

厦门市自然资源和规划局翔安分局文件

厦资源规划翔政〔2025〕7号

签发人：阮伟忠

厦门市自然资源和规划局翔安分局 关于翔安区 2025 年度第二批次农用地 转用和土地征收的审查报告

厦门市自然资源和规划局：

按照法律规定和《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。我局按照规定对翔安区 2025 年度第二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〕 2025-02-01 地块于 2023 年 6 月获厦门市翔安区发展和改革局批复可行性研究报告（翔发投函〔2023〕90 号）；2025-02-02 地块于 2022 年 11 月获厦门市翔安区发展和改革局批复可行性研究报告（翔发投函〔2022〕161 号）；2025-02-03 地块于 2024 年 11 月获厦门市翔安区发展和改革局批复可行性研究报告（翔发投函〔2024〕183 号）；2025-02-04 地块于 2019 年 6 月获厦门市翔安区发展和改革局批复可行性研究报告（翔发投函〔2019〕113 号）。

〔批次用地〕 本批次用地涉及 4 个地块，位于国土空间总体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，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 2 个镇 2 个村、2 个街道 2 个社区，共 4 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: 2025-02-01 地块用地经与 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 0.0021 公顷, 其中, 农用地 0.0021 公顷(耕地 0.0021 公顷, 含水田 0.0021 公顷)。与实际申请用地情况一致。

2025-02-02 地块用地经与 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 0.0077 公顷, 其中, 建设用地 0.0077 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需要说明的情况: 1、经我局核实, 该项目范围内存在 0.0055 公顷建设用地追溯至 1999 年国土利用现状地类数据, 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存在与实际地类不符的建设用地 0.0022 公顷, 经社区、街道现状调查, 并经我局和翔安区核实, 实际地类为农用地 0.0022 公顷(其中其他农用地 0.0022 公顷; 无可调整地类), 按实际地类报批。

2025-02-03 地块用地经与 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 1.0079 公顷, 其中, 农用地 0.6817 公顷(耕地 0.5703 公顷, 含水田 0.4001 公顷), 建设用地 0.3262 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 0.0452 公顷建设用地追溯至 1999 年国土利用现状地类数据，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存在与实际地类不符的建设用地 0.281 公顷，经社区、街道现状调查，并经我局和翔安区核实，实际地类为农用地 0.281 公顷（其中耕地 0.1399 公顷，其他农用地 0.1411 公顷；无可调整地类），按实际地类报批。

2025-02-04 地块用地经与 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 0.0133 公顷，其中，建设用地 0.0133 公顷。与实际申请用地情况一致。

（二）权属情况：2025-02-01 地块用地经与 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 0.0021 公顷，其中：农用地 0.0021 公顷（耕地 0.0021 公顷），地类和面积准确。

2025-02-02 地块用地经与 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 0.0077 公顷，其中：农用地 0.0022 公顷（不涉及耕地）、建设用地 0.0055 公顷，地类和面积准确。

2025-02-03 地块用地经与 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 1.0079 公顷，其中：农用地

0.9627 公顷（耕地 0.7102 公顷）、建设用地 0.0452 公顷，地类和面积准确。

2025-02-04 地块用地经与 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 0.0133 公顷，其中：建设用地 0.0133 公顷，地类和面积准确。

综上，该批次申请用地总面积 1.031 公顷，其中农用地 0.967 公顷（含耕地 0.7123 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 0.064 公顷。涉及翔安区内厝镇莲塘村水田 0.0021 公顷；翔安区新店街道新店社区其他农用地 0.0022 公顷、城镇村及工矿用地 0.0007 公顷、交通运输用地 0.0048 公顷；翔安区香山街道大宅社区水田 0.4253 公顷、水浇地 0.2849 公顷、园地 0.0234 公顷、其他农用地 0.2291 公顷、城镇村及工矿用地 0.0452 公顷；翔安区新圩镇马塘村交通运输用地 0.0133 公顷。

该批次征收集体土地总面积 1.031 公顷，其中：农用地 0.967 公顷（其中耕地 0.7123 公顷）、建设用地 0.064 公顷，征收涉及 2 个镇 2 个村、2 个街道 2 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 0.967 公顷（耕地 0.7123 公顷）转为建设用地。其中，农民集体所有农用地 0.967 公顷（耕地 0.7123 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），确定的城镇建设用地范围内，不位于生态保护红线范围内，不位于各级自然保护区，符合城镇开发边界管控规则，该批次用地涉及占用一般湿地，用地面积 0.0139 公顷，已征求翔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 4 个地块，拟开发规划用途如下：其中 2025-02-01 为公共管理与公共服务用地，2025-02-02、2025-02-03、2025-02-04 均为交通运输用地。

〔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 0.967 公顷（农用地 0.967 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 0.7123 公顷（其中水田规模 0.4274 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 9616.05 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 0.7123 公顷、水田规模 0.4274 公顷、标准粮食产能 9616.05

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 350000202501248951，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 1.031 公顷，其中：农用地 0.967 公顷（耕地 0.7123 公顷）、建设用地 0.064 公顷。拟征收土地中，1.031 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〕翔安区人民政府提出，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 2025-02-01 地块用地翔安区莲塘小学口袋公园项目符合第（三）项规定，符合《厦门市翔安区人民政府关于印发翔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》（厦翔政〔2021〕39 号，详见第 48-49 页）；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；符合厦门市翔安区住建和交通局编制的《翔安区市政基础设施“十四五”规划》（厦翔政〔2024〕191 号，详见第 26 页），属于由政府组织实施的市政公用类建设活动，该项目建设能够美化城市景观，有效改善城市空气质量，减少噪声及扬尘，改善城市生态环境，同时增加居民活动空间和休憩场所，让市民能够随时享受绿色，确需征收农民集体所有土地。

该批次 2025-02-02 地块用地翔安区翔安东路与新店路交叉口西南侧地块两侧道路工程符合第（二）项规定，符合《厦门市翔安区人民政府关于印发翔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》(厦翔政〔2021〕39号,详见第42页);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;符合厦门市自然资源和规划局编制的《厦门市骨干路网系统控制规划(岛外)》(厦府〔2019〕117号,详见第7页),属于由政府组织实施的交通基础设施类建设活动,该项目建设能够完善区域交通布局,缓解交通压力,提供便捷的通行条件,提升道路通行能力,提高居民出行效率,做到惠民出行,确需征收农民集体所有土地。

该批次 2025-02-03 地块用地香山市政道路工程符合第(二)项规定,符合《厦门市翔安区人民政府关于印发翔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》(厦翔政〔2021〕39号,详见第46页);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;符合厦门市自然资源和规划局编制的《厦门市骨干路网系统控制规划(岛外)》(厦府〔2019〕117号,详见第99页),属于由政府组织实施的交通基础设施类建设活动,该项目建设能够完善区域交通布局,缓解交通压力,提供便捷的通行条件,提升道路通行能力,提高居民出行效率,做到惠民出行,确需征收农民集体所有土地。

该批次 2025-02-04 地块用地翔安新圩镇新市桥道路工程符合第(二)项规定,符合《厦门市翔安区人民政府关于印发翔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》(厦翔政〔2021〕39号,详见第42页);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；符合厦门市翔安区住建和交通局编制的《翔安区市政基础设施“十四五”规划》（厦翔政〔2024〕191号，详见第42页），属于由政府组织实施的交通基础设施类建设活动，该项目建设能够完善区域交通布局，缓解交通压力，提供便捷的通行条件，提升道路通行能力，提高居民出行效率，做到惠民出行，确需征收农民集体所有土地。

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〕翔安区人民政府提出，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，我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〕翔安区人民政府提出，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）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325.9997万元，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〕翔安区人民政府提出，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，翔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。

征地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，由人力资源和社会保障部门按有关规定将符合条件的有关人员纳入社会保障体系，可以做到有关人员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〕翔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，该批次用地不存在违法用地问题。

八、缴费情况

〔缴纳耕地开垦费〕本批次用地占用耕地 0.7123 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 0.967 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。

综上所述，经我局审查，翔安区 2025 年度第二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翔安分局

2025 年 1 月 17 日

（联系人：孙华慧，联系电话：0592-7292682）

