

# 瓯海区2024年土地征收成片

## 开发方案

(总体概述)

## 目 录

一、背景与区域概况 .....	1
1、工作背景 .....	1
2、区域概况 .....	2
3、自然经济条件 .....	2
4、编制依据 .....	3
5、土地节约集约利用水平 .....	5
二、成片开发土地利用情况 .....	6
1、土地开发利用状况 .....	6
2、“三线”管控要求符合情况 .....	7
3、土地利用效益 .....	7
三、已批准方案实施情况 .....	12
四、附图表 .....	13
（一）附表 .....	13
（二）附图 .....	13

# 一、背景与区域概况

## 1、工作背景

《土地管理法》（2019年修正）第45条（五）规定：为了公共利益的需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收；成片开发用地需符合自然资源部规定的标准方可实施征地。按照自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》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，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。

瓯海区为保障项目落地，促进土地资源节约、高效利用，促进产业发展，提高当地居民就业率和提高生活水平，根据《浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法（试行）》（浙自然资规〔2021〕3号）、《浙江省土地征收成片开发方案编制大纲及参考格式》（浙自然资厅函〔2021〕450号）、《浙江省自然资源厅关于做好土地征收成片开发方案编制和审核工作的通知》（浙自然资厅函〔2022〕299号）和《浙江省自然资源厅关于进一步优化土地征收成片开发方案编制和审核工作的通知》（浙自然资规〔2023〕281号）等相关文件规范要求，组织编制了《瓯海区2024年土地征收成片开发方案》。

## 2、区域概况

温州市四大主城区之一，地处浙江东南部，因《山海经》有“瓯居海中”的记载而得名。1981年12月，瓯海从温州市郊区析出，设置瓯海县，1992年3月撤县设区。2001年7月，温州市辖区行政区划调整，原瓯海永强片共7个镇划归龙湾，藤桥片的2个镇3个乡和梧垵镇的4个村划归鹿城，瑞安市仙岩镇、丽岙镇并入瓯海。2003年经省人民政府批准，撤销西岸、五凤垟、北林垟等3个乡，并入泽雅镇，将梧田镇、新桥镇、娄桥镇、南白象镇、茶山镇、三垟乡等五镇一乡的行政建制改为街道办事处。2011年3月经省、市人民政府批准，撤销潘桥镇、郭溪镇、瞿溪镇、丽岙镇、仙岩镇5个镇建制，成建制设立5个街道办事处。全区国土面积466平方公里，现辖12个街道、1个镇、温州高教园区和瓯海经济技术开发区，39个社区、151个行政村。截至2022年末，瓯海区户籍人口477822人，辖12个街道、1个镇，是全国综合实力百强区、全国科技创新百强区、中国科技工作先进区、中国营商环境百佳示范县。

## 3、自然经济条件

（1）地形地貌。瓯海区处于温州市区的西南部，北靠鹿城区，东邻龙湾区，南接瑞安市，西与青田县（属丽水市）接壤。瓯海区境内地势西高东低，南亢北卑。

气候与水文条件。瓯海境内有温瑞塘河和汇昌湖两大水系，大小河流152条，主河道17.27公里，主干支流36.09公里，一般支

流345.14公里，河床宽度15至100米不等，水深1.5米至6米之间，于吴淞高程5.0米时，河道蓄水总量达6500万立方米。温瑞塘河位于瓯江以南、飞云江以北的温瑞平原，分属于鹿城、瓯海、龙湾、瑞安等“三区一市”管辖。水源主要来自瞿溪、雄溪、郭溪以及大罗山和集云山的山涧溪流，整个流域面积740平方公里，水面面积22平方公里，灌溉面积48.2万亩，多年平均降雨量1694.8毫米，年径流量9.13亿立方米。瓯海区属亚热带海洋季风气候区域，全年四季分明，雨量充沛，多年平均降雨量1700mm，年总降水量达11.56亿立方米，蒸发量3.64亿立方米，无霜期276天。

(3)社会经济情况。2022年瓯海区实现地区生产总值(GDP)804.87亿元，首次突破800亿元大关，按可比价计算(下同)，同比增长2.0%。其中，第一产业增加值7.27亿元，增长3.8%；第二产业增加值325.64亿元，增长0.4%；第三产业增加值471.96亿元，增长3.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值82088元，增长1.0%。三次产业结构为0.9:40.5:58.6。全年固定资产投资下降3.5%。

#### 4、编制依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第743号)；
- (3) 《浙江省土地管理条例》；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；

- (5) 《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
- (6) 《中华人民共和国湿地保护法》（2022年）；
- (7) 《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）；
- (8) 《浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法（试行）》（浙自然资规〔2021〕3号）；
- (9) 《浙江省土地征收成片开发方案编制大纲及参考格式》（浙自然资厅函〔2021〕450号）；
- (10) 《浙江省自然资源厅关于做好土地征收成片开发方案编制和审核工作的通知》（浙自然资厅函〔2022〕299号）；
- (11) 《自然资源部办公厅关于浙江等省（市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2080号）；
- (12) 《浙江省自然资源厅关于进一步优化土地征收成片开发方案编制和审核工作的通知》（浙自然资规〔2023〕281号）；
- (13) 《温州市市区征收农村集体所有土地管理办法》（温州市人民政府令第7号）；
- (14) 《温州市人民政府关于印发温州市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的通知》（温政发〔2021〕2号）；
- (15) 《温州市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (16) 瓯海区2022年国土变更调查数据库；

(17) 各相关控制性详细规划及其他有关法规、政策依据。

## 5、土地节约集约利用水平

近年来，瓯海区坚持最严格节约用地制度，构建节约集约体系，推进土地资源高质量利用。积极探索低效利用、空闲、闲置土地退地机制，更新批而未供土地台帐及应用，积极消化转而未供土地，加快建设用地供应速度；同时运用建设用地供应动态监管系统，加强供地后建设用地项目开工、竣工的监管。

2022年，瓯海区土地供应总量为406.68公顷。截至2023年3月，瓯海区批而未供土地总量为566.69公顷。近5年，全区已批准征收土地829.28公顷，其中已供应土地497.57公顷，近5年供地率为60%。经核查，瓯海区共发现闲置土地总量为0公顷，土地闲置率为0%。截至评价时点，瓯海区省级以上开发区共有1个，批准范围为704.5197公顷，其中已批准征收土地面积为634.954公顷，已批准转用土地面积623.8274公顷，已供应国有建设用地面积623.8274公顷。截至2023年，浙江瓯海经济开发区产业用地投入效益较高，固定资产投资强度为7752.61万元/公顷，地均税收为509.42万元/公顷。批而未供、土地闲置规模及处置情况，实施严格节约用地制度，建好批而未供、存量土地、低效用地等用地台账，执行最严格的考核制度。全面梳理存量资源，开展做地供地攻坚行动，加大挖潜盘活力度，盘活存量土地利用效率。

## 二、成片开发土地利用情况

### 1、土地开发利用状况

土地征收成片开发共涉及2个开发片区，涉及总面积3.5228公顷，土地利用按现状地类有农用地1.1355公顷、建设用地2.3871公顷、未利用地面积0.0002公顷。拟征收农民集体土地面积2.7359公顷。

表1 拟申请土地征收成片开发方案基本信息表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）、个

项目	内容	备注
方案编号	CP330304-2024	
所涉市、县（市、区）名称	温州市瓯海区	
包含单个成片开发方案数量	2	
土地总面积	3.5228	
其中，农用地面积	1.1355	
其中，耕地面积	0.7007	
建设用地面积	2.3871	
未利用地面积	0.0002	
拟征收集体土地面积	2.7359	
征收计划：2024年	2.7359	
2025年	0	
2026年	0	
开发建设情况	——	
其中：已建成区面积	2.3872	
在建区面积	0	
规划建设区面积	1.1356	
公益性用地面积比例	1.3345， 37.88	



## 2、“三线”管控要求符合情况

### (1) 符合城镇开发边界情况

该方案位于经部确认启用的“三区三线”划定成果城镇开发边界内的集中建设区。

### (2) 涉及永久基本农田情况

土地征收成片开发范围未占用永久基本农田。

### (3) 涉及生态保护红线情况

土地征收成片开发范围未占用生态保护红线。

## 3、土地利用效益

### (1) 经济效益

本成片开发方案通过土地征用将进一步优化我区土地资源配置，为城镇建设提供了土地要素保障。重点保障我区等郭溪梅园产业园等重点区块用地，进一步完善基础服务设施配套；优化了我县产业结构，形成优势互补，规模效应。通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到土地使用者手中，为城市发展储蓄了后备力量，为瓯海经济的可持续、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。同时可带来包括契税、土地增值税、企业所得税、印花税及城建税等在内的各项税收。通过合理配置区域公益性用地和非公益性用地比例，能够以高标准高规格统一实施成片开发，在保障各类公共事业项目的规划建设，不断提升区域价值。通过财政前期的投入创造招商引资条件，引入高质量制造业企业进驻，有效促进瓯海土地出让效益、长效的经济产出

效益及区域带动效应等，对推动瓯海经济的高质量发展具有重大意义和作用。

### ① 征地成本分析

征地补偿费主要包括土地补偿费、安置补助费、房屋、其他地上附着物和青苗等补偿费用以及农民社会保障金等。

**征收区片综合地价包括土地补偿费和安置补助费：**根据的《温州市人民政府关于调整温州市区征地区片综合地价标准的通知》（温政发〔2020〕18号）规定的征地区片综合地价补偿标准进行补偿。根据征地片区综合地价表和成片开发方案内拟征收集体土地面积测算出本次成片开发方案拟征收集体土地总价。如表2、表3所示。

表2 温州市区征地区片综合地价表

单位：万元/亩

类别 \ 区片	一类	二类	
	鹿城区、龙湾区、瓯海区和洞头区灵昆街道行政区域	洞头区（除灵昆街道外）行政区域	
地类	农用地、建设用地、未利用地	农用地（除林地外）、建设用地	林地、未利用地
土地补偿费	3.6	2.2	1.4
安置补助费	5.4	3.7	2.2
合计	9	5.9	3.6

表3 瓯海区郭溪街道片区征地价格预估表

单位：万元、亩

所在乡镇	拟征收集体土地各地类面积			征地价格		
	农用地、 建设用地	林地、未 利用地	小计	农用地、 建设用地	林地、未 利用地	小计
郭溪街道	21.4065	0.0000	21.4065	192.6585	0.0000	192.6585
泽雅镇	13.4250	6.2070	19.6320	120.8250	55.8630	176.6880
总计	34.8315	6.2070	41.0385	313.4835	55.8630	369.3465

本次土地征收成片开发方案涉及除林地外的其他农用地和建设用地面积34.8315亩，补偿金额为313.48万元；涉及林地、未利用地面积6.21亩，补偿金额为55.86万元，合计为369.35万元。

**房屋、其他地上附着物和青苗等补偿费用：**建设用地地上房屋（包括房屋基底占地）以征地补偿安置方案批准之日为价值评估时点，给予货币补偿或者产权调换，补偿方式由不动产产权人选择。具体补偿和安置办法根据县人民政府的相关文件执行。其他地上附着物和青苗补偿费采取货币补偿的方式予以一次性处理，根据《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（市政府令第7号）等有关规定，温州市市区征收集体土地片区综合地价9万元/亩，农用地青苗及地上附着物补偿2.5万元/亩，主要测算耕地和园地，本次成片开发涉及到的地上附着物和青苗补偿费约为5万元。

**被征地农民社会保障：**按照《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（市人民政府令第7号）于2020年12月15日执行，被征地农民社会保障资金7.5万元/人，根据征收农用地面积，每亩核给农村集体经济组织参加被征地农民基本生活保障人数2.4个。本次方案涉及拟征收农用地17.03亩，核定后本方案参加被征地农民社会保障人数41人，费用为306.59万元

综上所述，总的成本约为675.94万元。

## ②产出效益

收益方面主要包括土地出让金和项目建成后长期经济产出两方面。根据各片区乡镇历年土地出让地价和成片开发方案内各类项目土地出让地价和出让土地面积，分析土地出让总收入。本次成片开发方案拟征收土地开发主要用于郭溪街道工业项目。

本次成片开发方案涉及工业项目用地面积41.04亩，土地出让总价为3283.08万元。

测算出本次成片开发方案中拟开发项目土地收益3283.08万元，出让价格详见表4。

表4 瓯海区郭溪街道项目出让价格预估表

单位：万元、亩

乡镇	出让地价		出让价格预估	
	工业	商业(商住)	工业	商业(商住)
郭溪街道	80	-	1712.52	-
泽雅镇	80	-	1570.56	-

乡镇	出让地价		出让价格预估	
	工业	商业(商住)	工业	商业(商住)
合计	80	-	3283.08	-

通过成片开发方案的实施，将资金盈余2237.79万元。瓯海区成片开发国民经济效益相对较好，片区建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，经济效益良好，适宜推进成片开发。

## (2) 社会效益

本成片开发方案的实施会对社会、经济、环境等方面都产生重大影响，在资源合理分配、环境显著提升、就业大幅增加等方面有巨大的促进作用。通过本成片开发方案的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活存量土地利用价值，提高城市土地资源配置效率。片区内的各类经营性用地通过公平、公开、公正的城市土地市场进行招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，根据区位条件和地段优劣的差异向使用者收取不同层次的土地使用费，从而使各类土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这就是土地分配在价值取向上的“机会均等”。本成片开发方案除新征农村集体土地以外，还对一些环境较差、规划条件不理想和低效使用的土地进行再开发、再利用，使得现状环境条件得到极大改善。本成片开发方案在实施的过程中，能够创造大量的建筑岗位和服务工人岗位，待片区建成后，餐饮娱乐、文化科技、城市管理等行业需要大量的人力资源，可以为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和

工作岗位，提高城乡居民收入水平。

### （3）生态效益

本成片开发方案范围内，将有效恢复生态绿化功能，在改变城市环境，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相协调、促进城市的可持续发展。

## 三、已批准方案实施情况

（1）《温州市2021年土地征收成片开发方案》于2022年1月27日取得浙江省人民政府批准实施，此次成片开发方案包含瓯海区19个开发片区，土地总面积384.8574公顷，计划征收集体土地面积124.8703公顷，其中计划2021年度实施47.9178公顷，2022年度计划实施76.9525公顷。

《温州市2022年土地征收成片开发方案》于2022年10月24日取得浙江省人民政府批准实施，此次成片开发方案包含瓯海区6个开发片区，土地总面积55.7162公顷，计划征收集体土地面积34.1296公顷。其中计划2022年度实施20.8929公顷，2023年度计划实施13.2367公顷。

（2）截止2023年7月，温州市2021年土地征收成片开发方案（瓯海区）已完成集体土地征收52.7347公顷，其中2021年度征收计划已完成47.9178公顷，2022年度征收计划已完成4.8169公顷；温州市2022年土地征收成片开发方案（瓯海区）其中，2022年度征收计划已完成0.4964公顷。

(3) 未完成年度计划主要为以下原因：经济社会发展战略、规划计划调整；部分片区局部规划调整。

(4) 接下来我区会通过以下措施：积极调整国民经济和社会发展规划、计划，加大片区范围集体土地征收力度；通过片区调整的方式，对不满足片区划定要求的部分实施调整；积极向上级部门申请计划指标数量，以满足土地征收需求。

## **四、附图表**

### **(一) 附表**

- 1、拟申请土地征收成片开发方案片区情况汇总表；
- 2、拟申请土地征收成片开发方案基本信息表；
- 3、已批准土地征收成片开发方案年度实施计划执行情况统计表；
- 4、开发片区选址情况表；
- 5、开发片区详细规划符合性审核表；

### **(二) 附图**

- 1、土地征收成片开发方案片区位置示意图；
- 2、各批次土地征收成片开发方案片区位置示意图。

附表1 土地征收成片开发方案片区情况汇总表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）

开发片区编号	开发片区名称	所在乡（镇、街道）或 园区名称	功能定 位和主 要用途	土地总面积		拟征收农 民集体土 地面积	公益性用地面 积及比例
					其中耕地 面积		
CP330304-2024-01	泽雅镇工业片区	泽雅镇	工业	1.3088	0.7007	1.3088	0.7265, 55.51
CP330304-2024-02	景山新桥片工业片区	郭溪街道	工业	2.214	0	1.4271	0.608, 27.46
合计				3.5228	0.7007	2.7359	1.3345, 37.88



附表2 拟申请土地征收成片开发方案基本信息表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）、个

项目	内容	备注
方案编号	CP330304-2024	
所涉市、县（市、区）名称	温州市瓯海区	
包含单个成片开发方案数量	2	
土地总面积	3.5228	
其中，农用地面积	1.1355	
其中，耕地面积	0.7007	
建设用地面积	2.3871	
未利用地面积	0.0002	
拟征收集体土地面积	2.7359	
征收计划：2024年	2.7359	
2025年	0	
2026年	0	
开发建设情况	——	
其中：已建成区面积	2.3872	
在建区面积	0	
规划建设区面积	1.1356	
公益性用地面积比例	1.3345， 37.88	

附表3 已批准土地征收成片开发方案年度实施计划执行情况统计表

序号	方案名称	年度	土地征收计划执行情况							
			计划征地面积		已批准征 地面积	实施完成征 地面积	已支付征 地资金	已拆迁农 村房屋户 数	已完成房 屋安置户 数	已安排被征地 农民养老保障 人数
			调整前	调整后						
1	温州市 2021 年土地征收成片开发方案（瓯海区）	2021 年	0	0	47.9178	47.9178	3275.8353	21	0	900
		2022 年	121.0199	84.7462	4.8169	4.8169	44.5686	0	0	169.8
		2023 年	0	0	0	0	0	0	0	0
2	温州市 2022 年土地征收成片开发方案（瓯海区）	2022 年	34.1296	0	34.1296	0.4964	87.8628	0	0	17.9
		2023 年	0	0	0	0	0	0	0	0
3	温州市 2023 年土地征收成片开发方案（瓯海区）	2023 年	0	0	0	0	0	0	0	0

附表4 开发片区选址情况表

项目名称：瓯海区2024年土地征收成片开发方案

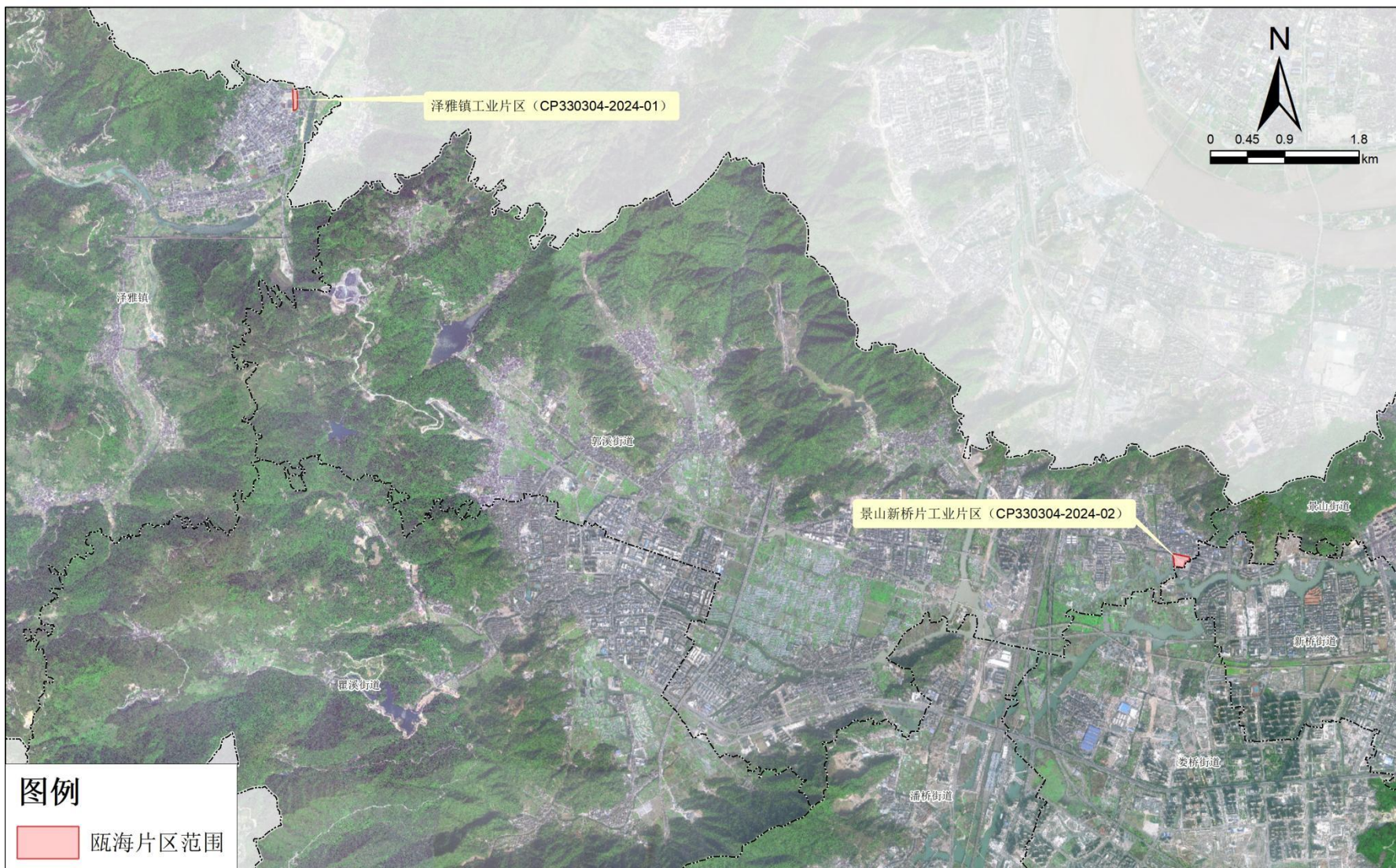
单位：公顷

序号	开发片区编号	开发片区名称	开发片区面积（公顷）	与城镇开发边界的关系			是否涉及生态保护红线	是否符合国土空间规划管控要求
				是否全部位于集中建设区	位于集中建设区内（面积）	位于弹性发展区内（面积）		
1	CP330304-2024-01	泽雅镇工业片区	1.3088	是	1.3088	0.0000	否	是
2	CP330304-2024-02	景山新桥片工业片区	2.214	是	2.214	0.0000	否	是
填表人： 审核人：								
温州市自然资源和规划局瓯海分局（盖章） 2024年1月2日								

附表5 开发片区详细规划符合性审核

序号	开发片区编号	开发片区名称	开发片区面积（公顷）	合法有效的详细规划是否已覆盖	详细规划信息			本次成片开发用途是否与详细规划用途一致	是否以工业项目为主	其中公益性用地面积（公顷）
					规划名称	批准文号	批准时间			
1	CP330304-20 24-01	泽雅镇工业片区	1.3088	是	温州市藤泽片区泽雅单元 (0577-WZ-TZ-05) 控制性详细规划 2019年修编	温政函〔2020〕 9号	2020/02/25	是	是	0.7265
2	CP330304-20 24-02	景山新桥片工业片区	2.214	是	温州市瓯海区景山、新桥片区控制性详细规划	温政函〔2011〕 5号	2011/01/04	是	是	0.608
填表人： 审核人：										
温州市自然资源和规划局瓯海分局（盖章） 2024年1月2日										

附图1 土地征收成片开发方案片区位置示意图



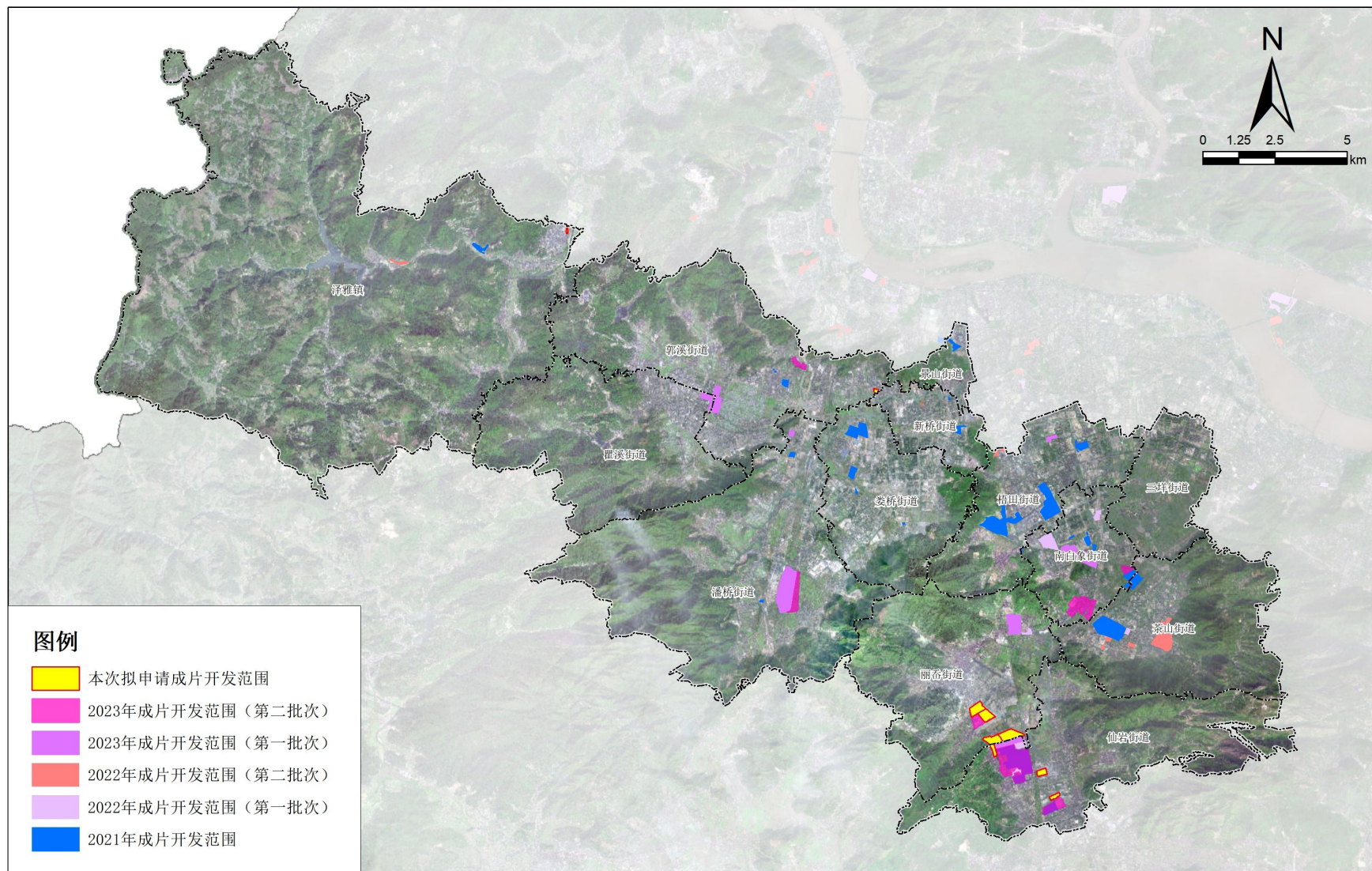
图例

瓯海片区范围

国家2000大地坐标系  
1985国家高程基准

温州市自然资源和规划局瓯海分局 制图  
二〇二四年一月

## 附图2 各批次土地征收成片开发方案片区位置示意图



国家2000大地坐标系  
1985国家高程基准

温州市自然资源和规划局瓯海分局 制图  
二〇二四年一月



