

壶关县 2021 年土地征收成片 开发方案（征求意见稿）

前言

为促进壶关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，规范壶关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《长治市壶关县 2021 年土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

一、位置、面积和范围

本方案按照地域位置、规划结构和功能定位将开发范围划分为 3 个片区：

主城区片区位于集店镇的杜家河村、呈祥村等 4 个行政村以及龙泉镇的石门村、大山南村、骞北村等 18 个行政村，片区地块分散，最东至西黄野池村西侧，最西至骞北村，最南至谷驼村、紧临省道 225，最北至闫家河村、常平大街南侧。片区面积 65.2708 公顷。

经济技术开发区片区位于集店镇北皇村、杜家河村等 13 个行政村以及龙泉镇北河村、杨家社村等 4 个行政村，片区地块分散，最东至常平驾校北侧，最西至会龙庄村西侧，最南至山西壶

关化工集团有限公司南侧花壶线与 207 国道交叉口一带，最北至西旺庄村西南。片区面积 239.8560 公顷。

文工旅片区共有 7 个地块，分散位于百尺镇鸦村、大峡谷镇黄崖底村、店上镇店上村和林青庄村以及石坡乡石坡村等 4 个乡镇的 5 个行政村。片区面积 2.3745 公顷。

二、土地利用现状情况

根据实地勘测调查，以壶关县 2020 年度土地变更调查数据进行统计，本方案拟用地总面积 307.5013 公顷，其中农用地 148.1338 公顷（含耕地 120.6227 公顷、园地 0.1730 公顷、林地 22.9497 公顷、其他农用地 4.3884 公顷），建设用地 157.4409 公顷，未利用地 1.9266 公顷。

按片区分，主城区片区面积 65.2708 公顷，其中农用地面积为 25.4182 公顷（耕地 17.0445 公顷、林地 7.1343 公顷、其他农用地 1.2394 公顷），建设用地面积为 39.7969 公顷，未利用地面积为 0.0557 公顷。

经济技术开发区片区面积 239.8560 公顷，其中农用地面积为 122.5116 公顷（耕地 103.4226 公顷、园地 0.1730 公顷、林地 15.8154 公顷、其他农用地 3.1006 公顷），建设用地面积为 115.5877 公顷，未利用地面积为 1.7567 公顷。

文工旅片区面积 2.3745 公顷，其中农用地面积为 0.2040 公顷（耕地 0.1556 公顷、其他农用地 0.0484 公顷），建设用地面积为 2.0563 公顷，未利用地面积为 0.1142 公顷。

三、成片开发的必要性分析

成片开发可有效盘活片区内存量闲置低效土地，提高土地供给的灵活性，增加土地市场的活跃度，既可对提高土地利用效率起到极大的促进作用，又可以促进经济社会发展。土地征收成片开发，统一规划，统一实施，对下一步政府招商引资和土地征收工作提供了指引，可有效保证省市重点项目落地，促进当地市场经济繁荣，增加就业岗位，拓展当地居民就业渠道。

四、主要用途和实现功能

本方案各片区土地用途结合拟安排建设项目，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行划分。

成片开发范围内土地用途包括：仓储用地 6.7426 公顷；工业用地 82.0920 公顷；公共管理与公共服务用地 8.5815 公顷；公用设施用地 8.7876 公顷；交通运输用地 87.5331 公顷；居住用地 47.6918 公顷；绿地与开敞空间 27.5951 公顷；商业服务业用地 38.4776 公顷。

主城区片区主要功能为建设商品住房，配套公共服务设施和基础设施，改善人居环境，提升居民幸福指数。土地用途包括：仓储用地 0.4360 公顷；工业用地 6.1606 公顷；公共管理与公共服务用地 1.4276 公顷；公用设施用地 7.0896 公顷；交通运输用地 19.7772 公顷；居住用地 28.5413 公顷；绿地与开敞空间 1.8385 公顷。

经济技术开发区片区主要功能为工业产业建设，配套住宅、

商业和公共基础设施，促进壶关县经济发展。土地用途包括：仓储用地 6.3066 公顷；工业用地 75.6108 公顷；公共管理与公共服务用地 7.1247 公顷；公用设施用地 1.6980 公顷；交通运输用地 67.7559 公顷；居住用地 17.4755 公顷；绿地与开敞空间 25.7566 公顷；商业服务业用地 38.1279 公顷。

文工旅片区主要功能为工业建设和旅游设施建设，配套住宅和教育用地，改善人居环境，促进壶关县工业和旅游业发展。土地用途包括：工业用地 0.3206 公顷；公共管理与公共服务用地 0.0292 公顷；居住用地 1.6750 公顷；商业服务业用地 0.3497 公顷。

五、实施计划

本方案土地征收面积为 249.6321 公顷，其中 2020 年和 2021 年土地征收工作已实施完成面积为 156.2838 公顷，涉及西关壁村区域综合开发治理项目、西街村城中村改造、杜家河村住宅地块等 52 个地块；2022 年计划征收地块中的其余 31 个地块，土地征收总面积为 93.3483 公顷，涉及的拟建项目包括建筑产业现代化长治园区、陆港物流二期、金属增材制造项目等 26 个项目。

六、合规性分析

1、国土空间规划

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，已纳入国民经济和社会发展规划年度计划。成片开发范围通过和壶关县城镇开发边界成果进行分析，

296.6084 公顷位于壶关县国土空间规划城镇开发边界内的集中建设区；通过和《壶关县土地利用总体规划（2006-2020 年）》进行分析，6.1337 公顷位于壶关县土地利用总体规划的允许建设区；与城镇开发边界集中建设区和允许建设区均重叠面积为 224.5988 公顷；此外，暂未纳入集中建设区和允许建设区的殡仪馆、公墓面积共 4.7592 公顷，项目为重要民生基础设施项目，符合《山西省自然资源厅关于做好过渡期间内重要民生基础设施项目用地保障工作的通知》，已承诺列入正在编制的壶关县国土空间总体规划（2021-2035 年）；不涉及永久基本农田、生态保护红线、各类保护区；符合“三线一单”要求，符合生态环境准入要求。

2、公益性用地比例

本方案拟用地面积 307.5013 公顷，其中公共管理与公共服务用地 8.5815 公顷、公用设施用地 8.7876 公顷，交通运输用地 87.5331 公顷，绿地与开敞空间 27.5951 公顷，公益性用地合计 132.4973 公顷，占总用地面积 43.09%，符合有关规定。

七、效益评估

1、土地利用效益评估

本方案通过土地利用成片开发，有利于优化新增建设用地空间布局，满足壶关县现代产业发展用地需求；有利于强化存量建设用地效能提升，为缓解壶关县建设用地供需矛盾提供有效抓手，提高建设用地集约利用水平，推动存量建设用地开发，促进

壶关县土地利用向高质量发展转变；有利于促进壶关县土地利用集约高效，实现土地价值最大化。2020 年全县地区生产总值 587635 万元，实现地均 GDP5.8 万元/公顷，通过成片集中投入，完善区域多种配套，将持续提高壶关县未来几年内的土地利用效率，增加土地价值。

2、经济效益

土地征收成片开发可有效促进壶关县优势产业的集聚发展以及原始创新平台的形成，加快县域经济格局的重构，推动壶关县实现产业动能升级转换，提高招商引资吸引力，带动县域土地资源价值提升，助力壶关县高质量发展。

本次成片开发范围内拟出让土地面积 249.6321 公顷，参照壶关县城镇土地基准地价，预估可实现土地出让金 98979 万元。本次拟征收土地面积 249.6321 公顷，依据壶关县征地片区地价全县平均标准 27506 元/亩，预估需 10299 万元。剩余土地出让金以及经营性项目建成后的税收，将大大提高社会经济总量，提高政府财政收入。

3、社会效益

（1）提升区域综合服务能力，提高当地居民收入水平

本次土地征收成片开发，通过提升区域综合服务能力，优化产业结构和产业空间布局，吸引企业入驻发展，提供更多就业机会，带动地方人才市场繁荣，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平。

（2）改善区域基础设施和公共服务设施水平

本方案成片开发范围内土地综合开发后，基础设施和公共服务设施等公益性用地面积达到 132.4973 公顷，占成片开发范围总占地面积的 43.09%，极大地提高了区域内公益性用地面积占比。城中村改造，城市绿地的建设满足了居民对人居环境品质提升的要求；市政道路的配套完善，提升了壶关县的公共交通服务能力；基础设施的建设，进一步满足当地生产、生活的基本需求。

4、生态效益

成片开发范围内不涉及占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护地，符合生态环境保护要求。对于涉及生态控制线、绿线、蓝线等生态底线管控要素的，做好衔接工作，不破坏不污染生态环境，同时加强生态环境建设，促进县域经济可持续发展。

本方案新增的开发建设绿地和广场，有利于营造良好的片区空间环境，提升生态环境质量，同时统筹兼顾城市开发和生态保护，综合决策、合理开发。成片开发的实施，推动壶关县生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间蓝绿交织。

八、保障措施

为保障本方案顺利实施，并达到预期的实施成效，结合壶关县实际情况，制定以下保障措施。

土地征收成片开发是一项系统工程，涉及多方利益，工作头绪多，政策性强。因此，由壶关县人民政府成立土地征收成片开

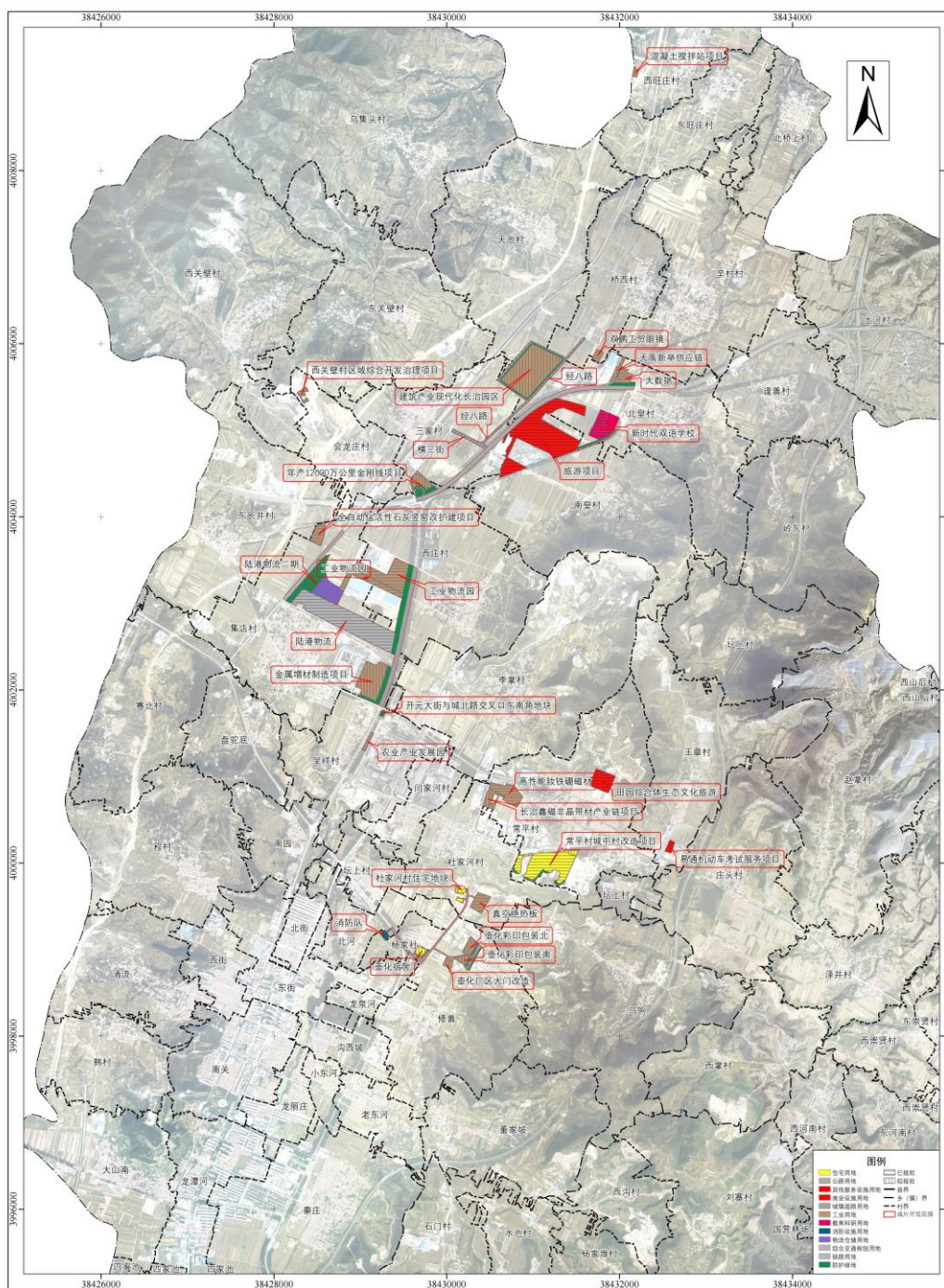
发工作领导小组，由县长任组长，分管副县长和自然资源局局长任副组长，县发改委、县财政局、县生态环境局、县交通局、县招商局、县住建局、县农业农村局及各县（镇、街道）分管领导为成员，明确职责分工，共同推动此项工作有序开展。

县自然资源局负责组织编制壶关县土地征收成片开发方案，由县人民政府组卷申请报批；县财政局负责方案实施资金的管理；县发改、生态环境、交通、招商、住建、农业、城改等部门以及各县（镇、街道）负责提供方案编制所需相关资料；在方案批准实施后，县自然资源局协同成片开发所涉及乡（镇、街道）人民政府做好项目建设组织实施。对土地征收成片开发方案的实施实行管理目标责任制，即领导机构主要负责人对方案实施的管理、建设、验收、监理全面负责。

附件：

1、拟建项目及用途布局图

拟建项目及用途布局图（经济技术开发区片区）

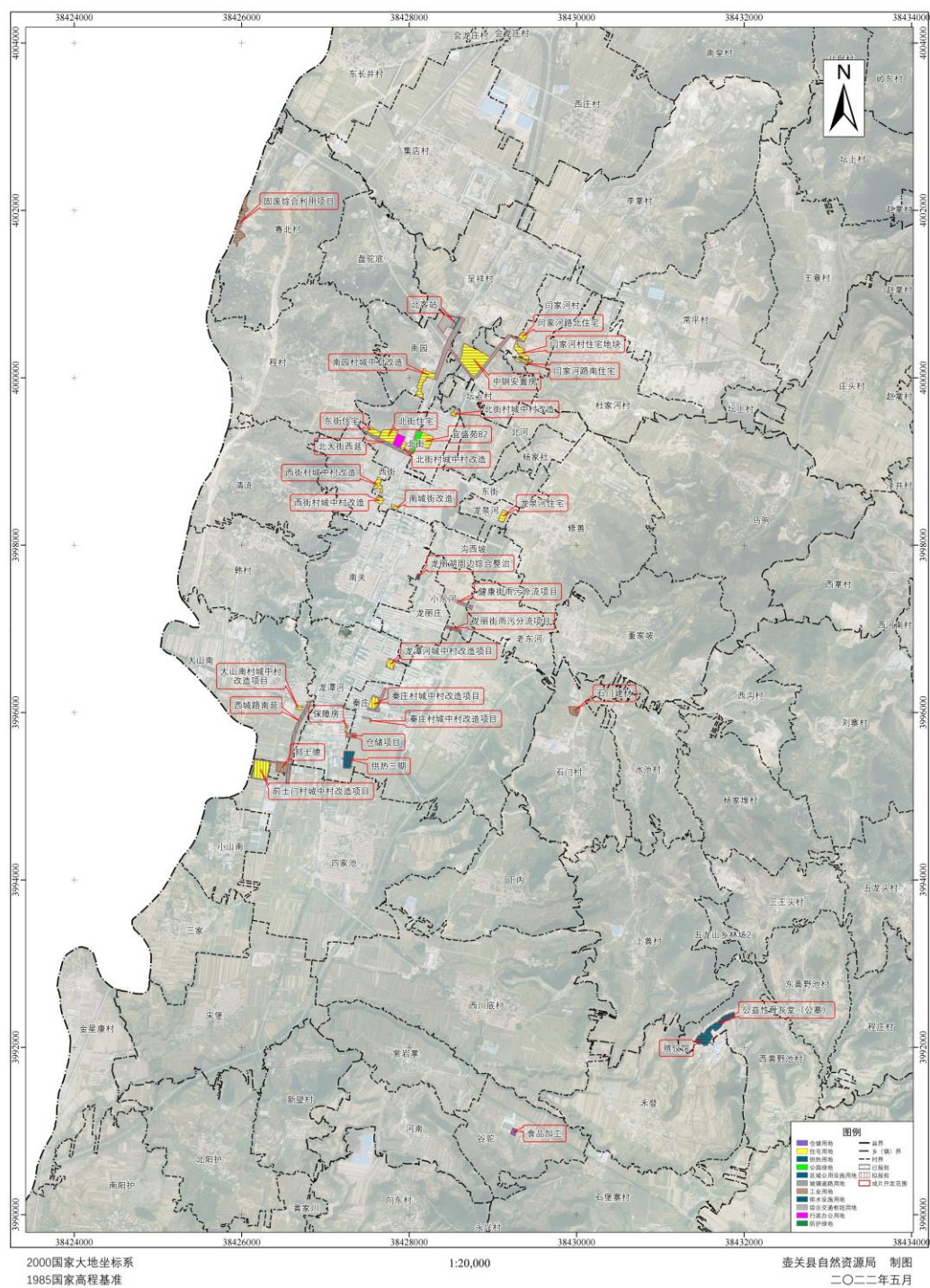


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

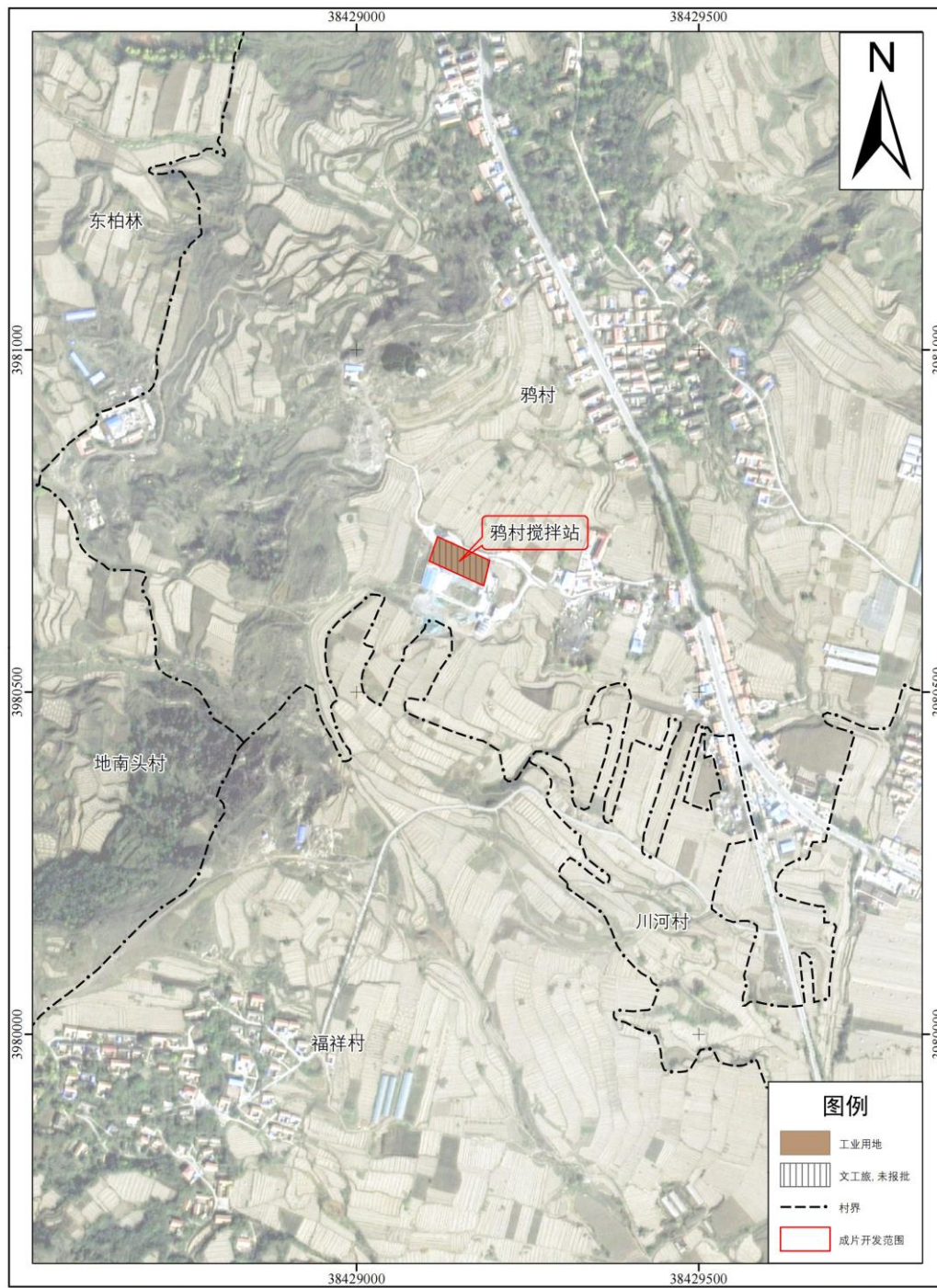
1:20,000

壶关县自然资源局 制图
二〇二二年五月

拟建项目及用途布局图（主城区片区）



拟建项目及用途布局图（文工旅片区-百尺镇片）

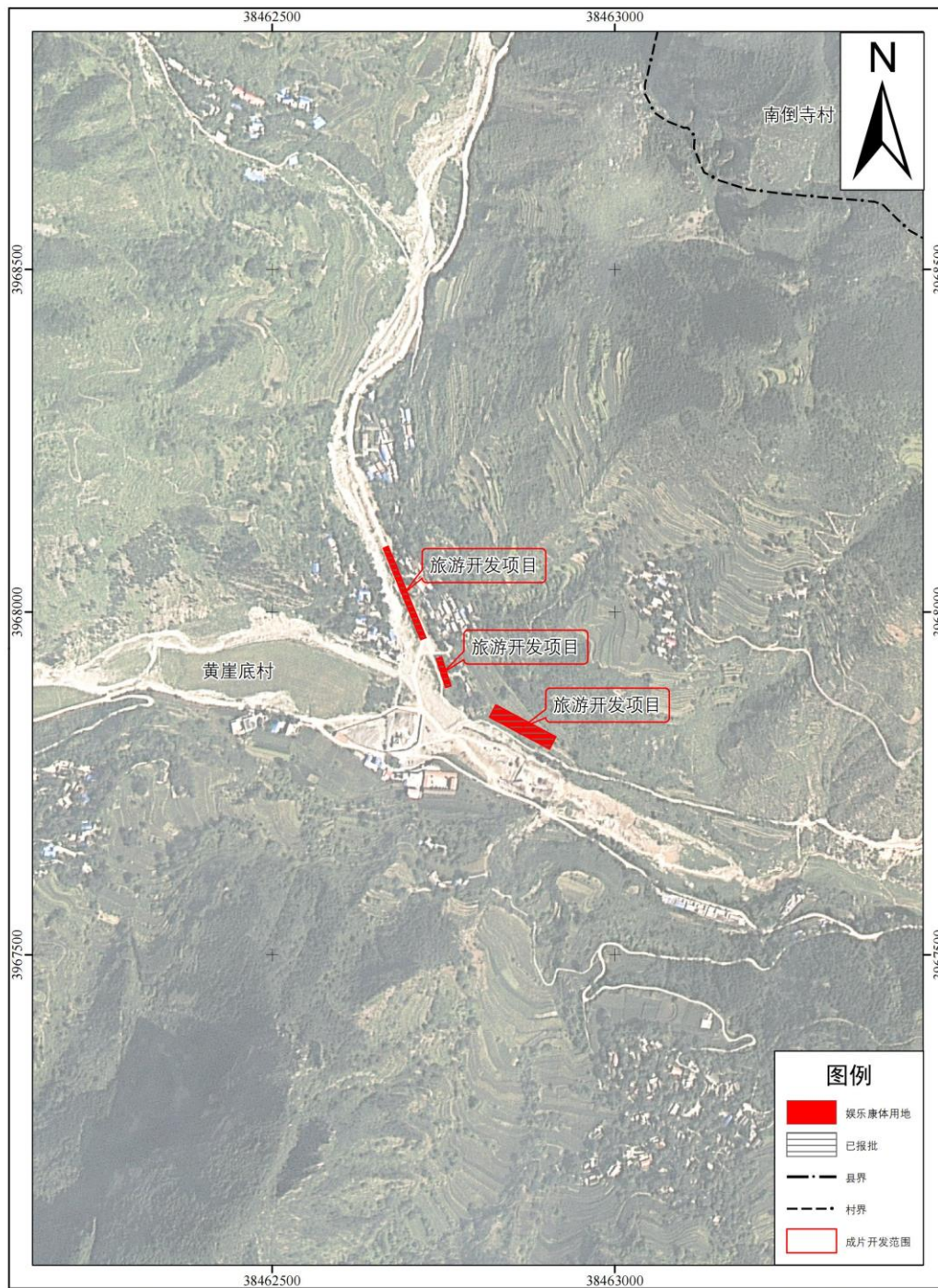


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:5,000

壶关县自然资源局 制图
二〇二二年五月

拟建项目及用途布局图（文工旅片区-大峡谷镇片）

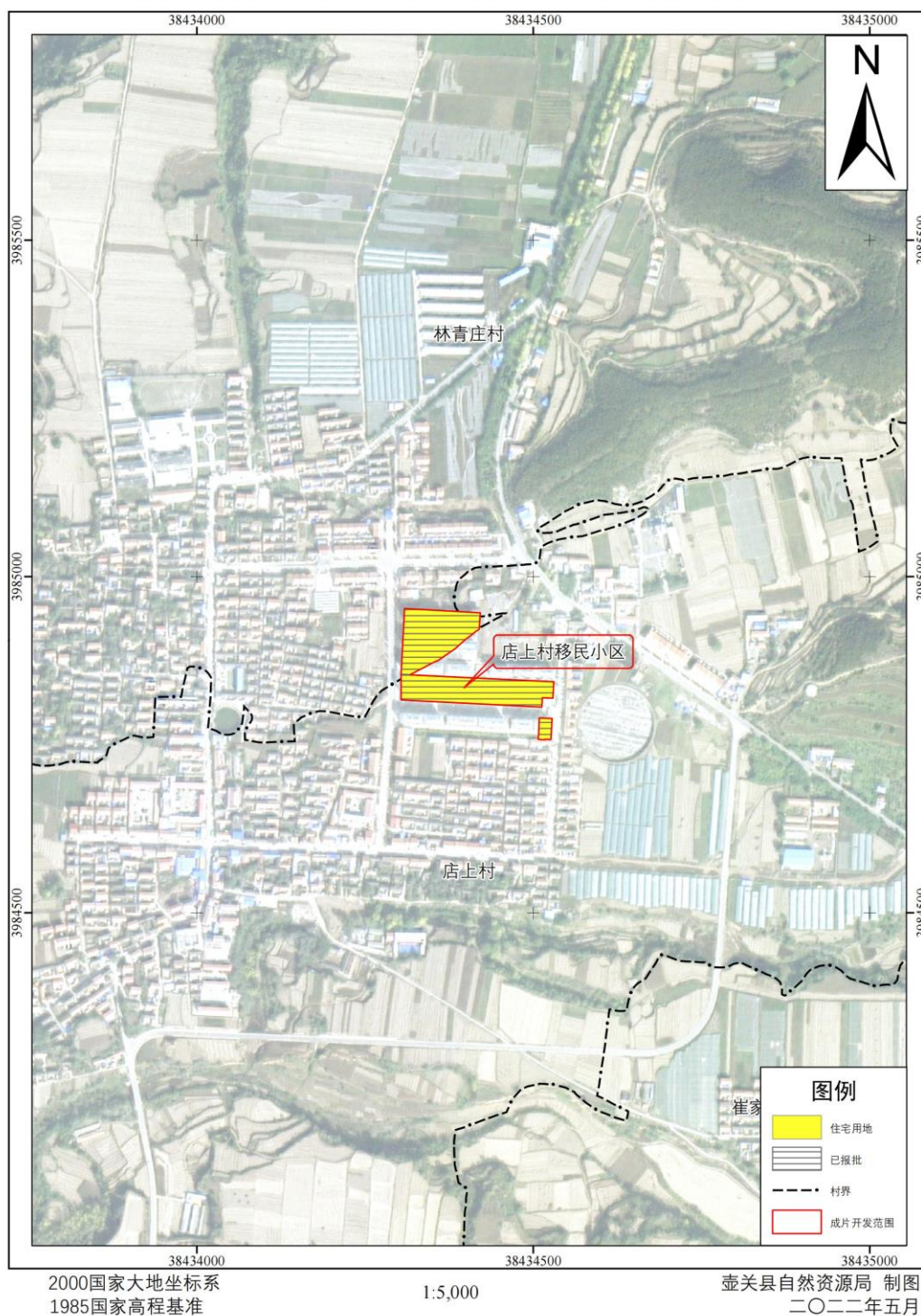


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:5,000

壶关县自然资源局 制图
二〇二二年五月

拟建项目及用途布局图（文工旅片区-店上镇片）



拟建项目及用途布局图（文工旅片区-石坡乡片）

