

西安市未央区人民政府办公室文件

未政办发〔2022〕21号

西安市未央区人民政府办公室 关于印发《未央区土地征收成片开发工作 实施方案》的通知

各街道办事处，区政府有关部门：

《未央区土地征收成片开发工作实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请抓好贯彻落实。



西安市未央区人民政府办公室

2022年9月27日

未央区土地征收成片开发工作实施方案

为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》，有序推进我区土地征收成片开发工作，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，根据自然资源部《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）和陕西省自然资源厅《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）有关规定，结合我区实际，制定本方案。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚定不移走好绿色低碳高质量发展之路；严格落实耕地保护制度和节约集约用地制度，有机协调成片开发与资源保护；坚持以人民为中心，切实维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益；遵循社会经济发展规律，因地制宜、规范有序推进区域开发建设；合理配置服务设施、产业发展、人口集聚等用地需求，提升城市品质；加强生态环境保护，最大限度发挥土地资源综合效益，促进经济社会绿色、健康、可持续发展。

二、总体目标

贯彻落实中央、省级、市级相关文件精神，实现区域内公益性用地和非公益性用地比例的合理配置，统一高标准实施成片开发，保障各类公共事业项目的规划建设以及被征收农村集体经济

组织和农民的合法权益；坚决落实最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，实现自然资源综合效益最大化。

三、工作任务

（一）确定开发范围，梳理用地现状

根据未央区国民经济和社会发展第十四个五年规划以及国土空间规划（在编）需求，结合未央区土地报批现状和土地利用年度计划，确定成片开发的范围。通过调查收集拟划定成片开发范围的四至、地类面积、土地权属、卫星影像等资料，梳理开发范围内土地利用现状及其经济效益情况，综合考虑交通路网、供排水系统、供电及通信网络等基础设施条件，全面掌握开发范围内现状基本情况。

（二）分析开发的必要性和公益性，论证选址合规性和合理性

综合分析上位规划、城市发展方向、区域交通规划、现状建设基础条件、土地资源利用效率，并对落实相关规划、发挥城市功能、完善市政等公共服务设施、提高人民生活水平、改善人居环境等内容进行阐述，系统分析未央区成片开发的必要性和公益性。

通过分析成片开发范围是否符合国民经济和社会发展第十四个五年规划、（过渡期）国土空间规划，以及农业农村等专项规划；是否纳入国民经济和社会发展年度计划；是否符合底线约束要求；是否涉及占用永久基本农田和生态保护红线等内容，论

证开发范围的合规性和项目选址的适宜性、合理性。

（三）明确用途安排，拟定实施计划

通过阐述区片发展定位、建设目标、规模容量、主导功能、各类业态构成，以及土地征收范围内公益性、经营性用地建设内容、面积、比例等内容，明确成片开发土地用途安排，拟定土地征收范围内拟建设项目的开发利用时序和年度实施计划。严格落实耕地占补平衡措施，因地制宜制定节约集约用地措施，并提出有利于保障方案顺利实施的其他措施。

（四）评估土地成片开发效益

重点对土地征收成片开发实施所带来的生态效益、社会效益、经济效益等内容进行评估。生态效益主要从提高废物处理能力及资源循环综合利用率、降低单位土地能耗等方面进行评估；社会效益主要从开发建设后城镇化水平、人均公共设施用地面积等方面进行评估；经济效益主要评估成片开发基础设施建设、开发投资、产业拉动和建成后所带来的经济效益。

（五）征求公众意见，形成结论材料

采取召开座谈会或听证会等形式，公开征求区级以上人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者等各方意见，形成意见表或意见书等公开征求意见情况结论材料；采取集中会议或走访入户等形式，征求开发范围内农村集体经济组织和农民意见，并经集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意，汇总形成集体经济组织和村民意见结论材料。

四、工作阶段

（一）前期准备及工作部署

制定印发工作实施方案，召开未央区土地征收成片开发工作启动会，明确任务、落实责任；将土地征收成片开发方案编制经费纳入财政预算，确定技术承担单位；向各街道办事处，区级各相关部门收集土地征收成片开发方案编制相关基础数据资料。

（二）数据分析及方案编制

基于资料收集和实地调研结果，通过梳理成片开发范围内用地面积、权属、利用现状、基础设施等基本情况，分析开发的必要性与合规性，以未央区国土空间总体规划批准实施前通过审批的城镇开发边界划定方案为成片开发规划依据，编制《未央区土地征收成片开发方案》（以下简称“《方案》”），明确成片开发范围内主要用途、实现功能以及公益性用地比例，评估土地成片开发效益，拟定实施计划。

（三）公众参与及意见征求

编制土地征收成片开发方案时，采取适当方式扩大公众知悉范围，引导公众参与，接受社会监督。①开发方案应广泛征求各街道办事处，区级各相关部门意见；②开发方案需充分听取区级以上人大代表、政协委员和有关专家学者的意见及建议；③开发方案要经集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意；④编制完成的方案应通过政府门户网站、政府信息公开网站等进行公示，公示时间不少于5个工作日。

（四）方案申报及审批备案

资源规划未央分局组织对成片开发方案的合法合规性、公共利益性、科学合理性、开发必要性等内容进行自查自检。自查合格后，由区人民政府进行组件上报市自然资源和规划局进行审核，并按要求逐级上报至省自然资源厅审查。待省人民政府审批后，下达成片开发方案批复文件，由资源规划未央分局对批复成果资料进行管理，并报省自然资源厅备案。

五、工作成果

（一）文字成果

1. 土地征收成片开发方案。

（二）图件成果

1. 成片开发范围位置示意图；
2. 土地利用现状图；
3. 国土空间规划图；
4. 拟建项目及用途布局图；
5. 成片开发时序图。

（三）表格成果

1. 成片开发特性表；
2. 土地利用现状权属地类统计表；
3. 公益性用地情况统计表；
4. 开发时序情况表；
5. 拟建设项目用地类别情况表；

6. 历年已批准成片开发方案实施进度情况统计表。

（四）数据库成果

以最新国土变更调查数据及国土空间规划数据成果为基础，内容主要为成片开发专题要素，包括成片开发范围、成片开发地块、建设项目 3 个图层。

（五）其他成果

1. 将《方案》纳入当地国民经济和社会发展年度计划的相关证明材料或情况说明；

2. 成片开发范围内农村集体经济组织意见和集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明材料；

3. 《方案》向社会相关方面公开征求意见的情况及意见采纳情况说明；

4. 已批准的土地征收成片开发方案年度实施计划完成情况的说明；

5. 成片开发范围及征收区域界址点坐标；

6. 关于《方案》全部纳入国土空间规划城镇开发边界内集中建设区的承诺；

7. 《方案》包含未央区已报批成片开发征地批次的情况说明；

8. 其他需要提供的材料。

六、工作要求

（一）加强领导，明确职责分工

土地征收成片开发工作事关重大、时间紧迫，在区政府领导下，资源规划局未央分局为编制主体，各街道办事处及区级各相关部门共同参与，切实履职尽责，制定工作计划，落实工作经费，精心组织和安排好各项工作。各部门具体职责分工如下：

资规未央分局：具体负责组织协调各有关部门配合工作开展；组织成片开发方案的编制、申报；成片开发地块用地的合法性、合规性审核；用地手续的办理等。

区发改委：具体负责提供成片开发范围内拟建项目立项资料及未央区十四五规划重点项目清单等资料；配合成片开发方案编制相关工作内容。

区财政局：具体负责配合做好成片开发范围内征地资金、建设资金的筹措、落实和监管工作；做好成片开发各项资金投入保障及年度分配计划；配合成片开发方案编制相关工作内容。

生态环境未央分局：具体负责提供开发范围内环境影响评价分析资料、重点污染监管单位清单以及拟建项目环评批复、土壤污染调查等资料；配合成片开发方案编制相关工作内容。

区住建局：具体负责提供开发范围内道路等基础设施数据；配合完成开发范围内基础设施现状情况分析，以及成片开发方案编制相关工作内容。

区人社局：具体负责做好被征地农民养老保险方案报审工作；配合成片开发方案编制相关工作内容。

区农林水务局：具体负责配合提供成片开发范围内农业人

口、经济、用地等基础数据；协助完成被征地农民安置意向的征集；做好农村集体经济组织关于项目建设目的、意义的宣传、引导，以及征地补偿标准、被征地农民养老保险等政策的解读；配合成片开发方案编制相关工作内容。

公安未央分局：具体负责提供开发范围内人口情况，如户籍情况、居民人口等内容；配合成片开发方案编制相关工作内容。

区域棚改事务中心：具体负责提供已开展实施的城棚改项目、近三年区域拟实施城棚改项目土地征收的重点项目清单等相关数据资料；配合成片开发方案编制相关工作内容。

大兴未央管委会：具体负责提供辖区内近三年拟实施土地征收的重点项目清单等相关数据资料；配合成片开发方案编制相关工作内容。

各街道办事处：具体负责配合做好成片开发范围内农村集体经济组织和农民的征求意见工作，并取得集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意；协助资规未央分局做好项目的土地征收实施工作；做好基层信访接待工作；监督指导村组做好征地补偿款项分配、兑付等工作；协助人社局负责失地农民社保办理的组织、申报；配合成片开发方案编制相关工作内容。

汉长安城特区土储中心：具体负责提供辖区内近三年拟实施土地征收的重点项目清单等相关数据资料；配合成片开发方案编制相关工作内容。

（二）部门联动，强化协调配合

各街道办事处应积极配合资规未央分局做好实地调查研究工作。各街道办事处，区级各相关部门应与资规未央分局加强协作配合，做好相关基础资料 and 数据的收集，以及方案的意见征集工作。各相关部门需各司其职、各负其责、协调联动、密切配合，确保土地征收成片开发工作顺利完成。

（三）严格把关，保障成果质量

按照土地征收成片开发工作程序和要求有序开展资料收集与群众调查工作，坚持实事求是，不弄虚作假，保证第一手资料信息客观、真实；数据分析过程中，严格按照相关技术规定执行，确保数据的准确性；建立多级成果审核制度，严格把控文字、图件、表格、数据库等成果内容，确保高质量完成土地征收成片开发工作任务。

（四）加强监管，确保方案实施

各职能部门应当依据职责，加强对辖区内土地征收成片开发工作的监管，切实履职尽责。全面建立批后监管机制，将成片开发方案实施情况纳入监督管理，结合卫星影像、在线终端、实地抽查等手段，对成片开发方案实施情况进行抽检，确保已批准实施的土地征收成片开发能够在两年内，按照方案安排的年度计划有序推进、实施。

附件：未央区土地征收成片开发工作资料收集清单

附件

未央区土地征收成片开发工作资料收集清单

配合部门	资 料 内 容	说 明
资规未央分局	土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善	包括文字、表格、图件、矢量等形式文件
	城市总体规划（2008-2020年）（2017年修订）	包括文字、表格、图件、矢量等形式文件
	开发区片内控制性详细规划、城市总体规划修编	包括各地块的控制指标，规划容量，各类用地内适建、不适建或者有条件、允许建设建筑类型等
	未央区国土空间规划文本及说明	包括文字、表格、图件、矢量等形式文件（含国土空间规划现状评估）
	未央区过渡期国土空间规划方案	包括文字、表格、图件、矢量等形式文件
	2009-2022年供地台账、批地台账表格、图层	包括批而未供土地和闲置土地统计台账；城棚改项目供、批地台账；各类台账中均需明确规划用途
	2017年-2021年土地利用绩效评价资料	包括文字、表格、图件等形式文件
	未央区最新国土变更调查数据	包括数据库等形式文件
区发改委	国民经济和社会发展第十四个五年规划文本	包括文字报告、表格、图件等（含重点项目清单）
	成片开发范围内涉及所有项目的立项资料	包括可行性研究报告等

配合部门	资 料 内 容	说 明
生态环境未央分局	开发范围内环境影响评价分析资料	包括文本、批复等文件
	重点污染监管单位清单	包括表格、图层等形式文件
区住建局	开发范围内现状道路及规划建设道路等基础设施数据	包括表格、图层、文本等形式文件
区人社局	关于做好被征地农民养老保险的相关规定文件	包括被征地农民养老保险办理条件、补偿标准等
区农林水务局	成片开发范围内农业人口、经济、农用地等基础数据	包括农业人口，农业发展状况、经济状况，农用地情况，农业基础设施状况、农业种植类型、面积、产量产值等
公安未央分局	成片开发范围内人口数据	包括户籍情况、居民人口、年龄结构等
区城棚改事务中心	已开展实施的城棚改项目相关资料	包括开发范围内 2009-2022 年城棚改项目立项、建设、回迁等情况，包括报批台账、用地勘测定界报告等资料
	近三年区域拟实施城棚改项目土地征收的重点项目清单等相关数据资料	包括项目立项、用地勘测定界报告等资料
汉长安城特区土储中心	辖区内近三年拟实施土地征收的重点项目清单等相关数据资料	包括项目立项、用地勘测定界报告等资料

