

城固县
2022 年土地征收成片开发方案
(征求意见稿)

城固县人民政府
2022 年 8 月

目 录

一、编制依据	1
二、基本情况	1
三、成片开发的必要性	2
（一）为加快实现“六个城固”建设目标需要	2
（二）为加快建成现代化区域中心城市核心区的发展需求	2
（三）保障重点项目落地、推动产业集聚和规模化发展的基础保障	3
（四）为城市更新建设，提升城市品质提供保障	3
（五）完善基础设施建设，提高土地利用效率的重要抓手	4
四、规划主要用途和实现功能	5
五、公益性用地情况	5
六、规划符合情况	6
（一）与国民经济和社会发展规划的一致性分析	6
（二）与国土空间规划的一致性分析	6
七、实施计划	7
八、效益评估	7
（一）生态开发效益评估	7
（二）社会效益评估	8
（三）经济效益评估	8
九、结论	9

一、编制依据

根据《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》、《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）、《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）、《陕西省自然资源厅关于依法依规做好全省建设用地组件报批有关工作的通知》（陕自然资办发〔2022〕16号）及汉中市相关要求，城固县以促进土地资源节约集约利用、保障社会经济发展合理用地需求、保护农民合法权益为目标，结合《城固县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，由城固县自然资源局组织编制了《城固县 2022 年土地征收成片开发方案》（以下简称“《方案》”）。

二、基本情况

《方案》划定 8 个片区，21 个成片开发范围，总面积 213.0058 公顷（最终以省政府批复面积为准），涉及博望街道朝阳社区、汉江路社区、江湾社区、陕西燎原公司社区、西关街社区、博望村、东方红村、东寨村、杜家营村、军王村、三村、舒家营村；莲花街道博雅社区、城东社区、小东关社区、翟家寺村、黄家村、廉家庄村、吕家村、石家庄村、五郎庙村、胥水村；二里镇二里社区；桔园镇小北河村；柳林镇柳林社区、古城村、桃花店村、小营村、新柳村、周家滩村；龙头镇五星村、熊家山村；三合镇龙王庙社区、秦家坝村；沙河营镇沙井社区、梁家庵村、袁家营村；上元观镇乐

丰村、外北街村、向日寺村；文川镇文苏村；原公镇东原公村、新原村。共 9 个镇 2 个街办 31 个村 12 个社区。

经查找相关权属资料，其中国有土地 55.2929 公顷、农民集体所有土地 157.7129 公顷，将农民集体所有土地全部纳入成片开发征收区域。

三、成片开发的必要性

（一）为加快实现“六个城固”建设目标需要

近年来，城固县始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，以“坚持新发展理念推动高质量发展”、“决胜脱贫攻坚建成全面小康”为战略任务，奋力开创新时代，加快实现建设更高层次更高水平的“六个城固”新局面的战略目标，即经济更加繁荣的实力城固、发展更具特色的魅力城固、体制更加优化的活力城固、环境更加优美的田园城固、文化更加灿烂的人文城固、福祉更加增进的幸福城固。本次成片开发方案，能有效地推动城固县“建设汉中现代化区域中心城市核心区，争当新时代追赶超越排头兵”建设步伐，为提升县域经济产业化、城乡发展协调化、生态绿色一体化、民生保障均等化和社会治理现代化水平提供保障。

（二）为加快建成现代化区域中心城市核心区的发展需求

“十四五”期间，城固县以“推动高质量发展，建设汉中现代化区域中心城市核心区，争当新时代追赶超越排头兵”为主题，以

深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，提升县域经济产业化、城乡发展协调化、生态绿色一体化、民生保障均等化和社会治理现代化水平。加快建成现代化区域中心城市核心区科创赋能中心、枢纽经济中心、产城融合中心、生态经济中心、幸福宜居中心。

（三）保障重点项目落地、推动产业集聚和规模化发展的基础保障

根据《城固县第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（简称“十四五国民经济和社会发展规划”）以及国民经济和社会发展年度计划，本方案成片开发范围内医药健康城、大鲵科技创新产业链、西六路建设项目、智造机加产业园、智慧物流园等项目被列为重点建设项目。通过成片开发，保障重点项目落地，推动产业集聚、规模化发展，进一步提升经济效益。

（四）为城市更新建设，提升城市品质提供保障

省市支持城固打造全省产城融合高质量发展示范区、建设汉中现代化区域中心城市核心区的力度持续加大；城固县“一主两翼、多点发力、多元支撑”的产业根基日趋稳固，产业园区正在崛起，交通网络日臻完善，全面融入大西安和成渝双城经济圈的枢纽地位逐步彰显，尤其随着兰汉十高铁的启动建设和智造机加产业园、综合智慧物流园、机场二期扩建等重大项目的推进实施、投用见效。

本次成片开发有利于推进城市更新建设，合理规划城市连片发展及城市空间延续；完善基础设施和公共服务设施体系建设，保障社会民生需要，提升城市功能品质。

本次成片开发方案通过莲花办事处翟家寺村城中村棚户区改造、舒家营城中村棚户区改造、西五路西侧安置区、社区综合服务中心建设项目等片区范围的建设，对城市功能完善、形象提升、经济发展起到极其重要的作用。为老城区提质扩容，增加人民便利生活圈，方便片区居民生产生活，形成 5 分钟健身圈、10 分钟公园圈、15 分钟生活圈，能更好地满足群众品质生活需求。

（五）完善基础设施建设，提高土地利用效率的重要抓手

土地成片开发有利于节约集约利用土地。城市本身是人口聚居、建筑密集的区域，也是物质生产、商品消费、信息交换等功能的集中地，这种集聚效益是其不断发展的根本动力。此次成片开发实现了在空间上连续、大面积、系统性地供给城市生产、生活的各类服务功能，充分发挥的集聚效益，避免了用地形状不规整带来的实际土地利用效率的低下。形成功能齐全的土地区块，对产业发展和资源配置进行合理规划和布局，有利于控制开发成本、提高开发效率与开发品质，从而促进城镇更新改造和产业转型升级，优化土地利用结构，提高土地利用效率。

四、规划主要用途和实现功能

《方案》中成片开发范围内主要用途为工业用地、居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等用途。依据城固县产业空间格局和空间发展战略，智造机加产业园建设项目、预混砂浆生产线、上元观镇面皮产业园、三合园区综合加工产业孵化园、10000吨粮食仓储设施项目、年产3万吨大米加工生产线扩建项目、新型建材厂升级改造项目、建筑石料用灰岩矿开采加工等工业园区产业项目，助力城固县实现产业聚集、高质量发展建设，通过棚户区改造安置项目有效解决居民住房问题与农村居民拆迁安置，综合考虑社区生活圈配套设施要求，合理布局教育、健康、文体、休闲等生活配套设施，设置公园绿地等开敞空间，补齐公共服务设施短板，实现宜居品质的跨越式提升。

五、公益性用地情况

成片开发范围总面积 213.0058 公顷，公益性用地面积 91.4564 公顷，占成片开发范围总面积的 42.94%，其中主要用途为机关团体用地、科教文卫用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、公路用地、城镇道路用地、公园绿地、防护绿地和广场用地等，符合《陕西省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》中“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。

六、规划符合情况

（一）与国民经济和社会发展规划的一致性分析

依据《城固县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，城固县战略定位是：围绕“以产促城、以城带产、产城一体、产城联动”的产城融合发展模式，增强产业支撑，完善城市功能，提升城市品位，推动要素互通互补、人文交流联动、产业融合发展，实现共享共赢。按照生产、生活、生态“三生融合”的理念，统筹谋划产业、城市、生态功能布局，推动产业链创新链“两链融合”，打造科技创新驱动的新引擎，实现县域经济、政治、文化、社会、生态文明全方位协调发展，提升县域经济产业化、城乡发展协调化、生态绿色一体化、民生保障均等化和社会治理现代化水平，建成汉中现代化区域中心城市核心区。

本成片开发方案实施符合城固县现行国民经济和社会发展规划的目标要求，有利于完成规划目标和任务，能够有效促进国民经济和社会发展。

（二）与国土空间规划的一致性分析

本方案中的成片开发范围位于《城固县过渡期国土空间规划优化调整方案》的城镇开发边界内，并与正在编制的城固县国土空间总体规划进行了衔接，县政府已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，并确保项

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。本方案不涉及占用永久基本农田、不涉及占用生态保护红线。

七、实施计划

本次成片开发方案拟安排建设项目计划实施周期为三年，计划土地征收区域总面积 157.7129 公顷（其中 25.0585 公顷已取得省政府批复，不纳入征收时序），具体以省政府对本方案批复日期为准。

第一期（2022 年 8 月-2023 年 7 月）：计划征收总面积 52.1097 公顷，占土地征收区域总面积的比例为 39.28%；第二期（2023 年 8 月-2024 年 7 月）：计划征收总面积 68.0178 公顷，占土地征收区域总面积的比例为 51.27%；第三期（2024 年 8 月-2025 年 7 月）：计划征收总面积 12.5269 公顷，占土地征收区域总面积的比例为 9.44%。

八、效益评估

（一）生态开发效益评估

通过《方案》实施，拟增加公园绿地、防护绿地和广场用地。其中公园绿地满足以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地。本方案成片开发范围内，合理的设置路网和绿地，将显著提高城固县生态环境质量，将有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，是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协调、可持续发展。

（二）社会效益评估

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。通过本方案成片开发的实施，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，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，从而使使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向的“机会均等”。

本方案成片开发除新征农村集体土地以外，对一些环境较差、规划条件不理想以及低效土地再开发、再利用，使环境条件得到极大改善。成片开发范围内公益性用地比例达到 40%以上，主要为公园绿地、教育用地、医疗卫生用地等，改善人居环境，满足 15 分钟的生活圈。

本方案成片开发的实施，能够创造大量的建筑施工、服务工作岗位，项目建成后，工业发展、商贸发展、餐饮娱乐、文化科技、城市管理公益性岗位等需要大量的人力资源，为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，提高城乡居民收入水平。

（三）经济效益评估

通过《方案》实施，拟增加的居住用地可有效带动土地升值、

商业服务业用地可以带动商业地产发展、工业用地可以有效提升工业产值，将土地资源配置到各个土地使用者手中，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为区域经济的可持续发展、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚持的后盾。而且该方案成片开发国民经济效益相对好，项目周边建设用地开发建设相对成熟，其开发建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，经济效益良好，适宜推进开发建设，促进城固县“十四五”规划经济目标和任务的实现。

九、结论

综上所述，《城固县 2022 年土地征收成片开发方案》不涉及永久基本农田、生态保护红线，并与正在编制的国土空间规划进行衔接，符合中、省、市等相关文件要求。通过方案实施，能够有效促进城固县“十四五”规划目标和任务的实现。