

厦门市自然资源和规划局文件

厦资源规划〔2025〕22号

签发人：柯玉宗

厦门市自然资源和规划局 关于厦门市 2024 年度第二十八批次 农用地转用和土地征收的审查报告

省自然资源厅：

按照法律规定和《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》（国发〔2020〕4号），厦门市 2024 年度第二十八批次建设用地位于厦门市中心城区范围内，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 年度第二十八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〕2022 年 2 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〔2022〕27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（厦发改社会函〔2024〕216号）。

〔批次用地〕本批次用地涉及1个地块，位于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〕本批次用地涉及占用林草部门管理范围内林地，已按要求办理林地相关手续（闽厦林地审〔2022〕41号、（闽厦林地）林许延续〔2024〕7号）。

〔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〕本批次用地在市、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〕本批次用地涉及集美区的1个街道1个社区和1个国有单位，共2宗地，已全部登记发证，土地产权明晰，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6.1525公顷，其中：农用地6.0904公顷（不涉及耕地）、建设用地0.0621公顷。与实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

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 0.0235 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、2022 年度国土变更调查现状成果中建设用地 0.0386 公顷，经社区、街道现状调查，并经我局和集美区政府共同核实，实际地类为农用地 0.0386 公顷（不涉及耕地，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 5.7911 公顷，其中：农用地 5.7676 公顷（不涉及耕地）、建设用地 0.0235 公顷；国有土地 0.3614 公顷，其中农用地 0.3614 公顷（不涉及耕地），地类和面积准确。

综上，该批次申请用地总面积为 6.1525 公顷，其中：农用地 6.1290 公顷（不涉及耕地，无可调整地类，无兴建前为耕地的设施农用地）、建设用地 0.0235 公顷。涉及集美区侨英街道东安社区园地 4.3058 公顷、林地 1.1488 公顷、草地 0.2145 公顷、其他农用地 0.0985 公顷、城镇村及工矿用地 0.0235 公顷；福建省天马种猪场国有园地 0.0894 公顷、林地 0.0450 公顷、草地 0.0525 公顷、其他农用地 0.1745 公顷。

该批次征收土地总面积 5.7911 公顷，其中：集体农用地 5.7676 公顷（不涉及耕地）、建设用地 0.0235 公顷，征收涉及 1 个街道 1 个社区。

〔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 6.1290 公顷（不涉及耕地）转为建设用地。其中：农民集体所有农用地 5.7676 公顷（不涉及耕地）、国有农用地 0.3614 公顷（不涉及耕地）。

〔符合规划情况〕本批次用地位于经国务院批准的《厦门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（国函〔2025〕3 号）确定的城镇建设用地范围内，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。该批次部分用地虽位于省级生态公益林（功能分区：三级保护区）范围内，用地面积 2.1878 公顷，但不属于保护区禁止建设用地范围，已经省林业局审查审批，符合相关规定，同意使用。用地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，拟开发规划用途为特殊用地。

〔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 6.1290 公顷（农用地 6.1290 公顷）需转为建设用地。

批次中的项目未纳入国家重大项目清单，按规定使用我市以本年度存量土地处置规模为基础核定的计划指标。

四、占用及补充耕地情况

〔占用耕地情况〕该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，按规定无需落实耕地占补平衡。

五、土地征收（使用）情况

〔征收（使用）土地情况〕申请征收（使用）土地 6.1525 公顷，其中：农用地 6.1290 公顷（不涉及耕地）、建设用地 0.0235 公顷。拟征收土地中，5.7911 公顷集体土地使用权人为农户；拟使用土地中，0.3614 公顷国有土地使用权人为福建省天马种猪场。

〔符合公共利益情况〕集美区人民政府提出，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（三）项规定，符合《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》（厦府〔2021〕57 号，详见第 117、118 页）；符合城镇开发边界管控规则，用地位于经国务院批准的《厦门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（国函〔2025〕3 号）确定的城镇建设用地范围内；符合《厦门市“十四五”民政事业发展专项规划》（厦府〔2021〕276 号，详见第 41、42 页），属于由政府组织实施的社会福利类建设活动，为响应国家关于推进城乡公益性公墓建设的要求，为民政部开展殡葬综合改革、节地生态安葬试点、推广节地生态葬提供探索实践指引及我市城乡一体规划建设需要。该项目的建设既可化解现阶段群众丧葬难的问题，也可满足我市今后相当长一段时间的殡葬需求；既有利于我市生态环境保护，也可减轻老百姓殡葬经济负担，确需征收农民集体所有土地 5.7911 公顷，使用国有土地 0.3614 公顷。

我局审查认为，该批次用地征收（使用）土地理由充分、符合法律规定。

〔征地前期工作完成情况〕集美区人民政府提出，该批次用

地已依法完成拟征收（使用）土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征收（使用）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地补偿安置协议等有关前期工作。我局审查认为，集美区人民政府已依法完成土地征收（使用）前期工作，风险防控措施和处置预案可行。

〔征收土地补偿安置情况〕集美区人民政府提出，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、按时交地奖励金等补偿，征地总费用1085.8312万元，征地补偿费已足额到位，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〕集美区人民政府提出，已与全部拟征收（使用）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，集美区人民政府已依法依规完成签订征收（使用）土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 0.3614 公顷，其中：农用地 0.3614 公顷（不涉及耕地）。使用福建省天马种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，使用国有土地费用 67.7625 万元，补偿资金已落实到位。我局审查认为，使用国有土地补偿安置符合规定要求。

本批次不涉及占用耕地，但征收土地需安置农业人口 4 人（其中劳动力 4 人），当地政府（村组）计划通过发放安置补助费安置 4 人，可以妥善安排被征地农民的生产和生活。

用地批准后，由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（职工）纳入社会保障体系，可以做到被征地农民（职工）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。

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。

〔节约集约用地〕集美区供地率符合报批要求，批次拟安排项目

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、信访事项、违法用地处理情况

〔信访处理〕经我局核查，该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，该批次用地不存在违法用地问题。

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 6.1290 公顷，新增建设用地土地有偿使用费由我市集美区按规定时限缴交。

综上，经我局审查，厦门市 2024 年度第二十八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
2025年1月9日

(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

2025年1月9日印发
