

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 10 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

西安航天城第九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：西安航天基地教育局

汇率
(2024 年 10 月 14 日)

币种	-	元(人民币)		
人民币 1.00 元	=	0.1412 美元	or	0.1293 欧元
1.00 美元	=	人民币 7.0821 元	or	0.9151 欧元
1.00 欧元	=	人民币 7.7411 元	or	1.0931 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
4.	公众咨询与申诉	3
5.	发现与结论	4
	附录-1: 省级农用地转建设用地批复文件（陕政土批[2014]750号）	5
	附录-2: 市级农用地转建设用地批复文件（市国土字[2015]235号）	5
	附录-3: 国有建设用地划拨批复	5
	附录-4: 不动产权证书	5

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. 西安航天城第九幼儿园是一所公立幼儿园，地址位于西安市航天基地航天北路与夏殿路十字东南角夏殿安置小区内。该幼儿园为夏殿城中村改造项目夏殿安置小区配套建设幼儿园，以满足小区业主的幼儿上学需求。幼儿园主体建筑以及基础装修已由陕西玉龙房地产开发有限公司建设完成。

项目占地约 7.03 亩，总规划用地约 4700 平方米，总建筑面积约 4300 平方米，设计规模 12 个班，提供学位 360 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。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。子项目详细活动如下：

- 采买布艺窗帘、百叶帘、贴膜用于楼梯楼道的窗户装饰装修；
- 采买隐形防护网用于楼梯防护；
- 采买纱门用于教室、办公室防蚊；
- 采买防坠网用于防止高空抛物产生安全隐患；采买造型宣传栏、门牌、制度牌、幼儿园名字（带灯）、外力墙标语、逃生通道示意图、鞋柜、教室主题墙、衣帽柜、水台、卫生间墙面镜子用于室内外环境装饰及装修。

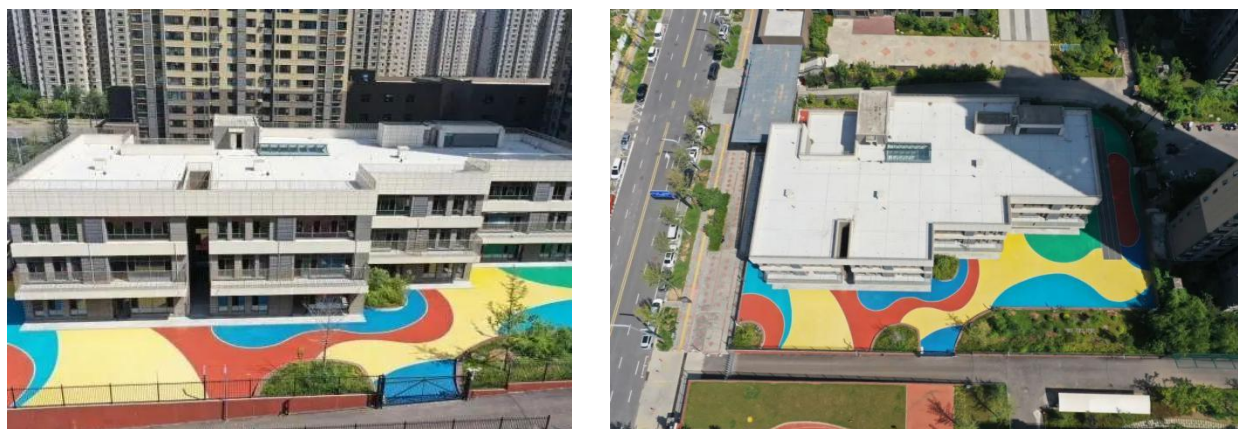


图 2-1：西安航天城第九幼儿园装修前现状图（2024 年 8 月）

3. 移民影响

8. 本子项目活动将在已建成的幼儿园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，通过与幼儿园所在西安国家民用航天产业基地教育局代表的访谈，对幼儿园所在地块的土地利用历史进行了审查。

9. 据悉，该幼儿园所在地块原为西安市长安区夏殿村集体土地。2014年12月31日，陕西省人民政府出具《关于西安2014年度国务院批准城市建设用地第十六批次实施方案（保障性住房）的批复》（陕政土批[2014]750号）（见附录-1），同意将长安区韦曲街道办事处东韦村、皇子坡村、夏殿村共计14.9836公顷集体农用地和18.2095公顷集体建设用地依法征收为国有，用于城市建设，其中包括了幼儿园所在地块。2015年4月17日，西安市人民政府出具《关于征收长安区韦曲街道办事处东韦村皇子坡村夏殿村集体土地的批复》（市国土字[2015]235号）（见附录-2），同意由市国土资源局航天基地分局启动并实施征地，具体实施单位为西安航天基地城中村改造办公室。2016年，夏殿村幼儿园所在地块完成土地征收。

10. 2017年11月23日，幼儿园所在地块及夏殿村其他已征收地块共计679.697亩国有建设用地划拨给陕西玉龙房地产开发有限公司用于夏殿村城中村改造。该地块前期土地征受影响21户，征地补偿费用共计约6100万元，均已支付。土地划拨批复详见附录-3。2018年1月31日，陕西玉龙房地产开发有限公司获取了该地块的不动产权证书（见附录-4）。

11. 2024年7月1日，陕西玉龙房地产开发有限公司将已建成的幼儿园移交给西安国家民用航天产业基地教育局，后由教育局负责幼儿园的装饰装修、招生和运营管理。经咨询西安市教育局代表，建成并投入使用的幼儿园，地上资产为教育局所有，但幼儿园所在地块的土地使用权仍为开发商持有，后续将协助幼儿园办理不动产权证书。

4. 公众咨询与申诉

12. 2024年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4-1。

表 4-1 公众咨询记录

日期	方式	受访人	参与人数	咨询内容
2024年9月	线上	航天基地教育局代表 西安市教育局代表	3（2男、1女）	幼儿园为安置小区配套建设幼儿园，由开发商完成主体建设后移交地方教育局运营管理。 幼儿园建设期间未收到关于移民安置方面的申诉或投诉。 项目实施计划、潜在影响以及缓解措施。

13. 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、航天基地教育局张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。

14. 经确认，截止 2024 年 10 月 14 日，未收到任何与西安航天城第九幼儿园移民安置相关的申诉或投诉。

5. 发现与结论

15. 西安航天城第九幼儿园为城中村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于 2022 年建设完成。幼儿园占地面积共计 7.03 亩，于 2016 年征收，转为国有建设用地，2017 年划拨给开发商用于项目建设，2018 年获取不动产权证书。现拟用亚行资金对空置幼儿园进行装饰装修和设备采购，以投入使用。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移民安置方面的影响。

16. 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: 省级农用地转建设用地批复文件 (陕政土批[2014]750 号)

附录-2: 市级农用地转建设用地批复文件 (市国土字[2015]235 号)

附录-3: 国有建设用地划拨批复

附录-4: 不动产权证书