

**海城市2024年土地征收成片开发方案
(第1批) 调整方案
征求意见稿**

**海城市人民政府
2026年2月**

目 录

一、 编制总则	1
(一) 编制背景	1
(二) 工作目的和意义	1
二、 方案调整原则和依据	3
(一) 方案调整原则	3
(二) 方案调整依据	3
三、 原方案基本情况	5
(一) 原方案批复情况	5
(二) 原方案主要内容	5
四、 方案调整情况	8
(一) 调整的主要内容	8
(二) 原方案调整原因及必要性	10
(三) 调整后情况	12
五、 结论	15
七、 附件	16

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2024年土地征收成片开发方案(第1批)》（以下简称“原方案”），并于2024年7月10日获省政府批准实施。

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2024年土地征收成片开发方案（第1批）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2024年土地征收成片开发方案（第1批）》；

三、原方案基本情况

（一）原方案批复情况

2024年7月10日，原方案取得辽宁省人民政府批复，即《关于海城市2024年土地征收成片开发方案(第1批)的批复》（辽政地成片[2024]鞍7号）。

（二）原方案主要内容

1.基本情况

原方案共确定5个成片开发范围，总面积90.3786公顷；范围内含8个土地征收地块，面积为83.1602公顷，涉及腾鳌镇、耿庄镇等5个镇，寿安村、北耿村等6个农村集体经济组织。

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，农用地为72.3095公顷，占比86.95%；建设用地为10.3189公顷，占比12.41%；未利用地为0.5318，占比0.64%。

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7.2184公顷，占成片开发总面积7.99%。

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8个建设项目，征地总面积为83.1602公顷。其中产业发展类6个项目，拟征地面积80.4442公顷，占征地总面积的96.73%；居住类项目2个项目，拟征地面积2.7160公顷，占征地总面积的3.27%，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	项目个数	征地面积	比例
产业发展类	6	80.4442	96.73%
居住类	2	2.7160	3.27%
总计	8	83.1602	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2026年2月，已实施轻型特钢深加工项目、中心街商品房项目等5个地块，涉及项目5个，征收总面积26.3309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	已实施面积
1	轻型特钢深加工项目	9.0495
2	中心街商品房项目	0.0587
3	新建纺纱清梳联生产线车间项目	0.3583
4	富鹏镁建材项目	14.2571
5	吉宝小区项目	2.6072

四、方案调整情况

（一）调整的主要内容

1. 地块范围调整情况

轻型特钢深加工项目、中心街商品房项目等6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53.5305公顷，调出范围内全部为未征收的集体土地。

表4-1 土地征收成片开发方案项目调整情况表

序号	项目名称	调出面积
1	轻型特钢深加工项目	2.3763
2	中心街商品房项目	0.0501
3	东和募投项目	14.7427
4	中建材镁金属项目	38.5429
5	富鹏镁建材项目	0.7979
6	矿产品加工厂项目	0.0206

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56.8294公顷，本次需进行时序调整的地块面积为0.2989公顷。正在实施土地征收，开发时序由2024年，调整为2026年，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	矿产品加工厂项目	0.2989	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，原方案中拟征地的轻型特钢深加工项目、中心街商品房项目等6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，矿产品加工厂项目，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。调整后范围面积为29.8747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29.8747公顷，范围内涉及6个建设项目，6个征收地块，总面积26.6297公顷。位于析木镇、牌楼镇、毛祁镇等5个（乡镇、街道）。具体情况如下表。

表4-3 成片开发方案调整方案项目情况表

单位：公顷

序号	地块名称	面积
1	轻型特钢深加工项目	9.0495
2	中心街商品房项目	0.0587
3	新建纺纱清梳联生产线车间项目	0.3583
4	富鹏镁建材项目	14.2571
5	矿产品加工厂项目	0.2989
6	吉宝小区项目	2.6072

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农用地为主，其中农用地23.098公顷，占成片开发面积的86.74%；建设用地为3.2202公顷，占成片开发面积的12.09%；未利用地为0.3117公顷，占成片开发面积的1.17%。

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2024年，调整为2026年，其中2024年已实施地块面积为26.3309公顷，调整为2026年实施地块面积为0.2989公顷，原则上2026年年底前实施完成，拟删除的项目不再实施。

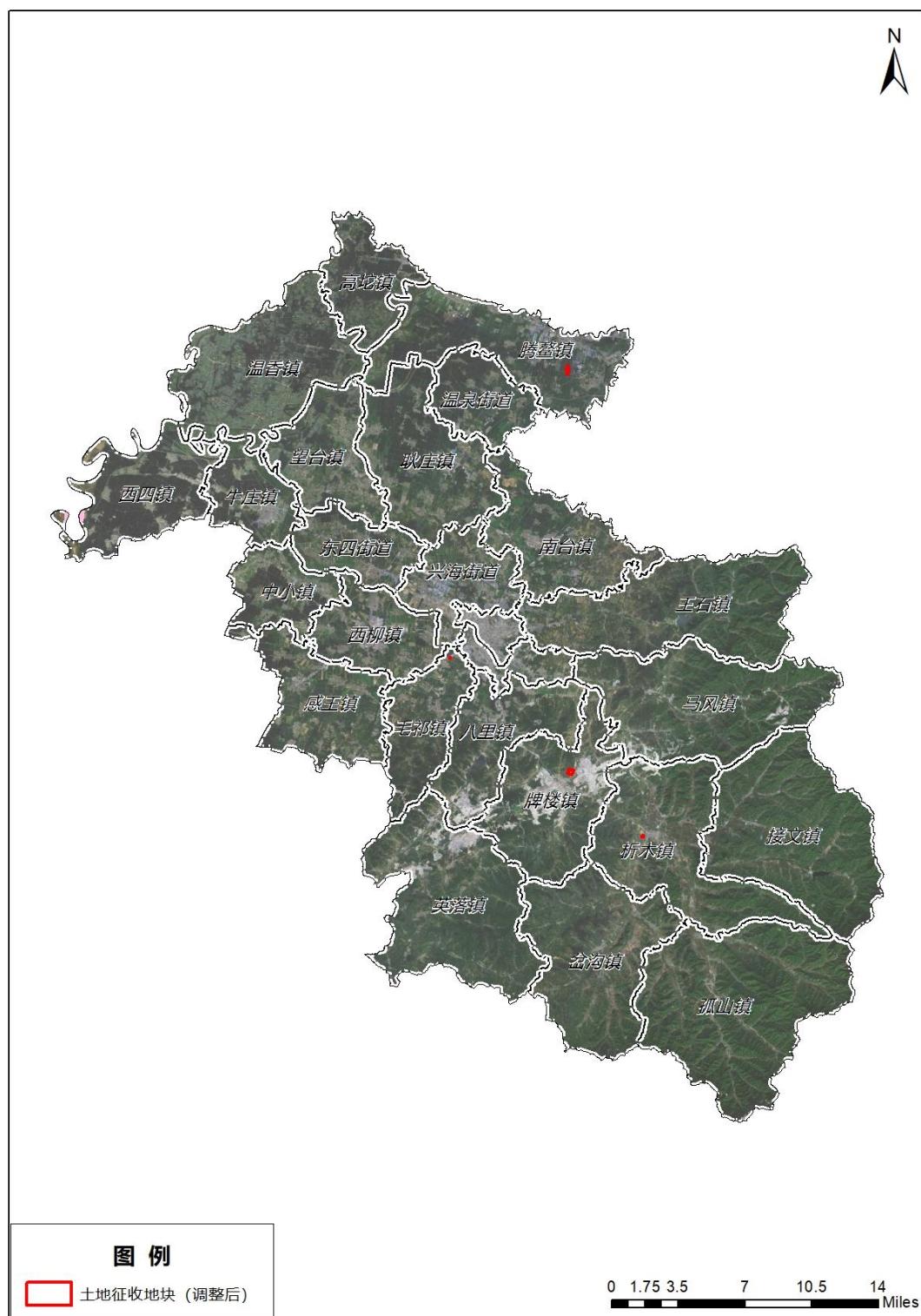
五、结论

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。

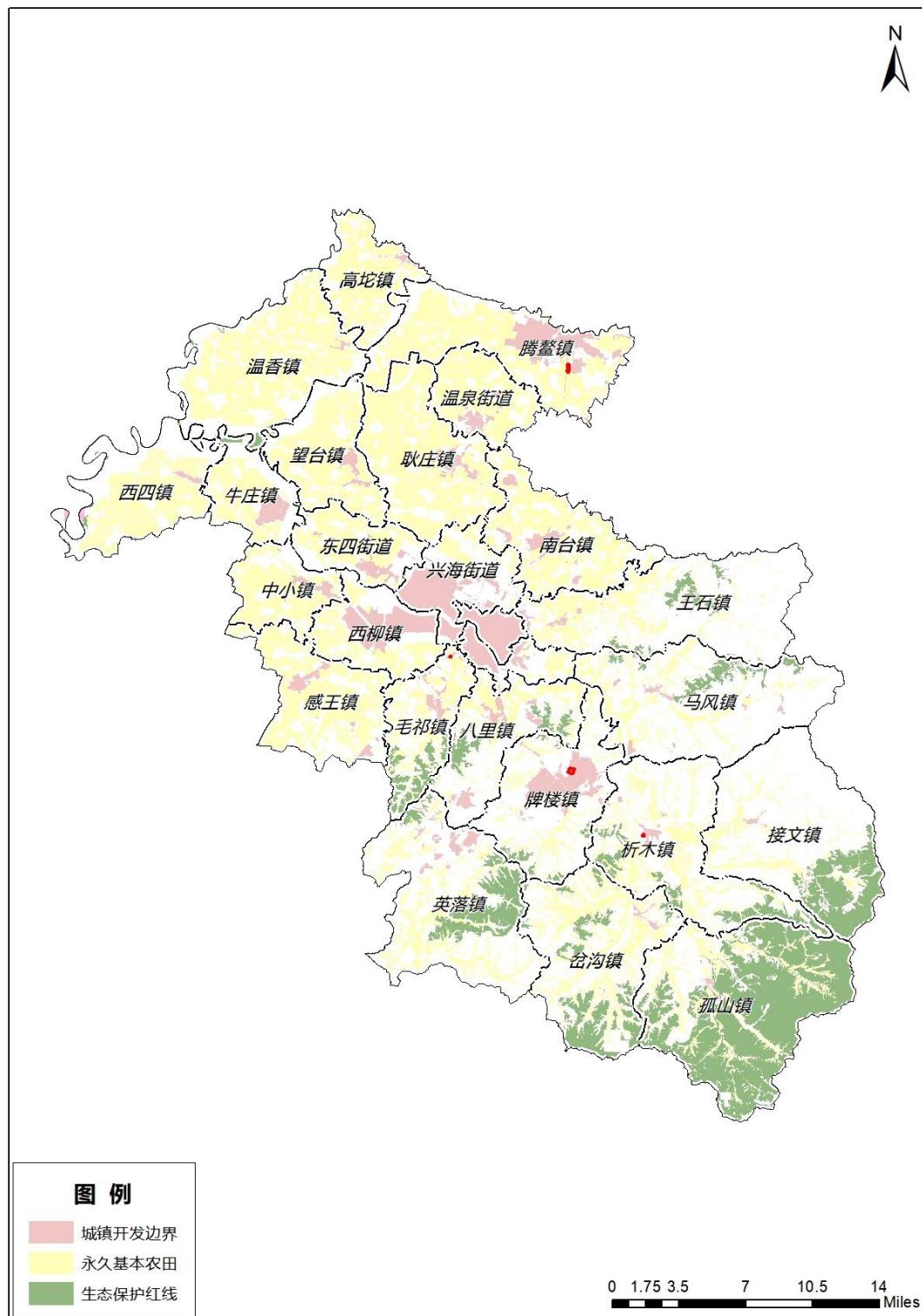
七、附件

- 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

