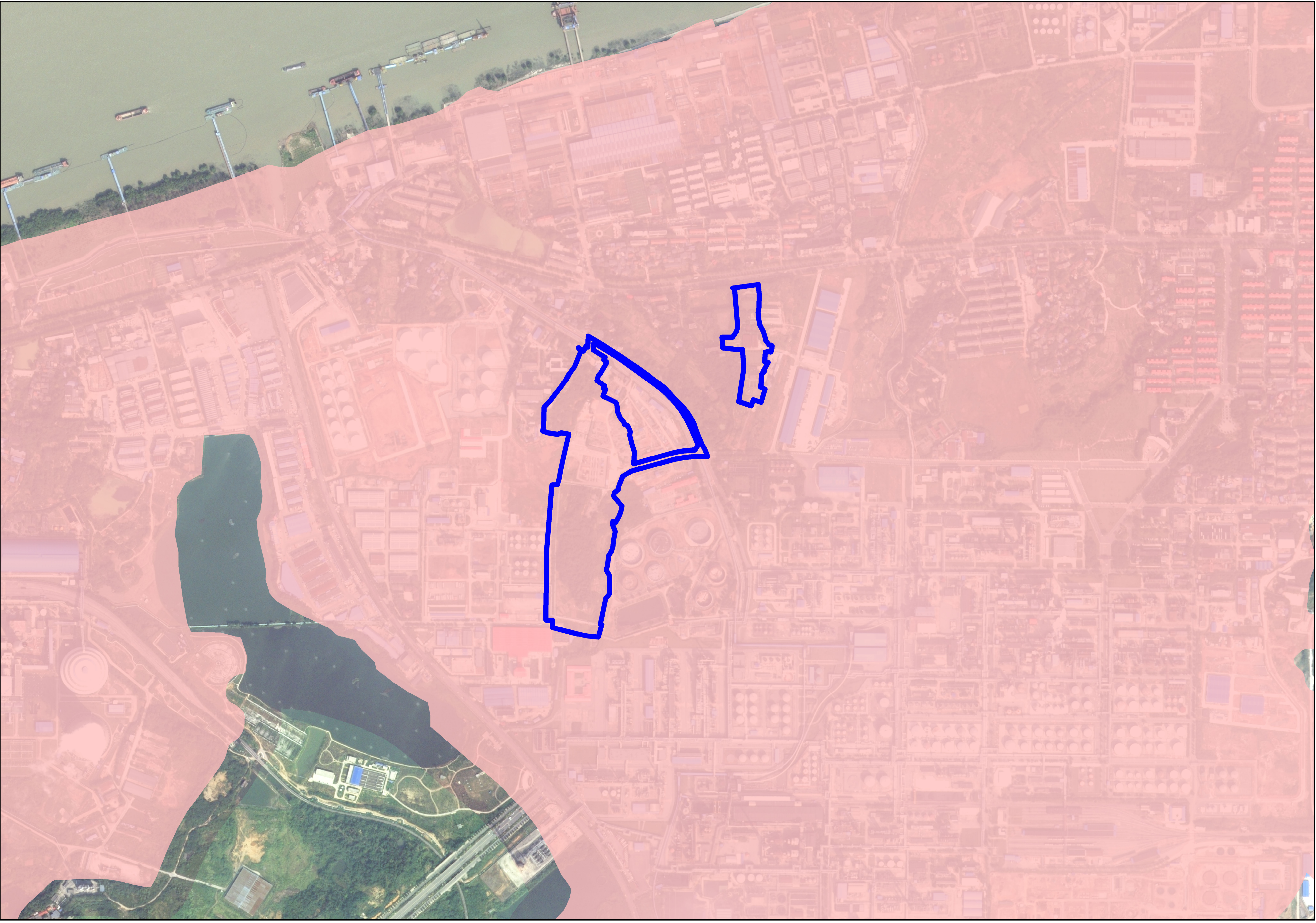
备注：此图幅内无生态保护红线

浔阳区JA金安片区成片开发区域与生态保护红线(优化后版)关系图





备注：此图幅内无生态保护红线

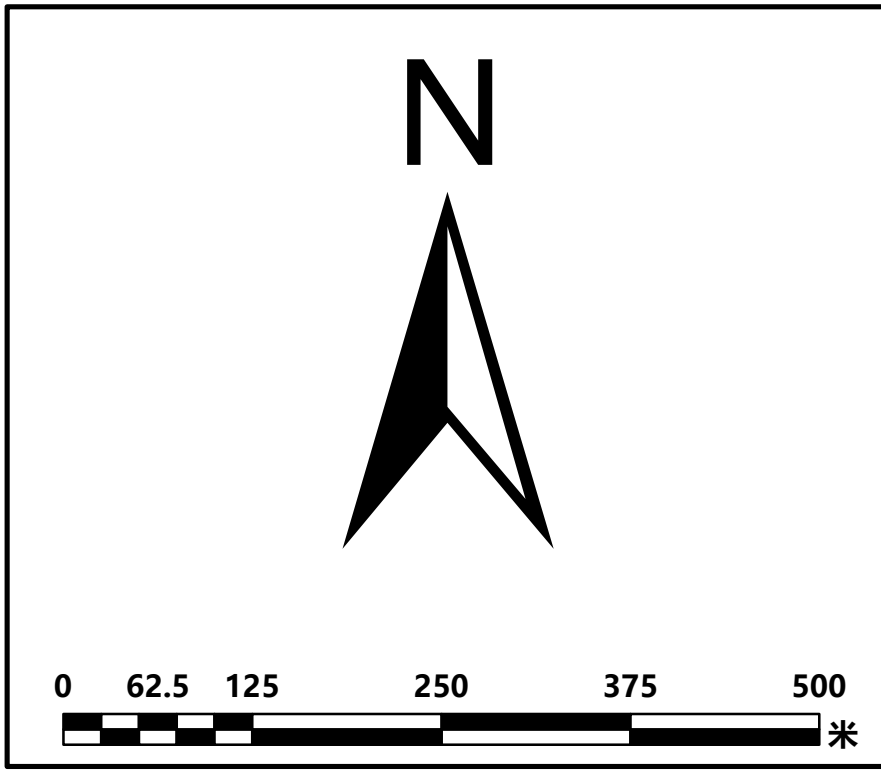
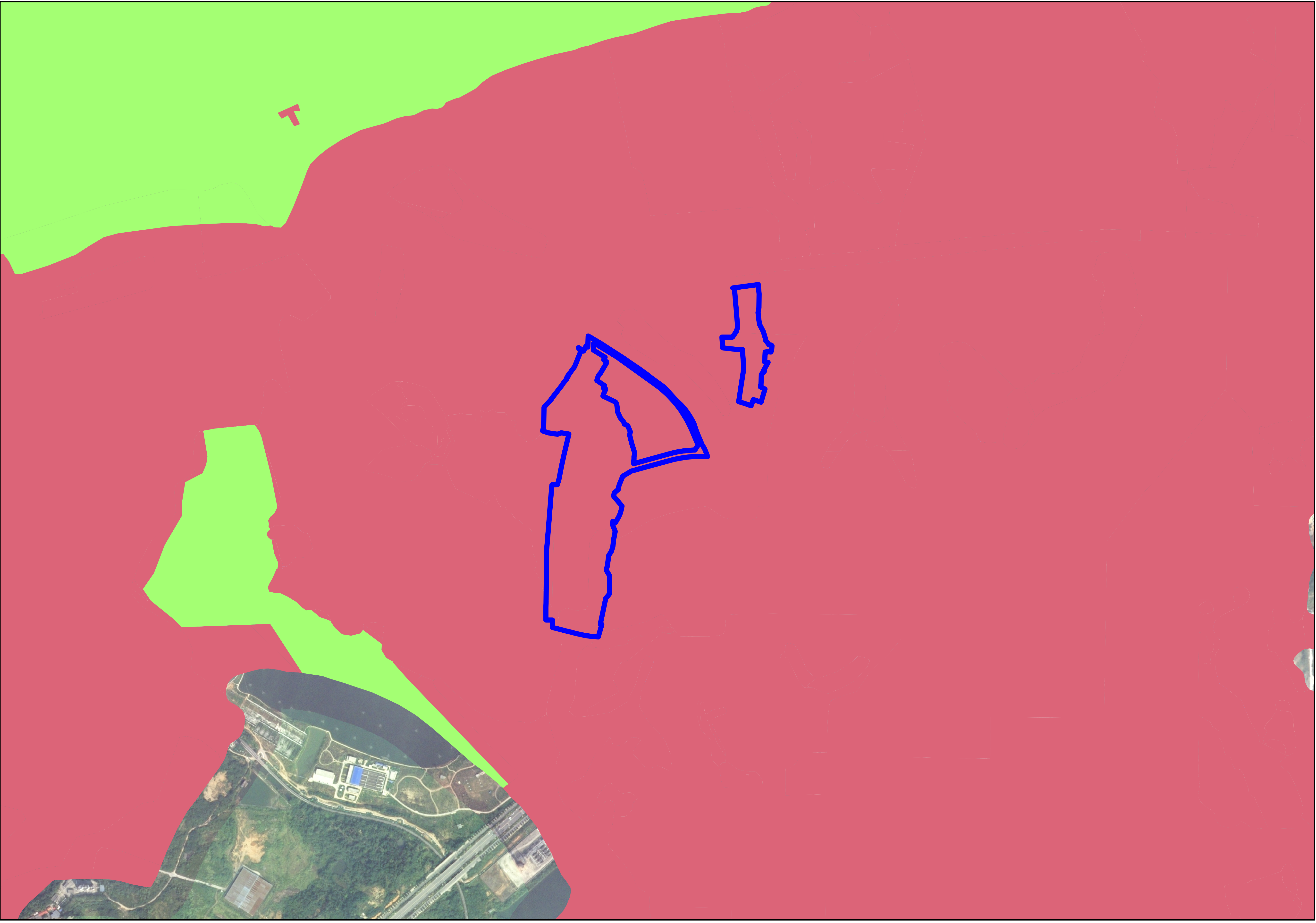
浔阳区JA金安片区成片开发区域与城镇开发边界关系图







图例

-  片区范围
-  城镇开发边界

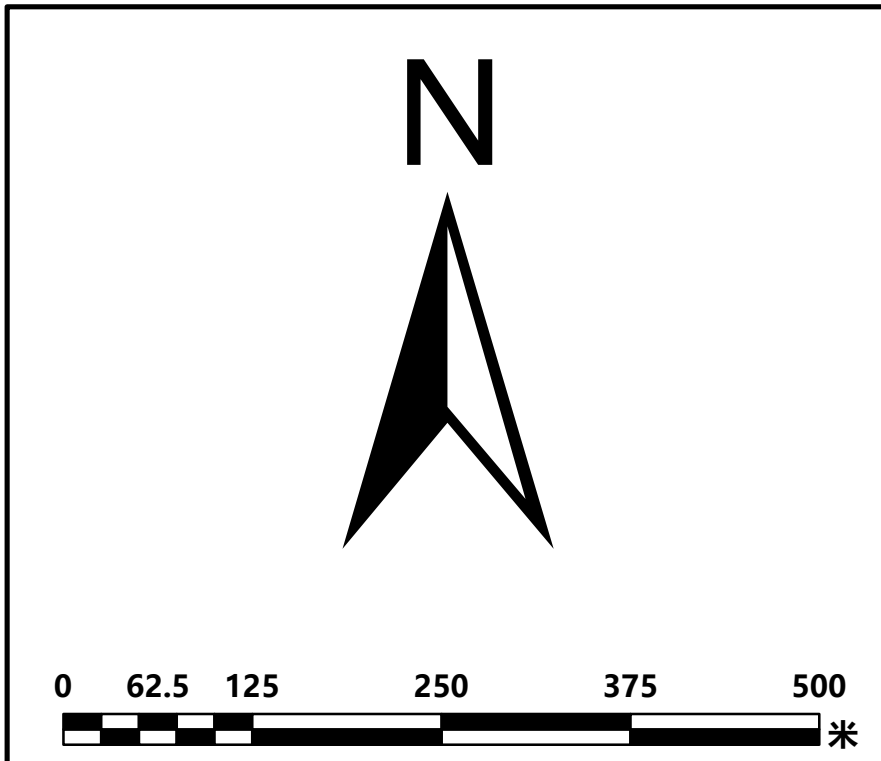
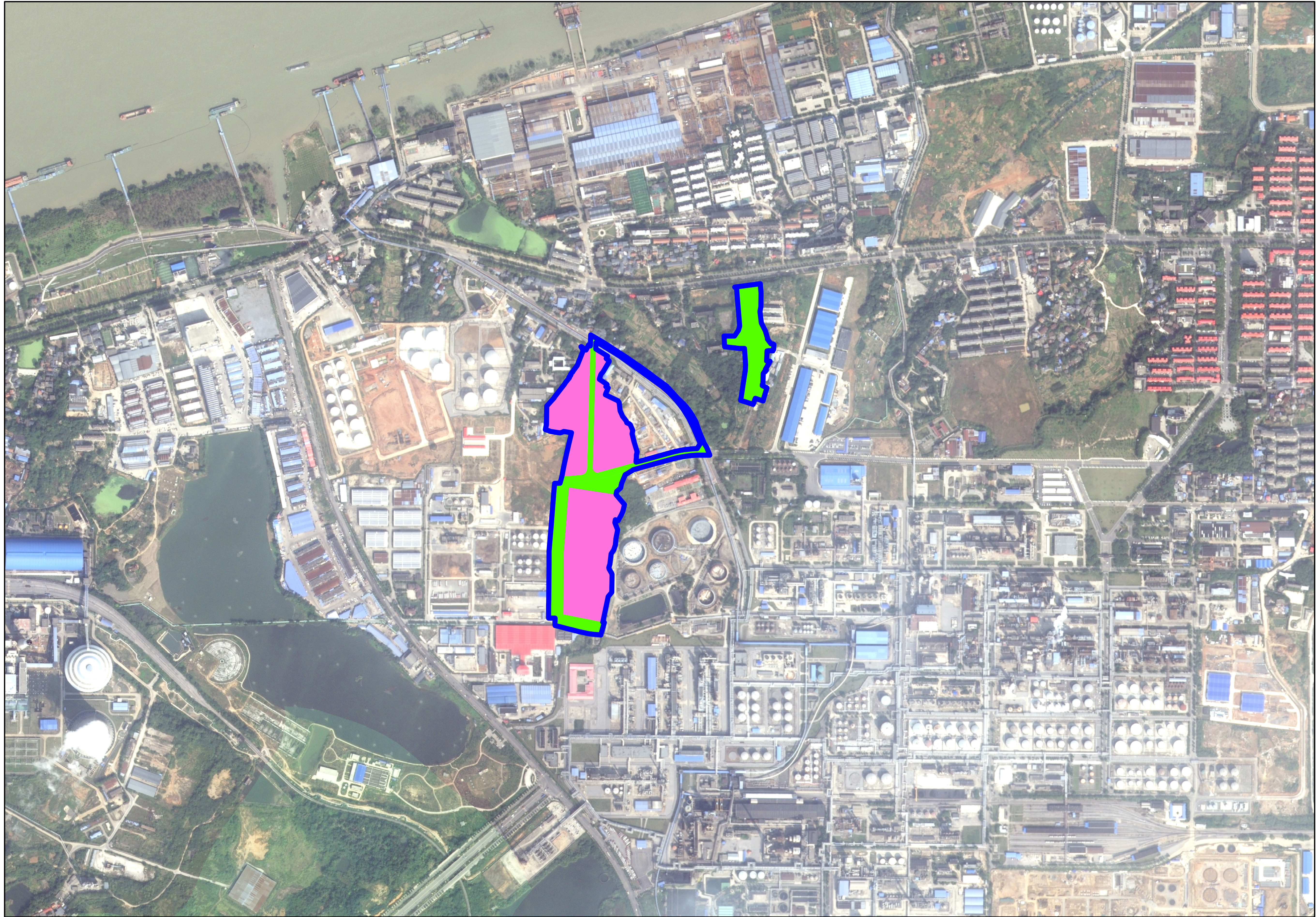
浔阳区JA金安片区成片开发区域与建设用地管制分区套合图






图例

-  片区范围
-  允许建设区
-  有条件建设区
-  限制建设区

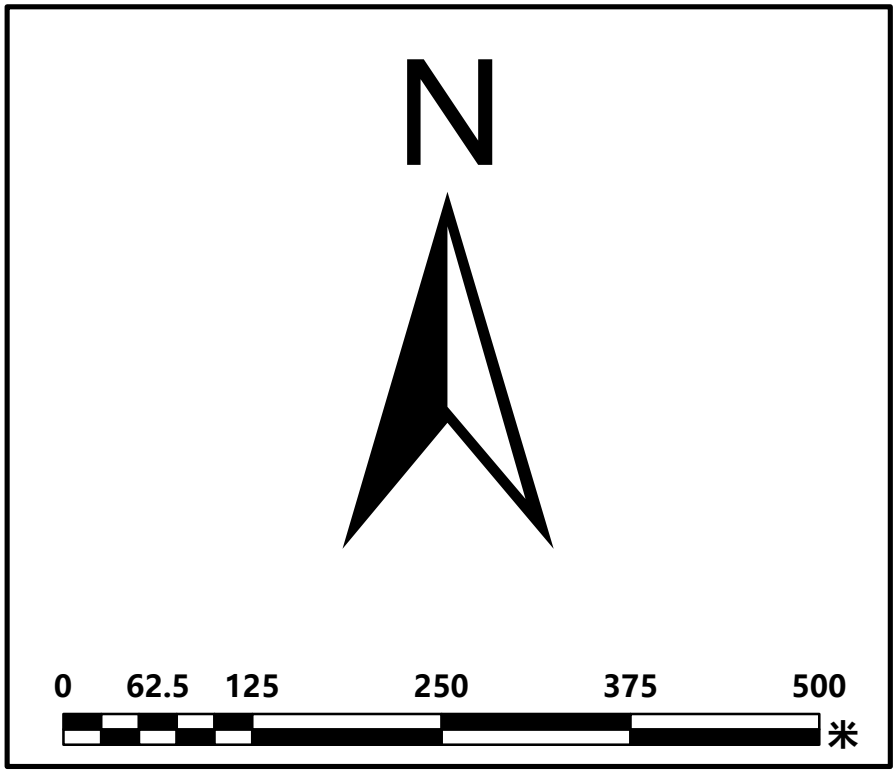
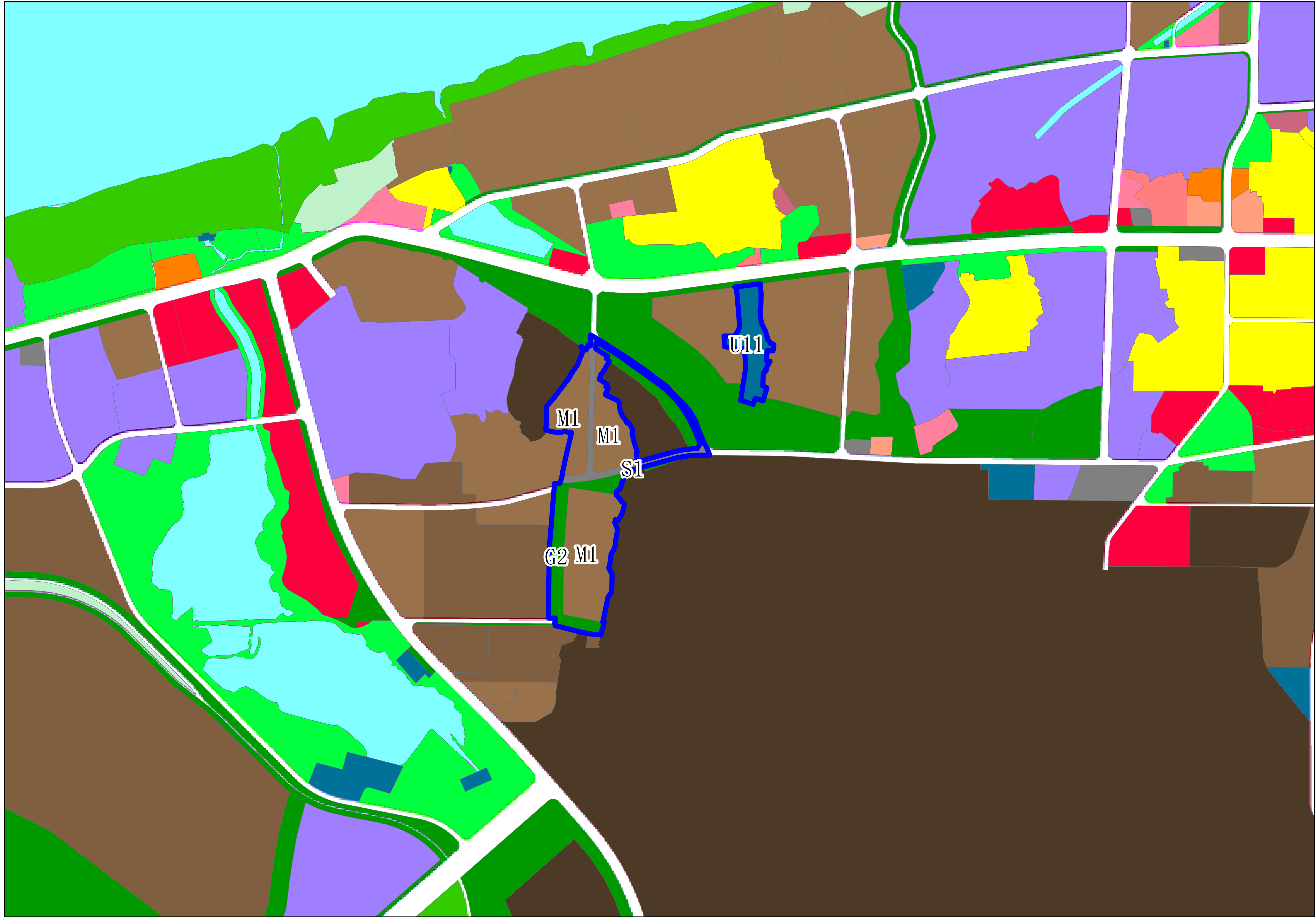
浔阳区JA金安片区成片开发区域与公益性用地分布示意图







图例

-  片区范围
-  公益性用地
-  非公益性用地

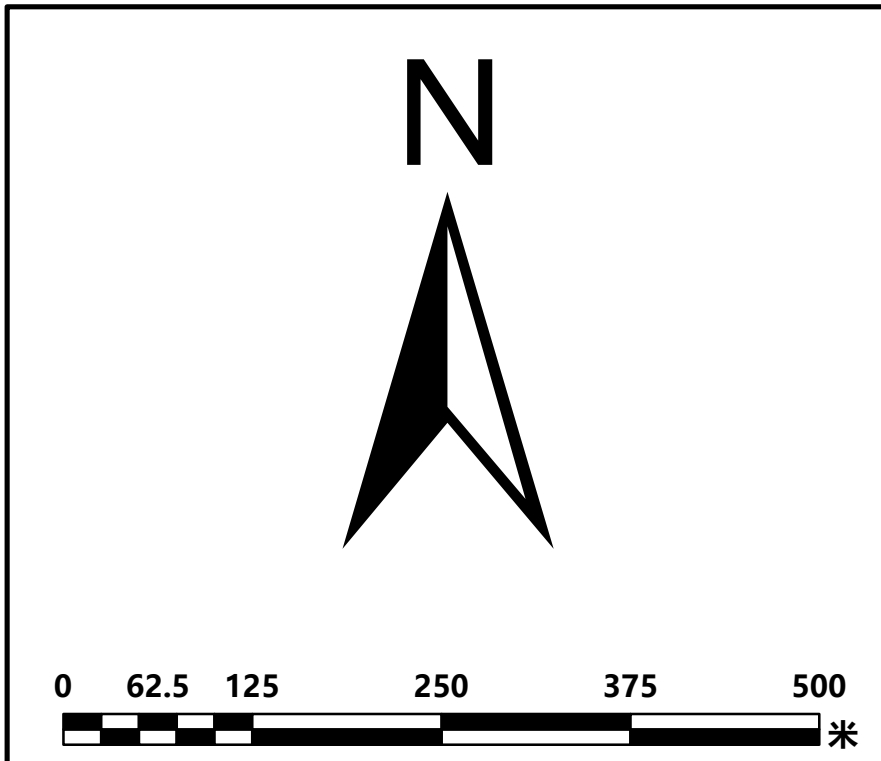
浔阳区JA金安片区成片开发区域与控制性详细规划关系图





图例

-  片区范围
-  一类工业用地
-  供水用地
-  城市道路用地
-  防护绿地

浔阳区JA金安片区成片开发区域与三区三线二上永久基本农田关系图

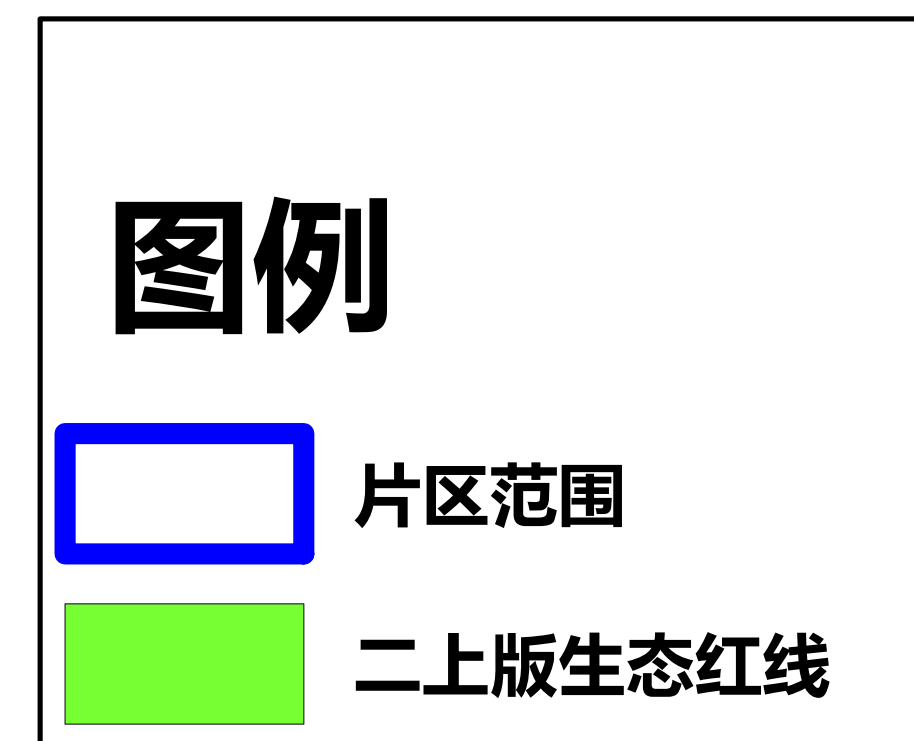
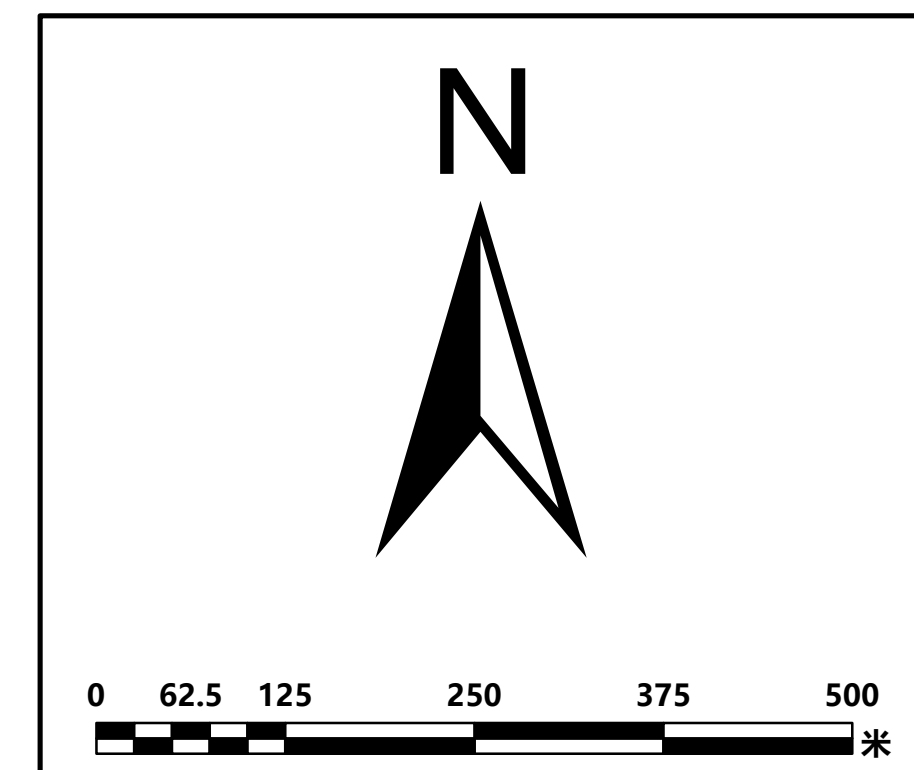


图例

-  片区范围
-  永久基本农田

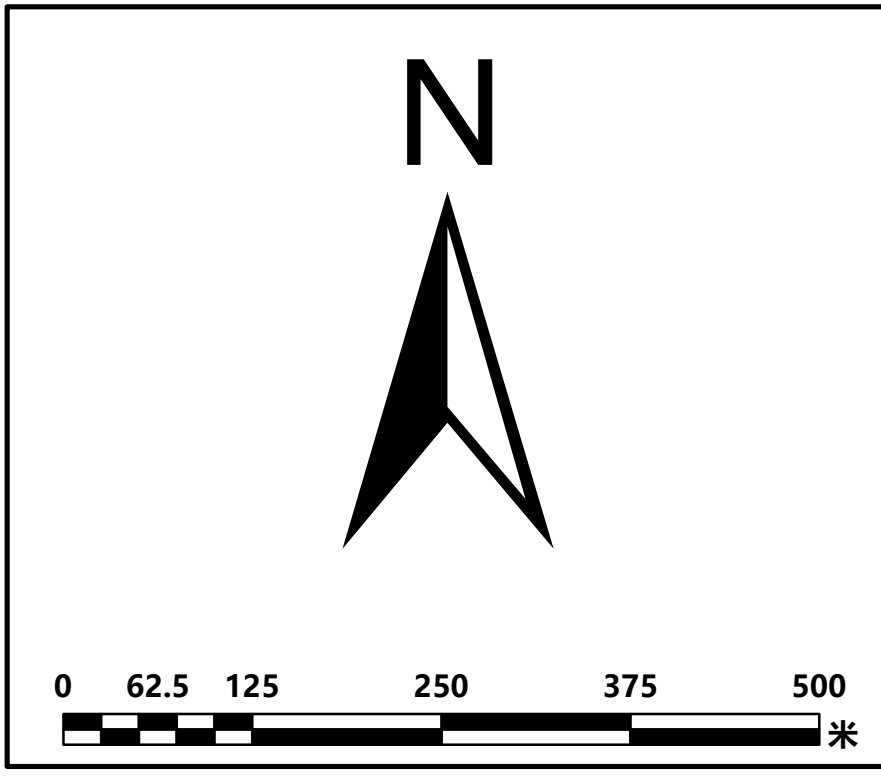
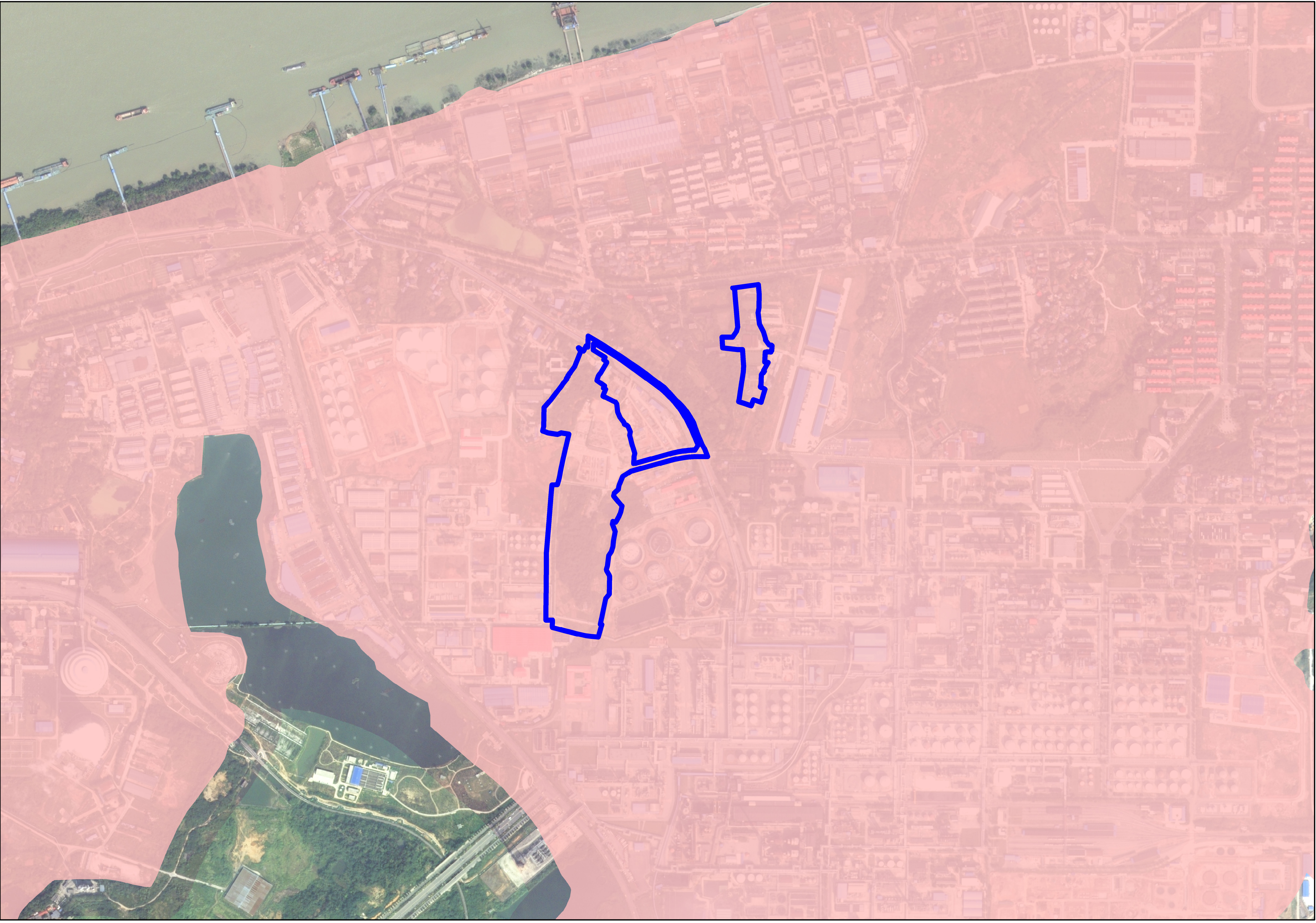
备注：此图幅内无永久基本农田

浔阳区JA金安片区成片开发区域与三区三线二上生态保护红线关系图





备注：此图幅内无生态保护红线

浔阳区JA金安片区成片开发区域与三区三线二上城镇开发边界关系图



图例

-  片区范围
-  城镇开发边界