

**德惠市 2021 年土地征收成片开发
调整方案
(征求意见稿)**

德惠市人民政府
二〇二五年四月

前 言

2024 年 2 月，《德惠市 2021 年土地征收成片开发调整方案》（以下简称“原方案”）获得吉林省人民政府批准实施，原方案共 29 个片区，成片开发范围总面积 290.7670 公顷，其中拟征收土地面积 226.8185 公顷。原方案实施以来，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，促进了德惠市经济社会可持续发展。

由于社会发展年度计划、经济建设计划等因素，目前原方案中涉及部分地块难以实施。为更好地配置土地资源，合理安排项目用地，保障德惠市经济社会的快速、可持续发展，2025 年 2 月，德惠市人民政府在相关部门的配合下，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）、《吉林省土地征收成片开发方案编制报批细则》（吉自然资办发〔2024〕313 号）要求，组织编制了《德惠市 2021 年土地征收成片开发调整方案》以下简称《调整方案》，对原方案进行调整。调整方案共 26 个片区，成片开发范围总面积 291.0456 公顷，其中拟征收土地面积 185.4838 公顷。

《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，结合德惠市发展实际，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，确保未来一定时期德惠市经济发展对土地资源的合理需求。

一、原方案基本情况

1.总体情况

原方案共 29 个片区，涉及德惠市 10 个乡镇（街道）26 个村。成片开发总面积为 290.7670 公顷，拟征收土地总面积 226.8185 公顷

拟征收土地开发时序为 3 年，其中：

第一年度，完成土地征收 62.2829 公顷，占总征收计划的 27.46%；

第二年度，完成土地征收 114.3491 公顷，占总征收计划的 50.41%；

第三年度，完成土地征收 50.1865 公顷，占总征收计划的 22.13%。

2.实施情况

根据德惠市土地征收调查情况，确定土地征收成片开发方案中已经实施完成 185.4838 公顷，占规划拟征地面积的 81.78%。其中，第一年度已实施完成 62.2790 公顷，占第一年度规划拟征地面积的 99.99%；第二年度已实施完成 113.6060 公顷，占第二年度规划拟征地面积的 99.35%；第三年度已实施完成 9.5989 公顷，占第三年度规划拟征地面积的 19.13%。各年度征地情况详见下表：

表 1-1 原方案各片区计划完成情况表

单位：公顷

任务年度	片区名称	任务面积	完成面积	实施比例
第一年度	布海镇片区 2	0.2756	0.2756	100.00
	岔路口镇片区 2	0.2903	0.2903	100.00
	郭家镇片区 1	0.0193	0.0193	100.00
	惠发街道片区 1	7.9474	7.9474	100.00
	惠发街道片区 4	0.2043	0.2043	100.00
	惠发街道片区 5	4.5073	4.5073	100.00
	米沙子镇片区 1	2.2448	2.2448	100.00
	米沙子镇片区 4	9.8826	9.8826	100.00
	米沙子镇片区 5	1.301	1.301	100.00

任务年度	片区名称	任务面积	完成面积	实施比例
	米沙子镇片区 7	2.2783	2.2783	100.00
	万宝镇片区 1	1.8348	1.8348	100.00
	中心城区片区 1	6.8264	6.8264	100.00
	朱城子镇片区 1	24.6708	24.6669	99.98
	小计	62.2828	62.2790	99.99
第二年度	布海镇片区 1	7.4503	7.2192	96.90
	岔路口镇片区 1	0.2155	0.2155	100.00
	达家沟镇片区 1	0.2378	0.2378	100.00
	大房身镇片区 1	0.9597	0.9597	100.00
	惠发街道片区 2	6.7739	6.7739	100.00
	惠发街道片区 5	6.8057	6.8057	100.00
	米沙子镇片区 1	1.7403	1.4778	84.92
	米沙子镇片区 2	73.5536	73.5536	100.00
	米沙子镇片区 3	1.3678	1.3678	100.00
	米沙子镇片区 6	11.0484	11.0484	100.00
	中心城区片区 1	0.3096	0.06	19.38
	朱城子镇片区 1	0.0127	0.0127	100.00
	朱城子镇片区 2	2.5956	2.5956	100.00
	朱城子镇片区 3	0.2286	0.2286	100.00
	朱城子镇片区 4	1.03	1.03	100.00
	朱城子镇片区 5	0.0197	0.0197	100.00
	小计	114.3491	113.606	99.35
第三年度	布海镇片区 1	1.4313	0	0.00
	惠发街道片区 2	0.2343	0	0.00
	惠发街道片区 3	5.0656	0	0.00
	惠发街道片区 4	0.1962	0	0.00
	米沙子镇片区 1	2.965	0	0.00
	米沙子镇片区 2	6.2451	1.2489	20.00
	米沙子镇片区 5	0.8833	0	0.00
	万宝镇片区 1	1.354	0	0.00
	万宝镇片区 2	8.6851	0	0.00
	中心城区片区 2	0.1557	0	0.00
	朱城子镇片区 1	13.8314	0	0.00
	朱城子镇片区 4	0.776	0	0.00

任务年度	片区名称	任务面积	完成面积	实施比例
	朱城子镇片区 5	0.0137	0	0.00
	朱城子镇片区 6	8.3500	8.3500	100.00
	小计	50.1865	9.5989	19.13
合计		226.8185	185.4838	81.78

二、原方案调整情况

（一）调整原因

本次调整原因包括国民经济和社会发展年度计划调整和国土空间规划调整。

（二）调整总体情况

原方案共有片区 29 个，总面积 290.7670 公顷，其中拟征收土地 226.8185 公顷。本次调整 6 个片区未调整，调整涉及 23 个片区，其中，全部调出涉及 3 个片区，部分调出涉及 3 个片区，部分调入涉及 4 个片区，同时具有调入调出涉及 13 个片区

本次调整调出面积 63.5777 公顷，其中拟征收土地面积 41.3347 公顷，调入面积 63.8563 公顷，全部为国有建设用地。调整后，成片开发片区共计 26 个，成片开发范围总面积 291.0456 公顷，拟征收土地面积 185.4838 公顷。

表 2-1 各片区调整情况统计表

单位：公顷、%

片区名称	原方案		调出		调入		调整后		调整类型
	成片开发范围	拟征收土地	成片开发范围	拟征收土地	成片开发范围	拟征收土地	成片开发范围	拟征收土地	
布海镇片区 1	12.4474	8.8815	2.9063	1.6623	2.8201		12.3612	7.2192	同时具有调入调出片区
布海镇片区 2	0.9293	0.2756					0.9293	0.2756	未调整片区
岔路口镇片区 1	0.3639	0.2155					0.3639	0.2155	未调整片区
岔路口镇片区 2	0.4905	0.2903			0.0295		0.5200	0.2903	部分调入
达家沟镇片区 1	0.2377	0.2377			0.3790		0.6167	0.2377	部分调入
大房身镇片区 1	0.9597	0.9597			0.6797		1.6394	0.9597	部分调入
郭家镇片区 1	0.9795	0.0193	0.9140				0.0655	0.0193	部分调出
惠发街道片区 1	13.3237	7.9474					13.3237	7.9474	未调整片区
惠发街道片区 2	11.3026	7.0082	0.5720	0.2343	0.6728		11.4034	6.7739	同时具有调入调出片区
惠发街道片区 3	8.8875	5.0656	8.8875	5.0656					全部调出
惠发街道片区 4	0.6888	0.4005	0.4845	0.1962	0.2081		0.4124	0.2043	同时具有调入调出片区
惠发街道片区 5	13.8949	11.313			0.0000		13.8949	11.3130	未调整片区
米沙子镇片区 1	11.7271	6.95	6.4901	3.2274	1.0578		6.2948	3.7226	同时具有调入调出片区
米沙子镇片区 2	79.7987	79.7987	4.9962	4.9962	34.4777		109.2802	74.8025	同时具有调入调出片区
米沙子镇片区 3	2.288	1.3678			0.0761		2.3641	1.3678	部分调入
米沙子镇片区 4	15.8257	9.8826	0.1891				15.6366	9.8826	部分调出

片区名称	原方案		调出		调入		调整后		调整类型
	成片开发范围	拟征收土地	成片开发范围	拟征收土地	成片开发范围	拟征收土地	成片开发范围	拟征收土地	
米沙子镇片区 5	2.1843	2.1843	0.8833	0.8833	0.8892		2.1902	1.3010	同时具有调入调出片区
米沙子镇片区 6	18.4575	11.0484	0.9892	0.0000	1.1409		18.6092	11.0484	同时具有调入调出片区
米沙子镇片区 7	3.8093	2.2783	1.5309	0.0000	1.8374		4.1158	2.2783	同时具有调入调出片区
万宝镇片区 1	3.1888	3.1888	1.3540	1.3540	1.3224		3.1572	1.8348	同时具有调入调出片区
万宝镇片区 2	14.0627	8.6851	14.0627	8.6851					全部调出
中心城区片区 1	11.9617	7.136	0.2496	0.2496			11.7121	6.8864	部分调出
中心城区片区 2	0.2765	0.1557	0.2765	0.1557					全部调出
朱城子镇片区 1	41.8155	38.5149	14.6058	13.8353	14.1850		41.3947	24.6796	同时具有调入调出片区
朱城子镇片区 2	4.5524	2.5956					4.5524	2.5956	未调整片区
朱城子镇片区 3	0.486	0.2286					0.4860	0.2286	未调整片区
朱城子镇片区 4	1.806	1.806	0.7760	0.7760	0.7444		1.7744	1.0300	同时具有调入调出片区
朱城子镇片区 5	0.0334	0.0334	0.0137	0.0137	0.0136		0.0333	0.0197	同时具有调入调出片区
朱城子镇片区 6	13.9879	8.35	3.3963		3.3226		13.9142	8.3500	同时具有调入调出片区
总计	290.767	226.8185	63.5777	41.3347	63.8563		291.0456	185.4838	

（二）各片区调整情况

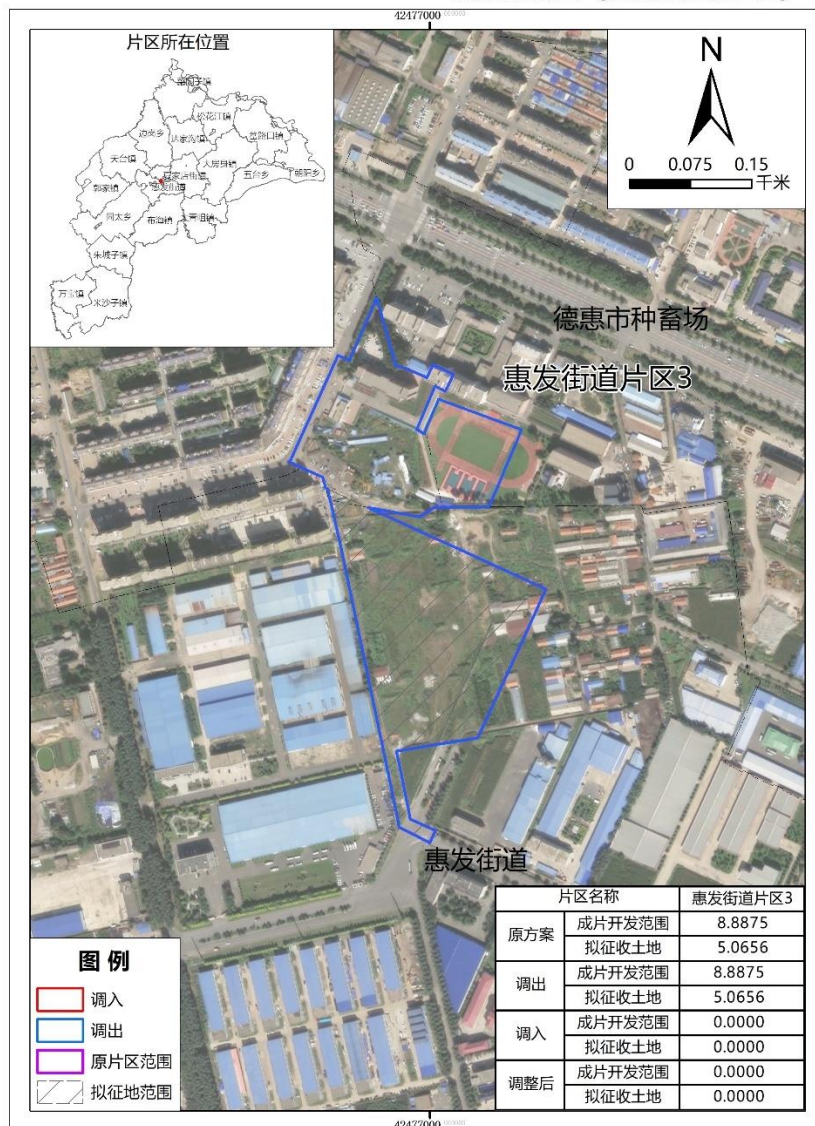
1、全部调出片区

（1）惠发街道片区 3

惠发街道片区 3 位于惠发街道松柏村、德惠市种畜场，原片区面积 8.8875 公顷，其中拟征收土地面积 5.0656 公顷，公益配比 43.00%。现全部调出，调出原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

德惠市2021年土地征收成片开发调整方案

调整示意图（惠发街道片区3）

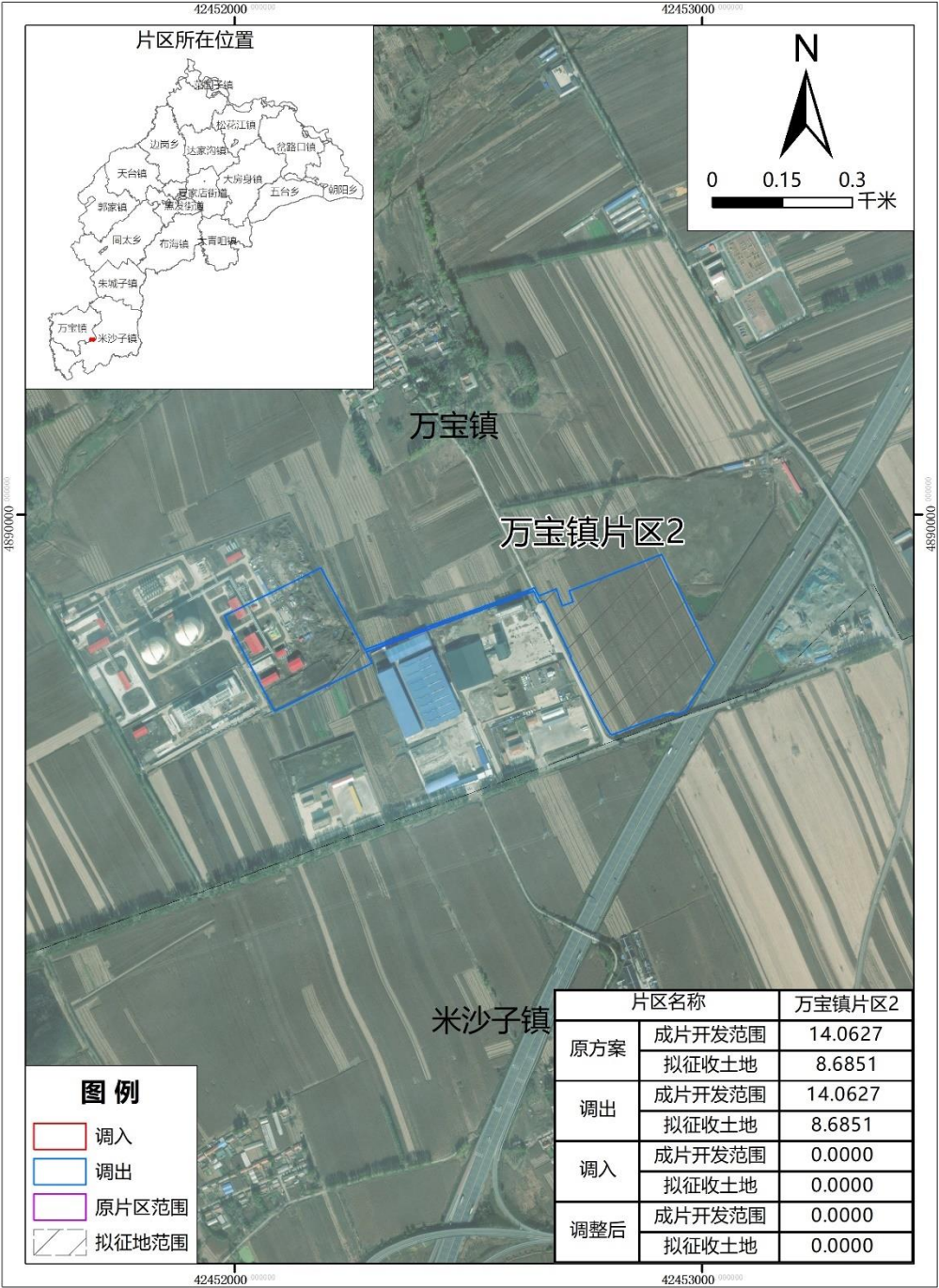


（2）万宝镇片区 2

万宝镇片区 2 位于万宝镇前进村，原片区面积 14.0627 公顷，其中拟征收土地面积 8.6851 公顷，公益配比 40.17%。现全部调出，调出原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

德惠市2021年土地征收成片开发调整方案

调整示意图（万宝镇片区2）

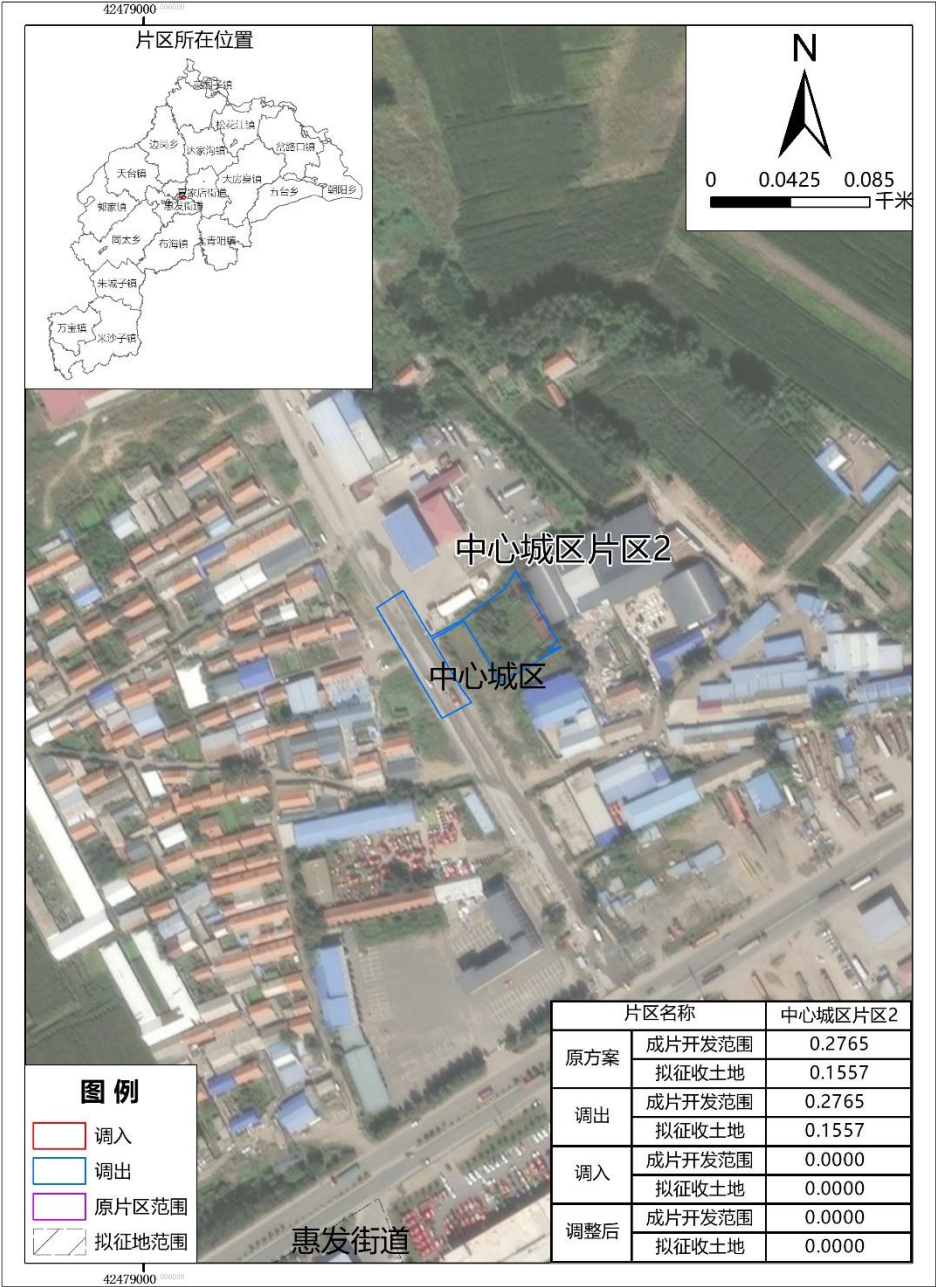


(3) 中心城区片区 2

中心城区片区 2 位于惠发街道长青村,原片区面积 0.2765 公顷,其中拟征收土地面积 0.1557 公顷,公益配比 42.78%。现全部调出,调出原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

德惠市2021年土地征收成片开发调整方案

调整示意图（中心城区片区2）



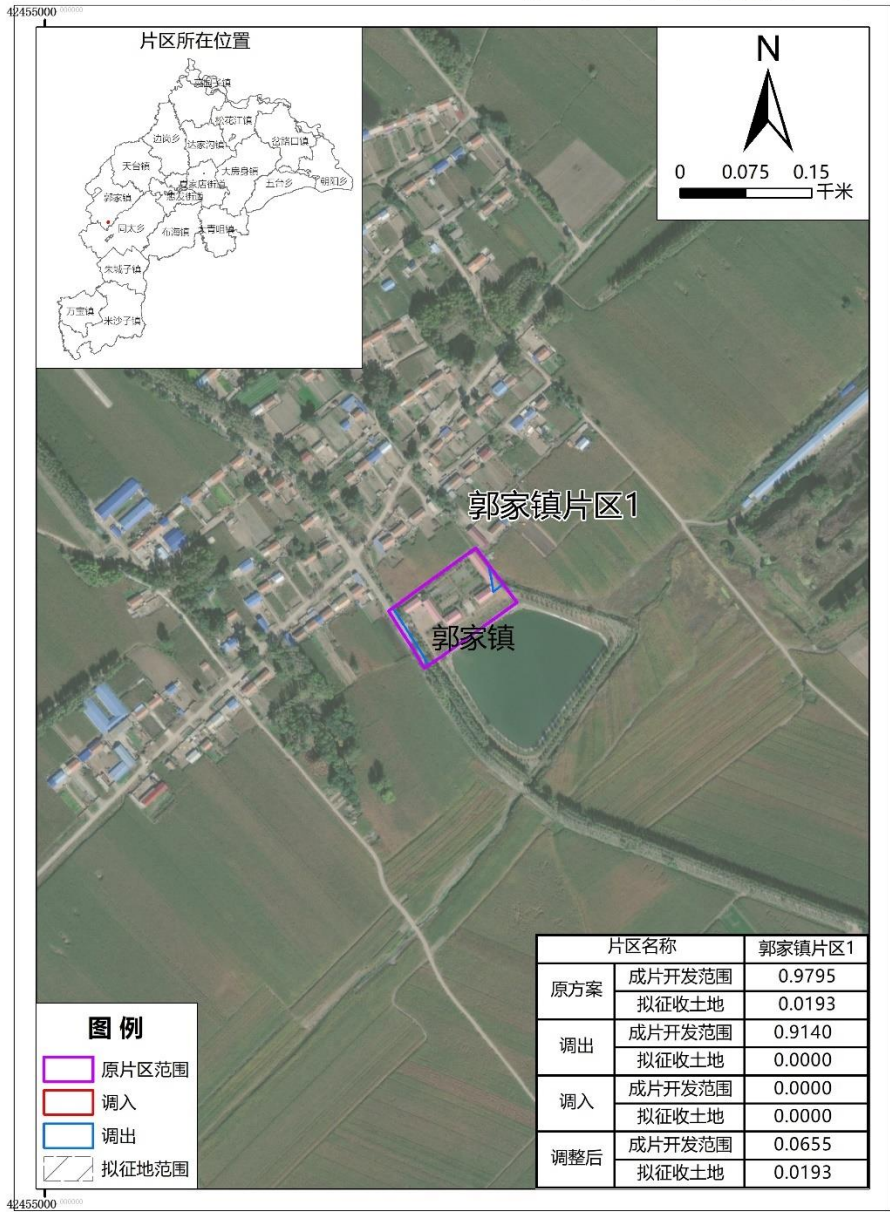
2、部分调出片区

(1) 郭家镇片区 1

郭家镇片区 1 位于郭家镇万春村，原片区面积 0.9795 公顷，其中拟征收土地面积 0.0193 公顷，公益配比 41.65%。调出面积 0.9140 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 0.0655 公顷，其中征收面积 0.0193 公顷，公益性配比 70.47%。调出原因是国土空间规划调整。

德惠市2021年土地征收成片开发调整方案

调整示意图（郭家镇片区1）



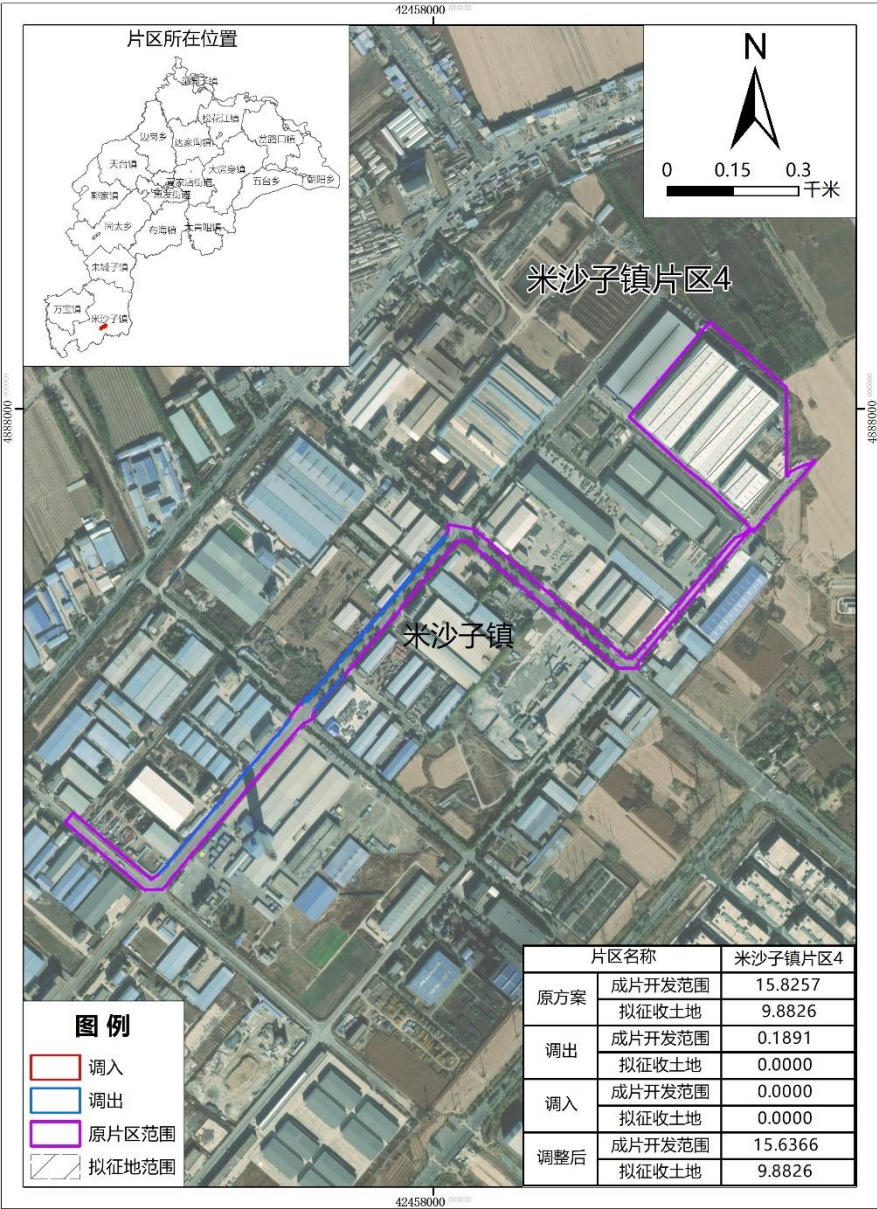
（2）米沙子镇片区 4

米沙子镇片区 4 位于米沙子镇四家子村、跃进村、米沙子村，原片区面积 15.8257 公顷，其中拟征收土地面积 9.8826 公顷，公益配比

40.75%。调出面积 0.1891 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 15.6366 公顷，其中征收面积 9.8826 公顷，公益性配比 40.04%。调出原因是国土空间规划调整。

德惠市2021年土地征收成片开发调整方案

调整示意图（米沙子镇片区4）



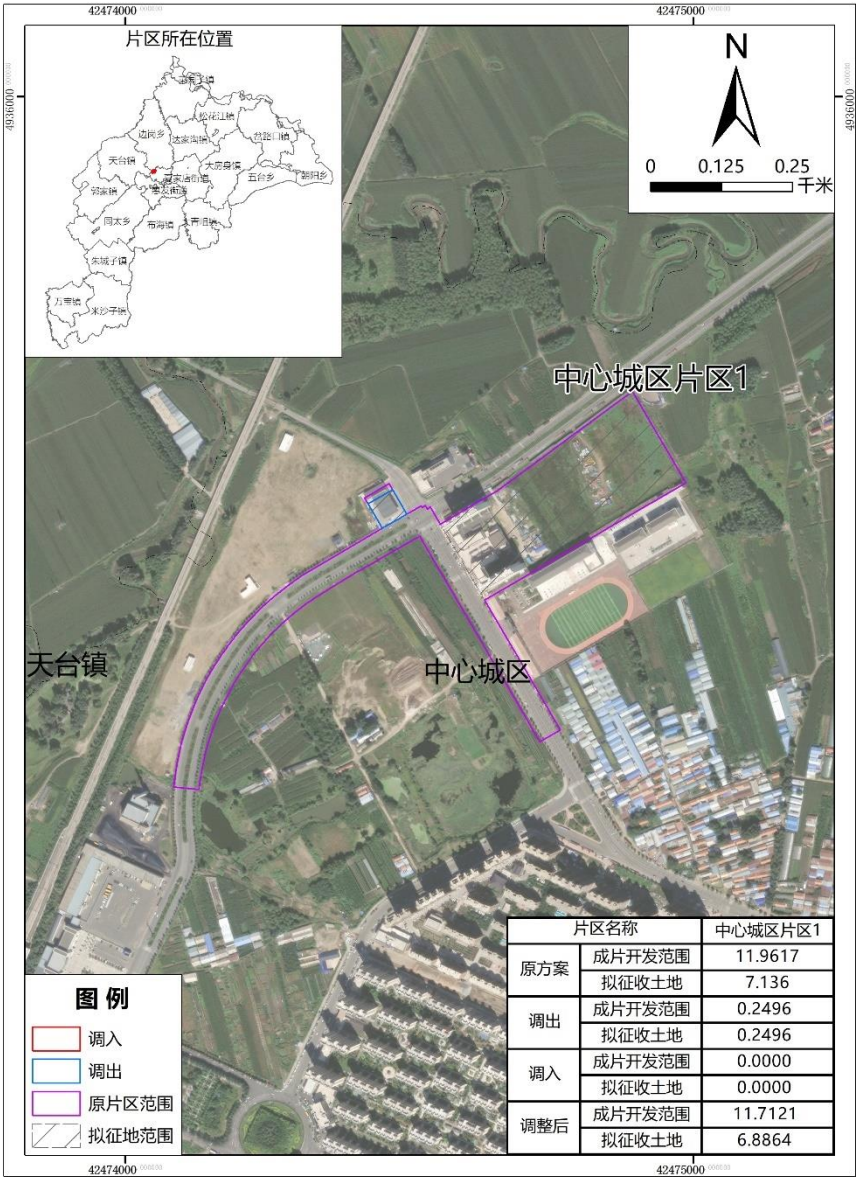
(3) 中心城区片区 1

中心城区片区 1 位于中心城区迎新村，原片区面积 11.9617 公顷，其中拟征收土地面积 7.1360 公顷，公益配比 40.34%。调出面积 0.2496 公顷，全部为拟征收土地。调整后片区面积 11.7121 公顷，其中征收

面积 6.8864 公顷，公益性配比 42.74%。调出原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

德惠市2021年土地征收成片开发调整方案

调整示意图（中心城区片区1）



3、调入片区

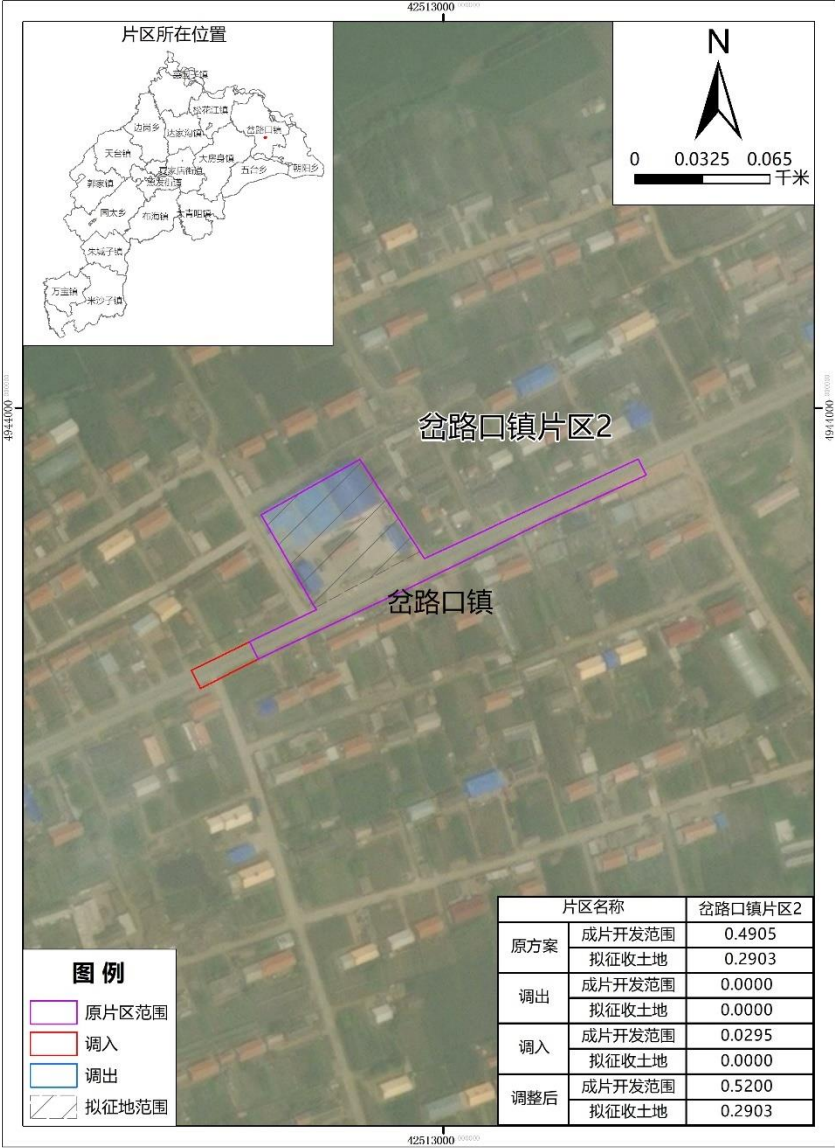
(1) 岔路口镇片区 2

岔路口镇片区 2 位于岔路口镇岔路口村，原片区面积 0.4905 公顷，其中拟征收土地面积 0.2903 公顷，公益配比 40.82%。调入面积 0.0295 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 0.5200 公顷，其中征

收面积 0.2903 公顷，公益配比 40.59%。调整原因为国土空间规划调整。

德惠市2021年土地征收成片开发调整方案

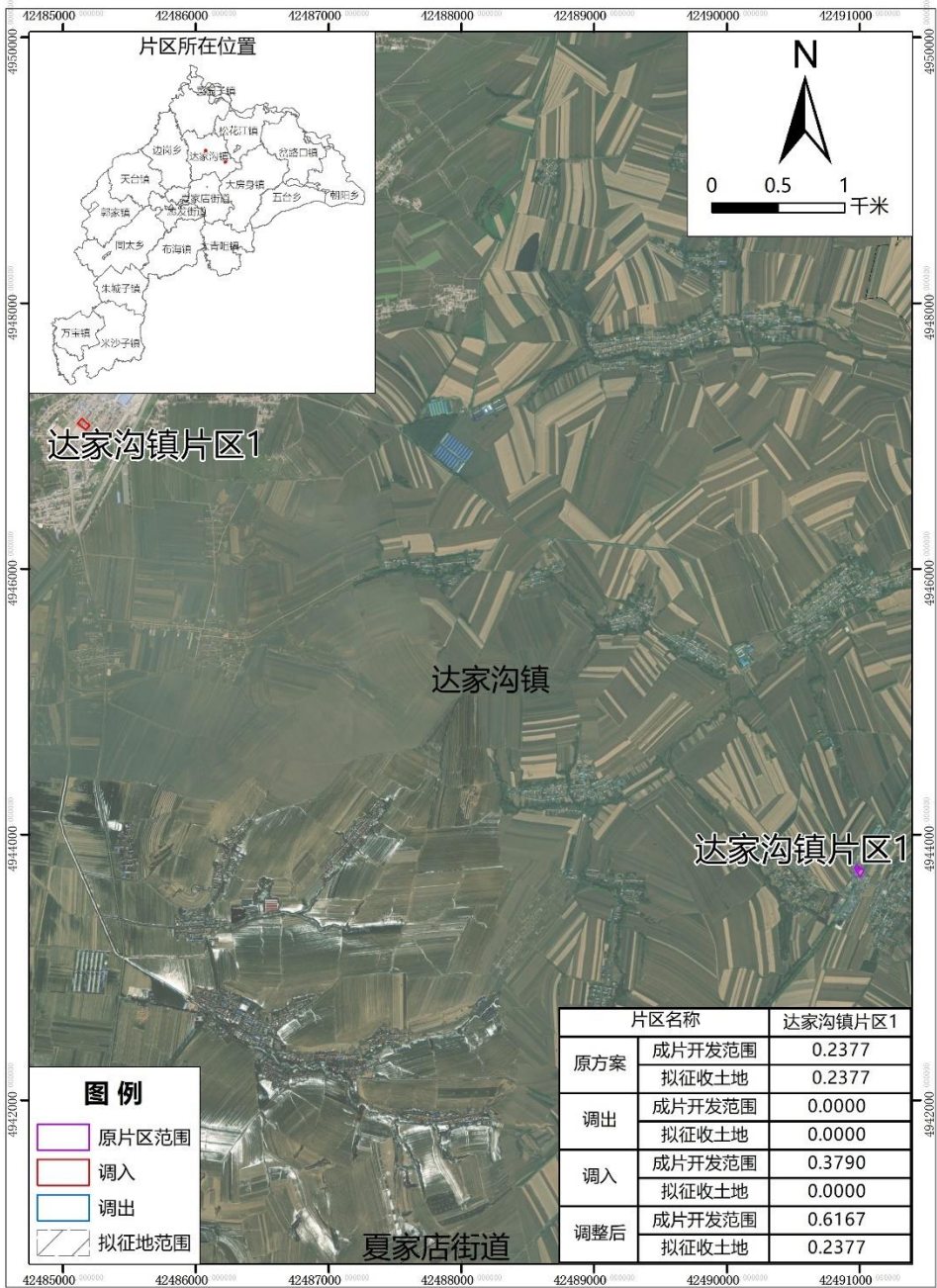
调整示意图（岔路口镇片区2）



(2) 达家沟镇片区 1

达家沟镇片区 1 位于达家沟镇天合村，原片区面积 0.2377 公顷，其中拟征收土地面积 0.2377 公顷，公益配比 100%。调入面积 0.3790 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 0.6167 公顷，其中征收面积 0.2377 公顷，公益配比 40.59%。调整原因为国土空间规划调整。

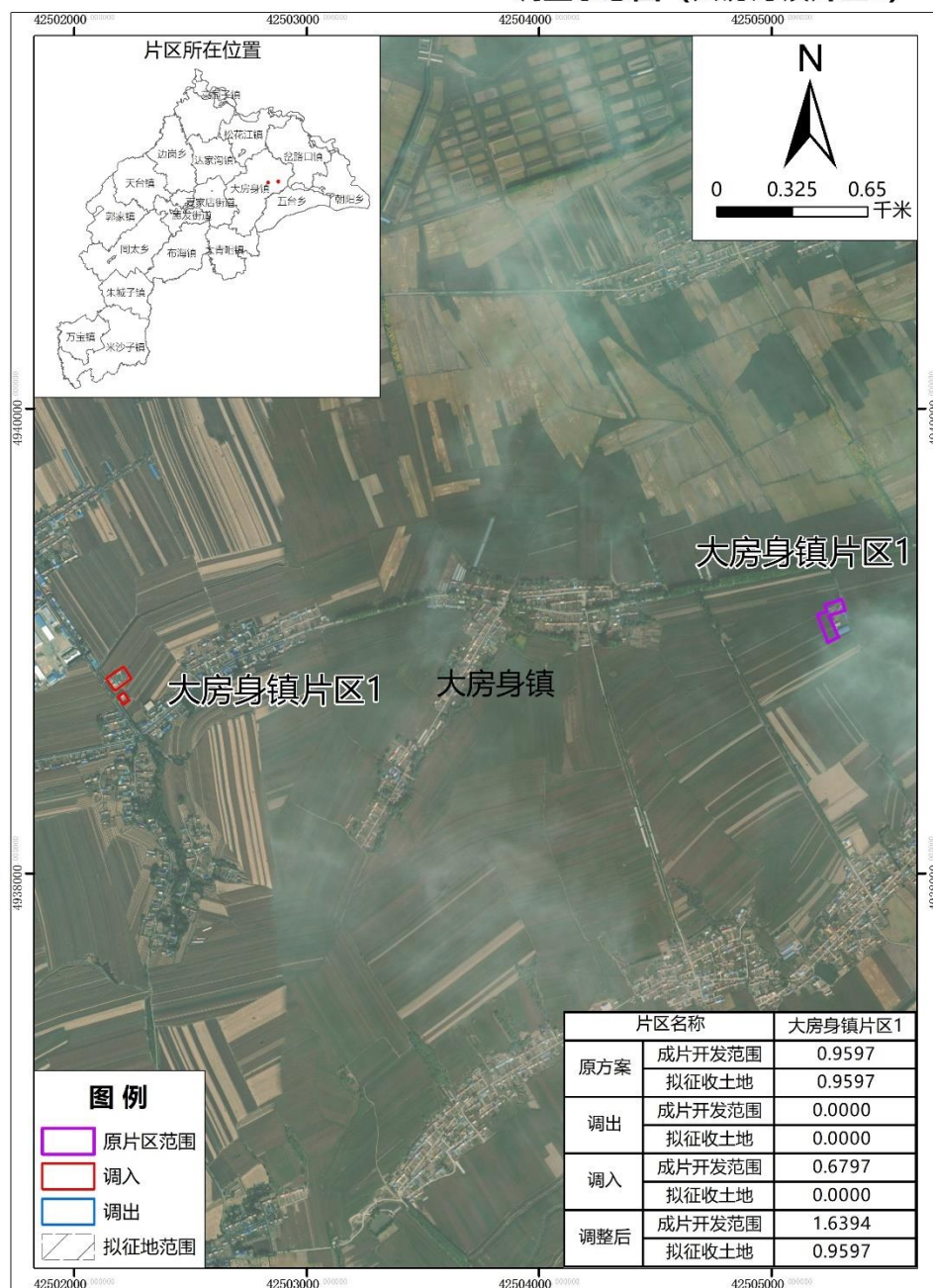
调整示意图（达家沟镇片区1）



(3) 大房身镇片区 1

大房身镇片区 1 位于大房身镇头道村，原片区面积 0.9597 公顷，其中拟征收土地面积 0.9597 公顷，公益配比 100.00%。调入面积 0.6797 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 1.6394 公顷，其中征收面积 0.9597 公顷，公益配比 41.46%。调整原因为国土空间规划调整。

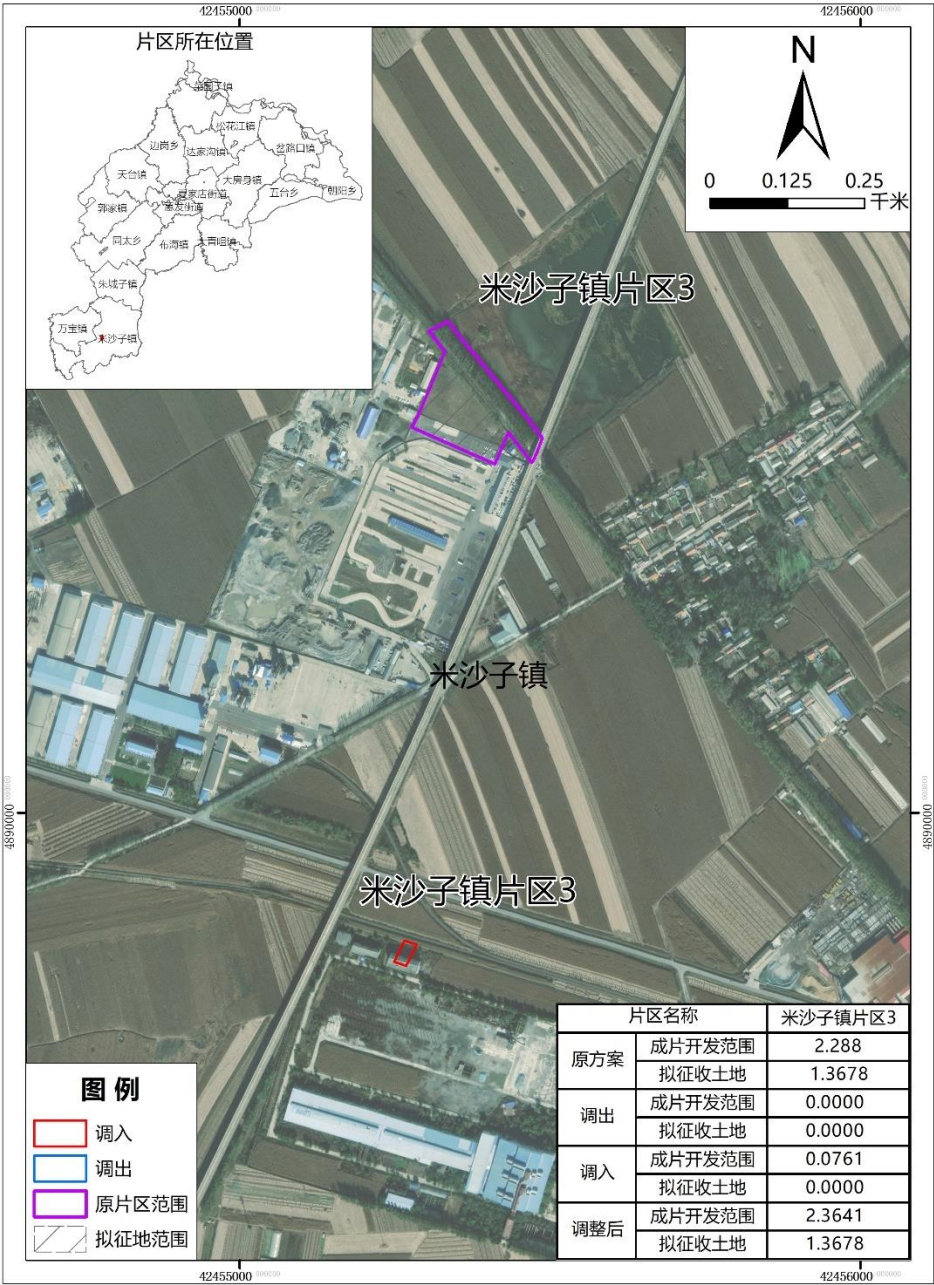
调整示意图（大房身镇片区1）



（4）米沙子镇片区 3

米沙子镇片区 3 位于米沙子镇铁岭村，原片区面积 2.2880 公顷，其中拟征收土地面积 1.3678 公顷，公益配比 40.22%。调入面积 0.0761 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 2.3641 公顷，其中征收面积 1.3678 公顷，公益配比 41.02%。调整原因为国土空间规划调整。

调整示意图（米沙子镇片区3）



4、同时具有调入调出片区

(1) 布海镇片区 1

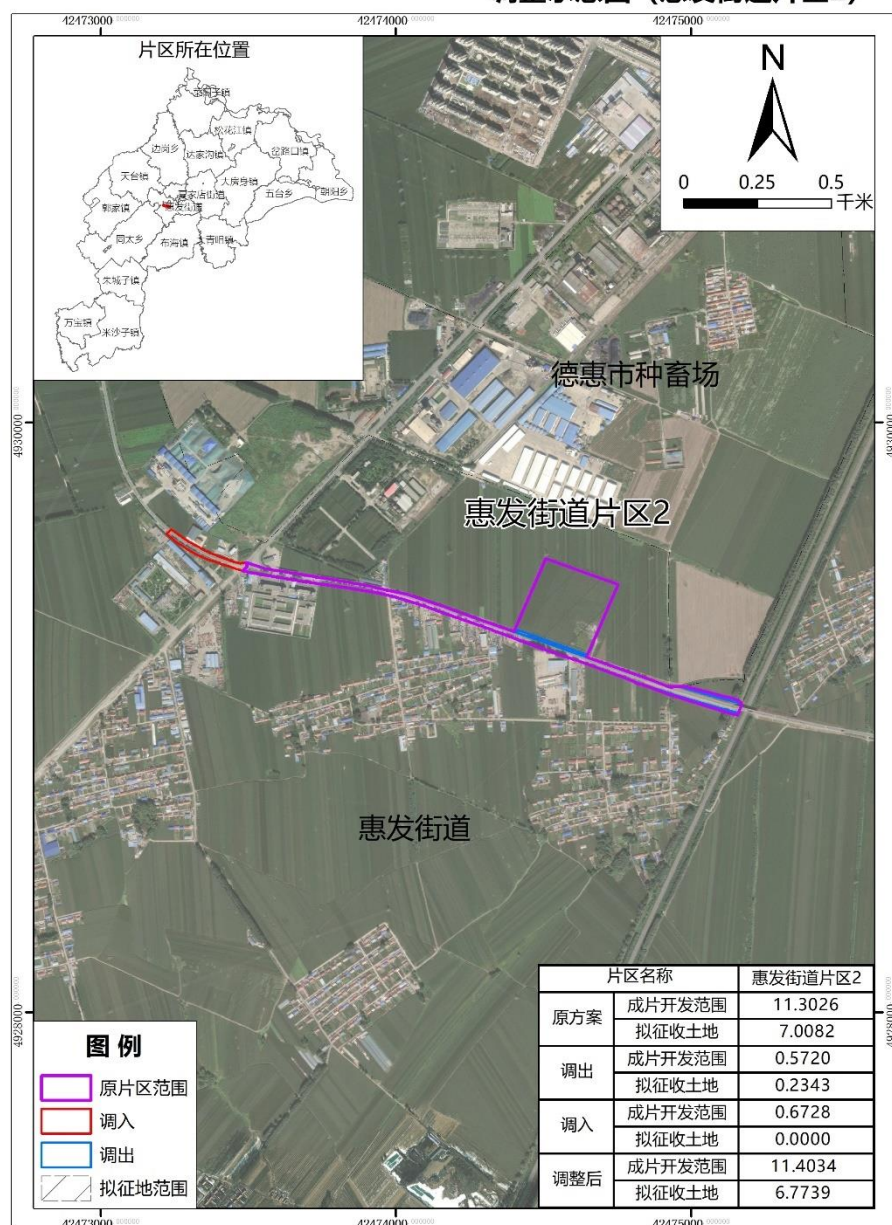
布海镇片区 1 位于布海镇义合村，原片区面积 12.4474 公顷，其中拟征收土地面积 8.8815 公顷，公益配比 41.35%。调出面积 2.9063 公顷，其中拟征收面积 1.6623 公顷；调入面积 2.8201 公顷，全部为

德惠市2021年土地征收成片开发调整方案



19

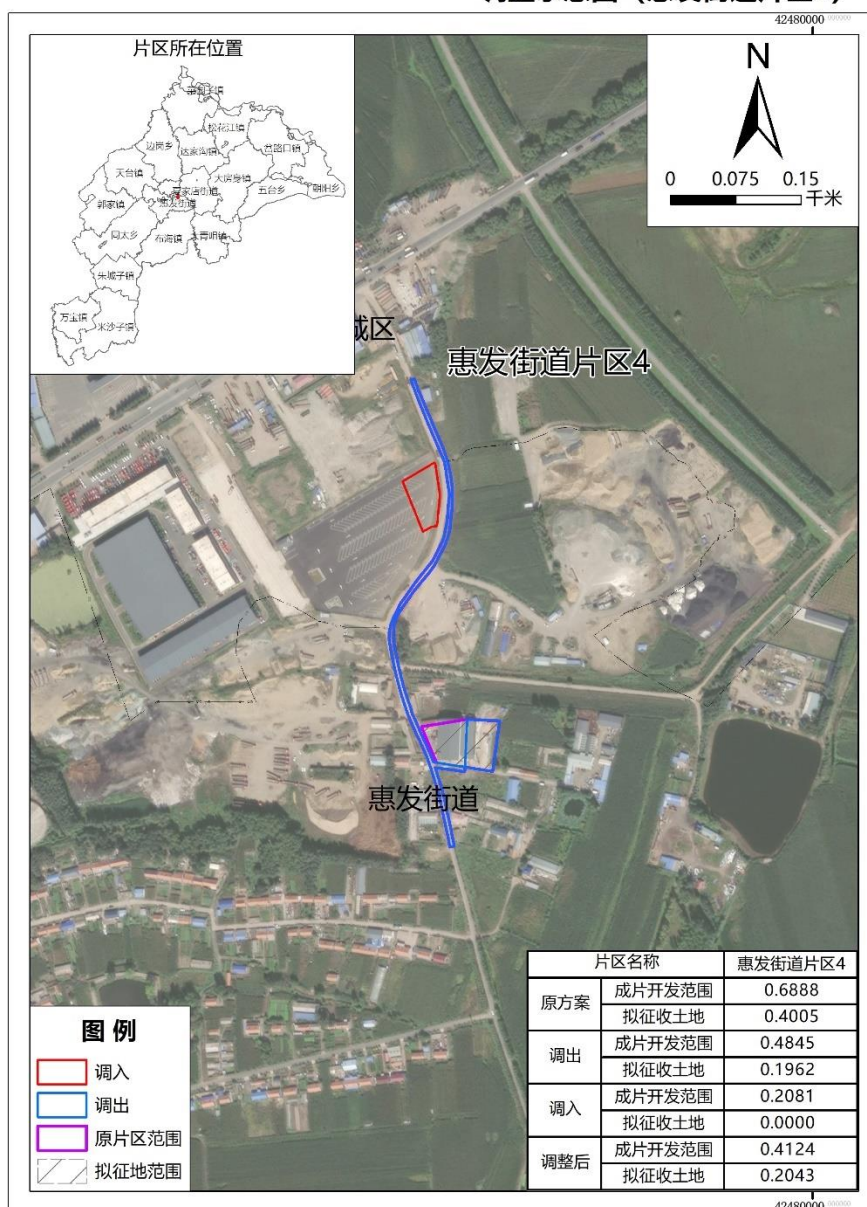
调整示意图 (惠发街道片区2)



(3) 惠发街道片区 4

惠发街道片区 4 位于惠发街道松柏村,原片区面积 0.6888 公顷,其中拟征收土地面积 0.4005 公顷,公益配比 41.86%。调出面积 0.4845 公顷,其中拟征收面积 0.1962 公顷;调入面积 0.2081 公顷,全部为国有土地。调整后片区面积 0.4124 公顷,其中征收面积 0.2043 公顷,公益性配比 50.46%。调整原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

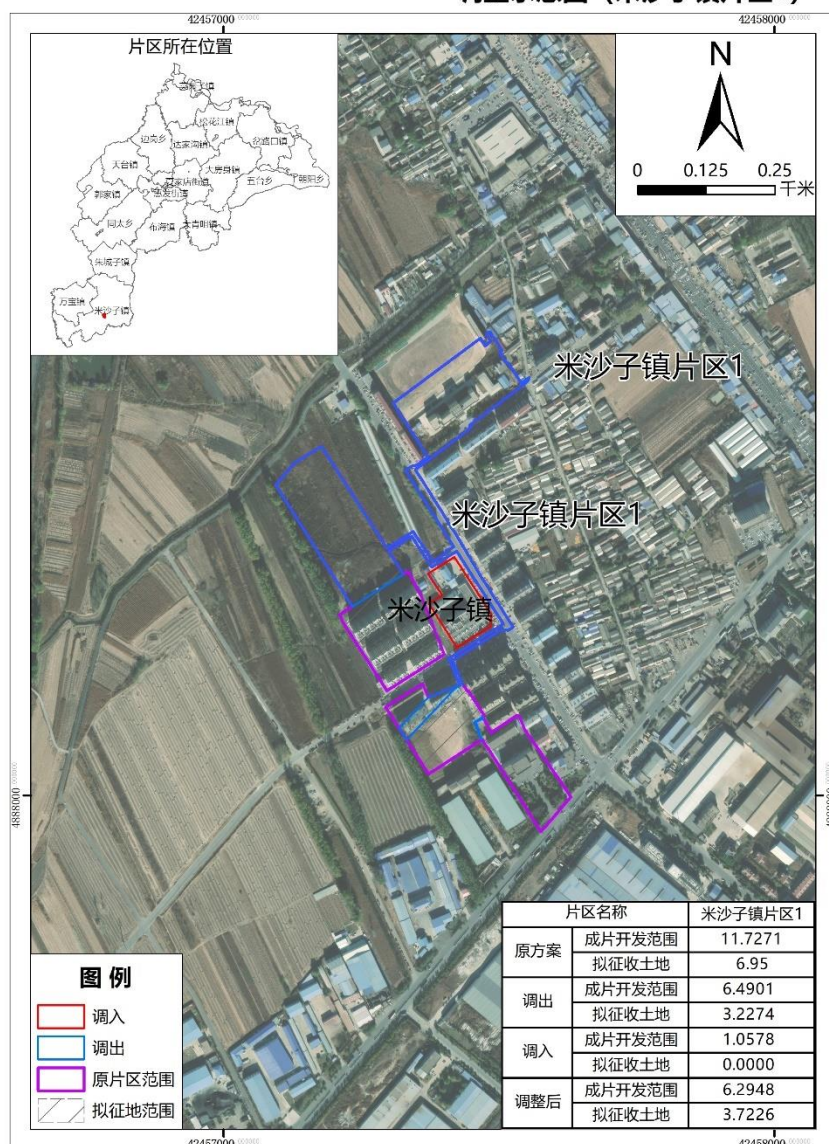
调整示意图 (惠发街道片区4)



(4) 米沙子镇片区 1

米沙子镇片区 1 位于米沙子镇米沙子村，原片区面积 11.7271 公顷，其中拟征收土地面积 6.9500 公顷，公益配比 40.52%。调出面积 6.4901 公顷，其中拟征收面积 3.2274 公顷；调入面积 1.0578 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 6.2948 公顷，其中征收面积 3.7226 公顷，公益性配比 40.86%。调整原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

调整示意图（米沙子镇片区1）

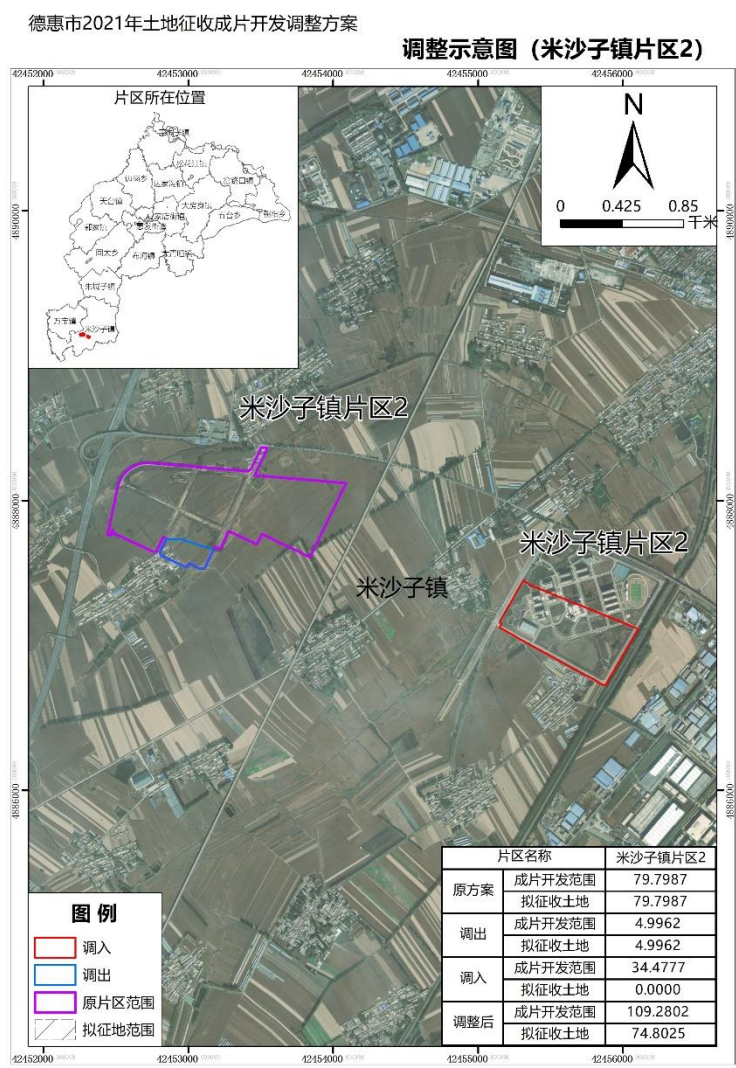


（5）米沙子镇片区 2

米沙子镇片区 2 位于米沙子镇别家村、太平村，原片区面积 79.7987 公顷，其中拟征收土地面积 79.7987 公顷，公益配比 47.53%。

该片区调整后主要用途为工业用地、教育用地和城镇村道路用地，用于资源循环利用。调出面积 4.9962 公顷，其中拟征收面积 4.9962 公顷；调入面积 34.4777 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 109.2802 公顷，其中征收面积 74.8025 公顷，公益性配比 40.15%，拟

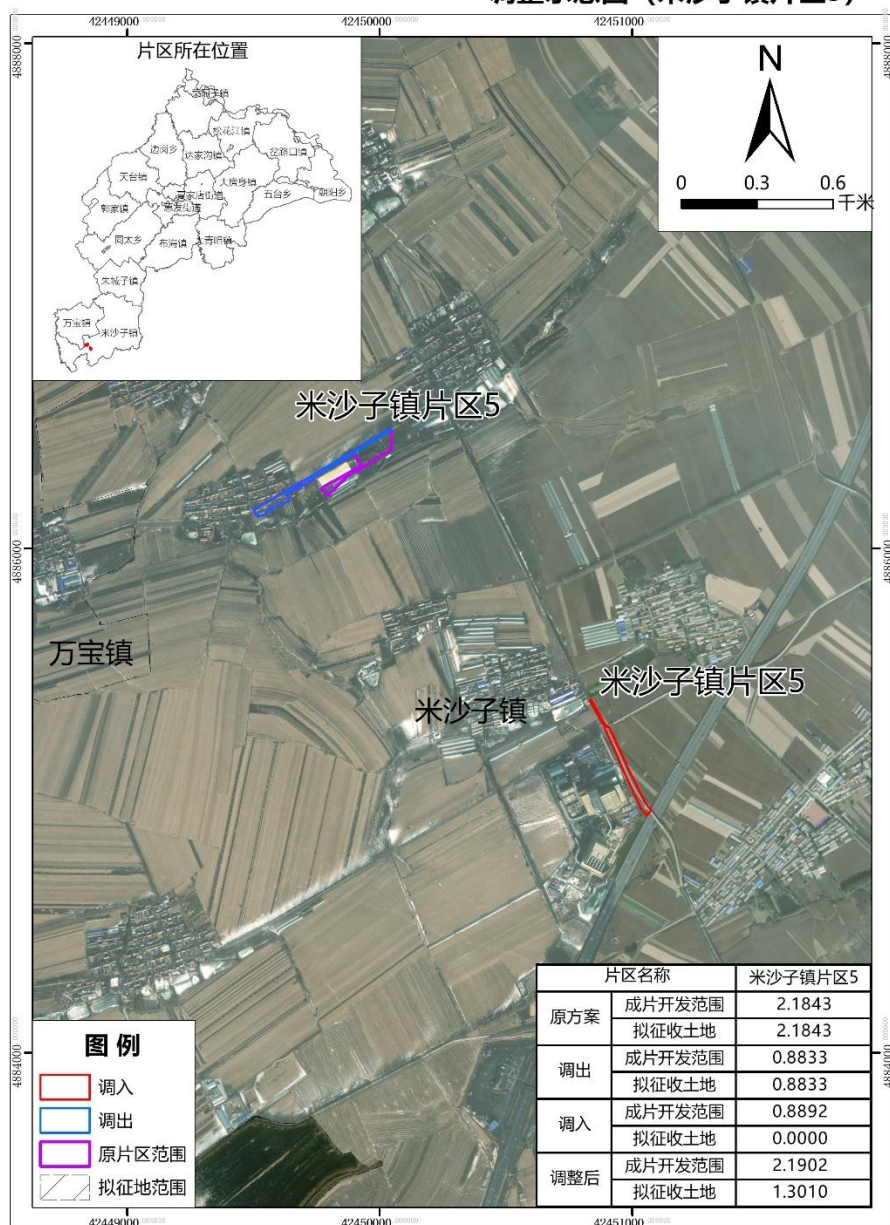
征收土地占用耕地面积 72.6244 公顷。调整原因是国民经济和社会发展年度计划调整和国土空间规划调整。



（6）米沙子镇片区 5

米沙子镇片区 5 位于米沙子镇高家村，原片区面积 2.1843 公顷，其中拟征收土地面积 2.1843 公顷，公益配比 40.44%。调出面积 0.8833 公顷，其中拟征收面积 0.8833 公顷；调入面积 0.8892 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 2.1902 公顷，其中征收面积 1.3010 公顷，公益性配比 40.60%。调整原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

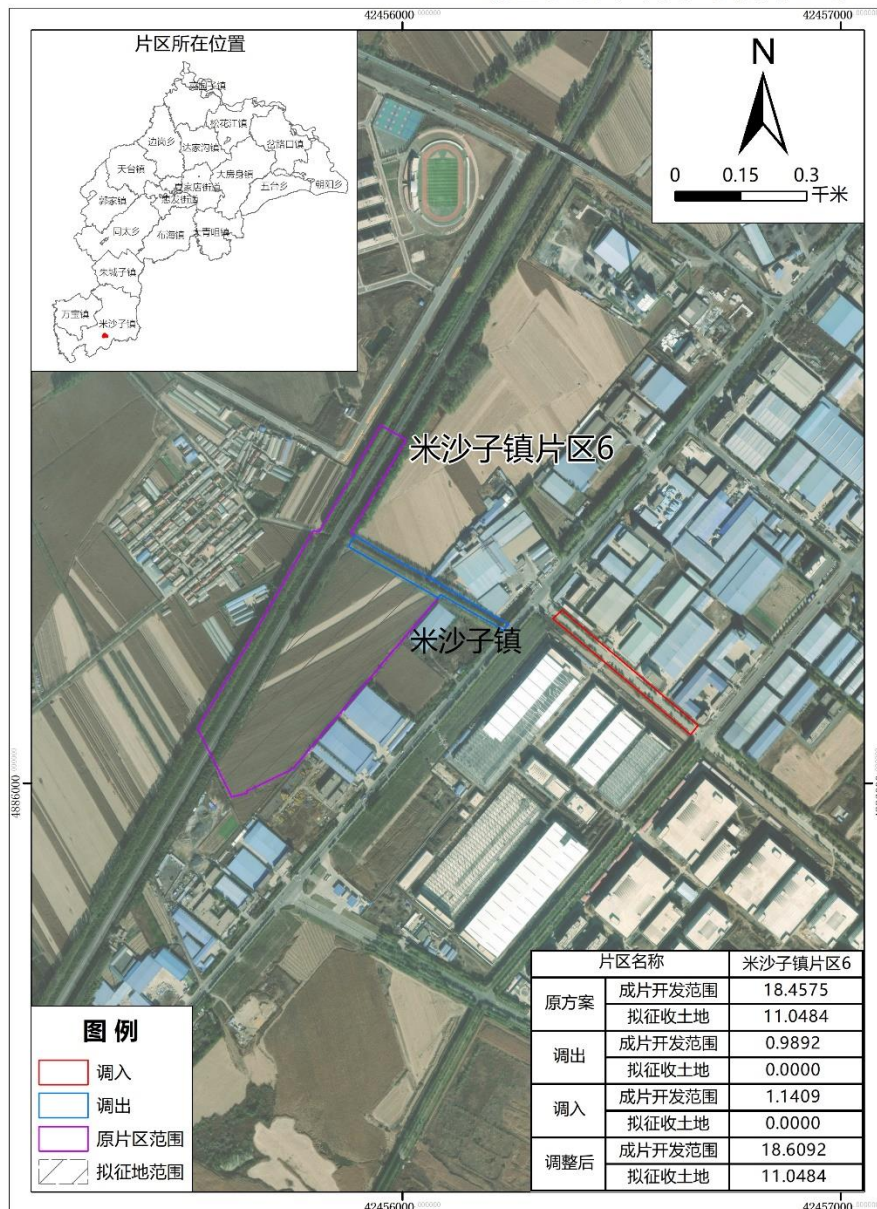
调整示意图（米沙子镇片区5）



（7）米沙子镇片区 6

米沙子镇片区 6 位于米沙子镇太平村，原片区面积 18.4575 公顷，其中拟征收土地面积 11.0484 公顷，公益配比 40.14%。调出面积 0.9892 公顷，全部为国有土地；调入面积 1.1409 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 18.6092 公顷，其中征收面积 11.0484 公顷，公益性配比 40.63%。调整原因是国土空间规划调整。

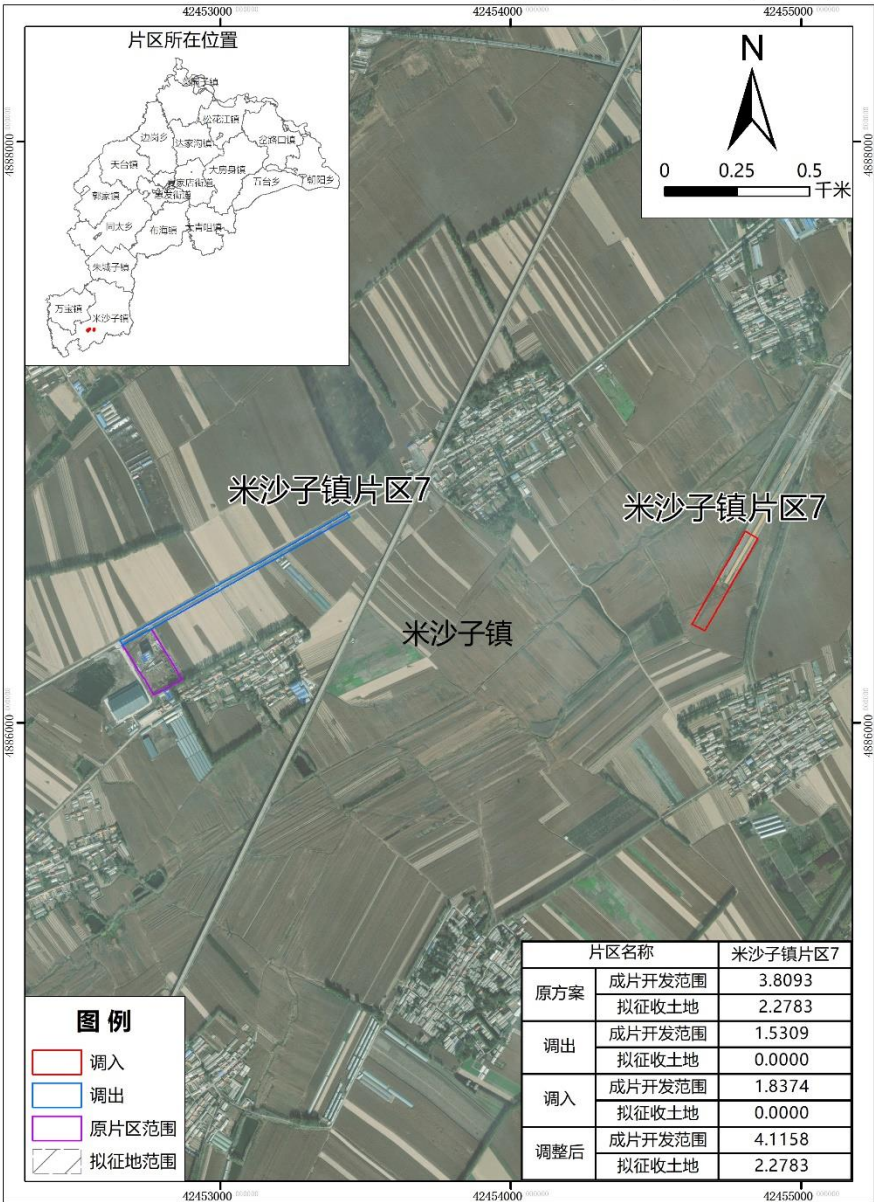
调整示意图 (米沙子镇片区6)



(8) 米沙子镇片区 7

米沙子镇片区 7 位于米沙子镇南王家村、太平村，原片区面积 3.8093 公顷，其中拟征收土地面积 2.2783 公顷，公益配比 40.19%。调出面积 1.5309 公顷，全部为国有土地；调入面积 1.8374 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 4.1158 公顷，其中征收面积 2.2783 公顷，公益性配比 44.64%。调整原因是国土空间规划调整。

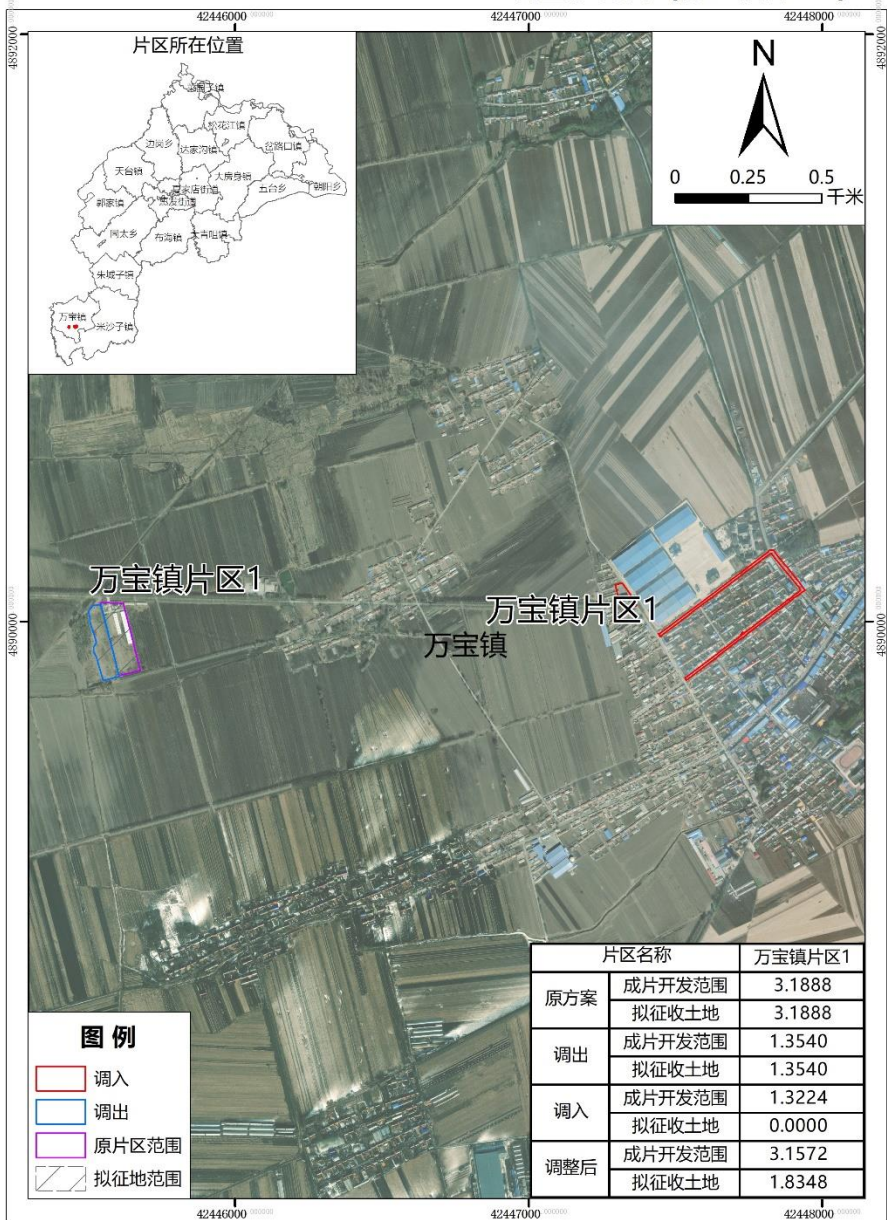
调整示意图（米沙子镇片区7）



(9) 万宝镇片区 1

万宝镇片区 1 位于万宝镇赵家村，原片区面积 3.1888 公顷，其中拟征收土地面积 3.1888 公顷，公益配比 42.46%。调出面积 1.3540 公顷，其中拟征收面积 1.3540 公顷；调入面积 1.3224 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 3.1572 公顷，其中征收面积 1.8348 公顷，公益性配比 41.98%。调整原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

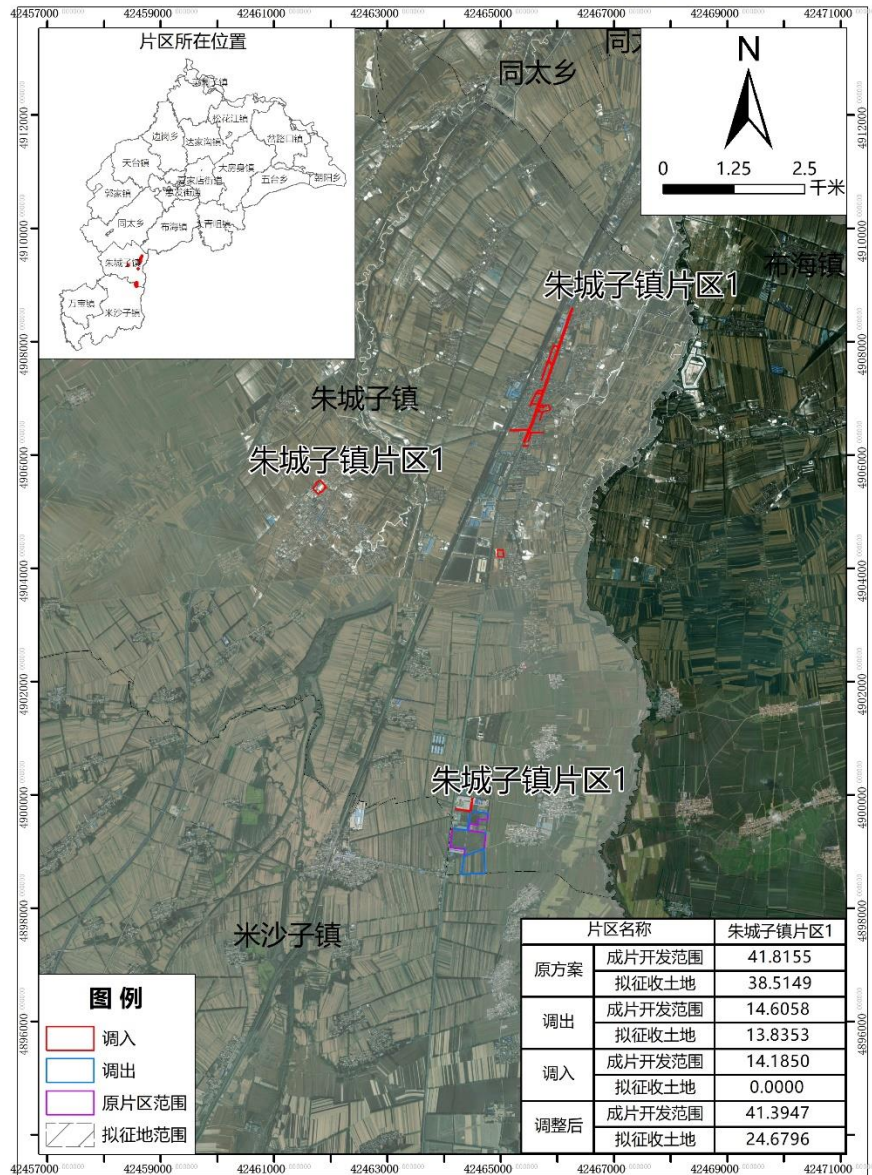
调整示意图 (万宝镇片区1)



(10) 朱城子镇片区 1

朱城子镇片区 1 位于朱城子镇沿河村,原片区面积 41.8155 公顷,其中拟征收土地面积 38.5149 公顷,公益配比 40.99%。调出面积 14.6058 公顷,其中拟征收面积 13.8353 公顷;调入面积 14.1850 公顷,全部为国有土地。调整后片区面积 41.3947 公顷,其中征收面积 24.6796 公顷,公益性配比 40.23%。调整原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

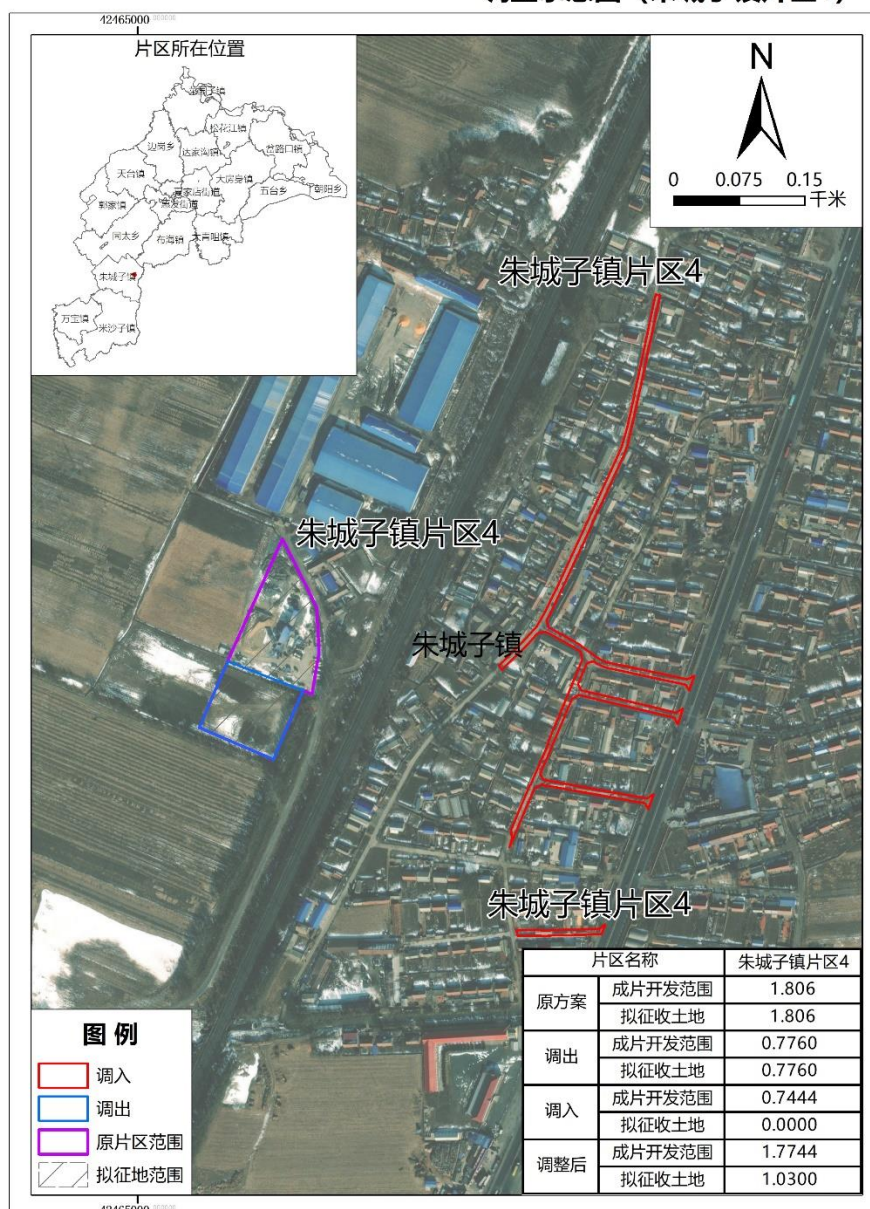
调整示意图（朱城子镇片区1）



（11）朱城子镇片区 4

朱城子镇片区 4 位于朱城子镇哈拉哈村，原片区面积 1.8060 公顷，其中拟征收土地面积 1.8060 公顷，公益配比 42.97%。调出面积 0.7760 公顷，全部为拟征收土地；调入面积 0.7444 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 1.7744 公顷，其中征收面积 1.0300 公顷，公益性配比 41.95%。调整原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

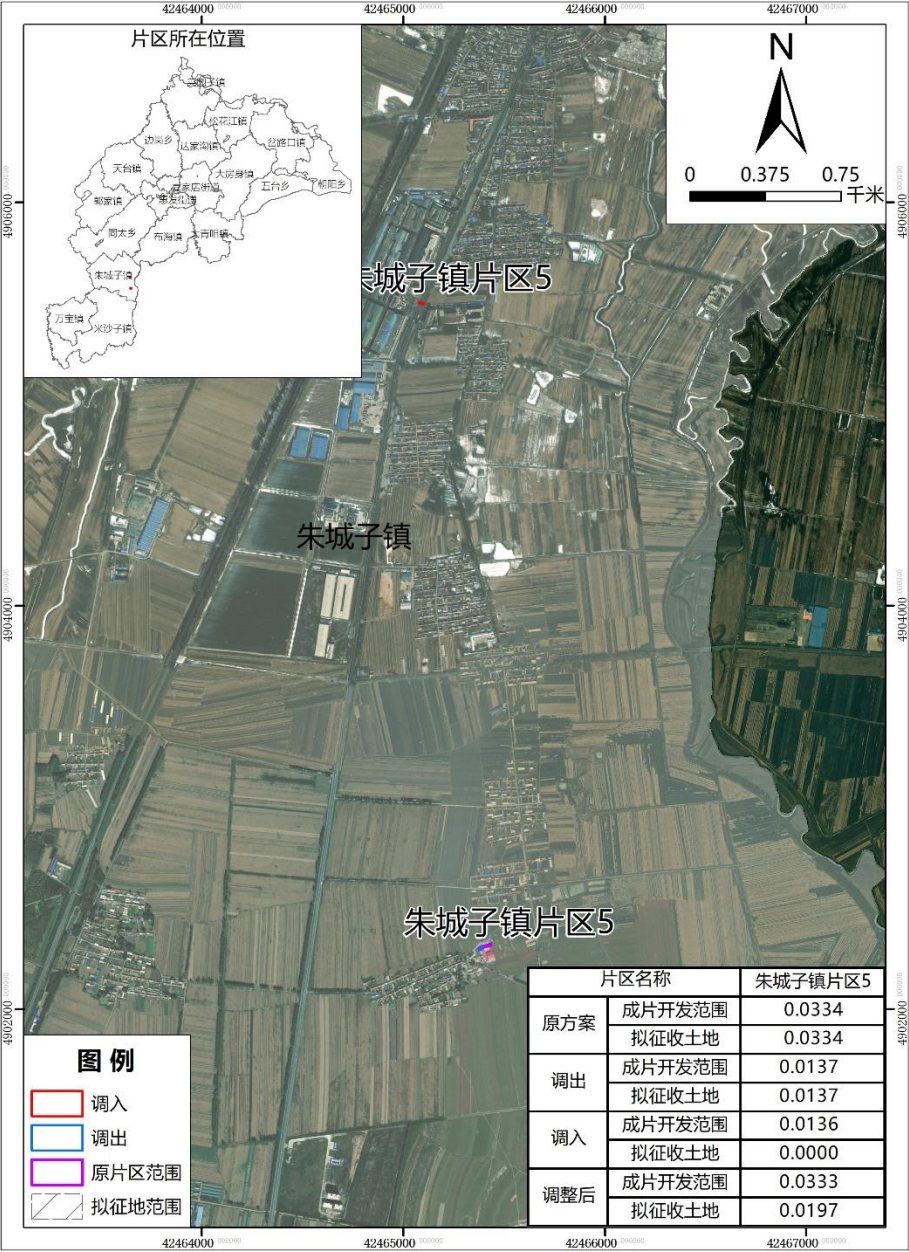
调整示意图（朱城子镇片区4）



（12）朱城子镇片区 5

朱城子镇片区 5 位于朱城子镇干沟子村，原片区面积 0.0334 公顷，其中拟征收土地面积 0.0334 公顷，公益配比 40.91%。调出面积 0.0137 公顷，全部为拟征收土地；调入面积 0.0136 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 0.0333 公顷，其中征收面积 0.0197 公顷，公益性配比 40.83%。调出原因是国民经济和社会发展年度计划调整。

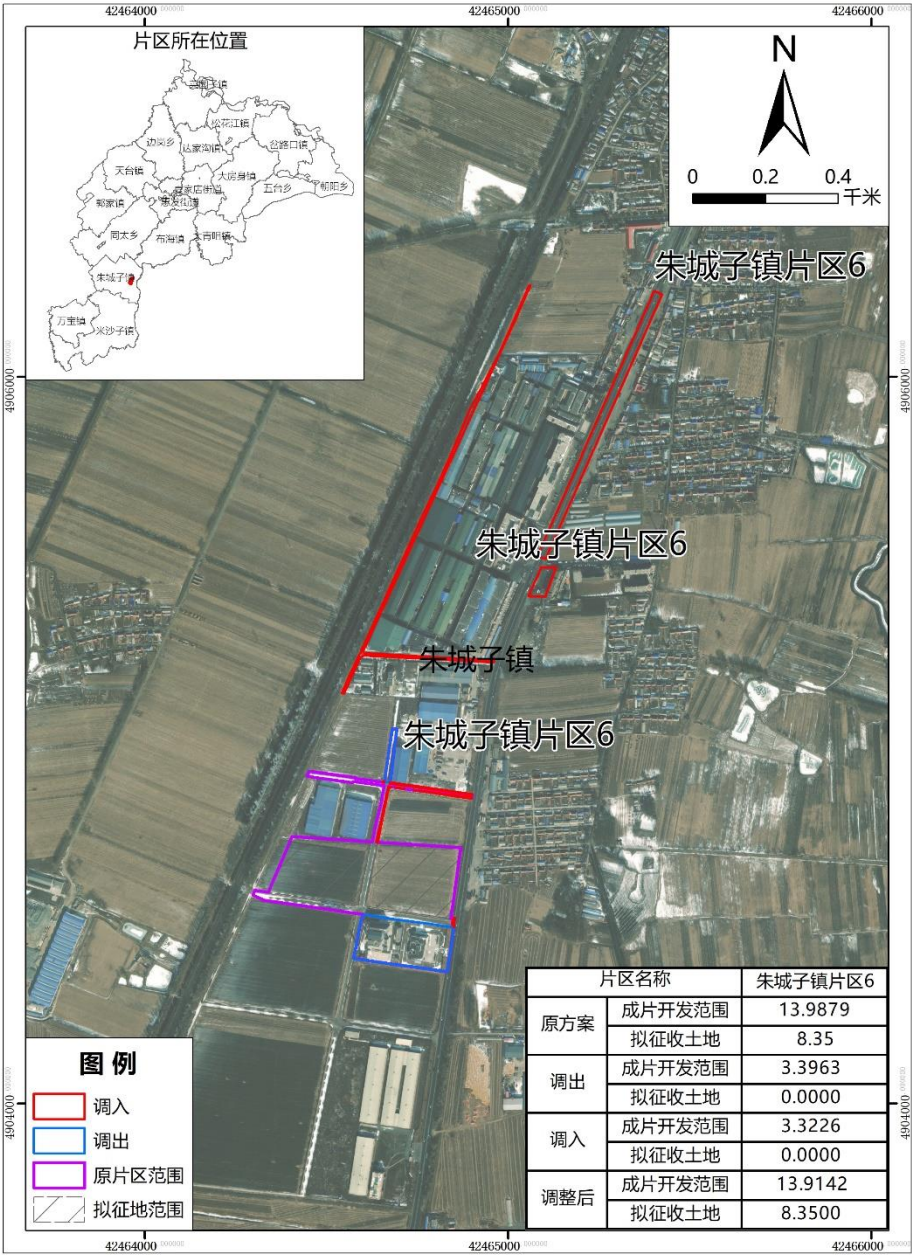
调整示意图（朱城子镇片区5）



（13）朱城子镇片区 6

朱城子镇片区 6 位于朱城子镇干沟子村、良种场，原片区面积 13.9879 公顷，其中拟征收土地面积 8.3500 公顷，公益配比 40.31%。调出面积 3.3963 公顷，全部为国有土地；调入面积 3.3226 公顷，全部为国有土地。调整后片区面积 13.9142 公顷，其中征收面积 8.3500 公顷，公益性配比 40.02%。调整原因是国土空间规划调整。

调整示意图（朱城子镇片区6）



5、未调整片区

（1）布海镇片区 2

布海镇片区 2 位于布海镇十三家子村，原方案中面积共 0.9293 公顷，其中拟征收土地面积 0.2756 公顷，公益配比 46.82%，拟征收土地占用耕地面积 0.0164 公顷。该片区已全部完成征收。

（2）岔路口镇片区 1

岔路口镇片区 1 位于岔路口镇南长沟村，原方案中面积共 0.3639 公顷，其中拟征收土地面积 0.2155 公顷，公益配比 40.78%，拟征收土地占用耕地面积 0.0000 公顷。该片区已全部完成征收。

（3）惠发街道片区 1

惠发街道片区 1 位于惠发街道龙凤村，原方案中面积共 13.3237 公顷，其中拟征收土地面积 7.9474 公顷，公益配比 40.35%，拟征收土地占用耕地面积 7.3832 公顷。该片区已全部完成征收。

（4）惠发街道片区 5

惠发街道片区 5 位于惠发街道龙凤村，原方案中面积共 13.8949 公顷，其中拟征收土地面积 11.313 公顷，公益配比 67.56%，拟征收土地占用耕地面积 5.3101 公顷。该片区已全部完成征收。

（5）朱城子镇片区 2

朱城子镇片区 2 位于朱城子镇哈拉哈村，原方案中面积共 4.5524 公顷，其中拟征收土地面积 2.5956 公顷，公益配比 42.98%，拟征收土地占用耕地面积 2.5956 公顷。该片区已全部完成征收。

（6）朱城子镇片区 3

朱城子镇片区 3 位于朱城子镇朱城子村，原方案中面积共 0.4860 公顷，其中拟征收土地面积 0.2286 公顷，公益配比 52.96%，拟征收土地占用耕地面积 0.2286 公顷。该片区已全部完成征收。

三、调整后方案

(一) 位置范围及权属情况

调整后，成片开发片区共计 26 个，位于布海镇、岔路口镇等 10 个镇（街道），成片开发范围总面积 291.0456 公顷，其中，国有土地 105.5618 公顷，占成片开发范围总面积的 36.27%；集体土地 185.4838 公顷，占成片开发范围总面积的 63.73%。

拟征收土地涉及十三家子村、义合村、岔路口村、南长沟村、天合村、头道村、万春村、龙凤村、松柏村、别家村、高家村、米沙子村、南王家村、四家子村、太平村、铁岭村、跃进村、赵家村、迎新村、干沟子村、哈拉哈村、良种场、沿河村、朱城子村 24 个行政村。

表 3-1 调整后片区情况统计表

单位：公顷

片区名称	所在位置	国有土地	集体土地	总计
布海镇片区 1	布海镇	5.1421	7.2192	12.3613
布海镇片区 2	布海镇	0.6537	0.2756	0.9293
岔路口镇片区 1	岔路口镇	0.1484	0.2155	0.3639
岔路口镇片区 2	岔路口镇	0.2297	0.2903	0.5200
达家沟镇片区 1	达家沟镇	0.3789	0.2377	0.6167
大房身镇片区 1	大房身镇	0.6797	0.9597	1.6394
郭家镇片区 1	郭家镇	0.0461	0.0193	0.0655
惠发街道片区 1	惠发街道	5.3763	7.9474	13.3237
惠发街道片区 2	惠发街道	4.6295	6.7739	11.4034
惠发街道片区 4	惠发街道	0.2081	0.2043	0.4124
惠发街道片区 5	惠发街道	2.5819	11.3130	13.8949
米沙子镇片区 1	米沙子镇	2.5722	3.7226	6.2948
米沙子镇片区 2	米沙子镇	34.4777	74.8025	109.2802
米沙子镇片区 3	米沙子镇	0.9963	1.3678	2.3641
米沙子镇片区 4	米沙子镇	5.7540	9.8826	15.6366

片区名称	所在位置	国有土地	集体土地	总计
米沙子镇片区 5	米沙子镇	0.8892	1.3010	2.1902
米沙子镇片区 6	米沙子镇	7.5607	11.0484	18.6092
米沙子镇片区 7	米沙子镇	1.8374	2.2783	4.1158
万宝镇片区 1	万宝镇	1.3224	1.8348	3.1572
中心城区片区 1	中心城区	4.8257	6.8864	11.7121
朱城子镇片区 1	朱城子镇	16.7151	24.6796	41.3947
朱城子镇片区 2	朱城子镇	1.9568	2.5956	4.5524
朱城子镇片区 3	朱城子镇	0.2574	0.2286	0.4860
朱城子镇片区 4	朱城子镇	0.7444	1.0300	1.7745
朱城子镇片区 5	朱城子镇	0.0136	0.0197	0.0334
朱城子镇片区 6	朱城子镇	5.5642	8.3500	13.9142
总计		105.5618	185.4838	291.0456

表 3-2 拟征收土地权属情况表

土地权属		面积
布海镇	十三家子村	0.2756
	义合村	7.2192
岔路口镇	岔路口村	0.2903
	南长沟村	0.2155
达家沟镇	天合村	0.2377
大房身镇	头道村	0.9597
郭家镇	万春村	0.0193
惠发街道	龙凤村	26.0342
	松柏村	0.2043
中心城区	迎新村	6.8864
米沙子镇	别家村	57.1014
	高家村	1.3010
	米沙子村	3.7226
	南王家村	2.2783
	四家子村	9.8790
	太平村	28.7115
	铁岭村	1.3678
	跃进村	0.0416
万宝镇	赵家村	1.8348

中心城区	迎新村	6.8864
朱城子镇	干沟子村	8.2026
	哈拉哈村	3.6256
	良种场	0.1671
	沿河村	24.6796
	朱城子村	0.2286
总计		185.4838

（二）现状土地利用情况

调整后成片开发区域总用地面积 291.0456 公顷，其中农用地面积为 173.6145 公顷（其中，耕地 163.4539 公顷），建设用地面积为 115.9137 公顷，未利用地面积为 1.5174 公顷。

拟征地用地面积 185.4838 公顷，其中农用地面积为 154.5909 公顷（其中，耕地 150.2464 公顷），建设用地面积为 30.8844 公顷，未利用地面积 0.0085 公顷。

（三）基础设施条件

总体看，成片开发的各个片区均达到了土地开发条件，具有道路、电力、给水、通讯等基础设施。

表3-3 各片区基础设施条件表

片区名称	乡镇	行政村	基础设施条件
布海镇片区 1	布海镇	义合村、升阳村	“四通”
布海镇片区 2	布海镇	十三家子村	“四通”
岔路口镇片区 1	岔路口镇	南长沟村	“四通”
岔路口镇片区 2	岔路口镇	岔路口村	“四通”
达家沟镇片区 1	达家沟镇	达家沟村、天合村	“四通”
大房身镇片区 1	大房身镇	头道村、洋草村	“四通”
郭家镇片区 1	郭家镇	万春村	“四通”
惠发街道片区 1	惠发街道	龙凤村	“六通”

片区名称	乡镇	行政村	基础设施条件
惠发街道片区 2	惠发街道	龙凤村、周家村	“六通”
惠发街道片区 4	惠发街道	松柏村	“六通”
惠发街道片区 5	惠发街道	龙凤村	“六通”
米沙子镇片区 1	米沙子镇	米沙子村	“四通”
米沙子镇片区 2	米沙子镇	别家村、太平村	“四通”
米沙子镇片区 3	米沙子镇	铁岭村、太平村	“四通”
米沙子镇片区 4	米沙子镇	四家子村、跃进村、米沙子村	“四通”
米沙子镇片区 5	米沙子镇	高家村、南王家村	“四通”
米沙子镇片区 6	米沙子镇	太平村、跃进村	“四通”
米沙子镇片区 7	米沙子镇	南王家村、太平村	“四通”
万宝镇片区 1	万宝镇	赵家村、万宝村	“四通”
中心城区片区 1	惠发街道	迎新村	“六通”
朱城子镇片区 1	朱城子镇	沿河村、朱城子村、干沟子村、哈拉哈村、良种场	“四通”
朱城子镇片区 2	朱城子镇	哈拉哈村	“四通”
朱城子镇片区 3	朱城子镇	朱城子村	“四通”
朱城子镇片区 4	朱城子镇	哈拉哈村	“四通”
朱城子镇片区 5	朱城子镇	干沟子村、良种场	“四通”
朱城子镇片区 6	朱城子镇	干沟子村、良种场	“四通”

（四）主要规划用途和实现的功能

1、主要规划用途

成片开发范围内土地用途参照德惠市国土空间规划的土地用途，并依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行用地转换，最终确定成片开发范围内地块的土地规划用途。

本次成片开发方案调整后共 26 个片区，用地总面积 291.0456 公顷，其中，公益性用地 121.8578 公顷，占比 41.87%；经营性用地 169.1878 公顷，占比 58.13%。

表 3-4 调整后土地用途汇总表

单位：公顷，%

用地性质	规划用途	面积	比例
公益性用地	机关团体用地	1.5805	0.54
	科研用地	1.1654	0.40
	教育用地	37.1763	12.77
	医疗卫生用地	2.2939	0.79
	社会福利用地	0.8652	0.30
	铁路用地	2.5914	0.89
	公路用地	10.0672	3.46
	城镇村道路用地	59.3703	20.40
	交通场站用地	0.2081	0.07
	供电用地	0.5598	0.19
	公园绿地	5.2029	1.79
	防护绿地	0.7673	0.26
	宗教用地	0.0094	0.00
	小计	121.8578	41.87
经营性用地	城镇住宅用地	18.5955	6.39
	商业用地	0.2977	0.10
	工业用地	150.0902	51.57
	物流仓储用地	0.2043	0.07
	小计	169.1878	58.13
总计		291.0456	100.00

2、实现的功能

调整后，成片开发涉及的产业方向包括房地产开发、食品加工、农副产品加工、批发和零售业、有机肥料加工、冷链物流仓储、建筑材料加工等，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，带动全市经济高质量发展。本次成片开发项目均符合德惠市“十四五”规划发展目标与定位，符合德惠市产业发展重点及方向。

表 3-5 调整后各区片产业方向及实现的功能

单位：公顷

片区名称	拟征收面积	产业方向	实现的功能
布海镇片区 1	7.2192	食品加工	提升产品附加值，提供安全、优质食品
布海镇片区 2	0.2756	食品加工	提升产品附加值，提供安全、优质食品
岔路口镇片区 1	0.2155	农副产品加工	延伸产业链条，提升附加值
岔路口镇片区 2	0.2903	农副产品加工	延伸产业链条，提升附加值
达家沟镇片区 1	0.2377	批发和零售业	能源供应与销售
大房身镇片区 1	0.9597	有机肥料加工	废弃物资源化利用
郭家镇片区 1	0.0193	农副产品加工	延伸产业链条，提升附加值
惠发街道片区 1	7.9474	房地产开发	改善居住条件
惠发街道片区 2	6.7739	食品加工	提升产品附加值，提供安全、优质食品
惠发街道片区 4	0.2043	冷链物流仓储	保证食品质量，减少食品损耗
惠发街道片区 5	11.3130	建筑材料加工	为基本建设和国民经济各部门提供建筑材料、非金属矿产品
米沙子镇片区 1	3.7226	房地产开发	改善居住条件
米沙子镇片区 2	74.8025	资源循环利用	提高资源利用效率
米沙子镇片区 3	1.3678	农副产品加工	延伸产业链条，提升附加值
米沙子镇片区 4	9.8826	装备制造	为汽车、机床等产业提供装备
米沙子镇片区 5	1.3010	建筑材料加工	为基本建设和国民经济各部门提供建筑材料、非金属矿产品

片区名称	拟征收面积	产业方向	实现的功能
米沙子镇片区 6	11.0484	建筑材料加工	为基本建设和国民经济各部门提供建筑材料、非金属矿产品
米沙子镇片区 7	2.2783	建筑材料加工	为基本建设和国民经济各部门提供建筑材料、非金属矿产品
万宝镇片区 1	1.8348	食品加工	提升产品附加值，提供安全、优质食品
中心城区片区 1	6.8864	房地产开发	改善居住条件
朱城子镇片区 1	24.6796	建筑材料加工	为基本建设和国民经济各部门提供建筑材料、非金属矿产品
朱城子镇片区 2	2.5956	农副产品加工	延伸产业链条，提升附加值
朱城子镇片区 3	0.2286	农副产品加工	延伸产业链条，提升附加值
朱城子镇片区 4	1.0300	建筑材料加工	为基本建设和国民经济各部门提供建筑材料、非金属矿产品
朱城子镇片区 5	0.0197	家具加工制造	满足消费者需求
朱城子镇片区 6	8.3500	农副产品加工	延伸产业链条，提升附加值

（五）开发时序和年度实施计划

调整后成片开发总面积 291.0456 公顷，拟征地面积为 185.4838 公顷。

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，并根据实际征收情况，制定开发时序及年度实施计划，本方案实施周期为 3 年（2021 年 9 月至 2024 年 8 月）。其中：

第一年度，完成土地征收 125.0401 公顷，占总征收计划的 67.41%，现已全部完成征收。

第二年度，完成土地征收 52.0937 公顷，占总征收计划的 28.09%，现已全部完成征收。

第三年度，完成土地征收 8.3500 公顷，占总征收计划的 28.09%，划的 4.50%，现已全部完成征收。

表 3-6 各片区开发时序和年度实施计划表

单位：公顷

片区名称	乡镇	行政村	第一年度	第二年度	第三年度	总计
布海镇片区 1	布海镇	义合村	7.2192			7.2192
布海镇片区 2	布海镇	十三家子村	0.2756			0.2756
岔路口镇片区 1	岔路口镇	南长沟村	0.2155			0.2155
岔路口镇片区 2	岔路口镇	岔路口村	0.2903			0.2903
达家沟镇片区 1	达家沟镇	天合村	0.2377			0.2377
大房身镇片区 1	大房身镇	头道村	0.9597			0.9597
郭家镇片区 1	郭家镇	万春村	0.0193			0.0193
惠发街道片区 1	惠发街道	龙凤村	7.9474			7.9474
惠发街道片区 2	惠发街道	龙凤村	6.7739			6.7739
惠发街道片区 4	惠发街道	松柏村	0.2043			0.2043
惠发街道片区 5	惠发街道	龙凤村	11.3130			11.3130
米沙子镇片区 1	米沙子镇	米沙子村	3.7226			3.7226
米沙子镇片区 2	米沙子镇	别家村、太平村	22.7089	52.0937		74.8025
米沙子镇片区 3	米沙子镇	铁岭村	1.3678			1.3678
米沙子镇片区 4	米沙子镇	四家子村、跃进村	9.8826			9.8826
米沙子镇片区 5	米沙子镇	高家村	1.3010			1.3010
米沙子镇片区 6	米沙子镇	太平村	11.0484			11.0484
米沙子镇片区 7	米沙子镇	南王家村、太平村	2.2783			2.2783
万宝镇片区 1	万宝镇	赵家村	1.8348			1.8348
中心城区片区 1	惠发街道	迎新村	6.8864			6.8864
朱城子镇片区 1	朱城子镇	沿河村	24.6796			24.6796

片区名称	乡镇	行政村	第一年度	第二年度	第三年度	总计
朱城子镇片区 2	朱城子镇	哈拉哈村	2.5956			2.5956
朱城子镇片区 3	朱城子镇	朱城子村	0.2286			0.2286
朱城子镇片区 4	朱城子镇	哈拉哈村	1.0300			1.0300
朱城子镇片区 5	朱城子镇	干沟子村	0.0197			0.0197
朱城子镇片区 6	朱城子镇	干沟子村、良种场			8.3500	8.3500
合计			125.0401	52.0937	8.3500	185.4838

四、结论

1、调整方案符合德惠市国土空间总体规划，全部片区范围位于城镇开发边界的集中建设区内，不在生态红线保护红线范围内，不占用永久基本农田。

2、纳入成片开发范围的拟建项目符合德惠市国民经济和社会发展规划“十四五”规划的发展定位、要求及空间布局，有利于推动完成规划目标、任务。

3、依据国土空间规划确定的 26 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达到 40%以上。

4、本次调整未新增拟征收土地，无需征求集体经济组织成员的村民会议或村民代表意见。调整方案编制过程中，听取了人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见。

5、经分析，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。

6、26 个区片的拟建项目用地有合理的实施必要性，符合德惠市发展的长远利益。

综上所述，本成片开发方案符合土地征收成片开发方案上报审查的要求，方案合理可行。