

《<银川市西夏区 2021-2022 年土地征收成片开发方案>调整方案》主要内容

一、方案调整概述

(一) 方案调整背景

《银川市西夏区 2021-2022 年土地征收成片开发方案》(以下简称《原方案》)于 2021 年 12 月 27 日取得《自治区人民政府关于银川市兴庆区、金凤区、西夏区 2021-2022 年土地征收成片开发方案的批复》(宁政函〔2021〕107 号)。《原方案》批准后,因新冠疫情影响,各地经济运行压力较大,成片开发项目落地实施动力不足;同时上报待批的《银川市国土空间总体规划(2021-2035 年)》对中心城区内用地布局进行了优化调整,划定了“三区三线”并经自然资源部审核启用,总体规划成果已报国务院审批。为确保《原方案》衔接落实银川市国土空间总体规划,保障西夏区 2024-2025 年的各类项目用地,根据《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)“土地征收成片开发方案经批准后,应当严格按照方案确定的范围、时序安排组织实施。因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的,可按规定调整土地征收成片开方案”的要求,西夏区政府组织编制了《<银川市西夏区 2021-2022 年土地征收成片开发方案>调整方案》(以下简称《调整方案》),以保障建设用地供给,合理地安排土

地征收时序，促进土地节约集约利用。

（二）方案调整必要性

1. 提高方案指导作用

《原方案》是西夏区开展土地征收成片开发工作的依据，是经营性项目用地的保障。因相关政策、供地需求等发生变化，年度实施项目的地块范围、开发时序等均发生变动，及时对《原方案》进行调整，可以提高《原方案》的指导作用。

2. 落实国土空间规划

编制土地征收成片开发方案是规范征地程序、满足城市发展需求和保障被征地农民合法权益的重要手段，是分阶段、分步骤实施国土空间规划的重要手段。通过对《原方案》进行调整，依据上报待批的《银川市国土空间总体规划（2021-2035年）》和片区内详细规划对拟实施项目进行调整，有效落实国土空间规划，以规划统筹带动片区发展，优化空间结构和布局，提高土地节约集约利用水平，实现规划有效传导。

3. 适应城市发展需要

《原方案》难以满足西夏区2024-2025年建设项目用地需求。结合西夏区城镇发展用地需求，对已批准的《原方案》片区范围、成片开发范围、土地征收范围以及土地征收项目时序安排等进行调整完善，使其更切合城市发展新形势，适应经济社会发展新要求，满足项目建设用地需求。

（三）实施时限

《调整方案》的实施时限为 2021-2025 年。

二、方案调整情况

(一) 拟实施项目范围调整

1. 《原方案》项目调整情况

《原方案》拟实施项目用地用途与上报待批的《银川市国土空间总体规划（2021-2035 年）》或各片区动态维护、优化调整的控制性详细规划确定的规划用途不符，需对《原方案》拟实施项目的用地范围（涉及成片开发范围和土地征收范围）及规划用途进行调整。调整后，《原方案》拟实施项目的个数、用地范围、用地用途均发生了变化。

《原方案》中，涉及用地调整的成片开发范围总面积 50.1787 公顷，土地征收范围总面积 41.4030 公顷，拟实施项目个数为 15 个。调整后，成片开发范围总面积 50.1787 公顷，土地征收范围总面积 41.4031 公顷（《原方案》批复土地征收范围总面积 41.4030 公顷，项目调整后成片开发范围、征收范围不变，逐项目统计征收面积后求和，土地征收面积变为 41.4031 公顷），拟实施项目个数为 16 个。

2. 调入项目情况

需调入成片开发范围总面积 208.0357 公顷，土地征收范围总面积 196.9193 公顷，全部位于顾家桥片区，共涉及 56 个拟实施项目（见图 1）。

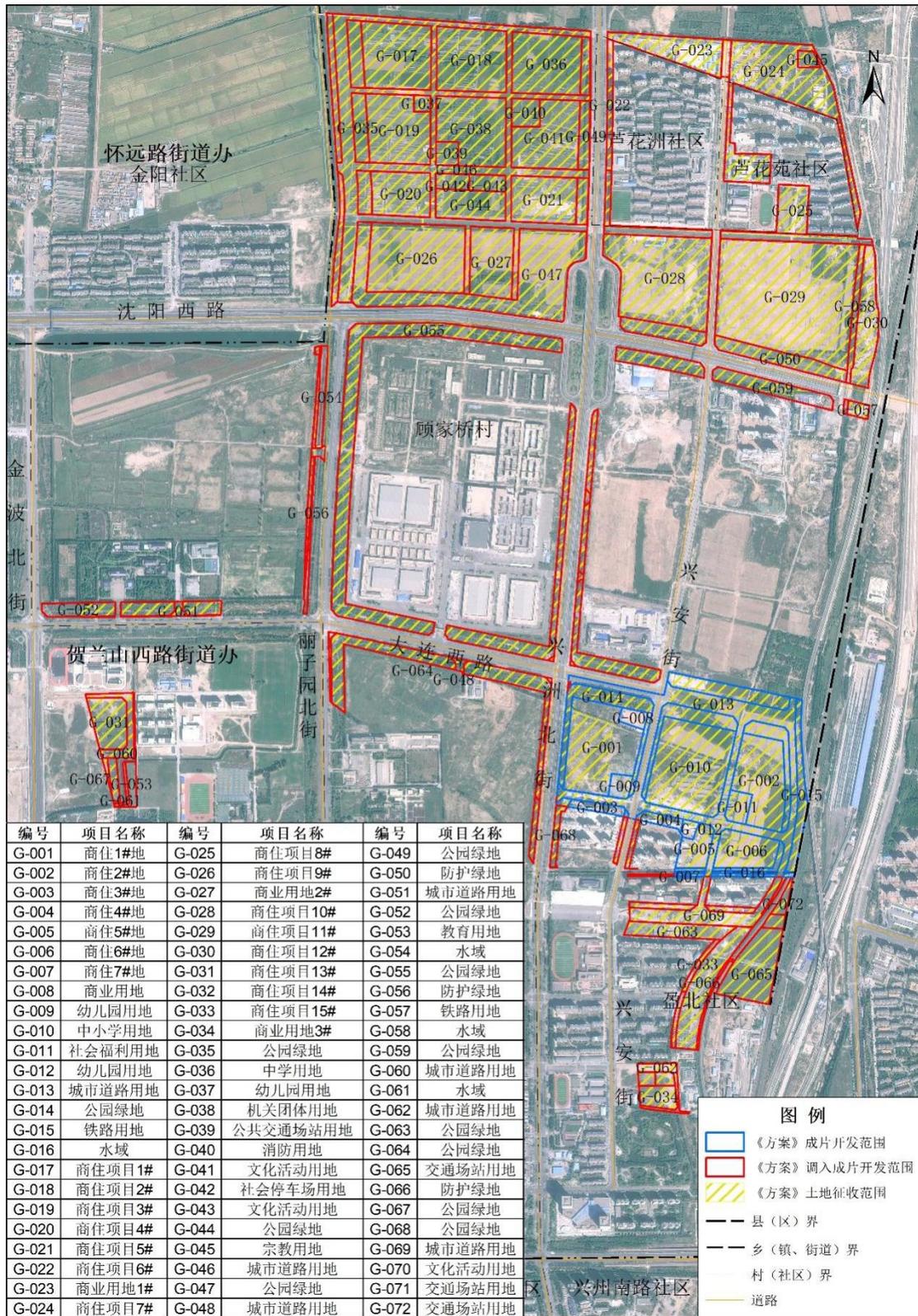


图1 用地范围示意图

(二) 土地征收时序调整

将《原方案》调整后的 4 个未实施项目实施时间由 2022 年调整至 2024 年实施，12 个未实施项目由 2022 年调整至 2025 年实施。新调入的项目均安排于 2024 年实施。

三、调整后方案

(一) 基本情况

《调整方案》涉及 1 个成片开发片区，为顾家桥片区（见图 2）。

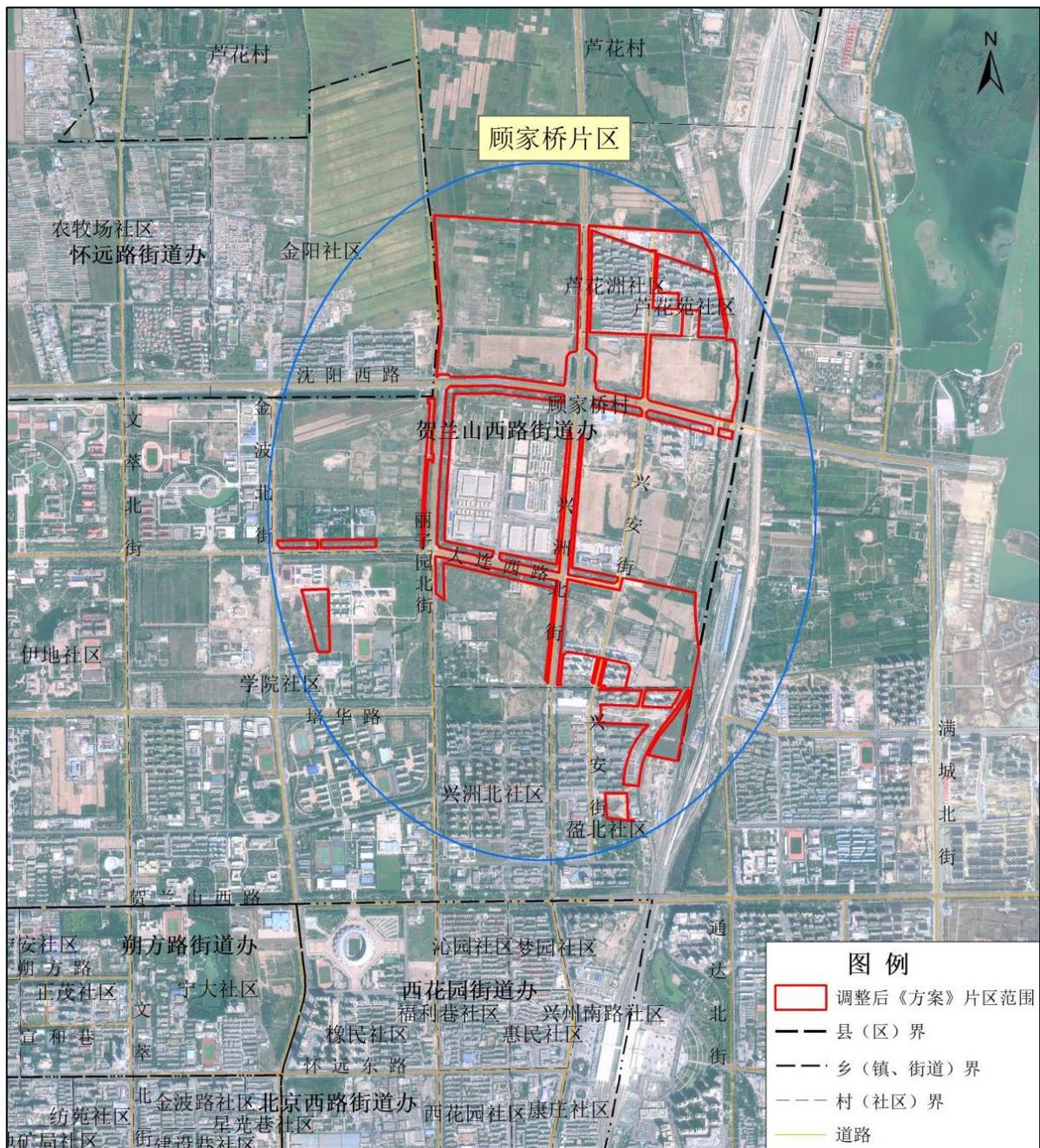


图 2 调整后片区位置示意图

顾家桥片区总面积 258.2144 公顷，全部为成片开发范围，其中土地征收范围面积 238.3224 公顷、国有土地面积 19.8920

公顷¹（见表1）。

土地征收范围中，经营性用地拟征收100.89公顷，公益性用地拟征收137.4324公顷。

表1 调整后土地征收成片开发用地范围统计表

单位：公顷

片区名称	片区总面积	建成区面积	成片开发范围				
			总计	土地征收范围			国有土地
				小计	经营性用地	公益性用地	
顾家桥片区	258.2144	0	258.2144	238.3224	100.89	137.4324	19.8920

调整后，实施期内西夏区成片开发范围内拟安排实施项目72个，共征收用地面积238.3224公顷。项目分两年实施开发建设，2024年拟实施60个项目，征收用地面积196.9193公顷；2025年拟实施12个项目，征收用地面积41.4031公顷。

（二）合规性分析

1.符合“三区三线”约束要求

《调整方案》片区范围不占用永久基本农田和生态保护红线，全部位于城镇开发边界范围内，且片区范围内不存在有保护价值的建筑物、构筑物、古树木等，可以进行土地征收成片开发。

2.符合相关规划要求

（1）符合国土空间总体规划情况

《调整方案》拟实施的项目用地用途符合上报待批的《银川

¹片区总面积=建成区面积+成片开发范围面积，成片开发范围面积=土地征收范围面积+国有土地面积。

市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的管控要求。

（2）符合详细规划情况

《调整方案》中沈阳路以南区域拟实施项目用地用途与片区内详细规划确定的规划用途一致。沈阳路北侧区域未覆盖详细规划，拟实施项目依据上报待批的《银川市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的规划分区和规划地类。

（3）符合国民经济和社会发展规划情况

《调整方案》调入项目符合《银川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》和《银川市西夏区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》确定的区域发展方向，符合银川市和西夏区2024年国民经济和社会发展年度计划。

3.符合节约集约用地要求

《调整方案》严格按照国土空间规划，统筹谋划、有效指导片区土地合理利用及分期实施，根据项目建设需求明确时限，按照详细规划确定的容积率、建筑密度、建筑高度、用地面积等进行建设，避免新增用地批而未供或土地闲置，符合节约集约用地要求。

（三）耕地占补平衡落实能力分析

《调整方案》成片开发范围新增建设用地需占用耕地118.4839公顷。其中：水田74.8068公顷，耕地平均利用等别为8.1等；水浇地43.6771公顷，耕地平均利用等别为8.2等。

根据《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）要求，非农业建设占用耕地，必须严格落实先补后占和占一补一、占优补优、占水田补水田，积极拓宽补充耕地途径，补充可以长期稳定利用的耕地。以上耕地占用将从西夏区耕地占补平衡动态监管系统中剩余耕地占补平衡指标中进行补充，指标库中剩余耕地数量283.0693公顷（其中水田143.0687公顷、水浇地140.0006公顷），剩余粮食产能390.3043万公斤。

（四）安置补偿情况

1. 集体土地上建筑物及构筑物补偿标准

集体建设用地上的建筑物及构筑物征收安置补偿价值根据《银川市人民政府关于印发银川市辖三区地上附着物和青苗补偿标准的通知》（银政发〔2023〕25号），由具有相应资质的房地产评估机构评估确定，实际征收以最新文件为准。

2. 集体土地补偿标准

集体土地征收补偿标准依据《自治区人民政府关于重新公布自治区征收农用地区片综合地价的通知》（宁政规发〔2023〕4号）。

（五）公益性分析

《调整方案》片区公益性用地总面积150.9048公顷，占片区总面积58.44%，符合《土地征收成片开发标准（试行）》和《宁夏回族自治区土地征收成片开发标准实施细则（试行）》对公益

性用地占比超过 40%的要求（见表 2）。

片区公益性用地全部为待开发用地，主要为教育科研、道路、公园绿地及防护绿地等，片区开发优先建设市政基础设施。西夏区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；有利于实现上报待批的《银川市国土空间总体规划（2021-2035 年）》设定的发展和建设目标，体现规划的指导意义。

表 2 调整后《调整方案》片区公益性用地情况汇总表

单位：公顷，%

片区名称	片区总面积（公顷）	片区公益性用地面积	公益性用地比例
顾家桥片区	258.2144	150.9048	58.44

（六）效益分析

1. 经济效益评估

通过实施《调整方案》，可带动建筑、建材、冶金、化工、机械、电子、能源、交通、金融、市政、文化旅游等 10 多个行业、40 多个相关产业的发展，有效拉动国民经济增长和财政增收。

2. 社会效益评估

通过实施《调整方案》，有效增加基础设施和公共服务设施供给，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。

3. 生态效益评估

通过实施《调整方案》，可以新增各类绿地 72.4407 公顷，使区域绿地率和人均绿地面积显著提高，城市整体生态环境获得极大提升。

(七) 公众参与情况

1. 公开征求意见情况

2024 年 1 月 17 日，西夏区自然资源局组织人大代表、政协委员，住建局、农水局、发改局、商经局、文旅局、教育局、卫健局、民政局、应急局、消防大队、土地整理中心、生态环境分局、贺兰山西路街道、顾家桥村等有关单位和行业专家对《调整方案》进行评审，与会专家就《调整方案》涉及的主要内容进行了深入研究和讨论并从多个方面提出了修改意见，并形成了审查意见：《调整方案》编制基础工作扎实，文本内容完整，提出的实施内容符合西夏区实际，符合《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）和《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）相关要求，原则通过该《调整方案》评审；需进一步补充完善合规性分析内容；规范图件表达；其他意见详见专家评审意见表。

2024 年 2 月 2 日，银川市自然资源局邀请规划、土地管理等方面的专家，部分市人大代表、政协委员及市发改委、工信局、

财政局、人社局、生态环境局、住建局、交通局、水务局、农业农村局、文旅局、设计院、市政管理局、园林局、经开区管委会、西夏区人民政府等部门对《调整方案》进行评审。专家、人大代表、政协委员及部门就《调整方案》进行了深入讨论并从多个方面提出修改意见，形成了审查意见：《调整方案》编制基础工作扎实，文本内容完整，提出的实施内容符合市辖三区实际，符合《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）和《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）相关要求，原则通过；安置补偿文件用《自治区人民政府关于公布自治区征收农用地片区综合地价的通知》（宁政规发〔2023〕4号）；建议进一步核实最新规划及拟实施项目情况，补充原方案已实施项目情况分析内容；其他意见详见评审意见表。

2. 征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见

针对本《调整方案》调入地块，采取集中会议形式，以行政村（社区）为单位，召集用地征收范围内的5个行政村（社区）村民代表进行了表决，5个行政村（社区）共有村民代表55人，实到50人，无人反对片区的建设，同意代表比例达到100.0%，符合三分之二以上农村集体经济组织成员或村民代表参会征求意见的要求。