

《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 地规模边界修改方案

项目名称：汽车新技术创新研创园项目

委托单位：贵港市覃塘区自然资源局

编制单位：广西南宁喆润规划设计有限公司

编制时间：二〇二〇年七月

目 录

1. 任务由来、规划修改条件及修改对象.....	1
1.1 任务由来.....	1
1.2 规划修改的条件.....	3
1.3 规划修改对象.....	3
2. 项目建设概况.....	4
2.1 项目位置.....	4
2.2 项目建设内容.....	4
2.3 项目投资规模.....	4
2.4 项目已完成前期工作.....	4
3. 项目用地情况.....	5
3.1 项目用地规模及利用现状.....	5
3.2 项目用地涉及土地利用总体规划情况.....	7
3.2.1 土地用途区情况.....	7
3.2.2 建设用地管制区情况.....	8
3.2.3 项目用地不符合土地利用总体规划情况.....	9
4. 规划修改的依据和原则.....	10
4.1 规划修改的依据.....	10
4.1.1 相关的法规和文件参考.....	10
4.1.2 相关的规划及报告文件.....	12
4.2 规划修改的原则.....	12
4.2.1 依法定权限程序修改原则.....	13
4.2.2 坚持“三不变”原则.....	13
4.2.3 集约节约用地原则.....	13
4.2.4 与现行规划衔接原则.....	13
4.2.5 保护和改善生态环境原则.....	13
4.2.6 充分协调原则.....	13
5. 规划修改具体方案.....	14
5.1 建设用地修改方案.....	14

5.1.1 建设用地调入与调出.....	14
5.1.2 土地用途区修改.....	20
5.1.3 建设用地管制区修改.....	21
5.1.4 建设用地指标修改.....	22
5.2 耕地修改方案.....	23
5.2.1 耕地数量方面.....	23
5.2.2 耕地质量方面.....	24
5.2.3 耕地修改前后数量质量对比分析.....	25
5.3 补充耕地方案.....	25
6. 规划修改实施保障措施.....	26
6.1 严格按审批权限审批.....	26
6.2 及时变更存档和备案.....	26
6.3 严格落实规划修改方案.....	27
6.3.1 做好与相关规划的衔接.....	27
6.3.2 加强规划土地用途管制.....	27
6.3.3 加强工程实施过程中的用地监督.....	27
6.4 加强监督和检查.....	27
7. 结论.....	28

1. 任务由来、规划修改条件及修改对象

1.1 任务由来

2015 年以来，贵港市大力实施“工业兴市、工业强市”发展战略，以培育战略性新兴产业为重点方向，深入开展“大招商、招大商”活动，已引进并开工建设华奥汽车投资 50 亿元一期年产 5000 辆大客车的新能源汽车项目，铁牛集团总投资一期投资 62 亿元的年产 20 万辆传统汽车基地项目，山东久久星投资 20 亿元年产 15 万辆智能电动轿车项目，湖北一专专用汽车投资 5.5 亿元的年产 2500 辆环卫消防专用车、500 辆特种作业车、10000 辆物流专用车项目，中强铝业投资 35 亿元的年产 500 万平米铝膜板和 10 万个铝车厢项目等。

同时贵港市大力培育发展新能源电动车产业，在国家生态工业（制糖）示范园区西江科技创新产业城打造中国—东盟新能源电动车生产基地。根据贵港市产业部署，贵港未来将加快新能源汽车产业发展，重点发展纯电动汽车及燃料电池汽车等新能源汽车整车以及动力电池、电机驱动及电力电子、电动汽车智能化等关键零部件和领域。重点推进区域物流用车，环卫和邮电等公共服务领域用车的发展。重点支持华奥新能源汽车生产基地以及中国—东盟电动车生产基地等重点项目建设。

目前贵港市新能源汽车产业将保持良好的发展态势，成为贵港新时代强有力的经济新增长点，同时将成为带动广西汽车产业向新能源转型提升的重要拉动力。

2019年9月，贵港市人民政府批复同意《广西第二汽车生产基地发展总体规划》。在未来，贵港会吸引更多新能源汽车及新型电动车整车生产企业入驻，需要通过强化共性技术和攻关关键核心技术，建立完整的新能源汽车产业体系，以产城融合示范为引领，建成一个集新能源汽车整车生产、新能源汽车关键技术研发、汽车文化商务旅游、生态宜居等功能为一体的综合性产业园区以进一步促进贵港市汽车产业的发展。

在上述背景下，广西贵港国擎科技开发有限公司拟投资建设汽车新技术创新研创园项目。该项目在贵港市土地利用总体规划调整完善编制时，尚未提出建设，导致项目用地超出规划允许建设用地区范围，不符合现行土地利用总体规划要求。

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、《国土资源部关于修改〈建设项目用地预审管理办法〉的决定》（国土资源部令68号）等法律法规规定，建设项目用地必须符合土地利用总体规划；如果不符合规划，则必须先修改土地利用总体规划，并出具经相关部门和专家论证的规划修改方案及项目建设对规划实施影响评估报告和修改规划听证纪要。因此，为了满足汽车新技术创新研创园项目的用地需求，需要对《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》进行修改。

为了使汽车新技术创新研创园项目建设用地需求能够得到落实，我公司接受委托，收集了本项目相关资料以及土地利用规划、城镇规划、自然与社会经济状况等资料，认真研究了建设项目的的基本情况，

依据自然资源部和自治区自然资源厅相关文件的要求，本着建设用地总规模不变、耕地保有量和基本农田保护面积不减少的原则，对项目建设所涉及的土地利用总体规划进行修改，以保证耕地总量的动态平衡和土地资源的可持续利用。

1.2 规划修改的条件

汽车新技术创新研创园项目用地未涉及贵港市生态公益林、水源保护林和自然保护区等生态敏感地区的林地和生态保护红线，不涉及占用基本农田保护区，不涉及占用禁止建设用地区。

汽车新技术创新研创园项目属于自治区层面统筹推进重大项目。根据《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），汽车新技术创新研创园项目符合其“规划修改情形”中第二款——“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”，可以进行规划修改。

1.3 规划修改对象

本次规划修改对象为《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》。本次规划修改涉及到的《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》，已经依法审批并公布实施。

2. 项目建设概况

2.1 项目位置

汽车新技术创新研创园项目建设位置位于贵港市石卡工业园区内。

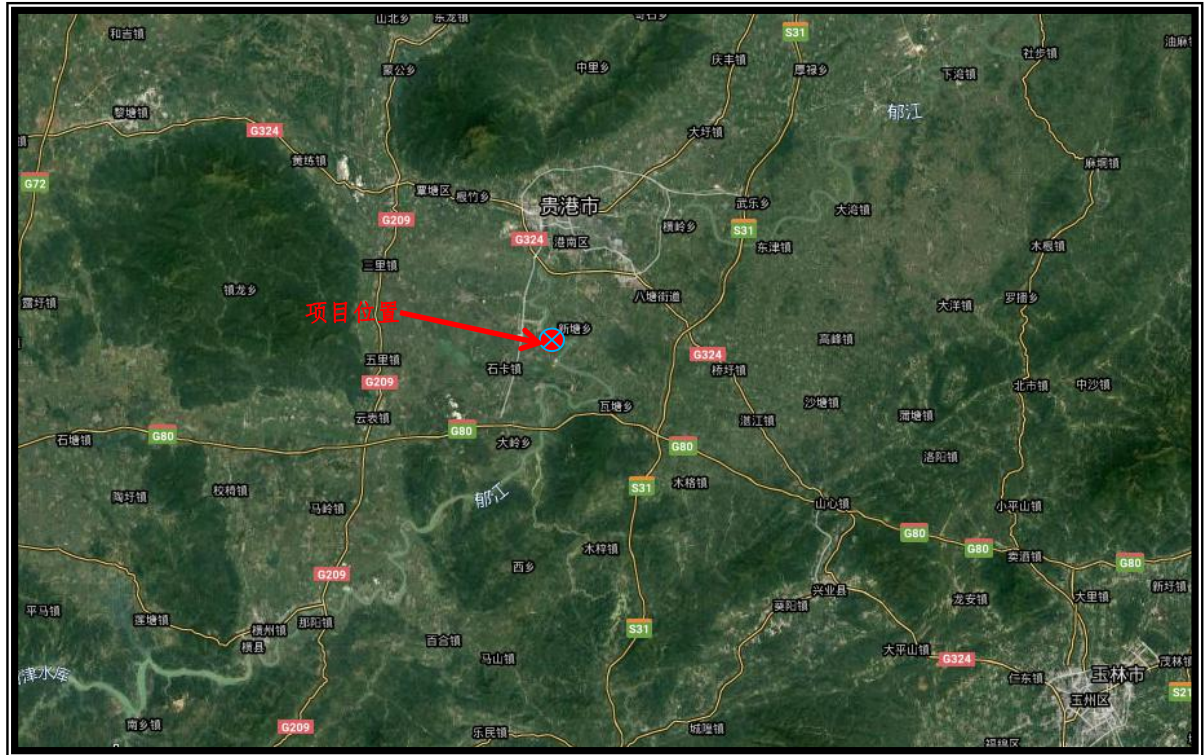


图 1 项目位置示意图

2.2 项目建设内容

汽车新技术创新研创园项目建设内容包括：

建设国际卡丁车场、改装服务区、休闲娱乐与综合服务区、汽车体验展示文化区、主题广场等。

2.3 项目投资规模

汽车新技术创新研创园项目总投资金额为 40.5 亿元。

2.4 项目已完成前期工作

汽车新技术创新研创园项目于已经备案登记、总平面设计、可行性研究报告编制等工作。

3. 项目用地情况

3.1 项目用地规模及利用现状

根据项目勘测定界资料及贵港市土地利用现状图，汽车新技术创新研创园项目总用地面积 116.9565 公顷。项目用地分为两部分：其中一部分用地拟作为建设用地使用，面积为 91.1794 公顷；另外一部分用地不用于建设，面积为 25.7771 公顷。

(1) 项目总用地土地现状

汽车新技术创新研创园项目，总面积为 116.9565 公顷，其土地利用现状为农用地 116.3718 公顷、建设用地 0.0011 公顷、其他土地 0.5836 公顷。

农用地中，耕地 83.5805 公顷（水田 30.3463 公顷、旱地 17.2189 公顷）、林地 5.2449 公顷（有林地），其他农用地 27.5464 公顷（坑塘水面 26.8157 公顷、设施农用地 0.7307 公顷）。

建设用地中，城乡建设用地 0.0011 公顷（农村居民点）。

其他土地中，自然保留地 0.5836 公顷（荒草地）。

(2) 拟建设部分用地土地现状

汽车新技术创新研创园项目中拟建设部分用地面积为 91.1794 公顷，其土地利用现状为农用地 90.5947 公顷、建设用地 0.0011 公顷、其他土地 0.5836 公顷。

农用地中，耕地 78.7650 公顷（水田 27.6136 公顷、旱地 51.1514 公顷）、林地 5.2449 公顷（有林地），其他农用地 6.5848 公顷（坑塘水面 5.8541 公顷、设施农用地 0.7307 公顷）。

建设用地中，城乡建设用地 0.0011 公顷（农村居民点）。

其他土地中，自然保留地 0.5836 公顷（荒草地）。

(3) 非建设部分用地土地现状

汽车新技术创新研创园项目中非建设部分用地面积为 25.7771 公顷，其土地利用现状全部为农用地，其中耕地 4.8155 公顷（水田 2.7327 公顷、旱地 2.0828 公顷）、其他农用地 20.9616 公顷（坑塘水面）。

项目用地没有涉及贵港市生态公益林、水源保护林和自然保护区等生态敏感地区的林地，详见下表 1。

表 1 项目拟用地现状情况统计表

单位：公顷

项目名称	土地利用现状（2018 年）								总计	
	权属	农用地					建设用地	其他土地		
		耕地		林地	其他农用地		城乡建设用地	自然保留地		
		水田	旱地	有林地	坑塘水面	设施农用地	农村居民点	荒草地		
汽车新技术创新研创园项目	石卡镇都蕴村	28.7785	36.0153	1.9616	26.8157	0.2150	0.0011	0.5836	94.3708	
	石卡镇翰芦村	1.5678	17.2189	3.2833	0.0000	0.5157	0.0000	0.0000	22.5857	
	合计	30.3463	53.2342	5.2449	26.8157	0.7307	0.0011	0.5836	116.9565	
其中	拟建设部分用地	石卡镇都蕴村	26.2574	35.8775	1.9616	5.8541	0.2150	0.0011	0.5836	70.7503
		石卡镇翰芦村	1.3562	15.2739	3.2833	0.0000	0.5157	0.0000	0.0000	20.4291
	合计	27.6136	51.1514	5.2449	5.8541	0.7307	0.0011	0.5836	91.1794	
	非建设部分用地	石卡镇都蕴村	2.5211	0.1378	0.0000	20.9616	0.0000	0.0000	0.0000	23.6205
		石卡镇翰芦村	0.2116	1.9450	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	2.1566
合计	2.7327	2.0828	0.0000	20.9616	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	25.7771	

3.2 项目用地涉及土地利用总体规划情况

3.2.1 土地用途区情况

(1) 项目总用地土地用途区

汽车新技术创新研创园项目，总面积为 116.9565 公顷，其土地用途区全部为一般农地区 68.4097 公顷、城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）10.5776 公顷、城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）35.9410 公顷、村镇建设用地区（现状建设用地）0.0011 公顷、林业用地区 1.9814 公顷、其他用地区（自然保留地）0.0457 公顷。

(2) 拟建设部分用地土地用途区

汽车新技术创新研创园项目中拟建设部分用地面积为 91.1794 公顷，土地用途区全部为一般农地区 44.2508 公顷、城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）9.7286 公顷、城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）35.1718 公顷、村镇建设用地区（现状建设用地）0.0011 公顷、林业用地区 1.9814 公顷、其他用地区（自然保留地）0.0457 公顷。

(3) 非建设部分用地土地用途区

汽车新技术创新研创园项目中非建设部分用地面积为 25.7771 公顷，土地用途区全部为一般农地区 24.1588 公顷、城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）0.8491 公顷、城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）0.7692 公顷

项目用地没有占用贵港市基本农田保护区，没有占用生态公益林、水源保护林和自然保护区等生态敏感地区的林地。

项目用地土地用途区统计表情况，项目详见表 2。

表 2 项目用地涉及土地用途区统计表

单位：公顷

项目名称		土地用途区	面积
汽车新技术创新研创园项目		一般农地区	68.4097
		城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）	10.5776
		城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	35.9410
		村镇建设用地区（现状建设用地）	0.0011
		林业用地区	1.9814
		其他用地区（自然保留地）	0.0457
		合计	116.9565
其中	拟建设部分用地	一般农地区	44.2508
		城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）	9.7286
		城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	35.1718
		村镇建设用地区（现状建设用地）	0.0011
		林业用地区	1.9814
		其他用地区（自然保留地）	0.0457
		合计	91.1794
	非建设部分用地	一般农地区	24.1588
		城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）	0.8491
		城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	0.7692
		村镇建设用地区（现状建设用地）	0.0000
		林业用地区	0.0000
		其他用地区（自然保留地）	0.0000
	合计	25.7771	

3.2.2 建设用地管制区情况

(1) 项目总用地建设用地管制区

汽车新技术创新研创园项目，总面积为 116.9565 公顷，其建设用地管制区为允许建设用地区 46.5197 公顷、有条件建设用地区 28.6586 公顷、限制建设用地区 41.7782 公顷。

(2) 拟建设部分用地建设用地管制区

汽车新技术创新研创园项目中拟建设部分用地面积为 91.1794 公顷，其建设用地管制区为允许建设用地区 44.9015 公顷、有条件建设用地区 28.4398 公顷、限制建设用地区 17.8381 公顷。

(3) 非建设部分用地建设用地管制区

汽车新技术创新研创园项目中非建设部分用地面积为 25.7771 公顷，其建设用地管制区为允许建设用地区 1.6182 公顷、有条件建设用地区 0.2188 公顷、限制建设用地区 23.9401 公顷。

项目建设没有占用贵港市禁止建设区的土地，详见表 3。

表 3 项目用地涉及建设用地管制区统计表

单位：公顷

地块名称		建设用地管制区	面积
项目用地		允许建设用地区	46.5197
		有条件建设用地区	28.6586
		限制建设用地区	41.7782
		合计	116.9565
其中	拟建设部分用地	允许建设用地区	44.9015
		有条件建设用地区	28.4398
		限制建设用地区	17.8381
		合计	91.1794
	非建设部分用地	允许建设用地区	1.6182
		有条件建设用地区	0.2188
		限制建设用地区	23.9401
		合计	25.7771

3.2.3 项目用地不符合土地利用总体规划情况

根据《广西壮族自治区自然资源厅关于印发重大项目要素保障“一放二提三优化”措施的通知》（桂自然资发〔2020〕20号）中第二

条——“提高用地规划保障力度”，第三条——“在城乡建设用地规模不突破的前提下，重大项目用地位于土地利用总体规划增减挂钩建新区图层的，视为符合规划，不需要对规划进行局部调整，可直接进行用地报批；重大项目位于限制建设区的，可依法依规修改规划，使用增减挂钩建新区图层进行规划指标平衡调整”。

汽车新技术创新研创园项目为自治区统筹推进重大项目，项目拟建设部分用地范围内位于城乡建设用地增减挂钩图层的地块，可视为符合规划。同时，根据汽车新技术创新研创园项目用地所涉及的土地用途区、建设用地管制区情况，项目用地范围内不符合土地利用总体规划的用地面积为 46.2779 公顷土地，需要对其进行规划修改。

4. 规划修改的依据和原则

4.1 规划修改的依据

4.1.1 相关的法规和文件参考

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 1 月）；
- (4) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；
- (5) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；

(6) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；

(7) 《饮用水水源保护区污染防治管理规定》（2010年12月22日修正）；

(8) 《中华人民共和国环境保护法(2014修订)》

(9) 《产业结构调整指导目录（2019年本）》；

(10) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

(11) 《国土资源部关于修改〈建设项目用地预审管理办法〉的决定》（国土资源部令68号）；

(12) 国土资源部、国家发展改革委员会联合印发《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》；

(13)《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）；

(14)《广西壮族自治区国土资源厅关于加强建设项目用地预审论证工作的通知》（桂国土资发〔2012〕32号）；

(15)《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）；

(16)《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）；

(17)《广西壮族自治区自然资源厅广西壮族自治区财政厅关于

印发自治区补充耕地指标调剂库方案的通知》（桂自然资发〔2019〕49号）；

（18）《广西壮族自治区自然资源厅关于印发自治区补充耕地指标调剂库管理细则的通知》（桂自然资发〔2019〕53号）；

（19）《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于规范建设用地报批涉及土地利用总体规划数据库更新成果的通知》（桂国土资办〔2018〕358号）；

（20）《广西壮族自治区自然资源厅关于更严格规范土地利用总体规划调整（局部调整、数据库更新）有关事项的通知》（桂自然资发〔2019〕6号）；

（21）《广西壮族自治区自然资源厅关于印发重大项目要素保障“一放二提三优化”措施的通知》（桂自然资发〔2020〕20号）。

4.1.2 相关的规划及报告文件

（1）《贵港市土地利用总体规划（2010—2020年）》；

（2）《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》；

（3）《贵港市总体规划（2020-2030年）》；

（4）《汽车新技术创新研创园项目设计总平面图》；

（5）《汽车新技术创新研创园项目可行性研究报告》。

4.2 规划修改的原则

4.2.1 依法定权限程序修改原则

严格按照国家和自治区人民政府制定的法律法规和政策规定程序和要求进行修改。

4.2.2 坚持“三不变”原则

即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。

4.2.3 集约节约用地原则

项目用地要符合国家相关控制指标，从严控制用地规模。

4.2.4 与现行规划衔接原则

规划修改要确保现行规划的总体调控要求，要有利于现行规划目标的实现。

4.2.5 保护和改善生态环境原则

按照社会经济可持续发展目标和国土资源管理、生态环境保护等要求，合理修改和优化土地利用结构和总体布局，发挥土地利用、社会经济、生态环境最佳效益。

4.2.6 充分协调原则

规划修改方案要征得当地相关部门的同意，并且符合产业规划、城市规划、环境保护和耕地保护等要求。

5. 规划修改具体方案

5.1 建设用地修改方案

5.1.1 建设用地调入与调出

(1) 建设用地调入地块

本次规划修改，建设用地调入地块（A1-A12 地块）位于贵港市横塘村，面积为 46.2779 公顷。根据 2018 年土地利用现状图统计，其土地利用现状为农用地 46.2322 公顷，其他土地 0.0457 公顷。

农用地中，耕地 38.0314 公顷（水田 9.3050 公顷、旱地 287264 公顷）、林地 1.9018 公顷（有林地）、其他农用地 6.2990 公顷（坑塘水面 5.7891 公顷、设施农用地 0.5099 公顷）。其他土地中，自然保留地 0.0457 公顷（荒草地）。

调入地块（A1-A12 地块）不涉及占用基本农田保护区、贵港市生态公益林、水源保护林和自然保护区等生态敏感地区的林地。调入地块（A1-A12 地块）详细情况，见下表。

表 4 建设用地调入地块土地利用现状统计表

单位：公顷

地块名称	土地利用现状（2018 年）							总计
	权属	农用地					其他土地	
		耕地		林地	其他农用地		自然保留地	
		水田	旱地	有林地	坑塘水面	设施农用地	荒草地	
A1	石卡镇都蕴村	0.0018	0.0000	0.0000	1.3434	0.0000	0.0000	1.3452
	小计	0.0018	0.0000	0.0000	1.3434	0.0000	0.0000	1.3452
A2	石卡镇都蕴村	0.1034	2.2162	0.6746	0.0000	0.0000	0.0000	2.9942
	小计	0.1034	2.2162	0.6746	0.0000	0.0000	0.0000	2.9942
A3	石卡镇都蕴村	5.7024	3.3513	0.1934	0.4842	0.0585	0.0000	9.7898
	小计	5.7024	3.3513	0.1934	0.4842	0.0585	0.0000	9.7898
A4	石卡镇都蕴村	1.5705	6.1361	0.2008	0.0000	0.0000	0.0000	7.9074

地块名称	土地利用现状 (2018 年)							总计
	权属	农用地					其他土地	
		耕地		林地	其他农用地		自然保留地	
		水田	旱地	有林地	坑塘水面	设施农用地	荒草地	
	小计	1.5705	6.1361	0.2008	0.0000	0.0000	0.0000	7.9074
A5	石卡镇都蕴村	0.0015	0.0000	0.0000	1.1610	0.0000	0.0000	1.1625
	小计	0.0015	0.0000	0.0000	1.1610	0.0000	0.0000	1.1625
A6	石卡镇都蕴村	0.2187	1.3905	0.0000	0.0000	0.0000	0.0457	1.6549
	小计	0.2187	1.3905	0.0000	0.0000	0.0000	0.0457	1.6549
A7	石卡镇都蕴村	0.0006	0.0011	0.0000	0.6715	0.0344	0.0000	0.7076
	小计	0.0006	0.0011	0.0000	0.6715	0.0344	0.0000	0.7076
A8	石卡镇都蕴村	0.0000	1.4735	0.0000	2.0346	0.0000	0.0000	3.5081
	石卡镇翰芦村	1.3543	14.1577	0.8330	0.0000	0.4170	0.0000	16.7620
	小计	1.3543	15.6312	0.8330	2.0346	0.4170	0.0000	20.2701
A9	石卡镇都蕴村	0.3514	0.0000	0.0000	0.0446	0.0000	0.0000	0.3960
	小计	0.3514	0.0000	0.0000	0.0446	0.0000	0.0000	0.3960
A10	石卡镇都蕴村	0.0001	0.0000	0.0000	0.0108	0.0000	0.0000	0.0109
	小计	0.0001	0.0000	0.0000	0.0108	0.0000	0.0000	0.0109
A11	石卡镇都蕴村	0.0003	0.0000	0.0000	0.0381	0.0000	0.0000	0.0384
	小计	0.0003	0.0000	0.0000	0.0381	0.0000	0.0000	0.0384
A12	石卡镇都蕴村	0.0000	0.0000	0.0000	0.0009	0.0000	0.0000	0.0009
	小计	0.0000	0.0000	0.0000	0.0009	0.0000	0.0000	0.0009
总计		9.3050	28.7264	1.9018	5.7891	0.5099	0.0457	46.2779

调入地块 (A1-A12 地块) 的土地用途区为全部为一般农地区 44.2508 公顷、林业用地区 1.9814 公顷、其他用地区 (自然保留地) 0.0457 公顷; 建设用地管制区为有条件建设用地区 28.4398 公顷、限制建设用地区 17.8381 公顷。

表 5 调入地块土地用途区面积统计表

单位: 公顷

地块名称	土地用途区	面积
调入地块 (A1-A12)	一般农地区	44.2508
	林业用地区	1.9814
	其他用地区 (自然保留地)	0.0457
合计		46.2779

表 6 调入地块建设用地空间管制区面积统计表

单位：公顷

地块名称	建设用地管制区	面积
调入地块 (A1-A12)	有条件建设用地区	28.4398
	限制建设用地区	17.8381
合计		46.2779

(2) 建设用地调出地块

① 上级下达新增城镇建设用地指标结余情况

根据《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》，2014-2020年贵港市安排上级下达新增城乡建设用地指标7335.000公顷。规划实施至今，贵港市已报批或正在组织报批的上级下达新增城乡建设用地指标共7007.45公顷，剩余上级下达新增城镇建设用地指标327.55公顷。同时，《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》安排城乡建设用地增减挂钩新增指标2949.00公顷。

本次规划修改，拟在贵港市范围内，将《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》中安排的上级下达新增城乡建设用地指标和城乡建设用地增减挂钩新增指标通过规划修改调剂给汽车新技术创新研创园项目使用。剩余的上级下达新增城乡建设用地指标和城乡建设用地增减挂钩新增指标可以满足本次规划修改所需新增指标要求。

② 建设用地调出地块

经贵港市人民政府、贵港市自然资源局、贵港市覃塘区自然资源

局、石卡镇人民政府、樟木镇人民政府共同商议，拟将《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》中石卡镇和樟木镇规划预留的上级下达新增城城乡建设用地指标和规划预留的城乡建设用地增减挂钩新增指标地块（B1-B10地块）调出建设用地规划范围，以确保全市建设用地总量不突破现行规划的控制要求。

调出地块总面积为 46.2779 公顷，其土地利用现状为农用地 44.2328 公顷、其他土地 2.0451 公顷。

农用地中，耕地 40.9264 公顷（水田 11.9434 公顷、旱地 28.9830 公顷），园地 0.2582 公顷（果园 0.2467 公顷、其他园地 0.0115 公顷），林地 2.0791 公顷（有林地），其他农用地 0.9691 公顷（坑塘水面 0.6919 公顷、设施农用地 0.2772 公顷）。其他土地中，水域 0.0153 公顷（河流水面）、自然保留地 2.0298 公顷（荒草地）。

调出地块（B1-B10地块），土地用途区为城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）34.4743 公顷、城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）2.3795 公顷、村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）9.4241 公顷；建设用地管制区全部为允许建设用地区，详见下表。

表 7 建设用地调出地块土地利用现状统计表

单位：公顷

地块名称	权属		土地利用现状（2018年）									总计
			农用地						其他土地			
			耕地		园地		林地	其他农用地		水域	自然保留地	
			水田	旱地	果园	其他园地	有林地	坑塘水面	设施农用地	河流水面	荒草地	
B1	石卡镇	都蕴村	0.0210	0.0000	0.0000	0.0000	0.0576	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0786
	小计		0.0210	0.0000	0.0000	0.0000	0.0576	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0786
B2	石卡镇	都蕴村	0.6731	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0006	0.0000	0.0000	0.0000	0.6737
	小计		0.6731	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0006	0.0000	0.0000	0.0000	0.6737
B3	石卡镇	都蕴村	0.9416	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0003	0.0000	0.0000	0.0000	0.9419
	小计		0.9416	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0003	0.0000	0.0000	0.0000	0.9419
B4	石卡镇	都蕴村	0.2174	0.0000	0.0000	0.0000	0.4465	0.0000	0.0213	0.0000	0.0000	0.6852
	小计		0.2174	0.0000	0.0000	0.0000	0.4465	0.0000	0.0213	0.0000	0.0000	0.6852
B5	石卡镇	都蕴村	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0008	0.0000	0.0000	0.0000	0.0008
	石卡镇	翰芦村	0.0000	2.6927	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.4549	3.1476
	小计		0.0000	2.6927	0.0000	0.0000	0.0000	0.0008	0.0000	0.0000	0.4549	3.1484
B6	石卡镇	都蕴村	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0038	0.0000	0.0000	0.0000	0.0038
	石卡镇	翰芦村	0.0000	22.0500	0.2467	0.0115	1.5750	0.2883	0.2559	0.0000	1.5749	26.0023
	小计		0.0000	22.0500	0.2467	0.0115	1.5750	0.2921	0.2559	0.0000	1.5749	26.0061
B7	石卡镇	白沙村	0.3857	0.2196	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.6053
	小计		0.3857	0.2196	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.6053
B8	石卡镇	贵港市水利局	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0153	0.0000	0.0153
	石卡镇	樟竹村	0.2805	2.4099	0.0000	0.0000	0.0000	0.3981	0.0000	0.0000	0.0000	3.0885
	小计		0.2805	2.4099	0.0000	0.0000	0.0000	0.3981	0.0000	0.0153	0.0000	3.1038

地块名称	权属		土地利用现状（2018年）									总计
			农用地						其他土地			
			耕地		园地		林地	其他农用地		水域	自然保留地	
			水田	旱地	果园	其他园地	有林地	坑塘水面	设施农用地	河流水面	荒草地	
B9	石卡镇	樟竹村	0.0000	1.6108	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.6108
	小计		0.0000	1.6108	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.6108
B10	樟木镇	黄龙村	3.9898	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	3.9898
	樟木镇	樟木村	5.4343	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	5.4343
	小计		9.4241	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	9.4241
总计			11.9434	28.9830	0.2467	0.0115	2.0791	0.6919	0.2772	0.0153	2.0298	46.2779

表8 调出地块土地用途区面积统计表

单位：公顷

地块名称	土地用途区	面积
调出地块(B1-B10)	城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）	34.4743
	城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	2.3795
	村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	9.4241
合计		46.2779

表9 调出地块建设用地空间管制区面积统计表

单位：公顷

地块名称	建设用地管制区	面积
调出地块(B1-B10)	允许建设用地区	46.2779
合计		46.2779

③调出地块合理性分析

其一，贵港市剩余上级下达城乡建设用地指标和城乡建设用地增减挂钩新增指标可以满足本次规划修改所需的用地指标要求。通过本次规划修改，将贵港市近期内没有建设任务的上级下达新增城镇建设用地指标用于汽车新技术创新研创园项目建设，有利于保障贵港市社会经济的健康发展。

其二，本次规划修改，以不影响当地近期建设来确定需调出建设用地地块。经过调查、商议、论证，调出地块近期内没有建设任务，为此将其调出建设用地规划预留范围，对全市的近期发展没有影响。

其三，本次规划修改，以落实耕地保护为原则来确定需要调出建设用地地块。本次规划修改，调入地块（A1-A12 地块）面积为 46.2779 公顷，含现状耕地 38.2306 公顷，其中水田 9.3051 公顷、旱地 28.9255 公顷，平均耕地质量等别为 8.54 等；调出地块（B1-B10 地块）面积为 46.2779 公顷，含现状耕地 40.9265 公顷，其中水田 11.9435 公顷、旱地 28.9830 公顷，平均耕地质量等别为 9.52 等。调出地块（B1-B10 地块）所含耕地比调入地块（A1-A12 地块）所含耕地多，耕地质量等别高，落实了耕地保护的原则。

综上所述，将 B1-B10 地块作为调出地块是合理的。

5.1.2 土地用途区修改

本次规划修改，将调入地块（A1-A12 地块）土地用途区从 44.2508 公顷一般农地区、1.9814 公顷林业用地区、0.0457 公顷其他用地区（自然保留地）修改为 34.4743 公顷城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）、2.3795 公顷城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）、9.4241 公顷村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）。同时，将调出地块（B1-B10 地块）土地用途区从 34.4743 公顷城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）、2.3795 公顷城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）、9.4241 公顷村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指

标)修改为 42.1537 公顷一般农地区、2.0791 公顷林业用地区、2.0451 公顷其他用地区（自然保留地）。

规划修改后，贵港市一般农地区减少 2.0971 公顷、林业用地区增加 0.0977 公顷、其他用地区（自然保留地）增加 1.9994 公顷，其他各土地用途区修改前后保持不变。

表 10 规划修改前后土地用途区对比分析表

单位：公顷

地块名称	土地用途区	修改前面积	修改后面积	变化 (+/-)
调入地块 (A1-A12)	一般农地区	44.2508	0.0000	-44.2508
	林业用地区	1.9814	0.0000	-1.9814
	其他用地区（自然保留地）	0.0457	0.0000	-0.0457
	城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）	0.0000	34.4743	34.4743
	城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	0.0000	2.3795	2.3795
	村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	0.0000	9.4241	9.4241
调出地块 (B1-B10)	一般农地区	0.0000	42.1537	42.1537
	林业用地区	0.0000	2.0791	2.0791
	其他用地区（自然保留地）	0.0000	2.0451	2.0451
	城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）	34.4743	0.0000	-34.4743
	城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	2.3795	0.0000	-2.3795
	村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	9.4241	0.0000	-9.4241
修改后	一般农地区	44.2508	42.1537	-2.0971
	林业用地区	1.9814	2.0791	0.0977
	其他用地区（自然保留地）	0.0457	2.0451	1.9994
	城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）	34.4743	34.4743	0.0000
	城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	2.3795	2.3795	0.0000
	村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	9.4241	9.4241	0.0000

5.1.3 建设用地管制区修改

本次规划修改，将调入地块（A1-A12 地块）建设用地管制区从 28.4398 公顷有条件建设用地区和 17.8381 公顷限制建设用地区修改为 46.2779 公顷允许建设用地区。同时将调出地块（B1-B10 地块）建设用地管制区从 46.2779 公顷允许建设用地区修改为 28.4398 公顷

有条件建设用地区和 17.8381 公顷限制建设用地区。

本次规划修改后，贵港市各建设用地管制区面积保持不变。

表 11 修改前后建设用地管制区对比分析表

单位：公顷

行政区	区分	建设用地管制区	修改前面积	修改后面积	变化 (+/-)
贵港市	调入地块 (A1-A12)	允许建设用地区	0.0000	46.2779	46.2779
		有条件建设用地区	28.4398	0.0000	-28.4398
		限制建设用地区	17.8381	0.0000	-17.8381
	调出地块 (B1-B10)	允许建设用地区	46.2779	0.0000	-46.2779
		有条件建设用地区	0.0000	28.4398	28.4398
		限制建设用地区	0.0000	17.8381	17.8381
	修改后	允许建设用地区	46.2779	46.2779	0.0000
		有条件建设用地区	28.4398	28.4398	0.0000
		限制建设用地区	17.8381	17.8381	0.0000

5.1.4 建设用地指标修改

本次规划修改，在贵港市内调入 34.4743 公顷城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标），调出 34.4743 公顷城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）。同时在贵港市内调入 2.3795 公顷城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）、9.4241 公顷村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标），合计调入城乡建设用地增减挂钩新增指标 11.8036 公顷；调出 2.3795 公顷城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）、9.4241 公顷村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标），合计调出城乡建设用地增减挂钩新增指标 11.8036 公顷。

规划修改后，贵港市新增城镇工矿建设用地（上级下达）、新增城乡建设用地（上级下达）、新增建设用地（上级下达）等各项指标保持不变，到 2020 年贵港市的城镇工矿用地总规模、城乡建设用地

总规模、建设用地总规模等各项指标也保持不变。

规划修改后，贵港市规划预留的城乡建设用地增减挂钩新增指标也保持不变。

表 12 规划指标修改前后对比分析表

单位：公顷

区分	指标名称	原指标值	本次规划修改调入面积	本次规划修改调出面积	本次规划修改后	本次规划前后变化(+/-)
贵港市	2006-2020 年新 增城镇工矿建设 用地(上级下达)	9912.00	34.4743	34.4743	9912.00	0.0000
	其中：2014-2020 年新增城 镇工矿建设用地(上级下 达)	6860.00	34.4743	34.4743	6860.00	0.0000
	2006-2020 年新 增城乡建设用 地(上级下达)	10437.00	34.4743	34.4743	10437.00	0.0000
	其中：2014-2020 年新增城 乡建设用地(上级下达)	7335.00	34.4743	34.4743	7335.00	0.0000
	2006-2020 年新 增建设用地(上 级下达)	16940.00	34.4743	34.4743	16940.00	0.0000
	其中：2014-2020 年新增建 设用地(上级下达)	10710.00	34.4743	34.4743	10710.00	0.0000
	2020 年城镇工矿用地总规模	23240.00	34.4743	34.4743	23240.00	0.0000
	2020 年城乡建设用地总规模	77280.00	34.4743	34.4743	77280.00	0.0000
	2020 年建设用地总规模	94607.00	34.4743	34.4743	94607.00	0.0000
	2014-2020 年城乡建设用地增减挂钩新增指 标	2949.00	11.8036	11.8036	2949.00	0.0000

5.2 耕地修改方案

5.2.1 耕地数量方面

调入地块(A1-A12 地块)面积为 46.2779 公顷,含现状耕地 38.2306 公顷,其中水田 9.3051 公顷、旱地 28.9255 公顷。

调出地块(B1-B10 地块)面积为 46.2779 公顷,含现状耕地 40.9265 公顷,其中水田 11.9435 公顷、旱地 28.9830 公顷。

本次规划修改,调出地块(B1-B10 地块)所含耕地比调入地块(A1-A12 地块)所含耕地多 2.6959 公顷。

表 13 调入调出地块含耕地数量情况统计表

单位：公顷

调入地块 (A1-A12 地块)				调出地块 (B1-B10 地块)			
权属	耕地总面积	水田	旱地	权属	耕地总面积	水田	旱地
石卡镇都蕴村、翰芦村	38.2306	9.3051	28.9255	石卡镇都蕴村、翰芦村、白沙村、贵港市水利局、樟竹村；樟木镇黄龙村、樟木村	40.9265	11.9435	28.9830
合计	38.2306	9.3051	28.9255	合计	40.9265	11.9435	28.9830

5.2.2 耕地质量方面

本次规划修改，调入地块 (A1-A12 地块) 含现状耕地 38.2306 公顷。在国家利用等别上，其中 6 等耕地 1.3543 公顷、7 等耕地 7.9508 公顷、9 等耕地 26.4897 公顷、10 等耕地 2.4358 公顷，平均耕地质量等别为 8.54 等。

调出地块 (B1-B10 地块) 含现状耕地 40.9265 公顷。在国家利用等上，其中 7 等耕地 11.9435 公顷、9 等耕地 24.7428 公顷、10 等耕地 4.2402 公顷，平均耕地质量等别为 8.52 等。

本次规划修改，调出地块 (B1-B10 地块) 所含耕地比调入地块 (A1-A12 地块) 所含耕地质量等别高。

表 14 调入调出地块含耕地质量情况统计表

单位：公顷

调入地块 (A1-A12 地块)			调出地块 (B1-B10 地块)		
权属	耕地总面积	等别	权属	耕地总面积	等别
石卡镇都蕴村、翰芦村	1.3543	6	石卡镇都蕴村、翰芦村、白沙村、贵港市水利局、樟竹村；樟木镇黄龙村、樟木村	11.9435	7
	7.9508	7		24.7428	9
	26.4897	9		4.2402	10
	2.4358	10			
合计	38.2306	8.54	合计	40.9265	8.52

5.2.3 耕地修改前后数量质量对比分析

本次规划修改，调出地块（B1-B10 地块）所含现状耕地数量比调入地块（A1-A12 地块）所含现状耕地数量多，平均耕地质量等别高。

为此，本次规划修改后，有利于落实贵港市耕地保护目标任务。

5.3 补充耕地方案

汽车新技术创新研创园项目拟建设部分用地占用耕地 78.9968 公顷，其中水田 27.6136 公顷、旱地 51.3832 公顷。在国家利用等上，6 等耕地 1.3562 公顷、7 等耕地 26.2574 公顷、9 等耕地 47.9706 公顷、10 等耕地 3.4126 公顷。根据《土地管理法》的相关规定，非农业建设经批准占用耕地的，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，自然资源部门进行补充。本批次项目拟采用缴纳耕地开垦费方式委托自然资源局进行补充。根据根据《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）的规定，占用基本农田的按水田（水浇地）80 万元/公顷、旱地 40 万元/公顷缴纳耕地开垦费，占用一般耕地的按优等水田（水浇地）40 万元/公顷、高等水田（水浇地）30 万元/公顷、中等水田（水浇地）20 万元/公顷，高等旱地 20 万元/公顷、中等旱地 15 万元/公顷缴纳耕地开垦费。由此计算，汽车新技术创新研创园

项目耕地开垦费共 122.06 万元，该部分资金已纳入项目总投资。

本次规划调整拟挂靠贵港市所购买的新增耕地从中予以占补，确保耕地“占一补一，占优补优”。根据项目勘测定界资料，汽车新技术创新研创园项目占用耕地 78.9968 公顷，根据产能计算公式：产能（公斤）=（16—等别）×面积（公顷）×1500，计算得到所占用耕地的产能为 6.5099 万公斤。拟在贵港市所收购的新增耕地产能中，抵扣本次建设占用的 78.9968 公顷耕地所折算的粮食产能 6.5099 万公斤，用于落实耕地占补平衡。

6. 规划修改实施保障措施

为确保规划修改指标的全面落实，应严格执行有关耕地占补平衡政策和基本农田保护政策，要在保障本建设项目用地的同时，提高土地集约、节约利用的程度。

6.1 严格按审批权限审批

在规划修改后，要按照相应程序尽快上报有批准权限的人民政府进行审查、批准。经批准后的规划修改方案要及时公告，规划期内建设用地指标变动情况，以确保规划的顺利实施。

6.2 及时变更存档和备案

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，及时进行土地现状变更、规划图件变更、土地数据库变更及有关档案资料变更，对规划修改方案确定的建设用地指标、耕地保有量变动情况进行登记备案，以确保规划的顺利实施。同时将规划修改方案

等成果及相关资料上报贵港市自然资源局和自治区自然资源厅，以便在新一轮土地利用总体规划修编时纳入规划和备案。

6.3 严格落实规划修改方案

6.3.1 做好与相关规划的衔接

规划修改方案批准实施后，应及时将土地利用总体规划用地指标与布局的修改情况告知建设、交通、农业、林业等相关部门，做好与交通规划、城市规划、村镇规划及其他行业规划衔接工作。

6.3.2 加强规划土地用途管制

土地利用必须按照修改后的土地规划用途进行管制，调出建设用地范围的土地今后不得擅自安排其他建设项目。加强新调进建设用地的规划管理，科学地制定建设项目的总体规划和详细规划，按照规定的程序上报批准后方可实施。

6.3.3 加强工程实施过程中的用地监督

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。施工过程中，取土要严格按照设计方案取土，杜绝在山坡、农田随意取土现象，合理选择临时堆放土方的地点，坚决杜绝占用耕地尤其是基本农田、果园、林地等堆放土方，减少项目建设对周边农用地的不利影响。

6.4 加强监督和检查

自然资源部门应定期对规划修改方案实施情况进行监督和检查，并建立档案管理制度，及时发现、纠正并严格查处各类违法违规利用土地的行为，维护土地利用总体规划的严肃性。

7. 结论

汽车新技术创新研创园项目符合《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）确定的土地利用总体规划修改条件。通过对《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》的修改，为汽车新技术创新研创园项目用地提供了依据，落实了其用地需求，保障了项目的实施，确保规划目标年贵港市建设用地总规模、新增建设用地总规模不超出控制范围。本规划修改完成后，不会对贵港市规划目标年的耕地保有量任务和基本农田保护任务造成影响。

总体来看汽车新技术创新研创园项目涉及《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》的修改方案是可行的。

附 图

图1 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2018年）局部图（项目用地范围）

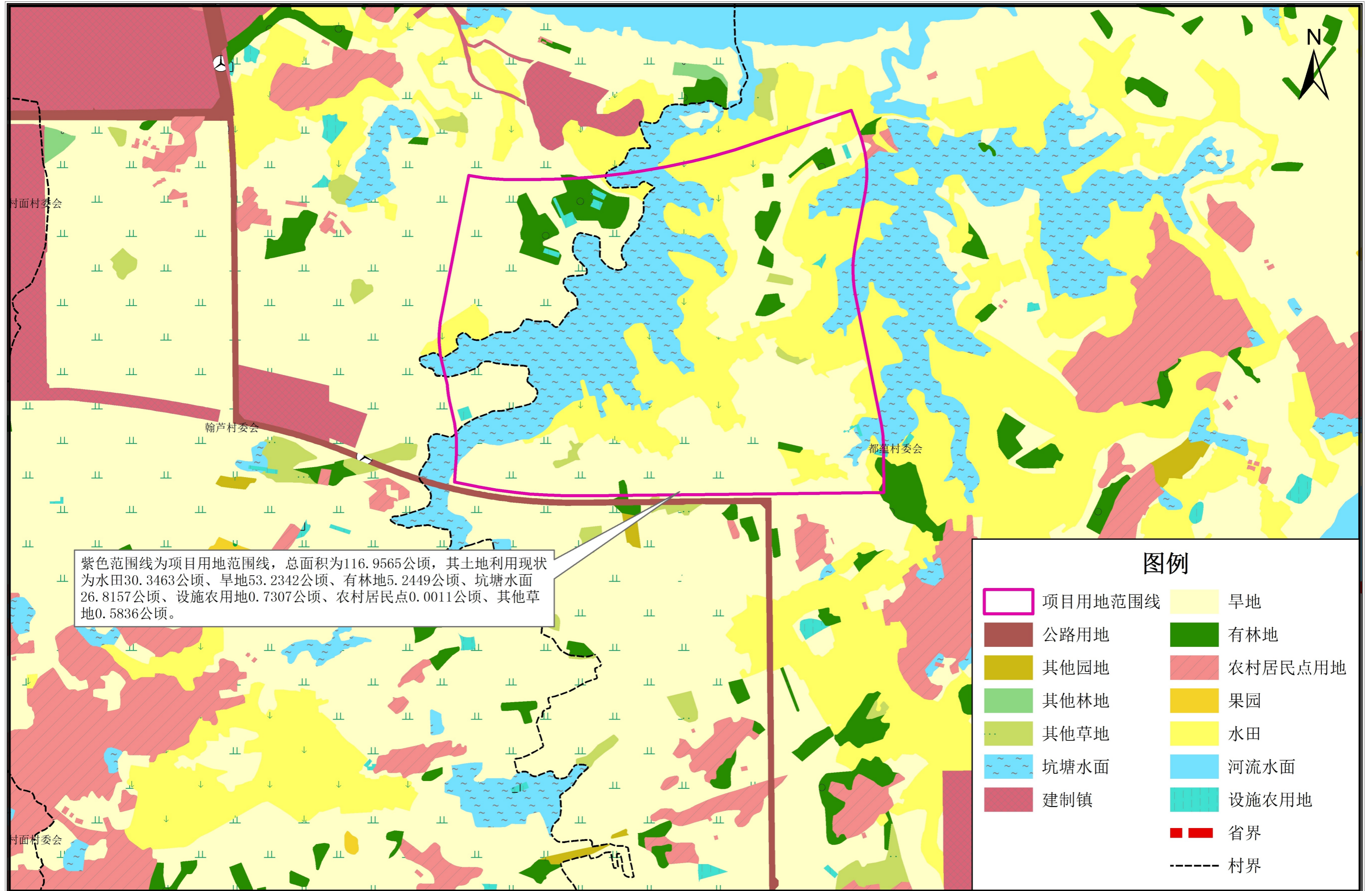


图2 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2018年）局部图（项目拟建部分用地范围）

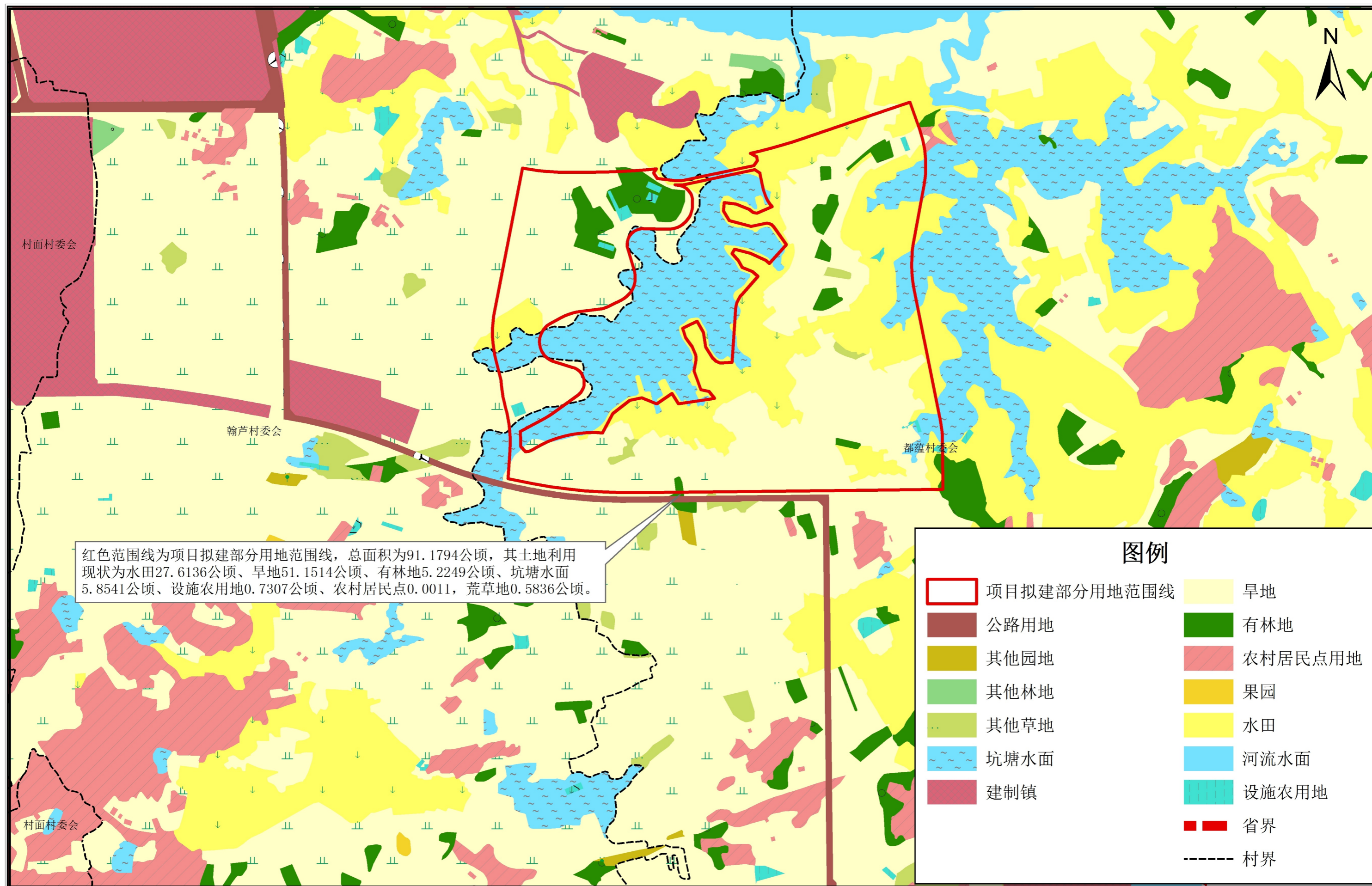


图3 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2018年）局部图（项目非建设部分用地范围）

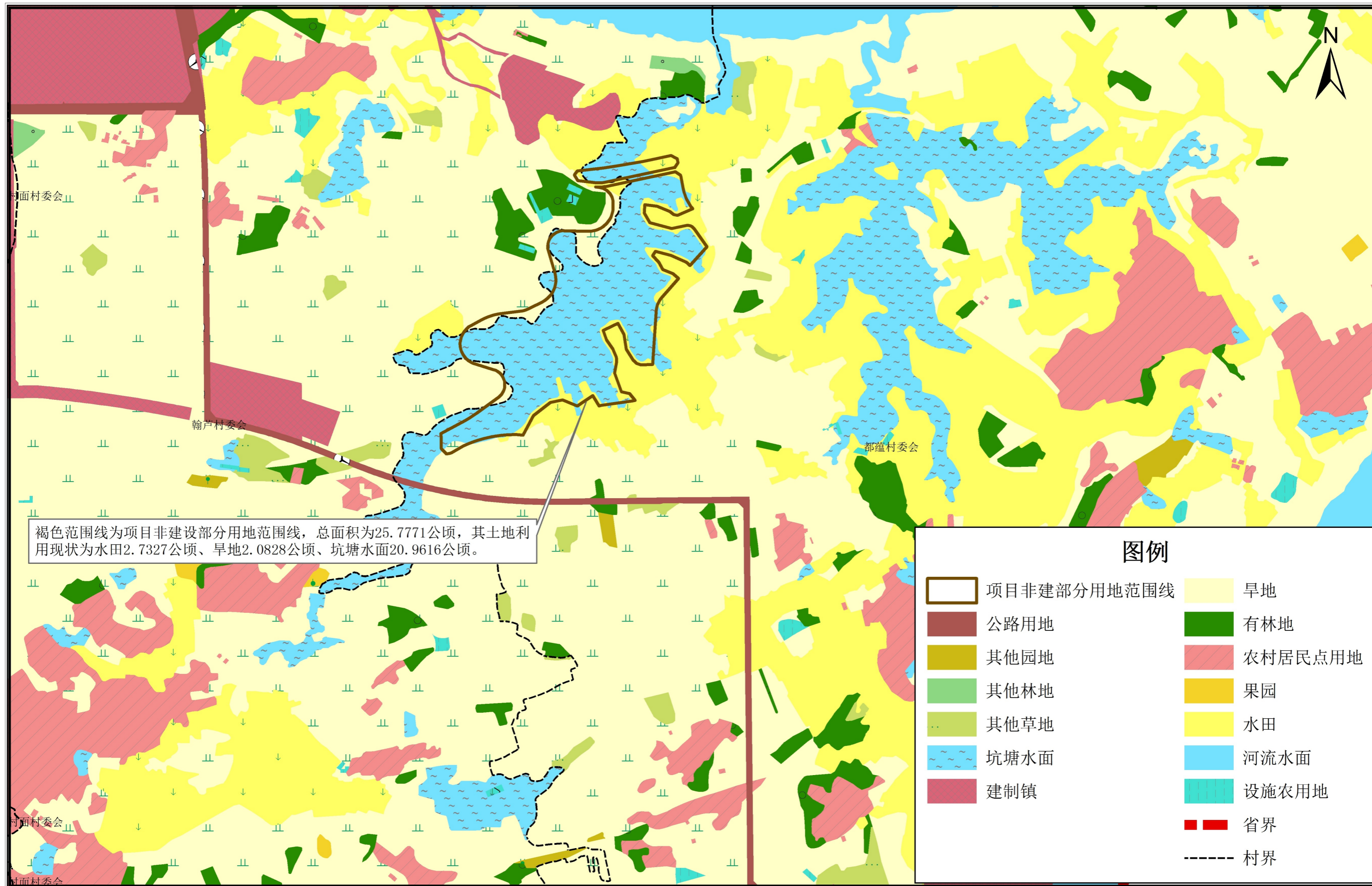


图4 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2018年）局部图
（调入地块A1-A12、调出地块B1-B6）

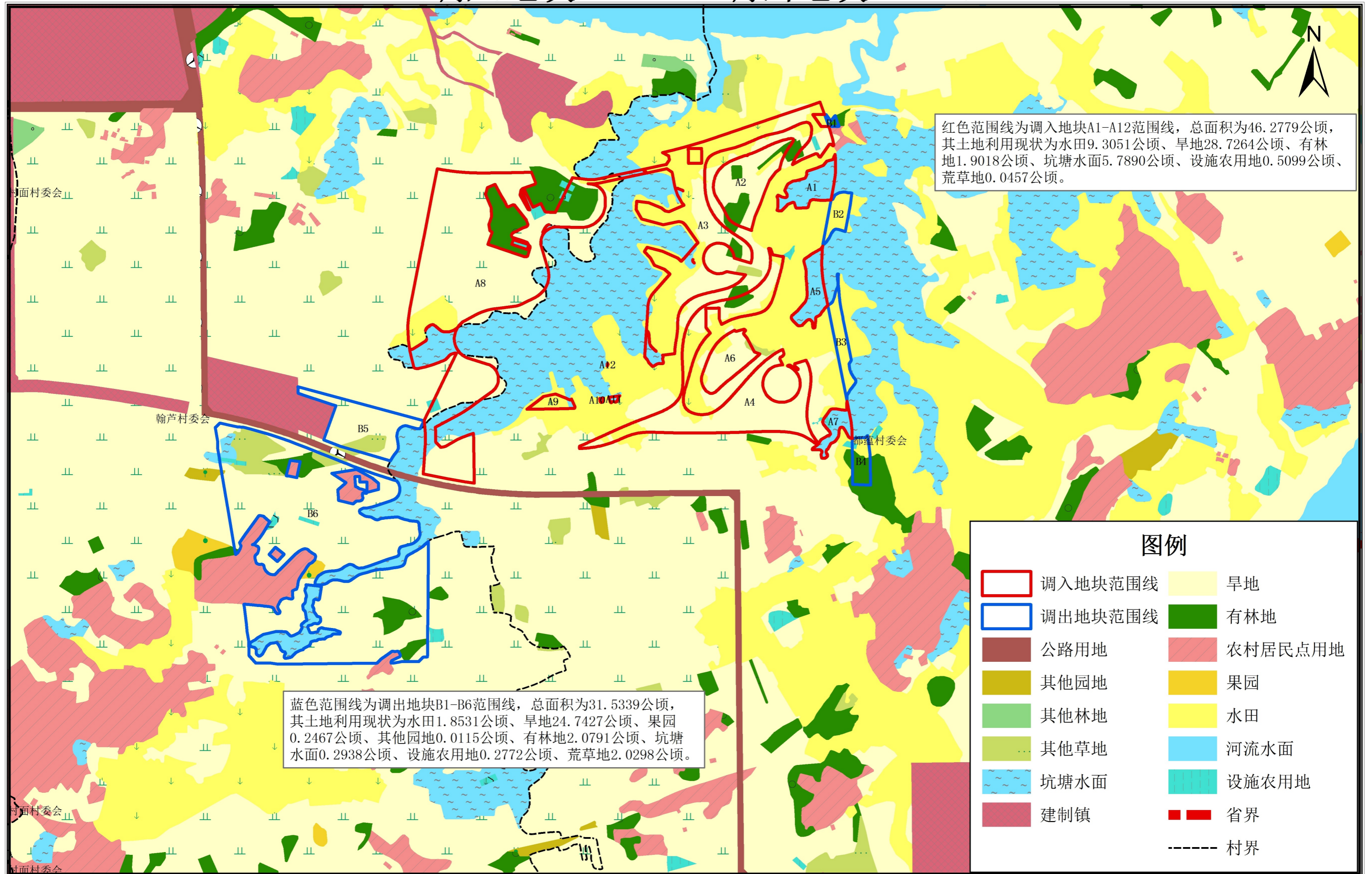


图5 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2018年）局部图 （调出地块B7-B9）

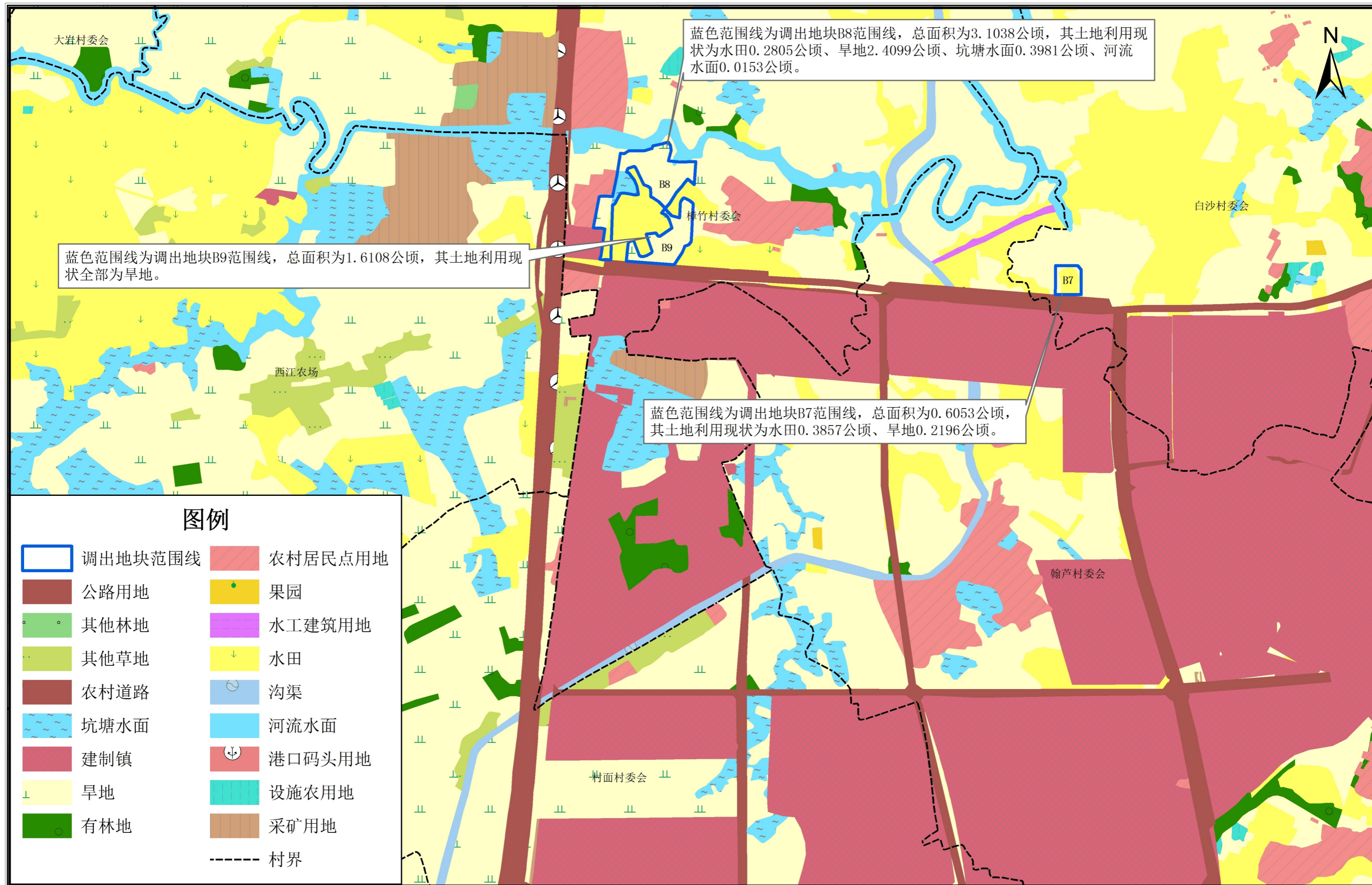


图6 贵港市覃塘区樟木镇土地利用现状（2018年）局部图
（调出地块B10）

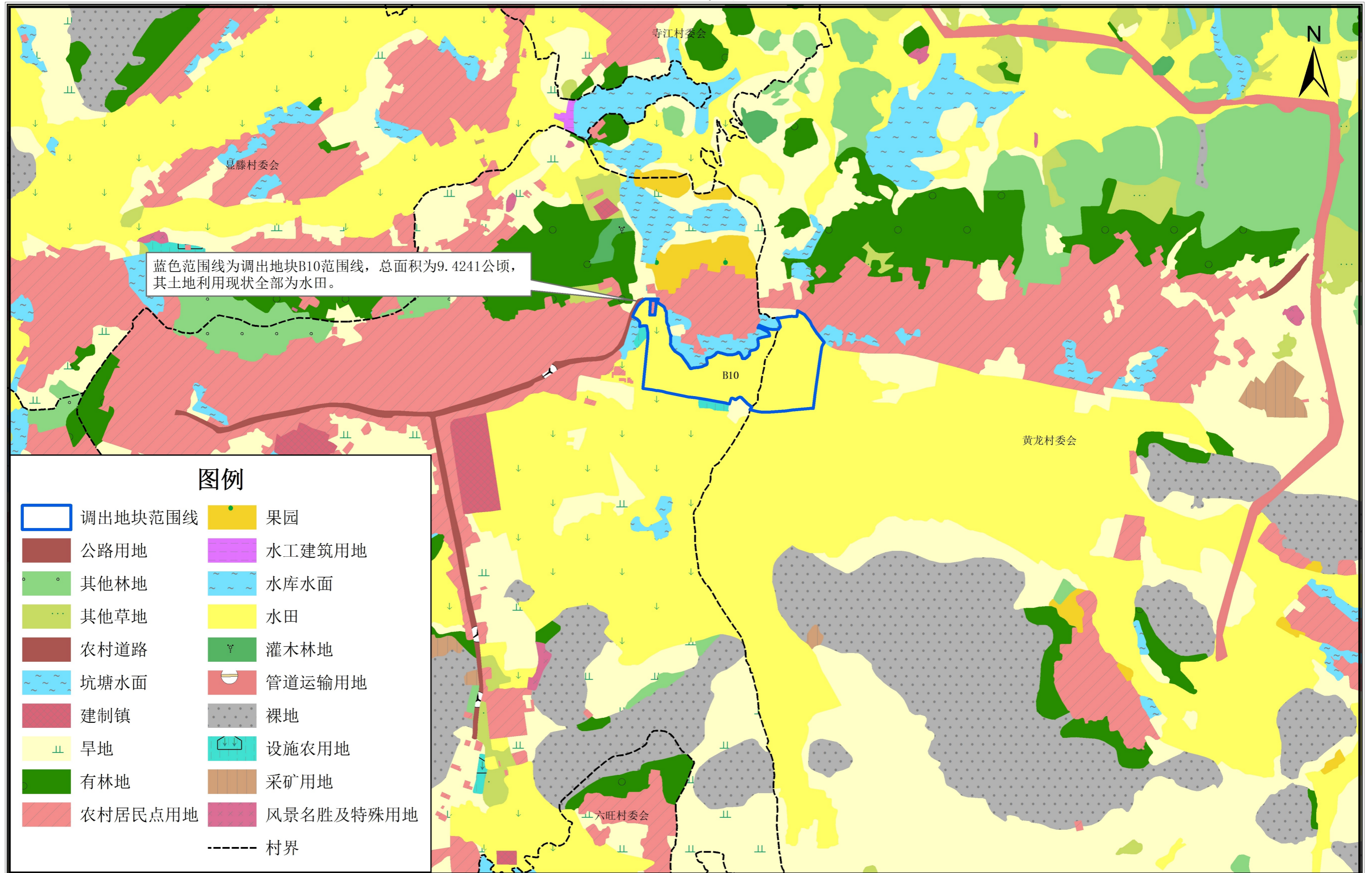


图7 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案
（2015年调整）局部图（项目用地范围）

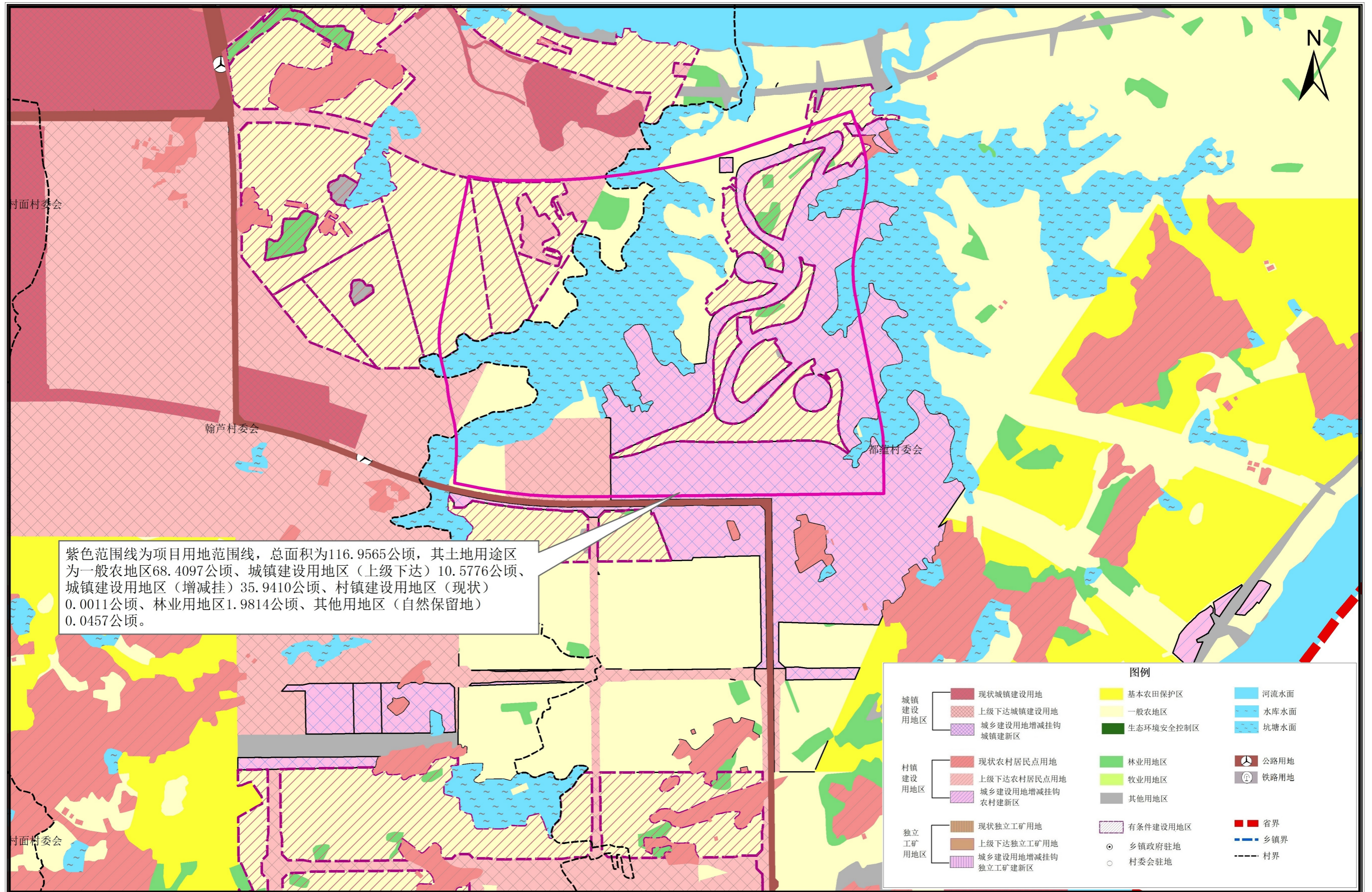


图8 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（项目拟建部分用地范围）

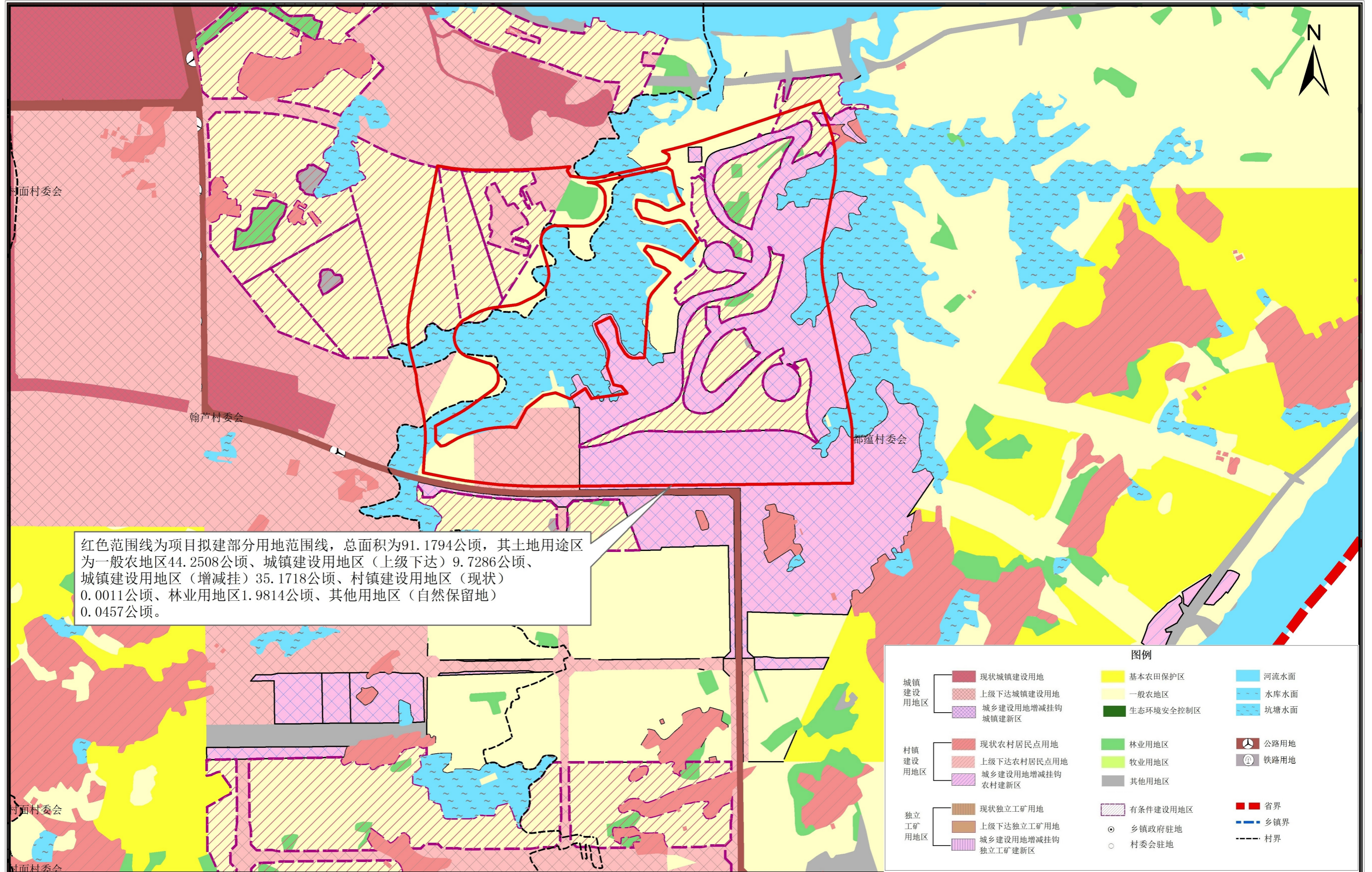


图9 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案
（2015年调整）局部图（项目非建部分用地范围）

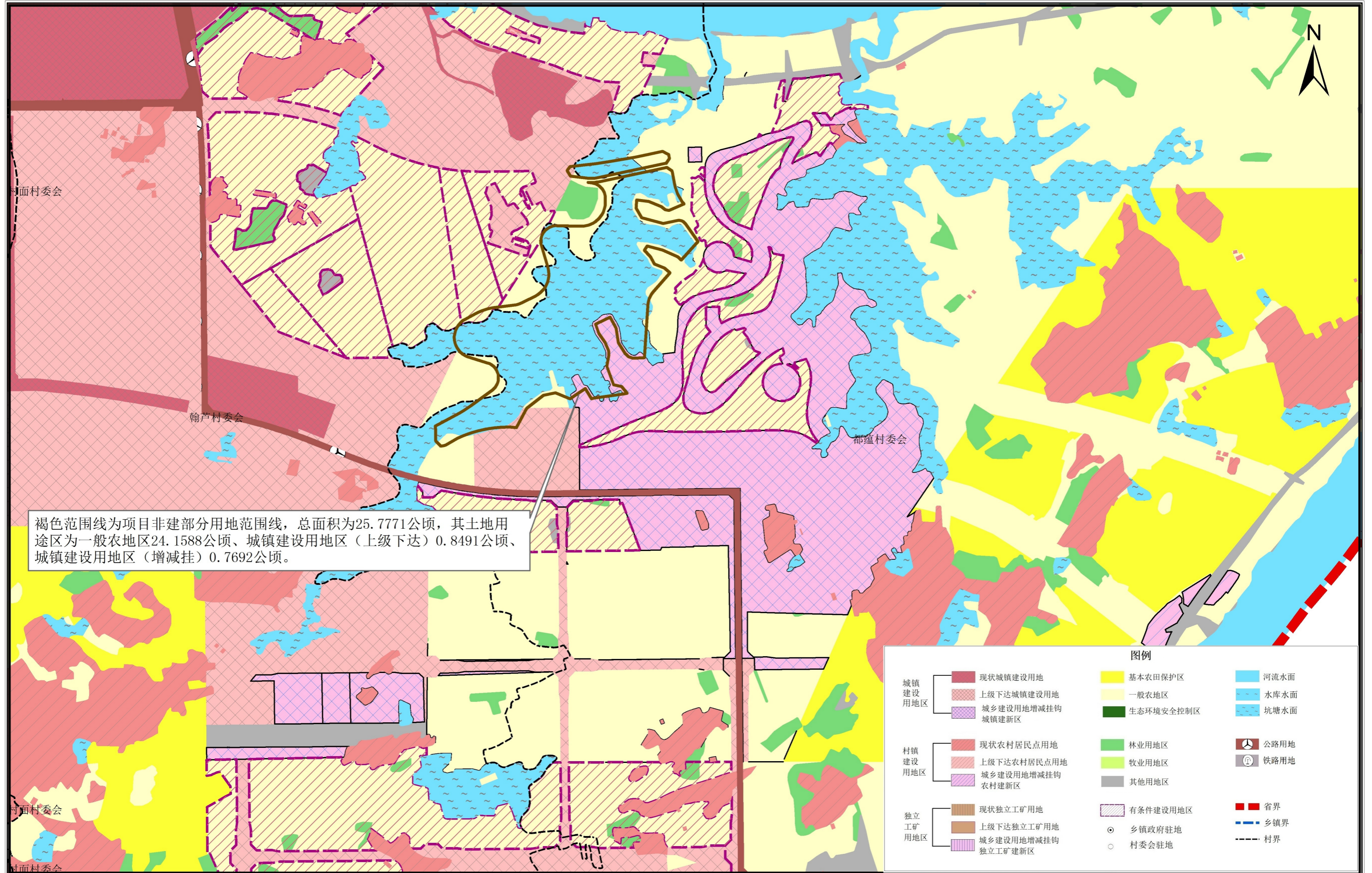


图10 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（调入地块A1-A12、调出地块B1-B6修改前）

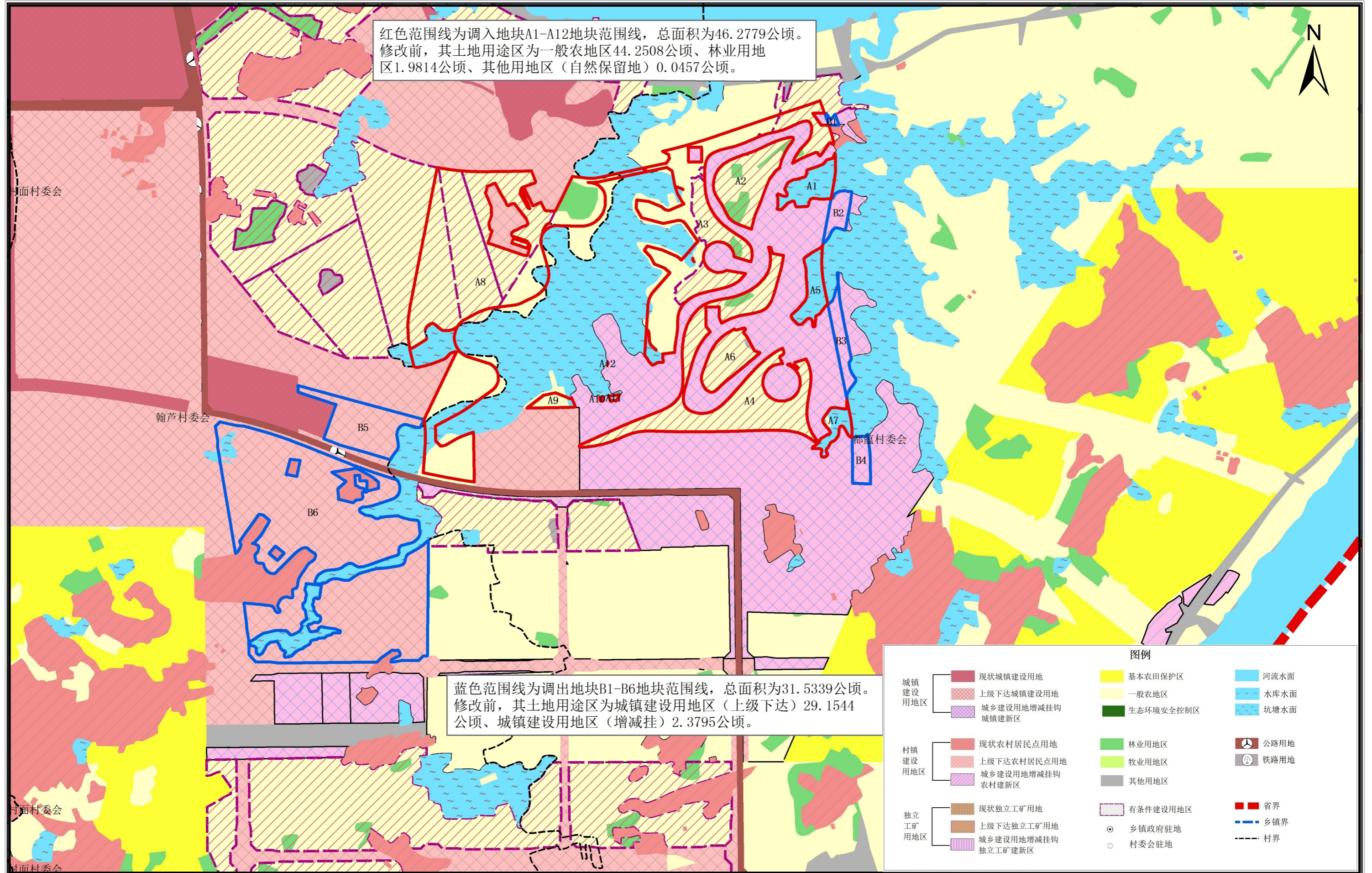


图11 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（调入地块A1-A12、调出地块B1-B6修改后）

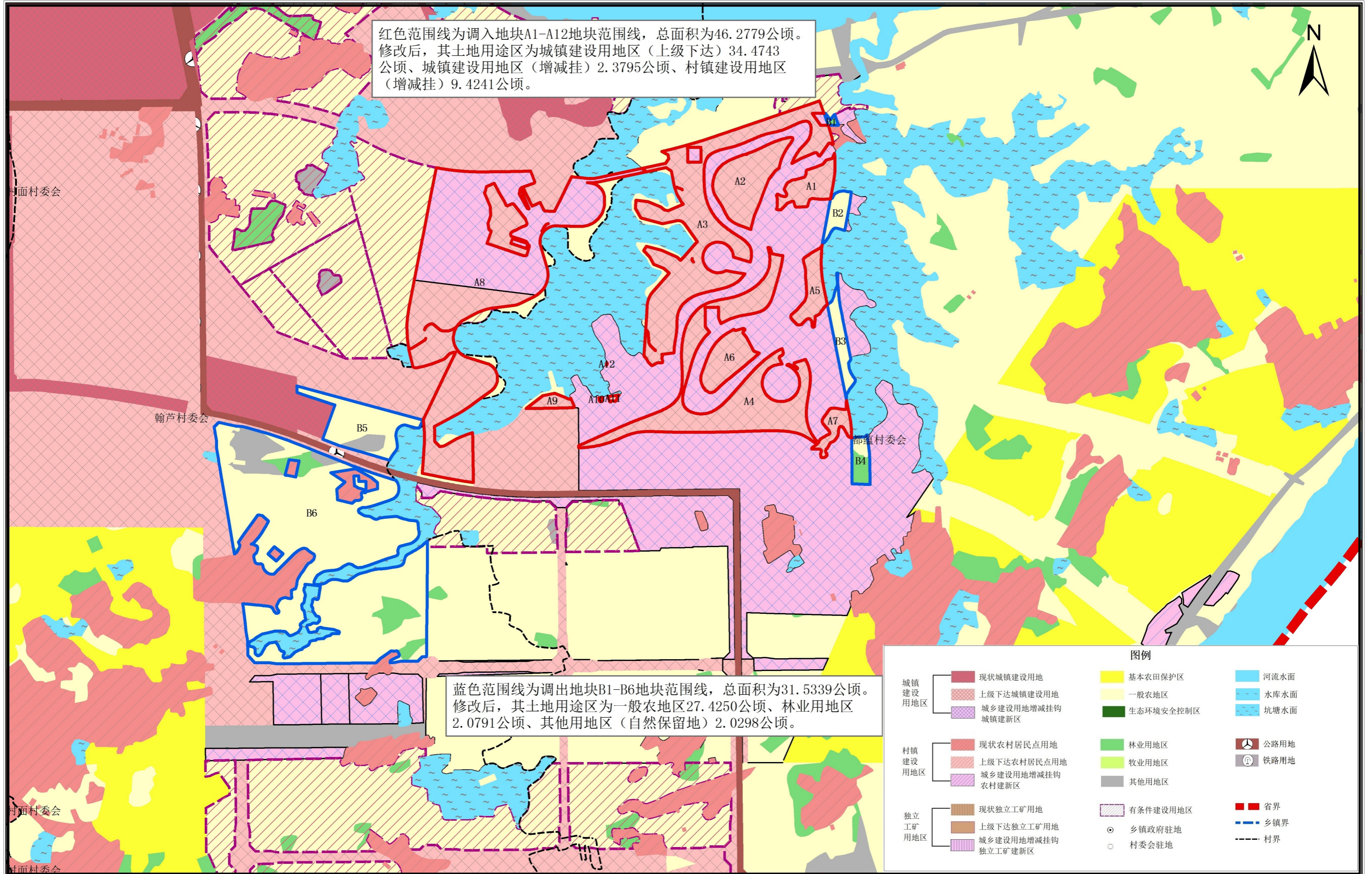


图12 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（调出地块B7-B9修改前）

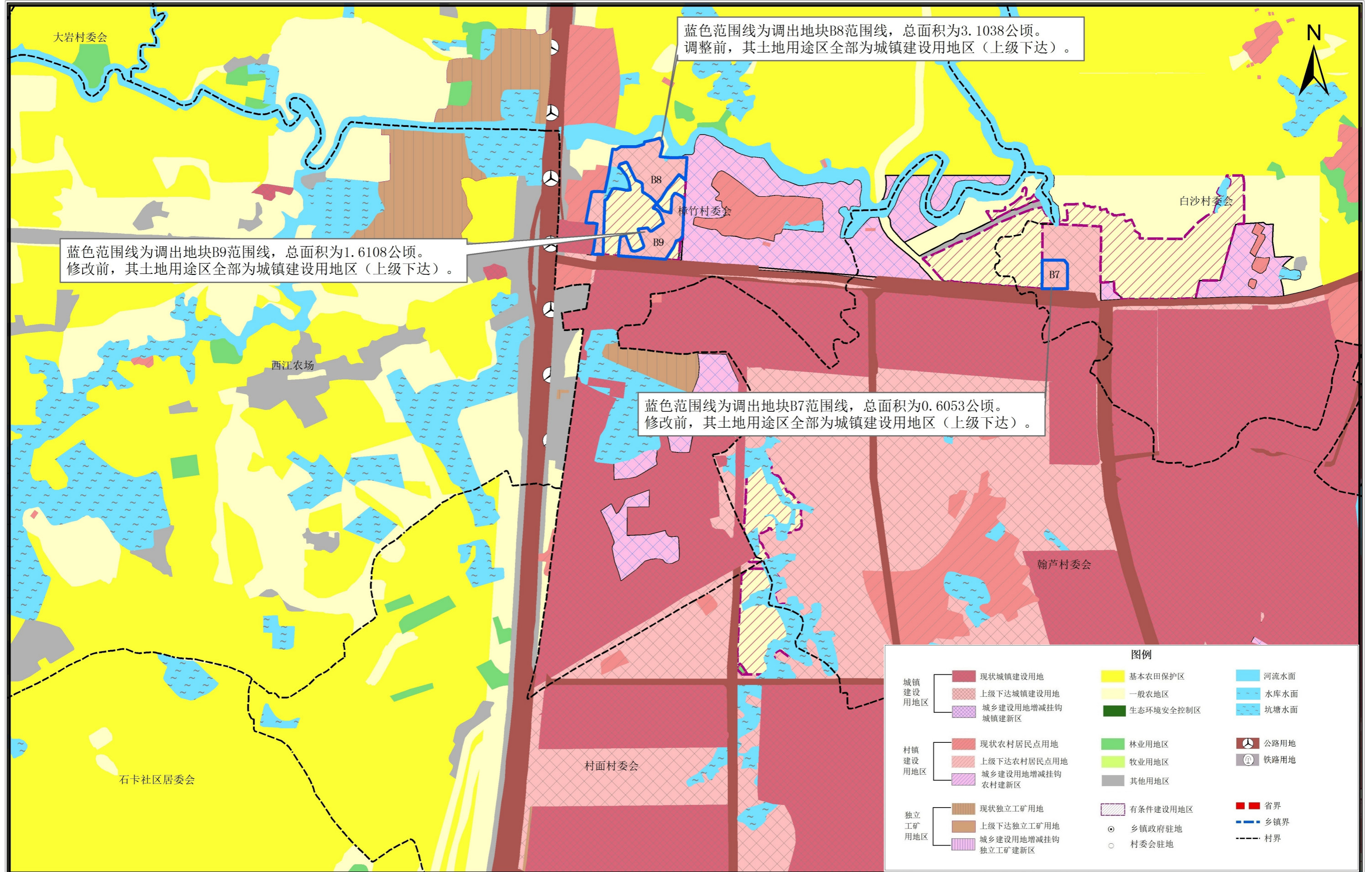


图13 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（调出地块B7-B9修改后）

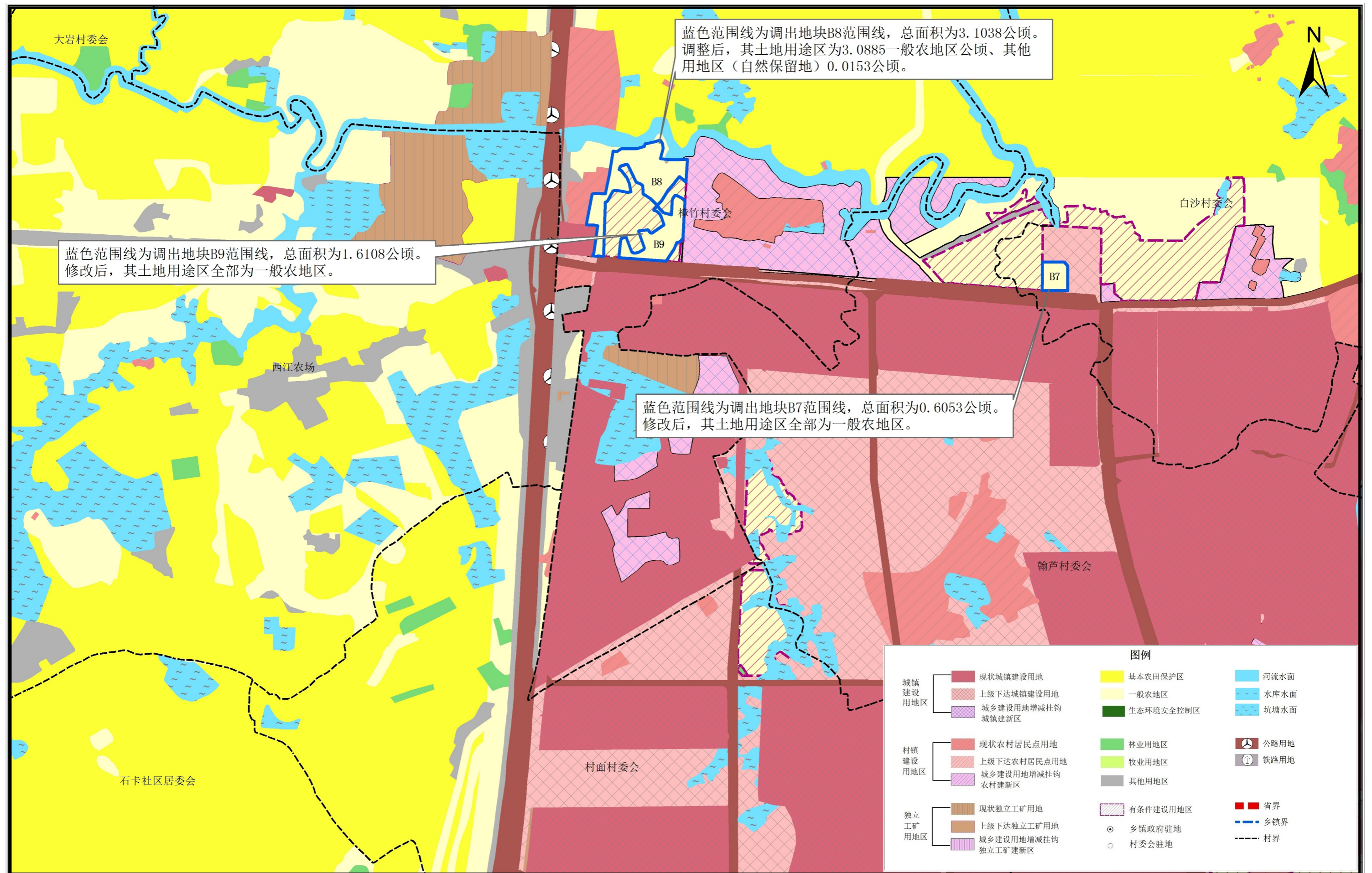


图14 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（调出地块B10修改前）

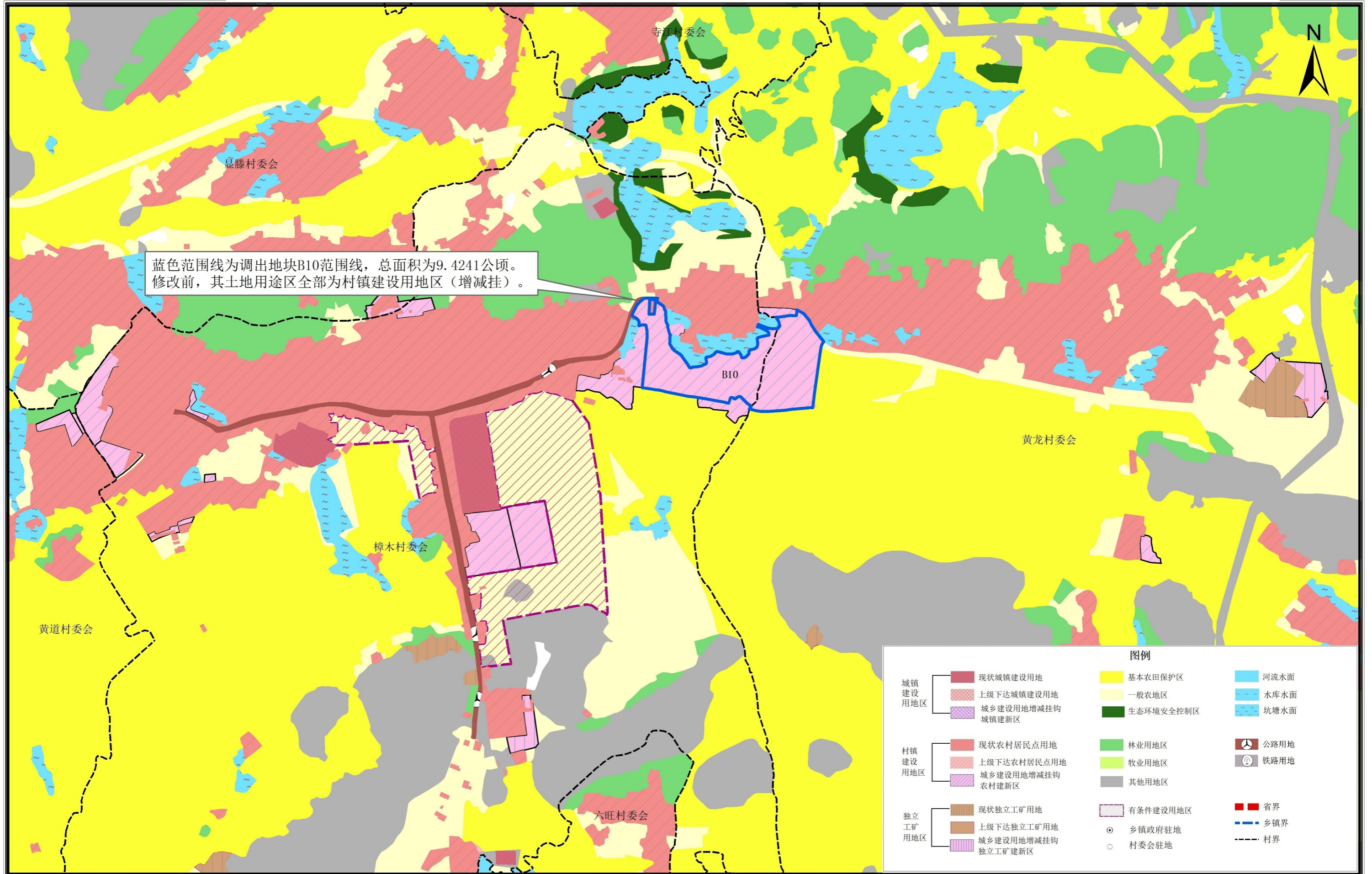


图15 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案
（2015年调整）局部图（调出地块B10修改后）

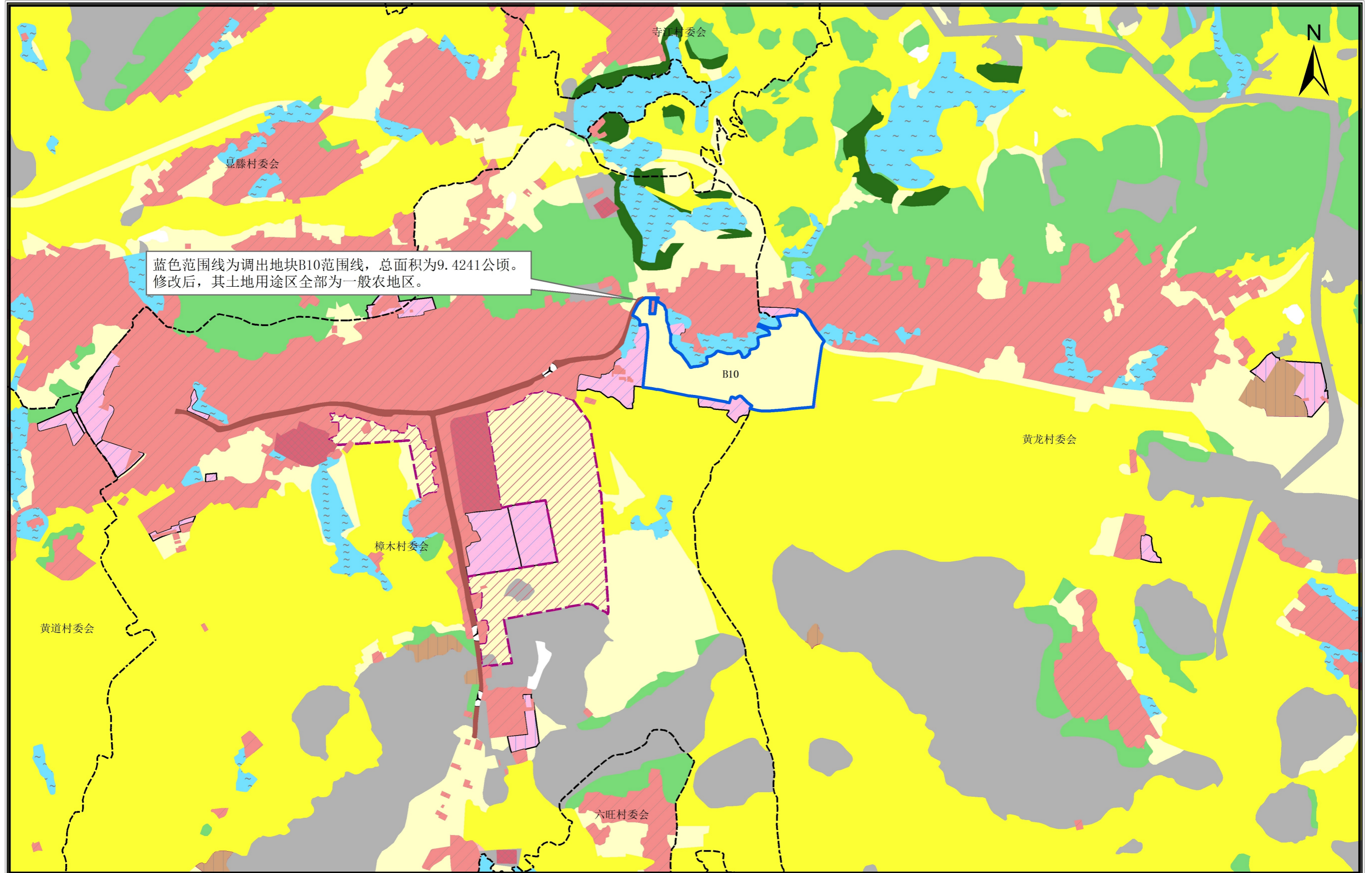


图16 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）
 建设用地管制和基本农田保护局部图（调入地块A1-A12、调出地块B1-B6修改前）

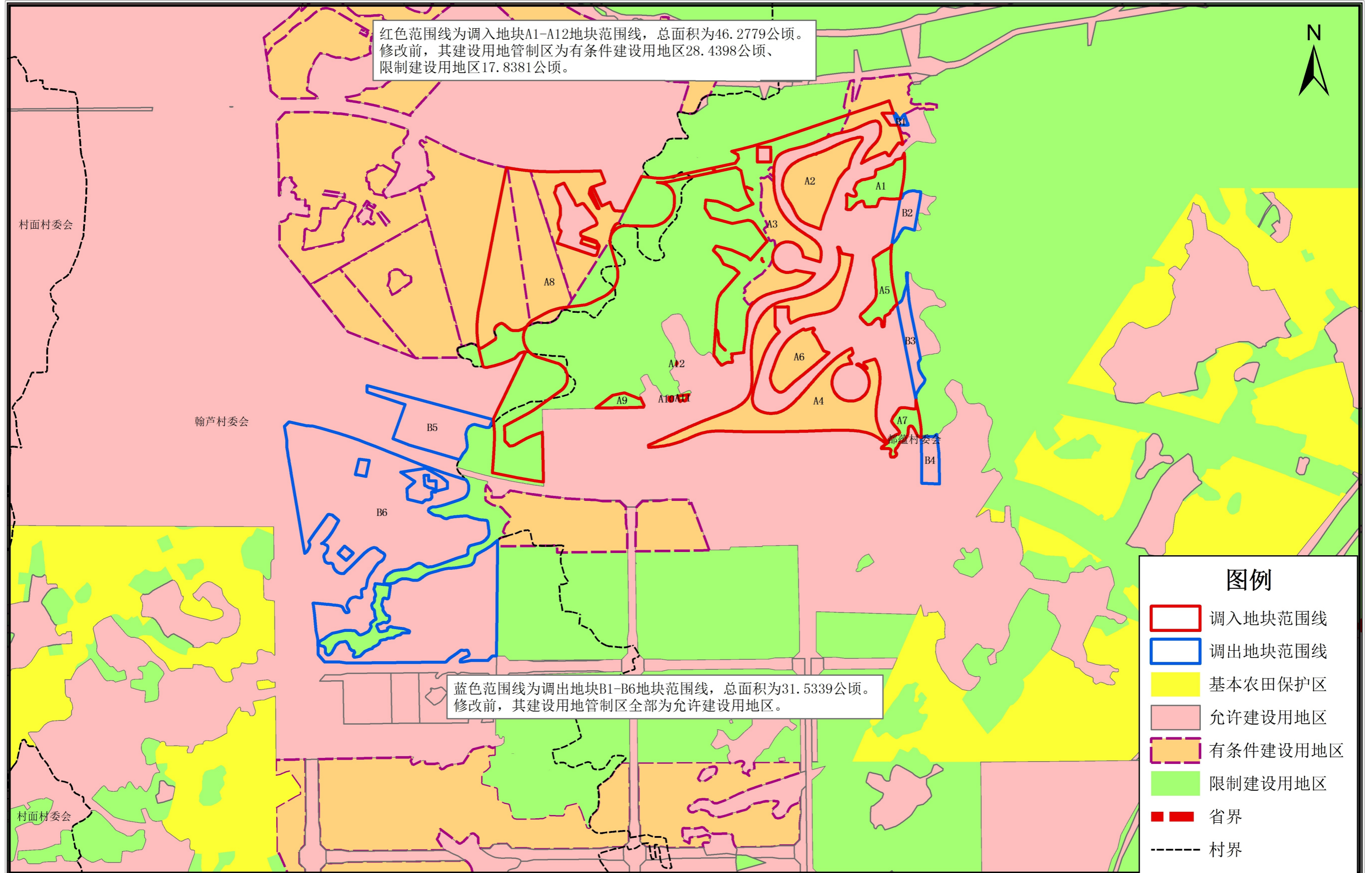


图17 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）
 建设用地管制和基本农田保护局部图（调入地块A1-A12、调出地块B1-B6修改后）

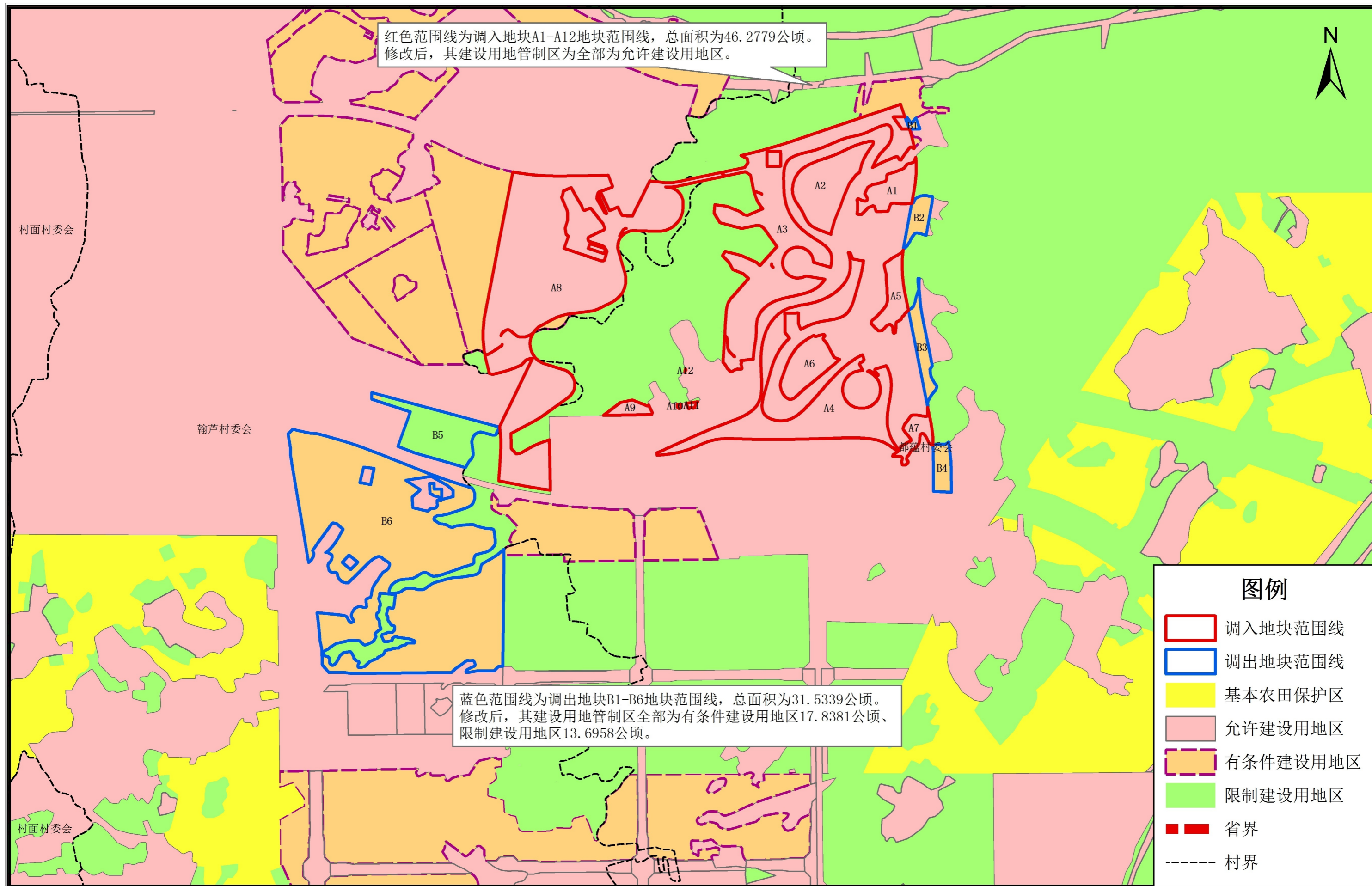


图18 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）
 建设用地管制区和基本农田保护局部图（调出地块B7-B9修改前）

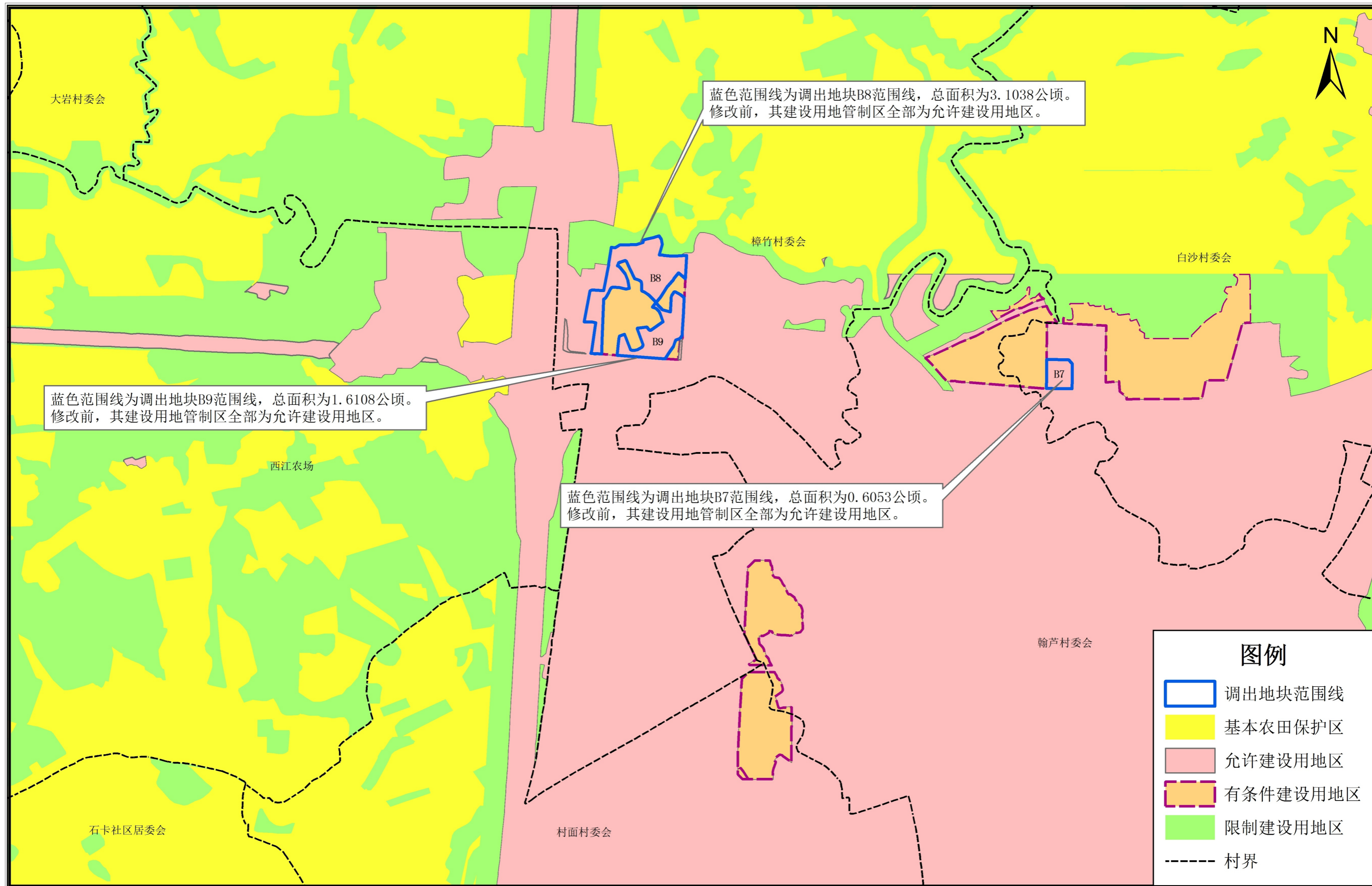


图19 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）
 建设用地管制区和基本农田保护局部图（调出地块B7-B9修改后）

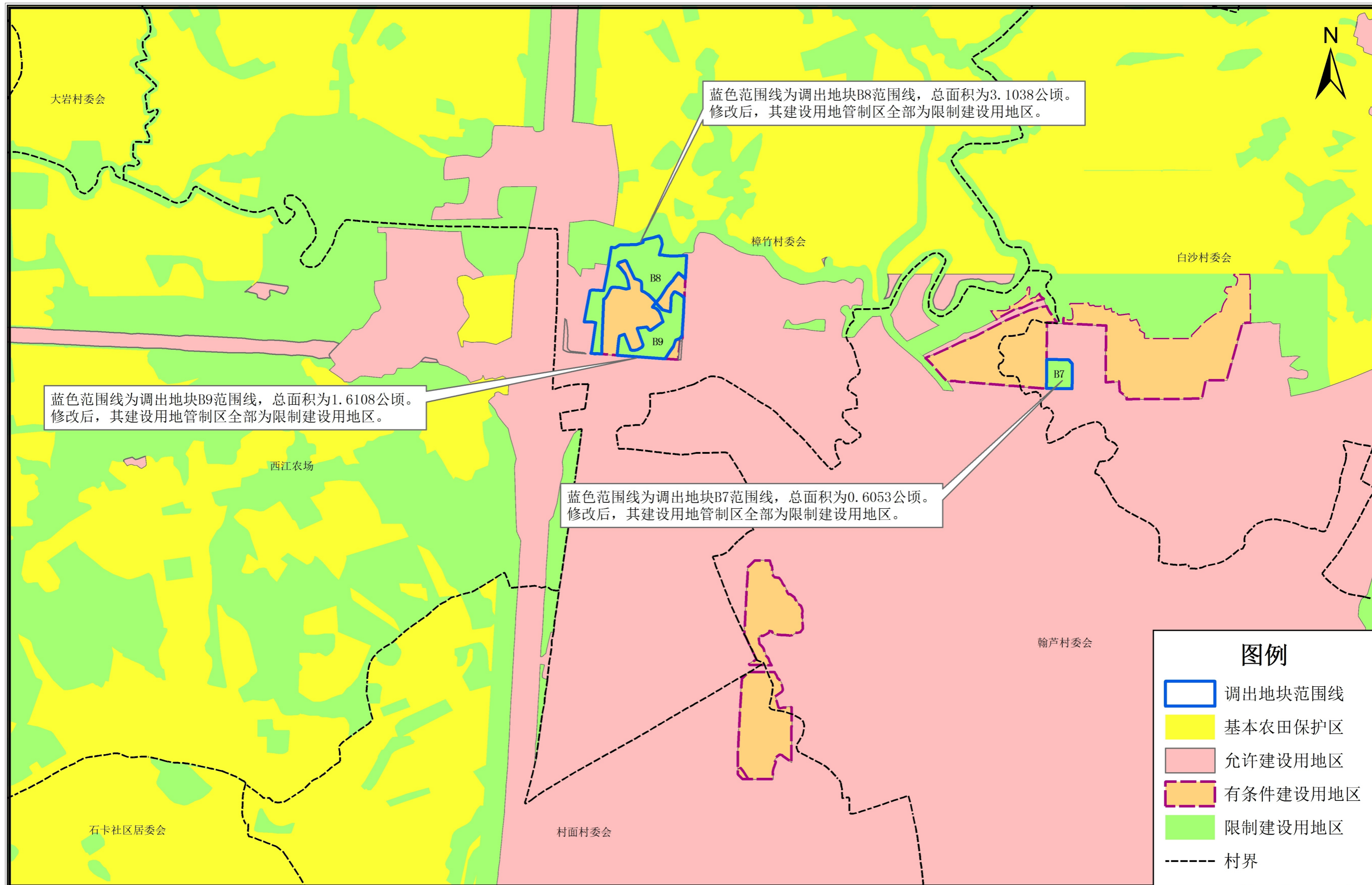


图20 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）
 建设用地管制和基本农田保护局部图（调出地块B10修改前）

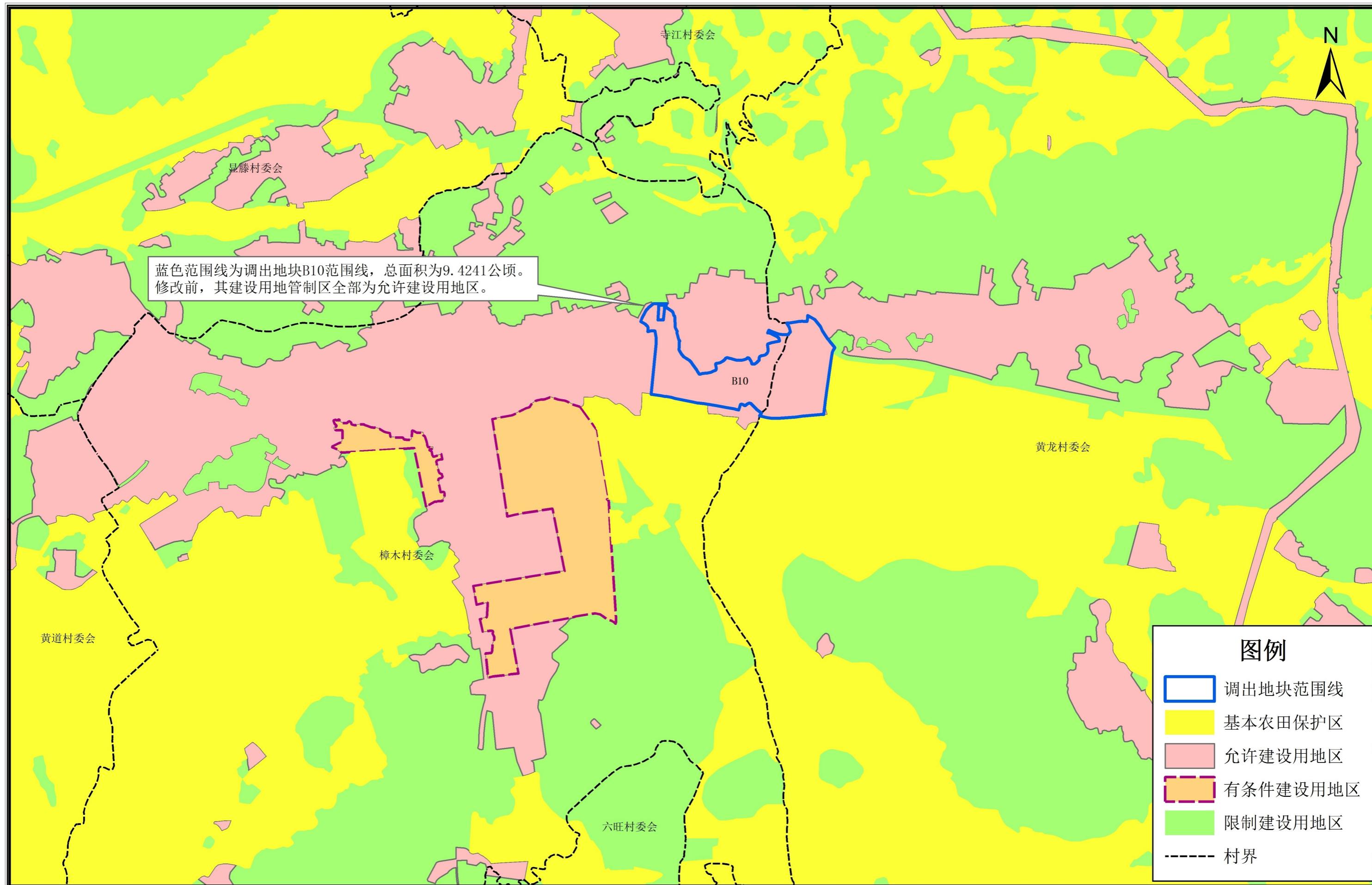
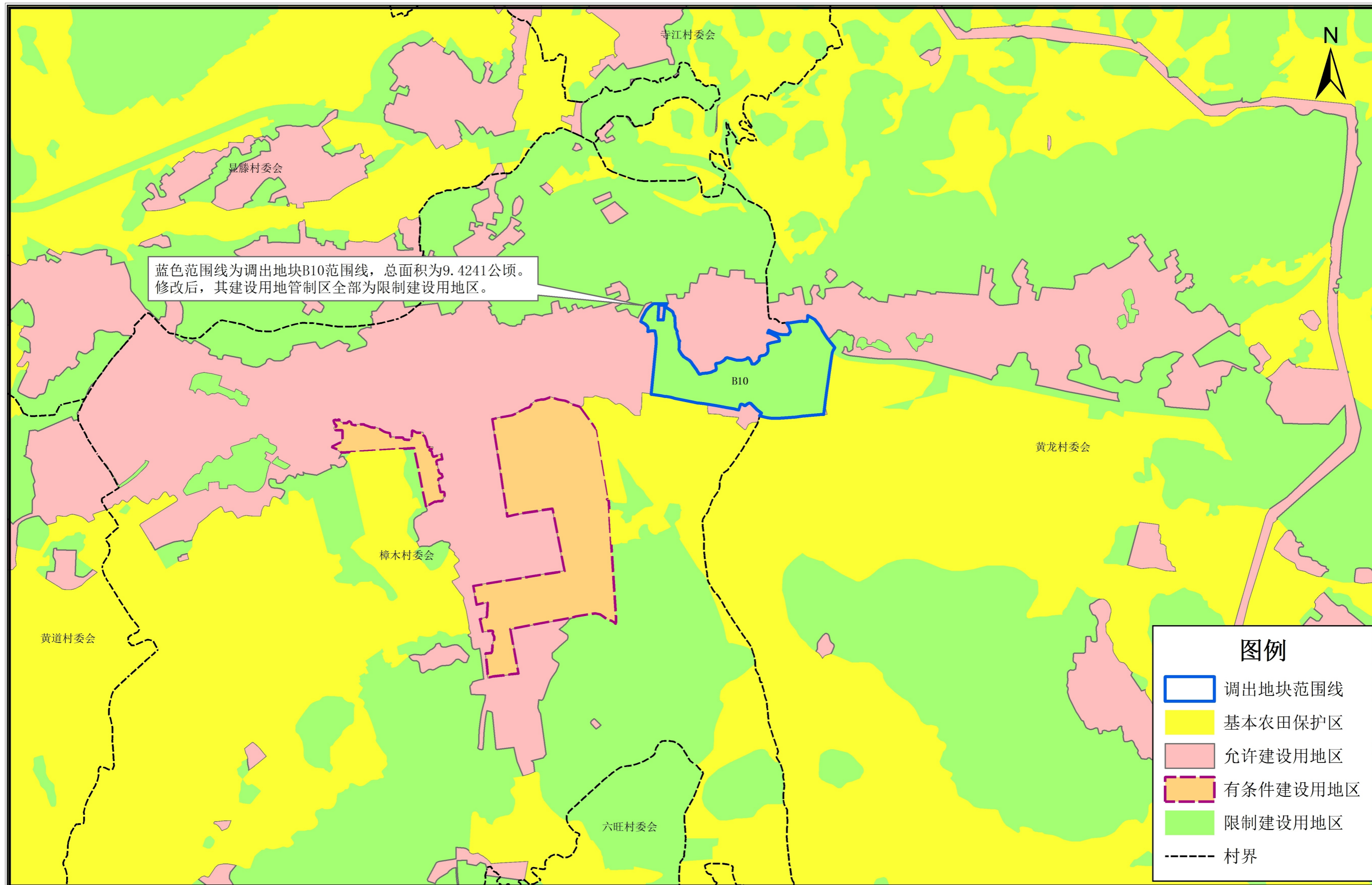


图21 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）
建设用地管制和基本农田保护局部图（调出地块B10修改后）



汽车新技术创新研创园项目

涉及《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》
修改对规划实施影响评估报告

委托单位：贵港市覃塘区自然资源局

编制单位：广西南宁喆润规划设计有限公司

编制时间：二〇二〇年六月

目 录

1. 任务由来及评估对象.....	1
1.1 任务由来.....	1
1.2 评估对象.....	2
1.3 评估目的.....	2
1.4 评估的任务.....	2
2. 项目基本情况.....	3
2.1 项目建设背景.....	3
2.2 项目建设的重要性和必要性.....	4
2.3 项目投资规模.....	6
2.4 项目已完成前期工作.....	6
3. 项目的合法合规性分析.....	6
3.1 项目用地符合宏观调控政策.....	6
3.2 项目建设符合供地政策.....	7
3.3 项目建设符合国家产业政策.....	7
3.4 项目建设符合节能减排政策.....	7
4. 项目选址的合理性分析.....	8
4.1 选址的原则.....	8
4.2 项目选址合理性评价.....	8
5. 项目用地规模的合理性.....	10
5.1 用地规模.....	10
5.2 建设规模.....	10
5.3 项目用地规模的合理性分析.....	10
6. 规划修改的主要内容.....	11
6.1 建设用地修改方案.....	11
6.2 耕地修改方案.....	15
7. 规划修改对土地利用规划实施影响评估.....	16
7.1 对规划约束性指标的影响.....	16
7.1.1 对规划建设用地总量指标的影响.....	16

7.1.2	对新增建设用地总量指标的影响.....	17
7.1.3	对建设占用耕地指标的影响.....	17
7.1.4	对耕地保有量和基本农田保有量指标的影响.....	18
7.2	对生态环境建设目标的影响.....	18
7.3	规划修改对修改区域经济社会发展及周边居民生活的影响.....	21
7.3.1	规划修改对项目所在区域经济社会发展的影响.....	21
7.3.2	规划修改对周边居民生活的影响.....	22
8.	土地费用.....	22
8.1	测算依据.....	22
8.2	征地补偿费用.....	22
8.3	耕地开垦费.....	23
9.	耕地补充措施.....	24
10.	征地拆迁风险评估情况.....	24
11.	加强规划修改方案实施管理及减轻不良影响的对策建议.....	25
11.1	加强规划修改方案实施监督力度.....	25
11.2	加强项目建设的监管力度.....	25
11.3	落实科学发展观，保障土地资源的可持续利用.....	26
12.	评估结论.....	26

1. 任务由来及评估对象

1.1 任务由来

汽车新技术创新研创园项目在贵港市土地利用总体规划调整完善编制时，尚未提出建设，导致项目用地超出规划允许建设用地区范围，不符合现行土地利用总体规划要求，需要进行规划修改。该项目属于广西壮族自治区层面统筹推进重大项目。根据《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），汽车新技术创新研创园项目符合其“规划修改情形”中第二款——“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”，可以进行规划修改。

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、《建设用地预审管理办法》（国土资源部第68号令）明确要求建设项目用地需修改土地利用总体规划的，应当出具经相关部门和专家论证的规划修改方案及项目建设对规划实施影响评估报告和修改规划听证纪要。因此，课题组在编制了汽车新技术创新研创园项目涉及《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修改方案的基础上，进一步编制了《汽车新技术创新研创园项目涉及〈贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）〉修改对规划实施影响评估报告》。

1.2 评估对象

本次评估的对象为修改后的《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》。

1.3 评估目的

本次评估工作的目的首先是对项目所涉及的《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》进行修改，使项目建设纳入土地利用总体规划中；其次是从项目建设及项目用地布局修改入手，全面评估项目的选址、用地合理性，评估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，评估规划修改对修改区域经济社会发展的影响，通过深入分析和科学评估，为土地管理特别是规划实施管理提供决策依据。

1.4 评估的任务

根据现行的《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》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造成的影响进行全面评估，并提出减少不良影响的措施建议，引导项目合理集约用地，提高规划修改的科学性和严肃性，为该项目建设用地预审提供依据。具体任务为：

- （1）分析评估项目的合法合规性；
- （2）分析评估项目选址的合理性；
- （3）分析评估项目用地规模的合理性；
- （4）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；

(5) 评估规划修改方案的可行性；

(6) 提出加强规划修改方案实施管理、减轻不良影响的对策建议；

(7) 提出项目建设对土地利用总体规划实施影响的评估结论。

2. 项目基本情况

2.1 项目建设背景

2015 年以来，贵港市大力实施“工业兴市、工业强市”发展战略，以培育战略性新兴产业为重点方向，深入开展“大招商、招大商”活动，已引进并开工建设华奥汽车投资 50 亿元一期年产 5000 辆大客车的新能源汽车项目，铁牛集团总投资一期投资 62 亿元的年产 20 万辆传统汽车基地项目，山东久久星投资 20 亿元年产 15 万辆智能电动轿车项目，湖北一专专用汽车投资 5.5 亿元的年产 2500 辆环卫消防专用车、500 辆特种作业车、10000 辆物流专用车项目，中强铝业投资 35 亿元的年产 500 万平米铝膜板和 10 万个铝车厢项目等。

同时贵港市大力培育发展新能源电动车产业，在国家生态工业(制糖)示范园区西江科技创新产业城打造中国—东盟新能源电动车生产基地。根据贵港市产业部署，贵港未来将加快新能源汽车产业发展，重点发展纯电动汽车及燃料电池汽车等新能源汽车整车以及动力电池、电机驱动及电力电子、电动汽车智能化等关键零部件和领域。重点推进区域物流用车，环卫和邮电等公共服务领域用车的发展。重点支持华奥新能源汽车生产基地以及中国-东盟电动车生产基地等重点项目建设。

目前贵港市新能源汽车产业将保持良好的发展态势，成为贵港新

时代强有力的经济新增长点，同时将成为带动广西汽车产业向新能源转型提升的重要拉动力。

2019年9月，贵港市人民政府批复同意《广西第二汽车生产基地发展总体规划》。在未来，贵港会吸引更多新能源汽车及新型电动车整车生产企业入驻，需要通过强化共性技术和攻关关键核心技术，建立完整的新能源汽车产业体系，以产城融合示范为引领，建成一个集新能源汽车整车生产、新能源汽车关键技术研发、汽车文化商务旅游、生态宜居等功能为一体的综合性产业园区以进一步促进贵港市汽车产业的发展。

2.2 项目建设的重要性和必要性

(1) 推进“广西第二汽车生产基地”建设，建立健全汽车产业链的需要

贵港市周边的南宁市、桂林市、柳州市等依托本地汽车及零部件产业基础，均做出大力发展新能源汽车的战略决策，把新能源汽车作为推动产业结构优化升级的重要着力点。特别地，柳州市是国家重要的汽车制造基地，具有发展新能源汽车的良好基础，对贵港市新能源汽车产业形成竞争态势。

在此背景下，贵港要打造“广西第二汽车生产基地”，要在激烈的竞争环境中脱颖而出，在立足基地原始定位——以整车及零部件制造及新能源汽车测试试验为核心发展方向，把握产业特色与发展优势的同时，更需要增强产业配套能力，转激烈竞争为协同错位发展。

本案拟建设国际三级赛道、国际卡丁车赛道、直线竞速赛道和SUV体验赛道，专业赛道将多维度服务于基地内汽车厂商，用于车辆

的研发测试和试乘试驾，填补上下游产业链条，有助于基地引进龙头企业，带动基地内产业创新发展，做大做强。

(2) 发展汽车产业，推动汽车自有品牌发展的需要

汽车运动具有推动产业发展的动能。本案附近存在众多汽车厂商，但大多为中小型企业，产业规模有限，品牌知名度不高，市场竞争力较弱。

本案拟建设国际三级赛道、国际卡丁车赛道、直线竞速赛道和SUV体验赛道，服务于周边汽车厂商，鼓励其将最新的研究成果用于赛场实践，不断提升自身的研发能力和创新能力，实现技术创新和技术进步，从内在硬实力打造品牌口碑；同时可以通过组织区域性赛事，打响品牌知名度，从宣传营销角度提升软实力，推动自有品牌快速发展。

(3) 促进产城融合，吸引人才入驻的需要

新能源汽车人才是贵港市汽车产业未来升级发展的动力源泉。由于新能源汽车行业属于多学科领域汇聚交叉的新兴行业，其发展需要同时掌握车辆与电池、电控、软件等学科的复合型技术人才。而贵港市目前缺少专业性人才培养单位，引进人才数量不足，人才梯队建设尚不完善。

本案拟建设的汽车文化产业园包含汽车运动、汽车文化、汽车休闲等多种业态，力求形成浓厚的休闲和度假氛围，以汽车作为纽带，文化与产业共同发展，实现真正意义上的产城融合，打造宜居、乐居的生态型文化产业城，吸引目标人才入驻。

2.3 项目投资规模

汽车新技术创新研创园项目总投资金额为 40.5 亿元。

2.4 项目已完成前期工作

(1) 2019 年 4 月 21 日，汽车新技术创新研创园项目由贵港市发展和改革委员会登记备案。

(2) 汽车新技术创新研创园项目已完成总平面设计图。

(3) 汽车新技术创新研创园项目已完成可行性研究报告的编制工作。

3. 项目的合法合规性分析

3.1 项目用地符合宏观调控政策

(1) 项目建设符合中华人民共和国经济和社会发展第十三个五年规划

《中华人民共和国经济和社会发展第十三个五年规划纲要》第二十三章——支持战略性新兴产业发展：“持新一代信息技术、新能源汽车、生物技术、绿色低碳、高端装备与材料、数字创意等领域的产业发展壮大。”汽车新技术创新研创园项目建设符合国家国民经济和社会发展第十三个五年规划。

(2) 项目建设符合广西壮族自治区国民经济和社会发展第十三个五年规划

在《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》第二十三章——推动传统工业优化升级中指出：“加大食品、汽车、机械、有色金属、冶金、石化、建材、轻纺、造纸与木材加工等

传统产业技术改造力度，加快产品升级换代，延伸产业链，形成产业集群，提高产业集中度。”汽车新技术创新研创园项目建设符合广西壮族自治区国民经济和社会发展第十三个五年规划。

3.2 项目建设符合供地政策

根据国土资源部、国家发展和改革委员会颁布实施的《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》的相关内容，汽车新技术创新研创园项目不属于国家限制和禁止用地项目属于审批项目，符合国家供地政策。

3.3 项目建设符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修订），汽车新技术创新研创园项目不属于国家限制和禁止用地项目不属于限制类和淘汰类，属于允许类项目，符合国家产业政策。

3.4 项目建设符合节能减排政策

进入 21 世纪，环境保护、节约资源已成为世界性主题。根据《中华人民共和国节约能源法》、《广西节能减排降碳和能源消费总量控制“十三五”规划》等相关节能减排的文件要求，符合国家建设资源节约型、环境友好型社会的奋斗目标。汽车新技术创新研创园项目在工程设计中侧重于节约能源、改善生态环境、保护水源，提高供水能力，在满足经济发展及人民生活用水需要的同时，从工程各方位全面采取节约资源措施，符合节能减排政策。

4. 项目选址的合理性分析

4.1 选址的原则

项目选址布应遵循如下原则：

- (1) 项目选址应该符合城市总体规划与产业园区规划的要求。
- (2) 应避免地质断裂带、溶洞、古河道等不良地质现象或占压矿藏。
- (3) 项目选址区具备生产、生活所需的用电、用水条件。
- (4) 应该具有较为方便的通行条件。
- (5) 所在区域应具备汽车及零部件生产的基础条件。
- (6) 不应设在地势低洼和可能积水的场所。
- (7) 厂址应该有适宜的地形及场地面积,尽量利用荒山劣地,不得占用永久基本农田,尽量不占用耕地,并有适当的发展余地,尽可能提高土地的利用率,落实保护耕地原则。

4.2 项目选址合理性评价

(1) 选址情况

汽车新技术创新研创园项目选址位于贵港市横塘村,项目位置贵港市石卡工业园区内。



图 3 项目选址位置示意图

该项目选址具有如下合理性：

(1) 项目选址位置，在石卡战略性新兴产业发展区内属于商业用地，符合园区规划要求。

(2) 项目区地质条件稳定，地下无断裂带、溶洞、不良地质现象。

(3) 项目区所在位置具备生产、生活所需的用电、用水条件。

(4) 项目区迎宾大道和 G80 高速公路，交通便利。

(5) 项目区周边已有一定规模的汽车及零部件生产企业，具有一定的产业基础。

(6) 厂址地势较高，且建设有相应的排水设施，不会产生内涝、积水等情况。

综上所述，项目厂址符合具有一定的合理性。

5. 项目用地规模的合理性

5.1 用地规模

汽车新技术创新研创园项目拟建设部分用地面积为 91.1794 公顷。

5.2 建设规模

汽车新技术创新研创园项目建设内容包括：

建设国际卡丁车场、改装服务区、休闲娱乐与综合服务区、汽车体验展示文化区、主题广场等。

5.3 项目用地规模的合理性分析

汽车新技术创新研创园项目建筑密度为 7.61%，容积率为 0.33，绿化率为 37%，相对一般生产项目而言，该项目建筑密度偏低，容积率偏小，绿化率偏大。分析其主要原因为：一是该项目主要建设内容为汽车赛道、汽车体验展示区和休闲娱乐与综合服务区及酒店和会议中心，比如汽车赛道、汽车体验展示区等功能区所需面积大，但能纳入计算建筑密度和容积率的部分占比少所导致。二是由于项目特殊性的所在，项目区内比如赛道中间的空白地带难以利用用于建筑，主要利用方向为绿化，也在一定程度上导致了项目建筑密度偏低、容积率偏小、绿化率偏大。

此外，从该项目的投资强度来看，该项目的投资强度达到 3462.825 万元/公顷（按项目用地总面积来计算投资强度），投资强度较大，。另外该项目政办公及生活服务设施用地率为 1.2%，占用

比重较少。

表 1 项目主要技术经济指标与控制标准值比较表

项目名称	控制指标名称	本项目指标值
汽车新技术创新研创园项目	投资强度	3462.825 万元/公顷
	容积率	0.33
	建筑系数	7.61%
	行政办公及生活服务设施用地率	1.2%
	绿地率	37%

综上所述，结合项目的建设特点分析，总体而言该项目用地规模具有合理性。

6. 规划修改的主要内容

6.1 建设用地修改方案

汽车新技术创新研创园项目用地中拟建设用地部分，有 46.2779 公顷土地超出现行规划允许建设地区范围，不符合现行土地利用总体规划要求，需要进行规划修改。为了满足项目建设的用地和报批需求，本次规划修改调入地块（A1-A12 地块）面积 46.2779 公顷。为了保证贵港市建设用地总量不突破现行规划的控制指标，将《贵港市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》中 46.2779 公顷（B1-B10 地块）预留建设用地调出建设用地范围。

调入、调出地块信息详见下表。

表 2 建设用地调入地块土地利用现状统计表

单位：公顷

地块名称	土地利用现状（2018 年）							总计
	权属	农用地					其他土地	
		耕地		林地	其他农用地		自然保留地	
		水田	旱地	有林地	坑塘水面	设施农用地	荒草地	
A1	石卡镇都蕴村	0.0018	0.0000	0.0000	1.3434	0.0000	0.0000	1.3452
	小计	0.0018	0.0000	0.0000	1.3434	0.0000	0.0000	1.3452
A2	石卡镇都蕴村	0.1034	2.2162	0.6746	0.0000	0.0000	0.0000	2.9942
	小计	0.1034	2.2162	0.6746	0.0000	0.0000	0.0000	2.9942
A3	石卡镇都蕴村	5.7024	3.3513	0.1934	0.4842	0.0585	0.0000	9.7898
	小计	5.7024	3.3513	0.1934	0.4842	0.0585	0.0000	9.7898
A4	石卡镇都蕴村	1.5705	6.1361	0.2008	0.0000	0.0000	0.0000	7.9074
	小计	1.5705	6.1361	0.2008	0.0000	0.0000	0.0000	7.9074
A5	石卡镇都蕴村	0.0015	0.0000	0.0000	1.1610	0.0000	0.0000	1.1625
	小计	0.0015	0.0000	0.0000	1.1610	0.0000	0.0000	1.1625
A6	石卡镇都蕴村	0.2187	1.3905	0.0000	0.0000	0.0000	0.0457	1.6549
	小计	0.2187	1.3905	0.0000	0.0000	0.0000	0.0457	1.6549
A7	石卡镇都蕴村	0.0006	0.0011	0.0000	0.6715	0.0344	0.0000	0.7076
	小计	0.0006	0.0011	0.0000	0.6715	0.0344	0.0000	0.7076
A8	石卡镇都蕴村	0.0000	1.4735	0.0000	2.0346	0.0000	0.0000	3.5081
	石卡镇翰芦村	1.3543	14.1577	0.8330	0.0000	0.4170	0.0000	16.7620
	小计	1.3543	15.6312	0.8330	2.0346	0.4170	0.0000	20.2701
A9	石卡镇都蕴村	0.3514	0.0000	0.0000	0.0446	0.0000	0.0000	0.3960
	小计	0.3514	0.0000	0.0000	0.0446	0.0000	0.0000	0.3960
A10	石卡镇都蕴村	0.0001	0.0000	0.0000	0.0108	0.0000	0.0000	0.0109
	小计	0.0001	0.0000	0.0000	0.0108	0.0000	0.0000	0.0109
A11	石卡镇都蕴村	0.0003	0.0000	0.0000	0.0381	0.0000	0.0000	0.0384
	小计	0.0003	0.0000	0.0000	0.0381	0.0000	0.0000	0.0384
A12	石卡镇都蕴村	0.0000	0.0000	0.0000	0.0009	0.0000	0.0000	0.0009
	小计	0.0000	0.0000	0.0000	0.0009	0.0000	0.0000	0.0009
总计		9.3050	28.7264	1.9018	5.7891	0.5099	0.0457	46.2779

表 3 调入地块土地用途区面积统计表

单位：公顷

地块名称	土地用途区	面积
调入地块 (A1-A12)	一般农地区	44.2508
	林业用地区	1.9814
	其他用地区 (自然保留地)	0.0457
合计		46.2779

表 4 调入地块建设用地空间管制区面积统计表

单位：公顷

地块名称	建设用地管制区	面积
调入地块 (A1-A12)	有条件建设用地区	28.4398
	限制建设用地区	17.8381
合计		46.2779

表 5 建设用地调出地块土地利用现状统计表

单位：公顷

地块名称	权属		土地利用现状 (2018 年)									总计
			农用地						其他土地			
			耕地		园地		林地	其他农用地		水域	自然保留地	
			水田	旱地	果园	其他园地	有林地	坑塘水面	设施农用地	河流水面	荒草地	
B1	石卡镇	都蕴村	0.0210	0.0000	0.0000	0.0000	0.0576	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0786
	小计		0.0210	0.0000	0.0000	0.0000	0.0576	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0786
B2	石卡镇	都蕴村	0.6731	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0006	0.0000	0.0000	0.0000	0.6737
	小计		0.6731	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0006	0.0000	0.0000	0.0000	0.6737
B3	石卡镇	都蕴村	0.9416	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0003	0.0000	0.0000	0.0000	0.9419
	小计		0.9416	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0003	0.0000	0.0000	0.0000	0.9419
B4	石卡镇	都蕴村	0.2174	0.0000	0.0000	0.0000	0.4465	0.0000	0.0213	0.0000	0.0000	0.6852
	小计		0.2174	0.0000	0.0000	0.0000	0.4465	0.0000	0.0213	0.0000	0.0000	0.6852
B5	石卡镇	都蕴村	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0008	0.0000	0.0000	0.0000	0.0008
	石卡镇	翰芦村	0.0000	2.6927	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.4549	3.1476
	小计		0.0000	2.6927	0.0000	0.0000	0.0000	0.0008	0.0000	0.0000	0.4549	3.1484
B6	石卡镇	都蕴村	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0038	0.0000	0.0000	0.0000	0.0038
	石卡镇	翰芦村	0.0000	22.0500	0.2467	0.0115	1.5750	0.2883	0.2559	0.0000	1.5749	26.0023
	小计		0.0000	22.0500	0.2467	0.0115	1.5750	0.2921	0.2559	0.0000	1.5749	26.0061
B7	石卡镇	白沙村	0.3857	0.2196	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.6053

	小计		0.3857	0.2196	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.6053
B8	石卡镇	贵港市水利局	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0153	0.0000	0.0153
	石卡镇	樟竹村	0.2805	2.4099	0.0000	0.0000	0.0000	0.3981	0.0000	0.0000	0.0000	3.0885
	小计		0.2805	2.4099	0.0000	0.0000	0.0000	0.3981	0.0000	0.0153	0.0000	3.1038
B9	石卡镇	樟竹村	0.0000	1.6108	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.6108
	小计		0.0000	1.6108	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.6108
B10	樟木镇	黄龙村	3.9898	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	3.9898
	樟木镇	樟木村	5.4343	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	5.4343
	小计		9.4241	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	9.4241
总计			11.9434	28.9830	0.2467	0.0115	2.0791	0.6919	0.2772	0.0153	2.0298	46.2779

表 6 调出地块土地用途区面积统计表

单位：公顷

地块名称	土地用途区	面积
调出地块(B1-B10)	城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）	34.4743
	城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	2.3795
	村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）	9.4241
合计		46.2779

表 7 调出地块建设用地空间管制区面积统计表

单位：公顷

地块名称	建设用地管制区	面积
调出地块(B1-B10)	允许建设用地区	46.2779
合计		46.2779

本次规划修改，拟将调入地块（A1-A12 地块）土地用途区从 44.2508 公顷一般农地区、1.9814 公顷林业用地区、0.0457 公顷其他用地区（自然保留地）修改为 34.4743 公顷城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）、2.3795 公顷城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）、9.4241 公顷村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）；建设用地管制区从 28.4398 公顷有条件建设用地区和 17.8381 公顷限制建设用地区修改为 46.2779 公顷允许建设用地区。同时，将调出地块（B1-B10 地块）土地用途区从

34.4743 公顷城镇建设用地区（上级下达新增城镇建设用地指标）、2.3795 公顷城镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）、9.4241 公顷村镇建设用地区（城乡建设用地增减挂钩新增指标）修改为 42.1537 公顷一般农地区、2.0791 公顷林业用地区、2.0451 公顷其他用地区（自然保留地）；建设用地管制区从 46.2779 公顷允许建设用地区修改为 28.4398 公顷有条件建设用地区和 17.8381 公顷限制建设用地区。

6.2 耕地修改方案

调入地块（A1-A12 地块）面积为 46.2779 公顷，含现状耕地 38.2306 公顷，其中水田 9.3051 公顷、旱地 28.9255 公顷。在国家利用等别上，其中 6 等耕地 1.3543 公顷、7 等耕地 7.9508 公顷、9 等耕地 26.4897 公顷、10 等耕地 2.4358 公顷，平均耕地质量等别为 8.54 等。

调出地块（B1-B10 地块）面积为 46.2779 公顷，含现状耕地 40.9265 公顷，其中水田 11.9435 公顷、旱地 28.9830 公顷。在国家利用等上，其中 7 等耕地 11.9435 公顷、9 等耕地 24.7428 公顷、10 等耕地 4.2402 公顷，平均耕地质量等别为 8.52 等。

本次规划修改，调出地块（B1-B10 地块）所含现状耕地数量比调入地块（A1-A12 地块）所含现状耕地数量多，平均耕地质量等别高。

为此，本次规划修改后，有利于落实贵港市耕地保护目标任务。

表 8 调入调出地块含耕地数量情况统计表

单位：公顷

调入地块 (A1-A12 地块)				调出地块 (B1-B10 地块)			
权属	耕地总面积	水田	旱地	权属	耕地总面积	水田	旱地
石卡镇都蕴村、翰芦村	38.2306	9.3051	28.9255	石卡镇都蕴村、翰芦村、白沙村、贵港市水利局、樟竹村；樟木镇黄龙村、樟木村	40.9265	11.9435	28.9830
合计	38.2306	9.3051	28.9255	合计	40.9265	11.9435	28.9830

表 9 调入调出地块含耕地质量情况统计表

单位：公顷

调入地块 (A1-A12 地块)			调出地块 (B1-B10 地块)		
权属	耕地总面积	等别	权属	耕地总面积	等别
石卡镇都蕴村、翰芦村	1.3543	6	石卡镇都蕴村、翰芦村、白沙村、贵港市水利局、樟竹村；樟木镇黄龙村、樟木村	11.9435	7
	7.9508	7		24.7428	9
	26.4897	9		4.2402	10
	2.4358	10			
合计	38.2306	8.54	合计	40.9265	8.52

7. 规划修改对土地利用规划实施影响评估

7.1 对规划约束性指标的影响

7.1.1 对规划建设用地总量指标的影响

《贵港市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》确定全市规划目标年建设用地总量指标为 94607.00 公顷。

本次规划修改，将全市范围内 46.2779 公顷土地调入建设用地范围，同时将全市 46.2779 公顷预留建设用地调出建设用地范围。

本规划修改完成后，贵港市规划目标年的建设用地总量保持不变，详见下表。

表 10 建设用地总规模指标变更情况统计表

单位：公顷

区分	原建设用地总量指标	调入建设用地	调出建设用地	修改前后 +/-	修改后建设用地总量指标
贵港市	94607.00	46.2779	46.2779	0	94607.00

7.1.2 对新增建设用地总量指标的影响

根据《贵港市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》，规划期间安排全市上级下达新增建设用地指标为 10437.00 公顷，安排城乡建设用地增减挂钩新增指标 2949.00 公顷。

本规划修改完成后，规划期间贵港市上级下达新增建设用地指标、城乡建设用地增减挂钩新增指标均保持不变。

上级下达新增建设用地指标调入调出情况详见下表。

表 11 上级下达新增建设用地指标变更情况统计表

单位：公顷

区分	指标类型	原新增指标量	调入新增建设用地	调出新增建设用地	调入调出地块新增建设用地指标相抵	修改后新增建设用地总量指标
贵港市	上级下达新增指标	10437.00	34.4743	34.4743	0.0000	10437.00
	增减挂钩新增指标	2949.00	11.8036	11.8036	0.0000	2949.00

7.1.3 对建设占用耕地指标的影响

本次规划修改，调入地块（A1-A12 地块）面积为 46.2779 公顷，含现状耕地 38.2306 公顷。调出地块（B1-B10 地块）面积为 46.2779 公顷，含现状耕地 40.9265 公顷。

本规划修改完成后，贵港市建设占用耕地数减少 2.6959 公顷，有利于落实建设占用耕地指标任务，详见下表。

表 12 规划修改前后建设占用耕地指标情况统计表

单位：公顷

行政区	原建设占用耕地指标	调入建设用地地块含耕地数	调出建设用地地块含耕地数	建设占用耕地面积变化情况	修改后建设占用耕地指标
贵港市	6370	38.2306	40.9265	2.6959	6367.3041

7.1.4 对耕地保有量和基本农田保有量指标的影响

本次规划修改，调入地块（A1-A12 地块）面积为 46.2779 公顷，含现状耕地 38.2306 公顷。调出地块（B1-B10 地块）面积为 46.2779 公顷，含现状耕地 40.9265 公顷。

本次规划修改完成后，有利于落实贵港市耕地保护任务。详情见下表。

表 13 规划修改前后耕地保有量情况统计表

单位：公顷

行政区	原规划目标年耕地保有量	调入建设用地地块含耕地数	调出建设用地地块含耕地数	修改前后 +/-	修改后规划目标年耕地保有量
贵港市	891429.10	38.2306	40.9265	2.6959	891431.7959

本次规划修改不涉及基本农田保护区。为此，规划目标年，基本农田保有量指标保持不变。

7.2 对生态环境建设目标的影响

(1) 用地结构修改对生态环境的影响

从土地利用结构变化情况来看，建设用地调入地块不涉及用于保持生态环境功能的土地。

为此，本次规划修改完成后，贵港市用于主要保持生态环境功能的用地面积并没有变化，不会对贵港市生态环境造成影响。

(2) 项目建设对周边农田生态系统的影响

该项目用拟建设部分用地 91.1794 公顷, 占用耕地 78.7650 公顷, 且项目区周边存在耕地。为此, 在项目建设施工过程中, 将对周边农田生态系统产生一定的影响, 主要表现为: 工程施工过程中将有较大面积的开挖、推土、削坡、填涂以及取弃土堆放等, 破坏了原有地表植被, 使其原有的水土保持功能降低; 各运输车辆及施工机械的作业过程中, 将产生扬尘, 这些悬浮颗粒物飘到附近的农田里, 在作物的叶片上聚集, 达到一定的厚度时将影响到光合作用, 特别是作物的扬花期, 将影响到作物的产量和产品质量。

可在施工过程中应该注意洒水以减少扬尘, 还可设临时围栏作为遮挡构造物, 采取环保型建材, 减少对土地资源的破坏。工程建成后, 本着因地制宜, 因害设防的原则, 采用工程措施、植物措施、临时防护措施及合理安排水土保持工程施工程序等综合防治措施, 回填土方、及时对施工的场地进行土地平整复垦、加强厂区周边的绿化, 把对项目区及周边的生态环境减少到最低。因此, 在采取上述措施后, 施工期间对贵港市的农田生态系统造成的影响不会太大。

(3) 对森林生态系统环境的影响

调入地块占用林地 1.9018 公顷; 调出地块补充林地 2.0791 公顷。由此可见, 项目建设完成后, 对全市林地生态系统不会造成影响。

(4) 对空气、水和声环境的影响

工程施工期间, 挖掘的泥土通常堆放在施工现场, 短则几个星期, 长则数月。堆土裸露、旱干风致, 或车辆过往, 导致满天尘土, 使大气中悬浮颗粒物含量骤增, 严重影响市容和景观。施工扬尘将使附近

的建筑物、植物等蒙上厚厚的尘土，使邻近居家普遍蒙上一层泥土，给居住区环境的整洁带来许多麻烦。雨天气，由于雨水的冲刷以及车辆的碾压，使施工现场变得泥泞不堪，行人步履艰难。为减少工程扬尘对周围环境的影响，采取在施工中遇到连续的晴好天气又起风的情况下，对弃土表面洒上水、防止扬尘。工程承包者应按照弃土处理计划，及时运走弃土，并在装运的过程中不要超载，装土车沿途不洒落，车辆驶出工地前应将轮子上的泥土去除干净，防止沿程弃土满地，影响环境整洁，同时施工者应对工地门前的道路环境实行保洁制度，一旦有弃土、建材撒落应及时清扫。项目运营后，废气主要为厨房的燃烧烟尘、食堂的炊事废气。厨房燃料采用天然气，不会对环境造成污染。炊事废气采用高烟囱排出，不会对周边居民生活造成不良影响。

施工噪声源相对稳定，是由相对固定的机械设备及施工方法产生，施工作业时间不稳定、波动性大，因此所产生的时间也具有较大的波动性，施工过程中使用的推土机、搅拌机、运输车辆等机械设备产生的空气动力和机械噪声是主要的污染源，可尽量将施工机械（如卷扬机等非移动作业的机械）安置在远离居民区进行工作或做隔声处理，合理安排施工时间来避免噪声对周围居民生活的影响。项目运营后噪音主要来源为有压缩机工作所发出的噪音，经必要的减振、隔声处理后，厂界噪声符合《工业企业厂界噪声标准》（GB12348-2008）。

项目施工期间的固体废弃物主要来自土方工程产生的弃土、坡边施工产生的建筑垃圾以及施工营地产生的生活垃圾。项目预计产生的建筑垃圾主要是废土、生活垃圾和建筑材料废弃物。建

设单位、施工部门须会同有关部门制定出本项目固体废弃物运输计划，尽量避免在行车高峰时运输弃土和建筑垃圾。项目运营后产生的固体废弃物主要为生活垃圾，基本无化学污染物及放射性等有害物质，通过城市垃圾处理系统进行处理，不会对环境造成污染。

施工期废水主要为施工人员的生活污水、机械设备冲洗水和混凝土养护排水及各种车辆冲洗水。由于施工期间的废水主要污染物为泥沙，水量很小，均可经沉淀池简单沉淀回用。施工工人生活废水要经过化粪池处理后进行农灌或绿化，不得任意排放。项目运营后的污水主要为生活污水。项目运营后，每日产生的废水量较大，废水类别主要是一般生活污水。项目拟通过采用雨水、污水分流排放系统，以减少污水的总排放量。生活污水排入污水处理系统进行处理后排放。

由上可见，在施工期间和运行期间，遵照按照相关的环保标准对其环境保护进行管理，对贵港市的空气、水和声环境造成的影响是微弱的。

7.3 规划修改对修改区域经济社会发展及周边居民生活的影响

7.3.1 规划修改对项目所在区域经济社会发展的影响

汽车新技术创新研创园项目建设完成后，可以带动周边汽车产业的发展和文化融合，为当地汽车产业发展注入新的动力，有利于促进区域经济社会的发展。

7.3.2 规划修改对周边居民生活的影响

汽车新技术创新研创园项目建设完成后，可为周边地区居民提供就业机会，增加居民的收入，有利于提高居民的生活质量。同时该项目的建设，可以带动周边地区基础设施的完善，方便周边地区居民的日常生活。

8. 土地费用

8.1 测算依据

1.《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）。

8.2 征地补偿费用

征地补偿费用由土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、零星果木补偿费和地上附着物补偿费等组成，共计 9963.71 万元。

（1）土地补偿、安置补助费

《贵港市人民政府关于实施征地区片综合地价的通知》（南府规〔2020〕12号）中规定：涉及征收基本农田的，按照不低于一般农用地征收补偿标准的 1.1 倍进行补偿；征收集体建设用地的补偿标准按照不低于一般农用地补偿标准的 0.4 倍确定；征收集体其他土地补偿标准按照一般农用地补偿标准的 0.1 至 0.4 倍确定；依法收回国有农用地的，可按照有关规定参照地区片综合地价进行补偿。

根据当地征地区片综合地价标准，项目所在地区的集体一般农用地征地补偿标准为 55570 元/亩，包括土地补偿费和安置补助费。

由此计算，土地补偿和安置补助费共计 9719.67 万元。

(2) 青苗补偿费

青苗补偿费按照水田（种植水稻）2400 元/亩、旱地（种植甘蔗）1688 元/亩进行计算，青苗补偿费总费用为 244.04 万元。

(3) 地上附着物拆迁补偿

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市政府规定的补偿标准执行。该项目投资总估算中已预留出该部分费用。

8.3 耕地开垦费

汽车新技术创新研创园项目拟建设部分用地占用耕地 78.9968 公顷，其中水田 27.6136 公顷、旱地 51.3832 公顷。在国家利用等上，6 等耕地 1.3562 公顷、7 等耕地 26.2574 公顷、9 等耕地 47.9706 公顷、10 等耕地 3.4126 公顷。根据《土地管理法》的相关规定，非农业建设经批准占用耕地的，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，自然资源部门进行补充。本批次项目拟采用缴纳耕地开垦费方式委托自然资源局进行补充。根据根据《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）的规定，占用基本农田的按水田（水浇地）80 万元/公顷、旱地 40 万元/公顷缴纳耕地开垦费，占用一般耕地的按优等水田（水浇地）40 万元/公顷、高等水田（水浇地）30 万元/公顷、中等水田（水浇地）20 万元/公顷，高等旱地 20 万元/公顷、中等旱

地 15 万元/公顷缴纳耕地开垦费。由此计算，汽车新技术创新研创园项目耕地开垦费共 122.06 万元，该部分资金已纳入项目总投资。

9. 耕地补充措施

汽车新技术创新研创园项目拟建设部分用地占用耕地 78.9968 公顷，其中水田 27.6136 公顷、旱地 51.3832 公顷。在国家利用等上，6 等耕地 1.3562 公顷、7 等耕地 26.2574 公顷、9 等耕地 47.9706 公顷、10 等耕地 3.4126 公顷。本次规划调整拟挂靠贵港市所购买的新增耕地从中予以占补，确保耕地“占一补一，占优补优”。根据项目勘测定界资料，汽车新技术创新研创园项目占用耕地 78.9968 公顷，根据产能计算公式：产能（公斤）=（16—等别）×面积（公顷）×1500，计算得到所占用耕地的产能为 6.5099 万公斤。拟在贵港市所收购的新增耕地产能中，抵扣本次建设占用的 78.9968 公顷耕地所折算的粮食产能 6.5099 万公斤，用于落实耕地占补平衡。

10. 征地拆迁风险评估情况

汽车新技术创新研创园项目建设拟使用的土地属于贵港市石卡镇都蕴村、翰芦村，项目用地范围内不存在争议地。征地拆迁过程中，征地拆迁的风险主要在于如何落实土地补偿费、青苗补偿费及地上附着物拆迁补偿费等。对于土地补偿费，可以按照贵港市颁布的最新征地区片综合地价标准进行计算，予以补偿。对于地上附着物的拆迁，要坚持方便周边居民生活生产为原则，要修好临时用或备用的，才能拆

除原有的。特别是对于原有道路拆迁，要修好临时用道，再拆原有的。

征地拆迁过程中要坚持以人为本，依法维护人民群众的合法权益，坚持统一领导、分级负责、科学决策、加强合作的原则。通过广泛听取群众意见，从政策上反应民意，取得群众支持，尽量把风险降到最低。

11. 加强规划修改方案实施管理及减轻不良影响的对策建议

11.1 加强规划修改方案实施监督力度

(1) 规划修改方案依法批准实施后，要严格按照有关规定和技术规范，及时进行土地现状变更、规划图件变更、土地数据库及有关档案资料变更，对规划修改方案确定的建设用地指标、耕地保有量变动情况进行登记备案，以确保规划的顺利实施。

(2) 土地利用必须按照修改后的土地利用规划用途进行管制，调出建设用地范围的土地今后不得擅自安排其他建设项目。加强新调进建设用地的规划管理，科学地制定建设项目的总体规划和详细规划，按照规定的程序上报批准后方可实施。

(3) 自然资源部门应定期对规划修改方案实施情况进行监督和检查，并建立档案管理制度，及时发现、纠正并严格查处各类违法违规利用土地的行为，维护土地利用总体规划的严肃性。

11.2 加强项目建设的监管力度

(1) 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，改变土地用途或变更建设项目，坚决杜绝违反规划的现象发生。

(2) 项目建设中全程和运营期间要坚持节约用地，做好土地保护和节约集约利用工作。

(3) 项目实施过程中，合理选择临时堆放土方的地点，坚决杜绝占用耕地特别是基本农田堆放土方；项目临时占用耕地、园地等，应将表层耕作熟土堆在一旁，待施工结束后恢复土地耕作层肥力。项目施工后，所有临时占地使用后均要恢复耕种，弃渣堆渣完毕后需进行土地整治，根据当地条件植树种草或进行土地开垦。应采取避开雨季施工、建设截水沟、排洪沟以及覆土绿化等水土流失防止措施，达到保持水土、美化环境的目的。

(4) 加强工程与生态环境的质量监督，注意生态环境的保护。

(5) 加强环境保护管理，严格按照项目建设环境评价制定的环境保护措施保护环境。

11.3 落实科学发展观，保障土地资源的可持续利用

项目建设过程和投产后，要妥善处理经济发展与资源环境保护、当前利益与长远利益、局部利益与全局利益的关系，全面落实最严格的耕地保护制度和土地用途管制制度，大力推进科技创新和制度创新，保障土地资源的可持续利用。

12. 评估结论

(1) 项目建设十分必要。汽车新技术创新研创园项目建设对于

推进“广西第二汽车生产基地”建设，建立健全汽车产业链，推动汽车产业发展、汽车自有品牌发展，促进产城融合，吸引人才入驻、促进当地社会经济发展等具有重要意义，项目建设十分必要。

(2) 规划修改对现行贵港市土地利用总体规划主要控制目标的影响不大，对现行土地利用总体规划确定的建设用地总量、新增建设用地总量、建设占用耕地数、耕地保有量及基本农田保护目标没有影响。

(3) 该项目开挖采取了一系列环保措施，并尽可能复垦，避免了对周边环境及植被造成大的破坏。

(4) 规划修改，解决了项目建设用地需求矛盾，对贵港市的发展具有促进作用，符合经济社会发展的客观要求。

综上所述，本次针对汽车新技术创新研创园项目，对《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）》的修改方案是可行的。