

鞍山市千山区 2023 年土地征收成片开发方案（第 I 批） 征求意见稿

为全面贯彻党的二十大、十九大以及历次全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，保障经济社会发展合理用地，切实加强土地征收管理，应当有序推进土地成片开发。成片开发属于《土地管理法》第四十五条规定的为了公共利益需要可以征收土地的六类情形之一，成片开发工作坚持新发展理念和公共利益需要，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护被征地农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，能够有效提升城镇功能，满足居民生产生活需要，促进当地经济社会高质量发展。

按照自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》、辽宁省自然资源厅《关于做好土地征收成片开发工作的通知》（辽自然资发〔2021〕68号）、鞍山市自然资源局《关于规范土地征收成片开发工作的通知》（鞍自然资发〔2022〕5号）文件对于成片开发工作的要求，围绕千山区优化产业布局，在产城互动中实现产业发展的目标，加强土地要素保障，开展《鞍山市千山区 2023 年土地征收成片开发方案（第 I 批）》（以下简称“方案”）编制工作。

一、成片开发的位置、面积和范围

本方案共确定 5 个成片开发范围，总面积 24.4556 公顷；范围内含 5 个土地征收地块，本方案所指土地征收地块为成片开发范围内衔接鞍山市国土空间总体规划确定的非公益性用地征收区块，面积为 8.7133 公顷。位于汤岗子镇、大屯镇、甘泉镇。

表 1 成片开发范围及土地征收地块情况表

单位：公顷（0.0000）

成片开发范围编号	涉及乡镇	涉及行政村	土地征收地块编号	成片开发范围面积	土地征收地块面积
A	汤岗子镇 大屯镇 甘泉镇	汤岗子村 大屯村 正汤河村	A01	3.2188	0.0663
B	大屯镇	大屯村	B01	5.5229	2.9940
C	大屯镇	大屯村	C01	0.4909	0.2770
D	大屯镇	河东村	D01	13.5687	4.7307
E	大屯镇 甘泉镇	于家沟村 甘泉村	E01	1.6543	0.6453
合计				24.4556	8.7133

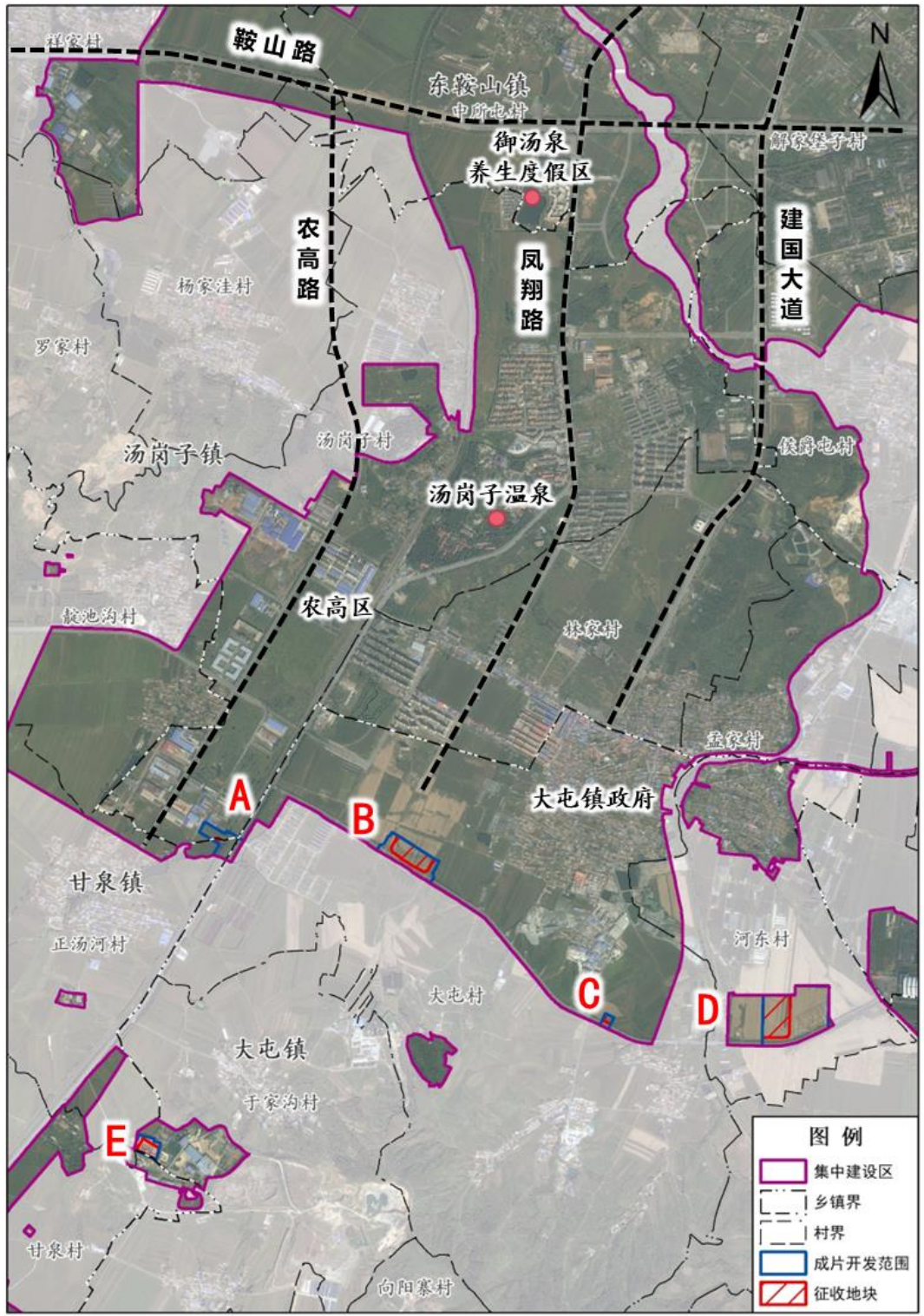


图 1 土地征收成片开发示意图

二、成片开发的合规性分析

（一）符合国民经济和社会发展规划情况

方案依托于千山区“十四五”规划“一核、两带、四区”战略新格局中的循环经济示范区和现代工业集聚区，两区均以工业项目为主，拟开发项目可以与现有工业生产项目形成产业集群，对产业提级扩能具有积极作用；另外，项目开发导向符合千山区“十四五”规划发展目标与定位；同时，所有拟实施项目均纳入相应年度的国民经济和社会发展年度计划。

（二）符合国土空间规划情况

按照国家、省、市工作部署和要求，千山区国土空间规划正在编制，尚未取得正式批复，本方案基于2022年11月自然资源部批准启用的三区三线划定成果进行编制，涉及土地征收地块全部位于集中建设区内，严格避让永久基本农田和生态保护红线。方案涉及的成片开发范围及土地征收地块内规划用地布局符合现阶段国土空间规划，并承诺方案符合规划的有关情况与最终批复的国土空间规划成果完全一致。

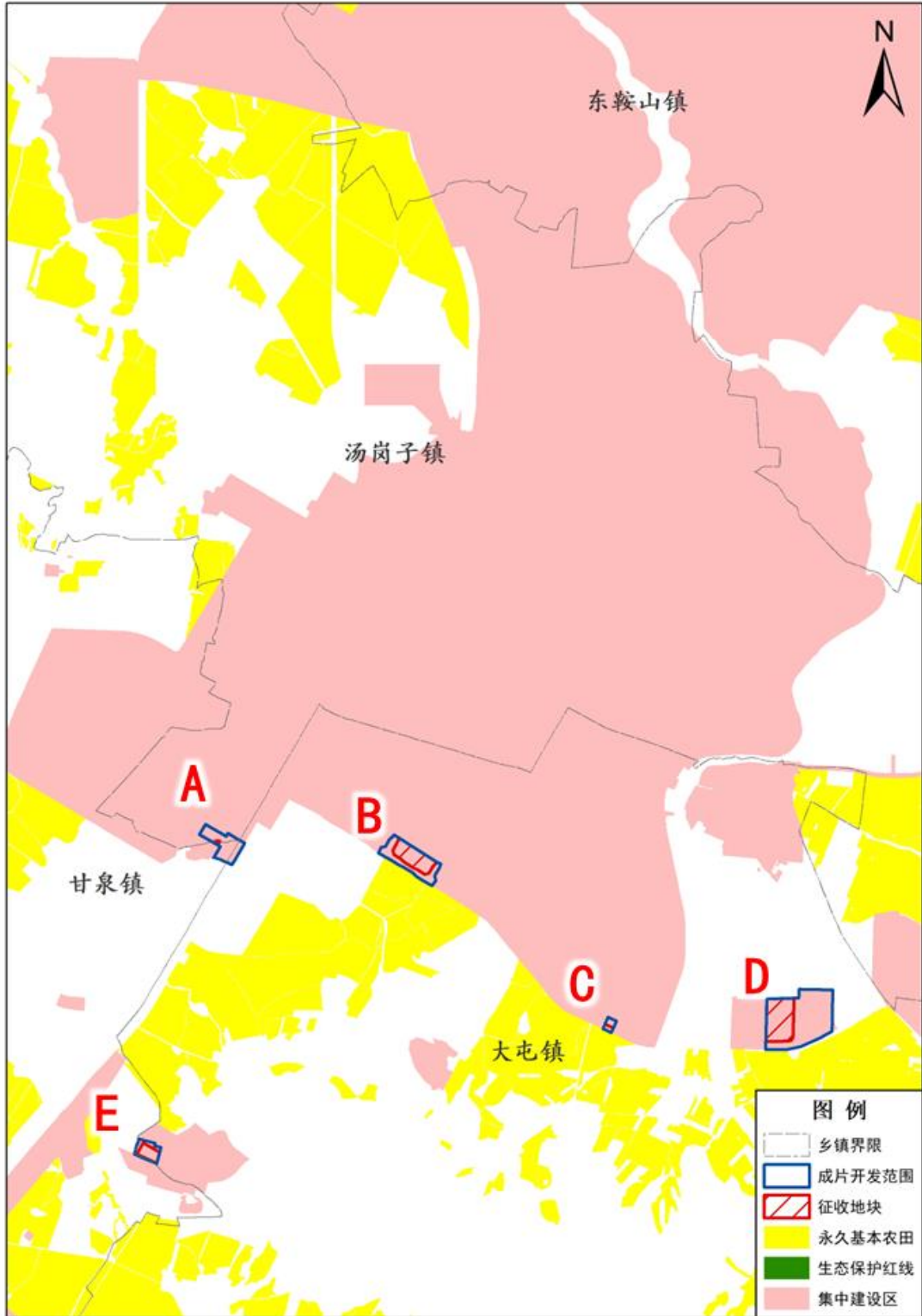


图 2 土地征收成片开发三条控制线协调示意图

(三) 符合节约集约用地要求情况

千山区批而未供 350.69 公顷，闲置土地 92.11 公顷。现阶段确定成片开发范围内批而未供土地 3.38 公顷，位于 D 范围，占 D 范围总面积 24.91%；全部范围不涉及闲置土地。未超过单个成片开发范围总面积的 50%。符合节约集约用地要求。

三、主要用途、实施功能及公益性分析

(一) 主要用途和实现的功能

根据鞍山市国土空间总体规划阶段成果，本方案涉及的土地征收地块规划用途以工矿用地为主，面积 8.4363 公顷，占总面的 96.82%，其余为商业用地，面积 0.2770 公顷，占总面积的 3.18%。结合地块用途，本次土地征收地块主要用于农高区远华、信利与红马实业等项目。围绕上述项目建设，同步完善周边基础设施、公园绿地等。

表 2 土地征收地块规划用途情况表

单位：公顷（0.0000）、%

规划用途	面积	占比
工矿用地	8.4363	96.82
商业用地	0.2770	3.18
合计	8.7133	100

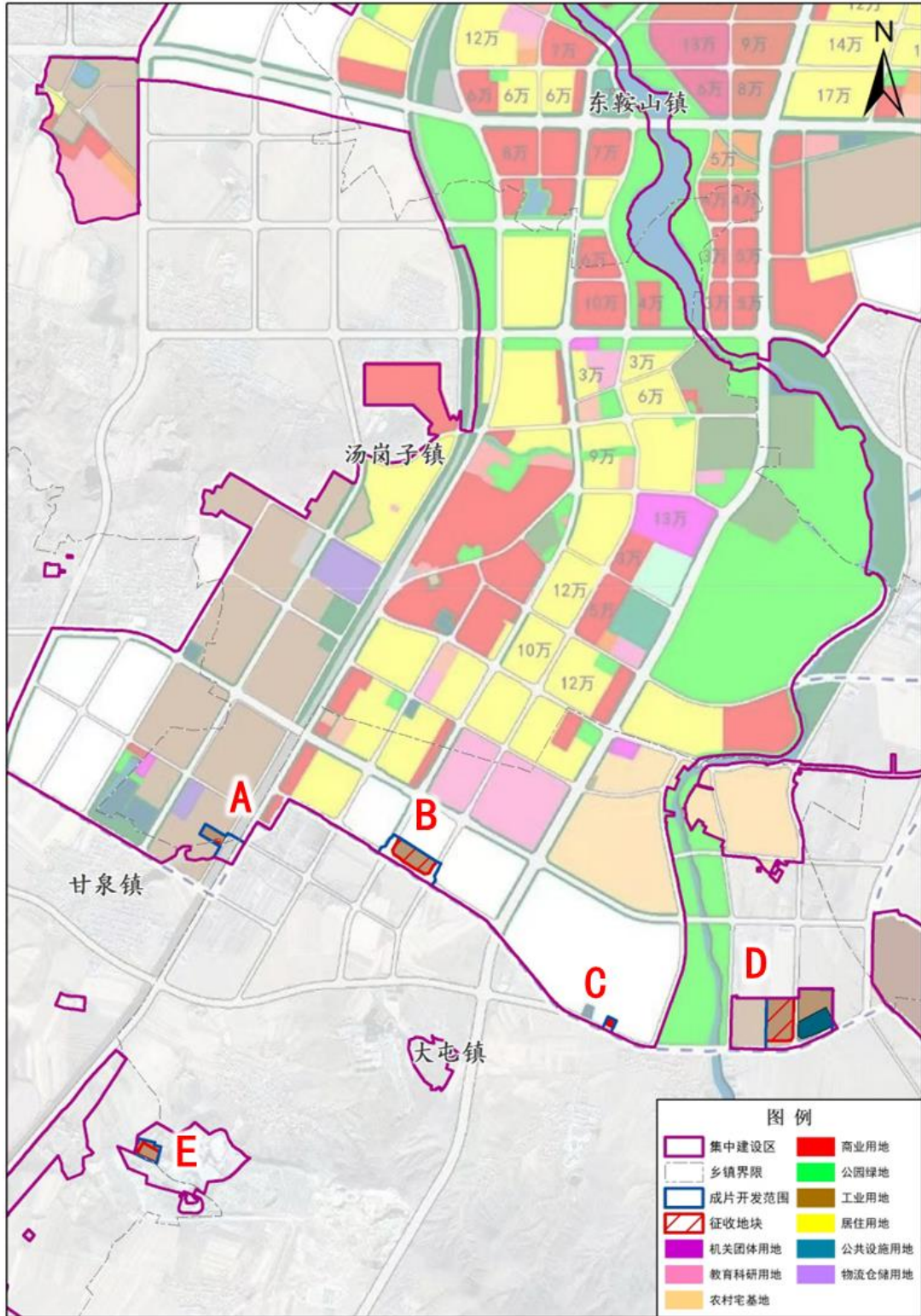


图 3 土地征收成片开发规划用途布局图

(二) 规划公益性用地比例情况

本方案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）。

根据成片开发的主要用途分析，本方案成片开发范围内总公益性用地面积 10.1466 公顷，占范围总面积的 41.51%。其中，编号为 A、B 范围的公益性用地比例超过 40%，满足国家、省、市对于土地征收成片开发工作的要求；范围 C、D 以工业项目用地为主，周边被工业用地包围且受集建区限制，因此范围内公益性用地未达到 40%，但范围内道路、防护绿地及公用设施按规划标准安排，且满足范围内产业需求。

表 3 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 编号	范围面积	范围内公益性用地		公益性 用地比 例
		公益性用地地类	面积	
范围 A	3.2188	交通运输用地	2.0690	64.38
范围 B	5.5229	交通运输用地	2.5229	45.68
范围 C	0.4909	交通运输用地	0.1909	38.88
范围 D	13.5687	交通运输用地	2.6990	39.53
		公共设施用地	2.6649	
		小计	5.3639	
范围 E	1.6453	——		
范围面积合计	24.4465	公益性用地面积合计	10.1466	41.51

四、年度实施计划

方案土地征收地块主要指 2023 年 1 月 1 日以后计划征收的土地征收地块，实施期限为 2023-2024 年。

土地征收地块总面积 8.7133 公顷，计划实施农高区远华、信利、红马实业等项目，涉及 5 个土地征收地块。范围内项目实施建议优先安排公共服务与基础设施工程，作为先行开发地块，先行实施。本方案安排的拟征收地块作为中远期开发地块，在两年内完成建设项目的土地征收工作。

期间，如涉及国民经济和社会发展规划、国土空间规划调整等不可抗力因素导致方案无法实施的情况，将按程序依法依规对本方案进行调整。

表 4 土地征收成片开发年度实施计划情况表

单位：公顷（0.0000）

实施时序	土地征收地块编号	意向项目名称	规划用途	面积
2023	A01	农高区远华	工矿用地	0.0633
	B01	钢铁加工 配送项目	工矿用地	2.9940
	C01	加油站	商业用地	0.2770
	D01	信利	工矿用地	4.7307
	E01	红马实业	工矿用地	0.6453
合计				8.7133

本方案现对各相关部门征求意见，同步组织召开村民代表大会，征询公众参与意见。