

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

周至县四屯镇蓓蕾幼儿园建设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 13 日)

币种	-	元(人民币)		
人民币 1.00 元	=	0.1409 美元	or	0.1271 欧元
1.00 美元	=	人民币 7.0972 元	or	0.9015 欧元
1.00 欧元	=	人民币 7.8746 元	or	1.1095 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
3.1.	土地利用历史	3
3.2.	移民安置	4
4.	信息公开与公众参与	4
5.	申诉机制	5
6.	发现与结论	5
7.	监测与评估	6
	附录-1: 幼儿园资产回购合同	7
	附录-2: 四屯镇政府出具的土地情况说明	7
	附录-3: 蓓蕾幼儿园学生分流方案	7

1. 背景介绍

1.1. 项目简介

1. 本结果导向型贷款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。该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，但入学率却低于全国平均水平，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：**（i）气候友好型幼儿园数量增加；（ii）学前教育的教学能力得到提升；（iii）学前教育资金投入、调控和监督机制得到加强；（iv）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 50.2 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，以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. 拟建的四屯镇蓓蕾幼儿园是一所公立幼儿园，位于周至县四屯镇下三屯村。根据周至县教育和科学技术局提供的可行性研究报告（2021年11月版），本子项目建制9班，每班30人，可容纳学生总人数270人。子项目建筑总面积为3445.17平方米，绿化面积2032.96平方米。幼儿园占地总面积为8.72亩。子项目主要建设活动包括：

- (1) 新建综合楼一座，框架结构三层，建筑面积为3166.04平方米；
- (2) 新建门卫室一座，框架结构一层，建筑面积66.34平方米；
- (3) 新建30米塑胶跑道；
- (4) 幼儿活动场地；
- (5) 道路级停车场硬化；
- (6) 消防水池、水泵等配套设施用房建设。

7. 蓓蕾幼儿园位置和布局示意图如下图1所示。

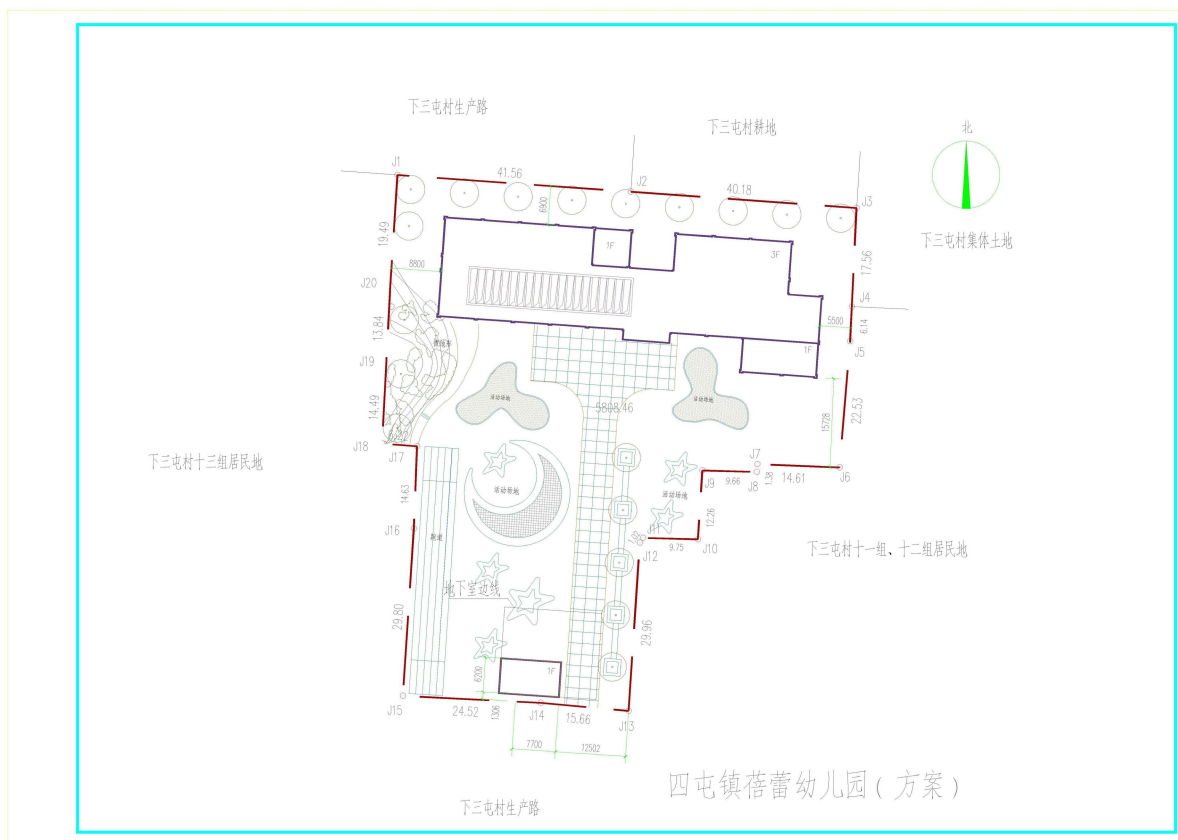


图1：蓓蕾幼儿园位置及布局示意图

8. 子项目建设已于 2022 年 11 月启动。截至 2024 年 9 月，新建综合楼建设已基本完成，其他如管网铺设、活动场地建设等仍在进行中。项目建设场地现状见图 2。



图 2：2024 年 9 月初施工场地现状

3. 移民影响

9. 2024 年 8 月，本幼儿园已填写移民安置筛选和分类表并提交项目办审核。幼儿园占地总面积为 8.72 亩。根据筛选表和可行性研究报告提供的信息，子项目建设活动在现有幼儿园园区范围内实施，不涉及新征收或占用土地。在尽职调查期间，通过咨询周至县教育和科学技术局、前幼儿园园长、四屯镇中心学校等代表，审查了该幼儿园的土地利用历史和移民影响情况。

3.1. 土地利用历史

10. 经咨询，四屯镇蓓蕾幼儿园所在地块为四屯镇下三屯村集体建设用地，规划用途为教育用地。因此，本子项目建设符合地方土地利用规划。该地块土地利用历史如下：

- 1962 年，下三屯村集体经济组织无偿提供土地，兴建下三屯村级小学。1985 年，小学更名为四屯乡中心小学。
- 2010 年，四屯乡中心小学搬迁至新址。此后，该地块及地上资产移交给下三屯村委会。
- 2011 年，原小学所在地块以及地上资产租赁给私人，用于建设一所民办幼儿园，名为四屯乡蓓蕾幼儿园。租期共计 30 年，自 2020 年 9 月 24 日起，至 2040 年 9 月 24 日止。租金为一次性付清。2012 年 12 月，该私立幼儿园成立并投入运营。
- 2020 年 12 月，经周至县教育和科学技术局与民办幼儿园园长双方协商，蓓蕾幼儿园被周至县教育和科学技术局收购。补偿费由有资质的第三方机构评估和双方协商确定，共计 1102505 元，已于 2021 年一次性付清。此后，该民办幼儿园转为公立幼儿园。签订的幼儿园资产回购合同见附录-1。

- 2021 年，由于原幼儿园基础设施不完善、绿化面积有限、老旧建筑存在安全隐患、幼儿园学位不足等原因，周至县教育和科学技术局决定对老旧建筑和设施进行拆除后重建。幼儿园的位置和用地面积没有改变。

11. 从咨询中了解到，最初建立小学是为了满足周边村庄儿童的入学需求。学校用地由村集体无偿提供。供地发生在 1986 年《土地管理法》颁布之前。下三屯村委会与事业单位四屯乡中心小学之间没有签订土地使用协议，也没有履行土地征用程序和土地所有权转让程序。因此，土地所有权仍属于下三屯村集体组织，因此，学校没有办理土地使用权证。

12. 2011 年，原民办幼儿园一次性支付了总计 30 年的土地和资产租赁费。截至 2020 年被收购时，仍有 20 年的租期。剩余 20 年的租赁费已包含在周至县教育和科学技术局支付的补偿费中。因此，土地使用权现已移交给周至县教育和科学技术局。2024 年 3 月，四屯镇政府出具了关于幼儿园土地使用情况的说明（见附录-2），确认不存在与土地相关的未决纠纷或申诉。据周至县教育和科学技术局介绍，按照陕西省自然资源厅印发《陕西省农村不动产确权登记发证工作方案》的通知》（陕自然资发〔2020〕66 号）文件的要求，幼儿园的土地使用权证申请已于 2023 年 3 月提交周至县自然资源局，预计将于 2025 年底取得土地使用权证。在项目实施过程中还需继续跟进办证进度。

3.2. 移民安置

13. 在 2020 年 12 月收购民办幼儿园之前，学校共有 9 个班级，204 名学生和 11 名教师。在不影响正常教学活动的情况下，全部由周至县教育局接管。在该幼儿园重建准备期间，于 2021 年 9 月对在校全体师生实施了分流（分流方案见附录-3），将幼儿和教师分流到四屯镇的另外两所幼儿园。具体来说，大班和中班的幼儿被分流到四屯镇第一幼儿园，而小班的幼儿则分流到四屯镇新联幼儿园。为方便过渡，两所负责接收的幼儿园提供了专用校车接送幼儿。幼儿在园内的生活和学习由随班级分流到接收幼儿园的教师（原蓓蕾幼儿园教师）负责。分流期间，没有教师因调动而失业。因此，幼儿园回购和重建没有对在校儿童和教师造成重大干扰或不利影响。

4. 信息公开与公众参与

14. 2024 年 9 月，项目办聘请的移民专家访谈了周至县教育和科学技术局、四屯乡中心学校、民办幼儿园园长等代表，以更好地了解土地使用历史、土地使用审批情况及是否存在遗留问题。咨询记录见表 1。

表 1：咨询记录

日期	方式	受访人	参与人数	咨询内容	发现和反馈意见
2024年9月9-19日	线上	周至县教育和科学技术局代表、四屯镇政府代表、原私立幼儿园园长	3（男）	土地利用历史和用地批复情况；移民影响；子项目实施期间的信息公开与咨询；申诉机制	该地块原为村级小学用地，后租赁给了一家私立幼儿园。私立幼儿园后被周至县教育和科学技术局收购，转为公立幼儿园。子项目活动在现有园区范围内实施，不涉及新征地或占地。土地使用权证尚未获取。幼儿园建设期间未收到任何用地相关申诉或投诉。

5. 申诉机制

15. 如附录-2 所示，四屯镇人民政府确认子项目用地不存在任何争议事项或申诉。

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、周至县教育和科技局吴女士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。经确认，截止 2024 年 9 月 18 日，未收到任何与四屯镇蓓蕾幼儿园移民安置相关的申诉或投诉。

6. 发现与结论

17. 本子项目已于 2022 年启动建设。截至 2024 年 9 月，项目建设活动仍在进行中。子项目占地总面积为 8.72 亩，为集体建设用地，于 1962 年无偿用于修建下三屯村级小学。该地块在 2011 年之前为四屯镇中心小学使用，随后租赁给了一家私立幼儿园。该私立幼儿园于 2020 年被周至县教育和科学技术局收购。四屯镇蓓蕾幼儿园建设活动在现有校园范围内实施，不涉及新征地或占地。在子项目建设期间，未收到任何与项目用地相关的申诉或投诉。

18. 经资料审查和关键人物访谈，由于历史原因，本子项目尚未获取土地使用权证或不动产权证书。土地使用权证申请材料已于 2023 年 3 年提交至周至县自然资源局，预计将于 2025 年年底之前获取。建议在项目实施阶段跟进土地使用权证办理进度。

表 2：需进一步跟进事项

序号	事项	行动	责任单位	完成时间
1	尚未获取土地使用权证	<ul style="list-style-type: none">• 办理土地使用权证申请手续	<ul style="list-style-type: none">• 周至县教育局• 周至县自然资源局	2025年12月31日

7. 监测与评估

19. 子项目实施机构周至县教育和科学技术局承诺将跟进幼儿园土地使用权证/不动产权证书办理进度。项目办聘请的实施期咨询团队移民专家将监测办证进度,并反映在半年度移民监测报告中。

附录-1：幼儿园资产回购合同

附录-2：四屯镇政府出具的土地情况说明

附录-3：蓓蕾幼儿园学生分流方案