

新宾满族自治县 2023 年土地征收成片开发方案
(第 4 批)

新宾满族自治县人民政府

二〇二三年十一月



项目名称：新宾满族自治县 2023 年土地征收成片开发方案（第 4 批）

实施主体：新宾满族自治县人民政府

组织单位：新宾满族自治县自然资源局

编制单位：抚顺市规划勘测设计研究院有限公司

编制时间：2023 年 11 月

目录

1	概述	1
1.1	背景	1
1.2	编制原则	5
1.3	编制目标	6
1.4	编制依据	7
1.5	实施时限	8
2	基本情况	9
2.1	成片开发总体情况	9
2.2	土地利用现状情况	12
2.3	土地权属情况	14
2.4	基础设施条件	14
3	成片开发的合规性、必要性及公益性	17
3.1	合法性分析	17
3.2	合规性分析	17
3.3	必要性分析	19
3.4	公益性分析	20
4	土地征收成片开发实施计划	22
4.1	各地块拟安排的建设项目	22

5	土地征收成片开发的主要用途及实现功能	24
6	土地成片开发效益评估	25
6.1	土地利用效益	25
6.2	经济效益评估	25
6.3	社会效益评估	26
6.4	生态效益评估	26
7	公众参与情况	28
7.1	征求片区内农村集体经济组织和农民的意见	28
7.2	公开征求意见情况	29
8	保障措施	30
8.1	组织保障	30
8.2	经济保障	30
8.3	其他保障	30
	附表	33

1 概述

1.1 背景

1.1.1 编制背景

新修订的《中华人民共和国土地管理法》已于 2020 年 1 月 1 日实施。按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制的改革要求，新修订的《土地管理法》第四十五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。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，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，经省级以上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的”。同时规定，成片开发应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

《宪法》第十条和《土地管理法》第二条均规定：国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。原《土地管理法》第四十三条规定：“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地。”这一规定使土地征收成为各类建设使用土地的唯一途径。土地征收制度在促进了我国工业化城镇化的快速发展的同时，也暴露出征地规模过大、征地程序不规范、被征地农民合法权益保障不充分等问题。

2020 年 11 月 5 日，自然资源部下发了关于印发《土地征收成片

开发标准（试行）》的通知，2021 年 8 月 26 日，辽宁省自然资源厅下发了《关于做好土地征收成片开发工作的通知》。2023 年 10 月 31 日，自然资源部下发了关于印发《土地征收成片开发标准》，自 2023 年 11 月 5 日起施行。部、省下发的文件对成片开发方案的编制内容、编制条件等进行了确定，对土地征收成片开发方案涉及的各部门职责、审批程序、实施监督、文本内容等进行了相应规定说明，为土地征收成片开发方案的编制提供依据。

“十四五”期间，新宾县将深入贯彻落实习近平总书记在辽宁考察时和在深入推进东北振兴座谈会上的重要讲话精神，统筹推进“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻新发展理念，全面践行“绿水青山就是金山银山”“冰天雪地也是金山银山”科学论断，坚持新宾“五大发展战略”，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为最终目标，以“高铁经济”为核心，以旅游产业为牵引，以辽东绿色经济区为支撑，加快建设现代化经济体系、持续推进生态保护体系、不断完善社会保障体系。为保障经济和社会发展用地需求，推进城镇建设发展。根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准》等要求，新宾县拟在国土空间规划确定的新宾镇和南杂木镇等城镇开发边界的集中建设区内，开展土地征收成片开发工作，由新宾满族自治县人民政府主导，新宾满族自治县自然资源局具体负责，组织编制《新宾满族自治县 2023 年土地征收成片开发方案（第 4 批）》。

1.1.2 区域概况

新宾满族自治县是辽宁省抚顺市下辖区，抚顺市东南部，属于中低山区地带。新宾满族自治县东与吉林省通化市、柳河县搭界，南与本溪市、桓仁满族自治县为邻，西与抚顺市相连，北与清原满族自治县接壤。地理坐标为北纬 $41^{\circ} 14' 10''$ 至 $41^{\circ} 58' 50''$ ，东经 $124^{\circ} 15' 56''$ 至 $125^{\circ} 27' 46''$ 之间。全境东西长 100 公里，最狭处 74 公里；南北宽 84 公里，最狭处 35 公里。县政府所在地新宾镇，距省政府驻地沈阳 194 公里。新宾满族自治县公路已形成网化，总长 846 公里，东南高速公路 150 公里。形成了以东南公路为轴心的公路运输网络，实现了乡乡通公路，县际之间油路化。

地形地貌。新宾地貌类型属于构造侵蚀的中低山区，以长白山系龙岗山脉为主体，境内峰峦叠嶂，山丘起伏，平均海拔 492 米，其中，苏子河出口最低处海拔 123.8 米，钢山最高海拔 1346.7 米，相对高差 1208.4 米。地势由东北向西南倾斜，地面坡度 $3^{\circ} \sim 8^{\circ}$ ，沟壑密度 0.38 公里/平方公里。

气候特点。新宾境内属北温带季节性大陆气候，一年四季分明，气候宜人，雨量充沛，年平均降雨量在 750—850 毫米，在无霜期 150 天左右。

自然资源。新宾满族自治县境境内共有大小河流 1750 条，其中较大的有苏子河、太子河、富尔江等 47 条。河道总长 6310 公里。经勘测确定县内有煤炭、金、银、铜、铝、铁，钾长石、硅石、石灰石、磷灰石、大理石、草炭等金属、非金属矿藏 40 余种，分布在境内 144 个矿点，其中铁矿储量 3738 万吨、煤炭储量 3000 多万吨、金矿储量

11 万吨、绿斑花岗岩储量 30 万立方米、黑色橄榄辉长岩储量 1200 万立方米。新宾县有丰富的森林资源，是辽东山区最大的森林宝库，同时也拥有丰富的土地资源。全县森林覆盖率 75.7%，林木绿化率 77.4%。主要树木有松、榆、柞、杨、桦、楸、椴、柳等 170 余种。境内野生动植物亦很丰富。野生动物种类 177 种。

经济产业。近年来，新宾县经济发展总体平稳。2022 年，全县地区生产总值 55.5 亿元，同比增长 5.5%；财政一般公共预算收入 4.6 亿元，同比下降 32%；全社会固定资产投资 8.5 亿元，同比增长 0.8%；社会消费品零售总额 12.69 亿元，同比下降 7%；农村居民人均可支配收入 18220 元，同比增长 5.1%。农业经济稳步增长，农事企业规模逐渐扩大，现有市级以上产业化龙头企业 54 家、省级以上专业合作社 71 家、省级以上家庭农场 61 个。新宾县先后被授予“农产品质量安全县”“中药材产业技术体系基地示范县”“省级现代农业产业园（中药材）创建县”等称号，并获得全省首个“国家生态原产地产品保护示范区”认证。工业产业布局优化调整深入推进，跨区域整合了 3 个工业园，成立了新宾满族自治县产业园区，业集群逐步壮大，产业链条不断完善。中小企业持续发展，重点工业企业扩产增效。抚顺捷通年产 9 万吨电工圆杆铝线项目、年产 6 万吨铝热轧板项目陆续投产达效；东工冶金、添泷耐火完成自动化升级改造；合兴万家木业新上生物质颗粒、胶合板生产线，延伸产业链条，增强市场竞争力；辽宁国瑞获得辽宁省“专精特新”企业认定；重华混凝土有限公司实现“小升规”，20 户个体工商户完成“个转企”。招商引资成效显著。

现代服务业进一步发展，“公司+农户”经营模式的深入推进，带动了以赫图阿拉村和大房子村为代表的乡村旅游产品快速发展。永陵满族文化旅游休闲集聚区升级为省级服务业集聚区，传统服务业稳固提升，民族商场、百货大楼等传统商贸企业服务功能不断完善和提升，现代商贸引导消费能力持续增强。

1.1.4 已批准方案实施情况

2022 年 5 月 30 日抚顺市人民政府批准了《新宾满族自治县 2021 年土地征收成片开发方案（第 1 批）》，2023 年 3 月 31 日批准了《新宾满族自治县 2023 年土地征收成片开发方案（第 1 批）》和《新宾满族自治县 2023 年土地征收成片开发方案（第 2 批）》，2023 年 9 月 4 日批准了《新宾满族自治县 2023 年土地征收成片开发方案（第 3 批）》。涉及新增建设用地组卷工作正在进行。

截至 2023 年 11 月，新宾县不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况；新宾县不存在大量批而未供或者闲置土地。符合方案编制条件。详见附件 1。

1.2 编制原则

1.2.1 遵守法律法规、维护公共利益原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和规程的规定，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

土地征收成片开发要以人民为中心，为公共利益的需要，提高成

片开发范围内基础设施。公共服务设施以及其他公益性用地的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民意见。

1.2.2 科学合理编制、确保开发必要性原则

土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足城市（镇）的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。通过深度分析和科学论证，确定成片开发的范围和规模；因地制宜，有针对性的开展编制工作，着重解决实际问题。

1.2.3 严格保护耕地、节约集约用地原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。要根据经济社会发展情况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

1.2.4 生态优先、绿色发展

坚持生态优先、绿色发展的原则，坚持最严格的耕地保护和永久基本农田保护制度，规定涉及生态保护红线、永久基本农田的拟建项目不得纳入成片开发范围。牢固树立绿水青山就是金山银山的战略思想，以保护和改善生态环境为重点，从源头统筹保障经济发展和资源保护之间的关系，实现生态效益和经济效益的有机统一。

1.3 编制目标

根据自然资源部、辽宁省自然资源厅关于土地综合开发利用的相

关规定，结合区域实际情况，充分发挥土地资源优势，全面促进土地资源的开发利用；有效减少城乡建设占用耕地特别是优质耕地的规模，切实保护耕地特别是永久基本农田；增加土地有效供给，缓解用地供需矛盾，保障城镇化发展必要用地；统筹好建设开发、农用地保护和生态环境建设之间的关系，优化城乡建设用地结构和布局，促进土地资源高效与节约集约利用，促进经济社会发展与土地资源利用相协调。也是在城镇化进程加快的新形势下，统筹保障发展和保护资源，拓展建设用地新空间的有效途径。

为了实现新宾县经济社会跨域式发展，县人民政府决定对新宾县范围内 2 个片区规划实施建设，开发地块主要涉及工业用地、商业服务业用地和市政基础设施用地。规划的落地实施，将加强夯实区域基础设施建设，提高新宾县整体工业实力，促进区域乡融合发展，加快产业结构优化调整和转型升级，同时对深入贯彻落实乡村振兴战略，补齐区域功能短板，改善人居环境，全面建成小康社会具有重要意义，其次本次规划实施建设采取成片开发建设模式，不仅有利于产业发展和资源配置进行合理的规划和布局，也是落实节约集约用地制度的重要举措。

1.4 编制依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；

（4）自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准（试行）》的通知（自然资规[2020]5 号）；

（5）《辽宁省自然资源厅关于做好土地征收成片开发工作的通知》（辽自然资发[2021]68 号）；

（6）《中华人民共和国水土保持法》（2010 年 12 月 25 日修订）；

（7）《中华人民共和国森林法》（2019 年 12 月 28 日修订）；

（8）国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规 [2018]1 号）；

（9）《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1 号）；

（10）新宾满族自治县国土空间规划阶段性成果。

1.5 实施时限

新宾县计划在 2023-2024 年对 6 个规划建设项目进行征地和建设，土地供应面积 2.9409 公顷。

2 基本情况

2.1 成片开发总体情况

新宾满族自治县 2023 年土地征收成片开发方案（第 3 批）主要为保障各乡、镇近期急需建设的项目用地。

本次方案涉及 2 个成片开发区域（以下简称“片区”），片区涉及 6 个拟开发地块，分布于永陵镇和木奇镇。新宾县国土空间规划尚未批准，但根据国土空间规划初步成果，本次成片开发方案用地规模和布局已经纳入城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合国土空间规划初步成果。

表 2-1 成片开发情况表

单位：公顷

片区情况		地块情况		
片区名称	面积	地块编号	涉及项目名称	面积
永陵片区	2.3994	DK-1	抚顺赫家福参茸有限公司年加工人参 300 吨建设项目	0.7506
		DK-2	人参氨基酸固体饮料加工项目	0.4496
		DK-3	永陵镇污水处理厂	1.0000
		DK-4	抚顺参仙谷旅游度假区提升工程	0.0126
木奇片区	1.5381	DK-1	抚顺市合鑫挖掘机配件制造有限公司扩建项目	0.5384
		DK-2	木奇镇污水处理厂	0.1897
合计	3.7837	——		2.9409

表 2-2 土地征收成片开发特性表

单位：公顷、%

一	方案概况			
1	成片开发位置	新宾镇、南杂木镇		
2	成片开发范围面积	公顷	3.7837	
3	土地征收范围面积	公顷	2.9409	
4	成片开发区域权属性质	集体土地 1.7407 公顷、国有土地 1.2002 公顷		
5	是否符合国土空间规划	符合		
6	集体经济组织村民会议或村民代表同意比例	%	三分之二以上	
7	土地征收范围占用耕地面积	公顷	2.8216	
	耕地占用拟征收地块的比例	%	95.94%	
	其中：占用水田面积	公顷		
	水田占用耕地比例	%		
二	拟安排的建设项目			
1	拟建设项目情况	公顷	2.9409	
2	实施计划周期	年	2	
三	公益性用地情况			
1	公益性用地面积	公顷	1.1897	
2	公益性用地比例	%	31.44%	

（1）永陵片区项目总体情况

永陵片区位于永陵镇，涉及工业、旅游和市政基础设施等类型的 4 个项目。永陵镇立足本地人参文化，促进旅游产业结构升级，推进参仙谷度假区建设，实施抚顺参仙谷旅游度假区提升工程。延伸农业产业链，大力发展人参精加工，实施抚顺赫家福参茸有限公司年加工人参 300 吨建设项目和人参氨基酸固体饮料加工项目。持续市政基础设施建设，提升镇区污水处理能力，实施永陵镇污水处理厂项目。规划实施项目具体分布如下图：

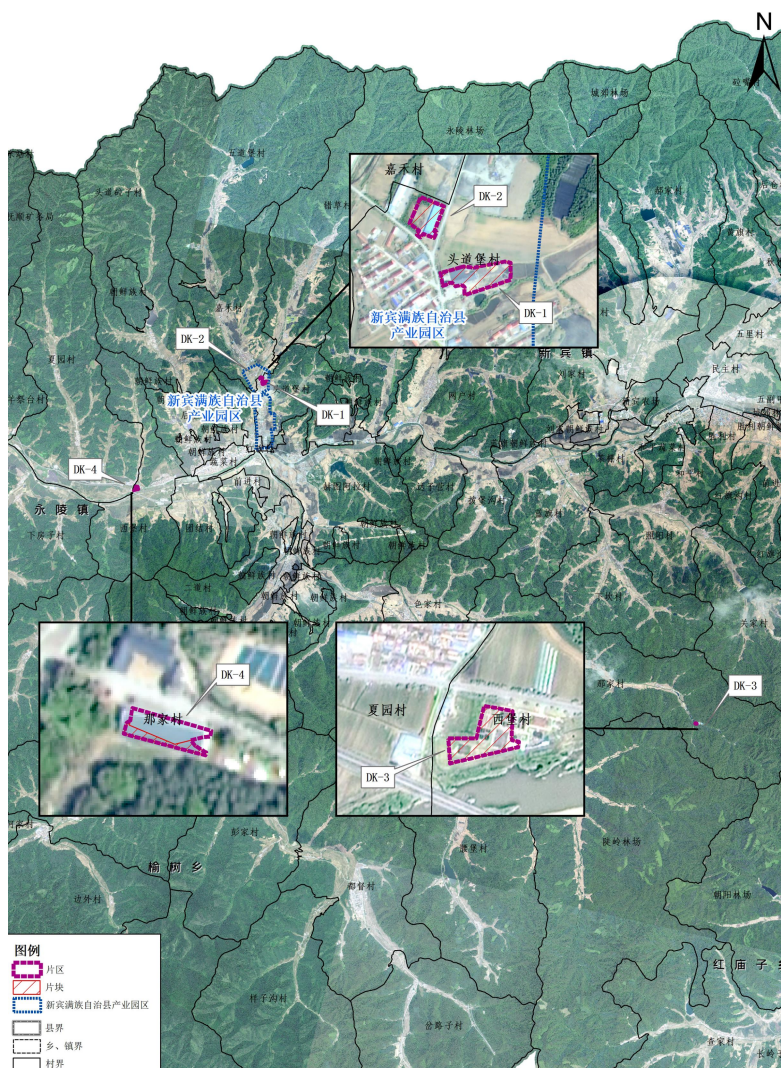


图 2-1 永陵片区拟开发地块在新宾县地理位置图

(2) 木奇片区项目总体情况

木奇片区位于木奇镇，包括工业和市政基础设施等类型的 2 个项目。木奇镇提升本地工业产品生产能力，鼓励工业企业扩能升级，拟实施抚顺市合鑫挖掘机配件制造有限公司扩建项目。持续市政基础设施建设，提升镇区污水处理能力，实施木奇镇污水处理厂项目。规划实施项目具体分布如下图：



图 2-2 木奇片区拟开发地块在新宾县地理位置图

2.2 土地利用现状情况

2.2.1 总体情况

开发片区土地利用现状。根据新宾县 2022 年度国土变更调查成果统计，本次土地征收成片开发片区总面积 3.7837 公顷，其中农用地 2.9409 公顷，占成片开发面积的 77.73%，耕地 2.9409 公顷；建设用地 0.8428 公顷，占成片开发面积的 3.15%，未利用地 0.1193 公顷，占成片开发面积的 3.15%。详见表 2-3。

拟征收地块土地利用现状。根据新宾县 2022 年度国土变更调查成果统计，本次方案拟征收地块总规模 2.9409 公顷，其中农用地 2.8216 公顷，占成片开发面积的 95.94%，耕地 2.8216 公顷；未利用地 0.1193 公顷，占成片开发面积的 4.06%。详见表 2-4。

2.2.1 永陵片区

永陵片区总面积 2.2456 公顷，其中农用地 2.1888 公顷，均为耕

地；未利用地 0.0240 公顷。

拟征收地块总规模 2.2128 公顷，其中农用地 2188 公顷，均为耕地；未利用地 0.0240 公顷。

2.2.2 木奇片区

木奇片区总面积 1.5381 公顷，其中农用地 0.6328 公顷，均为耕地；建设用地 0.8100 公顷，未利用地 0.0953 公顷。

拟征收地块总规模 0.7281 公顷，其中农用地 0.6328 公顷均为耕地；未利用地 0.0953 公顷。

表 2-3 开发片区土地利用现状统计表

单位：公顷

片区名称	地类								
	合计	农用地		建设用地			未利用地		
		小计	旱地	小计	工业仓储用地	商业服务业设施用地	小计	内陆滩涂	其他草地
永陵片区	2.2456	2.1888	2.1888	0.0328		0.0328	0.024		0.0240
木奇片区	1.5381	0.6328	0.6328	0.8100	0.8100		0.0953	0.0953	
合计	3.7837	2.8216	2.8216	0.8428	0.8100	0.0328	0.1193	0.0953	0.0240

表 2-4 拟开发地块土地利用现状统计表

单位：公顷

片区名称	地块编号	地类					
		合计	农用地		未利用地		
			小计	旱地	小计	内陆滩涂	其他草地
永陵片区	DK-1	0.7506	0.7506	0.7506			
	DK-2	0.4496	0.4496	0.4496			
	DK-3	0.0126	0.0126	0.0126			
	DK-4	1	0.976	0.9760	0.024		0.0240
	合计	2.2128	2.1888	2.1888	0.024		0.024
木奇片区	DK-1	0.1897	0.1874	0.1874	0.0023	0.0023	
	DK-2	0.5384	0.4454	0.4454	0.093	0.0930	
	合计	0.7281	0.6328	0.6328	0.0953	0.0953	
合计		2.9409	2.8216	2.8216	0.1193	0.0953	0.024

2.3 土地权属情况

本次拟开发地块面积为 2.9409 公顷，其中集体土地 1.7407 公顷、国有土地 1.2002 公顷，分布在永陵镇和木奇镇，涉及新宾满族自治县农垦农业集团有限公司，永陵镇那家村、西堡村，木奇镇木奇村、电站村 5 个权属单位，拟开发地块土地产权清晰，界址清楚，权属无争议。详见下表：

表 2-5 成片开发范围权属情况统计表

单位：公顷

片区名称	地块编号	权属性质	权属名称	面积
永陵片区	DK-1	国有	新宾满族自治县农垦农业集团有限公司	0.7506
	DK-2	国有	新宾满族自治县农垦农业集团有限公司	0.4496
	DK-3	集体	永陵镇那家村	0.0126
	DK-4	集体	永陵镇西堡村	1
木奇片区	DK-1	集体	木奇镇木奇村	0.1897
	DK-2	集体	木奇镇电站村	0.5384
合计	——	——	——	2.9409

2.4 基础设施条件

城市道路交通组织。对外道路规划新建新宾站综合交通枢纽，加强与公路客运枢纽、旅客集散中心之间的衔接。改造新宾中心客运站，推进新宾物流园区建设。规划南环、西环、东环公路，实现国道通武线、国道饶盖线绕城公路建设。城市道路网路布局按照“小街区、密路网”的发展理念，延续方格网状的路网结构，规划以肇兴路、启运路构建苏子河两岸东西向交通主通道，以衍水街、建洲街、九圣街、前进街（暂命名）、五副甲街（暂命名）、龙色线、西部工业区南北向主路为城区南北向交通主通道，形成“两横七纵”主干路网络。

给水。规划中心城区供水水源仍为红升水库，取水能力 5.0 万立方米/日；在砬嘴水库新建取水头部取水作为备用水源，取水能力 1.0 万立方米/日。在中心城区北部规划一座应急水厂，规模为 1.0 万立方米/日。规划一条输水管线由红升水库至现状净水厂；另规划一条输水管线由砬嘴水库至规划应急水厂。

排水。规划在刘家工业园内新建一座污水处理厂，处理能力 2.5 万立方米/日。根据地形地势规划城区划分为 5 个排水区。雨水管渠根据地形地势，结合道路布置，共设置 33 个雨水排出口，将雨水排入苏子河及其支流。

供热。规划中心城区集中供热普及率达到 98% 以上。规划中心城区热源仍然由现状热源厂提供。

燃气。规划中心城区气源为天然气。天然气来自大沈天然气和中俄东线管道天然气。规划保留现状新宾中燃 CNG 储配站及 CNG 加气子站合建站；规划在新宾满族自治县中心城区燃气管网集中供气完善前，保持部分居民液化气瓶装站供气方式，待规划的燃气系统形成后，逐渐减少液化石油气罐的运输量。最终实现中心城区基本覆盖燃气管网。

供电。规划中心城区总用电负荷约为 **83.04** 兆瓦。中心城区供电电压级别为 66 千伏/10 千伏，主电源为 66 千伏。规划 66 千伏变电所容载比为 1.80。为满足供电需求，保证电力平衡，加强 10 千伏配电网建设。规划建设 2 条为沈白高铁抚顺新宾牵引站配套的 220 千伏供电线路工程。

3 成片开发的合规性、必要性及公益性

3.1 合法性分析

本方案的编制符合《中华人民共和国土地管理法》第 45 条规定，符合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），符合辽宁省自然资源厅下发的《关于做好土地征收成片开发工作的通知》（辽自然资发[2021]68 号），同时符合抚顺市用地现状和发展需求。

3.2 合规性分析

3.2.1 与国民经济和社会发展规划的符合性分析

《新宾满族自治县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出促进文化旅游深度融合，将人参文化与旅游、康养产业深度融合，建设参仙谷休闲旅游度假区等项目；完善各景区娱乐设施建设。加强生态环境综合治理，重点加强城镇污水处理厂，提升污水处理能力，有序推进市政基础设施改造。推进农产品加工业向永陵农产品加工集聚区聚集，优先扶持人参、五加、细辛等中药材和香菇、木耳、灵芝等食用菌初加工企业转型升级，支持中药材规范化种植与技术服务、中药材精深加工、中成药生产为一体的农业产业化发展，鼓励企业开发类别多样、营养健康、满足市场需求的系列产品。方案的实施与新宾满族自治县“十四五”规划发展定位目标一致，对促进规划实施具有重要作用。

本次成片开发方案涉及项目纳入当地国民经济和社会发展规划，并报市级人民政府批准，报省级人民政府备案。

3.2.2 与国土空间规划的符合性分析

根据新宾县国土空间规划初步成果，本方案涉及的拟建设项目全部位于城镇开发边界的集中建设区内，项目的建设和符合规划的主体功能定位，空间发展目标的要求，符合正在编制的国土空间规划。经与国土空间规划初步成果叠加分析，项目用地不涉及占用生态保护红线、永久基本农田；对生态屏障、生态廊道和生态系统保护格局、自然保护体系没有影响；对城镇政策性住房和教育、卫生、养老、文化体育等城乡公共服务设施布局、重大交通枢纽、重要线性工程网络、城市安全与综合防灾体系、地下空间、邻避设施等设施布局没有影响。因此，项目的建设未突破国土空间规划的强制性内容。具体见附件《土地征收成片开发范围与国土空间控制线衔接图》。

3.2.3 符合生态环境分区管控情况

经与抚顺市生态环境分区成果套合比对，成片开发片区注重了与“三线一单”生态环境分区管控的充分衔接，避让了优先保护单元，符合生态优先和落实生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线硬约束条件，有利于推动形成绿色发展方式和生活方式，降低生态环境风险。

3.2.3 与相关产业的符合性分析

方案涉及的项目符合《工业项目建设用地控制指标》、《城镇污水处理厂污染物排放标准（GB18918-2002）》等规范要求，且属于《产

业结构调整指导目录（2019 年本）》允许投资产业目录中的国内投资项目，且不在国家发改委下发的《市场准入负面清单》禁止事项范围内。

3.3 必要性分析

推进乡村产业振兴，助推旅游产业发展。新宾县坚持“生态立县、工业强县、旅游活县、科教兴县、文化名县”五大战略，为助力参仙谷度假区升级为国家 4A 级旅游景区，打造国家级乡村旅游重点村，新宾县围绕全县旅游产业整体布局，积极建设旅游产业配套项目。方案的实施将推进文化旅游产业高质量发展。

有序推进市政基础设施改造。近年来，随着城镇化建设，现有排污量增加，污水处理厂需要增加产能。为解决部分乡镇污水处理厂满负荷运转的现状，亟需对永陵镇和木奇镇现有污水处理厂改造升级，全面提升乡镇区域基础设施建设及环境治理水平，进而助力基础设施在乡村振兴中的服务功能。

全力推进工业产业整合升级。为贯彻落实新宾县“十四五”规划，增加农业产业链，新宾县积极推进促进农产品加工业向农产品加工集聚区聚集，优先扶持人参等中药材初级加工企业转型升级，鼓励企业开发中药材精深加工、中成药生产。方案的实施将促进农业侧供给结构改革和农产品加工集聚区提质增效。

3.4 公益性分析

根据正在编制的国土空间规划和新宾县控制性详细规划等相关资料对片区内公益性用地进行认定。本次土地征收成片开发范围内公益性用地 1.1897 公顷（均为规划公用设施用地，其中永陵片区 1 公顷，木奇片区 0.1897 公顷）。土地征收成片开发范围总规模为 3.7837 公顷，公益性用地比例为 31.44%，符合抚顺市成片开发公益用地达到 15%的要求。具体详见下表。

表 3-1 方案实施后公益性用地情况表

单位：公顷

用途		面积
公益性用地	公用设施用地	1.1897
合计		1.1897

结合新宾县国土空间规划，以及永陵镇和木奇镇污水处理能力严重不足的实际情况，需提升当地污水处理厂的处理能力，有序推进市政基础设施改造，不断完善基础设施建设，逐步建成自然环境优美，人文环境浓厚的具有特色、富有活力、宜居宜业的现代化县城。



图 3-1 永陵片区公益性用地分布情况



图 3-2 木奇片区公益性用地分布情况

4 土地征收成片开发实施计划

4.1 各地块拟安排的建设项目

根据新宾县国民经济和社会发展年度计划，本次成片开发范围包含 6 个拟建项目，涉及的拟安排建设项目详见下表。

表 5-1 土地征收拟安排建设项目表

单位：公顷

片区情况	地块情况		
片区名称	涉及地块	涉及项目名称	面积
永陵片区	DK-1	抚顺赫家福参茸有限公司年加工人参 300 吨建设项目	0.7506
	DK-2	人参氨基酸固体饮料加工项目	0.4496
	DK-3	永陵镇污水处理厂	1
	DK-4	抚顺参仙谷旅游度假区提升工程	0.0126
木奇片区	DK-1	抚顺市合鑫挖掘机配件制造有限公司扩建项目	0.5384
	DK-2	木奇镇污水处理厂	0.1897
合计			2.9409

4.2 片区内拟建地块开发时序

受国土空间规划新增建设用地指标及土地利用年度计划指标的影响，结合拟建项目实际，对片区内各开发地块的开发时序进行安排。征地时间安排在 2023-2024 年。片区各开发地块的开发时序的年度实施计划详见下表。

表 5-2 开发时序情况表

单位：公顷

片区名称	地块编号	项目名称	开发时序	面积
永陵片区	DK-1	抚顺赫家福参茸有限公司年加工人参 300 吨建设项目	2023-2024 年	0.7506
	DK-2	人参氨基酸固体饮料加工项目	2023-2024 年	0.4496
	DK-3	永陵镇污水处理厂	2023-2024 年	1
	DK-4	抚顺参仙谷旅游度假区提升工程	2023-2024 年	0.0126
木奇片区	DK-1	抚顺市合鑫挖掘机配件制造有限公司扩建项目	2023-2024 年	0.5384
	DK-2	木奇镇污水处理厂	2023-2024 年	0.1897
合计				2.9409

5 土地征收成片开发的主要用途及实现功能

土地征收成片开发根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》和城市总体规划、控制性详细规划、项目规划设计等材料，确定地块开发的主要用途。

本次方案共涉及 6 个拟开发地块，总规模为 2.9409 公顷，土地用途方向包括工业、商业和公益性。具体详见下表。

表 6-1 拟建项目用途情况表

单位：公顷

片区名称	地块编号	项目名称	土地用途方向	功能定位和主要用途	面积	比例
永陵片区	DK-1	抚顺赫家福参茸有限公司年加工人参 300 吨建设项目	工业	新建冷库及常温库房、加工车间，组件 1 条人参加工生产线	0.7506	25.52%
	DK-2	人参氨基酸固体饮料加工项目	工业	建设内容包括 30 万级别净化车间、产品展示中心、办公室、冷库，组件生产线链条，建设综合部办公楼	0.4496	15.29%
	DK-3	永陵镇污水处理厂	公益性	扩建日处理能力 0.6 万吨污水处理厂及附属设施	1	34.00%
	DK-4	抚顺参仙谷旅游度假区提升工程	商业	在参仙股旅游度假区内新建一所人参博物馆	0.0126	0.43%
木奇片区	DK-1	抚顺市合鑫挖掘机配件制造有限公司扩建项目	工业	满足企业生产及存储需要，在原厂址附近扩建仓库及厂房，均为单层框架结构建筑	0.5384	18.31%
	DK-2	木奇镇污水处理厂	公益性	原址重建，拆除部分人工湿地，保留湿地面积 227.5m ² ，类型为表流型。其余进水井、格栅、调节池、生化池等构筑物保留并充分利用。新建格栅间、缺氧池、好氧池、回流池、反应池、沉淀池、中间池、污泥池、消毒池、清水池、污泥脱水间、砂滤。并在部分池体上部建设彩钢板房结构的设备间、配电间、风机间。	0.1897	6.45%
合计					2.9409	100%

6 土地成片开发效益评估

6.1 土地利用效益

本成片开发方案实施过程中将合理安排用地规模、结构和布局，优化空间格局，提高现有土地使用效益，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变，形成布局集中、产业集聚、用地集约的城市新区。通过成片土地整体规划布局，配套适当的基础设施，避免出现基础设施利用率过低，土地使用粗放，造成公共资源浪费以及用地面积过大。通过土地征收成片开发的实施，对城区土地进行统一规划、综合开发、配套建设，区别以往单个项目独立建设，能有效挖掘城区内闲置土地，同时有效缩减征地范围，限定发展区域，将使得县域土地利用更加集约高效。

方案涉及的工业项目各项指标符合自然资源部下发的《工业项目建设用地控制指标》。

6.2 经济效益评估

成片开发的实施有利于产业和生产要素集聚和区域经济发展总体规划，发挥产业规模效应，促进区域经济发展。本方案成片开发通过土地征收、出让和市场手段，让土地资源按时序合理配置到各个土地使用者手中，为新宾县经济的可持续、高质量发展与防范金融风险的能力提供坚实的后盾。

本次土地征收成片开发方案涉及的工业和旅游项目共投资

3431.43 万元。方案的实施将带动社会资金流动，新增的工业用地投资强度达到 1796.66 万元/公顷，高于县域工业用地平均投资强度。从长远的效益观看，成片开发可以增加企业的经济效益，通过投入及产出的带动作用，对周边区域经济效益将产生积极影响，极大带动地方经济发展。

6.3 社会效益评估

项目建设有利于推动区域产业结构升级，完善区域市政基础设施。方案的实施将对成片开发区域规划布局和发展产生巨大影响，进一步提高城镇化水平，增加就业岗位，改善招商引资环境。预计直接增加 466 个社会新增就业岗位，并将健全社会基础设施体系。

成片开发有利于缩小城乡差距，促进城乡一体化。不仅可以带动当地经济贸易的发展，还有利于往来吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力；有利于确保成片开发区域与整体城市开发保护格局的协调性、完整性，实现城乡经济社会的协调发展。

6.4 生态效益评估

成片开发范围不占用永久基本农田、不占用生态保护红线；未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区；未发现重要工业价值的矿产资源，没有压覆现有矿山和已经探明的矿产资源；未占用各级各类自然保护区和风景名胜区，不影响生态圈的稳定。

方案涉及拟建项目生在施工过程中，通过制定施工计划，主要安

排在白天施工，避免影响周围居民休息时间，并妥善处置建筑垃圾；拟建工业项目选址远离城镇和居住区密集的地方，因此施工过程中对生态环境的影响影响较小；拟建的 2 处污水处理厂将承担区域生活污水处理的作用，对提升区域生态环境具有积极作用。

7 公众参与情况

7.1 征求片区内农村集体经济组织和农民的意见

为切实保证公众对本次方案的知情权、参与权和监督权，了解成片开发的基本情况和实施安排，保障城镇化发展的必要用地，本次方案采取农村集体经济组织集中会议的形式征求集体经济组织三分之二以上村民代表意见。

落实被征地的农村集体经济组织和农民在整个方案编制过程的知情权、参与权和监督权。告知村民代表成片开发所涉及的范围、规划用途等，使征地利关系人能够及时、准确的获取征地的相关信息，主动邀请成片开发区域的农民集体组织参与审查监督土地征收成片开发方案的编制和实施情况，加强与农民的互动方式，及时获得农民意见，了解农民需求。

本次土地征收范围涉及新宾满族自治县农垦农业集团有限公司，永陵镇那家村、西堡村，木奇镇木奇村、东站村 5 个权属单位，通过采取农村集体经济组织集中会议的形式，召集农村集体经济组织村民参加会议，并对本次成片开发方案进行表决。新宾满族自治县农垦农业集团有限公司，永陵镇那家村、西堡村，木奇镇木奇村、东站村召开了农村集体经济组织集中会议，积极征求涉及的土地权利人意见。会议结果满足村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的要求。详见附件 3。

7.2 公开征求意见情况

本方案征求了新宾县人大、县政协、县发展和改革局、县人力资源和社会保障局、县农业农村局、县住房和城乡建设局、县财政局等部门的意见，参会人员现场交流讨论并填写征求意见表。方案应在新宾满族自治县人民政府官方网站进行公示，向社会公众征集意见。详见附件 4。

8 保障措施

8.1 组织保障

保障土地征收成片开发的顺利实施，由县政府成立土地征收成片开发领导小组，统一领导土地征收成片开发工作。各相关部门协作配合，做好方案编制实施中的技术指导与配套政策研究，实行县、镇（乡）、村三级联动管理，统一推进工作开展，明确各项目负责人的责任，保障土地征收成片开发方案的合理可行，确保后续实施可操作。

进一步优化成片开发片区内各类土地空间置换和布局优化，强化部门协同，共同履行规划编制、项目申报、意见征求、审查论证等工作方式，确保项目申报、报批、建设有序推进。

8.2 经济保障

为保障被征地农民利益，征地价格按照《抚顺市人民政府办公室关于调整征地区片综合地价标准的通知》（抚政办规[2023]1 号）的规定执行。青苗补偿费、集体土地上房屋及其他附着物补偿按照相关政策规定支付补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

8.3 其他保障

成片开发方案按既定程序办理相关的建设手续并主动接受农村集体经济组织和农民、社会公众以及主管部门的监督管理，确保方案

质量。

（1）农村集体经济组织和农民监管

方案完成后按既定程序，经所涉及农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，由集体经济组织出具同意的有关证明，纳入开发方案。包含多个集体经济组织的，应分别达到各集体经济组织三分之二的比例。

（2）社会公众监管

充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。社会公众征求意见不得低于 10 日。

（3）组织评审

市自然资源局受县政府委托，组织人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家组成专家委员会，对成片开发方案进行论证，论证结论作为市政府批准土地征收成片开发方案的重要依据。

方案实施的各阶段，项目各方应根据土地征收成片开发年度实施计划共同制定相关项目计划，明确工作分工及责任。

（4）落实耕地占补平衡和进行耕作层表土剥离

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）非农建设经批准要按照“占多少，补多少”的耕地占补平衡基本原则，补充数量和质量相当的耕地，新宾县人民政府严格执行“占一补一、占优补优、占水田补水田”的占补平衡制度，按照非农建设占用耕地面积、地类、质量等别等，落实补充耕地数量、水田规模、粮食产能，做到补充耕

地数量相当、质量相当、水田面积不减少。新宾县人民政府承诺涉及占用耕地的项目按照国家相关法律法规和政策征地前完成耕地占补平衡，保证耕地数量不减少，质量有提升。并且占用耕地前进行表土剥离。

附表

土地征收成片开发方案片区情况汇总表

单位：公顷

开发片区名称	所在乡（镇）	功能定位和主要用途	土地总面积		拟征占地面积	公益性用地面积及比例	
				其中耕地面积			
永陵片区	永陵镇	工业	2.2456	2.1888	2.2128	0.0126	0.56%
木奇片区	木奇镇	工业	1.5381	0.6328	0.7281	0.5384	35.00%
合计	——	——	3.7837	2.8216	2.9409	0.551	31.44%

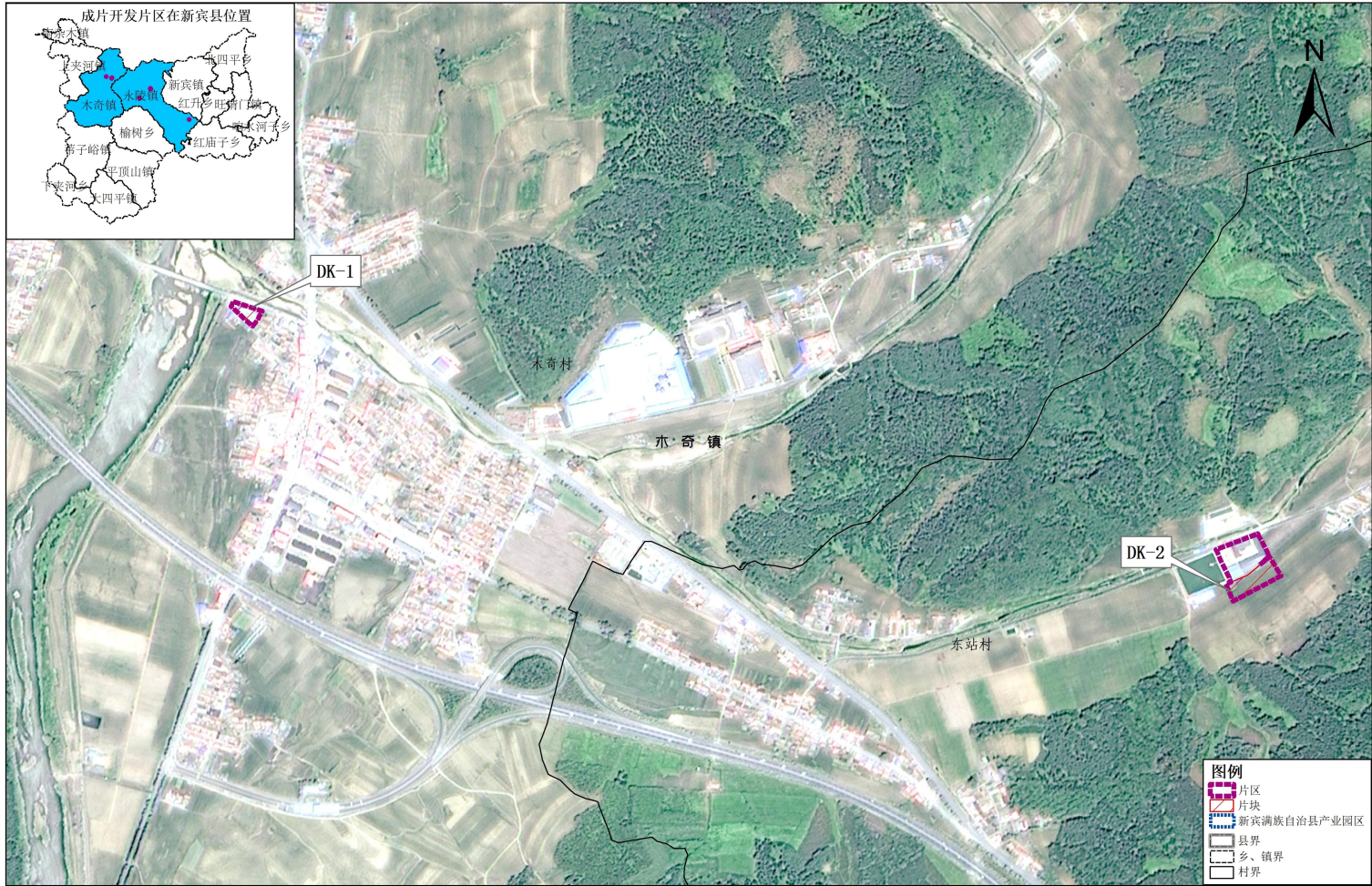
土地征收成片开发方案拟开发地块情况汇总表

单位：公顷

序号	开发片区名	地块名称	位置坐落	地块面积	其中征收集体土地面积	是否符合国土空间规划	是否占有永久基本农田	备注
1	永陵片区	DK-1	永陵镇	0.7506	0	是	否	以土地征收成片开发情形
2	永陵片区	DK-2	永陵镇	0.4496	0	是	否	以土地征收成片开发情形
3	永陵片区	DK-3	永陵镇	0.0126	0.0126	是	否	以土地征收成片开发情形
4	永陵片区	DK-4	永陵镇	1	1	是	否	以土地征收成片开发情形
5	木奇片区	DK-1	木奇镇	0.1897	0.1897	是	否	以土地征收成片开发情形
6	木奇片区	DK-2	木奇镇	0.5384	0.5384	是	否	以土地征收成片开发情形

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）

木奇镇片区位置示意图



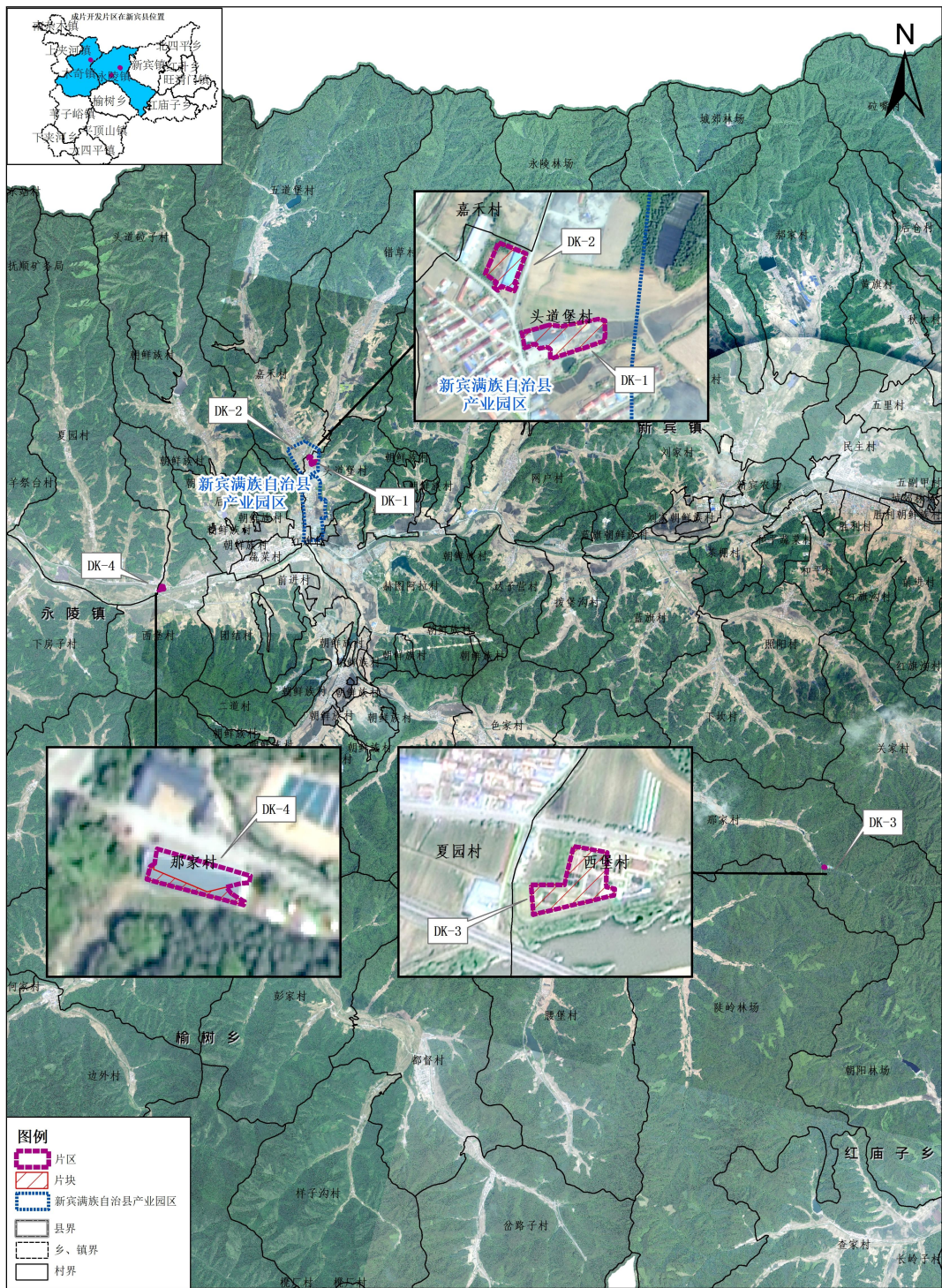
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:8,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）

永陵镇片区位置示意图



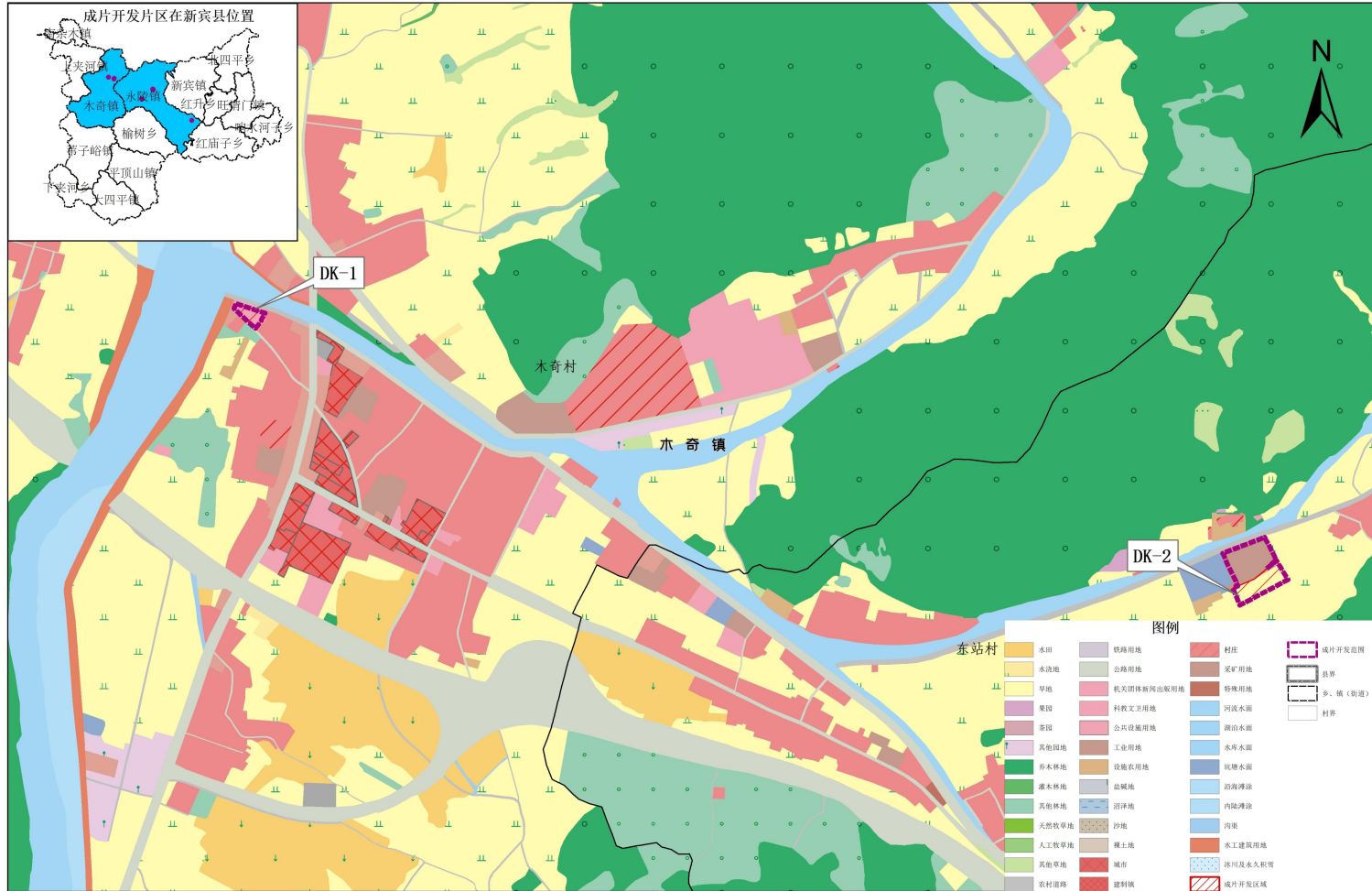
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:100,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）

木奇镇片区地类现状图



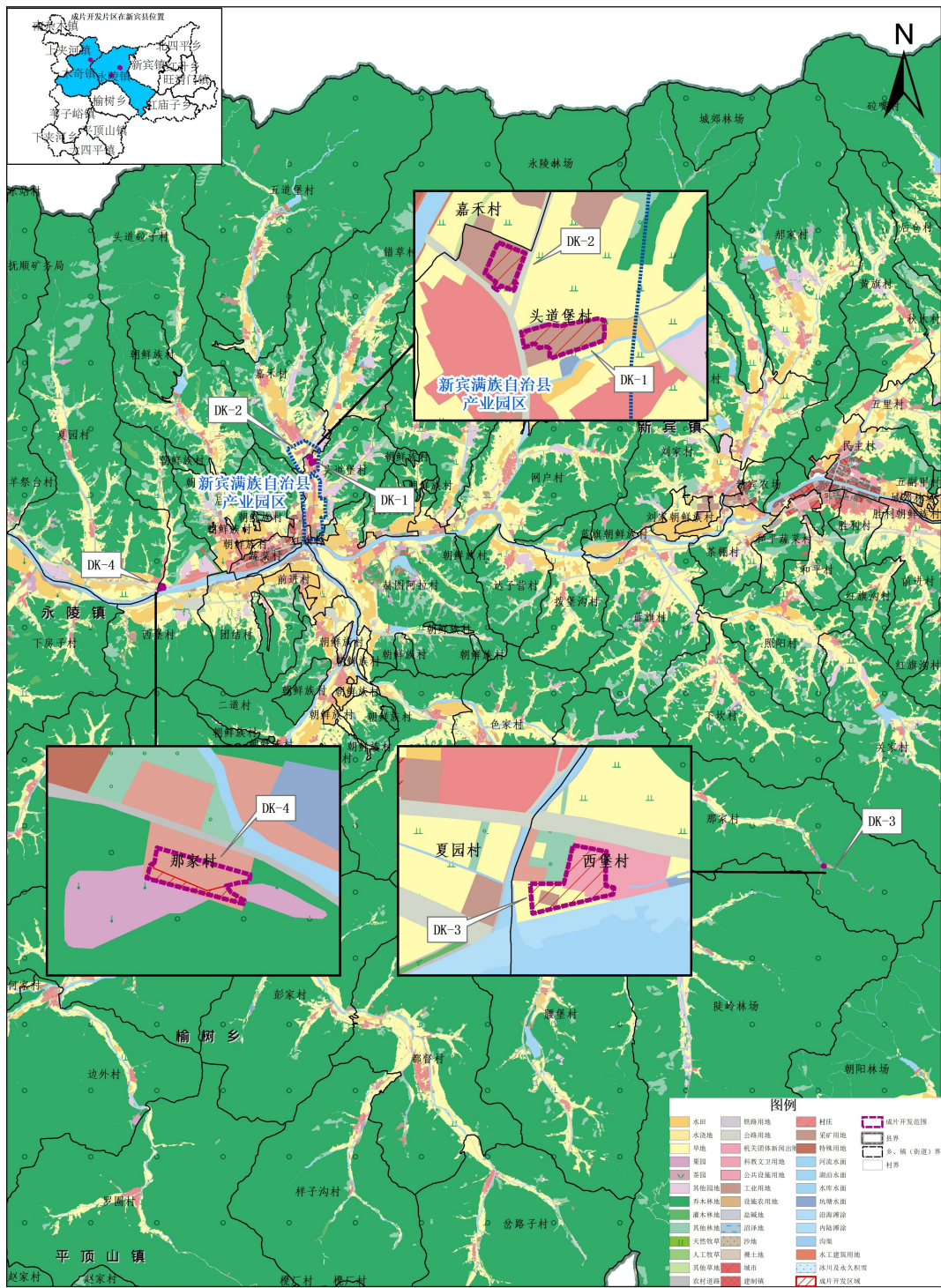
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:8,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）

永陵镇片区地类现状图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:100,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）

木奇镇片区土地规划用途与拟建项目布局图



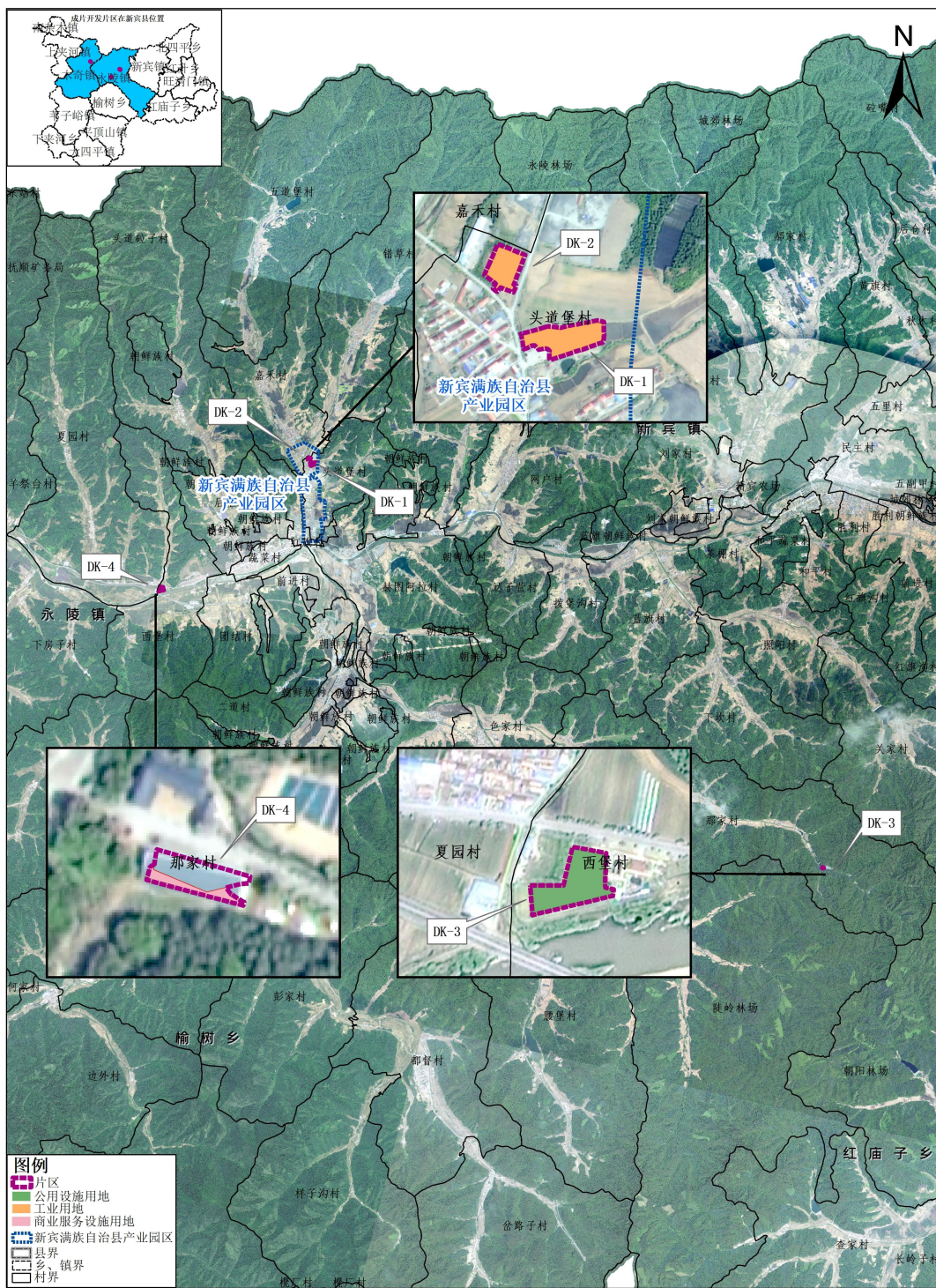
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:8,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

新宾满族自治县 2023 年土地征收成片开发方案（第 4 批）

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）永陵镇片区土地用途与规划项目布局图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:100,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）

木奇镇片区拟建项目开发时序图

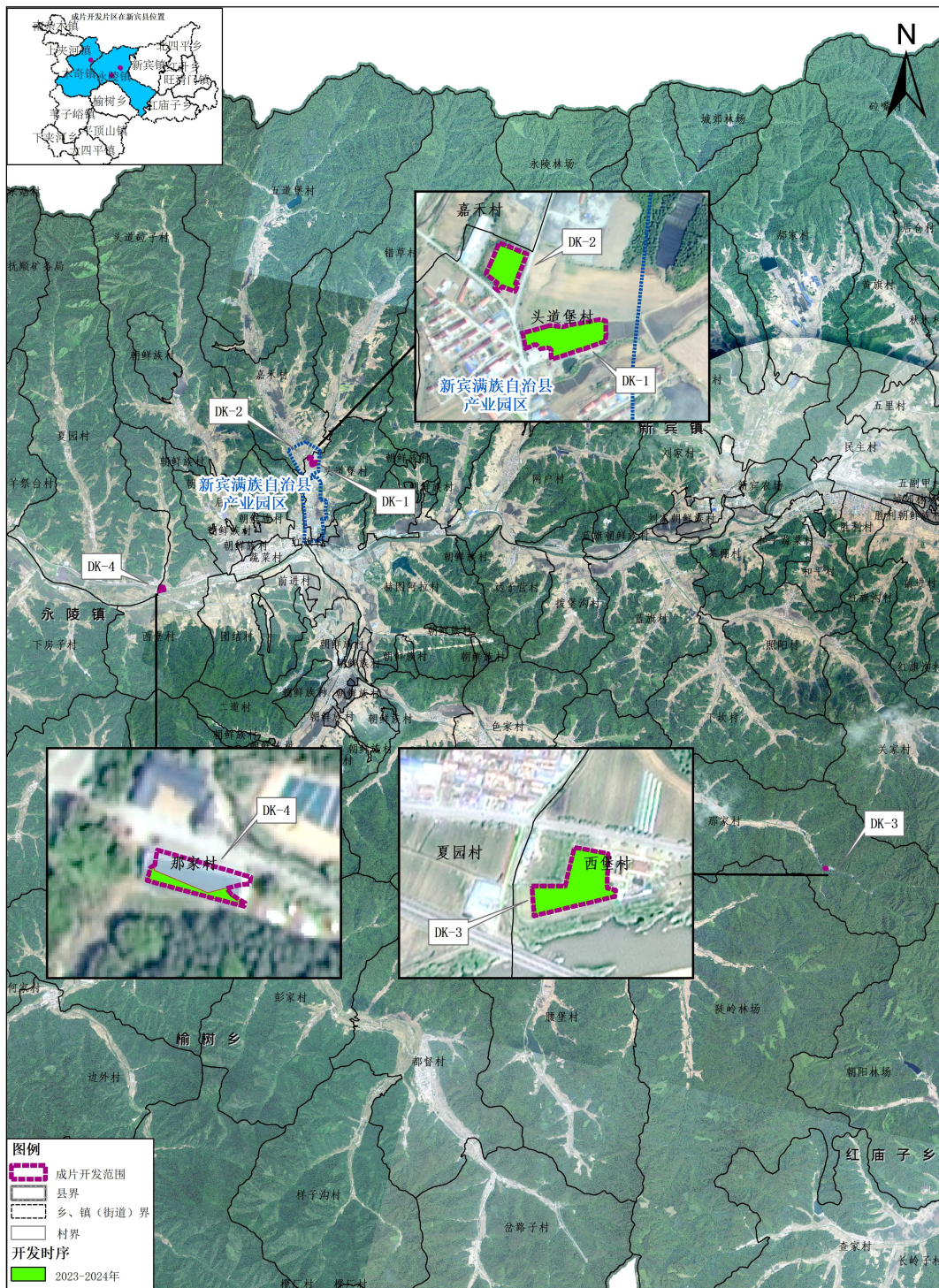


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:8,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）永陵镇片区拟建项目开发时序图



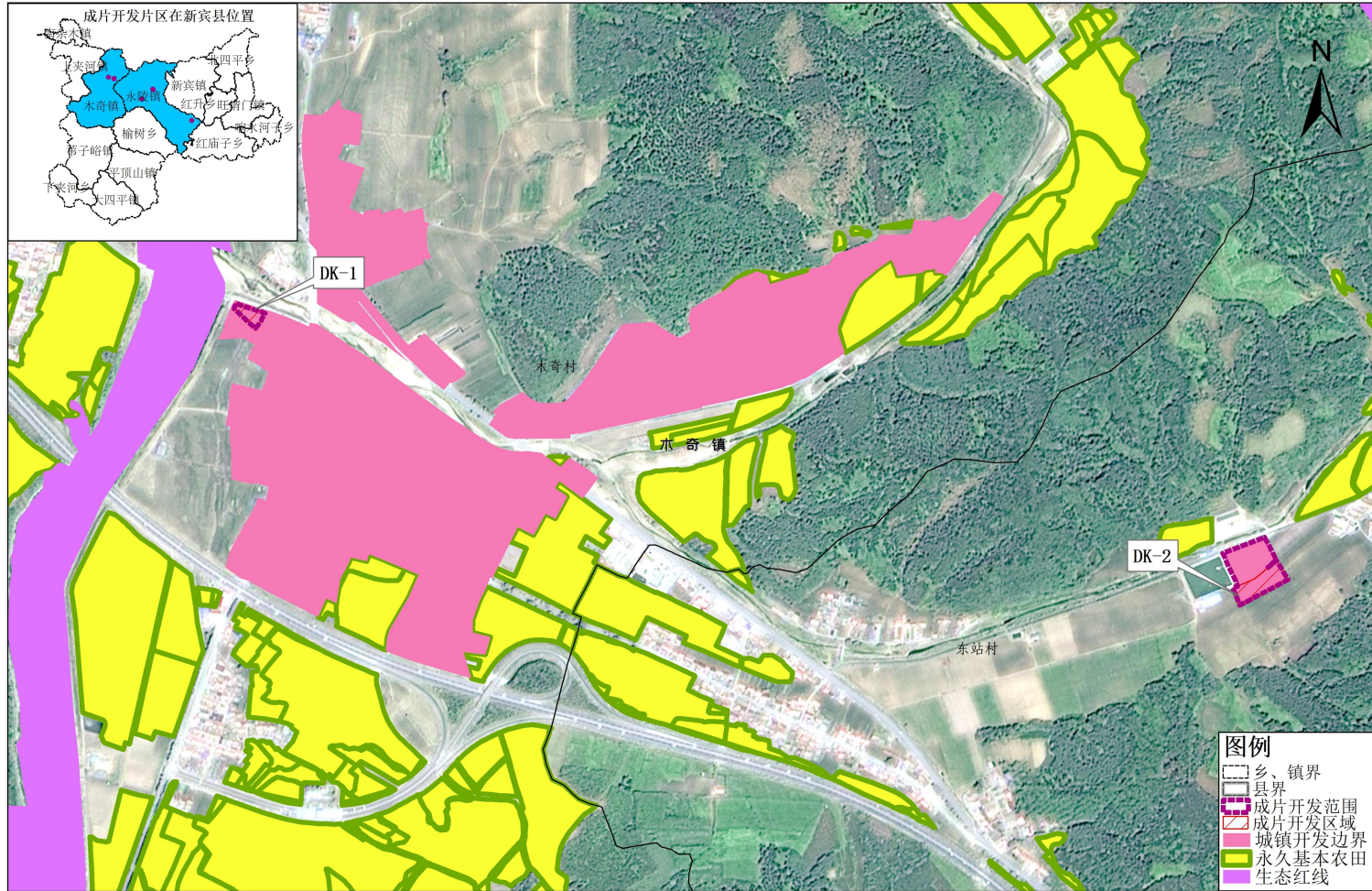
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:100,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）

木奇镇片区与国土空间规划“三线”衔接图

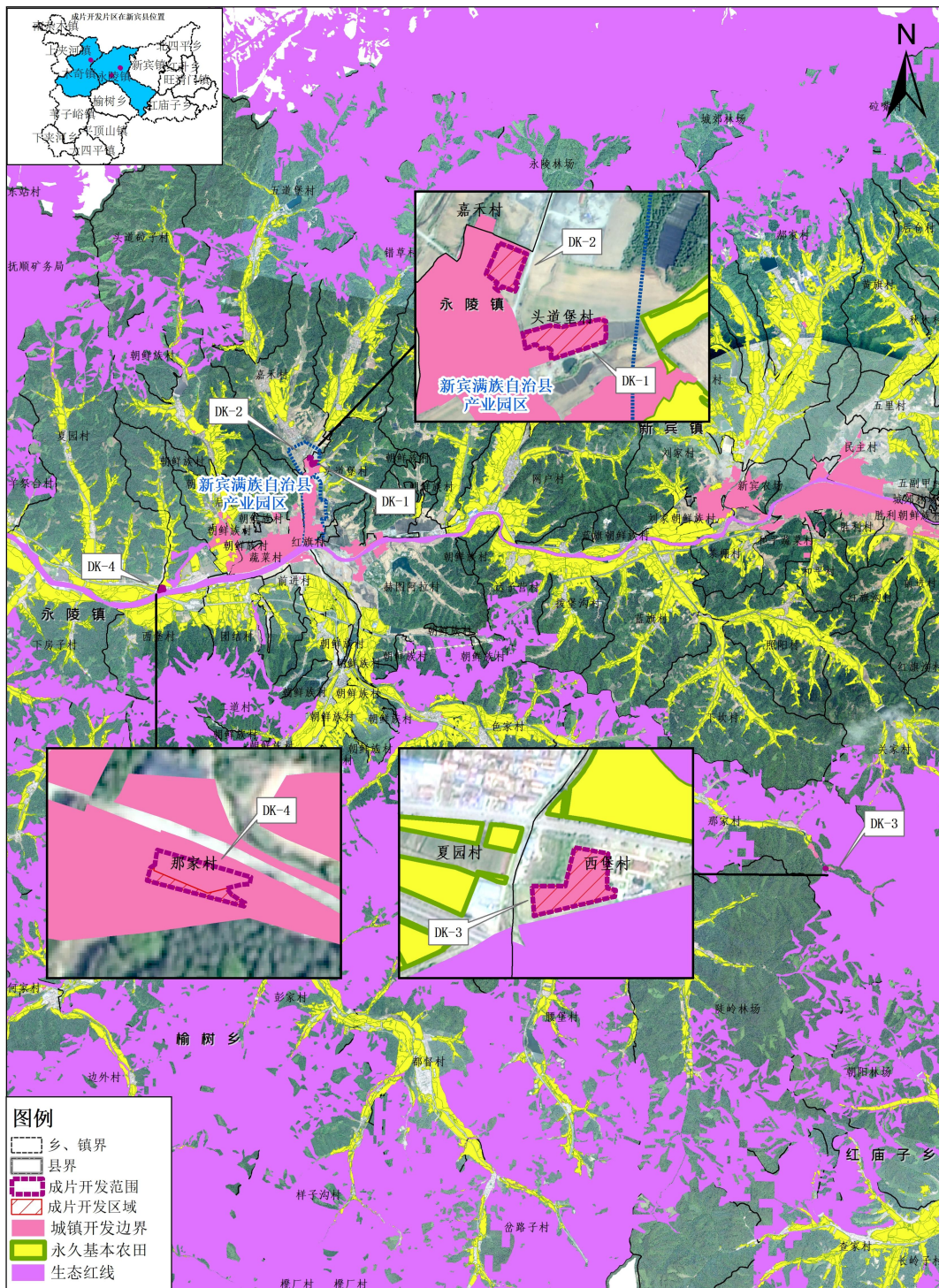


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:8,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

新宾满族自治县2023年土地征收成片开发方案（第4次）永陵镇片区与国土空间规划“三线”衔接图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2023年11月

1:100,000

新宾满族自治县自然资源局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图