**五台县2021年土地征收**

**成片开发方案**

**（第一次）**

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订版）、自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）、《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）的相关要求，落实国家和山西省文件精神，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，并将其作为农用地转用和土地征收的报批依据，保障农民的合法权益。

土地征收成片开发方案编制有利于合理配置区域公益性用地和非公益性用地比例，能够以高标准、高规格统一实施成片开发，保障各类公共事业项目的规划建设；有利于充分保障被征收农村集体经济组织和农民的合法权益；有利于落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，充分发挥好土地的综合效益；统筹产业布局，完善对被征地农民合理规范多元保障机制，促进当地经济社会可持续发展，保障项目用地；有利于科学有序安排下一阶段工作，对于进一步实施成片开发工作具有重要指导意义。

# 一、区域基本情况

1、五台县概况

五台县位于山西省东北部，地理坐标为东经112°57′至113°50′，北纬38°28′至39°4′。县界北起峨岭，与繁峙、代县为邻；南至牛道岭，与盂县为界；东接长城岭，与河北省平山、阜平两县接壤；西至济胜桥，与定襄、原平毗连。全县南北长50km，东西宽70km，略呈长方形，总面积2865.8km²，是山西省国土面积第三大县。

2、成片开发片区基本情况

本次成片开发方案拟划定73个片区，片区总面积为261.0284公顷。具体如：

一片区位于台城镇东龙泉村、古城村，片区总面积为11.7114公顷，东至古城路（含），南至新元街（含），西至迎宾路（含），北至湖滨大道（含）。

二片区位于台城镇古城村，片区总面积为14.6558公顷，东至古城村其他林地，南至古城村其他草地，西至正阳线（含），北至古城村其他林地。

三片区位于台城镇东龙泉村，片区总面积为0.5108公顷，东至东龙泉村农村道路，南至东龙泉村停车场，西至正阳线（含），北至东龙泉村其他林地。

四片区位于台城镇台城村、西富村，片区总面积为2.0114公顷，东至五台县自来水公司东侧，南至五台县自然资源局北侧，西至022乡道东侧，北至西富苑小区北门。

五片区位于台城镇台城村、西富村，片区总面积为13.1820公顷，东至新建路西侧，南至怡和苑南侧，西至五台县婚姻登记服务中心西侧，北至五台县人民政府北侧。

六片区位于台城镇西关村，片区总面积为1.6144公顷，东至五台县同城物流，南至西关村耕地，西至西关村农村道路，北至城西街（含）。

七片区位于台城镇南关村、西关村，片区总面积为8.4388公顷，东至西关村公路西侧，南至南关村农村道路北侧，西至南关村特殊用地，北至西关村耕地。

八片区位于沟南乡沟南村、观上村、官庄村，台城镇南关村，片区总面积为16.1962公顷，东至金顺驾校训练场西侧，南至沟南村耕地，西至官庄村耕地，北至官庄村进村道路。

九片区位于沟南乡沟南村，片区总面积为3.0275公顷，东至沟南村农村道路，南至沟南村耕地，西至五台山土特产开发公司东侧，北至沟南变电站北侧(含)。

十片区位于台城镇南关村，片区总面积为0.0853公顷，东至南关村宅基地，南至南关村宅基地，西至西米市社区党支部，北至利民苑小区。

十一片区位于沟南乡沟南村，片区总面积为2.2057公顷，东至沟南村道路，南至文明街，西至丰台文苑东侧，北至沟南村宅基地。

十二片区位于沟南乡沟南村，片区总面积为30.4428公顷，东至东外环路，南至沟南村耕地，西至沟南村耕地，北至沟南村工业用地。

十三片区位于阳白乡郭家寨村，片区总面积为1.0141公顷，东至郭家寨村其他草地，南至郭家寨村其他草地，西至郭家寨村果园，北至郭家寨村耕地。

十四片区位于茹村乡南茹村，片区总面积为0.4507公顷，东至南茹村八路军旧址，南至南茹村耕地，西至南茹村耕地，北至南茹村南侧道路。

十五片区位于茹村乡东茹村，片区总面积为0.0666公顷，东至东茹村耕地，南至东茹村耕地，西至东茹村设施农用地，北至正阳线。

十六片区位于茹村乡毛家村，片区总面积为0.5153公顷，东至毛家村其他草地，南至毛家村农村道路，西至正阳线，北至毛家村耕地。

十七片区位于耿镇镇耿镇村，片区总面积为0.6177公顷，东至耿镇村耕地，南至007乡道，西至照吞口村耕地，北至耿镇村农村道路。

十八片区位于耿镇镇耿镇村，片区总面积为0.3500公顷，东至耿镇村宅基地，南至耿镇村耕地，西至耿镇村耕地，北至007乡道。

十九片区位于耿镇镇河西村，片区总面积为0.1386公顷，东至山西百草绿源中药材有限公司厂房，南至山西百草绿源中药材有限公司大楼，西至河西村乔木林地，北至河西村乔木林地。

二十片区位于台城镇走马岭村，片区总面积为0.6929公顷，东至走马岭村耕地，南至走马岭村耕地，西至走马岭村农村道路，北至走马岭村耕地。

二十一片区位于台城镇走马岭村，片区总面积为0.5220公顷，东至走马岭村耕地，南至走马岭村耕地，西至走马岭村农村道路，北至走马岭村耕地。

二十二片区位于沟南乡松台村，片区总面积为0.8023公顷，东至松台村西侧道路，南至松台村宅基地，西至南外环路，北至松台村其他林地。

二十三片区位于沟南乡东阳村，片区总面积为1.4012公顷，东至东阳村其他林地，南至东阳村耕地，西至东阳村耕地，北至东阳村煤场厂房。

二十四片区位于沟南乡东阳村，片区总面积为0.6996公顷，东至东阳村耕地，南至刘家庄村乔木林地，西至东阳村煤场内部道路，北至东阳村煤场厂房。

二十五片区位于沟南乡东阳村，片区总面积为0.1055公顷，东至东阳村耕地，南至东阳村采矿用地，西至东阳村其他草地，北至东阳村其他草地。

二十六片区位于沟南乡裴家沟村，片区总面积为0.7223公顷，东至裴家沟村灌木林地，南至裴家沟村灌木林地，西至裴家沟村灌木林地，北至裴家沟村农村道路。

二十七片区位于沟南乡裴家沟村，片区总面积为2.2511公顷，东至裴家沟村其他草地，南至裴家沟村农村道路，西至裴家沟村其他草地，北至裴家沟村其他草地。

二十八片区位于沟南乡松台村（原南山村），片区总面积为1.3650公顷，东至松台村（原南山村）乔木林地，南至松台村（原南山村）其他林地，西至松台村（原南山村）乔木林地，北至松台村（原南山村）乔木林地。

二十九片区位于沟南乡松台村（原南山村），片区总面积为2.3124公顷，四至均为松台村（原南山村）其他草地。

三十片区位于沟南乡黑虎岔村，片区总面积为0.3171公顷，东至黑虎岔村道路，南至黑虎岔村耕地，西至黑虎岔村其他草地，北至黑虎岔村村庄。

三十一片区位于沟南乡黑虎岔村，片区总面积为0.3026公顷，东至黑虎岔村其他草地，南至黑虎岔村村庄，西至黑虎岔村道路，北至黑虎岔村其他草地。

三十二片区位于陈家庄乡陈家庄村，片区总面积为1.0849公顷，东至陈家庄农村道路，南至陈家庄农村道路，西至陈家庄其他草地，北至陈家庄其他草地。

三十三片区位于陈家庄乡陈家庄村，片区总面积为0.1977公顷，东至陈家庄其他草地，南至陈家庄其他草地，西至陈家庄农村道路，北至陈家庄农村道路。

三十四片区位于建安镇刘家寨村，片区总面积为1.8085公顷，东至刘家寨村宅基地，南至刘家寨村农村道路，西至东坪线，北至刘家寨村农村道路。

三十五片区位于东冶镇五级村，片区总面积为0.4592公顷，四至均为五级村采矿用地。

三十六片区位于东冶镇东街村，片区总面积为0.1541公顷，东至农家苑饭庄西侧，南至黄榆线，西至春秋国旅东冶店东侧，北至南街村宅基地。

三十七片区位于东冶镇北街村，片区总面积为0.2283公顷，东至南街村其他草地，南至汽修厂，西至北街村建制镇，北至北街村其他草地。

三十八片区位于东冶镇东街村、北街村，片区总面积为0.5995公顷，东至东街村住宅，南至东街村住宅，西至北街村道路，北至北街村道路。

三十九片区位于东冶镇东街村，片区总面积为0.0687公顷，东至东街村住宅，南至东街村道路，西至东街村住宅，北至东街村住宅。

四十片区位于东冶镇西街村，片区总面积为0.0611公顷，东至南街村耕地，南至西街村耕地，西至西街村耕地，北至西街村宅基地。

四十一片区位于东冶镇南街村，片区总面积为0.7642公顷，东至南街村道路，南至朔黄铁路，西至南街村耕地，北至南街村便民服务点。

四十二片区位于东冶镇西河村，片区总面积为0.3362公顷，东至西河村农村道路，南至西河村农村道路，西至西河村耕地，北至西河村住宅。

四十三片区位于东冶镇五级村，片区总面积为0.0639公顷，东至五级村耕地，南至五级村农村道路，西至五级村宅基地，北至五级村耕地。

四十四片区位于东冶镇槐荫村，片区总面积为0.9099公顷，东至槐荫村耕地，南至槐荫村工业用地，西至槐荫村内陆滩涂，北至槐荫村耕地。

四十五片区位于东冶镇槐荫村，片区总面积为19.7015公顷，东至槐荫村河流水面，南至槐荫村道路，西至槐荫村耕地，北至槐荫村道路。

四十六片区位于建安镇大建安村，片区总面积为1.5444公顷，东至建安派出所东侧，南至环河线，西至建安镇人民政府西侧，北至大建安村耕地。

四十七片区位于东冶镇北大兴三村，片区总面积为0.1672公顷，四至均为北大兴三村其他草地。

四十八片区位于东冶镇北大兴二村、北大兴一村，片区总面积为0.9479公顷，东至北大兴二村耕地，南至北大兴三村其他草地，西至北大兴一村其他草地，北至北大兴一村其他草地。

四十九片区位于东冶镇南大兴村，片区总面积为0.1080公顷，东至南大兴村耕地，南至南大兴村耕地，西至南大兴村耕地，北至南大兴村旅游道路。

五十片区位于东冶镇北大兴一村，片区总面积为0.1193公顷，四至均为北大兴一村耕地。

五十一片区位于东冶镇北大兴一村，片区总面积为0.1038公顷，四至均为北大兴一村耕地。

五十二片区位于东冶镇北大兴一村，片区总面积为0.2051公顷，四至均为北大兴一村耕地。

五十三片区位于阳白乡泉岩村，片区总面积为0.1185公顷，东至泉岩村商服用地，南至泉岩村商服用地，西至泉岩村农村道路，北至泉岩村商服用地。

五十四片区位于东雷乡大王村、东雷村，片区总面积为20.2077公顷，东至大王村耕地，南至海天线，西至012乡道，北至五台县继畲学校北侧。

五十五片区位于东雷乡西雷村，片区总面积为0.0525公顷，东至西雷村其他林地，南至东雷训练园区，西至东雷训练园区，北至西雷村其他林地。

五十六片区位于豆村镇小豆村、新庄村、蒋坊乡泗阳村，片区总面积为56.2028公顷，东至泗阳村西侧，南至小豆村耕地，西至小豆村东部道路，北至小豆村耕地。

五十七片区位于豆村镇闫家寨村（原铁庆村），片区总面积为2.6365公顷，东至闫家寨村（原铁庆村）其他林地，南至闫家寨村（原铁庆村）乔木林地，西至闫家寨村（原铁庆村）其他林地，北至闫家寨村（原铁庆村）道路。

五十八片区位于蒋坊乡蒋坊村、南坡村、泗阳村，片区总面积为1.5210公顷，东至蒋坊村乔木林地，南至蒋坊村其他草地，西至南坡村乔木林地，北至蒋坊村道路。

五十九片区位于豆村镇西坡村，片区总面积为0.2347公顷，东至台豆线，南至西坡村耕地，西至西坡村耕地，北至西坡村耕地。

六十片区位于豆村镇东会村，片区总面积为1.2698公顷，东至东会村农村道路，南至东会村农村道路，西至东会村河流水面，北至东会村耕地。

六十一片区位于豆村镇伏胜村，片区总面积为3.8780公顷，东至伏胜村宅基地，南至伏胜村耕地，西至伏胜村农村道路，北至伏胜村农村道路。

六十二片区位于门限石乡化桥村，片区总面积为3.0936公顷，东至长原线，南至化桥村耕地，西至化桥村耕地，北至化桥村耕地。

六十三片区位于门限石乡化桥村，片区总面积为0.4912公顷，东至化桥村农村道路，南至化桥村农村道路，西至化桥村耕地，北至化桥村其他草地。

六十四片区位于门限石乡跑泉厂村，片区总面积为2.3902公顷，东至跑泉厂村耕地，南至跑泉厂村耕地，西至跑泉厂村耕地，北至跑泉厂村道路。

六十五片区位于门限石乡石板沟村，片区总面积为3.5182公顷，东至门限石林场，南至石板沟村乔木林地，西至门河线，北至石板沟村其他草地。

六十六片区位于门限石乡石板沟村，片区总面积为0.6853公顷，东至石板沟村乔木林地，南至石板沟村乔木林地，西至石板沟村乔木林地，北至石板沟村乔木林地。

六十七片区位于门限石乡石板沟村，片区总面积为0.4011公顷，东至门河线，南至石板沟村其他草地，西至石板沟村其他草地，北至石板沟村其他草地。

六十八片区位于门限石乡石板沟村，片区总面积为2.2376公顷，东至门河线，南至石板沟村耕地，西至石板沟村耕地，北至门河线。

六十九片区位于门限石乡石板沟村（原石瓮村），片区总面积为0.1334公顷，东至滴水崖避暑山庄内部道路，南至滴水崖避暑山庄内部道路，西至石板沟村（原石瓮村）其他草地，北至石板沟村（原石瓮村）其他草地。

七十片区位于门限石乡石板沟村（原石瓮村），片区总面积为0.2454公顷，东至石板沟村（原石瓮村）灌木林地，南至石板沟村（原石瓮村）灌木林地，西至石板沟村（原石瓮村）灌木林地，北至滴水崖避暑山庄内部道路。

七十一片区位于门限石乡石板沟村（原石瓮村），片区总面积为0.0593公顷，东至石板沟村（原石瓮村）其他草地，南至石板沟村（原石瓮村）其他草地，西至石板沟村（原石瓮村）其他草地，北至石板沟村（原石瓮村）其他草地。

七十二片区位于东冶镇南街村，片区总面积为0.0862公顷，东至南街村宅基地，南至南街村耕地，西至西街村耕地，北至南街村工业用地。

七十三片区位于东雷乡东雷村，片区总面积13.2029公顷，东至豆东线，南至东雷村耕地，西至东雷村耕地，北至东雷村耕地。

# 二、必要性分析

1、促进当地经济社会发展

立足五台县现有绿色能源、新型旅游业、新型农业为基础，优化新兴产业布局、加快产业结构升级和提高区域协同发展，充分发挥科技创新的战略支撑作用，大规模推进科技成果在实体经济中的转化应用，支撑实体经济持续发展；推进科技创新，以新旧动能转换为重点，推进战略性新兴产业发展，打造“6+5”产业集群。在未来五年，全县要实现经济发展提速、产业发展提质、居民收入提高、城乡品质提升，取得第一个五年“转型出雏型”的重要阶段性胜利。

2、推动产业升级转型

全县要立足全面建设社会主义现代化的新发展阶段，进一步贯彻新发展理念，把握全省大力推进转型发展的历史机遇和省级转型综改试点区的政策优势，深入推进能源革命综合改革试点，优化经济布局，坚持创新驱动发展，把“六新”突破作为实现转型发展的路径要求和战略举措，加快推进县域内宽带网络基础设施建设与改造，扩大网络覆盖范围，加快发展新型建筑材料、环保材料，提升装备制造智能化水平，大力发展互联网经济、共享经济、平台经济，瞄准与数字互联网头部企业的对接合作，强化区域数字平台支撑，促进科创、文创、旅游、商贸、农业、康养等产业跨界融合发展。

3、推进基础设施建设和改善人居环境

本方案的实施，一是将进一步完善建设片区内部道路交通与基础设施，形成一套完整良好的交通体系，促进市政道路衔接过渡和谐，实现公共设施资源共享，使片区企业产品运输、职工和居民出行更为便捷，有利于加强片区对外的经济往来；二是公园的建设、居住环境的美化，将增强片区的生态优势，吸引人群入住，改善当前五台县的人口居住密度大的现状，对打造成为“文化+生态+旅游”低碳绿色新城、生态宜居乐土和旅游休闲领地具有重要意义。

4、提高土地利用效益

本方案通过土地征收再分配等形式，通过科学合理的功能分区，优化土地利用空间格局和资源配置，实现土地的集约利用，一方面促进片区商业产业的集群式发展，另一方面为促进打造宜人宜居宜游宜业的人居新高地，提升周边及产业园区的人群入住率奠定了良好的基础，提高了现有土地的利用效益。

# 三、合规性分析

1、国土空间规划及土地利用总体规划

经套合分析《五台县国土空间规划（2020-2035年）》过程稿，本方案所涉土地征收范围全部位于城镇开发边界内。在此期间，应承诺方案获批后，将土地征收范围全部纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

根据五台县土地利用总体规划调整完善数据库，本方案位于土地利用总体规划中的允许建设区、有条件建设区、限制建设区。成片开发范围承诺在《五台县国土空间规划（2020-2035年）》批准实施后，全部纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

2、城市总体规划

经套合分析《五台县城市总体规划（2012-2030年）》, 本方案土地用途与城市总体规划部分一致。在此期间，应承诺方案获批后，将土地征收范围全部纳入国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。

3、国民经济和社会发展规划、年度计划

本次成片开发范围符合《五台县国民经济和社会发展第十三个五年规划》、《五台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》，本方案拟建项目符合规划的发展定位、要求；本次成片开发范围已纳入《五台县国民经济和社会发展规划年度计划》。

1. 公益性用地比例

本次成片开发范围内，公益性用地包括区域交通运输用地（公路用地、城镇道路用地、社会停车场用地）、绿地与开敞空间（公园绿地、防护绿地）、公共管理与公共服务用地（机关团体、医疗卫生、教育科研、社会福利、文化用地）、公用设施用地（供电用地、排水用地、其他公用设施用地），合计105.2603公顷，占用地总面积的40.33%；符合“细则”规定的公益性用地面积不低于40%的要求。

5、永久基本农田、生态保护红线

经对照五台县永久基本农田保护红线、生态保护红线及各类保护区等成果内容，本次成片开发区符合如下要求：

（1）成片开发区域范围不涉及永久基本农田，符合成片开发送审报批的要求。

（2）成片开发区域范围未占用生态保护红线，符合成片开发送审报批的要求。

（3）成片开发区域范围不涉及自然保护地、饮用水水源地保护区、重要湿地保护区、生态公益林等各类保护区，符合成片开发送审报批的要求。

# 四、效益评估

1、土地利用效益评估

本方案通过土地征收再分配等形式，充分有效地利用土地资源并进行资源整合开发，科学合理布局工业、商业、仓储、科研等各类用地，优化土地利用空间格局和资源配置，促进打造人居新高地，助推土地资源向高质量发展领域配置，实现土地的集约利用，提高现有的土地利用效益。

本方案充分利用现有建设空间进行集中开发建设活动，加强土地资源有效配置，本方案居住及配套用地容积率≤2.5，建筑密度为25%~35%；工业用地、物流仓储用地容积率≤1.0，建筑密度为≥45%；商业服务业用地容积率为≤2.5，建筑密度为35%~40%。

2、经济效益

本方案成片开发过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为五台县经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

五台县片区开发成本预计1.5329亿元，总收入预计约3.4645亿元。经过投资平衡测算，总收益预计1.9316亿元，整体收益较为可观。

3、社会效益

成片开发的实施在促进产业发展的同时，也为第三产业的发展提供保障，也将创造新的就业机会。成片开发的建设和投产有利于吸收当地周边农业剩余劳动力。同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。

4、生态效益

本方案将严格遵守环保“三同时”制度，落实现状调查和地表水分析，严格按照国家规定的标准进行规划建造。同时，采取一系列的生态环境保护措施和环境风险防控措施，做好土壤、地下水环境的污染防治，严格进行把控环境风险。为规避各种生态环境风险的发生，项目在建设之前及运营后必须采取适当措施。

# 五、保障措施

1、五台县各级人民政府要把土地征收成片开发工作纳入政府工作计划组织实施，五台县所涉乡镇人民政府按照实施计划和任务完成土地征收成片开发工作，就成片开发方案成果组织召开论证会，并征求意见，各有关部门按照各自职责，通力合作，站在讲政治、顾大局的高度，履职尽责、求真务实、敢于硬碰，认真组织实施，加强工作协调，确保该项工作落到实处。

2、五台县人民政府根据土地征收成片开发方案工作任务和计划安排，落实技术力量和工作经费，保障工作顺利完成。

3、严格履行程序，确保征收程序依法合规实施土地征收工作过程中，应严格落实《土地管理法》和《山西省自然资源厅关于认真贯彻实施新修订<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。保障被征地农民的知情权、参与权、监督权，切实保护失地农民利益。

4、做好与上位规划的衔接，确保成片开发项目范围位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区或者位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内。因五台县国土空间规划暂未批准实施，故需实时追踪国土空间规划的动态，及时对方案进行更新。

5、落实补偿方案，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《山西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价通知》(晋政发〔2020〕16号) 及《山西省人民政府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)执行，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿费及时、足额发放；同时补偿费的发放也要考虑历史及毗连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。

6、严格保护耕地，落实耕地占补平衡责任强化空间规划管控和用途管制，引导建设项目按照空间规划用途和土地利用年度计划使用土地。严格新增建设用地项目审批，从严审查建设用地位置、规模，对用地规模合理性、占用耕地必要性进行充分论证。非农建设占用耕地的，建设单位必须依法履行补充耕地义务，无法自行补充同等同级耕地的，应当按规定缴纳耕地开垦费，通过异地整治或购买补充耕地指标实现占补平衡。大力推进土地综合整治，落实耕地“占优补优”、“占水田、补水田”的占补平衡政策。整合相关部门涉农资金，鼓励社会资本、农民集体参与增减挂钩、土地复垦，全面拓宽土地整治资金渠道。补充耕地项目竣工验收后，项目所在县（市、区）政府要及时组织群众进行耕种，落实长效管护机制，明确管护主体和责任。全面推进耕作层剥离再利用工作，落实耕作层剥离主体责任，剥离出的耕作层优先用于新增耕地、提质改造、劣质地或永久基本农田及储备区的耕地质量建设，落实耕地数量、质量、生态“三位一体”保护要求。