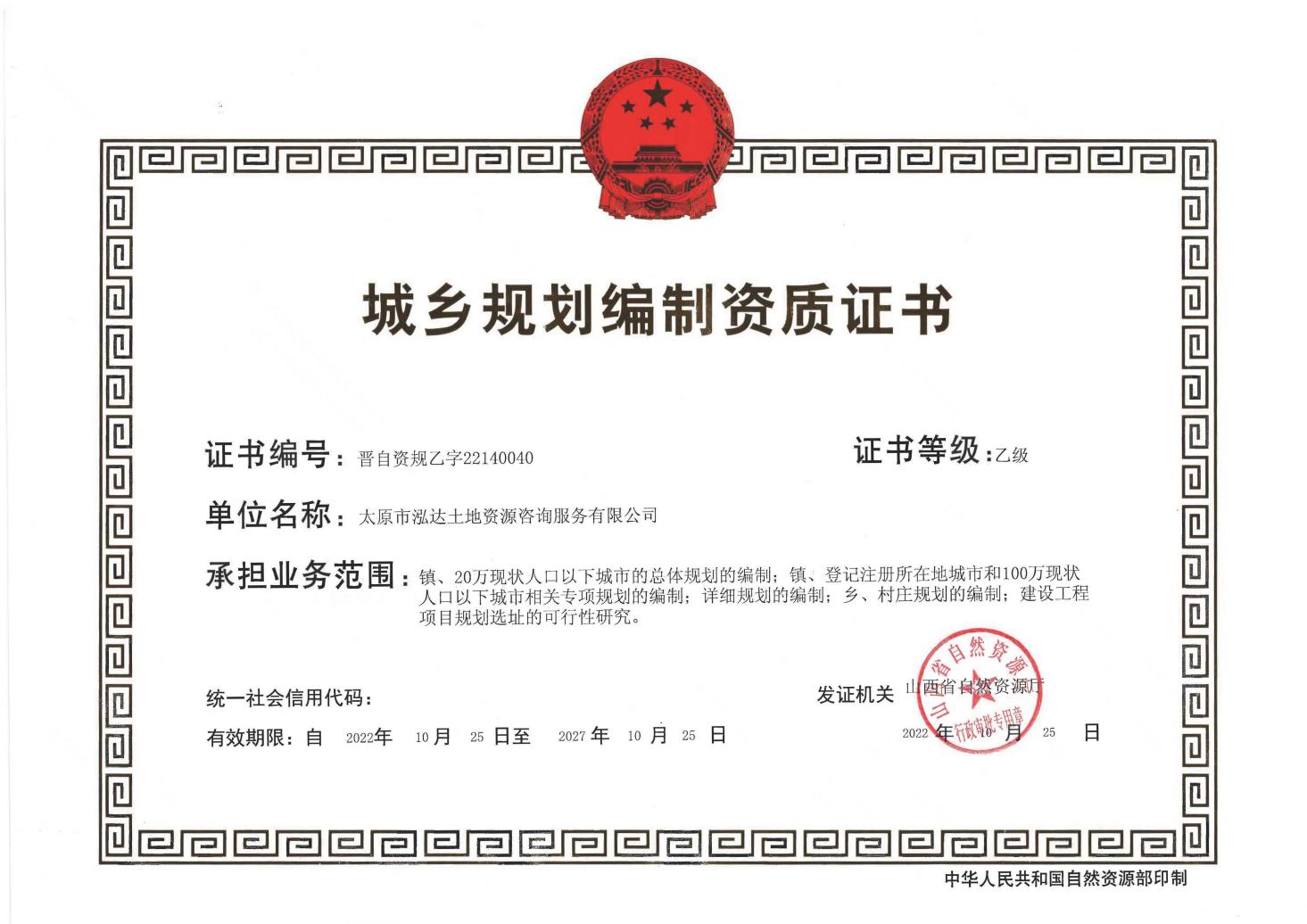
**高平市2025年土地征收成片开发方案**

高平市人民政府

2025年2月



**编制人员基本情况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 职责 | 职称 | 签名 |
| 胡慧兵 | 项目负责人 | 注册城乡规划师 |  |
| 徐嵩 | 质检负责人 | 注册城乡规划师 |  |
| 杨银丝 | 主要编制人 | 技术员 |  |
| 王茜茜 | 审核负责人 | 技术员 |  |
| 杨俊玲 | 制图负责人 | 技术员 |  |

**目录**

[1.概述 1](#_Toc9753)

[1.1.方案的背景 1](#_Toc12800)

[1.2.编制原则 2](#_Toc25384)

[1.3.方案的依据 3](#_Toc8006)

[1.4.实施时限 5](#_Toc20889)

[2.区域基本情况 6](#_Toc17994)

[2.1.高平市成片开发总体情况 6](#_Toc17958)

[2.2.片区位置、面积和范围 11](#_Toc27130)

[2.3.土地利用现状情况 14](#_Toc7351)

[2.4.土地权属情况 19](#_Toc20612)

[2.5.基础设施条件 20](#_Toc7429)

[3.方案的必要性 24](#_Toc23542)

[3.1.进一步优化空间布局、促进国土空间规划的实施 24](#_Toc23862)

[3.2.切实保护耕地，集约节约利用土地 24](#_Toc23787)

[3.3.优化产业结构，推动项目建设落地 25](#_Toc23133)

[3.4.维护被征地农民的权益，多渠道增加农民收益 25](#_Toc6020)

[4.主要用途和实现的功能 26](#_Toc32266)

[4.1.主要用途和实现的功能 26](#_Toc30011)

[4.2.各片区主要用途和实现的功能 26](#_Toc16715)

[5.拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划 28](#_Toc29277)

[5.1.拟安排的建设项目 28](#_Toc24786)

[5.2.开发时序 28](#_Toc3107)

[5.3.年度实施计划 28](#_Toc29461)

[6.合规性分析 29](#_Toc23746)

[6.1.与国土空间规划符合性分析 29](#_Toc30883)

[6.2.与国民经济和社会发展规划、年度计划符合性分析 29](#_Toc15606)

[6.3.与生态环境“三线一单”符合性分析 30](#_Toc12)

[6.4.公益性用地比例 31](#_Toc16072)

[6.5.永久基本农田 33](#_Toc519)

[6.6.批而未供和闲置土地情况 34](#_Toc13219)

[6.7.开发区土地利用效率情况 34](#_Toc32695)

[6.8.已批准土地征收成片开发方案实施情况 34](#_Toc16372)

[7.效益评估 38](#_Toc31813)

[7.1.土地利用效益 38](#_Toc20711)

[7.2.经济效益 38](#_Toc29741)

[7.3.社会效益 39](#_Toc11527)

[7.4.生态效益 40](#_Toc18403)

[8.保障措施 41](#_Toc24257)

[8.1.加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围 41](#_Toc31939)

[8.2.严格履行程序，确保征收程序依法合规 41](#_Toc28699)

[8.3.落实土地补偿方案，切实维护失地农民权益 41](#_Toc3690)

[8.4.加强风险预警，做好土地征收维稳工作 42](#_Toc26919)

[8.5.严格保护耕地，落实耕地占补平衡责任 43](#_Toc7143)

[8.6.严格保护和合理利用林地，促进林业发展 43](#_Toc20207)

[8.7.创新供地方式，提高成片开发用地效益 44](#_Toc22377)

[8.8.加强供应监管，提高节约集约用地水平 44](#_Toc3831)

[9.结论 45](#_Toc5196)

# **1.**概述

## **1.1.**方案的背景

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、《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方案编制技术指南（试行）》（晋自然资发〔2021〕30号）及《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），县级以上地方人民政府应当依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案。

2024年12月18日，晋城市人民政府以（晋市政函〔2024〕14号）对《高平市2022-2023年土地征收成片开发调整方案》进行了批复。《高平市2022-2023年土地征收成片开发调整方案》共划定成片开发片区面积共计300.3612公顷，涉及32个项目共32个地块，用地总面积127.2707公顷，其中农用地面积62.2365公顷(耕地40.5016公顷、园地0.5395公顷、林地15.3857公顷、草地1.1883公顷、其他农用地4.6214公顷)，建设用地面积65.0342公顷，涉及10个乡镇（街道）25个村（社区），土地权属明晰无争议。成片开发区域符合高平市国民经济和社会发展规划、国土空间规划，符合“三线一单”生态红线管控要求，不涉及生态保护红线和永久基本农田。上期方案在保护耕地，维护被征地农民的合法权益，节约集约用地，生态环境保护等方面起到了积极作用，促进了高平市经济社会可持续发展。

为做好高平市土地征收成片开发项目用地保障，根据高平市国民经济和社会发展规划、国土空间规划及产业发展规划等，为大力推进新型工业化，重塑高质量发展旅游业新优势，大力推进新型城镇化，提升高质量发展城镇新品质，确保成片开发范围内建设项目的顺利实施，由高平市人民政府组织，高平市自然资源局委托太原市泓达土地资源咨询服务有限公司编制《高平市2025年土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

## **1.2.**编制原则

**合法合规性原则。**土地征收成片开发方案应遵循相关法律、法规的规定，必须符合《中华人民共和国土地管理法》《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）、《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）等相关规定。注重保护耕地，不占永久基本农田，不占生态保护红线。成片开发应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，应当符合“三线一单”生态环境管控要求，应当纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

**突出公益性原则。**土地征收成片开发要以人民为中心，为了公共利益的需要，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，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。提高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，成片开发范围内公益性用地比例一般不低于40%，以省级以上开发区为主的成片开发范围内公益性用地比例不得低于25%。

**节约集约用地原则。**土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，以保护耕地为前提，尽量不占或少占耕地。项目根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

**科学合理和可操作性原则。**土地征收成片开发应当坚持新发展理念，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.**方案的依据

### **1.3.1.**法律法规

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019修正）；

（5）《中华人民共和国村民委员会组织法》（2021年修订）；

（6）《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；

（7）《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；

（8）《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修订）；

（9）《基本农田保护条例》（2011年修订）。

（10）《中华人民共和国草原法》（2013年修正）。

### **1.3.2.**政策文件

（1）《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》（自然资办发〔2023〕234号）；

（2）《自然资源部办公厅关于依据“三区三线”划定成果报批建设项目用地用海有关事宜的函》（自然资办函〔2022〕2072号）；

（3）《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）；

（4）《关于进一步规范征地报批前程序严格征地报批审核工作的通知》（晋自然资函〔2020〕103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方案编制技术指南（试行）》（晋自然资发〔2021〕30号）；

（7）《山西省人民政府〈关于进一步加强项目建设实施的意见〉》（晋政办发〔2021〕39号）；

（8）《山西省自然资源厅关于进一步做好当前建设用地报批工作有关事项的通知》（晋自然资函〔2021〕843号）；

（9）《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）。

（10）《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）。

### **1.3.3.**其他资料

（1）《高平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）《高平市国土空间总体规划（2021-2035年）》；

（3）《山西省人民政府关于晋城市泽州县等5县（市）国土空间规划（2021—2035年）的批复》（晋政函〔2024〕36号）；

（4）《自然资源部办公厅关于依据“三区三线”划定成果报批建设项目用地用海有关事宜的函》（自然资办函〔2022〕2072号）；

（5）《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）；

（6）高平市“三区三线”划定成果；

（7）高平市2023年度国土变更调查数据；

（8）其他有关的法律、法规、文件、标准，以及相关规划等。

## **1.4.**实施时限

综合考虑当地社会经济发展状况、市场需求情况、资金筹措等因素，本方案实施时限为2025年。

# **2.**区域基本情况

## **2.1.**高平市成片开发总体情况

**2.1.1.高平市概况**

（1）行政区划

高平市隶属于山西省晋城市，辖3个街道办事处，9个乡镇和3个乡。街道办事处分别为：东城街街道办事处、南城街街道办事处、北城街街道办事处。9个镇分别是：河西镇、马村镇、米山镇、寺庄镇、陈区镇、野川镇、三甲镇、北诗镇、神农镇。3个乡分别是：建宁乡、石末乡、原村乡。

（2）区位条件

高平市位于山西省晋城市北部，泽州盆地北端，太行山西南边缘。地理坐标为东经112°40′-113°10′、北纬35°40′-36°00′，东至铁佛岭与陵川县接壤，西至老马岭与沁水县毗连，西北至丹朱岭与长子县为邻，东北至金泉山与长治市相接，南至界牌岭与泽州县交界，是晋城市的北大门。

（3）地形地貌

高平市东、西、北三面环山，状如簸箕。丹河由西北至东南纵穿全市，其流域成带状平川，向南渐宽。整个地势西北高东南低，境内最高点为市境东北与长治县交界的金泉山，海拔1391.1 m；最低处为河西镇杜村，海拔800 m，相对高差591 m。

高平市境内山峦连绵，河道纵横，丘陵起伏，沟壑纵横，平川较少，层次明显，地形破碎复杂，依其形成特点可分为三类地形：河谷平川区、黄土丘陵区、中低山区。河谷平川区分布在丹河水系两侧，冲积、洪积而成，形似不规则的带状，约占总面积的17%；黄土丘陵区位于平川区向山区的过渡地带，近似正方形，约占35%；中低山区位于市境西部和北部边缘的吾神山系、五龙山系、首阳山系及中部的韩王山和七佛山，成不规则直角形，占总面积的48%。约50%的耕地分布在丘陵阶地上。

（4）矿产资源

高平市境内矿产资源丰富，主要有煤、硫铁矿、铁矿、铝土矿、耐火粘土、石灰岩、砂石及粘土等，尤以煤炭资源最为丰富，无烟煤分布广、储量大、埋藏浅、易开采。

（4）生态环境

高平市属于典型的暖温带季风气候。主要特征是：大陆性气候明显，四季分明，春季干燥多风，夏季炎热多雨，秋季凉爽有阴雨，冬季严寒少雪。年平均气温为10.9℃,一般在9.2℃-10.5℃之间。极端最低气温-23.1℃,极端最高气温37.3℃。年平均降雨量为599.7 mm,雨季多集中在6、7、8、9四个月。气候干燥，年主导风向为西北风和东南风，冬春常见西北风，夏季多为东南风和南风，最大风力6级，一般为3-4级，冰冻期为每年10月上句至翌年3月份，最大冻土深度0.45 m,年平均无霜期为180天。

2023年，高平市空气质量综合指数4.15，达历史最好水平，同比下降4.2%，全省排名第61；优良天287天；PM2.5（32ug/m3）、PM10（62ug/m3）、SO2（11ug/m3）、CO（1.6mg/m3）均同比下降，均达历史最好水平。

（5）历史资源

高平市历史悠久，文化灿烂，是神农炎帝故里，华夏文明重要发祥地之一，炎帝文化历史遗存数量最多，公祭民祭源远流长，民间传说与风情习俗流传广泛，连续举办八届“问祖炎帝·寻根高平”海峡两岸同胞神农炎帝故里民间拜祖活动；是长平之战发生地，历史上著名的长平之战，奠定了秦王朝一统天下的军事基础；是中国古建博物馆，现有国保单位22处，宋金时期以前的古建筑超过长江以南的总和；是上党梆子之乡，上党梆子五朵梅花奖得主悉数根扎于此。

（6）社会经济

高平市工业基础雄厚，企业发展迅猛。全市以煤炭支柱产业的发展带动化工、医药、建材、食品、轻纺等工业全面发展，目前已初步形成一个能源工业为主，轻重工业并举，行业门类齐全，结构比较合理的多元化支柱产业群。拥有煤炭加工、金属冶炼、轻工、建材等一批新型企业。

2023年，地区生产总值完成434亿元、增长8.6%，连续四年位居全省县（市）前五；规模以上工业增加值增长10.8%，排晋城市第一；固定资产投资完成120.3亿元，增长10.3%；社会消费品零售总额完成72.9亿元，增长7.6%；城镇居民人均可支配收入完成44658元，增长5.7%，增速排晋城市第一；农村居民人均可支配收入完成21454元，增长9.2%；一般公共预算收入完成52.5亿元，连续两年位居全省县级第一。经济实力稳居全省第一方阵前列。高平市入选2024中国中部地区综合竞争力百强县市榜单，位列第44位。

**2.1.2.高平市总体格局**

以区域内地形地貌基本特征为基础，以国土空间开发战略与目标为导向，结合主体功能定位，落实生态优先、绿色发展理念，构建“一廊一屏三区多楔，一核一轴一带两翼”的国土空间开发保护总体格局。

“一廊”，即丹河生态廊道。将丹河打造成贯穿南北的生态廊道。“一屏”，即北部生态屏障。以丹河省级湿地自然公园、七佛山省级森林自然公园为本底的北部生态屏障。“三区”，即三类农业功能区。分别是特色农业区，重点种植当地特色水果；粮食生产功能区，以种植红薯、玉米等粮食产品为主；盆地规模农业生产区（设施农业），以蔬菜、粮食等种植为主。

“多楔”，即多个山体绿楔、滨水绿楔。“山体绿楔”，即以生物廊道为基础，利用山体植被覆盖优良区域，形成绿楔入城；“滨水绿楔”，即许河、原村河、野川河、东大河、大东仓河、小东仓河。

“一核”，即中心城区。完善中心城区综合服务功能，提升教育、医疗、体育、文化等公共服务设施水平，推进基础设施建设，加快老城有机更新，提升城市环境品质，提升就业服务能力，引导人口、产业向县城集聚。

“一轴”，即城乡发展的“动力轴”。将炎帝大道及208国道打造成城乡发展的“动力轴”，串联神农、三甲、河西、米山4个镇及主城区三个街道。围绕“一轴”布局建设学校、医院等，推动基础设施、公共服务设施向乡镇延伸。

“一带”，即文旅康养和乡村振兴融合发展示范带。将太行一号旅游公路打造成文旅康养和乡村振兴融合发展示范带，串连乡镇（街道）、农业园区、旅游景区、文保单位，实现农林文旅康三产融合发展。

“两翼”，包含外围多个乡镇。以炎帝大道为主轴，东翼为北诗、石末、陈区、建宁4个乡镇，西翼为野川、原村、马村、寺庄4个乡镇。通过构建更完善的大路网架构，实现所有乡镇15分钟进市区、15分钟上高速，全部融入城乡发展大格局。

**2.1.3.高平市战略定位**

文化展示新平台。深入挖掘文化内涵，讲好“历史故事”，持续叫响叫亮“神农炎帝故里、长平之战发生地、上党梆子之乡、中国古建博物馆”四张文化名片。

转型升级新高地。聚焦新基建、新技术、新材料、新装备、新产品、新业态“六新”突破，推进工业和信息化高质量转型发展。充分发挥资源型产业的优势，并加快产业升级与转型，大力发展接续产业，推动装备制造、新材料等新兴制造业的发展。

现代农业新标杆。全面推进乡村振兴，打造宜居宜业宜游的美丽高平。发展有机旱作农业，培育果品、小杂粮、蔬菜等农产品特色基地。

宜居宜业新家园。在大健康、大康养、大文旅深度融合、竞相发展的格局下，着力打造富有高平特色的康养事业、康养产业，以康养助推高质量发展、人民高品质生活。

## **2.2.**片区位置、面积和范围

结合高平发展特点，按照国家新型城镇化示范县城建设要求，参考城市总规和国土空间规划，考虑主城区、大县城空间布局和外围乡镇产业布局，本方案涉及8个片区，分别为三甲南片区、米山北工业片区、米山道路片区、高铁新区A片区、苏庄商业片区1、苏庄商业片区2、许庄物流片区、建宁商业片区，片区面积共计66.0992公顷。共9个项目，项目用地面积45.9447公顷，拟征收面积45.4997公顷。详见表2-1。

表2-1各片区详细信息一览表

（单位：公顷、个）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 片区名称 | 所在乡镇 | 具体位置 | 片区面积 | 用地面积 | 征收面积 | 项目数量 |
| 1 | 三甲南片区 | 三甲镇 | 东边100米为二广高速，西边400米为G208炎帝大道，北1500米为三甲镇政府，南400米为北李村 | 4.2528 | 4.2527 | 4.2527 | 1 |
| 2 | 米山北工业片区 | 米山镇、陈区镇 | 北200米为善养村，西至S331坪曲线，距南坡村300米，南至鸿福苑 | 36.5672 | 34.0873 | 34.0873 | 2 |
| 3 | 米山道路片区 | 米山镇 | 位于米东村东南，北至S331坪曲线，西南南至中共高平市委党校，东900米为河东村 | 16.8471 | 2.0440 | 2.0440 | 1 |
| 4 | 高铁新区A片区 | 河西镇 | 位于高平东站西北部，西至二淅线，东至山西省高平市凯永生物科技有限公司 | 1.9136 | 0.3405 | 0.3405 | 1 |
| 5 | 苏庄商业片区1 | 河西镇 | 位于北苏庄东北部，龙司线东侧 | 3.1105 | 2.6647 | 2.6647 | 1 |
| 6 | 苏庄商业片区2 | 河西镇 | 位于北苏庄中南部，龙司线西侧 | 1.0053 | 0.1527 | 0.1527 | 1 |
| 7 | 许庄物流片区 | 南城街道办 | 位于太行润源食品有限公司北，西至S227，南800米为向阳村，东350米为铁路线 | 2.1951 | 2.1951 | 2.1951 | 1 |
| 8 | 建宁商业片区 | 建宁乡 | 位于郭庄东800米，西至兴宁路，南300米为S331 | 0.2077 | 0.2077 | 0.2077 | 1 |
| 合计 |  |  |  | 66.0992 | 45.9447 | 45.9447 | 9 |

**2.2.1.各片区位置、面积和范围**

**三甲南片区**位于三甲镇，具体位置：片区东边100米为二广高速，西边400米为G208炎帝大道，北1500米为三甲镇政府，南400米为北李村。片区面积4.2528公顷，共1个项目，项目用地面积4.2527公顷，拟征收面积4.2527公顷。

**米山北工业片区**位于米山镇和陈区镇，具体位置：片区北200米为善养村，西至S331坪曲线，据南坡村300米，南至鸿福苑。片区面积36.5672公顷，共2个项目，项目用地面积34.0873公顷，拟征收面积34.0873公顷。

**米山道路片区**位于米山镇，具体位置：片区位于米东村东南，北至S331坪曲线，西南南至中共高平市委党校，东900米为河东村。片区面积16.8471公顷，项目用地面积2.0440公顷，拟征收面积2.0440公顷，共1个项目。

**高铁新区A片区**位于河西镇，具体位置：片区位于高平东站西北部，西至二淅线，东至山西省高平市凯永生物科技有限公司。片区面积1.9136公顷，共1个项目，项目用地面积0.3405公顷，拟征收面积0.3405公顷。

**苏庄商业片区1**位于河西镇，具体位置：片区位于北苏庄东北部，龙司线东侧。片区面积3.1105公顷，共1个项目，项目用地面积2.6647公顷，拟征收面积2.6647公顷。

**苏庄商业片区2**位于河西镇，具体位置：片区位于北苏庄中南部，龙司线西侧。片区面积1.0053公顷，共1个项目，项目用地面积0.1527公顷，拟征收面积0.1527公顷。

**许庄物流片区**位于南城街道办，具体位置：片区位于太行润源食品有限公司北，西至S227，南800米为向阳村，东350米为铁路线。片区面积2.1951公顷，共1个项目，项目用地面积2.1951公顷，拟征收面积2.1951公顷。

**建宁商业片区**位于建宁乡，具体位置：片区位于郭庄东800米，西至兴宁路，南300米为S331。片区面积0.2077公顷，共1个项目，项目用地面积0.2077公顷，拟征收面积0.2077公顷。

## **2.3.**土地利用现状情况

**2.3.1.片区范围土地利用现状**

依据高平市2023年度国土变更调查数据，本方案片区总面积为66.0992公顷，其中农用地40.1870公顷（含耕地38.0881公顷、园地1.0600公顷、林地0.3801公顷、草地0.0308公顷、交通运输用地0.5760公顷、其他农用地0.0521公顷），建设用地25.8731公顷，未利用地0.0391公顷。见下表2-2。

表2-2 片区土地利用现状统计表

单位：公顷、%

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 现状地类 | | | 片区面积 | |
| 三大类 | 一级类 | 二级类 | 面积 | 比例 |
| 农用地 | 耕地 | 旱地 | 38.0881 | 57.62 |
| 种植园用地 | 果园 | 1.0600 | 1.60 |
| 林地 | 乔木林地 | 0.1613 | 0.24 |
| 其他林地 | 0.2188 | 0.33 |
| 草地 | 其他草地 | 0.0308 | 0.05 |
| 交通运输用地 | 农村道路 | 0.5760 | 0.87 |
| 其他土地 | 设施农用地 | 0.0521 | 0.08 |
| 合计 | | 40.1870 | 60.80 |
| 建设用地 | 商业服务业设施用地 | 商业服务业设施用地 | 1.0535 | 1.58 |
|  | 物流仓储用地 | 0.0019 | 0.01 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 1.0737 | 1.62 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 0.0464 | 0.07 |
| 农村宅基地 | 0.2625 | 0.40 |
| 公共管理与公共服务用地 | 科教文卫用地 | 8.5155 | 12.88 |
| 绿地与开敞空间用地 | 公园与绿地 | 1.9282 | 2.92 |
| 广场用地 | 0.8596 | 1.30 |
| 交通运输用地 | 公路用地 | 12.0704 | 18.26 |
| 城镇村道路用地 | 0.0613 | 0.09 |
| 合计 | | 25.8731 | 39.14 |
| 未利用地 | 水域及水利设施用地 | 河流水面 | 0.0391 | 0.06 |
| 合计 | | 0.0391 | 0.06 |
| 总计 | | | 66.0992 | 100.00 |

**2.3.2.项目用地范围土地利用现状**

依据高平市2023年度国土变更调查数据，本方案项目用地总面积45.9447公顷，其中农用地面积39.8759公顷（耕地38.0698公顷、园地1.0600公顷、林地0.2576公顷、草地0.0308公顷、交通运输用地0.4056公顷、其他农用地0.0521公顷），建设用地面积6.0689公顷。见下表2-3。

表2-3 项目用地土地利用现状统计表

单位：公顷、%

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 现状地类 | | | 项目面积 | |
| 三大类 | 一级类 | 二级类 | 面积（公顷） | 比例（%） |
| 农用地 | 耕地 | 旱地 | 38.0698 | 82.86 |
| 种植园用地 | 果园 | 1.0600 | 2.31 |
| 林地 | 乔木林地 | 0.1613 | 0.35 |
| 其他林地 | 0.0963 | 0.21 |
| 草地 | 其他草地 | 0.0308 | 0.07 |
| 交通运输用地 | 农村道路 | 0.4056 | 0.88 |
| 其他土地 | 设施农用地 | 0.0521 | 0.11 |
| 合计 | | 39.8759 | 86.79 |
| 建设用地 | 商业服务业设施用地 | 商业服务业设施用地 | 1.0535 | 2.28 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 0.0019 | 0.01 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 0.8591 | 1.87 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 0.0454 | 0.10 |
| 农村宅基地 | 0.1506 | 0.33 |
| 绿地与开敞空间用地 | 公园与绿地 | 1.8090 | 3.94 |
| 广场用地 | 0.0070 | 0.02 |
| 交通运输用地 | 公路用地 | 2.1424 | 4.66 |
| 合计 | | 6.0689 | 13.21 |
| 总计 | | | 45.9447 | 100.00 |

**2.3.3.各片区范围土地利用现状**

**三甲南片区**总面积为4.2528公顷，其中农用地面积4.2503公顷（耕地4.2189公顷、林地0.0007公顷、草地0.0308公顷），建设用地0.0024公顷，不涉及未利用地。

**米山北工业片区**总面积为36.5672公顷，其中农用地面积34.0473公顷（耕地32.5594公顷、园地1.0600公顷、交通运输用地0.3758公顷，其他农用地0.0521公顷），建设用地2.4808公顷，未利用地0.0391公顷。

**米山道路片区**总面积为16.8471公顷，其中农用地面积0.2096公顷（耕地0.0419公顷、交通运输用地0.1677公顷），建设用地16.6375公顷，不涉及未利用地。

**高铁新区A片区**总面积为1.9136公顷，其中农用地面积0.3306公顷（林地0.2981公顷、交通运输用地0.0325公顷），建设用地1.5830公顷，不涉及未利用地。

**苏庄商业片区1**总面积为3.1105公顷，其中建设用地3.1105公顷，不涉及农用地和未利用地。

**苏庄商业片区2**总面积为4.2528公顷，其中建设用地1.0053，不涉及农用地和未利用地。

**许庄物流片区**总面积为2.1951公顷，其中农用地面积1.1415公顷（耕地1.0991公顷、林地0.0424公顷），建设用地1.0535公顷，不涉及未利用地。

**建宁商业片区**总面积为0.2077公顷，其中农用地面积0.2077公顷（耕地0.1688公顷、林地0.0389公顷），不涉及建设用地和未利用地。

表2-4各片区土地利用现状统计表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 片区名称 | 农用地 | | | | | | | | 建设用地 | 未利用地 | 总计 |
|  |  | 合计 | 耕地 | 林地 | 园地 | 草地 | 交通运输用地 | 水域及水利 | 其他农用地 |  |  |  |
| 设施用地 |
| 1 | 三甲南片区 | 4.2503 | 4.2189 | 0.0007 | 0 | 0.0308 | 0 | 0 | 0 | 0.0024 | 0 | 4.2528 |
| 2 | 米山北工业片区 | 34.0473 | 32.5594 | 0 | 1.0600 | 0 | 0.3758 | 0 | 0.0521 | 2.4808 | 0.0391 | 36.5672 |
| 3 | 米山道路片区 | 0.2096 | 0.0419 | 0 | 0 | 0 | 0.1677 | 0 | 0 | 16.6375 | 0 | 16.8471 |
| 4 | 高铁新区A片区 | 0.3306 | 0 | 0.2981 | 0 | 0 | 0.0325 | 0 | 0 | 1.5830 | 0 | 1.9136 |
| 5 | 苏庄商业片区1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.1105 | 0 | 3.1105 |
| 6 | 苏庄商业片区2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.0053 | 0 | 1.0053 |
| 7 | 许庄物流片区 | 1.1415 | 1.0991 | 0.0424 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.0535 | 0 | 2.1951 |
| 8 | 建宁商业片区 | 0.2077 | 0.1688 | 0.0389 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.2077 |
| 总计 | | 40.1870 | 38.0881 | 0.3800 | 1.0600 | 0.0308 | 0.5760 | 0.0000 | 0.0521 | 25.8731 | 0.0391 | 66.0992 |

## **2.4.**土地权属情况

依据高平市2023年度国土变更调查数据，本方案项目用地总面积45.9447公顷，全部为集体土地，共涉及三甲镇、米山镇等6个乡（镇）底池村、北李村等13个村。本方案所有土地权属无争议，界限清晰。见下表2-5。

表2-5 项目用地土地权属统计表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 片区名称 | 项目编号 | 乡镇 | 行政村 | 国有 | 集体 | 项目面积 |
| 1 | 三甲南片区 | 1 | 三甲镇 | 底池村 | 0 | 3.2106 | 3.2106 |
| 北李村 | 0 | 0.9181 | 0.9181 |
| 朱家山村 | 0 | 0.1241 | 0.1241 |
| 小计 | | | | 0 | 4.2528 | 4.2528 |
| 2 | 米山北工业片区 | 2 | 米山镇 | 南坡村 | 0 | 1.6152 | 1.6152 |
| 勾要村 | 0 | 5.7024 | 5.7024 |
| 云西村 | 0 | 3.8810 | 3.8810 |
| 3 | 陈区镇 | 西山村 | 0 | 0.0433 | 0.0433 |
| 米山镇 | 云西村 | 0 | 18.3126 | 18.3126 |
| 勾要村 | 0 | 0.3782 | 0.3782 |
| 云东村 | 0 | 4.1546 | 4.1546 |
| 小计 | | | | 0 | 34.0873 | 34.0873 |
| 3 | 米山道路片区 | 4 | 米山镇 | 米东村 | 0 | 2.0440 | 2.0440 |
| 小计 | | | | 0 | 2.0440 | 2.0440 |
| 4 | 高铁新区A片区 | 5 | 河西镇 | 北苏庄村 | 0 | 0.3283 | 0.3283 |
| 官庄村 | 0 | 0.0123 | 0.0123 |
| 小计 | | | | 0 | 0.3405 | 0.3405 |
| 5 | 苏庄商业片区1 | 6 | 河西镇 | 北苏庄村 | 0 | 2.6647 | 2.6647 |
| 小计 | | | | 0 | 2.6647 | 2.6647 |
| 6 | 苏庄商业片区2 | 7 | 河西镇 | 北苏庄村 | 0 | 0.1527 | 0.1527 |
| 小计 | | | | 0 | 0.1527 | 0.1527 |
| 7 | 许庄物流片区 | 8 | 南城街道办 | 许庄村 | 0 | 2.1951 | 2.1951 |
| 小计 | | | | 0 | 2.1951 | 2.1951 |
| 8 | 建宁商业片区 | 9 | 建宁乡 | 苏庄村 | 0 | 0.2077 | 0.2077 |
| 小计 | | | | 0 | 0.2077 | 0.2077 |
| 总计 | | | | | 0 | 45.9447 | 45.9447 |

## **2.5.**基础设施条件

### **2.5.1.**交通设施

**三甲南片区**：片区东100米为二广高速，西400米为G208炎帝大道。

**米山北工业片区：**片区西侧紧邻S331坪曲线。

**米山道路片区：**片区沿新建道路兴园东路划分，北至S331坪曲线，交通便利。

**高铁新区A片区：**片区位于二淅线与城镇道路道路交叉口。

**苏庄商业片区1：**片区西侧紧邻龙司线。

**苏庄商业片区2：**片区东侧紧邻龙司线。

**许庄物流片区：**片区西至S227省道。

**建宁商业片区：**片区西至兴宁路，南300米为S331。

### **2.5.2.**供排水条件

以张峰水库调蓄池及输水渠、城北地下水源地、川起地下水源地及各乡镇饮用水水源保护区为核心，市域水资源总量为9943万m³/年，可利用量为5501万m³/年，市域外可调配水量3860万m³/年，则可利用水资源总量为9361万m³/年。

**三甲南片区**：三甲南片区境内供水水源引自张峰水库调蓄工程，排水体制为雨污分流制。

**米山北工业片区：**片区境内供水水源引自张峰水库调蓄工程，排水体制为雨污分流制。

**米山道路片区：**片区境内供水水源引自张峰水库调蓄工程，排水体制为雨污分流制。

**高铁新区A片区、苏庄商业片区1、苏庄商业片区2：**片区内供水水源引自张峰水库调蓄工程，排水体制为雨污分流制。

**许庄物流片区：**供水由园区供水管网引入。排水按照雨污分流、污污分流原则，生活污水经过污水处理设施处理后可回用到工艺用水；工艺装置污水经过预处理达标后，排入有机废水收集管网；雨水就近排入园区雨水管。

**建宁商业片区：**片区内供水水源引自张峰水库调蓄工程，排水体制为雨污分流制。

### **2.5.3.**供电条件

高平市现已形成以 110 千伏为主供电源，以 35 千伏为骨干网架，以 10 千伏均匀辐射的趋于科学的供电网络，北连长治环网，南至晋城48环网，成为晋东南电网的重要组成部分。规划提高高平市供电可靠性和供电质量，建设“结构完善、技术领先、高效互动、灵活可靠”的现代化智能电网。实现中心城区供电可靠率达到 99.99%、县域供电可靠率达到99.99%。

**三甲南片区**：片区电源引自电源由园区供电管网接入。

**米山北工业片区：**片区电源由园区供电管网接入。

**米山道路片区：**片区电源由园区供电管网接入。

**高铁新区A片区、苏庄商业片区1、苏庄商业片区2：**片区电源由园区供电管网接入。

**许庄物流片区：**片区电源引自电源由园区供电管网接入。

**建宁商业片区：**片区电源引自电源由园区供电管网接入。

### **2.5.4.**供热条件

**三甲南片区**：片区供暖拟由高平市集中供热中心管网接入，接至片区新建换热站，供给各用热单元。

**米山北工业片区：**片区供热由园区供热管网接入。

**米山道路片区：**片区供热由园区供热管网接入。

**高铁新区A片区、苏庄商业片区1、苏庄商业片区2：**片区供暖拟由高平市集中供热中心管网接入，接至片区新建换热站，供给各用热单元。

**许庄物流片区：**供暖拟由高平市集中供热中心管网接入，接至片区新建换热站，供给各用热单元。

**建宁商业片区：**片区电源引自电源由园区供电管网接入。

### **2.5.5.**供气条件

采用以天然气为主，液化气为辅的供气方式。采用双气源供气方式，包括现状晋城—长治煤层气输气管道和过境的临汾—长治长输管线。将晋城—长治煤层气输气管道高平分输阀室改扩建为门站，向市域东部镇区供气，各镇区新建调压站，用气量大的工业用户，宜采用工业专用线供气。城乡生活及公建用户采用天然气中压供气，保留现状2座天然气门站，规划新建一座天然气门站，米山镇设置液化石油气分输站。

建设城市及主要乡镇一体的天然气管网系统，城乡生活及公建用户采用天然气中压供气，管网沿城市及村镇主要道路修建，新建管道采用直埋敷设形式。

**三甲南片区**、**米山北工业片区、米山道路片区、高铁新区A片区、苏庄商业片区1、苏庄商业片区、许庄物流片区、建宁商业片区：**规划以中低压二级管网供气方式为主。规划设置1座门站、2座储配站，分别为：高平门站、城北储配站、城西南储配站。

# **3.**方案的必要性

## **3.1.**进一步优化空间布局、促进国土空间规划的实施

结合国土空间规划和中心城区各片区控制性详细规划，编制土地征收成片方案并实施，以建设华夏文明特色魅力古城，资源型产业转型升级与新兴产业发展基地，宜居宜业的现代旅游休闲城市为目标。

按照“六新”要求，深入挖掘文化内涵，讲好“历史故事”，持续叫响叫亮“神农炎帝故里、长平之战发生地、上党梆子之乡、中国古建博物馆”四张文化名片。推进工业和信息化高质量转型发展。充分发挥资源型产业的优势，并加快产业升级与转型，大力发展接续产业，推动装备制造、新材料等新兴制造业的发展。全面推进乡村振兴，打造宜居宜业宜游的美丽高平。发展有机旱作农业，培育果品、小杂粮、蔬菜等农产品特色基地。在大健康、大康养、大文旅深度融合、竞相发展的格局下，着力打造富有高平特色的康养事业、康养产业，以康养助推高质量发展、人民高品质生活。

## **3.2.**切实保护耕地，集约节约利用土地

成片开发范围明确要求必须在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，禁止占用永久基本农田，可以有效减少建设用地对耕地的占用。同时成片开发可以在空间上连续，充分发挥城市的集聚效应，可使资金、产业进一步聚集，进一步明确实现的功能、拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划等，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，实现土地综合利用和高效利用。

## **3.3.**优化产业结构，推动项目建设落地

综合考虑基础设施、工业用地、房产开发、商业服务业配套和公共管理服务，通过统筹规划各类配置，各种功能相互协调，做好重点工程、重大项目的土地要素保障，营造高品质的城市空间。成片开发方案的编制实施可促进《高平市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》、《高平市国土空间总体规划（2021-2035年）》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、时效性和指导价值。可加快高平市区域经济转型、推动产业链和创新链协同发展，形成创新经济集聚发展新格局，有利于政府统一组织实施基础设施建设，统一组织项目招商引资，加快推动区域的开发建设。

## **3.4.**维护被征地农民的权益，多渠道增加农民收益

落实村集体的发展需求，推动项目落地，切实保障被征地农民的合法权益，助力乡村振兴战略的实施。同时，该区域纳入土地征收成片开发，有利于统一土地征收补偿，公平保障农民权益，防止农民征地补偿不到位引发纠纷。

# **4.**主要用途和实现的功能

## **4.1.**主要用途和实现的功能

方案内拟安排的项目主要用途为居住用地、商业服务业用地、仓储用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地，拟安排的项目共9个，面积总计45.9447公顷。见表4-1。

表4-1 土地用途与实现功能情况统计表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 片区编号 | 片区名称 | 项目编号 | 建设项目 | 土地用途 | 项目面积 |
| 1 | 三甲南片区 | 1 | 众禾周边地块统征出让 | 工业用地 | 4.2527 |
| 2 | 米山北工业片区 | 2 | 米A征地（泫氏铸管）统征出让1 | 工业用地 | 11.1986 |
| 3 | 米A征地（泫氏铸管）统征出让2 | 工业用地 | 22.8887 |
| 3 | 米山道路片区 | 4 | 兴园东路 | 交通运输用地 | 2.0440 |
| 4 | 高铁新区A片区 | 5 | 凯永饲料西侧（高铁新区统征商住） | 商业服务业用地 | 0.3405 |
| 5 | 苏庄商业片区1 | 6 | 喜镇苏庄1 | 商业服务业用地 | 2.6647 |
| 6 | 苏庄商业片区2 | 7 | 喜镇苏庄2 | 商业服务业用地 | 0.1527 |
| 7 | 许庄物流片区 | 8 | 太行润源北侧 | 仓储物流用地 | 2.1951 |
| 8 | 建宁商业片区 | 9 | 建宁乡统征出让加油站项目 | 商业服务业用地 | 0.2077 |
| 合计 | | | | | 45.9447 |

## **4.2.**各片区主要用途和实现的功能

**三甲南片区**：以工业用地为主，依托三甲工业园现有产业，重点推进装配式建筑生产、食品加工产业等，支持发展低能耗、低排放、高附加值、高科技含量的产业，倒逼产能严重过剩、工艺装备水平落后的淘汰类产业退出市场。

**米山北工业片区：**以工业用地为主，顺应米山的重点产业发展方向，以打造高质量精密铸造产业为目标，支撑实体经济高效发展，为城市基础设施建设服务，提升城市的功能性。促进下游产业发展，增加就业岗位，为居民增收。

**米山道路片区：**以公路用地为主，该片区对于健全公共服务体系，满足居民生活需求，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，具有十分重要的意义。

**高铁新区A片区：**以商业服务业用地为主，大力发展与居民生活质量息息相关的相关商业配套设施，依托东城、南城街道办现有的商业基础，完善该片区的城镇生活居住、商业和服务业等功能。

**苏庄商业片区1、苏庄商业片区2：**以商业服务业用地为主，通过不断完善喜镇苏庄的建设，可以有效利用和保护古建筑，传播传统文化，促进旅游业发展。有利于形成“一纵两横七片区”的空间布局，构建全域文化旅游康养格局。对提高城市形象，保护传统文化遗产，促进经济发展有重要意义。

**许庄物流片区：**以物流仓储用地为主，通过修建功能齐全的物流园区，可以降低物流成本，减少分散物流园区对城市空间的占用，减少对居民生活和城市环境的干扰，优化城市空间布局，提升城市形象。

**建宁商业片区：**以商业服务业用地为主，发展相关配套基础设施，为城市基础设施建设服务，提升城市的功能性，完善该片区的城镇生活商业和服务业等功能。

# **5.**拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

## **5.1.**拟安排的建设项目

本方案拟安排的建设项目共9个，其中商业服务业用地类项目4个，仓储用地类项目1个，工业用地类项目3个，交通运输用地类项目1个。

## **5.2.**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，综合研究项目开发时序。本方案拟定建设项目开发时序为2025年，即2025年启动9个项目的土地征收工作。

## **5.3.**年度实施计划

具体年度实施计划安排如下：2025年计划实施9个项目的征收工作，拟征收45.9447公顷。见下表。

表5-1 开发时序情况表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 片区编号 | 片区名称 | 项目编号 | 建设项目 | 实施年度 | 项目面积 |
| 1 | 三甲南片区 | 1 | 众禾周边地块统征出让 | 2025 | 4.2527 |
| 2 | 米山北工业片区 | 2 | 米A征地（泫氏铸管）统征出让1 | 2025 | 11.1986 |
| 3 | 米A征地（泫氏铸管）统征出让2 | 2025 | 22.8887 |
| 3 | 米山道路片区 | 4 | 兴园东路 | 2025 | 2.0440 |
| 4 | 高铁新区A片区 | 5 | 凯永饲料西侧（高铁新区统征商住） | 2025 | 0.3405 |
| 5 | 苏庄商业片区1 | 6 | 喜镇苏庄1 | 2025 | 2.6647 |
| 6 | 苏庄商业片区2 | 7 | 喜镇苏庄2 | 2025 | 0.1527 |
| 7 | 许庄物流片区 | 8 | 太行润源北侧 | 2025 | 2.1951 |
| 8 | 建宁商业片区 | 9 | 建宁乡统征出让加油站项目2025 | 2025 | 0.2077 |
| 合计 | | | | | 45.9447 |

# **6.**合规性分析

## **6.1.**与国土空间规划符合性分析

本方案成片开发范围均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不涉及永久基本农田、不涉及生态保护红线，符合《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）》（晋自然资发〔2021〕30号）及《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）的相关规定，与高平市国土空间规划相符。

## **6.2.**与国民经济和社会发展规划、年度计划符合性分析

依据《高平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》：“十四五”时期，是高平经济社会发展的关键转型期，也是全面转向高质量发展的转折期、攻坚期。从高平情况看，“十三五”期间取得多个领域先行先试、示范区发展优势，绿色矿山、煤化工、新装备、新材料、新能源、特色农业、文化旅游等都呈现良好发展态势，郑太高铁的通车极大改善居民出入条件，为文化交流、旅游客源引进等带来新的发展机遇。

在全面建成小康社会的基础上，再经过十五年的努力，主要经济指标达到或超出全国平均水平，保持全省和晋城市前列，资源型经济转型任务全面完成，实现更高质量更有效率更加公平更可持续更为安全的发展。一流创新生态构建形成，创新驱动能力显著增强，科技成果转化利用水平大幅跃升，建成煤炭化工铸造建材、新能源新材料、台湾产业园、“五彩”现代农业、文化旅游和康养五大百亿级产业集群。环境质量根本好转，生态文明制度体系全面形成，碳排放达峰后稳中有降，碳中和稳步推进。形成以“一轴一廊三区五镇”为构架的大县城格局，成功创建全国文明城市和国家卫生城市。乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。民生福祉不断增进，基本公共服务实现均等化，文化软实力显著增强，社会治理能力现代化水平不断提高，人民群众现代化的高品质生活基本实现，与晋城市、全省、全国同步基本实现现代化，全市人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

本方案符合《高平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》的发展定位及战略要求。

## **6.3.**与生态环境“三线一单”符合性分析

根据《晋城市“三线一单”生态环境分区管控实方案》，高平市所处区域大部分在优先保护单元和重点管控单元内。

三线一单方案明确，在重点管控单元内：要求进一步优化空间布局，加强污染物排放控制和环境风险防控，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，发挥减污降碳协同效应。晋城市作为京津冀大气污染联防联控重点区域，要加快调整优化产业结构、能源结构，严禁新增钢铁、焦化、铸造、水泥、平板玻璃等产能，确有必要新建或改造升级的，要严格执行产能置换实施办法。要加快实施城市规划区“两高”企业搬迁，完善能源消费双控制度。实施企业绩效分级分类管控，强化联防联控，持续推进清洁取暖散煤治理，严防“散乱污”企业反弹，积极应对重污染天气。积极推行城镇生活污水处理“厂-网-河（湖）”一体化运营模式，大力推进工业废水近零排放和资源化利用，实施城镇生活再生水资源化分质利用。

在优先保护单元内：要求依法禁止或限制大规模、高强度的工业和城镇开发建设，在功能受损的优先保护单元优先开展生态保护修复活动，恢复生态系统服务功能。加强生态保护红线和重要生态空间的保护，依法禁止或限制大规模开发，严格矿山开采等产业准入，加强矿区的生态治理与修复，加强煤层气开采过程中的生态保护和修复，提高水源涵养能力，保护森林生态系统，有效减少泥沙入河。在沁河和丹河谷地以及人居环境敏感区，严控重污染行业产能规模，推进产业布局与生态空间协调发展。

本方案符合《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》第十六条“符合生态环境三线一单”的管控要求。

## **6.4.**公益性用地比例

本方案片区面积66.0992公顷，公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等公益性用地21.4593公顷，高平市经济技术开发区成片开发范围内公益性用地比例为29.13%，开发区成片开发范围外公益性用地比例为48.16%，满足《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）对公益性用地比例的要求。见下表6-1。

表6-1 公益性用地情况

（单位：公顷、%）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 片区编号 | 片区名称 | 公益用地 | | | | | | | | | | 小计 | 片区面积 | 公益比例 |
| 公共管理与公共服务用地 | | 公用设施用地 | | 交通运输用地 | | 绿地与开敞空间用地 | | 特殊用地 | |
| 已有 | 新增 | 已有 | 新增 | 已有 | 新增 | 已有 | 新增 | 已有 | 新增 |
| 其他成片开发区 | 2 | 米山北工业片区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0009 | 0.00 |
| 3 | 米山道路片区 | 0 | 0 |  |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.1678 | 3.1678 | 100.00 |
| 4 | 高铁新区A片区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.4468 | 0 |  |  | 0 | 0 | 1.4468 | 1.9136 | 75.61 |
| 5 | 苏庄商业片区1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.1192 | 0 | 0 | 0 | 0.1192 | 3.1105 | 3.83 |
| 6 | 苏庄商业片区2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.8525 | 0 | 0 | 0 | 0.8525 | 1.0053 | 84.81 |
| 7 | 许庄物流片区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.1951 | 0.00 |
| 8 | 建宁商业片区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.2077 | 0.00 |
| 小计 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.4468 | 0 | 0.9718 | 0 | 0 | 0 | 5.5864 | 11.6009 | 48.16 |
| 开发区 | 1 | 三甲南片区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |  | 0 | 0 | 0 | 4.2528 | 0.00 |
| 2 | 米山北工业片区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.4226 | 0 |  |  | 0 | 0 | 2.4226 | 36.5663 | 6.63 |
| 3 | 米山道路片区 | 8.5155 | 0 | 0 | 0 | 4.9348 | 0 |  |  | 0 | 0 | 13.4503 | 13.6793 | 98.33 |
| 小计 | | 8.5155 | 0 | 0 | 0 | 7.3574 | 0 |  |  | 0 | 0 | 15.8729 | 54.4983 | 29.13 |
| 合计 | | | 8.5155 | 0 | 0 | 0 | 8.8043 | 0 | 0.9718 | 0 | 0 | 0 | 21.4593 | 66.0992 | 32.47 |
| 备注：公益用地面积由高平市2023年度国土变更调查数据的公益用地和新增公益项目统计。 | | | | | | | | | | | | | | | |

**三甲南片区**片区面积4.2528公顷，片区内无公益性用地，公益性比例为0。

**米山北工业片区**部分位于开发区外，开发区外面积0.0009公顷，片区内无公益性用地，公益性比例为0；部分位于开发区内，开发区内面积36.5663公顷，片区内公益性用地2.4226公顷（全部为原有公益性用地），公益性比例为6.63%。

**米山道路片区**部分位于开发区外，开发区外面积3.1678公顷，片区内公益性用地3.1678公顷（全部为原有公益性用地），公益性比例为100%；部分位于开发区内，开发区内面积13.6793公顷，片区内公益性用地13.4503公顷（全部为原有公益性用地），公益性比例为95.33%。

**高铁新区A片区**面积1.9136公顷，片区内公益性用地1.4468公顷（全部为原有公益性用地），公益性比例为75.61%。

**苏庄商业片区1**面积3.1105公顷，片区内公益性用地0.1192公顷（全部为原有公益性用地），公益性比例为3.83%。

**苏庄商业片区2**面积1.0053公顷，片区内公益性用地0.8525公顷（全部为原有公益性用地），公益性比例为84.81%。

**许庄物流片区**面积2.1951公顷，片区内无公益性用地，公益性比例为0。

**建宁商业片区**面积0.2077公顷，片区内无公益性用地，公益性比例为0。

## **6.5.**永久基本农田

本方案不占用永久基本农田。

## **6.6.**批而未供和闲置土地情况

2023年高平市批而未供需处置656.91亩。年度完成595.64亩，完成年度任务的90.67%。

2023年高平市闲置土地处置任务量为4.48亩，未完成，2025年3月底前完成处置任务。

## **6.7.**开发区土地利用效率情况

本《方案》涉及的众禾周边地块征地和米山园区职工宿舍项目的投资强度在200万元/亩以上，米A征地（泫氏铸管）1、米A征地（泫氏铸管）2项目的投资强度在400万元/亩以上。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。

## **6.8.**已批准土地征收成片开发方案实施情况

2024年12月18日，晋城市人民政府以（晋市政函〔2024〕14号）对《高平市2022-2023年土地征收成片开发调整方案》进行了批复。《高平市2022-2023年土地征收成片开发调整方案》共划定成片开发片区面积共计300.3612公顷，涉及32个项目共32个地块，用地总面积127.2707公顷，其中农用地面积62.2365公顷(耕地40.5016公顷、园地0.5395公顷、林地15.3857公顷、草地1.1883公顷、其他农用地4.6214公顷)，建设用地面积65.0342公顷，涉及10个乡镇（街道）25个村（社区），土地权属明晰无争议。成片开发区域符合高平市国民经济和社会发展规划、国土空间规划，符合“三线一单”生态红线管控要求，不涉及生态保护红线和永久基本农田。上期方案在保护耕地，维护被征地农民的合法权益，节约集约用地，生态环境保护等方面起到了积极作用，促进了高平市经济社会可持续发展。

表6-2 《高平市2022-2023年土地征收成片开发调整方案》项目用地开发时序及实施情况表

单位： 公顷

| **片区序号** | **成片开发范围名称** | **地块**  **编号** | **项目序号** | **建设项目** | **实施年度** | **项目面积** | **实施情况** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 西北综合服务片区 | 地块-01 | 1 | 八中 | 2022 | 4.6028 | 已完成 |
| 2 | 北部新城片区 | 地块-02 | 2 | 丹凤街康养项目 | 2024 | 10.2010 | 已完成 |
| 3 | 城北商业片区 | 地块-03 | 3 | 电视台南边商住用地1 | 2024 | 3.4162 | 已完成 |
| 地块-04 | 4 | 电视台南边商住用地2 | 2024 | 6.7172 | 已完成 |
| 地块-05 | 5 | 南赵庄世纪佳苑商住用 | 2024 | 1.0999 | 已完成 |
| 4 | 南城片区 | 地块-06 | 6 | 新建路1 | 2022 | 3.2316 | 已完成 |
| 地块-07 | 7 | 新建路2 | 2022 | 3.9903 | 已完成 |
| 地块-08 | 8 | 新建路3 | 2022 | 0.0882 | 已完成 |
| 地块-09 | 9 | 新建路4 | 2022 | 1.1002 | 已完成 |
| 地块-10 | 10 | 南内环1 | 2022 | 5.8323 | 已完成 |
| 地块-11 | 11 | 南内环2 | 2022 | 2.7651 | 已完成 |
| 地块-12 | 12 | 南内环3 | 2022 | 0.0568 | 已完成 |
| 地块-13 | 13 | 公安局北边商住用地 | 2024 | 7.5630 | 已完成 |
| 地块-14 | 14 | 环卫一体化 | 2022 | 2.4941 | 已完成 |
| 5 | 丹河东部片区 | 地块-15 | 15 | 七中 | 2022 | 1.6223 | 已完成 |
| 6 | 高铁新区B片区 | 地块-16 | 16 | 台湾产业园物流园地块 | 2024 | 1.5235 | 已完成 |
| 地块-17 | 17 | 台湾产业园污水处理厂补征 | 2024 | 0.3063 | 已完成 |
| 7 | 北诗片区 | 地块-18 | 18 | 北诗村供电所 | 2022 | 0.2290 | 已完成 |
| 8 | 神农片区 | 地块-19 | 19 | 阜外医院 | 2022 | 8.4240 | 已完成 |
| 9 | 野川A片区 | 地块-20 | 20 | 野川镇安置房 | 2022 | 0.4775 | 已完成 |
| 10 | 体育馆片区 | 地块-21 | 21 | 体育馆 | 2023 | 3.8897 | 已完成 |
| 11 | 文化馆片区 | 地块-22 | 22 | 文化馆 | 2023 | 4.0393 | 已完成 |
| 12 | 市三污片区 | 地块-23 | 23 | 市第三污水处理厂 | 2023 | 1.1891 | 已完成 |
| 13 | 马村工业园A1片区 | 地块-24 | 24 | 海诺东1 | 2023 | 10.4616 | 已完成 |
| 地块-25 | 25 | 海诺东2 | 2023 | 5.0569 | 已完成 |
| 地块-26 | 26 | 搅拌站1 | 2022 | 3.9172 | 已完成 |
| 地块-27 | 27 | 搅拌站2 | 2022 | 1.9882 | 已完成 |
| 14 | 马村工业园A2片区 | 地块-28 | 28 | 马村不锈钢 | 2022 | 21.3088 | 已完成 |
| 15 | 米山工业园B1片区 | 地块-29 | 29 | 二广物流园二期 | 2024 | 8.0759 | 已完成 |
| 地块-30 | 30 | 明园路 | 2024 | 1.5283 | 已完成 |
| 16 | 米山工业园B2片区 | 地块-31 | 31 | 米兴桥南 | 2024 | 0.0298 | 已完成 |
| 17 | 米山工业园B3片区 | 地块-32 | 32 | 米兴桥北 | 2024 | 0.0446 | 已完成 |
| 合计 | | | | | | 127.2707 |  |

# **7.**效益评估

## **7.1.**土地利用效益

成片开发方案有利于优化片区内新增建设用地空间布局，满足高平市现代产业及宜居城市建设发展需求，实现土地集约节约利用；同时可加强存量建设用地效能提升，为缓解高平市建成区用地供需矛盾提供有效抓手，提高建设用地集约利用水平，推动高平市土地利用向集约型高质量发展转变。方案的编制实施可从土地资源供给侧促进战略性新兴产业发展与城市功能完善，避免以往大量单一功能土地征收造成的城市功能缺位问题。

## **7.2.**经济效益

通过本次成片开发的实施，将提升高平市产业的战略定位和功能定位，突出产业主导和特色，规划引进新的发展产业，成片开发项目的建设将推动和聚集符合当地资源特点的产业，优化资源配置，提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。

本方案将进一步优化布局米山、三甲工业产业集聚区发展，加速补齐市域经济发展短板，推动高铁新城建设，以高铁片区为载体带动产业升级，增加市级财政收入。将喜镇苏庄打造为高平市重要旅游吸引点，提升规划区招商引资能力，再通新能源等相关产业的发展，构建全域相互支撑的产品体系，实现旅游人数的快速增长，可强有力地推动高平市和晋城市的经济发展。

通过本《方案》的实施，项目建设可带动多个行业和相关产业的发展，有利于拉动国民经济增长和财政增收，有利于促进旅游业的发展与物流产业的发展，有利于提高第三产业比重，促进国民经济协调发展，有利于改善投资环境。项目建设完成后，综合收益稳定，并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。

## **7.3.**社会效益

经本次土地征收成片开发，能够促进产业转型升级、完善区域各项设施配套、提升城镇服务综合能力，提高当地居民收入水平。本次成片开发方案通过提升区内城镇服务综合能力，优化产业结构和产业空间布局，吸引企业入驻发展，带动地方人才市场，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力。

米山北工业园片区将充分发挥产业集聚区的政策优势和聚集辐射效应，带动相关行业的发展，完善本区域的基础设施，提高招商引资的能力，带动市及周边的一体化发展。项目建成后，不仅可以提供大量的普通就业岗位，进一步增加当地居民收入，还需要大量的高级技术人才、管理人才，有助于解决劳动就业问题，吸引优秀人才扎根高平。

高铁、苏庄商业片区的建设利于满足居民日益增长的消费需求，完善该中心城区的城镇生活居住、商业和服务业等功能，有助于优化城市空间布局，提升城市的整体形象和品质；商场的建设和发展也能够带动周边区域的更新和改造，提升城市的宜居性和可持续性。

成片开发方案划定后，开发区内成片开发区域的公益性用地占比增加到29.13%，开发区外其他成片开发区域的公益性用地占比增加到48.16%。城市绿地的建设满足了人居生活环境品质的提升；市政道路的配套完善，完善了高平市的交通网络，提升生活便利度与满意度；基础设施的建设，进一步满足生产、生活的基础需求。

## **7.4.**生态效益

成片开发片区范围内不涉及占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护地，符合生态环境保护要求。对于涉及生态控制线、绿线、蓝线等生态底线管控要素的，做好衔接工作，不破环不污染生态环境，同时加强生态环境建设，促进区域经济可持续发展，有利于营造良好的片区空间环境，提升生态环境质量。

# **8.**保障措施

## **8.1.**加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围

土地征收前应加强农村征地相关法律法规知识和政策的宣传与普及，相关部门可采取丰富多样的形式深入宣传普及《中华人民共和国土地管理法》等，通过全方位、立体化、高密度的宣传，使广大被征地农户能够了解相关法律政策，赢得群众的理解、支持、参与，引导农户在依法维护自身合法权益的同时，能够积极配合征地工作顺利开展，为征地拆迁工作顺利进行营造良好的社会环境和舆论氛围。

## **8.2.**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《中华人民共和国土地管理法》的相关规定，保证土地征收程序依法合规。保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，切实保护失地农民利益。

## **8.3.**落实土地补偿方案，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安置补偿方案实行，尤其是做好公开、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。

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的通知》（晋政发〔2020〕16号）、《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）以及晋城市、高平市政府规定的征迁补偿标准等政策文件规定，综合考虑被征地的所有权人或使用人支付的各种补偿金，包括房屋拆迁补偿费、土地补偿费、安置补助费以及被征收土地青苗及地上附着物补偿费，征收建设用地、未利用地的土地补偿，按照项目所在区域公布的统一年产值标准和《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》规定的补偿倍数的上限支付土地补偿费。耕地开垦费、被征地农民的社会保障费按照调整后的征地统一年产值标准和我省已规定的倍数测算。

根据国家征地相关立法精神，征收农民土地补偿，以被征地农民生活水平不降低为宜，其次，因对土地利用较好，而使土地年产值远高于区委平均产值的，如在土地上种植经济作物，利用农用地开展特殊种植、养殖业，应当根据实际情况获得更高补偿。为确保被征地农民生活水平有提高，长远生计有保障，需与村民达成一致意见，签订正式协议，并按时足额支付补偿款确保征迁工作的顺利进行。

## **8.4.**加强风险预警，做好土地征收维稳工作

落实征地社会稳定风险评估制度，在充分听取意见和全面分析论证的基础上，科学确定风险等级，制定风险防控措施。建立风险预警制度，对土地征收过程中发证的不稳定因素进行每日排查，加强土地征收现场的治安保障，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。突发时间一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作。

## **8.5.**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”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，项目所在地区、镇政府要及时组织群众进行耕种，落实长效保护机制，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整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。

## **8.6.**严格保护和合理利用林地，促进林业发展

建设项目应当不占或者少占林地，必须使用林地的，应当符合林地保护利用规划，合理和节约集约利用林地。建设项目使用林地实行总量控制和定额管理。建设项目限制使用生态区位重要和生态脆弱地区的林地，限制使用天然林和单位面积蓄积量高的林地，限制经营性建设项目使用林地。建设项目占用林地的审核权限，按照《中华人民共和国森林法实施条例》的有关规定执行。建设项目占用林地，经林业主管部门审核同意后，建设单位和个人应当依照法律法规的规定办理建设用地审批手续。

## **8.7.**创新供地方式，提高成片开发用地效益

推行产业用地弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合等供地方式，在法定最高有偿使用年限内，根据产业发展要求灵活确定国有建设用地出让年限和供应方式、以长期租赁、先租后让、租让结合方式供应土地的，依法登记后，办理规划报建和抵押融资手续。产业项目土地用途为工业用地、仓储用地的，可将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质、节地技术等要求作为土地供应的前置条件，采取带项目招标或者挂牌方式供地。

## **8.8.**加强供应监管，提高节约集约用地水平

加强土地供应监管，建立全生命周期用地管理机制，综合运用大数据、信息化手段，强化用地“批供用”全流程监管。开展建设用地节约集约利用状况评价，全面分析成片开发土地节约集约状况，强化节约集约用地效能考核，提高节约集约用地水平。

# **9.结论**

1、片区共计8个，片区面积66.0992公顷，拟征收项目地块9个，项目用地面积45.9447公顷，拟征收面积45.9447公顷，实施周期为2025年。

2、开发区内成片开发范围的公益性用地比例为29.13%，大于25%；开发区外其他成片开发范围的公益性用地比例为48.16%，大于40%。

3、方案位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，符合高平市国民经济和社会发展规划，已纳入高平市国民经济和社会发展年度计划。

4、方案不涉及永久基本农田和生态保护红线，且高平市上年度不存在大量批而未供或闲置土地的情况，不存在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情况，符合方案上报审查要求。

5、方案有利于区域经济转型与产业结构优化；有利于提升土地利用集约节约水平，推动增量用地布局优化与存量用地盘活。

综上所述，《高平市2025年土地征收成片开发方案》符合《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）、《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）等文件的要求。