

汾阳市2025年土地征收成片开发方案

（征求意见稿）

编制单位：汾阳市人民政府

时间：二〇二五年十一月

目 录

一、基本情况	1
二、必要性及主要内容	2
(一) 实施必要性	2
(二) 主要用途及功能	5
(三) 实施计划	7
三、公益性用地分析	8
四、效益分析	9
(一) 土地利用效益	9
(二) 经济效益	9
(三) 社会效益	10
(四) 生态效益	10
五、 权益保障	11

按照《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准》（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（试行）〉的通知》（晋自然资发〔2021〕28号）、《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）等法律法规的相关规定，依据《汾阳市国民经济和社会发展规划》、《汾阳市国土空间规划（2021-2035年）》，汾阳市人民政府组织编制了《汾阳市2025年土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

一、基本情况

本次上报的《方案》总面积107.1243公顷，其中国有土地0公顷，集体土地107.1243公顷，涉及文峰街道、西河街道、肖家庄镇、栗家庄镇、阳城镇、贾家庄镇、杏花村镇、等7个街道办（乡、镇），共计20个行政村（社区），土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地107.1243公顷。其中农用地87.3540公顷（包括耕地62.3731公顷），建设用地19.7703公顷。

二、必要性及主要内容

(一) 实施必要性

1. 实现国民经济和社会发展规划

根据《汾阳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，汾阳市以推进高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以扩大内需为战略基点，以促进人的全面发展为根本目的，把创新驱动放在转型发展全局的核心位置，坚持共同富裕方向，围绕“三个走在吕梁前列、跻身全省第一方阵”目标，重塑新优势，融入新格局。大力实施“三五”战略，推进白酒之乡、网架之乡、核桃之乡、小米之乡、厨师之乡“五乡”齐兴，宜学之城、宜居之城、宜业之城、宜养之城、宜游之城“五城”同创，经济强市、开放 大市、文化名市、科教兴市、生态优市“五市”共建，力争在全省率先实现“转型出雏型”。

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，完善居住、交通等生活配

套设施建设，促进产城融合发展。实施成片开发是建设宜居汾阳的关键举措，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。

2. 提高土地高效集约利用效率

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。

通过对各片区内利用强度低、效益差、基础设施不完善及布局不合理的集体土地进行盘整与开发，盘活土地资源，能够增加城镇建设用地有效供给，解决部分土地供需矛盾，提高土地利用效率和产出效益，促进土地节约集约利用和优化配置，为汾阳市经济社会持续健康发展提供持久动力。

3. 促进经济社会生态效益提升

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。

通过成片开发，能够加快城镇建设，推动城中村改造，

促进城市有机更新，在提升土地效益的同时统一城乡和开发区风貌，改变片区环境氛围，快速全面提升城市整体形象；促进基础设施建设，完善生活社区建设和基础教育导入，提升公共服务水平，能够提高居民生活质量，完善社区生活圈，为打造宜居宜业城市发挥重要作用；坚持以水定城、以水定地、以水定人、以水定产，坚持“修复、保护、开发、利用”并举，打造生态修复示范区，打造全省生态文明建设的新样板。保证片区内公益性用地的比例，能够提升公共服务水平，并通过规划公园绿地、防护绿地等建设，极大改善居民生活环境，提升人居环境品质和开敞空间品质，促进汾阳的生态效益提升，建设一个美丽宜居的幸福城市。整体而言，通过成片开发，能够极大提升汾阳市的吸引力和综合竞争力，以空间规划为引导，进一步推进市域范围内基础设施互联互通、产业发展集群集聚、生态环境共保共治、公共服务共建共享，提升区域综合实力和优势。

4. 满足当地发展用地需求

“十四五”以来，汾阳市经济发展稳步提升，产业结构持续优化，城乡面貌日新月异，基础设施逐步提升，居民生活水平不断提升。在节约集约用地的基础上，2025年用地需求仍在不断增加，亟需积极拓展城市新空间，满足城市发展的新需求。作为“十四五”的开局之年，汾阳市

认真落实省委“四为四高两同步”重大思路和要求以及市委打造“九大基地”、建设“五个吕梁”战略部署，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，坚持稳中求进工作总基调，以推进高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以扩大内需为战略基点，以促进人的全面发展为根本目的，把创新驱动放在转型发展全局的核心位置，坚持共同富裕方向，围绕“三个走在吕梁前列、跻身全省第一方阵”目标，重塑新优势，融入新格局。编制本方案，能够进一步明确2025-2026年汾阳市新增成片开发用地的位置、范围、基础设施条件、主要用途、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，着重为各片区的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。

通过以上分析，开展本次土地征收成片开发工作既是汾阳市近期城市发展和建设的必然选择，也是汾阳市践行新发展理念，推进高质量发展的重要举措，能够保障落实国家土地政策与法规，保障汾阳市建设用地合理高效供给，保障各项规划及重大建设项目的落地，具有必要性和迫切性。

（二）主要用途及功能

本方案用地总面积107.1243公顷，拟实施29个项目。主要用途包括：城镇住宅用地4.0801公顷，占总用地面积

的3.81%；商业用地7.2288公顷，占总用地面积的6.75%；公路用地35.3851公顷，占总用地面积的33.03%；工业用地48.8622公顷，占总用地面积的45.61%；物流仓储用地3.0604公顷，占总用地面积的2.86%；供热用地4.2425公顷，占总用地面积的3.96%；公共服务设施用地0.3459公顷，占总用地面积的0.32%；特殊用地3.9193公顷，占总用地面积的3.66%。本方案主要承担功能是住宅、商业、交通、酒厂、仓储、市政供热、休闲文化娱乐。通过成片开发进一步完善公共基础设施建设，提升公共服务能力。各项目主要土地用途如下表：

表2-1 项目主要土地用途表

单位：公顷

序号	项目名称	用途	拟用地面积	备注
1	汾阳市北门公园华龙苑项目	城镇住宅用地	0.7125	
2	迎新街建设用地项目	公路用地	3.1853	
3	汾阳市中化能源有限公司LNG加气站建设项目	商业用地	1.0333	
4	石盘山景区基础设施建设项目	公共设施用地	0.3459	
5	汾阳市三通亚明威LNG加气站项目	商业用地	0.7855	
6	吕梁市公安局警犬基地建设项目	特殊用地	3.9193	
7	乔家庄加气站	商业用地	0.5850	
8	汾阳市鹏城洗煤有限公司仓储物流项目	物流仓储用地	2.5791	
9	朝阳东路（武寨线）项目	公路用地	32.1998	
10	汾阳市杏花清洁取暖建设项目	供热用地	4.2425	
11	汾阳市中宇商贸公司玉液酒业项目	工业用地	1.5127	

12	冯郝沟安上鑫元	工业用地	9.3678	
13	金裕泉新建酒厂项目	工业用地	2.0894	
14	酒文旅项目	商业用地	4.8250	
15	吕梁市离石区泰瑞生态农林牧有限公司4000吨/年白酒生产项目	工业用地	5.4875	
16	乔祥置业	城镇住宅用地	1.2121	
17	山西杏花北方烧酒股份有限公司1000吨/年白酒生产项目	工业用地	0.8289	
18	山西杏花汾蕴酒厂股份有限公司4700吨/年白酒生产项目	工业用地	3.8017	
19	山西杏花老作坊酒厂项目	工业用地	0.8600	
20	山西杏花清香汾蕴酒业项目	工业用地	2.2390	
21	瓮头清小相寨酒厂二期	工业用地	2.5967	
22	杏花村紫气庄园酒庄项目	工业用地	1.1682	
23	杏王府仓储有限公司仓储服务建设项目	物流仓储用地	0.4813	
24	山西顶新薄膜科技股份有限公司关于新建车用塑料复合材料生产的项目	工业用地	4.2526	
25	山西汾阳市杏泉福酒厂股份有限公司3000吨/年白酒生产项目	工业用地	9.2344	
26	山西汾州洞藏酒业有限公司白酒储藏建设项目	工业用地	1.3529	
27	山西粮满仓农业科技有限公司二期扩产工程	工业用地	1.5235	
28	汾阳市三盛农业科技有限公司项目	工业用地	2.5471	
29	卜山苑住宅小区项目	城镇住宅用地	2.1555	
总计			107.1243	

(三) 实施计划

方案拟计划2025-2026年实施完成，并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划。其中第一年计划实施面积93.0707公顷，第二年计划实施面积14.0536公顷。

三、公益性用地分析

本方案拟开发片区面积为107.1243公顷，其中成片开发范围内公益性用地包括道路交通、供热设施等基础设施用地，景区基础设施等公共服务设施用地，以及特殊用地等其他公益性用地。公益性用地总面积43.8928公顷，占成片开发总面积的40.97%，符合《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标准实施细则》（晋自然资发〔2024〕18号）中公益性用地比例不低于40%的要求。公益性项目用地统计如下表：

表3-1 公益性用地统计表

单位：公顷

序号	项目名称	土地用途	公益类别	用地面积	备注
1	迎新街建设用地项目	公路用地	B	3.1853	
2	朝阳东路（武寨线）项目	公路用地	B	32.1998	
3	石盘山景区基础设施建设项目	公共服务设施用地	B	0.3459	
4	吕梁市公安局警犬基地建设项目	特殊用地	C	3.9193	
5	汾阳市杏花清洁取暖建设项目	供热用地	C	4.2425	
合计				43.8928	

注：1.公益类别填写用A、B、C、D、E符号表示，其中A-军事、外交用地；B-能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施用地；C-科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业用地；D-扶贫搬迁、保障性安居工程建设用地；E-其他公益性用地；其他公益用地在备注栏填写公益用途。

2. 公益性用地认定参见《土地管理法》《城市用地分类与规划建设用地标准》《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》等规定。

汾阳市在成片开发过程中保障公共利益用地项目先行，有利政府统一组织实施基础设施建设，统一加快推动区域的开发建设，有利于改善人居环境，提高区域内人民生活水平，完善基础设施和公共服务设施，促进区域协调发展；有利于实现汾阳市国土空间总体规划和“十四五”规划设定的发展和建设目标，从而进一步体现规划的指导意义。

四、效益分析

（一）土地利用效益

《方案》实施将会对成片开发区域的社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，对土地利用、分配公平、环境改善、增加就业等方面有巨大的促进作用。通过本成片开发方案的实施，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，激活存量土地利用价值，提高城市土地资源配置效率。

（二）经济效益

本方案的实施有利于落实规划先行理念，通过明确汾阳市近期建设、招商、投资重点方向以及道路、市政等设施配套需求，科学确定了土地开发规模、出让用途、规模及规划强度，强化规划引领发挥的重要作用；有利于严格落实宗地出让制度，强化土地征转、供后监管等用地措施，

形成用地集约、集聚高效、有序发展、建一片成一片的高效土地开发模式，实现布局集中、产业集聚、配套完善、结构完整的城镇建设区。

本方案的实施将带动区域经济发展活力，可带动白酒产业等载体发展，助力产业绿色循环发展示范区的建设；新增7.2288公顷的商业用地，4.0801公顷的居住用地，推动汾阳市商业服务业产业快速发展，吸引投资和创造就业机会以促进经济的增长，加快汾阳市做大做强有利于国民经济增长和财政增收、有利于促进经济开发区产业升级。

(三) 社会效益

通过实施本方案，增加城市住宅供给4.0801公顷，交通运输用地供给35.3851公顷，公共服务设施用地0.3459公顷，有效增加基础设施和公共服务设施供给，快速提高城市公益性产品服务水平显著拓展城市空间和扩大城市容量，加快城镇化进程，不断创造新的就业机会，快速改善城乡人居环境，促进城乡统筹发展。项目建设完成后，综合收益稳定，增加公共财政收入，能够为开发区的基础设施配套和公益项目建设提供更多的资金保障，实现社会经济和谐发展的迫切需求。

(四) 生态效益

规划工业用地内部将增加一定比例的绿地，规划实施住宅、公共服务设施等项目，通过增加居住区绿地、单位

附属绿地等，增加城市绿化种植覆盖面积，使区域绿地率和人均绿地面积的明显提高，将对局部环境空气和小气候产生正效与长效影响；调整方案中的公共绿地项目建设有助于提高片区绿地占比、生态环境质量，有利于推动城市生态建设，生态空间结构的优化，完善体育、文化、生态、生产功能相结合的复合功能，依靠生态本底，反映城市气息和人文气息。

五、权益保障

1. 加强组织领导，落实成片开发保障措施

汾阳市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，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. 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》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，切实保护农民利益。

3. 落实补偿方案，切实维护失地农民权益

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）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。

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生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。突发事件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。

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，项目所在地区、乡镇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整備区的耕地质量建设，落实耕地数量、质量、生态“三位一体”保护要求。

6. 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。

7. 做好资金保障，确保项目如期顺利实施

汾阳市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，落实技术力量和专项工作经费，保障工作顺利完成。同时积极筹措资金推进耕地占补平衡，有效保障开发片区重点建设项目用地，有序推进建设用地审查报批工作。

附表：

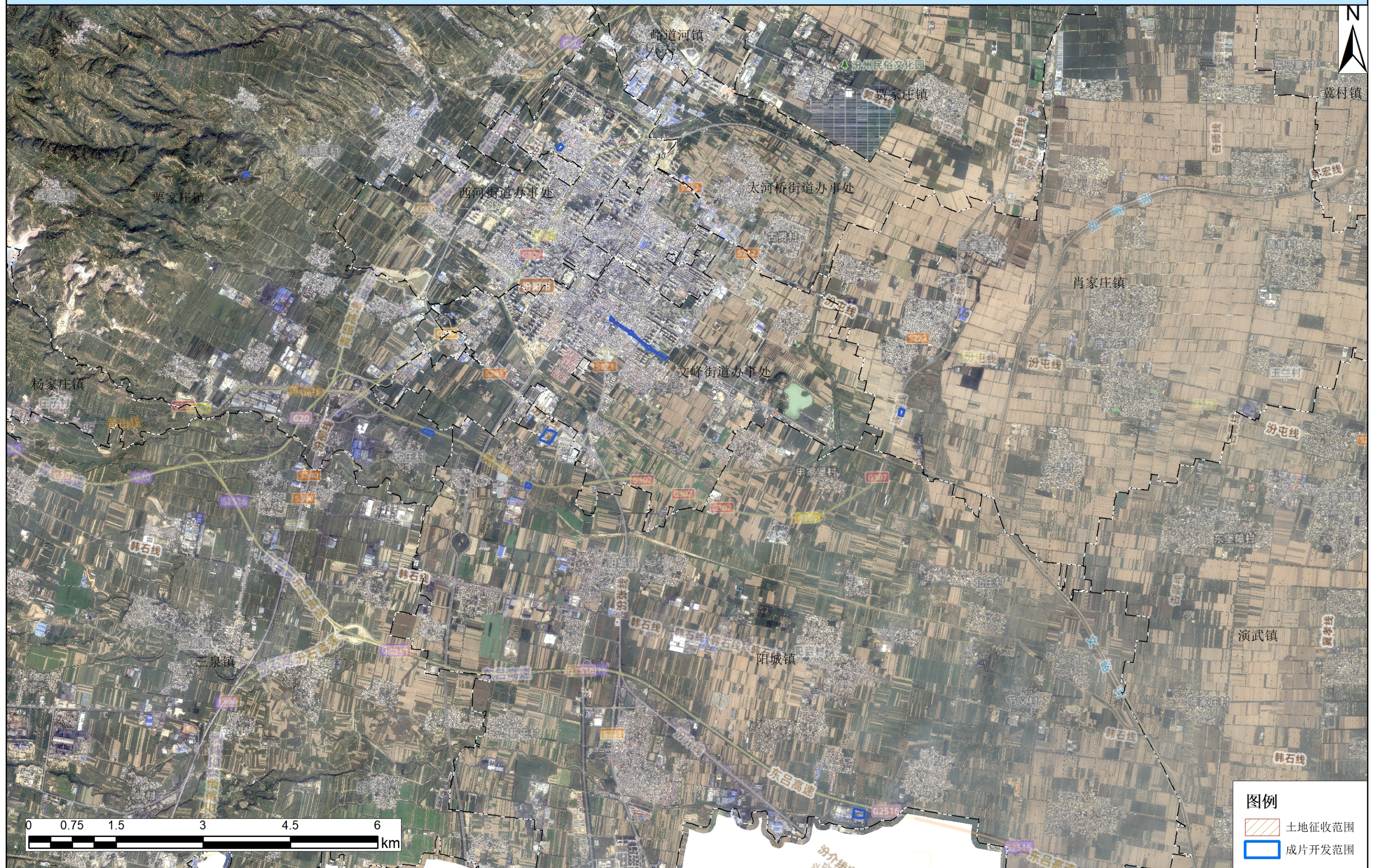
成片开发方案基本情况表

(公顷)

方案总面积		107.1243	
公益性用地面积及比例		43.8928	40.97%
拟征收土地面积	107.1243	农用地	87.3540
		其中：耕地	62.3731
		建设用地	19.7703
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	两年	
	第一年	93.0707	
	第二年	14.0536	

汾阳市2025年土地征收成片开发方案

成片开发用地位置、范围图（中心城区片区）



汾阳市2025年土地征收成片开发方案

成片开发用地位置、范围图（杏花村开发区片区）

