

农安县 2022 年土地征收成片开发 调整方案

（征求意见稿）

农安县人民政府

二〇二四年九月

土地征收成片开发特性表

单位：公顷

一、调整方案概况			
调整情况		调整前	调整后
成片开发位置		农安县	农安县
		农安县农安镇、合隆镇、华家镇、开安镇、烧锅镇、巴吉垒镇	农安镇、合隆镇、华家镇、开安镇、烧锅镇、巴吉垒、伏龙泉、万顺乡
		6 个乡镇 28 个村	8 个乡镇 30 个村
成片开发范围土地面积		1330.5609	301.3741
拟征地范围土地面积		885.9472	238.3490
拟征地范围土地权属		均为集体土地	均为集体土地
是否符合国土空间总体规划		是	是
村民代表同意比例		三分之二以上	三分之二以上
拟征地范围占用耕地面积		501.5966	129.2790
拟征地范围占用耕地比例		56.61%	54.24%
二、成片开发拟征收范围土地利用现状			
调整情况		调整前	调整后
农用地	耕地	501.5966	129.2790
	其他农用地	65.3855	60.6431
	合计	566.9821	189.9221
建设用地		262.3618	48.4072
未利用地		56.6033	0.0197
合计		885.9472	238.3490
三、拟建项目时序安排			
调整情况		调整前	调整后
第一年度(2022 年 3 月-2023 年 3 月)		196.845567	148.1622
第二年度(2023 年 3 月-2024 年 3 月)		368.61	20.7567
第三年度(2024 年 3 月-2025 年 3 月)		320.48	69.4301
四、公益性用地情况			
调整情况		调整前	调整后
公益性用地比例		43.66%	45.56%

目 录

前言	I
第一章农安县概况	1
一、自然概况	1
二、社会经济概况	4
第二章成片开发方案实施情况	7
一、成片开发基本情况	7
二、成片开发实施情况	9
第三章成片开发调整的可行性分析	10
一、成片开发调整的合法、合规性	10
二、成片开发调整的合理性	13
三、成片开发调整的必要性	15
第四章成片开发调整的总体要求	18
一、指导思想	18
二、调整总则	18
三、成片开发调整原则	19
四、成片开发调整依据	20
第五章成片开发调整方案	24
一、成片开发调整内容概述	24
二、调整方案	24
三、成片开发调整前后变化情况	27
第六章调整后拟安排建设项目及实施计划	28
一、征地情况	28
二、开发时序和实施计划	28
三、开发招商目标确定及供地完成情况	29

第七章成片开发调整影响评价	30
一、成片开发对征地影响	30
二、对耕地和永久基本农田影响	30
三、节约集约用地	34
四、区域经济社会发展	36
五、生态环境保护	37
第八章土地成片开发调整效益分析	39
一、土地利用效益评估	39
二、经济效益评估	39
三、社会效益评估	40
四、生态效益评估	41
第九章成片开发调整的保障措施	42
一、组织保障措施	42
二、规划保障措施	42
三、监督保障措施	42
四、宣传引导措施	43
第十章结论	44

前言

《农安县 2022 年土地征收成片开发方案》(以下简称《开发方案》)于 2022 年 2 月经吉林省人民政府批准实施。《方案》自实施以来,充分注重保护耕地,注重维护农民合法权益,注重节约集约用地,注重生态环境保护,促进了农安县经济社会可持续发展。方案实施至 2023 年 7 月,农安县依据经济社会发展实际对农安县 2022 年土地征收成片开发方案进行了调整(以下简称《原调整方案》)。

为更好地配置土地资源,合理安排项目用地,节约集约用地,保障农安县经济社会的快速、可持续发展,农安县人民政府在相关部门的配合下,根据《土地征收成片开发标准》的通知(自然资规〔2023〕7 号)和《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)等文件“土地征收成片开发方案经批准后应严格执行,确需调整的,须编制调整方案,按原批准程序和要求报批。”的要求,农安县再次启动方案调整工作,编制了《农安县 2022 年土地征收成片开发调整方案》(以下简称《调整方案》)。

《调整方案》严格按照相关法律文件规定的调整原则,通过定性和定量相结合的方法,结合农安县发展实际,统筹安排成片开发方案,落实调入调出具体项目地块,优化建设用地布局,节约集约用地,确保《方案》在期限内实施完成,为项目提供建设用地保障。

第一章农安县概况

一、自然概况

1、地理位置

农安县隶属吉林省长春市，位于松辽平原腹地，东临德惠市，南接省城长春市，西以公主岭市和长岭县为邻，北与松原市接壤。农安古城始建于古夫余（扶馀）国，古称黄龙府，为北方重镇，境内平原辽阔，工农业发达。全县幅员面积 5400 平方公里，辖 4 个街道 22 个乡镇，包括 3 个省级工业园区，3 个市级工业园区，377 个行政村。

农安县位于吉林省西部生态经济圈，在大长春都市圈一小时经济圈内，是长吉图国家战略向西延伸的重要支点，是哈长城市群、长东北及长春中部创新转型核心区的交集地区，是国家级卫生城，国家级生态建设示范区，国家级现代农业示范区，全国绿色能源示范县，全国首个县级优质肉产品生产基地，国家级低碳经济示范县，中国新能源产业百强县，连续四年进入全国经济百强县并晋位升级。

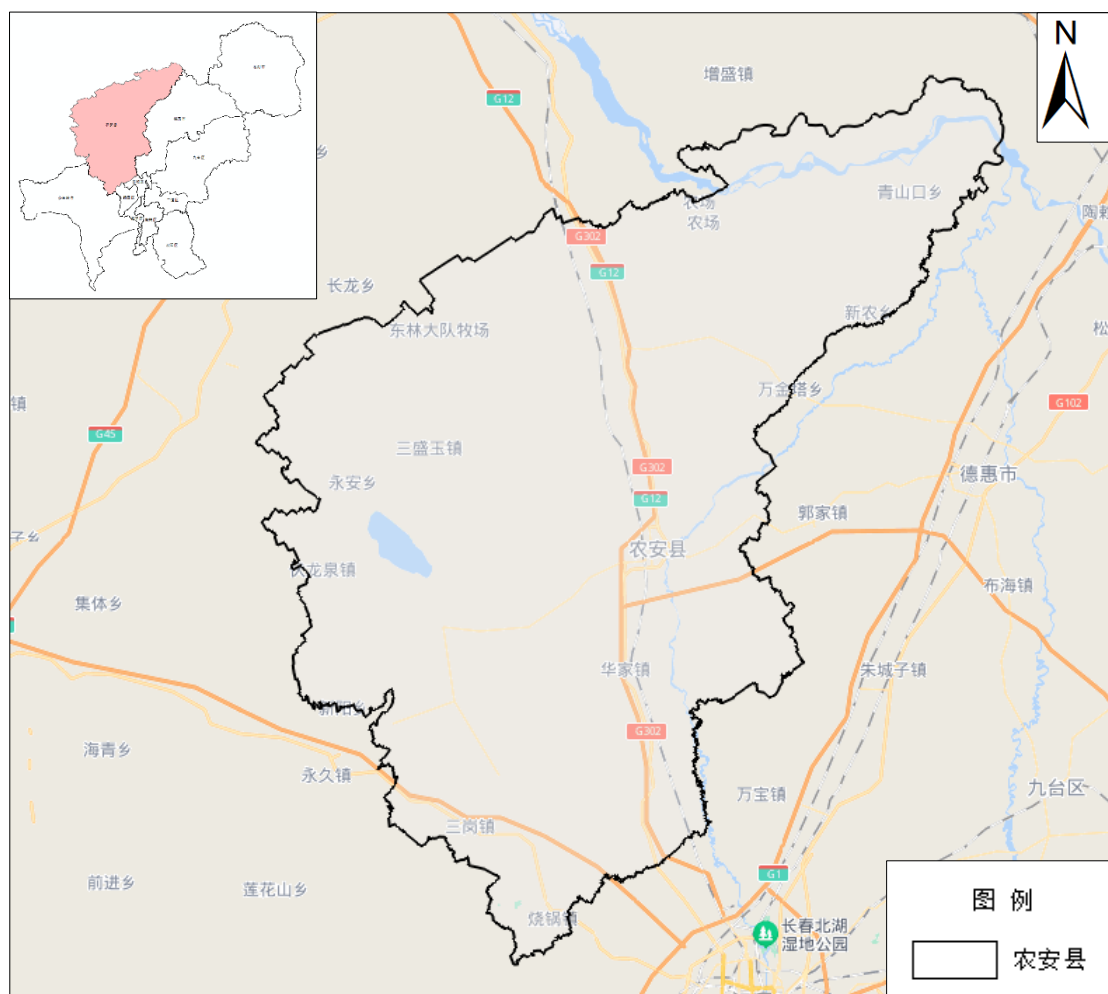


图 1-1 农安县区位图

2、地形地貌

农安县地貌为冲积湖积平原区，主要地貌类型有台地、盆地、河谷平原、坳地。台地主要分布在县内西部和西北部，大部分在伏龙泉、永安等 6 个乡镇。一般海拔为 250-270 米。盆地主要分布在波罗湖、莫波泡子、老雁坑一带闭流区，该区四周为台地环绕，中心形成闭流盆地，地势低平，排水不畅，土壤盐碱化较重。河谷平原分布在松花江、伊通河、新开河两岸的十余个乡镇，面积较大。主要由河床、河漫滩、陆地组成。坳地分布在县内西北，以固定沙土为主，以杨树林、哈拉海等乡镇为主。

3、气候条件

农安县年均气温 4.7 度，无霜期 145 天，降水量 507.7 毫米，有效积温 2800 度。地势平坦，四季分明，属中温带大陆性气候。

4、土壤

农安县土壤共分 10 个土类、20 个亚类、50 个土属和 111 个土种，地带性土壤为黑土、黑钙土。地方性土壤有草甸土、冲积土、盐碱土、沼泽土、风沙土。

5、水文与水资源条件

农安县境内松花江、伊通河、新开河穿境而过；波罗湖是吉林省的第三大泡塘，是长春市最大的淡水湖泊，也是吉林省中部的湿地。

6、资源条件

矿产资源：农安县天然气工业储量 50 亿立方米；油母页岩分布面积 400 平方公里，工业储量 168 亿吨，占全国总储量的 60%以上；陶土工业储量 1000 万吨，含三氧化二铝 20%以上；二氧化碳气工业储量 90 亿立方米，纯度达 98%以上；三岗乡宝泉村的天然矿泉水日涌量达 2000 吨。宝贵的资源是矿产加工利用企业充足的原料保证。

水资源：农安县境内三岗乡宝泉村的天然矿泉水日涌量达 2000 吨。建有装机容量 2 万千瓦的引松工程，直接引松花江水入县城，日引水量可达 11.3 万吨。

植物资源：农安县县内的植被主要以农作物、玉米大豆为主，三棱草、水稗草、香蒲、芦苇等，木本植物多为人工林，以杨、柳为主。

二、社会经济概况

截至 2023 年底,全县户籍总人口达到 1101671 人,同比下降 0.5%。全县共有 13 所高级中学、38 所初级中学、6 所完全中学、249 所小学、41 所幼儿园和 1 所特殊教育学校。卫生机构(医院+乡村卫生所) 401 处,其中医院 53 处,乡镇卫生所(站) 348 处。

2023 年全年全县实现地区生产总值 308 亿元,比上年增长 5.6%。其中,第一产业增加值 136.4 亿元,比上年增长 5.0%;第二产业增加值 38.7 亿元,比上年增长 4.2%;第三产业增加值 132.9 亿元,比上年增长 6.7%。三大产业结构比为 44.3:12.6:43.1。



图 1-2 农安县 2019-2023 年地区生成总值

农安县坚持以农为本,扎实推进乡村振兴,农业生产基础进一步夯实,生产体系进一步完善。2023 年建设高标准农田及黑土地保护项目共计 31.73 万亩,为历年之最,实施盐碱地水田整治项目 0.67 万亩,完成保护性耕作 367 万亩,全年粮食产量 290.4 万吨。

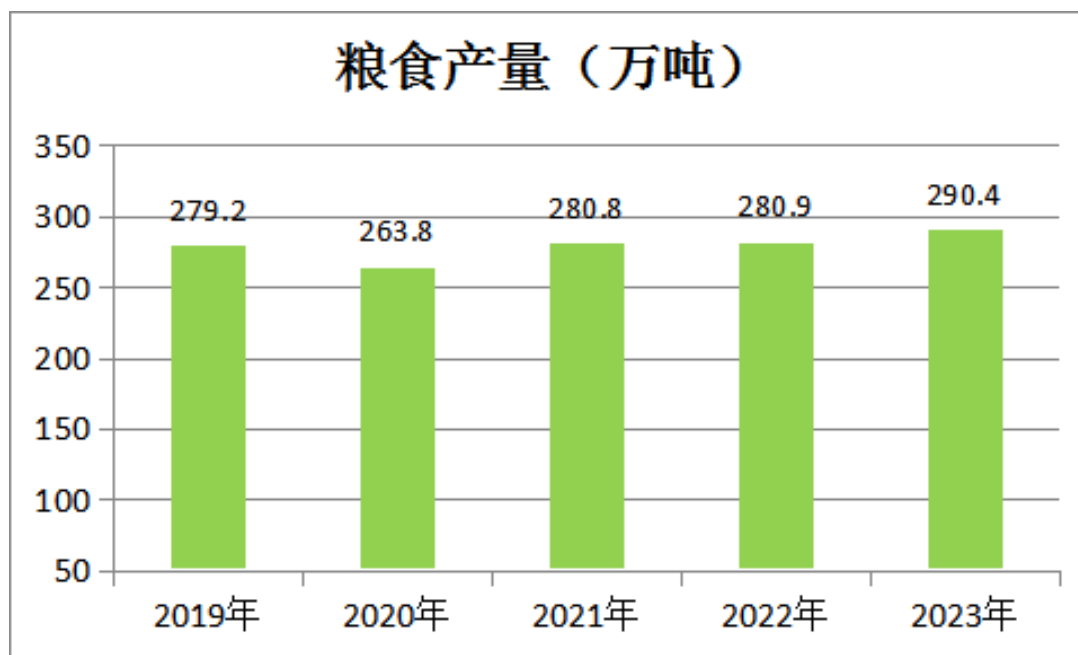


图 1-3 农安县 2019-2023 年粮食产量

2023 年,全县规模以上工业总产值完成 158.1 亿元,同比下降 7%。全社会固定资产投资完成 91.1 亿元,同比增长 6.7%。其中:工业投资 7.7 亿元,占全社会固定资产投资额的 8.4%,全县共有房地产企业 42 家,全年完成房地产开发投资 37.8 亿元,同比增长 45.4%。销售面积 39 万平方米,同比增长 8.1%;销售额 18.6 亿元,同比增长 0.6%。

贸易业发展势头稳健。消费需求稳步释放,消费环境持续改善,消费品市场呈增长态势。全年全县社会消费品零售总额 33.6 亿元(全口径),同比增长 9.6%;限额以上社会消费品零售总额 4.9 亿元,同比增长 8.6%。

2023 年,全县一般公共预算地方级财政收入 113,117 万元,比上年同期增加 6640 万元,增长 6.2%。

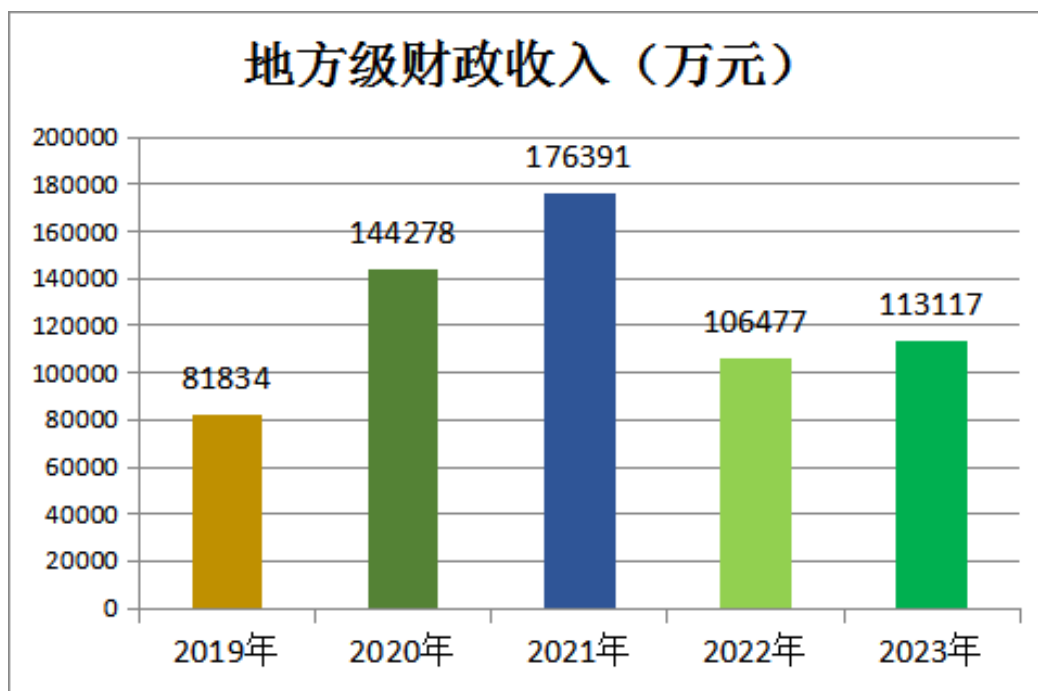


图 1-4 农安县 2019-2023 年地方财政收入

巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，持续抓好防返贫监测帮扶，“三保障”和饮水安全得到有效提升，落实衔接资金项目 33 个，脱贫人口人均纯收入增长 20% 左右。积极创建“四好农村路”省级示范县，建设改造农村公路 1007 公里，道路通行质量实现跨越式提升。建设宜居宜业和美乡村，打造“千村美丽”创建村 37 个、干净人家 3 万户，改造农村危房 74 户、户用厕所 2000 户、24 小时供水站 69 处。

不断增进民生福祉。聚焦高校毕业生、农民工等重点群体开展就业帮扶，城镇新增就业 4029 人，农村劳动力转移 19 万人。一中北校、育新小学、县三园等相继投入使用，新增学位 3840 个，被评定为吉林省学校家庭社会协同育人实验区，承办全省规范化家长学校工作成果展示会。新中医院投入使用，县医院二部、县医院改扩建项目开工建设。县社会福利中心项目建设完成，探索建立社区综合嵌入式养老服务中心，新增床位 343 张。城乡居民医保参保 83.8 万人，养老保险参保 70.6 万人。

第二章 成片开发方案实施情况

一、成片开发基本情况

1、成片开发位置范围

农安县 2022 年土地征收成片开发原方案共计 43 个片区，总用地面积 1341.3097 公顷，拟征收土地 916.6129 公顷，涉及农安镇；烧锅镇、开安镇、华家镇、合隆镇、巴吉垒镇。6 个乡镇 28 个村，公益性用地占比为 45.36%，土地征收成片开发计划实施周期为 3 年，依据国土空间总体规划，确定的单个完整的成片开发范围内的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例均大于 40%。方案实施至 2023 年 7 月，农安县对农安县 2022 年土地征收成片开发方案进行了调整，调整方案对成片开发布局及征收年度进行调整，调整后成片开发总面积 1330.5609 公顷，征收土地面积减少 30.6657 公顷，为 885.9472 公顷，划定成片开发片区 71 个。

2、成片开发土地现状

原调整方案成片开发范围土地总面积 1330.5609 公顷，现状地类为农用地 631.8644 公顷(其中耕地 533.5803 公顷),建设用地 634.0829 公顷，未利用地 64.6137 公顷。

3、成片开发土地权属

农安县土地征收成片开发范围总面积 1330.5609 公顷。其中，国有土地面积 444.6137 公顷，集体土地面积 885.9472 公顷（耕地 501.5966 公顷）。

4、成片开发耕地占补平衡

根据国家和吉林省占用耕地补充要求，认真落实占一补一、占优补优、占水田补水田，促进耕地数量、质量和生态三位一体保护。农安县 2021 年土地征收成片开发调整后拟占用耕地补充耕地来源为 2017 年巴吉垒等 21 个乡镇土地整治项目的新增耕地。

根据《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）和《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规〔2017〕13 号）等文件要求，落实占一补一、占优补优、占水田补水田，促进耕地数量、质量和生态三位一体保护。依据《农安县人民政府关于申请复核农安县 2017 年巴吉垒等 21 个乡镇土地整治项目新增耕地的函》（农府函〔2020〕11 号），已通过长春市规划和自然资源局审核（长规自然〔2020〕33 号），省自然资源厅已组织有关专家对该项目新增耕地进行了复核确认。根据专家组核定意见，农安县 2017 年巴吉垒等 21 个乡镇土地整治项目新增耕地数量为 2742.9949 公顷，总标准粮食产能 25499798.25 公斤。该项目新增加的耕地数量和粮食产能可用于建设项目占用耕地占补平衡。

5、成片开发土地用途

原调整方案片区土地用途涉及工业用地、商业用地、住宅用地以及配套基础设施用地，主要用于保障产业发展、项目落地，改善人民居住生活质量。

二、成片开发实施情况

农安县 2022 年土地征收成片开发共 43 个片区,总面积 1330.5609 公顷,拟征地面积 885.9472 公顷,公益性用地比例 45.36%,拟建设项目主要包括工业用地、商业用地、住宅用地。土地征收成片开发计划实施周期为 3 年,即 2022 年 2 月 21 日-2025 年 2 月 20 日内实施完毕。

方案实施至 2023 年 7 月,农安县对农安县 2022 年土地征收成片开发方案进行了调整,调整方案对成片开发布局进行了,征收土地面积由 916.6129 公顷减少至 885.9472 公顷。调整后实施年度计划为:第一年度征收 196.845567 公顷,第二年度征收 368.61 公顷,第三年度计划征收 320.48 公顷。

2022 年及 2023 年受疫情影响县域经济下行,尤其制造业和房地产业招商引资项目受影响严重,大批项目推进缓慢,对土地需求减少。第一年度实际完成成片开发范围征地 148.1622 公顷,第二年度完成成片开发范围征地 20.7567 公顷,第三年度完成成片开发范围征地 13.5305 公顷,方案累计完成 182.4494 公顷征地。

本次《调整方案》将根据相关政策文件要求以及原调整方案实际实施情况,将受到国民经济计划调整、国土空间规划调整以及疫情等不可抗力因素影响的片区进行适当调整,确保方案征地实施完成。

第三章 成片开发调整的可行性分析

一、成片开发调整的合法、合规性

本次《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。依据发展形式，将目前暂无开发意向的成片开发片区调出，确保方案实施完成，调入近期发展成片开发范围。调整后成片开发范围均位于国土空间总体规划优化后城镇开发边界内，符合国家的土地供应政策与产业政策，符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；征收程序按照有关法律规定，决策民主、程序正当、结果公开。

1、符合底线要求

（1）位于城镇开发边界内

按照国家、吉林省和长春市的工作要求，本次《调整方案》与农安县国土空间总体规划进行了充分衔接，已经与已报批的城镇开发边界进行套合，未存在冲突，调整后的成片开发范围均位于《农安县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇开发边界内。

（2）不占用永久基本农田

将本次调整的农安县土地征收成片开发范围与农安县永久基本农田划定成果进行分析，调整后的成片开发范围不占用永久基本农田。并与永久基本农田核实整改工作进行充分衔接。

（3）不在生态保护红线内、不涉及各类保护区和自然保护地

将调整后的农安县土地征收成片开发范围与农安县生态保护红线评估调整成果进行分析，成片开发范围不在生态保护红线内。

调整后成片开发范围位于农安县内建成区和开发区，片区范围距最近的生态保护红线范围为中部台地水土保持功能生态保护红线，直线距离 2 公里，距离保护区较远，因此在土地征收及项目建设过程中均不会对不涉及各类保护区和自然保护地产生影响，符合要求。

2、符合相关规划

（1）符合农安县国民经济和社会发展规划

农安县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要中提出，紧紧围绕“塑平台、重融入、促同城、兴文化”的战略构想，以优化提升城市核心功能为抓手，以推进城乡区域协调发展为方向，进一步推进各类区域差异发展、集约发展、联动发展、协调发展。构建农安全域“三带、四区、两中心”的空间结构。

成片开发强化城区功能，使城乡区域更加协调，发展空间格局进一步优化，城区集聚和辐射能力显著增强，中心镇、中心村培育成效明显，社会保障体系更加健全，基本公共文化服务水平稳步提高。城乡一体化发展的基础设施和公共服务体系更加完善，美丽乡村振兴崛起。同时，调整后的成片开发充分利用现状国有建设用地，减少土地征收，优化国土空间布局，符合节约集约用地理念，符合国民经济和社会发展规划要求。

（2）符合农安县国土空间总体规划

按照国家、吉林省和长春市的工作要求，本次农安县土地征收成片开发调整方案与农安县国土空间总体规划进行了充分衔接，已经与已报批的城镇开发边界进行套合，调整后的成片开发范围均位于《农安县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇开发边界内。

(3) 已纳入农安县国民经济和社会发展年度计划

国民经济和社会发展年度计划围绕聚焦重大项目建设，全面推动产业升级，提升农业发展水平、完善城市基础设施、优化城市生态环境，促进经济提质增效、提升宜居化建设水平，几方面做出计划，本次调整的成片开发建设项目符合农安县国民经济和社会发展“十四五”规划，并已纳入农安县国民经济和社会发展年度计划。

3、符合相关法律法规

(1) 决策事项符合法定权限

自然资源部《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）第三条第一款规定：“县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。”据此，农安县人民政府组织编制《调整方案》符合法定权限。

(2) 方案的形成履行相关法定程序

本次调整方案的编制听取了人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见，并对反馈意见进行核实，相关条件均已具备。；征求了成片开发范围内农村集体经济组织和农民意见，取得了相关农村集体经济组织同意土地征收成片开发调整方案的证明材料。符合自然资源部《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）及相关规定要求的法定程序。

(3) 遵循有关法律、法规、规章和政策

自然资源部《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）

第三条第二款规定：“土地征收成片开发方案应当包括下列内容：（一）成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；（二）成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；（三）成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；（四）依据国土空间总体规划确定的一个完整的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；（五）成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。”本次《调整方案》的内容符合上述规定要求，且未发现存在违反法律、法规、规章和政策的规定的內容。

二、成片开发调整的合理性

农安县启动本次成片开发调整，是依据国土空间总体规划成果、国民经济年度计划，在保护生态环境、集约节约用地的原则上，确保方案在期限内完成计划征地，同时将未实施的项目及公益性用地征地范围进行调出，调入现有国有建设用地，确保方案征地节约集约性同时具有可行性。通过本次成片开发调整使农安县土地成片开发布局得到优化，建设用地空间布局更加合理，土地利用更加集约节约，同时缓解社会发展项目落位与建设用地布局之间矛盾，有效促进了合隆镇、农安镇农安县核心区域的发展。

1、促进集约节约用地

本次《调整方案》，能够进一步明确在 2025 年 2 月 20 日方案到期前农安县成片开发用地的范围及征地情况，明确项目用地位置，为合法合规批地供地提供依据，将目前未实施项目及公益性用地调出方案，利用现有国有建设用地进行公益性配比，减少征地，促进土地节约集约利用，实现地区产业的合理布局 and 各类要素的合理配置，能够

最大限度的发挥基础设施和公共服务设施的承载能力，体现整体的规模效应，减少功能浪费，节约土地资源。

2、生态环境可行性

本次调整的成片开发片区用途涉及住宅、商服、工业用地，其中工业用地首先招商引资，禁止高耗能、高排放、高污染企业进驻，因此不涉及重污染企业。成片开发范围不在生态保护红线范围内且不涉及自然保护区、国家公园。待项目落位选址时还将进一步进行选址可行性研究，对项目区自然景物和文物古迹，革命纪念地、历史遗址、园林、建筑、工程设施等人文景物等存在制约因素的将另行选址。

据根《中华人民共和国土壤污染防治法》第 59 条规定：“对土壤污染状况普查、详查和监测、现场检查表明有土壤污染风险的建设用地地块，地方人民政府生态环境主管部门应当要求土地使用权人按照规定进行土壤污染状况调查。用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。”调整的成片开发范围将根据地块现状和未来土地利用规划，编制《建设用地土壤污染调查报告》进一步确定地块土壤污染可能性，为强化环境管理、制定防治措施提供科学依据，进一步做好土地出让前土壤污染状况调查工作。

3、“三线一单”生态环境分区管控实施方案的符合性

本次成片开发调整方案，用地范围均位于城镇开发边界内，经调查成片开发范围内无自然保护区、风景名胜区等需要特殊保护的区域。根据生态红线划定的原则及当前生态保护红线的划定结果，本项目不在生态保护红线范围内，符合生态保护红线要求。

根据《吉林省 2021 年生态环境状况公报》，长春市属于达标区。本次成片开发调整，用地阶段将严格项目准入制度，严格环境把控，控制项目废气、废水、噪声在采取及依托相应污染防治措施治理后排污较小且均能够做到达标排放，固体废物及时合理处置，不产生二次污染，确保建设项目不会突破区域环境质量底线。

成片开发土地用途为住宅、商业及工业项目，住宅商业项目能耗较小，工业项目要求节能减排，综合考虑资源的有限性和可持续发展的需求，要求做到能源合理分配，合理利用资源，避免过度开发，不触及资源利用上线。

综上，本次成片开发调整范围符合《吉林省人民政府关于实施“三线一单”生态环境分区管控的意见》（吉政函〔2020〕101 号）、《长春市人民政府关于实施“三线一单”生态环境分区管控的意见》（长府函〔2021〕62 号）的要求，农安县将严格依照相关环境保护法进行征收土地开发，进一步加强环境影响评价工作。

三、成片开发调整的必要性

1、落实上级宏观政策要求

为贯彻落实习近平总书记东北振兴座谈会上关于“培育发展现代化都市圈，加强重点区域和重点领域合作，形成东北地区协同开放合力”重要指示精神和党中央、国务院关于区域协调发展的系列重大战略部署，吉林省委、省政府制定出台了“一主六双”发展规划战略，农安县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要中提出，农安县围绕省市“一主六双”战略，坚持以人民为中心，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，紧紧围绕“塑平台、重

融入、促同城、兴文化”的战略构想，以优化提升城市核心功能为抓手，以推进城乡区域协调发展为方向，进一步推进各类区域差异发展、集约发展、联动发展、协调发展。构建农安全域“三带、四区、两中心”的空间结构。

2、促进城镇建设发展的需要

本次调整依据城镇开发边界结合农安县项目建设需要对地块对成片开发片区进行布局调整。调入地块涉及住宅、商服、工业用地，住宅项目的建成，有利于推进“十四五”规划中“逐步推进分散居住向相对集中居住转变”目标的实现，提升农安县县域中心地位和城镇功能承载力，为新型城镇化人口转移提供坚实载体，推动新型城镇化建设；工业项目的建成，有利于积极主动融入长春现代化都市圈建设，突出产业质量，增强核心竞争力，提高吸纳就业能力，进而吸引先进要素集聚发展，助推产业进一步凸显效益，做大做强智能装备制造业、促进轻工业多元化发展，建设以高新技术产业为引领的长春市新兴工业基地，是建设成为支撑吉林省向北开放合作的新载体和引领长春、农安互利共赢发展的新引擎。通过适时地调整成片开发布局，为最新的城镇发展规划提供用地保障，可有效的推进优势产业发展，有效推动就业。

3、以产业集聚促进区域协调发展的需要

产业集聚与经济发展密切相关，经与长春市“十四五”产业体系发展规划衔接，农安十四五期间将通过产业的转型升级以及产业的深度融合发展，夯实经济基础，依托都市圈建设打造长春市新兴工业基地。符合产业规划中对该区域大力发展实体经济，加快制造业转型升

级，提升产业链竞争力和现代化水平的要求。

第四章 成片开发调整的总体要求

一、指导思想

为深化征地制度改革，缩小征地范围，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第五款规定和《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）等文件要求，为保障新增建设用地，根据国土空间总体规划和产业发展规划，做好土地征收成片开发方案编制，落实要素跟着项目走的土地利用管理改革新要求，确保重点建设项目的顺利实施，促进产业优化升级，完善城市连片发展及城市空间延续，规范土地征收成片开发行为，保障各类产业建设项目用地与空间规划充分衔接，完善基础设施的配套、提升公共服务设施的品质。

二、调整总则

1、确因国民经济和社会发展年度计划，国土空间总体规划调整或者其他不可抗力等因素，导致土地征收成片开发方案需要调整的，调整后的成片开发方案应报原批准机关审批。

2、调整后方案中一个完整的成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地的比例要求、涉及调整地块征求意见情况等应符合国家和《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）规定。

三、成片开发调整原则

1、合法合规性原则

土地征收成片开发方案调整应遵循相关法律、法规的规定，注重保护，不占永久基本农田，不在生态保护红线内。调整的成片开发应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，符合当地国民经济和社会发展规划，并符合国家产业政策和供地政策。

2、保护耕地和永久基本农田原则

土地征收成片开发落实最严格的耕地保护制度，切实保护耕地，特别是加强保护永久基本农田。以保护耕地为前提，尽量不占或少占耕地，避让永久基本农田，确保耕地保有量和基本农田保护任务目标的实现。确定不可避免占用耕地的，按照“占优补优、占水田补水田”的要求，合理制定补充耕地方案。

3、坚持综合开发原则

保障公益性用地需求，依据国土空间总体规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内的基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地不得低于 40%规定比例。

4、总量平衡原则

坚持“十分珍惜和合理利用每一寸土地，切实保护耕地”的基本国策，强化对非农建设占用耕地的控制和引导，建设项目选址必须贯彻不占或少占耕地的原则，土地征收成片开发方案调整不得突破原方案土地征收总面积，确保征收总面积不增加。

5、公众参与原则

土地征收成片开发方案调整应在相关部门的共同参与下开展，广泛听取方案调整涉及区域社会公众和专家的意见，采纳合理性建议。

6、节约集约用地原则

土地征收成片开发方案调整应本着节约和集约用地，充分体现促进集中布局和集聚建设的基本原则，根据土地供应能力和产业结构调整、经济协调发展的实际需要，合理调整和优化土地利用结构与总体布局，使土地资源与产业布局达到最优配置。

7、图、表、数、实地一致性原则

土地征收成片开发方案调整应健全相关图表册，并做到图、文、表及实地一致，保证土地征收成片开发方案调整的真实性和准确性。

四、成片开发调整依据

1、法律法规

- (1)《中华人民共和国水土保持法》(2010 年 12 月修订);
- (2)《中华人民共和国环境保护法》(2014 年 4 月修订);
- (3)《中华人民共和国水污染防治法》(2017 年 6 月修订);
- (4)《中华人民共和国大气污染防治法》(2018 年 10 月修订);
- (5)《中华人民共和国环境影响评价法》(2018 年 12 月修订);
- (6)《中华人民共和国土壤污染防治法》(2019 年 1 月修订);
- (7)《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正版);

- (8)《中华人民共和国土地管理法》(2020 年);
- (9)《中华人民共和国黑土地保护法》(2022 年);
- (10)《中华人民共和国湿地保护法》(2022 年);
- (11)《基本农田保护条例》(2011 年);
- (12)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 9 月);
- (13)《节约集约利用土地规定》(2019 年修正版);
- (14)《吉林省生态环境保护条例》(2021 年);
- (15)《吉林省黑土地保护条例》(2023 年);
- (16)《吉林省土地管理条例》(2023 年)。

2、政策依据

- (1)《中共中央办公厅国务院办公厅印发<关于在国土空间总体规划中统筹划定落实三条控制线>的指导意见》(厅字〔2019〕48 号);
- (2)《中共中央办公厅国务院<关于建立国土空间总体规划体系并监督实施的若干意见>》(中发〔2019〕18 号);
- (3)《环境保护部<关于印发生态保护红线划定技术指南的通知>》(环发〔2015〕56 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)《吉林省自然资源厅关于简化和规范建设用地审查报批工作的通知》(吉自然资发〔2020〕2 号);
- (6)《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);
- (7)《自然资源部农业农村部国家林业和草原局关于严格耕地用途管制的通知》(自然资发〔2021〕166 号);

(8)《自然资源部关于在全国开展“三区三线”划定工作的函》(自然资函〔2022〕47号);

(9)《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);

(10)根据《吉林省人民政府关于实施<“三线一单”生态环境分区管控>的意见》(吉政函〔2020〕101号);

(11)《吉林省自然资源厅关于印发<2019 年全省国土空间总体规划工作要点>的通知》(吉自然资办发〔2019〕111号);

(12)《吉林省自然资源厅吉林省生态环境厅吉林省林业和草原局关于开展生态保护红线评估工作的通知》(吉自然资发〔2019〕7号);

(13)《吉林省自然资源厅关于印发<吉林省城镇开发边界划定工作方案>的通知》;

(14)《吉林省自然资源厅关于做好近期国土空间总体规划有关工作的通知》(吉自然资函〔2020〕815号);

(15)《吉林省人民政府关于实施<“三线一单”生态环境分区管控>的意见》(吉政函[2020]101号);

(16)《吉林省人民政府关于授权和委托用地审批权的通知》(吉政函〔2021〕13号);

(17)《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)。

3、相关规划

(1)《长春市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年

远景目标纲要》;

- (2)《农安县国土空间总体规划（2021-2035 年）》报批稿;
- (3)长春市环境管控单元分布图;
- (4)长春市环境管控单元划定情况汇总表;
- (5)长春市环境管控单元分类分布情况一览表;
- (6)长春市生态环境准入清单;
- (7)农安县“三区三线”划定成果;
- (8)农安县 2019 年耕地质量等别更新评价成果;
- (9)长春农安经济开发区 2021 年全面评价成果。

4、相关规范

- (1)《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);
- (2)《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008);
- (3)《建设用地节约集约利用评价规程》(TD/T1018-2008);
- (4)《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);
- (5)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》;
- (6)《市级国土空间总体规划编制指南(试行)》;
- (7)《开发建设项目水土保持技术规范》(GB50433-2008);
- (8)《农用地质量分等规程》(GBT28047-2012);
- (9)《土壤环境质量标准》(GB15618-2018)。

第五章 成片开发调整方案

一、成片开发调整内容概述

本次调整是根据农安县项目建设需要对成片开发片区进行布局调整。为保障农安县经济社会发展建设项目对土地的需求，在确保土地成片开发区用地面积和拟征地面积不增加的前提下，《农安县 2022 年土地征收成片开发调整方案》基于已批复的《农安县 2022 年土地征收成片开发方案调整方案》进行了再次调整，原调整方案成片开发总面积 1330.5609 公顷，拟征地面积 885.9472 公顷，本次《调整方案》整体调入 14 个片区、整体调出 40 个片区、部分调出片区 16 个，调入调出片区 15 个。调入面积 51.0276 公顷，其中集体土地 17.7630 公顷，国有土地 33.2646 公顷；调出面积 1080.2144 公顷（其中集体土地 665.3612 公顷，国有土地 414.8532 公顷）；调整后土地征收成片开发总面积由调整前的 1330.5609 公顷，调整为 301.3741 公顷，减少了 1029.1868 公顷；拟征地面积由调整前的 885.9472 公顷，调整为 238.3490 公顷，减少 647.5982 公顷。各成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地的比例要求、涉及调整地块征求意见情况等均符合有关规定。

二、调整方案

1、调入方案

（1）调入情况

根据最新城镇开发边界及农安县项目建设需要，共调入面积 51.0276 公顷，其中集体土地 17.7630 公顷，国有土地 33.2646 公顷；

调入项目位于城镇开发边界范围内，不占用永久基本农田和生态保护红线。

调入地块总面积 51.0276 公顷，现状地类为农用地 11.9239 公顷（其中耕地 9.2181 公顷），建设用地 39.0966 公顷；调入地块规划用途为商业用地 1.9237 公顷、工业用地 12.4610 公顷、城镇住宅用地 1.3204 公顷、城镇村道路用地 25.1009 公顷、公园绿地 1.5561 公顷、防护绿地 1.6208 公顷、其他公用设施用地 0.8580 公顷、体育用地 5.0170 公顷、医疗卫生用地 1.1698 公顷。

2、调出方案

（1）调出情况

疫情期间经济下滑影响部分成片开发方案中项目招商未落地，因国民经济和社会发展年度计划改变以及国土空间规划调整部分项目未实施土地征收，本次将未实施项目用地、公益性用地全部调出。调出总规模 1080.2144 公顷，调出现状地类涉及农用地 524.7697 公顷（其中耕地 412.0563 公顷），建设用地 552.9725 公顷，未利用地 2.4722 公顷。

本次调出拟征收面积 665.3612 公顷，其中农用地 469.1813 公顷（其中耕地 382.2309 公顷），建设用地 194.4420 公顷，未利用地 1.7379 公顷。

调出地块 1080.2144 公顷，用途为居住用地 312.5496 公顷、商业服务业用地 30.4882 公顷、工矿用地 252.9227 公顷、交通运输用地 205.7540 公顷、绿地与开敞空间用地 68.5366 公顷、公用设施用地 77.3618 公顷、公共管理与公共服务设施用地 132.6015 公顷。

（2）调出原因

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）有关规定，由于农安县国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整以及因疫情等不可抗力因素无法完成项目实施，部分项目与规划不相适应，为了更好地落实相关规划，合理布局区域建设根据项目的实际情况进行核减或增加，调整征收范围和成片开发范围，农安县人民政府对《农安县 2022 年土地征收成片开发调整方案》进行调整。

三、成片开发调整前后变化情况

1、成片开发调整前后变化

原调整方案成片开发总面积 1330.5609 公顷，拟征地面积 885.9472 公顷，本次《调整方案》整体调入 14 个片区、整体调出 40 个片区、部分调出片区 16 个，调入调出片区 15 个。调入面积 51.0276 公顷，其中集体土地 17.7630 公顷，国有土地 33.2646 公顷；调出面积 1080.2144 公顷（其中集体土地 665.3612 公顷，国有土地 414.8532 公顷）；调整后土地征收成片开发总面积由调整前的 1330.5609 公顷，调整为 301.3741 公顷，减少了 1029.1868 公顷；拟征地面积由调整前的 885.9472 公顷，调整为 238.3490 公顷，减少 647.5982 公顷。各片区公益性用地的比例要求均符合有关规定。

2、成片开发土地权属调整前后变化

农安县土地征收成片开发范围调整前总面积 1330.5609 公顷。其中国有土地面积 168.5065 公顷，集体土地面积 885.9472 公顷（耕地 501.5966 公顷）；调整后总面积 301.3741 公顷。其中国有土地面积 67.5621 公顷，集体土地面积 238.3490 公顷（耕地 129.2790 公顷）。

调整后土地征收成片开发总面积减少了 1029.1868 公顷；拟征地面积减少 647.5982 公顷，拟征收耕地面积减少了 372.3176 公顷，最大限度的发挥基础设施和公共服务设施的承载能力，促进土地节约集约利用，减少功能浪费，节约土地资源。

第六章调整后拟安排建设项目及实施计划

一、征地情况

为统筹建设项目引导项目建设合理利用宝贵的土地资源，从整体层面确定空间发展与土地开发策略以及启动成片开发片区，调整方案成片开发范围 301.3741 公顷，拟征集体土地面积 238.3490 公顷，其中已实施完成 182.4494 公顷，未征地面积 55.8996 公顷，目前正在组织征地报批材料，剩余征地面积占成片开发总征地面积比例为 23.45%。

二、开发时序和实施计划

统筹考虑资源禀赋、基础设施情况、征收难度、融资情况、建设计划等因素，从实施层面合理安排各类基础设施项目的建设时序及相关工作，从而科学有序、经济高效地推动农安县开发建设，依据项目谋划及农安县实际发展情况，本调整方案成片开发区域 301.3741 公顷，其中拟征收集体土地面积 238.3490 公顷，土地征收成片开发计划实施周期为 3 年即 2022 年 2 月-2025 年 2 月内实施完毕。其中，第一年度（2022 年 2 月-2023 年 2 月）已实施征地 148.1622 公顷，第二年度（2023 年 2 月-2024 年 2 月）已实施征地 20.7567 公顷，第三年度（2024 年 2 月-2025 年 2 月）已实施征地 13.5305 公顷，剩余 55.8996 公顷拟征地未完成征收。

三、开发招商目标确定及供地完成情况

调整后成片开发范围内的招商项目大多数位于开发区，开发招商目标依托目前已建成的五园，即机械加工配套产业园、广东工业园、服装包装园、现代物流产业园、热电建材园；拟定招商产业方向为五业，即机械加工业、农畜产品加工业、服装包装业、医药化工业、热电建材配套业。

园区内基础设施已实现“八通一平”。气网：引自伏龙泉气田的优质天然气，日供应能力为 20 万立方米；热网：由华能长春热电四厂的集中供热，供热能力达到 400 万平方米；水网：来自长春市城市供水系统自来水，日供水能力达 3.5 万吨；电网：由两个变电所提供双回路供电，变电容量为 9.3 万 KVA；路网：已建成“五纵五横”高标准道路 2 万延长米，覆盖面积 10 平方公里。

开发区采取“一站式办公”、“一条龙服务”的工作方式，为入区企业提供保姆式贴身服务；利用区内的司法警官学院、长春职业技术学院可为企业培养、培训专业技术人员；承接长春市近距离辐射，整合资金、项目、人才、技术等资源，充分发挥比较优势。

第七章 成片开发调整影响评价

一、成片开发对征地影响

根据自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知要求，“土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。这使成片开发在实施层面更加注重保护农民权益，有助于预防成片开发下的征收风险，强化公众参与，化解土地利用的负外部性，也有利于地利共享目标的实现，形成规模化效应，对提高土地资源的利用效率和利用效益都具有非常重要的意义。

二、对耕地和永久基本农田影响

1、对耕地保护目标影响

原成片开发方案拟征地范围占用耕地面积 501.5966 公顷，成片开发调整后拟征地范围占用耕地面积 129.2790 公顷，本次成片开发调整后拟征地中耕地面积减少了 372.3176 公顷。成片开发范围全部位于城镇开发边界内，因此不影响农安县耕地保护目标实现。为切实保护耕地，成片开发涉及项目将使用农安县地方补充耕地指标，将在耕地占补平衡动态监管系统中挂钩补充与占用耕地数量相等、质量相当的耕地，从而确保耕地占补平衡的要求。在项目用地报批前，根据项目占地情况，将耕地开垦费、土地补偿费、安置补助费以及补充耕地所需的其他资金等相关费用按标准足额纳入预算，并按要求上缴到相关资金账户中，确保实现耕地占补平衡。为提高补充耕地质量，在

项目施工前对耕作层土壤进行剥离和适当的养护。

2、成片开发拟征地耕地占补平衡可行性

根据国家和吉林省占用耕地补充要求，认真落实占一补一、占优补优、占水田补水田，促进耕地数量、质量和生态三位一体保护。农安县 2022 年土地征收成片开发调整后拟占用耕地补充耕地来源为 2017 年巴吉垒等 21 个乡镇土地整治项目的新增耕地。

根据《农安县人民政府关于申请复核农安县 2017 年巴吉垒等 21 个乡镇土地整治项目新增耕地的函》（农府函〔2020〕11 号，已通过长春市规划和自然资源局审核（长规自然〔2020〕33 号），省自然资源厅已组织有关专家对该项目新增耕地进行了复核确认。根据专家组核定意见，农安县 2017 年巴吉垒等 21 个乡镇土地整治项目新增耕地数量为 2742.9949 公顷，总标准粮食产能 25499798.25 公斤，新增水田 124.3956 公顷，标准粮食产能 127202100 公斤，其中国家土地利用等 9 等 102.6119、10 等 20.8122 公顷、11 等 0.9715 公顷；新增旱地 2618.5993 公顷，标准粮仓产能 24227777.25 公斤，其中国家地利用等 9 等 568.0187 公顷、10 等 1922.8176 公、11 等 127.7630 公顷。该项目新增加的耕地数量和粮食产能可用于本次成片开发调整纳入建设项目占用耕地占补平衡。

本次成片开发中建设项目所涉及到的耕地占用，将按照国家、吉林省和农安县耕地占补的有关要求，在项目征地过程中在农安县内统筹协调已进行耕地补充，实现了占补平衡。

3、对永久基本农田影响

本次规划修改调入与调出地块均不涉及基本农田，对农安县永久

基本农田的数量与质量均无影响，不影响基本农田保护任务的实现。

对于紧邻永久基本农田成片开发区在实施中进一步把关项目落地，其中工业用地招商引资禁止高耗能、高排放、高污染企业进驻，切实防止环境污染，严格保护永久基本农田。

4、项目区土壤剥离落实情况

根据《吉林省人民政府办公厅关于印发吉林省建设占用耕地耕作层土壤剥离管理办法的通知》（吉政办发〔2022〕17号）、《吉林省自然资源厅吉林省农业农村厅关于印发〈吉林省建设占用耕地表土剥离工作管理办法〉（试行）的通知》（吉自然资规发〔2019〕3号）等相关文件精神，严格落实建设占用耕地耕作层土壤剥离的法律义务，按照“谁占用，谁剥离”和“占多少，剥多少”的原则，科学规划，合理安排耕作层土壤剥离、存储、覆土等关键环节，防止施工过程中耕作层遭受破坏，力争实现耕作层土壤剥离与覆土紧密衔接。实现该项目建设涉及的耕地耕作层土壤的再利用功能，保护项目区生态环境，落实十分珍惜、合理利用土地资源的国策。通过开展建设占用耕地耕作层表土剥离工作，对耕作层剥离出的表土进行存储，真正实现耕地保护由数量管理向数量、质量、生态三位一体综合管理转变。本方案在项目施工前对耕作层土壤进行剥离和适当的养护，对耕地等级、土层厚度进行论证，在供地前完成表土剥离利用，用于绿化用土或邻近耕地改良覆土。为提高补充耕地质量，综合采取工程、生物、农艺等措施，开展退化耕地综合治理、污染耕地阻控修复等，加速土壤熟化提质，实施测土配方施肥，强化土壤肥力保护，有效提高耕地产能。

（1）剥离范围

根据项目工程的总体规划，通过对项目区用地的土壤类型、土壤

质地实地调查，同时结合项目所在地地理位置、地形地貌特征、降水条件及社会经济条件等，确定项目表土剥离范围为项目占用的耕地。

（2）剥离目的

建设项目会造成项目区及周边地表植被遭到破坏，使土壤的结构、组成及理化性质等发生变化，进而土壤层会变得更加疏松，会一定量的水土流失。各种施工活动会对实施区域内的土壤结构造成不同程度的破坏，使土壤的有机质和粘粒含量减少，影响植物正常生长。施工中机械碾压、人员践踏等，会造成土壤板结。表土剥离措施可以保护耕作层土壤，既能起到水土流失防治的作用，又能保护生态环境。

（3）表土利用

根据《吉林省人民政府办公厅关于印发<吉林省建设占用耕地耕作层土壤剥离利用管理办法>的通知》（吉政办发〔2022〕17号）相关要求，结合项目区实际，按照甲方要求，剥离的表土应尽量做到即剥即用，确定剥离后的表土于验收后按照周边需求合理利用，最大限度地利用腐殖土这种不可再生的资源，恢复生态环境，达到环境的可持续发展。

验收根据《吉林省人民政府办公厅关于印发<吉林省建设占用耕地耕作层土壤剥离利用管理办法>的通知》（吉政办发〔2022〕17号）第十七条、第十八条、第十九条、第二十条明确规定执行。

第十七条：建设占用耕地耕作层土壤剥离完毕后，城市批次建设用地耕作层土壤剥离实施单位、单独选址项目及临时用地项目建设单位应及时向设区的市或县（市）人民政府提出验收申请。

第十八条：申请耕作层土壤剥离验收，应提交验收申请、竣工报告、施工记录、工程计量结算资料、相关影像等资料。

第十九条：建设占用耕地耕作层土壤剥离验收由设区的市或县

（市）人民政府组织自然资源、农业农村、生态环境、财政等领域专家进行，专家组应出具验收意见。

第二十条：耕作层土壤剥离验收应按照已通过专家审查论证的实施方案进行。

6、项目区农用地征收标准情况

本调整方案中涉及的农用地补偿方面，征地补偿标准参照农安县区片综合地价标准执行，在依法实施征地的原则上，以保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的补偿原则，由区片综合地价取代原来的年产值倍数法，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。从法律上为被征地农民构建了更加完善的保障机制，落实征地批前公告制度，进一步落实被征地的农村集体经济组织和农民在整个征地过程的知情权、参与权和监督权。

三、节约集约用地

本次调整后的成片开发共 51 个片区，拟征占地面积 238.3490 公顷，建设项目主要为城市建设用地、基础设施和公共配套设施建设，成片开发将进一步深化经济体系改革优化配置土地资源，促进城乡融合发展、提高土地的使用价值，盘活土地使用效益，随着成片开发项目的推进与建设，片区内存量用地的使用，可降低政府用地成本，优化资源配置，以提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率，带动周边基础设施、公共配套设施建设，促进土地集约、节约高效发展，项目建成后，地均收入可有效提高，并提高当地税收，相较现状的农用地和未利用地均有较大差别，土地利用效益较好。

1、土地利用效率

根据农安县征地及供地台账统计，自 2009 年至 2023 年 12 月 31 日，农安县已征收土地 4720.76 公顷，批而未供土地面积 1210.93 公顷，供地率为 74.26%；辖区闲置土地 8 宗，总面积 17.97 公顷，低效用地 2 宗，总面积 17.74 公顷。

综上，农安县土地开发利用效率良好，已供地的土地使用情况良好，土地供应与建设情况良好。符合《土地征收成片开发标准的通知》（自然资规〔2023〕7 号）和《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）要求。

2、开发区土地利用情况

本次土地征收成片开发涉及开发区为长春农安经济开发区位于农安县合隆镇，根据《2023 年度长春农安经济开发区土地集约利用监测报告》，批准总面积为 463.11 公顷，勘测定桩后，图上量算面积为 463.47 公顷。截至评价时点 2022 年 12 月 31 日，开发区土地利用情况如下：

1) 开发区土地建成情况：长春农安经济开发区已建成城镇建设用地 677.58 公顷，占开发区总面积的 23.50%；未建成城镇建设用地 2205.78 公顷，占开发区总面积的 76.50%；无不可建设土地。累计供地 833.73 公顷，占开发区总用地的 28.92%；不存在有偿使用且已到期土地情况。

2) 已建成城镇建设用地情况：开发区已建成城镇建设用地总面积为 677.58 公顷，其中开发区评价范围内低效用地共 17.7431 公顷，

为工矿仓储用地，其中华润雪花啤酒（长春）有限公司占 16.7 公顷，原因为该公司于 2019 年 3 月份关停；长春奥康保健食品有限公司占剩余 1.0431 公顷，原因为保健食品市场低迷停产，目前低效用地的再开发工作正在与相关企业进行协商。

3) 土地开发进度：截至评价时点，长春农安经济开发区评价范围内累计开发土地 2288.29 公顷，土地开发率为 79.36%。

4) 土地供应情况：截至评价时点，长春农安经济开发区评价范围内已经开发的土地中，已供应土地面积 833.73 公顷，其中，已供应的工矿仓储用地面积 418.79 公顷，占已供地面积的 50.23%。已建成土地面积 677.58 公顷，土地建成率 81.27%。用地调查结果表明，已供地的土地使用情况良好，不存在闲置土地。

综上，长春农安经济开发区不存在批而未供、闲置土地情况，不存在大量低效用地，低效用地正在与相关企业进行协商。

3、新区土地利用情况

农安县内未设立新区，不涉及新区土地利用情况。

四、区域经济社会发展

通过调整土地成片开发方案，获得批准土地征收，可以促进经济发展。通过成片开发项目的建设，将带动周边基础设施及公共配套设施的完善，有利于解决民生的问题，一方面成片开发范围内公益性用地占比为 45.56%，对提升区域基础设施、公共服务设施及其他公益性用地比例具有重要意义，有利于为招商引资营造良好基础条件；另一方面，成片开发项目建成后将与现有的工业项目形成优势互补，规模效应进一步突显，优化农安县的产业布局，推进全县经济社会发展。

展优化，进一步完善全县产业结构。片区内项目的落地，可提高地方财政收入；基础设施等公益性项目的建设，完善市政的同时也提高了人民生活水平，实现区域经济社会的协调发展。

五、生态环境保护

本次成片开发调整方案，用地范围均位于城镇开发边界内，经调查成片开发范围内无自然保护区、风景名胜区等需要特殊保护的区域。根据生态红线划定的原则及当前生态保护红线的划定结果，本项目不在生态保护红线范围内，符合生态保护红线要求。成片开发土地用途为住宅、商业及工业项目，住宅商业项目能耗较小，工业项目要求节能减排，要求做到能源合理分配，不触及资源利用上线。

1、涉及土壤污染情况

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》第 59 条规定：“对土壤污染状况普查、详查和监测、现场检查表明有土壤污染风险的建设用地地块，地方人民政府生态环境主管部门应当要求土地使用权人按照规定进行土壤污染状况调查。用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。”本次成片开发调整方案贯彻农安县十四五规划中“生态发展和绿色低碳化生产生活方式”理念，调整地块用途主要为住宅用地、商服用地、工业用地，并在片区内配备相应公益性用地，在招商引资过程中，首先禁止高耗能、高排放、高污染企业进驻，重点发展技含量高、市场情景好、带动性强、低耗能的无污染项目，因此不涉及重污染企业，不涉及土壤污染，不存在因土壤污染不允许建设的情况，不涉及省级和地方的污染地块名录，符合开发方向类别要求。

2、环境敏感区制约情况

本次调整方案工业建设项目主要以家具生产、粮食仓储、铁艺加工等生产制造业和物流仓储业为主导产业，项目主要集中在合隆开发区和农安两家子工业区。成片开发范围不在生态保护红线范围内；不涉及不同生态系统类型保护区、生物物种保护区和自然遗迹保护区及科研保护区等；不涉及自然景物和文物古迹，革命纪念地、历史遗址、园林、建筑、工程设施等人文景物。

本次成片开发设计项目开发招商选取时，不涉及重污染企业，即不对环境敏感区产生影响或制约，对征收目标的土地环境状况依据土壤污染防治法进行调查，确保安全利用。

综上，本次成片开发范围不涉及环境敏感区域制约。

第八章土地成片开发调整效益分析

通过本次调整方案的实施,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;有利于节约集约利用土地,各项建设都要尽量节省用地,提高土地利用的集约化程度,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;有利于公平保障被征地农民权益,土地征收成片开发充分征求成片开发范围内农村集体经济和农民意见,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。

一、土地利用效益评估

本次成片开发调整建设主要为农安县国土空间总体规划及国民经济十四五规划项目,以重点项目为契机,带动周边基础设施、公共配套设施建设,促进土地集约、节约高效发展,项目建成后,地均收入可有效提高,并提高当地税收,相较现状的农用地和未利用地均有较大差别,土地利用效益较好。

本次成片开发范围 51 个片区,拟征收土地 238.3490 公顷,片区主要用途有工业用地、商业用地、居住用地、仓储用地、基础设施用地和其他公益性用地。项目建成后将实现推进经济产业发展、促进绿色发展转型,提高生态环境质量,提升城市宜居水平等功能。

成片开发实施后,地均收入将大幅度提高,同时带动周边公共设施和基础设施配套建设,提高土地综合利用率。

二、经济效益评估

通过编制土地成片开发方案,获得批准土地征收,可以促进经济

发展。2023 年，农安县 GDP308 亿元，地均 GDP0.057 亿元/平方公里，通过项目的建成，将推动服务业优化升级，加快产业融合发展、推进经济社会高质量发展，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显。成片开发项目的建设将推动和聚集具有资源特点的产业，优化资源配置，提高资源的利用率，降低能耗，提高土地的综合利用率，形成产业集聚，打造富有农安县特色的产业集聚地，从而增强在区域经济发展中的辐射带动力，实现经济社会的协调发展。

三、社会效益评估

在吉林省实施“一主六双”产业发展战略中，长春市提出建设长春现代化都市圈的战略部署，力争用 3-5 年时间，把长春建设成为城区常住人口 500 万以上、建成区 500 平方公里以上、经济总量超万亿的特大型现代化城市，农安县作为外县积极主动融入长春现代化都市圈建设，承接长春市产业转移，不断提升产业配套能力，做大做强智能装备制造业、农产品和食品加工业，促进轻工业多元化发展，积极培育医药健康、新能源、新材料等战略性新兴产业，建设以高新技术产业为引领的长春市新兴工业基地。本次成片开发共 36 个片区，拟征地面积 238.3490 公顷，分别涉及都市圈核心区的农安镇、合隆镇、开安镇和烧锅镇，本次成片开发社会效益主要体现在完善了区域基础设施、公共服务设施，增加就业，改善生活、生产条件满足需要的投资环境的需求。

本次成片开发建设符合“十四五”期间城市发展建设方向，成片开发内项目的建设，将带动周边基础设施及公共配套设施的完善，有利于解决民生的问题；针对特定消费者的特定需求，按照一定的战略

目标，有选择地运用各种经营手段，提供销售和服务的类型化服务，有利于成片开发项目周边的商业的繁荣；企业的聚集有利于吸纳周边剩余劳动力，提供就业岗位，增加政府的财政收入。

四、生态效益评估

本方案的实施，可以使区域绿地率和人均绿地面积显著提高，城市整体生态环境获得很大提升。但是，从开发建设和企业生产方面分析，对生态环境有着重要影响，一方面是土地开发建设导致土地利用结构发生变化，将农用地变为非农用地，改变土地利用方式，从而改变地表植被的种类及覆盖程度，本成片开发实施过程对涉及占用的耕地严格实行占补平衡；另一方面是在企业生产中，采取先进的生产工艺技术与设备，优先从生产源头上减少污染物的排放，同时结合末端治理，对生产过程中所产生影响环境的污染源和污染物采取妥善有效的处理、处置措施，经过处理后的污染源及污染物均能实现达标排放，且均满足国家和地方相关的环保标准及法律法规要求，最大限度地减少企业污染物的排放量，减小对当地环境的不利影响。坚持“生态优先，绿色发展”的发展理念，强化环境保护。总体而言，土地开发实施后，可改善当地生态环境，具有较好的生态效益。

第九章 成片开发调整的保障措施

根据土地征收成片开发方案实施的需要，农安县人民政府提出组织保障、规划保障、监督保障、宣传引导等措施，保障土地征收成片开发工作的顺利开展。

一、组织保障措施

为保障土地征收成片开发的顺利实施，由农安县人民政府成立土地征收成片开发领导小组，统一组织开展土地征收成片开发工作。各相关部门协作配合，实行市、乡镇（开发区）、村三级联动管理，农安县自然资源局负责成片开发方案编制和实施监督管理工作；各乡镇、开发区将成片开发方案纳入农安县国民经济和社会发展年度计划，并按照批准的成片开发方案确定的开发时序和年度计划做好具体实施工作。

二、规划保障措施

编制好成片开发区域的详细规划，明确各地块的具体用途、管控要求和市政基础设施、公共服务设施的配置标准，确保各类市政基础设施能够与地块全面衔接，统筹区域各地块对用水量、用电量、污水处理量等相关负荷的使用要求。

三、监督保障措施

成片开发方案在实施过程中，要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。

成片开发各地块的规划设计方案、拆迁、安置、补偿标准等信息及时公开，并对每户的征收拆迁面积、补偿金额张榜公布。严格按照

程序办事，各个环节要形成互相制约的工作机制。畅通举报、投诉途径，对以权谋私及侵害群众利益的进行严肃查处。严格落实相关政策规定的征收和安置补偿标准，切实维护群众的合法权益。建立方便快捷的利益表达通道和利益协调解决机制，使公众所反映的问题能够在最快的时间内得到妥善处理，保证本次土地征收成片开发工作进行顺利，切实维护农民权益。

四、宣传引导措施

加强舆论引导，宣传本次项目建设的意义和相关政策，使每个征地拆迁户既理解政府的决策，更对今后的生活有良好的心理预期。要充分发挥政策的激励作用，对在约定期限内搬迁的拆迁户，给予一定数额的资金奖励，调动群众的积极性，形成愿意搬、想早搬、争着搬的良好工作格局。

第十章 结论

1、农安县 2022 年土地征收成片开发调整方案符合《长春市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、位于《农安县国土空间总体规划（2021-2035 年）》城镇开发边界内，符合农安县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；

2、本次成片开发调整方案整体调入 14 个片区、整体调出 40 个片区、部分调出片区 16 个，调入调出片区 15 个。调入面积 51.0276 公顷，其中集体土地 17.7630 公顷，国有土地 33.2646 公顷；调出面积 1080.2144 公顷（其中集体土地 665.3612 公顷，国有土地 139.6790 公顷）；调整后土地征收成片开发总面积 301.3741 公顷，拟征地面积 238.3490 公顷（其中耕地面积 129.2790 公顷）。调整后成片开发片区主要用途为工业、商业、仓储、居住用地及基础设施等；成片开发各片区均位于国土空间总体规划确定的城镇开发边界范围内，各片区公益性用地比例均高于 40%。

3、农安县区域内供地情况良好，闲置土地处置率较高，土地供应与建设情况良好。

4、本次成片开发区域确定的征收用途、时序、耕地补充方案、土地征收方案等，符合实际情况，土地征收成片开发在土地利用、经济、生态、社会等方面效益明显。

5、本次成片开发调整方案充分征求了人大代表、政协委员以及

相关部门专家意见，已取得各个征地行政村三分之二以上村民代表的同意，并在农安县人民政府网站进行公示，广泛听取社会公众意见。

6、本次土地征收成片开发调整涉及的农安镇、合隆镇、烧锅镇、开安镇均为农安县未来产业发展的重要区域，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。同时配合基础设施和公共服务设施的建设，有利于提升农安县县城品质和城市功能服务。

综上所述，农安县 2022 年土地征收成片开发调整方案符合《土地征收成片开发标准的通知》（自然资规〔2023〕7 号）和《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）等文件要求，方案合理可行。