

**海城市2023年土地征收成片开发
调整方案（2026年调整）
征求意见稿**

海城市人民政府

2026年2月

目 录

一、编制总则	4
(一) 编制背景	4
(二) 工作目的和意义	4
二、方案调整原则和依据	6
(一) 方案调整原则	6
(二) 方案调整依据	6
三、原方案基本情况	8
(一) 原方案批复情况	8
(二) 原方案主要内容	8
四、第一次调整 (2025)	12
(一) 调整的主要内容	12
(二) 原方案调整原因及必要性	18
(三) 调整后情况	19
五、第二次调整 (2026)	24
(一) 调整的主要内容	24
(二) 原方案调整原因及必要性	26
(三) 调整后情况	27
六、结论	30
七、附件	31

一、编制总则

（一）编制背景

为规范土地征收成片开发行为，保障经济社会发展合理用地需求，海城市人民政府组织编制了《海城市2023年土地征收成片开发》（以下简称“原方案”），并于2023年6月24日获省政府批准实施。海城市2023年土地征收成片开发调整方案》（以下简称“25年调整方案”），并于2025年3月3日获市政府批准实施。

按照《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）等文件要求，土地征收成片开发方案经批准后，应当严格按照方案确定的范围、时序安排组织实施；因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的，可按规定调整土地征收成片开发方案。为此，海城市人民政府结合区域实际发展现状，组织开展《海城市2023年土地征收成片开发方案调整方案》（以下简称“调整方案”）编制工作，进而保障成片开发方案顺利落地实施。

（二）工作目的和意义

1. 工作目的

通过开展土地征收成片开发调整工作，对已批方案实施情况进行全面梳理，进一步优化海城市成片开发用地范围及

开发时序，目的在于提高土地资源的优化配置和高效利用。本次调整方案的实施，将更好衔接海城市国民经济和社会发展规划、国土空间规划、国民经济和社会发展年度计划，满足区域发展合理的建设用地供给，保障重点项目土地征收工作顺利实施，推动海城市经济社会高质量发展。

2.工作意义

（1）提高方案指导作用。成片开发方案是区域开展土地综合性开发建设活动的依据，是经济社会发展合理用地的保障。因相关政策、供地需求等发生变化，年度实施项目的地块范围、开发时序等发生变动，及时对成片开发方案进行调整，可以增强方案的指导作用。

（2）落实国土空间规划。编制土地征收成片开发方案是规范征地程序、满足城镇发展需求和保障被征地农民合法权益、分阶段、分步骤实施国土空间规划的重要手段。依据已批复的《海城市国土空间总体规划（2021—2035年）》对原方案进行调整，能够有效落实国土空间规划，以规划统筹带动片区发展，优化空间结构和布局，提高土地节约集约利用水平，实现规划有效传导。

（3）适应城镇发展需要。原方案难以满足现阶段海城市建设项目用地需求，结合城镇发展用地情况，对已批准的成片开发范围、土地征收地块以及土地征收项目时序安排等进行调整完善，使其更符合城镇发展新形势，适应经济社会发展新要求，满足项目建设用地需求。

二、方案调整原则和依据

（一）方案调整原则

1.符合规划。调整方案应符合国民经济和社会发展规划，并纳入当地国民经济和社会发展年度计划；调整后成片开发区域应符合国土空间规划及用途管制的要求，不得占用永久基本农田和生态保护红线，位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，并与详细规划做好衔接。

2.公共利益。调整方案应严格按照土地征收成片开发工作要求，充分保障成片开发范围内公共利益的需求，确保调整后公益性用地比例符合标准。

3.节约集约。调整方案编制深入贯彻新发展理念和节约集约优先的理念，遵循规划统筹、项目保障的原则，合理明确开发建设规模、用地时序，确保批供管多环节高效衔接，提高成片开发范围内土地节约集约利用水平。

4.公众参与。调整方案编制过程中应征求涉及调整地块的农村集体经济组织意见，已实施征收的地块不得调出。且调整方案需征求相关市直部门意见。

（二）方案调整依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
2. 《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）；
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》；
- 5.《鞍山市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- 6.《海城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》；
- 7.《海城市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- 8.海城市“三区三线”划定成果；
- 9.《海城市2023年土地征收成片开发方案》
- 10.《海城市2023年土地征收成片开发调整方案》。

三、原方案基本情况

（一）原方案批复情况

2023年6月24日，原方案取得鞍山市人民政府批复，即《鞍山市人民政府关于海城市等两个土地征收成片开发方案的批复》（鞍政复〔2023〕9号）。2025年3月3日，25年调整方案取得辽宁省人民政府批复，即《关于海城市2023年土地征收成片开发调整方案的批复》（辽政地成片〔2025〕鞍7号）。

（二）原方案主要内容

1.基本情况

原方案共确定87个成片开发范围，总面积270.7498公顷。范围内含125个土地征收地块，涉及106个建设项目，面积为244.2439公顷；位于经济开发区、腾鳌镇、八里镇、马风镇、牌楼镇、英落镇、西柳镇、响堂街道、兴海街道、海州街道、王石镇、东四街道、温泉街道、感王镇、岔沟镇、高坨镇、耿庄镇、毛祁镇、南台镇、牛庄镇、中小镇、望台镇、析木镇等23个镇（开发区、街道）。

2.土地利用现状情况

原方案涉及的土地征收地块现状以集体建设用地和农用地为主，其中农用地100.1869公顷，占成片开发面积的41.02%；建设用地为143.0045公顷，占成片开发面积的58.55%；未利用地1.0525公顷，占成片开发面积的0.43%。

3.公益性比例

结合海城市国土空间规划及项目用途安排，原方案成片开发范围内公益性用地总面积123.0581公顷，占成片开发总面积45.45%。

4.建设项目建设与开发时序

原方案涉及成片开发片区内共106个建设项目，征地总面积为244.2439公顷。其中产业发展类80个项目，拟征地面积194.2854公顷，占征地总面积的79.55%；居住类项目拟征地面积22.4959公顷，占征地总面积的9.21%；商业类项目15个项目，拟征地面积19.9650公顷，占征地总面积的8.17%；基础设施建设类2个项目，拟征地面积7.4976公顷，占征地总面积的3.07%，征地时间全部安排在2024年。具体情况如下表：

表 3-1 原方案征地项目规划用途统计表

单位：公顷

规划用途	征地面积	比例
产业发展类	194.2854	79.55%
居住类	22.4959	9.21%
商业类	19.9650	8.17%
基础设施建设类	7.4976	3.07%
总计	244.2439	100.00%

5. 已实施项目情况

原方案涉及的土地征收地块均计划在2024年实施征收。截止2025年2月，已实施海城市强鑫生物科技有限公司仓储建设项目、物流园项目B地块（广隆仓储）等28个地块，涉及项目22个，征收总面积42.8546公顷。具体情况如下表：

表 3-2 原方案已实施项目情况表

单位：公顷

序号	项目名称	面积	项目小计	用途	乡镇
1	海城市强鑫生物科技有限公司仓储建设项目	1.0387	1.0387	仓储用地	响堂街道
2	物流园项目 B 地块（广隆仓储）	1.0819	1.0819	商业用地	响堂街道
3	海城市其畅汽车销售 4S 店	1.5973	1.5973	商业用地	东四街道
4	东和 220 改线/辽宁东和新材料股份有限公司 A 地块	3.3309	6.1420	工业用地	牌楼镇
5	东和 220 改线/辽宁东和新材料股份有限公司 B 地块	2.8111		工业用地	牌楼镇
6	海城市三泰再生资源有限公司	2.1032	2.1032	工业用地	牌楼镇
7	海城市信镁耐火材料有限公司	1.0398	1.0398	工业用地	牌楼镇
8	海城市兴发冷冻有限公司仓储物流项目	0.6555	0.6555	仓储用地	牛庄镇
9	海城市亿腾农业发展有限公司玉米烘干项目	1.0500	1.0500	工业用地	耿庄镇
10	南台镇金润家园东侧住宅项目	3.3576	3.3576	居住用地	南台镇
11	正申牧业	0.3751	0.3751	工业用地	望台镇
12	海城市顺意粉体科技有限公司	0.6993	0.6993	工业用地	英落镇
13	海城市融创矿产品有限公司	0.8710	0.8710	工业用地	析木镇
14	海城市凯程矿产品制造有限公司建设项目	0.4935	0.4935	工业用地	马风镇
15	海城市尊驰镁业有限公司	1.3235	1.3235	工业用地	马风镇
16	海城市昊岩矿产品加工有限公司	2.5059	2.5059	工业用地	马风镇
17	海城市伟贺机械厂矿山机械项目	0.4265	0.4265	工业用地	八里镇
18	海城市宝金耐火材料有限公司建设项目	0.9554	0.9554	工业用地	感王镇
19	海城市恒达物资贸易有限公司	1.0270	1.0270	工业用地	王石镇
20	三鱼制造工业项目	0.6336	0.6336	工业用地	经济开发区
21	健康产业城一号地块	1.1710	14.7401	居住用地	东四方台街道
22	健康产业城二号地块	0.3515		居住用地	东四方台街道
23	健康产业城三号地块	7.6484		居住用地	东四方台街道

海城市2023年土地征收成片开发调整方案（2026年调整）征求意见稿

24	健康产业城四号地块	1.9335		居住用地	东四方台街道
25	腾鳌温泉健康产业城（供暖）	0.1113		商业用地	东四方台街道
26	海城市荣拓水资源开发有限公司海城市地热水资源特许经营建设项目	3.5244		商业用地	东四方台街道
27	普惠粮食	0.4304	0.4304	工业用地	东四街道
28	海城市兴海区诚通汽车修配厂仓储项目	0.3073	0.3073	工业用地	王石镇
合计		42.8546	42.8546	—	—

四、第一次调整（2025）

（一）调整的主要内容

1. 地块范围调整情况

海城市鸿途矿业有限公司建设、海城市德信食品有限公司扩建等60个项目无法按原计划实施，将该项目征地调出成片开发方案。本次土地征收成片开发调出总面积91.5625公顷，调出范围内全部为未征收的集体土地。

表 4-1 海城市 2023 年土地征收成片开发方案项目调整情况表

序号	项目名称	调整情况
1	义乌 U 型地块	拟保留
2	海城市其畅汽车销售 4S 店	拟保留
3	海城市凯程矿产品制造有限公司建设项目	拟保留
4	海城市强鑫生物科技有限公司仓储建设项目	拟保留
5	海城市尊驰镁业有限公司	拟保留
6	海城市融创矿产品有限公司	拟保留
7	正申牧业	拟保留
8	家和温泉会馆	拟保留
9	海城市伟贺机械厂矿山机械项目	拟保留
10	海城市顺意粉体科技有限公司	拟保留
11	海城市耿庄镇兴科服装厂建设项目	拟保留
12	海城市亿腾农业发展有限公司玉米烘干项目	拟保留
13	鞍山市恒泰药用辅料制造	拟保留
14	鸿成实业标准化厂房地块二	拟保留
15	鸿成实业标准化厂房地块一	拟保留
16	辽宁奥亿达新材料有限公司	拟保留
17	海城市兴发冷冻有限公司仓储物流项目	拟保留
18	海城市恒达物资贸易有限公司	拟保留
19	普惠粮食	拟保留
20	海城市博腾彩板厂建设项目	拟保留
21	海城市昊岩矿产品加工有限公司	拟保留

海城市2023年土地征收成片开发调整方案（2026年调整）征求意见稿

22	健康产业城一号地块	拟保留
23	健康产业城二号地块	拟保留
24	健康产业城三号地块	拟保留
25	健康产业城四号地块	拟保留
26	物流园项目 B 地块	拟保留
27	腾鳌温泉健康产业城（供暖）	拟保留
28	海城市荣拓水资源开发有限公司海城市地热水资源特许经营建设项目	拟保留
29	南台镇金润家园东侧住宅项目	拟保留
30	东和 220 改线/辽宁东和新材料股份有限公司 A 地块	拟保留
31	东和 220 改线/辽宁东和新材料股份有限公司 B 地块	拟保留
32	辽宁国华镁化工有限公司	拟保留
33	辽宁屹达矿产品制造有限公司	拟保留
34	海城市信镁耐火材料有限公司	拟保留
35	海城市三泰再生资源有限公司	拟保留
36	海城市宝金耐火材料有限公司建设项目	拟保留
37	兴海原陶瓷五厂周边地块	拟保留
38	兴海原陶瓷五厂周边地块二	拟保留
39	海城市海畅项目管理智慧停车场	拟保留
40	三鱼制造工业项目	拟保留
41	海城市御康医用口罩制造有限公司（二期）建设项目	拟保留
42	海城市峰驰耐火材料总公司	拟保留
43	腾鳌辣椒素南侧地块	拟保留
44	海城市兴海区诚通汽车修配厂仓储项目	拟保留
45	海城市亿威矿产品有限公司	拟保留
46	海城市万晟实业有限公司	拟保留
47	利丰饲料项目	拟保留
48	海城市光大高纯镁砂有限责任公司	拟保留
49	海城市西柳镇诚德办公楼建设项目	拟保留
50	腾鳌镇福安村工业项目	拟保留
51	鞍钢实业微细铝粉有限公司	拟保留
52	恒盛铸业	拟保留
53	海城市天威矿产品筛选厂	拟删除
54	海城市鸿途矿业有限公司建设项目	拟删除
55	海城市德信食品有限公司扩建项目	拟删除
56	海城市畅通停车场服务有限公司	拟删除

海城市2023年土地征收成片开发调整方案（2026年调整）征求意见稿

57	福满楼酒店	拟删除
58	西柳镇广源拉链厂	拟删除
59	康乐复合厂	拟删除
60	鞍山源鑫钢铁	拟删除
61	天河俊景住宅小区（轩和家园）	拟删除
62	华宇工业项目 A 地块	拟删除
63	华宇工业项目 B 地块	拟删除
64	华宇工业项目 C 地块	拟删除
65	华宇工业项目 D 地块	拟删除
66	华宇工业项目 E 地块	拟删除
67	华宇工业项目 F 地块	拟删除
68	华宇工业项目 G 地块	拟删除
69	华宇工业项目 H 地块	拟删除
70	华宇工业项目 I 地块	拟删除
71	雅盛房地产项目 A 地块	拟删除
72	雅盛房地产项目 B 地块	拟删除
73	开发区二台子社区住宅楼	拟删除
74	开发区回迁楼项目	拟删除
75	海城市天皓耐火材料制造有限公司电熔镁生产线项目	拟删除
76	人和城三期新东方天地	拟删除
77	海城牛庄南关村清真牛羊屠宰厂	拟删除
78	海城市洁丰环保科技有限公司	拟删除
79	海城市思慕服装加工厂	拟删除
80	一凡仓储有限公司仓储项目	拟删除
81	海城市毛祁镇鹏程彩板厂	拟删除
82	海城市毛祁镇天之霖家具厂 A 地块	拟删除
83	海城市毛祁镇天之霖家具厂 B 地块	拟删除
84	乾赫耐火材料英落分公司矿产品库房建设项目	拟删除
85	海城富弘矿产有限公司	拟删除
86	肉联厂西墙外地块	拟删除
87	恒昌智慧农业	拟删除
88	鸣达玉米烘干	拟删除
89	鞍山市格林环保设备有限公司	拟删除
90	鞍山市和丰耐火材料有限公司	拟删除
91	广盛食品	拟删除
92	海城市第九建筑工程有限公司建筑材料加工厂	拟删除

海城市2023年土地征收成片开发调整方案（2026年调整）征求意见稿

93	东四街道品昱酒店	拟删除
94	海城市众垚矿产品有限公司	拟删除
95	海城市高坨镇益诚饲料	拟删除
96	联华仓储地块三	拟删除
97	嘉博仓储项目	拟删除
98	联华仓储地块一	拟删除
99	联华仓储地块二	拟删除
100	鞍山辰轩科技有限公司	拟删除
101	星跃综合体育馆	拟删除
102	福达汽车	拟删除
103	中强仓储调规	拟删除
104	中运汽贸	拟删除
105	清真伊家人	拟删除
106	栾树波	拟删除
107	千喜汇婚礼庆典公司	拟删除
108	中石油北铁加油站	拟删除
109	牌楼镇智能化停车场	拟删除
110	海城市金蕴矿产品加工有限公司	拟删除
111	海城市晨骅矿产品加工有限公司	拟删除
112	海城市宏达耐火材料有限公司	拟删除
113	海城市金沙矿业有限公司	拟删除
114	海城市正晨矿产品有限公司	拟删除
115	海城市牌楼镇宏达轻烧镁厂	拟删除
116	人和城三期新东方天地	拟删除
117	牌楼园区燃气站（原国正补征地块）	拟删除
118	海城市嘉辉石粉厂补办手续	拟删除
119	牛庄大曲扩建项目	拟删除
120	海城鼎昊家纺有限公司	拟删除
121	海城市名玺纺织有限公司	拟删除
122	海城市宏威纺织有限公司	拟删除
123	海城市恒贤纺织有限公司	拟删除
124	西柳富景商业综合体建设项目	拟删除
125	北京利尔	拟删除

2. 征收时序调整情况

受经济运行及企业投资意愿影响，原方案中未实施土地征收地块面积为201.3893公顷，本次调整方案中调出总面积91.5625公顷，需进行时序调整的地块面积为109.8268公顷。其中，正在实施土地征收地块面积为50.2020公顷，开发时序由2024年，调整为2025年；未实施土地征收地块面积为59.6248公顷，开发时序由2024年，调整为2026年，原则上2026年年底前实施完成，拟删除的项目不再实施。

表 4-2 征收时序调整情况表

单位：公顷

序号	地块名称	面积	主要规划用途	时序安排	
				调整前	调整后
1	义乌U型地块	7.3812	商业用地	2024年	2025年
2	家和温泉会馆	0.3538	商业用地	2024年	2025年
3	海城市耿庄镇兴科服装厂建设项目	0.2361	工业用地	2024年	2025年
4	鞍山市恒泰药用辅料制造三	3.9274	工业用地	2024年	2025年
5	鸿成实业标准化厂房地块二	7.8219	工业用地	2024年	2025年
6	鸿成实业标准化厂房地块一	7.3209	工业用地	2024年	2025年
7	辽宁奥亿达新材料有限公司	2.9488	工业用地	2024年	2025年
8	海城市博腾彩板厂建设项目	0.29	工业用地	2024年	2025年
9	辽宁国华镁化工有限公司	3.4368	工业用地	2024年	2025年
10	辽宁屹达矿产品制造有限公司	1.5326	工业用地	2024年	2025年
11	兴海原陶瓷五厂周边地块	2.1264	居住用地	2024年	2025年
12	兴海原陶瓷五厂周边地块二	0.8609	交通运输用地	2024年	2025年
13	海城市海畅项目管理智慧停车场	6.1651	交通运输用地	2024年	2025年
14	海城市御康医用品制造有限公司（二期）建设项目	0.7666	工业用地	2024年	2025年
15	海城市万晟实业有限公司	1.9937	工业用地	2024年	2025年
16	海城市光大高纯镁砂有限责任公司	1.5369	工业用地	2024年	2025年
17	腾鳌辣椒素南侧地块	1.5029	工业用地	2024年	2025年
18	海城市亿威矿产品有限公司	1.5829	工业用地	2024年	2026年
19	利丰饲料项目	0.7892	工业用地	2024年	2026年

序号	地块名称	面积	主要规划用途	时序安排	
				调整前	调整后
20	海城市西柳镇诚德办公楼建设项目	0.2106	商业用地	2024年	2026年
21	海城市峰驰耐火材料总公司	1.5788	工业用地	2024年	2026年
22	腾鳌镇福安村工业项目	1.7765	工业用地	2024年	2026年
23	鞍钢实业微细吕粉有限公司	4.4465	工业用地	2024年	2026年
24	恒盛铸业	49.2403	工业用地	2024年	2026年

（二）原方案调整原因及必要性

1. 调整原因

原方案调整原因涉及征地项目无法实施导致的部分拟征收地块删减以及受经济运行压力及企业投资意愿等因素影响导致的项目征收时序调整，具体情况如下：

（1）征地项目无法实施

综合考虑海城市现阶段经济社会发展现状，原方案中拟征地的海城市鸿途矿业有限公司建设、海城市德信食品有限公司扩建等60个项目落地实施动力不足，结合实际情况需将未按计划实施征收的地块调出。

（2）项目用地时序调整

受经济运行压力及企业投资意愿等因素影响，海城市亿威矿产品有限公司、恒盛铸业等24个征收地块，项目征地难度较大，未能按期完成土地征收流程结合实际情况，需将未按计划实施征收的地块延长实施期限。项目实施期限调整为2025—2026年，原则上2026年年底前实施完成，拟删除的项目不再实施。

（3）成片开发范围调整

考虑原方案中依据的规划方案，无法确认规划公益性用地安排，未避免后续征地地块与原方案成片开发范围重叠，依据海城市集体土地所有权数据库，将原方案中成片开发范围内，未安排土地征收的集体土地，进行调出。另外，结合集体土地调出后成片开发完整性及成片开发范围围合形态，相对应对调

出集体土地相邻的国有土地一并调出。调出面积为118.0684公顷。

2. 调整必要性

通过本次调整，将近期无法实施的项目进行调出，可进一步保障成片开发方案的合规性，更好地节约集约土地资源，提高土地利用效率。

另外，本次调整方案是从项目实际出发，充分衔接项目用地的可研或初步设计等方面成果对实施年度进行微调，进而符合征地时序需求。同时，在保障被征农民合法权益的基础上，确保项目用地顺利实施，严肃土地征收的法定程序。

（三）调整后情况

1. 调整后成片开发基本情况

方案调整后，涉及成片开发范围总面积152.6814公顷，范围内涉及46个建设项目，52个征收地块，总面积152.6814公顷。位于经济开发区、西柳镇、马风镇、耿庄镇等19个（开发区、街道）。具体情况如下表。

表 4-3 土地征收成片开发调整方案项目情况表

单位：公顷

序号	地块名称	面积	用途	乡镇
1	义乌 U 型地块	7.3812	商业用地	西柳镇
2	海城市其畅汽车销售 4S 店	1.5973	商业用地	东四街道
3	海城市凯程矿产品制造有限公司建设项目	0.4935	工业用地	马风镇
4	海城市强鑫生物科技有限公司仓储建设项目	1.0387	仓储用地	响堂街道
5	海城市尊驰镁业有限公司	1.3235	工业用地	马风镇
6	海城市融创矿产品有限公司	0.8710	工业用地	析木镇
7	正申牧业	0.3751	工业用地	望台镇

海城市2023年土地征收成片开发调整方案（2026年调整）征求意见稿

8	家和温泉会馆	0.3538	商业用地	温泉街道
9	海城市伟贺机械厂矿山机械项目	0.4265	工业用地	八里镇
10	海城市顺意粉体科技有限公司	0.6993	工业用地	英落镇
11	海城市耿庄镇兴科服装厂建设项目	0.2361	工业用地	耿庄镇
12	海城市亿腾农业发展有限公司玉米烘干项目	1.0500	工业用地	耿庄镇
13	鞍山市恒泰药用辅料制造	3.9274	工业用地	腾鳌镇
14	鸿成实业标准化厂房地块二	7.8219	工业用地	腾鳌镇
15	鸿成实业标准化厂房地块一	7.3209	工业用地	腾鳌镇
16	辽宁奥亿达新材料有限公司	2.9488	工业用地	腾鳌镇
17	海城市兴发冷冻有限公司仓储物流项目	0.6555	仓储用地	牛庄镇
18	海城市恒达物资贸易有限公司	1.0270	工业用地	王石镇
19	普惠粮食	0.4304	工业用地	东四街道
20	海城市博腾彩板厂建设项目	0.2900	工业用地	东四街道
21	海城市昊岩矿产品加工有限公司	2.5059	工业用地	马风镇
22	健康产业城一号地块	1.1710	居住用地	温泉街道
23	健康产业城二号地块	0.3515	居住用地	温泉街道
24	健康产业城三号地块	7.6484	居住用地	温泉街道
25	健康产业城四号地块	1.9335	居住用地	温泉街道
26	物流园项目 B 地块	1.0819	商业用地	响堂街道
27	腾鳌温泉健康产业城（供暖）	0.1113	商业用地	温泉街道
28	海城市荣拓水资源开发有限公司海城市地热水资源特许经营建设项目	3.5244	商业用地	温泉街道
29	南台镇金润家园东侧住宅项目	3.3576	居住用地	南台镇
30	东和 220 改线/辽宁东和新材料股份有限公司 A 地块	3.3309	工业用地	牌楼镇
31	东和 220 改线/辽宁东和新材料股份有限公司 B 地块	2.8111	工业用地	牌楼镇
32	辽宁国华镁化工有限公司	3.4368	工业用地	牌楼镇
33	辽宁屹达矿产品制造有限公司	1.5326	工业用地	牌楼镇
34	海城市信镁耐火材料有限公司	1.0398	工业用地	牌楼镇
35	海城市三泰再生资源有限公司	2.1032	工业用地	牌楼镇
36	海城市宝金耐火材料有限公司建设项目	0.9554	工业用地	感王镇
37	兴海原陶瓷五厂周边地块	2.1264	居住用地	兴海街道、海州街道
38	兴海原陶瓷五厂周边地块二	0.8609	交通运输用地	兴海街道、海州街道
39	海城市海畅项目管理智慧停车场	6.1651	交通运输用地	西柳镇
40	三鱼制造工业项目	0.6336	工业用地	经济开发区
41	海城市御康医用品有限公司（二期）建设项目	0.7666	工业用地	西柳镇
42	海城市万晟实业有限公司	1.9937	工业用地	牌楼镇

海城市2023年土地征收成片开发调整方案（2026年调整）征求意见稿

43	海城市亿威矿产品有限公司	1.5829	工业用地	牌楼镇
44	利丰饲料项目	0.7892	工业用地	中小镇
45	海城市西柳镇诚德办公楼建设项目	0.2106	商业用地	西柳镇
46	海城市光大高纯镁砂有限责任公司	1.5369	工业用地	析木镇
47	海城市峰驰耐火材料总公司	1.5788	工业用地	马风镇
48	海城市兴海区诚通汽车修配厂仓储项目	0.3073	交通运输用地	王石镇
49	腾鳌辣椒素南侧地块	1.5029	工业用地	腾鳌镇
50	腾鳌镇福安村工业项目	1.7765	工业用地	腾鳌镇
51	鞍钢实业微细铝粉有限公司	4.4465	工业用地	腾鳌镇
52	恒盛铸业	49.2403	工业用地	腾鳌镇

2. 调整后土地利用现状情况

调整后方案涉及的土地征收地块以建设用地为主，其中农用地75.7900公顷，占成片开发面积的49.64%；建设用地为76.8914公顷，占成片开发面积的50.36%；不涉及未利用地。

3. 调整后公益性用地安排

原方案成片开发规划公益性用地主要依据各乡镇国土空间规划阶段成果或现状公益性用地进行确定，由于规划成果未经批复，规划用地布局方案不稳定，导致后续年度成片开发安排的土地征收地块存在与原方案规划公益性用地存在空间重叠的可能性。为保障后续征收项目顺利落地实施，拟将原方案中权属为集体的规划公益性用地调出，调出后公益性用地比例低于40%，为维护公共利益的需要，我市将从以下几方面进一步加强土地征收成片开发工作：

一是加快推进成片开发涉及的乡镇国土空间规划和详细规划编制，尽快稳定规划方案；

二是在乡镇国土空间规划及详细规划编制过程中充分保障已纳入成片开发方案项目的公共服务和基础设施配套需求；

三是在实施成片开发拟征收安排的过程中，优先考虑项目周边水、路、电、通信的配套工程建设，满足项目实施必要的配建需求。

4. 调整后实施计划安排

调整后，项目实施期限由2023—2024年，调整为2025—2026年，其中2024年已实施地块面积为42.8546公顷，调整为2025年实施地块面积为50.2020公顷，调整为2026年实施地块面积为59.6248公顷，原则上2026年年底前实施完成，拟删除的项目不再实施。

五、第二次调整（2026）

（一）调整的主要内容

1. 地块范围调整情况

因海城市占补平衡指标缺少，部分第一次调整计划实施项目未通过省厅审核，在2025年调整方案保留项目基础上继续将鞍钢实业微细吕粉有限公司、鞍山市恒泰药用辅料制造等35个无法按原计划实施征地项目调出成片开发方案。本次土地征收成片开发调出总面积62.9787公顷，调出范围内全部为未征收的集体土地。

表 5-1 土地征收成片开发方案项目调整情况表

序号	项目名称	已实施面积	调出面积
1	鞍钢实业微细吕粉有限公司		4.4465
2	鞍山市恒泰药用辅料制造	3.9274	
3	东和220改线/辽宁东和新材料股份有限公司A地块	3.3260	0.0048
4	东和220改线/辽宁东和新材料股份有限公司B地块	2.8111	
5	海城市宝金耐火材料有限公司建设项目	0.9550	0.0005
6	海城市博腾彩板厂建设项目	0.2568	0.0332
7	海城市峰驰耐火材料总公司		1.5788
8	海城市耿庄镇兴科服装厂建设项目		0.2361
9	海城市光大高纯镁砂有限责任公司	1.1825	0.3543
10	海城市海畅项目管理智慧停车场	5.2482	0.9169
11	海城市昊岩矿产品加工有限公司	2.3617	0.1442
12	海城市恒达物资贸易有限公司	1.0270	
13	海城市凯程矿产品制造有限公司建设项目	0.4935	
14	海城市其畅汽车销售4S店	1.2531	0.3442
15	海城市强鑫生物科技有限公司仓储建设项目	0.9727	0.0660
16	海城市荣拓水资源开发有限公司海城市地热水资源特许经营建设项目	3.0837	0.4407
17	海城市融创矿产品有限公司	0.8700	0.0010
18	海城市三泰再生资源有限公司	1.8582	0.2450

海城市2023年土地征收成片开发调整方案（2026年调整）征求意见稿

19	海城市顺意粉体科技有限公司	0.6993	
20	海城市万晟实业有限公司	1.9934	0.0003
21	海城市伟贺机械厂矿山机械项目	0.4176	0.0089
22	海城市西柳镇诚德办公楼建设项目		0.2106
23	海城市信镁耐火材料有限公司	1.0394	0.0005
24	海城市兴发冷冻有限公司仓储物流项目	0.5848	0.0706
25	海城市兴海区诚通汽车修配厂仓储项目	0.2321	0.0752
26	海城市亿腾农业发展有限公司玉米烘干项目	1.0489	0.0011
27	海城市亿威矿产品有限公司		1.5829
28	海城市御康医用口罩制造有限公司（二期）建设项目	0.7661	0.0005
29	海城市尊驰镁业有限公司	1.1597	0.1638
30	恒盛铸业		49.2403
31	鸿成实业标准化厂房地块二	7.8152	0.0067
32	鸿成实业标准化厂房地块一	7.3160	0.0049
33	家和温泉会馆	0.3538	
34	健康产业城二号地块	0.3515	
35	健康产业城三号地块	7.6484	
36	健康产业城四号地块	1.9335	
37	健康产业城一号地块	1.1710	
38	利丰饲料项目	0.7892	
39	辽宁奥亿达新材料有限公司	2.9480	0.0008
40	辽宁国华镁化工有限公司	3.4368	
41	辽宁屹达矿产品制造有限公司	1.5326	
42	南台镇金润家园东侧住宅项目	2.9023	0.4553
43	普惠粮食	0.4246	0.0059
44	三鱼制造工业项目	0.5996	0.0339
45	腾鳌辣椒素南侧地块	1.5026	0.0002
46	腾鳌温泉健康产业城（供暖）	0.1113	
47	腾鳌镇福安村工业项目		1.7765
48	物流园项目B地块	0.5723	0.5096
49	兴海原陶瓷五厂周边地块	2.1264	
50	兴海原陶瓷五厂周边地块二	0.8609	
51	义乌U型地块	7.3631	0.0181
52	正申牧业	0.3751	

2. 征收时序调整情况

受占补平衡指标缺少及经济运行及企业投资意愿影响，本次调整不涉及调整时序情况，将截至目前未征收地块全部调出，拟删除的项目不再实施。

（二）原方案调整原因及必要性

1. 调整原因

原方案调整原因涉及征地项目无法实施导致的部分拟征收地块删减以及受经济运行压力及企业投资意愿等因素影响导致的项目征收时序调整，具体情况如下：

（1）征地项目无法实施

综合考虑海城市现阶段经济社会发展现状，原方案中拟征地的鞍钢实业微细吕粉有限公司、东和220改线/辽宁东和新材料股份有限公司A地块等35个项目落地实施动力不足，结合实际情况需将未按计划实施征收的地块调出。

（2）成片开发范围调整

考虑原方案中依据的规划方案，无法确认规划公益性用地安排，未避免后续征地地块与原方案成片开发范围重叠，依据海城市集体土地所有权数据库，将原方案中成片开发范围内，未安排土地征收的集体土地，进行调出。另外，结合集体土地调出后成片开发完整性及成片开发范围围合形态，相对应对调出集体土地相邻的国有土地一并调出。调整后范围面积为99.2479公顷。

2. 调整必要性

通过本次调整，将近期无法实施的项目进行调出，可进一步保障成片开发方案的合规性，更好地节约集约土地资源，提高土地利用效率。

另外，本次调整方案是从项目实际出发，充分衔接项目用地的可研或初步设计等方面成果对实施年度进行微调，进而符合征地时序需求。同时，在保障被征农民合法权益的基础上，确保项目用地顺利实施，严肃土地征收的法定程序。

（三）调整后情况

1. 调整后成片开发基本情况

方案调整后，涉及成片开发范围总面积99.2479公顷，范围内涉及45个建设项目，45个征收地块，总面积89.7022公顷。位于海州街道、兴海街道、响堂街道等19个（乡镇、街道）。具体情况如下表。

表 5-3 土地征收成片开发调整方案项目情况表

单位：公顷

序号	地块名称	面积
1	鞍山市恒泰药用辅料制造	3.9274
2	东和220改线/辽宁东和新材料股份有限公司A地块	3.3260
3	东和220改线/辽宁东和新材料股份有限公司B地块	2.8111
4	海城市宝金耐火材料有限公司建设项目	0.9550
5	海城市博腾彩板厂建设项目	0.2568
6	海城市光大高纯镁砂有限责任公司	1.1825
7	海城市海畅项目管理智慧停车场	5.2482
8	海城市昊岩矿产品加工有限公司	2.3617
9	海城市恒达物资贸易有限公司	1.0270
10	海城市凯程矿产品制造有限公司建设项目	0.4935
11	海城市其畅汽车销售4S店	1.2531
12	海城市强鑫生物科技有限公司仓储建设项目	0.9727

海城市2023年土地征收成片开发调整方案（2026年调整）征求意见稿

13	海城市荣拓水资源开发有限公司海城市地热水资源特许经营建设项目	3.0837
14	海城市融创矿产品有限公司	0.8700
15	海城市三泰再生资源有限公司	1.8582
16	海城市顺意粉体科技有限公司	0.6993
17	海城市万晟实业有限公司	1.9934
18	海城市伟贺机械厂矿山机械项目	0.4176
19	海城市信镁耐火材料有限公司	1.0394
20	海城市兴发冷冻有限公司仓储物流项目	0.5848
21	海城市兴海区诚通汽车修配厂仓储项目	0.2321
22	海城市亿腾农业发展有限公司玉米烘干项目	1.0489
23	海城市御康医用口罩制造有限公司（二期）建设项目	0.7661
24	海城市尊驰镁业有限公司	1.1597
25	鸿成实业标准化厂房地块二	7.8152
26	鸿成实业标准化厂房地块一	7.3160
27	家和温泉会馆	0.3538
28	健康产业城二号地块	0.3515
29	健康产业城三号地块	7.6484
30	健康产业城四号地块	1.9335
31	健康产业城一号地块	1.1710
32	利丰饲料项目	0.7892
33	辽宁奥亿达新材料有限公司	2.9480
34	辽宁国华镁化工有限公司	3.4368
35	辽宁屹达矿产品制造有限公司	1.5326
36	南台镇金润家园东侧住宅项目	2.9023
37	普惠粮食	0.4246
38	三鱼制造工业项目	0.5996
39	腾鳌辣椒素南侧地块	1.5026
40	腾鳌温泉健康产业城（供暖）	0.1113
41	物流园项目B地块	0.5723
42	兴海原陶瓷五厂周边地块	2.1264
43	兴海原陶瓷五厂周边地块二	0.8609
44	义乌U型地块	7.3631
45	正申牧业	0.3751

2. 调整后土地利用现状情况

调整后方案涉及的土地征收地块以建设用地为主，其中农用地62.4495公顷，占成片开发面积的49.64%；建设用地为76.8914公顷，占成片开发面积的50.36%；不涉及未利用地。

3. 调整后公益性用地安排

原方案成片开发规划公益性用地主要依据各乡镇国土空间规划阶段成果或现状公益性用地进行确定，由于规划成果未经批复，规划用地布局方案不稳定，导致后续年度成片开发安排的土地征收地块存在与原方案规划公益性用地存在空间重叠的可能性。为保障后续征收项目顺利落地实施，拟将原方案中权属为集体的规划公益性用地调出，调出后公益性用地比例低于40%，为维护公共利益的需要，我市将从以下几方面进一步加强土地征收成片开发工作：

一是加快推进成片开发涉及的乡镇国土空间规划和详细规划编制，尽快稳定规划方案；

二是在乡镇国土空间规划及详细规划编制过程中充分保障已纳入成片开发方案项目的公共服务和基础设施配套需求；

三是在实施成片开发拟征收安排的过程中，优先考虑项目周边水、路、电、通信的配套工程建设，满足项目实施必要的配建需求。

4. 调整后实施计划安排

调整后，纳入方案89.7022公顷已全部实施征收，拟删除的项目不再实施。

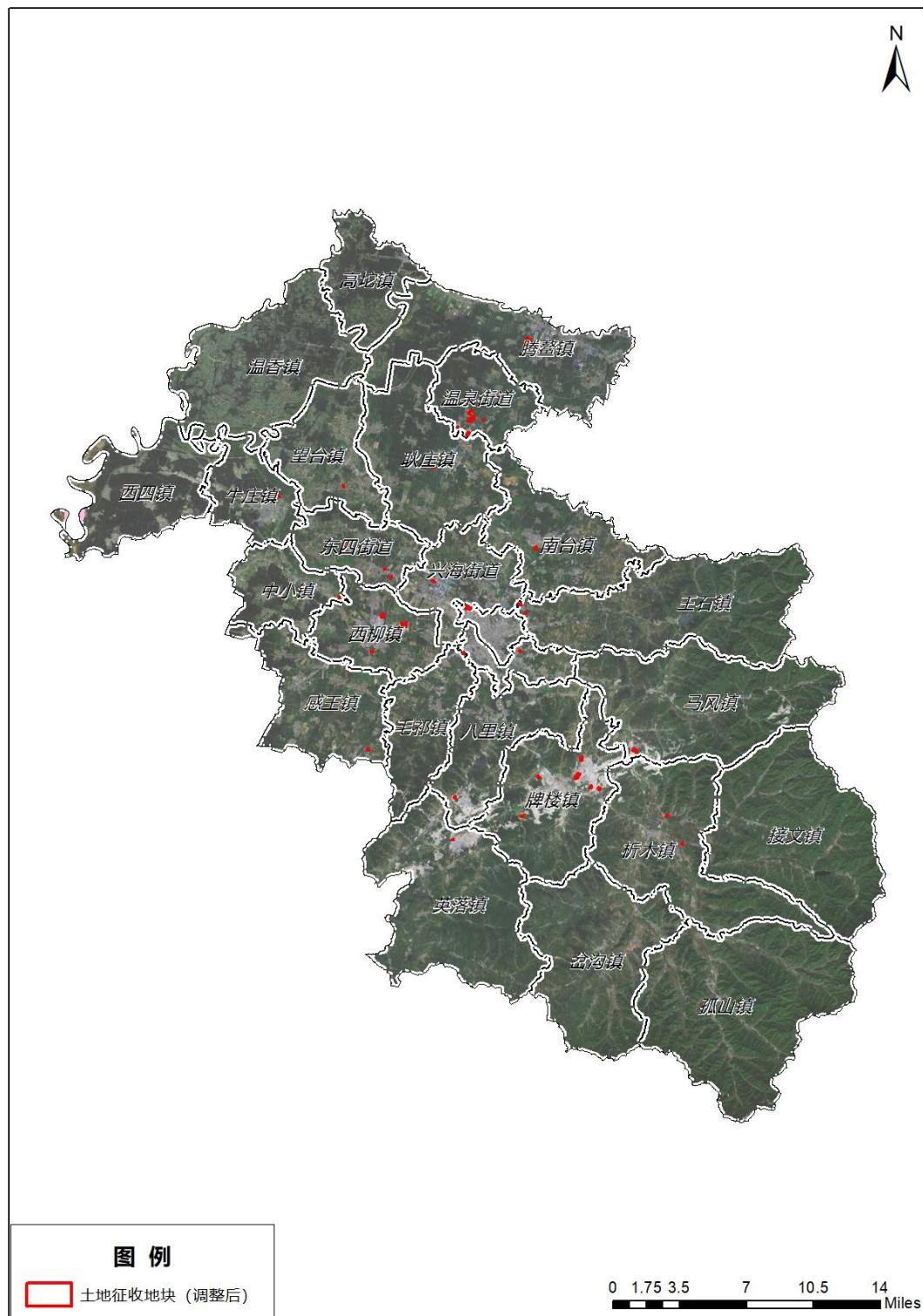
六、结论

本次方案调整后土地征收成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，且用地布局及规模符合在国土空间规划中统筹“三条控制线”等空间管控要求。不存在法律法规和政策规定中不予批准土地征收成片开发方案的情形。

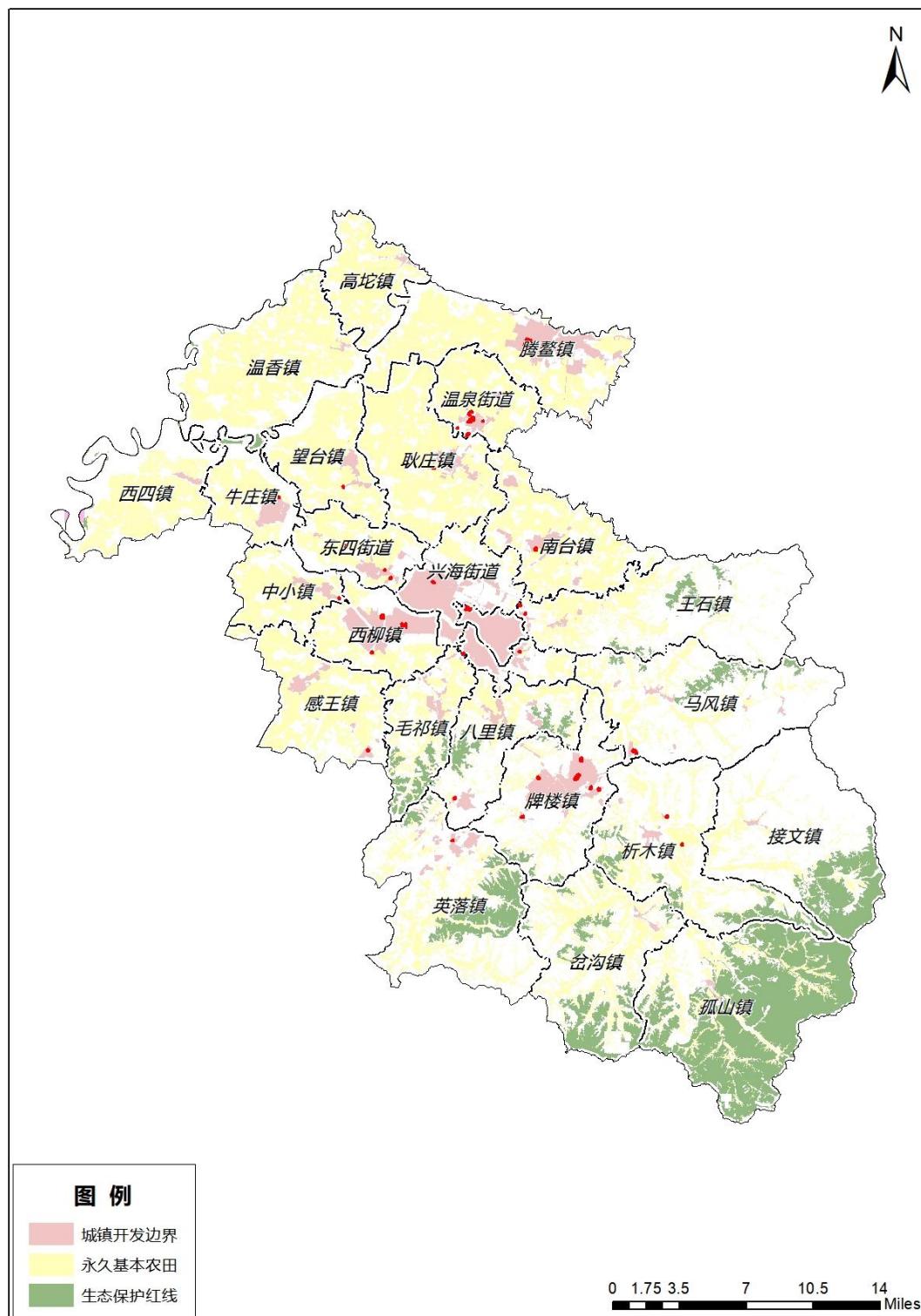
七、附件

- 附件 1 成片开发调整方案影像图；
- 附件 2 成片开发调整方案“三区三线”分布图；
- 附件 3 成片开发调整方案现状图；

附件 1 成片开发调整方案影像图



附件2 成片开发调整方案“三区三线”分布图



附件3 成片开发调整方案现状图

