南通市土地利用总体规划

(1997～2010年)

前　言

南通市第一轮土地利用总体规划编制于1993年，1994年经省人民政府批准。几年来，土地利用总体规划在全市土地利用、管理，特别是在耕地保护方面起到了很大的作用，确保了全市耕地总量动态平衡的实现。

随着经济建设的快速发展，改革开放的不断深化，各行各业对土地的需求不断提高，人地矛盾越来越尖锐，原总体规划已不能适应形势发展的需要和中共中央、国务院加强土地管理切实保护耕地治本之策的要求，为此，根据中共中央、国务院1997年11号文件精神和省人民政府的部署，南通市人民政府决定编制和修订土地利用总体规划。

第一章 总则

第一条 南通市土地利用总体规划是南通市行政区域范围内各项土地利用活动的规范性文件。在本区域范围内进行的各项土地利用活动，均应遵守本规划，其他法律、法规另有规定，从其规定。

第二条 规划的范围为南通市行政区域范围内的全部土地，总面积10556.94平方公里(含海堤外滩涂和长江水面2058.36平方公里)。

第三条 南通市行政区域内有关专项和行业用地规划应当符合本规划。

第四条 规划编制依据

(一)《中华人民共和国土地管理法》；

(二)《中共中央国务院关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知》(中发[1997]11号)；

(三)国家土地管理局《关于认真做好土地利用总体规划编制、修订和实施工作的通知》([1997]国土[规]字第100号)；

(四)国家土地管理局《土地利用总体规划编制审批规定》(第7号令)；

(五)《省委省政府关于贯彻落实〈关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知〉的通知》(苏发[1997]8号)；

(六)《省政府关于认真做好土地利用总体规划编制、修订和实施工作的通知》(苏政发[1997]121号)；

(七)《江苏省土地利用总体规划编制和修订工作实施方案》；

(八)江苏省计划与经济委员会、江苏省国土管理局《关于分解下达全省土地利用总体规划三项控制指标的通知》(苏计经国发[1998]56号)；

(九)《南通市国民经济、社会发展第九个五年计划和2010年远景目标纲要》；

(十)《南通市土地利用总体规划》(1993年～2000年)；

(十一)《南通市城市总体规划》(1994年～2010年)；

(十二)南通市基本农田保护区有关文件。

第五条 规划编制指导思想

本次规划编制和修订以《南通市国民经济、社会发展第九个五年计划和2010年远景目标纲要》为指导，以《土地管理法》等有关法律、法规、规章和规定为依据，以土地利用现状调查数据为基础，坚持从本市实情出发，进一步贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策和“一要吃饭，二要建设”的方针，参照相关规划，把保护耕地，严格控制耕地转为非耕地作为重点，统筹安排各业用地，努力实现土地利用方式的根本转变，促进土地资源的优化配置和集约利用，保证国家重点工程建设的用地需要，为保障全市国民经济持续、快速、健康发展服务。

第六条 规划编制原则

(一)严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地；

(二)提高土地利用率；

(三)统筹安排各类、各区域用地；

(四)保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

(五)占用耕地与开发复垦耕地相平衡。

第七条 规划的主要任务

(一)结合本地实际，制定1997—2010年的土地利用目标、任务和方针；

(二)确定1997—2010年耕地总量的目标、布局和实施方案；

(三)分解落实土地利用规划调控指标，并落实到土地利用总体规划上；

(四)确定土地的各用途区及其相应的管制措施；

(五)制定土地整理和复垦开发规划；

(六)制定规划实施和管理的相关政策、措施。

第八条 规划期限

近期:1997年～2000年

远期:2001年～2010年

远景:2011年～2030年

第九条 本规划一经批准，必须严格执行。如需要对本规划进行调整、修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。

第十条 本规划数据除特别注明外，均为1996年南通市土地变更调查数据。

第二章 土地利用现状和潜力

第十一条 南通市位于长江入海口北岸，南与上海隔江相望，北与盐城接壤，西与泰州为邻，东濒黄海，辖海安、如皋、如东、通州、海门、启东六县(市)及崇川、港闸二区、市经济技术开发区暨富民港办事处、狼山旅游度假区，土地总面积10556.94平方公里，占全省土地总面积的10.20%。

本市属北亚热带湿润性气候区，海洋性气候明显，四季分明，日照充足，气候温和，降水充沛，有利于农业生产。

全市工、农业生产较发达。农业生产以粮棉种植为主，薄荷、麻类、蚕桑等特种作物也有较大比重，养殖业与水产业也具有较高的水平；工业原以轻纺为主，近年来电子、化工、机械等也有较大的发展，已形成了比较完善的工业体系；交通运输业也有了较快的发展，目前已具备了较强综合交通运输能力。

第十二条 全市土地总面积10556.94平方公里，除海堤外滩涂和长江水面以外的陆域土地面积为8498.58平方公里，其中已利用土地8432.19平方公里。

土地利用现状构成为：耕地485051.44公顷(7275771.6亩)、园地31603.79公顷(474056.8亩)、林地4619.37公顷(69290.6亩)、牧草地46.29公顷(694.4亩)、居民点及工矿用地122647.27公顷(1839709.0亩)、交通用地32779.59公顷(491693.9亩)、水域372307.44公顷(5584611.6亩)、未利用土地6639.08公顷(99586.2亩)。

第十三条 土地利用特点

(一)本市地势平坦，以平原为主，土地资源条件优越，土壤发育于江滩冲积和海相沉积母质，质地较好，土宜性强，土地利用限制因素较少，深度开发潜力大。

(二)土地利用程度高，全市99%以上的陆域土地已得到利用。

(三)土地利用结构的区域分布较均衡，全市除如东县人均占有土地和人均占有耕地较多外，其它各县(市)已无明显差异，土地利用结构较接近。

(四)全市363300公顷(5450000亩)的水域中，可利用水面比重较大。

(五)滩涂广阔，后备资源开发潜力大。本市大陆海岸线长206公里，共有海涂150000公顷(2250000亩)，还有辐射沙洲近70000公顷(1050000亩)。长江主岸线全长163公里，沙洲浅滩毗连，有部分已围尚未利用开发的滩涂，另有为进行长江岸线整治，使江堤顺直达标需匡围的部分江滩。建国以来已围垦开发68560公顷(1028400亩)，其中海滩34300公顷(514500亩)，江滩34260公顷(513900亩)。

(六)林地比重小，森林覆盖率低。全市现有林地4620公顷(69300亩)，占土地总面积的0.40%，林业用地主要是防护林网，缺少成片林地。

第十四条 土地利用存在问题

(一)人口增加，耕地面积减少，人地矛盾日趋突出。全市人口从解放初的464.52万人，增至1996年底的785.24万人，耕地却从解放初的57.36万公顷(860.35万亩)，减至48.51万公顷(727.58万亩)。

(二)非农用地利用水平未达到较高程度，用地结构不尽合理，土地浪费现象时有发生。全市居民点及工矿用地12.26万公顷(184万亩)，占土地总面积的11.6%，人均0.0156公顷(0.234亩)。其中农村居民点用地9.61万公顷(144.19万亩)，占居民点及工矿用地的78.3%，非生产性用地比重较大。

(三)全市农村居民点、乡村企事业现状用地布局零散，土地利用率低。

(四)农用土地养用矛盾比较突出，农民往往偏重用地而忽略养地。由于对耕地有机肥投入相对减少，加剧用养矛盾，加之其他耕作措施的影响，土壤养分丰缺不平衡，物理性状变差，耕层变浅。

(五)后备资源开发难度大，成本高。滩涂土地资源的围垦开发需大量的资金投入，成本较高，据测算，现围垦(含内部配套)一公顷海涂需投资六万元左右。

(六)土地整理难度大。由于农村居民点较为分散，且50%以上的民居为近十年来新建的楼房，土地整理难度大，且缺乏必需的资金。

第十五条 土地利用潜力分析

(一)农用地增产潜力

全市中低产田约40万公顷(600万亩)，经初步测算，通过综合治理，全市的中低产土地分别上一个等级，平均每亩增产粮食50公斤，则全市可增产粮食3亿公斤。低产园、低产林达到全市平均水平，

则每年可增产蚕茧420万公斤，果品140万公斤，材积量1万立方米。低产水面经过改造，产量达到国家规定标准，则每年可增产成鱼1910万公斤。

(二)后备资源开发潜力

全市现有未利用土地0.664万公顷(9.96万亩)，其中荒草地0.07万公顷(1.06万亩)，盐碱地0.44万公顷(6.61万亩)，潮间带滩涂14.78万公顷(221.66万亩)。虽然开发成本较高，但本市自然条件良好，如能充分开发利用，则对实现耕地总量动态平衡的战略目标至关重要。

(三)城镇存量土地潜力

全市现有土地存量2123公顷(31845亩)，通过布局调整和深度开发，可较大幅度提高土地利用率，有效地控制非农用地增量，减少城镇建设占用耕地。

(四)土地整理潜力

通过村庄整理，将村镇人均用地由156.28平方米减至100平方米，理论上可腾出土地4.42万公顷(66.29万亩)。全市现有需整理的农地约20万公顷(300万亩)，通过整理，理论上可增加耕地0.67万公顷(10万亩)。

第三章 土地利用目标和方针

第十六条 社会经济发展目标

2010年全市基本实现现代化，人均国内生产总值在“九五”实现第四个翻番的基础上再翻一番半，达到世界中等发达国家的水平。工业、农业和科学技术基本实现现代化，经济、社会跨入信息化时代，第三产业兴旺发达，基础设施配套完善，逐步实现共同富裕和城乡一体化。努力把南通建设成为经济繁荣、科教发达、生活富裕、环境优美、法规健全、社会文明的现代化港口、工业、贸易城市。

(一)经济发展

至2010年，国内生产总值2880亿元，其中第一产业产值187亿元，第二产业产值1397亿元，第三产业产值1296亿元。

(二)人口规模

至2010年全市人口出生率控制在7.7‰以内，人口自然增长率为－1.21‰，人口总数控制在787万人以内(含机械增长人口15万)。

第十七条 土地利用目标

实现全市的耕地总量动态平衡，争取在现有基础上略有增加，农业用地得到有效保护，非农建设用地得到严格控制，土地后备资源得到适度开发，土地利用结构和布局得到优化，土地资源利用与社会经济持续协调发展。

(一)规划目标：

1、耕地总量在现有48.5万公顷(727.58万亩)的基础上净增0.13万公顷(2万亩)，达到48.63万公顷(729.58万亩)。

2、基本农田面积保持45.95万公顷(689.2万亩)。

3、在严格控制建设用地规模的同时，促进社会经济全面发展，提供建设用地1.42万公顷(21.3万亩)，其中占用耕地量0.92万公顷(13.766万亩)。

4、复垦开发土地后备资源16799公顷(25.2万亩)，土地整理117126.92公顷(175.69万亩)，净增耕地0.13万公顷(2万亩)。

(二)土地利用目标时序安排：

近期目标(2000年)：补充耕地4214.13公顷(63211.95亩)，减少耕地3426.33公顷(51394.95亩)，净增耕地787.8公顷(11817亩)。

远期目标(2010年)：补充耕地12000公顷(180000亩)，减少耕地10666.67公顷(160000亩)，净增耕地1333.33公顷(20000亩)。

远景目标(2030年)：补充耕地20000公顷(300000亩)，减少耕地16666.67公顷(250000亩)，净增耕地3333.33公顷(50000亩)。

第十八条 耕地总量目标

(一)近期目标(2000年)：耕地总量485839.24公顷(7287588.6亩)，比1996年净增787.8公顷(11817亩)。

(二)远期目标(2010年) 耕地总量486384.77公顷(7295771.55亩)，比1996年净增1333.33公顷(20000亩)。

(三)远景目标(2030年) 耕地总量488384.77公顷(7325771.55亩)，比1996年净增3333.33公顷(50000亩)。

第十九条 基本农田保护区总量

基本农田保护区总量45.95万公顷(689.2万亩)。

第二十条 全市城镇建设用地规模

2010年全市总人口787万，其中城镇人口472.2万人。

城镇建设用地规模由目前的121.345平方公里增至351.398平方公里。净增230.053平方公里(34.51万亩)。

第二十一条 土地利用方针

(一)切实保护耕地，在确保耕地总量动态平衡的基础上有所增加；

(二)保障必要的建设用地；

(三)开展复垦开发和土地整理工作；

(四)合理调整土地利用结构，盘活存量土地；

(五)提高土地利用率和生产力。

第四章 土地利用结构调整

第**二十二条 土地利用结构调整的原则**

(一)严格控制耕地转为非耕地，合理开发土地后备资源，实现耕地总量的动态平衡；

(二)以供给制约和引导需求，科学合理地安排各业用地；

(三)确定土地利用调整次序，优先安排农业用地。农业用地内部优先安排耕地，非农业建设用地内部优先安排交通、水利、能源等基础设施建设项目用地；

(四)各类建设用地的扩大以内涵挖潜为主，集约利用，提高土地利用率。

第二十三条 耕地调整

全市基期耕地总量485051.44公顷(7275771.6亩)，占土地总面积的45.95%；2000年耕地总面积达485839.24公顷(7287588.6亩)，占土地总面积的46.02%;2005年耕地总面积达486124.57公顷(7291868.55亩)，占土地总面积的46.05%;2010年耕地总面积达486384.77公顷(7295771.55亩)，占土地总面积的46.06%。规划期内全市耕地减少10666.67公顷(160000.0亩)，用于城镇建设4615.34公顷(69230.1亩)，交通建设3747.8公顷(56217亩)，水利建设814.2公顷(12213亩)，退耕灾毁1489.33公顷(22340亩)；增加耕地12000公顷(180000亩)，来自土地后备资源开发复垦2958.33公顷(44375.0亩)，土地整理6041.67公顷(90625.05亩)及农业内部结构(园地、林地调整为耕地)调整3000公顷(45000亩)。

第二十四条 园地调整

全市基期园地总量31603.79公顷(474056.85亩)，占土地总面积的2.99%，2010年园地总量34127.611公顷(511914.15亩)，占土地总面积的3.23%。期内净增加2523.83公顷(37857.45亩)。

第二十五条 林地调整

全市基期林地总量4619.37公顷(69290.55亩)，占土地总面积的0.44%，2010年林地总量11113.41公顷(166701.15亩)，占土地总面积的1.05%。期内净增加6494.04公顷(97410.6亩)。

第二十六条 牧草地调整

全市基期内牧草地基本保持46.29公顷(694.35亩)的总量不变。

第二十七条 居民点及工矿用地调整

全市基期居民点及工矿用地总量122647.27公顷(1839709亩)，占土地总面积的11.62%；2010年居民点及工矿用地总量114115.0公顷(1711725亩)，占土地总面积的10.81%。期内净减少8532.27公顷(127984.0亩)。

城镇用地调整：全市基期城镇用地总量12134.5公顷(182017.5亩)，占土地总面积的1.15%；2010年城镇用地总量35139.82公顷(527097.3亩)，占土地总面积的3.33%。期内面积净增23005.32公顷(345079.8亩)，其中1997—2000年增加7756.6公顷(116349亩)，2001—2010年增加15248.72公顷(228730.8亩)。

农村居民点用地调整：全市基期农村居民点面积96126.59公顷(1441898.85亩)，占土地总面积的9.11%;2010年农村居民点用地总量65655.62公顷(984834.3亩)，占土地总面积的6.22%。规划期内面积

净减少30470.97公顷(457064.55亩)；1997—2000年减少9924.99公顷(148874.85亩)，2001—2010年减少20545.98公顷(308189.7亩)。

独立工矿用地调整：全市基期独立工矿用地10819.19公顷(162287.85亩)，占土地总面积的1.03%；2010年独立工矿用地总量10467.19公顷(157007.85亩)，占土地总面积的1.00%。期内净减少1100.0公顷(16500.0亩)。其中1997—2000年减少352.0公顷(5280.0亩)；2001—2010年减少748.0公顷(11220.0亩)。

盐田调整：全市基期盐田用地1873.27公顷(28099亩)，占土地总面积的0.177%;2010年盐田用地1906.67公顷(28600亩)，占土地总面积的0.18%，期内净增加33.39公顷(500.85亩)。

特殊用地期内基本保持基期1693.71公顷(25405.65亩)，占土地总面积的0.16%。

第二十八条 交通用地调整

全市基期交通用地总量32779.59公顷(491693.85亩)，占土地总面积的3.11%;2010年交通用地总量37358.33公顷(560375.0亩)，占土地总面积的3.54%，期内净增加4578.73公顷(68681亩)。

铁路用地调整：基期铁路用地量为零，至2010年铁路用地量998.33公顷(14975亩)，占土地总面积的0.095%，期内增加998.33公顷(14975亩)。

公路用地调整：基期公路用地量5859.55公顷(87893.25亩)，占土地总面积的0.55%;2010公路用地量8011.62公顷(120174.3亩)，占土地总面积的0.76%，期内净增加2152.07公顷(32281亩)。

农村道路用地调整：基期农村道路用地总量26718.99公顷(400784.85亩)，占土地总面积的2.53%;2010年农村道路用地总量28067.45公顷(421011.75亩)，占土地总面积的2.66%，期内净增加1348.47公顷(20227亩)。

机场用地调整：基期机场用地总量111.45公顷(1671.75亩)，占土地总面积的0.011%；2010年机场用地总量143.45公顷(2151.75亩)，占土地总面积的0.0136%。期内净增加32公顷(480亩)。

港口码头用地调整：基期港口码头用地总量89.61公顷(1344.15亩)，占土地总面积的0.0084%；2010年港口码头用地总量137.47公顷(2062亩)，占土地总面积的0.013%，期内净增加47.87公顷(718亩)。

第二十九条 水域调整

全市基期水域面积372307.44公顷(5584611.6亩)，占全市土地总面积的35.27%；2010年水域面积370487.11公顷(5557306.65亩)，占全市土地总面积的35.10%。净减少1820.33公顷(27305亩)。

水利设施用地调整：基期水利设施用地总量4908.93公顷(73634亩)，占土地总面积的0.46%；2010年水利设施用地总量5926.67公顷(88900亩)，占土地总面积的0.56%。期内净增加1017.73公顷(15266亩)。

第三十条 未利用土地调整

全市基期未利用土地总量6639.08公顷(99586.2亩)，占全市土地总面积的0.63%；2010年未利用土地总量2061.75公顷(30926.25亩)，占全市土地总面积的0.195%。期内净减少4577.33公顷(68660亩)。

第五章 土地利用分区

第三十一条 土地利用分区原则

(一)体现土地资源特征；

(二)符合社会经济发展要求；

(三)与土地利用主导方向相一致；

(四)便于实施管理；

(五)市级规划以地域分区为主，以用途分区为辅。

第三十二条 全市用地地域分区分为：沿江土地利用区、沿海土地利用区、中部土地利用区、里下河土地利用区、高沙土土地利用区。

(一)沿江土地利用区是指南通市区、如皋市、通州市、海门市、启东市等沿江地区，土地总面积102258公顷(153.387万亩)。土地利用的方向是发挥沿江资源优势，改善土地耕种条件，大力发展特种水产养殖和食草禽生产，建成高效农业基地，以建立如皋港、南通港、海门港港群为契机，进一步加快市、乡镇工业和港口装卸、运输、中转、仓储以及商业、饮食业等第三产业的发展。

(二)沿海土地利用区是指海安县、如东县、通州市、海门市、启东市等沿海地区，土地总面积97955公顷(146.933万亩)。其土地利用方向是：大力发展海洋捕捞、滩涂养殖，充分利用海滩土地资源围

滩造田，围滩晒盐，发展盐化工业，适当发展食草畜禽为主的畜牧业和蚕桑业。利用吕四港和小洋口深水岸线的自然条件，加速海港建设，利用沿海旅游资源，积极发展旅游业。

(三)中部土地利用区是指南通市域中部和北部的现有农业高中产乡镇地区，土地总面积677485公顷(1016.228万亩)。该区域的土地利用基本方向为农业用地为主，包括耕地和园地，规划一定的集镇和村庄用地、乡镇工业用地、水产养殖用地等，本地区应严格执行基本农田保护区规划，严格控制建设用地。

(四)里下河土地利用区是指老通扬运河以北，通榆路以西的地区，辖海安县西北地区十一个乡镇，土地总面积42078公顷(63.117万亩)。该区以农业生产为主，土地利用方向为加强水利基础设施建设，确保耕地不受水灾。同时利用水网优势发展水产养殖业。

(五)高沙土土地利用区是指如海高沙土地区，主要分布在如皋、海安的部分乡镇，土地总面积约135917.6公顷(203.876万亩)。该区土地利用方向以农业为主，应通过加强农田基本建设、土地整理、改良土壤及调整农业结构等措施提高生产力水平。

第三十三条 按照土地基本用途的不同，全市土地可划分为农用地、建设用地和未利用地三大类用途区。

第三十四条 各土地用途区管制要求

(一)农用地内的土地主要用于农业生产，按《基本农田保护条例》严格控制占用农业用地进行非农建设。

(二)建设用地内的土地主要用于城镇和村庄建设，应优先考虑绿化用地和市政公用设施用地，严格控制城镇建设规模，城镇新区人均用地应控制在100平方米以内。

(三)未利用地内的土地必须按照土地管理、环境保护、生态平衡的原则，进行合理开发和利用。

第六章 基本农田保护区

第三十五条 基本农田保护区是为满足国民经济发展和人口增长对主要农副产品的基本需求以及对建设用地的预测而确定的长期不得占用的农地区域。

第三十六条 划定基本农田保护区依据

(一)《土地管理法》；

(二)国务院《基本农田保护条例》；

(三)《江苏省基本农田保护条例》；

(四)《江苏省基本农田保护条例实施办法》；

(五)《江苏省人民政府关于做好基本农田保护区划定工作的通知》；

(六)《江苏省划定基本农田保护区技术规程》。

第三十七条 划定基本农田保护区原则

(一)保护优质耕地；

(二)与国民经济发展规划相协调；

(三)与城镇村庄建设规划相衔接。

第三十八条 1995年全市已划定的基本农田保护区45.95万公顷(689.2万亩)数量保持不变。

第三十九条 全市基本农田保护区内耕地41.59万公顷(623.87万亩)，占90.5%；园地2.799万公顷(41.98万亩)，占6.09%；林地0.069万公顷(1.04万亩)，占0.0145%。

第四十条 基本农田保护区建设措施

(一)根据各县(市)、区实际情况，制定基本农田的建设规划和地力分等定级办法，由农业行政主管部门会同国土管理部门组织乡(镇)人民政府具体实施，并建立档案。

(二)农业生产经营组织和农业劳动者应当坚持用地与养地相结合，培肥地力，防止水土流失和污染。

(三)各县(市)、区农业行政主管部门负责本行政区域内基本农田的质量管理，建立农田地力定位监测网点，为农业生产经营组织和农业劳动者提供施肥技术和指导服务。

(四)加强基本农田的生态环境建设。

(五)坚持多渠道、多层次增加对基本农田的生产投入和农田水利等基本建设的投入。

第四十一条 基本农田保护措施

(一)广泛宣传基本农田保护的意义和作用。

(二)把基本农田保护工作提上各级政府重要议事日程，并层层签订基本农田保护责任书。

(三)基本农田保护区划定后，任何单位和个人不得擅自改变和移作它用。

(四)经批准占用基本农田的用地单位，除按国家和省规定缴纳有关税费外，还应缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

(五)凡占用基本农田进行非农业建设的，县级以上人民政府应按“占一补一”的原则，组织再造或划补。

(六)对各种违法占用基本农田和破坏基本农田的行为要依法查处。

第七章 土地复垦开发与土地整理

第四十二条 后备资源及复垦开发规划

南通市现有土地后备资源以海涂为主，约有潮间带滩涂15万公顷(225万亩)。江滩开发主要为已围未垦的滩涂、长江岸线整治堤岸顺直达标所需匡围的部分江滩，及因排水闸泥沙淤积，影响排水，将涵闸外移所匡围的滩涂(本市江滩开发均为此三种类型)。荒草地705.9公顷(10588.5亩)，各类废弃地973公顷(14595亩)。

至2010年，全市合计可开发土地后备资源16799公顷(251985亩)，其中开发滩涂15399公顷(230985亩)，开发荒草地600公顷(9000亩)，废弃地复垦800公顷(12000亩)，合计建成耕地2958.33公顷(44375亩)。

第四十三条 开发复垦实施计划

(一)滩涂开发

1997—2000年开发江滩2500公顷(37500亩)，围垦海涂4333公顷(65000亩)，共计6833公顷(102500亩)，建成耕地1034.93公顷(15524亩)。

2001—2010年开发江滩1333公顷(20000亩)，围垦海涂7233公顷(108500亩)，共计8566公顷(128500亩)，建成耕地963.4公顷(14451亩)。

(二)荒地开发

1997—2000年开发荒地200公顷(3000亩)，建成耕地160公顷(2400亩)，2001—2010年开发荒地400公顷(6000亩)，建成耕地320公顷(4800亩)。

(三)各类废弃地复垦

1997—2000年废弃地复垦266.67公顷(4000亩)，建成耕地160公顷(2400亩)。

2001—2010年废弃地复垦533.33公顷(8000.0亩)，建成耕地320公顷(4800亩)。

第四十四条 土地整理

土地整理包括农地整理和村庄整理。全市2010年前农地整理100000公顷(1500000亩)，可新增耕地3200公顷(48000亩)。

2010年前全市村庄整理17126.92公顷(256903.8亩)，可新增耕地2841.67公顷(42625.05亩)。

第四十五条 土地整理实施计划

(一)农地整理

1997—2000年农地整理量36000公顷(540000亩)，新增耕地1173.3公顷(17599.5亩)。

2001—2010年农地整理量64000公顷(960000亩)，新增耕地2026.7公顷(30400.5亩)。

(二)村庄整理

1997—2000年村庄整理量5003.46公顷(75051.9亩)，新增耕地812.87公顷(12193.05亩)。

2001—2010年村庄整理量12123.46公顷(181851.9亩)，新增耕地2028.8公顷(30432亩)。

第四十六条 重点开发项目计划

海涂开发为本市土地后备资源开发的重点项目，近期(1997～2000年)计划开发4333公顷(64995亩)，分别位于海安县、如东县、通州市及启东市；远期(2001～2010年)计划开发7233公顷(108495亩)，分别位于如东县及启东市。

江滩开发仅限于岸线整治、堤岸顺直达标、因泥沙淤积涵闸外移所匡围的江滩及部分已围未垦的滩涂。近期(1997～2000年)计划开发2500公顷(37500亩)，分别位于通州市、如皋市、海门市及启东市；远期(2001～2010年)计划开发1333公顷(19995亩)，位于通州市、如皋市及启东市。

第四十七条 土地整理、复垦开发措施

(一)制订和完善土地后备资源开发、耕地保护的政策和措施。

(二)多方筹集资金，切实保障土地后备资源开发的顺利进行。

(三)完善各级土地资源开发的组织机构，实行专人专职负责制。

(四)调整产业结构，优化农业配置，发展高效农业。

(五)加强土地后备资源的开发利用管理，维护生态环境平衡，严禁非法围垦长江滩涂。

第八章 建设用地规模和布局

第四十八条 规划基期全市建设用地总量160335.79公顷(2405036.85亩)，包括居民点及独立工矿用地、交通建设用地、水利设施建设用地。2000年全市建设用地总量159870.05公顷(2398050.75亩)；2010年全市建设用地总量157399.99公顷(2360999.85亩)。

第四十九条 规划期内全市新增建设用地量14191.13公顷(212866.95亩)，占用耕地9177.33公顷(137660亩)。其中1997—2000年4541.16公顷(68117.4亩)，占用耕地2878.33公顷(43175亩)；2001—2010年9649.97公顷(144749.55亩)，占用耕地6299公顷(94485亩)。

1997—2000年南通市区及县(市)新增建设用地及占用耕地

公顷(亩)

地区	新增建设用地	占用耕地
南通市区	1383.06(20745.9)	637.47(9562)
海安县	617.2(9258)	479.47(7192)
如皋市	562.47(8437.05)	355.73(5336)
如东县	497.3(7459.5)	354.67(5320)
通州市	529.8(7947)	375.67(5635)
海门市	463.67(6955.05)	342.66(5140)
启东市	487.66(7314.9)	332.67(4990)
合计	4541.16(68117.4)	2878.33(43175)

2001—2010年南通市区及各县(市)新增建设用地及占用耕地

公顷(亩)

地区	新增建设用地	占用耕地
南通市区	3149.8(47247)	1439.86(21597)
海安县	976.47(14647.05)	765.2(11478)
如皋市	958.8(14382)	758.94(11384.1)
如东县	1423.13(21346.95)	1055.33(15830)
通州市	1518.47(22777.05)	1133.0(16995)
海门市	810.2(12153)	614.67(9220)
启东市	813.1(12196.5)	532.0(7980)
合计	9649.97(144749.55)	6299(94485)

第五十条 规划期内全市居民点及独立工矿新增用地量21938.71公顷(329080.65亩)，占用耕地4615.34公顷(69230亩)。其中：

1997—2000年用地量7419.46公顷(111291.9亩)，占用耕地1362.73公顷(20441亩)。

2001—2010年用地量14519.25公顷(217788.75亩)，占用耕地3252.6公顷(48789亩)。

第五十一条 规划期内全市农村居民点建设用地减少30470.97公顷(457064.55亩)，其中1997—2000年建设用地减少9924.99公顷(148874.85亩)，2001—2010年建设用地减少20545.98公顷(308189.7亩)。

第五十二条 规划期内全市新增交通建设用地

规划期内交通用地增量及占用耕地量

单位：公顷

年限	新增建设用地	占用耕地
1997～2000年	1528.22	1026.33
2001～2010年	3050.53	2721.47
合计	4578.73	3747.8

规划期内各项交通用地增量

单位：公顷

年限	新增交通用地					合计
	铁路	公路	农村道路	港口码头	机场	
1997～2000年	410.00	619.67	482.67	15.87	/	1528.2
2001～2010年	588.33	1532.4	865.8	32.00	32	3050.53
总计	998.33	2152.07	1348.47	47.87	32	4578.73

第五十三条 规划期内全市水利建设用地增加1017.73公顷(15266亩)，占用耕地814.2公顷(12213亩)，其中1997—2000年，水利建设用地增加611.6公顷(9174亩)，占用耕地489.27公顷(7339亩)。2001—2010年，水利建设用地增加406.13公顷(6092亩)，占用耕地324.94公顷(4874.1亩)。

第九章 县级土地利用规划

第五十四条 土地利用规划编制原则

(一)县级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。

(二)县级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

(三)县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。

第五十五条 规划控制指标制定依据

(一)历年来建设用地量；

(二)经济发展水平；

(三)后备资源状况；

(四)土地存量情况；

(五)耕地现状总量；

(六)建设需求量。

第五十六条 土地利用结构调整原则

(一)实现耕地总量动态平衡；

(二)土地结构调整以供给制约和引导需求；

(三)确定土地利用调整次序。

第五十七条 土地利用分区分为农用地、建设用地和未利用土地三大类用途区，其中农业用地区分为基本农田保护区、其它农地区、后备资源开发利用区。建设用地区分为城镇建设用地区、村镇建设用地区、独立工矿用地区和其它用地区。未利用地区是指农用地和建设用地以外的土地。

第五十八条 土地复垦开发包括滩涂开发、荒地开发、废弃地复垦等，土地整理包括农地整理和村庄整理。

第五十九条 建设用地规划分为居民点及工矿用地、交通用地、水利用地三个项目。各分项汇总详见说明表三。

第十章 南通市城市规划区土地利用规划

第六十条 城市规划区范围

(一)南通市城市规划区范围包括南通市区及通州市的平潮镇、观音山镇、兴仁镇、小海镇、竹行乡、先锋镇(部分地区)、兴东机场净空控制区、南通农场、东方红农场、良种场等，总面积466.2平方公里。

(二)南通市规划建设用地范围包括港闸区、主城区、开发区、江海港区等四个组团，2010年建设用地规模90平方公里。

(三)城市近郊区范围指规划建设用地范围之外，规划区范围以内用地约370平方公里。

第六十一条 南通市现状建成区49平方公里。

第六十二条 城市土地利用潜力

南通市市区现有国有存量土地496.064公顷(7440.96亩)，约占建成区用地的10%，包括已办征拨出让手续而未按规定要求和期限使用的土地、已申报破产企业及停产企业、特困企业、拟退二进三企业及需改造的旧城区。

第六十三条 城市规划区土地利用规划编制原则

(一)在严格控制城市建设用地总量的前提下，优先安排城市基础设施和绿化用地。

(二)坚持规划的连续性,注重南通市城市总体规划及城市区域村镇体系规划与土地利用总体规划的衔接。

(三)坚持耕地占用与开发复垦挂钩。

第六十四条 城市发展规划

以南通市城市建设占用耕地1733.3公顷(2.6万亩)控制指标为依据，结合市区经济增长速度、旧城改造、盘活土地存量、各类用地平衡发展等情况，在现状建成区49平方公里的基础上，增加41平方公里的供地范围。

第六十五条 城市郊区乡集镇发展规划

南通市郊区建制镇和乡集镇包括港闸区陈桥、幸福、秦灶、闸西、闸东、芦泾六乡镇及市经济技术开发区新开镇。

南通市郊区乡集镇的发展主要依托于城市，集镇功能与南通市功能具有互补性，因此，须严格控制集镇用地规模发展，集镇人均用地应控制在100平方米之内。

南通市郊区乡集镇发展占用耕地控制在66.67公顷(1000亩)。

第六十六条 郊区各乡土地整理复垦规划

市区现状人均建设用地151.76平方米，根据南通市域城镇体系规划，将市区人均用地由151.76平方米减至100平方米,理论上可增加耕地3000公顷(45000亩),因此市郊各乡镇应加大土地整理力度，为中心村、基层村“ 占补挂钩 ”提供实施条件。

第六十七条 南通市区基本农田保护区规划

1995年市郊划定基本农田保护区面积1933.34公顷(29000亩)，规划保持其总量不变，应按基本农田保护区的要求落实各项建设和保护措施。

第十一章 近期规划

第六十八条 全市近期土地后备资源开发量

(一)2000年前全市开发复垦土地后备资源共计7299.67公顷(109495亩)，增加耕地1354.93公顷(20323.95亩)，其中：

滩涂开发6833公顷(102500亩)，新增耕地1034.93公顷(15523.95亩)。

荒地开发200公顷(3000亩)，新增耕地160公顷(2400亩)。

废弃地开发266.67公顷(4000亩)，新增耕地160公顷(2400亩)。

(二)土地整理总量41003.46公顷(615051.9亩)，新增耕地1986.2公顷(29793.0亩)。

第六十九条 2000年前，全市各项建设占用耕地2878.33公顷(43175亩)，其中县(市)建设占用耕地1553公顷(23295亩)，市以上(含市级)重点项目占用耕地1325.33公顷(19880亩)。

另外预测退耕灾毁减少耕地548公顷(8220亩)，2000年净增耕地787.8公顷(11817亩)。

第十二章 规划实施与管理

第七十条 加强土地的宏观管理，以土地利用总体规划为依据，编制本市中期(五年)及各年度的土地利用计划，通过土地利用计划落实土地利用总体规划中各项用地指标。城镇、乡村、交通、农业、水利等规划的用地规模不得突破其所确定的各项控制指标。

第七十一条 实行土地用途管制，严格实行农用地转用审批制度，按规划确定的土地用途使用土地。

第七十二条 实行耕地占用补偿制度，非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的，应当按规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

第七十三条 因各种原因造成土地破坏的，用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦；没有条件复垦或复垦不符合要求的，应交纳土地复垦费。复垦的土地应当优先用于农业。

第七十四条 建立土地复垦开发专项基金，按照国家有关专项基金管理规定执行，专款用于土地复垦开发。

第七十五条 加强农村集体土地的管理，人均建设用地必须按照规划所确定的目标从紧控制，并根据土地利用总体规划进行土地整理、复垦、还耕。严禁闲置、荒芜耕地。

第七十六条 加强对国有土地资产的管理，实行国有土地有偿使用制度，规范土地市场，严禁炒卖“地皮”等非法交易。

第七十七条 加强土地利用总体规划重要性的宣传，加大土地管理的执法监督检查力度，强化对土地管理工作的组织领导。

第七十八条 加大科研投入，逐步建立和完善土地利用规划管理信息系统，实现土地利用规划管理的自动化和现代化。

第十三章 附则

第七十九条 南通市土地利用总体规划由规划文本、规划说明、规划图件及附件组成，规划文本和规划图件具有等同效力，规划说明是对规划文本的具体解释。

第八十条本 规划自江苏省人民政府批准之日起实施。

第八十一条 本规划由南通市人民政府负责实施和解释。