

鞍山市立山区 2025 年度第 1 批次
土地征收成片开发方案

征求意见稿

鞍山市立山区人民政府

2025 年 3 月

目 录

1 编制总则	1
1.1 编制背景	1
1.2 编制目的和意义	1
1.2.1 编制目的	1
1.2.2 编制意义	2
1.3 编制原则	3
1.3.1 依法依规原则	3
1.3.2 保护耕地原则	3
1.3.3 保护生态原则	4
1.3.4 优化资源配置、节约集约利用原则	4
1.4 编制依据	5
1.4.1 法律法规	5
1.4.2 政策文件	5
1.4.3 技术规程	5
1.4.4 相关规划	6
1.4.5 其他基础数据	6
1.5 技术路线	7
2 成片开发基本情况	8
2.1 区域概况	8
2.1.1 区位条件	8
2.1.2 行政区划	9
2.1.3 经济社会情况	9
2.2 成片开发的位置、面积和范围	11
2.3 土地利用现状情况	13
2.3.1 成片开发范围土地权属及现状面积情况	13
2.3.2 土地征收地块权属及现状面积情况	14
2.4 基础设施情况	16
2.4.1 成片开发范围 1	16

2.4.2 成片开发范围 2	18
2.4.3 成片开发范围 3	19
2.4.4 成片开发范围 4	21
2.5 公益性用地安排	22
3 成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	24
3.1 成片开发的必要性	24
3.2 主要用途和实现的功能	25
4 年度实施计划	26
4.1 开发时序及项目安排	26
4.2 地上物征拆及安置补偿安排	27
4.3 补充耕地安排	27
4.4 占用林地、草地情况	28
5 可行性分析	29
5.1 符合国民经济和社会发展规划情况	29
5.2 符合国土空间总体规划情况	29
5.3 衔接控制性详细规划情况	30
5.4 符合节约集约用地情况	31
5.5 土地攻坚任务完成情况	32
5.6 已批准成片开发方案实施情况	32
6 成片开发效益评估	33
6.1 土地利用效益评估	33
6.2 经济效益评估	33
6.3 社会效益评估	34
6.4 生态效益评估	34
6.5 成片开发风险评估	35
7 公众参与情况	39
7.1 征求村集体和村民意见情况	39
7.2 征求人大、政协、社会公众、有关部门意见情况	39
8 附图	40

1 编制总则

1.1 编制背景

按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制的改革要求，《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）第四十五条明确了属于公共利益可以依法实施征收农民集体土地的六种情形：其中包括第一款第（五）项规定，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。

鞍山市立山区 2025 年度拟在灵山街道羊草庄村、灵山村、西沙河村和大红旗村征收农村集体土地建设 3 个工业项目、1 个商服项目。为了贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》第四十五条之规定，规范土地征收程序，顺利开展立山区 2025 年度土地征收工作，保障经济社会高质量发展的用地需求，鞍山市立山区人民政府委托鞍山市国土资源勘测设计院有限公司编制《鞍山市立山区 2025 年度第 1 批次土地征收成片开发方案》（以下简称“《方案》”）。

1.2 编制目的和意义

1.2.1 编制目的

通过成片开发方案，明确立山区成片开发用地位置、范围、主要用途、拟安排建设项目、开发时序，目的在于保障

区域发展合理的土地要素供给，促进土地高效集约利用，引导区域实现综合开发建设，推动立山区形成“一港、两带、三园”的全新产业空间格局，加速实现“十四五”发展目标，助力立山区经济社会高质量发展。

1.2.2 编制意义

（1）有利于统一规划建设

在国民经济和社会发展规划的指引下，结合国土空间规划以及各类专项规划，从“多规合一”的角度统筹城市建设。按照“三条控制线”底线约束的管控要求，按照区域规划功能定位及土地要素规划用途，开发一片、成熟一片，以支撑立山区发展战略和规划用地布局。

（2）有利于城市公益性基础设施配套建设

在成片开发范围内统筹公益性和经营性用地，规定公益性用地比例，保障城市公益性基础设施统筹安排，有利于城市基础设施配套建设。

（3）有利于节约集约利用土地

成片开发充分结合已建成区、闲置土地、批而未供情况，以盘活存量建设用地为主，带动新增建设用地，保证空间上连续性、系统性地开发建设，可促进土地节约集约利用。

（4）有利于公平保障被征地农民权益

土地征收成片开发旨在通过规范土地征收行为，维护农民权益，方案形成初期广泛征求被征地农民意愿，从设计上最大程度保障被征地农民的合法权益。

（5）有利于征地报批全过程监督管控

土地征收成片开发可实现方案报批到土地征收实现全过程监督监管，对于规划统筹土地利用，加强用地的科学性、计划性、系统性都有积极作用。

1.3 编制原则

1.3.1 依法依规原则

《方案》遵循《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《辽宁省自然资源厅<关于进一步加强和改进土地征收成片开发工作的通知>》（辽自然资发〔2024〕24号）及鞍山市人民政府关于土地征收成片开发实施意见等有关法律法规及政策文件的规定，符合鞍山市立山区国土空间总体规划及各专项规划。

1.3.2 保护耕地原则

《方案》编制严格落实土地征收成片开发工作要求，贯彻国土空间用途管制制度，确保土地征收成片开发范围不占永久基本农田，对非农建设占用耕地制定相关保障措施，确保耕地占补平衡的落实。

1.3.3 保护生态原则

《方案》编制以生态文明理念为出发点，确定的土地征收地块不涉及生态保护红线、各类自然保护地及重要生态敏感区等，促进土地开发利用与生态文明建设协调统一。

1.3.4 优化资源配置、节约集约利用原则

《方案》应贯彻落实新发展理念和节约集约优先理念，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合理确定成片开发范围、建设规模、建设时序，科学规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

1.3.5 维护权益原则

《方案》编制坚持以人民为中心，充分尊重被征地农民意愿，给予被征地农民充分选择权，并按要求征求农村集体经济组织和农民意愿，维护被征地农民合法权益。

1.3.6 文物保护原则

保护文物的历史、文化和科学价值，确保文物的原始状态不被改变；保护文物的结构、材料和工艺，确保文物的完整性不受损害；采取措施防止文物受到自然和人为破坏，确保文物安全。

1.4 编制依据

1.4.1 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) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）
- (4) 《中华人民共和国文物保护法》（2018年修正）
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）

1.4.2 政策文件

- (1) 《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）
- (2) 《自然资源部办公厅关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号）
- (3) 《辽宁省自然资源厅<关于进一步加强和改进土地征收成片开发工作的通知>》（辽自然资发〔2024〕24号）
- (4) 《鞍山市自然资源局<关于进一步做好土地征收成片开发工作的通知>》（鞍自然资发〔2025〕1号）

1.4.3 技术规程

- (1) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）
- (2) 《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754-2017）
- (3) 《第三次全国国土调查技术规程》（TDT1055-2019）

（4）《市（地）级土地利用总体规划编制规程》（TD/T 1023-2010）

（5）《建设用地节约集约利用评价规程》（TD/T 1018-2008）

（6）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）

1.4.4 相关规划

（1）《鞍山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

（2）《鞍山市立山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

（3）《鞍山市国土空间总体规划（2021-2035年）》

（4）《鞍山市城区建设行动纲要》（2022-2025年）

（5）《鞍山立山经济开发区发展规划（2023-2035年）》

1.4.5 其他基础数据

（1）立山区2023年度国土变更调查数据

（2）立山区“三区三线”划定成果（优化后）

（3）立山区批而未供、闲置土地数据

（4）立山区第七次全国人口普查数据

（5）其他相关数据

1.5 技术路线

在立山区十四五规划的发展战略引领下，实现多规合一，从空间结构、功能定位、产业体系等不同维度，拟定成片开发范围，衔接立山区 2025 年工作计划，安排拟建项目，落实开发时序，详见图 1.1。

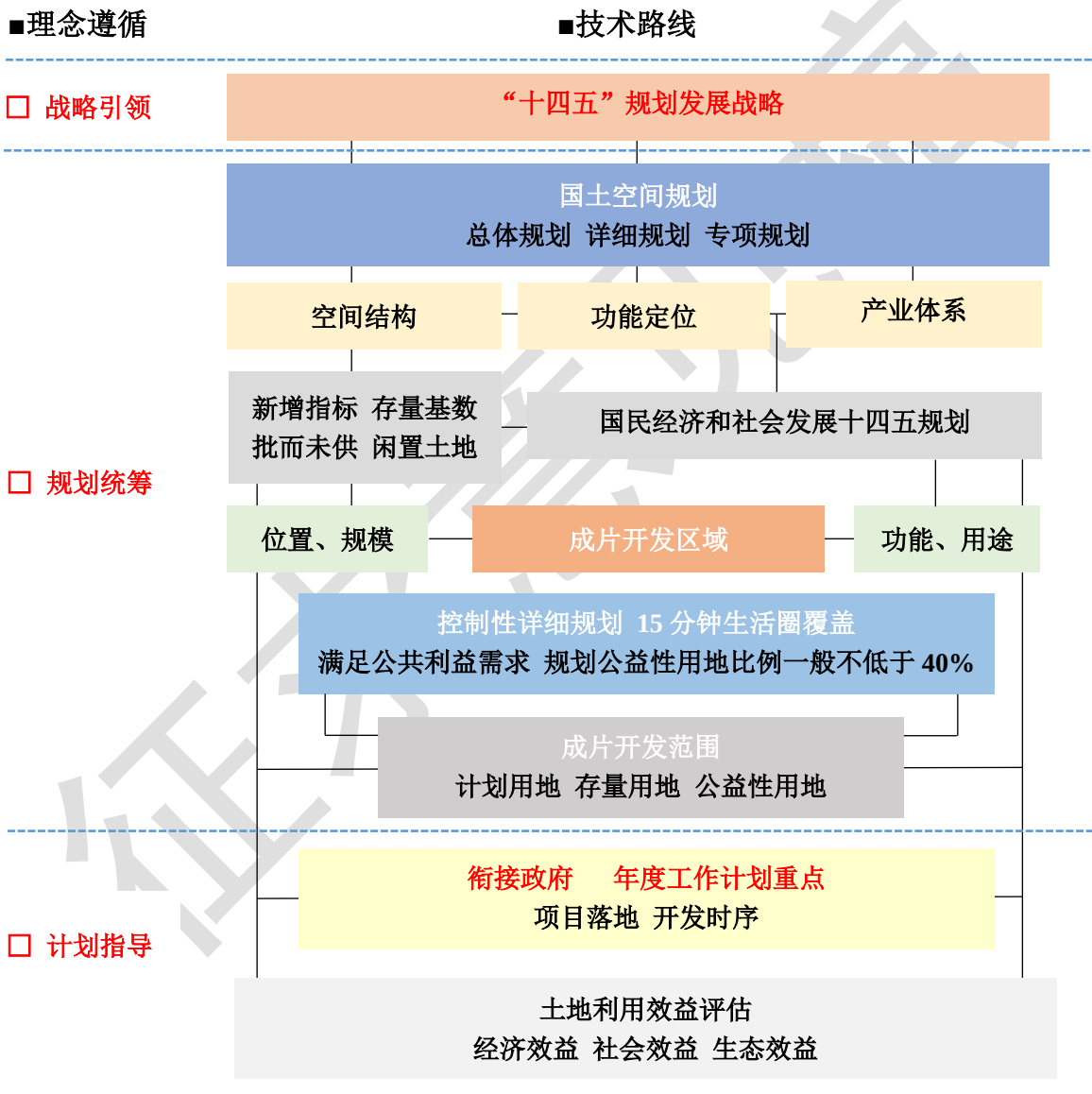


图 1.1 技术路线图

2 成片开发基本情况

2.1 区域概况

2.1.1 区位条件

鞍山市立山区是辽宁省鞍山市市辖区之一，位于鞍山市城区北部，东接千山风景区，西临铁西区，南与铁东区毗邻，北与辽阳县接壤，中心位置位于北纬 $41^{\circ}08'53.46''$ ，东经 $123^{\circ}01'25.68''$ 。



图 2.1 鞍山市立山区位置示意图

2.1.2 行政区划

鞍山市立山区下辖 7 个街道，友好街道、双山街道、立山街道、曙光街道、灵山街道、深沟寺街道和沙河街道。《方案》拟安排项目均位于灵山街道，涉及羊草庄村、灵山村、西沙河村和大红旗村。

2.1.3 经济社会情况

1) 经济、人口概况

根据第七次人口普查数据，立山区总人口 406680 人，其中友好街道 53168 人，双山街道 59589 人，立山街道 43512 人，曙光街道 63478 人，灵山街道 60753 人，深沟寺街道 71957 人，沙河街道 54223 人。

2024 年鞍山市立山区地区生产总值累计实现 145.9 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。其中，第一产业实现增加值 0.05 亿元，同比增长 3.4%；第二产业实现增加值 61.8 亿元，同比增长 10.3%；第三产业实现增加值 84 亿元，同比增长 3.4%。一、二、三产占比为 0.03：42.39：57.38。固定资产投资完成 33.2 亿元，增长 11%；规模以上工业增加值增长 18%，社会消费品零售总额增长 9%，一般公共预算收入完成 7.3 亿元。各项经济指标均完成全市目标任务，为鞍山市打好并打赢全面振兴新突破攻坚之年攻坚之战贡献立山力量。

2) 社会发展概况

城市更新全面提质：民生工程奏响“奋进曲”，累计投

入 13 亿元，实现已开工的老旧小区改造项目全部完工；投入 1674 万元打通东方中学“断头路”，群众多年“急难愁盼”问题成功解决；投资 8200 万元的 23 条道路防洪排涝改造项目如期开工，1.4 千米“带病运行”燃气管道完成更换，拆牌破网行动有效开展，更好守护群众安全。西沙社区排水管网加速改造，保障居民汛期安全出行；管道道路维修工程及护坡项目高效实施，为行人提供良好出行环境；克服万难破解征地难题，助力沈海高速鞍山北互通立交项目建成通车，立山立体化物流大通道更加便捷、更加高效、更加畅通。

城市管理成绩斐然：连续三年投入 400 万元，对胜利路、建国大道等 10 条道路亮化改造，市民幸福感不断增强。投入 500 万元整治街道“十乱”顽疾，依法拆除违建 67 处，实施道路更新 13.2 万平，施划停车泊位 3000 个。投入 197 万元完成樱山路 2.1 万平推挡见绿，建成口袋公园 25 个，整治裸地 2.5 万平。启动宜立山“城市管理”模块，录入数据 65 万条，管理经验被人民日报客户端深度报道推广，城市精细化管理迈入数字化阶段。

生态环境持续向好：深入打好蓝天碧水净土保卫战，不折不扣抓好中央生态环保督察“回头看”。投入 2700 万元实施散煤替代电力配套，1486 户居民实现清洁供暖；完成桃山、灵山锅炉房超低排放改造；依法整治 3 家“散乱污”企业。全年预计大气优良天数 288 天，PM2.5 改善率居全市前

列。深入落实河长制，乡村生态环境有效改善，南沙河立山段被授予“幸福河湖”称号。出台建筑垃圾管理处置办法等4项规章制度，清理建筑垃圾417.5万立。绿色转型加快推进，冶金集团冷轧新材料公司荣获工信部“国家级绿色工厂”称号。

民生保障更有温度：庄严兑现10项民生实事。始终坚持就业优先，举办26场招聘会，全年城镇新增就业4000人。加大弱势群体帮扶力度，发放各类保障资金1.11亿元，为357名农民工追回欠薪748万元，完成200户贫困残疾人家庭无障碍改造。落实计划生育奖励扶助政策，兑现3421万元。落实专家到基层机构出诊制度，群众就医获得感不断提升。推进医疗、医保、医药协同发展，为群众健康保驾护航。

公共服务更加贴心：教育事业不断进步，义务教育优质均衡创建工作历史性通过省级验收，集团化办学经验得到全市推广。学前教育普及普惠发展，普惠性幼儿园占比提高至90.12%。化解校园食堂隐患问题98个，全力守护“舌尖上的安全”。

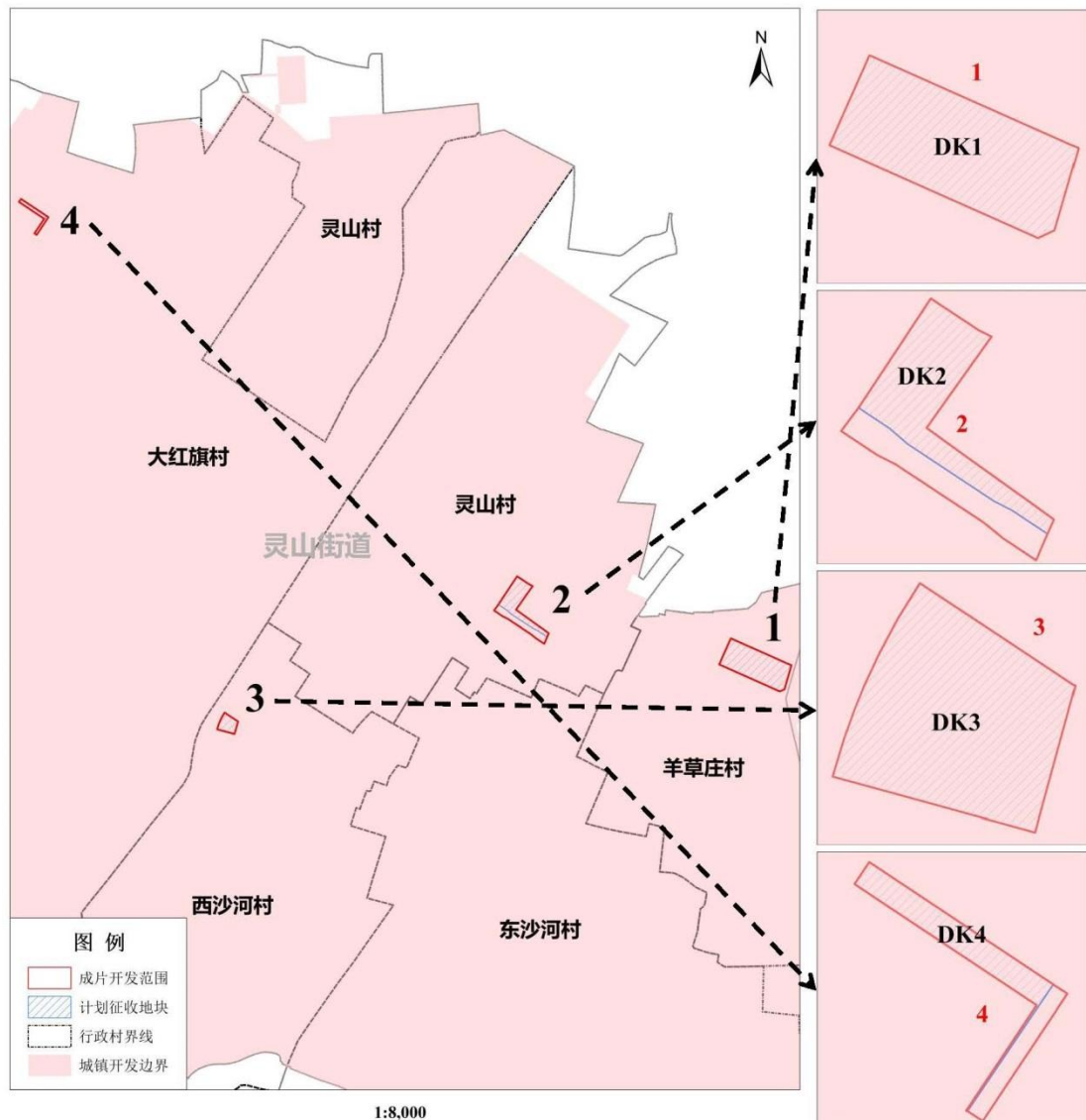
2.2 成片开发的位置、面积和范围

《方案》结合立山区用地需求，共确定4个成片开发范围，总面积8.8536公顷，均位于鞍山市立山区灵山街道。计划征收集体土地7.7577公顷，涉及羊草庄村、灵山村、西沙河村和大红旗村4个农村集体经济组织。详见表2.1、图2.2。

表 2.1 成片开发范围及土地征收地块情况表

单位：公顷（0.0000）

序号	成片开发范围	所在位置	拟征收地块编号	成片开发范围面积	计划征地块面积
1	成片开发范围 1	灵山街道羊草庄村	DK1	4.7844	4.7844
2	成片开发范围 2	灵山街道灵山村	DK2	2.9870	2.0176
3	成片开发范围 3	灵山街道西沙河村	DK3	0.6685	0.6685
4	成片开发范围 4	灵山街道大红旗村	DK4	0.4137	0.2872
总计				8.8536	7.7577



2.3 土地利用现状情况

2.3.1 成片开发范围土地权属及现状面积情况

《方案》确定的成片开发范围总面积为 8.8536 公顷，均位于鞍山市立山区灵山街道，涉及羊草庄村、灵山村、西沙河村和大红旗村 4 个农村集体经济组织。经确认，《方案》土地征收地块涉及的街道、村权属明晰，无争议。成片开发范围内拟征收集体土地 7.7577 公顷，其余 1.0959 公顷国有土地均为周边基础配套设施等公益性用地。详见表 2.2。

表 2.2 成片开发范围土地权属情况统计表

单位：公顷（0.0000）

权属性质	涉及街道	涉及行政村	面积
国有土地	灵山街道	——	1.0959
集体土地	灵山街道	羊草庄村	4.7844
		灵山村	2.0176
		西沙河村	0.6685
		大红旗村	0.2872
总计			7.7577

根据鞍山市立山区 2023 年度国土变更调查数据，成片开发范围内农用地 5.0108 公顷，占成片开发范围面积的 56.59%；建设用地 3.4509 公顷，占比 38.98%；未利用地 0.3919 公顷，占比 4.43%。详见表 2.3、图 2.3。

表 2.3 成片开发范围土地利用现状情况统计表

单位：公顷（0.0000）

地类名称			面积	占比
农用地	耕地	旱地	1.5300	17.28%
		水浇地	1.9402	21.91%
	园地	果园	0.1919	2.17%
	林地	乔木林地	0.3489	3.94%
		其他林地	0.4383	4.95%
	草地	其他草地	0.1848	2.09%
	水域及水利设施用地	坑塘水面	0.3767	4.25%
	合计		5.0108	56.59%
建设用地	商业服务业用地	商业服务业设施用地	0.2126	2.40%
	公共管理与公共服务	公园与绿地	0.2340	2.64%
	住宅用地	城镇住宅用地	0.1675	1.89%
		农村宅基地	0.0010	0.01%
	工矿用地	工业用地	0.3204	3.62%
	特殊用地	——	0.1410	1.59%
	交通运输用地	城镇村道路用地	0.3978	4.49%
	其他土地	空闲地	1.9766	22.33%
	合计		3.4509	38.98%
未利用地	水域及水利设施用地	河流水面	0.3919	4.43%
	合计		0.3919	4.43%
总计			8.8536	100.00%

2.3.2 土地征收地块权属及现状面积情况

《方案》确定的土地征收地块总面积为 7.7577 公顷，经街道和村集体确认，同时参照鞍山市立山区集体土地所有权确权登记更新成果，拟征收土地均为集体土地，分别位于羊草庄村、灵山村、西沙河村和大红旗村，权属明晰，无争议。详见表 2.4。

表 2.4 土地征收地块权属情况统计表

单位：公顷（0.0000）

权属性质	涉及街道	涉及行政村	面积
村集体土地	灵山街道	羊草庄村	4.7844
		灵山村	2.0176
		西沙河村	0.6685
		大红旗村	0.2872
总计			7.7577

根据鞍山市立山区 2023 年度国土变更调查数据，土地征收地块内农用地 4.9454 公顷，占成片开发范围面积的 63.75%；建设用地 2.4204 公顷，占比 31.20%；未利用地 0.3919 公顷，占比 5.05%。实际征收时地类以项目勘测定界成果为准。详见表 2.5、图 2.3。

表 2.5 土地征收地块土地利用现状情况统计表

单位：公顷（0.0000）

地类名称			面积	占比
农用地	耕地	旱地	1.5300	19.72%
		水浇地	1.9402	25.01%
	园地	果园	0.1919	2.47%
	林地	乔木林地	0.3489	4.50%
		其他林地	0.4383	5.65%
	草地	其他草地	0.1194	1.54%
	水域及水利设施用地	坑塘水面	0.3767	4.86%
	合计		4.9454	63.75%
建设用地	商业服务业用地	商业服务业设施用地	0.0651	0.84%
	公共管理与公共服务	公园与绿地	0.2340	3.02%
	住宅用地	农村宅基地	0.0010	0.01%
	工矿用地	工业用地	0.2727	3.52%
	特殊用地	——	0.0145	0.19%
	交通运输用地	城镇村道路用地	0.00001	0.00%
	其他土地	空闲地	1.8331	23.63%
	合计		2.4204	31.20%
未利用地	水域及水利设施用地	河流水面	0.3919	5.05%
	合计		0.3919	5.05%
总计			7.7577	100.00%

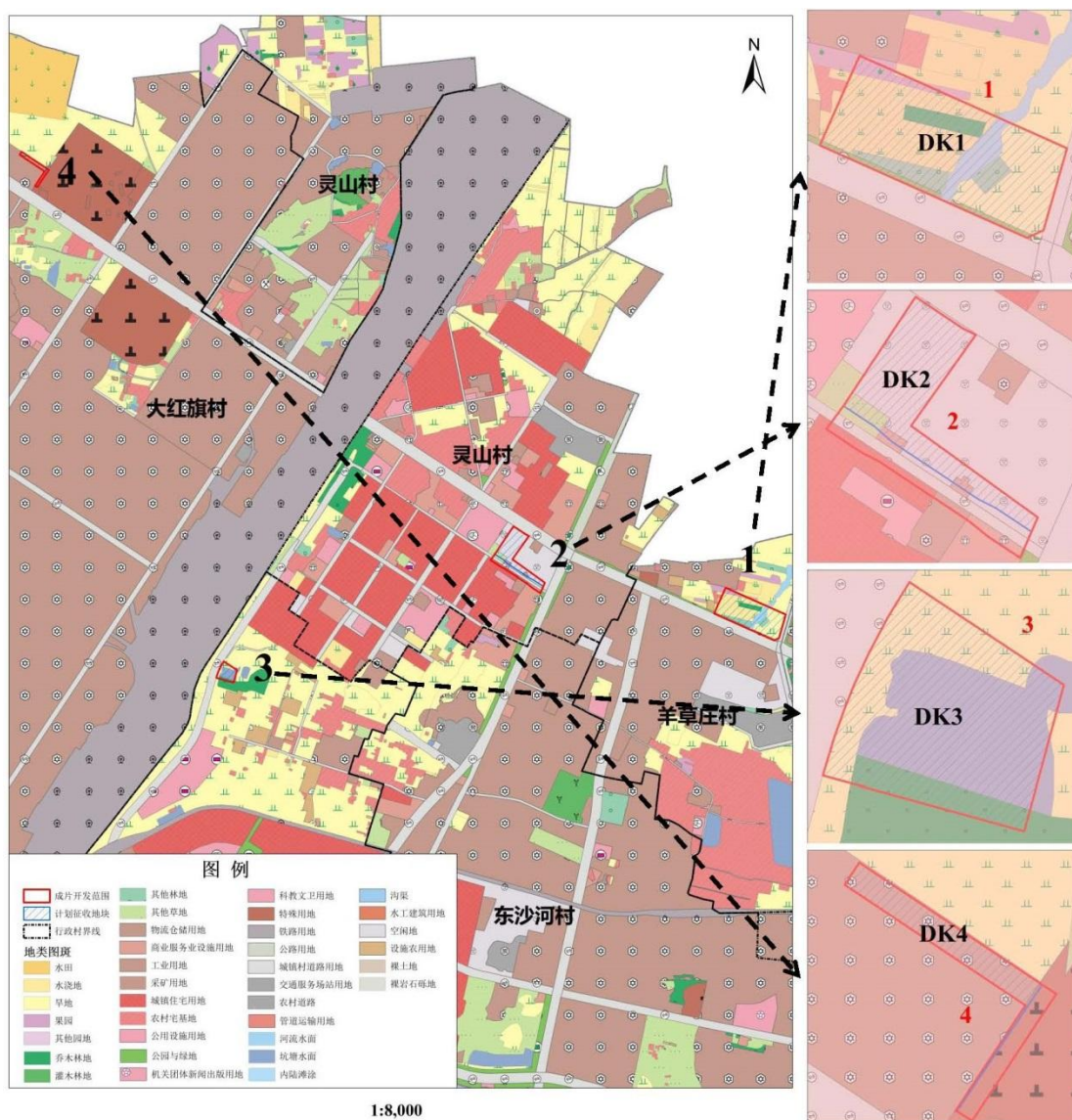


图 2.3 成片开发范围及土地征收地块土地利用现状图

2.4 基础设施情况

2.4.1 成片开发范围 1

路网：地块东侧为现状弘扬路，南侧为现状北环路。

表 2.6 成片开发范围 1 路网建设情况表

道路名称	建设情况
北环路（弘扬路西侧）	已建设（道路红线 60 米）
弘扬路（北环路北侧）	已建设（道路红线 50 米）



图 2.4 成片开发范围 1 周边路网图

电网：上级电源引自 66kV 羊草庄变（规模 100MVA），10kV 中压电源接入点为北环路及弘扬路现状 10 千伏电力线杆，形成双回路联络供电。

燃气：燃气由立山燃气储配站供应，储气规模 10 万立方米，管线由北环路、弘扬路引至规划地块周边。

给水：给水引自汪家峪水厂，供水规模 35 万立方米/天。管线由北环路、弘扬路引至规划地块周边，随着规划区域道路建设进行铺设，最终形成环状管网。

污水：污水管线由规划地块引出，接至南侧北环路现状污水管线，经主干管线排至东台污水处理厂进行处理，处理能力为 15 万吨/天。

雨水：雨水管线由规划地块引出，接至南侧北环路现状雨水管线，后经主干管线排入南沙河。

供热：供热由灵山热源厂供应，规模为 216MW，管线由现状北环路引至规划地块。

2.4.2 成片开发范围 2

路网：地块范围内规划中兴街已形成，地块东侧为现状胜利北路，北侧为现状建设大道，西侧规划钟灵街尚未形成。

表 2.7 成片开发范围 2 路网建设情况表

道路名称	建设情况
钟灵街（建设大道至中兴街段）	未建设（道路红线 22 米）
建设大道（钟灵街至胜利北路段）	已建设（道路红线 60 米）
胜利北路（建设大道至中兴街段）	已建设（道路红线 53 米）
中兴街（钟灵街至胜利北路段）	已建设（道路红线 30 米）



图 2.5 成片开发范围 2 周边路网图

电网：上级电源引自 66kV 羊草庄变（规模 100MVA），10kV 中压电源接入点为中兴街及建设大道现状 10 千伏电力线杆，形成双回路联络供电。

燃气：燃气由立山燃气储配站供应，储气规模 10 万立方米，管线由胜利北路、中兴街引至规划地块周边。

给水：给水引自汪家峪水厂，供水规模 35 万立方米/天。管线由胜利北路、中兴街引至规划地块周边，随着规划区域道路建设进行铺设，最终形成环状管网。

污水：污水管线由规划地块引出，接至南侧中兴街现状污水管线，经主干管线排至东台污水处理厂进行处理，处理能力为 15 万吨/天。

雨水：雨水管线由规划地块引出，接至南侧中兴街现状雨水管线，后经主干管线排入南沙河。

供热：供热由灵山热源厂供应，规模为 216MW，管线由现状中兴街引至规划地块。

2.4.3 成片开发范围 3

路网：地块西侧紧邻城市主干道建国大道，已形成；外围恒生街、玉华街、顺通街路尚未按照规划形成。

表 2.8 成片开发范围 3 路网建设情况表

道路名称	建设情况
建国大道（顺通街至恒生街段）	已建设（道路红线 40 米）
恒生街（建国大道至玉华街段）	未建设（道路红线 40 米）
玉华街（恒生街至顺通街段）	未建设（道路红线 22 米）
顺通街（建国大道至玉华街段）	未建设（道路红线 30 米）



图 2.6 成片开发范围 3 周边路网图

电网：上级电源引自 66kV 羊草庄变（规模 100MVA），10kV 中压电源接入点为玉华街现状 10 千伏电力线杆，随玉华街（恒生街至顺通街段）的修建，电源延伸至规划地块内，形成双回路联络供电。

燃气：燃气由立山燃气储配站供应，储气规模为 10 万立方米，管线由胜利北路引至规划地块周边。

给水：给水引自汪家峪水厂，供水规模 35 万立方米/日。管线由胜利北路引至规划地块周边，随着规划区域道路建设进行铺设，最终形成环状管网。

污水：污水管线由规划地块引出，接至西侧建国大道现状污水管线，经劳动路泵站提升后经主干管线排至东台污水

处理厂进行处理，处理能力为 15 万吨/天。

雨水：雨水管线由规划地块引出，接至西侧建国大道现状雨水管线中，后经主干管线排入南沙河。

供热：供热由灵山热源厂供应，规模为 216MW，管线随着地块开发沿建国大道引至规划地块。

2.4.4 成片开发范围 4

路网：成片开发范围 4 涉及一条规划道路，尚未形成，地块南侧为现状城市主干路建设大道。

表 2.9 成片开发范围 4 路网建设情况表

道路名称	建设情况
建设大道（钢西路至铁塔街段）	已建设（道路红线 60 米）
规划路	未建设（道路红线 12 米）



图 2.7 成片开发范围 4 周边路网图

电网：上级电源引自 66kV 灵山变（规模 63MVA）和 66kV 麦山变（规模 100MVA），10kV 电源接入点为建设大道北侧现状 10 千伏电力线杆，随规划路的修建，引至规划地块内，形成双回路联络供电。

燃气：燃气由港华燃气储配站供应，储气规模为 16.2 万立方米，管线由通道大道至建设大道引至规划地块周边。

给水：给水引自首山水厂，供水规模 5 万立方米/天。管线由建设大道引至规划地块周边，随着规划区域道路建设进行铺设，最终形成环状管网。

污水：污水管线由规划地块引出，经规划路接至建设大道现状污水管线中，经主干管线排至东台污水处理厂处理，处理能力为 15 万吨/日。

雨水：雨水管线由规划地块引出，经规划路接至建设大道现状雨水管线中，后经主干管线排入南沙河。

供热：该区域目前无集中供热，根据《鞍山市中心城区民用供热专项规划》相关内容，未来该区域由蓄热式电锅炉进行供热，管网根据热源位置及用户分布敷设。

2.5 公益性用地安排

成片开发所指的公益性用地包括公共服务设施（公共管理和公共服务用地）、基础设施（交通运输用地、公用设施用地）及其他公益性用地（绿地与开敞空间用地、特殊用地）。根据成片开发项目用途分析，本方案确定成片开发范围总面

积 8.8536 公顷，其中公益性用地面积 1.3119 公顷，公益性用地比例为 14.82%。

本《方案》公益性用地比例未达到 40%的要求，主要原因是成片开发建设区域均位于鞍山立山经济开发区内，开发区成立于 2006 年，2018 年升级为省级工业主导型开发区，园区土地供应率和土地建成率均超过 90%。《方案》拟开发建设区域周边基本为国有土地，属于开发区内征收剩余零星集体土地情形。拟征收地块的规划用途及功能仍然以工业、商服等产业项目用地为主，从而导致公益性用地比例无法达到 40%要求。但成片开发范围周边道路、公用设施等基础设施配套完善，能够满足交通、供水、供热、供电、通信等基本开发建设需求。

表 2.9 成片开发范围公益性用地比例情况表

单位：公顷（0.0000）、%

成片开发范围面积	公益性用地地类	面积	公益性用地比例
8.8536	公用设施用地	0.0016	14.82
	交通运输用地	1.0955	
	绿地与开敞空间用地	0.2148	
	合计	1.3119	

3 成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

3.1 成片开发的必要性

鞍山立山经济开发区位于鞍山市北部，成立于2006年，2018年经省政府批准，晋升省级开发区。经历近二十年的建设与发展，立山经济开发区平台功能逐步增强，已成为全市工业发展的重要载体。《方案》共确定4个成片开发范围，旨在对开发区提质升级，促进经济发展、推动创新能力提升、稳定制造业占比等。

成片开发范围1为鞍山市立山区2025年度第1批次建设用地上，拟安排智能化精密制造项目，共分两期建设。主要购置联轴器生产线，铣、镗、钻加工中心等机械设备，建成滑动轴承产品线，铁路配件产品线，新购数控龙门铣，膜片联轴器产品，磁性耐磨衬板生产线。

成片开发范围2为鞍山市立山区2024年度第2批次建设用地上，拟安排新能源陆港产业园项目，新建集装箱转用双挂汽车列车制造改装车间，配套改装刹车系统、改装集装箱和改装专用托盘，将传统货车改装成多式联运用新能源专用双挂汽车，为多式联运仓储物流提供配套。

成片开发范围3为鞍山市2024年度第12批次建设用地上，拟安排鞍山市立山区劳动路加油站项目，建设机动车燃油加油站，新上加油设备8台，设置油气回收装置，新建60立方米4座储油罐，满足周边汽车加油需求。

成片开发范围4为鞍山市2022年度第8批次建设用地，拟安排鞍山市丰林精密锻压件有限公司厂房扩建项目，属于违法用地补办手续。

3.2 主要用途和实现的功能

《方案》成片开发范围内计划启动4个项目，其中3个项目主要用途工业用地，1个项目主要用途为商服用地。

《方案》成片开发建设实现的功能：一是发展智能化精密制造产业，购置联轴器生产线，铣、镗、钻加工中心等机械设备，建成滑动轴承产品线，铁路配件产品线，新购数控龙门铣，膜片联轴器产品，磁性耐磨衬板生产线。二是通过开发建设加油站和新能源陆港产业园项目，满足园区内汽车加油需求，将传统货车改装成多式联运用新能源专用双挂汽车，为多式联运仓储物流提供配套。围绕主导产业和“一港两带三园”产业布局，延链、补链、强链，进一步推动建设多式联运物流基地。三是补办鞍山市丰林精密锻压件有限公司厂房扩建手续，解决立山区历史遗留的违法用地问题。

4 年度实施计划

4.1 开发时序及项目安排

《方案》土地征收地块实施时序为 2025 年，计划于 2025 年底完成土地征收组卷报批工作。拟征地农村集体土地面积 7.7577 公顷，共计 4 个土地征收地块。其中 DK1 为鞍山市立山区 2025 年度第 1 批次建设用地，拟安排智能化精密制造项目；DK2 为鞍山市立山区 2024 年度第 2 批次建设用地，拟安排新能源陆港产业园项目；DK3 为鞍山市 2024 年度第 12 批次建设用地，拟安排鞍山市立山区劳动路加油站项目；DK4 为鞍山市 2022 年度第 8 批次建设用地，拟安排鞍山市丰林精密锻压件有限公司厂房扩建项目。

《方案》实施期间，如因国民经济和社会发展规划、国土空间规划调整等以及不可抗力因素导致方案无法在 2025-2026 年内实施完成，将按程序依法依规对本《方案》进行调整。详见表 4.1。

表 4.1 土地征收成片开发年度实施计划情况表

单位：公顷（0.0000）

成片开发范围	计划征收地块	意向项目	开发用途	征收面积	时序安排
1	DK1	智能化精密制造	工业用地	4.7844	三季度
2	DK2	新能源陆港产业园	工业用地	2.0176	三季度
3	DK3	鞍山市立山区劳动路加油站	商服用地	0.6685	二季度
4	DK4	鞍山市丰林精密锻压件有限公司厂房扩建	工业用地	0.2872	三季度
总计				7.7577	2025 年

4.2 地上物征拆及安置补偿安排

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 743 号）和《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）的相关要求，合理安排成片开发涉及的地上物征拆及安置补偿工作。

征地区片综合地价、社会保障补贴、地上附着物和青苗补偿标准由鞍山市立山区人民政府按照有关规定执行，具体征地拆迁和安置补偿方案在项目用地报批阶段进一步明确。

4.3 补充耕地安排

根据鞍山市立山区 2023 年度国土变更调查数据，本《方案》土地征收地块涉及占用现状耕地 3.4702 公顷，其中旱地 1.5300 公顷，水浇地 1.9402 公顷，具体占用耕地数量以用地报批阶段勘测定界结果为准。

实施年度用地计划时，鞍山市立山区人民政府、鞍山市自然资源局三分局将依据《自然资源部 农业农村部关于改革完善耕地占补平衡管理的通知》（自然资发〔2024〕204 号）等文件要求，严格落实耕地占补平衡制度，牢牢守住耕地保护红线。

4.4 占用林地、草地情况

根据鞍山市立山区 2023 年度国土变更调查数据，本《方案》土地征收地块涉及占用乔木林地 0.3489 公顷，占用其他林地 0.4383 公顷，占用其他草地 0.1194 公顷，具体占用数量以用地报批阶段勘测定界结果为准。计划征收地块范围内不涉及公益林和牧草地，后续办理征地组卷手续过程中，应严格执行《关于以第三次全国国土调查成果为基础明确林地管理边界 规范林地管理的通知》（自然资发〔2023〕53 号）、《关于进一步明确林地数据使用的通知》（辽林草办字〔2023〕50 号）、《建设项目使用林地审核审批管理办法》和《草原征占用审核审批管理规范》等文件的有关规定。

5 可行性分析

5.1 符合国民经济和社会发展规划情况

根据《鞍山市立山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《鞍山立山经济开发区发展规划（2023-2035年）》，“十四五”时期，鞍山市立山区立足临港优势、空间优势、原料优势、企业优势等发展优势，聚焦释放临港优势、助力产业升级。

本次成片开发方案的实施，将进一步推动立山区产业转型升级，打造东北地区最具优势的资源循环利用基地、打造鞍山市特色鲜明的高端冶金装备制造基地、打造辽宁领先的新能源产业配套服务基地等，化“区位优势”为“发展胜势”。符合立山区“十四五”时期以港促产、以产带城，聚焦“一港五基地”战略定位，形成“一港两带三园”空间布局，为奋力推动新时代鞍山全面振兴实现新突破做出重要贡献。

5.2 符合国土空间总体规划情况

按照国家、省、市工作部署和要求，本《方案》基于“三区三线”划定成果编制，涉及成片开发范围全部位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，严格避让了永久基本农田和生态保护红线，成片开发规划用途符合国土空间用途管制要求。详见图 5.1。

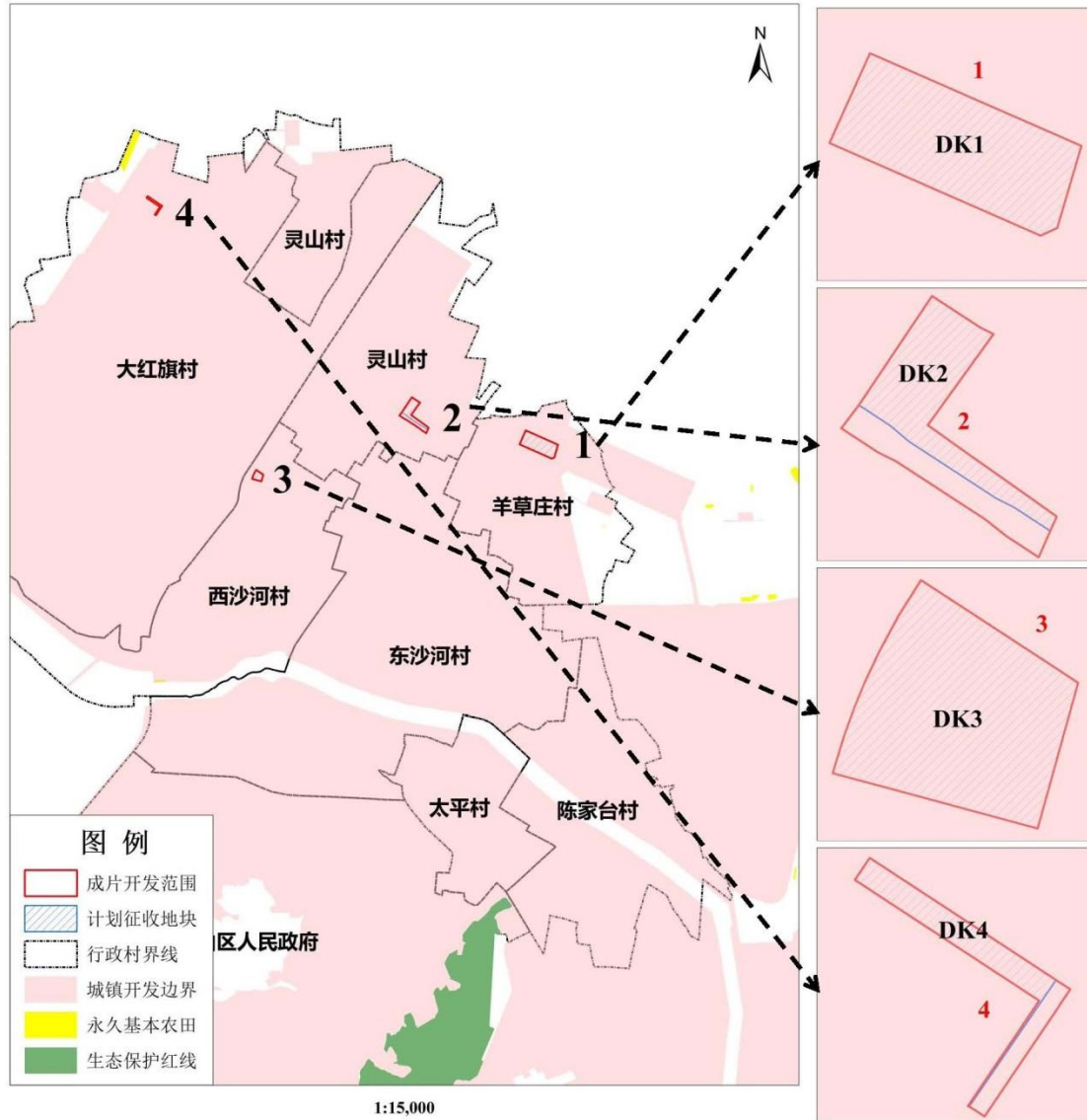


图 5.1 国土空间规划三条控制线协调示意图

5.3 衔接控制性详细规划情况

《方案》计划征收地块拟申请开发用途以工业用地和商业用地为主，符合《鞍山市 DY（LS）-17 单元控制性详细规划（2021-2023 年）》、《鞍山市 DY（LS）-18 单元控制性详细规划（2021-2023 年）》和《鞍山市 DY（LS）-36 单元控制性详细规划（2021-2023 年）》的用地规划要求。详见图 5.2。

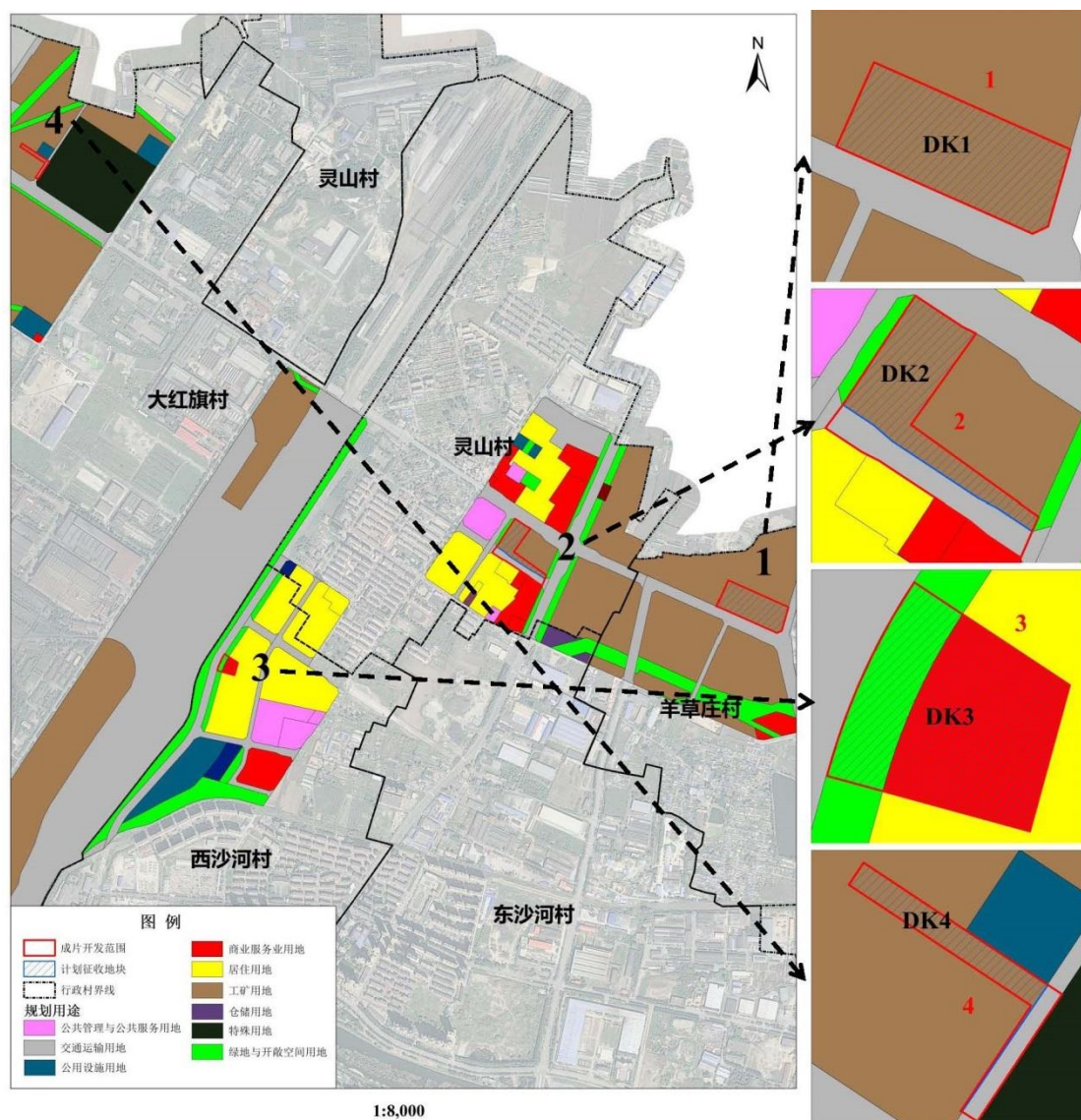


图 5.2 成片开发规划用途布局图

5.4 符合节约集约用地情况

根据鞍山市成片开发方案编制工作具体要求，任意一个成片开发范围内批而未供或闲置土地面积占比不应超过50%。本《方案》确定的成片开发范围内不涉及批而未供和闲置土地，符合节约集约用地要求。

5.5 土地攻坚任务完成情况

鞍山市 2024 年土地攻坚任务行动，其中立山区涉及批而未供、闲置土地、净地未净 3 类任务。截至目前，我区批而未供全年任务 38.02 公顷，完成面积 9.35 公顷，完成率 24.59%；闲置土地全年任务 13.22 公顷，完成面积 11.83 公顷，完成率 89.43%；净地未净全年任务 2 宗，尚未完成。

5.6 已批准成片开发方案实施情况

鞍山市立山区首次报批土地征收成片开发方案，截至目前无已批复方案，不存在连续 2 年度未完成已批准成片开发方案安排的年度实施计划的情况，符合要求。

6 成片开发效益评估

6.1 土地利用效益评估

本《方案》计划征收地块涉及现状农用地 4.9454 公顷（耕地 3.4702 公顷），各建设项目尽量少占地、少占耕地，有利于农用地集中连片开发。成片开发建设统筹考虑园区内部交通与城市交通的关系，综合协调用地功能布局、周边配套服务和基础设施配置等，有利于实现市政基础设施的高效利用，优化产业园区用地功能布局，推动土地集约节约利用，提升土地利用综合效益，进一步实现产业园区集聚发展。

本《方案》拟安排项目将严格按照立山区国土空间总体规划、鞍山立山经济开发区发展规划、控制性详细规划等专项规划要求进行开发建设，在园区内科学合理布局，优化区域功能结构，提高园区集聚集约度，提升建设用地集约利用水平。

6.2 经济效益评估

通过《方案》的实施，鞍山立山经济开发区可加速推进智能化精密制造、新能源陆港产业园、加油站和精密锻压件项目落地。成片开发建设投资强度约为 500 万元/亩，预计年利税 1.08 亿元，拟新增就业人数 30 余人。

《方案》的实施有利于进一步完善园区产业结构，形成优势互补，规模效应突显，推动产业优化升级，加快“产、城、人”融合发展，推进立山区经济社会高质量发展。

6.3 社会效益评估

成片开发工作坚持新发展理念，以人民为中心，鞍山市立山区成片开发实施后，将会产生良好的社会效益，主要体现在以下几个方面：

一是项目实施将进一步深化经济体系改革，优化配置土地资源，提高土地的使用效率和价值，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入；

二是项目实施后，将着力引入产业领军人才，打造高质量人才队伍。统筹推进城乡社会保障制度改革，促进人口、劳动力合理畅通，有序流动，努力吸引更多人口在立山安家落户，创造更多个人职业发展和价值实现的机会，激发全社会创新创业创造活力；

三是在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，稳妥推进了区域城镇化进程，在保障被征农民合法权益的基础上，落实了农村土地制度改革，维护了土地征收的公共利益属性，进一步推动区域城乡一体化发展；

四是保障“十四五”期间重大项目建设，促进全市产业的发展，不断创造新的就业机会，带动群众就业增收，提高群众生活水平。

6.4 生态效益评估

成片开发建设对生态环境有着重要影响，土地开发建设导致土地利用结构发生变化，将农用地转为非农用地，改变

土地利用方式，从而改变地表植被的种类及覆盖程度。《方案》的实施过程将严格对涉及的耕地实行占补平衡，有效改善城镇环境，在减少水域污染、保持水土等方面发挥显著作用，使开发区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。秉持“低碳、循环、安全、高效”的发展理念，以资源循环利用为核心，打造“企业小循环、园区中循环、行业大循环”绿色发展格局。严格执行国家产业政策和环保标准，完善重污染企业退出机制，巩固淘汰列入目录的落后产能成果，推动企业绿色化升级改造，努力形成污染治理由“末端削减”向“全面控制”转变。建立产业链条绿色设计，鼓励企业通过一体化污染集中处理设施和清洁低碳技术改造技术，减少“三废”排放。

6.5 成片开发风险评估

单因素风险估计，通过定性与定量相结合的方法，对每个识别出的主要风险因素的风险程度进一步分析、预测和估计。层层剖析引发风险的直接和间接原因，预测和估计可能引发的风险事件，发生的概率，分析影响程度，判断其风险程度。项目整体风险的估计，应运用适宜的方法，综合各单因素风险对项目整体风险的影响，按照风险评判标准确定风险等级，分析防范、化解风险的优先顺序。确定风险发生概率、风险影响程度的大小后，根据风险概率-影响矩阵模型等进行定性和定量的评判。各因素风险程度=风险概率×影响程

度。

根据土地征收成片开发的特点，确定本项目主要风险因素包括项目合法性风险、征地拆迁风险、社会环境影响风险、生态环境影响风险、项目管理风险、成片开发技术经济方案风险、施工风险、应急事故风险和社会舆论风险。确定各单因素风险等级，详见表 6.1。

表 6.1 主要风险因素（单因素）风险等级评定表

序号	风险因素	风险概率 (p)	风险影响程度 (q)	风险程度 (R)	风险等级
1	项目合法性风险	较低 (30%)	较小 (30%)	9%	较小
2	征地拆迁风险	较低 (40%)	中等 (50%)	20%	一般
3	社会环境影响风险	较低 (30%)	较小 (40%)	12%	较小
4	生态环境影响风险	较低 (30%)	较小 (40%)	12%	较小
5	项目管理风险	较低 (30%)	较小 (40%)	12%	较小
6	成片开发技术方案风险	较低 (30%)	较小 (30%)	9%	较小
7	施工风险	较低 (40%)	较小 (40%)	16%	较小
8	应急事故风险	较低 (30%)	较大 (60%)	18%	一般
9	社会舆论风险	较低 (30%)	较大 (60%)	18%	一般

本次评估风险权重值的确定采用了 WBS-RBS 矩阵法、参考文献法、案例综合等方法，充分保证因素权重值的科学可靠性。详见表 6.2。

表 6.2 主要风险因素权重表

序号	风险因素	风险概率 (p)	风险影响程度 (q)	风险程度 (R)	风险 权重
1	项目合法性风险	较低(30%)	较小 (30%)	9%	0.094
2	征地拆迁风险	较低(40%)	中等 (50%)	20%	0.180
3	社会环境影响风险	较低(30%)	较小 (40%)	12%	0.066
4	生态环境影响风险	较低(30%)	较小 (40%)	12%	0.081
5	项目管理风险	较低(30%)	较小 (40%)	12%	0.136
6	成片开发技术 经济方案风险	较低(30%)	较小 (30%)	9%	0.078
7	施工风险	较低(40%)	较小 (40%)	16%	0.089
8	应急事故风险	较低(30%)	较大 (60%)	18%	0.181
9	社会舆论风险	较低(30%)	较大 (60%)	18%	0.095

根据国家发展改革委《重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》，重大决策项目社会稳定风险等级分为三级：

高风险：大部分群众对项目有意见、反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件。

中风险：部分群众对项目有意见、反应强烈，可能引发矛盾纠纷。

低风险：大多数群众理解支持但少部分人对项目有意见，通过有效工作可防范和化解矛盾。

根据公式，计算得出本项目主要风险因素综合风险指数，详见表 6.3。

表 6.3 综合风险指数计算结果表

序号	风险因素	权重	风险程度 (R)					风险指数
		I	微小	较小	一般	较大	重大	I×R
			0.04	0.16	0.36	0.64	1	
1	项目合法性风险	0.094		1				0.0085
2	征地拆迁风险	0.180			1			0.0360
3	社会环境影响风险	0.066		1				0.0079
4	生态环境影响风险	0.081		1				0.0097
5	项目管理风险	0.136		1				0.0163
6	成片开发技术经济方案风险	0.078		1				0.0094
7	施工风险	0.089		1				0.0142
8	应急事故风险	0.181			1			0.0326
9	社会舆论风险	0.095			1			0.0171
合计		1.000	-					0.1517

根据鞍山市确定的评判标准，在综合考虑各方面意见和全面分析论证的基础上，对本项目风险等级做出了客观的判断。本项目从单因素风险程度评判标准分析，有 3 个一般单因素风险属于低风险；从公众调查结果方面分析，截至目前，针对本项目的建设实施没有明确反对者，属于低风险；从综合风险指数评判标准分析，本项目综合风险指数为 $0.1517 < 0.36$ ，属于低风险。综合考虑以上各因素及评判标准，可判定本项目风险等级为低风险。

7 公众参与情况

7.1 征求村集体和村民意见情况

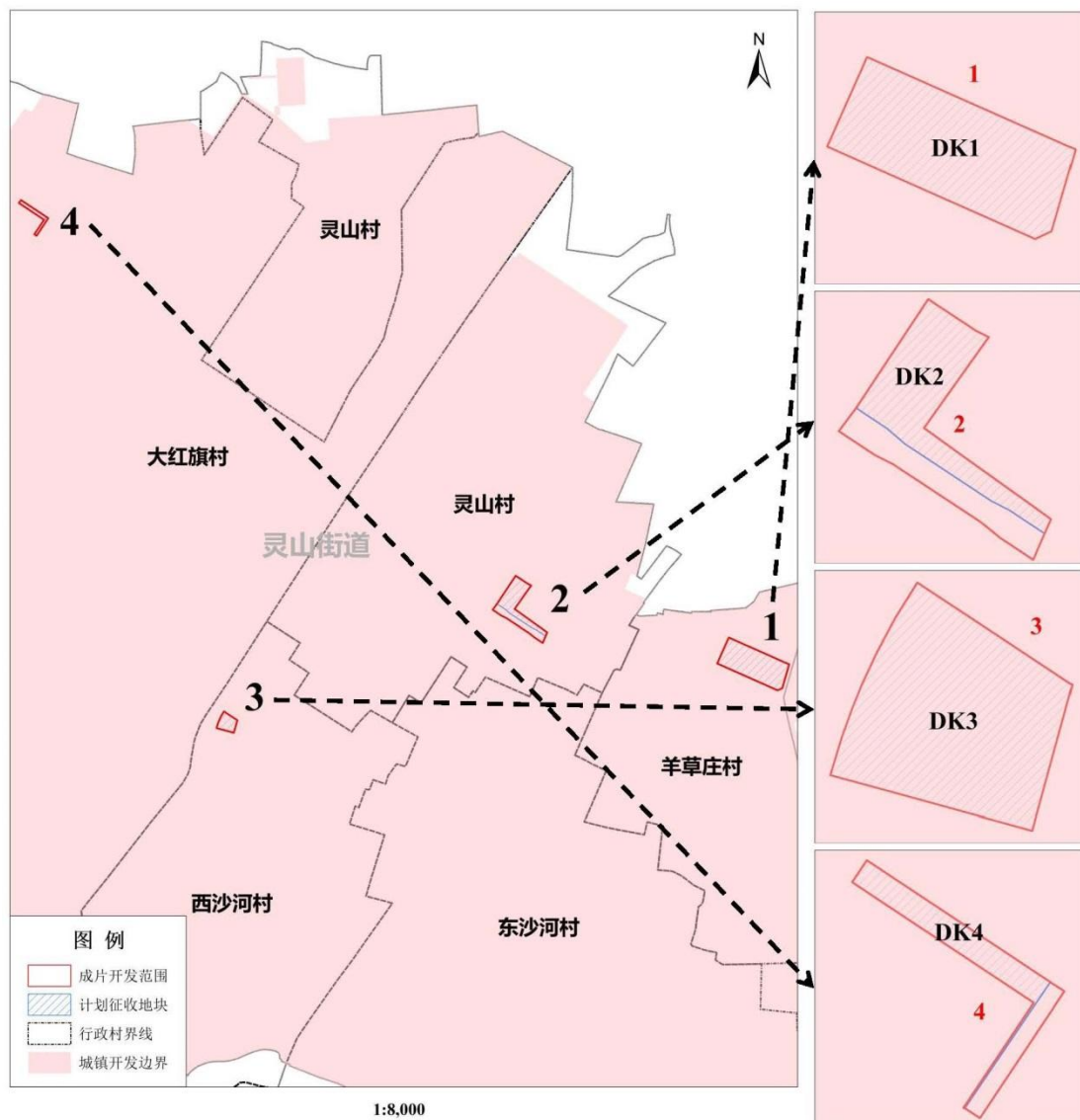
按照国家、省、市的工作要求，本《方案》编制过程中充分征求成片开发涉及的农村集体经济组织和农民意见。成片开发建设涉及的灵山街道羊草庄村、灵山村、西沙河村和大红旗村4个农村集体经济组织召开了村民代表会议，经集体经济组织村民代表表决，超过三分之二村民代表同意本《方案》按计划实施，详见征求意见材料。

7.2 征求人大、政协、社会公众、有关部门意见情况

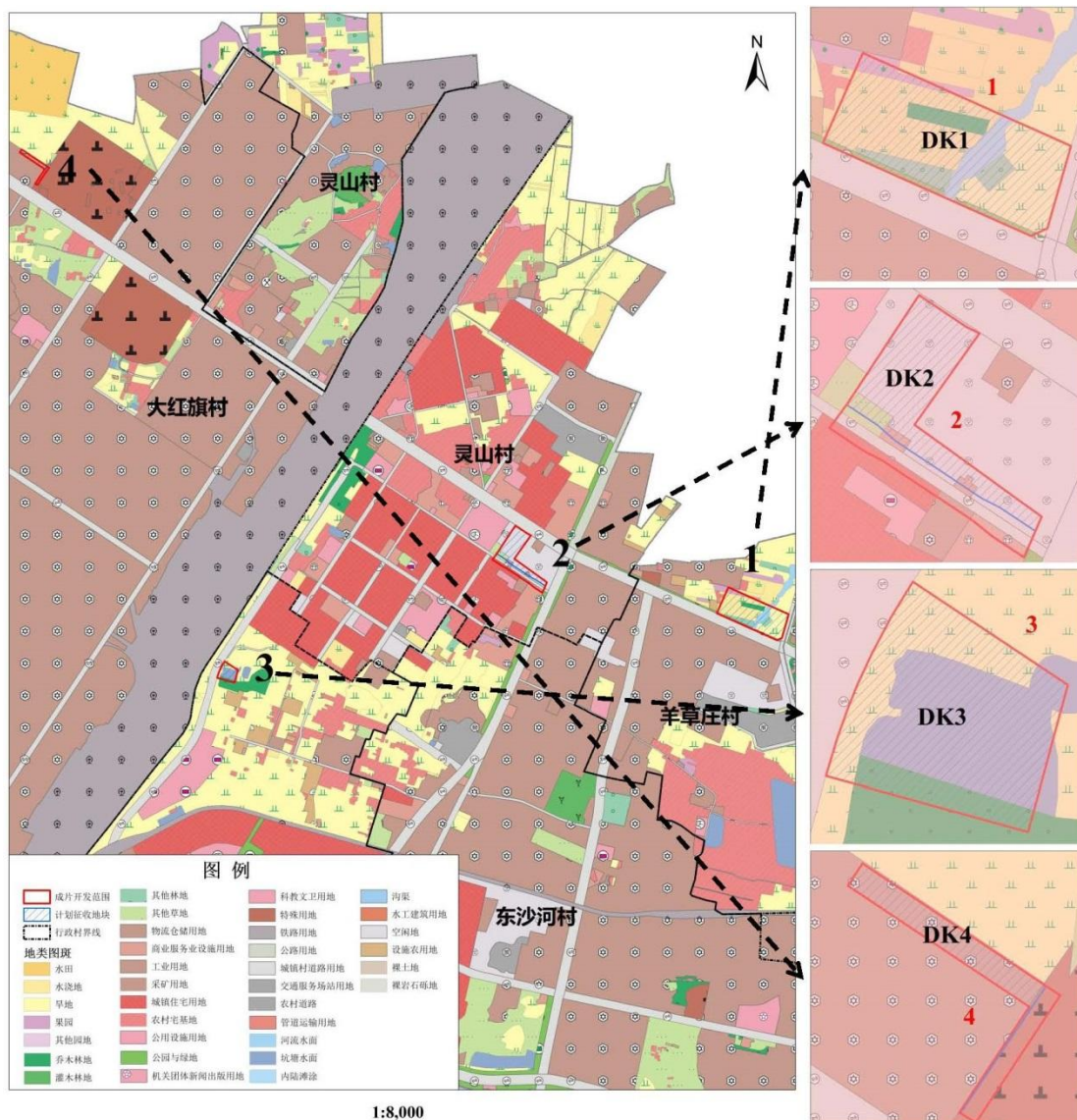
按照国家、省、市的工作要求，本《方案》编制过程中将充分听取了人大代表、政协委员、社会公众的意见，向有关部门以公函形式征询意见。根据意见反馈情况，对本《方案》进行修改完善。

8 附图

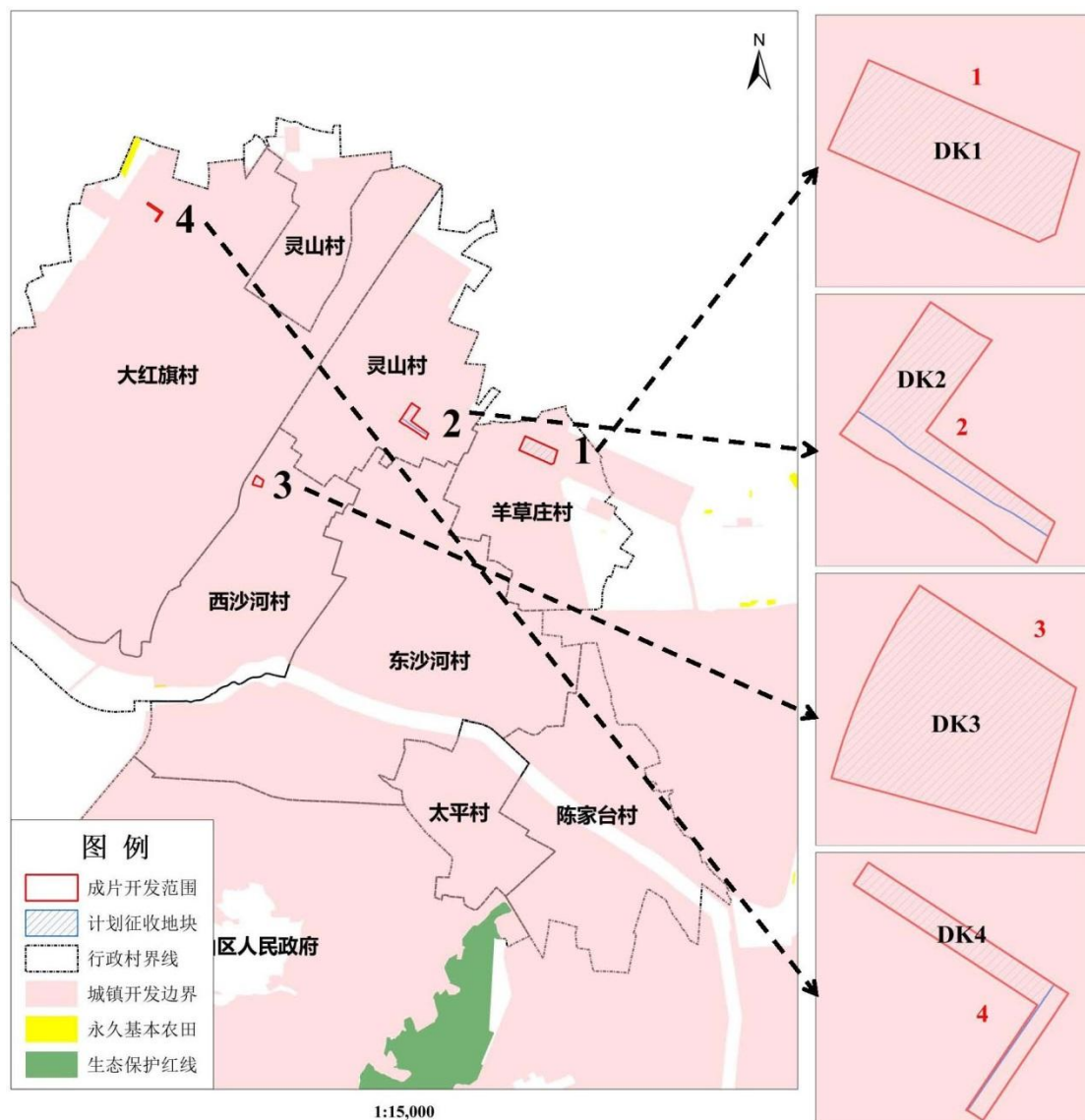
《成片开发方案》区位示意图



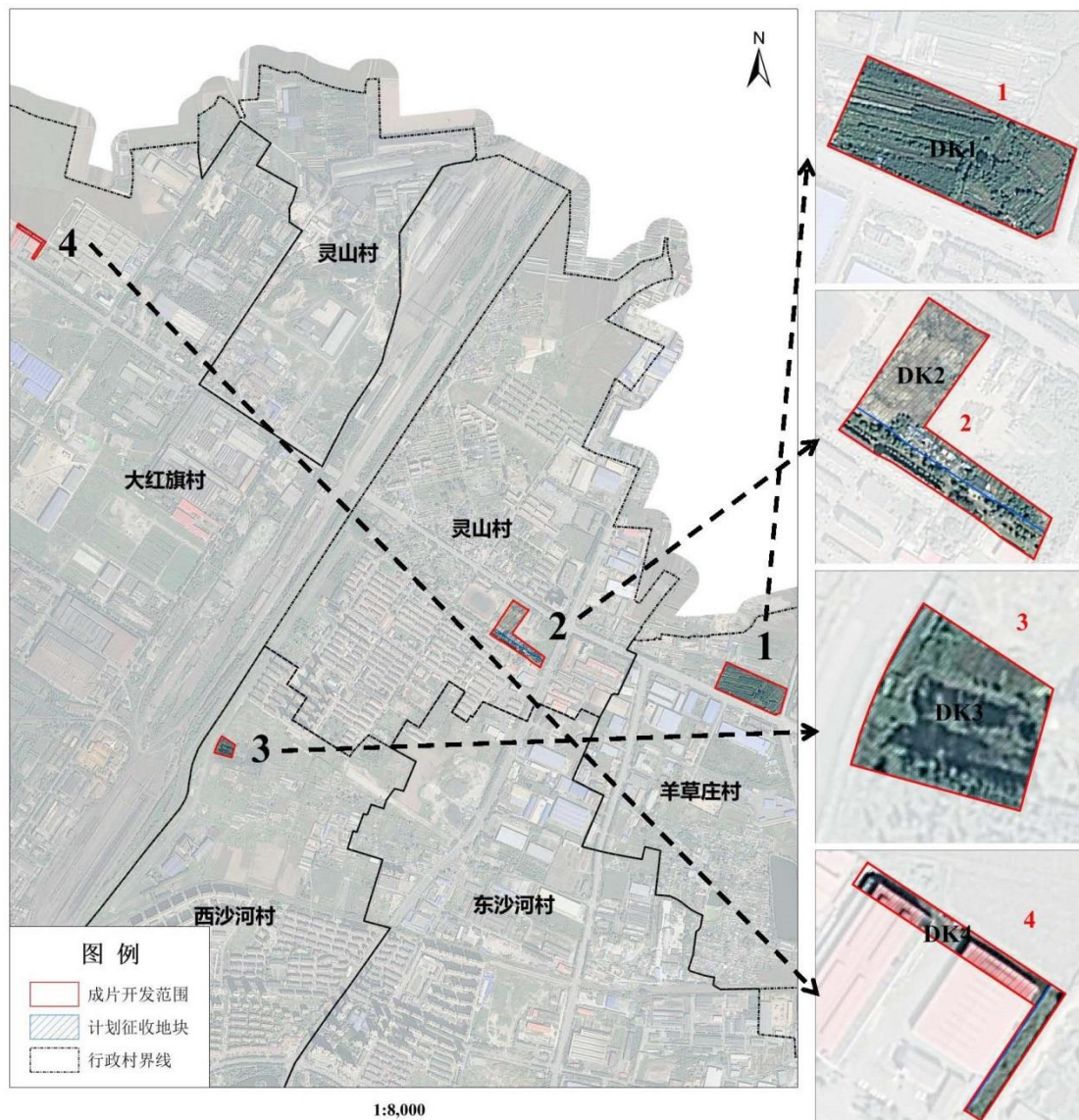
《成片开发方案》现状图



《成片开发方案》城镇开发边界图



《成片开发方案》影像图



《成片开发方案》公益性用地示意图

