

厦门市自然资源和规划局文件

厦资源规划〔2025〕271号

签发人：柯玉宗

厦门市自然资源和规划局 关于厦门市2025年度第四十批次 农用地转用的审查报告

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2025年度第四十批次建设用地位于厦门市中心城区范围内，农用地转用应呈报省政府审批。我局按照规定对厦门市2025年度第四十批次用地进行了审查并拟定了农用地转用方案，现报告如下：

一、用地基本情况

〔用地预审情况〕本项目属批次用地，按规定不需要办理预审。

〔可研批复情况〕2024年11月，厦门市海沧区发展和改革局备案项目申请报告（厦海发投备〔2024〕784号）。

〔批次用地〕本批次用地涉及1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〕本批次不涉及占用林草部门管理范围内林地、草地。

〔动工用地情况〕经我局核查，本批次项目已于 2017 年 7 月违法动工用地，项目已建成。

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

本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 0.3235 公顷，其中建设用地 0.3235 公顷。与实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

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 0.3235 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土地利用现状地类报批，涉及农用地 0.3235 公顷（含耕地 0.3170 公顷，不涉及水田、不涉及可调整地类）。（具体情况列表附后）

（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 0.3235 公顷，其中：农用地 0.3235 公顷（含耕地 0.3170 公顷），地类和面积准确。

综上，本批次申请用地总面积为 0.3235 公顷，其中农用地 0.3235 公顷（含耕地 0.3170 公顷，不涉及水田、可调整地类、兴建前原地类为耕地的设施农用地）。涉及海沧区海沧街道青礁村水浇地 0.3170 公顷、其他农用地 0.0065 公顷。

〔土地使用权等不动产登记办理〕我局承诺在用地批准后，涉及使用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〕本批次申请将集体农用地 0.3235 公顷（含耕地 0.3170 公顷）转为建设用地。

〔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；不涉及占用其他各类保护区；不涉及使用县级以上文物保护单位保护范围内土地。

本项目用地涉及占用一般湿地，面积 0.0065 公顷，已征求海沧区人民政府授权部门的意见，同意使用。

本批次用地涉及 1 个地块，拟开发规划用途为公共管理

与公共服务用地。

〔土地利用计划〕本批次用地符合土地利用计划管理规定。用地中 0.3235 公顷（含农用地 0.3235 公顷）需转为建设用地。

本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

〔需补充耕地情况〕本批次用地需补充耕地数量 0.3170 公顷（不涉及水田、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 4755 公斤。

〔已补充耕地情况〕本批次补充耕地任务已完成，补充耕地数量 0.3170 公顷、标准粮食产能 4755 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 350000202504493601，做到了耕地占补平衡数量、质量双到位。

五、使用土地情况

〔用地程序〕海沧区人民政府提出，我局海沧分局会同有关部门，对拟用土地的权属、地类、面积以及地上附着物权属、种类、数量等现状进行调查，调查结果已经相关单位确认。我局海沧分局按规定履行了用地报批前告知、确认和听证程序，并回函予以确认。

〔补偿安置〕本批次使用的集体土地为青礁村统一经营管理，未分包到户，无需办理补偿安置；本批次使用集体土地按规定无需安置农业人口。

〔社会保障〕本批次使用集体土地按规定无需落实社会保障措施。

我局审查认为，使用集体土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〕海沧区供地率符合报批要求，本批次地块用途未颁布行业用地指标，我局已按规定开展节地评价，厦门市自然资源和规划局组织有关部门和专家进行评审，符合节约集约用地的要求，节地评价相关材料由我局留档备查。

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，本批次用地所涉青礁村大路社城中村建设提升工程已于2017年10月至2019年2月全部动工用地，存在违法用地问题，违法用地面积0.3235公顷，涉及新增建设用地面积0.3235公顷，其中农用地0.3235公顷（含耕地0.3170公顷）。违法用地不涉及生态保护红线或自然保护区。

一是立案查处0.2581公顷。厦门市海沧区城市管理局于2020年2月对违法用地作出没收未批先建的地上新建的建（构）筑物和设施，并对未批先建的土地按照每平方米19.5元处以罚款人民币50328.33元的处罚决定（厦海城管罚〔2020〕19号），各项处罚已于2020年8月执行到位，已结案。二是非立案整改0.0654公顷。用途为种植林木、堆填山石，在立案查处前已消除违法状态，上述违法用地已整改，经我局海沧分局与海沧区组织研究，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》的规定，我局予以确认。相关责任人员受到通报批评及取消其2020年度评优评先资格的处分。

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〕本批次用地占用耕地 0.3170 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 0.3235 公顷，新增建设用地土地有偿使用费由海沧区按规定时限缴交。

综上，经我局审查，厦门市 2025 年度第四十批次农用地转用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 5 月 14 日

（联系人：蔡国耀 联系电话：13606030306）