**沁县2021年土地征收**

**成片开发调整方案**

**沁县人民政府**

**二〇二三年十一月**

沁县2021年土地征收

成片开发调整方案

编制单位：沁县人民政府

编制时间：二〇二三年十一月

**目 录**

[前 言 - 1 -](#_Toc17580)

[1 概述 - 2 -](#_Toc21532)

[1.1 调整的必要性和意义 - 2 -](#_Toc20678)

[1.2 编制原则 - 3 -](#_Toc12870)

[1.3 方案调整的依据 - 4 -](#_Toc15869)

[1.3.1. 法律法规 - 4 -](#_Toc9765)

[1.3.2. 政策文件 - 4 -](#_Toc14324)

[1.3.3. 技术标准 - 6 -](#_Toc7967)

[1.3.4. 其他资料 - 6 -](#_Toc24968)

[2 原方案批复与实施情况 - 8 -](#_Toc2433)

[2.1 原方案批复情况 - 8 -](#_Toc32551)

[2.2 原方案内容概述 - 8 -](#_Toc25587)

[2.2.1 总体情况 - 8 -](#_Toc30981)

[2.2.2 符合规划情况 - 8 -](#_Toc29017)

[2.2.3 公益性用地比例 - 9 -](#_Toc7156)

[2.2.4 公众参与情况 - 9 -](#_Toc29392)

[2.2.5 存量土地处置情况 - 9 -](#_Toc30174)

[2.3 方案实施情况 - 10 -](#_Toc29373)

[3 方案调整原因 - 10 -](#_Toc21303)

[4 方案调整的主要内容 - 12 -](#_Toc12534)

[4.1 方案调整具体内容 - 12 -](#_Toc19684)

[4.2 调整后土地权属情况 - 13 -](#_Toc398)

[5 方案调整前后的对比情况 - 14 -](#_Toc15066)

[5.1 土地利用现状对比情况 - 14 -](#_Toc14912)

[5.2 主要用途和实现的功能对比情况 - 14 -](#_Toc29851)

[5.3 实施时限对比情况 - 15 -](#_Toc29462)

[6 年度实施计划 - 16 -](#_Toc10609)

[6.1 截至目前已实施完成情况 - 16 -](#_Toc428)

[6.2 拟于方案最终年限完成情况 - 16 -](#_Toc5386)

[7 符合性分析 - 17 -](#_Toc7409)

[7.1 国民经济和社会发展规划、年度计划 - 17 -](#_Toc15530)

[7.2 与国土空间规划的分析 - 17 -](#_Toc32483)

[7.3 与“三线一单”的符合性分析 - 18 -](#_Toc15610)

[7.4 公益性用地比例 - 18 -](#_Toc31142)

[7.5 耕地占补平衡情况 - 19 -](#_Toc3901)

[7.6 批而未供和闲置土地情况 - 19 -](#_Toc6741)

[7.7 开发区土地利用效率情况 - 19 -](#_Toc18790)

[7.8 已批准土地征收成片开发方案实施情况 - 19 -](#_Toc28498)

[8 结论 - 19 -](#_Toc14243)

# 前 言

为促进沁县经济社会高质量发展，保障建设用地供给，保护被征收人的合法权益，规范沁县土地征收成片开发行为，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年）、《自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知》(自然资规〔2023〕7号)、《山西省自然资源厅关于印发＜山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）＞》的通知（晋自然资发〔2021〕28号）、《山西省自然资源厅关于印发＜山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）＞的通知》（晋自然资发〔2021〕30号）等相关政策要求，编制了《沁县2021年土地征收成片开发调整方案》（以下简称《调整方案》）。

# 概述

## 调整的必要性和意义

《沁县2021年土地征收成片开发方案》（以下简称《原方案》）自批准实施以来，为全县加强土地利用控制与管理提供了科学依据，通过统一规划、统一储备、统一供应来组织项目的开发建设，为产业发展、城市品质提升提供用地保障，进一步优化城镇土地利用结构，推动城市高质量发展；通过统筹协调和合理安排各类建设和各业生产发展用地，在解决征地的公益性问题，用地报批，特别是保障被征地农民利益，有序引导城镇集中开发建设等方面起到了重要作用。

目前，随着本县经济社会的全面进步，规划实施中遇到了一些新问题：①根据《自然资源部办公厅关于依据“三区三线”划定成果报批建设项目用地用海有关事宜的函》（自然资办函[2022]2072号）、《山西省自然资源厅国土空间规划局关于启用“三区三线”划定成果积极做好用地要素保障的通知》（晋自然空间规划函[2022]7号）文件要求，我省“三区三线”划定成果于2022年9月28日正式启用，作为建设项目用地用海组卷报批的依据。而《沁县2021年土地征收成片开发方案》于2022年6月经过专家评审，并于2022年7月5日取得专家论证意见，于2022年8月23日经长治市人民政府批准实施。经自然资源部审核通过的城镇开发边界划定成果相较原方案编制时的城镇开发边界有了较大变化。为了更好的落实沁县“三区三线”成果，需将原方案中不在城镇开发边界集中建设区范围的片区范围及土地征收范围调出。②国家及山西省及我市对巩固拓展脱贫攻坚成果支持力度持续加大，我县聚焦全面推进乡村振兴重点工作，紧盯短板弱项，大力推动一批工业、商业项目快速落地，部分项目未纳入《方案》，但需尽快推进项目实施。③近期一些城市基础设施等项目的选址不符合现行城市规划布局，为适应省、市、县重点工程的发展建设要求，促进城乡统筹发展，进一步提高土地规划的科学性、可操作性和实用性，实现土地的节约集约利用和产业结构调整协调和优化各行业各部门用地需求，推动全县经济社会发展目标的实现。依据《<山西省土地征收成片开发标准实施细则(试行) >的通知》(晋自然资发 (2021) 28 号) 和《山西省自然资源厅关于印发＜山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）＞的通知》（晋自然资发〔2021〕30号），编制《沁县2021年土地征收成片开发方案》调整方案》。

## 编制原则

调整方案编制工作坚持新发展理念，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，促进沁县经济社会可持续发展。

1. 合法合规性原则
2. 突出公益性原则
3. 科学合理和可操作性原则
4. 严格保护耕地的原则
5. 维护权益的原则
6. 节约集约的原则
7. 坚持生态优先原则

## 方案调整的依据

### 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. 《基本农田保护条例》（2021年修正版）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月修订）。

### 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. 《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）；
3. 《自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知》（自然资规[2023]7号）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规[2017]13号）；
7. 《自然资源部办公厅关于印发〈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）；
8. 《山西省自然资源厅关于印发〈山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）〉的通知》（晋自然资发[2021]28号）；
9. 《山西省自然资源厅关于印发《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）》的通知（晋自然资发[2021]30号）；
10. 《山西省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发[2023]12号）；
11. 《山西省自然资源厅关于认真贯彻实施新修订<土地管理法>依法做好征地管理工作的通知》（晋自然资函[2020]237号）；
12. 《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》》自然资发[2023]89号）；
13. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；
14. 《自然资源部等7部门关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（自然资发[2022]130号）；
15. 《自然资源部办公厅关于依据“三区三线”划定成果报批建设项目用地用海有关事宜的函》（自然资办函[2022]2072号）；
16. 《山西省自然资源厅国土空间规划局关于启用“三区三线”划定成果积极做好用地要素保障的通知》（晋自然空间规划函[2022]7号）；
17. 自然资源部办公厅关于以"三调"成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知（自然资办函〔2022〕411号）；
18. 《山西省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12号）；
19. 相关编制依据。

### 技术标准

1. 《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T1055-2019）；
2. 《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》；
3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2020年1月）；
4. 《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南》（2021年11月）；
5. 其他相关法律法规、规程和规划等。

### 其他资料

1. 《沁县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
2. 《沁县国民经济和社会发展年度计划》；
3. 《沁县城市总体规划（2012-2030年）》；
4. 《沁县国土空间总体规划（2021-2035年）》（报批稿）；
5. 沁县三区三线最终成果（2022年9月部下发版）；
6. 沁县2018年土地变更调查数据库；
7. 沁县2021年第三次国土调查变更数据成果；
8. 沁县2010年-2023年10月底征地数据和供地数据；
9. 长治市“三线一单”生态环境分区管控实施方案；
10. 长治市“三线一单”文本、图集、生态环境准入清单；
11. 《沁县2021年土地征收成片开发方案》文本、图件及数据库；
12. 其他相关法律法规、规程和规划等。

# 原方案批复与实施情况

## 原方案批复情况

《沁县2021年土地征收成片开发方案》于2022年8月23日经长治市人民政府《关于沁县2021年土地征收成片开发方案的批复》（长政函〔2022〕43号）文件批准实施。批复成片开发范围面积131.0285公顷，土地征收面积118.3178公顷。

## 原方案内容概述

### 总体情况

沁县2021年土地征收成片开发方案成片开发范围总面积131.0285公顷，其中：农用地70.1700公顷（含耕地62.6202公顷，不涉及永久基本农田），建设用地58.8353公顷，未利用地2.0232公顷。

划定成片开发区域5个，分别为：册村工业片区、中心城区片区、定昌工业片区、南里工业片区、沁县现代农业产业示范区片区。计划实施项目36个，其中已批准征地项目8个，2021年已批准征地项目4个，2022年拟征地项目4个。

### 符合规划情况

原方案成片开发用地符合沁县国民经济和社会发展规划，已按规定纳入沁县国民经济和社会发展年度计划。成片开发范围全部位于沁县国土空间规划城镇开发边界内的集中建设区，符合国土空间规划管控规则。

原方案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。

### 公益性用地比例

原方案成片开发范围内，公益性用地包括机关团体用地、教育用地、科教文卫用地、社会福利用地、医疗卫生用地、公用设施用地、城镇道路用地、供水用地、排水用地、消防用地、公园绿地、广场用地，合计52.7094公顷，占成片开发总用地面积的40.23%；符合公益性用地面积不低于40%的要求。

### 公众参与情况

**1、听取人大代表、政协委员和专家意见情况**

沁县已通过会议、函询(会议或函询等)方式，共收集7名人大代表、6名政协委员、7名专家对成片开发方案的意见建议20份，已落实到方案中。

**2、征求农村集体经济组织和村民意见情况**

2022年4月10日-4月22日，方案涉及的北石垢村、东山村、段柳村、合庄村、康公村等23个村4个社区村民委员会（居民委员会）召开了村民代表会议对方案进行研究并充分征求意见，到会村民代表451名，经过表决，同意该方案的村民代表376名，同意比例占村民代表总数的83.37%，达到三分之二以上村民代表同意的规定。

### 存量土地处置情况

2020年沁县批而未供土地处置任务量为17.33亩，实际完成32.92亩，处置率186.96%。2021年沁县批而未供土地处置任务量为11.69亩，实际完成18.77亩，处置率160.56%。2020年和2021年沁县无闲置土地处置任务。

## 方案实施情况

《原方案》片区总面积为131.0285公顷，拟征收土地面积为118.3178公顷，截止到2023年9月底，沁县2021年土地征收成片开发方案拟征收土地已实施面积为48.2910公顷，其中2020年完成土地征收工作16.8169公顷，2021年完成土地征收工作18.2362公顷，2022年完成土地征收工作13.2378公顷，拟征收土地未实施面积为70.0268公顷。

# 方案调整原因

自方案批复以来，得到了项目所在地群众的大力支持，土地征收工作进展顺利。项目从批复至今，已完成部分方案内土地征收工作，调整原因主要如下：

1. 根据《自然资源部办公厅关于依据“三区三线”划定成果报批建设项目用地用海有关事宜的函》（自然资办函[2022]2072号）、《山西省自然资源厅国土空间规划局关于启用“三区三线”划定成果积极做好用地要素保障的通知》（晋自然空间规划函[2022]7号），沁县“三区三线”划定成果于2022年9月28日正式启用，作为建设项目用地用海组卷报批的依据。而《沁县2021年土地征收成片开发方案》于2022年6月经过专家评审，并于2022年7月5日取得专家论证意见，于2022年8月23日经长治市人民政府批准实施。经自然资源部审核通过的城镇开发边界划定成果相较原方案编制时的城镇开发边界有了较大变化。为了更好的落实沁县“三区三线”成果，需将原方案中不在城镇开发边界集中建设区范围的片区范围及土地征收范围调出。
2. 2022年国内疫情处于较为严重复杂时期，疫情防控是2022年工作的重点。长治市多次发生疫情，政府多次采取人员流动限制和交通封锁措施，给实体行业的发展带来了严重的打击，企业投资者也放慢投资脚步，导致沁县土地征收报批工作不能按照原方案中的年度实施计划完成，需将原方案中暂未实施项目进行时序调整。
3. 一批重点建设项目急需于2023年落地，虽已列入原方案，但因为最终城镇开发边界与原方案批复时有诸多不一致以及村民意愿等不可控因素，该类项目需要重新选址，为适应重点建设项目的发展建设要求，促进城乡统筹发展，进一步提高土地规划的科学性、可操作性和实用性，实现土地的节约集约利用和产业结构调整协调和优化各行业各部门用地需求，需要对方案进行调整。

# 方案调整的主要内容

## 方案调整具体内容

为使方案所涉及项目顺利征收以及便于后期建设用地审查报批，根据土地征收成片开发方案编制的相关要求，依据实际土地征收情况，合理划定近期土地征收报批范围，统筹安排公益性用地和非公益性用地，有序安排土地征收报批时序，并将其作为土地征收的报批依据，保障农民的合法权益。对方案做出如下调整：

1、调整时序项目20个，涉及5个片区、20个地块，涉及拟征收地块面积为51.9407公顷

2、调出项目3个，分别是环湖旅游公路调出面积8.9762公顷，沁县城南土地一级开发（路网项目）调出面积7.7763公顷，沁县城南土地一级开发（住宅项目）调出面积1.3334公顷，共调出面积18.0859公顷。

3、调入项目15个：分别是沁县尧山煤焦转运站二期建设项目、沁县晋汾高粱开发有限公司建设项目、沁县县城第二污水处理厂及配套管网新建工程、山西亨通顺发科技有限公司、沁县通天顺物流有限公司、沁县城南片区旧城改造一期工程、邮电局家属院二期、看守所、城北片区城市更新改造一期工程、城南片区提升改造一期工程、湖畔里二期、华合物流项目、殡仪馆、西湖美景小区、城南路，调入面积24.3444公顷。

4、调入片区14.6997公顷，涉及中心城区片区2个地块。

本方案调整范围均为拟征收范围。最终确定调整方案成片开发面积151.9867公顷，土地征收面积124.5763公顷，公益性用地占比40.96%。

## 调整后土地权属情况

原方案共5个片区，涉及册村镇、定昌镇、南里镇、沁洲黄镇、松村镇等五个乡镇北石垢村、东山村、段柳村、合庄村、康公村等23个村4个社区土地，全部为集体土地，土地权属清晰，界址清楚，无争议。

本方案调入地块涉及册村镇、定昌镇、沁州黄镇等三个乡镇寺庄村、尧山村等10个村，土地权属清晰，界址清楚，无争议。调出地块涉及定昌镇北关社区、合庄村、南关社区等1个乡镇12个村。由于项目整体调出，方案调整后不在涉及定昌镇西湖社区、定昌镇西尧沟村、定昌镇暖泉村、南头村。

方案调整后，共涉及5个片区，册村镇、定昌镇、南里镇、沁洲黄镇、松村镇等五个乡镇北石垢村、段柳村、合庄村等22个村4个社区土地，土地权属清晰，界址清楚，无争议。

# 方案调整前后的对比情况

## 土地利用现状对比情况

根据沁县2021年第三次国土调查变更调查数据及实地调查。

**原方案：**方案拟用地总面积131.0285公顷，其中农用地70.1700公顷（含耕地62.6202公顷，不涉及永久基本农田），建设用地58.8353公顷，未利用地2.0232公顷。

**调整后：**方案拟用地总面积151.9867 公顷，其中农用地72.7849 公顷，其中耕地60.1659 公顷，建设用地78.0863 公顷，未利用地1.1155公顷。

## 主要用途和实现的功能对比情况

原方案拟征地面积118.3178公顷，共5个片区。调整后方案拟征地面积124.5763公顷，仍为5个片区。其中南里工业片区、沁县现代农业产业示范区片区没有进行调整，其余片区调整前后主要用途与实现功能如下：

**册村工业片区**原方案主要用途为工业用地，实现生产现代化功能；调整后该片区主要用途没有发生变化，仍是为工业用地，实现生产现代化功能

**中心城区片区**原方案主要用途为政务服务、基础设施建设、商业金融及居住功能为主的综合片区；调整后该片区主要用途没有发生变化，仍是以政务服务、基础设施建设、商业金融及居住功能为主的综合片区；

**定昌工业片区**原方案主要用途为工业用地，实现生产现代化功能。调整后该片区主要用途没有发生变化，仍是为工业用地，实现生产现代化功能。

## 实施时限对比情况

原方案实施周期为3年（2020年至2022年），调整后实施周期调整为4年（2020年至2023年）。

# 年度实施计划

## 截至目前已实施完成情况

《原方案》共安排36个项目，总面积118.3178 公顷。截止到2023年10月底，已实施13个项目，拟征收土地已实施面积为48.2910公顷。详见表7-1。

## 拟于方案最终年限完成情况

调整后方案安排48个项目，总用地面积124.5763 公顷，已实施15个项目，拟征收土地已实施面积为48.2910公顷。

2023年计划完成土地征收76.2853公顷，占总征收计划的61.24%，2023年项目将于调整方案批复后开展土地征收报批工作。

# 符合性分析

## 国民经济和社会发展规划、年度计划

本次成片开发范围符合《沁县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，拟定的年度实施计划和开发时序符合国民经济和社会发展年度计划，并且已经纳入当地国民经济和社会发展年度计划。

本方案拟建项目符合规划“紧扣转型发展主旋律，加快煤铁气产业集聚发展”、“持续提升太行山村宜居水平”、“优化产业空间格局”、“示范引导绿色转型”、“推进沁县持续深化能源革命，实现转型发展换道领跑”的发展定位、要求。

方案调入项目致力于推进“优化产业空间格局”、“推进沁县持续深化能源革命，实现转型发展换道领跑”，符合《沁县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。

方案调整后，方案中项目符合《沁县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。

## 与国土空间规划的分析

方案调整后成片开发范围包括5个片区，共计151.9867公顷，拟实施土地征收成片开发用地124.5763公顷。根据2022年9月底部下发的三区三线最终成果，方案调整后的5个片区全部位于“三区三线”成果的的城镇开发边界的集中建设区内，不涉及永久基本农田和生态红线。本方案符合国土空间规划管控规则，符合“三条控制线”空间管控要求，符合土地征收成片开发方案送审报批的要求。

拟实施土地征收成片开发用地符合国土空间总体规划强制性内容，并严格按规划依法依规建设。我县已将成片开发范围内拟征收报批地块纳入正在编制的的《沁县国土空间总体规划（2021-2035年）》的城镇开发边界内的集中建设区，并与下一步规划新增指标、年度计划相挂钩。

## 与“三线一单”的符合性分析

本方案中拟实施土地征收成片开发用地范围符合《长治市“三线一单”文本》中生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线，生态环境准入清单的管控要求，禁止开发建设过程中对生态敏感区域的污染和破坏，满足沁县经济发展与环境保护的需求。本方案符合“三线一单”管控要求。

## 公益性用地比例

原方案拟用地面积131.0285公顷，其中公益性用地面积52.7094公顷，占总用地面积的40.23%；符合“细则”规定的公益性用地面积不低于40%的要求。

本方案调整后拟用地面积151.9867公顷，其中公益性用地包括机关团体用地、教育用地、科教文卫用地、社会福利用地、医疗卫生用地、公用设施用地、城镇道路用地、供水用地、排水用地、消防用地、公园绿地、广场用地，合计62.2613公顷，占总用地面积的40.97%；符合“细则”规定的公益性用地面积不低于40%的要求。

## 耕地占补平衡情况

本方案调整后拟实施土地征收成片开发用地范围占用耕地55.7985公顷，耕地利用等别为12等，其中 2020-2022年已完成土地征收地块占用耕地 28.7568公顷，使用耕地已完成耕地占补平衡。沁县耕地占补平衡库中耕地面积103.5363公顷，耕地平均利用等别为12等，可满足2023年拟征收地块占用耕地面积，2023年拟征收地块占用耕地全部由县域内自行平衡。

## 批而未供和闲置土地情况

2022年批而未供任务15.23亩，已完成52.61亩，处置率345.44%。闲置土地任务0.29亩，已完成1.4719亩，处置率507.55%。

## 开发区土地利用效率情况

沁县无省级及省级以上批准的工业主导型开发区。

## 已批准土地征收成片开发方案实施情况

截至目前，沁县已批准的土地征收成片开发方案为《沁县2021年土地征收成片开发方案》。

截止2023年10月底，原方案中2021年计划完成土地征收18.2045公顷，已经完成报批面积18.2045公顷，2021年完成情况为100%，占原方案拟征收地块面积的11.64%；其余将在调整方案批复后实施。

# 结论

1、本次土地征收成片开发方案调整方案的编制有利于加快沁县经济格局优化、公益性设施空间供给。综上，本次成片开发方案调整方案的编制是必要的。

2、在国土空间规划批准生效前，5个土地征收成片开发范围，均位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，与正在编制的国土空间规划充分衔接。

3、本次土地征收成片开发方案调整方案划定的各成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例均不低于40%。本次成片开发方案调整方案实施期限不超过3年，且年度实施计划已纳入当地国民经济和社会发展年度计划，符合土地征收成片开发工作标准。

4、本次土地征收成片开发方案调整方案不涉及不得批准成片开发方案的情形。本方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，且沁县不存在大量批而未供或者闲置土地的、不存在各类开发区和城市新区土地利用效率低下的情形。同时，已批准实施的土地征收成片开发方案不存在连续两年未完成年度土地征收实施计划的情况，符合土地征收成片开发工作标准。

综上所述，调整方案符合自然资源部及山西省自然资源厅关于土地征收“成片开发”的标准，做到保护耕地、保护生态环境、维护农民合法权益、节约集约用地，能使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。本调整方案符合土地征收成片开发工作标准。