

南通市通州区人民政府文件

通政综〔2022〕77号

签发人：王少勇

通州区人民政府关于办理 南通市通州区 2022 年度第 15 批次 村镇建设用地的请示

南通市人民政府：

因公共利益需要，我区亟待办理南通市通州区 2022 年度第 15 批次村镇建设用地。该批次用地总面积 8.3703 公顷，拟征收集体土地 8.3703 公顷，其中，农用地 7.793 公顷（耕地 5.9932 公顷），建设用地 0.4561 公顷，未利用地 0.1212 公顷。

该批次用地符合自然资源部认定的“三区三线”划定成果；符合国民经济和社会发展规划、南通市通州区国土空间规划近期实施方案（2022 年度南通市通州区预支空间规模指标落地上图方

案)、城乡规划和专项规划。我区承诺其布局和规模将纳入正在编制的规划期限至 2035 年国土空间规划,土地权属清楚,地类面积准确,已依法完成土地征收前期工作,落实了补充耕地和用地计划。该批次建设用地呈报材料现已编制完成,建设用地情况真实,符合土地管理法律法规和有关规定,经我区人民政府审查通过并出具相关审查报告(见附件)。根据《省政府关于委托用地审批权的决定》(苏政发〔2020〕40号)文件规定,呈报市政府审批。

专此请示,盼予示复。

附件:南通市通州区 2022 年度第 15 批次村镇建设用地的审查报告



(联系人:段修峰,电话:13862914002)

附件

南通市通州区 2022 年度第 15 批次 村镇建设用地的审查报告

依据土地管理法律法规，我区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、征收和使用土地的目的、理由

因村镇需要，需申请征收集体土地 8.3703 公顷，用于项目建设。该批次征收集体土地 8.3703 公顷，涉及 5 个征地地块，征地地块符合《土地管理法》第 45 条规定的公共利益情形。

地块 01（SXT2021010）、地块 02（SXT2022005）、地块 04（SXT2022009）3 个征地地块，征地面积 6.1072 公顷，用地符合《土地管理法》第 45 条第（二）项规定，属于由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设用地，用地符合国民经济和社会发展规划、南通市通州区国土空间规划近期实施方案（2022 年南通市通州区预支空间规模指标落地上图方案）、城乡规划和专项规划，因建设需要，确需征收农民集体所有土地。

地块 03（SXT2022008）、地块 05（SXT2022012）2 个征地地块，征地面积 2.2631 公顷，用地符合《土地管理法》第 45 条第（五）项规定，属于成片开发建设用地，成片开发方案已经获得批准（苏自然资函〔2021〕1271 号、通自然资规函〔2022〕

166号),并纳入国民经济和社会发展年度计划。用地符合国民经济和社会发展规划、南通市通州区国土空间规划近期实施方案(2022年南通市通州区预支空间规模指标落地上图方案)、城乡规划和专项规划,因建设需要,确需征收农民集体所有土地。

该批次村镇建设用地征收土地理由充分、符合法律规定。

二、申请用地现状

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,南通蓝图测绘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。

该批次用地涉及通州区的1个乡镇4个村,共70宗地,均已登记发证,南通市自然资源和规划局苏锡通园区分局对土地权属情况进行了审查,审查结果土地产权明晰,界址清楚,没有争议。

申请用地总面积8.3703公顷,其中,农用地7.793公顷(耕地5.9932公顷,不涉及永久基本农田),建设用地0.4561公顷,未利用地0.1212公顷。按权属和地类分:农民集体所有土地8.3703公顷,其中,农用地7.793公顷(耕地5.9932公顷,不涉及永久基本农田)、建设用地0.4561公顷、未利用地0.1212公顷,地类和面积准确。

三、农用地转用情况

该批次用地符合南通市通州区国土空间规划近期实施方案

(2022年南通市通州区预支空间规模指标落地上图方案), 申请用地涉及新增建设用地 7.9142 公顷, 其中农用地 7.793 公顷, 按规定已安排使用 2022 年度省级下达的新增建设用地计划指标。

该批次用地不位于各级自然保护区范围内。

该批次用地不位于经省政府批准公布的生态空间管控区域内。

该批次用地不位于经国务院批准公布的生态保护红线范围内。

四、补充耕地情况

该批次用地合计需补充耕地 5.9932 公顷, 需补充耕地中水田 0.4046 公顷, 需补充粮食产能 89898 公斤。该批次采用异地补充耕地方式, 在申请用地前, 已通过耕地储备库进行补充, 在耕地占补平衡动态监管系统中挂钩, 已补充耕地面积 5.9932 公顷, 已补充耕地中水田 0.4046 公顷, 已补充粮食产能 89898 公斤。补充耕地已经省自然资源厅核实合格, 并在自然资源部土地整理复垦开发项目信息报备系统中备案, 该批次用地已在耕地占补平衡动态监管系统中挂钩确认, 占补平衡挂钩确认信息编号为 320000202212492593。

该批次占用耕地平均等别为六等, 补充耕地平均等别为六等, 补充耕地与占用耕地平均质量等别相当, 达到了占优补优的要求。

五、征地补偿安置情况

该批次征收土地 8.3703 公顷, 征地补偿安置标准按照《省

政府关于印发江苏省被征地农民保障办法的通知》(省政府苏政发〔2021〕87号)、《市政府关于公布南通市所辖各县(市)区征地区片综合地价执行标准的通知》(通政发〔2020〕43号)及《区政府关于公布实施通州区征地区片综合地价标准的通知》(通政发〔2021〕5号)等文件执行。本次征地属三类地区,征收集体农用地地区片综合地价执行标准为4.7万元/亩,其中征收集体农用地土地补偿费2.35万元/亩、安置补助费2.35万元/人,16周岁以下人员生活补助费2.35万元/人,社会保障资金标准12.312万元/人。征收集体建设用地按征收集体农用地地区片综合地价标准执行,征收集体未利用地按征收集体农用地标准0.7倍执行。

该批次所涉及的集体土地,在发布拟征收土地公告之日前,青苗、房屋和地上附着物及构筑物已补偿完毕。该批次征地区片综合地价补偿费用312.8396万元,生活补助费131.6万元,社会保障费用172.368万元。征地区片综合地价补偿费用和生活补助费已存入征地补偿预存款专户;社会保障费用已存入社会保障资金专户。结余安置补助费110.2033万元将于征地批准后由预存款专户转划入征地补偿调剂金专户。

征收土地需安置农业人口70人(其中16周岁以下年龄段56人、劳动力年龄段7人、养老年龄段7人),需纳入城乡居民社会保险1人,纳入企业职工基本养老保险6人,14人全部选择安置补助费全额抵缴社会保障资金,社会保障资金金额

172.368 万元，已划入社会保障资金专户。用地批准后，劳动保障部门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。

六、征地前期工作完成情况

根据《土地管理法》的规定，该批次所有征地地块已依法完成土地征收前期工作：（一）发布拟征收土地公告，公告期不少于 10 个工作日；（二）完成拟征收土地现状调查，并由相关权利人、农村集体经济组织确认；（三）完成拟征收土地社会稳定风险评估，评估结论均为低风险，可以实施征地；（四）根据调查结果和社会稳定风险评估结论，拟定了征地补偿安置方案，明确了征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等内容；（五）征地补偿安置方案已在拟征收土地所在的街道镇和村、村民小组范围内进行了公告，并听取了被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见，公告时间为 30 日；（六）被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人认为征地补偿安置方案符合法律、法规的规定，没有提出异议，未召开听证会；（七）按规定对拟征收土地的所有权人、使用权人在征地补偿安置方案公告规定期限内开展了补偿登记；（八）征地补偿安置方案经区人民政府审核同意后，与征收土地的所有权人、使用权人签订了附条件生效的征地补偿安置协议。其中：土地所有权、使用权补偿协议应签

订 11 份，已签订 11 份；承包经营权和青苗补偿协议应签订 10 份，已签订 10 份；青苗、房屋和地上附着物及构筑物已于拟征收土地公告发布前全部自愿达成协议，有关搬迁、补偿、安置、拆除均实施完毕，群众的合法权益已充分保障。（九）已按规定落实了征地补偿款 587.5428 万元，生活补助费 131.6 万元，社会保障费用 172.368 万元，并分别预存到专户。

我区对上述征地前程序的合法性和真实性负责，拟征收土地现状调查材料原件存于南通市自然资源和规划局苏锡通园区分局；拟征收土地所有权、使用权人签订的征地补偿安置协议原件存于张芝山镇政府。

七、信访与违法用地处理情况

该批次用地不存在涉及土地征收群众信访事项。

该批次不存在行政复议和行政诉讼事项。

该批次地块 01、03、04 涉及违法用地合计 3.0791 公顷，南通市自然资源和规划局均已作出行政处罚决定（苏锡通资规罚〔2021〕15 号、苏锡通资规罚〔2022〕6 号、苏锡通资规罚〔2022〕7 号）。其中，地块 01 涉及违法用地面积 2.2478 公顷，本次报批 2.2478 公顷。地块 03 涉及违法用地面积 0.3321 公顷，本次报批 0.2632 公顷，剩余违法用地下一批次组卷报批。地块 04 涉及违法用地面积 0.6440 公顷，本次报批 0.5681 公顷，剩余违法用地下一批次组卷报批。

该批次地块 01（SXT2021010）存在违法用地问题，违法用

地面积 2.2478 公顷。南通市自然资源和规划局于 2021 年 9 月对违法用地单位作出责令退还非法占用的 22478 平方米土地，没收在非法占用的 22478 平方米土地上新建的建（构）筑物和其他设施处罚决定（苏锡通资规罚〔2021〕15 号）。

该批次地块 03（SXT2022008）存在违法用地问题，违法用地面积 0.2632 公顷。南通市自然资源和规划局于 2022 年 7 月对违法用地单位作出责令退还非法占用的 3321 平方米土地，没收在非法占用的 3321 平方米土地上新建的建（构）筑物和其他设施，并处罚款人民币 332100 元处罚决定（苏锡通资规罚〔2022〕6 号）。

该批次地块 04（SXT2022009）存在违法用地问题，违法用地面积 0.5681 公顷。南通市自然资源和规划局于 2022 年 2 月对违法用地单位作出责令退还非法占用的 6440 平方米土地，没收在非法占用的 6440 平方米土地上新建的建（构）筑物和其他设施，并处罚款人民币 644000 元等处罚决定（苏锡通资规罚〔2022〕7 号）。

截至目前，上述 3 宗地块处罚决定已全部落实到位。地块 01 属于政府投资的市重点民生基础设施项目，惠及我区数万居民，在调查和处罚期间，违法用地单位主动配合进行立案处罚，积极消除该违法行为的危害后果，按照《南通市自然资源和规划系统涉企轻微违法行为不予行政处罚和一般违法行为从轻减轻行政处罚指导意见》中“主动消除或者减轻违法行为危害后果的，

所占土地用于保障型安居工程、拆迁安置房、市级以上能源、交通、水利等重点基础设施项目”符合土地利用总体规划的，没收在非法占用土地上新建的建筑物和其他设施。故对道路进行没收，未将案件移送公安机关。因苏锡通园区规划建设局监管不力，2022年3月14日，中共江苏南通苏锡通科技产业园区纪律检查工作委员会对园区规划建设局局长朱志祥同志给予党内警告处分（苏锡通纪〔2022〕9号）。其余地块不存在违法用地。

八、需要说明的其他事项

该批次用地不位于大运河江苏段核心监控区。

该批次用地未涉及占用永久基本农田；未涉及占用湿地；占用林地 2.0309 公顷，在供地之前办理完成相关手续；未涉及学校、医院和住宅三类用途的用地。

综上所述，该批次建设项目申请用地情况真实，符合土地管理法律法规和有关规定，请予审查。