

宁波市中心城区2022年土地征收 成片开发方案

(总体概述)

公
示
版

宁波市人民政府

2022年6月

目录

一、 背景与区域概况.....	1
(一) 项目背景.....	1
1、 指导思想.....	1
2、 编制背景.....	1
3、 编制的目的和意义.....	2
4、 编制原则.....	2
(二) 区域概况.....	3
1、 区域总况.....	3
2、 资源禀赋条件.....	4
2、 社会经济发展情况.....	6
(三) 编制依据.....	6
1、 法律法规.....	7
2、 技术规范.....	7
3、 相关规划计划.....	8
4、 已有相关调查结果.....	9
(四) 土地节约集约利用水平.....	9
二、 成片开发土地利用情况.....	15
(一) 土地开发利用状况.....	15
1、 土地征收成片开发的范围、面积、开发片区数量.....	15
2、 土地利用现状地类.....	16
3、 权属状况.....	16
4、 实际开发建设状况.....	17
5、 拟征收集体土地情况.....	17
(二) “三线”管控要求符合情况.....	17
三、 土地征收成片开发的效益.....	18
(一) 经济建设效益.....	18
(二) 社会发展效益.....	18
(三) 生态环境效益.....	19
(四) 土地集约高效利用效益.....	20
四、 已批准方案实施情况.....	20

五、 承诺纳入土地征收成片开发方案的事项.....	20
六、 成片开发方案征求意见.....	20
(一) 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见.....	20
(二) 集体经济组织和农民的意见.....	21
(三) 社会意见征求情况.....	21
七、 附表.....	22
表 7.1 土地征收成片开发方案片区情况汇总表.....	22
表 7.2 拟申请土地征收成片开发基本信息表.....	24
表 7.3 已批准土地征收成片开发方案年度实施计划执行情况统计表.....	25
表 7.4 以土地征收成片开发情形或承诺纳入土地征收成片开发基本信息表..	27
八、 附图.....	28

一、背景与区域概况

（一）项目背景

1、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的新发展理念，紧扣高质量发展要求，落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，推动成片开发与城市发展良性互动、有机协调。坚持以人民为中心，切实维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，遵循城镇化发展规律，因地制宜、规范有序推进区域开发建设，不断提升设施服务、产业发展、人口集聚等支撑能力。加强生态环境保护，最大限度发挥土地资源综合效益，促进当地经济和社会绿色、健康、可持续发展。

2、编制背景

2020年1月1日，新修订的《土地管理法》正式实施，其第四十五条规定“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用的，可以依法实施征收”；2020年11月5日，自然资源部印发了《土地征收成片开发标准(试行)》(以下简称《标准》)，明确了成片开发标准、流程、土地征收成片开发方案的内容等。浙江省自然资源厅相应制定《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)和《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》(浙自然资厅函〔2021〕450号)，进一步明确细化了土地征收成片开发报批相关要求。上述政策的出台，通盘考虑了我国和我省时下经济社会发展需求，是贯彻落实新《土地管理法》、规范土地征收成片开发方案审查报批工作、保障经济和社会发

展用地需求、维护征收农村集体经济组织和农民的合法权益的需要。新政策形势下，土地征收成片开发深入贯彻落实上级决策部署，充分践行新发展理念，深化土地供给侧改革，落实最严格的耕地保护和节约集约用地制度，切实维护好农民的合法权益，促进经济社会可持续发展。

3、编制的目的和意义

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订版）、自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）、《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）的相关要求，落实国家和浙江省文件精神，通过开展土地征收成片开发工作，合理划定近期土地征收报批范围，统筹安排公益性用地和非公益性用地，有序安排土地征收报批时序，促进土地集约节约利用，并将其作为农用地转用和土地征收的报批依据，保障农民的合法权益。

土地征收成片开发方案编制有利于合理配置区域公益性用地和非公益性用地比例，能够以高标准高规格统一实施成片开发，保障各类公共事业项目的规划建设；有利于充分保障被征收农村集体经济组织和农民的合法权益；有利于落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，充分发挥好土地的综合效益；有利于科学有序安排下一阶段工作，对于进一步实施成片开发工作具有重要指导意义。

4、编制原则

（1）遵守法律法规、维护公共利益原则

依法依规的原则 土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，必须符合《中华人民共和国土地管理法》、《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）、

《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）等相关规定；符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展年度计划；并符合国家产业政策和供地政策。

公共利益的原则 土地征收成片开发要以人民为中心，为公共利益的需要，提高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的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见，并经农民集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。通过层层把关，保障公共利益。

（2）科学合理编制、确保开发必要原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作，着重解决实际问题。

（3）严格保护耕地、节约集约用地原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。要根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

（二）区域概况

1、区域总况

宁波，简称“甬”，浙江省辖地级市、副省级市、计划单列市，国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心。

地处中国华东地区、东南沿海，大陆海岸线中段，长江三角洲南翼，东有舟山群岛为天然屏障，属于典型的江南水乡兼海港城市，是中国大运河南端出海口、“海上丝绸之路”东方始发港。宁波舟山港年货物吞吐量位居全球第一，集装箱量位居世界前三，是一个集内河港、河口港和海港于一体的多功能、综合性的现代化深水大港。

截至 2021 年，全市下辖 6 个区、2 个县、代管 2 个县级市，拥有宁波杭州湾新区、宁波保税区、大榭开发区、宁波国家高新区、东钱湖旅游度假区、梅山保税港区、宁波石化经济技术开发区、宁波临空经济示范区 8 个行政管理区。全市陆域总面积 9816 平方公里，其中市区面积为 3730 平方公里；海域总面积为 8355.8 平方公里根据 2018 年海岸线动态监视监测



图 1-1 宁波市行政区划图

数据，岸线总长为 1678 公里，约占全省海岸线的四分之一。全市共有大小岛屿 611 个，面积 277 平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，宁波市常住人口为 9404283 人。

2、资源禀赋条件

(1) 地形地貌

宁波市地势西南高，东北低。市区海拔 4-5.8 米，郊区海拔为 3.6-4 米。地貌分为山地、丘陵、台地、谷（盆）地和平原。全市山地面积占陆域的 24.9%，丘陵占 25.2%，台地占 1.5%，谷（盆）地占 8.1%，平原占

40.3%。

(2) 气候与水文条件

宁波属北亚热带季风气候，温和湿润，四季分明。全市常年平均气温 16.4°C ，平均气温以七月份最高，为 28.0°C ，一月份最低，为 5.4°C 。全市无霜期一般为 230 天至 240 天。多年平均降水量为 1480 毫米左右，五至九月占全年降水量的 60%。常年平均日照时数 1850 小时。河流有余姚江、奉化江、甬江，余姚江发源于上虞县



图 1-2 宁波市地貌图

梁湖；奉化江发源于奉化区斑竹。余姚江、奉化江在市区“三江口”汇成甬江，流向东北，经招宝山入东海。

(3) 自然资源条件

宁波市已探明的矿产资源 85 种，以非金属矿为主，主要有萤石、明矾石、叶腊石、石膏、硅石、氟石、花岗石等，金属矿有铅锌矿、铁矿，都未形成矿床，或虽形成矿床，但品位不高。

宁波有漫长的海岸线，港湾曲折，岛屿星罗棋布。全市海域总面积为 8232.9 平方千米，岸线总长为 1594.4 千米，约占全省海岸线的 24%。全市共有大小岛屿 614 个，面积 262.9 平方千米。宁波境内有两港一湾，即杭州湾、北仑港和象山港。

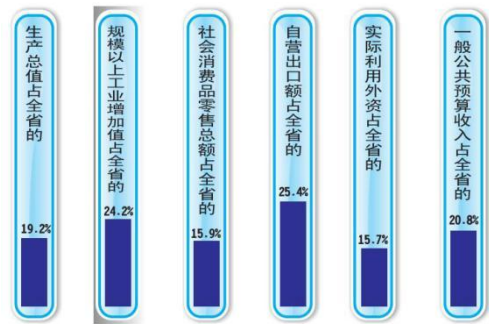
宁波市域内植被分布南北差异不大，而东西方向差异明显。主要森林植被为马尾松，市域南北皆有分布，栽培经济作物则大都适应性较强。随海拔差异，自西向东依次分布有针叶林、阔叶林、栽培植物和滨海植

被。针叶林分布于山顶，多为次生演替形成，部分保护较好地区也有针阔混交林。750 米以下山地、丘陵分布有阔叶林，相当一部分为人工造林形成。

2、社会经济发展情况

宁波是长江三角洲南翼经济中心和化工基地，是中国华东地区的工商业城市，也是浙江省经济中心之一。宁波开埠以来，工商业一直是宁波的一大名片。特别是改革开放以来，宁波经济持续快速发展，显示出巨大的活力和潜力，成为国内经济最活跃的区域之一。

宁波主要经济指标占全省的比重



2020 年全市实现地区生产总值

(GDP) 12408.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.3%。2020 年全市第一产业增加值 338.4 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 5693.9 亿元，增长 3.0%；第三产业增加值 6376.4 亿元，增长 3.6%。三次产业之比为 2.7 : 45.9 : 51.4。城乡居民人均可支配收入分别达到 68008 元和 39132 元，分别增长 4.8%和 6.8%，城乡收入比由上年的 1.77: 1 缩小到 1.74: 1；居民消费价格上涨 1.9%，低于上年 1.1 个百分点；城镇新增就业 20.9 万人，城镇登记失业率 2.22%。全年圆满完成 10 个民生实事项目；宁波舟山港货物吞吐量 11.7 亿吨、集装箱吞吐量 2872 万标箱，分别增长 4.7%和 4.3%。获批浙江自贸试验区宁波片区，高分夺得全国文明城市“六连冠”，第 11 次获评中国最具幸福感城市，第 8 次荣获“全国双拥模范城”称号。

(三) 编制依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订版）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 版）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订版）；
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 修订版）；
- (5) 《基本农田保护条例》（2011 年修正）；
- (6) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
- (7) 《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- (8) 《浙江省城乡规划条例》；
- (9) 其他有关法规。

2、技术规范

- (1) 《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）；
- (2) 《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）；
- (3) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（建规〔2012〕195 号）；
- (4) 《自然资源部市级国土空间总体规划编制指南（试行）》；
- (5) 《浙江省自然资源厅引发《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）；
- (6) 《浙江省县级国土空间总体规划编制技术要点（试行）》；
- (7) 《浙江省土地征收成片开发方案编制大纲及参考格式》（浙自然资厅函〔2021〕450 号）；
- (8) 《浙江省控制性详细规划图集编制导则（试行）》；

- (9)《宁波市海曙区人民政府关于调整征地片区综合地价的通知》;
- (10)《宁波市江北区人民政府关于调整征地片区综合地价的通知》;
- (11)《宁波市镇海区人民政府关于调整征地片区综合地价的通知》;
- (12)《宁波市北仑区人民政府关于调整征地片区综合地价的通知》;
- (13)《宁波市鄞州区人民政府关于调整征地片区综合地价的通知》;
- (14) 其他有关法规、政策依据。

3、相关规划计划

(1) 《宁波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) 《关于宁波市 2020 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展计划草案的报告》

(3) 《宁波市人民政府关于下达宁波市 2021 年国民经济和社会发
展计划的通知》（甬政发〔2021〕6 号）

- (4) 《宁波市城市总体规划》;
- (5) 《海曙区范围内控制性详细规划》;
- (6) 《海曙区土地利用总体规划》;
- (7) 《江北区范围内控制性详细规划》;
- (8) 《江北区土地利用总体规划》;
- (9) 《镇海区范围内控制性详细规划》;
- (10) 《镇海区土地利用总体规划》;
- (11) 《北仑区范围内控制性详细规划》;
- (12) 《北仑区土地利用总体规划》;
- (13) 《鄞州区范围内控制性详细规划》;

(14) 《鄞州区土地利用总体规划》;

(15) 其他相关控制性详细规划。

4、已有相关调查结果

(1) 各区 2018 年度变更调查数据

(2) 各区历年农转用报批数据;

(3) 各区历年供地数据;

(4) 各区不动产登记发证数据

(四) 土地节约集约利用水平

近年来,宁波市全面贯彻落实国务院、省政府关于节约集约用地的政策精神,通过加强建设用地管理,明确产业准入要求;积极盘活全市存量土地,推进城乡统筹发展;同时积极稳妥推进“退二进三”工作,加快城区工业用地转型升级;加快土地供应速度,提高闲置土地处置率;加强组织领导和监管力度,全面落实评价考核机制等手段。着力转变土地利用方式,进一步提高土地节约集约利用水平,加快推进宁波高质量发展。

“十三五”期间,宁波市总供应国有建设用地 7851 宗 20400.00 公顷(30.6 万亩),年均 4080.00 公顷(6.1 万亩)。2020 年,全市完成供地 76731 亩,同比增长 10.9%,其中出让总面积 39889 亩,同比增加 4.4%;成交土地出让价款 1905.3 亿元(按合同签订时间),同比增长 29.6%。2018 年以来通过消化“批而未供”土地,增加空间有效供给,累计消化批而未供土地 15.73 万亩,实施低效用地再开发 6.55 万亩,处置“供而未用”土地 1958 宗、9.91 万亩,处置完成率 97.6%。

1、江北区土地集约利用水平

(1) 土地利用节约集约水平及年度变化情况

江北区 2021 年全年完成建设用地总供应量 199.4551 公顷，较 2020 年减少 1.25%；全区土地出让金共计 108.3215 亿，较 2020 年减少 53.14%。完成消化批而未供土地 138.7189 公顷，较 2020 年减少 4.29%；盘活存量建设用地 60.7362 公顷，较 2020 年增加 6.46%；完成城镇低效用地再开发 48.47 公顷，较 2020 年减少 31.54%。

(2) 批而未供和闲置土地规模及处置情况

2019 年以来，我区共完成消化批而未供土地面积为约 404 公顷，其中 2019 年完成消化批而未供土地面积约 120 公顷；2020 年完成消化批而未供土地面积约 145 公顷，同比增长 21%；2021 年完成消化批而未供土地面积约 139 公顷，同比减少 4%。

2019 年以来，我区共完成闲置土地处置面积 30.19 公顷，其中 2019 年完成闲置土地处置面积 21.67 公顷；2020 年完成闲置土地处置面积 8.52 公顷。

综上，江北区批而未供土地总量低于全省平均值；闲置土地总量低于全省平均值，且土地闲置率低于 5%。符合《浙江省土地征收成片开发方案编制审核办法（试行）》中关于批而未供土地和闲置土地的要求。

(3) 依法依规用地情况

江北区严格开展卫片执法检查。如期完成 565 个 2021 年 1 至 12 月份和补充图斑土地卫片执法检查图斑核查、整改和成果上报，涉及监测土地面积 6712.7 亩，耕地面积 2688.75 亩，永久基本农田面积 998.11 亩。共发现 24 宗违法用地，面积 130.2 亩，耕地面积 3.99 亩，永久基本农田面积 0 亩，其中 14 宗进行立案查处，2 宗补办合法手续，8 宗依职权移交其他部门处置。

2、海曙区土地集约利用水平

(1) 土地利用节约集约水平及年度变化情况

海曙区 2021 年全年完成消化批而未供 141.67 公顷（2125 亩），较 2020 年增加 49%；盘活存量建设用地 87 公顷（1305 亩），较 2020 年减少 15%；完成城镇低效用地再开发 71.47 公顷（1072 亩），较 2020 年减少 30%。

(2) 批而未供和闲置土地规模及处置情况

2019-2021 年，海曙区共完成消化批而未供土地面积 679.27 公顷（10189 亩）；2020 年完成消化批而未供土地面积 278.6 公顷（4179 亩），同比增加 7.6%；2021 年完成消化批而未供土地面积 141.67 公顷（2125 亩），同比减少 49%。截止 2022 年 4 月，海曙区批而未供土地总量高于 2021 年度土地供应量。

2019 年以来，海曙区未发生土地闲置情况。

综上，海曙区批而未供土地总量低于全省平均值，且近 5 年供地率高于 60%；闲置土地总量低于全省平均值，无闲置土地。符合《浙江省土地征收成片开发方案编制审核办法（试行）》关于批而未供土地和闲置土地的要求。

(3) 依法依规用地情况

至 2022 年 4 月，海曙区各类未依法处置到位的违法用地，处置率达到 100%，已做到拆除的全部拆除到位，该补办的全部予以补办，全区国土资源管理秩序和执法环境持续向好。

3、北仑区土地集约利用水平

(1) 土地利用节约集约水平及年度变化情况

北仑区面对规划过渡期空间指标落实提出新要求、土地报批政策处

理工作加压等情况，提前谋划、上下协调，2021年上报重大、民生及重点新兴产业类等项目农转用61个，总报批面积183.53公顷，其中涉及新增建设用地132公顷。根据宁波市要求实行住宅用地分类调控；经营性用地做地由各部门、街道联合推进，区委督查部门加强督查，做地入库工作列入区扩大有效投资推进重点工作例会；工业项目招商落地由资规、发改、招商等部门联合会审、联合推进。全年供应土地81宗382.47公顷，收取出让金121.14亿元，其中，招拍挂出让37宗198.13公顷，包括经营性用地12宗51.33公顷、工业用地25宗146.80公顷；协议出让4宗24.13公顷；划拨土地40宗160.20公顷，通山未来社区地块为全市首宗出让的未来社区项目地块。

据统计，2016-2020年间，北仑区城市批次批准新增建设用地750.0002公顷，近五年年平均增量为150公顷，中心城区范围内拟征收用地57.6107公顷，涉及新增建设用地规模11.3927公顷，且该方案未突破估算的新增建设用地计划。

（2）批而未供和闲置土地规模及处置情况

北仑区推进存量、低效用地盘活利用，促进“地尽其用”。2021年全年消化“批而未供”土地112.07公顷，完成年度考核任务111%；盘活存量建设用地177.40公顷，完成年度考核任务133%；纳入低效用地数据库完成再开发136.27公顷，完成年度考核任务124%；处置闲置土地1.93公顷。开展典型低效地块“腾笼换鸟”，坚持“一案一策”，落实引导、激励、倒逼措施，采取异地置换、协商收回、收储等方式腾退低效空间，今年顺利完成重点地块“腾笼换鸟”，专项行动以来已累计腾退低效空间273.33公顷。北仑区内无闲置土地情况。

综上，北仑区批而未供土地总量低于全省平均值，且近5年供地率

高于 60%；闲置土地总量低于全省平均值，且土地闲置率低于 5%。符合《浙江省土地征收成片开发方案编制审核办法（试行）》关于批而未供土地和闲置土地的要求。

（3）依法依规用地情况

北仑区保持执法监察高压态势，坚守生态、耕地两条红线。一方面持续完善执法防控体系建设，将执法监察工作纳入街道综合执法平台，提升了执法效能，真正实现了国土资源违法监管关口前移、重心下移。另一方面是强力推进卫片执法工作，成立卫片执法工作领导小组，明确工作范围、职责并将该项工作纳入年终考核。加强日常执法监察工作，加强动态巡查和违法用地整改，严控新增违法用地，年度新增违法用地占用耕地面积占新增建设用地占用耕地总面积的比例为 0.08%。卫片发现违法用地已严格按照执法程序进行处置。

（4）成片开发与国土空间规划衔接

北仑区依托现有山海连城的结构，立足港产城融合发展，以助力锻造硬核力量、建设高标准自贸试验区为引领，以促进制造业高质量发展和港产城文融合为重要目标，坚持底线思维，全面优化区域土地利用空间框架，构建“一区三片三带”的国土空间格局，“一区”指九峰山中央生态区，“三片”指滨江新城、中心城区、梅山湾新城，滨江新城重点打造海港经济创新中心、高端人才创业基地，中心城为城镇综合发展区，梅山湾新城为海洋科创保税贸易自在休闲海洋新城。三带指北岸临港制造带、泰山路城市发展带、太河路山海联动带。本次成片开发 2 个片区位于中心城范围内。

按照农用地提质增量、建设用地集聚增效、生态环境修复的目标推进全域国土空间综合整治，划分小港片、算山示范片、进港路片、大碶

片、霞浦-柴桥片、大榭片、梅山片 7 个国土空间综合整治单元片区，力求通过整治实现耕地连片、功能优化、产业提升。本成片开发 2 个片区主要涉及进港路片，该片规划定位为港城综合服务片、智能制造产业高质量发展示范区。

4、镇海区土地集约利用水平

“十三五”期间，镇海区深入贯彻落实“八八战略”，经济社会发展取得了巨大的成就，土地资源工作为全区经济社会快速平稳发展提供了有力的要素保障。但随着经济社会发展对土地资源的巨大消耗，传统依靠增量资源维系发展难以为继，同时，镇海区受地域小、后备土地资源匮乏的影响，发展面临的资源要素瓶颈尤为突出。总体来说，镇海区目前土地利用呈现两大特点：一是建设用地总体规模偏大，土地利用强度已处于较高水平，达到 0.44。二是建设用地总量内工业用地占比较高，土地利用规模相对较大。

目前，镇海区批而未供 366.8040 公顷，处置方式分为控规覆盖和控规未覆盖两种情况。对于控规覆盖的情况下，处置建议包括用而未供下达消除计划、列入三年滚动计划和土地储备临时管理；对于控规未覆盖的情况下，处置建议为以 1.5 亩作为评价标准，对大于或等于 1.5 亩的用地，建议控规覆盖，对小于 1.5 亩的图斑，建议土地储备临时管理。

5、鄞州区土地集约利用水平

鄞州区作为首届“全国国土资源节约集约模范区”，多年来，按照“立足存量、用好增量、优化配置、创新办法”的思路，深入践行节约集约用地理念，2021年度鄞州区土地集约利用水平相较于往年，有较大幅度的提升。

根据土地监测监管系统数据统计，截至2022年初，鄞州区批而未供

土地总量为686.8318公顷，高于2022年度鄞州区计划土地供应总量（327.1000公顷），但近5年平均供地率（不含单独选址）达到64%，符合不低于60%的供地率要求；至2021年底，鄞州区闲置土地共计10.3858公顷，土地闲置率为4.5%，低于5%的土地闲置率要求。综上，鄞州区符合市辖区编制、报批成片开发方案关于土地集约、集约利用的规定和要求。

根据卫片执法结果，2021年鄞州区违法用地行政处罚立案共计57起，已基本作出处罚决定并完成罚没款缴费程序。

二、成片开发土地利用情况

（一）土地开发利用状况

1、土地征收成片开发的范围、面积、开发片区数量

宁波市土地征收成片开发范围主要涉及海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区等5个区，共划定15个单片开发区，项目区总规模为343.487公顷。其中海曙区涉及集士港镇1个乡镇，共划定2个片区，片区规模为17.5318公顷；江北区涉及洪塘街道、庄桥街道等2个街道，共划定2个片区，片区规模为31.3686公顷；镇海区涉及骆驼街道、蛟川街道等2个街道，共划定4个片区，片区规模为54.6733公顷；北仑区涉及新碶街道1个街道，共划定2个片区，片区规模为122.17公顷；鄞州区涉及邱隘镇、潘火街道、东郊街道、钟公庙街道等4个乡镇（街道），共划定5个片区，片区规模为117.7433公顷。

表 2.1 宁波市区成片开发范围及面积统计表

单位：公顷、个

方案编号	主体	开发片区个数	总面积
CP330203-2022	海曙区	2	17.5318

CP330200-2022	江北区	2	31.3686
CP330211-2022	镇海区	4	54.6733
CP330206-2022	北仑区	2	122.17
CP330212-2022	鄞州区	5	117.7433
合计		15	343.487

2、土地利用现状地类

根据第三次全国国土调查和 2018 年土地利用变更调查数据，中心城区内 15 个片区土地总面积 343.487 公顷，其中农用地面积 60.734 公顷，耕地面积 51.2224 公顷，建设用地面积 269.2852 公顷，未利用地面积 13.4678 公顷。

表 2.2 成片开发范围内土地利用现状面积汇总表

单位：公顷、%

土地利用分类	现状地类	
	面积	占比
农用地	60.734	17.68%
其中耕地	51.2224	14.91%
建设用地	269.2852	78.40%
未利用地	13.4678	3.92%
合计	343.487	100.00%

3、权属状况

根据第三次全国国土调查和2018年土地利用变更调查数据，成片开发范围内各类国有土地343.487公顷，集体土地103.9097公顷，具体如下表所示：

表 2.3 成片开发用地权属情况统计表

单位：公顷、%

权属	面积	比例
国有土地	239.5773	69.75%
集体土地	103.9097	30.25%
合计	343.487	100.00%

4、实际开发建设状况

本成片开发方案各片区已建、在建区和规划建设区总面积 343.487 公顷，其中已建成区面积 95.2932 公顷、在建区面积 9.1597 公顷、规划建设区面积 239.0341 公顷。

表 2.4 成片开发范围内实际开发建设状况统计表

单位：公顷、%

分类	面积	占比
已建成区面积	95.2932	27.74%
在建区面积	9.1597	2.67%
规划建设区面积	239.0341	69.59%
合计	343.487	100.00%

5、拟征收集体土地情况

本成片开发方案各片区拟征收集体土地总面积 343.487 公顷，其中 2022 年拟征收 70.9186 公顷、2023 年拟征收 27.7654 公顷、2024 年拟征收 5.2257 公顷。

表 2.5 成片开发范围内拟征收集体土地情况统计表

单位：公顷、%

征收计划	面积	占比
2022	70.9186	68.25%
2023	27.7654	26.72%
2024	5.2257	5.03%
合计	103.9097	100.00%

（二）“三线”管控要求符合情况

中心城区范围内土地征收成片开发方案中各片区皆位于《宁波市国土空间规划》过渡期城镇开发边界的集中建设区内。对于个别承诺项目片区局部不在城镇开发边界集中建设区内的情况，我市将对方案涉及片区纳入规划期至 2035 年的国土空间总体规划成果中的城镇开发边界内的集中建设区。

本次成片开发方案符合《宁波市国民经济和社会发展第十四个五年

规划》，各项拟建项目均符合规划的发展定位、要求，并已纳入《宁波市国民经济和社会发展规划年度计划》。

本次成片开发区域范围不涉及占用永久基本农田、未占用生态保护红线、不涉及各级各类自然保护地、饮用水水源地保护区、重要湿地保护区、生态公益林等各类保护区，区域内未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区；未发现具有重要工业价值的矿产资源，没有压覆现有矿山和已经探明的矿产资源。符合成片开发送审报批的要求。

三、土地征收成片开发的效益

（一）经济建设效益

一方面，成片开发通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到土地使用者手中，为城市发展储蓄了后备力量，为北仑区经济的可持续、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。同时可带来包括契税、增值税及附加、土地增值税、企业所得税、印花税及城建税等在内的各项税收及其他房地产相关费用，带来新的税收增长点。

另一方面，通过合理配置区域公益性用地和非公益性用地比例，能够以高标准高规格统一实施成片开发，在保障各类公共事业项目的规划建设，不断提升区域价值。通过财政前期的投入创造招商引资条件，引入多家制造业企业进驻，有效促进全市土地出让效益、长效的经济产出效益及区域带动效应等，对推动全市经济的高质量发展具有重大意义和作用。

（二）社会发展效益

增加就业机会，提高人均收入，促进社会和谐。本次成片开发范围拟引进多家制造业企业，可提供大量就业岗位，能创造了新的就业机会。

随着企业的入驻，带动区域第三产业的发展，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。

推动产业结构优化升级。本次成片开发的实施，促进当地产业结构调整化，引导生产要素向更高效率部门流动，提升资源配置效率与生产效率。同时，在产业结构优化调整的进程中，产业集聚产生的规模报酬递增效应可进一步提升福利水平，由此形成的新产业结构也将为经济高质量发展提供新的发展动力。

保障公共利益，为经济社会持续健康发展保驾护航。本次成片开发的实施，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。

（三）生态环境效益

本成片开发方案涉及各个开发片区范围内，规划安排绿地与开敞空间用地，将显著提高江北区域镇人居生态环境质量，恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水源污染、水土保持、涵养水源、降低噪音等方面能发挥显著作用，使各个开发片区范围内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。

项目选址充分考虑生态效益，加强耕地特别是基本农田保护，不占用永久基本农田，不涉及各类自然保护区、生态红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区。对不符合产业规划、环境污染严重、资源消耗

高的项目不予准入，引导企业节能降耗、降本增效。经营性建设项目内布置绿地，修建雨污管道，推进污水处理设施提标建设，增强截污治污能力，维护施工扬尘成效，改善周边地区生态环境，实现生态效益和经济效益双赢。

（四）土地集约高效利用效益

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，提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。成片开发对节约集约利用土地有着积极意义，涉及经营性项目建成后，各个单个开发片区将转换为人口、物质生产、商品消费、信息交换等功能的集中地，这种集聚效益将促进各个片区的不断发展。同时，可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城镇生产、生活的各类服务功能，充分发挥片区的集聚效益。

四、已批准方案实施情况

2021 年中心城区内获得批复的土地征收成片开发方案共 38 个，目前均已按年度计划启动实施，目前未存在续两年未完成年度实施计划的情况。

五、承诺纳入土地征收成片开发方案的事项

宁波市中心城区范围内无承诺纳入土地征收成片开发方案的事项。

六、成片开发方案征求意见

（一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见

2022 年 6 月 8 日，宁波市自然资源和规划局组织召开中心城区范围内 2022 年度土地征收成片开发方案征求意见会，听取了人大代表、政协委员、社会公众和土地、规划、法律、环保、产业等相关专家学者的意

见，经充分讨论，同意本方案。为进一步完善方案，人大代表、政协委员、社会公众和有关专家提出相关的意见和建议，本方案已根据意见修改完善。

（二）集体经济组织和农民的意见

关于中心城区范围内 2022 年度土地征收成片开发方案已充分征求拟征地农村集体经济组织和农民的意见，并获得各集体经济组织成员三分之二以上或村民代表会议到会人员三分之二以上同意。

（三）社会意见征求情况

宁波市人民政府在编制中心城区范围内土地征收成片开发方案时，在政府网站、当地媒体上向社会公示，听取社会公众意见，并根据社会公众意见，对年度土地征收成片开发方案进行了调整完善。

七、附表

表7.1 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）

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）

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	公益性用地面积
					其中耕地面积			
CP330203-2022-01	海曙区集士港望春片区	集士港望春工业园	融合生态住区、公共服务、工业物流及生态休闲功能于一体的功能复合型鄞西南重要城镇；主要用途为工业用地。	3.5374	3.2747	2.7293	2.2289	63.01
CP330203-2022-02	海曙区集士港片区	集士港	打造集士港区域优质医养结合基地；主要用途为居住用地。	13.9944	11.1916	10.4295	6.2648	44.77
CP330205-2022-01	江北宁波北站物流园北侧片区	庄桥街道	以仓储功能为主的现代物流园区块	5.3587	5.1156	4.6996	2.2039	41.13
CP330205-2022-02	江北下沈安置片区	洪塘街道	居住区块	26.0099	0.0000	4.3797	11.1625	42.92
CP330206-2022-01	北仑区沿海永丰片区	新碶街道	打造集智造产业、保障性租赁住房为一体的智能智造·乐活社区工业用地	99.5549	7.5397	55.8713	48.7232	48.94
CP330206-2022-02	北仑区向家备碶片区	新碶街道	打造休闲、活力的高品质居住社区居住用地	22.6151	0.2332	1.7253	9.3996	41.56
CP330211-2022-01	镇海中一村东港河东侧地块片区	蛟川街道	江湾智创小镇的重要组成部分，以居住配套为主蛟川街道核心区；主要用途商业用地。	6.9865	0	1.0338	2.8391	40.64
CP330211-2022-02	镇海曹东弄地块片区	骆驼街道	宁波中心城区北部生态创新型都市产业集聚区；主要用途为城镇住宅用地。	4.3814	0	0.1459	2.0339	46.42
CP330211-2022-03	镇海机电园区E区地块片区	骆驼街道	片区发展以先进制造业、配置服务为主导的宁波中心城区北部生态创新型都市产业集聚区，主要用途为城镇住宅用地和商业用地。	32.4245	4.3825	5.6619	13.2843	40.97
CP330211-2022-06	镇海消防大队地块片区	骆驼街道	依托优越的河网水系，以便捷充盈、宜人高端的服务设施集聚人气，建设和谐生态品质住区，主要用途为城镇住宅用地。	10.881	3.2177	0.2491	4.7982	44.10

CP330212-2022-01	鄞州仇毕桑田路以东片区	潘火街道、东郊街道	商业、居住	15.6606	0.6933	0.0675	6.8533	43.76
CP330212-2022-02	鄞州潘火村片区	潘火街道	生活居住社区;居住、公共管理与公共服务用地	25.7019	3.9306	6.7416	10.5387	41.00
CP330212-2022-04	鄞州钟公庙亨润片区	钟公庙街道	品质居住;居住、商业、公服	35.0841	5.4026	2.1870	16.4955	47.02
CP330212-2022-05	鄞州钟公庙菜场片区	钟公庙街道	多元功能复合街区:居住、商业	11.6682	0.0000	0.4334	4.9533	42.45
CP330212-2022-06	鄞州前殿片区	潘火街道、邱隘镇	生态居住	29.6285	6.2409	7.5548	13.7507	46.41
合计	---			343.4871	51.2224	103.9097	155.5299	45.28

表7.2 拟申请土地征收成片开发基本信息表

单位：公顷（0.0000）、%（0.00）、个

项目	内容	备注
方案编号	CP330200-2021	
所涉市、县（市、区）名称	宁波市	
包含单个成片开发方案数量	15	
土地总面积	343.4870	
其中，农用地面积	60.7340	
其中，耕地面积	51.2224	
建设用地面积	269.2852	
未利用地面积	13.4678	
拟征收集体土地面积	103.9097	
征收计划：2022年	70.9186	
2023年	27.7654	
2024年	5.2257	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	95.2932	
在建区面积	9.1597	
规划建设区面积	239.0341	
公益性用地面积及比例	155.5299 45.28%	

表7.3 已批准土地征收成片开发方案年度实施计划执行情况统计表

单位：公顷（0.0000）、个、户、人

序号	方案名称	土地征收计划执行情况						
		计划征地面积	已批准征地面积	实施完成征地面积	已支付征地资金	已拆迁农村房屋户数	已完成房屋安置户数	已安排被征地农民养老保障人数
1	海曙区高桥片区	1.2218	0.0000	0.0000	0	0	0	0
2	海曙区工商片区	0.2775	0.0000	0.0000	0	0	0	0
3	海曙区姚丰片区	0.5860	0.0000	0.0000	0	/	/	/
4	海曙区石碶片区	2.3286	0.0000	0.0000	0	34	34	/
5	海曙区望春片区	15.9024	0.0000	0.0000	0	0	0	0
6	海曙区布政片区	0.0209	0.0000	0.0000	0	/	/	/
7-11	宁波市江北区 2021 年土地征收成片开发方案（5 个片区）	153.9596	96.9641	6.6173	867.4731	9	0	165
12	北仑区滨江核心区片区	38.9169	0	0	0	0	0	56
13	北仑区顾家桥工业地块片区	7.0208	0	0	0	0	0	40
14	北仑区灵峰产业园公租房配套片区	4.2728	4.2728	4.2728	562.9126	0	0	0
15	北仑区鄞隘轻轨站西侧片区	9.4496	2.6091	2.6091	351.6962	0	0	0
16	北仑区徐洋村拆迁片区	9.7504	0	0	0	0	0	0
17	北仑区 329 北侧拆迁安置片区	5.9314	0	0	0	0	0	0
18	北仑区恒山路北侧片区	1.7469	1.7469	1.7469	222.7425	0	0	0
19	北仑区珠江路东侧片区	14.5516	14.5516	14.5516	1855.329	0	0	0
20	北仑区泰山路北侧城市更新片区	5.9363	0	0	0	0	0	0
21	北仑区朱塘片区	12.1135	0	0	0	0	0	15
22	北仑区庐山路南侧城市更新片区	20.5121	0	0	0	0	0	9
23	北仑区云台山路南片区	0.9885	0.9885	0.9885	131.87	0	0	3
24	北仑区青年创业基地片区	0.488	0.488	0.488	65.1481	0	0	3
25	北仑区核心区 8# 片区	0.2939	0.2939	0.2939	39.3028	0	0	4
26	北仑区鄞隘村菜场集市改造工程片区	0.1685	0.1685	0.1685	22.7744	0	0	0
27	北仑区高塘中朱片区	1.6319	1.6319	1.6319	208.0674	61	0	0
28	镇海庄市北片区	3.8934	3.8934	3.8934	/	/	/	/
29	镇海湾塘南片区	25.1613	25.1613	25.1613	/	/	/	/

30	镇海俞范片区(承诺项目)	5.1536	5.1536	5.1536	/	/	/	/
31	镇海大明仿古片区(承诺项目)	0.0489	0.0489	0.0489	/	/	/	/
32	鄞州雅戈尔老年公寓西南侧片区	4.6771	3.8711	3.8711	667.3648	/	/	/
33	鄞州钟公庙 YZ07-03-d2 居住片区	0.0069	0.0069	0.0069	1.0402	/	/	/
34	鄞州首南地段轨道 5 号线泰安路站周边片区	0.4834	0.4834	0.4834	72.8726	1	1	/
35	中河钢材市场北片区	6.0742	0	0	0	/	/	/
36	王家弄片区	3.7045	0	0	0	/	/	/
37	世纪花园西侧片区	0.5444	0	0	0	/	/	/
38	中河潘桥变片区	1.0713	0	0	0	/	/	/

表7.4 以土地征收成片开发情形或承诺纳入土地征收成片开发基本信息表

单位：公顷（0.0000）

序号	地块名称	位置坐落	已批准批次名称	地块批准面积	其中征收集体土地面积	是否符合国土空间规划	是否占有永久基本农田	备注
1	-	-	-	-	-	-	-	-
合计				-	-	——		

八、附图

