

违法用地已查处

张旭平 7.18

张家川 回族自治县自然资源局文件

张自然资发〔2025〕138号

签发人：马金锁

张家川县自然资源局关于 张家川县 2025 年度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，张家川县 2025 年度批次建设用地农用地转用和土地征收应呈报市政府审批，我局按照规定要求对该批次建设用地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/T21010-2017)等规定，天水市自然资源局勘测规划研究院有限公司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 1 个镇 3 个村和 0 个国有单位，共 3 宗地（含集体土地所有权、国有土地使用权），其中：3 宗地已登记发证，土地产权明晰，界址清楚，没有争议。

经我局初审，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 0。

经与 2023 年度国土变更调查成果套合，项目申请用地范围内 2023 年度国土变更调查成果现状情况为：总面积 8.8521 公顷，其中，农用地 1.6097 公顷（耕地 1.3937 公顷），建设用地 7.2176 公顷，未利用地 0.0248 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 1.6085 公顷因无合法来源，其建设用地按照违法用地发生前一年的土地利用现状地类报批，退回旱地 1.4081 公顷、退回农村道路 0.2000 公顷、退回内陆滩涂 0.0004 公顷报批。

二是 2023 年度国土变更调查现状成果中存在已依法批准建设用地 1.6897 公顷。其中“天政土发（2009）141 号”批复文件批准农村宅基地 0.7780 公顷和“张集用（2010）字第 2510283 号”集体土地使用证书批注采矿用地 0.9117 公顷。

三是 2023 年度国土变更调查现状成果中存在历史形成的（《土地管理法》颁布前）建设用地 3.9194 公顷，其建设用地退至 2009 年度国土变更调查数据报批，退回采矿用地 0.2881 公顷、农村宅基地 3.6313 公顷报批。

四是 2023 年度国土变更调查现状成果中有 0.1523 公顷其他草地，经核实与“张政土（2000）07 号”宅基地批准文件批复范围重叠，与历年变更数据库叠加对比，0.1523 公顷其他草地中部分是 2022 年度及以前变更调查数据库显示为农村宅基地，部分是 2020 年度及以前变更数据库显示为农村宅基地，依据此批复文件的内容认定为农村宅基地 0.1523 公顷。

〔项目实际申请用地情况〕 综上，该批次实际申请用地情况为：总面积为 8.8521 公顷，其中，农用地 3.0655 公顷（其中耕地 2.8018 公顷，含永久基本农田 0 公顷；含水田 0 公顷；可调整地类 0 公顷）、建设用地 5.7614 公顷、未利用地 0.0252 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 8.8521 公顷，其中：农用地 3.0655 公顷（耕地 2.8018 公顷，含永久基本农田 0 公顷）、建设用地 5.7614 公顷、未利用地 0.0252 公顷；与实际权属一致，地类和面积准确。

〔集体土地所有权等不动产登记办理〕 我局承诺在用地批准后，将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。

〔动工用地情况〕经我局核查，该批次用地中部分用地分别于2022年8月、2025年2月违法动工。

〔核减用地情况〕该批次用地在市、县级审查中未核减用地。

二、农用地转用情况

〔农用地转用情况〕本次申请将农用地3.0655公顷（耕地2.8018公顷）、未利用地0.0252公顷转为建设用地。其中，农民集体所有农用地3.0655公顷（耕地2.8018公顷）、未利用地0.0252公顷。

〔用地规划〕该批次用地位于经天水市人民政府批准的《张家川回族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》（天政函〔2024〕34号）确定的城镇建设用地范围内，符合城镇开发边界管控规则。

该批次用地符合城镇开发边界管控规则，不占用永久基本农田，不位于各级自然保护区、水源保护地、风景名胜区、国家公园等各级各类自然保护地，不位于生态保护红线范围内。

〔土地利用计划〕该批次用地符合土地利用计划管理规定。用地中3.0907公顷（农用地3.0655公顷、未利用地0.0252公顷）需转为建设用地，按规定使用我县巩固脱贫攻坚专项指标。

三、补充耕地情况

该项目占用耕地2.8018公顷、可调整地类0公顷、兴建前为耕地的设施农用地0.0029公顷。

〔需补充耕地情况〕该项目共需补充耕地数量2.8047公顷、水田规模0公顷、标准粮食产能12621.15公斤。

〔已补充耕地情况〕该项目补充耕地任务已完成，补充耕地数量 2.8047 公顷、水田规模 0 公顷、标准粮食产能 12621.15 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 620000202505618668，做到了耕地占补平衡数量、质量双到位。

该项目用地补充耕地通过购买张掖市高台县指标落实占补平衡，购买费用 164.0750 万元，补充耕地调剂指标已经省厅《关于酒泉等市耕地占补平衡指标调剂的意见》同意（甘资耕函〔2024〕54 号）。

〔落实进出平衡情况〕该批次用地不涉及“进出平衡”。

〔耕地开垦费〕该项目需落实占补平衡的耕地 2.8047 公顷。其中一般耕地 2.8018 公顷（违法动工 1.4326 公顷），基本农田 0 公顷（违法动工 0 公顷）。违法动工占用耕地和基本农田耕地开垦费按照高限收取。

〔耕地开垦费减免情况〕根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号），该批次用地中 6.5949 公顷（其中耕地 1.6095 公顷、可调整地类 0 公顷）土地用于保障性安居工程棚户区改造经适房建设，涉及的 16.0950 万元耕地开垦费予以免收。

四、土地征收情况

〔征收土地情况〕申请征收土地 8.8521 公顷，其中：农用地 3.0655 公顷（耕地 2.8018 公顷）、建设用地 5.7614 公顷、未利用地 0.0252 公顷。

〔符合公共利益情况〕张家川县人民政府提出，该批次用地

符合《土地管理法》第45条规定第（五）项情形。该批次用地符合2021年张家川县人民政府批准的《张家川回族自治县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》（张政发〔2021〕37号，该项目名称见第57、103页），符合县住建局编制的《张家川回族自治县新型城镇化十四五规划》（项目名称见规划第158、159页）和县发改局编制的《张家川县能源发展“十四五”规划》（项目名称见规划第17页），均位于城镇建设用地范围内，符合经依法批准的《张家川回族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的居住、交通运输、商业服务用地。我局审查认为，该批次用地征收土地符合公共利益情形，征收理由充分、符合法律规定。

该批次用地中3宗地8.8521公顷符合《土地管理法》第45条第（五）项规定，属于成片开发建设，已纳入《张家川县2022国民经济和社会发展年度计划》（见第10页）和《张家川县2024国民经济和社会发展年度计划》（见第10页），因城镇化推进及城市建设发展需要，确需征收农民集体所有土地。经核查，张家川县辖区内的开发区设立超过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不低于50%。成片开发建设符合自然资源部规定的标准，甘肃省人民政府已批准《关于天水市各县（区）土地征收成片开发方案（2022-2023年）》（甘政自然资发〔2023〕16号）《张家川县土地征收成片开发补充方案（2022-2023年）》（甘政自然资发〔2023〕511号）《张家川县土地征收成片开发调整方案（2022-2023年）》（甘政自然资发〔2024〕510

号)。

我局审查认为，该项目征收土地符合《土地管理法》第45条第(五)项情形，征收理由充分、符合法律规定。

〔**征地前期工作完成情况**〕张家川县人民政府提出，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，我县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**〕张家川县人民政府提出，按照《甘肃省人民政府关于公布全省征收农用地地区片综合地价标准的通知》(甘政发〔2023〕55号)和《甘肃省人民政府关于甘肃省被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》(甘政发〔2018〕18号)等有关规定，拟定了征地补偿安置方案，将按照《甘肃省人民政府关于印发甘肃省被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》(甘政发〔2025〕23号)落实被征地农民城乡居民养老保险。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。

张家川县人民政府提出，与拟征收土地的全部所有权人、大多数使用权人已签订征地补偿安置协议，13户使用权人马治安、马胡玲、李秀英等因对征地拆迁补偿标准不满意等原因未签订征地补偿安置协议，未签订比例为9.09%，符合《甘肃省土地征收程序规定》(甘资规发〔2022〕2号)明确的少数比例要求，张家

川县人民政府将继续做好被征地农民的沟通解释工作，妥善处理好征地补偿安置争议，确保不因征地引发信访矛盾等不稳定情形；待征收土地申请批准后，将对个别未达成征地补偿安置协议的作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。我局审查认为，有关县（市、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。

五、土地利用情况

〔土地用途〕申报用地共 8.8521 公顷，用途为商业服务业用地 0.3573 公顷，其中农用地 0.3573 公顷（耕地 0.3573 公顷）；居住用地 6.5949 公顷，其中农用地 1.8621 公顷（耕地 1.6095 公顷）、建设用地 4.7328 公顷；交通运输用地 1.8999 公顷，其中农用地 0.8461 公顷（耕地 0.8350 公顷）、建设用地 1.0286、未利用地 0.0252 公顷；以上用地均符合国家产业政策、供地政策和土地使用标准等规定。用地批准后，由当地人民政府按国家相关政策及有关规定向具体建设项目及时提供土地，防止产生新的批而未供土地。

该批次用地涉及新增建设用地 3.0907 公顷，为 15 等别，每平方米缴纳新增建设用地土地有偿使用费 10 元。该批次用地中 6.5949 公顷用于保障性安居工程棚户区改造经适房建设，涉及新增建设用地 1.8621 公顷，其中农用地 1.8621 公顷（耕地 1.6095 公顷），根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）有关规定，涉及的新增建设用地土地有偿使用费 18.6210 万元予以免收。该批次用地共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 12.2860 万元。张家川县人民政府承诺在批准用地后按有关规定及时足额缴纳。

六、信访与违法用地处理情况

〔信访处理〕该批次用地不涉及信访问题。

〔违法用地情况〕经我局核查，该批次用地中部分用地分别于2022年8月、2025年2月违法动工，存在违法用地问题，违法用地面积6.0499公顷，涉及新增建设用地面积1.6085公顷，其中农用地1.6081公顷（耕地1.4081公顷）、未利用地0.0004公顷。张家川县自然资源局于2022年8月对违法用地作出：1、退还非法占用的土地；2、对占用的22.78亩（涉及该批次违法占用耕地查处面积20.754亩）耕地按照每平方米300元处以4555494元罚款，对占用的98.475亩（涉及该批次违法占用其他土地查处面积69.995亩）其他土地按每平方米100元处以6564558元罚款；2025年2月对违法用地作出：1、退还非法占用的土地；2、对占用的0.3681亩（245.43 m²）耕地按照每平方米300元处以73629元罚款。各项处罚已分别于2024年6月和2025年3月执行到位。

综上所述，张家川县2025年度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；我局对真实性、准确性负责。请予审查。

（联系人：麻贵平 联系电话：18993815285）



