

丰润区土地征收成片开发方案
(2021-2022年)

(征求意见稿)

二〇二二年三月

目 录

前 言.....1

一、基本情况.....2

二、编制原则及依据4

三、必要性分析7

四、符合性分析8

五、公益性用地比例9

六、主要用途和功能9

七、实施计划.....12

八、效益评估.....12

 （一）土地利用效益评估12

 （二）经济效益评估12

 （三）社会效益评估13

 （四）生态效益评估13

九、结论.....14

十、附图.....14

前 言

新修订的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）于 2020 年 1 月 1 日施行。按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范保障机制的改革要求，新修订的《土地管理法》在充分总结试点成功经验的基础上，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定，明确：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于工业化、快速推进城镇化的时期，为了满足城市发展用地需求，在第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

自然资源部为落实好《土地管理法》规定的授权立法事项，在充分听取各方面意见的基础上，2020 年 11 月 5 日，自然资源部正式印发《土地征收成片开发标准（试行）》（以下简称《标准》），河北省自然资源厅根据《标准》要求，并结合河北省实际情况，2021 年 4 月 21 日印发了《河北省土地征收成片开发实施细则（试行）》（以下简称《细则》），指导省行政区域内土地征收成片开发工作。

为做好丰润区土地征收工作，在贯彻落实国家和河北省土地征收相关政策的要求下，丰润区人民政府组织开展了《丰润区土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）的编制，以确保后期土地征收工作的科学性、合法性。

一、基本情况

本《方案》分为16个片区，包括白官屯镇片区、宝泰片区、常庄镇片区、丰登坞镇片区、丰润镇片区、火石营镇片区、姜家营乡片区、李钊庄镇片区、七树庄镇片区、任各庄镇片区、沙流河镇片区、太平路片区、王官营镇片区、杨官林镇片区、银城铺镇片区、左家坞镇片区；片区总面积为281.4159公顷，其中已征转用地面积为45.3487公顷，待征转面积为236.0672公顷；涉及15个乡镇街道，分别为白官屯镇、常庄镇、丰登坞镇、丰润镇、火石营镇、姜家营乡、李钊庄镇、七树庄镇、任各庄镇、沙流河镇、王官营镇、杨官林镇、银城铺镇、泉河头镇和左家坞镇；主要涉及35个村庄，分别为白官屯镇的白官屯村和燕子河村、常庄镇的张家洼村、丰登坞镇的大唐河村和丰登坞村、丰润镇的大安乐庄村、东那母庄村、南台村、沙河铺村、西那母三村和张良各庄村、火石营镇的霍庄村、姜家营乡的杨家营村、李钊庄镇的李虎庄村和刘宗铺村、七树庄镇的谷辛庄村等。

1) 白官屯镇片区：位于白官屯镇的，交通区位条件较好，片区总面积为4.1220公顷，其中拟征转面积为4.1220公顷。

2) 宝泰片区：位于杨官林镇的南部、七树庄镇的东北部和丰润镇的西北部，西临长深高速，南靠102国道，北依112国道，片区总面积为90.7849公顷，其中拟征转面积为90.7849公顷。

3) 常庄镇片区：位于常庄乡的中南部，247乡道贯穿其东西、364乡道位于其东侧、唐山站距离其300米左右，片区总面积为8.4685公顷，其中拟征转面积为8.4685公顷。

4) 丰登坞片区：丰登坞镇的中部，丰津线贯穿南北、万和道东西而过，片区总面积为12.4020公顷，其中拟征转面积为

9.4422公顷。

5) 丰润镇片区：位于丰润镇，丰美大路、曹雪芹西道、浍阳大街、车轴山路等多条道路贯穿，片区总面积为77.0604公顷，其中拟征转面积为44.8286公顷。

6) 火石营镇片区：位于火石营镇的西北部，251乡道东西贯穿，洪火线位于其西边，片区总面积为0.9016公顷，其中拟征转面积为0.4949公顷。

7) 姜家营乡片区：位于姜家营镇的东南部，碾唐线南北贯穿，102国道东西而过，片区总面积为0.2607公顷，其中拟征转面积为0.2607公顷。

8) 李钊庄镇片区：位于李钊庄镇的中部，交通区位条件较好，片区总面积为32.8769公顷，其中拟征转面积为31.7132公顷。

9) 七树庄镇片区：位于七树庄镇的西北部和杨官林镇的西南部，102国道贯穿其东西，264乡道位于其西部，片区总面积为19.5298公顷，其中拟征转面积为19.5298公顷。

10) 任各庄镇片区：位于任各庄镇的中东部，东临建设北路，南靠二环路，片区总面积为0.64公顷，其中拟征转面积为0.64公顷。

11) 沙流河镇片区：位于沙流河镇的中部，102国道贯穿东西、西邻256乡道，片区总面积为0.9666公顷，其中拟征转面积为0.9666公顷。

12) 太平路片区：位于银城铺乡的南部，东临祥和路、华泰道贯穿其东西、同庆道位于其南部、太平路在其西侧，片区总面积为19.7045公顷，其中拟征转面积为11.1178公顷。

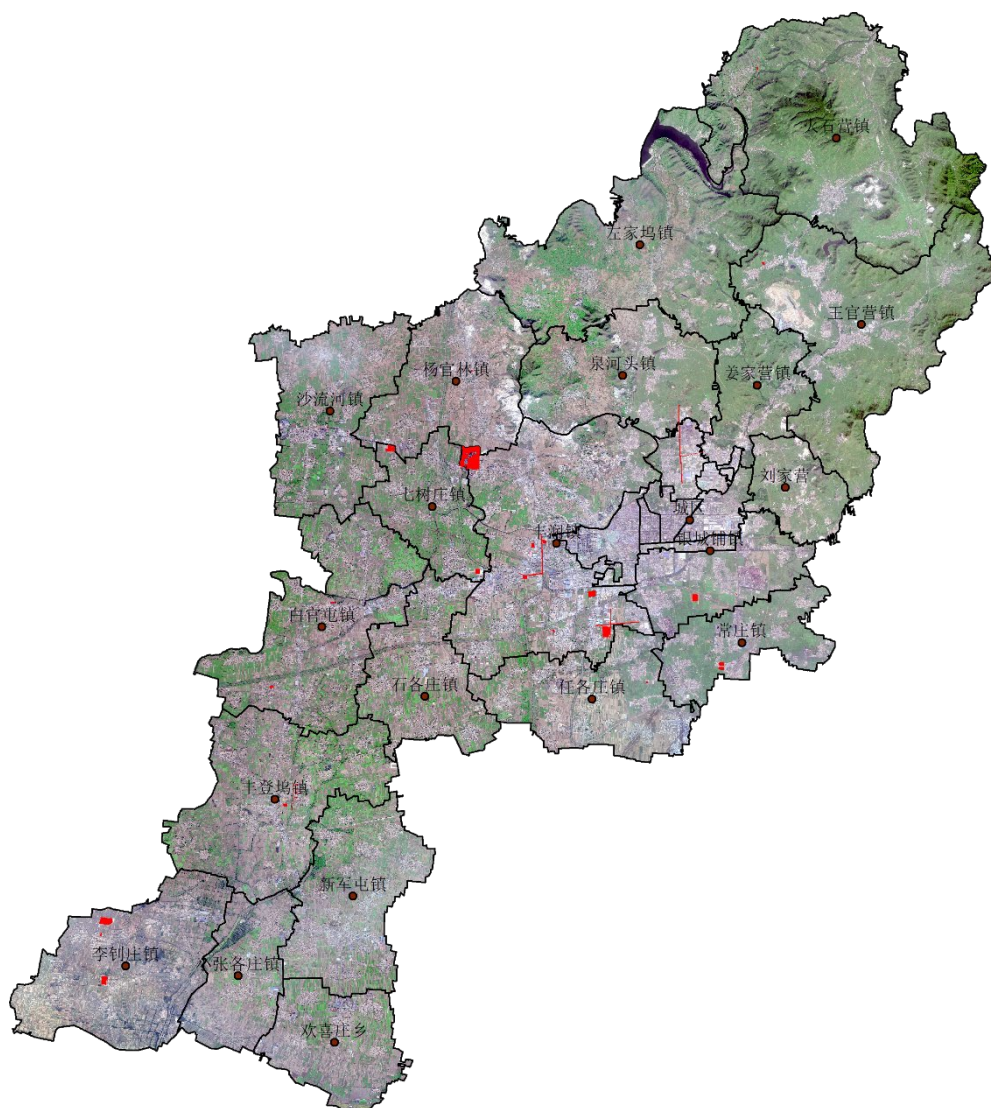
13) 王官营镇片区：位于王官营镇的西北部，651县道东西穿片区而过，东临碾唐线，片区总面积为1.4387公顷，其中拟征转

面积为1.4387公顷。

14) 杨官林镇片区：位于杨官林镇的中部，651县道东西穿片区而过，东临碾唐线，片区总面积为1.1169公顷，其中拟征转面积为1.1169公顷。

15) 银城铺镇片区：位于银城铺镇，南靠迎宾路、西邻银河路，东接248乡道，片区总面积为11.0572公顷，其中拟征转面积为11.0572公顷。

16) 左家坞镇片区：位于左家坞镇的中南部，邱柳线在其东侧，片区总面积为0.0890公顷，其中拟征转面积为0.0890公顷。



成片开发片区位置示意图

二、编制原则及依据

1、相关法律法规

- 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 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修正版）；
- ④ 《基本农田保护条例》（2011年1月8日修订）；
- ⑤ 《河北省土地管理条例》（2014年9月26日修订）；

⑥《河北省基本农田保护条例》（2014年9月26日修订）；

⑦《河北省城乡规划条例》（2017年1月1日）。

2、政策文件

①《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）；

②《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）；

③《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）；

④《中共河北省委 河北省人民政府关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》（冀发〔2019〕30号）；

⑤《中共中央办公厅 国务院办公厅印发<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）；

⑥《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）；

⑦《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）；

⑧《河北省自然资源厅关于做好近期建设用地报批工作的通知》（冀自然资发〔2021〕6号）；

⑨《河北省土地征收成片开发实施细则（试行）》（冀自然资发〔2021〕11号）。

3、技术标准

①《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

②《县级土地利用总体规划编制规程》（TD/T 1024-2010）；

- ③《建设用地节约集约利用评价规程》（TD/1018-2008）；
- ④《城市用地分类与规划建设用地标准》（B50137-2011）；
- ⑤《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- ⑥《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- ⑦《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）；
- ⑧《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）。

4、相关规划及资料

- ①《丰润区城乡总体规划（2013-2030 年）》；
- ②《丰润区土地利用总体规划（2010-2020 年）》；
- ③《丰润区国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）；
- ④《丰润区中心城区控制性详细规划》；
- ⑤《丰润区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- ⑥《丰润区 2021 年国民经济和社会发展指标指导性计划》；

5、其他资料

- ①丰润区 2021 年政府工作报告；
- ②丰润区 2020 年统计公报；
- ③丰润区 2018 年土地利用变更调查成果；
- ④丰润区永久基本农田划定成果（2017 年）；
- ⑤丰润区生态保护红线划定成果（2018 年）；
- ⑥丰润区生态保护红线评估调整成果（阶段）；
- ⑦丰润区遥感影像图。

三、必要性分析

1、优化产业结构，带动区域经济发展

立足我区产业发展基础和潜能，以供给侧结构性改革为主线，以高端化、绿色化、智能化、融合化为发展方向，把新能源、新材料高端装备制造业作为战略性新兴产业发展的主攻方向，落实市场化法治化化解过剩产能长效机制，提升产业链和供应链现代化水平，推动产业向价值链高端攀升，全力促进产业结构调整，带动区域经济的可持续绿色发展，解决当地群众就业和再就业问题，有效缓解区域劳动力就业压力。

成片开发方案的实施，有利于保障企业产业结构调整过程中的用地需求，实现产业结构优化调整、产能迭代升级、动能接续转换，聚焦高端化、集群化、基地化、绿色化发展导向，强化标准引领和品牌塑造，促进优势产业向全产业链和价值链高端迈进，全力提升“智造”水平。

2、推动产城融合发展，提高土地利用效率

依托区域资源优势与历史文化元素，对片区进行土地征收成片开发，有助于推动激活文旅产业，拓展城市发展空间，完善城市功能配套，提升城市宜居品质，带动城市实现空间拓展、功能提升、服务完善、形象改善。

3、保障重点项目落地，推动产业发展

“十四五”时期，丰润区将迎来京津冀协同发展等重大国家战略叠加的历史机遇期，为丰润区发挥地域毗邻，产业基础优势提供了有力条件。通过成片开发，保障重大工程、重大产业项目、民生工程等建设项目落地实施，带动上下游产业发展，形成项目集中、产业集群、

资源集约、功能集成的发展格局。一方面能够为当地带来相当大的经济效益，为丰润区的经济发展提供新鲜血液；另一方面能够提供大量的工作岗位，解决民生就业问题，增进人民福祉，保障社会稳定，促进经济发展。

4、完善道路交通及其他配套设施的需要

丰润区经济的快速稳定发展使得域内的道路交通、公共管理与公共服务等基础设施压力逐渐增大，为缓解交通压力，有必要在现有交通网络上进行道路新建与改扩建工程，并相应建设配套设施，增强现有交通网络覆盖力度的同时，为生产生活带来更多的便捷性和通达度，也可完善公共服务功能，统筹布局基础设施，提升综合承载能力和服务能力提供有力保障。

通过本次成片开发方案的实施，以“重大工程、重点项目、重点地块”的开发为契机，推动完善周边道路交通及其他配套设施的建设，促进文化、教育、卫生、社会福利等各项社会事业的迅速发展，进一步完善和提升基础设施和公共服务水平，优化土地利用格局，构建生态文明的宜居城市，提升居民生活品质与幸福指数。

四、符合性分析

1、本《方案》紧紧围绕“十四五”规划纲要进行规划布局，符合规划的空间布局要求，成片开发的建设实施，有利于丰润区国民经济和社会发展规划目标和任务的完成。

2、成片开发范围将与国土空间规划有效衔接，纳入正在编制的国土空间规划。

3、本《方案》中拟征转土地全部位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内或城市（乡）、镇总体规划确定的城镇建设用地

范围内，用地布局和规模已全部纳入正在编制的规国土空间规划，将在国土空间规划中予以落实。

4、本《方案》中拟征转土地不涉及永久基本农田、生态保护红线，符合成片开发项目送审报批要求。

五、公益性用地比例

《方案》成片开发范围内公益性用地面积115.4597公顷，公益性用地主要分为基础设施、公共事业、保障性安居工程三类，其中基础设施面积为58.1191公顷，公共事业面积为3.3069公顷、保障性安居工程面积为54.0337公顷；基础设施中，交通运输用地面积为53.6220公顷，交通场站用地面积为3.3334公顷，其他公用设施用地面积为1.1637公顷；公共事业中，教育用地面积为2.9856公顷、社会福利用地面积为0.3213公顷；保障性安居工程中为新民居安置房工程，面积为54.0337公顷。公益性用地面积占成片开发土地总面积的41.03%，符合公益性用地占比不低于40%的要求。

六、主要用途和功能

本次方案共分为16个片区，地块面积为281.4159公顷，拟征转面积为236.0672公顷，以下分片区展开论述主要用途及功能：

01、白官屯镇片区。片区总面积为4.1220公顷。拟征转地块共计4.1220公顷。开发用途以城镇居住用地为主。城镇居住用地为白官屯和燕子河新民居。城镇居住用地面积为4.1220公顷。积极推动白官屯镇小城镇的发展，改善居民的生活环境，提升居民生活质量。

02、宝泰片区。片区总面积为90.7849公顷。拟征转地块共计90.7849公顷。开发用途以工业为主，工业用地面积为90.7849公顷。主要发展绿色新兴制造产业。通过发展生态产业，建成集高端装备制造

造、绿色产业发展等多功能为一体的产业园区。

03、常庄镇片区。片区总面积为8.47公顷。拟征转地块共计8.4685公顷。常庄镇片区主要开发用途以城镇居住用地为主。城镇居住用地为门赵庄新民居。城镇居住用地面积为8.4685公顷。积极推动常庄镇小城镇的发展，改善居民的生活环境，提升居民生活质量。

04、丰登坞镇片区。片区总面积为12.4020公顷。拟征转地块共计9.4422公顷。开发用途以工业与物流为主，工业用地面积为3.2546公顷，仓储用地面积为6.1876公顷。主要发展物流、商业等产业，推动物流组织管理功能和依托物流服务的经济开发功能，满足居民消费、就近生产等活动。

05、丰润镇片区。片区总面积为83.8054公顷，待征转地块共计51.5736公顷。开发用途以工业、仓储和居住为主，工业用地面积为27.8982公顷，仓储用地面积为11.8861公顷，城镇居住用地面积为9.7300公顷，交通运输用地面积为2.0593公顷。主要发展生态环保绿色高新技术产业，推动新能源、新材料、高端装备制造业快速发展，构建战略性新兴产业发展新局面。

06、火石营镇片区。片区总面积为0.4949公顷。拟征转地块共计0.49公顷。开发用途以教育为主，教育用地面积为0.4949公顷。完善片区内教育服务功能，便于人民群众生产生活，提升片区生活圈丰富程度，提升公共服务水平。

07、姜家营乡片区。片区总面积为0.2607公顷。拟征转地块共计0.2607公顷。开发用途以商业服务业为主，商业服务业用地面积为0.2607公顷。完善片区内商业服务业设施功能，便于人民群众生

活，提升片区生活圈丰富程度。

08、李钊庄镇片区。片区总面积为32.8769公顷。拟征转地块共计31.7132公顷，李钊庄镇片区主要开发用途以城镇居住为主，居住用地面积为31.7132公顷。积极推动李钊庄镇小城镇的发展，改善居民的生活环境，提升居民生活质量。

09、七树庄镇片区。片区总面积为12.7848公顷，拟征转地块共计12.7848公顷，开发用途以工业为主，工业用地面积为12.7848公顷。主要发展绿色新兴制造产业。通过发展生态产业，建成集高端装备制造、绿色产业发展等多功能为一体的产业园区。

10、任各庄镇片区。片区总面积为0.6362公顷。拟征转地块共计0.64公顷，开发用途以工业为主，工业用地面积为0.6362公顷。主要发展绿色新兴制造产业。通过发展生态产业，建成集高端装备制造、绿色产业发展等多功能为一体的产业园区。

11、沙流河镇片区。片区总面积为0.6667公顷，拟征转地块共计0.9666公顷，开发用途以教育与社会福利为主，教育用地面积为0.6453公顷，社会福利用地为0.3213公顷。完善片区内教育与社会福利服务功能，便于人民群众生产生活，提升片区生活圈丰富程度，提升公共服务水平。

12、太平路片区。片区总面积为19.7045公顷，拟征转地块共计11.1178公顷，开发用途以交通运输为主，交通运输用地面积为11.1178公顷。提升片区内交通便利度，便于人民群众交通出行，提升片区道路通达丰度，增强片区内外沟通。

13、王官营镇片区。片区总面积为1.4387公顷，拟征转地块共计

1.4387公顷。开发用途以教育为主，教育用地面积为1.4387公顷。完善片区内教育服务功能，便于人民群众生产生活，提升片区生活圈丰富程度，提升公共服务水平。

14、杨官林镇片区，片区总面积为1.1169公顷，拟征转地块共计1.1169公顷。开发用途以工业为主，工业用地面积为1.1169公顷。主要发展绿色新兴制造产业。通过发展生态产业，建成集高端装备制造、绿色产业发展等多功能为一体的产业园区。

15、银城铺镇片区，片区总面积为11.0572公顷，拟征转地块共计11.0572公顷。开发用途以工业为主，工业用地面积为11.0572公顷。主要发展绿色新兴制造产业。通过发展生态产业，建成集高端装备制造、绿色产业发展等多功能为一体的产业园区。

16、左家坞镇片区，片区总面积为0.0890公顷，拟征转地块共计0.0890公顷。主要开发用途以商业服务业为主，商业服务业用地面积为0.0890公顷。完善片区内商业服务业设施功能，便于人民群众生产生活，提升片区生活圈丰富程度。

七、实施计划

统筹考虑丰润区的资源禀赋、基础设施情况、征收难度、融资情况、建设计划等因素，综合研究后制定拟建项目开发时序及年度实施计划。本次成片开发拟建项目用地开发时序确定为2021-2022年。

八、效益评估

（一）土地利用效益评估

本次成片开发建设主要为城区和乡镇亟待建设的农产品加工产业项目、旅游发展项目和配套基础设施等，成片开发的实施，对土地利用、分配公平、环境改善、增加就业等方面有巨大的促进作用。通过

本方案成片开发的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，提高了城市土地资源配置效率。同时，将进一步优化区域空间格局，用地布局趋于合理，推动周边基础设施、公共配套设施建设，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。

（二）经济效益评估

成片开发建设的实施，将推动丰润区的服务业优化升级，加快“产、城、人”融合发展、推进经济社会高质量发展，不仅可通过土地出让增加政府的财政收入，也可通过各类经营性建设用地建设提升产业集聚，通过居住用地吸纳的人口集聚带动区域内的消费水平，增加各项经济效益。

成片开发项目的建设，将带动城区及乡镇基础设施的完善，路网、公园的建设，创造良好的就业、营商环境，有利于吸引企业、人才入驻。在城区大力引进城市工业和楼宇经济，在工业园区保障重点项目落地实施，加快转型升级，大幅度提升产业结构和产业层次。通过精准对接、主动融入，高效聚集、强力带动，引进战略合作，壮大城区及乡镇城市现代服务业，总体上能有力的促进当地经济快速发展。

（三）社会效益评估

通过实施成片开发，增加了公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地等用地，使得城区及乡镇社会服务水平进一步提高、日常生活出行更加便利、人居环境得到进一步改善。成片开发方案内公益性用地占比大于 40%，更加关注了城市细节和市民感受，通过搞好城市及乡镇基础设施建设，完善配套设施，进一步提高城

市精细化、智能化管理水平，可让市民生活更便捷更舒心，有利于打造宜居城市。

通过实施成片开发项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，搞活当地经济市场，提高人民的生活质量，并且有利于消除社会不稳定因素，对提升居民生活水平、维护社会稳定、促进社会事业发展具有明显社会效益。

（四）生态效益评估

成片开发建设的同时，增加了生态用地，提升了人均绿地面积，改善了周边区域居民的景观环境，为居民提供了开敞的休憩环境，有助于打造城市绿廊节点建设，有效的拓展了城市生态空间。同时，通过充分利用城市拆迁腾退地和边角地、废弃地、闲置地，在百姓身边“见缝插绿”，加强接边绿地建设，可有效满足周边居民对生态环境的需求。

本次成片开发涉及的住宅用地将引入集节地、节水、节能、节材和环境保护、减少污染等优势于一身的绿色建筑，在最低污染环境和最佳优化资源的基础上，更加关注健康和舒适，实现整体的和谐统一，有助于城区及乡镇加快推进绿色建筑产业发展。

九、结论

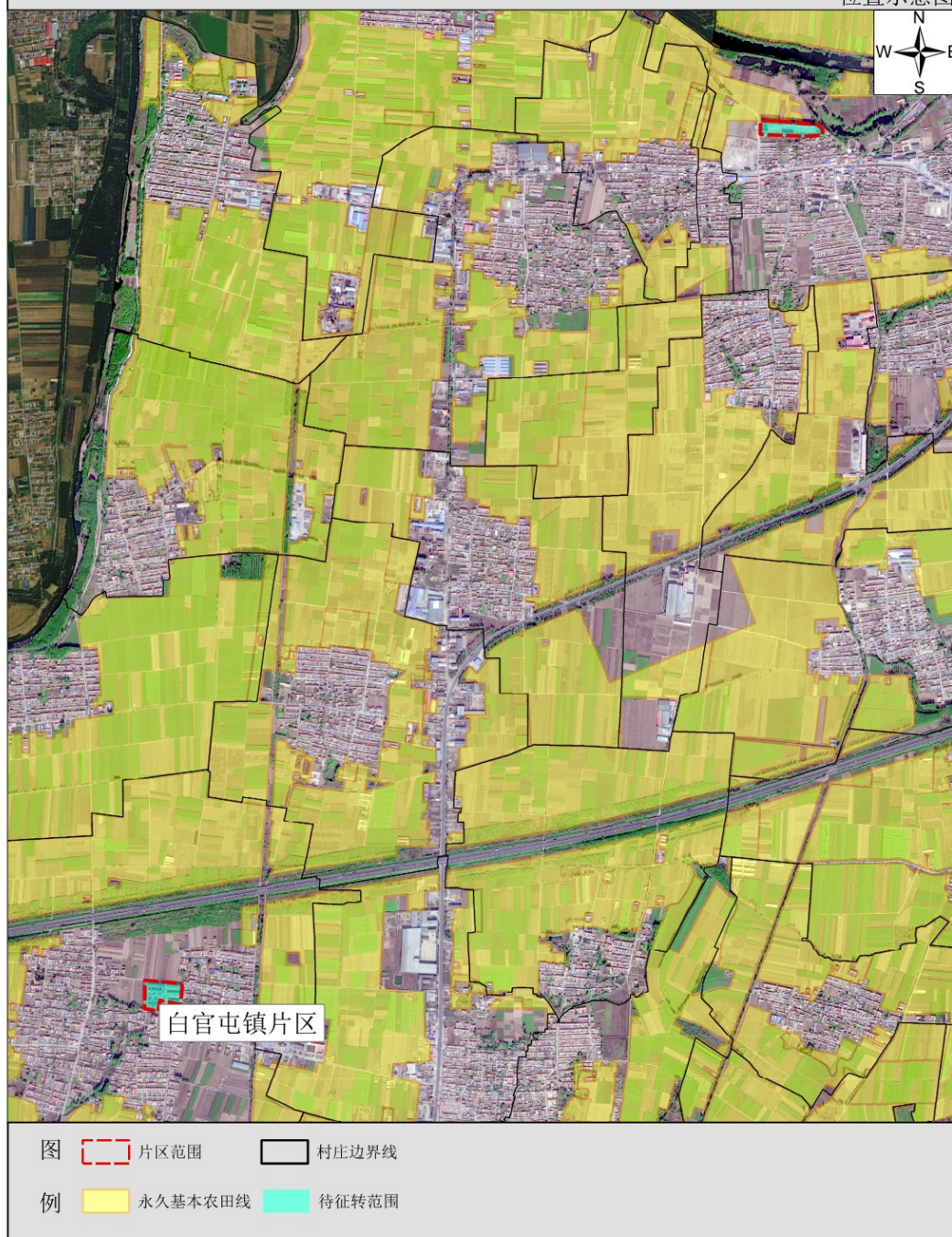
综上，《方案》符合我区国民经济和社会发展规划、国土空间规划（国土空间规划批准实施前为位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内或城市（乡）、镇总体规划确定的城镇建设用地范围内，并纳入编制报审的国土空间规划）和专项规划，不占用永久基本农田。

《方案》年度实施计划已纳入国民经济和社会发展年度计划，土地供地率及土地利用效率符合国家和河北省政策要求，不存在已批准方案连续两年未完成年度实施计划的情况，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，能够促进我区经济社会可持续发展。

十、附图

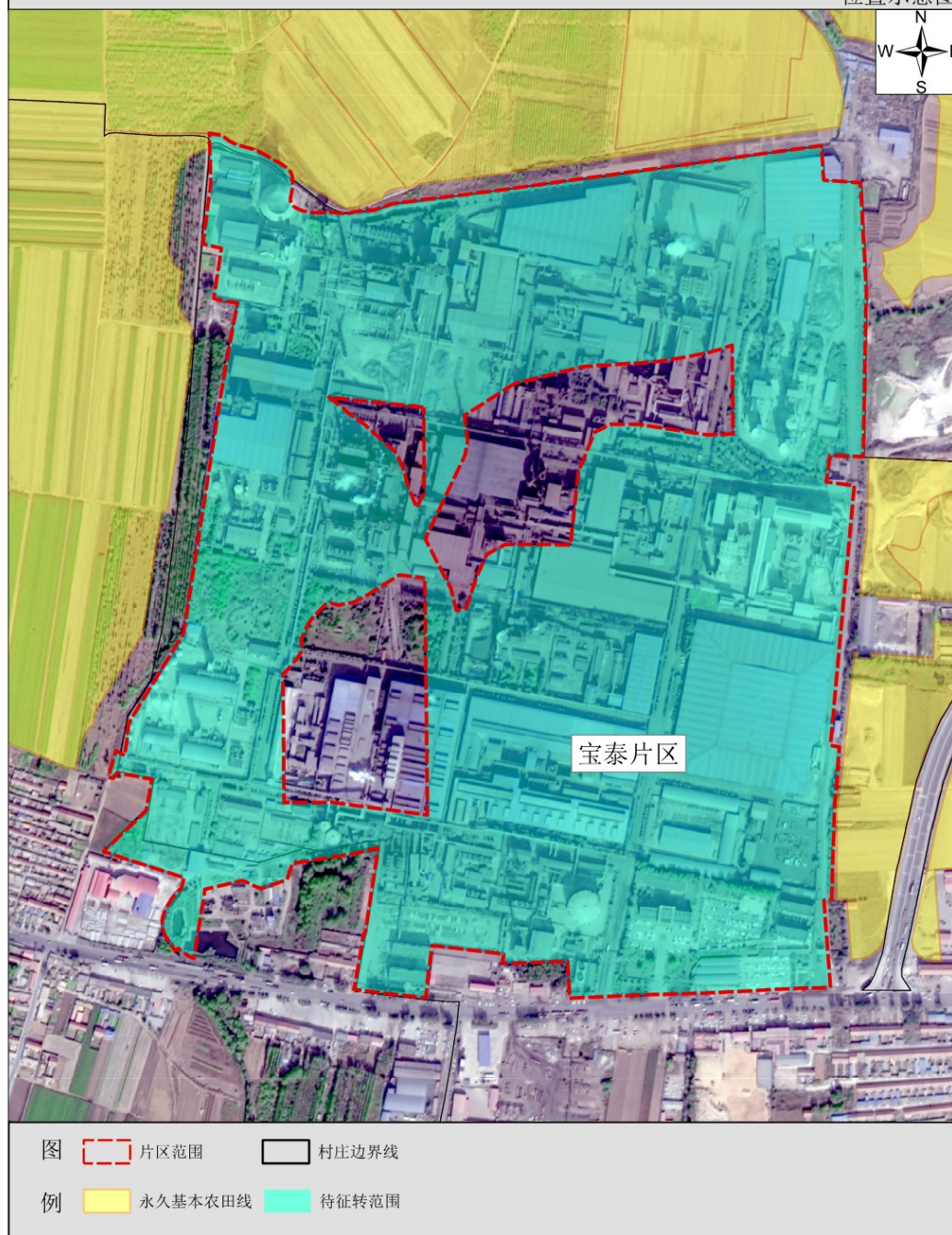
唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

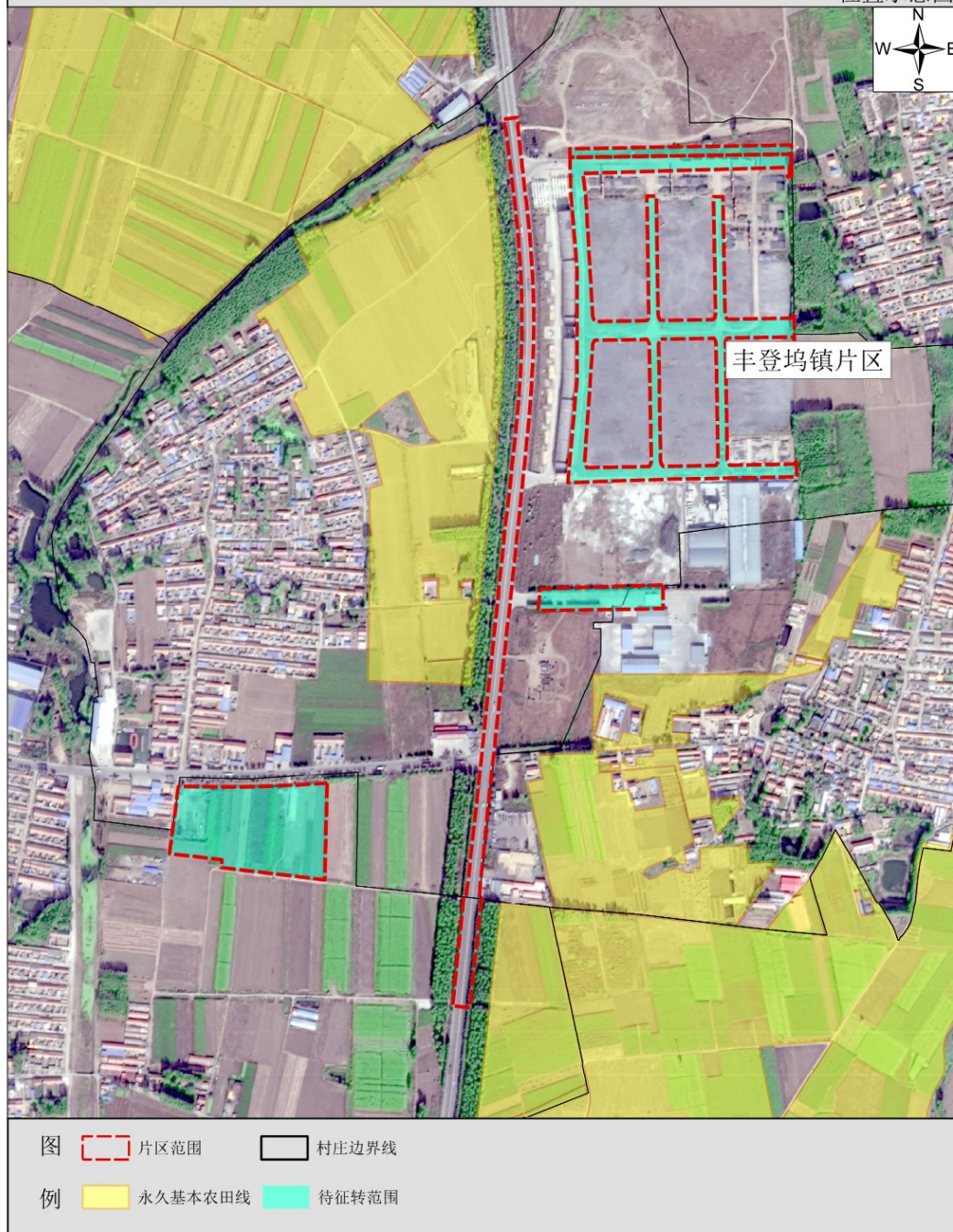
——位置示意图



- | | | |
|---|---|---|
| 图 | 片区范围 | 村庄边界线 |
| 例 | 永久基本农田线 | 待征转范围 |

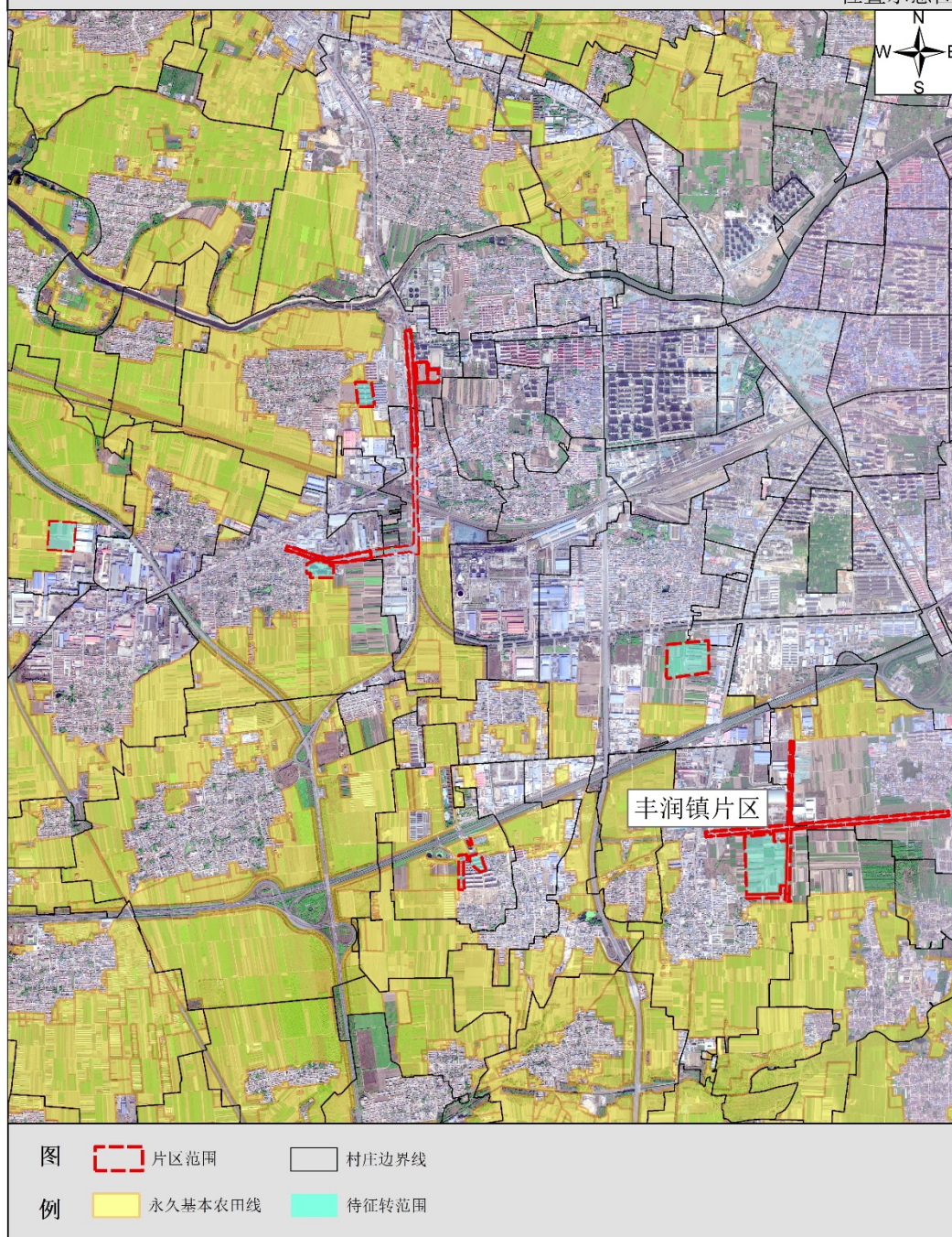
唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



图 例

 片区范围	 村庄边界线
 永久基本农田线	 待征转范围

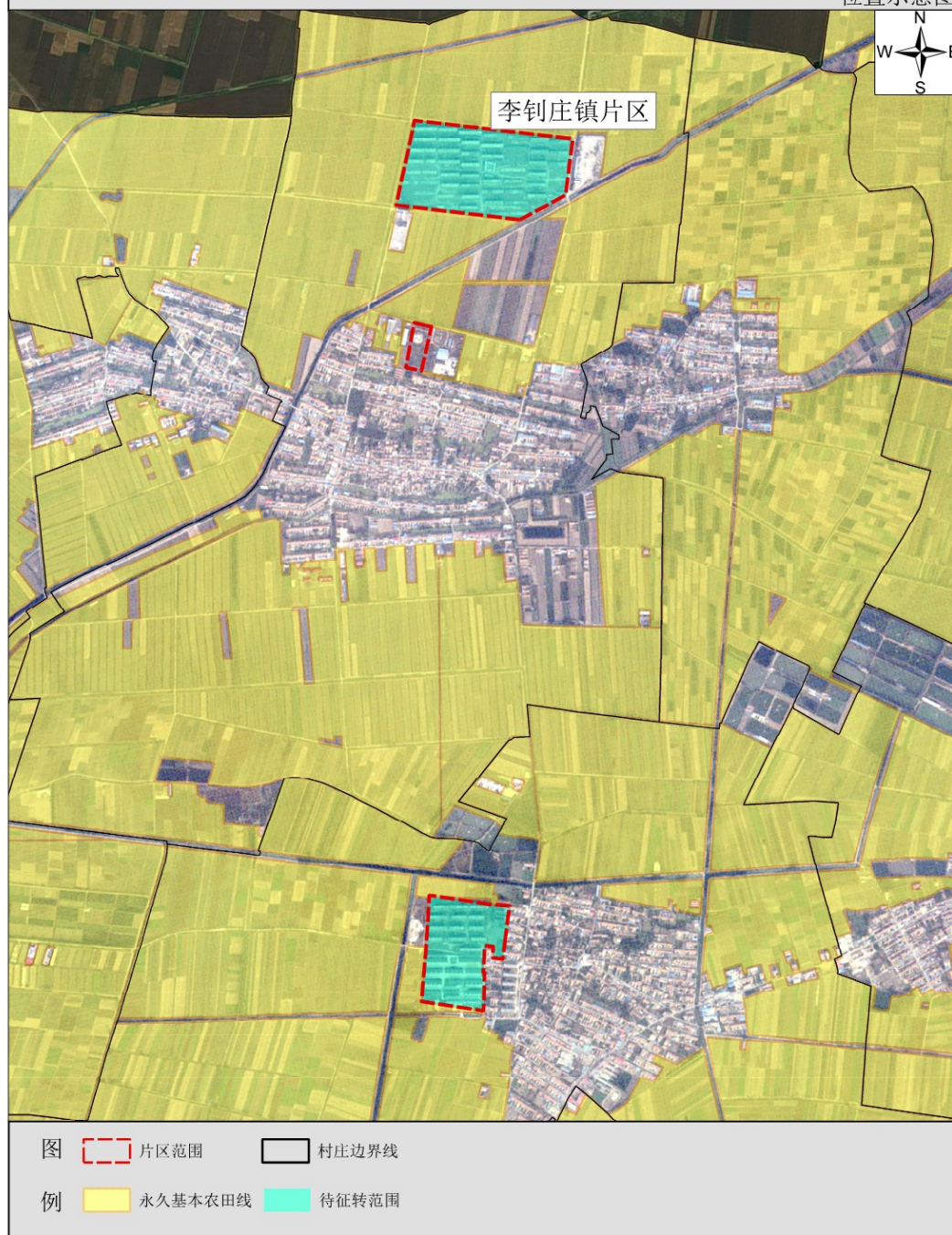
唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



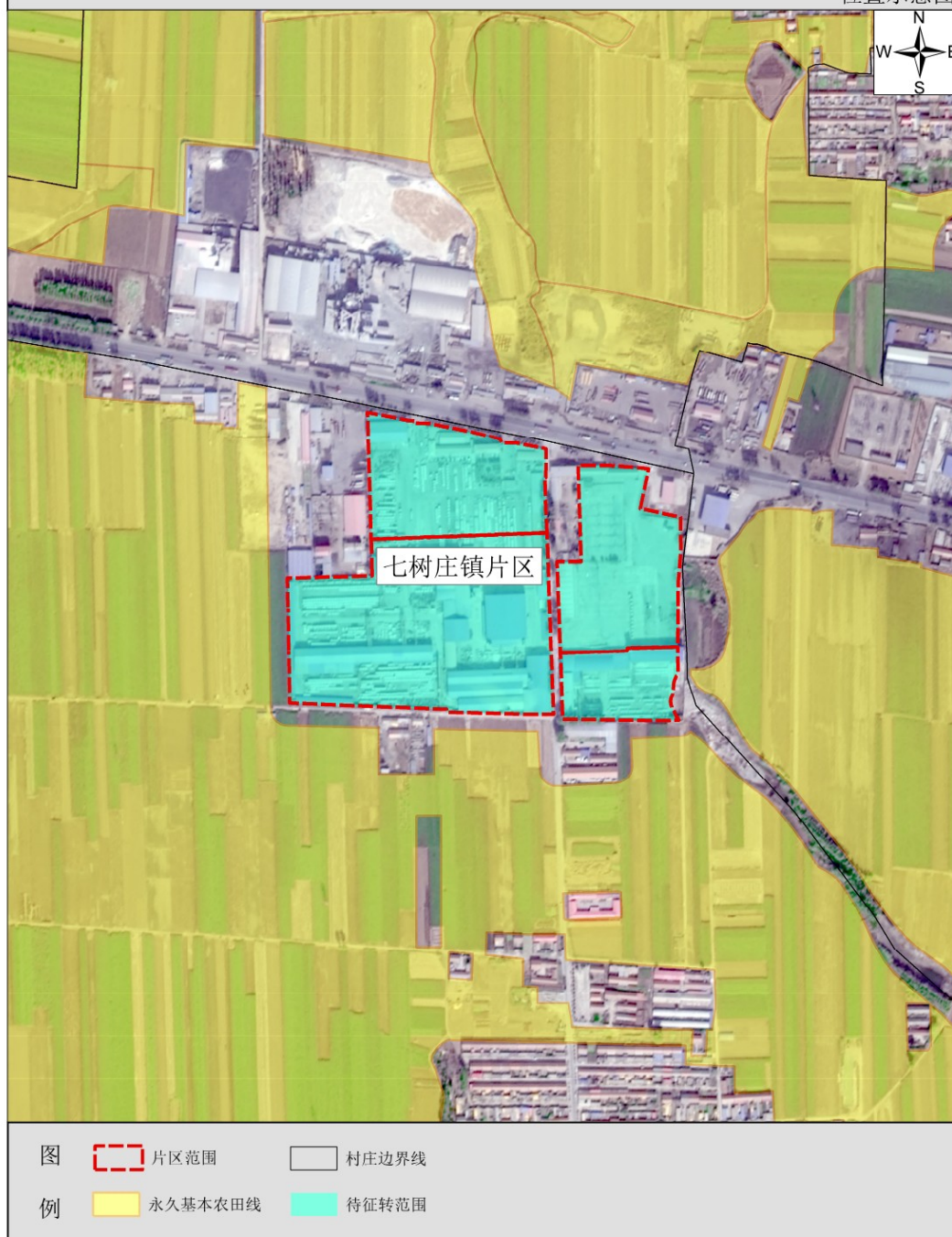
唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



图 例

 片区范围	 村庄边界线
 永久基本农田线	 待征转范围

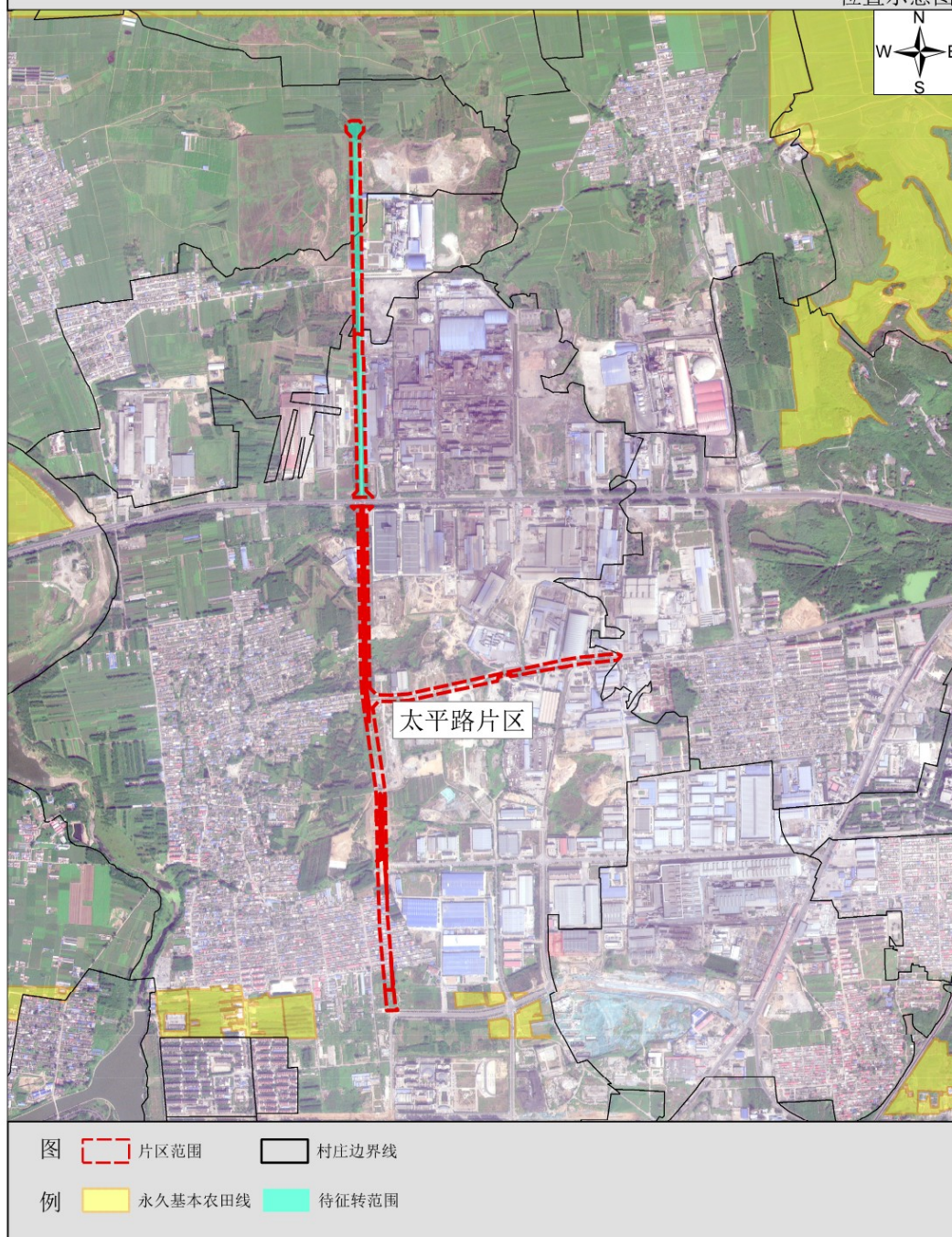
唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图

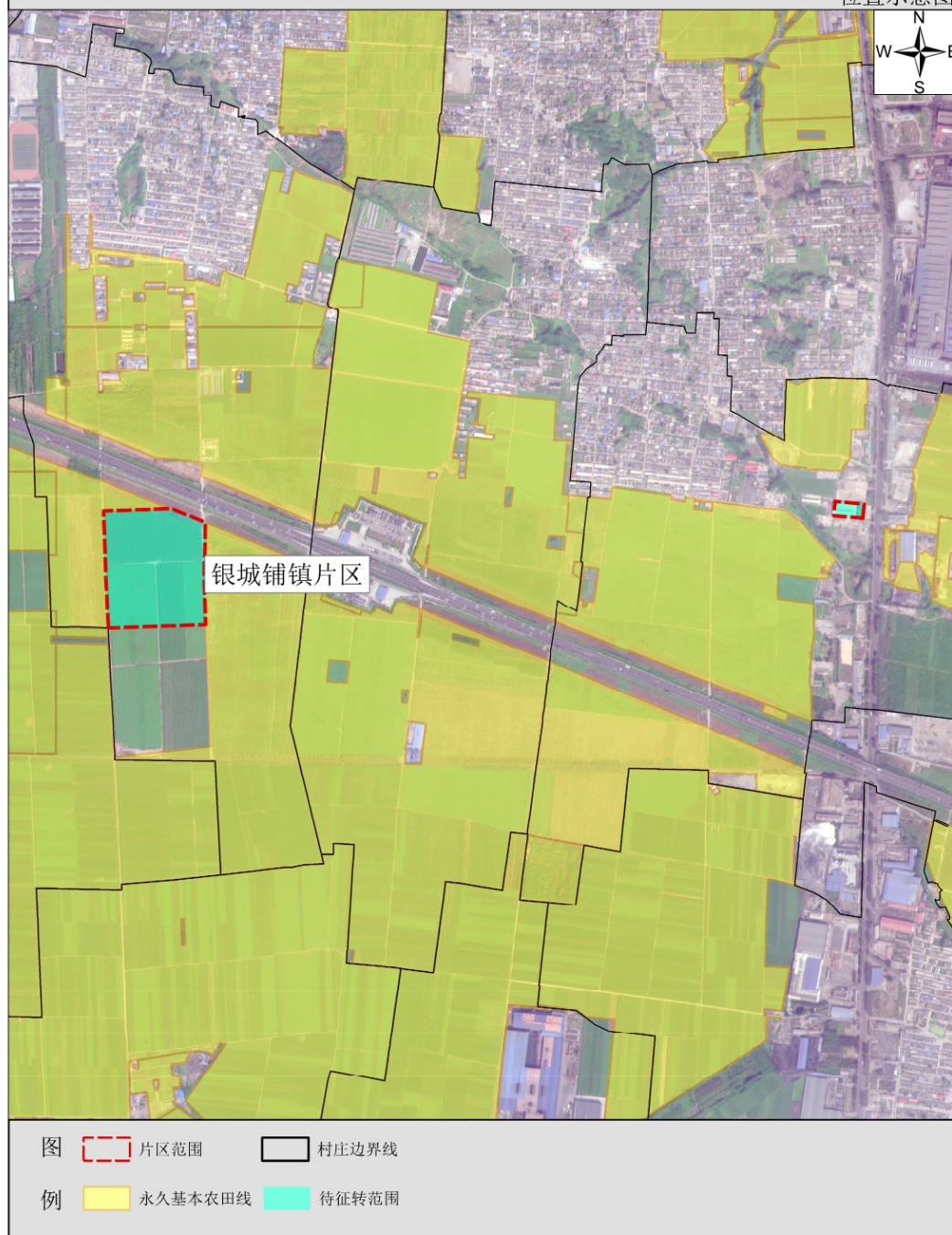


图 例

 片区范围	 村庄边界线
 永久基本农田线	 待征转范围

唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图



唐山市丰润区土地成片开发方案

——位置示意图

