

德清县 2025 年度土地征收成片 开发方案

德清县人民政府
二〇二五年二月

一、背景与区域概况

(一)区域概况

1. 社会经济发展总体情况

德清县地处浙江省北部，坐落于杭嘉湖平原西侧、天目山支脉的东麓。北连湖州市区，南接杭州市，西毗安吉县，东邻桐乡市。地理坐标：介于东经 $119^{\circ} 46'' \sim 120^{\circ} 21''$ ，北纬 $30^{\circ} 26'' \sim 30^{\circ} 42''$ 之间。东西长 54.75 公里，南北宽为 29.75 公里，土地总面积 937.93 平方公里。德清县位于长三角一体化核心区域，南接杭州，北延湖州、嘉兴，并接轨上海，在融入长三角更高质量一体化发展中，具有先天性地理区位优势。

德清县现辖武康、舞阳、阜溪、下渚湖、康乾 5 个街道及乾元、新市、钟管、洛舍、雷甸、禹越、新安、莫干山 8 个镇。2024 年德清县完成地区生产总值 680.7 亿元、增长 5.3%；一般公共预算收入 85 亿元、增长 6.5%；城镇、农村居民人均可支配收入分别提高到 75292 元、48795 元，分别增长 5%、7.4%，城乡收入倍差降至 1.54。

2. 土地利用状况

根据国土三调 2023 年变更数据，德清县 2023 年底土地总面积为 93792.63 公顷，其中农用地 66620.71 公顷，占比 71.03%；建设用地 18923.02 公顷，占比 20.18%；陆域自然保留用地 8248.90 公顷，占比 8.79%。

农用地：耕地、种植园地、林地和其他农用地分别为 17470.95

公顷、10226.18 公顷、30548.96 公顷，8374.62 公顷。其中耕地中水田和旱地分别为 16142.77 公顷和 1328.18 公顷，水田占耕地总面积的比为 92.40%。

建设用地：城乡建设用地和其他建设用地分别为 14981.84 公顷和 3941.18 公顷。其中城乡建设用地中商业用地、居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地和绿地与广场用地分别为 758.50 公顷、7294.50 公顷、710.71 公顷、4901.42 公顷、246.78 公顷、722.43 公顷、117.84 公顷和 228.72 公顷。

陆域自然保留地：水域和其他自然保留地分别为 7259.48 公顷和 989.42 公顷。其中水域中河流水面、湖泊水面、内陆滩涂和水库水面分别为 6616.08 公顷、28.40 公顷、22.46 公顷和 592.54 公顷。

表 1 德清县 2023 年土地利用现状统计表

单位：公顷

地类		面积	占比
农用地	耕地	17470.95	18.63%
	种植园用地	10226.18	10.90%
	林地	30548.96	32.57%
	其他农用地	8374.62	8.93%
	小计	66620.71	71.03%
建设用地	城乡建设用地	14981.84	15.97%
	其他建设用地	3941.18	4.20%
	小计	18923.02	20.18%
陆域自然保留用地	水域	7259.48	7.74%
	自然保留地	989.42	1.05%
	小计	8248.90	8.79%
总面积		93792.63	100.00%

3. 历年用地报批情况

根据德清县 2022-2024 年度用地报批情况，三年用地报批量分别为 325.56 公顷、351.65 公顷和 338.94 公顷，平均为 338.72 公顷(5081 亩)，其中三年报批量最大的是高新区，占 30.09%；其次是莫干山镇，占 13.62%；再次为新市镇、钟管镇和舞阳街道，占比分别为 12.45%、9.27%和 7.57%；其他镇(街)在 1%-6% 左右。

表 2 德清县近三年用地报批情况统计表

单位：公顷

镇街(平台)	2022	2023	2024	三年平均	占比
武康街道	10.12	14.96	7.6	10.89	3.22%
舞阳街道	4.41	29.42	43.06	25.63	7.57%
阜溪街道	11.69	2.42	36.39	16.83	4.97%
下渚湖街道	1.83	22.73	33.74	19.43	5.74%
康乾街道	0.38	2.18	3.89	2.15	0.63%
乾元镇	1.82	2.19	5.58	3.20	0.94%
新市镇	67.71	30.15	28.70	42.19	12.45%
洛舍镇	5.02	14.22	1.90	7.05	2.08%
钟管镇	42.13	31.72	20.33	31.39	9.27%
雷甸镇	4.93	0.74	7.43	4.37	1.29%
禹越镇	16.87	15.98	8.09	13.65	4.03%
新安镇	9.63	26.68	5.44	13.92	4.11%
莫干山镇	69.13	63.78	5.44	46.12	13.62%
高新区	79.89	94.48	131.35	101.91	30.09%
合计	325.56	351.65	338.94	338.72	100.00%

(二)编制依据

1、法规及政策文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正)；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》(修订版)；

(3) 《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(实行)〉》(自然资办发〔2020〕51号)；

(4) 自然资源部《土地征收成片开发标准》(自然资规〔2023〕7号)；

(5) 《浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法》(浙自然资规〔2024〕5号)；

(6) 《德清县人民政府关于调整德清县征地补偿安置政策及加强征地管理的通知》(德政发〔2020〕18号)；

(7) 《德清县人民政府关于重新公布德清县征地补偿安置政策及加强征地管理的通知》(德政发〔2023〕27号)；

(8) 其他有关法规、政策依据。

2、相关规划计划

(1) 《德清县人民政府关于印发德清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》(德政发〔2021〕9号)；

(2) 《德清县2023年国民经济和社会发展规划执行情况报告与2024年国民经济和社会发展规划》；

(3) 《德清县国土空间总体规划(2021-2035年)》；

(4) 规划“一张图”；

(5) 相关详细规划。

3、已有相关调查成果

(1) 三调2023年变更数据；

(2) 历年农转用报批数据；

(3) 历年供地发证数据。

(三)土地节约集约利用水平

近五年来，德清坚持开源节流并重，走节约集约发展之路，积极探索实践节约集约利用资源，推动有限的土地资源释放更大的产出，进一步激活要素活力，构建出自然资源节约集约利用管理的新格局。

1.土地集约利用总体水平及其变化情况

2015 年以来，德清县经济持续快速增长，土地要素支撑经济增长的效率不断提升，规上工业亩均税收累计提高 17.9 个百分点，亩均增加值累计提高 37.3 个百分点；开展“低小散”企业整治，关停一批、整合一批、提升一批，共完成整治企业 1014 家；盘活利用低效工业企业厂房建设小微企业园区，安排专款补助资金，已建成小微企业园 13 个，实现产值 109.5 亿元。

2.存量土地供应及其变化情况

2024年，全县盘活存量土地2315亩，实施低效用地再开发1517亩。2016年以来，德清县供应土地总面积（不含单独选址）为56020亩，其中存量土地供应为18029亩，存量土地供应比例平均为32.18%。特别2018年以来存量土地供应比例不断上升，存量土地占比的上升意味着对增量的依赖减小，一定程度上说明德清县土地集约利用水平呈不断上升的态势。

3.批而未供土地及其处置情况

2024年，全县消化批而未供土地3332亩。截止2024年底，德清县共有批而未供土地面积6982亩。近五年供地率达85%，高于浙江省自然资源厅关于近五年土地供应率不低于70%的规定。全县目前无闲置土地。

4.各类开发区土地利用效率情况

德清县现有湖州莫干山高新技术产业开发区(国家级)和德清经济开发区(省级)两个开发区。根据2024年度开发区土地集约利用评价初步结果，两个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。

二、成片开发土地利用情况

根据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》（浙自然资规〔2024〕5号）文件要求，本次成片开发方案编制范围主要为德清县中心城区及下辖各镇近两年重点开发区域。

（一）土地开发利用状况

本次上报《方案》总面积73.42公顷，涉及15个开发片区（其中新增2025年土地征收成片开发片区8个，调整原已批准土地征收成片开发片区7个<全部调出2个>），参与统计13个开发片区，其中国有土地10.0974公顷，集体土地63.3226公顷，

土地产权明晰，界址清楚。

根据 2023 年度土地利用变更调查数据，片区中，农用地面积 55.2071 公顷，占比 75.19%(其中耕地 22.7126 公顷，占总面积的 30.94%)；建设用地面积 16.5434 公顷，占比 22.53%；未利用地面积 1.6695 公顷，占比 2.27%。

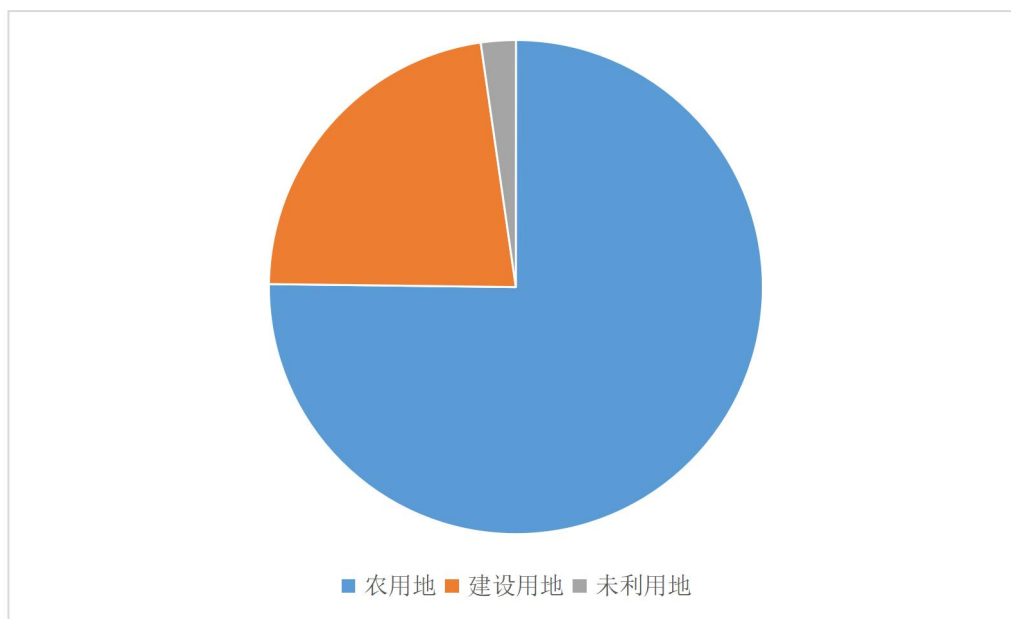


图 1 项目区土地利用现状地类构成图

从权属性质分析，各片区内国有土地面积 10.0974 公顷，占土地总面积的 13.75%；农村集体土地 63.3226 公顷，占土地总面积的 86.25%。

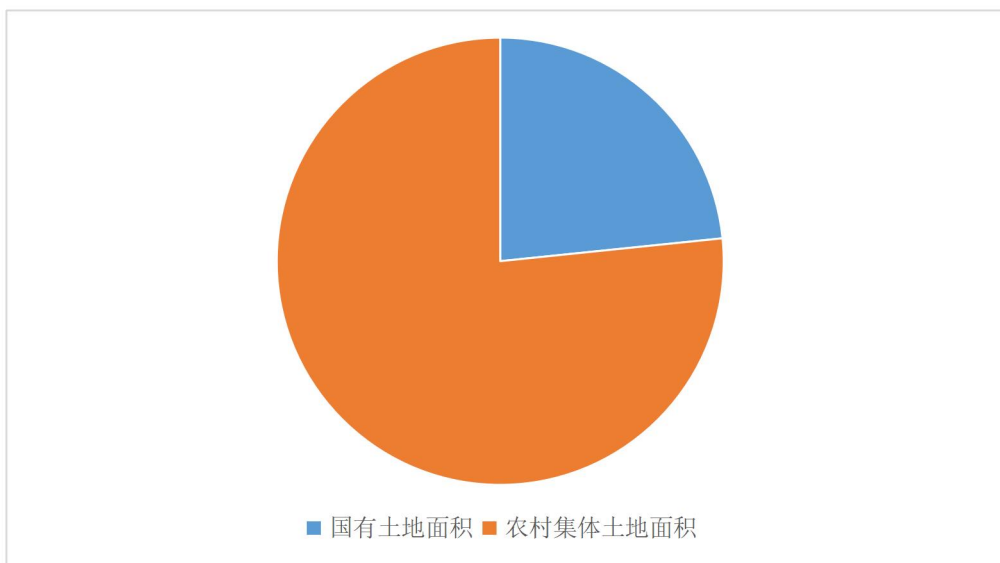


图 2 项目区土地权属情况图

从建设状况分析，各片区内已建成区域面积 1.0396 公顷，占土地总面积的 1.42%；规划拟建设区面积 72.3804 公顷，占土地总面积的 98.58%。

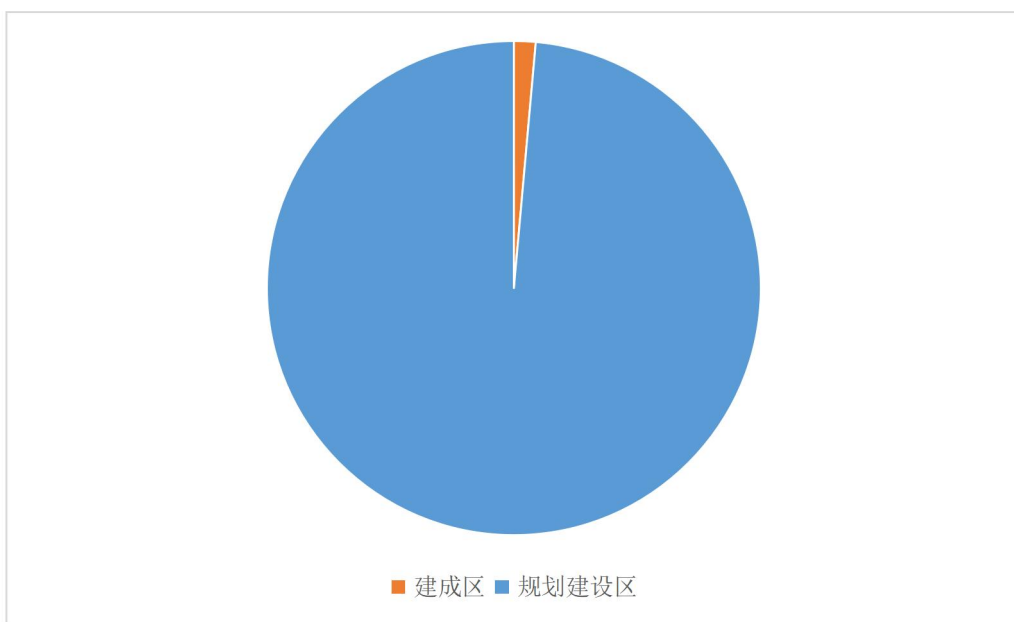


图 3 项目区土地建设情况图

《方案》拟申请征收集体土地 56.1219 公顷，涉及 6 个镇（街道）的 10 个村（社区）。

(二)用地规划情况

1. 土地用途

本《方案》拟实施 27 个项目，主要用途为工矿用地，商业服务业用地、居住用地、绿地与开敞空间用地等。通过成片开发进一步完善公共基础设施建设，提升公共服务能力，改善城市生态系统等。

依据合法有效的详细规划，该方案规划总用地面积 73.4200 公顷，其中规划居住用地面积 24.0379 公顷，占比 32.74%，商业服务业用地面积 0.8581 公顷，占比 1.17%，工矿用地面积 21.9456 公顷，占比 29.89%，交通运输用地面积 10.4524 公顷，占比 14.24%，绿地与开敞空间用地面积 16.1260 公顷，占比 21.96%。

2. 公益性用地情况

本《方案》内公益性用地包括交通等基础设施用地，以及防护绿化用地等其他公益性用地。公益性用地总面积 26.5785 公顷，占成片开发总面积的 36.20%。所有片区均符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）/《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》的通知》（浙自然资规〔2024〕5 号）等有关公益性要求。

3. “三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求符合情况

本方案涉及 15 个开发片区（其中 2 个片区为全部调出），参与统计 13 个开发片区，土地征收成片开发范围全部位于《德清

县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇建设用地范围内城镇开发边界内。

本方案片区均不涉及占用永久基本农田，不涉及占用生态保护红线、各级各类自然保护地、饮用水域保护区和重点公益林。区域内未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区；未发现有重要工业价值的矿产资源，没有压覆现有矿山和已经探明的矿产资源。

(三)效益评估

1. 土地利用效益

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，促进空间格局优化。通过成片开发，整合归并片区内零星图斑，进一步优化了我县中心城区和各镇的城镇布局，遏制了城镇无序蔓延扩张，有助于优化国土空间格局，提高现有土地利用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变，有利于优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平。

2. 社会经济效益

通过 2022、2023、2024 年度土地征收成片开发方案实施，保障了高新区、经开区等重大产业平台及各镇重点发展区块的用地需求，为今后 2-3 年社会经济发展提供了坚实的用地支撑。特别是随着城南地信小镇、高铁新城等板块的不断成熟和崛起，区位优势不断凸显，区域价值不断提升。短期的土地出让收益、中

期的经济产出效益和长期的带动效应不可估量。

方案的实施将促进区域在经济、文化集聚扩散效应，促进产业集结和高新企业群的形成，通过完善相关公共服务、基础设施、商业商服配套，创造更多就业岗位；同时通过产学联动，加快科研成果转化，进一步推进产业发展，带动区域经济。

另外，本开发方案安排各片区公益性用地比例总体在 25%左右，进一步完善了公共基础设施配套，提升了片区人居环境。同时保障了公益性项目用地需求，有助于公共利益的最大化。

3. 生态环境效益

一是优化生态景观格局，通过规划公共服务配套，营造出绿水相连的优美景观。二是改善农民居住环境，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。三是经成片开发后，片区严格贯彻落实德清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。

三、附表

（一）成片开发方案附表

土地征收成片开发方案片区情况汇总表

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		面积	比例
CP330521-2022-07（调）	德清县钟管镇南舍单元片区 1	钟管镇	工业功能片区	4.0234	0.0889	4.0234	1.0511	26.12
CP330521-2022-13（调）	德清县新安临港产业园片区	新安镇	工业功能片区	0.2383	0.0010	0.2383	0.1985	83.30
CP330521-2022-33（调）	德清县钟管镇南舍单元片区 2	钟管镇	工业功能片区	0.8554	0.1499	0.7534	0.3777	44.15
CP330521-2022-34（调）	德清县钟管镇青墩村片区	钟管镇	工业功能片区	1.1786	0.0000	1.1786	0.3294	27.95
CP330521-2023-03（调）	德清县禹越镇区片区 2	禹越镇	工业功能片区	4.9400	0.0000	0.0252	1.3753	27.84
CP330521-2024-05（调）	德清县钟管镇三墩单元片区	钟管镇	工业功能片区	0.0000	0.0000	0.0000	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		面积	比例
CP330521-2024-24 (调)	德清县智能生态城片区 4	康乾街道	商业功能片区	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.00
CP330521-2025-01	德清县雷甸镇经济开发区片区 1	雷甸镇	居住功能片区	13.6756	11.6170	13.6756	5.6460	41.29
CP330521-2025-02	德清县雷甸镇经济开发区片区 2	雷甸镇	商住功能片区	10.3537	7.1880	10.3537	4.5077	43.54
CP330521-2025-03	德清县雷甸镇黄婆单元片区	雷甸镇	工业功能片区	4.3951	0.6698	0.9875	1.0995	25.02
CP330521-2025-04	德清县雷甸镇产业新城片区	雷甸镇	工业功能片区	1.3942	0.0000	0.4740	0.8146	58.43
CP330521-2025-05	德清县莫干山镇莫干山单元片区	莫干山镇	商业功能片区	0.1239	0.0000	0.0741	0.0498	40.19
CP330521-2025-06	德清县莫干山镇裸心生态村片区	莫干山镇	商业功能片区	1.2389	0.0000	0.5357	0.5136	41.46
CP330521-2025-07	德清县武康街道城西单元片区	武康街道	商住功能片区	17.3629	2.9485	10.1624	7.1419	41.13
CP330521-2025-08	德清县钟管镇南舍工业园片区	钟管镇	工业功能片区	13.6400	0.0495	13.6400	3.4734	25.46
合计	/	/	/	73.4200	22.7126	56.1219	26.5785	36.20

四、附图

德清县2025年土地征收成片开发方案片区位置示意图

