

桐乡市2025年度第二批土地征收

成片开发方案

一、基本情况

(一) 背景与区域概况

1、背景

桐乡市位于浙江省北部，长江三角洲的东南部，属杭嘉湖平原水网地带，地理坐标为东经（120°17'40"——120°39'45"），北纬（30°28'18"——30°47'48"），东距上海 131 公里，北离苏州 74 公里，西邻杭州 65 公里，居沪、杭、苏核心区之中，市域总面积为 727.49 平方千米。境内有沪杭高速公路、沪杭高速铁路、320 国道线和京杭大运河等重要交通干线。

桐乡市境为长江三角洲平原的一部分，境内地势低平，无一山丘，大致东南高、西北低，略向太湖倾斜，平均海拔 5.3 米。境内土壤母质为江、海、湖沼沉积物，包括水稻土和潮土两类，土地肥沃，适宜种植水稻和经济类作物。属典型的亚热带季风气候，温暖湿润、四季分明、雨水丰沛、日照充足，具有春湿、夏热、秋燥、冬冷的气候特点。无破坏性严重的自然灾害。桐乡地处江南水网平原，因水而生，境内河、港、荡、漾纵横交错。境内河流属长江流域太湖运河水系，以京杭古运河为轴线，向两侧逐级分支，纵横交织形成树状分布的河网水系。

全年实现生产总值(GDP)802.61 亿元，在嘉兴市域排名第二。比上年增长 7.1%，其中：第一产业增加值 25.68 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 406.05 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 370.89 亿元，增长 7.2%。三次产业结构比例为 3.2: 50.6: 46.2。高新技术产业增加至 49.80 亿元，占工业增加值 11.96%。第二产业中，主导产业分别为：化学纤维业、非金属矿物制品业、纺织

业、计算机/通信和其他电子设备制造业。农业资源丰富，发展态势良好，农业生产发展稳健，现代农业全面发展；工业经济提质增效，传统产业体量大、效益高，形成“一镇一业”的时尚产业分布格局；第三产业稳步增长，高等院校建设有序推进，初步形成“互联网+旅游+健康+商贸物流”产业体系。

2、编制依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年）；
- (2) 《中华人民共和国湿地保护法》；
- (3) 《中华人民共和国森林法》；
- (4) 《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）；
- (5) 《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）；
- (6) 《桐乡市人民政府关于重新公布征地区片综合地价标准的通知》（桐政发〔2023〕22号）；
- (7) 桐乡市各镇街控制性详细规划成果；
- (8) 经部确认启用的桐乡市“三区三线”划定成果；
- (9) 国土空间规划确定的城镇建设用地范围；
- (10) 桐乡市生态保护红线、自然保护地、饮用水源地、公益林等各类法定保护区范围。

3、土地节约集约利用水平

近五年批次供应总面积2824.0258公顷，其中已供面积2754.0596公顷，未供面积69.9662公顷，供地率达97.52%；闲置土地共2块，面积2.91公顷；低效用地共998块，面积989.52公顷。

4、成片开发的必要性

《土地管理法》第 45 条（五）规定：为了公共利益的需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要土地的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收；成片开发用地需符合自然资源部规定的标准方可实施征地。按照自然资源部《土地征收成片开发标准》要求，县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第 45 条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。

桐乡市为保障项目落地，促进土地资源节约、高效利用，促进产业发展，提高当地居民就业率和提高生活水平，按《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）的具体要求，我市组织编制了《桐乡市 2025 年度第二批土地征收成片开发方案》。

土地征收成片开发方案已纳入 2025 年度国民经济和社会发展年度计划，桐乡市人民政府成片开发做出指示要求高质量完成该片区开发方案，各部门需尽力配合期间各项工作，方案公示之后需专人负责项目的实施与跟进。通过土地征收成片开发方案的编制，将存量建设用地更好的盘活，让整个市区的建设指标得到最大化的使用。对片区的综合规划与开发，让以前不合理利用、低效利用的土地，例如原本处于地块边角的零散地得到更好的使

用与发展。对该片区的开发，也是对该片区土地进行整治、盘活的过程。不仅对乡镇不规范用地进行综合规范外，也对乡镇存量地进行盘活。同时，随着片区开发进程的推进以及片区的各类项目落地，对带动片区周边及桐乡市就业情况都起到了积极作用。

（二）土地利用情况

1、土地开发利用状况

本次上报《方案》总面积 166.7280 公顷、涉及 24 个开发片区，其中国有土地 53.3464 公顷、农村集体土地 113.3816 公顷。

《方案》拟申请征收集体土地 89.0152 公顷。涉及桐乡市的梧桐街道、凤鸣街道、乌镇镇、洲泉镇、大麻镇等 9 个乡镇街道 23 个村。

2、用地规划情况

（1）土地用途

本《方案》拟实施31个项目，主要用途为经营性用地、工业用地。通过成片开发，更好的让乡镇街道控规得以实现，也促进了桐乡市各项规划的实现；公共服务设施及基础设施的配套，完善市政的同时，也进一步促进桐乡市及其周边的经济社会发展。

（2）公益性用地情况

本《方案》内公益性用地包括城市道路用地、公路用地等基础设施用地，公园绿地、防护绿地等公共服务设施用地。24个片区均符合《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

性用地比例一般不低于40%，以工业项目为主的成片开发范围内公益性用地比例不得低于25%的要求。

3、“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求符合情况

土地征收成片开发范围全部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；土地征收成片开发范围没有占用永久基本农田和生态保护红线等。

4、效益分析

评估土地征收成片开发在经济建设、社会发展、生态环境和土地集约高效利用等方面的效益。

（1）经济效益

本方案成片开发通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设提供了经济发展保障，为桐乡经济的可持续发展、高质量发展提供了坚实的后盾。基础服务设施产业的完善和地区特色产业的发展，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显。通过本次成片开发的实施，将提升桐乡市产业的战略定位和功能定位，突出产业主导和特色，规划引进新的发展产业，成片开发项目的建设将推动和聚集符合当地资源特点的产业，优化资源配置，提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。

（2）社会效益

本成片开发方案的实施会对社会、经济、环境等方面都产生重大影响，在资源合理分配、环境显著提升、就业大幅增加等方面有巨大的促进作用。通过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，激活

存量土地利用价值，提高城市土地资源分配效率。片区内的各类经营性用地通过一个公平、公开、公正的城市土地市场进行招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，根据区位条件和地段优劣的差异向使用者收取不同层次的土地使用费，从而使各类土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这就是土地分配在价值取向的“机会均等”。本成片开发方案除新征农村集体土地以外，还对一些环境较差、规划条件不理想和低效使用的土地进行再开发、再利用，使得现状环境条件得到极大改善。本成片开发方案在实施的过程中，能够创造大量的建筑岗位和服务工人岗位，待片区建成后，餐饮娱乐、文化科技、城市管理等行业需要大量的人力资源，可以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

本成片开发方案范围内，将有效恢复生态绿化功能，在改变城市环境，减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等方面发挥显著作用，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相协调、促进城市的可持续发展。

（三）已批准方案实施情况

1、桐乡市已经省政府批准的土地征收成片开发方案数量、批准时间等基本信息

桐乡市已经省政府批准的土地征收成片开发方案8个，共批准开发片区246个，成片开发片区总规模4167.3488公顷，计划征收集体土地1407.7319公顷。

表1 已批准土地征收成片开发方案基本信息表

单位：公顷

序号	方案名称	批准时间	片区个数	片区总规模	计划征地面积
1	桐乡市 2021 年度土地征收成片开发方案	2021 年 12 月 13 日	18	130.215	52.5155
2	桐乡市 2022 年度土地征收成片开发方案	2022 年 10 月 18 日	21	359.8814	305.9229
3	桐乡市 2022 年度第二批土地征收成片开发方案	2022 年 12 月 16 日	26	350.1179	263.2843
4	桐乡市 2023 年度土地征收成片开发方案	2023 年 6 月 1 日	19	164.3053	140.4179
5	桐乡市 2023 年度第二批土地征收成片开发方案	2023 年 10 月 1 日	20	225.0939	148.7482
6	桐乡市 2024 年度土地征收成片开发方案	2024 年 2 月 19 日	13	159.7375	144.2766
7	桐乡市 2024 年度第二批土地征收成片开发方案	2024 年 10 月 29 日	79	2453.8679	161.121
8	桐乡市 2025 年度土地征收成片开发方案	2025 年 2 月 28 日	50	324.1299	191.4455
合计			246	4167.3488	1407.7319

（四）意见征询情况

本方案24个片区征地涉及的村已全部召开了村民代表大会，以村为单位形成村民（代表）会议纪要，并征求相关部门、各镇（街道）、桐城委等意见。

（五）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。

1、实施土地征收工作过程中应严格落实相关规定，履行征地报批前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序，并充分征求相关村集体经济组织和涉及农户意见，召开村民代表会议，经

三分之二以上村民代表同意该方案后方可实施。保证土地征收程序依法合规。保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，切实保护失地农民利益。

2、落实补偿方案，切实维护失地农民权益安置补偿是土地征收的关键，是农民关注的焦点，也是大多数不稳定事件的诱因。为避免矛盾的发生，相关部门应严格按照安置补偿方案实行，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放。

（1）征地补偿标准

征收农民集体所有农用地、建设用地、未利用地区片综合地价标准为6.2万元/亩。征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分组成，其中土地补偿费2.4万元/亩，安置补助费3.8万元/亩。

（2）征地补偿措施

按照《桐乡市国有土地上房屋征收与补偿办法》房屋征收补偿方式主要有货币补偿和产权调换。货币补偿根据被征收房屋用途和评估价值，按相应标准补贴；产权调换由具有相应资质的房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同方法、标准评估被征收房屋和用于产权调换房屋的价值。

完善被征地人员生活保障，根据被征地人员的年龄和养老保险参保情况设定参保办法，分类别筹集社会保险缴费补贴资金，用于补贴被征地农民参加基本养老保险缴费，同时根据16周岁及以上在册农业户籍人数×上年度全市平均工资×3倍收取社保安置费用，每年根据基金支付情况逐年调整。不满16周岁的和不执行养老安置的被征地人员给予一次性6000元至12000元的安置补助

费。

3、严格保护耕地，落实耕地占补平衡责任强化空间规划管控和用途管制，引导建设项目按照空间规划用途和土地利用计划使用土地。严格新增建设用地项目审批，从严审查建设用地位置、规模，对用地规模合理性、占用耕地必要性进行充分论证。

二、附件

- 1、土地征收成片开发方案片区情况汇总表；
- 2、土地征收成片开发方案片区位置示意图；

附表：

表1 土地征收成片开发方案片区情况汇总表

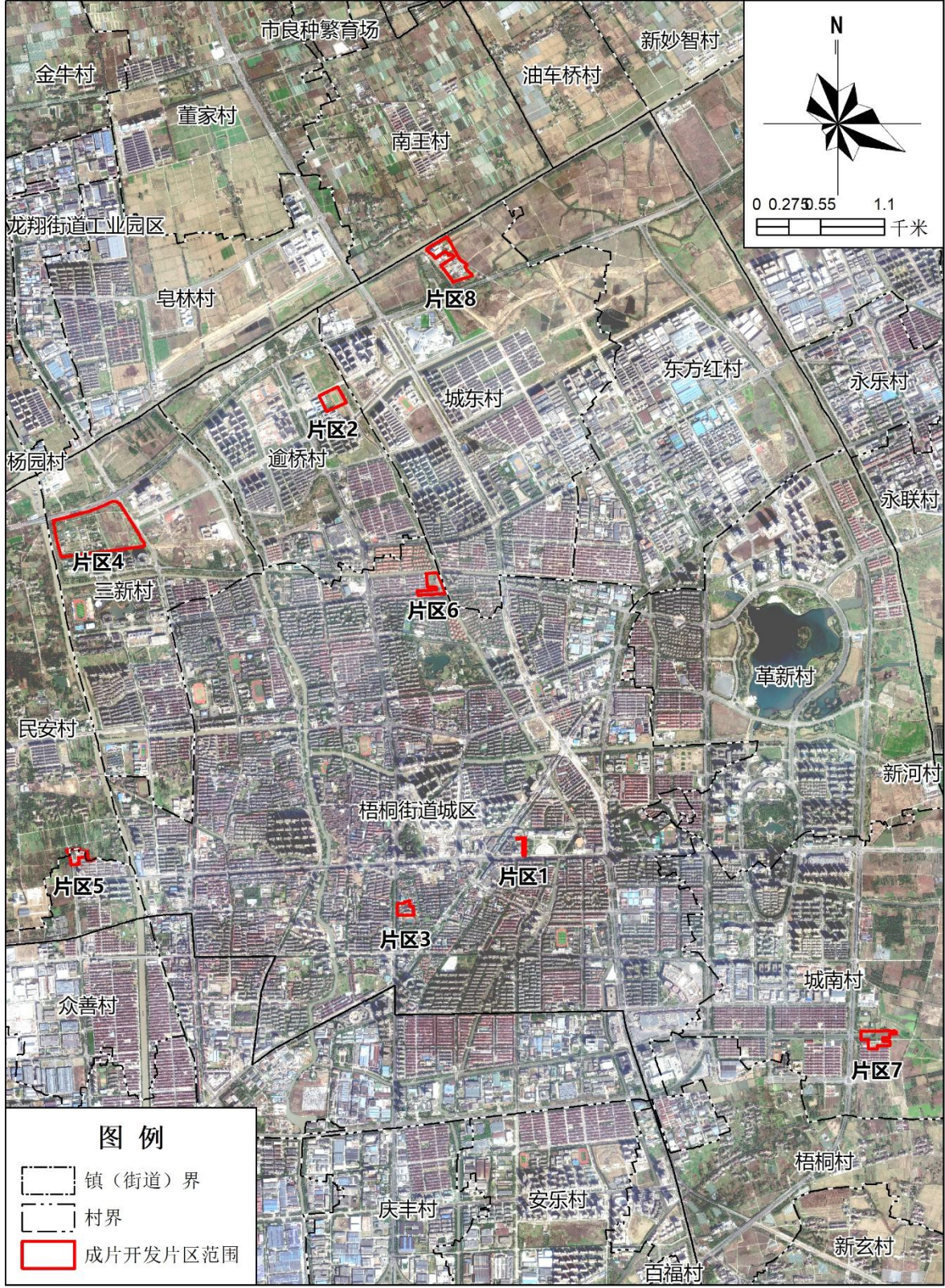
单位：公顷（0）、%（0.00）

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
						其中耕地面积	
1	CP330483-2025-32	梧桐街道商住片区2	梧桐街道	经营性	0.3857	0.0000	0.1126
2	CP330483-2025-33	梧桐街道商住片区3	梧桐街道	经营性	2.7749	1.0580	1.0119
3	CP330483-2025-34	梧桐街道商住片区4	梧桐街道	经营性	1.3738	0.0000	0.2203
4	CP330483-2025-35	梧桐街道商住片区5	梧桐街道	经营性	24.3468	5.4682	6.6342
5	CP330483-2025-36	梧桐街道商住片区6	梧桐街道	经营性	1.5228	0.0000	0.2025
6	CP330483-2025-37	梧桐街道商住片区7	梧桐街道	经营性	2.4258	0.6797	0.6636
7	CP330483-2025-38	梧桐街道商住片区8	梧桐街道	经营性	2.9541	0.6104	0.7856
8	CP330483-2025-39	凤鸣街道工业片区1	凤鸣街道	工业	3.2209	2.3798	2.4038
9	CP330483-2025-40	乌镇镇商住片区1	乌镇镇	经营性	2.4552	0.2517	1.8113
10	CP330483-2025-41	屠甸镇工业片区1	屠甸镇	工业	12.5368	4.2913	11.1620
11	CP330483-2025-42	屠甸镇工业片区2	屠甸镇	工业	3.3359	0.9261	1.4470
12	CP330483-2025-43	石门镇商住片区1	石门镇	经营性	1.1790	0.0010	0.3645
13	CP330483-2025-44	石门镇商住片区2	石门镇	经营性	3.9542	0.0109	1.8803
14	CP330483-2025-45	洲泉镇商住片区1	洲泉镇	经营性	0.9489	0.0000	0.0335
15	CP330483-2025-46	洲泉镇工业片区3	洲泉镇	工业	0.0433	0.0000	0.0433
16	CP330483-2025-47	洲泉镇工业片区4	洲泉镇	工业	1.3363	0.0000	1.3363
17	CP330483-2025-48	洲泉镇工业片区5	洲泉镇	工业	1.8082	1.1968	1.8082
18	CP330483-2025-49	大麻镇商住片区1	大麻镇	经营性	3.5636	0.0324	1.9802
19	CP330483-2025-50	大麻镇工业片区1	大麻镇	工业	18.4615	5.4333	13.2965

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
						其中耕地面积	
20	CP330483-2025-51	崇福镇工业片区1	崇福镇	工业	1.4679	0.0789	1.7791
21	CP330483-2024-32（调）	梧桐街道商住片区1	梧桐街道	经营性	5.7138	0.3044	2.1580
22	CP330483-2023-44（调）	洲泉镇工业片区1	洲泉镇	工业	13.8973	0.0009	4.7794
23	CP330483-2024-25（调）	洲泉镇工业片区2	洲泉镇	工业	3.4594	0.3989	2.2539
24	CP330483-2025-19（调）	洲泉镇工业片区2	洲泉镇、河山镇	工业	53.5619	0.3641	30.8472
合计					166.7280	23.4868	89.0152

附图：

梧桐街道土地征收成片开发位置示意图



桐乡市自然资源和规划局

1:40,000

二〇二五年七月制图

凤鸣街道土地征收成片开发位置示意图

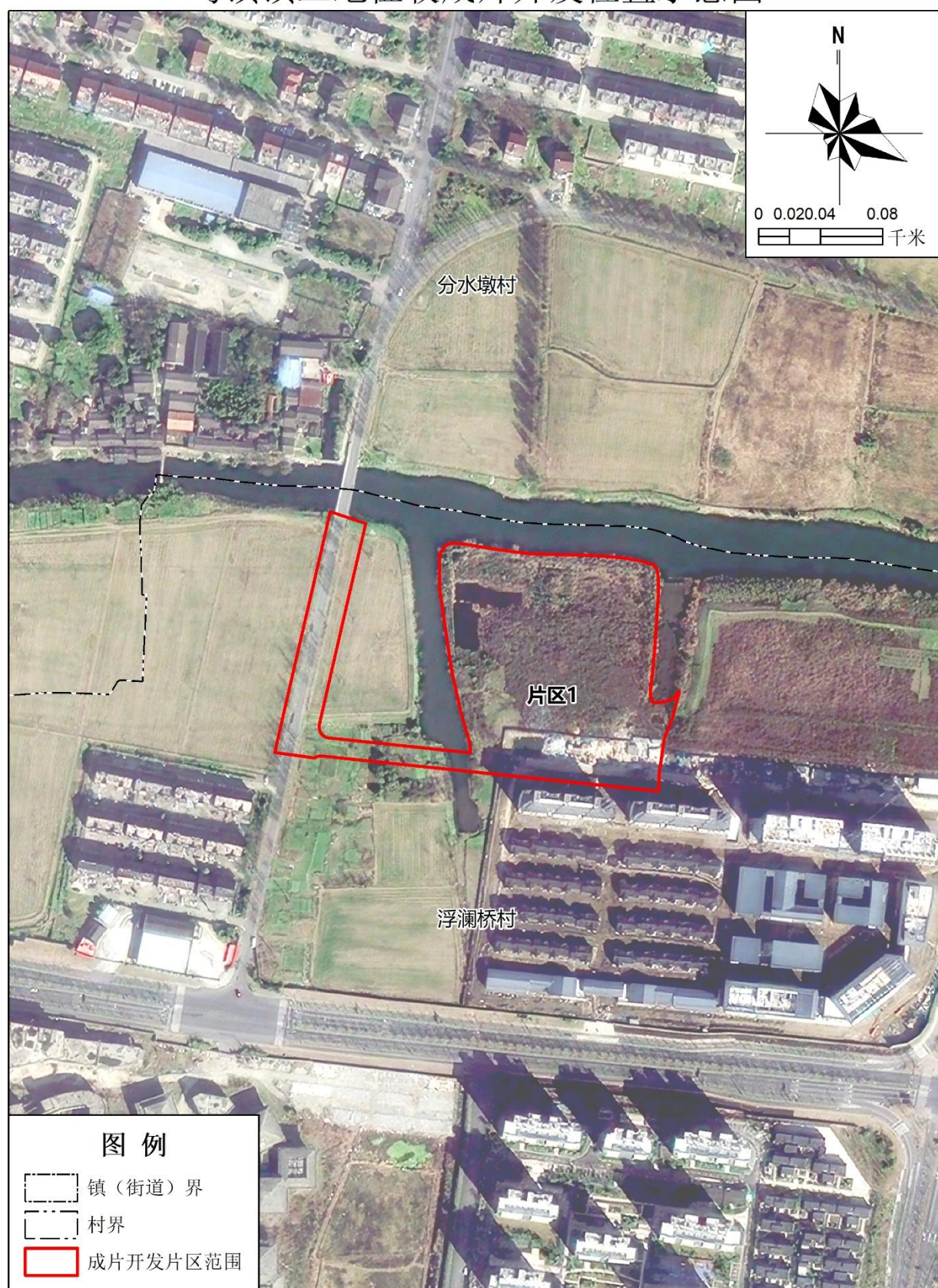


桐乡市自然资源和规划局

1:3,000

二〇二五年七月制图

乌镇镇土地征收成片开发位置示意图



桐乡市自然资源和规划局

1:3,000

二〇二五年七月制图

屠甸镇土地征收成片开发位置示意图

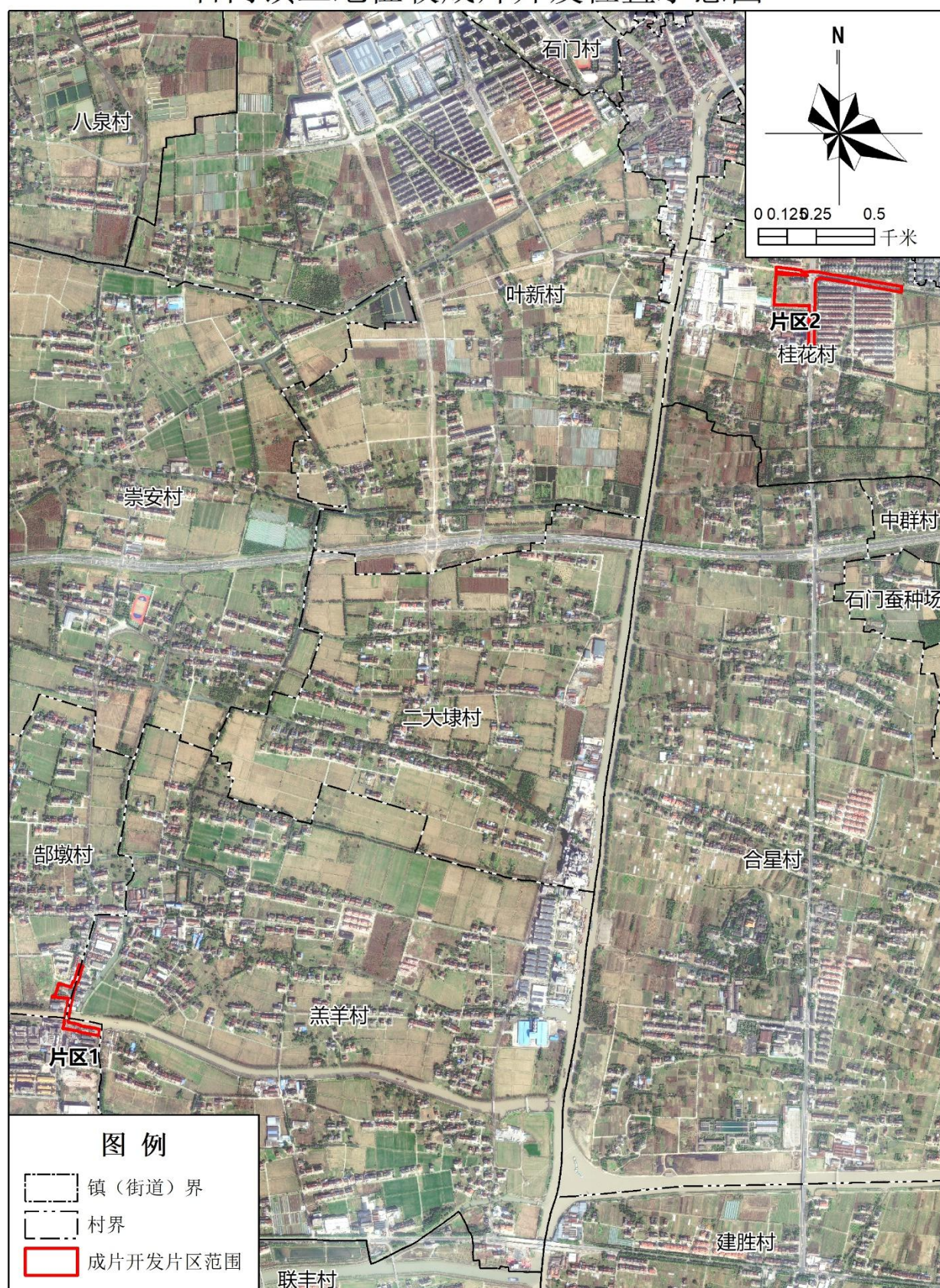


桐乡市自然资源和规划局

1:15,000

二〇二五年七月制图

石门镇土地征收成片开发位置示意图

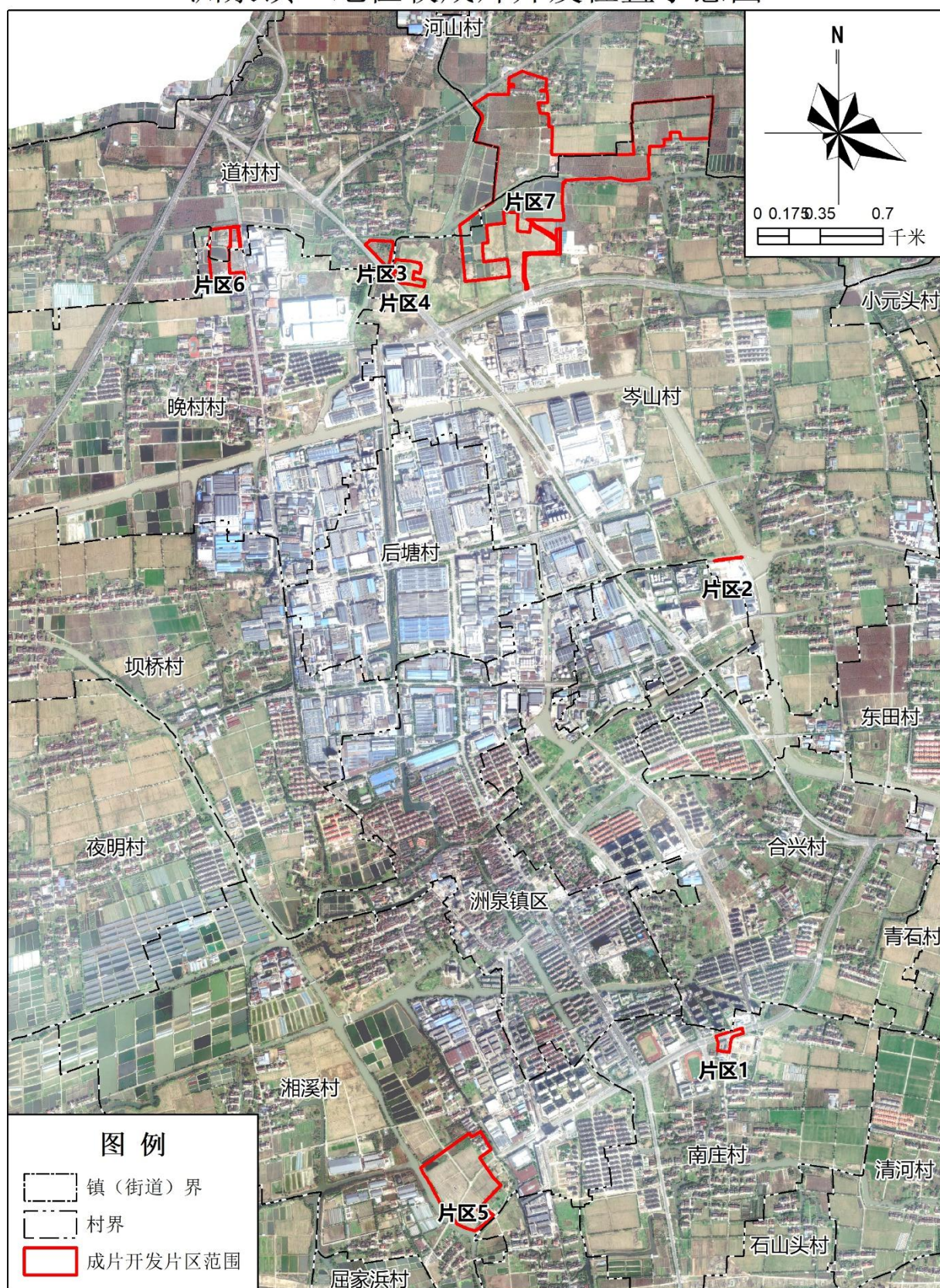


桐乡市自然资源和规划局

1:20,000

二〇二五年七月制图

洲泉镇土地征收成片开发位置示意图

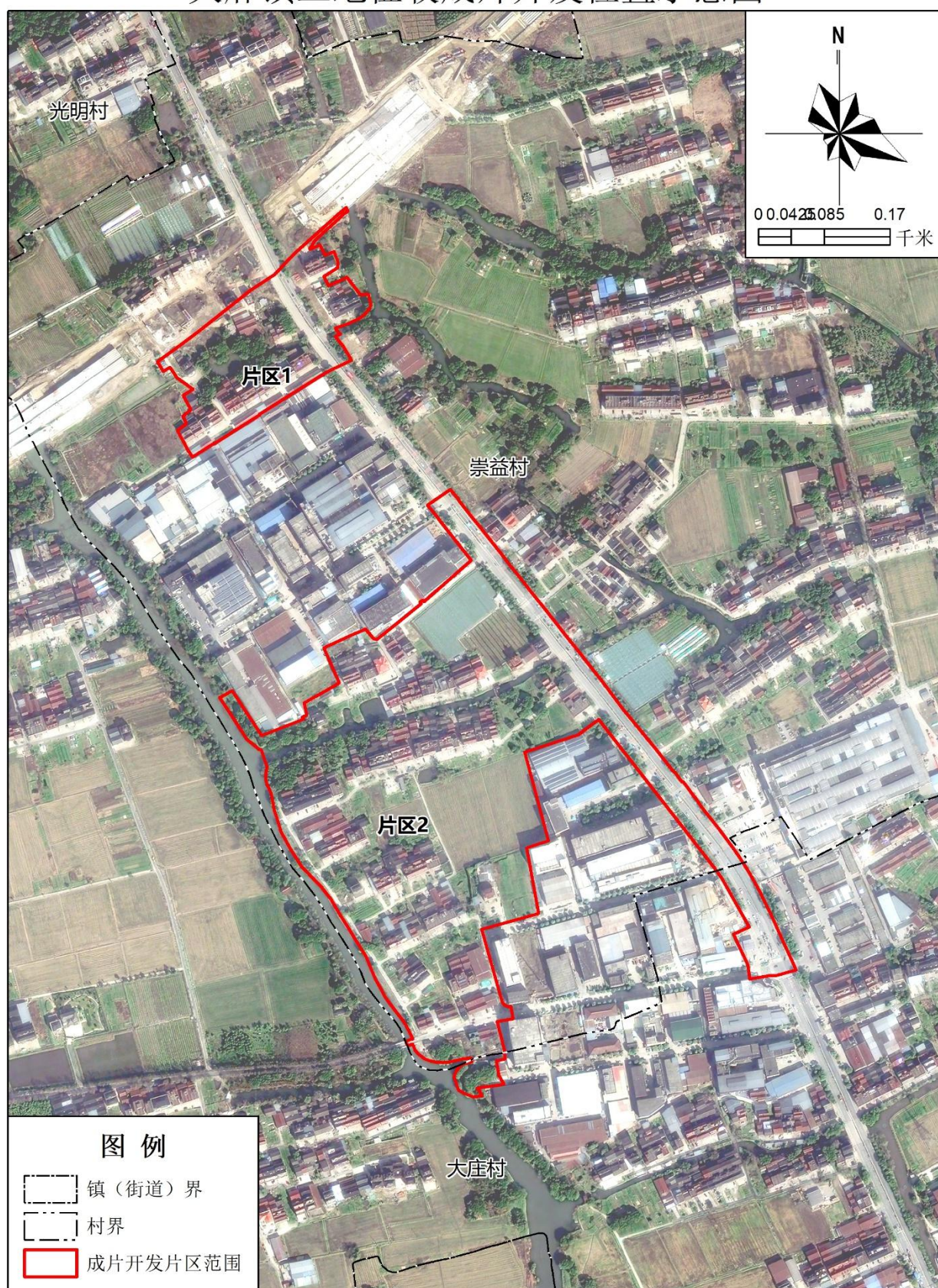


桐乡市自然资源和规划局

1:26,000

二〇二五年七月制图

大麻镇土地征收成片开发位置示意图

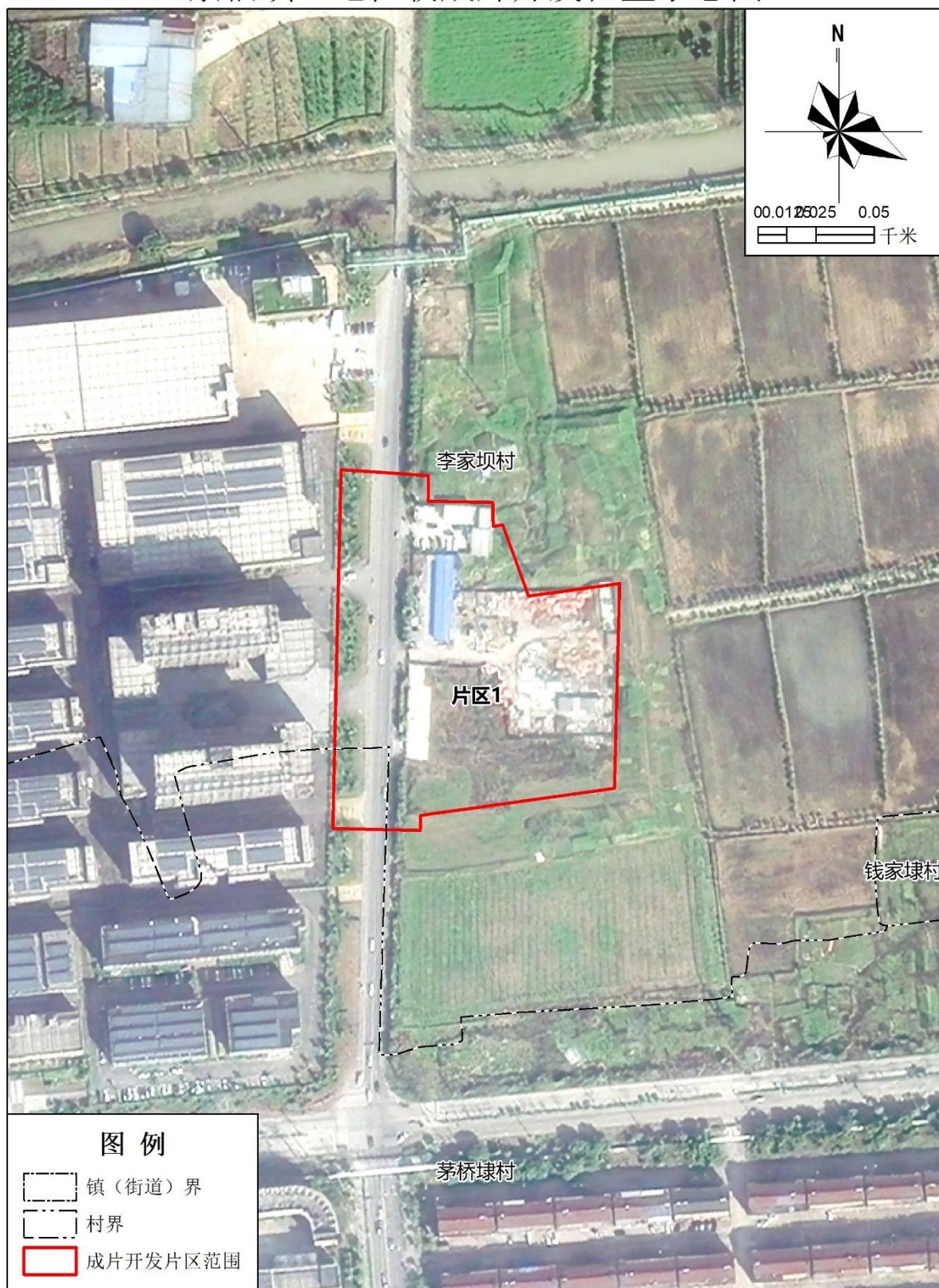


桐乡市自然资源和规划局

1:6,000

二〇二五年七月制图

崇福镇土地征收成片开发位置示意图



桐乡市自然资源和规划局

1:2,000

二〇二五年七月制图