

北荡公寓片区拟征收土地范围示意图（望海街道2022-7号地块）
(CP330424-2022-45)



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:10000

海盐县自然资源和规划局
二〇二二年十月编制

海盐县 2022 年土地征收
成片开发方案



海盐县 2022 年土地征收

成片开发方案

(总体概述)



目 录

一、背景与区域概况	1
(一) 背景.....	1
1、经济社会发展情况.....	1
2、自然资源禀赋情况.....	2
(二) 编制依据.....	3
(三) 土地节约集约利用水平.....	4
二、成片开发土地利用情况	4
(一) 土地开发利用状况.....	4
1、土地利用现状.....	4
2、土地权属状况.....	5
3、开发建设状况.....	5
4、拟征收农村集体土地情况.....	6
(二) “三线”管控要求符合情况.....	6
(三) 各方面的效益.....	6
1、土地利用效益.....	6
2、经济建设效益.....	7
3、社会发展效益.....	7
4、生态环境效益.....	8
三、已批准方案实施情况	8
(一) 基本信息.....	8
(二) 实施进度和完成情况.....	8

四、承诺纳入土地征收成片开发方案的事项	9
五、相关单位意见情况说明	9
六、附表	10
七、附图	17

海盐县 2022 年土地征收成片 开发方案

北荡公寓片区（CP330424-2022-45）



一、成片开发的必要性

该片区土地征收成片开发符合海盐县国民经济和社会发展规划，已纳入海盐县国民经济和社会发展年度计划。

该片区为居住片区，区内用地主要以居住用地为主。该片区是该片区以打造“望海街道综合生活片区”为发展目标，片区周边拥有，北荡公寓小区，文化活动公共服务设施，片区内有较好的教育、医疗资源，为住户提供方便，舒适的生活体验。

二、土地开发利用现状

1. 四至范围

该片区位于海盐县望海街道，涉及电庄社区、北荡社区等村。片区总面积为 6.2666 公顷，四至范围为：东至北荡公寓，南至东海大道，西至酱园路，北至平水路。

2. 土地利用现状

该片区总面积 6.2666 公顷，根据第三次国土调查 2020 年土地利用调查变更数据，区内农用地面积 4.3086 公顷，占比 68.76%，其中耕地 4.1755 公顷，占比 66.63%；建设用地面积 1.5432 公顷，占比 24.62%；未利用地面积 0.4148 公顷，占比 6.62%。

3. 土地权属状况

根据第三次国土调查 2020 年土地利用调查变更数据，片区内国有土地面积 0.3721 公顷，占土地总面积的 5.94%，农村集体土地 5.8945 公顷，占土地总面积的 94.06%。

4. 开发建设状况

片区内已建成区域面积 0.6771 公顷，占土地总面积的 10.80%；规划拟建设区面积 5.5895 公顷，占土地总面积的 89.20%。

5.基础设施条件

片区目前仍处于待开发状态，基础设施仍待完善。

三、用地规划情况

1.符合“三线”管控要求

该片区用地范围全部位于海盐县规划过渡期划订的城镇开发边界的集中建设区内，片区范围内不涉及占用永久基本农田，不涉及占用生态保护红线和各级各类自然保护地。

2.土地用途

根据片区现有详细规划，区内用地布局以居住用地为主导。规划总用地面积 6.2666 公顷，其中居住用地 3.7536 公顷，占比 59.90%；公共管理与服务设施用地 0.8711 公顷，占比 13.90%；交通运输用地 0.6711 公顷，占比 10.80%；绿地与开敞空间用地 0.9648 公顷，占比 15.40%。

3.公益性用地情况

片区内共有公益性用地面积 2.5130 公顷，类型主要为基础设施和公共事业用地，其中基础设施用地面积 0.6711 公顷，占比 26.94%；公共事业用地面积 1.8359 公顷，占比 73.06%。区内已建成公益性用地面积 0.6711 公顷，占比 26.94%；规划拟建设 1.8539 公顷，占比 73.06%。

四、拟征收土地与被征地农民权益保障

1.拟征收集体土地情况

根据 2020 年变更调查结合历年土地征收和供地情况分析，本次拟征收集体土地总面积 5.4019 公顷。

2.被征地农民权益保障

拟征收范围内土地权属均为电庄社区、北荡社区等集体所有，权属明晰，并充分征求相关集体经济组织和涉及农户意见，召开村民代表会议，已得到三分之二以上村民代表同意。拟采取货币补偿、社保缴纳等安置方式保障被征地农民权益，土地征收补偿标准将按照《海盐县人民政府关于调整海盐县征地区片综合地价的通知》（盐政发〔2020〕15号）、《海盐县人民政府关于调整海盐县被征地农民安置补助有关政策的通知（试行）》（盐政发〔2022〕17号）等执行。在政策范围内，多途径保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

五、项目安排与进度

根据片区近期开发情况，该片区拟安排建设项目 1 个，项目用地总面积 5.4019 公顷，拟征收土地面积 5.4109 公顷。于 2022 年全部征收完毕并进一步完善“五通一平”基础设施配套，2023 年完成土地供应，2025 年全部建设完成。

六、资金投入产出概算

资金投入：包括征地和拆迁补偿支出、用地报批各项指标费用支出、农民权益保障专项资金支出、通平等配套设施支出等。

①征地和拆迁补偿支出：根据《海盐县人民政府关于调整海盐县征地区片综合地价的通知》（盐政发〔2020〕15号）文件，全县实行统一的征地区片综合地价。其中征收农用地（除林地外）和建设用地，征地区片综合地价为6.2万元/亩，征收林地和农民集体所有的未利用地，征地区片综合地价为4万元/亩。地上附着物和青苗补偿标准主要集中在1000-4500元/亩，本次测算取值按平均约2300元/亩。综上，上述两项支出合计约508万元；②农民权益保障专项资金约30万/亩，该项资金支出约2434.8万元；③用地报批各项指标费用支出：包括建设用地有偿使用费用1.33万元/亩、耕地占用税、耕地开垦费、建设用地指标使用费等0.53万元/亩，合计150.9576万元；④通平等配套设施支出：参考地方实际，一般在10万元/亩，合计812万元。上述四项资金投入合计约3905.7576万元。

（2）资金产出：主要包括各项土地出让收入，参考实际片区所在区域已有出让案例，商业按110万元/亩、工业按32万元/亩、住宅按259万元/亩；此外，参考基准地价中公共服务项目（公共服务类）用地划拨权益价格修正测算，按26元/亩。本区域内拟征收涉及居住用地81.16亩。按此测算，共可产生资金21020万元。

资金收入大于资金支出，可实现资金平衡。

七、保障措施

1.完善工作机制

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。建立健全社会稳定性风险评估机制，维护社会稳定、促进社会和谐。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。

2.保障资金安排

统筹落实各项资金安排。综合考虑成片开发的成本及其投资预算，如土地征收成本（包括征收补偿及相关规费）、基础设施配套等预算，综合分析经济效益、社会效益和生态效益。

3.强化资源保护

落实最严格的耕地保护制度，尽量避免占用优质耕地，严禁占用永久基本农田。遵循生态优先、绿色发展，不因成片开发方案实施对周边环境造成影响。进一步强化节约集约利用，落实重大项目节地评价机制，以最小的资源代价实现最大程度的发展，实现集中、集约、集聚高效有序发展。

4.加强实施监管

按照“源头严防、过程严管、后果严惩”的原则，加强事前事中事后监管，强化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。严格执行国土空间规划和年度开发计划，凸显刚性，及时纠正工作中出现的问题，确保成片开发方案的可操作性，保质保量完成年度土地征收任务和土地开发计

划，切实促进国民经济和社会发展。



附表1 开发片区基本信息表

填报单位（盖章）

单位：公顷（0.0000）、人、万元/亩

项目		内容	备注
开发片区名称及编号		北荡公寓片区(CP330424-2022-45)	
所在乡（镇、街道）或园区名称		望海街道	
四至范围		东至北荡公寓，南至东海大道，西至酱园路，北至平水路	
基础设施条件		片区周边主干路网已经基本形成；片区周边公共服务设施配套基本齐全；片区市政基础设施配套基本满足需求	
实施期限		36个月	
土地面积		6.2666	
其中，公益性项目用地面积		2.5130	
功能定位和主要用途		居住片区	
所在地征地区片综合地价标准	农用地（除林地以外）、建设用地	6.2	
	林地、未利用地	4	

注：1.开发片区编号采用“字母 CP+行政区划代码+方案编号”格式，流水号按方案从01开始编制。例如 2021年杭州市方案的第1个开发片区编号为 CP330100-2021-01。方案仅包括一个开发片区的，最后两位流水号采用 00。

2.开发片区四至范围描述按照“东至...，南至...，西至...，北至...”格式。

3.基础设施条件是指开发片区内道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化等设施建设情况。

4.实施期限指自土地征收成片开发方案经省、市政府批准，至该片区各类建设项目完成建设的预计时间。按“××个月”格式填写。

5.本表公益性项目用地面积应与附表4中各公益性项目用地面积合计值一致。



附表2 开发片区土地利用情况统计表

开发片区编号： CP330424-2022-45

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）

项目		内容	占比	备注
土地面积		6.2666	100	
土地利用现状	农用地面积	4.3086	68.75	
	其中，耕地面积	4.1755	66.63	
	建设用地面积	1.5432	24.63	
	未利用地面积	0.4148	6.62	
土地权属状况	国有土地面积	0.3721	5.94	
	其中，已供应国有建设用地面积	0.0000	0.00	
	农村集体土地面积	5.8945	94.06	
	其中，拟征收集体土地面积	5.4109	86.35	
	已建成区集体土地面积	0.6771	10.80	
	待建区集体土地面积	0.0000	0.00	
	规划建设区集体土地面积	5.2174	83.26	
土地规划用途	居住用地面积	3.7536	59.90	
	公共管理与公共服务用地面积	0.8711	13.90	
	商业服务业用地面积	0.0000	0.00	
	工矿用地面积	0.0000	0.00	
	仓储用地面积	0.0000	0.00	
	交通运输用地面积	0.6771	10.80	
	公用设施用地面积	0.0000	0.00	
	绿地与开敞空间用地面积	0.9648	15.40	
	特殊用地面积	0.0000	0.00	
	留白用地面积	0.0000	0.00	

注：1.各类土地规划用途的含义按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》文件中的附录A。

2.占比指各类用地面积占该开发片区土地面积的比重。

3.土地利用现状、土地权属状况、土地规划用途三种分类统计中，分类用地面积之和应等于该开发片区土地面积。



附表3 开发片区拟安排建设项目情况统计表

开发片区名称(编号): CP330124-2022-45 单位:公顷(0.0000)

内容	序号	项目名称	土地用途	用地面积	其中征地面积	计划实施征地时间	预计供地时间	预计竣工时间	备注
拟安排建设项目	1	北荡公寓四期	居住用地	5.4109	5.4109	2022年12月	2023年12月	2025年12月	

注: 1.土地用途按“居住用地”、“公共管理与公共服务用地”、“商业服务业用地”、“工矿用地”、“仓储用地”、“交通运输用地”、“公用设施用地”、“绿地与开敞空间用地”、“特殊用地”填写,具体含义对照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》。包含多种用途的全部列出。
2.本表中,时间按“****年**月”格式填写。
3.用地面积指该项目位于开发片区范围内的土地面积。
4.权属为农村集体经济组织的建设项目,应在备注栏中填写“集体”。
5.完成土地征收时间不能超过3年。



附表4 开发片区公益性项目用地统计表

开发片区编号:

CP330424-2022-45

单位:公顷(0.0000)、%(0.00)

建设状况	序号	公益性项目名称	用地面积	土地规划用途分类代码及名称	用地类型	备注
已建成	1	东海大道	0.6771	1207城镇道路用地	基础设施用地	
	小计	-	0.6771	-	-	
规划建设	1	规划绿地与开敞空间用地	0.9648	1402防护绿地	公共事业用地	
	2	规划文化活动用地	0.8711	080302文化活动用地	公共事业用地	
	小计	-	1.8359	-	-	
开发片区用地总面积		6.2666	公益性项目用地总面积	2.5130	公益性用地比例	40.10

注: 1. 建设情况按“规划建设”、“在建”、“已建成”三种类型填写。

2. 用地面积指该项目位于开发片区范围内的土地面积。

3. 土地规划用途分类代码及名称按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》填写,指南中已分到三级类的按三级类代码和名称填写,一个项目可包含两种以上用途。例如,080301图书与展览用地、080302文化活动用地。

4. 占比指各项目用地面积占项目用地面积合计值的比重。

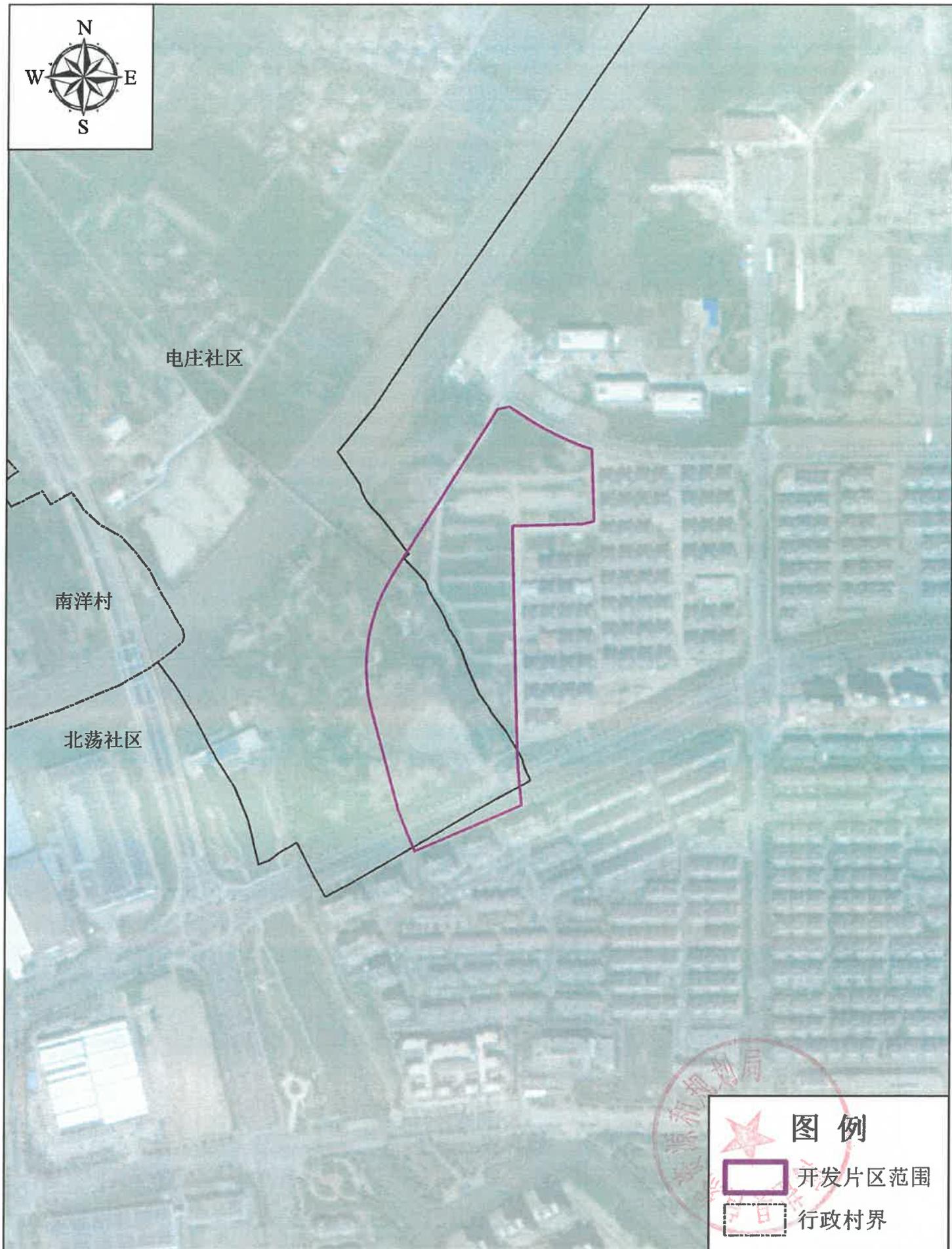
5. 用地类型按照军事、外交;基础设施;公共事业;扶贫搬迁、保障性安居工程以及其他公益性项目进行填写。其中:军事和外交用地指军事设施用地,家属住宅等其他与军事有关非军事设施用地,不宜通过征收方式实现。外交用地指外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地;基础设施用地指由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等项目用地;公共事业用地指由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等项目用地;扶贫搬迁、保障性安居工程用地指由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程项目用地。

6. 混合利用和地上、地下空间复合利用的,应在备注中予以详细说明。

7. 权属为农村集体经济组织的公益性项目,应在备注栏中填写“集体”。

北荡公寓片区范围示意图

(CP330424-2022-45)



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

比例尺: 1:5,000

海盐县自然资源和规划局
二〇二二年五月编制

北荡公寓片区拟征收范围示意图

(CP330424-2022-45)



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

比例尺: 1:5,000

海盐县自然资源和规划局
二〇二二年五月编制

北荡公寓片区开发建设状况图

(CP330424-2022-45)



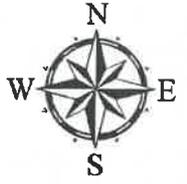
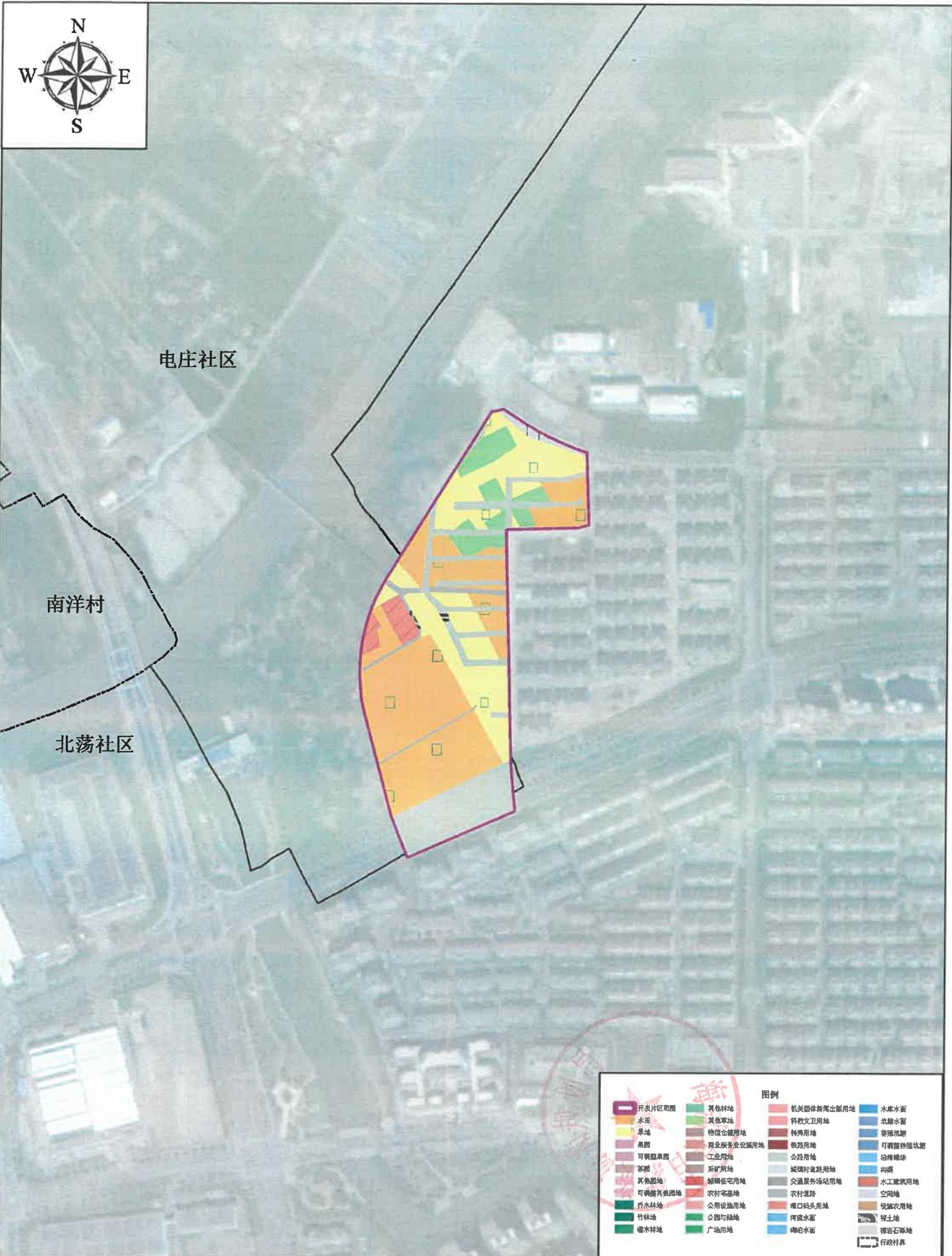
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

比例尺: 1:5,000

海盐县自然资源和规划局
二〇二二年五月编制

北荡公寓片区土地利用现状图

(CP330424-2022-45)



电庄社区

南洋村

北荡社区

图例			
开发片区范围	其他林地	机关团体新闻出版用地	水车水面
水田	其他草地	科教文卫用地	坑塘水面
旱地	牧草地	物流仓储用地	养殖水面
果园	商业服务业设施用地	铁路用地	设施农用地
可开垦果园	工业用地	公路用地	可开垦种粮坑塘
茶园	采矿用地	城镇村道路用地	沟渠
其他园地	城镇住宅用地	交通场站用地	水工建筑用地
可开垦其他园地	农村宅基地	农村道路	空闲地
乔木林地	公用设施用地	港口码头用地	设施农用地
竹林地	公园与绿地	河流水面	裸土地
灌木林地	广场用地	湖泊水面	裸石砾地
			行政村界

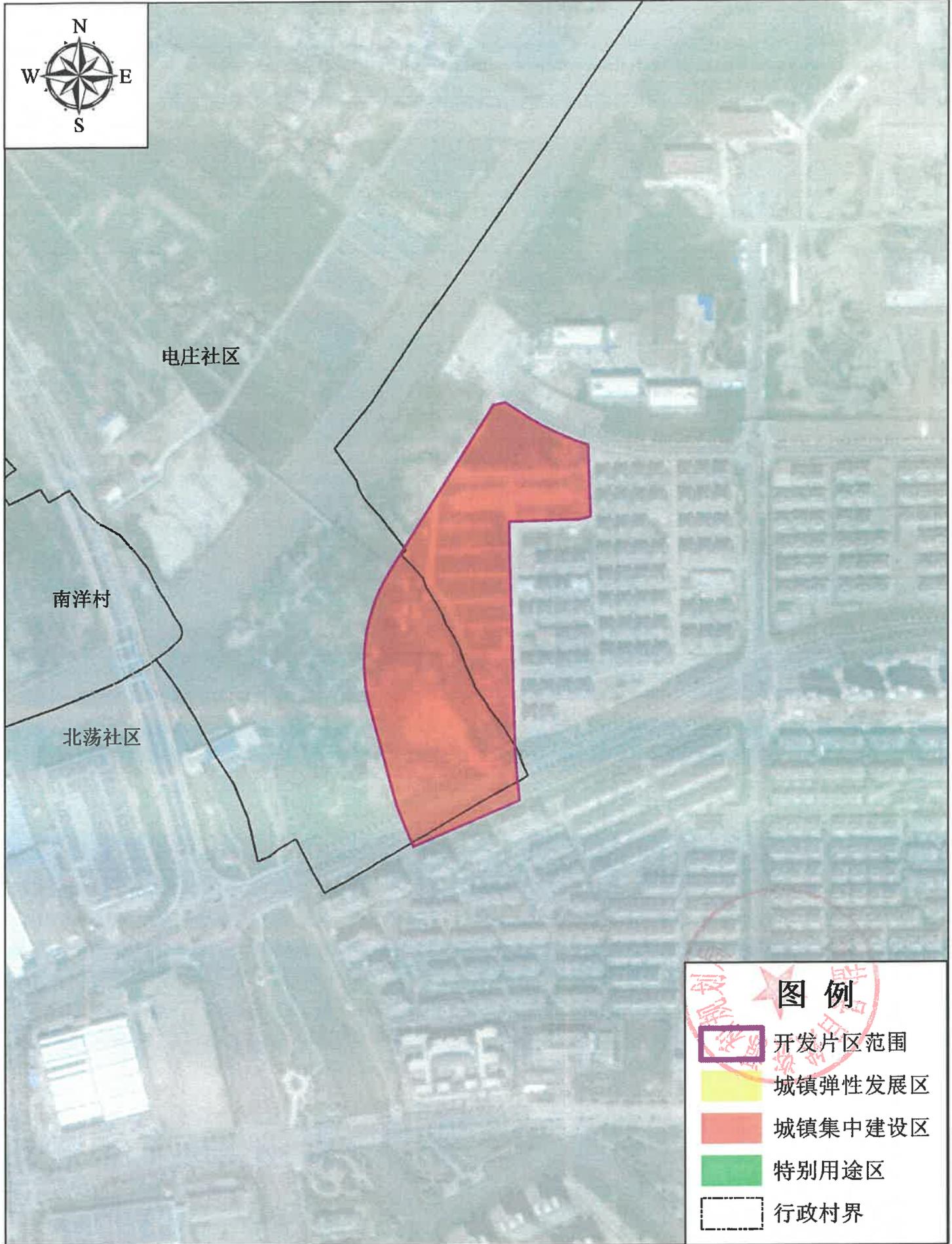
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

比例尺: 1:5,000

海盐县自然资源和规划局
二〇二二年五月编制

北荡公寓片区国土空间规划图

(CP330424-2022-45)



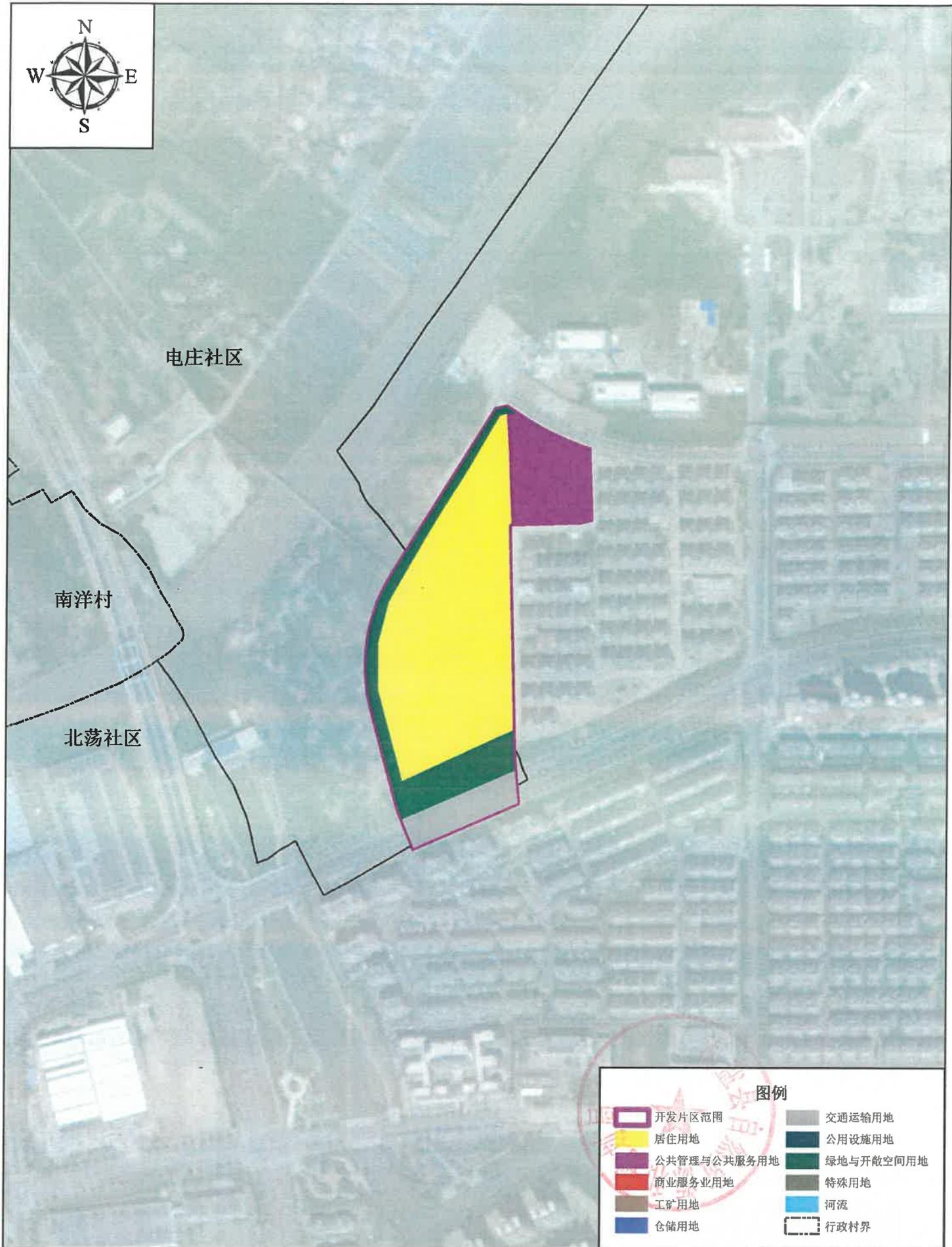
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

比例尺：1:5,000

海盐县自然资源和规划局
二〇二二年五月编制

北荡公寓片区土地规划用地用海用途分类图

(CP330424-2022-45)



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

比例尺: 1:5,000

海盐县自然资源和规划局
二〇二二年五月编制

北荡公寓片区公益性项目用地示意图

(CP330424-2022-45)



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

比例尺：1:5,000

海盐县自然资源和规划局
二〇二二年五月编制