

瓯海区2023年土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

温州市自然资源和规划局生态园分局
二〇二三年四月

目 录

一、背景与区域概况	1
2、自然地理条件	1
3、社会经济情况	2
4、编制依据	3
5、土地节约集约利用水平	4
二、成片开发土地利用情况	5
三、“三线”管控要求符合情况	6
1、符合城镇开发边界情况	6
2、涉及永久基本农田情况	6
3、涉及生态保护红线情况	6
四、土地利用效益	6
1、经济效益	6
2、社会效益	7
3、生态效益	8
五、已批准方案实施情况	8
六、征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见情 况说明	8
七、附图表	9
（一）附表	9
（二）附图	9

一、背景与区域概况

1、背景与区域概况

瓯海是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个乡和梧埏镇的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。2021年末全区户籍总人口473219人，比上年末增加了4982人，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。

2、自然地理条件

（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。

（2）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

近年来，先后荣获全国义务教育发展基本均衡区、全国科技进步先进区、全国计划生育优质服务先进区、全国群众体育先进区、全国农村社区建设示范单位、全国县域网络形象百强区、省“五水共治”大禹鼎、省“三改一拆”先进区、省级文明城区、省级平安区、省级卫生强区、省级文化先进区、省电子商务示范区等荣誉称号。2022年全年实现地区生产总值（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（按年平均汇率折算12204美元），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%；全社会消费品零售总额373.51亿元，增长4.8%；外贸进出口总额390.54亿元，增长22.9%；财政总收入67.04亿元，下降1.0%(同口径)，其中一般公共预算收入44.61亿元，下降0.2%(同口径)；城镇常住居民人均可支配收入76147元，增长5.6%，农村常住居民人均可支配收入46623元，增长7.3%，城乡居民收入差距进一步缩小，城乡居民人均可支配收入倍差1.63，比去年同期缩小0.03。全年全社会用电量50.27亿千瓦时，增长4.0%。其中工业用电量22.64亿千瓦时，下降9.3%，占全社会用电量的45.0%；城乡居民生活用电量12.11亿千瓦时，增长20.5%。全区在册市场主体109863户，居全市第7，其中企业36526户，现有公司制企业数量在企业中的占比由上年同期的90.7%提高至91.4%。

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》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）；
- 6、《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）；
- 7、《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）；

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、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（浙自然资规〔2022〕299号）；

10、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、《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、《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）；

13、《温州市人民政府关于印发温州市国民经济和社会发展的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）；

14、《温州市城市总体规划（2020-2030年）》；

15、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、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471.41公顷，近5年供地率为60.01%。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。其中：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。

二、成片开发土地利用情况

土地征收成片开发的主要范围是在温州市的瓯海区三垟街道，共涉及1个片区，总面积4.7322公顷。拟征收农民集体土地面积共计0.8094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、%

项目	内容	备注
方案编号	CP330304-2022	
所涉市、县（市、区）名称	温州市瓯海区三垟街道	
包含单个成片开发方案数量	1	
土地总面积	4.7322	
其中，农用地面积	2.1870	
其中，耕地面积	1.8395	
建设用地面积	2.1953	
未利用地面积	0.3499	

拟征收集体土地面积	0.8094	
征收计划：2023年	0.0000	
2024年	0.8094	
2025年	0.0000	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	3.9228	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	0.8094	
公益性用地面积及比例	2.0931，44.23%	

三、“三线”管控要求符合情况

1、符合城镇开发边界情况

土地征收成片开发区域全部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现有划定的永久基本农田；

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。

四、土地利用效益

1、经济效益

本方案成片开发通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设提供了经济发展保障，为温州经济的可持续发展、高质量发展提供了坚实的后盾。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，青苗及地上附着物(农村村民住宅除外)补偿2.5万元/亩，建设用地(农村村民住宅除外)附着物10万元/亩，被征地社会保障资金28.8万元/亩，安排留地安置指标农用地每亩60平方，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108万/亩。另据数据统计，近三年的市区住宅/商业用地地价出让水平约为600万/亩。工业用地地价出让水平约为80万/亩。

本方案内涉及征收集体所有土地12.1410亩，据初步估计征地补偿费用约为1311.23万元（视实际地类和房屋建设情况调整），以商业用地供地约获得出让金7284.60万元，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，能获得收益5973.37万元，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。

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一个公平、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、城市管理等产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。

本次土地征收成片开发方案的批准实施有利于瓯海区经济规模的扩大，经济增长对就业吸纳的能力较强，有利于缩小收入差距、扩大中等收入人群，从而进一步的实现共同富裕的目标。

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。

五、已批准方案实施情况

(1) 《瓯海区2022年土地征收成片开发方案》于2022年11月09日取得浙江省人民政府批准实施，此次成片开发方案包含1个开发片区，土地总面积1.9368公顷，拟征收土地面积1.4349公顷。其中计划2022年度实施0.0002公顷，2023年度计划实施1.4347公顷。

六、征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见情况说明

4月10日上午，温州市自然资源和规划局生态园分局在温州生态园管理委员会406会议室组织了人大代表、政协、生态园

财政局、发改和文化旅游局、住房和城乡建设局、生态环境和水利局、政策法规处、建设项目前期研究中心等负责人员、生态园资规局耕地保护科、空间规划科、行政审批科、生态修复科、林业科等负责人员及三垱街道办事处相关负责人员召开了土地征收成片开发方案论证会。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编制土地征收成片开发方案要把握必要性、合规性、权益性、科学性、公开性，要进一步核对成片开发项目范围及限制条件，要进一步论证科学性，要综合考虑财力，用地计划指标等情况，要进一步完善文本和表述，核对相关数据。会后根据会上提出的意见进行了修改完善文本，并在充分征求了当地财政部门和政府部门的意见后，将在网上进行公示。

七、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、开发片区选址情况表；
- 4、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%比例
					其中耕地面积		
CP330304-2023-08	三垟街道文化金融创意片区	三垟街道	商业用地	4.7322	1.8395	0.8094	2.0931，44.23%
合计	——	——	——	4.7322	1.8395	0.8094	2.0931，44.23%

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	CP330304-2022	
所涉市、县（市、区）名称	温州市瓯海区三垟街道	
包含单个成片开发方案数量	1	
土地总面积	4.7322	
其中，农用地面积	2.1870	
其中，耕地面积	1.8395	
建设用地面积	2.1953	
未利用地面积	0.3499	
拟征收集体土地面积	0.8094	
征收计划：2023年	0.0000	
2024年	0.8094	
2025年	0.0000	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	3.9228	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	0.8094	
公益性用地面积比例	2.0931，44.23%	

附表3 开发片区选址情况表

项目名称：瓯海区2023年土地征收成片开发方案

序号	开发片区编号	开发片区名称	是否全部位于城镇开发边界内的集中建设区	是否涉及生态保护红线	是否符合国土空间规划管控要求
1	CP330304-2023-08	三垟街道文化金融创意片区	是	否	是

附表4 开发片区详细规划符合性审核

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	是否属于以工 业项目为主的 成片开发范围	其中公益性用地 面积（公顷）
				规划名称	批准文号	批准时间			
CP330304- 2023-08	三垟街道文化 金融创意片区	4.7322	是	温州生态园三垟 湿地公园控制性 详细规划（修 编）	温政函[2019] 102号	2019/10/29	是	否	2.0931

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

二〇二三年四月

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

二〇二三年四月