

平顺县2021年土地征收成片开发方案 (征求意见稿)

前言

为促进平顺县经济社会高质量发展，保障建设用地供给，保障项目落地，促进土地资源节约、高效利用，促进产业发展，规范平顺县土地征收行为，依法保护被征收人的合法权益，提高当地居民就业率和生活水平，根据《山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）》等相关政策要求，制定《平顺县2021年土地征收成片开发方案》。

一、 片区基本情况

结合平顺县征地地块的区域位置、规划结构和功能定位，本方案将平顺县2021年土地征收成片开发分为中心城区2021年片区、工业园区2021年片区、康养小镇2021年片区、旅游示范区2021年片区等4个片区，片区总面积120.0343公顷。

中心城区2021年片区，围绕县城重点开发区区域将周边零散分布的开发地块纳入本片区，涉及青羊镇、虹梯关乡、石城镇、阳高乡4个乡镇，面积61.9418公顷，占片区总面积的51.60%。

工业园区2021年片区，以平顺县新型工业园为重要开发区域，将园区周边村庄基础配套设施项目纳入本片区，涉及北社乡和苗庄

镇2个乡镇，面积36.6868公顷，占片区总面积的30.56%。

康养小镇2021年片区，以平顺小铎村休闲旅游颐养小镇为重要开发区域，将紧邻的东壹山冰雪世界景区项目纳入本片区，涉及北社乡1个乡镇，面积16.2350公顷，占片区总面积的13.53%。

旅游示范区2021年片区，以东寺头乡神龙湾生态旅游示范区和西沟乡红色旅游教育基地为重点开发区域，将紧邻的玉峡关镇基础设施项目纳入本片区，涉及东寺头乡、西沟乡、玉峡关镇3个乡镇，面积5.1707公顷，占片区总面积的4.31%。

二、 土地利用现状情况

根据实地勘测调查，按照第三次国土调查土地利用现状数据，本方案拟用地总面积120.0343公顷，其中农用地59.1945公顷（含耕地45.8217公顷，种植园用地5.6675公顷，林地4.5207公顷，其他农用地3.1846公顷），占用地总面积的49.31%；建设用地43.0175公顷，占用地总面积的35.84%；未利用地17.8223公顷，占用地总面积的14.85%。

三、 土地用途及功能

本方案土地征收成片开发拟安排项目地块68个，主要用途为工矿用地、居住用地、交通运输用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、商业服务业用地、特殊用地等，总面积101.1947公顷。

其中：工矿用地39.4264公顷，占总面积的38.96%，实现的功能主要为工业生产、产品加工制造、机械和设备修理以及直接为工业生产服务；居住用地24.4774公顷，占总面积的24.19%，实现的功能主要为规划住宅及移民搬迁住宅用地，解决群众对居住房屋及居住生活配套服务设施的需求；交通运输用地16.7132公顷，占总面积的16.52%，主要为滨河路北延（通天峡大酒店——张井村段）工程、彩凤大道新建与拓宽改造工程项目、客运站建设项目等道路拓宽改造及公共交通场站等其他基础设施建设，完善城镇的基础设施配套，方便周边群众出行；公共管理与公共服务用地9.2543公顷，占总面积的9.14%，主要为公安局红旗源检查站、潞党参原生境保护区保护站、国家气象观测站业务用房及配套基础设施改造、人民法院杏城人民法庭（环资法庭）建设、平顺县社会福利服务中心以及幼儿园等相关配套工程；公用设施用地1.9435公顷，占总面积的1.92%，主要功能为建设龙溪镇生活污水处理设施及配套管网、平顺县新型工业园区污水处理厂、消防站、玉峡关生活污水处理设施及配套管网工程等公用设施用地，实现平顺县相关区域的污水排放处理及火灾扑救、处置特殊自然灾害、抢险救援、社会救助、化学危险事故排险等社会功能。仓储用地0.6280公顷，占总面积的0.62%，主要功能为物资储备、中转、配送；商业服务业用地6.8372公顷，占总面积的6.76%，主要为康体用地、公用设施营业网点及以批发功能为主的市场用地；特殊用地1.9147公顷，占总面积的1.89%，主要为迴源蛟公益性公墓和经营性公墓，是平顺县建设惠民、节俭、文明殡葬，

满足人民群众殡葬需求的民生工程。

四、实施计划

统筹考虑平顺县资源禀赋、基础设施情况、征收难度、资金保障、建设计划等因素，综合研究后制定拟建项目开发时序及年度实施计划。2020年征收集体土地12.3934公顷，涉及10个地块；2021年征收集体土地19.2477公顷，涉及18个地块；2022年拟征收集体土地69.5536公顷，涉及40个地块。

五、符合性分析

1. 符合规划情况

成片开发用地符合平顺县国民经济和社会发展规划，已按规定纳入平顺县国民经济和社会发展规划年度计划。位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区面积108.2634公顷（其中与土地利用总体规划允许建设区重叠85.0734公顷），位于土地利用总体规划确定的允许建设区面积11.7709公顷，符合过渡期国土空间规划管控规则。

成片开发用地不占用永久基本农田、生态保护红线；符合“三线一单”生态环境管控要求。

2. 公益性用地比例

本方案成片范围总面积120.0343公顷，公益性用地48.6654公顷（公

共管理与公共服务用地24.6010公顷、公用设施用地2.6242公顷，交通运输用地19.5256公顷，特殊用地（公益性公墓）1.9146公顷），占总用地面积的40.54%，符合有关规定。

3、批而未供和闲置土地情况

平顺县2020年度批而未供土地处置任务量为83.22亩，已完成245.88亩，处置率295.45%。闲置土地处置任务量为14.25亩，已完成71.23亩，处置率499.85%。

平顺县2021年度批而未供土地处置任务量为98.30亩，已完成131.49亩，处置率133.76%。本年度无闲置土地处置任务量。

六、效益评估

1、经济效益

工业用地的集聚，有利于引导产业结构调整，构建产业集群，有利于降低劳务、材料、运输、交易等企业成本，优化生产要素配置，增强企业的市场竞争力，提高土地节约集约利用程度，从而保证平顺县经济的发展。住宅用地的开发可以间接带动其他产业（如建筑、家居、装修等）的发展，增加房地产的有效供给，稳定房地产市场。商业服务业用地的开发可以带动旅游业的发展，提高旅游知名度，带动酒店、文化、农产品等行业的发展，增加农民的收入，促进乡村振兴，进一步推进平顺经济的可持续发展。

2、社会效益

土地成片开发对规范土地市场运行、加强土地调控、提高建设用地

对发展的保障能力具有重要意义。一方面满足建设用地的需求，另一方面通过土地供应计划调整土地市场供求关系，消除土地投机，抑制地价过快上涨，促进土地资源要素配置的公开、公平、公正。

3、生态效益

成片开发项目建设始终坚持在保护中发展、在发展中保护的原则，严格落实生态保护、节能减排目标，完善污水处理、垃圾处理管网配套，实施道路绿化工程和城镇绿化工程，保障城市生态空间，增加公共绿化，完善周边公共服务设施配套。成片开发片区内规划绿地空间增加，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，同时污水、雨水和废水管网的建设，可提高区域污水收集率，确保各类废水得到有效收集和处理，使各个开发片区范围内生态环境实现良性循环，实现人与自然和谐共处。

八、保障措施

（一）加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围土地征收前应加强农村征地相关法律法规知识和政策的宣传与普及，相关部门可采取丰富多样的形式深入宣传普及《土地管理法》等，通过全方位、立体化、高密度的宣传，使广大被征地农户能够了解相关法律政策，赢得群众的理解、支持、参与，引导农户在依法维护自身合法权益的同时，能够积极配合征地工作顺利开展，为征地拆迁工作顺利进行营造良好的社会环境和舆论氛围。

（二）严格履行程序，确保征收程序依法合规实施土地征收工作过

程中，应严格落实《中华人民共和国土地管理法》的相关规定，保证土地征收程序依法合规。保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，切实保护失地农民利益。

（三）落实补偿方案，切实维护失地农民权益。安置补偿是土地征收的关键，是农民关注的焦点，也是大多数不稳定事件的诱因。为避免矛盾的发生，相关部门应严格按照安置补偿方案实行，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放；同时补偿金的发放也要考虑历史及毗连区域的征地补偿方案和补偿标准，安置补偿政策要具备一致性和连续性。如果补偿方案与历史补偿方案存在差异，应做好沟通工作，安置补偿方案应获得大多数村民的支持。

（四）加强风险预警，做好土地征收维稳工作。落实征地社会稳定风险评估制度，在充分听取意见和全面分析论证的基础上，科学确定风险等级，制定风险防控措施。建立风险预警制度，对土地征收过程中发生的不稳定因素进行每日排查。加强土地征收现场的治安保障，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。突发事件一旦发生或是出现的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作。

（五）征地过程需落实耕地占补平衡责任。强化空间规划管控和用途管制，引导建设项目按照空间规划用途和土地利用计划使用土地。严格新增建设用地项目审批，从严审查建设用地位置、规模，对用地规模

合理性、占用耕地必要性进行充分论证。非农建设占用耕地的，建设单位必须依法履行补充耕地义务，无法自行补充同等级耕地的，应当按规定缴纳耕地开垦费，通过异地整治或购买补充耕地指标实现占补平衡。

（六）提高成片开发用地效益。推行产业用地弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合等供地方式，在法定最高有偿使用年限内，根据产业发展要求灵活确定国有建设用地出让年限和供应方式。以长期租赁、先租后让、租让结合方式供应土地的，依法登记后，办理规划报建和抵押融资手续。产业项目土地用途为工业用地、仓储用地的，可将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质、节地技术等要求作为土地供应的前置条件，采取带项目招标或者挂牌方式供地。

（七）提高节约集约用地水平。建立全生命周期用地管理机制，综合运用大数据、信息化手段，强化用地“批供用”全流程监管。开展建设用地节约集约利用状况评价，全面分析成片开发土地节约集约状况，强化节约集约用地效能考核，提高节约集约用地水平。

附件：

- 1、2020年度实施计划一览表（依据已批准资料统计）
- 2、2021年度实施计划一览表（依据已批准资料统计）
- 3、2022年度实施计划一览表（根据2020年三调变更库统计）

附件1

2020年度实施计划一览表（依据已批准资料统计）

单位：公顷

片区名称	已批批次	项目名称	总面积				
			总计	农用地	耕地	建设用地	未利用地
工业园区 2021 年片区	平顺县 2020 年第一批次建设用地	客运站建设项目	0.4206	0.0217	0.02	0.3989	
旅游示范区 2021 年片区	平顺县 2020 年第一批次建设用地	教育基地培训中心建设项目	1.2571	1.2571	0.7938		
中心城区 2021 年片区	平顺县 2020 年第一批次建设用地	崇岩村居住用地-1	1.5723	1.4274	1.0843	0.1449	
	平顺县 2020 年第一批次建设用地	幼儿园	0.3187	0.2742	0.2323		0.0445
	平顺县 2020 年第一批次建设用地	消防站	0.676	0.676	0.6548		
	平顺县 2020 年第一批次建设用地	崇岩村居住用地-2	4.5043	3.558	0.6053		0.9463
	平顺县 2020 年第一批次建设用地	崇岩村居住用地-1	2.0327	2.0327	1.8847		
	平顺县 2020 年第一批次建设用地	山南底居住用地	1.1521	1.1521	1.0844		
	平顺县 2020 年第一批次建设用地	客运站建设项目	0.1705	0.1614		0.0091	
	平顺县 2020 年第一批次建设用地	加气站	0.2892	0.2892	0.2652		
	小计			10.7158	9.571	5.811	0.154
合计			12.3935	10.8498	6.6248	0.5529	0.9908

附件2

2021年度实施计划一览表（依据已批准资料统计）

单位：公顷

片区名称	已批批次	项目名称	总面积				
			总计	农用地	耕地	建设用地	未利用地
工业园区 2021 年片区	平顺县 2021 年第一批次建设用地	广泰和扩建年产 20 万吨活性氧化钙回转窑生产项目	2.0217				2.0217
	平顺县 2021 年第一批次建设用地	山西潞奥建材有限公司综合搅拌站项目	1.0568	0.9275	0.9275		0.1293
	小计		3.0785	0.9275	0.9275		2.151
康养小镇 2021 年片区	平顺县 2021 年第一批次建设用地	北社乡小铎村休闲旅游项目颐养中心用地项目	1.2819				1.2819
	平顺县 2021 年第一批次建设用地	北社乡小铎村休闲旅游项目住宅用地项目	2.3333	2.0458	1.7468		0.2875
	平顺县 2021 年第一批次建设用地	平顺县小铎村休闲旅游颐养小镇项目	10.8924	1.9149	1.488	3.2354	5.7421
	小计		14.5076	3.9607	3.2348	3.2354	7.3115
旅游示范区 2021 年片区	平顺县 2021 年第三批次建设用地	山西省地下水超采区综合治理（2020 年度）项目	0.1184	0.1184	0.1088		

片区名称	已批批次	项目名称	总面积				
			总计	农用地	耕地	建设用地	未利用地
中心城区 2021 年片区	平顺县 2021 年第三批次建设用地	平顺国家气象观测站业务用房及配套基础设施改造工程	0.1499	0.1499	0.1499		
	平顺县 2021 年第三批次建设用地	平顺县易地扶贫搬迁县城集中安置项目供水设施配套工程	0.4532	0.3216	0.2417		0.1316
	平顺县 2021 年第三批次建设用地	平顺县“同兴苑”扶贫产业商贸园项目	0.287	0.2815	0.2514		0.0055
	平顺县 2021 年第三批次建设用地	水利局高位水池	0.2994			0.2994	
	平顺县 2021 年第三批次建设用地	山西省地下水超采区综合治理（2020 年度）项目	0.2	0.148	0.136		0.052
	平顺县 2021 年第三批次建设用地	长治市瑞祥泽丰化工有限公司平顺分公司加油站	0.1536	0.1536	0.1328		
	小计			1.5431	1.0546	0.9118	0.2994
合计			19.2476	6.0612	5.1829	3.5348	9.6516

附件3

2022年度实施计划一览表（根据2020年三调变更库统计）

单位：公顷

片区名称	地块编号	项目名称	总面积				
			总计	农用地	耕地	建设用地	未利用地
工业园区 2021年片区	DK2022-8	嘉进建材	2.5559	1.2864	0.6111		1.2695
	DK2022-10	平顺县广泰和矿业有限公司年产50万吨干混砂浆生产线	0.8267			0.8267	
	DK2022-11	山西晋东南神话氮化钛铁技改扩建项目	6.8617	6.8528	6.3056		0.0089
	DK2022-12	华翔智慧装配式结构及配套180商砼生产基地	2.8764	2.8762	2.8738		0.0002
	DK2022-13	山西潞奥建材预制构件和综合搅拌站项目	3.5794	3.3437	3.3279		0.2357
	DK2022-14	焦点之星LED显示屏/环境VI标识牌及亮化系列产品加工项目	1.5363	1.5362	1.3310	0.0001	
	DK2022-15	平顺县新型工业园区污水处理厂	0.4772	0.4766	0.4766		0.0006
	DK2022-16	中国电建平顺县装备制造产业基地项目	13.2886	13.2191	13.1330	0.0509	0.0186
	DK2022-17	苗庄供电所仓储项目	0.628	0.6280	0.6265		
	DK2022-18	苗庄供电所	0.5575	0.5560	0.5527		0.0015
			小计	33.1877	30.775	29.2382	0.8777
康养小镇 2021年片区	DK2022-2	东壹山冰雪世界景区滑雪场接待中心	0.3627			0.3627	
	DK2022-3	东壹山冰雪世界景区升级改造综合运动乐园	1.3647	1.2150	1.1171	0.1026	0.0471
		小计	1.7274	1.215	1.1171	0.4653	0.0471

片区名称	地块编号	项目名称	总面积				
			总计	农用地	耕地	建设 用地	未利 用地
中心城区 2021年片区	DK2022-20	平顺县产教研融合基地	4.7951	4.4210	0.0442	0.3741	
	DK2022-21	迴源蛟公益性公墓	0.7813				0.7813
	DK2022-22	迴源蛟公益性公墓	1.1334	0.0010	0.0004		1.1324
	DK2022-23	滨河路北延（通天峡大酒店——张井村段）工程	7.0073	2.6980	2.0110	0.4976	3.8117
	DK2022-24	平顺县社会福利服务中心综合养老楼项目	0.3279	0.3073	0.2781	0.0206	
	DK2022-26	山南底居住用地1补征地块	0.4244	0.3297	0.3297	0.0947	
	DK2022-29	彩凤大道新建与拓宽改造工程项目	1.7594	0.2751		1.4843	
	DK2022-30	彩凤大道新建与拓宽改造工程项目	3.7224	0.8194		2.9030	
	DK2022-31	彩凤大道新建与拓宽改造工程项目	3.3261	2.4033	1.3455	0.6101	0.3127
	DK2022-32	彩凤大道新建与拓宽改造工程项目	0.0091	0.0084	0.0073	0.0007	
	DK2022-36	森众燃气补正范围	0.5437	0.3728	0.2903		0.1709
	DK2022-50	公安局红旗源检查站1	0.0328	0.0328	0.0024		
	DK2022-51	公安局红旗源检查站2	0.9639	0.2475		0.4832	0.2332
	DK2022-52	石城加气站	0.9094	0.9094			
	DK2022-53	虹梯关小区住宅	0.0931	0.0001		0.0930	
	DK2022-54	虹梯关小区住宅	0.1911			0.1911	
	DK2022-55	平顺县日盛达硅业年产硅砂30万吨项目	4.8229	1.2806	1.2258	3.5423	
			小计	30.8433	14.1064	5.5347	10.2947

片区名称	地块编号	项目名称	总面积				
			总计	农用地	耕地	建设 用地	未利 用地
旅游示范区 2021年片区	DK2022-58	平顺县人民法院杏城人民法庭（环资法庭）建设项目	0.1758	0.1758	0.1758		
	DK2022-59	寺头加油站	0.2094	0.2094	0.2094		
	DK2022-60	生态示范区张家凹度假山庄	0.9421	0.3263		0.6158	
	DK2022-61	生态示范区神龙湾旅游区欧亚小镇宾馆项目1	1.2452			1.2452	
	DK2022-62	生态示范区神龙湾旅游区欧亚小镇宾馆项目2	0.0314				0.0314
	DK2022-63	生态示范区神龙湾旅游区井底老窑宾馆项目	0.2508	0.1008		0.1500	
	DK2022-64	生态示范区神龙湾旅游区生活水池项目	0.0535	0.0107		0.0428	
	DK2022-65	生态示范区神龙湾旅游区欧亚仙居宾馆项目	0.1944	0.0074	0.0004	0.1870	
	DK2022-66	山西欧亚神龙湾旅游区应急救援通道	0.2978	0.2978			
	DK2022-67	潞党参原生境保护区保护站	0.1619	0.0926		0.0693	
	DK2022-68	平顺电力公司杏城供电所扩建	0.2329	0.2234	0.1944	0.0095	
			小计	3.7952	1.4442	0.58	2.3196
		合计	69.5536	47.5406	36.47	13.9573	8.0557

平顺县2021年土地征收成片开发位置示意图

