

金华市区中心城区 2024 年
土地征收成片开发方案

(公示版)

2024年3月

目录

一、背景与区域概况	2
1、背景	2
2、区域概况	3
3、编制依据	5
4、土地节约集约利用水平	7
二、成片开发土地利用情况	8
1、土地开发利用状况	8
2、“三线”管控要求符合情况	9
3、效益评估	9
三、已批准方案实施情况	11
1、批准基本信息	11
2、实际实施情况	11

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土地的，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）、《浙江省土地征收成片开发方案编制及审核办法（试行）》（浙自然资规〔2021〕3号）、《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）、《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《金华市区2024年度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

2023年,全面承接顶格落实国务院、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。

婺城区全年地区生产总值379.06亿,同比增长6.0%;分产业看,第一产业增加值12.29亿元,同比增长1.7%,第二产业增加值85.23

亿元，同比增长 5.2%，第三产业增加值 281.53 亿元，同比增长 6.4%。全年完成投资额 174 亿元，同比增长 26.1%，规上营利性服务业营业收入 34.5 亿元，同比增长 25.8%；农业生产保持平衡，全年实现农林牧渔业总产值 21.77 亿元，同比增长 2.1%；全年实现规上工业总产值 247.23 亿元，同比增长 2.44%；全体居民人均可支配收入 59245 元，同比增长 5.3%。

金东区全年地区生产总值 320.88 亿，同比增长 7%，地方生产总值增长 8%以上，一般公共预算收入、居民人均可支配收入与经济增长同步，申报 49 个项目，总投资 400 亿元，全区数字经济核心产业制造业增加值 8.17 亿元，同比增长 39.9%，工业投资累计完成 55.5 亿元，同比增长 35.3%，规上工业产值 403 亿元，同比增长 1.4%。

开发区全年实现地区生产总值 425.77 亿元，增速 6.8%；一般公共预算收入增长 25.1%，城乡居民人均可支配收入分别增长 5.3%、6.5%；全年实现规上工业产值 751.44 亿元，同比增长 7.0%；产业链韧性稳步增强，全年累计完成 17 个车型入围工信部公告，超额完成集群培育年度任务，新签约 11 个新能源汽车配套产业项目全部落地，总投资 62.3 亿元。

（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) 《浙江省土地管理条例》（2021年11月修订）；
- 7) 《基本农田保护条例》（2011年1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《浙江省土地征收成片开发方案编制审核办法(试行)》(浙自然资规[2021]3号)；

11)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(浙自然资规[2021]450号)；

12)浙江省自然资源厅关于印发《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)；

13)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)；

14)《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；

15)《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)；

(3) 相关规划计划

16)《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》；

17)《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)；

18)各类控制性详细规划等。

(4) 已有调查及统计成果

19) 《婺城区(330702)2023年国土变更调查成果》;

20) 《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2023年消化批而未供土地291.8公顷；2023年完成存量建设用地盘活215.0667公顷；2023年完成低效用地再开发414.4公顷；2023年完成闲置土地处置21.1133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。2023年消化批而未供土地291.8公顷，完成下达任务102%；2022年完成闲置土地处置面积21.1133公顷，完成下达任务511%。

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(试行)》关于批而未供土地和闲置土地的要求。

(3) 各类开发区和城市新区土地利用效率

根据 2021 年金华经济技术开发区土地集约利用评价，集约度综合分值为 81.05 分，土地开发率已达 100%，土地建成率已达 100%，已供应土地 867.0858 公顷，土地供应率达到 99.7%。分析结果显示，金华经济技术开发区土地开发率、建成率都非常高。综合容积率为 1.06，建筑密度 34%；工业用地固定资产投资强度为 9348.06 万元/公顷，主区综合地均税收为 289.15 万元/公顷；主区人口密度为 219.41 人/公顷，开发区土地利用强度较高，但用地效益整体较低。

二、成片开发土地利用情况

1、土地开发利用状况

金华市区 2024 年度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；金东区金义新区东孝街道、多湖街道、塘雅镇、孝顺镇、赤松镇；金华经济技术开发区三江街道。方案共划定开发片区 22 个，片区总规模 461.1980 公顷，拟征收规模 358.6448 公顷（2024 年拟征收 162.4527 公顷，2025 年拟征收 196.1921 公顷）。其中，涉及调整 1 个已批准片区，调整片区总面积 62.2803 公顷。

土地利用现状：土地总面积 461.1980 公顷，其中农用地面积 291.8063 公顷，耕地面积 90.0667 公顷，建设用地面积 163.4082 公顷，未利用地面积 5.9835 公顷。

开发建设状况：开发建设总面积 461.1980 公顷，其中片区已建成区面积 64.9978 公顷，在建区面积 0 公顷，规划建设区面积 396.2002 公顷。

权属状况：国有土地面积 102.5532 公顷，其中已供应国有建设用地面积 79.2302 公顷；农村集体土地面积 358.6448 公顷，其中拟征收集体土地面积 358.6448 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 461.1980 公顷，大部分位于城镇开发边界内，其中位于集中建设区 359.0247 公顷，位于弹性发展区 78.3002 公顷，同时还有 23.8731 公顷在开发边界外，但是已承诺纳入一张图；同时本方案与正在编制的《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。促进经济的增长最为直接表现方式为税收的增加，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，提高现有土地使用效益，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。

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、2022 年度依计划、2023 年度依计划、依时序完成土地征收成片开发方案中的征收面积 2586.7977 公顷，已实施征收

农转规模 940.4282 公顷，实施率为 36.35%。其中，2021 年度依计划、依时序完成土地征收成片开发方案中的征收面积 980.0686 公顷，已实施征收农转规模 657.2968 公顷，实施率为 67.07%；2022 年度依计划、依时序完成土地征收成片开发方案中的征收面积 313.7492 公顷，已实施征收农转规模 99.9567 公顷，实施率为 31.86%；2023 年度依计划、依时序完成土地征收成片开发方案中的征收面积 1292.9799 公顷，已实施征收农转规模 183.1747 公顷，实施率为 14.17%；未列入当年度征地实施计划，暂未开展征地工作为实施率低的主要原因，其他占比重较大的分别是因为城镇开发边界调整和公益性配比暂不实施影响执行率。

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，制定金华市中心城区 2024 年度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 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）

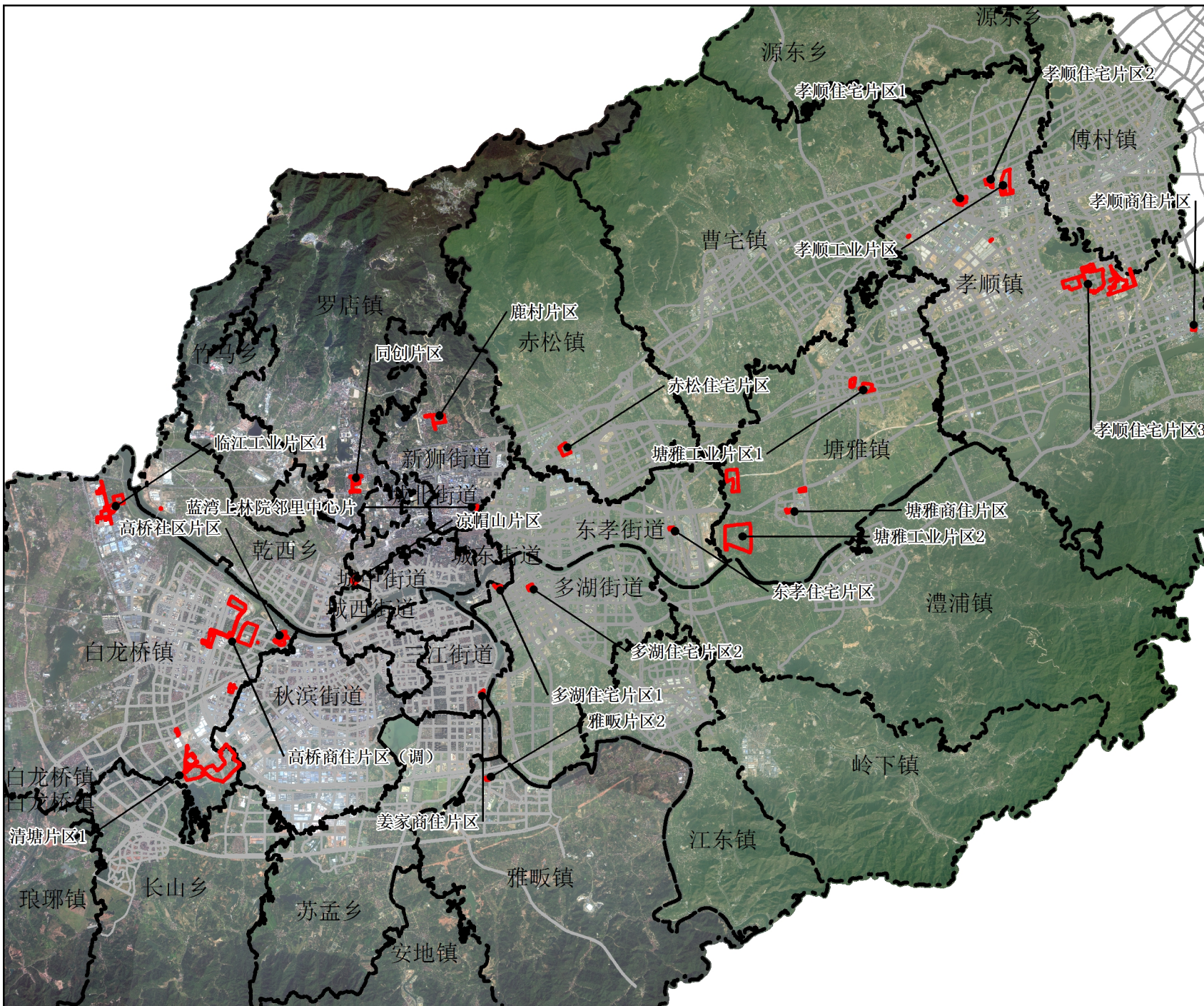
序号	开发片区名称	开发片区编号	所在乡（镇、街道）或园区名称	功能定位和主要用途	土地总面积		拟征收集体土地面积	公益性用地	
						其中耕地面积		面积	比例
1	姜家商住片区	CP330701-2024-01	三江街道	居住（新型城镇化建设）	0.9532	0.0000	0.9532	0.3918	41.10%
2	临江工业片区4	CP330701-2024-02	白龙桥镇、乾西乡	工业区块（高新智造产业功能区）	27.6829	4.1258	25.7033	7.0628	25.51%
3	清塘片区1	CP330701-2024-03	白龙桥镇	工业区块（高新智造产业功能区）	94.7907	40.9693	94.7907	30.5639	32.24%
4	高桥社区片区	CP330701-2024-04	白龙桥镇	居住（新型城镇化建设、存量空间改造提升）	7.1142	0.0735	5.8736	2.9576	41.57%
5	凉帽山片区	CP330701-2024-05	城中街道、乾西乡	商住区块（现代化、集约化的绿色人居空间）	3.4489	0.1024	0.1897	1.8536	53.74%
6	蓝湾上林院邻里中心片区	CP330701-2024-06	新狮街道	商服区块（现代化、集约化城镇建设区）	1.4088	0.0000	0.5639	0.5670	40.25%
7	鹿村片区	CP330701-2024-07	新狮街道	居住（新型城镇化建设、存量空间改造提升）	12.1871	2.9752	8.9282	4.9403	40.54%
8	同创片区	CP330701-2024-08	罗店镇	居住（新型城镇化建设、存量空间改造提升）	9.3673	1.1706	7.9656	3.8077	40.65%
9	雅畈片区2	CP330701-2024-09	雅畈镇	工业区块（高新智造产业功能区）	1.2977	0.0000	1.1928	0.3339	25.73%
10	高桥商住片区（调）	CP330701-2021-33	白龙桥镇	商住区块（现代化、集约化的绿色人居空间）	62.2803	20.8283	17.4845	25.9509	41.67%
11	东孝住宅片区	CP330701-2024-10	东孝街道	住宅（现代化城镇建设区）	1.5921	0.0000	0.9450	0.6475	40.67%
12	塘雅工业片区1	CP330701-2024-11	塘雅镇	工业（工业综合发展区）	15.1207	0.0842	4.8157	4.2781	28.29%
13	多湖住宅片区1	CP330701-2024-12	多湖街道	住宅（现代化城镇建设区）	0.6587	0.0000	0.3192	0.4893	74.28%
14	孝顺商住片区	CP330701-2024-13	孝顺镇	商住（现代化城镇建设区）	1.1578	0.1152	0.6373	0.4729	40.84%
15	孝顺工业片区	CP330701-2024-14	孝顺镇	工业（工业综合发展区）	23.0982	0.0000	16.5128	7.9035	34.22%
16	孝顺住宅片区1	CP330701-2024-15	孝顺镇	住宅（现代化城镇建设区）	4.3395	0.0000	1.1506	1.8419	42.44%
17	孝顺住宅片区2	CP330701-2024-16	孝顺镇	住宅（现代化城镇建设区）	4.2382	0.0000	2.5247	1.7135	40.43%
18	孝顺住宅片区3	CP330701-2024-17	孝顺镇	住宅（现代化城镇建设区）	86.1757	4.9294	68.1392	38.9728	45.22%
19	塘雅商住片区	CP330701-2024-18	塘雅镇	商住（现代化城镇建设区）	0.6019	0.0000	0.3487	0.2531	42.05%
20	赤松住宅片区	CP330701-2024-19	赤松镇	住宅（现代化城镇建设区）	9.4543	0.8379	5.3763	4.0780	43.13%
21	多湖住宅片区2	CP330701-2024-20	多湖街道	住宅（现代化城镇建设区）	2.7524	0.1125	2.7524	1.8686	67.89%
22	塘雅工业片区2	CP330701-2024-21	塘雅镇	工业（工业综合发展区）	91.4774	13.7424	91.4774	39.1240	42.77%

附表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	CP330701-2024	
所涉市、县（市、区）名称	金华市	
包含单个成片开发方案数量	22	
土地总面积	461.1980	
其中，农用地面积	291.8063	
其中，耕地面积	90.0667	
建设用地面积	163.4082	
未利用地面积	5.9835	
拟征收集体土地面积	358.6448	
征收计划：2024年	162.4527	
2025年	196.1921	
2026年	0.0000	
开发建设情况	461.1980	
其中：已建成区面积	64.9978	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	396.2002	
公益性用地面积	180.0727	
公益性用地面积及比例	39.04%	

金华市中心城区2024年度土地征收成片开发方案片区位置示意图



0 800 1600 3200 4800 6400 米

图例

- 成片开发范围
- 乡镇边界
- 规划路网