

汾阳市 2020-2024 年 土地征收成片开发方案

(征求意见稿)

二〇二二年五月

目 录

一、概述	1
1.1 编制背景	1
1.2 编制原则	2
1.3 编制依据	2
1.4 实施时限	3
二、区域基本情况	3
2.1 位置、面积和范围	3
2.2 土地利用现状情况	3
2.3 土地权属情况	9
2.4 耕地占补平衡	9
2.5 基础设施条件	9
三、必要性分析	13
3.1 在实现国民经济和社会发展规划方面	13
3.2 在实现土地高效集约利用方面	13
3.3 在实施城市规划方面	14
四、主要用途和实现功能	14
五、拟安排的建设项目和开发时序	15
5.1 拟安排的建设项目	15
5.2 开发时序	15
六、合规性分析	15

6.1 国土空间规划	16
6.2 国民经济和社会发展规划、年度计划	16
6.3 公益性用地比例	16
6.4 永久基本农田	17
6.5 批而未供和闲置土地情况	18
6.6 开发区土地利用效率情况	18
6.7 已批准土地征收成片开发方案实施情况	18
七、效益评估	18
7.1 土地利用效益评估	18
7.2 经济效益	18
7.3 社会效益	19
7.4 生态效益	19
八、征求意见情况	19
九、保障措施	19
9.1 加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围	19
9.2 严格履行程序，确保征收程序依法合规	19
9.3 落实补偿方案，切实维护失地农民权益	20
9.4 加强风险预警，做好土地征收维稳工作	20
9.5 严格保护耕地，落实耕地占补平衡责任	20
9.6 创新供地方式，提高成片开发用地效益	20
9.7 加强供应监管，提高节约集约用地水平	20
十、附件	20

10.1 附表	20
10.2 图件	20
10.3 相关文件	20

一、概述

1.1 编制背景

2020 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国土地管理法》，其第四十五条规定“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级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土地的，可以依法实施征收”。为了落实《土地管理法》第四十五条之规定，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。山西省自然资源厅相应制定《山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》和《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南》，进一步明确细化了土地征收成片开发报批和编制的相关要求。考虑国家和地方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用地需求、维护征收农村集体经济组织和农民的合法权益的需要。新政策形势下，汾阳市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。

为进一步加强全市的土地储备工作，优化土地资源配置，规范土地市场运行，强化政府对土地资源的宏观调控能力，提高建设用地保障能力以及保证土地储备工作的科学有序实施，确保汾阳市土地征收

成片开发编制工作的顺利推进，特制定本方案。

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，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规划年度计划，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。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。

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 编制依据

《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月修订）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月修订）；

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）；

《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);

《山西省土地征收成片开发标准实施细则(试行)》;

汾阳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;

汾阳市国土空间规划和控制性详细规划;

其它相关法律、法规、文件、标准等依据。

1.4 实施时限

本方案的实施期限为 2020—2024 年。

二、区域基本情况

2.1 位置、面积和范围

本方案总用地面积 1450.7481 公顷,含中心城区片区(7 个片区)、杏花村开发区片区(9 个片区)、阳城镇片区(4 个片区)、三泉镇片区(2 个片区),共 22 个片区。

中心城区片区位于西河乡、文峰街道、太和街道、栗家庄乡,总用地面积 595.1896 公顷。主要包括西河乡片区(一)、西河乡片区(二)、北门片区(一)、北门片区(二)、文峰街道片区(一)、文峰街道片区(二)、文峰街道片区(三),共 7 个片区。

具体片区内容如下:

西河乡片区(一)位于田村、冯家庄村、大向善村、小向善村、西门村、西关村、北关村、北门村,片区总面积 287.6858 公顷,其

中公益性用地面积 **129.1938** 公顷，占比为 **44.91%**。

西河乡片区（二）位于西门村、石家庄村、洪南社村、西关村，片区总面积 **13.4436** 公顷，其中公益性用地面积 **7.5501** 公顷，占比为 **56.16%**。

北门片区（一）位于北门村，片区总面积 **27.6010** 公顷，其中公益性用地面积 **17.0325** 公顷，占比为 **61.7%**。

北门片区（二）位于北门村、冯家庄村，片区总面积 **32.0001** 公顷，其中公益性用地面积 **17.0325** 公顷，占比为 **53.2%**。

文峰街道片区（一）位于冯家庄村、东南村、南关村、洪南社村、西门村、东关村、东北村，片区总面积 **164.6572** 公顷，其中公益性用地面积 **79.9405** 公顷，占比为 **48.55%**。

文峰街道片区（二）位于东南村、东关村、昌宁官村、建昌村，片区总面积 **65.3846** 公顷，其中公益性用地面积 **28.9100** 公顷，占比为 **44.22%**。

文峰街道片区（三）位于建昌村，片区总面积 **4.4173** 公顷，其中公益性用地面积 **2.3431** 公顷，占比为 **53.05%**。

杏花村开发区片区总用地面积 **569.8881** 公顷。片区主要包括杏花村开发区片区（一）、杏花村开发区片区（二）、杏花村开发区片区（三）、杏花村开发区片区（四）、杏花村开发区片区（五）、杏花村开发区片区（六）、杏花村开发区片区（七）、杏花村开发区片区（八）、杏花村开发区片区（九）共 **9** 个片区。

具体片区内容如下：

杏花村开发区片区（一）位于大相村、小相村、罗城村，片区总面积 51.8528 公顷，其中公益性用地面积 13.5445 公顷，占比为 26.12%。

杏花村开发区片区（二）位于小相村，片区总面积 31.6451 公顷，其中公益性用地面积 11.5480 公顷，占比为 36.49%。

杏花村开发区片区（三）位于小相村、西堡村、下堡村、东堡村，片区总面积 52.4855 公顷，其中公益性用地面积 18.4945 公顷，占比为 35.24%。

杏花村开发区片区（四）位于冯郝沟村、东堡村、上庙村、永安村，片区总面积 140.8414 公顷，其中公益性用地面积 75.1137 公顷，占比为 53.33%。

杏花村开发区片区（五）位于上庙村，片区总面积 10.6795 公顷，其中公益性用地面积 2.6739 公顷，占比为 25.04%。

杏花村开发区片区（六）位于冯郝沟村、安上村、武家垣村，片区总面积 84.2725 公顷，其中公益性用地面积 27.7422 公顷，占比为 32.92%。

杏花村开发区片区（七）位于安上村、小相村、小相寨村、上堡村、西堡村，片区总面积 124.6511 公顷，其中公益性用地面积 40.5241 公顷，占比为 32.51%。

杏花村开发区片区（八）位于小相寨村、小相村、大相村、罗城村，片区总面积 89.0488 公顷，其中公益性用地面积 23.4193 公顷，占比为 26.30%。

杏花村开发区片区（九）罗城村，片区总面积 16.0082 公顷，其中公益性用地面积 4.1219 公顷，占比为 25.75%。

阳城镇片区总用地面积 185.1998 公顷。主要包括阳城镇片区（一）、阳城镇片区（二）、阳城镇片区（三）、阳城镇片区（四），共 4 个片区。

阳城镇片区（一）位于田屯村、小虢城村，片区总面积 107.5116 公顷，其中公益性用地面积 43.6720 公顷，占比为 40.62%。

阳城镇片区（二）位于虞城村、东官村，片区总面积 11.0341 公顷，其中公益性用地面积 4.5903 公顷，占比为 41.60%。

阳城镇片区（三）位于田屯村、靳屯村。片区总面积 62.2624 公顷，其中公益性用地面积 24.9199 公顷，占比为 40.02%。

阳城镇片区（四）位于虞城村。片区总面积 4.3917 公顷，其中公益性用地面积 1.8121 公顷，占比为 41.26%。

三泉镇片区总用地面积 68.8738 公顷。主要包括三泉镇片区（一）、三泉镇片区（二），共 2 个片区。

三泉镇片区（一）位于西贾壁村、东贾壁村，片区总面积 30.5997 公顷，其中公益性用地面积 13.8632 公顷，占比为 45.31%。

三泉镇片区（二）位于南垣村、崞村、员庄村，片区总面积 38.2741 公顷，其中公益性用地面积 18.1741 公顷，占比为 47.48%。

2.2 土地利用现状情况

根据实地勘测调查，本方案拟用地总面积 1450.7481 公顷，其中：农用地 810.7739 公顷(含耕地 535.3394 公顷、园地 73.0419 公顷、林

地 160.2828 公顷，其他农用地 42.1098 公顷)，建设用地 613.2235 公顷，未利用地 26.7507 公顷。

附表 2 汾阳市土地利用现状统计表

单位：公顷

地 类			成片开发范围	
			面积	占比（%）
农用地	耕地	水田		
		水浇地	159.4281	10.99
		旱地	375.9113	25.91
		小计	535.3394	36.9
	园地	果园	72.6220	5.01
		其他园地	0.4199	0.03
		小计	73.0419	5.04
	林地	有林地		
		灌木林地		
		其他林地	30.4811	2.10
		乔木林地	129.8017	8.95
		小计	160.2828	11.05
	牧草地	天然牧草地		
		人工牧草地		
		小计		
	其他农用地	农村道路	15.6364	1.08
		坑塘水面	4.1270	0.28
		沟渠	14.9924	1.03
		设施农用地	7.3540	0.51
		田坎		
		小计	42.1098	2.9
	合计		810.7739	55.89
建设用地	城镇村及工矿用地	城镇		
		村庄		
		采矿用地	23.1518	1.6
		风景名胜及特殊用地	7.5871	0.52
		工业用地	123.5414	8.52
		城镇住宅用地	46.3234	3.19
		科教文卫用地	65.1792	4.49
		农村宅基地	123.7574	8.53
		公用设施用地	5.7238	0.39
		广场用地	0.1641	0.01
		机关团体新闻出版用地	6.3596	0.44
		商业服务业设施用地	40.7108	2.81
		物流仓储用地	17.5121	1.21
		公园与绿地	0.6960	0.05
		小计	460.7067	31.76
	交通运输	铁路用地	6.0537	0.42
		公路用地	90.5429	6.24

		机场用地		
		管道运输用地		
		城镇村道路用地	44.9618	3.10
		交通服务场站用地	10.7033	0.74
		小计	152.2617	10.5
	水利 设施 用地	水库水面		
		水工建筑用地	0.2551	0.02
		小计	0.2551	0.02
	合计		613.2235	42.28
未 利 用 地	水域	河流水面	2.2021	0.15
		湖泊水面		
		滩涂	0.0009	0.00
		小计	2.203	0.15
	其他 土地	其它草地	23.8168	1.64
		盐碱地		
		空闲地	0.7309	0.05
		沙地		
		裸地		
		小计	24.5477	1.69
	合计		26.7507	1.84
总计		1450.7481	100	

按片区分，中心城区片区总面积 **595.1895** 公顷，其中西河乡片区（一）面积 **287.6858** 公顷、西河乡片区（二）面积 **13.4436** 公顷，北门片区（一）面积 **27.6010** 公顷，北门片区（二）面积 **32.0001** 公顷，文峰街道片区（一）面积 **164.6572** 公顷，文峰街道片区（二）面积 **65.3846** 公顷，文峰街道片区（三）面积 **4.4173** 公顷。

杏花村开发区片区总面积 **601.4849** 公顷，其中：杏花村开发区片区（一）面积 **51.8528** 公顷，杏花村开发区片区（二）面积 **31.6451** 公顷，杏花村开发区片区（三）面积 **52.4855** 公顷，杏花村开发区片区（四）面积 **140.8414** 公顷，杏花村开发区片区（五）面积 **10.6795** 公顷，杏花村开发区片区（六）面积 **84.2725** 公顷，杏花村开发区片区（七）面积 **124.6511** 公顷，杏花村开发区片区（八）面积 **89.0488**

公顷，杏花村开发区片区（九）面积 16.0082 公顷。

阳城镇片区总面积 185.1998 公顷，其中：阳城镇片区（一）面积 107.5116 公顷，阳城镇片区（二）面积 11.0341 公顷，阳城镇片区（三）面积 62.2624 公顷，阳城镇片区（四）面积 4.3917 公顷。

三泉镇片区总面积 68.8738 公顷，其中：三泉镇片区（一）总面积 30.5996 公顷，三泉镇片区（二）面积 38.2741 公顷。

2.3 土地权属情况

经调查，成片开发区域内的土地权属清楚，界限清晰，不存在权属争议。

2.4 耕地占补平衡

本次土地征收成片开发征收地块中占用耕地 535.3394 公顷，涉及的耕地质量等别均为中等地，由项目所在地汾阳市调剂占补平衡指标落实。

2.5 基础设施条件

本次土地征收成片开发范围主要包括 22 个片区，中心城区片区的基础设施较为完善，杏花村开发区片区、阳城镇片区和三泉镇片区正在逐步完善。

1、给水

中心城区水源为协和堡地下水、马跑神泉、上林舍泉以及再生水。扩建汾阳再生水水厂至 3 万吨/日，水源来自汾阳市污水处理厂尾水，主要用于文峰电厂、城东热源厂。

保留现状文峰街、英雄路等道路上的给水管，沿金鼎大街、堡城寺街新建供水主干管，中心城区供水管网形成环状，供水管道分别向杏花村以及周围农村延伸。规划沿和东路、迎新街、东二环路等敷设再生水管道供应文峰热电厂、城东热源厂用水。

2、排水

中心城区加强合流制截流改造，新建区域采用雨污分流制。

中心城区近期平均日排污量约为 2 万吨/日，远期平均日排污量约为 4.4 万吨/日。

扩建汾阳污水处理厂至 5 万吨/日，占地 7 公顷。

规划沿学院路、英雄路、迎新大街、东二环路敷设污水主干管，沿汾酒大街、郭宏街、英才街、汾介公路等敷设污水干管，汇集污水向东输送至汾阳污水处理厂进行处理。污水管网采用分片区枝状管网。

3、雨水

中心城区雨水工程应排蓄结合、排放和利用结合、工程措施和非工程措施结合，在雨水管网系统建设的同时，突出城市湿地、水体、绿地以及透水道路、广场等在滞蓄涝水中的作用。

雨水就近分散排入禹门河、董寺河等城区水体，雨水管渠布置满足重力流要求。对现有河道进行清淤疏通、两岸护坡进行处理，保证雨水排放系统畅通无阻。

4、电力

中心城区远期用电量约为 9.8 亿 kWh，用电最大负荷约为

178MW。中心城区电源主要为汾阳 220kV 变、夏汾 220kV 变双电源。

汾阳城网电压等级采用 220kV、110kV、10kV、380V/220V。

220kV 变电站：保留汾阳变；规划新建 1 座夏汾变，规模为 2×150MVA，占地 3 公顷，采用户外变电型式。

110kV 变电站：保留城中变、望村变、乔家庄变；规划分别在永田渠西侧和贾家庄新建城西、贾家庄 2 座变电站，每座为 2×50MVA，每座占地 0.3 公顷，建议采用 GIS 户内变电型式。

35kV 变电站：保留现状城西 35kV 变，中期关停。

10kV 中压网络规划：城区内规划设开闭所，每个开闭所面积为 90~160m²，结合建筑物或单独设立。

高压架空线路采用大容量、紧凑型、混合同塔回路的输电线路。220kV 架空线走廊按 30-40m 控制，110kV 架空线走廊按 15-25m 控制，35kV 架空线走廊按 15-20m 控制。

5、燃气

规划中心城区远期气源为天然气、煤层气。天然气主要来自陕京二线、中石化榆济线。

保留现状天然气门站，新建 2×2000m³球罐，占地 1 公顷。规划新建 1 座城西天然气门站，新建 2×2000m³球罐，占地 1 公顷，接高压管线自中石化“榆济线”孝义站。

中心城区采用三级燃气输配系统，天然气高压管线—各门站—中压天然气管道—中低压公共调压站/专用调压站—用户端。

天然气主要输配系统采用中压一级系统，中压管道压力 0.4MPa，

中压干管布置成环状。规划天然气管线延伸至周围乡镇供气。管网布置应远近结合，避免穿河、铁路等，尽量敷设在非机动车道下。

6、供热

中心城区远期集中供热普及率达到 90%以上，中心城区远期总热负荷需求约为 593MW。

中心城区远期以文峰热电厂、城东热源厂的城市集中供热为主，以天然气、电力等为热源的分散供热为辅，建立城市供热系统。

现状小型供热锅炉房改造成热力站；保留现状文峰公司热电厂；新建 1 座城东热源厂，规模为 150MW，占地为 1.5 公顷。

中心城区布置闭式或开式热水热力系统，保留现状供热管网及热力站，供热干管形成双热源环网。

7、环卫

中心城区远期生活垃圾产量为 336 吨/日。规划汾阳市中心城区环卫收运系统采用直运，并设置压缩转运站减少直运量。

保留现状垃圾转运站，新建 8 座垃圾压缩转运站，每座占地 500 平方米。

规划在城西张家堡村南侧新建 1 座综合垃圾处理厂，占地 15 公顷，其中生活垃圾处理规模为 400 吨/日，采用卫生填埋；建筑垃圾消纳规模为 50 吨/日。汾阳特种医疗垃圾以及其它危险废弃物根据吕梁市规划由市域危险废弃物处置工程统一处理。

三、必要性分析

3.1 在实现国民经济和社会发展规划方面

根据国民经济“十四五”规划等相关内容，规划将汾阳市建设成为创新驱动引领的现代产业之城、城市功能完善、环境优美宜居的绿色生态之城、开放包容有序的和谐幸福之城。现代产业体系全面建成，先进制造与现代服务业“双轮驱动”，培育壮大具有国内竞争力的产业集群，构筑和完善以酒文旅融合发展为代表的优势产业链，建成世界清香白酒核心产区、国内知名旅游目的地。城乡品质内涵大幅提升，城市体量达到中等城市规模，成为“一带一路”区域特色城市，城市功能和影响力大幅提升。

实施汾阳市土地征收成片开发，不仅建设必要的生产设施，还会配套完善的日常生活必须的各种服务设施，有效加强公共设施建设，提高居民生活水平，促进城市发展治理和效益的提升。片区内部通过科学布局生产空间、生活空间、生态空间，从而加快形成绿色生产方式和生活方式，推进生态文明建设，提高建设水平，保证经济持续发展。同时，推进公共服务供给，完善学校、居住等生活配套设施建设，促进产城融合发展。实施成片开发是建设实力汾阳市的关键举措，是坚持以人民为中心、实现高质量发展和高品质生活、建设美好家园的重要手段。

3.2 在实现土地高效集约利用方面

土地征收成片开发要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。

土地征收成片开发是指在总体规划确定的城镇开发边界的集中建设区，由政府组织对一定范围内的土地进行综合开发的建设活动，本次开发范围位于汾阳市总体规划确定的城镇开发边界内。土地征收成片开发，有利于政府统一组织实施基础设施建设、加快推动区域开发建设，实现土地资源合理化利用。

3.3 在实施城市规划方面

成片开发有利于促进城镇开发边界内集中建设区的土地进行统一规划、综合开发和配套建设,追求效益最大化。为避免发生以投资为主导的跳跃式布局的土地供应情况，成片开发将成为推进城镇集约集聚发展的政策工具，也是保护生态空间、守住农业空间和实施国土空间规划的重要手段，本次成片开发建设活动有利于推进城市统一规划建设，编制成片开发方案十分必要。

四、主要用途和实现功能

本次土地征收成片开发范围主要为西河乡片区（一）、西河乡片区（二）、北门片区（一）、北门片区（二）、文峰街道片区（一）、文峰街道片区（二）、文峰街道片区（三）、杏花村开发区片区（一）、杏花村开发区片区（二）、杏花村开发区片区（三）、杏花村开发区片区（四）、杏花村开发区片区（五）、杏花村开发区片区（六）、杏花村开发区片区（七）、杏花村开发区片区（八）、杏花村开发区片区（九）、

阳城镇片区（一）、阳城镇片区（二）、阳城镇片区（三）、阳城镇片区（四）、三泉镇片区（一）、三泉镇片区（二）共 22 个片区，126 个征收地块。各片区主要用途及功能如下：

西河乡片区主要功能是商业和居住；北门片区主要功能是居住；文峰街道片区主要功能是居住；阳城镇片区主要功能是居住和工业；三泉镇片区主要功能是工业；杏花村开发区片区主要功能是工业。

五、拟安排的建设项目、开发时序

5.1 拟安排的建设项目

结合《汾阳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》、《汾阳市国土空间规划（2020-2035 年）》（初步成果）和汾阳市土地利用年度计划、社会经济发展状况、土地利用需求等因素，确定汾阳市 2020-2024 年拟实施项目 126 个，共分布在 22 个成片开发片区。

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，综合论证后制定拟建设项目开发时序为 2020 年 11 月 5 日-2024 年 12 月 31 日，拟征收土地面积共计 511.5469 公顷。详见附表。

六、合规性分析

依据《土地管理法》第 45 条、《土地征收成片开发标准（试行）》

(自然资规(2020)5号)及《山西省土地征收成片开发标准实施细则(试行)》规定,本次成片开发方案依据国土空间规划、国民经济和社会发展规划等进行合规性分析。

6.1 国土空间规划

经对照《汾阳市土地利用总体规划》(2006-2020年),本次成片开发范围与土地利用总体规划确定的禁止建设区不重叠。本次成片开发方案各个片区均不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

本方案总计征收面积 511.5469 公顷。根据《吕梁市土地利用总体规划(2006-2020年)》调整方案,其中位于允许建设区 277.3872 公顷,符合土地利用总体规划,不符合土地利用总体规划的部分,全部位于城镇开发边界集中建设区内,同时,本方案与正在编制的《汾阳市国土空间总体规划(2020-2035年)》做好充分衔接,将征收地块落实到国土空间规划中。

6.2 国民经济和社会发展规划、年度计划

本方案符合汾阳市国民经济和社会发展规划,并且纳入当地国民经济和社会发展规划年度计划。

6.3 公益性用地比例

本次成片开发方案共涉及 22 个片区, 126 个项目, 成片开发范围总面积 1450.7481 公顷, 其中, 西河乡片区(一)公益性占总用地面积 44.91%, 西河乡片区(二)公益性占总用地面积 56.16%, 北门片区(一)公益性占总用地面积 61.7%, 北门片区(二)公益性占总

用地面积 53.2%，文峰街道片区（一）公益性占总用地面积 48.55%，文峰街道片区（二）公益性占总用地面积 44.22%，文峰街道片区（三）公益性占总用地面积 53.05%，均符合土地征收成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40%的要求。

阳城镇片区（一）公益性占总用地面积 40.62%，阳城镇片区（二）公益性占总用地面积 41.60%，阳城镇片区（三）公益性占总用地面积 40.02%，阳城镇片区（四）公益性占总用地面积 41.26%，均符合土地征收成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40%的要求。

三泉镇片区（一）公益性占总用地面积 45.31%，三泉镇片区（二）公益性占总用地面积 47.48%，均符合土地征收成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40%的要求。

杏花村开发区片区（一）公益性占总用地面积 26.12%，杏花村开发区片区（二）公益性占总用地面积 36.49%，杏花村开发区片区（三）公益性占总用地面积 35.24%，杏花村开发区片区（四）公益性占总用地面积 53.33%，杏花村开发区片区（五）公益性占总用地面积 25.04%，杏花村开发区片区（六）公益性占总用地面积 32.92%，杏花村开发区片区（七）公益性占总用地面积 32.51%，杏花村开发区片区（八）公益性占总用地面积 26.30%、杏花村开发区片区（九）公益性占总用地面积 25.75%。符合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%的有关规定。

6.4 永久基本农田

本方案不占用永久基本农田。

6.5 批而未供土地情况

上年度汾阳市批而未供土地处置任务量为 553.5 亩，已完成 560.32 亩，处置率 101.23%。

6.6 开发区土地利用效率情况

杏花村经济技术开发区位于山西省汾阳市东北的“中华名酒第一村”，杏花村经济技术开发区工业项目的投资强度大于等于 200 万元/亩，符合省级工业类开发区新上工业项目的投资强度低于 200 万元/亩的要求。

6.7 已批准土地征收成片开发方案实施情况

汾阳市无已批准的土地征收成片开发方案。

七、效益评估

7.1 土地利用效益评估

本方案通过对片区内土地集中成片开发利用，在方案实施阶段严格按照本方案相关内容进行建设，可以节约集约利用土地，从而有效提高土地利用效率。

7.2 经济效益

本次开发方案以具体的产业项目为主体，公益性用地为基础，通过对各片区内绿化、广场、中小学等公益性用地及公共服务设施用地比例的严格把控，优化地块环境，从源头上保证招商引资项目数量、质量不断提高。

7.3 社会效益

本方案的实施会对社会、经济、环境等方面都产生重大影响，在资源合理分配、环境显著提升、就业大幅增加等方面有着巨大的促进作用。通过本方案的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活存量土地的利用价值，提高汾阳市土地资源配置效率。

7.4 生态效益

本方案片区范围内，规划的绿地、水域规模有所保障，同时蓝绿空间布局更为优化，将显著提高片区内生态环境质量，有效恢复生态绿化功能，改变现有环境，减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境相协调、促进城市的可持续发展。

八、征求意见情况

该方案编制时，通过走访、汇报、公告等方式，听取了人大代表、政协委员和相关部门的意见，并经集体经济组织和集体经济组织的村民代表会议三分之二以上村民代表同意。详见附件。

九、保障措施

9.1 加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围

9.2 严格履行程序，确保征收程序依法合规