

杭州市中心城区2024年度 土地征收成片开发方案

(编号: CP330100-2024)

杭州市规划和自然资源局

二〇二四年四月

目 录

一、背景与区域概况.....	1
（一）背景。.....	1
（二）区域概况。.....	2
（三）编制依据。.....	3
（四）土地节约集约利用水平。.....	3
二、成片开发土地利用情况.....	4
（一）土地开发利用总体状况。.....	4
（二）上城区成片开发土地利用情况。.....	5
（三）拱墅区成片开发土地利用情况。.....	6
（四）西湖区成片开发土地利用情况。.....	6
（五）滨江区成片开发土地利用情况。.....	7
（六）萧山区成片开发土地利用情况。.....	8
（七）余杭区成片开发土地利用情况。.....	9
（八）钱塘区成片开发土地利用情况。.....	9
三、“三线”管控要求符合情况.....	10
四、土地利用效益.....	11
（一）经济效益。.....	11
（二）社会效益。.....	11
（三）生态效益。.....	12
（四）土地利用效益。.....	12
五、已批准方案实施情况.....	13
（一）批准基本信息。.....	13
六、附件.....	13
附图：.....	17

一、背景与区域概况

（一）背景。

1、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的新发展理念，落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，推动成片开发与城市发展良性互动、有机协调。坚持以人民为中心，切实维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，遵循城镇化发展规律，因地制宜、规范有序推进区域开发建设，不断提升设施服务、产业发展、人口集聚等支撑能力。加强生态环境保护，最大限度发挥土地资源综合效益，促进当地经济和社会绿色、健康、可持续发展。

2、编制背景

《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）第二条均规定：国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，《土地管理法》第四十五条第一款第（五）项规定：为了公共利益的需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收。

新政策形势下，杭州市秉承依法合规、公共利益优先等原则，依据《土地管理法》第四十五条、《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) 等相关政策文件, 组织编制了《杭州市中心城区 2024 年度土地征收成片开发方案》。

(二) 区域概况。

杭州市位于浙江北部, 是浙江省省会, 经济、文化、科教中心。杭州地处长江三角洲南翼、杭州湾西端, 京杭大运河南端, 是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽。市域界于北纬 $29^{\circ} 11'$ — $30^{\circ} 34'$ 和东经 $118^{\circ} 20'$ — $120^{\circ} 37'$ 之间。杭州市现辖上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区、临安区 10 个区, 建德 1 个县级市, 桐庐县、淳安县 2 个县。全市土地面积 16850 平方公里, 其中市区面积 8289 平方公里。

杭州西北部和西南部多为丘陵, 东北部和东南部多为平原, 河网密布, 是著名的鱼米之乡的一部分。全市丘陵山地占总面积的 65.6%, 集中分布在西部、中部和南部; 平原占 26.4%, 主要分布在东北部; 江、河、湖、水库占 8%。森林覆盖率达 66.85%, 居全国省会城市第一。

杭州属亚热带季风性气候, 四季分明, 光照充足, 雨量充沛。年平均气温 16.2°C , 夏季平均气温 28.6°C , 冬季平均气温 3.8°C 。无霜期 230—260 天。年平均降雨量 1435 毫米, 平均相对湿度为 76%。

杭州有着江、河、湖、山交融的自然环境。市内有钱塘江、东苕溪、京杭大运河、萧绍运河和上塘河等江河。钱塘江水系包括新安江、富春江。新安江水库是中国东南部沿海地区最大的水库, 库区面积 570 多平方公里, 蓄水量达 178

亿立方米，库区内有大小岛屿 1078 个，故又称“千岛湖”。杭州市中心的西湖，南北长 3.3 公里，东西宽 2.8 公里，水面面积 5.66 平方公里。西湖与钱塘江沟通后，每天引入钱塘江水约 30 万立方米。市西南部的主要山脉为天目山、白际山、千里岗山，东南部为龙门山。

（三）编制依据。

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订版）；
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 743 号）；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订版）；
4. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 修订版）；
5. 《基本农田保护条例》（2011 年修订版）；
6. 《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）；
7. 《杭州市人民政府关于重新公布杭州市征地区片综合地价标准的通知》（杭政函〔2023〕106 号）；
8. 《浙江省生态保护红线划定方案》；
9. 《浙江省县级国土空间总体规划编制技术要点（试行）》；
10. 《杭州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（在编）；
11. 各相关控制性详细规划及其他有关法规、政策依据。

（四）土地节约集约利用水平。

近年来，杭州市坚持严格节约用地制度，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、闲置

土地退地机制，更新批而未供土地台账及应用，积极消化批而未用土地，加快建设用地供应速度。强化土地要素保障，开展“降存控新”专项行动，圆满完成省、市下达的土地利用各项任务目标。

二、成片开发土地利用情况

(一) 土地开发利用总体状况。

土地征收成片开发的主要范围是在杭州市的上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、钱塘区中心城区，面积共计 577.8122 公顷，开发片区数量 35 个。土地利用按现状地类有农用地 181.6915 公顷（其中，耕地 123.1610 公顷），建设用地 362.8793 公顷，未利用地 33.2415 公顷。片区内已建成区面积 161.2851 公顷，在建区面积 3.7022 公顷，规划建设面积 412.8250 公顷。2024 年度拟征收农民集体土地面积 240.8380 公顷，2025 年度拟征收农民集体土地面积 4.9153 公顷。

35 个片区各单个片区公益性用地比例均符合要求，其中以工业项目为主的开发片区内公益性用地比例均不低于 25%，其它开发片区公益性用地比例均不低于 40%。（详见表 1）

表 2.1 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	CP330100-2024	
所涉区名称	上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、钱塘区	
包含单个成片开发方案数量	35	

土地总面积	577.8122	
其中，农用地面积	181.6915	
其中，耕地面积	123.1610	
建设用地面积	362.8793	
未利用地面积	33.2415	
拟征收集体土地面积	246.3292	
征收计划：2024 年	240.8380	
2025 年	4.9153	
2026 年	0	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	161.2851	
在建区面积	3.7022	
规划建设区面积	412.8250	
公益性用地面积及比例	294.3238 ， 50.94%	

（二）上城区成片开发土地利用情况。

上城区成片开发共涉及 1 个片区，面积共计 3.2456 公顷，拟征收农民集体土地 1.4780 公顷。

表 2.2 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	CP330102-2024	
所涉区、县（市）名称	上城区	
包含单个成片开发方案数量	1	
土地总面积	3.2456	
其中，农用地面积	1.5076	
其中，耕地面积	1.5076	
建设用地面积	1.6691	
未利用地面积	0.0689	

拟征收集体土地面积	1.4780	
征收计划：2024 年	1.4780	
2025 年	0	
2026 年	0	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	1.7646	
在建区面积	0	
规划建设区面积	1.4810	
公益性用地面积及比例	1.6640, 51.27%	

（三）拱墅区成片开发土地利用情况。

拱墅区成片开发共涉及 9 个片区，面积共计 108.4073 公顷，拟征收农民集体土地 67.6350 公顷。

表 2.3 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	CP330105-2024	
所涉区、县（市）名称	拱墅区	
包含单个成片开发方案数量	9	
土地总面积	108.4073	
其中，农用地面积	24.0821	
其中，耕地面积	15.1441	
建设用地面积	70.4353	
未利用地面积	13.8899	
拟征收集体土地面积	67.6350	
征收计划：2024 年	67.6350	
2025 年	0	
2026 年	0	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	6.7950	
在建区面积	0	
规划建设区面积	101.6123	
公益性用地面积及比例	64.4482, 59.45%	

（四）西湖区成片开发土地利用情况。

西湖区成片开发共涉及 7 个片区，面积共计 162.3511 公顷，拟征收农民集体土地 22.1044 公顷。

表 2.4 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	CP330106-2024	
所涉区、县（市）名称	西湖区	
包含单个成片开发方案数量	7	
土地总面积	162.3511	
其中，农用地面积	39.6828	
其中，耕地面积	15.9838	
建设用地面积	119.4123	
未利用地面积	3.2560	
拟征收集体土地面积	22.1044	
征收计划：2024 年	16.6132	
2025 年	4.9153	
2026 年	0	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	85.8921	
在建区面积	3.7022	
规划建设区面积	72.7568	
公益性用地面积及比例	99.9725，61.58%	

（五）滨江区成片开发土地利用情况。

滨江区成片开发共涉及 2 个片区，面积共计 9.8585 公顷，拟征收农民集体土地 1.4562 公顷。

表 2.5 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	CP330108-2024	
所涉区、县（市）名称	滨江区	
包含单个成片开发方案数量	2	
土地总面积	9.8585	

其中，农用地面积	1.8237	
其中，耕地面积	0.2256	
建设用地面积	4.0185	
未利用地面积	4.0163	
拟征收集体土地面积	1.4562	
征收计划：2024 年	1.4562	
2025 年	0	
2026 年	0	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	1.9001	
在建区面积	0	
规划建设区面积	7.9584	
公益性用地面积及比例	5.6154， 56.96%	

（六）萧山区成片开发土地利用情况。

萧山区成片开发共涉及 5 个片区，面积共计 43.3847 公顷，拟征收农民集体土地 7.5910 公顷。

表 2.6 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	CP330109-2024	
所涉区、县（市）名称	萧山区	
包含单个成片开发方案数量	5	
土地总面积	43.3847	
其中，农用地面积	10.4746	
其中，耕地面积	8.9053	
建设用地面积	32.4994	
未利用地面积	0.4107	
拟征收集体土地面积	7.5910	
征收计划：2024 年	7.5910	
2025 年	0	
2026 年	0	
开发建设情况		

其中：已建成区面积	27.1797	
在建区面积	0	
规划建设区面积	16.2050	
公益性用地面积及比例	23.4990 ， 54.16%	

（七）余杭区成片开发土地利用情况。

余杭区成片开发共涉及 4 个片区，面积共计 84.5820 公顷，拟征收农民集体土地 50.7722 公顷。

表 2.7 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	CP330110-2024	
所涉区、县（市）名称	余杭区	
包含单个成片开发方案数量	4	
土地总面积	84.5820	
其中，农用地面积	19.3662	
其中，耕地面积	11.1772	
建设用地面积	57.9398	
未利用地面积	7.2760	
拟征收集体土地面积	50.7722	
征收计划：2024 年	50.7722	
2025 年	0	
2026 年	0	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	24.3429	
在建区面积	0	
规划建设区面积	60.2391	
公益性用地面积及比例	44.7228， 52.88%	

（八）钱塘区成片开发土地利用情况。

钱塘区成片开发共涉及 7 个片区，面积共计 165.9830 公顷，拟征收农民集体土地 95.2924 公顷。

表 2.8 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	CP330114-2024	
所涉区、县（市）名称	钱塘区	
包含单个成片开发方案数量	7	
土地总面积	165.9830	
其中，农用地面积	84.7545	
其中，耕地面积	70.2174	
建设用地面积	76.9049	
未利用地面积	4.3237	
拟征收集体土地面积	95.2924	
征收计划：2024 年	95.2924	
2025 年	0	
2026 年	0	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	13.4107	
在建区面积	0	
规划建设区面积	152.5724	
公益性用地面积及比例	54.4019 ， 31.99%	

三、“三线”管控要求符合情况

1. 符合城镇开发边界情况。

土地征收成片开发范围全部位于杭州市国土空间总体规划城镇建设用地范围内。

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。

本方案已与正在编制的《杭州市国土空间总体规划

（2021-2035年）》做好充分衔接，在方案获批后将按照项目情况进行用地落实和安排。

四、土地利用效益

（一）经济效益。

随着成片开发项目的推进与建设，整个成片开发区内将进行优化资源配置，以提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。成片开发可有效促进杭州市优势产业的聚集发展，深化创新平台建设，强化区域经济格局的构建，助力杭州市高质量发展。存量用地的使用，可降低政府用地成本；片区内企业项目的落地，可提高地方财政收入；基础设施等公益性项目的建设，可在完善市政的同时，也提高了人民生活水平。通过财政前期的投入创造招商引资条件，对经济的推动作用意义重大。方案布局充分考虑周边现有环境，构建产业群，有利于降低劳务、材料、运输等成本，增强企业的市场竞争力，实现收入的增长，对促进社会经济快速发展、激发城市发展起到重要作用。片区内项目建设完成后带来的经济效益将翻倍增长，从而增强在区域经济发展中的带动力，实现经济社会的协调发展。

（二）社会效益。

成片开发的实施可促进资源合理分配，提升环境质量，保障公共利益。本成片开发范围引进多家企业，可提供大量就业岗位，创造了新的就业机会。随着企业的入驻，推动产业结构优化升级，带动区域第三产业的发展，既增加了居民

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。同时，通过对教育用地、城镇道路和服务设施的配置，保障开发区片内公共资源需求、完善交通网络，提升了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，进一步改善居民生活条件、提升群众幸福指数，保障了公共利益，促进社会和谐发展。

（三）生态效益。

本成片开发项目选址充分考虑生态效益，加强耕地尤其是基本农田保护，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。通过留置绿色空间，将显著提高杭州市人居生态环境质量，恢复生态绿化功能，改变城市环境，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、可持续的发展。

（四）土地利用效益。

通过本方案的实施，激活了存量土地利用价值，提高片区范围内的土地资源配置效率。涉及经营性项目建成后，各个开发片区将成为人口、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。可以在空间上连续、系统性地供给给生产、生活的各类服务

功能。形成规模化征地和集中连片利用，有利于产业发展和资源配置进行合理的规划和布局，便于开展大规模土地基础设施建设。形成功能齐全的土地区块，改善现状土地使用粗放、用地浪费，实现土地资源合理配置，节约集约利用土地、提高土地利用效率，实现土地的综合利用和高效利用，建设指标得到最大化的使用。

五、已批准方案实施情况

（一）批准基本信息。

杭州市中心城区 2021 年度土地征收成片开发方案经浙江省人民政府批准，批准的成片开发方案片区数量为 80 个，成片开发片区总规模 2161.2123 公顷，拟征收集体土地面积 407.3631 公顷。

杭州市中心城区 2022 年度土地征收成片开发方案经浙江省人民政府批准，批准的成片开发方案片区数量为 28 个，成片开发片区总规模 311.9662 公顷，拟征收集体土地面积 213.2248 公顷。

杭州市中心城区 2023 年度土地征收成片开发方案经浙江省人民政府批准，批准的成片开发方案片区数量为 33 个，成片开发片区总规模 479.4596 公顷，拟征收集体土地面积 152.8402 公顷。

六、附件

附图：杭州市 2024 年度土地征收成片开发方案片区位置示意图

附图：

杭州市2024年土地征收成片开发片区范围示意图

