

临平区 2025 年土地征收
成片开发方案
(征求意见稿)

编制单位：临平区人民政府

编制时间：2025 年 4 月

目录

- 一、背景与区域概况.....1
 - （一）背景1
 - （二）编制依据3
 - （三）土地节约集约利用水平4
 - （四）成片开发的必要性7
- 二、土地利用情况8
 - （一）土地开发利用状况8
 - （二）用地规划情况8
 - （三）“三区三线”管控和用途管制要求符合情况9
 - （四）效益分析10
- 三、已批准方案实施情况11
 - （一）已批准方案基本情况11
- 四、调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况12
 - （一）调整需求和调整方向12
 - （二）必要性和原由12
 - （三）调整片区基本情况12
- 五、意见征询情况12
 - （一）农村集体经济组织和农民意见情况12
- 六、拟征收实施计划13
- 七、保障措施13
 - （一）完善机制建设、制度保障13
 - （二）保障资金安排13

（三）强化资源保护13

（四）加强实施监管14

八、附件.....14

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）等法律法规的相关规定，依据《临平区 2025 年国民经济和社会发展规划》《临平区国土空间规划》，临平区人民政府组织编制了《临平区 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）背景

1、经济社会发展情况。

临平是浙江省最年轻的区，2021 年 4 月 9 日杭州市进行行政区划优化调整，将原余杭区以运河为界，分设临平区和新的余杭区。运河以东部分为临平区，辖 7 个街道、1 个镇，共有社区 127 个、村 57 个，区域面积 286 平方公里，户籍人口 58.34 万人，实际服务管理人口约 157.61 万人。

临平是杭城接沪的要地。区位条件优越，地处长江三角洲圆心地，是杭州东北的门户，处于 G60 科创大走廊和杭州城东智造大走廊的交汇点，是杭州融入长三角、接轨大上海的第一桥头堡。临平交通路网便捷，沪杭高铁、杭海城际线、城市轨道交通在这里汇合，临平始发至上海虹桥站的高铁全程仅需 1 小时 2 分钟，在区经济技术开发区还规划了沪乍杭线路的高铁站（暂定名为临平北站），“三路一环”快速路网互联互通、畅达四方。拥有大运河、运河二通道（在建）等独一无二的航运资源，可实现江海河联运。

临平是智能制造的高地。拥有临平经济技术开发区和临平新城两大平台，打造了省级生物医药高新园区、工业互联网小镇、机器人产业园等一批创新孵化和产业园区，集聚了阿里云 supET 工业互联网创新中心、工信部服务型制造研究院、浙大基础医学研究院等一批创新平台，培育了老板电器、春风动力、贝达药业等一批产业链龙头企业，全区共有规模以上工业企业 628 家，其中亿元以上 199 家、10 亿元以上 20 家，上市企业 17 家，3 家企业列入全省首批认定的“未来工厂”名单，占到了全省的四分之一。经过多年培育，形成了以高端装备智造、生物医药、新材料为主导的特色优势产业。

临平是数字时尚的胜地。纺织服装是临平的传统优势产业，近年来依托“设计+”“数字+”“科技+”，逐步向时尚产业转型。区内的省级特色小镇艺尚小镇已招引和集聚国内外顶尖服装设计师 30 名、时尚类企业 800 余家，是全国首批纺织服装创意试点园区以及中国服装杭州峰会、亚洲时尚联合中国大会永久会址。招引了浙江理工大学时尚学院、中国服装科创研究院等一批时尚创新载体，落户了瑞丽轻奢街区、百联奥特莱斯等一批高端消费街区，现代时尚气质日益凸显。

2、资源禀赋条件

临平是底蕴深厚的宝地。临平之名在东汉时已见诸史册，晋时形成集市，隋唐以来是上塘河水路东出杭州的必经之地和第一大埠，北宋端拱元年建镇，南宋时期为京畿之地。临

平历史悠久、人文荟萃，拥有 5000 年多年的“良渚文化”、2000 多年的“运河文化”和 1000 多年的“超山梅文化”，留下了北宋文学家苏东坡、近代金石书画大师吴昌硕等名家的踪迹。

临平是生态宜居的福地。地处杭嘉湖平原，大运河、上塘河沿境流淌，临平区一望平畴、塘漾棋布，是典型的江南水乡、鱼米之乡，是文学大师丰子恺笔下的“江南佳丽地”。境内拥有江南三大赏梅胜地之一超山、古镇塘栖等风景名胜和人文景观。近年来全区生态不断优化、环境更加宜居、生活十分便利。

（二）编制依据

1、法律法规。

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修订）；

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）。

2、规范性文件。

《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）。

3、技术标准。

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）。

4、相关规划计划。

5、《临平区城镇开发边界划定方案》、《杭州市临平区塘栖古镇单元详细规划》、《崇贤新城 LP17 单元控制性详细规划》、《临平区东湖新城单元详细规划》、《临平区东湖新城北单元详细规划》等。

6、已有调查及统计成果

第三次全国土地利用现状调查数据；

19 年至 23 年闲置土地及供地相关统计成果。

（三）土地节约集约利用水平

1、土地节约集约利用水平。

2023 年年初，自然资源部公示首批认定的全国“自然资源节约集约示范县（市）”名单，临平区名列其中，成为杭州市 2 个入选区（县）之一。

（1）清晰蓝图之上，关于混合供地模式的探索创新，在临平层出不穷。

2022 年 8 月，杭州爱思营数字科技有限公司竞得位于临平新城乔司街道的临平政工出[2022]10 号地块。该宗土地是杭州市首宗工商混合产业用地，此举在市规划和自然资源局临平分局综合考虑区位、交通、产业布局等因素后，以“工业+商服”混合用途出让产业用地，从而提升地块价值，促进新型产业发展。

2023 年，临平新城再度成功出让 66 亩工商混合产业用地，计划在 G60 科创大走廊沿线打造总部产业园。新一轮地

块出让为产业集聚、产城融合提供了有力的土地要素支撑，将进一步推动临平新城产业园建设，提升临平新城城市能级，加快“科产城人”融合发展。

市规划和自然资源局临平分局相关负责人表示，下一步将继续探索“工业+科研”“工业+商服”等混合产业用地的供应，推出更多土地节约集约、创新用地“临平”样本。

（2）“增存”并举，转变传统用地理念。

“城市“内涵式”发展时代，为了最大限度释放发展空间，不仅要聚焦“增量”供地要空间，更放眼“存量”用地的盘活。

作为土地集约利用的典范工程，位于临平新城核心区的临平净水厂，占地 74.2 亩，处理规模为 20 万吨/日，该项目还成功入选自然资源部办公厅印发的《节地技术和节地模式推荐目录（第三批）》，作为拓展新能源环保产业空间类节地模式案例被推广，也为城市市政基础设施的土地节约利用、立体复合开发提供新路径。此次创新尝试，是临平区引导区内各用地主体形成“目光向内、挖潜存量”用地观念的又一次生动实践。

（3）探索创新，绿色赋能城市未来

2023 年 4 月，随着京杭运河二通道杭州范围 13 座桥梁全部通过交工验收，国家重点建设项目京杭运河二通道（临平段）的正式通航，临平区域发展也由此掀开了崭新的一页。

该地块原为沪杭甬高速公路配套绿地，功能较为单一，

经过高速抬升改造，对该地块的功能定位重新规划利用，通过引入京杭运河水系，打造成集生态效益、社会效益、文化效益、经济效益于一体的古海塘文化体育生态公园。

将城市公园和田园景致巧妙相融，这个占地 180 多亩的古海塘文化体育生态公园内构筑起了独特的生态风景，也为城市发展创造了新的空间。

接下来，市规划和自然资源局临平分局将继续紧扣“大抓发展”主题，强化要素保障，通过主动出击、强化服务、逐宗对接等方式，按照“向盘活存量要空间”“向集约用地要空间”的思路，努力推动用地节约集约高效，充分发挥土地要素在产业经济发展中的重要支撑作用。

2、批而未供和闲置土地规模及处置情况。

（1）关于土地闲置率。

近 5 年，我区土地闲置率为 0.35%，土地闲置率的计算方式为 19 年至 23 年闲置土地总规模占供地总规模的比例，分子为 8.0026 公顷，分母为 2318.57 公顷，符合方案编制要求土地闲置率不超过 5%。

（2）关于土地供地率。

近 5 年，我区土地供地率为 83.55%，土地供地率的计算方式为 19 年至 23 年批而未供消化面积占农转用总规模的比例，分子为 1310.4688 公顷，分母为 1568.51 公顷，符合方案编制要求近五年供地率不低于 60%。

3、各类开发区和城市新区土地利用效率。

我区不存在开发区、城市新区土地利用效率低下的情况。根据全省省级以上开发区土地集约利用评价，我区省级以上开发区亩均固定资产投资总额、亩均税收、综合容积率等指标均在同级别、同类型开发区平均指标值 65%以上。

4、依法依规用地情况。

严格查处违法用地。在依法依规用地的工作上，临平区全面树立“严起来”的执法要求，认真落实卫片执法工作，严格责任追究。

（四）成片开发的必要性

1、纳入国民经济和社会发展规划情况。

本轮土地征收成片开发活动符合《杭州市临平区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》的要求，已纳入杭州市 2025 年国民经济和社会发展的年度计划。

2、符合公共利益情况以及开发建设意义与必要性

（1）成片开发是实施国土空间规划的重要手段。

空间上出现农用地和非农建设用地犬牙交错的分布样态，难以协调地块与地块之间、土地和城市发展要素之间组合关系。通过成片开发这一政策工具，明确城市近期建设、招商、投资重点区域，以及道路、学校等设施配套需求，规划空间指标、计划指标得到有效保障，实现集中集约、集聚高效、有序发展、建一片成一片。

（2）成片开发有助于产城融合发展。

坚持产城融合发展、优化城市空间布局和功能配置是杭州市城市发展的重要目标，集中建设配套设施，促进工业区、居住区、商业区、休闲娱乐区等相关功能区块之间的有机融合。

综上，本轮土地征收成片开发建设活动符合公共利益且具有必要性和重要意义。

二、土地利用情况

（一）土地开发利用状况

本次上报《方案》总面积 113.0912 公顷，涉及 14 个开发片区（其中涉及已调整片区 3 个），片区国有土地 46.6953 公顷，集体土地 66.3959 公顷，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地 27.855 公顷。涉及 5 个乡镇）16 个村（社区）。

（二）用地规划情况

1、土地用途。

本《方案》拟实施 22 个项目，主要用途为工矿用地、商业服务业用地，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。

依据国土空间详细规划，本《方案》各类用途土地面积及占比如下：

片区内各类用途土地面积及占比统计表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）

土地规划用途	面积（公顷）	比例
工矿用地	43.4905	38.46%
公共设施用地	0.3852	0.34%
交通运输用地	17.5125	15.49%
居住用地	11.8909	10.51%
陆地水域	2.1117	1.87%
绿地与开敞空间用地	25.6346	22.67%
商业服务业用地	8.7237	7.71%
特殊用地	0.8637	0.76%
公共服务与公共管理用地	2.4784	2.19%

2、公益性用地情况。

本《方案》内公益性用地包括交通、能源、供排水、供电等基础设施用地，如行政机关、学校、医院、公园等公共服务设施用地，以及殡葬用地等其他公益性用地。公益性用地总面积 125.8609 公顷，占成片开发总面积的 43.32%。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）规定的公益性要求。

（三）“三区三线”管控和用途管制要求符合情况

本《方案》土地征收成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内；符合城镇建设用地用途管制的要

求；不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

（四）效益分析

1、经济效益。

本《方案》成片开发通过土地征收、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为临平区经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

2、社会效益。

本《方案》成片开发项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、分配公平、环境改善、增加就业等方面有巨大的促进作用。通过本方案成片开发的实施，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，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。本方案成片开发的实施，能够创造大量的建筑、服务工人，项目建成后，商贸发展、餐饮娱乐、文化科技、城市管理公益性岗位等需要大量的人力资源，必须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。

成片开发的实施将进一步提高临平区生态环境质量，将有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，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。

4、土地利用效益。

成片开发是综合开发的基础，本方案成片开发在一个相对成片的区域内，综合考虑各种业态，居住和配套，开发和保护，经济与文化，生产、生活和生态等多种需求，各方面统筹考虑，综合平衡，合理布局，统一规划，统一实施，实现土地的综合利用和高效利用。论述土地征收成片开发所产生的土地利用、经济、社会、生态等方面的效益。

三、已批准方案实施情况

（一）已批准方案基本情况

临平区 2021 年土地征收成片开发方案已于 2021 年 11 月 10 日经浙江省人民政府批准（批准文号：浙土成片 3301【2021】1 号），该方案批准拟征地面积 97.0079 公顷。

临平区 2022 年土地征收成片开发方案已于 2022 年 6 月 10 日经浙江省人民政府批准（批准文号：浙土成片 3301【2022】10 号），该方案批准拟征地面积 151.3839 公顷，调整后批准拟征地面积 135.2993 公顷。

临平区 2023 年土地征收成片开发方案已于 2023 年 6 月 1 日经浙江省人民政府批准（批准文号：浙土成片 3301【2023】4 号），该方案批准拟征地面积 161.6393 公顷。

临平区 2023 年第二批土地征收成片开发方案已于 2023 年 12 月 15 日经浙江省人民政府批准（批准文号：浙土成片 3301【2023】11 号），该方案批准拟征地面积 10.6331 公顷。

临平区 2024 年土地征收成片开发方案已于 2024 年 8 月 9 日经浙江省人民政府批准(批准文号:浙土成片 3301【2024】7 号),该方案批准拟征地面积 68.7133 公顷。

临平区 2024 年第二批土地征收成片开发方案已于 2024 年经浙江省人民政府批准(批准文号:浙土成片(3301)【2024】16 号),该方案批准拟征地面积 50.3725 公顷。

四、调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况

(一) 调整需求和调整方向

原方案批准后,由于地方经济社会发展战略、规划计划调整及相关政策变化等,要求对上述片区开发建设方案进行调整,使其符合该区域发展战略规划。

(二) 必要性和原由

由于片区所在单元详细规划调整,片区内部分用地范围及用地性质发生改变;同时因政策处理以及一系列不可逆因素导致片区内拟安排建设项目实施计划发生变更,因此对上述片区开发建设方案进行调整是有必要的。

(三) 调整片区基本情况

本次上报的《方案》涉及调整原已批准的土地征收成片开发片区 3 个,调整后片区总面积 32.6705 公顷。

五、意见征询情况

(一) 农村集体经济组织和农民意见情况

本《方案》拟征地范围涉及已充分征求拟征地所涉及集

体经济组织和农户意见，通过召开村民大会（或村民代表大会）的方式，取得了三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意，并出具了相关会议纪要及证明材料。

六、拟征收实施计划

方案拟计划至 2027 年实施完成，计划实施面积 27.855 公顷。

七、保障措施

（一）完善机制建设、制度保障

明确工作机制，加强联动，密切配合，保证土地征收成片开发方案编制工作有序开展。同时建立责任机制，完善征地安置补偿措施，切实保障被征地农民权益。在年度实施计划方面，严格按照国土空间规划，凸显刚性，进而保证成片开发方案的可操作性。

（二）保障资金安排

坚持保护耕地和保障发展并重的前提下，统筹落实经济建设中各项资金安排，确保被征地农民基本生活保障资金足额及时发放，扩大社保资金来源，建立被征地农民基本生活保障风险准备金制度，充实被征地农民基本生活保障资金账户，有效解决被征地农民的长远生计问题。

（三）强化资源保护

保持生态优先的理念，严格按照设计文件要求和国家及地方有关环境保护、水土保持的规定，制定针对性环境保护管理制度与措施，尽量避免项目建设过程中触及生态保护单

元及环境敏感区，减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音，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。

（四）加强实施监管

确立“源头严防、过程严管、后果严惩”的事前事中事后监管制度，加强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。《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。

八、附件

（一）成片开发方案附表

- 1、拟申请土地征收成片开发方案基本信息表；
- 2、土地征收成片开发方案片区情况汇总表；

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	CP330113-2025	
所涉市、县（市、区）名称	杭州市临平区	
包含单个成片开发片区数量	14	
土地总面积	113.0912	
其中，农用地面积	49.3864	
其中，耕地面积	21.3328	
建设用地面积	59.1253	
未利用地面积	4.5795	
拟征收集体土地面积	27.8550	
征收计划：2025 年	0	
征收计划：2026 年	0	
征收计划：2027 年	27.8550	
开发建设情况		
其中，已建成区面积	29.3947	
在建区面积	0	
规划建设区面积	83.6965	
公益性用地面积及比例	48.9859，43.32%	

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）

序号	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	公益性 用地比例
						其 中耕地 面积			
1	CP330100-2022-02 （调）	02 片区 （CP330100-2022- 02）（调）	运河街道	工业、 居住	30.7816	4.5842	5.728	12.7495	41.42%
2	CP330113-2021-06 （调）	06 片区 （CP330113-2021- 06）（调）	塘栖镇	工业	29.89	0.3995	0.025	14.8278	49.61%

临平区 2025 年土地征收成片开发方案

3	CP330113-2023-07 (调)	塘栖镇兴起路以东商住片区(调)	塘栖镇	居住、 教育	6.8232	5.2156	4.2081	5.0932	74.65%
4	CP330113-2025-01	开发区湖西路与望湖路西北商业片区	塘栖镇	商业	1.0695	0.8677	0.0133	0.4432	41.44%
5	CP330113-2025-02	崇贤街道 320 国道与超线村道交叉口东南工业片区	崇贤街道	工业	2.0893	0	0.1139	0.6697	32.05%
6	CP330113-2025-03	开发区兴元路与荷禹路交汇东北商业片区	临平街道	商业	2.8395	1.8166	1.1574	1.6822	59.24%
7	CP330113-2025-04	崇贤街道沾超线以北木桥庄路以东工业片区	崇贤街道	工业	0.7936	0	0.2558	0.2285	28.79%

临平区 2025 年土地征收成片开发方案

8	CP330113-2025-05	崇贤街道石塘线与 申嘉湖杭高速交叉 口东南角工业片区 2	崇贤街道	工业	2.8037	0	0.4897	0.7908	28.21%
9	CP330113-2025-06	开发区五洲路望梅 路交叉口西南工业 片区	临平街道	工业	8.8309	2.9886	4.5506	2.6051	29.50%
10	CP330113-2025-07	临平街道望梅路与 宝幢路交叉口东南 商业片区	临平街道\ 星桥街道	商业	5.9228	1.0563	2.8354	3.0873	52.13%
11	CP330113-2025-08	安贤陵园纪念场所 片区	崇贤街道	特殊用 地	0.8637	0	0.8637	0.8637	100.00%

临平区 2025 年土地征收成片开发方案

12	CP330113-2025-09	星桥街道博旺街以南旺达路以东商业片区	星桥街道	商业	0.9929	0	0.1711	0.6197	62.41%
13	CP330113-2025-10	塘栖镇富塘路以东塘盛路以北工业片区	塘栖镇	工业	9.7031	0.0009	6.596	2.5431	26.21%
14	CP330113-2025-11	崇贤街道桂丰路与紫滕路交叉口工商业片区	崇贤街道	工业、商业	9.6874	4.4034	0.847	2.7821	28.72%
合计					113.0912	21.3328	27.855	48.9859	43.32%