

沈阳市自然资源局大东分局

沈自然资大东〔2020〕65号

签发人：王翀鑫

关于沈阳市 2019 年度第 74 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，沈阳市 2019 年度第 74 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，沈阳市勘察测绘研究院（甲测资字）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 3 个村，共 32 宗地（含集体土地所有权 3 宗、集体土地使用权 29 宗），其中：27 宗地已登记，5 宗地未登记（第 1 宗为工业用地，面积 0.0046 公顷，第 2 宗为宅基地，面积 0.1621 公顷，大东区人民政府确权为榆林村工业用地和宅基地，确权时间为 2020 年 4 月 7 日；第 3 宗为工业用地，面积 12.6797 公顷，大东区人民政府确权为望花村工业用地，确权时间为 2020 年 4 月 7 日；第 4 宗为工业用地，面积 0.5923 公顷，第 5 宗为宅基地，面积 0.8197 公顷，大东区人民政府确权为二台子农工商联合公司工业用地和宅基地，确权时间为 2020 年 4 月 7 日。）。土地产权明晰，界址清楚，没有争议。不涉及 1999 年 1 月 1 日以后批准的需缴纳新增费的新增建设用地。

〔地类和面积〕本批次实施方案申请用地总面积 79.2408 公顷，其中：农用地 64.1745 公顷（耕地 59.7448 公顷，不含基本农田）、建设用地 14.9484 公顷、未利用地 0.1179 公顷。按权属和地类分：农民集体所有土地 79.2408 公顷，其中：农用地 64.1745 公顷（耕地 59.7448 公顷，不含基本农田）、建设用地 14.9484 公顷、未利用地 0.1179 公顷。申请用地部分为违法用地，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。

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，用地面积 79.2408 公顷，其中：实施 2013 年度国务院批准城市建设用地 19.4960 公顷、新增建设用地 4.5476 公顷（农用地 4.4297 公顷、含耕地 0 公顷、未利用地 0.1179 公顷）、实施 2016 年度国务院批准城市建设用地 59.7448 公顷、新增建设用地 59.7448 公顷（农用地 59.7448 公顷、含耕地 59.7448 公顷）。

经我局认定，本批次申请用地不在各级保护区范围内。

〔相关审核手续〕经我局审查认定，本批次实施方案申请用地中涉及的林地、草地为非在册林地、草地，无需办理使用林地、草地审批手续。

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 79.2408 公顷，补偿标准符合沈阳市人民政府 2018 年批准公布的现行征地补偿费用标准（沈政发〔2018〕38 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。

〔征地安置〕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，大东区人民政府计划对本批次（实施方案）申请用地需要安置的农业人口通过发放

征地补偿费安置、社会保障安置等方式安置，可以妥善安排被征地农民的生产和生活。

〔**社会保障**〕大东区已经出台被征地农民社会保障具体实施办法，此次征地所需社保资金已落实。用地批准后，由大东区人民政府按有关规定要求将符合条件的被征地农民纳入社会保障体系，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。

〔**征地程序**〕大东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，大东区人民政府组织街道办事处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 59.7448 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，需补充耕地 59.7448 公顷，其中水田 4.5274 公顷，需补充标准粮食产能 616309.2 公斤。

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

210000202001853670。补充耕地面积 59.7448 公顷、补充水田 4.5274 公顷、补充标准粮食产能 616309.2 公斤，做到了耕地占补平衡数量质量双到位。已按规定编制了耕作层土壤剥离利用实施方案，并已通过我分局初审。

五、土地拟开发用途情况

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，本批次实施方案申请用地拟开发用途为：住宅用地 41.7291 公顷；商服用地 6.9154 公顷；交通运输用地 13.8657 公顷；公共管理与公共服务用地 16.7306 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，该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；住宅用地 41.7291 公顷、商服用地 6.9154 公顷拟采取出让方式供地，交通运输用地 13.8657 公顷、公共管理与公共服务用地 16.7306 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

本批次实施方案需缴纳新增建设用地土地有偿使用费面积 64.2924 公顷（其中：新增建设用地 64.2924 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）

64.2924 公顷，需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 5143.3920 万元。大东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）申请用地涉及违法用地问题，存在以下违法事实，2000 年 1 月，二台子农工商联合公司未经批准违法建筑（构筑物），占用土地 20.0450 公顷，其中农用地面积 20.0450 公顷（含耕地面积 16.7845 公顷）；望花村未经批准违法建设，占用土地 21.3078 公顷，其中农用地面积 21.1899 公顷（含耕地面积 21.1883 公顷），未利用地面积 0.1179 公顷；榆林村未经批准违法建设，占用土地 8.2115 公顷，其中农用地面积 8.2115 公顷（含耕地面积 8.0022 公顷）。

沈阳市大东区城市管理综合行政执法局已依法查处，2020 年 6 月，下达处罚决定（《行政处罚决定书》大东罚决字 [2020] 第 J-236、J-237、J-238 号）：责令自行拆除。2020 年 12 月，违法状态已消除，处罚决定已全部落实到位，案件已结案。

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 74 批次实施方案土地分类
面积汇总表
2. 建设用地审核表

沈阳市自然资源局大东分局

2020 年 12 月 3 日



(联系人：蹇波 联系电话：62199905)

沈阳市2019年度第74批次实施方案土地分类面积汇总表

填表单位：沈阳市自然资源局大东分局

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				园地		林地			其他农用地			合计	工矿仓储用地	住宅用地	合计	草地	
						小计	水田	水浇地	旱地	小计	其它园地	小计	有林地	其它林地	小计	坑塘水面	沟渠		工业用地	农村宅基地		其它草地	
总计				79.2408	64.1745	59.7448	4.5274	31.7535	23.4639	3.2097	3.2097	1.0069	0.5789	0.4280	0.2131	0.1837	0.0294	14.9484	13.2766	1.6718	0.1179	0.1179	
集体	大东区	合计		79.2408	64.1745	59.7448	4.5274	31.7535	23.4639	3.2097	3.2097	1.0069	0.5789	0.4280	0.2131	0.1837	0.0294	14.9484	13.2766	1.6718	0.1179	0.1179	
		前进街道	榆林村	13.2964	13.1297	12.6716	4.4758	2.5691	5.6267	0.0000	0.0000	0.2488	0.0000	0.2488	0.2093	0.1799	0.0294	0.1667	0.0046	0.1621	0.0000	0.0000	
			望花村	34.3414	21.5438	21.5422	0.0516	19.4915	1.9991	0.0016	0.0016	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	12.6797	12.6797	0.0000	0.1179	0.1179
			二台子农工商联合公司	31.6030	29.5010	25.5310	0.0000	9.6929	15.8381	3.2081	3.2081	0.7581	0.5789	0.1792	0.0038	0.0038	0.0000	2.1020	0.5923	1.5097	0.0000	0.0000	

附件2:

建设用地审核表

2020年11月16日

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	79.2408公顷 (沈政土字[2020]91号)		市局受理时间	2020年11月		
项目名称	轩兴四路12块地项目		立项批准文号及投资额	无 投资额: 1300000万元		
属哪级“重强抓”项目/哪级重点项目	区重点项目		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	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	
			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	普通商品住宅: 2.0	单宗供地面积	20	房地产去库存周期(月)	20	
容积率	商业金融服务业: 2.0	单宗供地面积	6.9154	房地产去库存周期(月)	20	
其他项目控制指标情况						
指标适用情况	公路城市道路	公共基础设施				
控制面积	13.8657	16.7306				
其他情况						
年利税(万元)	---		安排就业(人)	---		
计划供地时间	2020年12月		计划开工时间	2021年4月		
其他需要说明的问题: 本项目用地拟以沈阳市2019年度第74批次实施方案报批, 符合《中华人民共和国土地管理法》所规定相关公共利益的需要。						