

文水县 2025 年土地征收成片开发方案  
(征求意见稿)

文水县人民政府

2025 年 11 月

# 目 录

前言 .....	1
1、概述 .....	1
1.1 编制背景 .....	1
1.2 编制原则 .....	4
1.3 编制依据 .....	5
1.4 实施时限 .....	6
2、区域基本情况 .....	6
2.1 区域概况 .....	6
2.2 位置、面积和范围 .....	8
2.3 土地利用现状情况 .....	11
2.4 土地权属情况 .....	11
2.5 耕地占补平衡 .....	12
2.6 基础设施条件 .....	12
3、必要性分析 .....	17
3.1 落实国土空间规划，保障项目精准落地 .....	17

3.2 实现国民经济和社会发展规划 .....	17
3.3 推动城市土地集约高效利用 .....	18
3.4 促进经济社会生态效益提升 .....	18
3.5 满足当地发展用地需求 .....	19
4、主要用途和实现功能 .....	20
5、拟安排的建设项目、开发时序 .....	21
5.1 拟安排的建设项目土地利用现状情况 .....	21
5.2 拟安排建设项目的开发时序 .....	22
6、符合性分析 .....	23
6.1 国民经济和社会发展规划 .....	23
6.2 国土空间规划 .....	26
6.3 永久基本农田和生态保护红线 .....	26
6.4 生态环境“三线一单”符合性 .....	27
6.5 公益性用地比例 .....	28
6.6 开发区土地利用效率情况 .....	28
6.7 已批准土地征收成片开发方案实施情况 .....	29

7、效益评估 .....	29
7.1 土地利用效益评估 .....	29
7.2 经济效益 .....	30
7.3 社会效益 .....	31
7.4 生态效益 .....	32
8、保障措施 .....	32
8.1 工作组织 .....	32
8.2 公众参与 .....	33
8.3 过程公开 .....	33
8.4 资金筹措 .....	34
8.5 设施完善 .....	34
8.6 政策支持 .....	34
8.7 村民过渡期安置 .....	35
8.8 加快完成报批的措施 .....	36
9、方案结论 .....	36
9.1 方案基本情况 .....	36

9.2 方案符合性情况 .....	36
10、附件 .....	37
附表 .....	37

## 前言

为促进文水县经济社会高质量发展，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，认真落实《中华人民共和国土地管理法》，保障建设用地供给，保障被征收人的合法权益，规范文水县土地征收成片开发行为，根据《山西省土地征收成片开发标准实施细则》和《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南（试行）》要求，我县组织编制了《文水县 2025 年土地征收成片开发方案》。

自 2024 年以来，文水县政府陆续与多方企业对接，后续拟定省重点项目及招商项目未能列入成片开发范围。相关部门及领导积极主动与省、市相关部门沟通联系，抓紧项目对接，努力实现更多优质项目落地文水，促进文水县经济社会全面发展。《文水县 2025 年土地征收成片开发方案》将用于指导开展土地征收成片开发工作，合理划定近期土地征收报批范围，统筹安排公益性用地和经营性用地，有序安排土地征收报批时序，将其作为土地征收的报批依据，从而保障农民的合法权益。

## 1、概述

### 1.1 编制背景

考虑国家和地方当下经济社会发展需求，规范土地征收工作、保障经济和社会发展用地需求、维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益的需要，充分践行新发展理念，深化土地供给侧改革，落实

最严格的耕地保护和节约集约用地制度，切实维护好农民的合法权益，促进经济社会可持续发展。

党的二十大报告指出，坚持以推动高质量发展为主题，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，增强国内大循环内生动力和可靠性，加快建设现代化经济体系，着力提高全要素生产率，着力提升产业链供应链韧性和安全水平，着力推进城乡融合和区域协调发展，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。

文水县坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记对山西工作的重要讲话重要指示精神，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，提升对外开放水平，鼓励支持科技创新，加快构建以“六大基地”为支撑的现代化产业体系，统筹发展和安全，防范化解重点领域风险，推动经济稳中向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。

在全球经济处于不稳定的态势下，外部环境变化带来的不利影响加深，文水县的经济发展面临很大的挑战，紧抓重点项目，将在 2025

关键收官之年，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，提升对外开放水平，鼓励支持科技创新，加快构建以“六大基地”为支撑的现代化产业体系，统筹发展和安全，防范化解重点领域风险，推动经济稳中向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。主要体现为：推动新型工业化，推动建龙优特钢基地二期技改项目开工建设，延伸产业链条，优化产品结构；聚焦精建细管，增强城市承载能力。以城市规划为引领，在推进基础设施建设、提升公共空间品质上下功夫。加速城市更新改造，推动安置房项目，完成县内道路提质改造工程；开展公园城市建设，逐步推动公园项目落地。为进一步推动文水县发展与建设，助力产业融合发展，需对文水县城部分区域土地进行征收。为了能够更加符合文水县产业发展方向和社会民生条件改善，加快助力相关项目落地，需要编制新的土地征收成片开发方案，规范报批流程。

综合考虑文水县的社会经济发展、省重点项目、招商项目引进、建设用地报批等多方面实际情况，为保障“十四五”建设用地供给，规范土地征收成片开发行为，保护被征收人的合法权益，同时依据《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〉的通知》（晋自然资发〔2024〕18号）第二十条、《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）等文件的相关要求，文水县人民政府组织编制了《文水县2025年土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

《方案》通过分析文水县成片开发需求和开发条件，确定成片开发用地的位置、范围、面积、土地利用现状、权属、基础设施条件等情况，主要论证成片开发的必要性、合法性、合规性，明确成片开发用地的主要用途、实现的功能、拟建设项目安排、开发时序，评估了土地利用效益、经济效益、社会效益和生态效益，《方案》编制对于保障区域开展合理的建设用地供给、合法有序征地供地、合理布局区域建设，进一步提高土地利用效率，改善城乡居民的生产生活条件，推动文水县经济发展转型升级具有重要作用。

## 1.2 编制原则

**合法合规性原则。**土地征收成片开发方案应遵循相关法律、法规的规定，注重保护耕地，不占永久基本农田，不占生态保护红线。成片开发应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，应当符合“三线一单”生态环境管控要求，应当纳入当地国民经济和社会发展规划年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

**突出公益性原则。**土地征收成片开发要以人民为中心，为了公共利益的需要，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见。提高成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例。

**科学合理和可操作性原则。**土地征收成片开发应当坚持新发展理念，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，注重节约集约用地，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，促进当地社会经济可持续发展。

### 1.3 编制依据

#### 1.3.1 法律法规及政策文件

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订版）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月修订）；

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）；

《基本农田保护条例》（2011 年修正版）；

《节约集约利用土地规定》（2019 年修正版）；

《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7 号）；

《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知》（自然资发〔2023〕193 号）；

《自然资源部等 7 部门关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（自然资发〔2022〕130 号）；

《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）；

《山西省自然资源厅关于加强城镇开发边界管理工作的通知》（晋自然资发〔2024〕22 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》的通知》（晋自然资发〔2024〕18号）；

《山西省自然资源厅关于进一步加强自然资源要素保障服务全省高质量发展的通知》（晋自然资发〔2024〕41号）；

### 1.3.2 技术标准

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）；

《2023年度国土变更调查技术规程》（2023年9月）；

《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）。

### 1.3.3 其他资料

《文水县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

《文水县国民经济和社会发展年度计划》；

《文水县国土空间总体规划（2021-2035年）》；

2024年度文水县国土变更调查数据成果；

其它相关法律、法规、文件、标准等依据。

## 1.4 实施时限

本方案的实施期限为2025—2026年。

## 2、区域基本情况

### 2.1 区域概况

#### （1）区位条件

文水县地处山西省中部，位于太原、晋中、吕梁三市的“黄金交

会点”。大运、夏汾两条高速公路穿境而过，太中银铁路纵贯南北。307 国道和 320 省道纵横贯通，县城距太原 76 公里，处于太原都市圈的内圈层。全县形成了“两大内外循环、四角对外辐射、十大出境通道”的路网格局，以公路铁路为支撑的现代商贸物流运输业发达，是三晋“通衢之地”。

## （2）行政区划

截至 2021 年 10 月，文水县共辖 7 个镇、5 个乡：凤城镇、开栅镇、南庄镇、南安镇、刘胡兰镇、下曲镇、孝义镇、南武乡、西城乡、北张乡、马西乡、西槽头乡；文水县人民政府驻凤城镇。

## （3）地形地貌

文水县分为基岩中山区、土石中山区、黄土丘陵区、山前倾斜平原区、冲积平原区五种地貌。冲积平原区面积 501.7 平方公里，占文水县总面积的 47%，基岩中山区面积 420 平方公里，占文水县总面积的 39%。文水县境内地势西高东低，最高点是苍儿会的大西沟岭，海拔 2169 米左右；最低点是西槽头乡王家社村西南，海拔 739 米左右，最大相对高差为 1430 米左右。

## （4）水文条件

汾河、文峪河、磁窑河三大河流横贯文水县全境。文水县有瓦窑河、白石河、饮马河三条过境河，流程较短，多为流域窄、流量小的季节性河流。西部山区有头道川河、二道川河、三道川河 3 条支流。

## （5）自然资源

文水县矿产资源主要有煤、石灰岩、石英石、石棉、铅、银、石

膏等，已探明煤矿储量约 14 亿吨。文水县境内的植物资源有油松、云杉、落叶松、桦树、梨树、枣树、杨树等树木为主，野生植物有乔木、灌木、藤木植物、草本植物、菌类 5 类，野生药材品种有甘菜、党参、黄芪、猪苓、枸杞、柴胡、大麻子等 50 余种。动物资源有野生动物 200 余种，主要动物 70 余种。

## 2.2 位置、面积和范围

本方案成片开发范围总用地面积 201.8128 公顷，含 I-凤城片区（18 个片区）、II-南安片区（3 个片区）、III-开发区片区（8 个片区），共分布在城区片区和开发区大片区 2 个总片区，29 个分片区。

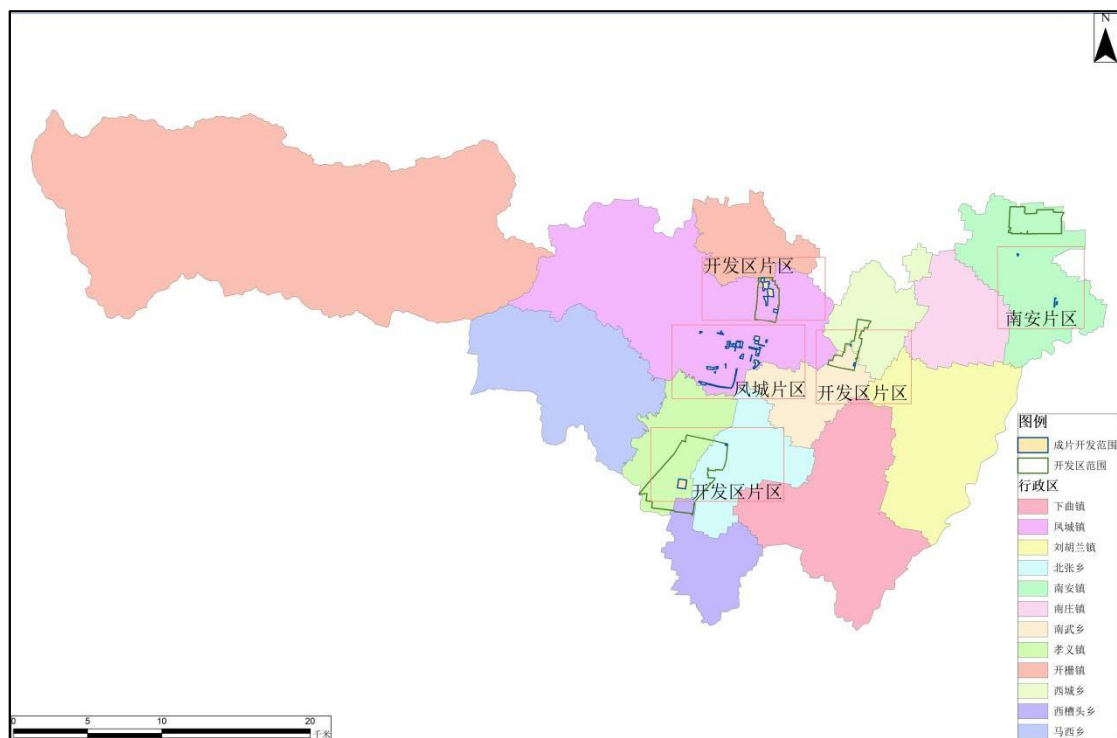


图 2-1 片区分布示意图

1) 凤城片区位于凤城镇、南武乡，总用地面积 101.2490 公顷。



图 2-2 凤城片区范围示意图

2) 南安片区位于南安镇，成片开发范围面积 3.5947 公顷。

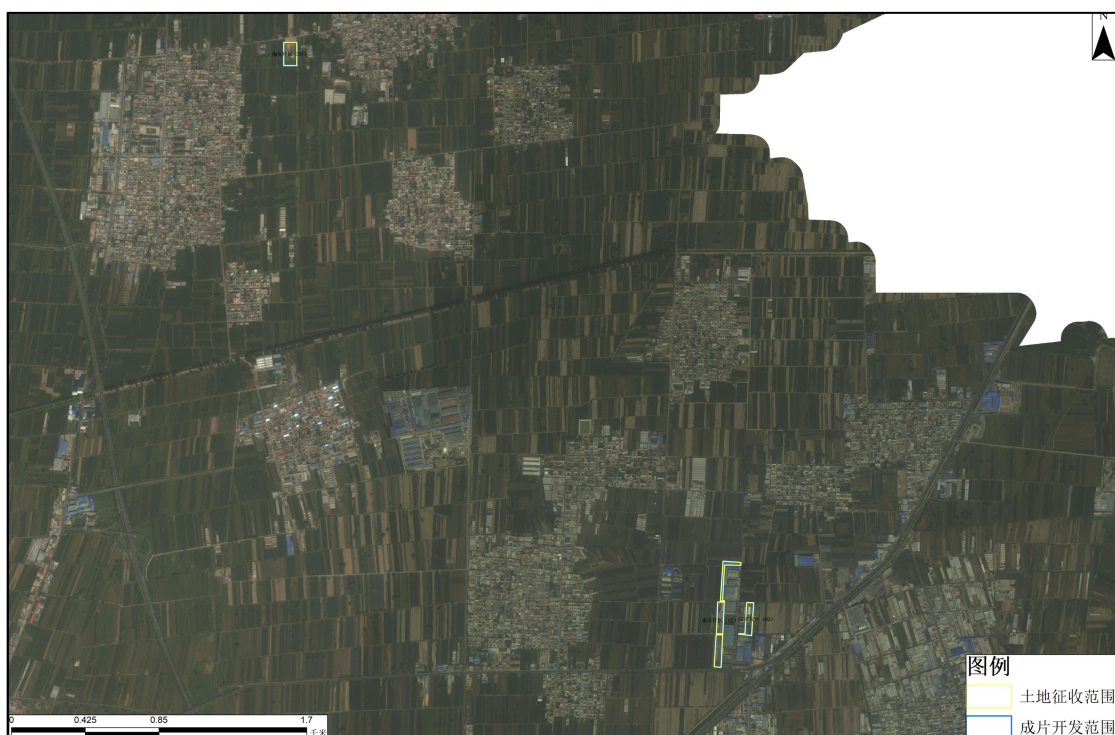


图 2-3 南安片区范围示意图



3) 开发区片区位于凤城镇、南武乡、开栅镇、西城乡、北张乡、孝义镇，成片开发范围面积 96.9691 公顷。

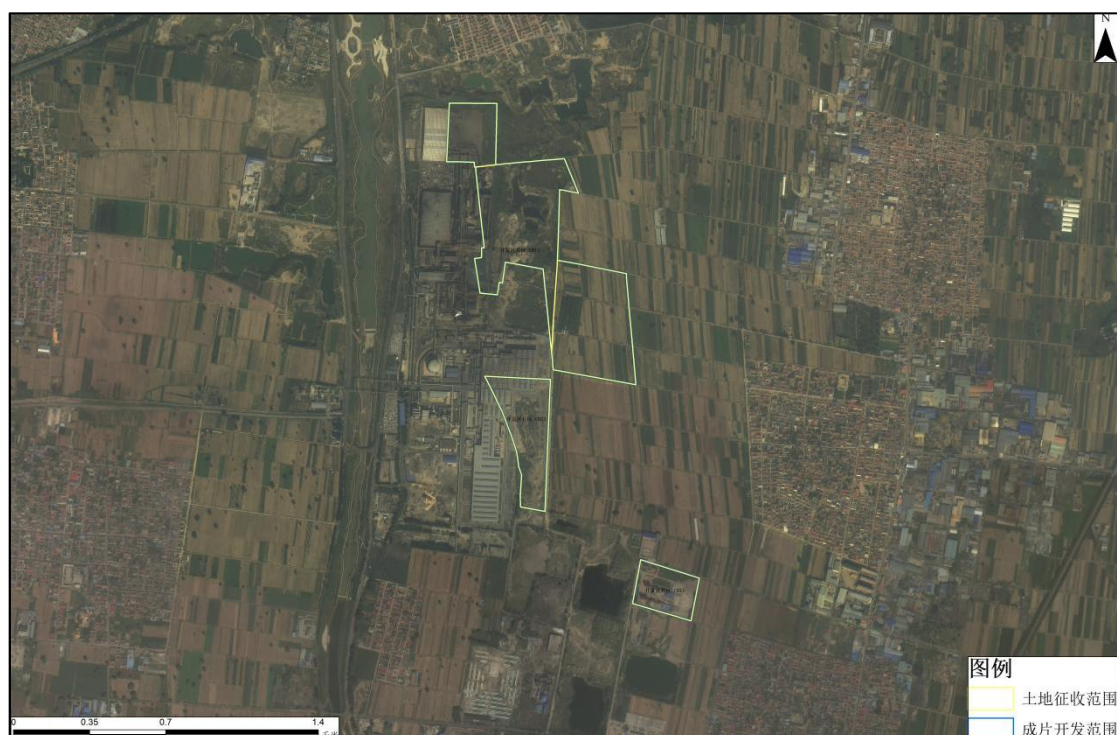


图 2-4 开发区片区范围示意图一

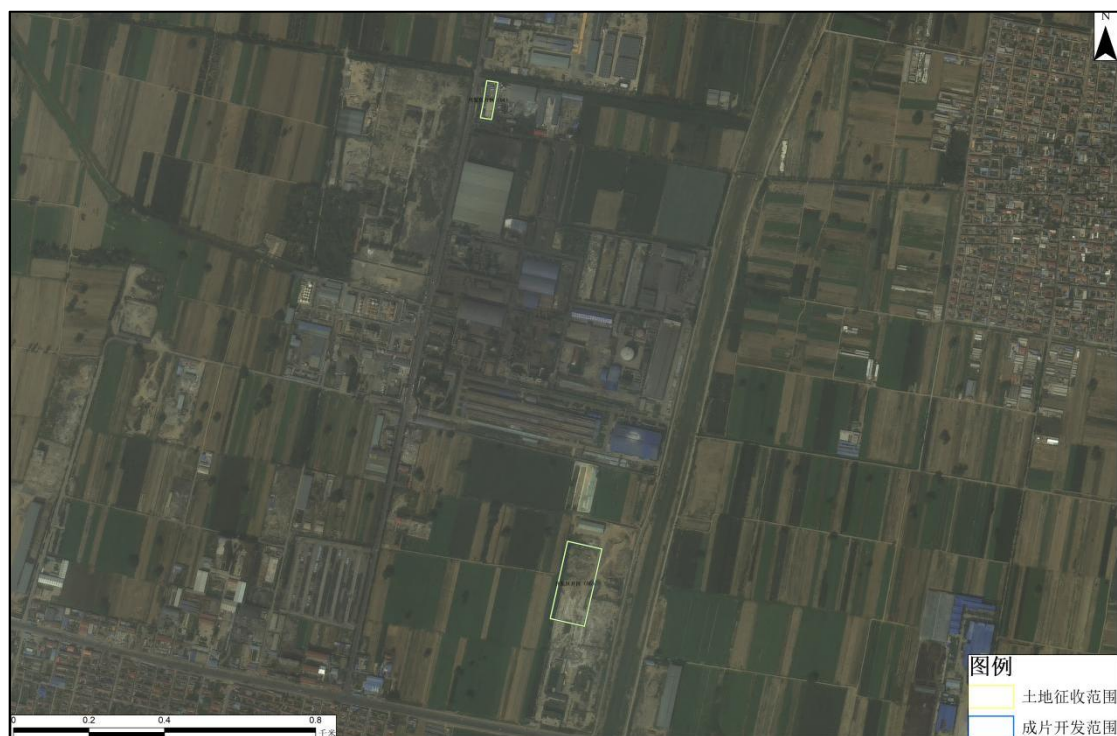


图 2-5 开发区片区范围示意图二



图 2-6 开发区片区范围示意图三

## 2.3 土地利用现状情况

根据文水县 2024 年度国土变更调查数据成果，本方案成片开发范围总面积 201.8128 公顷。

其中：农用地 68.7220 公顷，包括耕地 50.3120 公顷（水浇地 50.1439 公顷，旱地 0.1681 公顷），园地 3.3308 公顷（果园 3.3308 公顷），林地 6.3059 公顷（其他林地 4.5862 公顷，乔木林地 1.7197 公顷），草地 5.8692 公顷（其他草地 5.8692 公顷），其他农用地 2.9041 公顷（农村道路 1.2555 公顷，坑塘水面 1.3512 公顷，沟渠 0.0375 公顷、设施农用地 0.2600 公顷）。

## 2.4 土地权属情况

根据文水县 2024 年度国土调查变更数据成果分析，本方案成片



开发范围总面积 201.8128 公顷，用地共涉及凤城镇、南武乡、南安镇、开栅镇、西城乡、北张乡、孝义镇 7 个镇（乡）、堡子社区、杨家寨村、韩村社区等 20 个村集体组织，占用国有土地 15.8180 公顷，集体土地 185.9948 公顷。征收土地范围用地面积 185.9948 公顷，占用集体土地 185.9948 公顷。

## 2.5 耕地占补平衡

根据 2024 年度国土变更调查数据成果，《本方案》中片区范围占用耕地面积 50.3120 公顷，土地征地范围占用耕地面积 50.3120 公顷。2025 年拟征收土地中涉及占用耕地 0.7563 公顷（涉及的耕地质量等别为 10 等地 0.2665 公顷，11 等地 0.4898 公顷；2026 年拟征收土地中涉及占用耕地 49.5557 公顷（涉及的耕地质量等别为 9 等地 2.8307 公顷，10 等地 36.2753 公顷，11 等地 10.4497 公顷）。目前文水县耕地占补平衡储备库中有 39.6826 公顷，剩余所需指标由项目所在地文水县人民政府采用异地购买或自行开发进行调剂占补平衡指标。在用地报批前，将耕地开垦费及补充耕地所需的其他资金等相关费用按标准足额纳入预算，确保实现耕地占补平衡。

## 2.6 基础设施条件

本次土地征收成片开发范围主要包括 29 个片区，分布在 I-城区片区和 II-开发区大片区，两个片区的基础设施较为完善。

### 2.6.1 城区片区基础设施条件

道路：

现状建成区道路以方格网为主，已实现路路通，道路连接紧密。

### 供水：

县城给水设施建设较好，其他乡镇供水水源均为地下水。工业区采用污水处理厂的中水作为水源。苍儿会二道川作为远期备用水源地考虑。

城区现有水厂 1 座（金源水厂）、加压站 2 座，采用重力供水，水源引自文峪河地表水及南徐地下水，供水量为 12000 吨/日，其中地表水 7000 吨/日、外购地下水 3000 吨/日、自产地下水 1000 吨/日。现有供水主管网 81.5KM，其中新建管网和已改造管网占 70%，未改造老旧管网有占 30%。供水管网已覆盖城区 84%区域，供水覆盖城区用水户 40000 余户，覆盖用水人口 15 万余人。

### 排水：

县城采用雨污分流制，各镇镇区结合污水处理厂建设进度，进行雨污分流改造；农村地区引导农民建设排水设施，大多数中心村已采用雨污分流制，极少的中心村采用合流体制。工业生产污水和卫生站污水独立设置污水处理系统。

县城保留现状西宜亭污水处理厂，将其规模扩至 7.0 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ；在南外环北、文峪河西侧有桥头污水处理厂，规模为 6.0 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，满足县城排污需求。

### 电力：

文水县域电网形成以 3 座 220KV 变电站为电源点，呈辐射状向全县境内 110KV 变电站供电。网架坚实，具有较强的输变电能力，供电

可靠性将大大提高。

220KV 电网：现状为文水 220KV 变电站和宜安 220KV 变电站。

110KV 电网：加强 110KV 系统网络结构建设，改善电网结构。目前有凤城 110KV 变电站、马西 110KV 变电站、北张 110KV 变电站、南安 110KV 变电站及武家寨 110KV 变电站。

35KV 电网：提高 35KV 系统网络供电可靠性，目前已基本上实现一个乡镇拥有一座 35KV 及以上电压等级的变电站。已对 10KV 线路和 0.4KV 中低压电网进行改造。

文水县形成以 220KV 变电站为中心，110KV 变电站三角分布直供 35KV 变电站的供电网络，同时 35KV 变电站相互联网，形成 35KV 线路环状双回路供电；10KV 配电网合理配置，电网的供电可靠性得以保证，电压质量得以提高。

### **燃气：**

文水县城区已形成规模供气管网，从冀周供气门站接入，城区管网已基本敷设到位，覆盖城区所有的片、区、段。乡镇管网已敷设到凤城镇、南安镇、南庄镇、刘胡兰镇、孝义镇、南武乡、西城乡、北张乡、马西乡、西槽头乡等乡镇。经过门站调压设施输入供气管网，向各用户实施不间断供气。由于主供气干管网已形成，已具备向周边地区敷设支管网，满足城市发展的需要。

现状城镇主供气源为管道天然气，辅助气源为液化石油气。

### **供热：**

供热工程已覆盖孝义镇和凤城镇（包含现在的西槽头、北张）。

建设供热管道 49 公里，热力站 29 座，实现供热面积 100-120 万平方米。拆除县城内部所有的锅炉房，实现集中供热系统；

县城之外的其他乡镇，以区域集中锅炉房为主供热热源。提高集中供热热化率，完善锅炉设备，调整供热能源结构，减少能源浪费，降低空气污染。

### 2.6.2 开发区片区基础设施条件

文水经济开发区在供电、供水、消防、供气、通信等方面的建设已有一定基础。路网框架已基本形成，对外交通较为便利；已建设一系列水利工程，可有效保障现有企业的水源；充足的供电电源可保障区内供电需求；燃气设施基本齐全，管网已形成体系，可支撑区域内生产、生活需求；通信事业发展迅速，已实现区域服务全覆盖。

#### 道路：

百金堡及东庄产业园内道路系统格局清晰，在经济大道、光华大道等主干道基础上，已完成了 5 公里长的 2 条区内二级辅路的硬化建设，满足各园区内近期发展的交通需求。

#### 供水：

文水经济开发区内的四园除了百金堡产业园区和桑村产业园区外均没有统一的给水系统，各企业利用自备井作为水源。百金堡产业园区有包括水厂、管网在内的独立的给水系统，其水源为文峪河水库水，文峪河水库为开发区提供工业用水，文峪河工业供水工程可实现年供水能力 5100 万立方。文峪河引水工程为百金堡片区、桑村片区安全可靠保障供水，水源加污水回用再生水水源，供水量充足，满足

开发区的用水需要。东庄产业园现有武午供水站一座，采用 6 眼机井进行分片供水。

### **排水：**

各园区现状生产污水主要由企业配套污水处理设备处理后循环使用。生活污水就近排入城镇污水处理厂，已完成区内战备渠排水改造，实施了污水管网铺设工程，解决开发区近年发展的排水问题。

### **供电：**

文水经济开发区现有变电站 3 座，分别为百金堡产业园区 110KV 百金堡变电站、桑村产业园区 220KV 变电站和南武变电站，而南安产业园电力引自南安镇 35KV 电源，现状 3 座变电站共同承担各开发片区居民生活用电和工业企业用电。东庄产业园内企业、项目由南武变电站进行供电，南武变电站供电间隔、供电路径相对宽裕，目前供电负荷为 37.98MW，可以满足现下东庄产业园企业、项目的用电需求；百金堡产业园的企业、项目由百金堡变电站进行供电。目前百金堡变电站的供电负荷为 29.14MW，电力供应方面可满足现下百金堡产业园内企业、项目的需求；桑村产业园由建龙自建煤气发电项目及变电站项目，可以满足企业用电需求。

### **燃气：**

文水经济开发区目前百金堡园区已使用天然气，其余园区依旧使用煤气。

### **供热：**

文水经济开发区目前除百金堡园区外，其他各园区用企业自备锅

炉供热。百金堡园区取暖由热电厂供热，供热能力为 350 兆瓦；桑村园区使用本区建龙热源。其中，百金堡园区热源厂位于百金堡片区南部，供热能力为 370.1 兆瓦；桑村园区热源厂位于桑村片区区中部，供热能力为 123.4 兆瓦。

### **3、必要性分析**

#### **3.1 落实国土空间规划，保障项目精准落地**

本方案以国土空间规划为依据，因地制宜布局全市的重要产业、重点项目和公共服务设施等建设空间。在成片开发中可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城市生产、生活的各类服务功能，充分发挥集聚效益。通过成片开发，明确文水县近期招商、道路、绿化工程、公用设施等城市建设配套设施需求，使规划空间指标、计划指标得到有效保障。

#### **3.2 实现国民经济和社会发展规划**

根据《文水县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，文水县统筹推进道路、管网、绿化等市政基础设施建设。合理规划各类公共文化设施，补齐公共文化服务短板，打通公共文化服务最后一公里。

实施文水县土地征收成片开发，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，完善学校、居住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文水的关键举措，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。

### 3.3 推动城市土地集约高效利用

土地征收成片开发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，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，促进土地集约利用和优化配置，为文水县经济社会持续健康发展提供持久动力。同时控制公益性用地比例要求，防止大面积地开发改造，使区域的空间品质得到有效保障。

### 3.4 促进经济社会生态效益提升

成片开发的实施，能够加快城镇化建设，促进城市有机更新，在提升土地效益的同时统一城乡与开发区风貌，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。

土堂棚户区项目是改善棚户区居民住房条件、提升人居生活质量

的重大民生工程。文水县致力于改善居民的居住环境，实施了多个安置类建设项目，有助于打造高品质宜居城市，推动城市更新升级，有序推进城市更新，在提升居民的幸福感和获得感方面具有显著效果。

通过成片开发，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，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，促进文水的生态效益提升，建设一个美丽宜居的幸福城市。整体而言，通过成片开发，能够极大提升文水县的吸引力和综合竞争力，以空间规划为引导，进一步推进文水县基础设施互联互通、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。

### 3.5 满足当地发展用地需求

文水县目前依靠政策利好等相关因素的共同作用下，相关部门支持加强地方产业结构的优化升级，推动传统产业如煤炭、焦化等的转型升级，并鼓励发展新兴产业和高新技术产业。通过政策扶持和资金引导，地方经济发展稳步提升，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。

编制本方案能够进一步明确 2025-2026 年文水县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文水县近期城市发展和建设的必然选择，也是文水县践行新发展理念，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，保障文水县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，具有一定的必要性和迫切性。

#### 4、主要用途和实现功能

本次土地征收成片开发总面积 201.8128 公顷，分为 2 个大片区（城区片区、开发区大片区），29 个小片区，拟征收 86 个地块。各片区主要用途及功能如下：

（1）凤城片区总用地面积为 101.2490 公顷，涉及项目类型为教育用地、城镇住宅用地、公园绿地、交通运输用地、机关团体用地、商业服务业用地、防护绿地、广场用地、医疗卫生用地、社会福利用地、公用设施用地、文化用地，主要用途是教育、居住、休憩、交通服务、办公、商业、防护、治病救人、养老、换热站、陶冶情操。通过本次成片开发，完善凤城片区的基础设施建设，与周边片区更加和谐、联动发展。打造优质的现代综合发展社区生活圈，全面提升文水县中心城区的人居环境品质和开敞空间品质，推进文水县的高质量发展。

（2）南安片区总用地面积 3.5947 公顷，涉及项目类型为工业用地，主要用途是冷链储藏、运输、酿酒及配套设施发展。通过本次成片开发，有利于完善产品运输供应链，提升南安镇工业现代化水平，夯实地区产业基础能力。同时酒厂配套设施的完善，有利于提升生产效率、降低成本，在提升白酒品质、保障生产安全等方面都有着不可

忽视的意义。

(3) 开发区片区总用地面积为 96.9691 公顷，涉及项目类型为工业用地、商业服务业用地，主要用途是产业发展、生产制造、加油、加气。通过本次成片开发，推动文水经济开发区产业集聚和升级，形成以新能源、新材料、先进装备制造为主的产业格局，将零散的土地整合起来，进行统一规划和开发，提高土地的集约利用效率。通过建设基础设施，形成园区更加完善的基础设施和公共服务，可提升园区的整体形象和投资环境，吸引更多的外来投资和项目落地，助力园区经济向好良性发展。

## 5、拟安排的建设项目、开发时序

### 5.1 拟安排的建设项目土地利用现状情况

结合《文水县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《文水县国土空间总体规划（2021-2035 年）》和文水县土地利用年度计划、社会经济发展状况、土地利用需求等因素，确定文水县 2025-2026 年拟实施项目 86 个，共征收面积 185.9948 公顷，共分布在 2 个大片区。

依据 2024 年度国土变更调查数据成果，方案中土地征收范围用地面积 185.9948 公顷，其中：

农用地 68.7040 公顷，包括耕地 50.3120 公顷（水浇地 50.1439 公顷，旱地 0.1681 公顷），园地 3.3308 公顷（果园 3.3308 公顷），林地 6.1944 公顷（其他林地 4.4747 公顷，乔木林地 1.7197 公顷），

草地 5.9627 公顷（其他草地 5.9627 公顷），其他农用地 2.9041 公顷（农村道路 1.2555 公顷，坑塘水面 1.3512 公顷，沟渠 0.0375 公顷，设施农用地 0.2600 公顷）。

建设用地 116.6527 公顷，包括城镇村及工矿用地 102.8582 公顷（采矿用地 30.2976 公顷、工业用地 50.4784 公顷，城镇住宅用地 3.5858 公顷，科教文卫用地 1.2732 公顷，农村宅基地 13.1968 公顷，公用设施用地 0.5856 公顷，机关团体新闻出版用地 0.6685 公顷，商业服务业设施用地 2.5277 公顷，物流仓储用地 0.2446 公顷），交通运输用地 13.7946 公顷（公路用地 9.7091 公顷，城镇村道路用地 2.7853 公顷，交通服务场站用地 1.3001 公顷）。

未利用地 0.6381 公顷，包括其他土地 0.6381 公顷（空闲地 0.0915 公顷，裸土地 0.5466 公顷）。

## **5.2 拟安排建设项目的开发时序**

实施期内，2 个大片区（城区片区、开发区大片区）征收范围内拟安排 86 个地块，共征收用地面积 185.9948 公顷，全部于 2025、2026 年实施征收。其中 2025 年拟征收 38.0332 公顷，2026 年拟征收 147.9616 公顷。

### **I—凤城片区**

**建设项目：**建设项目地块 72 块，拟征收面积 85.4309 公顷。

**开发时序：**土地于 2025、2026 年征收。

**实施情况：**2025 年拟征收 4 块，拟征收面积 3.7195 公顷。2026 年拟征收 68 块，拟征收面积 81.7114 公顷。

## II-南安片区

**建设项目：**建设项目地块 3 块，拟征收面积 3.5947 公顷。

**开发时序：**土地于 2025、2026 年征收。

**实施情况：**2025 年拟征收 1 块，拟征收面积 1 公顷。2026 年拟征收 2 块，拟征收面积 2.5947 公顷。

## III-开发区片区

**建设项目：**建设项目地块 11 块，拟征收面积 96.9691 公顷。

**开发时序：**土地于 2025、2026 年征收。

**实施情况：**2025 年拟征收 3 块，拟征收面积 33.3136 公顷。2026 年拟征收 8 块，拟征收面积 63.6555 公顷。

## 6、符合性分析

依据《土地管理法》第 45 条、《土地征收成片开发标准》自然资源规〔2023〕7 号)及《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)规定，对《本方案》与文水县国土空间规划、国民经济和社会发展规划等进行符合性分析。

### 6.1 国民经济和社会发展规划

依据《文水县国民经济和社会发展规划第“十四五”年规划和 2035 年远景目标纲要》，我县经济社会发展战略定位是：特钢新材料产业基地、清香型白酒生产基地、先进制造业基地、碳基新材料产业基地、农产品精深加工产业基地及现代服务业基地。

主要目标是：加快构建一流创新生态，建设成为省市创新性县份，

构建起协同高效、具有文化特色的现代化区域创新体系，产业基础能力和产业链现代化水平显著提高，部分主导产业进入价值链中高端，基本实现创新驱动的转变；要素配置市场化改革全面深化，基本实现县域治理体系和治理能力现代化；基本公共服务实现更高水平均等化，城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小，教育现代化水平大幅提升，医疗可及性、普惠性和社会保障公平性大幅提高，使人民群众获得感、幸福感、安全感持续增强。平安文水建设达到更高水平，人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得明显进展。

在凤城片区建设教育类项目，推动现代信息技术与教育教学深度融合。积极推进教育信息化，与省、市优质教育资源搭接，通过共享提升全县中小学教育教学水平，助推城乡义务教育一体化发展；建设康养类项目，坚持“以人民健康为中心”的发展理念，不断巩固县域医疗卫生一体化改革成果，使医疗卫生服务体系建设做到纵向到底、横向到边全覆盖，满足全县人民日益增长的健康保障需求；拓展城南改造开发，加快棚户区改造，有序推进商务住宅开发，为全县高质量转型发展提供更大潜力空间。实施大面积的市政道路工程，改善县城拥堵状态，提高了道路通行能力，推动发展智慧交通，提升交通运输治理能力。道路系统成型后，减少过量汽车排放物的释放，降低了环境污染。同时还可提高物流效率，降低运输成本，推动城市经济的增长。

南安片区大力发展建设冷链运输项目、酒厂及配套设施，形成制造-运输一体化发展产业链，从“分段运输”转换为“全链协同”的产业优

势，同时利用文水白酒产量大、品质好的固有优势，以南安特色轻工业为重点，加快建设 20 万吨全国清香型优质基酒生产基地，建设规模化的勾兑、成装生产线，创建基酒区域公共品牌，打响文水白酒品牌，提升文水白酒的附加值和影响力，还可推动白酒工业与高粱等原料种植业的有机结合，打造国内高质量知名白酒生产基地。

在文水经济开发区建设建龙钢铁工业项目、金属制品厂、日用玻璃瓶制造厂等项目，使得传统工业改造升级取得明显成效，现代服务业繁荣发展，新兴产业不断扩大，六大基地建设取得明显进展，产业链现代化水平大幅提高。同时可强化企业在技术创新中的主体地位，全面落实高新技术企业、科技型中小型企业、初创科技型企业税收优惠政策等支持政策，提升企业技术创新能力，吸纳产业链上下游企业协同研发，逐步构建“大中小”持续创新、“弱中强”梯次推进的创新主体培育体系，打造集加工、配送、仓储、运输、销售、信息服务于一体的特钢全产业链条，提高产业集聚度和竞争力。洗煤厂项目的建设，逐步实现由以焦为主向焦化并举、以化领焦转变，推动和引导焦化产品精深加工发展，有助于鼓励行业内外联合重组，加快基地化、园区化、大型化改造，推动焦化工业全面迈向中高端。

本方案确定的拟实施项目，从教育、医疗、城市更新、城市建设、焦化产业、白酒产业等方面均与年度计划做了很好的衔接，确保文水县国民经济和社会发展规划能够顺利开展。通过本次成片开发，实现区域之间的有机串联，拓展县城发展空间，提升城市发展承载能力，打造以生态融合发展带为脉络，城绿互动、文绿协同可持续发展的县

城活力走廊，实现文水县一体化特色化发展。

## 6.2 国土空间规划

与《文水县国土空间总体规划（2021-2035 年）》的相容性分析

本方案各片区全部位于文水县国土空间规划确定的城镇建设用  
地范围内，且全部位于城镇开发边界内的集中建设区，与文水县国土  
空间总体规划作了充分衔接，已纳入建设用地计划指标，故满足《山  
西省土地征收成片开发标准实施细则》中成片开发位于国土空间规划  
确定的城镇建设用地范围内的要求。

根据《山西省自然资源厅关于加强城镇开发边界管理工作的通知》  
（晋自然资发〔2024〕22 号）有关要求，在城镇开发边界内的增量  
土地使用上，各地应为“十五五”“十六五”期间，至少留下 35%、  
25%的增量空间。

根据《文水县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，文水县城  
镇开发边界内增量用地面积为 433.39 公顷，方案在城镇开发边界内  
增量用地面积为 62.2836 公顷，占文水县城镇开发边界内增量用地  
14.37%，满足《山西省自然资源厅关于加强城镇开发边界管理工作的  
通知》的相关要求。

## 6.3 永久基本农田和生态保护红线

本方案成片开发范围不占用永久基本农田，与生态保护红线不重  
叠。

## 6.4 生态环境“三线一单”符合性

依据《山西省吕梁市区域空间生态环境评价暨“三线一单”生态环境准入清单》，方案划定的成片开发范围（凤城片区、南安片区和开发区片区）仅涉及吕梁市生态环境管控单元中的重点管控单元和一般管控单元，不涉及优先保护单元。

重点管控单元管控要求为：进一步优化空间布局，加强污染物排放控制和环境风险防控，不断提升资源能源利用效率，解决生态环境质量不达标、生态环境风险高等问题，发挥减污降碳协同效益。空间布局约束维度执行山西省、重点区域（汾渭平原）、重点流域（汾河）、吕梁市的空间布局准入要求，入园企业需符合园区产业定位；污染物排放维度执行山西省、重点区域（汾渭平原）、重点流域（汾河）、吕梁市的污染物排放管控要求；环境风险防控维度执行山西省、重点区域（汾渭平原）、吕梁市的环境风险防控要求；资源利用率维度执行山西省、重点区域（汾渭平原）、重点流域（汾河）、吕梁市的资源利用效率要求。

一般管控单元管控要求为：主要落实生态环境保护基本要求，执行国家、山西省和我市相关产业准入、总量控制、排放标准等管理规定，推动区域生态环境质量持续改善。

方案划定的成片开发范围涉及吕梁市生态环境管控单元中的重点管控单元和一般管控单元，不涉及优先保护单元。方案各片区所涉项目均符合生态环境“三线一单”管控要求，严格遵守国家、省、市生态环境总体管控要求，并积极落实优化调整产业结构，严格环境准



入条件,优化布局焦化产业、积极推进黄河流域生态功能保护和修复,大力实施工业节能低碳改造和清洁生产。

## 6.5 公益性用地比例

本方案成片开发范围面积 201.8128 公顷,公益性用地 81.0129 公顷,其中现有公益性用地 15.7826 公顷,未实施公益性用地 65.2303 公顷,占总用地面积 40.14%,符合公益性用地比例不低于 40%的管控要求。

文水县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;有利于实现文水县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。

## 6.6 开发区土地利用效率情况

文水县经济开发区分为四大园区,分别为桑村产业园区、东庄产业园区、南安产业园区及百金堡产业园区,分别位于城区以北以东以南三个方向,开发区总体定位为“全省重要的节能环保和资源综合利用产业集聚平台,太原都市圈及吕梁市新能源、先进装备制造、新材料产业基地”。根据山西文水经济开发区管理委员会关于印发《开发区工业类项目入区管理办法》《试行》的通知(晋文开管字〔2021〕15号),文水县经济开发区工业项目的投资强度大于等于 200 万元/亩。

根据 2020 年度山西文水经济开发区土地集约利用评价结果，文水经济开发区工业项目的投资强度为 5874.19 万元/公顷，即 391.61 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。

## 6.7 已批准土地征收成片开发方案实施情况

按年度计划 2021 年应完成征收 71.7328 公顷，已全部完成；2022 年应完成征收 11.3609 公顷，已全部完成；2023 年应完成征收 2.2627 公顷，已全部完成；2024 年应完成征收 45.8187 公顷，已全部完成。

## 7、效益评估

### 7.1 土地利用效益评估

根据《山西省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12 号）规定，本方案用地征收应按照文水县征地区片综合地价进行土地补偿费和安置补助费的补偿。

土地补偿及安置补助费=（土地征收范围所处区片综合地价）  
\*[(土地征收范围占耕地的面积)\*1.2+（土地征收范围占耕地外的其他农用地和建设用地的面积）+（土地征收范围占未利用地的面积）\*0.8]。

本方案中，2025 年土地征收面积共 38.0332 公顷，2026 年土地征收面积共 147.9616 公顷。经估算本方案用地征收需支付土地补偿费和安置补助费约 5.3758 亿元。

成片开发项目的土地收益主要是住宅用地、工业用地、商业用地

等出让金收益。根据文水县城镇土地定级及基准地价更新成果，对城区拟实施项目用地进行收益分析。经估算，本次方案拟用地预计可获得出让收益约 21.2576 亿元。

## 7.2 经济效益

本方案的实施有利于落实规划先行理念，通过明确文水县近期建设、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。

结合《工业项目建设用地控制指标》（国土资发[2008]24 号）文水县土地等别为十三等，各类工业行业最低投资强度控制指标为 470 万元/公顷，本方案的实施新增 99.3215 公顷工业用地，有效增加投资额 4.67 亿元，带动区域经济发展活力；新增 10.1854 公顷的商业用地，推动文水县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，加快文水县做大做强。

本方案的实施对周边产业和相关产业行业产生较强的带动力，可推动制造产业、煤焦等产业载体发展，助力产业绿色循环发展示范区的建设，有利于拉动国民经济增长和财政增收，同时促进经济开发区产业升级。

### 7.3 社会效益

通过实施本方案，可有效增加城市安置房供给 4.3546 公顷、教育用地供给 12.3275 公顷、医疗卫生用地供给 3.4845 公顷、社会福利用地供给 1.7353 公顷以及交通运输用地供给 31.3967 公顷，通过扩大基础设施和公共服务设施有效供给，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。

成片开发的建设和投产，有利于吸引当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担。项目的建设会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，搞活当地经济市场，提高人民的生活质量。成片开发建设推动交通运输用地及公共管理和公共服务用地等公益性项目有序落地，整体提升了交通便利度、片区生活水平和居民的幸福指数，满足了人们的美好生活的需要。

文东街、青龙路、海威巷等项目的建设能够优化区域交通条件，提升道路通达度，满足人们的出行需求，优化及完善城市功能。棚户区改造、安置房等项目为功在当代、利在千秋的民生工程和发展工程，有利于解决中低收入群众的住房困难，改善居住环境，提升城市风貌，优化建筑产业结构，推动地区建筑业向好发展。

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。

## 7.4 生态效益

本方案规划实施 6.0116 公顷的公园绿地，扩大城市绿化种植覆盖面积，使区域绿地率和人均绿地面积得到明显提高，将对局部环境空气和小气候产生正效与长效影响；绿化种植面积的扩大，有效增强生态景观，同时通过净化空气改善周边区域的大气环境质量，大大优化当前蓝绿空间布局，显著提高片区内生态环境品质。通过实施生活垃圾治理工程以及污水处理厂建设工程，能够进一步解决部分区域环境“脏、乱、差”问题，改善人居环境，提升城镇面貌。本方案实施后，预计可将征收范围内约 50.3120 公顷耕地的耕作层土壤进行剥离，预计剥离表土 15.0936 万立方米。根据《中华人民共和国土壤污染防治法》，对开发建设过程中剥离的表土，应当单独收集和存放，符合条件的应当优先用于土地复垦、土壤改良、造地和绿化。对剥离表土的合理运用，符合耕地保护数量管控、质量管理和生态管护“三位一体”的要求。

按照黄河流域生态保护和高质量发展要求，土地成片开发相关项目建设要提前做好环境风险防范，区域环境承载力能够承受人类各种经济活动，确保区域环境质量只能更好，不能变差。

## 8、保障措施

### 8.1 工作组织

加强组织领导，严格落实监管责任。按照国家及山西省关于土地征收成片开发工作的具体要求，县政府负责统筹土地征收成片开发工

作的组织实施。县政府及相关部门要加强对项目工作的组织领导和统筹协调，抓紧部署，指定专人开展相关工作，定期分析研判，及时解决工作中遇到的困难和问题。在《方案》审批及土地成片开发过程中，采取“双随机、一公开”等方式，对土地征收成片开发工作进行检查，并公开检查结果，对有违规行为的责令限期改正，情节严重的，对相关责任人员依法处理。

## 8.2 公众参与

本方案在立项、征地等过程中，应与被征地群众就本项目建设、征地安置、开工时间等问题进行阐述交流，全面收集被征地群众的诉求、负面反馈意见等，保证公众参与，防范社会稳定风险，并且加强舆论宣传引导，积极营造良好工作氛围，使每个被征地农民既理解政府的决策，更对今后的生活有良好的心理预期，营造良好工作氛围。

## 8.3 过程公开

县委、县政府督查部门将《方案》实施情况作为年度督查的重要内容，每月及时通报完成情况，提出督办建议。建立专项工作通报制度，每月定期编写简报，通报各部门对《方案》实施工作进展情况，自觉接受社会各界、特别是人民代表大会及其常务委员会的监督检查。建立政府社会监督平台，在网站、媒体开辟专栏，建立公告、公示和奖励举报制度，不断扩大公民对土地征收成片开发工作的知情权、参与权和监督权，促进《方案》实施与决策的科学化、民主化。

## 8.4 资金筹措

应按照《山西省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12号），在征地补偿、安置方案实施过程中，做好资金筹措安排、及时落实土地补偿费、安置补助费，严格执行专款专用，严禁截留、挤占、挪用。相关部门加强对土地补偿专项资金合法使用和适度监管，切实保障被征地农民合法权益，维护社会和谐稳定。

## 8.5 设施完善

成片开发利于提升城市整体功能、保障公共利益具有重要作用。综合考虑控制性详细规划配套实施安排，要求片区贡献一定比例的公共设施用地，切实保障道路、停车场、学校、医院、公园等城市公共设施用地需求，同时加强对商业、居住用地的基础设施配套完善，特别是生活类废水处理措施。通过对交通、给排水、供电、供气、供暖、通信等基础设施的完善，解决成开发实施项目的建设、经营制约因素。对于公共利益用地项目，政府应给予优先立项，在规划及资源上予以倾斜，优先推进。

## 8.6 政策支持

依法履行征地程序，切实保障群众权益。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）、《吕梁市规划和自然资源局关于规范用地报批资料做好征

地管理工作的通知》（吕自然资发〔2020〕211号）及《山西省人民政府办公厅关于印发山西省土地征收程序规定的通知》（晋政办发〔2023〕72号）等文件的相关规定，保证土地征收程序依法合规，依法开展土地征收社会稳定风险评估工作，使不利于社会稳定的因素消失在萌芽阶段，充分保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权。坚持方案落实到位、工作程序到位、资金补偿到位，各个环节形成互相制约的工作机制。畅通举报、投诉途径，对以权谋私及侵害群众利益的进行严肃查处，切实维护群众的合法权益。

### 8.7 村民过渡期安置

对于土地征收过程中涉及到房屋拆迁的，要坚持依法行政、依法办事，进行认真细致的工作，抓好每一个环节，真正做到时间、进度、质量高度统一。征收过程中，需按照实际情况对拆迁村民实施货币补偿和实物安置两种方式，以便保障过渡期村民居住生活问题。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。为了避免矛盾的发生，相关部门应严格按照安置补偿方案执行，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放，切实维护被征地拆迁户的合法权益。

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排查，加强土地征收现场的治安保障，保持征收范围内日常治安环境的良好。



## 8.8 加快完成报批的措施

加强与相关部门的沟通协作是加快报批的关键。主动与相关部门协调联动，定期召开报批周例会，沟通交流项目报批进度，研究存在的问题和解决办法，共同协商解决途径。

提前介入，摸清文水县全年度用地需求底数，列出重点项目报批目录。及时学习交流用地报批政策要点，确保用地报件资料规范、数据准确、图件标注清晰，提高报批效率。

对接梳理建设项目用地需求，掌握用地成熟度，及时发布公告，多线并联同步开展工作，压缩报批周期。在土地报批过程中，严格审查报批质量，减少报件补正率。

## 9、方案结论

### 9.1 方案基本情况

方案的实施期限为 2025-2026 年，成片开发范围面积 201.8128 公顷，共分布在 2 个大片区,29 个小片区。

拟征收地块共 86 个，共征收面积 185.9948 公顷，其中 2025 年征收 38.0332 公顷，2026 年征收 147.9616 公顷。

### 9.2 方案符合性情况

(1) 《方案》中成片开发范围面积 201.8128 公顷，全部位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，且全部位于城镇开发边界集中建设区内。

(2) 《方案》中涉及的成片开发范围仅涉及吕梁市生态环境管

控单元中的重点管控单元和一般管控单元，不涉及优先保护单元，符合生态环境“三线一单”管控要求。

(3) 《方案》中确定的拟实施项目，从教育、医疗、城市更新、城市建设、煤焦产业、白酒产业等方面均与年度计划做了很好的衔接，确保文水县国民经济和社会发展规划能够顺利开展。

(4) 《方案》中成片开发范围面积 201.8128 公顷，公益性用地 81.0129 公顷，占总用地面积 40.14%，符合有关规定。

(5) 《方案》中成片开发范围不占用永久基本农田，与生态保护红线不重叠。

(6) 文水经济开发区工业项目的投资强度为 391.61 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。

综上，本方案符合《山西省土地征收成片开发标准实施细则》和《山西省土地征收成片开发方案编制技术指南》的编制要求，因此本方案的编制是合理的、科学的。

## 10、附件

### 附表

《方案》附表包括土地征收成片开发特性表、土地利用现状表、权属情况统计表、开发时序情况表、土地用途与实现功能情况统计表等。



表2 土地征收成片开发范围土地利用现状明细表

土地征收 成片开发 大片区编 号及名称		土地征收成片开发细分 片区编号与名称		所在乡（镇、 街道）编号与 名称		所在行政村（或社区） 编号与名称		所涉图斑 （个）		片区范围土 地总面积		（一）农 用地合计												（二）建 设用地		1、城镇村 及工矿用 地											
																												采矿用地	工业用地	城镇住宅 用地	科教文卫 用地	农村宅基 地	公用设施 用地	机关团体 新闻出版 用地	商业服务 业设施用 地	物流仓储 用地	
														1、耕地	水浇地	旱地	2、园地	果园	3、林地	其他林地	乔木林地	4、草地	其他草地	5、其他 农用地	农村道路	坑塘水面	沟渠	设施农用地									
I	城区 片区	1	凤城片区（01）	1	凤城镇	1	堡子社区	4	1.3497	0.0565	0.0565	0.0565	0.0565													1.2932	0.0264		0.0264								
		2	凤城片区（02）	1	凤城镇	1	堡子社区	2	8.6784	8.6784	8.6784	8.6784																									
		3	凤城片区（03）	1	凤城镇	1	堡子社区	4	4.1736	4.1600	4.1600	4.1600														0.0136											
		4	凤城片区（04）	1	凤城镇	1	堡子社区	6	1.1289	1.1259	1.1157	1.1157								0.0103	0.0103					0.0029	0.0028								0.0028		
		5	凤城片区（05）	1	凤城镇	1	堡子社区	4	0.6675	0.6633	0.6633	0.6633														0.0041	0.0041					0.0012			0.0030		
		6	凤城片区（06）	1	凤城镇	1	堡子社区	8	13.4782	0.0680	0.0680	0.0680															13.4102	10.8313					10.8072		0.0000	0.0241	
						2	私评社区	1	0.0934	0.0934																											
						计（2）		9	13.5716	0.1614	0.0680	0.0680																	13.4102	10.8313					10.8072		0.0000
		7	凤城片区（07）	1	凤城镇	1	堡子社区	9	11.5407	4.2692	2.2688	2.2688							2.0004	2.0004							7.2715	3.4195					3.2006			0.2189	
				2	南武乡	3	杨家寨村	1	0.0028																		0.0028										
				计（2）		10	11.5435	4.2692	2.2688	2.2688																	7.2743	3.4195					3.2006			0.2189	
		8	凤城片区（08）	1	凤城镇	1	堡子社区	5	1.0495																		1.0495	0.9513				0.9513					
		9	凤城片区（09）	1	凤城镇		凤城镇农场	1	0.5350																		0.5350	0.5350		0.5350							
						2	私评社区	33	9.8788	2.2463	1.3442	1.3442		0.2116	0.2116	0.1285		0.1285	0.2077	0.2077	0.3543	0.3543					7.6325	7.1877		6.3122	0.0045	0.0023	0.1366	0.3022	0.0450	0.3330	0.0518
		计（2）		34		10.4138	2.2463	1.3442	1.3442		0.2116	0.2116	0.1285		0.1285	0.2077	0.2077	0.3543	0.3543							8.1675	7.7227		6.8472	0.0045	0.0023	0.1366	0.3022	0.0450	0.3330	0.0518	
		10	凤城片区（10）	1	凤城镇	2	私评社区	9	5.0880	0.5859	0.2926	0.2926							0.2035	0.2035	0.0898		0.0898				4.5021	4.4264				4.3540				0.0724	
		4	凤城片区（11）	1	凤城镇	4	东街社区	5	0.8010	0.5666	0.5666	0.5666															0.2344	0.0782				0.0625			0.0158		
						2	私评社区	8	3.1592	3.1342	2.9285	2.9285										0.2057	0.2057					0.0250	0.0133							0.0133	
		计（2）		13		3.9602	3.7008	3.4951	3.4951													0.2057	0.2057				0.2594	0.0915		0.0625			0.0158			0.0133	
		4	凤城片区（12）	1	凤城镇	4	东街社区	3	1.8767	1.8550	1.8379	1.8379							0.0170	0.0170							0.0217										
						2	私评社区	8	5.0546	4.5536	4.4638	4.4638										0.0898	0.0898					0.5009	0.2703		0.2703						
		计（2）		11		6.9312	6.4086	6.3017	6.3017										0.0170	0.0170	0.0898	0.0898					0.5226	0.2703		0.2703							
		13	凤城片区（13）	1	凤城镇	5	韩村社区	11	0.3655																		0.3655	0.1753					0.1753				
		14	凤城片区（14）	1	凤城镇	6	北街社区	18	2.3330	0.4505					0.1052	0.1052	0.1729	0.1729		0.0774	0.0774	0.0950	0.0023		0.0927		1.3359	1.1913			0.9293		0.1879		0.0741		
		15	凤城片区（15）	1	凤城镇	7	土堂社区	1	1.3679																		1.3679	1.3679		1.3679							
		16	凤城片区（16）	1	凤城镇	8	南关社区	48	10.4255	7.5760	5.4320	5.2879	0.1441	0.5610	0.5610	1.3680	1.1768	0.1912	0.1658	0.1658	0.0492	0.0436		0.0056		2.8494	1.9138			0.0198	1.2691	0.2834		0.3415			
		17	凤城片区（17）	1	凤城镇	9	冀周社区	3	0.6347	0.0930	0.0930	0.0930															0.5417	0.5417					0.5417				
		18	凤城片区（18）	1	凤城镇	5	韩村社区	8	1.8936	0.3489	0.0001	0.0001					0.3360	0.3360				0.0128	0.0052		0.0076		1.5448	0.2799				0.2799					
						9	冀周社区	61	8.4124	0.4356	0.1445	0.1205	0.0240					0.2438	0.2438	0.0473	0.0250		0.0223				7.8853	2.1816		0.7232		0.0364	0.6271		0.0648	0.6288	0.1012
						8	南关社区	8	1.1477	0.3767	0.3299	0.3299							0.0468	0.0468							0.7710	0.1370		0.1370							
						10	岳村村	14	6.1130	0.1622	0.1622	0.1622																5.9508	4.2624			3.4935				0.7689	
		计（4）		91		17.5667	1.3234	0.6368	0.6127	0.0240					0.3360	0.3360	0.2906	0.2906	0.0601	0.0302		0.0299					16.1518	6.8609		0.8602		3.8098	0.6271		0.0648	1.3977	0.1012
		19	南安片区（01）	3	南安镇	11	南安村	2	1.0000	1.0000					0.9980	0.9980						0.0020				0.0020		0.4349	0.4349		0.4349						
		20	南安片区（02）	3	南安镇	12	蔚家堡村	1	0.4349																		1.4031	1.2822		1.2822							
						13	杨乐堡村	3	1.4031																			1.8380	1.7170		1.7170						
		计（2）		4		1.8380																							1.8380	1.7170		1.7170					
		21	南安片区（03）	3	南安镇	13	杨乐堡村	1	0.7568																		0.7568	0.7568		0.7568							
		合计【21】		合计【3】		合计【13】		290	104.8437	42.4992	34.6060	34.4379	0.1681	1.8758	1.8758	4.0992	3.7795	0.3197	0.9621	0.9621	0.9561	0.7362	0.0898	0.0375	0.0927	61.7064	42.2710		10.2075	3.5858	11.3865	13.2033	0.5856	0.6685	2.3893	0.2446	
II	开发 区大 片区	1	开发区片区（01）	1	凤城镇	14	武午村	24	38.5037	19.2475	15.7059	15.7059		1.4550	1.4550	1.4000		1.4000				0.6866	0.5193			0.1673	19.2562	19.2562	15.9877	3.2685							
				4	开棚镇	15	樊家庄村	1	6.1616																		6.1616	6.1616	6.1616								
				计（2）		计（2）		25	44.6653	19.2475	15.7059	15.7059		1.4550	1.4550	1.4000		1.4000				0.6866	0.5193			0.1673	25.4178	25.4178	22.1493	3.2685							
		2	开发区片区（02）	1	凤城镇	14	武午村	3	10.4376																10.4376	10.4376		8.1483				2.2892					
		3	开发区片区（03）	1	凤城镇	16	宜儿村	2	5.6545																	5.6545	5.6545				5.6545						
		4	开发区片区（04）	5	西城乡	17	西城村	1	0.2972																	0.2972	0.2972				0.2972						
		5	开发区片区（05）	2	南武乡	18	东庄村	1	1.9530																		1.9530	1.9530				1.9530					
		6	开发区片区（06）	6	北张乡	19	北张村	1	0.8067	0.8067							0.8067	0.8067																			
		7	开发区片区（07）	6	北张乡	19	北张村	1	0.1384																												

表2 土地征收成片开发范围土地利用现状明细表							
				(三) 未 利用地			
2、交通 运输用地	公路用地	城镇村道 路用地	交通服务 场站用地		1、其他 土地	空闲地	裸土地
1.2668		0.1827	1.0841				
0.0136	0.0010	0.0126					
0.0001	0.0001						
2.5789	2.1075	0.4714					
2.5789	2.1075	0.4714					
3.8520	3.8520						
0.0028	0.0028						
3.8548	3.8548						
0.0982	0.0566	0.0416					
0.4448	0.0082	0.3755	0.0611				
0.4448	0.0082	0.3755	0.0611				
0.0757	0.0757						
0.1561		0.1561					
0.0117	0.0117						
0.1679	0.0117	0.1561					
0.0217		0.0217					
0.2306	0.1899	0.0407					
0.2523	0.1899	0.0624					
0.1901	0.0004	0.1898					
0.1446		0.1446		0.5466	0.5466		0.5466
0.9357	0.0545	0.8812					
1.2649	1.1822	0.0000	0.0828				
5.7036	5.5571	0.1465		0.0915	0.0915	0.0915	
0.6341	0.6231		0.0109				
1.6883	1.6271		0.0612				
9.2909	8.9895	0.1465	0.1549	0.0915	0.0915	0.0915	
0.1209		0.1209					
0.1209		0.1209					
19.4353	15.3499	2.7853	1.3001	0.6381	0.6381	0.0915	0.5466
0.0394	0.0394						
0.0394	0.0394						
19.4748	15.3893	2.7853	1.3001	0.6381	0.6381	0.0915	0.5466

表3 土地征收成片开发片区土地权属情况表

土地征收 成片开发 大片区编 号及名称		土地征收成片开发细分 片区编号与名称		所在乡（镇、 街道）编号与 名称		所在行政村（或社区） 编号与名称		合计（公顷）		①集体土地面积（公顷）		②国有土地面积（公顷）	
								土地总面积	耕地	土地总面积	耕地	土地总面积	耕地
I	城区 片区	1	凤城片区（01）	1	凤城镇	1	堡子社区	1.3497	0.0565	1.3497	0.0565		
		2	凤城片区（02）	1	凤城镇	1	堡子社区	8.6784	8.6784	8.6784	8.6784		
		3	凤城片区（03）	1	凤城镇	1	堡子社区	4.1736	4.1600	4.1736	4.1600		
		4	凤城片区（04）	1	凤城镇	1	堡子社区	1.1289	1.1157	1.1289	1.1157		
		5	凤城片区（05）	1	凤城镇	1	堡子社区	0.6675	0.6633	0.6675	0.6633		
		6	凤城片区（06）	1	凤城镇	1	堡子社区	13.4782	0.0680	11.3698	0.0680	2.1084	
						2	私评社区	0.0934		0.0934			
						计（2）		13.5716	0.0680	11.4632	0.0680	2.1084	
		7	凤城片区（07）	1	凤城镇	1	堡子社区	11.5407	2.2688	4.7438	2.2688	6.7969	
				2	南武乡	3	杨家寨村	0.0028		0.0028			
				计（2）		计（2）		11.5435	2.2688	4.7466	2.2688	6.7969	
		8	凤城片区（08）	1	凤城镇	1	堡子社区	1.0495		1.0495			
		9	凤城片区（09）	1	凤城镇		凤城镇农场	0.5350		0.5350			
						2	私评社区	9.8788	1.3442	9.8788	1.3442		
						计（2）		10.4138	1.3442	10.4138	1.3442		
		10	凤城片区（10）	1	凤城镇	2	私评社区	5.0880	0.2926	0.9084	0.2926	4.1796	
		11	凤城片区（11）	1	凤城镇	4	东街社区	0.8010	0.5666	0.8010	0.5666		
						2	私评社区	3.1592	2.9285	3.1592	2.9285		
						计（2）		3.9602	3.4951	3.9602	3.4951		
		12	凤城片区（12）	1	凤城镇	4	东街社区	1.8767	1.8379	1.8767	1.8379		
						2	私评社区	5.0546	4.4638	5.0546	4.4638		
						计（2）		6.9312	6.3017	6.9312	6.3017		
		13	凤城片区（13）	1	凤城镇	5	韩村社区	0.3655		0.3655			
		14	凤城片区（14）	1	凤城镇	6	北街社区	2.3330		2.3330			
		15	凤城片区（15）	1	凤城镇	7	土堂社区	1.3679		1.3679			
		16	凤城片区（16）	1	凤城镇	8	南关社区	10.4255	5.4320	10.4255	5.4320		
		17	凤城片区（17）	1	凤城镇	9	冀周社区	0.6347	0.0930	0.6347	0.0930		
		18	凤城片区（18）	1	凤城镇	5	韩村社区	1.8936	0.0001	1.8936	0.0001		
						9	冀周社区	8.4124	0.1445	8.4124	0.1445		
						8	南关社区	1.1477	0.3299	1.1477	0.3299		
						10	岳村村	6.1130	0.1622	3.3799	0.1622	2.7331	
				计（4）				17.5667	0.6368	14.8336	0.6368	2.7331	
		19	南安片区（01）	3	南安镇	11	南安村	1.0000		1.0000			
		20	南安片区（02）	3	南安镇	12	蔚家堡村	0.4349		0.4349			
						13	杨乐堡村	1.4031		1.4031			
						计（2）		1.8380		1.8380			
		21	南安片区（03）	3	南安镇	13	杨乐堡村	0.7568		0.7568			
合计【21】		合计【3】		合计【13】		104.8437	34.6060	89.0256	34.6060	15.8180			
II	开发 区片 区	1	开发区片区（01）	1	凤城镇	14	武午村	38.5037	15.7059	38.5037	15.7059		
				4	开棚镇	15	樊家庄村	6.1616		6.1616			
				计（2）		计（2）		44.6653	15.7059	44.6653	15.7059		
		2	开发区片区（02）	1	凤城镇	14	武午村	10.4376		10.4376			
		3	开发区片区（03）	1	凤城镇	16	宜儿村	5.6545		5.6545			
		4	开发区片区（04）	5	西城乡	17	西城村	0.2972		0.2972			
		5	开发区片区（05）	2	南武乡	18	东庄村	1.9530		1.9530			
		6	开发区片区（06）	6	北张乡	19	北张村	0.8067		0.8067			
		7	开发区片区（07）	6	北张乡	19	北张村	0.1384		0.1384			
		8	开发区片区（08）	7	孝义镇	20	南武度村	33.0164		33.0164			
合计【8】		合计【6】		合计【7】		96.9691	15.7059	96.9691	15.7059				
总计【2】		总计【29】		总计【7】		总计【20】		201.8128	50.3120	185.9948	50.3120	15.8180	

表4 土地征收成片开发片区范围的建设拟征 /用地分年份实施计划安排情况表									
土地征收成片开发大片区编号及名称		土地征收成片开发细分片区编号与名称		土地总面积合计（公顷）	拟征地面积（公顷）	（实施年份）		不征地面积（公顷）	
						2025年	2026年		
I	城区片区	1	凤城片区（01）	1.3497	1.3497		1.3497		
		2	凤城片区（02）	8.6784	8.6784		8.6784		
		3	凤城片区（03）	4.1736	4.1736		4.1736		
		4	凤城片区（04）	1.1289	1.1289		1.1289		
		5	凤城片区（05）	0.6675	0.6675	0.6675			
		6	凤城片区（06）	13.5716	11.4632		11.4632	2.1084	
		7	凤城片区（07）	11.5435	4.7466		4.7466	6.7969	
		8	凤城片区（08）	1.0495	1.0495	1.0495			
		9	凤城片区（09）	10.4138	10.4138		10.4138		
		10	凤城片区（10）	5.0880	0.9084		0.9084	4.1796	
		11	凤城片区（11）	3.9602	3.9602		3.9602		
		12	凤城片区（12）	6.9312	6.9312		6.9312		
		13	凤城片区（13）	0.3655	0.3655		0.3655		
		14	凤城片区（14）	2.3330	2.3330		2.3330		
		15	凤城片区（15）	1.3679	1.3679	1.3679			
		16	凤城片区（16）	10.4255	10.4255		10.4255		
		17	凤城片区（17）	0.6347	0.6347	0.6347			
		18	凤城片区（18）	17.5668	14.8336		14.8336	2.7331	
		19	南安片区（01）	1.0000	1.0000	1.0000			
		20	南安片区（02）	1.8380	1.8380		1.8380		
		21	南安片区（03）	0.7568	0.7568		0.7568		
		合计【21】	104.8437	89.0256	4.7195	84.3061	15.8180		
II	开发区大片区	1	开发区片区（01）	44.6653	44.6653		44.6653		
		2	开发区片区（02）	10.4376	10.4376		10.4376		
		3	开发区片区（03）	5.6545	5.6545		5.6545		
		4	开发区片区（04）	0.2972	0.2972	0.2972			
		5	开发区片区（05）	1.9530	1.9530		1.9530		
		6	开发区片区（06）	0.8067	0.8067		0.8067		
		7	开发区片区（07）	0.1384	0.1384		0.1384		
		8	开发区片区（08）	33.0164	33.0164	33.0164			
				合计【8】	96.9691	96.9691	33.3136	63.6555	
		总计【2】		总计【29】	201.8128	185.9948	38.0332	147.9616	15.8180

表 5 拟实施开发建设项目及其拟征土地时序计划安排明细表												
土地征收成片开发大片区编号及名称		土地征收成片开发细分片区编号与名称		项目（地块）名称或土地用途类型			实现功能	用地面积（公顷）	占本片区面积比例（%）	实施年份		备注
										2025 年	2026 年	
		1	凤城片区（01）	FC-01	商务办公楼宿舍	城镇住宅用地	居住	1.3497	100.00%		1.3497	
		2	凤城片区（02）	FC-02	北环路商住房	城镇住宅用地	居住	2.5065	28.88%		2.5065	
				FC-03	文东新区职业中学	教育用地	教育	5.1390	59.22%		5.1390	
				FC-04	公园绿地	公园绿地	休憩	1.0329	11.90%		1.0329	
		3	凤城片区（03）	FC-05	公园绿地	公园绿地	休憩	0.3026	7.25%		0.3026	
				FC-06	房地产开发项目	城镇住宅用地	居住	2.8928	69.31%		2.8928	
				FC-07	停车场	交通运输用地	停车场	0.3250	7.79%		0.3250	
				FC-08	幼儿园	教育用地	教育	0.6531	15.65%		0.6531	
		4	凤城片区（04）	FC-09	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	1.1289	100.00%		1.1289	
		5	凤城片区（05）	FC-10	学府路安置房	城镇住宅用地	居住	0.6675	100.00%	0.6675		
		6	凤城片区（06）	FC-11	商务金融项目	商业服务业用地	商业	3.5609	26.24%		3.5609	
				FC-12	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	0.4759	3.51%		0.4759	
				FC-13	公园绿地	公园绿地	休憩	1.1374	8.38%		1.1374	
				FC-14	商业项目	商业服务业用地	商业	1.4429	10.63%		1.4429	
				FC-15	文东街	交通运输用地	交通服务	1.9200	14.15%		1.9200	
				FC-16	文东街南侧商务金融项目	商业服务业用地	商业	0.8282	6.10%		0.8282	
				FC-17	文东街南侧停车场	交通运输用地	停车场	0.2876	2.12%		0.2876	
				FC-18	文东街南侧公交站	交通运输用地	公交站	0.1986	1.46%		0.1986	
				FC-19	文东街南侧公园绿地	公园绿地	休憩	0.1813	1.34%		0.1813	
				FC-20	文东街南侧文化设施项目	文化用地	文化活动	1.3239	9.75%		1.3239	
				FC-21	文东街南侧公园绿地	公园绿地	休憩	0.1066	0.79%		0.1066	
		7	凤城片区（07）	FC-22	幼儿园	教育用地	教育	0.7361	6.38%		0.7361	
				FC-23	商业项目	商业服务业用地	商业	1.1564	10.02%		1.1564	
				FC-24	房地产开发项目	城镇住宅用地	居住	2.0439	17.71%		2.0439	
				FC-25	防护绿地	防护绿地	防护	0.1019	0.88%		0.1019	



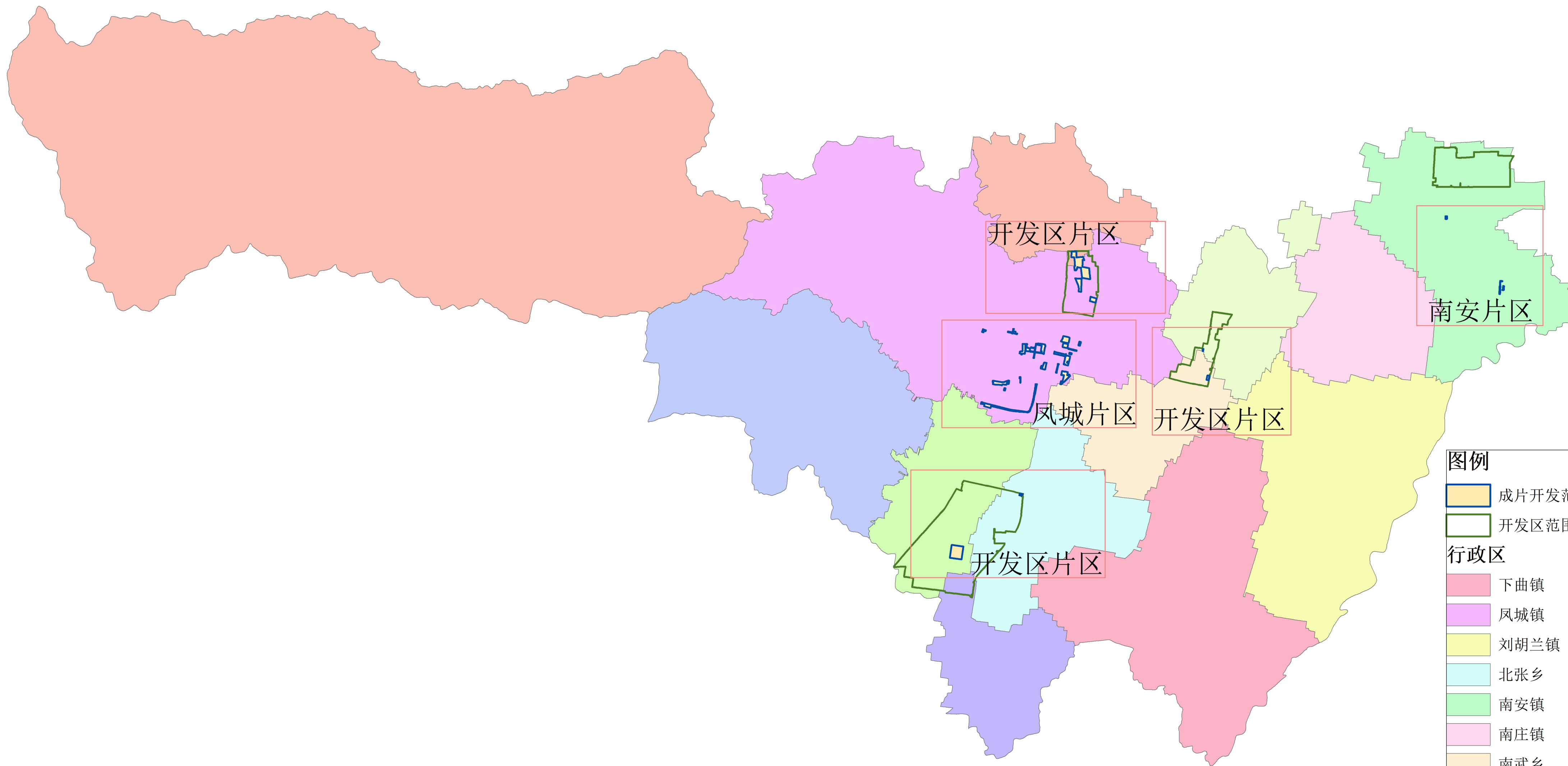
表 5 拟实施开发建设项目及其拟征土地时序计划安排明细表												
土地征收成片开发大片区编号及名称		土地征收成片开发细分片区编号与名称		项目（地块）名称或土地用途类型			实现功能	用地面积（公顷）	占本片区面积比例（%）	实施年份		备注
										2025 年	2026 年	
I	城区片区			FC-26	加油站	商业服务业用地	加油	0.3043	2.64%		0.3043	
				FC-27	广场	广场用地	休憩	0.4041	3.50%		0.4041	
		8	凤城片区（08）	FC-28	学府西路道路修建工程	交通运输用地	交通服务	1.0495	100.00%	1.0495		
		9	凤城片区（09）	FC-29	子夏大街北商业项目	商业服务业用地	商业	0.4861	4.67%		0.4861	
				FC-30	子夏大街北换热站	公用设施用地	换热站	0.3031	2.91%		0.3031	
				FC-31	海威巷道道路修建工程	交通运输用地	交通服务	0.0333	0.32%		0.0333	
				FC-32	子夏大街北公园绿地	公园绿地	休憩	0.2590	2.49%		0.2590	
				FC-33	刘胡兰中学	教育用地	教育	0.2868	2.75%		0.2868	
				FC-34	青龙路道路修建工程	交通运输用地	交通服务	0.0127	0.12%		0.0127	
				FC-35	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	0.5027	4.83%		0.5027	
				FC-36	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	3.3693	32.35%		3.3693	
				FC-37	妇幼保健院/疾控中心	医疗卫生用地	妇幼保健	2.2038	21.16%		2.2038	
				FC-38	便民服务中心	机关团体用地	便民服务	1.7978	17.26%		1.7978	
				FC-39	公园绿地	公园绿地	休憩	0.3864	3.71%		0.3864	
				FC-40	公安局	机关团体用地	办公	0.3129	3.00%		0.3129	
				FC-41	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	0.4599	4.42%		0.4599	
		10	凤城片区（10）	FC-42	县人民医院	医疗卫生用地	治病救人	0.9084	17.85%		0.9084	
		11	凤城片区（11）	FC-43	街道综合服务中心	社会福利用地	综合服务	0.6433	16.24%		0.6433	
				FC-44	停车场	交通运输用地	停车场	0.2559	6.46%		0.2559	
				FC-45	社区卫生服务站	医疗卫生用地	社区服务	0.2851	7.20%		0.2851	
				FC-46	养老院	社会福利用地	养老院	0.3813	9.63%		0.3813	
				FC-47	安置房	城镇住宅用地	居住	1.9996	50.49%		1.9996	
				FC-48	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	0.3816	9.64%		0.3816	
				FC-49	文跃路道路修建工程补征	交通运输用地	交通服务	0.0133	0.34%		0.0133	
		12	凤城片区（12）	FC-50	子夏小学	教育用地	教育	2.7377	39.50%		2.7377	

表 5 拟实施开发建设项目及其拟征土地时序计划安排明细表												
土地征收成片开发大片区编号及名称		土地征收成片开发细分片区编号与名称		项目（地块）名称或土地用途类型			实现功能	用地面积（公顷）	占本片区面积比例（%）	实施年份		备注
										2025 年	2026 年	
				FC-51	公园绿地	公园绿地	休憩	1.2649	18.25%		1.2649	
				FC-52	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	0.4639	6.69%		0.4639	
				FC-53	房地产开发项目	城镇住宅用地	居住	2.4647	35.56%		2.4647	
		13	凤城片区（13）	FC-54	安置房	城镇住宅用地	居住	0.3196	87.45%		0.3196	
				FC-55	幼儿园	教育用地	教育	0.0459	12.55%		0.0459	
		14	凤城片区（14）	FC-56	北街学校	教育用地	教育	1.2209	52.33%		1.2209	
				FC-57	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	0.4539	19.45%		0.4539	
				FC-58	北街商业项目	商业服务业用地	商业	0.6582	28.21%		0.6582	
		15	凤城片区（15）	FC-59	土堂棚户区	城镇住宅用地	居住	1.3679	100.00%	1.3679		
		16	凤城片区（16）	FC-60	社区服务中心	社会福利用地	社区服务	0.7285	6.99%		0.7285	
				FC-61	养老院	社会福利用地	养老院	0.7107	6.82%		0.7107	
				FC-62	社区卫生服务站	医疗卫生用地	社区服务	0.0871	0.84%		0.0871	
				FC-63	公园绿地	公园绿地	休憩	0.1061	1.02%		0.1061	
				FC-64	幼儿园	教育用地	教育	0.2155	2.07%		0.2155	
				FC-65	商业项目	商业服务业用地	商业	0.5061	4.85%		0.5061	
				FC-66	高级中学	教育用地	教育	1.2925	12.40%		1.2925	
				FC-67	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	5.0555	48.49%		5.0555	
				FC-68	通信所	公用设施用地	通信	0.3135	3.01%		0.3135	
				FC-69	停车场	交通运输用地	交通服务	0.1755	1.68%		0.1755	
				FC-70	公园绿地	公园绿地	休憩	1.2344	11.84%		1.2344	
		17	凤城片区（17）	FC-71	检察院办公楼	机关团体用地	办公	0.6347	100.00%	0.6347		
		18	凤城片区（18）	FC-72	道路修建工程	交通运输用地	交通服务	14.8336	84.44%		14.8336	
		19	南安片区（01）	NA-01	南安冷链项目	工业用地	冷链储藏	1.0000	100.00%	1.0000		
		20	南安片区（02）	NA-02	杨乐堡酒厂及配套设施	工业用地	酒厂	1.8380	100.00%		1.8380	
		21	南安片区（03）	NA-03	杨乐堡酒厂及配套设施	工业用地	酒厂	0.7568	100.00%		0.7568	

表 5 拟实施开发建设项目及其拟征土地时序计划安排明细表												
土地征收成片开发 大片区编号及 名称		土地征收成片开发细分片区 编号与名称		项目（地块）名称或土地用途类型			实现功能	用地面积（公顷）	占本片区面积比例（%）	实施年份		备注
										2025 年	2026 年	
		合计【21】		75				89.0256		4.7195	84.3061	
Ⅱ	开发 区大 片区	1	开发区片区（01）	KFQ-01	桑村工业项目 1	工业用地	产业发展	6.1616	13.80%		6.1616	
				KFQ-02	桑村工业项目 2	工业用地	产业发展	20.6879	46.32%		20.6879	
				KFQ-03	桑村工业项目 3	工业用地	产业发展	17.8159	39.89%		17.8159	
		2	开发区片区（02）	KFQ-04	桑村工业项目 4	工业用地	产业发展	10.4376	100.00%		10.4376	
		3	开发区片区（03）	KFQ-05	金属制品厂	工业用地	产业发展	5.6545	100.00%		5.6545	
		4	开发区片区（04）	KFQ-06	西城村加油加气站	商业服务业用地	加油加气	0.2972	100.00%	0.2972		
		5	开发区片区（05）	KFQ-07	日用玻璃瓶制造厂	工业用地	玻璃瓶制造	1.9530	100.00%		1.9530	
		6	开发区片区（06）	KFQ-08	北张村新能源 LNG 加气站	商业服务业用地	加气	0.8067	100.00%		0.8067	
		7	开发区片区（07）	KFQ-09	北张村加油站	商业服务业用地	加油	0.1384	100.00%		0.1384	
		8	开发区片区（08）	KFQ-10	开发区百金堡洗煤厂项目	工业用地	洗煤	27.3550	82.85%	27.3550		
				KFQ-11	开发区百金堡产业园土地储备	工业用地	产业发展	5.6614	17.15%	5.6614		
		合计【8】				11				96.9691		33.3136
总计【29】				86				185.9948		38.0332	147.9616	

# 文水县2025年土地征收成片开发方案

位置图



图例

成片开发范围

开发区范围

行政区

下曲镇

凤城镇

刘胡兰镇

北张乡

南庄镇

南武乡

孝义镇

开栅镇

西城乡

西槽头乡

马西乡