

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规文〔2025〕44号

签发人：刘文发

泉州市自然资源和规划局关于 泉州市洛江区2025年度第一批次农用地转用和 土地征收的审查报告

省自然资源厅：

按照法律规定，泉州市洛江区2025年度第一批次用地农用地转用和土地征收应呈报省政府审批。我局按照规定对该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〕2024年8月，泉州市洛江区发展和改革

局备案（闽发改备〔2024〕C030156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〕2025-01-01地块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〕该批次用地在市、县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，泉州纵横测绘有限公司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1个社区，共1宗地，其中：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0.1393公顷，其中，农用地0公顷（耕地0公顷，含水田0公顷），建设用地0.1393公顷，未利用地0公顷。与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.经我局核实,该项目范围内存在 0.0736 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;2.2023 年度国土变更调查现状成果中建设用地 0.0657 公顷,由社区、街道现状调查,经洛江区人民政府、洛江区自然资源局共同核实,实际地类为农用地 0.0657 公顷(草地 0.0657 公顷),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 0.1393 公顷,其中:农用地 0.0657 公顷(耕地 0 公顷)、建设用地 0.0736 公顷、未利用地 0 公顷,地类和面积准确。

综上,该批次申请用地总面积 0.1393 公顷,其中农用地 0.0657 公顷(含耕地 0 公顷,可调整地类 0 公顷,兴建前为耕地的设施农用地 0 公顷)、建设用地 0.0736 公顷、未利用地 0 公顷。涉及洛江区万安街道瑷头回族社区草地 0.0657 公顷、城镇村及工矿用地 0.0736 公顷。

该批次征收集体土地总面积 0.1393 公顷,其中:农用地 0.0657 公顷(其中耕地 0 公顷)、建设用地 0.0736 公顷、未利用地 0 公顷,征收涉及 1 个街道 1 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,将督促指导洛江区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 0.0657 公顷（耕地 0 公顷）、未利用地 0 公顷转为建设用地。其中，农民集体所有农用地 0.0657 公顷（耕地 0 公顷）、未利用地 0 公顷。

〔符合规划情况〕本批次用地位于经福建省人民政府批准的《泉州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》确定的城镇建设用地范围内，符合城镇开发边界管控规则，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。

本批次用地涉及 1 个地块，拟开发规划用途如下：其中 2025-01-01 地块为交通运输用地。

〔土地利用计划〕批次用地符合土地利用计划管理规定。用地中 0.0657 公顷（农用地 0.0657 公顷、未利用地 0 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，按规定使用泉州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

该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（使用）情况

〔征收土地情况〕申请征收土地 0.1393 公顷，其中：农用地 0.0657 公顷（耕地 0 公顷）、建设用地 0.0736 公顷、未利用地 0 公顷。拟征收土地中，0.1393 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〕洛江区人民政府提出，该批次用地符合《土地管理法》第 45 条规定的公共利益情形。

该批次用地万安交通场站项目符合第（二）项规定，符合《泉州市洛江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》（泉洛政文〔2021〕25 号，详见第 52 页）、《泉州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（闽政文〔2024〕119 号，详见第 21 页）和《洛江区“十四五”中期综合交通运输发展规划》（泉洛政办〔2024〕40 号，详见第 12 页），属于交通类建设活动，因提高洛江全区公交线路的调度能力，完善公共交通服务水平，改善市民乘车环境，完善城市功能，提升城市品位，提高市民的生活幸福指数需要，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〕洛江区人民政府提出，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，洛江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**〕洛江区人民政府提出，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》（闽自然资源发〔2023〕53号）、《泉州市洛江区人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（泉洛政文〔2023〕67号）和《泉州市洛江区人民政府关于印发洛江区城乡居民社会养老保险规定的通知》（泉洛政文〔2014〕48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6万元。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13.7907万元，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**〕洛江区人民政府提出，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，洛江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。

被征地农民社会保障措施和社保费用已经泉州市劳动保障部门审查并出具审核同意意见。用地批准后，由洛江区劳动保障

部门按有关规定将符合条件的被征地农民纳入社会保障体系，可以做到被征地农民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，我市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〕洛江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定额指标的规定，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 公顷，按照我省耕地开垦费征收和使用规定的标准，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 0.0657 公顷，新增建设用地土地有偿使用费由洛江区按规定时限缴交。

综上所述，经我局审查，泉州市洛江区 2025 年度第一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。


泉州市自然资源和规划局

2025年1月23日

（联系人：陈雪青 联系电话：15059532448）