

侯马市 2023 年土地征收成片开发 调整方案

(公示稿)

侯马市人民政府

二〇二三年十月

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、自然资源部《土地征收成片开发标准(试行)》、《山西省土地征收成片、开发标准实施细则(试行)》等有关规定,我市人民政府组织编制了《侯马市 2023 年土地征收成片开发方案》,现由于侯马市人民政府发布最新供地要求,影响该方案的执行及下一个方案的编制,我市根据相关文件要求组织编制了《侯马市 2023 年土地征收成片开发调整方案》,现将有关情况说明如下。

一、基本情况

1、原方案基本情况

《原方案》涉及的成片开发用地总面积 141.7735 公顷,征收面积为 89.5968 公顷,已建成区面积 52.1767 公顷。共 3 个片区,分别为北部片区、中部片区、南部片区,其中:其中:北部片区位于侯马市张村街道办事处大李村附近,面积 0.7997 公顷,中部片区位于中心城区,可分为 9 个独立地块,分散布局在北至西赵村主路,东至西香线,南至秦村一路,西至紫金山街东 600m 的区域内,面积 102.0915 公顷,南部片区可分为 6 个独立地块,分散布局在北至新田路,东至合欢路,南至张少村南侧,西至程村东侧附近。南部片区总面积 38.8823 公顷。

2、调整内容

原《方案》调出 1 个地块,面积为 0.7632 公顷;调入 9

个地块，面积共为 37.6922 公顷。

3、调整方案基本情况

《调整方案》涉及的成片开发用地包括 3 个片区，分别为北部片区、中部片区、南部片区，可分为 25 个独立地块，分布于北至大南庄村、东至西香线、南至张少村南侧、西至大上线东侧 500 米范围内，总面积 178.7024 公顷，其中征收面积为 118.0487 公顷，已建成区面积 60.6537 公顷。

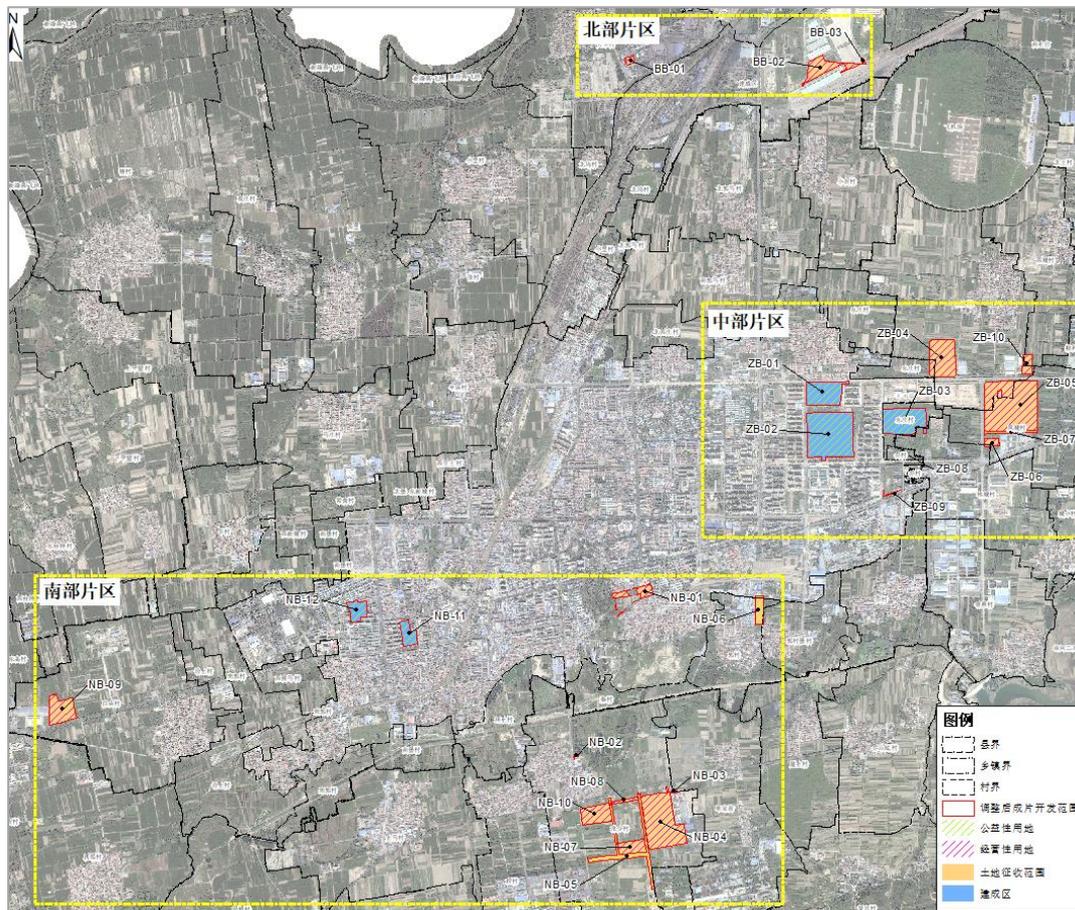


图 片区位置示意图

根据侯马市 2021 年土地利用变更调查数据分析，《调整方案》成片开发范围拟用地总面积 178.7024 公顷，其中农用地 84.0201 公顷（含耕地 47.3603 公顷，全部为水浇地；园地 19.6867 公顷；林地 12.8557 公顷；交通运输用地 2.0360

公顷；水域及水利设施用地 1.1255 公顷、其他农用地 0.9558 公顷），建设用地 87.7491 公顷，未利用地 6.9332 公顷（全部为其他草地）。

成片开发范围总面积 178.7024 公顷，用地共涉及 4 个乡镇（街道）、16 个行政村（社区）。占用国有土地 47.1998 公顷，集体土地 131.5026 公顷。本调整方案各片区所有土地权属无争议，界限清晰。

二、符合规划情况

1、国土空间规划和土地利用总体规划符合性

该成片开发区域已全部纳入《侯马市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇开发边界的集中建设区，并与正在编制的侯马市国土空间总体规划做好衔接，保证本调整方案确定的土地征收范围符合《山西省自然资源厅关于印发〈山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）〉的通知》相关规定。

2、控制性详细规划符合性

本调整方案确定的实施项目规划用途共有 14.5684 公顷与《侯马市城乡总体规划（2013-2030 年）》不符合，主要为商服用地与住宅用地。已与正在编制的侯马市国土空间总体规划做好衔接，将本成片开发区域全部纳入规划确定的城镇开发边界的集中建设区。

3、生态环境“三线一单”符合性

本调整方案涉及的成片开发范围符合生态环境“三线一单”管控要求。根据《临汾市人民政府关于印发临汾市“三线一单”生态环境分区管控实施方案的通知》，本次成片开发项目位于侯马市，属于临汾市重点管控单元，本次成片开发在空间布局约束、污染物排放、环境风险防控、资源利用率等方面均符合生态环境“三线一单”管控。

(4) 国民经济和社会发展规划

该调整方案已按规定纳入侯马市国民经济和社会发展规划年度计划。方案的实施符合《侯马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》提出的发展定位和方向要求。

(5) 永久基本农田和生态保护红线

通过将成片开发区域与永久基本农田、生态保护红线进行叠加分析，成片开发区域均不涉及占用永久基本农田、不涉及占用生态保护红线。

(6) 文物保护区

通过将成片开发区域与文物保护区进行叠加分析，成片开发区域均不涉及占用文物保护区。

三、公益性用地比例

本方案拟用地面积 178.7024 公顷（含征收面积为 118.0487 公顷，建成区面积 60.6537 公顷），其中公益性用地 73.2157 公顷，占成片开发范围的 40.97%。

其中已建成的公益性用地为 60.6537 公顷，包含已建成的公园与绿地、教育用地；规划公益性用地 12.5620 公顷，主要包括交通运输用地。侯马市在成片开发过程中保障公共利益用地项目先行，有利于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；有利于实现侯马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，体现规划的指导意义。

表 成片开发方案公益性用地情况

单位：公顷

| 片区名称 | 片区面积 | 公益性用地面积 | | | 公益性用地比例 |
|-----------|-----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | | 小计 | 已建成 | 规划 | |
| 北部片区 | 7.6768 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 中部片区 | 104.3942 | 53.47332414 | 52.1767 | 1.2966 | 29.92% |
| 南部片区 | 66.6314 | 19.7424238 | 8.4770 | 11.2654 | 11.05% |
| 合计 | 178.7024 | 73.2157 | 60.6537 | 12.5620 | 40.97% |

四、存量土地处置情况

上年度侯马市批而未供土地处置任务量为 252.74 亩，截至目前已完成 258.62 亩，处置率 102.33%。2022 年度闲置土地处置任务量为 0 亩。上年度批而未供和闲置土地处置任务已完成，满足《山西省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》文件关于编制成片开发方案的相关要求。

五、开发区土地利用效率情况

根据侯马经济开发区 2022 年土地集约利用评价成果可知，侯马经济开发区上年度工业项目的投资强度为 4961.25 万元/公顷，即 330.75 万元/亩，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。

六、已批准方案的实施情况（上两个完整年度）

按照《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），已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的，不得批准土地征收成片开发方案。目前，侯马市已完成的土地征收成片开发方案为《侯马市 2021 年土地征收成片开发方案》、《侯马市 2022 年度土地征收成片开发方案》和《侯马市 2022 年度土地征收成片开发调整方案》，涉及的成片开发项目已按照征收计划全部完成。不存在“已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的”的情形，满足国家及山西省关于土地征收成片开发的相关要求。

七、其他需要说明的情况

无。