

厦门市自然资源和规划局海沧分局文件

厦资源规划海〔2024〕71号

签发人：施雅君

厦门市自然资源和规划局海沧分局 关于海沧区2024年度第十九批次农用地转用 和土地征收的审查报告

厦门市自然资源和规划局：

依据土地管理法律法规和《福建省人民政府关于授权和委托厦门市用地审批权的决定》（闽政〔2022〕13号），农用地转用和土地征收应呈报市政府审批。我局按照规定对海沧区2024年度第十九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。

〔可研批复情况〕2019年11月，厦门市发展和改革委员会批复可行性研究报告（厦发改审批〔2019〕217号），项目批准文件超出有效期但已获得原批准机关同意延期批复（厦发改交通函〔2024〕260号）。

〔批次用地〕本批次用地涉及1个地块，位于正在报批的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〕本批次用地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，本批次未动工用地。

〔核减用地情况〕本批次用地在区级审查中未核减用地。

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2个街道1个村和1个国有农场，共2宗地，均已登记发证，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 2023 年度国土变更调查成果套合，本批次用地范围内 2023 年度国土变更调查成果现状情况为：总面积 0.3360 公顷，其中农用地 0.0372 公顷（无耕地）、建设用地 0.2988 公顷，与实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

一是 2023 年度国土变更调查现状成果中存在无合法来源建设用地。2023 年度国土变更调查现状成果中建设用地 0.2602 公顷因无合法来源，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 0.2043 公顷（无耕地；无可调整地类）、未利用地 0.0559 公顷。（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 2023 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、经我局核实，该项目范围内存在 0.0139 公顷建设用地追溯到 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。2、2023 年度国土变更调查现状成果中建设用地 0.0247 公顷，经村集体、第一农场、街道现状调查，并经我局核实，实际地类为农用地 0.0247 公顷（无耕地；无可调整地类），按实际地类报批。

（二）权属情况：经与 2023 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 0.2614 公顷，其中农用地 0.1916

公顷（无耕地）、建设用地 0.0139 公顷、未利用地 0.0559 公顷；国有土地 0.0746 公顷，其中农用地 0.0746 公顷（无耕地），地类和面积准确。

综上，本批次申请用地总面积 0.3360 公顷，其中：农用地 0.2662 公顷（无耕地，无可调整地类，无兴建前为耕地的设施农用地）、建设用地 0.0139 公顷、未利用地 0.0559 公顷。涉及海沧区东孚街道东瑶村园地 0.0631 公顷、其他农用地 0.1285 公顷、城镇村及工矿用地 0.0039 公顷、交通运输用地 0.0100 公顷、其他土地 0.0559 公顷；国营厦门市第一农场园地 0.0613 公顷、草地 0.0066 公顷、其他农用地 0.0067 公顷。

本批次征收（使用）土地总面积 0.3360 公顷，征收集体土地面积 0.2614 公顷，其中：农用地 0.1916 公顷、建设用地 0.0139 公顷、未利用地 0.0559 公顷，征收涉及 1 个街道 1 个村；使用国有土地面积 0.0746 公顷，其中：农用地 0.0746 公顷，涉及 1 个街道 1 个国有单位。

〔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 0.2662 公顷（无耕地）、未利用地 0.0559 公顷转为建设用地。其中，农民集体所有农用地 0.1916 公顷（无耕地）、未利用地 0.0559 公顷；国有农用地 0.0746 公顷（无耕地）。

〔符合规划情况〕本批次用地均位于正在报批的《厦门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇建设用地范围内，有关部门和单位对城镇用地布局无颠覆性意见，不位于各级自然保护区，不位于生态保护红线范围内，符合城镇开发边界管控规则；不涉及占用其他各类保护区；不涉及征收县级以上文物保护单位保护范围内土地。

本批次用地涉及 1 个地块，拟开发规划用途为交通运输用地。

〔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 0.3221 公顷（农用地 0.2662 公顷、未利用地 0.0559 公顷）需转为建设用地。

本批次用地项目已列入省重大项目清单，按规定使用由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〕本批次用地不涉及占用耕地、可调整地

类、原地类为耕地的设施农用地，按规定无需落实占补平衡。

五、土地征收（使用）情况

〔征收土地情况〕申请征收土地 0.2614 公顷，其中：农用地 0.1916 公顷、建设用地 0.0139 公顷、未利用地 0.0559 公顷。拟征收土地中，0.2614 公顷集体土地使用权人为集体经济组织。

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

本批次用地项目符合《土地管理法》第 45 条第（二）项规定，符合《厦门市人民政府关于印发厦门市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的通知》（厦府〔2021〕57 号，详见第 71 页）；符合城镇开发边界管控规则，用地位于正在报批的《厦门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇建设用地范围内，有关部门和单位对城镇用地布局无颠覆性意见；符合《国家发展改革委关于厦门市城市轨道交通第二期建设规划（2016-2022 年）的批复》（发改基础〔2016〕2136 号，详见第 2 页）。属于由政府组织实施的交通类建设活动，该项目是厦门市轨道交通网重要一环，其建设对优化城市交通结构，支撑厦门市环湾发展、沿线重点建设区域开发，解决交通拥堵、满足居民出行的要求具有重要意义，确需征收农民集体所有土地。

我局审查认为，本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**〕海沧区人民政府提出，本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、征收土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收土地补偿安置协议等有关前期工作。我局审查认为，海沧区人民政府已依法完成征收土地前期工作，风险防控措施和处置预案可行。

〔**征地补偿安置情况**〕海沧区人民政府提出，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，拟定了征收土地补偿安置方案，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49.0125万元，征地补偿费已足额预存到位，征地

补偿资金已落实。可以确保有关人员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**〕海沧区人民政府提出，已与全部拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。我局审查认为，海沧区人民政府已依法依规完成签订征地补偿安置协议工作。

〔**使用国有土地情况**〕申请使用国有土地 0.0746 公顷，其中：农用地 0.0746 公顷（无耕地）。使用国营厦门市第一农场国有农用地的补偿，参照《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）等有关规定执行，使用国有土地总费用 13.9875 万元，补偿资金已落实。我局审查认为，使用国有土地补偿安置符合规定要求。

本批次征收土地为集体所有，未分配到户，无需安置农业人口。使用国有土地不涉及农业人口，被用地单位职工已全部纳入社会保障。

本批次征收土地按规定无需落实被征地农民社会保障措施。

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，海沧区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〕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〕经我局核查，本批次用地不涉及土地征收信访事项。

〔违法用地情况〕经我局核查，本批次用地不存在项目主体违法用地问题，但项目用地范围内存在非本批次项目用地主体的违法行为，违法主体为个人、福州鑫达工程设计有限公司和中铁十二局集团第一工程有限公司，用地面积 0.2741 公顷，涉及新增建设用地面积 0.2602 公顷，其中农用地 0.2043 公顷（无耕地），未利用地 0.0559 公顷，用途为堆填土、建构筑物，其中：一是立

案查处 0.2366 公顷，厦门市海沧区城市管理和综合执法局于 2021 年 11 月对违法用地作出没收非法占用的土地上新建的建（构）筑物和硬化，并对非法站占用的土地按照每平方米 25 元处以罚款人民币 200350 元（厦海城管罚〔2021〕96 号）的处罚决定。各项处罚已于 2022 年 3 月执行到位，已结案。二是非立案整改 0.0375 公顷，我局在立案查处前已消除违法状态，上述违法用地已整改，经我局与海沧区组织研究，非立案处置决定，符合《土地管理法》《行政处罚法》《土地管理法实施条例》等法律法规规定及《厦门市自然资源领域行政处罚裁量基准》规定，我局予以确认。本项目不存在主体违法用地问题，无需对本项目相关责任人员问责。

我局同意将已依法处理的违法用地纳入本批次用地申报范围，按原地类上报。

八、缴费情况

〔缴纳耕地开垦费〕本批次用地不占用耕地，无需缴纳耕地开垦费。

〔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 0.3221 公顷，新增建设用地土地有偿使用费由我区按规定时限缴交。

综上，经我局审查，海沧区 2024 年度第十九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。

厦门市自然资源和规划局海沧分局

2024年12月25日

(联系人：郑友鑫，联系电话：6586090)

