眉县2022年土地征收成片

开发方案

眉县自然资源局

2022年7月26日

**目 录**

[1.概述 4](#_Toc109889515)

[1.1编制背景 4](#_Toc109889516)

[1.2编制依据 5](#_Toc109889517)

[1.3编制条件 6](#_Toc109889518)

[2.成片开发基本情况 7](#_Toc109889519)

[3.成片开发必要性分析 8](#_Toc109889520)

[4.成片开发方案 8](#_Toc109889521)

[4.1主要用途及实现功能 8](#_Toc109889522)

[4.2公益性用地 9](#_Toc109889523)

[4.3实施计划 9](#_Toc109889524)

[5. 拟安排的建设项目 9](#_Toc109889525)

[6.规划符合情况 10](#_Toc109889526)

[6.1国民经济和社会发展规划 10](#_Toc109889527)

[6.2国土空间规划 10](#_Toc109889528)

[7. 村民意见征求结果 10](#_Toc109889529)

[8.效益评估 11](#_Toc109889530)

[8.1土地利用效益评估 11](#_Toc109889531)

[8.2生态效益评估 11](#_Toc109889532)

[8.3社会效益评估 11](#_Toc109889533)

[8.4经济效益评估 12](#_Toc109889534)

[9.结论 12](#_Toc109889535)

# 1.概述

## 1.1编制背景

### 1.1.1政策背景

2020 年1 月1 日正式实施的新《土地管理法》第四十五条第5 款 “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用地的”，提出了成片开发的概念，为成片开发中涉及的工业、商业、住宅及其经营性项目打通了用地渠道，使此类土地征收事项合法化。

2020年11月5日，《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），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。

为了规范全省土地征收成片开发工作，2022年3月7日陕西省自然资源厅印发了《陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）的通知》（陕自然资规〔2022〕1号），进一步明确细化了土地征收成片开发方案编制的相关要求，为规范全省土地征收成片开发工作，严格保护耕地，加强土地征收管理，保证全省经济社会发展用地，切实维护被征地农民的合法权益提供了政策依据。

### 1.1.2时代背景

“十三五”时期，面对复杂严峻的经济形势，县委、县政府团结带领全县人民，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实习近平总书记来陕考察重要讲话精神，紧扣追赶超越定位和“五个扎实”要求，加快“四个眉县”建设，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险等各项工作，优化产业结构，改善城乡面貌，抓好民生事业，稳定社会大局，积极应对新冠肺炎疫情冲击，攻坚克难，砥砺前行，“十三五”规划确定的主要目标任务进展总体顺利，全面建成小康社会取得决定性成效。

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是眉县加快追赶超越步伐、推动高质量发展的关键五年。

### 1.1.3目的和意义

为了落实政府产业部署，保障项目顺利开展，节约集约利用土地，降低土地成本，促进合理的产业发展和资源配置，开展大规模土地基础设施建设，根据《陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）的通知》（陕自然资规〔2022〕1号）文件的要求，结合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，眉县自然资源局在眉县人民政府的领导下，组织编制《眉县2022年土地征收成片开发方案》，并承诺纳入国民经济和社会发展年度计划。通过土地征收成片开发工作的开展，合理规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，有序安排土地征收时序及综合开发时序，指导后续土地的开发利用，促进当地经济社会高质量发展。

## 1.2编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）、《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）、《陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）的通知》（陕自然资规〔2022〕1号）等。

## 1.3编制条件

1.3.1 国土空间规划衔接情况

本方案充分衔接《眉县国土空间总体规划（2020-2035年）（在编）》，成片开发范围位于眉县国土空间规划确定的城镇开发边界内，眉县人民政府承诺将本方案成片开发范围全部纳入在编眉县国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

1.3.2眉县涉及占用永久基本农田分析

通过与眉县三区三线成果进行套合分析，成片开发范围不涉及占用永久基本农田、未突破生态保护红线。

1.3.3眉县供地率情况分析

眉县2009 年1 月1 日至2019 年12 月31 日已办理农用地转用和土地征收审批手续的土地总面积为1539.5388公顷，截止2022年6 月上述土地已办理供地手续的面积1140.6956公顷，全域平均供地率74.09%，土地供应整体处于较高水平。

1.3.4眉县土地利用效率情况分析

土地利用效率是在一定生产力水平条件下，反映最小投入、最大产出的指标。从土地产出来看，眉县2021 年地均GDP 为25877万元/ km2，地均税收为342万元/ km2，固定资产投资增速3.6%，土地利用效率相对较高。

眉县经济技术开发区抢抓发展机遇，强力推进高质量发展，经济指标稳步增长，发展环境持续提升，产业结构不断优化，产业规模发展壮大，配套设施逐步完善，重大项目建成投产，荣获全省县域工业集中区争先进位奖，连续两年在全省省级经开区年度综合考评中排名第5 位。截止2020年末，工业总产值达到223.35 亿元，进出口总额达到3.15 亿元，重点项目累计完成投资169.5 亿元，固定资产投资完成210 亿元，规上企业71 户，已培育高新技术企业8 户，科技型中小企业7 户，技术合同交易额0.31 亿元，土地利用效率相对较高。

1.3.5已批准土地征收成片开发方案实施情况

截止目前为止，眉县未报批过成片开发方案，当前编制方案为第一次成片开发方案编制，不存在已批准实施的成片开发连续2年未完成方案安排的年度实施计划的情况。

综上所述，本方案符合成片开发方案编制审批的条件。

# 2.成片开发基本情况

本方案确定成片开发范围63个，涉及首善街道东关社区、景贤社区、北兴村、东四新村、三和村、三寨村、西关村、岳北村；金渠镇蔡家崖村、红星村、教坊村、年第村、河底村；常兴镇常兴村、石莲寺村、渭滨新村、北渭村；横渠镇河滩村、红祥村、金河村、横渠村；槐芽镇槐西村、柿林村、西街村；汤峪镇八庄村、屈刘堡村、汤峪村、新联村，共涉及1个街道5个镇2个社区26个村，总面积451.3409公顷，其中国有土地面积70.7233公顷、集体土地面积380.6176公顷。各村土地权属清晰，界线清楚，不存在争议。成片开发征收区域土地面积380.6176公顷。

# 3.成片开发必要性分析

眉县“十四五”提出“一主两副两带”的城镇格局优化策略，推进以人为核心的新型城镇化，强化县城核心功能，加大重点镇建设力度，加快小城镇建设步伐，全面推进乡村振兴，加快建设新型基础设施，推进重大基础设施建设，全力推进眉县撤县设市。本方案是城镇空间格局优化策略的具体落实，是国土空间战略的具体落实。根据眉县国土空间规划的新定位，未来眉县需重点保障区域性服务、城市公共服务、文化旅游康养、现代生产服务、新型产业等几个方面的用地需求。

本方案结合国土空间规划功能布局和用地安排，对建设用地增长重点区进行保障，为片区公共服务设施和公共设施同步建设提供土地保障，通过整合现状建成区和规划新增地区，形成相对集约的成片开发地段，促进提高城市土地利用效率，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，同时控制公益性用地比例要求，保障成片开发区域的空间品质，提高城市公共服务水平和基础保障水平，提高城市居民生活质量。

# 4.成片开发方案

## 4.1主要用途及实现功能

本次成片开发方案拟征收区域用地总规模380.6176公顷，项目用地类型中规划公益性用地面积为124.8039公顷，占成片开发征收区域总规模比例为32.79%，用地类型为城镇道路用地、交通场站用地、供电用地、供热用地、环卫用地、排水用地、体育用地、文化用地、教育用地、医疗卫生用地、公园绿地；非公益性用地面积为255.8137公顷，占成片开发征收区域总规模比例为67.21%，主要包括城镇住宅用地、商业用地、工业用地、物流仓储用地。

## 4.2公益性用地

根据《陕西省自然资源厅关于印发<陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）>的通知》（陕自然资规〔2022〕1号）中的要求，所有成片开发范围内的公益性用地总比例不低于40%，单个成片开发范围内的公益性用地比例不能为0。

本次成片开发范围总面积451.3409公顷，其中非公益性用地总面积269.8864公顷，公益性用地总面积181.4545公顷（现状公益性用地面积56.6506公顷，规划公益性用地面积124.8039公顷），占本方案成片开发范围总面积的40.20%，除零星地块外不存在单个成片开发范围内公益性用地比例为0的情况，符合公益性比例不低于40%的规定。

## 4.3实施计划

本次成片开发方案拟安排建设项目计划实施周期为三年，具体以省政府对本方案批复日期为准，三年内完成土地成片开发范围内全部项目用地土地征收。

# 5. 拟安排的建设项目

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，综合研究后确定拟建项目106个，项目总面积为380.6176公顷。其中公益性项目面积总计124.8039公顷，占拟建项目总面积的32.79％，主要为交通项目、能源项目、环保项目、文化项目、教育项目、医疗卫生项目、社会福利项目；经营性项目面积为255.8137公顷，占拟建项目总面积的67.21％，主要为住宅项目、 商业项目、工业项目、物流仓储项目。

# 6.规划符合情况

## 6.1国民经济和社会发展规划

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，有利于优化城市空间格局，全面提升各功能板块承载能力，有利于推进基础设施和公共服务均等化，促进新型城镇化发展。

## 6.2国土空间规划

依据目前在编《眉县国土空间总体规划（2021－2035）》，本次成片开发范围全部纳入城镇开发边界内的集中建设区内。方案包括了国土空间规划发展战略中承载区域性职能的与城市综合服务功能的重点地段，符合国土空间规划的空间发展战略和功能结构安排。

# 7. 村民意见征求结果

《方案》成片开发征收区域涉及首善街道东关社区、景贤社区、北兴村、东四新村、三和村、三寨村、西关村、岳北村；金渠镇蔡家崖村、红星村、教坊村、年第村、河底村；常兴镇常兴村、石莲寺村、渭滨新村、北渭村；横渠镇河滩村、红祥村、金河村、横渠村；槐芽镇槐西村、柿林村、西街村；汤峪镇八庄村、屈刘堡村、汤峪村、新联村，共涉及1个街道5个镇2个社区26个村的集体土地共计380.6176公顷。《方案》已向相关村（社区）集体经济组织和农民征求意见，并获得集体经济组织三分之二以上村民代表同意。

# 8.效益评估

## 8.1土地利用效益评估

通过本次成片开发的实施，将提升眉县产业的战略定位和功能定位，促进城市转型发展，提升城市经济实力和区域竞争力，推进城镇化发展水平，推动土地利用由粗放型向集约型的高质量发展转变。

## 8.2生态效益评估

本方案拟征地中80.6650公顷用于公园绿地等绿化开敞空间建设，方案实施将提升中心城区公园绿地分布的均好性，建设公园3处。公园绿地将在减少污染、涵养水源、降低噪音等方面发挥积极作用，促进生态建设与城市发展的良性循环，实现人与自然、经济发展相协调，促进城市的可持续发展。

## 8.3社会效益评估

本次成片开发方案住宅片区、工业园片区、道路片区、学校片区承担着城市中心职能，对提升城市整体服务水平有促进作用。具体体现为：人口方面通过拟开发城镇住宅用地，可满足城市新增居住建设需要，增加城市人口承载力。拟实施建设社区文化活动中心、中小学、体育中心、医院等公共服务设施，建设污水厂、垃圾处理站、道路、公路客运交通设施等基础设施，将大幅提升片区公共服务水平和基础设施保障水平。就业方面：拟开发商业、工业用地，增加就业岗位。

## 8.4经济效益评估

通过本次成片开发的实施、重点项目和基础设施的建设，将推动和聚集符合眉县资源特点的产业，优化资源配置，提高土地的综合利用率。基础服务设施产业的完善和地区特色产业的发展，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显，促进经济快速发展，提高当地居民收入水平。

# 9.结论

眉县2022年土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，符合资源环境承载力评价和国土开发适宜性评价要求，不与国土空间规划的布局冲突，眉县人民政府承诺将土地征收成片开发的有关内容纳入正在编制的规划期至2035年的国土空间规划。眉县已承诺将本方案纳入2022年国民经济和社会发展年度计划，符合部、省规定的标准，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，能有效促进眉县经济社会可持续发展。