

东莞市自然资源局

东自然资（征地报批）〔2022〕21 号

签发人：吕 鹏

关于审核东莞市万江街道 2017 年度第三批次 城市建设用地农用地转用和土地征收 实施方案的请示

东莞市人民政府：

为了实施城镇建设规划，我市人民政府拟使用东莞市万江街道曲海股份经济联合社属下的集体土地 0.3863 公顷，作为东

莞市万江街道 2017 年度第三批次城市建设用地,用于二类居住用地、道路用地和街头绿地用途。

该批次用地现状为农用地 0.2474 公顷(耕地 0.2474 公顷)、建设用地 0.0369 公顷、未利用地 0.1020 公顷。0.0369 公顷建设用地是 1999 年 1 月 1 日后变更且无合法用地手续,需还原原地类报批,原地类为未利用地 0.0369 公顷。

因此,该批次用地的报批地类为农用地 0.2474 公顷(耕地 0.2474 公顷)、未利用地 0.1389 公顷。按权属和地类分:农民集体所有土地 0.3863 公顷,其中:农用地 0.2474 公顷(耕地 0.2474 公顷)、未利用地 0.1389 公顷,地类和面积准确,土地权属清晰,界址清楚,没有争议。因此,需办理农用地转用 0.2474 公顷,征收土地 0.3863 公顷,使用未利用地 0.1389 公顷。

根据《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》(国土资发〔2006〕320 号)和《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》(国土资规〔2016〕16 号)的规定,我局已按有关规定编制了建设用地项目呈报说明书、农用地转用方案、耕地补充方案和征收土地方案等用地报批材料。我局已按有关规定要求对该批次用地进行了审查并提出审查意见,并经东莞市自然资源开发利用委员会相关成员单位会审通过。具体审查意见如下:

一、规划计划落实情况

该批次用地符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于报批的城镇开发边界内，不涉及占用待国务院批复的生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田。我市承诺将该批次用地布局及规模纳入正在编制的规划期至2035年的国土空间规划。

该批次用地用于二类居住用地、道路用地和街头绿地用途项目建设，涉及新增建设用地0.3863公顷、农用地转用0.2474公顷（耕地0.2474公顷，含可调整地类）需转为建设用地，按规定安排使用2017年度报国务院批准城市建设用地实施方案指标（新增建设用地指标0.3863公顷、农转用指标0.2474公顷、耕地指标0.2474公顷）。

二、耕地占补落实情况

该批次用地占用耕地（含可调整地类）0.2474公顷（水浇地0.2474公顷），需补充标准粮食产能3711公斤。已补充耕地面积0.2474公顷，补充标准粮食产能3711公斤，落实耕地占优补优、占水田补水田的要求，实现了耕地占补平衡。

三、征地补偿安置情况

所征收的土地属于我市征收农用地区片综合地价确定的第一区片。征地区片综合地价为耕地288万元/公顷、未利用地288万元/公顷，征地总费用111.2544万元。征收各类土地的补偿均符合《东莞市人民政府关于东莞市征收农用地区片综合地

价的公告》（东府〔2021〕16号）的要求。征地补偿款已足额预付到位，被征地农村集体经济组织已出具收齐补偿款的证明。

该批次用地按实际征地面积的 10%的比例安排留用地 0.03863 公顷，经当地人民政府已与被征地单位协商一致，留用地按 747 万元/公顷折算成货币补偿，补偿款已足额预付到位。

四、听证程序履行情况

东莞市自然资源局按规定履行了征地报批前告知、确认和听证程序。被征地村组和农民对征收土地方案中的征地位置、土地权属、地类和面积以及补偿标准、安置途径等无异议，经召开股东代表大会同意，已出具由法人代表签名并加盖公章的放弃听证证明。

五、国有土地情况

项目用地不涉及国有土地。

六、新增建设用地土地有偿使用费筹备情况

该批次用地涉及城市（含建制镇）建设用地范围内新增建设用地 0.3863 公顷，其中：5 等别 0.3863 公顷（对应征收标准为 64 元/平方米）。该批次用地共计应缴纳新增建设用地土地有偿使用费面积 0.3863 公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 24.7232 万元。

七、违法用地处理情况

该批次用地面积为 0.3863 公顷，现状为空地及荒草地，经

核实，不作违法用地处罚。

八、成片开发情况

该批次用于商业金融业用地和道路用地用途项目建设，征地目的符合成片开发建设需要，成片开发方案已于2022年4月29日经省人民政府批准，批准文号为粤自然资函〔2022〕381号，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定。

鉴此，我局会审认为，该批次用地符合用地报批条件，拟同意其办理有关用地审批手续。根据土地管理法律法规和《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》（粤府〔2019〕16号）的有关规定，同时为简化审批手续，我局现将有关材料、批复代拟稿一次性呈上，请一并审核，市政府审核通过并按规定足额缴纳新增建设用地土地有偿使用费后，以省政府名义出具用地批复。



（联系人：陈远青，联系电话：26983666）

