**新绛县2021年土地征收成片**

**开发方案(征求意见稿)**

**前 言**

为促进新绛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，规范新绛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）》要求，制定《新绛县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

根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》、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）、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（细则）》、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）》的相关要求，为落实文件精神，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，并将其作为土地征收的报批依据，保障农民的合法权益。

此次政策实际上是新土地管理法实施后较为重大的政策，土地征收成片开发，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集约节约用地制度，充分发挥好土地的综合效益。所以此次自然资源部门编制方案，具有非常重要的意义，指导了后续土地的开发利用，也防范随意侵占农村用地的现象出现，既有助于农村土地市场的更好盘活，又丰富了用地来源，对进一步实施成片开发工作具有重要指导意义。

1.2编制原则

**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。

**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。

**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;土地征收成片开发方案，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编制依据

1.3.1《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；

1.3.2《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年9月）；

1.3.3《中华人民共和国城乡规划法》（2019年第二次修订）；

1.3.4《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；

1.3.5《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〕15号)；

1.3.6《山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（晋自然资发（2021）28号）；

1.3.7山西省自然资源办公厅关于印发《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）；

1.3.8《土地利用年度计划管理办法》（国土资源部令第37号）；

1.3.9《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2004]28号）；

1.3.10《新绛县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

1.3.11土地利用现状资料、最新遥感影像;

1.3.12新绛县城镇开发边界、永久基本农田划定成果、生态保护红线成果、最新土地变更调查成果等资料；

1.3.13新绛县低效用地再开发规划成果；

1.3.14新绛县国土空间规划、土地利用总体规划、控制性详细规划、新绛县城总体规划；

1.3.15《新绛县城镇土地定级及基准地价更新技术报告》、《新绛县经济技术开发区土地定级及基准地价评估技术报告》；

1.3.16批而未供、闲置土地情况及上年度消化处置任务完成情况;

1.3.17 2020年11月5日以后属于成片开发土地征收的用地资料；

1.3.18耕地占补平衡指标统筹情况。新增建设用地指标、新增建设占用耕地指标、新增建设占用农用地指标;

1.3.19土地利用年度计划、土地权属调查成果;

1.3.20最新基准地价成果、征地区片综合地价成果；

1.3.21生态环境管控分区实施方案“三线一单”；

1.3.22“十四五”国民经济和社会发展规划、年度实施计划；

1.3.23工业类开发区新上工业项目的投资强度；

1.3.24成片开发拟建设项目的相关资料及其他资料。

1.4实施时限

新绛县工业发展速度较快，经济开发区发展势头旺盛，经济、社会等发展呈上升趋势，综合考虑各项因素，本方案的实施周期为2020年11月5日-2022年12月31日。

2.区域基本情况

2.1位置、面积

本方案含北郊机动车加气充电片区、高义钢铁安全防护片区、义泉北片区、高义钢铁片区、三泉工业片区、狄庄片区、北张资源综合利用片区、南社片区、天利高新技术片区、新城区住宅片区共10个片区，共计174.5380公顷。

北郊机动车加气充电片区位于龙兴镇王庄村，面积3.3847公顷；高义钢铁安全防护片区位于横桥镇狄庄村，面积5.1929公顷；义泉北片区位于三泉镇义泉村，面积6.9481公顷；高义钢铁片区位于横桥镇狄庄村南部，面积47.5146公顷;三泉工业片区位于三泉镇义泉村、北社村，面积18.0135公顷；狄庄片区位于横桥镇狄庄村，面积8.9436公顷；北张资源综合利用片区位于北张镇，面积8.0033公顷；南社片区位于三泉镇南社村，面积0.9141公顷；天利高新技术片区位于龙兴镇窑头村，面积5.5197公顷；新城区住宅片区位于龙兴镇王庄村、寨里村、窑头村、侯庄村，面积70.1035公顷。

2.2土地利用现状情况

根据实地勘测调查，本方案拟用地总面积174.5380公顷，其中:农用地89.4779公顷(含耕地82.7511公顷、园地5.8938公顷、林地0.5111公顷、其他农用地0.3219公顷)，建设用地74.4733公顷，未利用地10.5868公顷。按片区分，北郊机动车加气充电片区面积3.3847公顷、高义钢铁安全防护片区面积5.1929公顷、义泉北片区面积6.9481公顷、高义钢铁片区面积47.5146公顷、三泉工业片区面积18.0135公顷、狄庄片区面积8.9436公顷、北张资源综合利用片区面积8.0033公顷、南社片区面积0.9141公顷、天利高新技术片区面积5.5197公顷、新城区住宅片区面积70.1035公顷。

2.3土地权属情况

本次成片开发范围土地权属涉及横桥镇狄庄村、八里斜村、孙家院村，三泉镇义泉村、南社村、北社村，北张镇西庄坡村、庙尔坡村、宁家坡村，龙兴镇窑头村、王庄村、寨里村、侯庄村。土地权属明晰无争议。

2.4基础设施条件

新绛县以县城区为主的中心集聚型城镇体系已初步形成，古城改造和新城建设统筹协调稳步推进，城镇化率进一步提升。“两片、三区、一轴、两带”发展格局基本确定，各项提质改造工程顺利实施，历史建筑文物古迹和传统民居基本修缮完毕，古城内街道环境风貌整治工作基本完成，龙兴广场面貌焕然一新，极大改善了古城内群众的居住环境，为进一步开展历史古城经济和旅游价值挖掘打下了坚实基础。新城开发建设上，“三纵四横”骨架道路已完成建设，实施了新城中心广场、博物馆、规划馆、科技馆等城市基础设施项目。九原大道竣工通车，荀子街修缮一新，文体路、体育场提档升级，冰凌沟至汾河排水等工程全部完成，基础设施工程建设稳步推进。农村路、水、电、气等基础设施不断完善，文化教育、医疗卫生、社会保障等公共服务水平与县城均衡发展，村镇提质升级。全县卫生厕所普及率达到89.06%，率先在全市实现了城乡生活垃圾“村收集、镇转运、县处置”的一体化处理模式。创建省级美丽宜居示范村5个，市级美丽宜居示范村13个，农村人居环境整治走在了全市前列。

新绛县规模以上工业企业达30家，高义钢铁成功实现产值超100亿元，中信金石、中信鑫泰能源等5家企业产值突破10亿元，12家企业年产值达亿元以上，基本形成了焦化、钢铁、建材、煤化工产业集群。转型发展动能日益强劲，抢抓国家实施制造强国战略的重大机遇，大力实施了一批提质升标、节能改造、资源综合利用项目，引导高义钢铁、中信金石等骨干企业持续加大技改投入力度，加快骨干企业进行传统产业技术改造，延伸产业链，提高核心竞争力。至信宝能150万吨/年炭化室高度6.25m捣固焦化项目、高义钢铁减量置换建设1x1680m3高炉项目、天地和金属制品年产70万吨精品镀锌板带项目顺利建成试生产。产业创新驱动能力增强，新绛经济技术开发区正式挂牌成立，创新集聚效应凸显，拥有8家高新技术企业、9家市级以上技术中心，规上产学研合作企业6家，企业研发经费投入年均增长6.5%以上，科技助推企业转型发展内生动力发挥了重要作用。三泉水西家具创业园、北张石雕创业园、万安钻石创业园、横桥服装创业园等十大特色创业园区已初具规模。中小微企业市场主体培育持续加强，全县共培育和发展“专精特新”企业12家、“小升规”企业累计培育19家，完成股份制企业改制6家，孵化创办企业2810家，市级以上双创基地7个，“五小企业”培育工作排名全市第1。

3.必要性分析

3.1新土地管理法第45条规定成片开发建设是土地征收的重要要求。

2020年1月1日，新《土地管理法》正式实施。新《土地管理法》第45条明确了属于公共利益可以征收集体土地的六种情形，在土地征收制度上提出了重大改革。

新《土地管理法》第45条第5款规定，“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级人民政府批准由县级以上人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的可以依法实施土地征收”。新的法律规定缩小了征收集体土地的范围，以招拍挂方式出让的经营性项目用地，只有符合土地征收成片开发的规定和条件，才可以依法实施土地征收。

3.2落实有序引导城镇空间集聚发展、品质提升的重要环节。

根据山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（晋自然资发（2021）28号）、山西省自然资源办公厅关于印发《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）的相关要求，成片开发建设用地应位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，省国土空间规划未公布实施前，成片开发建设用地应位于土地利用总体规划确定的允许建设区或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内；与正在编制的国土空间总体规划充分衔接，成片开发方案范围的划定底线，不得与永久基本农田和生态保护红线冲突；一个完整的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一般不低于40%。

土地征收成片开发的实施将进一步防止空间无序蔓延，引导城镇建设空间向城镇开发边界内的集中建设区集聚发展；同时提出的公益性用地比例要求，保障了成片开发区域的空间品质。

3.3对片区进行土地征收成片开发，有助于拓展城市发展空间，完善城市功能配套，提升城市宜居品质，促进产业转型升级。

3.4保障重点项目落地，推动产业发展。工业园区内项目较多，编制土地征收成片开发方案可以优先发展重点项目，保障重点项目落地，推动产业发展。

3.5完善区域公共配套设施与基础设施建设。

通过本次成片开发方案的实施，以“重大工程、重点项目、重点地块”的开发为契机，推动完善周边公共配套设施与基础设施的建设，促进文化、教育、卫生、社会福利等各项社会事业的迅速发展，带动区域经济增长，提升居民生活品质与幸福指数。

4.主要用途和实现的功能

本方案主要用途为工业、住宅、商业与服务业，其中:工业用途用地64.0578公顷,主要项目有年产200万吨高炉矿渣超细粉生产线项目、山西高义钢铁有限公司安全防护距离安置搬迁项目、天利高新技术产业园项目、年产5000吨LED封装用环氧树脂项目、节能环保升级改造项目、资源综合利用建设环保脱硫剂项目、山西高义钢铁有限公司年产200万吨高速棒材生产线项目、150万吨特优带钢生产项目、年产5000吨2,4二硝基氯化苯500吨硫化蓝项目、年产45万吨冷轧板带62万吨精品镀锌钢管板带项目等，进一步壮大新绛县经济技术开发区、产业园区实力，带动新绛县经济发展，产业的发展提供了更多的就业岗位，满足当地就业需求，促进社会稳定发展；商业服务业面积0.9128公顷，项目为北郊机动车加气充电服务区项目，为机动车加气、充电提供便利，方便居民出行；住宅面积13.4874公顷，为新城区住宅及公园绿地道路用地项目，周边配套设施完善，交通便利，提高居民的居住环境。

5.拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

5.1拟安排的建设项目

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 土地用途 |
| 1 | 年产5000吨LED封装用环氧树脂项目 | 工业用地-新材料 |
| 2 | 节能环保升级改造项目 | 工业用地-硅锰合金 |
| 3 | 资源综合利用建设环保脱硫剂项目 | 工业用地-建材 |
| 4 | 山西高义钢铁有限公司年产200万吨高速棒材生产线项目、山西高义钢铁有限公司年产150万吨优特带钢生产线项目 | 工业用地-钢铁 |
| 5 | 年产200万吨高炉矿渣超细粉生产线项目 | 工业用地-金属废料和碎屑加工处理 |
| 6 | 天利高新技术产业园项目 | 工业用地-高新技术产业 |
| 7 | 年产5000吨2,4二硝基氯化苯、500吨硫化蓝项目 | 工业用地-染料制造 |
| 8 | 年产45万吨冷轧板带、62万吨精品镀锌钢管板带项目 | 工业用地-钢压延加工 |
| 9 | 年产200万吨高炉矿渣超细粉生产线二期项目 | 工业用地 |
| 10 | 山西高义钢铁有限公司安全防护距离安置搬迁项目 | 工业用地 |
| 11 | 北郊机动车加气充电服务区项目 | 商业服务业用地 |
| 12 | 新城区住宅及公园绿地道路用地项目 | 住宅用地 |

5.2开发时序

统筹考虑资源禀赋、基础设施情况、征收难度、融资情况、建设计划等因素，综合论证后制定拟建设项目开发时序为2020年11月5日-2021年12月31日，拟建设项目共计78.4580公顷。

5.3年度实施计划

2020年11月5日-2021年12月31日，完成土地征收58.5945公顷，完成总征收计划的74.68%；2022年1月1日-2022年12月31日，完成总征收计划的25.32%。

6.合规性分析

6.1国土空间规划

本方案位于新绛县国土空间规划城镇开发边界内的集中建设区或土地利用总体规划确定的城镇建设用地;符合新绛县国土空间规划、相关专项规划等。

成片开发范围经各部门保护区审查通过，确保开发建设不会对自然保护地、饮用水水源保护区等产生影响，且范围内不涉及永久基本农田保护红线、生态保护红线、各级生态公益林、自然保护小区等保护要素。

6.2国民经济和社会发展规划、年度计划

本本方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，并且已经纳入当地国民经济和社会发展年度计划。

6.3公益性用地比例

本方案拟用地面积174.5380公顷，其中基础设施用地36.5430公顷、公共服务设施用地39.4716公顷、工业用地64.0578公顷、商业服务业用地0.9128公顷、住宅用地13.4874公顷，公益性用地合计76.0146公顷，占总用地面积43.55%，符合公益性比例不低于40%的规定。

6.4永久基本农田

本方案不占用永久基本农田。

6.5批而未供和闲置土地情况

2020年度新绛县批而未供土地处置任务量为210亩，已完成113亩，处置率53.81%。上年度闲置土地处置任务量为15亩，已完成34.79亩，处置率231.93%。

6.6已批准土地征收成片开发方案实施情况

新绛县无已批准的土地征收成片开发方案。

7.效益评估

7.1土地利用效益评估

成片开发范围的划定有利于优化基础设施、服务设施的建设用地空间布局，有利于保障未来道路交通、基础设施、公共服务设施、绿化空间等。有助于提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。有利于优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平。

7.2经济效益

随着成片开发项目的推进与建设，整个成片开发区内将进行优化资源配置，以提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。存量用地的使用，可降低政府用地成本；片区内企业项目的落地，可提高地方财政收入；基础设施等公益性项目的建设，完善市政的同时，也提高了人民生活水平。片区内项目建设完成后带来的经济效益将翻倍增长，从而增强在区域经济发展中的带动力，实现经济社会的协调发展。

7.3社会效益

随着整个片区内成片开发项目的建设，基础设施及公共配套设施的完善，有利于解决片区基础设施不足、落后的问题。教育设施的建设，医疗设施的设立，文化设施的引入，商住的配套，企业的集聚以及其他公益性设施的配套，不仅有利于吸收周边剩余劳动力，完善市政基础设施，还将带动开发区及周边的社会经济发展，提高人民生活水平与质量。

7.4生态效益

本方案在充分考虑区位优势和自然资源优势的基础上，充分贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，兼顾耕地保护和生态保护，主动避让优质耕地、永久基本农田，且不涉及历史建筑和有价值的建筑构筑物。整个片区将增加人均绿地面积，对周边大气环境、生态环境、土壤环境等的影响较小，在环境及安全卫生防护距离方面，符合有关规范要求。

8.征求意见情况

该方案编制时,通过座谈会、书面征求意见等方式，听取了人大代表、政协委员和有关专家学者的意见，并经集体经济组织和集体经济组织的三分之二以上村民代表同意。

9.保障措施

9.1被征地农民利益保障

9.1.1严格履行征地程序

新绛县人民政府将严格按规定履行征地报批调查、评估、公告、听证、登记、协议等程序。

9.1.2征地补偿款及补偿标准

参照省政府关于公布全省征地片区综合地价的通知（晋政发〔2020〕16号）文件精神及周边征用土地价格，进行土地补偿征收，签订安置补偿协议，补偿款项全部发放到位，并取得“成片开发”区域范围内所有集体经济组织和农民的同意。

9.1.3征地安置

当地政府计划通过社保安置，货币安置等方式，安置农民的基本生活。根据《山西省人民政府办公厅关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》（晋政办发〔2019〕10 号）、山西省人力资源和社会保障厅等六部门《关于印发山西省对被征地农民实行基本养老保险补贴的审核规程的通知》(晋人社厅发[2019]1号)等，切实落实各项安置补偿措施。

9.1.4社会保障

在土地征收及拆迁过程中，首先要按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。涉及村民个人利益的事项，力求做到公平公开、公正透明。村镇在征地后获得了土地补偿费和集体经济发展补助，各级政府应该加强对这些资金、资产合法使用的适度监管，防止因资金使用、资产运作不当而影响农民切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

9.2其他保障措施

新绛县土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、土地利用、不占用永久基本农田和生态保护红线，符合自然资源部土地征收“成片开发”的标准、符合省自然资源厅土地征收成片开发的指导意见，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展，符合新绛县发展的长远利益。

10.附件

10.1附表（略）

10.2图件（略）

10.3相关文件（略）