

建设用地项目呈报材料

“一书三方案”

编制机关（公章）：广州市番禺区国土资源和规划局

主要负责人（签字）：

编 制 时 间：2016 年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

一、建设用地项目呈报说明书

计量单位：公顷、万元

申请用地单位		广州市番禺区人民政府			
建设用地项目名称		广州市番禺区 2016 年度第十五批次城镇建设用地			
申请用地总面积		42.5349	新增建设用地面积	16.0881	
土地 利用 现状	权 属 地 类	合 计	其 中		
			国有土地	集体土地	
	总计	42.5349	1.7801	40.7548	
	(一) 农用地	16.0881	0.5160	15.5721	
	其 中	耕地	6.9089	0.0245	6.8844
		其中：基本农田	0	0	0
		林地	2.0849	0	2.0849
		园地	1.7208	0.0109	1.7099
		养殖水面	3.9873	0	3.9873
	其他农用地 (不含养殖水面)	1.3862	0.4806	0.9056	
(二) 建设用地	26.4468	1.2641	25.1827		
(三) 未利用地	0	0	0		
分批次城市 (村镇) 建设用地	拟开发地块名称	地块编号	用地面积	开发用途	
	广州市番禺区 2016 年度第 十五批次城镇建设用地	地块一	26.6878	商服用地	
		地块二	14.8967	住宅用地	
		地块三	0.9504 (CXC16 地 块中 0.0017; CXC17 地块中 0.1063; CXC18 地块中 0.8424)	交通用地 (乡道)	

续二：

县（市、区）人民政府审核意见	<p style="text-align: right;">（公章）</p> <p>主管领导（签字）：_____年 月 日</p>
市（地、州）人民政府土地行政主管部门审查意见	<p style="text-align: right;">（公章）</p> <p>主管领导（签字）：_____年 月 日</p>
市（地、州）人民政府审核意见	<p style="text-align: right;">（公章）</p> <p>主管领导（签字）：_____年 月 日</p>
备 注	广州市番禺区人民政府已做好了缴纳新增建设用地土地有偿使用费的准备，保证按照《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的有关规定，及时、规范、全额一次性缴清。

二、农用地转用方案

计量单位：公顷

地 类	转 用 面 积	其 中	
		国有土地	集体土地
农 用 地	16.0881	0.5160	15.5721
其中：耕地 (含带K地类)	8.1728 (含可调整 养殖水面 1.1976, 可 调整果园 0.0663)	0.0245	8.1483 (含可调整养 殖水面 1.1976, 可调 整果园 0.0663)
土 地 利 用 总 体 规 划			
符合规划		需调整规划	
规 划 级 别	国 家 级		规 划 级 别
	省 级		国 家 级
	市 级		省 级
	县 级	符合	市 级
	镇 级		县 级
农 用 地 转 用 计 划			
拟使用年度计划指标		本项目拟使用计划指标	
本年度计划指标	结转计划指标	农用地	其中：耕地
16.0881		16.0881	8.1728
按规定安排使用 2016 年度省下达我市的普通用地计划指标。			

三、补充耕地方案

方案编号：201611

计量单位：公顷、万元

补充耕地责任单位	广州市番禺区土地开发中心		
补充耕地承担单位	湛江市国土资源局		
对应土地开发整理项目	项目名称	湛江市徐闻县五一农场 14 队补充耕地项目	
	补充面积	973.08	
补充耕地方式	委托补充	委托湛江市徐闻县进行易地开发	
	自行补充		
缴纳耕地开垦费情况	收费标准	每平方米 28 元	
	缴纳金额	228.8384	
已 完 成 补 充 耕 地 情 况			
已补充耕地面积	合计	其 中	
		开发	整理
	8.1728	8.1728	
验收单位及文号	粤国土资耕保函〔2011〕1793 号 湛国土资（验）函〔2010〕7 号		
计 划 补 充 耕 地 情 况			
计划补充耕地面积	合计	其 中	
		开发	整理
补充耕地实施计划	实施年度	完成面积	资金安排

续一：

补 充 耕 地 地 块 情 况					
序号	整理项目名称	项目编号	补充耕地图幅号	地块编号	补充面积
1	湛江市徐闻县五一农场 14 队	4408252010002 8	F49G084034	32/125	8.1728
2					
合计					
计 划 基 本 农 田 地 块 情 况					
序号	补划基本农田图幅号		补划基本农田地块编号		补划面积

四、征收土地方案（汇总）

计量单位：公顷、万元、人

被征收土地		乡（镇）	广州市番禺区新造镇。			
涉及的权属单位		社（村）	广州市番禺区新造镇曾边村、南约村股份合作经济社。			
权 属 状 况		地类、面积准确，无权属争议。				
征 地 补 偿 费 用 标 准	地 类		面 积	前三年平均 年产值	土地补偿费 倍 数	安置补助费 倍 数
	耕 地	水 田	/	/	/	/
		水浇地	6.8844	20.0572	10	6
		旱 地	/	/	/	/
地 类		面 积	费 用 标 准			
林 地		2.0849	土地补偿费和安置补助费分别按前三年平均年产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍			
园 地		1.7099	土地补偿费和安置补助费分别按前三年平均年产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍			
养 殖 水 面		3.9873	土地补偿费和安置补助费分别按前三年平均年产值 20.0572 万元/公顷的 12 倍和 6 倍			
其他农用地 (不含养殖水面)		0.9056	土地补偿费和安置补助费分别按前三年平均年产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍			
建 设 用 地		25.1827	土地补偿费按前三年平均年产值 20.0572 万元/公顷的 10 倍			

续一：

其它 费用	名 称	费 用 标 准		
	青苗补偿费	18.9824		
	地上附着物补偿费			
征地总费用		14690.7104	征地费用综合标准	360.4658 万元/公顷 (合 24.0311 万元/亩)
需要安置的农业人口数		244	需要安置的劳力人数	204
征地前人均耕地			征地后人均耕地	
安 置 途 径	货 币 安 置	支付安置补助费进行安置。		
	农 业 安 置			
	社 会 保 险 安 置	该批次征地后有 633 人纳入被征地农民养老保障范围，所需计提的养老保障费用 1025.46 万元已预存划入“收缴被征地农民社会养老保障资金过渡户”。		
	留 地 安 置	本批次共计三个地块，征地总面积为 40.7548 公顷，留用地按实际征地面积扣减安置地面积后以 10%核定，共 2.9694 公顷。其中地块一按实际征地面积 13.0822 公顷的 10%安排留用地，共 1.3082 公顷，其中曾边村 1.1781 公顷，南约村 0.1301 公顷；地块二按实际征地面积 10.8486 公顷的 10%安排留用地，共 1.0849 公顷，其中曾边村 0.8377 公顷，南约村 0.2472 公顷；地块三按实际征地面积 15.7391 扣减拆迁安置地面积 9.9758 后的 10%安排留用地，为 0.5763 公顷，留用地在本批次内一并报批。		
备 注	根据《土地管理法》第五十条的规定：“地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。”为壮大被征地农村集体经济组织的经济实力，拟另补偿 3030.5668 万元给被征地村用于发展集体经济。因此征地补偿费共计 12861.6755 万元，合 315.5868 万元/公顷（21.0391 万元/亩）。该值低于《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》（穗府办规[2016]2 号）规定的 24 万元/亩的标准，因此按 24 万元/亩补足，总额为 14671.728 万元。			

四、征收土地方案（一）之一

计量单位：公顷、万元、人

被征收土地		乡（镇）	广州市番禺区新造镇			
涉及的权属单位		社（村）	广州市番禺区新造镇曾边村股份合作经济社			
权 属 状 况		地类、面积准确，无权属争议。				
征 地 补 偿	地 类		面 积	前三年平均 年产值	土地补偿费 倍 数	安置补助费 倍 数
	耕	水浇地	0.6401	20.0572	10	6
费 用 标 准	地 类		面 积	费 用 标 准		
	林 地		1.0408	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿		
园 地		0.6258	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 12 倍和 6 倍进行补偿			
其他农用地 (不含养殖水面)		0.2769	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿			
建 设 用 地		9.1977	土地补偿费按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 10 倍进行补偿			
未 利 用 地						

续一：

其它费用	名称	费用标准		
	青苗补偿费	3.2849		
	地上附着物补偿费	0		
征地总费用		4244.5529	征地费用综合标准	360.2788 万元/公顷 (24.0186 万元/亩)
需要安置的农业人口数		32	需要安置的劳力 人数	27
安置途径	货币安置	支付安置补助费进行安置。		
	农业安置			
	社会保险安置	该批次征地后有 182 人纳入被征地农民养老保障范围，所需计提的养老保障费用 294.84 万元已预存划入“收缴被征地农民保障资金过渡户”。		
	留地安置	地块一曾边村部分按实际征地面积 11.7813 公顷的 10%安排留用地，共 1.1781 公顷，在本批次内一并报批。		
备注	<p>根据《土地管理法》第五十条的规定：“地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。”为壮大被征地农村集体经济组织的经济实力，拟另补偿 1106.8807 万元给被征地村用于发展集体经济。因此征地补偿费共计 3700.1844 万元，合 314.073 万元/公顷（20.9382 万元/亩）。该值低于《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》（穗府办规[2016]2 号）规定的 24 万元/亩的标准，因此按 24 万元/亩补足，总额为 4241.268 万元。</p>			

四、征收土地方案（一）之二

计量单位：公顷、万元、人

被征收土地		乡（镇）	广州市番禺区新造镇			
涉及的权属单位		社（村）	广州市番禺区新造镇南约村股份合作经济社			
权 属 状 况		地类、面积准确，无权属争议。				
征 地 补 偿 费 用 标 准	地 类		面 积	前三年平均 年产值	土地补偿费 倍 数	安置补助费 倍 数
	耕 地	水浇地	0.6726	20.0572	10	6
	地 类		面 积	费 用 标 准		
	林 地		/		/	
	园 地		0.2467	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿		
	养 殖 水 面		/		/	
其他农用地 (不含养殖水面)		0.0695	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿			
建 设 用 地		0.3121	土地补偿费按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 10 倍进行补偿			
未 利 用 地		/		/		

续一：

其	名 称	费 用 标 准
---	-----	---------

它 费 用	青苗补偿费	3.5175		
	地上附着物补偿费	0		
征地总费用		471.8415	征地费用综合标准	362.7039 万元/公顷 (24.1803万元/亩)
需要安置的农业人口数		19	需要安置的劳力 人数	16
安 置 途 径	货 币 安 置	支付安置补助费进行安置。		
	农 业 安 置			
	社会 保 险 安 置	该批次征地后有 21 人纳入被征地农民养老保障范围,所需计提的养老保障费用 34.02 万元已预存划入“收缴被征地农民保障资金过渡户”。		
	留 地 安 置	地块一南约村部分按实际征地面积 1.3009 公顷的 10%安排留用地,共 0.1301 公顷。在本批次内一并报批。		
备 注	<p>根据《土地管理法》第五十条的规定：“地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。”为壮大被征地农村集体经济组织的经济实力，拟另补偿 37.5591 万元给被征地村用于发展集体经济。因此征地补偿费共计 392.1102 万元，合 301.4146 万元/公顷（20.0943 万元/亩）。该值低于《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》（穗府办规[2016]2 号）规定的 24 万元/亩的标准，因此按 24 万元/亩补足，总额为 468.324 万元。</p>			

四、征收土地方案（二）之一

计量单位：公顷、万元、人

被征收土地	乡（镇）	广州市番禺区新造镇				
涉及的权属单位	村	广州市番禺区新造镇曾边村股份合作经济社				
权 属 状 况	地类、面积准确，无权属争议。					
征 地 补 偿 费 用 标 准	地 类		面 积	前三年平 均年产值	土地补偿 费倍 数	安置补助 费倍 数
	耕 地	水浇地	2.8957	20.0572	10	6
	地 类		面 积	费 用 标 准		
	林 地		/	/		
	园 地		0.3606	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿		
	养殖水面		1.2208	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 12 倍和 6 倍进行补偿		
	其他农用地 (不含养殖水面)		0.5018	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿		
	建设 用 地		4.2353	土地补偿费按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 10 倍进行补偿		

续一：

其它费用	名 称	费 用 标 准		
	青苗补偿费	5.775		
	地上附着物补偿费	0		
征地总费用		3322.887	征地费用综合标准	360.6268 万元/公顷 (24.042 万元/亩)
需要安置的农业人口数		60	需要安置的劳力人数	50
安 置 途 径	货 币 安 置	支付安置补助费进行安置。		
	农 业 安 置			
	社 会 保 险 安 置	该批次征地后有 143 人纳入被征地农民养老保障范围，需计提的养老保障费用 231.66 万元已预存划入“收缴被征地农民保障资金过渡户”。		
	留 地 安 置	地块二涉及曾边村部分按实际征地面积 8.3765 公顷的 10%安排留用地，共 0.8377 公顷。在本批次内一并报批。		
备 注	根据《土地管理法》第五十条的规定：“地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。”为壮大被征地农村集体经济组织的经济实力，拟另补偿 509.6896 万元给被征地村用于发展集体经济。因此征地补偿费共计 2936.7592 万元，合 318.7215 万元/公顷（21.2481 万元/亩）。该值低于《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》（穗府办规[2016]2 号）规定的 24 万元/亩的标准，因此按 24 万元/亩补足，总额为 3317.112 万元。			

四、征收土地方案（二）之二

计量单位：公顷、万元、人

被征收土地	乡（镇）	广州市番禺区新造镇				
涉及的权属单位	村	广州市番禺区新造镇南约村股份合作经济社				
权 属 状 况	地类、面积准确，无权属争议。					
征 地 补 偿 费 用 标 准	地 类		面 积	前三年平 均年产值	土地补偿 费倍 数	安置补助 费倍 数
	耕 地	水浇地	2.2956	20.0572	10	6
	地 类		面 积	费 用 标 准		
	林 地		/	/		
	园 地		0.0618	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿		
	养殖水面		0.1089	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 12 倍和 6 倍进行补偿		
	其他农用地 (不含养殖水面)		0.0471	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿		
	建设 用 地		0.2059	土地补偿费按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 10 倍进行补偿		

续一：

其它费用	名 称	费 用 标 准		
	青苗补偿费	4.515		
	地上附着物补偿费	0		
征地总费用		983.463	征地费用综合标准	361.6604 万元/公顷 (24.1107 万元/亩)
需要安置的农业人口数		48	需要安置的劳力人数	41
安 置 途 径	货 币 安 置	支付安置补助费进行安置。		
	农 业 安 置			
	社 会 保 险 安 置	该批次征地后有 44 人纳入被征地农民养老保障范围，需计提的养老保障费用 71.28 万元已预存划入“收缴被征地农民保障资金过渡户”。		
	留 地 安 置	地块二南约村部分按实际征地面积 2.4721 公顷的 10%安排留用地，共 0.2472 公顷，在本批次内一并报批。		
备 注	根据《土地管理法》第五十条的规定：“地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。”为壮大被征地农村集体经济组织的经济实力，拟另补偿 24.7787 万元给被征地村用于发展集体经济。因此征地补偿费共计 868.2963 万元，合 319.3095 万元/公顷（21.2873 万元/亩）。该值低于《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》（穗府办规[2016]2 号）规定的 24 万元/亩的标准，因此按 24 万元/亩补足，总额为 978.948 万元。			

征收土地方案（三）

计量单位：公顷、万元、人

被征收土地	乡（镇）	广州市番禺区新造镇				
涉及的权属单位	村	广州市番禺区新造镇曾边村股份合作经济社				
权 属 状 况	地类、面积准确，无权属争议。					
征 地 补 偿 费 用 标 准	地 类		面 积	前三年平均 年产值	土地补偿费 倍 数	安置补助费 倍 数
	耕 地	水浇地	0.3804	20.0572	10	6
	地					
	地 类		面 积	费 用 标 准		
林 地		2.0849	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿			
养 殖 水 面		2.0318	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 12 倍和 6 倍进行补偿			
其他农用地 (不含养殖水面)		0.0103	土地补偿费和安置补助费分别按拟征土地前三年平均产值 20.0572 万元/公顷的 7 倍和 5 倍进行补偿			
建 设 用 地		11.2317	土地补偿费按拟征土地前三年平均产值 19.1379 万元/公顷的 10 倍进行补偿			

续一：

其它费用	名 称	费 用 标 准		
	青苗补偿费	1.89		
	地上附着物补偿费	0		
征地总费用		5667.966	征地费用综合标准	360.1201 万元/公顷 (24.008 万元/亩)
需要安置的农业人口数		85	需要安置的劳力人数	70
征地前人均耕地			征地后人均耕地	
安 置 途 径	货 币 安 置	支付安置补助费进行安置。		
	农 业 安 置			
	社 会 保 险 安 置	该批次征地后有 243 人纳入被征地农民养老保障范围，需计提的养老保障费用 393.66 万元已预存划入“收缴被征地农民保障资金过渡户”。		
	留 地 安 置	地块三按实际征地面积扣减安置区面积后的 10%安排留用地，为 0.5763 公顷，在本批次内一并报批。		
备 注	<p>根据《土地管理法》第五十条的规定：“地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。”为壮大被征地农村集体经济组织的经济实力，拟另补偿 1351.6587 万元给被征地村用于发展集体经济。因此征地补偿费共计 4964.3254 万元，合 315.414 万元/公顷（21.0276 万元/亩）。该值低于《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》（穗府办规[2016]2 号）规定的 24 万元/亩的标准，因此按 24 万元/亩补足，总额为 5666.076 万元。</p>			