

永嘉县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、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 | 5 |
| 3、“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求符合情况 | 6 |
| 4、效益分析 | 6 |
| 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 | 10 |
| 六、拟安排的建设项目、开发时序和征收实施计划 | 11 |
| 七、保障措施 | 11 |

一、背景与区域概况

1、背景

(1) 区域概况

永嘉县位于浙江省南部，瓯江下游北岸。东邻乐清市，南与温州市区隔江相望，西接青田县、缙云县，北连仙居县、黄岩区。全县辖东城街道、南城街道、北城街道、瓯北街道、乌牛街道、黄田街道、三江街道7个街道，桥头镇、桥下镇、岩头镇、沙头镇、枫林镇、岩坦镇、大若岩镇、碧莲镇、巽宅镇、鹤盛镇、金溪镇11个镇，云岭乡、茗岙乡、溪下乡、界坑乡4个乡。全县总面积2677.64平方公里。永嘉县素有“中国长寿之乡”、“中国泵阀之乡”、“中国纽扣之都”、“中国玩具之都”的美称，是浙江第四大县、温州第一大县，也是全国首批沿海对外开放县、中国文化旅游大县、中国千年古县、浙江老革命根据地县。

(2) 社会经济概况

2023年全县实现地区生产总值（GDP）564.45亿元，按可比价计算（下同），比上年增长7.3%。分产业看，第一产业增加值18.67亿元，增长5.4%；第二产业增加值256.96亿元，增长8.4%；第三产业增加值288.82亿元，增长6.4%。国民经济三次产业结构优化为3.3：45.5：51.2，第三产业比重比上年降低0.8个百分点。按户籍人口计算，人均地区生产总值57606元，增长9.9%。

(3) 资源禀赋条件

水资源。永嘉县境内常年平均水资源量达 31.13 亿立方米，水能资源的理论储藏量为 28 万千瓦，可开发为 25 万千瓦，为全国第二批电气化县。县境内水系随着地势自北向南倾斜，由括苍山脉，雁荡山脉延伸，形成楠溪江、西溪、菇溪、乌牛溪四条水系，呈西北——东南，东北——西南走向，均入瓯江，其中以楠溪江流域面积最大，占全县总土地面积 84.4%。

矿产资源。永嘉县矿产资源十分丰富，以有色金属和非金属及建筑石料为优势，目前已发现的矿产有铜、铅、锌、锰、金、银、钼、叶蜡石、伊利石、高岭土、萤石、饰面用花岗岩、明矾石、砖瓦用泥页岩、石英岩、黄铁矿、赤铁矿、磁铁矿、镜铁矿、普通建筑石料、建筑用砂砾石及矿泉水等二十多种。

林业资源。永嘉县林业用地面积 320.46 万亩，占全县土地总面积的 79.79%；全县森林覆盖率达 76.98%，森林蓄积总量达 1268.32 万立方米。

旅游资源。永嘉县旅游资源主要包括楠溪江风景名胜区、茗岙梯田、中国工农红军第十三军军部旧址、历史文化名村、特色小镇等，旅游资源丰富、种类繁多。其楠溪江风景名胜区是国家级风景名胜区，共分为大楠溪、大若岩、石桅岩、四海山、太平岩、岩坦溪、源头、珍溪等八大景区，共计 800 多个景点，是永嘉县的龙头旅游产业。

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 《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）；
- ⑧ 《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）；
- ⑨ 《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）；
- ⑩ 《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）；
- ⑪ 《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

- ⑫ 《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》；
- ⑬ 《永嘉县“三区三线”划定成果（2022年9月）》
- ⑭ 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

- ⑮ 《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

永嘉县坚持“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，持续扎实推进节约用地工作，形成“控制总量、优化增量、盘活存量、提高质量”的节约集约用地模式，土地利用由粗放型向集约型转变。

批而未供方面方面，2020年上级下达任务量750亩，完成1586亩，完成率211.47%；2021年上级下达任务量3000亩，完成4205亩，完成率140.17%；2022年上级下达任务量2400亩，完成2947亩，完成率122.79%。2023年上级下达任务量2278亩，完成2774亩，完成率121.78%。低效用地再开发方面，2020年上级下达任务量2000亩，完成2007亩，完成率100.35%；2021年上级下达任务量1200亩，完成2525亩，完成率210.45%；2022年上级下达任务量900亩，完成2795亩，完成率310.56%；2023年上级下达任务量850亩，完成1885亩，完成率221.71%。

截至目前，永嘉县共有批而未供土地总量7768亩，且近5年供地率为65%。闲置土地总量103.7660亩，土地闲置率为0.2%。

依法依规用地情况。我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。

南陈片区开发建设主要用途为商业用地，可有效提升旅游综合服务功能，丰富旅游产品供给，加快文旅融合；林福片区开发建设主要用途为商业用地，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。

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12.5358公顷，涉及8个开发片区，其中国有土地8.6194公顷，集体土地3.9164公顷，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地9.4979公顷。涉及3个乡镇5个村（社区）。

2、用地规划情况

（1）土地用途。本《方案》拟实施4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6.9547公顷，占比55.48%，实现城镇居住、社区配套功能；商业服务业用地2.1113公顷，占比16.84%，实现区域商业经营、生活娱乐等功能；交通运输用途面积2.4984公顷，占比19.93%，实现交通运输、社会停车等功能；绿地与开敞空间用地面积0.9714公顷，占比7.75%，实现休憩娱乐、防护等功能。

(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3.4698公顷，占成片开发总面积的27.68%。其中6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。

南陈片区(CP330324-2024-12)、菇溪两岸开发片区(CP330324-2021-10(调))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。

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60万/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142亩，据初步估计征地补偿费用约为8520万元（视实际地类和房屋建设情况调整），全部供地约获得出让金43919万元（其中住宅用地约35052万元，商办用地约8867万元）。基础设施建设投入资金约为15万元/亩，政府预计投资2130万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33269万元，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。

本次方案主要以商业用地和居住用地为主，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) 永嘉县2021年土地征收成片开发方案于2022年01月11日获浙江省人民政府批复，批准文号：浙土成片（3303）[2022]2号，方案共涉及30个开发片区，成片开发片区总规模348.881公顷，计划征收集体土地210.8641公顷。其中计划2021年度实施征收集体土地面积125.5833公顷，2022年度实施征收集体土地面积85.2808公顷。

永嘉县2022年土地征收成片开发方案于2022年10月17日获浙江省人民政府批复，批准文号：浙土成片（3303）[2022]11号，方案共涉及8个开发片区，成片开发片区总规模88.4156公顷，计划征收集体土地71.8029公顷，计划于2022年度全部实施征收。

永嘉县2023年土地征收成片开发方案于2023年6月5日获浙江省人民政府批复，批准文号：浙土成片(3303)[2023]9号，方案共涉及9个开发片区，成片开发片区总规模150.253公顷，计划征收集体土地109.2091公顷，其中计划2023年度实施征收集体土地面积61.1124公顷，2024年度实施征收集体土地面积48.0967公顷。

(2) 截止2024年6月，永嘉县2021年土地征收成片开发方案已完成集体土地征收130.1766公顷，其中2021年度永嘉县征收计划已完成90.8405公顷，2022年度计划已完成39.3361公顷；2022年土地征收成片开发方案已完成集体土地征收49.2231公顷；永嘉县2023年土地征收成片开发方案已完成集体土地征收1.2927公顷，其中2023年度永嘉县征收计划已完成1.2927公顷。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，小京岙东侧片区(CP330324-2021-27)、方岙底片区(CP330324-2021-28)、京岸片区(CP330324-2021-30)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；菇溪两岸开发片区(CP330324-2021-10)、岩坦片区(CP330324-2021-33)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。

永嘉县2022年土地征收成片开发方案中，高浦片区(CP330324-2022-07)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。

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6个，其中永嘉县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。永嘉县2022年土地征收成片开发方案调整前片区总面积88.4156公顷，调整后片区总面积84.2215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。

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云岭乡2024-1#地块、农商银行等，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7.5197公顷，第二年计划实施面积1.9782公顷。

七、保障措施

永嘉县人民政府将严格执行征收土地现状调查、社会稳定风险评估、公告（及听证）、组织办理补偿登记、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等。按照征地区片综合地价和被征地农民安置与社会保障有关规定，拟定征地补偿安置方案，确

保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。严格执行土地管理法律法规，加强国土空间规划的实施监督管理，健全土地节约利用和收益分配机制，确保土地征收成片开发有序实施。