

厦门市自然资源和规划局翔安分局文件

厦资源规划翔政〔2024〕79号

签发人：阮伟忠

厦门市自然资源和规划局翔安分局 关于翔安区 2024 年度第三十八批次农用地 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。我局按照规定对翔安区 2024 年度第三十八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〕2019年1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〔2019〕17号），项目批复文件超出有效期但项目已取得施工许可证，根据有关文件规定，可行性研究报告批复文件长期有效。

〔批次用地〕本批次用地涉及1个地块，位于正在报批的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林地，已按要求办理林地相关手续（闽厦林地审〔2019〕19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1个街道3个社区，共3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2022年度国土变更调查成果套合，本批次用地范围内2022年度国土变更调查成果现状情况为：总面积10.3388公顷，其中，农用地7.9164公顷（耕地6.1920公

顷，不含水田），建设用地 2.4224 公顷。与实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

一是 2022 年度国土变更调查现状成果中存在无合法来源建设用地。2022 年度国土变更调查现状成果中建设用地 0.1737 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国土（土地）利用现状地类报批，涉及农用地 0.1737 公顷（其中耕地 0.0054 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 2022 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、经我局核实，该项目范围内存在 1.4821 公顷建设用地追溯至 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。2、2022 年度国土变更调查现状成果中建设用地 0.7666 公顷，经社区、街道现状调查，并经我局核实，实际地类为农用地 0.7666 公顷（其中耕地 0.3672 公顷；可调整地类 0.0197 公顷），按实际地类报批。3、2022 年度国土变更调查现状成果中，存在耕地以外的其他农用地、农业设施建设用地中，在上一年度国土变更调查为耕地的面积 0.0224 公顷，按耕地地类上报。

（二）权属情况：经与 2022 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 10.3388 公顷，其中：农用地 8.8567 公顷（耕地 6.587 公顷）、建设用地 1.4821 公顷，地类和面积准确。

综上，该批次申请用地总面积 10.3388 公顷，其中，农用地 8.8567 公顷（其中耕地 6.587 公顷，可调整地类 0.0197 公顷，

不涉及兴建前为耕地的设施农用地)、建设用地 1.4821 公顷。涉及翔安区香山街道东园社区水浇地 0.5334 公顷、园地 0.0057 公顷其他农用地 0.2198 公顷;香山街道珩厝社区水浇地 3.1692 公顷、旱地 1.3319 公顷、园地 1.0028 公顷、林地 0.0037 公顷、草地 0.0277 公顷、其他农用地 0.8152 公顷、城镇村及工矿用地 1.454 公顷、交通运输用地 0.0281 公顷;香山街道霞浯社区水浇地 1.5525 公顷、其他农用地 0.1948 公顷。

该批次征收集体土地总面积 10.3388 公顷,其中:农用地 8.8567 公顷(其中耕地 6.587 公顷)、建设用地 1.4821 公顷,征收涉及 1 个街道 3 个社区。

〔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 8.8567 公顷(耕地 6.587 公顷)转为建设用地。其中,农民集体所有农用地 8.8567 公顷(耕地 6.587 公顷)。

〔符合规划情况〕本批次用地均位于正在报批的《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,有关部门和单位对城镇用地布局无颠覆性意见,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，拟开发规划用途为交通运输用地。

〔土地利用计划〕批次用地符合土地利用计划管理规定。用地 8.8567 公顷（农用地 8.8567 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〕该批次需补充耕地数量 6.587 公顷（可调整地类 0.0197 公顷、不涉及占用水田、不涉及原地类为耕地的设施农用地），标准粮食产能 75686.85 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 6.587 公顷、水田规模 0 公顷、标准粮食产能 75686.85 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 350000202419590384，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 10.3388 公顷，其中：农用地 8.8567 公顷（耕地 6.587 公顷）、建设用地 1.4821 公顷。拟征收土地中，8.8567 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〕翔安区人民政府提出，该批次用地符合《土地管理法》第 45 条规定的公共利益情形。

该批次用地厦门新机场莲河片区莲河中路（溪东路-疏港中

路段)工程符合第二项规定,符合《厦门市翔安区人民政府关于印发翔安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》(厦翔政〔2021〕39 号,详见第 37 页);符合城镇开发边界管控规则,用地位于正在报批的《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,有关部门和单位对城镇用地布局无颠覆性意见;符合《厦门市人民政府关于厦门市骨干路网系统控制规划(岛外)的批复》(厦府〔2019〕117 号,详见第 7 页),属于由政府组织实施的交通运输类建设活动,其建设能够有效缓解交通压力,提供便捷的通行条件,提升道路通行能力,提高居民出行效率,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〕翔安区人民政府提出,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,我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〕翔安区人民政府提出,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)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7.5万元。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3095.2153万元，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〕

翔安区人民政府提出，已与拟征收土地的全部所有权人、大多数使用权人签订征地补偿安置协议，两户使用权人因征地补偿标准等原因未签订征地补偿安置协议，未签订比例为9.5%；翔安区人民政府将继续做好被征地农民的沟通解释工作，妥善处理征地补偿安置争议，确保不因征地引发信访矛盾等不稳定情形；待征收土地申请批准后，将对个别未达成征地补偿安置协议的作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。我局审查认为，翔安区人民政府已依法依规完成签订征地补偿安置协议工作。

本批次征收土地需安置农业人口12人（其中劳动力5人），征地前人均耕地0.2875亩-0.2860亩，征地后人均耕地0.2635亩-0.2683亩，征地后3个社区人均耕地低于0.5亩。当地政府（村组）计划通过货币安置（发放安置补助费）、社会保障安置、留地安置等方式安置，可以妥善安排有关人员的生产和生活。

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

保障部门审查并出具审核同意意见。用地批准后，由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。

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，我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。

本批次用地没有需要使用增减挂钩指标的用地。

〔节约集约用地〕翔安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。

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 1.6002 公顷，新增建设用地面积 1.6002 公顷（耕地面积 1.6002 公顷），用途为推填土。我局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》等法律法规规定及《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该批次用地申报范围，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 6.587 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，由我区按规定时限缴交。

〔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 8.8567 公顷，新增建设用地土地有偿使用费由我区按规定时限缴交。

综上所述，经我局审查，翔安区 2024 年度第三十八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翔安分局

2024 年 11 月 4 日



（联系人：王玉云，联系电话：0592-7292692）



厦门市自然资源和规划局翔安分局办公室

2024年11月4日印发
