

舟山市 2023 年度第 2 批土地征收成片 开发方案

(总体概述)

征求意见稿

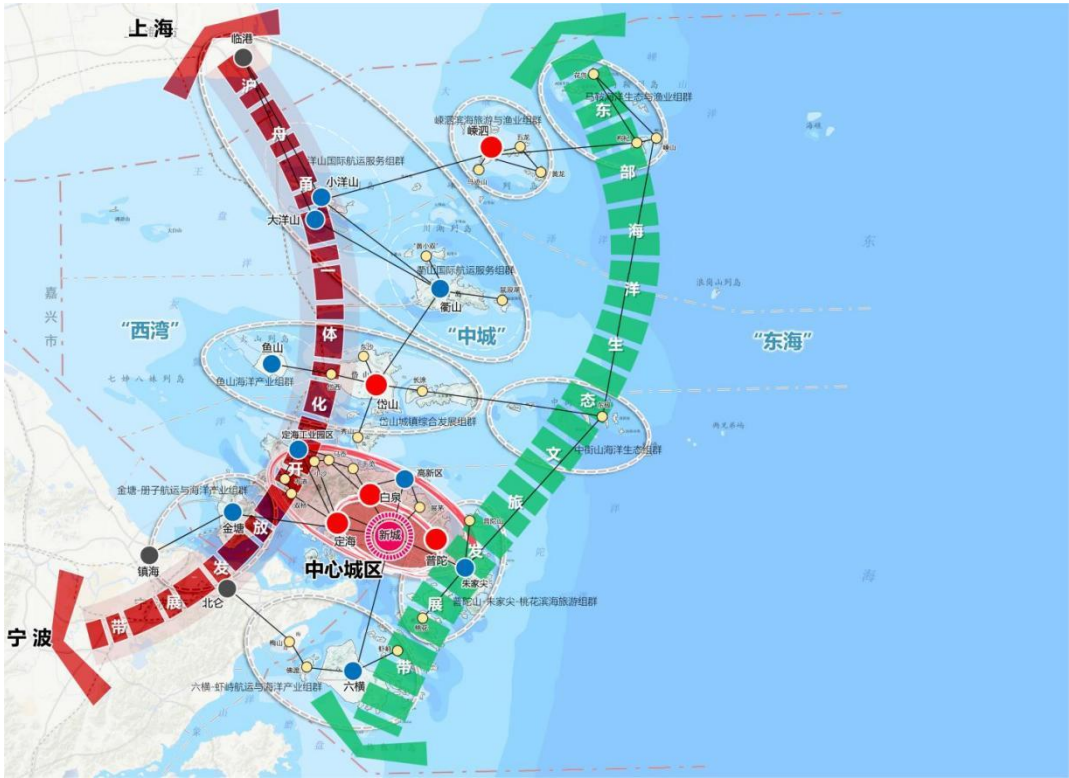
目录

一、背景与区域概况	1
1、背景	1
2、编制依据	3
3、土地节约集约利用水平	4
4、征地权益保障	5
二、成片开发土地利用情况	6
1、土地开发利用状况	6
2、“三线”管控要求符合情况	7
3、效益评估	8
三、已批准方案实施情况	9
四、征求意见情况说明	10
五、附表	11
六、附图	11

一、背景与区域概况

1、背景

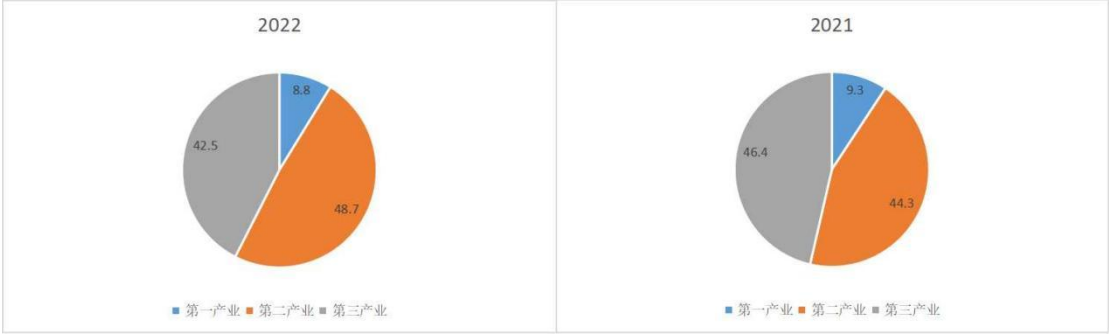
舟山市为浙江省地级市，中国首个国家级群岛新区，长江三角洲中心区 27 城之一。地处我国东南沿海,长江口南侧,杭州湾外缘的东海洋面上。背靠上海、杭州、宁波等大中城市和长江三角洲等辽阔腹地,面向太平洋,踞我国南北沿海航线与长江水道交汇枢纽,是长江流域和长江三角洲对外开放的海上门户和通道。



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、嵎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 年修订）；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- 3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- 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) 《浙江省土地征收成片开发方案编制大纲及参考格式》(修订稿)；
- 8) 《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）；
- 9) 《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）；
- 10) 《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）；
- 11) 《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）；
- 12) 《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）；

- 13) 《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》；
- 14) 《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》；
- 15) 《舟山市高铁新城核心区控制性详细规划》；
- 16) 《舟山市定海区太平岗单元 DH-25-01-01 地块控制性详细规划》；
- 17) 《舟山市新城岙山岛单元 LC-19-02-01 等地块控制性详细规划》；
- 18) 《舟山市定海区马岙单元（ZS-DH-12）白马街东街区控制性详细规划》；
- 19) 《舟山市定海区粮油中心单元（ZS-DH-30）南区东片控制性详细规划（调整）》；
- 20) 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 3 个开发区，均为省级开发区。分别为舟山高新技术产业园区（舟山港综合保税区、舟山航空产业园）、浙江定海工业园区（舟山船舶装备高新技术产业园区）、浙江普陀经济开发区（浙台〔舟山普陀〕经贸合作区）。据最新 2021 年度开发区土地节约集约利用评价成果，3 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%。

4、征地权益保障

为切实保障被征地农民权益，舟山市分别出台了《舟山市人力资源和社会保障局 舟山市财政局 舟山市自然资源和规划局 国家税务总局舟山市税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的通知》（舟人社发〔2020〕121 号）和《舟山市被征地农民参加基本养老保险实施细则的通知》（舟人社发〔2022〕38 号）；普陀区出台了《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的通知》（舟普政办〔2020〕25 号）；定海区出台了《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》（定政办发〔2020〕14 号）等相关政策文件。

土地补偿费中除扣留村组部分土地补偿费后，剩余部分全部统筹用

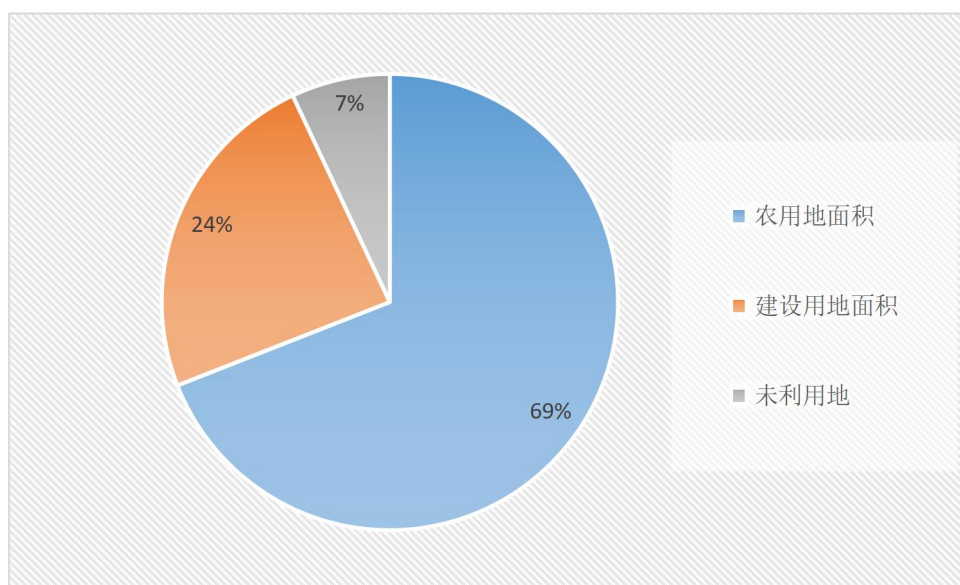
于被征地农民的社会保障。留村组部分土地补偿费及时足额支付到村组，主要用于村民的参保补助、困难群众的生活补助以及村公益性事业建设和村集体经济组织发展生产等。区片综合地价中的安置补助费全部统筹用于被征地农民的安置和社会保障。此外还有青苗补偿费、地面附着物补偿费（包括地面附着设施补偿、苗木损失补偿和迁移补偿）、农村村民住宅及附属设施等补偿。持有被征收的耕地及其他农用地合法权源资料、在征地公告发布且在办理征地手续时仍为该农村集体经济组织成员的被征地农民可进行安置。

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 5 个街道（镇）（定海区：白泉镇、昌国街道、双桥街道、临城街道、马岙街道），共 5 个片区，总面积为 80.2627 公顷，其中有 2 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 55.4180 公顷，占比 69.05%，其中耕地 38.2638 公顷，占比 47.67%；建设用地面积 19.2289 公顷，占比 23.96%；未利用地面积 5.6158 公顷，占比 7.00%。



从权属性质分析：国有土地面积 11.3207 公顷，占土地总面积的 14.01%，其中已供应国有建设用地面积 0.1084 公顷；农村集体土地 65.9768 公顷，占土地总面积的 85.99%。本方案拟征收农村集体土地总面积 41.2976 公顷。

实际开发建设状况：已建成区土地面积 8.9208 公顷，占土地总面积的 11.11%；规划拟建设区土地面积 71.3419 公顷，占土地总面积的 88.89%。

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内（其中位于集中建设区内 78.6231 公顷，位于弹性发展区内 1.6396 公顷），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。域内未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区；未发现有重要工业价值的矿产资源，

没有压覆现有矿山和已经探明的矿产资源。

3、效益评估

(1) 土地利用效益

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) 经济效益

片区开发资金投入涉及征地费用、农转用报批费用和基础设施建设投资费用。资金产出包含土地出让金产出和项目建成后远期经济产出。
预期成本：综合考虑整体区块征地和拆迁补偿支出、农民权益保障专项资金支出、通平等配套设施支出等因素，预期需投入资金 8.02 亿元。

预期收益：根据区块内建设项目规划用途及普陀、定海征地区片综合地价标准，方案实施建设后，共有商业服务业用地 17.1446 公顷、居住用地 0.6109 公顷、工矿用地 10.5158 公顷，预期可产生收益 8.24 亿元。

综上所述，片区成片开发建设预计可获得经济效益 0.22 亿元。

(3) 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。本次片区范围内将建设文化设施等公共管理与公共服务项目用地 2.2710 公顷，有利于促进公共服务均等化。

（4）生态效益

一是优化生态景观格局，通过规划公共服务配套，营造出绿水相连的优美景观。二是改善农民居住环境，通过集聚引导，安置小区配建完善的公共基础设施，将生活垃圾和污水处理排放纳入农村新社区建设技术要求，大大减少农村污染源，改善居住环境。三是经成片开发后，片区严格贯彻落实舟山市生态环境保护的要求，坚持在保护中发展，在发展中保护的原则，严格落实生态保护、节能减排目标责任制，扎实推进生态建设，生态环境持续优化，片区建成后，将增加绿地与开敞空间用地 11.5571 公顷。通过成片开发，有助于改善生态环境质量，提升资源能源集约利用，高标准建成天蓝地净水秀的美丽舟山。

三、已批准方案实施情况

截至目前，舟山市涉及已批准方案四个，一是舟山市 2021 年度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 12 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 2022 年 12 月底，实际征收集体土地 19.7793 公顷，其他地块拟于今明两年继续完成征收；四是舟山市 2023 年度土地征收成片开发方案，该方案于 2023 年 7 月 11 日经浙江省人民政府批准，拟于 2026 年 8 月底前完成征收集体土地 158.7697 公顷，截止目前暂未实施征地，拟于明后两年完成征收。

四、征求意见情况说明

1、村民会议情况

本方案 5 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村民代表同意。

村民会议情况统计表

开发片区编号	乡镇/街道	涉及的村/经济合作社	村民会议村民代表人数	村民会议同意人数	占比
CP330900-2023-12	白泉镇	和平村	43	43	100%
		潮面村	38	38	100%
CP330900-2023-13	马岙街道	马岙村	37	37	100%
CP330900-2023-14	临城街道	岙山村	30	30	100%
CP330900-2023-15	昌国街道	义桥村	47	47	100%
CP330900-2021-19 (调)	双桥街道	湮溪社区	55	55	100%

2、征求意见及公示情况

舟山市自然资源和规划局于 2023 年 9 月 15 日通过发函形式

征求水利、农业农村、发展改革、经信、财政、人力资源和社会保障、住房与建设、林业、自然资源和规划局相关科室的专家意见及建议，于 2023 年 9 月 20 日组织召开舟山市 2023 年度土地征收成片开发方案论证会，会上征求人大代表、政协委员意见及建议，会后根据意见进行进一步修改完善文本，计划 2023 年 9 月 22 日在网站上征求社会公众意见。

五、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；

六、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；
- 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	CP330900-2023-12	白泉镇平湖片区	白泉镇	商业发展功能区	45.4617	32.7136	17.0765	56.25
2	CP330900-2023-13	马岙街道马岙片2	马岙街道	商业发展功能区	4.6937	1.2999	0.6790	85.53
3	CP330900-2023-14	新城岙山东北部片区	临城街道	工业功能区	24.9313	1.2851	19.3626	21.07
4	CP330900-2023-15	昌国街道义桥片区	昌国街道	综合功能区	1.6396	0.0000	1.6396	100.00
5	CP330900-2021-19(调)	定海工业园粮油东片区（调）	双桥街道	工业功能区	3.5364	2.9652	2.5399	25.44
合计					80.2627	38.2638	41.2976	46.57

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	舟山市辖	
包含单个成片开发方案数量	5	
土地总面积	80.2627	
其中，农用地面积	55.4180	
其中，耕地面积	38.2638	
建设用地面积	19.2289	
未利用地面积	5.6158	
拟征收集体土地面积	41.2976	
征收计划：2024年	41.2976	
2025年	0.0000	
2026年	0.0000	
开发建设情况	80.2627	
其中：已建成区面积	8.9208	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	71.3419	
公益性用地面积及比例	37.3760、46.57	

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	CP3309-2021	CP3309-2021	
所涉市、县（市、区）名称	舟山市定海区、普陀区	舟山市定海区、普陀区	
包含单个成片开发方案数量	31	30	
土地总面积	1729.5173	1726.0030	
其中，农用地面积	587.7772	584.9133	
其中，耕地面积	403.3729	400.5090	
建设用地面积	1036.3442	1036.2788	
未利用地面积	105.3959	105.3959	
拟征收集体土地面积	189.2936	186.7173	
征收计划：2021年	189.2936	186.7173	
2022年	0	0.0000	
2023年	0	0.0000	
2024年	0	0.0000	
2025年	0	0.0000	
开发建设情况	1729.5173	1726.003	
其中：已建成区面积	257.3011	257.1574	
在建区面积	100.6206	100.6206	
规划建设区面积	196.426	193.0554	
公益性用地面积及比例	962.2487/55.64	961.3107/55.70	

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

单位：公顷（0.0000）、万元、户、人

[illegible]

表5 开发片区选址情况表

项目名称：舟山市2023年度第2批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）	与城镇开发边界的关系			是否涉及生态保护红线	是否符合国土空间规划管控要求
				是否全部位于集中建设区	位于集中建设区内（面积）	位于弹性发展区内（面积）		
1	CP330900-2023-12	白泉镇平湖片区	45.4617	是	45.4617	0	否	是
2	CP330900-2023-13	马岙街道马岙片2	4.6937	是	4.6937	0	否	是
3	CP330900-2023-14	新城岙山东北部片区	24.9313	是	24.9313	0	否	是
4	CP330900-2023-15	昌国街道义桥片区	1.6396	否	0	1.6396	否	是
5	CP330900-2021-19(调)	定海工业园粮油东片区（调）	3.5364	是	3.5364	0	否	是

填表人：程舟

舟山市自然资源和规划局（盖章）

审核人：张浩

2023 年 9 月 14 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年度第2批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	CP330900-2023-12	白泉镇平湖片区	45.4617	是	舟山市高铁新城核心区控制性详细规划	舟政函〔2023〕69号	2023/8/31	是	否	25.5701
2	CP330900-2023-13	马岙街道马岙片2	4.6937	是	舟山市定海区马岙单元（ZS-DH-12）白马街东街区控制性详细规划	舟政函〔2020〕49号	2020/8/26	是	否	4.0147
3	CP330900-2023-14	新城岙山东北部片区	24.9313	是	舟山市新城岙山岛单元LC-19-02-01等地块控制性详细规划	待批复		是	是	5.2518
4	CP330900-2023-15	昌国街道义桥片区	1.6396	是	舟山市定海区太平岗单元DH-25-01-01地块控制性详细规划	待批复		是	否	1.6396
5	CP330900-2021-19(调)	定海工业园粮油东片区（调）	3.5364	是	舟山市定海区粮油中心单元（ZS-DH-30）南区东片控制性详细规划（调整）	舟政函〔2019〕48号	2019/10/24	是	是	0.8998

填表人：程舟

舟山市自然资源和规划局（盖章）

审核人：张浩

2023 年 9 月 14 日

表7 调整已批准片区情况汇总表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）

[illegible]

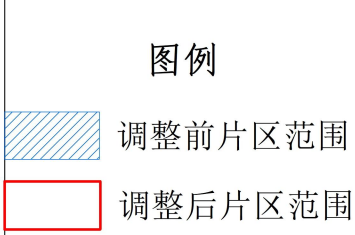
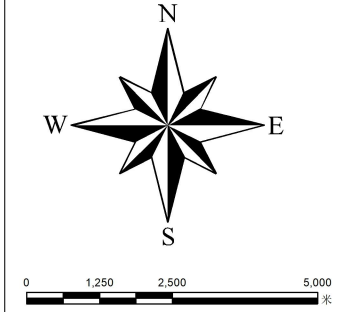
土地征收成片开发方案片区位置示意图



编制时间：2023年09月

编制单位：舟山市自然资源和规划局

舟山市已批准土地征收成片开发方案片区调整情况示意图



舟山市各批次土地征收成片开发方案位置示意图

