

一、背景与区域概况

1、方案编制背景

2020年1月1日起实施的新《中华人民共和国土地管理法》新增了第四十五条，采用列举式、概括式相结合方式，对土地征收的公共利益进行明确界定：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育、文化等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程以及法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。同时，在第四十五条第五项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

根据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)及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)》的通知(浙自然资规〔2021〕3号)，成片开发是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动，并且应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。为进一步做好土地征收工作，浙江省自然资源厅印发了《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)，根据相关文件要求，龙港市编制了2024年土地征收成片开发方案。

2、区域概况

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，总面积183.99平方公里。

3、社会经济概况

2019年8月16日，经国务院批准，同意设立县级市，9月25日挂牌成立，成为全国第一个“镇改市”。龙港市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。

（1）强攻坚、助增长，经济运行稳进提质。

主要指标稳中有进。2023年全年实现地区生产总值409.49亿元，增速8.7%，增速居温州第1、全省第3。从39项主要经济指标来看，高于温州平均的有32项，位居温州前3的有21项。全年实现规上工业增加值64.11亿元，增速7.6%；财政总收入31.5亿元，其中一般公共预算收入20.47亿元；全社会消费品零售总额167.34亿元，同比增长8.4%；实现出口总额81.25亿元，同比增长10%，居温州第2；存贷款余额1288.98亿元，同比增长18.8%，居温州第4；城镇和农村居民人均可支配收入分别达68801元和38425元，分别增长7%和8.6%。

三大产业提质增效。三次产业结构比为2.4: 42.3: 55.3。第一产业增加值9.69亿元，同比增长4.2%；第二产业增加值173.07

亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 226.73 亿元，增长 10%，增速温州第 1。

（2）强创新、促发展，动能转换接续发力。

创新潜能加速释放。获批创建省级高新技术产业园区，高标准编制青龙湖科技城专项规划，2023 年共计新增孵化空间 16.1 万方，完成年度任务 201%，列温州第 2。发挥浙江理工大学龙港研究院、金田高分子研究院等高能级平台创新优势，累计签约产学研协议 16 项，签约金额 1300 余万元。深入开展科技企业“双倍增”“双迈进”行动计划，2023 年以来新增高新技术企业 35 家，省科技型企业 187 家，认定市级研发中心 12 家，省级研发中心 8 家，立项 2024 年市级重大科技创新攻关项目 5 项、市级基础类科研项目 6 项，申报 2024 年浙江省“尖兵领雁”科技重大项目 8 项。

项目支撑有力筑牢。印发《2023 年龙港市扩大有效投资“双百”攻坚行动实施方案》，积极推动更多优质项目纳入省、市投资盘子，夯实我市固定资产投资增长基本盘。2023 年，我市列入省“千项万亿”工程项目共计 11 个，年度计划投资 41.7 亿元，完成年度投资 77.72 亿元，完成率 186.38%；列入温州“百项千亿”工程项目 30 个，年度投资计划 35 亿元，完成年度投资 51.84 亿元，完成率 148.11%。发行专项债券项目 11 个，获批资金 15.12 亿元。

4、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，众多鳌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。

5、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 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- ③ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- ④ 《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月修订）；
- ⑤ 《基本农田保护条例》（2011年1月修订）；

- ⑥ 《中华人民共和国湿地保护法》；
- ⑦ 《中华人民共和国森林法》（2019年12月修订）等。

（2）规范性文件及技术标准

- ⑧ 《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）；
- ⑨ 《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）；
- ⑩ 浙江省自然资源厅关于《浙江省土地征收成片开发方案编制审核办法（试行）》（浙自然资规〔2020〕3号）；
- ⑪ 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大纲及参考格式》的通知（浙自然资规〔2021〕450号）；
- ⑫ 《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）；
- ⑬ 《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）
- ⑭ 《浙江省自然资源厅关于做好城镇开发边界划定工作的通知》（浙自然资厅函〔2021〕147号)；
- ⑮ 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）相关规划计划

- ⑯ 《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》；
- ⑰ 《龙港市2023年国民经济和社会发展年度计划》

⑮《龙港市“三区三线”划定成果(三区三线9月30日批复)》;

⑯各类控制性详细规划。

(4) 已有调查及统计成果

⑰《龙港市(330383)2022年度国土变更调查成果》等。

二、成片开发土地利用情况

1、土地开发利用状况

龙港市2024年拟申请土地征收成片开发的面积共512.2718公顷，开发片区总数量5个；成片开发方案范围内农用地面积80.7518公顷，耕地面积71.8420公顷，建设用地面积416.4022公顷，未利用地面积15.1178公顷；国有土地面积240.3341公顷，集体土地面积271.9377公顷；无正在建设区，已建成区17.8456公顷和规划建设区494.4262公顷；拟征收农村集体土地271.9377公顷。

2、“三线”管控要求符合情况

龙港市2024年土地征收成片开发5个片区范围全部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的集中建设区，土地征收成片开发范围不占用永久基本农田和生态保护红线。

3、效益评估

(1) 经济建设

本次成片开发以商住为主，市政公益设施为基础。成片开发项目的建设将加快龙港城市化发展，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。同时基础设施的完善，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。促进经济的增长最为直接表现为税收的增加，另外对周边产业和相关产业行业还有较强的带动力。

（2）社会发展

成片开发项目的实施增加就业机会，提高人均收入，促进社会和谐。本方案成片开发范围拟进行城市有机更新，可提供大量就业岗位，原从事农业生产的居民就业渠道得以拓宽，既增加了农民的收入，也解决了部分剩余劳动力的就业问题，有利于消除社会不稳定因素，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。

成片开发项目的实施着重保障公共利益，一是为失地农民提供经济、社会保障，二是大力提升区域基础设施配套水平，不仅保障了被征地人员的合法权益，也提高了当地居民工作生活的便利性，有利于推动经济社会持续健康发展。

（3）生态环境

成片开发范围内，规划绿地规模有所保障，蓝绿空间布局更为优化，将显著提高片区内生态环境质量，将有效恢复生态绿化功能，改善城镇环境，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）土地集约高效利用

本年度成片开发方案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，因地制宜配置用地，提高现有土地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。土地成片开发加强空间的连续性和集聚度，有利于各个平台主体之间生产要素的交流沟通，可以在空间上实现系统性的各项综合职能，这种土地节约集约化程度的更高表现能有效推动现代化城镇的建设。

三、已批准方案实施情况

1、已经省、市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

龙港市2021年度土地征收成片开发方案共包括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。浙江省人民政府于2022年3月17日批复。

龙港市2023年土地征收成片开发方案共包括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。浙江省人民政府于2023年6月5日批复。

龙港市2023年第2批土地征收成片开发方案共包括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。浙江省人民政府于2023年11月17日批复。

2、已批准方案的实际实施进度和年度计划完成情况，未完成年度计划的需详细阐述原因

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22.5803公顷，实施率达69.18%。剩余部分已完成征地前期工作，将按照原方案要求完成土地征收实施工作。

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0.8453公顷，实施率达7.10%。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1.8004公顷，实施率达6.67%。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。

四、附表

五、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	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			
1	CP330383-2024-01	龙港大桥城市有机更新片区	——	商住	93.7023	6.5036	45.0731	38.2838	40.86
2	CP330383-2024-02	龙港二桥城市有机更新片区	——	商住	42.0827	0.0000	21.9629	17.1927	40.85
3	CP330383-2024-03	鳌江四桥城市有机更新片区	——	商住	213.1023	29.7552	102.2095	94.9882	44.57
4	CP330383-2024-04	龙金大道东河段城市有机更新片区	——	商住	62.3485	12.0016	34.6631	24.9784	40.06
5	CP330383-2024-05	象岗城市有机更新片区	——	商住	101.0360	23.5815	68.0291	43.4089	42.96
合计					512.2718	71.8420	271.9377	218.8520	42.72

龙港市2024年土地征收成片开发方案片区位置示意图

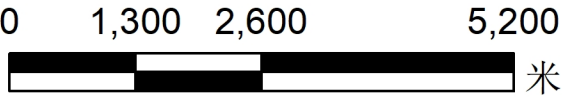


图 例

- 成片开发范围
- 乡镇界线

国家2000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
浙江万维空间信息技术有限公司 制图
二〇二四年四月