

永济市 2022 年 土地征收成片开发调整方案

(征求意见稿)

永济市人民政府
二〇二三年四月

目 录

前 言	1
1. 概述	2
1.1 编制背景	2
1.2 编制原则	3
1.3 编制依据	4
1.4 实施时限	7
2. 区域基本情况	7
2.1 位置、范围与面积	7
2.2 土地利用现状情况	8
2.3 土地权属情况	8
2.4 基础设施条件	9
3. 必要性分析	14
3.1 落实国民经济与社会发展规划	14
3.2 落实招商引资，形成新兴产业格局	15
3.3 推进城市发展建设，提升城镇综合服务能力	15
3.4 加强生态保护，形成绿色发展	16
3.5 立足节约集约，提高土地利用效率	16
4. 《永济市 2022 年土地征收成片开发方案》项目调整情况	16
5. 主要用途和实现的功能	17
6. 拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划	19
6.1 拟安排的建设项目	19

6.2 开发时序	19
6.3 年度实施计划	20
7. 合规性分析	20
7.1 国土空间规划	20
7.2 国民经济和社会发展规划、年度计划	20
7.3 三线一单	20
7.4 公益性用地比例	21
7.5 批而未供和闲置土地情况	22
7.6 开发区土地利用效率情况	22
7.7 已批准土地征收成片开发方案实施情况	22
8. 效益评估	22
8.1 土地利用效益评估	22
8.2 经济效益	24
8.3 社会效益	25
8.4 生态效益	25

前 言

永济市地处黄河金三角核心地带，是国家“一带一路”战略、国家综改试验区的重要节点城市。永济地理位置优越、生态环境良好、产业基础扎实，在中央加快构建新发展格局、更加注重“向内而生”的大势之下，放大比较优势，因势而谋、顺势而为，大抓工业、大抓项目、大抓产业，推动永济在发展动能转换中，实现主要经济指标预期目标。

“十四五”期间，是永济市转型发展、振兴崛起的关键阶段。为促进永济市经济社会高质量发展，保障建设用地供给，完善全市公共及基础设施、商业配套设施，改善产业发展结构，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（试行）》的通知要求，编制《永济市2022年土地征收成片开发调整方案》（以下简称《方案》）。本《方案》将用于指导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经营性用地，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。

《永济市2022年土地征收成片开发方案》成片开发范围用地面积96.0421公顷，共划分3个片区，包含拟建项目9个。结合成片开发范围实际情况，需对原方案部分内容进行调整，涉及调出项目3个，核减用地面积项目2个，拟新增建设项目5个。调整后成片开发范围面积41.1864公顷，保持原有3个片区，共

涉及城西街道办、蒲州镇等 10 个街道办（镇）25 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”。

2020 年 11 月 5 日，自然资源部印发了《土地征收成片开发标准（试行）》（以下简称《标准》），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。2021 年 11 月 21 日，山西省自然资源厅相应印发了《山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（晋自然资发〔2021〕28 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。上述政策的出台，通盘考虑了我国和我省时下经济社会发展需求，是贯彻落实新《土地管理法》规范土地征收成片开发方案审查报批工作、保障经济和社会发展的需求，维护被征收农村集体经济组织和农民合法权益的需要。

永济市土地征收成片开发方案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。

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、城乡规划，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。

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。

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。

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

法律依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；

(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) 《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) 《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹落实划定三条控制线〉的指导意见》（厅字〔2019〕48 号）；

(3) 《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）；

(4) 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）；

(5) 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（试行）》的通知（晋自然资发〔2021〕28 号）；

(6) 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）；

（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（试行）》的通知（自然资办发〔2020〕51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）《山西省人民政府关于公布全省征地区片价综合地价的通知》（晋政发〔2020〕16号）；

（10）《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）；

（11）《运城市人民政府关于印发运城市“三线一单”生态环境分区管控实施方案的通知》（运政办发〔2021〕14号）；

相关资料

（1）《永济市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）永济市国土空间总体规划（2021-2035）（阶段稿）；

（3）永济市城市总体规划（2010-2020）；

（4）永济经济技术开发区总体规划（2018-2035）；

（5）永济市2020年国土变更调查成果、最新遥感影像；

（6）永济市“三区三线”划定数据成果；

（7）2019年《永济市城区土地级别及基准地价更新报告》；

(8) 批而未供、闲置土地情况及上年度消化处置任务完成情况；

(9) 开发区工业类项目的投资强度；

(10) 成片开发方案拟建设项目的相关资料。

1.4 实施时限

综合考虑永济市社会经济发展、城镇土地利用规划与管制、及土地与不动产市场状况等实际情况，本《方案》拟新增建设项目实施周期为 1 年，实施时限为 2023 年。

2. 区域基本情况

2.1 位置、范围与面积

本《方案》成片开发范围涉及 3 个片区：城区片区、开发区片区、市域服务片区。其中：开发区片区位于永济经济技术开发区（省级开发区）范围内。

本《方案》成片开发范围拟用地面积 41.1864 公顷，其中：拟征收土地面积 37.5349 公顷，已建成项目面积 3.6515 公顷。

城区片区位于永济市中部地区，属城北、城西街道办辖区，本次成片开发范围东至河东大道，西至小风线，北至 029 乡道，南至富强西街。涉及城北七社村、郭平店村、小张村，本次成片开发范围面积 7.6119 公顷。

开发区片区位于永济市中部地区，属城西、城东街道办辖区，本次成片开发范围位于机电装备制造产业园和铝深加工产业园内，东至开发区规划道路，西至小风线，北至运永线，南至中条

山下。涉及城西街道李店村、水峪口村，城东街道干樊村、新街村，本次成片开发范围面积 27.4631 公顷。

市域服务片区涵盖全市 3 个街道办、7 个镇、25 个村，涉及城西街道办李店村、小张村、庄子村、任阳村、水峪口村，城北街道办的七社村、郭平店村、赵柏村，城东街道办干樊村、新街村、榆林村，张营镇张营村、康蜀村，栲栳镇栲栳村、南苏村，蒲州镇西厢村，韩阳镇韩阳村、李家巷村，卿头镇关家庄村、董村，虞乡镇新源村、五老峰村、清华村，开张镇枣圪塔村、高淮村。本次成片开发范围面积 6.1114 公顷。

2.2 土地利用现状情况

根据永济市 2020 年国土变更调查成果，本《方案》成片开发范围面积 41.1864 公顷，其中：农用地 25.5875 公顷（含耕地 2.9116 公顷、园地 16.2520 公顷、林地 4.0849 公顷、其他农用地 2.3390 公顷），建设用地 14.1547 公顷，未利用地 1.4442 公顷。

本《方案》拟征收土地面积 37.5349 公顷，其中：农用地 24.1780 公顷（含耕地 2.6949 公顷、园地 16.252 公顷、林地 4.0849 公顷、其他农用地 1.1462 公顷），建设用地 12.6440 公顷，未利用地 0.7129 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。

2.3 土地权属情况

根据永济市 2020 年国土变更调查成果与实际权属调查结果，

本《方案》成片开发范围面积 41.1864 公顷，其中，集体土地 38.7277 公顷，占成片开发范围面积的 94.03%，国有土地 2.4587 公顷，占成片开发范围面积的 5.97%；拟征收土地面积 37.5349 公顷，其中，集体土地 37.5349 公顷，占本次征收面积的 100%。

成片开发范围与拟征收土地范围涉及权属单位一致，共涉及永济市城西街道办、城北街道办等 3 个街道办，蒲州镇、韩阳镇等 7 个乡镇，七社村、李店村等 25 个村。土地权属明晰，界限清晰，无争议。

2.4 基础设施条件

为保障本《方案》内拟建项目顺利实施，结合国民经济与社会发展战略的要求，充分考虑项目周边基础设施条件进行分析。

2.4.1 城区片区基础设施条件

(1) 交通

城区内外交通网络不断发展，道路通达度较高。运风高速、运永线直达运城市，小风线、临风线连通临猗、芮城等县。城区内南北方向有黄河大道、河东大道、西厢路、康乐路、舜都大道、环城路；东西方向有振兴西街、涑水街、迎新街、市府街、银杏街、富强街等。路网丰富，基本满足企业发展与居民工作生活需求。

(2) 供水、排水

中心城区供水源有三处，均位于中条山沿线冲积扇区，共布有水井 17 眼，平均井深 200 米，有蓄水池三座，容量为 1000 立

方的两座，容量为 2000 立方的一座，基本满足市区居民需求。另有一些企业有备用水源，一类为饮用水制水企业，一类为备用水源，均能满足企业需求，供水保障程度达 99%。

目前北城区有污水处理厂一座，污水处理能力为 3 万立方/D。中心城区有排水泵站一个，污水泵站两个，排水体系为雨污合流制，排水泵流量为 40 立方/H。中心城区排水管网设施相对较完善，其他区域不太完善，旧城区基本上为直排式合流制。

（3）供电设施

供电公司在市区设立的变电站有：北郊的赵柏变电站（71.5MVA）；中心城区的李店变电站（36MVA），供电保障率达 99.7%。

（4）通讯网络

现有移动电话用户约 33 万户，宽带用户近 10 万户。电信的主干光缆从小张村经由银杏街、西厢路到永纺接入网点，光缆容量为 2.4 芯。有微波通讯发射台一个，位于永济市中国银行楼上，通讯保障率达 100%。

（5）供气、供暖

城区供热网分为四个部分，永济供热公司热网、永济电机厂热网、永济纺织厂和永济印染厂热网、城东工业区热网。永济供热公司现状供热范围东至东环路，西至黄河大道，南至中条山，北至振兴西街，覆盖中心城区约 2/3 的面积。位于中心城区的永济电机厂、纺织厂、印染厂内的工业建筑用气是由各自独立的热

网供给。目前城区已基本实现供热全覆盖，清洁取暖率达到 50%，保障率可达 95%。

能源消费由原来的单一燃煤转变为复合性多能结构。形成以煤为主，多能互补的能源生产和消费结构。中心城区的供气基本是液化气和民生燃气公司的天然气。目前，瓶装液化气现有液化气配储站 5 座，其中 3 座为城市居民服务，液化气供应站 8 座，液化气用户约 20000 户，气化率 48%。

2.4.2 开发区片区

(1) 交通

机电装备制造产业园与市区接壤，通过黄河大道、中山街与市区直接联系，通过中山西街向西 5 公里可达永济西高速口，交通顺畅便捷。铝深加工产业园位于市区东南，通过中山街与市区互通，向东 3 公里通过运风线可与南同蒲货运场站联系，同时通过 336 省道与运城联系，通过东外环 6 公里后可达永济北高速口。可实现公路、铁路联运，货运、客运内外畅通转换。

(2) 供水、排水

开发区给水由城乡供水公司、合瑞水务、引黄水、水库系统提供。排水设施为合流制，生活污水入市政管网，工业废水依靠企业自身污水处理设施循环利用，零排放。现状雨水依靠市政管网和泄洪渠支撑，防涝系统通过泄洪渠消解。

(3) 供电设施

开发区内由 2*300MW 的蒲州发电和 2*350MW 的蒲州热电 2 座

电厂提供电力支撑。另有李店 35KV 和吴村 110KV 共 2 座变电站。

(5) 其他设施

开发区内各类电信网络已全覆盖，天然气管网已接通，铝深加工产业园的热电厂的供热管网向开发区供热，主要是建筑采暖热负荷，目前正在筹建工业蒸汽负荷管网。

2.4.3 市域服务片区

(1) 交通

永济市位于山西省西南部，运城盆地西南角，晋、秦、豫“黄河金三角”区域中心，境内南同蒲铁路贯穿东西，过黄河与陇海线接轨，大西高铁通过境内，并设永济北站（位于张营镇），运风高速公路贯穿全境，距西安国际机场 200 公里，距运城张孝机场 60 公里，对外交通便利。

全市县道达到 10 条 226.397 公里，乡道 72 条 538.484 公里，村道 386 条 648.434 公里，高速公路出口四个，一个位于卿头镇卿头出口，一个位于开张镇黄营出口，一个位于城北办永济出口，一个位于蒲州镇永济西出口；高铁站一个，位于张营镇丰乐庄村。运永、小风、临风三条干线及县乡公路交错辖区，全市形成了以“四横六纵”为骨架，户户相接、巷巷相通、村村相连，镇办小循环、全市大循环的农村公路网络化新格局。

(2) 供水、排水

永济市供水系统由 4 个水源、6 座水厂和 5 个独立的供水管网组成。4 个水源实际供水能力为 5.5 万方/日，6 座水厂总制水

能力为 10 万方/日，市区管网总长度约 160 公里。2020 年，对全市农村饮水安全问题进行排查摸底，高效推进农村饮水安全问题“清零”工作，12 处巩固提升工程、3 处市级配套工程已完工，对 4 处集中供水工程和 59 个村级供水工程进行维修养护改造，已完成管沟开挖 242 千米，铺设管道 117 千米，修建各类表坑 184 座，安装水表 130 块，进一步巩固提升 85309 人（其中贫困人口 974 人）的饮水安全标准，推动全市农村饮水安全问题全面解决。

镇区及周边村庄污水管道建设相对滞后，镇区现尚无完整的排水管网系统，部分村庄主路敷设有雨污合流管道，另有部分自建污水管网，采用明渠或盖板渠，收集后的生活污水就近排入村庄附近的河道或荒沟。开张镇正在建污水处理厂，其他乡镇均无污水处理厂。

（3）供电设施

境内有电网发电厂一座，现总装机容量 30MW，2 座 2×30 万 KW 的发电机组正在建设中。供电公司经营区共有 500 千伏变电站 1 座，位于永济市卿头镇，220 千伏变电站 1 座，110 千伏变电站 7 座，35 千伏变电站 14 座，供电保障率达 99.7%。

（4）通讯网络

全市宽带用户 92000 余户，手机用户 36000 余户。2020 年底，市中心城区、各镇（街道）重点区域及景区 5G 网络实现连续覆盖和商用，5G 网络用户普及率达 10%。

(5) 供气、供暖

目前的能源消费结构仍然是以煤为主，在生活用煤中，小吨位、污染严重的分散锅炉占有一定比例，还有一部分液化气、天然气等。燃气公司管网覆盖率基本为新区、新建小区，村镇用户覆盖比率较低。

全市采用集中供热和分散式供热，其中集中供热普及率为90%。村镇供热暂未覆盖。

3. 必要性分析

永济市以建设运城副中心城市为契机，以“一个尊重、五个统筹”为指引，科学规划、统筹发展，坚持打造“一城五区”，以项目建设为重点，以更大努力夯实“稳”的基础，增强“进”的势头，加快“转”的速度，兜好“保”的底线，全方位推动经济社会高质量发展。

3.1 落实国民经济与社会发展规划

永济市“十四五”规划的战略定位是“一城五区”：中国北方美丽宜居山水城市，黄河流域高质量转型发展先行区，国家休闲旅游度假区，国家生态文明建设示范区，国家现代农业示范区，全国轨道交通和机电制造产业集聚区。

本《方案》遵循发展战略定位，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。拟新增建设项目均已列入国民经济与社会发展年度计划，通过动力谷·智创产业园、新材料产业园等项目，加快开发

区改革创新，激发经济增长动能；通过商业项目，优化发展环境，促进消费增长。

3.2 落实招商引资，形成新兴产业格局

永济市坚持将招商引资作为“一号工程”，围绕产业主攻方向，动态完善招商策略，吸引社会资金与项目。山西镓能、纳博科、国云微控等企业，是永济市重点招商引资落地项目，通过半导体科技、环保新材料、调频储能等高科技产业链，推动战略性新兴产业全面发展；通过智创产业园、标准化厂房，搭建共享技术平台，建立共创技术机制，为企业创造公平竞争、竞相发展的环境，用真招实策稳定市场预期和提振市场信心，保持永济工业投资、市场主体培育等位于前列的优势。

3.3 推进城市发展建设，提升城镇综合服务能力

永济市围绕“142”功能布局，统筹大县城、小城镇、新农村协同发展。聚焦城市品质提升，完善基础设施，改善人居环境，增强城乡发展的联动性、引领性、完整性，优化城镇服务体系。

开发区大力实施园区整体提升工程，规划建设公益性停车场、标准化厂房等，同时完善开发区道路、排污管网等基础设施，有效提高开发区的吸引力和承载力。

拟新建商业项目，是在当前社会生产生活秩序加快恢复，经济形势稳步回升的前提下，结合政策鼓励，推动线下商业服务业消费需求较快释放，增加消费信心，牢固经济恢复基础。

拟新建乡镇加油站项目，是满足全民机动车保有量持续增长，

完善城乡便民设施服务能力的必要工程，依托现有城镇交通路网，发展干道零售经济，成为民营经济利润的增长点。

3.4 加强生态保护，形成绿色发展

“十四五”期间，永济市统筹布局城镇生产、生活与生态，加快产业集群和园区升级改造，综合运用排污许可、地方标准、特别排放限值、重点污染物等量或减量置换、清洁生产、区域流域限批等措施，全面推行“淘汰低端、提升中端、发展高端”的绿色发展。本《方案》拟新增开发区工业项目，可加快开发区改革创新，促进资源高效利用；新增住宅、商业和道路项目的设计规划皆以人为核心，注重人与环境的相互协调。

3.5 立足节约集约，提高土地利用效率

通过土地征收成片开发，开展大规模土地基础设施建设，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，从而促进城镇更新改造和产业转型升级。

统筹规划永济全域各用途的用地配置，实现成片开发范围内各种用地功能相互协调，合理布局，优化土地利用结构。项目的统一规划和实施，可以形成规模化土地征收和集中连片利用，利于对资源进行优化配置，促进产业发展，开展规模化的城镇设施建设，实现了土地的综合利用和高效利用。

4. 《永济市 2022 年土地征收成片开发方案》项目调整情况

《永济市 2022 年土地征收成片开发方案》需调整项目 5 个，

拟新增建设项目 5 个。调整原因：1. 项目征用土地过程中，用地范围进行调整，需核减部分面积；2. 项目投资较大，受经济形势影响，政府和相关企业资金紧张，需暂缓实施。3. 蒲州镇五老峰保护区范围扩大，项目需调整位置；4. 新增项目为 2022 年开发区重点招商引资项目，需保障项目用地与实施。

永济市 2022 年土地征收成片开发调整方案调整项目表

序号	项目	原面积	调整后面积
1	七社村城中村改造	22.8037	4.3183
2	公安局基层派出所建设项目（韩阳派出所）	0.3008	0.1587
3	开发区高质量产城融合发展区	39.134	0
4	市域建制镇生活污水处理设施建设项目（蒲州镇污水处理厂）	0.4961	0
5	中军冷链物流	9.5836	0
合计		72.3182	4.4770

永济市 2022 年土地征收成片开发整方案新增项目表

序号	项目	面积
1	商业项目	0.0223
2	永济动力谷·智创产业园建设项目	4.7375
3	山西通润科技标准厂房建设项目	0.5161
4	新材料产业园	20.0672
5	南苏加油站	0.2112
	黄营加油站	0.1585
	高淮加油站	0.1553
合计		25.8681

5. 主要用途和实现的功能

本《方案》拟新增项目用途为工业用地、商业用地、城镇道路用地、交通场站用地等，用地面积 29.5196 公顷，共包含拟新增建设项目 5 个，面积 25.8681 公顷，已建成项目 3 个，面积 3.6515 公顷。已建成项目是依据永济市 2020 年国土变更调查成果及用地现状确定。已建成项目与拟建项目相衔接，一方面是利

于片区内设施的完整性，另一方面是对城市功能的提升。

(1) 城区片区：拟新增建设项目 1 个，已建成项目 1 个。利于扩大消费需求，促进消费恢复，保障市场经济运行。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	面积（公顷）	备注
CQ3	商业项目	商业服务	商业用地	0.0223	拟建
YJ1	小风线（局部）	城镇道路	城镇道路用地	1.5091	已建成
合计				1.5314	

(2) 开发区片区：拟建 3 个项目，已建成项目 2 个。利于实现开发区空间总体合理布局，推动产业结构升级，拓展新增长领域，同时完善开发区基础设施建设，提升开发区业态和形象。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	面积（公顷）	备注
KFQ2	永济动力谷·智创产业园建设项目	标准化的园区运营与服务	工业用地	4.7375	拟建
KFQ3	山西通润科技标准厂房建设项目	标准化厂房	工业用地	0.516	拟建
KFQ4	新材料产业园	工业厂房	工业用地	15.0941	拟建
		污水处理厂	排水用地	4.9731	拟建
YJ2	经开路（局部）	城镇道路	城镇道路用地	1.1928	已建成
YJ3	公益停车场	免费用车	交通场站用地	0.9496	已建成
合计				27.4631	

(3) 市域服务片区：拟建 1 个项目，用于完善乡镇各项服务功能。拟建加油站项目，便于完善路网配套设施，服务于构建“半小时”“一小时”交通圈。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	面积（公顷）	备注
SY7-1	南苏加油站	加油服务	商业用地	0.2113	拟建
SY7-2	黄营加油站	加油服务	商业用地	0.1585	拟建
SY7-3	高淮加油站	加油服务	商业用地	0.1553	拟建
合计				0.5251	

6. 拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

综合考虑永济市社会经济发展状况,与国民经济和社会发展规划相符,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。

6.1 拟安排的建设项目

本《方案》拟新增征收土地面积 25.8681 公顷,包含共 5 个项目。

(1) 工业用地: 涉及开发区片区 3 个项目。

地块编号	项目名称	面积 (公顷)	实施年度	备注
KFQ2	永济动力谷·智创产业园建设项目	4.7375	2023	
KFQ3	山西通润科技标准厂房建设项目	0.516	2023	
KFQ4	新材料产业园	15.0941	2023	工业厂房
合计		20.3476		

(2) 商业用地: 涉及市域服务片区 2 个项目。

地块编号	项目名称	面积 (公顷)	实施年度	备注
CQ3	商业项目	0.0223	2023	
SY7-1	南苏加油站	0.2113	2023	
SY7-2	黄营加油站	0.1585	2023	
SY7-3	高淮加油站	0.1553	2023	
合计		0.5474		

(3) 排水用地: 涉及开发区片区 1 个项目。

地块编号	项目名称	面积 (公顷)	实施年度	备注
KFQ4	新材料产业园	4.9731	2023	污水处理厂
合计		4.9731		

6.2 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，综合论证后制定拟新增建设项目开发时序为2023年，拟新增征收土地面积25.8681公顷。

6.3 年度实施计划

本《方案》拟新增建设项目5个，拟新增征收土地面积25.8681公顷；上年度待实施项目7个，拟征收土地面积11.6668公顷。至2023年12月31日前，共计划完成征收土地面积37.5349公顷。

7. 合规性分析

7.1 国土空间规划

本《方案》3个片区含31个地块，所有地块位于《永济市国土空间总体规划（2021-2035年）》（阶段稿）城镇开发边界内的集中建设区，符合永济市国土空间规划、相关专项规划等。

本《方案》不占用永久基本农田、不占用生态保护红线。

7.2 国民经济和社会发展规划、年度计划

“十四五”期间，永济市着力强化城市建设、转型发展、生态文明、全域旅游、现代农业、装备制造，打造“一城五区”。本《方案》拟新增建设项目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，并且已经纳入永济市国民经济和社会发展规划年度计划。

7.3 三线一单

“三线一单”是指生态保护红线、环境质量底线、资源利用

上线和生态环境准入清单，是推进生态环境保护精细化管理、强化国土空间环境管控、推进绿色发展高质量发展的一项重要工作。

永济市充分发挥“三线一单”宏观调控和战略引导作用，发挥规划环评调控作用，优化开发区、工业园区布局，提高环境资源利用效率，持续推动新型产业落地、传统创业转型和企业退城入园（区）。在满足当地经济发展需要的同时，加强重点环境风险监控企业应急预案制定，建立常态化的企业隐患排查整治监管机制，严格执行产能置换实施办法。本《方案》拟新增建设项目均符合生态环境保护制度、资源高效利用制度等，坚持完善绿色发展机制，推动生态环境和经济社会高质量发展。

7.4 公益性用地比例

（1）永济经济技术开发区公益性用地比例

永济经济技术开发区项目属于开发区片区，是省级以上开发区，本《方案》中成片开发范围面积 27.4631 公顷，包含污水处理厂、道路用地等公益性用地 7.1155 公顷，占开发区成片开发范围总面积 25.91%，符合《山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（晋自然资发〔2021〕28 号）第十一条中省级以上开发区为主的成片开发范围内公益性比例不得低于 25% 的规定。

（2）其他片区公益性用地比例

其他片区包括城区片区、市域服务片区，本《方案》中成片开发范围面积 13.7233 公顷，包含污水处理厂、派出所、城镇道

路等公共服务设施 5.5783 公顷，占其他片区成片开发范围总面积的 40.65%。符合《山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（晋自然资发〔2021〕28 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。

7.5 批而未供和闲置土地情况

2021 年度永济市批而未供土地处置任务量为 180 亩，已完成 448.2 亩，处置率 249%。2021 年度闲置土地处置任务量为 10 亩，已完成 36.63 亩，处置率 366.3%。

7.6 开发区土地利用效率情况

本《方案》涉及的永济经济技术开发区上年度工业项目的投资强度为 292.47 万元/亩，符合省级工业类开发区新上工业项目的投资强度不低于 200 万元/亩的要求。

7.7 已批准土地征收成片开发方案实施情况

已批准的《永济市 2021 年土地征收成片方案》，按年度计划应实施 113.7284 公顷，截止目前，已实施 113.7284 公顷，已按年度计划 100%完成。

《永济市 2022 年土地征收成片方案》按照年度实施计划，2022 年拟征收土地面积 79.5080 公顷，本次调整后需实施 11.6668 公顷。截至目前，除调整的项目外，其他项目已完成组卷程序正在上报。

8. 效益评估

8.1 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公布全省征地区片综合地价的通知》(晋政发〔2020〕16号),成片开发拟征收土地应按照永济市征地区片综合地价进行土地补偿和安置补助。本次拟新增征收土地范围涉及全市四个征地区片,面积 25.8681 公顷,经估算,土地征收费用约 2183.5761 万元(不包含青苗补偿及地上附着物补偿)。

山西省征地区片综合地价汇总表

县(市、区) 名称	区片编 号	区片名称	传统区片名	区片面积(公 顷)	区片地价(元 /亩)
永济市	1	I 区	城市建成区	4179.45	73276
	2	II 区	城市郊区	20471.92	52632
	3	III 区	东部平川区	45866.00	44367
	4	IV 区	沿黄河滩区	40483.96	45816
		V 区	西南沿山区	97998.03	26260
	全县平均标准			120799.36	45785

根据《运城市人民政府办公室关于对被征地农民实施基本养老保险补贴的实施意见》(运政办发〔2020〕58号),将符合条件的被征地农民纳入基本养老保险补贴范围,补贴标准为 675 元/人/月,补贴人数根据征地实际情况确定。其他税费和前期开发费用约 74 元/m²。

本《方案》成片开发新增拟建设项目用地主要有工业、商业等，可出让土地工业用途 20.3476 公顷，商业用途 0.5474 公顷，根据永济市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，估算片区内地块出让增加收益约 3404.5973 万元（实际收益以土地出让成交价格为准）。

本《方案》科学合理布局各类用地规模，有效推动土地集约、节约利用；保障土地利用的公共利益属性，优化服务设施的建设用地布局，相较于土地现状，能够实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变，节约利用，也可降低政府用地成本。

8.2 经济效益

工业化和城市化水平是衡量城市发展的重要指标，而工业化和城市化发展过程的每一个环节都与土地有着重大关系。成片开发项目的推进与建设，片区内土地的规模效应将显现优势，整个片区可提高土地的综合利用率，优化资源配置和项目功能区域分布。本次成片开发拟新增工业项目累计投资约 106855 万元，用地面积 20.3476 公顷，投资强度平均约达 300 万元/亩，项目用地基本符合国家项目投资强度控制标准。项目投产后，企业年产值共计约 19 亿元，同时增加财税收入近 1 亿元，提供就业岗位约 2000 个。

开发区新兴产业的壮大，也带动当地相关行业的发展，通润科技 39000 平方米标准化厂房及附属配套设施的建设，山西嘉时 70000 平方米智创产业园的建设，都以绿色、生态、智慧型产业

基地为亮点，可吸引大批加工、制造企业入驻永济，可为 80 余家中小企业提供生产办公场地，除了标准化的园区运营外，会为入驻企业提供项目路演，投融资对接，交易助推等系列服务，还会为入驻企业搭建服务平台，这些项目建成是开发区业态和形象的一个崭新亮点，不仅可以繁荣区域经济，带来创业机遇，同时还将带动开发区及周边的社会经济发展。

8.3 社会效益

近年来，永济市坚持把招商引资作为转型崛起的动力源，持之以恒抓招商、不遗余力上项目，树立“三比三争”导向，制定招商引资“一方案一政策两办法”，大力开展产业链招商、“云招商”、驻点招商，2022 年共签约项目 57 个，签约资金 252 亿元，其中，亿元以上项目 26 个，占比 48%。新材料产业园区拟建的山西纳博科、山西镓能、国云微控等都是重点招商引资企业，项目的成功落地，促进开发区成为高科技、智慧型、新型业态聚集区，可改善永济招商引资的硬件环境，增强企业信心。

企业的集聚，商住的配套，以及道路、停车场等服务性设施的建设，不仅围绕公共设施、城乡建设、民生改善等领域，也促进了社会创新活跃度的提升，和城市质量标准的提升。

8.4 生态效益

永济市坚持生态文明建设和经济高质量发展齐抓共管，创建黄河流域（永济段）生态保护和高质量发展示范区，持续推进沿

黄美丽乡村示范带、沿涑水河田园风光示范带、绿水青山中条新生态文旅经济示范带的建设。截止 2020 年 10 月底，全市绿化覆盖面积达到 1085 万平方米，绿化覆盖率达 42%，绿地率达 38.9%，人均公园绿地面积 14.6 平方米。六项大气污染物浓度指标全面改善，优良天数比例圆满完成运城市下达任务，细颗粒物年均浓度降至 47 微克/立方米，二氧化硫年平均浓度达到国家一级标准，煤烟型污染大幅缓解。

开发区入驻企业，严格执行“三线一单”准入要求，发挥规划环评对项目环境准入的约束作用，实行区域污染物总量管控，降低环境影响范围和程度。永济依托城市自然山水格局，统筹市域国土空间开发和保护，本《方案》呈报的拟建项目，以实现经济与生态保护协调发展为宗旨，构建“双碳”目标下的城市空间结构，助推生态城市建设，塑造良好的城市形象。