

浑南区土地征收成片开发方案调整方案

(2024 年度)

浑南区人民政府

2024 年 12 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、原方案基本情况	3
（一）原方案批复情况	3
（二）原方案主要内容	3
三、原方案调整原因及必要性	5
（一）调整原因	5
（二）调整必要性	7
四、方案调整原则和依据	7
（一）方案调整原则	7
（二）方案调整依据	8
五、方案调整的主要内容	9
（一）地块范围调整情况	9
（二）征收时序调整情况	9
六、调整后情况	11
（一）调整后成片开发基本情况	11
（二）调整后规划用途情况	11
（三）调整后公益性用地安排	11
（四）调整后实施计划安排	11
七、公众参与情况	13
（一）征求村集体意见情况	13
（二）区政府网站公示情况	13
八、结论.....	13
九、附件.....	14

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，浑南区人民政府组织编制了《沈阳市浑南区 2022 年度第 2 批次土地征收成片开发方案》（以下简称“原方案”），并于 2023 年 1 月 6 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，浑南区人民政府结合区域实际发展现状，组织开展《浑南区土地征收成片开发方案调整方案（2024 年度）》（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，进一步优化浑南区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，将更好衔接浑南区国民经济和社会发

展规划、国土空间规划、国民经济和社会发展规划，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，推动浑南区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，可以提高方案的指导作用。

（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《沈阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》和成片开发范围内详细规划对原方案进行调整，可以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浑南区建设项目用地需求，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、原方案基本情况

（一）原方案批复情况

2023 年 1 月 6 日，原方案取得沈阳市人民政府批复，即《关于沈阳市浑南区 2022 年度第 2 批次土地征收成片开发方案的批复》（沈政地开发〔2023〕0001 号）。

（二）原方案主要内容

1.基本情况

原方案共确定 23 个成片开发范围，总面积 367.5907 公顷。范围内含 31 个土地征收地块，面积为 179.1680 公顷，均为集体土地；位于东湖街道、五三街道、浑河站东街道、高坎街道、白塔街道、桃仙街道、李相街道，涉及古城子村、李巴彦村、麦子屯村、石庙子村等 25 个农村集体经济组织。

2.规划用途

原方案涉及的土地征收地块以工业用地为主，其中规划工业用地 88.3843 公顷、占比 49.33%，仓储用地 25.9494 公顷、占比 14.48%，商业服务业用地 6.8190 公顷、占比 3.81%，居住用地 0.0121 公顷、占比 0.01%，同步实施规划公益性用地配套 58.0032 公顷，占比 32.37%。

3.公益性比例

结合浑南区控制性详细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 163.1834 公顷，占成片开发总面积 44%。

4.开发时序及实施情况

原方案涉及的土地征收地块均计划在 2022-2023 年实施征收。截止 2024 年 11 月，已实施朝阳银行地块、富创补征地块和国际软件园地块等 10 个地块，征收总面积 92.8949 公顷；未征收面积 86.2731 公顷。具体情况如下表：

表 2-1 原方案年度实施计划情况表

单位：公顷

土地征收地块编号	意向项目名称	主要规划用途	面积	时序安排	已实施征收面积	未实施征收面积
BZ01—BZ03	世博园东侧补征地块	商业服务业用地	6.7820	2022-2023 年	——	6.7820
D01	朝阳银行地块	商业用地	1.4972		1.4972	——
BZ04	大连毅都东补征地块	物流仓储用地	3.0140		——	3.0140
BZ05、BZ06	富创补征地块	工业用地	0.5019		0.5019	——
B01-B04	国际软件园地块	工业用地	63.4680		43.9254	19.5426
BZ07-BZ09	汉威补征地块	工业用地	0.0241		0.0241	——
BZ10	航空产业园补征地块	工业用地	1.3384		1.3384	——
G01-G03	昊诚科技地块	工业用地	4.0042		4.0042	——
C02	辽宁中医地块	公共管理与公共服务用地	3.8289		——	3.8289
I01	青年苗圃地块	公共管理与公共服务用地	12.5802		——	12.5802
B05	全运场站地块	公共管理与公共服务用地	1.2588		——	1.2588
F01	深圳科技产业园地块	工业用地	26.6026		——	26.6026
E01	水晶宫花鸟园地块	商业服务业用地	3.3970		3.3970	——
A01	优尼湃客二期地块	工业、物流仓储用地	15.9341		15.9341	——
C01	智慧中小学地块	公共管理与公共服务用地	3.5285		——	3.5285
G04	中昊港创地块	工业用地	7.4037		——	7.4037
H01	综保区补征地块	工业用地	21.8754		21.8754	——
BZ13	李巴彦加油站	商业服务业用地	0.3069		——	0.3069
BZ14	麦子屯加油站	商业服务业用地	0.3714		——	0.3714
BZ12	前桑林子加油站	商业服务业用地	1.0535		——	1.0535
BZ11	上鲜加油站	商业服务业用地	0.3972		0.3972	——
总计			179.1680	——	92.8949	86.2731

三、原方案调整原因及必要性

（一）调整原因

原方案调整涉及项目用地范围调整和时序调整，具体情况如下：

1.项目用地范围调整。昊诚科技项目（地块 G01）是浑南区 2022 年重点项目，该项目在实施土地征收过程中，现场勘测定界显示，存在原方案中土地征收地块与现状国有建设用地之间的“天窗”与实际位置偏移情况。为保证征收地块的集中连片，结合勘界和权属确定情况需将 0.0056 公顷集体土地的“天窗”纳入征地范围（征地批复辽政地〔2024〕314 号）。

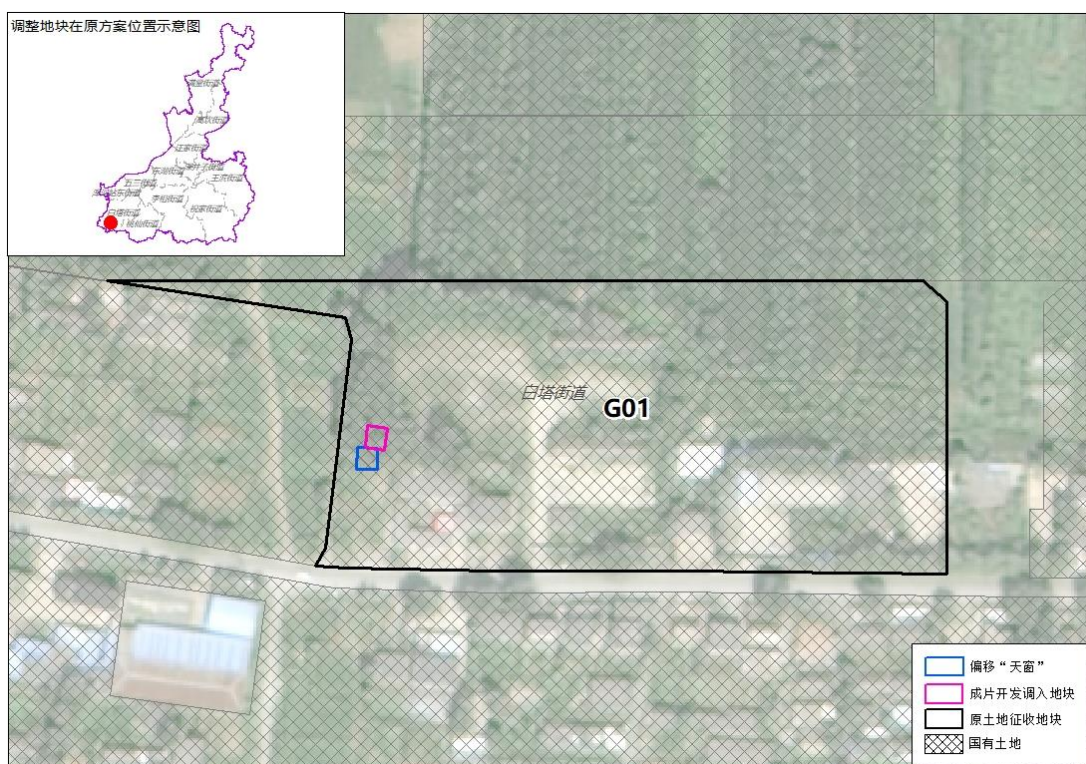


图 3-1 调整地块位置示意图

2.项目用地时序调整。受经济运行压力及企业投资意愿影响，大连毅都东补征地块项目（地块 BZ04）、深圳科技产业园地块项目（地块 F01）、李巴彦加油站项目（地块 BZ13）、麦子屯加油站项目（地块 BZ14）、前桑林子加油站项目（地块 BZ12）地上物征拆补偿难度较大；世博园东侧补征地块项目（地块 BZ01- BZ03）、国际软件园地块项目（地块 B01- B04）、辽宁中医地块项目（地块 C02）、青年苗圃地块项目（地块 I01）、全运场站地块项目（地块 B05）、智慧中小学地块项目（地块 C01）、中昊港创地块项目（地块 G04）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延长实施期限。

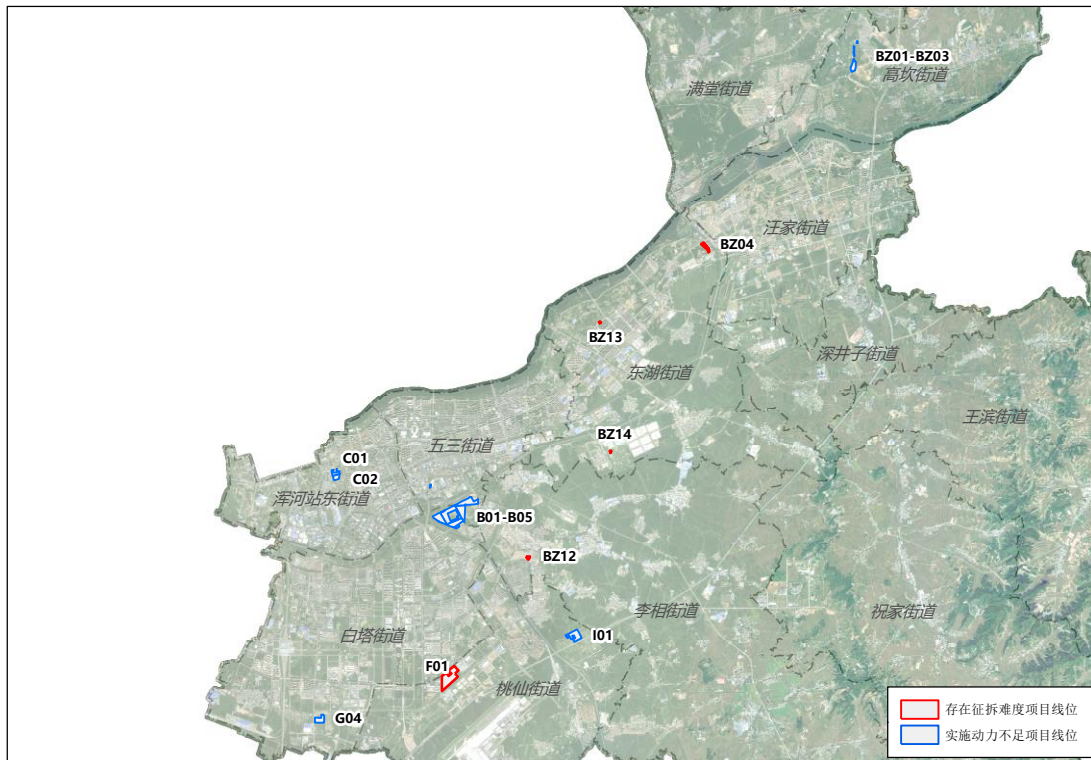


图 3-2 用地时序调整示意图

（二）调整必要性

本次调整地块位于浑南区南部空港组团区，其建设项目主要围绕智能制造、新能源、新材料等领域，推动浑南区创新平台建设，实现创新链产业链融合，加强数字浑南、智造强区建设。通过本次调整，可进一步保障项目用地的合法、合规性。

另外，本次调整方案是从项目用地实际出发，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。

四、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。调整方案需在区政府网站上进行公示，并由市自然资源局组织土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家组成专家委员会进行论证。

（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.《沈阳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.《沈阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 6.《沈阳市浑南区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. 浑南区“三区三线”划定成果；
8. 浑南区控制性详细规划；
- 9.《沈阳市浑南区 2022 年度第 2 批次土地征收成片开发方案》。

五、方案调整的主要内容

（一）地块范围调整情况

昊诚科技项目（地块 G01）在征收过程中，将原方案中土地征收地块与现状国有建设用地之间的“天窗”纳入土地征收地块。本次土地征收成片开发调入总面积 0.0056 公顷，涉及 1 个范围（范围 G）。调入范围内全部为拟征收的集体土地，位于白塔街道毡匠堡村，规划用途为工业用地，为 2024 年完成征收的土地。

表 5-1 调入地块情况统计表

单位：公顷

行政区		开发时序	国有土地面积	集体土地面积	规划用途	合计
乡镇名称	行政村名称					
白塔街道	毡匠堡村	2024 年	/	0.0056	工业用地	0.0056

（二）征收时序调整情况

受经济运行及企业投资意愿影响，将原方案中未实施土地征收地块的开发时序由 2022-2023 年调整到 2026 年和 2027 年。具体情况见下表：

表 5-2 土地征收成片开发年度实施计划调整表

单位：公顷

土地征收 地块编号	意向项目名称	主要规划用途	面积	时序安排	
				调整前	调整后
BZ01—BZ03	世博园东侧补征地块	商业服务业用地	6.7820	2022-2023 年	2027 年
BZ04	大连毅都东补征地块	物流仓储用地	3.0140	2022-2023 年	2027 年
B01-B04	国际软件园地块	工业用地	63.468	2022-2023 年	2027 年
C02	辽宁中医地块	公共管理与公共服务用地	3.8289	2022-2023 年	2027 年
I01	青年苗圃地块	公共管理与公共服务用地	12.5802	2022-2023 年	2027 年
B05	全运场站地块	公共管理与公共服务用地	1.2588	2022-2023 年	2027 年
F01	深圳科技产业园地块	工业用地	26.6026	2022-2023 年	2026 年
C01	智慧中小学地块	公共管理与公共服务用地	3.5285	2022-2023 年	2027 年
G04	中昊港创地块	工业用地	7.4037	2022-2023 年	2027 年
BZ13	李巴彦加油站	商业服务业用地	0.3069	2022-2023 年	2026 年
BZ14	麦子屯加油站	商业服务业用地	0.3714	2022-2023 年	2026 年
BZ12	前桑林子加油站	商业服务业用地	1.0535	2022-2023 年	2026 年

六、调整后情况

（一）调整后成片开发基本情况

调整后，方案共确定 23 个成片开发范围，总面积 367.5907 公顷；范围内含 31 个土地征收地块，面积为 179.1736 公顷，均为集体土地；位于古城子村、李巴彦村、麦子屯村、石庙子村等 25 个农村集体经济组织。

（二）调整后规划用途情况

结合浑南区控制性详细规划及项目用途安排，调整后方案涉及的土地征收地块规划用途以工业用地为主，其中规划工业用地 88.3899 公顷、占比 49.33%，仓储用地 25.9494 公顷、占比 14.48%，商业服务业用地 6.8190 公顷、占比 3.81%，居住用地 0.0121 公顷、占比 0.01%，其他公益性用地 58.0032 公顷、占比 32.37%。调整方案土地征收地块的最终用途以法定规划实际批复用地性质为准。

（三）调整后公益性用地安排

根据成片开发的规划用途分析，调整后方案成片开发范围内公益性用地包括公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地，公益性用地总面积 163.1834 公顷，占成片开发范围总面积 44%。

（四）调整后实施计划安排

调整后，土地征收地块拟计划 5 年内完成，其中 2023 年实施面积 33.0354 公顷；2024 年实施面积 15.9341 公顷；

2026 年实施面积 28.3344 公顷；2027 年实施面积 101.8641 公顷。

表 6-1 成片开发方案调整后情况表

单位：公顷

方案总面积		367.5907	
公益性用地面积及比例		163.1834	44%
拟征收土地面积	179.1736	工业用地	88.3899
		仓储用地	25.9494
		商业服务业用地	6.8190
		居住用地	0.0121
		其他公益性用地	58.0032
实施计划	实施计划周期	5 年	
	第一年（2023 年）	地块 D01、BZ05、BZ06、BZ07-BZ09、BZ10、G01-G03、E01、H01、BZ11	33.0354
	第二年（2024 年）	地块 A01	15.9341
	第三年（2025 年）	——	0
	第四年（2026 年）	地块 F01、BZ13、BZ14、BZ12	28.3344
	第五年（2027 年）	地块 BZ01—BZ03、BZ04、B01-B04、C02、I01、B05、C01、G04	101.8641

七、公众参与情况

（一）征求村集体意见情况

本次调整地块范围位于白塔街道毡匠堡村。2024 年 12 月，沈阳市自然资源局浑南分局征求了毡匠堡村村民委员会意见，同意本次成片开发方案的调整，并出具了相关证明材料（详见附件 4）。

（二）区政府网站公示情况

2024 年 12 月，《浑南区土地征收成片开发方案调整方案（2024 年度）》（征求意见稿）在浑南区人民政府网站进行了公示（详见附件 5），公开征询了各方意见；截止公示期满，公众对本次方案调整均无异议。

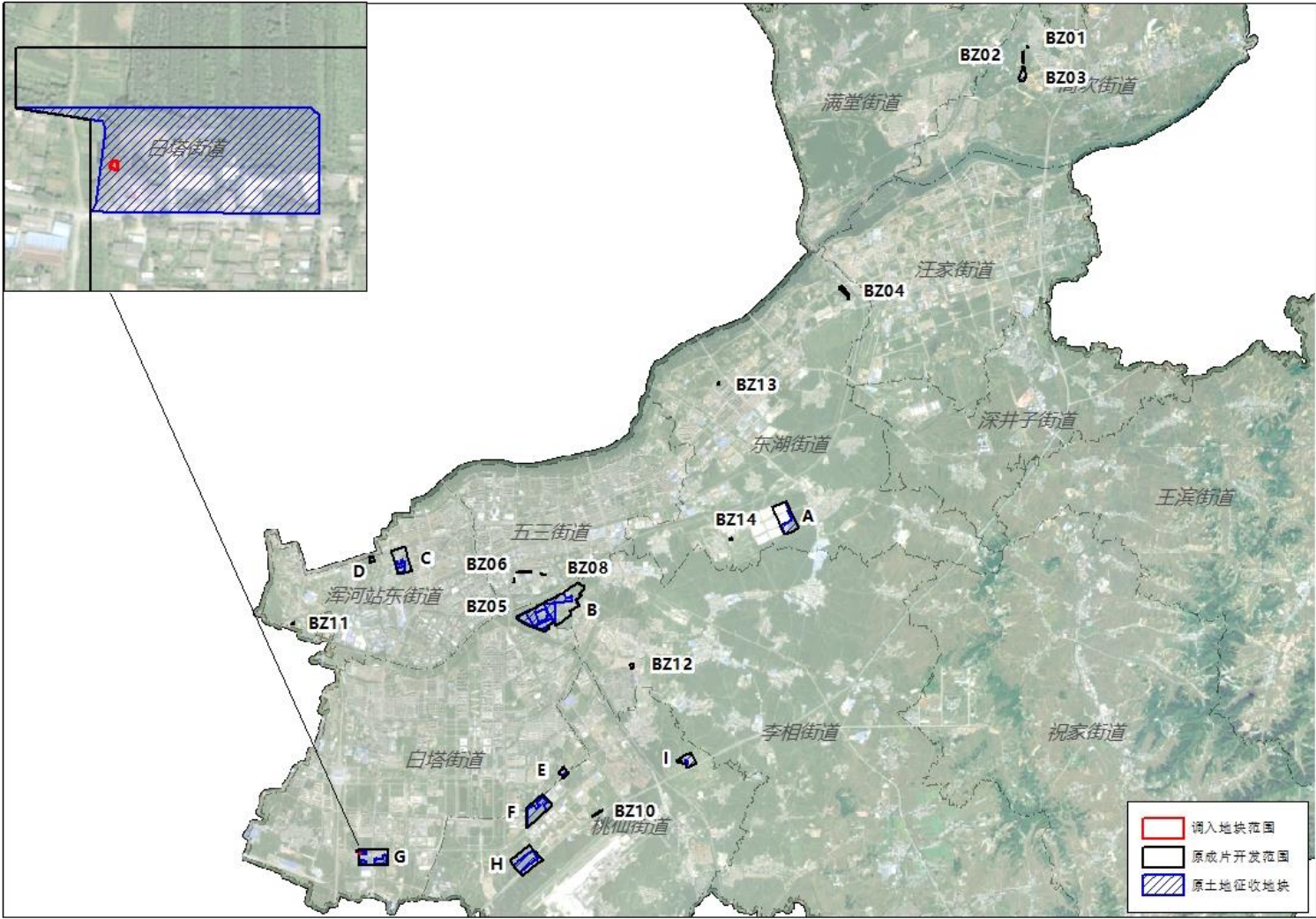
八、结论

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。调整方案已在政府门户网站上进行公示，征求了调整地块涉及的农村集体经济组织意见。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。

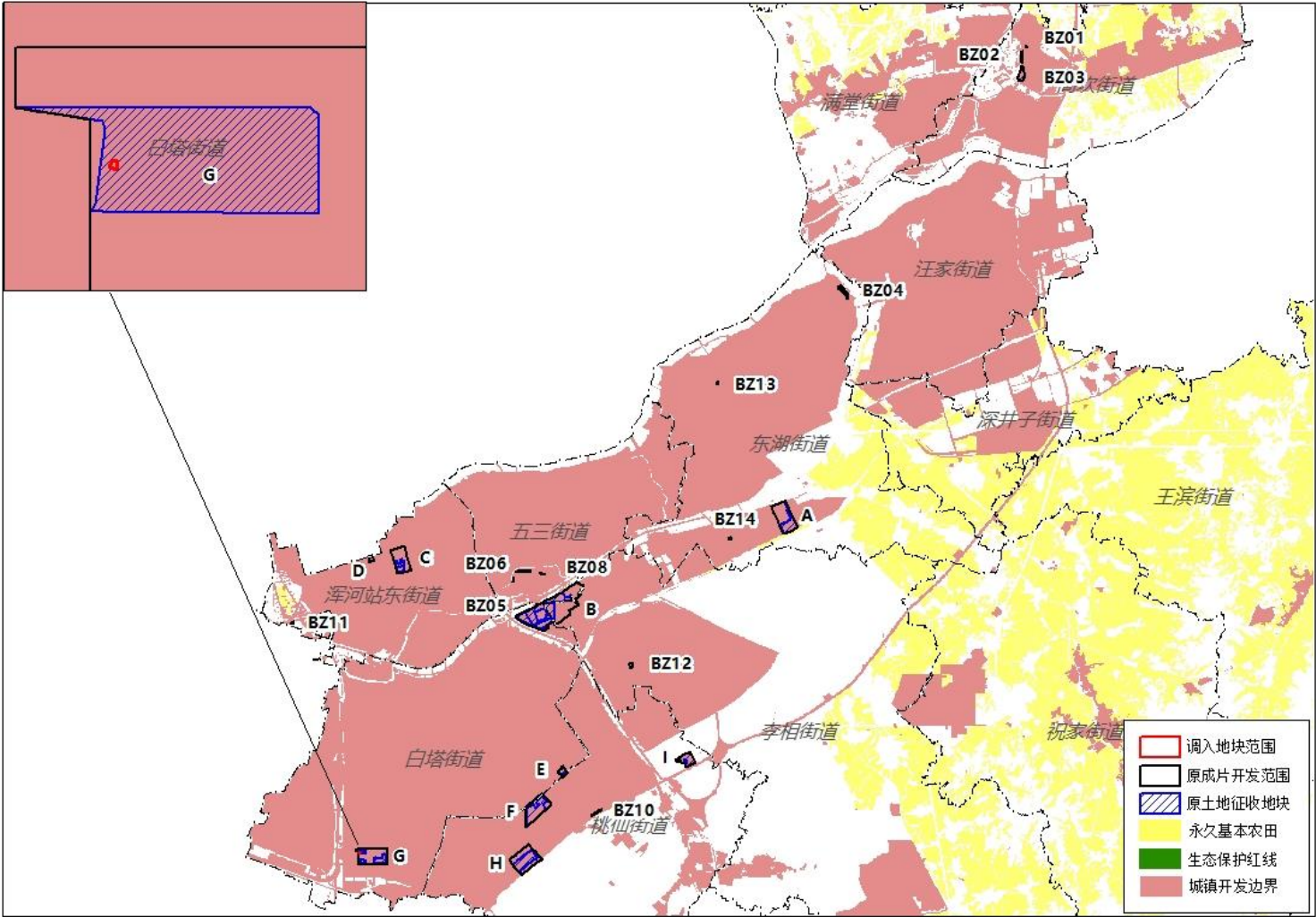
九、附件

- 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 成片开发调整方案规划图；
- 附件 4 征求村集体意见材料；
- 附件 5 区政府网站公示。

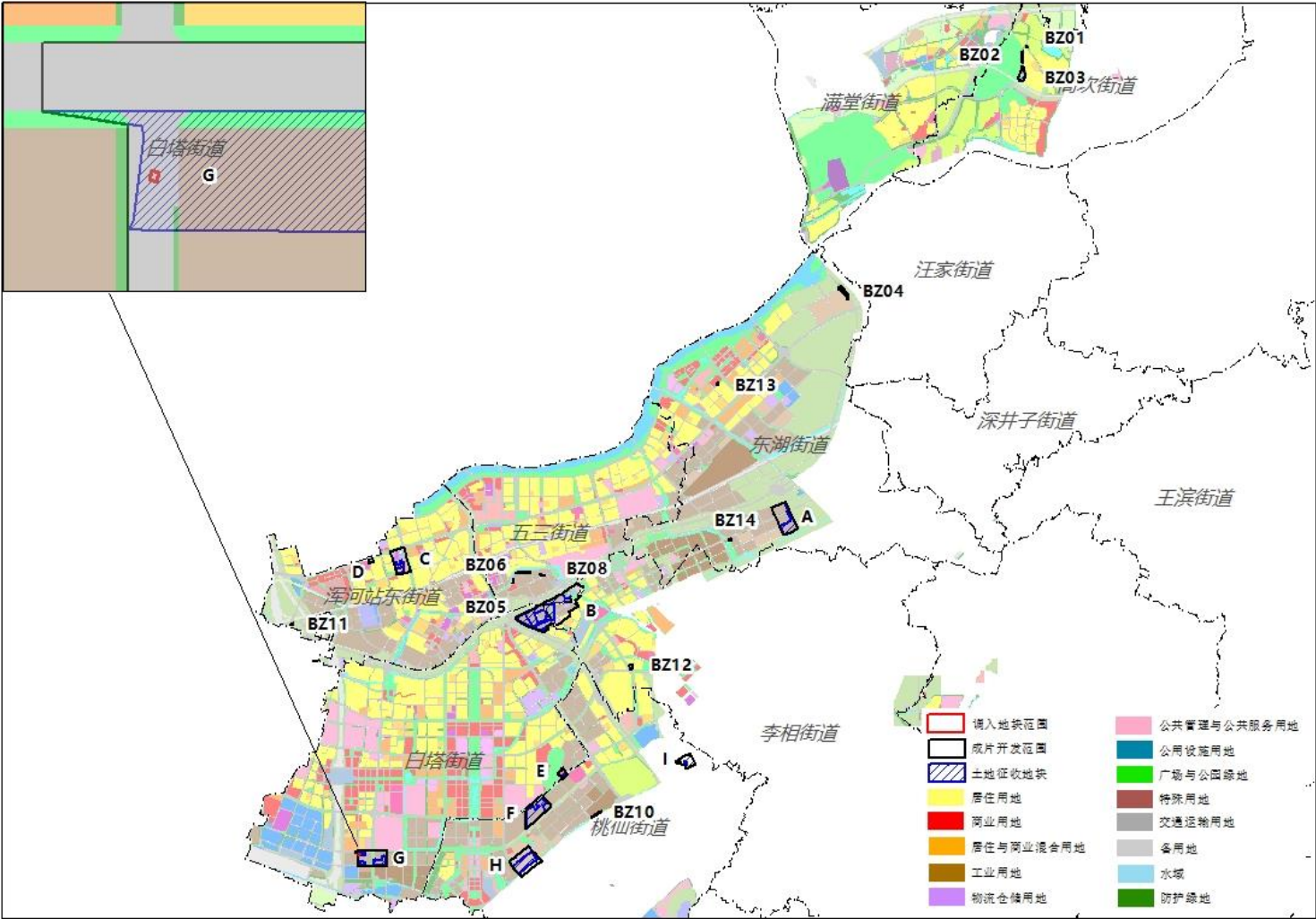
附件 1 成片开发调整方案影像图



附件 2 成片开发调整方案“三区三线”分布图



附件 3 成片开发调整方案规划图



附件 4 征求村集体意见材料

附件 5 区政府网站公示