

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]62号

签发人：李群

关于沈阳市 2019 年度第 106 批次实施方案 的审查报告

沈阳市自然资源局：

依据土地管理法律法规，本批次实施方案应呈报省政府审批。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〕本批次实施方案申请用地涉及1个街道1个村，共1宗地(含集体土地所有权1宗)，其中：集体土地所有权1宗地已登记发证。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〕本批次实施方案申请用地总面积 0.4488 公顷，其中：农用地 0.4488 公顷（含耕地 0.1111 公顷，不含基本农田）。按权属和地类分：农民集体所有土地 0.4488 公顷，其中：农用地 0.4488 公顷（含耕地 0.1111 公顷，不含基本农田）。申请用地与土地利用现状图中地类不一致的，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 0.4488 公顷，使用 2013 年新增建设用地 0.3377 公顷（农用地 0.3377 公顷），使用 2015 年新增建设用地 0.1111 公顷（农用地 0.1111 公顷、耕地 0.1111 公顷）。

此次申请用地位于水源地保护区范围内，用途符合保护区相关规定。

三、补偿安置情况

〔补偿标准〕本批次实施方案申请用地征收集体土地 0.4488 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，铁西区政府计划对本批次实施方案申请用地需要安置的农业人口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，本批次不需社保安置，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

本批次实施方案占用耕地 0.1111 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 0.1111 公顷，其中水田 0.0938 公顷，需补充标准粮食产能 999.9 公斤。

经核实，该批次用地占用的优质耕地无法避让。本批次实施方案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 210000202007559879。补充耕地面积 0.1111 公顷，补充水田 0.0938 公顷，补充标准粮食产能 999.9 公斤。做到了耕地占补平衡数量质量双到位。经我局认定，由于自然条件等原因，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

本批次实施方案用地符合《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：工矿仓储用地 0.4488 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，本批次实施方案用地拟安排项目符合国家产业政策和供地政策，工矿仓储用地 0.4488 公顷拟采取出让方式供地。

六、新增建设用地土地有偿使用费筹备情况

本批次实施方案用地需缴纳新增建设用地土地有偿使用费面积 0.4488 公顷（其中新增建设用地面积 0.4488 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）0.4488 公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 35.9040 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〕本批次实施方案申请用地不涉及信访问题。

〔违法用地处理〕本批次实施方案用地不存在违法用地问题。

综上所述，经我局审查，本批次实施方案申请用地情况真实，符合土地管理法律法规和有关规定，请予审查。

- 附件：1. 沈阳市 2019 年度第 106 批次实施方案分类面积汇总表
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 18 日

（此件依申请公开）

（联系人：郭立新 联系电话：25373279）

附件1:

沈阳市2019年度第106批次实施方案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

权属		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	工业用地	合计	草地
						小计	水田	旱地	水浇地	小计	坑塘水面	沟渠	其他林地	果园		农村道路			农村宅基地
总计				0.4488	0.4488	0.1111	0.0938	0.0173		0.3377		0.3153			0.0224				
集体	铁西区	合计		0.4488	0.4488	0.1111	0.0938	0.0173		0.3377		0.3153			0.0224				
		昆明湖街道	团结村	0.4488	0.4488	0.1111	0.0938	0.0173		0.3377		0.3153			0.0224				
		合计		0.4488	0.4488	0.1111	0.0938	0.0173		0.3377		0.3153			0.0224				

制表人: 高晓强

审核人: 郭立新

制表时间: 2020年12月2日

附件2:

建设用地审核表

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	0.4488公顷 沈政土字【2020】259号		市局受理时间	2020年12月	
项目名称	沈阳中变电气有限公司变压器生产项目		立项批准文号及投资额	暂无 (1.5亿)	
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)	沈阳经济技术开发区(国家级)		市(县)等别(国标)及地区分类(省标)	四等一类	
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	0.98	≥ 0.7	≥ 0.7	≥ 0.7	≥ 0.7
投资强度(万元/亩)	350	≥ 207	≥ 207	≥ 207	≥ 207
建筑系数	42.00%	≤ 30%	≤ 30%	≤ 30%	≤ 30%
行政办公及生活服务设施用地比例	6.80%	≤ 7%	≤ 7%		
绿地率	20.00%	≥ 20%	≥ 20%		
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	---				
控制面积	---				
其他情况					
年利税(万元)	1100		安排就业(人)	90	
计划供地时间	2021年2月		计划开工时间	2021年11月	
其他需要说明的问题:					