**高新区2023年度第03批次土地征收成片开发方案（征求意见稿）**

1. **方案编制的背景**

土地征收成片开发是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。为进一步落实《土地管理法》第四十五条规定，充分体现土地征收成片开发的公共利益属性，有序开展土地征收工作，大连高新技术产业园区管理委员会按照《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）、《关于做好土地征收成片开发的通知》（辽自然资函〔2021〕68号）的要求，依据高新区国民经济和社会发展规划、国土空间规划等相关规划，组织编制了《高新区2023年度第03批次土地征收成片开发方案》，以下简称《方案》。

1. **成片开发范围基本情况**

**（一）成片开发范围区位分析**

七贤岭片区位于凌水街道栾金村，属于高新区国际都市创新中心，片区地理位置优越，交通便利。北至龙湖星海彼岸小区，南至七贤中路，西至七贤路，东至七贤南路。片区内以商业办公用地、医疗卫生用地为主。



**（二）土地利用现状情况**

根据2021年度土地变更调查数据库结合土地征收成片开发范围，《方案》片区面积为6.5812公顷，其中，农用地1.4302公顷，占总面积的比例为21.73%；建设用地4.6034公顷，占总面积的比例为69.95%；未利用地0.5476公顷，占总面积的比例为8.32%。

农用地1.4302公顷，其中：旱地0.2585公顷，乔木林地0.4154公顷，其他林地0.7563公顷。

建设用地4.6034公顷，其中：工业用地0.0536公顷，公用设施用地0.8366公顷，科教文卫用地2.8319公顷，城镇村道路用地0.0375公顷，交通服务场站用地0.8438公顷。

未利用地0.5476公顷，全部为其他草地。

**（三）成片开方案土地权属情况**

依据2021年度国土变更调查数据库，并与历年土地征收、土地权属等数据校核后，片区内国有土地5.2796公顷，集体土地1.3016公顷。集体土地只涉及占用1个权属单位，即凌水街道栾金村村集体。

**（四）成片开发方案土地用途安排**

成片开发范围总面积为6.5812公顷，规划用途包括商业服务业用地（商务金融用地）3.5561公顷，交通运输用地（交通服务场站用地）0.4000公顷，公共管理与公共服务用地（医疗卫生用地）2.6251公顷。

高新区2023年度第03批次规划用地类型统计表

单位：公顷，%

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **类别** | | **面积** | **比例** |
| 商业服务业用地 | 商务金融用地 | 3.5561 | 54.03 |
| 交通运输用地 | 交通服务场站用地 | 0.4000 | 6.08 |
| 公共管理与公共服务用地 | 医疗卫生用地 | 2.6251 | 39.89 |
| 合计 | | 6.5812 | 100.00 |

1. **政策性分析**

**（一）符合国民经济和社会发展规划、年度计划**

方案满足《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》的要求和定位。

方案已纳入高新区国民经济和社会发展年度计划。符合规划的发展定位要求，符合对土地征收成片开发范围的空间布局，有利于完成规划目标任务。

**（二）符合国土空间规划**

本次成片开发范围已充分衔接《大连市国土空间规划（2021-2035年）》，拟划定成片开发范围均位于大连市城镇开发边界的集中建设区范围内，符合《标准》要求。

**（三）永久基本农田占用情况**

成片开发范围选址过程中，充分考虑避让永久基本农田。经与大连市“三区三线”划定成果中的永久基本农田图斑套合后，高新区范围内无永久基本农田，因此成片开发范围不涉及永久基本农田。

**（四）生态保护红线占用情况**

成片开发范围选址过程中，充分考虑避让生态保护红线。经与大连市生态保护红线范围套合后，成片开发范围不在生态保护红线范围内。经核实，成片开发范围不涉及生态功能极重要区域和生态环境极敏感脆弱区域、自然保护地、风景名胜区、森林公园、饮用水源地、公益林等各类法定保护区范围。

**（五）公益性用地比例**

本次成片开发范围内公益性用地面积3.0251公顷，其中交通运输用地0.4000公项，公共管理与公共服务用地2.6251公顷。公益性用地面积占成片开发土地总面积的45.97%，符合公益性用地占比不低于40%的要求。

1. **土地征收成片开发实施计划**

**（一）成片开发期限**

本成片开发区域的开发期限初步定为1年，具体为2023年1月至2023年12月。

**（二）开发时序**

统筹考虑征收难度、融资情况、建设计划等因素，综合研究制定拟建项目开发时序及年度实施计划。片区面积为6.5812公顷，拟安排消防队南侧开发项目，项目申请用地面积为1.3016公顷，预计一年内完成开发，主要用于商业办公用地、医疗卫生用地。

高新区2023年度第03批次开发时序情况统计表

单位：公顷

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 实施年度 | 用地面积 | 占成片开发范围比例 |
| 1 | 2023年 | 1.3016 | 19.78% |

1. **结论**

高新区2023年度第03批次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、不占用永久基本农田和生态保护红线，符合自然资源部土地征收“成片开发”的标准、符合省自然资源厅土地征收成片开发的指导意见，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，符合高新区发展的长远利益。