浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法（征求意见稿）

一、为规范土地征收成片开发方案编制与审核工作，有序推进土地成片开发，保障经济社会发展合理用地，切实加强土地征收管理，维护被征地农民的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、《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)和国家、省有关城镇开发边界管理的有关规定和要求，结合我省实际，制定本办法。

二、本办法所称成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由各市、县(市、区)人民政府组织对一定范围内的土地进行综合性开发建设活动。

各级国土空间规划中确定的城镇建设用地范围，作为编制和实施成片开发的规划依据。

成片开发原则上应在城镇开发边界内布局，确需在城镇开发边界外布局的规划建设用地，应符合允许在城镇开发边界外布局的用地类型和规模管控要求，确保城镇建设用地总规模和城镇开发边界扩展倍数不突破。

三、土地征收成片开发应当坚持新发展理念和节约集约用地的原则，构建新发展格局，注重保护耕地、维护农民合法权益和生态环境保护，促进经济社会高质量发展。

四、土地征收成片开发方案由各市、县(市、区)人民政府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，纳入当地国民经济和社会发展年度计划。

五、各市、县(市、区)人民政府应当组织自然资源、水利、农业农村、发展改革、经信、财政、人力资源和社会保障、住房与建设、林业、开发区园区管理机构、乡镇(街道)政府等部门和单位，结合本行政区域内经济和社会发展、城镇建设用地规模、土地利用年度计划和实际用地需求编制土地征收成片开发方案。

土地征收成片开发方案原则上每年上报2批次，分别在4月底和9月底前集中上报。因省级以上重点建设项目和应急救灾等原因，可按需求申报。

六、各市、县(市、区)人民政府编制土地征收成片开发方案应当符合以下条件：

(一)成片开发区域应符合国土空间规划及用途管制的要求，位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内且已经按规定完成详细规划编制并获得批准；

(二)依据国土空间规划确定的一个完整的成片开发范围内的基础设施、公共服务设施，以及其他公益性用地的比例一般不低于40%，以工业项目为主的成片开发范围内公益性用地的比例原则上不得低于25%；城镇开发边界外乡村振兴、低效用地再开发试点地区低效用地再开发的土地征收成片开发方案公益性用地比例计算按详细规划单元确定;

(三)成片开发区块四至清晰、权属明晰，需征收或部分征收农村集体所有土地，已充分征求拟征地农村集体经济组织和农民的意见，经该集体经济组织成员村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意。涉及多个集体经济组织的，应分别达到上述要求。

七、土地征收成片开发方案应当包括下列内容：

(一)成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；

(二)成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；

(三)成片开发地块详细规划情况；

(四)依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例；

(五)成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估；

(六)成片开发需征收集体所有土地的范围、数量，以及年度征收实施计划等情况，拟征收土地范围内建设项目安排、开发时序情况，以及征求拟征地集体经济组织和农民意见的情况；

(七)土地征收成片开发方案征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见情况；

(八)其他有关内容。

八、一个土地征收成片开发方案可以包含一个或多个开发片区，其中单个片区的四至范围应闭合、布局相对集中连片、形态相对完整，开发片区之间不得交叉重叠。

九、土地征收成片开发方案应当按年度编制土地征收实施计划。方案确定的土地征收实施计划应在两年内完成，最长不超过三年。

十、各市、县(市、区)人民政府在编制土地征收成片开发方案时，应当听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家的意见，并对征求意见采纳情况作出说明。听取社会公众意见可以通过政府网站或当地媒体等渠道和方式进行，涉及国家秘密、经济安全、社会稳定等不宜公开的情形除外。

十一、设区市国土空间总体规划确定的中心城区范围内的土地征收成片开发方案，由设区市人民政府组织编制，经省自然资源厅审核后，报省人民政府审批。

设区市国土空间总体规划确定的中心城区范围以外和县(市)行政区域范围内的土地征收成片开发方案，由所辖县(市、区)人民政府组织编制，省人民政府委托设区市人民政府审批，设区市自然资源主管部门负责方案审核工作。

十二、省自然资源厅、设区市自然资源主管部门在审核土地征收成片开发方案时，应当组织人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家组成专家委员会，对土地征收成片开发方案的科学性、必要性和合理性进行论证。论证结论作为省、设区市人民政府审批土地征收成片开发方案的依据之一。

十三、有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：

(一)涉及占用永久基本农田的；

(二)已批准实施的土地征收成片开发方案连续两年未完成方案安排的年度实施计划的；

(三)审核发现土地征收成片开发方案存在隐瞒事实、弄虚作假情形的;

(四)其他不符合国家和省有关规定的。

十四、土地征收成片开发方案经省、设区市人民政府批准后，市、县(市、区)人民政府应当严格按照方案确定的范围、时序计划和规划用途，组织实施土地开发建设活动。各地要加大实施力度,保障基础设施、公共服务设施以及其他公益性项目用地,依法办理建设项目用地相关手续。

十五、因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或其他不可抗力等因素，导致批准的土地征收成片开发方案无法实施的，市、县(市、区)人民政府应当按照规定及时调整土地征收成片开发方案，报原批准机关审批；调整仅涉及实施进度安排的，调整方案报省级自然资源主管部门备案。

调整后的土地征收成片开发方案，公益性用地比例应当符合前文规定的比例要求，已实施征收的地块不得调出。

十六、有批准权的人民政府应加强土地征收成片开发方案的监督管理。

设区市自然资源主管部门定期对所辖县(市、区)土地征收成片开发方案实施情况进行监督检查；省人民政府委托省自然资源厅对设区市人民政府审核审批土地征收成片开发方案情况、土地征收成片开发方案实施情况进行监督检查，发现未按规定审核审批土地征收成片开发方案、未按批准范围实施成片开发等情形的，应当责令限期整改。逾期未完成整改的，不予受理新的土地征收成片开发方案。

十七、有下列情形之一的，限制批准土地征收成片开发方案：

(一)市、县(市、区)区域内存在大量批而未供或者闲置土地的。具体情形指：每年年初批而未供土地总量远高于年度土地供应量的县(市、区)，从严控制土地征收成片开发方案审批；批而未供土地总量超过全省平均值一倍以上，且近5年供地率低于60%的县(市、区)暂停报批土地征收成片开发方案；闲置土地总量超过全省平均值一倍以上，且土地闲置率超过5%的县（市、区），暂停报批土地征收成片开发方案。暂停报批涉及设区市本级的，由设区市根据批而未供、闲置土地总量，确定停批的市辖区。

上述县(市、区)年内处置完成批而未供土地总量20%、处置闲置土地总量20%之后，恢复土地征收成片开发方案报批；

(二)各类开发区、城市新区土地利用效率低的。具体情形指：根据最新年度全省省级以上开发区土地集约利用评价，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低于同级别、同类型开发区平均指标值65%的，暂停该开发区报批土地征收成片开发方案。

十八、各级人民政府以及有关部门工作人员在编制、审核、实施土地征收成片开发方案工作中弄虚作假、徇私舞弊的，依法依纪追究有关人员责任。

十九、国家法律法规或上级文件另有新的规定的，从其规定。本办法自 月 日起施行，有效期五年。