
龙游县2023年土地征收
成片开发方案
(公示稿)

1、背景与区域概况

1.1 背景

1.1.1 龙游县区域概况

龙游县，隶属于浙江省衢州市，位于浙江省西部，金衢盆地中部。龙游县是浙江省历史上最早建县的13个县之一，是浙江东、中部地区连接江西、安徽和福建三省的重要交通枢纽。龙游北靠建德，东临金华市区、兰溪，南接遂昌，西连衢江区，县域总面积1143平方公里。根据第七次人口普查数据，龙游县常住人口360229人。

十三五期间，龙游县坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实市委“1433”发展战略体系和县委“14456”工作布局，围绕“浙西新明珠”建设总目标，聚焦“两化引领”主战略、“双招双引”主旋律，赋能发力“五县四最四个龙游”建设，高水平全面建成了小康社会，较好地完成了十三届人大历次会议确定的目标任务，为现代化建设奠定了坚实基础。

1.1.2 龙游县经济社会发展情况

1.1.2.1 产业：发展动力增强，产业升级压力仍在

龙游县经济运行以高质量发展为导向，近年来着力转变经济发展方式，发展动力进一步增强。2022年全县生产总值预计达到300亿元，增长3%；实现财政总收入42.5亿元，其中一般公共预算收入27.6亿元，分别增长13.9%和20%；完成固定资产投资141.3亿元，增长14.3%，5项结构性指标连续11个月高于全省平均水平；社会消费品零售总额181.7亿元，增长3.5%；外贸进出口总额65.6亿元，增长20%；城镇居民人均可支配收入59802元，农村居民人均可支配收入32028元，分别增长5.4%和6.6%。龙游县跻身全国投资潜力百强县、全国

科技创新百强县。

（1）坚持“产业为王、工业强县”，生态工业夯基强本

“十三五”以来，龙游制造业产业结构不断优化，高端装备、新材料、智能制造等新兴产业快速发展。龙游县锚定高端智造示范县目标，聚焦聚力数字赋能、创新赋能、金融赋能、平台赋能。坚持“产业为王、工业强县”，全力推动县域经济发展质量变革、效率变革、动力变革。生态工业夯基强本。规上工业总产值达378.6亿元，增长5.7%。碳基纸基新材料、精密数控和轨道交通装备两大主攻产业发展势头强劲，产值占规上工业比重达56.4%。

国家高新技术企业、省科技型中小企业数均实现翻番。特种纸产业入选省级首批现代服务业与先进制造业深度融合试点，中浙高铁入选国家重大专项，禾川科技成为国家级专精特新重点“小巨人”。龙游县跻身全国科技创新百强县，成为省级加快传统制造业改造提升成效明显县和国防科技工业重点联系县，入选第四批省级可持续发展创新示范区建设名单。

但与此同时，产业发展粗放、环节低端、效益较低问题突出。能源“双控”的倒逼压力加大，特种纸、纺织服装、五金机械等传统产业转型升级任务艰巨。新兴产业规模总量依然偏小，对全县产业支撑作用还不足，新旧动能转换还需持续发力。

（2）平台加快提升，重大项目引进与落地有成效，但高能级平台较少。

县域经济动能更加强劲，招大引强有成效。龙游县推动产业链延链补链强链，全面开展“双招双引”专项攻坚，2022全年新引进招商引资项目49个，其中50亿元以上项目2个、20亿元以上项目4个；

启动“8090青年创造季”活动，大力开展“龙凤引·游子归”十万青年汇龙游行动，新增青年人才8000余人，新建国家、省级人才平台14家，新入选国家“引才计划”等省级以上重大人才工程人数创历史新高。强化创新驱动，预计全社会研究与试验发展经费支出占全县生产总值比重达到2.1%，国家高新技术企业、省科技型中小企业新增数量位居全市第一，固特气动入选第四批工信部专精特新“小巨人”，禾川科技成为全省首批科技“小巨人”。加快企业高效化、低碳化、数字化转型，“腾笼换鸟、凤凰涅槃”专项攻坚腾退低效用地3349亩，规上工业亩均增加值、亩均税收增速均位居山区26县第一，龙游县获评省级低碳试点县。

龙游县加快经济开发区平台整合提升，17条道路完成改造延伸，水、电、汽等要素保障持续加强。机器人产业园、综合供能站、科创综合体等公共服务平台基本完工，纸浆物流交易中心、酒店综合体等一批生产生活配套项目陆续开工。中国制浆造纸研究院造纸生产力促进中心整体迁入，禾川科技成为山区26县首家科创板上市企业。城北污水处理厂三期、产业创新服务综合体、港区期现货交易基地一期等基础设施项目建成投用，浙西南大宗物资进口仓配交易中心、虎龙安置小区、泰和综合体等生产生活性配套项目顺利开工。经济开发区入选国家级绿色园区、省级高新技术产业园区创建。

龙游县大力推进城市东进，累计投入138.3亿元，拉开了跨江发展的全新格局。“三横四纵”道路框架基本形成，跻身全国首个县级“国家绿色生态城区”。

同时也存在城市能级还不够高，平台承载力还不够强的问题，城镇化率低，环境容量约束加剧，排污、电力、交通等设施建设相

对滞后，教育、医疗、养老、文化等民生领域还有不少短板。高能级平台较少，跨越式高质量发展的动力依然不足。

(3) 以旅游、商贸为代表的服务业引领作用进一步增强，但生活性服务业供给不足

全域旅游建设成效明显，“两江化一龙”全域旅游格局逐步完善，红木小镇入选全省第二批大花园耀眼明珠，六春湖入围山区26县“造月工程”名单。积极培育“旅游+”新业态，与省财通资本签订山区26县首支农文旅共富基金，隆重举行龙游石窟发现30周年庆典暨“基因解码工程”活动，成功举办全省第四届龙舟锦标赛、全国汽车（房车）露营集结赛等系列赛事。龙游县连续4年跻身全国县域旅游综合实力百强县。

此外，商贸物流服务业进一步集聚，一批专业市场、特色街区相继投入运营，电子商务不断壮大，龙游港区开港运营。龙游县不断加快电子商务发展，乡村物流“智达通”应用入选全省商务系统数字化改革“优秀案例”，跨境电商公共服务中心项目入围省级产业集群跨境电商发展专项激励。提升生活性服务业数字化水平，龙游县入选全省第二批数字生活新服务样板县。

于此同时，商贸物流、商务服务、信息服务等生产性服务业发展滞后，对制造业转型升级的支撑作用不足。文化、体育、康养等高品质的生活性服务业供给不足，各景点缺乏旅游线路串联。

1.1.2.2 用地：用地框架基本形成，发展重点有待突出

“十三五”以来，龙游县依托“千年古县，山水画廊，龙之游，人之居”的环境优势，逐步确立了县域三大板块协同发展，中心城区“东进、南延、西优、北拓”的发展战略，重点打造工贸经济重

镇湖镇镇和商贸旅游重镇溪口镇，对龙中、龙北、龙南的区域划分，符合龙游区域环境和区域发展的实际。

龙游县构建“一核两极、两江走廊、全域美丽”空间发展格局。开放步伐不断加快。县域综合交通体系日益完善，351国道、杭金衢高速改扩建二期、灵山江沿江公路建成通车，杭衢铁路、衢丽铁路、龙游高铁北站、528国道等项目有序推进。

但整体来看，龙游县中心城区的核心引领作用有待加强，集聚功能有待突出，城市风貌和特色有待凸显，功能和品质有待提升。

1.1.2.3 人口：人口吸引力不明显，老龄化程度加深

龙游县人口总体呈现三方面的特征：一是在户籍迁移增长和人口自然增长两大方面均无明显增长动力，人口总量趋于稳定，老龄化呈现加快发展的趋势。2020年第七次全国人口普查，龙游县全县人口为36.02万人。目前龙游县城镇综合承载能力不强，城市产业支撑能力不足，对本地及外来人口的吸引力不够；二是人口存在向城镇地区聚集的趋势，人口城镇化率持续提高；三是龙游人口总体呈现地缘性流动，与杭州联系较为密切。

1.1.3 资源禀赋条件

龙游县地形南、北高，中部低，呈马鞍形。南部庙下乡、沐尘乡、社阳乡，北部横山镇、石佛乡等区域多山林地，以生态保护为主，包含各森林公园、自然保护小区、生态公益林、风景名胜保护区等；中部小南海镇、詹家镇、塔石镇等乡镇农业发展基础和资源条件优越，以农业发展和耕地保护为主；中心城区包括龙洲街道、东华街道、湖镇镇、模环乡等乡镇街道，作为全县城市化的主阵地、工业化的主战场，以做大城市、做强产业为重点，优化城市与产业

发展空间，强化基础设施建设，构筑良好发展平台，增强作为全县经济核心的引导作用。

土地资源评价。龙游县土地资源评价利用全域DEM计算地形坡度，按 $\leq 3^\circ$ 、 $3\sim 8^\circ$ 、 $8\sim 15^\circ$ 、 $15\sim 25^\circ$ 、 $>25^\circ$ 生成坡度分级图，将城镇建设土地资源划分为高、较高、中等、较低、低5级。计算地形起伏度。邻域范围通常采用20公顷左右，对于地形起伏度 $>200\text{m}$ 的区域，将初步评价结果降2级，地形起伏度在 $100\sim 200\text{m}$ 之间的，将初步评价结果降1级作为城镇土地资源等级。整体上，龙游县中部及偏北部地区土地资源适宜城镇建设。湖镇镇、詹家镇、塔石镇、模环乡等乡镇具有较大量的高适宜性的面积。

水资源评价。龙游总体水资源丰沛度较高，其中以中部地区和南部沐尘乡水资源总量模数最高，水资源对于城镇建设支撑度最高，其余地区等级为较高。

气候评价。除东西南和东南部海拔较高山区地区气候等级属舒适等级，龙游县全市气候很舒适，适宜进行城镇建设。

环境评价。龙游县中部地区大气环境容量评级等级高，而南、北部山区评级等级较低。龙游县东南山区与中西部地区源头区水环境容量最高，龙洲街道与东华街道的水环境容量最低为中等水平，其余大部分地区为较高等级。

区位优势度评价。通过综合区位条件和交通网络密度进行评价。其中，区位条件综合交通干线可达性、中心城区可达性进行评价。

龙游县交通干线可达性呈现中部城区可达性高向四周逐渐降低的趋势，西北、东南、西南部交通干线可达性较差。

中心城区可达性评价中龙游县城区可达性较高的地区主要集中在

在中部乡镇，外围乡镇可达性相对较差。

综合交通可达性和中心城区可达性两项评价，对龙游县各行政区划的区位条件进行综合评价。整体上，龙游县中部城区综合区位优势明显，山区区位优势较低。

龙游县中部平原地区的乡镇交通网络密度较高，北部山区次之，而南部山区交通网络密度最低。

综合优势度评价。基于区位条件和交通网络密度评价结果，确定区位优势度评价结果。龙游县城镇建设区位综合优势地区集中在中部主城区辐射范围，南部山区地带城镇开发的优势较弱。

1.2 编制依据

1.2.1 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) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- (4) 《基本农田保护条例》（2011年1月修订）；
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修订版）；
- (6) 《浙江省实施中华人民共和国土地管理法办法》；
- (7) 《浙江省基本农田保护条例》；
- (8) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- (9) 《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》。

1.2.2 政策文件

- (1) 《土地征收成片开发标准(试行)》(自然资规[2020]5号)；
- (2) 《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）；

(3)《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地地区片综合地价的 通知》(自然资办发〔2019〕53号)

(4)《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)

(5)《浙江省人民政府关于调整全省征地区片综合地价最低保护标准的 通知》(浙政发〔2020〕8号)

(6)浙江省自然厅关于印发《浙江省土地征收成片开发方案编制大纲及参 考格式》的通知(浙自然资厅函〔2021〕450号)

(7)《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)

(8)《龙游县人民政府 关于印发龙游县征地区片综合价补偿办法的通知》(龙政发〔2020〕45号)

(9)《龙游县人民政府 关于明确龙游县征地青苗地上附着物房屋及附属建(构) 筑物补偿标准的通知》(龙政发〔2021〕28号)

1.2.3 技术标准

- (1)《中华人民共和国行政区划代码》(GB/T2260-2007);
- (2)《国际单位制及其应用》(GB/3100);
- (3)《县级以上行政区划代码编制规则》(GB/ T10114);
- (4)《国家基本比例尺地形图分幅和编号》(GB/ T13989-1922);
- (5)《基础地理信息要素分类与代码》(GB/ T13923);
- (6)《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);
- (7)《地理空间数据交换格式》(GB/T17798);
- (8)《土地利用数据库标准》(TD/T1016-2007);
- (9)《国土资源信息核心元数据标准》(TD/T1016-2003);

(10) 《第二次全国土地调查技术规程》(TD/T1014-2007)。

1.2.4 相关规划计划

(1) 龙游县永久基本农田划定成果(2022年9月自然资源部批复版)

(2) 龙游县生态保护红线划定成果(2022年9月自然资源部批复版)

(3) 龙游县城镇开发边界划定技术成果(2022年9月自然资源部批复版)

(4) 龙游县国土空间规划

(5) 《龙游县国民经济和社会发展第十四个五年规划》

(6) 《龙游特色生态产业区控制性详细规划》

(7) 《龙游县临港物流园区控制性详细规划》

1.3 土地节约集约利用水平

“十三五”以来,龙游县城市空间以蔓延式增量发展为主,中心城区、湖镇集聚发展势头相对较强,空间增长显著。但仍存在以下问题:一是城市用地结构尚待优化。在龙游工业立县的经济发展模式下,工业扩张较快,2019年工业用地占城镇建设用地比重达到44.39%,超出同类型县市水平。二是土地利用效率有待提升。2018年,龙游县规上工业亩均增加值为48.1万元/亩,低于全省平均水平。

2019年以来龙游县开展“十类地”综合处置专项行动,集中消化批而未供和存量建设用地,提高低效闲置土地利用效率。19年-20年共完成项目供地254宗,总面积13878亩,其中消化批而未供11658亩,盘活存量建设用地2220亩。2020年获得批而未供消化指标奖励834亩。不仅构建了“增量撬动存量”的激励机制,提高了我县土地节约集

约利用水平，更为龙游县项目建设落地、县域经济高速发展提供了强有力的要素保障。

2、成片开发土地利用情况

2.1 土地开发利用状况

土地征收成片开发的范围位于龙游县，涉及龙游县经济开发区与临港物流园区。片区土地总面积224.6654公顷，开发片区数量为3个。

土地利用现状中农用地面积193.7493公顷，其中耕地面积77.9246公顷，建设用地面积25.2027公顷，未利用地5.7134公顷；实际开发建设状况，已建成区7.6268公顷，规划建设区面积217.0386公顷。

本成片开发方案公益性用地面积29.0556公顷，比例达到12.93%。本次方案拟征收农民集体土地209.9846公顷。

2.2 “三线”管控要求符合情况

土地征收成片开发范围位于龙游县国土空间总体规划划定的城镇开发边界内的集中建设区；土地征收成片开发范围未占用永久基本农田和生态保护红线。

2.3 经济、社会、生态、土地利用效益评估

2.3.1 经济建设效益

通过财政前期的投入创造招商引资条件，多家企业及投资的进驻，对经济的推动作用意义重大。首先，产业结构调整，生产力水平得以提高，经济发展提质增效；其次，本年度成片开发片区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。

2.3.2 社会发展效益

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建设特色产业园区与临港物流园区，可提供大量就业岗位，能创造了新的就业机会。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。推动产业结构优化升级。本次成片开发的实施，促进当地产业结构调整化，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，不仅保障了被征地人员的合法权益，也提高了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。

2.3.3 生态环境效益

本成片开发方案涉及的产业园区建设有利于建设以循环经济为核心的生态经济体系，加快新型工业化进程，调整优化经济结构，培育发展循环经济，积极发展生态工业。

片区涉及的公益性用地主要为城镇道路、防护绿地等绿地与开敞空间用地，对提升龙游县城镇人居环境质量，恢复生态绿化功能，减少水源污染、降低噪音等方面存在积极影响，使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，加强耕地特别是基本农田保护，不占用永久基本农田，少占用耕地，不涉及各类自然保护区、生态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。

2.3.4 土地利用效益

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，提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的转变。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，各个单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。

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	其中耕地面积	拟征收农民集体土地面积	公益性用地面积及比例	
							面积	比例
330825-2023-01	特色产业园片区	模环乡	工业	159.0161	56.5807	159.0161	3.127	1.97%
330825-2023-02	港区片区	模环乡	仓储物流	57.4355	18.9919	44.5808	23.8094	41.45%
330825-2023-03	港区片区2	模环乡	工业	8.2138	2.3520	6.3877	2.1192	25.80%
合计				224.6654	77.9246	209.9846	29.0556	12.93%

备注：拟征收面积最终以勘测定界成果为准

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	CP330825-2023	
所涉市、县（市、区）名称	龙游县	
包含单个成片开发方案数量	3	
土地总面积	224.6654	
其中，农用地面积	193.7493	
其中，耕地面积	77.9246	
建设用地面积	25.2027	
未利用地面积	5.7134	
拟征收集体土地面积	209.9846	
征收计划：2023年	209.9846	
2024年	0.0000	
2025年	0.0000	
开发建设情况		
其中，已建成区面积	7.6268	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	217.0386	
公益性用地面积及比例	29.0556	12.93%

龙游县土地征收成片开发方案片区位置示意图

