

沈阳市浑南区 2024 年度第 2 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 12 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	2
（一）成片开发范围土地权属及现状情况	2
（二）土地征收地块权属及现状面积情况	3
三、规划用途及项目安排	5
四、成片开发范围内基础设施条件	6
五、成片开发范围内公益性用地安排	7
六、成片开发的必要性分析	8
（一）是《土地管理法》关于土地征收的基本要求	8
（二）是提高土地节约集约利用水平的需要	8
（三）是浑南区经济社会发展土地要素保障的重要引导	8
（四）是引导城镇空间集聚发展的载体支撑	9
七、年度实施计划	9

一、成片开发的位置、面积和范围

本方案共确定 5 个成片开发范围，总面积 25.9813 公顷；范围内含 6 个土地征收地块，面积为 19.0656 公顷，位于东湖街道、浑河站东街道、白塔街道、五三街道 4 个街道，具体情况见表 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	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
A	东湖街道	麦子屯村	A01	2.5129	1.1416
B	浑河站东街道	前榆树台村	B01	10.0685	8.8476
C	白塔街道	高三家子村、苏家岗子村	C01、C02	9.0297	4.7729
D	五三街道	营盘村	D01	4.0583	3.9916
E	五三街道	营盘村	E01	0.3119	0.3119
合计				25.9813	19.0656

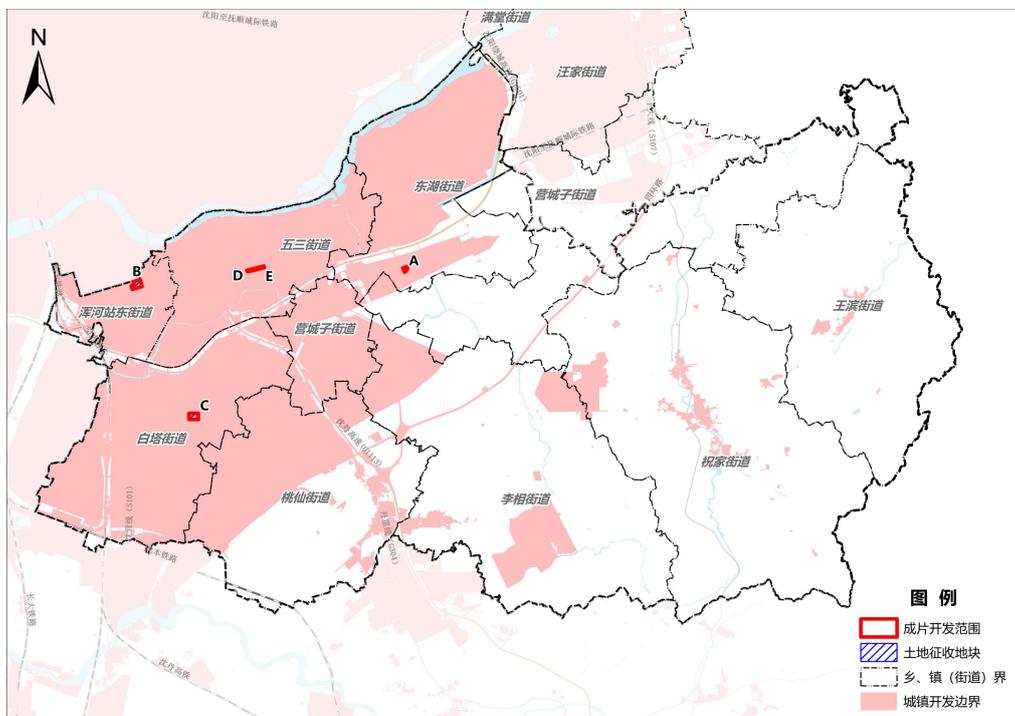


图 1-1 成片开发范围及土地征收地块位置示意图

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 25.9813 公顷，位于东湖街道、浑河站东街道、白塔街道、五三街道 4 个街道，涉及高三家子村、麦子屯村等 4 个农村集体经济组织。具体土地权属面积情况见表 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	——	——	6.9157
集体土地	白塔街道	高三家子村	4.7729
	东湖街道	麦子屯村	1.1416
	浑河站东街道	前榆树台村	8.8476
	五三街道	营盘村	4.3035
总计			25.9813

根据 2023 年浑南区国土变更调查数据，成片开发范围内，农用地为 17.1207 公顷，占成片开发范围面积的 65.89%；建设用地区为 8.8606 公顷，占比 34.11%；无未利用地。具体情况见表 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	水田	0.6308	2.43
	水浇地	5.3374	20.54
	旱地	3.2674	12.58
	乔木林地	0.2168	0.83
	其他林地	2.9617	11.40
	其他草地	4.3634	16.79
	农村道路	0.1795	0.69
	沟渠	0.0275	0.11
	设施农用地	0.1362	0.52

现状分类		面积	占比
	小计	17.1207	65.89
建设用地	物流仓储用地	0.2571	0.99
	工业用地	0.2999	1.15
	农村宅基地	1.2302	4.73
	公用设施用地	0.1553	0.60
	公园与绿地	0.0408	0.16
	轨道交通用地	0.0364	0.14
	公路用地	3.4079	13.12
	城镇村道路用地	3.2107	12.36
	商业服务业设施用地	0.2223	0.86
	小计	8.8606	34.11
总计		25.9813	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 19.0656 公顷，均为集体土地，涉及农村集体经济组织单位 4 个，具体土地权属面积情况见表 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	白塔街道	高三家子村	4.7729
	东湖街道	麦子屯村	1.1416
	浑河站东街道	前榆树台村	8.8476
	五三街道	营盘村	4.3035
总计			19.0656

根据 2023 年浑南区国土变更调查数据，土地征收地块内，农用地为 16.8643 公顷，占比 88.45%；建设用地为 2.2013 公顷，占比 11.55%；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	水田	0.6308	3.31
	水浇地	5.2695	27.64
	旱地	3.1651	16.60
	乔木林地	0.2168	1.14
	其他林地	2.9421	15.43
	其他草地	4.2967	22.54
	农村道路	0.1795	0.94
	沟渠	0.0275	0.14
	设施农用地	0.1363	0.71
	小计	16.8643	88.45
建设用地	物流仓储用地	0.2308	1.21
	工业用地	0.2999	1.57
	农村宅基地	1.2302	6.45
	公用设施用地	0.0986	0.52
	轨道交通用地	0.0364	0.19
	公路用地	0.0366	0.19
	城镇村道路用地	0.0465	0.25
	商业服务业设施用地	0.2223	1.17
	小计	2.2013	11.55
总计		19.0656	100

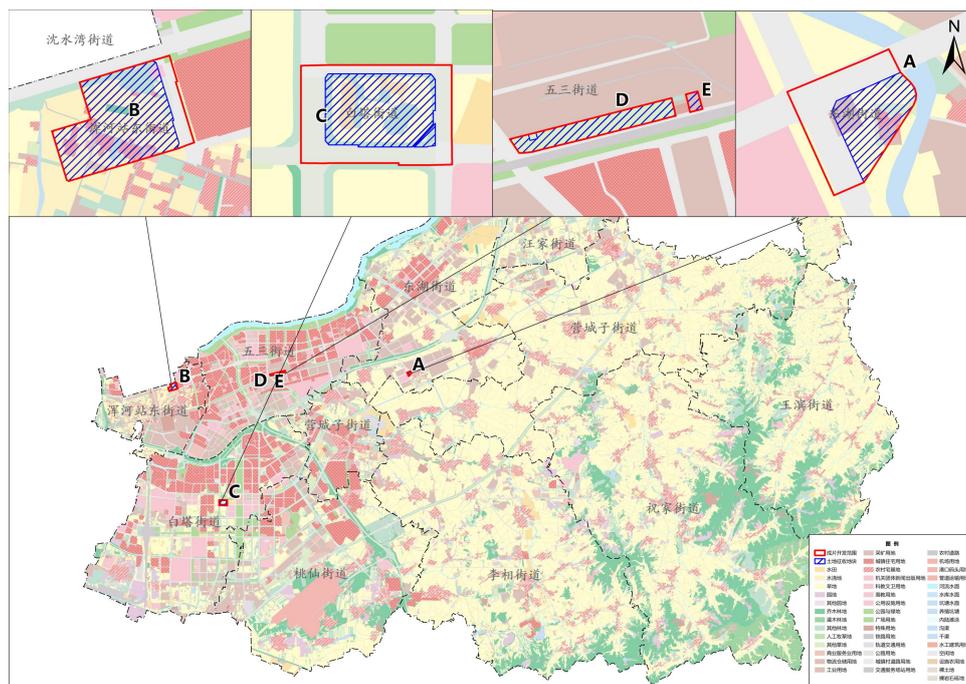


图 2-1 土地征收成片开发现状图

三、规划用途及项目安排

本方案安排实施 4 个建设项目，分别为麦子屯商业综合体项目（A01）、浑南西路南维科街西地块（B01）、智慧一街西全运三路北地块（C01、C02）、中储西南、东南地块项目（D01、E01），计划 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居住用地为主，同步实施道路、绿化等公益性用地建设。具体情况见表 3-1。

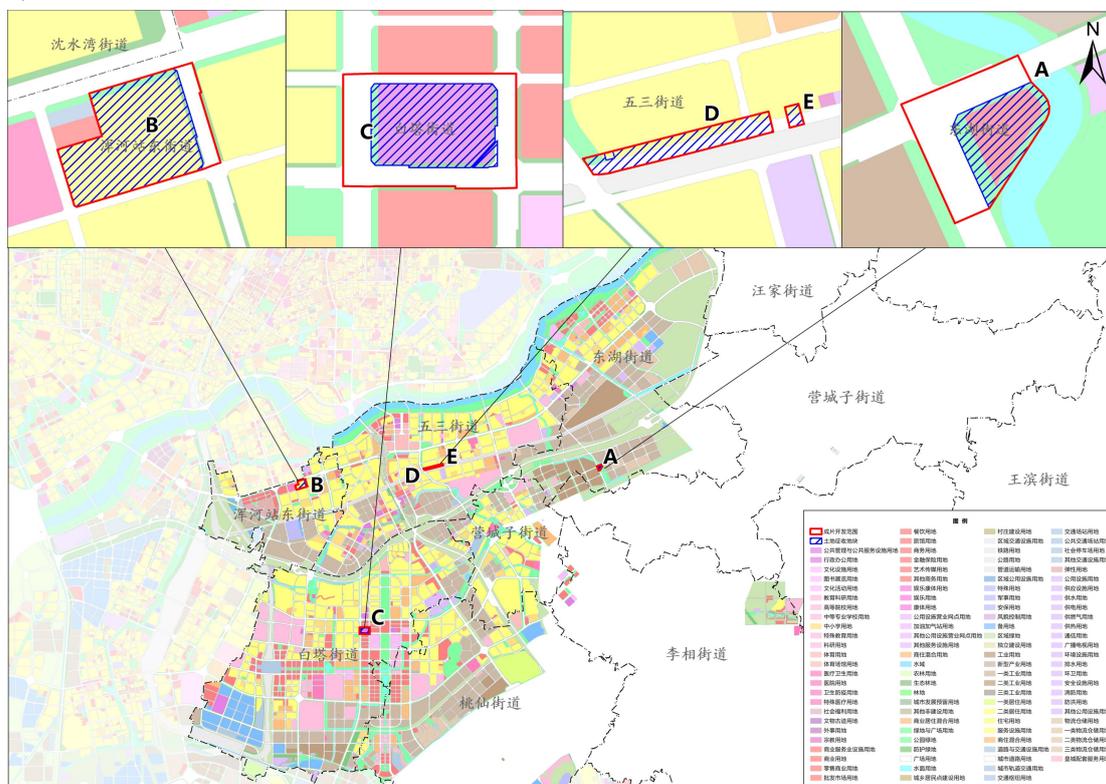


图 3-1 土地征收成片开发规划用途布局图

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。

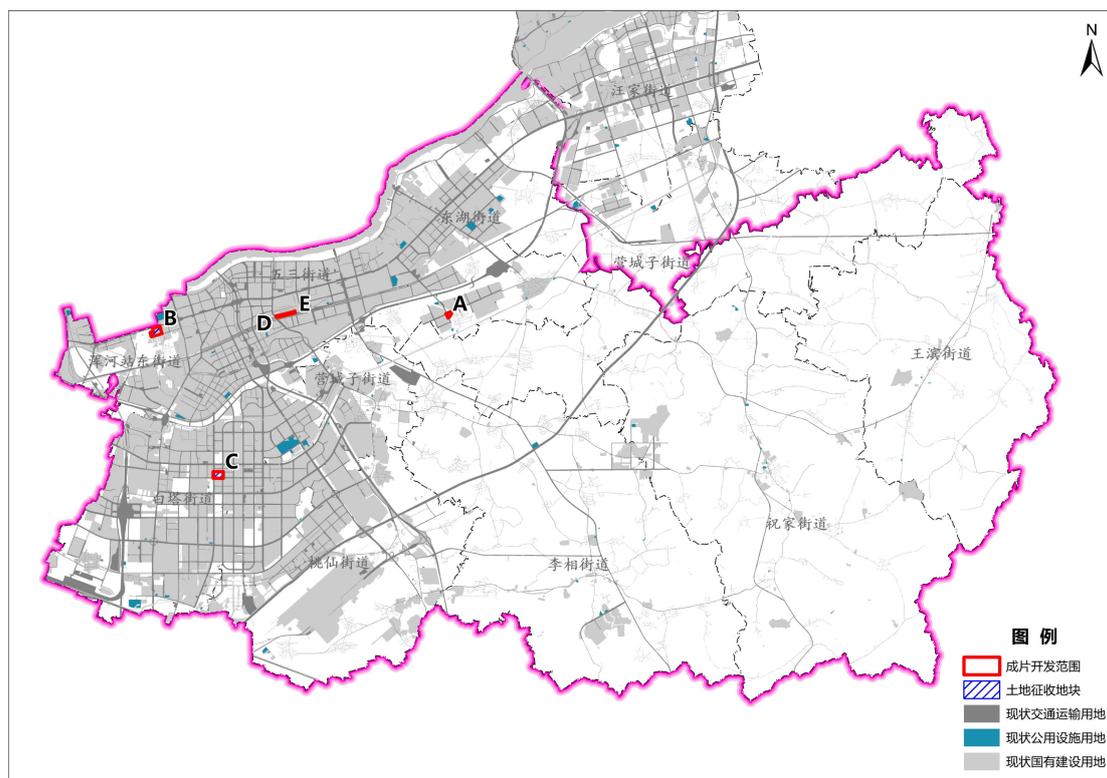


图 4-1 土地征收成片开发基础设施布局图

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）。

根据成片开发的规划用途分析，本方案成片开发范围内总公益性用地面积 15.5275 公顷，占范围总面积 60%，涉及交通运输用地、绿地与开敞空间用地、公共管理与公共服务用地。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	
25.9813	交通运输用地	9.4189	60
	绿地与开敞空间用地	1.9437	
	公共管理和公共服务用地	4.1649	
	合计	15.5275	

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，新《土地管理法》正式实施。新《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，为浑南区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区域内集聚发展。同时，提出的公益性用地比例要求，保障了土地征收地块的空间品质。在项目建设时，同步配套、优化园区附近交通网络建设，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 19.0656 公顷，涉及麦子屯商业综合体项目（A01）、浑南西路南维科街西地块（B01）、智慧一街西全运三路北地块（C01、C02）、中储西南、东南地块项目（D01、E01）4 个项目。计划安排在 2026 年实施土地征收。