

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源规〔2021〕5号

关于印发《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》的通知

各有关区政府、特定区管委会：

根据《中华人民共和国土地管理法》和自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号），制定《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》，已经市政府同意，现予印发，自印发之日起施行，有效期两年。

上海市规划和自然资源局

2021年7月30日

本市落实土地征收成片开发标准的 若干意见（试行）

根据《中华人民共和国土地管理法》和自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号），制定本意见。

一、土地征收成片开发的原则

土地征收成片开发，应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重规划引领、保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、生态环境保护，促进经济社会可持续发展。

二、土地征收成片开发的范围

土地征收成片开发的范围，应当符合国土空间规划、国民经济和社会发展规划，符合自然资源部和本市关于成片开发标准的有关要求，依据单元规划、新市镇总体规划和控制性详细规划等，结合近期建设计划确定，也可以包含国有土地。

三、土地征收成片开发方案的编制

（一）编制主体

区政府（特定区域管委会）负责本行政区域内土地征收成片

开发方案的编制工作，也可以指定具体部门组织实施方案编制，被指定部门可以委托第三方进行方案编制工作。

(二) 编制程序

区政府（特定区域管委会）要结合国民经济和社会发展年度计划、土地储备计划等，提前编制土地征收成片开发方案。编制过程中，应当听取人大代表、政协委员、社会公众和专家学者的意见。

土地征收成片开发方案，应当征求土地征收成片开发范围内农村集体经济组织和农民（成员）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。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，不得申请土地征收成片开发。

土地征收成片开发，应当纳入区国民经济和社会发展年度计划。

(三) 方案内容

土地征收成片开发方案包含以下内容：

1. 成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；
2. 成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；
3. 成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；
4. 依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收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比例。该比

例一般不低于 40%，产业基地一般不低于 15%，产业社区一般不低于 25%。国家和本市重大战略性产业项目需要征收集体土地，以及征收剩余零星集体土地的，不受比例限制。

5. 成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。

四、土地征收成片开发方案的审批

根据市政府要求，区政府（特定区管委会）承担土地征收成片开发方案的论证、审批相关具体工作。在审批前，区政府（特定区管委会）应组织人大代表、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，对土地征收成片开发方案的科学性、必要性进行论证。论证结论作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。

市规划资源局负责制定土地征收成片开发方案编制技术规范，指导各区土地征收成片开发方案的编制、论证和审批等工作，并利用信息系统进行监管。

五、土地征收成片开发方案的调整

土地征收成片开发方案批准后，如需调整成片开发的位置、面积、范围，区政府（特定区管委会）应当听取公众意见，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，组织论证后重新审批；成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划等调整的，区政府（特定区管委会）应当进行备案；成片开发的主要用途调整的，应当按

照有关规划调整程序执行。

六、不予批准土地征收成片开发的情形

有下列情形之一的，土地征收成片开发方案不予批准：

1. 涉及占用永久基本农田；
2. 未完成本市年度下达的批而未供土地处置目标任务或者未达到闲置土地处置目标要求；
3. 各类开发区、产业园区内纳入全生命周期管理的新供产业用地投产履约率低于要求；
4. 已批准实施的土地征收成片开发，连续两年未完成方案安排的年度实施计划。

七、土地征收成片开发方案的实施

土地征收成片开发方案批准后，区政府（特定区管委会）按照国家和本市有关规定，根据拟安排建设项目的开发时序和年度实施计划开展征地前期工作，办理土地征收审批手续。

八、其他

本意见印发之日前，尚未批准征地的项目，应当按照本意见，在土地征收成片开发方案批准后，再行批准征地。根据国务院有关规定，城中村改造项目按照《中华人民共和国土地管理法》有关保障性安居工程建设征地的要求执行。

抄送: 市发展改革委, 市房管局, 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 7 月 30 日印发
