

**海城市 2025 年度第 2 批次土地征收
成片开发方案
(征求意见稿)**

海城市人民政府

2025 年 6 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	5
三、规划用途及项目安排	8
四、成片开发范围内公益性用地安排	10
五、节约集约用地情况	11
六、成片开发的必要性分析	12
（一）是《土地管理法》关于土地征收的基本要求	12
（二）是提高土地节约集约利用水平的需要	12
（三）是落实“十四五”产业规划发展战略的重要举措	12
（四）是引导城镇空间集聚发展的载体支撑	13
七、年度实施计划	13

一、成片开发的位置、面积和范围

本方案共确定 17 个成片开发范围，总面积 28.2248 公顷；范围内含 18 个土地征收地块，面积为 28.2248 公顷，位于兴海街道、响堂街道、西柳镇等 11 个街镇，具体范围和位置情况见表 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	土地征收地块编号	成片开发范围面积	征收地块面积
A	兴海街道（开发区）	A01	0.9337	0.9337
B		B01	4.7587	4.7587
C	响堂街道	C01	0.6492	0.6492
D		D01	0.4038	0.4038
E		E01	1.4865	1.4865
F	析木镇	F01	0.8247	0.8247
G	西柳镇	G01	0.1597	0.1597
H		H01	0.8353	0.4286
		H02		0.4067
I	王石镇	I01	0.8955	0.8955
J		J01	1.0721	1.0721
K	腾鳌镇	K01	1.9892	1.9892
L		L01	0.0964	0.0964
M	牌楼镇	M01	11.3557	11.3557
N	接文镇	N01	0.03	0.03
O	海州街道	O01	0.164	0.1640
P	东四街道	P01	1.9899	1.9899
Q	东四方台街道	Q01	0.5804	0.5804
合计			28.2248	28.2248

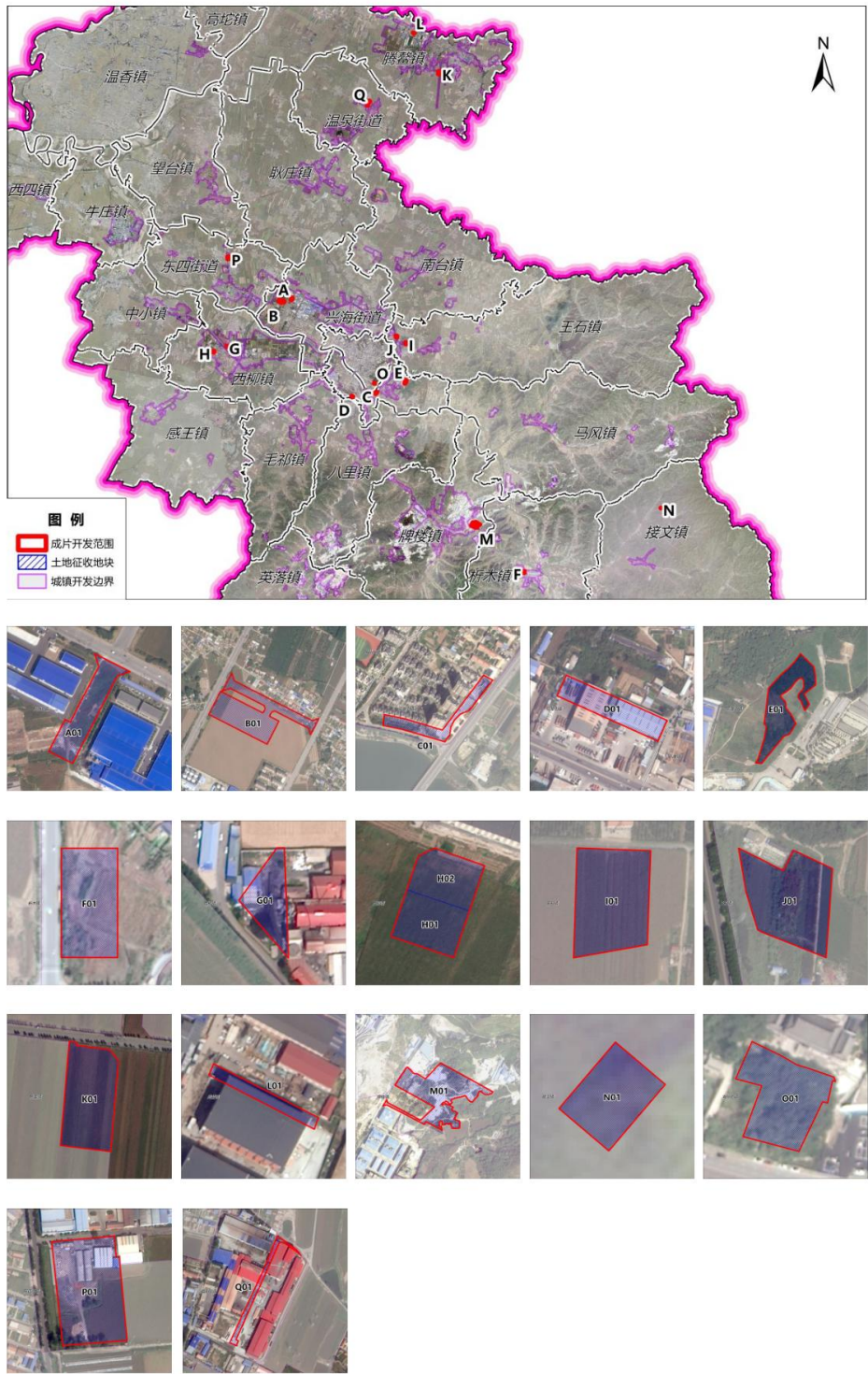


图 1-1 成片开发范围及土地征收地块位置示意图

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

本方案确定的成片开发范围面积 28.2248 公顷，位于位于兴海街道、响堂街道、西柳镇等 11 个街镇，涉及东四方村、后房村、韩姜村、艺新社区、王家村等 16 个社区或农村集体经济组织。具体土地权属情况见表 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	——	——	0
集体土地	东四方台街道	东四方村	0.1163
		后房村	0.4641
	东四街道	韩姜村	1.9899
	海州街道	艺新社区	0.1640
	接文镇	王家村	0.03
	牌楼镇	杨家店村	11.3557
	腾鳌镇	寿安村	1.9892
		周正村	0.0964
	王石镇	代千村	0.8955
		西艾村	1.0721
	西柳镇	西柳村	0.9950
	析木镇	析木村	0.8247
	响堂街道	东响堂村	1.4865
		西响堂村	0.6492
		张家社区	0.4038
	兴海街道（开发区）	小甲社区	5.6924
总计			28.2248

根据 2023 年海城市国土变更调查成果、海城市集体土地所有权成果，成片开发范围内，农用地为 18.2616 公顷，占成片开发范围面积的 64.7%；建设用地为 9.9632 公顷，占比 35.3%；无未利用地。具体现状情况见表 2-2。

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	旱地	11.1215	39.4
	果园	0.1345	0.48
	乔木林地	0.1021	0.36
	灌木林地	3.2726	11.59
	其他林地	1.411	5
	其他草地	1.6761	5.94
	农村道路	0.5438	1.93
	小计	18.2616	64.7
建设用地	物流仓储用地	0.2306	0.82
	商业服务业设施用地	0.3188	1.13
	工业用地	2.3917	8.47
	采矿用地	6.2499	22.14
	城镇住宅用地	0.6778	2.4
	公路用地	0.0944	0.33
	小计	9.9632	35.3
总计		28.2248	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 28.2248 公顷，均为集体土地，涉及东四方村、后房村、韩姜村、艺新社区、王家村、等 16 个社区或农村集体经济组织，具体土地权属情况见表 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	东四方台街道	东四方村	0.1163
		后房村	0.4641
	东四街道	韩姜村	1.9899
	海州街道	艺新社区	0.164
	接文镇	王家村	0.03
	牌楼镇	杨家店村	11.3557
		寿安村	1.9892
	腾鳌镇	周正村	0.0964
		代千村	0.8955
	王石镇	西艾村	1.0721
		西柳村	0.9950
	西柳镇	西柳村	0.9950
	析木镇	析木村	0.8247
	响堂街道	东响堂村	1.4865
		西响堂村	0.6492
		张家社区	0.4038
	兴海街道（开发区）	小甲社区	5.6924
总计			28.2248

根据 2023 年海城市国土变更调查成果、海城市集体土地所有权成果，土地征收地块内，农用地为 18.2616 公顷，占比 64.7%；建设用地为 9.9632 公顷，占比 35.3%；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。土地征收地块内土地利用现状情况见表 2-4。

表 2-4 土地征收地块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	旱地	11.1215	39.4
	果园	0.1345	0.48
	乔木林地	0.1021	0.36
	灌木林地	3.2726	11.59
	其他林地	1.411	5
	其他草地	1.6761	5.94
	农村道路	0.5438	1.93
	小计	18.2616	64.7
建设用地	物流仓储用地	0.2306	0.82
	商业服务业设施用地	0.3188	1.13
	工业用地	2.3917	8.47
	采矿用地	6.2499	22.14
	城镇住宅用地	0.6778	2.4
	公路用地	0.0944	0.33
	小计	9.9632	35.3
总计		28.2248	100

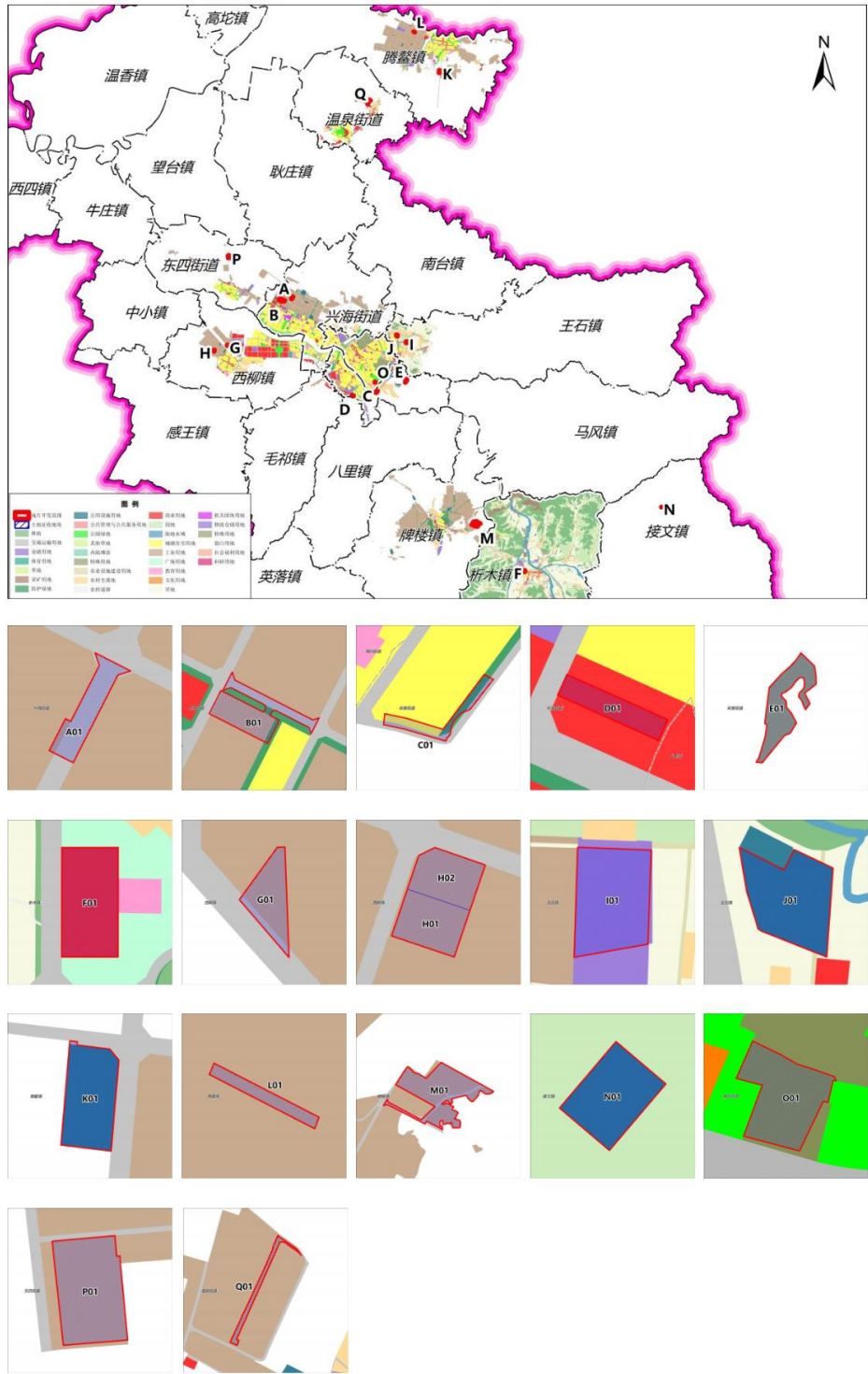
三、规划用途及项目安排

本方案安排实施海城四通镁塑制品有限公司二期建设项目（A01）、海城市天山街东侧工业绿地道路项目（B01）等 18 个项目，计划 2025 年至 2026 年完成土地征收，具体项目名称及开发时序以实际为准。拟征收地块申请用途以工业用地为主，同步实施道路、绿化等公益性用地建设。具体情况见图 3-1、图 3-1。

表 3-1 土地征收成片开发项目情况表

单位：公顷

土地征收地块	意向项目名称	开发用途	面积
A01	镁塑制品二期建设项目	工矿用地、交通运输用地	0.9337
B01	天山街东侧工业绿地道路项目	工矿用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地	4.7587
C01	三江源滨河景观带一期建设项目	交通运输用地、居住用地、绿地与开敞空间用地	0.6492
D01	鞍山市中强汽车销售服务有限公司补办手续用地	商业服务业用地	0.4038
E01	公墓管理处墓园建设项目	特殊用地	1.4865
F01	商贸综合体建设项目	商业服务业用地	0.8247
G01	漂染厂扩建项目	工矿用地、交通运输用地	0.1597
H01	纺织复合建设项目	工矿用地	0.4286
H02	纺织加工建设项目	工矿用地、交通运输用地	0.4067
I01	王石镇代千村仓储建设项目	仓储用地	0.8955
J01	王石污水处理厂二期工程建设项目	公用设施用地	1.0721
K01	供暖建设项目	公用设施用地	1.9892
L01	威钢连铸	工矿用地	0.0964
M01	海城市排岩场及矿石破碎建设项目及附属设施	交通运输用地、工业用地	11.3557
N01	辽宁省海城市气象监测能力提升建设项目	公用设施用地	0.03
O01	海洲街道玉皇庙补办手续项目	宗教用地	0.1640
P01	食品有限公司建设项目	工矿用地	1.9899
Q01	特钢制造配套附属设施建设项目	工矿用地	0.5804
总计			28.2248



四、成片开发范围内公益性用地安排

根据有关文件要求，公益性用地比例按照整个成片开发范围总规模和公益性用地总面积核算，其中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）。

根据成片开发的规划用途分析，本方案成片开发范围内公益性用地总面积 9.1541 公顷，占范围总面积比例为 32%，涉及交通运输用地、绿地与开敞空间用地、公用设施用地和特殊用地。具体公益性用地情况见表 4-1。

表 4-1 成片开发范围内公益性用地情况表

单位：公顷、%

成片开发范围面积	范围内公益性用地		公益性用地比例
	公益性用地地类	面积	
28.2248	交通运输用地	3.9029	32
	防护绿地	0.5192	
	特殊用地	1.6505	
	公用设施用地	3.0815	
	合计	9.1541	

五、节约集约用地情况

鞍山市 2024 年土地攻坚行动，海城市共涉及批而未供、闲置土地、净地未净 3 类任务。截至 2024 年底，批而未供处置全年任务为 125.06 公顷，已处置完成 149.58 公顷，完成率为 119.61%；闲置土地全年任务为 75.88 公顷，已处置完成 96.15 公顷，完成率 126.71%；净地未净全年任务为 4 宗，已完成 4 宗，完成率 100%。

按照鞍山市成片开发方案编制要求，任意一个成片开发范围中，批而未供或闲置土地面积占成片开发范围面积比例不能超过 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。

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，中华人民共和国《土地管理法》正式实施。《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）是落实“十四五”产业规划发展战略的重要举措

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牌楼镇、西柳镇作为重点镇，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，涉及纺织品制造、矿产品加工类项目，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。

（四）是引导城镇空间集聚发展的载体支撑

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，提出的公益性用地比例要求，保障了土地征收地块的空间品质。在项目建设时，同步配套、优化交通网络建设，构建与空间格局相适应的路网体系，并在成片开发范围内，加快街道绿地建设，围绕主要街路实施立体化、全方位、多维度绿化，全面提升城市人居环境质量。

七、年度实施计划

本方案土地征收地块总面积 28.2248 公顷，涉及海城四通镁塑制品有限公司二期建设项目、海城市天山街东侧工业绿地道路项目、海城市三江源滨河景观带一期建设项目、鞍山市中强汽车销售服务有限公司补办手续用地等 18 个项目。计划安排在 2025 年至 2026 年实施土地征收。