

海城市 2024 年度第二批次土地征收
成片开发方案
(征求意见稿)

海城市人民政府

2024 年 10 月

目 录

一、成片开发的位置、面积和范围	1
二、成片开发土地权属及现状情况	3
（一）成片开发范围土地权属及现状情况	3
（二）土地征收地块权属及现状面积情况	4
三、规划用途及项目安排	6
四、成片开发范围内基础设施条件	7
五、成片开发范围内公益性用地安排	8
六、成片开发的必要性分析	9
（一）是《土地管理法》关于土地征收的基本要求	9
（二）是提高土地节约集约利用水平的需要	9
（三）是满足重点招商引资项目落地的迫切需要	9
（四）是落实鞍山市空间发展战略意图的重要举措	10
七、年度实施计划	11

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 6.8060 公顷；范围内含 6 个土地征收地块，面积为 4.6639 公顷，涉及腾鳌镇、东四方台街道、耿庄镇、望台镇等 4 个乡镇（街道），涉及周正村、东四方村、西耿村等 5 个农村集体经济组织，具体情况见表 1-1、图 1-1。

表 1-1 成片开发范围及土地征收地块情况表

单位：公顷

成片开发范围编号	涉及街道	涉及行政村	土地征收地块编号	成片开发范围面积	征收地块面积
A	腾鳌镇	周正村	A01	0.7666	0.4502
B	东四方台街道	东四方村	B01	2.4267	1.0984
			B02		0.0383
C	耿庄镇	西耿村 东耿村	C01	1.2488	1.0676
D	耿庄镇	东耿村	D01	2.1579	1.8034
E	望台镇	新望台村	E01	0.2060	0.2060
合计				6.8060	4.6639

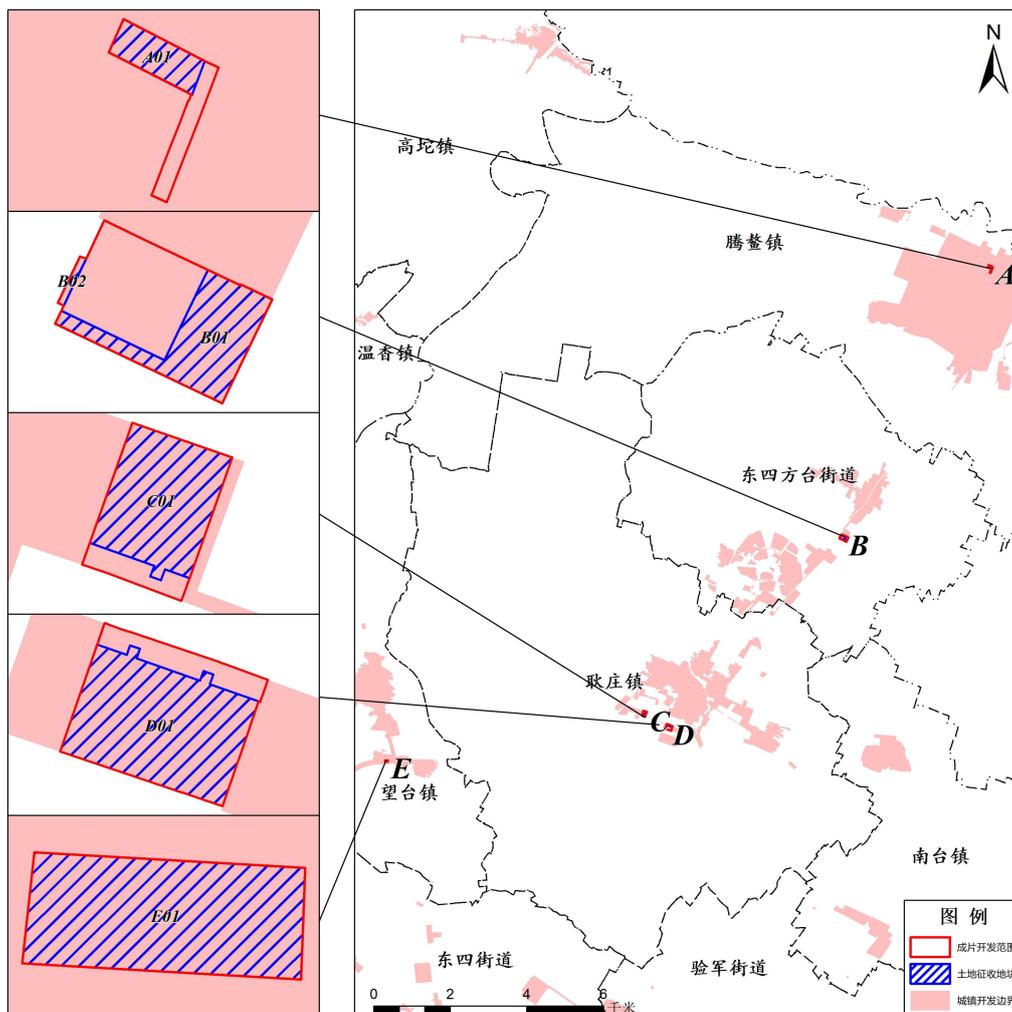


图 1-1 成片开发范围及土地征收地块位置分布图

二、成片开发土地权属及现状情况

（一）成片开发范围土地权属及现状情况

本方案共确定 5 个成片开发范围，总面积 6.8060 公顷，涉及腾鳌镇、东四方台街道、耿庄镇、望台镇等 4 个乡镇（街道），涉及周正村、东四方村、西耿村等 5 个农村集体经济组织。具体情况见表 2-1。

表 2-1 成片开发范围土地权属情况统计表

单位：公顷

权属性质	涉及街道	涉及行政村	面积
国有土地	——	——	1.2900
集体土地	腾鳌镇	周正村	0.7666
	东四方台街道	东四方村	1.1367
	耿庄镇	西耿村	1.1661
	耿庄镇	东耿村	2.2406
	望台镇	新望台村	0.2060
总计			6.8060

根据 2022 年度海城市国土变更调查数据，成片开发范围内，农用地为 5.3414 公顷，占成片开发范围面积的 78.48%；建设用地区为 1.4646 公顷，占比 21.52%；无未利用地。具体情况见表 2-2、图 2-1。

表 2-2 成片开发范围土地利用现状情况统计表

单位：公顷、%

现状分类		面积	占比
农用地	水浇地	0.0653	0.96
	旱地	5.2314	76.86
	其他林地	0.0067	0.10
	沟渠	0.0111	0.16
	设施农用地	0.0269	0.40
	小计	5.3414	78.48

现状分类		面积	占比
建设用地	工业用地	0.6323	9.29
	城镇住宅用地	0.5318	7.81
	农村宅基地	0.0292	0.43
	公路用地	0.2713	3.99
	小计	1.4646	21.52
总计		6.8060	100

（二）土地征收地块权属及现状面积情况

本方案确定的土地征收地块面积 4.6639 公顷，均为集体土地，涉及腾鳌镇、东四方台街道、耿庄镇、望台镇等 4 个乡镇（街道），涉及周正村、东四方村、西耿村等 5 个农村集体经济组织。具体情况见表 2-3。

表 2-3 土地征收地块权属情况统计表

			单位：公顷
权属性质	涉及街道	涉及行政村	面积
集体土地	腾鳌镇	周正村	0.4502
	东四方台街道	东四方村	1.1367
		耿庄镇	西耿村
			东耿村
	望台镇	新望台村	0.2060
总计			4.6639

根据 2022 年度海城市国土变更调查数据，土地征收地块内，农用地为 4.1446 公顷，占比 88.86%；建设用地为 0.5193 公顷，占比 11.14%；无未利用地。具体现状数据以用地报批阶段勘测定界结果为准。具体情况见表 2-4、图 2-1。

三、规划用途及项目安排

本方案安排实施 6 个建设项目，分别为金舟润广结构厂项目（A01）、朋来南侧生产线扩建工程建设项目（B01）、朋来南侧生产线扩建工程建设项目（B02）、圣原农业农产品深加工项目（C01）、启诚农业玉米烘干项目（D01）、马倩农业农产品产地仓储项目（E01），具体项目名称以实际为准。拟征收地块申请用途以工业用地为主。具体情况见图 3-1。

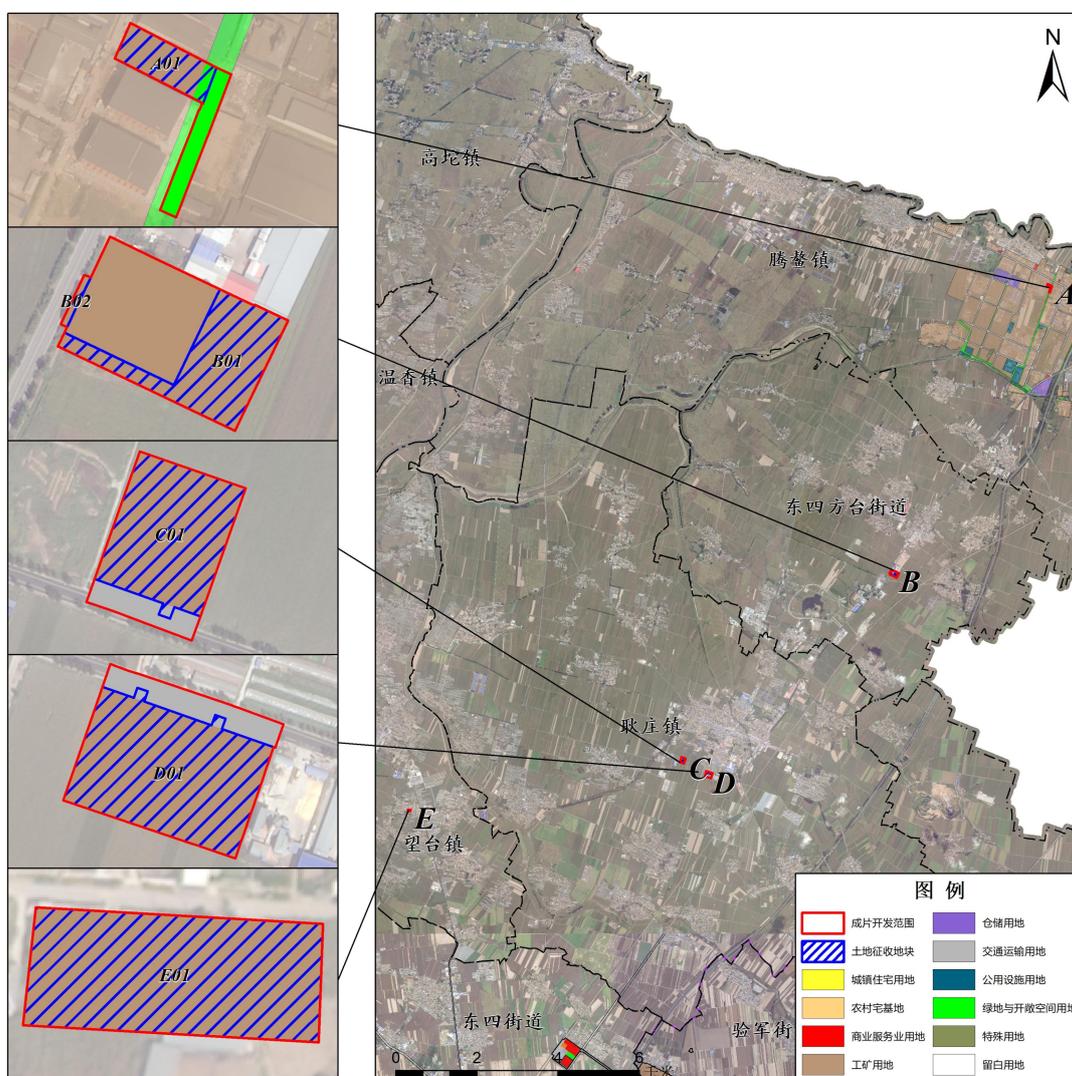


图 3-1 土地征收成片开发规划用途布局图

四、成片开发范围内基础设施条件

本方案征收地块依托现状交通运输用地和公用设施用地，能够满足范围内交通需求，供水、供热、供电、通信等基础设施条件能够满足范围内项目实施需求。范围内实施综合性开发建设活动，将先行开展交通、管网等基础设施建设，以满足开发整体需求。具体情况见图 4-1。

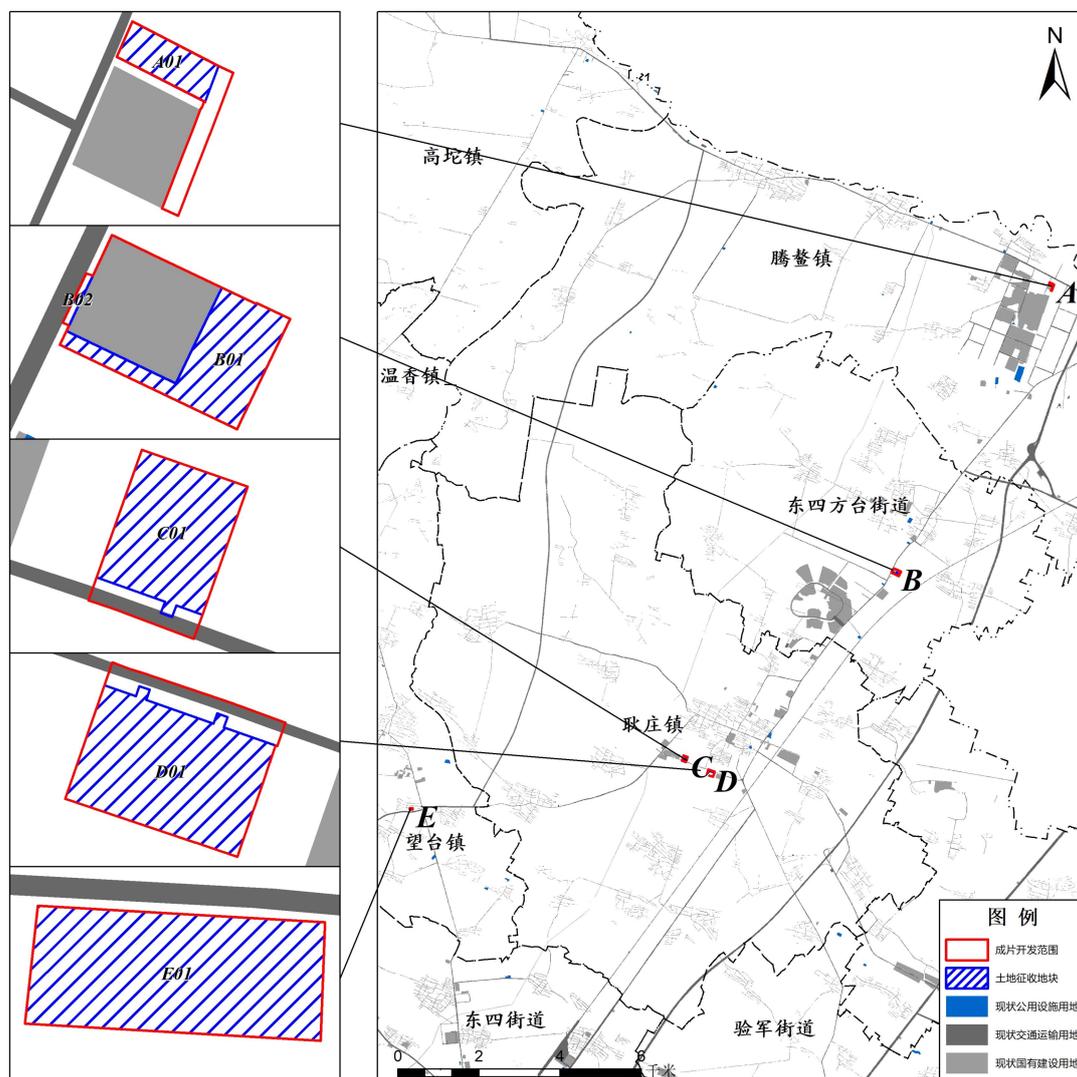


图 4-1 土地征收成片开发基础设施布局图

五、成片开发范围内公益性用地安排

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 6.8060 公顷，本方案成片开发范围内总公益性用地面积 0.9338 公顷，占范围总面积的 13.72%。由于部分片开发区域相关规划正在编制中，因此项目周边用地规划用途具有不确定性，因此未纳入本次成片开发范围，导致范围内公益性用地比例未达到 40%，但周边的道路、公用设施等基础设施配套完善，可以满足范围内产业需求。

六、成片开发的必要性分析

（一）是《土地管理法》关于土地征收的基本要求

2020 年 1 月 1 日，新《土地管理法》正式实施。新《土地管理法》第 45 条采用列举方式明确了属于公共利益可以征收土地的六种情形，在土地征收制度上提出了重大改革。其中第五种情形规定：“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土地征收”。

（二）是提高土地节约集约利用水平的需要

土地节约集约利用是以符合有关法规、政策、规划等为导向，通过增加对土地的投入，改善经营管理，挖掘土地利用潜力，不断提高土地利用效率和经济效益的一种开发经营模式。海城市按照“控制总量、盘活存量”的要求，通过成片开发，缩小征地范围，规范征地区域，按照批复一片、征收一片、建成一片的总体思想，合理集约利用土地资源，促进集约高效用地。

（三）是满足重点招商引资项目落地的迫切需要

本次开展的土地征收成片开发为产业项目提供空间和要素保障，为海城市发展转型升级和高质量发展提供有力支撑。本方案的实施，将引导产业用地向国土空间规划确定的城镇建设用地范围内集聚发展。同时根据与各乡镇街道多次对接，对提报的招商引资项目进行梳理，结合其他部门，对满足土地征收成片开发条件的建设项目纳入本方案，并安排

征收时序，保障了项目用地的迫切需求。

（四）是落实鞍山市空间发展战略意图的重要举措

鞍山市国土空间总体规划中提出强化鞍海主轴支撑作用，形成“一轴两心三区”空间战略。本次征收地块位于的腾鳌镇、耿庄镇作为重点镇，望台镇作为一般镇，是打造产业集群发展的重要空间支撑。同时，鞍山市“十四五”规划提出推进鞍海一体化发展，大力发展县域经济，打造错位发展格局，推进产业链现代化，建设形成最完整的全国钢铁产业链供应链基地、世界级菱镁新材料产业基地、全国重要的高端装备制造业基地。海城市“十四五”规划也明确要促进菱镁新材料、钢铁精深加工、精细化工、高端装备制造四大支柱产业发展。本次征收地块以安排工业项目为主，紧紧围绕支柱产业建设，不仅与“十四五”产业规划定位紧密结合，而且与区域发展战略完美契合。

七、年度实施计划

本方案土地征收地块总面积 4.6639 公顷，涉及金舟润广结构厂项目（A01）、朋来南侧生产线扩建工程建设项目（B01）、朋来南侧生产线扩建工程建设项目（B02）、圣原农业农产品深加工项目（C01）、启诚农业玉米烘干项目（D01）、马倩农业农产品产地仓储项目（E01）6 个项目。计划安排在 2024 年实施土地征收，若因项目或者规划调整确实无法完成实施的，将安排在 2025 年继续实施。具体开发时序以实际为准。

表 7-1 土地征收成片开发年度实施计划情况表

单位：公顷

土地征收地块	意向项目名称	开发用途	面积	时序安排
A01	金舟润广结构厂项目	工业用地	0.4502	2024 年
B01	朋来南侧生产线扩建工程建设项目	工业用地	1.0984	
B02	朋来南侧生产线扩建工程建设项目	工业用地	0.0383	
C01	圣原农业农产品深加工项目	工业用地	1.0676	
D01	启诚农业玉米烘干项目	工业用地	1.8034	
E01	马倩农业农产品产地仓储项目	工业用地	0.2060	
总计			4.6639	