宁波市2025年第2批土地征收

成片开发方案

（征求意见稿）

编制单位：宁波市人民政府

宁波市自然资源和规划局

编制时间：2025 年 10 月

目 录

一、 背景与区域概况 1
（一） 项目背景 1
（二） 区域概况 3
（三） 编制依据 6
（四） 土地节约集约利用水平 9
（五） 成片开发的必要性 13
二、 成片开发土地利用情况 13
（一） 土地开发利用状况 13
（二） 用地规划情况 14
（三） “三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求符合情况 15
（四） 效益分析 15
三、 已批准方案实施情况 18
四、 调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况 19
五、 意见征询情况 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 20
（三） 社会意见征求情况 21
六、 拟安排的建设项目、开发时序和征收实施计划 21
七、 保障措施 21
八、 附件 23

按照《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《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>的通知》（浙自然资规〔2024〕5号）等法律法规的相关规定，依据《2025年宁波市国民经济和社会发展计划》、《宁波市国土空间总体规划（2021-2035年）》，宁波市人民政府组织编制了《宁波市2025年第2批土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。《方案》内容如下:

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地的，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》），在试行3年之后，2023年10月自然资源部《土地征收成片开发标准》正式出台，进一步对“成片开发”进行了释义：是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动；进一步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）、《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》（浙自然资厅函〔2022〕299号），《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》（浙自然资厅函〔2023〕281号），《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>的通知》（浙自然资规〔2024〕5号）和《浙江省自然资源厅关于做好2025年度土地征收成片开发编制与审核工作的通知》（浙自然资厅函〔2025〕332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、维护被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

根据国家和浙江省下发的土地征收成片开发相关文件的要求，落实相关文件的精神，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。

（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

图 **1-1** 宁波市行政区划图

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2024年末，宁波下辖海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化6个区，宁海、象山2个县，慈溪、余姚2个县级市，有73个镇、10个乡、73个街道办事处、754个居民委员会和2169个村民委员会。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%。

图1-2 宁波市地貌图

（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℃，平均气温以七月份最高，为 28.0℃，一月份最低，为 5.4℃。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。

3、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。

2024 年全市实现地区生产总值（GDP）17357.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.6%。2024 年全市第一产业增加值 401.8 亿元，增长 4.8%；第二产业增加值 7965.2 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 8990.7 亿元，增长 5.4%。三次产业之比为 2.3:45.9:51.8。城乡居民人均可支配收入分别达到 83430 元和 51200 元，分别增长 4.2%和 6.0%，城乡收入比由上年的 1.66：1 缩小到 1.63：1；城镇新增就业 26.8 万人，城镇登记失业率 1.89%。宁波舟山港货物吞吐量 13.85 亿吨，增长 4.9%，连续 16 年蝉联世界首位；集装箱吞吐量 3735 万标箱，增长 5.8%，全球第三大集装箱港的地位进一步巩固。

（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）《自然资源关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7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（试行）》（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）《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）；

（6）《浙江省自然资源厅关于进一步做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（浙自然资规〔2023〕19号）；

（7）《浙江省县级国土空间总体规划编制技术要点（试行）》；

（8）《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》（浙自然资厅函〔2022〕299号）；

（9）《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》（浙自然资厅函〔2023〕281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与审核办法>的通知》（浙自然资规〔2024〕5 号）；

（11）《浙江省自然资源厅关于做好2025年度土地征收成片开发编制与审核工作的通知》（浙自然资厅函〔2025〕332号）；

（12）《浙江省控制性详细规划图集编制导则（试行）》；

（13）《宁波市海曙区人民政府关于重新公布海曙区征地区片综合地价的通知》（海政发〔2023〕69号）；

（14）《宁波市鄞州区人民政府关于重新公布征地区片综合价的通知》（鄞政发〔2023〕83号）；

（15）《宁波市镇海区人民政府关于重新公布镇海区征地区片综合地价的通知》（镇政发〔2023〕40号）；

（16）《浙江省人力资源和社会保障厅浙江省财政厅浙江省自然资源厅国家税务总局浙江省税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的通知》（浙人社发〔2020〕61号）；

（17）《宁波市人力资源和社会保障局宁波市财政局宁波市自然资源和规划局国家税务总局宁波市税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的通知》（甬人社发〔2020〕53号）；

（18）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2024年国民经济和社会发展计划执行情况与2025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2025年国民经济和社会发展计划的通知》（甬政发〔2025〕5号）

（4）《宁波市国土空间总体规划（2021-2035年）》；

（5）《海曙区范围内控制性详细规划》；

（6）《宁波市海曙区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

（7）《鄞州区范围内控制性详细规划》；

（8）《宁波市鄞州区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

（9）《镇海区范围内控制性详细规划》；

（10）《宁波市镇海区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

（11）其他相关控制性详细规划。

4、已有相关调查结果

（1）各区 2024 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）。2021 年，全

市完成供地 5.9 万亩，其中出让总面积 3.2 万亩，成交土地出让价款 1180.5 亿元（按合同签订时间）。2022 年，全市完成供地 6.9 万亩，其中出让总面积 2.8 万亩，成交土地出让价款 1081.7 亿元（按合同签订时间）。2023 年，全市完成供地 6 万亩，其中出让总面积 2.1 万亩;成交土地出让价款 790.7 亿元（按成交时间）。2024 年，全市完成供地 6 万亩,其中出让总面积 1.9 万亩;成交土地出让价款 505.4 亿元(按成交时间）。2023 年全市共消化（增存挂）批而未供土地 2.2 万亩，实施低效用地再开发 1.9 万亩，处置“供而未用”土地 0.4 万亩。2024 年全市共消化（增存挂）批而未供土地 3.2 万亩，实施低效用地再开发 1.6 万亩，处置“供而未用”土地 0.4 万亩。

1、海曙区土地集约利用水平

（1）土地节约集约利用水平及年度变化情况

海曙区 2024 年全年完成消化批而未供 90.471 公顷（1357 亩），较 2023 年减少 46%;盘活存量建设用地 166.3038 公顷（2495 亩），较 2023 年增加 37%;完成城镇低效用地再开发 73.8 公顷(1107 亩),较 2023 年减少 13%。

（2）批而未供和闲置土地规模及处置情况

2022-2024 年，海曙区共完成消化批而未供土地面积 378.411 公顷(5676 亩);2022 年完成消化批而未供土地面积 120.47 公顷(1807 亩），同比增加 12%。2023 年完成消化批而未供土地面积 167.47 公顷（2512 亩），同比增加 39%。2024 年完成消化批而未供土地面积 90.471 公顷（1357 亩），同比减少 46%。

综上，海曙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。符合《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>的通知》（浙自然资规〔2024〕5号）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

2024年海曙区严格开展卫片执法检查工作，全年下发国家卫片图斑1251宗,图斑经分割后共计上报1411宗,其中未流向建设用地776宗，合法图斑共187宗，其他用地329宗，违法图斑119宗。涉及耕地违法12宗，耕地违法面积6.16亩，卫片发现的违法用地将严格按照规定查处整改。

2、鄞州区土地集约利用水平

（1）土地节约集约利用水平及年度变化情况

鄞州区2024年全年完成消化批而未供202.6377公顷（3040亩），较2023年减少9.44%；盘活存量建设用地97.8556公顷（1468亩），完成城镇低效用地再开发174.6156公顷（2619亩），较2023年均有所增加。

（2）批而未供和闲置土地规模及处置情况

2022-2024年，鄞州区共完成消化批而未供土地面积769.7121公顷（11546亩）；2022年完成消化批而未供土地面积343.3187公顷（5150亩），同比增加90.55%。2023年完成消化批而未供土地面积223.7557公顷（3356亩），同比减少34.83%。2024年完成消化批而未供土地面积202.6377公顷（3040亩），同比减少9.44%。

综上，鄞州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。符合《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>的通知》（浙自然资规〔2024〕5号）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

2024年鄞州区严格开展卫片执法检查工作，全年下发国家卫片图斑1140宗,图斑经分割后共计上报1501宗,其中未流向建设用地576宗，合法图斑共362宗，其他用地410宗，违法图斑153宗。涉及耕地违法22宗，耕地违法面积10.26亩，卫片发现的违法用地将严格按照规定查处整改。

3、镇海区土地集约利用水平

（1）土地节约集约利用水平及年度变化情况

镇海区2024年全年完成消化批而未供92.5209公顷（1388亩），较2023年减少28%；盘活存量建设用地101.5048公顷（2495亩），较2023年增加16%；完成城镇低效用地再开发68.2812公顷（1024亩），较2023年减少24%。

（2）批而未供和闲置土地规模及处置情况

2022-2024年，镇海区共完成消化批而未供土地面积344.9583公顷（5175亩）；2022年完成消化批而未供土地面积118.5289公顷（1778亩），同比增加34.71%。2023年完成消化批而未供土地面积133.9085公顷（2009亩），同比增加11.49%。2024年完成消化批而未供土地面积92.5209公顷（1388亩），同比减少28%。

综上，镇海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。符合《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>的通知》（浙自然资规〔2024〕5号）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

2024年镇海区严格开展卫片执法检查工作，全年下发国家卫片图斑746宗，图斑经分割后共计上报746宗，其中未流向建设用地694宗，合法图斑共532宗，其他用地138宗，违法图斑65宗。涉及耕地违法1宗，耕地违法面积30亩，卫片发现的违法用地将严格按照规定查处整改。

（五）成片开发的必要性

本次土地征收成片开发方案均符合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，本方案拟建设项目符合规划的发展定位、要求，均已纳入各区国民经济和社会发展年度计划和土地储备三年滚动计划。土地征收成片开发是推动城市化、优化资源配置、促进经济发展的重要手段。通过土地征收成片开发方案的编制，进行统一规划、整体设计、集中建设，实现土地资源的高效利用和功能的优化配置。通过科学规划和合理实施，能够实现社会效益、经济效益和生态效益的统一；同时，随着片区开发进程的推进以及片区的各类项目落地，对带动片区周边及宁波市就业情况都起到了积极作用。

二、成片开发土地利用情况

（一）土地开发利用状况

本次上报《方案》总面积56.2450公顷，涉及8个开发片区，其中，涉及4个调整片区（3个撤销片区），调整片区随本方案一并上报。其中国有土地34.4244公顷，集体土地21.8206公顷，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地17.9127公顷。涉及4个乡镇（街道）6个村（社区）。

（二）用地规划情况

1、土地用途

本《方案》拟实施27个项目，主要用途为居住用地、商业服务业用地、工矿用地、仓储用地、交通运输用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、陆地水域。通过成片开发进一步完善公共基础设施建设，提升公共服务能力、促进产业发展。

表1 《方案》划定片区国土空间详细规划情况表

单位：公顷

用地名称	面积	**比例**
居住用地	21.5504	38.32%
商业服务业用地	0.3718	0.66%
工矿用地	2.906	5.17%
交通运输用地	9.9196	17.64%
公共管理与公共服务用地	2.676	4.76%
绿地与开敞空间用地	17.2237	30.62%

陆地水域	1.5975	2.84%
合计	56.2450	100.00%

2、公益性用地情况

本《方案》内公益性用地包括交通、供电、消防等基础设施用地，医疗卫生用地、防护绿地、公园绿地、学校等公共服务设施用地。公益性用地总面积27.1460公顷，占成片开发总面积的48.26%。8个片区均符合《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〉的通知》（浙自然资规〔2024〕5号）、《浙江省自然资源厅关于做好2025年度土地征收成片开发编制与审核工作的通知》（浙自然资厅函〔2025〕332号）等有关公益性要求。

（三）“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求符合情况

本次中心城区范围内土地征收成片开发方案各片区均位于已批复的《宁波市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇建设用地范围内，符合城镇建设用地用途管制的要求，不占用永久基本农田和生态保护红线。

（四）效益分析

1、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，为全市经济的可持续、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。

2、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。

3、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，整体公益性用地总面积27.1460公顷，占比达48.26%，将显著提高城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。

4、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。

三、已批准方案实施情况

宁波市2021年至2025年共批准7个土地征收成片开发方案，分别为:《宁波市2021年度土地征收成片开发方案》于2022年4月24日经浙江省人民政府审批，批复文号：浙土成片〔2022〕9号，方案共涉及38个开发片区，总规模987.6338公顷，计划征收集体土地358.8891公顷;《宁波市2022年度土地征收成片开发方案》于2022年9月20日经浙江省人民政府审批，批复文号：浙土成片〔2022〕16号，方案共涉及15个开发片区，总规模343.4870公顷，计划征收集体土地102.8581公顷;《宁波市2022年度第2批土地征收成片开发方案》于2023年4月10日经浙江省人民政府审批，批复文号：浙土成片〔2022〕28号，方案共涉及4个开发片区，总规模239.9892公顷，计划征收集体土地54.7269公顷;《宁波市2023年度土地征收成片开发方案》于2023年7月11日经浙江省人民政府审批，批复文号：浙土成片〔2023〕1号，方案共涉及18个开发片区，总规模945.5742公顷，计划征收集体土地429.1608公顷;《宁波市2023年第2批土地征收成片开发方案》于2023年12月22日经浙江省人民政府审批，批复文号：浙土成片〔2023〕12号，方案共涉及8个开发片区，总规模246.0087公顷，计划征收集体土地87.2350公顷;《宁波市2024年度土地征收成片开发方案》于2024年8月23日经浙江省人民政府审批，批复文号：浙土成片〔2024〕2号，方案共涉及18个开发片区，总规模237.8337公顷，计划征收集体土地112.2039公顷;《宁波市

2025年度土地征收成片开发方案》于2025年7月17日经浙江省人民政府审批，批复文号：浙土成片〔2025〕2号，方案共涉及34个开发片区，总规模976.3253公顷，计划征收集体土地472.2794公顷。

目前已批准方案中，2021年年度计划片区实施率100％，面积实施率96.63％，2022年年度计划片区实施率100％，面积实施率79.71％，2023年年度计划片区实施率100％，面积实施率76.83％。

四、调整已批准片区开发方案的必要性与基本情况

本次《方案》涉及4个调整片区，具体情况如下：

海曙区集士港望春片区（CP330203-2022-01（调））为宁波市海曙区中心城区内2022年第1批土地征收成片开发片区，于2022年9月份取得浙江省人民政府批复文件（浙土成片〔2022〕16号）。原方案批准后，因经济社会发展战略、规划计划调整，对开发建设提出了新要求。为充分利用土地，保障地块开发完整性，原方案无法满足实际开发建设需求，需对海曙区集士港望春片区项目建设计划进行撤销。

海曙区高桥镇秋实北路东侧片（CP330203-2023-06（调））为宁波市海曙区中心城区内2023年第2批土地征收成片开发片区，于2023年12月份取得浙江省人民政府批复文件（浙土成片〔2023〕12号）。原方案批准后，因经济社会发展战略、规划计划调整，对开发建设提出了新要求。为充分利用土地，保障地块开发完整性，原方案无法满足实际开发建设需求，需对海曙区高桥镇秋实北路东侧片区项目建设计划进行撤销。

海曙区古林中学南片区（CP330203-2023-07（调））为宁波市海

曙区中心城区内2023年第2批土地征收成片开发片区,于2023年12月份取得浙江省人民政府批复文件（浙土成片〔2023〕12号）。原方案批准后，因经济社会发展战略、规划计划调整，对开发建设提出了新要求。为充分利用土地，保障地块开发完整性，原方案无法满足实际开发建设需求，需对海曙区古林中学南片区项目建设计划进行撤销。

鄞州姜山镇狮山公园西南侧片区（CP330212-2021-16）为2021年度成片开发片区，调整后总用地面积为35.9747公顷，各类公益性用地18.8016公顷，占成片开发面积的52.26%。扣除原方案已实施征收的8.1438公顷集体土地和本次调出的5.9678公顷未实施征收土地，调整后方案拟征收土地面积为3.1414公顷，拟征收集体土地所不涉及新增的村集体经济组织，调整后拟征收集体土地涉及的村集体经济组织为姜山镇姜山头村；调整后片区范围内各地块规划用途不变，片区功能定位与原方案一致。

五、意见征询情况

（一）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见

2025年9月26日，宁波市自然资源和规划局组织召开中心城区范围内2025年第2批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

本方案已经拟征收土地集体经济组织成员的村民三分之二以上成员（三分之二以上村民代表）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调整完善。

六、拟安排的建设项目、开发时序和征收实施计划

方案拟计划在2026年实施完成，并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。2026年计划实施面积21.8206公顷。

七、保障措施

《方案》经批准后，在实施征地阶段严格履行征地程序，做好征地补偿安置工作，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的各项措施。

（1）机制建设

建立健全土地征收机制，完善土地资源保护机制，加强政府监督和审查机制，完善征收审批程序，加强对土地资源程序保障，健全救济机制，加强对土地资源的事中事后保护。

（2）制度完善

结合实际情况，充分发挥土地征收制度效力，严格界“公共利益”范围，确定合理的补偿标准，深化征地安置工作，切实维护农民合法权益，完善农村集体土地的产权制度。

（3）资源保护

规范土地征收行为，合理的开发利用农用地资源，在满足公共利益的前提下，节约用地，不损害土地资源，贯彻可持续发展理念，保护土地征收行为良性健康发展。成片开发方案符合年度新增建设用地计划要求。

（4）实施监督

加强对土地征收成片开发工作的跟踪指导，定期分析研判，及时解决工作中遇到的困难与问题，对工作中出现弄虚作假的情况，一经发现将暂停土地征收成片开发。

八、附件

附表:

1、拟申请土地征收成片开发方案基本信息表;

2、土地征收成片开发方案片区情况汇总表。

附图:

1、土地征收成片开发方案片区位置示意图;

2、已批准土地征收成片开发方案片区调整情况示意图。