

桐乡市2022年度土地征收

成片开发方案

(总体概述)

一、背景与区域概况

1、背景

《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（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。

桐乡市为保障项目落地，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，按《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）的具体要求，我市组织编制了《桐乡市 2021 年土地征收成片开发方案》。

2、区域概况

桐乡市位于浙江省北部，长江三角洲的东南部，属杭嘉湖平原水网地带，地理坐标为东经（120°17'40"——120°39'45"），北纬（30°28'18"——30°47'48"），东距上海 131 公里，北离苏州 74 公里，西邻杭州 65 公里，居沪、杭、苏核心区之中，市域总

面积为 727.49 平方千米。境内有沪杭高速公路、沪杭高速铁路、320 国道线和京杭大运河等重要交通干线。

桐乡市境为长江三角洲平原的一部分，境内地势低平，无一山丘，大致东南高、西北低，略向太湖倾斜，平均海拔 5.3 米。境内土壤母质为江、海、湖沼沉积物，包括水稻土和潮土两类，土地肥沃，适宜种植水稻和经济类作物。属典型的亚热带季风气候，温暖湿润、四季分明、雨水丰沛、日照充足，具有春湿、夏热、秋燥、冬冷的气候特点。无破坏性严重的自然灾害。桐乡地处江南水网平原，因水而生，境内河、港、荡、漾纵横交错。境内河流属长江流域太湖运河水系，以京杭古运河为轴线，向两侧逐级分支，纵横交织形成树状分布的河网水系。

全年实现生产总值(GDP)802.61 亿元，在嘉兴市域排名第二。比上年增长 7.1%，其中：第一产业增加值 25.68 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 406.05 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 370.89 亿元，增长 7.2%。三次产业结构比例为 3.2: 50.6: 46.2。高新技术产业增加至 49.80 亿元，占工业增加值 11.96%。第二产业中，主导产业分别为：化学纤维业、非金属矿物制品业、纺织业、计算机/通信和其他电子设备制造业。农业资源丰富，发展态势良好，农业生产发展稳健，现代农业全面发展；工业经济提质增效，传统产业体量大、效益高，形成“一镇一业”的时尚产业分布格局；第三产业稳步增长，高等院校建设有序推进，初步形成“互联网+旅游+健康+商贸物流”产业体系。

3、编制依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年）；
- (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）；
- (4) 《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）
- (5) 《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）
- (6) 桐乡市各镇街控制性详细规划；
- (7) 《桐乡市人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（桐政发〔2020〕16号）；
- (8) 桐乡市过渡期城镇开发边界；
- (9) 桐乡市永久基本农田划定成果；
- (10) 桐乡市生态保护红线、自然保护地、饮用水源地、公益林等各类法定保护区范围。

4、土地节约集约利用水平

至2022年5月，桐乡市批而未供土地共470块，面积403.80公顷；闲置土地共2块，面积2.91公顷；低效用地共998块，面积989.52公顷。

二、成片开发土地利用情况

1、土地开发利用状况

土地征收成片开发的主要范围是在桐乡市的梧桐街道、开发区、濮院镇、洲泉镇等 10 个乡镇街道；面积共计 408.3534 公顷、开发片区数量 38 个；土地利用现状地类有建设用地 160.3051 公顷、农用地 228.8776 公顷、未利用地 19.1707 公顷；国有用地面积共计 77.3871 公顷、农村集体土地面积共计 330.9663 公顷；片区内已建成区面积 104.0512 公顷，在建区 20.4959 公顷，规划建设区 283.8063 公顷；2022 年度征收农民集体土地面积 63.1563 公顷、2023 年度拟征收农民集体土地面积 220.6500 公顷。

2、“三线”管控要求符合情况

土地征收成片开发范围是全部位于城镇开发边界内的集中建设区；土地征收成片开发范围没有占用永久基本农田和生态保护红线等。

3、效益评估

评估土地征收成片开发在经济建设、社会发展、生态环境和土地集约高效利用等方面的效益。

（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，为桐乡经济的可持续发展、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，将提升桐乡市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。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。

（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。

三、已批准方案实施情况

1、桐乡市已经省政府批准的土地征收成片开发方案数量、批准时间等基本信息

《桐乡市2021年度土地征收成片开发方案》由浙江省人民政府于2021年12月13日批准通过，方案共涉及69个开发片区，成片开发片区总规模2765.1411公顷，计划征收集体土地630.8797公顷。

2、已批准方案的实际实施进度和年度计划完成情况，未完成年度计划的需详细阐述原因

《桐乡市2021年度土地征收成片开发方案》计划2020年征收集体土地261.1968公顷，实际完成征收集体土地261.1968公顷；计划2021年征收集体土地147.6977公顷，实际完成征收集体土地147.6977公顷；计划2022年拟征收集体土地221.9852公顷，因国土空间规划调整及其他不可抗力等因素，2022年拟征收集体土地面积调整为199.6994公顷。

四、承诺纳入土地征收成片开发方案的事项

2020年1月1日至《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）下发前，桐乡市承诺纳入土地征收成片开发方案批准土地征收事项的项目均已纳入桐乡市2021年土地征收成片开发方案。故本次方案中不涉及承诺纳入土地征收成片方案批准土地征收事项的项目。

五、征求意见情况说明

本方案38个片区征地涉及的村已全部召开了村民代表大会，以村为单位形成村民（代表）会议纪要，并于2022年5月17日上午9点在桐乡市自然资源和规划局901会议室召开由市人大代表、市政协委员、市发改局、经信局、财政局、人力社保局、建设局、水利局、农业农村局、自然资源和规划局、各镇（街道）、桐城委等相关单位参与的征求意见会。

六、附表

表1 土地征收成片开发方案片区情况汇总表

表2 拟申请土地征收成片开发方案基本信息表

表3 已批准成片开发方案征收计划执行情况统计表

表4 以土地征收成片开发情形或承诺纳入土地征收成片开发基本信息表

七、附图

（1）梧桐街道土地征收成片开发位置示意图

（2）开发区土地征收成片开发位置示意图

（3）凤鸣街道土地征收成片开发位置示意图

- (4) 崇福镇土地征收成片开发位置示意图
- (5) 濮院镇土地征收成片开发位置示意图
- (6) 洲泉镇土地征收成片开发位置示意图
- (7) 河山镇土地征收成片开发位置示意图
- (8) 屠甸镇土地征收成片开发位置示意图
- (9) 石门镇土地征收成片开发位置示意图
- (10) 大麻镇土地征收成片开发位置示意图

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	公益性用地面积及比例	
					其中耕地面积			
片区 1	梧桐街道商住片区 1（CP330483-2022-01）	梧桐街道	经营性	46.1294	13.3654	30.6168	18.4520	40.00
片区 2	梧桐街道商住片区 2（CP330483-2022-02）	梧桐街道	经营性	10.4714	0.1149	10.2004	5.9645	56.96
片区 3	梧桐街道商住片区 3（CP330483-2022-03）	梧桐街道	经营性	3.3586	0.9171	2.9017	1.5952	47.50
片区 4	梧桐街道商住片区 4（CP330483-2022-04）	梧桐街道	经营性	8.2423	0.7715	6.5095	3.9185	47.54
片区 5	梧桐街道商住片区 5（CP330483-2022-05）	梧桐街道	经营性	14.6244	5.5100	13.1528	6.8388	46.76
片区 6	凤鸣街道商住片区 1（CP330483-2022-06）	凤鸣街道	经营性	3.7143		2.4729	2.3033	62.01
片区 7	凤鸣街道工业片区 1（CP330483-2022-07）	凤鸣街道	工业	3.4426	0.0075	1.3674	1.2088	35.11
片区 8	凤鸣街道工业片区 2（CP330483-2022-08）	凤鸣街道	工业	22.0247		8.4586	12.9922	58.99
片区 9	开发区商住片区 1（CP330483-2022-09）	开发区	经营性	2.8888		1.8726	2.5658	88.82
片区 10	开发区商住片区 2（CP330483-2022-10）	开发区	经营性	7.2658	2.0752	4.5733	2.9696	40.87
片区 11	开发区商住片区 3（CP330483-2022-11）	开发区	经营性	4.9350	0.8991	3.5838	2.4659	49.97
片区 12	开发区商住片区 4（CP330483-2022-12）	开发区	经营性	3.3788	0.3285	2.5121	2.7012	79.95
片区 13	开发区工业片区 1（CP330483-2022-13）	开发区	工业	63.1301	16.7800	55.0608	21.1258	33.46
片区 14	开发区工业片区 2（CP330483-2022-14）	开发区	工业	14.5360	10.5791	10.6300	3.7075	25.51
片区 15	开发区工业片区 3（CP330483-2022-15）	开发区	工业	4.2206	2.7666	4.0067	2.8826	68.30
片区 16	开发区工业片区 4（CP330483-2022-16）	开发区	工业	12.2898	11.0110	11.8080	3.3419	27.19
片区 17	开发区工业片区 5（CP330483-2022-17）	开发区	工业	29.9130	14.8457	19.9904	8.0799	27.01
片区 18	濮院镇商住片区 1（CP330483-2022-18）	濮院镇	经营性	5.2745	1.6063	1.3187	2.1281	40.35
片区 19	濮院镇商住片区 2（CP330483-2022-19）	濮院镇	经营性	3.6692	0.9440	3.2248	2.4670	67.24

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	公益性用地面积及比 例	
					其中耕地 面积			
片区 20	濮院镇商住片区 3 (CP330483-2022-20)	濮院镇	经营性	23.1670	2.3759	6.6344	10.3109	44.51
片区 21	屠甸镇商住片区 1 (CP330483-2022-21)	屠甸镇	经营性	3.3792	1.2768	2.9016	2.4645	72.93
片区 22	屠甸镇商住片区 2 (CP330483-2022-22)	屠甸镇	经营性	3.5876	0.2554	1.7849	1.5926	44.39
片区 23	屠甸镇工业片区 1 (CP330483-2022-23)	屠甸镇	工业	6.3831	0.0026	3.9547	3.5932	56.29
片区 24	石门镇商住片区 1 (CP330483-2022-24)	石门镇	经营性	3.4271	0.3901	2.1430	1.8500	53.98
片区 25	石门镇工业片区 1 (CP330483-2022-25)	石门镇	工业	6.5130	3.7310	6.1226	1.7330	26.61
片区 26	河山镇工业片区 1 (CP330483-2022-26)	河山镇	工业	3.7783	1.2963	2.8431	1.8502	48.97
片区 27	洲泉镇商住片区 1 (CP330483-2022-27)	洲泉镇	经营性	13.1102	1.3699	8.2479	6.8997	52.63
片区 28	洲泉镇商住片区 2 (CP330483-2022-28)	洲泉镇	经营性	4.4960	1.5418	3.0519	3.1255	69.52
片区 29	洲泉镇商住片区 3 (CP330483-2022-29)	洲泉镇	经营性	23.5339	7.8785	14.7345	14.2342	60.48
片区 30	洲泉镇工业片区 1 (CP330483-2022-30)	洲泉镇	工业	6.4330	2.6599	2.2910	1.7226	26.78
片区 31	洲泉镇工业片区 2 (CP330483-2022-31)	洲泉镇	工业	7.3247	1.6867	6.8869	1.9596	26.75
片区 32	洲泉镇工业片区 3 (CP330483-2022-32)	洲泉镇	工业	4.8097	3.5722	1.6780	1.9632	40.82
片区 33	洲泉镇工业片区 4 (CP330483-2022-33)	洲泉镇	工业	3.2465		2.0996	1.7132	52.77
片区 34	大麻镇工业片区 1 (CP330483-2022-34)	大麻镇	工业	5.1435	3.6258	5.1435	0.4274	8.31
片区 35	崇福镇商住片区 1 (CP330483-2022-35)	崇福镇	经营性	14.3968	8.3558	11.5086	8.4145	58.45
片区 36	崇福镇工业片区 1 (CP330483-2022-36)	崇福镇	工业	5.2033	4.0078	4.6835	1.3985	26.88
片区 37	崇福镇工业片区 2 (CP330483-2022-37)	崇福镇	工业	3.5404		0.7820	1.4526	41.03
片区 38	崇福镇工业片区 3 (CP330483-2022-38)	崇福镇	工业	3.3708	0.2453	2.0533	1.4845	44.04
合计				408.3534	126.7937	283.8063	175.8985	43.08

表2 拟申请土地征收成片开发方案基本信息表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）、个

项目	内容	备注
方案编号	CP330483-2022	
所涉市、县（市、区）名称	桐乡市	
包含单个成片开发方案数量	38	
土地总面积	408.3534	
其中，农用地面积	228.8776	
其中，耕地面积	126.7937	
建设用地面积	160.3051	
未利用地面积	19.1707	
拟征收集体土地面积	283.8063	
征收计划：2022年	63.1563	
2023年	220.6500	
2024年		
开发建设情况		
其中：已建成区面积	104.0512	
在建区面积	20.4959	
规划建设区面积	283.8063	
公益性用地面积及比例	175.8985/43.08%	

注：1.方案编号采用“字母CP+行政区划代码+年份”格式，例如，杭州市2021年土地征收成片开发方案编号为CP330100-2021。

2.本表反映的是该方案所包括的各开发片区的综合信息。

表3 已批准成片开发方案征收计划执行情况统计表

单位：公顷（0.0000）、个、户、人

序号	方案名称	土地征收计划执行情况						
		计划征地面积	已批准征地面积	实施完成征地面 积	已支付征地资金	已拆迁农村房屋 户数	已完成房屋安置 户数	已安排被征地农民 养老保障人数
1	桐乡市2021年度土地征收成片 开发方案	630.8797	408.8945	408.8945	无	无	无	无

表4 以土地征收成片开发情形或承诺纳入土地征收成片开发基
本信息表

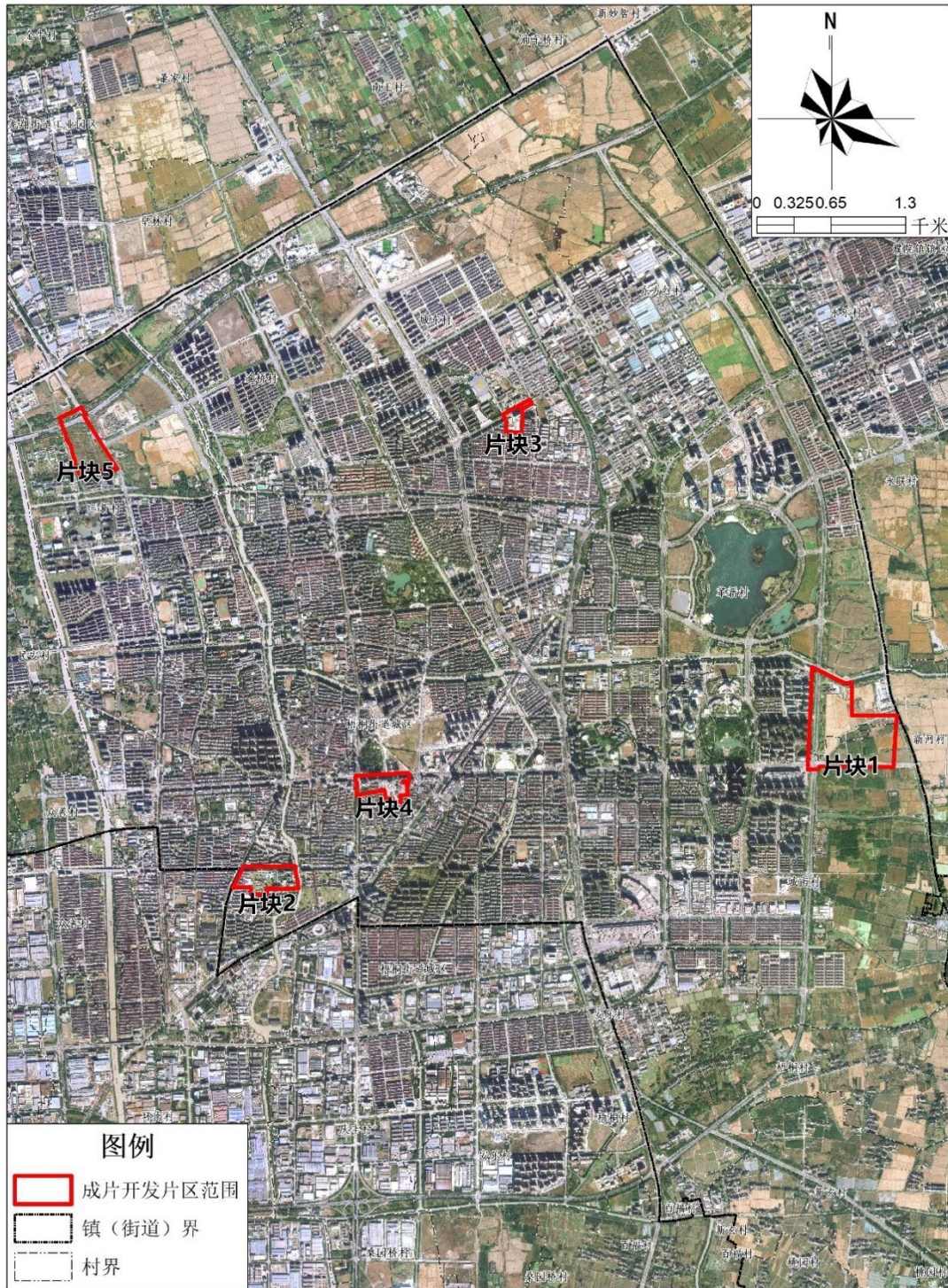
单位：公顷（0.0000）

序号	地块名称	位置坐落	已批准批次名称	地块批准面积	其中征收集体土地面积	是否符合国土空间规划	是否占有永久基本农田	备注
	无	无	无	无	无	无	无	

注：备注栏填写以土地征收成片开发情形或承诺纳入土地征收成片开发情形。

附图：

梧桐街道土地征收成片开发位置示意图

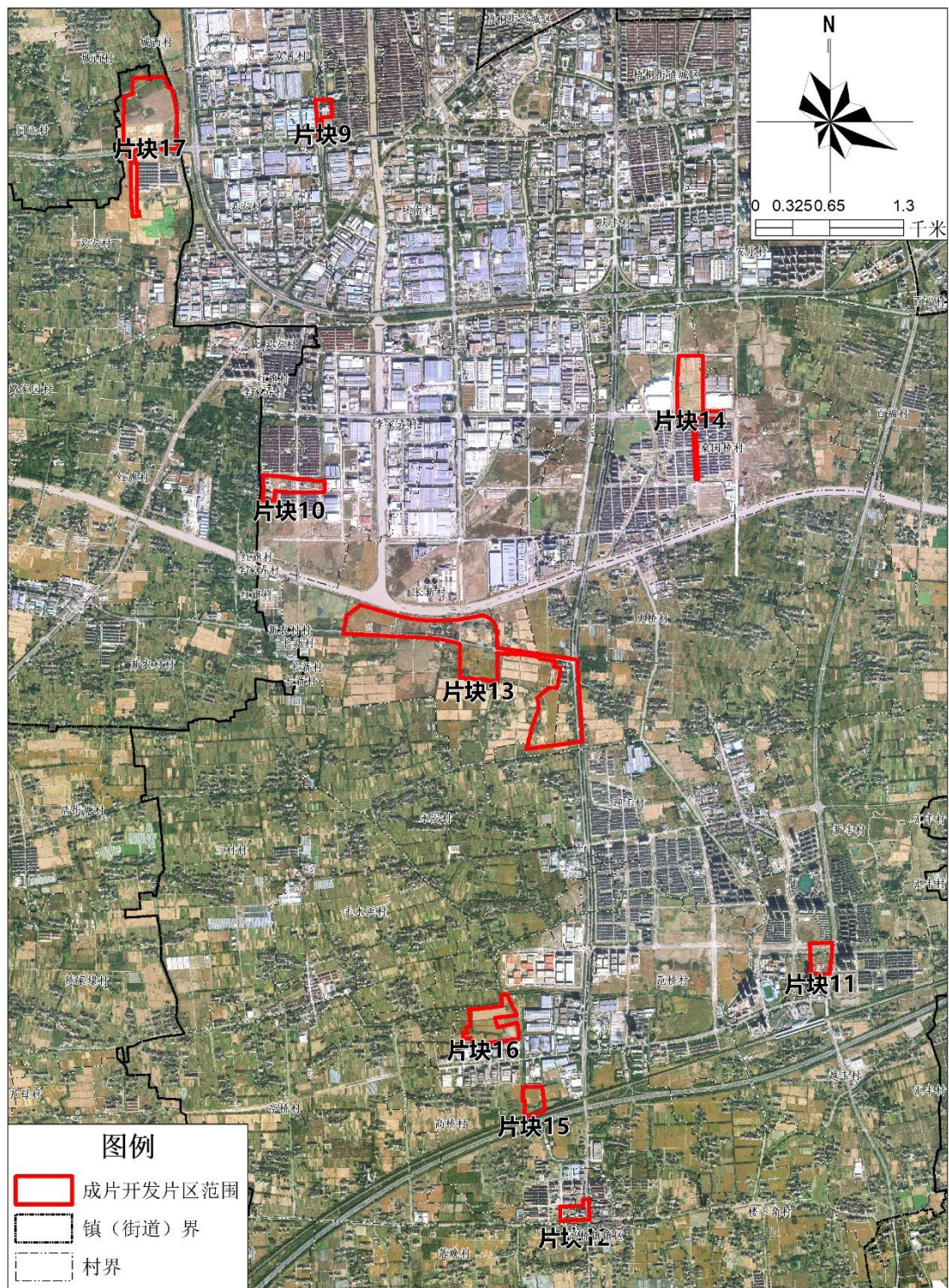


桐乡市自然资源和规划局

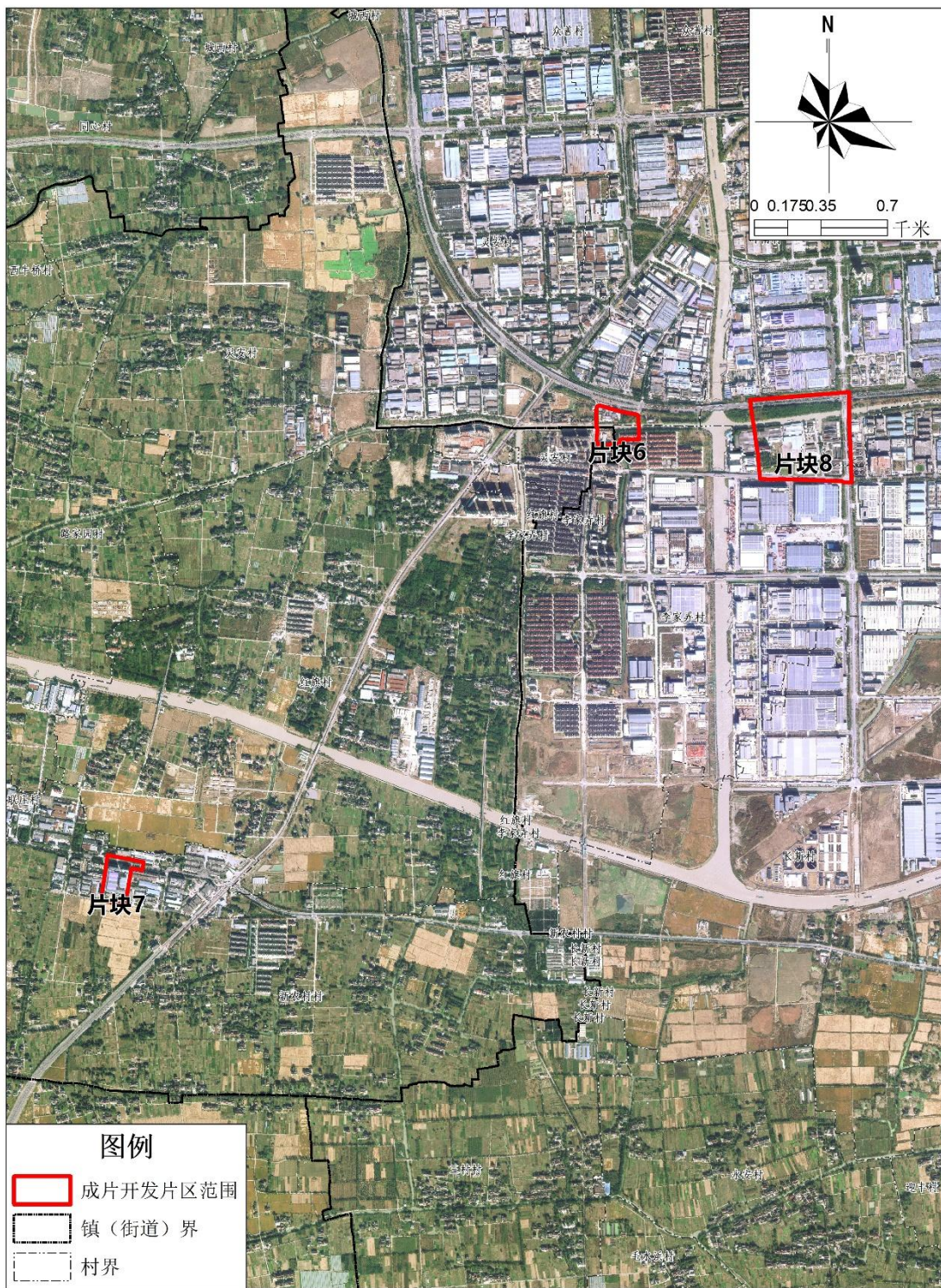
1:20,000

二〇二二年五月制图

开发区土地征收成片开发位置示意图



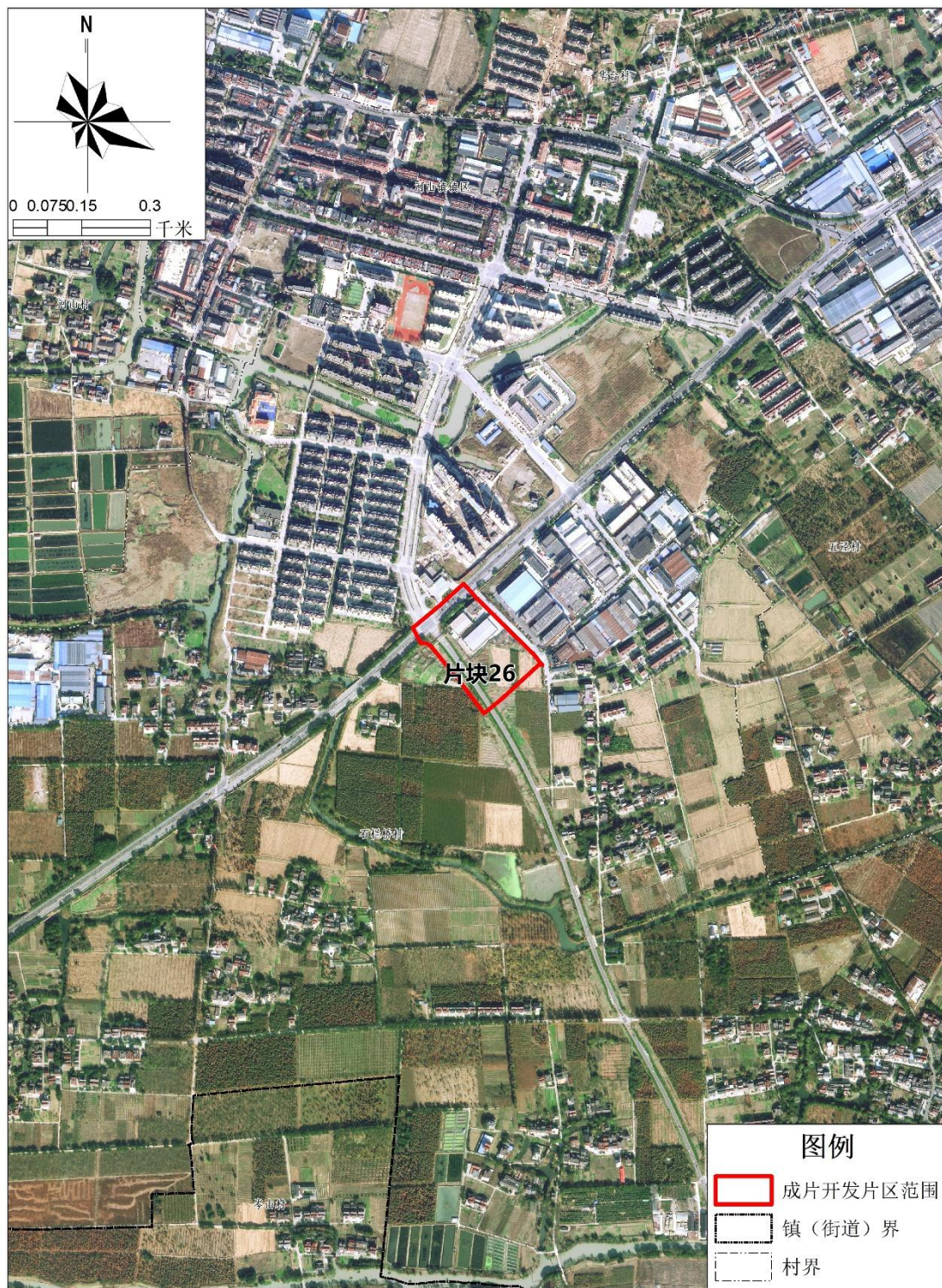
凤鸣街道土地征收成片开发位置示意图



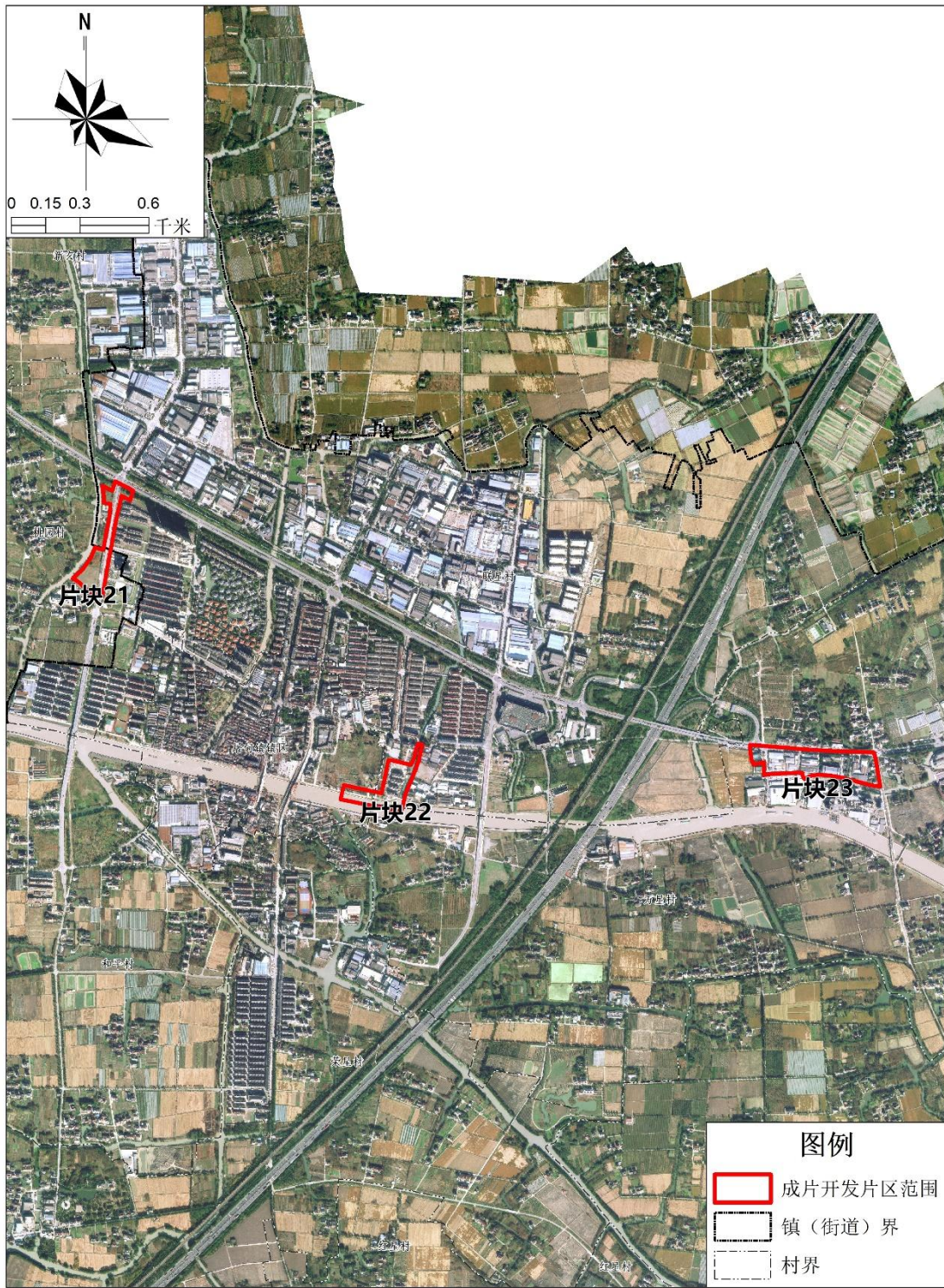
濮院镇土地征收成片开发位置示意图



河山镇土地征收成片开发位置示意图



屠甸镇土地征收成片开发位置示意图



桐乡市自然资源和规划局

1:10,000

二〇二二年五月制图

石门镇土地征收成片开发位置示意图



桐乡市自然资源和规划局

1:10,000

二〇二二年五月制图

大麻镇土地征收成片开发位置示意图

