

湖州市 2025 年土地征收成片 开发方案

编制单位：湖州市人民政府

编制时间：2025 年 4 月

目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 一、背景与区域概况 | 1 |
| (一) 区域概况 | 1 |
| (二) 编制依据 | 3 |
| (三) 土地节约集约利用水平 | 5 |
| (四) 成片开发的必要性 | 7 |
| 二、成片开发土地利用情况 | 8 |
| (一) 土地开发利用状况 | 8 |
| (二) 用地规划情况 | 10 |
| 三、已批准方案实施情况 | 15 |
| 四、调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况 | 19 |
| 五、意见征询情况 | 20 |
| 六、拟征收实施计划 | 21 |
| 七、保障措施 | 21 |
| (一) 拟征收土地与被征地农民权益保障 | 21 |
| (二) 保障措施 | 23 |
| 八、附件 | 24 |

按照《中华人民共和国土地管理法》《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）等法律法规的相关规定，依据《湖州市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》《湖州市国土空间总体规划（2021—2035年）》，湖州市人民政府组织编制了《湖州市2025年土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。《方案》内容如下：

一、背景与区域概况

（一）区域概况

1. 社会经济发展总体情况

湖州市地处浙江省北部，浙苏皖三省交汇处，东邻嘉兴，南接杭州，西依天目山，北濒太湖，与无锡、苏州隔湖相望。湖州市对外交通发达，有南北走向的104国道、杭宁高速公路、宣杭铁路和东西走向的318国道、“东方小莱茵河”的长湖申航道、申苏浙皖高速公路、申嘉湖杭高速公路、宁杭客运专线、沪苏湖城际铁路，具有先天性的地理区位优势。

湖州市现辖德清、长兴、安吉三县和吴兴、南浔两区。2024年全年实现地区生产总值（GDP）4213.4亿元，按可比价格计算同比增长5.8%，增速分别高于全国、全省0.8、0.3个百分点。分产业看，第一产业增加值177.1亿元，增长4.3%；第二产业增

加值 1977.8 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 2058.6 亿元，增长 4.8%。全市全体居民人均可支配收入 67290 元，同比名义增长 5.2%。其中，城镇居民人均可支配收入 77551 元，增长 4.2%；农村居民人均可支配收入 50797 元，增长 7%。城乡居民收入倍差为 1.53:1，比上年缩小 0.04 个百分点。

2. 土地利用状况（湖州市区）

根据 2023 年变更调查数据，湖州市区土地面积 156497.0260 公顷。其中，农用地 102790.0521 公顷，占全部土地的 65.68%。建设用地 39628.6747 公顷，占全部土地的 25.32%。未利用地 14078.2992 公顷，占全部土地的 9.00%。

农用地：耕地、园地、林地和其他农用地分别为 32180.9362 公顷、11858.3513 公顷、29987.9331 公顷，28762.8315 公顷。其中耕地中水田和旱地分别为 25770.3479 公顷和 4577.0251 公顷。

建设用地：城乡建设用地和其他建设用地分别为 32940.2431 公顷和 6688.4316 公顷。

未利用地：河流水面和其他未利用地分别为 13847.1567 公顷和 231.1426 公顷。

表 1 湖州市区土地利用现状统计表（2023 年）

单位：公顷/%

| 地类 | | 面积 | 占比 |
|-----|----|------------|-------|
| 农用地 | 耕地 | 32180.9362 | 20.56 |
| | 园地 | 11858.3513 | 7.58 |

| 地类 | | 面积 | 占比 |
|----------|--------|-------------|--------|
| | 林地 | 29987.9331 | 19.16 |
| | 其他农用地 | 28762.8315 | 18.38 |
| | 小计 | 102790.0521 | 65.68 |
| 建设用 地 | 城乡建设用地 | 32940.2431 | 21.05 |
| | 其他建设用地 | 6688.4316 | 4.27 |
| | 小计 | 39628.6747 | 25.32 |
| 未利用 地 | 河流水面 | 13847.1567 | 8.85 |
| | 其他未利用地 | 231.1426 | 0.15 |
| | 小计 | 14078.2992 | 9.00 |
| 总面积 | | 156497.0260 | 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) 《中华人民共和国湿地保护法》；
- (4) 《中华人民共和国森林法》（修订版）；
- (5) 《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号）；
- (6) 《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号）；
- (7) 《自然资源部办公厅关于依据“三区三线”划定成果报

批建设项目用地用海有关事宜的函》（自然资办函〔2022〕2080号）；

（8）《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）；

（9）《湖州市人民政府关于调整完善湖州市区征地补偿安置政策和加强征地管理工作的通知》（湖政发〔2021〕5号）；

（10）《湖州市自然资源和规划局关于重新公布湖州市区征地区片综合地价补偿标准的通知》（湖自然资规发〔2023〕54号）

（11）其他有关法规、政策依据。

2、相关规划计划

（1）《湖州市人民政府办公室关于印发湖州市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的通知》（湖政发〔2021〕6号）；

（2）《湖州市 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况报告与 2025 年国民经济和社会发展规划》；

（3）《南浔区 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况报告与 2025 年国民经济和社会发展规划》；

（4）《吴兴区 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况报告与 2025 年国民经济和社会发展规划》；

（5）《湖州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；

（6）规划“一张图”；

(7) 相关控制性详细规划。

3、已有相关调查成果

- (1) 吴兴区、南浔区 2023 年度变更调查成果；
- (2) 吴兴区、南浔区历年农转用报批数据；
- (3) 吴兴区、南浔区历年供地数据；
- (4) 吴兴区、南浔区不动产登记发证数据。

(三) 土地节约集约利用水平

近年来，湖州市积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，始终坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，把节约集约用地工作牢牢抓在手上、落在实处，通过实施“五未”土地处置、全域土地综合整治与生态修复、宅基地有偿退出、城中村改造等品牌工程，全方位谋划布局土地节约集约利用工作，取得了明显成效。

1.土地集约利用总体水平及其变化情况

湖州市区土地节约集约利用水平总体较好，批而未供和闲置土地规模较少，并有逐年下降趋势。湖州市区 2024 年消化批而未供 729.4666 公顷；闲置土地处置 32.6667 公顷；完成盘活存量土地 338.0000 公顷；城镇低效用地再开发 188.5333 公顷；自 2017 年 11 月湖州市开展“五未”土地处置专项行动以来，取得了明显成效。

近几年来，随着工业经济的快速发展，工业用地需求与供给的矛盾日益显现。部分工业企业存在闲置、低效利用土地现象，

造成土地利用水平低下，土地节约集约利用水平不高。为了进一步加强土地供后监管，盘活存量建设用地，提高土地节约集约利用水平，促进湖州市生态工业快速、健康发展，湖州市根据《中华人民共和国土地管理法》、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）、《浙江省人民政府关于实施“空间换地”深化节约集约用地的意见》（浙政发〔2014〕6号）、《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》（浙政发〔2014〕20号）等有关法律法规、政策文件规定，湖州市开展了低效用地清零行动。通过近几年的有效处置，湖州市土地节约集约利用水平持续向好。

2.批而未供土地及其处置情况

湖州市吴兴区2024年消化批而未供234.7333公顷，闲置土地处置18.2000公顷，完成盘活存量土地123.2000公顷，城镇低效用地再开发81.9333公顷。南太湖新区2024年消化批而未供土地198.0000公顷，闲置土地处置1.8667公顷，完成盘活存量土地62.0000公顷，城镇低效用地再开发9.9333公顷。南浔区2024年消化批而未供土地296.7333公顷，闲置土地处置12.6000公顷，完成盘活存量建设用地152.8000公顷，城镇低效用地再开发96.6667公顷。详细见下表：

单位：公顷

| 区县 | 消化批而未供 | 闲置土地处置 | 盘活存量 | 低效用地再开发 |
|-----|----------|---------|----------|---------|
| 吴兴区 | 234.7333 | 18.2000 | 123.2000 | 81.9333 |

| | | | | |
|-------|----------|---------|----------|---------|
| 南太湖新区 | 198.0000 | 1.8667 | 62.0000 | 9.9333 |
| 南浔区 | 296.7333 | 12.6000 | 152.8000 | 96.6667 |

3. 各类开发区土地利用效率情况

湖州市中心城区现有湖州经济技术开发区（国家级）、浙江吴兴经济开发区（省级）和浙江南浔经济开发区（省级）三个开发区。根据 2024 年度开发区土地集约利用评价结果，三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。

（四）成片开发的必要性

在实现国民经济和社会发展规划方面，结合《湖州市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要》及年度计划，有利于保障相关项目的征地需求。

土地征收成片开发符合湖州市国民经济和社会发展规划，已纳入湖州市国民经济和社会发展规划年度计划。主要建设项目是吴兴区物流园商业综合体（经开）、南太湖新区环渚市北片区、南浔区南浔共同富裕实践区绿色制造产业园项目等 71 个项目，多方面促进湖州的社会、经济建设发展；在实施城市国土空间规划方面，通过成片开发方案的提出，结合相关规划，对片区内国土空间分区分类进行布局，有利于保障后续规划实施，进一步落实城

市人口分布、经济布局，国土利用等内容；在满足城市开发需求方面，通过成片开发方案的提出，有利于推动产城融合，充分发挥集聚优势，提升城市空间利用效率；成片开发经过规划、建设后投入运行并发挥功能，有助于提高人均收入水平，改善居民生活水平；增加地方的财政收入，促进社会稳定、和谐发展。

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》的通知（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湖州市中心城区近1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674.0936公顷，涉及71个开发片区（其中新增2025年土地征收成片开发片区67个，调整原已批准土地征收成片开发片区4个<全部调出1个>），参与统计70个开发片区，其中国有土地344.5215公顷，集体土地329.5721公顷，土地产权明晰，界址清楚。另有备案仅调整实施进度安排的片区43个。

根据2023年度土地利用变更调查数据，片区中，农用地面积249.6207公顷，占比37.03%（其中耕地117.7376公顷，占总面积的17.47%）；建设用地面积411.7988公顷，占比61.09%；未利用地面积12.6741公顷，占比1.88%。

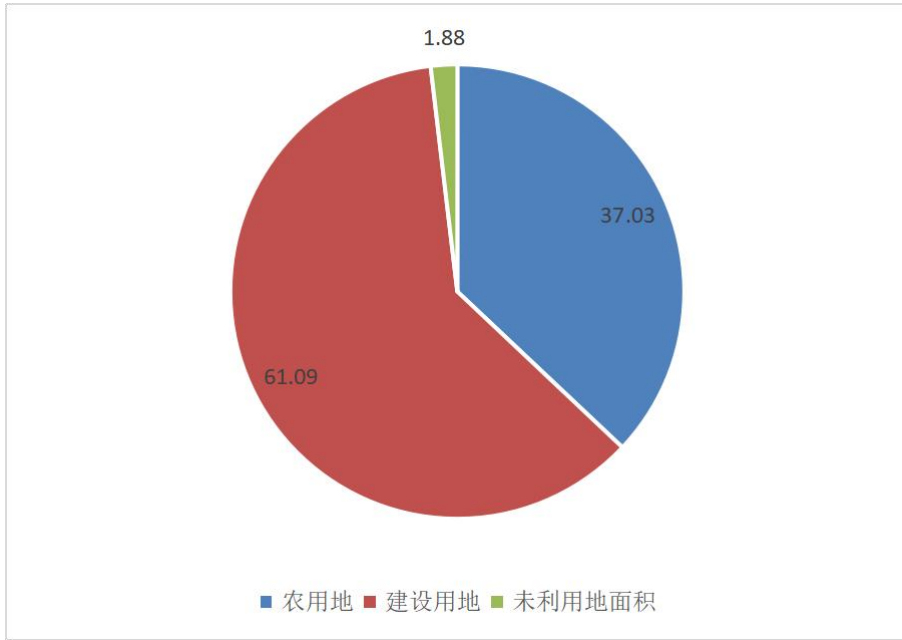


图 1 项目区土地利用现状地类构成图

从权属性质分析，各片区内国有土地面积 344.5215 公顷，占土地总面积的 51.11%；农村集体土地 329.5721 公顷，占土地总面积 48.89%。

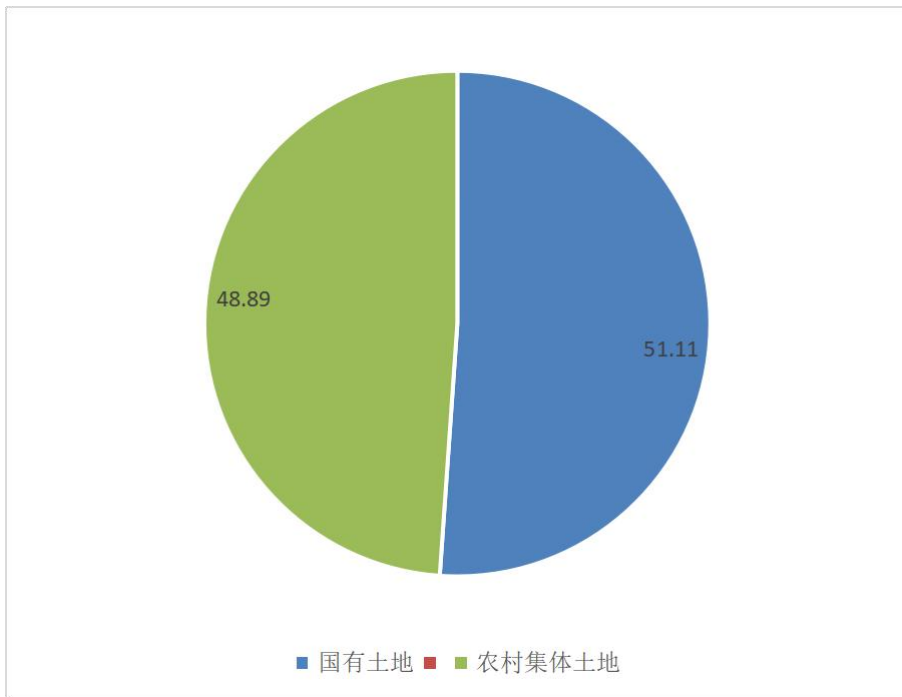


图 2 项目区土地权属情况图

从建设状况分析，各片区内已建成区域面积 192.2600 公顷，占土地总面积的 28.52%；在建区面积 53.9831 公顷，占土地总面积的 8.01%；规划拟建设区面积 427.8505 公顷，占土地总面积的 63.47%。

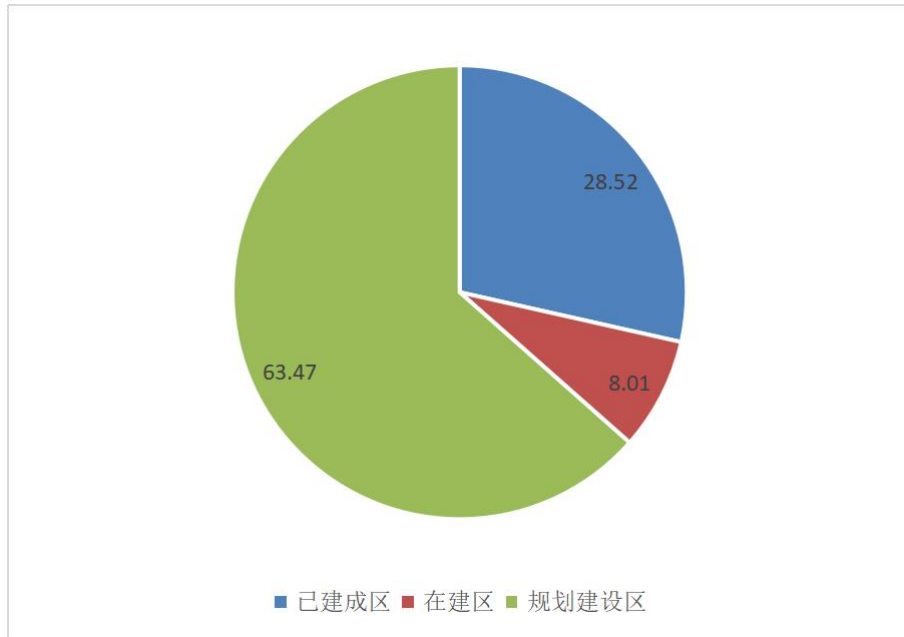


图 3 项目区土地建设情况图

《方案》拟申请征收集体土地 268.2132 公顷。涉及 14 个乡镇）59 个村（社区）。

（二）用地规划情况

1. 土地用途

本《方案》拟实施 155 个项目，主要用途为工业用地、商业用地、居住用地等。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 674.0936 公顷，其中规划居住用地面积 177.3674 公顷，占比 26.31%，公

共管理与公共服务用地面积 45.1543 公顷，占比 6.70%，商业服务业用地面积 88.3540 公顷，占比 13.12%，工矿用地面积 107.3462 公顷，占比 15.92%，仓储用地面积 3.5079 公顷，占比 0.52%，交通运输用地面积 148.0011 公顷，占比 21.96%，公共设施用地面积 4.5982 公顷，占比 0.68%，绿地与开敞空间用地面积 86.4053 公顷，占比 12.82%，特殊用地 1.7730 公顷，占比 0.26%，陆地水域 11.5082 公顷，占比 1.71%。

2.公益性用地情况

本《方案》内公益性用地包括交通、停车场等基础设施用地，学校、公园等公共服务设施用地，以及社会福利用地等其他公益性用地。公益性用地总面积 297.4396 公顷，占成片开发总面积的 44.12%。其中 48 个片区符合《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，22 个片区未达到公益性比例要求。详细见下表：

单位：公顷、%

| 序号 | 开发片区编号 | 功能定位和主要用途 | 土地总面积 | 公益性用地面积 | 公益性用地比例 | 公益性用地占比是否达标 | 未达到原因 |
|----|------------------|-----------|--------|---------|---------|-------------|---|
| 1 | CP330500-2025-09 | 商业用地 | 1.7337 | 0.051 | 2.94 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 2 | CP330502-2025-20 | 工业用地 | 3.3850 | 0.1944 | 5.74 | 否 | 因周边已纳入成片开发范围，避免重叠，与公益性用地占比较高的相邻片区不能划为同一个片区，导致公益性占比达不到 25% |
| 3 | CP330502-2025-24 | 工业用地 | 2.4831 | 0.5373 | 21.64 | 否 | 因城镇开发边界不相连，与公益性用地占比较高的相邻片区不能划为同一个片区，导致公益性占比达 |

| 序号 | 开发片区编号 | 功能定位和主要用途 | 土地总面积 | 公益性用地面积 | 公益性用地比例 | 公益性用地占比是否达标 | 未达到原因 |
|----|------------------|-----------|---------|---------|---------|-------------|---|
| | | | | | | | 不到 25%。 |
| 4 | CP330502-2025-42 | 商业用地 | 1.1152 | 0.1680 | 15.06 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 5 | CP330502-2025-44 | 工业用地 | 11.1066 | 0 | 0.00 | 否 | 因城镇开发边界不相连，与公益性用地占比较高的相邻片区不能划为同一个片区，导致公益性占比达不到 25%。 |
| 6 | CP330502-2025-47 | 商业用地 | 0.7992 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 7 | CP330502-2025-48 | 商业用地 | 0.7736 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 8 | CP330502-2025-49 | 商业用地 | 0.7685 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 9 | CP330502-2025-50 | 商业用地 | 0.1093 | 0.0083 | 7.59 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 10 | CP330502-2025-51 | 商业用地 | 0.0575 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 11 | CP330502-2025-52 | 商业用地 | 0.0388 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 12 | CP330502-2025-53 | 商业用地 | 0.0214 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 13 | CP330502-2025-54 | 商业用地 | 0.0200 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 14 | CP330502-2025-55 | 商业用地 | 0.0175 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 15 | CP330502-2025-56 | 商业用地 | 0.0145 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 16 | CP330502-2025-57 | 商业用地 | 0.0134 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 17 | CP330502-2025-58 | 商业用地 | 0.0112 | 0 | 0.00 | 否 | 为城镇开发边界外乡村振兴片区，周边无公益性用地，导致公益性占比达不到 40%。 |
| 18 | CP330503-2025-04 | 综合功能片区 | 17.5113 | 5.7787 | 33.00 | 否 | 因周边已纳入成片开发范围，避免重叠，与公益性用地占比较高的相邻片区不能划为同一个片区，导致公益性占比达不到 40% |
| 19 | CP330503-2025-05 | 综合功能片区 | 8.8518 | 2.5453 | 28.75 | 否 | 因周边已纳入成片开发范围，避免重叠，与公益性用地占比较高的相邻片区不能划为同一个片区，导致公益性占比达不到 40% |
| 20 | CP330503-2025 | 工业功能片 | 0.8178 | 0 | 0.00 | 否 | 因周边已纳入成片开发范围，避免 |

| 序号 | 开发片区编号 | 功能定位和主要用途 | 土地总面积 | 公益性用地面积 | 公益性用地比例 | 公益性用地占比是否达标 | 未达到原因 |
|----|------------------|-----------|--------|---------|---------|-------------|---|
| | -06 | 区 | | | | | 重叠,与公益性用地占比较高的相邻片区不能划为同一个片区,导致公益性占比达不到 25% |
| 21 | CP330503-2025-07 | 工业功能片区 | 0.7018 | 0 | 0.00 | 否 | 因周边已纳入成片开发范围,避免重叠,与公益性用地占比较高的相邻片区不能划为同一个片区,导致公益性占比达不到 25% |
| 22 | CP330503-2025-08 | 工业功能片区 | 1.1392 | 0 | 0.00 | 否 | 因周边已纳入成片开发范围,避免重叠,与公益性用地占比较高的相邻片区不能划为同一个片区,导致公益性占比达不到 25% |

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 71 个开发片区（其中 1 个片区为全部调出），参与统计 70 个开发片区，土地征收成片开发范围全部位于《湖州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》确定的城镇建设用地范围内；其中 CP330502-2025-14、CP330500-2025-01、CP330502-2023-48（调）、CP330503-2025-01、CP330503-2021-10（调）等 48 个片区均位于城镇开发边界内；CP330502-2025-18、CP330500-2025-09 等 22 个片区涉及位于城镇开发边界外的城镇建设用地范围面积 20.5680 公顷，均已纳入规划“一张图”。详见附件：开发片区选址情况表。

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。

4.效益分析

(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，进一步优化了我市中心城区的城镇布局，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

由于片区开发建设的资金需求量巨大，资金平衡影响因素较多，需要制定合理计划，以实现项目实施过程及最终的资金平衡。片区综合开发成本主要包括征地费用、前期工程费及其他费用等。前期开发成本按照以往项目经验约需投资 45 万元/亩，本次成片开发方案在建及规划建设区为 7227.50 亩，预计本方案成片开发成本约 32.5237 亿元（未计算地上附着物、青苗补偿）。

根据项目特点，公益性用地采用划拨方式供应，不计收益；本次成片开发方案经营性项目（工矿仓储用地约 1662.81 亩，商服用地 1326.48 亩，住宅用地 2660.51 亩），按照湖州市中心城区近两年各类型项目出让价格，取中位数可得（工矿仓储用地约 40 万元/亩，商服用地 240 万元/亩，住宅用地 750 万元/亩），预

期出让收入约 238.0251 亿元。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，能获得出让余额 205.5013 亿元，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。

通过土地征收成片开发方案实施，保障了南太湖新区、吴兴区、南浔区等重大产业平台及各镇（街道）重点发展区块的用地需求，为今后社会经济发展提供了坚实的用地支撑。特别是随着南太湖新区、吴兴区、南浔区不断成熟和崛起，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，促进产业集聚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；同时通过产学研联动，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，本开发方案安排公益性用地比例总体在 44.12%，进一步完善了公共基础设施配套，进而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

本方案主要布置防护绿地为主，其主要生态效益表现在以下几个方面：一是防护绿地的物理阻挡作用，防护绿地可以降低风速，减弱强风及强风所夹带的沙、尘等对城市的侵袭；二是防护绿地的植物根系对土壤的拉结和地被植物对土壤的覆盖可防止

径流，起到固沙保土、防止水土流失的作用；三是通过植物枝叶的光合作用、吸附作用、遮蔽作用等可吸收、降低大气中的二氧化碳、有毒有害气体，吸滞烟尘，降低噪声，净化水体，净化土壤，杀灭病菌，降温保温，发挥卫生防护作用；四是防护绿地通过艺术性的营造，还可美化城市。

三、已批准方案实施情况

1.批准基本信息

湖州市 2021 年土地征收成片开发方案经浙江省人民政府批准(批准文号:浙土成片[2022]10号、批复时间:2022年4月24日),批准的成片开发方案片区数量为 139 个,成片开发片区总规模 4282.0679 公顷,拟征收集体土地面积 2301.4915 公顷。

湖州市 2022 年土地征收成片开发方案经浙江省人民政府批准(批准文号:浙土成片[2022]13号、批复时间:2022年7月28日),批准的成片开发方案片区数量为 20 个,成片开发片区总规模 114.5051 公顷,拟征收集体土地面积 45.0822 公顷。

湖州市 2022 年第 2 批土地征收成片开发方案经浙江省人民政府批准(批准文号:浙土成片[2022]29号、批复时间:2023年4月10日),批准的成片开发方案片区数量为 37 个,成片开发片区总规模 315.7806 公顷,拟征收集体土地面积 179.7396 公顷。

湖州市 2023 年土地征收成片开发方案经浙江省人民政府批准(批准文号:浙土成片[2023]4号、批复时间:2023年7月16日),

批准的成片开发方案片区数量为 30 个，成片开发片区总规模 737.2654 公顷，拟征收集体土地面积 407.5134 公顷。

湖州市 2023 年第 2 批土地征收成片开发方案经浙江省人民政府批准(批准文号:浙土成片[2023]14 号、批复时间:2023 年 12 月 22 日)，批准的成片开发方案片区数量为 46 个，成片开发片区总规模 355.4207 公顷，拟征收集体土地面积 286.1352 公顷。

湖州市 2024 年土地征收成片开发方案经浙江省人民政府批准(批准文号:浙土成片[2024]4 号、批复时间:2024 年 10 月 14 日)，批准的成片开发方案片区数量为 55 个，成片开发片区总规模 379.3030 公顷，拟征收集体土地面积 170.3102 公顷，其中调整 27 个已批准片区，调整片区总面积 202.4313 公顷。

2.实施情况

湖州市 2021 年土地征收成片开发方案（调整后）批准 117 个片区共涉及拟征收面积 2054.8265 公顷，其中 2021 年计划征收片区 87 个，面积 1632.6535 公顷，已完成片区实施 87 个，征收面积 1194.9710 公顷，片区实施完成率 100%，已实施征地完成率 73.19%，2022 年计划征收片区 30 个，面积 422.1730 公顷，已完成片区实施 30 个，征收面积 357.8075 公顷，片区实施完成率 100%，已实施征地完成率 84.75%。

湖州市 2022 年土地征收成片开发方案（调整后）批准 12 个片区共涉及拟征收面积 16.9051 公顷，其中 2022 年计划征收片区 9 个，面积 10.1822 公顷，已完成片区实施 9 个，征收面积 7.8316

公顷，片区实施完成率 100%，已实施征地完成率 76.91%，2026 年计划征收片区 3 个，面积 6.7229 公顷，已完成片区实施 3 个，征收面积 1.1661 公顷，片区实施完成率 60%，已实施征地完成率 17.35%。

湖州市 2022 年第 2 批土地征收成片开发方案（调整后）批准 34 个片区共涉及拟征收面积 171.3426 公顷，其中 2022 年计划征收片区 22 个，面积 57.8843 公顷，已完成片区实施 22 个，征收面积 54.9354 公顷，片区实施完成率 100%，已实施征地完成率 94.91%，2026 年计划征收片区 12 个，面积 113.4583 公顷，已完成片区实施 7 个，征收面积 29.5081 公顷，片区实施完成率 31.82%，已实施征地完成率 26.01%。

湖州市 2023 年土地征收成片开发方案批准 30 个片区共涉及拟征收面积 407.5134 公顷，其中 2023 年计划征收片区 30 个，面积 407.5134 公顷，已完成片区实施 22 个，征收面积 206.0558 公顷，片区实施完成率 73.33%，已实施征地完成率 50.56%。

湖州市 2023 年第 2 批土地征收成片开发方案批准 46 个片区共涉及拟征收面积 286.1352 公顷，其中 2023 年计划征收片区 46 个，面积 286.1352 公顷，已完成片区实施 30 个，征收面积 134.5539 公顷，片区实施完成率 65.22%，已实施征地完成率 47.02%。

湖州市 2024 年土地征收成片开发方案批准 55 个片区共涉及拟征收面积 170.3102 公顷，其中 2025 年计划征收片区 18 个，面积 80.6593 公顷，已完成片区实施 12 个，征收面积 17.8974 公

顷，片区实施完成率 66.67%，已实施征地完成率 22.19%，2026 年计划征收片区 37 个，面积 89.6509 公顷，已完成片区实施 19 个，征收面积 23.3895 公顷，片区实施完成率 51.35%，已实施征地完成率 26.09%。

详情情况见附表：已批准土地征收成片开发方案年度实施计划执行情况统计表。

其中湖州市 2023 年土地征收成片开发方案 2023 年计划征收、湖州市 2023 年第 2 批土地征收成片开发方案 2023 年计划征收均未达到片区实施执行率 100%，面积实施执行率 70%以上，主要原因为：1、部分片区因规划计划调整项目未落实无法实施。根据要求本次方案将以上方案片区进行调整。

四、调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况

湖州市 2021 年土地征收成片开发方案、湖州市 2023 年第 2 批土地征收成片开发方案、湖州市 2024 年土地征收成片开发方案等方案批准后，因乡镇招商引资项目用地需求及实施计划调整，部分片区未能按原计划实施；为适应地方经济社会发展战略、规划及相关政策变化，并提高成片开发实施率，对已批准成片开发方案片区进行调整十分必要。详细见下表：

| 序号 | 开发片区编号 | 所在乡（镇、街道）或园区名称 | 拟征收农民集体土地面积 | 已实施面积 | 已实施征地完成率 | 调整必要性 |
|----|------------------|----------------|-------------|--------|----------|-----------------|
| 1 | CP330502-2023-48 | 织里镇 | 4.1980 | 0.1464 | 3.49 | 用地需求和实施计划安排发生变化 |
| 2 | CP330502-2024-15 | 八里店镇 | 0.8529 | 0 | 0.00 | 用地需求和实施计划安排发生变化 |

| 序号 | 开发片区编号 | 所在乡（镇、街道）或园区名称 | 拟征收农民集体土地面积 | 已实施面积 | 已实施征地完成率 | 调整必要性 |
|----|------------------|----------------|-------------|---------|----------|-----------------|
| 3 | CP330502-2023-51 | 织里镇 | 6.9282 | 0 | 0.00 | 用地需求和实施计划安排发生变化 |
| 4 | CP330503-2021-10 | 南浔镇 | 29.802 | 29.8020 | 100.00 | 用地需求和实施计划安排发生变化 |

本次上报的《方案》涉及调整原已批准土地征收成片开发片区 4 个（其中 1 个片区未实施且不再实施，全部调出），调整前片区总面积 146.9396 公顷，调整后片区总面积 212.2806 公顷。备案仅调整实施进度安排的片区 43 个，备案前后片区、拟征收范围均不变，备案前拟征收计划 2023 年 295.1290 公顷，已实施 44.3184 公顷，剩余未实施的 250.8106 公顷全部备案到 2027 年征收。

调整后，湖州市 2023 年土地征收成片开发方案其中 2023 年计划征收片区 9 个，面积 232.4211 公顷，已完成片区实施 9 个，征收面积 166.1014 公顷，片区实施完成率 100%，已实施征地完成率 71.47%；湖州市 2023 年第 2 批土地征收成片开发方案其中 2023 年计划征收片区 22 个，面积 154.9723 公顷，已完成片区实施 22 个，征收面积 130.0434 公顷，片区实施完成率 100%，已实施征地完成率 83.91%。调整后均达到片区实施完成率 100%、面积实施完成率 70%以上的标准。

五、意见征询情况

该方案片区内拟征收集体土地涉及八里店镇紫金桥村、杨家

埠街道黄芝山村、东迁街道李家河村等 59 个行政村，权属明晰。各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（街道）、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。同时本方案也已在湖州市自然资源和规划局网站上进行公示。

六、拟征收实施计划

方案拟计划 3 年实施完成，并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。其中第一年计划实施面积 0.1943 公顷，第二年计划实施面积 221.5662 公顷，第三年计划实施面积 46.4527 公顷。

七、保障措施

（一）拟征收土地与被征地农民权益保障

被征地农民权益保障按照《湖州市人民政府关于调整完善湖州市区征地补偿安置政策和加强征地管理工作的通知》（湖政发〔2021〕5 号）文件执行。被征地农民保障主要措施有以下几点：

1.湖州市区被征地农民参加社会保障严格按照《湖州市人民政府关于市区被征地农民参加社会保障实行“人地对应”的实施意见》（湖政发〔2018〕25 号）要求抓好落实。

2.湖州市区实行被征地农民保障全部纳入基本生活保障制

度以来，经省级以上政府批准征收集体所有耕地和其他农用地的，确定为被征地农民保障范围。

3.在征收土地公告发布时家庭中年满16周岁的被征地农民，参保对象按照持有被征收的耕地及其他农用地合法权源资料、且在办理征地手续时仍为该村集体经济组织成员核定。机关事业单位正式在编人员，已办理职工基本养老保险退休手续并按月领取基本养老金待遇的人员，不作为被征地农民参保对象。

4.以省级以上政府批准征收耕地及其他农用地的数量为基数，以行政村或村民小组为单位核定，将行政村或村民小组上年度末土地变更调查或村统计年报核定的耕地及其他农用地数量和集体经济组织成员且未参加过征地保障的人口比，作为核定参保指标的基本参数，合理确定应参保人数。

5.个人保障缴费标准。征收集体土地年满16周岁的被征地安置人员全部实行基本养老保险制度。16周岁以下的被征地安置人员由村集体经济组织一次性发给其应得的土地补偿费和安置补助费，不纳入基本养老保险制度。

6.被征地农民社会保险缴费补贴资金统筹计提。为确保被征地农民社会保险缴费补贴资金制度健康运行，凡出让项目征收集体土地的，市、区政府在征地时要足额筹集社会保险缴费补贴资金8万元/亩，从征地成本中列支；凡划拨项目征收集体土地的，由用地业主足额筹集社会保险缴费补贴资金8万元/亩，并足额列入项目工程概算。

（二）保障措施

《方案》经批准后，在实施征地阶段严格履行征地程序，做好征地补偿安置工作，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的各项措施，包括机制建设、制度完善、资金安排、资源保护、实施监管等。

（1）机制建设

以人民政府为主导，建立自然资源和规划、财政、住建、发改、招商、水利、城投等部门的协调联动机制，彼此衔接，形成合力，在方案实施中统筹安排各类项目并推进实施。建立责任机制，完善征地安置补偿措施，切实保障被征地农民权益。

（2）资金安排

统筹落实各项资金安排，综合考虑成片开发的成本及其投资预算，如土地征收成本（包括征收补偿及相关规费）、基础设施配套建设等，确保相关资金及时如数到账，切实保障被征地农民权益。

根据项目特点，公益性用地采用划拨方式供应，不计收益；经营性项目（如居住用地、商业用地、工矿仓储用地等），按照湖州市近两年各类型项目出让价格，核算预期出让收益，合理安排资金。

（3）资源保护

落实最严格的耕地保护制度，尽量避免占用优质耕地，严禁占用永久基本农田，遵循生态优先、绿色发展，不因成片开发方

案实施对周边环境造成影响，进一步强化节约集约利用，落实重大项目节地评价机制，以最小的资源代价实现最大程度的发展，实现集中、集约、集聚高效有序发展。

(4) 实施监管

按照“源头严防、过程严管、后果严惩”的原则，加强事前事中事后监管，强化对土地征收成片开发方案实施情况以及年度实施计划落实情况的监督检查，严格执行国土空间规划和年度开发计划，凸显刚性，及时纠正工作中出现的问题，确保成片开发方案的可操作性、保质保量完成年度土地征收任务和土地开发计划，切实促进国民经济和社会发展。

八、附件

成片开发方案附图

