

一、背景与区域概况

1. 背景

(1) 区域概况

2019年8月16日，经国务院批准，国家民政部复函浙江省人民政府，同意撤销苍南县龙港镇，设立县级龙港市，以原龙港镇的行政区域为龙港市的行政区域，并于9月25日挂牌成立，成为全国第一个“镇改市”，也是目前全国唯一实行“大部制、扁平化”行政管理体制改革的县级市，直辖102个社区，辖区面积183.99平方公里。2024年末，全市常住人口为47.68万人，城镇化率达98.3%。

龙港市位于鳌江入海口南岸，东濒东海，西邻横阳支江、104国道、沈海高速公路和温福铁路，南依江南平原，北邻平阳县鳌江镇，是长三角、海西经济区两大国家战略的交汇处。

(2) 社会经济发展情况

2024年全市生产总值达443.73亿元，按可比价计算，同比增长6.5%；一般公共预算收入21.2亿元，增长3.6%。城乡居民人均可支配收入分别达72007元、40824元，分别增长4.7%、6.2%。人均可支配收入跃升至全国县市第34位，稳居全国县域发展潜力35强，获得温州综合考核优秀。分产业看，第一产业增加值10.49亿元，增长3.5%；第二产业增加值149.39亿元，增长7.1%；第三产业增加值283.85亿元，增长6.3%。

①聚力“总量攀升”强基计划，综合实力持续增强

率全省之先打造个体工商户增值服务专区；新设市场主体2.2万户，经营主体总量突破12万户，每万人拥有量居全省第3；

实现固定资产投资228.2亿元、增长10.6%；扩大有效投资获省政府督查激励、省投资“赛马”激励；入围省“千项万亿”项目 16个温州“百项千亿”项目36个，数量和规模均创新高；深国际物流园、保税物流中心等2个项目入选省重大产业项目；成功引进温州首个超亿美元单体制造业项目美国威森轮毂；招引亿元以上产业项目20个超10亿元项目5个、总部项目5个；货物贸易进出口总额增长15%、增速居温州第2；滨江汇商业综合体建成投用，综合材料交易市场等项目提速推进；商品房销售面积增长5.8%、增速居温州第2。

②聚力“产创融合”核心抓手,内生动力持续积蓄

工业技改投资增长52.4%、增速居温州第3；温州首个“浙南低空经济科创孵化基地”落地运营；云端科技开工建设，国电投异质结等重点项目建成投产；规上工业利润增长24.1%，增速居温州第2；战略性新兴产业增加值、数字经济核心产业制造业增加值分别增长24.4%、170.1%，增速均居温州第1；高新技术产业增加值增长15.8%、增速居温州第3；浙理工龙港研究院获批设立龙港首家国家级博士后工作站，青龙湖科创中心开工建设；“4+N”大孵化器集群建成投用，新增孵化空间15.3万平方米，完成率170.3%、居温州第1；认定省专精特新中小企业3家、高新技术企业40家、省科技型中小企业163家；培育市级数字化车间4家、三星级绿色工厂10家、四星级绿色工厂5家。

（3）资源禀赋条件

①地形地貌。龙港总的地势是西南高东北低。东北端为鳌江口，地势低平，标高仅3至5米，是河网密布的平原。在亚热带温

湿气候条件下，地表风化作用活跃，风化厚度达10米以上。流水作用强烈，坡地沟壑纵横，到处有基岩裸露的冲刷坡，

②水文。龙港处于鳌江流域，境内河网密布，众多整江小支流构成江南河网。平原河道纵横交错，总长809.4公里。江南河网有干河二：一是龙金运河，全长26.4公里，平均宽度30.5米，纵贯于江南平原；二是云肥河道，全长约20公里，横穿于江南平原。江南河网的主要支流有五：龙肥河、金肥河、龙凤河、钱湖河、钱望河，全长约48公里。

③气候。龙港市域属亚热带海洋性季风气候，冬暖夏凉，年平均气温17.9℃。

④水产资源。龙港市濒临东海，水产资源丰富，盛产石斑鱼，梭子蟹、小黄鱼等水产品。近海渔场海鱼种类繁多、经济价值高，盛产马鲛鱼、鲳鱼、石斑鱼、黄鱼、带鱼、马面鱼、对虾、梭子蟹等400余种海产品。海水养殖资源极为丰富，围塘养殖中国毛虾、文蛤、血蛤、青蟹；滩涂万亩养殖蛭子、坭螺、引紫菜等。内陆水面(淡水)养殖淡水毛虾、鲫鱼、鲍头鱼等淡水经济鱼类。丰富的资源为开发海洋、浅海、滩涂、淡水养殖、水产品深加工等，提供了极优越的资源条件。

⑤植被资源。龙港境内植物资源丰富，林木种类繁多。植物区系地理成分复杂而多样，属于中亚热带、南北亚地带过渡区植被地带。平原地区以人工植被为主，主要有用材林、经济林、特产林、农田植被等。滨海地区以人工栽培植被为主、杂以少量耐盐性自然植被，主要有经济林、农田植被、沿海防护林等。丘陵山地以自然次生植被为主。

⑥旅游资源。云岩鲸头山风景区以山清水秀、峰峻石奇、庙宇林立、建筑宏伟见胜。自然景观有灵岩七洞、进士洞、观音洞等洞穴景观和炼丹岩、登仙门、鲸鱼冲天、雷打岩等岩石景观以及铜钱坑双瀑布、白岩瀑布等瀑布景观，九龙岗和笔架山等峰峦景观。此外还有龙港的历史街区、古码头、省、县级历史保护文物，以及分布于龙港各处的有价值的历史遗迹和人文景观，与自然景物资源共同构成了龙港的旅游资源。

⑦矿产资源。肥艚东山已探明的黑氏以花岗石储量大约100万立方米以上，质地细，色彩艳丽，是建筑、房间、地面装潢的良好材料。陡门头桂泉水，夏天泉水温度5摄氏度-10摄氏度，水质好，经国家有关部门鉴定为优质矿泉水饮料。

2. 编制依据

（1）法律法规

①《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正);

②《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令743号）；

③《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年修正);

④《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正);

⑤《中华人民共和国环境保护法》(2014年4月修订);

⑥《中华人民共和国湿地保护法》(2022年);

⑦《中华人民共和国森林法》(2019年12月修订)

⑧《浙江省土地管理条例》（浙江省第十三届人民代表大会常务委员会公告第56号）；

⑨《浙江省国土空间规划条例》（浙江省第十四届人民代表大会常务委员会公告第22号）等；

（2）规范性文件及技术标准

①《自然资源部 农业农村部 关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）；

②《龙港市人民政府关于印发龙港市征收农民集体所有土地管理办法(试行)》的通知(龙政发〔2020〕133号)；

③《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7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。

（3）相关规划计划

①《龙港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》；

②《龙港市国土空间总体规划(2021-2035年)》；

③《龙港市“三区三线”划定成果(2022年9月)》；

④各片区控制性详细规划等。

（4）已有调查及统计成果

①龙港市2023年度国土变更调查成果

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52.2570公顷，涉及5个开发片区，其中国有土地2.9727公顷，集体土地49.2843公顷；无正在建设区，

已建成区2.9727公顷和规划建设区49.2843公顷；农用地43.9071公顷,包括耕地31.7450公顷,建设用地8.2554公顷，未利用地0.0945公顷；拟申请征收集体土地49.2843公顷。

2. “三区三线”管控要求符合情况

土地征收成片开发范围均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；不占用永久基本农田和生态保护红线。

3.效益分析

（1）土地利用效益

通过采取合理确定出让土地的宗地规模及规划出让条件、严格落实工业用地招标采购挂牌出让制度、强化用地合同管理等节约集约用地措施，形成布局集中、产业集聚、用地集约的产业园区。

（2）经济效益

土地成片开发将通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设提供了后备力量与经济发展保障，为龙港市经济的可持续发展、高质量发展提供坚实的后盾。方案涉及的项目建设有利于产业和生产要素集聚和区域经济发展整体规划，优化先进制造业和高端服务业布局，发挥产业规模效应，促进区域经济发展。

（3）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向上的“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、城市管理等产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。

（4）生态效益

成片开发区域范围不涉及永久基本农田、自然保护地、生态保护红线、各类保护区(含文物保护)、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求，符合成片开发项目送审报批的要求。成片开发范围内，拟安排项目规划生态绿化用地规模明显增加，将显著提高城市生态环境质量，有效恢复生态绿化功能，改善城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸多方面发挥显著作用，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境产生超出环境容量的影响，后续依托优质山水生态环境，开发建设注重结合自然地理特征，避免破坏区域的自然生态环境，结合详细规划提供多元的城市生态空间，提升区域生态环

境品质，实现人与自然经济与发展、资源与环境的协调和可持续发展。

三、已批准方案实施情况

1. 已经省政府批准的土地征收成片开发方案、批准时间等基本信息

龙港市2021年度土地征收成片开发方案于2022年3月17日获浙江省人民政府批复，方案共涉及4个开发片区，其中拟申请土地征收成片开发片区3个，承诺片区1个。成片开发方案总规模71.8385公顷，计划征收集体土地32.6407公顷。

龙港市2023年土地征收成片开发方案于2023年6月5日获浙江省人民政府批复，方案共涉及2个开发片区，成片开发方案总规模17.4301公顷，计划征收集体土地11.9107公顷。

龙港市2023年第2批土地征收成片开发方案于2023年11月17日获浙江省人民政府批复，批准文号：方案共涉及2个开发片区，成片开发方案总规模44.7996公顷，计划征收集体土地27.0116公顷。

龙港市2024年土地征收成片开发方案于2024年11月22日获浙江省人民政府批复，方案共涉及4个开发片区，成片开发方案总规模321.5641公顷，计划征收集体土地123.8071公顷。

2. 已批准方案的实施进度和年度计划完成情况

龙港市2021年度土地征收成片开发方案计划征收集体土地32.6407公顷。截至目前，针对片区内规划建设项目，龙港市实施完成征地面积19.4701公顷，实施率达59.65%。因国民经济和

社会发展计划、年度征收项目计划变化及国土空间规划调整等原因，年度计划未按时完成，已于2024年申请调整实施进度，调整后2021年年度计划片区实施率达到100%，面积实施率100%。后续将严格按照实施计划，科学实施，依法开展土地征收工作。

龙港市2023年度土地征收成片开发方案计划征收集体土地11.9107公顷。截至目前，针对片区内规划建设项目，龙港市实施完成征地面积1.5019公顷，实施率为12.61%。因国民经济和社会发展规划、年度征收项目计划变化及国土空间规划调整等原因，城东南片区（CP330383-2023-01）年度计划未按时完成，已于2024年申请调整实施进度，调整后2023年年度计划片区实施率达到100%，面积实施率99.48%。

龙港市2023年度第2批土地征收成片开发方案计划征收集体土地27.0116公顷。截至目前，针对片区内规划建设项目，龙港市实施完成征地面积6.9336公顷，实施率为25.67%。剩余部分已完成征地前期工作，正进一步按照原方案要求完成土地征收实施工作。

龙港市2024年度土地征收成片开发方案计划征收集体土地123.8071公顷。截至目前，针对片区内规划建设项目，龙港市实施完成征地面积0.7541公顷，实施率为0.61%。方案尚在征收计划时间内，我市将加大片区范围集体土地征收力度，严格按照实施计划，科学实施，依法开展土地征收工作。

附表

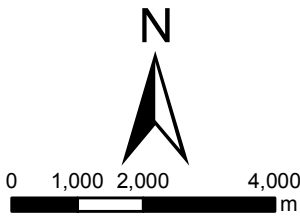
附图

附表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）

序号	开发片区 编号	开发片区 名称	涉及社区	功能定 位和主 要用途	用地面积				耕地面 积	拟征收集 体土地面 积	公益性用 地面积	公益性用 地比例
						建设用地	农用地	未利用地				
1	CP330383- 2025-01	城西单元 凤江片区	凤江社区、 鳳浦社区	工业、商 住	18.5890	4.3741	14.1278	0.0871	13.0124	15.6162	7.6490	41.15
2	CP330383- 2025-02	世纪新城 居住片区	环浦社区	商业	0.8292	0.8218	0.0000	0.0074	0.0000	0.8292	0.4794	57.81
3	CP330383- 2025-03	芦浦工业 功能区北 工业片区	儒桥头社 区	工业	20.6031	1.6649	18.9382	0.0000	17.7129	20.6031	5.3623	26.03
4	CP330383- 2025-04	芦浦工业 功能区南 工业片区	监后垞社 区、石路社 区	工业	11.8709	1.0414	10.8295	0.0000	1.0081	11.8710	3.2487	27.37
5	CP330383- 2025-05	象北区块 居住片区	象岗社区	商业	0.3648	0.3532	0.0116	0.0000	0.0116	0.3648	0.1863	51.07
总计			-	-	52.2570	8.2554	43.9071	0.0945	31.7450	49.2843	16.9257	32.39

龙港市2025年土地征收成片开发方案片区位置示意图



图例

-  成片开发范围
-  村级行政区

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
龙港市人民政府 编制
龙港市自然资源与规划建设局 制图
二〇二五年三月