

金华市 2025 年
土地征收成片开发方案

(公示版)

2025年04月

目录

一、背景与区域概况.....	1
1、背景.....	1
2、区域概况.....	1
3、编制依据.....	4
4、土地节约集约利用水平.....	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.....	7
三、已批准方案实施情况.....	9
1、批准基本信息.....	9
2、实际实施情况.....	10

一、背景与区域概况

1、背景

《宪法》第十条和《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。依据新修订的《土地管理法》：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，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，在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。

按照自然资源部《土地征收成片开发标准》要求，县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第 45 条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。

新政策形势下，金华市秉承依法合规、公共利益优先等原则，依据《土地管理法》第 45 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）、《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）等相关政策文件，组织编制了《金华市 2025 年土地征收成片开发方案》。

2、区域概况

（1）位置范围

[金华市范围]金华，古称婺州，因其地处“金星与婺女两星争华之处”得名，地理位置上可谓“浙江之心”。金华市辖2区4市3县，为婺城区、金东区、兰溪市、义乌市、金华市、永康市、武义县、浦江县、磐安县。市域南北跨度129公里，东西跨度151公里，土地面积10942平方公里。金华市市区中心城区土地征收成片开发方案由金华市人民政府编制，县（市）土地征收成片开发方案由县级人民政府编制。

[金华市区范围]金华市区位于金华江、武义江和金华江交汇处，面积2049平方公里，下辖婺城区、金义新区（金东区）两区。

[中心城区范围]根据国土空间规划，金华市区形成11街道7镇4乡的中心城区结构，面积共计790平方公里，分别为城东街道、城中街道、城西街道、城北街道、江南街道、三江街道、西关街道、新狮街道、秋滨街道、东孝街道、多湖街道、罗店镇、雅畈镇、白龙桥镇、孝顺镇、傅村镇、赤松镇、塘雅镇、竹马乡、乾西乡、苏孟乡、长山乡。

（2）经济社会发展情况

2024年，全面落实国务院、省政府系列政策，先后出台了支持市场主体平稳健康发展等政策，随着稳经济一揽子政策措施持续落地生效，企业复工复产和物流保通保畅有序推进。实现全年地区生产总值6925.5亿元，增长6.3%，增速高于全省、全国0.8个、1.3个百分点，经济总量站上了新的历史性台阶，高质量赶超发展迈出了坚实步伐。

婺城区生产总值增长5.1%，首破400亿元大关，城乡居民人均可支配收入分别增长4.2%、6.3%。综合交通投资68.4亿元，创建区以来之最。外贸出口增速26.6%、全市第1，批发商品销售额增速等6项指标

高于去年同期，固定资产投资增速等 8 项指标高于全市平均。工业升规企业数同比增长 15.3%、全市第 1，规上工业增加值增速较去年提高 6.6 个百分点。

金东区全年地区生产总值增长 6.3%，达 415.6 亿元，首破 400 亿元大关，实现争先进位；一般公民预算收入 15.5 亿元，增长 7%；城乡居民人均可支配收入分别增长 3.3%、6%。全区 R&D 经费投入强度 3.21%，创新指数提升幅度全省第 2。高新技术产业增加值增长 24%，全市第 1。完成出口总额 163.95 亿元，增长 10.8%。完成固定资产投资 307.2 亿元，增长 12.4%，向上争取专项债资金 61.2 亿元，占全市 13.4%，全区实现社会消费品零售总额 284.4 亿元，增长 7.4%。

开发区全年实现地区生产总值 457.7 亿元，增长 5.3%；固定资产投资 202.4 亿元，增长 5.3%，规上工业产值 886 亿元，增长 22%，规上工业增加值 153.2 亿元，增长 19%；一般公共预算收入 31.4 亿元，增长 12.3%；城乡收入倍差缩小至 1.68。12 月实现规上工业产值 102.9 亿元，历史上首次单月破百亿元。两大制造业平台实现产值 550.8 亿元，增长 42.8%，全年货物进出口总额 124 亿元，增长 14.3%。

（3）资源禀赋条件

①各类自然资源丰富。[水资源]市区三江汇集、多溪环城，为城镇空间建设提供良好水环境基础。[矿产资源]金华境内发现的矿产有 50 余种，可供开发利用的有 32 种。[生物资源]金华境内动植物资源丰富，全市有植物 1500 余种，野生动物 150 余种。

②交通区位优势明显。市区交通条件便捷，现有沪昆高铁、浙赣铁路、金温铁路等多条铁路干线，沪昆高速、甬金高速、长深高速等多条高速公路，对外交通四通八达，区位优势明显。

③制造业基础好，成片开发需求高。金华素有“百工之乡”的称号，民营经济发达，产业基础扎实。专业化块状经济与专业市场相结合，形成了独具特色的“贸工联动”产业体系，为工业片区集聚发展奠定坚实基础。

④生态人文资源丰富，全国文明的宜业宜居之城。市区拥有“两山两廊、三江多溪”的生态空间，生态本底优越。同时婺学、婺艺、婺匠、婺剧、婺州古建筑等众多文化精髓缔造市区丰富的文化本底，稳步推动城市品质提升，营造良好商务发展环境。

3、编制依据

(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) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)；
- 4) 《中华人民共和国环境保护法》(2014年4月修订)；
- 5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6) 《基本农田保护条例》(2011年1月修订)；
- 7) 《浙江省土地管理条例》(2021年11月修订)。

(2) 规范性文件及技术标准

- 8) 《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)；

9)《自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》(自然资规〔2023〕7号);

10)浙江省自然资源厅关于印发《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);

11)《金华市人民政府办公室关于重新公布金华市区征地区片综合地价的通知》(金政办发〔2023〕60号)等;

12)《金华市人民政府办公室关于印发市区征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准(试行)的通知》(金政办发〔2021〕24号);

13)浙江省自然资源厅关于《浙江省土地征收成片开发方案编制审核办法》(浙自然资规〔2024〕5号)。

(3) 相关规划计划

14)《金华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》;

15)《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);

16)各类控制性详细规划等;

17)浙江省自然资源厅关于印发《2025年全省自然资源要素服务保障政策的通知》(浙自然资规〔2025〕3号)。

(4) 已有调查及统计成果

18)《婺城区(330702)2023年国土变更调查成果》;

19)《金东区(330703)2023年国土变更调查成果》。

4、土地节约集约利用水平

(1) 土地节约集约利用水平及年度变化情况

土地利用节约集约水平持续提高。金华市坚持“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策。以“亩均论英雄”为导向，切实提升土地利用节约集约水平，最大限度发挥有限土地承载力，为巩固全市高质量发展良好态势，开启争创“社会主义现代化先行市”提供土地要素保障。

金华市区 2024 年消化批而未供土地 1025.6 公顷，完成存量建设用地盘活 205.5333 公顷，完成低效用地再开发 333.0667 公顷，完成闲置土地处置 66.8267 公顷。金华市区土地节约集约利用工作取得长足进步，土地利用水平逐年提高。

(2) 批而未供和闲置土地规模及处置情况

批而未供和闲置土地处置工作卓有成效。金华市严格按照相关要求，深入推进“批而未供”土地清理。2024 年消化批而未供土地 1025.6 公顷，完成下达任务 96%；2024 年完成闲置土地处置面积 66.8267 公顷，完成下达任务 93.7%。

综上，金华市区批而未供土地总量低于全省平均值，且近 5 年供地率高于 60%；闲置土地总量低于全省平均值，且土地闲置率低于 5%。符合《浙江省土地征收成片开发方案编制审核办法》关于批而未供土地和闲置土地的要求。

二、成片开发土地利用情况

1、土地开发利用状况

金华市 2025 年土地征收成片开发方案涉及婺城区白龙桥镇、乾西乡、新师街道、罗店镇、雅畈镇、竹马乡；金义新区（金东区）东孝街

道、多湖街道、塘雅镇、孝顺镇、赤松镇、傅村镇；金华经济技术开发区秋滨街道、苏孟乡、雅畈镇。方案共划定开发片区 29 个，片区总规模 587.3673 公顷，拟征收规模 296.9604 公顷（2025 年拟征收 131.9204 公顷，2026 年拟征收 165.0400 公顷）。

土地利用现状：土地总面积 587.3673 公顷，其中农用地面积 306.4992 公顷，耕地面积 80.5111 公顷，建设用地面积 272.3169 公顷，未利用地面积 8.5512 公顷。

开发建设状况：开发建设总面积 587.3673 公顷，其中片区已建成区面积 214.3981 公顷，在建区面积 0 公顷，规划建设区面积 372.9692 公顷。

2、“三线”管控要求符合情况

（1）涉及永久基本农田情况

本次拟成片开发区域范围不涉及永久基本农田。

（2）涉及生态保护红线情况

本次拟成片开发区域范围不涉及生态保护红线和各类自然保护地。

（3）符合城镇开发边界情况

根据经部确认启用的“三区三线”划定的城镇开发边界的成果，本次成片开发方案划定规模 587.3673 公顷，大部分位于城镇开发边界内，586.0208 公顷，同时还有 1.3465 公顷在开发边界外，但是已承诺纳入一张图；同时本方案与《金华市国土空间总体规划（2021-2035 年）》做好充分衔接，在方案批准后将按照项目情况进行用地落实和安排。

3、效益评估

（1）经济效益

本次成片开发以经营性项目为主体，市政公益设施为基础。成片开发项目的建设将推动和聚集符合当地资源特点的产业，优化资源配置，提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。同时基础设施的完善和地区特色产业的发展，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显，另外对周边产业和相关产业行业还有较强的带动力。

（2）社会效益

通过成片开发进行集中配套，提高工业产业和城市化建设水平。成片开发的实施将促进产业发展的进一步建设和投产，为城镇带来更多的产业就业岗位，有利于促进农村人口向城镇转移，从而推动新型城镇化进程；有利于促进当地居民就业，解决本地居民就业需求，提高当地居民收入水平。

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。

（3）生态效益

本方案成片开发对大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境的影响较小。方案中设定一定比例的公益性用地，可新增一定规模的绿地面积。同时蓝绿空间布局更为优化，将提高片区内生态环境质量，实现绿色生态与城市发展和谐共生，促进人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展，有利于促进片区生态资源整合、生态功能强化，保障整体生态空间品质维护。

本方案成片开发项目选址充分考虑生态效益，加强耕地特别是永久基本农田保护，不占用永久基本农田，不涉及各类自然保护地、生态红线和各类自然保护区。充分利用已有集聚优势、规模优势和比较优势，大力发展优势产业，引导企业节能降耗、降本增效。经营性建设项目内修建道路、布置绿化用地，改善周边地区生态环境，实现生态效益和经济效益双赢。

（4）土地集约利用

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根本转变。成片开发对节约集约利用土地有着积极意义，基于集聚效应，做强做大园区，引导产业强优组合，进一步提升产业集聚度，降低生产研发成本。优化产业空间，提高空间绩效，改善安居宜业环境、实现产城融合、职住平衡。

三、已批准方案实施情况

1、批准基本信息

《金华市区中心城区 2021 年度土地征收成片开发方案》（浙土成片〔2022〕7 号）于 2022 年 3 月 24 日经浙江省人民政府批复同意；《金华市市区中心城区 2022 年度土地征收成片开发方案》（浙土成片〔2022〕12 号）于 2022 年 7 月 28 日经浙江省人民政府批复同意；《金华市中心城区 2023 年度土地征收成片开发方案》（浙土成片〔2023〕9 号）于 2023 年 8 月 3 日经浙江省人民政府批复同意；《金华市中心城区 2023 年度第 2 批土地征收成片开发方案》（浙土成片〔2023〕15 号）于 2023 年 12 月 22 日经浙江省人民政府批复同意；《金华市中心城区 2024 年

度土地征收成片开发方案》（浙土成片〔2024〕8号）于2024年11月8日经浙江省人民政府批复同意。

2、实际实施情况

2020年1月1日至《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）下发前，市区中心城区以土地征收开发情形或承诺纳入土地征收成片开发方案批准土地征收278.2198公顷，已全部完成征收农转。

金华市区2021年度计划片区实施率100%，面积实施率90.76%；2022年度计划片区实施率100%，面积实施率81.22%；2023年度计划片区实施率100%，面积实施率54.87%；2024年度计划片区实施率100%，面积实施率22.40%；目前2023年度、2024年度计划未完成，主要因为经济社会发展战略、规划计划调整及部分用地指标不足所引起。

金华市将坚持新发展理念和节约集约用地的原则，构建新发展格局，注重保护耕地、维护农民合法权益和生态环境保护，制定金华市2025年土地征收成片开发方案，确保方案符合法律政策规定和规划管控要求，符合群众意愿。

附表 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	CP330701-2025	
所涉市、县（市、区）名称	金华市	
包含单个成片开发方案数量	29	
土地总面积	587.3673	
其中，农用地面积	306.4992	
其中，耕地面积	80.5111	
建设用地面积	272.3169	
未利用地面积	8.5512	
拟征收集体土地面积	296.9604	
征收计划：2025 年	131.9204	
2026 年	165.0400	
开发建设情况	587.3673	
其中：已建成区面积	214.3981	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	372.9692	
公益性用地面积	240.1386	
公益性用地面积及比例	40.88	

附表2 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		拟征收集体土地面积	公益性用地	
						其中耕地面积		面积	比例
1	CP330701-2025-01	孝顺工业片区	孝顺镇	工业（工业综合发展区）	0.0510	0.0469	0.0351	0.0159	31.18
2	CP330701-2025-02	塘雅住宅片区	塘雅镇	住宅（现代化城镇住宅区）	33.7411	8.1902	19.4033	14.3378	42.49
3	CP330701-2025-03	孝顺工业片区2	孝顺镇	工业（工业综合发展区）	1.3465	0.0000	1.3465	0.0000	0.00
4	CP330701-2025-04	孝顺商业片区	孝顺镇	商业（现代化城镇商业区）	8.2451	3.2980	3.3883	3.5475	43.03
5	CP330701-2025-05	赤松商住片区	赤松镇	商住（现代化城镇建设区）	4.6875	0.6176	2.7878	1.8997	40.53
6	CP330701-2025-06	东孝工业片区	东孝街道	工业（工业综合发展区）	24.5137	0.3944	1.8768	9.0029	36.73
7	CP330701-2025-07	孝顺工业片区3	孝顺镇	工业（工业综合发展区）	0.7092	0.0000	0.3321	0.3410	48.08
8	CP330701-2025-08	赤松商住片区2	赤松镇	商住（现代化城镇建设区）	0.3519	0.0017	0.3519	0.1961	55.73
9	CP330701-2025-09	傅村工业片区	傅村镇	工业（工业综合发展区）	5.8314	0.0248	4.0793	1.7521	30.05
10	CP330701-2025-10	多湖商业片区	多湖街道	商业（现代化城镇商业区）	154.1764	10.8362	3.2691	79.6490	51.66
11	CP330701-2025-11	临江工业片区4	白龙桥镇	工业区块（高新智造产业功能区）	57.6764	0.31	8.5448	15.0478	26.09
12	CP330701-2025-12	筱溪片区	白龙桥镇	商住区块（现代化城镇建设区）	9.6938	1.7335	8.1515	2.1766	22.45
13	CP330701-2025-13	怡村社区片区1	白龙桥镇	商住区块（现代化、集约化的绿色人居空间）	77.0974	29.4986	60.3038	34.96	45.35
14	CP330701-2025-14	龙蟠片区2	白龙桥镇	工业区块（高新智造产业功能区）	0.9869	0.8065	0.9869	0.2792	28.29
15	CP330701-2025-15	叶店社区片区	白龙桥镇	居住区块（现代化城镇建设区）	37.0324	0.1513	32.116	17.5142	47.29
16	CP330701-2025-16	郑路村片区	白龙桥镇	居住区块（现代化城镇建设区）	34.2115	6.6423	33.157	15.5608	45.48

17	CP330701-2025-17	马海地片区	白龙桥镇	居住区块（现代化城镇建设区）	0.0095	0	0.0095	0.0041	43.16
18	CP330701-2025-18	怡村社区片区2	白龙桥镇	居住区块（现代化城镇建设区）	0.2139	0	0.1902	0.0908	42.45
19	CP330701-2025-19	高桥社区片区1	白龙桥镇	居住区块（现代化城镇建设区）	2.6099	1.2331	2.6099	0.6401	24.53
20	CP330701-2025-20	高桥社区片区2	白龙桥镇	居住区块（现代化城镇建设区）	1.249	0.5443	1.249	0.0018	0.14
21	CP330701-2025-21	高桥社区片区3	白龙桥镇	居住区块（现代化城镇建设区）	0.1979	0.1276	0.1979	0.0849	42.90
22	CP330701-2025-22	乾西片区1	乾西乡	工业区块（高新智造产业功能区）	5.0834	0.1613	0.6062	0.8885	17.48
23	CP330701-2025-23	同创片区2	罗店镇、竹马乡	工业区块（高新智造产业功能区）	58.1115	1.9741	46.1684	31.469	54.15
24	CP330701-2025-24	沙溪片区	新狮街道	居住区块（现代化城镇建设区）	0.8335	0.6428	0.2337	0.2217	26.60
25	CP330701-2025-25	雅畈片区2	雅畈镇	工业区块（传统制造业改造提升）	1.287	0.0034	1.287	0	0.00
26	CP330701-2025-26	下新吕塘下片区	秋滨街道	工业区块（高新智造产业功能区）	8.7848	2.1209	7.3353	2.3607	26.87
27	CP330701-2025-27	新能源汽车小镇拓展片区1	秋滨街道	工业区块（高新智造产业功能区）	55.7539	10.5057	54.0623	8.0179	14.38
28	CP330701-2025-28	新能源汽车小镇拓展片区2	秋滨街道	工业区块（高新智造产业功能区）	2.709	0.5315	2.709	0	0
29	CP330701-2025-29	雅叶居住片区	苏孟乡、雅畈镇	居住区块（现代化城镇建设区）	0.1718	0.1144	0.1718	0.0785	45.69

金华市2025年土地征收成片开发方案片区位置示意图

