

厦门市自然资源和规划局海沧分局文件

厦资源规划海〔2025〕59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，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〕本项目属批次用地，按规定不需要办理预审。

〔可研批复情况〕2025年2月，厦门市发展和改革委员会批

复可行性研究报告（厦发改审批〔2025〕25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，本批次未动工用地。

〔核减用地情况〕本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0.0194公顷，其中，农用地0.0116公顷（不涉及耕地，不涉及水田），建设用地0.0078公顷。与实际申请用地情况一致。

（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 0.0194 公顷，其中：农用地 0.0116 公顷（不涉及耕地，不涉及水田），建设用地 0.0078 公顷。地类和面积准确。

综上，本批次申请用地总面积为 0.0194 公顷，其中，农用地 0.0116 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），建设用地 0.0078 公顷。涉及海沧区东孚街道东瑶村园地 0.0112 公顷、其他农用地 0.0004 公顷、城镇村及工矿用地 0.0078 公顷。

本批次征收集体土地总面积 0.0194 公顷，其中：农用地 0.0116 公顷（不涉及耕地，不涉及水田），建设用地 0.0078 公顷。征收涉及 1 个街道 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 0.0116 公顷（不涉及耕地）转为建设用地。其中，农民集体所有农用地 0.0116 公顷（不涉及耕地）。

〔**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。不涉及征收县级以上文物保护单位保护范围内土地。不涉及占用高标准农田。

本批次用地涉及 1 个地块，拟开发利用用途为交通运输用地。

〔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 0.0116 公顷（含农用地 0.0116 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，按规定使用本年度国家下达我省的基础指标。

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、土地征收情况

〔征收土地情况〕申请征收土地 0.0194 公顷，其中：农用地 0.0116 公顷、建设用地 0.0078 公顷。拟征收土地中，0.0194 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，本批次用地符合《土地管理法》第 45 条规定的公共利益情形。

本批次用地符合《土地管理法》第（二）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 31 页）、《厦门市

国土空间总体规划(2021—2035年)》(国函〔2025〕3号)和《关于〈海沧区近期建设规划(2025—2027年)〉的批复》(厦海政〔2024〕168号,详见第18页),属于由政府组织实施的交通类建设活动,因项目建设有利于完善片区市政配套设施建设,完善地下过街设施,方便行人在轨道站点与公园、医院、小学、商场、小区等地块之间通行,提高交通安全性,缓解交通压力,提高居民生活质量;有利于带动周边地块发展,促进招商引资和产业落地,确需征收农民集体所有土地。

我局审查认为,本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,本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)等有关规定执行，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等补偿，征地总费用3.6375万元，征地补偿费已足额预存到位，征地补偿资金已落实。可以确保有关人员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。

本批次征收土地按规定无需落实被征地农民社会保障措施。

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，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，本批次用地不存在违法用地问题。

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 0.0116 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，海沧区 2025 年度第十二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海沧分局

2025 年 10 月 28 日

(联系人：郑友鑫 联系电话：6586090)