

专家委员会成员书面论证意见

方案名称	冠县 2022 年土地征收成片开发方案				
姓名	侯风云	职务或职称	教授, 山东省政协常委	专业领域	政治经济学
评审时间	2022.11.13	评审形式	会审	评审地点	生态修复中心
总评意见	通过 (✓) 不通过 (); (括号内打✓)				

评审意见:

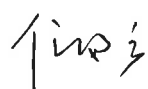
整个开发方案符合相关规定要求。

有几点需要进一步明确:

第一, 成片开发辐射带动周边乡村发展情况, 涉及的建设投资和运行机制如何? 政府投资还是社会资本投资? 这些需要在方案中进行说明。其经济效益的叙述过于概括, 具体哪些开发项目以及该项目可能带来的效益以及对于税收、就业带动的作用应该讲清楚。

第二, 关于教育问题。有的居民片区规划没有教育用地, 这些片区的孩子上哪里上学问题需要加以考虑。

第三, 土地征收补偿安置标准不能只是概括讲符合哪些规定, 应该就各征地片区的农民出路是怎样的? 开发的主体是谁? 各种征用土地的补偿费用是多少等都应该在方案中具体写清楚, 而不是只写明符合哪个条文的规定。

专家签名: 

时间: 2022 年 11 月 13 日

专家委员会成员书面论证意见

方案名称	冠县 2022 年土地征收成片开发方案				
姓名	刘仁忠	职务或职称	研究员	专业领域	城市规划
评审时间	2022.11.13	评审形式	会审	评审地点	生态修复中心
总评意见	通过 (√) 不通过 () ; (括号内打√)				
评审意见: 修改意见: 1 注意成片开发开发范围二条范围线的图面表达, 不要互相迭压, 征收范围有些片区填充, 有些没有填充。 2 基础设施条件应注明管网是否建设。 3 超出土规或城规面积较大、地理位置重要或修改红线、绿线等强制性内容的应增加用地选择的合理性与必要性分析。 专家签名:  时间: 2022 年 11 月 13 日					

专家委员会成员书面论证意见

方案名称	冠县 2022 年土地征收成片开发方案				
姓名	齐海鹰	职务或职称	教授	专业领域	园林
评审时间	2022.11.13	评审形式	会审	评审地点	生态修复 中心
总评意见	通过 (√) 不通过 () ; (括号内打√)				
评审意见: 冠县 2022 年土地征收成片开发方案材料齐全, 申报内容真实, 程序履行合法, 符合公共利益需要, 符合国家及省土地开发有关规定。 建议: 1 生态效益评估应区分开发用途, 全面描述生态空间结构、绿地率、环境评价、垃圾处理等方面。 专家签名:  时间: 2022 年 11 月 13 日					

专家委员会成员书面论证意见

方案名称	冠县 2022 年土地征收成片开发方案				
姓名	申世涛	职务或职称	教授	专业领域	法律
评审时间	2022.11.13	评审形式	会审	评审地点	生态修复中心
总评意见	通过 (√) 不通过 (); (括号内打√)				
评审意见： 1. 该方案征得了成片开发范围内农村集体经济组织的同意；相关村集体经济组织通过召开村民大会(或村民代表大会)的方式，均取得三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意，并出具了证明材料。 2. 该方案充分听取了人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，并按相关意见对方案进行了完善。 3. 本方案公益性用地面积占成片开发土地总面积的比例为 41.41%，符合公益性用地占比不低于 40%的要求。 4. 本方案不存在自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》以及山东省自然资源厅《山东省土地征收成片开发方案编制审批办法（试行）》等文件所列举的不得批准的情形。 该方案无论是从程序上，还是从实体内容上，均符合相关法律文件的要求。 专家签名：  时间：2022 年 11 月 13 日					

专家委员会成员书面论证意见

方案名称	《冠县 2022 年土地征收成片开发方案》				
姓名	张宝雷	职务或职称	院长助理/ 教授	专业领域	土地资源 管理
评审时间	2022.11.13	评审形式	会审	评审地点	生态修复 中心
总评意见	通过 (√) 不通过 ()；(括号内打√)				

评审意见：

一、《方案》成果资料包括文本（含附表）、图件和附件等，成果资料较为齐全、规范。

二、《方案》方确定成片开发土地总面积 391.3387 公顷，共涉及城市更新片区等 10 个片区，涉及清泉街道、崇文街道、烟庄街道等 10 个乡镇(街 道)，陈八里庄村、崔八里庄村、李八里庄村、宋三里庄村等 34 个村，拟征收土地 251.8321 公顷，拟安排 44 个项目，开发周期为 2022 年一年，拟开发用途为：商业服务业设施用地 9.7960 公顷，居住用地 65.0734 公顷，工业用地 50.2358 公顷，物流仓储用地 113.2362 公顷，绿地与广场用地 4.0243 公顷，公共管理与公共服务设施用地 9.4664 公顷。《方案》符合《冠县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，已纳入冠县 2022 年国民经济和社会发展规划；《方案》确定的片区符合现行土地利用总体规划和城镇总体规划，不占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护区，符合“三线一单”生态环境管控要求，同时冠县人民政府承诺拟全部纳入正在编制的国土空间规划确定的城镇开发边界的集中建设区内；《方案》设置开发范围内公益性用地面积 162.0719 公顷，占成片开发土地总面积的 41.41%，符合公益性用地占比要求。《方案》确认冠县批而未供和闲置土地以完成上级下达的上一年度“增存挂钩”处置任务，近 5 年平均供地率为 92.29%，达到连片开发供地率需求。成片开发范围内，政府已组织实施了基础设施建设，已具备道路交通、供水排水、供电供热、网络通信等开发条件。

三、《方案》技术路线正确、编制内容齐全、结构合理、表达清晰；方案编制过程中听取了人大代表、政协委员、社会公众人士和专家学者的意见，并经农村集体组织三分之二以上成员代表同意，注重保护耕地和节约集约用地，注重维护农民合法权益，注重经济、社会、生态效益的统一，符合《山东省土地征收成片开发方案编制审批办法（试行）》的有关要求。

四、《方案》科学分析了成片开发的土地利用效益、时序安排、补偿安置等相关内容，符合冠县实际，具有较强的科学性、针对性和可操作性，《方案》实施可推动冠县房产开发、商业、公共服务等项目用地的统筹规划及一体化开发，实现土地资源的综合、高效利用，推动高质量发展。

意见建议：

一、进一步补充完善文本有关内容，优化有关表格及其内容，规范相关附件等。

二、鉴于冠县国土空间总体规划尚未正式编制完成，对于《方案》内各片区及其用地要做好与规划的对接与落实，确保全部落实到冠县国土空间总体规划中。

三、对于《方案》所涉各片区及其项目用地征收具体实施的后续工作中，要按国家和省有关土地征收的政策与要求，采取有效措施、做好土地征收相关工作。《方案》中涉及的项目建设用地应与冠县国土空间总体规划用地规模及年度土地利用计划相衔接，同时按照国家耕地占补平衡要求落实好补充耕地工作等，确保其建设用地的征收报批，从而为项目的顺利建设提供用地保障，促进冠县经济社会高质量发展与建设。

专家签名：



时间：2022年11月13日