

腾冲市 2025 年土地征收

成片开发方案

(第一次)

编制单位：腾冲市人民政府

编制时间：二〇二五年二月

目 录

第一章 概述	1
一、开发背景.....	1
二、方案编制背景.....	1
第二章 基本情况	5
一、成片开发区位情况.....	7
二、土地利用现状情况.....	12
三、土地权属情况.....	12
第三章 土地征收成片开发的必要性和公益性	14
一、土地征收成片开发的必要性.....	14
二、成片开发公益性.....	15
第四章 占用耕地情况	15
第五章 规划符合性分析	18
一、与国民经济和社会发展规划符合性分析.....	18
二、与国土空间规划符合性分析.....	18
三、与林地保护规划的符合性分析.....	18
第六章 纳入国民经济和社会发展年度计划情况	28
第七章 落实耕地占补平衡措施	28
第八章 土地成片开发效益评估	29
一、经济效益评估.....	29
二、社会效益评估.....	30
三、生态效益评估.....	30

第一章 概述

一、开发背景

腾冲市位于云南省西部边陲，与缅甸接壤，是滇西重要的边境口岸城市和国家“一带一路”倡议中南亚东南亚辐射中心的关键节点，地处保山市西南部，是“中缅经济走廊”的重要门户，拥有猴桥国家级口岸和泛亚铁路西线等交通枢纽规划，区位优势显著（详见图 1—1）。同时，腾冲市是云南省“大滇西旅游环线”的核心城市之一，依托高黎贡山生态屏障、火山地热资源、和顺古镇等自然与人文资源，被定位为“国际文化旅游康养示范区”，具有发展高端旅游、康养产业的先天条件。

2024 年全市地区生产总值同比增长 0.4%，社会消费品零售总额增长 8.8%，一般公共预算收支分别增长 38.9% 和 6.8%，城乡居民人均可支配收入分别增长 4.1% 和 9.5%。全市旅游总收入比重不断上升，成为城市发展主动力之一。但仍存在制约全市旅游产业发展的问题，一是以文旅为龙头的服务业占比高，但质量不优，文旅经济对财政税收贡献度不高。二是城镇化率低于云南省平均水平。三是城镇商业层级偏低，缺乏高端商务、现代服务业载体。

本次成片开发立足腾冲“边、特、旅”三大优势，通过城镇住宅与商业功能协同开发，破解土地资源瓶颈，推动城

市从单一旅游目的地向“边贸枢纽+康养名城+宜居新城”转型，依据国土空间规划、国民经济和社会发展规划，提出建设 13 个地块，主要保障产业要素定向聚集的各类产业用地，其中：中和镇涉及 2 个地块，编号为地块 1、2，拟建康养旅居项目和城镇村道路，项目的实施为城镇化发展提供居住保障，完善区域路网结构。北海镇涉及 1 个地块，编号为地块 3，拟建温泉康养项目，项目的实施将集康养、农业观光、户外运动等为一体，促进乡村振兴。西源街道涉及 4 个地块，编号为地块 4—7，拟建回迁安置房项目、城镇村道路和公园绿地，项目的实施将完善城市住房供应体系，美化城镇景观，完善路网结构。腾越街道涉及 2 个地块，编号为地块 8、9，拟建城镇住宅和加油站，项目的实施为城镇化发展提供居住保障，补齐配套服务设施短板。芒棒镇涉及 2 个地块，编号为 10、11，拟建城镇住宅、文化活动场地、社会停车场和城镇村道路，项目的实施将满足居民生活居住、公共服务供给、城镇基础设施建设的空间需求。团田乡涉及 2 个地块，编号为 12、13，拟建温泉颐养新村、城镇村道路和污水处理站，打造“温泉+文化+旅游”的度假胜地，发展乡村旅游带动乡村振兴。详见表 1—1：

表 1—1 成片开发拟建项目情况表

单位：公顷

涉及乡镇	地块编号	拟建项目	土地用途	实现功能	用地类型	用地面积
中和镇	地块 1	康养旅居项目	城镇住宅用地	打造世界健康生活目的地，巩固腾冲市全域旅游示范区成果		15.6101
	地块 2	城镇村道路	城镇村道路用地	完善城镇路网，提高区域通达性	公益性用地	0.4194
北海镇	地块 3	温泉康养项目	商业用地	以温泉旅游度假为核心，集康养养生、农业观光、户外运动等为一体的温泉养生目的地，促进乡村振兴		0.2198
西源街道	地块 4	回迁安置房项目	城镇住宅用地	保障拆迁居民的住房需求，完善城市住房供应体系，促进社会和谐稳定		0.3441
	地块 5	回迁安置房项目	城镇住宅用地	保障拆迁居民的住房需求，完善城市住房供应体系，促进社会和谐稳定		1.5473
		公园绿地	公园绿地	美化城镇景观，提升城市形象，构建城镇景观格局	公益性用地	0.6057
		市政道路	城镇村道路用地	完善城镇路网，提高区域通达性	公益性用地	0.0085
	地块 6	回迁安置房项目	城镇住宅用地	保障拆迁居民的住房需求，完善城市住房供应体系，促进社会和谐稳定		3.5823
		公园绿地	公园绿地	美化城镇景观，提升城市形象，构建城镇景观格局	公益性用地	0.2250
		市政道路	城镇村道路用地	完善城镇路网，提高区域通达性	公益性用地	0.0913
地块 7	回迁安置房项目	城镇住宅用地	保障拆迁居民的住房需求，完善城市住房供应体系，促进社会和谐稳定		1.1554	

涉及乡镇	地块编号	拟建项目	土地用途	实现功能	用地类型	用地面积
		公园绿地	公园绿地	美化城镇景观，提升城市形象，构建城镇景观格局	公益性用地	0.0046
		市政道路	城镇村道路用地	完善城镇路网，提高区域通达性	公益性用地	0.0069
腾越街道	地块 8	城镇住宅项目	城镇住宅用地	为城镇化发展提供居住保障		0.4367
	地块 9	加油站	商业用地	补齐乡镇配套服务设施短板，提高公共服务质量		0.3102
芒棒镇	地块 10	城镇村道路	城镇村道路用地	完善城镇路网，提高区域通达性	公益性用地	0.1806
		城镇住宅项目	城镇住宅用地	为城镇化发展提供居住保障		0.8806
		文化活动现场	文化用地	完善区域文化活动配套设施，提供文化活动场所	公益性用地	0.0728
	地块 11	城镇村道路	城镇村道路用地	完善城镇路网，提高区域通达性	公益性用地	0.9799
		城镇住宅项目	城镇住宅用地	为城镇化发展提供居住保障		1.7105
		社会停车场	交通场站用地	完善交通运输短板，满足社会公众出行需求	公益性用地	0.5213
团田乡	地块 12	温泉颐养新村	城镇村道路用地	完善城镇路网，提高区域通达性	公益性用地	0.0893
			城镇住宅用地	打造“温泉+文化+旅游”的度假胜地，发展乡村旅游带动乡村振兴		4.6124
		污水处理厂	排水用地	污水处理，保护生态环境，实现资源循环利用	公益性用地	0.0015
	地块 13	温泉颐养新村	城镇住宅用地	打造“温泉+文化+旅游”的度假胜地，发展乡村旅游带动乡村振兴		3.8557
			商业用地			2.0977
合计						39.5696

注:本次成片开发项目具体以实施时项目为准。

二、方案编制背景

《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第四十五条规定：在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地，确需征收的，可以依法实施征收。

根据腾冲市“十四五”规划以及国土空间总体规划明确的发展定位、方向和格局，提出对13个地块实施建设，成片开发拟实施土地征收主要用途为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地，由于居住用地、商业服务业用地不符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条直接进入征地程序的规定情形，需组织编制成片开发方案。

2023年10月31日，《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），对成片开发方案的编制内容、编制条件等进行了确定。《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），对土地征收成片开发方案涉及的各部门职责、审批程序、实施监督、文本内容等进行了规定说明，为土地征收成片开发方案的编制提供依据。

为保障拟建项目顺利实施，依法依规合理利用土地，规范征地程序，保障被征地农民的合法权益，保山市及腾冲市贯彻落实国家、省关于土地征收成片开发的要求，腾冲市人民政府编制了《腾冲市 2025 年土地征收成片开发方案（第一次）》（以下简称“方案”）。

第二章 基本情况

一、成片开发区位情况

《方案》成片开发区域分布于腾冲市中和镇、北海镇、西源街道、腾越街道、芒棒镇、团田乡共6个乡镇（街道）。区位情况如下：

1. 中和镇（地块1、2）。地处腾冲市西南部，东与侨乡和顺镇、腾越街道接壤，南连荷花镇，西与德宏州梁河、盈江县毗邻，北通国家一级口岸猴桥镇。涉及2个成片开发地块，编号为地块1、2，用地规模16.0295公顷，开发地块位于中和镇北部，紧临中马公路建设，与中和镇人民政府相距4.2公里，通过城镇村道路（地块2）与中马公路连接。详见图2—1：

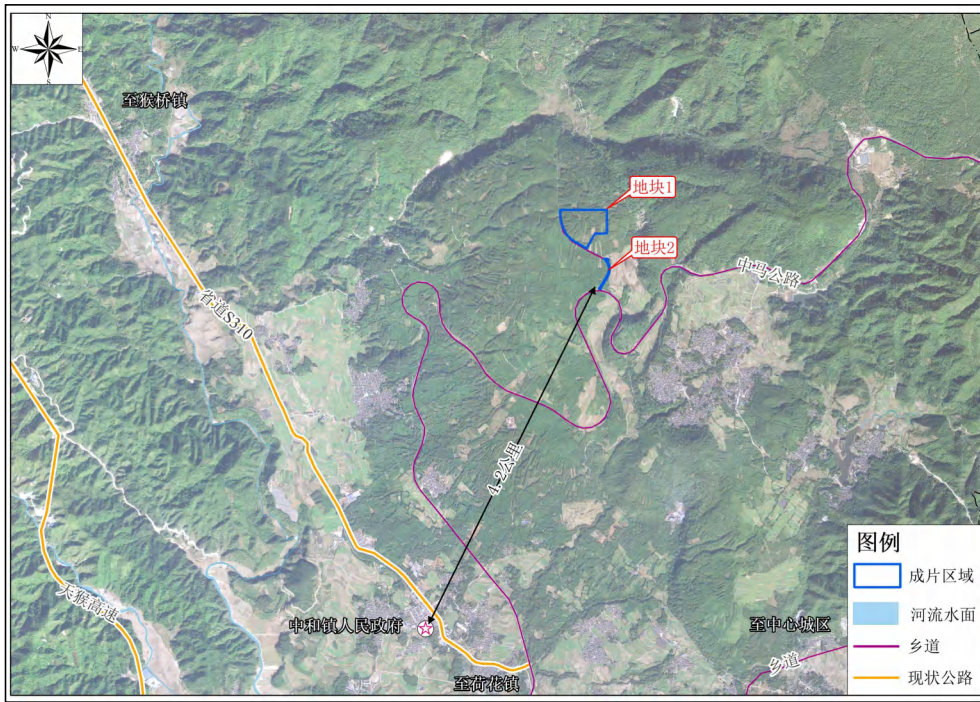


图 2—1 地块 1、2 位置示意图

2. 北海镇（地块 3）。北海镇地处腾冲市区中部，涉及 1 个成片开发地块，编号为地块 3，用地规模 0.2198 公顷，地块位于北海镇人民政府南侧约 450 米处，可通过现状乡道与县道 XM47 连接。详见图 2—2：



图 2—2 地块 3 位置示意图

3. 西源街道（地块4—7）。西源街道地处腾冲市区西北部，涉及4个成片开发地块，编号为地块4—7，用地规模7.5711公顷，地块位于西源街道观音塘社区居民委员会，紧临市政道路建设，距离北侧腾冲市西部客运站约800米至1200米。详见图2—3：



图2—3 地块4—7位置示意图

4. 腾越街道（地块8、9）。腾越街道位于腾冲市区中南部，是腾冲市“一主两副”城市发展格局的主城区，涉及2个成片开发地块，地块编号为8、9，其中，地块8位于腾越街道满邑社区居民委员会高黎贡山植物园东侧约150米处，周边分布有市政道路，用地规模0.4367公顷。地块9位于腾越街道寸家寨村村民委员会寸家寨完小东南侧336米处，

紧临龙腾公路，用地规模 0.3102 公顷。详见图 2—4：



图 2—4 地块 8、9 位置示意图

5. 芒棒镇（地块 10、11）。芒棒镇位于腾冲市东南部，是腾冲市的东大门和东南部交通要道。东邻隆阳区潞江镇，南连五合乡，西毗腾越街道，北接北海镇、曲石镇。涉及 2 个开发地块，编号为地块 10、11，用地规模 4.3457 公顷，开发地块位于芒棒镇人民政府南侧约 360 米处，分布于县道 XM37 两侧。详见图 2—5：



图 2—5 地块 10、11 位置示意图

6. 团田乡（地块 12、13）。团田乡位于腾冲市南部，东、南面沿龙川江与龙陵县相邻，西与蒲川乡接壤，北与五合乡相连。涉及 2 个成片开发地块，编号为地块 12、13，用地规模 10.6566 公顷，开发地块位于团田乡人民政府西南侧约 250 米—400 米处，紧邻龙腾公路。详见图 2—6：

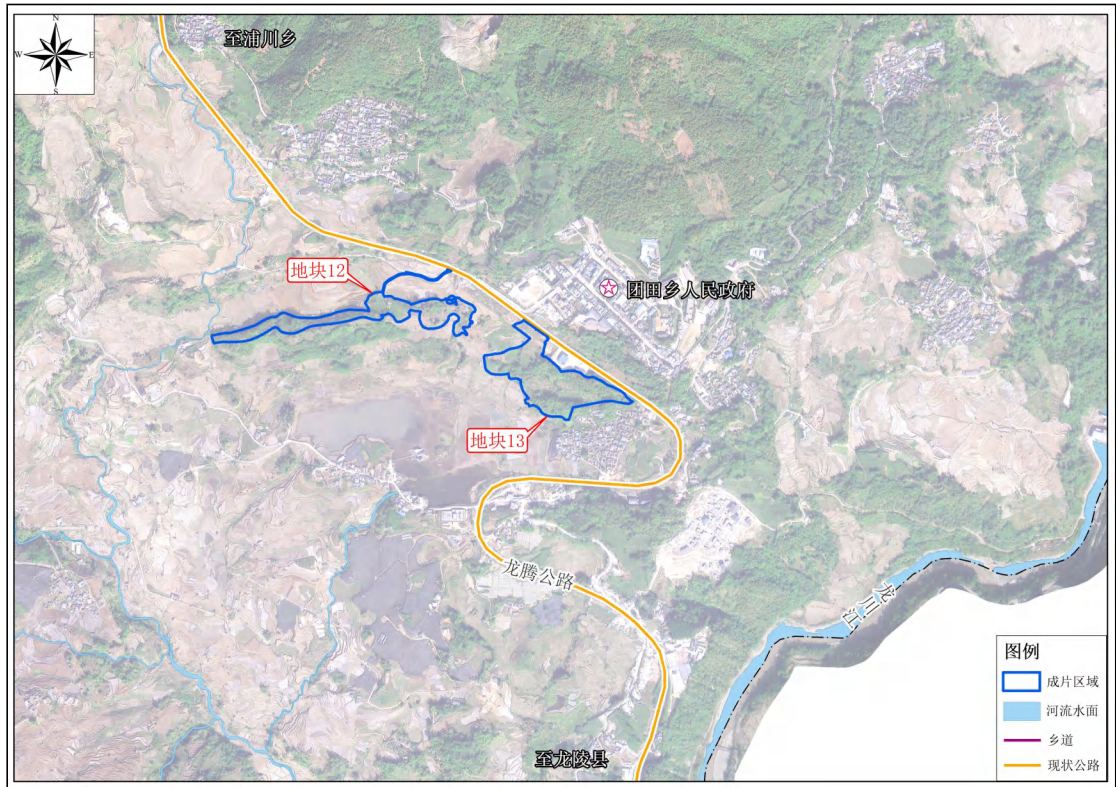


图 2—6 地块 12、13 位置示意图

二、土地利用现状情况

将成片开发范围及成片开发区域套合腾冲市 2023 年度国土变更调查成果数据，土地利用现状情况如下：

成片开发范围总规模 61.2672 公顷，其中：农用地面积 34.9480 公顷（占成片开发范围总规模的比例为 57.03%），农用地中耕地 2.1447 公顷（其中，水田 0.4060 公顷、旱地 1.7387 公顷）、种植园用地 3.6770 公顷、林地 27.9656 公顷、草地 0.5665 公顷、其他农用地 0.5942 公顷。建设用地 26.3192 公顷（占成片开发范围总规模的比例为 42.97%），不涉及未利用地。

成片开发区域总规模 39.5696 公顷，其中：农用地面积

34.9480 公顷（占成片开发区域总用地面积的比例为 88.31%），农用地中耕地 2.1447 公顷（其中，水田 0.4060 公顷、旱地 1.7387 公顷）、种植园用地 3.6770 公顷、林地 27.9656 公顷、草地 0.5665 公顷、其他农用地 0.5942 公顷。建设用地 4.6216 公顷（占成片开发区域总用地面积的比例为 11.69%），不涉及未利用地。

三、土地权属情况

根据腾冲市 2023 年所有权成果数据，结合实地调查核实，本次成片开发区域面积为 39.5696 公顷，均为集体土地，涉及中和镇闫家冲村村民委员会，北海镇新乐社区村民委员会，西源街道观音塘社区居民委员会，腾越街道满邑社区居民委员会、寸家寨村村民委员会，芒棒镇芒棒村村民委员会、曼乃村村民委员会，团田乡曼弄社区村民委员会。土地产权清晰，界址清楚，权属无争议。

第三章 土地征收成片开发的必要性和公益性

一、土地征收成片开发的必要性

（一）推动城市化进程，促进城市经济发展。地块 1 拟建设康养旅居项目，地块 3 拟建设温泉康养项目，地块 4—7 拟建设回迁安置房项目，地块 8、10、11 拟建设城镇住宅项目，地块 12、13 拟建设温泉颐养新村，城镇住宅用地和商业用地是城市化进程的重要组成部分，有助于优化城市空间布局，提升城市功能。同时能够吸引更多的人才和企业入驻，进一步推动城市的经济和社会发展。

（二）促进产业转型升级，提高产业发展水平的需要。推进新型城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。旅游作为资源消耗低、带动系数大、就业容量大、综合效益高的综合产业，已成为优化区域布局、统筹城乡发展、促进新型城镇化新的增长点。地块 1 拟建设康养旅居项目，地块 3 拟建设温泉康养项目，地块 12、13 拟建温泉颐养新村，通过整合腾冲市农业、旅游、文化资源，以生态农业为主体，以农业科技为支撑，以休闲体验为升级，实现“生态景观农业+科技农业+休闲观光农业”等多重功能的结合，致力于打造全方位全年龄多维度的温泉康养新生活

模式，集温泉康养、乡野休闲和旅居生活等多元产业模式复合发展，引领腾冲市乡村康养旅游的兼具投资规模、品牌效益和市场影响力。

（三）提升城市服务职能，增强地区承载能力，构建城市发展空间。腾冲市是著名的旅游城市，近年来，腾冲市立足于自身独有优势和特点，提出了以“大健康”统领一、二、三产业，全力将腾冲市打造成一个世人向往的宜居宜业宜游健康生活目的地大发展目标。随着社会经济的发展、人民生活水平的提高，居民出行次数将显著增加，城市基础设施完善，对于改善投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能有着积极作用。本次成片开发拟建公共服务设施和交通基础设施项目4个，其中：地块2、5—7、10—12拟建城镇村道路，地块5—7拟建公园绿地，地块10拟建文化活动广场，地块11拟建社会停车场，地块12拟建污水处理厂，以上公共服务设施和交通基础设施项目的建设，将补齐区域公共服务配套设施短板，提升城市服务职能，增强地区承载能力，构建城市发展空间。与腾冲市经济发展相适应，与城市空间、城市功能有机融合发展，能够改善城市环境，提升城市发展水平，促进城市经济发展。

二、成片开发公益性

（一）补齐公共服务配套设施短板，完善城市服务功能。基础设施作为经济社会发展的基础和必备条件，对于改善人

居环境、增强地区综合承载能力、提高运行效率、稳步推进新型城镇化，促进城乡融合发展具有重要推动作用。本次成片开发拟建城镇村道路、公园绿地、社会停车场、文化活动广场，项目的实施能补齐腾冲市在发展进程中的公共服务设施短板，为居民生产生活提供服务，完善城市绿化、卫生、教育等配套设施，方便市民的生活，丰富城市的内涵，有助于为腾冲市创造良好的产业环境，提高整体服务水平。

（二）有效缓解社会就业压力，增加区域人民经济收入，巩固脱贫攻坚成果。就业是最大的民生，解决好就业问题，才能实现社会的长治久安。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，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。

（三）增加地方财政收入，为城镇基础设施建设提供资金保障。公共财政收入的增加有利于公共管理和公共服务能力的提高，国家税收“取之于民，用之于民”。本次成片开发涉及的旅游、商业开发和工业项目投入运营后，将为地方政府带来更多税收。

（四）改善人居环境，促进社会和谐。地块4—7为回迁安置房项目，项目的实施为腾冲市被拆迁的居民提供住房保障，有利于促进社会主义建设事业的高水平发展，改善居民生活水平，满足社会公众需求，提高人民的生活幸福感。

第四章 占用耕地情况

根据腾冲市 2023 年国土变更调查成果数据，并将无合法来源的建设用地、设施农用地回退至建设前一年统计，现状为耕地以外的其他农用地、农业设施建设用地套合 2022 年度国土变更调查成果数据分析，本次成片开发地块涉及占用耕地 2.5711 公顷，占成片开发区域总面积比例为 6.50%（占用坝区耕地 0.3563 公顷）。按地类划分，占用水田 0.5637 公顷、占用旱地 2.0074 公顷，按质量等别划分，占用 8 等耕地 0.3563 公顷、9 等耕地 0.5523 公顷、10 等耕地 0.4044 公顷、11 等耕地 1.2581 公顷，按坡度级别划分，占用 0 度—2 度耕地 0.3563 公顷、2 度—6 度耕地 0.7608 公顷、6 度—15 度耕地 1.0938 公顷、15 度—25 度耕地 0.3602 公顷。

第五章 规划符合性分析

一、与国民经济和社会发展规划符合性分析

本次成片开发地块规划用途和建设内容与腾冲市“十四五”规划发展定位目标一致，对促进规划实施具有重要推动作用，符合腾冲市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划。

二、与国土空间规划符合性分析

（一）与“三区三线”位置关系。经与腾冲市“三区三线”划定成果中生态保护红线、永久基本农田核实处置成果、城镇开发边界优化调整成果数据套合分析，开发地块不涉及永久基本农田核实处置数据和生态保护红线，位于优化调整后的城镇开发边界范围内，符合国土空间总体规划三条控制线管控要求。详见图 5—1 至 5—4：

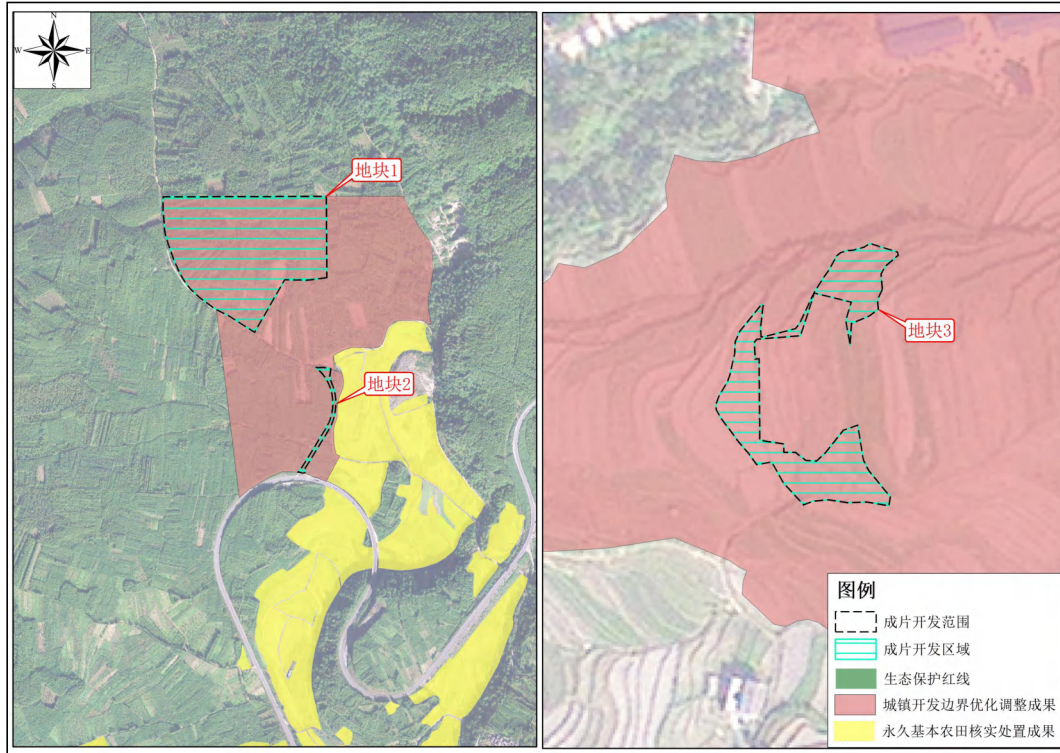


图 5—1 地块 1—3 与永久基本农田核实处置成果、生态保护红线、优化后城镇开发边界位置示意图

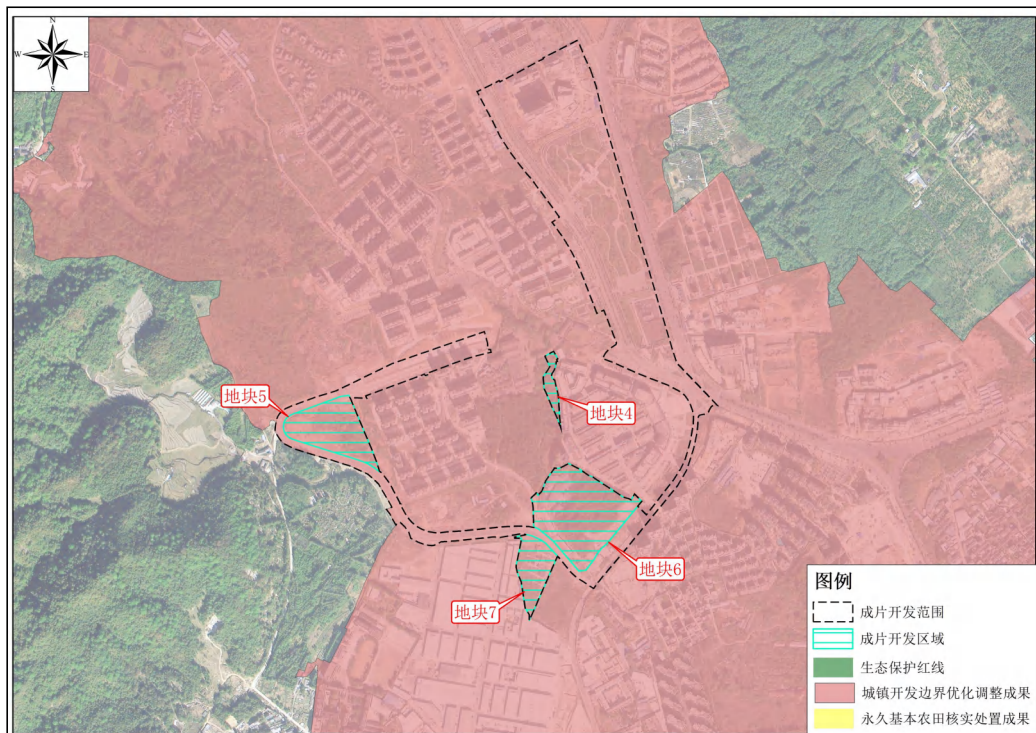


图 5—2 地块 4—7 与永久基本农田核实处置成果、生态保护红线、优化后城镇开发边界位置示意图

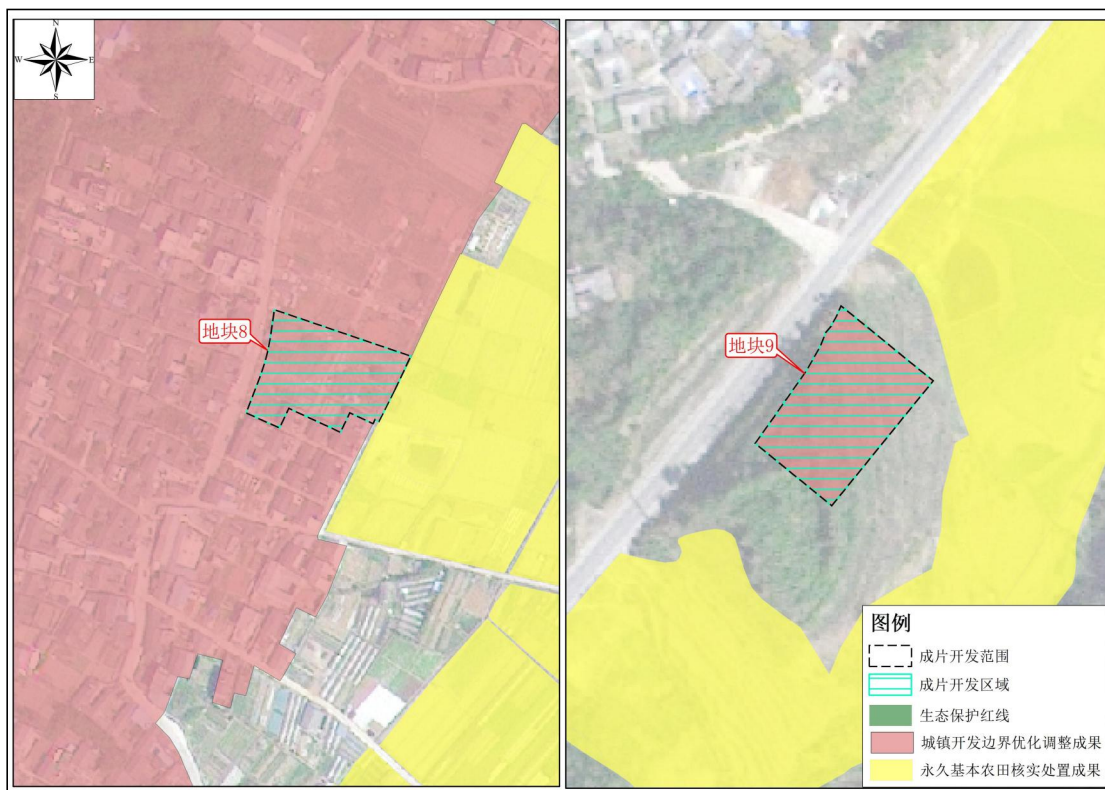


图 5—3 地块 8、9 与永久基本农田核实处置成果、生态保护红线、优化后城镇开发边界位置示意图

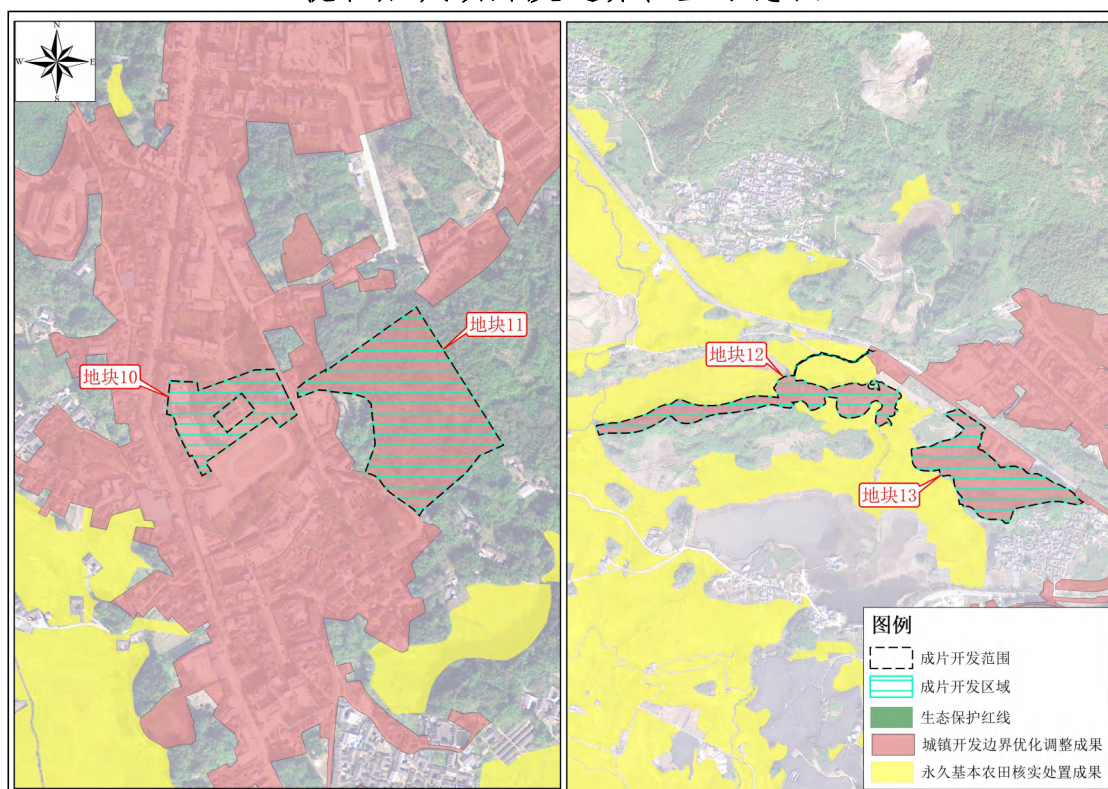


图 5—4 地块 10—13 与永久基本农田核实处置成果、生态保护红线、优化后城镇开发边界位置示意图

(二) 与中心城区控制线及其他控制线位置关系

1. 与中心城区控制线位置关系。成片开发区域地块 3—8 位于腾冲市中心城区范围内，经与已批准的《腾冲市国土空间总体规划（2021—2035 年）》叠加分析，地块 3—8 不涉及“城市绿线、城市黄线、城市蓝线、城市紫线”，地块用途与国土空间规划用途一致，符合《城市绿线管理办法》《城市蓝线管理办法》《城市黄线管理办法》《城市紫线管理办法》管控要求。并且开发项目不涉及其他空间控制线，符合其他空间控制线管控要求。详见图 5—5：

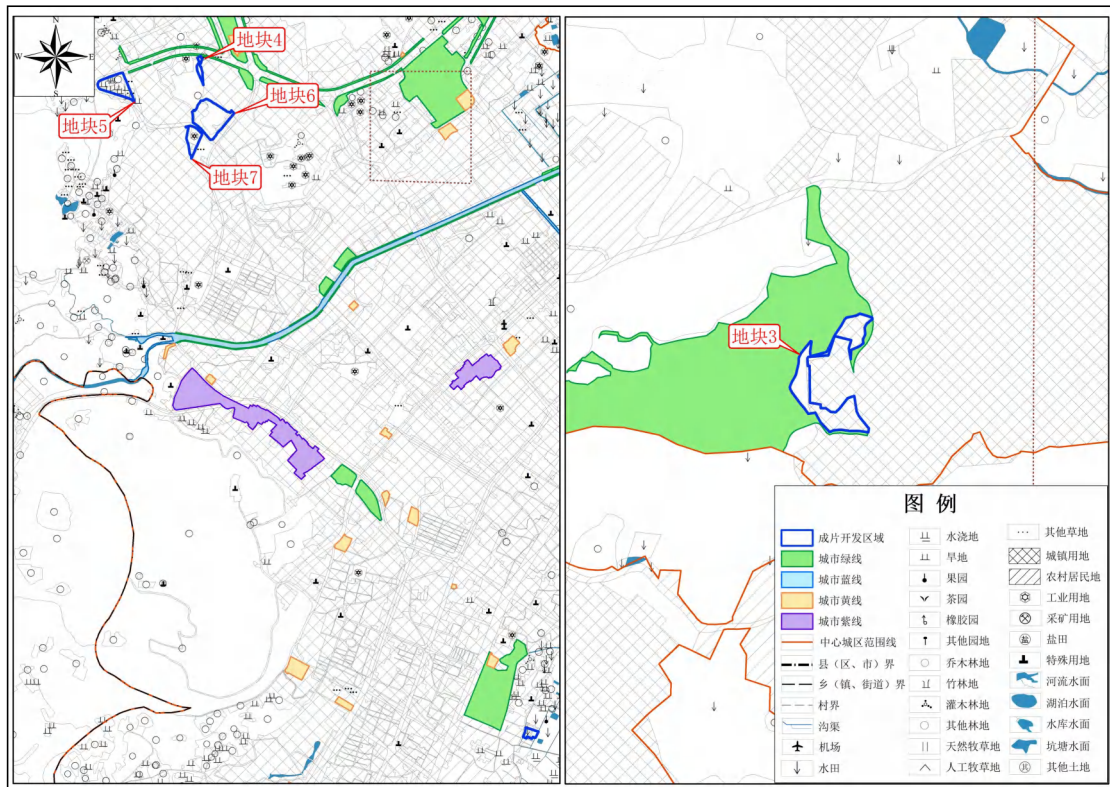


图 5—5 地块 4—8 与中心城区控制线规划图

2. 与其他空间控制线位置关系。成片开发区域地块 1、2、9—13 位于腾冲市中心城区范围外，经与已批准的《腾冲市

国土空间总体规划（2021—2035年）》成果数据叠加分析，其中，地块12、13涉及矿产资源开采保护线（云南省腾冲市团田乡曼弄社区地热水普查），地块12、13拟建温泉颐养新村，项目实施过程中不影响地热水勘查开发活动。经征求腾冲市自然资源局意见，同意项目申报（详见附件）。其余地块不涉及其他控制线。详见图5—6至5—8：

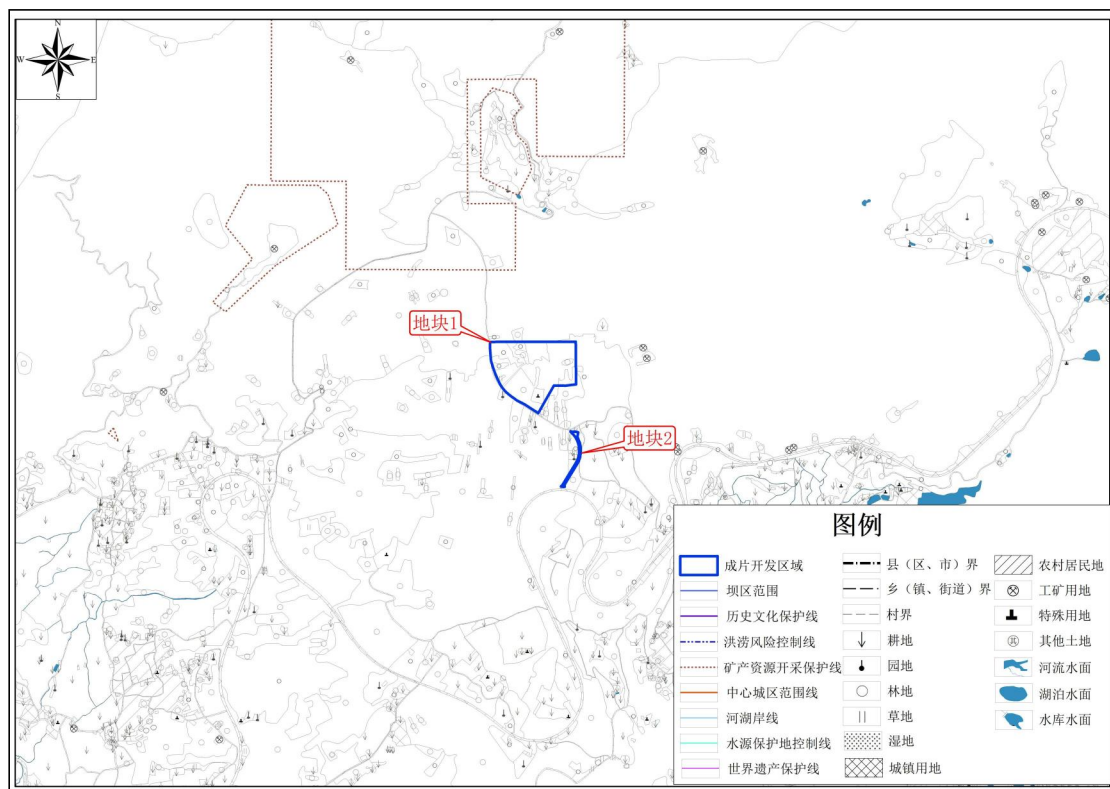


图5—6 地块1、2国土空间其他控制线分析图

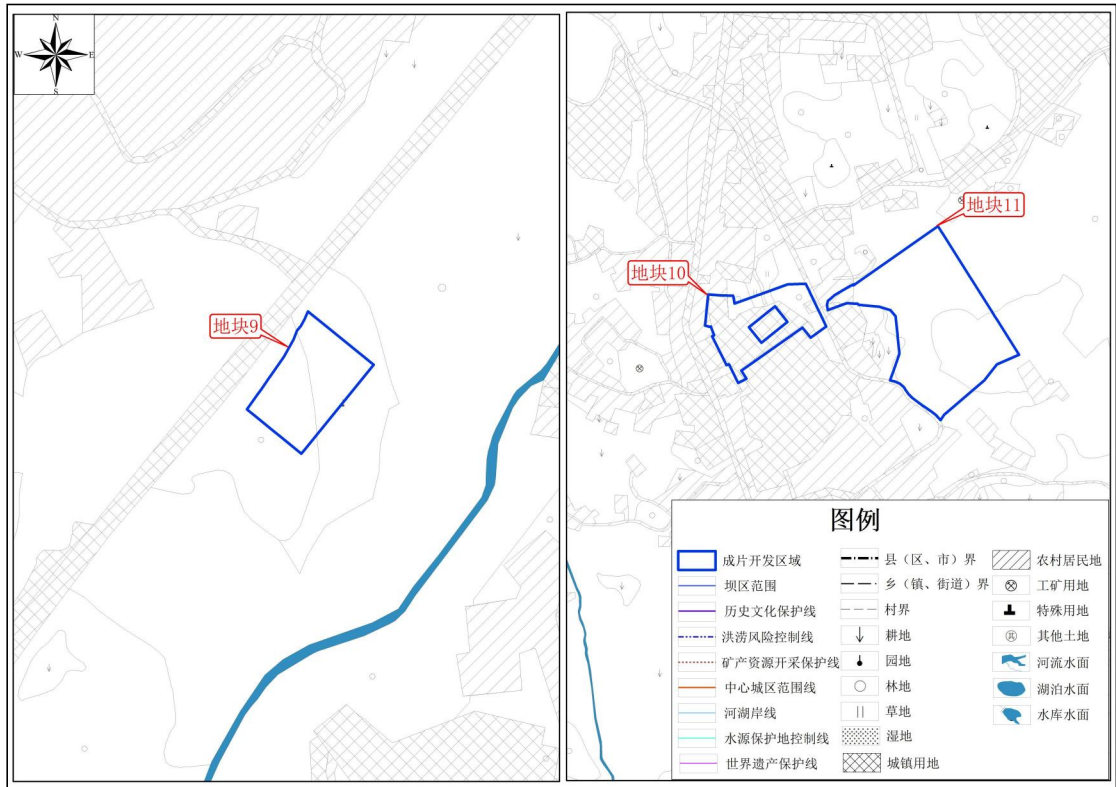


图 5—7 地块 9—11 国土空间其他控制线分析图



图 5—8 地块 12、13 国土空间其他控制线分析图

(三)与用地用海符合性分析。成片开发区域地块 1、2、

9—13 位于腾冲市中心城区范围外，地块 3—8 位于腾冲市中心城区范围内，经与已批准的《腾冲市国土空间总体规划（2021—2035 年）》成果数据叠加分析，各地块土地用途与国土空间规划用地用海名称一致，符合国土空间规划用地布局。详见图 5—9 至 5—12、表 5—1：

表 5—1 开发地块土地用途与国土空间规划用途一览表

单位：公顷

地块编号	国土空间规划用地用海名称	成片开发方案土地用途名称	面积	国土空间规划符合性
地块 1	城镇住宅用地	城镇住宅用地	15.6101	符合规划用地布局
地块 2	交通运输用地	城镇村道路用地	0.4194	
地块 3	商业用地	商业用地	0.2198	符合中心城区规划用地布局
地块 4	城镇住宅用地	城镇住宅用地	0.3441	
地块 5	城镇村道路用地	城镇村道路用地	0.0085	
	城镇住宅用地	城镇住宅用地	1.5473	
	公园绿地	公园绿地	0.6057	
地块 6	城镇村道路用地	城镇村道路用地	0.0913	
	城镇住宅用地	城镇住宅用地	3.5823	
	公园绿地	公园绿地	0.2250	
地块 7	城镇村道路用地	城镇村道路用地	0.0069	
	城镇住宅用地	城镇住宅用地	1.1554	
	公园绿地	公园绿地	0.0046	
地块 8	城镇住宅用地	城镇住宅用地	0.4367	
地块 9	商业服务业用地	商业用地	0.3102	符合规划用地布局
地块 10	交通运输用地	城镇村道路用地	0.1806	
	居住用地	城镇住宅用地	0.8806	
	公共管理与公共服务用地	文化用地	0.0728	
地块 11	交通运输用地	城镇村道路用地	0.9799	
	居住用地	城镇住宅用地	1.7105	

地块编号	国土空间规划用地 用海名称	成片开发方案土地 用途名称	面积	国土空间规 划符合性
	交通运输用地	交通场站用地	0.5213	
地块 12	居住用地	城镇住宅用地	4.6124	
	公用设施用地	排水用地	0.0015	
	交通运输用地	城镇村道路用地	0.0893	
地块 13	居住用地	城镇住宅用地	3.8557	
	商业服务业用地	商业用地	2.0977	

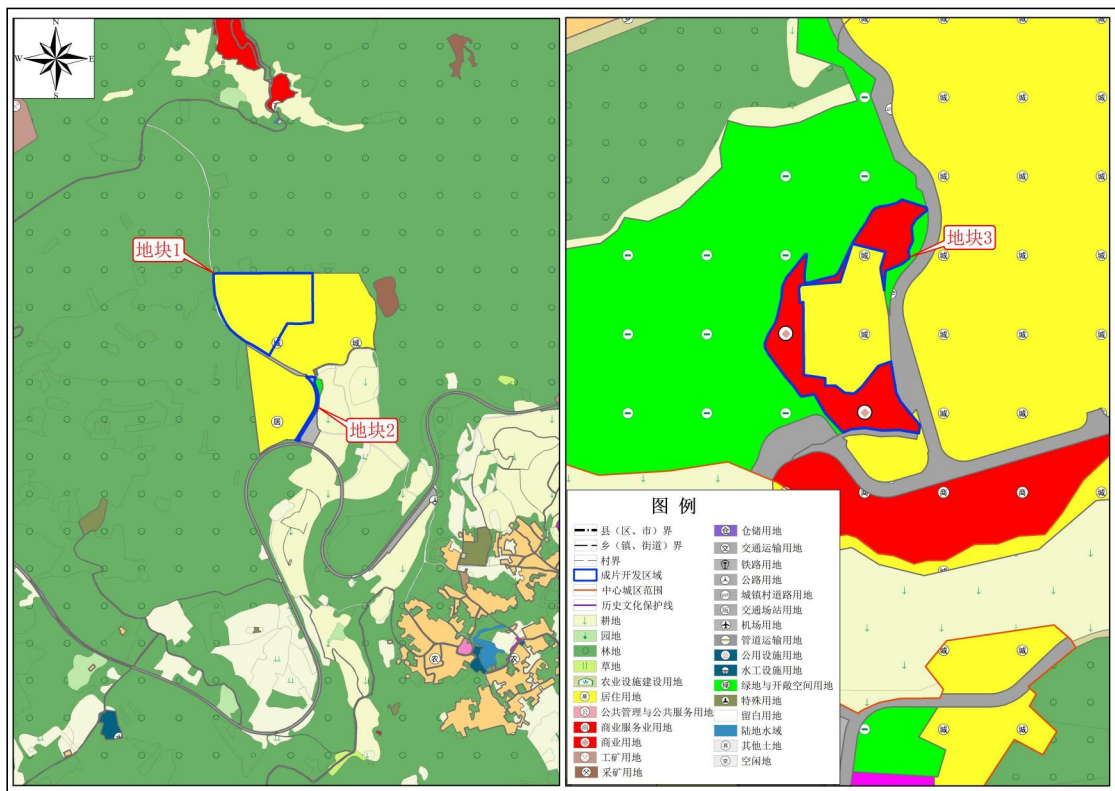


图 5—9 地块 1—3 国土空间规划用地布局图

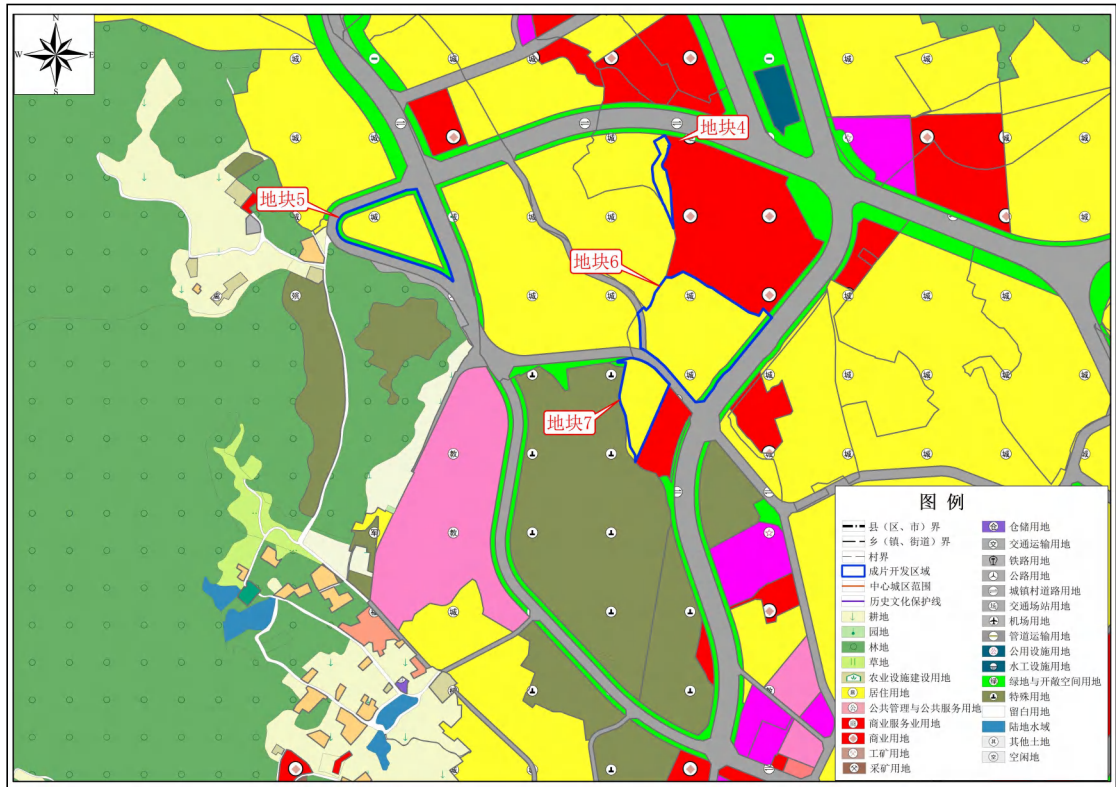


图 5—10 地块 4—7 国土空间规划用地布局图

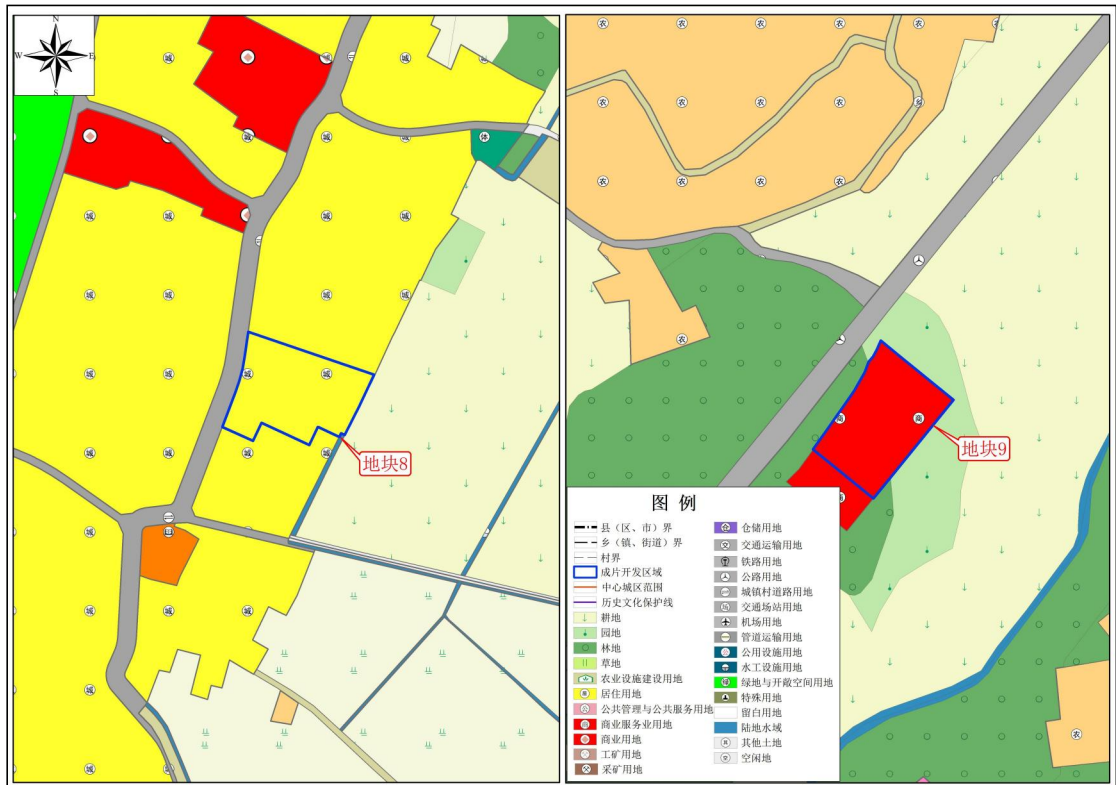


图 5—11 地块 8、9 国土空间规划用地布局图

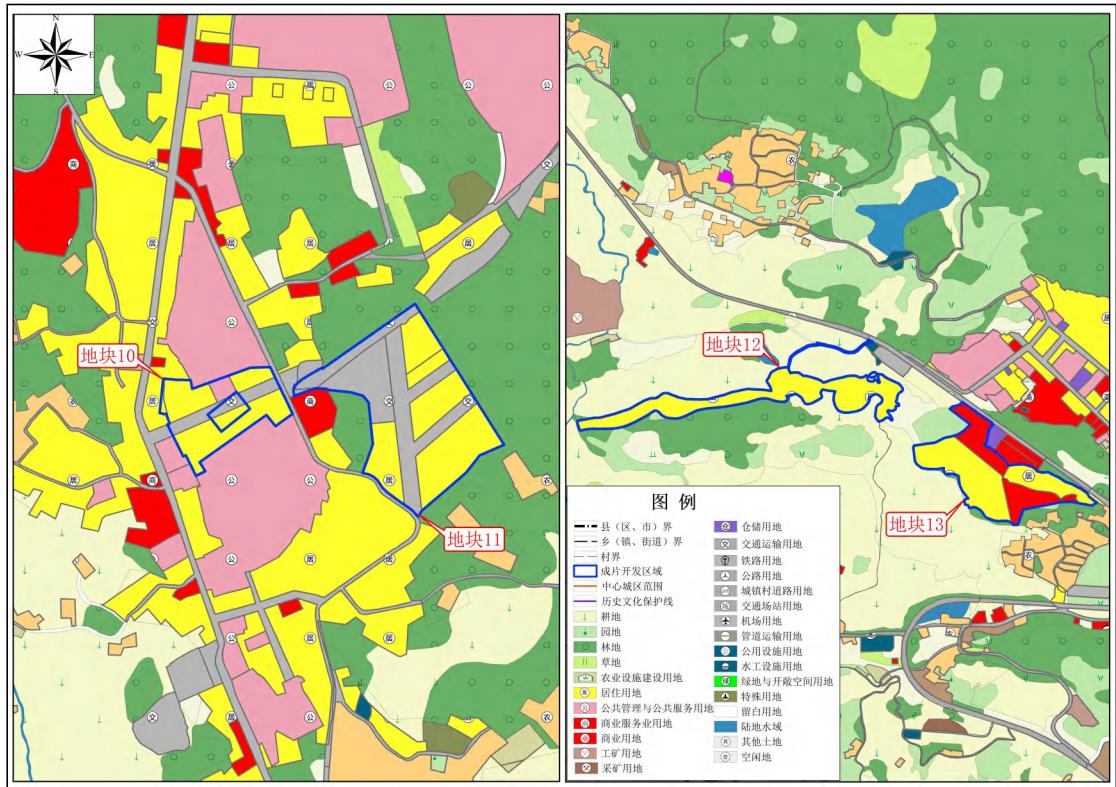


图 5—12 地块 10—13 国土空间规划用地布局图

该成片开发方案位于经保山市人民政府批准的《腾冲市国土空间总体规划（2021—2035 年）》确定的城镇建设用地范围内。不位于生态保护红线范围内。不位于各级自然保护区。符合城镇开发边界管控规则。

三、与林地保护规划的符合性分析

成片开发区域不涉及国家级、省级公益林等林地重点保护范围，符合林地保护规划。此外，在方案编制过程中充分听取林业部门对于林地的征占法规政策相关意见，以达到土地征收使用林地的可行性。

第六章 纳入国民经济和社会发展年度计划情况

本次成片开发符合腾冲市 2025 年国民经济和社会发展年度计划。同时，腾冲市人民政府承诺将《方案》中产业布局和项目规划按照实施时序安排纳入腾冲市 2026、2027 年国民经济和社会发展年度计划，着力优化营商环境、强化责任落实，推进项目实施，为腾冲市经济社会发展注入新动能。

第七章 落实耕地占补平衡措施

本次成片开发区域地块占用耕地 2.5711 公顷，其中，涉及占用腾冲市 2023 年国土变更调查成果数据中耕地 2.1447 公顷（水田 0.4060 公顷、旱地 1.7387 公顷），无合法来源建设用地退回建设前一年统计现状地类涉及占用耕地 0.4264 公顷（水田 0.1577 公顷、旱地 0.2687 公顷），现状为耕地以外的其他农用地、农业设施建设用地退回上一年统计不涉及占用耕地。

腾冲市可支配的占补平衡指标能够满足方案使用。耕地占补平衡在方案取得批复后开展农用地转用及征转报批工作时落实，在耕地占补平衡动态监管系统中挂钩，耕地占补平衡挂钩关系建立并经系统确认后自动生成补充耕地信息确认单。若开发地块实施时腾冲市“耕地占补平衡动态监管系统”剩余指标和正在实施的土地整治项目未验收入库不能

满足耕地占补平衡，将申请保山市域内指标调剂方式落实占补平衡，若还不能满足占补平衡要求，将采取异地购买的方式进行落实，确保耕地占补平衡能够落实到位。

第八章 土地成片开发效益评估

一、经济效益评估

（一）提高地方财政收入。依据各开发地块前期可行性研究和规划设计等相关材料，地块 1 为康养旅居项目，项目投产后预计每年缴纳税金 100—150 万元。地块 3 为温泉康养项目，建成投产后每年缴纳税金 120—160 万元。地块 8、10、11 为城镇住宅项目，项目投产后预计每年缴纳税金 30—50 万元。地块 12、13 为温泉颐养新村，建成投产后每年缴纳税金 200—300 万元。综上所述，本次成片开发预计每年缴纳税金约 450—660 万元，将大幅增加地方财政收入。

（二）促进产业转型升级，推动经济高质量发展。随着本次成片开发温泉度假村项目的顺利推进，进一步完善腾冲市旅游配套设施，提升腾冲市旅游承载能力，加大旅游市场的吸引力，促进旅游产业转型升级，从而带动区域内商贸、酒店、工业、物流、交通、餐饮等相关行业稳步发展，大幅度提升旅游城市的整体形象和品质，游客数量和旅游总收入同步提升，加快地方特色经济发展。地块 12、13 温泉颐养新村建设项目可通过门票收入、温泉服务收入、餐饮住宿收

入等多种方式实现盈利。项目的建设有助于推动地方产业结构的升级，从传统的农业或工业向服务业转型。

二、社会效益评估

（一）带动就业，促进地区群众增收。本次成片开发地块建设完成投入运营后，可有效吸纳当地剩余劳动力，提高就业率，缓解腾冲市就业压力。其中：地块1拟建康养旅居项目，预计可提供就业岗位30个。地块3拟建温泉康养项目，预计可提供就业岗位25个。地块4—8、10、11拟建设城镇住宅项目和回迁安置房项目，预计可提供就业岗位15个。地块9拟建加油站，预计可提供就业岗位5个。地块12、13拟建温泉颐养新村，预计可提供就业岗位45个。综上所述，本次成片开发区域预计可提供120个就业岗位，将充分带动地方就业，促进群众增收。

（二）完善区域配套设施，提升社会服务水平。本次成片开发地块8（社会停车场），地块10（文化活动广场）等公共服务设施建设，将完善城镇基础配套设施和多层次社会保障体系，提高城市服务职能，助力乡村振兴。其次《方案》拟建新型城镇住宅、加油站、温泉颐养新村等配套服务设施逐步完善，一方面改善人居环境，提高居民生活质量，另一方面有利于提升城市风貌，促进旅游业发展。同时，《方案》地块2、4、6、7、10、11城镇村道路的建设可加强区域内公共交通系统，完善各级交通枢纽建设，实现多方式交通的

集散和转换，构建高效、便捷、生态的一体化交通系统，促进区域经济长远可持续发展。综上所述，本次成片开发地块建设将提升城镇宜居、宜业、宜游建设水平，大幅度提高社会服务能力。

（三）将有效整合产业集群，降低社会生产成本。《方案》中康养项目、温泉颐养新村等项目以旅居康养为主导，将带动当地旅游相关上下游产品和横向产业集群，从客源供给、服务产品支持到景点产品销售，形成区域旅游规模经济效应，可实现专业化信息共享、公共服务和基础设施共享，促使旅游产业内部分工更加专业化、服务质量标准化，合作企业间产业链更加紧密，降低企业交易成本，同时促进旅游产业迅速崛起和竞争力提升，进而形成旅游产业优势。

三、生态效益评估

土地利用的生态效益是指土地利用对生态环境产生的有利或不利的影晌。本次成片开发产生的生态效益从以下几个地块体现，详细情况如下：

（一）基础设施类项目。地块5—7为公园绿地，可提高城镇绿化品质，同时能有效吸收二氧化碳气体，缓解城市热岛效应。地块2、5—7、10—12城镇村道路等基础设施的建设有助于改善区域内基础设施供应状况，促进片区土地开发，有效减少公路运输车辆的尾气排放、扬尘污染等问题，改善区域交通环境，促进经济可持续发展，提升区域招商引

资环境，带动周围片区发展。

（二）旅游休闲产业项目。地块1（康养旅居项目），地块3（温泉康养项目），地块12、13（温泉颐养新村），项目依托腾冲市旅游发展优势，建设植入生态文化旅游理念，完善生态旅游与生态旅居产品体系。地块8、10、11为城镇住宅项目，拟建设高效、节约、人与自然和谐的集镇空间，有利于改善人居环境，优化城镇发展布局。以上拟建项目一方面满足旅客未来居住需求，促进旅游业发展。另一方面，符合国家绿色低碳发展政策，推动腾冲市域整体环境质量提升。