

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 11 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

西安市蓝田县第五幼儿园建设项目土地利用尽职调查

接收单位：亚行西安学前教育发展项目管理办公室
编制单位：蓝田县教育和科学技术局

汇率

(2024 年 11 月 5 日)

币种	-	元(人民币)		
人民币 1.00 元	=	0.1407 美元	或	0.1292 欧元
1.00 美元	=	人民币 7.1073 元	或	0.9183 欧元
1.00 欧元	=	人民币 7.7417 元	或	1.0892 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	1
3. 移民影响	2
3.1. 永久征收集体土地	3
3.2. 集体土地上房屋拆迁	3
3.3. 受影响公共设施	4
3.4. 受影响弱势群体和少数民族	4
4. 补偿政策和标准	4
4.1. 永久征收集体土地补偿标准	4
4.2. 集体土地上房屋拆迁补偿标准	5
4.3. 受影响公共设施	7
5. 生计恢复措施及实施进度	8
5.1. 永久征收集体土地	8
5.2. 集体土地上房屋拆迁	8
5.2.1. 安置房安置	8
5.2.2. 货币安置	9
5.2.3. 各类补助和奖励费	9
5.3. 受影响公共设施	11
6. 移民安置实施机构	12
7. 信息公开与公众参与	13
8. 申诉机制	15
9. 发现与结论	15
附录-1: 土地征收与公告	17
附录-2: 省级农用地转建设用地批复文件（陕政土批[2022]38号）	17
附录-3: 土地征收公告（[2022]第2号）	17
附录-4: 国有建设用地划拨批复	17
附录-5: 不动产权证书	17

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“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》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。

2. 拟议子项目及选址

6. 西安市蓝田县第五幼儿园是一所公立幼儿园，地址位于西安市蓝田县蓝关街道玉泉路县门街社区。该幼儿园为蓝田县县门街东延伸片区城中村改造项目配套建设幼儿园，以满足周边小区业主

的幼儿上学需求。幼儿园主体建筑以及基础装修由蓝天县城市发展有限公司建设完成。项目占地约 7.9 亩，总建筑面积约 3315.01 平方米，设计规模 9 个班，提供学位 270 个。

7. 现拟使用亚行资金对现有园区范围内（如图 2-1 所示）的设施进行装饰装修和设备采购，以投入使用。具体活动包括地面铺设、墙面乳胶漆、卫生间洁具安装及其他设备采购。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。截止 2024 年 10 月本次尽职调查报告准备期间，子项目活动尚未实施。



图 2-1：西安市蓝田县第五幼儿园现状图（2024 年 9 月）

3. 移民影响

8. 本子项目活动将在已建成的蓝田县第五幼儿园¹现有园区范围内实施，不涉及新征用地或占地。目前幼儿园为空置状态尚未投入使用，无在校师生。因此，本项目活动不涉及征地或移民安置影响。在尽职调查过程中，通过与幼儿园所在蓝田县教育和科学技术局代表的访谈，对幼儿园所在地块的土地利用历史进行了审查。据悉，该幼儿园所在地块原为西安市蓝田县蓝关街道办事处东场村集体土地，因实施蓝田县县门街东延伸片区综合改造项目进行征收。土地征收实施过程如下所示：

- (1) 2021 年 2 月 26 日，蓝田县人民政府在东场村社区发布土地征收预公告（见附录-1），随后启动拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估、公告、补偿登记、签证征地补偿安置协议等工作。

¹ 在 2024 年 8 月提交的移民筛选和分类表中，幼儿园名称为蓝田县第六幼儿园。经与蓝田县教育和科学技术局沟通确认，本幼儿园最终名称定为蓝田县第五幼儿园。

- (2) 2022年3月8日,获取陕西省人民政府《关于蓝田县2021年度第十四批统一征收集体建设用地的批复》(陕政土批[2022]38号)(见附录-2),同意将幼儿园所在地块在内的东场村、北门村、西街村等共计221.61亩集体建设用地征收为国有。
- (3) 2022年3月24日,蓝田县人民政府发布正式土地征收公告(见附录-3)。履行征地批后实施程序,支付补偿费用,落实安置措施。
- (4) 2022年12月21日,蓝田县人民政府将幼儿园所在地块在内的共计80亩国有建设用地划拨给蓝田县城市发展有限公司,用于实施蓝田县县门街东延伸片区综合改造项目,土地用途为城镇住宅用地。幼儿园为该项目配套设施之一。(见附录-4)。
- (5) 2022年12月28日,蓝田县城市发展有限公司获取了该地块的不动产权证书(见附录-5)。

9. 经核实,本子项目选址用地仅占用东场村被征收土地中的非常小的一部分。由于难以将本子项目选址用地涉及的受影响人口单独区分出来,本报告将对蓝田县县门街东延伸片区综合改造项目涉及东场村的征地拆迁整体实施情况进行回顾。

3.1. 永久征收集体土地

10. 子项目选址所在地块涉及永久征用蓝关街道办事处东场村1、2、3、4、5组集体建设用地共计174.66亩,均为宅基地,共影响479户1758人。

3.2. 集体土地上房屋拆迁

11. 子项目选址所在地块涉及拆迁蓝关街道办事处东场村1、2、3、4、5组集体土地上房屋479户,影响1758人。拆迁建筑面积共计99162.3平方米。所有房屋拆迁影响户同时受征地影响。东场村各组征地拆迁影响明细见表3-1。

表3-1 子项目永久征收集体土地一览表

地点		建设用地(亩)	房屋拆迁面积(平方米)	影响	
村	组			影响户数	影响人数
东场村	1组	174.66	24623.8	130	501
	2组		23778.9	106	375
	3组		21118.3	89	354
	4组		14459.1	70	239
	5组		15182.2	84	289

合计		174.66	99162.3	479	1758
----	--	--------	---------	-----	------

数据来源：子项目实施机构提供的蓝田县县门街东延伸片区综合改造项目实施方案。

3.3. 受影响公共设施

12. 综合改造项目土地征收受影响的村庄范围内的公共设施、公益设施及附属设施（水、电、路、学校、村委会办公用房等），因将按照项目实施方案全部进行新建以满足改造后周边社区需求，不在补偿范围内，因此无具体统计信息。

3.4. 受影响弱势群体和少数民族

13. 该地块内，无弱势群体和少数民族受征地拆迁影响。

4. 补偿政策和标准

14. 综合改造项目实施的土地征收拆迁补偿安置参照《中华人民共和国土地管理法》（2020）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021）、《陕西省统一年产值标准及区片地价的通知》（陕政发〔2020〕12号）、蓝田县人民政府《关于公布全县征收农用地区片地价综合地价的通知》（蓝政发〔2021〕2号）、《蓝田县房屋征收补偿及安置办法（试行）》、《蓝田县县门街东延伸片区房屋征收补偿及安置实施方案》（蓝政发〔2021〕10号）等文件的相关要求。

4.1. 永久征收集体土地补偿标准

15. 根据蓝政发〔2021〕10号文规定，有祖遗宅基地有院落的，两间宅基地超出93.3平方米部份、三间宅基地及以上超出140平方米部份，按50450元/亩的标准予以补偿，符合蓝田县人民政府《关于公布全县征收农用地区片地价综合地价的通知》（蓝政发〔2021〕2号）公布的集体农用地征收补偿标准（见图4-1）。征收范围内的村庄占地，与村庄房屋一并征收，群众安置补偿费用含村庄占地征收费用。

区片编号	农用地				未利用地	土地补偿费：安置补助费	区片范围描述
	耕地	种植园用地	林地	草地			
6101220 02	5045 0	5045 0	5045 0	—	3027 0	3:7	川道区片：华胥镇、 蓝关街道 、普化镇、三里镇、洩湖镇、玉山镇的川道区域，共涉及1个街道，5个镇，75个行政村。具体包括：华胥镇惠家斜村、孟家岩村（孟岩村）、拾旗寨村、宋家村、新街村（含侯家铺村）、张河滩村、张家斜村、支家沟村；蓝关街道西关村、北门村、大寨村、 东场村 、浮沱村（又名滹沱村，含陈何村）、火烧寨村（火烧寨）、贾河滩村、蒋寨村、南关村、西街村、西寨村、新城村、新寨村、宣堡村（含王村）、尧山村（含圪塔村、林家河村、胡家巷村）、营上村（含王村沟村）、榆林村（含文刘坡村）、张寨村；普化镇安沟村、宝兴寺村、陈家滩村（含代底村/岱底村）、当院村（当元村）、韩门寨村、景新村、栗家村、罗圈村、马楼村、马湾村（含杨家村/杨村）、普化村（含任家坡村、吴家巷村）、清凉寺村、楸树庙村（含秋树庙村、贺坡村）、石头滩村、石韦村、胭粉台村、杨斜村、元君庙村（含胡家

图 4-1 蓝关街道东场村区片综合地价标准（蓝政发〔2021〕2号）

4.2. 集体土地上房屋拆迁补偿标准

16. 根据发布补偿安置方案（蓝政发〔2021〕10号）以及签订的房屋征收补偿及安置协议，被征收房屋补偿包括以下部分：

- （1）**房屋结构补偿**：以其已建成房屋建筑面积为依据，按重置成新价经评估部门进行评估认定补偿，并根据相关情况享受奖励政策。
- （2）**房屋室内装修及附属物补偿**：经评估部门进行评估补偿。

17. 被征收的房屋（含室内装修）重置成新价标准参照《西安市各类房屋重置价格标准》（2018）执行（见图 4-2）。对某些房屋结构的基本构件、装修等与附表 2 结构类型、附表 4 装修内容不相吻合时，可由专业评估机构按照房屋基本构件、装修等情况进行评估，给予增减调整。

西安市住房保障和房屋管理局
西安市物价局 文件

市房发〔2018〕103号

西安市住房保障和房屋管理局 西安市物价局
关于颁发《西安市各类房屋重置价格
标准（2018）》的通知

各区、县政府、开发区管委会、市级相关部门、各房地产价格评估机构：

为进一步做好房地产价格评估工作，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中共西安市委西安市人民政府关于印发〈西安市深化土地供给侧结构性改革实施方案〉的通知》（市字〔2018〕19号）等规定，经市政府同意，特制定《西安市各类房

— 1 —

西安市各类房屋重置价格总表

结构类型	房屋等级	2017年重置价格 (元/平方米)	
钢筋混凝土剪力墙结构	成套单元住宅	一等	2661
		二等	2256
		三等	1934
		四等	1772
钢筋混凝土框架结构	成套单元住宅	一等	1934
		二等	1531
		三等	1288
	办公	一等	1934
		二等	1531
		三等	1288
内浇外砌结构	成套单元住宅楼	一等	1205
		二等	1084
装配式大板结构	成套单元住宅楼	一等	1189
		二等	1145
砖混结构	成套单元住宅楼	特等	1203
		一等	1088
		二等	1003
		三等	920
		四等	805
	非成套单元住宅楼	一等	752
		二等	684
		三等	651
	办公	特等	1203
		一等	1088

结构类型	房屋等级	2017年重置价格 (元/平方米)	
砖混结构	简易房屋	二等	1003
		一等	646
		二等	604
		三等	538
混合结构	单元楼房	一等	774
		二等	701
	简易楼房	一等	526
		二等	500
砖木结构	楼房	一等	474
		二等	395
		三等	342
	平房	一等	604
		二等	514
		三等	421
砖土木结构	楼房	一等	440
		二等	349
		三等	272
	平房	一等	517
		二等	453
		三等	389
简易土木结构	平房	一等	233
		二等	227
钢筋混凝土排架结构	单层厂房	一等	156
		二等	2360
室内装修综合平均单价 (元/平方米)		2110	
		300	

附表4

室内装修及配置标准表

序号	位置	配置项目	物料名称	备注
一 客厅				
1	天花	白色乳胶漆	面漆 底漆	环保
2	地面	陶瓷砖	陶瓷砖	600*600 地砖
3	墙面	踢脚线	同地面材质	规格 100 mm高
4		白色乳胶漆	面漆 底漆	环保
5	照明	窗帘杆 (盒)	窗帘杆 (盒)	罗马杆
6		节能吸顶灯		客厅 LED40w
7	开关			普通单控开关
8	强电	插座	安全型 (五孔插座)	电视墙面 1个, 沙发两侧各 1个, 另配空调专用插座
9	弱电	电话插口		1个
10		有限电视插口		1个 (电视墙面)
二 餐厅				
1	天花	白色乳胶漆	面漆 底漆	环保
2	地面	陶瓷砖	陶瓷砖	600*600 地砖
3	墙面	踢脚线	同地面材质	规格 100 mm高
4		白色乳胶漆	面漆 底漆	环保
5	照明	节能吸顶灯		32w
6		开关		普通单控开关
7	强电	插座	安全型 (五孔插座)	1个
三 主卧室				
1	天花	白色乳胶漆	面漆 底漆	环保
2	地面	陶瓷砖	陶瓷砖	600*600 地砖
3	墙面	房间门及门套	定制成品内门/门套	含扶手/踢脚线, 门吸, 合金
4		踢脚线	同地面材质	规格 100 mm高
5	照明	白色乳胶漆	面漆 底漆	环保
6				

图 4-2 《西安市各类房屋重置价格标准》（2018）附表 1 和附表 4 部份截图

18. 除房屋结构和装时装修补偿外，房屋征收补偿还包括：

- (3) **搬家补助费（含回迁）：**在规定期限内腾交房屋的，每宅给予 2000 元搬家补助费。
- (4) **过渡补助费：**村集体经济组织成员每人每月 400 元，单人户每户给予 500 元过渡补助，按年度或一次性予以发放。过渡期为 36 个月，过渡时间自被征收人签订拆迁安置协议并按规定腾交宅基地及地上房屋之日起开始计算。36 个月后，征收人仍未向被征收人所在村委会完成安置住房交付的，人均按月双倍发放过渡费直至安置住房交付完成。对于非集体经济组织成员户每宅每月给予 1200 元过渡补助，过渡期限为 36 个月。
- (5) **未加盖奖励：**对在原有宅基地上没有加盖、扩建、新建的房屋和其他建（构）筑物，现状为空宅基地的（不包括非集体经济组织成员及选择面积置换的集体经济组织成员）每院奖励 7 万元，现状房屋只有一层的每院奖励 5 万元；现状房屋为一层以上两层（含两层）以下的每院奖励 2 万元。
- (6) **上浮性奖励：**在第一奖励阶段（2021 年 4 月 1 日-30 日）配合评估并签订征收补偿安置协议的，房屋重置成新价（不含室内装修）按 50%上浮；在第二奖励阶段（2021 年 5 月 1 日-15 日）配合评估并签订征收补偿安置协议的，房屋重置成新价（不含室内装修）按 30%上浮；超过第二奖励阶段时限的，不予上浮。
- (7) **签订协议及腾交房屋奖励：**在第一奖励阶段签订征收补偿安置协议的，每户奖励 5 万元，及时腾交房屋的每户再奖励 3 万元；在第二奖励阶段签订征收补偿安置协议的，每户奖励 3 万元，及时腾交房屋的每户再奖励 1 万元。
- (8) **安置房面积奖励：**在第二奖励阶段结束前签订征收补偿安置协议并按规定时限腾交房屋的集体经济组织成员每人在 50 平方米的基础上再奖励 10 平方米建筑面积的高层住宅。

4.3. 受影响公共设施

19. 村庄范围内的公共设施、公益设施及附属设施（水、电、路、学校、村委会办公用房等）不予补偿，将根据蓝田县县门街东延伸片区综合改造项目实施方案予以重建。

5. 生计恢复措施及实施进度

5.1. 永久征收集体土地

20. 如第 4.1 节所述，针对被征收的集体土地，征收补偿费用以安置补偿费的形式支付给受影响户。经咨询项目实施机构，子项目所在地块的土地征收补偿费均已在 2021 年底之前通过银行转账的方式支付给了受影响户。

5.2. 集体土地上房屋拆迁

21. 提供给集体土地上房屋拆迁受影响户的安置方案包括安置房安置（即无偿实物安置）和货币安置两种方式。

5.2.1. 安置房安置

（1）安置房面积和价格

22. 在征收范围内拥有住宅的集体经济组织成员，每人无偿给予建筑面积 50 平方米高层住宅和建筑面积 5 平方米经济发展用房予以安置。单人户按两居室（不低于 80 平方米建筑面积）进行住宅安置，超出 60 平方米部份，按其原房屋的重置成新价由其购买。在征收范围内拥有住宅的非集体经济组织成员，每户通过面积置换进行住宅安置（现占宅基地两间的最大置换面积不超过 130 平方米，现占宅基地三间及以上的最大置换面积不超过 195 平方米）。新置换面积超过现住房面积部份要按重置成新价补交置换价款。现住房面积超过新置换面积的，超过部份按重置成新价进行评估补偿。非本次集体经济组织成员在征收范围内有多套房屋的每户只能对一套住宅进行面积置换，其余房产按评估价予以补偿。非集体经济组织成员无经济发展用房。因此，房屋拆迁补偿标准满足重置价要求。

（2）安置房位置

23. 在蓝关街道东场村被征收范围内原址新建安置小区。

（3）安置房建设标准

24. 建设质量以建设行政主管部门验收合格为准。安置住宅用房采用成套单元楼安置，为高层建筑。

（4）安置房交付

25. 安置房选号顺序以签订搬迁协议时间先后和搬迁完成时间为准。安置房以毛坯形式交付，水电气齐全。房屋产权证由住房安置方负责办理，一户一证。

5.2.2. 货币安置

26. 货币安置包括选择放弃实物安置部份、选择实物安置但被征收房屋面积超出安置面积部份的补偿费和室内装修及地面附属物补偿费，均按重置成新价评估确定。

5.2.3. 各类补助和奖励费

27. 如第 4.2 节所述，具体包括搬迁补助、过渡期补助、未加盖奖励、签订协议及腾交房屋奖励等。

28. 根据子项目实施机构提供的信息，所有房屋拆迁受影响户均于 2021 年底之前签订了房屋征收补偿安置协议，相应的征迁补偿费已于 2021 年底之前通过银行转账一次性支付给受影响。安置房于 2021 年开始建设，2024 年初建设完成，新建安置房 16.12 万平方米，其中，地上建筑面积 11.7 万平方米，地下建筑面积 4.42 万平方米。截止 2024 年 11 月，子项目所在地块房屋拆迁受影响户已全部迁入安置房凤鸣佳苑小区，无受影响人仍在过渡期。房屋征收补偿安置协议样本见图 5-1，补偿款支付凭证样本见图 5-2，安置小区照片见图 5-3。

蓝田县县门街东延伸片区房屋征收 补偿及安置协议

甲方：蓝田县蓝关街道办事处

乙方：_____ 身份证号：_____

根据《蓝田县县门街东延伸片区房屋征收补偿及安置实施方案》（以下简称：实施方案）的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商的基础上，签订本协议：

一、被征收房屋情况

产权人	_____
房屋地址	东场村二组
建筑面积	149.63m ²
土地使用权类型	集体

第1页,共4页

二、被征收房屋（含装修和附属物）补偿费用及奖励


序号	项目	金额(元)	说明
1	被征收房屋评估价值 (含上浮性奖励)	-43964.00	
2	室内装修及地面附属物评估价值	64863.00	
3	搬迁补助费	2000.00	
4	过渡补助费	43200.00	1.按年度发放 2.一次性发放
5	未加盖奖励	2000.00	
6	签订协议及腾交房屋奖励	8000.00	
7	货币安置费		放弃实物安置部分
8	合计	168099.00	

人民币大写：壹拾陆万陆仟零玖拾玖元整

图 5-1 房屋征收补偿安置协议样本

中国邮政储蓄银行
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

企业网上银行电子回单

回单编号	回单类型		对公网银二代	
转出方	户名	蓝田县城市发展有限公司	户名	_____
	账号	961007010022618903	账号	6222033700004021949
	开户行	中国邮政储蓄银行股份有限公司蓝田县内阳路支行	开户行	工行陕西省西安蓝田县支行
支出金额(大写)	贰万叁仟玖佰叁拾叁元肆角	支出金额(小写)	23,913.40	
币种	人民币	摘要	企业网银小额转账	
交易时间	2021-05-28 15:43:27	清算日期	2021-05-28	
附言				
用途				

中国邮政储蓄银行
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

企业网上银行电子回单

回单编号	回单类型		对公网银二代	
转出方	户名	蓝田县城市发展有限公司	户名	_____
	账号	961007010022618903	账号	6222033700004024956
	开户行	中国邮政储蓄银行股份有限公司蓝田县内阳路支行	开户行	工行陕西省西安蓝田县支行
支出金额(大写)	贰万柒仟伍佰玖拾玖元肆角	支出金额(小写)	27,599.60	
币种	人民币	摘要	企业网银小额转账	
交易时间	2021-05-28 15:43:27	清算日期	2021-05-28	
附言				
用途				

图 5-2 房屋征收补偿费用支付凭证样本



图 5-3 安置小区照片

5.3. 受影响公共设施

29. 2024年3月，蓝田县发展和改革委员会批复了关于蓝田县县门街延伸片区（东场村、北门村）城中村改造安置小区内配套基础设施建设项目初步设计（见图 5-4）。根据批复文件，配套设施建设包括了小区内道路、供电、供气、供暖、给排水、照明、消防、公建用房、幼儿园、物业管理用房、社区卫生服务站、社区办公用房、老年人日间照料中心、便利店、公厕、无接触配送场地、党群服务中心等。截止 2024 年 11 月，各项基础设施正在陆续建设中。

蓝田县发展和改革委员会文件

蓝发改审发〔2024〕68号

蓝田县发展和改革委员会 关于蓝田县县门街东延伸片区(东场村、北门村) 城中村改造安置小区内配套基础设施建设项目 初步设计的批复

县城市发展有限公司：

你单位报来《关于报送蓝田县县门街东延伸片区(东场村、北门村)城中村改造安置小区内配套基础设施建设项目初步设计的报告》(蓝城发字〔2024〕6号)收悉，经研究，原则同意该项目建设，现将有关情况批复如下：

- 一、项目名称：蓝田县县门街东延伸片区(东场村、北门村)城中村改造安置小区内配套基础设施建设项目
- 二、项目代码：2401-610122-04-01-614555

三、项目单位：蓝田县城市发展有限公司

四、法人代表：李卫平

五、建设地点：项目位于孝泉路以东、蓝金路以南，蓝田县县门街东延伸片区(东场村、北门村)城中村改造安置小区内。

六、建设规模及内容：主要建设内容为县门街东延伸片区(东场村、北门村)城中村改造安置小区内配套基础设施，包括小区内道路、供电、供气、供暖、给排水、照明、消防、公建用房、小区大门、围墙等，其中幼儿园3316.64平方米、物业管理用房571.30平方米、社区卫生服务站150.95平方米、社区办公用房305.64平方米、老年人日间照料中心385.74平方米、便利店218.47平方米、公厕158.18平方米、无接触配送场地124.98平方米、党群服务中心613.24平方米。

七、工程设计：原则同意总平面图、道路、供电、供气、供暖、给排水、照明、消防等设计。

八、总投资及资金来源：项目概算总投资为6485.32万元，其中工程费用5457.38万元(幼儿园1316.55万元，社区卫生服务站、老年人日间照料中心及党群服务中心等849.88万元，室外总体工程1709.39万元，外部配套接入费1581.55万元)，其

- 1 -

图 5-4 配套设施建设初步设计批复文件

6. 移民安置实施机构

30. 根据调查，综合改造项目征地拆迁工作实施机构及其职责如下：

- (1) 蓝田县人民政府：授权蓝田县城市发展有限公司进行项目实施；负责落实征地拆迁补偿。
- (2) 蓝田县城市发展有限公司：作为项目实施主体，承担综合改造项目征收补偿、拆迁安置等相关工作。
- (3) 蓝田县县门街东延伸片区综合改造项目指挥部：作为项目实施的指挥协调机构，负责督促指导项目房屋征收及安置工作，制定项目征收补偿安置实施方案。协调移民安置准备和实施阶段政府各相关部门工作，就移民安置工作中重大问题进行决策，宣传移民安置政策。
- (4) 蓝田县房屋征收补偿及安置工作指挥部，负责项目各区块征迁工作，包括发布征收公告、开展实物指标调查、公示实物指标调查结果、签订相关协议、核算补偿款及存档等；参与处理移民安置过程中的抱怨与申诉。
- (5) 蓝田县财政局：负责将征地补偿资金支付到蓝田县城市发展有限公司。

- (6) 蓝关街道办和东场村村委会：负责沟通协调受影响户，支持县人民政府和县征迁指挥部移民安置工作的实施；向上级有关部门反映受影响户的意见和建议。

7. 信息公开与公众参与

31. 根据项目实施机构提供的材料显示，在移民安置实施之前以及实施过程中，移民安置实施人员通过村民会议的方式与所有受影响户沟通，了解受影响户对征地拆迁实施的态度与潜在风险，说明有关征地拆迁安置补偿政策、补偿标准、补偿安置方案、实物指标调查结果等信息。受影响人以书面或口头形式提出的任何关于征地拆迁安置补偿相关的问题，均给予了及时的解释说明。

32. 2024年9-10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。

33. 该地块移民安置实施过程中以及尽职调查期间开展的信息公开和公众参与活动记录详见表7-1以及图7-1、图7-2、图7-3。

表 7-1 已开展的信息公开与公众参与活动

时间	活动主题	地点	责任单位	参与人员	参与方式
征地拆迁实施过程中开展的信息公开与公众参与活动					
2021年 2月26 日	发布土地征收预公告	东场村	综合改造项目指挥部	所有受影响户	网络公告、社区公告栏公告
2021年 3-5月	实物指标调查及结果核实	东场村	综合改造项目指挥部、受影响村社干部	所有受影响户	现场调查、面对面沟通
2021年 3-5月	房屋拆迁补偿安置政策、标准解释说明	东场村	综合改造项目指挥部、受影响村社干部	所有受影响户	村民会议
2021年 4-9月	签订征地拆迁补偿安置协议	东场村	综合改造项目指挥部、受影响村社干部	所有受影响户	面对面沟通
2021年 9月	土地征收社会稳定风险调查	东场村	综合改造项目指挥部、第三方咨询机构	蓝关街道办、东场村村委会、村社群众代表	问卷调查、座谈
2022年 3月24 日	发布正式土地征收公告	东场村	综合改造项目指挥部	所有受影响户	网络公告、社区公告栏公告
2024年 4-5月	房屋拆迁户选房顺序公示	东场村	综合改造项目指挥部	所有受影响户	网络、社区公告栏公告、报纸等
移民安置尽职调查过程中开展的公众参与活动					



图 7-3 拆迁户选房顺序公示、选房须知

8. 申诉机制

34. 根据调查，蓝田县人民政府在综合改造项目征地拆迁实施期间已经建立了较为完善的申诉机制，以确保移民安置的成功实施。申诉渠道包括：1) 村民可以向村委会反映投诉和建议，这是主要的申诉渠道；2) 村民可向蓝关街道办政府反映投诉和建议；3) 村民可以向实施征地拆迁工作的综合改造项目指挥部、征迁指挥部反映投诉和建议；4) 村民可以向县、市政府主管部门、信访办公室反映投诉和建议。所有受影响家庭均可通过上述渠道维护其权益。

35. 本子项目于 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、蓝田县教育和科学技术局王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。

36. 经确认，截止 2024 年 11 月 5 日，未收到任何与蓝田县第五幼儿园移民安置相关的申诉或投诉。本子项目新选址所在地块征地拆迁补偿安置方面未发现重大遗漏问题。

9. 发现与结论

37. 蓝田县第五幼儿园为蓝田县县门街东延伸片区综合改造项目安置小区配套建设幼儿园。幼儿园主体工程已由开发商建设完成。该幼儿园占地面积共计 7.9 亩，为蓝田县蓝关街道东场村集体建设用地，已于 2022 年完成土地征收，转为国有建设用地。2022 年划拨给蓝田县城市发展有限公司用于蓝田县县门街东延伸片区综合改造项目建设，同年获取不动产权证书。子项目所在地块征迁受影响户已于 2024 年全部迁入安置小区。现拟用亚行资金对已建成的空置幼儿园进行装饰装修和设备采购，以投入使用。子项目建设活动将在已建成校园范围内实施，不涉及额外的土地征用或占用。因此，项目活动的实施不会产生额外的移民安置影响。

38. 通过文件审查和关键人物访谈确认，本子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：土地征收与公告

附录-2：省级农用地转建设用地批复文件（陕政土批[2022]38号）

附录-3：土地征收公告（[2022]第2号）

附录-4：国有建设用地划拨批复

附录-5：不动产权证书