江山市2024年土地征收成片

开发方案

（草案）

二〇二四年四月

目 录

[一、背景与区域概况 1](#_Toc234)

[（一）背景 1](#_Toc5288)

[（二）编制依据 2](#_Toc7594)

[（三）土地集约节约利用评价 4](#_Toc21730)

[二、成片开发土地利用情况 4](#_Toc7086)

[（一）成片开发土地利用情况 4](#_Toc6240)

[（二）“三线”管控要求符合情况 6](#_Toc11189)

[（三）拟征收土地与被征地农民权益保障 7](#_Toc8040)

[（四）土地征收成片开发效益评估 7](#_Toc7527)

[三、已批准方案实施情况 9](#_Toc12691)

[（一）已批准方案基本信息 9](#_Toc15941)

[（二）已批准方案实际实施情况 10](#_Toc8577)

[四、附表 11](#_Toc27910)

[五、附图 12](#_Toc14142)

## 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](https://baike.baidu.com/item/%E9%92%B1%E5%A1%98%E6%B1%9F/389131" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%9F%E5%B1%B1/_blank)源头之一。江山市地属衢州市，东邻衢江区、遂昌县，南毗福建省浦城县，西部与江西省玉山县、广丰区接壤，北连常山县，素有“东南锁钥、入闽咽喉”之称。全市区域面积2019平方公里，户籍人口60.44万人，下辖11镇5乡3街道。

#### **2、经济社会发展情况**

根据上级统一初步核算，2023年全市生产总值405.77亿元，按可比价格计算，比上年增长6.8%。其中，第一产业增加值25.05亿元，增长5.9%；第二产业增加值175.13亿元，增长7.0%；第三产业增加值205.59亿元，增长6.7%，其中，建筑业增长14.6%，批发和零售业增长9.1%，住宿和餐饮业增长13.5%，金融业增长12.7%，营利性服务业增长10.7%，其他营利性服务业增长9.6%，非营利性服务业增长3.2%。三次产业增加值结构为6.2：43.2：50.6。全市人均生产总值(按常住人口计算)81644元，增长6.9%。

#### **3、资源禀赋条件**

##### （1）自然地理

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。

##### （3）水文条件

江山市年径流总量22.8亿立方米，其中地表径流20.5亿立方米，地下径流2.3亿立方米。主要河流为江山港，为钱塘江的上游支流，属山区性河流，落差较大。水位、流量、流速的变化，深受降水变化影响，变化量较大。汛期一般出现在每年4月以后，特别是5-6月为降水集中的梅雨季节，汛期河水含沙量高，枯水期出现在7-8月伏旱期及以后时期。

### （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>的通知》（自然资规〔2023〕7号）；

（2）《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）；

（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）《江山市国土空间总体规划（2021-2035年）》（报批稿）；

（2）《江山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二○三五年远景目标纲要》；

（3）经自然资源部质检审核通过的江山市“三区三线”划定成果。

#### **4、已有调查及统计成果**

（1）江山市2022年度国土变更调查数据库；

（2）江山市历年建设用地审批数据（至2023年）

### （三）土地集约节约利用评价

2023年，江山市大力推进批而未供处置、闲置土地处置、城镇低效用地处置、存量建设用地盘活等工作，全年完成批而未供处置2397亩，闲置土地处置24亩，城镇低效用地再开发508亩，存量建设用地盘活1588亩，均超额完成目标，有效提高了江山市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（含1个已批准调整片区），总面积为74.3546公顷，涉及江山市双塔街道、虎山街道、贺村镇、上余镇、石门镇、坛石镇、新塘边镇、凤林镇、保安乡9个乡镇（街道），以及江山经济开发区（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 | CP330881-2024-01 | 双塔街道7号片区 | 双塔街道 | 9.7724 |
| 2 | CP330881-2024-02 | 双塔街道8号工业片区 | 双塔街道 | 2.5381 |
| 3 | CP330881-2024-03 | 虎山街道5号片区 | 虎山街道 | 1.4474 |
| 4 | CP330881-2024-04 | 贺村镇10号片区 | 贺村镇 | 41.4661 |
| 5 | CP330881-2024-05 | 贺村镇11号片区 | 贺村镇 | 0.7769 |
| 6 | CP330881-2024-06 | 江东化工3号工业片区 | 上余镇 | 10.6162 |
| 7 | CP330881-2024-07 | 坛石镇1号工业片区 | 坛石镇 | 1 |
| 8 | CP330881-2024-08 | 新塘边镇3号工业片区 | 新塘边镇 | 0.3421 |
| 9 | CP330881-2024-09 | 石门镇2号片区 | 石门镇 | 3.3240 |
| 10 | CP330881-2024-10 | 凤林镇2号片区 | 凤林镇 | 2.2421 |
| 11 | CP330881-2024-11 | 保安乡1号片区 | 保安乡 | 0.2643 |
| 12 | CP330881-2023-03（调） | 虎山街道4号片区（调） | 虎山街道 | 0.565 |
| 合适 | | |  | 74.3546 |

**2、土地利用现状**

根据江山市2022年国土变更调查数据及历年建设用地审批数据，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，片区土地总面积为74.3546公顷，涉及农用地25.8285公顷（其中，耕地面积为2.4849公顷），建设用地56.2105公顷，未利用地0.0407公顷。具体情况见表2。

**表2 成片开发片区范围内土地利用现状统计表**

单位：公顷、%

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **地类** | **面积** | **比例** |
| 农用地 | 18.1034 | 31.22 |
| 其中耕地 | 2.4849 | 3.00 |
| 建设用地 | 56.2105 | 68.73 |
| 未利用地 | 0.0407 | 0.05 |
| 合计 | 74.3546 | 100.00 |

**3、权属情况**

根据成片开发方案片区统计数据，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。本成片开发范围片区总面积为74.3546公顷，涉及国有土地面积为55.6955公顷，占总面积的74.91%；涉及集体土地面积为18.6591公顷，占总面积的25.09%。具体情况见表3：

**表3 成片开发片区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 | 55.6955 | 74.91 |
| 集体土地 | 18.6591 | 25.09 |
| 合计 | 74.3546 | 100.00 |

**4、实际开发建设情况**

本成片开发方案各片区总面积74.3546公顷，其中已建成区 面积13.6574公顷，占总面积的18.37%，规划建设区面积 60.6972公顷，占总面积的81.63%。具体情况见表 4：

**表4 成片开发片区范围内开发建设情况统计表**

单位：公顷、%

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **规划状态** | **面积** | **占比** |
| 已建成区 | 13.6574 | 18.37 |
| 规划建设区 | 60.6972 | 81.63 |
| 合计 | 74.3546 | 100.00 |

### （二）“三线”管控要求符合情况

根据经自然资源部确认启用的“三区三线”划定成果，拟申请土地征收成片开发的范围共74.3546公顷，其中位于城镇开发边界内68.5242公顷，位于城镇开发边界外的规划城镇建设用地5.8304公顷，均已承诺纳入国土空间规划“一张图”；所有片区均不涉及占用永久基本农田、不涉及生态保护红线。

本方案与正在编制的《江山市国土空间规划（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。

### （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、生态环境效益**

本成片开发方案涉及各开发片区范围内，根据实际需要增加配置绿地与开敞空间用地，将提高城镇人居生态环境质量，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区、生态保护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

### （一）已批准方案基本信息

江山市已经省政府批准的土地征收成片开发方案3个，共批准开发片区66个，片区总规模为3416.3001公顷，拟征收面积为507.3146公顷。

《江山市2021年度土地征收成片开发方案》已经浙江省人民政府批准，批准时间为2022年1月18日，批准的成片开发方案的片区数为31个，片区总规模为2092.7382公顷，其中拟征收土地面积为324.3224公顷。

《江山市2022年度土地征收成片开发方案》已经浙江省人民政府批准，批准时间为2022年9月19日，批准的成片开发方案的片区数为11个，片区总规模为1162.5694公顷，其中拟征收土地面积为105.7846公顷。

《江山市2023年度土地征收成片开发方案》已经浙江省人民政府批准，批准时间为2023年5月9日，批准的成片开发方案的片区数为24个（不含调整片区），片区总规模为160.9925公顷，其中拟征收土地面积为77.2076公顷。

**表5 已批准土地征收成片开发方案基本信息表**

单位：公顷

| **序号** | **方案名称** | **批准时间** | **片区个数** | **片区总规模** | **计划征地面积** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 江山市2021年度土地征收成片开发方案 | 2022年1月18日 | 31 | 2092.7382 | 324.3224 |
| 2 | 江山市2022年度土地征收成片开发方案 | 2022年9月19日 | 11 | 1162.5694 | 105.7846 |
| 3 | 江山市2023年度土地征收成片开发方案 | 2023年5月9日 | 24 | 160.9925 | 77.2076 |

### （二）已批准方案实际实施情况

2021年成片开发方案片区总规模为2092.7382公顷，其中拟征收土地面积为324.3224公顷，实际已完成征收土地 263.6665公顷，实施率为81.30%；2022年成片开发方案片区总规模为1162.5694公顷，其中拟征收土地面积为105.7846公顷，实际已完成征收土地85.2857公顷，实施率为80.62%；2023年成片开发方案片区总规模为160.9925公顷，其中拟征收土地面积为77.2076公顷，实际已完成征收土地12.0506公顷，实施率为15.61%。

## 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）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | |
| **规模** | **其中耕地面积** | **规模** | **占比** |
| CP330881-2024-01 | 双塔街道7号片区 | 双塔街道 | 商服 | 9.7724 | 0 | 4.4083 | 5.4600 | 55.87 |
| CP330881-2024-02 | 双塔街道8号工业片区 | 双塔街道 | 工业 | 2.5381 | 0.0471 | 0.2893 | 0.7906 | 31.15 |
| CP330881-2024-03 | 虎山街道5号片区 | 虎山街道 | 商服 | 1.4474 | 0 | 0.2021 | 0.8212 | 56.74 |
| CP330881-2024-04 | 贺村镇10号片区 | 贺村镇 | 居住、商服 | 41.4661 | 0 | 10.5727 | 18.0060 | 43.42 |
| CP330881-2024-05 | 贺村镇11号片区 | 贺村镇 | 商服 | 0.7769 | 0.0225 | 0.4493 | 0.3862 | 49.71 |
| CP330881-2024-06 | 江东化工3号工业片区 | 上余镇 | 工业 | 10.6162 | 2.3792 | 4.5070 | 2.6730 | 25.18 |
| CP330881-2024-07 | 坛石镇1号工业片区 | 坛石镇 | 工业 | 1 | 0 | 1.0000 | 0.2500 | 25.00 |
| CP330881-2024-08 | 新塘边镇3号工业片区 | 新塘边镇 | 工业 | 0.3421 | 0.0361 | 0.3134 | 0.0856 | 25.02 |
| CP330881-2024-09 | 石门镇2号片区 | 石门镇 | 商服 | 3.324 | 0 | 3.3240 | 0 | 0 |
| CP330881-2024-10 | 凤林镇2号片区 | 凤林镇 | 仓储 | 2.2421 | 0 | 2.2058 | 0 | 0 |
| CP330881-2024-11 | 保安乡1号片区 | 保安乡 | 商服 | 0.2643 | 0 | 0.2643 | 0 | 0 |
| CP330881-2023-03（调） | 虎山街道4号片区（调） | 虎山街道 | 宗教 | 0.565 | 0 | 0.5650 | 0.5650 | 100.00 |
| 合计 | | | | 74.3546 | 2.4849 | 28.1012 | 29.0376 | 39.05 |

## 五、附图

