

舟山市 2023 年度土地征收成片 开发方案

(总体概述)

一、背景与区域概况

1、背景

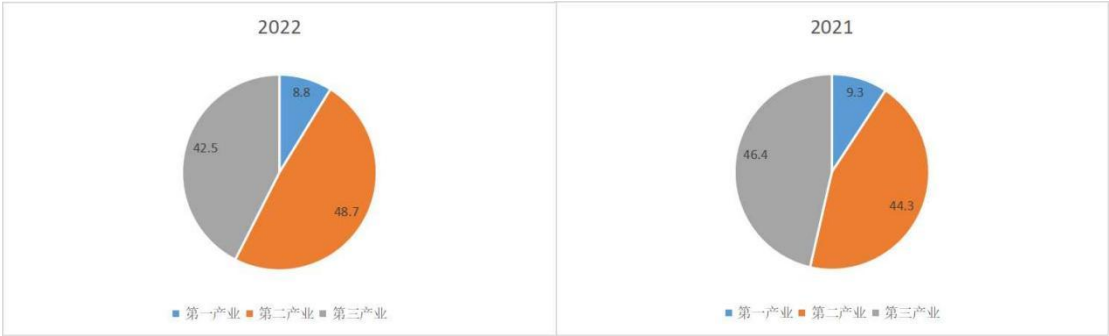
舟山市为浙江省地级市，中国首个国家级群岛新区，长江三角洲中心区 27 城之一。地处我国东南沿海,长江口南侧,杭州湾外缘的东海洋面上。背靠上海、杭州、宁波等大中城市和长江三角洲等辽阔腹地,面向太平洋,踞我国南北沿海航线与长江水道交汇枢纽,是长江流域和长江三角洲对外开放的海上门户和通道。



舟山市下辖 2 个市辖区（定海区、普陀区）、2 个县（岱山县、嵊泗县），区域总面积 2.22 万平方公里，陆域面积少，海域面积大，陆域面积 1440 平方公里，海域面积 2.08 万平方公里，海岸线总长 2444 千米。舟山市中心城区范围包含 16 个街道（镇）（定海区：城东街道、环南街道、昌国街道、盐仓街道、双桥街道、小沙街道、马岙街道、干览镇、白泉镇、临城街道、千岛街道；普陀区：沈家门街道、东港街道、展茅街道、朱家尖街道、普陀山镇）。

根据 5%人口变动情况抽样调查抽样并结合相关部门资料推算，2022 年末舟山市常住人口为 117 万人，与 2021 年末常住人口 116.5 万人相比，增加 0.5 万人，增长 0.43%，城镇化率为 73.2%，比上年提高

1.0 个百分点。全市 2022 年实现地区生产总值（GDP）1951.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.5%。分产业看，第一产业增加值 170.90 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 950.40 亿元，增长 15.0%；第三产业增加值 830.0 亿元，增长 3.3%。三次产业增加值结构为 8.8：48.7：42.5。



舟山群岛新区岛礁众多，共有大小岛屿 2085 个，占全国的五分之一。鱼类资源丰富，素有“东海鱼仓”和“祖国渔都”之美称。并且是海岛鸟类的重要栖息地和候鸟迁徙的重要“驿站”。旅游资源丰富，古称“海中洲”，蓝天、碧海、绿岛、金沙、白浪是舟山生态旅游环境的主色调。境内共拥有佛教文化景观、山海自然景观和海岛渔俗景观 1000 余处，拥有普陀山、嵊泗列岛两个国家级风景名胜区，岱山、桃花岛两个省级风景名胜区以及海岛历史文化名城定海。



2、编制依据

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》（修订版）；
- 3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修正）；
- 4) 《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）；
- 5) 《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(实行)〉》（自然资办发〔2020〕51 号）；
- 6) 《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（试行）〉》（浙自然资规〔2021〕3 号）；
- 7) 《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大纲及参考格式〉的通知》（浙自然资厅函〔2021〕450 号）；
- 8) 《浙江省土地征收成片开发方案编制大纲及参考格式》；
- 9) 《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》（浙自然资厅函〔2023〕281 号）；
- 10) 《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）；
- 11) 《浙江省自然资源厅关于启用“三区三线”划定成果的通知》（浙自然资发〔2022〕18 号）；
- 12) 《舟山市定海区人民政府办公室关于印发〈2020 年征地区片综合地价调整方案〉的通知》（舟定政办〔2020〕14 号）；

- 13) 《舟山市普陀区人民政府办公室关于调整舟山市普陀区征地区片综合地价标准的通知》（舟普政办〔2020〕25号）；
- 14) 《舟山市人民政府关于印发舟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的通知》；
- 15) 《舟山市人民政府关于2022年国民经济和社会发展计划执行情况与2023年国民经济和社会发展计划草案的报告》；
- 16) 《定海工业园区东拓展区（马岙区块）控制性详细规划》；
- 17) 《舟山市定海区昌洲东单元DH46小洋岙街区C片区西区块控制性详细规划》；
- 18) 《舟山市定海区盐仓南单元科创街区DH-42-04-01等地块控制性详细规划》；
- 19) 《舟山国家远洋渔业基地控制性详细规划（修编）》；
- 20) 《舟山市普陀螺门单元PT-01-C街区控制性详细规划（调整）》；
- 21) 《舟山市新城金鸡山单元LC090313等地块控制性详细规划》；
- 22) 《舟山市新城翁山单元（ZS-LC-11）控制性详细规划》；
- 23) 其他有关法规、政策依据。

3、土地节约集约利用水平

近年来，舟山市坚持最严格节约用地制度，通过构建节约集约大体系，推进土地资源高质量利用。在具体工作上一方面积极探索低效利用、空闲、闲置土地退地机制；另一方面及时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 年舟山市累计完成盘活（供应）存量国有建设用地面积 9008 亩，完成省下达任务的 200%。累计完成城镇低效用地再开发 2716 亩，完成率 226%。完成消化转而未供土地 4277 亩，完成率 117%。舟山市 2022 年不存在闲置土地超过全省平均值一倍以上，且闲置率超过 5%的情况。

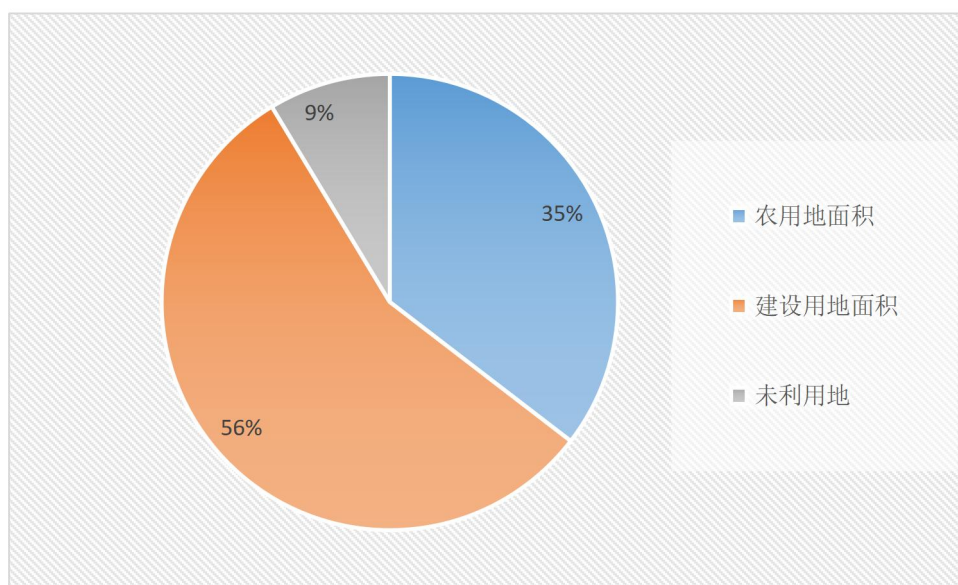
舟山市中心城区范围内现有 4 个开发区，均为省级开发区。分别为舟山高新技术产业园区、舟山绿色石化基地、浙江定海工业园区、浙江普陀经济开发区。据最新 2022 年度开发区土地节约集约利用评价成果，4 个开发区范围内均不存在大量批而未供、闲置土地情况和土地利用效率低下的情况；且亩均固定资产投资总额、亩均税收、综合容积率等指标均不低于同级别、同类型开发区平均指标的 65%。

二、成片开发土地利用情况

1、土地开发利用状况

本方案土地征收成片开发的范围涉及 7 个街道（镇）（定海区：干览镇、马岙街道、城东街道、临城街道、盐仓街道、双桥街道；普陀区：展茅街道），共 11 个片区，总面积为 311.4683 公顷，其中有 5 个片区为工业片区。

根据 2021 年度国土变更调查数据分析，用地类型结构如下：农用地面积 110.3241 公顷，占比 35.43%，其中耕地 56.4692 公顷，占比 18.13%；建设用地面积 174.1899 公顷，占比 55.93%；未利用地面积 26.9363 公顷，占比 8.64%。



从权属性质分析：国有土地面积 109.3795 公顷，占土地总面积的 35.12%，其中已供应国有建设用地面积 43.9192 公顷；农村集体土地 202.0888 公顷，占土地总面积的 64.88%。本方案拟征收农村集体土地总面积 158.7697 公顷。

实际开发建设状况：已建成区土地面积 133.2539 公顷，占土地总面积的 42.78%；规划拟建设区土地面积 178.2144 公顷，占土地总面积的 57.22%。

2、“三线”管控要求符合情况

本方案土地征收成片开发范围全部位于 2022 年 9 月 30 日正式启用的舟山市“三区三线”划定成果中城镇开发边界的集中建设区内，后续片区范围也承诺将纳入国土空间总体规划正式成果的城镇开发边界集中建设区范围内。片区范围内不涉及占用永久基本农田；不涉及占用三区三线生态保护红线、各级各类自然保护地、饮用水源地保护区。

3、效益评估

(1) 土地集约高效利用效益：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，落实严格的节约用地制度，充分发挥土地资源的综合利用效益。通过编制土地征收成片开发方案，统筹安排公益性和非公益性用地的比例，保障各类公共事业项目的规划建设，有序安排土地征收报批时序，并将其作为农用地转用和土地征收的报批依据，保障被征收农村集体经济组织和农民的合法权益。

（2）经济、社会效益：成片开发将促进区域在经济、文化集聚扩散效应，促进产业集结和高新企业群的形成，通过完善相关公共服务、基础设施、商业商服配套，创造更多就业岗位，同时通过产学研联动，加快科研成果转化，进一步推进产业发展，带动区域经济。同时为城市建设储备后备土地资源，保障舟山市经济可持续高质量发展。

（3）生态效益评估：成片开发统一规划将显著提高片区内的生态环境质量，有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水域污染、水土保持、水源涵养、噪音控制等方面发挥巨大作用，是片区内生态环境良性循环，实现人与自然、经济协调发展。

三、已批准方案实施情况

截至目前，舟山市涉及已批准方案三个，一是舟山市 2021 年土地征收成片开发方案，该方案于 2022 年 3 月 24 日经浙江省人民政府批准，拟于 2023 年 12 月底前完成征收集体土地 189.2936 公顷，截止 2022 年 12 月底，实际征收集体土地 98.3397 公顷，其他地块拟于今年继续完成征收；二是舟山市 2022 年度土地征收成片开发方案，该方案于 2022 年 7 月 28 日经浙江省人民政府批准，拟于 2025 年 8 月底前完成征收集体

土地 106.7304 公顷，截止 2022 年 11 月底，实际征收集体土地 7.5214 公顷，其他地块拟于今明两年继续完成征收；三是舟山市 2022 年第 2 批土地征收成片开发方案，该方案于 2023 年 2 月 7 日经浙江省人民政府批准，拟于 2025 年 12 月底前完成征收集体土地 249.1078 公顷，截止 2023 年 2 月底，暂未实施征地，拟于三年内完成征收。

四、承诺纳入土地征收成片方案的事项

2020 年 1 月 1 日《土地管理法》执行以来至《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）下发前，舟山市承诺纳入土地征收成片开发方案批准土地征收事项的项目均已纳入舟山市 2021 年土地征收成片开发方案，故本次方案中不涉及承诺纳入土地征收成片开发方案批准土地征收事项的项目。

五、征求意见情况说明

本方案 11 个片区征地涉及的村已全部召开了村民代表大会，以村为单位形成村民(代表)会议纪要，充分征求了拟征地农村集体经济组织和农民意见，并经该集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意；同时土地征收成片开发方案已听取人大代表、政协委员、社会公众和有关部门意见。

附表

- 1、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、拟调整已批准土地征收成片开发方案基本信息表；
- 4、已批准土地征收成片开发方案年度实施计划执行情况统计表；
- 5、开发片区选址情况表；
- 6、开发片区详细规划符合性情况审核表；
- 7、调整已批准片区情况汇总表；

附图

- 1、土地征收成片开发方案片区位置示意图；
- 2、已批准土地征收成片开发方案片区调整情况示意图；（不涉及）
- 3、各批次土地征收成片开发方案位置示意图；

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）

序号	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	公益性用地比例
						其中耕地面积		
1	CP330900-2023-01	马岙街道北海片区2	马岙街道	工业功能区	64.5742	16.4228	51.0451	17.71
2	CP330900-2023-02	城东街道洋岙片区2	城东街道	商业发展功能区	4.3418	0.0801	3.7498	73.07
3	CP330900-2023-03	干览镇龙潭片区2	干览镇	工业功能区	41.9557	0.0490	11.1532	25.11
4	CP330900-2023-04	盐仓街道昌洲片区	盐仓街道	工业功能区	10.5478	7.5384	7.9314	34.02
5	CP330900-2023-05	盐仓街道新螺头片区	盐仓街道	工业功能区	24.8486	0.0167	15.1795	14.58
6	CP330900-2023-06	马岙街道马岙片区	马岙街道	商业发展功能区	5.7564	0.0000	3.4669	63.02
7	CP330900-2023-07	高端产业园片区	双桥街道、盐仓街道	工业功能区	55.0714	28.6074	33.5693	37.29
8	CP330900-2023-08	普陀展茅街道片区1	展茅街道	商业发展功能区	2.3457	0.6984	2.3457	40.20
9	CP330900-2023-09	普陀展茅街道片区2	展茅街道	综合功能片区	1.1400	0.1081	0.7014	100.00
10	CP330900-2023-10	普陀展茅街道片区3	展茅街道	商业发展功能区	1.2494	0.0085	1.2494	42.64
11	CP330900-2023-11	新城核心片区3	临城街道	综合功能片区	99.6373	2.9398	28.3780	48.14
合计					311.4683	56.4692	158.7697	34.39

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）、

项目	内容	备注
方案编号	CP330900-2023	
所涉市、县（市、区）名称	舟山市定海区、普陀区	
包含单个成片开发方案数量	11	
土地总面积	311.4683	
其中，农用地面积	110.3421	
其中，耕地面积	56.4692	
建设用地面积	174.1899	
未利用地面积	26.9363	
拟征收集体土地面积	158.7697	
征收计划：2023年	158.7697	
2024年		
2025年		
开发建设情况		
其中：已建成区面积	133.2539	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	178.2144	
公益性用地面积及比例	面积：107.1015占比：34.39	

表3 拟调整已批准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
	调整前	调整后	
方案编号			
所涉市、县（市、区）名称			
包含单个成片开发方案数量			
土地总面积			
其中，农用地面积			
其中，耕地面积			
建设用地面积			
未利用地面积			
拟征收集体土地面积			
征收计划： 2021年			
2022年			
2023年			
2024年			
2025年			
开发建设情况			
其中：已建成区面积			
在建区面积			
规划建设区面积			
公益性用地面积及比例			

表5 开发片区选址情况表

项目名称：舟山市2023年度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	CP330900-2023-01	马岙街道北海片区2	是	否	是
2	CP330900-2023-02	城东街道洋岙片区2	是	否	是
3	CP330900-2023-03	千览镇龙潭片区2	是	否	是
4	CP330900-2023-04	盐仓街道昌洲片区	是	否	是
5	CP330900-2023-05	盐仓街道新螺头片区	是	否	是
6	CP330900-2023-06	马岙街道马岙片区	是	否	是
7	CP330900-2023-07	高端产业园片区	是	否	是
8	CP330900-2023-08	普陀展茅街道片区1	是	否	是
9	CP330900-2023-09	普陀展茅街道片区2	是	否	是
10	CP330900-2023-10	普陀展茅街道片区3	是	否	是
11	CP330900-2023-11	新城核心片区3	是	否	是

填表人：舟山市自然资源和规划局（盖章）

审核人：年 月 日

表6 开发片区详细规划符合性审核表

项目名称：舟山市2023年度土地征收成片开发方案										
序号	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	是否以工业项目为主	其中公益性用地面积（公顷）
					规划名称	批准文号	批准时间			
1	CP330900-2023-01	马岙街道北海片区2	64.5742	是	定海工业园区东拓展区（马岙区块）控制性详细规划	舟政函（2014）95号	2014/11/7	是	是	11.4334
2	CP330900-2023-02	城东街道洋岙片区2	4.3418	是	舟山市定海区昌洲东单元DH46小洋岙街区C片区西区地块控制性详细规划	舟政函（2022）112号	2022/12/1	是	否	3.1726
3	CP330900-2023-03	千览镇龙潭片区2	41.9557	是	舟山国家远洋渔业基地控制性详细规划（修编）	舟政函（2017）1号	2017/1/10	是	是	10.5350
4	CP330900-2023-04	盐仓街道昌洲片区	10.5478	是	舟山市定海区盐仓南单元科创街区 DH-42-04-01 等地块控制性详细规划	舟政函（2023）11号	2023/2/21	是	是	3.5882
5	CP330900-2023-05	盐仓街道新螺头片区	24.8486	是	舟山市定海区盐仓汽车城西单元 DH-38-01-02 等地块控制性详细规划	舟政函（2023）3号	2023/1/17	是	是	3.6219
6	CP330900-2023-06	马岙街道马岙片区	5.7564	是	舟山市定海区杨家山单元DH-17-01-01等地块控制性详细规划	舟政函（2023）20号	2023/4/26	是	否	3.6279
7	CP330900-2023-07	高端产业园片区	55.0714	是	舟山市定海区汽车城西单元DH-38-02、DH-38-03街区控制性详细规划	舟政函（2023）25号	2023/4/26	是	是	20.5387
8	CP330900-2023-08	普陀展茅街道片区1	2.3457	是	舟山市普陀区老虎山单元PT-02-A-05等地块控制性详细规划	舟政函（2023）24号	2023/4/26	是	否	0.9430
9	CP330900-2023-09	普陀展茅街道片区2	1.1400	是	舟山市普陀区老虎山单元PT-02-A-05等地块控制性详细规划	舟政函（2023）24号	2023/4/26	是	否	1.1400

序号	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	是否以工业项目为主	其中公益性用地面积（公顷）
					规划名称	批准文号	批准时间			
10	CP330900-2023-10	普陀展茅街道片区3	1.2494	是	舟山市普陀区老虎山单元PT-02-A-05等地块控制性详细规划	舟政函（2023）24号	2023/4/26	是	否	0.5327
11	CP330900-2023-11	新城核心片区3	99.6373	是	舟山市新城金鸡山单元LC-09-03-13等地块控制性详细规划、舟山市新城翁山单元（LC-11）控制性详细规划、舟山市新城翁洲单元（LC-08）控制性详细规	舟政函（2022）123号	2022/12/30	是	否	47.9681

填表人：

舟山市自然资源和规划局（盖章）

审核人：

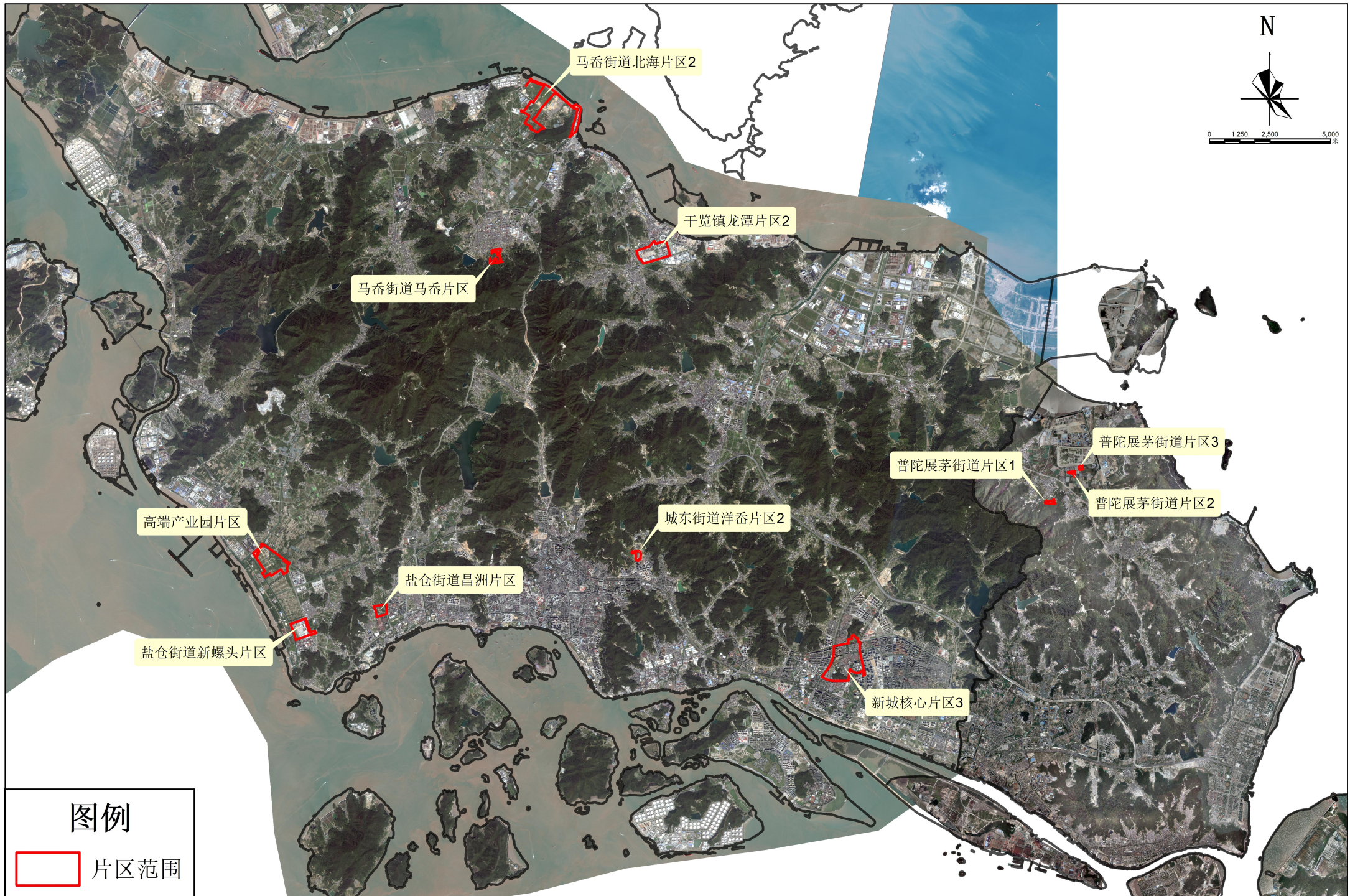
年 月 日

表7 调整已批准片区情况汇总表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）

序号	调整前后	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 用地比 例
							其中耕地 面积		
合计									

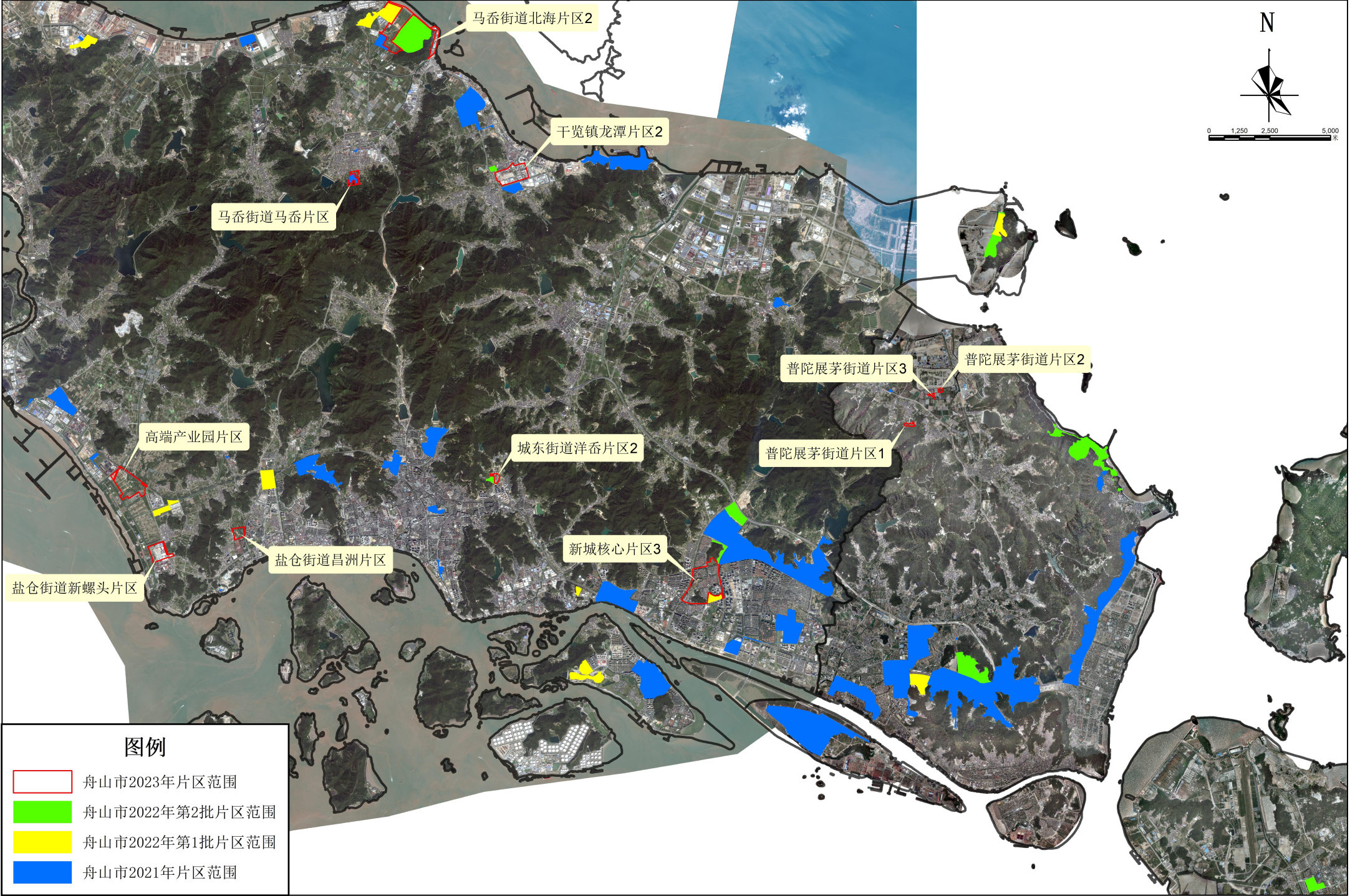
土地征收成片开发方案片区位置示意图



编制时间：2023年04月

编制单位：舟山市自然资源和规划局

舟山市各批次土地征收成片开发方案位置示意图



编制时间：2023年04月

编制单位：舟山市自然资源和规划局