

温州市2024年第2批土地征收 成片开发方案（永嘉县）

（总体概述）

目录

一、背景与区域概况	1
1、背景	1
2、编制依据	2
3、土地节约集约利用水平	3
4、成片开发的必要性	4
二、成片开发土地利用情况	5
1、土地开发利用状况	5
2、用地规划情况	6
3、“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求符合情况	7
4、效益分析	7
三、已批准方案实施情况	9
四、调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况	10
五、意见征询情况	11
六、拟安排的建设项目、开发时序和征收实施计划	12
七、保障措施	13

一、背景与区域概况

1、背景

（1）区域概况

温州地处浙江东南沿海，南与福建省宁德地区的福鼎、柘荣、寿宁三县毗邻，西及西北部丽水地区的缙云、青田、景宁三县相连，北和东北与台州地区的仙居、黄岩、温岭、玉环四县市接壤。温州市现辖鹿城、龙湾、瓯海、洞头4区，瑞安、乐清、龙港3市（县级）和永嘉、平阳、苍南、文成、泰顺5县。2023年末全市常住人口为976.1万人。第七次全国人口普查结果显示全市常住人口为957.29万人，与2010年第六次全国人口普查对比增加45.08万人，增长4.94%，年平均增长率为0.48%。

（2）社会经济概况

2023年全市实现地区生产总值（GDP）8730.6亿元，按不变价格计算，比上年增长6.9%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为179.6亿元、3606.7亿元和4944.3亿元，比上年分别增长4.9%、7.2%和6.8%。三次产业增加值结构由上年的2.0:42.1:55.9调整为2.1:41.3:56.6。人均地区生产总值为89821元，比上年增长6.3%。

（3）资源禀赋条件

地形地貌。温州市位于浙江省东南部，东濒东海，南毗福建，西及西北部与丽水市相连，北和东北部与台州市接壤。全境介于北纬27度03分-28度36分、东经119度37分-121度18分之间。全市陆域面积12110平方公里，海域面积8649平方公里。境内地势，从西南向东北呈现梯形倾斜。绵亘有洞宫、括苍、雁

荡诸山脉，泰顺的白云尖，海拔1611.3米，为全市最高峰。东部平原地区河道纵横交错。

气候与水文条件。温州为中亚热带季风气候区，冬夏季风交替显著，温度适中，四季分明，雨量充沛。年平均气温17.3-19.4摄氏度，1月份平均气温4.9-9.9摄氏度，7月份平均气温26.7-29.6摄氏度。冬无严寒，夏无酷暑。年降水量在1113-2494毫米之间。春夏之交有梅雨，7-9月间有热带气旋，无霜期为241-326天。全年日照数在1442-2264小时之间。主要水系有瓯江、飞云江、鳌江，境内大小河流150余条。温州陆地海岸线长502公里，有岛屿714.5个（横仔屿为温州市与台州市共有）。海岸曲折，良港众多。

资源条件。温州土壤肥沃，河流湖泊众多，海洋资源丰富。粮食作物以水稻为主，经济作物主要有柑橘、茶叶、枇杷、杨梅、甘蔗、黄麻、番茄等160余种。海洋鱼类有带鱼、黄鱼、鳗鱼等424种、贝类有430余种。沿海滩涂养殖面积达6.5万公顷，养殖蛭、蚶、虾、蟹、蛤等。用材林有松、杉、栎等280余种。非金属矿产资源有明矾石、花岗石、石英石等，其中明矾石矿储量占全国储量及产品质量、花色品种均居全国前列。

2、编制依据

（1）法律法规

- ① 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- ③ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- ④ 《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月修订）；
- ⑤ 《基本农田保护条例》（2011年1月修订）等。

(2) 规范性文件及技术标准

- ⑥ 《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）；
- ⑦ 《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）；
- ⑧ 温州市人民政府关于调整温州市市区征地区片综合地价标准的通知》（温政发〔2020〕18号）；
- ⑨ 《永嘉县人民政府关于印发永嘉县征收农民集体所有土地管理办法的通知》（永政发〔2020〕102号）；
- ⑩ 《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）；
- ⑪ 《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）；
- ⑫ 《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法〉的通知》（浙自然资规〔2024〕5号）。

(3) 相关规划计划

- ⑬ 《永嘉县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》；
- ⑭ 《温州市城市总体规划（2020-2030年）》；
- ⑮ 《永嘉县“三区三线”划定成果（2022年9月）》
- ⑯ 各类控制性详细规划及专项规划等。

(4) 已有调查及统计成果

- ⑰ 《永嘉县（330324）2022年度土地变更调查成果》等。

3、土地节约集约利用水平

近年来，温州市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、竣工的监管。

2023年，永嘉县土地供应总量为243.6841公顷。截至2024年6月，永嘉县批而未供土地总量约为500公顷。近5年，全县已供应土地918.5403公顷，近5年供地率为65%。永嘉县目前闲置土地总量为6.92公顷，土地闲置率为0.2%。永嘉县目前省级以上开发区共有1个，截至2023年，永嘉县经济开发区产业用地投入效益较高，固定资产投资强度为3451.88万元/公顷，地均税收为442.55万元/公顷。

依法依规用地情况。永嘉县严格按照相关要求，深入推进“批而未供”土地清理。同时按照“政府主导、部门协同；依法依规，以用为先；因势利导，多方参与；明确责任，严格奖惩”的基本原则，逐项目逐地块研究闲置土地的处置路径和操作方法，结合实际情况，明确处置方式，对症下药。按照《闲置土地处置办法》相关规定，对闲置土地实行核查销号制度，处置完毕一宗销号一宗，确保取得实效。

4、成片开发的必要性

土地征收成片开发均符合国民经济和社会发展规划情况，以及国民经济和社会发展规划年度计划情况。永嘉县国民经济和社会发展规划中指出“打造‘一主两副四组团’空间布局，提升城市功能品质，加快新型城镇化步伐，开创城乡融合新局面”。方案片区均位于三大城市平台中，对未来资源要素的配置、区域人居空间的拓展与提升、人才吸引与集聚等方面均有重要意义。

宁浦片区、岭下片区、雅林片区开发建设主要用途为商业

用地，着力于优化城市空间结构，高质量促进职住平衡，提升居民幸福感。同时对改善城市空间结构，提高城市与居民生活品质，实现社会效益和经济效益的双丰收，具有重要意义。

江北街城中村改造片区属城中村改造项目，对“坚持品质城市、未来城市和韧性城市发展导向，深入实施新一轮‘大建大美’三年行动，持续深化城市有机更新，不断完善城市功能设施，全面优化宜居宜业环境”有重大意义。

堡一片区、新联片区、前一片区开发建设主要用途为居住用地，着力于建设高品质现代化城区，补足城镇建设基础设施短板，加强各类公共服务设施建设，有效推进以人为核心的新型城镇化，符合公共利益要求。

堡二片区、浦二片区、吴岙片区、安丰片区开发建设主要用途为工业用地，着力构建现代化产业体系，全力打造现代制造业千亿级产业集群、标志性产业链和高能级产业平台，对增强现代产业体系整体竞争力有重要意义。

二、成片开发土地利用情况

1、土地开发利用状况

本次上报《方案》总面积53.7158公顷，涉及15个开发片区，其中国有土地16.6799公顷，集体土地37.0359公顷，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地32.9091公顷。涉及5个街道14个村（社区）。

2、用地规划情况

(1) 土地用途。本《方案》拟实施20个项目，主要用途为居住用地、商业用地。通过成片开发进一步完善公共基础设施建设，提升公共服务能力等。

依据国土空间详细规划，方案内居住用地16.4037公顷，占比30.54%，实现城镇居住、社区配套功能；工矿用地面积8.9326公顷，占比16.63%，实现工业生产等功能；商业服务业用地7.0949公顷，占比13.21%，实现区域商业经营、生活娱乐等功能；交通运输用途面积14.8556公顷，占比27.66%，实现交通运输、社会停车等功能；绿地与开敞空间用地面积3.7136公顷，占比6.91%，实现休憩娱乐、防护等功能；陆地水域面积1.3649公顷，占比2.54%，实现生态、防洪等功能。

(2) 公益性用地情况。本《方案》内公益性用地包括交通等基础设施用地，学校、公园等公共服务设施用地。公益性用地总面积21.2527公顷，占成片开发总面积的39.57%。其中13个片区符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）/《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法〉的通知》（浙自然资规〔2024〕5号）等有关公益性要求，2个片区未达到公益性比例要求。

前一片区（CP330324-2024-10）受城镇开发边界限制，片区内公益性用地有限，但该片区所处控规单元内可共享公益性用地，共享后该片区符合《浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法》公益性用地占比要求；堡一片区（CP330324-2024-04）位于工业园区，片区内公益性用地有限，但该片区所处控规单元内可共享公益性用地，共享后该片区符合《浙江省

土地征收成片开发方案编制与审核办法》公益性用地占比要求。

3、“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求符合情况

土地征收成片开发范围全部位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，符合城镇建设用地用途管制的要求，不占用永久基本农田和生态保护红线等。

4、效益分析

(1) 经济效益

本次成片开发以产业项目为主体，民生公益设施为基础，项目布局充分考虑周边现有环境，能够构建产业集群，有利于降低劳务、材料、运输、交易等成本，增强企业的市场竞争力；项目的建设将推动和聚集符合永嘉县资源特点的产业，优化资源配置，降低能耗，提高土地的综合利用率。根据《永嘉县人民政府关于引发永嘉县征收农民集体所有土地管理办法的通知》（永政发【2020】102号），永嘉县征收集体土地片区综合地价平均约7.54万元/亩，青苗及地上附着物(农村村民住宅除外)补偿平均约1万元/亩，被征地生活保障资金17.6万元/亩，留地安置费平均约13万/亩，结合耕地占补指标费，耕地占用税、耕地开垦费等征收土地的征地成本平均约80万/亩。另据数据统计，永嘉中心城区近三年住宅用地地价出让水平约为500万/亩，工业用地地价出让水平约为51万/亩，商办用地地价出让水平约为368万/亩。

本方案内涉及征收集体所有土地494亩，据初步估计征地补

偿费用约为39520万元（视实际地类和房屋建设情况调整），全部供地约获得出让金60480万元（其中住宅用地约66592万元，工业用地约4762万元，商办用地约36057万元）。基础设施建设投入资金约为15万元/亩，政府预计投资7410万元用于基础设施的建设。通过分析土地出让总收入和土地出让总成本的收支平衡情况，能获得出让余额60480万元，得出本次土地征收成片开发方案的片区在未来能获得较好的经济效益。

本次方案主要以居住用地和工业用地为主，通过坚持产业兴市、实业富民，因地制宜选择好发展产业，因势利导壮大实体经济，以改革创新推动转型升级、以实体经济促进富民强县。

（2）社会效益

成片开发的实施保障了公共利益，为失地农民提供经济、社会保障，保障被征地人员的合法权益；同时大力提升区域基础设施配套水平，提高当地居民工作生活的便利性，有利于推动经济社会持续健康发展。其次，增加就业机会，带动区域第三产业的发展，原从事农业生产的居民就业渠道得以拓宽，既增加了农民的收入，也解决了部分剩余劳动力的就业问题，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。预计城镇和农村居民人均可支配收入分别增长8.5%和9.5%左右，城乡居民收入比有所收窄；城镇新增就业人数9000人以上。

（3）生态效益

本次成片开发范围内，规划绿地规模有所保障，蓝绿空间布局更为优化，将显著提高片区内生态环境质量，将有效恢复

生态绿化功能，改善城镇环境，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。预计单位GDP能源消耗、单位GDP二氧化碳排放量、主要污染物排放量、城市空气质量优良率、城市PM2.5平均浓度等约束性指标完成市级下达目标任务，地表水省控及以上断面达到或好于Ⅲ类水体比例达到100%。

（4）土地集约高效利用

本年度成片开发方案通过合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，提高现有土地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。土地成片开发加强了空间的连续性和集聚度，有利于城镇各个平台主体之间生产要素的交流沟通，可以在空间上实现系统性的各项综合职能，这种土地节约集约化程度的更高表现，能有效推动现代化城镇的建设。

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（永嘉县）于2022年1月27日获浙江省人民政府批复，批准文号：浙土成片[2022]1号，方案（永嘉县）共涉及8个开发片区，成片开发片区总规模219.6205公顷，计划征收集体土地116.1208公顷。其中计划2021年度实施征收集体土地面积8.2979公顷，2022年度实施征收集体土地面积107.8229公顷。

温州市2022年土地征收成片开发方案（永嘉县）于2022年10月24日获浙江省人民政府批复，批准文号：浙土成片

[2022]18号，方案（永嘉县）共涉及2个开发片区，成片开发片区总规模47.3218公顷，计划征收集体土地32.3345公顷。其中计划2022年度实施征收集体土地面积32.3345公顷。

温州市2023年土地征收成片开发方案（永嘉县）于2023年8月3日获浙江省人民政府批复，批准文号：浙土成片 [2023]8号，方案（永嘉县）共涉及2个开发片区，成片开发片区总规模16.9612公顷，计划征收集体土地10.9922公顷。其中计划2023年度实施征收集体土地面积10.9922公顷。

（2）截止2024年6月，温州市2021年土地征收成片开发方案（永嘉县）已完成集体土地征收23.9565公顷，其中2021年度征收计划已完成8.1970公顷，2022年度计划已完成15.7595公顷；温州市2022年土地征收成片开发方案（永嘉县）已完成0.3284公顷；温州市2023年土地征收成片开发方案（永嘉县）暂无实施土地征收。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；用地指标不足。

四、调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况

1、调整的必要性

永嘉县2021年土地征收成片开发方案中，长梅山体片区（CP330324-2021-12）、野树山片区（CP330324-2021-31），因规划计划调整及用地指标不足，片区近期不再实施，为更好地实现对空间资源的合理利用，将片区全部调出。芦田片区（CP330324-2021-17）因“三区三线”划定成果正式启用后，与过渡期“三区三线”城镇开发边界范围有所调整。根据城镇开发边界管控要求和征收计划情况，片区未位于城镇开发边界，且

近期不再实施，将片区全部调出。

温州市2021年土地征收成片开发方案（永嘉县）中，夹里居住片区（CP330324-2021-02）因规划计划调整，部分未实施且近期不再实施，为更好地实现对空间资源的合理利用，将未实施部分调出。

2、调整的基本情况

本次上报的《方案》涉及调整原已批准的土地征收成片开发片区4个，其中温州市2021年土地征收成片开发方案（永嘉县）调整前片区总面积219.6205公顷，调整后片区总面积218.8316公顷。永嘉县2021年土地征收成片开发方案调整前片区总面积348.8810公顷，调整后片区总面积285.4342公顷。

五、意见征询情况

2024年3月28日上午，由县府办余东海副主任主持召开了永嘉县2024年度土地征收成片开发方案征求意见会。县人大代表、县政协委员，县府办，县发改局、县经信局、县财政局、县资规局、县住建局、瓯北街道、三江街道、桥头镇、桥下镇、东城街道、南城街道、乌牛街道、黄田街道、云岭乡，局相关科室参加了会议。会上人大代表、政协委员和相关部门专家对土地征收成片开发方案提出需要进一步核对成片开发项目范围及限制条件，做好与在编的国土空间规划对接工作；要进一步论证科学性，综合考虑财力，用地计划指标等情况；要进一步完善文本，充实内容，规范表述，核对相关数据，严格按照相关规定编制方案，严密程序。

方案片区涉及征收的集体土地，均经拟征收土地集体经济

组织成员的村民会议三分之二以上成员（三分之二以上村民代表）同意纳入土地征收成片开发方案的意见。

表1 2024年永嘉县村民代表大会会议召开情况表

开发片区编号	开发片区名称	涉及村（组）农村集体经济组织名称	是否取得三分之二以上成员（或村民代表）同意	应到代表人数	实到代表人数	同意代表人数	同意比例
CP330324-2024-01	宁浦片区	宁浦村	是	53	45	37	69.81
CP330324-2024-02	江北街城中村改造片区	东方村	是	31	22	22	70.97
		浦一村	是	52	37	37	71.15
		塘头村	是	51	45	45	88.24
CP330324-2024-03	堡二片区	堡二村	是	51	47	46	90.2
CP330324-2024-04	堡一片区	堡一村	是	55	45	45	81.82
CP330324-2024-05	浦二片区	浦二村	是	52	40	40	76.92
CP330324-2024-06	吴岙片区	吴岙村	是	51	44	44	86.27
CP330324-2024-07	岭下片区	鸭鹅村	是	53	37	37	69.81
CP330324-2024-08	雅林片区	雅林村	是	53	51	51	96.23
CP330324-2024-09	新联片区	新联村	是	44	35	35	79.55
CP330324-2024-10	前一片区	前一村	是	51	48	48	94.12
CP330324-2024-11	安丰片区	安丰村	是	53	40	40	75.47

六、拟安排的建设项目、开发时序和征收实施计划

方案拟安排的建设项目有三江街道数字产业园、江北街两侧城中村改造地块、瓯北街道2022-1#地块、堡一村三产安置房、良高边角地2023-1#地块、永嘉县岭下工业园区22#地块、永嘉县岭下工业园区20#地块、黄田街道2024-2#地块、南城街道2024-1#地块、永嘉县龙华村移民安置地块建设项目、上瓯公路与安康路交叉口北侧工业地块、黄田街道2020-6#、7#地块等，开发时序为2024年、2025年；方案拟计划2年实施完成，其中第一年计划实施面积8.4832公顷，第二年计划实施面积

24.4259公顷。

七、保障措施

温州市土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、土地利用、不占用永久基本农田和生态保护红线，符合自然资源部土地征收“成片开发”的标准、符合省自然资源厅土地征收成片开发的指导意见，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展，符合温州市发展的长远利益。后续属地政府将按照

《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》中的征地区片综合地价和被征地农民安置与社会保障等有关规定，拟定征地补偿安置方案，组织有关单位与征收土地的所有权人，使用权人签订征地补偿安置协议或作出征地补偿安置决定等方式，通过货币补偿、留地安置、安排社会保障费用和就业培训等途径，可以确保被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。