

天津市土地征收成片开发方案
编制报批指南
(试行)

二〇二一年七月

前 言

为贯彻 2020 年 1 月 1 日修正实施的《中华人民共和国土地管理法》，规范土地征收成片开发方案编制、报批及管理工作，根据《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）、《市规划资源局关于印发<天津市土地征收成片开发标准实施细则（试行）>的通知》（津规资源发〔2021〕80 号），结合我市实际，制定本指南。

本指南包括土地征收成片开发方案编制的原则、程序、内容和成果要求，以及规划和自然资源部门的审查要点等，旨在规范本市土地征收成片开发方案的编制、报批工作。

土地征收成片开发方案编制应严格遵守国家和天津市有关法律法规和相关技术规范的规定。

目 录

1	总 则.....	- 1 -
1.1	目的和依据.....	- 1 -
1.2	适用范围.....	- 1 -
1.3	编制原则.....	- 1 -
2	编制要求.....	- 3 -
2.1	编制条件.....	- 3 -
2.2	开发范围.....	- 4 -
2.3	公益性用地要求.....	- 5 -
2.4	时序和年度计划要求.....	- 5 -
2.5	数据基础.....	- 5 -
3	编制程序.....	- 6 -
3.1	工作组织.....	- 6 -
3.2	编制程序.....	- 6 -
4	编制技术要求.....	- 10 -
4.1	方案文本编制内容.....	- 10 -
4.2	表格.....	- 16 -
4.3	图件.....	- 17 -
4.4	附件.....	- 17 -
4.5	电子数据.....	- 18 -
4.6	相关模板.....	- 19 -

1 总 则

1.1 目的和依据

为贯彻《中华人民共和国土地管理法》(2020年1月1日修正),规范土地征收成片开发方案(以下简称“成片开发方案”)编制、报批及管理工作,根据《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)、《市规划资源局关于印发<天津市土地征收成片开发标准实施细则(试行)>的通知》(津规资源发〔2021〕80号),结合我市实际,制定本指南。

1.2 适用范围

本指南适用于天津市行政区域内集体土地征收成片开发方案的编制、报批、审查等工作。

1.3 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,应当坚持“盘活存量、用好增量、严控总量”的原则,统筹考虑本行政区域内土地利用年度计划、集体建设用地入市、耕地占补平衡、批而未供及闲置土地处置、节约集约用地水平等情况,合理确定土地征收成片开发范围,科学编制土地征收成片开发方

案。

原则上，在国民经济和社会发展规划期内，每个乡镇（街道）、开发区（工业园区）或者一个城镇开发边界内每年可以编制一个成片开发方案，每个方案可以包含若干片区（每个片区的公益性用地比例原则上应符合要求），每个方案成片开发总面积一般不小于 30 公顷。属于特殊情况需要的，报市规划资源局研究提出意见。

2 编制要求

2.1 编制条件

编制成片开发方案应当同时符合以下条件：

2.1.1 符合本区国民经济和社会发展规划，纳入或承诺将纳入本区实施征收年度的国民经济和社会发展规划；

2.1.2 符合现行各类空间规划经一致性处理后的规划管理一张图和国土空间规划阶段性成果；

2.1.3 不涉及占用永久基本农田和生态保护红线；占用永久性保护生态区域、天津市绿色生态屏障和大运河天津段核心监控区范围的，应当符合管控要求；

2.1.4 已完成上级下达的批而未供和闲置土地处置任务。对于未完成批而未供和闲置土地处置任务，批而未供土地面积较大的区，方案中应对本行政区域无法优先消化利用现有批而未供土地的原因理由进行详细说明；

2.1.5 土地所在开发区、工业园区与本市同级别的国家开发区、市级开发区、工业园区相比，土地开发率、综合容积率、工业用地地均收入指标中，两项及两项以上指标不得低于同级别开发区、示范工业园区平均值的 50%；

2.1.6 该行政区域内已批准实施的土地征收成片开发不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划情形的；

2.1.7 能够在本区内统筹解决新增建设用地年度计划指标和耕

地占补平衡指标；

2.1.8 拟开发的储备土地已纳入或按照规定将纳入本辖区内年度土地储备计划或土地储备三年滚动计划，按照我市储备项目预算管理有关规定纳入项目预算管理。

土地储备以外的示范小城镇、棚户区改造、旧城区改造、城中村改造等已经完成项目立项（包括已明确项目资金来源）。

2.1.9 法律、法规或自然资源部规定的其他条件。

2.2 开发范围

土地征收成片开发范围为国土空间规划确定的城镇开发边界内集中建设区的一个完整的空间规划单元。每个成片开发方案可以包含多个地块，每个成片开发方案的范围不得交叉重叠。土地征收成片开发范围可以包括已开发地块或已征收为国有土地的地块。在城镇开发边界内尚未建设的零星地块可以与相邻正在开发建设的区域作为一个集中建设区，编制土地征收成片开发方案。

国土空间规划体系建立过渡期内，成片开发范围应当依据现行各类空间规划经一致性处理后的规划管理一张图和国土空间规划阶段性成果来确定，具体按照《市规划资源局关于印发国土空间总体规划编制期间总体规划管理一张图的通知》（津规资总发〔2021〕48号）文件要求执行。

2.3 公益性用地要求

城市（城镇）等土地征收成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40%。国家级开发区、市级开发区、示范工业园区等土地征收成片开发范围内的公益性用地比例可根据拟安排项目实际情况具体确定，并应符合国家和本市相关规定。

公益性用地即基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地依据《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）、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）确定，具体包括居住用地中的服务设施用地、公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地以及其他公益性用地。开发区（工业园区）内的所有内部绿地、道路等都可以计入公益性用地比例。

2.4 时序和年度计划要求

土地征收成片开发时序应当与国民经济和社会发展规划期相适应，原则上为 2-5 年，并应当明确土地征收年度实施计划。

2.5 数据基础

成片开发方案编制统一采用第三次全国国土调查数据

作为规划现状底数和底图基础。第三次全国国土调查数据正式启用前，可采用最新土地变更调查数据，与第三次全国国土调查过程数据做好衔接，以地理国情普查、遥感影像、地形数据、农村土地承包经营权确权登记发证数据为补充，坐标系采用天津 2000 城市坐标系。

3 编制程序

3.1 工作组织

土地征收成片开发方案的编制主体为区人民政府。区人民政府可以根据土地征收成片开发范围内的主要产业类型等情况确定乡镇政府（街道办事处）、开发区（工业园区）管委会、土地储备机构、规划资源分局等作为牵头部门，组织发展改革、规划资源、工业和信息化、生态环境、住房城乡建设等相关部门编制土地征收成片开发方案。

3.2 编制程序

3.2.1 前期调研。应全面收集本区国民经济和社会发展规划、各级国土空间规划（现行各类空间规划经一致性处理后的规划管理一张图和国土空间规划阶段性成果、控制性详细规划等）、永久基本农田划定成果、生态保护红线划定成果、第三次全国国土调查数据（最新土地变更调查成果）、征地区片综合地价成果、土地权属调查成果、土地批供和闲置

土地处置情况、最新基准地价成果、国民经济年度计划、土地利用年度计划、耕地占补平衡指标统筹情况、土地节约集约利用情况、已审批成片开发方案实施情况，成片开发拟建设项目的相关资料及其他必要资料。应开展现场踏勘，掌握成片开发片区周边基础设施配套情况、建设条件、生态环境状况等。

3.2.2 编制方案。区人民政府依照《天津市土地征收成片开发标准实施细则》和本《指南》的有关要求，确定牵头部门组织编制成片开发方案，有序推进土地征收成片开发方案编制报批工作。

3.2.3 征求意见。土地征收成片开发方案编制完成后，区人民政府应广泛征求意见。（1）征求人大代表、政协委员及专家意见。应当通过书面、座谈会等方式充分听取人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家学者的意见。专家可以从天津市土地征收成片开发专家委员会中选取。（2）征求公众意见。在政务网站等媒体向社会公开征求意见。向社会公开征求意见时间一般不少于5个工作日。公开征求的内容应包括：编制原则和依据、基本情况（位置、面积、范围、土地利用现状和权属情况）、必要性、合规性、主要用途和实现的功能、开发时序等。（3）征求村级意见。由相关农村集体经济组织召开

村民会议或者村民代表会议对土地征收成片开发方案进行审议，形成书面意见。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，不得申报土地征收成片开发方案。

市内六区人民政府编制的成片开发方案征求农村集体经济组织和农民意见时，集体土地权属所在区人民政府应当做好配合。

3.2.4 方案修改。方案编制单位根据人大代表、政协委员、专家学者和社会公众意见以及被征地村集体经济组织和农民的意见，对土地征收成片开发方案进行修改完善。

3.2.5 方案初审。区规划资源分局对方案出具正式审查意见并经区人民政府同意后，将修改完善后的土地征收成片开发方案送市规划资源局资源处组织相关职能处室进行初审，对不符合报批条件的，予以退件；材料不齐全或相关内容缺失、错误的，要求各区在 5 个工作日内进行补正；材料齐全，符合报批条件的，予以通过初审。市生态修整中心负责协助市规划资源局资源处做好方案初审技术支撑工作。

3.2.6 方案报批。初审通过后，由区人民政府将土地征收成片开发方案上报市人民政府，并连同有关材料抄送市规划资源局。市规划资源局资源处按照市人民政府要求，根据《天津市土地征收成片开发标准实施细则（试行）》的规定组织

专家委员会论证、组织相关职能处室审查后，上报市人民政府批准。

其中，专家论证会根据《市规划资源局关于成立天津市土地征收成片开发专家委员会的通知》（津规资源发〔2021〕78号）组织开展，主要论证本指南第二章“编制条件”中有关内容并出具方案论证结果。论证结果分为三种情形：（1）予以通过。专家组出具论证意见，作为市规划资源局审查意见的附件，连同方案一并上报市人民政府批准；（2）修改通过。专家组出具论证意见，区人民政府依据专家组的修改意见对方案进行修改完善，市规划资源局审核后方案上报市人民政府批准；（3）不予通过。专家组认为论证不予通过的，出具不予通过的论证意见，作为市规划资源局审查意见的附件，上报市人民政府。市生态修整中心负责协助资源处做好专家论证会组织及方案审核等技术支撑工作。

3.2.7 成果归档。区人民政府组织区规划资源分局对经批准的的土地征收成片开发方案成果资料进行归档管理，区规划资源分局将土地征收成片开发成果录入市规划资源局土地征收转用一张图系统，并将成果资料送市生态修整中心留存，市生态修整中心做好资料归档及成片开发数据库建立、维护、更新等工作。

4 编制技术要求

成片开发方案包括方案文本、图件、表格和矢量数据。

4.1 方案文本编制内容

4.1.1 编制原则

各区人民政府应坚持新发展理念，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，应当坚持“盘活存量、用好增量、严控总量”的原则，统筹考虑本行政区域内土地利用年度计划、集体建设用地入市、耕地占补平衡、批而未供及闲置土地处置、节约集约用地水平等情况，合理确定土地征收成片开发范围，科学编制土地征收成片开发方案。

4.1.2 编制依据

各区人民政府应当依据《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）、《市规划资源局关于印发<天津市土地征收成片开发标准实施细则（试行）>的通知》（津规资源发〔2021〕80号）和本《指南》等，结合当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划等编制土地征收成片开发方案，纳入本区国民经济和社会发展年度计划。

4.1.3 土地征收成片开发区域基本情况

4.1.3.1 位置、面积和范围

土地征收成片开发范围应当为国土空间规划确定的城镇开发边界内集中建设区的一个完整的空间规划单元，每个成片开发方案的范围不得交叉重叠。在城镇开发边界内尚未建设的零星地块可以与相邻正在开发建设的区域作为一个集中建设区。应阐述成片开发地理位置、四至范围、土地面积和开发区性质等情况，并附图件。

4.1.3.2 土地利用现状情况

依据调查结果按照土地利用现状分类统计，并附图、表。第三次全国国土调查数据正式启用前，可采用最新土地变更调查数据，与第三次全国国土调查过程数据做好衔接，以地理国情普查、遥感影像、地形数据、农村土地承包经营权确权登记发证数据为补充。

4.1.3.3 土地权属情况

依据调查结果阐述成片开发区域内的土地权属情况，以及是否存在权属争议，界限是否清晰，并附图、表。

4.1.3.4 基础设施条件

阐述本方案及周边相关的基础设施条件情况，包括交通、给排水、电力、通讯网络、供气、供暖等。

4.1.3.5 选址适宜性

阐述本方案涉及地质灾害、矿产压覆、土地污染等方面的情况。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，应明确按照有关规定进行评估治理。

4.1.4 必要性分析

结合地方实际情况和未来发展规划，论述土地征收成片开发对提高土地利用效率、促进当地经济社会发展、基础设施建设、生态环境的改善、带动就业和规划的实施等方面的积极作用，以及当地土地供求关系等方面对本方案项目的需求和本方案的实施时机与条件等情况。

4.1.5 政策性分析

4.1.5.1 国土空间规划

国土空间规划体系建立过渡期内，成片开发范围应当依据现行各类空间规划经一致性处理后的规划管理一张图和国土空间规划阶段性成果、控制性详细规划来确定，按照《市规划资源局关于印发国土空间总体规划编制期间总体规划管理一张图的通知》（津规资总发〔2021〕48号）文件要求执行。

4.1.5.2 国民经济和社会发展规划、年度计划

阐述本方案符合本区现行国民经济和社会发展规划以及纳入年度实施计划情况，并提供相关材料。

4.1.5.3 公益性用地比例

如实阐述本方案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类型、面积以及所占比例（一般不低于 40%）的具体情况。国家级开发区、市级开发区、示范工业园区等土地征收成片开发范围内的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例可根据拟安排项目实际情况具体确定，并应符合国家和本市相关规定，一般不低于 30%。

基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地依据《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）、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）确定，具体包括居住用地中的服务设施用地、公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地以及其他公益性用地。开发区（工业园区）内的所有内部绿地、道路等均可计入公益性用地比例。

4.1.5.4 永久基本农田和生态保护红线等

阐述本方案不占用永久基本农田、生态保护红线，以及是否占用永久性生态保护区域、天津市绿色生态屏障、大运河天津段核心监控区范围等情况，如果占用要对拟安排的建设项目是否符合管控要求做出说明。

4.1.5.5 土地利用效率情况

如实阐述本行政区域内完成市局下达的批而未供或者闲置土地处置任务达标情况及工作进度情况。本成片开发区域所在国家级开发区、市级开发区、示范工业园区与本市同级别的开发区、示范工业园区相比，土地开发率、综合容积率、工业用地地均收入指标考核和排名情况。

4.1.5.6 新增建设用地年度计划和耕地占补平衡情况

阐述如何统筹考虑本行政区域内新增建设用地年度计划及落实耕地占补平衡等情况。

4.1.5.7 拟开发的储备土地纳入年度计划和预算管理情况

成片开发区域属于政府拟开发的收储土地的，阐述该储备土地已纳入或承诺纳入本行政区域年度土地储备计划或土地储备三年滚动计划，按照我市储备项目预算管理有关规定纳入项目预算管理。

属于示范小城镇、棚户区改造、旧城区改造、城中村改造的，阐述已经完成项目立项，并说明项目资金来源情况。

4.1.5.8 已批准的土地征收成片开发方案实施情况

阐述本区已经获得批复的土地征收成片开发方案个数，是否已按照方案确定的年度计划实施完成，是否存在连续两年未完成年度实施计划的情况，并附明细表。

4.1.6 主要用途和实现的功能

主要用途方面：按照土地征收成片开发拟安排的项目情况和各项规划确定的主要土地用途阐述地块数量和规模，以及拟对应地块开发的主要用途。

实现的功能方面：按照土地征收成片开发拟安排的项目情况和主要用途阐述拟建项目发挥的作用和效能，包括经济社会发展、基础设施建设、生态环境等方面。

4.1.7 拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

综合考虑当地社会经济发展状况等因素，按照拟安排的建设项目确定土地征收开发时序，按照开发时序编制土地征收年度实施计划，并附明细表。

土地征收成片开发时序应当与国民经济和社会发展规划期相符，原则上不超过 5 年。

4.1.8 效益评估和实施保障

4.1.8.1 土地利用效益评估

采用定性和定量表述的方法，从成片开发项目土地征收、出让等方面进行经济可行性分析评估。

4.1.8.2 经济效益

采用定性和定量表述的方法，从成片开发项目在基础设施建设、开发投资建成后带来经济效益等方面进行评估。

4.1.8.3 社会效益

主要阐述成片开发实施产生的社会效益，可参考地均从业人数、新增就业人口、人均公益性用地、交通便利度，商业活跃度、居民幸福指数等。

4.1.8.4 生态效益

主要阐述成片开发实施产生的生态效益，可参考人均公共绿地面积、绿地覆盖率、污水处理率、垃圾粪便无害化处理率、废气处理率、PM2.5 达标天数、万元能耗等。

4.1.8.5 实施保障

主要阐述依法履行征地程序、各职能部门协调、资金筹措、文明施工和环境保护等方面的保障措施。

4.1.9 结论

结合以上土地征收成片开发方案的基本情况、分析和评估得出结论性意见。

4.1.10 其他

土地征收成片开发方案成果应由文本、表格、图件、附件和电子数据组成。

4.2 表格

方案附表应包括土地征收成片开发特性表、土地利用现状表、权属情况统计表、开发时序情况表、土地用途与实现功能情况表等。

4.3 图件

方案附图应包括土地征收成片开发范围图、土地利用现状图、权属性质示意图、过渡期总体规划管理一张图、控制性详细规划图（可以结合土地细分导则）、公益性用地示意图、征地时序图等。

4.4 附件

成片开发方案的附件应包括：

4.4.1 本区国民经济和社会发展规划和年度计划；

4.4.2 拟开发土地的年度土地储备计划或土地储备三年滚动计划，按照我市储备项目预算管理有关规定纳入项目预算管理的材料。

4.4.3 示范小城镇、棚户区改造、旧城区改造、城中村改造项目立项（包括项目资金来源）材料。

4.4.4 征求意见相关材料包括征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见的材料，农村集体经济组织出具的书面意见及村民会议或者村民代表会议决议。

4.4.5 对征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见的采纳和修改情况；

4.4.6 土地征收成片开发方案向社会公开征求意见截图。

4.4.7 区人民政府集体决策材料。

4.5 电子数据

4.5.1 格式要求

土地征收成片开发方案应刻录光盘电子数据，电子数据文件内容应如图所示。一级目录为根目录，命名规则为“片区名称+成片开发方案电子数据”；二级目录为固定目录，包括：“1.文本及图件”，“2.附件”，“3.矢量数据”。已规定的一、二级目录不得增删，不可增加三级及以下目录。

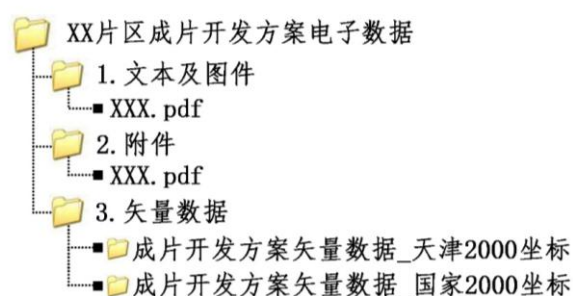


图1 电子数据文件内容组织示意图

4.5.2 矢量数据要求

“成片开发方案矢量数据_天津 2000 坐标”和“成片开发方案矢量数据_国家 2000 坐标”两个文件中均应包括相应坐标系、shape 格式的成片开发范围和成片开发征地时序两个矢量数据。

A. 成片开发范围

字段应包括：成片开发片区名称、成片开发片区面积、备注。

成片开发范围属性表信息

序	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	约束条件	备注
1	成片开发片区名称	CPKFPQMC	Char	100	必选	
2	成片开发片区面积	CPKFDYMJ	Double	20	必选	单位为公顷
3	备注	BZ	Char	100	必选	

B.成片开发征地时序

字段应包括：成片开发片区名称、征收地块编号、征收地块面积、征地年份、备注。

成片开发征地时序属性表信息

序	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	约束条件	备注
1	成片开发片区名称	CPKFPQMC	Char	100	必选	
2	征收地块编号	ZSDKBH	Char	10	必选	
3	征收地块面积	ZSDKMJ	Double	20	必选	单位为公顷
4	征地年份	ZDNF	Char	10	必选	
5	备注	BZ	Char	100	必选	

4.6 相关模板

区人民政府报批成片开发方案的请示、成片开发方案文本目录及图表、征求意见表等可以参考附录中模板。

附录 1

区人民政府关于申报区**镇（街）/开发园区土地征收成片开发方案的请示（样式）

天津市人民政府：

为实施**区国民经济和社会发展规划、国土空间规划（土地利用总体规划和城乡规划），根据《土地管理法》、《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）、《天津市土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（津规资源发〔2021〕80号）有关规定，我区组织编制了**土地征收成片开发方案（以下简称方案），具体情况请示如下：

一、本次上报的****土地征收成片开发坐落在**区**乡（镇、街）**村，总用地面积**公顷，东至**，南至**，西至**，北至**（包含多个片区的需分别说明）。

二、简述成片开发必要性、科学性、预期目标，方案开发周期为 202**年—202**年，开发周期内将实现……功能，能够……。实施成片开发后土地利用效益以及经济、社会、生态效益明显。

三、方案符合国民经济和社会发展规划，按规定纳入我区国民经济和社会发展年度计划，成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇开发边界内集中建设区内，公益性用地比例为**，

符合国家及我市要求。

四、方案已征求了人大代表、政协委员和专家学者的意见，已取得**村集体经济组织和三分之二村民代表同意，同时在政务网站向社会公开征求了意见，并经过区人民政府集体讨论通过。

本次申报的方案符合国家及本市有关法律、法规要求，申报材料及内容的真实准确，请予批准。

**区人民政府

年 月 日

附录 2

****区规划资源分局关于**土地征收 成片开发方案的审查意见**

为实施**区国民经济和社会发展规划、国土空间规划，依据土地管理法律法规和自然资源部《土地征收成片开发标准(试行)》、《天津市土地征收成片开发标准实施细则（试行）》等有关规定，我局对**土地征收成片开发方案（以下简称方案）进行了审查，有关意见如下：

一、用地基本情况

（一）土地利用现状

成片开发用地位于**乡（镇、街道）**村、**村、.....，四至范围清晰无误。成片开发涉及**个乡（镇、街道）**个村和**个国有单位。成片开发总面积**公顷，其中，农用地**公顷（含耕地**公顷）、建设用地**公顷、未利用地**公顷。涉及**乡（镇、街道）**村**（地类）公顷、（.....）；使用国有**（地类）**公顷、（.....），地类、面积和权属准确（包含多个片区的需分别说明）。

（二）规划符合情况

成片开发用地符合**区国民经济和社会发展规划，按规定

纳入**区国民经济和社会发展年度计划。符合国土空间规划(过渡期表述为:符合现行各类空间规划经一致性处理后的规划管理一张图和国土空间规划阶段性成果),片区位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

成片开发用地不涉及占用永久基本农田、生态保护红线;不占用我市永久性保护生态区域,不在天津市绿色生态屏障管控区域内,不在大运河天津段核心监控区范围内(如果占用,要说明符合管控规则情况)。

成片开发用地规划用途如下:

** (用途) 为**公顷, ** (用途) 为**公顷,。其中基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地合计**公顷, 占成片开发总面积的比例为**%。

(三) 成片开发效益情况

简述成片开发必要性、科学性、预期目标, 开发周期内将实现... 功能, 能够...。实施成片开发后土地利用效益以及经济、社会、生态效益明显。

二、意见征求情况

(一) 听取人大代表、政协委员和专家意见情况

我区已通过** (会议或函询等) 方式, 共收集人大代表**人、政协委员**人、有关专家**人, 以及**局等相关部门对成片开发方案的意见建议**份。

（二）方案公示情况

我区已于**年**月**日至**年**月**日将成片开发方案公示在**政府信息网站。

（三）方案征求农村集体经济组织和农民意见情况

年月**日，方案涉及的**村村民委员会召开村民会议（或村民代表会议）对方案进行研究并充分征求意见，到会村民（或村民代表）**名，经过表决，同意该方案的村民（或村民代表）**名，同意比例占村民（或村民代表）总数的**%。

三、存量土地处置情况

简述本区完成上级下达的批而未供和闲置土地处置任务情况。

四、开发区土地集约评价情况（不涉及开发区的不填写）

开发区（示范工业园区）为国家开发区（或市级开发区、示范工业园区），我市同级别的国家开发区（市级开发区、示范工业园区）土地开发率平均值为，综合容积率平均值为*，工业用地地均收入平均值为**。**开发区（示范工业园区）土地开发率为**，综合容积率为*，工业用地地均收入为**，高于同级别开发区、示范工业园区平均值的 50%。

五、已批准方案的实施情况（2022 年起开始填写）

年和年（上两个完整年度），市人民政府共批复我区土地征收成片方案**个，按年度计划合计应实施**公顷，截止目

前，已实施**公顷。

综上所述，经我局审查，方案符合土地管理法律法规和有关规定，程序合法、材料齐全，我局对其真实性、准确性、有效性、合法合规性负责。

**区规划资源分局

年月**日

附录 3

天津市**区**镇（街）/开发园区
土地征收成片开发方案
（样式）

天津市**区人民政府（盖章）

编制时间：20**年**月

天津市**区**街（镇）/开发园区
土地征收成片开发方案
（样式）

编制单位：

编制时间：20**年**月

土地征收成片开发方案基本情况表

序号	名称		单位	数值	备注
一	基本情况				
1	成片开发片区名称				
2	成片开发位置		东至： 西至：	南至： 北至：	
3	成片开发范围面积		公顷		
4	成片开发征收面积		公顷		
5	成片开发土地权属性质	国有	公顷		
		集体	公顷		
6	成片开发土地利用现状情况				
7	耕地面积及占成片开发面积的比例				
二	拟安排的建设项目				
1	拟建设项目情况				
2	征收实施周期		年		
三	其他				
1	是否符合国土空间规划				
2	是否纳入国民经济和社会发展规划、年度计划				
3	公益性用地比例		%		
4	是否占用永久基本农田、生态保护红线（或我市其他生态保护区域）				
5	拟安排新增建设用地年度计划和耕地占补平衡情况				
6	土地利用效率				
7	年度土地储备计划和预算管理情况				
8	农村集体经济组织召开的村民会议中的村民或村民代表会议中的代表村民同意比例		%		
9	已批准土地征收成片开发方案实施情况				

注：土地征收成片开发片区名称可以为天津市**区**乡镇（街道或者开发区等）
**道路片区

目 录

一、编制原则

二、编制依据

三、土地征收成片开发区基本情况

（一）位置、面积和范围

（二）土地利用现状情况

（三）土地权属情况

（四）基础设施条件

（五）选址适宜性

四、必要性分析

五、政策性分析

（一）国土空间规划

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划

（三）公益性用地比例

（四）永久基本农田和生态保护红线

（五）土地利用效率情况

（六）新增建设用地年度计划和耕地占补平衡情况

（七）储备土地纳入年度计划和预算管理情况

（八）已批准土地征收成片开发方案实施情况

六、主要用途和实现的功能

七、拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

八、效益评估和实施保障

（一）土地利用效益评估

（二）经济效益

（三）社会效益

（四）生态效益

（五）实施保障

九、结论

十、附件

附录 4

表 1 土地利用现状统计表

单位：公顷、%

地类			成片开发范围	
			面积	占比
农用地	农用地			
	耕地			
	其中	水田		
		水浇地		
		旱地		
	园地			
	其中	果园		
		茶园		
		其他园地		
	林地			
	其中	有林地		
		灌木林地		
		其他林地		
	其他农用地			
	其中	交通用地		
		中 农村道路		
		其他土地		
		其中 设施农用地		
		田坎		
建设用地	建设用地			
	其中	住宅用地		
		其中 农村宅基地		
		工矿仓储用地		
		其中 采矿用地		
		特殊用地		
		其中 殡葬用地		
	交通运输用地			
	其中	公路用地		
		机场用地		
	其他土地			
	其中	空闲地		
未利用地	未利用地			
	水域及水利设施用地			
	其中	河流水面		
		湖泊水面		
	草地			
	其中	其他草地		
	其他土地			
	其中	裸地		
合计				

表 2 权属统计表

单位：公顷

地块编号	权属性质	权属名称		面积
	集体	**乡（镇、街道）	** 村委会（社区）	
			...	
	小计			
	国有	** 国有土地		
		...		
	小计			
用地总规模				

表 3 开发时序情况表

单位：公顷，%

地块编号	实施年度	面积	占成片开发范围总规模比例	备注

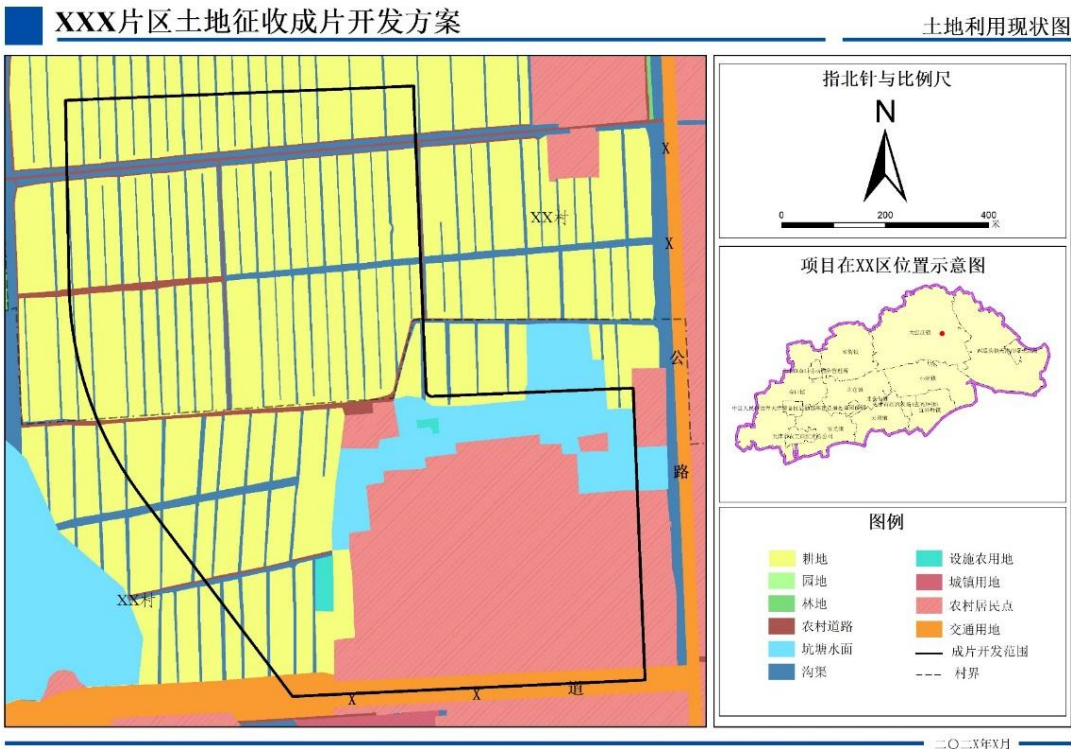
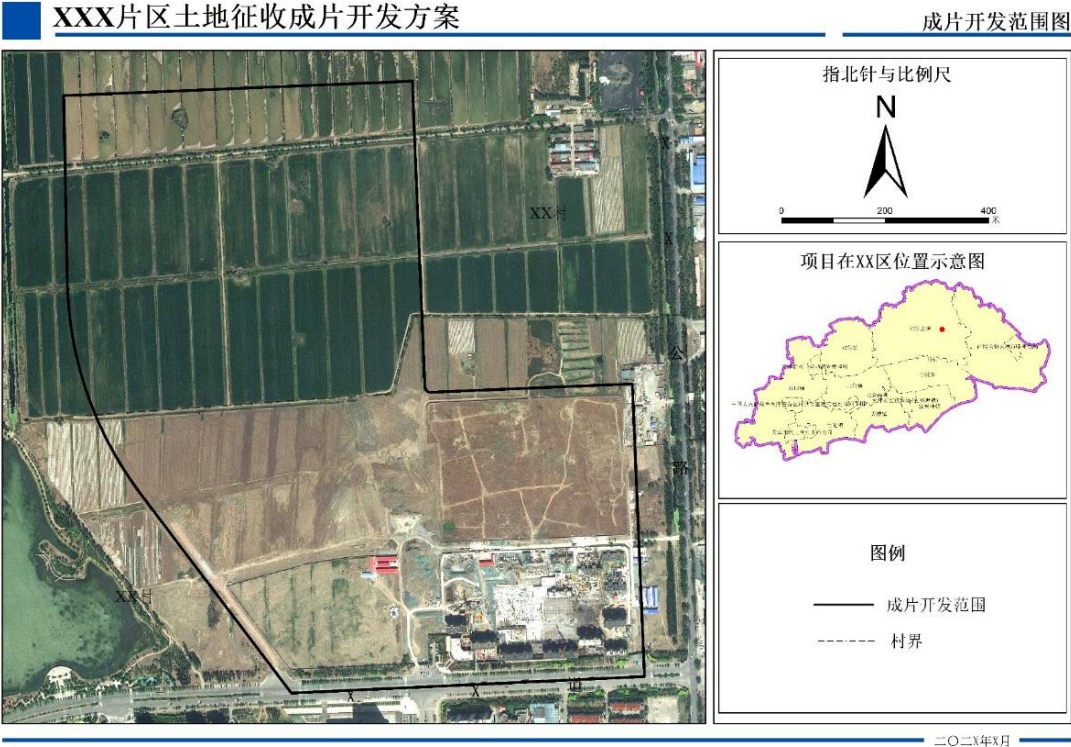
表 4 主要用途与实现功能情况表

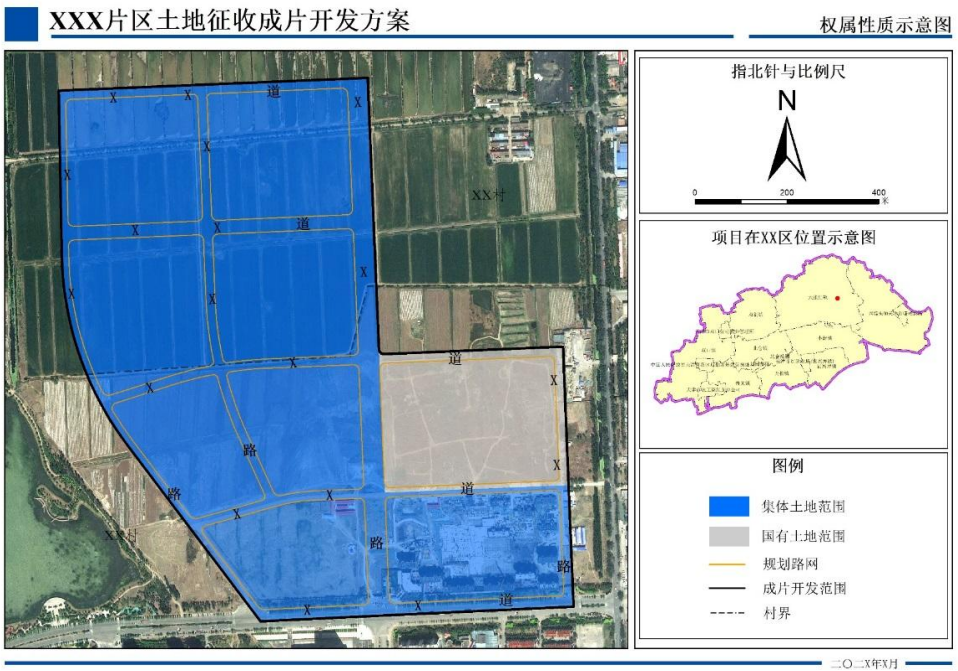
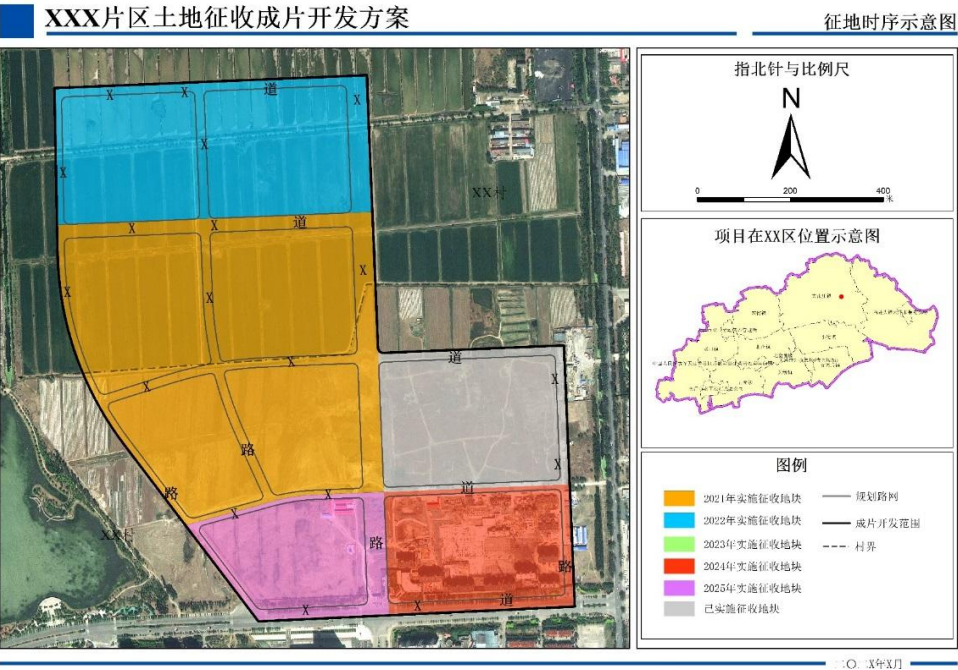
单位：公顷、%

地块编号	土地用途	实现功能	用地类型	用地面积	占成片开发范围面积比例
合计					

注：1.土地用途：按照《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）进行划分；
 2.实现功能：简要说明拟进行的生产经营活动，难以归类的，对地块实现功能进行简要表述；
 3.用地类型：公益性用地填写“公益性用地”，居住用地等中的公益性用地应分别填写，非公益性用地无需填写。

附录 5





过渡期总体规划管理一张图（XXX区片）

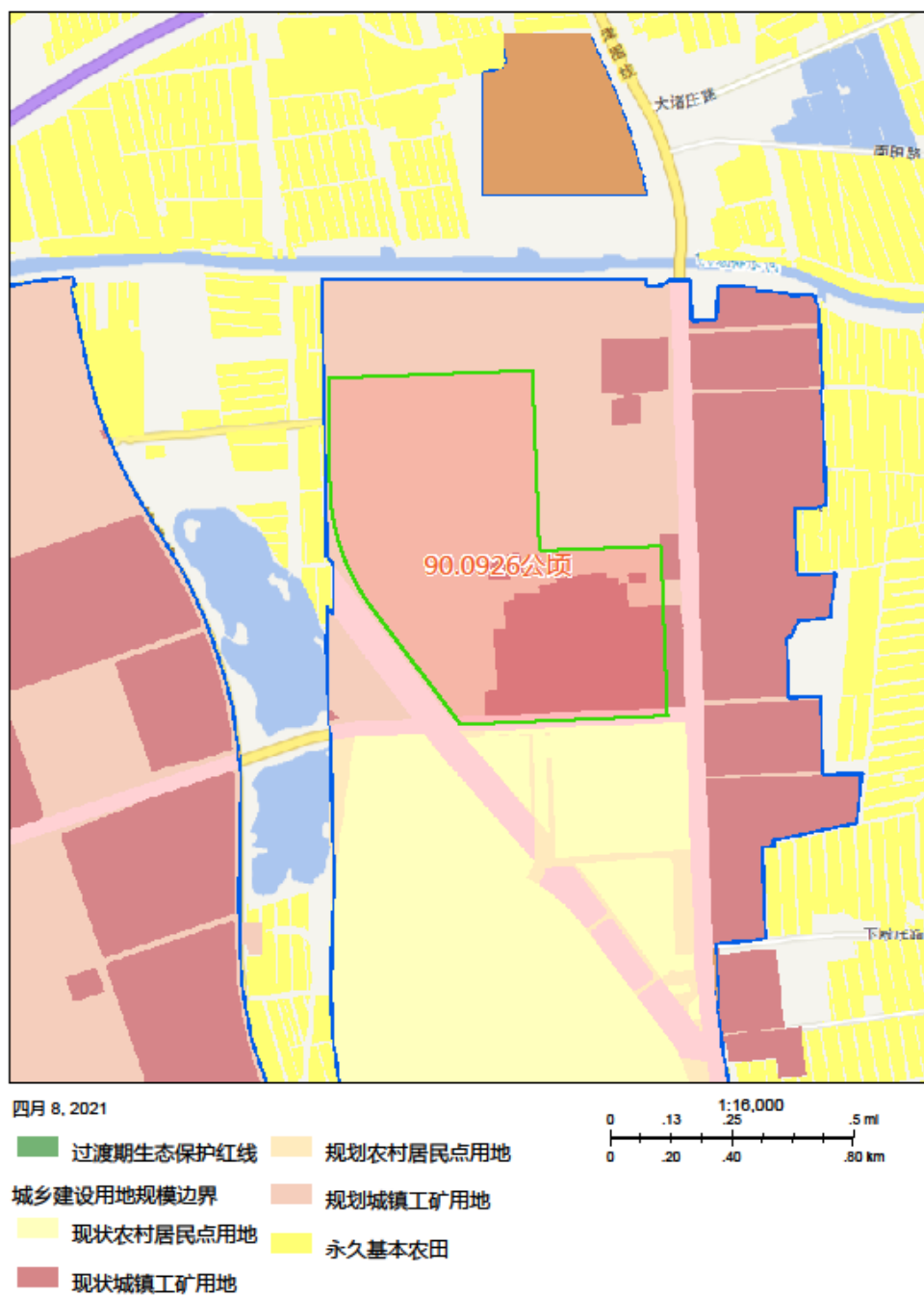




图 6 控制性详细规划图或土地细分导则图

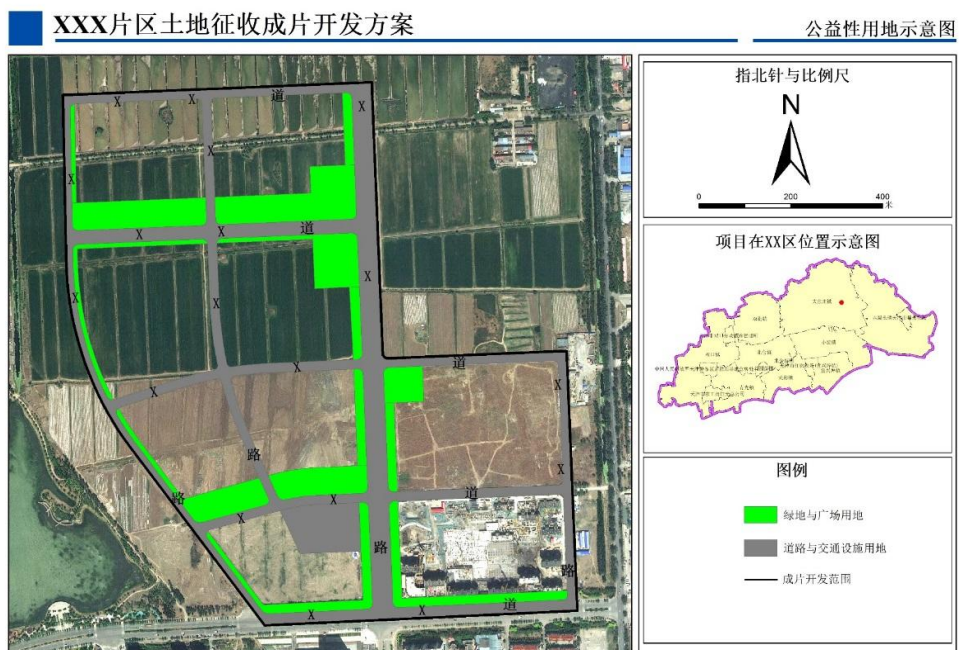


图 7 公益性用地示意图

附录 6

土地征收成片开发方案人大代表（或政协委员）
咨询意见表

姓名			
工作单位		职务	
项目名称	**土地征收成片开发方案意见咨询		
论证时间	** 年**月**日 上/下午**点		
论证地点			
意见			
签字			

附录 7

土地征收成片开发方案专家咨询会意见表

项目名称	** 土地征收成片开发方案		
专家姓名			
工作单位		职务	
专业方向	土地 (√) 规划 () 法律 () 环保 () 产业 ()		
	专家签名: **年**月** 日		

附录 8

村村民委员会关于《土地征收成片开发方案》的意见

年月**日，**村村民委员会召开村民会议（或村民代表会议）对《**土地征收成片开发方案》（以下简称《成片开发方案》）进行研究并充分征求意见。我村共有村民（或村民代表）**名，到会村民（或村民代表）**名，经过表决，同意该方案的村民（或村民代表）**名，同意比例占村民（或村民代表）总数的**%。

**村村民委员会（盖章）

年月**日

村民会议或者村民代表会议决议

时间		地点				
主持人		记录人		参加人数	应到 实到	人 人
会议主要内容	今日召开会议就**土地征收成片开发方案进行审议，并表决通过。					
村民意见	同意人数： 不同意人数： 不表态人数：					
决议结果						
参会人员 签字						