

# 厦门市自然资源和规划局文件

厦资源规划〔2024〕193号

签发人：柯玉宗

## 厦门市自然资源和规划局关于 厦门市2024年度第三批次农用地转用和 土地征收的审查报告

省自然资源厅：

按照法律规定，农用地转用和土地征收应呈报省政府审批。我局按照规定对厦门市2024年度第三批次用地进行了审查并提出审查意见，现报告如下：

### 一、用地基本情况

〔用地预审情况〕该项目属批次用地，按规定不需要办理预审。

〔批次用地〕本批次用地涉及1个地块，位于自然资源部联合审查通过的厦门市国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，属批次建设用地项目。

〔有关审核许可手续〕该批次不涉及占用林草部门管理范围内林地。

〔动工用地情况〕经我局核查，该批次未动工用地。

〔核减用地情况〕该批次用地在市、区级审查中核减用地 0.2025 公顷（未涉及耕地）。

## 二、申请用地现状

〔勘测定界〕依据《土地勘测定界规程》（TD/T1008-2007）《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）等规定，厦门市测绘与基础地理信息中心对本批次拟用地情况进行了实地勘测，形成的成果资料符合规定要求。

〔权属、地类和面积〕本批次用地涉及海沧区 1 个街道 2 个村，共 2 宗地，已全部登记发证，土地产权清晰，界址清楚，没有争议。

批次用地范围不涉及永久基本农田。

（一）地类情况：经与 2022 年度国土变更调查成果套合，本批次用地范围内 2022 年度国土变更调查成果现状情况为：总面积 33.1545 公顷，其中，农用地 16.0706 公顷（耕地 3.9855 公顷，无水田），建设用地 17.0839 公顷。与实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

一是 2022 年度国土变更调查现状成果中存在无合法来源建设用地。2022 年度国土变更调查现状成果中建设用地 0.4129 公顷因无合法来源，相关建设用地按照违法用地发生前一年的国土（土地）利用现状地类报批，涉及农用地 0.4129 公顷（其中耕地 0.2761 公顷，无可调整地类）。（具体情况列表附后）

二是其他。除上述情况外，项目申请用地范围内 2022 年度国土变更调查现状成果中还存在其它需要说明的情况：  
1. 2022 年度国土变更调查现状成果中存在与实际地类不符的建设用地 1.2309 公顷，按土地现状调查实际地类报批，涉及农用地 1.2309 公顷（其中耕地 0.3915 公顷，无水田，无可调整地类）；  
2. 经我局核实，该项目范围内存在 14.2507 公顷建设用地追溯至 1999 年国土（土地）利用现状地类数据，各年度均为建设用地，属历史形成的建设用地，按建设用地上报；  
3. 2022 年度国土变更调查现状成果中建设用地 1.1894 公顷，经实地调查，现状地类为水浇地 0.2867 公顷、旱地 0.0532 公顷、园地 0.7075 公顷、其他农用地 0.1420 公顷，与城镇村打开数据一致，不存在违法用地问题。

本批次用地范围内 2022 年度国土变更调查现状成果中林地 0.0861 公顷，其中有 0.0861 公顷按要求无需办理林地审批手续，按土地现状调查实际地类（园地）上报。

（二）权属情况：经与 2022 年度国土变更调查成果、更新汇交的集体土地所有权登记成果，以及国有土地等最新不动产登记成果套合，农民集体所有土地 33.1545 公顷，其中：农用地 18.9038 公顷（耕地 4.9930 公顷）、建设用地 14.2507 公顷，地类和面积准确。

综上，该批次申请用地总面积为 33.1545 公顷，其中，农用地 18.9038 公顷（其中耕地 4.9930 公顷，无可调整地类，无兴建前为耕地的设施农用地）、建设用地 14.2507 公顷。

该批次征收集体土地总面积 33.1545 公顷，其中：农用地

18.9038 公顷（其中耕地 4.9930 公顷）、建设用地 14.2507 公顷，征收涉及 1 个街道 2 个村。

**〔集体土地所有权等不动产登记办理〕**我局承诺在项目用地土地征收批准后，将督促指导我市不动产登记机构依嘱托及时办理已征收集体土地的所有权注销或变更登记；涉及已征收集体土地上的宅基地使用权、集体建设用地使用权等用益物权及房屋所有权消灭，不动产权利收回等情形的，一并依法及时办理不动产注销登记等，保障权利人合法权益，确保土地权属清晰、无争议。

### 三、农用地转用情况

**〔农用地转用情况〕**本批次申请将农用地 18.9038 公顷（耕地 4.9930 公顷）转为建设用地。其中，农民集体所有农用地 18.9038 公顷（耕地 4.9930 公顷）。

**〔符合规划情况〕**本批次用地均位于城镇建设用地范围内，符合自然资源部联合审查通过的《厦门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，有关部门和单位对项目用地无颠覆性意见，符合国土空间规划管控规则，不位于各级自然保护区；不位于生态保护红线范围内；不涉及占用其他各类保护区；该批次地块涉及征收尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物范围内土地，面积 0.6410 公顷，已征得有批准权的文物管理部门同意占用的意见。

本批次用地涉及 1 个地块，拟开发规划用途为工矿仓储用地。

**〔土地利用计划〕**批次用地符合土地利用计划管理规定。

用地中 18.9038 公顷（农用地 18.9038 公顷）需转为建设用地。批次中的项目均未纳入国家重大项目清单，按规定使用国家下达我省的基础指标。

#### 四、占用及补充耕地情况

〔需补充耕地情况〕该批次需补充耕地数量 4.9930 公顷（不涉及占用水田、不涉及可调整地类、不涉及原地类为耕地的设施农用地）、标准粮食产能 66504.45 公斤。

〔已补充耕地情况〕该批次补充耕地任务已完成，补充耕地数量 4.9930 公顷、标准粮食产能 66504.45 公斤，并在部耕地占补平衡动态监管系统中挂钩，确认信息编号为 350000202402744528，做到了耕地占补平衡数量、质量双到位。

#### 五、土地征收情况

〔征收土地情况〕申请征收土地 33.1545 公顷，其中：农用地 18.9038 公顷（耕地 4.9930 公顷）、建设用地 14.2507 公顷。拟征收土地中，15.6197 公顷集体土地使用权人为集体经济组织；17.4824 公顷集体土地使用权人为农户；0.0524 公顷集体土地使用权人为集体民间组织。

〔符合公共利益情况〕我市海沧区政府提出，该批次用地符合《土地管理法》第 45 条规定的公共利益情形。

该批次用地符合第（五）项规定，用地符合《厦门市海沧区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（厦海政〔2021〕59 号，详见第 21 页），符合国土空间规划管控规则，海沧区人民政府确保将该批次用地规模和布局纳入自然资源部联合审查通过的《厦门市国土空间总体规

划(2021-2035年)》和《厦门市物流专项规划(2020-2035年)》(厦府〔2022〕244号,详见第50、51页),属于成片开发建设,已纳入经《厦门市海沧区第十三届人民代表大会第二次会议关于海沧区2023年国民经济和社会发展规划执行情况与2024年国民经济和社会发展规划草案的决议》通过的《海沧区2023年国民经济和社会发展规划执行情况与2024年国民经济和社会发展规划草案的报告》(详见第12页),该项目为引进的重大物流项目,其建设对完善厦门港口基础设施,推进港口资源整合,合理配置港口物流用地,提升港口专业化、集约化、智慧化水平具有重大意义,确需征收农民集体所有土地。成片开发建设符合自然资源部规定的标准,并且经核查,厦门市海沧区辖区内不存在开发区等产业园区设立超过10年、已建成城镇建设用地面积占已批准征收土地面积比例低于50%的情况。厦门市政府已批准《海沧区2023年度第一批次土地征收成片开发方案》(闽政地厦〔2023〕42号)。

我局审查认为,该批次用地征收土地理由充分、符合法律规定。

**〔征地前期工作完成情况〕**我市海沧区政府提出,该批次用地已依法完成拟征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告及听证、组织办理补偿登记、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等有关前期工作。我局审查认为,海沧区政府已依法完成土地征收前期工作,风险防控措施和处置预案可行。

**〔征地补偿安置情况〕**我市海沧区政府提出,按照《福建

省自然资源厅关于调整征地区片综合地价标准的通知》(闽自然资发〔2023〕53号)、《厦门市人民政府关于公布征地区片综合地价标准的通知》(厦府〔2023〕156号)、《厦门市人民政府关于征地区片综合地价标准的补充通知》(厦府〔2023〕167号)、《厦门市人民政府关于公布被征收土地地上附着物和青苗等补偿标准的通知》(厦府〔2023〕251号)、《厦门市人民政府关于印发厦门市被征地人员基本养老保险办法的通知》(厦府〔2009〕138号)和《厦门市人民政府关于进一步做好被征地人员参加基本养老保险有关工作的通知》(厦府规〔2022〕15号)等有关规定,拟定了征地补偿安置方案,共涉及1个征地区片综合地价片区,每亩补偿8.3万元。加上青苗和地上附着物、被征地农民社会保障等补偿,征地总费用6697.4878万元,征地补偿费已足额预存到位,征地补偿资金已落实。可以确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。我局审查认为,征地补偿安置符合规定要求。

**〔征地补偿安置协议签订情况〕**我市海沧区政府提出,已与拟征收土地的**全部**所有权人、**大多数**使用权人已签订征地补偿安置协议,3户使用权人因对征地补偿金额不满意未签订征地补偿安置协议,未签订比例为0.28%;我市海沧区政府将继续做好被征地农民的沟通解释工作,妥善处理好征地补偿安置争议,确保不因征地引发信访矛盾等不稳定情形;待征收土地申请批准后,将对个别未达成征地补偿安置协议的作出征地补偿安置决定,并依法组织实施。我局审查认为,海沧区政府已依法依规完成签订征地补偿安置协议处理工作。

征收土地需安置农业人口 2126 人（其中劳动力 1223 人），征地前人均耕地 0.0245 亩 - 0.0711 亩，征地后人均耕地 0.0112 亩 - 0.0707 亩，征地后 2 个村人均耕地低于 0.5 亩。当地政府（村组）计划通过提供安置房、发放安置补助费安置 2126 人（提供安置房安置 1673 人，发放安置补助费安置 453 人），可以妥善安排被征地农民的生产和生活。

被征地农民社会保障措施和社保费用已经厦门市人力资源和社会保障部门审查并出具审核同意意见。用地批准后，由厦门市人力资源和社会保障部门按有关规定将符合条件的被征地农民纳入社会保障体系，可以做到被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

## 六、拟供地情况

〔供地政策〕本批次用地办理农用地转用和土地征收后，我市将依据产业政策和供地政策，按照有关规定向具体项目供地。

本批次用地没有需要使用增减挂钩指标的用地。

〔节约集约用地〕我市海沧区供地率符合报批要求，批次用地拟安排项目均符合相关建设用地指标的规定，符合节约集约用地的要求。

## 七、信访与违法用地处理情况

〔信访处理〕本批次用地未接到任何信访。

〔违法用地情况〕经我局核查，该批次用地不存在项目主体违法用地问题，但用地范围内存在非本批次项目用地主体的违法用地行为，违法主体为个人，用地面积 2.2182 公顷，用



途为堆填土、建构筑物，在立案查处前已消除违法状态，上述违法用地已整改，符合《土地管理法》《行政处罚法》《土地管理法实施条例》等法律法规规定。

我局同意将已依法处理的违法用地纳入该批次用地申报范围，按原地类上报。

## 八、缴费情况

〔缴纳耕地开垦费〕本批次用地占用耕地 4.9930 公顷，由建设单位按照我省耕地开垦费征收和使用规定的标准，由我市海沧区按规定时限缴交。

〔缴纳新增建设用地土地有偿使用费〕本批次用地新增建设用地 18.9038 公顷，新增建设用地土地有偿使用费由我市海沧区按规定时限缴交。

综上所述，经我局审查，厦门市 2024 年度第三批次农用地转用和土地征收符合土地管理法律法规和有关规定，报批程序合法、报件材料齐全，我局对其真实性、准确性、有效性、合法合规性负责。现予以呈报，请予审查。

附件：无合法来源建设用地具体情况表



(联系人：蔡国耀 联系电话：13606030306)



---

厦门市自然资源和规划局办公室

2024年5月24日印发

---

### 无合法来源建设用地具体情况表

单位：公顷

序号	地块名称	违法面积	图斑编号	图斑类型	违法时间	违法主体	现状用途	处置方式	违法占用前地类		
									农用地	耕地	未利用地
1	地块1	0.2059	42号	天地网	2019	个人	临时搭盖	自行整改	0.2059	0.1784	0
2	地块2	0.0464	43号	天地网	2019	个人	临时搭盖	自行整改	0.0464	0.0402	0
3	地块3	0.0982	83号	天地网	2017	个人	地面硬化	自行整改	0.0982	0.047	0
4	地块4	0.0095	350205102D2212P1063号	天地网	2022	个人	堆填土	自行整改	0.0095	0.0095	0
5	地块5	0.0348	35020512917号	部图斑	2020	个人	临时搭盖、堆填土	自行整改	0.0348	0	0
6	地块6	0.0171	35020512918号	部图斑	2020	个人	临时搭盖	自行整改	0.0171	0	0
7	地块7	0.001	HN3502052023031004010185号	部图斑	2023	个人	堆填土	自行整改	0.001	0.001	0
	合计:	0.4129						合计:	0.4129	0.2761	0