

梨树区人民政府文件

梨政呈〔2025〕54号

签发人：徐春雷

梨树区人民政府 关于鸡西市梨树区2025年度第二批城市 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鸡西市中药材智慧物流园项目，拟建设项目性质为新建仓储类项目，土地使用用途为工矿仓储用地。

〔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，已按要求办理林地相关手续（黑林地许准〔2025〕168号）。

〔动工用地情况〕经核查，该项目未动工用地。

〔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个乡镇1个村，共1宗地（含集体土地所有权），其中，梨树镇中心村已登记发证。土地产权明晰，界址清楚，没有争议。该批次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9.5%。

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4.6640公顷，其中，农用地4.2936公顷（耕地4.1106公顷），建设用地0.3704公顷，未利用地0公顷。与该项目实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

一是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0.0431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0.0431公顷（其中耕地0.0431公顷）、未利用地0公顷。

二是2023年度国土变更调查现状成果中存在上一年度国土变更调查为耕地且未落实耕地进出平衡的其他农用地。2023年度国土变更调查现状成果中其他农用地0.0284公顷在上一年度国土变更调查为耕地按照耕地报批。

综上，该项目实际申请用地情况为：总面积为4.6640公顷，其中，农用地4.3367公顷（其中耕地4.1821公顷）、建设用地0.3273

公顷、未利用地 0 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 4.6640 公顷，其中：农用地 4.3367 公顷（耕地 4.1821 公顷）、建设用地 0.3273 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 4.3367 公顷（耕地 4.1821 公顷）转为建设用地。其中，我区农民集体所有农用地 4.3367 公顷（耕地 4.1821 公顷）、建设用地 0.3273 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，该批次用地不涉及国家公园、自然保护区、自然公园等各类自然保护地，不涉及生态保护红线。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 4.3367 公顷（农用地 4.3367 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 4.1821 公顷（其中，水田 1.7017 公顷），需补充耕地 4.1821 公顷、标准粮食产能 31365.75 公斤。

〔鸡西市未突破非农建设规模控制上限，但梨树区突破非农建设规模控制上限〕鸡西市未突破非农建设规模控制上限，但梨树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 4.1821 公顷（其中，11 等旱地 0.4276 公顷，11 等水田 3.7545 公顷、含水浇地 2.0528 公顷）、粮食产能 31365.75 公斤的补充，确认信息编号：230000202502537718。

〔需要占补平衡挂钩市地〕鸡西市的梨树区不是黑土区。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鸡西市梨树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〕该批次申请征收土地 4.6640 公顷，其中，农用地 4.3367 公顷（耕地 4.1821 公顷）、建设用地 0.3273 公顷。

〔符合公共利益情况〕我区认为该城市批次用地符合《土地管理法》第 45 条第（五）项规定，属于成片开发建设，已纳入《梨树区 2025 年度国民经济和社会发展年度计划》（见第 9 页），为了提高市场竞争力、扩大销售范围，带动本地区经济发展、拉动就业，促进梨树区经济全面、协调、可持续发展需要，确需征收农民集体所有土地。成片开发建设符合自然资源部规定的标准，并且经核查，我区辖区内不存在开发区等产业园区设立超过 10 年、已建成城镇建设用地面积占已批准征收土地面积比例低于 50%的

情况。我省人民政府已批准《鸡西市梨树区 2021 年度土地征收成片开发方案》（黑政土〔2021〕第 400 号）。该批次用地符合《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 27 页）、《鸡西市国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黑政函〔2024〕53 号）和《鸡西市中药材智慧物流园项目专项规划》（梨政复〔2025〕14 号，见第 1 页）。我区认为，该批次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

我区已按规定对拟征收土地依法履行了征收土地前期程序。

（一）征收土地预公告

我区已按规定于 2024 年 8 月 22 日—2024 年 9 月 5 日（共计 10 个工作日）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，鸡西市梨树镇人民政府于 2024 年 9 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 12 个风险点，分别为：项目合法性引起的风险、噪声、大气、排水、固体废弃物等污染引起的风险、特殊环境保护引起的风险、生态环境破坏引起的风险、征地补偿引起的风险、工程方案引起的风险、建设条件及时机引起的风险、资金筹措引起的风险、运营安全引起的风险、社会治安

引起的风险、社会舆论引起的风险、其他不可预见社会稳定风险，拟采取完善组织保障，完善风险应对措施、明确责任分工、分级响应以及资源保障和事后复盘等保障预案，建立全面保障机制、加强项目“维稳”工作应急措施、加强对资金使用的监管预防腐败的发生、加强环境保护、加强征收政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围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25日—2024年10月25日（共计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）、10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）、10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、10

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 430.872 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 23 人（其中劳动力 12 人），征地前村人均耕地 2.85 亩，征地后人均耕地 2.85 亩。计划通过社保安置 23 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 207 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。

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 4.6640 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 4.3367 公顷，其中：我区 12 等别 4.3367 公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 86.734 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，项目未动工，不存在违法用地问题。

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《黑龙江省人民政府关于修改〈关于委托实施省管部分用地审批（审核）职权的决定〉的决定》（省政府令 第 5 号）和《黑龙江土地管理条例》第三十一条要求，该方案用地征收部分属于省政府委托市政府实施省管部分用地审批（审核）职权事项，农用地转用部分属市政府审批（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。

