

# 宁波市2023年第2批土地征收成片开发 方案

(海曙片)

宁波市人民政府

2023年9月

# 宁波市海曙区2023年第2批土地征收 成片开发方案（中心城区内）

（总体概述）

# 目录

一、背景与区域概况 .....	1
1、指导思想 .....	1
2、编制背景 .....	1
3、编制的目的和意义 .....	2
4、编制原则 .....	3
5、区域概况 .....	4
6、编制依据 .....	6
7、土地节约集约利用水平 .....	9
二、成片开发土地利用情况 .....	10
1、土地开发利用状况 .....	10
2、“三线”管控要求符合情况 .....	13
3、耕地补充与拆迁安置情况 .....	13
4、土地利用效益 .....	13
三、已批准方案实施情况 .....	15
四、成片开发方案征求意见 .....	16
1、听取人大代表、政协委员、相关部门和有关专家意见 .....	16
五、附图 .....	16

# 一、背景与区域概况

## 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，紧扣高质量发展要求，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

2020年1月1日，新修订的《土地管理法》正式实施，《土地管理法》第45条（五）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的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收；成片开发用地需符合自然资源部规定的标准方可实施征地。按照自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》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。海曙区土地征收成片开发深入贯彻落实上级决策部署，充分践行新发展理念，深化土地供给侧改革，落实最严格的耕地保护和节约集约用地制度，切实维护好农民的合法权益，促进经济社会可持续发展。

### 3、编制的目的和意义

海曙区根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订版）、自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）、《浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法（试行）》的通知》（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）和《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）的相关要求，落实国家和浙江省文件精神，通过开展土地征收成片开发工作，合理规划近期土地征收报批范围，统筹安排公益性用地和非公益性用地，有序安排土地征收报批时序，促进土地集约节约利用，并将其作为农用地转用和土地征收的报批依据，保障农民的合法权益，保障项目落地，促进土地资源节约、高效利用，促进产业发展，提高当地居民就业率和提高生活水平。

土地征收成片开发方案编制有利于合理配置区域公益性用

地和非公益性用地比例，能够以高标准高规格统一实施成片开发，保障各类公共事业项目的规划建设；有利于充分保障被征收农村集体经济组织和农民的合法权益；有利于落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，充分发挥好土地的综合效益；有利于科学有序安排下一阶段工作，对于进一步实施成片开发工作具有重要指导意义。

#### **4、编制原则**

##### **（1）坚持新发展理念**

坚持最严格的生态环境保护制度，耕地保护制度，严守生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界线，立足新型城镇化建设，以新发展理念为引领，着力提升国土空间品质和效益，推动高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理，不断满足人民对美好生活的向往。

##### **（2）坚持以人民为中心**

坚持以人民为中心，切实加强征地行为管理，做好被征地农民社会保障工作，维护农民合法权益；坚持以公共利益为导向，优化城镇功能布局 and 空间结构，注重完善教育、医疗、体育、文化、养老等公共服务设施配套，不断提升城乡居民幸福感、获得感。

### **(3) 坚持节约集约用地原则**

要根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

### **(4) 坚持科学合理编制原则**

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市（镇）的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。

### **(5) 经济社会可持续发展**

按照全面、协调、可持续发展的要求，合理统筹土地开发时序，促进经济发展与人口、资源、环境相协调。

## **5、区域概况**

海曙区位于宁波市的中心区域，中心位置约在北纬29°88'07.92"，东经121°55'72.89"，东临奉化江，北濒余姚江，西与余姚市接壤，南与奉化区连接，区域总面积为595.5平方公里。

2022年末全区户籍总户数26万户，总人口为64万人。按性别分，男性占比48.4%，女性占比51.6%。全区常驻人口为105.8

万人，与2010年第六次全国人口普查数据相比增长19.53%。

海曙区下辖7个镇、1个乡、9个街道办事处。

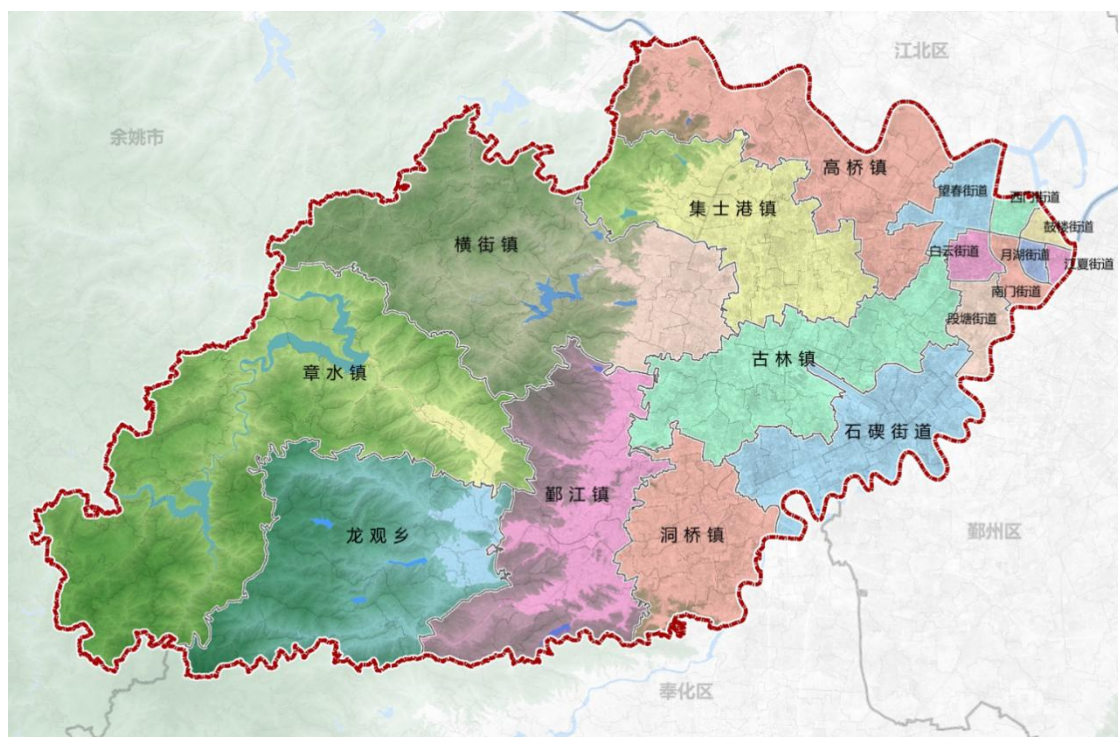


图 1海曙区行政区划图

### (1) 自然地理条件

**地形地貌：**区境内平均海拔高程2.20米，由于三面临水，整体地势西北高，东南低，又因海潮内侵，山水出没，呈现水网纵横的地形地貌；

**气候条件：**海曙区属于海洋性季风湿润气候。冬夏长，春秋短，四季分明。冬季受西风带冷空气控制，夏季受副热带高压、台风和西南气流影响，多异常天气。季风交替明显，雨量充沛，温暖湿润。

**水文条件：**发源于四明山的余姚江和奉化江，流经海曙区



境域北边和东边，在桃花渡外三江口交汇成甬江水系出镇海口入海。余姚江、奉化江均属潮汐河流，每天定时形成高低潮位。古代天封塔曾作为船只进出航标。两河交汇处河塘纵横，水网密布，有前塘河（南塘河）、中塘河、后塘河及广德湖、月湖、日湖。

## （2）社会经济情况

2022年度海曙区生产总值约1501.27亿元，其中第一产业生产总值17.18亿元，第二产业生产总值425.84亿元，第三产业增加值1058.26亿元。三次产业结构为1.1:28.4:70.5，优于宁波2.4:47.2:50.4的产业结构。

2022年度海曙区生产总值同比增长2.7%，常住人口的人均GDP达到14.26万元，低于宁波市人均GDP（16.39万元）；户籍人口的人均GDP达到了23.34万元，低于宁波市人均GDP（25.28万元）。2022年海曙区地方财政收入207.63亿元，公共财政预算支出138.35亿元，人均可支配收入达74504元。

## 6、编制依据

### （1）法律法规

- 1) 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）

- 4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- 5) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 6) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月修订）；
- 7) 《基本农田保护条例》（2011年1月修订）；
- 8) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；
- 9) 《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 10) 《浙江省城乡规划条例》；
- 11) 《浙江省土地管理条例》。

## （2）规范性文件及技术标准

- 1) 《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）；
- 2) 《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）；
- 3) 《浙江省人力资源和社会保障厅浙江省财政厅浙江省自然资源厅国家税务总局浙江省税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的通知》（浙人社发〔2020〕61号）；
- 4) 《浙江省人力资源和社会保障厅浙江省财政厅浙江省自然资源厅国家税务总局浙江省税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的补充通知》（浙人社发

- 〔2022〕2号）；
- 5) 《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》（浙自然资源厅函〔2021〕450号）；
  - 6) 《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与审核办法（试行）>的通知》（浙自然资源规〔2021〕3号）；
  - 7) 《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》（浙自然资源厅函〔2022〕299号）；
  - 8) 《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》（浙自然资源厅函〔2023〕281号）；
  - 9) 《海曙区人民政府关于调整征地区片综合地价的通知》（海政发〔2020〕23号）；
  - 10) 《宁波市海曙区人民政府关于公布征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（海政发〔2021〕24号）；
  - 11) 浙江省自然资源厅关于印发《浙江省土地征收程序规定》的通知（浙自然资源规〔2022〕4号）；
  - 12) 《宁波市海曙区人民政府关于进一步完善村发展留用地管理工作的意见》（海政发〔2021〕27号）；
  - 13) 《浙江省控制性详细规划图集编制导则（试行）》；
  - 14) 海曙区经部确认启用的“三区三线”划定成果。

## 7、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

海曙区2022年全年完成消化批而未供170.67公顷（2560亩），较2021年增加20%；盘活存量建设用地124.73公顷（1871亩），较2021年增加43%；完成城镇低效用地再开发65.53公顷（983亩），较2021年减少8%。

### (2) 批而未供和闲置土地规模及处置情况

2020-2022年，海曙区共完成消化批而未供土地面积850公顷（12750亩）；2021年完成消化批而未供土地面积141.67公顷（2125亩），同比减少49%。2022年完成消化批而未供土地面积170.67公顷（2560亩），同比增加20%。截止2023年4月，海曙区批而未供土地总量高于2021年度土地供应量。

2020年以来，海曙区未发生土地闲置情况。

综上，海曙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，无闲置土地。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) 依法依规用地情况

2023年海曙区严格开展卫片执法检查工作，上半年共下发200个卫片执法检查图斑，拆分后303个，其中合法类图斑131

个，其他类图斑140个，违法图斑32个，违法图斑面积65.5亩，违法占用耕地面积12.42亩，卫片发现的违法用地将严格按照规定查处整改。

## 二、成片开发土地利用情况

### 1、土地开发利用状况

#### (1) 土地征收成片开发的范围、面积、开发片区数量

本成片开发方案共有3个单片开发范围，总面积34.7613公顷，分别位于高桥镇和古林镇。

表1 成片开发范围及面积情况表

单位：公顷

序号	编号	涉及镇 (街道)	面积
1	CP330203-2023-06	高桥镇	10.2803
2	CP330203-2023-07	古林镇	19.4748
3	CP330203-2023-08	古林镇	5.0062
合计			<b>34.7613</b>

#### (2) 土地利用现状地类

根据2021年土地变更调查成果及历年农转用数据，通过技术分析得到本成片开发方案各片区拟用地总面积34.7613公顷，涉及农用地8.3414公顷（其中，耕地7.3859公顷），建设用地

25.7476公顷，未利用地0.6723公顷。

表2 成片开发范围及面积情况表

单位：公顷、%

土地利用分类	现状地类	
	面积	占比
农用地	8.3414	24.00%
其中，耕地	7.3859	21.25%
建设用地	25.7476	74.07%
未利用地	0.6723	1.93%
<b>合计</b>	<b>34.7613</b>	<b>100.00%</b>

### (3) 权属状况

根据已征收统计数据、历年农转用和2021年度土地变更调查成果，结合实际调查，本方案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34.7613公顷，涉及国有土地面积19.0331公顷，占开发片区总面积的54.75%；涉及集体土地面积15.7282公顷，占开发片区总面积的45.25%。

表3 成片开发范围土地权属统计表

单位：公顷、%

权属性质	面积	占比
国有	19.0331	54.75%
集体	15.7282	45.25%
<b>合计</b>	<b>34.7613</b>	<b>100.00%</b>

#### (4) 实际开发建设状况

本成片开发方案各片区实际已建、在建和规划建设土地总面积为34.7613公顷，其中已建成区面积17.8799公顷、在建区面积0公顷、规划建设区面积16.8814公顷。

表 4 成片开发范围实际开发建设状况表

单位：公顷、%

实际建设情况	面积	占比
已建	17.8799	51.44%
在建	0	0.00%
规划建设	16.8814	48.56%
合计	<b>34.7613</b>	<b>100.00%</b>

#### (5) 拟征收农民集体土地情况

土地征收成片开发范围内拟征收集体土地总面积15.7282公顷，其中2024年征收6.6140公顷，2025年征收9.1142公顷。

表 5 成片开发范围拟征收农民集体土地情况

单位：公顷、%

拟征收集体土地	面积	占比
2024年	6.6140	42.05%
2025年	9.1142	57.95%
合计	<b>15.7282</b>	<b>100.00%</b>

## 2、“三线”管控要求符合情况

土地征收成片开发范围大部分位于2022年9月经部确认启用的城镇开发边界内的集中建设区内，其中海曙区古林中学南片区（CP330203-2023-07）部分位于集中建设区内（位于集中建设区内面积8.2069公顷，位于弹性发展区内面积11.2679公顷）。未占用划定的永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发送审报批的要求。

本方案与正在编制的《宁波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。

## 3、耕地补充与拆迁安置情况

本方案共涉及征收耕地7.3336公顷，均为一般农田，不涉及粮食功能区；涉及征收农村宅基地1.6992公顷，后续统一安置在古林镇薛家村。

## 4、土地利用效益

### （1）经济效益

本方案成片开发通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设提供了经济发展保障，为海曙经济的可持续发展、高质量发展提供了坚实的后盾。基础服务设施产业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。

通过本次成片开发的实施，将提升海曙区产业的战略定位和功能定位，突出产业主导和特色，规划引进新的发展产业，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。

## **(2) 社会效益**

本成片开发方案的实施会对社会、经济、环境等方面都产生重大影响，在资源合理分配、环境显著提升、就业大幅增加等方面有巨大的促进作用。通过本成片开发方案的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活存量土地利用价值，提高城市土地资源效率。片区内的各类经营性用地通过一个公平、公开、公正的城市土地市场进行招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，根据区位条件和地段优劣的差异向使用者收取不同层次的土地使用费，从而使各类土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这就是土地分配在价值取向的“机会均等”。本成片开发方案除新征农村集体土地以外，还对一些环境较差、规划条件不理想和低效使用的土地进行再开发、再利用，使得现状环境条件得到极大改善。

### **(3) 生态效益**

本成片开发方案范围内，规划安排绿地与开敞空间用地，整体公益性用地总面积18.5773公顷，占比达53.44%，将有效恢复生态绿化功能，在改变城市环境，减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，使项目区域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相协调、促进城市的可持续发展。

### **(4) 土地集约高效利用**

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。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。

## **三、已批准方案实施情况**

2021年海曙区获得批复的土地征收成片开发方案共10个，2022年海曙区获得批复的土地征收成片开发方案共3个，2023年海曙区已获得批复的土地征收成片开发方案共1个。已获得批准的土地征收成片开发方案正在逐步实施，对因国民经济和社会

发展年度计划、国土空间规划调整等原因，导致土地征收成片开发方案需要调整的，下步将启动方案调整工作。

#### **四、成片开发方案征求意见**

##### **1、听取人大代表、政协委员、相关部门和有关专家意见**

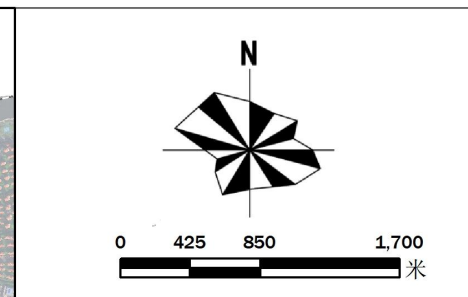
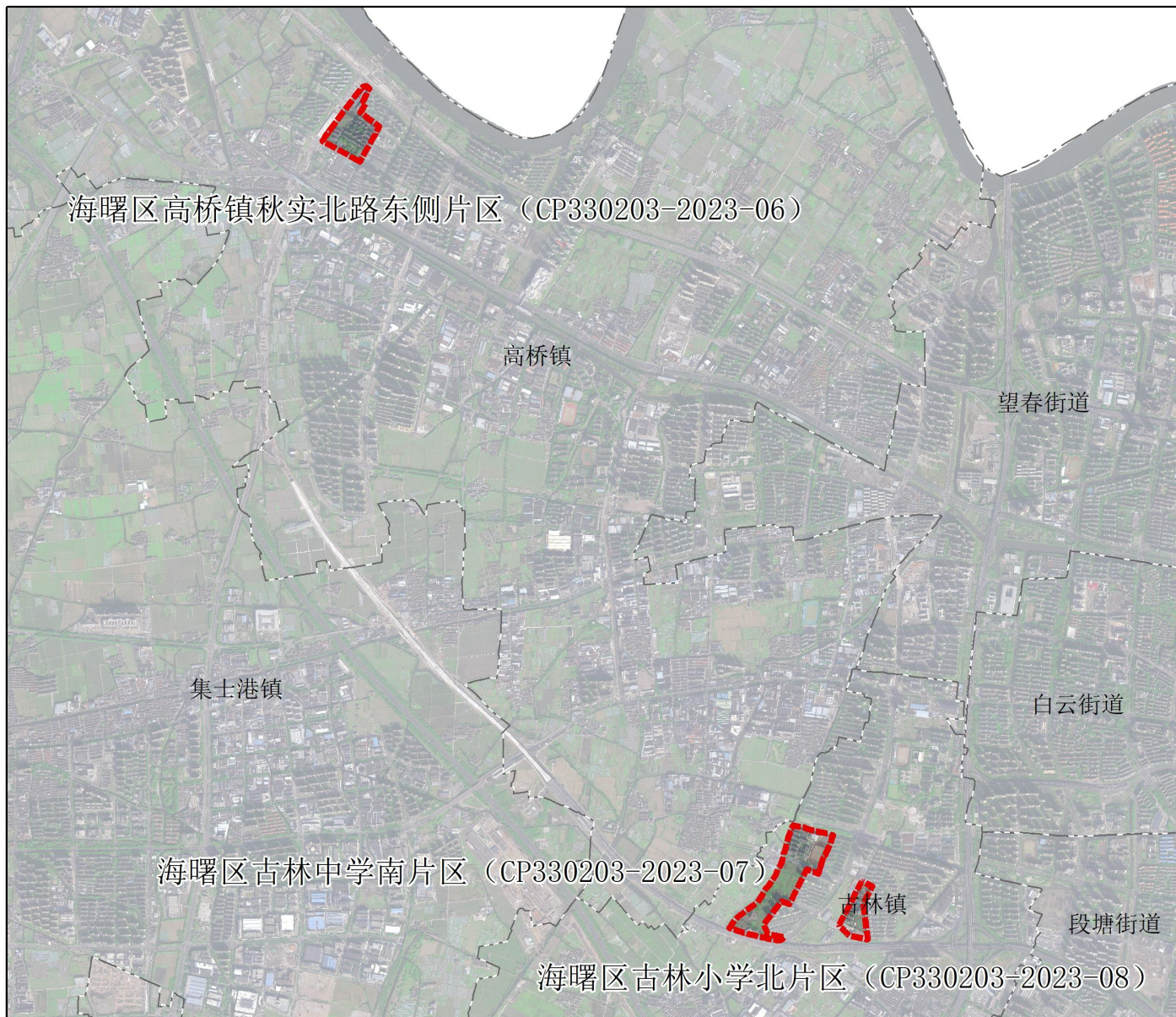
2023年9月8日，宁波市自然资源和规划局海曙分局组织召开海曙区2023年第2批土地征收成片开发方案征求意见会，听取了人大代表、政协委员、区发改局、区经信局、区财政局等相关部门和有关专家的意见，经充分讨论，同意本方案。为进一步完善方案，人大代表、政协委员、相关部门和有关专家提出相关的意见和建议，本方案已根据意见修改完善。

#### **五、附图**

##### **1、海曙区2023年第2批土地征收成片开发方案（中心城区内）片区位置示意图**

# 海曙区2023年第2批土地征收成片开发方案（中心城区内）

片区位置示意图



区位图



图例

- 成片开发范围
- 乡镇界线

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:40000

宁波市自然资源和规划局  
2023年9月1日