

抚顺市东洲区2024年土地征收 成片开发方案（第2批）

抚顺市东洲区人民政府

二〇二四年十月



土地机构

等级证书

证书编号: LN2015126

有效期至: 2024年12月

单位名称: 抚顺市规划勘测设计研究院
有限公司
法定代表人: 高健
社会统一代码: 91210400119303025X
从业等级:

乙级土地规划业务
乙级土地整理复垦开发规划设计
乙级土地复垦方案编制
乙级土地登记代理

发证单位: 辽宁省土地学会
发证日期: 2023年11月

年度登记

| 2022年度 | 2023年度 | 2024年度 |
|---|---|--------|
|  |  | |

项目名称: 抚顺市东洲区2024年土地征收成片开发方案(第2批)

实施主体: 抚顺市东洲区人民政府

组织单位: 抚顺市自然资源局东洲分局

编制单位: 抚顺市规划勘测设计研究院有限公司

编制时间: 2024年10月

目 录

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 1 概述 | 1 |
| 1.1 背景 | 1 |
| 1.2 编制原则 | 3 |
| 1.3 编制目标 | 5 |
| 1.4 编制依据 | 5 |
| 1.5 实施时限 | 7 |
| 2 基本情况 | 8 |
| 2.1 成片开发总体情况 | 8 |
| 2.2 土地利用现状情况 | 10 |
| 2.3 土地权属情况 | 11 |
| 2.4 基础设施条件 | 12 |
| 3 成片开发的合规性、必要性及公益性 | 14 |
| 3.1 合法性分析 | 14 |
| 3.2 合规性分析 | 14 |
| 3.3 必要性分析 | 16 |
| 3.4 公益性分析 | 17 |
| 4 土地征收成片开发实施计划 | 19 |
| 4.1 片区内各地块拟安排的建设项目 | 19 |
| 4.2 片区内拟建地块开发时序 | 19 |

| | |
|-------------------------------|----|
| 5 土地征收成片开发的主要用途及实现功能 | 20 |
| 6 土地成片开发效益评估 | 22 |
| 6.1 土地利用效益 | 22 |
| 6.2 经济效益评估 | 22 |
| 6.3 社会效益评估 | 23 |
| 6.4 生态效益 | 23 |
| 7 公众参与情况 | 25 |
| 7.1 征求片区内农村集体经济组织和农民的意见 | 25 |
| 7.2 公开征求意见情况 | 25 |
| 8 保障措施 | 27 |
| 8.1 组织保障 | 27 |
| 8.2 经济保障 | 27 |
| 8.3 其他保障 | 27 |

附表

1 概述

1.1 背景

1.1.1 编制背景

最新修订的《中华人民共和国土地管理法》已于2020年1月1日实施。按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制的改革要求，《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。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，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，经省级以上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”。同时规定，成片开发应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

2023年10月31日，自然资源部下发了关于印发《土地征收成片开发标准》，自2023年11月5日起施行；2024年3月12日，辽宁省自然资源厅下发了《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）。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，东洲区将贯彻落实市委、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。结合抚顺市东洲区发展规划，近期急需建设的地块主要用途为工业用地。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。为保障东洲区项目顺利实施建设，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，东洲区积极推进、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》、《土地征收成片开发标准》等要求，由抚顺市东洲区人民政府主导，抚顺市自然资源局东洲分局具体负责，组织编制《抚顺市东洲区2024年土地征收成片开发方案（第2批）》。

1.1.2 区域概况

东洲区是辽宁省抚顺市下辖区，位于辽宁省抚顺市区东南，距辽宁省省会城市沈阳仅50公里。东洲区以搭连立交桥为枢纽的干道分别与沈吉高速公路、抚本高速公路、沈环三条高速公路连接，省道S104贯穿全境，距沈阳桃仙国际机场50公里，距沈抚高速公路10公里。

近年来，东洲区大力落实乡村振兴战略，提升城市宜居品质，全力促进改革，优化服务，不断提升区域发展活力。2023年，全区地区生产总值增长5%，规模以上工业增加值增长2%，固定资产投资增长10%，社会消费品零售总额增长6%，一般公共预算区级收入增长5.5%，城镇居民人均可支配收入增长5.5%。全年旅游接待人数达521余万人

次，收入达10.9亿元。东洲区持续壮大工业实力，加大招商引资力度，全年新增规模以上工业企业7家，区域内瞪羚企业达11家，雏鹰企业25家，高新技术企业63家，科技型中小企业61家。加快农业发展，不断提升服务业水平。全年开复工亿元以上项目25个，完成投资13亿元，同比增长33%，锦盛药业、祥顺气体等37个项目开工建设。

1.1.3 已批准方案实施情况

2022年6月9日，抚顺市人民政府批准了《抚顺市东洲区2022年土地征收成片开发方案（第1批）》，2023年8月10日批准了《抚顺市东洲区2023年土地征收成片开发方案（第1批）》，2023年8月16日批准了《抚顺市东洲区2023年土地征收成片开发方案（第2批）》，2024年1月12日批准了《抚顺市东洲区2023年土地征收成片开发方案（第3批）》，2024年4月7日批准了《抚顺市东洲区2024年土地征收成片开发方案（第1批）》。截至2024年10月，涉及新增建设用地组卷工作按计划基本完成。

经抚顺市自然资源局东洲分局核实，截至2024年10月，东洲区不存在连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情况；高新区不存在土地利用效率低下的情况，符合方案编制条件。详见附件1。

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

年度计划，并符合国家产业政策和供地政策。

土地征收成片开发以人民为中心，为公共利益的需要，提高成片开发范围内基础设施、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，确定成片开发的范围和规模；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

土地征收成片开发落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地。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成片开发范围，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

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成片开发范围。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。

为了实现东洲区经济社会跨越式发展，区人民政府决定对东洲区范围内1个片区规划实施建设，拟征收地块主要用途为工业。规划的落地实施，将加强夯实区域基础设施建设，提高东洲区整体工业实力，促进区域乡融合发展，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

1.4.1 法规依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- (4) 《中华人民共和国水土保持法》（2010年12月25日修订）；
- (5) 《节约集约利用土地规定》（2014年9月1日施行）；
- (6) 《辽宁省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2022年2月1日施行）；

1.4.2 政策规范

- (1) 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）；
- (2) 《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）；
- (3) 国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知（国土资规[2018]1号）；
- (4) 《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规[2019]1号）；
- (5) 《抚顺市国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- (6) 《产业结构调整指导目录（2024年本）》；
- (7) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发[2023]234号）；
- (8) 《抚顺市人民政府办公室关于调整征地区片综合地价标准的通知》（抚政办规[2023]1号）。

1.4.3 相关技术资料

- （1）第三次国土调查成果数据、最新的国土变更调查数据；
- （2）《抚顺市东洲区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和2035年远景目标》；
- （3）成片开发相关的其他文件、图纸与资料。

1.5 实施时限

东洲区计划在2024年10月至2025年10月期间完成对规划建设项目的征地工作，拟征收土地面积6.0817公顷。

2 基本情况

2.1 成片开发总体情况

抚顺市东洲区2024年土地征收成片开发方案（第2批）主要为保障东洲区近期急需建设的项目用地。

本次方案涉及1个成片开发区域（以下简称“片区”），片区涉及1个拟开发地块，位于碾盘乡元龙村和龙凤村。片区总面积为10.5060公顷，拟开发地块面积为6.0817公顷。根据抚顺市国土空间规划成果，本次成片开发方案用地规模和布局已经纳入国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合国土空间规划成果。

成片开发区域在东洲区位置

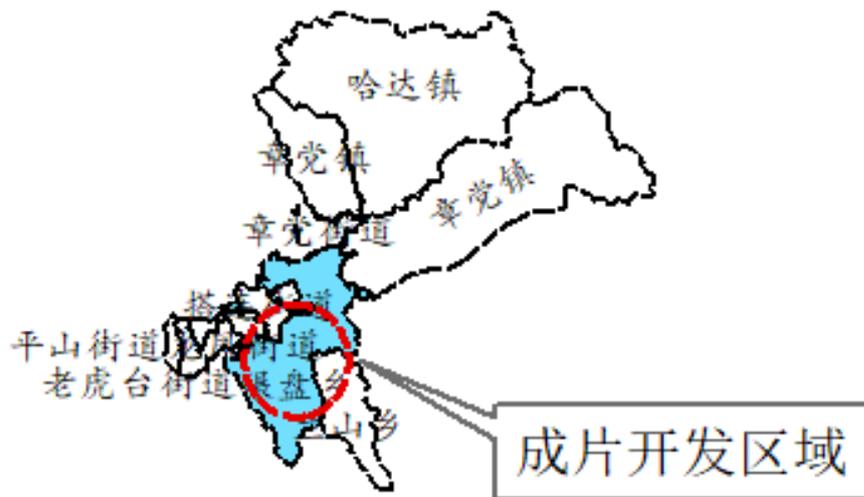


图2-1 片区和拟征收地块在东洲区地理位置图

东洲片区涉及抚顺石化公司特种蜡生产基地建设项目1个开发项

目。开发内容为建设工业实验应用基地。片区立足东洲区石化产业优势和发展需求，持续加快高端领域重要材料科研开发力度，加快科技创新成果产业化。方案的实施对打造世界级石蜡基地，构建现代化工业体系具有重要意义。

表2-1 成片开发情况表

单位：公顷

| 片区情况 | | 地块情况 | | |
|------|---------|------|-------------------|--------|
| 片区名称 | 面积 | 地块编号 | 涉及项目名称 | 面积 |
| 东洲片区 | 10.5060 | DK-1 | 抚顺石化公司特种蜡生产基地建设项目 | 6.0817 |
| 合计 | 10.5060 | —— | | 6.0817 |



图2-2东洲片区拟开发地块在东洲区地理位置图

表2-2 土地征收成片开发特性表

单位：公顷、%

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 | 备注 |
|----|----------------|----------------|---------|-----------|
| 一 | 方案概况 | | | |
| 1 | 成片开发位置 | 碾盘乡 | | |
| 2 | 成片开发范围面积 | 公顷 | 10.5060 | |
| 3 | 土地征收范围面积 | 公顷 | 6.0817 | 拟征收地块 1 块 |
| 4 | 成片开发区域权属性质 | 集体土地 6.0817 公顷 | | |
| 5 | 是否符合国土空间规划 | 符合 | | |
| 6 | 集体经济组织村民代表同意比例 | % | 三分之二以上 | |
| 7 | 土地征收范围占用耕地面积 | 公顷 | 0 | |
| | 耕地占用土地征收范围的比例 | % | 0 | |
| | 其中：占用水田面积 | 公顷 | 0 | |
| | 水田占用耕地比例 | % | 0 | |
| 二 | 拟安排的建设项目 | | | |
| 1 | 拟建设项目情况 | 公顷 | 10.5060 | |
| 2 | 实施计划周期 | 年 | 1 | |
| 三 | 公益性用地情况 | | | |
| 1 | 公益性用地面积 | 公顷 | 4.4243 | |
| 2 | 公益性用地比例 | % | 42.11 | |

2.2 土地利用现状情况

开发片区土地利用现状。根据东洲2023年度国土变更调查成果统计，本次土地征收成片开发片区总面积10.5060公顷，全部为建设用地。详见表2-3。

表2-3 开发片区土地利用现状统计表

单位：公顷

| 片区名称 | 片区面积 | 地类 | | | | |
|------|---------|---------|--------|--------|-------------|--------|
| | | 建设用地 | | | | |
| | | 小计 | 工业用地 | 交通运输用地 | 公共管理与公共服务用地 | 公用设施用地 |
| 东洲片区 | 10.5060 | 10.5060 | 6.0817 | 2.5686 | 1.7803 | 0.0754 |
| 合计 | 10.5060 | 10.5060 | 6.0817 | 2.5686 | 1.7803 | 0.0754 |

拟征收地块土地利用现状。根据东洲2023年度国土变更调查成果统计，本次方案拟征收地块总规模6.0817公顷，全部为建设用地。详见表2-4。

表2-4 拟征收地块土地利用现状统计表

单位：公顷

| 片区名称 | 地块编号 | 地类 | | |
|------|------|--------|--------|--------|
| | | 合计 | 建设用地 | |
| | | | 小计 | 工业用地 |
| 东洲片区 | DK-1 | 6.0817 | 6.0817 | 6.0817 |
| 合计 | | 6.0817 | 6.0817 | 6.0817 |

2.3 土地权属情况

根据东洲区2023年度土地变更调查成果数据和东洲区集体土地所有权成果数据，结合实地调查，本次拟征收地块面积为6.0817公顷，全部为集体土地，分布在碾盘乡，涉及碾盘乡元龙村和龙凤村2个权属单位，拟开发地块土地产权清晰，界址清楚，权属无争议。详见下表：

表2-5 成片开发区域权属情况统计表

单位：公顷

| 地块编号 | 权属性质 | 权属名称 | 面积 |
|------|------|--------|--------|
| DK-1 | 集体 | 碾盘乡元龙村 | 6.0309 |
| | | 碾盘乡龙凤村 | 0.0508 |
| 合计 | | | 6.0817 |

2.4 基础设施条件

本方案涉及拟开发地块均在抚顺高新技术产业区范围内。抚顺高新技术产业区基础设施条件的基本情况如下：

交通条件。沈白高铁（在建）自园区东侧穿过，通过抚顺北站实现旅客铁路运输，借助城区海新通道、东洲大街、东环公路、浑河南路东延等骨干交通通道的打通及提升，未来园区与抚顺北站交通联系会更加便捷、通畅。高速公路利用现状辽中环高速公路满足长距离客货运输需求。规划将南外环路提级改造，规划建设国道G202线抚顺城区段改移（东环公路），与金洋线共同形成贯穿中心城区东部地区的南北向大通道，同时向北接入国道G202线，彻底解决园区南北向对外货运需求。

给水。园区采用分质供水，用户生活用水、生产用水分别由市自来水公司吴家堡净水厂和园区内高新区净水厂供给。吴家堡净水厂位于东洲区的东部，绥化路南侧武家村的山上。工业净水厂位于高新区东洲河西，水厂水源分别来自关山水库至石油二厂输水DN800管线和大伙房水库东水西调工程抚顺段的配水站引出DN900管线（备用水）。

园区建成区已建有生活给水、生产给水、消防给水三套给水管网。

排水。建成区内已敷设污水管线。生活污水、生产废水经污水管线收集后，排入该园区内现状东泽污水处理厂。东泽污水处理厂位于抚顺高新产业园区经八街。出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB 18918-2002）一级A，尾水排入东洲河，最终汇入浑河。

电力。现状有元龙、兰新两座220kV变电所，能够满足园区用电需求。现状有醇醚、碾盘、张甸、金家、兰山五座66kV变电所。

通信。园区内建成区现有通信设施完备，按照中国电信、中国联通及中国移动抚顺市发展规划，高新区域现有配套电信机房容量可满足高新区需求。

燃气。园区内燃气供应采用天然气，气源为大沈线天然气。分输站位于抚顺市东洲区碾盘工业园，抚顺石化公司合成洗涤剂厂以北，东泽污水处理厂以东。规划以天然气作为规划园区的主要气源，由现状高新区天然气分输站接入。规划以天然气作为规划园区的主要气源，由现状高新区天然气分输站接入。

供热。目前规划区内海新、兰山、青草沟园区热源由市政管网或企业自建环保锅炉提供；碾盘、张甸园区工业蒸汽由抚顺石化热电厂供给。

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》第45条规定明确的可以征收土地的情形，符合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）和《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）明确的关于土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于40%的要求，同时符合也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

《抚顺市东洲区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和2035年远景目标》（以下简称东洲区“十四五”规划）在主要任务中提出构建现代化服务业体系，创建国家高新技术产业开发区，支持抚顺石化公司结构优化调整。提出在“十四五”期间，立足高新区石化产业原料优势及产业基础，以精深加工技术工艺提升、装备制造、科技成果转移转化为抓手，重点发展高性能纤维、特种蜡、工程塑料、特种橡胶等产业，在“工业现代化体系建设重点内容”中明确要支持抚顺石化石蜡产业发展，推进石蜡产业基地建设。

成片开发方案的编制，正是在东洲区“十四五”规划的框架下提出的城市开发建设迫切需要的着力点，符合当地城市发展的需要。本次成片开发方案涉及项目纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报市人民政府批准，报省人民政府备案。

3.2.2与国土空间规划的符合性分析

根据《抚顺市国土空间总体规划（2021—2035年）》成果，本方案涉及的拟建设项目全部位于国土空间确定的城镇建设用地范围内，项目的建设符合规划的主体功能定位，空间发展目标的要求。经与国土空间规划成果叠加分析，项目用地不涉及占用生态保护红线、永久基本农田；对生态屏障、生态廊道和生态系统保护格局、自然保护体系没有影响；对城镇政策性住房和教育、卫生、养老、文化体育等城乡公共服务设施布局、重大交通枢纽、重要线性工程网络、城市安全与综合防灾体系、地下空间、邻避设施等设施布局没有影响。因此，项目的建设未突破国土空间规划的强制性内容。具体见附图《土地征收成片开发范围与国土空间控制线衔接图》。综上，本方案编制内容符合国土空间总体规划成果

3.2.3与国家产业政策的符合性分析

本方案涉及项目属于《产业结构调整指导目录（2024年本）》允许投资产业目录中的国内投资项目，且不在国家发改委下发的《市场准入负面清单》禁止事项范围内。

3.3 必要性分析

持续深化央地融合，支持发展石油化工基础原料产业。为抢抓央企以更大力度“投资东北、布局东北、建设东北、发展东北”这一难得机遇，东洲区主动谋划、抢前布局，以抚顺石化等龙头企业为引领，持续积极推进央地共建，强化创新和科研成果转换。方案的实施对顺利完成国有企业结构布局及服务保障水平得到进一步提升具有积极作用。

提升发展新材料产业。“十四五”期间，东洲区立足抚顺高新技术产业区石化产业原料优势及产业基础，坚持自主创新与高端链接相结合，积极推动产品高端化、特色化发展。石蜡作为高端领域重要材料，未来长期需求量将持续提高。近几年抚顺石化加大科研开发力度，在石油蜡产品质量提升、牌号丰富、产量提高、节能降碳、减油增特、工艺优化、副产品提效、低效产品综合利用等方面不断探索和攻关。方案的实施在对积极推进行业绿色健康发展，补充完善特种产品标准，掌握高附加值产品核心技术，进一步夯实抚顺石化世界级石蜡生产基地地位等方面具有重要意义。

合理布局用地空间结构，推进产业技术和产品升级。为发挥大庆、沈北石蜡基地原油资源优势，充分利用抚顺石化公司装置结构优势、规模优势、技术优势，实现液蜡、石蜡、微晶蜡、特种蜡等全品类石油蜡生产的目标，抚顺石化研究院加快科技创新成果产业化步伐，充分利用专业技术优势，深度挖掘石蜡生产质量和产量的提升能力。目

前抚顺石化研究院座落在乙烯厂内，由于产品工艺升级和新产品的开发和生产需要大量实验和相关设施，当前乙烯场内空间已无法满足实验应用基地的用地需求，亟需重新规划新办公、试验、生产地点，研究院搬迁、石蜡技术中心建设、特种蜡生产装置建设迫在眉睫。

3.4 公益性分析

公益性用地是指基础设施、公共服务设施及其他公益性用地。根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，公益性用地具体包括公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地及城镇社区服务设施用地、公用设施营业网点用地、储备库用地等其他公益性用地。

本次成片开发总面积 10.5060 公顷，片区内公益性用地面积为 4.4243公顷，占片区总面积的42.11%，包括交通运输用地2.5686公顷，公共管理与公共服务用地1.7803公顷，公用设施用地0.0754公顷。片区内公益性用地比例符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《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）等有关公益性要求。具体详见表3-1、图3-1。

表3-1 方案实施后公益性用地情况表

单位：公顷

| 用途 | 面积 | 占片区比例 |
|-------------|--------|--------|
| 交通运输用地 | 2.5686 | 24.45% |
| 公共管理与公共服务用地 | 1.7803 | 16.95% |
| 公用设施用地 | 0.0754 | 0.72% |
| 合计 | 4.4243 | 42.11% |



图3-1公益性用地分布情况

4 土地征收成片开发实施计划

4.1 片区内各地块拟安排的建设项目

本次方案涉及1个开发片区，片区面积为10.5060公顷，东洲片区安排建设1个工业类项目，项目建设面积为6.0817公顷，征收面积为6.0817公顷，涉及的拟安排建设项目详见下表。

表4-1 土地征收拟安排建设项目表

单位：公顷

| 片区名称 | 项目名称 | 拟建设面积 | 面积 | 涉及地块 |
|------|----------------------|--------|--------|-----------|
| 东洲片区 | 中国石油抚顺石化公司本部综合楼改扩建项目 | 6.0817 | 6.0817 | DK-1、DK-2 |
| 合计 | | 6.0817 | 6.0817 | |

4.2 片区内拟建地块开发时序

受国土空间规划新增建设用地指标及土地利用年度计划指标的影响，结合拟建项目实际，对片区内各开发地块的开发时序进行安排。片区内拟建设地块面积为6.0817公顷，其中征地面积为6.0817公顷，征地时间安排在2024-2025年。片区各开发地块的开发时序的年度实施计划详见下表。

表4-2开发时序情况表

单位：公顷

| 序号 | 项目名称 | 开发时序 | 拟建设面积 | 涉及拟征地地块 |
|----|-------------------|------------|--------|---------|
| 1 | 抚顺石化公司特种蜡生产基地建设项目 | 2024-2025年 | 6.0817 | DK-1 |
| 合计 | | | 6.0817 | —— |

5 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》和国土空间规划、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解决抚顺石化公司研究院对石油蜡工艺技术升级及特种蜡新产品开发实验用地不足的问题，拟建设1个工业实验应用基地。

本次方案拟建设地块面积为6.0817公顷，涉及1个拟征收地块，总规模为6.0817公顷，主要用途是工业用地，公益性用地主要为交通运输用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地。

表5-1 拟建项目用地情况表

单位：公顷

| 片区名称 | 项目名称 | 土地用途主要方向 | 功能定位和主要用途 | 建设面积 | 征地面积 |
|------|-------------------|----------|---|--------|--------|
| 东洲片区 | 抚顺石化公司特种蜡生产基地建设项目 | 工业用地 | 定位为工业试验应用基地；主要用途是为满足中石油石蜡科研重大专项对工业实验用地的需求，同时建设成为抚顺石化公司特种蜡生产基地 | 6.0817 | 6.0817 |
| 总计 | | | | | 6.0817 |

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，实现土地利用由粗放型向集约型的根本转变，形成布局集中、产业集聚、用地集约的城市新区。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。通过土地征收成片开发的实施，对城区土地进行统一规划、综合开发、配套建设，区别以往单个项目独立建设，能有效挖掘城区内闲置土地，同时有效缩减征地范围，限定发展区域，将使得县域土地利用更加集约高效。

方案涉及的工业项目各项指标符合自然资源部下发的《工业项目建设用地控制指标》。

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。从长远的效益观看，成片开发的实施将优化区域产业结构，有效的带动地方基础设施建设及区域经济的快速发展。

方案包含的拟建项目总投资23464.53万元，拟建设工业用地投资强度达到3858.22万元/公顷。本次方案涉及的拟实施项目虽然不直接

面对市场，但从长远的效益观看，科技成果的转换将极大增加企业的经济效益，通过投入及产出的带动作用，未来对周边区域经济效益将产生积极影响，极大带动地方经济发展。

6.3 社会效益评估

项目建设有利于推动区域产业结构升级。方案的实施将对成片开发区域规划布局和发展产生巨大影响，进一步提高城镇化水平，未来将间接增加就业岗位，改善招商引资环境。

成片开发有利于缩小城乡差距，促进城乡一体化。不仅可以带动当地经济贸易的发展，还有利于往来吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力；有利于确保成片开发区域与整体城市开发保护格局的协调性、完整性，实现城乡经济社会的协调发展。

6.4 生态效益

成片开发范围不占用永久基本农田、不占用生态保护红线；未见现状地质灾害，未处于地质灾害易发区；未发现重要工业价值的矿产资源，没有压覆现有矿山和已经探明的矿产资源；未占用各级各类自然保护区和风景名胜区，不影响生态圈的稳定。

方案的实施符合绿色发展和循环经济的理念。项目建设将优化资源配置，遵循“资源节约、环境友好”的科学发展观念，通过提高工艺水平实现内部资源集约化。项目选址有较完善的交通、给水、排水、供电、供热、污水处理等基础设施，同时项目的环境保护设计遵循国

家有关环境保护的法律、法规，采用先进技术和设备，合理开发和充分利用各种资源，严格控制环境污染。在确定施工方案时，首先选用不产生或少产生污染物的工艺，在生产过程中把污染物减少到最低限度，对产生的少量污染物因地制宜地采用行之有效的治理和综合利用措施，使“三废”的排放达到国家和地方环境保护法规和标准的要求。

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集体经济组织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，主动邀请成片开发区域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。

本次土地征收范围涉及碾盘乡元龙村和龙凤村2个权属单位。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代表参加会议，并对本次成片开发方案进行表决。会议结果满足三分之二以上村民代表同意的要求。详见附件2。

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东洲区政协、区发展和改革局、区工信局、区农业农村局、区生态环境局、区财政局、高新区管委会

等部门以及乡镇代表等社会公众的意见，参会人员现场交流讨论并填写征求意见表。方案在东洲区人民政府官方网站进行了公示，向社会公众征集意见。详见附件3和附件4。

8 保障措施

8.1 组织保障

保障土地征收成片开发的顺利实施，由区政府成立土地征收成片开发领导小组，统一领导土地征收成片开发工作。各相关部门协作配合，做好方案编制实施中的技术指导与配套政策研究，实行区、镇（乡）、村三级联动管理，统一推进工作开展，明确各项目负责人的责任，保障土地征收成片开发方案的合理可行，确保后续实施可操作。

进一步优化成片开发片区内各类土地空间置换和布局优化，强化部门协同，共同履行规划编制、项目申报、意见征求、审查论证等工作方式，确保项目申报、报批、建设有序推进。

8.2 经济保障

本方案经批准后，在实施征地阶段严格履行征地程序，做好征地补偿安置工作。征地价格按照《抚顺市人民政府办公室关于调整征地区片综合地价标准的通知》（抚政办规[2023]1号）的规定执行。青苗补偿费等补偿按照相关政策规定支付补偿费用，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 其他保障

成片开发方案按既定程序办理相关的建设手续并主动接受农村

集体经济组织和农民、社会公众以及主管部门的监督管理，确保方案质量。

（1）农村集体经济组织和农民监管

方案完成后按既定程序，经所涉及农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意，由集体经济组织出具同意的有关证明，纳入开发方案。

（2）社会公众监管

充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。社会公众征求意见不得低于10日。

（3）组织评审

市自然资源局受区政府委托，组织人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家组成专家委员会，对成片开发方案进行论证，论证结论作为市政府批准土地征收成片开发方案的重要依据。

方案实施的各阶段，项目各方应根据土地征收成片开发年度实施计划共同制定相关项目计划，明确工作分工及责任。

（4）落实耕地占补平衡和进行耕作层表土剥离

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年）非农建设经批准要按照“占多少，补多少”的耕地占补平衡基本原则，补充数量和质量相当的耕地，东洲区人民政府严格执行“占一补一、占优补优、占水田补水田”的占补平衡制度，按照非农建设占用耕地面积、地类、质量等别等，落实补充耕地数量、水田规模、粮食产能，做到补充耕

地数量相当、质量相当、水田面积不减少。东洲区人民政府承诺涉及占用耕地的项目按照国家相关法律法规和政策征地前完成耕地占补平衡，保证耕地数量不减少，质量有提升。并且占用耕地前进行表土剥离。

附表

成片开发方案基本情况表

单位：公顷

| | | | |
|------------|--------|---------|--------|
| 方案总面积 | | 10.5060 | |
| 公益性用地面积及比例 | | 4.4243 | 42.11% |
| 拟征收土地面积 | 6.0817 | 农用地 | 0 |
| | | 其中：耕地 | 0 |
| | | 建设用地 | 6.0817 |
| | | 未利用地 | 0 |
| 实施计划 | 实施计划周期 | 1年 | |
| | 第一年 | 6.0817 | |
| | 第二年 | 0 | |
| | 第三年 | 0 | |

附件1:

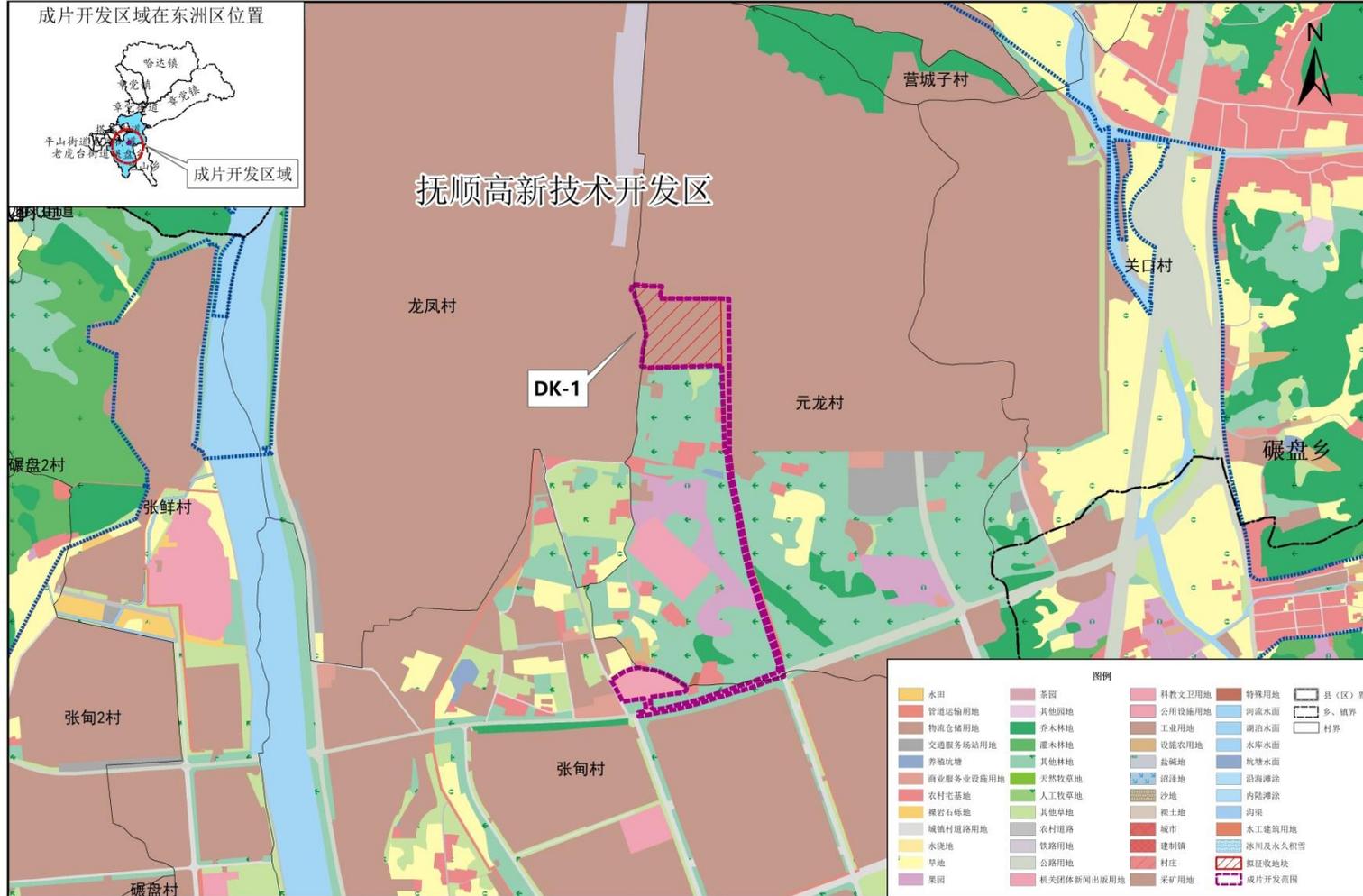
附件2:

附件3:

附件4:

抚顺市东洲区2024年土地征收成片开发方案（第2批）

东洲片区位置图

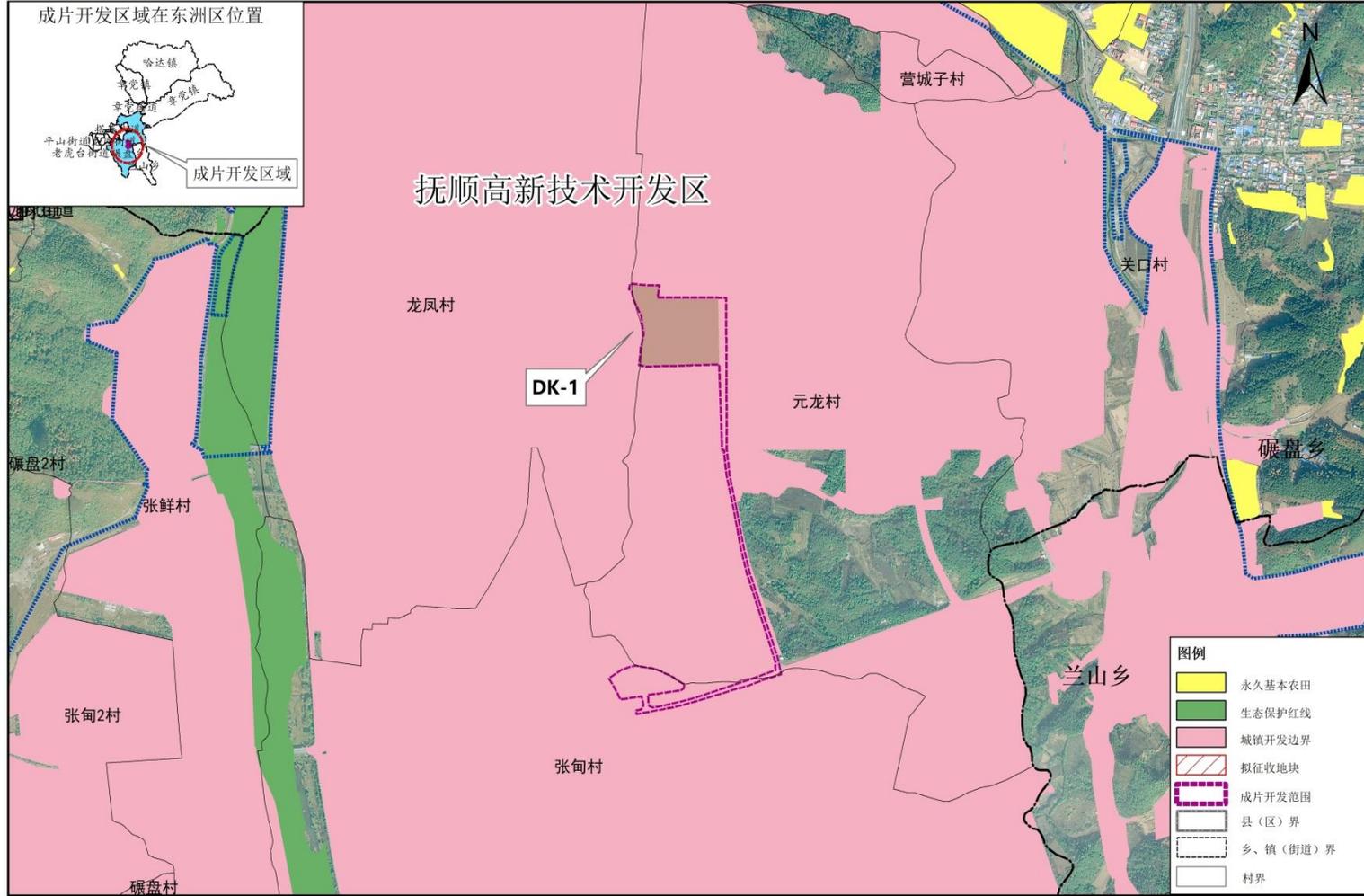


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2024年10月

1:11,000

抚顺市自然资源局东洲分局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图

抚顺市东洲区2024年土地征收成片开发方案（第2批）与国土空间规划“三线”衔接图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2024年10月

1:11,000

抚顺市自然资源局东洲分局 编制
抚顺市规划勘测设计研究院有限公司 制图