

厦门市自然资源和规划局文件

厦资源规划〔2025〕745号

签发人：柯玉宗

厦门市自然资源和规划局关于 新 324 国道（灌新路—凤南七路段） 提升改造工程—坂头立交以西段 建设项目用地的审查报告

省自然资源厅：

依据土地管理法律法规，新 324 国道（灌新路—凤南七路段）提升改造工程—坂头立交以西段建设项目用地应呈报省政府审批。我局按照规定要求对本建设项目用地进行了审查并提出审查意见，现报告如下：

一、建设项目基本情况

〔用地预审情况〕本项目符合基本建设投资管理规定。2021年12月，通过厦门市自然资源和规划局用地预审（用字第

350200202100353号)。

〔可研批复情况〕2021年12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〔2021〕318号)，项目批准文件超出有效期但已获得原批准机关同意延期批复(厦发改交通函〔2025〕73号)。

〔初步设计批复情况〕2021年12月，厦门市交通运输局批复工程初步设计(厦交建审〔2021〕初016号)。

项目按一级公路标准建设，总投资25.5281亿元。本次呈报项目全部用地。

〔单独选址建设项目〕项目用地部分位于国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外，部分位于城镇村建设用地范围内，按单独选址建设项目用地报批。

〔有关审核许可手续〕项目涉及占用林草部门管理范围内林地、草地，已按要求办理相关手续[闽厦林地审〔2022〕39号、(闽厦林地)林许延续〔2024〕8号]。

〔动工用地情况〕经我局核查，本项目未动工用地。

〔核减用地情况〕本项目用地在市、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〕项目用地涉及我市集美区2个镇5个村

和1个国有单位，共6宗，已全部登记发证，土地产权明晰，界址清楚，没有争议。

项目申请用地范围不涉及永久基本农田。

经与2024年度国土变更调查成果套合，项目申请用地范围内2024年度国土变更调查成果现状情况为：总面积4.1759公顷，其中，农用地3.0104公顷（含耕地1.3192公顷，其中水田1.2342公顷）、建设用地0.9777公顷、未利用地0.1878公顷。与本项目实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

一是2024年度国土变更调查现状成果中存在无合法来源建设用地。2024年度国土变更调查现状成果中建设用地0.0409公顷因无合法来源，按照违法用地发生前一年的国土（土地）利用现状地类报批，涉及农用地0.0409公顷（含耕地0.0398公顷，其中水田0.0398公顷）。（具体情况列表附后）

二是其他。除上述情况外，项目申请用地范围内2024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，本项目范围内存在0.1831公顷建设用地追溯到1999年国土（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。②2024年度国土变更调查现状成果中建设用地0.7537公顷，经村、农场、镇现状调查，并经集美区政府和我局共同核实，实际地类为农用地0.7537公顷（含耕地0.3073公顷，其中水田0.3040公顷、可调整地类0.0034公顷），按现状调查实际地类报批。

综上，本项目实际申请用地总面积为 4.1759 公顷，其中：农用地 3.8050 公顷（含耕地 1.6663 公顷，其中水田 1.5780 公顷、可调整地类 0.0034 公顷，不涉及兴建前为耕地的设施农用地）、建设用地 0.1831 公顷、未利用地 0.1878 公顷。涉及集美区灌口镇东辉村水田 0.1018 公顷、旱地 0.0487 公顷、园地 0.1794 公顷、林地 0.0361 公顷、其他农用地 0.0371 公顷、其他土地 0.1285 公顷，坑内村水田 0.0554 公顷、水浇地 0.0311 公顷、旱地 0.0008 公顷、园地 0.0508 公顷、其他农用地 0.0206 公顷，双岭村水田 0.2557 公顷、旱地 0.0034 公顷、园地 0.1817 公顷、林地 0.0539 公顷、其他农用地 0.0598 公顷、城镇村及工矿用地 0.1103 公顷、水域 0.0008 公顷、其他土地 0.0246 公顷，田头村水田 0.9516 公顷、旱地 0.0043 公顷、园地 0.0928 公顷、其他农用地 0.2107 公顷、城镇村及工矿用地 0.0728 公顷、水域 0.0256 公顷；后溪镇前进村水田 0.0004 公顷、园地 0.3027 公顷、林地 0.0923 公顷、草地 0.3363 公顷、其他农用地 0.0177 公顷、其他土地 0.0083 公顷，厦门市第二农场国有水田 0.2131 公顷、国有园地 0.3956 公顷、国有其他农用地 0.0712 公顷。

按权属和地类分：经与 2024 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 3.4960 公顷，其中：农用地 3.1251 公顷（含耕地 1.4532 公顷）、建设用地 0.1831 公顷、未利用地 0.1878 公顷；国有土地 0.6799 公顷，其中：农用地 0.6799 公顷（含耕地 0.2131 公顷）。地类和面积准确。

〔集体土地所有权等不动产登记办理〕 我局承诺在用地批准后，将督促指导我市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〕 本次申请将农用地3.8050公顷（含耕地1.6663公顷）、未利用地0.1878公顷转为建设用地。其中，集美区农民集体所有农用地3.1251公顷（含耕地1.4532公顷）、未利用0.1878公顷；国有农用地0.6799公顷（含耕地0.2131公顷）。

〔符合规划情况〕 项目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），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。

本项目用地涉及占用高标准农田，已征得厦门市集美区农业农村和水利局同意占用意见。

本项目部分用地涉及占用一般湿地，用地面积0.2004公顷，已征求集美区人民政府的意见，同意使用。

〔土地利用计划〕 项目用地符合土地利用计划管理规定。本项目用地中3.9928公顷（含农用地3.8050公顷、未利用地0.1878公顷）需转为建设用地。

本项目已列入省级人民政府重大项目清单，因涉及违法用地0.1349公顷，其中农用地0.1330公顷、不涉及未利用地，按照年度计划管理文件要求，涉及违法用地0.1330公顷的70%（农用地0.0931公顷）使用本年度国家下达我省的基础指标；剩余部分农用地3.7119公顷、未利用地0.1878公顷，申请由国家配置计划。

〔**落实预审意见**〕本项目用地由厦门市自然资源主管部门通过预审，与批准项目立项政府部门层级一致，用地预审层级符合有关规定。项目用地预审控制规模55.1157公顷，其中农用地3.8706公顷（含耕地2.1522公顷），申报用地在预审控制用地规模内。

四、补充耕地情况

〔**需补充耕地情况**〕本项目需补充现状耕地数量1.6629公顷、水田规模1.5780公顷、标准粮食产能25747.8公斤；可调整地类0.0034公顷（不涉及水田）、标准粮食产能51公斤；不涉及原地类为耕地的设施农用地，共需补充耕地数量1.6663公顷、水田规模1.5780公顷、标准粮食产能25798.8公斤。

〔**已补充耕地情况**〕项目补充耕地任务已完成，补充耕地数量1.6663公顷、水田规模1.5780公顷、标准粮食产能25798.8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350000202520851661，做到了耕地占补平衡，数量、质量双到位。

五、土地征收（使用）情况

〔**征收土地情况**〕项目申请征收土地3.4960公顷，其中：农用地3.1251公顷（含耕地1.4532公顷）、建设用地0.1831公顷、未

利用地0.1878公顷。拟征收土地中，3.4960公顷集体土地使用权人均为集体经济组织。

〔符合公共利益情况〕集美区人民政府提出，本项目用地符合《土地管理法》第45条第（二）项规定，属于由政府组织实施的交通类建设活动，因本项目是福建省国省干线“八纵十一横十五联”中联十一线（S209）的关键路段，是厦门市高快速路网体系重要一环，也是国道324复线的核心构成部分，项目建设将提升厦门区域内路网的服务质量与运行效率，增强泉厦漳同城交通联系紧密度，对推动区域经济协同发展具有重要意义，确需征收农民集体所有土地。本项目符合《厦门市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》（厦府〔2021〕57号，详见第55页）、《厦门市国土空间总体规划（2021-2035年）》（国函〔2025〕3号，详见第133页）和《厦门市“十四五”综合交通运输发展规划》（厦府办〔2021〕61号，详见第34页）。我局审查认为，本项目征收土地符合公共利益情形，征收理由充分、符合法律规定。

〔征地前期工作完成情况〕集美区人民政府提出，项目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，集美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〕集美区人民政府提出，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)和《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)、《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)等有关规定执行,拟定了征地补偿安置方案,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〕集美区人民政府提出,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,集美区人民政府已依法依规完成签订征地补偿安置协议工作。

〔使用国有土地情况〕申请使用国有土地0.6799公顷,其中:农用地0.6799公顷(含耕地0.2131公顷)。使用厦门市第二农场国有农用地的补偿,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)和《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)和《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

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)、《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)等文件执行。我局审查认为，使用国有土地补偿安置符合规定要求。

六、土地利用情况

〔供地政策〕依据国家产业政策目录和《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录(2024年本)》等规定，项目符合国家产业政策和供地政策。

〔建设内容〕项目建设标准为全线采用一级公路标准建设，建设内容包括路基工程、桥梁工程。符合项目立项、初设批复。

项目为改扩建工程，项目用地总面积为55.1157公顷，其中原有用地面积50.9398公顷，新增用地面积4.1759公顷。

〔土地使用标准情况〕用地预审批复后，申报各功能分区建设内容及用地规模(不含迁复建工程和安置用地)与用地预审批复相比，建设内容及各功能分区用地规模、区位均未发生变化。

项目各功能分区用地面积分别为道路路基工程53.4433公顷(申请用地面积3.5481公顷，使用原存量用地面积49.8952公顷)、桥梁工程1.6724公顷(申请用地面积0.6278公顷，使用原存量用地面积1.0446公顷)。申请用地总面积和各功能区用地均符合《公路工程项目建设用地指标》(建标〔2011〕124号)要求。

项目批复建设内容：按照一级公路标准建设，路线全长9.78公里，主线双向6车道，设计速度采用80km/h，路基宽度为33米，

为Ⅱ类地形。主要建设内容包括路基工程1条、桥梁工程3座。

（一）项目总体指标

根据初步设计批复，本项目建设批复内容用地涉及1条路基工程、3座桥梁工程。本项目按照一级公路标准建设，路线全长9.78公里，设计速度80km/h，主线双向六车道，路基宽度33米，为Ⅱ类地形。根据《公路工程项目建设用地指标》（建标〔2011〕124号，以下简称“用地指标”）表3.0.5-2中Ⅱ类地形区一级公路六车道路基宽33.5米对应的指标值6.97公顷/公里，根据表3.0.6中Ⅱ类地形区一级公路路基宽度每增减1米指标值调整0.1173公顷/公里。道路总体用地控制指标值为 $(6.97 - (33.5 - 33) \times 0.1173) \times 9.78 = 67.5930$ 公顷。本项目总用地面积55.1157公顷，申请用地面积小于总体控制指标，符合“用地指标”的要求。

（二）项目各部分用地指标

1. 路基工程

根据初步设计批复“技术标准”，本项目按一级公路结合城市主干道标准建设，设计速度80km/h，双线六车道，路基宽度为33米，路基工程长度为9.327公里。根据“用地指标”表4.0.5-2，Ⅱ类地形区一级公路、六车道整体式路基宽度33.5米、每公里用地指标为5.8470公顷/公里，表4.0.7中Ⅱ类地形区一级公路路基宽度每增减1米指标值调整0.1222公顷/公里，路基的用地控制指标为 $(5.847 - (33.5 - 33) \times 0.1222) \times 9.327 = 53.9651$ 公顷，路基工程用地面积53.4433公顷（涉及存量用地49.8952公顷）小于控制指标，符合“用地指标”的要求。

2. 桥梁工程

(1) 洪溪中桥

根据《新324 国道（灌新路-凤南七路段）提升改造工程-坂头立交以西段》两阶段初步设计第三册第二分册图号C4-5-1-2桥型布置图可知洪溪中桥，桥梁全长80米，桥面宽度24米，为旱桥。根据《公路工程项目建设用地指标》（建标〔2011〕124号），第5.0.2条规定桥梁工程用地指标按桥梁上部构造投影面积计算，桥梁工程用地指标值为 $S=B \times (L-W) / 10000$ ，计算（W取0按旱桥计）得用地指标值 $S=24 \text{米} \times (80 \text{米}-0 \text{米}) / 10000=0.192$ 公顷。

(2) 拐仔溪中桥

根据《新324 国道（灌新路-凤南七路段）提升改造工程-坂头立交以西段》两阶段初步设计第三册第二分册图号C4-5-1-4桥型布置图可知拐仔溪中桥，桥梁全长48米，桥面宽度24米，为旱桥。根据“用地指标”，第5.0.2条规定桥梁工程用地指标按桥梁上部构造投影面积计算，桥梁工程用地指标值为 $S=B \times (L-W) / 10000$ ，计算得用地指标值 $S=24 \text{米} \times (48 \text{米}-0 \text{米}) / 10000=0.1152$ 公顷。

(3) 坂头桥

根据《新324 国道（灌新路-凤南七路段）提升改造工程-坂头立交以西段》两阶段初步设计第三册第二分册图号C4-5-1-7桥型布置图可知坂头桥，桥梁全长325米，桥面平均宽度49.5米，为旱桥，根据“用地指标”，第5.0.2条规定桥梁工程用地指标按桥梁上部构造投影面积计算，桥梁工程用地指标值为 $S=B \times$

$(L-W)/10000$ ，计算得用地指标值 $S=325 \text{ 米} \times (49.5 \text{ 米} - 0 \text{ 米})/10000=1.6088$ 公顷。

综上所述，本项目桥梁工程用地控制指标为 $0.192+0.1152+1.6088=1.916$ 公顷，实际用地面积1.6724公顷（其中原有存量用地1.0446公顷，本次申请用地0.6278公顷），小于用地指标，符合“用地指标”要求。

项目申请用地不涉及拆迁安置用地及改路、改沟、改渠等情况。

我局审核认为：新324国道（灌新路—凤南七路段）提升改造工程一坂头立交以西段项目规模、功能分区等体现了项目所在区域的地形地貌特征；项目合理利用地上空间；采取了先进的项目施工工艺和技术；用地不存在远期预留用地的项目，不存在分期报批情况，申请用地为全部用地，避免低效、闲置；采取措施少占或不占耕地、避让永久基本农田；不存在为降低成本而粗放用地行为；项目未设置不必要的功能分区；不存在“搭车用地”、多报少用等不合理用地情况。建设标准和建设内容（包括同类设施的设置数量）符合项目立项批复及初步设计批复的要求。此项目已纳入我省节地案例库，与库内同类项目对比，用地规模位于第17/27位。项目节约集约用地达到国内同行业先进水平。

〔缴纳新增建设用地土地有偿使用费情况〕项目以划拨方式供地，项目用地中 3.1476 公顷位于国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外，涉及新增建设用地 3.0370 公顷，按规定不需缴纳新增建设用地土地有偿使用费；项目用地中 1.0283 公

顷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，涉及新增建设 0.9558 公顷，均为集美区四等别，新增建设用地土地有偿使用费标准为 80 万元/公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 76.4640 万元。集美区人民政府承诺在批准用地后按有关规定及时足额缴纳。

七、土地复垦、地质灾害和压矿审批情况

〔土地复垦方案评审〕本项目用地未涉及临时用地，按规定无需编制土地复垦方案。

〔地质灾害危险性评估〕本项目建设区位于地质灾害易发区，已按规定由具备地质灾害危险性评估甲级资质的福建省交通规划设计院有限公司进行了地质灾害危险性评估，评估级别为一级。评估报告已经专家组审查通过。报告提出应配套建设地质灾害防治工程。

〔压覆重要矿产资源审批〕经审查，本项目不压覆重要矿产资源。

八、信访与违法用地处理情况

〔信访处理〕2024 年 10 月 31 日，集美区灌口镇田头村村民苏权网上投诉反映：新 324 国道灌新路改造工程中所遗留的问题工程需征收其灌口镇田头村大岭社 234 号住宅房屋，一家五口只安置 4 人，要求全部安置。我局集美分局、集美区灌口镇政府协调项目组和拆迁公司等相关部门进行了认真调查处理，采用深入一线讲政策，主动化解群众矛盾；深入调查核实一对一沟通。确认本房屋属于本项目报批范围内无手续房屋，经政策解答，信访

人已于2024年11月14日签订相关协议。目前，信访人反映的问题已得到妥善解决，信访人表示不再上访。

〔**违法用地处理**〕经我局核查，项目未动工，不存在主体违法用地问题，但项目用地范围内存在非本项目造成的违法用地，违法主体为个人，用地面积0.1349公顷，涉及新增建设用地面积0.1330公顷，其中农用地0.1330公顷（含耕地0.1173公顷），用途为个人堆填土、地面固化，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。

综上，新324国道（灌新路—凤南七路段）提升改造工程一坂头立交以西段建设项目申请用地情况真实，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。我局对未发生变化的情形已进行核实，对真实性、准确性、合法合规性负责。请予审查。



（联系人：蔡国耀 联系电话：13606030306）

厦门市自然资源和规划局办公室

2025年12月9日印发