

# 上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源施〔2025〕292号

---

## 关于印发《上海市落实土地征收 成片开发标准的若干意见》的通知

各有关区（管委会）规划资源部门：

根据《中华人民共和国土地管理法》和《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号），制定《上海市落实土地征收成片开发标准的若干意见》，现予印发，自2025年7月30日起施行。

上海市规划和自然资源局

2025年7月28日

# 上海市落实土地征收 成片开发标准的若干意见

根据《中华人民共和国土地管理法》和《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号），制定本意见。

## 一、土地征收成片开发的范围

土地征收成片开发的范围应在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由区政府（管委会）结合近期建设计划等确定。

## 二、土地征收成片开发方案的编制

### （一）编制主体

区政府（管委会）负责组织编制本行政区域内土地征收成片开发方案，可以指定相关部门负责方案编制的具体工作，被指定部门可以委托第三方提供技术服务。

### （二）编制程序

区政府（管委会）应当依据国土空间规划、国民经济和社会发展规划，研究编制土地征收成片开发方案。编制过程中，应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。

土地征收成片开发方案，应当充分征求土地征收成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经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。未经集体经济组织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，不得申请土地征收成片开发。

土地征收成片开发，应当纳入区国民经济和社会发展年度计划。

### **（三）方案内容**

土地征收成片开发方案包含以下内容：

1. 成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；
2. 成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；
3. 成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；
4. 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。该比例一般不低于 40%，产业基地一般不低于 15%，产业社区一般不低于 25%。国家和本市重大战略性新兴产业项目、低效用地再开发需要征收集体土地，以及征收剩余零星集体土地的，不受比例限制。
5. 成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。

### **三、土地征收成片开发方案的审批**

区政府（管委会）承担土地征收成片开发方案的论证、审批相关具体工作。在审批前，区政府（管委会）应组织人大代表、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、必要性进行论证。论证结论作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。

市规划资源局负责制定土地征收成片开发方案编制技术规范，指导各区（管委会）土地征收成片开发方案的编制、论证和审批等工作，并利用信息系统进行监管。

### **四、土地征收成片开发方案的调整**

土地征收成片开发方案经批准后，应严格按照方案确定的范围、时序安排组织实施。因国民经济和社会发展年度计划、国土

空间规划调整或不可抗力等因素导致无法实施的，可以按规定调整土地征收成片开发方案。

已批准的成片开发方案调整涉及地块变化的，区政府（管委会）应当听取公众意见，并经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，组织论证后重新审批；调整仅涉及实施进度安排的，区政府（管委会）应当将调整方案报市规划资源局备案。调整后公益性用地比例应当符合规定要求，已实施征收的地块不得调出。

### **五、不予批准土地征收成片开发的情形**

有下列情形之一的，土地征收成片开发方案不予批准：

1. 涉及占用永久基本农田；
2. 区域内存在大量批而未供或者闲置土地；
3. 区域内土地利用效率低下；
4. 已批准实施的土地征收成片开发，连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

### **六、土地征收成片开发方案的实施**

土地征收成片开发方案批准后，区政府（管委会）应当按照国家和本市有关规定，根据拟安排建设项目的开发时序和年度实施计划，在依法完成征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、确定征地补偿安置方案、签订征地补偿安置协议等前期工作后，办理土地征收审批手续。

**公开属性：主动公开**

---

抄送：各有关区政府（管委会）

---

上海市规划和自然资源局办公室

---

2025 年 7 月 29 日印发

---