**附件：**

**榆树市2022年土地征收成片开发调整方案**

为促进榆树市经济社会高质量发展，根据《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）、《吉林省自然资源厅关于印发〈吉林省自然资源厅土地征收成片开发方案审查论证工作规则〉的通知》（吉自然资办发〔2023〕194号）、《吉林省自然资源厅关于印发〈吉林省土地征收成片开发方案编制报批细则〉的通知》（吉自然资办发〔2024〕313号）等有关规定，编制了《榆树市2022年土地征收成片开发调整方案》（以下简称《调整方案》）。

通过编制成片开发方案，论证成片开发的必要性、合理性、合规性，确定成片开发用地的位置、范围、基础设施条件、主要用途、实现的功能、拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划，保障区域发展合理的建设用地供给，合法、有序批地供地，促进土地利用集约高效的基础上稳步实现经济效益、社会效益和生态效益，推动榆树市经济社会高质量发展。

# 方案总述

## 调整前方案概况

调整前榆树市2022年土地征收成片开发共涉及20个片区，共涉及城郊街道、华昌街道、培英街道、正阳街道、环城乡、五棵树镇、新立镇和八号镇8个乡镇（街道），16个行政村。成片开发范围总面积317.5104公顷，拟征收土地面积250.9178公顷，占成片开发范围总面积的71.03%，公益性用地占成片开发范围总面积的46.14%。土地征收成片开发计划实施周期为3年，即2022年8月1日—2025年8月1日内实施完毕。自项目批准实施以来，截至2024年榆树市共征收土地面积77.8593公顷，占拟征收土地的31.03%。

## 调整后方案总体概况

《调整方案》整体调入14个片区、整体调出7个片区、部分调出6个片区，部分调入3个片区、调入调出4个片区，调入面积85.3610公顷，调出面积211.5358公顷。调整后土地征收成片开发总面积191.3356公顷，拟征收土地面积178.7380公顷，占成片开发范围总面积的93.42%，公益性用地占成片开发范围总面积的27.43%（长春榆树经济开发区范围内公益性用地占比27.29%、其他区域公益性用地占比44.51%）。

## 调整后各片区情况

《调整方案》共涉及27个片区，分别为片区01、片区03、片区04、片区05、片区06、片区07、片区08、片区09、片区12、片区14、片区15、片区16、片区17、片区21、片区22、片区23、片区24、片区25、片区26、片区27、片区28、片区29、片区30、片区31、片区32、片区33、片区34。

片区01位于华昌街道南岗村，环城乡八家村、平安村。成片开发范围总面积为29.0289公顷，拟征收土地面积29.0289公顷。

片区03位于城郊街道立新村。成片开发范围总面积为0.6812公顷，拟征收土地面积0.4741公顷。

片区04位于城郊街道北门村。成片开发范围总面积为2.3943公顷，拟征收土地面积1.7951公顷。

片区05位于城郊街道北门村。成片开发范围总面积为0.7427公顷，拟征收土地面积0.7427公顷。

片区06位于城郊街道北门村。成片开发范围总面积为0.4332公顷，拟征收土地面积0.3625公顷。

片区07位于培英街道东门村、华昌街道南门村。成片开发范围总面积为4.7880公顷，拟征收土地面积4.7880公顷。

片区08位于培英街道东门村。成片开发范围总面积为3.1561公顷，拟征收土地面积3.1550公顷。

片区09位于新立镇大新街道。成片开发范围总面积为2.0781公顷，拟征收土地面积2.0781公顷。

片区12位于华昌街道南门村。成片开发范围总面积为3.6555公顷，拟征收土地面积1.6550公顷。

片区14位于五棵树镇安乐村、合发村。成片开发范围总面积为15.4983公顷，拟征收土地面积13.8007公顷。

片区15位于五棵树镇爱国村、龚家村、合发村、长新村。成片开发范围总面积为91.2681公顷，拟征收土地面积85.7710公顷。

片区16位于五棵树镇爱国村、龚家村、合发村、正义村。成片开发范围总面积为29.4025公顷，拟征收土地面积29.4025公顷。

片区17位于八号镇八号村。成片开发范围总面积为0.2132公顷，拟征收土地面积0.2132公顷。

片区21位于华昌街道南岗村、新民村。成片开发范围总面积为0.7676公顷，拟征收土地面积0.7676公顷。

片区22位于培英街道东沟村。成片开发范围总面积为0.6068公顷，拟征收土地面积0.3779公顷。

片区23位于环城乡三道村。成片开发范围总面积为0.9314公顷，拟征收土地面积0.5509公顷。

片区24位于城郊街道立新村。成片开发范围总面积为0.3089公顷，拟征收土地面积0.1848公顷。

片区25位于环城乡城子村。成片开发范围总面积为1.0992公顷，拟征收土地面积0.8586公顷。

片区26位于五棵树镇互助村。成片开发范围总面积为0.8911公顷，拟征收土地面积0.5313公顷。

片区27位于环城乡平安村。成片开发范围总面积为0.2454公顷，拟征收土地面积0.1461公顷。

片区28位于环城乡八家村。成片开发范围总面积为1.2589公顷，拟征收土地面积0.7533公顷。

片区29位于弓棚镇弓棚村。成片开发范围总面积为0.0282公顷，拟征收土地面积0.0282公顷。

片区30位于土桥镇十四户村。成片开发范围总面积为0.7367公顷，拟征收土地面积0.4390公顷。

片区31位于刘家镇刘家村。成片开发范围总面积为0.0143公顷，拟征收土地面积0.0142公顷。

片区32位于刘家镇刘家村。成片开发范围总面积为0.1505公顷，拟征收土地面积0.1505公顷。

片区33位于城郊街道北门村。成片开发范围总面积为0.2830公顷，拟征收土地面积0.2830公顷。

片区34位于华昌街道南门村。成片开发范围总面积为0.6738公顷，拟征收土地面积0.3858公顷。

# **合规性分析**

《调整方案》严格执行有关法律法规、规范标准之规定，并与相关规划做好充分衔接，具体包括：遵循榆树市“十四五”规划提出的发展重点引导要求；衔接《榆树市国土空间总体规划（2021—2035年）》，拟建项目符合国土空间规划分区与管控的相关要求；按照《吉林省城镇开发边界管理实施细则（试行）》的相关要求，在充分论证的前提下，对确有必要的，允许拟建项目布局在城镇开发边界外；拟建项目严格避让永久基本农田和生态保护红线。

# **成片开发范围主要用途、实现功能及公益性用地配比**

## 成片开发主要用途与实现功能

《调整方案》成片开发范围内土地用途包括城镇住宅用地、机关团体用地、教育用地、医疗卫生用地、商业用地、工业用地、物流仓储用地、公路用地、城镇村道路用地、交通场站用地、排水用地、供电用地、供热用地、环卫用地、公园绿地、防护绿地等用地。

《调整方案》成片开发涉及的项目实现功能包括城镇村道路、防护绿地、工业企业、公路、公园及公共绿地、供电设施、供热设施、行政办公设施、环卫设施、教育设施、排水设施、商业服务设施、停车场、物流仓储企业、医疗卫生设施和居住，符合国家产业发展政策和行业技术进步要求，符合市场要求，适应本地区及邻近地区的相关产品日益发展的要求。通过项目建设和基础设施配套建设，能够提升产业综合发展能力，实现技术进步，促进产业结构调整。

## 成片开发公益性用地配比

按照《吉林省自然资源厅关于印发〈吉林省土地征收成片开发方案编制报批细则〉的通知》（吉自然资办发〔2024〕313号）要求，开发片区内基础设施、公共服务设施，以及其他公益性用地比例一般不低于40%，省级以上工业园区内公益性用地的比例不得低于20%。

调整方案后《调整方案》成片开发范围内公益性用地占成片开发范围总面积的27.43%。其中长春榆树经济开发区（省级开发区）范围内公益性用地占比27.29%、其他区域公益性用地占比44.51%，满足相关要求。

**四、成片开发时序**

《调整方案》中涉及的成片开发建设项目分3年实施，即2022年8月1日—2025年8月1日内实施完毕。其中第一期建设时间为2022年8月1日—2023年8月1日，第二期建设时间为2023年8月1日—2024年8月1日，第三期建设时间为2024年8月1日—2025年8月1日。

**五、成片开发意义与效益**

成片开发土地将统一规划、精心安排，科学合理的对每一块土地加以综合利用，通过整合、置换和储备等手段，改善建设用地结构、布局，提高土地配置和利用效率。通过本方案的实施，有利于合理配置区域公益性用地和非公益性用地比例，保障各类公共事业项目的规划建设。有利于公平保障被征地农民权益。

《调整方案》中确定的成片开发范围和拟征收土地是榆树市未来发展的重要区域，通过区域开发建设可带动经济增长，人口聚焦和就业收入的提升。同时配合城市基础设施和公共服务设施的建设，有利于提升城市品质和城市服务功能。

**附图：**



