

云南省土地征收成片开发方案编制 指 南 (试行)

云南省自然资源厅
2020 年 12 月

前 言

为贯彻落实《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）有关规定，规范土地征收成片开发行为，加强对云南省土地征收成片开发方案编制工作的指导，切实提高方案编制的科学性、合理性，依据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规、规范性文件和技术标准，结合云南省实际，在广泛征求意见的基础上，制定《云南省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》。本指南由总则、术语及定义、编制依据、工作要求、土地征收成片开发方案编制技术要求和附录6部分构成。

本指南由云南省自然资源厅负责解释。具体执行中有关情况及意见建议请及时反馈省厅。

（冯淦 13669759464 宗庆霞 18725002616）

编制承担单位：云南省国土资源规划设计研究院

主要审查人：赵乔贵、陈俊、廖晓祥、王志宏、辛玲、赵灿华、马天泽、卢瑞、许东、张述清、黄定柱、杨畅、张扬、徐凝晖、周志明、周利、王国林、张泽萍、刘玉荧、周好、魏小城、兰文达、吴冀湘、吕勃烨、李昊熹、龙天祥、李序贵、魏兴华

主要起草人：袁千淇、廖顺宽、马显光、冯淦、宗庆霞、初江峰、高莉萱、周吉红、刘晓波、由浩杰、李云丽、普兴华、吴婷、向凌菲、张昊、罗仕军、杨帆、任兴蕊、杨涛、王胜、刘浩、白帆、邓昌元、李永杰

目 录

第一章 总则	1
第二章 术语及定义	1
一、 土地征收成片开发	1
二、 城镇开发边界	1
(一) 城镇开发边界	1
(二) 城镇集中建设区	2
(三) 城镇弹性发展区	2
(四) 特别用途区	2
三、 成片开发范围	2
四、 成片开发区域	3
五、 公益性用地	3
六、 批而未供土地消化周期	5
七、 闲置土地发生率	5
第三章 编制依据	6
一、 相关法律法规和政策文件	6
(一) 相关法律法规	6
(二) 政策文件	6
二、 规范性引用文件	7
三、 相关技术资料	8
第四章 工作要求	8
一、 编制原则	9
(一) 遵守法律法规、维护公共利益原则	9
(二) 科学合理编制、确保开发必要原则	9
(三) 严格保护耕地、节约集约用地原则	9
二、 工作组织	9
三、 土地征收成片开发范围及区域	10
四、 工作程序	10
(一) 收集资料	10
(二) 方案编制	10
(三) 公众参与	11
(四) 审查论证	11
(五) 批复	11
(六) 备案	11
五、 不得编制报批成片开发方案的情形	11
第五章 土地征收成片开发方案编制技术要求	12
一、 方案文本编制主要内容	12

(一) 概述	12
(二) 基本情况	12
(三) 土地征收成片开发的必要性及公益性	13
(四) 选址分析	13
(五) 规划符合性	14
(六) 纳入国民经济和社会发展规划情况	14
(七) 土地征收成片开发实施计划	14
(八) 土地征收成片开发用途、功能和公益性用地比例	14
(九) 节约集约用地措施	16
(十) 落实耕地占补平衡措施	16
(十一) 开发建设生态环境影响分析	16
(十二) 土地成片开发效益评估	16
(十三) 公众参与情况	17
(十四) 保障措施	17
二、附表	17
三、附图	18
四、附件	25
五、矢量数据	26
六、资料提交	27
七、其他要求	28
附录 1	29
附录 2	32
附录 3	34
一、州市级请示	34
二、州市级审查意见	36
三、县级请示	38
四、成片开发方案批复	40

第一章 总则

为规范土地征收成片开发行为，促进地方经济社会可持续发展，保护被征地农民和集体经济组织的合法权益，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）》和《云南省土地征收成片开发实施细则（试行）》要求，制定《云南省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》（以下简称《指南》）。

本《指南》适用于云南省土地征收成片开发方案（以下简称成片开发方案）编制。

第二章 术语及定义

一、土地征收成片开发

本《指南》所称土地征收成片开发是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，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。

二、城镇开发边界

（一）城镇开发边界

城镇开发边界是在国土空间规划中划定的，一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，完善城镇功能、提升空间品质的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。城镇开发边界内可分为城镇集中建设区、城镇弹性发展区和特别用途区（空间关系详见图1）。在国土空间规划批准实施前的过渡期，城镇开发边界可按土地利用总体规划的扩展边界或城乡规划的城镇建设用地范围认定。



图 1 城镇开发边界空间关系示意图

（二）城镇集中建设区

根据规划城镇建设用地规模，为满足城镇居民生产生活需要，划定的一定时期内允许开展城镇开发和集中建设的地域空间。在国土空间规划批准实施前的过渡期，城镇开发边界内的集中建设区按土地利用总体规划的允许建设区认定。

（三）城镇弹性发展区

为应对城镇发展的不确定性，在城镇集中建设区外划定的，在满足特定条件下方可进行城镇开发和集中建设的地域空间。

（四）特别用途区

为完善城镇功能，提升人居环境品质，保持城镇开发边界的完整性，根据规划管理需划入开发边界内的重点地区，主要包括与城镇关联密切的生态涵养、休闲游憩、防护隔离、自然和历史文化保护等地域空间。

三、成片开发范围

成片开发范围是指综合考虑国土空间规划用地布局、产业发展、地块特征等，结合行政区划确定的土地综合开发区域。为保证成片开发的完整性，成片开发范围可包含成片开发区域和与之连接的其他区域。

四、成片开发区域

成片开发区域指在成片开发范围内需要进行土地征收的区域，成片开发区域应在国土空间规划确定的城镇开发边界的集中建设区内（规划关系详见图2）。

成片开发区域可由多个地块组成，各个地块土地总面积之和为成片开发区域总规模。

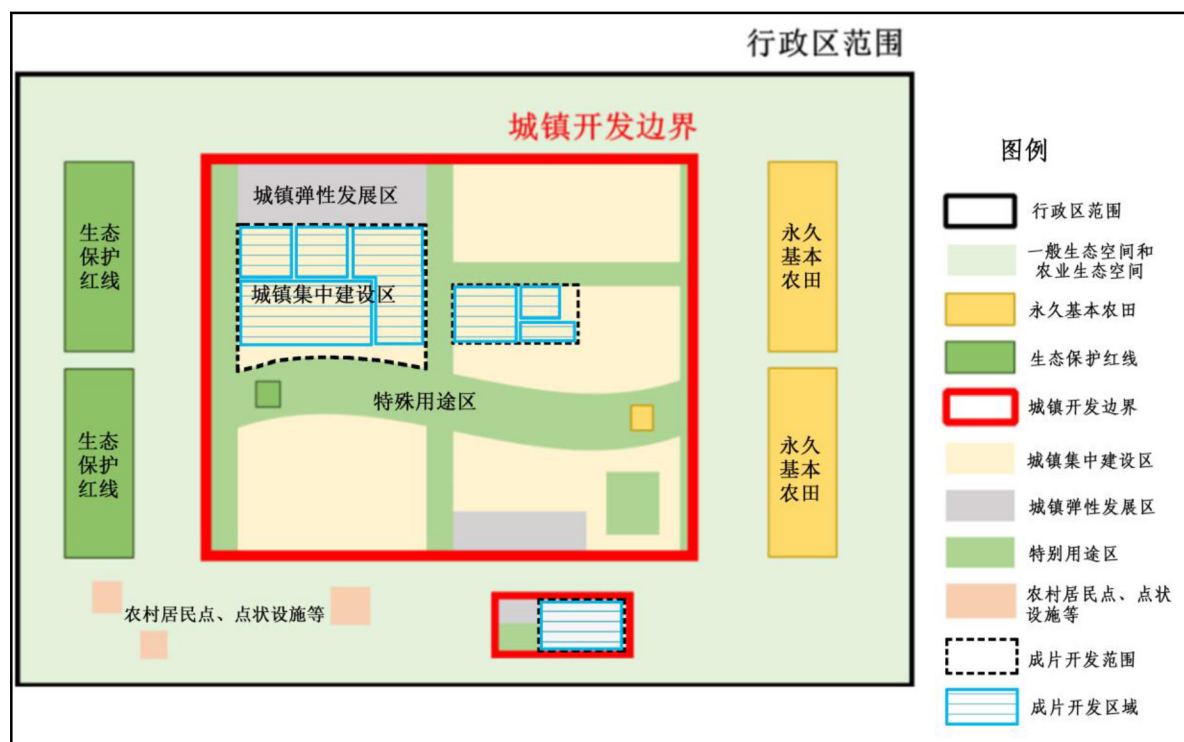


图2 土地征收成片开发与国土空间规划关系示意图

五、公益性用地

本《指南》公益性用地是指基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地。成片开发范围内现状公益性用地分类以三调地类

进行分类，规划公益性用地分类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行分类。

1.成片开发范围内现状公益性用地分类

（1）公共管理与公共服务用地：机关团体新闻出版用地、科教文卫用地、公用设施用地、公园与绿地；

（2）特殊用地；

（3）交通运输用地：铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地；

（4）水域及水利设施用地：水工建筑用地。

2.成片开发范围内规划公益性用地分类

（1）农业设施建设用地：村庄内部道路用地；

（2）居住用地：城镇社区服务设施用地、农村社区服务设施用地；

（3）公共管理与公共服务用地：机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地；

（4）交通运输用地：铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地、城市轨道交通用地、城镇道路用地、交通场站用地、其他交通设施用地；

（5）公用设施用地：供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、干渠、水工设施用地、其他公用设施用地；

（6）绿地与开敞空间用地：公园绿地、防护绿地、广场用地；

（7）特殊用地：军事设施用地、使领馆用地、宗教用地、文物古迹用地、监教场所用地、殡葬用地、其他特殊用地。

3.特殊情况

(1) 住宅用地中的保障性安居工程等，提供相应证明材料，可作为公益性用地纳入成片开发范围；

(2) 三调地类中的商业服务业用地、公共管理与公共服务用地，在《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中为城镇社区服务、农村社区服务用地的，提供相应证明材料，可作为公益性用地纳入成片开发范围；

(3) 三调地类的沟渠，在《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中为干渠的，提供相应证明材料，可作为公益性用地纳入成片开发范围。

六、批而未供土地消化周期

以县域内批而未供土地供应消化周期进行量化。即将 2009 年至方案报批年度前一年的年均土地供应量作为分母，将 2009 年至方案报批年度前三年已办理农用地转用和土地征收审批手续还未办理供地手续的批而未供土地量作为分子，计算出消化县域内批而未供土地所需要的周期。以 2020 年报批方案为例：

各县 2020 年批而未供土地消化周期=县域内 2009 年至 2017 年最新批而未供土地数量/2009 年至 2019 年年均土地供应成交量。

七、闲置土地发生率

以县域内闲置土地发生率进行量化。即：将 2009 年至方案报批年度前两年的土地供应量作为分母，将 2009 年至方案报批年度的闲置土地量作为分子，计算出已供地项目中的闲置土地比例。以 2020 年为例：

各县 2020 年闲置土地发生率=县域内 2009 年至方案报批年

度的闲置土地量/2009 年至 2018 年土地供应量。

第三章 编制依据

依据包括相关法律法规、政策文件、规程规范、技术文件、地方规划等。

一、相关法律法规和政策文件

（一）相关法律法规

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正版）；
- 2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正版）；
- 4.《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）；
- 5.《中华人民共和国水土保持法》（2010 年 12 月 25 日修订）；
- 6.《中华人民共和国森林法》（2019 年 12 月 28 日修订）；
- 7.《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日修订）；
- 8.《云南省土地管理条例》（2018 年 11 月 29 日修订）；
- 9.《云南省基本农田保护条例》（2000 年 5 月 26 日）；
- 10.《云南省城乡规划条例》（2013 年 1 月 1 日起施行）；
- 11.《云南省林地管理条例》（2010 年 7 月 30 日）；
- 12.《云南省湿地保护条例》（2014 年 1 月 1 日）。

（二）政策文件

- 1.《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4 号）

- 2.《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线〉的指导意见》（厅字〔2019〕48 号）；

3.《中共中央办公厅 国务院<关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见>》（中发〔2019〕18号）；

4.《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规〔2018〕1号）；

5.《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）；

6.《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）；

7.《自然资源部国土空间用途管制司关于提供建设用地审查要点的函》（自然资用途管制函〔2020〕15号）；

8.《中共云南省委 云南省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（云发〔2020〕7号）；

9.《中共云南省委 云南省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（云发〔2018〕11号）；

10.《云南省人民政府关于加强耕地保护促进城镇化科学发展的意见》（云政发〔2011〕185号）；

11.《云南省自然资源厅关于做好土地征收农用地转用审查报批工作的通知》（云自然资审批〔2020〕216号）。

二、规范性引用文件

下列文件中的条款通过本标准的引用而成为本标准的条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单或修订版适用于本标准。

1.GB/T 21010-2017 土地利用现状分类；

2.GB3100-3102-1993 量和单位；

- 3.GB/T 19231-2003 土地基本术语；
- 4.TD/T 1014-2007 第二次全国土地调查技术规程；
- 5.GB/T 28405-2012 农用地定级规程；
- 6.GB/T 28407-2012 农用地质量分等规程；
- 7.TD/T 1024-2010 县级土地利用总体规划编制规程；
- 8.TD/T 1025-2010 乡（镇）土地利用总体规划编制规程；
- 9.TD/T 1021-2009 县级土地利用总体规划制图规范；
- 10.TD/T 1022-2009 乡（镇）土地利用总体规划制图规范；
- 11.GB50442-2008 城市公共设施规划规范；
- 12.TD/T 1018-2008 建设用地节约集约利用评价规程；
- 13.GB50137-2011 城市用地分类与规划建设用地标准；
- 14.国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)；
- 15.城市居住区规划设计标准(2018)；
- 16.云南省第三次全国国土调查实施细则；
- 17.云南省国土调查数据库标准（试行稿）；
- 18.市级国土空间总体规划编制指南（试行）；
- 19.云南省土地勘测定界实施细则（2016版）。

三、相关技术资料

当地国民经济和社会发展规划、自然地理、生态环境、社会经济、易地扶贫搬迁规划、统计年鉴、国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划、集镇规划、村庄规划）等基础资料。

第四章 工作要求

一、编制原则

（一）遵守法律法规、维护公共利益原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展规划，并符合国家产业政策和供地政策。

土地征收成片开发要以人民为中心，为公共利益的需要，提高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比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见。

（二）科学合理编制、确保开发必要原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市（镇）的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。通过深度分析和科学论证，确定成片开发的范围和规模；因地制宜，有针对性的开展编制工作，着重解决实际问题。

（三）严格保护耕地、节约集约用地原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地，特别是坝区水田。要根据经济社会发展情况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

二、工作组织

成片开发由县级人民政府组织实施，由县级自然资源主管部门具体负责方案编制的组织和管理工作的，发展改革、财政、生态

环境、农业农村、林草等部门共同参与，并充分听取县级以上人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。

州（市）级自然资源主管部门按照州（市）级人民政府要求，对县级成片开发方案进行初步审查，并由州（市）级人民政府将初审通过的成片开发方案上报审批。

省自然资源厅组织相关处室对成片开发方案进行审查，审查通过后组织人大代表、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，对成片开发方案的科学性、必要性进行论证。根据审查结果和论证结论出具审查报告报省人民政府。

三、土地征收成片开发范围及区域

为便于组织实施和土地征收报批，根据经济社会发展，合理确定成片开发范围及成片开发区域的规模，统筹编制成片开发方案，每个成片开发方案可包含相对集中、能够成片开发的多个地块。不同的成片开发方案的范围不得相互重叠。

四、工作程序

（一）收集资料

包括县（市、区）国民经济和社会发展规划、国土空间规划（国土空间规划批准实施前为土地利用总体规划、城乡规划）、林业保护规划、林地变更调查成果、详细规划、永久基本农田划定成果、生态保护红线成果、最新土地（国土）变更调查成果、区片综合地价成果、土地所有权成果、最新农用地分等定级成果、成片开发拟建设项目的相关资料及其他资料。以上资料涉及坐标系均统一为 2000 国家大地坐标系。

（二）方案编制

县级人民政府依照本《指南》和土地征收成片开发的总体要求，组织编制成片开发方案，建立工作责任制和协调机制，成立工作机构，明确职责分工，有序推进土地征收成片开发工作。

（三）公众参与

编制成片开发方案时，应当充分听取县级以上人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。方案应当充分征求成片开发区域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。

（四）审查论证

州（市）级自然资源主管部门对上报的成片开发方案进行初审，并形成初步审查意见。

省自然资源厅收件后，组织处室审查和专家委员会论证，根据审查结果和论证结论出具审查报告，并报送省人民政府。

（五）批复

省人民政府根据州（市）人民政府请示及省自然资源厅审查报告进行批复。

（六）备案

县级自然资源主管部门对批复成果资料进行档案管理，并在省自然资源厅备案。备案资料详见资料提交清单。

五、不得编制报批成片开发方案的情形

（一）涉及占用永久基本农田的；

（二）涉及占用生态保护红线的；

（三）批而未供土地消化周期超过3年（含）的或闲置土地发生率超过4%（含）的；

（四）各类开发区、城市新区土地利用效率低下的（参照第（三）项要求执行）；

（五）已批准实施的成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划或者前两年完成土地征收规模未达到成片开发区域70%的。

第五章 成片开发方案编制技术要求

成片开发方案包括方案文本、图件、表格、附件和矢量数据。

一、方案文本编制主要内容

（一）概述

1.背景

简要概述方案编制的背景、目的和意义。

2.编制原则

阐述成片开发方案编制的原则。

3.编制依据

说明方案编制有关的法律、法规、文件、标准，以及相关规划等。

4.编制条件

阐述是否符合成片开发方案编制审批的条件：是否在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区；是否存在不得编报成片开发方案的情形。

（二）基本情况

1.成片开发总体情况

阐述成片开发范围和成片开发区域的基本情况，包括位置、面积、数量、成片开发范围内现状公益性用地等基本情况。

2.土地利用现状情况

阐述成片开发范围土地利用现状情况。第三次全国国土调查成果（以下简称三调）正式批准使用前，土地利用现状分类统计暂按第二次全国土地调查相关标准执行，面积计算方式与土地勘测定界一致。国家正式批准公布三调成果后，按三调工作分类进行相关统计。土地利用现状统计见附录 1 附表 2。

3.土地权属情况

阐述成片开发区域内的土地权属情况，土地权属是否存在争议，界限是否清楚。土地权属统计见附录 1 附表 3。

（三）土地征收成片开发的必要性及公益性

1.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、巩固脱贫攻坚、带动就业、促进规划实现和经济社会发展等方面的积极作用。

2.公益性分析：阐述成片开发和土地征收的公共利益性，拟建公益性用地情况，对完善市政等公共服务设施、提高人民生活水平、改善人居环境等方面的作用。

（四）选址分析

1.地形地貌及地质条件

阐述成片开发范围地形地貌特点、地质环境、坡度情况等。

2.基础设施条件

阐述成片开发区域交通、水、电力等基础设施条件。

3.占用耕地不可避免性分析

成片开发应当尽量避让耕地，保护优质耕地。阐述占用耕地，包括坝区耕地、水田的必要性和不可避免性。

4.生态环境影响

阐述成片开发范围是否涉及生态保护红线；是否涉及生态功能极重要区域和生态环境极敏感脆弱区域；是否涉及各类自然保护区等国家和省级禁止开发建设区域；是否涉及重要湿地（国际、国家）、国家级和省级公益林等其他应进行保护的区域；是否涉及疑似污染地块、污染地块，涉及的说明查询情况。

（五）规划符合性

土地征收成片开发与国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划等的符合性分析。

1.国民经济和社会发展规划

分析与现行国民经济和社会发展规划的符合性，土地征收成片开发拟建项目是否符合规划的发展定位、要求，是否符合规划对成片开发范围的空间布局，是否有利于完成规划目标、任务。

2.国土空间规划

国土空间规划批准实施后，按照国土空间规划有关要求，分析规划符合性。

国土空间规划批准实施前，按照过渡期国土空间规划实施管理政策分析规划符合性，同时分析是否符合其他相关专项规划。

（六）纳入国民经济和社会发展年度计划情况

应将编制的成片开发方案纳入当地的国民经济和社会发展年度计划。

（七）土地征收成片开发实施计划

成片开发区域内各个地块拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划。建设时序情况见附录 1 附表 4。

（八）土地征收成片开发用途、功能和公益性用地比例

1.土地征收成片开发的主要用途及实现功能

按照土地征收成片开发拟安排项目情况，阐述地块数量和规模，以及对应地块开发的主要用途（未确定项目的，明确土地用途）。主要用途参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行划分。

各地块实现功能按照拟安排项目、主要用途，表述拟建项目发挥的作用和效能，难以归类的，对地块实现功能进行简要表述。开发拟建设项目用地情况见附录 1 附表 5。

2.土地征收成片开发范围内公益性用地比例分析

公益性用地比例计算采用成片开发范围内现状和规划的公益性用地规模，除以成片开发范围总规模，得到公益性用地比例。

公益性用地比例计算方法：

$$\text{公益性用地比例} = \frac{\text{公益性用地规模}}{\text{成片开发范围总规模}}$$

式中：

①公益性用地规模包括成片开发范围内现状和规划的公益性用地规模；

②公益性用地类别详见本指南第二章中的公益性用地解释；

③成片开发地块规划的公益性用地依据拟建项目规划设计方案，包括可行性研究报告、初步设计、控制性详细规划等相关资料进行分析认定；

④成片开发范围总规模即指成片开发方案范围内的用地总规模。

计算出成片开发范围内公益性用地比例后，分析是否达到成片开发公益性用地比例一般不低于 40%的要求。

（九）节约集约用地措施

阐述成片开发区域是否做到节约集约用地，以及采取的节约集约用地措施。

（十）耕地占补平衡落实措施

阐述成片开发区域内拟占用耕地的类型、数量、质量、粮食产能等基本情况；按照“占一补一、占优补优、占水田补水田”要求落实耕地占补平衡的计划和措施。

（十一）开发建设生态环境影响分析

预测土地征收成片开发实施可能产生的生态环境影响，提出拟采取的生态环境保护对策和措施。

（十二）土地成片开发效益评估

对土地征收成片开发实施带来的经济、社会、生态效益进行评估。

1.经济效益评估

采用定性定量的方法，从成片开发基础设施建设、开发投资和建成后带来的经济效益等方面进行评估。

2.社会效益评估

主要阐述成片开发实施产生的社会效益，从成片开发基础设施、公共服务设施及其他公益性用地比例的提升，成片开发用地的节约集约，开发建设后城镇化水平，容纳人口和社会服务水平的提升，就业人口的增长，人均公共设施用地面积等方面进行评估。

3.生态效益评估

主要阐述成片开发实施的生态效益,从采取控制污染物排放、提高废物处理能力及资源循环综合利用率、增加绿地率、配套相应基础设施、降低单位土地能耗等方面对生态效益进行评估。

（十三）公众参与情况

1.公开征求意见

县级人民政府编制成片开发方案时,采取适当方式扩大公众知悉范围,引导公众参与,接受社会监督。充分听取县级以上人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。征求意见可以采取召开座谈会或听证会等形式,形成意见表和意见书。其中听取社会公众意见可通过网络、媒体、报纸等方式进行。

2.征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见

成片开发方案充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见,并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。

可以采取下列方式:

（1）走访入户征求村民意见;

（2）采取集中会议形式,召集成片开发区域内的农村集体经济组织成员或村民代表参会,征求意见。

征求公众意见、农村集体经济组织和农民意见情况及结果在方案中予以表述。

（十四）保障措施

对土地征收成片开发提出组织保障、经济保障、技术保障等方面的保障措施,确保土地征收成片开发工作的顺利开展。

二、附表

包括土地征收成片开发特性表、土地利用现状统计表、权属统计表、开发时序情况表、拟建设项目用地类别情况表。详见附录 1。

各表格中面积计算与勘测定界面积计算方法保持一致，采用平面面积。国家正式批准公布三调成果后，按三调工作分类进行相关统计。以公顷为计量单位，保留 4 位小数。

三、附图

总体要求图面要素有成片开发范围，成片开发区域，具体要求为：



1. 成片开发位置示意图

内容为成片开发范围和成片开发区域位置，根据成片开发范围可做一张总图或多张分图，尺寸适宜，比例尺不做具体规定。

底图为最新卫星影像图，图面要素包含各级行政区界限，成片开发范围和位置、成片开发区域、成片开发区域地块编号、主要线状地物、地理名称注记及其他认为需要标明的内容等。

主要图示要求：

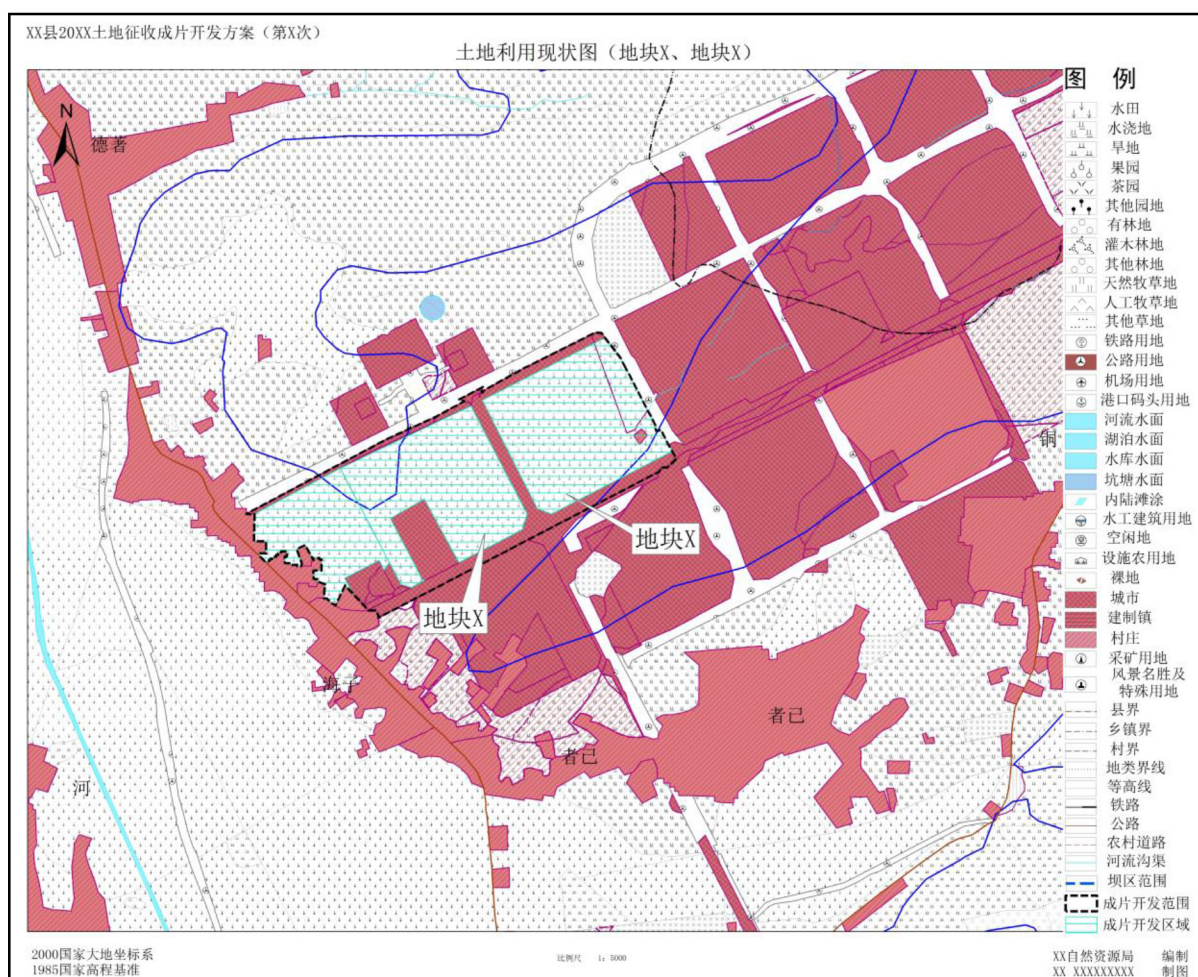


2.土地利用现状图和影像图

（1）土地利用现状图

内容为土地征收成片开发的土地利用现状，根据成片开发范围可做一张总图或多张分图，尺寸以地块内部现状清晰明了为宜，比例尺不做具体规定。底图为最新土地利用现状变更调查数据，图面要素包含地类图斑、各级行政区界限、成片开发范围和位置、成片开发区域地块编号、成片开发区域、线状地物、地理名称注记、乡镇名称及其他认为需要标明的内容等。要素具体样式在三调正式批准使用前，采用《第二次全国土地调查技术规程》（TD/T1014—2007）中相应规范进行制图，三调批准使用后，按照云南省第三次全国国土调查实施细则进行制图。

主要图示要求：



（2）影像图（地块位置卫星影像图等影像资料，采用卫星影像时间要求为与变更数据时间一致或最新数据）

内容为土地征收成片开发的影像现状，根据成片开发范围可做一张总图或多张分图，尺寸适宜，与现状图一致。

底图为卫星影像数据，图面要素包含各级行政区界限，成片开发范围和位置、成片开发区域地块编号、成片开发区域、主要线状地物、地理名称注记、乡镇名称及其他认为需要标明的内容等。

主要图示要求：



3.国土空间规划图

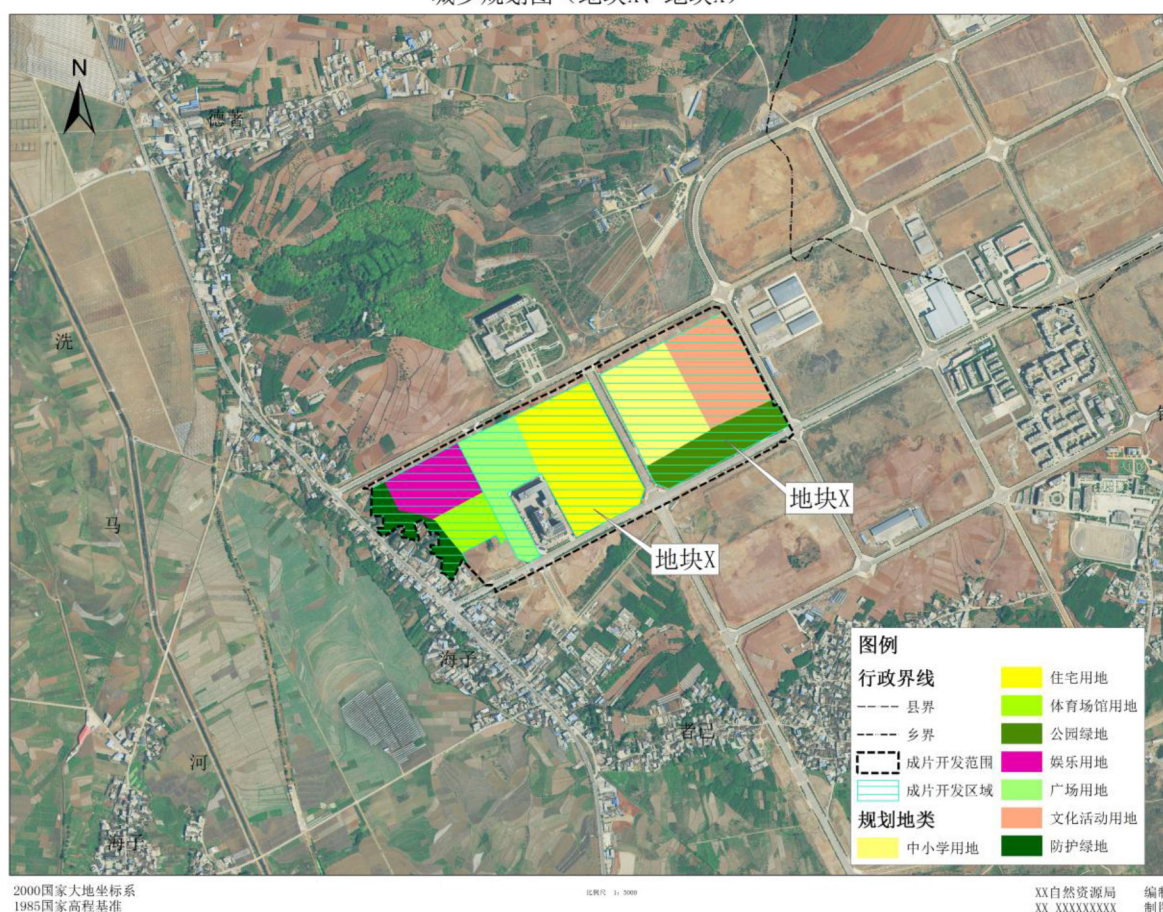
国土空间规划批准实施后，提供国土空间规划图；国土空间规划批准实施前，提供土地利用总体规划图和城乡规划图。

（1）土地利用总体规划图

内容为土地征收成片开发的土地利用总体规划图，根据成片开发范围可做一张总图或多张分图，尺寸适宜，与现状图一致。

底图为土地利用总体规划数据（按照县级土地利用总体规划制图规范），图面要素包含各级行政区界限，成片开发范围和位置、成片开发区域地块编号、成片开发区域、主要线状地物、地理名称注记、乡镇名称及其他认为需要标明的内容等。

主要图示要求：

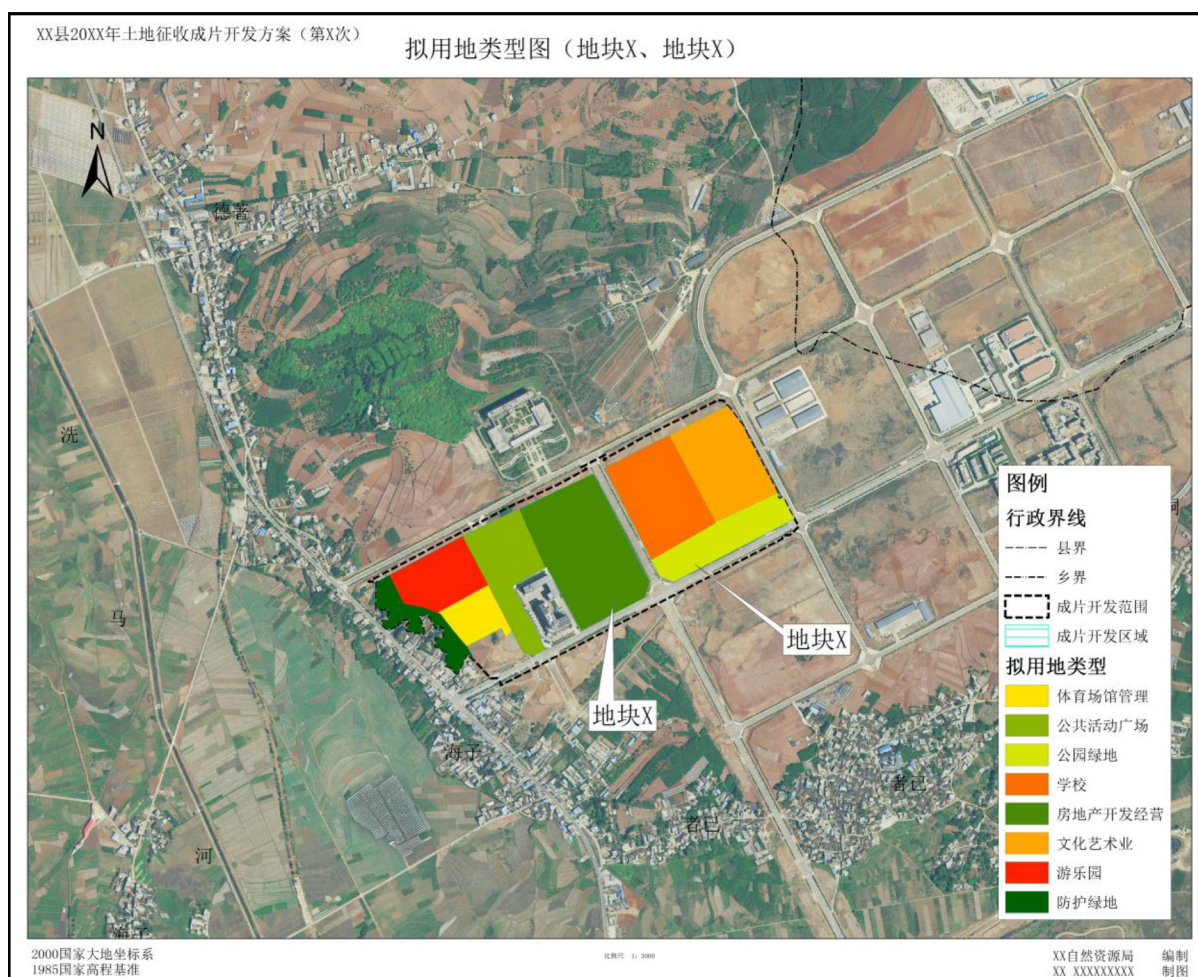


4.拟用地类型图

内容为成片开发区域拟用地类型，根据成片开发范围可做一张总图或多张分图，尺寸适宜，与现状图一致。

底图为影像图，成片开发区域拟建项目用地类型与文本中实现功能保持一致，为纯色地块，具体颜色不做要求，图面表示要素信息清晰、明了。图面要素包含成片开发范围、成片开发区域地块编号、成片开发区域、成片开发区域实现功能、地理名称标注及其他认为需要标明的内容等。

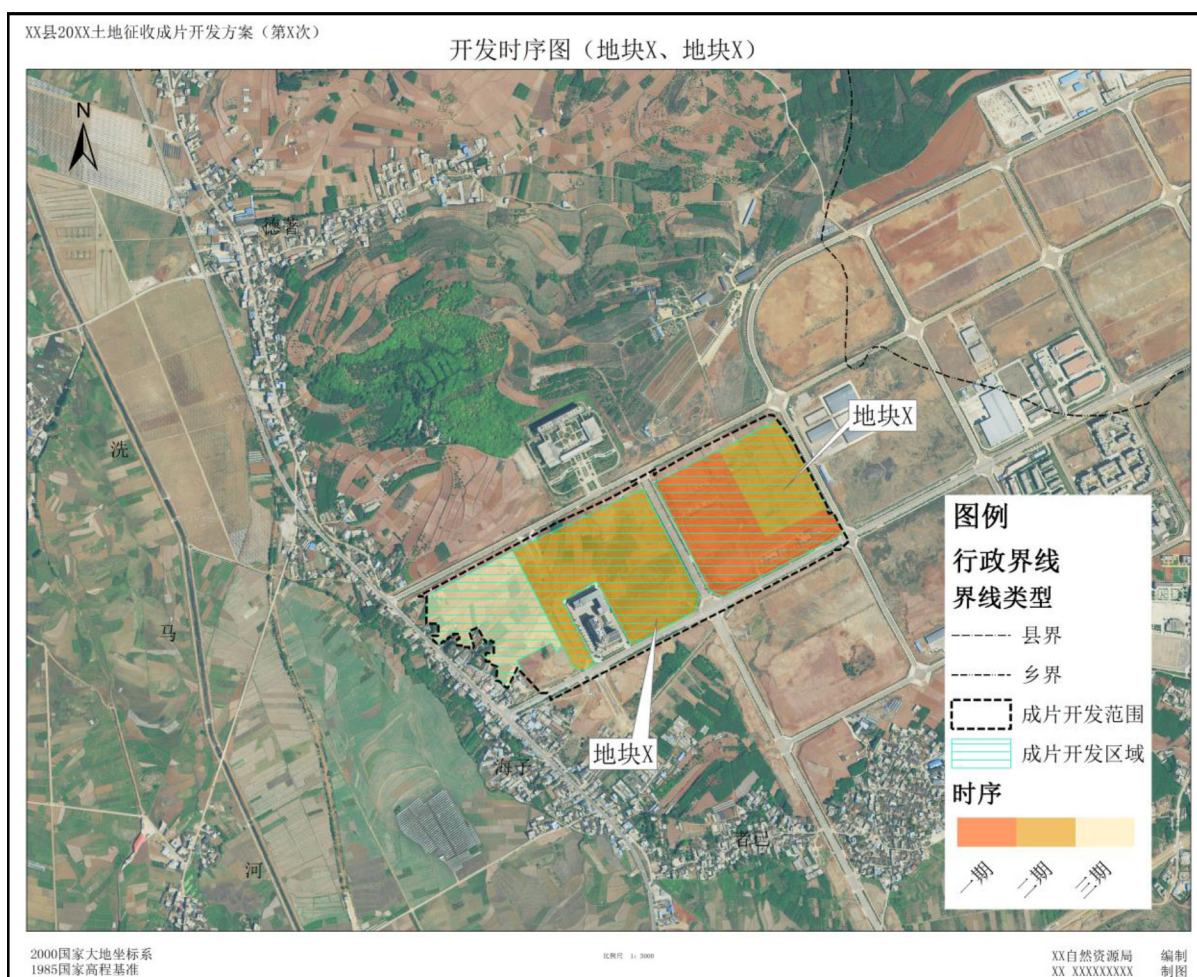
主要图示要求：



5.土地征收成片开发时序图

内容主要示意拟建项目开发时序，根据成片开发范围可做一张总图或多张分图，尺寸适宜，与现状图一致。底图采用影像图，开发时序用颜色不同的色块表示，具体颜色不做要求，设置透明度 50%，图面表示要素信息清晰、明了。图面要素包含成片开发范围、成片开发区域地块编号、成片开发区域、成片开发区域开发时序、地理名称注记及其他认为需要标明的内容等。

主要图示要求：



图件制作以数据库为基础，参照制图规范编制。图件应清晰完整表达要素信息，加盖本级自然资源主管部门公章。

四、附件

- 1.实地影像资料，包括现场照片等；
- 2.成片开发方案公开征求意见情况结论材料；
- 3.成片开发区域内农村集体经济组织和村民意见结论材料；
- 4.县（市、区）人民政府、州（市）人民政府请示；
- 5.州（市）自然资源部门初步审查意见；
- 6.省级专家委员会论证意见；
- 7.省人民政府关于成片开发方案的批复文件；
- 8.其他材料。

五、矢量数据

在过渡时期与国土空间规划进行充分衔接，保障各空间类规划协调性，数据库格式为 mdb 数据库，数据精度、坐标系统等与三调保持一致。

数据库图层：成片开发（CPKF）。

具体图层字段要求见下表。

成片开发属性结构描述表（属性表名：CPKF）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Char	17		非空	M	注 1
2	方案名称	FAMC	VarChar			非空	M	
3	批复日期	PFRQ	Date	8		非空	M	
4	批复文号	PFWH	Char	100		非空	M	
5	区域类型	QYLX	Char	2		非空	M	注 2
6	公益性用地类型	GYXYDLX	Char	2		非空	M	注 3
7	地块编号	DKBH	Char	10			C	注 4
8	土地用途代码	TDYTDM	Char	6		非空	M	注 5
9	土地用途名称	TDYTMC	Char	100		非空	M	注 6
10	实现功能	SXGN	Char	100			C	注 7
11	开发时序	KFSX	Char	4			C	注 8
12	面积	MJ	Float	18	2	>0	M	单位：平方米
13	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
14	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
15	举证类型	JZLX	Char	2			C	注 9
16	备注	BZ	VarChar				0	

注：1.标识码具体格式为：县级行政代码+编制年份+编制次数+五位顺序码如 53010120210100001；
2.区域类型：成片开发区域填“01”、其他区域填“02”；
3.公益性用地类型：公益性用地位于成片开发区域内的（规划公益性用地）填“01”、位于其他区域内的（现状公益性用地）填“02”，非公益性用地填“03”；
4.区域类型为 01 的填写，顺序编号，如地块 1、地块 2；

- 5.土地用途代码：位于其他区域的地类采用三调地类进行分类，位于成片开发区域的地类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行分类；
- 6.同注 5；
- 7.区域类型为 01 的填写，实现功能按照拟安排项目、主要用途，表述拟建项目发挥的作用和效能，难以归类的，对地块实现功能进行简要表述；
- 8.区域类型为 01 的填写，开发时序填写一期、二期、三期；
- 9.是公益性用地的填写，采用三调成果进行认定的，填写“01”；若采用可研等材料进行认定的，填写“02”，并在 BZ 中填写材料名称、文件号等。

六、资料提交

（一）纸质材料

1.成片开发方案。文本加盖本级人民政府公章。文本编排按封面、内封（扉页）、目录、正文、附表、附件顺序编排。标题为“XX 县 20XX 年土地征收成片开发方案 第（X）次”，落款为“XX 县人民政府、20XX 年 XX 月”。

2.图件。加盖本级自然资源主管部门公章。图件大小不做特别规定，以清晰完整表达为主。

3.附件材料。附件材料可提交原件，也可提交与原件一致的彩色复印件。

（二）电子数据

提交光盘资料目录结构如下：



（三）提交要求

1.方案上报审批，提交资料包含文本、图件、附件中第 1、2、3、4、5、8 项所要求的附件等纸质材料及电子数据光盘。

2.方案备案阶段，除送审阶段资料外，补充附件中第 6、7 项附件材料及相应电子数据光盘。

七、其他要求

成片开发矢量数据质量检查相关事项根据后续要求进行补充。

附录 1

附表 1 土地征收成片开发特性表

序 号	名 称	单 位	数 值	备 注
一	方案概况			
1	成片开发位置			
2	成片开发范围面积	公顷		
3	成片开发区域面积	公顷		
4	成片开发区域权属性质	国有 XX 公顷，集体 XX 公顷		
5	是否符合国土空间规划			
6	集体经济组织村民会议或村民代表同意比例	%		
7	成片开发区域占用耕地面积	公顷		
	耕地占成片开发区域的比例	%		
	其中：占用水田面积	公顷		
	水田占耕地面积比例	%		
二	拟安排的建设项目			
1	拟建设项目情况			
2	实施计划周期	年		
2.1	第一年实施计划	公顷		
2.2	第二年实施计划	公顷		
2.3	第三年实施计划	公顷		
三	公益性用地情况			
1	现状公益性用地面积	公顷		
2	规划公益性用地面积	公顷		
3	公益性用地比例	%		
注：1. 成片开发位置：描述至开发涉及乡（镇）；				
2. 拟建设项目情况：简要概述规模和开发功能等。				

附表2 土地利用现状统计表

单位：公顷、%

地类			成片开发范围		成片开发区域		成片开发区域面积 占成片开发范围面 积的比例
			面积	占比	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					
	其它农用地						
	其中	交通用地					
		其中 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					
	其它土地						
	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					
	其它土地						
	其中	裸地					
合计							

附表 3 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	XX 乡（镇、街道）	XX 村委会（社区）	
		...		
	小计			
	国有	XX 国有土地		
		...		
	小计			
用地总规模				

附表 4 开发时序情况表

单位：公顷、%

地块编号	实施年度	面积	占成片开发区域总规模比例	备注

附表 5 拟建设项目用地类别情况表

单位：公顷、%

地块编号	土地用途	实现功能	用地类型	用地面积	占成片开发区域面积比例
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）》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”，非公益性用地无需填写。					

附录 2

《云南省土地征收成片开发方案编制指南》 参考提纲

1 概述

1.1 背景

1.2 编制原则

1.3 编制依据

1.3.1 有关法律、法规、文件、标准

1.3.2 相关规划等

1.4 编制条件

2 基本情况

2.1 成片开发总体情况

2.2 土地利用现状情况

2.3 土地权属情况

3 土地征收成片开发的必要性及公益性

3.1 必要性

3.2 公益性

4 选址分析

4.1 地形地貌及地质条件

4.2 基础设施条件

4.3 生态环境影响

4.4 占用耕地不可避让性分析

5 规划符合性

5.1 与国民经济和社会发展规划的符合性分析

5.2 与国土空间规划的符合性分析

6 纳入国民经济和社会发展年度计划情况

7 土地征收成片开发实施计划

7.1 成片开发区域内各地块拟安排的建设项目

- 7.2 成片开发区域内各地块开发时序
- 7.3 成片开发区域内各地块年度实施计划
- 8 土地征收成片开发用途、功能和公益性用地比例
 - 8.1 土地征收成片开发的主要用途及实现功能
 - 8.2 土地征收成片开发范围内公益性用地比例分析
- 9 节约集约用地评价
- 10 落实耕地占补平衡措施
- 11 开发建设生态环境影响
 - 11.1 生态环境影响分析
 - 11.2 采取的主要保护对策和措施
- 12 土地成片开发效益评估
 - 12.1 经济效益评估
 - 12.2 社会效益评估
 - 12.3 生态效益评估
- 13 公众参与情况
 - 13.1 征求意见情况
 - 13.2 征求意见分析
- 14 保障措施
 - 14.1 组织保障
 - 14.2 经济保障
 - 14.3 技术保障
- 15 附表
- 16 附件

附录 3

一、州市级请示

XX 州（市）人民政府关于报请审查批准 XX 县（市、区）20XX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）的请示（样例）

省人民政府：

为规范XX县土地征收成片开发行为，促进了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）》、《云南省土地征收成片开发实施细则（试行）》等有关规定，XX县（市、区）编制了《XX县（市、区）20XX年土地征收成片开发方案（第X次）》（以下简称《方案》），目前该《方案》已通过初步审查，现将有关事项请示如下：

《方案》成片开发范围规模XX公顷，其中成片开发区域规模XX公顷，分布位置在XXXX。成片开发区域符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展规划，不占用生态保护红线和永久基本农田。属地县区范围内不存在大量批而未供或者闲置土地情况，不存在各类开发区、城市新区土地利用效率低下的情况，不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况。

成片开发范围中公益性用地比例达到XX%，符合土地征收成片开发公益性用地比例一般不低于40%的要求，有利于提高区域内人民生活水平、完善基础设施，促进区域协调发展。

XX人民政府在方案编制过程中已听取县级以上人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见，已充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民意见，并经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。

《方案》符合有关规定及技术规范要求，引用数据真实，资料齐全，内容完整。现将该《方案》报请省人民政府审批。

当否，请示。

附件：1.XX县（市、区）人民政府关于XX县（市、区）20XX年土地征收成片开发方案上报审查的请示
2.XX县（市、区）20XX年土地征收成片开发方案 第（X）次

XX州（市）人民政府

XX年XX月XX日

二、州市级审查意见

XX 州（市）自然资源和规划局关于 XX 县（市、区）20XX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）审查意见（样例）

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）》、《云南省土地征收成片开发实施细则（试行）》等有关规定，于 XX 年 XX 月 XX 日对 XX 县（市、区）上报的《XX 县（市、区）20XX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）》（以下简称《方案》）进行审查。经充分论证，形成初审意见如下：

一、必要性

《方案》规范了 XX 县（市、区）土地征收成片开发行为，有利于节约集约利用土地，有利于维护被征地农民合法权益，有利于促进经济社会可持续发展。

二、成片开发的公益性用地比例

成片开发范围公益性用地比例达到 XX%，有利于提高区域内人民生活水平、完善基础设施，促进区域协调发展。

三、合法合规性

成片开发区域符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展规划，不占用生态保护红线和永久基本农田。属地县区范围内不存在大量批而未供或者闲置土地情况，不存在各类开发区、城市新区土地利用效率低下的情况，不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况。

四、可行性

成片开发范围规模 XX 公顷，其中成片开发区域规模 XX 公顷，计划 XX 年实施完成。选址适宜，各项保障措施落实，方案实施可行。

五、公众参与性

方案编制中充分听取县级以上人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，已充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民意见，并经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。

六、《方案》文本结构合理，结果数据可靠，成果资料完整，符合编制要求。

七、同意通过审查，请县级根据相关审查意见修改完善后，进行上报。

XXX 州（市）自然资源和规划局

XX 年 XX 月 XX 日

三、县级请示

XX 县（市、区）人民政府关于报请审查转报 XX 县（市、区） 20XX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）的请示（样例）

XX 州（市）人民政府：

为规范 XX 县土地征收成片开发行为，促进了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）》《云南省土地征收成片开发实施细则（试行）》等有关规定，编制了《XX 县（市、区）20XX 年 XX 土地征收成片开发方案（第 X 次）》（以下简称《方案》），《方案》已通过县级初步审查，现将有关事项请示如下：

一、基本情况：

成片开发范围规模 XX 公顷，其中成片开发区域规模 XX 公顷，分布位置在 XXXX，符合成片开发条件。成片开发范围清楚。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。

成片开发区域不占用永久基本农田、生态保护红线，属地县区范围内不存在大量批而未供或者闲置土地情况，不存在各类开发区、城市新区土地利用效率低下的情况，不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况。

二、规划符合性

成片开发区域符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划。已将（把）本成片开发方案中拟建设项目纳入国民经济和社会发展规划年度计划中。

三、公益性用地比例

成片开发范围中公益性用地比例达到 XX%，符合土地征收成片开发公益性用地比例一般不低于 40%的要求，有利于提高区域内人民生活水平、完善基础设施，促进区域协调发展。

四、意见征求情况

方案编制过程中已充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，已充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民意见，并经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。

《方案》符合有关规定及技术规范要求，引用数据真实，资料齐全，内容完整。现将该方案报请州（市）人民政府审查并转报省人民政府审查批准。

当否，请示。

附件：XX 县 20XX 年土地征收成片开发方案 第（X）次

XX 县（市、区）人民政府

XX 年 XX 月 XX 日

四、成片开发方案批复

云南省自然资源厅关于 XX 县（市、区）20XX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）的批复（样例）

XX 州（市）人民政府：

你州（市）《关于报请审查批准 XX 县（市、区）20XX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）的请示》（文号）业经省人民政府批准，现批复如下：

一、同意 XX 县（市、区）编制的《XX 县（市、区）20XX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）》。

二、请当地人民政府按成片开发方案建设内容做好实施工作，依法开展征收土地相关工作。

三、请当地人民政府在编制国土空间规划时做好衔接，将成片开发方案内容纳入当地国土空间规划。

此复。

（盖章）

年 月 日