

厦门市自然资源和规划局集美分局文件

厦资源规划集〔2025〕57号

签发人：吴志明

厦门市自然资源和规划局集美分局 关于集美区 2025 年度第十四批次农用地 转用的审查报告

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）的规定，农用地转用和未利用地转用应呈报市政府审批。现我局按照规定对集美区 2025 年度第十四批次建设用地进行了审查并拟定了农转用方案，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〕2024 年 9 月，厦门市集美区发展和改革局批复可行性研究报告（集发展基〔2024〕77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（闽厦集林地审〔2024〕13号）；本批次用地不涉及占用林草部门管理范围内草地。

〔**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项目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**〕项目用地涉及集美区1个国有单位，共1宗地，已全部确权，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，项目申请用地范围内2023年度国土变更调查成果现状情况为：总面积0.3527公顷，其中，农用地0.3154公顷（不涉及耕地），建设用地0.0306公顷，未利用地0.0067公顷。与该项目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存

在需要说明的情况：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0.0306公顷，经农场、镇现状调查，并经我局和集美区人民政府核实，实际地类为农用地0.0083公顷（不涉及耕地，不涉及可调整地类）、未利用地0.0223公顷，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，国有土地0.3527公顷，其中：农用地0.3237公顷（不涉及耕地）、未利用地0.0290公顷，地类和面积准确。

综上，该项目实际申请用地情况为：总面积为0.3527公顷，其中，农用地0.3237公顷（不涉及耕地、水田、可调整地类及兴建前原地类为耕地的设施农用地）、未利用地0.0290公顷。涉及厦门市第二农场国有园地0.0387公顷、林地0.2850公顷、未利用地0.0290公顷。

本批次使用国有土地总面积0.3527公顷，其中农用地0.3237公顷（不涉及耕地）、未利用地0.0290公顷，涉及1个农场。

〔土地使有权等不动产登记办理〕我局承诺在项目用地批准后，将督促指导不动产登记机构依嘱托及时办理国有土地的使有权注销或变更登记；涉及国有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 0.3237 公顷（不涉及耕地）、未利用地 0.0290 公顷转为建设用地。其中，国有农用地 0.3237 公顷（不涉及耕地）、未利用地 0.0290 公顷。

〔符合规划情况〕本批次用地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)城镇建设用地范围内，不位于各级自然保护地(含自然保护区)；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。

本批次用地涉及 1 个地块，拟开发规划用途为绿地与开敞空间用地。

〔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 0.3527 公顷(含农用地 0.3237 公顷、未利用地 0.0290 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，按规定使用上级下达我市的年度计划指标。

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、使用土地情况

〔用地程序〕集美区人民政府提出，厦门市自然资源和规划局集美分局会同有关部门，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。厦门市自然资源和规划局集美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〕集美区人民政府提出，使用国有农用地、未利用地的补偿参照《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）等有关规定执行，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，使用国有土地总费用66.1313万元，补偿费已足额预存到位，用地补偿资金已落实。

〔社会保障〕使用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，可以妥善安排被用地单位职工的生产和生活。本批次使用土地按规定无需落实社会保障措施。

我局审查认为，使用国有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，集美区将依据

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**〕集美区供地率符合报批要求，本批次拟安排的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，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，违法用地面积 0.1064 公顷，涉及新增建设用地面积 0.1064 公顷，其中农用地 0.1064 公顷（不涉及耕地），用途为堆填土，在立案查处前已消除违法状态，上述违法用地已整改。经我局与集美区组织研究，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》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**〕本批次用地不涉及占用耕地，按规定无需缴纳费耕地开垦费。

〔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 0.3527 公顷,新增建设用地土地有偿使用费由集美区按规定时限缴交。

综上所述,经我局审查,集美区 2025 年度第十四批次农用地和未利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集美分局

2025 年 9 月 9 日

(联系人:刘联革 联系电话:0592-6257132)



抄送：集美区人民政府。

厦门市自然资源和规划局集美分局

2025年9月9日印发
