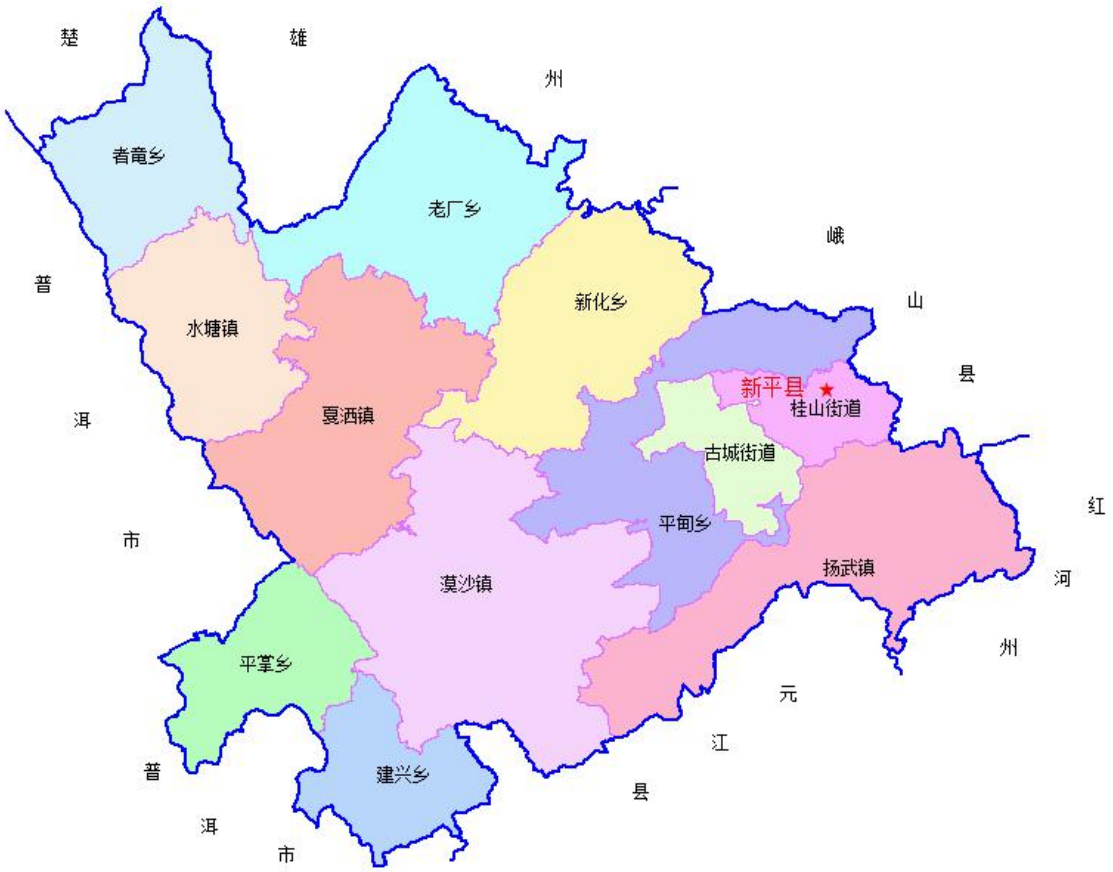
新平县2023年土地征收成片开发方案

（第一次）

征求意见稿



新平彝族傣族自治县人民政府

2023年1月

土地规划机构等级证书

机构等级：乙级

证书编号：5320100288

单位名称：云南中地空间信息技术有限公司

法定代表人：王爱华

授权法人：

工商注册号：91530103686191O4X9

执业范围：云南省行政辖区内至担除需国务院审批的土地利用总体规划外、州（市）级及以下级别土地利用总体规划及其评估、修改、调整、专项规划、项目实施方案等的编制、设计、咨询业务。

有效期限：至2023年12月31日

发证单位：云南省土地学会

2021 年 12 月 24 日

云南省土地学会监制

目 录

1.概论

1.1 方案概况

新平县2023年土地征收成片开发方案(第一次)共19个地块，13个项目，涉及桂山街道、古城街道、戛洒镇、水塘镇、漠沙镇，全部为集体土地。成片开发区域面积为81.3363公顷，成片开发范围面积为111.6892公顷，成片开发范围公益性占比为43.37%。项目分2年实施完成，2024年实施17.4095公顷，12个地块（7个项目），占比为21.40%，2024年实施63.9268公顷，7个地块（6个项目），占比为78.60%。

表1-1 土地征收成片开发特性表

序　号	名　称	单　位	数　值	备　注
一	**方案概况**			
1	成片开发位置	桂山街道、古城街道、戛洒镇、水塘镇、漠沙镇		
2	成片开发范围面积	公顷	111.6892	
3	成片开发区域面积	公顷	81.3363	
	其中：农用地	公顷	58.827	
	建设用地	公顷	16.6521	
	未利用地	公顷	5.8572	
4	成片开发区域权属性质	集体81.3363公顷		
5	是否符合国土空间规划	全部位于城镇开发边界集中建设区内		
6	集体经济组织村民会议或村民代表同意比例	%		
7	成片开发区域占用耕地面积	公顷	21.9673	
	耕地占成片开发区域的比例	%	27.01	
	其中：占用水田面积	公顷	14.4791	
	水田占耕地面积比例	%	65.91	
二	**拟安排的建设项目**			

序　号	名　称	单　位	数　值	备　注
1	拟建设项目情况	拟建项目81.3363公顷，主要为物流仓储、工业用地、城镇住宅、商业用地和教育用地等		
2	实施计划周期	年	2	
2.1	其中：第一年实施计划	公顷	17.4095	
2.2	第二年实施计划	公顷	63.9268	
2.3	第三年实施计划	公顷		
三	**公益性用地情况**			
1	现状公益性用地面积	公顷	30.3529	
2	规划公益性用地面积	公顷	18.0852	
3	公益性用地比例	%	43.37	

1.2 背景

1.1.1 编制背景

随着城镇化的快速推进，征地规模不断扩大，因征地引发的社会矛盾凸显。为加强土地管理，坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，以保护、开发为主线，以适应经济社会发展变化为目的，结合农村土地制度改革试点成功经验，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过新修改的土地管理法，该决定自 2020 年 1 月 1 日起实施。

新修改的《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）（下文简称新修改的《土地管理法》）做出了多项重大制度突破：允许集体经营性建设用地在符合一定条件的前提下入市、改革土地征收制度、下放宅基地审批权等。针对土地征收，新修改的《土地管理法》主要有三

大修改，一是缩小土地征收范围；二是规范土地征收程序；三是完善对被征地农民合理、规范、多元的保障机制。

新修改的《土地管理法》第四十五条，首次对土地征收的公共利益进行界定，采取列举方式明确，因军事和外交、政府组织实施的基础设施、公共事业、扶贫搬迁和保障性安居工程建设需要以及成片开发建设等六种情形，确需征收的，可以依法实施征收。并通过多个条件控制和程序控制，以保障征地，尤其是成片开发建设征地需具有公共利益属性。

成片开发有利于产业发展和资源配置进行合理的规划和布局，便于开展大规模土地基础设施建设，形成功能齐全的土地区块。新修订的土地管理法中明确，成片开发需考虑其是否具有公共利益属性，同时应符合国务院自然资源主管部门规定的相关标准。

新平彝族傣族自治县（以下简称新平县）隶属玉溪市，位于云南省中部偏西南，地处哀牢山中段东麓。“十三五”时期，新平县在市委、市政府的领导下，县委、县政府团结带领全县各族人民，紧扣全面建成小康社会目标任务，坚持生态立县、产业强县、开放活县、科教文化兴县的发展战略，坚决打好三大攻坚战，扎实推动经济建设、改革创新、美丽生态、产业引领、乡村振兴、民生幸福、从严治党等任务落细落实，努力克服严重干旱和新冠肺炎疫情带来的重重困难，基本完成了“十三五”规划确定的主要目标任务，为新平转型跨越、

绿色崛起奠定了坚实的基础。

立足新平发展基础和实际情况，“十四五”时期，围绕打造“滇中绿谷”发展目标，立足“富民”、“强县”两个根本，紧扣云南绿色矿冶集聚区、云南高原特色现代农业示范区、中国花腰傣文化旅游目的地三大发展定位，坚定工业集群化、农业现代化、服务业专业化、城镇特色化四个发展方向，努力建设富强新平、活力新平、文化新平、美丽新平、和谐新平，奋力开创新平转型跨越、绿色崛起新境界。

为实现“十四五”经济发展目标，现根据新《土地管理法》等相关法律、法规，并结合新平县现阶段经济社会发展实际情况；拓展建设用地空间,落实节约集约用地和耕地保护的要求;帮助人民群众就业增收，优化人居环境，满足群众美好愿望的需求，新平县人民政府组织编制了《新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）》。

1.1.2 编制目的及意义

编制本次成片开发方案的目的在于促进区域经济发展，对周边地区发展具有辐射和带动作用；改善区域人居环境条件，满足当地人民群众居住、生活、工作等需求；加强耕地保护，尽量少占耕地尤其是优质水田，耕地占补平衡指标落实；完善基础设施、提升公共服务水平；促进经济和人口聚集，发挥区域比较优势，节约集约利用资源、提高资源利用效率。

成片开发建设有利于加快城市化进程和提高城镇土地的集约利用

程度。本次成片开发方案的编制，对推进新平县土地规范、科学有序开发利用，增强土地资源对经济社会发展的保障能力，提高土地资源利用的经济、社会和生态效益等具有重要意义。

1.3 编制原则

1.3.1 遵守法律法规、维护公共利益

土地征收成片开发必须遵循相关法律、法规和规程，协调好开发建设方案与各相关规划之间的关系。符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，符合国家产业政策和供地政策。

土地征收成片开发以人民为中心，为公共利益的需要，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，为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。

1.3.2 科学合理编制、确保开发必要

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城镇长远发展，发挥宏观思维，着重近、远期结合，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性；通过深度分析和科学论证，确定土地征收成片开发方案的建设用规模；因地制宜，有针对性的开展编制工作，着重解决实际问题。

1.3.3 严格保护耕地、节约集约用地

土地征收成片开发落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地，特别避让水田和永久基本农田。根据《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4 号)、《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》(国土资规〔2017〕13 号）等文件相关要求，落实占一补一、占优补优、占水田补水田，促进耕地数量、质量和生态三位一体保护。

土地征收成片开发严格执行《节约集约土地利用规定》，通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置，达到节约集约、减量用地、提升用地强度，优化土地利用和结构布局;根据经济社会发展情况、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。

1.4 编制依据

1.4.1 有关法律、法规、文件、标准

1.4.1.1 法律法规

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正版）；

（4）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修正）；

（5）中华人民共和国水土保持法》(2010 年 12 月 25 日修订)；

（6）《中华人民共和国森林法》（2019 年 12 月 28 日修正）；

（7）《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日修订）；

（8）《云南省土地管理条例》（2018 年 11 月 29 日修订）；

（9）《云南省基本农田保护条例》（2000 年 5 月 26 日）；

（10）《云南省城乡规划条例》(2013 年 1 月 1 日起施行）；

（11）《云南省林地管理条例》（2010 年 7 月 30 日）；

（12）《建设项目使用林地审核审批管理办法》（2016 年 9 月 22 日）；

（13）《节约集约利用土地规定》（2019 年修正）。

1.4.1.2 政策文件

(1)《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4 号）；

(2)《中共中央国务院<关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见>》（中发〔2019〕18 号）；

（3）《中共中央办公厅国务院办公厅印发<关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线>的指导意见》（厅字〔2019〕48 号）；

（4）《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》（国土资发〔2014〕18 号）；

（5）《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规〔2018〕1 号）；

（5）《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1 号）；

（7）《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)；

（8）《自然资源部国土空间用途管制司关于提供建设用地审查要点的函》（自然资用途管制函〔2020〕15号)；

（9）《云南省人民政府关于加强耕地保护促进城镇化科学发展的意见》（云政发〔2011〕185号）；

（10）《云南省国土资源厅关于进一步提高用地审批效率为经济社会发展服务的意见》（云国土资〔2015〕81号）；

（11）《中共云南省委云南省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（云发〔2018〕11号)；

（12）《云南省自然资源厅关于在机构改革后土地征收农用地转用审批管理相关要求的通知》（云自然资审批〔2019〕212号）；

（13）《云南省自然资源厅关于规划用地“多审合一、多证合一”改革工作的实施意见》（云自然资规〔2020〕1号）；

（14）《中共云南省委云南省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（云发〔2020〕7号)；

（15）《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片农用地综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号）；

（16）《云南省自然资源厅关于做好土地征收农用地转用审查报批工作的通知》（云自然资审批〔2020〕216号)；

（17）《云南省自然资源厅关于印发<云南省土地征收成片开发实施细则（试行）>和<云南省土地征收成片开发方案编制指南（试行）>的通知》（云自然资审批〔2020〕707号）；

（18）《云南省自然资源厅关于做好过渡期国土空间规划管理工作的通知》（云自然资〔2021〕44号）。

1.4.1.3 技术规范

（1）《土地利用现状分类》GB/T21010-2017；

（2）《农用地定级规程》GB/T28405-2012；

（3）《农用地质量分等规程》GB/T28407-2012；

（4）《县级土地利用总体规划编制规程》TD/T1024-2010；

（5）《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》TD/T1025-2010；

（6）《县级土地利用总体规划制图规范》TD/T1021-2009；

（7）《乡（镇）土地利用总体规划制图规范》TD/T1022-2009；

（8）《城市公共设施规划规范》GB50442-2008；

（9）《建设用地节约集约利用评价规程》TD/T1018-2008；

（10）《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011；

（11）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

（12）《城市居住区规划设计标准》（2018）；

（13）《云南省第三次全国国土调查实施细则》；

（14）《云南省国土调查数据库标准（试行稿）》；

（15）《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》；

（16）《云南省土地勘测定界实施细则（2016 版）》；

（17）《云南省土地征收成片开发实施细则（试行）》；

（18）《云南省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》；

（19）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

（20）《自然资源开发利用限制和禁止目录（2021 年本）》。

1.4.2 相关规划

(1)《新平彝族傣族自治县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》；

(2)《新平县城总体规划修编（2013-2030 年）》；

(3)《新平县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》；

(4)《新平县国土空间总体规划（2021-2035 年）“三区三线”划定成果》（2022 年 11 月 11 日自然资源部反馈）；

(5)《新平县林地保护利用规划(2010-2020 年)》；

(6)《云南省新平彝族傣族自治县 2011-2020 年地质灾害防治规划》；

(7)《新平县矿产资源总体规划(2021-2025 年)》；

(8)《云南新平产业园区“十四五”发展规划》；

(9)《新平工业园区总体规划修编(2018-2035 年)》；

(10)《新平县戛洒旅游小镇镇区总体规划调整(2010-2030)》；

(11)《新平县水塘镇总体规划(2017-2030)》；

(12)《新平县漠沙镇总体规划修编(2010-2030)》。

1.5 编制条件

新平县2023年土地征收成片开发方案(第一次)坚持新发展理念，以人民为中心，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，促进当地经济社会可持续发展。

针对《土地征收成片开发标准（试行）》《云南省土地征收成片开发方案实施细则（试行）》明确要求不得批准土地征收成片开发方案情形，本方案满足土地征收成片开发方案编制审批的条件，编制条件具体情况分析如下：

1.5.1 成片开发区域位于城镇开发边界集中建设区

将《新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）》中的成片开发范围与新平县国土空间规划“三区三线”划定成果进行叠加分析，本次成片开发范围全部在新平县国土空间规划“三区三线”划定成果的城镇开发边界集中建设区内，同时新平县国土空间总体规划编制时将本次成片开发方案的用地规模和布局纳入进行用地指标和规模的保障。

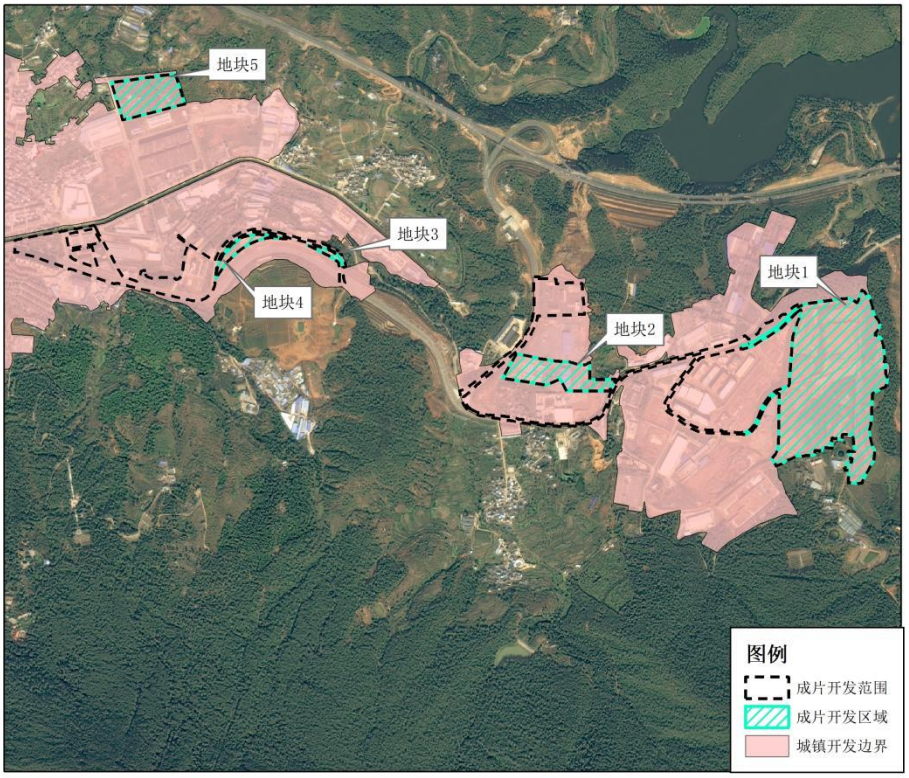


图 1-1 成片开发范围与城镇开发边界位置示意图

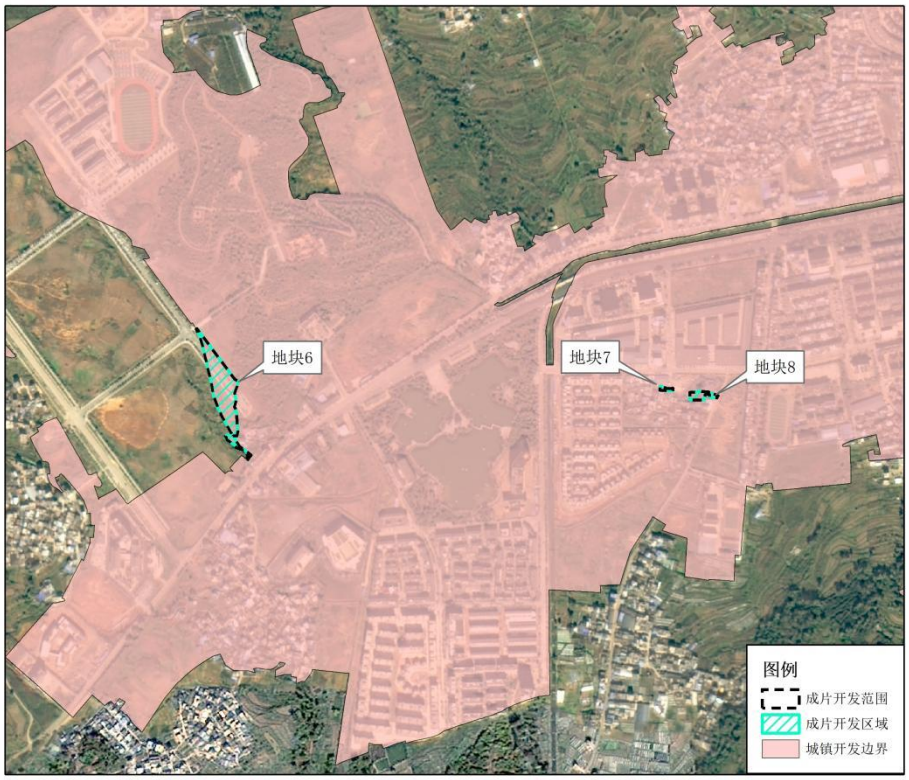


图 1-2 成片开发范围与城镇开发边界位置示意图

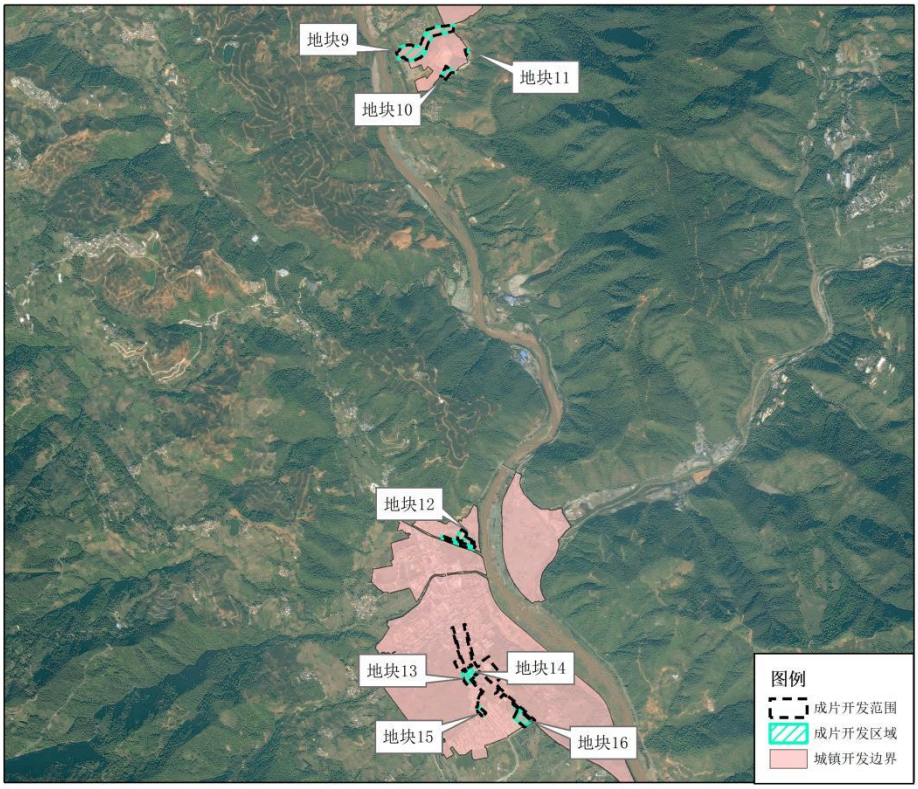


图 1-3 成片开发范围与城镇开发边界位置示意图

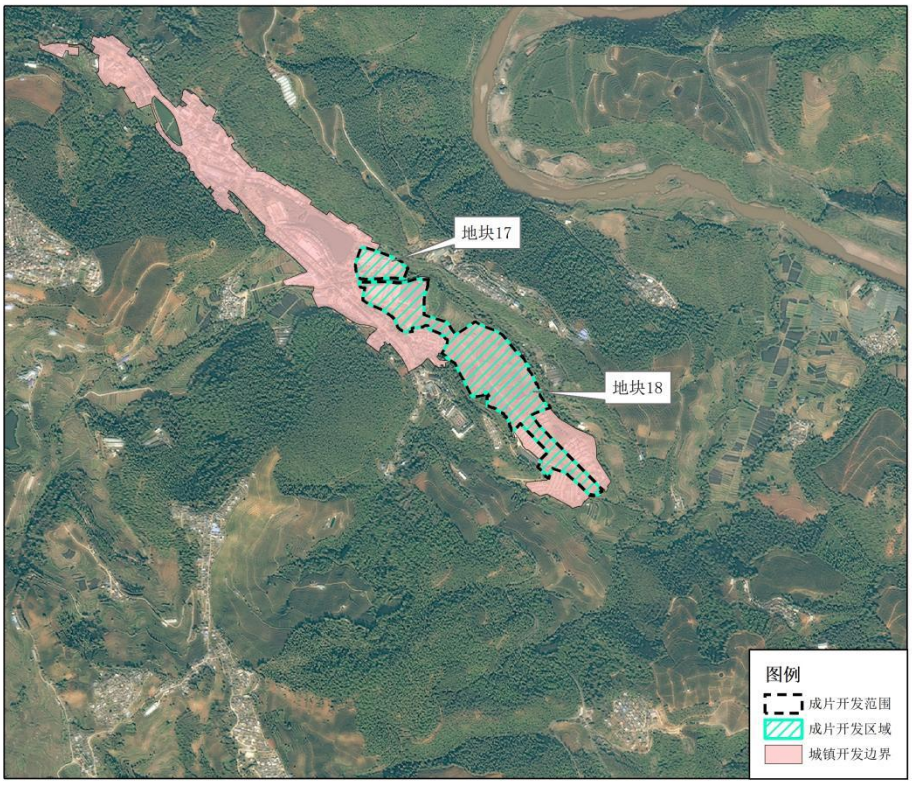


图 1-4 成片开发范围与城镇开发边界位置示意图

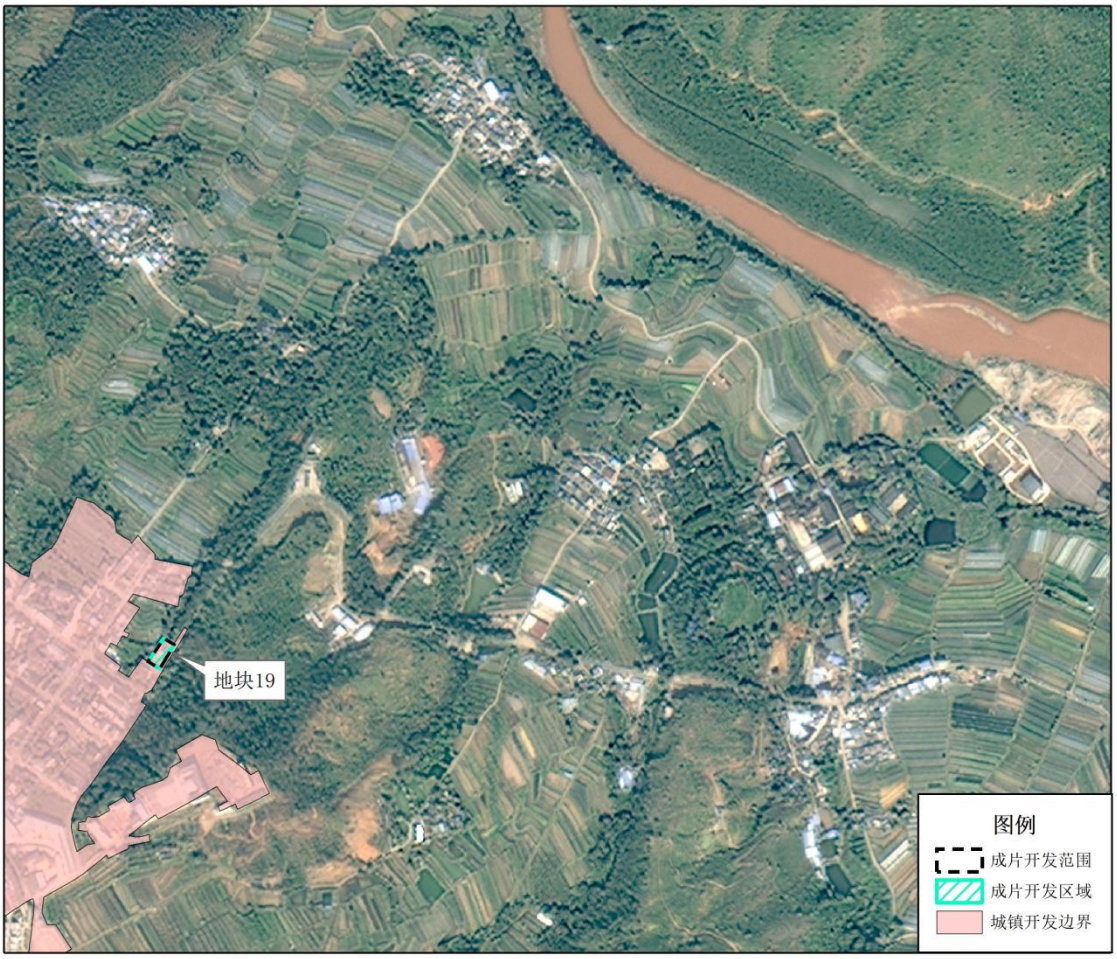


图 1-5 成片开发范围与城镇开发边界位置示意图

1.5.2 成片开发区域不涉及禁止建设区

通过与《新平县土地利用总体规划（2010-2020 年）》成果数据衔接，本次成片开发区域位于允许建设区 6.1706 公顷，占比 7.59%；位于有条件建设区 45.2834 公顷，占比 55.67%；位于限制建设区 29.8823 公顷，占比 36.74%，按照《云南省自然资源厅关于做好过渡期国土空间规划管理工作的通知》（云自然资〔2021〕44 号）要求，新平县国土空间总体规划编制将本次成片开发区域用地规模和布局纳入城镇开发边界内。

具体情况详见下表 1-2：

表 1-2 成片开发区域与建设用地管制区衔接情况统计表

建设用地管制区	规模（公顷）	占比（%）
允许建设区	6.1706	7.59
有条件建设区	45.2834	55.67
限制建设区	29.8823	36.74
禁止建设区	0.000	0.00
合计	81.3363	100.00

1.5.3 成片开发范围不涉及占用永久基本农田

将《新平县 2023 年土地征收成片开发方案（第一次）》中的成片开发范围与新平县国土空间总体规划“三区三线”划定的永久基本农田划定成果叠加分析，无重叠，**成片开发范围不涉及占用永久基本农田**，满足土地征收成片开发方案编制审批条件。

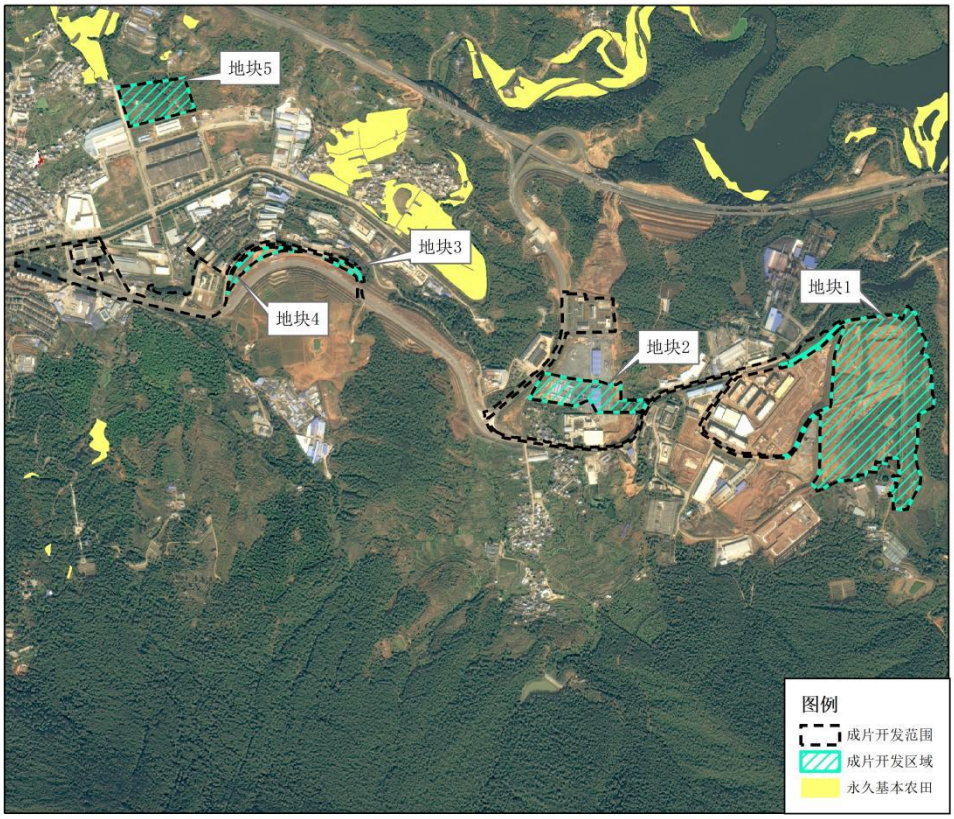


图 1-6 成片开发范围与永久基本农田位置示意图

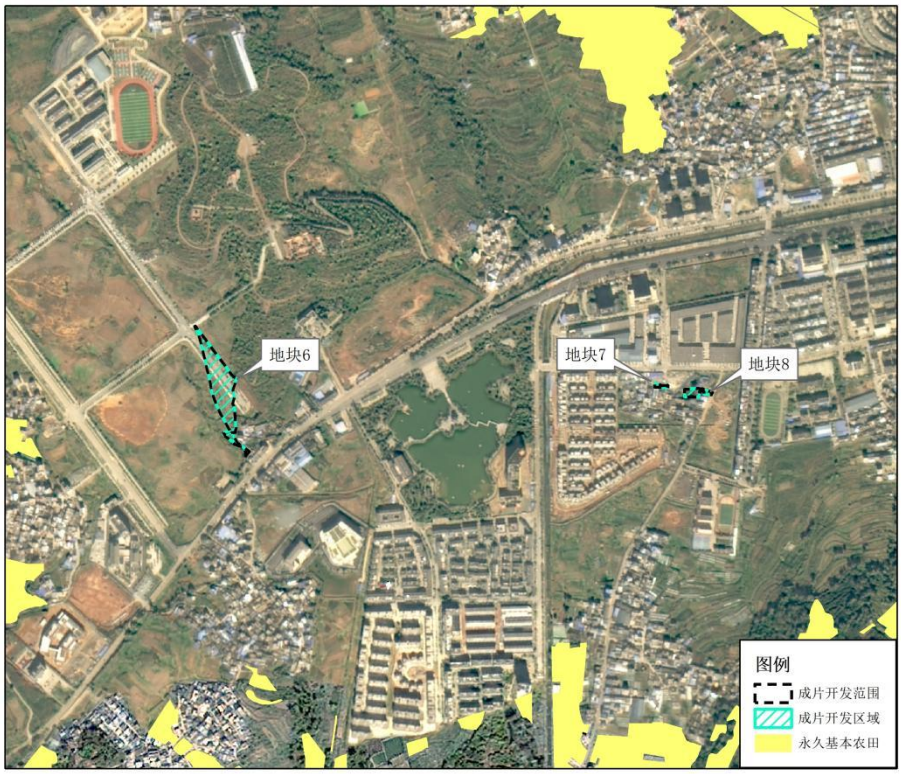


图 1-7 成片开发范围与永久基本农田位置示意图

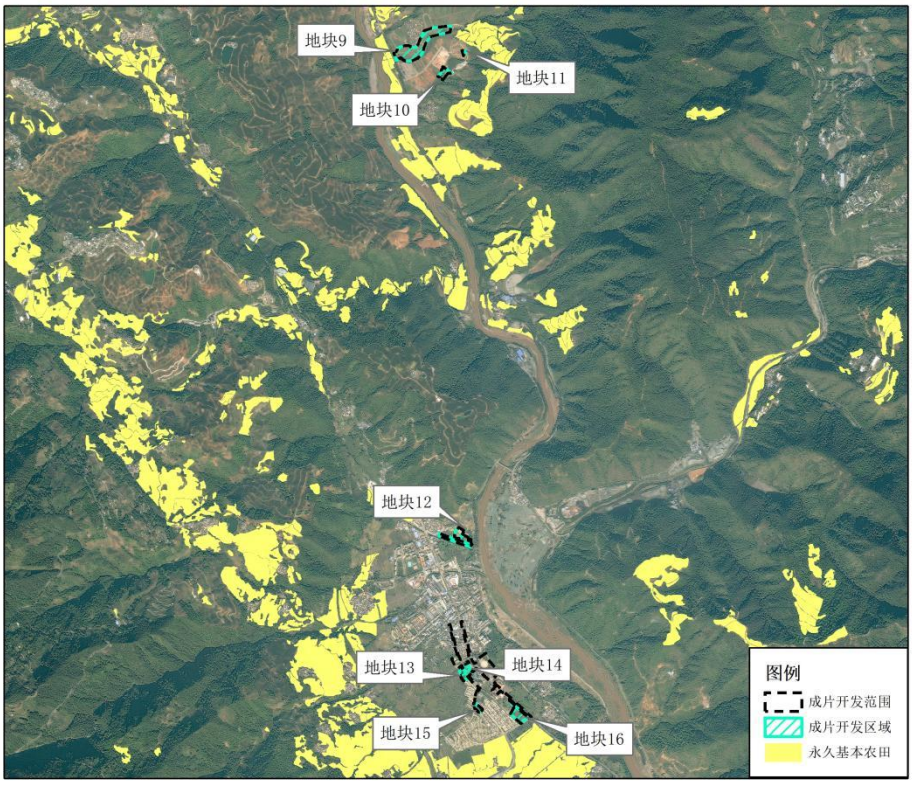


图 1-8 成片开发范围与永久基本农田位置示意图

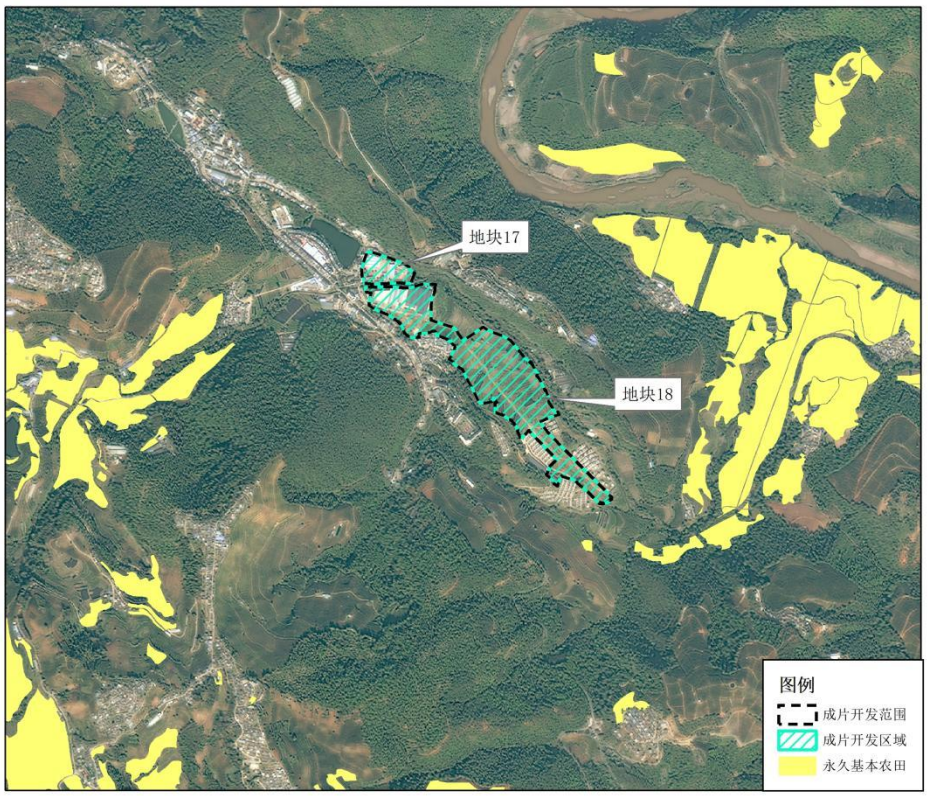


图 1-9 成片开发范围与永久基本农田位置示意图

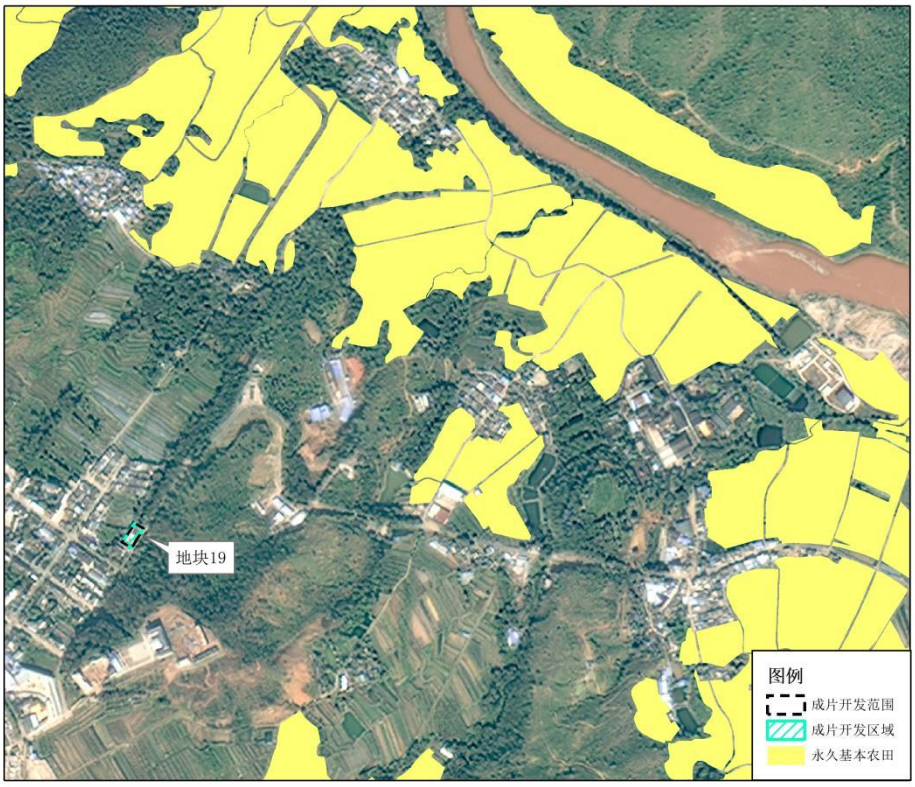


图 1-10 成片开发范围与永久基本农田位置示意图

1.5.4 成片开发范围不涉及占用生态保护红线

将《新平县 2023 年土地征收成片开发方案（第一次）》中的成片开发范围与新平县国土空间总体规划“三区三线”划定的生态保护红线成果叠加分析，无重叠，成片开发范围**不涉及占用生态保护红线**，满足土地征收成片开发方案编制审批条件。

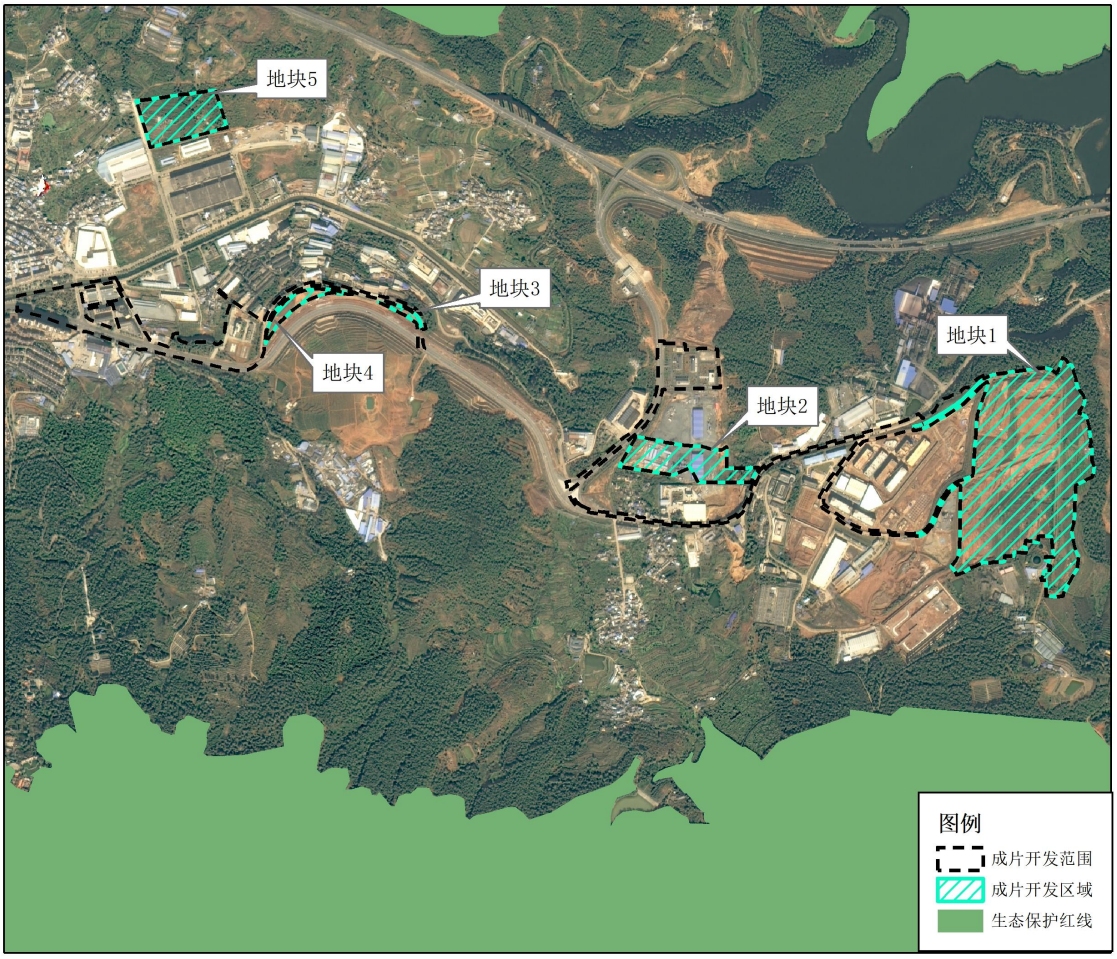


图 1-11 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

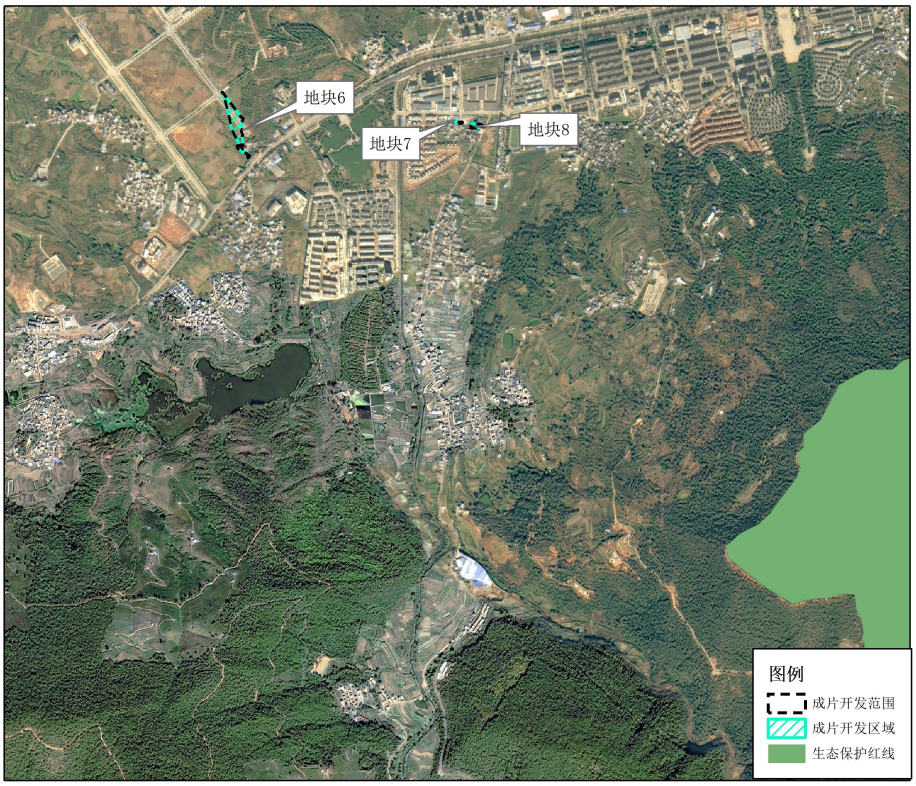


图 1-12 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

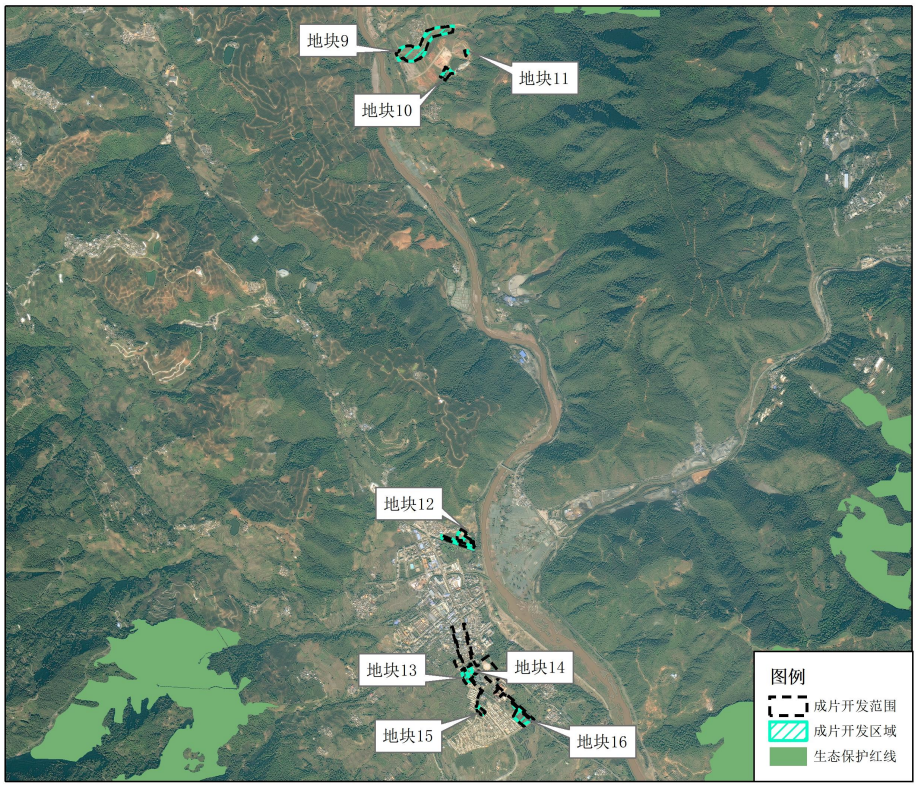


图 1-13 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

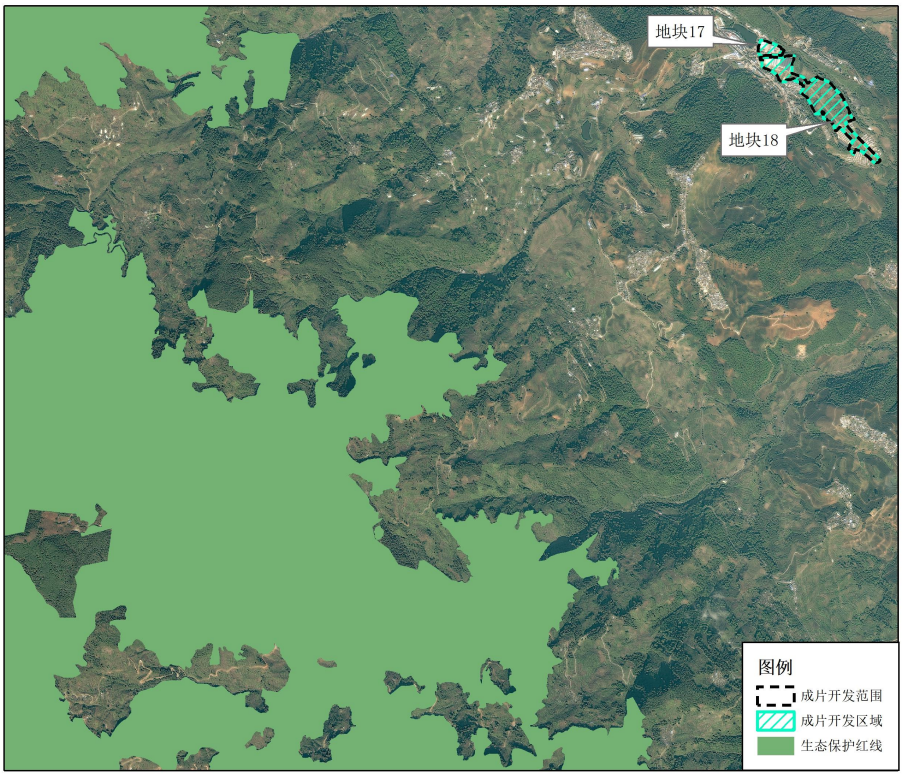


图 1-14 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

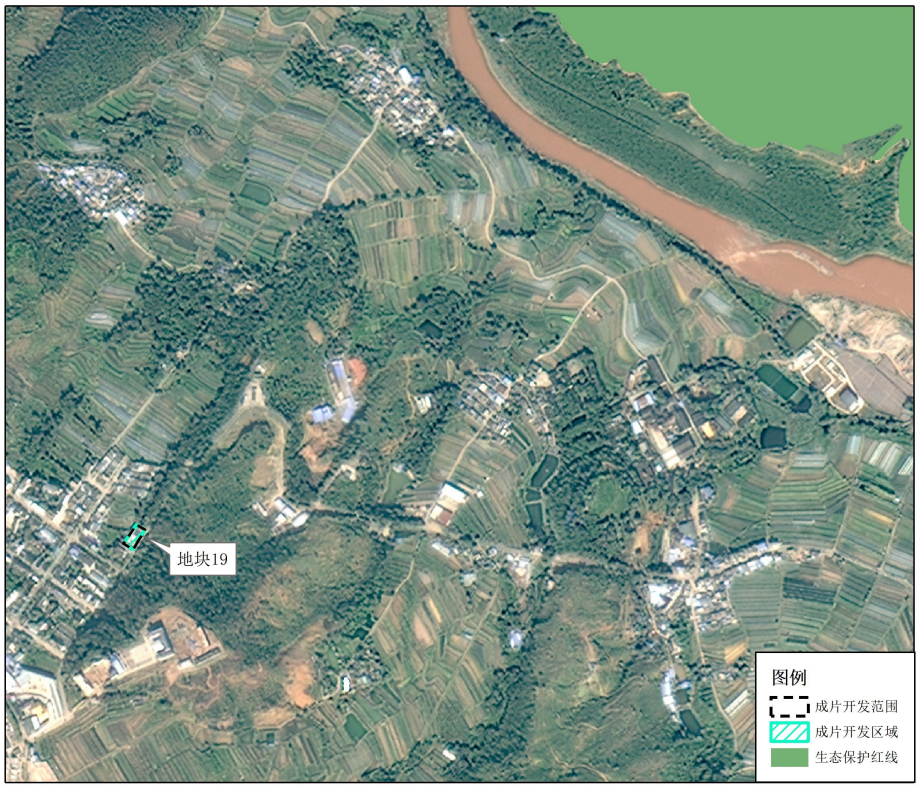


图 1-15 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

1.5.5 批而未供土地消化周期与闲置土地发生率

（1）批而未供土地消化周期

新平县 2009 年至 2020 年最新批而未供土地数据为 36.0115 公顷，2009 年至 2022 年年均土地供应成交量为 110.3469 公顷，新平县 2022 年批而未供土地消化周期$=\frac{\text{2009 年至 2020 年最新批而未供数量}}{\text{2009 年至 2022 年年均土地供应成交量}}=\frac{36.0115}{110.3469}=$ 0.33 年，计算得出新平县 2023 年**批而未供土地消化周期 0.33 年**，未超过 3 年，满足土地征收成片开发方案编制审批条件。

（2）闲置土地发生率

新平县 2009 年至 2023 年的闲置土地量为 39.5921 公顷，2009 年至 2021 年土地供应量为 1324.1627 公顷，则新平县 2023 年闲置土地发生率$=\frac{\text{2009 年至 2023 年的闲置土地量}}{\text{2009 年至 2021 年土地供应量}}\frac{39.5921}{1324.1627}=2.99\%$，满足闲置土地发生率不得超过 4%的要求。

1.5.6 各类开发区、城市新区不存在土地利用效率低下情况

新平产业园区 2022 年批而未供土地消化周期为 0.33 年，未超过 3 年；新平产业园区 2023 年闲置土地发生率为 2.99%，小于 4%。不存在开发区土地利用效率低下的情况，满足编制审批条件。

1.5.7 已批准方案实施情况符合编制条件

《新平县 2021 年土地征收成片开发方案（第一次）》于 2022 年 4 月 2 日经云南省自然资源厅批复，文号为：云自然资征成〔2022〕44 号，批准成片开发区域面积 211.4251 公顷。《新平县 2021 年土地

征收成片开发方案（第二次）》于2022年3月16日经云南省自然资源厅批复，文号为：云自然资征成〔2022〕35号，批准成片开发区域面积77.4985公顷。两个方案成片开发区域面积共288.9236公顷，项目用地集中在扬武镇大开门社区，主要涉及仙福公司二期技改项目、居拉里片区搬迁安置及配套设施用地等用地，已批复的第一次和第二次方案与新平县国土空间总体规划“三区三线”划定成果衔接，纳入城镇开发边界面积203.7324公顷，其中一期（2022年）计划安排为67.2593公顷，二期（2023年）计划安排为136.013公顷。已批复的两个成片正在组织征地和用地报批，目前已上报了2022年第一批次20.0285公顷，占已批复两个成片位于城镇开发边界内一期计划用地的29.78%。

具体情况详见下表1-3：

表1-3　已批准方案与开发边界情况表

单位：公顷

序号	成片开发区域面积	其中位于城镇开发边界内
新平县2021年土地征收成片开发方案（第一次）	211.4251	189.3284
新平县2021年土地征收成片开发方案（第二次）	77.4985	18.8010
合计	288.9236	203.2723

综上所述，不属于“已批准实施的成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划或者前两年完成土地征收规模未达70%的”要求的相关情形。满足成片开发方案的编制要求。

1.5.8 成片开发用地规模控制合理性

根据云南省过渡期国土空间规划管理政策，新平县 2016-2020 年报批用地规模为 273.7682 公顷，5 年平均值的 2 倍为 109.5073 公顷。具体情况详见下表 1-4：

表1-4 新平县“十三五”批地规模情况

单位：公顷

批准年度	项目名称	总面积	批准文号
2016	新平县 2016 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	2.1987	云国土资复〔2016〕329 号
	新平县橡胶仓储建设项目农用地转用及土地征收建设项目	0.6254	云国土资复〔2016〕283 号
	新平生景园服务设施项目	0.4225	云国土资复〔2016〕204 号
	玉溪市新平县哈科梁子风电场建设项目	2.0258	云国土资复〔2016〕470 号
	新平机械化养护和应急中心建设项目	0.5595	云国土资复〔2016〕475 号
2017	新平县 2016 年度第二批次城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	37.7636	云国土资复〔2017〕27 号
	新平县环保生态透水路面砖建设项目	2.7520	云国土资复〔2017〕158 号
	新平县 2017 年度第一批次城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	8.5691	云国土资复〔2017〕0200 号
	新平县 2017 年度第二批次城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	5.3788	云国土资复〔2017〕245 号
2018	新平县大红山西部矿段采矿工程 1#大沟废石场淋溶池建设项目	0.0803	云国土资复〔2018〕166 号
	新平县向阳山风电场建设项目	2.2071	云国土资复〔2018〕195 号
	新平县 2018 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	43.8654	云自然资复〔2018〕13 号
	新平县 2018 年度第二批城镇建设用地国有农用地转用建设项目	2.4862	玉政复〔2018〕52 号
	新平县 2018 年度第五批城镇建设集体土地征收建设项目	1.3545	云国土资复〔2018〕331 号
2019	新平县 2019 年度第一批乡镇建设农用地转用建设项目	4.2255	玉政复〔2019〕25 号
	新平县 2019 年度第四批次城镇建设土地征收建设项目	0.2470	云自然资复〔2019〕322 号
	新平县戛洒液化石油气储备站建设项目土地	0.4249	云自然资复〔2019〕321 号

批准年度	项目名称	总面积	批准文号
	征收建设项目		
2020	新平县2019年度第一批次城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	41.2569	云自然资复〔2020〕83号
	新平县2019年度第二批次城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	39.0402	云自然资复〔2020〕85号
	新平县2019年第三批次城镇建设用地农用地转用及土地征收建设项目	8.3221	云自然资复〔2020〕127号
	新平县2019年度第六批城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	31.4838	云自然资复〔2020〕93号
	新平县2019年第八批次城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	6.5015	云自然资复〔2020〕115号
	新平县2019年度第十批城镇建设农用地转用及土地征收建设项目	14.7501	云自然资复〔2020〕94号
	新平县老厂乡城乡建设用地增减挂钩项目建新区	1.7104	云自然资复〔2020〕114号
	新平县2019年第九批次城镇建设用地农用地转用及土地征收建设项目	15.5169	云自然资复〔2020〕128号
总计		273.7682	

注：玉溪至磨憨铁路工程建设用地批复文号：国土资函〔2017〕211号，已批建设用地2.2946公顷，已从上表中扣除。

本方案为新平县编制的第三个土地征收成片开发方案：

第一个方案，《新平县2021年土地征收成片开发方案（第一次）》成片开发区域面积211.4251公顷，实施年度为2022年-2023年，批复文号：云自然资征成〔2022〕44号。已批复的第一次方案与新平县国土空间总体规划“三区三线”划定成果衔接，位于城镇开发边界外22.0967公顷，位于城镇开发边界内189.3284公顷（其中规划产业用地118.1318公顷）。扣除城镇开发边界外和工业园区产业用地后需要进行土地征收的面积为71.1966公顷。

第二个方案，《新平县2021年土地征收成片开发方案（第二次》），

成片开发区域面积77.4985公顷，实施年度为2022年-2023年，批复文号：云自然资征成〔2022〕35号。已批复的第二次方案与新平县国土空间总体规划“三区三线”划定成果衔接，位于城镇开发边界外63.5546公顷，位于城镇开发边界内13.9439公顷（其中规划产业用地2.3443公顷）。扣除城镇开发边界外和工业园区产业用地后需要进行土地征收的面积为11.5996公顷。

本成片开发方案成片开发区域面积81.3363公顷，实施年度为2024年和2025年，扣除产业用地后需要进行土地征收的面积为40.3134公顷。

截止目前，新平县编制的成片开发方案中成片开发区域面积合计为370.2599公顷，扣减城镇开发边界外和工业园区产业用地后超出5年平均值的2倍13.6023公顷。根据目前新平县编制的土地征收成片开发方案情况，“十三五”期间新增建设用地计划量的两倍已无法满足目前编制成片开发方案规模的需要，将新平县2023年编制的土地征收成片开发方案用地规模和布局纳入国土空间规划，同时确保玉溪市分解下达新增建设用地指标重点保障新平县2023年土地征收成片开发方案新增建设用地指标，新平县在后续土地报批工作中，严格落实相关政策和要求，做好新增建设用地指标台账，统筹好全县新增建设用地指标分配，重点保障民生、重大建设项目和产业项目用地需求。

具体情况详见下表1-5：

表1-5 新平县成片开发方案土地征收规模统计情况

单位：公顷

序号	成片开发区域面积	其中位于城镇开发边界外	城镇开发边界内规划产业用地规模	扣除后规模
新平县2021年土地征收成片开发方案（第一次）	211.4251	22.0967	118.1318	71.1966
新平县2021年土地征收成片开发方案（第二次）	77.4985	63.5546	2.3443	11.5996
新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）	81.3363	0	41.0229	40.3134
合计	370.2599	85.6513	161.499	123.1096

综上所述，本方案土地征收项目不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，同时能纳入到城镇开发边界的集中建设区，方案涉及的新平县批而未供土地消化周期小于3年，闲置土地发生率不超过4%，满足成片开发方案报批要求。

2 基本情况

2.1 成片开发总体情况

2.1.1 成片开发区域

根据相关政策要求和新平县的发展建设需要，将县域内项目资金到位、选址确定、并且能够带动和服务后期其他地块开发的建设项目用地纳入本次成片开发方案，新平县 2023 年土地征收成片开发方案（第一次）共 19 个地块，13 个项目，规模合计 81.3363 公顷，涉及桂山街道、古城街道、戛洒镇、水塘镇、漠沙镇。

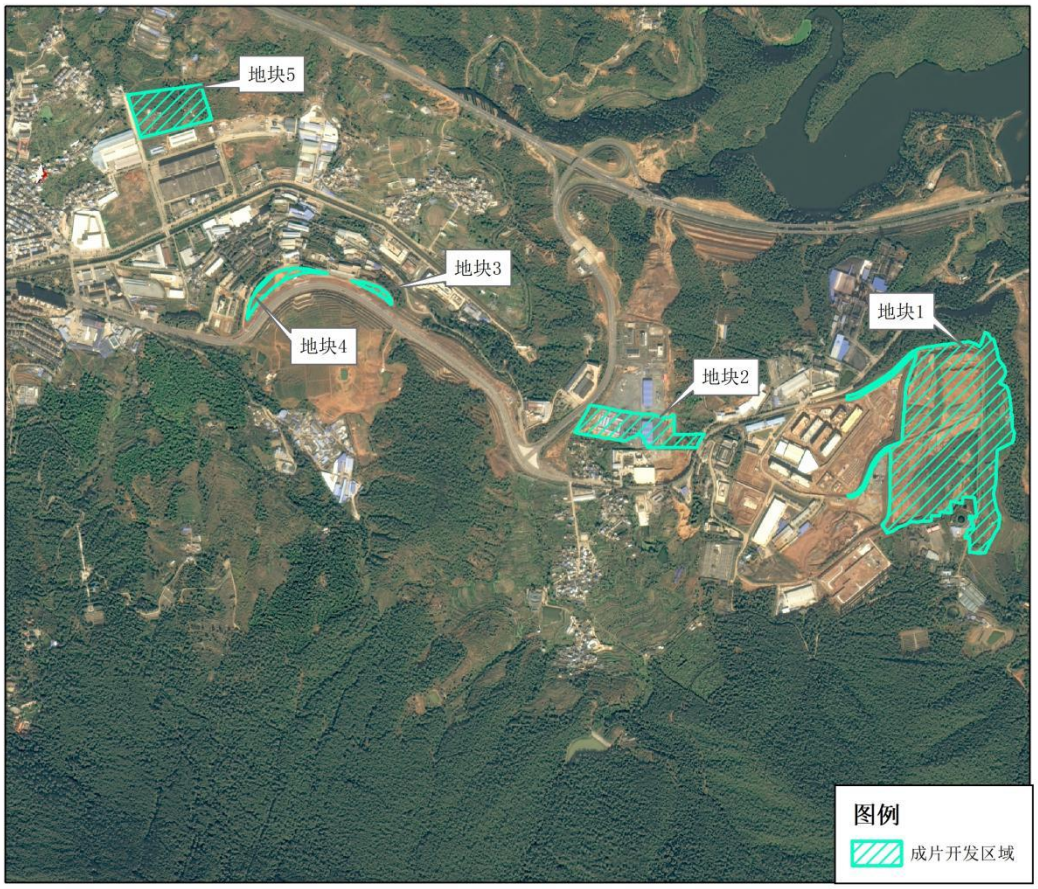


图 2-1 成片开发区域位置图

图 2-2 成片开发区域位置图

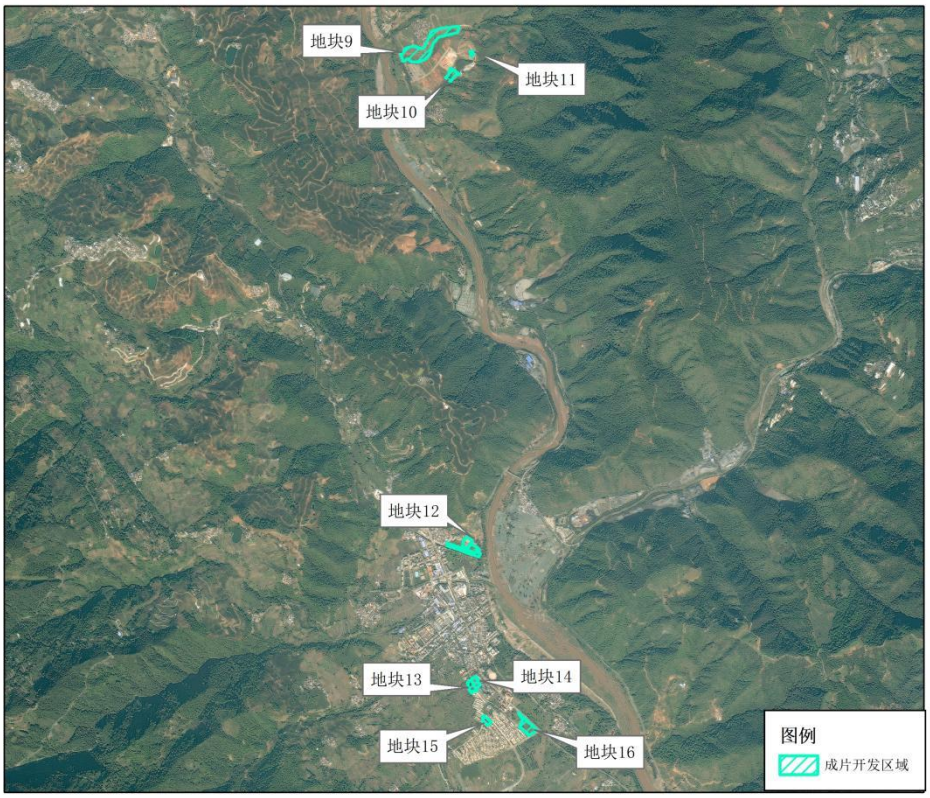


图 2-3 成片开发区域位置图

图 2-4 成片开发区域位置图

图 2-5 成片开发区域位置图

2.1.2 成片开发范围

（1）成片开发范围的划定

新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）划定的成片开发范围主要是在成片开发区域的基础上，将周边毗邻的现状公益性用地适当纳入，以达到土地节约集约利用、配套设施共享、资源均衡配置的目的。方案最终划定的成片开发范围的面积为111.6892公顷。

（2）现状公益性用地

本次成片开发范围内现状公益性用地规模为30.3529公顷，按照《指南》要求以三调地类进行分类，主要包括：公园与绿地、广场用地、机关团体新闻出版用地、科教文卫用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地。现状公益性用地分布在桂山街道和戛洒镇。

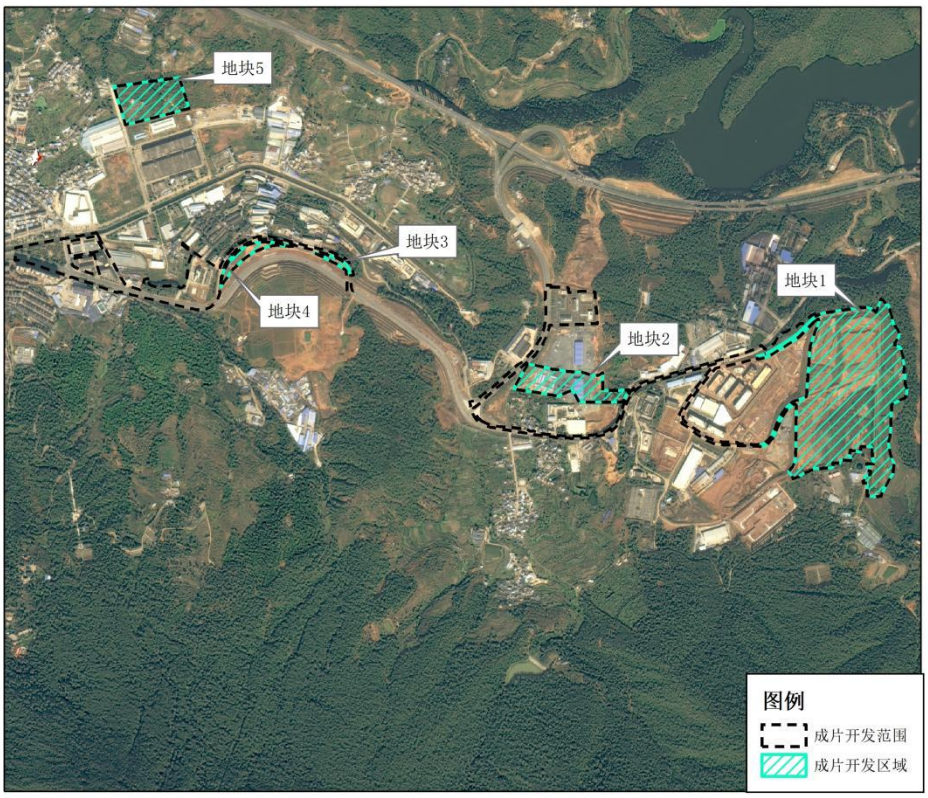


图 2-6 区成片开发范围与区域示意图

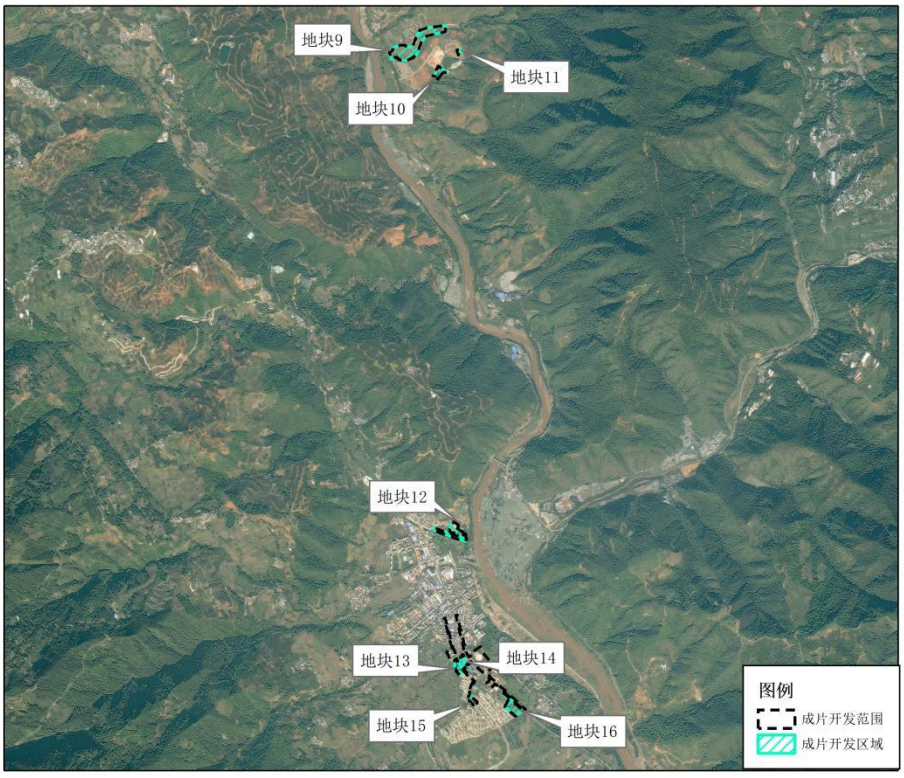


图 2-7 成片开发范围与区域示意图

2.2 土地利用现状情况

新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）的土地利用现状数据采用新平县2020年度国土变更调查数据进行分析。

2.2.1 成片开发范围土地利用现状

本次成片开发范围用地总面积111.6892公顷，农用地58.827公顷，其中耕地面积为21.9673公顷，占开发范围总面积的19.67%；园地面积28.0841公顷，占开发范围总面积的25.14%；林地面积3.175公顷，占开发范围总面积的2.84%；其他农用地5.6006公顷，占开发范围总面积的5.01%。建设用地47.0050公顷，其中商业服务业用地5.6029公顷，占开发范围总面积的5.02%；工矿用地0.5679公顷，占开发范围总面积的0.51%；住宅用地3.9227公顷，占开发范围总面积的3.51%；公共管理与公共服务用地12.9344公顷，占开发范围总面积的11.58%;交通运输用地23.8091公顷,占开发范围总面积的21.32%;其他建设用地0.1680公顷，占开发范围总面积的0.15%。未利用地5.8572公顷，其中，草地5.1938公顷，占开发范围总面积的4.65%；裸土地0.1464公顷，占开发范围总面积的0.13%；河流水面0.517公顷，占开发范围总面积的0.46%。

2.2.2 成片开发区域土地利用现状

本次成片开发区域用地总面积81.3363公顷,农用地58.827公顷，其中耕地面积为21.9673公顷，占开发区域总面积的27.01%；园地面

积 28.0841 公顷，占开发区域总面积的 34.53%；林地面积 3.175 公顷，占开发区域总面积的 3.9%；其他农用地 5.6006 公顷，占开发区域总面积的 6.89%。建设用地 16.6521 公顷，其中商业服务业用地 5.6029 公顷，占开发区域总面积的 6.89%；工矿用地 0.5679 公顷，占开发区域总面积的 0.7%；住宅用地 3.9227 公顷，占开发区域总面积的 4.82%；公共管理与公共服务用地 0.9762 公顷，占开发区域总面积的 1.2%；交通运输用地 5.4144 公顷，占开发区域总面积的 6.66%；其他建设用地 0.1680 公顷，占开发区域总面积的 0.21%。未利用地 5.8572 公顷，其中，草地 5.1938 公顷，占开发区域总面积的 6.39%；裸土地 0.1464 公顷，占开发区域总面积的 0.18%；河流水面 0.517 公顷，占开发区域总面积的 0.64%。

具体情况详见下表 2-1：

表 2-1 成片开发区域土地利用现状面积汇总表

单位：公顷、%

三调用地分类			成片开发范围		成片开发区域	
			面积	占比	面积	占比
农用地	耕地	水田	14.4791	12.96	14.4791	17.80
		旱地	7.4882	6.70	7.4882	9.21
		小计	21.9673	19.67	21.9673	27.01
	园地	果园	27.9863	25.06	27.9863	34.41
		其它园地	0.0978	0.09	0.0978	0.12
		小计	28.0841	25.14	28.0841	34.53
	林地	乔木林地	2.1345	1.91	2.1345	2.62
		竹林地	0.4431	0.40	0.4431	0.54
		灌木林地	0.2899	0.26	0.2899	0.36
		其它林地	0.3075	0.28	0.3075	0.38
		小计	3.175	2.84	3.175	3.90
	其它农用地	农村道路	0.9317	0.83	0.9317	1.15

三调用地分类			成片开发范围		成片开发区域	
			面积	占比	面积	占比
		坑塘水面	0.1662	0.15	0.1662	0.20
		设施农用地	0.1147	0.10	0.1147	0.14
		田坎	4.388	3.93	4.388	5.39
		小计	5.6006	5.01	5.6006	6.89
	合计		58.827	52.67	58.827	72.33
建设用地	商业服务业用地	商业服务业设施用地	5.6029	5.02	5.6029	6.89
		小计	5.6029	5.02	5.6029	6.89
	工矿用地	工业用地	0.4075	0.36	0.4075	0.50
		采矿用地	0.1604	0.14	0.1604	0.20
		小计	0.5679	0.51	0.5679	0.70
	住宅用地	农村宅基地	3.6018	3.22	3.6018	4.43
		城镇住宅用地	0.3209	0.29	0.3209	0.39
		小计	3.9227	3.51	3.9227	4.82
	公共管理与公共服务用地	科教文卫用地	0.1622	0.15	0.0233	0.03
		公用设施用地	0.3217	0.29	0.3217	0.40
		公园与绿地	6.4731	5.80	0.0000	0.00
		广场用地	0.8883	0.80	0.0000	0.00
		机关团体新闻出版用地	5.0891	4.56	0.6312	0.78
		小计	12.9344	11.58	0.9762	1.20
	交通运输用地	公路用地	18.0660	16.18	3.9278	4.83
		交通服务场站用地	1.1621	1.04	0.9571	1.18
		城镇村道路用地	4.5810	4.10	0.5295	0.65
		小计	23.8091	21.32	5.4144	6.66
	其他建设用地	特殊用地	0.1433	0.13	0.1433	0.18
		空闲地	0.0247	0.02	0.0247	0.03
		小计	0.1680	0.15	0.1680	0.21
	合计		47.0050	42.09	16.6521	20.47
未利用地	草地	其他草地	5.1938	4.65	5.1938	6.39
	裸土地		0.1464	0.13	0.1464	0.18
	水域	河流水面	0.5170	0.46	0.517	0.64
	合计		5.8572	5.24	5.8572	7.20
合计			111.6892	100.00	81.3363	100.00

2.3 土地权属情况

成片开发区域用地规模81.3363公顷，全部为集体土地，成片开

发区域权属涉及5个镇（街道）9个社区。其中地块1、地块2涉及桂山街道太平社区；地块4、地块5涉及桂山街道青龙社区；地块6涉及桂山街道凤凰社区和古城街道纳溪社区；地块7、地块8涉及古城街道锦秀社区；地块9—地块16涉及戛洒镇戛洒社区；地块17、地块18涉及水塘镇水塘社区；地块19涉及漠沙镇龙河社区。各村委会权属界线明确，权属无争议。具体情况详见下表2-2：

表2-2 成片开发区域权属状况统计表

单位：公顷

地块编号	权属性质	权属名称		面积
地块1	集体	桂山街道	太平社区	30.7921
地块2	集体	桂山街道	太平社区	4.8603
地块3	集体	桂山街道	青龙社区	0.3162
地块4	集体	桂山街道	青龙社区	1.0883
地块5	集体	桂山街道	青龙社区	4.7923
地块6	集体	桂山街道	凤凰社区	0.8240
	集体	古城街道	纳溪社区	0.0545
地块7	集体	古城街道	锦秀社区	0.0196
地块8	集体	古城街道	锦秀社区	0.0872
地块9	集体	戛洒镇	戛洒社区	7.7577
地块10	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.1505
地块11	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.9240
地块12	集体	戛洒镇	平寨社区	2.1669
地块13	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.8036
地块14	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.6945
地块15	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.5053
地块16	集体	戛洒镇	戛洒社区	1.9100
地块17	集体	水塘镇	水塘社区	2.5002
地块18	集体	水塘镇	水塘社区	20.9617
地块19	集体	漠沙镇	龙河社区	0.1273
合计				81.3363

3 土地征收成片开发的必要性及公益性

3.1 成片开发的必要性

3.1.1 是新时代国土空间规划“多规合一”的必然需求

随着新平县国土空间总体规划工作的全面开展，根据《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（自然资发〔2019〕18 号）、《关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）和《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》（厅字〔2019〕48 号）等相关文件，国土空间规划是新时代是国家空间治理体系和治理能力现代化的重要基础，是国家治理体系的重要组成部分，对过渡期现行的土地利用总体规划提出了新的要求，真正意义实现“多规合一”，将主体功能区划、土地利用总体规划，城乡规划等空间规划在统一的三调底图上有机统筹，逐渐完善构建“四梁八柱”的规划体系；落实最严格的生态环境保护制度、耕地保护制度和节约用地制度，将生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线；充分把握一致性处理的要求，对于不合规、违法占用的情况严肃处理，与城乡规划充分衔接，严守生态保护红线，永久基本农田保护红线和耕地保有量等约束指标，积极调整与新的国土空间规划要求相适应。

本方案对新平县成片开发区域逐地块从土地利用总体规划、城乡

规划、占用耕地不可避让性等各方面充分分析论证，与国土空间规划充分衔接，避免在新一轮国土空间规划中产生新的矛盾。

3.1.2 是中国花腰傣文化旅游目的地建设的需要

“十三五”期间，戛洒镇荣获全国特色小城镇、云南省旅游名镇称号。“十四五”期间，新平县将主打中国“花腰傣之乡”品牌，立足哀牢山、磨盘山、红河谷、戛洒花腰傣风情小镇、特色农产品等资源，以打造“健康生活目的地牌”为抓手，积极融入滇中核心旅游圈，着力推进服务业专业化，强化龙头带动，加强花腰傣等文化资源进行合理开发利用，加快乡村精品旅游、康体养生、现代物流、电子商务、数字经济等服务业融合发展，擦亮“花腰傣之乡”“中国天然氧吧”等名片，努力把新平打造为中国花腰傣文化旅游目的地。将戛洒镇建成全国知名特色城镇，坚持文化与旅游、城镇建设、庄园农业等多领域深度融合发展的模式，以文化旅游为重点，巩固提升矿产资源采选及加工业，大力发展庄园经济，作为全县乡村振兴先行先试示范区，力争把戛洒花腰傣风情小镇创建成为全省特色小镇，把戛洒打造成为带动全县发展花腰傣文化旅游的重要增长极和西部次中心。本次成片开发区域涉及戛洒康养小镇项目开发建设，项目的实施将进一步夯实旅游基础设施，提小镇综合功能，增强吸引力，因此项目开发建设是必要的。

3.1.3 是优化工业结构的需要

“十三五”期间，新平县以供给侧结构性改革为主线，深入实施“产业强县”战略，推动工业转型升级，强化服务企业意识，完善扶持政策措施，抓好分析监测，破解要素制约，挖掘盘活工业存量，积极支持企业技术创新、扩产促销，促进工业经济稳中提质。

“十四五”期间将稳步提升加工制造业，优化工业结构，发展装备制造、轻工、建材等行业，积极开展制造业“补短板”、“拉长板”行动，推动制造业产品“增品种、提品质、创品牌”，提升产业层次和核心竞争力。本次成片开发区域涉及新平产业园区戛洒片区南恩糖纸厂搬迁建设，项目搬迁建设符合《云南省蔗糖产业“十三五”发展规划》《中国造纸协会关于造纸工业“十三五”发展的意见》，符合高标准的现代化企业要求。项目的建设有利于促进云南省轻工业的发展，同时为打造千亿元新兴产业中糖类特色食品加工业提供物质基础；有利于促进当地经济和社会发展，社会效益显著；有利于满足人民不断增长的物质、文化生活需求；有利于调整企业产品结构，增加市场竞争力，因此项目开发建设是必要的。

3.1.4 是发展壮大乡村产业的需要

新平县将大力发展乡村优势特色产业，加快培育乡村新产业新业态，推进一二三产业融合发展，推进田园综合体建设，打造一批产业融合载体，促进农业生产、加工、物流、研发、示范、服务等，扩宽

农民增收渠道。

从新平的特色产业发展来看，其特色产业以水果、蔬菜发展优势突出，现有新平柑桔、新平芒果、新平荔枝 3 个地理标志证明商标，佳贡荔枝被认定为云南名牌农产品，褚橙珍品果被评为云南十大名果。目前新平农商为保证农产品的流通品质、物流优势，将农产品物流分散到通海、玉溪、昆明等地发货，其流通成本增加。农产品的竞争力较弱，无法与先进的产业化农业抗衡，急需建立起自身现代化的农产品物流配送体系，提高农业的后续效益。建设整合新平县城市运输及仓储资源，新平国际商贸物流园区东片区仓储项目用地用地、新平农产品冷链物流项目仓储项目用地有利于保障县域农产品高效流通，能够节约资源、减少损耗、降低物流成本、促进就业、促进关联区域经济的发展，改进城市仓储配送与对外物流衔接问题，提升新平农业“品牌”，增强县城产业竞争力，促进项目良性发展和区域经济繁荣。

同时，新平县有云南柑橘特色农产品优势区、全省“一县一业（柑橘）”特色县、云南“十大名果”—褚橙之乡等众多荣誉称号，有效带动当地经济及旅游业发展，然而相应的配套设施、服务未完善，限制着产业的发展，建设游客中心有利于提高配套设施的建设。

3.2 公益性

3.2.1 提高土地节约集约利用水平

从编制土地征收成片开发方案的出发点来看，主要是为了规范征

地程序，严格保护耕地和永久基本农田，严守生态保护红线，遵循生态文明建设的发展理念，维护被征地农民的合法权益。引导城市开发建设中公益性项目数量、规模增加，提高地区公益性用地比例，有利于人居环境改善、人民生活水平提高，实现区域均衡发展，缩小地方差距，编制方案本身就体现了公益性。通过本方案实施，有利于进一步优化城乡建设结构、布局和规模，解决城乡建设用地难题；有利于激活农村生产要素市场，增强贫困地区内生动力和活力，提高土地节约集约利用水平。

3.2.2 提高生活便利度和生活水平

本次成片开发项目中，基础设施涉及为居民生活提供便利的学校6.0648公顷，公园绿地0.9994公顷，广场用地0.4431公顷，排水用地0.2690公顷，医疗用地1.0975公顷，机关团体用地0.52公顷；城镇道路用地8.7092公顷，这些地块的开发建设将进一步补齐基础设施配套的短板，保障居民教育、医疗、休闲活动等需求。因此，本次成片开发方案的实施将为人民群众的生活提供极大的便利，并将进一步提高人民生活水平，实是惠民、便民之举，高度契合公众的利益。

3.2.3 促进城乡协调发展

本次成片开发方案涉及桂山街道、戛洒镇、漠沙镇，对促进项目所在镇（街道）经济发展具有重要意义，从而促进整个新平城乡区域协调发展。成片开发建设促进区域经济发展，必将产生人才的聚集效

应，从而带动科技、教育、文化、卫生等各项社会事业的迅速发展。并通过传导作用，将先进科学技术、文化知识、管理经验等辐射、传播到农村，对农村经济社会发展产生积极的带动作用，减小城乡差距，促进城乡一体化，从而实现城乡经济社会的协调发展。

3.2.4 拓展就业渠道

依托土地成片开发，增设就业岗位，采取公共就业服务促进转移就业。本次成片开发方案包含城镇建设、基础设施建设等类型项目，项目的建成可以带动周边经济贸易的发展，能够创造广泛的就业渠道和大量的工作岗位，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。一方面，可以提高农村人民生活质量；另一方面，促进地区经济的增长，不断增加区域人民的经济收入，有利于农村居民增产增收，提高当地人民生活水平和质量。

3.2.5 推动外贸转型升级

主动服务和融入“一带一路”、长江经济带等国家发展战略，是新平县补齐产业短板，实现经济社会跨越式发展的必然选择和根本保障。随着国家发展战略的实施和孟中印缅经济走廊、中国一中南半岛经济走廊建设的深入推进，新平作为“一带一路”、长江经济带上的组成部分，推动农产品物流产业快速发展、提高服务内陆省市拓展南亚东南亚市场的能力和水平。

新平特色产业以水果、蔬菜发展优势突出，现有新平柑桔、新平

芒果、新平荔枝3个地理标志证明商标，佳贡荔枝被认定为云南名牌农产品，褚橙珍品果被评为云南十大名果。本次成片开发方案有利于加大对外出口贸易，进一步扩展进出口企业市场，发展出口贸易新业态；有利于提升出口农产品质量，增强农产品出口竞争优势；有利于带动周边地区特色产业的发展。

综上所述，本次成片开发方案的开展，能切实带动地区经济的发展，解决部分人口的就业问题，同时成片开发方案的开展不断完善城市功能，发挥产业集聚效应，均是对全县及周边群众有益的，具有公益性。

4 选址分析

4.1 地形地貌及地质条件

4.1.1 地形地貌情况

新平县地处哀牢山中段，地表崎岖，峰高谷深，河流纵横，呈“V”型深切割山原地貌，总体地势西北高、东南低，元江自西北向东南斜贯而下，将县境分为东西两片，最高海拔哀牢山主峰大磨岩山3165.9米，最低海拔漠沙镇南蒿村422.0米，相对高差达2743.9米。

根据新平县2020年度国土变更调查数据，本次成片开发区域涉及坡度0-2°的土地面积为0.8593公顷，占成片开发区域总面积的1.06%；坡度2-6°的土地面积为22.2390公顷，占成片开发区域总面积的27.34%；坡度6-15°的土地面积为51.0039公顷，占成片开发区域总面积的62.71%；坡度15-25°的土地面积为7.2341公顷，占成片开发区域总面积的8.89%。

具体情况详见下表4-1：

表4-1 成片开发范围和成片开发区域坡度统计表

单位：公顷、%

坡度级别	成片开发范围		成片开发区域	
	面积	比例	面积	比例
0-2°	7.5888	6.79	0.8593	1.06
2-6°	35.0848	31.41	22.2390	27.34
6-15°	60.2697	53.96	51.0039	62.71
15-25°	8.6616	7.76	7.2341	8.89
＞25°	0.0843	0.08	0.0000	0.00
合计	111.6892	100.00	81.3363	100.00

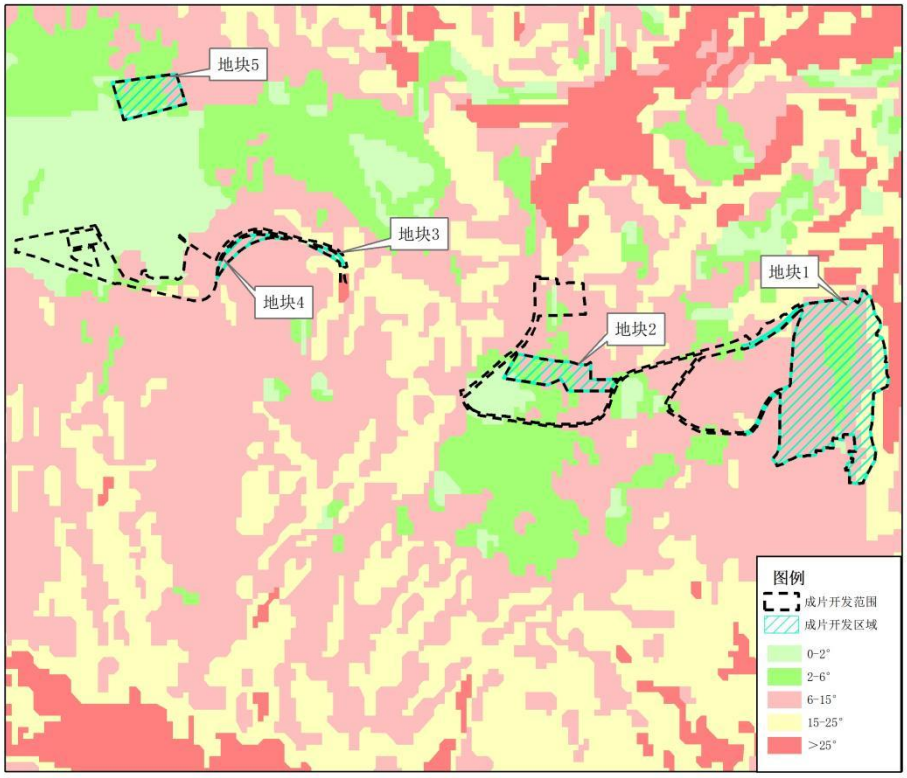


图 4-1 成片开发区域坡度分布情况图

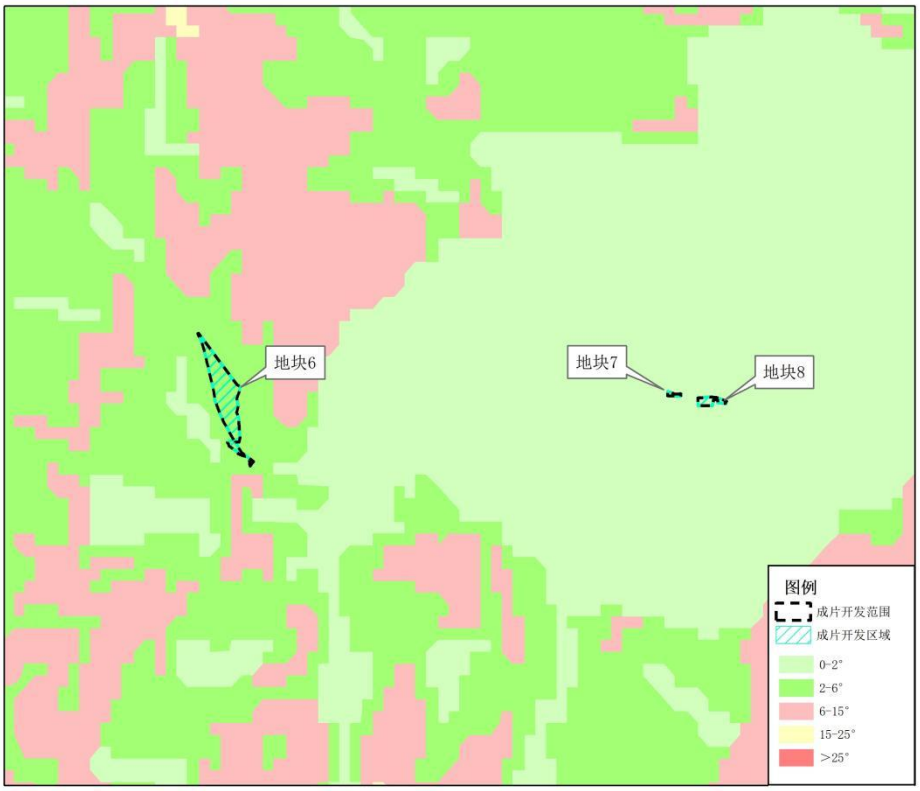


图 4-2 成片开发区域坡度分布情况图

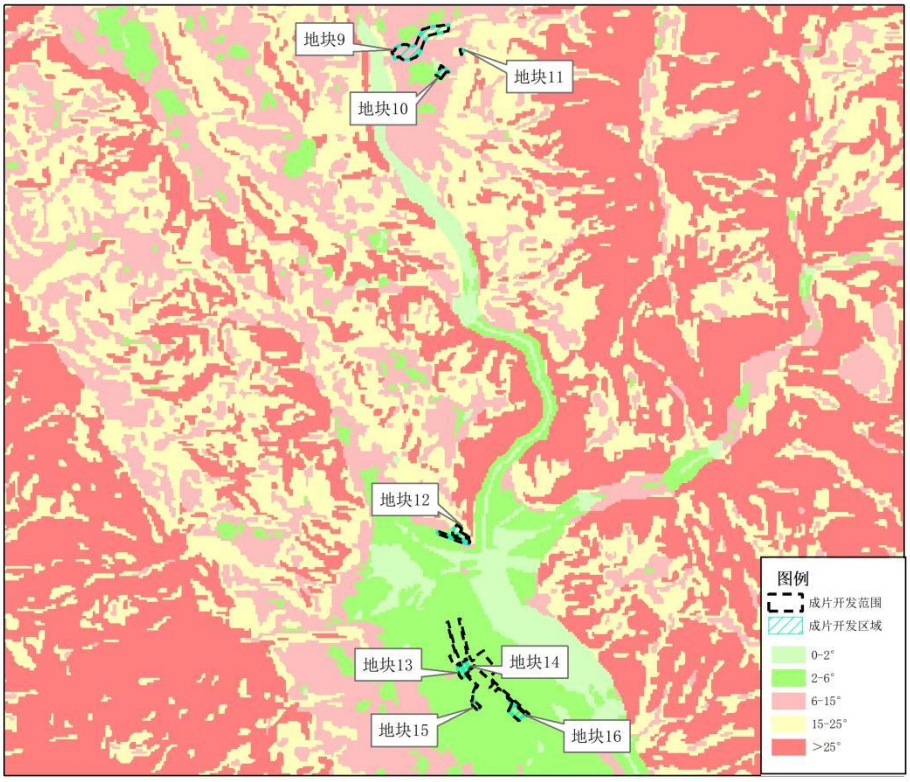


图 4-3 成片开发区域坡度分布情况图

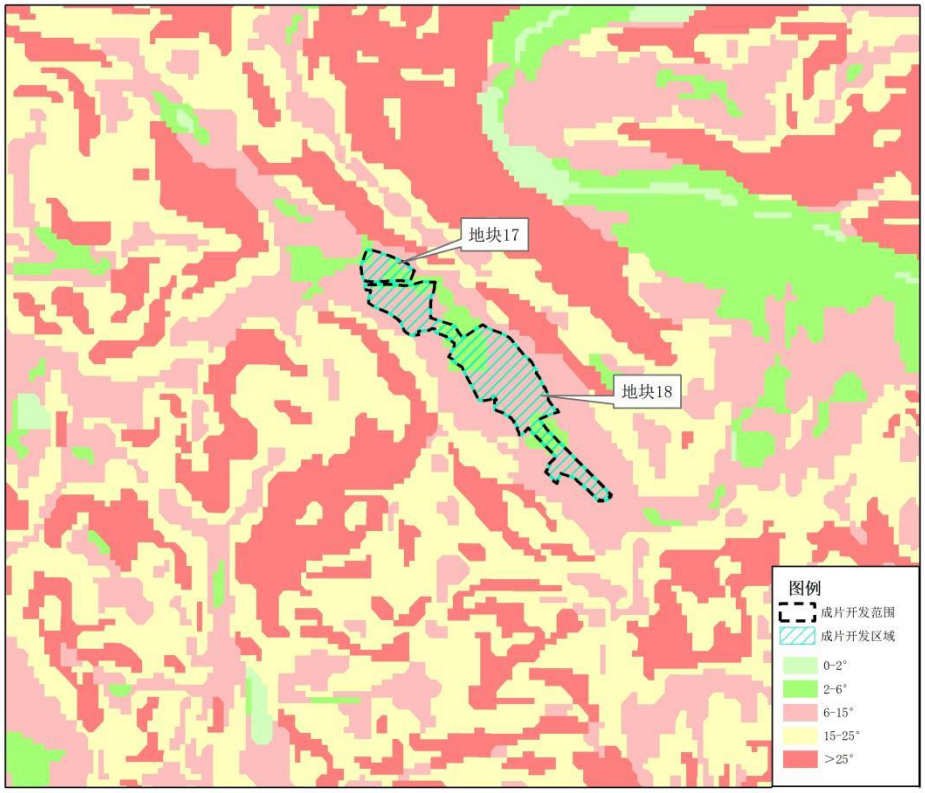


图 4-4 成片开发区域坡度分布情况图

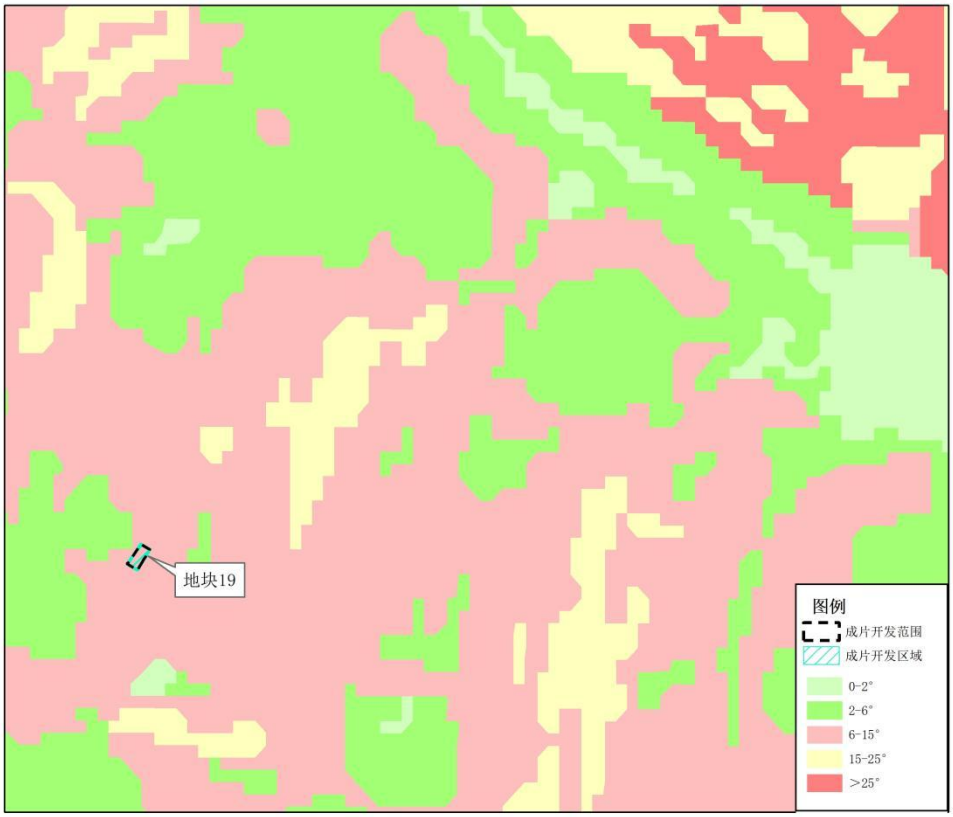


图 4-5 成片开发区域坡度分布情况图

4.1.2 地质情况

新平县地处新生代喜马拉雅山运动形成的褶皱带，地势西北高、东南低。县境属川滇南北向构造带西南端，南岭纬向构造带的西段，青藏歹字型构造体系又通过县境南部，应力场及构造形迹较为复杂，断裂褶皱发育。区内羽状水系发育，侵蚀作用强烈，地层岩性复杂多变。加之近年来人类工程活动强烈，尤其以公路、矿山、水电工程建设对地质环境破坏较为明显，地质环境的逐步恶化，使新平县环境地质问题日趋突出。

经成片开发区域与地质灾害分布对比分析，成片开发区域属于地质灾害中易发区和低易发区，但项目选址地块本身地势平坦，无地质

安全隐患，且距离地质灾害点尚有一定的安全距离。而长期以来新平县均在积极开展地质灾害群测群防建设工作，将分布于城镇、厂矿、学校、村庄、风景名胜区、重要交通干线和重要工程设施分布区，并对人民群众生命财产安全可能造成严重威胁或可能造成较大经济损失的地质灾害隐患点列为群测群防监测点，并进行了详细的核查和认定，每个灾点都安排了专人负责和执守，隐患较大的灾点均开展过工程治理，严格落实监测和应急避险工作。后期在每个地块供地前都将进行地质灾害危险性评估，对工程建设可能诱发、加剧地质灾害的可能性，工程建设本身可能遭受地质灾害危害的危险性以及拟采取的防治措施进行科学有效的评估论证，以保障土地使用权人的生命和财产安全。在项目建设过程建设相应的灾害防治措施，根据《云南省地质环境保护条例》及开发区块实际情况，对区块内地质灾害防治费用进行估算，结合区块地质灾害防治情况，将地质灾害防治费足额纳入方案投资概算中。

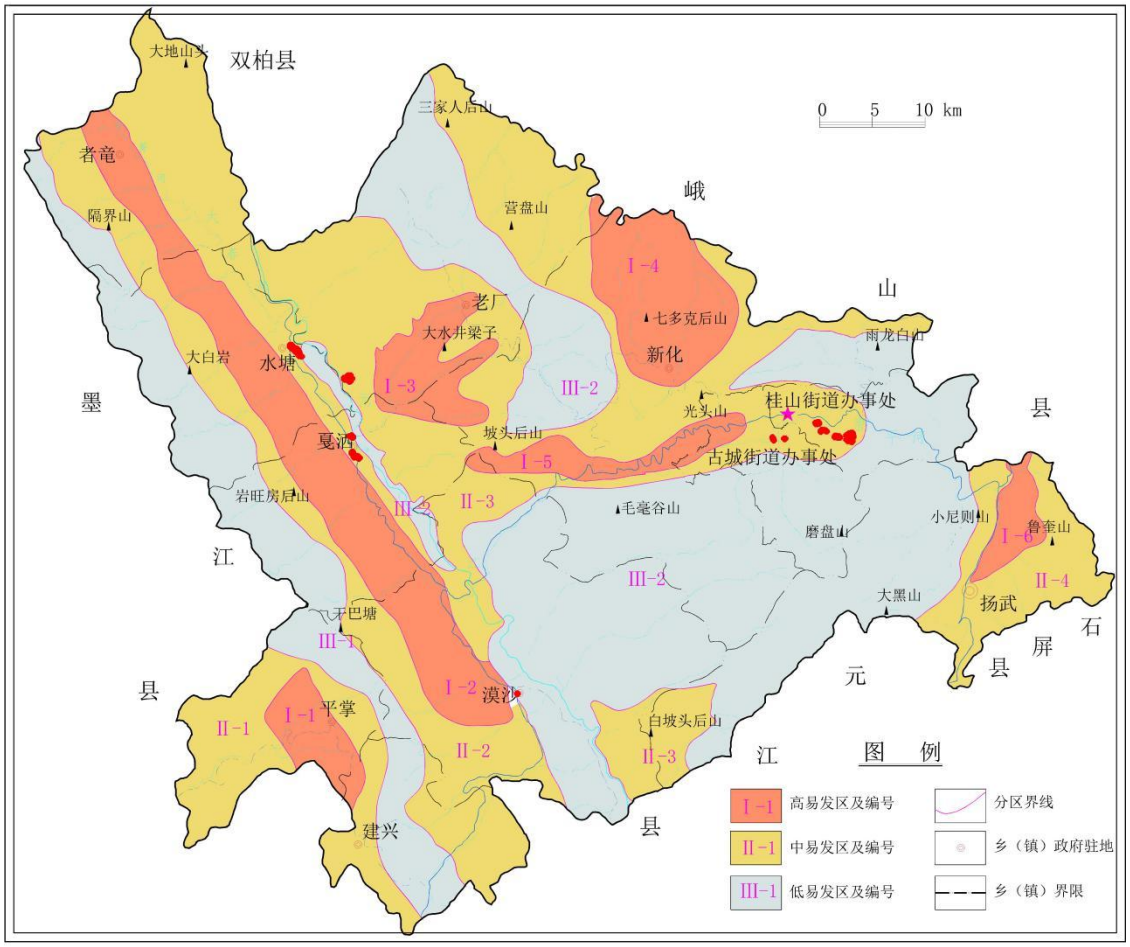


图 4-6 成片开发区域易发性分区图

4.2 基础设施条件

本次成片开发区域涉及的桂山街道、古城街道在新平县中心城区范围，因此基础设施条件针对中心城区、戛洒镇、水塘镇和漠沙镇进行分析。

4.2.1 交通设施情况

1.中心城区交通设施情况

新平县县内国道、省道、县道构成了县域公路的主动脉，是连接周边县城的主要公路；乡道是县域公路的重要有机组成部分，实现了

各乡镇的交通连通；村道是县域公路的辐射连接，是惠民富民的重要基础设施。其中，国道 22 公里，省道 296 公里，县道 473 公里，乡道 730.6 公路，村道 3226.6 公路，中心城区路网通达性高。

2.戛洒镇交通设施情况

戛洒镇位于新平县西部，哀牢山脉中段东麓，红河上游戛洒江畔，是三州市（玉溪、楚雄、普洱）五县（新平、双柏、镇沅、墨江、思茅）的交通交汇处和商贸集散地。东与新化乡、老厂乡接壤，南与腰街镇连接，西与镇沅县和平乡相邻，北同水塘镇毗邻，红河上游的戛洒江自东北向西南穿境而过。镇政府驻地戛洒镇区，地处东经 101°34′，北纬 24°03′，是省道 218 线的必经之地，距县城 72 千米。

3.水塘镇交通设施情况

水塘镇区主要的过境公路为戛者公路，自东南向西北穿越镇区；另一过境道路为水三公路，自农机站向东通往三江口。戛者公路为水塘镇对外联系的主要道路，西北通往者竜乡，东南通往戛洒镇和新平县城，镇区段道路宽度 7 米，其中水塘大道经过扩建后宽度为 18 米。

4.漠沙镇交通设施情况

对外交通：漠沙镇的对外交通基本依托 218 省道。

城镇道路：镇区现有主要道路 6 条形成“四横两纵”的路网形式，即孟竜路、攀枝路、文化路、槟榔路、富民路和青年路，其中富民路与青年路为连接镇区和 218 省道的主要通道。

综上所述，成片开发区域道路通达性高，开发区域充分利用现状道路，满足项目建设需求。

4.2.2 供排水设施情况

1.中心城区供排水设施情况

供水设施：县城有二座净水厂，现状老自来水厂位于城北山坡上，新建水厂位于城南山上，供水总规模为 1.2 万 m^3/d。

排水设施：县城截污管网主要为雨水污水混流沟渠 49.7 公里。

2.戛洒镇供排水设施情况

供水设施：戛洒镇有两个水厂，规模 9000 平方米，日供水量 6914 立方米。

排水设施：目前戛洒镇没有完善的污水收集处理系统，污水通过道路两侧的明沟或暗沟最终排放，农村生活污水主要以散排的方式。

3.水塘镇供排水设施情况

供水设施：水塘集镇现有供水站一座，位于镇政府以水塘小组后山，占地面积 4266 m^2。水厂处理规模 1200 立方米/日，利用重力自流供水，供水范围包括集镇驻地、水塘、曼拉、呐喊等居民小组，采用的水源为南达河水。

排水设施：水塘镇驻地现状排水体制为合流制，近年新建道路排水管沟较为顺畅。

4.漠沙镇供排水设施情况

供水设施：漠沙镇现状居民供水由镇自来水厂供给，部分单位与企业（漠沙糖厂）由自备水源供给。

排水设施：漠沙镇目前道路骨架已基本形成。

本次成片开发区域供水设施采用县城和集镇水源，排水设施采用完全雨污分流制。

4.2.3 电力设施情况

1.中心城区电力设施情况

新平县有 220kV 变电站 1 座，为 220kV 新平变，容量 360MVA，电源取自 500kV 玉溪变。

2.戛洒镇电力设施情况

戛洒镇新建一座 110kV 南恩变电站，现已投入使用，设计主变容量为 2×31.5MVA，现安装一台，主供电源由新平 220kV 变电站引来，同时，地方水电也在南恩变电站以 110kV 与省电网并网。戛洒镇区现有 35kV 变电站一座，主变容量 2500kVA+3150kVA,共有二回 35kV 线路供电，一回来自新建的 110kV 南恩变，一回来自 110kV 堵岭变。

3.水塘镇电力设施情况

水塘镇电网由 35kV 高压输电网，10kV 中压输电网和 400V 低压配电网组成。电源取自 110kV 南恩变电站，由 2 回 35kV 高压线接至 35kV 水塘变电站，主变容量主变容量 1×5MVA＋1×2.5MVA，负责全镇范围内用电供给。变电站 10kV 出线 9 回，分别接至水镇镇区及

各村委会，在用电负荷区用室外变压器将 10kV 电压降压为 400V，供用户使用。镇区及周边村庄供电主要为放射状网络，造成供电的可靠性比较低。

4.漠沙镇电力设施情况

镇区现状用电由堵岭变电站供电。

本次成片开发区域不单独规划建设变电站，接在周边电力设施进行供电。

综上，成片开发项目建设区域周围，交通、供水、排水和电力条件良好，至少能保证“三通”的开发条件，公共设施条件能满足开发建设的需求。

4.3 占用耕地不可避让性分析

本成片开发区域总面积 81.3363 公顷，占用耕地 21.9673 公顷，占成片开发区域面积的 17.80%，其中水田 14.479 公顷，占耕地面积的 65.91%；旱地 7.4883 公顷，占耕地面积的 34.09%。

具体情况详见下表 4-2：

表 4-2 成片开发区域现状耕地地类情况表

单位：公顷

地块编号	水田	水浇地	旱地	合计
地块 2	2.2629	0	0.3545	2.6174
地块 4	0	0	0.7472	0.7472
地块 5	0	0	0.1364	0.1364
地块 6	0	0	0.0495	0.0495
地块 9	0	0	5.5433	5.5433
地块 11	0	0	0.3879	0.3879
地块 12	1.0496	0	0	1.0496

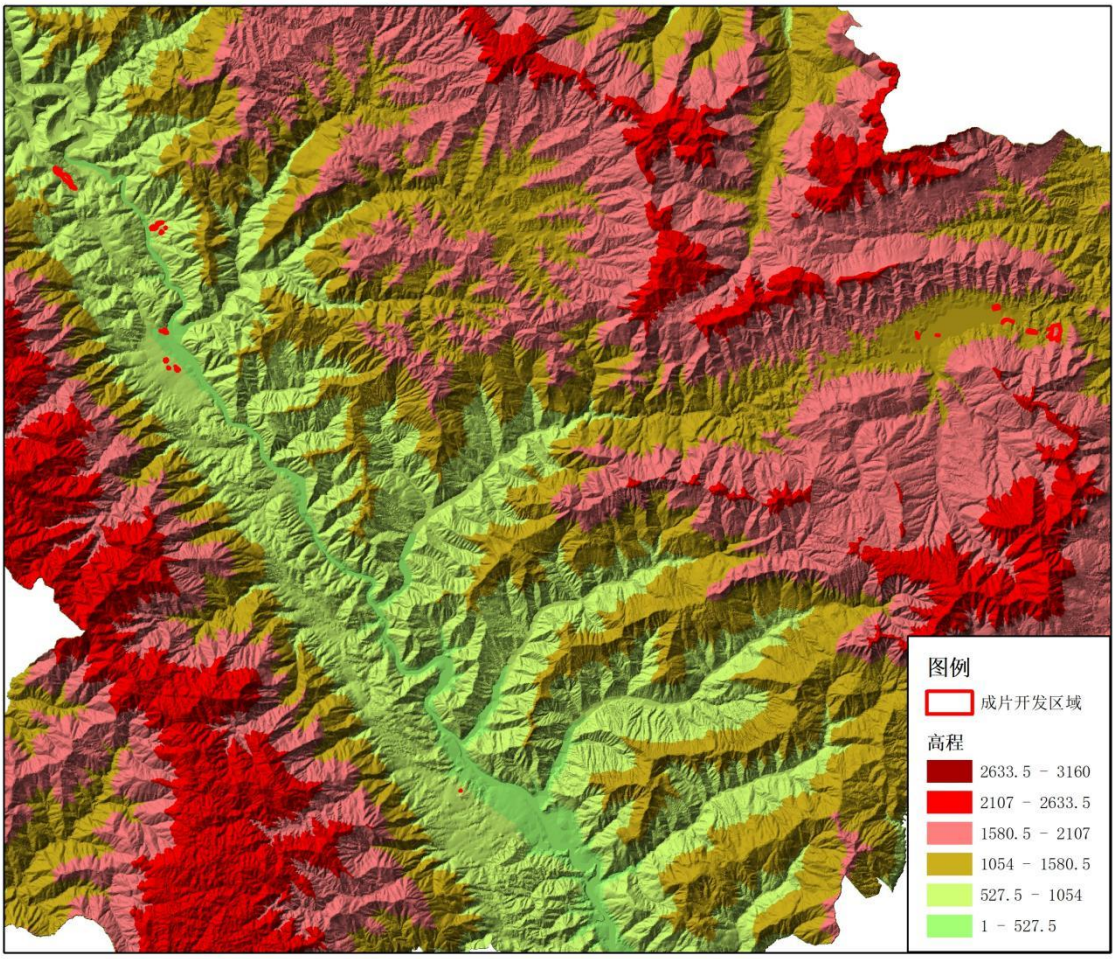
地块 13	0.1136	0	0.2691	0.3827
地块 16	1.6994	0	0	1.6994
地块 18	9.3535	0	0.0004	9.3539
合计	14.479	0	7.4883	21.9673

项目在选址过程中，严格遵照新修订的《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国基本农田保护条例》等有关法律、法规要求，本着“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本原则，以节约集约用地，保护耕地和永久基本农田为核心，统筹兼顾社会、生态、经济效益，因地制宜，科学选址，尽量减少对耕地的占用量，特别对永久基本农田全部进行了避让。本次成片开发区域共包含 19 个地块，其中不涉及占用耕地的有 9 个地块，其余 10 个地块不可避免的占用了部分耕地。占用耕地不可避让性原因如下：

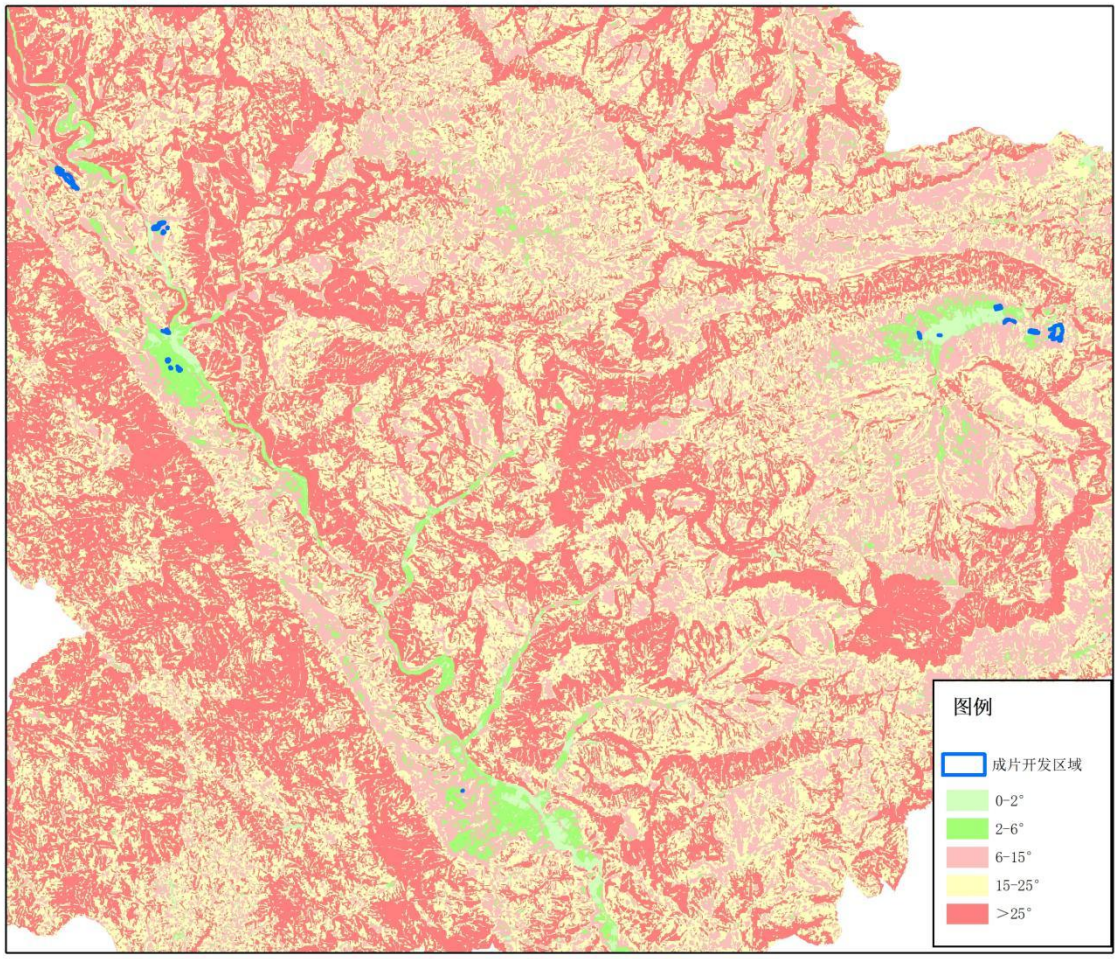
4.3.1 占耕不可避让性

（1）地形地貌条件

新平县境内地表崎岖，山峦连绵，河流纵横，山高谷深，呈“V”型深切割山原地貌，分为山地和盆地两种主要类型。地势西北高，东南低，境内最高海拔哀牢山主峰大磨岩峰 3165.9 米，最低海拔漠沙镇南蒿村 422 米。本次成片开发区域综合考虑地形地貌及坡度情况后，不可避免占用耕地。



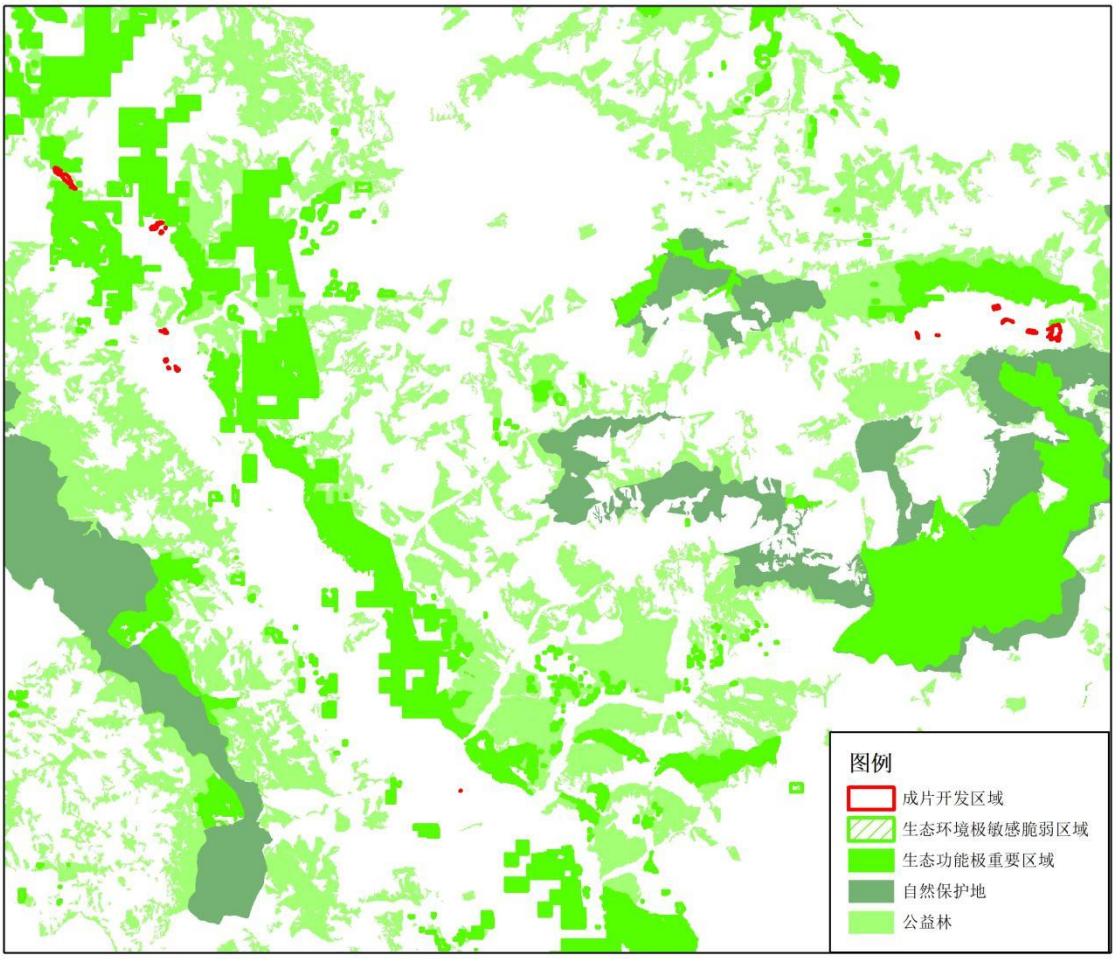
4-7 成片开发区域地形情况图



4-8 成片开发区域坡度情况图

（2）生态环境敏感性

新平县新平县生态功能极重要区 1030.47 平方千米，生态环境极敏感脆弱区域 296.97 平方千米；自然保护地 554.68 平方千米，涉及云南哀牢山国家级自然保护区、云南磨盘山国家森林公园、云南新平古州野林省级森林公园云南玉溪玉白顶省级自然保护区；公益林为 1682.46 平方千米，其中国家级公益林 525.64 平方千米，省级公益林 1156.82 平方千米。本次成片开发建设选址避开生态环境敏感性区域，导致不可避让耕地。



4-9 成片开发区域生态环境敏感性分析图

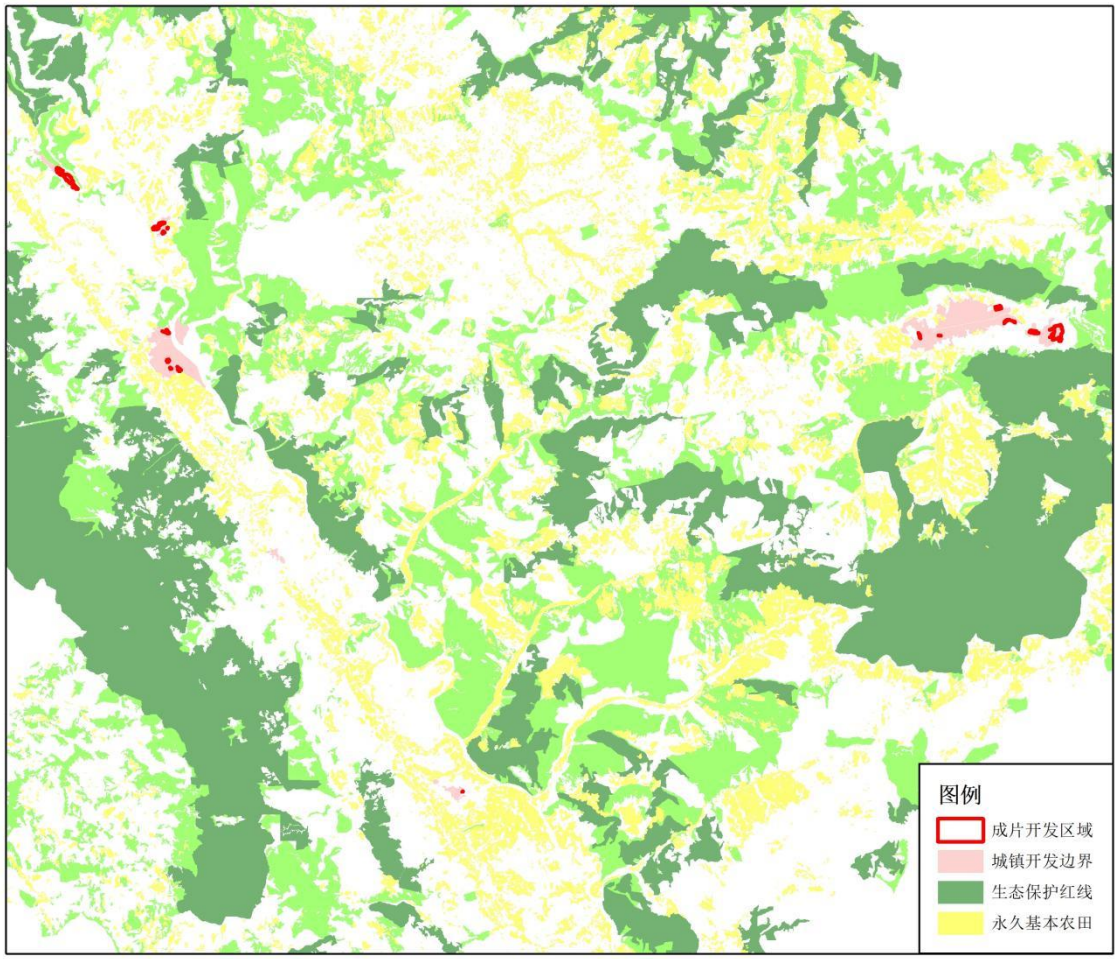
（3）集镇发展的导向性因素

本次成片开发建设选址考虑项目实际情况与《新平县城总体规划修编（2013-2030）》《新平工业园区总体规划修编（2018—2035 年）》《云南新平产业园区“十四五”发展规划》《新平县戛洒旅游小镇镇区总体规划调整(2010-2030)》《新平县水塘镇总体规划(2017-2030)》《新平县漠沙镇总体规划修编(2010-2030)》符合性，项目位置周边道路设施基本完善，满足项目建设施工所需硬性条件，无文物保护区、环境敏感点等特殊情况，且项目的建成能够带动当地经济快速发展，

因此本次成片开发建设项目无法进行更加合适的调整。

（4）“三区三线”条件的限制

根据《土地征收成片开发标准（试行）》《云南省土地征收成片开发方案实施细则（试行）》的要求，土地征收成片开发方案应位于城镇开发边界内，且不能占用永久基本农田和生态保护红线。项目选址不占用永久基本农田和生态保护红线，且均在城镇开发边界内，城镇开发边界主要分布于坝区内，除去现状建成区和已批用地之外几乎全部为耕地，项目选址不可避免的占用耕地。



4-10 成片开发区域“三区三线”情况图

4.3.2 占用水田不可避让性分析

本次成片开发区域占用水田 3.6407 公顷，主要是受地形和水源条件的影响，水田主要分布于集镇周边，且主要为优质水田，旱地主要分布于山区。结合高程、坡度、河流水系、永久基本农田、生态保护红线和国家（省级）公益林等要素进行综合分析后得到的用地适宜性评价结果表明新平县适宜建设区主要分布于集镇周边，除去现状建成区之外，适宜建设区几乎全部为耕地，因此就地形条件和耕地布局情况来看各项目的选址具有唯一性，占用水田的地块确实难以避让。

选址落实后，成片开发区域建设占用耕地 21.9673 公顷（水田 14.479 公顷、旱地 7.4883 公顷）。在核实无法调整项目位置且确定所占耕地面积后，新平县积极推进土地开发整理，加强土地复垦，恢复、开发、整理增加农用地面积，严格落实补充耕地保护措施且符合国家严格土地管理和基本农田保护条列的要求。

4.4 生态环境影响

4.4.1 生态保护红线的影响

新平县生态保护红线面积 1146.67 平方千米，生态系统主导功能为生物多样性维护，生态保护类型为哀牢山-无量山山地生物多样性维护与水土保持生态保护红线。是“三屏两带”格局中重要的组成部分，对维护国家重要的生物多样性宝库、筑牢西南生态安全屏障、支撑新平经济社会可持续发展，具有十分重要的作用。成片开发区域不涉及

生态保护红线，对生态保护红线无影响。

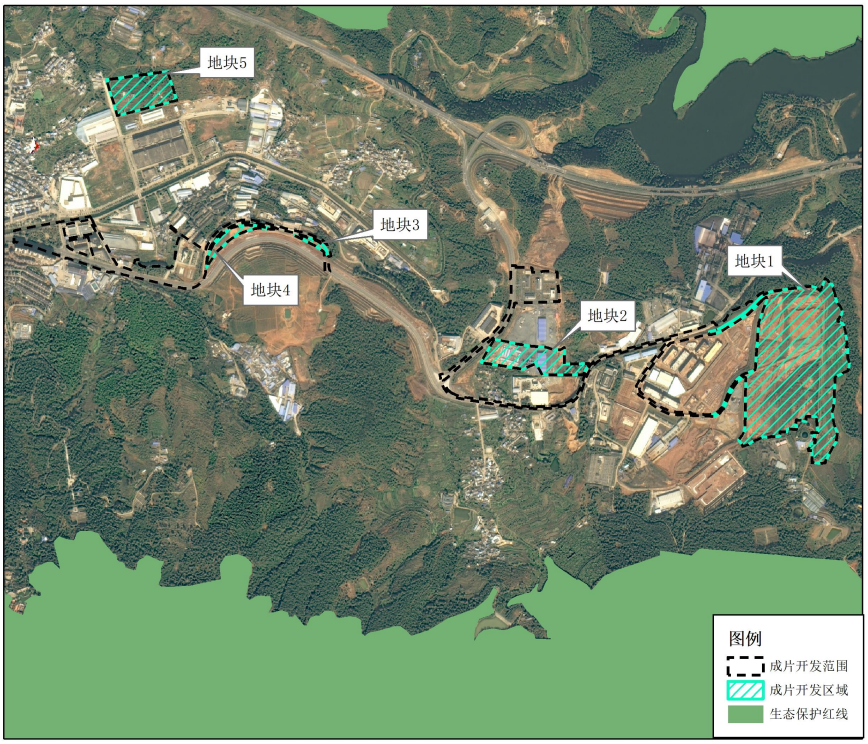


图 4-11 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

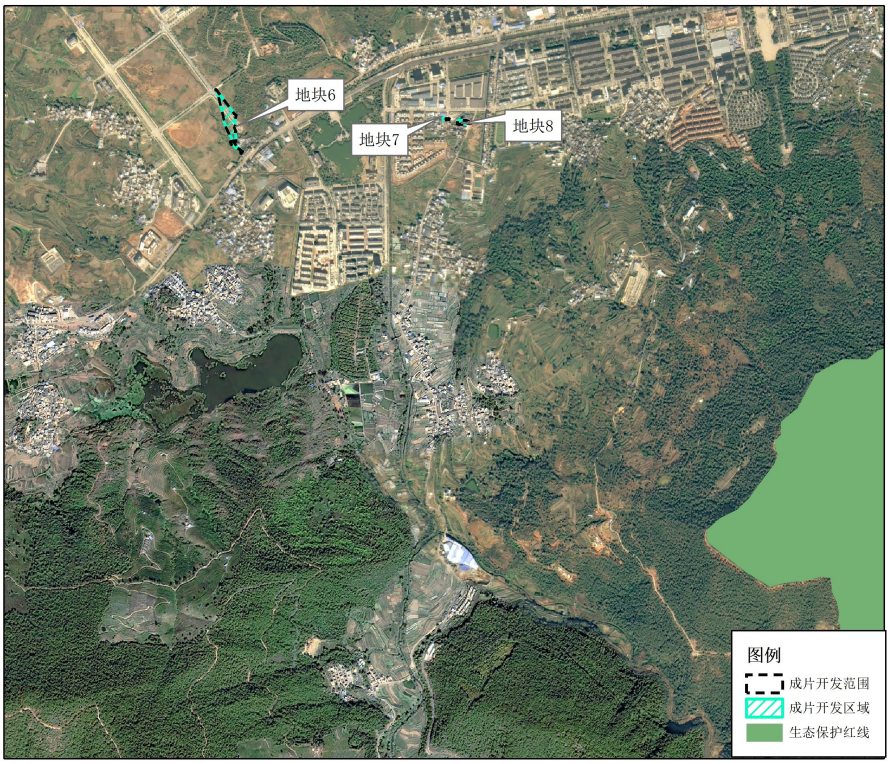


图 4-12 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

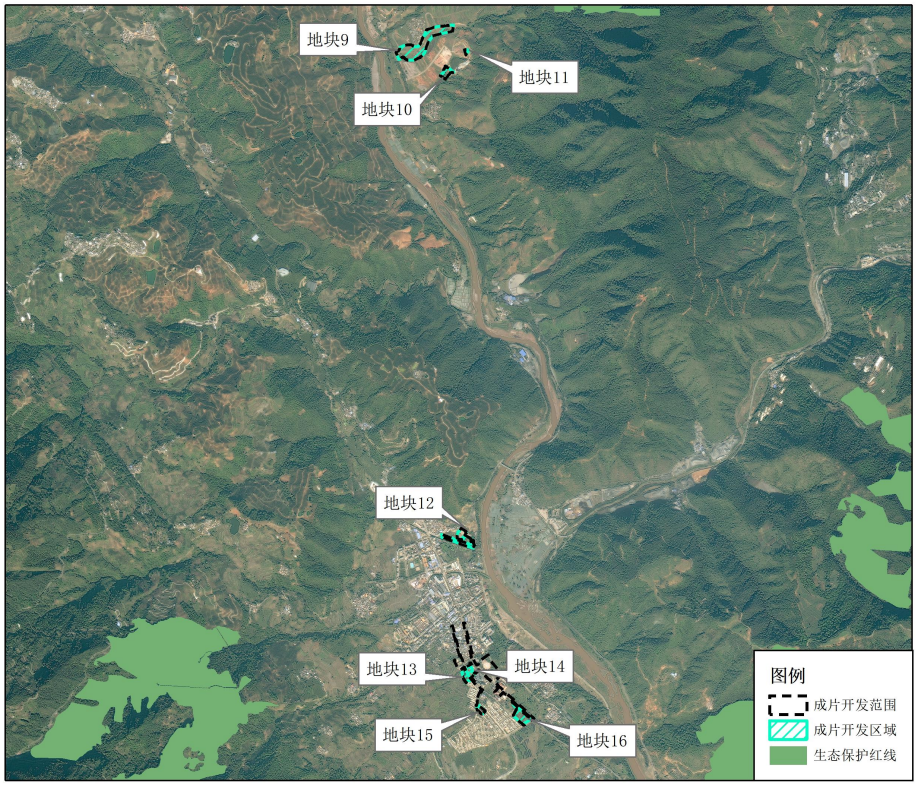


图 4-13 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

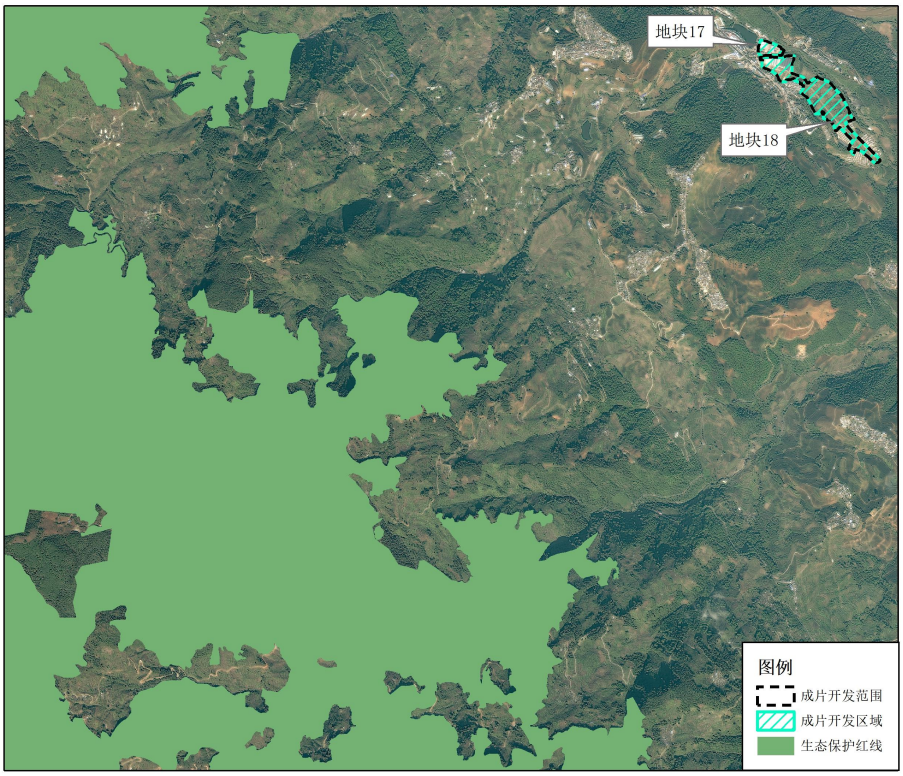


图 4-14 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

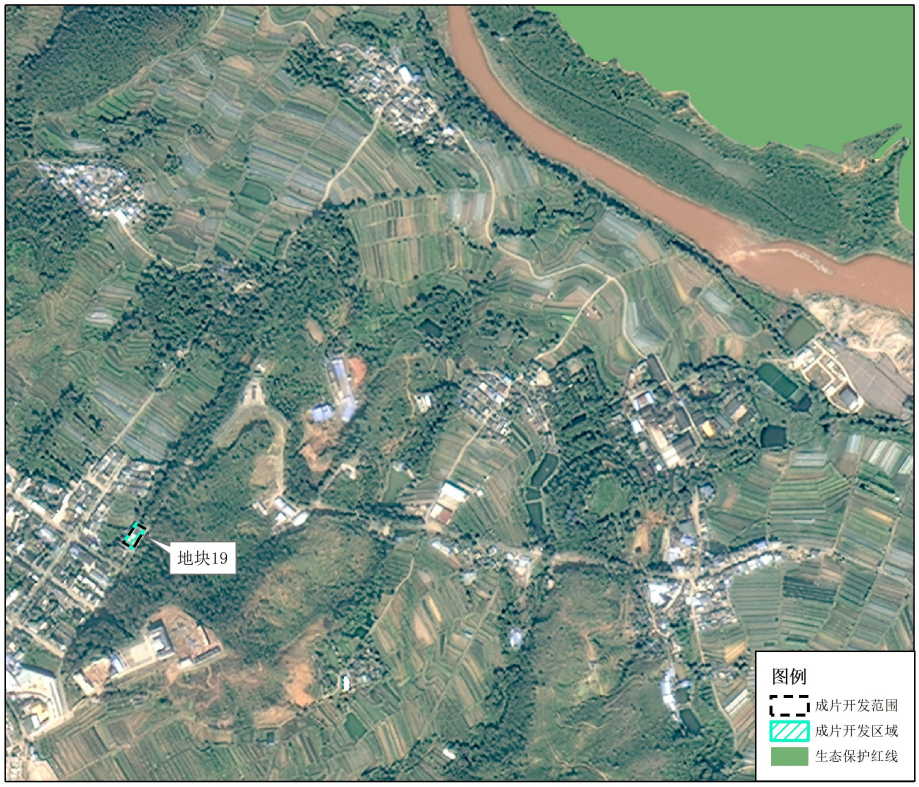


图 4-15 成片开发范围与生态保护红线位置示意图

4.4.2 生态功能极重要和极敏感脆弱区域

新平县生态功能极重要区主要涉及生物多样性极重要区、水土保持极重要区和水源涵养极重要区，面积 1030.47 平方千米（其中，生物多样性极重要区总面积为 257.19 平方千米，水土保持极重要区总面积为 211.61 平方千米，水源涵养极重要区总面积为 561.67 平方千米）；态环境极敏感脆弱区主要涉及石漠化极敏感和水土流失极敏感，面积为 296.97 平方千米（其中，石漠化极敏感脆弱区总面积为 43.86 平方千米，土流失极敏感脆弱区总面积为 253.11 平方千米）。

本次成片开发区域与新平县生态功能极重要和极敏感脆弱区域对

比分析，不涉及生态功能极重要和极敏感脆弱区域，对生态功能极重要和极敏感脆弱区域无影响。

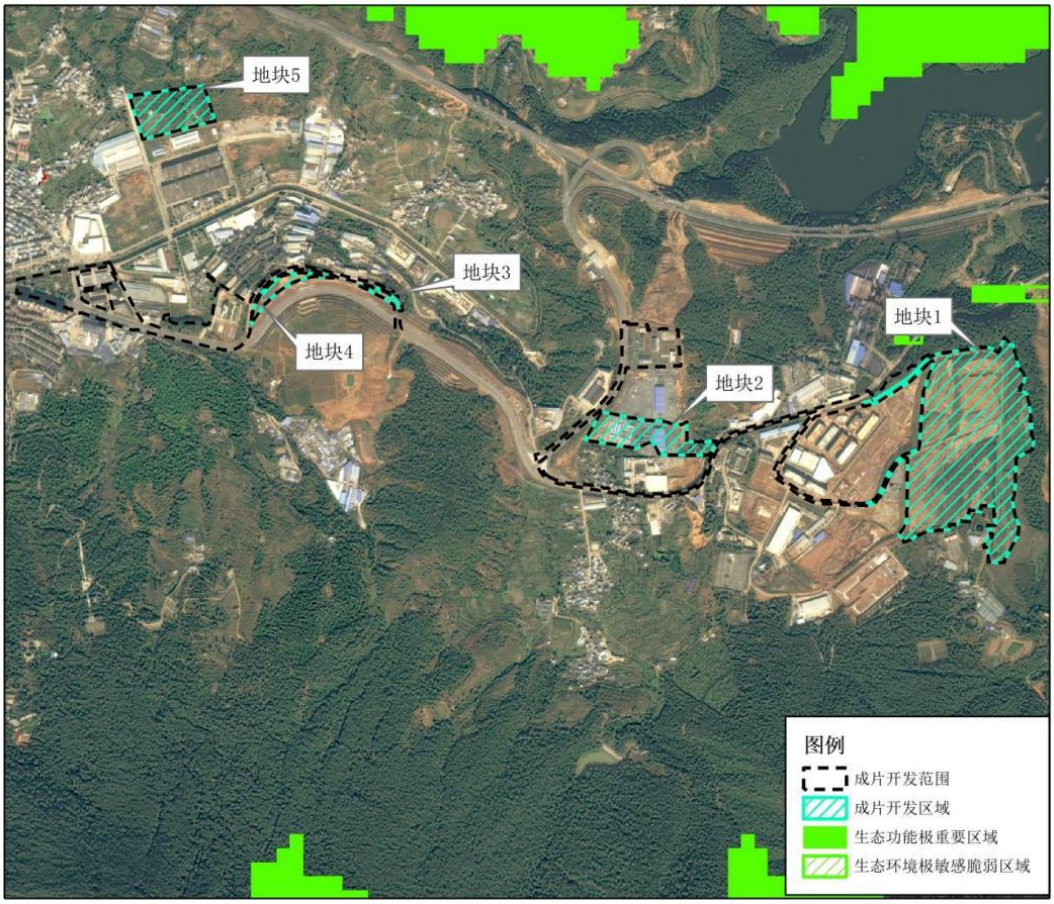


图 4-16 成片开发区域与极重要极敏感区位置关系图

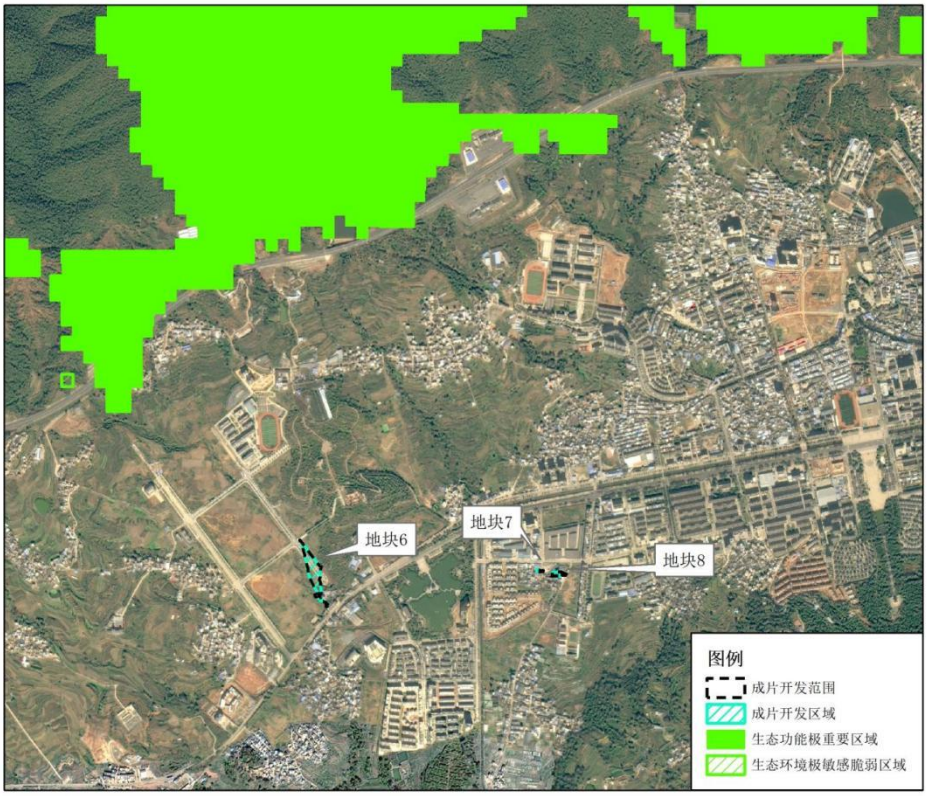


图 4-17 成片开发区域与极重要极敏感区位置关系图

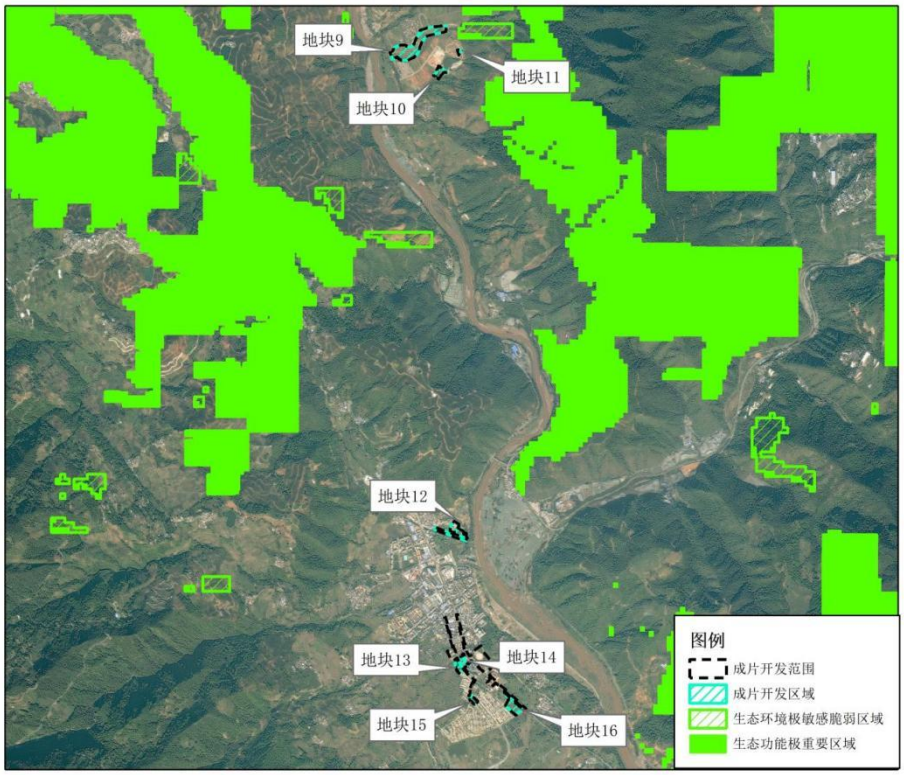


图 4-18 成片开发区域与极重要极敏感区位置关系图

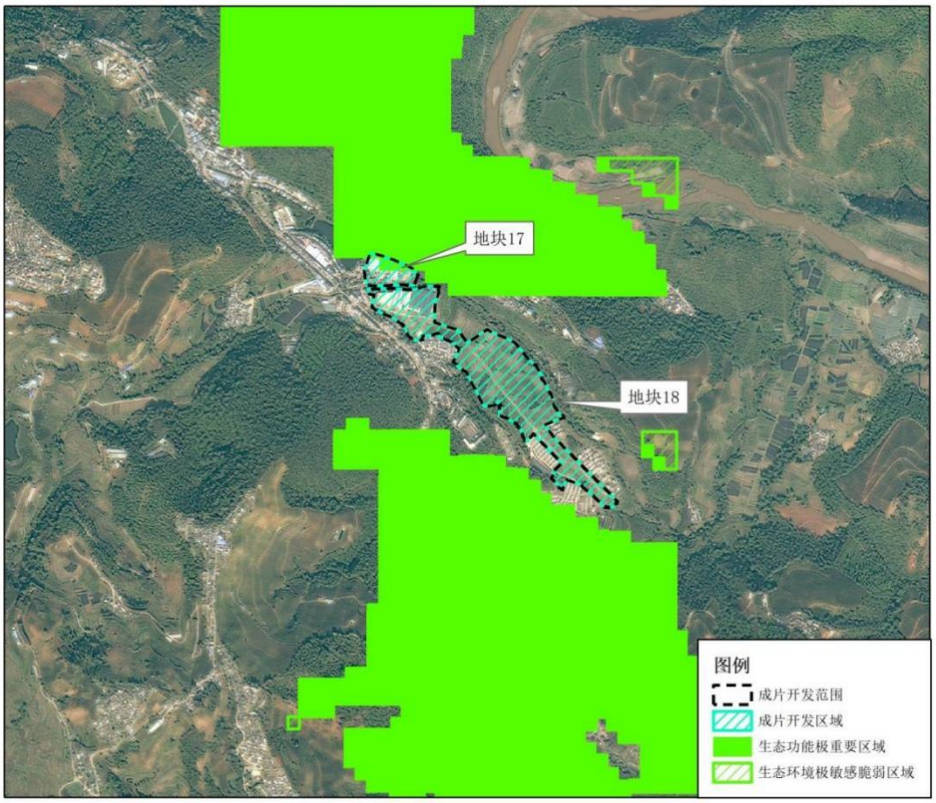


图 4-19 成片开发区域与极重要极敏感区位置关系图

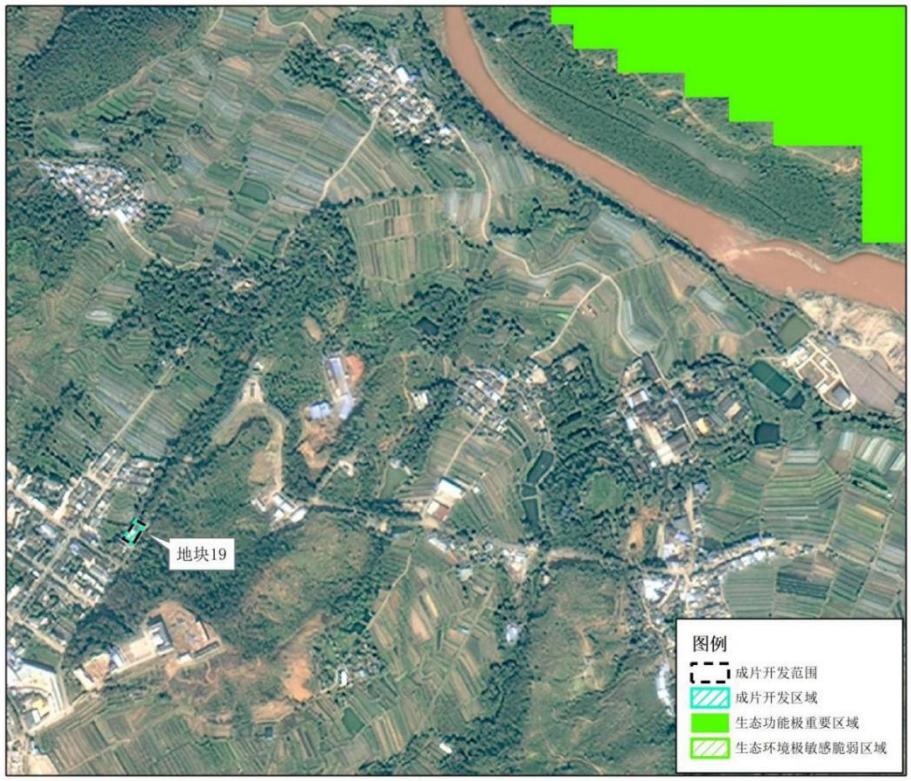


图 4-20 成片开发区域与极重要极敏感区位置关系图

4.4.3 自然保护地

成片开发区域与新平县自然保护地对比分析，不涉及自然保护地，对自然保护地无影响。

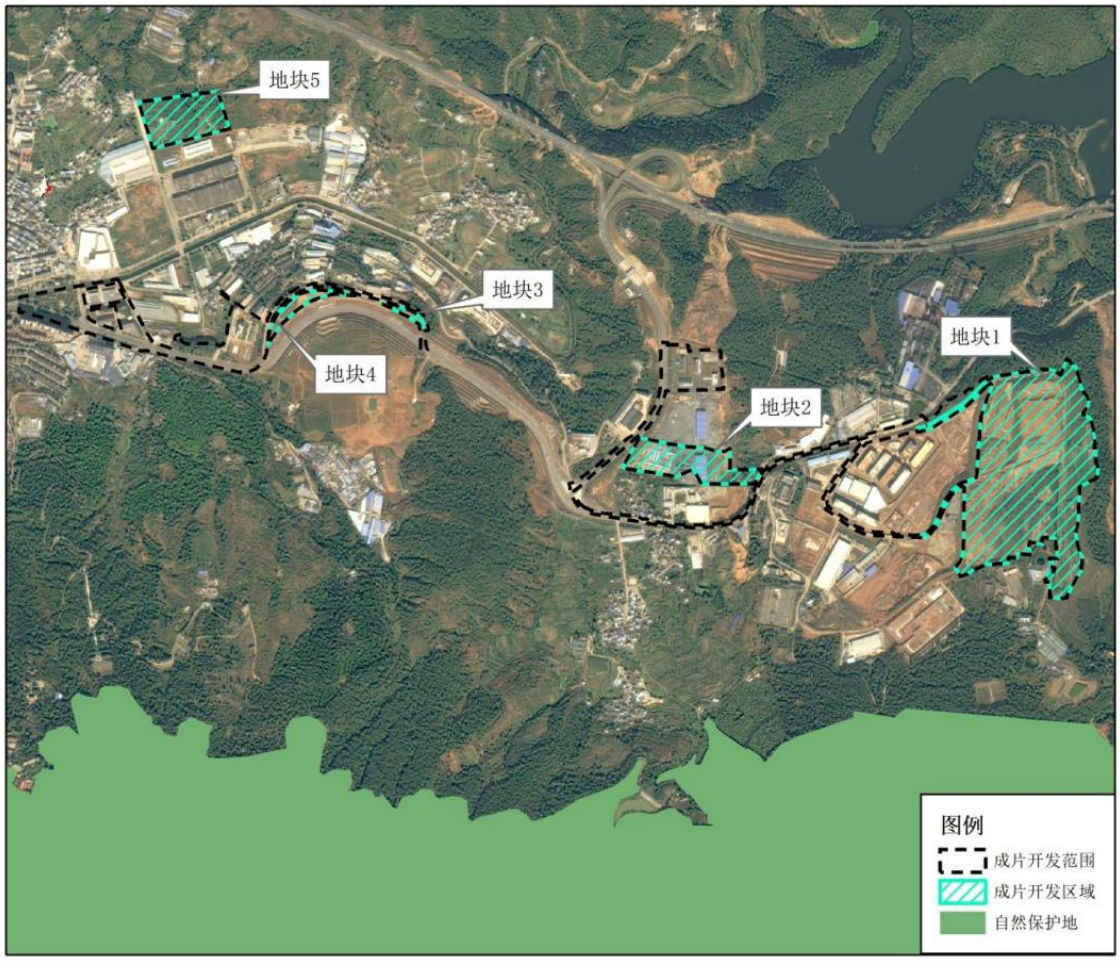


图 4-21 成片开发区域与自然保护地位置关系图

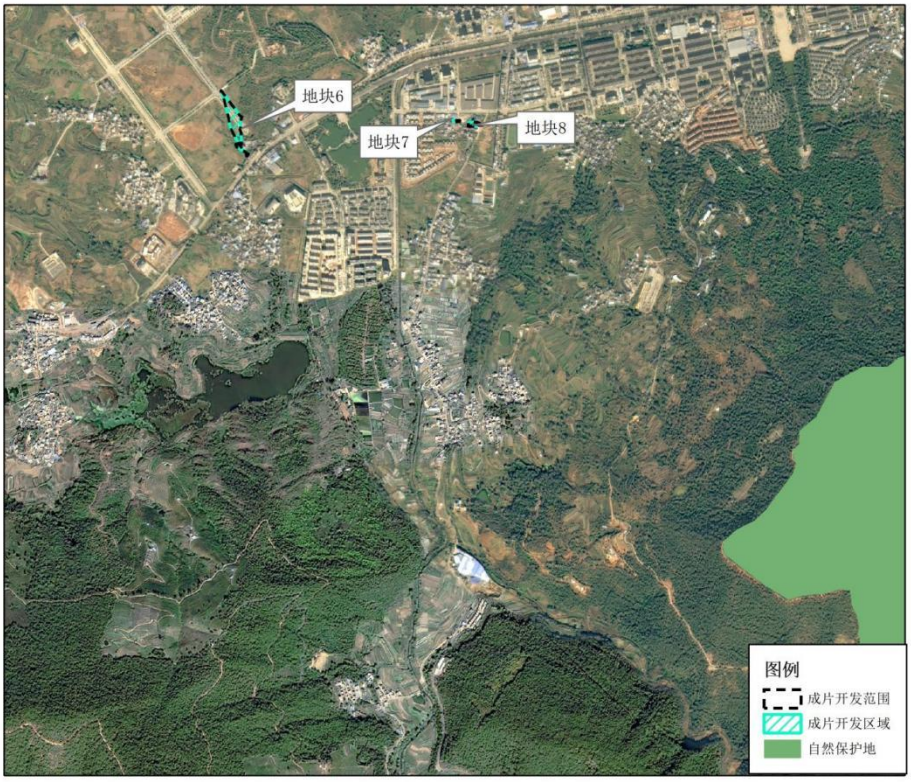


图 4-22 成片开发区域与自然保护地位置关系图

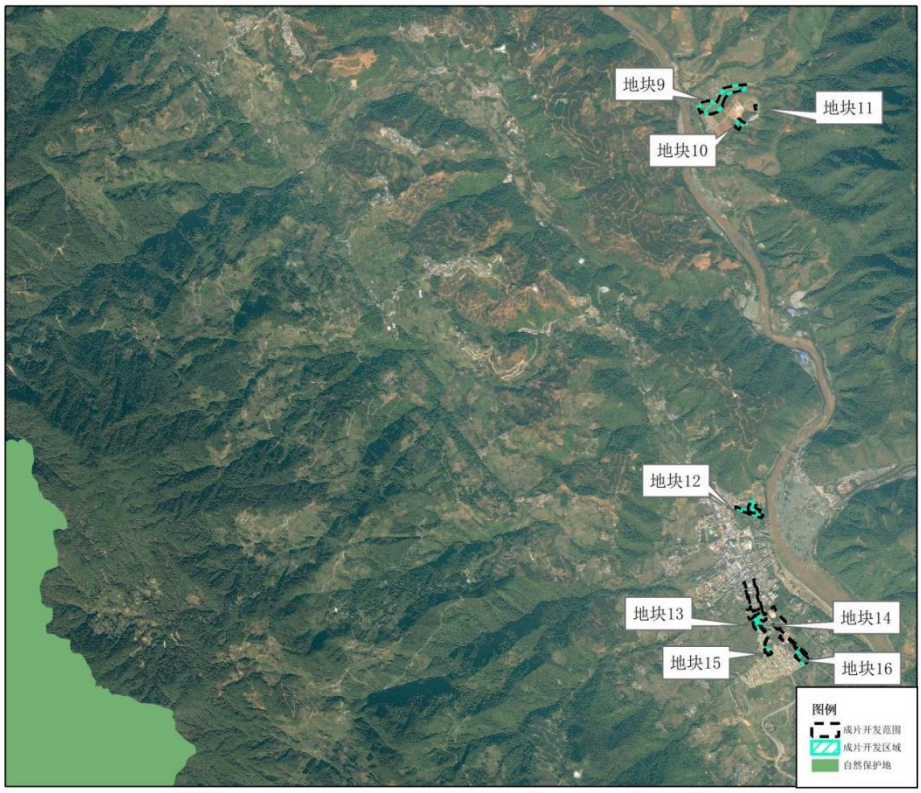


图 4-23 成片开发区域与自然保护地位置关系图

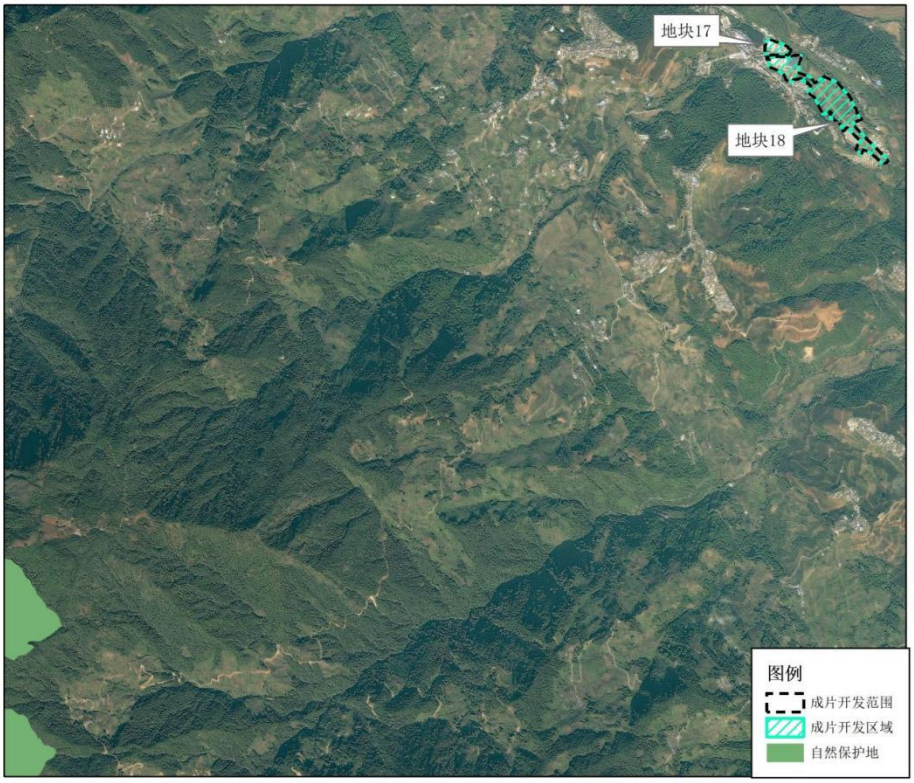


图 4-24 成片开发区域与自然保护地位置关系图

图 4-25 成片开发区域与自然保护地位置关系图

4.4.4 公益林

新平县公益林面积为 1682.46 平方千米，其中国家级公益林 525.64 平方千米，省级公益林 1156.82 平方千米。成片开发区域不涉及公益林，对公益林无影响。

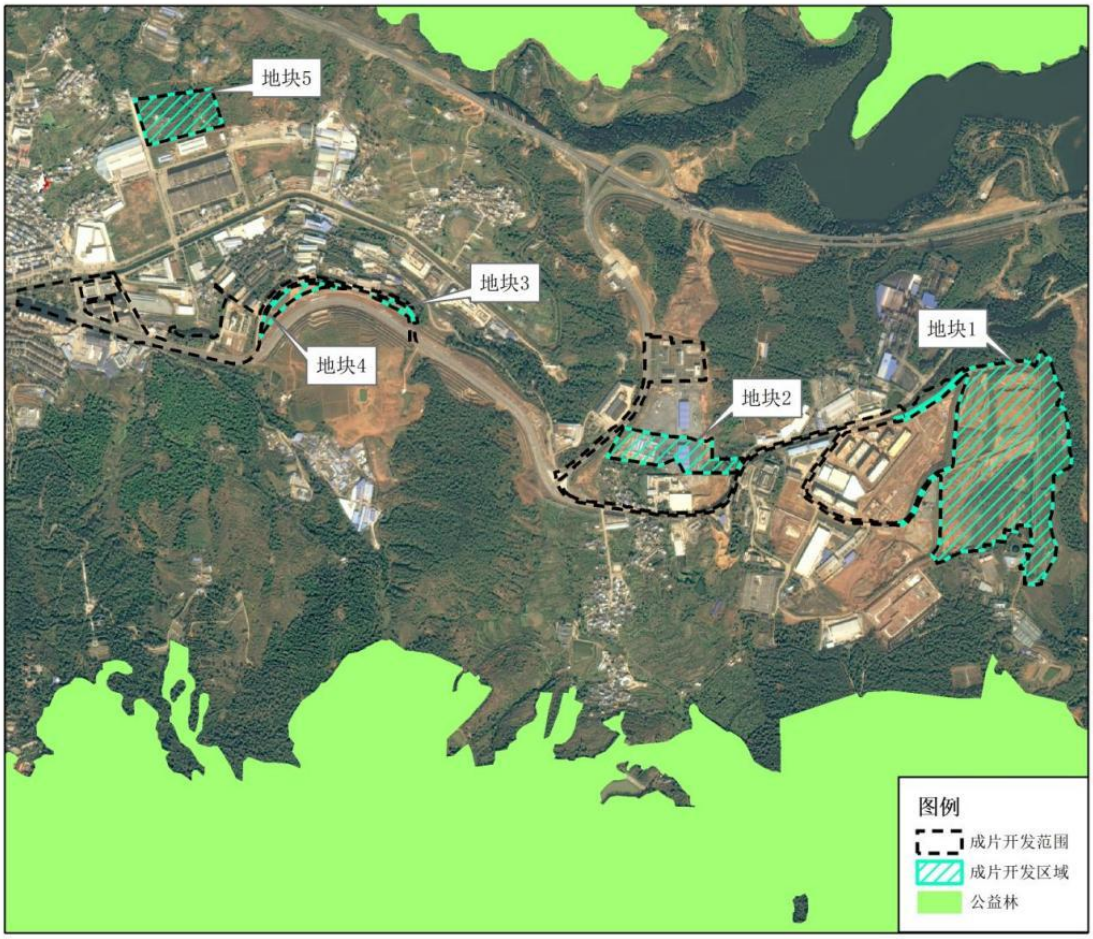


图 4-26 成片开发区域与公益林位置关系图

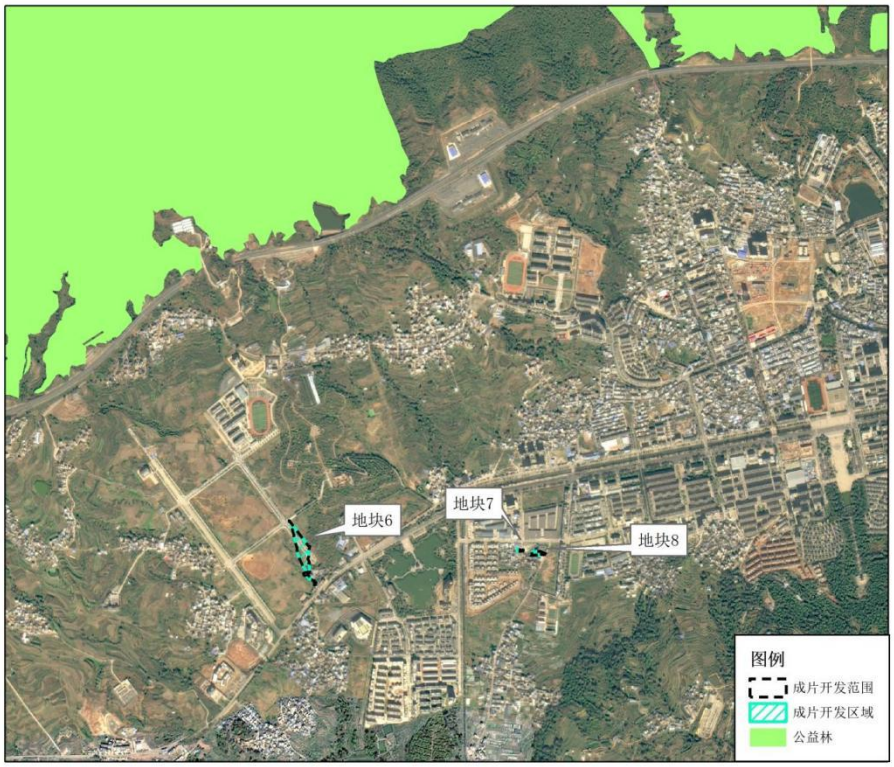


图 4-27 成片开发区域与公益林位置关系图

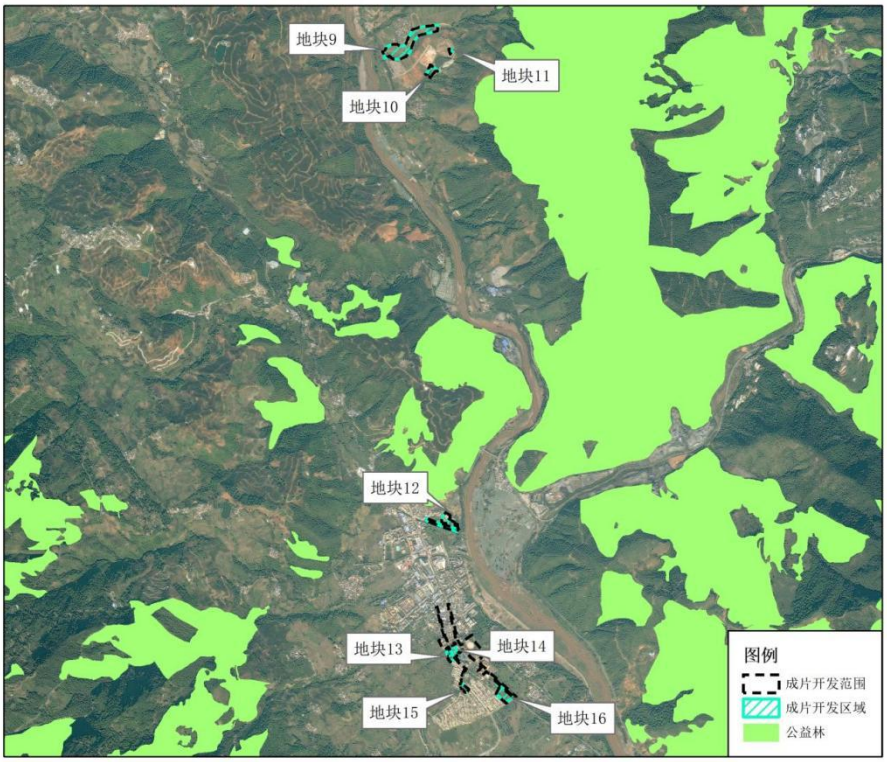


图 4-28 成片开发区域与公益林位置关系图

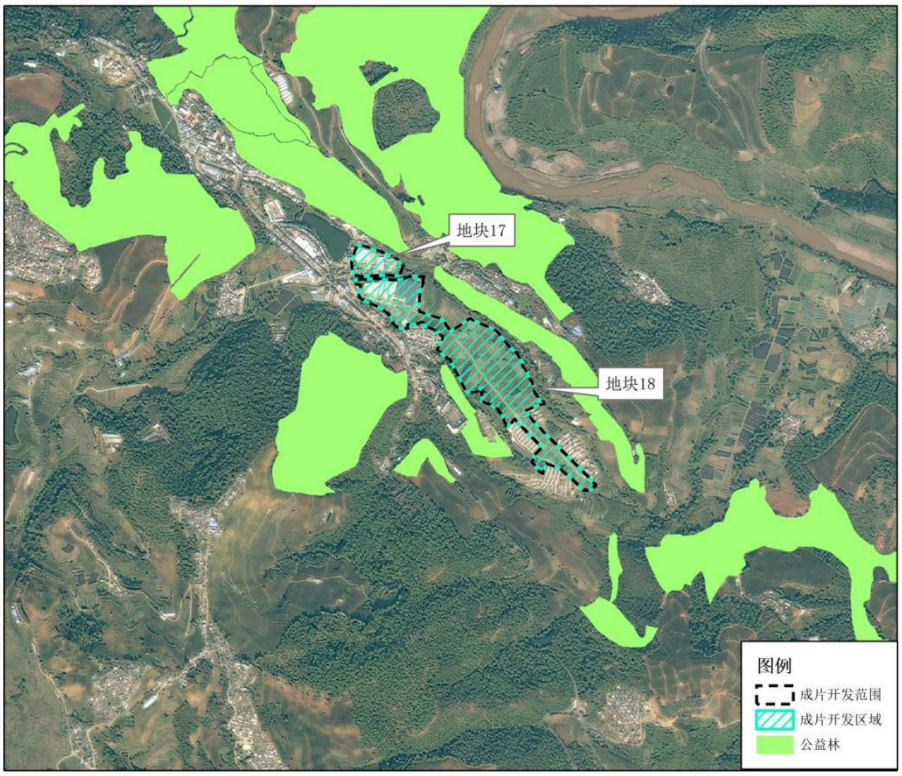


图 4-29 成片开发区域与公益林位置关系图

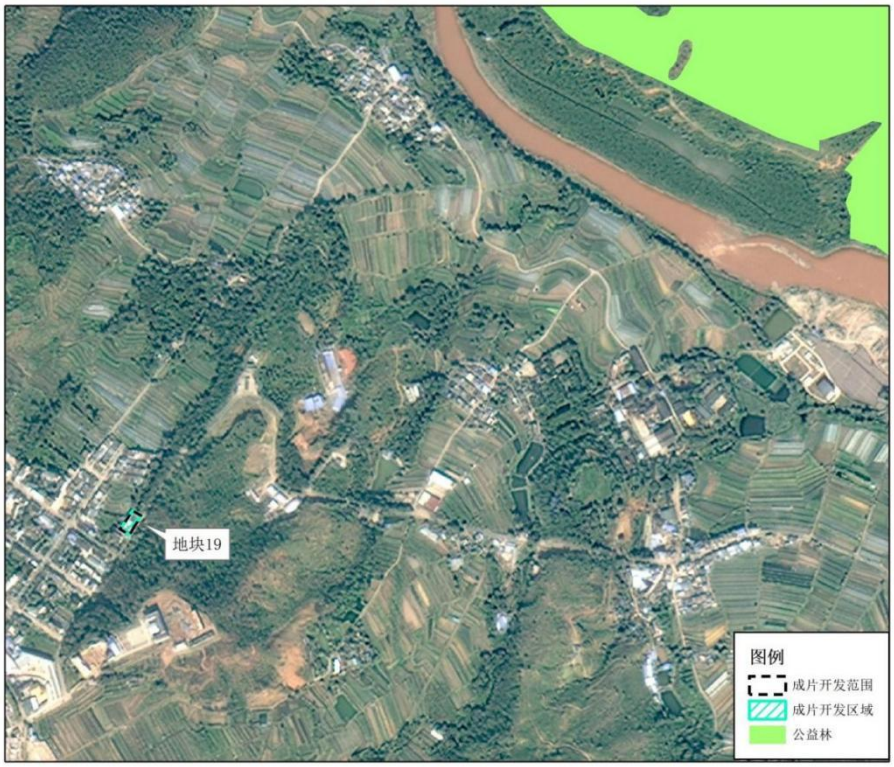


图 4-30 成片开发区域与公益林位置关系图

4.4.5 饮用水水源地

新平县饮用水水源保护区主要为地表水饮用水源保护区，包括：光山河水库、清水河水库和他拉河水库，其中光山河水库一级保护区面积为 1.66 平方千米，清水河水库一级保护区面积为 0.64 平方千米，他拉河水库一级保护区面积为 0.05 平方千米。成片开发区域不涉及饮用水水源地，对饮用水水源地无影响。

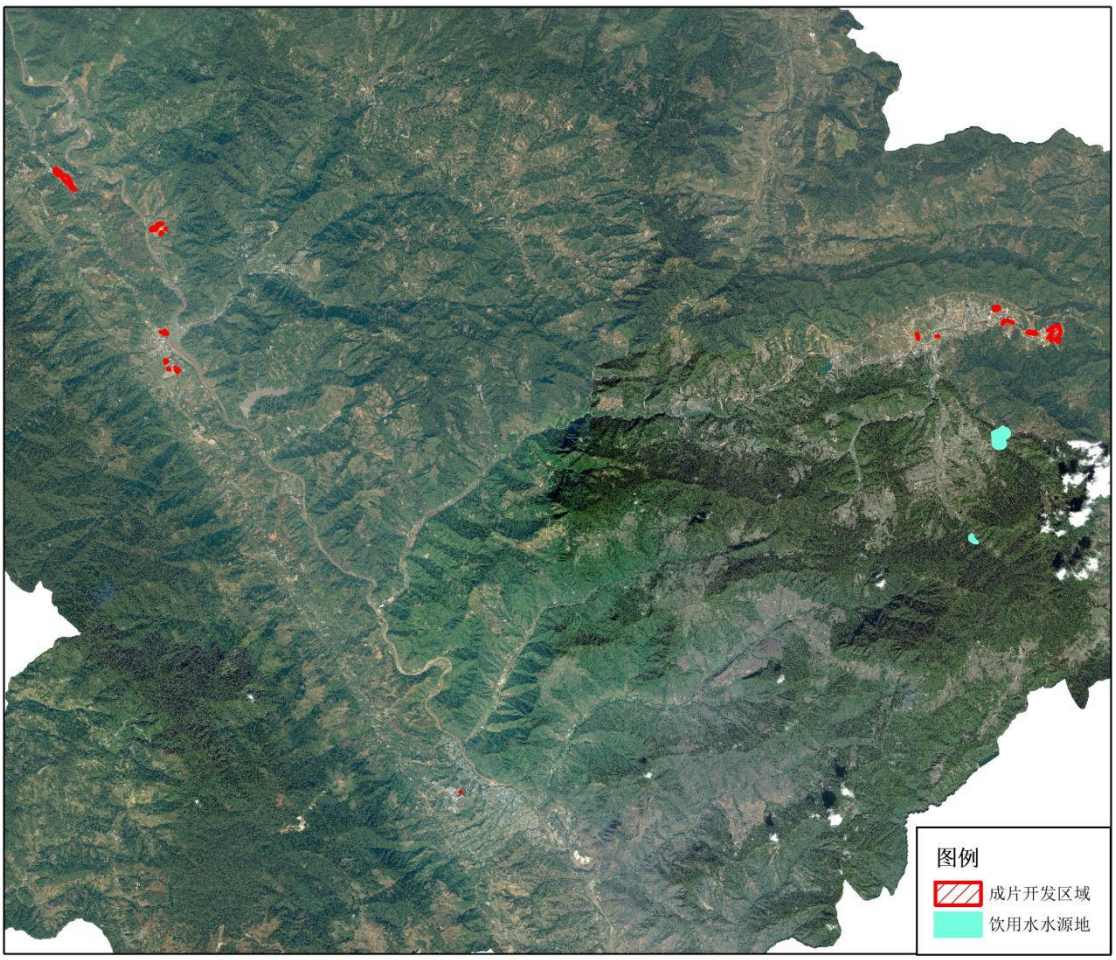


图 4-31 成片开发区域与饮用水水源地地

4.4.6 土壤污染地块

通过全国污染地块土壤环境管理系统查询，本次开发区域不存在

污染地块，同时与玉溪市生态环境局新平分局核实，本次开发区域不存在疑似污染地块，故无需考虑该项因素。

4.4.7 矿产资源压覆

根据成片开发范围与新平县第四轮矿产资源规划进行叠加分析，本次编制成片开发方案的所有地块均不涉及新平县已经设立的采矿权、探矿权区。

综上所述，成片开发范围不涉及生态保护红线；不涉及生态功能极重要区域和生态环境极敏感区域；不涉及自然保护地等国家和省级禁止开发建设区域；不涉及饮用水水源地和重要湿地；不涉及国家级和省级公益林等其他应进行保护的区域；不涉及疑似污染地块、污染地块；不涉及矿产资源压覆等其他制约性因素。

5 规划符合性分析

5.1 与国民经济和社会发展规划的符合性分析

5.1.1 发展目标

根据《新平彝族傣族自治县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》，新平县围绕打造“滇中绿谷”发展目标，立足“富民”“强县”两个根本，紧扣云南绿色矿冶集聚区、云南高原特色现代农业示范区、中国花腰傣文化旅游目的地三大发展定位，坚定工业集群化、农业现代化、服务业专业化、城镇特色化四个发展方向，努力建设富强新平、活力新平、文化新平、美丽新平、和谐新平，奋力开创新平转型跨越、绿色崛起新境界。争取实现以下目标：一是经济发展取得新成效；二是生态文明建设实现新进步；三是基础设施建设取得新突破；四是城乡融合发展取得新进展；五是民生福祉达到新水平；六是社会治理效能得到新提升。

新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）将重点推进新平县产业用地的建设。以产业发展为抓手，推动区域经济集群发展和开放发展，推动引进企业、承接产业与本土企业和地方特色优势产业的融合、联动发展，带动全县产业结构优化调整，增强土地对经济社会发展的支撑和保障能力，提高土地利用效率，发挥成片开发在新平县经济建设中的带动和引领作用。方案的实施符合《新平县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》发展目标。

5.1.2 空间布局

统筹全域发展布局，发挥区域比较优势，构建“一核三极三带”的生产力空间布局。一核：即新平县城。全面提升县城规划、建设和管理水平，进一步提升“美丽县城”建设水平，发挥新平县城的政治、经济、文化中心作用，推动人口、科技、文化等要素集聚，深化桂山和古城一体化发展，以新型城镇化为重点，强化行政服务、商贸服务、金融服务等功能，提升公共服务质量，提高城市承载能力，做强商贸物流、文化旅游、休闲度假、房地产等产业，增强中心城区辐射带动能力，不断提升城市首位度，引领全县服务水平提升和产业升级，打造县域发展核心。三极：放大戛洒、扬武、漠沙的交通区位、资源禀赋、产业基础等优势，做大做强中心城镇，增强集聚、辐射功能，打造戛洒文化旅游、漠沙现代农业、扬武绿色矿冶三个县域经济增长极。三带：把握交通、热区河谷资源等带来的发展溢出效应，因地制宜，整合区域发展要素，打造昆曼国际通道产业发展带、红河谷—绿汁江热区产业经济带、哀牢山—磨盘山绿色经济带。

新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）主要为产业用地的建设，项目的建设符合《新平县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二0三五年远景目标纲要》空间布局，有利于助推新平县“十四五”空间格局的加速形成。

综上，新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）在发展目

标和产业定位都与《新平县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》相一致，符合规划对成片开发范围的空间布局，有利于完成规划目标、任务，符合《新平县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》。

5.2 与国土空间规划的符合性分析

本节主要对新平县现行土地利用总体规划、城市总体规划和正在编制的国土空间规划进行衔接。

5.2.1 与土地利用总体规划的符合性分析

5.2.1.1 规划地类符合情况

将《新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）》中的成片开发区域与新平县土地利用总体规划数据库中GHDLTB叠加分析，成片开发区域用地总规模为81.3363公顷，建设用地面积为6.1546公顷，其中城镇工矿用地2.0256公顷、农村居民点用地4.1289公顷。

具体情况详见下表5-1：

表5-1 成片开发区域土地利用总体规划面积汇总表

单位：公顷、%

土地利用分类		规划地类	
		面积	比例
农用地	农用地合计	74.1972	91.22
	耕地	34.3067	42.18
	园地	24.0862	29.61
	林地	9.1300	11.22
	牧草地	0.0000	0.00
	其他农用地	6.6743	8.21
建设用地	建设用地合计	6.1546	7.57
	城乡建设用地	6.1545	7.57

土地利用分类		规划地类	
		面积	比例
	城镇工矿用地	2.0256	2.49
	农村居民点用地	4.1289	5.08
	交通水利用地	0.0001	0.00
	其他建设用地	0.0000	0.00
其他土地	其他土地合计	0.9844	1.21
	水域	0.1631	0.20
	自然保留地	0.8213	1.01
总面积		81.3363	100.00

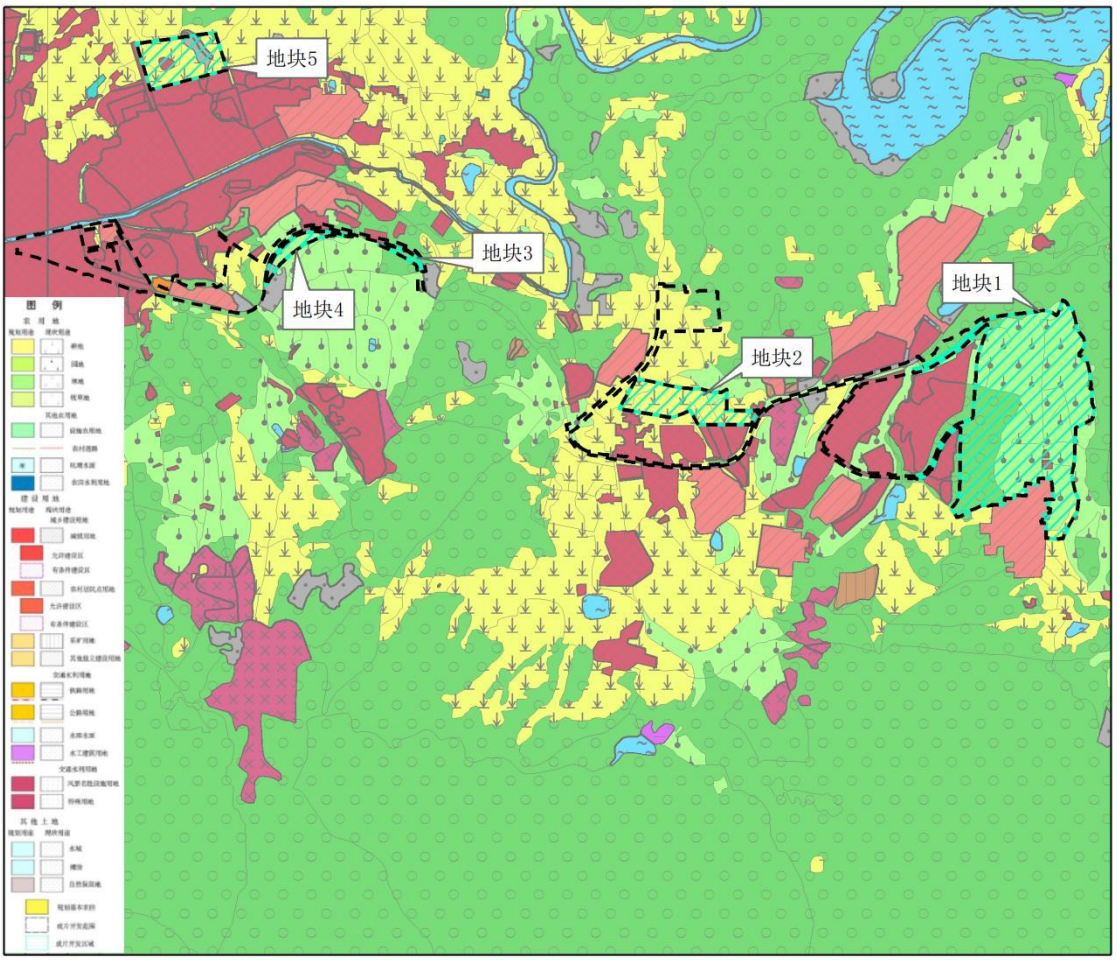


图 5-1 成片开发区域与土地利用总体规划关系图

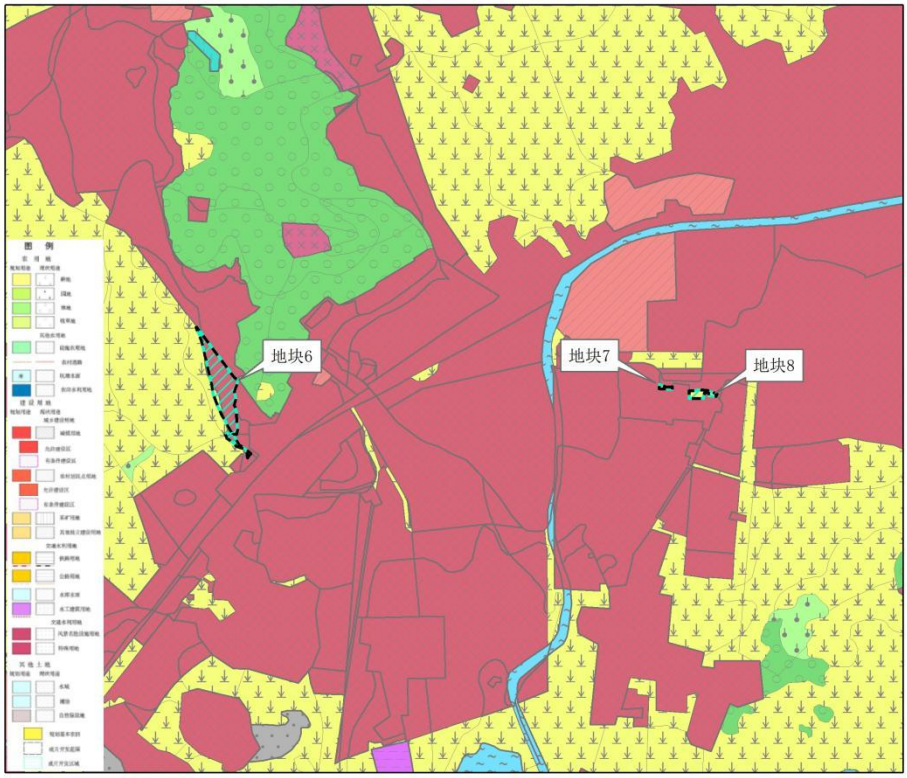


图 5-2 成片开发区域与土地利用总体规划关系图

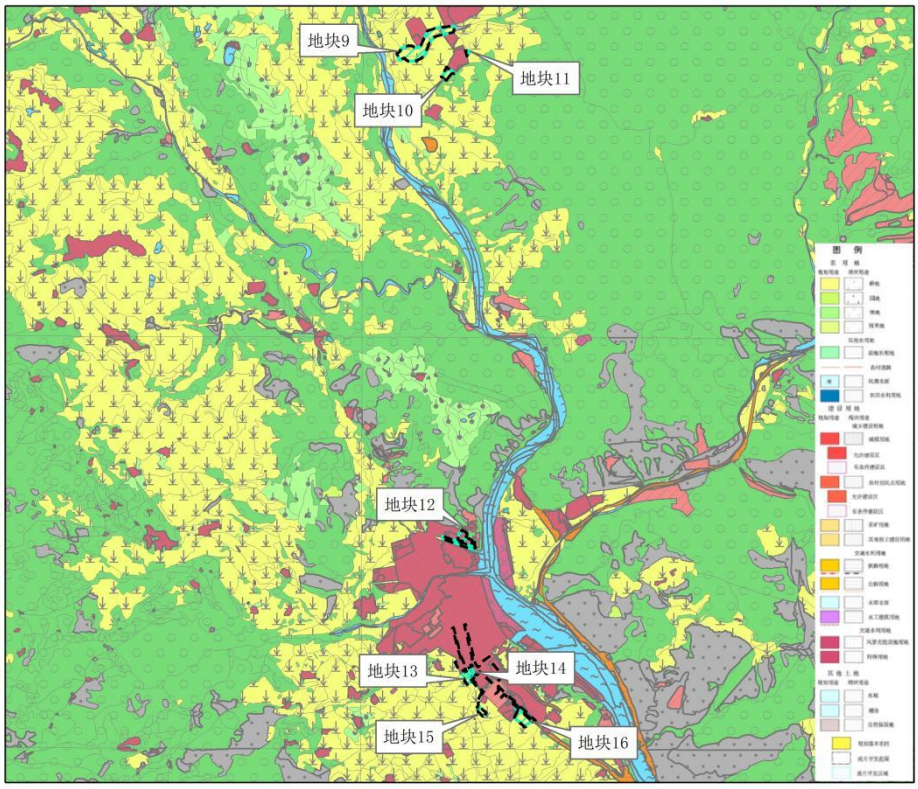


图 5-3 成片开发区域与土地利用总体规划关系图

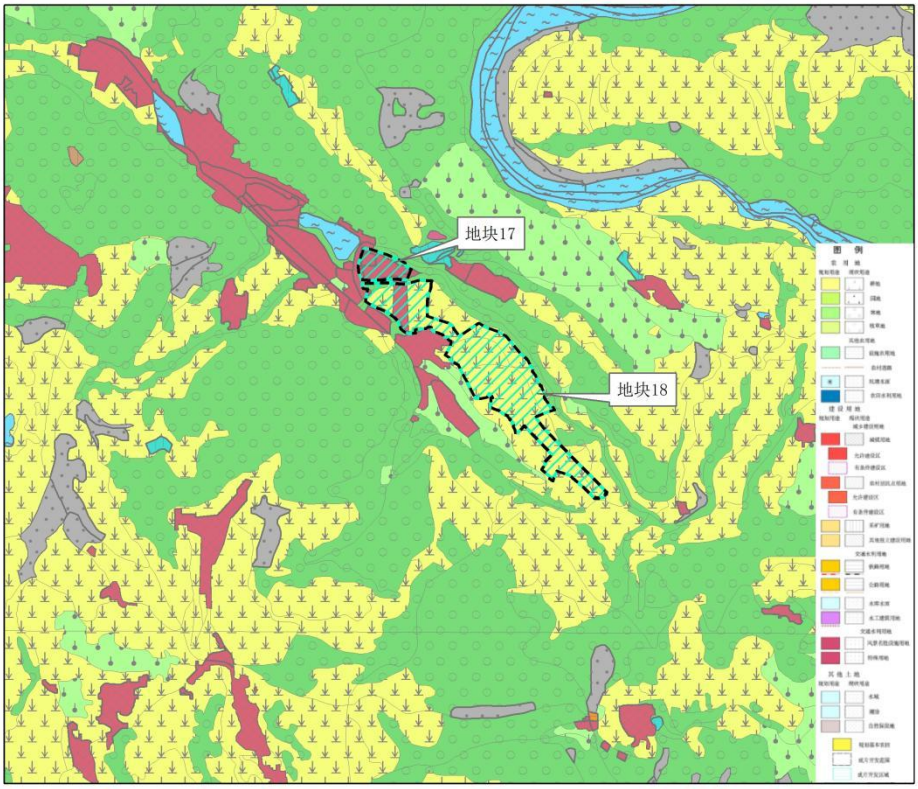


图 5-4 成片开发区域与土地利用总体规划关系图

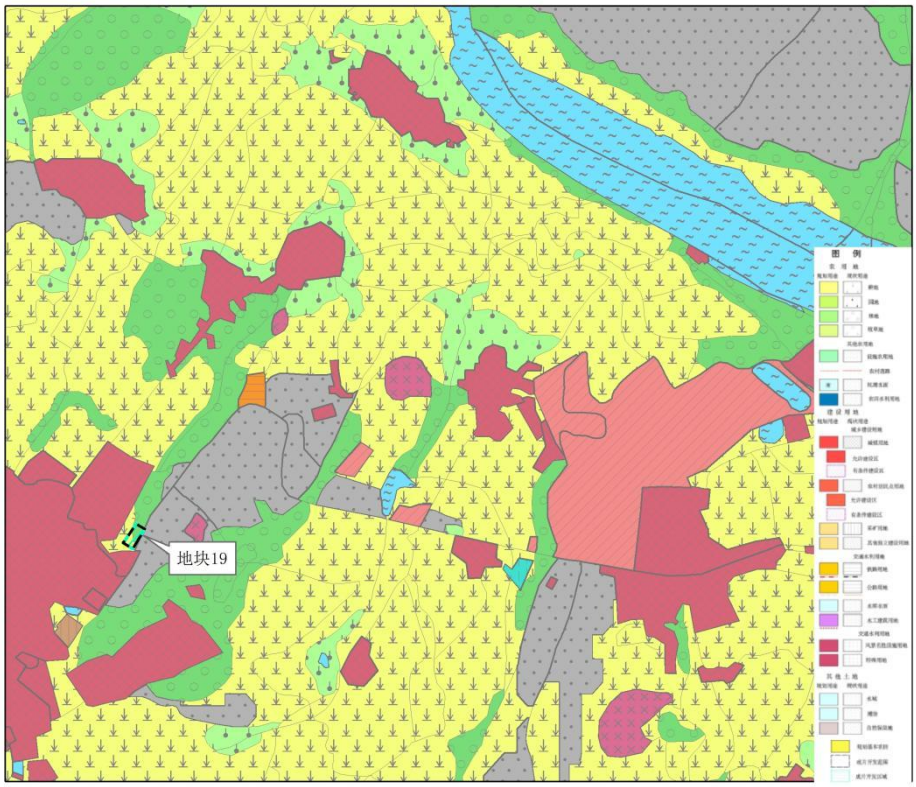


图 5-5 成片开发区域与土地利用总体规划关系图

5.2.1.2 用途区符合情况

将《新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）》中的成片开发区域与新平县土地利用总体规划数据库中TDYTQ（土地用途区）叠加分析，成片开发区域位于一般农地区28.0997公顷，占比为34.55%；城镇建设用地区2.3265公顷，占比为2.86%；村镇建设用地区49.1195公顷，占比为60.39%；独立工矿区0.0082公顷，占比为0.01%；其他用地区0.9843公顷，占比为1.21%；其他用地区0.6374公顷，占比为2.28%。

具体情况详见下表5-2：

表5-2 成片开发区域土地用途分区面积汇总表

单位：公顷、%

土地用途分区	面积	比例
一般农地区	28.0997	34.55
城镇建设用地区	2.3265	2.86
村镇建设用地区	49.1195	60.39
独立工矿区	0.0082	0.01
林业用地区	0.7983	0.98
其他用地区	0.9843	1.21
合计	81.3363	100.00

5.2.1.3 管制区符合情况

将《新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）》中的成片开发区域与新平县土地利用总体规划数据库中JSYDGZQ(建设用地管制区）叠加分析，成片开发区域地块在位于允许建设区6.1706公顷，占比7.59%；位于有条件建设区45.2834公顷，占比55.67%；位于限制建设区29.8823公顷，占比36.74%。成片开发区域63.26%符合土地

利用总体规划管制规则。

具体情况详见下表 5-3：

表 5-3 成片开发区域管制区面积汇总表

单位：公顷、%

管制区	面积	比例
允许建设区	6.1706	7.59
有条件建设区	45.2834	55.67
限制建设区	29.8823	36.74
合计	81.3363	100.00

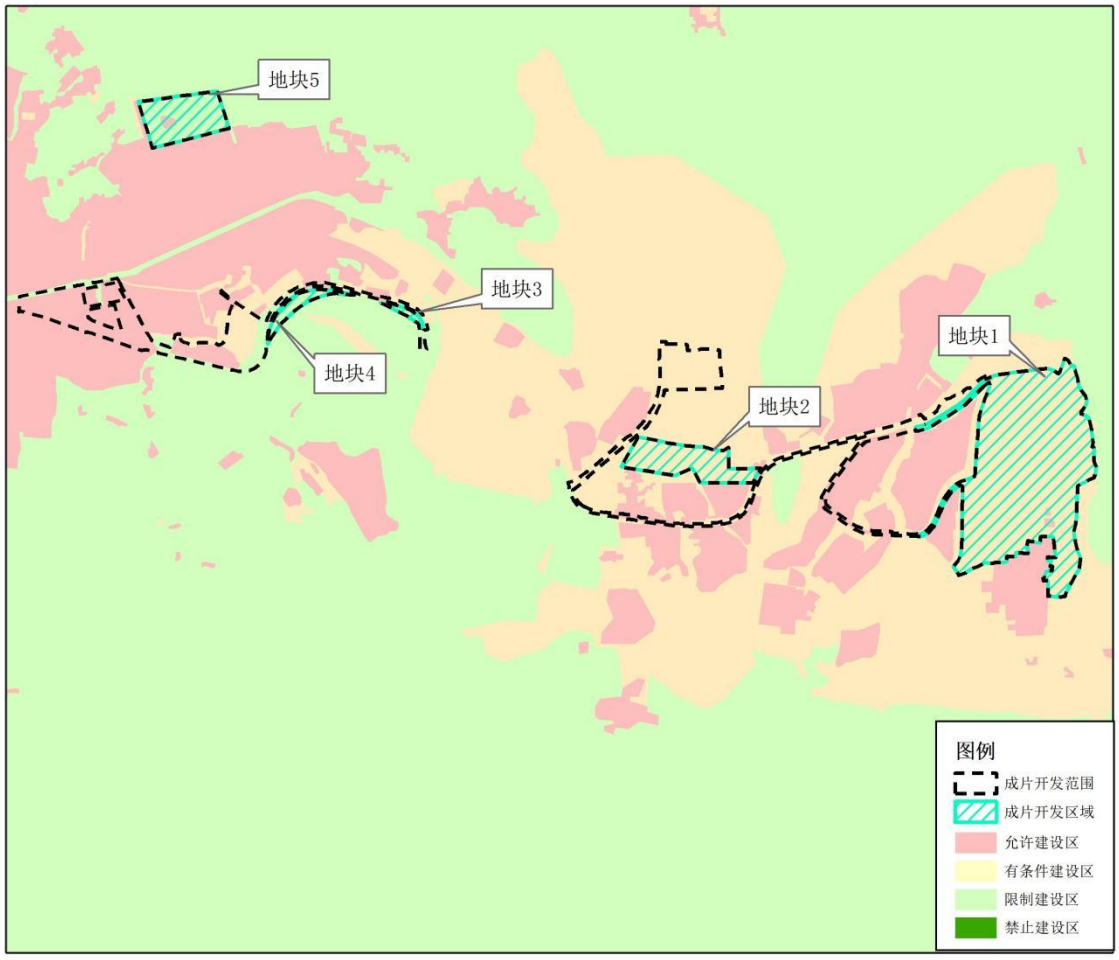


图 5-6 成片开发区域与建设用地管制区关系图

图 5-7 成片开发区域与建设用地管制区关系图

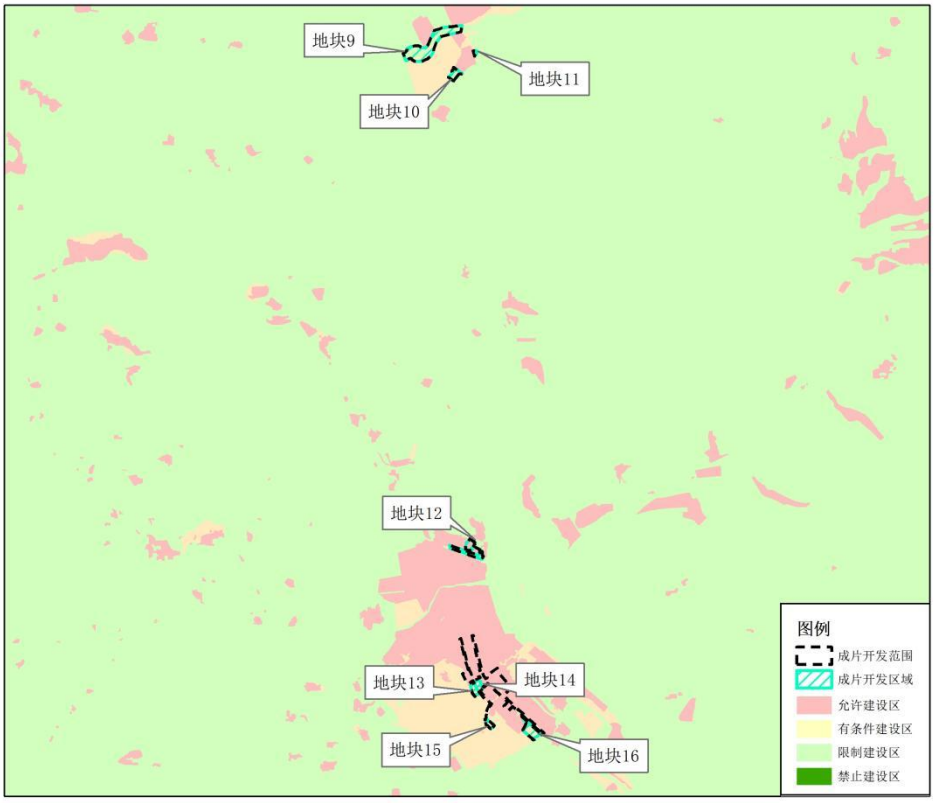


图 5-8 成片开发区域与建设用地管制区关系图

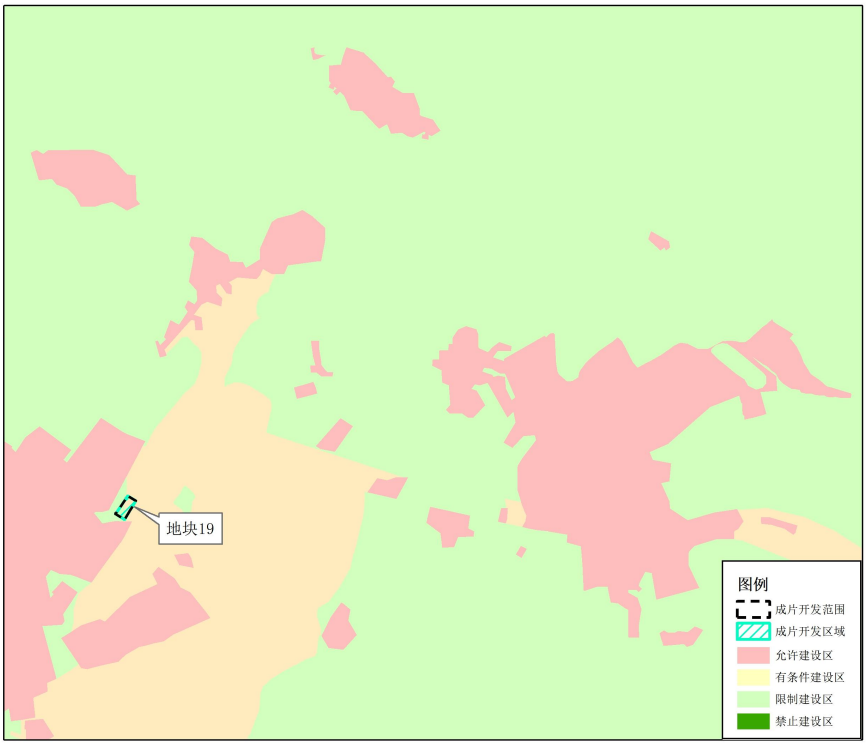


图 5-9 成片开发区域与建设用地管制区关系图

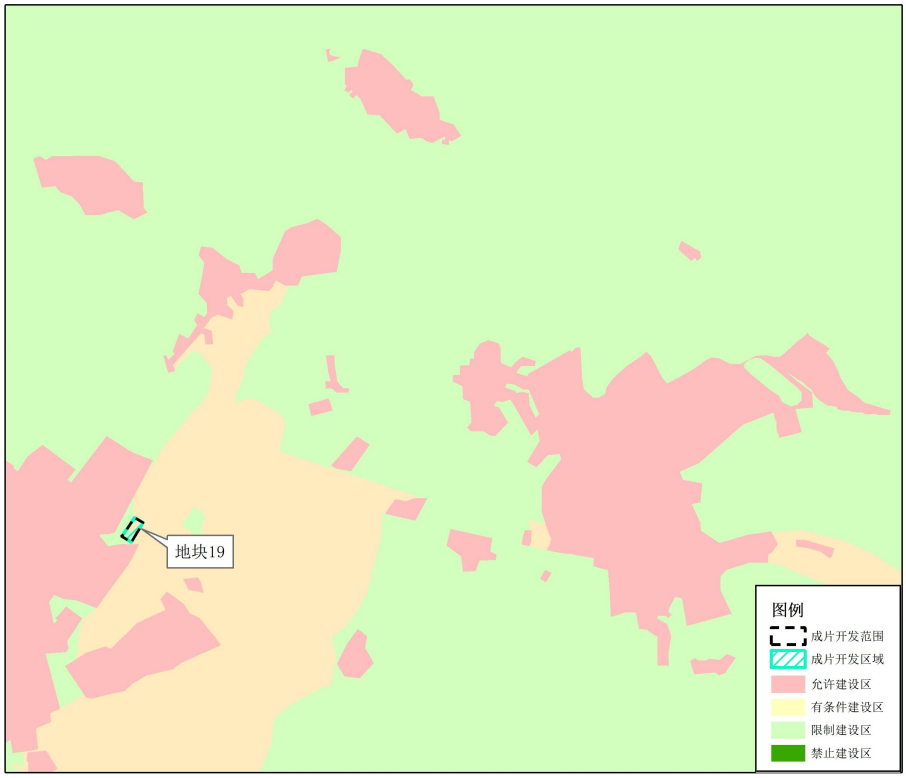


图 5-10 成片开发区域与建设用地管制区关系图

5.2.2 与城市规划的符合性分析

根据《新平县城总体规划修编（2013-2030）》，采取“中心集聚，轴带拓展，节点增长”的布局模式，以核心引领区域，以区域连接节点，构建特色突出的产业格局，快速提升核心区的“引擎”作用，区域发展的聚集作用，节点连接辐射的联动作用。构建“一核、四板块”的产业布局，突出四个板块的联动效应，协调县域经济的发展。

（1）“一核”——县城经济核心

依托县城重点发展以文化旅游休闲产业，重点以农副产品加工业、建筑建材业为主，工业企业向园区集中，强调现代服务业和物流业对县城整体水平和形象的带动作用，强化县城对整个新平县域的服务功能和地位。

（2）“四板块”——县城板块、戛洒板块、扬武板块、漠沙板块

县城板块：以县城为中心，桂山、古城街道办事处和平甸、新化一体化的综合发展板块，重点发展轻工食品和矿产初级加工以及与之配套的贸易服务业；

戛洒板块：以戛洒为中心，戛洒、水塘、者竜、老厂一体化的综合发展板块，重点发展旅游服务业、原料型产业和糖纸业；

漠沙板块：以漠沙为中心，漠沙、建兴、平掌一体化的综合发展板块，突出发展以种养为主的热区特色农业和民族生态文化旅游业；

扬武板块：实施扬武——大开门一体化发展策略，突出发展以冶

炼、建材为主导的工业经济、通道经济、商贸物流业，并辐射带动相关产业。

本次成片开发区域涉及涉及城市总体规划县城板块，戛洒板块，漠沙板块，符合规划发展定位。

地块 1 至地块 8 位于《新平县城总体规划修编（2013-2030）》的中心城区范围内，布局符合规划，地块 9—地块 19 位于相应的集镇规划区范围。

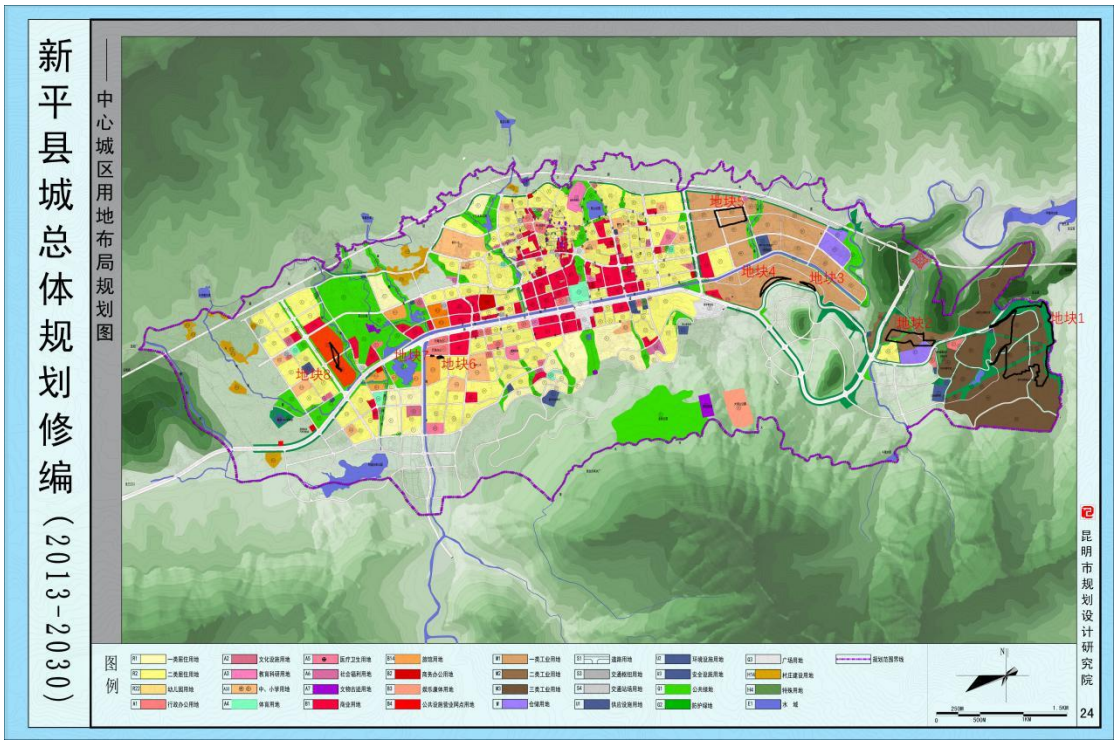


图 5-11 成片开发区域与新平县城总体规划示意图

5.2.3 与国土空间总体规划衔接

根据《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）和自然资源部《关于全面开展国土

空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）要求，新平县及时启动《新平县国土空间总体规划（2020-2035 年）》的编制工作，目前该项工作正在积极推进中。

（1）城镇开发边界

经与新平县国土空间总体规划“三区三线”划定的城镇开发边界叠加分析，本次成片开发区域全部位于城镇开发边界集中建设区。

（2）生态保护红线

经与新平县国土空间总体规划“三区三线”划定的生态保护红线叠加分析，本次成片开发方案不涉及生态保护红线。

（3）永久基本农田

经与新平县国土空间总体规划“三区三线”划定的永久基本农田叠加分析，成片开发区域不涉及占用永久基本农田。

5.3 与专项规划的符合性分析

5.3.1 与《新平工业园区总体规划修编（2018—2035 年）》符合性

根据《新平工业园区总体规划规划修编（2018—2035 年）》，新平工业园区以矿冶（矿产资源采选及精深加工）为主导产业，以生物资源加工、装备制造为辅助产业，以生产性服务业为配套产业，承启昆玉-玉元经济带、融入滇中经济圈、面向南亚东南亚、服务“一带一路”倡议的矿冶循环经济转型升级园区为发展定位，规划形成“一园三区”的园区空间布局（“一园”即新平工业园区，“三区”即扬武片区、桂

山片区和戛洒片区）。其中，桂山片区功能组团：生物资源加工组团、配套服务组团、轻工业产品加工组团。戛洒片区功能组团：采选加工服务组团、大红山配套服务组团（包括仓储物流）、大红山采选组团、生物资源加工组团。扬武片区功能组团：矿冶精深加工组团、装备制造业及建材加工组团、配套服务组团（包括商贸、物流）。

本次成片开发区域涉及桂山片区和戛洒片区，项目位于新平工业园区，且符合《新平工业园区总体规划修编(2018-2035)》。

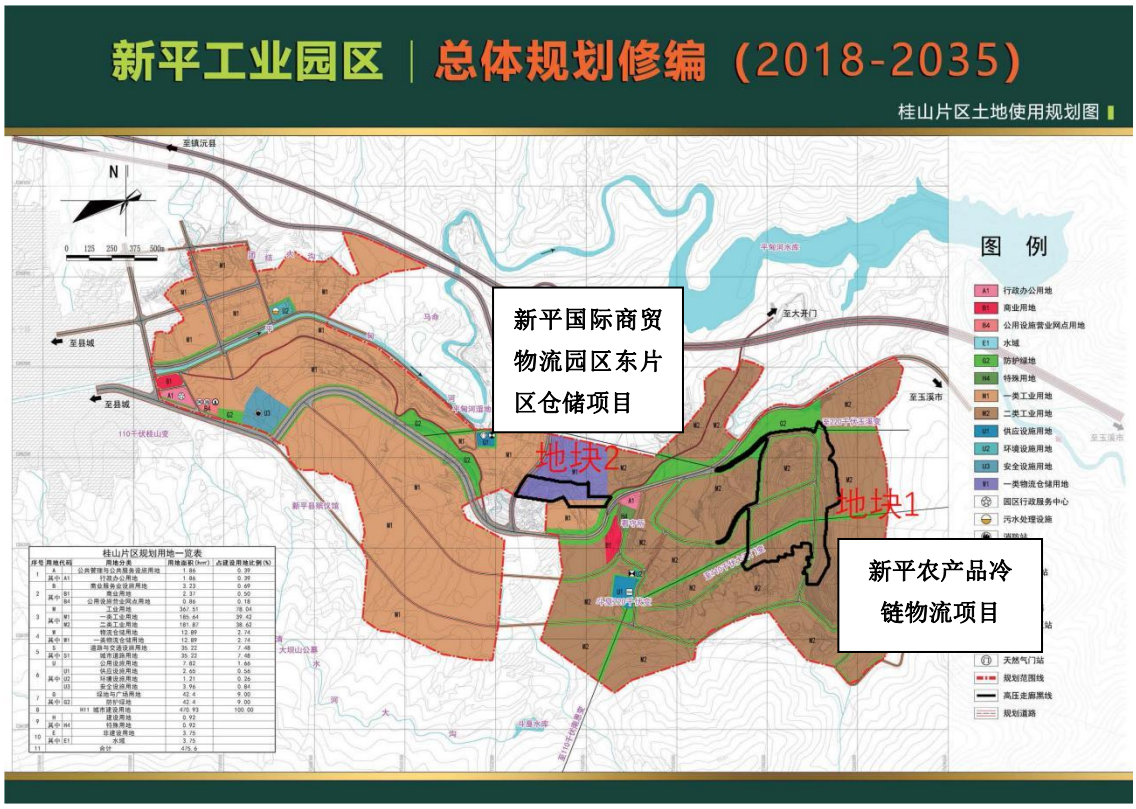
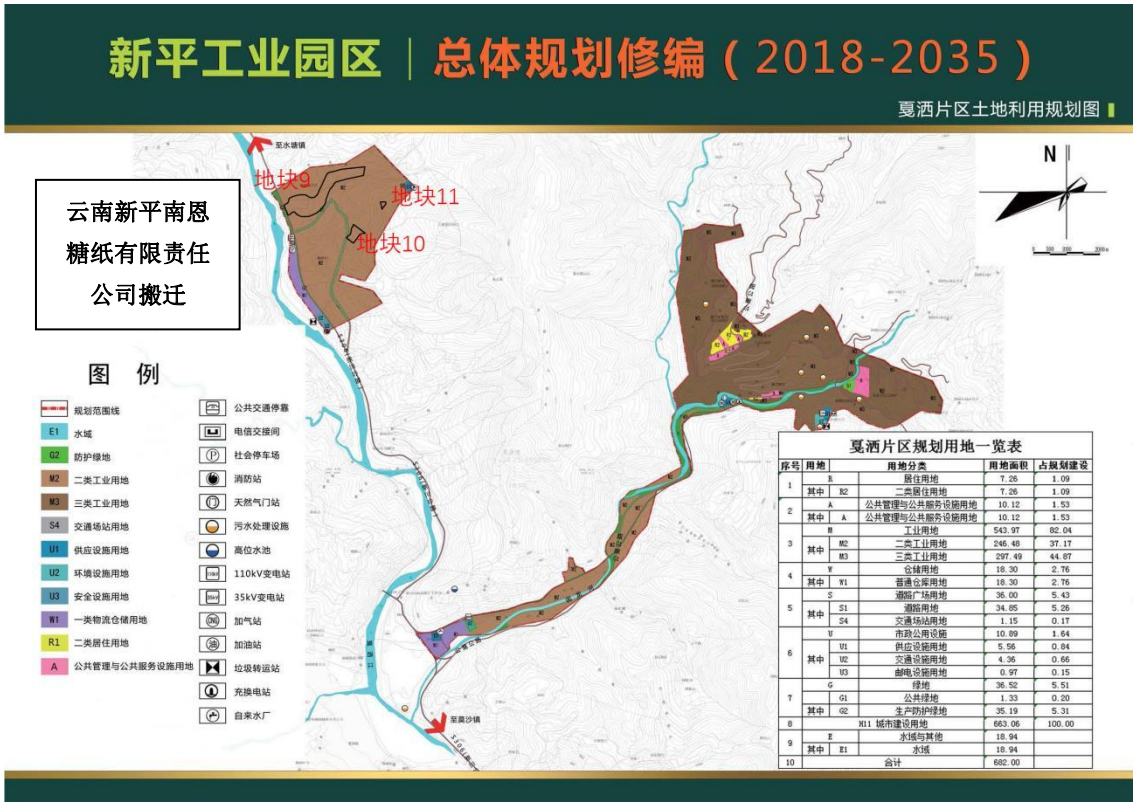


图 5-12 成片开发区域与新平工业园区总体规划示意图



序号	用地		用地分类	用地面积	占规划建设
1	R		居住用地	7.26	1.09
	其中	R2	二类居住用地	7.26	1.09
2	A		公共管理与公共服务设施用地	10.12	1.53
	其中	A	公共管理与公共服务设施用地	10.12	1.53
3	M		工业用地	543.97	82.04
	其中	M2	二类工业用地	246.48	37.17
		M3	三类工业用地	297.49	44.87
4	W		仓储用地	18.30	2.76
	其中	W1	普通仓库用地	18.30	2.76
5	S		道路广场用地	36.00	5.43
	其中	S1	道路用地	34.85	5.26
		S4	交通场站用地	1.15	0.17
6	U		市政公用设施	10.89	1.64
	其中	U1	供应设施用地	5.56	0.84
		U2	交通设施用地	4.36	0.66
		U3	邮电设施用地	0.97	0.15
7	G		绿地	36.52	5.51
	其中	G1	公共绿地	1.33	0.20
		G2	生产防护绿地	35.19	5.31
8	XU 城市建设用地			663.06	100.00
9	E		水域与其他	18.94	
	其中	E1	水域	18.94	
10	合计			682.00	

图 5-13 成片开发区域与新平工业园区总体规划示意图

5.3.2 与《云南新平产业园区“十四五”发展规划》符合性

根据《云南新平产业园区“十四五”发展规划》，“十四五”时期，园区发展目标为“园区+基地”模式，实施“三年倍增、五年跨越”行动计划，强化土地集约节约利用，推进产业转型升级，加快产业集聚发展;完善基础设施建设，提升产业集聚功能;围绕产业补链强链，推进产业招商引资；加快工投公司改革，增强开发运营能力，不断推进园区经济高质量发展，把园区打造成为经济建设主力区、绿色矿冶集聚区。培育以仙福集团为重点的五百亿级钢铁产业及配套集群，以两矿为重点的百亿级矿产采选集群，以斗戛轻工产业园为重点的五十亿级轻工制造集群，以南恩公司为重点的三十亿级生物资源加工集群，

推动产业链条式延伸、企业集聚式组合，努力营造聚集、聚焦、聚力、聚能的主力产业集群式发展态势。根据省级产业园区优化提升总体要求，云南新平产业园区规划总面积16.14平方公里，按照“一园三片区”进行空间布局，其中，桂山斗戛片区1.99平方公里，扬武大开门片区13.13平方公里，戛洒白糯格片区1.02平方公里。

重点发展区域为：桂山片区、扬武大开门片区、戛洒白糯格片区。

桂山片区产业定位为生物资源加工和轻工制造，依托酱菜、果蔬、肉制品加工等良好的产业基础，加快新平特色食品加工业发展；依托力高箱包、鹏源彩印、珍宝工贸等企业，加快促进轻工业与生物资源加工和旅游文化产业的融合，支持旅游产品、民族工艺品、竹木制品、木制家具等加工业发展；依托即将建成的桂山片区斗戛20万平方米标准化厂房，加快推进轻工制造、生物资源加工聚群发展。

扬武大开门片区产业定位为矿冶和装备制造，配套发展现代物流业，聚力建设“绿色钢城”，依托仙福钢铁、昆钢耐磨、鲁电矿业、瀛洲水泥、恒泰科技等企业，加快推进仙福公司产能置换升级改造、瀛洲水泥环保节能技改等项目，推动产业转型升级，促进矿冶产业及其配套产业发展；加大矿冶及其配套产业招商引资力度，加快绿色矿冶聚集区建设；加快推进居拉里特色小镇建设，推动物流仓储、金融、商务办公、管理服务、住房及教育卫生等生产性服务业和生活性服务业发展，不断完善园区生产生活服务水平，着力把扬武打造成为带动

全县发展工业商贸物流增长极和东部次中心。

戛洒白糯格片区产业定位为生物资源加工，依托南恩糖纸搬迁改造项目，推动蔗糖、造纸传统产业转型升级和创新发展。

本次成片开发区域涉及桂山片区和戛洒片区，项目为桂山片区的新平农产品冷链物流项目和新平国际商贸物流园区东片区仓储项目，戛洒片区的云南新平南恩糖纸有限责任公司搬迁，项目建设符合《云南新平产业园区“十四五”发展规划》发展目标定位。

5.3.3 与《新平县戛洒旅游小镇镇区总体规划调整(2010-2030)》符合性

成片开发区域（戛洒集镇片区）与《新平县戛洒旅游小镇镇区总体规划调整(2010-2030)》对比分析，新平戛洒康养小镇项目戛洒镇政府附属设施建设项目、戛洒幼儿园建设项目、新平县戛洒镇欢乐水世界配套设施、戛洒易地扶贫搬迁安置花腰水寨建设项目扶贫搬迁安置花腰水寨建设项目均位于《新平县戛洒旅游小镇镇区总体规划调整(2010-2030)》的规划区范围。

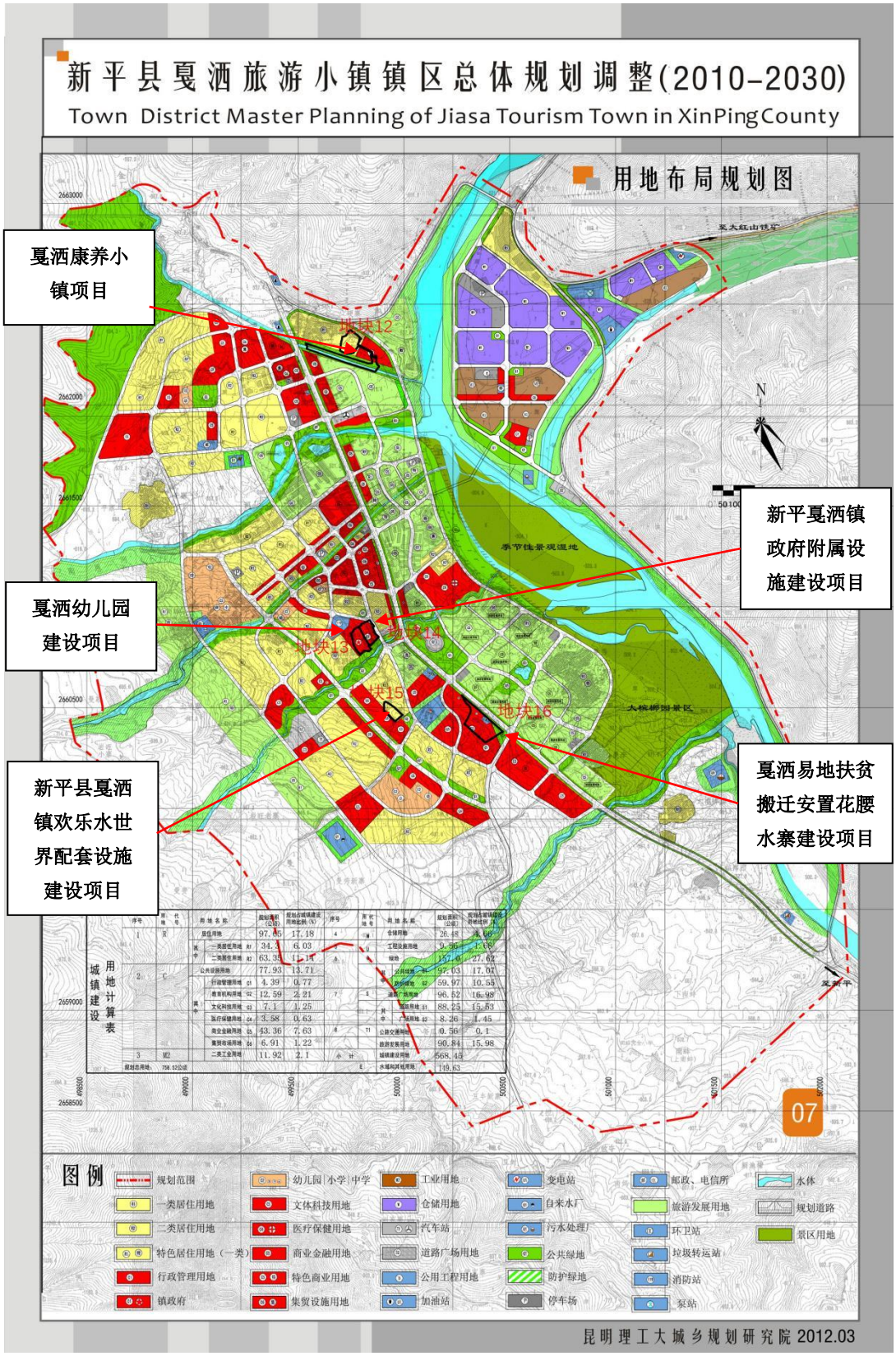


图 5-14 成片开发区域（戛洒集镇）与戛洒旅游小镇镇区总体规划布局符合性示意图

5.3.4 与《新平县水塘镇总体规划(2017-2030)》符合性

成片开发区域（水塘镇片区）与《新平县水塘镇总体规划(2017-2030)》对比分析，水塘镇那得龙集镇开发位于《新平县水塘镇总体规划(2017-2030)》的规划区范围。

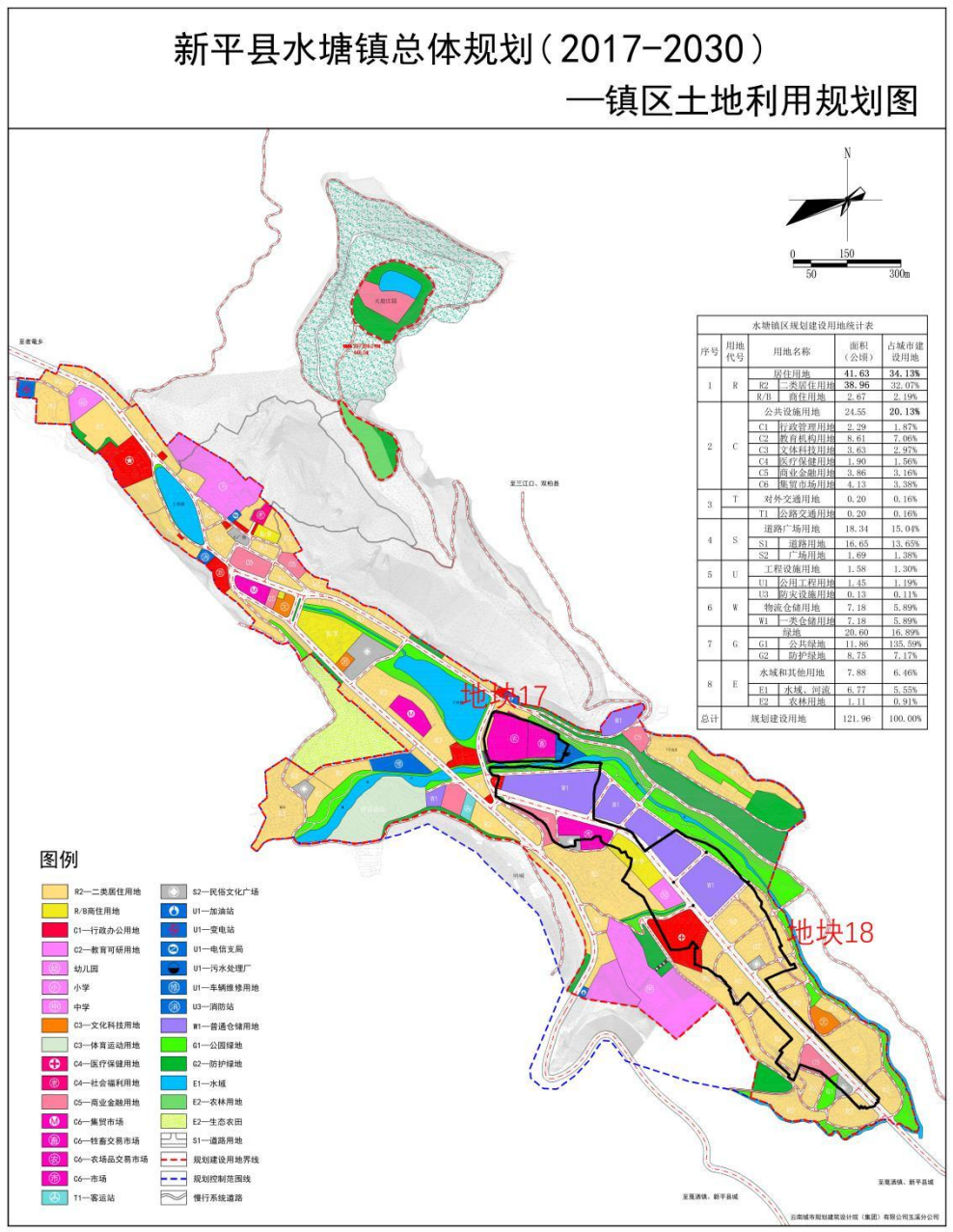


图 5-15 成片开发区域（水塘镇片区）与水塘镇总体规划布局符合性示意图

5.3.5 与《新平县漠沙镇总体规划修编(2010-2030)》符合性

成片开发区域（水塘镇片区）与《新平县漠沙镇总体规划修编(2010-2030)》对比分析，漠沙修理厂位于《新平县漠沙镇总体规划修编(2010-2030)》的规划区范围。

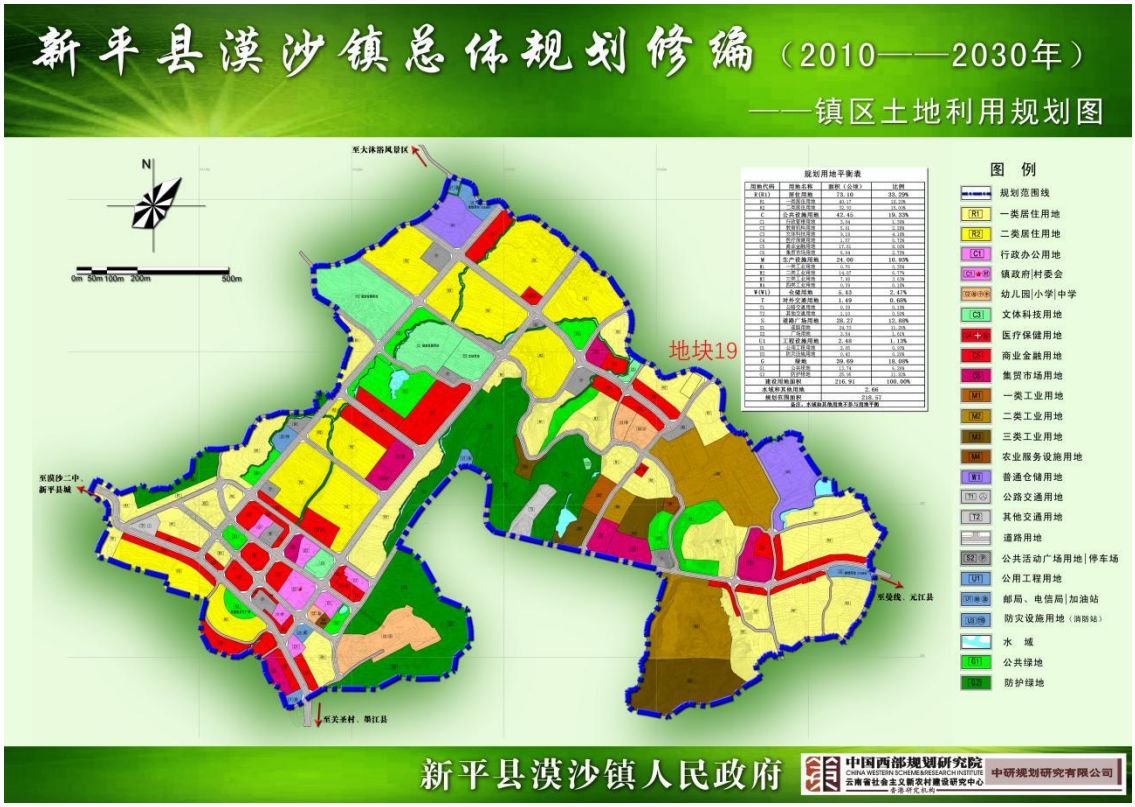


图 5-16　成片开发区域（漠沙镇片区）与漠沙镇总体规划布局符合性示意图

5.3.6 与林地保护利用规划的符合性分析

成片开发区域充分与《新平县林地保护利用规划》衔接，成片开发区域内不涉及国家级、省级公益林。此此外，在成片开发方案编制过程中充分征求林业部门对于林地征占的相关法规政策和意见，以达到成片开发区域内使用林地的可行性，并符合林业保护规划。成片开发区域土地综合开发利用占用林地 3.175 公顷，对于开发建设涉及占

用林地，必须经县级林业主管部门办理征（占）用林地手续，按工程建设情况逐级上报审批，取得行政许可后方能使用林地，并在实施过程中按相关规定强制实行林地的占补平衡。

5.3.7 与各级文物保护符合性分析

根据《中华人民共和国文物保护法》第二十条“建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物；因特殊情况不能避开的，对文物保护单位应当尽可能实施原址保护。实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准；未经批准的，不得开工建设；无法实施原址保护，必须迁移异地保护或者拆除的，应当报省、自治区、直辖市人民政府批准；迁移或者拆除省级文物保护单位的，批准前须征得国务院文物行政部门同意。全国重点文物保护单位不得拆除；需要迁移的，须由省、自治区、直辖市人民政府报国务院批准。

新平县各级文物保护单位共 14 个，保护级别有国家、省、市、县四级，类别主要是近现代建筑、古建筑、石窟寺石刻。本次成片开发范围不涉及文物保护区。

具体情况详见下表 5-4：

表 5-4　新平县各级文物保护单位目录

序号	项目名称	项目类别	年代	项目所在地	级保单位
1	陇西世族庄园	近现代建筑	民国二十七年（1938 年）	戛洒镇耀南村民委员会冬瓜林村民小组	国保

序号	项目名称	项目类别	年代	项目所在地	级保单位
2	富春街传统民居建筑群	近现代建筑	民国二十七年（1938 年）	桂山镇五桂社区富春街 3 号	省保
3	清真寺	古建筑	明万历十九年（1591 年）	桂山镇五桂社区鲁贤街 1 号	市保
4	哀牢山、鹦歌坡茶马古道	古遗址	唐（公元 618 年）	戛洒镇耀南村民委员会冬瓜林村民小组	市保
5	耀南中学	近现代建筑	民国三十六年（1947 年）	戛洒镇戛洒镇耀南村民委员会大平掌村民小组	市保
6	坝多基督教堂	近现代建筑	民国十八年（1929 年）	漠沙镇任和村委会坝多小组	市保
7	顺城街 1 号民居	近现代建筑	民国二十六年（1937 年）	桂山街道五桂社区顺城街 1 号民居	市保
8	桂山镇民居建筑群	近现代建筑	民国二十六年（1937 年）	桂山镇五桂社区	县保
9	桂山镇富昌隆商号	近现代建筑	民国二十四年（1935 年）	桂山镇五桂社区中街 8 号	县保
10	龙泉公园碑刻群	石窟寺石刻	明至中华民国	桂山街道办事处龙泉公园	县保
11	诰封碑	石窟寺石刻	乾隆三十三年（1768 年）	桂山镇马家箐小组牛尖山	县保
12	滇中、滇南、思普三地区地委代表联席会议旧址	近现代建筑	民国三十一年（1942 年）	扬武镇矿镇路 28 号镇	县保
13	脚底莫古驿道	古遗址	明清	漠沙镇双河村民委员会	县保
14	中国新平县第一个党支部（帽盒山革命遗址）0	近现代建筑	1947 年	建兴乡帽盒村委会帽盒山小组	县保

5.3.8 与其他相关规划符合性分析

除了与以上规划相协调一致，主要还与交通、水利、村镇等规划对接，本着先重点后一般，优先安排生态保护和基础设施用地，合理安排用地指标，提高土地集约节约利用水平和土地利用效率的原则，与上述规划的进行协调，用地规模和位置共同协商确定，符合各规划的用地需求。

本方案在编制过程中，根据交通、水利的规划对各项交通水利工程的建设进行逐一落实。同时，成片开发方案地灾防治规划、水利资源规划、矿产资源规划等规划进行了充分的衔接，并符合其他相关规划的要求。

6 纳入国民经济和社会发展年度计划情况

新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）在发展目标和产业定位上都与《新平彝族傣族自治县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》相一致，项目定位符合“十四五”规划的工作安排，有利于完成规划的目标、任务。

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年）、《云南省土地征收成片开发实施细则（试行）》和《云南省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》的有关要求，《新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）》涉及项目已纳入新平县2023年国民经济和社会发展年度计划。

根据《新平县2022年政府工作报告》，2023年工作重点：一是着力加快产业转型升级，助推经济可持续发展；二是着力加速“五网”设施建设，不断夯实发展基础；着力深化改革创新，不断激发市场主体活力；着力巩固拓展脱贫攻坚成果，加快推进乡村振兴；着力推动城乡融合发展，提升新型城镇化建设质量；着力推进生态文明建设，助力经济社会绿色发展；着力提升人民生活品质，不断增进民生福祉；着力统筹发展与安全，提升社会综合治理效能；着力加强政府自身建设，打造人民满意政府。

成片开发的实施有利于加快产业转型升级，加速加速“五网”设施建设，推动城乡融合发展，提升人民生活品质，符合2023年全县经济社会发展的主要预期目标。

7 土地征收成片开发实施计划

7.1 成片开发区域内各地块拟安排的建设项目

新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）共19个地块，13个项目，涉及物流仓储用地、工业用地、城镇住宅用地、城镇道路用地、商业用地、公共管理与公共服务用地、公园绿地和广场用地等。

地块1拟安排新平农产品冷链物流项目，用地面积为30.7921公顷。

地块2拟安排新平国际商贸物流园区东片区仓储项目，用地面积为4.8603公顷。

地块3、地块4拟安排新平县游客服务中心用地，用地面积为1.4045公顷。

地块5拟安排新平县第三小学搬迁，用地面积为4.7923公顷。

地块6拟安排西片区整体城镇化建设项目，用地面积为0.8785公顷。

地块7、地块8拟安排古城社区下古城改造，用地面积为0.1068公顷。

地块9、地块10、地块11拟安排云南新平南恩糖纸有限责任公司搬迁，用地面积为8.8322公顷。

地块12拟安排戛洒康养小镇项目，用地面积为2.1669公顷。

地块13拟安排戛洒幼儿园建设项目，用地面积为0.8036公顷。

地块14拟安排新平戛洒镇政府附属设施建设项目，用地面积为0.6945公顷。

地块 15 拟安排新平县戛洒镇欢乐水世界配套设施建设项目，用地面积为 0.5053 公顷。

地块 16 拟安排戛洒易地扶贫搬迁安置花腰水寨建设项目，用地面积为 1.91 公顷。

地块 17、地块 18 拟安排水塘镇那得龙集镇开发项目，用地面积为 23.4619 公顷。

地块 19 拟安排漠沙修理厂项目，用地面积为 0.1273 公顷。

具体情况详见下表 7-1：

表 7-1 土地征收拟安排建设项目表

单位：公顷

项目名称	地块编号	用地面积
新平农产品冷链物流项目	地块 1	3.4617
		27.3304
新平国际商贸物流园区东片区仓储项目	地块 2	4.8603
新平县游客服务中心用地	地块 3	0.3162
	地块 4	1.0883
新平县第三小学搬迁	地块 5	4.7923
西片区整体城镇化建设项目	地块 6	0.8785
古城社区下古城改造	地块 7	0.0196
	地块 8	0.0872
云南新平南恩糖纸有限责任公司搬迁	地块 9	7.7577
	地块 10	0.1505
	地块 11	0.9240
戛洒康养小镇项目	地块 12	2.1669
戛洒幼儿园建设项目	地块 13	0.8036
新平戛洒镇政府附属设施建设项目	地块 14	0.1746
		0.5200
新平县戛洒镇欢乐水世界配套设施建设项目	地块 15	0.5053

项目名称	地块编号	用地面积
戛洒易地扶贫搬迁安置花腰水寨建设项目	地块 16	1.9100
水塘镇那得龙集镇开发	地块 17	0.2764
		0.2690
		1.9549
	地块 18	5.0730
		6.8665
		0.7230
		0.4431
		0.4510
		0.7192
		0.8267
		4.7616
		1.0975
漠沙修理厂	地块 19	0.1273
合计		81.3363

7.2 成片开发区域内各地块开发时序

成片开发区域 19 个地块 13 个建设项目，面积为 81.3363 公顷。根据建设项目前期工作开展条件和实施的难易程度，用地计划分为 2 年进行，建设期限为 2024 年至 2025 年。计划 2024 年开发建设用地面积为 17.4095 公顷，占成片开发区域规模的 212.40%，涉及新平国际商贸物流园区东片区仓储项目、新平县游客服务中心用地、西片区整体城镇化建设项目、古城社区下古城改造、云南新平南恩糖纸有限责任公司搬迁、新平戛洒镇政府附属设施建设项目、新平县戛洒镇欢乐水世界配套设施建设项目、漠沙修理厂；2025 年开发建设用地面积为 63.9268 公顷，占成片开发区域规模的 78.60%，涉及新平农产品冷链物流项目、新平县第三小学搬迁、戛洒康养小镇项目、戛洒幼儿园建

设项目、戛洒易地扶贫搬迁安置花腰水寨建设项目、水塘镇那得龙集镇开发。

具体情况详见下表 7-2：

表 7-2 开发时序情况表

单位：公顷、%

项目名称	地块编号	实施时序	面积
新平农产品冷链物流项目	地块 1	二期	30.7921
新平国际商贸物流园区东片区仓储项目	地块 2	一期	4.8603
新平县游客服务中心用地	地块 3	一期	0.3162
	地块 4	一期	1.0883
新平县第三小学搬迁	地块 5	二期	4.7923
西片区整体城镇化建设项目	地块 6	一期	0.8785
古城社区下古城改造	地块 7	一期	0.0196
	地块 8	一期	0.0872
云南新平南恩糖纸有限责任公司搬迁	地块 9	一期	7.7577
	地块 10	一期	0.1505
	地块 11	一期	0.9240
戛洒康养小镇项目	地块 12	二期	2.1669
戛洒幼儿园建设项目	地块 13	二期	0.8036
新平戛洒镇政府附属设施建设项目	地块 14	一期	0.6945
新平县戛洒镇欢乐水世界配套设施建设项目	地块 15	一期	0.5053
戛洒易地扶贫搬迁安置花腰水寨建设项目	地块 16	二期	1.9100
水塘镇那得龙集镇开发	地块 17	二期	2.5002
	地块 18	二期	20.9617
漠沙修理厂	地块 19	一期	0.1273
合计			81.3363

8 土地征收成片开发用途、功能和公益性用地比例

8.1 土地征收成片开发的主要用途及实现功能

新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）19个地块13个建设项目，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》分类，主要用途如下：

地块1用途为物流仓储用地和城镇道路用地，实现功能为新平农产品冷链物流项目仓储用地和交通运输。

地块2用途为物流仓储用地，实现功能为新平国际商贸物流园区东片区仓储用地。

地块3、地块4用途为商业用地，实现功能为新平县游客服务中心用地。

地块5用途为教育用地，实现功能为新平县第三小学搬迁。

地块6用途为城镇住宅用地，实现功能为西片区整体城镇化建设。

地块7、地块8用途为城镇住宅用地，实现功能为古城社区下古城改造。

地块9、地块10、地块11用途为工业用地，实现功能为云南新平南恩糖纸有限责任公司糖纸工业加工。

地块12用途为城镇住宅用地，实现功能为戛洒康养小镇。

地块13用途为教育用地，实现功能为戛洒幼儿园。

地块14用途为机关团体用地和城镇道路用地，实现功能为新平戛

洒镇政府附属设施和交通运输。

地块 15 用途为商业用地，实现功能为新平县戛洒镇欢乐水世界配套设施（旅馆）。

地块 16 用途为城镇住宅用地，实现功能为戛洒易地扶贫搬迁安置花腰水寨建设项目。

地块 17、地块 18 用途为城镇住宅用地、城镇道路用地、物流仓储用地、公园绿地、排水用地、商业用地、广场用地、教育用地、医疗用地，实现功能为水塘镇那得龙集镇建设。

地块 19 用途为其他商业服务业用地，实现功能为漠沙修理厂。

表 8-2　土地征收成片开发的主要用途及实现功能情况表

单位：公顷

地块编号	土地用途	实现功能	用地面积
地块 1	城镇道路用地	农产品冷链物流仓储用地	3.4617
	物流仓储用地	农产品冷链物流仓储用地	27.3304
地块 2	物流仓储用地	游客服务中心	4.8603
地块 3	商业用地	游客服务中心	0.3162
地块 4	商业用地	第三小学	1.0883
地块 5	教育用地	城镇生活居住	4.7923
地块 6	城镇住宅用地	古城改造	0.8785
地块 7	城镇住宅用地	古城改造	0.0196
地块 8	城镇住宅用地	糖纸工业加工	0.0872
地块 9	工业用地	糖纸工业加工	7.7577
地块 10	工业用地	糖纸工业加工	0.1505
地块 11	工业用地	戛洒康养小镇	0.9240
地块 12	城镇住宅用地	戛洒幼儿园	2.1669
地块 13	教育用地	交通运输	0.8036
地块 14	城镇道路用地	政府附属设施	0.1746
	机关团体用地	旅馆	0.5200
地块 15	商业用地	安置用地	0.5053
地块 16	城镇住宅用地	公园绿地	1.9100

地块编号	土地用途	实现功能	用地面积
地块 17	公园绿地	污水处理厂	0.2764
	排水用地	农产品、牲畜交易市场	0.2690
	其他商业服务业用地	交通运输	1.9549
地块 18	城镇道路用地	城镇生活居住	5.0730
	城镇住宅用地	集会、休憩的娱乐场所	6.8665
	公园绿地	集会、休憩的娱乐场所	0.7230
	广场用地	幼儿园	0.4431
	教育用地	交易市场	0.4510
	其他商业服务业用地	商务金融用地	0.7192
	商务金融用地	农产品仓储用地	0.8267
	物流仓储用地	医院	4.7616
	医疗用地	漠沙修理厂	1.0975
地块 19	其他商业服务业用地	农产品冷链物流仓储用地	0.1273
合计			81.3363

8.2 土地征收成片开发范围内公益性用地比例分析

《土地管理法》（2019 年修订）第四十五条规定，为了公共利益的需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级人民政府批准由县级以上人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的可以依法实施征收，为规范云南省土地征收成片开发工作，《云南省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》明确了成片开发中公益性用地，根据指南相关要求，公益性用地包含基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地。成片开发范围内现状公益性用地分类以三调地类进行分类，规划公益性用地分类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》进行分类。

8.2.1 现状公益性

成片开发范围内的现状公益性用地 30.3529 公顷，主要集中在桂山街道和戛洒镇，采用三调成果认定公益性用地，主要是公路用地

（14.1382 公顷）、公园与绿地（6.4731 公顷）、机关团体新闻出版用地（4.458 公顷）、城镇村道路用地（4.0515 公顷）、广场用地（0.8883 公顷）、交通服务场站用地（0.205 公顷）、科教文卫用地（0.1389 公顷）。

8.2.2 规划公益性

成片开发范围内的规划公益性用地 18.0852 公顷，占成片开发范围规模比例为 16.19%，根据《新平县水塘镇总体规划修编（2017—2030）》及《新平县戛洒特色小镇镇域总体规划》功能进行划分，主要用途是城镇道路用地（8.7093 公顷）、教育用地（6.0469 公顷）、机关团体用地（0.52 公顷）、公园绿地（0.9994 公顷）、排水用地（0.269 公顷）、广场用地（0.4431 公顷）、医疗用地（1.0975 公顷）。

8.2.3 公益性用地占比

本次成片开发方案现状公益性用地规模为 30.3529 公顷，规划公益性用地规模为 18.0852 公顷，合计 48.4381 公顷。通过计算，公益性用地比例为 43.37%。本次成片开发方案公益性用地的比例计算过程：

$$\text{公益性用地比例} = \frac{\text{公益性用地规模}}{\text{成片开发范围总规模}} * 100\%$$

$$= \frac{48.4381}{111.6892} * 100\% \quad = 43.37\%$$

综上，本次成片开发范围内的公益性用地规模占成片开发范围的 43.37%，高于 40%，满足方案编制审批条件。

9 节约集约用地评价

新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）实现了节约集约使用土地，成片开发区域采取了以下节约集约用地措施：

9.1 节约集约用地情况分析

为保证方案的有效实施，促进土地节约集约利用，对规划地块的开发建设强度、容积率、密度等指标进行控制引导。控制内容分为强制性控制指标和引导性控制指标两类。其中强制性控制指标必须遵照执行，引导性控制指标可参照执行。因部分地块项目的详细规划设计尚未完成，本次对项目建设的控制引导主要按照地块的规划用途进行分析，在后期建设过程中，将严格按照区域的控制性详细规划及相关规定进行建设，以促进土地的节约集约利用。

强制性内容包括：用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、配套设施、建筑退界、交通组织控制（包括停车泊位、地块交通出入口、禁止开口路段）。其中容积率、建筑密度和建筑限高控制上限，绿地率、建筑退界及停车泊位等控制下限。

引导性内容包括：城市设计引导及地下空间利用引导等方面的内容。

（1）居住用地开发强度指标控制

城镇住宅类项目容积率控制上限值，下限值原则上不得小于1.0，建筑密度控制上限值，绿地率控制下限值，且应符合《城市居住区规

划设计标准》(GB50180—2018)、《玉溪市城乡规划管理技术规定(2021年修订版)》及国家相关规范的要求。

表 9-1 居住用地开发强度控制指标表

住宅建筑平均层数类别	容积率	建筑密度	建筑高度（米）	绿地率
低层（1-3 层）	1.0-1.2	≤43%	≤18	≥37%
多层Ⅰ类（4-6 层）	1.3-1.6	≤32%	≤27	
多层Ⅱ类（4-6 层）	1.7-2.1	≤30%	≤36	
高层Ⅰ类（10-18 层）	2.2-2.8	≤22%	≤54	
高层Ⅱ类（19-26 层）	2.9-3.1	≤22%	≤80	

（2）商服类建筑建设指标控制

商业服务类项目容积率控制上限值，下限值原则上不得小于 1.0，建筑密度控制上限值，绿地率控制下限值，且应符合《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021 年修订版）》及国家相关规范的要求。

表 9-2 商业用地开发强度控制指标表

指标 高度	旧区			新区		
	建筑密度	容积率	绿地率	建筑密度	容积率	绿地率
H≤10 米	≤55%	≤2.0	≥25%	≤45%	≤1.5	≥25%
10 米＜H≤24 米	≤45%	≤2.5		≤42%	≤2.0	
H＞24 米	≤38%	≤3.8		≤35%	≤3.5	

（3）工业类建筑建设指标控制

工业类项目指标的管控参照《工业项目用地建设控制指标》执行，主要从投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率五项指标进行管控，建筑系数应高于 30%，工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%；严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；工业企业内部一般不得安排

绿地。但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过 20%，控制在 15%-20%为宜。

表 9-3 工业用地开发强度控制指标表

行业分类		容积率
代码	名称	
13	农副食品加工业	≥1.0
14	食品制造业	≥1.0
15	饮料制造业	≥1.0
16	烟草加工业	≥1.0
17	纺织业	≥0.8
18	纺织服装鞋帽制造业	≥1.0
19	皮革、毛皮、羽绒及其制品业	≥1.0
20	木材加工及竹、藤、棕、草制品业	≥0.8
21	家具制造业	≥0.8
22	造纸及纸制品业	≥0.8
23	印刷业、记录媒介的复制	≥0.8
24	文教体育用品制造业	≥1.0
25	石油加工、炼焦及核燃料加工业	≥0.5
26	化学原料及化学制品制造业	≥0.6
27	医药制造业	≥0.7
28	化学纤维制造业	≥0.8
29	橡胶制品业	≥0.8
30	塑料制品业	≥1.0
31	非金属矿物制品业	≥0.7
32	黑色金属冶炼及压延加工业	≥0.6
33	有色金属冶炼及压延加工业	≥0.6

（4）各类建筑高度引导

原则上应当按规划控制道路红线围合的街坊进行整体规划建设；对无法形成街坊整体开发的用地，鼓励在同一街坊内整合周边可开发用地，统一规划设计、统一开发建设。不能形成街坊整体开发的项目，建设用地面积不得小于下表规定的下限值：

表 9-4 各类项目用地下限规模控制表

项目性质 所在区域及类型		商业性开发		公共设施市政设施等
		居住	非居住	
新区	低层	10 亩	-	根据实际按规划实施
	多层	10 亩	3 亩	根据实际按规划实施
	（中）高层	10 亩	5 亩	根据实际按规划实施
旧区	低层、多层	5 亩	3 亩	根据实际按规划实施
	（中）高层	8 亩	5 亩	根据实际按规划实施

9.2 节约集约用地措施

（1）促进土地集约节约利用

高度重视土地规划和管理，在抓经济发展的同时，遵照“十分珍惜,合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策,通过规划和政策引导调控土地利用方向、布局，引导人口、产业等生产要素合理流动，带动产业升级和城镇集聚，协调发展的新格局。

（2）提高土地利用效率

政府部门对项目用地进行科学合理规划，严格控制项目用地规模和用地性质的审批。结合新平县经济发展的特点，多部门形成合力，即自然资源、发改委、工信等部门联合，对各类项目的土地利用强度及投资强度指标进行审核，把好项目准入关。对达不到投资强度或容积率标准的，采取不予供地或核减用地规模等方式，提高土地利用效率。

（3）优化土地利用结构

加强示范产业企业的建设，积极探索招商引资模式，按照“布局集中、产业聚集、资源集约、功能集成”的思路，优化土地利用结构

和产业结构，实现从单个招商向集群招商转变。围绕特色农产加工，新能源产业的发展等,形成产业集群,使土地利用结构和产业结构得到优化,互促互进，建立可持续发展的产业集群。

（4）合理控制建筑物容积率

严格按照土地利用总体规划、城乡规划等上位规划要求选取成片开发区域，后续拟建项目严格按照国家有关用地控制指标的规定，根据开发建设区位的不同，合理控制开发建设强度，在充分保障区域内各功能分区用地情况下，达到经济、节约、紧凑的目的。

（5）充分利用地上地下空间

在成片开发区域内设置地下车库、消防控制室、物管用房、生鲜超市，与地面建筑实现地上地下一体发展。管道建设采用地下敷设和高空架空两种方式，综合利用空间，提高土地利用率。

（6）基础设施共建共享

在充分考虑各类规划及区域经济社会发展情况的基础上进行调整，合理配置城市道路、给排水、公共服务等基础设施，充分实现资源共享，走集约化经营之路，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。充分利用现有建设用地，尽量在现有基础上扩增完善，避免重复投资和开挖路面，造成基础设施浪费。

（7）优化项目选址

按照“布局集中、产业聚集、资源集约、功能集成”的思路，统

筹考虑各项目用地需求，不断优化选址，在一定程度上避让耕地和永久基本农田。通过合理布局区域空间结构和用地，加快土地利用方式由粗放型向集约型转变，对地块进行统一建设，有利于土地的合理开发建设。

（8）深化绿色发展理念

坚持绿色发展新理念，不仅仅追求土地经济效益最大化，同时统筹考虑社会效益和生态效益，避免重复“先发展、后治理”的历史老路，使土地利用实现可持续发展，解决以往城市建设反反复复，城市化进程低效的问题，实现土地集约利用的综合水平提高。

10 落实耕地占补平衡措施

10.1 拟占用耕地情况

（一）占用耕地地类情况

根据新平县2020年国土变更调查成果数据与新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）叠加分析，成片开发区域拟占用的21.9673公顷耕地，其中水田14.479公顷，占耕地总面积的65.91%；旱地7.4883公顷，占耕地总面积的34.09%。

具体情况详见下表10-1：

表10-1 成片开发区域现状耕地地类情况表

单位：公顷

地块编号	水田	水浇地	旱地	合计
地块2	2.2629	0	0.3545	2.6174
地块4	0	0	0.7472	0.7472
地块5	0	0	0.1364	0.1364
地块6	0	0	0.0495	0.0495
地块9	0	0	5.5433	5.5433
地块11	0	0	0.3879	0.3879
地块12	1.0496	0	0	1.0496
地块13	0.1136	0	0.2691	0.3827
地块16	1.6994	0	0	1.6994
地块18	9.3535	0	0.0004	9.3539
合计	14.479	0	7.4883	21.9673

（二）占用耕地坡度情况

成片开发区域拟占用耕地总面积21.9673公顷，其中，耕地坡度级为0°-2°的耕地为1.0496公顷，占耕地总面积的4.78%；耕地坡度级为2°-6°的耕地为3.0504公顷，占耕地总面积的13.89%；耕地坡度级为6°-15°的耕地为17.3805公顷，占耕地总面积的79.12%；

耕地坡度级为15°-25°的耕地为0.2821公顷，占耕地总面积的1.28%；25°以上的耕地0.2047公顷，占耕地总面积的0.93%。

具体情况详见下表10-2：

表10-2 现状耕地坡度情况表

单位：公顷

地块编号	0°-2°	2°-6°	6°-15°	15°-25°	大于25°	合计
地块2	0	0.6021	1.9972	0	0.0181	2.6174
地块4	0	0	0.7472	0	0	0.7472
地块5	0	0	0.1364	0	0	0.1364
地块6	0	0.0117	0.0378	0	0	0.0495
地块9	0	0	5.3567	0	0.1866	5.5433
地块11	0	0	0.1093	0.2786	0	0.3879
地块12	1.0496	0	0	0	0	1.0496
地块13	0	0	0.3827	0	0	0.3827
地块16	0	1.6994	0	0	0	1.6994
地块18	0	0.7372	8.6132	0.0035	0	9.3539
合计	1.0496	3.0504	17.3805	0.2821	0.2047	21.9673

（三）占用耕地利用等别情况

据2020年新平县国土变更调查成果与新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）叠加情况分析，占用耕地21.9673公顷。其中，耕地利用等为6等的耕地为2.7490公顷，占耕地总面积的12.51%；耕地利用等为8等的耕地为2.2303公顷，占耕地总面积的10.15%；耕地利用等为9等的耕地为5.9807公顷，占耕地总面积的27.23%；耕地利用等为10等的耕地为0.5917公顷，占耕地总面积的2.69%；耕地利用等为11等的耕地为10.4156公顷，占耕地总面积的47.41%。

具体情况详见下表10-3：

表 10-3 现状耕地利用等情况表

单位：公顷

地块编号	6 等	8 等	9 等	10 等	11 等	合计
地块 2	0.0000	2.2303	0.0000	0.0770	0.3101	2.6174
地块 4	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.7472	0.7472
地块 5	0.0000	0.0000	0.0000	0.1320	0.0044	0.1364
地块 6	0.0000	0.0000	0.0495	0.0000	0.0000	0.0495
地块 9	0.0000	0.0000	5.5433	0.0000	0.0000	5.5433
地块 11	0.0000	0.0000	0.3879	0.0000	0.0000	0.3879
地块 12	1.0496	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.0496
地块 13	0.0000	0.0000	0.0000	0.3827	0.0000	0.3827
地块 16	1.6994	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.6994
地块 18	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	9.3539	9.3539
合计	2.7490	2.2303	5.9807	0.5917	10.4156	21.9673

10.2 占用粮食产能情况

依据耕地质量等级调查与评定成果，国家 1 等地平均标准粮食产量≥1400 千克/亩，2 等地平均标准粮食产量依次类推，相邻等别平均标准粮产量水平变化为 100 千克/亩，耕地产能计算公式为：

耕地产能=（（D-等别 1）×等别 1 面积+（D-等别 2）×等别 2 面积+……+（D-等别 15）×等别 15 面积）×15×100

式中：D 指产能计算常数，D=16，面积单位：公顷。

根据上述公式计算得出成片开发区域占用耕地总产能为 214238.25 公斤。

综上，新平县 2023 年土地征收成片开发方案（第一次）占用耕地 21.9673 公顷，水田 14.479 公顷，旱地 7.4883 公顷。平均质量等为 9.5 等，粮食产能粮食产能 214238.25 公斤。

10.3 占补平衡指标落实情况

根据《中共云南省委云南省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（云发〔2018〕11号）、《云南省自然资源厅关于按管理新方式做好耕地占补平衡工作的通知》(云自然资耕保〔2018〕37号）等相关文件要求，国务院办公厅印发的《跨省域补充耕地国家统筹管理办法》（国办发〔2018〕16号）相关规定，国家统筹补充耕地经费标准根据补充耕地类型和粮食产能确定，补充耕地每亩5万元（其中水田每亩10万元），补充耕地标准粮食产能每亩每百公斤1万元），两项合计确定补充耕地经费标准，即成片开发区域内耕地占补平衡调剂费。

项目耕地占补调剂费按以上标准进行缴纳，需缴纳总费用为4875.855万元（水田规模指标费用2171.85万元，耕地数量指标费用561.6225万元，粮食产能指标费用2142.3825万元）。

表10-4 缴纳耕地开垦费计算表

指标类型	需补充指标	单价	缴纳费用（万元）
耕地数量（亩）	112.3245	5（万元/亩）	561.6225
水田规模（亩）	217.185	10（万元/亩）	2171.85
产能指标（百公斤）	2142.3825	1（万元/亩/百公斤）	2142.3825
合计			4875.855

按照“占用耕地实行占一补一，保证耕地面积不减少，质量不降低”的原则要求，新平县先自行调剂指标，统筹全县耕地占补平衡指标，拟采用土地整治（补充耕地）项目落实耕地占补平衡。

拟采用玉溪市新平县平甸等2个乡（镇）小石缸等2个村土地整治（提质改造）项目的新增耕地进行占补平衡，该项目新增建设用地指标56.6750公顷，其中水田26.3221公顷，粮食产能921974.88公斤。本次新平县2023年土地征收成片开发方案（第一次）所需的新增耕地数量指标、新增水田指标及新增粮食产能指标均得到落实。

11 开发建设生态环境影响

11.1 施工期对环境的影响及对策

（1）施工期对环境的影响

根据云南省“三线一单”成果相关要求，本次成片开发建设项目类型均在新平县“三线一单”的准入清单中。项目施工过程中对生态环境的影响主要体现在：

生态环境破坏。项目的实施建设主要是将农用地和其他土地转变为建设用地，将农业空间和生态空间转变为城镇空间，改变土地利用方式，引起自然生态的微变化，对地块原本的生态维育功能和生态环境承载能力有所削弱。

大气污染。项目建设过程中对大气的污染主要体现在建筑粉尘、汽车尾气等方面，项目建设对承担建筑主体结构的石料及其衍生产品的需求较大,建筑所需的各类建材的生产和加工势必会产生大量扬尘，同时施工过程中车辆的往返运输将会产生大量的汽车尾气，此外，餐饮油烟、锅炉房烟囱也会排放一定量的烟尘及二氧化硫，对大气产生污染。

废水污染。项目建设过程中机器运行产生的酸碱废水、油污水，以及施工人员的生活产生的洗浴污废水等，若不能全部回收处理，均会造成污水的下渗，从而对土壤和地下水系统造成污染，进而影响农业生产和用水安全。

固废弃物污染。项目建设过程中，废渣、废砖、水泥块、炉渣等这些生产生活中产生的建筑和生活垃圾等，如不妥善处理，都造成土地使用范围扩大，影响周边土地原始地貌，损坏原有水土保持环境，破坏耕地耕作层，使土地抗蚀能力减弱，污染空气，造成环境质量下降。

声环境污染。项目建设阶段建筑工程施工和车辆运输等行为均会产生噪声，对群众的生产生活产生一定影响。

（2）施工期环境保护措施

生态环境破坏防治。针对土地征收成片开发建设对生态环境造成的影响，因土地成片开发建设土地利用结构变化方面造成的影响，采取异地恢复林地，耕地占补平衡的方式保障全域生态环境。因工程建设造成生态破坏，地面硬化对土地涵养水分产生阻力方面，采取的措施为：开工前，对施工范围临时设施要进行严格控制，避免超越线位作业多占用土地，尤其是耕地、林地。工程施工过程中，要严格按设计规定的取土场进行取料作业，严格控制工程废渣的乱放。取土前，应预先将场地内肥力较高的表土剥离并采取措施进行妥善堆放，用于完工后的复垦工作。严格控制施工车辆的行驶便道，防止施工车辆任意行驶造成土地资源破坏受损。项目建设完成后应及时优化生态环境，通过布局防护绿地、公园绿地、景观小品等方式维育自然生态。

大气污染防治。严格执行国家规定的环境质量标准，一切新建、

改建、扩建工程必须符合标准，坚持“三同时”制度；改变燃料结构，鼓励使用液化气、电等新型能源，降低烟尘和二氧化硫污染；工业生产中产生的可燃气体应当回收利用，不具备回收利用条件而向大气排放的，应当进行防治污染措施；向大气排放粉尘的排污单位，必须采取除尘措施；各项目区各主要出入口设置进城车辆清洗场，减少尘土污染。

水环境污染防治。污水处理设施要落实好环保“三同时”制度，禁止“末批先建”的情况发生；加强建设项目管理，鼓励工业用水的循环利用，减少污染物排放量；工业企业建立生产废水处理循环回用系统，建立污水综合处理站，达到《污水综合排放标准》一级排放标准后排放；工业企业采用原材料利用效率高、污染物排放量少的清洁生产工艺，并加强管理，减少水污染的产生；强化社会公众的资源、环境和生态意识，提高节制用水、保护水资源的自觉性。

声环境污染防治。建筑施工噪声应符合国家规定的建筑施工场界环境噪声排放标准，在噪声敏感建筑物集中区域内，禁止夜间进行产生环境噪声污染的建筑施工作业，但抢修、抢险作业和因生产工艺上要求或者特殊需要必须连续作业的除外；改善交通环境，提高道路等级，路旁植树绿化，制定相应管理措施，生活性通路严禁鸣笛、限车限速等。

一般固体废弃物污染防治。各类项目在规划建设过程中必须大力

推行清洁生产和循环经济，从源头减少工业固体废物和危险物产生量，同时建立固体废物的专门管理机构，对固体废物的产生、综合利用、处置、贮存、排放等进行监督和管理，使项目建设产生的固体废物处理处置规范化，使全部固体废弃物得到有效处置；鼓励企业应采用新技术减少工业固体废弃物的产生量，固废处置达到“无害化、减量化、资源化、效益化”的要求，延伸企业产品自身产业链和企业协作产业链，提高固体废弃物的综合利用率；生活垃圾应及时清运，积极开展合理利用和无害化处置，并进一步做到分类收集、贮存、运输和处置。

11.2 项目建成后运营期生态环境影响及对策

（1）运营期对环境的影响

项目运营过程中对生态环境的影响主要体现在以下方面：

生态环境破坏。项目建设完成后，进入运营阶段，无论是产业生产项目还是生活服务配套项目都离不开人群的参与，人类的生产生活均会对周边的生态环境造成一定程度的影响。

大气污染。项目建成后的运营过程，以各乡镇的垃圾处理站为例，项目建成后将各乡镇的生产生活垃圾进行集中处理，各类垃圾混杂，不论是焚烧或是填埋，处理过程中不可避免的产生大量废气，污染大气环境。此外，石料加工厂的运营不可避免的长生大量扬尘，污染大气环境。

废水污染。项目建成后的运营过程中，人类的生产生活也会产生

大量废水，如住宅类项目产生的厨余剩料废料等，产业类项目产生的工业废水等，以目前的配套设施的覆盖能力，难以保证全部回收处理，从而对生态环境产生影响。

声环境污染。进入运营阶段后，更多的人群开始围绕项目进行生产生活，人类活动行为复杂，吃住行方方面面均会产生噪音，造成声环境污染。

（2）运营期环境影响防治措施

废气治理措施。应鼓励使用清洁能源，降低废气排放的污染程度；加强各类废气排放的监测和管理工作，所排放废气的指标应符合环保相关规定，对环境的影响在有关规程允许范围之内。

废水治理措施。建设后应实施清污、雨污分流。总污水排放口设明显标志。建设后设专门的排污及污水处理厂，或集中汇集处理。其中，石料加工厂项目主要提供建筑石材，生产过程不涉及化学变化，污水可直接排入市政管网汇入污水处理站及进行处理；氨水稀释站项目，主要功能为氨水的仓储，直接通过泵站将氨水压入仓储罐而后进行运输，生产过程不产生工业废水，为降低对地下水的影响，采取了必要措施进行防渗透处理，罐区、事故池为重点防渗区，地面采用抗渗混凝土厚度不小于300mm,抗渗等级不应低于P6,表面涂刷厚度不小于1.0mm聚合物水泥等柔性防水涂料。罐区收集沟道、排水结构厚度不应小于250mm,混凝土的抗渗等级不应低于P8,且水池的内表面应涂

刷厚度不小于 1.0mm 水泥基渗透结晶型防水涂料或喷涂不小于 1.5mm 厚度聚脲防水涂料。

固体废弃物治理措施。应对垃圾分类集中收集。道路旁应等距离分别设立收集容器，由保洁员定时将各部分垃圾集中收集于转运站待运,分类收集后的垃圾委托环卫部门定期进行清运。化粪池便、污泥应与环卫部门签订合同，由环卫部门定期进行清运处理。禁止危险废物进入办公和生活垃圾。废电池、日光灯等单独收集处理。

噪声防治措施。噪声大的空调通风设备，在其进(出)口均设消声器消声。振动大的设备(如抽排风设备、水泵等)设减振垫或减振支吊架隔振，其进出口设软接头。选用合理流速，减少二次噪声的产生；采用低噪声设备及振动的措施来保证使用要求。机械设备噪声主要通过优化平面布置、设备选型、厂房阻隔、距离衰减等措施进行降噪。

本次成片开发方案项目建成后将对各类生产生活垃圾进行全面有效的处理，全方位对生态环境进行治理，为生态环境治理工作提供长期有效的实操机制。

总而言之，土地征收成片开发实施后，会对周边的生态环境造成负面影响，但这种影响在目前的经济技术条件下可控。且项目建成后对生态环境治理的助力作用远大于各项目建设和运营期间对生态环境产生的负面影响。

12 土地成片开发效益评估

本次成片开发区域总面积81.3363公顷，其中占农用地58.827公顷，建设用地16.6521公顷，未利用地5.8572公顷，项目的开发建设使农用地与未利用地转变为建设用地，转变后形成以下土地利用效益：

12.1经济效益评估

（1）节约用地成本

国家、省委省政府支持在全省范围内开展山地综合利用工作，并拟定了一系列“鼓励建设上山”的措施。适当降低山地建设用地基准地价。对利用成片山地开发建设配套的水、电、路等基础设施用地，免交新增建设用地土地有偿使用费，对利用山地发展城镇和各类产业项目的，可适当降低建设用地的基准地价。对工业项目使用未利用的，土地出让金最低标准可按《全国工业用地出让最低价标准》的10%-50%执行。

用地成本的降低和基础设施的完善，提升了成片开发的投资环境，增强了招商引资的吸引力，为商业的发展提供了新的机遇，同时也为企业创造了一个优良的生产经营环境，从而促使经济结构更加合理化，促进了区域经济发展，对城市经济发展的多样化和可持续性起到了积极的显著的作用。

（2）成片开发带来的经济效益

本次成片开发，基础服务设施产业的完善和地区特色产业的发展，

有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显。促进经济的增长最为直接的方式是通过税收的增加，另外，对于周边产业和相关产业行业还有较强的带动力。

通过本次成片开发方案的实施，将提升新平县产业发展的战略定位和功能定位，突出产业主导和特色，规划引进新的发展产业，成片开发项目的建设将推动和聚集符合当地资源特点的产业，优化资源配置，提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率。将促进当地经济快速发展，提升全县的综合实力，加快城镇化发展步伐，并增强在区域经济发展中的辐射带动力。

12.2 社会效益评估

（1）社会服务水平的提升

本次成片开发将土地利用效益较低的农用地和未利用地整合转为建设用地，即强化土地集中管理又带动新平县的社会经济发展，使新平县城乡面貌发生明显变化，民生得到明显改善。本次成片开发在一定程度上完善了县城周边、各乡镇基础服务设施。

公共设施用地面积增加，人均公共设施用地面积有所提高。成片开发方案采取集约节约用地措施，对有限的建设用地进行集约利用。成片开发方案开展后，全县基础设施的覆盖面将得到极大的扩张。

（2）提供大量的就业机会，带动地方经济

本次成片开发项目的建设和投产有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担。对稳定政治、社会大局，加强社

会管理等有着重要意义。同时有关企业的生产消费和纳税也促进了地方经济，增加了政府财政收入。

通过本次成片开发，将极大促进第二产业的发展，进一步提高二三产业的比重，符合区国民经济和社会发展“十四五”目标。同时由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，间接增加了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。

12.3 生态效益评估

土地成片开发后，对生态环境的影响主要来自于“三废”（废气、废水、废渣）。项目开发建设期间，加大粉尘污染防治力度，控制机动车运输带泥和撒漏污染，加强道路冲洗和清扫保洁。严格实施雨污分流排水体制，污水经企业自行处理达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的三级标准后，方可排入污水处理厂进行再处理，污水处理厂处理后的中水须达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中的一级 A 标准后方可作为中水循环利用或就近排放。生活垃圾清运率和无害化处理率达到 100%，工业固体废物综合处置利用率达 80％以上。加强城市生活垃圾的管理和综合利用，实现固体废弃物的集中收集、压缩运输和无害化处理，执行国家《固体废物污染环境防治法》的有关规定。

土地成片开发对生态环境有一定影响，土地成片开发导致土地利用结构发生变化，将农业用地为非农业用地，改变土地利用方式，从

而改变地表植被的种类及覆盖程度，可能导致区域或景观范围内环境变化，如植被变化、土壤侵蚀、生物多样性损失、水环境、气候等变化。基础设施项目建设有利于城镇生态环境改善，成片开发方案严格对耕地、林地实行占补平衡，并在补充林地的区域采取乔灌混种的方式，提高林木覆盖密度，可有效提高植被覆盖比率。土地成片开发实施后，可适当优化当地生态环境，具有较好的生态效益。

13 公众参与情况

13.1 公开征求意见

为获得社会各界的支持，通过大力宣传，集中会议，征集成片开发方案涉及到的单位、村委会以及村民意见，普遍认为该方案的实施，将实现工业倍增，增加当地财政收入，促进地方社会经济发展，帮助群众就业增收，创新土地开发利用与管理新模式，探索成片土地开发综合开发利用，对保护耕地，拓展建设用地空间，缓解用地供需矛盾，增加建设用地有效供给，推进土地规范、科学有序开发利用，增强土地资源对经济社会发展的保障能力，提高土地资源利用的经济、社会和生态综合效益等具有重要意义，同意该方案的上报审批，支持该项目的建设。

1.3.1.1 公众参与的目的

本次成片开发实施方案公众参与的目的，是使广大公众更多地直接了解该项目的基本情况及其实施可能对成片开发征收土地、被征地群众的安置补偿意见等内容。给予公众对成片开发充分发表自己征收土地方面的建议或意见；为提高成片开发方案实施的战略性与实效性的结合、可靠性与可行性的结合提供了重要支持。

成片开发实施方案公众参与的具体目的包括：

（1）结合公众最关心和最迫切的土地征收问题，对规划拟采取的安置补偿对策和措施提出调整、改进建议。

（2）分析、总结公众参与的建议和意见，为规划审批部门、自然

资源主管部门和其他有关部门的征收土地决策提供参考意见。

1.3.1.2 公众参与调查方法

公众参与调查方法主要采取走访的形式召集成片开发区域内的农村集体经济组织成员或村民代表参会征求意见，召开机关部门、人大政协、人大代表及相关学者论证会，以及社会公众调查表三种的方式进行。

1.3.1.3 公众参与调查范围及内容

本次公众参与调查范围包括机关团体代表以及成片开发区域内的农村集体经济组织成员或村民代表。

（1）调查范围

本次公众参与团体调查单位或人员包括：

本次公众参与的农村集体经济组织成员或村民代表：

（2）调查内容

①公众论证会上主要围绕方案编制依据是否合法、方案概述是否清楚、方案建设选址是否合理、方案是否符合相关规划、方案是否具有建设可行性等方面开展论述。各级人大政协征求意见，规划审批部门、自然资源主管部门和其他有关部门的征收土地决策提供参考意见。

②村民代表大会主要围绕村民对方案的实施是否知情；方案的实施，政府部门所做工作是否公开、公正、公平；方案实施是否会带来其他社会问题；从发展的角度看，方案是否有必要实施；是否理解支持方案的实施等方面展开论证。村民最关心和最迫切的土地征收问题，

对规划拟采取的安置补偿对策和措施提出调整、改进建议。

13.2 征求意见分析

13.2.1 县职能部门征求意见情况分析

13.2.2 县人大政协代表及专家学者征求意见分析

13.2.3 村民代表征求意见分析

14 保障措施

14.1 组织保障

（1）加强组织领导，做到高位推动

新平县自然资源局成立了“土地征收成片开发”工作领导小组，保障新平县急需开展的项目落地，推进新平县土地规范、科学有序开发利用，增强土地资源对经济社会发展的保障能力，提高土地资源利用效益。

（2）加强宣传，做到和谐征地

深入到搬迁户家中，耐心细致的给群众讲政策，充分尊重被征地拆迁人的知情权，使住户了解拆迁政策、理解拆迁意义，自觉支持并配合征地拆迁工作。

（3）加强协作，做到统筹推进

提高审批效率，发展改革、水利、生态环境、林草、自然资源规划等有关部门提前介入、加强沟通，上下协调、左右联动、加强指导，开辟绿色审批通道，实行方案报审交叉作业、并联审批，压缩审批时限。

（4）加强服务，顺利拆迁，合理安置

拆迁之后，由政府主导在安置点统一规划建设集中安置的住宅小区，采取就近原则，集中与分散相结合的方式，相邻村寨选取临近集中安置点进行安置。或由农村划地自建安置方式采取货币补偿、分散安置。

14.2 经济保障

14.2.1 征地相关费用标准

按照《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173 号）等文件精神，征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。

征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、

管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。

征地补偿费执行《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的通知》（云国土资〔2020〕173 号）。

青苗和地上附着物补偿费依据《云南省土地管理条例》以及玉溪市、江川区制定的有关青苗和地上附着物补偿费标准和具体实施细则执行。

被征地农民社会保障金被征地农民纳入社会保障的具体办法和标准由政府劳动和社会保障部门依法制订。成片开发范围内被征地农民的基本养老保障问题执行《云南省人民政府办公厅关于改革完善被征地农民基本养老保障的指导意见》（云政办发〔2019〕1 号）。

补充耕地资金执行新平县的现行标准。

新增建设用地有偿使用费执行《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号）新增建设用地土地有偿使用费征收标准。

耕地占用税执行《中华人民共和国耕地占用税法》的相关规定。

林地费用执行《关于调整森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（财税〔2015〕122 号）以及云南省财政厅云南省林业厅《关于调整森林植被恢复费征收政策的通知》（云财非税[2015]34 号）的有关规定。

14.2.2 资金保障

在土地征收成片开发初期，主要依靠政府的财政拨款作为启动资

金，借助政府行政职能，加大对成片开发建设的扶持力度。各级各类基础设施、服务设施、有关产业建设资金向成片开发区域的产业项目建设倾斜，引导社会资金更多的投向成片开发建设。发挥市场化运作机制作用，多渠道筹措资金，加强项目资金使用情况审计，确保资金专款专用。

土地征收资金管理遵循专户储存、专账核算、专款专用，切实保障被征地拆迁单位和个人合法利益，确保资金安全运行，节约筹资成本、提高资金使用效益的原则。土地征收关系到国家、集体和个人的利益冲突与平衡，对社会影响深远，尤其是征收农村土地对农民的影响，且主要问题是在征收农村土地时征地补偿费的标准和发放，因此在征地补偿过程中，要严厉打击不正之风，将各种补偿费公平、公正地发放给农民，同时可以通过农业生产安置、规范留地安置以及重新择业安置、入股分红安置、易地移民安置、多元安置等方式推动被征地农民社会保障资金的落实。

14.3 技术保障

充分征求政府相关部门和公众意见，从以下方面提供技术保障：

（1）建立成片开发数据库

对成片开发范围和成片开发区域内各类用地进行详细调查统计，并按照《云南省土地征收成片开发方案编制指南（试行）》的相关要求建立数据库，确保各类用地上图、落图准确。

（2）构建科学决策新机制

在成片开发建设过程中，充分运用信息技术特别是GIS技术对土地适宜性进行评价，运用遥感、地理信息系统技术和高精度DEM对成片开发范围和成片开发区域内的自然资源进行调查，利用现场感识、GIS空间分析技术、三维空间分析和显示技术等进行用地选择评价，利用专家系统（ES）为核心构成的决策支撑系统，实现决策的科学化、智能化、信息化。

（3）实行全过程动态管理

构建项目区土地利用动态综合监管平台，运用信息技术特别是4S技术对成片开发项目区进行全过程动态监管。即以遥感(RS)和全球卫星定位系统（GPS）快速获取和更新基础数据，以地理信息系统（GIS）作为存贮、管理、分析信息和数据的基础平台，以专家系统（ES）为核心构成的决策支撑系统为科学决策机制，与全省土地监管平台相衔接，实现省、州(市)、县(市）三级联网全过程全方位动态管理。

15 附表

附表 1 土地征收成片开发特性表

序　号	名　称	单　位	数　值	备注
一	**方案概况**			
1	成片开发位置	桂山街道、古城街道、戛洒镇、水塘镇、漠沙镇		
2	成片开发范围面积	公顷	111.6892	
3	成片开发区域面积	公顷	81.3363	
	其中：农用地	公顷	58.827	
	建设用地	公顷	16.6521	
	未利用地	公顷	5.8572	
4	成片开发区域权属性质	集体 81.3363 公顷		
5	是否符合国土空间规划	全部位于城镇开发边界集中建设区内		
6	集体经济组织村民会议或村民代表同意比例	%		
7	成片开发区域占用耕地面积	公顷	21.9673	
	耕地占成片开发区域的比例	%	27.01	
	其中：占用水田面积	公顷	14.4791	
	水田占耕地面积比例	%	65.91	
二	**拟安排的建设项目**			
1	拟建设项目情况	拟建项目 81.3363 公顷，主要为物流仓储、工业用地、城镇住宅、商业用地和教育用地等		
2	实施计划周期	年	2	
2.1	其中：第一年实施计划	公顷	17.4095	
2.2	第二年实施计划	公顷	63.9268	
2.3	第三年实施计划	公顷		
三	**公益性用地情况**			
1	现状公益性用地面积	公顷	30.3529	
2	规划公益性用地面积	公顷	18.0852	
3	公益性用地比例	%	43.37	

附表 2 土地利用现状统计表

单位：公顷、%

三调用地分类			成片开发范围		成片开发区域		成片开发区域面积占成片开发范围面积的比例
			面积	占比	面积	占比	
农用地	耕地	水田	14.4791	12.96	14.4791	17.80	100.00
		旱地	7.4882	6.70	7.4882	9.21	100.00
		小计	21.9673	19.67	21.9673	27.01	100.00
	园地	果园	27.9863	25.06	27.9863	34.41	100.00
		其它园地	0.0978	0.09	0.0978	0.12	100.00
		小计	28.0841	25.14	28.0841	34.53	100.00
	林地	乔木林地	2.1345	1.91	2.1345	2.62	100.00
		竹林地	0.4431	0.40	0.4431	0.54	100.00
		灌木林地	0.2899	0.26	0.2899	0.36	100.00
		其它林地	0.3075	0.28	0.3075	0.38	100.00
		小计	3.175	2.84	3.175	3.90	100.00
	其它农用地	农村道路	0.9317	0.83	0.9317	1.15	100.00
		坑塘水面	0.1662	0.15	0.1662	0.20	100.00
		设施农用地	0.1147	0.10	0.1147	0.14	100.00
		田坎	4.388	3.93	4.388	5.39	100.00
		小计	5.6006	5.01	5.6006	6.89	100.00
	合计		58.827	52.67	58.827	72.33	100.00
建设用地	商业服务业用地	商业服务业设施用地	5.6029	5.02	5.6029	6.89	100.00
		小计	5.6029	5.02	5.6029	6.89	100.00
	工矿用地	工业用地	0.4075	0.36	0.4075	0.50	100.00
		采矿用地	0.1604	0.14	0.1604	0.20	100.00
		小计	0.5679	0.51	0.5679	0.70	100.00
	住宅用地	农村宅基地	3.6018	3.22	3.6018	4.43	100.00
		城镇住宅用地	0.3209	0.29	0.3209	0.39	100.00
		小计	3.9227	3.51	3.9227	4.82	100.00
	公共管理与公共服务用地	科教文卫用地	0.1622	0.15	0.0233	0.03	14.36
		公用设施用地	0.3217	0.29	0.3217	0.40	100.00
		公园与绿地	6.4731	5.80	0.0000	0.00	0.00
		广场用地	0.8883	0.80	0.0000	0.00	0.00
		机关团体新闻出版用地	5.0891	4.56	0.6312	0.78	12.40
		小计	12.9344	11.58	0.9762	1.20	7.55
	交通运输用地	公路用地	18.0660	16.18	3.9278	4.83	21.74
		交通服务场站用地	1.1621	1.04	0.9571	1.18	82.36

三调用地分类			成片开发范围		成片开发区域		成片开发区域面积占成片开发范围面积的比例
			面积	占比	面积	占比	
		城镇村道路用地	4.5810	4.10	0.5295	0.65	11.56
		小计	23.8091	21.32	5.4144	6.66	22.74
	其他建设用地	特殊用地	0.1433	0.13	0.1433	0.18	100.00
		空闲地	0.0247	0.02	0.0247	0.03	100.00
		小计	0.1680	0.15	0.1680	0.21	100.00
	合计		47.005	42.09	16.6521	20.47	35.43
未利用地	草地	其他草地	5.1938	4.65	5.1938	6.39	100.00
	裸土地		0.1464	0.13	0.1464	0.18	100.00
	水域	河流水面	0.5170	0.46	0.517	0.64	100.00
	合计		5.8572	5.24	5.8572	7.20	100.00
合计			111.6892	100.00	81.3363	100.00	72.82

附表 3 权属统计表

单位：公顷

地块编号	权属性质	权属名称		面积
地块 1	集体	桂山街道	太平社区	30.7921
地块 2	集体	桂山街道	太平社区	4.8603
地块 3	集体	桂山街道	青龙社区	0.3162
地块 4	集体	桂山街道	青龙社区	1.0883
地块 5	集体	桂山街道	青龙社区	4.7923
地块 6	集体	桂山街道	凤凰社区	0.8240
	集体	古城街道	纳溪社区	0.0545
地块 7	集体	古城街道	锦秀社区	0.0196
地块 8	集体	古城街道	锦秀社区	0.0872
地块 9	集体	戛洒镇	戛洒社区	7.7577
地块 10	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.1505
地块 11	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.9240
地块 12	集体	戛洒镇	平寨社区	2.1669
地块 13	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.8036
地块 14	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.6945
地块 15	集体	戛洒镇	戛洒社区	0.5053
地块 16	集体	戛洒镇	戛洒社区	1.9100
地块 17	集体	水塘镇	水塘社区	2.5002
地块 18	集体	水塘镇	水塘社区	20.9617
地块 19	集体	漠沙镇	龙河社区	0.1273
合计				81.3363

附表 4 开发时序情况表

单位：公顷、%

地块编号	开发时序	面积	土地用途	占成片开发区域面积比例	备注
地块 1	二期	30.7921	物流仓储	37.86	
地块 2	一期	4.8603	物流仓储	5.98	
地块 3	一期	0.3162	商业用地	0.39	
地块 4	一期	1.0883	商业用地	1.34	
地块 5	二期	4.7923	教育用地	5.89	
地块 6	一期	0.8785	城镇住宅	1.08	
地块 7	一期	0.0196	城镇住宅	0.02	
地块 8	一期	0.0872	城镇住宅	0.11	
地块 9	一期	7.7577	工业用地	9.54	
地块 10	一期	0.1505	工业用地	0.19	
地块 11	一期	0.9240	工业用地	1.14	
地块 12	二期	2.1669	城镇住宅	2.66	
地块 13	二期	0.8036	教育用地	0.99	
地块 14	一期	0.6945	机关团体用地	0.85	
地块 15	一期	0.5053	商业用地	0.62	
地块 16	二期	1.9100	城镇住宅	2.35	
地块 17	二期	2.5002	城镇住宅	3.07	
地块 18	二期	20.9617	城镇住宅	25.77	
地块 19	一期	0.1273	商业用地	0.16	
合计		81.3363		100.00	

附表 5 拟建设项目用地类别情况表

单位：公顷、%

地块编号	土地用途	实现功能	用地类型	用地面积	占成片开发区域面积比例
地块 1	城镇道路用地	交通运输	公益性用地	3.4617	4.26
	物流仓储用地	农产品冷链物流仓储用地		27.3304	33.60
地块 2	物流仓储用地	农产品冷链物流仓储用地		4.8603	5.98
地块 3	商业用地	游客服务中心		0.3162	0.39
地块 4	商业用地	游客服务中心		1.0883	1.34
地块 5	教育用地	第三小学	公益性用地	4.7923	5.89
地块 6	城镇住宅用地	城镇生活居住		0.8785	1.08
地块 7	城镇住宅用地	古城改造		0.0196	0.02
地块 8	城镇住宅用地	古城改造		0.0872	0.11
地块 9	工业用地	糖纸工业加工		7.7577	9.54
地块 10	工业用地	糖纸工业加工		0.1505	0.19
地块 11	工业用地	糖纸工业加工		0.9240	1.14
地块 12	城镇住宅用地	戛洒康养小镇		2.1669	2.66
地块 13	教育用地	戛洒幼儿园	公益性用地	0.8036	0.99
地块 14	城镇道路用地	交通运输	公益性用地	0.1746	0.21
	机关团体用地	政府附属设施	公益性用地	0.5200	0.64
地块 15	商业用地	旅馆		0.5053	0.62
地块 16	城镇住宅用地	安置用地		1.9100	2.35
地块 17	公园绿地	公园绿地	公益性用地	0.2764	0.34
	排水用地	污水处理厂	公益性用地	0.2690	0.33
	其他商业服务业用地	农产品、牲畜交易市场		1.9549	2.40
地块 18	城镇道路用地	交通运输	公益性用地	5.0730	6.24
	城镇住宅用地	城镇生活居住		6.8665	8.44
	公园绿地	集会、休憩的娱乐场所	公益性用地	0.7230	0.89
	广场用地	集会、休憩的娱乐场所	公益性用地	0.4431	0.54
	教育用地	幼儿园	公益性用地	0.4510	0.55
	其他商业服务业用地	交易市场		0.7192	0.88
	商务金融用地	商务金融用地		0.8267	1.02
	物流仓储用地	农产品仓储用地		4.7616	5.85
	医疗用地	医院	公益性用地	1.0975	1.35
地块 19	其他商业服务业用地	漠沙修理厂		0.1273	0.16
合计				81.3363	100.00