

梨树区人民政府文件

梨政呈〔2025〕40号

签发人：徐春雷

梨树区人民政府 关于鸡西市梨树区2025年度第一批次城市 建设农用地转用和土地征收方案的请示

鸡西市人民政府：

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规的相关规定，我区已依法完成农用地转用和土地征收前期工作，用地符合节约集约相关规定，征地补偿安置等符合法律法规规定要求。现将具体事宜请示如下：

一、项目与用地基本情况

该批次用地拟建设项目为黑龙江省鸡西市梨树区梨树工业谷基础设施建设项目—道路桥梁工程建设项目，拟建设项目性质为新建交通类项目，土地使用用途为交通运输用地。

〔有关审核许可手续〕该批次用地涉及占用林草部门管理范围内林地和草地，已按要求办理林地相关手续（黑林地许准〔2025〕80号），已按要求办理草地相关手续（黑草审核许准字〔2024〕46号、黑草审核许准字〔2025〕14号）。

〔动工用地情况〕经核查，该批次已动工用地，已于2023年5月违法动工用地，项目正在建设，未全部建成。

〔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，鸡西市自然资源规划研究院对该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〕该批次用地涉及我区的1个乡1个村，和1个国有单位，共2宗地（含集体土地所有权、国有土地使用权），其中，梨树镇河口村已登记发证，碱场煤矿未登记发证（碱厂煤矿未申请登记发证），未登记发证实际使用权人均同意使用权属范围内土地。土地产权明晰，界址清楚，没有争议。项目申报集体土地面积与集体土地所有权登记成果套合差值比例为3%。

该批次申请用地范围不涉及永久基本农田。

经与2023年度国土变更调查成果套合，该批次申请用地范围内2023年度国土变更调查成果现状情况为：总面积4.4905公顷，其中，农用地3.4787公顷（耕地2.5302公顷），建设用地0.7784公顷，未利用地0.2334公顷。与该批次实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

2023年度国土变更调查现状成果中存在无合法来源建设用地。2023年度国土变更调查现状成果中建设用地0.3845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0.3162公顷（其中耕地0.3128公顷）、未利用地0.0683公顷。

综上，该批次实际申请用地情况为：总面积为4.4905公顷，其中，农用地3.7949公顷（其中耕地2.8430公顷）、建设用地0.3939公顷、未利用地0.3017公顷。

按权属和地类分：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3.8192公顷，其中：农用地3.1236公顷（耕地2.6012公顷）、建设用地0.3939公顷、未利用地0.3017公顷；国有土地0.6713公顷，其中：农用地0.6713公顷（耕地0.2418公顷），地类和面积准确。

〔集体土地所有权等不动产登记办理〕我区承诺在用地批准后，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〕本次申请将农用地3.7949公顷（耕地2.8430公顷）、未利用地0.3017公顷转为建设用地。其中，我区农民集体所有农用地3.1236公顷（耕地2.6012公顷）、建设用地0.3939公顷、未利用地0.3017公顷；国有农用地0.6713公顷（耕地0.2418公顷）。

〔符合规划情况〕该批次用地位于经黑龙江省人民政府批准的《鸡西市国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的城镇建设用地范围内。经审查，该批次用地不涉及各级自然保护区和生态保护红线。符合城镇开发边界管控规则。

〔土地利用计划〕该批次用地符合土地利用计划管理规定。该批次用地中4.0966公顷（农用地3.7949公顷、未利用地0.3017公顷）需转为建设用地。拟建设项目未纳入国家重大项目清单和省级人民政府重大项目用地清单，按规定使用我省本年度存量土地处置规模为基础核定的计划指标。

四、补充耕地情况

〔需补充耕地情况〕该批次占用耕地2.8430公顷（其中，水浇地0.0139公顷），需补充耕地2.8430公顷（其中，水浇地0.0139公顷）、标准粮食产能19386.75公斤。

我区已突破非农建设规模控制上限，按规定需要实行占用与补充挂钩。该批次已按照占用非黑土耕地同等数量和同等质量等别，完成补充非黑土耕地2.8430公顷（其中，水浇地0.0139公顷）、粮食产能19386.75公斤的补充，确认信息编号：230000202500312329。

我区不是黑土区。我区承诺在供地前按照建设占用耕地耕作层土壤剥离利用方案及有关政策规定完成土壤剥离工作，不能及时利用的剩余土壤由我区政府集中统筹配置，确保有效得到利用，不会就地翻埋、不会私自流入市场，切实落实占用耕地耕作层土壤剥离利用工作要求。

五、土地征收情况

〔征收土地情况〕项目申请征收土地3.8192公顷，其中，农用地3.1236公顷（耕地2.6012公顷）、建设用地0.3939公顷、未利用地0.3017公顷。

〔符合公共利益情况〕我区人民政府提出，该项目用地符合《土地管理法》第45条第二项规定，属于由政府组织实施的基础设施类建设活动，为了有效完善梨树工业谷化工园区基础设施条件，提升道路交通条件，保障园区企业生产运输需求，确需征收农民集体所有土地。该项目符合《梨树区人民政府关于印发梨树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的通知》（梨政发〔2021〕4号，该项目名称见第28页）、《鸡西市国土空间总体规划（2021—2035年）》（黑政函〔2024〕53号）和《黑

龙江省鸡西市梨树区梨树工业谷基础设施建设项目—道路桥梁工程项目专项规划》（梨政复〔2025〕10号，见第1页）。我区认为，该项目征收土地符合公共利益情形，征收理由充分、符合法律规定。

六、征地前期工作完成情况

（一）征收土地预公告

我区已按规定于2024年6月19日—2024年7月3日在拟征收土地所在地的村通过村公示栏方式发布了拟征收土地预公告。公告内容包括征收土地范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。

（二）土地现状调查

我区按规定完成了土地现状调查，已查明拟征收土地的位置、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、种类、数量等情况，填写了相关调查确认表，并由所有权人、使用权人签字确认。

（三）社会稳定风险评估

我区按规定完成了社会稳定风险评估，鸡西市梨树区工业信息科技局于2024年6月24日作出了土地征收社会稳定风险评估报告，经评估风险等级为低风险，确定了14个风险点，分别为：征地补偿金、工程方案、施工组织管理、资金筹措和保障、大气污染物排放、水体污染物排放、噪声和振动影响、固体废弃物污染、文明施工和质量管理、社会稳定

风险管理体系、流动人口管理、对周边交通的影响、施工安全、卫生与职业健康、社会治安和公共安全的风险，拟采取建立社会稳定风险管理体系、按照标准施工、加强管理、做好征收宣传工作、引导舆论导向的风险应对措施和处置预案。我区认为，梨树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。

（四）征地补偿安置公告及听证

我区组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等部门拟定了征地补偿安置方案，并于2024年9月30日—2024年10月30日在拟征收土地所在的村通过村公示栏方式发布了征地补偿安置公告。公告内容包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障，以及办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。听取了被征地集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。被征地集体经济组织和农户对拟征收土地的补偿标准、安置途径等无异议，已全部完成签字确认，没有提出听证申请，确认签字已留存市自然资源和规划局梨树分局备查。

（五）组织办理补偿登记

我区已按规定在征地补偿安置方案公告规定期限内组织了1个所有权人（集体土地所有权）、18个使用权人（集体土地使用权）办理了补偿登记。

（六）落实征地补偿安置和社会保障等相关费用

我区已采取了足额预存方式按规定落实了征地补偿安置和社会保障等相关费用。

（七）签订征地补偿安置协议

该批次用地涉及1个所有权人（集体土地所有权）、18个使用权人（集体土地使用权）。我区已按规定完成了签订征地补偿安置协议工作，已与涉及的全部拟征收土地的1个所有权人、18个使用权人签订了征地补偿安置协议。我区认为，梨树区人民政府已依法依规完成签订征地补偿安置协议处理工作。

七、征地补偿安置情况

该批次用地土地补偿费、安置补助费按照市政府2023年批准公布的区片综合地价《鸡西市人民政府关于调整鸡西市征地区片综合地价的通知》（鸡政规〔2023〕2号）规定执行。

该批次用地共涉及1个征地区片综合地价片区，每公顷补偿48万元；地上无青苗及附着物；征地总费用255.3216万元，已全部足额落实到位。该批次用地涉及社保安置农业人口8人（其中劳动力4人），征地前村人均耕地5.09亩，征地后人均耕地5.09亩。计划通过社保安置8人，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。

被征地农民的社会保障费用按照2022年鸡西市人民政府办公室印发《中共鸡西市人民政府党组会议纪要》（第十一次）

执行，将被征地农民纳入城乡居民养老保险社会保障体系，我区已落实资金72万元，并缴入社保资金专户。

该批次用地不涉及征收农村村民住宅。

该批次需使用国有土地0.6713公顷，涉及1个国有用地单位（碱厂煤矿），已拟定使用国有土地补偿安置方案，并已征得原用地单位同意。

我区认为，征地补偿安置符合规定要求。

八、土地利用情况

〔供地政策〕依据国家产业政策目录和《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》等规定，该批次用地符合国家产业政策和供地政策。

〔缴纳新增建设用地土地有偿使用费情况〕该批次用地中4.4905公顷位于国土空间规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，涉及新增建设用地4.0966公顷，其中：我区12等别4.0966公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费81.9320万元。我区承诺在批准用地前按有关规定及时足额缴纳。

九、信访、复议、诉讼与违法用地处理情况

〔信访处理〕该批次用地不存在信访问题。

〔复议处理〕该批次用地不存在复议问题。

〔诉讼处理〕该批次用地不存在诉讼问题。

〔违法用地情况〕经核查，该批次用地已于2023年4月至2023年5月部分动工用地，存在违法用地问题，违法用地总面

积0.1634公顷，涉及新增建设用地面积0.1634公顷，其中农用地0.1634公顷（耕地0公顷）。该批次违法用地不涉及生态保护红线或自然保护区。鸡西市梨树区林业和草原局于2025年4月，对违法用地下达《林草行政处罚决定书》（鸡梨林草罚决字〔2025〕第002号）：1. 责令限自收到本处罚决定之日起六个月内恢复植被和林业生产条件；2. 处恢复植被和林业生产条件一倍的罚款，即： $(4120+9207) \times 1 = 13327$ 元。2025年5月处罚已执行，已结案。涉及应当追究行政纪律责任的已依法依规处理。各项处罚已执行到位。

综上，我区已依法完成农用地转用前期工作，用地符合节约集约相关规定，按照《黑龙江土地管理条例》第三十一条要求，该批次用地属于市政府审批(审核)职权事项，待市政府审查批准后，我区政府将依法认真做好批后实施工作，承诺不会发生信访等突发事件。

特此请示，请予以批准。



梨树区人民政府办公室

2025年9月30日印发

共印4份