

湖北省土地征收成片开发实施细则

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范土地征收成片开发行为，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》有关规定，制定本实施细则。

第二条 本省行政区域内土地征收成片开发方案的编制、实施和监管工作，适用本细则。

第三条 成片开发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内的土地进行的综合性开发建设活动。

第四条 土地征收成片开发应坚持新发展理念，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高质量发展。

第二章 方案编制

第五条 县级以上地方人民政府应当组织自然资源、发展改革、经济和信息化、财政、生态环境、住房城乡建设、交通运输、农业农村、水利、文化和旅游、林业等部门，依据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。

第六条 各地应根据自然地理条件、经济社会发展水平等因素综合确定成片开发方案范围。城镇建设用地范围内零星地块、不连续成片地块等可一并纳入成片开发方案范围，其中城镇开发边界范围外零星城镇建设用地合理需求按照《湖北省城镇开发边界优化及管理实施细则（试行）》规定纳入方案编制考虑。不同成片开发方案的范围不得相互重叠。主要包括下列内容：

（一）成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；

（二）成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；

（三）成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；

（四）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；

（五）成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估；

前款第（四）项规定的公益性用地比例一般不低于 40%。若低于 40%且确实难以提高的，不得低于县域国土空间规划确定的城镇开发边界内的现状公益性用地比例（未达 20%的按 20%计算），且每年公益性用地比例低于 40%的土地征收成片开发方案不得超过 1 个。

第七条 国务院及省人民政府批准设立的开发区，其核准的四至范围内公益性用地的比例满足以下要求：产城融合型不低于 40%、工业主导型不低于县域国土空间规划确定的城镇开发边界内

的现状公益性用地比例（未达 20%的按 20%计算），可不编制土地征收成片开发方案，但应当纳入市、县国民经济和社会发展年度计划。

第八条 编制土地征收成片开发方案时，可采取座谈会、听证会、书面征求意见、问卷调查、民意调查等多种方式，充分征求人大代表、政协委员、社会公众和专家学者的意见，征求意见情况作为土地征收成片开发方案审批材料一并报送。

第九条 土地征收成片开发方案应充分征求成片开发范围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三分之二以上村民代表同意。

第三章 方案审批

第十条 土地征收成片开发方案，由省人民政府委托市（州）、省直管市、神农架林区人民政府组织专家委员会论证并审批，并报省级自然资源主管部门备案。

第十一条 县级以上人民政府申请土地征收成片开发方案审批的，应当提交下列材料，并对材料的真实性、合法性和准确性负责：

- （一）关于土地征收成片开发方案审批的请示；
- （二）土地征收成片开发方案（文本、矢量数据、图册等）；
- （三）征求社会公众、专家、人大代表、政协委员及相关部门意见情况；
- （四）成片开发范围内集体经济组织意见，和村民会议三分

之二以上成员或三分之二以上村民代表同意的证明材料；

（五）开发方案纳入国民经济和社会发展年度计划的证明材料；

（六）其他材料。

第十二条 市（州）、省直管市、神农架林区人民政府应当按照下列要求，对土地征收成片开发方案申请进行审查，符合条件的，应当自受理之日起30个工作日内，组织召开专家委员会（专家委员会由人大代表、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组成）对土地征收成片开发方案的科学性、必要性进行论证。论证结论应当作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。

（一）申报材料是否齐全；

（二）土地征收成片开发方案的科学性、必要性；

（三）土地征收成片开发方案是否纳入国民经济和社会发展年度计划；

（四）土地征收成片开发方案是否符合国土空间规划，是否位于城镇建设用地范围内，土地综合开发建设内容是否符合详细规划的要求。在国土空间规划批准生效前，申请土地征收成片开发方案须承诺纳入国土空间规划；

（五）土地征收成片开发方案是否符合公益性比例要求；

（六）土地征收成片开发方案是否征求社会相关方面意见；

（七）成片开发范围内农村集体经济组织和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是否

同意；

（八）土地征收成片开发方案安排的上年度实施计划是否完成。

第十三条 有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：

（一）涉及占用永久基本农田的；

（二）涉及压占生态保护红线的；

（三）涉及压占各类自然保护区的；

（四）未经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意的；

（五）批而未供和闲置土地未完成上级下达上一年度处置任务的；

（六）县（市、区）在“亩产论英雄”考核评价中连续三年排名末位的；

（七）已批准实施的土地征收成片开发方案连续两年未完成方案安排的年度实施计划的，或者前两年完成土地征收规模未达到80%的；

出现上述第（五）、（六）、（七）条所述情况的，以市县为单位暂停受理土地征收成片开发方案审批申请。

第十四条 土地征收成片开发方案实施周期为3年。土地征收成片开发方案经批准后，应当严格按照方案确定的范围、时序安排组织实施，不得随意调整。因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的，可按规

定调整土地征收成片开发方案。调整要求如下：

（一）成片开发方案调整涉及地块变化的，调整方案应报原批准机关审批；

（二）调整仅涉及实施进度安排，不涉及地块变化的，调整方案可由县级以上地方人民政府报省级自然资源主管部门备案，无需报原批准机关审批；

（三）调整后公益性用地比例应当符合规定要求，已实施征收的地块不得调出；

（四）实施进度安排与地块变化原则上只能调整一次；

（五）成片开发方案须在实施周期内进行调整。

第四章 监督管理

第十五条 县级以上人民政府应当按照经依法批准的土地征收成片开发方案要求，根据《中华人民共和国土地管理法》申请土地征收和农用地转用并经依法批准后，组织开展土地综合开发建设活动。

第十六条 市（州）、省直管市、神农架林区人民政府应当依据职责加强对辖区内土地征收成片开发工作的监管，全面建立批后监管机制，将成片开发实施情况纳入监督管理，开展定期或不定期检查。对不符合成片开发方案的综合开发建设活动，应当责令限期整改；逾期未完成整改的，不予受理新的土地征收成片开发方案审批申请。

第十七条 省级自然资源主管部门应当对市（州）、省直管

市、神农架林区人民政府审批的土地征收成片开发方案及实施情况进行监督抽查，对违规审批的，责令改正；对不符合成片开发方案的综合开发建设活动，应当责令限期整改；对弄虚作假或者连续两次违规审批的，省人民政府将收回委托权限，并追究相关人员责任。

第十八条 县级以上地方人民政府及有关部门有下列行为之一的，由其上级机关责令限期改正；情节严重的，依法追究相关责任人责任。

（一）采取违反程序、弄虚作假或者其他手段骗取批准土地征收成片开发方案的；

（二）违反国土空间规划规定，任意调整公益性用地性质造成不良后果或者影响的；

（三）在编制、实施土地征收成片开发方案工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的。

第五章 附则

第十九条 本实施细则自 2024 年 月 日起施行，有效期 5 年。

第二十条 国家法律法规或上级文件另有新规定的，从其规定。