

吉县 2025 年土地征收成片开发方案

吉县人民政府
二〇二五年六月

目 录

前言	1
第一章 概述	3
1.1、编制背景	3
1.2、编制原则	4
1.3、编制依据	6
1.4、实施时限	8
第二章 区域基本情况	9
2.1、位置、范围、面积	9
2.2、土地利用现状情况	11
2.3、土地权属情况	15
2.4、周边基础设施条件情况	16
第三章 必要性分析	21
3.1、落实居民住房保障需求	21
3.2、完善区域基础设施，提升城市品质	21
3.3、优化空间布局，促进城市高质量发展	21
3.4、推动土地集约节约利用	22
3.5、切实保障被征地农民权益	22
第四章 主要用途和实现功能	23
4.1、主要用途和实现功能	23

第五章 拟安排的建设项目开发时序和年度实施计划	25
5.1、拟安排的建设项目	25
5.2、开发时序	27
5.3、年度实施计划	27
第六章 合规性分析	28
6.1、国土空间规划	28
6.2、国民经济和社会发展规划、年度计划	28
6.3、三线一单	29
6.4、公益性比例	29
6.5、永久基本农田和生态保护红线符合性分析	30
6.6、与其他各类需要特殊保护的区域情况	30
6.7、批而未供或闲置土地处置情况	30
6.8、开发区土地利用效率情况	31
6.9、已批准实施土地征收成片开发方案实施情况 ..	31
第七章 效益评估	32
7.1、土地利用效益评估	32
7.2、经济效益评估	32
7.3、社会效益评估	32
7.4、生态效益评估	33
第八章 征求意见情况	35

第九章	保障措施	36
10.1、	组织保障，顺利编制	36
10.2、	过程公开，程序严格	36
10.3、	做好衔接，确保公平公正公开	37
10.4、	统筹发展，节约用地	37
10.5、	落实补偿方案，切实维护被征地农民的	37
第十章	结论	39

前言

吉县地处山西省西南部、吕梁山南端、黄河中游东岸，属黄土高原残垣沟壑区。是中国苹果之乡、国家级风景名胜区、重要的新能源基地、山水宜居城市。通过土地征收成片开发，能够联动二、三产融合发展，完善区域产业布局，促进产业转型升级，提升人居环境，完善区域公共服务设施的合理布局。着力建设舒适便利宜居城市、安全灵敏的韧性城市、运行高效的智慧城市、清洁低碳的绿色城市。

为促进吉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，规范吉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》、自然资源部《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《山西省土地征收成片开发标准实施细则》（晋自然资发〔2024〕18号）要求，经广泛调查研究，认真总结实践经验，结合吉县经济社会发展实际需求，编制

《吉县 2025 年土地征收成片开发方案》(以下简称《方案》)。

吉县已批准的《吉县 2021 年土地征收成片开发方案》，成片开发范围 **57.1386** 公顷，其中土地征收范围 **41.3405** 公顷已按照征收计划完成集体土地征收工作；《吉县 2022 年土地征收成片开发方案调整方案》，成片开发范围 **13.4778** 公顷，土地征收范围 **7.8758** 公顷，已按照征收计划完成集体土地征收工作。

本《方案》成片开发范围面积 **35.3326** 公顷，共划分 **4** 个片区。结合开发范围实际情况，**2025** 年度确定拟建 **5** 个项目，**2026** 年度确定拟建 **11** 个项目，共涉及吉昌镇城区、吉昌镇林雨村、祖师庙社区；屯里镇窑头村、回宫村、太度村；车城乡车城村、兰家河社区；壶口镇陈家岭村；中垛乡永固村、南光村 **6** 个乡镇 **11** 个行政村。

第一章 概述

1.1、编制背景

《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定“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”可以依法实施征收；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，明确了成片开发标准、流程、土地征收成片开发方案的内容等。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），进一步明确细化了土地征收成片开发编制、报批、监督等相关要求。明确县级人民政府组织相关部门编制本级土地征收成片开发方案，市人民政府组织专家进行论证并审批。

《吉县国土空间总体规划 2021-2035 年》中提出吉县以建设“中国苹果之乡、国家级风景名胜区、重要的新能源基地、山水宜居城市”的发展定位，实现“绿色生态环境优良、红色苹果特色显著、黄色黄河旅游兴旺的美丽吉县、幸福家园”的发展目标。坚持以产业强县，加快构建现代产业体系，促进农旅融合发展。

以此发展定位、目标和任务，推动吉县的土地征收成片开发工作，保障项目落地，促进土地资源节约、高效利用，促进产业发展，提高当地居民就业率和提高生活水平，为保障吉县高质量经济和社会发展用地需要，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，并根据吉县国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，结合吉县实际情况，吉县人民政府组织编制《吉县 2025 年土地征收成片开发方案》。

1.2、编制原则

合法合规性原则。本方案遵循《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。本方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，符合“三线一单”生态环境管控要求，符合国家产业政策和供地政策。

节约集约用地原则。土地征收成片开发要根据经济社会发展情况、实际用地需求以及土地综合利用相关政策等合理确定开发总规模和建设用地规模，注重保护耕地，科学合理规划布局，促进土地集约利用。

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，不占用生态保护红线。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。

突出公益性原则。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%**。《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。

公众参与原则。充分考虑人民的需要，通过集体上会研究，充分听取政协委员，人大代表及相关部门专家意见；通过网站公示，让广大民众了解成片开发内容，并可通过留言等形式提出宝贵意见，通过公告、座谈会和村民代表大会等形式收集被征地农民的意见，充分保障被征地农民的知情权以及农民的合法权益。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。

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。

1.3、编制依据

法律法规

- 1.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月修订);
- 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);

政策文件

- 1.《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)
- 2.《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)
- 3.《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)
- 4.《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)
- 5.《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);

6.自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知(自然资源规〔2023〕7号);

7.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);

8.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);

9.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);

10.山西省人民政府关于重新公布全省征地地区片综合地价的通知(晋政发〔2023〕12号);

11.临汾市人民政府关于印发《临汾市“三线一单”生态环境分区管控实施方案》的通知(临政发〔2021〕10号)。

相关资料

1.《吉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.《吉县国土空间总体规划(2021-2035年)》;

3.《吉县区域生态环境评价暨“三线一单”生态环境准入清单》;

4.吉县2023年度国土变更调查成果、2023年度遥感影像;

5.吉县“三区三线”划定成果;

6.批而未供、闲置土地情况；

7.吉县已批准实施的土地征收成片开发方案。

1.4、实施时限

本《方案》实施时限为 2025-2026 年。

第二章 区域基本情况

2.1、位置、范围、面积

本《方案》成片开发范围包含城市片区、西部片区、中北片区、中南片区共 4 个片区。涉及屯里镇窑头村、回官村、太度村；车城乡车城村、兰家河社区；吉昌镇城区、林雨村、祖师庙社区；壶口镇陈家岭村；中垛乡永固村、南光村；6 个乡（镇）11 个行政村。本次成片开发范围面积 35.3326 公顷，其中土地征收范围为 21.4235 公顷；公益性用地 16.1089 公顷。具体分布情况见表 2-1、图 2-1。

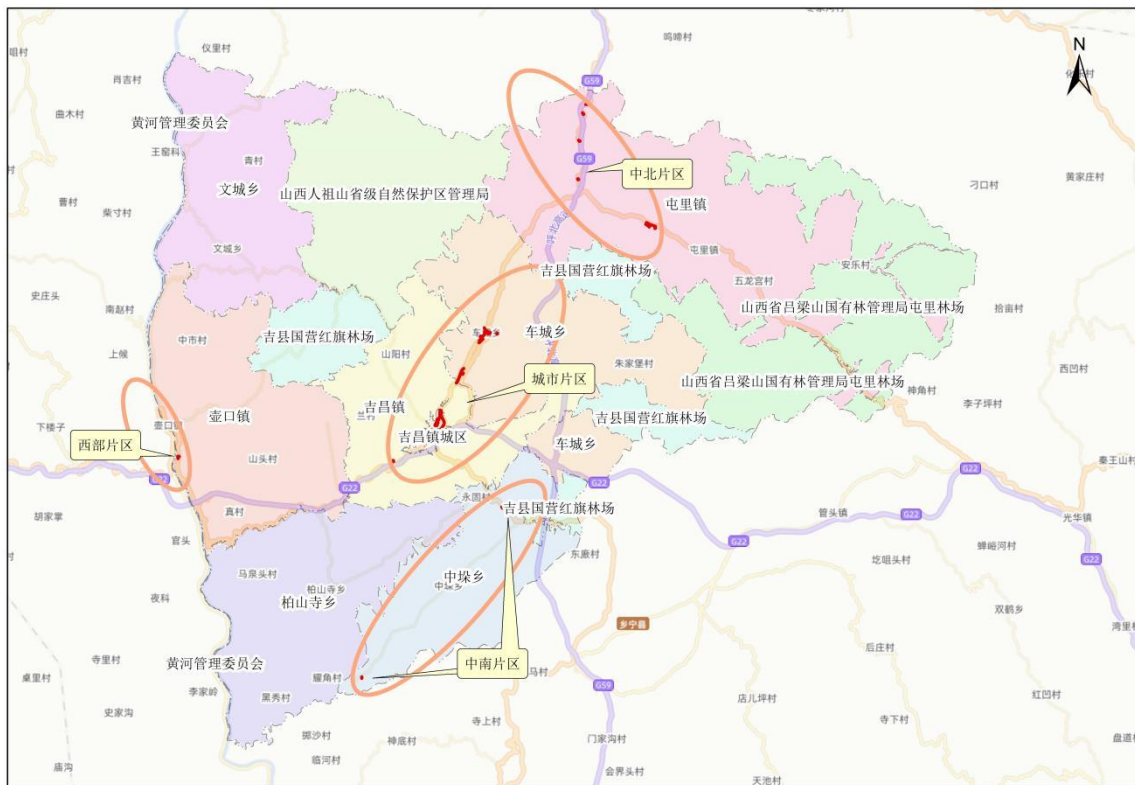


图 2-1 吉县 2025 年成片开发片区分布图

表 2-1 吉县成片开发范围用地面积统计表

单位：公顷

片区名称	涉及乡镇	村庄	开发范围面积
中北片区	屯里镇	回官村	1.4745
		太度村	6.1758
		窑头村	0.6496
	合计		8.2998
城区片区	吉昌镇	林雨村	0.6455
		祖师庙社区	0.0054
		小计	0.6509
	吉昌镇城区	吉昌镇城区	15.1483
	车城乡	兰河家社区	6.0912
		车城村	4.0798
		小计	10.1710
	合计		25.9702
西部片区	壶口镇	陈家岭村	0.3940
中南片区	中垛乡	永固村	0.3359
		南光村	0.3327
	合计		0.6686

总计	35.3326
----	---------

2.2、土地利用现状情况

2.2.1 成片开发范围

根据吉县 2023 年度国土变更调查成果,本次成片开发范围总面积 35.3326 公顷。其中:农用地面积 8.2629 公顷,占成片开发范围的 23.39%;建设用地面积为 27.0634 公顷,占成片开发范围的 76.60%;未利用地面积 0.0063 公顷,占成片开发范围的 0.02%。

1) 农用地

耕地:面积 4.1039 公顷,占农用地面积的 49.67%,全部为旱地。

园地:面积 1.0810 公顷,占农用地面积的 13.08%,其中果园 1.0196 公顷,其他园地 0.0614 公顷。

林地:面积 1.0385 公顷,占农用地面积的 12.57%,其中乔木林地面积 0.0604 公顷,其他林地面积 0.9781 公顷。

草地:面积 1.9905 公顷,占农用地面积的 24.09%,全部为其他草地。

其他土地:面积 0.0490 公顷,占农用地面积的 0.59%。均为田坎。

2) 建设用地

住宅用地:面积 **8.7070** 公顷,占建设用地面积的 **32.17%**,其中城镇住宅用地 **8.6794** 公顷,农村宅基地 **0.0276** 公顷。

公共管理与公共服务用地:面积为 **3.8144** 公顷,占建设用地面积的 **14.09%**,其中机关团体新闻出版用地 **2.1483** 公顷,公用设施用地 **0.5011** 公顷,科教文卫用地 **1.1413** 公顷,广场用地 **0.0236** 公顷。

商业服务业用地:面积为 **0.2318** 公顷,占建设用地面积的 **0.86%**,其中商业服务业设施用地 **0.1865** 公顷,物流仓储用地 **0.0454** 公顷。

工矿用地:面积 **1.8425** 公顷,占建设用地面积的 **6.81** 公顷。其中工业用地 **1.0634** 公顷,采矿用地 **0.7791** 公顷。

交通运输用地:面积 **12.4676** 公顷,占建设用地面积的 **46.07%**。其中公路用地 **6.3040** 公顷,城镇村道路用地 **4.4968** 公顷,交通服务场站用地 **1.6668** 公顷。

特殊用地:面积 **0.0001** 公顷。

3) 未利用地

水域及水利设施用地:面积 **0.0045** 公顷,占未利用地面积的 **70.92%**,全部为河流水面。

其他土地:面积 0.0018 公顷,占未利用地面积的 29.08%,全部为裸土地。

表 2-2 成片开发范围土地利用现状表

单位：公顷

地类			成片开发范围	
			面积	占比（%）
农用地	耕地	旱地	4.1039	49.67%
	园地	果园	1.0196	94.32%
		其他园地	0.0614	5.68%
		小计	1.0810	13.08%
	林地	乔木林地	0.0604	5.82%
		其他林地	0.9781	94.18%
		小计	1.0385	12.57%
	草地	其他草地	1.9905	24.09%
	其他土地	田坎	0.0490	0.59%
	合计		8.2629	23.39%
建设用地	住宅用地	城镇住宅用地	8.6794	99.68%
		农村宅基地	0.0276	0.32%
		小计	8.7070	32.17%
	公共管理与公共	机关团体新闻出版用地	2.1483	56.32%

	服务用地	公用设施用地	0.5011	13.14%
		科教文卫用地	1.1413	29.92%
		广场用地	0.0236	0.62%
		小计	3.8144	14.09%
	商业服务业用地	商业服务业设施用地	0.1865	80.44%
		物流仓储用地	0.0454	19.56%
		小计	0.2318	0.86%
	工矿用地	工业用地	1.0634	57.72%
		采矿用地	0.7791	42.28%
		小计	1.8425	6.81%
	交通运输用地	公路用地	6.3040	50.56%
		城镇村道路用地	4.4968	36.07%
		交通服务场站用地	1.6668	13.37%
		小计	12.4676	46.07%
	特殊用地	特殊用地	0.0001	0.00%
	合计		27.0634	76.60%
未利用地	水域及水利设施用地	河流水面	0.0045	70.92%
	其他土地	裸土地	0.0018	29.08%
	合计		0.0063	0.02%

总计	35.3326	100.00%
----	---------	---------

2.3、土地权属情况

根据吉县 2023 年国土变更调查成果及权属调查结果,本方案成片开发范围面积 35.3326 公顷,其中:国有土地 10.7220 公顷,占成片开发范围面积的 30.35%;集体土地 24.6106 公顷,占成片开发范围面积的 69.65%。农村集体所有土地涉及吉昌镇城区的吉昌镇城区;吉昌镇林雨村、祖师庙社区;车城乡车城村、兰家河社区;壶口镇陈家岭村;屯里镇回官村、窑头村、太度村;中垛乡南光村、永固村。拟用地范围权属清楚,四至明确,无权属争议。

2.4、周边基础设施条件情况

(1) 城市片区

①交通条件

吉县地处山西省西南部、吕梁山南端,属于典型的山区地形。境内交通以公路为主。形成了以高速、国省干道为骨架,县乡公路为支撑,农村道路为网络的道路交通体系。通过青兰高速、呼北高速可在一个多小时内抵达临汾高铁站、临汾机场。国道 309、国道 209 纵横贯通,交通通达性良好。

城市片区临近国道 309、青兰高速,且紧邻贯穿城区内的滨河路、新华街、苏北线等交通主干道,交通较为便捷。

②供水条件

城区片区距离阳儿原水源地与十里河水源地较近,吉县自来水公司也为城区片区供水。阳儿原水源地和十里河水源地是吉县工业和居民用水主要水源,自来水供水系统已覆盖全域,供水普及率为 100%,日供水量为 1.49 万 m^3/d ,可满足区域内居民生活用水和工业用水需求。供水条件能满足本片区的发展建设。

③排水条件

在吉县县城规划建设城市排水防涝建设工程。主要建设规模覆盖县城 4 条主道路和 12 条沟巷道路排水防涝设施,主要建设内容包括新建排水管网 23 公里、改造排水管网 12 公里。规划

污水主干管由北向南沿城市主干路布置,城市污水通过主干管汇入污水处理厂;雨水管道沿城市道路布置,适当集中,分散排放,就近排入河道。

④电力条件

本次成片开发方案范围中,城市片区区域内配套有曹井 35kv 变电站、小府 110kv 变电站、吉县 110kv 变电站。满足本片区项目建设电力需求。

⑤通讯网络条件

吉县移动电话实现无盲区覆盖,可提供国内国际电话服务及各种现代化的电报、电传、特快专递、无线通信、互联网等电讯邮政服务。移动光纤从一中到文化广场为沿新华街地下敷设,其他部分为通信杆路铺设。本次成片开发区域已有通信管线通达,可满足成片开发实施后通信需求。

⑥供气条件

现状建成区居民用气以液化石油气为主。吉县燃气气源设于车城乡的县供气供热煤化工公司。县煤气公司日最大供气量为 5 万 NM^3/d ,可以满足县城对燃气的需求。

表 2-8 燃气设施调查表

名称	位置	占地面积 (m^2)	供气量 (m^3/d)	服务范围
调压柜	职业中学	2.79	1000	职业中学
调压柜	职业中学	1.21	200	职业中学

调压柜	酒厂锅炉房	4.04	1800	取暖面积 3 万 m ²
调压柜	二中锅炉房	2.83	900	取暖面积 2 万 m ²
调压柜	朝阳小区锅炉房	1.11	200	朝阳小区
调压柜	县医院锅炉房	1.11	500	吉县人民医院

在产业集聚区规划临汾君梓能源科技有限公司投资 **1.2** 亿元建设 **30 万 Nm³/d** 天然气液化厂，建设内容包括：新建站房 **1364 m²**，钢网架罩棚 **400 m²**及配套设施，撬装天然气液化成套设备。由吉县县城天然气门站引中压管网至调压站，调压后供用户使用，方便吉县人民日常生活。本次成片开发方案的 **4** 个片区距离县域燃气主管线较近，能满足各片区的供气需求。

（2）中北片区

①交通条件

中北片区临近国道 **G209**、呼北高速以及城镇道路。位于农业开发区，现状交通通行条件十分便利。

②供排水条件

来源于阳儿原水源地与十里河水源地，水源较丰富，供水条件满足本次成片开发建设的发展。

城市污水通过主干管汇入污水处理厂；雨水管道沿城市道路布设，适当集中，分散排放，就近排入河道。

③电力条件

中北片区内配套的有窑渠 **110kv** 变电站。

④通讯网络条件

吉县移动电话实现无盲区覆盖,可提供国内国际电话服务及各种现代化的电报、电传、特快专递、无线通信、互联网等电讯邮政服务。本次成片开发区域已有通信管线通达,可满足成片开发实施后通信需求。

(3) 中南片区

①交通条件

中南片区临近城镇道路三耀线, **G209**, 周围有通村的道路, 交通也十分便利。满足本片区项目建设需求。

②供排水条件

本片区建设的两个项目临近永固村和南光村, 附近建有农村饮水工程和污水处理厂, 铺设有给水, 污水管线。

③电力条件

南片区配套的有 **35kv** 中垛变电站、三墩 **35kv** 变电站。

④通讯网络条件

吉县移动电话实现无盲区覆盖,可提供国内国际电话服务及各种现代化的电报、电传、特快专递、无线通信、互联网等电讯邮政服务。本次成片开发区域已有通信管线通达,可满足成片开发实施后通信需求。

⑤供气条件

中南片区西侧有大宁-吉县输气管道、吉县中垛乡-临汾输气管道。

(4) 西部片区

①交通条件

西部片区位于壶口瀑布旅游区，临近国道 309、黄河一号旅游公路以及城镇道路，交通便利。

②供水条件

西部片区水源也来源于阳儿原水源地与十里河水源地，水源较丰富，供水条件满足本次成片开发建设的发展。

③排水条件

城市污水通过主干管汇入污水处理厂；雨水管道沿城市道路布设，适当集中，分散排放，就近排入河道。

④电力条件

西部片区配套壶口 35kv 变电站、如意 35kv 变电站。

(5) 通讯网络条件

吉县移动电话实现无盲区覆盖，可提供国内国际电话服务及各种现代化的电报、电传、特快专递、无线通信、互联网等电讯邮政服务。本次成片开发区域已有通信管线通达，可满足成片开发实施后通信需求。

第三章 必要性分析

3.1、落实居民住房保障需求

吉县推动建设的祖师庙城中村改造项目、教场沟棚户区改造项目、寨子壕城中村改造项目、桥南片区改造项目有利于形成一批功能配套齐全、生态景观优越的现代居住社区，同时也有利于加快区域内居民居住条件的改善。保障区域内人民群众日益增长的高品质居住需求，不断提升人民群众的幸福感和获得感，逐步实现“住有所居”的目标。

3.2、完善区域基础设施，提升城市品质

吉县持续加强对城中村和棚户区改造、城市道路和市政设施实施力度，着力建设舒适便利宜居的城市，努力营造整洁舒适、清爽宜居的城市环境，提高人民群众的“安全感、获得感、幸福感”，持续提升城市品质。

3.3、优化空间布局，促进城市高质量发展

通过成片开发方案的编制，明确近期城市建设招商、交通、市政等配套建设需求，有利于规划的指标、要求和建设内容的有序落地。合理规划城市居住和商业服务业设施布局，完善城市交通、燃气等市政基础设施配套建设，保障工业企业用地，促进城市高质量发展。

3.4、推动土地集约节约利用

通过土地征收成片开发，开展大规模项目建设，形成功能齐全的土地区块，对产业发展和资源配置进行合理规划和布局，有利于控制开发成本、提高开发效率与开发品质，从而促进城镇更新改造和产业转型升级，优化土地利用结构。

3.5、切实保障被征地农民权益

“成片开发”对于保障公平补偿具有积极意义，统一征收有利于同区位土地的被征收人实现同地同价补偿安置，避免由于宗地零散式开发带来的实施周期不同而导致补偿安置价格不一，引起社会稳定等问题。同时，土地成片开发不背离公共用途或公共利益的要求和初衷，充分尊重农民的意愿，确保农民的决策知情权和参与权。

第四章 主要用途和实现功能

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234号），并结合本《方案》拟安排建设项目土地用途的实际情况，本次成片方案主要规划用途为工业用地、公用设施用地、居住用地、商业服务业用地等用途。

4.1、主要用途和实现功能

本次成片开发范围用地总面积 **35.3326** 公顷，拟安排项目总面积 **21.4235** 公顷，共 **4** 个片区，主要开发规划用途为：

居住用地：面积 **11.8475** 公顷，全部为城镇住宅用地，用于改善人居环境，保障居民的住房需求。

公共管理与公共服物用地：面积 **2.7447** 公顷。其中机关团体用地面积 **2.0267** 公顷，为人民服务，实现公共管理。教育用地面积 **0.7180** 公顷，完善吉县教育基础配套设施，提高教学水平。

商业服务业用地：面积 **2.1278** 公顷。全部为商业用地，完善区域加气服务，完善商业服务设施配套功能。

工矿用地：面积 **5.2485** 公顷。全部为工业用地，实现产业升级转型功能。

交通运输用地：面积 **11.1644** 公顷。其中公路用地 **6.3040** 公顷，实现连接片区功能，交通枢纽作用。城镇道路用地面积

3.5062 公顷，实现城市内道路建设，提升车辆、人员往来通行功能。交通场站用地面积 1.3542 公顷，实现交通客货资源的集散功能。

公用设施用地：面积 2.1998 公顷，完善区域燃气设施建设，提升居民生活品质。

表 4-1 成片开发地块主要用途及实现功能

.单位：公顷

地类		成片开发范围
居住用地	城镇住宅用地	11.8475
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	2.0267
	教育用地	0.7180
	小计	2.7447
商业服务业用地	商业用地	2.1278
工矿用地	工业用地	5.2485
交通运输用地	公路用地	6.3040
	城镇村道路用地	3.5062
	交通场站用地	1.3542
	小计	11.1644
公用设施用地	公用设施用地	2.1998
总计		35.3326

第五章 拟安排的建设项目开发时序和年度实施计划

综合考虑吉县社会经济发展状况等因素,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

本方案拟安排项目 16 个,其中:城镇住宅用地 4 个、公用设施用地 5 个,商业用地 4 个,工业用地 3 个。

表 5-1 吉县土地征收成片开发地块拟安排项目情况

单位:公顷

序号	实施年度	片区名称	地块编号	拟建项目名称	面积
1	2025 年	城市片区	CSPQ-16	中油中泰林雨村项目	0.6455
2		中北片区	ZBPQ-2	中油中泰回官压缩天然气项目	0.3902

序号	实施年度	片区名称	地块编号	拟建项目名称	面积
3		西部片区	XBPQ-1	壶口国际风情小镇 (二期)	0.3940
4		中南片区	ZNPQ-1	中油中泰永固输气 管网	0.3359
5			ZNPQ-2	中油中泰南光计量 站	0.3327
		合计			2.0983
6	2026 年	城市片区	CSPQ-6	蒲县-河津输气管 道	0.4954
8			CSPQ-11	祖师庙城中村改造	6.1548
9			CSPQ-12	教场沟棚户区改造	2.0399
10			CSPQ-13	寨子壕城中村改造	3.1838
11			CSPQ-15	桥南片区改造项目	0.4689
12			小计		12.3429
13		中北片区	ZBPQ-1	君梓加气站	0.5182
14			ZBPQ-3	桃园加气站	0.5660
15			ZBPQ-4	窑头加气站	0.6496
16			ZBPQ-5	开发区用地项目	2.1159
17			ZBPQ-6	开发区用地项目	2.6939

序号	实施年度	片区名称	地块编号	拟建项目名称	面积
18			ZBPQ-7	开发区用地项目	0.4387
			小计		6.9823
		合计			
总计					21.4235

5.2、开发时序

统筹考虑，本方案拟建项目开发时序为 **2025-2026** 年。主要实施土地征收。拟完成征收项目面积 **21.4235** 公顷。

5.3、年度实施计划

本方案计划实施周期为 **2025-2026** 年，**2025** 年实施项目 **5** 个，面积为 **2.0983** 公顷；**2026** 年实施项目 **11** 个，实施面积为 **19.3252** 公顷。

第六章 合规性分析

6.1、国土空间规划

根据《吉县国土空间规划（2020-2035年）》，遵循城镇开发边界指导和约束城镇发展。通过比对自然资源部下发的城镇开发边界成果，本次成片开发方案全部位于城镇开发边界内（包含本次征收范围），符合征收要求。并符合“三区三线”管控规则要求，成片开发范围所涉征收项目全部纳入吉县国土空间规划，积极对接落实用地安排。

6.2、国民经济和社会发展规划、年度计划

《吉县国民经济和社会发展的第十四个五年（2021-2025）规划和2035年远景目标纲要》提出：①打造生态宜居乡村，推进实施吉县人居环境整治整县提升工程项目，重点推进农村拆违治乱、垃圾治理、污水治理、厕所革命、卫生乡村“五大专项行动”；②深入贯彻“绿水青山就是金山银山”的理念，坚持生态保护优先，绿色低碳发展，持续培育壮大光能、风能、煤层气等清洁能源；③加强旅游信息基础建设，建设壶口智慧景区，推进预约、错峰、限量常态化，全力打造集黄河文化体验、研学教育、文博展览等功能于一体的世界黄河旅游目的地，推进壶口景区迈入全国第一方阵，全力打造成为世界级知名景区；④加强果品流通基础设施建设，在县城建设苹果冷藏库和苹果物流中心，支

持建设田头贮藏、预冷保鲜、分级包装、冷链物流、城市配送等设施，减少流通环节，缩短流通时间，提高流通效率和效益。⑤进一步巩固义务教育发展基本均衡成果，加大优质教育资源供给，优化义务教育学校布局，统筹推进城乡义务教育一体化发展。⑥坚持以人民为中心的发展理念，把增进人民福祉、促进人的全面发展作为出发点和落脚点，加大保障性住房供应，推行限价商品住房制度，加大棚户区、城中村改造力度，保障和改善居民住房条件，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。综上，本方案涉及的天然气输配管线建设、住宅区改造、物流仓储建设等项目均符合吉县国民经济和社会发展规划，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。

6.3、三线一单

本《方案》成片开发范围不涉及生态保护红线，符合生态保护红线要求。

6.4、公益性比例

本次成片开发方案调整方案共涉及 4 大片区，成片开发范围总面积 35.3326 公顷，公益用地面积 16.1089 公顷。其中：公共管理与公共服务用地 2.7447 公顷，公用设施用地 2.1998 公顷，交通运输用地 11.1644 公顷。公益性用地占片区总面积

的 **45.59%**。符合《山西省土地征收成片开发标准实施细则》中“公益性用地比例不低于 **40%**”的要求。

6.5、永久基本农田和生态保护红线符合性分析

(1) 与永久基本农田的关系

通过对比吉县国土空间总体规划（**2021-2035** 年）数据库成果、吉县永久基本农田划定成果，本次成片开发范围不涉及永久基本农田，符合方案报审要求。

(2) 与生态保护红线的关系

根据吉县最新的生态保护红线划定成果以及自然保护地优化预案，本次成片开发范围不涉及生态保护红线及各类自然保护地。

6.6、与其他各类需要特殊保护的区域情况

本方案不涉及历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑，不涉及自然保护区、森林公园、湿地公园、重要湿地、风景名胜区、饮用水源保护区、海岸线、生态保护红线等其他法律法规规定不允许占用或开发的情形。符合成片开发项目送审报批的要求。

6.7、批而未供或闲置土地处置情况

临汾市分解下达 **2024** 年度清理“批而未供”土地任务 **133.77** 亩，已完成 **139.70** 亩，处置率 **104.43%**。

吉县无闲置土地处置任务。

6.8、开发区土地利用效率情况

本方案不涉及省级工业类开发区区域。

6.9、已批准实施土地征收成片开发方案实施情况

按照《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）》（晋自然资发〔2021〕30号），已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的，不得批准土地征收成片开发方案。目前，吉县已完成的土地征收成片开发方案为《吉县2021年土地征收成片开发方案》，涉及的成片开发项目已按照征收计划完成2021年集体土地征收工作；《吉县2022年土地征收成片开发方案调整方案》，涉及的成片开发项目已按照征收计划2025年完成集体土地征收工作。不存在“已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的”的情形，满足国家及山西省关于土地征收成片开发的相关要求。

第七章 效益评估

7.1、土地利用效益评估

通过成片开发方案的推进有利于片区合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，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。通过成片开发，以建设重点项目为契机带动周边基础设施、公共配套设施建设，促进土地集约高效发展；成片开发后的用地主要用于建设发展城镇住宅、交通运输用地、物流仓储、商业用地项目等，土地利用产出效益明显提高，开发强度得到提升，土地利用的集约性得到提高，提升土地利用效率。

7.2、经济效益评估

本方案片区成片开发通过土地征用、划拨将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为吉县经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

7.3、社会效益评估

本次成片开发的实施在促进产业升级发展的同时，也将带动周边发展，为第三产业的发展也将创造新的就业机会。成片开发的建设和投产有利于吸收本区域及周边区域农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担，有利于消除社会不稳定因素，

对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济发展，增加政府财政收入。

通过本次成片开发中道路市政基础设施的实施，可有效增加交通便利度，提高城市居民幸福指数；住宅改造项目的实施，可有效改善城市周边居民居住及生活条件，同时，基础设施的建设，也有助于完善城市功能，营造良好人居环境，提升城市生活品质，同时由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，间接增加当地居民人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，搞活当地经济市场，提高人民的生活质量，增加就业人口。

7.4、生态效益评估

本次成片开发严守生态安全底线，严格落实“三线一单”生态环境分区管控，实施产业准入负面清单，禁止从事不符合生态保护方向的各类开发建设活动；方案严格限制片区内的建设用地生产生活活动不得破坏城市生态平衡，有利于片区生态系统的良性循环。

土地开发建设对生态环境有着重要影响，土地开发建设导致土地利用结构发生变化，将农业用地为非农业用地，改变土地利用方式，从而改变地表植被的种类及覆盖程度，本成片开发实施

过程将严格对涉及的耕地实行占补平衡。将有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，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。

本方案中，加气站项目以及加油站项目，通过天然气等的覆盖，减少煤炭和秸秆等高污染、高排放能源的使用，大大减低了区域污染物的排放，提升了区域的生态环境质量，实现项目建设的生态效益。

方案的实施便于统筹谋划，合理布置生态功能分区，将有效恢复生态绿化功能，提高生态环境质量，促进人与自然、经济发展和资源环境的协调可持续发展，大力推进生态文明建设。

第八章 征求意见情况

根据自然资源部、山西省政策文件要求,吉县由县政府牵头,县自然资源局主导,以乡镇为单元,采取县局集中召开和分乡镇召开的方式,收集**3**名人大代表、**3**名政协委员意见,**3**名相关意见,已根据实际情况采纳。

同时,本《方案》拟建设项目涉及的**11**个村村民委员会召开了村民会议对《方案》进行研究并充分征求意见,同意比例超过了村民代表总数的三分之二。

第九章 保障措施

10.1、组织保障，顺利编制

为贯彻落实自然资源部《土地征收成片开发标准》（自然资源部〔2023〕7号）、《山西省土地征收成片开发标准实施细则》（晋自然资发〔2024〕18号）有关文件精神，切实做好吉县土地征收成片开发方案编制工作，保障吉县经济社会发展用地，切实加强土地征收管理，维护被征地农民的合法权益，成立吉县土地征收成片开发方案编制工作领导小组。

领导小组主要负责审议吉县2025年土地征收成片开发方案工作的总体部署；组织协调工作中的重大问题，协调解决重点难点问题；明确职责分工，有序推进土地征收成片开发工作。

领导小组中县自然资源局，负责综合协调和日常工作。办公室负责组织、协调、督促吉县2025年土地征收成片开发方案编制工作的开展和保障工作；完成领导小组交办的其他事项。

10.2、过程公开，程序严格

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。

10.3、做好衔接，确保公平公正公开

本方案编制结合国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，不占用永久基本农田和生态保护红线；方案已征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，经各集体经济组织召开村民大会（或村民代表大会）表决，均达到三分之二以上村民（或村民代表）同意的规定，公开征集意见。征收标准按照《山西省人民政府办公厅关于公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12号）实施，确保公平公正。充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见，确保程序严格正义。

10.4、统筹发展，节约用地

结合我县“十四五时期”国民经济与社会发展目标落实新型城镇化、工业化、旅游产业化相关战略，统筹城乡一二三产业协调发展，严格土地使用标准，严格执行闲置土地处置政策，积极引导使用未利用地和废弃地，鼓励开发利用地上地下空间，鼓励开发区提高土地利用效率，充分发挥市场配置土地资源基础性作用，健全节约集约用地长效机制，促进经济社会持续健康发展。

10.5、落实补偿方案，切实维护被征地农民的

严格按照《中华人民共和国土地管理法》及相关文件要求，执行土地征收程序。县级人民政府依据社会稳定风险评估结果，

结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定征地补偿安置方案。

征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障；征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费和安置补助费、农村村民住宅补偿费、其他地上附着物和青苗的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费等。

依据《中华人民共和国土地管理法》要求，土地补偿费和安置补助费按照《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）相关要求执行：农村村民住宅补偿费按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿；地上附着物和青苗补偿费用按照实际土地利用现状调查情况，根据吉县人民政府相关要求给予补偿；被征地农民的社会保障费按照《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）以及《山西省人民政府办公厅关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作实施意见的通知》（晋政办发〔2007〕116号）等文件规定，依据山西省人力资源和社会保障厅等六个部门下发的《山西省对被征地村民实行基本养老保险补贴的审核规程》进行落实。

第十章 结论

本次开发方案总规模为 **35.3326** 公顷，所涉片区均位于国土空间规划中城镇开发边界内，且已纳入吉县国民经济和社会发展年度计划，符合《中华人民共和国土地管理法》和自然资源部关于土地征收成片开发标准规定。成片开发方案公益性用地比例为 **45.59%**，成片开发范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线（自然保护地）和水源保护区等生态限制因素。开发片区基于吉县新增建设用地计划指标和土地供应计划，制定了清晰详实的实施计划。区域内不存在闲置土地，土地利用效率较为高效。

方案贯彻落实《吉县人民政府关于印发吉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的通知》的建议；并将优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平和城市化建设水平，促进区域经济发展。为当地居民改善居住环境，提供更多公共、商业设施与就业机会，有较大的经济与社会效益。同时，也将显著提高城市生态环境质量，有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，具有较好的生态效益。

综上所述，吉县成片开发方案符合政策要求、程序规范；土地征收实施计划安排合理、可行性高，符合方案报送审批要求。

成片开发范围土地用途与实现功能统计表

单位：公顷

序号	片区名称	地块编号	项目名称	土地用途	实现功能	用地面积 (公顷)	占成片开发范围面积比例	备注
1	城市片区	CSPQ-1	现状道路	城镇村道路用地	完善区域道路建设,提高车辆、人员通行功能	0.2000	0.57%	现状
2		CSPQ-2	幼儿园	教育用地	完善吉县教育基础配套设施,提高教学水平	0.1788	0.51%	现状
3		CSPQ-3	现状道路	公路用地	完善区域道路建设,提高车辆、人员通行功能	1.5690	4.44%	现状
4		CSPQ-4	车城乡乡政府	机关团体用地	为人民服务,实现公共管理	0.2789	0.79%	现状
5		CSPQ-5	现状交通场站	交通场站用	完善区域道路建设,提高车辆、人员通行	1.3542	3.83%	现状

				地	功能			
6		CSPQ-6	蒲县-河津输 气管道	公用设施用 地	可将优质资源进行运输,将资源转换为经 济效益和社会效益	0.4954	1.40%	
7		CSPQ-7	学校	教育用地	完善吉县教育基础配套设施,提高教学水 平	0.5392	1.53%	现状
9		CSPQ-8	现状道路	公路用地	完善区域道路建设,提高车辆、人员通行 功能	0.8771	2.48%	现状
1 0		CSPQ-9	现状道路	公路用地	完善区域道路建设,提高车辆、人员通行 功能	2.9306	8.29%	现状
1 1		CSPQ-1 0	机关团体	机关团体用 地	为人民服务,实现公共管理	1.7478	4.95%	现状
1 2		CSPQ-1 1	祖师庙城中村 改造	城镇住宅用 地	改善人居环境,保障居民的住房需求	6.1548	17.42%	
1		CSPQ-1	教场沟棚户区	城镇住宅用	改善人居环境,保障居民的住房需求	2.0399	5.77%	

3		2	改造	地				
1		CSPQ-1	寨子壕城中村	城镇住宅用	改善人居环境，保障居民的住房需求	3.1838	9.01%	
4		3	改造	地				
1		CSPQ-1	现状道路	城镇村道路	完善区域道路建设，提高车辆、人员通行 功能	3.3062	9.36%	现状
5		4		用地				
1		CSPQ-1	桥南片区改造	城镇住宅用	改善人居环境，保障居民的住房需求	0.4689	1.33%	
6		5	项目	地				
1		CSPQ-1	中油中泰林雨	公用设施用	完善区域燃气设置建设，提升居民生活品 质	0.6455	1.83%	
7		6	村项目	地				
1	中北 片区	ZBPQ-1	君梓加气站	商业用地	完善区域加气服务功能	0.5182	1.47%	
8								
1		ZBPQ-2	中油中泰回官	供燃气用地	完善区域燃气设置建设，提升居民生活品质	0.3902	1.10%	
9			压缩天然气项 目					

2 0		ZBPQ-3	桃园加气站	商业用地	完善区域加气服务功能，便利人居生活	0.5660	1.60%	
2 1		ZBPQ-4	窑头加气站	商业用地	完善区域加气服务功能，便利人居生活	0.6496	1.84%	
2 2		ZBPQ-5	工业项目	工业用地	优化产业布局，实现转型升级功能	2.1159	5.99%	
2 3		ZBPQ-6	工业项目	工业用地	优化产业布局，实现转型升级功能	2.6939	7.62%	
2 4		ZBPQ-7	工业项目	工业用地	优化产业布局，实现转型升级功能	0.4387	1.24%	
2 5		ZBPQ-8	现状道路	公路用地	完善区域道路建设，提高车辆、人员通行功能	0.9273	2.62%	现状
2 6	西部 片区	XBPQ-1	壶口国际风情 小镇（二期）	商业用地	完善商业服务设施配套功能	0.3940	1.12%	

2 7	中南 片区	ZNPQ-1	中油中泰永固 输气管网	管道运输用地	实现燃气高效运输、降低运输成本	0.3359	0.95%	
2 8		ZNPQ-2	中油中泰南光 计量站	供燃气用地	完善区域燃气设置建设，提升居民生活品质	0.3327	0.94%	
合计						35.3326	100.00%	.