

**海城市 2025 年度第 3 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 11 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	11
五、节约集约用地情况	12
六、成片开发的必要性分析	13
（一）是《土地管理法》关于土地征收的基本要求	13
（二）是提高土地节约集约利用水平的需要	13
（三）是落实“十四五”产业规划发展战略的重要举措	13
（四）是引导城镇空间集聚发展的载体支撑	14
七、年度实施计划	14

一、成片开发的位置、面积和范围

本方案共确定 15 个成片开发范围，总面积 45.5848 公顷；范围内含 29 个土地征收地块，面积为 44.9007 公顷，位于兴海街道、东四街道、西柳镇等 5 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	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	耿庄镇	北耿村	A01	1.9508	1.9508
B	东四街道	东双村	B01	1.2259	1.2259
C	东四街道	东四村	C01	1.6000	1.6000
D	西柳镇	后古村	D01	3.1677	0.6792
		后古村	D02		0.6747
		后古村	D03		0.4991
		后古村	D04		0.6358
		后古村	D05		0.6789
E	西柳镇	西柳村	E01	0.1509	0.1509
F	兴海街道	小甲社区	F01	4.5333	4.5333
G	兴海街道	小甲社区	G01	1.9344	1.9344
H	兴海街道	安村社区	H01	10.3401	10.3401
I	兴海街道	安村社区	I01	0.4222	0.4222
J	兴海街道	东三台社区	J01	10.3469	0.3501
		东三台社区	J02		6.9262
		东三台社区	J03		1.2850
		东三台社区	J04		0.2023
		东三台社区	J05		0.3330
		东三台社区	J06		0.5466
		东三台社区	J07		0.0197
K	兴海街道	东三台社区	K01	5.8290	0.4614
		东三台社区	K02		0.3766
		东三台社区	K03		0.8783
		东三台社区	K04		0.0102
		东三台社区	K05		4.1025
L	兴海街道	东三台社区	L01	0.1413	0.1413
M	兴海街道	后力社区	M01	1.0367	1.0367
N	南台镇	张胡台村委会	N01	2.4739	2.4739
O	南台镇	王二官村委会	O01	0.4316	0.4316

总计	45.5848	44.9007
----	---------	---------

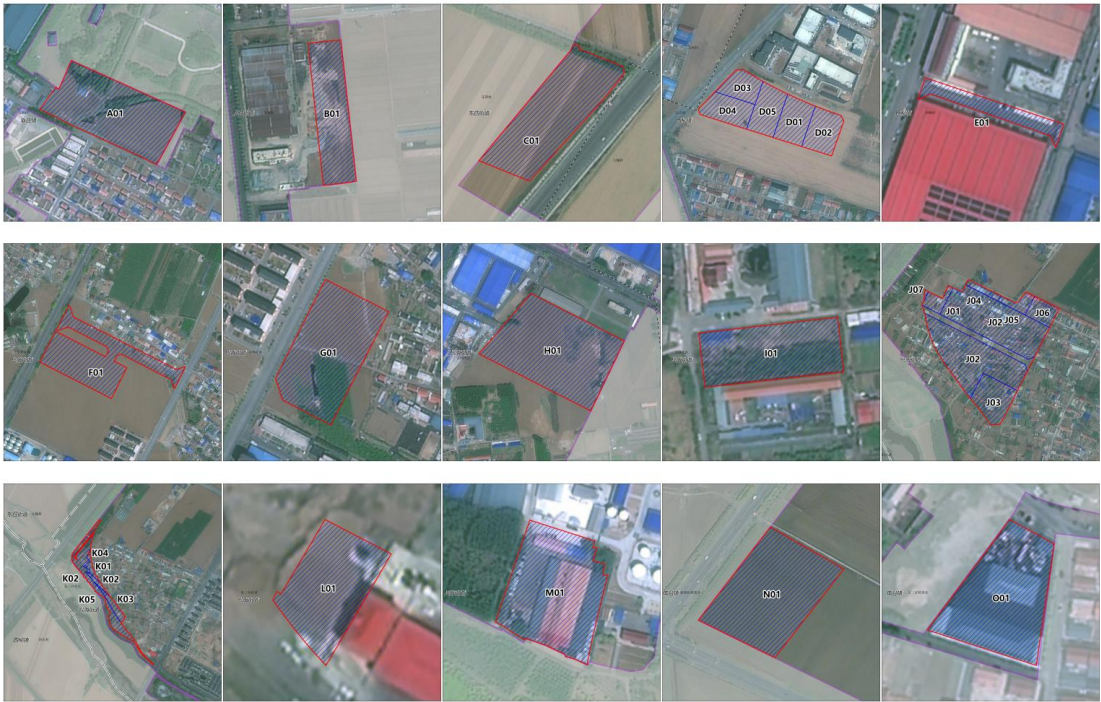
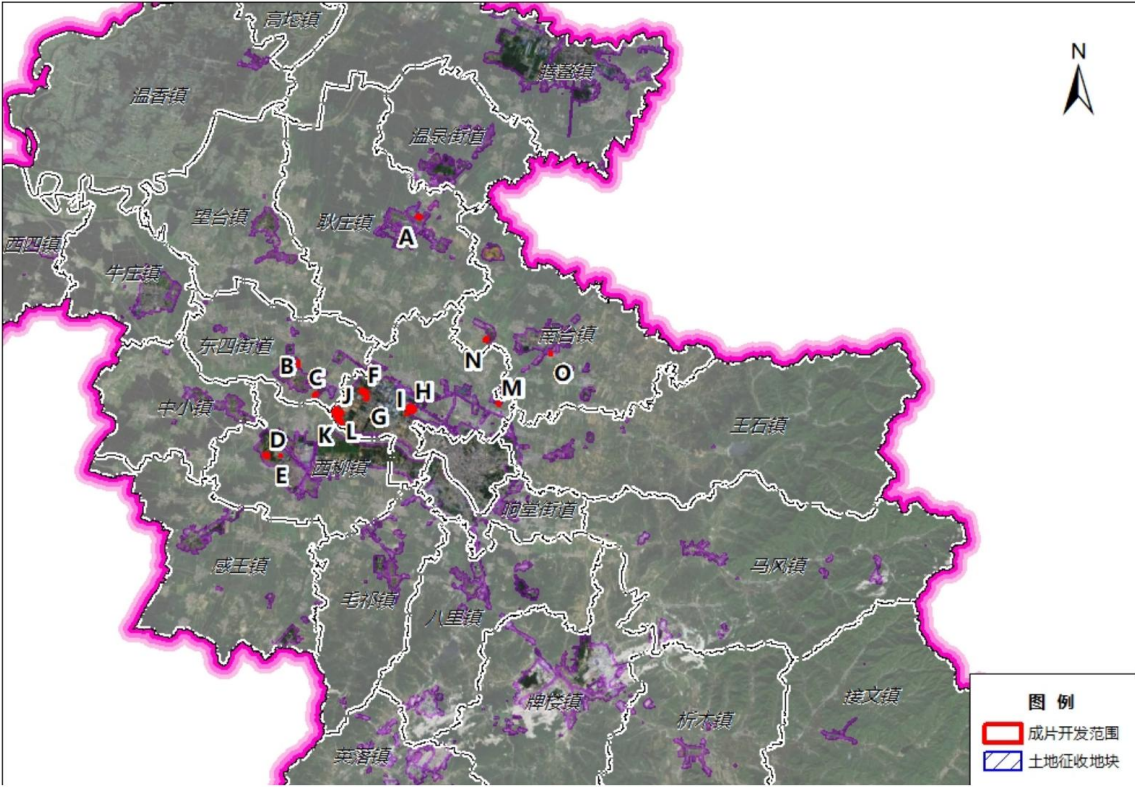


图 1-1 成片开发范围及土地征收地块位置示意图

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 45.5848 公顷，位于兴海街道、东四街道、西柳镇等 5 个街镇，涉及后力社区、安村社区、东三台社区等 11 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	——	——	0.6841
集体土地	兴海街道	后力社区	1.0367
		安村社区	10.7623
		东三台社区	15.6333
		小甲社区	6.4677
	东四街道	东四村	1.6000
		东双村	1.2259
	西柳镇	西柳村	0.1509
		后古村	3.1675
	南台镇	王二官村委会	0.4317
		张胡台村委会	2.4739
	耿庄镇	北耿村	1.9508
总计			45.5848

根据 2024 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 33.4102 公顷，占成片开发范围面积的 73.29%；建设用地为 12.1746 公顷，占比 26.71%；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	30.1791	66.20
	果园	0.6852	1.50
	乔木林地	0.5093	1.12
	其他林地	0.7646	1.68
	其他草地	0.8544	1.87
	农村道路	0.2459	0.54
	沟渠	0.1717	0.38
	小计	33.4102	73.29
建设用地	物流仓储用地	0.4523	0.99
	商业服务业设施用地	0.0242	0.05
	工业用地	1.6726	3.67
	城镇住宅用地	7.7289	16.96
	农村宅基地	0.6458	1.42
	机关团体新闻出版用地	0.0161	0.04
	公路用地	0.0552	0.12
	城镇村道路用地	1.5795	3.46
	小计	12.1746	26.71
总计		45.5848	100.00

（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 44.9007 公顷，均为集体土地，涉及后力社区、安村社区、东三台社区等 11 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	兴海街道	后力社区	1.0367
		安村社区	10.7623
		东三台社区	15.6333
		小甲社区	6.4677
	东四街道	东四村	1.6000
		东双村	1.2259
	西柳镇	西柳村	0.1509
		后古村	3.1675
	南台镇	王二官村委会	0.4317
		张胡台村委会	2.4739
	耿庄镇	北耿村	1.9508
总计			44.9007

根据 2024 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 33.1043 公顷，占比 73.72 %；建设用地为 11.7964 公顷，占比 26.28 %；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	29.8732	66.53
	果园	0.6852	1.53
	乔木林地	0.5093	1.13
	其他林地	0.7646	1.70
	其他草地	0.8544	1.90
	农村道路	0.2459	0.55
	沟渠	0.1717	0.38
	小计	33.1043	73.72
建设用地	物流仓储用地	0.4523	1.01
	商业服务业设施用地	0.0242	0.05
	工业用地	1.6726	3.73
	城镇住宅用地	7.3958	16.47
	农村宅基地	0.6458	1.44
	机关团体新闻出版用地	0.0161	0.04
	公路用地	0.0552	0.12
	城镇村道路用地	1.5344	3.42
	小计	11.7964	26.28
总计		44.9007	100

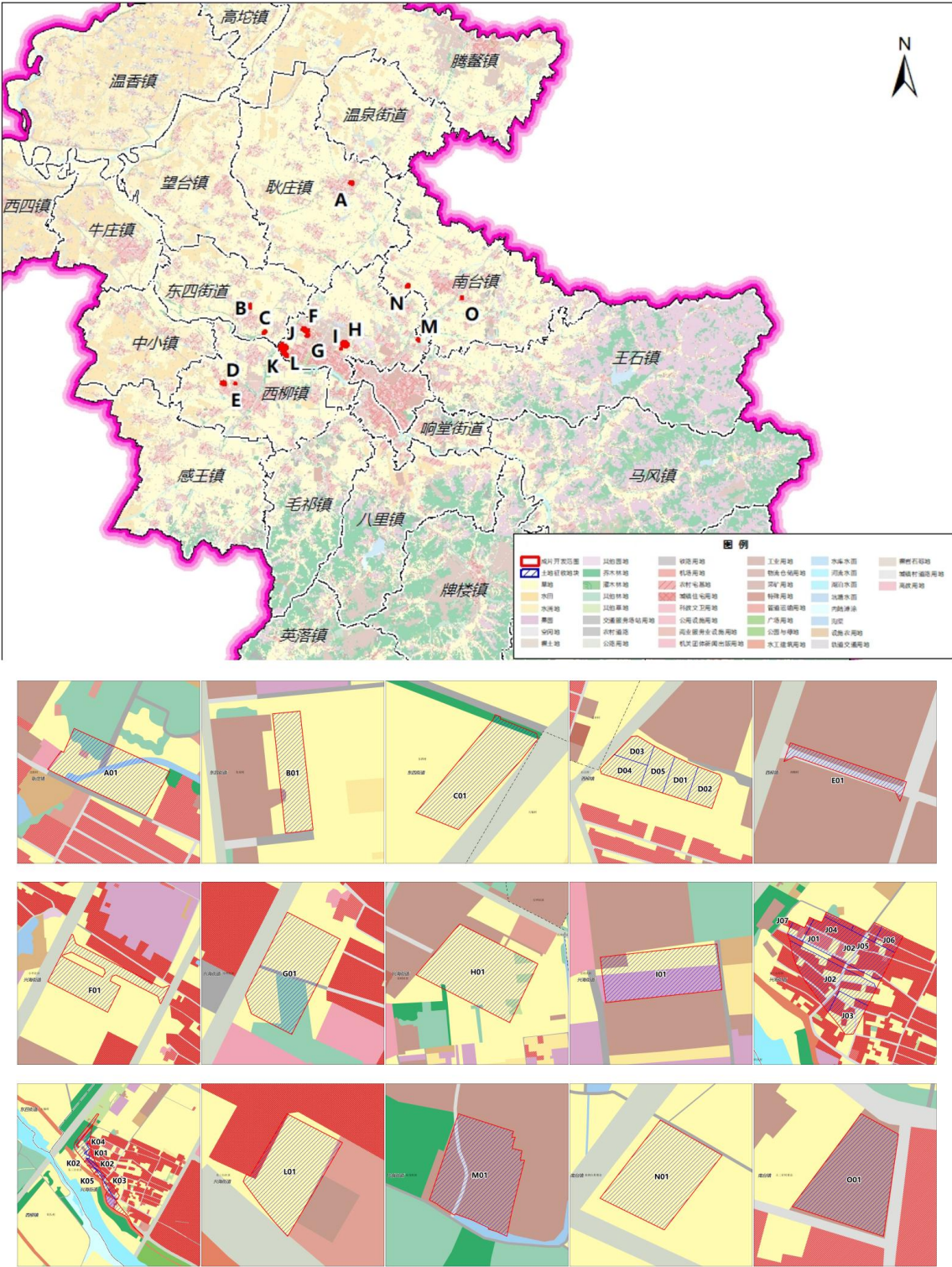


图 2-1 成片开发范围及土地征收地块现状图

三、规划用途及项目安排

本方案安排实施耿庄镇大白鲨酒店健康产业建设项目（A01）、鞍山恒融仓储有限公司建设项目（B01）等 26 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矿仓储用地为主，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	耿庄镇大白鲨酒店健康产业建设项目	交通运输用地、商业服务业用地	1.9508
B01	鞍山恒融仓储有限公司建设项目	工矿仓储用地	1.2259
C01	邦巨纳包装有限公司建设项目有限公司建设项目	工矿仓储用地、交通运输用地	1.6000
D01	海城市哥诗米慧服装贸易有限公司建设项目	工矿仓储用地	0.6792
D03	海城市西柳镇酷尔司迪服装制衣厂建设项目	工矿仓储用地、交通运输用地	0.4991
D04	海城市西柳镇正盈服装厂建设项目	工矿仓储用地	0.6358
D02	海城市卡登齐制衣有限公司建设项目	工矿仓储用地、交通运输用地	0.6747
D05	海城市领治服装贸易有限公司建设项目	工矿仓储用地	0.6789
E01	瑟克赛斯补办土地手续项目	工矿仓储用地	0.1509
F01	海城市公交一体化场站建设及智能化改造项目	工矿仓储用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地	4.5333
G01	海城市乾汇金属铸件加工有限公司建设项目	工矿仓储用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地	1.9344
H01	辽宁远东镁质新材料有限公司二期建设项目	工矿仓储用地	10.3401

I01	辽宁牛庄大曲酒厂仓储用房建设项目	工矿仓储用地	0.4222
J04	后英医康养退卷补征公园绿地	绿地与开敞空间用地	0.2023
J07	后英医康养退卷补征供电用地	公用设施用地	0.0197
J05	后英医康养退卷补征社会福利用地	公共管理与公共服务用地	0.3330
J03	后英医康养退卷补征体育用地	公共管理与公共服务用地	1.2850
J06	后英医康养退卷补征医疗卫生用地	公共管理与公共服务用地	0.5466
J01	后英医康养退卷交通场站用地	交通运输用地	0.3501
J02、K01	后英医康养退卷住宅用地	居住用地	7.3876
K03	后英医康养退卷补征公园绿地	交通运输用地、绿地与开敞空间用地	0.8783
K04	后英医康养退卷补征供电用地	公用设施用地	0.0102
K02	后英医康养退卷道路用地	交通运输用地	0.3766
K05、L01	三台子城市公园建设项目	公用设施用地、交通运输用地、居住用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地	4.2438
M01	海城市热神锅炉厂建设项目	工矿仓储用地	1.0367
N01	海城市张胡台村饲料加工建设项目	工矿仓储用地	2.4739
O01	海城市华烽纸业有限公司建设项目	工矿仓储用地	0.4316
总计			44.9007

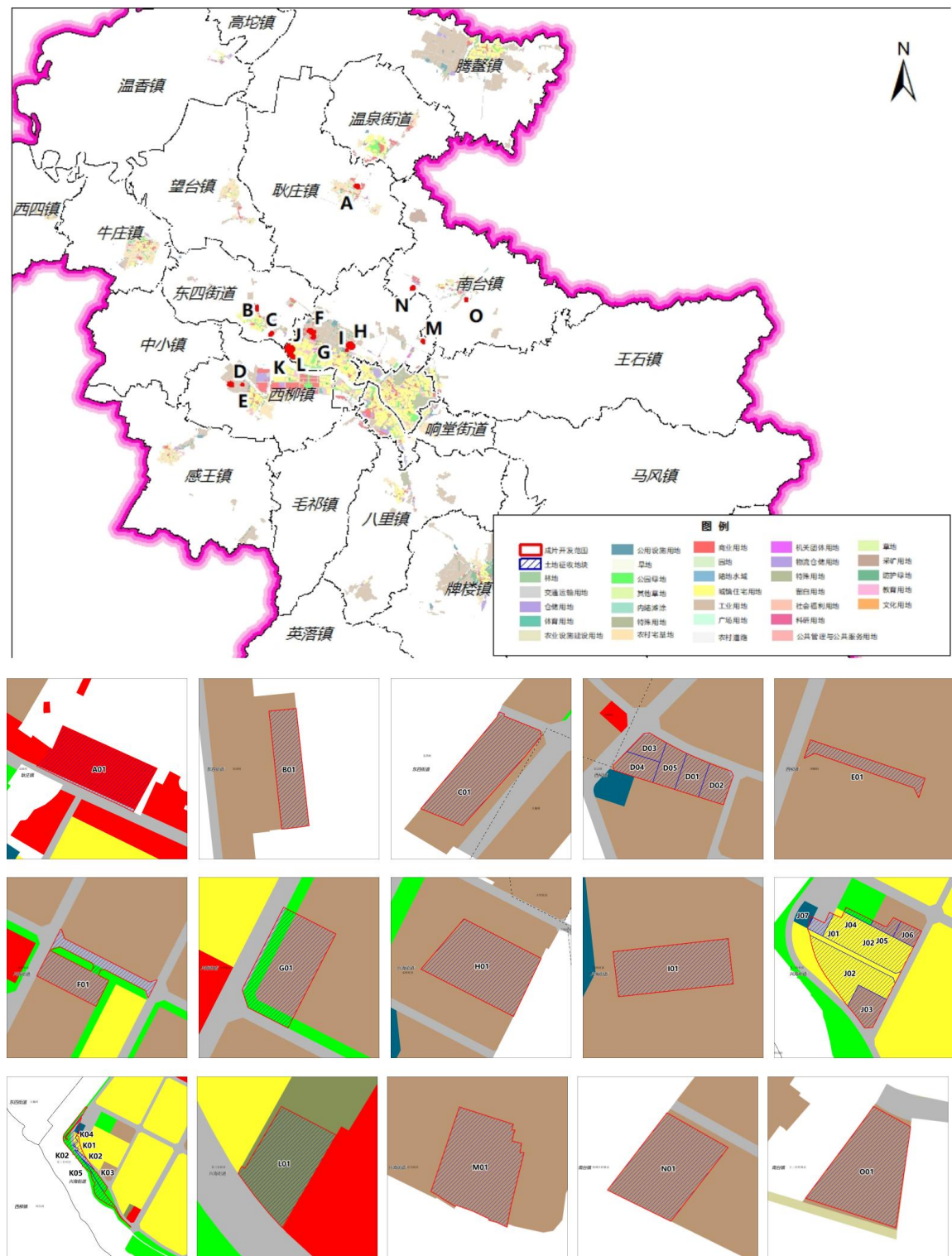


图 3-1 成片开发范围及土地征收地块规划用途布局图

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 10.4495 公顷，占范围总面积比例为 23%，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	
45.5848	公共管理与公共服务用地	2.1646	23
	公用设施用地	0.2118	
	交通运输用地	3.2101	
	绿地与开敞空间用地	4.7217	
	特殊用地	0.1413	
	合计	10.4495	

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 2025 年，批而未供处置全年任务为 60.92 公顷，已处置完成 34.3 公顷，完成率为 56.31%；闲置土地任务 24.56 公顷，完成面积 19 公顷，完成率为 77.36%。净地未净任务 2 宗已完成，不涉及追缴土地出让金，储备攻坚情况。

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西柳镇作为重点镇，是打造产业集群发展的重要空间支撑。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。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 44.9007 公顷，涉及耿庄镇大白鲨酒店健康产业建设项目、鞍山恒融仓储有限公司建设项目、邦巨纳包装有限公司建设项目等 26 个项目。计划安排在 2025 年至 2026 年实施土地征收。