

厦门市自然资源和规划局集美分局文件

厦资源规划集〔2025〕14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 年度第四批次农用地 转用和土地征收的审查报告

厦门市自然资源和规划局：

根据《土地管理法》《土地管理法实施条例》等法律法规，农用地转用和土地征收应呈报省政府审批。现我局按照规定对集美区 2025 年度第四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〕本批次用地涉及占用林草部门管理范围内草地，已按要求办理草地相关手续（闽厦集林地审〔2025〕1

号); 本批次用地不涉及占用林草部门管理范围内林地。

〔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的1个镇1个村, 共1宗地, 已全部登记发证, 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0.0769公顷, 其中, 农用地0.0357公顷(不涉及耕地), 建设用地0.0412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其它需要说明的情况: 1、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0.0412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0.0412公顷(不涉及耕地, 无可调整地类), 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，农民集体所有土地0.0769公顷，其中：农用地0.0769公顷（不涉及耕地）；不涉及国有土地。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0.0769公顷，其中，农用地0.0769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）。涉及集美区灌口镇三社村园地0.0281公顷、草地0.076公顷，其他农用地0.0412公顷。

该批次征收集体土地总面积0.0769公顷，其中农用地0.0769公顷（不涉及耕地），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0.0769公顷（不涉及耕地）转为建设用地。其中，农民集体所有农用地0.0769公顷（不涉及耕地）。

〔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,用地位于经厦门市政府批准的《全市各规划管理单元控制性详细规划》确定的城镇建设用地范围内,不位于生态保护红线范围内,不位于各级自然保护区,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。

本批次用地涉及1个地块,拟开发规划用途为旅馆用地。

〔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0.0769公顷(含农用地0.0769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〕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0.0769公顷,其中:农用地0.0769公顷(不涉及耕地)。拟征收土地中,0.0769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(五)项规定,用地符合《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年远景目标纲要》(详见第 40 页)、《厦门市国土空间总体规划(2021-2035 年)》(国函〔2025〕3 号)和《集美区近期建设规划(2024-2026 年)》(集府〔2024〕185 号,详见第 46 页),属于成片开发建设,已纳入经《集美区人大常委会关于集美区人民政府 2024 年 1-10 月国民经济和社会发展计划执行情况的决议》通过的《厦门市集美区人民政府关于 2024 年 1-10 月国民经济和社会发展计划执行情况的报告》(详见第 5 页),该项目是集美区谋划重点建设的华西健康城项目,是集美区落实城乡建设统筹推进、城市品质提升的项目之一,其开发实施将推动农村空间资源与国企资本对接,培育新型农业经营主体,因地制宜建设旅馆、酒店,服务周边居民,增加村集体和农民收入,让更多农民分享产业链增值收益,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,集美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。厦门市人民政府已批准《集美区杏锦路与锦亭北路交叉口东南侧片区等土地征收成片开发方案》(闽政地厦[2024]69 号)。

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〕集美区人民政府提出,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，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）、《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、被征地农民社会保障等补偿，征地总费用14.4188万元，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，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 0.0769 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 年度第四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 4 月 18 日

(联系人: 颜鹏 联系电话: 0592-6257132)

厦门市自然资源和规划局集美分局

2025 年 4 月 18 日印发
