

江山市 2022 年土地征收成片
开发方案
(草案)

一、背景与区域概况

（一）背景

1、区域概况

江山市位于浙闽赣三省交界处，是浙江省的西南部门户和钱塘江源头之一。在“十三五”期间，江山围绕“打造活力城市，建设幸福江山”的总体目标定位，大力推进“两轮驱动”“融衢接杭”战略举措，全力建设江山“大花园”，综合实力、产业转型、区域合作、生态环境、人民生活、城乡面貌等方面都取得了显著成效。

2、经济社会发展情况

经济社会持续稳定发展，稳中有进，进中向好。“十三五”期间，江山市经济社会发展取得突破性成果，与全省同步高水平全面建成小康社会，综合实力再上新台阶，全市生产总值迈入 300 亿元新台阶，实现年均增长 7.5%，在全省 90 个县市区年均增速中位列第 42 位。人均生产总值超过 6 万元，财政收入年均增长 7.3%，其中一般公共预算收入年均增长 6.5%。产业结构进一步优化，三次产业结构调整为 7.4: 44.9: 47.7。

以 2020 年度初步统计数据来看，2020 年全市生产总值 312.64 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.6%。其中，第一产业增加值 23.98 亿元，增长 0.4%；第二产业增加值 136.43 亿元，增长 0.7%；第三产业增加值 152.23 亿元，增长 2.6%，其中，批发和零售业增长 2.7%，房地产业与 2019 年持平，金融业增长 6.1%，营利性服务业增长 1.8%，非营利性服务业增长 2.8%。三次产业增加值结构为 7.7: 43.6: 48.7。全市人均生产总值（按户籍人口计算）50885 元，比 2019 年增长 1.8%。

3、资源禀赋条件

(1) 自然资源

江山市地处浙江西南部、衢州市西南部，地貌类型多样，以山地丘陵为主，素有“七山一水二分田”之称。仙霞岭是江山市的主要山脉，斜贯市域的东南部，怀玉山支脉盘亘西北，整体地势东南高西北低；江山港江是钱塘江的上游支流，是江山市的主要水系，东南至西北向贯穿市域，串联碗窑、峡口、白水坑等多处水库，整体形成山水相融的自然空间。

(2) 气候特征

江山市地处中亚热带北部湿润季风气候区，受地形影响，兼有盆地气候的某些特点，冬夏季风交替明显，四季冷暖干湿分明，光照充足，降雨充沛，雨热同期。多年平均气温为 17.0℃，无霜期为 249.7 天左右，因地形影响，市域内雨热水平差异较大，立体气候明显，中北部海拔 250 米以下河谷丘陵和平坂，年平均气温在 17℃以上。南部中、低山地，年平均气温不足 17℃。1 月平均气温海拔 200 米以下的河谷地区在 5℃以上。

(二) 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 月修正）；
- (5) 《基本农田保护条例》（2011 年 1 月修订）等。

2、规范性文件及技术标准

(1) 《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）；

(2) 《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）；

(3) 《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）；

(4) 《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审核办法（试行）>的通知》（浙自然资规〔2021〕3号）；

(5) 《浙江省自然资源厅关于做好乡村全域土地综合整治与生态修复工程涉及永久基本农田布局优化工作的通知》（浙自然资发〔2019〕30号）；

(5) 《江山市人民政府关于调整江山市征地区片综合价补偿标准的通知》（江政发〔2020〕17号）；

(6) 《江山市人民政府关于调整江山市征地青苗附着物等相关补偿标准的通知》（江政发〔2021〕3号）；

(7) 《关于印发江山市被征地农民基本生活保障实施办法的通知》（江征农保〔2016〕1号）。

3、相关规划

(1) 《江山市永久基本农田划定成果（2017）》；

(2) 《江山市生态保护红线划定成果（2020）》；

(3) 《江山市城镇开发边界划定技术成果（2021年5月）》。

4、已有调查及统计成果

(1) 江山市 2020 年度国土变更调查数据库；

(2) 江山市历年农转用数据（至 2021 年）

(三) 土地集约节约利用评价

依据 2021 年江山市十类地完成情况统计数据进行分析，江山市 2021 年消化批而未供土地共 3888 亩，其中 2008 年以前土地 1247 亩，2009-2018 年土地 915 亩，2019-2021 年土地 1726 亩，超额完成设定的消化批而未供土地 3870 亩目标；2021 年完成处置闲置土地 209 亩，超额完成设定的处置闲置土地 180 亩目标；江山市 2021 年设定目标盘活存量建设用地 1500 亩，实际实施盘活存量建设用地总量为 1995 亩，完成比例为 133%；江山市 2021 年在消化批而未供、闲置土地处置、城镇低效用地处置、盘活存量建设用地等方面取得成效，超额完成目标，有效提高土地集约节约利用效率。

二、成片开发土地利用情况

(一) 成片开发土地利用情况

1、成片开发基本情况

本成片开发方案共包括 12 个片区，总面积为 1262.1636 公顷，涉及江山市清湖街道、贺村镇、上余镇、峡口镇、石门镇、四都镇、新塘边镇 7 个乡镇（街道），涉及江山经济开发区（省级开发区）。

表 1 成片开发范围基本情况表

单位：公顷

序号	编号	名称	涉及乡镇	面积
1	CP330881-2022-01	贺村城市客厅片区	贺村镇	3.8813
2	CP330881-2022-02	贺村加油站片区	贺村镇	4.2244
3	CP330881-2022-03	莲花山园区工业片区	贺村镇、清湖街道	56.9537
4	CP330881-2022-04	江东化工两新产业园片区	上余镇	17.8825
5	CP330881-2022-05	保安仙霞田园牧歌片区	保安乡	3.3343
6	CP330881-2022-06	四都傅竹园工业片区	四都镇	15.2880
7	CP330881-2022-07	峡口开洋产业园片区	峡口镇	12.7602
8	CP330881-2022-08	石门集镇居住片区	石门镇	3.3605
9	CP330881-2022-09	城南工业功能区片区	清湖街道、虎山街道、贺村镇	1133.2962
10	CP330881-2022-10	石门集镇商业片区	石门镇	4.3673
11	CP330881-2022-11	新塘边消防园区工业片区	新塘边镇	3.4298
12	CP330881-2022-12	新塘边集镇商业服务片区	新塘边镇	3.3854

2、土地利用现状

根据江山市 2020 年国土变更调查数据及历年农转用数据，通过数据统计分析得到该方案所涉及片区的总体土地利用情况，土地总面积为 1262.1636 公顷，涉及农用地 315.7720 公顷（其中，耕地面积为 132.0066 公顷），建设用地 900.6488 公顷，未利用地 48.1536 公顷。具体情况见表 2。

表 2 成片开发范围内土地利用现状统计表

单位：公顷，%

	面积	比例
农用地	315.7720	25.02
其中耕地	132.0066	10.46
建设用地	900.6488	71.35
未利用地	48.1536	3.81
合计	1262.1636	100.00

3、权属情况

根据拟征收统计数据，本方案土地征收成片开发范围内土地权属清晰，不存在争议。本成片开发范围总面积为 1262.1636 公顷，涉及集体土地面积为 654.8955 公顷，占总面积的 51.89%，涉及国有土地面积为 607.2681，占总面积的 48.11%。具体情况见表 3：

表 3 成片开发范围内土地权属统计表

单位：公顷，%

权属性质	面积	占比
国有土地	607.2681	48.11
集体土地	654.8955	51.89
合计	1262.1636	100.00

4、拟征收农村集体土地情况

本成片开发方案各片区项目总面积 248.2736 公顷，拟征收集体土地总面积为 183.4564 公顷，其中 2022 年拟征收土地面积为 96.2613 公顷，2023 年拟征收土地面积为 87.1951 公顷。

表 4 成片开发范围拟征收集体土地征收计划

单位：公顷，%

征收年份	面积	占比
2022	96.2613	52.47
2023	87.1951	47.53
合计	183.4564	100.00

（二）“三线”管控要求符合情况

本方案与近期江山市国土空间规划成果（江山市城镇开发边界数据库）进行衔接，拟申请土地征收成片开发的范围全部位于国土空间规划划定的城镇开发边界的城镇集中建设区内，所有片区均不占用永久基本农田、不涉及生态保护红线。

（三）拟征收土地与被征地农民权益保障

土地征收成片开发所涉及农户依据《江山市人民政府关于调整江山市征地区片综合价补偿标准的通知》（江政发〔2020〕17号）及《江山市人民政府关于调整江山市征地青苗附着物等相关补偿标准的通知》（江政发〔2021〕3号）进行补偿安置。片区范围内拟征收土地，涉及的被征地农民社会保障补贴资金，缴纳标准按照《关于印发江山市被征地农民基本生活保障实施办法的通知》（江征农保〔2016〕1号）等相关文件及浙江省被征地农民社会保障政策有关规定执行。

（四）土地征收成片开发效益评估

1、土地节约集约利用

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，涉及经营性项目建成后，各个单个开发片区将转换为人口、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。同时，可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城镇生产、生活的各类服务功能，充分发挥片区的集聚效益。

2、社会经济效益

增加就业机会，提高人均收入，促进社会和谐。本方案成片开发范围拟引进多家制造业企业，可提供大量就业岗位，能创造了新的就业机会。随着企业的入驻，带动区域第三产业的发展，原从事农业生产的居民就业渠道得以拓宽，既增加了农民的收入，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，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。

推动产业结构优化升级。本次成片开发的实施，促进当地产业结构调整化，引导生产要素向更高效率部门流动，提升资源配置效率与生产效率。同时，在产业结构优化调整的进程中，产业集聚产生的规模报酬递增效应可进一步提升福利水平，由此形成的新产业结构也将为经济高质量发展提供新的发展动力。

保障公共利益，为经济社会持续健康发展保驾护航。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、生态环境

本成片开发方案涉及各个开发片区范围内，规划新增绿地与开敞空间用地，将提高城镇人居环境质量，恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水源污染、水土保持、涵养水源、降低噪音等方面能发挥显著作用，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、可持续发展。

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。

三、已批准方案实施情况

《江山市 2021 年土地征收成片开发方案》已经衢州市政府批准，批准时间为 2022 年 1 月 18 日，批准土地征收成片开发总用地范围为 2090.0684 公顷，其中，拟征收土地面积为 317.5773 公顷。

2021 年，已纳入《江山市 2021 年土地征收成片开发方案》的拟征收土地范围中，已完成土地征收和农转用报批土地面积为 135.3150 公顷，按照方案完成 2021 年实施计划，依法依规实施土地征收。

四、附表

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）、个

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	其中耕地	拟征收农 民集体土 地面积	公益性用 地面积	公益性 用地比 例
					面积			
CP330881- 2022-01	贺村城市客厅片区	贺村镇	滨和商业功能区 商业服务业	3.8813	98.4410	1.5533	1.7214	44.35
CP330881- 2022-02	贺村加油站片区	贺村镇	交通综合服务 商业服务业	4.2244	39.1114	0.3570	1.7434	41.27
CP330881- 2022-03	莲花山园区工业片区	贺村镇	工业集聚区 工业	56.9537	45.4701	34.374	19.0838	33.51
CP330881- 2022-04	江东化工两新产业园片区	贺村镇	工业区居住配套 居住	17.8825	197.3394	5.4254	5.8190	32.54
CP330881- 2022-05	保安仙霞田园牧歌片区	保安乡	休闲旅游和公共服 务	3.3343	2.9120	1.5245	1.3375	40.11
CP330881- 2022-06	四都傅竹园工业片区	四都镇	工业集聚区 工业	15.2880	3.2281	8.8843	4.0284	26.35
CP330881- 2022-07	峡口开洋产业园片区	四都镇	工业集聚区 工业	12.7602	52.4889	8.4516	3.3381	26.16
CP330881- 2022-08	石门集镇居住片区	石门镇	集镇居住品质提升 居住	3.3605	7.5285	1.8343	1.5262	45.42
CP330881- 2022-09	城南工业功能区片区	清湖街道、虎山 街道、贺村镇	工业集聚发展 工业	1133.2962	0.0000	118.2805	332.1443	29.31
CP330881- 2022-10	石门集镇商业片区	石门镇	集镇商业服务业	4.3673	0.0000	2.0773	1.7578	40.25
CP330881- 2022-11	新塘边消防园区工业片区	新塘边镇	工业集聚区	3.4298	14.5695	0.2348	0.9497	27.69

			工业					
CP330881-2022-12	新塘边集镇商业服务片区	新塘边镇	集镇商业服务业	3.3854	27.9723	0.4594	1.4124	41.72
合计				1262.1636	144.6660	183.4564	374.8620	35.72

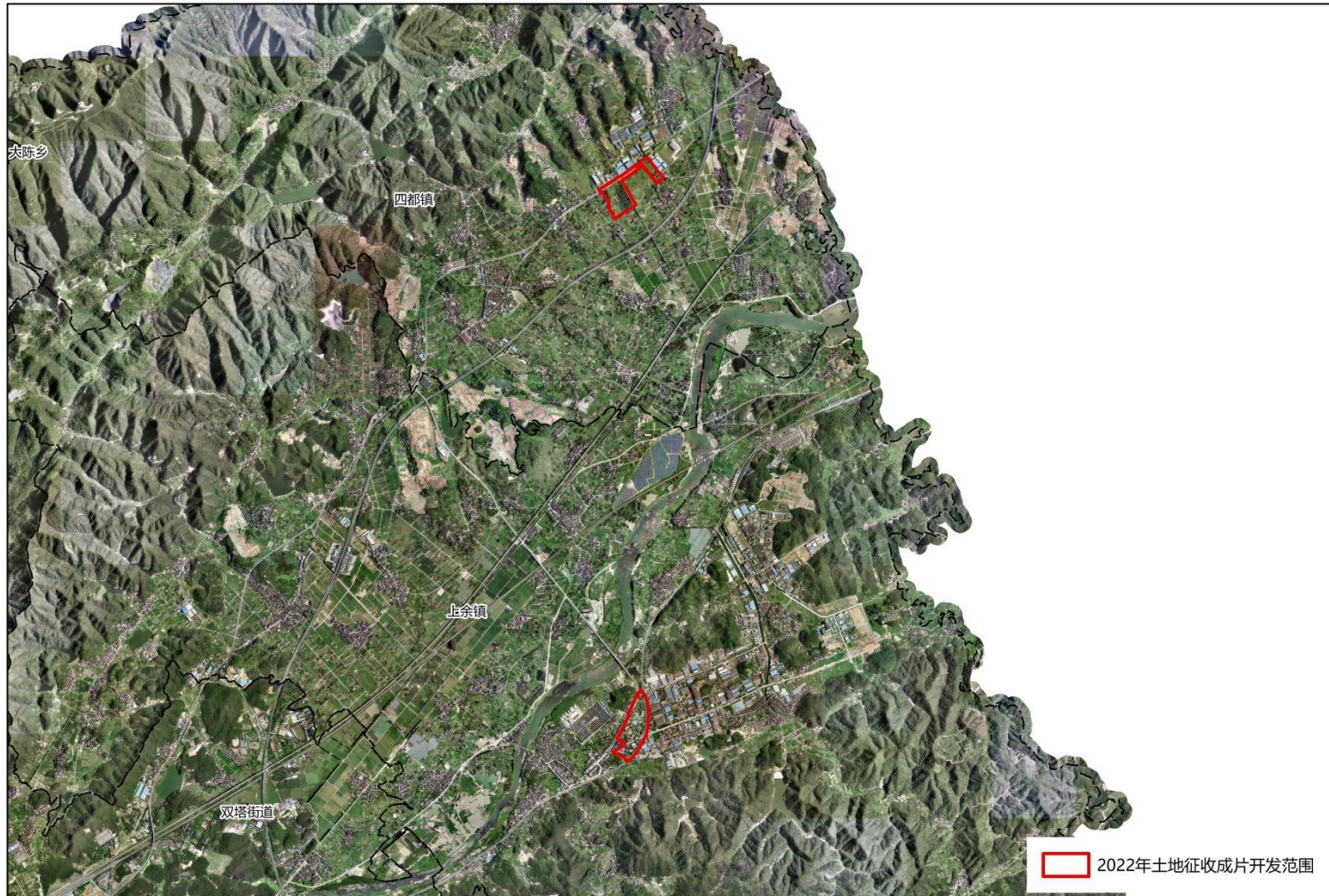
表 2 拟申请土地征收成片开发基本信息表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）、个

项目	内容	备注
方案编号	CP3308812022	
所涉市、县（市、区）名称	江山市	
包含单个成片开发方案数量	12	
土地总面积	1262.1636	
其中，农用地面积	315.7720	
其中，耕地面积	132.0066	
建设用地面积	900.6488	
未利用地面积	48.1536	
拟征收集体土地面积	183.4564	
征收计划：2022 年	96.2613	
2023 年	87.1951	
2024 年	0.0000	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	653.2574	
在建区面积	25.3024	
规划建设区面积	583.6038	
公益性用地面积及比例	374.8620 35.72	

五、附图

江山市2022年度土地征收成片开发方案示意图—1



江山市2022年度土地征收成片开发方案示意图—2



江山市2022年度土地征收成片开发方案示意图—3



江山市2022年度土地征收成片开发方案示意图—4

