

# 沈阳市自然资源局经济技术开发区分局

沈自然资开发区[2020]58号

签发人：李群

## 关于铁西区 2020 年第 8 批次建设用地的 审查报告

市自然资源局：

依据土地管理法律法规，此次申请用地属国务院授权农用地转用审批权，应呈报省政府审批。我局按照规定要求进行了审查并提出审查意见。现报告如下：

### 一、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/T21010-2007)等规定，祺鹏集团沈阳经济技术开发区规划建筑设计有限公司(甲级)对本批次实施方案申请用地情况进行了实地勘测，形成的成果资料符合规定要求。

〔权属情况〕本批次申请用地涉及 1 个乡镇 2 个村和 1 个国有单位，共 4 宗地(含集体土地所有权 2 宗、集体土地使用权 1

宗、国有土地使用权 1 宗)，其中：集体土地所有权 2 宗地已登记发证；集体土地使用权 1 宗地，铁西区人民政府已于 2020 年 9 月 29 日下发确权批复（沈西政【2020】94 号）；国有土地使用权 1 宗地未登记发证。土地产权明晰，界址清楚，没有争议。不涉及 1999 年 1 月 1 日以后依法批准的新增建设用地。

〔地类和面积〕本批次申请用地总面积 1.3331 公顷，其中：农用地 0.6242 公顷（含耕地 0.2448 公顷，不含基本农田）、建设用地 0.0075 公顷、未利用地 0.7014 公顷。按权属和地类分：农民集体所有土地 0.9490 公顷，其中：农用地 0.6242 公顷（含耕地 0.2448 公顷，不含基本农田）、建设用地 0.0075 公顷、未利用地 0.3173 公顷；国有土地 0.3841 公顷（未利用地）。申请用地与土地利用现状图中地类不一致的和申请用地（部分）为违法用地的，已经我局核实、认定。上报地类清楚（详见分类面积汇总表）、面积准确。不涉及 1999 年 1 月 1 日以后依法批准的新增建设用地。

## 二、农用地转用情况

〔规划计划〕用地符合当地土地利用总体规划，新增建设用地面积 1.3256 公顷，使用 2020 年土地利用计划指标。

经我局审查，本批次申请用地所涉及的林地为非在册林地，不需要办理使用林地审核手续。

经我局审查，本批次申请用地所涉及的草地为非在册草地，不需要办理使用草地审核手续。本批次申请用地不在各级自然保护区范围内。

## 三、补偿安置情况

〔补偿标准〕本批次申请用地征收集体土地 0.9490 公顷、

使用国有土地 0.3841 公顷，补偿标准符合沈阳市人民政府 2020 年批准公布的现行征地补偿费用标准（沈政发[2020]20 号）。按照《关于改进征地补偿费用预存制度的通知》（辽国土资发[2009]181 号）有关要求，征地补偿费已全额存入征地专项资金专户。

〔安置情况〕为保证被征地农民不因失地而降低原有的生产和生活水平，长远生计有保障，铁西区政府计划通过发放安置补助费方式安置，可以妥善安排被征地农民的生产和生活。

〔社会保障〕铁西区已经出台被征地农民社会保障具体实施办法，经铁西区劳动保障部门审查，不需社保安置，并已经市级劳动保障部门审核同意。

〔征地程序〕铁西区人民政府在征地报批前发布了土地征收启动公告，开展了拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，编制了征地补偿安置方案，发布了征地补偿安置公告。拟征收土地的所有权人、使用权人办理了补偿登记，铁西区人民政府组织相关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订了征地补偿安置协议。

申请用地依法履行征地报批前程序的相关证明材料及社会保障等情况已录入省级征地信息公开查询系统公示。

#### 四、补充耕地情况

本批次占用耕地 0.2448 公顷，不涉及按规定应纳入补充耕地范围的可调整地类、兴建前地类为耕地的设施农用地等需补充耕地情况，共需补充耕地 0.4461 公顷，其中水田 0.0487 公顷，需补充标准粮食产能 2203.2 公斤。

经核实，本批次用地占用的优质耕地无法避让。本批次用地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核

销，确认信息编号为 210000202005649667。补充耕地面积 0.2448 公顷、补充水田 0.0487 公顷、补充标准粮食产能 2203.2 公斤。做到了耕地占补平衡数量质量双到位。本批次上报耕地面积 0.2448 公顷，其中有 0.1108 公顷现状为其他草地、有 0.0745 公顷现状为农村道路、有 0.0595 公顷为违法修建的道路，由于修建道路施工以及自然条件等原因，不具备耕作层剥离条件。

#### 五、土地拟开发用途及符合公共利益情况

本批次用地符合《土地管理法》第四十五条规定的公共利益。根据城市规划，申请用地拟开发用途为：交通运输用地 1.0688 公顷、公共管理与公共服务用地 0.2643 公顷。

依据国家产业政策目录和《限制用地目录》、《禁止用地目录》等规定，本批次建设用地拟安排项目符合国家产业政策和供地政策；交通运输用地 1.0688 公顷、公共管理与公共服务用地 0.2643 公顷拟采取划拨方式供地。

#### 六、新增建设用地土地有偿使用费筹备情况

本批次用地需缴纳新增建设用地土地有偿使用费面积 1.3256 公顷，（其中：新增建设用地 1.3256 公顷、不涉及按规定需缴纳新增费的集体建设用地）。根据《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号）等文件规定：4 等（征收标准 80 元/平方米）1.3256 公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 106.0480 万元。铁西区人民政府承诺按有关规定及时足额缴纳。

#### 七、信访与违法用地处理情况

〔信访情况〕本批次申请用地不涉及信访问题。

〔违法用地处理〕本批次申请用地涉及违法用地问题，存在

以下违法事实,2007年沈阳经济技术开发区开发集团有限公司未经批准开工建设道路,违法占用土地面积4554.17平方米,其中农用地面积4554.17平方米(含耕地面积4536.54平方米),本批次涉及违法用地面积0.0613公顷。

沈阳市自然资源局铁西分局已依法查处,2020年8月,下达处罚决定《行政处罚决定书》(沈自然资铁西罚决字[2020]005号):1、责令退还非法占用的土地4554.17平方米;2、没收在非法占用农用地上新建的其他设施,面积共4554.17平方米;3、按照耕地20元/平方米、其他土地10元/平方米的标准,共处以罚款90907.1元。2020年11月,罚款已缴纳,案件已结案。本案涉及追究相关责任人行政纪律责任,2020年9月2日,沈阳市自然资源局向沈阳经济技术开发区管理委员会提出行政处分建议。沈阳市经济技术开发区管理委员会于2020年11月11日研究决定,免除对沈阳经济技术开发区开发集团有限公司的行政处分(《关于经开区开发集团有限公司(沈自然资铁西罚决字【2020】005号非法占地的处分决定》)。

综上所述,经我局审查,本批次建设用地申请用地情况真实,符合土地管理法律法规和有关规定,请予审查。

附件:1.铁西区2020年第8批次建设用地土地分类面积汇总表  
2.建设用地审核表

沈阳市自然资源局经济技术开发区分局

2020年12月9日



(此件依申请公开)

(联系人: 郭立新 联系电话: 25373279)

附件1:

### 铁西区2020年第8批次建设用地土地分类面积汇总表

填表单位: 沈阳市自然资源局经开分局

单位: 公顷

地类		面积	总计	农用地								建设用地		未利用地						
				合计	耕地				其他农用地				合计	住宅用地	合计	内陆滩涂	河流水面	草地		
					小计	水田	旱地	水浇地	小计	有林地	其他林地	果园							农村道路	农村宅基地
总计			1.3331	0.6242	0.2448	0.0487		0.1961	0.3794	0.1301			0.2493	0.0075	0.0075	0.7014	0.2985	0.3841	0.0188	
集体	铁西区	合计	0.9490	0.6242	0.2448	0.0487		0.1961	0.3794	0.1301			0.2493	0.0075	0.0075	0.3173	0.2985		0.0188	
		大青街道	翟家村	0.0487	0.0487	0.0487														
		大青街道	土台子村	0.9003	0.5755	0.1961			0.1961	0.3794	0.1301			0.2493	0.0075	0.0075	0.3173	0.2985		0.0188
国有	铁西区	合计	0.3841													0.3841		0.3841		
		沈阳市铁西区农业技术推广与行政执法中心		0.3841													0.3841		0.3841	

制表人: 王古丹

审核人: 郭立新

制表时间: 2020年11月12日

附件2:

## 建设用地审核表(1)

单位:公顷、万元

基本情况					
申请用地总面积及市政府请示文号	0.2398公顷 沈政土字【2020】311号		市局受理时间	2020年12月	
项目名称	万科国际社区东拟配建学校项目		立项批准文号及投资额	暂无 (20196)	
属哪级“重强抓”项目/哪级重点项目	否		是否为脱贫攻坚项目/是否为一二三产业融合项目	否	
工业用地指标及控制指标情况					
所在开发区名称(级别)			市(县)等别(国标)及地区分类(省标)		
指标类型	申请用地指标	工业用地控制指标		开发区用地指标	
指标名称		国标	省标	国家监测指标	省监测指标
容积率					
投资强度(万元/亩)					
建筑系数					
行政办公及生活服务设施用地比例					
绿地率					
房地产用地指标及控制指标情况					
容积率		单宗供地面积		房地产去库存周期(月)	
其他项目控制指标情况					
指标适用情况	36个班初中,每班人数50人,用地面积22m <sup>2</sup> /生,建筑面积16m <sup>2</sup> /生,容积率0.7,活动场地45%。 36个班高中,每班人数50人,用地面积22m <sup>2</sup> /生,建筑面积16m <sup>2</sup> /生,容积率0.7,活动场地45%。 寄宿制中学用地面积可按照住宿生每人用地面积5-6m <sup>2</sup> /生的标准,另行增加。				
控制面积	8.9				
其他情况					
年利税(万元)	—		安排就业(人)	—	
计划供地时间	2021年2月		计划开工时间	2021年4月	
其他需要说明的问题:该项目用地面积8.8469公顷,使用存量土地8.6071公顷,此次需要办理用地手续面积0.2398公顷。					



附件2:

## 建设用地审核表(2)

单位:公顷、万元

基本情况					
申请用地总面积及市政府请示文号	1.0933公顷 沈政土字【2020】311号		市局受理时间	2020年12月	
项目名称	开发二十五号路(浑河十七街-浑河十八街)、开发二十六号路(浑河十七街-浑河十八街)		立项批准文号及投资额	暂无 (2213)	
属哪级“重强抓”项目/哪级重点项目	否		是否为脱贫攻坚项目/是否为一二三产业融合项目	否	
工业用地指标及控制指标情况					
所在开发区名称(级别)			市(县)等别(国标)及地区分类(省标)		
指标名称	申请用地指标	工业用地控制指标		开发区用地指标	
		国标	省标	国家监测指标	省监测指标
容积率					
投资强度(万元/亩)					
建筑系数					
行政办公及生活服务设施用地比例					
绿地率					
房地产用地指标及控制指标情况					
容积率		单宗供地面积		房地产去库存周期(月)	
其他项目控制指标情况					
指标适用情况	开发二十五号路(浑河十七街-浑河十八街)是城市城市主干路,长度700米。开发二十六号路(浑河十七街-浑河十八街)是城市支路,长度700米。道路红线宽度不得超出下列标准:人口200w以上的大城市,主干路红线宽度45-55m,次干路红线宽度40-50m,支路红线宽度15-30m。				
控制面积	4.2-5.95				
其他情况					
年利税(万元)	—		安排就业(人)	—	
计划供地时间	2021年2月		计划开工时间	2021年4月	
其他需要说明的问题:拟列入2021年城建计划,正在履行审批程序。					