

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源施〔2021〕285号

关于印发《土地征收成片开发方案 编制技术指南》的通知

各有关区人民政府、特定区域管委会：

根据《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见(试行)》，我局制定了《土地征收成片开发方案编制技术指南》，现印发执行。

上海市规划和自然资源局

2021年8月9日

土地征收成片开发方案编制技术指南

根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准（试行）》和《本市落实土地征收开发标准的若干意见（试行）》要求，制定本技术指南。

一、编制依据

土地征收成片开发方案应依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、单元规划、新市镇总规和控制性详细规划，结合近期建设计划等进行编制。

二、编制原则

坚持新发展理念，以人民为中心，注重规划引领，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

三、编制内容

（一）概述

阐述编制背景、编制原则和编制依据。

（二）基本情况

阐述成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情

况。

（三）必要性分析

对土地征收成片开发的必要性进行分析。

（四）主要用途和实现的功能

阐述土地征收成片开发方案的主要用途和需要实现的功能。

（五）拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

阐述拟安排的项目、土地征收工作的启动时序和土地征收工作的年度实施计划。

（六）合规性分析

阐述方案是否符合国土空间规划和国民经济和社会发展规划、是否已纳入国民经济和社会发展年度计划、公益性用地比例以及是否存在不得批准土地征收成片开发方案的情形。

（七）效益评估

阐述成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益。

（八）公众参与情况

阐述人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见征求情况；阐述集体经济组织成员同意情况。

附件：1. 土地征收成片开发方案（示范文本）

2. XX 区人民政府（特定区域管委会）关于报请审查批准 XX 区 XXXX 年土地征收成片开发方案（第 X

次)的请示(示范文本)

3. 上海市人民政府关于 XX 区(特定区域管委会)XXXX 年土地征收成片开发方案(第 X 次)的批复(示范文本)

附件 1

土地征收成片开发方案（示范文本）

一、概述

（一）编制背景：阐述方案编制的背景、目的和意义

（二）编制原则：坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

（三）编制依据：

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《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〕15号）
3. 《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》
**[其他相关法律、法规、文件、标准、规划等依据]

二、基本情况

（一）位置、面积和范围

本方案含**片区、**片区，共*个片区。

片区包含*个地块：[具体名称]地块（位于乡镇或街道）、**地块（位于**乡镇或街道）。

片区包含*个地块：[具体名称]地块（位于乡镇或街道）、

地块（位于乡镇或街道）。

根据实地勘测调查，本方案拟用地总面积**公顷，其中：农用地**公顷（其中：耕地**公顷、园地**公顷、林地**公顷、牧草地**公顷，其他农用地**公顷），建设用地**公顷，未利用地**公顷。按地块分，**地块面积**公顷，**地块面积**公顷。

（二）基础设施条件

[基础设施条件表述与项目相关的情况]

1. 交通条件： **

2. 供排水条件： **

3. 供电条件： **

**[其他条件，如供气条件、通信网络条件等]

三、必要性分析

**[可结合当地社会经济发展水平情况和未来发展规划，阐述土地征收成片开发对提高土地利用效率、促进规划实现和社会经济发展等方面的积极作用。]

四、主要用途和实现的功能

本方案主要用途为**，其中：**用途用地**公顷、实现**功能，**用途用地**公顷、实现**功能，**用途用地**公顷、实现**功能。

五、拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

（一）拟安排的项目： **[项目类型、名称等]

(二) 开发时序: **[方案范围内土地征收工作的启动时序]

(三) 年度实施计划: **[土地征收工作的年度实施计划]

六、合规性分析

(一) 国土空间规划

本方案位于国土空间规划城镇开发边界内的集中建设区;符合国土空间规划、**专项规划。

(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划

本方案符合**区国民经济和社会发展规划,并且已经纳入国民经济和社会发展年度计划。

(三) 公益性用地比例

本方案拟用地面积**公顷,其中公益性用地**公顷,占总用地面积**%。

(四) 永久基本农田

本方案不占用永久基本农田。

(五) 批而未供和闲置土地情况

上年度本区批而未供土地的处置率为**%。上年度闲置土地总量为**公顷,超过前五年土地平均供应量**%。

(六) 开发区、城市新区土地利用效率情况

2014年以来产业区块内供应的产业用地投产履约率为**%。

(七) 已批准土地征收成片开发方案实施情况

涉及已批准成片开发方案的表述为:**区(特定区域)已批

准的土地征收成片开发方案均按年度计划完成实施(或**个已按年度计划完成实施,**个未按年度计划完成实施,但不存在连续两年未完成年度计划的情形)。

不涉及已批准成片开发方案的表述为:**区(特定区域)无已批准的土地征收成片开发方案。

七、效益评估

从成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益等方面进行评估。

八、公众参与情况

已征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见;已经集体经济组织成员的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。

- 附件: 1. 位置、范围矢量图
2. 开发范围坐标
3. 拟建项目及用途布局图

附件 2

XX 区人民政府（特定区域管委会）关于报请审查批准 XX 区 XXXX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）的请示 （示范文本）

上海市人民政府：

为规范 XX 区土地征收成片开发行为，促进经济社会可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、《土地征收成片开发标准（试行）》、《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》等有关规定，我区编制了《XX 区 XXXX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）》（以下简称“方案”）。

该方案涉及的成片开发范围 XX 公顷，位置在 XXXXX，符合成片开发条件。用地范围权属主体为 XX，土地权属明晰无争议。方案成片开发区域涉及农用地 XX 公顷（耕地 XX 公顷、水田 XX 公顷），建设用地 XX 公顷，未利用地 XX 公顷。

方案编制过程中已听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见，并经成片开发区域内集体经济组织三分之二以上村民代表（或集体经济组织村民会议三分之二以上成员）同意。

该成片开发方案已纳入国民经济和社会发展年度计划。成片开发范围中公益性用地比例为 XX%，且不存在《本市落实土地征

收成片开发标准的若干意见（试行）》规定的不予批准土地征收成片开发方案的情形。

现呈报市政府批准。妥否，请示。

附件：XX区（特定区域）XXXX年土地征收成片开发方案（第X次）

XX区人民政府（特定区域管委会）

XXXX年XX月XX日

附件 3

上海市人民政府关于 XX 区（特定区域）XXXX 年土地征收 成片开发方案（第 X 次）的批复（示范文本）

XX 区人民政府（特定区域管委会）：

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、《土地征收成片开发标准（试行）》、《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》等有关规定，同意你区编制的《XX 区（特定区域）XXXX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）》。请你区（特定区域管委会）做好成片开发方案实施，依法开展土地征收。

上海市人民政府

XXXX 年 XX 月 XX 日

抄送:各有关区规划资源局

上海市规划和自然资源局办公室

2021年8月9日印发
