

湖州市 2022 年土地征收成片

开发方案

(总体概述)

目 录

一、背景与区域概况.....	1
（一）区域概况.....	1
（二）编制依据.....	2
二、成片开发土地利用情况.....	4
（一）土地开发利用状况.....	4
（二）“三线”管控要求符合情况.....	7
（三）效益评估.....	8
三、已批准方案实施情况.....	9
四、承诺纳入土地征收成片开发的事项.....	9
五、附表.....	10
附表 1 拟申请土地征收成片开发方案基本信息表.....	10
附表 2 土地征收成片开发方案片区情况汇总表.....	11
六、附图.....	15

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。2021 年全区生产总值（GDP）达 3644.9 亿元，同比增长 9.5%。其中，第一产业增加值 148.6 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 1865.0 亿元，增长 10.6%；第三产业增加值 1631.3 亿元，增长 9.0%。三次产业增加值结构调整调整为 4.1：51.2：44.7。按常住人口计算的人均 GDP 为 107534 元，增长 8.2%。

2. 土地利用状况（湖州市区）

根据 2020 年变更调查数据，湖州市区土地面积 156498.9911 公顷。其中，农用地 103388.5308 公顷，占全部土地的 66.06%。建设用地 37514.8565 公顷，占全部土地的 23.97%。未利用地 15595.6038 公顷，占全部土地的 9.97%。

农用地：耕地、园地、林地和其他农用地分别为 25792.6162 公顷、14212.6234 公顷、30667.9437 公顷，32715.3475 公顷。其

中耕地中水田和旱地分别为 21262.3175 公顷和 4530.2987 公顷。

建设用地：城乡建设用地和其他建设用地分别为 15489.1971 公顷和 22025.6594 公顷。

未利用地：河流水面和其他未利用地分别为 13991.3029 公顷和 1604.3009 公顷。

表 1 湖州市区土地利用现状统计表（2020 年）

单位：公顷

地类	面积	占比
农用地	耕地	25792.6162
	园地	14212.6234
	林地	30667.9437
	其他农用地	32715.3475
	小计	103388.5308
建设用地	城乡建设用地	15489.1971
	其他建设用地	22025.6594
	小计	37514.8565
未利用地	河流水面	13991.3029
	其他未利用地	1604.3009
	小计	15595.6038
总面积		156498.9911
		100%

（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）；
- （4）《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)；

(5) 浙江省自然厅关于印发《浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法(试行)》(浙自然资规〔2021〕3号)；

(6) 浙江省自然厅关于印发《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)；

(7) 《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》(浙自然资源厅函[2022]299号)；

(8) 《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)；

(9) 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 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 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况报告与 2022 年国民经济和社会发展规划》；

(3) 经省政府批准的《湖州市城镇开发边界划订方案》；

(4) 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 2020 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。

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（试行）》（浙自然资规〔2021〕3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，共34个片区、486.9595公顷。

（一）土地开发利用状况

1. 总体情况（中心城区）

本次拟开发的34个片区中(大吴兴区21个、南浔区13个)，以工业功能为主导的片区6个（大吴兴区3个、南浔区3个），占17.65%；商住、文旅综合功能及公共服务片区28个（大吴兴区18个、南浔区10个），占比82.35%。

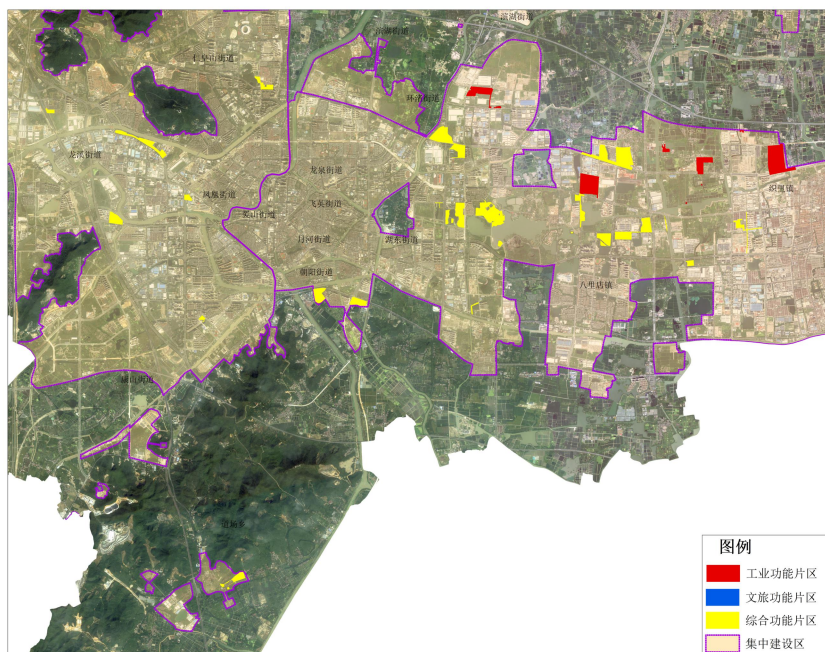


图1 吴兴区土地征收成片开发片区功能类型示意图

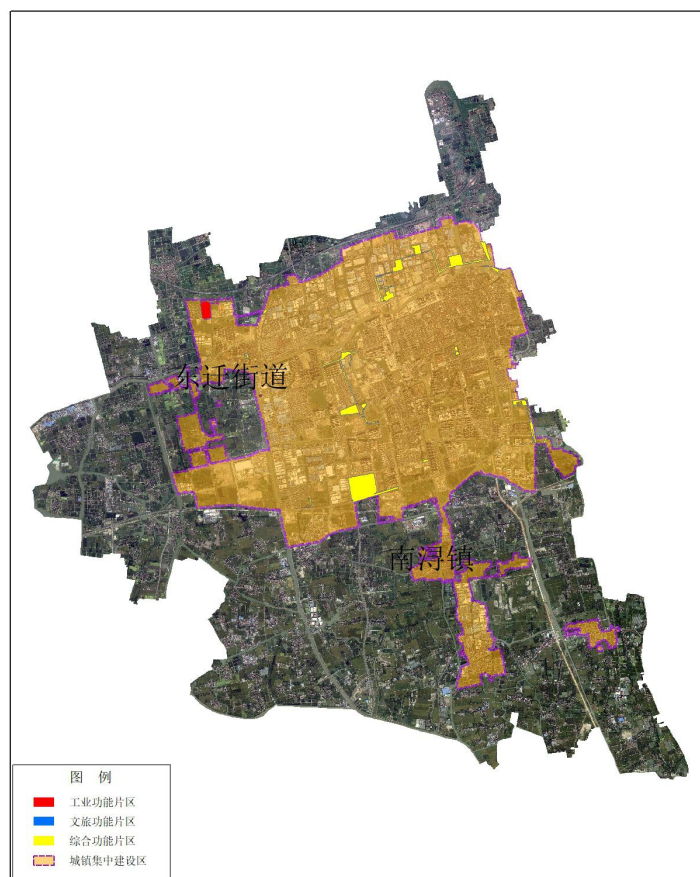


图 2 南浔区土地征收成片开发片区功能类型示意图

本方案安排各片区公益性用地比例总体在 43.51%，以工业功能为主导的片区公益性用地比例在 25%以上，以商业住宅等其他功能为主导的片区公益性用地比例在 40%以上。

2. 土地利用现状

根据 2020 年度土地利用变更调查数据，34 个片区中，农用地面积 223.1169 公顷，占比 45.82%（其中耕地 149.8753 公顷，占总面积的 30.78%）；建设用地面积 228.8203 公顷，占比 46.99%；未利用地面积 35.0223 公顷，占比 7.19%。

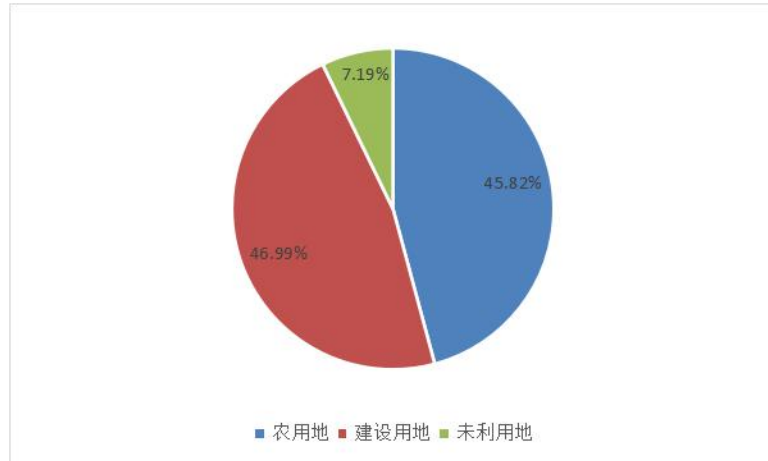


图 3 项目区土地利用现状地类构成图

从权属性质分析，各片区内国有土地面积 156.1416 公顷，占土地总面积的 32.06%；农村集体土地 330.8179 公顷，占土地总面积 67.94%。

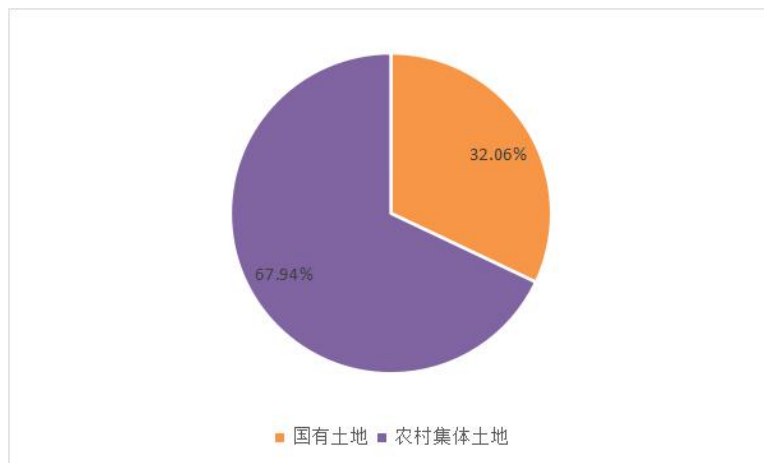


图 4 项目区土地权属情况图

从建设状况分析，各片区内已建成区域面积 126.4739 公顷，占土地总面积的 25.97%；在建区面积 0 公顷，占土地总面积的 0%；规划拟建设区面积 360.4856 公顷，占土地总面积的 74.03%。

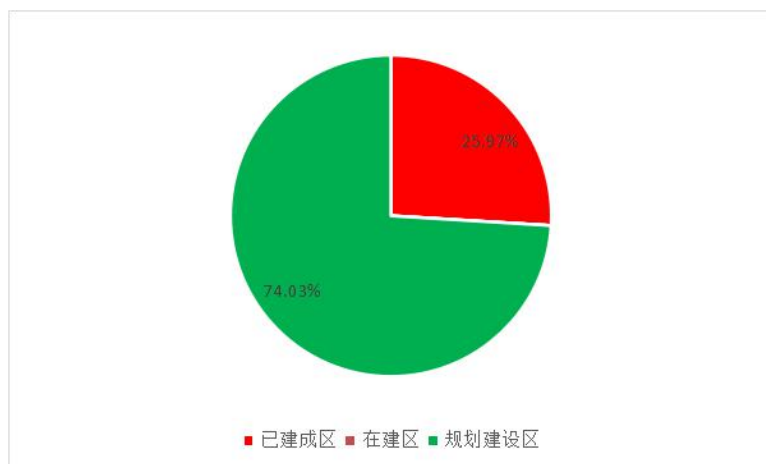


图 5 项目区土地建设情况图

3. 拟征收集体土地情况

（1）总体拟征收情况

本次拟征收集体土地面积 255.1195 公顷，占土地总面积的 52.39%，涉及全市 11 个镇（街道、新区）的 47 个行政村。

（2）具体征收计划

上述拟征收区块 255.1195 公顷，全部为 2022 年拟征收。

（二）“三线”管控要求符合情况

本方案 34 个开发片区全部位于规划过渡期《湖州市城镇开发边界划订方案》中的集中建设区之内。

本方案 34 个开发片区内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、饮用水源地保护区。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。

（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

通过 2022 年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，本开发方案安排各片区公益性用地比例总体在 43.51%，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、已批准方案实施情况

湖州市 2021 年土地征收成片开发方案批准 139 个片区共涉及拟征收面积 2301.4915 公顷，已完成征收面积共涉及 1182.9304 公顷，占比 51.40%。

四、承诺纳入土地征收成片开发的事项

湖州市 2022 年土地征收成片开发方案不涉及承诺纳入土地征收成片开发的项目。

五、附表

附表 1 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	CP330500-2022	
所涉市、县（市、区）名称	湖州市	
包含单个成片开发方案数量	34	
土地总面积	486.9595	
其中，农用地面积	223.1169	
其中，耕地面积	149.8753	
建设用地面积	228.8203	
未利用地面积	35.0223	
拟征收集体土地面积	255.1195	
征收计划： 2022 年	255.1195	
2023 年	0.0000	
2024 年	0.0000	
开发建设情况	486.9595	
其中：已建成区面积	126.4739	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	360.4856	
公益性用地面积	211.8746	
公益性用地比例	43.51	
是否占用生态保护红线	否	

附表 2 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		面积	比例
CP330500-2022-01	仁皇山商业住宅片区	仁皇山街道	商住用地	0.5332	0.0000	0.5311	0.2214	41.52
CP330500-2022-02	仁皇山商业片区	仁皇山街道	商业用地	7.1665	1.5089	1.5963	3.5690	49.80
CP330500-2022-03	龙溪商业片区 1	龙溪街道	商业用地	2.5185	1.2291	1.3888	1.1297	44.86
CP330500-2022-04	龙溪商业片区 2	龙溪街道	商业用地	15.5528		3.1323	10.2866	66.14
CP330500-2022-05	龙溪商业片区 3	龙溪街道	商业用地	9.5492	0.0000	0.6695	4.3239	45.28
CP330500-2022-06	凤凰住宅片区	凤凰街道	住宅用地	3.0162		1.3102	1.6371	54.28
CP330500-2022-07	康山体育公园片区	康山街道	公共管理与公共服务用地	1.6253	0.1273	0.5860	1.6253	100.00
CP330502-2022-07	道场乡 1 片区	道场乡	住宅用地	11.0999	4.8810	7.8666	4.8555	43.74
CP330502-2022-08	道场乡 2 片区	道场乡	住宅用地	8.4168	0.8427	4.1855	4.2314	50.27

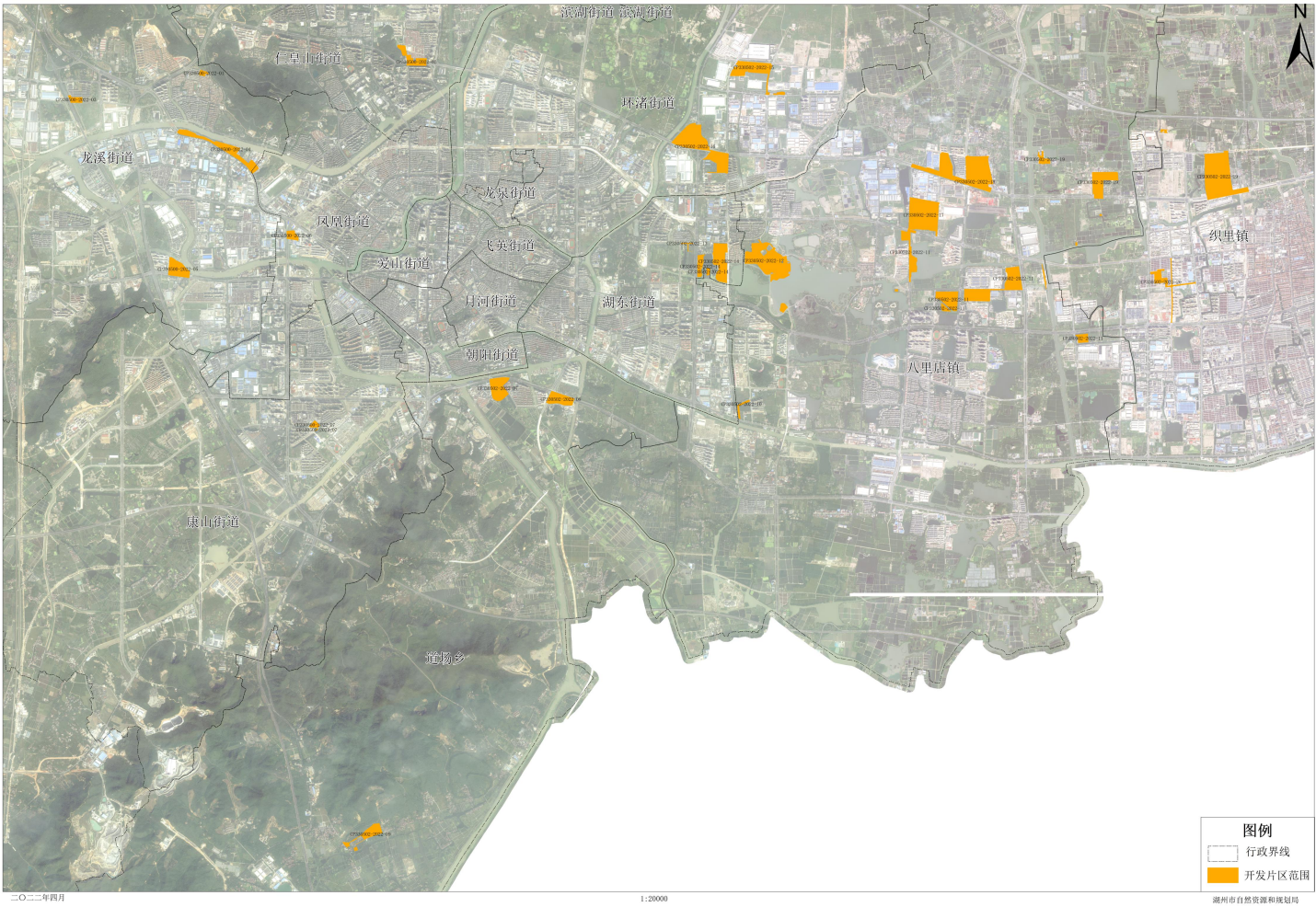
开发片区编号	开发片区名称	所在乡（镇、街道）或园区名称	功能定位和主要用途	土地总面积		拟征收农民集体土地面积	公益性用地面积及比例	
					其中耕地面积		面积	比例
CP330502-2022-09	道场乡 3 片区	道场乡	住宅用地	7.9406	1.9352	7.1621	3.2122	40.45
CP330502-2022-10	八里店镇 1 片区	八里店镇	公共管理与公共服务用地	1.5484		1.5484	1.5484	100.00
CP330502-2022-11	八里店镇 2 片区	八里店镇	商住用地	46.7507	14.5914	20.3076	18.7565	40.12
CP330502-2022-12	八里店镇 3 片区	八里店镇	商住用地	34.6625	19.8381	15.6305	19.0320	54.91
CP330502-2022-13	湖东街道 1 片区	湖东街道	住宅用地	0.6561	0.0598	0.2485	0.4076	62.12
CP330502-2022-14	湖东街道 2 片区	湖东街道	住宅用地	19.3990	8.6398	19.3990	11.6766	60.19
CP330502-2022-15	高新区 1 片区	高新区	工业用地	16.5943	10.8674	13.1365	4.5912	27.67
CP330502-2022-16	高新区 2 片区	高新区	商住用地	31.4191	11.2117	7.9866	14.1854	45.15
CP330502-2022-17	高新区 3 片区	高新区	工业用地	28.9982	19.3371	11.2681	8.0514	27.77
CP330502-2022-18	高新区 4 片区	高新区	住宅用地	41.4699	10.6321	21.9037	17.1527	41.36
CP330502-2022-19	高新区 5 片区	高新区	工业用地	56.7128	12.2253	40.5838	14.7980	26.09

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
CP330502-2022-20	织里镇 1 片区	织里镇	住宅用地	8.3143	3.8867	5.9381	3.5938	43.22
CP330503-2022-01	南浔区塘北单元片区	东迁街道	综合功能片区	40.1660	3.8851	18.6295	21.3828	53.24
CP330503-2022-02	南浔区古镇单元片区	东迁街道	综合功能片区	1.9128	1.5083	1.9079	1.9128	100.00
CP330503-2022-03	南浔区东迁单元片区 1	东迁街道	工业功能片区	0.0257	0.0000	0.0170	0.0074	28.79
CP330503-2022-04	南浔区东迁单元片区 2	东迁街道	综合功能片区	0.6803	0.6803	0.6803	0.6803	100.00
CP330503-2022-05	南浔区东迁单元片区 3	东迁街道	综合功能片区	0.6506	0.0945	0.1647	0.2624	40.33
CP330503-2022-06	南浔区东迁单元片区 4	东迁街道	工业功能片区	11.5031	5.2332	7.9022	3.6009	31.30
CP330503-2022-07	南浔区江蒋漾单元片区	东迁街道	工业功能片区	0.3919	0.0000	0.2877	0.1042	26.59
CP330503-2022-08	南浔区塘南单元片区 1	东迁街道	综合功能片区	19.6625	4.5207	8.4692	8.1705	41.55
CP330503-2022-09	南浔区洋南单元片区	南浔镇	综合功能片区	0.9289	0.6104	0.5154	0.3850	41.45
CP330503-2022-10	南浔区塘南单元片区 2	南浔镇	综合功能片区	44.7872	10.6406	22.9089	18.2050	40.65

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
CP330503-2022-11	南浔区新区单元片区	南浔镇	综合功能片区	0.7282	0.0000	0.6718	0.7282	100.00
CP330503-2022-12	南浔区适园单元片区	南浔镇	综合功能片区	1.4644	0.0000	0.0033	0.7106	48.52
CP330503-2022-13	南浔区硬长桥单元片区	南浔镇	综合功能片区	10.1136	0.8886	6.5824	6.8388	67.62
合计	/	/	/	486.9595	149.8753	255.1195	211.8746	43.51

六、附图

湖州市2022年土地征收成片开发方案片区位置示意图（吴兴区）



湖州市2022年土地征收成片开发方案片区位置示意图（南浔区）

