

# 华阴市 2023 年 土地征收成片开发方案

华阴市人民政府



## 目 录

|  |    |
|--|----|
| 1. 概述 .....                                    | 1  |
| 1.1 编制背景 .....                                 | 1  |
| 1.2 编制原则 .....                                 | 2  |
| 1.3 编制依据 .....                                 | 4  |
| 1.4 编制条件 .....                                 | 7  |
| 2. 市域概况 .....                                  | 9  |
| 2.1 地理位置与行政区划 .....                            | 9  |
| 2.2 自然条件 .....                                 | 10 |
| 2.3 社会经济条件 .....                               | 12 |
| 2.4 土地利用状况 .....                               | 13 |
| 3. 拟报成片开发现状 .....                              | 15 |
| 3.1 成片开发基本条件分析 .....                           | 15 |
| 3.2 成片开发基本特性阐述 .....                           | 15 |
| 3.3 土地利用现状分析 .....                             | 15 |
| 3.4 土地权属状况分析 .....                             | 20 |
| 4. 成片开发必要性分析 .....                             | 23 |
| 4.1 是全面贯彻落实“十四五”经济发展的重要前提 .....                | 23 |
| 4.2 推进中心城区建设，改善华阴市基础设施，提升城镇综合服<br>务能力的需要 ..... | 23 |
| 4.3 是规模化发展，优化资源配置的有效手段 .....                   | 24 |

|      |                             |    |
|------|-----------------------------|----|
| 4.4  | 是完善城镇基础设施建设的需要.....         | 24 |
| 4.5  | 切实保护农民利益的需要 .....           | 24 |
| 4.6  | 占用耕地不可避免性.....              | 25 |
| 5.   | 成片开发方案 .....                | 26 |
| 5.1  | 主要用途及实现功能.....              | 26 |
| 5.2  | 土地利用结构安排.....               | 27 |
| 5.3  | 实施计划.....                   | 29 |
| 6.   | 与相关规划的一致性分析 .....           | 31 |
| 6.1  | 与国民经济和社会发展规划的一致性分析 .....    | 31 |
| 6.2  | 与国土空间规划的一致性分析 .....         | 31 |
| 6.3  | 成片开发征收区域规模合理性分析 .....       | 31 |
| 7.   | 节约集约用地措施 .....              | 32 |
| 8.   | 落实耕地占补平衡初步方案 .....          | 33 |
| 9.   | 承诺纳入土地征收成片开发方案的事项.....      | 34 |
| 10.  | 被征地农民权益保障 .....             | 35 |
| 10.1 | 农村集体经济组织及其成员的意见征询及采纳情况 ...  | 35 |
| 10.2 | 向社会相关方面公开征求意见的情况及采纳情况 ..... | 36 |
| 11.  | 成片开发效益评估 .....              | 37 |
| 11.1 | 生态效益评估.....                 | 37 |
| 11.2 | 社会效益评估.....                 | 37 |
| 11.3 | 经济效益评估.....                 | 39 |

|                  |    |
|------------------|----|
| 12. 实施保障措施 ..... | 40 |
| 12.1 行政措施.....   | 40 |
| 12.2 经济措施.....   | 41 |
| 12.3 技术措施.....   | 41 |
| 12.4 法律措施.....   | 41 |
| 13. 结论 .....     | 43 |



## 前言

华阴市属于渭南市下辖市，地处渭南市东南部。近年来经济发展较快，用地需求不断增加。为全面贯彻落实党的十九大、二十大精神，实现华阴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，促进华阴市经济社会高质量发展，保障建设用地供给，促进土地资源节约、高效利用，促进产业发展，保护土地被征收人的合法权益，规范华阴市土地征收成片开发行为，根据《陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》要求，结合华阴市实际，编制《华阴市 2023 年土地征收成片开发方案》（以下简称方案），本《方案》成片开发范围拟用地面积 118.8688 公顷。拟建项目 26 个，共涉及太华路街道长城村、东王村、西王村、东宫村、太华村、八一村、城河村；岳庙街道南城子村、亭子村、小涨村、新建村、北站村、庙前村、双泉村；罗敷镇东光村、兴乐坊村、敷水村、瓮岔村、台头村、横阵村；孟塬镇迪红村、晓鹏村；华西镇焦镇村；华山镇红岩村、三合村共 25 个村，另涉及渭南市公路管理局 1 个国有单位。

## 1. 概述

### 1.1 编制背景

为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，根据自然资源部下发的《土地征收成片开发标准（试行）》，陕西省自然资源厅印发的《陕西省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》、《陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》和渭南市自然资源和规划局转发关于印发《陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》的通知（渭自然资函〔2022〕49号）、渭南市自然资源和规划局关于加快推进土地征收成片开发方案编制工作的通知（渭自然资发〔2022〕127号）的要求，为扎实推进我市土地征收成片开发工作，编制本《方案》。

《方案》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻生态文明建设、城乡融合发展理念，落实《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部关于印发〈土地成片开发标准（试行）〉的通知》等法律法规和政策文件精神，以创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念为原则，坚持以人民为中心，着力保护耕地和生态环境，维护农民合法权益，注重节约集约用地，构建新发展格局。

土地征收成片开发关系我市经济社会发展，在优化城市发展格局，美化城市形态，增进民生福祉方面具有重要作用，对于扎实推进我市项目用地保障，助力我市社会经济高质量发展意义重大。

土地征收成片开发方案的编制以《华阴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》、华阴市国土空间总体规划及相关专项规划为依据，统筹考虑土地成片开发的经济、社会、生态效益，科学优化成片开发中各种功能用地的空间布局、开发时序，合理控制征迁规模，确保国民经济持续健康发展。

## 1.2 编制原则

### 1.2.1 遵守法律法规、科学合理编制

土地征收成片开发应当遵循《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（试行）〉的通知》、《陕西省自然资源厅关于印发〈陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）〉的通知》等相关法律法规，坚持新发展理念，立足高质量发展，根据华阴市国民经济和社会发展“十四五”规划、国土空间规划、城乡规划，符合生态环境管控要求和符合国家产业政策和供地政策，通过深入分析和科学论证，确定成片开发位置、范围和规模，因地制宜，科学编制土地征收成片开发方案，并纳入国民经济和社会发展年度计划，促进当地经济社会可持续发展。

### 1.2.2 保障农民权益、维护公共利益

土地征收成片开发工作要树立以人民为中心的理念，切实保障农民合法权益、维护公共利益。依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地不得低于规定比例，切实保障公益性用地要求。同时兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发征

收区域内农村集体经济组织和农民意见，并经农民集体经济组织三分之二以上村民代表同意。

#### 1.2.3 注重保护耕地、节约集约用地

坚持最严格的耕地保护制度，注重保护优质耕地，不占用永久基本农田，不涉及生态红线。根据华阴市经济社会发展状况、结合实际用地需求、土地综合利用相关政策，贯彻新发展理念和节约集约优先战略，科学划定成片开发范围，合理安排规划布局，确定用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高等，优化资源配置，提高节约集约用地水平，以合理的用地投入，支持经济社会发展，建设资源节约型社会。

#### 1.2.4 保护生态环境、促进绿色发展

贯彻落实生态文明建设要求，从资源环境禀赋和生态安全出发，坚持生态优先，注重生态环境保护，促进绿色发展，推动经济发展与生态环境保护和谐共进。成片开发区不涉及各类自然保护区、生态红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区，合理设置生态绿化用地，实现土地综合开发利用与生态建设的和谐统一。

#### 1.2.5 科学合理和可操作性

依据《陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》和《陕西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）》的通知，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，注重集约节约用地，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，促进当地经济社会可持续发展。

#### 1.2.6 积极推进公众参与

充分考虑人民的需要，充分听取农民的建议和意见，通过公示、座谈和村民代表大会等形式收集被征地农民的意见，并根据意见对土地征收成片开发方案进行修改，充分保障被征地农民的知情权以及农民的合法权益。

### 1.3 编制依据

#### 1.3.1 法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日施行）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日修正）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）；
- (4) 《中华人民共和国水土保持法》（2010 年 12 月 25 日修订）；
- (5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修正）；
- (6) 《中华人民共和国湿地保护法》（2022 年 6 月 1 日）；
- (7) 《中华人民共和国黄河保护法》（2023 年 4 月 1 日）；
- (8) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2003 年 9 月 1 日）；
- (9) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 9 月 1 日施行）；
- (10) 《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日修订）；

- (11) 《陕西省秦岭保护条例》（2019 年 12 月 1 日）；
- (12) 《陕西省渭河保护条例》；（2006 年 6 月 1 日）；
- (13) 《陕西省城乡规划条例》（2009 年 7 月 1 日施行）；
- (14) 《环境影响评价条例》（2009 年 10 月 1 日）；
- (15) 《节约集约利用土地规定》（2019 年 7 月 16 日修正）；

### 1.3.2 政策文件

- (1) 《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）；
- (2) 《中共中央国务院〈关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见〉》（中发〔2019〕18 号）；
- (3) 《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划定落实三条控制线〉的指导意见》（厅字〔2019〕48 号）；
- (4) 《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1 号）；
- (5) 《自然资源部国土空间用途管制司关于提供建设用地审查要点的函》（自然资用途管制函〔2020〕15 号）；
- (6) 《陕西省人民政府关于进一步加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（陕发〔2018〕9 号）；
- (7) 《陕西省人民政府关于加快建立并监督实施陕西省国土空间规划体系的实施意见》（陕发〔2020〕17 号）；
- (8) 《陕西省人民政府办公厅关于加强节约集约用地促进高质量发展的意见》（陕政办发〔2021〕21 号）；

(9)《陕西省自然资源厅关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》(陕自然资发〔2020〕27号);

(10)渭南市自然资源和规划局转发关于印发《陕西省土地征收成片开发标准实施细则(试行)》的通知(渭自然资函〔2022〕49号);

(11)渭南市自然资源和规划局关于加快推进土地征收成片开发方案编制工作的通知(渭自然资发〔2022〕127号)。

### 1.3.3 技术规范

(1) GB/T21010-2017 土地利用现状分类;

(2) T DT1055-2019 第三次全国土地调查技术规程;

(3) GB/T28407-2012 农用地质量分等规程;

(4) GB50442-2008 城市公共设施规划规范;

(5) TD/T1018-2008 建设用地节约集约利用评价规程;

(6) GB50137-2011 城市用地分类与规划建设用地标准;

(7) GB50180-2018 城市居住区规划设计标准;

(8) 国土调查数据库编制(试行修订稿);

(9) 市级国土空间总体规划编制指南(试行);

(10) 国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)。

(11)《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);

(12)《陕西省土地征收成片开发标准实施细则(试行)》(陕自

然资规〔2022〕1号)；

(13)《陕西省节约集约用地实施细则(试行)》(陕国土资发〔2014〕56号)；

#### 1.3.4 其他相关资料

(1) 华阴市 2021 年度国土变更调查数据；

(2) 华阴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；

(3) 华阴市用地管理信息(2009-2021年)；

(4) 华阴市 2022 年数字正射影像；

(5) 耕地质量等别 2018 年度更新评价成果；

(6) 华阴市历年土地供应数据；

(7) 华阴市征收农用地地区片综合地价(2021年)；

(8) 华阴市基准地价(2020年)；

(9) 华阴市永久基本农田成果；

(10) 华阴市生态红线成果；

(11) 华阴市国土空间规划(阶段性成果)；

(12) 华阴市控制性详细规划；

(13) 拟建项目资料。

#### 1.4 编制条件

本方案为华阴市第 1 个土地征收成片开发方案。

##### 1.4.1 成片开发范围与城镇开发边界位置分析

土地征收成片开发方案中成片开发范围位于华阴市国土空间规划确定的城镇开发边界内，符合关于印发《陕西省土地征收成片开发标椎实施细则》的第三条，并与正在编制的国土空间规划“三区三线”进行衔接，华阴市政府承诺将本方案中成片开发范围全部纳入国土空间规划确定的城镇开发边界的集中建设区内。

#### 1.4.2 成片开发范围与永久基本农田、生态保护红线位置关系分析

根据华阴市国土空间规划“三区三线”成果，本次划定的成片开发范围经与“三区三线”范围线套合，最终确定其开发范围均不压占永久基本农田；也均不碰触生态保护红线。

#### 1.4.3 华阴市供地情况分析

根据土地监测监管系统数据，华阴市 2009 年至成片开发前三年（2020 年）经省人民政府批复的农用地转用和征收面积 988.2039 公顷，截止本方案编制前（2022 年 12 月 31 日），供应土地 864.0560 公顷，平均供地率为 87.44%，超过了供地率 70%的要求。

## 2. 市域概况

### 2.1 地理位置与行政区划

华阴市是渭南市下辖县级市，位于关中平原东部，为中原入陕第一市。地理位置介于东经  $109^{\circ} 53'$  ~  $110^{\circ} 12'$ ，北纬  $34^{\circ} 22'$  ~  $34^{\circ} 41'$ 。东邻潼关县、西接华州区、南依秦岭与商洛市洛南县毗邻、北隔渭水与大荔县相望，南北约 43.5 千米，东西约 28 千米。截止 2021 年底华阴市辖岳庙街道、太华路街道、华山镇、华西镇、罗敷镇、孟塬镇、国营华山企业公司等 2 个街道 4 个建制镇，1 个社区居委会, 114 个行政村。华阴市位置示意图如图 1 所示。

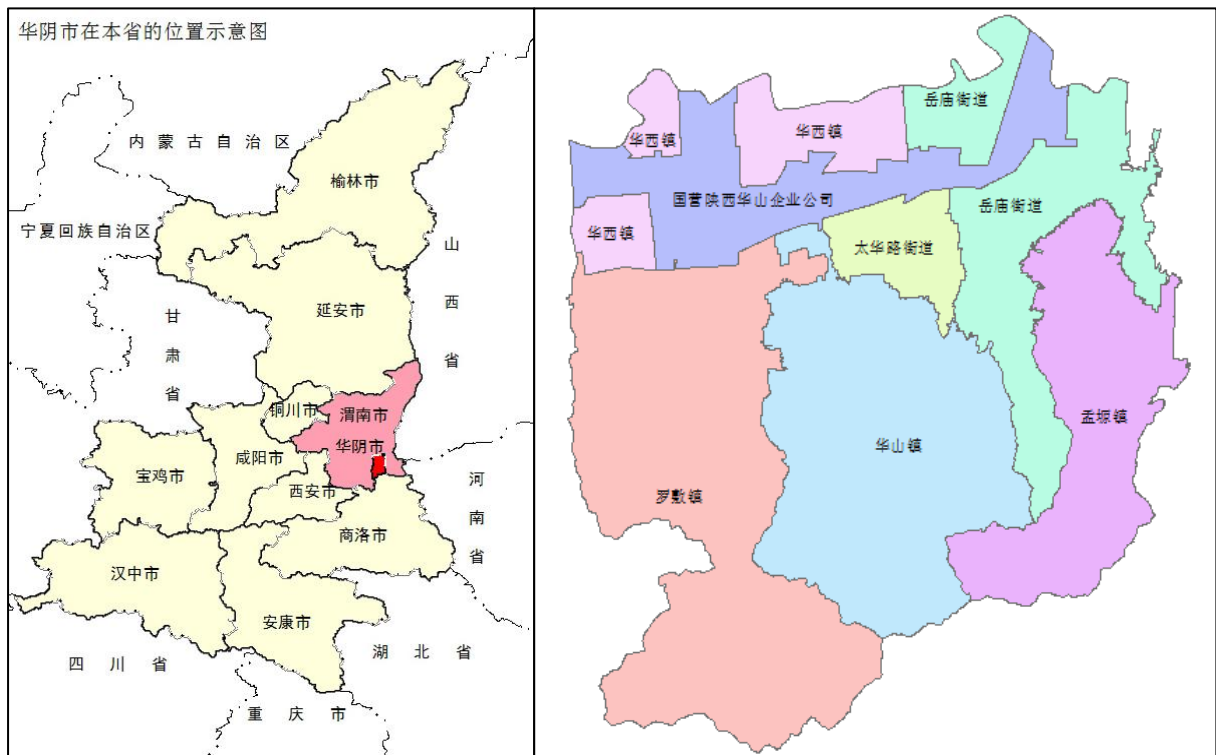


图 1 华阴市位置示意图



## 2.2 自然条件

### 2.2.1 地形地貌

华阴市地形南高北低，地貌分区明显，类型复杂多样。南部是华山山地，山高谷深，峰峦叠嶂，北部为一望无际的渭河平原，二者之间为东西向延伸的山前洪积扇，东部为地势较高的黄土台塬。山地与其他地貌的分界线为东西向的山前大断层，南部山地为上升区，北部平原相对沉降，地势南北高差悬殊，全市最低处位于华阴、潼关、大荔 3 县（市）交界处渭河河谷，海拔 329 米，最高处位于本市和华州区交界处金岩沟，海拔 2483.6 米，高差达 2054.6 米。

### 2.2.2 气候

华阴市属暖温带大陆性半湿润气候。冬季寒冷干燥，夏季高温多雨，春季温暖多风，秋季温凉湿润，四季分明为主要气候特征。由于受地形的影响，各地气候差异较大，由北向南气温随海拔增高而递减，平均气温 8~9℃，年平均气温 13.7℃， $\geq 10^{\circ}\text{C}$  活动积温 4541.0℃。降水由川一塬一山递增，年平均降雨量 599 毫米，年辐射量 126.45 千卡/平方厘米，年日照时数 2310.6 小时，无霜期 208 天。气象资源特点光热充足，少雨雪，且降水分布不均；主要灾害性气象灾害有干旱、暴雨、冰雹、干热风、大风、低温和霜冻等。

### 2.2.3 土壤

根据全国第二次土壤普查成果，华阴市土壤主要有棕壤、褐土、黄绵土、淤土、垆土、潮土、草甸土、水稻土及沼泽土等 9 个土类，14 个亚类，23 个土属，42 个土种。垆土和黄土性土是全市主要的农

业土壤。

#### 2.2.4 河流水文

华阴市地处黄河流域的渭水下游，渭水自西向东横贯市北界。境内河流白龙涧、长涧河、柳叶河、罗敷河、方山河和葱峪河等六条河流，均发源于秦岭山地，由南向北分别汇入渭河和二华干沟。流域面积 605.23 平方千米，年径流量 11047 万立方米。

地表水资源主要有境内自产水和客水两大部分，地表水资源总量为 1.15 亿立方米。地下水资源补给量 1.44 亿立方米，全市水资源总量为 1.78 亿立方米。

地下水资源丰富，年综合补给量达 1.43 亿立方米。其中降水补给量 8166.4 万立方米/年，占总补给量 57.1%。河流下渗补给 5097.6 万立方米/年，占总补给量 35.6%。渠渗补给 538 万立方米/年，占总补给量 3.8%。农田灌溉补给 498.1 万立方米，占总补给量的 3.5%。本市地下水主要补给来源于平原和洪积扇区，达 11653.1 万立方米/年，山区补给量 1929.8 万立方米/年，黄土台塬补给量为 718.8 万立方米/年。

#### 2.2.5 植被

华阴市天然植被主要分布南部山区，植被种类有 44 科，66 属，110 种。主要乔木树种有：秦岭冷杉、云杉、华山松、白皮松、油松、栎类、桦类、侧柏、榆树、黄连木、核桃、板栗等；主要灌木有、荆条、盐夫木、绣线菊、马桑、莢迷、黄栌、胡枝子、虎榛子、连翘等，草本有蒿类、莎草、禾草、新麦草等。北部平川人为活动频

繁天然植被消失，以人工植被为主，主要树种有刺槐、杨树、柳树、椿、榆、楸、槐，经济树种有苹果、梨、杏、柿子、枣、核桃、花椒、葡萄、樱桃、梅李、石榴等。

### 2.3 社会经济条件

2022 年，地方生产总值实现 79.34 亿元，增长 2.8%；全社会固定资产投资完成 56.2 亿元，增长 1.2%；社会消费品零售总额增长 6.1%；城乡居民人均可支配收入达到 4.05 万元和 1.48 万元，分别增长 4.2%和 6.5%。全年争取上级资金 19.2 亿元、专项债券 2.91 亿元，招商引资到位资金 53 亿元。

2022 年，全年粮食产量达到 17.58 万吨，累计建成百亩以上集中连片优质水果基地 10 个、规模以上设施基地 15 个，新型农业经营主体达到 300 个，稳固发展果蔬药等优势产业 4.93 万亩，畜禽存栏 41.23 万头（只），农业总产值达到 21.8 亿元。

2022 年，全年工业运行稳产扩能，加强生产要素调度和产销对接，博华制药技改顺利完成，再生塑料循环利用、尾矿深加工及综合利用项目建成投产，能源、医药等行业产能逐步回暖，规模以上工业总产值达到 72.88 亿元。三产服务业承压增长，前行·58 文旅产业园建成启用，华山冰雪世界、南山温泉酒店开业运营，华山景区面向全国首推免门票措施，显著激发旅游市场活力，全年接待游客 225 万人次，旅游总收入达到 15.6 亿元，荣获 2022 年全国县域旅游发展潜力百强县。三次产业结构演进到 15.8：14.5：69.7。

华阴自古有“三秦要道、八省通衢”之称，是中原通往西北的必经之地。郑西高速铁路、陇海铁路、连霍高速、310 国道、老西潼公路横贯东西，南同蒲铁路、韦罗高速公路、242 国道、沿黄公路华阴段纵横南北。公路路网密度达 90 千米/百平方千米，居我国西部前列。境内有 5 个火车站，其中华山火车站为国家二级编组站，郑西高速铁路（时速 350 千米/小时）华山北站规模仅次于西安站和郑州站，年旅客流量预计达 8000 万人次，高铁客运距西安 30 分钟车程，洛阳、郑州纳入 1 小时经济圈。

## 2.4 土地利用状况

依据华阴市 2021 年国土变更调查成果，全市土地总面积 67626.66 公顷。其中湿地 193.70 公顷，占 0.29%；耕地 17505.99 公顷，占 25.89%；园地 5704.90 公顷，占 8.44%；林地 33170.67 公顷，占 49.05%；草地 582.07 公顷，占 0.86%；城镇村及工矿用地 4877.98 公顷，占 7.21%；交通运输用地 948.75 公顷，占 1.4%；水工建筑用地 493.90 公顷，占 0.73%；水域及水利设施用地 1690.49 公顷，占 2.5%；其他土地 2458.21 公顷，占 3.63%。具体汇总见下表 2-1。

表 2-1 华阴市 2021 年土地利用现状表

单位：公顷，%

| 地类代码 | 地类名称 | 面积       | 占比    |
|------|------|----------|-------|
| 1    | 湿地   | 193.70   | 0.29  |
| 2    | 耕地   | 17505.99 | 25.89 |

| 地类代码 | 地类名称     | 面积       | 占比     |
|------|----------|----------|--------|
| 3    | 园地       | 5704.90  | 8.44   |
| 4    | 林地       | 33170.67 | 49.05  |
| 5    | 草地       | 582.07   | 0.86   |
| 6    | 城镇村及工矿用地 | 4877.98  | 7.21   |
| 7    | 交通运输用地   | 948.75   | 1.40   |
| 8    | 水工建筑用地   | 493.90   | 0.73   |
| 9    | 水域       | 1690.49  | 2.50   |
| 10   | 其他       | 2458.21  | 3.63   |
| 合计   |          | 67626.66 | 100.00 |

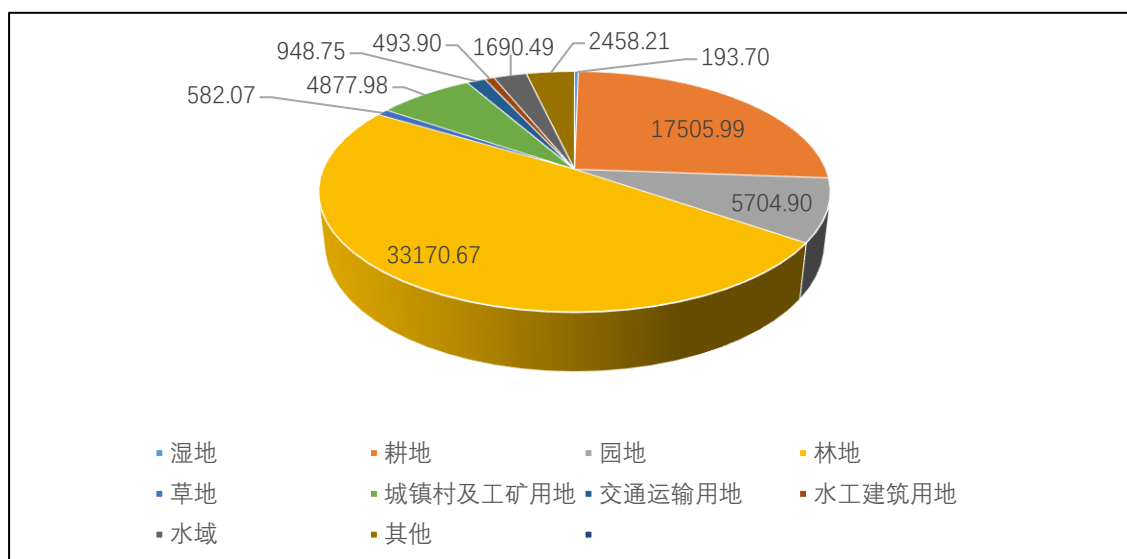


图 2-1 华阴市土地利用现状地类面积图

### 3. 拟报成片开发现状

#### 3.1 成片开发基本条件分析

本方案中太华路街道、岳庙街道地块位于市中心城区南部，地势平坦，属于城镇建设适宜区。城市道路、给排水、供电、通讯、城市集中供热、管道天然气供应等基础设施完备；其他位于镇区的地块都有健全的道路网，满足居民出行，统一实行集中供水、供电，生活垃圾全部集中处理，市区排水系统相对完善。

城区配建有中小学、幼儿园、医院、公园。

#### 3.2 成片开发基本特性阐述

本方案共 22 个开发地块，其中地块六、七、八、九、十、二十二位于太华路街道；地块十四、十五、十六位于孟塬镇；地块十、十一、十二、十三、二十一位于岳庙街道；地块二、三、四、五、十九、二十位于罗敷镇；地块一位于华西镇；地块十七、十八位于华山镇。开发片区总面积 118.8688 公顷，其中拟征收土地面积 76.0010 公顷，其中含承诺批次已批占集体土地面积 57.9729 公顷。

#### 3.3 土地利用现状分析

##### (1) 成片开发范围内土地利用现状

根据 2021 年国土变更调查数据统计：本方案成片开发总面积 118.8688 公顷，其中农用地 41.5663 公顷，占成片开发范围内总面积的 34.97%；建设用地 72.7507 公顷，占 61.20%；未利用地 4.5518

公顷，占 3.83%。

610582202301 地块总面积 0.8000 公顷，其中农用地 0.1389 公顷，占成片开发范围 17.36%；建设用地 0.6610 公顷，占 82.64%。

610582202302 地块总面积 2.1018 公顷，建设用地 2.1018 公顷，占 100%。

610582202303 地块总面积 1.1334 公顷，建设用地 1.1334 公顷，占 100%。

610582202304 地块总面积 0.1723 公顷，建设用地 0.1535 公顷，占 89.01%；未利用地 0.0188 公顷，占 10.99%。

610582202305 地块总面积 38.1044 公顷，其中农用地 32.5446 公顷，占成片开发范围 85.41%；建设用地 2.6306 公顷，占 6.90%；未利用地 2.9292 公顷，占 7.69%。

610582202306 地块总面积 0.2898 公顷，农用地 0.2898 公顷，占 100%。

610582202307 地块总面积 0.9061 公顷，建设用地 0.9061 公顷，占 100%。

610582202308 地块总面积 0.7785 公顷，建设用地 0.7785 公顷，占 100%。

610582202309 地块总面积 0.3882 公顷，农用地 0.3882 公顷，占 100%。

610582202310 地块总面积 37.6672 公顷，其中农用地 3.4764 公顷，占成片开发范围的 9.23%；建设用地 33.5576 公顷，占 89.09%；

未利用地 0.6332 公顷，占 1.68%。

610582202311 地块总面积 0.5521 公顷，其中建设用地 0.1598 公顷，占 28.94%；未利用地 0.3923 公顷，占 71.06%。

610582202312 地块总面积 30.5863 公顷，其中农用地 1.4936 公顷，占成片开发范围的 4.88%；建设用地 29.0928 公顷，占 95.12%。

610582202313 地块总面积 0.4016 公顷，农用地 0.4016 公顷，占 100%。

610582202314 地块总面积 0.2844 公顷，其中农用地 0.2082 公顷，占成片开发范围的 73.23%；建设用地 0.0037 公顷，占 1.3%；未利用地 0.0724 公顷，占 25.47%

610582202315 地块总面积 0.8784 公顷，其中农用地 0.0103 公顷，占 1.17%；建设用地 0.8681 公顷，占 98.83%。

610582202316 地块总面积 0.4444 公顷，农用地 0.4444 公顷，占 100%。

610582202317 地块总面积 0.4551 公顷，其中建设用地 0.3089 公顷，占 67.88%；未利用地 0.1462 公顷，占 32.12%。

610582202318 地块总面积 2.6439 公顷，其中农用地 2.0485 公顷，占成片开发范围的 77.48%；建设用地 0.3128 公顷，占 11.83%；未利用地 0.2827 公顷，占 10.69%。

610582202319 地块总面积 0.0266 公顷，其中农用地 0.0110 公顷，占成片开发范围的 41.35%；未利用地 0.0155 公顷，占 58.65%。

610582202320 地块总面积 0.0829 公顷，其中农用地 0.0215 公



顷，占成片开发范围的 25.93%；未利用地 0.0614 公顷，占 74.07%。

610582202321 地块总面积 0.0651 公顷，其中农用地 0.0209 公顷，占成片开发范围的 32.1%；建设用地 0.0442 公顷，占 67.9%。

610582202322 地块总面积 0.1063 公顷，其中农用地 0.0684 公顷，占成片开发范围的 64.35%；建设用地 0.0379 公顷，占 35.65%。

### (2) 拟征收区域内土地利用现状

成片开发征收区域内总面积 76.0010 公顷，涉及农用地 41.4887 公顷（其中耕地 21.8641 公顷，占用耕地质量为国家利用等 7 等）；建设用地 29.9605 公顷，未利用地 4.5518 公顷。

成片开发范围土地利用现状数据详见下表：

表 3-1 成片开发范围土地利用现状表

单位：公顷

| 成片开发范围       | 总面积     | 农用地面积   |           | 建设用地    | 未利用地   | 征收区域<br>总面积 | 农用地面积   |           | 建设用地   | 未利用地   |
|--------------|---------|---------|-----------|---------|--------|-------------|---------|-----------|--------|--------|
|              |         |         | 其中：<br>耕地 |         |        |             |         | 其中：耕<br>地 |        |        |
| 610582202301 | 0.8000  | 0.1389  | 0.0080    | 0.6610  |        | 0.8000      | 0.1389  | 0.0080    | 0.6610 |        |
| 610582202302 | 2.1018  |         |           | 2.1018  |        | 1.5057      |         |           | 1.5057 |        |
| 610582202303 | 1.1334  | 0.0000  |           | 1.1334  | 0.0000 | 1.1334      |         |           | 1.1334 |        |
| 610582202304 | 0.1723  | 0.0000  | 0.0000    | 0.1535  | 0.0188 | 0.1723      |         |           | 0.1535 | 0.0188 |
| 610582202305 | 38.1044 | 32.5446 | 17.0467   | 2.6306  | 2.9292 | 37.3013     | 32.5446 | 17.0467   | 1.8275 | 2.9292 |
| 610582202306 | 0.2898  | 0.2898  |           | 0.0000  |        | 0.2898      | 0.2898  |           |        |        |
| 610582202307 | 0.9061  |         |           | 0.9061  |        | 0.7284      |         |           | 0.7284 |        |
| 610582202308 | 0.7785  |         |           | 0.7785  | 0.0000 | 0.7785      |         |           | 0.7785 |        |
| 610582202309 | 0.3882  | 0.3882  | 0.3882    |         |        | 0.3882      | 0.3882  | 0.3882    |        |        |
| 610582202310 | 37.6672 | 3.4764  | 1.9475    | 33.5576 | 0.6332 | 10.7614     | 3.4764  | 1.9475    | 6.6518 | 0.6332 |

| 成片开发范围       | 总面积      | 农用地面积   |           | 建设用<br>地 | 未利<br>用地 | 征收区域<br>总面积 | 农用地面积   |           | 建设<br>用地 | 未利<br>用地 |
|--------------|----------|---------|-----------|----------|----------|-------------|---------|-----------|----------|----------|
|              |          |         | 其中：<br>耕地 |          |          |             |         | 其中：耕<br>地 |          |          |
| 610582202311 | 0.5521   | 0.0000  | 0.0000    | 0.1598   | 0.3923   | 0.5521      |         |           | 0.1598   | 0.3923   |
| 610582202312 | 30.5863  | 1.4936  | 0.2024    | 29.0928  |          | 16.2788     | 1.4936  | 0.2023    | 14.7853  |          |
| 610582202313 | 0.4016   | 0.4016  | 0.4016    | 0.0000   |          | 0.4016      | 0.4016  | 0.4016    |          |          |
| 610582202314 | 0.2844   | 0.2082  | 0.0071    | 0.0037   | 0.0724   | 0.2755      | 0.1994  | 0.0072    | 0.0037   | 0.0724   |
| 610582202315 | 0.8784   | 0.0103  |           | 0.8681   |          | 0.8784      | 0.0103  |           | 0.8681   |          |
| 610582202316 | 0.4444   | 0.4444  | 0.0502    |          |          | 0.4444      | 0.4444  | 0.0502    |          |          |
| 610582202317 | 0.4551   |         |           | 0.3089   | 0.1463   | 0.4551      |         |           | 0.3089   | 0.1463   |
| 610582202318 | 2.6439   | 2.0485  | 1.7783    | 0.3128   | 0.2827   | 2.6439      | 2.0485  | 1.7783    | 0.3128   | 0.2827   |
| 610582202319 | 0.0266   | 0.0110  |           | 0.0000   | 0.0155   | 0.0267      | 0.011   |           |          | 0.0155   |
| 610582202320 | 0.0829   | 0.0215  | 0.0197    | 0.0000   | 0.0614   | 0.0829      | 0.0215  | 0.0197    |          | 0.0614   |
| 610582202321 | 0.0651   | 0.0209  | 0.0000    | 0.0442   |          | 0.0442      |         |           | 0.0442   |          |
| 610582202322 | 0.1063   | 0.0684  | 0.0144    | 0.0379   |          | 0.0584      | 0.0205  | 0.0144    | 0.0379   |          |
| 合计           | 118.8688 | 41.5663 | 21.8641   | 72.7507  | 4.5518   | 76.0010     | 41.4887 | 21.8641   | 29.9605  | 4.5518   |

(3) 拟征收区域内耕地占用情况

成片开发征收区域内总面积 76.0010 公顷，经与 2018 年年耕地质量评价成果套合，其中 6 等 13.7173 公顷，7 等 20.2230 公顷，8 等 0.0920 公顷，9 等 3.1766 公顷，计算后占用耕地平均利用等别为 7 等。征收区域内占用耕地面积及等别详见表 3-2。

表 3-2 拟征收区域占用耕地面积统计表

单位:公顷

| 开发范围代码       | 水浇地    |        |     | 旱地     | 平均等别 | 合计     |
|--------------|--------|--------|-----|--------|------|--------|
|              | 6 等    | 7 等    | 8 等 | 9 等    |      |        |
| 610582202301 |        | 0.1026 |     |        | 7 等  | 0.1026 |
| 610582202302 | 0.0421 | 0.2757 |     | 0.0001 | 7 等  | 0.3179 |

| 开发范围代码       | 水浇地     |         |        | 旱地     | 平均等别 | 合计      |
|--------------|---------|---------|--------|--------|------|---------|
|              | 6 等     | 7 等     | 8 等    | 9 等    |      |         |
| 610582202304 |         | 0.0786  |        |        | 7 等  | 0.0786  |
| 610582202305 |         | 19.2959 | 0.0920 | 0.3652 | 7 等  | 19.7531 |
| 610582202307 | 0.8667  |         |        |        | 6 等  | 0.8667  |
| 610582202308 | 0.5726  |         |        |        | 6 等  | 0.5726  |
| 610582202309 | 0.0769  |         |        |        | 6 等  | 0.0769  |
| 610582202310 | 9.0195  | 0.0258  |        |        | 6 等  | 9.0453  |
| 610582202312 | 2.8586  |         |        |        | 6 等  | 2.8586  |
| 610582202315 |         |         |        | 0.6074 | 9 等  | 0.6074  |
| 610582202316 |         | 0.4444  |        |        | 7 等  | 0.4444  |
| 610582202318 | 0.1095  |         |        | 2.1849 | 9 等  | 2.2944  |
| 610582202320 |         |         |        | 0.019  | 9 等  | 0.019   |
| 610582202321 | 0.0651  |         |        |        | 6 等  | 0.0651  |
| 610582202322 | 0.1063  |         |        |        | 6 等  | 0.1063  |
| 总计           | 13.7173 | 20.2230 | 0.0920 | 3.1766 | 7 等  | 37.2089 |

### 3.4 土地权属状况分析

本方案成片开发范围内面积为 118.8688 公顷，其中国有土地面积 35.2676 公顷，集体土地面积 83.6012 公顷，成片开发征收区域面积 76.0010 公顷，含承诺纳入批次已批占集体土地面积 57.9729 公顷。拟征收农村集体土地权属明晰，无争议，界限清楚。详见下表。

表 3-3 纳入 2023 年成片开发方案承诺已批情况说明表

单位：公顷

| 序号 | 批次号        | 批准文号            | 地块号 | 面积     |
|----|------------|-----------------|-----|--------|
| 1  | 2020 年第二批次 | 陕政土批[2021]320 号 | 1   | 0.0993 |

|    |            |                 |    |         |
|----|------------|-----------------|----|---------|
| 2  |            |                 | 3  | 0.2898  |
| 3  |            |                 | 5  | 12.5877 |
| 4  |            |                 | 6  | 5.3284  |
| 5  |            |                 | 8  | 0.2833  |
| 6  | 2021 年第二批次 | 陕政土批[2023]265 号 | 5  | 14.2657 |
| 7  |            |                 | 13 | 0.5521  |
| 8  |            |                 | 16 | 0.4444  |
| 9  | 2021 年第一批次 | 陕政土批[2023]76 号  | 1  | 1.6255  |
| 10 |            |                 | 2  | 15.2308 |
| 11 |            |                 | 3  | 0.7785  |
| 12 |            |                 | 5  | 3.6911  |
| 13 |            |                 | 7  | 0.8784  |
| 14 |            |                 | 10 | 1.9179  |
| 15 | 总计         |                 |    | 57.9729 |

表 3-4 成片开发征收区域土地权属情况表

单位：公顷

| 成片开发范围       | 区域代码 | 乡镇名称  | 村名       | 成片开发区域面积 | 权属 |
|--------------|------|-------|----------|----------|----|
| 610582202301 | 01   | 华西镇   | 焦镇村      | 0.8      | 集体 |
| 610582202302 | 02   | 罗敷镇   | 台头村、横阵村  | 1.5057   | 集体 |
| 610582202303 | 03   | 罗敷镇   | 敷水村      | 1.1334   | 集体 |
| 610582202304 | 04   | 罗敷镇   | 兴乐坊村     | 0.1723   | 集体 |
| 610582202305 | 05   | 罗敷镇   | 东光村、兴乐坊村 | 14.2657  | 集体 |
| 610582202305 | 05   | 罗敷镇   | 东光村、兴乐坊村 | 7.8049   | 集体 |
| 610582202307 | 06   | 太华路街道 | 东王村      | 0.7284   | 集体 |
| 610582202309 | 07   | 太华路街道 | 城河村      | 0.3882   | 集体 |
| 610582202310 | 08   | 太华路街道 | 长城村      | 0.9411   | 集体 |

华阴市 2023 年土地征收成片开发方案

| 成片开发范围       | 区域代码 | 乡镇名称       | 村名              | 成片开发区域面积 | 权属 |
|--------------|------|------------|-----------------|----------|----|
| 610582202318 | 09   | 华山镇        | 红岩村、三合村         | 2.6439   | 集体 |
| 610582202321 | 10   | 岳庙街道       | 北站村             | 0.0442   | 集体 |
| 610582202322 | 11   | 太华路街道      | 八一村             | 0.0584   | 集体 |
| 610582202310 | 12   | 岳庙街道       | 新建村、小涨村、庙前村、东官村 | 0.2779   | 集体 |
| 610582202310 | 12   | 岳庙街道       | 小涨村             | 1.9179   | 集体 |
| 610582202310 | 13   | 岳庙街道       | 庙前村             | 0.288    | 集体 |
| 610582202313 | 14   | 岳庙街道       | 双泉村             | 0.4016   | 集体 |
| 610582202314 | 15   | 孟塬镇        | 迪红村             | 0.2755   | 集体 |
| 610582202317 | 16   | 华山镇        | 三合村             | 0.4552   | 集体 |
| 610582202319 | 17   | 罗敷镇        | 瓮岔村             | 0.0266   | 集体 |
| 610582202320 | 18   | 罗敷镇        | 瓮岔村             | 0.0829   | 集体 |
| 610582202310 | 19   | 太华路街道      | 长城村             | 0.2833   | 集体 |
| 610582202315 | 20   | 孟塬镇        | 迪红村             | 0.8784   | 集体 |
| 610582202316 | 21   | 孟塬镇        | 晓鹏村             | 0.4444   | 集体 |
| 610582202308 | 22   | 太华路街道      | 长城村             | 0.7785   | 集体 |
| 610582202311 | 23   | 岳庙街道       | 新建村             | 0.5521   | 集体 |
| 610582202306 | 24   | 太华路街道      | 东王村、西王村         | 0.2898   | 集体 |
| 610582202312 | 25   | 岳庙街道       | 亭子村             | 3.6911   | 集体 |
| 610582202312 | 25   | 岳庙街道       | 南城子村、亭子村        | 12.5877  | 集体 |
| 610582202310 | 26   | 太华路街道      | 长城村             | 0.0993   | 集体 |
| 610582202310 | 27   | 太华路街道、岳庙街道 | 长城村、小涨村         | 1.6255   | 集体 |
| 610582202305 | 28   | 罗敷镇        | 东光村             | 15.2307  | 集体 |
| 610582202310 | 29   | 太华路街道      | 东官村、太华村、长城村     | 5.3284   | 集体 |
| 合计           |      |            |                 | 76.0010  | 集体 |

## 4. 成片开发必要性分析

本方案共有 26 个项目，其中拟建工业用地项目 2 个、商业用地项目 5 个、城镇住宅用地项目 12 个、公用设施用地项目 6 个、仓储用地 1 个。本方案的商业项目能够加速华阴市的经济快速发展，为更多的需就业人群创造更多的机会，周边更多的基础设施、福利设施、教育设施的不断完善，能够吸引更多的创业和就业者，结合本地区的实际发展情况，因此成片开发是必要的。

### 4.1 是全面贯彻落实“十四五”经济发展的重要前提

“十四五”华阴市坚持“生态立市、文化兴市、产业强市、城镇带动、创新驱动”的总体思路，着力在优化空间结构布局、补齐短板上下功夫，努力把发展优势转化为发展动能，通过搭建各类交流展示平台深化国际国内交往合作，积极吸引人文要素聚集、融合，打造对外交流合作的平台。综上所述，要想实现“十四五”目标，实施项目落地，成片开发是必要前提。

### 4.2 推进中心城区建设，改善华阴市基础设施，提升城镇综合服务能力需要

本次成片开发中心城区相对集中，属“一核”范畴，是华阴市政治、经济商务区开发的重要组成部分，丰富文旅消费、高端消费等业态；提升商务服务品质，加快推动中心城区经济发展，积极打造华阴市消费新中心，周边乡镇开发片区因地制宜优化产业布局、

展现当地特色，全面稳定推动加速华阴市的经济发展。

#### 4.3 是规模化发展，优化资源配置的有效手段

通过土地征收成片开发，开展片区规模土地基础设施建设，改善区域投资环境，按照开发时序有序实施征收供地，合理布局用地结构，提升区位竞争力，吸引众多企业入驻，实现区域规模化发展。成片开发可以从时间成本、人力成本等各个方面开源节流，控制成本，减少财政税费压力，实现投入与产出同步，优化资源配置，提高土地利用效率，促进区域经济快速发展。

#### 4.4 是完善城镇基础设施建设的需要

本次以成片开发为引领，统筹空间布局和基础设施优化，将完善市政基础设施的服务能力，推动各类产业及相关配套设施优质均衡发展，提升环境质量，改善投资环境，提升全域的整体形象和城市竞争力，推进产、城、人深度一体化融合发展。

#### 4.5 切实保护农民利益的需要

本次方案编制过程中，根据相关规定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三分之二以上村民代表同意。土地成片开发不能背离公共用途或公共利益的目标、要求和初衷，更不能借工业化或再工业化、城镇化或再城镇化之名，行侵占农民或其他村民土地权益、谋求不当土地增值收益之实。充分尊重农民的意愿，确保农民的决策知情权和参与权。

#### 4.6 占用耕地不可避免让性

本方案成片开发征收区域面积 118.8688 公顷，占用农用地 41.5663 公顷（其中耕地 21.8641 公顷），建设用地 72.7507 公顷，未利用地 4.5518 公顷。开发边界范围为面状工程，该区域主要为耕地，单个非耕地图斑均小于开发用地范围，表现为用地范围与一般耕地区高度重叠，不可避免占用耕地和难以避让耕地。综合考虑地形、地质构造、技术经济、建设条件、工程实施难度、对地方经济发展的影响及对环境的影响，本方案已采取多范围比选，并采取工程、技术措施，最大限度的节约土地、保护耕地和少占耕地。

综上所述，本方案编制六个镇（街道）的片区进行土地征收成片开发，既有落实国家和地方城市发展战略的外部要求，又有快速推进新型城镇化、加速产业升级、提升人民群众经济收入保障农民权益的强烈内生动力，具有较强的必要性。



## 5. 成片开发方案

### 5.1 主要用途及实现功能

#### 5.1.1 主要用途

根据用地用海分类统计分析，成片开发范围总面积 118.8688 公顷。成片开发范围项目总面积 76.0010 公顷，其中居住用地面积 28.7996 公顷，占总开发范围面积 37.89%；公共管理与公共服务用地面积 3.4355 公顷，占总开发范围面积 4.52%；商业服务业用地面积 4.2305 公顷，占总开发范围面积 5.57%；工业用地 38.8070 公顷，占总开发范围面积 51.06%；仓储用地面积 0.7284 公顷，占总开发范围面积 0.96%。

本方案的实施，能够优化华阴市产业用地结构，完善基础设施配套，促进集中发展，契合华阴市“十四五”规划的发展理念。

表 5-1 土地征收成片开发规划用途表

单位：公顷、%

| 一级类         | 面积      | 占比    | 二级类      | 面积      | 占比    |
|-------------|---------|-------|----------|---------|-------|
| 居住用地        | 28.7996 | 37.89 | 城镇住宅用地   | 28.7996 | 37.89 |
| 商服用地        | 4.2305  | 5.57  | 商业服务业用地  | 4.2305  | 5.57  |
| 公共管理与公共服务用地 | 3.4355  | 4.52  | 机关团体用地   | 0.5521  | 0.73  |
|             |         |       | 其他公用设施用地 | 2.8834  | 3.79  |
| 工矿用地        | 38.8070 | 51.06 | 商业用地     | 38.8070 | 51.06 |
| 仓储用地        | 0.7284  | 0.96  | 仓储用地     | 0.7284  | 0.96  |
| 合计          | 76.0010 | 100   | 合计       | 76.0010 | 100   |

### 5.1.2 实现功能

(1) 增加城镇住宅用地 28.7996 公顷，缓解华阴市住房压力，有效解决部分居民的居住问题，改善人居环境，推进中心城区发展，提升城市品质，提高居民的生活幸福感。

(2) 增加工业用地 38.8070 公顷，有利于优化资源布置及生产力布局，促进中小企业发展，实现产业集中发展建设，维持经济稳定增长，缓解就业压力。

(3) 商业服务业用地 4.2305 公顷，利于第三产业发展，夯实经济基础，实现经济社会和谐协调发展。

(4) 公共管理与公共服务用地 3.4355 公顷，可加强污水处理，解决污水处理难问题，改善居民生活质量，为民众健康提供有力保障；可加强电网建设，全面巩固提升城镇电力保障水平；为了维护人民群众生命财产安全。

(5) 仓储用地 0.7284 公顷，保障仓储安全，促进物流顺畅。

### 5.2 土地利用结构安排

根据《陕西省自然资源厅关于印发〈陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）〉的通知》（陕自然资规〔2022〕1号）中的要求，所有成片开发范围内的公益性用地总比例不低于 40%，单个成片开发范围内的公益性用地比例不能为 0。教育用地、公路用地、城镇道路用地、交通场站用地、供电用地、供热用地、防护绿地、公园绿地、医疗卫生用地、机关团体用地、社会福利用地属于公益性用地，合

计 50.8728 公顷，公益性用地比例 42.80%，达到方案中所有成片开发范围内公益性用地总比例不低于 40%的要求，并且单个成片开发范围内的公益性用地的比例不为 0，也不存在独立的现状公益性用地，各片区用地结构合理。详见表 5-2。

表 5-2 土地征收成片开发公益性用地情况统计表

单位：公顷、%

| 成片开发范围       | 范围面积    | 公益性用地面积 |         |         | 公益性用地占比 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|              |         | 规划公益性用地 | 现状公益性用地 | 合计      |         |
| 610582202301 | 0.80    |         |         |         |         |
| 610582202302 | 2.1018  |         | 0.5962  | 0.5962  | 0.5     |
| 610582202303 | 1.1334  | 1.1334  |         | 1.1334  | 0.95    |
| 610582202304 | 0.1723  | 0.1723  |         | 0.1723  | 0.14    |
| 610582202305 | 38.1044 |         | 0.8031  | 0.8031  | 0.68    |
| 610582202306 | 0.2898  | 0.2898  |         | 0.2898  | 0.24    |
| 610582202307 | 0.9061  |         | 0.1777  | 0.1777  | 0.15    |
| 610582202308 | 0.7785  |         |         |         |         |
| 610582202309 | 0.3882  | 0.3882  |         | 0.3882  | 0.33    |
| 610582202310 | 37.6672 |         | 26.9058 | 26.9058 | 22.64   |
| 610582202311 | 0.5521  | 0.5521  |         | 0.5521  | 0.47    |
| 610582202312 | 30.5863 | 3.6912  | 14.3075 | 17.9987 | 15.14   |
| 610582202313 | 0.4016  |         |         |         |         |
| 610582202314 | 0.2844  |         | 0.0088  | 0.0088  | 0.01    |
| 610582202315 | 0.8784  | 0.8784  |         | 0.8784  | 0.74    |
| 610582202316 | 0.4444  | 0.4444  |         | 0.4444  | 0.37    |
| 610582202317 | 0.4551  | 0.4551  |         | 0.4551  | 0.38    |
| 610582202318 | 2.6439  |         |         |         |         |

| 成片开发范围       | 范围面积     | 公益性用地面积 |         |         | 公益性用地占比 |
|--------------|----------|---------|---------|---------|---------|
|              |          | 规划公益性用地 | 现状公益性用地 | 合计      |         |
| 610582202319 | 0.0266   |         |         |         |         |
| 610582202320 | 0.0829   |         |         |         |         |
| 610582202321 | 0.0651   |         | 0.0209  | 0.0209  | 0.02    |
| 610582202322 | 0.1063   |         | 0.0479  | 0.0479  | 0.04    |
| 合计           | 118.8688 | 8.0049  | 42.8679 | 50.8728 | 42.8    |

### 5.3 实施计划

本方案拟安排建设项目计划实施周期为 3 年，计划 3 年内全部项目用地完成征收，土地征收总面积 76.0010 公顷，其中含承诺纳入批次已批面积 57.9729 公顷，已提前完成，不在本实施计划内。本方案拟实施征收面积 18.0281 公顷。

具体时间以省政府对本方案批复次月起算。

第一期：计划实施 6 个项目，征收面积 5.6299 公顷，完成比例 31.23%；

第二期：计划实施 6 个项目，征收面积 10.9944 公顷，完成比例 60.98%；

第三期：计划实施 4 个项目，征收面积 1.4038 公顷，完成比例 7.79%。

表 5-3 土地征收成片开发拟建设项目开发时序表

单位：公顷，%

| 范围代码         | 第一期 |      | 第二期 |    | 第三期 |    | 合计  |      |
|--------------|-----|------|-----|----|-----|----|-----|------|
|              | 面积  | 比例   | 面积  | 比例 | 面积  | 比例 | 面积  | 比例   |
| 610582202301 | 0.8 | 4.44 |     |    |     |    | 0.8 | 4.44 |

华阴市 2023 年土地征收成片开发方案

| 范围代码         | 第一期    |       | 第二期     |       | 第三期    |      | 合计      |        |
|--------------|--------|-------|---------|-------|--------|------|---------|--------|
|              | 面积     | 比例    | 面积      | 比例    | 面积     | 比例   | 面积      | 比例     |
| 610582202302 |        |       | 1.5057  | 8.35  |        |      | 1.5057  | 8.35   |
| 610582202303 |        |       | 1.1334  | 6.29  |        |      | 1.1334  | 6.29   |
| 610582202304 |        |       | 0.1723  | 0.95  |        |      | 0.1723  | 0.95   |
| 610582202305 |        |       | 7.8049  | 43.29 |        |      | 7.8049  | 43.29  |
| 610582202307 |        |       |         |       | 0.7284 | 4.04 | 0.7284  | 4.04   |
| 610582202309 | 0.3882 | 2.15  |         |       |        |      | 0.3882  | 2.15   |
| 610582202310 | 0.9411 | 5.22  |         |       | 0.5659 | 3.14 | 1.507   | 8.36   |
| 610582202313 | 0.4016 | 2.23  |         |       |        |      | 0.4016  | 2.23   |
| 610582202314 |        |       | 0.2755  | 1.53  |        |      | 0.2755  | 1.53   |
| 610582202317 | 0.4551 | 2.52  |         |       |        |      | 0.4551  | 2.52   |
| 610582202318 | 2.6439 | 14.67 |         |       |        |      | 2.6439  | 14.67  |
| 610582202319 |        |       |         |       | 0.0266 | 0.15 | 0.0266  | 0.15   |
| 610582202320 |        |       |         |       | 0.0829 | 0.46 | 0.0829  | 0.46   |
| 610582202321 |        |       | 0.0442  | 0.25  |        |      | 0.0442  | 0.25   |
| 610582202322 |        |       | 0.0584  | 0.32  |        |      | 0.0584  | 0.32   |
| 合计           | 5.6299 | 31.23 | 10.9944 | 60.98 | 1.4038 | 7.79 | 18.0281 | 100.00 |

## 6. 与相关规划的一致性分析

### 6.1 与国民经济和社会发展规划的一致性分析

本方案中土地征收成片开发范围内的所有项目地块均符合华阴市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的目标和要求，所列项目已经纳入华阴市国民经济和社会发展规划年度计划。项目的实施，促进华阴市国民经济和社会发展规划、文化建设和生态文明建设。

### 6.2 与国土空间规划的一致性分析

本方案中土地征收成片开发范围全部位于华阴市国土空间总体规划确定的城镇开发边界内的集中建设区内，未占用永久基本农田和生态保护红线。并与正在编制的国土空间规划进行了充分衔接，华阴市已经承诺将本方案中的成片开发范围全部纳入国土空间总体规划确定的城镇开发边界的集中建设区内，确保项目规划用途与国土空间总体规划用途一致，落实国土空间规划管控规则。

### 6.3 成片开发征收区域规模合理性分析

本方案计划实施项目与华阴市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要中的项目及年度计划相吻合。华阴市总共征收土地 18.0281 公顷，年平均征收土地 6.01 公顷，且计划实施土地征收项目前期准备充分，可实现性、可操作性强。综合考虑华阴市“十四五”期间高速、高效发展计划，拟征收区域规模合理。

## 7. 节约集约用地措施

本方案通过合理安排用地规模、结构和布局，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变。成片开发对节约集约利用土地有着积极意义，涉及经营性项目建成后，各个单个开发片区将转换为人口、物质生产、商品消费、信息交换等功能性的集中地，这种集聚效益将促进各个片区的不断发展。同时，可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城镇生产、生活的各类服务功能，充分发挥片区的集聚效益。

本次成片开发征收项目用途多样，包括工业用地、商业用地、城镇住宅用地、水工设施用地等，能够进一步补充完善城镇基础设施配套，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。各项目用地基本符合国家投资强度控制标准，有利于土地的集约节约利用，有利于项目功能区域分布。

公益性项目实施有利于保障土地利用的公共利益属性，可以优化基础设施、服务设施的建设用地空间布局，优先保障城镇道路交通、基础设施、公共服务设施、绿化空间的功能布局等。同时，有利于提高现有用地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变，提高建设用地集约节约利用水平，为保障华阴市土地资源可持续发展起到一个良好的开端。

## 8. 落实耕地占补平衡初步方案

本方案征收区域用地总规模 76.0010 公顷，其中耕地面积 21.8641 公顷，耕地平均国家利用等别为 7 等。耕地占补平衡方案由华阴市统筹安排，通过华阴市域内补充耕地来落实占补平衡，做到耕地占补平衡数量质量双到位。



## 9. 承诺纳入土地征收成片开发方案的事项

2020 年 1 月 1 日至《陕西省土地征收成片开发方案编制指南(试行)》(陕自然资规〔2022〕1 号)下发前,以土地征收成片开发情形或承诺纳入土地征收成片开发方案批准土地征收的 14 个项目,面积为 57.9729 公顷,均在华阴市国土空间规划的集中建设区内,均已纳入本方案征收区域范围,已完成土地征收程序,未纳入拟实施计划。

## 10. 被征地农民权益保障

本方案报送之前，华阴市已通过召开专题汇报会的方式，听取了成片开发范围内相关镇（街道）及相关部门及人大代表、政协委员的意见，通过专题征求意见会的方式征求了相关农村集体经济组织村民代表的意见。

在后期项目实施过程中将严格按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》有关规定开展土地征收工作，保证被征地农民合法权益。

### 10.1 农村集体经济组织及其成员的意见征询及采纳情况

根据《陕西省土地征收成片开发方案工作实施细则（试行）》相关要求，为切实保障本方案成片开发范围内农村集体经济组织成员的知情权，华阴市土地征收成片开发编制工作领导小组办公室发布了征求意见会议通知，举行了征求意见会，参加人员有 2 个街道、4 个镇及人大代表、政协委员、社会公众和发展改革和局、财政局、住建局、生态环境局、人社局、农业农村局、水利局、林业局等相关专家学者，会议详细介绍了本方案的开发范围及拟建项目类型，各镇（街道）一致同意本方案的实施，同时安排各镇（街道）收集相关农村集体经济组织的意见和建议，相关村一致同意本方案实施，满足“三分之二以上村民代表同意”的规定。会后根据农村集体经济组织农村代表提出的相关建议对方案进行了修改完善。

本方案已征求成片开发范围涉及的华阴市 2 个街道 4 个镇 25 个

集体经济组织的意见，经各集体经济组织召开村民代表大会，均达到三分之二以上村民代表同意的规定。见附件《征求集体经济组织及村民意见证明材料》。

## 10.2 向社会相关方面公开征求意见的情况及采纳情况

华阴市土地征收成片开发发编制工作领导小组办公室组织召开华阴市 2023 年度土地征收成片开发方案征求意见专题会，听取了人大代表、政协委员、社会公众和发展改革和局、财政局、住建局、生态环境局、人社局、农业农村局、水利局、林业局等相关部门以及专家学者的意见，同意本方案。为进一步完善方案，人大代表、政协委员、社会公众和有关专家提出相关的意见和建议，本方案已根据意见修改完善。见附件《听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见材料》。

## 11. 成片开发效益评估

本方案成片开发项目的实施对社会、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。

### 11.1 生态效益评估

成片开发范围不涉及国土空间总体规划中基本农田、自然保护地、生态保护红线、城市紫线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。通过本方案的实施，增加排水用地 0.2898 公顷，项目落地可加强污水处理速度，解决污水处理难问题，改善居民生活用水质量，为民众健康提供有力保障。

成片开发范围内的项目建设会结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及消减措施，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响，减少对区域生态环境品质产生不利影响。

本成片开发方案范围内，项目落地能够改变城市环境，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。

### 11.2 社会效益评估

成片开发的实施在促进产业发展的同时，也将带动周边经济的发展，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

农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担；有利于消除社会不安定因素，对稳定整治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。同时，本方案中成片开发范围公益性用地比例达到 42.80%，主要为保障性安居用地、教育用地、社会福利用地、供电、排水用地等，改善人居环境。教育乃立国之本，加大教育投入，建立健全现代化教育体系，优化教育环境，健全教育机构设置，能够缓解学生上学难、上学远的问题，为国家培养出高质量人才，有效解决了周边教育压力大的社会矛盾。

本方案的实施，能够创造大量的建筑施工、服务工作岗位。项目建设期间，需要大量的人力资源，为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业和工作岗位，可吸纳大量劳动力，提高城乡居民收入水平。

本成片开发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。片区内的各类经营性用地通过一个公平、公开、公正的土地市场进行招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，根据区位条件和地段优劣的差异向使用者收取不同层次的土地使用费，从而使各类土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这就是土地分配在价值取向上的“机会均等”。本成片开发方案除新征农村集体土地以外，还对一些环境较差、规

划条件不理想和低效使用的土地进行再开发、再利用，使得现状环境条件得到极大改善。本成片开发方案在实施的过程中，能够创造大量的建筑岗位和服务工人岗位，待片区建成后，餐饮娱乐、文化科技、城市管理等行业需要大量的人力资源，可以为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，提高城乡居民收入水平。

### 11.3 经济效益评估

本方案成片开发通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设提供了经济发展保障，为华阴市经济的可持续发展、高质量发展提供了坚实的后盾。拟开发建设项目中住宅用地 28.7996 公顷，商业服务业用地 4.2305 公顷，工业用地 38.8070 公顷，公共管理与公共服务用地 3.4355 公顷，仓储用地 0.7284 公顷。

同时由于项目的建设活动和生产经营活动。将间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，激活当地经济市场，提高人民的生活质量。

通过本次成片开发的实施，将提升华阴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。

## 12. 实施保障措施

坚持方案编制原则，完善体制、机制，切实采取措施，把严格方案实施、保护耕地、节约集约用地的指导方针转化为全民共识，落实各方责任。综合采取经济、法律、行政和技术等手段，确保方案目标的实现。

### 12.1 行政措施

#### 12.1.1 加强方案实施动态监管

建立健全监督检查制度，充分利用卫星遥感图片数据、先进技术手段开展方案实施情况的动态监测，充分发挥司法监督、行政监督、公众监督和舆论监督的作用。加强执法队伍建设，加大基层监管力度，对违法违规行为进行及时的制止和严肃查处。

#### 12.1.2 加大公众参与力度监督方案实施

建立方案编制公众参与、方案结果公开公示、方案实施公开监督三项制度，赋予社会公众知晓、参与、监督实施的权利。宣传调动社会公众参与方案实施管理全过程，促进政府部门公正执法，避免各种违规行为的发生。

#### 12.1.3 严格土地征收成片开发方案修改

凡涉及改变土地利用方向、规模、重大布局等原则性修改，必须报方案审批机关批准，并对修改的必要性、合理性和合法性等进行评估，编制方案实施评价报告，组织专家论证，依法组织听证，并向社会公示。严禁擅自修改土地征收成片开发方案，扩大建设用地规模和改变建设用地布局，减少耕地保有量和永久基本农田保护

面积。

## 12.2 经济措施

健全方案实施的经济激励和制约机制。鼓励各类建设项目如期实施，探索加大对方案实施的财政补贴与处罚力度，实行项目推进与财政补贴处罚相挂钩，充分调动项目单位和基层政府实施方案的积极性。

## 12.3 技术措施

### 12.3.1 构建方案实施评价指标体系

以科学性、操作性、完备性、独立性和针对性为原则，构建方案实施评价指标体系，适时开展方案实施评估。进行方案标准化、规范化的建设。对方案实施情况进行科学评价，针对不同的评价结果，及时分析方案实施质量的优劣及原因，提出改进方案实施切实可行的建议。

### 12.3.2 加强方案实施管理信息系统建设

建立涵盖方案实施以及相关区域土地利用现状、土地产权、土地市场、土地整理复垦开发等基础数据统一的方案实施管理数据库，推进方案实施管理信息系统建设，提升方案实施的技术手段，增强方案实施管理的灵活性，提高工作效率。

## 12.4 法律措施

### 12.4.1 加强方案实施管理法制建设

严格执行本方案，明确方案实施在近期土地利用调控上的主导



地位，把方案实施纳入法制轨道。按照依法实施方案的要求，适时出台华阴市土地征收成片开发方案实施管理办法，为方案的有效实施提供法制保障。

#### 12.4.2 推进阳光方案

实施土地征收成片开发阳光工程，以规范权力公开运行、维护群众合法权益、落实政府信息公开、提升办事效率为重点，发挥市场在资源配置中的基础性作用，着力推进阳光审批、阳光交易、阳光执法和阳光政务服务。依托网站，建立“阳光方案”专栏，将方案的编制、修改原因、用途变化、综合效益分析、方案制定的年度用地计划及其执行情况、年度建设用地审批和审查结果等内容进行公示，让公众知晓方案实施的进度、实施状况。涉及重大方案实施管理工作的，同时通过电视、报刊等媒体进行公示。

#### 12.4.3 健全完善方案实施执法监察机制

强化执法手段，创新执法理念，健全完善方案实施执法监察网络，加大执法巡查力度，随时掌握方案实施情况，建立执法快速反应机制。对违反方案实施的行为早发现、早查处、早制止、早处理，确保方案目标的实现。

### 13. 结论

本《方案》严格按照《陕西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）的通知》（陕自然资规〔2022〕1号）编制，符合成片开发编制条件，规范土地征收行为，坚持以人民为中心、保护耕地、集约节约用地、注重生态环境保护、维护征地农民合法权益等发展理念，对促进华阴经济社会高质量发展具有重要指导意义。