

江山市 2025 年土地征收成片
开发方案
(草案)

二〇二五年四月

目 录

一、背景与区域概况.....	1
(一) 背景.....	1
(二) 编制依据.....	2
(三) 成片开发必要性.....	4
二、成片开发土地利用情况.....	4
(一) 成片开发基本情况.....	4
(二) 用地规划情况.....	6
(三) “三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求符合情况.....	7
(四) 效益分析.....	7
三、已批准方案实施情况.....	9
(一) 已批准方案基本信息.....	9
(二) 已批准方案的实施进度和年度计划完成情况.....	10
四、调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况.....	11
(一) 调整需求和调整方向.....	11
(二) 调整的必要性和原由.....	11
(三) 调整的基本情况.....	12
五、拟征收实施计划.....	12
六、保障措施.....	12
七、附表.....	14
八、附图.....	16

一、背景与区域概况

（一）背景

1. 区域概况

江山市位于浙闽赣三省交界处，是浙江省的西南部门户和钱塘江源头之一。江山市地属衢州市，东邻衢江区、遂昌县，南毗福建省浦城县，西部与江西省玉山县、广丰区接壤，北连常山县，素有“东南锁钥、入闽咽喉”之称。全市区域面积 2019 平方公里，户籍人口 60.25 万人，下辖 11 镇 5 乡 3 街道。

2. 经济社会发展情况

根据上级统一初步核算，2024 年全市生产总值 430.47 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 25.84 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 174.87 亿元，增长 7.2%；第三产业增加值 229.76 亿元，增长 5.4%，其中，建筑业增长 7.1%，批发和零售业增长 9.8%，住宿和餐饮业增长 7.8%，金融业增长 6.7%，营利性服务业增长 9.5%，其他营利性服务业增长 8.3%，非营利性服务业增长 0.4%。三次产业增加值结构为 6.0: 40.6: 53.4。全市人均生产总值（按常住人口计算）87229 元，增长 6.8%。

3. 资源禀赋条件

（1）自然地理

江山市地处浙江西南部、衢州市西南部，地貌类型多样，以山地丘陵为主，素有“七山一水二分田”之称。仙霞岭是江山市的主要山脉，斜贯市域的东南部，怀玉山支脉盘亘西北，整体地势东南高西北

低；江山港是钱塘江的上游支流，是江山市的主要水系，东南至西北向贯穿市域，串联碗窑、峡口、白水坑等多处水库，整体形成山水相融的自然空间。

（2）气候特征

江山市地处中亚热带北部湿润季风气候区，受地形影响，兼有盆地气候的某些特点，冬夏季风交替明显，四季冷暖干湿分明，光照充足，降雨充沛，雨热同期。多年平均气温为 17.0℃，无霜期为 249.7 天左右，因地形影响，市域内雨热水平差异较大，立体气候明显，中北部海拔 250 米以下河谷丘陵和平坂，年平均气温在 17℃ 以上。南部中、低山地，年平均气温不足 17℃。1 月平均气温海拔 200 米以下的河谷地区在 5℃ 以上。

（3）水文条件

江山市年径流总量 22.8 亿立方米，其中地表径流 20.5 亿立方米，地下径流 2.3 亿立方米。主要河流为江山港，为钱塘江的上游支流，属山区性河流，落差较大。水位、流量、流速的变化，深受降水变化影响，变化量较大。汛期一般出现在每年 4 月以后，特别是 5-6 月为降水集中的梅雨季节，汛期河水含沙量高，枯水期出现在 7-8 月伏旱期及以后时期。

（二）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 月修正）；
- (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》（2021 年）；
- (7) 《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

(1) 《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）；

(2)《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7 号）；

(3) 《浙江省自然资源厅关于做好 2025 年度土地征收成片开发编制和审核工作的通知》（浙自然资厅函〔2025〕332 号）；

(4)《江山市人民政府关于重新公布江山市征地区片综合价补偿标准的通知》（江政发〔2023〕11 号）；

(5)《江山市人民政府关于调整江山市征地青苗附着物等相关补偿标准的通知》（江政发〔2021〕3 号）；

(6)《关于印发江山市被征地农民基本生活保障实施办法的通知》（江征农保〔2016〕1 号）。

3. 相关规划

(1)《江山市国土空间总体规划(2021-2035 年)》（浙政函〔2024〕90 号）；

(2)《江山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》；

(3) 江山市各片区控制性详细规划;

(4) 相关专项规划等。

4. 已有调查及统计成果

(1) 江山市 2023 年度国土变更调查数据库;

(2) 江山市历年建设用地审批数据 (至 2024 年);

(3) 江山市国民经济与社会发展相关统计资料。

(三) 成片开发必要性

本《方案》涉及片区的开发建设有利于有效整合土地资源, 避免建设用地的遍地开花和混乱无序, 提高土地的利用效率, 促进土地的集约和节约利用; 有利于保障重大项目的用地需求, 确保重点项目能够顺利实施; 通过实施成片开发加强农民利益保障和自然资源要素保障, 破解项目征地难等问题, 更好地支持经济社会高质量发展。

本《方案》涉及片区的开发建设有利于进一步完善江山市公共基础设施建设, 提升公共服务能力, 促进产业转型升级, 推动乡村振兴, 本《方案》涉及拟征收片区均符合《江山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》和《江山市 2025 年国民经济和社会发展规划》(江政发〔2025〕3 号), 为保障项目顺利实施, 确需纳入本《方案》实施成片开发建设。

二、成片开发土地利用情况

(一) 成片开发基本情况

本次上报《方案》总面积 95.5662 公顷, 涉及 17 个开发片区, 其中, 涉及 6 个调整片区 (6 个撤销片区), 调整片区随本方案一并上

报。其中国有土地 11.7764 公顷，集体土地 83.7898 公顷，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地 72.2521 公顷。涉及虎山街道、清湖街道、贺村镇、上余镇和峡口镇等 5 个乡（镇、街道）12 个村（社区）。已批准土地征收成片开发方案中，2025 年未完成拟征收面积 66.7462 公顷，与本《方案》中 2025 年拟申请征收集体土地合计 102.9110 公顷，小于前三年新增建设用地计划指标的 1.3 倍。

表 1 成片开发片区基本情况表

单位：公顷

序号	片区编号	片区名称	涉及乡镇 或园区名称	片区面积
1	CP330881-2025-01	莲华山 2 号工业片区	莲华山工业园	45.1022
2	CP330881-2025-02	莲华山 3 号工业片区	莲华山工业园	20.4854
3	CP330881-2025-03	虎山街道四方坞 2 号工业片区	虎山街道	0.5742
4	CP330881-2025-04	两新产业园 3 号工业片区	两新产业园	11.2044
5	CP330881-2025-05	贺村镇 10 号工业片区	贺村镇	5.9703
6	CP330881-2025-06	峡口镇 9 号工业片区	峡口镇	3.4048
7	CP330881-2025-07	上余镇 3 号片区	上余镇	2.4437
8	CP330881-2025-08	上余镇 4 号片区	上余镇	1.465
9	CP330881-2025-09	贺村镇 11 号片区	贺村镇	1.793
10	CP330881-2025-10	虎山街道 5 号片区	虎山街道	1.5251
11	CP330881-2025-11	虎山街道 6 号片区	虎山街道	1.5981
12	CP330881-2023-04 (调)	双塔街道 3 号片区 (调)	双塔街道	0
13	CP330881-2023-05 (调)	双塔街道 4 号片区 (调)	双塔街道	0
14	CP330881-2023-06 (调)	双塔街道 5 号片区 (调)	双塔街道	0
15	CP330881-2023-15 (调)	峡口镇 8 号片区 (调)	峡口镇	0

序号	片区编号	片区名称	涉及乡镇 或园区名称	片区面积
16	CP330881-2023-16 (调)	新塘边镇 2 号工业片区 (调)	新塘边镇	0
17	CP330881-2023-18 (调)	长台镇 1 号工业片区 (调)	长台镇	0
合计				95.5662

(二) 用地规划情况

1. 土地用途

本《方案》拟实施 11 个项目，主要用途为工业用地、居住用地和商业用地。通过成片开发进一步完善江山市公共基础设施建设，提升公共服务能力，促进产业转型升级，推动乡村振兴。

依据国土空间详细规划，本《方案》居住用地面积 1.1590 公顷，占成片开发总面积的 1.21%；商业服务业用地面积 1.4804 公顷，占成片开发总面积的 1.55%；工矿用地面积 69.1204 公顷，占成片开发总面积的 72.33%；交通运输用地面积 15.0756 公顷，占成片开发总面积的 15.77%；绿地与开敞空间用地面积 8.7308 公顷，占成片开发总面积的 9.14%。

2. 公益性用地情况

本《方案》内公益性用地主要包括城镇道路、公共停车场、公共绿地等基础设施用地。公益性用地总面积 23.8066 公顷，占成片开发总面积的 24.91%。其中莲华山 2 号工业片区（CP330881-2025-01）等 9 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做好 2025 年度土地征收成片开发编制和审核工作的通知》（浙自然资厅函〔2025〕332 号）等有关公益性要求，

莲华山 3 号工业片区（CP330881-2025-02）和上余镇 4 号片区（CP330881-2025-08）等 2 个片区未达到公益性比例要求。莲华山 3 号工业片区（CP330881-2025-02）因周边已纳入 2022 年度成片开发范围，受城镇开发边界布局影响，该区块内与公益性用地占比无法达到 25%，通过与历年片区联动实施，可确保该片区建立完善的配套公服和基础设施，服务于产业园区发展；上余镇 4 号片区（CP330881-2025-08）主要为零星特定工业项目划定城镇开发边界，城镇开发边界规模较小，配套绿化、交通设施等公益性用地未纳入城镇开发边界，因此公益性用地比例未达到相关文件要求，项目的实施对于发展乡村产业，促进农民增收，推动乡村地区振兴具有积极的意义。鉴于片区项目实施具有良好的经济和社会效益，符合公共利益要求，特申请实施上述 2 个片区。

（三）“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求符合情况

本《方案》严格按照国土空间规划、详细规划进行编制，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，符合已批复的各片区控制性详细规划；不涉及占用永久基本农田、不涉及占用生态保护红线。

（四）效益分析

1. 土地节约集约利用

本《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，提高现有用地使用效益，实现土地利

用由粗放型向集约型的根本转变。成片开发对节约集约利用土地有着积极意义，涉及经营性项目建成后，各个开发片区将转换为人口、物质生产、商品消费、信息交换等功能的集中地，这种集聚效益将促进各个片区的不断发展。同时可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城镇生产、生活的各类服务功能，充分发挥片区的集聚效益。

2. 社会经济效益

增加就业机会，提高人均收入，促进社会和谐。本方案成片开发范围拟引进多家企业，可提供大量就业岗位，能创造新的就业机会。随着企业的入驻，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，既增加农民的收入，也解决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。

推动产业结构优化升级。本次成片开发的实施，促进江山市产业结构调整优化，引导生产要素向更高效率部门流动，提升资源配置效率与生产效率。同时，在产业结构优化调整的进程中，产业集聚产生的规模报酬递增效应可进一步提升福利水平，由此形成的新产业结构，也将为经济高质量发展提供新的发展动力。

保障公共利益，为经济社会持续健康发展保驾护航。本次成片开发的实施，着重保障公共利益，一是为失地农民提供经济、社会保障，二是大力提升区域基础设施配套水平，不仅保障被征地人员的合法权益，也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。

3. 生态环境效益

本《方案》涉及各开发片区范围内，根据实际需要增加配置绿地与开敞空间用地，将提高城镇人居环境质量，恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水源污染、水土保持、涵养水源、降低噪音等方面能发挥显著作用，使各个开发片区范围内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。

本《方案》成片开发项目选址充分考虑生态效益，加强耕地特别是永久基本农田保护，不占用永久基本农田，不涉及各类自然保护区、生态保护红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区。对不符合产业规划、环境污染严重、资源消耗高的项目不予准入，引导企业节能降耗、降本增效。经营性建设项目内布置绿地，修建雨污管道，推进污水处理设施提标建设，增强截污治污能力，维护施工扬尘成效，改善周边地区生态环境，实现生态效益和经济效益双赢。

三、已批准方案实施情况

（一）已批准方案基本信息

江山市已经浙江省人民政府批准的土地征收成片开发方案 4 个，具体情况如下：

《江山市 2021 年土地征收成片开发方案》（浙土成片（3308）〔2022〕2 号），批准时间为 2022 年 1 月 18 日，批准的成片开发方案的片区数为 31 个，片区总规模为 2092.7382 公顷，其中拟征收土地面积为 324.3224 公顷；

《江山市 2022 年土地征收成片开发方案》（浙土成片（3308）

〔2022〕10号），批准时间为2022年9月19日，批准的成片开发方案的片区数为11个，片区总规模为1162.5694公顷，其中拟征收土地面积为105.7846公顷；

《江山市2023年土地征收成片开发方案》（浙土成片（3308）〔2023〕6号），批准时间为2023年5月9日，批准的成片开发方案的片区数为29个（含5个调整片区），片区总规模为957.1178公顷，其中拟征收土地面积为311.4098公顷；

《江山市2024年土地征收成片开发方案》（浙土成片（3308）〔2024〕1号），批准时间为2024年8月2日，批准的成片开发方案的片区数为30个（含19个调整片区），片区总规模为2155.2998公顷，其中拟征收土地面积为90.6441公顷。

（二）已批准方案的实施进度和年度计划完成情况

江山市2021年成片开发方案（调整后）已实施完毕，片区实施率100%，面积实施率90.54%。

江山市2022年成片开发方案（调整后）已实施完毕，片区实施率100%，面积实施率84.14%。

江山市2023年成片开发方案（调整后）片区实施率为40.74%，面积实施率69.88%。根据年度计划，2023年片区实施率为33.33%，面积实施率为70.98%；2024年片区实施率为50%，面积实施率为71.20%

江山市2024年成片开发方案片区实施率为50%，面积实施率为74.69%。根据年度计划，2024年片区实施率为92.31%，面积实施率

为 82.34%。

目前已批准方案中，2023 年度计划未完成，主要原因为部分片区因区域国民经济和社会发展规划调整以及拟征收地块实际权属为国有，未实施征收或征收计划有调整。本次调整方案一并上报，调整后能达到 2023 年度计划片区实施率 100%，面积实施率 74.28%

四、调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况

（一）调整需求和调整方向

因用地计划调整和相关政策变化，拟对江山市 2023 年批复的部分片区进行调整。

双塔街道 3 号片区（CP330881-2023-04）、双塔街道 4 号片区（CP330881-2023-05）、双塔街道 5 号片区（CP330881-2023-06）、峡口镇 8 号片区（CP330881-2023-15）、新塘边镇 2 号工业片区（CP330881-2023-16）和长台镇 1 号工业片区（CP330881-2023-18）等 6 个片区拟申请撤销片区开发方案。

（二）调整的必要性和原由

双塔街道 3 号片区（CP330881-2023-04）、双塔街道 4 号片区（CP330881-2023-05）和双塔街道 5 号片区（CP330881-2023-06）等 3 个片区经核实拟征收区块实际权属为国有不需纳入征收，因此申请撤销上述 3 个片区开发方案。

峡口镇 8 号片区（CP330881-2023-15）、新塘边镇 2 号工业片区（CP330881-2023-16）和长台镇 1 号工业片区（CP330881-2023-18）等 3 个片区因江山市年度用地计划调整，片区内实际未实施征收，为

保障原方案实施率，因此申请撤销上述 3 个片区开发方案。

（三）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，调整前片区总面积 22.1559 公顷，调整后片区总面积 0 公顷。

五、拟征收实施计划

方案拟计划 2 年实施完成，并纳入相关年度的国民经济和社会发展规划年度计划。其中第一年计划实施面积 36.1648 公顷，第二年计划实施面积 36.0873 公顷。

六、保障措施

1.机制建设

建立公开公正透明的征迁机制。及时将拆迁方案、拆迁范围、补偿标准等信息全部公开，并对每户的拆迁面积、补偿金额张榜公布。严格按照程序办事，坚持“四个到位”，即拆迁政策宣传到位、拆迁方案落实到位、拆迁工作程序到位、拆迁资金补偿到位。编制拆迁工作流程，明确每个环节的要求，落实工作责任人。各个环节适当分权，形成互相制约的工作机制。畅通举报、投诉途径，对以权谋私及侵害群众利益的进行严肃查处。

2.制度完善

完善土地征收成片开发管理体系，建立健全各项规章制度，对土地征收成片开发实施规范化管理。建立土地征收成片开发信息公开制度，方案编制过程中应当依法公告，充分征求农村集体经济组织成员、社会公众、专家学者等诉求和意见。充分利用各种媒体向公众公开成

片开发方案、项目实施进度等信息。充分发挥人大代表、政协委员、社会舆论和广大群众对成片开发实施情况的监督作用。规范成片开发方案编制、论证、审查、报批和实施等各项工作。

3.资金安排

建立政府引导、市场动作、社会参与的投资机制，充分发挥政府投入对启动社会投资的杠杆作用，以财政投资为主，加快引进外来资本、工商资本、社会资本参与成片开发。按照“渠道不变、管理不乱、集中投入、各计成效”的原则，以政府财政投资为主体，引导和聚合相关资金，实行专账管理，统筹集中使用，切实提高各项资金的综合使用效益。切实加强资金使用监管，严格按照资金用途分类使用，严格按工程进度拨付，严格执行“收支两条线”。

4.资源保护

坚持落实最严格的耕地保护制度和土地节约集约制度，优化项目选址，严格控制项目用地规模和优质耕地占用，落实耕地“占补平衡”。禁止占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护地等控制线，牢守国土安全底线，实现集中、集约、集聚高效有序发展。

5.实施监管

强化实施监管，加强土地征收成片开发管理信息化建设，严格按照方案确定的用地规划、实施计划，做好成片开发方案审批、土地征收、土地供应、开发建设、竣工验收等情况的上图入库，实行全程动态在线监管，并加强批后监管，促进土地集约节约，提高土地利用率。

五、附表

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	公益性用地占比	备注
				规模	其中耕地面积			
CP330881-2025-01	莲华山 2 号工业片区	莲华山工业园	产业集聚区，主要用途为工业用地	45.1022	11.9499	36.0873	25.04	新编制片区
CP330881-2025-02	莲华山 3 号工业片区	莲华山工业园	产业集聚区，主要用途为工业用地	20.4854	2.1277	20.1357	11.38	
CP330881-2025-03	虎山街道四方坞 2 号工业片区	虎山街道	产业集聚区，主要用途为工业用地	0.5742	0	0.4733	26.79	
CP330881-2025-04	两新产业园 3 号工业片区	两新产业园	产业集聚区，主要用途为工业用地	11.2044	0.4671	6.1608	36.52	
CP330881-2025-05	贺村镇 10 号工业片区	贺村镇	乡镇特色工业功能区，主要用途为工业用地	5.9703	3.353	4.4050	30.81	
CP330881-2025-06	峡口镇 9 号工业片区	峡口镇	乡镇特色工业功能区，主要用途为工业用地	3.4048	0.2265	0.2746	25.18	
CP330881-2025-07	上余镇 3 号片区	上余镇	乡镇特色工业功能区，主要用途为工业用地	2.4437	0	1.6082	39.35	
CP330881-2025-08	上余镇 4 号片区	上余镇	乡镇特色工业功能区，主要用途为工业用地	1.465	1.1933	1.1553	0	
CP330881-2025-09	贺村镇 11 号片区	贺村镇	城镇商住功能区，主要用途为居住用地	1.793	0.6466	0.7680	43.36	
CP330881-2025-10	虎山街道 5 号片区	虎山街道	综合供能服务区，主要用途为商业用地	1.5251	0	0.9956	43.62	
CP330881-2025-11	虎山街道 6 号片区	虎山街道	城镇配套服务功能区，主要用途为商业用地	1.5981	0	0.1883	52.20	

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	公益性用地占比	备注
				规模	其中耕地面积			
CP330881-2023-04 （调）	双塔街道 3 号片区（调）	双塔街道	居住配套区，主要用途为居住用地	0	0	0	0	拟撤销片区
CP330881-2023-05 （调）	双塔街道 4 号片区（调）	双塔街道	居住配套区，主要用途为居住用地	0	0	0	0	
CP330881-2023-06 （调）	双塔街道 5 号片区（调）	双塔街道	居住配套区，主要用途为居住用地	0	0	0	0	
CP330881-2023-15 （调）	峡口镇 8 号片区（调）	峡口镇	居住配套区，主要用途为居住用地	0	0	0	0	
CP330881-2023-16 （调）	新塘边镇 2 号工业片区（调）	新塘边镇	工业集聚区，主要用途为工业用地	0	0	0	0	
CP330881-2023-18 （调）	长台镇 1 号工业片区（调）	长台镇	工业集聚区，主要用途为工业用地	0	0	0	0	
合计				95.5662	19.9641	72.2584	24.91	

六、附图

江山市2025年度土地征收成片开发方案片区位置示意图

