

送审稿

贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善
方案（2015年调整）城乡建设用地规模边界第5次修
改方案及实施影响评估报告

第一部分：土地利用总体规划修改方案

第二部分：规划修改实施影响评估报告

项目名称：定制家具和木门及防火门项目（一期）

贵港市自然资源局

二〇二〇年四月

贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善
方案（2015年调整）城乡建设用地规模边界第5次修
改方案及实施影响评估报告

第一部分：土地利用总体规划修改方案

第二部分：规划修改实施影响评估报告

项目名称：定制家具和木门及防火门项目（一期）

委托单位：贵港市自然资源局

编制单位：广西壮族自治区国土资源规划院

二〇二〇年四月

承担单位参与编制人员

	姓 名	职 称
机构法定代表	邓 强	高级工程师
机构技术负责人	农宵宵	高级工程师
分管领导	苏志军	高级工程师
部门负责人	韦栋梁	高级工程师
项目负责人	黄秘伟	工 程 师

编制人员:

黄秘伟	工 程 师
彭张怡	技 术 员
费小丽	工 程 师

校对:	赵驱云	高级工程师
审核:	黄荣强	高级工程师

承担单位: 广西壮族自治区国土资源规划院 (盖章)

第一部分

贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案
（2015年调整）城乡建设用地规模边界第5次修改方案

目录

一、 任务来由和修改对象.....	1
(一) 任务来由.....	1
(二) 修改对象.....	2
二、 规划修改的条件、依据和原则.....	1
(一) 修改条件.....	1
(二) 修改依据.....	1
(三) 修改原则.....	3
三、 项目概况.....	5
(一) 项目位置.....	5
(二) 项目建设规模和内容.....	6
(三) 项目前期工作进展情况.....	6
四、 项目用地情况.....	7
(一) 项目拟用地现状情况.....	7
(二) 项目拟用地规划情况.....	9
五、 规划修改方案.....	10
(一) 建设用地调入.....	10
(二) 建设用地调出.....	12
(三) 规划分区修改方案.....	14
(四) 修改前后指标对比.....	16
六、 补充耕地方案.....	18
(一) 补充耕地方式和资金.....	18
(二) 补充耕地数量和质量.....	19
七、 规划修改方案实施保障措施.....	20
八、 主要结论.....	22
九、 附件.....	23
十、 附图.....	24

一、任务来由和修改对象

（一）任务来由

随着中国人民生活水平提高，城市化进程较快，加上中国木材资源丰富、人口基数大、家具生产实力较强，越来越多的消费群体开始关注居家的整体生活艺术，旧式的成品家具已不能满足消费者对个性化生活的追求，人们更喜欢在居家生活中加入更多自主的创意与特色，这使得人们对全屋定制家具的需求呈现上升趋势。同时，随着家具企业生产技术的提高和国人日渐成熟的家具消费理念，定制家具逐渐向客餐厅、书房、卧房等空间拓展。定制家具相较于传统家具存在优势，未来增速可观，在家具行业占比有望持续提升。

贵港市是广西乃至我国重要的木材加工，特别是人造板生产基地，木材加工业已经成为贵港市支柱产业之一。贵港市委、市政府十分重视林业产业的发展，通过实施退耕还林、珠江防护林、绿色工程等重点工程发展速生丰产林。“十三五”期间，贵港市林业产业践行“工业兴市，工业强市”战略，从发挥现有优势，在全国林业创新升级、林业产业现代化中占领先机，从资源培育和初级产品生产大市向人造板生产强市和绿色家居产品生产基地转变，扩大贵港市在全国林业产业发展中的地位，打响“贵港制造”区域品牌，将贵港市打造成为全国知名的木材加工产业基地、中国和东盟地区木材加工贸易的桥头堡和集散地，创建“南方木都”，贵港市林业产业发展迎来了巨大的机遇。

为适应国内外市场需求，拟建定制家具和木门及防火门项目，该项目市场的前景较为广阔，发展潜力具大，具有一定的市场需求。本期工程项目的建设能够有力促进覃塘区经济发展，可以促进覃塘区域经济的繁荣发展和社会稳定，为地方财政收入做出积极的贡献。

（二）修改对象

本次规划修改的对象为《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》（2015年调整），主要是对其所确定的建设用地指标与布局等做相应调整。本项目需对规划进行修改，拟将涉及的一般农地区、林业用地区、其他用地区图斑（均位于限制建设区内）调整为城镇建设用地图斑。

二、规划修改的条件、依据和原则

（一）修改条件

《广西壮族自治区自然资源厅关于严格规范土地利用总体规划修改的通知》（桂自然资发〔2018〕5号）第二大点第二小点规定：“（二）经国务院或者自治区人民政府及其投资主管部门批准（含审批、核准、备案）的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目，自治区统筹推进重大项目，以及由以上项目建设引起的拆迁安置和回建等项目。”本项目为2019年度自治区统筹推进重大项目，因此，本项目符合规划修改的相关条件。

（二）修改依据

1.相关法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （3）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
- （4）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；
- （5）《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》（国土资发〔2012〕47号）；
- （6）《国土资源部关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发〔2012〕2号）；
- （7）《国土资源部关于抓紧制定土地利用总体规划实施办

法的函》（国土资规函〔2013〕14号）；

（8）《国土资源部关于规范城市土地利用总体规划中心城区规模边界调整工作的函》（国土资规函〔2014〕5号）；

（9）《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第68号）；

（10）《土地利用总体规划管理办法》（国土资源部令第72号）；

（11）《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号）；

（12）《广西壮族自治区国土资源厅关于实施《建设项目用地预审管理办法》（修订）有关事项的通知》（桂国土资规〔2017〕2号）；

（13）《广西壮族自治区自然资源厅关于严格规范土地利用总体规划修改的通知》（桂自然资发〔2018〕5号）。

2.相关技术规程及规划

（1）广西壮族自治区建设用地控制指标（修订稿）；

（2）《贵港市覃塘城区总体规划（2009-2030年）》；

（3）《贵港市土地利用总体规划（2016-2020年）》（2015年调整）；

（4）《覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020年）》（2015年调整）；

（5）《石卡镇土地利用总体规划（2010-2020年）》（2015

年调整)；

(6)《三里镇土地利用总体规划(2010-2020年)》(2015年调整)；

(7)《五里镇土地利用总体规划(2010-2020年)》(2015年调整)；

(8)贵港市覃塘区产业园覃塘林业生态循环经济(核心)示范区一期控制性详细规划(2018-2035)。

(三) 修改原则

1.依法定权限程序修改原则

符合法律、法规、规章或者国务院、自治区人民政府规定情形进行修改土地利用总体规划原则。

2.严格保护耕地原则

坚持“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，切实保护耕地，特别是加强基本农田的保护，项目用地尽量少占或者不占耕地。

3.节约集约用地原则

项目用地要符合国家和自治区相关用地控制指标，在确保重点项目建设用地需求的前提下，坚持从严控制项目用地规模、集约节约用地的原则。

4.坚持“三不变”原则

规划修改要确保现行土地利用总体规划确定的“建设用地总规模不突破、耕地和基本农田保护指标不减少、质量不降低”的

原则。

5.与相关规划协调衔接原则

规划修改方案要取得当地相关部门的同意，并做好与国民经济规划、土地利用总体规划、行业规划、城市城镇规划、生态环境规划等相关规划的协调衔接。

6.按规定听证原则

按照原国土资源部《国土资源听证规定》组织规划修改方案听证会，听证纪要作为规划修改方案报批的附件上报上级自然资源管理部门。

三、项目概况

（一）项目位置

定制家具和木门及防火门项目（一期）地选址于项目位于贵港市覃塘区林业生态循环核心示范区。如图 3-1 所示。覃塘区地处广西中部，贵港市西部。东与港北区和港南区接壤，南与横县相连，西与宾阳县毗邻，北面与来宾市兴宾区、武宣县为邻。南北长 67 公里，东西宽 24 公里。

贵港市覃塘产业园区总体规划的规划区为一园三区结构，具体包括：综合产业中心区（综合产业中心区）、两个副园区（东龙片区、黄练工业集中区）。规划区控制范围为 37.38km²，建设用地面积为 33.13km²。本项目位于综合产业中心区内，该综合产业中心区分为甘化园区、新木材加工区、装备制造区、产业配套区、林业生态循环（核心）示范区内等 5 个功能区。



图 1 项目位置示意图

（二）项目建设规模和内容

项目总占地 63.1704 公顷，根据发改部门同意，该项目分为一期、二期建设，一期面积为 27.3990 公顷，二期面积为 35.7714 公顷。主要建设内容：新建厂房、仓库、宿舍楼、综合办公楼、门卫室及附属配套设施等，总建筑面积约 731268 m²。项目采用国内外先进的加工设备、生产工艺及品牌优势，年生产定制家具 15 万套，木门及防火门 4 万套。

项目总投资为 189284.0 万元，其中：工程费用 154767.9 万元，工程建设其他费用 19938.6 万元（其中土地费用 6468.0 万元）；基本预备费 8735.3 万元，建设期利息 5842.2 万元。项目建设资金来源为：业主自筹及银行贷款。

（三）项目前期工作进展情况

1.2019 年 12 月，广西壮族自治区发展和改革委员会文件《广西壮族自治区重大项目建设推进领导小组办公室关于下达 2019 年第四批自治区层面统筹推进重大项目计划的通知》（桂发改重大〔2019〕1240 号）；

2.2020 年 3 月，完成《广西壮族自治区投资项目备案证明》；

3.完成了项目区总体平面设计图；

4.完成了可行性研究报告。

四、项目用地情况

（一）项目拟用地现状情况

定制家具和木门及防火门项目（一期）拟用地位于覃塘镇珠砂村、覃塘林场，地块总面积 27.3990 公顷，农用地面积 25.0383 公顷，其中耕地面积 23.5896 公顷（均为 10 等旱地）；园地面积 0.7085 公顷（均为其他园地）；林地面积 0.7402 公顷（均为其他林地）；建设用地 0.0662 公顷（均为村庄）；未利用地 2.2945 公顷（均为其他草地）。项目不涉及基本农田。

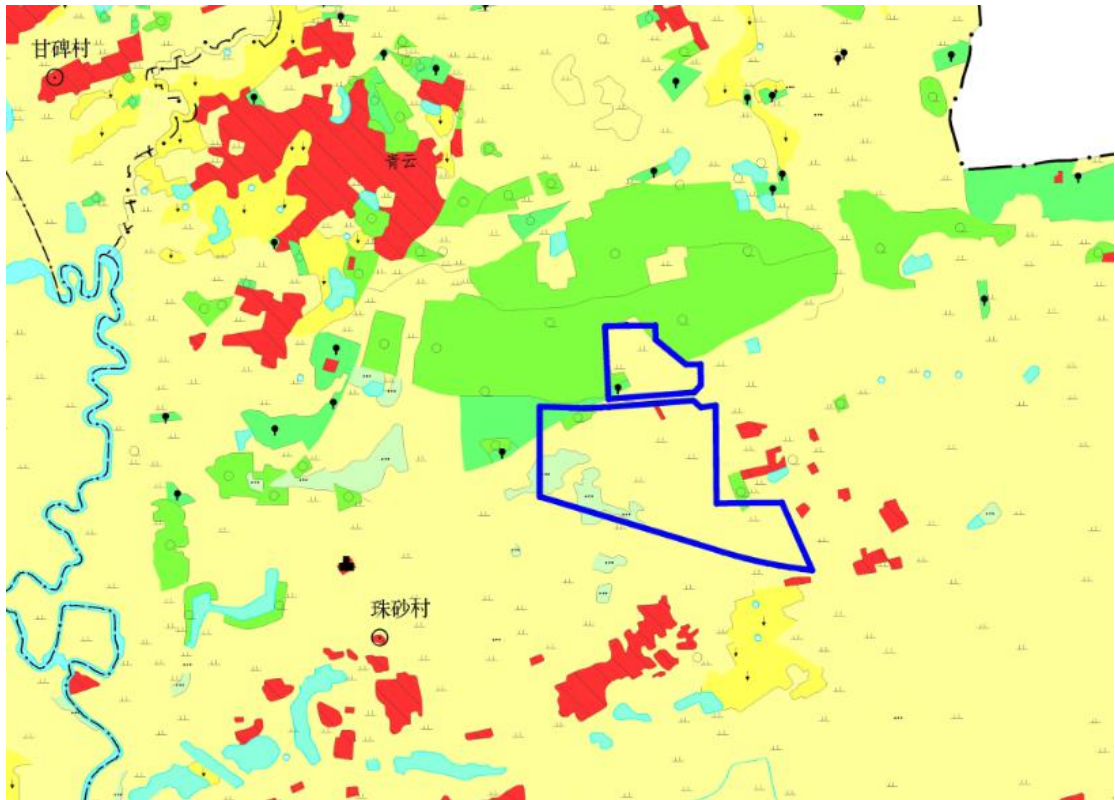


图 2 项目（一期）范围土地利用现状图局部图

表 4-1 项目拟用地土地利用现状表

单位：公顷

项目名称	涉及乡镇	用地规模	农用地							建设用地	未利用地
			合计	耕地		园地		林地		城乡建设用地	草地
				合计	旱地	合计	其他园地	合计	其他林地	村庄	其他草地
定制家具和木门及防火门项目（一期）	覃塘镇珠砂村、覃塘林场	27.3990	25.0383	23.5896	23.5896	0.7085	0.7085	0.7402	0.7402	0.0662	2.2945

(二) 项目拟用地规划情况

1. 土地用途分区

项目拟用地总面积 27.3990 公顷，其规划用途为：一般农地区 24.3645 公顷，林业用地区 0.7414 公顷，其他用地区 2.2931 公顷。

表 4-2 项目用地土地规划用途分区

单位：公顷

项目名称	涉及乡镇	合计	一般农地区	林业用地区	其他用地区
定制家具和木门及防火门项目（一期）	覃塘镇 珠砂村、覃塘林场	27.3990	24.3645	0.7414	2.2931

2. 建设用地空间管制分区

项目拟用地总面积 27.3990 公顷，其建设用地空间管制分区为：限制建设区为 27.3990 公顷。

表 4-3 项目建设用地空间管制分区

单位：公顷

项目名称	涉及乡镇	合计	限制建设区
定制家具和木门及防火门项目（一期）	覃塘镇 珠砂村、覃塘林场	27.3990	27.3990

五、规划修改方案

（一）建设用地调入

项目拟调入地块总面积 27.3990 公顷，位于覃塘镇珠砂村、覃塘林场，农用地面积 25.0383 公顷，其中耕地面积 23.5896 公顷（均为 10 等旱地）；园地面积 0.7085 公顷（均为其他园地）；林地面积 0.7402 公顷（均为其他林地）；未利用地 2.2945 公顷（均为其他草地）。项目不涉及基本农田。

表 5-1 建设用地调入地块土地利用现状统计表

单位：公顷

项目名称	涉及乡镇	用地规模	农用地							建设用地	未利用地
			合计	耕地		园地		林地		城乡建设用地	草地
				合计	旱地	合计	其他园地	合计	其他林地	村庄	其他草地
定制家具和木门及防火门项目（一期）	覃塘镇珠砂村、覃塘林场	27.3990	25.0383	23.5896	23.5896	0.7085	0.7085	0.7402	0.7402	0.0662	2.2945

（二）建设用地调出

为确保现行土地利用总体规划确定的建设用地总规模不突破，新增建设用地不变，耕地指标不减少，质量不降低，需要调出建设用地指标共 27.3990 公顷。

调出地块的土地利用现状：

项目拟调出地块总面积 27.3990 公顷，位于石卡镇、三里镇、五里镇，农用地面积 27.3990 公顷，耕地面积 23.6286 公顷，其中水田 15.4753 公顷，旱地 8.1533 公顷；有林地 0.4415 公顷，园地 0.6138 公顷（其中果园 0.2160 公顷，其他园地 0.3978 公顷）；坑塘水面 2.6709 公顷，设施农用地 0.0443 公顷，其中：

调出地块（三里镇）面积 2.3135 公顷，权属于三里社区居委会，耕地面积 1.8724 公顷（均为旱地），有林地 0.4411 公顷；

调出地块（石卡镇）面积 14.6597 公顷，权属于石卡社区居委会、新旺村委会，耕地 12.3597 公顷（旱地 1.3099 公顷，水田 11.0498 公顷），坑塘水面 2.2557 公顷，设施农用地 0.0443 公顷；

调出地块（五里镇）面积 10.4258 公顷，权属于五里社区居委会、云表村委会，耕地 9.3965 公顷（旱地 4.9710 公顷，水田 4.4255 公顷），有林地 0.0004 公顷，园地 0.6138 公顷（其他园地 0.3978 公顷，果园 0.2160 公顷），坑塘水面 0.4151 公顷。

表 5-2 建设用地调出地块土地利用现状统计表

单位：公顷

项目名称	涉及乡镇	权属村委	合计	农用地									坑塘水面	设施农用地
				合计	耕地			林地	园地					
					合计	水田	旱地	有林地	合计	果园	其他园地			
定制家具和木门及防火门项目（一期）	三里镇	三里社区居委会	2.3135	2.3135	1.8724	0	1.8724	0.4411	0	0	0	0	0	
	石卡镇	石卡社区居委会、新旺村委会	14.6597	14.6597	12.3597	11.0498	1.3099	0	0	0	0	2.2557	0.0443	
	五里镇	五里社区居委会、云表村委会	10.4258	10.4258	9.3965	4.4255	4.9710	0.0004	0.6138	0.2160	0.3978	0.4151	0	
	合计		27.3990	27.3990	23.6286	15.4753	8.1533	0.4415	0.6138	0.2160	0.3978	2.6709	0.0443	

（三）规划分区修改方案

1.规划用途分区修改

项目建设用地拟调入地块 27.3990 公顷，修改前规划用途为一般农地区 24.3645 公顷，林业用地区 0.7414 公顷，其他用地区 2.2931 公顷。修改后规划用途为城镇建设用地区（增减挂钩指标），面积为 27.3990 公顷。

项目建设用地拟调出地块共 27.3990 公顷，修改前规划用途为城镇建设用地区（增减挂钩指标）27.3990 公顷。调出地块修改后规划用途为：一般农地区 26.9575 公顷，林业用地区 0.4415 公顷。

表 5-4 规划用途分区修改

单位：公顷

区分	土地用途区类型名称	调整前	调整后	变化
				(+/-)
调入地块	一般农地区	24.3645	0	-24.3645
	城镇建设用地区（增减挂）	0	27.3990	+27.3990
	林业用地区	0.7414	0	-0.7414
	其他用地区	2.2931	0	-2.2931
	小计	27.3990	27.3990	0
调出地块	一般农地区	0	26.9575	+26.9575
	城镇建设用地区（增减挂）	27.3990	0	-27.3990
	林业用地区	0	0.4415	+0.4415
	其他用地区	0	0	0
	小计	27.3990	27.3990	0
合计	一般农地区	24.3645	26.9575	+2.5930
	城镇建设用地区（增减挂）	27.3990	27.3990	0
	林业用地区	0.7414	0.4415	-0.2999
	其他用地区	2.2931	0	-2.2931

2.建设用地空间管制分区修改

调入地块面积 27.3990 公顷，调整前空间管制区为：限制建设区 27.3990 公顷；调整后空间管制区为：允许建设区 27.3990 公顷。

调出地块面积 27.3990 公顷，调整前空间管制区为：允许建设区 27.3990 公顷，调整后空间管制区为：限制建设区 27.3990 公顷。

表 5-5 建设用地空间管制分区修改

单位: 公顷

区分	建设用地空间管制分区	调整前	调整后	修改前后增减(+/-)
调入地块	允许建设区	0	27.3990	+27.3990
	限制建设区	27.3990	0	-27.3990
	小计	27.3990	27.3990	0
调出地块	允许建设区	27.3990	0	-27.3990
	限制建设区	0	27.3990	+27.3990
	小计	27.3990	27.3990	0
合计	允许建设区	27.3990	27.3990	0
	限制建设区	27.3990	27.3990	0

(四) 修改前后指标对比

1. 基本农田保护目标

本次规划修改地块调入、调出地块不涉及占用基本农田，因此，本次规划修改对基本农田保护目标无影响。

2. 耕地保有量指标

项目拟调入地块中现状耕地面积为 23.5896 公顷（均为 10 等旱地）；调出地块现状耕地面积 23.6286 公顷，其中水田 15.4753 公顷，旱地 8.1533 公顷。规划修改后耕地数量增加了 0.0390 公顷。由此可见，规划修改后，增加了水田，耕地面积、耕地质量都有所提升，从而更有利于《贵港市土地利用总体规划（2010-2020 年）》（2015 年调整）确定的耕地保有量目标的实现。

3. 建设用地规模指标

本次修改在调入城镇建设用地 27.3990 公顷，调出规划城镇

建设用地 27.3990 公顷。修改前后，规划建设用地总规模不变。

4.新增建设用地指标

本次规划修改调入建设用地 27.3990 公顷，调出建设用地 27.3990 公顷。修改前后，新增建设用地控制目标不变。

5.新增建设用地占用耕地指标

本次规划修改后，调入新增建设用地占用耕地指标 23.5896 公顷，调出新增建设用地占用耕地指标 23.6286 公顷，新增建设用地耕地面积减少了 0.0390 公顷，更有利于耕地保有量的目标实现。

各项规划控制指标调整前后变化情况详见下表。

表 5-3 建设用地指标变更统计表

单位：公顷

指标类型	调入数量	调出数量	调整后规模增减 (+/-)
基本农田保护目标	—	—	—
耕地保有量指标	23.5896	23.6286	+0.0390
建设用地规模指标	27.3990	27.3990	0
新增建设用地指标	27.3990	27.3990	0
新增建设用地占用耕地指标	23.5896	23.6286	-0.0390

六、补充耕地方案

（一）补充耕地方式和资金

根据《土地管理法》相关规定，非农业建设经批准占用耕地，应按照“占一补一”的原则，必须补充质量相当、数量相等的耕地。建设单位可以采取两种方法落实耕地占补任务，一是自行开垦数量相等、质量相当的耕地，用于该项目的占补平衡；二是以缴纳耕地开垦费的方式，由当地自然资源部门进行补充。由于拟建项目业主不具备自行开垦的能力，拟采用缴纳耕地开垦费方式进行补充耕地，由贵港市自然资源局制订耕地补充方案。耕地开垦费依照《广西壮族自治区财政厅、广西壮族自治区自然资源厅、广西壮族自治区发展和改革委员会关于规范和调整我区耕地开垦费征收标准和使用管理政策的通知》（桂财税〔2019〕35号）有关标准计算。标准详见表 6-1。

表 6-1 耕地开垦费征收标准

单位：万元/公顷

类型	地类	档次	国家级利用等别	征收标准
永久基本农田	水田（水浇地）			80
	旱地			40
一般耕地	水田（水浇地）	优等	1—4	40
		高等	5—8	30
		中等	9—12	20
	旱地	高等	7—8	20
		中等	9—12	15

本次规划调整共涉及耕地面积 23.5896 公顷（均为 10 等旱地）；通过计算，项目补充耕地资金共计 353.84 万元，该部分资金已经纳入项目总投资，具体情况详见表 6-2。

表 6-2 补充耕地资金估算表

土地费用项目	地类	补充方式	面积（公顷）	单价	总价(万元)
补充耕地资金	旱地	等量等质补充	23.5896	15 万元/公顷	353.84

（二）补充耕地数量和质量

根据项目范围，项目占用耕地面积 23.5896 公顷，均为 10 等旱地。该项目属于市县级政府投资主管部门立项的自治区重大项目，由贵港市级指标储备库予以保障。

七、规划修改方案实施保障措施

（一）严格落实规划修改法定程序，按程序组织审查报批

规划修改方案编制完成后，要依法依规对规划修改方案进行听证、论证和专家评审，并依法按程序报自治区人民政府审批后方可实施。

（二）及时变更有关规划图件和档案资料，做好基础管理工作

规划修改方案依法批复实施后，要严格按照有关规定和技术规范及时进行土地规划图件变更、规划数据库更新及相关档案资料变更，对规划修改方案确定的规划期内建设用地指标以及耕地保有量指标变动情况进行登记、备案。

（三）加强对工程项目实施过程的用地监督，确保规划目标实现

建设项目用地必须严格按照经批准的规划修改方案实施，不得擅自突破用地规模，改变土地用途或更改建设项目，坚决杜绝违反规划的现象发生。认真落实规划修改方案，建设单位应及时足额缴纳耕地开垦费，自然资源主管部门应及时组织开展补充耕地工作，保障耕地占补平衡。

（四）加强调出地块用途管制

调出建设用地范围的地块今后不得擅自安排建设项目，土地利用必须按照调整后的土地规划用途和建设用地空间管制进行管制。

（五）加强补充耕地质量建设

补充耕地经验收确认后，要抓紧落实发包给农户种植农作物，通过耕作、增施有机肥，可以增加土壤基础肥力、改良土壤质地、增加土壤有机质、促进新增耕地土壤熟化，提高补充耕地的质量，并使补充耕地得到充分利用。

（六）依法保护被征地群众的合法权益

在规划实施过程中，要严格按照国家批复的征地范围进行征地，严格按照国家和自治区有关规定和标准，及时并足额地支付土地征用补偿款项，切实保护好被征地群众的合法权益，保障项目顺利实施。

（七）加强规划实施的监督和检查

自然资源主管部门对规划实施情况进行定期的监督和检查，及时发现、纠正并严格查处违反规划的各类土地利用行为，维护土地利用总体规划的严肃性。

八、主要结论

本次定制家具和木门及防火门项目为自治区统筹推进重大项目，因此，本项目符合《广西壮族自治区自然资源厅关于严格规范土地利用总体规划修改的通知》（桂自然资发〔2018〕5号）规定的土地利用总体规划修改条件。

本次对《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）》（2015年调整）修改后，为项目建设提供用地依据，项目不占用基本农田，同时贵港市规划建设用地总规模不增加、新增建设用地不增加，耕地不减少，耕地质量不降低。

总体来看，规划修改方案可行。

九、附件

- 1.《广西壮族自治区投资项目备案证明》；
- 2.项目总平面设计图；
- 3.覃塘林循区总体规划图；

广西壮族自治区投资项目备案证明



(此项目的最终备案结果, 请以“在线平台-公示信息-办理结果公示(备案)”中的查询结果为准! 在线平台地址: <http://zxsp.fgw.gxzf.gov.cn/>)

项目代码: 2019-450804-05-03-010931

项目单位情况			
法人单位名称	贵港市覃塘区荷强矿业投资管理有限公司		
组织机构代码	91450800MA5NEWGN0F		
法人代表姓名	莫海潮	单位性质	企业
注册资本(万元)	1000		
备案项目情况			
项目名称	定制家具和木门及防火门项目		
国标行业	林产品初级加工服务		
所属行业	林业		
建设性质	新建		
建设地点	广西壮族自治区:贵港市_覃塘区		
项目详细地址	贵港市覃塘区林业生态循环核心示范区。		
建设规模及内容	项目总占地63.1704公顷, 该项目分为一期、二期建设, 一期面积为27.3990公顷, 二期面积为35.7714公顷。主要建设内容: 新建厂房、仓库、宿舍楼、综合办公楼、门卫室及附属配套设施等, 总建筑面积约731268m ² 。项目采用国内外先进的加工设备、生产工艺及品牌优势, 年生产定制家具15万套, 木门及防火门4万套。		
总投资(万元)	189284.0000		
项目产业政策分析及符合产业政策声明	符合		
进口设备型号和数量		进口设备用汇(万美元)	0
拟开工时间(年月)	201912	拟竣工时间(年月)	202212
申报承诺			
1. 本单位承诺对备案信息的真实性、合法性负责。 2. 本单位将严格按照项目建设程序, 依法合规推进项目建设, 规范项目管理。 3. 本单位将严把工程质量和安全关, 建立并落实工程质量和安全生产领导责任制, 加强项目社会稳定风险防范。 4. 项目备案后发生较大变更或项目停止建设, 本单位将及时告知原备案机关。 5. 本单位定期通过广西投资项目在线审批监管平台报送项目开工、建设进度、竣工的基本信息。 6. 本单位知晓并自担项目投资风险。			
备案联系人姓名	覃丽君	联系电话	19907857859
联系邮箱	516411229@qq.com	联系地址	广西贵港市覃塘区政务中心5楼509

备案机关: 覃塘区发展和改革委员会

项目备案日期: 2019-04-16 11:22:35

定制家具和木门及防火门项目

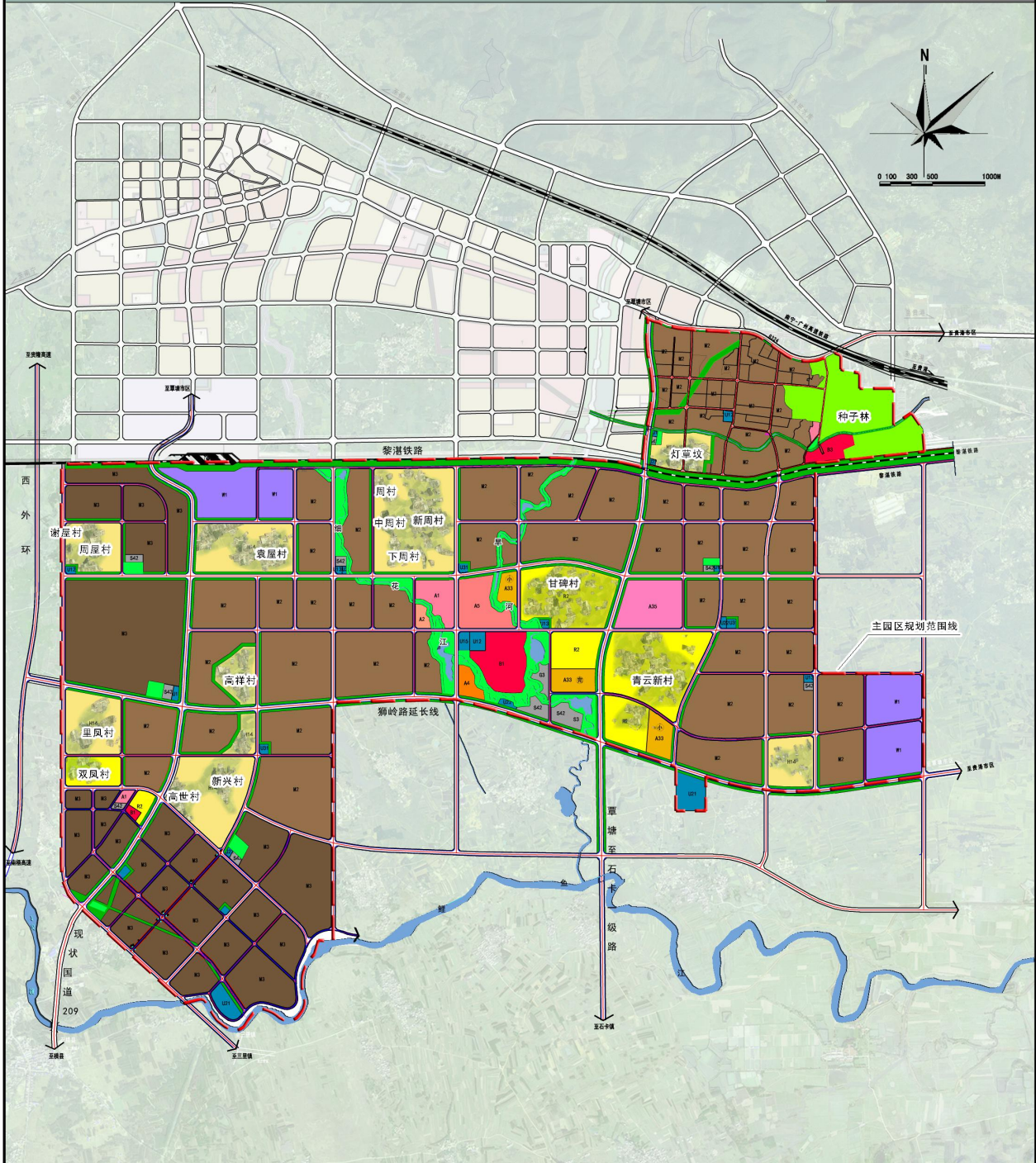
项目综合经济技术指标表

序号	名称	单位	数值	备注
一	项目主要产能指标			
1	定制家具	万套/年	15	
2	木门及防火门	万套/年	4	
二	项目用地指标			
1	规划用地面积	m ²	638886.2	折合 933.823 亩
2	总建筑面积	m ²	731268.0	
2.1	厂房、仓库	m ²	709330.0	
2.2	宿舍楼	m ²	10965.0	
2.3	综合办公楼	m ²	8775.2	
2.4	门卫、配电房、公厕	m ²	2193.8	
3	建筑总占地面积	m ²	380149.5	
3.1	厂房、仓库	m ²	354665.0	
3.2	宿舍楼	m ²	1828.2	
3.3	综合办公楼、综合楼	m ²	1462.5	
3.4	门卫、配电房、公厕	m ²	2193.8	
4	建筑密度	%	36.04	
5	容积率	-	1.15	
6	绿地率	%	15	
7	停车位	个	1463	



贵港市覃塘区产业园区总体规划修编（2017-2035）

工业园主园区用地布局图



图例

R2 二类居住用地	A8 文化设施用地	M3 三类工业用地	S41 公共交通场站用地	U15 通信用地	G2 防护绿地
H14 村庄建设用地	A4 体育用地	W1 一类物流仓储用地	S42 社会停车场用地	U21 排水用地	G3 广场用地
A33 中小学用地	A5 医疗卫生用地	规划道路	U11 供水用地	U22 环卫用地	E1 水域用地
A1 行政办公用地	A35 科研用地	铁路	U12 供电用地	U31 消防用地	E2 农林用地
B1 商业用地	M2 二类工业用地	S3 交通枢纽用地	U13 供燃气用地	G1 公共绿地	规划范围

编制单位：上海同异城市设计有限公司

十、附图

项目地块附图：

1.覃塘镇土地利用现状局部图（2013年）（项目地块）

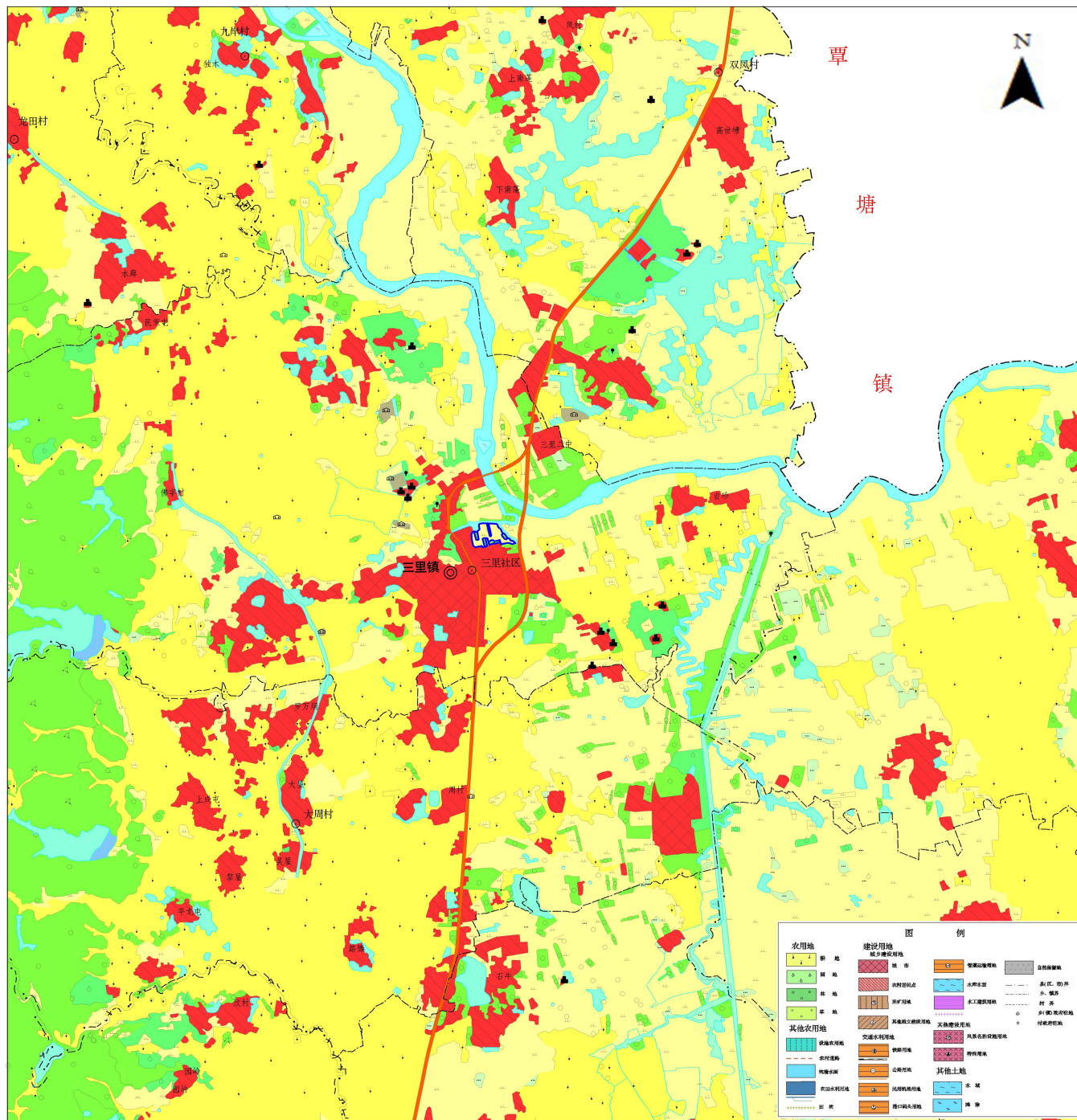
调出地块附图：

2.石卡镇土地利用现状局部图（2013年）（调出地块）

3.三里镇土地利用现状局部图（2013年）（调出地块）

4.五里镇土地利用现状局部图（2013年）（调出地块）

贵港市覃塘区三里镇土地利用现状图(2013年)(调出地块B)

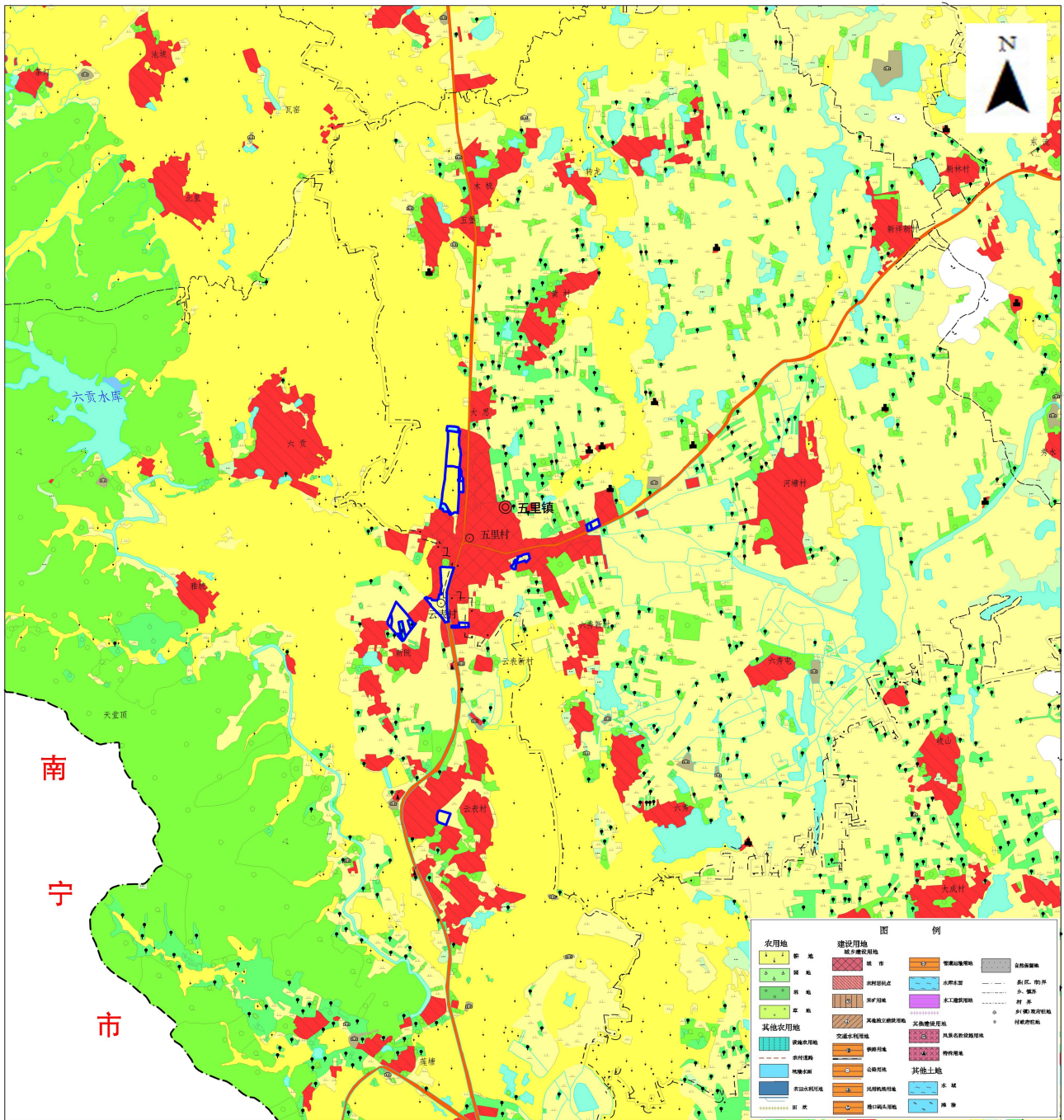


覃塘镇人民政府 编制
二〇一六年十二月

1:20 000

贵港市自然资源局 制图
广西壮族自治区国土资源规划院

贵港市覃塘区五里镇土地利用现状图(2013年) (调出地块C)



覃塘镇人民政府 编制
二〇一六年十二月

1:20 000

贵港市自然资源局 制图
广西壮族自治区国土资源规划院

第二部分

贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）城乡建设用地规模边界第5次修改方案实施影响评估报告

目录

一、前言.....	1
(一) 任务来由.....	1
(二) 评估对象.....	2
(三) 评估目的.....	2
(四) 评估任务.....	2
(五) 工作流程.....	3
二、项目概况.....	1
(一) 项目位置.....	1
(二) 项目建设规模和内容.....	2
(三) 项目前期工作进展情况.....	2
三、项目建设的必要性和重要性.....	3
(一) 项目实施是新发展理念的需要.....	3
(二) 项目建设是缓解项目产品供需矛盾的需要.....	3
(三) 项目建设是发展高科技、高效益产业的需要.....	3
(四) 项目建设能很好解决该行业发展过程中遇到的附加值低的困境.....	4
(五) 项目的实施是应对入市挑战，参与工业国际化竞争的必然选择.....	4
(六) 项目建设是促进当地劳动就业的需要.....	5
(七) 项目建设能带动相关产业的发展增加财政收入.....	5
四、项目合法合规性评估.....	6
(一) 项目建设符合国家产业政策.....	6
(二) 符合国家供地政策.....	6

(三) 符合规划修改的条件.....	6
(四) 项目建设符合贵港市国民经济和社会发展规划.....	7
(五) 项目建设符合覃塘区城市规划.....	7
五、项目选址合理性分析.....	8
(一) 选址交通便利，地理位置优越.....	8
(二) 项目选址满足地形地貌要求.....	9
(三) 项目选址满足水文气候条件要求.....	9
(四) 选址避让了基本农田.....	10
(五) 配套设施完备，当地施工力量齐全.....	10
六、项目用地规模的合理性分析.....	12
(一) 项目建设规模和内容.....	12
(二) 项目用地规模的合理性分析.....	13
七、调出地块合理性分析.....	17
(一) 调出地块挑选原则.....	17
(二) 调出地块的选择.....	17
(三) 调出地块合理性分析.....	17
八、土地利用总体规划修改的影响分析.....	19
(一) 对土地利用总体规划结构目标的影响.....	19
(二) 对建设用地调整区域经济效益的影响.....	20
(三) 对建设用地调整区域社会效益的影响.....	20
九、土地费用.....	22
(一) 测算依据.....	22

(二) 征地费用.....	22
(三) 耕地开垦费.....	23
(四) 新增建设用地有偿使用费.....	25
(五) 耕地占用税.....	25
十、耕地补充方案及措施.....	26
(一) 耕地补充方案.....	26
(二) 提高耕地质量措施.....	27
(三) 减少耕地破坏措施.....	27
(四) 根据土地情况开展项目占用耕地耕作层土壤剥离工作.....	28
十一、环境影响评价.....	29
(一) 环境影响分析.....	29
(二) 环境保护措施与建议.....	31
(三) 环境风险评价.....	34
十二、征地风险性评估.....	35
(一) 被征地农民意愿调查情况.....	35
(二) 保障农民权益的有关措施.....	35
十三、评估结论.....	37
(一) 规划修改的影响结论.....	37
(二) 规划修改的可行性结论.....	37

一、前言

（一）任务来由

随着中国人民生活水平提高，城市化进程较快，加上中国木材资源丰富、人口基数大、家具生产实力较强，越来越多的消费群体开始关注居家的整体生活艺术，旧式的成品家具已不能满足消费者对个性化生活的追求，人们更喜欢在居家生活中加入更多自主的创意与特色，这使得人们对全屋定制家具的需求呈现上升趋势。同时，随着家具企业生产技术的提高和国人日渐成熟的家具消费理念，定制家具逐渐向客餐厅、书房、卧房等空间拓展。定制家具相较于传统家具存在优势，未来增速可观，在家具行业占比有望持续提升。

贵港市是广西乃至我国重要的木材加工，特别是人造板生产基地，木材加工业已经成为贵港市支柱产业之一。贵港市委、市政府十分重视林业产业的发展，通过实施退耕还林、珠江防护林、绿色工程等重点工程发展速生丰产林。“十三五”期间，贵港市林业产业践行“工业兴市，工业强市”战略，从发挥现有优势，在全国林业创新升级、林业产业现代化中占领先机，从资源培育和初级产品生产大市向人造板生产强市和绿色家居产品生产基地转变，扩大贵港市在全国林业产业发展中的地位，打响“贵港制造”区域品牌，将贵港市打造成为全国知名的木材加工产业基地、中国和东盟地区木材加工贸易的桥头堡和集散地，创建“南方木都”，贵港市林业产业发展迎来了巨大的机遇。

为适应国内外市场需求，拟建定制家具和木门及防火门项目，该项目市场的前景较为广阔，发展潜力具大，具有一定的市场需求。本期工程项目的建设能够有力促进覃塘区经济发展，可以促进覃塘区域经济的繁荣发展和社会稳定，为地方财政收入做出积极的贡献。

（二）评估对象

本次评估的对象为《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》（2015年调整）城乡建设用地规模边界第5次修改方案。

（三）评估目的

评估工作的目的是从项目建设及项目用地布局调整入手，全面评估项目的选址和用地规模的合理性，评估项目建设和规划修改方案在经济、社会、环境上的可行性以及对项目建设和规划修改对实施现行土地利用总体规划的影响，通过深入分析和科学评估，为项目用地预审和用地审批管理提供决策依据。

（四）评估任务

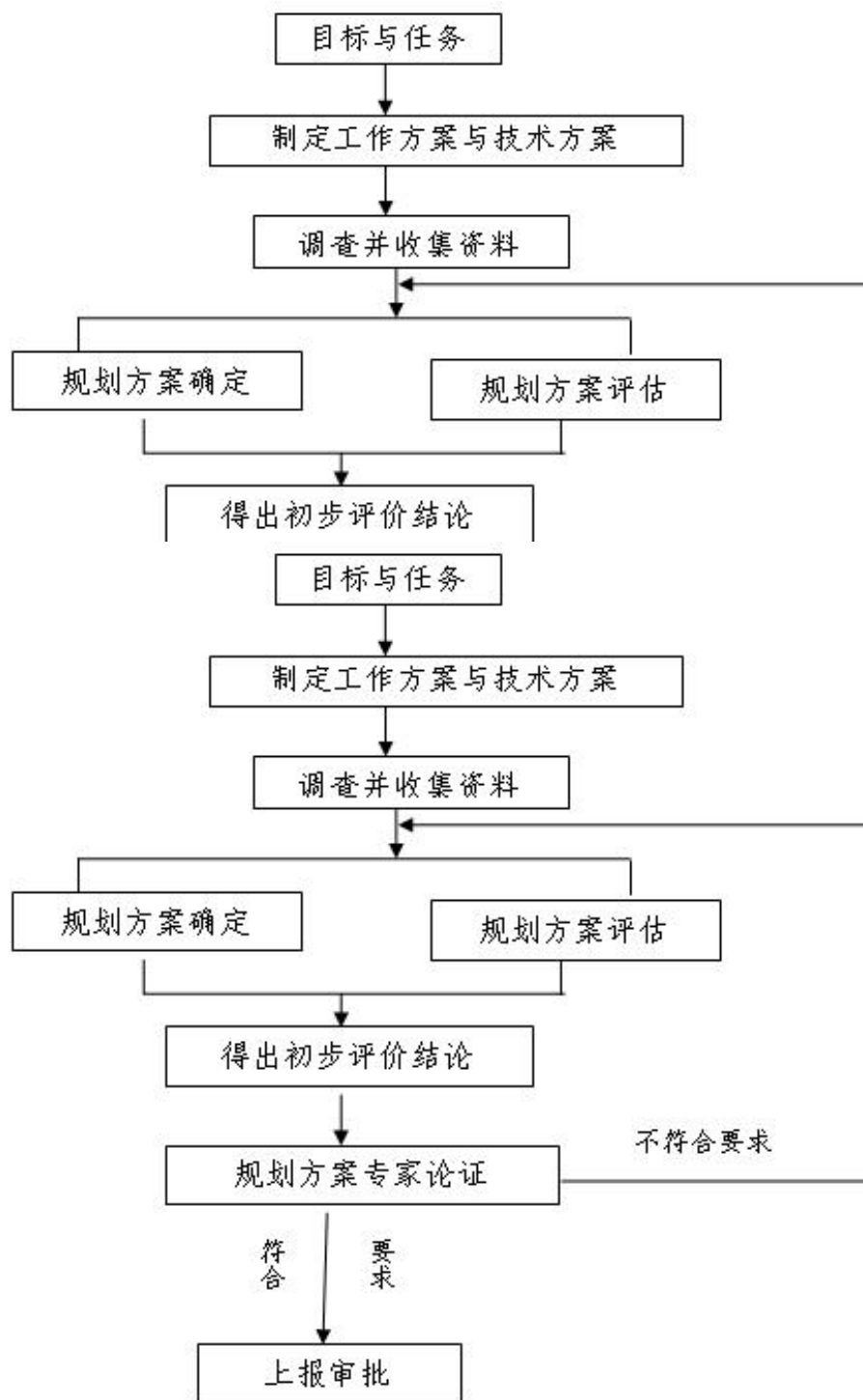
根据规划修改涉及的现行土地利用总体规划及项目相关资料，通过调查研究和综合分析，进一步核实项目用地的面积和利用现状，就项目用地规划修改对土地利用总体规划实施所造成的影响进行全面评估，并提出消除不良影响措施建议，引导项目节约、集约用地和合理用地，提高规划修改方案的科学性和规划的严肃性，为建设用地预审提供依据。具体任务为：

- (1) 分析评价项目选址和项目用地规模的合理性；
- (2) 分析评估项目建设和规划修改对实施现行土地利用总体规划目标的影响；
- (3) 对规划修改方案进行可行性评估；
- (4) 提出项目建设对土地利用总体规划实施影响的评估结论。

(五) 工作流程

接到任务后，我院及时成立了课题组，制定了工作方案，到项目区进行实地踏勘，详细察看了项目所在地的地形、地貌、土地利用现状、交通条件等，收集项目评估所需资料，对因拟建项目工程是否符合供地政策、是否符合规划修改的条件、项目用地选址是否合理以及项目建设对现行规划目标及区域社会经济的影响进行了综合评估，形成了本评估报告。

工作流程:



二、项目概况

（一）项目位置

定制家具和木门及防火门项目（一期）地选址于项目位于贵港市覃塘区林业生态循环核心示范区。覃塘区地处广西中部，贵港市西部。东与港北区和港南区接壤，南与横县相连，西与宾阳县毗邻，北面与来宾市兴宾区、武宣县为邻。南北长 67 公里，东西宽 24 公里。

贵港市覃塘产业园区总体规划的规划区为一园三区的结构，具体包括：综合产业中心区（综合产业中心区）、两个副园区（东龙片区、黄练工业集中区）。规划区控制范围为 37.38km²，建设用地面积为 33.13km²。本项目位于综合产业中心区内，该综合产业中心区分为甘化园区、新木材加工区、装备制造区、产业配套区、林业生态循环（核心）示范区内等 5 个功能区。

（二）项目建设规模和内容

项目总占地 63.1704 公顷，根据发改部门同意，该项目分为一期、二期建设，一期面积为 27.3990 公顷，二期面积为 35.7714 公顷。主要建设内容：新建厂房、仓库、宿舍楼、综合办公楼、门卫室及附属配套设施等，总建筑面积约 731268 m²。项目采用国内外先进的加工设备、生产工艺及品牌优势，年生产定制家具 15 万套，木门及防火门 4 万套。

项目总投资为 189284.0 万元，其中：工程费用 154767.9 万元，工程建设其他费用 19938.6 万元（其中土地费用 6468.0 万元）；基本预备费 8735.3 万元，建设期利息 5842.2 万元。项目建设资金来源为：业主自筹及银行贷款。

（三）项目前期工作进展情况

1.2019 年 12 月，广西壮族自治区发展和改革委员会文件《广西壮族自治区重大项目建设推进领导小组办公室关于下达 2019 年第四批自治区层面统筹推进重大项目计划的通知》（桂发改重大〔2019〕1240 号）；

2.2020 年 3 月，《广西壮族自治区投资项目备案证明》；

3.完成了项目区总体平面设计图；

4.完成了可行性研究报告。

三、项目建设的必要性和重要性

（一）项目实施是新发展理念的需要

大力推进高新技术产业化开发是我国工业发展的重点，依托工业的科技进步，彻底改变产前、产中、产后加工生产和综合利用水平低的工业生产现状。本项目的实施坚持创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，是关系我国发展全局的一场深刻变革。创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念是具有内在联系的集合体，是“十三五”乃至更长时期我国发展思路、发展方向、发展着力点的集中体现，必须贯穿于“十三五”经济社会发展的各领域各环节。只有坚持五大发展理念，项目建设才成为贵港市主要的工业经济产业。

（二）项目建设是缓解项目产品供需矛盾的需要

中国是一个广阔的市场，有着巨大的消费人群。在目前随着经济社会的发展，人们对林业加工产品的需求不断加大，加之我国林业加工产品的出口受阻，依靠出口导向型的发展模式已经不能够满足林业加工企业的发展要求。所以，眼下扩大内需是我国林业加工企业发展的必不可少的对策。坚持利用两个市场两种资源，实现多元化发展战略，以科学的发展模式引领我国林业加工产品发展新飞跃。

（三）项目建设是发展高科技、高效益产业的需要

国家《十三五规划》提出，坚持战略和前沿导向，集中支持事关发展全局的基础研究和共性关键技术研究，更加重视原始创

新和颠覆性技术创新。因此，项目的建设是提高生产效率的关键，应该朝着高科技、高效益的方向发展，生产相关联的设施设备制造、仓储、运输、加工销售等产业，不断改革创新，增加科技含量，提高经营管理水平，以便更好的满足生产企业又好又快发展的需要。

（四）项目建设能很好解决该行业发展过程中遇到的附加值低的困境

所谓的产品附加值是指的通过劳动（其中包括技术、知识产权等在内）、人工加工、营销等整个环节中形成的产品原材料的价值增值。增强自主创新能力，提高产品附加值。目前国家在大力倡导新型工业化道路，所以中小企业在面临生产附加值低的情况下，必须加大科技投入，争取走名牌战略。提高自主创新能力，树立强烈的品牌意思，并且加强品牌推广，提升产品竞争力。完善生产基地的建设，提高项目产品产量，为紧缺的市场提供更优质的产品，项目建设是必要的。

（五）项目的实施是应对入市挑战，参与工业国际化竞争的必然选择

随着全球经济的一体化，中国的工业面临全面的国际化竞争挑战，实施该项目，是实现产业化、标准工业化经营，构建具有国际竞争力的家具制造产业龙头，参与国际化竞争，是家具制造行业行业的必然选择。

（六）项目建设是促进当地劳动就业的需要

本项目的实施，必将要吸纳一定的劳动力，这样一来便能提供出较多的就业岗位及带动当地的农民进行项目产品的生产，将给当地群众带来更多的就业机会，减轻社会就业压力，增加居民收入，改善生活条件，还能帮助贫困人口脱贫，提高生活水平。

（七）项目建设能带动相关产业的发展增加财政收入

项目的建设，是扩大内需、发展家具产业、为当地的经济发
展提供了新的契机。项目的建设将有力促进覃塘区相关行业的发展，如交通、商业、服务、信息流、物流等的发展。有利于当地产业结构的调整，增强覃塘区地方商贸及社会经济活力，增加地方财政收入，促进地方实体经济发展，同时增加相关产业的就业岗位，努力实现覃塘区重振工业化的伟大目标。

综上所述，该项目的建设是**必要的**。

四、项目合法合规性评估

（一）项目建设符合国家产业政策

根据 2013 年 5 月 1 日国家发展和改革委员会令第 21 号发布的国家发展改革委《关于修改〈产业结构调整指导目录（2011 年本）〉有关条款的决定》，该项目不属于限制类和淘汰类项目，符合我国产业政策的要求。

（二）符合国家供地政策

根据国土资源部、国家发展和改革委员会 2012 年 5 月 23 日印发的《关于发布实施〈限制用地项目目录(2012 年本)〉和〈禁止用地项目目录(2012 年本)〉的通知》（国土资发〔2012〕98 号），对照其中的限制供地和禁止供地目录，该项目不在限制供地和禁止供地目录之列，项目建设符合我国的供地政策要求。

（三）符合规划修改的条件

《广西壮族自治区自然资源厅关于严格规范土地利用总体规划修改的通知》（桂自然资发〔2018〕5 号）第二大点第二小点规定：“（二）经国务院或者自治区人民政府及其投资主管部门批准（含审批、核准、备案）的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目，自治区统筹推进重大项目，以及由以上项目建设引起的拆迁安置和回建等项目。”定制家具和木门及防火门项目属于 2019 年自治区统筹推进重大项目，因此，本项目符合规划修改的相关条件。

（四）项目建设符合贵港市国民经济和社会发展规划

定制家具和木门及防火门项目是自治区重大项目，是贵港市委、市政府全力支持、重点推进的重大项目工程，符合贵港市、覃塘区“十三五”国民经济和社会发展规划。

（五）项目建设符合覃塘区城市规划

本项目位于覃塘区林业生态循环（核心）示范区，如图3，根据《贵港市覃塘区产业园区控制性详细规划》要求，项目位于规划确定的工业用地范围内，符合规划建设要求。

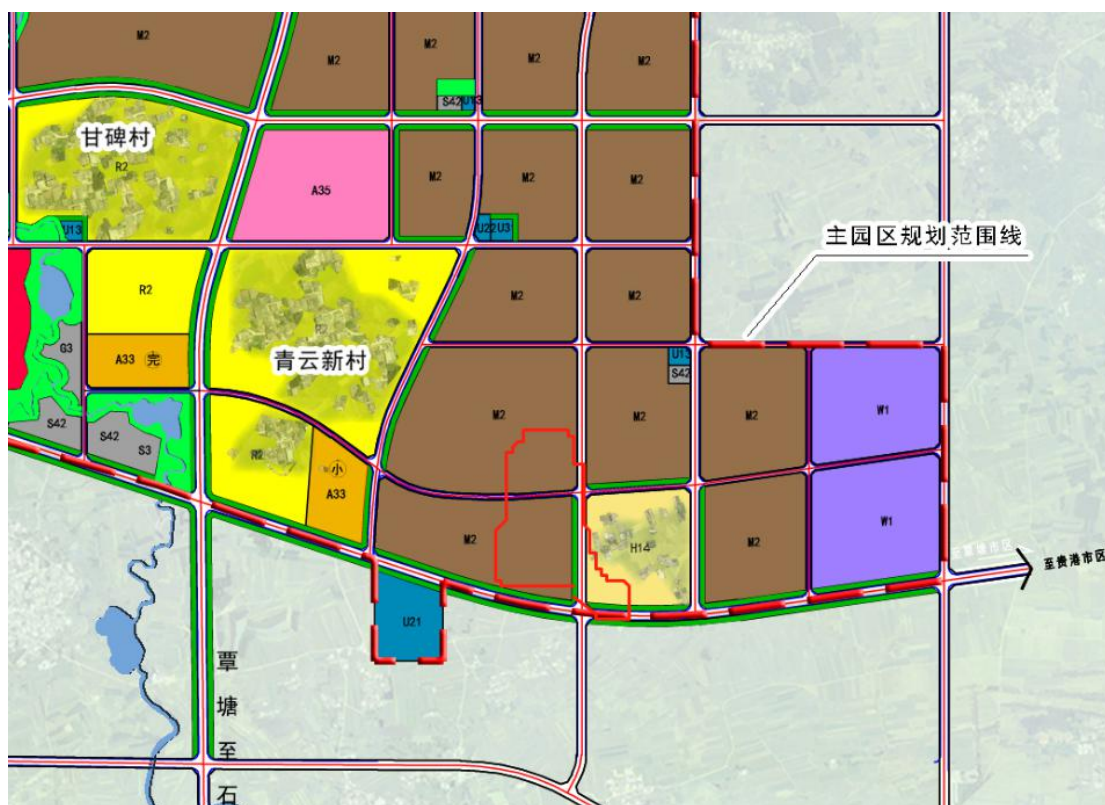


图3 项目范围与覃塘产业园区控制性详细规划图相互关系图

五、项目选址合理性分析

（一）选址交通便利，地理位置优越

项目位置合理，交通便利。场址所处园区对外交通现状及规划情况：

1.铁路

现有黎湛铁路（复线）横贯区域内综合产业中心区及黄练工业集中区。黎湛铁路北连湘桂线、桂柳线，西接南昆线，东通河茂线、三茂线和广三线，南到湛江、北海、防城等沿海港口城市和沿边城市凭祥达越南，北上柳州至湘黔川渝乃至全国各地。云南、贵州、四川和湘西物资可经铁路到贵港市方便地中转水路至广西东南部和粤港澳地区。

已运行的南广高速铁路横贯贵港市域，连接南宁和广东，对区域产业转移起到一定的促进作用。

2.公路

南广高速、324 国道以及 209 国道串联起广西贵港市覃塘区产业园内各主副园区，构成了区域内部联系的公路网的主骨架。规划提升 324 国道为一级公路，穿过覃塘城区联系综合产业中心区与黄练工业集中区，并与贵港市快速路衔接。综合产业中心区通过 209 国道连接南广高速公路，同时与覃塘城区联系。同时在建的覃塘至石卡一级路贯穿综合产业中心区南北，联系贵港市市区。

规划远期将国道 209 园区段及覃塘至石卡一级路园区段纳

入城市道路，规划范围内的道路由主干路、次干路和支路组成。

即项目所属园区所处区域同时具有水运、铁路和陆路等综合交通优势。在原有的南北、南昆、湘桂、黔桂铁路基础上，新增南广高速铁路，成为连接南宁至广州的东西向大通道，新增洛湛铁路，形成连接湘桂线南北向大通道。在原有的桂海、南友、百罗高速公路基础上，连通南广高速，新增三江-北海、荔浦-铁山港高速公路，形成高度连通的高速公路网络。

项目区域内现状有 G209 国道及村道（村道为已硬化）等，加上规划的道路，场址内交通便利，便于项目的开工建设。

（二）项目选址满足地形地貌要求

项目所在区域位于贵港市林业生态循环经济（核心）示范区内，建设场址周边环境主要为平地、荒地及普通林地，部分厂区正在建设中，场地内较为平坦，无较大高差，周围无江河流域，不受洪水威胁，工业基地地质状况较好，未见不良地质灾害，地基承载力在 25 ~ 50t/m² 以上，地质良好。

（三）项目选址满足水文气候条件要求

覃塘区地处低纬，属亚热带季风气候，气温高，雨量较为充沛，平均降雨量为 1373 毫米，其中各区域基本雨量站：樟木（马班）站为 1334 毫米，平龙站为 1417 毫米、刘公圩站为 1369 毫米。平均水资源总量为 9.91 亿立方米，其中地下水资源量为 5.68 亿立方米。

覃塘辖区位于季风区，境内以中南部的平天山（海拔 1158

米)为界,北部大部属于南亚热带湿润季风气候,南部的石卡镇、五里镇和大岭乡属于热带季风气候,年平均气温南部 22.6°C。平天山这道天然屏障把覃塘区南北两部分的气候分成了许多小气候,境内四季常青。夏季大部分地区的日平均气温在 32°C 以上,部分地区日均气温有 34°C,极端最高气温 42°C。凉季的月平均气温 15°C,极端最低气温南部为 6~9°C,北部 4~6°C。气候水文条件良好。

(四) 选址避让了基本农田

项目选址不涉及基本农田。项目在满足建设需要的同时兼顾集约节约用地,在选址过程中遵循最大程度保护耕地和不占用基本农田的原则,对基本农田保护任务没有影响,符合基本农田保护的要求。

(五) 配套设施完备,当地施工力量齐全

项目敷设的给水管均在城区和城郊附近,工程建设所在路段附近均有水、电供应,施工期间及运营期均能满足项目的用水、用电需求。

电讯通讯网络及移动通讯信号已覆盖园区周边区域。

项目所在园区规划新建 110kV 变电站 4 所,用电已满足要求。

园区供水接入覃塘区供水主管网,可以满足地块用水需求。

项目所在园区规划新建 2 处污水处理厂,其中一处位于甘化园区内(即本项目所属地块内),一处位于林业生态循环经济(核心)示范区内,污水排放已满足要求。

项目区内进行的各项工程措施所需的水泥、钢筋、沙石及配套物资等，在项目区内就能满足需求。

综上，本项目的建设场址是合理的。

六、项目用地规模的合理性分析

(一) 项目建设规模和内容

项目总占地 63.1704 公顷，根据发改部门同意，该项目分为一期、二期建设，一期面积为 27.3990 公顷，二期面积为 35.7714 公顷。主要建设内容：新建厂房、仓库、宿舍楼、综合办公楼、门卫室及附属配套设施等，总建筑面积约 731268 m²。项目采用国内外先进的加工设备、生产工艺及品牌优势，年生产定制家具 15 万套，木门及防火门 4 万套。

项目总投资为 189284.0 万元，其中：工程费用 154767.9 万元，工程建设其他费用 19938.6 万元（其中土地费用 6468.0 万元）；基本预备费 8735.3 万元，建设期利息 5842.2 万元。项目建设资金来源为：业主自筹及银行贷款。

具体如表 6-1:

表 6-1 项目综合技术经济指标表

序号	名称	单位	数值	备注
一	项目主要产能指标			
1	定制家具	万套/年	15	
2	木门及防火门	万套/年	4	
二	项目用地指标			
1	规划用地面积	m²	635885.2	折合 953.823 亩
2	总建筑面积	m²	731268.0	
2.1	厂房、仓库	m ²	709330.0	
2.2	宿舍楼	m ²	10969.0	
2.3	综合办公楼	m ²	8775.2	
2.4	门卫、配电房、公厕	m ²	2193.8	
3	建筑总占地面积	m²	360149.5	
3.1	厂房、仓库	m ²	354665.0	
3.2	宿舍楼	m ²	1828.2	
3.3	办公综合楼、综合楼	m ²	1462.5	
3.4	门卫、配电房、公厕	m ²	2193.8	
4	建筑密度	%	56.64	
5	容积率	-	1.15	
6	绿地率	%	15	
7	停车位	个	1463	
三	总投资	万元	189284.0	资金来源为银行贷款及业主自筹
四	项目建设期	年	4	

(二) 项目用地规模的合理性分析

1. 本项目各项指标与标准指标对照情况

根据《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号），贵港市覃塘区土地等别为十一等，定制家具和木门及防火门项目属于家具制造业。主要评价指标包括投资强度、容积率、配套的行政办公及生活服务设施用地面积比例、建筑系数、绿地率共五项指标。同时根据《广西壮族自治区建设用地控制指标（修订稿）》（桂国土资发〔2015〕78号），选取两者中要求较高的标准作为评价指标。具体标准如表 6-2:

表 6-2 本项目用地与工业建设用地控制指标

指标	投资强度 (万元/公顷) ≥	容积率 ≥	建筑系数 ≥ (%)	绿地率 ≡ (%)	配套的行政办公及生活服务设施用地面积比例 ≡ (%)
本项目	699	0.9	35	20	7

1.投资强度

本项目投资强度=项目固定资产总投资/项目总用地面积=189284.0 万元/63.1704 公顷=2996.40 万元/公顷 \geq 699 万元/公顷，满足标准。

2.容积率

本项目容积率=总建筑面积/总用地面积=73.1268 公顷/63.1704 公顷=1.16 \geq 0.9，满足标准。

3.建筑系数

本项目建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积)/总用地面积=36.0150 公顷/63.1704 公顷=57% \geq 35%，满足标准。

4.绿地率

本项目绿地率=规划建设用地范围内的绿地面积/总用地面积，本项目绿地率为 15% \leq 20%，满足标准。

5.配套的行政办公及生活服务设施用地面积比例

本项目配套的行政办公及生活服务设施用地面积比例=行政办公、生活服务设施占用土地面积/总用地面积=(10969.0+8775.2) 平方米/63.1704 公顷=3.1% \leq 7%。

2.与同类型项目进行横向对比分析

为进一步评估本项目总体用地指标的合理性，特选取贵港地区同类项目进行类比。这里将年产 35 万立方米高密度纤维板项目、年产 55 万吨汽车涂料项目作为参考，用地面积、总建筑面积、投资额度、

投资强度、容积率等主要指标进行比较。项目各指标对比情况见表 6-3。

表 6-3 类似项目用地各项指标对照表

序号	项目名称	用地面积 (公顷)	总建筑面积 (m ²)	投资强度 (万元/公顷)	容积率%	建筑系数%
1	年产 35 万立方米高密度纤维板项目	38.0098	446889	2263	1.18	47.29
2	年产 55 万吨汽车涂料项目	34.6603	421982	1876.38	1.22	60.61
3	本项目	63.1704	731268	2996.40	1.16	57

由表 6-3 可以看出，与类似项目相比，本项目与贵港地区年产 35 万立方米高密度纤维板项目、年产 55 万吨汽车涂料项目的容积率基本相似，投资强度均高于其他 2 个项目，建筑系数略低于年产 55 万吨汽车涂料项目，高于年产 35 万立方米高密度纤维板项目。因此，该项目用地规模是合理的。

七、调出地块合理性分析

（一）调出地块挑选原则

1.优先从已落图本区内城镇、村镇建设用地区中挑选调出地块，在本区同类指标内挑选不出调出地块的情况下可从全市其他区县已落图城乡建设用地区中选择；

2.规划修改后需确保全市规划建设用地总量不增加，不影响耕地保护目标和基本农田保有量任务的完成。

（二）调出地块的选择

本次规划修改涉及调入地块位于覃塘镇珠砂村、覃塘林场，调入地块面积 27.3990 公顷。因此，需要调出建设用地指标共 27.3990 公顷，全部为增减挂钩城镇建设用指标。

（三）调出地块合理性分析

1.调出建设用地在近期内没有项目建设的安排

本次拟调出地块总面积为 27.3990 公顷，位于石卡镇、三里镇、五里镇。经与当地政府、住建、自然资源等部门沟通了解，上述调出地块近期内均没有安排建设项目。

2.调出建设用地的耕地数量、质量优于调入地块，且有利于形成集中连片的农田

项目拟调入地块中现状耕地面积为 23.5896 公顷，均为 10 等旱地；调出地块现状耕地面积 23.6286 公顷，其中水田 15.4753 公顷，旱地 8.1533 公顷。规划修改后耕地数量增加了 0.0390 公顷。规划修改后，增加了水田，耕地面积、耕地质量都有所提升，从而更有利于

《贵港市土地利用总体规划（2010-2020年）》（2015年调整）确定的耕地保有量目标的实现。

因此规划修改后，耕地数量、质量有所提高，且与地块周边农田相连，有利于形成较为集中连片的农田。

3.调出建设用地将有利于贵港市发展

调出地块原属于允许建设区，不涉及基本农田保护区，不影响土地整治区，不压覆重要矿床。地块调出后不影响基本农田保护目标，不影响土地整治规划，不影响其他重大项目的实施，不会对《贵港市规划》的实施产生太大的影响。且调出地块的符合挑出地块挑选原则，调出地块的选择是基本合理的。

八、土地利用总体规划修改的影响分析

（一）对土地利用总体规划结构目标的影响

1.基本农田保护目标

本次规划修改地块调入调出均不涉及占用基本农田。因此，本次规划修改对基本农田保护目标无影响。

2.耕地保有量指标

项目拟调入地块中现状耕地面积为 23.5896 公顷，均为 10 等旱地；调出地块现状耕地面积 23.6286 公顷，其中水田 15.4753 公顷，旱地 8.1533 公顷。规划修改后耕地数量增加了 0.0390 公顷。规划修改后，增加了水田，耕地面积、耕地质量都有所提升，从而更有利于《贵港市土地利用总体规划（2010-2020 年）》（2015 年调整）确定的耕地保有量目标的实现。

3.建设用地规模指标

本次修改在调入城镇建设用地（增减挂）指标 27.3990 公顷，调出规划城镇建设用地（增减挂）指标 27.3990 公顷。修改前后，规划建设用地总规模不变。

4.新增建设用地指标

本次规划修改调入建设用地 27.3990 公顷，调出建设用地 27.3990 公顷。修改前后，新增建设用地控制目标不变。

5.新增建设用地占用耕地指标

本次规划修改后，调入新增建设用地占用耕地指标 23.5896 公顷，调出新增建设用地占用耕地指标 23.6286 公顷，新增建设用地占用耕

地面积减少了 0.0390 公顷，更有利于耕地保有量的目标实现。

各项规划控制指标调整前后变化情况详见下表。

表 8-1 建设用地指标变更统计表

单位：公顷

指标类型	调入数量	调出数量	调整后规模增减 (+/-)
基本农田保护目标	—	—	—
耕地保有量指标	23.5896	23.6286	+0.0390
建设用地规模指标	27.3990	27.3990	0
新增建设用地指标	27.3990	27.3990	0
新增建设用地占用耕地指标	23.5896	23.6286	-0.0390

（二）对建设用地调整区域经济效益的影响

项目建成后，达产后可年产定制家具 15 万套和年产 4 万套木门及防火门。实现年均净利润 22558.9 万元，财务内部收益率：23.6%（税前），21.1%（税后），可新增安置社会待业人员 18000 人就业。

（三）对建设用地调整区域社会效益的影响

该项目具有较好的经济效益和显著的社会效益。其成果技术水平平均达到国内领先水平，项目达产后将对覃塘区乃至贵港市提升和改造传统制造业，提高制造业和装备的自动化与智能化水平具有重要意义。

项目实施后，增加当地税收、增加就业岗位、增加群众收入，对促进当地投资结构、群众脱贫致富奔小康意义重大。

本项目建设通过产品生产标准化的提升，可促进广西地方加工

的标准化建设，提高行业效益。

随着项目生产规模的扩大，将带动加工、组装、运输业等相关行业的发展，促进该地区群众增收和经济发展。

九、土地费用

（一）测算依据

（1）《关于调整部分地区新增建设用地有偿使用费征收等特别通知》（财综〔2009〕24号）；

（2）《财政部国土资源部中国人民银行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）；

（3）《关于调整广西耕地开垦费征收标准和使用政策有关问题的通知》（桂财税〔2016〕38号）；

（4）自治区实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（自治区人民政府令第46号）；

（5）《广西壮族自治区国土资厅关于印发新一轮征地统一年产值标准的通知》（桂国土资发〔2015〕89号）；

（6）《关于公布实施贵港市征地区片综合地价标准的通知》（贵政发〔2020〕2号）。

（二）征地费用

1.土地补偿和安置补助标准

根据贵港市人民政府关于公布实施贵港市征地区片综合地价标准的通知（贵政发〔2020〕2号），凡贵港市行政区域范围内集体农用地（永久基本农田和自然保护区除外）的征收补偿测算均适用于公布的征地区片综合地价标准；涉及征收永久基本农田的，按照不低于征收农用地地区片综合地价标准的1.1倍进行补偿；征收集体建设用地按不低于征收农用地地区片综合地价标准的0.4倍进行补偿；征收集体未利用地补偿标准按照征收农用地地区片综合地价标准的0.1至0.4倍

确定；新增乡（镇）、村，参照相邻乡（镇）、村中较高的征地补偿标准执行；依法收回国有农用地的，可按照有关规定参照征收农用地片区综合地价标准进行补偿。

按照标准，覃塘区征地区片综合地价为 53140 元/亩。本项目总用地 27.3990 公顷，农用地面积 25.0383 公顷，则土地补偿和安置补助费为 25.0383 公顷*15*53140 元/亩=1995.80 万元；建设用地 0.0662 公顷，按照分区域补偿标准的 0.4 倍进行补偿，建设用地补偿费用 0.0662 公顷 *15*53140 元 / 亩 *0.4=2.11 万元，共计 1995.80+2.11=1997.91 万元。

表 9-1 本项目征地补偿费测算表

行政区名称	类型	面积（公顷）	补偿标准	补偿费（万元）
			（元/亩）	
覃塘区	农用地	27.3328	53140	1995.80
	建设用地	0.0662	21256	2.11
合计		27.3990	—	1997.91

2 青苗补偿费

目前，贵港市尚未出台青苗补偿费的相关标准，具体补偿金额按实地清点和贵港市政府规定的补偿标准执行。

3.地上附着物的补偿

被征地上的道路、水渠、水、电等设施填平或拆除的，由用地单位修复或折价补偿，具体补偿金额按实地清点和贵港市政府规定的补偿标准执行。

（三）耕地开垦费

根据《土地管理法》相关规定，非农业建设经批准占用耕地，应

按照“占一补一”的原则，必须补充质量相当、数量相等的耕地。建设单位可以采取两种方法落实耕地占补任务，一是自行开垦数量相等、质量相当的耕地，用于该项目的占补平衡；二是以缴纳耕地开垦费的方式，由当地自然资源部门进行补充。由于拟建项目业主不具备自行开垦的能力，拟采用缴纳耕地开垦费方式进行补充耕地，由贵港市自然资源局制订耕地补充方案。耕地开垦费依照《广西壮族自治区财政厅、广西壮族自治区自然资源厅、广西壮族自治区发展和改革委员会关于规范和调整我区耕地开垦费征收标准和使用管理政策的通知》（桂财税〔2019〕35号）有关标准计算。标准详见表 9-2。

表 9-2 耕地开垦费征收标准

单位：万元/公顷

类型	地类	档次	国家级利用等别	征收标准
永久基本农田	水田（水浇地）			80
	旱地			40
一般耕地	水田（水浇地）	优等	1—4	40
		高等	5—8	30
		中等	9—12	20
	旱地	高等	7—8	20
		中等	9—12	15

本次规划调整共涉及耕地面积 23.5896 公顷（均为 10 等旱地）；通过计算，项目补充耕地资金共计 353.84 万元，该部分资金已经纳入项目总投资，具体情况详见表 9-3。

表 9-3 补充耕地资金估算表

土地费用项目	地类	补充方式	面积(公顷)	单价	总价(万元)
补充耕地资金	旱地	等量等质补充	23.5896	15 万元/公顷	353.84

(四) 新增建设用地有偿使用费

根据《关于调整部分地区新增建设用地有偿使用费征收等特别通知》(财综〔2009〕24号),覃塘区新增建设用地土地有偿使用费按十一等征收,标准 24 元/平方米收取,共计 27.3990 公顷*10000*24 元/平方米=657.58 万元。

(五) 耕地占用税

根据《广西壮族自治区实施<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>办法》(广西壮族自治区人民政府令第 46 号)的相关要求,覃塘区耕地占用税平均税额为 30 元/平方米,非耕地占用税 15 元/平方米。本项目占用农用地面积共 25.0383 公顷,其中占用耕地面积 23.5896 公顷,耕地占用税 23.5896 公顷*10000*30 元/平方米=707.69 万元,非耕地占用税 1.4487 公顷*10000*15 元/平方米=21.73 万元,共计 729.42 万元。

十、耕地补充方案及措施

（一）耕地补充方案

根据《土地管理法》相关规定，非农业建设经批准占用耕地，应按照“占一补一”的原则，必须补充质量相当、数量相等的耕地。建设单位可以采取两种方法落实耕地占补任务，一是自行开垦数量相等、质量相当的耕地，用于该项目的占补平衡；二是以缴纳耕地开垦费的方式，由当地自然资源部门进行补充。由于拟建项目业主不具备自行开垦的能力，拟采用缴纳耕地开垦费方式进行补充耕地，由贵港市自然资源局制订耕地补充方案。耕地开垦费依照《广西壮族自治区财政厅、广西壮族自治区自然资源厅、广西壮族自治区发展和改革委员会关于规范和调整我区耕地开垦费征收标准和使用管理政策的通知》（桂财税〔2019〕35号）有关标准计算。标准详见表 10-1。

表 10-1 耕地开垦费征收标准

单位：万元/公顷

类型	地类	档次	国家级利用等别	征收标准
永久基本农田	水田（水浇地）			80
	旱地			40
一般耕地	水田（水浇地）	优等	1—4	40
		高等	5—8	30
		中等	9—12	20
	旱地	高等	7—8	20
		中等	9—12	15

本次规划调整共涉及耕地面积 23.5896 公顷（均为 10 等旱地）；

通过计算，项目补充耕地资金共计 353.84 万元，该部分资金已经纳入项目总投资，具体情况详见表 10-2。

表 10-2 补充耕地资金估算表

土地费用项目	地类	补充方式	面积(公顷)	单价	总价(万元)
补充耕地资金	旱地	等量等质补充	23.5896	15 万元/公顷	353.84

该项目属于市县级政府投资主管部门立项的自治区重大项目，由贵港市级指标储备库予以保障。

(二) 提高耕地质量措施

为保障补充耕地数量和质量上的占补平衡，提高补充耕地质量，改善农业生产条件和生态环境，需切实加强开垦项目新增耕地改造，通过深耕改土、增施绿肥、实行测土配方施肥和合理轮作等措施进行土壤改良和培肥，提高耕地的生产力，增强土壤有机质含量，提高补充耕地的质量，使补充耕地的农作物产量达到当地耕地平均产出水平。例如，新增耕地土壤改良，它是通过农艺、工程、林业、化学等综合措施，达到培肥地力、提高耕地等级、改善农业生态环境，从而提高耕地产出率，增强农业的可持续发展的能力。土壤改良的重点是增施有机肥、保护性耕作、旱地聚土垄作、测土平衡施肥等农艺和工程措施。

(三) 减少耕地破坏措施

合理开发土地资源，将项目建设对耕地的破坏减至最低。施工中应尽量减少土方挖填数量，避免占用高产农田；应以挖作填，清表的耕作土及预压卸载土方可以填坑还田，做到尽量不弃土。项目建设占

用农田沟渠时，工程建设单位应负责修复或改移，不得降低原沟渠标准及功能。项目施工后，所有临时占地使用后均应恢复耕种，弃渣堆渣完毕后需进行土地整治，根据当地条件植树植草或进行土地开垦。

项目施工前应将耕地耕作层土壤剥离，用于进一步提高补充耕地的质量。覃塘区自然资源局有义务进行指导和监督，施工单位应按土地行政主管部门的要求落实，确保补充的耕地在数量和质量上与占用的耕地相当。

（四）根据土地情况开展项目占用耕地耕作层土壤剥离工作

为落实最严格的耕地保护制度，推动非农建设占用耕地耕作层土壤剥离及利用工作的深入开展，进一步合理利用各类非农建设占用耕地的耕作层土壤资源，对项目占用耕地耕作层实施土壤剥离。项目建设占地总面积为 27.3990 公顷，占用耕地 23.5896 公顷（均为 10 等旱地）。根据耕地质量等别资料显示，本项目建设占用的旱地为 10 等。依据“桂国土资发[2017]4 号”要求，耕地质量水田在 8 等以上，旱地在 9 等以上方可予以安排剥离。本项目占用耕地均为 10 等旱地，没达到剥离标准，因此本项目不需要进行耕作层土壤剥离工作。

十一、环境影响评价

(一) 环境影响分析

1. 景观格局及生物多样性影响分析

首先，项目实施后使区域内的土地利用格局、景观结构发生变化，农地、林地和草地等具有生态景观功能的用地类型面积减少，对区域景观生态格局产生一定影响；其次，项目施工中的各种生产、生活行为，将破坏原有林地内动物的栖息地，迫使其转移至周边区域，同时在局部区域内大量减少原有野生动物的觅食、活动范围，项目范围内生物多样性减少；最后，项目实施后，区域内农用地和林草地所占面积显著减少，并因道路和生产设施等阻隔作用而碎片化，对区内的生物流通产生一定影响。

综上，本项目的建设对所占地的生态环境将产生不可逆的影响，但项目所在地未发现国家或省级重点保护动物或珍稀物种，相对整个评价区域来说，项目建设产生的生态环境影响较小。项目实施过程中将适当提高区内绿地比例，尽可能增加绿地面积，以补偿因开发建设造成的区域生物量损失，在一定程度上减轻生态影响。

2. 废气影响分析

项目施工期造成的大气污染主要包括施工和运输扬尘、各类施工机械和运输车辆排放的尾气及燃料废气，主要为 NO_2 、 CO 等。项目施工中减少施工材料露天堆放，洒水抑尘，在施工场地边界设置围挡，对进出施工区车辆限速，减少扬尘。本项目施工场地周边较为空旷，有利于尾气污染物扩散。项目施工期对空气环境影响较小，随着施工的结束，项目施工期产生的废气对周围大气环境的影响将会消失。

因此，项目废气排放对项目周边大气环境影响较小。

3. 废水影响分析

施工阶段：施工期废水主要来自施工过程中产生的泥浆水、设备的冷却和清洗水、现场清洗和道路养护废水和施工人员的生活污水。

本项目在施工阶段利用污水厂处理装置，生产废水、其他生活污水经三级化粪池预处理后进入污水厂处理系统，污水处理达标后可以达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）的一级排放标准。针对混凝土拌合系统废水、砂石料加工系统系统废水、基坑废水等生产废水，则通过混凝沉淀法处理后循环使用，不外排。

建议施工期在厂址周边设置临时沉淀池，将施工废水进行沉淀处理后回用于场区抑尘。生活污水经集中收集后，采用化粪池处理。采取以上措施后，能有效控制施工过程中产生的污水对周边水体的影响。随着建设期的结束，该类污染将随之不复存在。

营运阶段：该项目生产废水和员工生活污水也将被输送至污水处理厂集中处理，出水达到城镇污水处理厂污染物排放标准一级 B 标准后排入浔江。水膜除尘脱硫废水循环使用，定期排入场内中和沉淀池处理后回用于生产工序，不外排。

因此，项目的实施未对当地水质造成污染，对周围水环境影响较小。

4. 噪声影响分析

施工期噪声主要来源于施工机械和运输车辆产生的噪声，一般施工机械的声功率级在 70dB（A）~ 80dB（A）之间，本项目区域内均为林草地和农田，与周边居民相距较远，施工噪声对其影响较小，但

仍应严格执行《建筑施工噪声管理办法》。建设后期室内施工时，产生的噪声经墙体隔声后能达到《建筑施工场界环境噪声排放限值》(GB12523-2011)。

施工期噪声具有临时性、阶段性和不固定性等特点，随着施工的开始，项目施工期噪声对周围声环境的影响就会停止。

5.固体废物影响分析

施工期固体废物主要是施工产生的建筑垃圾、废弃土石方及施工人员生活垃圾。生活垃圾与建筑垃圾分开堆放，及时清理，以免污染周围的环境。生活垃圾收集后，及时交由环卫部门分类进行处理，不会对周边环境造成污染；建筑垃圾和弃土经密闭车辆运输至指定地点处理处置，运输时，必须将散体物和废弃物密封、包扎、覆盖，不得沿途撒漏；运载土方的车辆必须在规定得时间内，按指定路段行驶；车辆进出场地时必须冲洗，严禁带泥上路。采取上述措施后，施工期固废对环境造成的影响较小。

由此可见，本项目在施工期产生的固体废物对周边环境造成影响较小。

(二) 环境保护措施与建议

1.大气污染防治措施

为使项目在建设期间对周围环境的影响减少到尽可能小的限度，本项目在施工期开挖、填土作业时定期洒水，风速过大时停止施工，建筑材料尽量室内堆放，不得已露天堆放时采取覆盖措施，以防治施工扬尘；运输车辆配置防洒装备、加蓬盖，出装、卸场地前冲洗干净，减少运输扬尘；施工厂界设置围挡，减小施工场地扬尘对外环境影响。

施工结束及时对施工占用场地恢复地面道路及植被。

2.水污染防治措施

施工阶段:

①施工人员的生活污水应集中收集处理，在施工期间建立临时污水收集装置及污水排放管，污水经化粪池、隔油池处理达到GB8979-1996《污水综合排放标准》三级标准后方可排入园区污水管网，防止对水体造成污染。

②为减少施工期地表径流的含砂量，项目施工作业区应设置沉淀池，对施工场地内的雨水径流、设备维护和冲洗废水进行处理；在施工场地内需要开挖临时排水沟，经处理后的雨水径流、设备冲洗水均沿地势顺势排入项目配套建设的雨水管道，在排入雨水管道前，应设置细隔栅，以拦截大的块状物。

③场地四周设置排水沟，隔油池、沉淀池和临时化粪池落实防渗措施，严防桩基施工阶段污水下渗。

④设立建材仓库，集中分类管理好各种建筑施工材料，水泥、沙土等尽量避免露天堆放。加强工地化学品管理，不得随便丢弃涂料等化学品容器，避免含油污水和残余化学品流出对周边排水沟造成污染。

营运阶段：确保雨水管网与污水管网分开使用；生活污水排入原有生化处理设施处理；试生产产生的废水送到公司的废水处理装置进行统一处理，再排入市专用污水管道进行统一治理。

3.噪声影响防治措施

施工阶段:

①在施工现场外围设置 2.5 米高具有降噪功能的围挡。

②严格执行《环境噪声（振动）管理条例》中夜间严禁高噪声施工作业的规定，采用低噪声施工设备，合理安排施工时序和施工时间，减少设备的运行时间，尽量高噪声避免在中午休息时间和夜间时段施工，避免多台设备同时运行，减少施工对周围环境的影响。

③严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）对施工阶段的噪声要求，噪声必须达标排放。

④工地周围设立围护屏障，也可在高噪声设备附近加设可移动的简易隔声屏，尽可能减少设备噪声对环境的影响。

⑤加强施工区附近的交通管理，避免运输车辆堵塞而增加的车辆鸣号。

⑥采取个人防护措施：以个人防噪声用具为主。对高噪声设备附近工作的施工人员，可采取使用耳塞、耳机、防声头盔等防噪用具。

营运阶段：选用先进的低噪声设备，并对主要噪声源进行防噪隔声措施。对室内噪声源做好设备减振、隔声处理，对室外噪声源采取减振、吸声、隔声处理，如设备间进行墙体隔声处理，设备间的风机进风口安装消声器。高噪声设备的减振、吸声、隔声等设施应做好日常维护保养工作。厂区合理布局，避免高噪声源设备靠近厂区边界。加强绿化，适当选用乔木、灌木，对厂界内侧进行绿化，充分利用植物对噪声的阻力和吸收作用。

（4）固体废物处置措施

土方、废弃的建筑材料、设备安装剩余材料等建筑垃圾应及时清运至指定的堆放场，可回收利用的尽量回收利用。施工单位应按照有

关建筑垃圾和工程渣土处置管理规定，与接纳单位签定环境卫生责任书，确保运输过程中保持路面整洁；此外，施工单位应有专人负责，对渣土垃圾的处置实施现场管理。工程竣工以后，施工单位应负责将工地的剩余建筑垃圾、工程渣土等处理干净，恢复被破坏的地面和植被。施工人员产生的生活垃圾量较小，与厂内工作人员的生活垃圾一并收集到指定的垃圾存放点内，交由当地环卫部门统一处理。

（三）环境风险评价

项目运营过程中产生一定的废水、废气、固体废物和噪声，经过处理能够实现达标排放，不会对周围环境造成较大的影响。本项目的建设不仅能够有效转变目前水资源浪费的现状，而且主要污染物排放量将得到大幅削减，对保护水环境将产生明显的正效应。项目的建设得到公众的理解和支持。

综上，在严格执行国家、地方各项环保规章制度，全面贯彻清洁生产 and 总量控制的原则，并切实落实本报告中所提出的各项污染物防治措施，保证环保设施正常运转的前提下，从环境保护的角度看，项目的实施是可行的。

十二、征地风险性评估

（一）被征地农民意愿调查情况

经核实，项目用地范围内四至明确，权属清晰，无土地纠纷。项目业主已征询当地村委和村民代表意见，涉及村委及村民代表均同意该项目涉及地块的征收工作，同时覃塘区人民政府也同意项目拟选址，大力支持项目征地工作，初步预计该项目征地工作将会顺利推进。下一步覃塘区人民政府及项目投资建设单位将严格按照国家、自治区的有关规定的程序，对被征地农民等相关权利人进行更详实的征地意愿调查，充分尊重居民代表意见。本项目征地拆迁风险在可控范围。

（二）保障农民权益的有关措施

对于征地拆迁过程中可能出现的群众抵制征地拆迁引发社会矛盾的风险，要注意加强对征地拆迁风险防范措施，并随时戒备和监控征地拆迁进展中可能出现的风险发生。

1.加强征地拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围

可通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传该项目征地拆迁对完善覃塘区基础设施、拉动地方经济发展、带动周边土地升值、增加其他居民致富机会等方面将带来长期福利改善。尽管短期内部分居民会有少量的利益损失或者带来转型期的生活不便，甚至带来感情的痛苦、焦虑等，权衡利弊，当地居民将会是最大的受益者。因此，有必要继续加强征地拆迁政策的宣传，舆论先行。

2.创新思路，讲求科学的征地拆迁方法，以人为本

在征地拆迁过程中要不断创新工作思路，讲求科学有效的拆迁方法，尤其要应用那些已被实践证明效果十分显著的征地拆迁工作方

法。

3.加强风险预警，做好征地拆迁现场维稳工作

建立风险预警制度，对征地拆迁过程中发生的不稳定因素进行每日排查。加强征地拆迁现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

4.探索开展再就业技能培训

对那些离开“故土”，难以第一时间找到合适工作的居民，如果有再就业技能培训的需求，政府应专门在征地补偿费用中列出一定的预算，向有关社会机构购买培训课程，对被征地居民进行技能培训。

5.加强对征地补偿费等专项资金使用的监管

政府应该加强对征地补偿等专项资金、资产合法使用的适度监管，预防腐败的发生，防止因资金使用、资产运作不当而影响被拆迁居民的切身利益，进而发生“衍生性”社会不稳定现象。

6.积极为失地农民办理养老保险

确保被征地农牧民生活水平不降低，长远生计有保障。

十三、评估结论

（一）规划修改的影响结论

本次规划修改对覃塘区规划期内的社会经济发展和土地利用方向都产生了积极的影响。在贵港市覃塘区现行土地利用总体规划确定的新增建设用地指标、建设用地总规模、耕地保有量、基本农田保护目标等控制性指标和约束性指标不突破的同时，使整个贵港市覃塘区的土地利用结构和建设用地布局也得到了优化调整，提高了土地利用效益。从总体上，本次规划修改使贵港市覃塘区的土地利用结构更加合理，更符合社会经济发展的需要，有利于土地利用总体规划目标的实现。

经规划修改，将尚未开发利用到的建设用地指标调整给切实需要建设的城镇发展用地项目，保障了合理的项目用地需求，对当地的社会经济的和谐发展将起到良好的促进作用，也利于覃塘区统一战略部署的实现。本次规划修改对覃塘区产生的影响是积极的、深远的，方案切实可行。

（二）规划修改的可行性结论

本此规划修改涉及的定制家具和木门及防火门项目（一期）选址从交通、资源、耕地保护、节约集约用地等方面综合考虑，并征求了地方政府、规划部门的意见，范围均没有涉及到自然保护区、风景名胜区、水源涵养区范围的土地，也没有涉及到重点公益林规划划定范围的林地；没有压覆矿产、基本农田。项目建设符合国家产业政策、供地政策及相关国民经济发展计划，符合规划修改的条件及“建设用地总规模不突破、耕地和基本农田保

护指标不减少、质量不降低”的三不变原则。此外，项目用地规模符合《广西壮族自治区实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等文件要求，用地规模合理。

本次规划修改的指导思想和原则符合国家土地管理法律、法规和政策规定。规划修改贯彻了“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，依法履行了修改土地利用总体规划的基本程序。规划修改的依据充分，资料齐全，具有较强的科学性、合理性、可靠性。通过建设用地指标和耕地指标的调整不仅保证了项目的实施，同时，目标年贵港市土地利用总体规划各项约束性指标的不变。

综上，该项目规划修改方案基本可行，具备可操作性。