

厦门市自然资源和规划局海沧分局文件

厦资源规划海〔2025〕42号

签发人：施雅君

厦门市自然资源和规划局海沧分局 关于海沧区2025年度第十批次农用地 转用和土地征收的审查报告

市资源规划局：

按照法律规定，农用地转用和土地征收应呈报省政府审批。我局按照规定对海沧区2025年度第十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〕该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，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〕本批次用地涉及海沧区 1 个街道 3 个村，共 3 宗地，已全部登记发证，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 4.0240 公顷，其中，农用地 0.5937 公顷（含耕地 0.3918 公顷，含水田 0.3629 公顷），建设用地 3.4113 公顷，未利用地 0.0190 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 0.1724 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 0.1724 公顷（含耕地 0.0254 公顷，含水田 0.0254 公顷）。具体情况是：地块一，建设用地 0.1289 公顷，违法行为发生在 2022 年，按 2021 年的土地利用现状地类报批，涉及农用地 0.1289 公顷（不涉及耕地及可调整地类）；地块二，建设用地 0.0435 公顷，违法行为发生在 2021 年，按 2020 年的土地利用现状地类报批，涉及农用地 0.0435 公顷（含耕地 0.0254 公顷，含水田 0.0254 公顷，不涉及可调整地类）。

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：具体原因①经我局核实，该项目范围内存在 2.2550 公顷建设用地追溯至 1999 年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；②2023 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 0.9839 公顷，经街道、社区现状调查，并经我局、海沧区人民政府核实，实际地类为农用地 0.9839 公顷（其中耕地 0.0012 公顷，含水田 0.0012 公顷，不涉及可调整地类），按现状调查实际地类报批。

（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 4.0240 公顷，其中：农用地 1.7500 公顷（含耕地 0.4184 公顷，含水田 0.3895 公顷）、建设用地 2.2550

公顷、未利用地 0.0190 公顷，地类和面积准确。

综上，本批次申请用地总面积为 4.0240 公顷，其中：农用地 1.7500 公顷（含耕地 0.4184 公顷，含水田 0.3895 公顷，不涉及可调整地类及兴建前原地类为耕地的设施农用地）、建设用地 2.2550 公顷、未利用地 0.0190 公顷。涉及海沧区东孚街道鼎美村水田 0.3895 公顷、水浇地 0.0106 公顷、园地 0.2814 公顷、其他农用地 0.1495 公顷、城镇村及工矿用地 0.7004 公顷、水域 0.0190 公顷；东孚街道后柯村园地 0.7647 公顷、其他农用地 0.1360 公顷、城镇村及工矿用地 1.5546 公顷；东孚街道芸美村水浇地 0.0183 公顷。

该批次征收集体土地总面积 4.0240 公顷，其中：农用地 1.7500 公顷（含耕地 0.4184 公顷，含水田 0.3895 公顷）、建设用地 2.2550 公顷，未利用地 0.0190 公顷，征收涉及 1 个街道 3 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 1.7500 公顷（含耕地 0.4184 公顷）、未利用地 0.0190 公顷转为建设用地。其中，农民集体所有农用地 1.7500 公顷（含耕地 0.4184 公顷）、未利用地 0.0190 公顷。

〔符合规划情况〕本批次用地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），已依据详细规划编制成片开发方案，用地位于经厦门市人民政府批准的《厦门市人民政府关于马銮湾新城控制性详细规划的批复》（厦府〔2018〕84 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，本批次用地涉及占用一般湿地，面积 0.0510 公顷，已征求海沧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，拟开发规划用途为零售商业用地。

〔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 1.7690 公顷（含农用地 1.7500 公顷、未利用地 0.0190 公顷）需转为建设用地。

批次中的项目均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〕本批次需补充耕地数量 0.4184 公顷（其

中水田 0.3895 公顷)、水田规模 0.3895 公顷、标准粮食产能 4415.85 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 0.4184 公顷、水田规模 0.3895 公顷、标准粮食产能 4415.85 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 350000202511469156，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 4.0240 公顷，其中：农用地 1.7500 公顷（含耕地 0.4184 公顷，含水田 0.3895 公顷）、建设用地 2.2550 公顷，未利用地 0.0190 公顷。拟征收土地中，4.0240 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〕海沧区人民政府提出，该批次用地符合《土地管理法》第 45 条规定的公共利益情形。

本批次用地项目符合第（五）项规定，符合《厦门市海沧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》（厦海政〔2021〕59 号，详见第 14、15 页）、《厦门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（国函〔2025〕3 号）和《海沧区近期建设规划（2025-2027 年）》（厦海政〔2024〕168 号，详见第 23 页），属于成片开发建设，已纳入经海沧区十三届人大五次会议决议通过的《海沧区 2024 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展计划草案的报告》（详见第 10、11

页),该地块为集体经济项目重点围绕商业综合体进行建设,对完善周边居住生活配套有积极作用,其建设后将有效推动生产服务性服务业和生活服务业高度融合,促进功能混合和综合立体开发,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,厦门市海沧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。福建省人民政府已批准《福建省人民政府关于厦门市海沧区2021年度第二批次土地征收成片开发方案的批复》(闽政文〔2021〕596号)、厦门市人民政府已批准《厦门市人民政府关于海沧区2023年度第二批次土地征收成片开发方案的批复》(闽政地厦〔2023〕65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〕海沧区人民政府提出,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,海沧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〕海沧区人民政府提出,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8.3万元。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846.2300万元，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〕海沧区人民政府提出，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，海沧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，由厦门

市海沧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，海沧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〕海沧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，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 0.9804 公顷，用途为堆填土，涉及新增建设用地面积 0.7730 公顷，其中农用地 0.7540 公顷（耕地 0.4173 公顷）、未利用地 0.0190 公顷，在立案查处前已消除违法状态，上述违法用地已整改，经我局与海沧区组织研究，非立案处置决定，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。

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 0.4184 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 1.7690 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。

综上所述，经我局审查，海沧区 2025 年度第十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海沧分局

2025 年 7 月 25 日

（联系人：郑友鑫，联系电话：6586387）