

大宁县2022年土地征收
成片开发调整方案
(征求意见稿)

大宁县人民政府

二〇二五年五月

前 言

《大宁县2022年土地征收成片开发方案》（以下简称《原方案》）于2022年9月经临汾市人民政府批准实施。《原方案》自实施以来，充分注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重保护生态环境，有效促进了大宁县经济社会可持续发展。

由于国民经济和社会发展年度计划调整等原因，部分项目在《原方案》计划实施期内未完成土地征收。为更好配置土地资源，进一步合理安排项目用地，保障大宁县经济社会的快速、可持续发展，大宁县人民政府在相关部门的配合下，根据《土地征收成片开发标准》（自然资源〔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）等文件“土地征收成片开发方案经批准后，原则上不得调整。确因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或不可抗力等因素导致无法实施的，允许调整一次”的要求，组织编制《大宁县2022年土地征收成片开发调整方案》（以下简称《调整方案》）。

《调整方案》严格按照相关法律文件规定的调整原则，通过定性和定量相结合的方法，结合大宁县发展实际，统筹安排成片开发方案，落实调整具体项目地块，节约集约用地，确保《调整方案》在期限内实施完成，为项目提供建设用地保障。

目 录

1.《原方案》实施情况	1
1.1《原方案》基本情况	1
2.2《原方案》实施情况	3
2.成片开发方案调整的可行性分析	5
2.1 成片开发方案调整的合理性	5
2.2 成片开发方案调整的必要性	6
3.成片开发方案调整的总体要求	8
3.1 指导思想	8
3.2 调整总则	8
3.3 成片开发方案调整原则	8
3.4 成片开发方案调整依据	9
4.调整方案	12
4.1 成片开发方案调整内容概述	12
4.2 调整方案情况	12
4.3 调整后方案	14
5.主要用途和实现的功能	18
6.拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	19
7.符合性分析	20
7.1 符合国土空间总体规划情况	20
7.2 国民经济和社会发展规划、年度计划	20
7.3 符合“三线一单”生态环境分区管控情况	20

7.4 公益性用地比例符合性分析	21
7.5 批而未供和闲置土地情况	21
7.6 耕地占补平衡情况	22
7.7 已批准土地征收成片开发方案实施情况	22
7.8 符合三条控制线管控要求及其他情况说明	22
8. 效益评估	24
8.1 土地利用效益	24
8.2 经济效益	25
8.3 社会效益	26
8.4 生态效益	28
9. 征求意见情况	29
10. 保障措施	30
10.1 工作组织	30
10.2 公众参与	30
10.3 过程公开	30
10.4 资金筹措	31
10.5 设施完善	31
10.6 政策支持	31
10.7 村民过渡期安置	32

1. 《原方案》实施情况

1.1 《原方案》基本情况

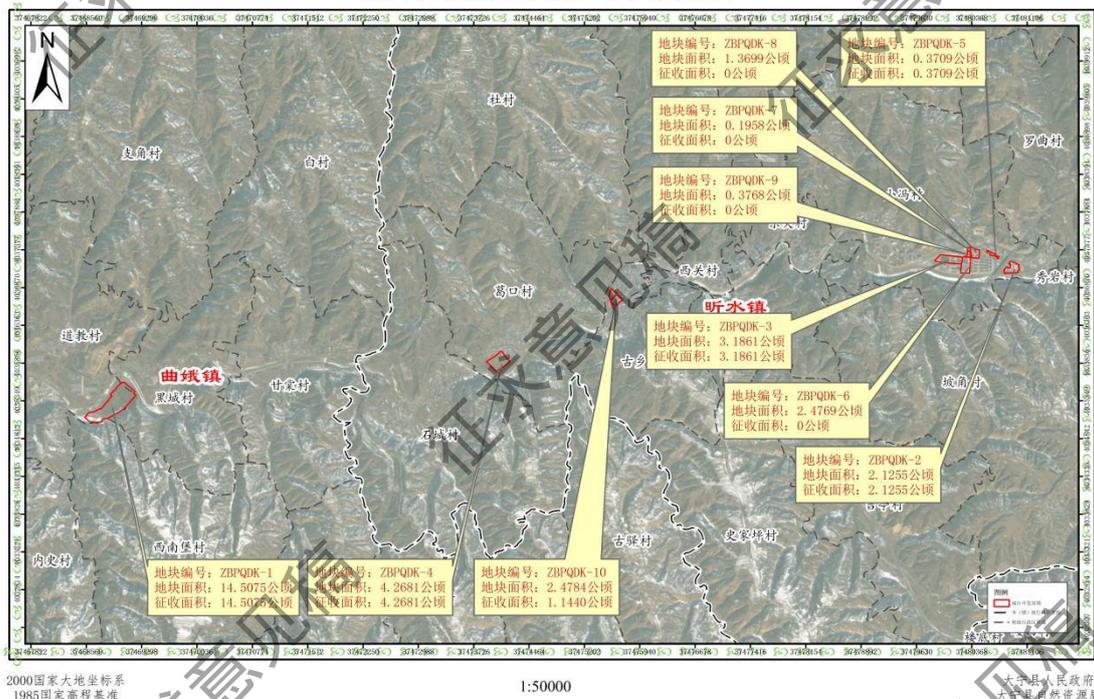
1.1.1 《原方案》位置、范围

《原方案》中确定的成片开发地块总面积 31.3559 公顷、土地征收面积 25.6021 公顷，涉及昕水镇小冯村、古乡村、葛口村、曲娥镇道家村、黑城村共两个镇五个村。

图 1 大宁县 2022 年土地征收成片开发方案位置、矢量图

大宁县 2022 年土地征收成片开发方案

成片开发用地位置、范围矢量图



1.1.2 《原方案》土地利用现状

根据大宁县 2022 年度国土变更调查数据，《原方案》成片开发用地总面积 31.3559 公顷，其中农用地 23.3436 公顷，建设用地 7.6546 公顷，未利用地 0.3577 公顷。

大宁县 2022 年土地征收成片开发方案

大宁县 2022 年土地利用现状图（局部）

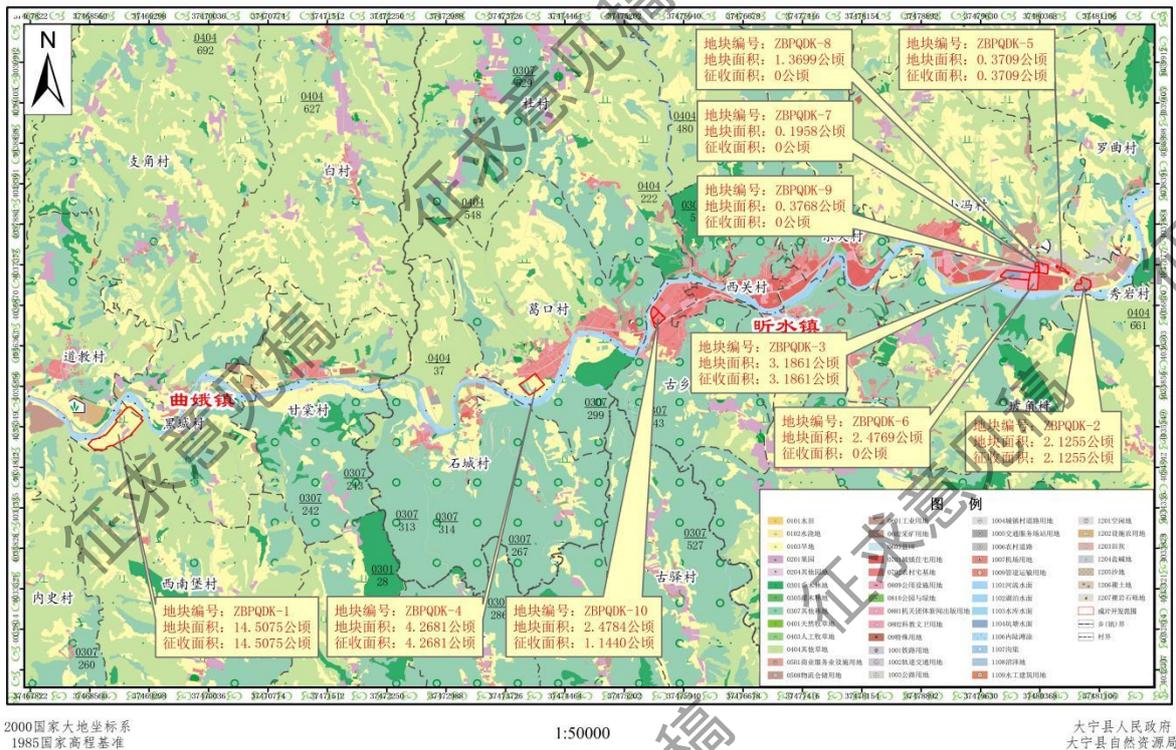


图 2 大宁县 2022 年土地利用现状图（局部）

1.1.3 《原方案》土地权属

根据大宁县 2022 年度国土变更调查数据以及实地调查走访,《原方案》中成片开发范围内,涉及国有土地所有权 2.1675 公顷,涉及集体土地所有权 29.1884 公顷。

成片开发区域内的土地产权明晰,土地权属、界址清楚,没有争议。

1.1.4 《原方案》公益性用地比例

《原方案》成片开发范围内用地面积共 31.3559 公顷,其中非公益性项目用地共 16.6330 公顷,占总用地面积 53.05%;公益性项目用地共 14.7229 公顷,占总用地面积 46.95%,满足《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)对公益性用地比例一般不低于 40% 的要求。

大宁县 2022 年土地征收成片开发方案

成片开发公益性用地情况图

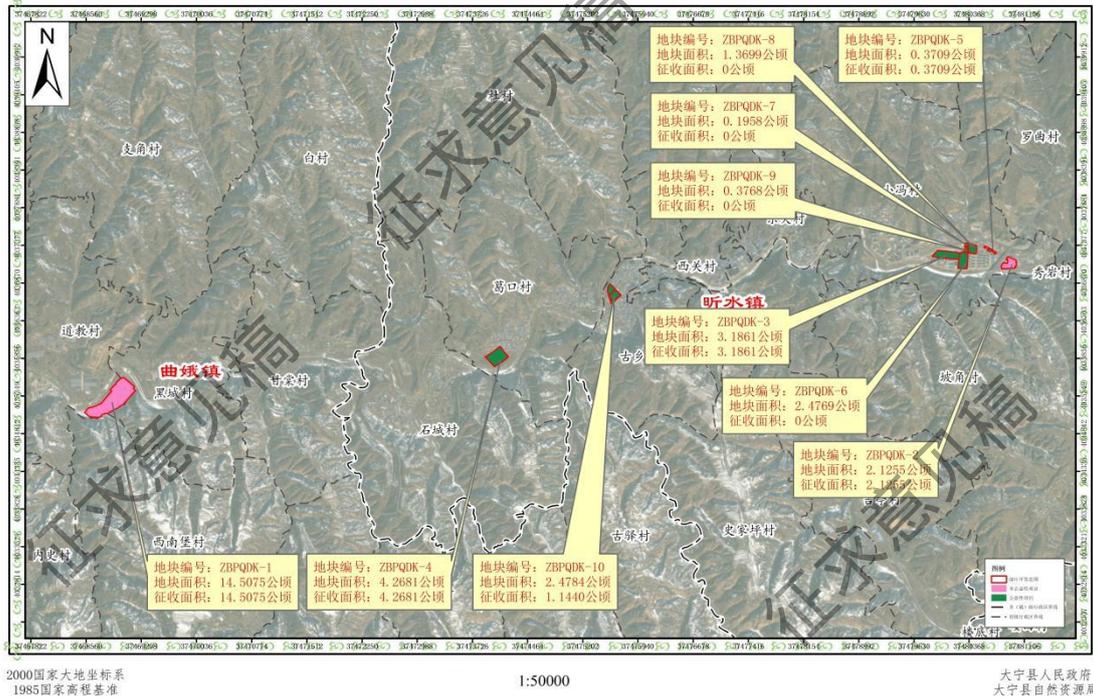


图 3 大宁县 2022 年土地征收成片开发公益性用地情况图

1.1.5 《原方案》主要用途

《原方案》成片开发范围拟用地面积 31.3559 公顷，其中城镇住宅用地 2.8493 公顷，实现城镇居民居住及解决居民移民搬迁安置功能；公共设施用地 0.3768 公顷、科教文卫用地 11.4968 公顷，实现大宁县公共管理与公共服务用地需求。

2.2 《原方案》实施情况

《原方案》拟用地面积共计 31.3559 公顷，拟征收土地面积共计 25.6021 公顷，计划实施周期为 1 年，即 2023 年 9 月前实施完毕。

在《原方案》实施过程中，由于政府发展战略调整、项目设计调整导致实际用地变化，进而导致实际征收范围调整等因素影响，部分项目在计划实施期内未完成土地征收。已完成征收面积 23.9998 公顷，未完成征收面积 1.6023 公顷。

《原方案》共计划实施 10 个项目，拟征收土地 25.6021 公顷，在实施周期内，完成实施项目 8 个，共征收土地 23.9998 公顷，还有

2 个项目未实施，1.6023 公顷土地未完成征收。因此，需编制《调整方案》，对《原方案》中成片开发范围、拟实施的项目及拟征收范围进行调整。

本次《调整方案》的编制，将严格按照《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）、《山西省土地征收成片开发技术指南（试行）》（晋自然资发〔2021〕30号）等文件要求，结合《原方案》实际实施情况与大宁县经济社会发展情况，对《原方案》进行合理调整。

2.成片开发方案调整的可行性分析

2.1 成片开发方案调整的合理性

大宁县进行本次成片开发调整,是根据已批准实施的国土空间总体规划及相关文件规定,以保护生态环境、集约节约用地为原则,对成片开发范围进行整体布局调整。通过本次调整,使大宁县建设用地空间布局更为合理,土地利用更加集约节约,同时缓解社会发展项目落位与建设用地布局之间的矛盾,有效促进大宁县经济社会发展。

2.1.1 促进集约节约用地

本次《调整方案》,能够进一步明确 2022 年大宁县新增成片开发用地的开发时序和年度实施计划,为建设项目更快落地创造条件,为合法合规批地供地提供依据,实现地区产业的合理布局 and 各类要素的合理配置,能够最大限度的发挥基础设施和公共服务设施的承载能力,体现整体的规模效应,减少功能浪费,节约土地资源,能够促进土地的节约集约利用。

2.1.2 保护生态环境

本次调整的成片开发片区用途涉及工业用地、科教文卫用地、公用设施用地,其中工业用地禁止高耗能、高排放、高污染企业进驻,因此不涉及重污染企业。成片开发范围不在生态保护红线范围内,且不涉及自然保护区、国家公园。

2.1.3 提高土地利用效率

土地征收成片开发提高土地配置和利用效率,促进大宁县经济社会发展,对大宁县基础设施建设、生态环境的改善、带动就业和规划的实施等方面有积极推动作用。

《调整方案》通过对片区内利用强度低、效益差、基础设施不完善及布局不合理的集体土地进行开发,将近期难以实施的项目调出成

片开发范围，盘活了土地资源，增加了城镇建设用地的有效供给，解决部分土地资源供应紧张的矛盾，提高土地利用效率和产出效益，促进区域土地节约集约利用和优化配置。

2.1.4 优化县城空间格局

通过对《原方案》成片开发范围进行调整，进一步优化县城功能布局，提高县城承载力、增强县城竞争力、提升县城吸引力。推动县城有机更新；完善生活社区建设和基础教育导入，提高居民生活质量；加快城镇建设，减少农村占比，提高村民生活质量和完善村民生活环境；加快城中村改造，推动城市用地高效利用，加快城市发展，提高居民生活质量。

2.2 成片开发方案调整的必要性

2.2.1 落实相关政策要求

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》第四十五条第（五）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。

根据《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）等文件规定，“连续两年未完成已批准实施的土地征收成片开发实施计划的不予批准土地征收成片开发方案”，但“确因国民经济和社会

发展年度计划、国土空间规划调整或不可抗力等因素导致无法实施的，允许调整一次”。

因此，为了保证大宁县新一轮土地征收成片开发方案编制工作进行，为建设项目落地提供支持，必须对《原方案》进行调整。

2.2.2 保障建设用地供给

对《原方案》进行调整，旨在按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻新发展理念，落实自然资源部关于全面建立国土空间规划体系的总体部署，落实《中华人民共和国土地管理法》和《土地征收成片开发标准》等法规的具体要求。能够进一步明确 2022 年临汾市大宁县新增成片开发用地的位置、范围、基础设施条件、主要用途、实现的功能、拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划等，新增建设用地用于综合开发，为建设项目更快落地创造条件，为合法合规批地供地提供依据。

2.2.3 促进相关规划实施

对《原方案》成片开发范围、拟实施的项目进行调整，是促进《大宁县国土空间总体规划》以及其他项目建设规划等相关规划的指标、要求和建设内容尽快有序落地，逐步实现相关规划设定的发展和建设目标，体现规划的法定性、时效性和指引价值的有效举措。

3.成片开发方案调整的总体要求

3.1 指导思想

为深化征地制度改革，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第（五）款规定和《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）和《山西省土地征收成片开发技术指南（试行）》（晋自然资发〔2021〕30号）等文件要求，为保障新增建设用地，根据国土空间总体规划和产业发展规划，做好土地征收成片开发方案编制，将现状国有公益性用地纳入成片开发方案作为片区公益性用地配比，将目前未实施项目用地在成片开发方案中进行调出，保障《方案》在期限内实施完成。根据《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）和《山西省土地征收成片开发技术指南（试行）》（晋自然资发〔2021〕30号）文件要求，大宁县人民政府组织编制《大宁县 2022 年土地征收成片开发调整方案》。

3.2 调整总则

（1）确因国民经济和社会发展年度计划，国土空间总体规划调整或者其他不可抗力等因素，导致土地征收成片开发方案需要调整的，调整后的成片开发方案应报原批准机关审批。

（2）调整后方案中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的比例要求、涉及调整地块征求意见情况等应符合国家和《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）规定。

3.3 成片开发方案调整原则

3.3.1 合法合规性原则

土地征收成片开发方案调整应遵循相关法律、法规的规定，注重保护，不占永久基本农田，不在生态保护红线内。调整的成片开发应

当符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，符合当地国民经济和社会发展规划，并符合国家产业政策和供地政策。

3.3.2 保护耕地和永久基本农田原则

土地征收成片开发落实最严格的耕地保护制度，切实保护耕地，特别是加强保护永久基本农田。以保护耕地为前提，尽量不占或少占耕地，避让永久基本农田，确保耕地保有量和基本农田保护任务目标的实现。确定不可避免占用耕地的，按照“占优补优、占水田补水田”的要求，合理制定补充耕地方案。

3.3.3 坚持综合开发原则

保障公益性用地需求，依据国土空间总体规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地不得低于 40%规定比例。

3.3.4 公众参与原则

土地征收成片开发方案调整应在相关部门的共同参与下开展，广泛听取方案调整涉及区域社会公众和专家的意见，采纳合理性建议。

3.3.5 节约集约用地原则

土地征收成片开发方案调整应本着节约和集约用地，充分体现促进集中布局和集聚建设的基本原则，根据土地供应能力和产业结构调整、经济协调发展的实际需要，合理调整和优化土地利用结构与总体布局，使土地资源与产业布局达到最优配置。

3.4 成片开发方案调整依据

3.4.1 法律依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日修订）；
- (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) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
- (5) 《中华人民共和国森林法》（2019 年 12 月 28 日修订）；
- (6) 《中华人民共和国森林法实施条例》（2018 年 3 月 19 日修订）；
- (7) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）；
- (8) 《中华人民共和国水土保持法》（2010 年 12 月 25 日修订）；
- (9) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
- (10) 《中华人民共和国村民委员会组织法》（2021 年修订）；

3.4.2 文件依据

- (1) 《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并实施监督的若干意见》（2019 年 5 月 24 日）；
- (2) 《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）；
- (3) 《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）；
- (4) 《自然资源部关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》（自然资发〔2023〕90 号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《山西省土地征收成片开发技术指南（试行）》（晋自然资发〔2021〕30 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>的通知》（自然资办发〔2023〕234 号）；

(8) 《山西省自然资源厅国土空间规划局关于启用“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)

(9) 《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)；

(10) 《临汾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意见》(临政办发〔2020〕42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)。

3.4.3 其他相关资料

(1) 大宁县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要；

(2) 《大宁县国土空间总体规划(2020-2035年)》

(3) 大宁县“三区三线”划定及永久基本农田核实处置成果；

(4) 大宁县 2022 年度国土变更调查数据；

(5) 大宁县 2022 年度遥感影像数据。

4.调整方案

4.1 成片开发方案调整内容概述

本次调整是根据大宁县经济社会发展情况以及《原方案》实施情况，对成片开发地块进行调整。

为保证大宁县经济社会发展建设项目对土地的需求，《大宁县 2022 年成片开发调整方案》基于已批准实施的《大宁县 2022 年成片开发方案》进行了调整，原成片开发方案总用地面积 31.3559 公顷，拟征收土地 25.6021 公顷；本次《调整方案》调出面积 3.2785 公顷，调整后土地征收成片开发总面积为 28.0774 公顷，较《原方案》减少 3.2785 公顷，调整后拟征地面积 23.9998 公顷，较《原方案》减少 1.6023 公顷。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的比例要求、涉及调整地块征求意见情况等均符合有关规定。

大宁县 2022 年土地征收成片开发方案调整方案

成片开发范围调整情况图

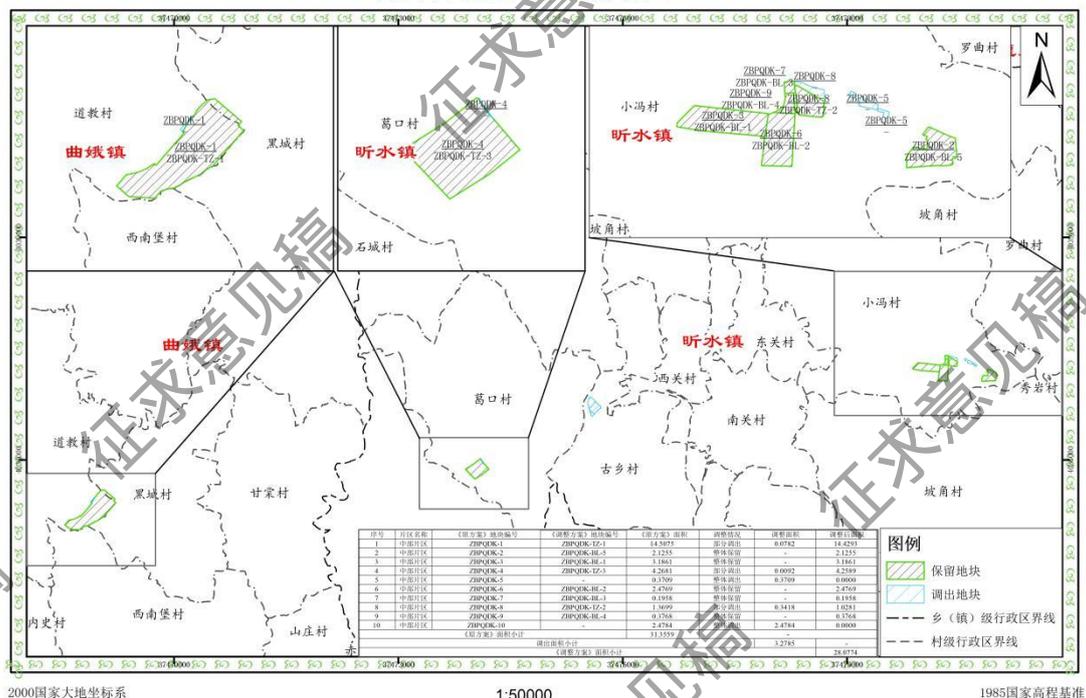


图 4 成片开发范围调整情况图

4.2 调整方案情况

4.2.1 调出方案

4.2.1.1 调出地块范围

《原方案》实施至今，由于国民经济和社会发展年度计划调整等因素，部分土地未征收，未征收土地需调出成片开发范围；此外，结合在编的《大宁县 2025 年土地征收成片开发方案》成片开发范围划定情况，对《原方案》部分地块做调出处理。调出地块调整情况如下：

《原方案》地块编号 ZBPQDK-1，成片开发范围 14.5075 公顷，拟征收 14.5075 公顷，已征收面积 14.4293 公顷，未征收的 0.0782 公顷位于城镇开发边界外，需将其调出成片开发范围；

《原方案》地块编号 ZBPQDK-4，成片开发范围 4.2681 公顷，拟征收 4.2681 公顷，已征收面积 4.2589 公顷，未征收的 0.0092 公顷调出成片开发范围；

《原方案》地块编号 ZBPQDK-5，成片开发范围 0.3709 公顷，拟征收 0.3709 公顷，实施期内未完成土地征收，本《调整方案》将该地块全部调出成片开发范围；

《原方案》地块编号 ZBPQDK-8，成片开发范围 1.3699 公顷，根据实地踏勘结果，本《调整方案》将幸福小学围墙外地块调出成片开发范围，调出面积 0.3418 公顷；

《原方案》地块编号 ZBPQDK-10，成片开发范围 2.4784 公顷，拟征收 1.4440 公顷，实施期内未完成土地征收，本《调整方案》将该地块全部调出成片开发范围。

4.2.1.2 调出地块土地利用现状

根据大宁县 2022 年度国土变更调查数据，本《调整方案》中，调出总面积 3.2785 公顷，其中农用地 0.0808 公顷，建设用地 3.1977 公顷。

4.2.1.3 调出地块权属情况

根据大宁县 2022 年度国土变更调查权属数据，本《调整方案》

调出地块涉及昕水镇、曲娥镇 2 个乡镇，古乡村、小冯村、葛口村、道教村 4 个村，其中，涉及集体土地所有权 3.0599 公顷、涉及国有土地所有权 0.2186 公顷。

4.3 调整后方案

4.3.1 位置、面积和范围

本《调整方案》划定的成片开发片区为中部片区，涉及大宁县昕水镇小冯村、曲娥镇道教村、黑城村共 2 个乡镇 3 个村，共包含 8 个地块，总面积 28.0774 公顷，土地征收面积 23.9998 公顷。

大宁县 2022 年土地征收成片开发调整方案

成片开发用地位置、范围矢量图

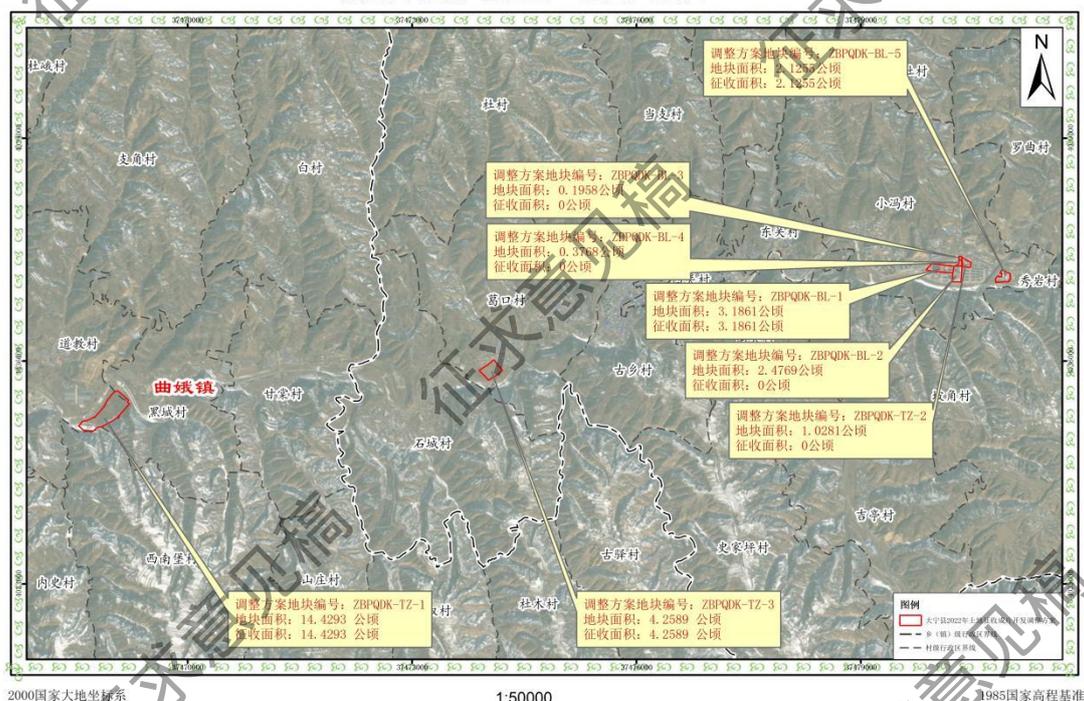


图 7 《调整方案》成片开发用地位置、范围矢量图

4.3.2 土地利用现状情况

根据大宁县 2022 年度国土变更调查数据，本《调整方案》各地块总面积 28.0774 公顷，其中：农用地面积 19.9962 公顷，建设用地面积 7.7235 公顷，未利用地面积 0.3577 公顷。

大宁县2022年土地征收成片开发调整方案

大宁县2022年土地利用现状图（局部）

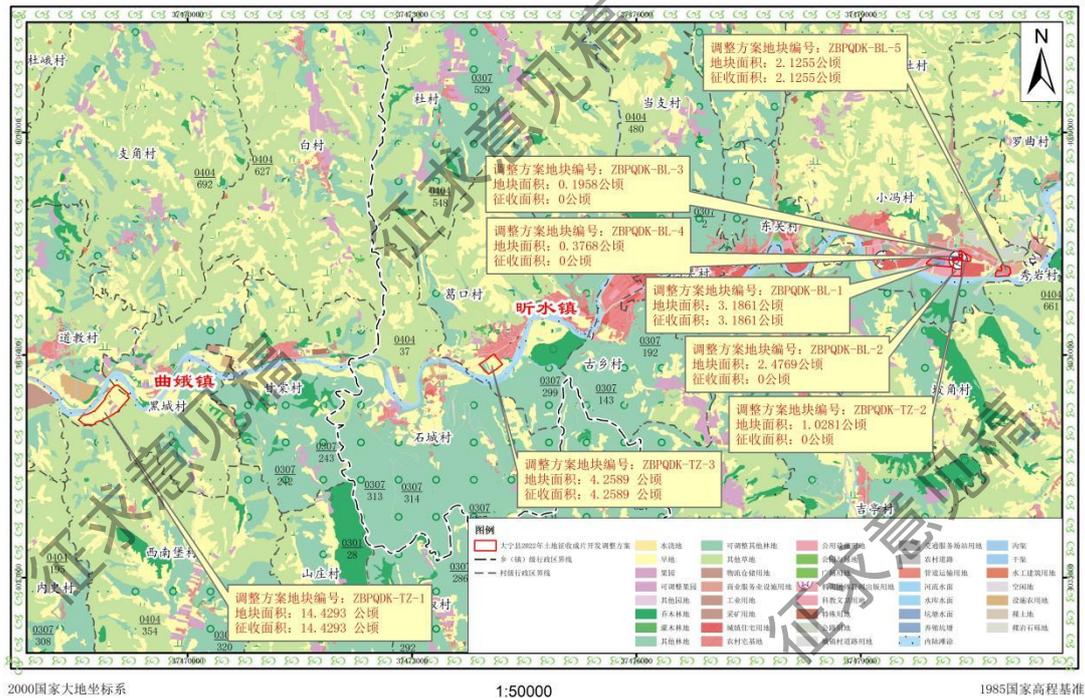


图 8 大宁县 2022 年土地利用现状图（局部）

4.3.3 土地权属情况

根据大宁县 2022 年度国土变更调查权属数据，本《调整方案》涉及大宁县昕水镇小冯村、葛口村、曲娥镇道教材、黑城村共 2 个乡镇 4 个村，其中，涉及集体土地所有权 26.9306 公顷、涉及国有土地所有权 1.1468 公顷。

4.3.4 基础设施条件

本《调整方案》涉及一个片区，主要分布在昕水镇和曲娥镇。目前，片区周边主要道路均已完成建设，部分规划道路、给水、排水、供电、供气、供热、消防等基本具备地块开发条件，后续将随着成片开发区域土地征收、整理工作相继开展，逐步实现全面布设，确保满足区域开发的正常需要。片区范围内，交通运输设施、公共管理与公共服务设施、公用设施条件基本齐全。

5.3.4.1 交通条件

本方案中部片区涉及的乡镇为昕水镇和曲娥镇，主要涉及这两个

乡镇的线路有：①昕水镇胡城村—昕水镇古乡村，主要控制点为罗曲村、小冯村，总里程 8.298 公里。该线路连通昕水镇和太德乡，是大宁县东部的一条主射线，出县通往隰县午城镇；②昕水镇古乡村—太古乡处河村，主要控制点为黑城村、北桑娥村、兰家山村。该线路连通昕水镇、曲峨镇、徐家垛乡等乡镇，是大宁县向西南通往吉县的一条射线，线路由 X576 组成。

此外，G209 苏北线、G520 临延线将成片开发范围内各地块与县城串联，为成片开发项目建设、地块整理、区域联通提供了便利的交通条件。

综上，本《调整方案》地块周边的交通条件良好。

5.3.4.2 供水条件

中部片区昕水镇部分靠近县城供水厂水源地，水源为地下潜水，储量比较丰富，补给条件良好；曲峨镇部分现状设有小型供水站、曲峨镇蓄水池，规模 200m³/d，可满足片区内供水需求。

综上，本《调整方案》地块周边供水条件良好。

5.3.4.3 排水条件

本《调整方案》各地块均位于县城周边，地块开发产生的污水可就近排入市政污水管网，排水条件良好。

5.3.4.4 电力条件

昕水镇现有 35KV 变电站一座，引接隰县 110KV 变电站，主变 2 台，满足《调整方案》片区内各地块电力需求。

5.3.4.5 燃气条件

大宁县现在城东建设有天然气门站，在主干路建设燃气管道，县城天然气覆盖率约 40%，乡镇均采用瓶装液化石油气供气，在县城建有液化石油气供应站，可以满足《调整方案》片区内各地块的用气需求。

5.3.4.6 供热条件

大宁县集中供热基本实现了城区全覆盖和清洁化，集中供热覆盖能力达到 100 万平方米，可以满足《调整方案》片区内各地块的用气需求。

5.3.4.7 通讯条件

根据《大宁县国土空间总体规划（2021—2035 年）》总体安排，到 2035 年，全县互联网普及率达到 95%以上，家庭光纤可接入覆盖率达到 95%以上，达到手机通信信号全覆盖，整体有线电视覆盖率达到 90%。到 2035 年，做到全县邮政网点全覆盖，各乡镇逐步建设电信支局、邮政所，形成一体化、综合化的全县邮政通信体系。积极推进 5G 基站建设，全面推进 5G 网络设备整体全覆盖，推广应用“云计算”“大数据”等技术，与 5G 应用及各行业应用的协同，加快“智慧大宁”建设。

综上，本《调整方案》片区内通讯条件良好。

综上所述，结合大宁县基础设施现状与《大宁县国土空间总体规划（2021—2035 年）》相关内容，大宁县县域范围内基础设施可满足未来经济和社会总体发展战略需求。成片开发范围内，各片区地块周围基础设施完善，实现了道路交通、给排水、电力、通讯等基本需求，满足项目开发要求。

5.主要用途和实现的功能

本《调整方案》成片开发范围总面积 28.0774 公顷，其中，工业用地 16.5548 公顷、科教文卫用地 11.1458 公顷、公用设施用地 0.3768 公顷。

表 18 土地征收成片开发地块主要用途及实现的功能

单位：公顷、%

序号	片区名称	地块编号	土地用途	实现功能	用地类型	用地面积	占成片开发范围面积比例
1	中部片区	ZBPQDK-TZ-1	工业用地	实现工矿业及附属设施用地需求	非公益性用地	14.4293	51.39%
2	中部片区	ZBPQDK-TZ-2	科教文卫用地	实现大宁县公共管理与公共服务用地需求	公益性用地	1.0281	3.66%
3	中部片区	ZBPQDK-TZ-3	科教文卫用地	实现大宁县公共管理与公共服务用地需求	公益性用地	4.2589	15.17%
4	中部片区	ZBPQDK-BL-1	科教文卫用地	实现大宁县公共管理与公共服务用地需求	公益性用地	3.1861	11.35%
5	中部片区	ZBPQDK-BL-2	科教文卫用地	实现大宁县公共管理与公共服务用地需求	公益性用地	2.4769	8.82%
6	中部片区	ZBPQDK-BL-3	科教文卫用地	实现大宁县公共管理与公共服务用地需求	公益性用地	0.1958	0.70%
7	中部片区	ZBPQDK-BL-4	公用设施用地	实现大宁县公共管理与公共服务用地需求	公益性用地	0.3768	1.34%
8	中部片区	ZBPQDK-BL-5	工业用地	实现工矿业及附属设施用地需求	非公益性用地	2.1255	7.57%
合计						28.0774	100%

6. 拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

本《调整方案》成片开发范围总面积为 28.0774 公顷，土地征收面积共 23.9998 公顷，综合考虑地方社会经济发展状况等因素，按照拟安排的建设项目确定出地征收开发时序，按照开发时序编制出土地征收年度实施计划。

本方案计划实施周期为 2023—2024 年。

表 19 拟安排项目实施年度统计表

单位：公顷

序号	地块编号	土地用途	用地面积	征收面积	实施年度
1	ZBPQDK-TZ-1	工业用地	14.4293	14.4293	2024
2	ZBPQDK-TZ-2	科教文卫用地	1.0281	-	已实施
3	ZBPQDK-TZ-3	科教文卫用地	4.2589	4.2589	2024
4	ZBPQDK-BL-1	科教文卫用地	3.1861	3.1861	2023
5	ZBPQDK-BL-2	科教文卫用地	2.4769	-	已实施
6	ZBPQDK-BL-3	科教文卫用地	0.1958	-	已实施
7	ZBPQDK-BL-4	公用设施用地	0.3768	-	已实施
8	ZBPQDK-BL-5	工业用地	2.1255	2.1255	2023
合计			28.0774	23.9998	-

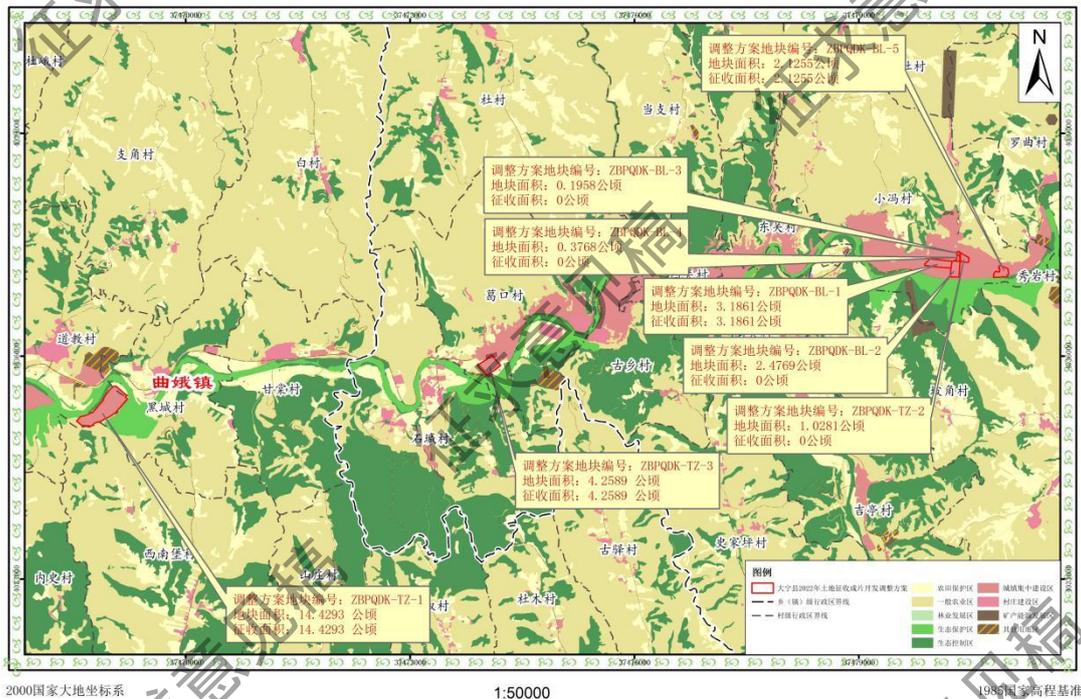
7.符合性分析

7.1 符合国土空间总体规划情况

《调整方案》土地征收成片开发范围总面积为 28.0774 公顷，征收范围面积为 23.9998 公顷，全部位于国土空间总体规划确定的城镇发展区用地范围内，符合国土空间规划分区和《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》等相关文件的规定。

大宁县2022年土地征收成片开发调整方案

大宁县国土空间规划分区图



7.2 国民经济和社会发展规划、年度计划

本《调整方案》各项目的实施符合《大宁县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的发展定位以及战略要求。

7.3 符合“三线一单”生态环境分区管控情况

本《调整方案》成片开发范围全部位于重点管控单元，不涉及优先保护单元和一般管控单元。

对于重点管控单元，加强建设过程中的污染物排放控制，不断提升资源能源利用效率，解决生态环境质量不达标、生态环境风险高等问题，实现减污降碳协同效应。

本次土地征收成片开发项目实施，在满足当地经济发展需要的同时，进一步改善该地区环境条件，保护生态环境，提高城市综合实力，贯彻新发展理念，实现大宁县高质量发展。

本《调整方案》符合三线一单要求。

7.4 公益性用地比例符合性分析

本《调整方案》成片开发范围共 8 个地块，总面积为 28.0774 公顷，其中公益性用地共 6 个地块，面积合计 11.5226 公顷，公益性用地面积占成片开发土地总面积的 41.04%，符合相关文件要求。

大宁县2022年土地征收成片开发调整方案

公益性用地情况图

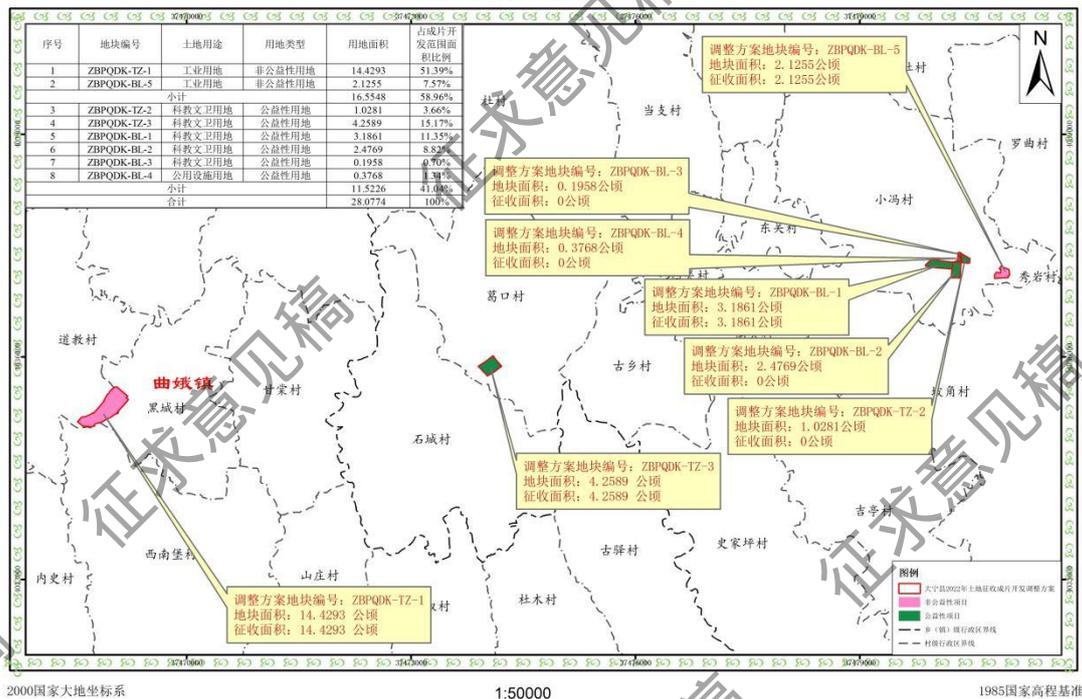


图 11 《调整方案》公益性用地情况图

7.5 批而未供和闲置土地情况

大宁县无闲置土地，批而未供专项清理任务完成情况良好，满足《山西省土地征收成片开发标准实施细则》对于批而未供和闲置土地

处置任务的相关要求。

7.6 耕地占补平衡情况

按照《中华人民共和国土地管理法》的规定，国家实行占用耕地补偿制度，非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，严格落实《中共中央国务院关于进一步加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）。

经与大宁县自然资源局核实，本《调整方案》土地征收范围内，共涉及耕地 16.9816 公顷（合 254.7240 亩），已全部完成补充耕地任务。

7.7 已批准土地征收成片开发方案实施情况

大宁县不存在连续两年未完成土地征收成片开发计划的情形。

7.8 符合三条控制线管控要求及其他情况说明

7.8.1 符合三条控制线管控要求

大宁县2022年土地征收成片开发调整方案

成片开发范围与“三区三线”套合图

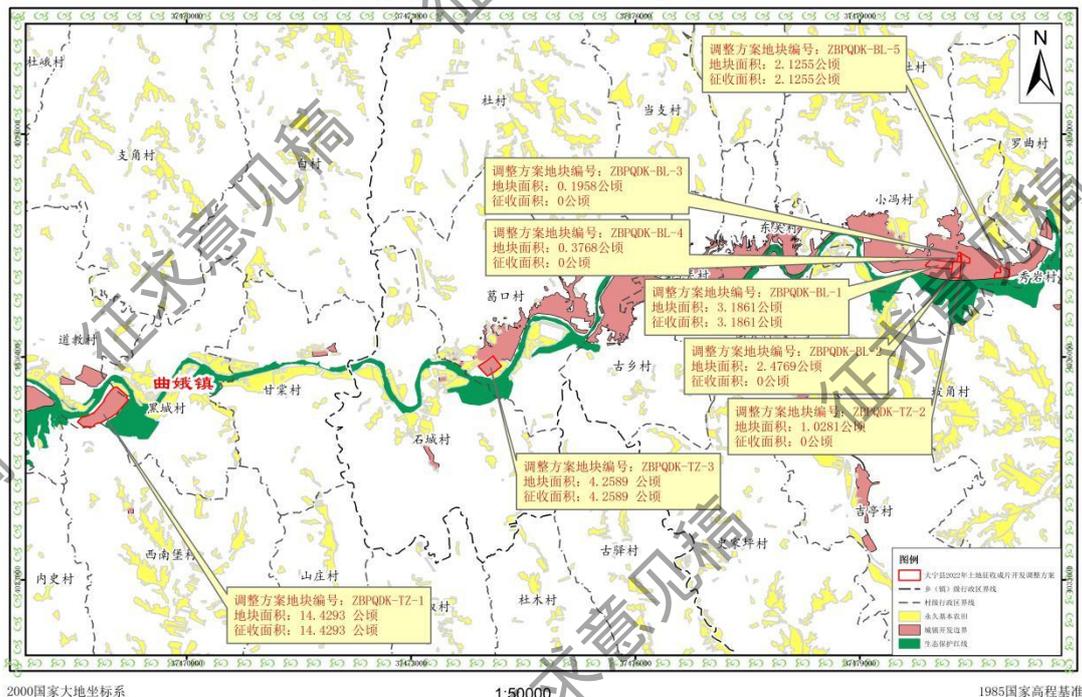


图 12 成片开发范围与“三区三线”套合图

经与大宁县三区三线划定成果以及最新永久基本农田核实处置成果套合，本《调整方案》成片开发范围全部位于城镇开发边界中的集中建设区内，成片开发区域均不涉及永久基本农田与生态保护红线，满足三条控制线的管控要求。

8.效益评估

8.1 土地利用效益

8.1.1 征地补偿

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，征收土地需要足额落实土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、附着物补偿费以及被征地相关利益人的养老保险等社会保障费用，合理确定征地补偿安置方案。

根据《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）规定，大宁县征地区片综合地价分为东南部残垣沟壑区、西北部残垣沟壑区、河川区、城郊区。

本《调整方案》征收土地面积共 23.9998 公顷，合 359.9970 亩，经估算，本《调整方案》已实施项目征收土地需支付土地补偿费和安置补助费约 1565.6157 万元。

根据临汾市人民政府办公室《关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》（临政办发〔2020〕42号）规定，按照统筹推进城乡社会保障体系建设的总体要求，将符合条件的被征地农民纳入基本养老保险范围，给予养老保险补贴，不再为被征地农民建立单独的养老保险制度。征收农村集体所有的土地时，由当地政府足额安排被征地农民养老保险补贴费用。分批次项目在征地报批前，由县（市、区）府统筹安排被征地农民养老保险补贴费用，征地获批后，供地时由用地单位缴纳或从土地出让金中清算。对全部失地的，人均筹资标准为本县（市、区）上一年度城市低保标准的 139 倍；对大部分失地的，人均筹资标准为全部失地人均筹资标准乘以失去土地的比例。

8.1.2 土地出让收益

通过成片开发项目建设，可带动大宁县多个行业和相关产业的发展，有利于推动国民经济增长，促进经济协调发展，有利于改善投资

环境，使经济活动各环节之间信息流、资金流更为密切与顺畅。项目建设完成后，综合收益稳定，能够为基础设施配套和公益项目建设提供更多的资金保障。

本《调整方案》成片开发范围内可出让工业用地 16.5548 公顷（合 248.3220 亩）。根据大宁县工业用地基准地价区间表，估算本《调整方案》范围内片区地块预期出让收益约为 5289.2586 万元。

8.2 经济效益

8.2.1 基础设施建设的经济效益

在成片开发项目建设过程中对市政基础设施的需求加速了区域内基础设施完善进程，而基础设施建设是经济稳定增长的重要抓手之一。

首先，基础设施建设具有巨大的乘数效应。在基建过程中，政府投资和公共支出的规模扩大，对国民收入有加倍扩大的作用，基建成果也将推动相关产业链的完善发展，对经济发展起到促进作用。

其次，基础设施的建设需要巨大的资金保障，许多基础设施建设项目采用 PPP 模式，这种模式可以有效拓宽城镇化建设融资渠道，让政府、国有企业、民营企业以及其他机构都能参与进来，形成多元化、可持续的资金投入机制，有利于整合社会资源，盘活社会存量资本，激发民间投资活力，拓展企业发展空间，提升经济增长动力，促进经济结构调整和转型升级。

第三，基础设施建设是扩大内需的重要手段之一。基建所带来的投资还会让企业的生产活动更加活跃，增加高质量供给，最终带动消费的持续增长，扩大区域内总需求。

最后，基础设施建设能带动相关领域内整个产业链的发展，以上游带动下游，发展经济，改善民生。完整的产业链条在提供更多就业

岗位的同时，还会给工人提供更高的工资，这对于民生的改善有重要作用。

8.2.2 开发投资建成后带来的经济效益

通过实施建设项目，将会带动与建筑相关行业的发展，区域内所涉及企业的营业税、企业所得税、土地增值税、契税等税收将会上升，增加政府的财政收入。

本《调整方案》中拟建设的煤层气应急调峰项目，在落实上位规划的同时，向项目周边区域提供气源，推动能源结构改革，一定程度上减少周边居民用煤、用电量，供气企业可获取燃气收益，周边居民也可以通过使用价格低廉的燃气降低生活成本，提高生活水平；工业园区建立，短期来看将会为周边居民提供充足的就业岗位，增加居民收入，长期而言，将加快大宁县产业结构转型升级，推动大宁县经济发展；

新高中、职业中学、幸福小学、人民医院新院区、足球场、热源厂等公益性项目的实施，直接服务于大宁县人民群众，可有效提供高质量的教育、医疗等公共服务，完善区域基础设施配套，打造优质的城市面貌，进而推动教育、体育、医疗、社区服务等相关行业的发展，促进大宁县第三产业整体升级发展。

8.3 社会效益

成片开发中拟实施项目的社会效益分为项目建设过程与建成投产后两部分进行评估。

8.3.1 建设过程中产生的社会效益

在各项目建设过程中，对钢筋、水泥等建材的需求将会增加，同步带动当地相关行业整体提升；同时，项目建设对于劳动力的需求将吸收本区域及周边区域的农业剩余劳动力，一定程度上减轻就业压力，

并且对于消除社会不稳定因素、加强社会管理等方面起到积极作用；项目建设过程中，对交通、给排水、电力、通信等市政基础设施的需求将会促使区域基础设施建设更加完善；各项目在建设过程中雇佣大量劳动力，可以提高居民收入，拉动当地消费，推动产业转型升级发展。

综上，本方案拟实施的项目在建设过程中将会在带动经济发展、增加就业、促进基础设施完善等方面产生积极的社会效益。

8.3.2 项目建成后产生的社会效益

本《调整方案》中，拟实施的煤层气应急调峰项目，建成后将加快区域管网互联互通，进一步优化临汾市乃至山西省的用气结构，提高区域用气的安全性，对落实我国能源安全的战略方针、构建和谐社会、维护社会安定有着十分深远的意义；

本《调整方案》中新高中、职业高级中学、幸福小学项目建成后，将会吸纳更多适龄青少年入学，提高大宁县受教育水平，进而提高劳动生产率，给受教育者带来更高的经济收入，并且降低青少年犯罪率；学校的建设还将扩充大宁县教育资源，推动优质教育资源均等化进程，推动社会技术进步；

本《调整方案》中人民医院新院区项目的实施，可提供优质的医疗资源，提升公众健康水平，减少因病致贫，培养医疗人才，推动医学进步，促进社会公平，保障基本医疗权利，增强区域凝聚力，促进大宁县和谐团结；

本《调整方案》中足球场项目的实施，不仅具备环境和健康功能，其作为休闲游憩空间，还在社会功能上发挥着越来越重要的作用。作为公共资源，足球场对社会的公平性和包容性起到了积极的促进作用，保证了不同社会阶层的市民都能够享受到这片公共绿地带来的福利，

它为所有市民提供了一个共享的空间，促进了社会平等，增强了城市的凝聚力。

本《调整方案》中热源厂的实施，是对大宁县基础设施的完善和升级，基础设施作为经济社会健康发展的基石，其设施网络、设施质量、服务能力都直接关系国民经济体系整体效能，基础设施建设是稳投资、扩内需、拉动经济增长的重要途径，也是促升级、优结构、提高发展质量的重要环节，对大宁县经济社会的发展具有重要意义。

综上，本《调整方案》拟实施的项目在建成后将会对加快城镇化进程、统筹城乡统筹发展、推动社会进步等方面产生积极的社会效益。

8.4 生态效益

根据《山西省城市绿化实施办法》（2018 年修订）第六条，新建居住区绿地所占居住总用地比率不低于 30%；工业企业、交通枢纽、仓储、商业中心等绿地率不低于 20%；学校、医院、疗养院所、机关团体、公共文化活动场所、部队等单位的绿地率不低于 35%。

本《调整方案》在增加工业企业、学校、医院、福利中心、公用设施等用地的同时，预计可至少增加 7.3439 公顷城市绿地，通过绿化种植，有效增强生态景观，改善城市环境。

9.征求意见情况

2025 年 6 月，由大宁县自然资源局、各乡镇组织，向本方案涉及的小冯村、葛口村、道家村、黑城村 4 个村征求意见。

2025 年 6 月，大宁县自然资源局通过函询方式，向大宁县农业、林业、水利、生态环境、住建、交通运输、发改、财政等相关部门征求意见。

2025 年 6 月，大宁县自然资源局通咨询方式，向大宁县人大代表、政协委员征求意见。

10.保障措施

10.1 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〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）和《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）文件精神，为了做好《大宁县 2022 年土地征收成片开发调整方案》工作，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，召开会议确定了工作时间节点，并安排自然资源局、国家电网、城市管理局、交通局、工信局等相关部门做好统筹协调工作，保障已纳入土地征收成片开发范围项目可实施、能落地。

10.2 公众参与

在立项、征地等过程中，应与被征地群众就本项目建设、征地安置、开工时间等问题进行阐述交流，全面收集被征地群众的诉求、负面反馈意见等，保证公众参与，防范社会稳定风险，并且加强舆论宣传引导，积极营造良好工作氛围，使每个被征地农民既理解政府的决策，更对今后的生活有良好的心理预期，营造良好工作氛围。本方案在编制过程中，征求了成片开发范围内 4 个农村集体经济组织和村民（或村民代表）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，并发布《大宁县 2022 年土地征收成片开发调整方案》（征求意见稿），公开征求社会公众意见，确保程序合法。

10.3 过程公开

县委、县政府督查部门将《调整方案》实施情况作为年度督查的重要内容，每月及时通报完成情况，提出督办建议。建立专项工作通报制度，每月定期编写简报，通报各部门《调整方案》实施工作进展

情况，自觉接受社会各界、特别是人民代表大会及其常务委员会的监督检查。建立政府社会监督平台，在网站、媒体开辟专栏，建立公告、公示和奖励举报制度，不断扩大公民对土地征收成片开发工作的知情权、参与权和监督权，促进《调整方案》实施与过程决策的科学化、民主化。

10.4 资金筹措

做好资金筹措，制定周密资金安排计划。应按照《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）等标准要求，足额预备征地补偿、社会保险及土地开发整理等相关资金。征地补偿、安置方案实施过程中，应制定周密的资金安排计划。严格执行专款专用，严禁截留、挤占、挪用，避免因资金问题引起的劳资纠纷造成拖延工期。县政府加强对土地补偿专项资金合法使用和适度监管，切实保障被征地农民合法权益，维护社会和谐稳定。

10.5 设施完善

成片开发对于提升城市整体功能、保障公共利益具有重要作用。综合考虑控制性详细规划和配套实施安排，要求片区贡献一定比例的公共设施用地，切实保障道路、公交场站、学校、医院、公园等城市公共设施用地需求。同时通过对交通、给排水、供电、供气、供暖、通信等基础设施的完善，解决成片开发实施项目的建设、经营制约因素。对于公共利益用地项目，政府应给予优先立项，在规划及资源上予以倾斜，优先推进。

10.6 政策支持

依法履行征地程序，切实保障群众的权益。严格落实《中华人民共和国土地管理法》和《山西省自然资源厅关于认真贯彻落实新修订〈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) 的相关规定, 保证土地征收程序依法合规, 依法开展土地征收社会稳定风险评估工作, 使不利于社会稳定的因素消失在萌芽阶段, 充分保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权。坚持方案落实到位、工作程序到位、资金补偿到位, 各个环节形成互相制约的工作机制。畅通举报、投诉途径, 对以权谋私及侵害群众利益的进行严肃查处, 切实维护群众的合法权益。

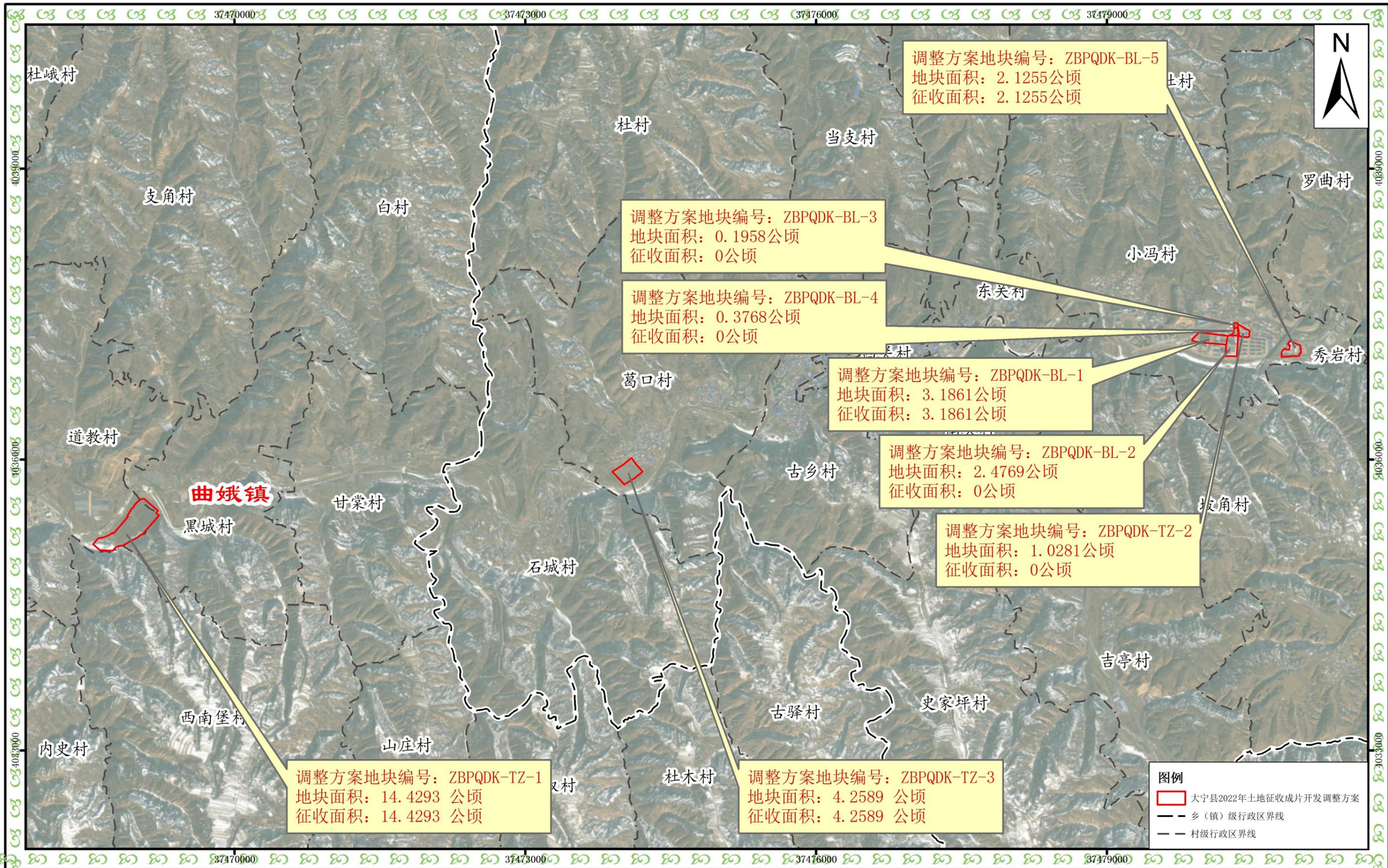
10.7 村民过渡期安置

切实维护失地农民权益安置补偿是土地征收的关键, 是农民关注的焦点, 也是大多数不稳定事件的诱因。为避免矛盾的发生, 相关部门应严格按照安置补偿方案实行, 尤其是应做好公开、公示工作, 保证补偿金及时、足额发放; 同时补偿金的发放也要考虑历史及毗邻地区的征地补偿方案和补偿标准, 安置补偿政策要具备一致性和连续性。如果补偿方案与历史补偿方案存在差异, 应做好沟通工作, 安置补偿方案应获得大多数村民的支持。

对于土地征收过程中涉及到房屋拆迁的, 要坚持依法行政、依法办事, 进行认真细致的工作, 抓好每一个环节, 真正做到时间、进度、质量高度统一。征收过程中, 需按照实际情况对拆迁村民实施货币补偿和实物安置两种方式, 以便保障过渡期村民居住生活问题。要严格执行标准, 办理程序到位, 对征地拆迁安置补偿标准、程序和结果予以公开, 切实维护被征地拆迁户的合法权益。

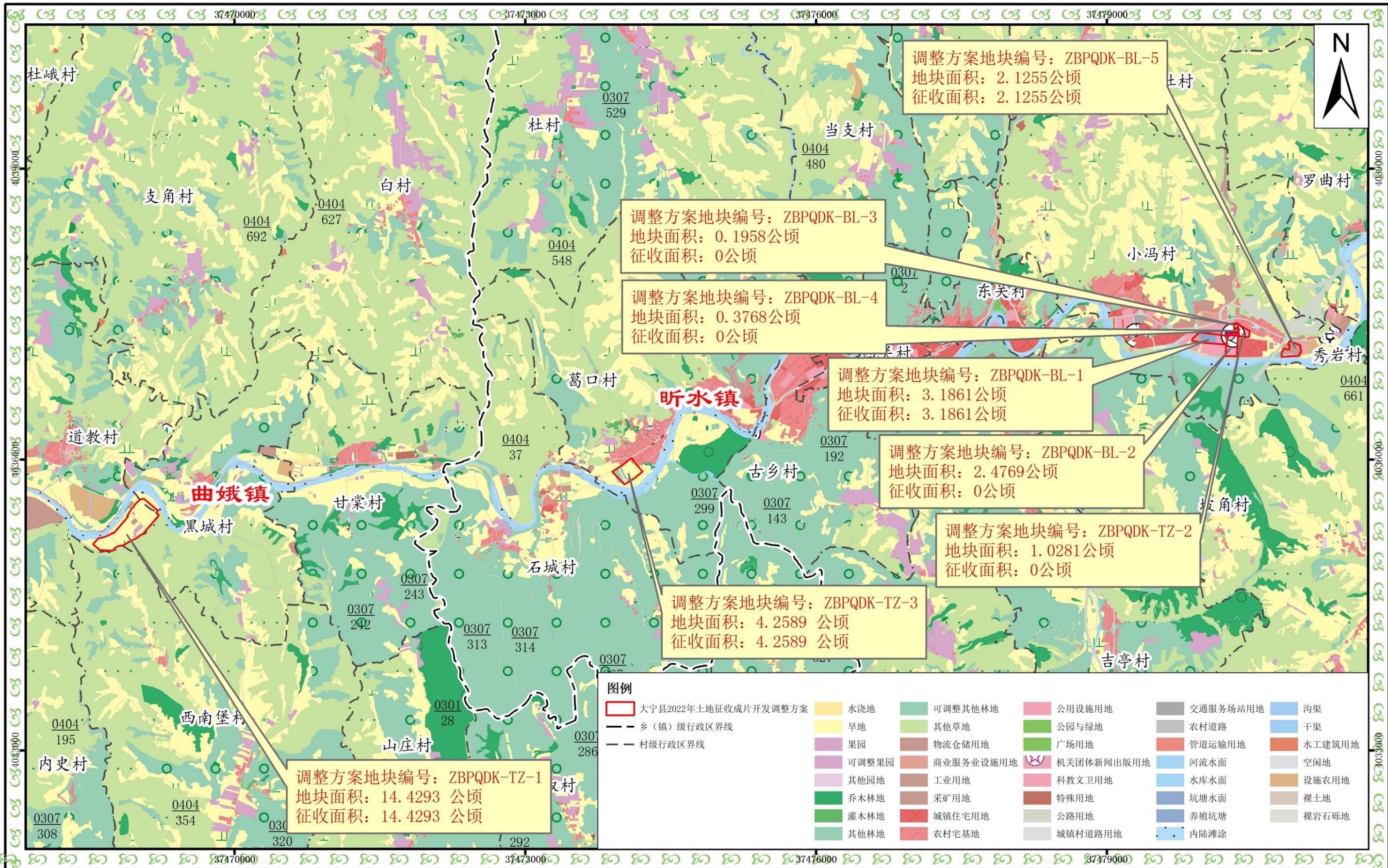
大宁县2022年土地征收成片开发调整方案

成片开发用地位置、范围矢量图



大宁县2022年土地征收成片开发调整方案

大宁县2022年土地利用现状图（局部）



调整方案地块编号：ZBPQDK-BL-5
地块面积：2.1255公顷
征收面积：2.1255公顷

调整方案地块编号：ZBPQDK-BL-3
地块面积：0.1958公顷
征收面积：0公顷

调整方案地块编号：ZBPQDK-BL-4
地块面积：0.3768公顷
征收面积：0公顷

调整方案地块编号：ZBPQDK-BL-1
地块面积：3.1861公顷
征收面积：3.1861公顷

调整方案地块编号：ZBPQDK-BL-2
地块面积：2.4769公顷
征收面积：0公顷

调整方案地块编号：ZBPQDK-TZ-2
地块面积：1.0281公顷
征收面积：0公顷

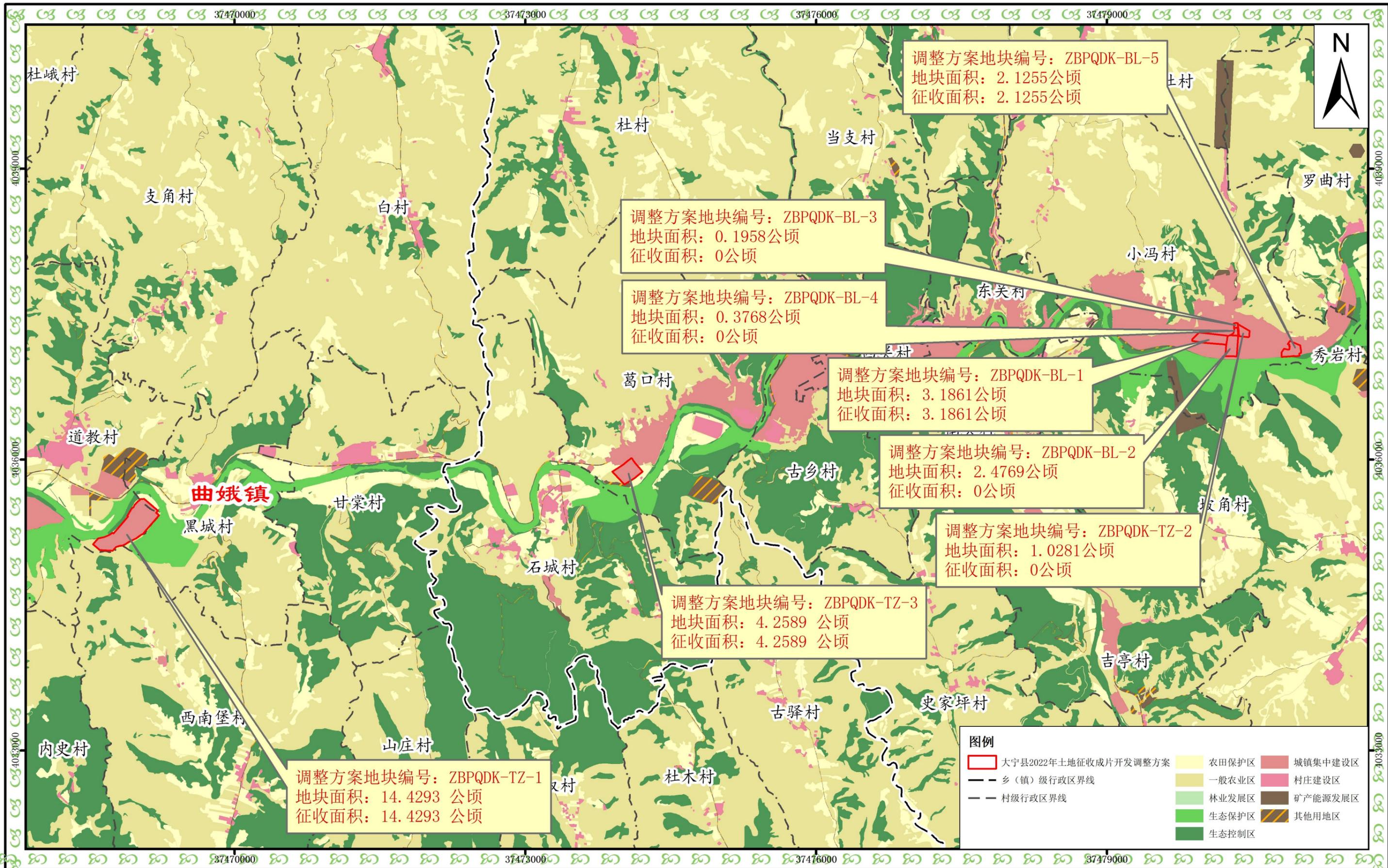
调整方案地块编号：ZBPQDK-TZ-3
地块面积：4.2589公顷
征收面积：4.2589公顷

调整方案地块编号：ZBPQDK-TZ-1
地块面积：14.4293公顷
征收面积：14.4293公顷

图例			
大宁县2022年土地征收成片开发调整方案	水浇地	可调整其他林地	公用设施用地
乡（镇）级行政区界线	旱地	其他草地	公园与绿地
村级行政区界线	果园	物流仓储用地	交通服务场站用地
	可调整果园	商业服务业设施用地	农村道路
	其他园地	工业用地	干渠
	乔木林地	采矿用地	管道运输用地
	灌木林地	城镇住宅用地	机关团体新闻出版用地
	其他林地	农村宅基地	科教文卫用地
			特殊用地
			公路用地
			城镇村道路用地
			河流水面
			水库水面
			坑塘水面
			养殖坑塘
			内陆滩涂
			沟渠
			干渠
			水工建筑用地
			空闲地
			设施农用地
			裸土地
			裸岩石砾地

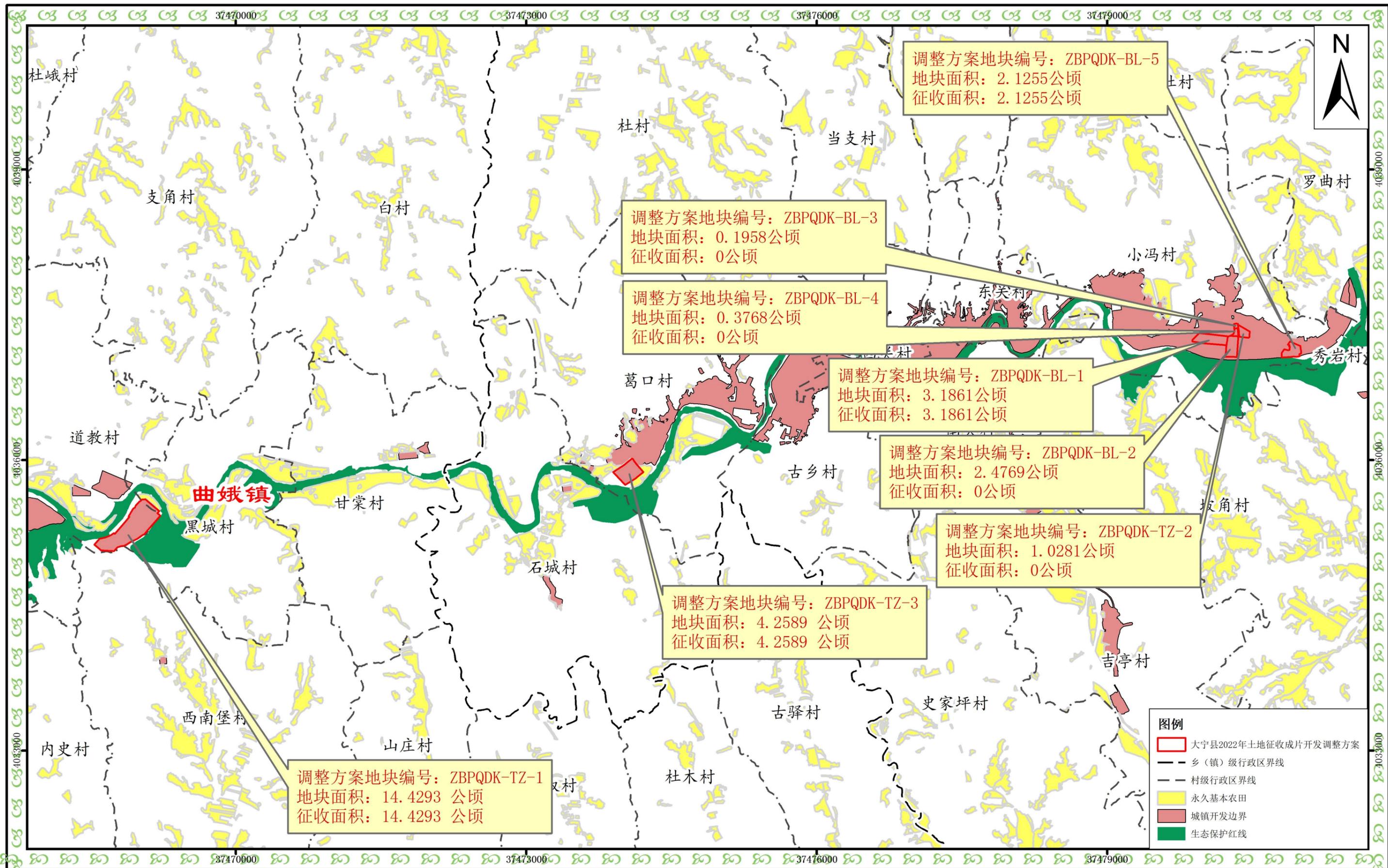
大宁县2022年土地征收成片开发调整方案

大宁县国土空间规划分区图



大宁县2022年土地征收成片开发调整方案

成片开发范围与“三区三线”套合图



公益性用地情况图

