

厦门市自然资源和规划局同安分局

同资源规划〔2025〕24号

签发人：林立忠

厦门市自然资源和规划局同安分局 关于同安区 2025 年度第六批次农用地转用 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。我局按照规定对同安区 2025 年度第六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〕2025-06-01 地块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1个镇1个村，共1宗地，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0.6170公顷，其中，农用地0.5338公顷（耕地0.4803公顷，含水田0.4803公顷），建设用地0.0832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0.0808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0.0808公顷（含

耕地 0.0808 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 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:2023 年度国土变更调查成果中与实际地类不符的建设用地 0.0024 公顷,经村、镇现状调查,并经我局和同安区人民政府核实,实际地类为农用地 0.0024 公顷(含耕地 0.0024 公顷),按实际地类上报。

(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 0.6170 公顷,其中:农用地 0.6170 公顷(含耕地 0.5635 公顷),地类和面积准确。

综上,该批次申请用地总面积为 0.6170 公顷,其中,农用地 0.6170 公顷(含耕地 0.5635 公顷,无可调整地类,无兴建前为耕地的设施农用地)。涉及同安区洪塘镇苏厝村水田 0.5635 公顷、园地 0.0145 公顷、其他农用地 0.0390 公顷。

该批次征收集体土地总面积 0.6170 公顷,其中:农用地 0.6170 公顷(含耕地 0.5635 公顷),征收涉及 1 个镇 1 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 0.6170 公顷（含耕地 0.5635 公顷）转为建设用地。其中，农民集体所有农用地 0.6170 公顷（含耕地 0.5635 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），符合城镇开发边界管控规则，不位于生态保护红线范围内，不位于各级自然保护区。该批次部分用地涉及占用一般湿地，用地面积 0.0097 公顷，已征求同安区人民政府授权部门的意见，同意使用。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，拟开发规划用途为旅馆用地。

〔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 0.6170 公顷（均为农用地）需转为建设用地。批次中的项目未纳入国家重大项目清单，按规定使用厦门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

〔需补充耕地情况〕该批次需补充耕地数量 0.5635 公顷（其中水田规模 0.5635 公顷，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 7607.25 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 0.5635 公顷、水田规模 0.5635 公顷、标准粮食产能 7607.25 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 350000202506721620，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 0.6170 公顷，其中：农用地 0.6170 公顷（含耕地 0.5635 公顷）。拟征收土地中，0.6170 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〕同安区人民政府提出，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 2025-06-01 地块项目符合第（五）项规定，符合《厦门市同安区人民政府关于印发厦门市同安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的通知》（厦同政〔2021〕75 号，详见第 61 页），均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；符合原厦门市规划局、厦门市商务局编制厦门市人民政府批准的《厦门市商业网点布局规划（修编）》（厦府〔2012〕266 号，详见第 54 页），属于成片开发建设，已纳入《厦门市同安区第十八届人民代表大会第三次会议关于厦门市同安区 2023 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展计划的决议》通过的

《厦门市同安区 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 4-13 页), 因该项目是同安工业园区的重要配套商业服务项目, 其开发建设具有良好的经济效益, 可完善区域商业服务配套, 促进区域城市化进程, 改善区域投资环境, 加快经济发展和提高人民生活水平, 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, 同安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。厦门市人民政府已批准《厦门市人民政府关于同安区天文馆南侧片区土地征收成片开发方案的批复》(闽政地厦〔2025〕19 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〕同安区人民政府提出, 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, 同安区人民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〕同安区人民政府提出, 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)、《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7.5万元。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190.7613万元,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〕同安区人民政府提出,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,同安区人民政府已依法依规完成签订征地补偿安置协议工作。

本批次征收土地均为集体所有,未分配到户,无需安置农业人口。

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,由同安区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。

〔节约集约用地〕同安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，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 0.0816 公顷，用途为个人堆填土，涉及新增建设用地 0.0816 公顷，其中农用地 0.0816 公顷（含耕地 0.0816 公顷）。在立案查处前已消除违法状态，上述违法用地已整改。经我局与同安区组织研究，做出非立案处置的决定，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。

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 0.5635 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，由同安区按规定时限缴交。

〔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 0.6170 公顷，新增建设用地土地有偿使用费由同安区按规定时限缴交。

综上所述，经我局审查，同安区 2025 年度第六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、合法性合规性负责。现予以呈报，请予审查。



(联系人：叶福运， 联系电话：0592-7579020)

厦门市自然资源和规划局同安分局办公室 2025年4月25日印发
