

厦门市自然资源和规划局集美分局文件

厦资源规划集〔2025〕6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），农用地转用和土地征收应呈报市政府审批。我局按照规定对集美区2025年度第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〕该项目属批次用地，按规定不需要办理预审。

〔可研批复情况〕2020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〔2020〕380号），并于2024年12月同意该项目前期工作有效期延长至2025年12月31日（厦

发改能源函〔2024〕272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〕该批次涉及占用林草部门管理范围内的林地，已按要求办理林地相关手续（闽厦集林地审〔2022〕7号），并在期限内办理准予延续使用林地审核决定书（（闽厦集林地）林许延续〔2024〕1号）。

〔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〕本批次用地涉及集美区1个镇1个村，共1宗地，已登记发证，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0.4801公顷，其中，农用地0.4800公顷（耕地0.1421公顷，含水田0.1421公顷），建设用地0.0001公顷。与实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

2023 年度国土变更调查成果中存在与实际地类不符的建设用地 0.0001 公顷，经村、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 0.0001 公顷（不涉及耕地，无可调整地类），按实际地类上报。

（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 0.4801 公顷，其中：农用地 0.4801 公顷（耕地 0.1421 公顷）；不涉及国有土地。地类和面积准确。

综上，该批次申请用地总面积为 0.4801 公顷，其中农用地 0.4801 公顷（其中耕地 0.1421 公顷，含水田 0.1421 公顷，无可调整地类，无兴建前为耕地的设施农用地）。涉及集美区后溪镇溪西村水田 0.1421 公顷、园地 0.0435 公顷、林地 0.2271 公顷、其他农用地 0.0674 公顷。

该批次征收集体土地总面积 0.4801 公顷，其中：农用地 0.4801 公顷（其中耕地 0.1421 公顷），征收涉及 1 个镇 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 0.4801 公顷（耕地 0.1421 公顷）转为建设用地。其中，农民集体所有农用地 0.4801 公顷（耕地 0.1421 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）》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；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；符合城镇开发边界管控规则。

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〕批次用地符合土地利用计划管理规定。用地中 0.4801 公顷（农用地 0.4801 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，按规定使用厦门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〕该批次需补充耕地数量 0.1421 公顷（其中水田规模 0.1421 公顷、不涉及可调整地类、无原地类为耕地的设施农用地）、标准粮食产能 1705.2 公斤。

〔已补充耕地情况〕该批次补充耕地任务已完成，补充耕地数量 0.1421 公顷、水田规模 0.1421 公顷、标准粮食产能 1705.2 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 350000202503358446，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 0.4801 公顷，其中：农用地 0.4801 公顷（耕地 0.1421 公顷）。拟征收土地中，0.0328 公顷集体土地使用权人为农户，0.4473 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〕集美区人民政府提出，该批次用地符合《土地管理法》第 45 条规定的公共利益情形。

该批次用地符合第（三）项规定，符合 2020 年集美区人大批准的《厦门市集美区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标纲要》（详见第 53 页）；符合城镇开发边界管控规则，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）确定的城镇建设用地范围内；符合《集美区近期建设规划（2024-2026 年）》（集府〔2024〕185 号，详见第 64 页），属于市政公用类建设活动，该项目位于软件园三期片区，随着软三片区的开发，大批企业将陆续入驻该片区，预计片区负荷将快速增长，须新建变电站以满足快速增长的用地需求并完善配电网结构，确需征收农民集体所有土地。

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〕集美区人民政府提出，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，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101.4854万元，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〕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。

本批次需安置农业人口 2 人（其中劳动力 2 人），征地前人均耕地 1.0000 亩，征地后人均耕地 1.0000 亩，征地后 1 个村人均耕地不低于 0.5 亩。当地政府（村组）计划通过发放安置补助费安置 2 人，可以妥善安排被征地农民的生产和生活。

征地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，由集美区人力资源和社会保障部门按有关规定将符合条件的有关人员纳入社会保障体系，可以做到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。

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，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，其中 01 地块拟向省重点建设项目供地，重点建设项目列 2023 年在建省重点项目清单第 250 项。

〔节约集约用地〕集美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，该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〕本批次用地占用耕地 0.1421 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，由集美区按规定时限缴交。

〔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 0.4801 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集美分局

2025 年 2 月 25 日

(联系人：颜鹏 联系电话：17859605883)

厦门市自然资源和规划局集美分局

2025 年 2 月 25 日印发
