运城市盐湖区自然资源局文件

盐自然资发〔2025〕21号

关于盐湖区2025年第六批次建设用地的审查报告

运城市规划和自然资源局：

依据土地管理法律法规，盐湖区2025年第六批次建设用地应呈报省人民政府审批。我局按照规定要求对该建设项目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，山西旭昇勘测规划设计有限公司对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〕该批次用地涉及盐湖区的姚孟办事处姚孟村、安邑办事处军屯村等2个乡镇2个村，共2宗地，其中：2宗地已登记发证，土地产权明晰，界址清楚，没有争议。

数据库和实际权属情况不一致，具体为：图斑号17面积0.0245公顷，地类农村道路，权属单位姚孟办十六街坊，权属性质集体土地所有权。经实地调查，实际权属性质为姚孟村集体土地所有权。图斑号297面积0.0452公顷，地类农村道路，权属单位姚孟村，权属性质国有土地使用权。经实地调查，实际权属性质为姚孟村集体土地所有权。图斑号11307面积0.0206公顷，地类可调整果园，权属单位盐湖区水务局，权属性质国有土地使用权。经实地调查，实际权属性质为军屯村集体土地所有权。图斑号11752面积0.5721公顷，地类水浇地，权属单位军屯村，权属性质国有土地使用权。经实地调查，实际权属性质为军屯村集体土地所有权。图斑号11831面积0.0011公顷，地类水浇地，权属单位军屯村，权属性质国有土地使用权。经实地调查，实际权属性质为军屯村集体土地所有权。图斑号11998面积0.1432公顷，地类水库水面，权属单位军屯村，权属性质国有土地使用权。经实地调查，实际权属性质为军屯村集体土地所有权。图斑号16788面积1.4582公顷，地类水库水面，权属单位军屯村，权属性质国有土地使用权。经实地调查，实际权属性质为军屯村集体土地所有权。

经与2023年度国土变更调查成果套合，批次申请用地范围内2023年度国土变更调查成果现状情况为：总面积5.8851公顷，其中，农用地5.6380公顷（耕地2.8571公顷），建设用地0.2471公顷。与该批次实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

其他。2023 年度国土变更调查现状成果中存在建设用地 0.2471 公顷，具体原因地块一图斑号 12793 面积 0.1372 公顷，2023 年同口径数据库中地类为村庄，2023 年现状数据库中地类为水浇地；图斑号 262 面积 0.0237 公顷，2023 年同口径数据库中地类为村庄，2023 年现状数据库中地类为水浇地；图斑号 288 面积 0.0321 公顷，2023 年同口径数据库中地类为村庄，追溯至 2018 年数据库中地类为水浇地；图斑号 5091 面积 0.0072 公顷，2023 年同口径数据库中地类为城市，追溯至 2018 年现状库中地类为旱地；图斑号 5091 面积 0.0238 公顷，2023 年同口径数据库中地类为城市，追溯至 2018 年现状库中地类为果园；图斑号 5091 面积 0.0220 公顷，2023 年同口径数据库中地类为城市，追溯至 2012 年现状库中地类为果园；地块二图斑号 11831 面积 0.0011 公顷，2023 年同口径数据库中地类为村庄，追溯至 2018 年数据库中地类为水浇地，以上共涉及农用地 0.2471 公顷（其中耕地 0.2013 公顷）。

经与 2020-2023 年现状库对比，2020 年-2021 年现状数据库中耕地为 2.9288 公顷，2022 年现状数据库中耕地为 2.9271 公顷，2023 年现状数据库中耕地为 2.8571 公顷，耕地面积减少，未落实进出平衡，耕地面积按落实耕地占补平衡。

综上，该批次实际申请用地情况为：总面积为 5.8851 公顷，其中，农用地 5.8851 公顷（耕地 3.0584 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 5.8851 公顷，其中：农用地 5.8851 公顷（耕地 3.0584 公顷），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，将督促指导盐湖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。

二、农用地转用情况（包括用地规划计划情况）

〔农用地转用情况〕该批次申请将农用地5.8851公顷(耕地3.0584公顷）转为建设用地，其中，农民集体所有农用地5.8851公顷（耕地3.0584公顷）。

〔符合规划情况〕该批次用地符合《运城市盐湖区国土空间总体规划(2021-2035年）》，位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内。不涉及生态保护红线，未突破城镇开发边界分阶段控制总量。

申请用地规划用途为：居住用地5.8851公顷。

该批次用地均不位于各级保护区。该批次不涉及占用林草部门管理范围内林地。

〔土地利用计划〕该批次用地符合土地利用计划管理规定。批次用地中5.8851公顷（农用地5.8851公顷）需转为建设用地，按规定使用盐湖区以本年度存量土地处置规模为基础核定的计划指标。

三、补充耕地情况

〔需补充耕地情况〕该批次共需补充耕地数量3.0584公顷、标准粮食产能34267.35公斤。

〔已补充耕地情况〕该批次补充耕地任务已完成，已通

过自行补充耕地方式落实补充耕地义务。补充耕地数量3.0584公顷、标准粮食产能34267.35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140000202502697011,做到了耕地占补平衡数量、质量双到位。

四、土地征收情况

〔征收土地情况〕该批次申请征收土地5.8851公顷，其中：农用地5.8851公顷（耕地3.0584公顷）。

〔符合公共利益情况〕该批次用地符合《土地管理法》第45条规定的公共利益情形，用地符合2021年运城市人民政府批准的《运城市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》（运政发〔2021〕12号，见第91页）、《运城市盐湖区国土空间总体规划（2021-2035年）》和符合《运城市“十四五”城镇住宅发展规划》(见第5、6页)。

具体用地情形为：

该批次用地中5.8851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《运城市盐湖区2025年国民经济和社会发展年度计划草案》(见第54页)，因改善居住环境，打造宜居城镇需要,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，我区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。经我省人民政府委托的运城市人民政府已批准《关于盐湖区2022年土地征收成片开发方案调整方案》（运政函

〔2023〕18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〕盐湖区人民政府提出，项目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，有关盐湖区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〕盐湖区人民政府提出，按照《山西省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12号）和山西省人民政府办公厅《关于对被征地农民试行基本养老保险补贴的意见》(晋政办发〔2019〕10号）等有关规定，拟定了征地补偿安置方案，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〕盐湖区人民政府提出，已与拟征收土地的全部所有权人、大多数使用权人签订征地补偿安置协议，1户使用权人因提出附着物补偿标准过高等原因未签订征地补偿安置协议，未签订比例为5.8%,盐湖区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，盐湖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。

盐湖区已采取了足额预存方式按规定落实了征地补偿安置和社会保障等相关费用。

五、新增建设用地土地有偿使用费

〔缴纳新增建设用地土地有偿使用费〕该批次涉及新增建设用地5.8851公顷，为十等别，需缴纳新增建设用地土地有偿使用费164.7828万元。盐湖区人民政府承诺在用地批准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〕该批次用地未接到任何信访。

〔不涉及违法用地〕经我局核查，该批次用地未动工，不存在违法用地问题。

综上所述，盐湖区2025年第六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；我局对相关情况已进行核实，对真实性、准确性负责。请予审查。

运城市盐湖区自然资源局

2025年6月23日

（联系人：李安平　　手机：18636335219）