夏县 2025 年土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

前 言

夏县靠近运城市中心城区，与运城经济技术开发区接壤，是盐临夏一体化发展的重要环节。近年来，夏县上下深入学习贯彻党的二十届三中全会精神和习近平总书记对山西工作的重要讲话重要指示精神以建设黄河流域生态保护和高质量发展示范区为总牵引，全县经济社会发展总体平稳、稳中有进、稳中向好。2024年全年地区生产总值完成78.16亿元，比上年增长4.4%；固定资产投资、城镇居民人均可支配收入、一般公共预算收入同比都稳定增长，县域经济活力竞相迸发、城乡面貌焕然一新，各行业呈现欣欣向荣的发展态势。2025年是“十四五”规划收官之年，夏县面对积极的宏观政策抢抓机遇、用活政策、保持韧劲、主动作为，围绕今年经济发展“地区生产总值增长6%”以上、规模以上工业增加值增长7%、固定资产投资增长10%的预期目标，实现城镇居民人均可支配收入增速与经济增长同步，推动经济社会发展，深入实施“盐临夏一体化”，提升夏县承载力、吸引力和竞争力。

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40.7874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

8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

2020年1月1日，新修订的《土地管理法》正式实施，其第四十五条规定“为了公共利益的需要，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，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收；成片开发用地应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，需符合自然资源部规定的标准”。

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，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》（2020年1月1日施行）；

(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生态环境分区管控动态更新方案的通知**》（运政发〔2024〕23号）；

（7）《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）；

（8）《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）；

（9）《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）；

（10）《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）；

（11）《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）；

(12) 《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）；

(13) 《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2024年经济运行情况综述》；

(6) 夏县2023年国土变更调查数据、夏县2023年遥感影像；

(7) 《夏县城区土地级别及基准地价更新报告》及土地出让数据；

(8) 夏县集体土地所有权数据；

(9) 批而未供、闲置土地情况及上年度消化处置任务完成情况；

(10) 工业类开发区新上工业项目的投资强度；

(11) 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 40.5548 公顷，其中：拟征收土地面积 22.3373 公顷，非征收公益性项目面积 18.2175 公顷。

县城片区中县城区域北至瑶峰镇西关村，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 2 个乡镇，南关、裴介村等 3 个村，本次成片开发范围面积 35.0290 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 5.5258 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 40.5548 公顷，其中：农用地 19.4465 公顷（含耕地 13.0254 公顷、园地 2.9392 公顷、林地 2.9060 公顷、其他农用地 0.5759 公顷），建设用地 19.2165 公顷，未利用地 1.8918 公顷。

本《方案》拟征收土地面积 22.3373 公顷，其中：农用地 18.3764 公顷（含耕地 11.9866 公顷、园地 2.9310 公顷、林地 2.9056 公顷、其他农用地 0.5532 公顷），建设用地 2.7245 公

顷，未利用地 1.2364 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。（详见附表 2）

2.3 土地权属情况

根据夏县 2023 年国土变更调查数据并结合实际调查，本《方案》成片开发范围总面积为 40.5548 公顷，其中集体土地面积 24.1103 公顷，占成片开发范围总面积的 59.45%，国有土地面积 16.4445 公顷，占成片开发范围总面积的 40.55%。

本《方案》拟征收项目用地面积 22.3373 公顷，其中，集体土地面积 22.3373 公顷，占征收面积的 100%（详见附表 3）。

成片开发范围涉及瑶峰镇、裴介镇 2 个乡镇，南关村、裴介村、上优村等 5 个村。拟征收土地范围涉及瑶峰镇、裴介镇 2 个乡镇，南关村、裴介村等 4 个村。土地权属清楚，界线清晰，无争议。

2. 必要性分析

夏县遵循“十四五”规划“盐临夏一体化发展”的战略定位，保障重点项目落地，持续扩大战略新兴产业规模，建设现代化经济体系工业，实行分类管理和差异化的土地供给，加大对重点项目的保障力度，推动产业发展，促进经济目标实现。

2.1 落实夏县国土空间总体规划，促进盐临夏一体化发展

《山西省人民政府关于运城市盐湖区等 13 县（市、区）国土空间总体规划（2021-2035 年）的批复》（晋政函〔2024〕38 号）提到：将夏县建成运城市重要的农业生产基地，盐临夏一体化重要功能区，生态康养城市。本《方案》以国土空间规划

为行动纲领，所有项目符合国土空间保护、开发、利用，项目的实施，是提升夏县区域发展综合竞争力的重要手段。

2.2 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，特别是县城片区内小微企业的支持，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。

运开区所在的盐临夏核心区，是支撑和带动工业创新发展的重要节点，全国铝镁合金产业基地的创新承载区，也是全市新能源汽车制造的重要基地和现代服务业聚集区。其近期发展目标是打造主导产业的产业链雏形，完成支柱产业的提升和转型，逐步构建现代服务业产业体系。本《方案》可推进经开区片区项目落地，助力运开区扛稳工业大梁、构建高效招商生态，为高质量发展提供支撑。

2.3 遵守法律规定，严格执行土地利用相关政策

《中华人民共和国土地管理法》第二条：“国家为了公共利益的需要，可以依法实行征收或者征用土地并给予补偿”。

《中华人民共和国土地管理法》第四十四条：“涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续”。依据法律规定，土地征收是各类建设使用土地的唯一合法途径。本次拟征收土地范围内的项目有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。

2.4 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。拟新建工业项目是按照“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，这种建筑装饰材料的应用，提高了装配式建筑在新建建筑中的比例。

3. 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 40.5548 公顷，共包含拟征收项目 8 个（8 个地块），非征收公益性项目 4 个（4 个地块）；非征收公益性项目是依据夏县 2023 年国土变更调查数据和用地现状，以及规划路网确定，主要用途为城镇村道路用地。拟征收项目与公益性项目相衔接，可以利用片区内基础设施完善片区功能，利于形成县城生活圈、乡镇生活圈。

（1）县城片区

县城片区拟建项目 7 个，已建项目 3 个，共 10 个地块，用地面积 35.0290 公顷。

拟建项目包含城中村安置、商业项目、住宅项目等，其中西关城中村改造项目和南关城中村拆迁安置点，可改善居民生

活环境、提升城市品质，改造后的城中村将拥有更现代化、舒适的住房，更完善的配套设施，还可能带来更多的公共空间和绿化环境，为居民提供休闲和社交的场所，提升居民的生活品质。拟建商业项目，利于夯实为农服务的基础，促进微小企业、个体经济发展。

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	桥头住宅项目	居住	城镇住宅用地	0.7189	拟征收范围
XC2	旺祥加油站	商品油服务	商业用地	0.1105	
XC3	城镇村道路项目	道路通行	城镇村道路用地	0.0699	
XC4	住宅项目	塑料包装加工	工业用地	0.0251	
XC5	西关城中村改造项目	居住改善	城镇住宅用地	5.7878	
XC6	南关城中村拆迁安置点	居住改善	城镇住宅用地	11.4837	
XC7	成元塑业包装加工项目	塑料包装加工	工业用地	0.3886	
GY1	滨河西街	道路通行	城镇村道路用地	3.9331	非征收范围
GY2	解放南路	道路通行	城镇村道路用地	6.504	
GY3	禹王西大街	道路通行	城镇村道路用地	6.0074	
合计				35.0290	

(2) 经开区片区

经开区片区拟建项目 1 个，规划公益性项目 1 个，共 2 个地块，用地面积 5.5258 公顷。

工业项目利于片区优化资源布置及生产力布局，推动招商引资企业落地，培育经开区产业集群。

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	新建铝单板生产项目	装配式生产	工业用地	3.7528	拟征收范围
GY4	港南大道南段（规划）	道路通行	城镇村道路用地	1.7730	非征收范围
合计				5.5258	

4. 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。

4.1 拟安排的建设项目

本《方案》拟征收土地面积 22.3373 公顷,共包含 8 个项目(8 个地块)。(详见附表 4)

(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	XC7	成元塑业包装加工项目	0.3886	2025	
2	JKQ1	新建铝单板生产项目	3.7528	2025	
合计			4.1414		

(2) 城镇村道路用地: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	城镇村道路项目	0.0699	2025	
合计			0.0699		

(3) 城镇住宅用地:涉及县城片区 4 个项目(4 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	桥头住宅项目	0.7189	2025	
2	XC4	住宅项目	0.0251	2025	
3	XC5	西关城中村改造项目	5.7878	2025	
4	XC6	南关城中村拆迁安置点	11.4837	2025	
合计			18.0155		

(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	XC2	旺祥加油站	0.1105	2025	
合计			0.1105		

4.2 开发时序

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，综合论证后制定本《方案》拟建项目的开发时序为 2025 年。

4.3 年度实施计划

本《方案》计划完成征收土地面积 22.3373 公顷。包含拟建项目 8 个（8 个地块），计划全部于 2025 年完成。

5. 合规性分析

5.1 国土空间规划

本《方案》成片开发范围用地面积 40.5548 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。

5.2 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。

5.3 公益性用地比例

本《方案》成片开发范围总面积 40.5548 公顷，范围内公益性用地面积 18.2874 公顷，占成片开发范围面积的 45.09%。符合《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）第十一条中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

片区	用地类型	面积（公顷）	占比
成片开发范围	公益性用地	18.2874	45.09%
	非公益性用地	22.2674	54.91%
	合计	40.5548	100%

5.4 已批准土地征收成片开发方案实施情况

2022 年，已批准《夏县 2022 年土地征收成片开发方案》及《夏县 2022 年土地征收成片开发方案调整方案》，按年度计划应实施 90.7585 公顷，已按年度计划全部完成。

2023-2024 年，已批准《夏县土地征收成片开发方案（2023 年-2024 年）》及《夏县土地征收成片开发方案（2023 年-2024 年）调整方案》，按年度计划，2023 年应实施 24.1313 公顷，2024 年应实施 67.7691 公顷。截止目前，2023 年实施计划已全部完成，2024 年已实施 14.7851 公顷。

6. 效益评估

6.1 土地利用效益评估

土地利用效益是在土地利用过程中，通过对土地资源合理的开发、利用、管理和保护，以期达到最佳的经济效益、社会

效益和生态效益。土地征收成片开发是要在有限的国土空间城镇开发边界内，提高土地利用效益，并实现以人为本、集约高效、环境友好的协调发展。

土地征收成片开发，是注重保护耕地，注重维护农民合法权益的重要举措。做好征地补偿工作，事关被征地农民切身利益，关系当地经济社会稳定发展大局。根据《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），成片开发拟征收土地应按照夏县征地区片综合地价进行土地补偿和安置补助。本次拟征收土地涉及全县两个征地区片，面积22.3373公顷，经估算，土地征收费用约3424.4661万元（不包含青苗补偿及地上附着物补偿）。

本《方案》拟建项目用途多样，包括工业、物流仓储、商业、住宅等，可出让土地工业用途4.1414公顷，商业用途0.1105公顷，城镇住宅用途18.0155公顷，根据《夏县城区土地级别及基准地价更新报告》及拟出让土地位置范围，可估算片区内地块出让收益增加约10142.55万元（实际收益以土地出让成交价格为准）。

6.2 经济效益

成片开发项目区的建设将推动相关制造产业，优化资源配置，提高资源的利用率，也将为片区带来土地收益、财政收入增长收益和国民生产总值增加等直接和间接的经济效益。本《方案》拟建工业项目中新建铝单板生产项目，拟投资约30000万元，拟用地面积3.7528公顷，投资强度达7994万元/公顷，符

合《工业项目建设用地控制指标》中第十三等别--第 33 类用地相关投资强度控制指标 ≥ 1080 万元/公顷的要求。项目将新建 6 条铝单板生产线及相关配套附属设施等，建设规模为年产 10 万 m^2 铝单板，预计提高地方财政收入预期目标约 60000 万元，可增加财税收入约 3000 万元，同时可提供就业岗位约 200 人。

6.3 社会效益

本《方案》拟建的“城中村”改造项目，分类实施老旧小区改造，通过南关、西关城中村居住环境的整治、基础设施和公共服务设施的修建，能够提供现代化住宅小区，配套设施完善，充分利用生活空间，改善居民居住体验，尤其为低收入和中等收入群体提供更安全、舒适的生活环境，提升生活质量改善居住条件与生活质量，从而提升城市品质。

6.4 生态效益

拟建设项目选址贯彻“耕地保护和生态保护”，主动避让优质耕地、不涉及永久基本农田，不涉及历史建筑和有价值的建筑构筑物。所有项目在整个建设对周边大气环境、生态环境、土壤环境等的影响较小，在环境及安全卫生防护距离方面，符合有关规范要求。运营过程中通过实施清洁生产技术，不仅可以降低能源和原材料的消耗，提高资源利用效率，还可以减少废弃物和有害物质的排放，保护生态系统，改善环境质量，促进可持续发展。此外，环保措施有助于提升企业的社会形象和市场竞争力，增强企业的长期发展潜力，也对提升城市功能品质、促进社会经济发展具有重要的意义。