

# 杭州市中心城区2021年度土地 征收成片开发方案

(总体概述)

公  
示  
版

杭州市规划和自然资源局

二〇二一年十月

# 目 录

一、背景与区域概况.....	3
(一) 背景 .....	3
(二) 区域概况.....	4
(三) 编制依据.....	5
(四) 土地节约集约利用水平 .....	6
二、成片开发土地利用情况.....	9
(一) 土地开发利用总体状况 .....	9
(二) 上城区成片开发土地利用情况.....	10
(三) 拱墅区成片开发土地利用情况.....	11
(四) 西湖区成片开发土地利用情况.....	12
(五) 萧山区成片开发土地利用情况.....	13
(六) 余杭区成片开发土地利用情况.....	14
(七) 临平区成片开发土地利用情况.....	15
(八) 钱塘区成片开发土地利用情况.....	16
三、“三线”管控要求符合情况 .....	17
四、土地利用效益.....	18
(一) 经济效益.....	18
(二) 社会效益.....	18
(三) 生态效益.....	19
(四) 土地利用效益 .....	20
五、承诺纳入土地征收成片开发方案的事项.....	20
六、附图表 .....	21
(一) 附表 .....	21
(二) 附图 .....	21

## 一、背景与区域概况

### （一）背景

《中华人民共和国宪法》第十条和《中华人民共和国土地管理法》第二条均规定：国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。依据新修订的《中华人民共和国土地管理法》：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公益事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，在第四十五条第一款第（五）项规定：为了公共利益的需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上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土地的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收。

按照自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》要求，县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第 45 条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。

新政策形势下，杭州市秉承依法合规、公共利益优先等原则，依据《土地管理法》第 45 条、《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）及《浙江省土地征收成片开发方案编

制及审核办法（试行）》（浙自然资规〔2021〕3号）等相关政策文件，组织编制了《杭州市中心城区2021年土地征收成片开发方案》。

## （二）区域概况

### 1、概况

杭州市位于浙江北部，是浙江省省会和经济、文化、科教中心，长江三角洲中心城市，重要的风景旅游城市，首批国家历史文化名城。杭州地处长江三角洲南翼、杭州湾西端钱塘江下游，京杭大运河南端，是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽。市域界于北纬 $29^{\circ} 11'$ —— $30^{\circ} 34'$ 和东经 $118^{\circ} 20'$ —— $120^{\circ} 37'$ 之间。杭州山水相依、湖城合璧，江、河、湖、海、溪五水共导，风景如画，堪称“人间天堂”。杭州市现辖上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区、临安区10个区，建德1个县级市，桐庐县、淳安县2个县。全市土地面积16850平方千米，其中市区面积8289平方千米。

### 2、经济社会发展情况

2020年，杭州实现地区生产总值（GDP）16106亿元，增长3.9%，增幅高于全国1.6个百分点、全省0.3个百分点。常住人口人均生产总值约2万美元，按世界银行最新标准，达到高收入国家水平。

### 3、资源禀赋条件

杭州西北部和西南部系浙西中山丘陵区；东北部和东南部属浙北平原，河网密布，是著名的鱼米之乡的一部分。全市丘陵山地占总面积的 65.6%，集中分布在西部、中部和南部；平原占 26.4%，主要分布在东北部；江、河、湖、水库占 8%。森林覆盖率达 66.85%，居全国省会城市第一。拥有中国南部沿海地区最大的水库，世界上最长的人工运河——京杭大运河，以大涌潮闻名的钱塘江穿城而过。

杭州属亚热带季风性气候，四季分明，温和湿润，光照充足，雨量充沛。年平均气温 16.2℃，夏季平均气温 28.6℃，冬季平均气温 3.8℃。无霜期 230—260 天。年平均降雨量 1435 毫米，平均相对湿度为 76%。

杭州有着江、河、湖、山交融的自然环境。市内有钱塘江、东苕溪、京杭大运河、萧绍运河和上塘河等江河。钱塘江水系包括新安江、富春江。新安江水库是中国东部沿海地区最大的水库，库区面积 570 多平方公里，蓄水量达 178 亿立方米，库区内有大小岛屿 1078 个，故又称“千岛湖”。杭州市中心的西湖，南北长 3.3 公里，东西宽 2.8 公里，水面面积 5.66 平方公里。西湖与钱塘江沟通后，每天引入钱塘江水约 30 万立方米。市西南部的山脉为天目山、白际山、千里岗山，东南部为龙门山。

### （三）编制依据

- 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》；
- 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、《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）；
- 8、《杭州市人民政府关于调整杭州市征地区片综合地价标准的通知》（杭政函〔2020〕70 号）；
- 9、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与审核办法（试行）》的通知（浙自然资规〔2021〕3 号）；
- 10、《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）；
- 11、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 12、《杭州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（在编）
- 13、各相关控制性详细规划及其他有关法规、政策依据。

#### **（四）土地节约集约利用水平**

近年来，杭州市坚持最严格节约用地制度，构建节约集约体系，推进土地资源高质量利用。积极探索低效利用、空闲、闲置土地退地机制，更新批而未供土地台账及应用，积极消化转而未供土地，加快建设用地供应速度；同时运用建设用地供应动态监管系统，加强供地后建设用地项目开、竣工的监管。

截止2020年底，上城区完成批而未供土地清理140.67公顷、低效用地再开发108.80公顷、供而未用土地清理消化218.93公顷。完成省厅对上城区2009-2017农转用批而未供消化88.40公顷，完成省厅对区盘活存量建设用地任务89.27公顷，完成降存控新批而未供消化任务320.27公顷。

截止 2020 年底，拱墅区全区完成消化利用批而未供土地139.27公顷，供而未用土地开工353.53公顷，低效用地再开发133.67公顷。十三五期间，拱墅区用实际行动“干好一一六、当好排头兵”，尤其是在土地节约集约利用方面，坚持抓存量盘活、抓产业统筹、抓改革创新、抓计划管控，坚持土地高质量利用，有效助推了拱墅区经济高质量发展。

西湖区 2019 年全区完成消化批而未供、供而未用、城镇低效用地再开发 693.33 公顷。批而未供 125.13 公顷（任务数为 86.67 公顷），完成率为 144%；累计完成供而未用 302.80 公顷（任务数为 233.33 公顷），完成率为 130%；累计完成城镇低效用地再开发为 269.87 公顷（任务数为 133.33 公顷），完成率为 202%。2020 年全区累计完成消化批而未供、供而未用、城镇低效用地再开发 766.67 公顷。批而未供 197.33 公顷（任务数为 157.40 公顷），完成率为 125%；累计完成供而未用 429.33 公顷（任务数为 243.93 公顷），完成率为 176%；累计完成城镇低效用地再开发为 137.67 公顷（任务数为 133.33 公顷），完成率为 103%。

截止 2020 年底，萧山区全区累计消化批而未供 695.27 公顷，供而未用 522.80 公顷，低效用地再开发 487.47 公顷，获得奖励新增建设用地计划指标 166.07 公顷。2019 年，萧山经济技术开发区依法审批土地总面积 920.09 公顷，其中，可开发建设土地面积 903.80 公顷，已达到供地条件的土地 902.82 公顷，已供应国有建设用地面积 819.22 公顷，土地供应率达 90.74%。已建成城镇建设用地面积 779.01 公顷，土地建成率达 95.09%。总体来看，萧山经济技术开发区土地开发有序，供应及时，建设充分，开发利用建设程度良好。

2015-2018 年，原余杭区（包括余杭区和临平区）盘活低效用地 1133.33 公顷，利用拆后土地 860 公顷，拆后利用率达 89%。2020 年，原余杭区共完成批准时间在 2009-2017 年间批而未供土地处置 309 公顷，考核任务完成率 140%，完成批准时间在 2018-2020 年已批未供土地处置面积 1981.07 公顷；完成闲置土地处置 12 公顷，考核任务完成率 423%；完成供而未动地块处置 1728.2 公顷，考核任务完成率 199%，完成低效用地再开发 463.07 公顷，考核任务完成率 120%，均超额完成省市各项目标任务。

钱塘区 2020 年消化批而未供面积 358.33 公顷，处置闲置土地面积 35.13 公顷。截止 2021 年 9 月消化批而未供面积 191.33 公顷，处置闲置土地 2 公顷。2019 年在辖区内四个开发区依法审批范围土地总面积 1974.09 公顷，其中可开发建设土地面积 1972.90 公顷，达到供地条件的土地 1947.13 公顷，已



供应国有建设用地面积 1823.58 公顷，土地供应率达 93.65%。已建成城镇建设用地面积 1751.82 公顷，土地建成率 96.06%。各开发区土地供应率与土地建成率均处于较高水平，其中杭州经济技术开发区土地供应率最高，达 96.25%。临江高新技术产业开发区土地建成率最高，达 99.89%。总体而言，杭州钱塘区内开发区土地开发有序，供应及时，建设充分，开发利用建设程度良好。

## 二、成片开发土地利用情况

### （一）土地开发利用总体状况

土地征收成片开发的主要范围是在杭州市中心城区内的上城区、拱墅区、西湖区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区，面积共计 1968.9610 公顷，开发片区数量 70 个。土地利用按现状地类有农用地 680.7774 公顷，其中，耕地 605.0242 公顷，建设用地 1187.1744 公顷，未利用地 101.0091 公顷。片区内已建成区面积 758.4230 公顷，在建区面积 206.6914 公顷，规划建设面积 1003.8360 公顷。2021 年度拟征收农民集体土地面积 199.0218 公顷，2022 年度拟征收农民集体土地面积 92.7856 公顷，2023 年度拟征收农民集体土地面积 13.5809 公顷。

70 个单个片区公益性用地比例均符合要求，其中以工业项目为主的开发片区内公益性用地比例均不低于 25%，其它开发片区公益性用地比例均不低于 40%。（详见附表）

表 2.1 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	CP330100-2021	
所涉市、县(市、区)名称	上城区、拱墅区、西湖区、萧山区、余杭区临平区、钱塘区	
包含单个成片开发方案数量	70	
土地总面积	1968.9610	
其中,农用地面积	680.7774	
其中,耕地面积	605.0242	
建设用地面积	1187.1744	
未利用地面积	101.0091	
拟征收集体土地面积	303.3361	
征收计划: 2021 年	199.0218	
2022 年	92.7856	
2023 年	13.5809	
开发建设情况		
其中: 已建成区面积	758.4230	
在建区面积	206.6914	
规划建设区面积	1003.8360	
公益性用地面积及比例	1035.6556, 52.6	

## (二) 上城区成片开发土地利用情况

上城区成片开发共涉及 5 个片区, 面积共计 21.5582 公顷。土地利用按现状地类有农用地 3.7172 公顷, 其中, 耕地 3.7172 公顷, 建设用地 17.841 公顷。片区内已经建设面积 8.9077 公顷, 规划建设面积 12.6505 公顷。2021 年度拟征收农民集体土地面积 0.8342 公顷, 2022 年度拟征收农民集体土

地面积 5.2457 公顷。

附表 2.2 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	CP330102-2021	
所涉市、县（市、区）名称	上城区	
包含单个成片开发方案数量	5	
土地总面积	21.5582	
其中，农用地面积	3.7172	
其中，耕地面积	3.3971	
建设用地面积	17.8410	
未利用地面积	0.0000	
拟征收集体土地面积	6.0799	
征收计划：2021 年	0.8342	
2022 年	5.2457	
2023 年	0.0000	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	8.9077	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	12.6505	
公益性用地面积及比例	8.6926, 40.32	

### （三）拱墅区成片开发土地利用情况

拱墅区成片开发共涉及 28 个片区，面积共计 256.0081 公顷。土地利用按现状地类有农用地 54.1667 公顷，其中，耕地 43.5044 公顷，建设用地 195.2599 公顷，未利用地 6.5815 公顷。片区内已建成面积 34.7598 公顷，在建面积 14.3333 公顷，规划建设面积 206.9151 公顷。2021 年度拟征收农民集体土地面积 54.6890 公顷，2022 年度拟征收农民集体土地面积

16.8146 公顷。

附表 2.3 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	CP330105-2021	
所涉市、县（市、区）名称	拱墅区	
包含单个成片开发方案数量	28	
土地总面积	256.0081	
其中，农用地面积	54.1667	
其中，耕地面积	43.5044	
建设用地面积	195.2599	
未利用地面积	6.5815	
拟征收集体土地面积	71.5037	
征收计划：2021 年	54.6890	
2022 年	16.8146	
2023 年	0.0000	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	34.7598	
在建区面积	14.3333	
规划建设区面积	206.9151	
公益性用地面积及比例	108.7494， 42.48	

#### （四）西湖区成片开发土地利用情况

西湖区成片开发共涉及 6 个片区，面积共计 125.4345 公顷。土地利用按现状地类有农用地 13.6168 公顷，其中，耕地 6.1612 公顷，建设用地 111.5879 公顷，未利用地 0.2297 公顷。片区内已建成面积 55.2207 公顷，在建面积 4.5802 公顷，规划建设面积 65.6336 公顷。2021 年度拟征收农民集体土地面积 4.0472 公顷，2023 年度拟征收农民集体土地面积

8.9773 公顷。

附表 2.4 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	CP330106-2021	
所涉市、县（市、区）名称	西湖区	
包含单个成片开发方案数量	6	
土地总面积	125.4345	
其中，农用地面积	13.6168	
其中，耕地面积	6.1612	
建设用地面积	111.5879	
未利用地面积	0.2297	
拟征收集体土地面积	12.1055	
征收计划：2021 年	4.0472	
2022 年	0.0000	
2023 年	8.9773	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	55.2207	
在建区面积	4.5802	
规划建设区面积	65.6336	
公益性用地面积及比例	88.7939， 70.79	

### （五）萧山区成片开发土地利用情况

萧山区成片开发共涉及 8 个片区，面积共计 78.5526 公顷。土地利用按现状地类有农用地 22.6646 公顷，其中，耕地 22.6633 公顷，建设用地 53.5153 公顷，未利用地 2.3727 公顷。片区内已建成面积 26.6188 公顷，规划建设面积 51.9338 公顷。2021 年度拟征收农民集体土地面积 9.8666 公顷，2022 年度拟征收农民集体土地面积 3.2937 公顷。

附表 2.5 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	CP330109-2021	
所涉市、县（市、区）名称	萧山区	
包含单个成片开发方案数量	8	
土地总面积	78.5526	
其中，农用地面积	22.6646	
其中，耕地面积	22.6633	
建设用地面积	53.5153	
未利用地面积	2.3727	
拟征收集体土地面积	13.1603	
征收计划：2021 年	9.8666	
2022 年	3.2937	
2023 年	0.0000	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	26.6188	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	51.9338	
公益性用地面积及比例	43.6191, 55.53	

## （六）余杭区成片开发土地利用情况

余杭区成片开发共涉及 5 个片区，面积共计 671.8749 公顷。土地利用按现状地类有农用地 247.607 公顷，其中，耕地 225.401 公顷，建设用地 367.5953 公顷，未利用地 56.6726 公顷。片区内已建成面积 382.9647 公顷，在建面积 148.2313 公顷，规划建设面积 140.6682 公顷。2021 年度拟征收农民集体土地面积 54.9847 公顷，2022 年度拟征收农民集体土地面积 30.3315 公顷。

附表 2.6 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	CP330110-2021	
所涉市、县（市、区）名称	余杭区	
包含单个成片开发方案数量	5	
土地总面积	671.8749	
其中，农用地面积	247.607	
其中，耕地面积	225.401	
建设用地面积	367.5953	
未利用地面积	56.6726	
拟征收集体土地面积	85.316209	
征收计划：2021 年	54.984709	
2022 年	30.3315	
2023 年	0.0000	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	382.9647	
在建区面积	148.2313	
规划建设区面积	140.6682	
公益性用地面积及比例	379.2388， 56.44	

### （七）临平区成片开发土地利用情况

临平区成片开发共涉及 9 个片区，面积共计 670.9698 公顷。土地利用按现状地类有农用地 240.8604 公顷，其中，耕地 210.2315 公顷，建设用地 399.5838 公顷，未利用地 30.5256 公顷。片区内已建成面积 208.4416 公顷，在建面积 39.5466 公顷，规划建设面积 422.9816 公顷。2021 年度拟征收农民集体土地面积 60.2007 公顷，2022 年度拟征收农民集体土地面积 25.4734 公顷，2023 年度拟征收农民集体土地面积

4.6036 公顷。

附表 2.7 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	CP330113-2021	
所涉市、县（市、区）名称	临平区	
包含单个成片开发方案数量	9	
土地总面积	670.9698	
其中，农用地面积	240.8604	
其中，耕地面积	210.2315	
建设用地面积	399.5838	
未利用地面积	30.5256	
拟征收集体土地面积	90.2777	
征收计划：2021 年	60.2007	
2022 年	25.4734	
2023 年	4.6036	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	208.4416	
在建区面积	39.5466	
规划建设区面积	422.9816	
公益性用地面积及比例	360.8655,53.78	

#### （八）钱塘区成片开发土地利用情况

钱塘区成片开发共涉及 9 个片区，面积共计 144.5629 公顷。土地利用按现状地类有农用地 98.1447 公顷，其中，耕地 93.6657 公顷，建设用地 41.7912 公顷，未利用地 4.627 公顷。片区内已建成面积 41.5097 公顷，规划建设面积 103.0532 公顷。2021 年度拟征收农民集体土地面积 14.3994 公顷，2022 年度拟征收农民集体土地面积 11.6267 公顷。



附表 2.8 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	CP330114-2021	
所涉市、县（市、区）名称	钱塘区	
包含单个成片开发方案数量	9	
土地总面积	144.5629	
其中，农用地面积	98.1447	
其中，耕地面积	93.6657	
建设用地面积	41.7912	
未利用地面积	4.6270	
拟征收集体土地面积	24.8928	
征收计划：2021 年	14.3994	
2022 年	11.6267	
2023 年	0.0000	
开发建设情况		
其中：已建成区面积	41.5097	
在建区面积	0.0000	
规划建设区面积	103.0532	
公益性用地面积及比例	45.6963,31.61	

### 三、“三线”管控要求符合情况

#### 1、符合城镇开发边界情况

土地征收成片开发范围全部位于杭州市国土空间总体规划过渡期城镇开发边界划订方案内的集中建设区；

#### 2、涉及永久基本农田情况

土地征收成片开发范围未占用现有划定的永久基本农田；

#### 3、涉及生态保护红线情况

土地征收成片开发范围未占用生态保护红线。

本方案与正在编制的《杭州市国土空间总体规划（2021-2035年）》做好充分衔接，在方案获批后将按照项目情况进行用地落实和安排。

## **四、土地利用效益**

### **（一）经济效益**

本方案成片开发建设通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源分配到各个土地使用者手中，有利于解决区域发展不平衡、不充分等问题。为城市建设储存后备力量与经济发展保障，为杭州市经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。片区内可实现GDP、地方财政收入的增长，对促进社会经济快速发展、激发城市发展动力起到重要作用。

通过成片开发，建设配套公共设施、市政道路、绿化和公园广场等基础设施，有利于补足区域居住和商业服务功能，完善区域基础设施及公共服务设施建设，增加区域承载能力，有利于提升片区的区位优势，吸引外来资本投资建设，成片开发建设项目的持续推进，也将对其他产业产生间接带动作用，拉动周边经济，从而促进财政收入增加。

### **（二）社会效益**

本成片开发方案的实施会对社会、经济、环境等方面都产生重大影响，在资源合理分配、环境显著提升、就业大幅增加等方面有巨大的促进作用。通过本成片开发方案的实施，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，激活存量土地利用价值，提高城市土地资源配置效率。片区内的各类经营性用地通过一个公平、公开、公正的城市土地市场进行招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，根据区位条件和地段优劣的差异向使用者收取不同层次的土地使用费，从而使各类土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”。

本成片开发方案除新征农村集体土地以外，还对一些环境较差、规划条件不理想和低效使用的土地进行再开发、再利用，使得现状环境条件得到极大改善。本成片开发方案在实施的过程中，能够创造大量的建筑岗位和服务工人岗位，待片区建成后，餐饮娱乐、文化科技、城市管理等行业需要大量的人力资源，可以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。

### **（三）生态效益**

成片开发通过留置绿色空间，将显著提高杭州市人居环境质量，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。

本成片开发项目选址充分考虑生态效益，加强耕地尤其是基本农田保护，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）土地利用效益**

通过本方案的实施，激活了存量土地利用价值，提高片区范围内的土地资源配置效率。形成规模化征地和集中连片利用，有利于产业发展和资源配置进行合理的规划和布局，便于开展大规模土地基础设施建设，形成功能齐全的土地区块，改善现状土地使用粗放、用地浪费，实现土地资源合理配置，节约集约利用土地、提高土地利用效率，实现土地的综合利用和高效利用，建设指标得到最大化的使用。

#### **五、承诺纳入土地征收成片开发方案的事项**

2020年1月1日至《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）下发前，以土地征收成片开发情形或承诺纳入土地征收成片开发方案批准土地征收的项目共115个，共计已征收农村集体土地面积264.3031公顷。其中，上城区2020年中心城区内承诺纳入6个项目，拱墅区2020年中心城区内承诺纳入25个项目，西湖区2020年中心城区内承诺纳入5个项目，萧山区2020年中心城区内承诺纳入1个项目，余杭区2020年中心城区内承诺纳入

31 个项目，临平区 2020 年中心城区内承诺纳入 33 个项目，钱塘区 2020 年中心城区内承诺纳入 14 个项目。

附表 5.1 2020 年中心城区内承诺纳入成片开发项目统计表

单位：公顷（0.0000），个

序号	所涉及行政区	2020 年承诺项目数量	2020 年项目面积	已征收农村集体土地面积
1	上城区	6	9.1376	9.1376
2	拱墅区	25	59.936	28.4995
3	西湖区	5	7.8476	7.8476
4	萧山区	1	10.0266	10.0266
5	余杭区	31	56.8735	56.8735
6	临平区	33	82.7834	82.7834
7	钱塘区	14	69.1349	69.1349
合计		<b>115</b>	<b>295.7396</b>	<b>264.303</b>

## 六、附图表

### （一）附表

- 1、拟申请土地征收成片开发方案片区情况汇总表；
- 2、拟申请土地征收成片开发方案基本信息表；
- 3、土地征收成片开发方案年度实施计划安排表；
- 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。

### （二）附图

土地征收成片开发方案片区位置示意图。

表 4.1 土地征收成片开发方案片区情况汇总表（中心城区）

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	
					其中耕地面积		面积	比例
CP330102-2021-01	三里亭三里新城片区	上城区闸弄口街道	城市魅力单元商业	1.7071	0.0007	0.0922	0.7092	41.54%
CP330102-2021-02	景芳三堡新塘片区	上城区彭埠街道	以地铁为依托的综合商业体 商业	2.6586	0.0000	0.4745	1.0705	40.27%
CP330102-2021-03	景芳三堡水湘片区	上城区四季青街道	城市有机更新功能提升区 商业	0.6209	0.0000	0.2669	0.2633	42.41%
CP330102-2021-04	七堡东都片区	上城区九堡街道	品质江湾居住生活区 居住	0.3936	0.0065	0.0006	0.1778	45.17%
CP330102-2021-05	笕桥横塘片区	上城区笕桥街道	蓝绿交织的生态宜居型品质 居住区 居住	16.1780	3.3899	5.2457	6.4718	40.00%
CP330105-2021-01	长浜路西侧项目片区	拱墅区文晖街道	居住用地、商业服务业用地	18.1233	0.0000	3.1363	7.2571	40.04%
CP330105-2021-02	独城社区项目片区	拱墅区康桥街道	居住用地、商业服务业用地	28.6035	0.2807	5.8994	11.6282	40.65%
CP330105-2021-03	上塘宸章西侧项目片区	拱墅区上塘街道	工矿用地	4.9759	0.0007	1.0955	1.3986	28.11%

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	
					其中耕地面积		面积	比例
CP330105-2021-04	金昌苑北侧收储片区	拱墅区康桥街道	商业服务业用地	7.0687	0.1037	0.2342	3.3862	47.90%
CP330105-2021-05	平安桥社区收储片区	拱墅区康桥街道	居住用地、商业服务业用地	32.0876	1.8823	8.0224	13.4794	42.01%
CP330105-2021-06	康桥路周边项目片区	拱墅区康桥街道	居住用地、商业服务业用地	29.7018	10.2298	5.8105	12.6997	42.76%
CP330105-2021-07	拱康路东侧项目片区	拱墅区康桥街道	工矿用地	2.8469	0.0000	1.5951	1.0351	36.36%
CP330105-2021-08	溪居路东侧项目片区	拱墅区康桥街道	工矿用地	4.3073	0.2476	0.0133	1.3417	31.15%
CP330105-2021-09	金昌路-溪居路东南项目片区	拱墅区康桥街道	工矿用地	1.3488	0.8314	0.9478	0.3535	26.21%
CP330105-2021-10	新文社区项目片区	拱墅区祥符街道	工矿用地	2.1600	0.0000	0.4474	0.7476	34.61%
CP330105-2021-11	溪居路周边项目片区	拱墅区康桥街道	商业服务业用地	10.4931	3.8239	2.9610	4.6138	43.97%
CP330105-2021-12	金昌路南侧项目片区	拱墅区康桥街道	公共管理与公共服务用地	1.9687	0.0053	0.0762	0.9674	49.14%
CP330105-2021-13	花园岗社区项目片区	拱墅区祥符街道	居住用地	6.8390	0.4884	3.2972	3.2652	47.74%
CP330105-2021-14	蒋家滨社区项目片区	拱墅区康桥街道	公共管理与公共服务用地	4.0044	2.1549	2.3705	1.6338	40.80%

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	
					其中耕地面积		面积	比例
CP330105-2021-15	沈半路西侧项目片区	拱墅区上塘街道	商业服务业用地	1.7757	0.0000	0.9100	0.7415	41.76%
CP330105-2021-16	茶汤路东侧项目片区	拱墅区上塘街道	居住用地、商业服务业用地	9.1550	0.0000	5.1833	3.9074	42.68%
CP330105-2021-17	西文社区项目片区	拱墅区东新街道	商业服务业用地	4.4890	0.0000	0.2471	2.2641	50.44%
CP330105-2021-18	沈家社区项目片区	拱墅区东新街道	商业服务业用地	2.5125	0.0000	1.3567	1.1555	45.99%
CP330105-2021-19	景春社区项目片区	拱墅区石桥街道	商业服务业用地	8.7006	0.0000	1.7082	3.6091	41.48%
CP330105-2021-20	华丰东苑项目片区	拱墅区石桥街道	居住用地、商业服务业用地	15.1890	1.4043	4.6523	6.9801	45.95%
CP330105-2021-21	华丰西苑项目片区	拱墅区石桥街道	居住用地	4.1304	0.0000	1.3428	1.6689	40.40%
CP330105-2021-22	皋亭社区项目片区	拱墅区上塘街道	工矿用地	3.7317	0.0000	1.1000	1.0911	29.24%
CP330105-2021-23	杭钢尚堂府东侧项目片区	拱墅区上塘街道	工矿用地	5.7063	2.8692	0.4229	1.6718	29.30%
CP330105-2021-24	蔡马社区项目片区	拱墅区上塘街道	商业服务业用地	5.8638	0.0000	2.3200	2.3542	40.15%
CP330105-2021-25	龙腾街-丽水北路东北项目片区	拱墅区康桥街道	居住用地、商业服务业用地	22.2187	9.0176	5.8063	12.1667	54.76%



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	
					其中耕地面积		面积	比例
CP330105-2021-26	杭州第十四中学西侧项目片区	拱墅区康桥街道	居住用地、商业服务业用地	10.6715	4.9210	5.8228	4.7228	44.26%
CP330105-2021-27	石桥社区项目片区	拱墅区石桥街道	商业服务业用地	2.0725	0.0000	1.0400	1.0308	49.74%
CP330105-2021-28	石塘区块项目片区	拱墅区半山街道	工矿用地	5.2624	5.2434	3.6845	1.5780	29.99%
CP330106-2021-01	一号片区， CP330106-2021-01	西湖区留下街道	杭州主城西部的“高教研发谷地、生态宜居聚落”，以高教、科研功能为主，配套居住、商务、游憩等功能的生态型城市高教功能片区。	84.1421	0.6287	2.1680	63.8134	75.84%
CP330106-2021-02	二号片区， CP330106-2021-02	西湖区三墩镇	依托留石快速路与绕城高速交叉口的地理优势，建设以创新产业为特色，生态环境优美、道路交通顺畅、配套设施完善的高品质综合功能区。	7.5628	0.6249	2.2870	3.6876	48.76%
CP330106-2021-03	三号片区， CP330106-2021-03	西湖区三墩镇	城西科创大走廊的起点，杭州紫金港科技城核心区的重要组成，生态环境优美、道路交通顺畅、配套设施完善的高品质综合功能区。	7.5148	1.3758	2.1419	5.3723	71.49%

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	
					耕地面积		面积	比例
CP330106-2021-04	四号片区， CP330106-2021-04	西湖区留下街道	适度发展居住功能，兼顾交通、休闲，游览等综合功能于一体的杭州城西生态环境优美、布局合理、交通便捷的城市新区。	11.7289	3.4673	5.2893	5.7261	48.82%
CP330106-2021-10	十号片区， CP330106-2021-10	西湖区留下街道	依托西部屏基山公园的生态优势，适度发展居住功能，同时兼顾交通、休闲，游览等综合功能于一体的杭州城西生态环境优美、布局合理、交通便捷的城市新区。	8.2063	0.1129	3.1015	4.1852	51.00%
CP330106-2021-16	十六号片区， CP330106-2021-16	西湖区留下街道	该片区主要发展居住及周边设施工程，致力于建造同安居工程配套的相关基础设施、更加便利的交通设施、完善的商业商务等功能齐全的留下片区。	6.2795	0.0645	0.2713	6.0082	95.68%
CP330109-2021-01	宁围宁牧村片区	萧山区宁围街道	商业、居住	7.0855	0.1533	0.6367	18.5175	66.43%
CP330109-2021-02	北干信息港片区	萧山区北干街道	工业	13.1376	8.7387	3.8607	2.8607	40.37%
CP330109-2021-03	北干中单元片区	萧山区北干街道	商业、居住	9.2008	0.0000	0.1394	6.2954	47.92%

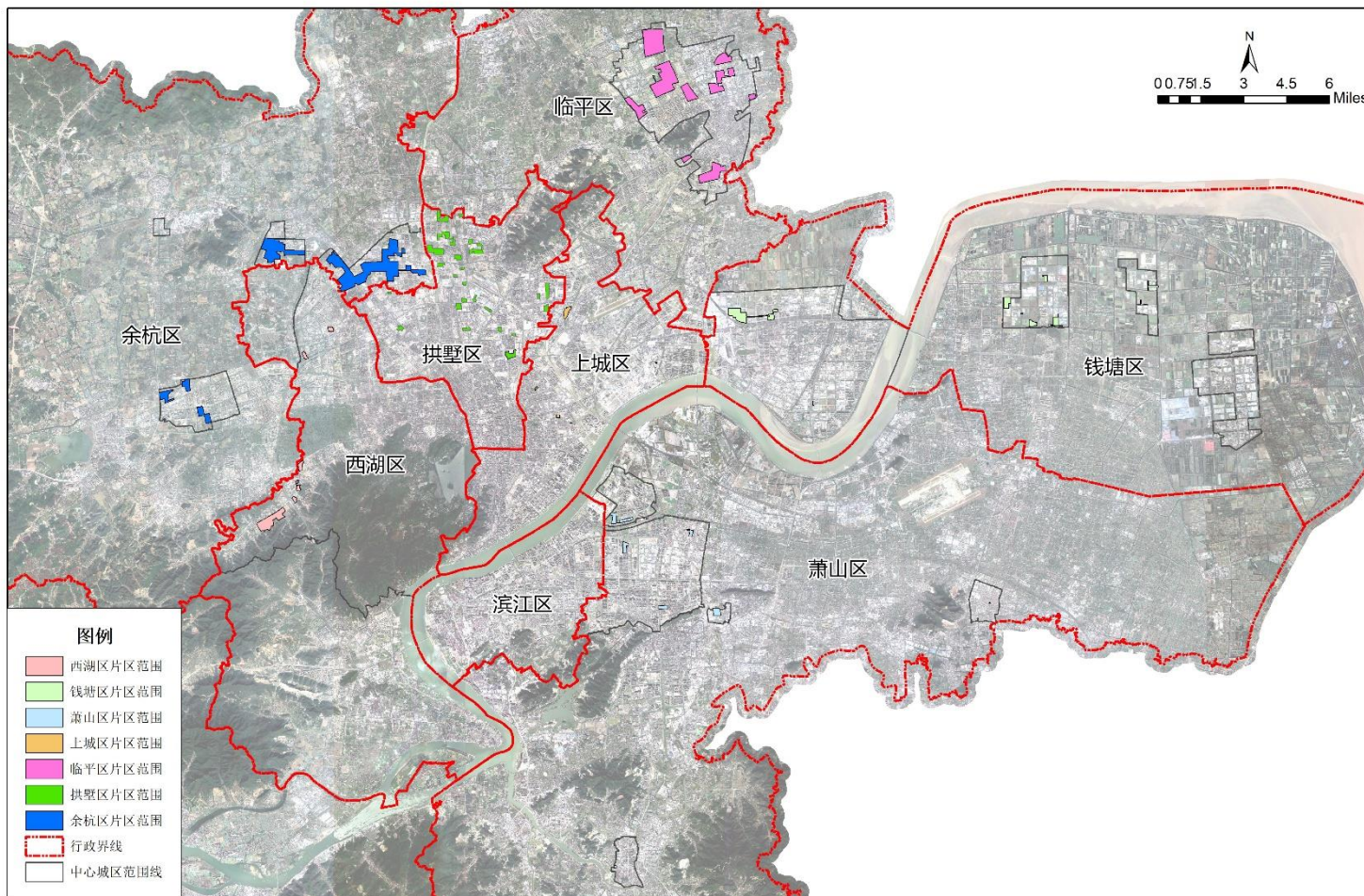
开发片区编号	开发片区名称	所在乡（镇、街道）或园区名称	功能定位和主要用途	土地总面积		拟征收农民集体土地面积	公益性用地	
					耕地面积		面积	比例
CP330109-2021-04	盈丰博览中心片区	萧山区盈丰街道	商业、居住	27.8756	8.0249	3.9218	5.3438	58.08%
CP330109-2021-05	城厢湘碧海以北片区	萧山区城厢街道	居住	1.2251	0.3676	0.3086	0.5044	41.17%
CP330109-2021-06	新塘南站片区	萧山区新塘街道	商业、居住	17.8194	4.2496	3.2937	8.9209	50.06%
CP330109-2021-07	临浦自由孔片区	萧山区临浦镇	商业	1.8922	1.1088	0.8516	1.0414	55.04%
CP330109-2021-08	瓜沥老城片区	萧山区瓜沥镇	居住	0.3164	0.0204	0.1478	0.1350	42.67%
CP330110-2021-01	一号片区	余杭区良渚街道	商服	430.566	119.7368	47.3209	256.9615	59.68%
CP330110-2021-02	二号片区	余杭区良渚街道	商服	154.2365	69.8786	13.4106	63.3282	41.06%
CP330110-2021-03	三号片区	余杭区仓前街道	商服	22.3559	9.3323	7.694909	12.1088	54.16%
CP330110-2021-04	四号片区	余杭区仓前街道	商服	33.044	2.9046	0	21.7275	65.75%
CP330110-2021-05	五号片区	余杭区仓前街道	商服	31.6725	23.5487	0	25.1193	79.31%
CP330113-2021-01	01 片区 (CP330100-2021-01)	临平区临平街道	工业	158.1682	68.2835	12.9037	78.1546	49.41%

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	
					耕地面积		面积	比例
CP330113-2021-02	02 片区 (CP330100-2021-02)	临平区临平街道	综合	175.6444	97.6012	29.9193	110.8169	63.09%
CP330113-2021-03	03 片区 (CP330100-2021-03)	临平区临平街道	商住	49.6972	3.746	6.2975	27.5246	55.38%
CP330113-2021-04	04 片区 (CP330100-2021-04)	临平区临平街道	工业	56.8508	20.5621	20.1333	30.5739	53.78%
CP330113-2021-05	05 片区 (CP330100-2021-05)	临平区东湖街道、 临平区运河街道	工业	41.6413	13.743	6.7508	14.7106	35.33%
CP330113-2021-06	06 片区 (CP330100-2021-06)	临平区东湖街道	综合	79.8593	4.062	13.7981	42.7081	53.48%
CP330113-2021-07	07 片区 (CP330100-2021-07)	临平区东湖街道	公共服务	10.0726	1.7778	0.475	9.5889	95.20%
CP330113-2021-08	08 片区 (CP330100-2021-08)	临平区南苑街道	商住	12.0918	0.4559	0	7.7892	64.42%

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	
					耕地面积		面积	比例
CP330113-2021-09	09 片区 (CP330100-2021-09)	临平区南苑街道	综合	86.9442	0	0	38.9987	44.85%
CP330114-2021-01	下沙松合片区	钱塘区下沙街道	工业	75.5866	45.652	49.2159	21.4325	28.40%
CP330114-2021-02	白杨出口加工片区	钱塘区白杨街道	工业	0.7459	0	0.4618	0.2841	38.10%
CP330114-2021-04	人才专项租赁房片区	钱塘区河庄街道	经营	7.1803	4.4302	4.2892	2.8861	40.19%
CP330114-2021-05	河庄科技产业园片区	钱塘区河庄街道	工业	21.0969	17.4665	14.6522	6.5468	31.00%
CP330114-2021-06	江东加油站片区	钱塘区河庄街道	经营	0.5837	0.3094	0.3300	0.2537	43.50%
CP330114-2021-07	江东一路北产业片区	钱塘区河庄街道	工业	11.7663	7.9353	8.4867	3.2796	27.87%
CP330114-2021-08	江东一路商住片区	钱塘区河庄街道	经营	16.8425	10.8474	10.0524	6.7901	40.32%
CP330114-2021-20	华电工业片区	钱塘区前进街道	工业	7.6932	4.7113	4.9201	2.7731	36.05%
CP330114-2021-22	绿茵路北领跑片区	钱塘区前进街道	工业	3.0675	1.5218	1.6222	1.4453	47.12%

附图

杭州市中心城区土地征收成片开发方案片区位置示意图



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:200,000

杭州市规划和自然资源局  
二〇二一年十月