沁县2021年

土地征收成片开发方案

（征求意见稿）

# 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《山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（以下简称“实施细则”）和《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）》（以下简称“技术指南”）要求，制定《沁县2021年土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

# 1.概述

## 1.1 编制背景

按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善被征地农民合理规范多元保障机制的改革要求，新修正的《土地管理法》第四十五条明确了属于公共利益可以征收土地的情形，其中包括“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的”。为了落实《土地管理法》第四十五条之规定，自然资源部于2021年11月5日印发了《土地征收成片开发标准（试行）》（以下简称“标准”），明确今后凡是涉及土地征收成片开发的，应依据当地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，并报省级人民政府批准后方可实施。

为了依法推进农村集体所有土地征收工作，切实维护被征地农村集体和农民利益，根据《土地管理法》、自然资源部印发的《土地征收成片开发标准(试行)》(自然资规[2020]5号)等相关规定，经省人民政府同意，省自然资源厅印发了《山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》和《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）》，指导各市县土地征收成片开发方案的编制工作。

## 1.2 编制目的和意义

### 1.2.1 编制目的

根据《标准》、《实施细则》以及《技术指南》等相关文件的要求，落实国家和山西省文件精神，通过开展土地征收成片开发工作，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，促进土地集约节约利用，并将其作为农用地转用和土地征收的报批依据，保障农民的合法权益。

### 1.2.2 编制意义

土地征收成片开发方案编制有利于合理配置区域公益性用地和非公益性用地比例，能够以高标准高规格统一实施成片开发，保障各类公共事业项目的规划建设；有利于充分保障被征收农村集体经济组织和农民的合法权益；有利于落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，充分发挥好土地的综合效益；统筹产业布局，完善对被征地农民合理规范多元保障机制，促进当地经济社会可持续发展，保障项目用地；有利于科学有序安排下一阶段工作，对于进一步实施成片开发工作具有重要指导意义。

## 1.3 编制原则

土地征收成片开发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。

**1.3.1 合法合规性原则**

土地征收成片开发方案应遵循相关法律、法规的规定，注重保护耕地，不占永久基本农田，不占生态保护红线。成片开发应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，应当符合“三线一单”生态环境管控要求，应当纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

**1.3.2 突出公益性原则**

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

**1.3.3 科学合理和可操作性原则**

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，注重节约集约用地，注重生态环境保护，并通过深度分析和科学论证，确定成片开发的规模和范围；方案应当坚持政府主导、市场推动、公众参与，处理好政府管理和市场行为对城市建设的调节作用，促进当地社会经济可持续发展。

**1.3.4 保护耕地的原则**

土地征收成片开发方案的编制严格落实《标准》的要求，贯彻国土空间用途管制制度，确保土地征收成片开发范围不占用永久基本农田，对非农建设占用耕地制定了相关保障措施，确保耕地占补平衡的落实。

**1.3.5 维护权益的原则**

土地征收成片开发方案的编制坚持以人民为中心，充分尊重被征地农民意愿，给予被征地农民充分的选择权，并依据《标准》征求农村集体经济组织和农民意愿，维护被征地农民合法权益。

**1.3.6 节约集约的原则**

土地征收成片开发方案的编制深入贯彻新发展理念和节约集约优先的理念，建设项目均依据经济社会发展情况、产业特征和建设实际合理确定建设规模、用地面积、容积率等，并针对“批供管”等各个环节制定了相关保障措施，提高成片开发范围内土地节约集约利用水平。

**1.3.7 保护生态的原则**

土地征收成片开发方案的编制以生态文明理念为出发点，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线、各类自然保护地以及重要生态敏感区等，促进土地开发利用与生态文明建设协调统一。

**1.3.8 可持续发展的原则**

土地征收成片开发方案的编制以沁县经济社会发展现状及所在区域招商进展为依据，结合县域土地利用计划指标及补充耕地潜力，合理确定土地征收成片开发范围，促进全县经济社会可持续发展。

## 1.4 编制依据

### 1.4.1 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年修正版）。

### 1.4.2 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（试行）〉的通知》（自然资规[2020]5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公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发[2020]16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）相关编制依据。

### 1.4.3 技术标准

（1）《第三次国土调查工作分类》；

（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）。

### 1.4.4 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）《沁县土地利用总体规划（2006-2020）》（调整方案）；

（3）《沁县城市总体规划（2012-2030年）》；

（4）沁县永久基本农田划定成果（2017年批复版）；

（5）沁县生态保护红线划定成果（2021年4月版）；

（6）沁县城镇开发边界划定成果（2021年11月版）；

（7）沁县2018年土地变更调查数据库；

（8）沁县2020年第三次国土调查变更数据成果（2021年3月版）；

（9）沁县2010年-2021年年底征地数据和供地数据；

（10）其他相关法律法规、规程和规划等。

## 1.5 实施时限

综合考虑沁县当地社会经济发展状况等因素，本方案实施周期为2年（2021年至2022年）。

# 2.区域基本情况

## 2.1成片开发片区基本情况

本次成片开发范围为沁县行政辖区内拟进行成片开发的区域。根据沁县2021年和2022年度土地征收工作安排和经济和社会发展需要，共划定6个成片开发区域，总用地面积为183.8138 公顷。

## 2.2 土地利用现状情况

根据沁县2020年第三次国土调查变更调查数据及实地调查，本方案拟用地总面积183.8138公顷，其中农用地93.9887公顷，其中耕地76.8276公顷，建设用地86.4866公顷，未利用地3.3385公顷。拟实施项目总

# 3.必要性分析

**(一)促进土地资源高效利用的需要**

土地征收成片开发，是指在国土空间规划中确定的城镇开发边界内的集中建设区，由政府组织对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。本次成片开发的范围位于沁县国土空间规划确定的城镇开发边界内，纳入土地征收成片开发，有利于政府统一组织实施基础设施建设，统一组织项目招商引资，加快推动区域的开发建设，实现土地资源的合理高效利用。

**（二）推进基础设施建设和改善人居环境**

本方案的实施，一是将进一步完善建设片区内部道路交通与基础设施，形成一套完整良好的交通体系，促进市政道路衔接过渡和谐，实现公共设施资源共享，使片区企业产品运输、职工和居民出行更为便捷，有利于加强片区对外的经济往来；二是居住环境的美化，将增强片区的生态优势，吸引人群入住，对打造成为“文化+生态+旅游”低碳绿色新城、生态宜居乐土和旅游休闲领地具有重要意义。

**（三）提高土地利用效益**

本方案通过土地征收再分配等形式，通过科学合理的功能分区，优化土地利用空间格局和资源配置，实现土地的集约利用，一方面促进片区商业产业的集群式发展，另一方面为促进打造宜人宜居宜游宜业的人居新高地，提升周边及产业园区的人群入住率奠定了良好的基础，提高了现有土地的利用效益。

**（四）切实维护农民合法利益的需要**

城市发展和经济建设不可避免的征收和征用农民的集体土地。编制土地成片开发方案，按国家规定，充分尊重并征求三分之二以上村民或者三分之二以上村民代表的同意，同时征求人大代表、政协委员以及社会各部门的意见，让群众和社会各界参与到土地征收成片开发的工作中，实现被征地农民和社会的知情权和参与权。

# 4.拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

## 4.1 拟安排的建设项目

根据《土地征收成片开发标准（试行）》的规定，各部门收集整理各项目的基本信息，包括土地权属、土地利用现状、土地利用总体规划、城乡规划、生态红线保护区等基础资料，经前期摸查筛选，本次土地征收成片开发方案拟安排的建设项目共计38个项目，用地面积122.4842公顷。

## 4.2 开发时序

结合规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息情况等因素，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为2年（即2021年至2022年），共安排38个项目，总用地总面积122.4842公顷。

2021年已经完成土地征收35.0533公顷，占总征收计划的28.62%；

2022年计划完成土地征收87.4309公顷，占总征收计划的71.38%；

## 4.3 年度实施计划

本次成片开发范围内拟安排建设项目面积为122.4842公顷，计划实施周期为2021-2022年，预计2年内实施完毕，共分为二个阶段。

# 5.保障措施

## 5.1 工作组织

根据《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）及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）文件精神，为了做好沁县土地征收成片开发方案工作，沁县自然资源局召开工作组织会议，要求加强对工作开展全过程的指导、监督，及做好有关审核验收工作，明确了此项工作的相关负责人，后续根据需要召开相关会议。

## 5.2 过程公开

根据本方案中确定的项目开发时序，在开展土地征收过程中，实行全过程公开手段，确保程序的公正、公平、透明，并通过网络、张贴公告等手段向社会公开征求意见。征地过程中，严格按照《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）文件要求，严格依法履行征地前申请前的程序。

## 5.3 加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围

沁县土地征收前加强农村征地相关法律法规知识和政策的宣传与普及，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，为征地工作顺利进行营造良好的社会环境和舆论氛围。

## 5.4 资金筹措

本方案批准后，所需资金筹措采用“上级补助+地方政府自筹”方式，征收费用严格按照《山西省人民政府关于公布全省征收区片综合地价的通知》（晋政发﹝2020﹞16号）规定，补偿给所涉农户，确保顺利完成土地征收工作。

## 5.5 加强供应监管，提高节约集约用地水平

沁县加强土地供应监管，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。

附表 开发时序情况表

单位：公顷

| **片区编号** | **实施年度** | **建设项目** | **面积** | **占成片开发范围总规模比例** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 片区01 | 2022年 | 册村镇东山村\尧山村储备地块 | 2.9751  | 1.62% |  |
| 片区01 | 2022年 | 册村镇漫水村\寺庄村储备地块 | 4.1065  | 2.23% |  |
| 片区01 | 2022年 | 册村镇尧山村储备地块 | 9.0576  | 4.93% |  |
| 片区02 | 2022年 | 定昌镇迎春村储备地块 | 1.2142  | 0.66% |  |
| 片区02 | 2022年 | 定昌镇迎春村储备地块1 | 0.6761  | 0.37% |  |
| 片区03 | 2021年 | 定昌镇小河村储备地块 | 0.7612  | 0.41% |  |
| 片区03 | 2021年 | 段柳乡泊村储备地块 | 1.3707  | 0.75% |  |
| 片区03 | 2022年 | 定昌镇北关社区居委会储备地块 | 0.4132  | 0.22% |  |
| 片区03 | 2022年 | 定昌镇北石垢村储备地块 | 2.1425  | 1.17% |  |
| 片区03 | 2022年 | 定昌镇合庄村、段柳乡南头村、泊村、长胜村储备地块 | 7.9960  | 4.35% |  |
| 片区03 | 2022年 | 定昌镇合庄村、段柳乡长胜村储备地块 | 1.3334  | 0.73% |  |
| 片区03 | 2022年 | 定昌镇合庄村储备地块 | 0.6648  | 0.36% |  |
| 片区03 | 2022年 | 定昌镇刘家庄村、小河村储备地块 | 1.0769  | 0.59% |  |
| 片区03 | 2022年 | 定昌镇中陈村储备地块 | 0.0661  | 0.04% |  |
| 片区03 | 2022年 | 段柳乡泊村储备地块1 | 0.7732  | 0.42% |  |
| 片区03 | 2022年 | 段柳乡泊村储备地块2 | 2.2356  | 1.22% |  |
| 片区03 | 2022年 | 段柳乡长胜村储备地块 | 0.4443  | 0.24% |  |
| 片区03 | 2022年 | 段柳乡长胜村储备地块2 | 0.1448  | 0.08% |  |
| 片区03 | 2022年 | 段柳乡长胜村储备地块3 | 0.7738  | 0.42% |  |
| 片区03 | 2022年 | 段柳乡长胜村储备地块4 | 2.9814  | 1.62% |  |
| 片区03 | 2022年 | 路网工程项目 | 12.5681  | 6.84% |  |
| 片区04 | 2022年 | 段柳乡段柳村储备地块 | 2.0244  | 1.10% |  |
| 片区04 | 2022年 | 段柳乡闫家沟村储备地块 | 1.5004  | 0.82% |  |
| 片区05 | 2022年 | 南里乡南里村储备地块 | 2.2458  | 1.22% |  |
| 片区05 | 2022年 | 南里乡中里村储备地块 | 0.5807  | 0.32% |  |
| 片区06 | 2021年 | 松村乡康公村储备地块7 | 6.7221  | 3.66% |  |
| 片区06 | 2021年 | 松村乡松村储备地块1 | 0.1701  | 0.09% |  |
| 片区06 | 2021年 | 松村乡松村储备地块2 | 7.3440  | 4.00% |  |
| 片区06 | 2021年 | 松村乡松村储备地块3 | 1.7017  | 0.93% |  |
| 片区06 | 2021年 | 松村乡松村储备地块4 | 0.8104  | 0.44% |  |
| 片区06 | 2021年 | 松村乡松村储备地块5 | 12.1730  | 6.62% |  |
| 片区06 | 2021年 | 松村乡松村储备地块6 | 4.0000  | 2.18% |  |
| 片区06 | 2022年 | 松村乡康公村、松村储备地块 | 4.7876  | 2.60% |  |
| 片区06 | 2022年 | 松村乡康公村储备地块 | 3.8748  | 2.11% |  |
| 片区06 | 2022年 | 松村乡松村储备地块 | 0.0183  | 0.01% |  |
| 片区06 | 2022年 | 松村乡松村储备地块10 | 0.0903  | 0.05% |  |
| 片区06 | 2022年 | 松村乡松村储备地块8 | 20.3463  | 11.07% |  |
| 片区06 | 2022年 | 松村乡松村储备地块9 | 0.3188  | 0.17% |  |
| **合计** | **122.4842**  | **66.63%** |  |