

大连金普新区2025年度第03批次 土地征收成片开发方案

编制单位：大连金普新区管理委员会

编制时间：二〇二五年三月

目录

一、总则	1
(一) 指导思想	1
(二) 编制原则	1
(三) 编制依据	3
二、基本情况	5
(一) 方案基本情况	5
(二) 现状条件	6
(三) 土地利用现状	8
(四) 方案界限划定原则	11
三、成片开发的必要性分析	12
(一) 方案拟落地项目背景	12
(二) 实施必要性	15
四、主要内容	17
(一) 主要用途及功能	17
(二) 实施计划	19
五、合规性分析	20
(一) 公益性用地	20
(二) 国民经济和社会发展规划、年度计划	21
(三) 批而未供和闲置土地	22
(四) 国土空间规划	22
(五) 永久基本农田	22
(六) 生态保护红线	22
(七) 拟落地项目可行性分析	23
(八) 分析结论	23
六、效益分析	24
(一) 土地利用效益	25
(二) 经济效益	25
(三) 社会效益	25
(四) 生态效益	25
七、权益保障	25
(一) 征求村民意见	26
(二) 政策保障	26
(三) 被征地农民生产生活保障	26
(四) 征地补偿	26
八、结论	27
附表	29
附图	30
(一) 成片开发方案示意图	30
(二) 区域位置图	30
(三) 成片开发方案地类现状图	30
(四) 拟征收土地地类现状图	30
(五) 土地使用规划图	30
(六) 征收时序图	30
(七) 开发边界及三区关系图	30
(八) 三线关系图	30
附件	39
(一) 区级专家论证意见	39
(二) 村民意见	40
(三) 委办局意见	41

按照《中华人民共和国土地管理法》、《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）等法律法规的相关规定，依据《大连金普新区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》、《大连市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《大连金普新区国土空间分区规划（2021-2035年）》（报审稿）、《大连金普新区拥政片区3单元控制性详细规划》（阶段成果），大连金普新区管理委员会组织编制了《大连金普新区2025年度第03批次土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

一、总则

（一）指导思想

贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》、自然资源部、辽宁省自然资源厅关于土地征收成片开发方案编制的相关要求，严格落实省委省政府区域发展战略，在各政府主管部门科学分析预测未来年度城镇开发建设用地需求的基础上编制成片开发方案。成片开发方案应当符合当地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；紧密结合城镇建设发展情况，合理安排成片开发用地时序和布局，切实提高成片开发的科学性、可行性。成片开发应当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，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态保护，有效提升城镇功能，进一步满足城镇居民生产生活需要，促进当地经济社会高质量发展。

（二）编制原则

1. 符合国民经济和社会发展规划

坚持国民经济和社会发展规划统领作用，落实发展规划重大战略重大举措时空安排要求，强化发展规划确定关键领域、着力开发区域和重大生产力布局用地保障。

2. 坚守耕地红线，加强生态保护

围绕落实国家粮食安全战略，坚持最严格的耕地保护制度落实生态文明建设要求，加强生态环境保护和修复。坚持“绿水青山”与“金山银山”有机统一。

3. 促进城乡统筹

坚持区域协同、城乡一体，以节约集约用地为核心，调整优化城乡建设用地结构布局，促进新型城镇化发展。

4. 坚持公共利益主导

坚持公共利益主体主导，尊重村民意愿。征收过程中保障农民的知情权、参与权、监督权和受益权，开发过程中有效平衡公共利益与村民利益的需要。

5. 经济、社会和生态效益相统一原则

坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持绿水青山就是金山银山发展坚持系统观念，以推动高质量发展为主题，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹成片开发区域经济社会发展 and 生态环境保护，促进经济社会发展全面绿色转型和人的全面发展建设。

6. 因地制宜、循序渐进

根据经济社会发展水平，统筹安排、因地制宜，围绕群众生产生活中最迫切需要解决的问题，循序渐进合理安排土地征收工作，统筹开发基础设施、服务设施和公益事业建设用地。

（三）编制依据

1. 法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国环境保护法》；
- （3）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （4）《中华人民共和国水土保持法》；
- （5）《中华人民共和国测绘法》；
- （6）《中华人民共和国村民委员会组织法》；
- （7）《地质灾害防治条例》。

2. 规范性文件

- （1）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）；
- （2）中共中央办公厅国务院办公厅关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见（厅字〔2019〕48号）；
- （3）《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉》（自然资规〔2023〕7号）；
- （4）国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见（国土资发〔2014〕119号）；
- （5）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）；
- （6）辽宁省自然资源厅印发《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）；
- （7）《大连市关于加快开展土地征收成片开发方案编制工作的通知》。

3. 相关规划

- (1) 《大连市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (2) 《大连金普新区国土空间分区规划（2021-2035年）》（报审稿）；
- (3) 《大连金普新区拥政片区3单元控制性详细规划》（阶段成果）；
- (4) 《大连金普新区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》。

二、基本情况

（一）方案基本情况

本次上报的《方案》总面积10.8833公顷，其中国有土地6.2502公顷，集体土地4.6331公顷，涉及拥政街道红塔村等1个街道1个村，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地4.6331公顷。其中：农用地2.2931公顷（含耕地0公顷），建设用地2.3400公顷，未利用地0公顷。



图1 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案范围示意图

（二）现状条件

1. 区位条件

本次成片开发方案位于在大连金普新区拥政街道，沈海高速临近本方案，方案周边临近鹤大线、夏金线、黑大线、永安大街等区域性主干路，方案交通基础设施条件较为优越。

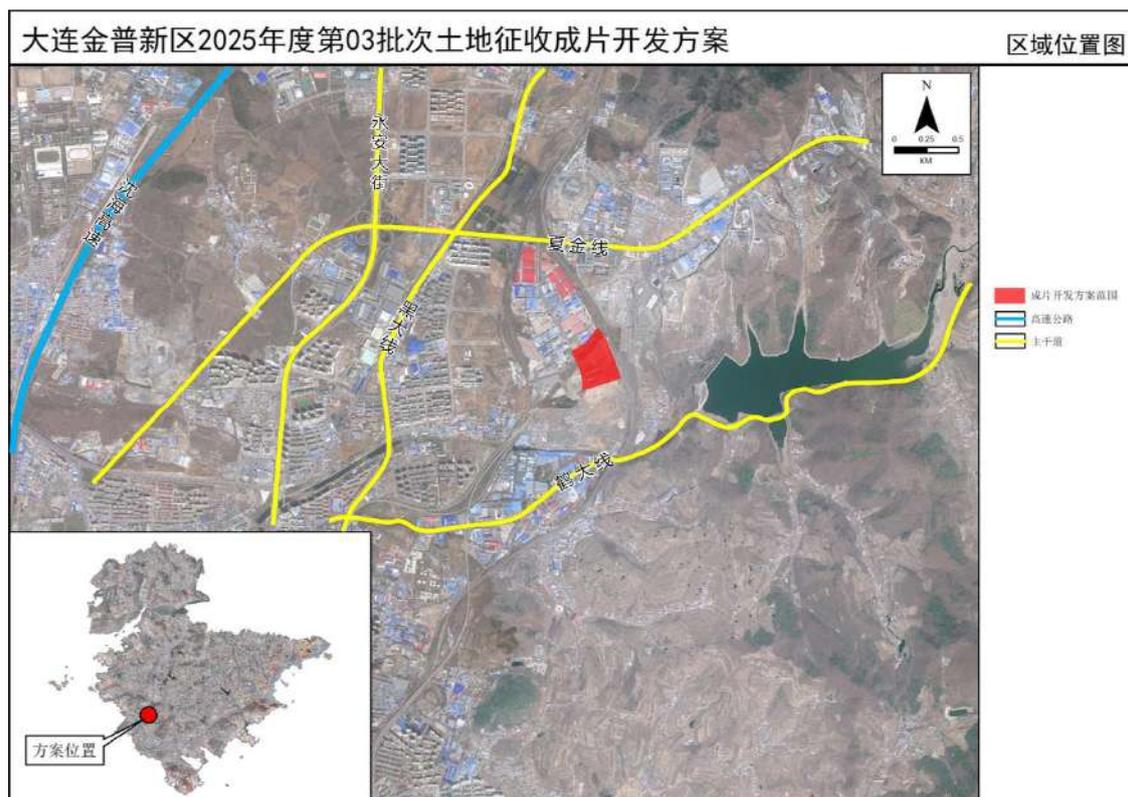


图2 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案区域位置图

2. 基础设施条件

方案区域现状基础设施配套相对良好。

给水工程方面，给水水源来自青山净水厂，现状规模16.0万m³/d，现状202国道和永安大街都有给水管线，可以满足方案区域供水需求。

电力工程方面，方案区域西侧现有66KV红塔变电所，可以满足方案区域用电需求。

燃气工程方面，天然气气源来自大孤山天然气接收站，在纬五路有来自青山燃气厂（调压站）DN300天然气管线，在202国道规划有天然气管线，可以满足方案区域用气需求。

供热工程方面，在方案区域北侧现有九里锅炉房，远期规模为3×70MW，在202国道现有DN350高温水管线，可以满足方案区域的供热需求。

污水工程方面，在方案区域西侧202国道上现有DN600污水管线，在北大河南侧有污水主干线，方案区域产生的污水通过现状污水管线重力流排至西海污水处理厂，西海污水处理厂现状规模18万吨/日，可以满足方案区域的污水处理需求。

通信工程方面，现状得金州城区通信设施基本完善，有中国联通营业厅、中国移动营业厅，有邮政支局多处。沿规划道路敷设通信排管与城区接顺即可满足方案区域通信需求。

（三）土地利用现状

1. 方案整体土地利用现状

成片开发方案范围总面积10.8833公顷，其中：农用地2.4898公顷（含耕地0公顷）、未利用地0公顷、建设用地8.3935公顷。

其中其他草地2.2953公顷、农村道路0.1945公顷、铁路用地0.0098公顷、公路用地0.3566公顷、城市7.8954公顷、村庄0.1219公顷、特殊用地0.0098公顷。



图3 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案地类现状图

表1 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案现状用地地类统计表

方案名称	地类名称		面积（公顷）
大连金普新区2025年第03批次土地征收成片开发方案	农用地		2.4898
	其中	其他草地	2.2953
		农村道路	0.1945
		建设用地	8.3935
	其中	铁路用地	0.0098
		公路用地	0.3566
		城市	7.8954
		村庄	0.1219
		特殊用地	0.0098
	合计		10.8833

注：地类统计出自大连金普新区2023年国土变更调查成果

2. 方案内国有土地利用现状

本次成片开发方案范围内国有土地面积6.2502公顷，其中：农用地0.1967公顷（含耕地0公顷）、未利用地0公顷、建设用地6.0535公顷。

其中其他草地0.1967公顷、公路用地0.1091公顷、城市5.8362公顷、村庄0.1003公顷、特殊用地0.0079公顷。

表2 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案国有用地现状用地地类统计表

方案名称	地类名称		面积（公顷）
大连金普新区2025年第03批次土地征收成片开发方案	农用地		0.1967
	其中	其他草地	0.1967
	建设用地		6.0535
	其中	公路用地	0.1091
		城市	5.8362
		村庄	0.1003
		特殊用地	0.0079
	合计		6.2502

注：地类统计出自大连金普新区2023年国土变更调查成果

3. 方案内拟征收土地利用现状

本次成片开发方案范围内国有土地6.2502公顷，集体土地4.6331公顷。

本次成片开发方案范围内拟征收土地面积4.6331公顷，其中：农用地2.2931公顷（含耕地0公顷）、未利用地0公顷、建设用地2.3400公顷。

其中其他草地2.0986公顷、农村道路0.1945公顷、铁路用地0.0098公顷、公路用地0.2475公顷、城市2.0592公顷、村庄0.0217公顷、特殊用地0.0019公顷。



图4 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案拟征收土地地类现状图

表3 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案拟征收土地现状用地地类统计表

方案名称	地类名称		面积（公顷）
大连金普新区2025年第03批次土地征收成片开发方案	农用地		2.2931
	其中	水浇地	2.0986
		旱地	0.1945
	建设用地		2.3400
	其中	铁路用地	0.0098
		公路用地	0.2475
		建制镇	2.0592
		村庄	0.0217
		特殊用地	0.0019
	合计		4.6331

注：地类统计出自大连金普新区2023年国土变更调查成果

（四）方案界限划定原则

方案界限划定原则严格按照《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）中“本标准所称成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围内的土地进行的综合开发建设活动”的要求，依据国土空间规划确定的城镇建设用地范围结合本案实际开发建设情况、周边国有土地情况，合理划定成片开发方案界限。

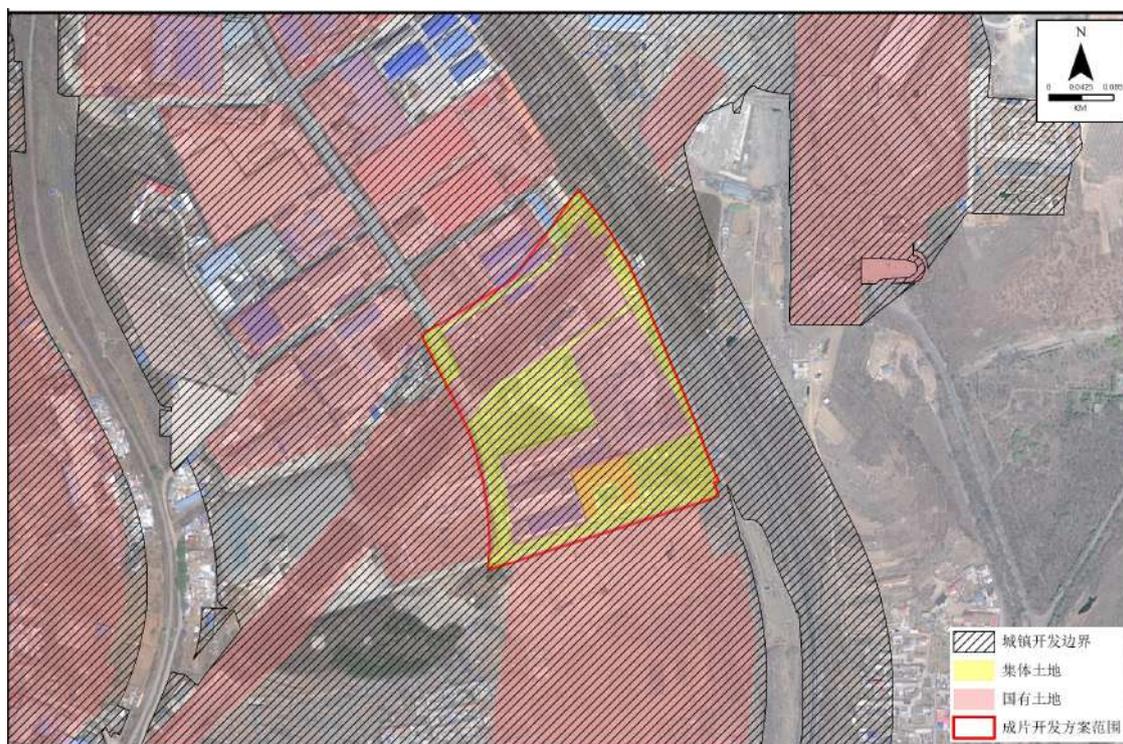


图5 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案界限划定示意图

本案位于大连金普新区拥政街道片区，该区域为大连金普新区重要的产业基地，方案所在区域规划用地以工业用地为主，为保障方案满足公益性用地比例和集约高效利用土地的要求，方案结合周边已征收国有土地、规划城镇道路及规划铁路防护绿地，最终划定完成本成片开发方案边界。

三、成片开发的必要性分析

(一) 方案拟落地项目背景

恒民生鲜创立于2015年，旗下囊括大连恒民商业管理服务有限公司和大连恒民生鲜超市服务有限公司，集团以全品类生鲜超市和社区生鲜精品店这二类实体店面，与微社群服务、线上商城物流配送、新媒体营销等线上电商营销结合，运用互联网思维打造全新O2O模式的生鲜超市，完成线上线下无缝链接，为百姓提供全方位便捷的购物体验。目前拥有100多家门店，分布在大连甘井子区、大连金普新区、金石滩，拥有员工700多人。经过几年的努力，公司赢得了良好的社会信誉，树立了良好的企业形象，是大连连锁生鲜企业中最具有经营活力的民营企业之一。

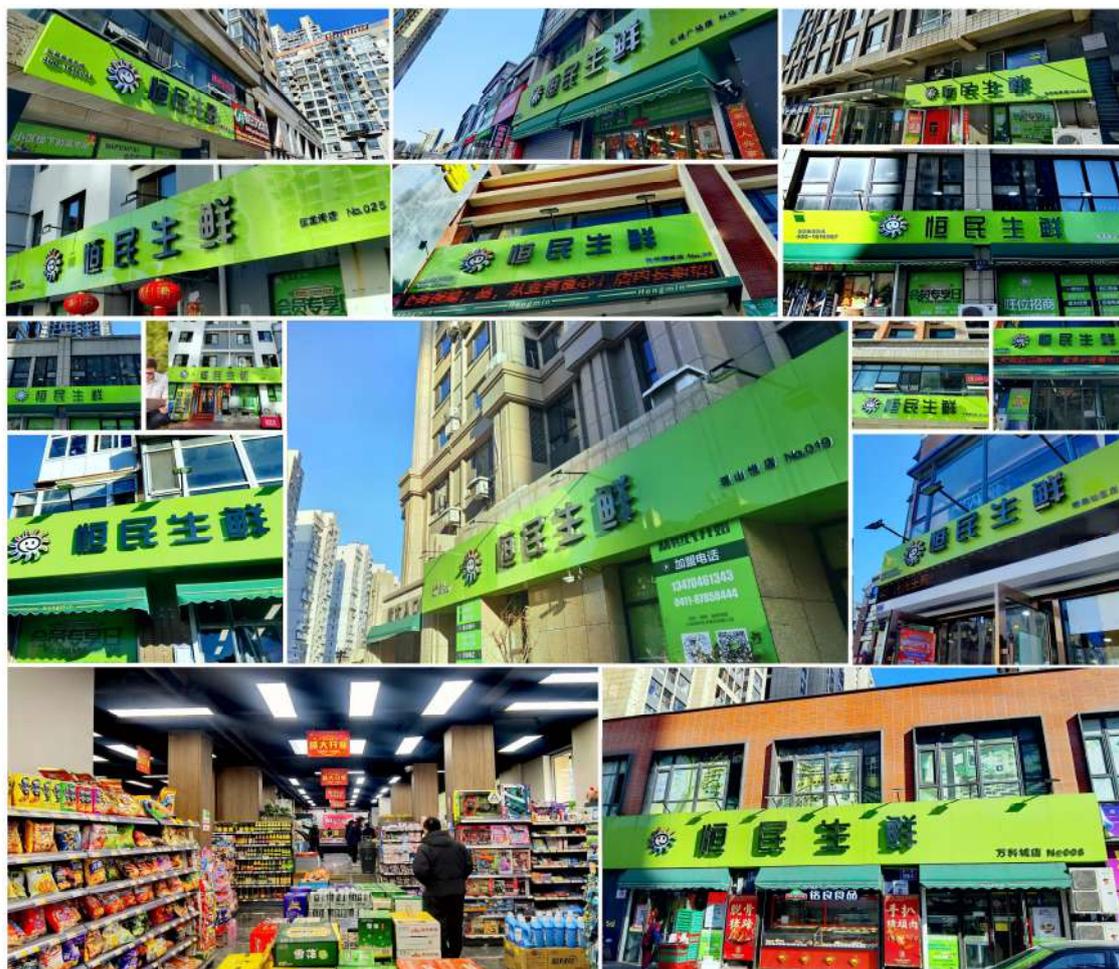


图6 拟落地企业基本情况示意图

公司经营全品类生鲜副食品，定位食材、副食品等一站式采购，目前经营总计约4000余种商品。公司从产品采购的源头抓起，到产品加工、食品安全、仓储、物流运输等方面不断提高和完善，目前达到大连地区的领先水平。

1. 物流采购

公司采购团队深入田间地头，采购果蔬等生鲜产品，省去中间环节，在获得质优价廉的生鲜食材同时，实现了恒民生鲜→门店→零售顾客、恒民生鲜-企事业配送客户多赢的良好局面。

2. 产品研发

公司自有豆制品、生面食及熟面食等产品加工厂，加工过程全部开放化及透明化，保证了美味与新鲜度，受到顾客们的一致赞誉。

3. 包装分拣

公司为了保证生鲜商品的质量和新鲜度，公司员工凌晨开始对刚送达的蔬菜进行质检、分拣、包装。多重流程的促使下使得包装好的商品质量得到了保证。同时将生鲜产品做成了标品，达到了商品品质如一。

4. 线上商城

公司运用互联网思维打造的全新O2O模式的社区生鲜店，以实体店面+微社群营销+线上商城+物流配送+直播营销的这种全新形式，完成线上线下一无缝链接，形成完整的消费人流闭环。

5. 顾客至上

公司所有的服务人员，包含后台的技术开发人员、管理人员，始终以顾客至上的服务理念，让顾客喜欢来买菜，让顾客跟工作人员成为朋友。

2020年12月15日，金普出现疫情，大连金普新区政府带领人民群众开始打响全面“抗疫”第一枪。金州主城区5大街道封闭，民众的基本生活物资保供面临巨大压力。恒民生鲜主动请缨并很快得到金普新区光中街道的保供通知，恒民生鲜线上小程序连夜开启，保供辖区覆盖46个小区10万余人。在长达25天的保供服务中，恒民生鲜以优质的菜品和售后服务获得保供区域百姓的一致好评，媒体争相报道，群众自发在抖音等渠道扩散。

未来公司计划在大连金州区域布局51家门店、大连甘井子区域布局100家门店、大连开发区区域布局100家门店。

（二）实施必要性

1. 落实乡村振兴战略，增加农民致富渠道

乡村振兴战略是中国共产党为了解决人民日益增长的美好生活需要与不平衡不充分的发展之间矛盾而提出的重要战略，其总目标是实现农业农村现代化。通过本次成片开发在推动农业现代化和乡村振兴方面具有重要意义，落地企业通过与农产品产地直接对接，有助于提高农产品附加值，促进农民增收。同时，落地企业通过自有的冷链物流运输体系，有助于保障农产品质量，提升农产品市场竞争力。此外，通过成片开发还将带动周边地区的经济发展，促进城乡一体化进程。

2. 促进新区食品配送行业发展，推动产业体系升级

通过本次成片开发对于促进新区食品配送行业发展，推动食品行业体系升级具有重要意义。落地企业可有效整合物流资源，提高生鲜食品配送效率，降低物流成本，有助于提升生鲜食品行业的整体竞争力。与传统的大型生鲜超市不够贴近社区、买菜购物需要开车才能触达、无法解决即时性需求、体验感差相比落地企业采用线上电子商务与线下实体店相结合，且实体店布局更加贴近居民社区的经营模式，为消费者提供更加便捷、高效、安全的购物体验。

3. 保障食品安全，满足居民日常生活需求

随着社会发展，城市居民生活节奏加快，需求丰富多样，城市居民也越来越关注自己菜篮子的新鲜、安全、卫生。便利、安全、干净、新鲜、价格合理的农产品越来越成为人们日常渴求。而部分农产品生产者缺乏质量意识，没有科学化的生产管理，另在原有的农产品流通体系下，农产品进入城市居民的餐桌经过的中间环节多、路线长、速度慢、成本高等原因可能变得不够新鲜，急切需要快速便捷正规的渠道来保障。本方案落地企业通过完善的统一采购、检测、存储、加工、溯源体系，以产地-门店及客户的方式降低不安全、不新鲜农产品流入市场风险。有助于改善居

民的饮食结构，提高生活品质，并将极大地方便消费者的生活，提升消费者的满意度。

四、主要内容

（一）主要用途及功能

本次成片开发拟征收土地实施5个项目。主要用途为工业用地2.7401公顷、公益性用地1.8930公顷。

成片开发的实施将实现为大连金普新区居民提供优质生鲜产品、助力百姓健康生活的功能。



图8 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案拟征收土地主要用途和实现功能图

本次成片开发范围内国有土地6.2502公顷。主要用途为工业用地3.4186公顷、公益性用地2.8316公顷。



图9 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案国有土地主要用途功能图

（二）实施计划

方案拟计划2025年至2028年4年实施完成，并纳入2025年度的国民经济和社会发展年度计划。其中2025年计划实施面积1.1452公顷，2026年计划实施面积1.5949公顷，2027年计划实施面积1.1665公顷，2028年计划实施面积0.7265公顷。



图10 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案拟征收土地成片开发时序图

五、合规性分析

（一）公益性用地

成片开发范围内公益性用地包括城镇道路用地1.5739公顷、水工设施用地0.0448公顷等基础设施用地，防护绿地3.1059公顷公共服务设施用地。公益性用地总面积4.7246公顷，占成片开发总面积的43.4115%，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）等有文件关公益性要求。

表4 大连金普新区2024年第03批次成片开发方案公益性用地地类统计表

方案名称	地类名称	面积（公顷）
大连金普新区 2025年第03批 次土地征收成 片开发方案	城镇道路用地	1.5739
	水工设施用地	0.0448
	防护绿地	3.1059
	合计	4.7246

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划

本方案符合大连金普新区国民经济和社会发展规划，符合《大连金普新区国民经济和社会发展规划第十四五年规划纲要》中“全面推进乡村振兴，提高农业质量效益和竞争力，保障地产水果、蔬菜、海产品等优质农产品供应”的相关内容。

第四节 全面推进乡村振兴

提高农业质量效益和竞争力，推动农业供给侧结构性改革，优化农业生产结构和区域布局，划定特色农产品优势区，高质量

— 78 —

发展“两水一菜一花一畜”（水果、水产、蔬菜、花卉、畜牧）优势特色产业，以特色产业基地和设施大区建设为重点，推动樱桃产业集聚区、黄渤两海水产养殖产业带、东部及北部设施农业发展区、省级农产品加工集聚区等加快发展，保障地产水果、蔬菜、海产品等优质农产品供应。持续推进大樱桃、蔬菜等优势特色产业提质工程，大力推进标准化示范园建设，壮大大樱桃、蔬菜全产业链，打造东北地区功能完备、规模最大的樱桃集散中心和以大樱桃为主的国家级现代农业产业园。大力开展现代海洋牧场建设，利用现代海洋工程技术和管理技术，在适宜海域通过投放人工鱼礁、建设人工藻床、底播贝类、放流育苗等手段，营造立体化、多层次、综合性的生态系统，实现海洋捕捞向海洋“牧业”转变、海水养殖从近岸向离岸转移，高标准建设马坨岛国家级海洋牧场等现代海洋牧场示范区，促进地产优势品种培育更新，加快数字化海水鱼养殖项目建设，强化水产品质量安全监管。以国家农业科技园区孵化园和各类原种场为平台，大力发展粮食、蔬菜、水果、花卉、畜牧、渔业等领域的新品种引进、种苗组培繁育、品种研发等新型籽种产业。新建一批高标准、规模化花卉生产基地和多元化、多功能花卉产业园，积极拓展花卉外埠市场。优化畜牧产业布局，保留炮台和复州湾区域规模化畜禽养殖，逐步减少其他地区散养和非标准化养殖，实施畜禽粪污资源化利用整县（非畜牧大县）项目，创建一批优质特色畜产品供应基地。

图11 大连金普新区国民经济和社会发展规划第十四五年规划相关截图

（三）批而未供和闲置土地

上级下达大连金普新区上一年度批而未供土地处理任务516.0公顷、闲置土地处理任务362.8公顷，均已完成。

（四）国土空间规划

该成片开发范围已纳入经批准的大连市国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，符合国土空间规划管控规则。我区确保项目布局和规模统筹纳入规划期至2035年的大连金普新区国土空间分区规划。不涉及生态保护红线，不涉及占用永久基本农田，不涉及各级各类自然保护地。方案范围内工业用地、公益性用地，均属于建设用地；本次土地征收成片开发方案，严格按照《标准》编制，符合国土空间规划，切实保障社会公共利益。

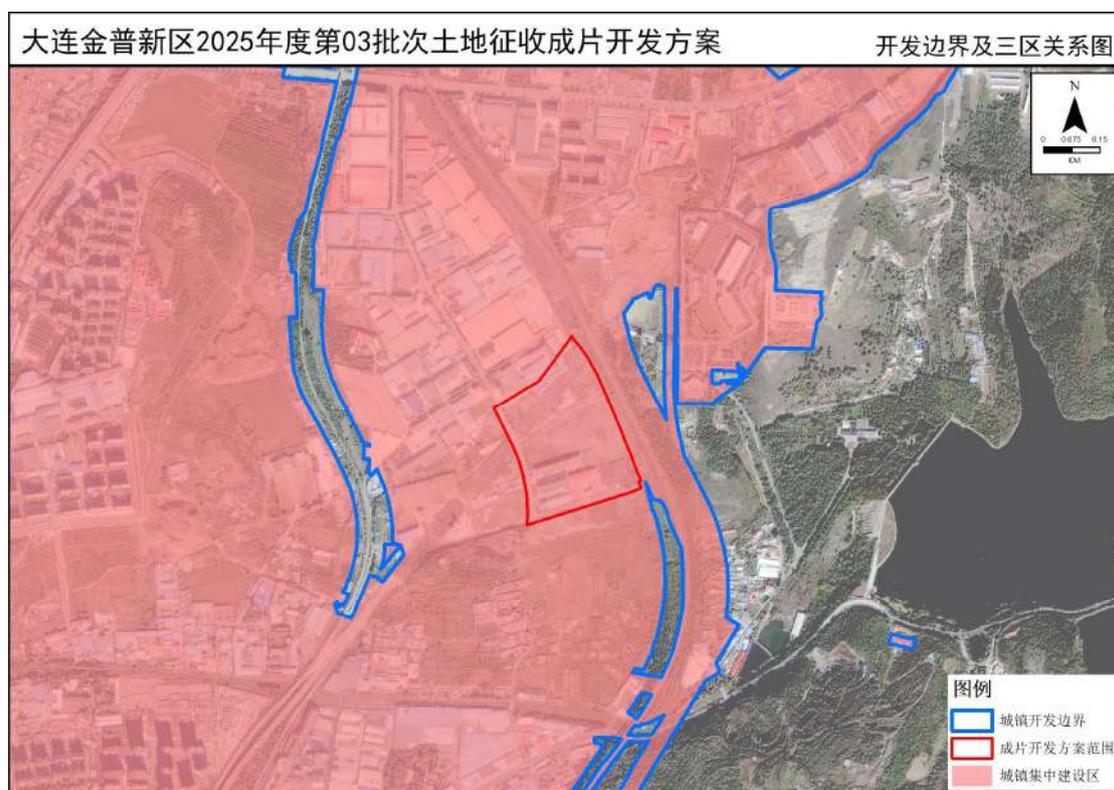


图12 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案开发边界及三区关系图

（五）永久基本农田

本成片开发范围不占用永久基本农田。

（六）生态保护红线

本成片开发范围均在生态保护红线范围外，严禁在生态保护红线范围内进行与生态环境保护无关的开发建设活动，协调经济建设与生态建设，促进和谐发展。方案选址符合生态保护红线的管控要求。

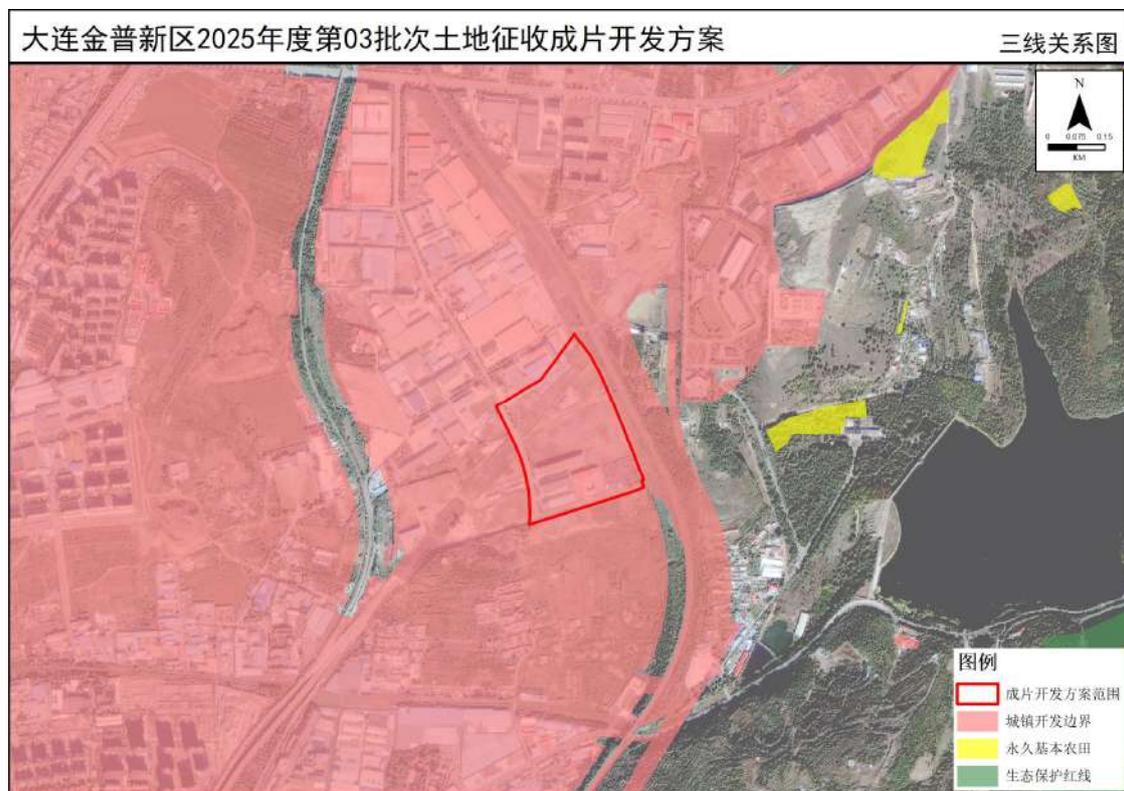


图13 大连金普新区2025年第03批次成片开发方案三线关系图

（七）拟落地项目可行性分析

依据《大连市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《大连金普新区国土空间分区规划（2021-2035年）》（报审稿）和拟落地项目用地范围编制了本方案，方案位于新区的大连金普新区拥政片区3单元，大连金普新区正在组织该单元控规编制工作，方案后续实施与控规编制工作做好衔接，保证项目能够顺利落地。

（八）分析结论

本成片开发方案符合公益性用地要求；符合国民经济和社会发展规划、年度计划；满足上级下达批而未供土地和闲置土地处理任务均已完成；符合国土空间规划；不占用永久基本农田；符合生态保护红线管控要求。方案编制符合《中华人民共和国土地管理法》、《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）等法律法规的相关规定。

六、效益分析

（一）土地利用效益

通过本次成片开发，可优化拥政工业区用地空间布局，转变土地利用方式，增加土地投入。项目计划落地位于铁路交汇处现状土地利用低效，通过项目建设可提高土地利用强度，放大产业用地效能，提升产业集聚效益，实现土地的综合利用和高效利用。

（二）经济效益

通过本案成片开发，建设项目主要为工业项目，项目建设后可为大连金普新区未来居民菜篮子可持续提供品质稳定、价格便宜、包装标准化的人们日常生活所必需优质农副产品，本案用于恒民生鲜项目建设用地规模约1.4公顷，计划投资约3360万元。

（三）社会效益

通过本案成片开发，恒民生鲜项目实施落地可促进大连金普新区拥政片区产业集群的形成，企业建设与经营可带动周边地区的城市建设和发展，推动地区新型城镇化进程，创造大量新的就业岗位，能吸收园区周边农村地区的剩余劳动力，解决区域劳动力就业问题，提升周边居民生活质量。

（四）生态效益

本案成片开发落地企业后续应全程贯彻清洁生产和循环经济理念，采用先进工艺和先进设备，加强生产管理和环境管理，最大程度地减少污染物的产生量和排放量；项目单位产品物耗、能耗和污染物排放等指标应达国内同行业清洁生产先进水平。项目生产过程中产生的生产废水须经厂内污水处理达接管标准后排入城市污水管网。厂区应采取有效的防渗、防漏措施，确保不对土壤、地下水造成影响。企业应建立健全的环境管理体系，确保生产过程中的环保措施得到有效执行，明确责任权力。应加强企业员工培训以提升环保意识，唤起企业员工环保责任感。

七、权益保障

《方案》在工作推进过程中，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，确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

（一）征求村民意见

本成片开发方案需要征收集体土地面积为4.6331公顷，所属拥政街道红塔村，红塔村已完成村民意见的征求，获得三分之二以上村民代表同意。

（二）政策保障

为维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，规范征地补偿程序，依据《中华人民共和国土地管理法》、《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）等文件规定，保证土地征收程序依法合规，保障征地补偿依法依规，保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，切实保护失地农民利益。

（三）被征地农民生产生活保障

征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、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。

强化被征地农民社会保障费用的筹集，依法用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。

积极为被征地农民提供就业咨询、就业指导、就业培训、职业介绍等服务，促进在劳动年龄段内有就业愿望的被征地农民尽快实现就业。加强对被征地农民的培训工作，要有针对性地制定适合被征地农民特点的职业培训计划，通过订单式培训等多种方式帮助被征地农民实现就业。要积极开发公益性岗位安置就业困难的被征地农民就业，督促指导用地单位优先安置被征地农民就业。

（四）征地补偿

本案成片开发涉及征收农村集体土地，按照相关政策落实征地补偿费用。

八、结论

本案成片开发能够为大连金普新区居民提供优质生鲜产品、助力百姓健康生活。并进一步带动拥政工业区产业发展、带动大连金普新区城镇化建设、促进农民增收、推动新区商业体系升级，本案开发必要性充分。

该成片开发范围已纳入经批准的大连市国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，符合国土空间规划管控规则。我区确保项目布局和规模统筹纳入规划期至2035年的大连金普新区国土空间分区规划。不涉及生态保护红线，不涉及占用永久基本农田，不涉及各级各类自然保护地。方案符合《大连金普新区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，大连金普新区已完成上一年度批而未供和闲置土地处置任务。

通过本案成片开发，可优化用地空间布局，提升产业集聚效益，实现土地的综合利用和高效利用；为大连金普新区未来居民菜篮子可持续提供品质稳定、价格便宜、包装标准化的人们日常生活所必需优质农副产品；促进大连金普新区拥政片区产业集群的形成，吸收园区周边农村地区的剩余劳动力，创造大量新的就业岗位；企业应建立健全的环境管理体系，加强企业员工培训以提升环保意识。因此，对本案成片开发，能够在土地利用、经济、社会、生态四大方面获得显著效益。

综上所述，本次开发方案符合《中华人民共和国土地管理法》、《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）等要求，具有较强的可行性。

附表

成片开发方案基本情况表

(公顷)

方案总面积		10.8833	
公益性用地面积及比例		4.7246	43.4115%
拟征收土地面积	4.6331	农用地	2.2931
		其中：耕地	0
		建设用地	2.3400
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	4年	
	第一年	1.1452	
	第二年	1.5949	
	第三年	1.1665	
	第四年	0.7265	

附图

- (一) 成片开发方案示意图
- (二) 区域位置图
- (三) 成片开发方案地类现状图
- (四) 拟征收土地地类现状图
- (五) 土地使用规划图
- (六) 征收时序图
- (七) 开发边界及三区关系图
- (八) 三线关系图

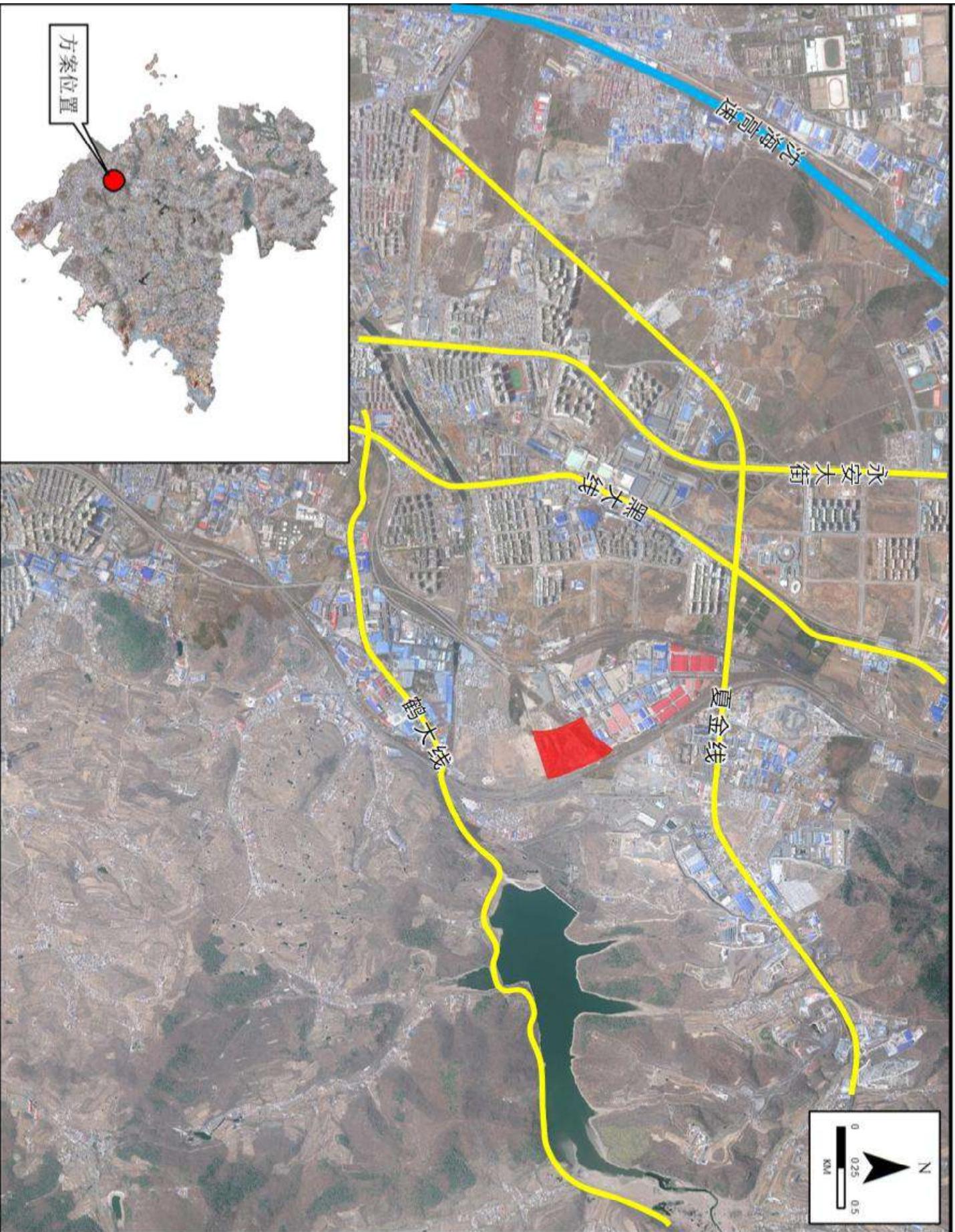
大连金普新区2025年度第03批次土地征收成片开发方案

成片开发方案示意图

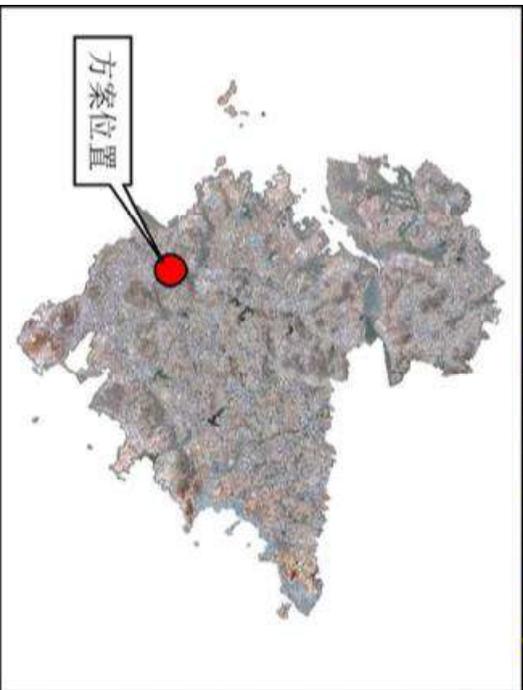


大连金普新区2025年度第03批次土地征收成片开发方案

区域位置图

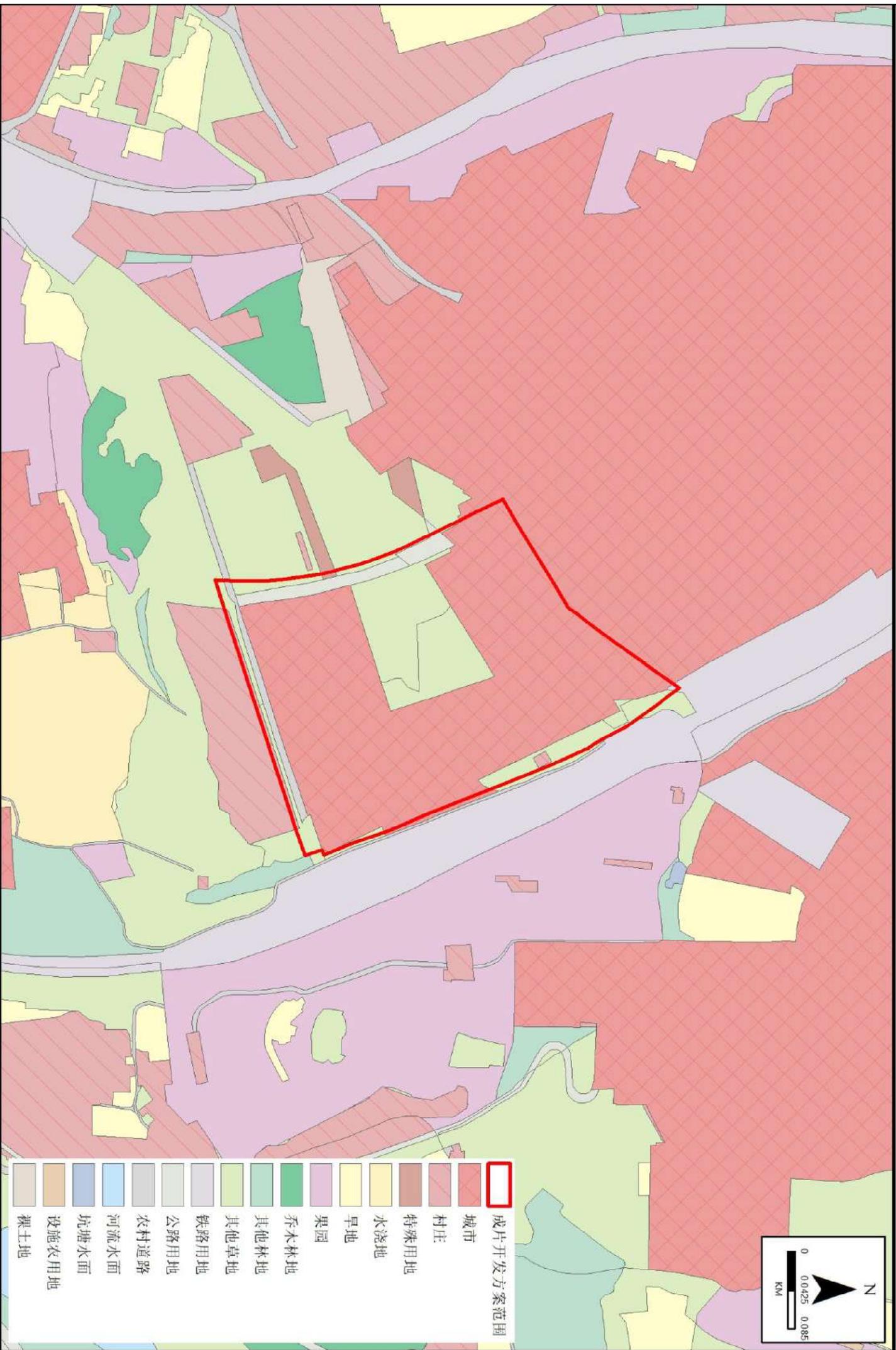


- 成片开发方案范围
- 高速公路
- 主干道



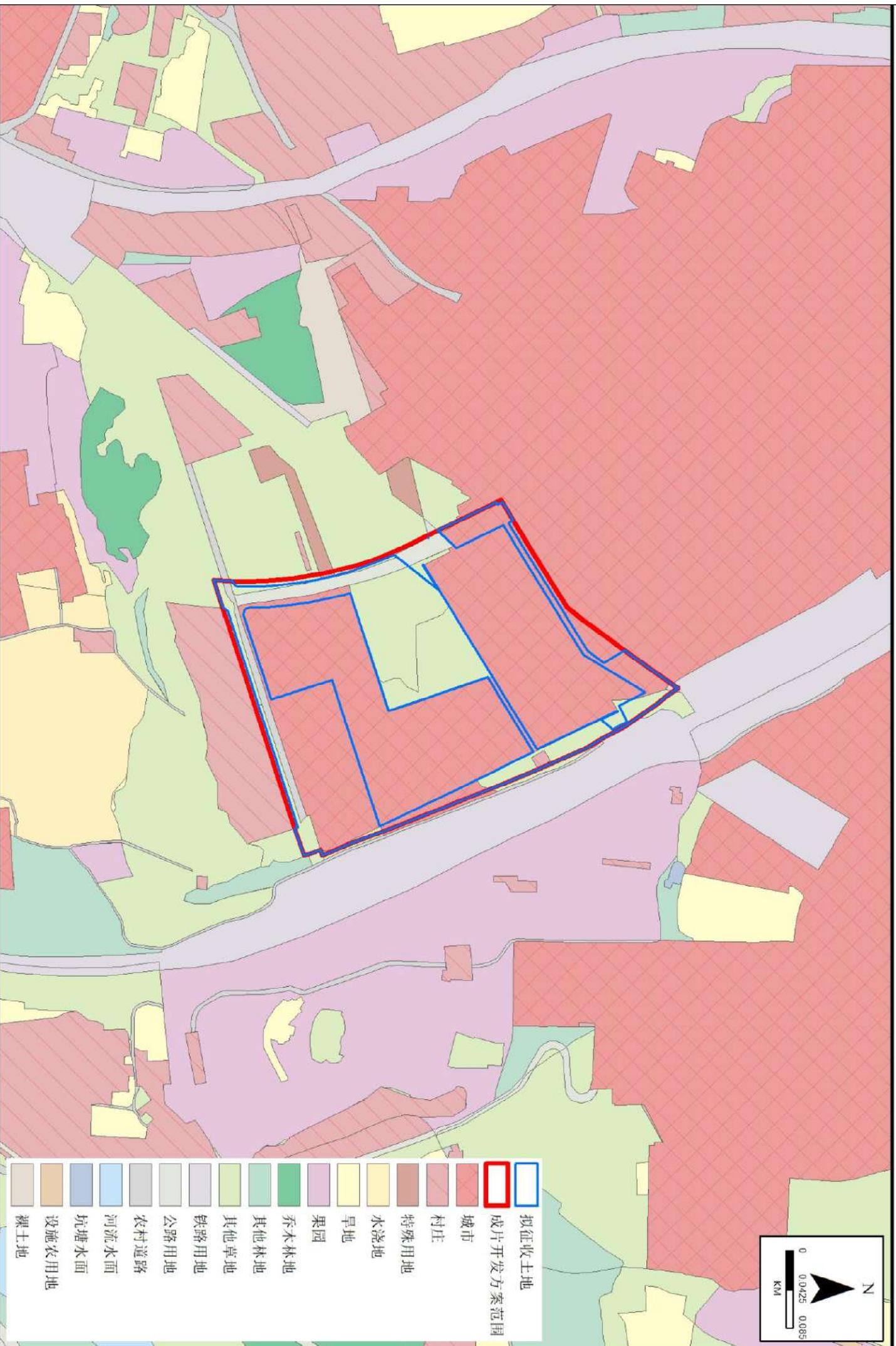
大连金普新区2025年度第03批次土地征收成片开发方案

成片开发方案地类现状图



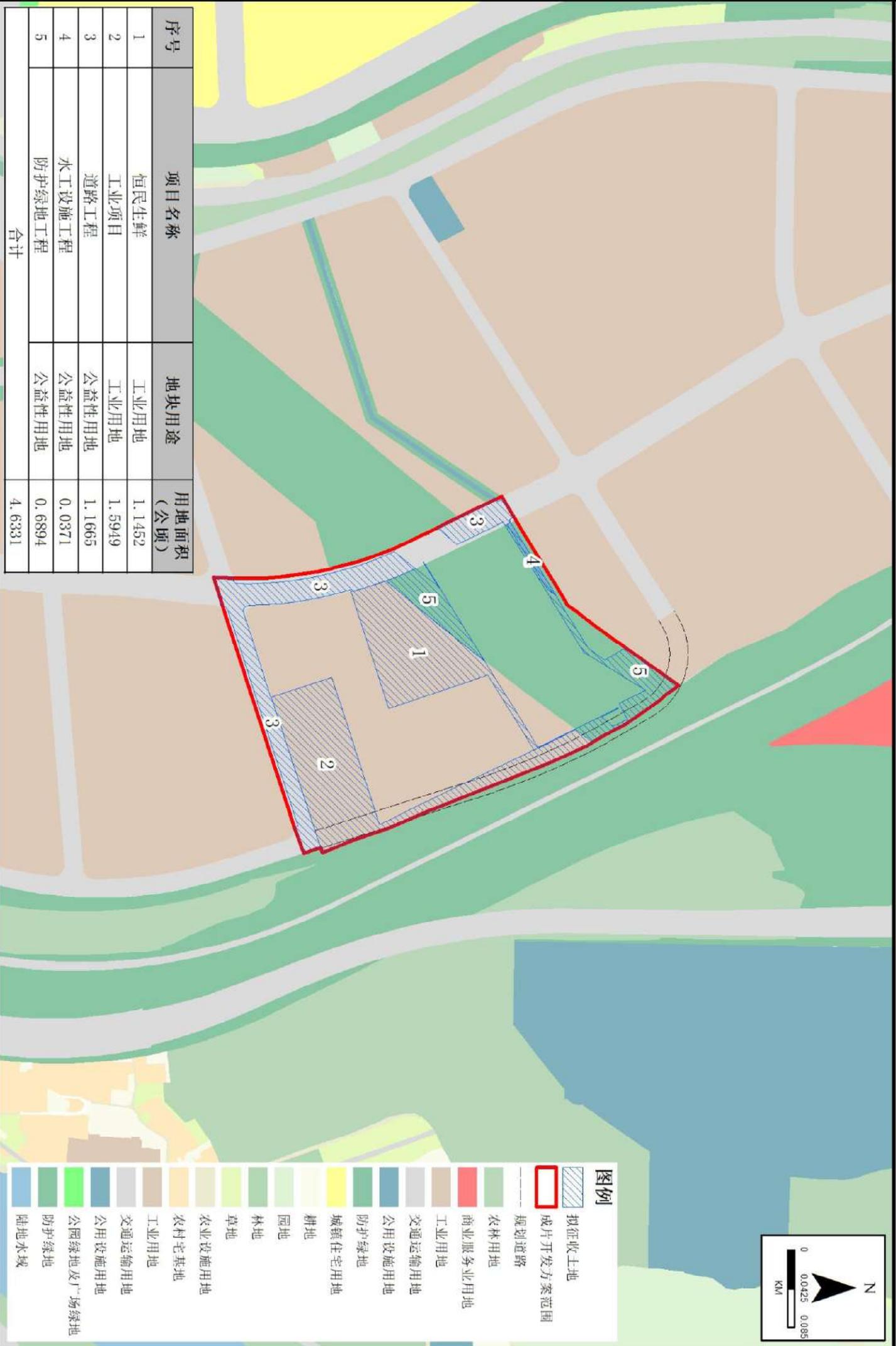
大连金普新区2025年度第03批次土地征收成片开发方案

拟征收土地地类现状图



大连金普新区2025年度第03批次土地征收成片开发方案

大连金普新区棚改片区3单元控制性详细规划（阶段成果）
土地使用规划图



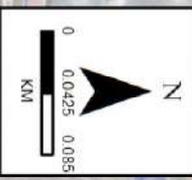
序号	项目名称	地块用途	用地面积 (公顷)
1	恒民生鲜	工业用地	1.1452
2	工业项目	工业用地	1.5949
3	道路工程	公益性用地	1.1665
4	水工设施工程	公益性用地	0.0371
5	防护绿地工程	公益性用地	0.6894
合计			4.6331

图例

- 拟征收土地
- 成片开发方案范围
- 规划道路
- 农林用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 防护绿地
- 城镇住宅用地
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施用地
- 农村宅基地
- 工业用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 公园绿地及广场绿地
- 防护绿地
- 陆地水域

大连金普新区2025年度第03批次土地征收成片开发方案

征收时序图

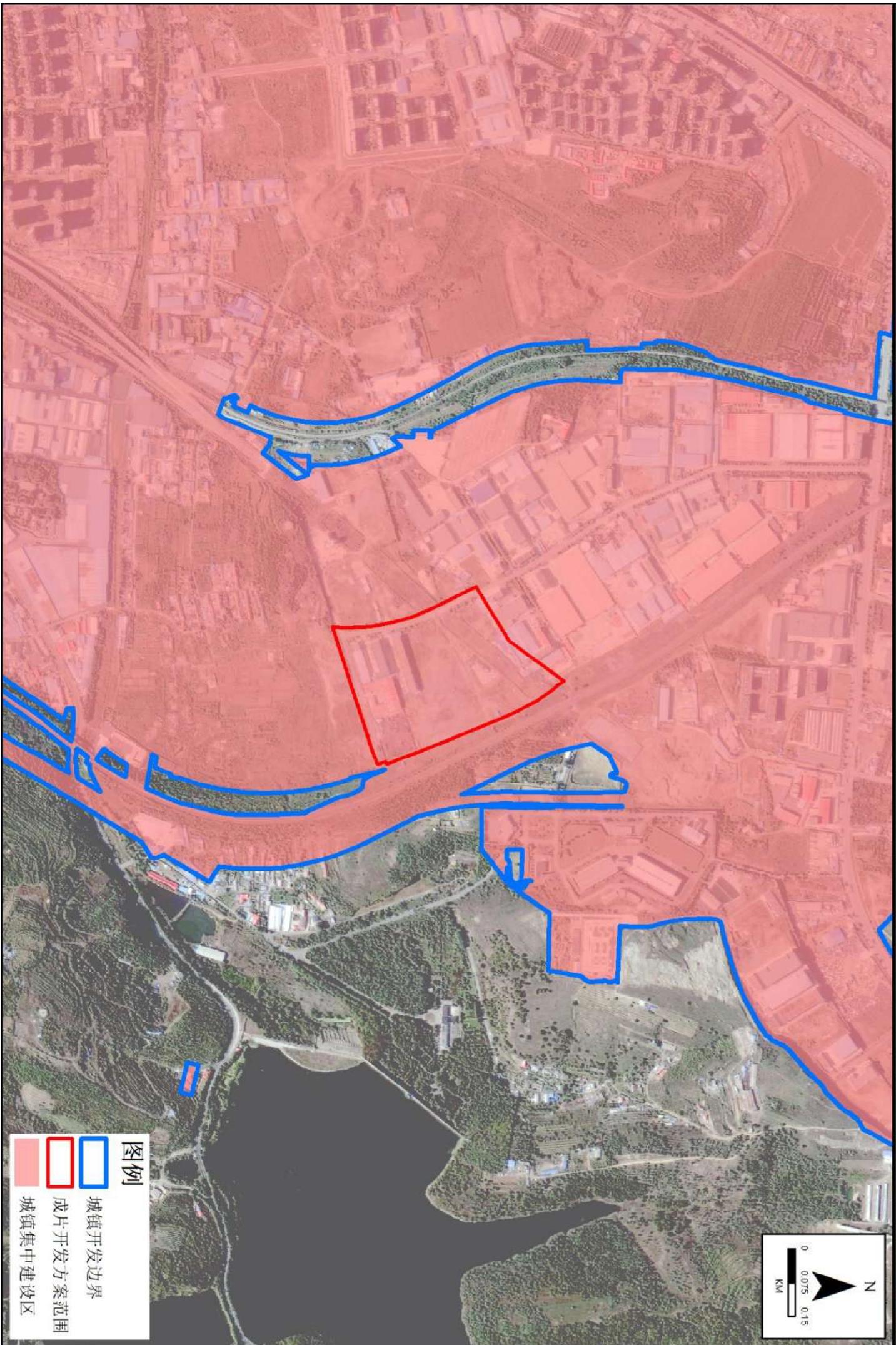


序号	项目名称	地块用途	征收时序	用地面积 (公顷)
1	恒民生鲜	工业用地	2025年	1.1452
2	工业项目	工业用地	2026年	1.5949
3	道路工程	公益性用地	2027年	1.1665
4	水工设施工程	公益性用地	2028年	0.7265
5	防护绿地工程	公益性用地	2028年	
合计				4.6331



大连金普新区2025年度第03批次土地征收成片开发方案

开发边界及三区关系图

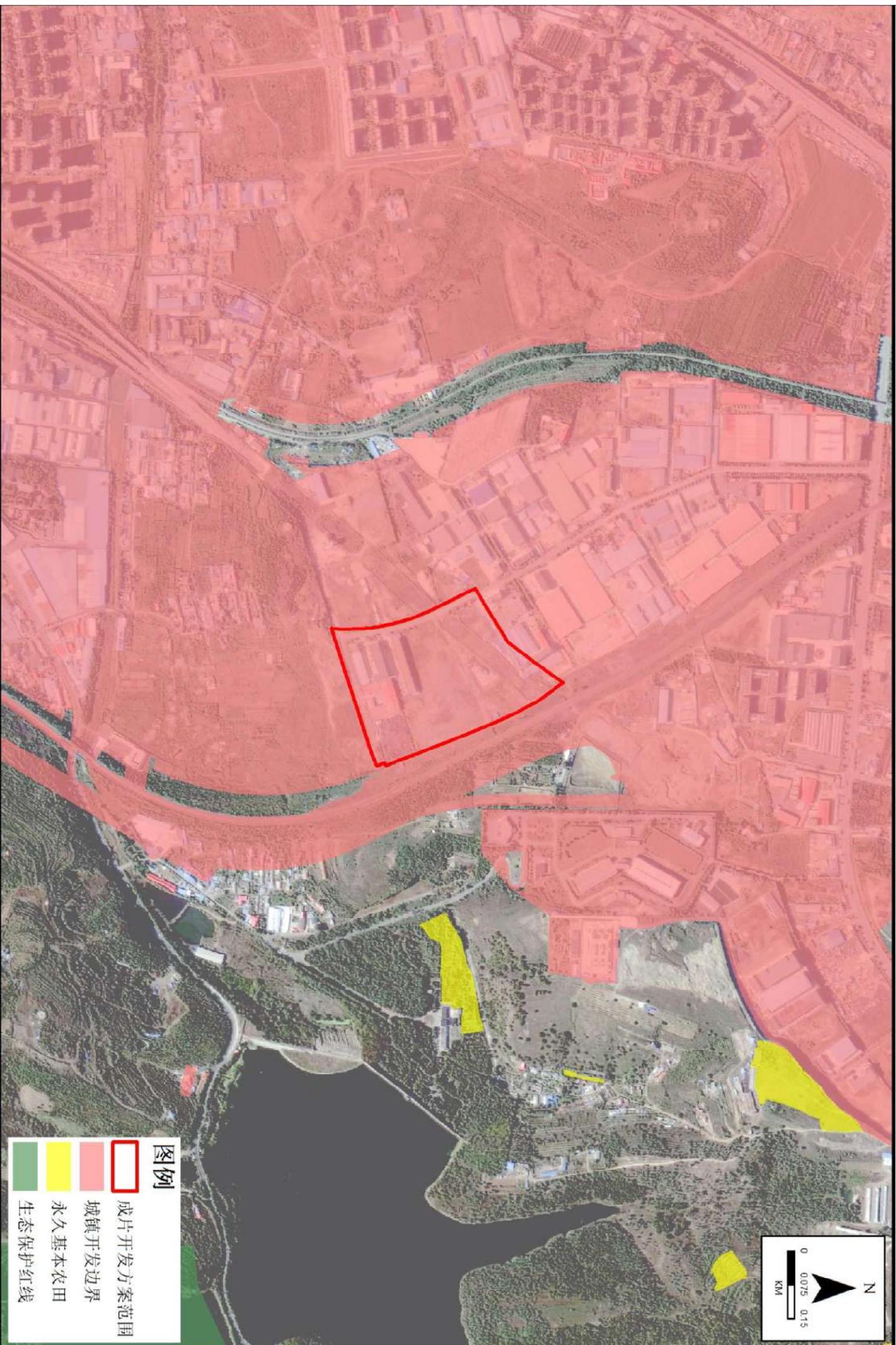


图例

- 城镇开发边界
- 成片开发方案范围
- 城镇集中建设区

大连金普新区2025年度第03批次土地征收成片开发方案

三线关系图



附件

(一) 区级专家论证意见

(二) 村民意见

(三) 委办局意见