

宁海县 2024 年土地征收 成片开发方案

(总体概述)

(征求意见稿)

宁海县2024年土地征收 成片开发方案（总体概述）

■ 文 本

宁海县人民政府

2024年3月

目 录

一、背景与区域概况	1
1、编制背景	1
2、区域概况	2
(1) 区位条件	2
(2) 自然条件	3
(3) 经济社会发展情况	5
3、国土空间格局情况	5
4、编制依据	7
(1) 法律法规	7
(2) 技术规范	7
(3) 相关规划	8
(4) 已有调查成果	9
5、土地节约集约利用水平	9
二、成片开发土地利用情况	10
1、土地开发利用情况	10
(1) 土地征收成片开发的范围、面积和片区数量	10
(2) 土地利用现状地类	10
(3) 权属状况	10
(4) 实际开发建设状况	10
(5) 拟征收农村集体土地情况	11
2、“三线”管控要求符合情况	11
3、耕地补充与拆迁安置情况	11
4、效益评估	13
(1) 土地利用效率	13
(2) 经济效益	13
(3) 社会效益	13
(4) 生态效益	14
三、已批准方案实施情况	14
四、成片开发方案征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见情况说明	15

一、背景与区域概况

1、编制背景

为规范征地程序、完善对征地农民合理规范多元保障机制改革要求，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第四十五条明确了属于公共利益可以征收土地的情形。国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。原《中华人民共和国土地管理法》第四十三条规定：

“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地。”这一规定使土地征收成为各类建设使用土地的唯一途径。这种方式在促进工业化城镇化快速发展的同时，也暴露出征地规模过大、土地征收程序不规范、被征地农民合法权益保障不充分等问题。依据修订的《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）明确：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

宁海县秉承依法合规、公共利益优先等原则，依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第45条、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）及《浙江省土地征收成

片开发方案编制及审核办法（试行）》（浙自然资规〔2021〕3号）等相关政策文件，编制《宁海县2024年土地征收成片开发方案》。

本方案位置、面积、地类、范围准确，所涉村镇、国有单位土地产权清晰，界址清楚，没有争议。符合国民经济和社会发展规划，已纳入宁海县国民经济和社会发展年度计划，本方案所有土地征收成片开发范围均位于经部确认启用的“三区三线”划定成果的城镇开发边界内，符合省部规定的编制要求。本次成片开发合理利用了土地资源，有利于维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，具有较好的投入产出效益，能够促进经济社会的可持续发展。

2、区域概况

（1）区位条件

宁海县是浙江省宁波市辖县，位于中国大陆海岸线中段，浙江省东部、宁波市南部沿海，象山港和三门湾之间，天台山和四明山山脉交汇之处。东临象山县，南接台州市三门县，西靠台州市天台县、绍兴市新昌县，北接奉化区。中心地理坐标为东经121°25′、北纬29°17′，位于东经121°09′~121°49′之间。

同三线高速公路和规划中的沿海铁路纵贯县境，甬临线是一级公路，和盛宁线、象西线组成陆路交通主骨架，县城距宁波机场64公里，离北仑港80公里。5000吨级强蛟码头投入使用后，

北通宁波、上海、大连，南达温州、厦门、香港，水陆客货周转能力大大提高。中国“八纵八横”高速铁路网主通道之一“沿海通道”的重要组成部分——甬台温铁路开通后，设有宁海火车站，同“长三角”经济圈及宁波都市圈的时空距离大幅缩短，交通十分便利。

（2）自然条件

地形地貌。宁海县坐落在天台山脉和四明山脉之间，背山靠海，西高东低，属沿海低山丘陵地区。西部和西南山岭重叠，属于天台山脉中段，自华顶山、括苍山分别从西北、西南蜿蜒入境。东部以低丘和冲积平原为主。地貌呈现“七山一水二分田”的格局。

气候条件。宁海县属亚热带海洋性季风湿润气候区，温暖湿润，四季分明，日照充足，雨量丰沛，年平均气温 15.3~17℃，年日照 1900 小时左右，平均相对湿度 78%，年平均降水量 1000~1600mm，无霜期 230 天。冬夏长春秋短，灾害性天气较多，主要灾害性天气有台风、暴雨、洪涝、高温、干旱、强冷空气以及局部冰雹、龙卷风等。

水资源条件。宁海县资源总量约 17.3 亿立方米，水力蕴藏量达 10.6 万千瓦，总库容为 4.304 亿立方米，水质优良。境内的中国大（二）型水利工程——白溪水库，是宁波市重要的供水水

库，也是首批中国国家级水利风景区。库容为 8460 万立方米的西溪水库，预计可提供 5400 万立方米的优质饮用水。

矿产资源条件。宁海县境内发现的矿藏共 36 种，根据往年地质矿产勘查成果，全县的矿产资源有磁铁矿、钼矿、锰矿、铜矿、铅锌矿、黄铁矿、明矾石、地开石、萤石、水晶、褐煤、珍珠岩、沸石、陶土、高岭土、膨润土、普通建筑用石料等 21 个矿种。其中矿产地 12 处，包括磁铁矿矿点 2 处，铅锌矿小型矿床 1 处，明矾石、地开石矿点各 1 处，陶土大型矿床 2 处，叶蜡石中型矿床 1 处、矿点 1 处，地热资源（温泉）1 处，饰面石材矿床 2 处。宁海县区域矿床资源特点是：普通建筑用石料资源丰富，地热资源、陶土、叶蜡石资源较丰富，其它金属、非金属和能源矿产资源贫乏。

植物资源条件。宁海县古树名木资源数量众多，物种丰富，截至 2023 年，宁海县现有古树名木 1816 株，其中散生古树 1130 株，散生名木 5 株，古树群古树 681 株。它们或群状或散生分布于全县 18 个乡镇（街道）和 2 个国营林场中的 236 个村（林区）。1816 株古树按区域类型分，城市 41 株，农村 1775 株；古树名木总体上分布比较均匀，全县的东西南北、城镇、农村均有分布。1816 株古树名木中，集体所有的占绝大多数，共 1703 株，占古树名木总株数的 93.78%；个人所有的为 35 株，国有 54 株，其他所有的 24 株。500 年以上的一级古树有 355 株，其中千年以上的尚幸存 33 株。1816 株古树名木中，一级古树 355 株，二级

古树 403 株，三级古树 1058 株，名木 5 株。树龄最高的为长街镇西岙村圆柏，达 1220 年，胸围最大的是前童镇的“浙江第一樟”，为 1500 厘米。

（3）经济社会发展情况

全县辖 4 个街道、11 个镇和 3 个乡，共有 44 个社区和 332 个行政村。常住人口 69.6 万，户籍人口 62.9 万。2023 年，面对复杂多变的国际国内形势，县政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党的二十大精神和习近平总书记考察浙江重要讲话精神，在县委的坚强领导下，聚焦创新深化改革攻坚开放提升，以“五大革新突破年”为引领，全县经济总体呈现持续恢复向好，跻身全国综合实力百强县 45 位。经初步核算，2023 年全县实现地区生产总值 1001.17 亿元，按不变价计算，同比增长 7.8%。分产业看，第一产业实现增加值 55.68 亿元，增长 5.5%；第二产业实现增加值 484.16 亿元，增长 6.6%；第三产业实现增加值 461.33 亿元，增长 9.3%。三次产业之比为 5.5: 48.4: 46.1。按常住人口计算，全年人均地区生产总值 14.11 万元（按年平均汇率折合 2 万美元），增长 7.6%。

3、国土空间格局情况

《宁海县国土空间总体规划》（2021-2035 年）中明确县域国土空间总体结构：“一核、两轴、五区”。其中，一核：宁海

县中心城区。两轴：为南北向的连杭接沪联合发展轴和东西向南湾新区联动发展轴。五区：三个发展片区，分别为宁波南部滨海经济开发区、环象山港海洋经济活力区、南部农旅融合发展区。两个生态功能片区中，西部生态功能区以双峰国家森林公园和南溪温泉森林公园为主体，大茶山中央公园生态功能区以桃花溪省级森林公园、杜鹃山等为主体。

本次上报的成片开发方案（宁海县桑洲镇 21-6 地块片区、宁海县岔路镇 23-37 地块片区、宁海县大肚溪二期地块项目片区等片区），符合国土空间规划总体结构布局，有利于促进各园区集约化发展，逐步转型升级，优化空间布局，加强产研结合、产城融合。

4、编制依据

(1) 法律法规

- ① 《中华人民共和国土地管理法》（2019修订版）；
- ② 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021版）；
- ③ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修订版）；
- ④ 《中华人民共和国环境保护法》（2014修订版）；
- ⑤ 《基本农田保护条例》（2011年修正）；
- ⑥ 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；
- ⑦ 《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- ⑧ 《浙江省城乡规划条例》；
- ⑨ 《浙江省土地管理条例》。

(2) 技术规范

- ① 《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）；
- ② 《浙江省自然资源厅印发《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）；
- ③ 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）
- ④ 《浙江省自然资源厅关于进一步优化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〔2023〕281号）；
- ⑤《浙江省县级国土空间总体规划编制技术要点（试行）》；
- ⑥《浙江省控制性详细规划图集编制导则（试行）》；
- ⑦《宁海县人民政府关于重新公布宁海县征地区片综合地价的通知》（宁政发〔2023〕17号）；
- ⑧《浙江省人力资源和社会保障厅浙江省财政厅浙江省自然资源厅国家税务总局浙江省税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的补充通知》（浙人社发〔2022〕61号）
- ⑨《宁波市人力资源和社会保障局宁波市财政局宁波市自然资源和规划局国家税务总局宁波市税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的通知》（甬人社发〔2020〕53号）；
- ⑩《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》。

（3）相关规划

- ①《自然资源部办公厅关于浙江等省（市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办〔2022〕2080号）；
- ②《宁海县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- ③《宁海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》（2021年1月22日宁海县第十八届人民

代表大会第五次会议通过)。

(4) 已有调查成果

①《宁海县2022年度土地变更调查成果》；

②宁海县2023年卫星遥感影像。

5、土地节约集约利用水平

根据自然资源部建设用地“增存挂钩”机制，实施新增建设用地计划指标配置与存量土地处置相挂钩政策，对历年形成的批而未供土地实施动态处置，由省自然资源厅、宁波市自然资源和规划局下达增存挂钩批而未供处置任务，2023年上级下达宁海目标任务2938亩，实际消化3207亩，完成率109%；超额完成上级下达任务。宁海县2022年闲置土地任务数36亩，实际消化141亩，完成率有392%。

2023年国有建设用地供应总量136宗、4819.7535公顷。出让国有建设用地39宗、949.6455公顷，土地出让合同价款15.9643亿元。全年实施储备项目实际入库37宗，面积84.4768公顷，出库41宗，面积81.0177公顷。2023年盘活存量建设用地任务2000亩，完成1263亩，完成率63%；低效用地再开发任务1255亩，完成1355亩，完成率108%。

2021年末，南部滨海经济开发区共有不可建设（供应）土地面积为24.54公顷，已建成城镇建设用地面积为287.12公顷，未建成城镇建设用地面积为465.00公顷。未建成城镇建设用地

中已达到供地条件的土地面积为 102.17 公顷，土地开发率为 51.76%。已供应国有建设用地面积为 370.88 公顷，土地供应率为 95.27%。

本次成片开发方案不涉及违法用地、行政复议等情况。

二、成片开发土地利用情况

1、土地开发利用情况

（1）土地征收成片开发的范围、面积和片区数量

本方案共包含 11 个开发片区，均为普通片区，不涉及片区调整，总面积为 238.4817 公顷。

（2）土地利用现状地类

根据宁海县国土调查变更数据成果，本成片开发方案总面积为 238.4817 公顷。涉及农用地 192.2977 公顷（其中耕地面积为 34.7084 公顷）、建设用地 41.1769 公顷、未利用地面积 5.0071 公顷，占比分别为 80.63%、17.27%和 2.10%。

（3）权属状况

根据历年农转用、已征收统计数据 and 勘测定界数据，结合实际调查，本方案成片开发范围内土地权属清晰，不存在争议。成片开发范围总面积为 238.4817 公顷，涉及集体土地 226.6855 公顷，占开发片区总面积的 95.05%；涉及国有土地 11.7962 公顷，占开发片区总面积的 4.95%。

（4）实际开发建设状况

本成片开发方案各片区已建成区、在建区和规划建设区土地总面积为 238.4817 公顷，其中已建成区、在建区和规划建设区面积分别为 8.548 公顷、0 公顷和 229.9337 公顷，占比分别为 3.58%、0%和 96.42%。

（5）拟征收农村集体土地情况

本成片开发方案各片区拟征收集体土地总面积 226.6855 公顷。2024 年、2025 年拟征收农村集体土地面积分别为 76.0741 公顷、150.6114 公顷，占比分别为 33.56%、66.44%。

2、“三线”管控要求符合情况

本方案共包含 11 个开发片区，总面积为 238.4817 公顷，均位于 2022 年 9 月 30 日经自然资源部办公厅下发的《自然资源部办公厅关于浙江等省（市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》中所启用的“三区三线”的城镇开发边界内，批准文号为自然资办〔2022〕2080 号，其中城镇集中建设区面积 70.8267 公顷，占比 29.70%；城镇弹性发展区面积 167.655 公顷，70.30%。所有片区均未占用永久基本农田，且不涉及生态保护红线，符合国土空间用途管制要求。

3、耕地补充与拆迁安置情况

（1）耕地占用及补充情况

本次成片开发片区范围内涉及占用耕地 34.7084 公顷，其中水田 21.9571 公顷，旱地 12.7513 公顷，9 等 13.4089 公顷，10 等 21.2995 公顷，需补充标准粮食产能 332488.9500 公斤。采取由建设单位按浙江省规定标准缴纳耕地开垦费、宁海县自然资源和规划局负责补充耕地的方式落实耕地占补平衡。

（2）拆迁安置情况

本方案中涉及拆迁安置仅有 1 个片区：宁海县宁东林屿山居住片区。

宁海县宁东林屿山居住片区涉及两个拆迁实施方案（宁海县力洋镇大塘村东屿自然村征收集体所有土地房屋拆迁实施方案、宁海县力洋镇大塘村西屿自然村征收集体所有土地房屋拆迁实施方案。）其中，大塘村西屿自然村涉及被拆迁土地总面积约 24300 平方米，建筑总面积约 10000 平方米。涉及拆迁户数约为 80 户、250 人。大塘村东屿自然村涉及拆迁土地总面积约 54000 平方米，建筑总面积约 10000 平方米。涉及拆迁户数约 200 户、520 人。

安置方式采取货币补偿和调产安置的形式。可安置面积按被拆迁房屋合法建筑面积 1:1 确定或按合法土地使用权面积 1.8 容积率换算。调产安置地点为宁东 18-F1 地块（期房）；货币补偿综合考虑折旧、搬迁、停工、停业、设施损失等方面，给予经济补偿补助。

4、效益评估

（1）土地利用效率

本方案实施期内严格按照相关控制性详细规划内容进行建设，有效提高土地集约节约效率。通过强化土地要素项目化管理，建立项目联合预审制度，从源头保证招商引资项目质量不断提高。工业片区提质改造项目充分利用现状存量土地，有效提高单位面积土地的经济产出。本次各项目的实施，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，因地制宜配置土地，提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。

（2）经济效益

本次成片开发方案以产业项目为主体，民生公益设施为基础，方案的实施有利于优化资源配置，提高资源利用率，降低能耗，加快城镇化发展步伐，加速城乡一体化，进一步完善宁海县产业结构，形成优势互补，有效加快“双优”宁海的建设进程，实现城乡经济社会的协调发展。

（3）社会效益

本方案的实施可促进产业的进一步建设和投产，为地方带来更多的税收和就业岗位，优化就业结构。基础设施的建设和完善可进一步带动周边区域和衍生行业，增加新的就业机会，解决本地居民就业需求，提高当地居民收入水平。同时，商业服务片区的开发建设也可进一步提高居民的生活品质。

（4）生态效益

成片开发范围内，规划绿地规模有所保障，同时蓝绿空间布局更为优化，将显著提高片区内生态环境质量，有效恢复生态绿化功能，在减少水域污染、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协调、可持续发展。

三、已批准方案实施情况

宁海县已经省人民政府批准的土地征收成片开发方案 197 个（其中承诺片区 87 个），其中 2021 年片区 106 个（其中承诺片区 87 个），批准时间为 2022 年 4 月 29 日，批准文号为“浙土成片（3302）〔2022〕6 号”；2022 年第 1 批片区 34 个，批准时间为 2022 年 9 月 21 日，批准文号为“浙土成片（3302）〔2022〕16 号”；2022 年第 2 批片区 3 个，批准时间为 2023 年 1 月 12 日，批文号为“浙土成片（3302）〔2023〕4 号”；2023 年第 1 批片区 29 个，批准时间为 2023 年 5 月 16 日，批文号为“浙土成片（3302）〔2023〕7 号”；2023 年第 2 批片区 25 个，批准时间为 2023 年 11 月 29 日，批文号为“浙土成片（3302）〔2023〕19 号”。历年已批准片区面积共计 1591.2388 公顷，征收面积共计 1230.7654 公顷，2021 年计划征收 215.6822 公顷，已完成征收 205.8064 公顷；2022 年计划征收 327.121 公顷，已完成征收 179.5952 公顷；2023 年计划征收 345.4440 公顷，已完成 70.0178

公顷；2024 年计划征收 275.9652 公顷，已完成 56.4591 公顷；2025 年计划征收 66.553 公顷，已提前完成 2.0087 公顷。

2021 年度计划完成率达到 95.42%，总体完成率较高；2022 年完成率 54.90%；2023 年完成率 20.27%；2024 年完成率 20.46%。影响各年度计划完成的主要原因包括：征收过程因补偿、协议签订等问题受阻；耕地占用过多，补充耕地难以完成等问题。

四、成片开发方案征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见情况说明

本方案已充分听取了人大代表、政协委员、社会公众和相关专家学者的意见，经充分讨论，同意本方案，并根据相关建议进一步优化方案。

宁海县2024年土地征收成片 开发方案（总体概述）

■ 附 表

目 录

附表 土地征收成片开发方案片区情况汇总表

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	公益性用地比例
CP330226-2024-01	宁海县桑洲镇 21-6 地块片区	桑洲镇	商服	0.4932	0.3569	0.2599/52.70%
CP330226-2024-02	宁海县岔路镇 23-37 地块片区	岔路镇	工业	5.3292	5.3292	1.3930/26.14%
CP330226-2024-03	宁海县大肚溪二期地块项目 片区	桃源街道	居住	6.251	5.4763	2.6722/42.75%
CP330226-2024-04	宁海县九顷区块 E 地块片区	梅林街道	工业	3.4689	3.299	0.9298/26.80%

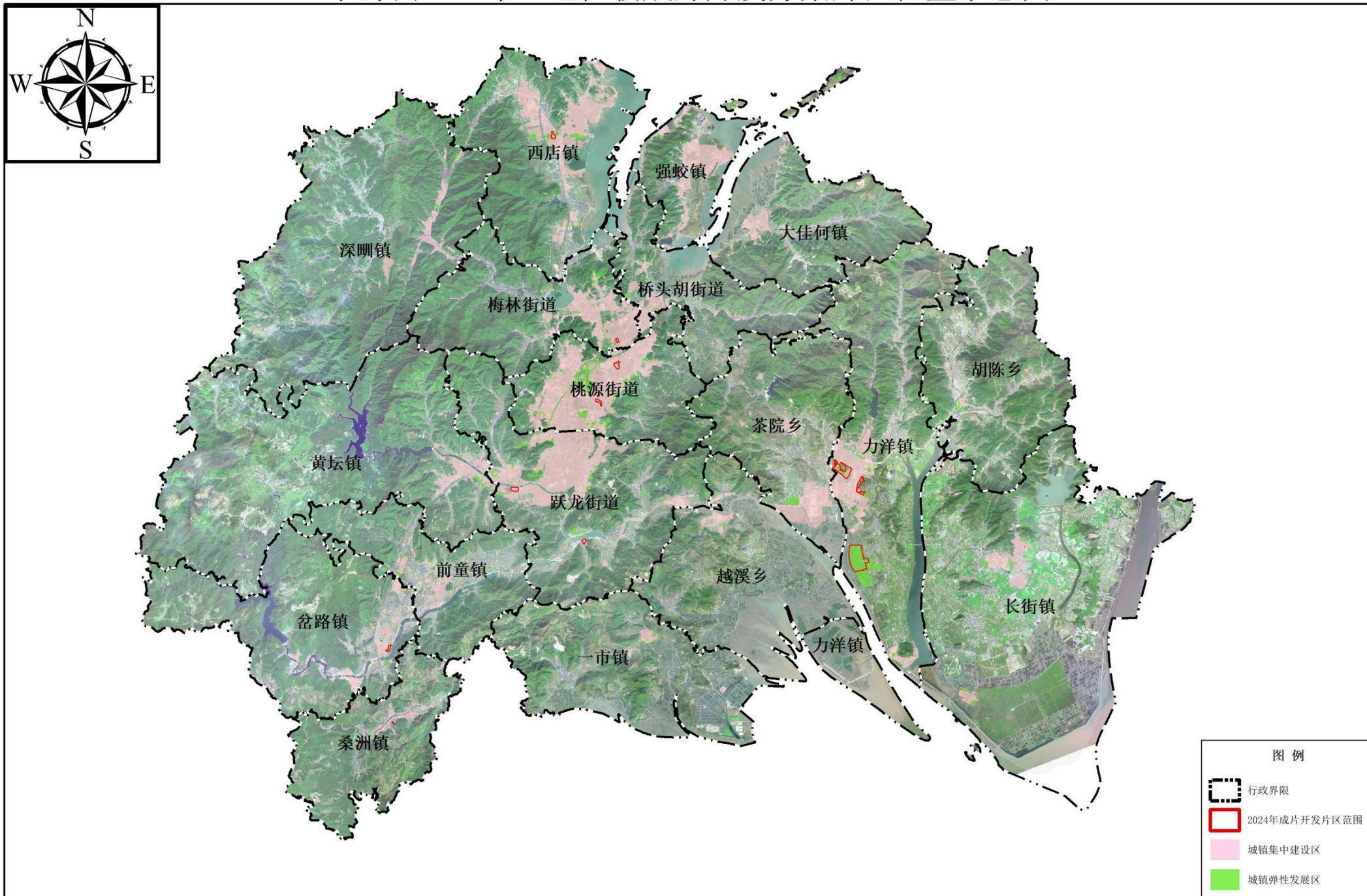
开发片区编号	开发片区名称	所在乡（镇、街道） 或园区名称	功能定位和 主要用途	土地总面积	拟征收农 民集体土 地面积	公益性用地比例
CP330226-2024-05	宁海县宁东光伏产业园片区 四	力洋镇	工业	45.3101	43.6529	11.4479/25.27%
CP330226-2024-06	宁海县宁东林屿山居住片区	力洋镇	居住	14.6968	13.8383	6.2378/42.44%
CP330226-2024-07	宁海县南滨前横产业园工业 片区二	力洋镇	工业	132.2026	132.202 6	33.0614/25.01%
CP330226-2024-08	宁海县西店镇 23-12 地块片区	西店镇	工业	7.2799	2.0136	2.6336/36.18%
CP330226-2024-09	宁海县跃龙街道 23-9 地块片 区	跃龙街道	工业	4.7506	2.5861	2.4762/52.12%

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	公益性用地比例
CP330226-2024-10	宁海县跃龙街道 24-8 地块片 区	跃龙街道	居住	9.2224	9.0956	3.9485/42.81%
CP330226-2024-11	宁海县桃源街道 22-47 地块片 区	桃源街道	居住	9.4770	8.8350	3.7935/40.03%

宁海县2024年土地征收成片 开发方案（总体概述）

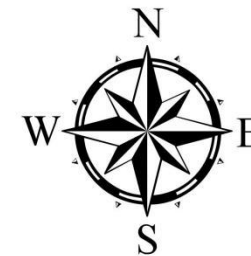
■ 附 图

宁海县2024年土地征收成片开发方案片区位置示意图



片区范围示意图

CP330226-2024-01



区位图

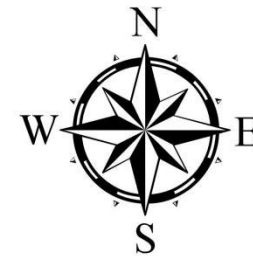


图例

-  片区范围
-  行政界限

片区范围示意图

CP330226-2024-02



区 位 图

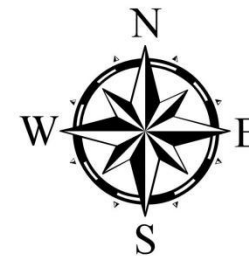


图 例

-  片区范围
-  行政界限

片区范围示意图

CP330226-2024-03



区位图

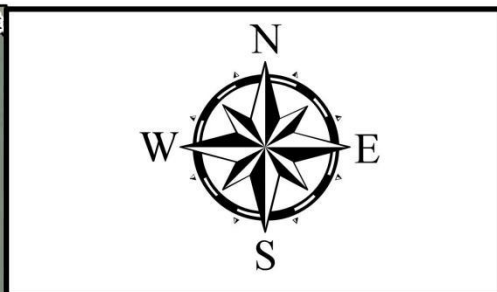


图例

-  片区范围
-  行政界限

片区范围示意图

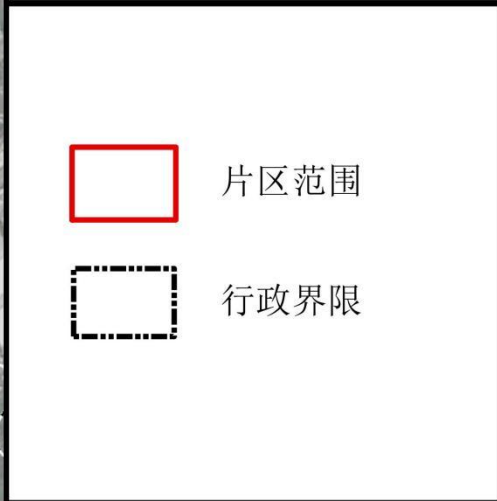
CP330226-2024-04



区位图



图例

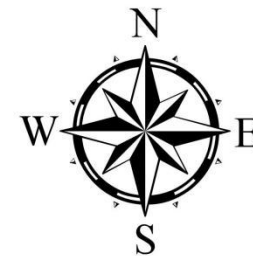


片区范围示意图

CP330226-2024-05



宁海县宁东光伏产业园片区四
面积: 45.3101公顷



区位图

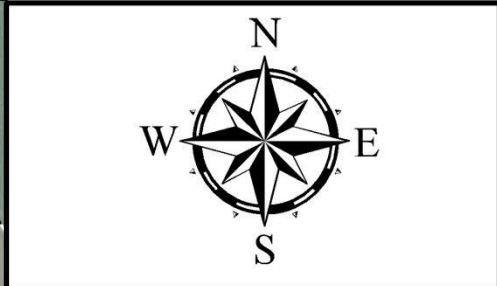


图例

-  片区范围
-  行政界限

片区范围示意图

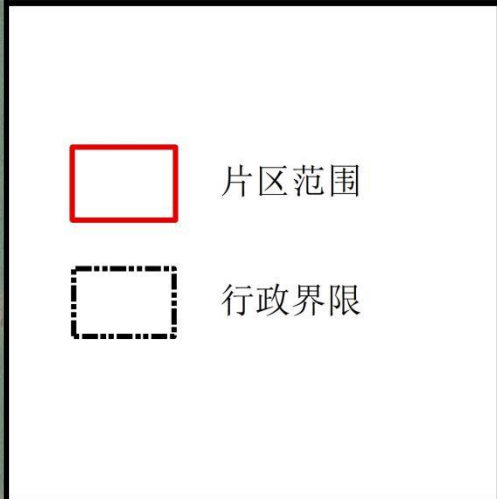
CP330226-2024-06



区位图

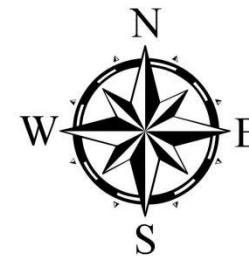


图例



片区范围示意图

CP330226-2024-07



区 位 图

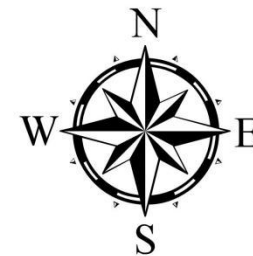


图 例

-  片区范围
-  行政界限

片区范围示意图

CP330226-2024-08



区位图

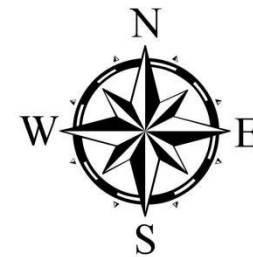


图例

-  片区范围
-  行政界限

片区范围示意图

CP330226-2024-09



区位图

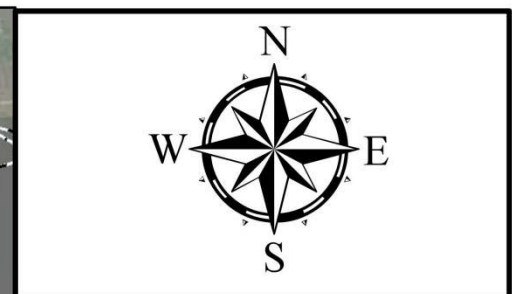


图例

-  片区范围
-  行政界限

片区范围示意图

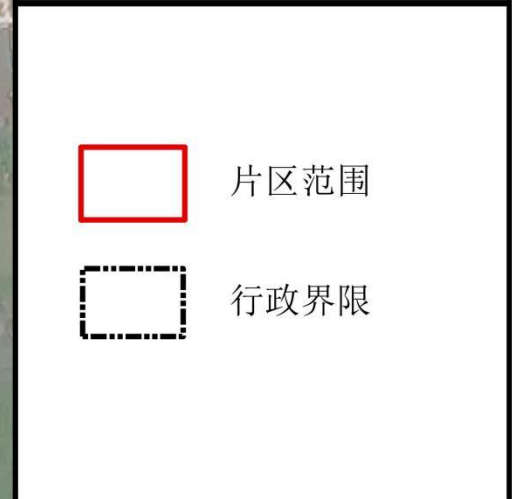
CP330226-2024-10



区位图

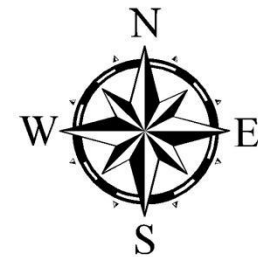


图例



片区范围示意图

CP330226-2024-11



区位图



图例

-  片区范围
-  行政界限