

# 泉州台商投资区自然资源与规划建设交通局文件

泉台管建〔2026〕11号

签发人：吴志锋

## 泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设 交通局关于泉州市2025年度第二十四批次 农用地转用和土地征收的审查意见

泉州市自然资源和规划局：

按照土地管理法律法规和《福建省人民政府关于授权和委托泉州市用地审批权的决定》（闽政〔2025〕6号）规定，农用地转用和土地征收应呈报泉州市人民政府审批。我局按照规定对泉州市2025年度第二十四批次用地进行了审查并提出审查意见，现报告如下：

### 一、用地基本情况

〔用地预审情况〕该项目属批次用地，按规定不需要办理预审。

〔批次用地〕本批次用地涉及1个地块，位于国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，属批次建设用地项目。

〔有关审核许可手续〕本批次用地不涉及占用林草部门管理

范围内林地和草地。

〔动工用地情况〕经我局核查，该批次未动工用地。

〔核减用地情况〕该批次用地在县级审查中核减用地 0.0543 公顷（耕地 0 公顷）。

## 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，福建省地质测绘院对本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〕本批次用地涉及 1 个镇 1 个社区，共 1 宗地，其中：1 宗地已登记发证，土地产权清晰，界址清楚，没有争议。

本批次用地范围不涉及永久基本农田。

（一）地类情况：经与 2024 年度国土变更调查成果套合，本批次用地范围内 2024 年度国土变更调查成果现状情况为：总面积 0.5236 公顷，其中，农用地 0.2306 公顷（耕地 0 公顷，含水田 0 公顷），建设用地 0.293 公顷，未利用地 0 公顷。与实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

一是 2024 年度国土变更调查现状成果中存在无合法来源建设用地。2024 年度国土变更调查现状成果中建设用地 0.1922 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 0.1922 公顷（其中耕地 0.0264 公顷，含水田 0 公顷；可调整地类 0 公顷）、未利用地 0 公顷。

二是其他。除上述情况外，项目申请用地范围内 2024 年度国土变更调查现状成果中还存在其它需要说明的情况：经我局核实，该项目范围内存在 0.1008 公顷建设用地追溯至 1999 年国土（土地）利用现状地类数据，各年度均为建设用地，属历史形成的建设用地，按建设用地上报。

**（二）权属情况：**经与 2024 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 0.5236 公顷，其中：农用地 0.4228 公顷（耕地 0.0264 公顷，含水田 0 公顷）、建设用地 0.1008 公顷；国有土地 0 公顷，地类和面积准确。

综上，该批次申请用地总面积为 0.5236 公顷，其中农用地 0.4228 公顷（其中耕地 0.0264 公顷，含水田 0 公顷；可调整地类 0 公顷，兴建前为耕地的设施农用地 0 公顷）、建设用地 0.1008 公顷。涉及惠安县东园镇群青社区旱地 0.0264 公顷、园地 0.3011 公顷、其他农用地 0.0953 公顷、城镇村及工矿用地 0.1008 公顷。

该批次征收集体土地总面积 0.5236 公顷，其中：农用地 0.4228 公顷（其中耕地 0.0264 公顷，含水田 0 公顷）、建设用地 0.1008 公顷，征收涉 1 个镇 1 个社区。

**〔集体土地所有权等不动产登记办理〕**我局承诺在项目用地土地征收批准后，将督促指导泉州台商投资区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〕本批次申请将农用地 0.4228 公顷（其中耕地 0.0264 公顷）转为建设用地。其中，农民集体所有农用地 0.4228 公顷（耕地 0.0264 公顷）。

〔符合规划情况〕本批次用地已依据详细规划编制成片开发方案，位于经泉州市人民政府批准的泉州台商投资区惠南片区单元控制性详细规划确定的城镇建设用地范围内。不位于生态保护红线范围内；不位于各级自然保护区；不涉及占用其他各类保护区；不涉及占用高标准农田；不涉及征收县级以上文物保护单位保护范围内土地。符合城镇开发边界管控规则。

本批次用地涉及 1 个地块，拟开发规划用途如下：其中 2025-24-01 为商住混合用地。

〔土地利用计划〕批次用地符合土地利用计划管理规定。该批次用地中 0.4228 公顷（农用地 0.4228 公顷）需转为建设用地，批次中的项目未纳入国家重大项目清单，按规定使用泉州市以本年度存量土地处置规模为基础核定的计划指标。

### 四、占用及补充耕地情况

〔需补充耕地情况〕该批次需补充耕地数量 0.0264 公顷（其中水田规模 0 公顷、不涉及可调整地类、不涉及原地类为耕地的设施农用地）、标准粮食产能 277.2 公斤。

〔已补充耕地情况〕该批次补充耕地任务已完成，补充耕地

数量 0.0264 公顷、水田规模 0 公顷、标准粮食产能 277.2 公斤，并在部耕地占补平衡动态监管系统中挂钩，确认信息编号为 350000202600421474，做到了耕地占补平衡数量、质量双到位。

## 五、土地征收情况

〔征收土地情况〕申请征收土地 0.5236 公顷，其中：农用地 0.4228 公顷（耕地 0.0264 公顷）、建设用地 0.1008 公顷。拟征收土地中，0.5236 公顷集体土地使用权人为集体经济组织；0 公顷集体土地使用权人为农户。

〔符合公共利益情况〕泉州市人民政府提出，本批次用地符合《土地管理法》第 45 条规定的公共利益情形。

该批次用地符合《土地管理法》第 45 条第（五）项规定，符合《泉州台商投资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》（泉台管〔2021〕64 号，见第 33 页）、符合《泉州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（闽政文〔2024〕119 号，见第 21 页）和符合《泉州台商投资区“十四五”现代服务业发展专项规划（2021-2025 年）》（泉台管办〔2021〕40 号，详见第 35 页），属于成片开发建设，已纳入《泉州市 2024 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展计划》（见第 29 页），因推进片区更新改造，打造以高端商务为主、品质居住为一体的现代化高端综合居住服务区的需要，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，泉州市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。福建省人民政府已批准《泉州台商投资区东园镇湖东片区土地征收成片开发方案》（闽政地泉〔2026〕10 号）。

我局审查认为，该批次用地征收土地理由充分、符合法律规定。

〔**征地前期工作完成情况**〕泉州市人民政府提出，该批次用地已依法完成拟征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告及听证、组织办理补偿登记、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等有关前期工作。我局审查认为，我市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。

〔**征地补偿安置情况**〕泉州市人民政府提出，按照《福建省自然资源厅关于调整征地区片综合地价标准的通知》（闽自然资发〔2023〕53 号）、《惠安县人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（惠政文〔2023〕93 号）、《泉州台商投资区管理委员会关于调整征地区片综合地价标准的通知》（泉台管规〔2023〕5 号）和《泉州台商投资区管理委员会办公室关于加强被征地农民社会保障资金筹集管理工作的通知》（泉台管办〔2018〕115 号）等有关规定，拟定了征地补偿安置方案，共涉及 1 个征地区片综合地价片区，每亩补偿 5.2 万元。加上青苗和地上附着物、被征地农民社会保障等补偿，征地总费用 74.8906 万元，征地补偿费已足额预存到位，征地补偿资金已落实。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。我局审查认为，征地补偿安置符合规定要求。

〔**征地补偿安置协议签订情况**〕泉州市人民政府提出，已与

全部拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。我局审查认为，我市人民政府已依法依规完成签订征地补偿安置协议工作。

本批次征收土地均为集体所有，未分配到户，无需安置农业人口。

被征地农民社会保障措施和社保费用已经泉州市劳动保障部门审查并出具审核同意意见。用地批准后，由泉州台商投资区管委会按有关规定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。

我局审查认为，征地补偿安置符合规定要求。

## 六、拟供地情况

〔供地政策〕本批次用地办理农用地转用和土地征收后，我市将依据产业政策和供地政策，按照有关规定向具体项目供地。

〔节约集约用地〕泉州市供地率符合报批要求，批次用地拟安排项目均符合相关建设用地定额指标的规定，符合节约集约用地的要求。

## 七、信访事项、违法用地处理情况

〔信访处理〕经我局核查，该批次用地不涉及土地征收信访事项。

〔违法用地情况〕经我局核查，该批次项目未动工，用地不存在项目主体违法用地问题，但用地范围内存在非本批次项目用地主体的违法用地行为。违法主体为群青社区居民委员会，违法用地面积 0.1759 公顷，用途为推填土，在立案查处前已消除违法

状态。上述违法用地已整改，符合《土地管理法》《行政处罚法》《土地管理法实施条例》等法律法规规定。

我局同意将已依法处理的违法用地纳入该批次用地申报范围，按原地类上报。

## 八、缴费情况

〔缴纳耕地开垦费〕本批次用地占用耕地 0.0264 公顷，由建设单位按照我省耕地开垦费征收和使用规定的标准，由泉州台商投资区按规定时限缴交。

〔缴纳新增建设用地土地有偿使用费〕本批次用地新增建设用地 0.4228 公顷，新增建设用地土地有偿使用费由泉州台商投资区按规定时限缴交。

综上所述，经我局审查，泉州市 2025 年度第二十四批次农用地转用和土地征收符合土地管理法律法规和有关规定，报批程序合法、报件材料齐全，我局对其真实性、准确性、有效性、合法合规性负责。现予以呈报，请予审查。

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局

2026 年 1 月 21 日



（联系人：林其渊 联系电话：15860306817）

---

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局

2026 年 1 月 21 日印发