

泰顺县2024年土地征收
成片开发方案
(征求意见稿)

目 录

一、背景与区域概况	1
1、工作背景	1
2、区域概况	2
3、自然经济条件	2
4、编制依据	3
5、土地节约集约利用水平	4
二、成片开发土地利用情况	5
1、土地利用开发现状	5
2、“三线”管控要求符合情况	6
三、土地利用效益	6
1、经济效益	6
2、社会效益	7
3、生态效益	8
四、已批准方案实施情况	9

一、背景与区域概况

1、工作背景

《土地管理法》（2019年修正）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地的，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》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。

泰顺县为保障项目落地，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，根据《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）、《浙江省土地征收成片开发方案编制大纲及参考格式》（浙自然资厅函〔2021〕450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》（浙自然资规〔2023〕281号）等相关文件规范要求，组织编制了《泰顺县2024年土地征收成片开发方案》。

2、区域概况

泰顺县位于浙江省南部，枕山近海，区位独特，东邻苍南县，东南界福鼎市，南界柘荣县，西南、西侧分别与福安市、寿宁县接壤，西北靠景宁县，东北毗文成县。县域总面积1768平方公里，现辖12镇7乡。根据第七次人口普查数据，泰顺县常住人口为26.60万人。

3、自然经济条件

(1) 地形地貌。泰顺县位于浙江省最南端，温州市西南部，为浙南闽东山区。地理坐标为东经119°37'-120°15'，北纬27°17'-27°50'。境内山脉属南雁荡和洞宫山脉，地势由西北向东南倾斜，其境内西北的白云尖，海拔1611.3米，为温州市最高峰。泰顺县城平均海拔超过500米，为浙江省海拔最高的县城。

(2) 气候与水文条件。泰顺属亚热带海洋型季风气候，四季分明，气候温和，雨量充沛，夏无酷暑，冬无严寒。年平均气温16℃，年降雨量2000毫米，无霜期280天。泰顺是浙南重要的生态屏障和水源保护地，大小溪流百余条，纵横密布，呈多干树枝状，分属飞云江、交溪、沙垵港、鳌江四大水系。

(3) 资源条件。泰顺土壤肥沃，河流湖泊众多。粮食作物以水稻为主，经济作物主要有柑橘、茶叶、猕猴桃、杨梅、葡萄、蓝莓等160余种。用材林有松、杉、栎等280余种。泰顺石资源已探明可开采量为5000万吨，理论储量达1亿吨。

(4) 社会经济情况。据初步核算，2022年全县生产总值

143.98亿元，比上年增长5.6%；其中，第一产业增加值11.3亿元，同比增长3.9%；第二产业增加值52.3亿元，同比增长7.8%；第三产业增加值80.39亿元，同比增长4.6%。

4、编制依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第743号）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5) 《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
- (6) 《中华人民共和国湿地保护法》（2022年）；
- (7) 《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）；
- (8) 《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）；
- (9) 《浙江省土地征收成片开发方案编制大纲及参考格式》（浙自然资厅函〔2021〕450号）；
- (10) 《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）；
- (11) 《自然资源部办公厅关于浙江等省（市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2080号）；
- (12) 《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》（浙自然资规〔2023〕281号）；

（13）泰顺县人民政府关于印发《泰顺县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的通知（泰政发〔2021〕20号）

（14）《泰顺县（330329）2022年度全国国土变更调查成果》；

（15）《泰顺县人民政府关于重新公布泰顺县征地补偿区片综合地价的通知》（泰政发〔2023〕107号）

（16）《泰顺县人民政府办公室关于印发泰顺县城市基础设施配套费征收管理办法的通知》（泰政办〔2018〕8号）

（17）各相关控制性详细规划及其他有关法规、政策依据。

5、土地节约集约利用水平

近年来，泰顺县坚持最严格节约用地制度，构建节约集约体系，推进土地资源高质量利用。积极探索低效利用、空闲、闲置土地退地机制，更新批而未供土地台帐及应用，积极消化转而未供土地，加快建设用地供应速度；同时运用建设用地供应动态监管系统，加强供地后建设用地项目开、竣工的监管。

2023年，泰顺县土地供应总量为42.1374公顷。截至2024年3月，泰顺县批而未供土地总量为215公顷。近5年，全县批准征收土地643.596公顷，其中已供应土地526.0667公顷，近5年供地率为81.74%。经核查，泰顺县共发现闲置土地总量为1.7378公顷，土地闲置率为0.074%。通过盘活闲置土地，促进土地的高效合理利用。县域范围内未涉及开发区和城市新区。

二、成片开发土地利用情况

1、土地利用开发现状

土地征收成片开发共涉及5个开发片区，涉及总面积21.9007公顷，土地利用按现状地类有农用地9.8329公顷、建设用地10.3397公顷、未利用地1.7281公顷。2024年拟征收农民集体土地面积9.5422公顷。

表1 拟申请土地征收成片开发方案基本信息表

单位：公顷、%

项目	内容	备注
方案编号	CP330329-2024	
所涉市、县（市、区）名称	温州市泰顺县	
包含单个成片开发方案数量	5	
土地总面积	21.9007	
其中，农用地面积	9.8329	
其中，耕地面积	2.1052	
建设用地面积	10.3397	
未利用地面积	1.7281	
拟征收集体土地面积	9.5422	
征收计划：2024年	6.1000	
2025年	2.3302	
2026年	1.1120	
开发建设情况	——	
其中：已建成区面积	4.7345	
在建区面积	0.0000	

项目	内容	备注
规划建设区面积	16.5539	
公益性用地面积及比例	13.3554, 60.98	

2、“三线”管控要求符合情况

(1) 符合城镇开发边界情况

泰顺县2024年土地征收成片开发方案共5个片区，均位于经部确认启用的“三区三线”划定成果城镇开发边界内的集中建设区。

(2) 涉及永久基本农田情况

土地征收成片开发范围未占用永久基本农田。

(3) 涉及生态保护红线情况

土地征收成片开发范围未占用生态保护红线。

三、土地利用效益

1、经济效益

本方案成片开发通过土地征用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，为泰顺县经济的可持续发展、高质量发展提供了坚实的后盾。

根据《泰顺县人民政府关于重新公布泰顺县征地补偿区片综合地价的通知》（泰政发〔2023〕107号）等有关规定，泰顺县对征收集体土地给予三个区片综合地价补偿，一类区片涉及罗阳镇，二类区片涉及雅阳镇、筱村镇，三类区片涉及司前畲族镇大安乡、彭溪镇、龟湖镇、包垵乡。一类区片等级农用地、建设用

地区片综合补偿价6.9万元/亩，林地4.18万元/亩，未利用地4.18万元/亩；二类区片等级农用地、建设用地区片综合补偿价5.58万元/亩，林地3.35万元/亩，未利用地3.35万元/亩；三类区片等级农用地、建设用地区片综合补偿价4.80万元/亩，林地2.88万元/亩，未利用地2.88万元/亩。青苗及地上附着物（农村村民住宅除外）补偿平均约1万元/亩，被征地社会保障资金约11万元/亩，结合耕地占补指标费，耕地占用税、耕地开垦费等征收土地的征地成本平均约84万/亩。另据数据统计，近三年的城区住宅用地地价出让水平约为650万元/亩，工业用地约35万元/亩。

根据《泰顺县人民政府办公室关于印发泰顺县城市基础设施配套费征收管理办法的通知》（泰政办〔2018〕8号）文件规定，泰顺县基础设施的建设费用约为6万元/亩。

本方案内涉及征收集体所有土地9.5422公顷（143.33亩），据初步估计征地补偿费用约为1972.91万元（视实际地类和房屋建设情况调整），基础设施建设费用共计935.82万元，征收后出让价共计65949.09万元（其中工业用地1541.4万元，商住用地64408.5万元）。通过分析土地出让总收入和土地出让总成本的收支平衡情况，得出本次土地征收成片开发方案的片区在未来能获得较好的经济效益。

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向上的“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。本成片开发方案在实施的过程中，能够创造大量的建筑岗位和服务工人岗位，待片区建成后，餐饮娱乐、文化科技、城市管理等行业需要大量的人力资源，可以为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，提高城乡居民收入水平。

本次土地征收成片开发方案的批准实施有利于泰顺县经济规模的扩大，经济增长对就业吸纳的能力较强有利于缩小收入差距、扩大中等收入人群，从而进一步的实现共同富裕的目标。

刚性落实精密智控等常态化防控举措，形成“人”、“物”并防工作闭环，全力外防输入、内防反弹，坚决巩固疫情防控持续向好态势。打赢复工复产主动仗。率全市之先实现规上企业复工指数、复工率、复产率三个100%。

3、生态效益

本成片开发方案范围内，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。

生态环境持续领跑。县域空气质量优良率等4个指标继续保持100%，PM2.5均值、环境综合指数等重要指标继续保持全省前列，持续开展“两最”评选，农村生活垃圾分类处理行政村覆盖率100%。

四、已批准方案实施情况

(1) 《泰顺县2021年土地征收成片开发方案》于2022年3月17日取得省政府批准实施，此次成片开发方案包含19个开发片区，土地总面积117.2686公顷，拟征收土地面积56.0112公顷。截至2024年3月，已征收集体土地面积19.46公顷，完成率34.75%，未完成年度计划主要为以下原因：经济社会发展战略、规划计划调整、用地指标不足等导致不能实施征收。

(2) 《泰顺县2022年土地征收成片开发方案》于2022年11月18日取得省政府批准实施，成片开发方案包含21个开发片区，土地总面积181.7309公顷，拟征收土地面积130.5452公顷。截至2024年3月，已征收集体土地18.20公顷，完成率18.47%，未完成年度计划主要为以下原因：经济社会发展战略、规划计划调整、用地指标不足等导致不能实施征收。

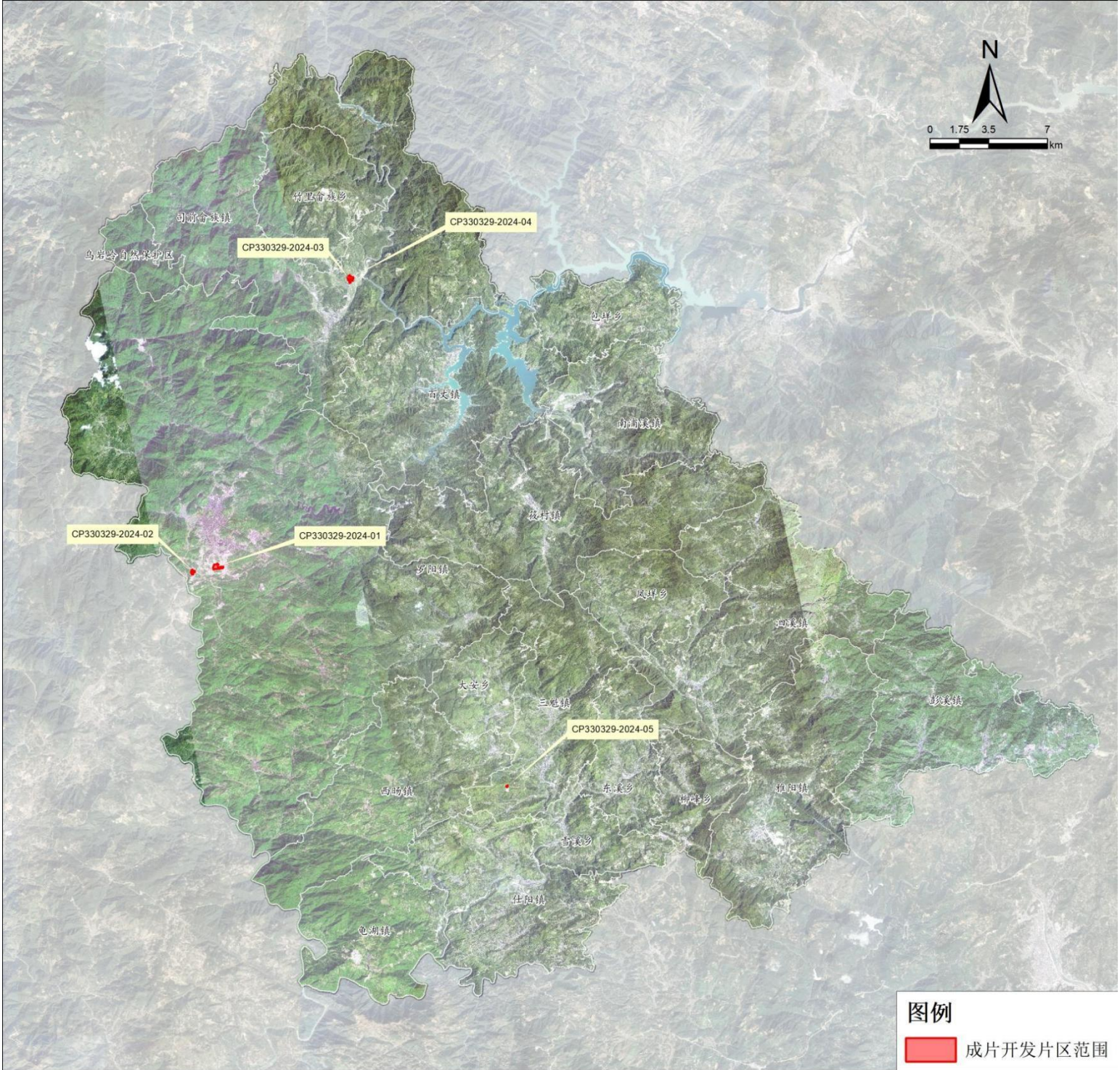
(3) 《泰顺县2023年土地征收成片开发方案》于2023年5月31日取得省政府批准实施，成片开发方案包含14个开发片区，土地总面积113.1703公顷，拟征收土地面积82.2201公顷。截至2024年3月，已征收集体土地12.34公顷，完成率15.01%，剩余

未征收地块按照原方案要求，在方案批准后两年内完成土地征收实施工作。

（4）《泰顺县2023年第2批土地征收成片开发方案》于2023年11月06日取得省政府批准实施，成片开发方案包含4个开发片区，土地总面积30.7875公顷，拟征收土地面积28.5825公顷。截至2024年3月，还未实施，按照原方案要求，在方案批准后两年内完成土地征收实施工作。

附图

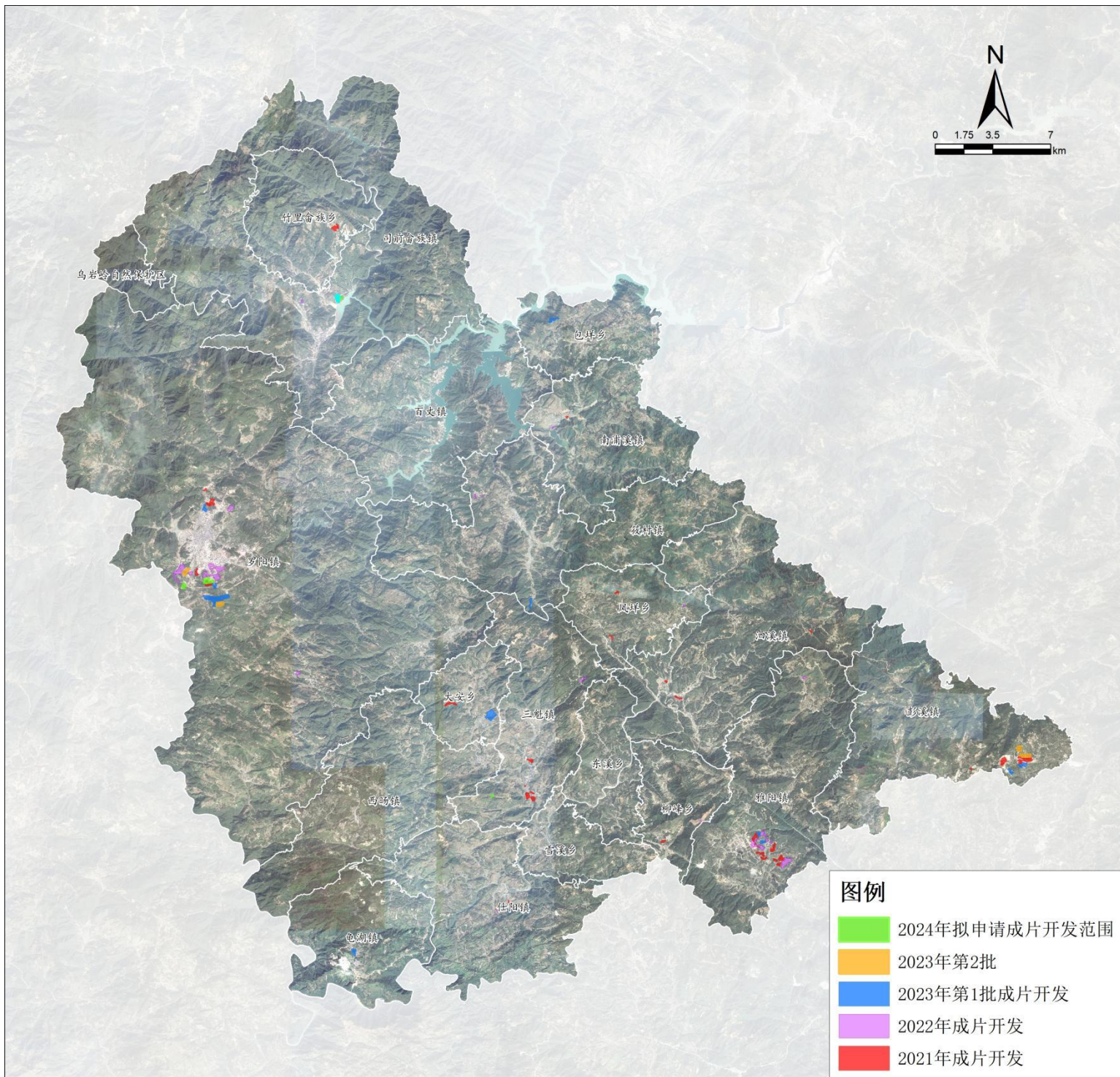
附图1 土地征收成片开发方案片区位置示意图



国家2000大地坐标系
1985国家高程基准

泰顺县自然资源和规划局 制图
二〇二四年三月

附图2 各批次土地征收成片开发方案片区位置示意图



国家2000大地坐标系
1985国家高程基准

泰顺县自然资源和规划局 制图
二〇二四年三月