

石自然资字〔2021〕8号

签发人：李一波

# 石林彝族自治县自然资源局

## 关于石林彝族自治县 2021 年第 1 批城镇 建设用地农用地转用及土地征收的审查报告

昆明市自然资源和规划局：

根据土地管理法律法规，石林彝族自治县 2021 年第 1 批城镇建设用地应呈报省人民政府审批。石林彝族自治县（以下简称石林县）自然资源局按规定要求对石林彝族自治县 2021 年第 1 批城镇建设用地相关资料程序进行审查，符合《中华人民共和国土地管理法》等有关规定。现提出审查意见报告如下：

### 一、项目基本情况

该批次用地符合国土空间规划管控规则，按照城镇批次用地报批。

## 二、项目用地现状

### 〔土地现状调查〕

依据《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规规定，云南云金地科技有限公司对该批次拟用地情况进行了现状调查，土地的权属、地类、面积以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、地类、面积等调查内容齐备。

### 〔土地勘测定界〕

依据《云南省土地勘测定界实施细则（2016版）》、《云南省国土资源厅关于进一步规范土地勘测定界工作有关问题的通知》（云国土资籍〔2012〕22号）等规定，以《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）为基础，参照执行《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），云南云金地科技有限公司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。

### 〔用地基本情况〕

经审查，我局同意申请用地总面积 10.1301 公顷，其中农用地 10.0583 公顷（耕地 4.8788 公顷、园地 4.8959 公顷、其他农用地 0.2836 公顷）、建设用地 0.0718 公顷、未利用地 0 公顷。地类和面积准确。

### 〔权属、地类和面积〕

该批次用地涉及石林县的鹿阜街道办事处小乐台旧社区居民委员会第一居民小组、第二居民小组、第三居民小组、第四居民小组共四个居民小组共同所有、板桥街道办事处板桥社区居民委员会虎街第二居民小组等 2 个街道办事处 2 个居民委员会，共 2 宗集体土地所有权，所有宗地已登记发证，土地产权明晰，界址清楚，没有争议。

该批次申请用地总面积 10.1301 公顷，按权属和地类分：农民集体所有土地 10.1301 公顷，其中：农用地 10.0583 公顷（耕地 4.8788 公顷）、建设用地 0.0718 公顷、未利用地 0 公顷；国有土地 0 公顷，其中：农用地 0 公顷、建设用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。地类和面积准确。

〔永久基本农田、自然保护区、生态保护红线〕

该批次用地不涉及占用永久基本农田，不位于各级自然保护区，不位于经国务院批准公布的生态保护红线范围内。

〔林地手续〕

根据勘测定界报告成果资料显示，该批次不涉及占用林地。经石林县林业和草原局叠加《云南省石林县国家级公益林落界成果（2017 年修订）》、《云南省公益林生态效益补偿石林县实施方案（2011 年修订）》、《石林彝族自治县 2019 年度林地“一张图”数据》数据对比显示：石林彝族自治县 2021 年第 1 批城镇建设用地总面积 10.1301 公顷，涉及占用石林县集体林地面积 7.5595 公顷。按权属分：均属鹿阜街道办事处小乐台旧社区居民委员会林地。

按森林类别分：商品林地 7.5595 公顷。石林县林业和草原局已出具关于石林县 2021 年第 1 批城镇建设用地占用林地的复函，同意自然资源部门先行办理农用地转用及土地征收审批手续报批，在项目供地前须依法依规办理林地审核审批手续。

### 三、征收土地理由

〔符合公共利益情况〕

该批次用地符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定的公共利益情形，用地符合国民经济和社会发展规划及国土空间规划管控规则。石林县人民政府承诺将该项目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。

申请征收土地中，10.1301 公顷用地符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定的第（三）项规定，属于政府组织实施的教育等公共管理和公共服务用地，确需征收农民集体所有土地。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条之规定，公共管理和公共服务用地类建设用地无需编制成片开发方案，该批次用地属由石林县人民政府组织实施的公共管理和公共服务用地类建设用地，无需编制成片开发方案。

经石林彝族自治县自然资源局审查认为，该批次城镇建设用地土地征收理由充分、符合法律规定。

### 四、前五个年度批准用地开发利用情况

〔批准用地情况〕

2016年-2020年五年共批准9个批次城镇建设用地，3个单独选址用地，涉及用地面积416.5227公顷。2016年，石林县批准了1个批次城镇建设用地，涉及用地面积29.8614公顷；2017年，石林县批准了1个单独选址项目用地，涉及用地面积42.5114公顷，无批次城镇建设用地；2018年，石林县批准了4个批次城市镇建设用地，涉及用地面积148.8599公顷；2019年，石林县批准了3个批次城市镇建设用地，涉及用地面积59.4132公顷；2020年，石林县批准了1个批次用地，涉及用地面积31.1802公顷，2个单独选址项目用地，涉及用地面积104.6966公顷，合计135.8768公顷；五个年度合计批准城市镇建设用地269.3147公顷，单独选址用地147.2080公顷，合计416.5227公顷。

#### 〔完成征地情况〕

石林县前五个年度完成征地面积416.5227公顷，占批准城镇建设用地总面积的100%。其中2016年，石林县完成城镇批次建设项目征地29.8614公顷，占当年批准城镇建设用地总面积的100%；2017年，石林县完成单独选址项目征地42.5114公顷，占当年批准单独选址项目征地总面积的100%；2018年，石林县完成城镇批次建设项目征地148.8599公顷，占当年批准城镇建设用地总面积的100%；2019年，完成征地面积59.4132公顷，占当年批准城市镇建设用地总面积的100%；2020年，石林县完成城镇批次建设项目征地31.1802公顷，占当年批准城镇建设用地总

面积的 100%，完成单独选址项目征地 104.6966 公顷，占当年批准单独选址项目征地总面积的 100%。

#### 〔完成供地情况〕

石林县前五个年度完成供地面积 282.9081 公顷，占批准城镇建设用地和单独选址项目用地总面积的 67.92%。其中，2016 年度完成供地面积 28.1909 公顷，占当年批准城镇建设用地总面积的 94.41%；2017 年，完成供地面积 42.5114 公顷；占当年单独选址项目用地总面积的 100%。2018 年，完成供地面积 113.4790 公顷，占当年批准城镇建设用地总面积的 76.23%；2019 年，完成供地面积 4.8513 公顷，占当年批准城镇建设用地总面积的 8.17%；2020 年，完成供地面积 93.8755 公顷，占当年批准城镇建设用地和单独选址项目用地总面积的 69.09%。

### 五、农用地转用、用地计划情况

#### 〔农用地转用〕

该批次涉及农用地 10.0583 公顷（其中耕地 4.8788 公顷，园地 4.8959 公顷，其他农用地 0.2836 公顷）转为建设用地。

#### 〔用地计划〕

该批次用地按照规定使用昆明市 2021 年度处置存量土地核算新增建设用地计划指标，待用地批准后及时备案核销。

### 六、申报用地规划用途

#### 〔规划用途〕

该批次申报用地拟安排为：公共管理和公共服务用地 10.1301 公顷，占申报用地规模的 100%。

## 七、土地征收前期工作与征地补偿情况

### 〔征地前期工作完成情况〕

该批次用地已依法完成拟征收土地现状调查、社会稳定风险评估、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，其中社会稳定风险评估结果为低风险等级（III级），风险防控措施和处置预案可行，可以慎重实施征地。多数被征地的农村集体经济组织成员对土地征收补偿安置方案无异议，无需听证。

### 〔征地补偿标准〕

该批次用地征收土地 10.1301 公顷，该批次征地补偿标准按云南省人民政府批准公布实施的《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地片区综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号）执行，共涉及 2 个征地补偿标准区域和水田、园地、其他农用地、集体建设用地等片区综合地价片区，鹿阜街道办事处的小乐台旧社区居民委员会为 I 区片，I 区片水田 3.9693 公顷，补偿标准为 139.5 万元/公顷，园地 4.8959 公顷，补偿标准为 93 万元/公顷，其他农用地 0.2836 公顷，补偿标准为 77.4 万元/公顷，建设用地 0.0648 公顷，补偿标准为 139.5 万元/公顷；板桥街道办事处的板桥社区居民委员会为 III 区片；III 区片水田 0.9095 公顷，补偿标准为 92.25 万元/公顷，建设用地 0.0070 公顷，补偿标准为

92.25 万元/公顷。加上农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等补偿，本批次征地总费用 1224.4649 万元，石林县人民政府已按规定落实。该批次用地未涉及农村村民住宅补偿，征地补偿符合规定要求。

#### 〔征地安置〕

征收土地需安置农业人口 281 人（其中劳动力 187 人），石林县人民政府从实际出发，坚持政府主导和被征地农民自愿相结合，坚持社会保障安置和货币补偿安置相结合方式，提高被征地农民自我保护意识，将符合条件的被征地农民纳入国家养老保险制度框架体系；坚持个人缴费、集体补助、政府补贴相结合的资金筹措机制，纳入社会保障体系，享受社会保障待遇；可以妥善安排被征地农民的生产和生活。

#### 〔社会保障〕

昆明市人力资源和社会保障局已出具石林县 2021 年第 1 批城镇建设用地上被征地人员养老保障审核意见的复函（昆人社函〔2021〕35 号）。石林县人民政府已按照“先保后征”的要求落实被征地农民社会保障资金 303.9030 万元并全额缴入昆明市社保资金专户，同时承诺在批次用地批复后按有关规定要求将符合条件的被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系，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。

### 八、补充耕地情况

#### 〔占用耕地情况〕

该批次占用耕地 4.8788 公顷需补充，水田规模 4.8788 公顷，粮食产能 61274.1 公斤。该批次不涉及占用可调整地类面积及原地类为耕地的设施农用地面积。

#### 〔补充耕地方式〕

该批次补充耕地任务已完成，已在部耕地占补平衡动态监管系统中挂钩确认，补充耕地确认信息单编号为 53000000000000。不涉及占用可调整地类；不涉及原地类为耕地的设施农用地。做到了耕地占补平衡数量质量双到位。

### 九、费用落实情况

#### 〔缴纳新增建设用地土地有偿使用费〕

该批次总面积 10.1301 公顷，涉及村庄和集镇建设用地 0.0718 公顷，其中 0.0718 公顷为全国第二次土地调查截止之前取得，且不属于新增建设用地，按规定无需缴纳新增建设用地土地有偿使用费；综上所述，该批次涉及缴纳新增建设用地土地有偿使用费面积共计 10.0583 公顷（其中农用地 10.0583 公顷），属 12 等别，涉及需缴纳新增建设用地有偿使用费 201.166 万元已落实，石林县人民政府承诺可按规定时限足额缴纳。

### 十、其他事项

#### 〔信访处理〕

经我局核查，该批次用地不存在涉及土地报批信访事项。

#### 〔动工用地情况〕

经我局核查，该批次用地中：地块一 2021 年 4 月违法动工占用石林县鹿阜街道办事处小乐台旧村土地 39139.75 平方米扩建小乐台旧小学，该违法用地问题已经石林彝族自治县自然资源局依法查处。2021 年 6 月，下达处罚决定书（石自然资执罚〔2021〕66 号）：1.没收违法占用 39139.75 平方米土地上新建的建筑物和其他设施；2.对违法占用的 17994.67 平方米耕地处以每平方米 20 元的罚款，共计人民币 359893 元（叁拾伍万玖仟捌佰玖拾叁元整）；3.对违法占用的 21145.08 平方米非耕地处以每平方米 10 元的罚款，合计人民币 211450 元（贰拾壹万壹仟肆佰伍拾元整），总计：571343 元（伍拾柒万壹仟叁佰肆拾叁元整）。

综上所述，石林彝族自治县 2021 年第 1 批城镇建设用地权属清楚、地类面积准确，呈报资料齐全，所报农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案符合国家及我省有关法律法规规定。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十六条之规定，请予审查。

2021 年 8 月 19 日

（此件依申请公开）