

**夏县 2022 年  
土地征收成片开发方案  
调整方案  
(征求意见稿)**

## 前 言

为促进夏县经济社会高质量发展，保障建设项目用地供给，保护被征收人的合法权益，规范夏县土地征收成片开发行为，根据《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）文件要求，结合《夏县2022年土地征收成片开发方案》实施情况及夏县实际用地需求，通过对现有成片开发实施过程和开发条件的分析，《夏县2022年土地征收成片开发方案》已无法满足当前用地情况。为了更合理的保障建设用地供给、合法有序的征地报批、合理布局片区建设，需对原方案部分内容进行调整，夏县自然资源局组织有关单位编制本次《夏县2022年土地征收成片开发方案调整方案》（以下简称《调整方案》）。

## 1. 原《方案》基本情况

### 1.1 原《方案》主要内容

原《方案》成片开发范围拟用地面积 164.7163 公顷，其中：农用地 115.7946 公顷（含耕地 43.7415 公顷、园地 51.7302 公顷、林地 17.6088 公顷、其他农用地 2.7141 公顷），建设用地 46.5374 公顷，未利用地 2.3843 公顷。

成片开发范围包含集体土地 134.7769 公顷，占成片开发范围面积的 81.82%，国有土地 29.9394 公顷，占成片开发范围面积的 18.18%；拟征收范围集体土地 125.5866 公顷，占征收面积的 100%。

原《方案》包含县城片区、裴介片区共 2 个片区，其中：裴介片区属于运城经济技术开发区（省级开发区）范围内。

涉及我县瑶峰镇、禹王镇、裴介镇 3 个镇南关村、西关村、中留村、辛庄村、北山底村、春燕新村、上优村、禹王村、裴介村、辕村、卫村 11 个村。包含拟建项目 25 个，主要用途为工业用地、商业用地、城镇住宅用地、物流仓储用地、教育用地、公路用地、供电用地、交通场站用地。县城等其他片区公益性用地比例 40.75%，运城经济技术开发区（夏县区域）公益性用地比例 25.81%。

原《方案》成片开发范围统计表

片区名称	成片开发范围面积（公顷）		面积小计	占比
	土地征收范围面积	已建项目面积		
县城片区	58.0083	33.413	91.4213	55.50%

裴介片区	67.5783	5.7167	73.2950	44.50%
合计	125.5866	39.1297	164.7163	100%

## 1.2 原《方案》批复和实施情况

2022年8月31日，运城市人民政府批复夏县土地征收成片开发方案，批复文号：运政函〔2022〕23号。

该《方案》成片开发范围面积164.7163公顷，拟征收土地面积125.5866公顷，划分2个片区，共涉及我县瑶峰镇、裴介镇等3个乡镇和运城经济技术开发区（夏县区域）。

该《方案》按年度计划应实施125.5866公顷，截止目前，已实施90.7588公顷。

**《夏县2022年土地征收成片开发方案》实施项目明细表**

地块编号	实施年度	建设项目	面积（公顷）	备注
DK1	2022	山西景氏建材股份有限公司全封闭建筑一体化混凝土生产线项目	6.3265	晋政地字〔2023〕141号
DK3	2022	维也纳温泉假日酒店	0.0487	晋政地字〔2024〕104号
DK4	2022	城市书香商业综合体	11.6088	晋政地字〔2023〕24号
DK7	2022	东关片城中村改造	8.367	晋政地字〔2023〕140号
DK8	2022	中留拆迁安置点	1.163	晋政地字〔2023〕140号
DK9	2022	南山底拆迁安置点	6.3084	晋政地字〔2024〕124号
DK11	2022	温泉路北延道路工程	1.7598	晋政地字〔2023〕23号
DK12	2022	110kv 庙前变电站	0.4799	晋政地字〔2023〕23号
DK13	2022	夏都游客集散中心	1.6	晋政地字〔2023〕23号
DK20	2022	亚新科工业技术（运城）汽车零部件制造基地	16.9107	晋政地字〔2023〕30号
DK21	2022	清控科创产业（运城）创新基地项目	12.8913	晋政地字〔2023〕508号

DK22	2022	山西建筑产业现代化（运城）园区项目	10.2959	晋政地字（2024）124号
DK23	2022	鑫誉钢结构	1.2663	晋政地字（2024）123号
DK24	2022	绿色建材生产基地项目	4.3984	晋政地字（2023）112号
DK25	2022	北方铜业	3.7174	晋政地（挂）字（2023）4号
DK27	2022	新地城	1.1432	晋政地字（2024）9号
DK28	2022	景胜中学	1.7591	晋政地字（2024）122号
DK29	2022	河东东街东延道路工程	0.7144	晋政地字（2023）236号
合计			90.7588	

## 2. 原《方案》调整的原因

《夏县 2022 年土地征收成片开发方案》，受经济形势影响，政府和相关企业资金压力大，部分项目暂缓实施，调出成片开发范围。

## 3. 原《方案》调整情况

本次调整涉及夏县县城片区、裴介片区（运城经济技术开发区夏县区域）。

《调整方案》拟调出项目 7 个，其中拟建项目 5 个，已建成项目 2 个，面积共计 38.3174 公顷。

调出项目表

片区名称	项目序号	地块编号	项目名称	面积（公顷）	备注
县城片区	1	DK2	赤峪温泉度假村	0.2065	
	2	DK5	西关城中村改造项目	5.7948	
	3	DK6	南关城中村拆迁安置点	11.6231	
	4	DK10	盛农物流	2.7218	

	5	DK17 (已建成)	夏县第二中学	12.0049	
	6	DK19 (已建成)	职业中学	2.2133	
裴介片区	1	DK26	装配式钢结构配套部品部件生产区和绿色智能建造装备	3.7530	
合计				38.3174	

## 4. 调整后方案基本情况

### 4.1 位置、范围与面积

《调整方案》包括县城片区、裴介片区 2 个片区，其中：裴介片区属于运城经济技术开发区（省级开发区）范围内。

调整后成片开发范围拟用地面积 126.3989 公顷，其中：拟征收土地面积 90.7588 公顷，已建项目和规划建设道路项目面积 35.6401 公顷。

### 4.2 土地利用现状情况

根据夏县 2020 年国土变更数据成果，《调整方案》成片开发范围面积 126.3989 公顷，其中：农用地 94.6870 公顷（含耕地 30.2231 公顷、园地 48.7565 公顷、林地 13.4053 公顷、其他农用地 2.3021 公顷），建设用地 29.3276 公顷，未利用地 2.3843 公顷。

调整后拟征收土地面积 90.7588 公顷，其中：农用地 77.9953 公顷（含耕地 21.6718 公顷、园地 42.1753 公顷、林地 12.8727 公顷、其他农用地 1.2755 公顷），建设用地 10.3792 公顷，未利用地 2.3843 公顷。拟征收范围内实际占用耕地面积以建设用地报批面积为准。

### 4.3 土地权属情况

根据夏县 2020 年国土变更数据成果并结合实际调查，《调整方案》成片开发范围总面积为 126.3989 公顷，其中集体土地面积 107.4946 公顷，占成片开发范围总面积的 85.04%，国有土地面积 18.9043 公顷，占成片开发范围总面积的 14.96%。

本《调整方案》拟征收项目用地面积 90.7588 公顷，其中，集体土地面积 90.7588 公顷，占征收面积的 100%。

成片开发范围共涉及我县瑶峰镇、禹王镇、裴介镇 3 个镇南关村、西关村、中留村、辛庄村、北山底村、春燕新村、上优村、禹王村、裴介村、辕村、卫村 11 个村。权属明晰，界限清楚，无争议。

## 5. 调整后主要用途和实现的功能

调整后成片开发范围内项目用途为工业用地、商业用地、城镇住宅用地等，总用地面积 126.3989 公顷，其中包含拟建设项目 18 个，面积 90.7588 公顷，待建及已建项目 8 个，面积 19.1948 公顷。已建项目是依据夏县 2020 年国土变更调查成果与用地现状确定。已建与拟建项目相衔接，一方面是有利于片区内设施的完整性，另一方面是对城市功能的提升。

### (1) 县城片区

县城片区拟建项目 9 个，已建项目 4 个，共 13 个地块，用地面积 56.8569 公顷。工业用地项目 1 个，可为经济发展注入活力，使得工业经济稳中向好发展；商业用地项目 2 个，可增加休闲场所，提升生活质量；城镇住宅用地项目 3 个，利于改善人居环境，加快城镇化进程，推进夏县中心县城建设，提升城市生活

品质；公路用地项目 1 个，利于改善城区道路状况，完善基础设施建设；供电用地项目 1 个，可加强夏县县城的电网建设，全面巩固提升村镇电力保障水平；交通场站用地项目 1 个，利于完善区域公共配套设施建设，改善周边环境。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积 (公顷)	备注
DK1	山西景氏建材股份有限公司全封闭建筑一体化混凝土生产线项目	混凝土生产线	工业用地	6.3265	拟建
DK3	维也纳温泉假日酒店	酒店	商业用地	0.0487	拟建
DK4	城市书香商业综合体	商业	商业用地	11.6088	拟建
DK7	东关片城中村改造	住宅	城镇住宅用地	8.3670	拟建
DK8	中留拆迁安置点	住宅	城镇住宅用地	1.1630	拟建
DK9	南山底拆迁安置点	住宅	城镇住宅用地	6.3084	拟建
DK11	温泉路北延道路工程	道路	公路用地	1.7598	拟建
DK12	110kv 庙前变电站	变电站	供电用地	0.4799	拟建
DK13	夏都游客集散中心	停车场	交通场站用地	1.6	拟建
DK14	康杰南路	道路	公路用地	4.5690	已建成
DK15	夏都大道	道路	公路用地	5.0132	已建成
DK16	实验初中	学校	教育用地	8.4793	已建成
DK18	示范幼儿园	学校	教育用地	1.1333	已建成
	合计			56.8569	

## (2) 裴介片区

裴介片区拟建项目 9 个，待建项目 4 个，共 13 个地块，用地面积 69.5420 公顷，其中：工业用地项目 6 个，有利于优化资源布置及生产力布局，促进中小企业发展，培育经开区产业集群；商业用地项目 1 个，可繁荣区域经济；教育用地项目 1 个，可引入优质教育资源；公路用地项目 1 个，可改善区域交通环境，促

进经济发展。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积(公顷)	备注
DK20	亚新科工业技术(运城)汽车零部件制造基地	汽车零部件制造	工业用地	16.9107	拟建
DK21	清控科创产业(运城)创新基地项目	高端装备制造	工业用地	12.8913	拟建
DK22	山西建筑产业现代化(运城)园区项目	一体化产业园区	工业用地	10.2959	拟建
DK23	鑫誉钢结构	钢结构	工业用地	1.2663	拟建
DK24	绿色建材生产基地项目	钢结构	工业用地	4.3984	拟建
DK25	北方铜业	铜箔生产线	工业用地	3.7174	拟建
DK27	新地城	商业	商业用地	1.1432	拟建
DK28	景胜中学	学校	教育用地	1.7591	拟建
DK29	河东东街东延道路工程	道路	公路用地	0.7144	拟建
DK30	港南大道北段	道路	公路用地	4.1782	规划
DK31	港东二路	道路	公路用地	6.5504	规划
DK32	港东二路南延	道路	公路用地	4.3324	规划
DK33	港东路	道路	公路用地	1.3843	规划
合计				69.542	

## 6. 调整后拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

综合考虑夏县社会经济发展状况,与国民经济和社会发展规划期相符,按照拟安排的建设项目确定土地征收开发时序,按照开发时序编制出土地征收年度实施计划。

### 6.1 调整后拟安排的建设项目

调整后拟征收土地面积 90.7588 公顷,包含共 18 个项目。

(1) 工业用地 55.8065 公顷,涉及县城片区 1 个项目及裴介

片区 6 个项目。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积 (公顷)	备注
DK1	山西景氏建材股份有限公司全封闭建筑一体化混凝土生产线项目	混凝土生产线	工业用地	6.3265	县城片区
DK20	亚新科工业技术(运城)汽车零部件制造基地	汽车零部件制造	工业用地	16.9107	裴介片区
DK21	清控科创产业(运城)创新基地项目	高端装备制造	工业用地	12.8913	裴介片区
DK22	山西建筑产业现代化(运城)园区项目	一体化产业园区	工业用地	10.2959	裴介片区
DK23	鑫誉钢结构	钢结构	工业用地	1.2663	裴介片区
DK24	绿色建材生产基地项目	钢结构	工业用地	4.3984	裴介片区
DK25	北方铜业	铜箔生产线	工业用地	3.7174	裴介片区
合计				55.8065	

(2) 商业用地 12.8007 公顷，涉及县城片区 2 个项目及裴介片区 1 个项目。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积 (公顷)	备注
DK3	维也纳温泉假日酒店	酒店	商业用地	0.0487	县城片区
DK4	城市书香商业综合体	商业	商业用地	11.6088	县城片区
DK27	新地城	商业	商业用地	1.1432	裴介片区
合计				12.8007	

(3) 城镇住宅用地 15.8384 公顷，涉及县城片区 3 个项目。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积 (公顷)	备注
DK7	东关片城中村改造	住宅	城镇住宅用地	8.3670	县城片区
DK8	中留拆迁安置点	住宅	城镇住宅用地	1.1630	县城片区
DK9	南山底拆迁安置点	住宅	城镇住宅用地	6.3084	县城片区
合计				15.8384	

(4) 教育用地 1.7591 公顷，涉及裴介片区 1 个项目。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积（公顷）	备注
DK28	景胜中学	学校	教育用地	1.7591	裴介片区
合计				1.7591	

(5) 公路用地 2.4742 公顷，涉及县城片区 1 个项目及裴介片区 1 个项目。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积（公顷）	备注
DK11	温泉路北延道路	道路	公路用地	1.7598	县城片区
DK29	河东东街东延道路工程	道路	公路用地	0.7144	裴介片区
合计				2.4742	

(6) 供电用地 0.4799 公顷，涉及县城片区 1 个项目。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积（公顷）	备注
DK12	110kv 庙前变电站	变电站	供电用地	0.4799	县城片区
合计				0.4799	

(7) 交通场站用地 1.6 公顷，涉及县城片区 1 个项目。

地块编号	项目名称	实现功能	土地用途	用地面积（公顷）	备注
DK13	夏都游客集散中心	停车场	交通场站用地	1.6	县城片区
合计				1.6	

## 6.2 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，调整后拟建项目开发时序为 2022 年，拟建项目 18 个。

## 6.3 年度实施计划

调整后计划完成征收土地面积 90.7588 公顷，2022 年计划拟建项目 18 个，面积 90.7588 公顷，完成实施计划的 100%。

#### 6.4 公益性用地比例

##### (1) 县城片区

县城片区属于夏县中心城区项目，成片开发范围总面积 56.8569 公顷，土地征收范围总面积 37.6621 公顷，其中：工业用地 6.3265 公顷、商业用地 11.6575 公顷、城镇住宅用地 15.8384 公顷、公路用地 1.7598 公顷、供电用地 0.4799 公顷、交通场站用地 1.6 公顷。

拟建公路用地、供电用地、交通场站用地公益性用地 3.8397 公顷，已建成学校、道路公益性用地 19.1948 公顷，共计 23.0345 公顷，占县城片区成片开发范围总面积的 40.51%。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》（晋自然资发〔2024〕18 号）第十一条中成片开发范围内公益性比例不得低于 40% 的规定。

##### (2) 裴介片区

裴介片区属于运城经济技术开发区项目，运城经济技术开发区属于省级以上开发区，成片开发范围总面积 69.5420 公顷，土地征收范围总面积 53.0967 公顷，其中：工业用地 49.48 公顷、商业用地 1.1432 公顷、教育用地 1.7591 公顷、公路用地 0.7144 公顷。

拟建教育用地、公路用地公益性用地 2.4735 公顷，规划道路公益性用地 16.4453 公顷，共计 18.9188 公顷，占裴介片区成片开发范围总面积 27.20%，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》（晋自然资发〔2024〕18 号）第十一条中省级以上开发区为主的成片开发范围内公益性比例不得低于 25% 的规定。