

清原满族自治县 2022 年土地征收成片开发方案
(第 1 批)

(公示版)

清原满族自治县人民政府

二〇二二年一月

目录

1.....	概述
3	
1.1 背景.....	3
1.2 编制原则.....	6
1.3 编制目标.....	7
1.4 编制依据.....	8
1.5 土地节约集约利用水平.....	10
1.6 土地征收成片开发方案完成情况.....	10
1.7 实施时限.....	10
2 基本情况.....	11
2.1 成片开发总体情况.....	11
2.2 土地利用现状情况.....	18
2.3 用地指标情况.....	19
2.4 土地权属情况.....	19
3 成片开发的合规性、必要性及公益性.....	20
3.1 合法性分析.....	20
3.2 合规性分析.....	20
3.3 必要性分析.....	22
3.4 公益性分析.....	23
4 纳入国民经济和社会发展年度计划情况.....	24
5 土地征收成片开发用途、功能和公益性用地比例.....	25
5.1 土地征收成片开发的主要用途及实现功能.....	25
6 土地成片开发效益评估.....	27
6.1 土地利用效益.....	27
6.2 经济效益评估.....	27
6.3 社会效益评估.....	27
6.4 生态效益评估.....	28
7 公众参与情况.....	29
7.1 征求片区内农村集体经济组织和农民的意见.....	29
7.2 公开征求意见情况.....	29

8	保障措施	31
8.1	组织保障	31
8.2	经济保障	31
8.3	技术保障	32

1 概述

1.1 背景

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）第 45 条（五）规定：为了公共利益的需要，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地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收；成片开发用地需符合自然资源部规定的标准方可实施征地。按照自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》要求，县级以上地方人民政府应当按照《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）第 45 条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展规划，并报省级人民政府批准。

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》。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，清原县将贯彻落实市委、市政府建设“两大基地”，发展“六大产业”，推进“三个融合”，建设“五个抚顺”的总体发展思路，实现创新抚顺、活力抚顺、绿色抚顺、文明抚顺、幸福抚顺建设达到更高水平，基本实现社会主义现代化，新时代全面振兴全方位振兴的

远景目标。结合清原满族自治县发展规划，近期急需建设的地块主要为辽宁实强机械制造有限公司扩建项目，纸箱厂、冰果棍、方便筷厂等工业用地，清原镇污水处理厂、湾甸子水库等公用设施用地，房地产开发项目、城中村改造项目、拉法庄院，道路工程项目、红透山中学停车场以及河南高中西侧体育场公益项目。

为确保项目用地符合征地程序要求，需组织编制土地征收成片开发方案。为保障清原县项目顺利实施建设，依法依规合理利用土地，规范征地程序，保障被征地农民的合法权益，强化成片开发对公共利益的贡献，清原县积极推进、贯彻落实国家、省关于土地征收成片开发的指示精神，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）、《土地征收成片开发标准（试行）》等要求，由清原满族自治县人民政府主导，清原满族自治县自然资源局具体负责，组织编制《清原满族自治县 2022 年土地征收成片开发方案（第 1 批）》。

清原县为保障项目落地，促进土地资源节约、高效利用，促进产业发展，提高当地居民就业率和提高生活水平，组织编制了《清原满族自治县 2022 年土地征收成片开发方案（第 1 批）》。

一、区域概况

清原满族自治县隶属于辽宁省抚顺市，地处辽宁省东部山区，与吉林省梅河口市接壤，是辽宁省的东大门，属于两省四市七县交界地带，东与吉林省东丰县、梅河口市、柳河县毗邻，南与新宾满族自治县接壤，西与抚顺县、铁岭县交界，北与西丰县、开原市相连。地理坐标为东经 124°20'—125°28'，北纬 41°47'—42°28'。

二、气候特点。

本县处在中温带亚湿润区内，属大陆性季风气候。雨热同季，四季

分明。年平均气温 5.1℃。一月平均气温 -16℃，最低气温 -37.6℃；七月平均气温 22.8℃，最高气温 36.5℃。年平均降水量 863 毫米，多集中在七、八月份，无霜期 135 天左右。

三、自然资源。

本县地处辽东山地丘陵区，地势东南高，西北低。吉林哈达岭山脉在县境北部呈东北西南走向。最高峰莫日红山海拔 1013 米。南部为连绵起伏的群山峻岭，属龙岗山山脉，海拔在 800 米左右。中部为浑河谷地，平均海拔在 200~400 之间，起伏不平，是本县主要耕作区。清原是浑河、清河、柴河、辉发河 4 条河流的发源地。流域总面积 3921.0km²，多年平均径流量为 10.59 亿 m³（抚顺市多年平均地表水资源量为 32.12 亿 m³）。全县平均每人占有水资源量 3131m³，平均每亩耕地占有水资源量 1909m³，在境内四大水系中，河长 10km 以上的大小支流有 45 条，河长在 10km 以下的山间溪流达 300 余条，清原县山川秀美，森林植被良好，是下游大伙房水库、清河、柴河、海龙 4 座水库重要的水源涵养地及绿色屏障。

水资源总量红河流域最大，为 2.559 亿 m³，占全县水资源总量的 24.2%；其次分别为浑河干流 2.519 亿 m³，占 23.8%；英额河流域为 1.705 亿 m³，占全县水资源总量的 16.1%；清河流域 1.374 亿 m³，占 13.0%；柴河流域 1.220 亿 m³，占 11.5%；辉发河流域 1.212 亿 m³，占 11.4%。

四、社会情况。

2019 年末总人口 316238 人，总户数 119652 户，有满族、汉族、朝鲜族、回族、蒙古族、锡伯族等 29 个民族。

五、产业经济。

2018 年，全县社会消费品零售额达到 45 亿元，同比增长 4.7%，再创新高。此外，批发业商品销售额达到 32.4 亿元，同比增长 6%；零售业商品销售额达到 59.8 亿元，同比增长 17%；住宿业营业额达到 0.92 亿元，同比增长 10%；餐饮业营业额达到 17.9 亿元，同比增长 10%；其他营利性服务业营业收入 0.29 万亿元，同比增长 10%。“十三五”时期地区经济持续健康发展，地区生产总值：达到 56.8 亿元，年均增速 2.8%，三次产业占比为 32.8：21.7：45.5。一般公共预算收入：达到 4.9 亿元，年均增速-1.0%。全社会固定资产投资总额：五年累计达到 85 亿元。农村居民人均可支配收入：达到 16059 元，年均递增 7.4%。

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规划年度计划，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，提高片区内基础设施。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，确定成片开发的片区和规模；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，特别是水田。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片区，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、绿色发展原则

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片区。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。

结合清原县实际，为促进清原县经济社会发展，县人民政府决定

对清原县范围内 1 个片区规划实施建设，建设地块主要涉及工业用地、市政公用设施、商住用地以及城中村改造。规划的落地实施，将加强清原县基础设施配套的建设，使清原县的城乡发展在硬件配套上更具有竞争力，进而促进清原县城乡融合发展，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）（2019 年）；
- (2) 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）；
- (3) 《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）；
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）；
- (5) 《中华人民共和国水土保持法》（2010 年 12 月 25 日修订）
- (6) 《中华人民共和国森林法》（2019 年 12 月 28 日修订）；
- (7) 《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日修订）；
- (8) 清原县各片区控制性详细规划；
- (9) 清原县城镇开发边界；
- (10) 清原县永久基本农田划定成果；
- (11) 清原县生态保护红线、自然保护地、饮用水源地、国家一级公益林等各类法定保护区范围。

1.5 土地节约集约利用水平

清原满族自治县闲置土地共 8 块，面积 25.9346 公顷，占县域总面积的 0.0066%。因此区域内不存在大量批而未供或者闲置土地，不存在土地利用效率低下的情况。

因成片开发片区内不涉及开发区、城市新区，因此不存在各类开发区、城市新区土地利用效率低下的情况，符合方案编制条件。

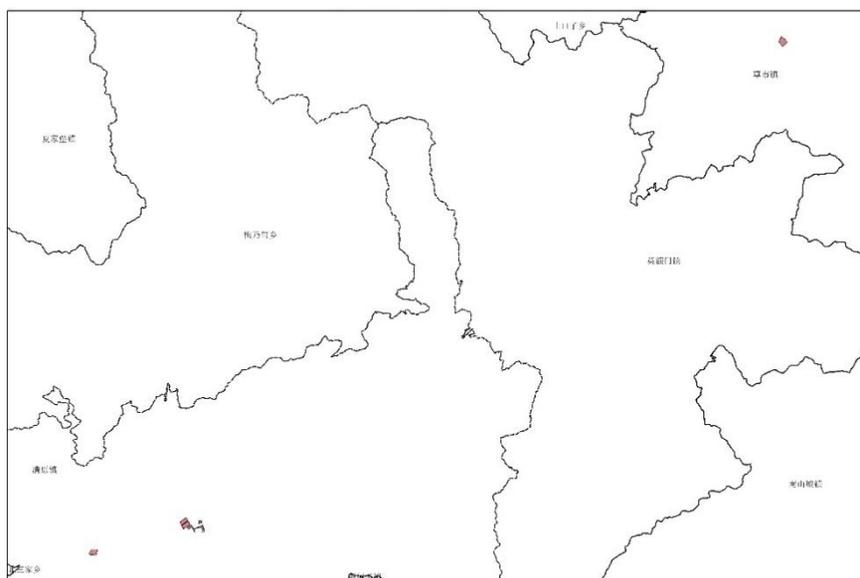


图 1-1 闲置土地在清原县地理位置图

1.6 土地征收成片开发方案完成情况

本方案为 2022 年 1 月 1 日起清原县第 1 批拟征地块土地征收成片开发方案，此前无已批准实施的方案，因此，不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况，符合方案编制条件。

1.7 实施时限

本次方案实施年限到 2023 年 12 月 31 日。

2 基本情况

2.1 成片开发总体情况

清原满族自治县 2022 年土地征收成片开发方案（第 1 批）主要是按照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）要求，为保障清原县各乡、镇（街道）近期急需建设的项目用地。

本次方案涉及 17 个地块，分布于湾甸子镇、红透山镇、英额门镇以及清原镇。清原满族自治县国土空间规划正在编制，在国土空间规划过渡期间，清原县人民政府承诺将清原满族自治县 2022 年土地征收成片开发方案（第 1 批）按照用地规模和布局纳入正在划定的城镇开发边界内，同时纳入正在编制的国土空间规划。

成片开发区域在清原县位置



图 2-1 片区和成片开发地块在清原县地理位置图

2.1.1 项目概况

湾甸子镇集中供水（后楼水库）工程一期（地块 1），项目规模 0.3293 公顷。新建水厂一座，铺设管路，安装水表，解决湾甸子镇头及企事业单位人员的安全饮水问题。该项目实施后，将极大的改善湾甸子镇的供水条件，为湾甸子镇的经济发展，社会稳定，人民安居乐业提供了有利的保障。

后库水库位于红河上游，距湾甸子镇 0.2km，是一座以灌溉为主，结合防洪、发电、养殖等综合利用的中型水利枢纽工程。水源点水量充足，水质较好。经过简单净化后能符合国家《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）的要求，取水点取水方便，便于管理，是比较理想的水源点。

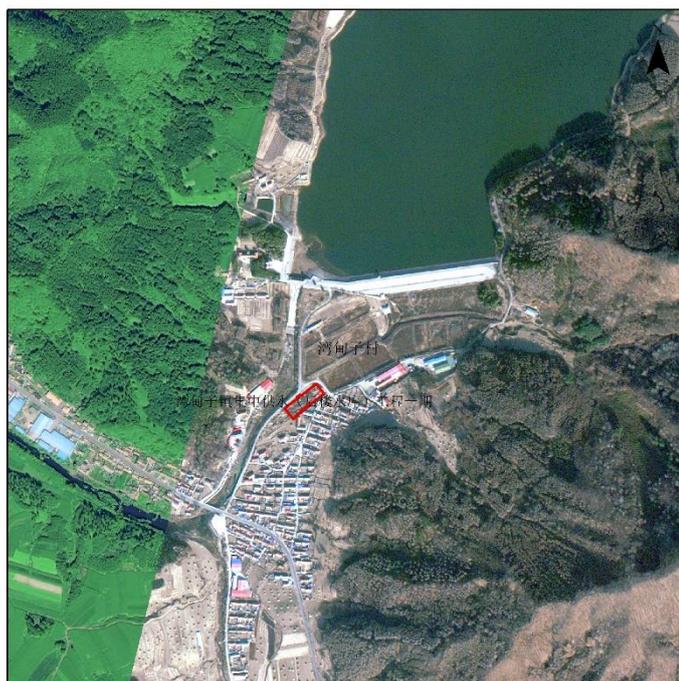


图 2-2 湾甸子镇项目位置示意图

红透山镇中学停车场（地块 2），项目规模 0.2235 公顷。为完善红透山中学周边设施建设，便利周边居民，保障学生出行安全，用于

学校校车停放等。

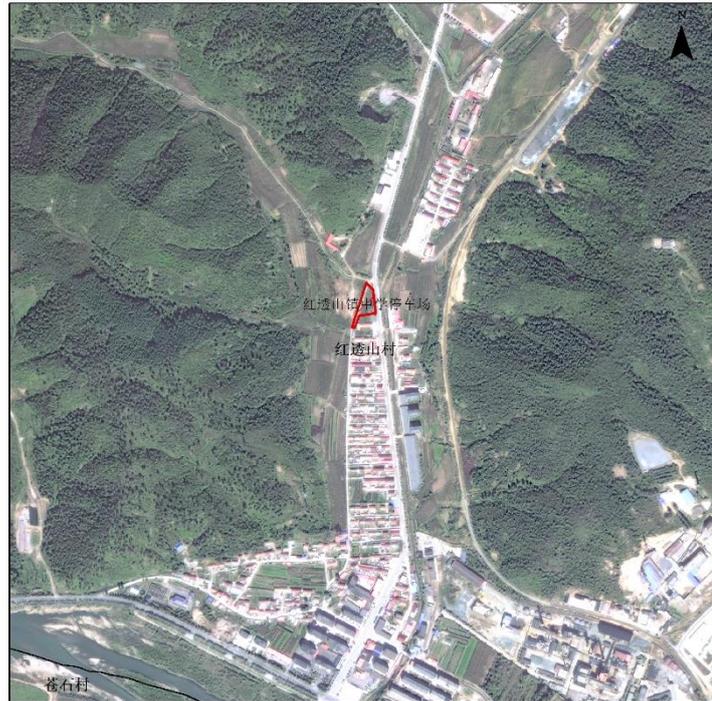


图 2-3 红透山镇项目位置示意图

清原镇西八家城中村改造项目（地块 3、4），项目规模 4.8147 公顷。为县城重点房地产开发建设项目，符合项目产业政策，主要建设内容：新建商品住宅。有利于城市形象的提高，丰富城市文化内涵，增强城市对外吸引力，促进城市城市化发展进程

辽宁实强机械制造有限公司扩建项目（地块 5），项目规模 0.2946 公顷。企业为市场发展计划用地 0.2946 公顷，建设成科技自动一体化机加工现代厂房，配套全自动螺栓设备，无噪音，无污染，还会向社会提供 100 个工作岗位，预计年产值翻一番。

老年福利服务中心配套设施建设项目（地块 6、7），项目规模 0.4650 公顷。建设养老配套设施建设，提高养老服务中心标准。

清原县西郊街南段道路工程项目（地块 8），项目规模 0.1956 公顷。为县城重点基础设施建设项目，符合项目产业政策，主要建设内

容：新建污水干管 488 米、新建道路面积 4600 平方米等。改善居民生活环境，完善城区功能，提升城市及周边土地价值，促进经济发展。

河南高中西侧体育场公益项目（地块 9），项目规模 0.4327 公顷。为县城重点民生项目，符合项目产业政策，主要建设内容：硬化沥青地面，牙石和台阶等其他设施。优化居住环境，推动区域发展，提高居民生活幸福感。

河南小学道路（地块 10、11），项目规模 0.9173 公顷。为县城重点基础设施建设项目，符合项目产业政策，主要建设内容：新建污水干管 600 米、雨水暗渠 360 米、新建道路面积 11920 平方米等。完善交通基础建设，便利居民出行。

拉法庄园项目（地块 12），项目规模 0.5549 公顷。为县城重点住宿和餐饮业建设项目，符合项目产业政策，主要建设内容：新建餐饮业及办公室。促进经济、生态、文化效益协调发展，满足人民日益增长的物质文化需要。

清原镇西堡城中村改造项目（地块 13），项目规模 4.5604 公顷。为县城重点房地产开发建设项目，符合项目产业政策，主要建设内容：新建商品住宅。有利于城市形象的提高，丰富城市文化内涵，增强城市对外吸引力，促进城市城市化发展进程

清原污水处理厂 3 期征地（地块 14），项目规模 2.089 公顷。解决清原镇头污水处理问题。

气象站地块房地产开发项目（地块 15），项目规模 1.6976 公顷。为县城重点房地产开发建设项目，符合项目产业政策，主要建设内容：新建商品住宅。进行基础建设、房屋建设，促进经济、社会、环境效益协调发展



图 2-5 英额门镇项目位置示意图

2.1.2 片区和成片开发地块总体情况

本次方案涉及 1 个片区 4 个乡镇，分别是湾甸子镇、红透山镇、英额门镇以及清原镇。

涉及红透山镇位于县区西部。为完善红透山中学周边设施建设，确定 1 个地块，面积为 0.2235 公顷。

涉及清原镇位于县区中部。为完善城镇基础设施及中心城镇公用设施建设，提高城镇居民生活幸福感，注重培育民营经济为主体的重要支柱财源，确定 14 个地块，面积为 16.0664 公顷。

涉及湾甸子镇位于县区东南部。为解决湾甸子镇头及企事业单位人员的安全饮水问题，确定 1 个地块，面积为 0.3293 公顷。

涉及英额门镇位于县区东北部。为壮大村集体经济发展第二产业，确定 1 个地块，面积为 0.6213 公顷。

总计片区面积为 21.2659 公顷，17 个地块总面积为 17.2405 公顷。

2.1.3 片区内公益性用地情况

本次片区总规模为 21.2659 公顷，涉及现状公益性用地为公用设施用地、教育用地、保障性安居工程用地，面积为 4.0267 公顷；涉及规划公益性用地为交通服务场站用地、公园与绿地、城镇村道路用地、科教文卫用地、公用设施用地，面积为 4.6524 公顷。公益性用地共计 8.6791 公顷，占片区面积的比例为 40.81%。具体详见下表。

2.2 土地利用现状情况

通过将片区及成片开发地块与已下发的清原县 2020 年度土地变更调查成果数据进行叠加分析后土地利用现状情况如下：片区总规模 21.2659 公顷，其中农用地面积 10.3864 公顷，耕地面积为 8.6711 公顷（水田 0.4039 公顷，水浇地 2.0427 公顷，旱田 6.2245 公顷），林地 1.0494 公顷，种植园用地 0.3695 公顷，其他农用地 0.2964 公顷；建设用地 10.8795 公顷。

成片开发地块总面积为 17.2405 公顷，其中农用地面积 8.7075 公顷，耕地面积为 7.0009 公顷（水田 0.4039 公顷，水浇地 2.0427 公顷，旱田 4.5543 公顷），林地 1.0494 公顷，种植园用地 0.3640 公顷，其他农用地 0.2932 公顷；建设用地 8.5330 公顷。

2.3 用地指标情况

本方案拟征地块中涉及的新增用地指标，满足抚顺市国土空间规划预发给清原满族自治县的新增用地指标。

2.4 土地权属情况

根据清原县 2020 年度土地变更调查成果数据、清原县集体土地所有权成果数据，结合实地调查，本次成片开发地块面积为 17.2405 公顷，均为集体土地，分布在湾甸子镇、红透山镇、英额门镇以及清原镇，成片开发地块内土地产权清晰，界址清楚，权属无争议。

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》（2019 年）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（试行）》的通知（自然资规[2020]5 号）、符合辽宁省自然资源厅下发《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

根据《清原满族自治县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》的指导精神，高举中国特色社会主义伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设的总体布局，坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，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根本目的，聚焦补齐“四个短板”，扎实推进“六项重点工作”，坚持“生态立县、工业强县、农业稳县、三产活县、科技兴县”的发展战略，构建“辽东绿色经济先导区”，打造“两大基地”，发展“三大产业”，建设“四个清原”，强化项目支撑，

力求在发展质量上求突破，在改革创新上要动力，在精细化管理上增效益，在富民惠民上见成效，全面推进社会治理体系和治理能力现代化，保持经济持续健康发展和社会安定和谐，不断提高构建新发展格局能力和水平，加快实现清原转型升级和高质量发展。

清原县坚持绿色发展理念，以调结构转方式为重点，促进产业发展与生态保护紧密结合，切实做到“在保护中发展，在发展中保护”。加快发展现代产业体系，推动经济体系优化升级。着力发展绿色农业、生态农业和特色农业，稳步壮大新能源产业，积极培育商贸流通、加快发展全域旅游等现代服务业，形成动能强劲的特色产业体系。聚焦“两新一重”领域抓好对上争取，扩大有效投资。加快推进以县城城镇化补短板强弱项为重点的新型城镇化建设，加快交通、水利等领域重大工程建设。全力推进小城镇建设。进一步改善县城市政基础设施，建设与生态大县相匹配的供水、供气、供热、信息网络以及分布式能源等现代化市政基础设施。结合清原优势，主动融入双循环发展格局，用好各项政策，助推产业发展。在挖掘市场需求，发挥内需潜力的同时，充分利用国际国内两个市场、两种资源，提高利用外资外贸的水平，提升清原对外开放的能力。坚持保障民生，将“抓民生、促和谐”贯穿于经济社会发展的始终，真正做到发展为了人民、发展依靠人民，把发展的目的真正落实到富民、惠民上，实现民富与强县的有机统一。健全多层次社会保障体系，强化就业优先，统筹推进教育、医疗、文化等各项社会事业繁荣发展，促进社会全面进步。

本次成片开发拟建项目符合清原县国民经济和社会发展第十四个五年计划。与清原县“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。

3.2.2 与国土空间规划的符合性分析

由于清原满族自治县国土空间规划尚未获批，清原县政府承诺将本方案涉及的用地规模和布局纳入城镇开发边界的集中建设区内，使本方案涉及的片区符合国土空间规划。

3.2.3 与永久基本农田位置关系分析

本方案片区不涉及清原县永久基本农田，符合《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）的要求。但清原县永久基本农田整改补足成果尚未获批，永久基本农田范围最终以批准范围为准。

3.2.4 与生态保护红线位置关系分析

本方案片区不涉及生态红线，但清原县生态红线成果尚未获批，生态红线范围最终以批准范围为准。

3.2.5 与国家一级公益林位置关系分析

通过与 2018 年度国家一级公益林数据比对，本方案成片开发片区不涉及国家一级公益林。

3.3 必要性分析

本次方案涉及成片开发地块 17 个，是以公用设施用地、商住用地为主及少量其他类型用地的综合性建设项目。项目的建设实施，将强化清原县和工业园区的基础设施建设，将对区域发展起到极大促进作用。

选址必要性。清原县是抚顺市重要的三县之一，本次方案涉及的项目主要聚集在清原镇内，红透山镇、湾甸子镇、英额门镇零星分布。其中清原镇西八家和西堡的城中村改造项目，有利于清原县城形象的

提高，增强清原县对外吸引力，促进城市城市化发展进程。房地产开发项目兼顾了基础建设和房屋建设，将促进清原县经济效益、社会效益、环境效益协调发展。项目选址位于建设用地集中区建设区，交通运输便利，符合工业项目建设选址相关安全的要求。同时项目的选址也符合建设用地集中连片发展和国家对建设用地节约集约发展的要求。另外项目选址未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区。

3.4 公益性分析

本次清原县成片开发涉及的公用设施建设以及道路工程项目，将有利于城镇市政基础设施建设水平的提升，为工业发展提供助力。拟建的老年福利服务中心配套设施建设、河南高中西侧体育场公益项目，优化居民生活环境，将极大提升居民的生活幸福指数。完善学校周边的交通基础设施便利了教学资源的输送，为深化教育改革，促进教育公平，推进城乡义务教育一体化进程起到至关重要的作用。

4 纳入国民经济和社会发展年度计划情况

本次成片开发建设符合清原县国民经济和社会发展年度计划。同时清原县人民政府已承诺将清原县 2022 年土地征收成片开发方案（第 1 批）中产业布局和项目规划按照实施时序安排纳入清原县相应年份国民经济和社会发展年度计划中。“十四五”期间，随着振兴东北老工业基地带来的机遇和沈抚同城连接带的建设，将持续推动清原县高质量发展。

5 土地征收成片开发用途、功能和公益性用地比例

5.1 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。

本次方案编制的主要目的是为了促进清原县社会经济发展，推进项目建设，本次共涉及 17 个成片开发地块，总面积 17.2405 公顷，项目对应地块的主要用途是工业用地、商住用地、公用设施用地、商业用地。土地征收片区内公益性用地比例分析

6.2.1 现状公益性用地情况

根据清原县 2020 年变更地类成果，对片区内现状公益性用地进行认定，片区内现状公益性用地共 4.0267 公顷。主要是教育用地、公用设施用地以及保障性安居工程用地。其中二热源位于河南小学道路东侧，为清原镇供暖，属公用设施用地；于辽政地[2017]545 号批复的，2017 年度 2 批次的清原满族自治县实验小学，位于河南小学道路北侧，属教育用地；于辽政地[2015]295 号批复的，2014 年度第 8 批次的西八家灾民建楼，位于西八家城中村改造项目北侧，属保障性安居工程用地。

6.2.2 规划公益性用地情况

根据正在编制的国土空间规划和清原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，片区内规划公益性用地共 4.6524 公顷，主要是城镇村道路用地、公用设施用地以及少量科教文卫用地、

公园与绿地、交通服务场站用地。

综合以上，本次方案涉及的片区内公益性用地面积为 8.6791 公顷，公益性用地比例为 40.81%，符合抚顺市用地现状和发展需求，远远大于抚顺市片区内公益性用地比例不低于 10% 的要求。

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，为缓解清原县建设用地供需矛盾提供有效抓手，提高建设用地集约利用水平，推动清原县土地利用由粗放型向集约型的高质量发展转变。

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。推动产业结构迈向中高端，加快构建现代产业体系。推动产业结构迈向中高端，加快构建现代产业体系。随着我国经济的高速发展，土地的运用程度达到了一定高度，土地资源整理已经成为必然趋势。在国土资源紧缺的情况下，严重的影响了经济的发展速度。成片开发方案的编制可有效促进清原县优质生活区集聚发展，加快区域经济格局的重构，推动清原县实现产业创新，培育发展动能，助力清原县高质量发展。清原县的土地征收成片开发，对优化土地利用结构、提高土地利用对可持续发展具有重大意义。

6.3 社会效益评估

项目建设有利于工业园区发展和区域产业结构升级，促进当地向现代城市化发展，将对成片开发区域规划布局和发展产生巨大影响，

进一步扩大集镇规模和城镇化水平，改善居民居住水平，改善招商引资环境，带动周边土地开发利用升值，也将有力地带动相邻区域的发展。项目建成后将健全社会基础设施体系。

6.4 生态效益评估

成片开发地块通过统一规划实施，建设系统和完善的区域基础设施，在河南高中西侧体育场建设公益项目，打造绿色生态生活环境，提高居民生活幸福感。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。

片区内不涉及永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。通过对土地集中成片开发，提供公益性用地比例，改善人居环境。

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会议三分之二以上成员或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，使征地利利害关系人能够及时、准确的获取征地的相关信息，主动邀请成片开发地块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。

本次成片开发地块涉及湾甸子镇、红透山镇、英额门镇以及清原镇，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，村民代表由村民小组的全部家庭户推选产生，代表村民行使权力。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。

7.2 公开征求意见情况

土地征收成片开发方案应通过征求清原县人大、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，由全体参

会人员最终决定方案是否实施。

8 保障措施

8.1 组织保障

清原县 2022 年土地征收成片开发由清原县人民政府牵头，清原县自然资源局进行相关任务分配与组织，并由各县直单位及各乡镇人民政府配合完成相关工作，确保工作有序推进。

成片开发方案批准后实施期限一般为 2 年，最长不超过 3 年。为避免出现闲置土地，用地单位承诺严格按照拟定的项目建设开发时序进行建设，并确保 2 年内基本完成项目的建设。

市自然资源等主管部门组织由人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面专家组成的专家委员会对成片开发方案的科学性、必要性进行论证，保证方案的合理可行，确保项目用地。

未经批准在项目建设区内挖砂取土、乱搭乱建，严重影响项目规划及工程施工的，由有关职能部门依法处理。

对本次成片开发有异议的被征收农村集体经济组织、农村村民、或其他权利人，对征收补偿、安置方案有不同意见的在整个土地征收过程中可以向清原县自然资源局提出。

8.2 经济保障

开发用地资金以用地单位自筹及向银行贷款的方式筹集，关于耕地的占补平衡费用，由县财政统筹。

关于被征地人员的后续保障问题，已经统筹好土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，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 技术保障

方案严格按照《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）第 45 条及《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）、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）、抚顺市自然资源局下发的《抚顺市土地征收成片开发工作方案》文件要求编制。

通过计算，项目整体公益性占比达到符合相关要求，项目用地符合国民经济和社会发展规划和正在编制的国土空间规划。