

移民安全保障 土地利用尽职调查报告

项目编号：53060-001
贷款编号：Loan 4073-PRC
2024 年 9 月

中华人民共和国：陕西省西安市学前教育发展项目
结果导向型贷款

西安市第八保育院提升改造项目土地利用尽职调查

接收单位：亚洲开发银行
编制单位：亚行西安学前教育发展项目管理办公室

汇率
(2024 年 9 月 3 日)

币种	-	元(人民币)		
人民币 1.00 元	=	0.1404 美元	or	0.1273 欧元
1.00 美元	=	人民币 7.1225 元	or	0.9062 欧元
1.00 欧元	=	人民币 .8629 元	or	1.1038 美元

单位换算

1 公顷	-	10,000 平方米
1 公顷	-	15 亩
1 亩	-	666.67 平方米

注

本报告中，\$指美元，€指欧元。

本土地利用尽职调查报告为借款方准备文件。报告中所阐述的观点并不一定代表亚洲开发银行董事会、管理层或员工的意见，且可能仅为初步意见。请您仔细阅读本网站“使用条款”相关内容。

在制定任何国家计划或战略、资助任何项目或在本报告中提及特定区域或地理位置时，亚洲开发银行不就任何区域或地区的法律或其他地位做出任何判断。

目 录

1.	背景介绍	1
1.1.	项目简介	1
1.2.	尽职调查报告范围	1
2.	拟议子项目及选址	2
3.	移民影响	3
4.	公众咨询与申诉	4
5.	发现与结论	5
	附录-1: 已填写的移民安置筛查和分类表	6
	附录-2: 土地征收省级批复文件（陕政土批[2006]69号）	6
	附录-3: 土地征收市级批复文件（市国土字[2006]161号）	6
	附录-4: 西安市第八保育院老园区国有建设用地划拨批复	6
	附录-5: 西安市第八保育院老园区不动产权证书	6
	附录-6: 西安市第八保育院扩建园区用地确认函	6
	附录-7: 西安市第八保育院扩建园区用地预审与选址意见书	6
	附录-8: 西安市第八保育院扩建园区国有建设用地划拨决定书	6
	附录-9: 西安市第八保育院扩建园区不动产权证书	6

1. 背景介绍

1.1. 项目简介

1. 本结果导向型贷款陕西省西安市学前教育发展项目(以下简称“本项目”)将在 2021 年到 2025 年期间支持西安市政府《西安学前教育发展规划 2019-2025 年》¹的实施。本项目旨在扩大西安市优质学前教育的公平准入。西安是中国一个快速发展的特大城市,但入学率低于全国平均水平,其城市和农村地区之间的质量存在重大差异。

2. 本项目包括四项产出:(1)气候友好型幼儿园数量增加;(2)学前教育的教学能力得到提升;(3)学前教育资金投入、调控和监督机制得到加强;(4)推广以创新理念来提高学前教育质量并加以传播。

3. 项目支出框架和融资计划。更广泛的政府规划的总成本估计为 50.0 亿欧元(人民币 406.4 亿元)。结果导向型项目的成本估计为 18.7 亿欧元(人民币 152.1 亿元)。政府已申请从亚行的普通资金资源中获得 1.2589 亿欧元(相当于 1.5 亿美元)的常规贷款,为该项目实施提供资金。

4. 实施安排。西安市政府是执行机构,西安市教育局是实施机构。项目管理办公室(项目办)将与共 14 个区县级教育局²合作对本项目进行实施和管理。本项目将使用地方信托和保障系统以及现有的财务管理系统来管理贷款收益。西安市教育局和各区县教育局将按照中国采购法律法规对土木工程、货物和咨询服务进行采购。本项目的实施期为 2021 年 5 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日,贷款截止日期为 2026 年 6 月 30 日。

1.2. 尽职调查报告范围

5. 根据项目办与亚行达成的非自愿移民安全保障行动计划,若子项目涉及既有的或正在建设的设施相关活动,区县级教育局应与自然资源局土地征收办公室和/或房屋拆迁办公室协作,开展移民安置尽职调查,确认是否存在移民安置相关遗留问题。尽职调查报告应提交亚行和/或项目办审查,并在授予具体子项目土建合同之前获得审批。

¹ 西安市政府,2020,《西安市学前教育发展规划(2019-2025年)》,西安。

² 签署贷款协定时,区县级教育局的数目为 14 个,包括 11 个区、2 个县和西咸新区(国家级新区)。此后,西安市的行政区划设置发生调整,截至 2021 年底,除上述区县外,西安下辖 7 个国家级开发区(西安高新技术产业开发区、西安经济技术开发区、西安曲江新区、西安浐灞生态区、西安阎良国家航空高技术产业基地、西安国家民用航天产业基地、西安国际港务区)。区县级教育局的数目变为 21 个。详情请见:<http://www.xa.gov.cn/sq/csgk/hzqh/1.html>。

2. 拟议子项目及选址

6. 西安市第八保育院位于西安市经济技术开发区开元路 360 号，是一所公办幼儿园，创办于 2016 年。截止 2024 年 9 月 10 日，本幼儿园共有 144 名教职工，3 个年级 30 个班 813 名学生。

7. 本幼儿园拟对现有园区范围内（如图 1 所示）的部份设施进行提升改造。子项目详细活动如表 1 所列。2024 年 8 月，本幼儿园已填写移民安置筛选和分类表（见附录-1）并提交项目办审核。

表 1 西安市第八保育院拟议子项目活动

序号	活动	活动描述
1	楼顶防水维修项目	对 1#、2#教学楼房屋楼顶防水进行维修改造。
2	1、2 号教学楼改造项目	对 1#、2#号教学楼班级地台、卧具及走廊墙面等进行维修改造。
3	户外自主游戏活动区维修改造项目	打造自然科普、自主游戏、自主生活等区域，包含沙地土坡区、艺术创想区、自然野趣区、认知空间等内容。建筑面积共计 3480 平方米，占地面积 5.22 亩。

数据来源：2024 年 8 月提交的移民安置筛选和分类表。



图 1：西安市第八保育院用地范围

3. 移民影响

8. 本子项目活动将在幼儿园现有园区范围内实施，不涉及新征用地或占地。项目施工活动将在节假日期间进行。因此，本项目不涉及征地或移民安置影响。

9. 在尽职调查过程中，通过实地考察以及与幼儿园和当地自然资源局代表的访谈，对幼儿园所在地块的土地利用历史进行了审查。据悉，该幼儿园总占地面积为 34.404 亩，其中 2016 年初次建设时占地面积为 14.404 亩，于 2021 年进行扩建，新增占地面积 20 亩。本幼儿园布局图见图 2。本子项目活动主要实施区域为 2016 年修建的老园区。

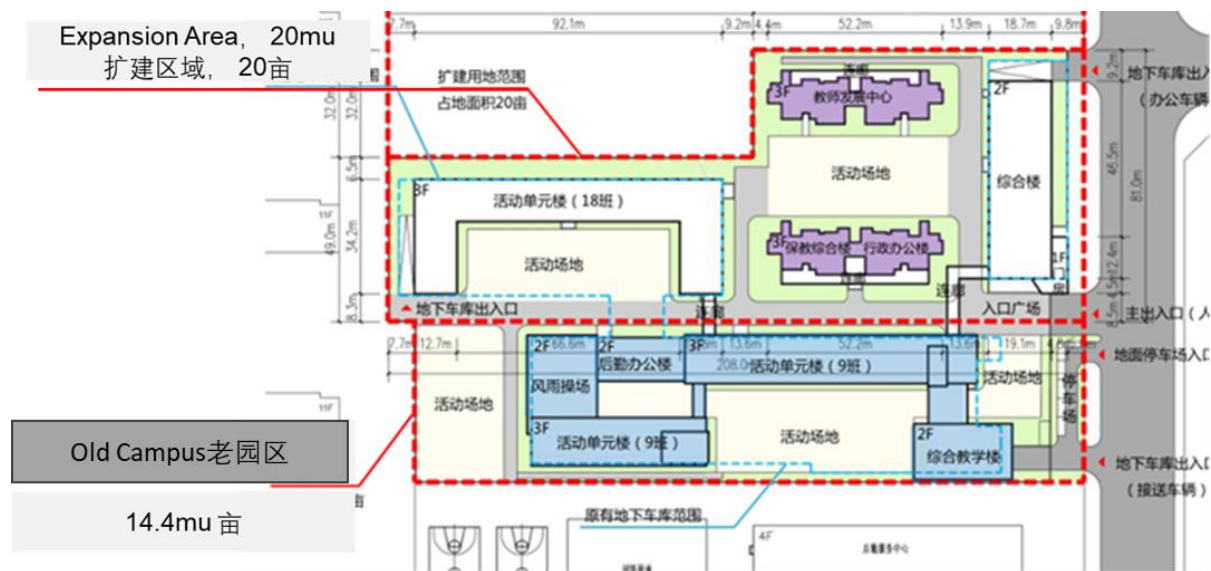


图 2：园区布局图

10. 本幼儿园所在地块原属于西安市未央区张家堡街道办集体农用地，于 2006 年由西安市土地储备交易中心批次征收，用于城市建设。土地征收省级批复文件（陕政土批[2006]69 号）详见附

录-2，土地征收市级批复文件（市国土字[2006]161号）见附录-3。自此，土地性质由集体农用地转为国有建设用地。土地规划用地类型为科教用地。

11. 2016年6月，14.404亩国有建设用地无偿划拨给西安市第八保育院筹建处，用于建设西安市第八保育院项目。西安市第八保育院筹建处为西安市教育局下属事业单位。同月，西安市第八保育院办理了不动产权证书。本幼儿园老园区国有建设用地划拨批复见附录-4，不动产权证书见附录-5。

12. 2020年，根据西安市“十三五”发展规划，第八保育院拟在老园区北侧扩建园舍，扩建面积为20亩。如图3所示，扩建区域在施工前为净地，地面任何无建(构)筑物。

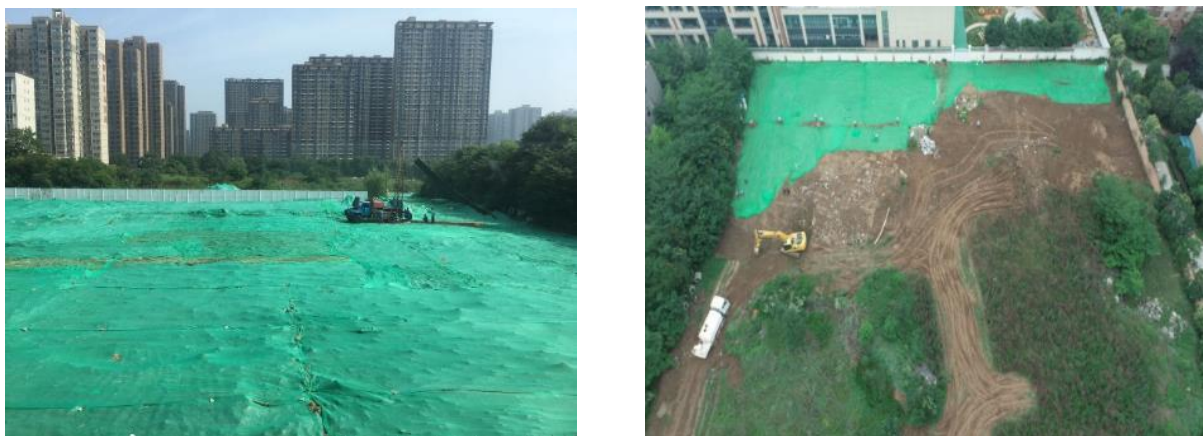


图3：保育院扩建区域施工前土地现状（2020年拍摄）

13. 2020年6月，西安市土地储备交易中心同意将第八保育院老园区北侧20亩土地作为扩建用地（见附录-6）。2020年10月，西安市第八保育院扩建项目获得土地预审和选址意见书（见附录-7）。2021年2月，幼儿园扩建区域获取西安市自然资源和规划局出具的国有建设用地划拨决定书（见附录-8）。2021年7月，幼儿园扩建区域办理了不动产权证书（见附录-9）。2021年9月，幼儿园扩建项目建设完成。

4. 公众咨询与申诉

14. 在幼儿园扩建之前，幼儿园相关负责人走访了扩建区域现场并咨询了区自然资源局，确认项目用地无任何移民安置相关遗留问题。

15. 2024年7月至9月期间，项目办移民专家开展了关键人物访谈，以了解土地利用历史、用地批复文件获取情况以及是否存在遗留问题。咨询记录见表2。

表 2：公众咨询记录

日期	方式	受访人	参与人数	咨询内容
2024年7月31日-8月1日	线上沟通	第八保育院移民专员	1（男）	土地利用历史，受影响乡镇和村社，土地征收批复等。 该幼儿园用地为国有建设用地，由当地政府无偿划拨，以获取土地使用权证。幼儿园建设和运营期间，未收到任何移民安置项目申诉或投诉。
2024年9月3-4日	线上沟通	第八保育院移民专员	1（男）	确认幼儿园已获取所有用地批复和许可文件。 了解子项目活动实施计划，潜在影响及缓解措施等。

16. 本项目于 2023 年成立公共投诉组，建立了申诉机制。项目办丁主任和武女士、未央区教育局王先生以及西安经济技术开发区教育体育局李先生等为指定民众投诉事件受理联系人。相关联系人及联系方式于 2023 年 11 月在西安市教育局官方网站进行了公示。

17. 经确认，截止 2024 年 8 月 31 日，未收到任何与西安市第八保育院移民安置相关的申诉或投诉。

5. 发现与结论

18. 西安市第八保育院提升改造项目将在该幼儿园现有园区范围内实施。子项目活动不涉及任何新征用地或占地。幼儿园所在地块原为集体农用地，于 2006 年由当地政府实施征收，转为国有建设用地。幼儿园分别于 2016 年和 2021 年通过西安市自然资源和规划局国有建设用地无偿划拨的方式获取土地使用权，用于幼儿园建设和扩建。相关不动产权证书已获取。

19. 通过文件审查和关键人物访谈确认，本项目用地不存在任何移民安置相关遗留问题，无需采取进一步的行动。

附录-1: 已填写的移民安置筛查和分类表

附录-2: 土地征收省级批复文件（陕政土批[2006]69号）

附录-3: 土地征收市级批复文件（市国土字[2006]161号）

附录-4: 西安市第八保育院老园区国有建设用地划拨批复

附录-5: 西安市第八保育院老园区不动产权证书

附录-6: 西安市第八保育院扩建园区用地确认函

附录-7: 西安市第八保育院扩建园区用地预审与选址意见书

附录-8: 西安市第八保育院扩建园区国有建设用地划拨决定书

附录-9: 西安市第八保育院扩建园区不动产权证书