

**沈阳市浑南区 2024 年度第 1 批次
土地征收成片开发方案
(征求意见稿)**

浑南区人民政府

2024 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	4
三、规划用途及项目安排	7
四、成片开发范围内基础设施条件	9
五、成片开发范围内公益性用地安排	10
六、成片开发的必要性分析	11
（一）是《中华人民共和国土地管理法》关于土地征收的 基本要求	11
（二）是提高土地节约集约利用水平的需要	11
（三）是浑南区经济社会发展土地要素保障的重要引导 ..	11
（四）是落实浑南区空间发展战略意图的重要举措	12
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 4 个成片开发范围，总面积 11.3942 公顷；范围内含 4 个土地征收地块，面积为 11.2223 公顷，涉及李相街道、高坎街道 2 个街道，张沙布村、头道村 2 个村。具体情况见表 1-1、图 1-1、1-2。

表 1-1 成片开发范围及土地征收地块情况表

单位：公顷

分区	成片开发范围编号	涉及街道	涉及行政村	土地征收地块编号	成片开发范围面积	征收地块面积
浑河南岸	A	李相街道	张沙布村	A01	0.6894	0.6894
	B	李相街道	张沙布村	B01	2.3137	2.3137
	C	李相街道	张沙布村	C01	8.0789	8.0789
	小计				11.0820	11.0820
棋盘山	D	高坎街道	头道村	D01	0.3122	0.1403
合计					11.3942	11.2223



图 1-1 成片开发范围及土地征收地块位置示意图（浑河南岸）



图 1-2 成片开发范围及土地征收地块位置示意图（棋盘山）

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 11.3942 公顷，涉及李相街道、高坎街道 2 个街道，张沙布村、头道村 2 个村。具体情况见表 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	——	——	0.1719
集体土地	李相街道	张沙布村	11.082
	高坎街道	头道村	0.1403
	小计		11.2223
总计			11.3942

根据 2023 年度浑南区国土变更调查数据，成片开发范围内，农用地为 9.2554 公顷（耕地为 7.0231 公顷），占成片开发范围面积的 81.23%；建设用地为 2.1388 公顷，占比 18.77%；无未利用地。具体情况见表 2-2、图 2-1、图 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	水田	0.2293	2.01
	旱地	6.7938	59.63
	乔木林地	0.2744	2.41
	其他林地	1.9333	16.96
	其他草地	0.0052	0.05
	农村道路	0.0194	0.17
	小计	9.2554	81.23
建设用地	商业服务业设施用地	0.2947	2.59
	物流仓储用地	1.2096	10.62
	工业用地	0.1703	1.49

现状分类		面积	占比
	科教文卫用地	0.0007	0.01
	特殊用地	0.0072	0.06
	轨道交通用地	0.0015	0.01
	公路用地	0.3599	3.16
	城镇村道路用地	0.0910	0.8
	交通服务场站用地	0.0039	0.03
	小计	2.1388	18.77
总计		11.3942	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 11.2223 公顷，均为集体土地，涉及李相街道、高坎街 2 个街道，张沙布村、头道村 2 个村。具体情况见表 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	李相街道	张沙布村	11.0820
	高坎街道	头道村	0.1403
总计			11.2223

根据 2023 年度浑南区国土变更调查数据，土地征收地块内，农用地为 9.2491 公顷（耕地面积为 7.0231 公顷），占比 82.42%；建设用地为 1.9732 公顷，占比 17.58%；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。具体情况见表 2-4、图 2-1、图 2-2。

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	水田	0.2293	2.04
	旱地	6.7938	60.54
	乔木林地	0.2744	2.45
	其他林地	1.9322	17.22

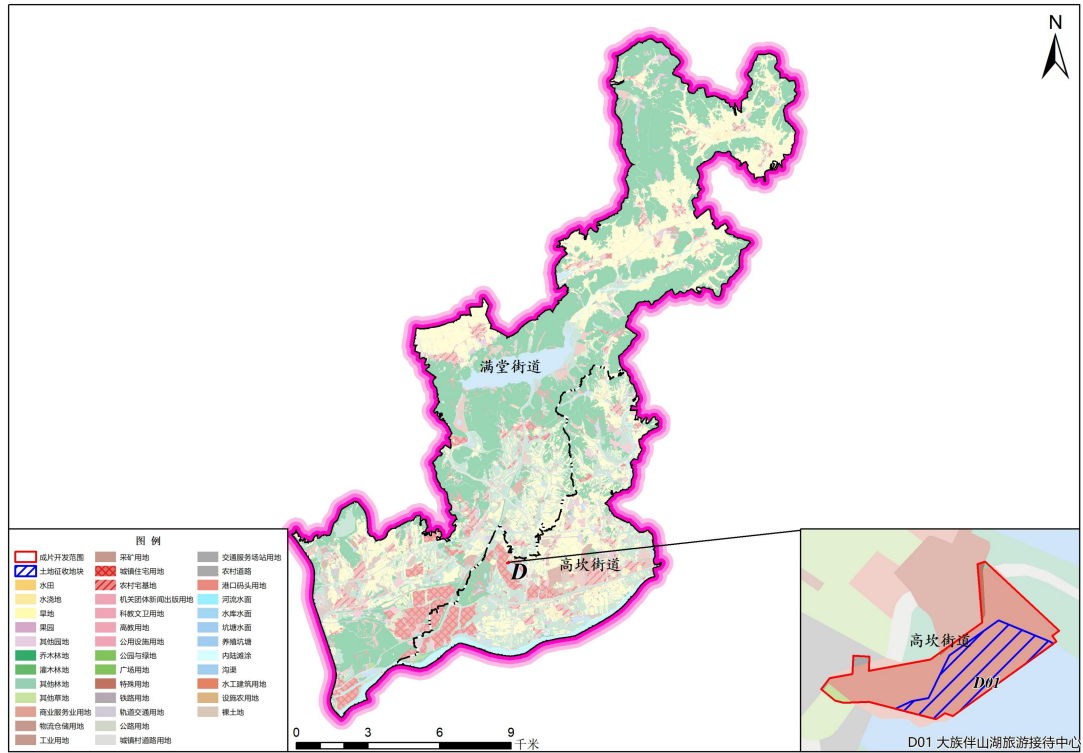


图 2-2 土地征收成片开发现状图（棋盘山）

三、规划用途及项目安排

本方案安排实施 4 个建设项目，分别为花溪林语北商业综合体项目（A01）、花溪林语南侧-3 地块保障性住房（B01）、花溪林语西南侧地块安置房（C01）、大族伴山湖旅游接待中心（D01），具体项目名称以实际为准。拟征收地块主要申请用途为居住用地，并同步实施道路、绿化等公益性用地建设。具体请见图 3-1、3-2。

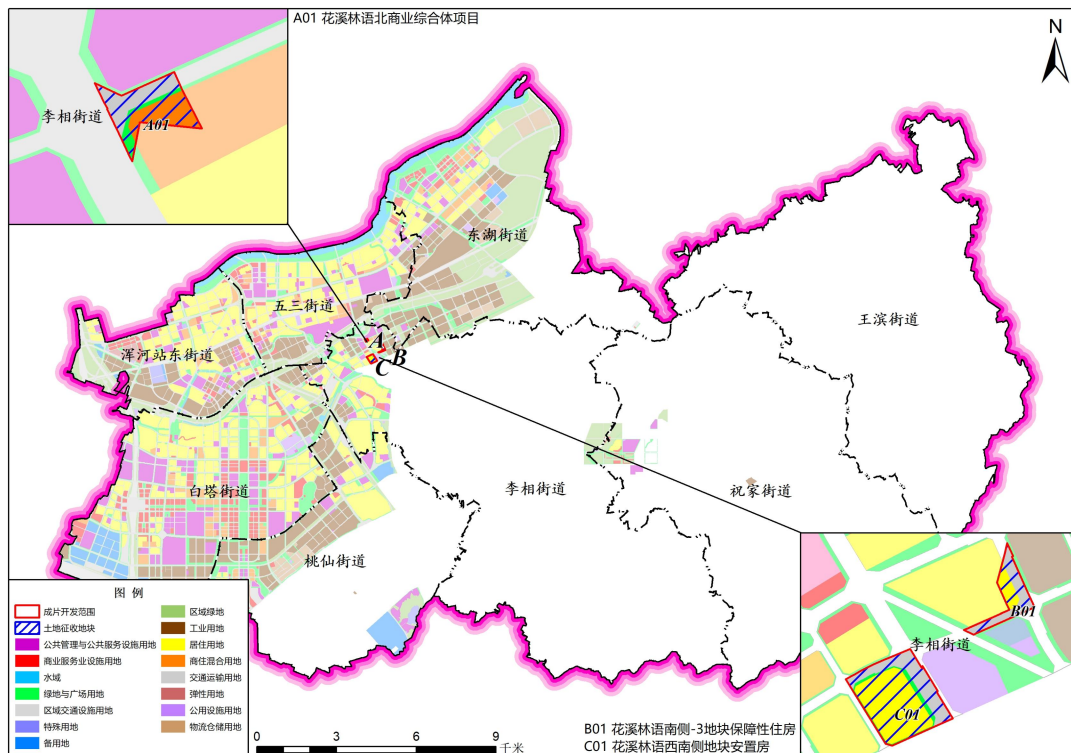


图 3-1 土地征收成片开发规划用途布局图（浑河南岸）

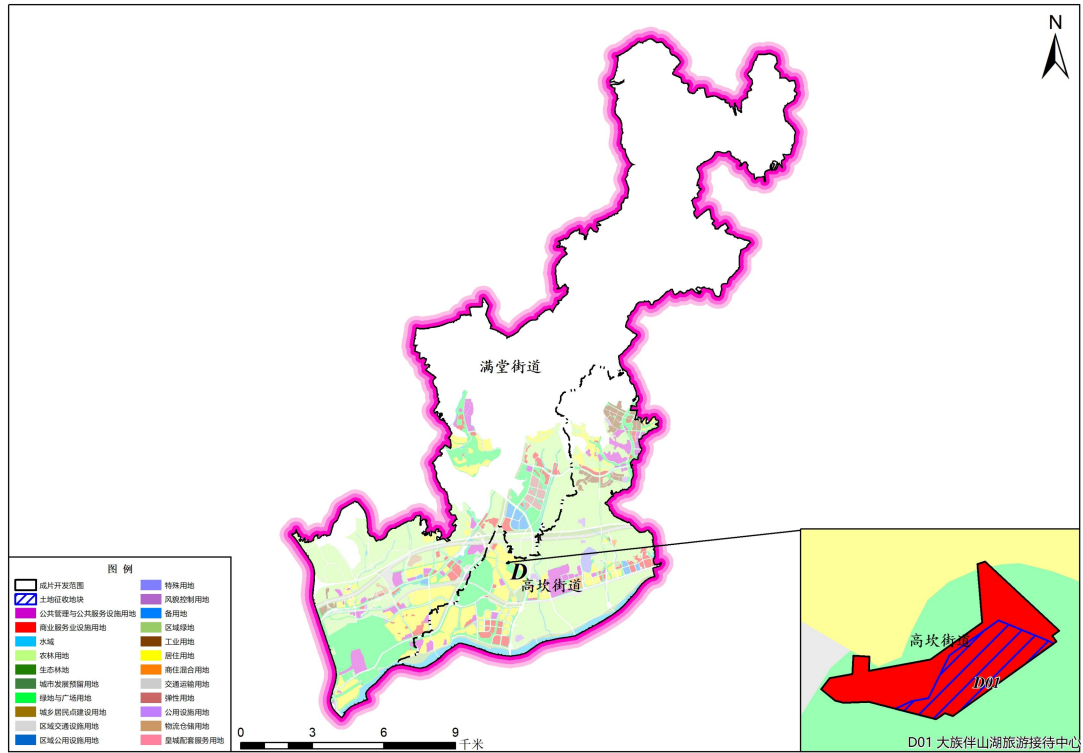


图 3-2 土地征收成片开发规划用途布局图（棋盘山）

四、成片开发范围内基础设施条件

本方案征收地块依托现状交通运输用地和公用设施用地，能够满足范围内交通需求，供水、供热、供电、通信等基础设施条件能够满足范围内项目实施需求。范围内实施综合性开发建设活动，将先行开展交通、管网等基础设施建设，以满足开发整体需求。具体情况见图 4-1、4-2。

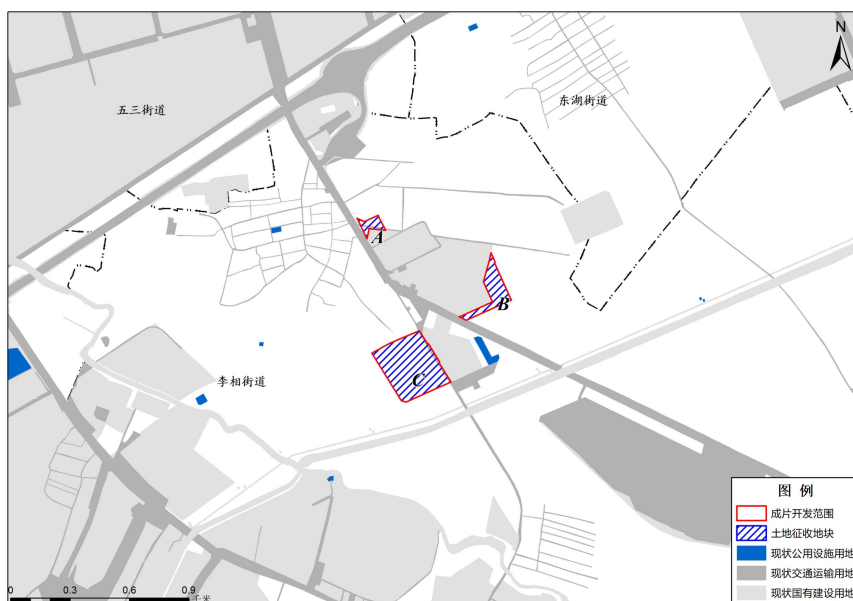


图 4-1 土地征收成片开发基础设施布局图（浑河南岸）



图 4-2 土地征收成片开发基础设施布局图（棋盘山）

五、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）。

根据成片开发项目用途分析，本方案确定成片开发范围总面积 11.3942 公顷，其中公益性用地涉及交通运输用地、绿地与开敞空间用地，总面积 5.2099 公顷，占范围总面积的 45.72%。具体情况见表 5-1。

表 5-1 成片开发范围公益性用地比例情况表

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	
11.3942	交通运输用地	4.4082	45.72
	绿地与开敞空间用地	0.8017	
	合计	5.2099	

六、成片开发的必要性分析

（一）是《中华人民共和国土地管理法》关于土地征收的基本要求

2020 年 1 月 1 日，新《中华人民共和国土地管理法》正式实施。新《中华人民共和国土地管理法》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。浑南区按照“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）是浑南区经济社会发展土地要素保障的重要引导

浑南区围绕打造现代化、生态化、国际化都市区的目标定位，自加压力寻标、对标、达标、夺标，为奋力推动新时代沈阳全面振兴全方位振兴实现新突破、努力建设国家中心城市贡献浑南力量。区域内产业发展潜力巨大，产业体系已基本形成。土地征收成片开发秉承浑南区发展环境优势，合理确定成片开发范围，坚持新发展理念和公共利益需要，以

人民为中心，注重保护耕地、维护农民合法权益、节约集约、生态环境保护，有效提升城镇功能，进一步推动产业优化升级，加快“产、城、人”融合发展，促进浑南区经济社会高质量发展，是浑南区发展环境优势的重要引导。

（四）是落实浑南区空间发展战略意图的重要举措

按照浑南区“十四五”规划方案，构建“一核两极三组团五板块”空间布局的战略指引。本次征收地块位于“两极”中的“棋盘山产业与生态融合示范区”和“三组团”的张沙布高端装备现代产业组团。本方案通过张沙布板块回迁安置项目有序推进浑南区城镇化建设，确保城市建设计划和产业引培计划有序实施；通过大族伴山湖等项目的实施，在文商旅融合等产业方向继续延链、展链，完善产业体系，提供新的发展空间和发展动力，在土地征收层面重点保障浑南区产业集聚和载体扩容，促进浑南区高质量发展。

七、年度实施计划

本方案土地征收地块总面积 11.2223 公顷，涉及花溪林语北商业综合体项目、花溪林语南侧-3 地块保障性住房、花溪林语西南侧地块安置房、大族伴山湖旅游接待中心等建设项目 4 个。计划安排在本方案获批后一年内实施土地征收。具体项目名称及开发时序以实际为准。

表 7-1 土地征收成片开发年度实施计划情况表

单位：公顷

土地征收地块	意向项目名称	开发用途	面积	时序安排
A01	花溪林语北商业综合体项目	商住	0.6894	第一年
B01	花溪林语南侧-3 地块保障性住房	住宅	2.3137	
C01	花溪林语西南侧地块安置房	住宅	8.0789	
D01	大族伴山湖旅游接待中心	商业	0.1403	
总计			11.2223	——