

余杭区 2023 年土地征收成片
开发方案（征求意见稿）

公
示
版

2023 年 4 月
余杭区人民政府

余杭区 2023 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
(二) 编制依据	1
(三) 土地节约集约利用水平	2
二、成片开发土地利用情况	5
(一) 土地开发利用状况	5
(二) “三线”管控要求符合情况	6
(三) 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	6
三、已批准方案实施情况	7
附表	8

一、背景与区域概况

（一）背景

余杭区，隶属于浙江省杭州市，地处于杭州市西、北部，位于杭嘉湖平原南端，东临京杭大运河，西倚天目山，南濒钱塘江，中贯东苕溪，东面与临平区，中部与拱墅区毗连，西部与临安区、富阳区、西湖区、安吉县相接。总面积 940 平方千米，下辖 7 个街道，5 个镇。2022 年末，户籍人口 72.91 万人。

余杭区地处杭嘉湖平原和浙西丘陵山地的过渡地带。地势由西北向东南倾斜，大致以东苕溪一带为界，西北为山地丘陵区，属天目山余脉。东部为堆积平原，地势低平，塘漾棋布。东南部为滩涂平原，其间孤丘兀立，地势又略转高亢。地貌分山地、丘陵、平原、滩涂 4 个类型，其中平原面积占全市总面积的 61.48%。

余杭是文化古邑，拥有 5000 年“良渚文化”，2000 年“运河文化”和 1000 年“径山禅茶文化”，是“中华文明圣地，创新活力之区”。

2022 年，余杭区实现地区生产总值 2651.25 亿元；完成财政总收入 671.50 亿元、一般公共预算收入 352.93 亿元；城乡居民收入增速快于 GDP 增速，主要经济指标继续位居省市前列。余杭成为全省唯一的全国“新时代政法楷模集体”推荐对象、全市唯一的国家首批乡村振兴示范县和国家农业现代化示范区创建区县，勇夺全省平安建设最高荣誉“一星平安金鼎”，连续两年捧回全省科技创新最高荣誉“科技创新鼎”。

（二）编制依据

1、法规及政策文件

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（修订版）；
- （3）《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）；
- （4）《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（实行）〉》（自然资办发〔2020〕51 号）；
- （5）浙江省自然厅关于印发《浙江省土地征收成片开发方案编制与审核办法（试行）》（浙自然资规〔2021〕3 号）；
- （6）浙江省自然厅关于印发《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（浙自然资厅函〔2021〕450 号）；
- （7）《浙江省自然资源厅关于做好土地征收成片开发方案编制和审核工作的通知》（浙自然资规〔2022〕299 号）；
- （8）《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等》（浙自然资厅函〔2023〕281 号）
- （9）其他有关法规、政策依据。

2、相关规划计划

- （1）《余杭区国土空间总体规划（2020-2035 年）》（初稿）；

- (2) 国土空间规划三区三线划定成果；
- (3) 相关控制性详细规划。

3、已有相关调查成果

- (1) 三调 2021 年变更数据；
- (2) 历年农转用报批数据；
- (3) 历年供地数据；
- (4) 不动产登记发证数据。

(三) 土地节约集约利用水平

1、加大节约集约利用力度，土地处置工作卓有成效。余杭区全面推进存量土地盘活处置工作，以开展批而未供消化行动作为契机，通过落实专班高效运作，加强整体联动，制定“一地一策”，精准把脉施策举措，强化督导问效，推动工作落实等方面措施营造节约集约用地的良好氛围，进一步探索完善盘活处置工作方法，积极引导区内平台、镇街、国有公司等用地主体，将新增指标与存量土地挂钩，建立“存量为主、增量为辅”的用地模式，形成节约集约利用土地的长效机制。

2022 年度杭州市政府下达余杭区批而未供任务 4059 亩，其中 2009-2018 年批而未供任务 2452 亩。截止 2022 年 10 月底，余杭区超额完成批而未供土地处置 8065 亩，完成率 199%，其中 2009-2018 年批而未供土地处置 2516 亩，完成率 103%。

2、向存量要增量，提高开发区土地利用效率。钱江经济开发区是余杭区五大“产业平台”之一，是连接杭州城东智造大走廊和杭州城西科创大走廊的重要节点。

钱开区坚持“环境立区、科技兴区、制造强区”的发展理念，围绕“大孵化器”战略，向“土地存量”要“发展增量”，有效盘活闲置土地空间。为了在“存量”小算盘上，盘出省级开发区的经济“大账本”，钱开区鼓励新招引企业建设数字化车间、智能工厂，建筑形态从“摊大饼”向“建高楼”转变，从而实现效益提升、产能提级。以长三角数智经济产业园为例，该地块原有容积率仅为 0.6，经过重新挂牌出让、引入社会资本合力建设，地块容积率提升到了 3.0，新增建筑面积 19.8 万平方米，成为钱开区又一个高端数智经济孵化培育集聚区。

根据钱江经济开发区土地集约利用评价初步结果。开发区均在同类开发区中排名上，综合容积率、固定资产投资强度、亩均税收等达到同类开发区平均水平，开发区范围内不存在大量批而未供或者闲置土地未处置情况和土地利用效率低下的情况。

3、土地审批依法依规，严格查处违法用地。近年来，国家、省、市高度重视土地资源节约集约利用问题，更是将耕地保护、控制建设用地总量和利用效率作为重中之重。余杭区对之高度重视，行动迅速，相关部门立即成立工作专班，并建立“一周一报”的督促体制确保工作高效推进。同时，随着“三改一拆”“无违

建”创建等工作的强势推进，我区防违控违形势不断向好，违法用地占耕比逐渐下降。

余杭区目前仍存在防违控违需进一步巩固、批而未供土地盘活仍有空间等形势。政府要求各镇街、平台、部门在思想上务必予以高度重视，提高合法用地的意识，积极配合、加强协作、加速推进。对于违法用地清查整改工作，须将整改责任层层落实到位，并倒排时间限时完成，并确保长效管控；对于批而未供和闲置土地，加快明确并落实地块处置方式，大力推进土地盘活工作，紧扣时间节点，严抓工作实效。

二、成片开发土地利用情况

（一）土地开发利用状况

余杭区 2023 年土地征收成片开发方案涉及余杭区 11 个乡镇（街道）20 个行政村（社区），共计 19 个片区，总面积 313.4624 公顷（其中涉及调整的片区 3 个，总面积 104.3222 公顷）。

依据第三次土地调查数据分析，本方案成片开发涉及农用地面积 181.8755 公顷（其中耕地面积 109.3837 公顷），建设用地面积 102.1119 公顷，未利用地面积 29.475 公顷。

依据历年农转用数据成果分析，本方案共涉及国有土地面积 31.1953 公顷，农村集体土地面积 282.2671 公顷。

依据近期遥感影像数据分析，本方案开发建设情况如下，其中已建成区面积 29.9737 公顷，规划建设区面积 283.4887 公顷。

依据余杭区各乡镇、开发主体建设需求情况，本方案拟征收集体土地 187.4685 公顷。

（二）“三线”管控要求符合情况

本方案土地征收成片开发范围均位于余杭区城镇开发边界内的集中建设区内，所有片区范围均不涉及永久基本农田和生态保护红线。

（三）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收、划拨和市场手段将土地资源分配到各个土地使用者手中，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为余杭区经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

2、**社会效益。**本方案成片开发项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、分配公平、环境改善、增加就业等方面有巨大的促进作用。通过本方案成片开发的实施，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，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源效率。本方案成片开发的实施，能够创造大量的建筑、服务工人，项目建成后，商贸发展、餐饮娱乐、文化科技、城市管理公益性岗位等需要大量的人力资源，必须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。成片开发的实施将进一步提高余杭区生态环境质量，将有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，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、土地利用效益。成片开发是综合开发的基础，本方案成片开发在一个相对成片的区域内，综合考虑各种业态，居住和配套，开发和保护，经济与文化，生产、生活和生态等多种需求，各方面统筹考虑，综合平衡，合理布局，统一规划，统一实施，实现土地的综合利用和高效利用。

三、已批准方案实施情况

余杭区 2021 年土地征收成片开发方案已于 2021 年 11 月 22 日经浙江省人民政府批准（批准文号：浙土成片 3301【2021】2 号），该方案批准征地面积 170.4245 公顷。

余杭区 2022 年土地征收成片开发方案已于 2022 年 6 月 17 日经浙江省人民政府批准（批准文号：浙土成片 3301【2022】15 号），该方案批准征地面积 251.8245 公顷。

余杭区 2022 年土地征收成片开发增补方案已于 2023 年 1 月 30 日经浙江省人民政府批准（批准文号：浙土成片 3301【2023】2 号），该方案批准征地面积 104.4556 公顷。

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 比例
						其中耕地面积		
1	片区 19(调)	闲林街道工业片区（调）	闲林街道	工业	22.5477	1.1467	18.4801	25.08%
2	片区 21(调)	闲林街道商住片区（调）	闲林街道	商住	50.8185	25.9679	40.6524	43.80%
3	片区 26(调)	中泰街道居住片区（调）	中泰街道	居住	30.956	13.247	24.9296	40.06%
4	片区 04	良渚街道储运路西侧商业片区	良渚街道	商业	11.3295	0.8987	6.7875	40.09%
5	片区 05	瓶窑镇前程路南侧居住片区	瓶窑镇	居住	9.0957	0.6255	3.3828	40.31%
6	片区 06	瓶窑镇凤都路西侧商业片区	瓶窑镇	商业	2.6843	0.5265	1.9661	40.05%
7	片区 07	五常街道荆山湾路南侧商住片区	五常街道	商住	0.8333	0	0.434	41.05%
8	片区 08	闲林街道良睦路西侧商业片区	闲林街道	商业	67.4842	26.059	20.7897	48.00%

余杭区 2023 年土地征收成片开发方案

9	片区 09	闲林街道高教路西侧商住片区	闲林街道	商住	69.6379	25.2802	31.3463	50.53%
10	片区 10	仓前街道众成街北侧商业片区	仓前街道	商业	0.7023	0.0245	0.4114	41.42%
11	片区 11	南湖区块之江实验室南侧居住片区	余杭街道/中泰街道	居住	8.1505	7.2765	5.3111	40.57%
12	片区 12	中泰街道横路溪西侧工业片区	中泰街道	工业	2.4975	0	2.2034	26.07%
13	片区 13	中泰街道东溪坞山塘北侧工业片区	中泰街道	工业	2.117	0.0005	1.823	27.67%
14	片区 14	义桥区块 G235 国道南侧工业片区	余杭街道	工业	12.0495	6.6692	10.0392	26.79%
15	片区 15	径山镇长乐工业片区	径山镇	工业	6.2815	0	4.1052	34.65%
16	片区 16	百丈镇百丰路西侧工业片区	百丈镇	工业	1.5607	0.1095	0.4752	25.61%
17	片区 17	黄湖镇王卫山工业片区	黄湖镇	工业	3.4376	0.051	2.7271	25.24%
18	片区 18	黄湖镇兴湖路西侧工业片区	黄湖镇	工业	2.8116	0.4961	2	28.87%
19	片区 19	鸬鸟镇温泉综合体商业片区	鸬鸟镇	商业	8.4671	1.0049	8.4671	40.00%
合计					313.4624	109.3837	186.3312	42.50%

附表 2 拟申请土地征收成片开发方案基本信息表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）、个

项目	内容	备注
方案编号	CP330110-2023	
所涉市、县（市、区）名称	杭州市余杭区	
包含单个成片开发方案数量	19	
土地总面积	313.4624	
其中，农用地面积	181.8755	
其中，耕地面积	109.3837	
建设用地面积	102.1119	
未利用地面积	29.475	
拟征收集体土地面积	186.3312	
征收计划：2023 年	186.3312	
2024 年		
2025 年		
开发建设情况		
其中，已建成区面积	29.9737	
在建区面积	0	
规划建设区面积	283.4887	
公益性用地面积及比例	133.2159, 42.50%	