

晋城市规划和自然资源局文件

晋市自然资发〔2024〕372号

签发人：王 骏

晋城市规划和自然资源局 关于百灵街与泽州路交叉口改造工程项目 用地的审查报告

省自然资源厅：

依据土地管理法律法规，晋城市百灵街与泽州路交叉口改造工程项目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、建设项目基本情况

〔项目概况〕该项目符合基本建设投资管理规定。2024年2月通过晋城市行政审批服务管理局用地预审（用字第140500202400003号）。

〔可研批复情况〕2024年3月，晋城市行政审批服务管理局批复该项目可行性研究报告（晋市审管批〔2024〕42号），

可行性研究报告已包含用地预审审查后的节约集约用地专章相关内容。

〔初步设计批复情况〕按照晋城市人民政府《关于印发晋城市市级政府投资项目管理办法(试行)的通知》(晋市政发〔2021〕6号)第十七条规定:总投资2亿元以下的道路工程、单体式建筑、公园等建设内容单一、技术方案简单的项目,以及单纯设备购置类项目、信息化项目、部分扩建改建项目,可以不报批初步设计,但可行性研究报告中应达到初步设计的深度要求。2024年3月,晋城市行政审批服务管理局批复该项目可行性研究报告(代项目建议书、代初步设计,晋市审管批〔2024〕42号)。

项目建设内容主要包括两条连接道路下穿现状泽州路后与泽州路相交,项目总用地面积1.4298公顷,全长约967米,红线宽度8米。其中A连接道路总长407.954米,路基宽8米,具体断面为0.5米(土路肩)+1米(硬路肩)+3.5米(车行道)+2.5米(硬路肩)+0.5米(土路肩),设计时速20km/h;B连接道路总长559.382米,路基宽8米,具体断面为0.5米(土路肩)+1米(硬路肩)+3.5米(车行道)+2.5米(硬路肩)+0.5米(土路肩),设计时速20km/h。总投资7503.98万元。

〔单独选址建设项目〕项目用地部分位于《关于晋城市国土空间总体规划(2021-2035年)》确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外,部分位于城镇村建设用地范围内,按单独选址建设用地项目用地报批。

〔有关审核许可手续〕项目涉及占用林草部门管理范围内林

地 1.0609 公顷，已按要求办理林地相关手续（《使用林地审核同意书》晋林资许准〔2024〕465 号）。

〔动工用地情况〕经我局核查，该项目已于 2023 年 7 月违法动工用地，项目已建成。

〔核减用地情况〕该项目用地在市级审查中未核减用地。

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，晋城地信测绘有限公司对项目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〕项目用地涉及晋城市城区西上庄街道办事处、北石店镇等 2 个街道办事处（镇）2 个村/社区，共 2 宗地（宗地数以集体土地所有权为准），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，具体情况见附表。

项目申请用地范围不涉及永久基本农田。

经与 2022 年度国土变更调查成果（同口径数据）套合，项目申请用地范围内调查成果现状情况为：总面积 1.4298 公顷，其中，农用地 1.0613 公顷（含耕地 0 公顷）、建设用地 0.3686 公顷。与该项目实际申请用地情况不一致，具体情况如下：

一是项目用地涉及的我区 2022 年度未落实耕地“进出平衡”。依据 2022 年度国土变更调查成果，申请用地现状为耕地以外的其他农用地、农业设施建设用地中，上一年度国土变更调

查为耕地的 0.7356 公顷，按照耕地地类报批。

二是 2022 年现状分析（同口径数据）中存在无合法来源建设用地。2022 年度现状分析（同口径数据）中建设用地 0.2553 公顷因无合法来源，属于违法建设用地，相关建设用地按 2009 年度国土（土地）利用现状地类报批，涉及农用地 0.2553 公顷（其中耕地 0.2150 公顷，其他农用地 0.0403 公顷，不含可调整地类）。

综上，该项目实际申请用地情况为：总面积 1.4298 公顷，其中：农用地 1.3166 公顷（含耕地 0.9506 公顷）、建设用地 0.1132 公顷。

按权属和地类分：经与 2022 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，农民集体所有土地总面积 1.4298 公顷，其中：农用地 1.3166 公顷（含耕地 0.9506 公顷）、建设用地 0.1132 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，将督促指导市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（包括用地规划计划、永久基本农田补划与落实预审意见情况）

〔农用地转用情况〕本次申请将农用地 1.3166 公顷（耕地 0.9506 公顷，不涉及永久基本农田）转为建设用地。其中晋城市城区农民集体所有农用地 1.3166 公顷（耕地 0.9506 公顷，不涉及永久基本农田）；不涉及国有土地。

〔用地规划〕项目用地已纳入经批准的《晋城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；不位于各级自然保护区，不位于生态保护红线范围内。

〔土地利用计划〕项目用地符合土地利用计划管理规定。该项目用地中 1.3166 公顷（含耕地 0.9506 公顷）需转为建设用地。项目未纳入国家重大项目清单和省级人民政府重大项目清单，按规定使用晋城市以本年度存量土地处置规模为基础核定的计划指标。

〔永久基本农田补划〕项目不涉及占用永久基本农田。

〔落实预审意见〕该项目用地由晋城市行政审批服务管理局通过预审，与批准项目立项政府部门层级一致，用地预审层级符合有关规定。项目用地预审控制规模为 1.4298 公顷，其中农用地 1.3356 公顷（耕地 0.3801 公顷、不含水田、不涉及永久基本农田），申报用地与预审控制用地规模一致。

四、补充耕地情况

〔需补充耕地情况〕该项目共需补充耕地数量 0.9506 公顷，无水田，需补充标准粮食产能 8555.4 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 0.9506 公顷、补充水田 0 公顷、标准粮食产能 8555.4 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140000202404241404，做到了耕地占补平衡数量、质量双到位。建设单位已通过缴纳耕地开垦费方式落实补充耕地义务。

五、土地征收情况

〔征收土地情况〕该项目申请征收土地总面积1.4298公顷，其中：农用地1.3166公顷（含耕地0.9506公顷）、建设用地0.1132公顷。

〔符合公共利益情况〕晋城市城区人民政府提出，该项目用地符合《土地管理法》第45条第（二）项规定，属于政府组织实施的交通类建设活动，是为加快片区基础设施建设，加强主城区与泽州县高铁站及康养中心之间的快速转换，完善晋城市内部交通网，确需征收农民集体所有土地。该项目符合《晋城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要的通知》（见第65、66页）；项目用地符合经批准的《晋城市国土空间总体规划（2021—2035年）》（晋政函〔2023〕122号，见第114页）；符合晋城市规划和自然资源局编制的《晋城市中心城区综合交通规划》（见第50页）。我局审查认为，该项目征收土地符合公共利益情形，征收理由充分、符合法律规定。

〔征地前期工作完成情况〕晋城市城区人民政府提出，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，晋城市城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**〕晋城市城区人民政府提出，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实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**〕晋城市城区人民政府提出，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，共计2份（该项目共涉及2个村（社区），涉及农用地已全部流转至集体，未承包到户，不涉及农户）。我局审查认为，晋城市城区人民政府已依法依规完成签订征地补偿安置协议工作。

该项目用地不涉及国有土地。

六、土地利用与供应情况

〔**供地政策**〕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，项目符合国家产业政策和供地政策。拟采取划拨方式供地，符合《划拨用地目录》等相关规定。

〔**建设内容**〕项目无土地使用标准；建设内容为：道路工程、通道工程、边坡防护工程、排水、交通设施、照明、绿化等工程，符合项目立项、初设批复。

A连接道路总长407.954米，路基宽8米，具体断面为0.5米（土路肩）+1米（硬路肩）+3.5米（车行道）+2.5米（硬路

肩)+0.5米(土路肩)，设计时速20km/h。

B连接道路总长559.382米，路基宽8米，具体断面为0.5米(土路肩)+1米(硬路肩)+3.5米(车行道)+2.5米(硬路肩)+0.5米(土路肩)，设计时速20km/h。

项目为新建工程，用地总面积为1.4298公顷，其中项目总体及各功能分区涉及原有(已批准)用地0公顷，新增用地面积1.4298公顷。

〔土地使用标准情况〕该项目申报总用地预审用地规模为1.4298公顷，不超晋城市用地预审批复规模，建设内容及各功能分区用地规模、区位均未发生变化。

项目批复建设内容为道路工程、通道工程、边坡防护工程、排水、交通设施、照明、绿化等工程。分别按城市道路标准和公路建设用地指标计算，具体情况如下：

(一)按城市道路标准计算的指标比对过程

根据《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018)，结合项目实际情况对用地指标进行对比分析。“城市道路红线宽度不得超过下列标准：人口规模50万及以上城市不应超过70m，20万-50万的城市不应超过55m，20万以下城市不应超过40m”。根据全国第七次人口普查，晋城市城区常住人口为57.47万人，为中型城市，道路用地红线不得超过55m。本项目道路红线宽度8m，符合城市道路要求。本项目道路全长约967.336m，道路理论占地面积为0.7739公顷(红线宽度×长度)，道路实际占地面

积为 1.4298 公顷，较理论占地面积增加 0.6559 公顷，增加面积主要原因为该线路规划设计时在曲线路段路基宽度根据圆曲线半径增加路基用地面积 0.3000 公顷，以保证行车安全，并同时设置边沟用地 0.0483 公顷和边坡用地 0.3076 公顷。

(二)按公路建设用地指标的比对过程

因城市道路工程暂未颁布用地标准，参考公路工程项目建设用地指标对该项目总用地规模进行评价。按照《公路工程项目建设用地指标》（建标〔2011〕124号）附录C的相关规定，本项目属于II类地形。

根据《公路工程项目建设用地指标》（建标〔2011〕124号）表3.0.5-5规定，II类地形区路基宽度为7.5米的双车道总体用地指标为2.2992公顷/公里。根据《公路工程项目建设用地指标》（建标〔2011〕124号）第3.0.6条“当实际公路工程项目的路基宽度与本章指标编制采用的值不同时，其建设用地总体指标应按表3.0.6进行调整。”结合本项目路基宽度，参考二级公路II类地形调整指标，路基宽度每增减1m，调整指标为0.1186公顷/公里。

本项目为新建道路，用地性质为城市道路，全长约967.336m，其中A连接道路总长407.954m，B连接道路总长559.382m，路基宽8m，设计速度20Km/h。

参考《公路工程项目建设用地指标》（建标〔2011〕124号）表3.0.5-5和第3.0.6条，本项目控制指标=2.2992公顷/公里+

$(8.0\text{m}-7.5\text{m}) \times 0.1186 \text{ 公顷/公里} = 2.3585 \text{ 公顷/公里}$ 。

本项目用地总规模为 1.4298 公顷，平均用地 1.4786 公顷/公里。项目用地规模均小于《公路工程项目建设用地指标》（建标〔2011〕124 号）控制指标，符合节约集约用地要求。

〔其他〕申请用地中不涉及拆迁安置用地。该项目涉及违法动工建设，已建成各功能分区（路基工程）为 1.4298 公顷。

〔审核结论〕我局审核认为，建设标准和建设内容（包括同类设施的设置数量）符合项目立项及初步设计批复，项目用地节约集约。根据《山西省建设用地节地评价案例库（第一批）》查询，案例库中无道路规划红线宽度为 8m 的城市道路建设项目，无法进行比对，因此本次不作比对。

〔缴纳新增建设用地土地有偿使用费〕项目以划拨方式供地，项目建设 1.0538 公顷位于《晋城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（晋政函〔2023〕122 号）确定的城市建设用地范围外，涉及新增建设用地 1.0538 公顷，其中九等别 1.0538 公顷，按规定不需缴纳新增建设用地土地有偿使用费；项目用地中 0.3760 公顷位于《晋城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（晋政函〔2023〕122 号）确定的城市建设用地范围内，涉及新增建设用地 0.2628 公顷，其中九等别 0.2628 公顷，按规定需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 8.9352 万元。晋城市城区人民政府承诺在用地批准后按有关规定及时足额缴纳。

七、地质灾害、压矿审批情况

〔地质灾害危险性评估〕该建设项目位于地质灾害易发区。已由晋城市住房和城乡建设局书面委托具备地质灾害危险性评估甲级资质的河南省地质矿产勘察开发局第二地质矿产调查院按规定进行了地质灾害危险性评估，评估级别为一级。评估资质单位进行了资质备案。评估报告已经河南省地质矿产勘察开发局第二地质矿产调查院组织有关专家审查通过。评估结论为：评估区为地质灾害危险性中等区，建设用地适宜性评估为“基本适宜”。晋城市住房和城乡建设局已经按照地质灾害危险性评估报告中提出的防治措施，作出了具有法律效力的“关于落实百灵街与泽州路交叉口改造工程项目地质灾害防治措施的承诺书”。

〔压覆矿产资源审批〕经审查，该项目选址全部位于“山西沁水煤田晋城白马寺第一勘探区”内已闭坑的“晋城蓝焰煤业股份有限公司古书院矿”井田范围内，同时调查区与山西蓝焰煤层气集团有限公司探矿权——“山西省古书院区块煤层气勘查”区块范围部分重叠。调查区全部位于已关闭的古书院井田范围内，调查区内 3、9 号煤层均已采空；按照闭坑报告，调查区主要位于 15 号煤层所留设的保护煤柱范围内，故调查区内 15 号煤层已无（可采）储量。调查区与古书院煤层气勘查区块部分重叠，但不在该煤层气区块的探明储量区、产能建设区；且建设单位已与探矿权人签署“互保协议”，探矿权人同意该项目建设，故项目建设、运营与煤层气勘查、开采基本上互不构成影响，依据国土资发〔2010〕137 号文件精神，项目可以按照未压覆煤层气资源

对待。综上，本项目按不涉及压覆重要矿产资源进行处置。

八、信访与违法用地处理情况

〔信访处理〕本项目用地未接到任何信访。

〔违法用地情况〕经我局核查，项目已于2023年7月全部动工用地，存在违法用地行为，违法用地面积1.4298公顷，涉及新增建设用地面积1.3356公顷，其中农用地面积1.3356公顷、未利用地0公顷。项目违法用地不涉及生态保护红线或自然保护区。晋城市规划和自然资源局于2023年10月27日对违法用地做出作出如下处罚决定：

- 1、立即停止违法占地，退还非法占用的土地；
- 2、没收违法占用土地上新增的建筑物和其他设施；
- 3、对违法占用的1.3356公顷农用地，处以每平方米300元罚款，计400.6758万元；对违法占用的0.0942公顷建设用地，处以每平方米100元罚款，计9.4218万元；以上罚款共计410.0976万元。

各项处罚已于2023年11月15日执行到位。相关责任人员冯熠南（工程施工负责人）、肖扬（工程工地负责人）受到行政警告、行政记过处分。

九、其他需要说明的情况

〔权属性质不一致情况〕申报材料与数据库不一致，共计1.2351公顷。具体情况见下表：

现状地类与实际申请用地不一致情况表

单位：公顷

地块号	类型	图斑号	面积	2022年 现状 地类	地类不一致原因	申请使用地类		备注
						地类码	面积	
1	权属性质不一致、无合法来源	65	0.0868	王谷坨村国有建设用地，地类代码1003	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	1003	0.0473	
						0103	0.0312	
						1203	0.0044	
						0404	0.0039	
2	权属不一致、无合法来源	01800115	0.1588	王谷坨村集体土地，地类代码0301	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	0301	0.0056	
						0103	0.1342	
						1203	0.0190	
3	权属不一致、无合法来源	1800200	0.0004	王谷坨村集体土地，地类代码1006	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	1006	0.0004	
4	权属不一致、无合法来源	65	0.0153	王谷坨村国有建设用地，地类代码1003	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	0103	0.0134	
						1203	0.0019	
5	权属不一致、无合法来源	1800204	0.2295	王谷坨村集体土地，地类代码0301	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	0301	0.1036	
						0103	0.1029	
						1203	0.0146	
						0301	0.0050	
						0103	0.0030	
						1203	0.0004	
6	权属性质不一致、无合法来源	1900177	0.0087	小张村集体建设用地，地类代码0301	违法用地	0301	0.0010	
						0103	0.0067	
						1203	0.0010	
7	权属性质不一致、无合法来源	1800186	0.0004	王谷坨村集体土地，地类代码1003	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	0103	0.0003	
						1203	0.0001	
8	权属性质不一致、无合法来源	1900158	0.0897	小张村集体建设用地，地类代码为1003	违法用地	0301	0.0017	
						0103	0.0770	
						1203	0.0110	
9	权属性质不一致、无合法来源	77	0.2237	王谷坨村集体土地，地类代码0301	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	0301	0.0206	
						0103	0.1778	
						1203	0.0253	
10	权属性质不一致、无合法来源	65	0.0959	王谷坨村国有建设用地，地类代码1003	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	1003	0.0659	
						0103	0.0226	
						1203	0.0032	
						0404	0.0042	
11	权属性质不一致、无合法来源	1800205	0.3283	王谷坨村集体土地，地类代码0301	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	0301	0.0615	
						0103	0.2335	
						1203	0.0333	
12	权属性质不一致、无合法来源	65	0.0140	王谷坨村国有建设用地，地类代码1003	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	0103	0.0123	
						1203	0.0017	
13	权属性质不一致、无合法来源	1800205	0.0374	王谷坨村集体土地，地类代码0301	违法用地，经核实为玉苑村（2010年村改居更名为玉苑村）集体土地，未统征。	0301	0.0168	
						0103	0.0202	
						1203	0.0004	
14	权属性质不一致、无合法来源	1900158	0.0664	小张村集体建设用地，地类代码为1003	违法用地	0103	0.0582	
						1203	0.0082	
15	权属性质不一致、无合法来源	1900198	0.0745	小张村集体土地，地类代码为0301	违法用地	0301	0.0091	
						0103	0.0573	
						1203	0.0081	
	合计		1.4298				1.4298	

综上所述，百灵街与泽州路交叉口改造工程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；我局对未发生变化的情形已进行核实，对真实性、准确性负责。 请予审查。

附：现状地类与实际申请用地地类不一致情况表

晋城市规划和自然资源局

2024年12月12日

(联系人：李雅云 电话：0356-2022332 18834665396)

(主动公开)