

# 法库县 2022 年度第 1 批次土地征收

## 成片开发方案

(征求意见稿)

法库县人民政府

2022 年 5 月

## 前 言

为全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，保障经济社会发展合理用地，切实加强土地征收管理，应当有序推进土地成片开发。成片开发属于《土地管理法》第四十五条规定的为了公共利益需要可以征收土地的六类情形之一，成片开发工作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，注重维护被征地农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，能够有效提升城镇功能，满足居民生产生活需要，促进当地经济社会高质量发展。

按照自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》、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）、沈阳市自然资源局《关于印发〈沈阳市土地征收成片开发标准实施意见（试行）〉的通知》（沈自然资发〔2021〕80号）文件对于成片开发工作的要求，围绕法库县打造辽宁现代农业生产基地、沈阳新兴建材产业基地、市民慢生活的休闲之都的目标，加强土地要素保障，开展《法库县2022年度第1批次土地征收成片开发方案》（以下简称“方案”）编制工作。

## 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、成片开发规划情况.....	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、主要用途和实现的功能.....	12
（一）成片开发的必要性.....	12
1.是《土地管理法》关于土地征收的基本要求.....	12
2.是构建沈阳市市域次中心的重要引导.....	12
3.是落实“十四五”产业规划发展战略的重要举措.....	12
（二）主要用途.....	13
（三）实现的功能.....	14
1.优化产业空间格局，促进区域协调发展.....	14
2.推进主导产业转型升级，建设现代化产业体系.....	14
（一）实施期限.....	15
（二）开发时序及项目安排.....	15

## 一、成片开发的位置、面积和范围

本方案共确定 8 个成片开发范围，总面积 198.7434 公顷；范围内含 11 个土地征收地块，面积为 39.3078 公顷，涉及吉祥街道、龙山街道、十间房镇、孟家镇、依牛堡子镇，具体范围和位置情况见表 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	吉祥街道、孟家镇	东农村、王家村	A01	2.3983	1.9680
B	吉祥街道	北门村	B01	13.3574	4.4368
C	十间房镇	后魏家楼村、西闫村	C01	78.9790	6.9193
D	龙山街道	黄花岭村、三泉村、四台子村	D01—D04	94.0091	16.8652
E	吉祥街道	北门村、周地沟村	E01	0.5673	0.5673
F	吉祥街道	周地沟村	F01	3.8274	3.8274
G	十间房镇、龙山街道	前魏家楼村、团山子村	G01	4.1488	4.1488
H	依牛堡子镇	西拉马河子村	H01	1.4561	0.5750

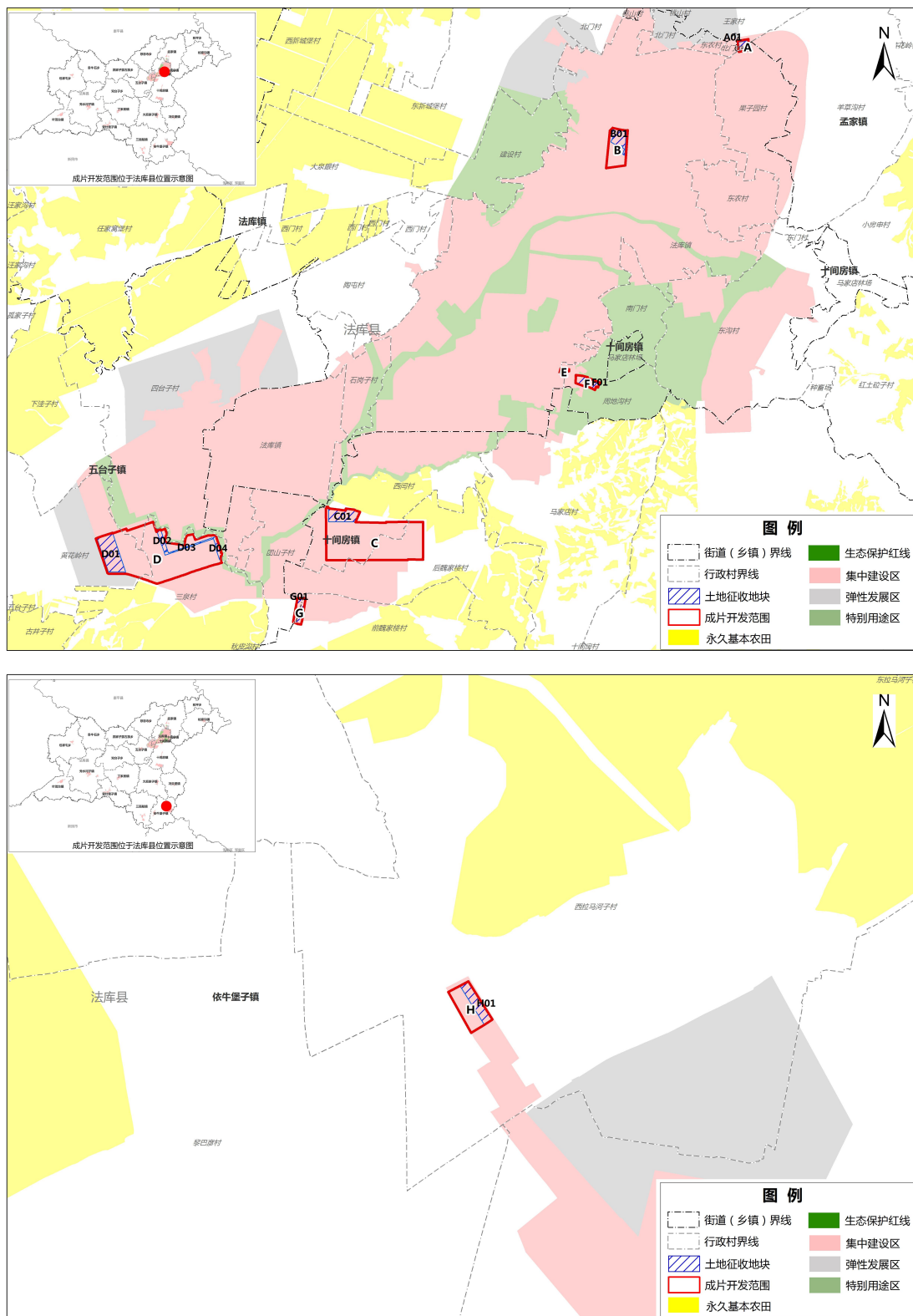


图 1-2 土地征收成片开发示意图

## 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 198.7434 公顷，位于吉祥街道、龙山街道、十间房镇、孟家镇、依牛堡子镇，共涉及农村集体经济组织单位 10 个，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	——	——	159.4356
集体土地	吉祥街道	北门村	4.4637
		东农村	0.8835
		周地沟村	4.3678
	孟家镇	王家村	1.0845
	十间房镇	前魏家楼村	2.1996
		西闫村	6.9193
	龙山街道	黄花岭村	12.3481
		三泉村	4.5171
		团山子村	1.9492
	依牛堡子镇	西拉马河子村	0.5750
	小计		39.3078
	总计		<b>198.7434</b>

根据 2020 年法库县国土变更调查数据，成片开发范围内，农用地为 28.0670 公顷，占成片开发范围面积的 14.11%；建设用地区为 157.0420 公顷，占比 79.02%，未利用地为 13.6344 公顷，占比 6.87%。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	耕地	13.0445	6.56
	林地	13.1637	6.62
	沟渠	1.1379	0.57
	坑塘水面	0.3860	0.19
	农村道路	0.3349	0.17
	小计	28.0670	14.11

现状分类		面积	占比
建设用地	城镇住宅用地	1.4214	0.72
	农村宅基地	0.0026	0.01
	商业服务业设施用地	1.4372	0.72
	物流仓储用地	6.8372	3.44
	城镇村道路用地	8.7031	4.37
	公路用地	4.2653	2.15
	工业用地	133.5670	67.20
	科教文卫用地	0.7345	0.37
	交通服务场站用地	0.0737	0.04
	小计	157.0420	79.02
未利用地	其他草地	13.6329	6.86
	河流水面	0.0015	0.07
	小计	13.6344	6.87
合计		<b>198.7434</b>	<b>100.00</b>

## （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 39.3078 公顷，均为集体土地，共涉及农村集体经济组织单位 10 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	吉祥街道	北门村	4.4637
		东农村	0.8835
		周地沟村	4.3678
	孟家镇	王家村	1.0845
	十间房镇	前魏家楼村	2.1996
		西闫村	6.9193
	龙山街道	黄花岭村	12.3481
		三泉村	4.5171
		团山子村	1.9492
	依牛堡子镇	西拉马河子村	0.5750
总计			<b>39.3078</b>

根据 2020 年法库县国土变更调查数据，土地征收地块内，农用地为 19.0028 公顷，占比 48.35%；建设用地为 20.0487 公顷，占比 51%，未利用地为 0.2563 公顷，占比 0.65%。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、图 2-1。

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	耕地	7.4747	19.02
	林地	11.2618	28.65
	坑塘水面	0.0002	0.00
	农村道路	0.2661	0.68
	小计	19.0028	48.35
建设用地	城镇住宅用地	0.4656	1.18
	农村宅基地	0.0025	0.01
	商业服务业设施用地	0.4375	1.11
	物流仓储用地	6.5449	16.65
	城镇村道路用地	0.2485	0.63
	工业用地	12.3497	31.42
	小计	20.0487	51.00
未利用地	其他草地	0.2563	0.65
	小计	0.2563	0.65
合计		<b>39.3078</b>	<b>100.00</b>



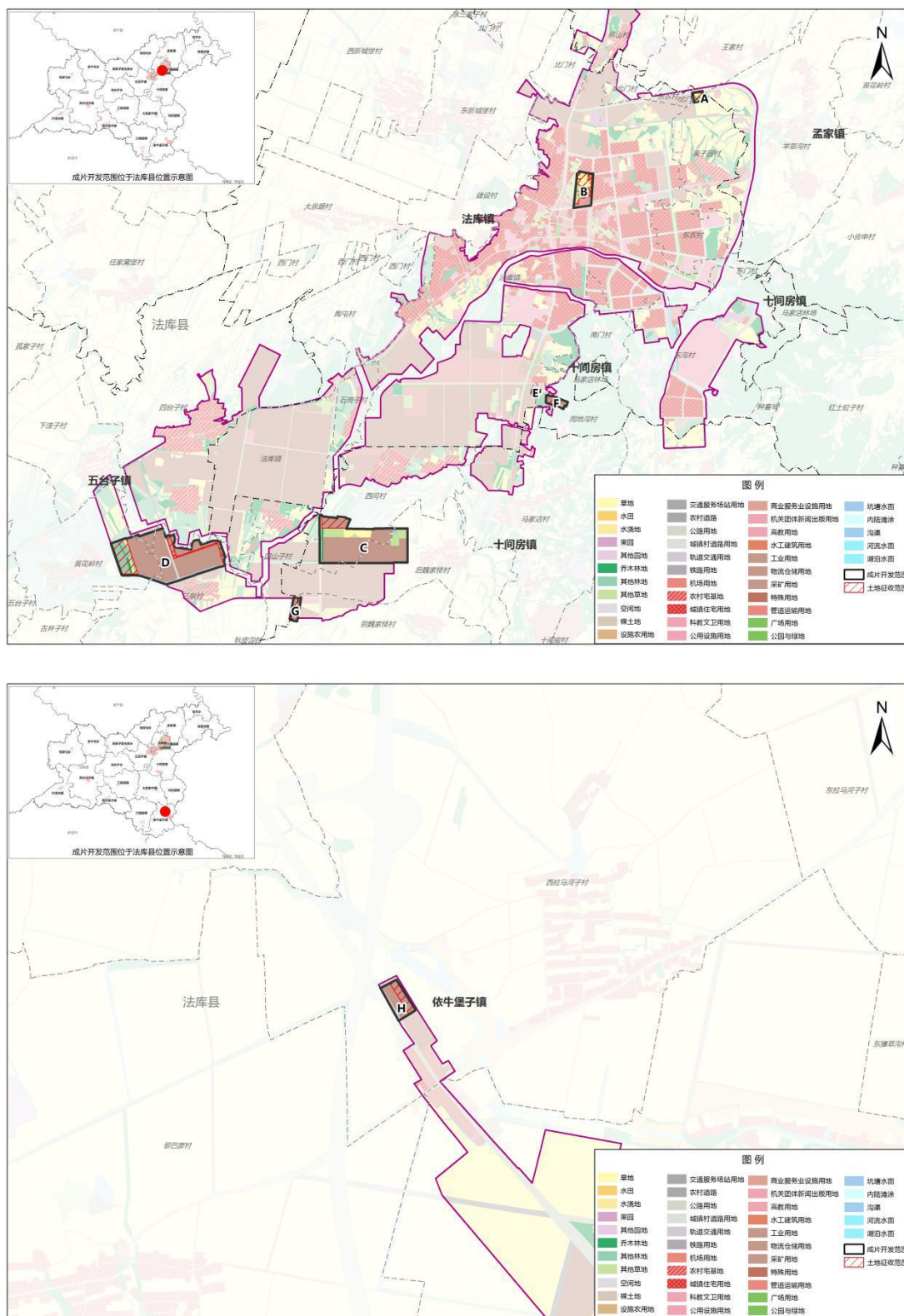


图 2-1 土地征收成片开发现状图

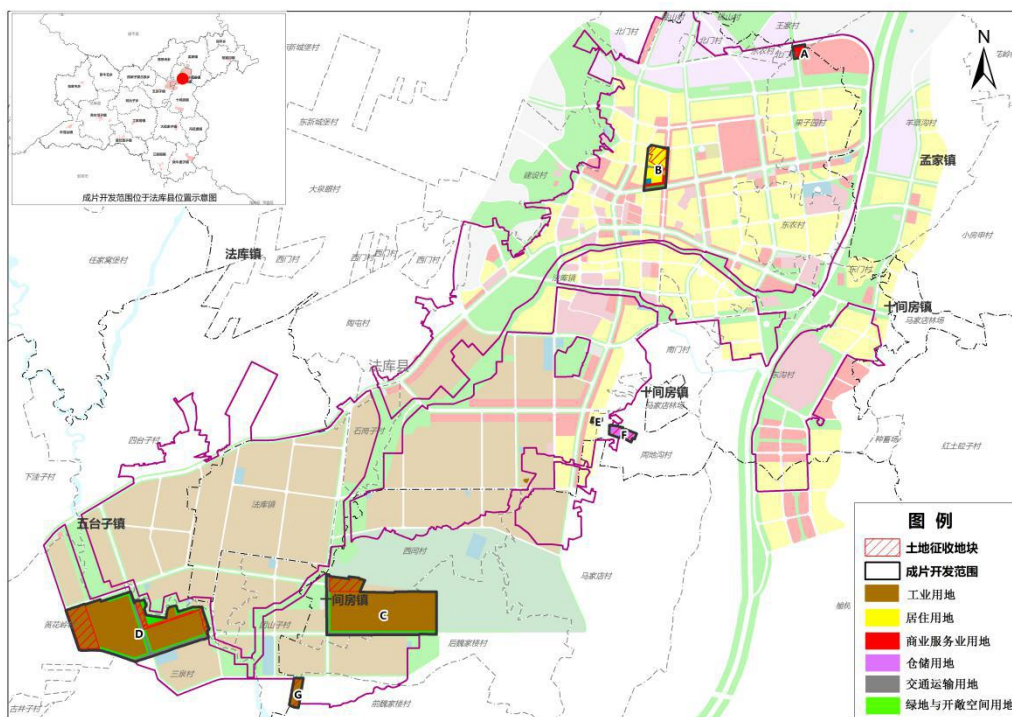
### 三、成片开发规划情况

结合法库县城市总体规划及项目用途安排，本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 28.5006 公顷、占比 72.50%，仓储用地 4.4024 公顷、占比 11.20%，居住用地 4.4368 公顷、占比 11.29%，商业服务业用地 1.9680 公顷、占比 5.01%。详见表 3-1、图 3-1。

表 3-1 土地征收地块规划用途情况表

单位：公顷、%

规划用途	面积	占比
工业用地	28.5006	72.50
仓储用地	4.4024	11.20
居住用地	4.4368	11.29
商业服务业用地	1.9680	5.01
<b>总计</b>	<b>39.3078</b>	<b>100</b>



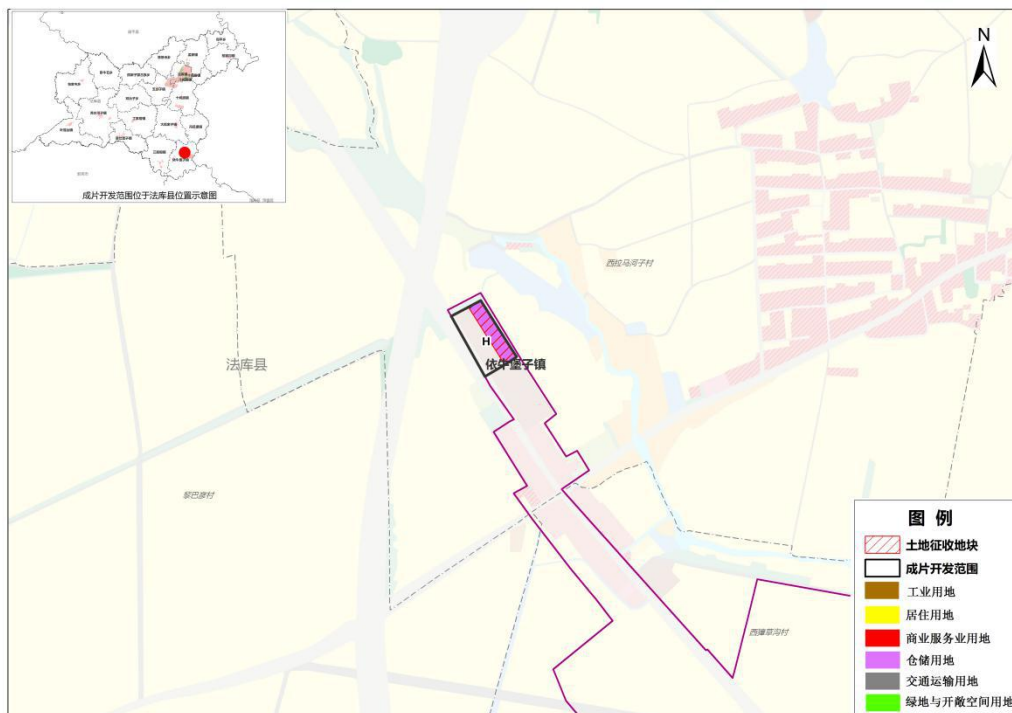
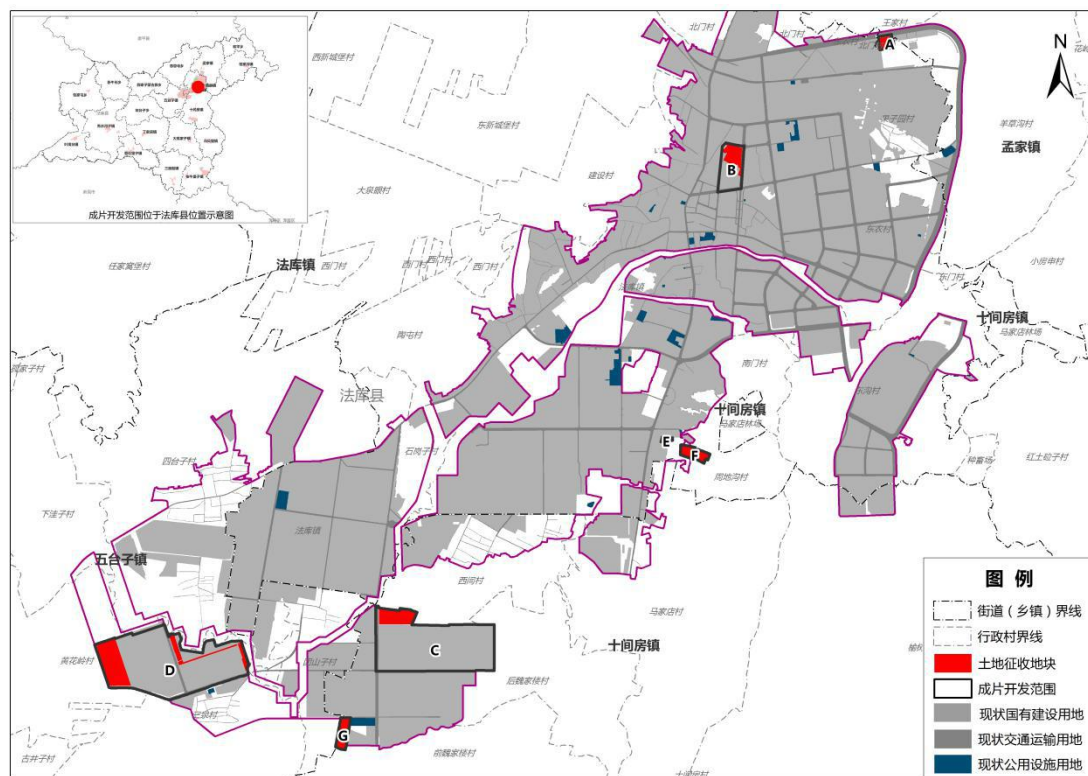


图 3-1 土地征收成片开发规划用途布局图

## 四、成片开发范围内基础设施条件

本方案成片开发范围总面积 198.7434 公顷。范围内现状交通运输用地面积 13.3770 公顷，占范围总面积的 6.73%，结合与计划建设项目实施的交通项目能够满足范围内交通需求；现状国有建设用地 142.7590 公顷，占范围总面积 71.83%，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。具体基础设施条件情况见图 4-1。



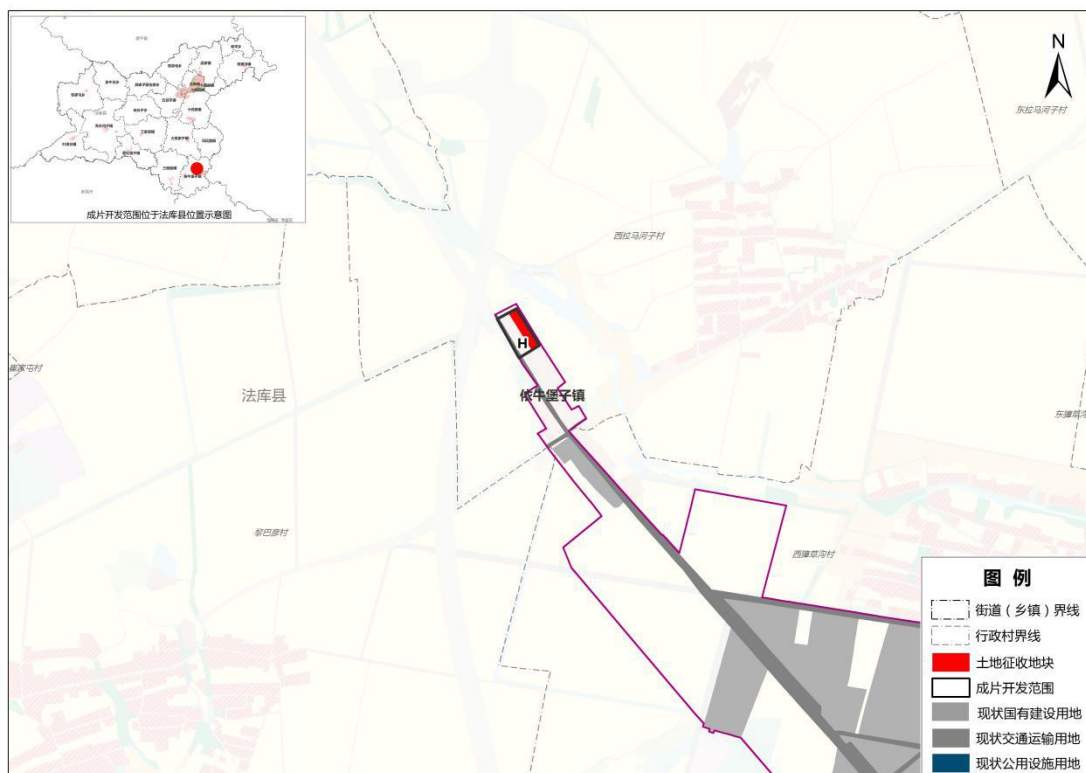


图 4-1 土地征收成片开发基础设施布局图

## 五、成片开发范围内公益性用地安排

本方案所指的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 32.8621 公顷，占范围总面积的 17%。具体公益性用地比例情况见表 5-1、图 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	
198.7434	交通运输用地	17.0140	17
	绿地与开敞空间用地	15.2439	
	公用设施用地	0.6042	
	合计	32.8621	

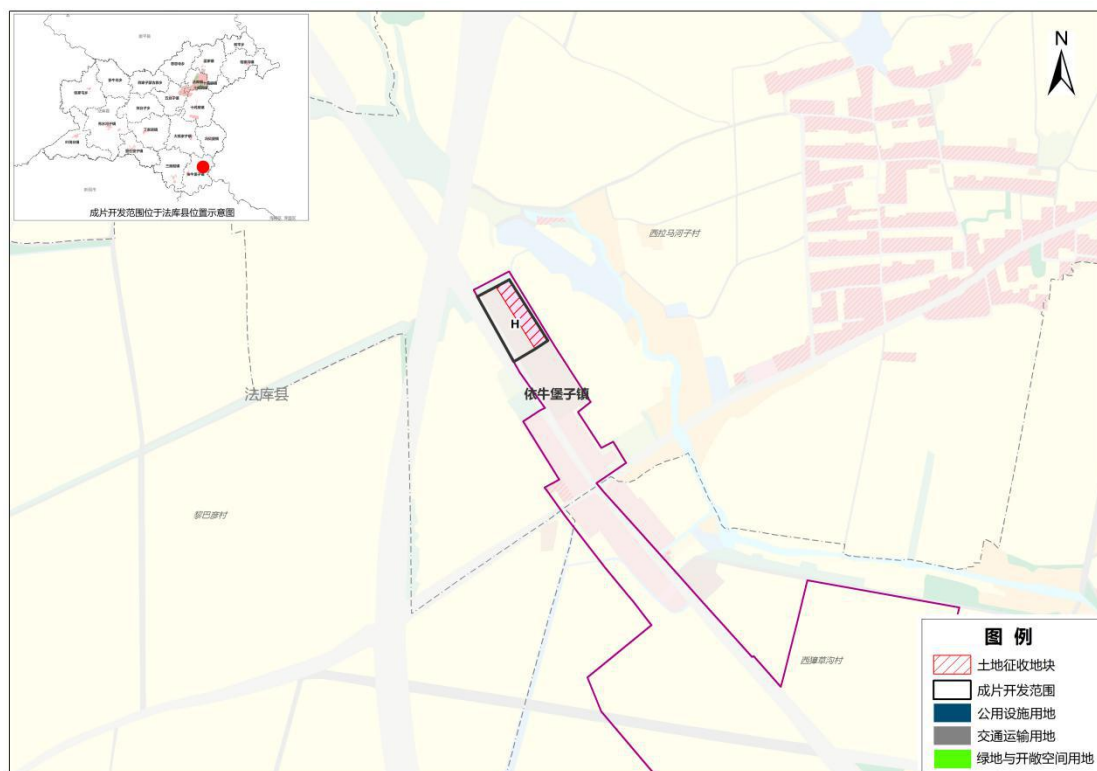
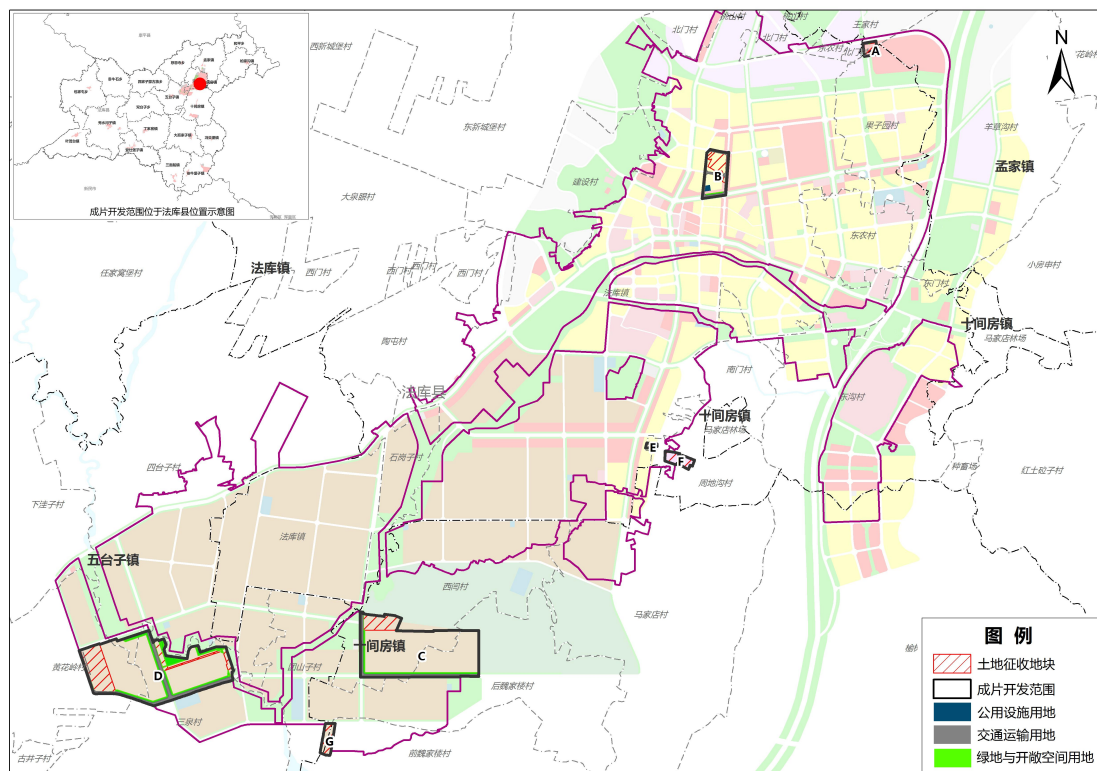


图 5-1 土地征收成片开发公益性用地布局图

## 六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

### （一）成片开发的必要性

#### 1.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 条明确了属于公共利益可以征收集体土地的六种情形，在土地征收制度上提出了重大改革。新《土地管理法》第 45 条第 5 款规定，“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”。

#### 2.是构建沈阳市市域次中心的重要引导

按照沈阳市国土空间总体规划构建“市域主中心—次中心—重点镇—一般镇”的城镇体系结构，法库县是沈阳北部以新兴产业、区域中心市场为主导的县域中心城市，十间房镇、依牛堡子镇是 19 个重点镇之一，本次征收地块均位于县域中心或重点镇，对县域中心城市发展具有重要引导作用。

#### 3.是落实“十四五”产业规划发展战略的重要举措

沈阳市“十四五”发展规划明确提出推广以法库经济技术开发区为代表的“开发区+主题园区”开发模式，大幅提升县域经济发展水平。法库县“十四五”规划也明确了要以提升 3+1 主导产业发展质量、做优做强十间房、依牛堡子和秀水河子等中心镇重点镇、建设高品质新县域等为战略重点，着力打造辽宁重要的现代农业生产基地、沈阳新兴建材产业

基地、市民慢生活的休闲之都。“十四五”时期，法库县坚持将发展经济着力点放在实体经济上，将建设现代化产业体系作为推动高质量发展的强劲动能，立足区域优势，瞄准市场需求，构建“3+1+N”的产业格局（即做强陶瓷建材、通用航空、农产品精深加工三大主导产业，做优一个文化旅游产业，培育壮大 N 个新兴产业），着力推进产业基础高级化、产业链现代化，提高经济质量效益和核心竞争力，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代化产业体系。本次成片开发的征收地块主要用途以工业项目为主，紧紧围绕以陶瓷为主的现代建材产业和农产品精深加工业发展，与“十四五”产业规划定位紧密结合。

## （二）主要用途

本次土地征收地块规划用途以工业用地为主，占比达到 72.50%。结合总规的功能分区和地块用途，本次成片开发土地主要用于建设沈阳科勒卫浴、中法环保建材、佳德宝陶瓷、鑫达建筑、加油站、凯撒西住宅、华冠米业、新王者陶瓷、周地沟村仓储项目、新宏远陶瓷等。



### **（三）实现的功能**

#### **1.优化产业空间格局，促进区域协调发展**

按照法库县构建“一主两副”的城镇发展格局将法库划分为三大区域，一是以主城为引领的东部区域；二是以依牛堡子镇为引领的南部区域；三是以秀水河子镇为引领的西部区域。本次征收中位于东部区域的项目以工业项目为主，推动主城区陶瓷建材产业发展；位于依牛堡子镇项目为仓储项目，主要围绕农产品加工业建设。方案实施后，将促进产业要素集聚，推动构建高质量发展的国土空间格局。

#### **2.推进主导产业转型升级，建设现代化产业体系**

按照法库县产业发展战略，做强陶瓷建材、通用航空、农产品精深加工三大主导产业。本方案通过佳德宝陶瓷、新王者陶瓷、新宏远陶瓷、科勒卫浴、鑫达建筑等项目的实施，巩固法库陶瓷建材产业在东北地区龙头地位的基础上，紧跟前沿技术发展动态和消费市场发展动向，持续推进陶瓷建材产业高端化、绿色化、品牌化、智能化，加快产业结构调整 and 转型升级，以延链、补链、强链为目标，努力将陶瓷产业园打造成为国内领先的建筑新材料全产业链基地。同时，通过华冠米业扩建项目，推动依牛堡子镇农产品加工产业集聚。

## 七、年度实施计划

### （一）实施期限

方案中土地征收地块均为 2022 年实施征收地块，若因项目或者规划调整确实无法完成实施的，将安排在 2023 年继续实施。

### （二）开发时序及项目安排

本方案实施期限为 2022 年，土地征收地块总面积 39.3078 公顷，涉及沈阳科勒卫浴、中法环保建材、佳德宝陶瓷、鑫达建筑、凯撒西住宅等建设项目 10 个。方案中涉及的土地征收地块均计划在 2022 年下半年完成土地征收工作。