

夏县 2025 年土地征收 成片开发方案

（征求意见稿）

前 言

为实现夏县“十四五”规划和二〇三五年远景目标，促进夏县经济社会高质量发展，保障建设用地供给，强化产业发展动能，根据《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〉的通知》（晋自然资发〔2024〕18号）的要求，编制《夏县2025年土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

本《方案》成片开发范围用地面积40.7948公顷，共划分2个片区。结合成片开发范围实际情况，2025年度拟安排建项目7个，涉及夏县瑶峰镇、裴介镇共2个乡镇，南关村、裴介村等5个村。

1. 概述

1.1 编制背景

2023年10月31日，《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），土地征收成片开发正式施行。2024年4月29日，《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〉的通知》（晋自然资发〔2024〕18号），进一步明确了山西省土地征收成片开发方案编制的相关要求。上述政策考虑了我国和我省时下经济社会发展需求，是贯彻落实新《土地管理法》规范土地征收成片开发方案审查报批工作、保障经济和社会发展的需求，维护被征收农村集体经济组织和农民合法权益的需要。

夏县土地征收成片开发深入贯彻落实上级决策部署，充分践行新发展理念，深化土地供给侧结构性改革，落实最严格的

耕地保护和节约集约用地制度，切实维护好农民的合法权益，促进经济社会可持续发展。

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。

1.2 编制原则

合法合规性原则

遵循《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律、法规的规定，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。本《方案》编制符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城乡规划，符合“三线一单”生态环境管控要求，并符合国家产业政策和供地政策。

坚守底线原则

落实最严格的耕地保护制度，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。根据经济社会发展状况、结合实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

公益性原则

坚持以人民为中心，为了公共利益的需要，保障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不低于40%。本《方案》的编制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。

科学合理和可操作性原则

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。

公众参与原则

充分考虑人民的需要，通过座谈会充分听取政协委员，人大代表及相关专家学者意见，通过公示、村民代表大会等形式收集被征地农民的意见，并根据意见对土地征收成片开发方案进行修改，真正让公众参与到城市家园的建设中来。

1.3 编制依据

法律法规依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月修订）；

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修订）；

(4) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日

修订)；

(5) 《中华人民共和国水土保持法》(2010年12月25日修订)；

(6) 《中华人民共和国环境影响评价法》(2018年12月29日修订)；

(7) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；

(8) 《基本农田保护条例》(2011年1月8日修订)；

文件依据

(1) 《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)；

(2) 《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>的通知》(晋自然资发〔2024〕18号)；

(3) 《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)；

(4) 《山西省自然资源厅关于加强城镇开发边界管理工作的通知(试行)》(晋自然资发〔2024〕22号)；

(5) 《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》(自然资发〔2023〕234号)；

(6) 《运城市人民政府关于印发运城市“三线一单”生态环境分区管控实施方案的通知》(运政办发〔2021〕14号)；

(7) 《山西省人民政府办公厅关于印发“一泓清水入黄河”

工程方案的通知》（晋政办发〔2023〕14号）；

（8）《山西省人民政府关于重新公布全省征地区片价综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12号）；

（9）《山西省自然资源厅关于当前建设用地报批工作有关事项的通知》（晋自然资函〔2021〕103号）；

（10）《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）；

（11）《山西省林业和草原局〈关于以第三次全国国土调查成果为基础规范开展建设项目使用林地草地审核审批工作〉的通知》（晋林规范发〔2023〕4号）；

（12）《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）；

（13）《运城市人民政府办公室关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的实施意见》（运政办发〔2020〕58号）；

（14）《工业项目建设用地控制指标》。

相关资料

（1）《夏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）《运城经济技术开发区“十四五”发展规划和2035年远景目标纲要》；

（3）夏县国土空间总体规划（2021-2035年）；

（4）运城经济技术开发区产业发展规划（2019-2030）；

（5）夏县2023年国土变更调查数据、夏县2023年遥感影

像；

(6) 《夏县城区土地级别及基准地价更新报告》及土地出让数据；

(7) 夏县集体土地所有权数据；

(8) 批而未供、闲置土地情况及上年度消化处置任务完成情况；

(9) 工业类开发区新上工业项目的投资强度；

(10) 成片开发方案拟建设项目的相关资料及其他资料。

1.4 实施时限

综合考虑夏县社会经济发展、市政设施配套水平及市场需求等情况，本《方案》拟建项目实施周期为 1 年，实施时限为 2025 年。

2. 区域基本情况

2.1 位置、范围与面积

本《方案》包括县城片区、经开区片区共 2 个片区，其中：经开区片区属于运城经济技术开发区（省级开发区）范围内。

本《方案》成片开发范围拟用地面积 40.7948 公顷，其中：拟征收土地面积 22.7439 公顷，已建公益性项目面积 18.0509 公顷。

县城片区中县城区域北至瑶峰镇西关村南和兴挪村北，南至瑶峰镇南关村边界，西至西南环路，东至康杰南路；裴介区域含裴介村。本次成片开发范围涉及瑶峰镇、裴介镇 1 个乡镇，南关村、兴挪村等 4 个村，本次成片开发范围面积 37.0418 公

顷。

经开区片区本次成片开发范围含裴介镇辕村，涉及裴介镇 1 个乡镇，辕村 1 个村，本次成片开发范围面积 3.7530 公顷。

2.2 土地利用现状情况

根据夏县 2023 年国土变更调查数据，本《方案》成片开发范围面积 40.7948 公顷，其中：农用地 18.4149 公顷（含耕地 11.9913 公顷、园地 2.9322 公顷、林地 2.9382 公顷、其他农用地 0.5532 公顷），建设用地 21.1433 公顷，未利用地 1.2366 公顷。

本《方案》拟征收土地面积 22.7439 公顷，其中：农用地 18.4149 公顷（含耕地 11.9913 公顷、园地 2.9322 公顷、林地 2.9382 公顷、其他农用地 0.5532 公顷），建设用地 3.0924 公顷，未利用地 1.2366 公顷。拟征收范围内实际占用耕地面积以建设用地报批面积为准。

2.3 土地权属情况

根据夏县 2023 年国土变更数据成果并结合实际调查，本《方案》成片开发范围总面积为 40.7948 公顷，其中集体土地面积 22.7439 公顷，占成片开发范围总面积的 55.75%，国有土地面积 18.0509 公顷，占成片开发范围总面积的 44.25%。

本《方案》拟征收项目用地面积 22.7439 公顷，其中，集体土地面积 22.7439 公顷，占征收面积的 100%。

成片开发范围与拟征收土地范围涉及权属单位一致，涉及瑶峰镇、裴介镇 2 个乡镇，南关村、裴介村等 5 个村。土地权

属清楚，界线清晰，无争议。

3. 必要性分析

3.1 落实夏县国土空间总体规划，促进盐临夏一体化发展

本《方案》拟建项目皆符合国民经济与社会发展年度计划，项目的实施可以促进夏县城镇化建设，改善夏县宜居环境，对增强夏县的区位优势 and 整体形象有重要意义。

3.2 落实国民经济与社会发展规划

夏县紧盯“城市融合型县城”定位，借助获批全省首批城市更新试点县的有利契机，扎实推进以县城为重要载体的城镇化发展，把发展经济着力点放在实体经济上，强化对实体经济，特别是微小企业的支持，如成元塑业、兴隆物流等，可以提高服务农村经济的力度，培育壮大转型发展新动能，为夏县经济发展助力。

3.3 遵守法律规定，严格执行土地利用相关政策

本次拟建项目如成元塑业、兴隆物流等存在建设初期用地手续不完善的问题，列入成片开发范围，按照程序办理农用地转用和征地审批，使项目用地符合土地规划和用途管制，是符合法律法规的需要，也是杜绝侵害群众合法权益，切实保护农民合法权益的需要。

3.4 推动产业升级，完善产业链条

运开区作为推动产业集聚、优化经济布局的重要载体，新兴产业持续壮大，产业竞争力持续增强，发展后劲不断激发，市场主体实现全面扩容升级。装配式钢结构配套部品部件生产

区和绿色智能建造装备区项目项目建设是按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，提高了装配式建筑在新建建筑中的比例。

4. 主要用途和实现的功能

本《方案》拟建项目主要用途为工业用地、物流仓储用地、商业用地、城镇住宅用地等，用地面积 40.7948 公顷，共包含拟建项目 7 个（7 个地块），已建项目 3 个（3 个地块）；已建项目是依据夏县 2023 年国土变更调查成果及用地现状确定，主要用途为城镇村道路用地。

（1）县城片区

县城片区拟建项目 6 个，已建项目 3 个，共 7 个地块，用地面积 37.0418 公顷。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积（公顷）	备注
XC1	夏县兴隆商贸有限公司	商品储存转运	物流仓储用地	0.2549	拟建
XC2	桥头住宅项目	居住	城镇住宅用地	0.2055	
XC3	旺祥加油站	商品油服务	商业用地	0.724	
XC4	夏县成元塑业包装有限公司	塑料包装加工	工业用地	0.3886	
XC5	西关城中村改造项目	居住	城镇住宅用地	5.7948	
XC6	南关城中村拆迁安置点	居住	城镇住宅用地	11.6231	
YJ1	解放南路	道路通行	城镇村道路用	4.9515	已建
YJ2	禹王西大街	道路通行	城镇村道路用	5.5886	
YJ3	康杰南路	道路通行	城镇村道路用	7.5108	
合计				37.0418	

（2）经开区片区

经开区片区拟建项目 1 个，共 1 个地块，用地面积 3.7530

公顷。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积 (公顷)	备注
JKQ1	装配式钢结构配套部品部件生产区和绿色智能建造装备区项目	装配式生产	工业用地	3.7530	
合计				3.7530	

5. 拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

综合考虑夏县社会经济发展状况,与国民经济和社会发展规划期相符,按照拟安排的建设项目确定土地征收开发时序,按照开发时序编制出土地征收年度实施计划。

5.1 拟安排的建设项目

本《方案》拟征收土地面积 22.7439 公顷,共包含 7 个项目(7 个地块)。

(1) 工业用地:涉及县城片区 1 个项目(1 个地块),经开区片区 1 个项目(1 个地块)。

序号	地块编号	项目名称	面积(公顷)	实施年度	备注
1	XC4	夏县成元塑业包装有限公司	0.3886	2025	
2	JKQ1	装配式钢结构配套部品部件生产区和绿色智能建造装备区项目	3.7530	2025	
合计			4.1416		

(2) 物流仓储用地:涉及县城片区 1 个项目(1 个地块)。

序号	地块编号	项目名称	面积(公顷)	实施年度	备注
1	XC1	夏县兴隆商贸有限公司	0.2549	2025	
合计			0.2549		

(3) 城镇住宅用地:涉及县城片区 3 个项目(3 个地块)。

序号	地块编号	项目名称	面积(公顷)	实施年度	备注
1	XC2	桥头住宅项目	0.7240	2025	

2	XC5	西关城中村改造项目	5.7948	2025	
3	XC6	南关城中村拆迁安置点	11.6231	2025	
合计			18.1419		

(4) 商业用地: 涉及县城片区 1 个项目 (1 个地块)。

序号	地块编号	项目名称	面积 (公顷)	实施年度	备注
1	XC3	旺祥加油站	0.2055	2025	
合计			0.2055		

5.2 年度实施计划

本《方案》计划完成征收土地面积 22.7439 公顷。包含拟建项目 7 个 (7 个地块)，计划全部于 2025 年完成。

6. 合规性分析

6.1 国土空间规划

本《方案》成片开发范围用地面积 40.7948 公顷，包含 2 个片区，所有片区用地全部位于《夏县国土空间总体规划 (2021-2035 年)》确定的城镇建设用地范围内，不占用永久基本农田、生态保护红线，符合夏县国土空间总体规划。

6.2 国民经济和社会发展规划

夏县围绕“十四五”规划发展的战略定位“一极一核三带四强县”，加快建设山清水秀、宜居、宜业、宜游、宜养、宜教的“盐临夏一体化运城后花园”。本《方案》拟建项目均符合夏县国民经济和社会发展的定位与要求，有利于完成规划目标和任务，并且已纳入夏县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》中成片开发范围面积 40.7948 公顷，包含道路

等基础设施用地 18.0509 公顷，占成片开发范围总面积的 44.25%。《山西省土地征收成片开发标准实施细则》第十一条“成片开发范围内公益性比例不得低于 40%”的规定。

土地用途汇总表

用地类型	用地分类（二级类）	面积（公顷）	占比
公益性用地	城镇村道路用地	18.0509	44.25%
非公益性用地	城镇住宅用地	18.1419	44.47%
	商业用地	0.2055	0.50%
	工业用地	4.1416	10.15%
	物流仓储用地	0.2549	0.63%
总计		40.7948	100%

7. 被征地农民利益保障

报批前严格履行征地前期程序：严格按照规定，明确拟征收土地是为了公共利益需要，并依法履行征地申请前程序，进行公告，土地现状调查、社会稳定风险评估、安置补偿、听证、公示等程序，保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权。

加强风险预警，做好土地征收社会稳定性风险评估：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。对土地征收过程中发生的不稳定因素进行排查，密切关注极少数人可能引发的上访等动向，及时依法依规、耐心细致地做好政策说明和释疑解惑工作，避免矛盾积累激化。将问题消除在萌芽状态。突发事件一旦发生，责任人员能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作。

落实补偿方案，切实维护失地农民权益：本《方案》涉及的土地征收，将按照新修订《土地管理法》的有关要求，编制

征地补偿安置方案，明确征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式等，并签订安置补偿协议；及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，建立征地补偿款预存制度，保证征地补偿款及时足额发放，尤其是应做好公开、公示工作，并取得土地征收范围内涉及的所有集体经济组织和农民的同意。

社会养老保险保障：按照“先缴后征”的要求，在征地报批前，依程序确定被征地农民失地养老保险补贴对象及费用。补贴费用由政府足额缴纳，并按照财政专户管理办法执行，实行单独记账与核算；征地项目获批后，由居民养老保险服务中心据实核算，保障资金多退少补，并根据失地养老保险补贴名单，及时将补贴标准准确计入补贴对象养老保险个人账户的“被征地农民参加基本养老保险补贴”项目下。在失地养老保险补贴核算过程中，按规定履行调查、告知、公示程序，切实保障被征收对象的知情权。