淳安县2022年度土地征收成片开发方案

（公示）

一、总体概况

（一）文本

1、背景与区域概况

（1）背景

1）自然地理条件。淳安县属浙西山地丘陵区，由中低山、丘陵、小型盆地、谷地和新安江水库组成。其中山地丘陵占80%，水域占13.5%，盆地、谷地占6.5%。地势四周高、中间低。西北部大部分海拔在600-1000米之间，东部海拔在400-600之间。位于亚热带季风气候北缘，温暖湿润，雨量充沛，四季分明，光照充足，灾害性天气较多，多年平均气温17℃，一月气温最低，月平均5.8℃，7月最高，月平均28.9℃。年平均降水量1381.5毫米。境内有新安江、武强溪、富强溪、进贤溪等20余条主要河流，汇集于千岛湖经大坝出库流入建德，最后入钱塘江。

2）经济社会情况。全县总户数 146895 户，户籍人口458669人。其中千岛湖镇户籍人口84553人，比上年末增加364人。全县人口出生率8.65‰，人口自然增长率1.98‰。全县实现生产总值(GDP)254.50 亿元，按可比价格计算，增长4.6%。其中第一产业增加值38.14亿元，增长3.8%，第二产业增加值77.96亿元，增长2.6%，第三产业增加值138.40亿元，增长6.2%。全县按常住人口计算的人均GDP达到71088元，增长 3.9%。按国家公布的 2019 年平均汇率折算，人均GDP达到10305美元。三次产业结构比为15.0：30.6：54.4，

第三产业比重同比提高0.2个百分点。全年城镇常住居民人均可支配收入47056元，增长7.9%;人均生活消费支出26725元，增长10.0%。全年农村常住居民人均可支配收入21074元，增长9.1%;人均生活消费支出14596元，增长10.1%。

3）资源禀赋情况。依据2018年淳安县土地利用变更调查成果，淳安县土地总面积441761.53公顷，其中农用地面积为373458.92公顷，占土地总面积的84.54%；建设用地的面积为59921.20公顷，占土地总面积的13.56%；其他土地的面积为8381.41公顷，占土地总面积的1.90%。

农用地中耕地面积18317.8公顷，占农用地面积4.9%；园地面积44938.71公顷，占农用地面积12.03%；林地面积306781.40公顷，占农用地面积82.15%；其他农用地面积3421.02公顷，占农用地面积0.92%。

（2）编制依据

1）法律法规

①《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；

②《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修正）；

③《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日修订）；

④《中华人民共和国水土保持法》（2010 年 12 月 25 日修订）；

⑤《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日修订）；

⑥《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）。

2）政策依据

①《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；

②《中共中央办公厅国务院办公厅印发<关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线>的指导意见》（厅字〔2019〕48 号）；

③《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；

④《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）；

⑤《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）；

⑥《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）；

⑦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）；

⑧《杭州市人民政府关于调整杭州市征地区片综合地价标准的通知》（杭政函〔2020〕70号）。

3）其他

①《淳安县永久基本农田划定成果》；

②《淳安县生态保护红线划定成果》；

③《淳安县城镇开发边界划定成果》；

④淳安县2018年土地利用变更调查数据；

⑤淳安县第三次全国土地调查成果；

⑥淳安县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（草案）。

（3）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

淳安县建设用地主要分布在千岛湖镇、威坪镇和汾口镇。以山核桃文明的屏门乡、瑶山乡以及浪川乡、宋村乡建设用地规模较小。城乡建设用地主要集中于中心城区、汾口镇和威坪镇；农村居民点主要分布在各中心村；交通水利用地因为其用地特殊性，较为均匀地分布在县域范围内；其他建设用地主要分布于千岛湖镇、汾口镇和左口镇。十三五期间，淳安县以“绿水青山就是金山银山”为发展理念，坚持“全县景区化”、“秀水富民”的战略思路，将“护一湖秀水、富一方百姓”为出发点、以旅游休闲发展为动力，以现代化城市建设为支撑，

打造全域旅游休闲大景区和国家绿色生态发展示范区。中心城区辐射功能不断提升，社会主义新农村建设成效明显，全域旅游提档升级，城乡统筹步伐加快，城镇建设步伐加快，基础设施建设不断完善，建设用地规模明显增加。2014 至 2018 年，淳安县建设用地总规模（不含水库水面）逐年稳步增长，由 2014 年的 9176.76 公顷增长到 2018 年的 9545.99 公顷，平均建设用地增长率为 1.01%。2017 年建设用地增长率达到近五年最高的 1.49%。

表 1 历年建设用地结构变化情况表

单位：公顷

地类名称		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	变化量	变化率
城乡建设用地	建制镇	2010.30	2042.82	2123.60	2127.78	117.48	5.84
	农村居民点用地	4689.77	4704.02	4733.76	4765.06	75.28	1.61
	采矿用地	287.61	287.74	282.17	281.85	-5.76	-2.00
	小计	6987.68	7034.58	7139.53	7174.67	187	2.68
交通水利用地	铁路用地	0	5.11	12.69	15.70	15.70	
	公路用地	1470.33	1477.83	1503.86	1585.90	115.58	7.86
	港口码头用地	18.62	18.62	18.62	18.62	0	0
	水库水面	50470.00	50463.05	50392.09	50375.20	-94.80	-0.19
	水工建筑用地	61.64	61.64	61.62	61.62	-0.02	-0.03
	小计	52020.59	52026.24	51988.88	52057.05	36.46	0.07
其他建设用地	风景名胜及特殊用地	684.89	689.29	689.47	689.47	4.58	0.67

建设用地合计	59693.15	59750.12	59817.89	59921.20	228.05	0.38

从建设用地增幅来看，淳安建设用地增幅 228.05 公顷，较 2009-2013 年建设用地增幅（698.37 公顷）减少了 470.32 公顷，建设用地增长放缓，节约集约程度有所提升。淳安县增长主要集中在城乡建设用地与交通水利用地，增幅最大的是建筑镇与公路用地。

2）批而未供和闲置土地规模及处置情况

淳安县通过对 1999 年至 2018 年已农转用但尚未供地的建设用地地块清查梳理，淳安县批而未供地块共 132 个批次 1090 宗，面积 620.20 公顷，主要分布在千岛湖镇、文昌镇、界首乡。主要原因为招商缓慢、测绘偏差、规划制约。

供而未用土地共 96 宗，面积 312.02 公顷，主要分布在千岛湖镇、姜家镇。主要原因为规划制约和城市规划重大调整而不能开发。

共有低效图斑 170 个，总面积 5175.85 亩，其中旧城乡 90.33%、旧厂址 8.17%、其他低效用地 1.5%。

2017 年，淳安县发布了《关于开展“调整城镇土地使用税政策促进土地节约集约利用”工作的实施意见》，建立“亩产效益”为核心的综合评价体系及差别化要素配置机制的要求，建立以“亩产税收”贡献为导向的评价机制，实行城镇土地使用税分类分档差别化减免政策，增大对亩产税收贡献大，符合产业转型升级方向的企业的扶持，提供了低效用地成本，促进土地资源的高效利

用。

2018 年，淳安县发布了《淳安县企业投资工业项目“标准地+承诺制+代办制”改革实施方案》，落实企业投资工业项目“标准地”政策，在完成相关区域评估的基础上，带着固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位环境标准、亩均税收等至少五项基本指标出让的国有建设用地。明确可出让前准备、按标出让、审批服务、按标施建、对标验收、监督管理等六个主要环节的工作流程，提高了新增工业用地门槛，对节约集约程度有很大促进作用。

立足规划，“一主两副、环湖四区、三大中心镇、特色多节点”的地域发展结构，结合产业发展布局与人口预测等，做好商业服务业用地、配套服务设施用地布局；在新一轮国土空间规划中采用多元化指标体系去控制建设用地节约集约程度。

综上，淳安县积极推动由增量用地为主向存量用地为主转变，提升存量建设用地开发占比，多措并举，大力推进批而未供、供而未用和城镇低效用地再开发等工作，加大内涵挖潜、盘活存量建设用地力度；严格执行建设用地控制标准，探索建立项目节地评价和专家评审制度，提高新增建设用地投资强度和利用效益。

3）开发区土地利用效率

淳安县经济开发区共有土地面积 421 公顷，其中不可建设用地 217.91 公顷，主要为河湖及其蓄滞洪区土地。根据开发区土地集约利用评价初步结果，开发区均在同类开发区中排名中上，综

合容积率、固定资产投资强度、亩均税收等均达到同类开发区平均水平，开发区范围内不存在大量批而未供或者闲置土地未处置情况和土地利用效率低下的情况。

4）依法依规用地情况

淳安县严格开展卫片执法检查工作，如期完成土地卫片执法检查图斑核查、整改和成果上报工作。

2、成片开发土地利用情况

（1）土地利用状况

本方案共划定42个片区，涉及千岛湖镇、汾口镇、威坪镇、梓桐镇、鸠坑乡、安阳乡、大墅镇、界首乡、金峰乡、浪川乡、临岐镇、文昌镇、富文乡、中洲镇、石林镇、姜家镇16个乡镇。该方案片区总面积为190.7116公顷，其中农用地88.1023公顷（耕地30.6172公顷），建设用地88.4969公顷，未利用地14.1124公顷。该方案国有用地面积为52.9882公顷，集体土地面积为137.7234公顷，拟征收集体土地面积为105.0415公顷。

（2）“三线”管控要求符合情况

土地征收成片开发方案中CP330127-2022-15片区中安阳乡五堡村原橡胶厂地块在过渡期城镇开发边界中为弹性发展区、CP330127-2022-17片区中鸠坑乡加油站项目在过渡期城镇开发边界中为弹性发展区、CP330127-2022-19片区中绿发员工宿舍项目在过渡期城镇开发边界中为弹性发展区，以上均已上报修改为

城镇开发边界中为集中建设区。

本方案与正在编制的国土空间规划已做好充分衔接，在方案获批后将按照项目情况进行用地落实和安排。

（3）土地征收成片开发效益

1）经济效益。成片开发成本主要包括征地补偿费用、办理各项报批手续需要缴纳的有关税费以及前期开发成本。根据项目特点，公益性用地采用划拨方式供应，不计收益，其他经营性用地收益主要为土地出让收入。同时本方案通过土地征收、划拨、出让将土地资源配置到各个使用者手中，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

2）社会效益。本方案成片开发项目的实施对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，在土地利用、分配公平、环境改善、增加就业等方面都有促进作用。开发项目建成后，商贸发展、餐饮娱乐、文化科技、城市管理等需要大量的人力资源，为当地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，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。

同时推动产业结构优化升级，引导生产要素向更高效率部门流动，提升资源配置效率和生产效率，由此产生的新产业结构也将为经济高质量发展提供新的发展动力。

3）生态效益。该成片开发方案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的保护，不占用永久基本农

田，不占用生态保护红线，严格限制不符合产业规划、环境污染严重、资源消耗高的项目落地。

同时优化生态景观格局，通过规划公共服务配套，营造出绿水相连的优美景观。改善农民居住环境，通过集聚引导，安置小区配建完善的公共基础设施，将生活垃圾和污水处理排放纳入农村新社区建设技术要求，大大减少农村污染源，改善居住环境。经成片开发后，片区严格贯彻落实淳安县生态环境保护的要求，坚持在保护中发展，在发展中保护的原则，严格落实生态保护、节能减排目标责任制，扎实推进生态建设，生态环境持续优化。

4）土地利用效益。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，形成园区化平台，有效提升土地使用效益，提升建设用地集约利用水平。

成片开发对节约集约利用土地有着积极意义，涉及经营性用地建成后，单个片区将转换为人口、物质生产、商品消费、信息交换等功能的集中地，可以促进各个片区的不断发展，充分发挥片区的集聚效应。

3、已批准方案实施情况

淳安县2021年土地征收成片开发方案计划征地102.4020公顷，目前，已农转用40.0322公顷。

4、承诺纳入土地征收成片开发方案的事项

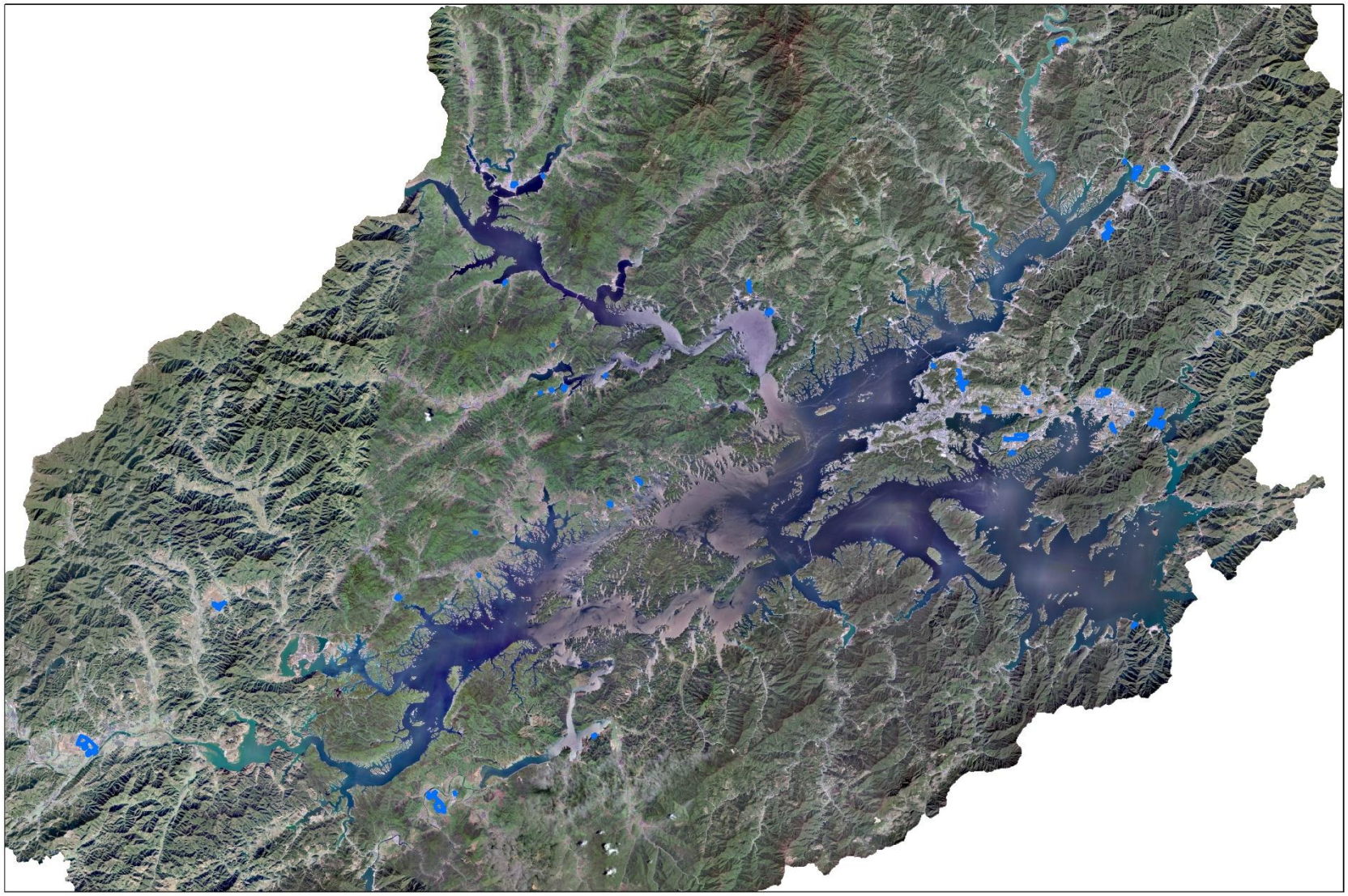
目前，我县承诺项目已纳入土地征收成片开发方案。

5、征求意见情况说明

该方案中拟征收建设项目涉及村均已召开村民代表会议充分征求拟征地农村集体经济组织和农民的意见，均有超过三分之二以上村民代表同意征收。

本方案已广泛征求各镇、平台、部门、用地主体的意见，并积极听取了有关人大代表、政协委员和社会公众的建议，方案编制公开透明、程序到位。同时本方案也已在淳安县规划和自然资源局官网上进行公示。

（二）附图

土地征收成片开发方案片区位置示意图。

淳安县2022年度土地征收成片开发方案片区位置示意图