

附件

高新园区 2022 年度第 1 批次成片开发 方案（征求意见稿）主要内容

一、编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正版）
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正版）
- 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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）
- 8、《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日修订）
- 9、《辽宁省基本农田保护办法》（2005 年 12 月 6 日颁布）
- 10、《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4 号）
- 11、《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）
- 12、《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）
- 13、《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）
- 14、《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）
- 15、《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）
- 16、《自然资源部国土空间用途管制司关于提供建设用地审查要点的函》（自然资用途管制函〔2020〕15 号）
- 17、《节约集约利用土地规定》
- 18、《大连高新区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- 19、《大连市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- 20、高新区 2020 年度土地利用现状变更调查数据库
- 21、2020 年度遥感影像
- 22、永久基本农田数据库

23、高新区国土空间规划过渡期城镇开发边界

24、高新区征地区片综合地价

25、其他相关材料

二、基本情况

本次土地征收成片开发片区主要位于凌水街道境内，坐落于凌水街道大山村。成片开发范围总面积 28.0754 公顷（成片开发范围以最终批复为准）。

三、成片开发的必要性

（1）土地征收成片开发建设，有利于高效利用资源，促进规划实现

开展土地征收成片开发，可以从更高层次上统筹规划土地利用、绿化、给排水、供热电、交通、通讯及“三废”治理等基本建设和公用设施建设，相对集中财力、物力和人力去安排区域性的资源、能源、综合利用和“三废治理”，既实现污染集中控制，又做到资源高效统筹利用。

（2）土地征收成片开发建设，有利于增强政府的宏观调控能力

“十三五”以来，大连高新区加快产业结构调整，在“十四五”规划的指导下，在遵循各类规划的前提下，推动区域产业转型升级，成片开发的建设，将进一步落实“十四五”规划精神，增强大连高新区在用地结构和产业布局方面的宏观调控能力。

（3）土地征收成片开发建设，有利于推进园区经济高质量发展

土地征收成片开发的建设，利于优质产业集聚，大幅提升产业集群发展，集约节约用地，减少用地成本，同时可以加速推动乡村振兴发展，起到带动并辐射周边产业、提高综合效益、促进区域经济高质量发展的作用。在就业、设备、动力、材料、交通运输等方面为拉动相关行业做出贡献。在一定程度上解决当地人民就业问题，大幅度的提升地区经济，进而推动区域经济高质量发展。

（4）土地征收成片开发建设，有利于改善营商环境，带动就业

土地征收成片开发建设，将项目用地集中安排，集中管理，便于改善营商环境，提升招商引资能力；在遵循各类规划的前提下，推动区域产业转型升级，提升基层社区治理能力和突发应急处置能力，加快治理体系和治理能力现代化建设成型，形成全方位立体化公共安全网，人民安居乐业，社会安定有序。

（5）土地征收成片开发建设，有利于生态环境保护

土地征收成片开发的建设将大力发展循环经济，要求企业节能减排，确保土地征收成片开发发展符合国家的产业导向。开展土地征收成片开发，可以从更高层次上统筹规划土地利用、绿化、给排水、供热电、交通、通讯及“三废”治理等基本建设和公用设施建设，相对集中财力、物力和人力去安排区域性的资源、能源、综合利用和“三废”治理，既实现污染集中控制，又做到资源统筹利用。

四、主要用途和实现的功能

本次土地征收成片开发片区拟用地总面积 28.0754 公顷，主要用途为公共管理与公共服务设施用地、居住用地、道路与交通设施用地、公共设施用地以及绿地与广场用地。依托资源优势，迎合国家可持续发展政策，重点建设成为服务于当地居民居住、出行和产业发展的项目。

项目的实施主要对高新区居住、交通以及公共服务等方面功能产生影响，一方面，加快高新区商业、公共产业发展，提高现有居民居住条件，为地方创造税收。另一方面，提高了高新区公共公益能力，为居民提供更好的生活环境。同时，项目实施也解决了农村剩余劳动力的就业问题，使其取得一定的收入。通过重新配置农村资源，开辟新兴产业，增加新的就业机会，不断提高重点城镇发展水平。

五、公益性用地

片区内公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公共设施用地、绿地与广场用地属于公益性用地，占片区总面积的 44.94%，符合自然资规〔2020〕5 号文公益性用地占比一般不低于 40%的规定。

六、规划符合情况

1、本方案符合高新区现行国民经济和社会发展规划，土地征收成片开发拟定的年度实施计划和开发时序列入《大连高新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》，拟建项目符合规划的发展定位、要求，符合规划对土地征收成片开发片区范围的空间布局，有利于完成规划目标、任务。

2、土地征收成片开发片区范围与正在编制的《大连市国土空间总体规划（2021-2035 年）》充分衔接，均位于国土空间规划城镇开发边界集中建设区范围内，符合用地落实和安排。区政府承诺将《方案》的用地规模及布局纳入正在编制的规划期到 2035 年的国土空间规划。

3、本方案内项目及用地已纳入国民经济和社会发展第十四个五年规划，纳入高新区 2022 年国民经济和社会发展年度计划。

七、永久基本农田及生态保护情况

本方案避让了永久基本农田和生态保护红线。

八、拟建设项目、开发时序和实施计划

成片开发范围内拟建设项目为石山沟地块开发项目，计划在 2022 年启动土地征收工作，开发时间为 2022-2023 年。

九、选址适宜性

项目选址现状条件下不存在崩塌、滑坡、泥石流等突发性地质灾害。土地征收成片开发范围内无矿床，不涉及到压覆矿床问题。

十、落实被征地群众安置补偿、维护群众利益的计划措施

1、征地补偿标准：根据《大连市人民政府办公室关于公布实施大连市征地区片综合地价标准的通知》（大政办发〔2020〕49 号）的标准执行。

2、征地安置：按照《辽宁省被征地农民社会保障暂行办法》（辽政办发〔2005〕81号）依法给予本次成片开发所涉土地征收范围内被征地农民和农村集体经济组织补偿，安排被征地农民的社会保障费用，并将被征地农民社保关系纳入城乡社会保障体系。

3、征地程序：征收土地涉及的大连市自然资源局高新区分局将严格按规定履行征地报批前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序。

十一、土地成片开发效益评估

（一）土地利用效益

土地成片开发是在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，依据高新区的各项用地需要和发展趋势制定的国土空间规划战略，合理制定产业用地政策，优先保障技术含量高、经济效益好的产业发展用地，土地成片开发是按规划用地性质进行征地，改变传统征地模式，从节约集约用地、提高土地利用效率出发，使城市建设适当紧凑发展，建设一片、形成一片、配套完善一片，提高基础设施使用效率，从而提高土地利用效益。

（二）经济效益评估

成片开发片区范围通过土地征用、出让、划拨和市场手段将土地资源配置到各土地使用者手中，为城市建设储存了后备力量与经济发展保障，为高新区经济的可持续发展、高质量发展提供坚实的后盾。成片开发有利于城市总体形象的营造及总体规划的执行；能够降低城市总体开发成本，避免各自为政、遍地开花的局面；还能节约土地用于基础设施配套、公共设施配套等一级开发的资金。一方面拓展了区域经济发展的空间，为该地区经济带来了新的增长点；另一方面有利于产业和生产要素集聚和区域经济发展整体规划，优化了产业结构，发挥产业规模效应，促进了区域经济的发展。

（三）社会效益评估

增加就业机会，提高农民生活水平。民生是人民幸福之基、社会和谐之本，高新区成片开发项目的建设，给高新区带来新的市场经济活力，可多渠道促进就业，大幅度的解决了农村地区剩余劳动力的就业问题，使高新区农民在不影响耕种的情况下，多了份经济收入的选择，从而提高农民生活水平。提高人民幸福感，对高新区经济稳步增长具有一定的促进作用。

（四）生态效益评估

保护和改善生态环境是土地征收成片开发原则之一。对划定片区而产生的各项资源配置的变化，势必会影响到区域内的生态环境。按照环境生态理论，不同的土地利用方式会对周围环境产生不同的影响。一般情况下，生态用地会对环境产生正面影响，建设用地会给生态环境带来不同程度的负面影响。

对土地征收成片开发实施可能产生的环境影响进行科学分析，可能产生的环境影响主要包括：布局的新增项目用地对原有生态环境及生态景观产生一定的影响，可能会破坏原有自然系统生态景观，但同时也让原先分散式的对环境负面影响集中起来，使得环境问题的处理更高效，

有利于节约社会资源。因此，需要采取措施对成片开发范围内进行生态影响恢复，应优先在保护现有植被的情况下，按照自然规律和生态准入的原则，加强生态建设和生态环境监管，恢复生态系统的必要功能并达到系统自我维护状态，建设新型的生态开发区生态系统；对于范围外的生态影响恢复，保护现有植被，特别是不得破坏片区范围外的现有各种植被；同时结合高新区土壤条件，开展植树造林活动，使水、林、草结合为一体，既保护了水源、美化环境，又维持了生态平衡。

十二、结论

《高新园区 2022 年度第 1 批次成片开发方案》符合高新区国民经济和社会发展规划，已纳入到正在编制的《大连市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、高新区国民经济和社会发展规划，符合自然资源部土地征收成片开发的标准。做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展，符合高新区经济社会可持续发展的长远利益。



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:5,000

大连市自然资源局高新园区分局 制图
南京国图信息产业有限公司

