

贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用
地建设项目涉及《贵港市覃塘区覃塘镇土
地利用总体规划（2010-2020 年）调整完
善方案（2015 年调整）》修改方案
及实施影响评估报告

北京舜土规划顾问有限公司

覃塘区自然资源局

二〇二〇年八月

第一部分

贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目
目涉及《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划
(2010-2020 年) 调整完善方案 (2015 年调整)》
修改方案

第二部分

贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目
目涉及《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划
(2010-2020 年) 调整完善方案 (2015 年调整)》
修改方案实施影响评估报告

第一部分

贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目
目涉及《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划
(2010-2020 年) 调整完善方案 (2015 年调整)》
修改方案

目 录

1 任务来由和修改对象	3
1.1 任务来由.....	3
1.2 规划修改对象.....	4
1.3 规划修改的条件.....	4
2 项目概况	5
2.1 项目位置.....	5
2.2 项目性质.....	5
2.3 项目建设规模及内容.....	5
3 规划修改的依据和原则	6
3.1 修改依据.....	6
3.1.1 法律法规.....	6
3.1.2 政策文件.....	6
3.1.3 其他依据.....	7
3.2 规划修改的原则.....	7
4 项目用地情况	9
4.1 项目拟用地现状.....	9
4.2 项目拟用地土地用途分区.....	10
4.3 项目拟用地建设用地空间管制区.....	10
5 规划修改方案	11
5.1 建设用地调入方案.....	11
5.1.1 建设用地调入范围.....	11
5.1.2 调入地块概况.....	11
5.2 建设用地调出方案.....	13
5.2.1 指标台账分析.....	13
5.2.2 建设用地调出范围.....	13
5.2.2 调出地块概况.....	13
5.2.3 调出地块合理性分析.....	15
5.3 规划修改前后对比分析.....	16

5.3.1 规划指标修改前后对比分析.....	16
5.3.2 规划用途区修改前后对比分析.....	18
5.3.3 建设用地空间管制区修改前后对比分析.....	18
6 耕地补充方案	20
7 规划修改方案实施保障措施	21
7.1 及时变更有关规划图件和档案资料，做好基础管理工作.....	21
7.2 加强对工程项目实施过程的用地监督，确保规划目标实现.....	21
7.3 加强调出地块用途管制.....	21
7.4 依法保护被征地群众的合法权益.....	21
7.5 加强规划实施的监督和检查.....	21
7.6 保护被征地农民权益.....	22
8 结论	23
9 附图	24

1 任务来由和修改对象

1.1 任务来由

为贯彻落实习近平总书记改革强军重大战略思想，按照“武装部队要全力干好维稳这件大事”的政治嘱托，党和国家重新赋予了武警部队“执勤、处突、反恐怖、海上维权、抢险救灾和防卫作战”六大职能，把武装部队定位为“属地处突维稳的主力军、处置暴恐的铁拳利剑”。但是目前基层分队基础设施建设整体水平非常落后，与上级要求的标准相差较远，制约了部队整体建设水平的提高。贵港支队自 2003 年组建以来，教导队建设一支悬而未决，严重影响支队履行使命、完成任务的质量。为了应对复杂多变的国际国内形势，更好的履行职能使命，圆满完成市委、市政府和公安局交给的各项任务，维护社会稳定，确保一方平安，保护人民财产和人身自由安全的职责，项目的建设是十分必要的。

贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目为贵港支队教导队建设项目，由于项目所在地块不符合现行土地利用总体规划，需要对现行的土地利用总体规划进行修改。为了确保该项目用地的合法合规性，受业主的委托，我公司及时组织相关人员对现场进行实地踏勘，收集该项目相关资料以及土地利用总体规划、城市总体规划、自然与社会经济状况等相关资料。仔细研究建设项目的基本情况、综合影响，依据自然资源部和自治区自然资源厅等相关文件的要求，本着建设用地总规模不增加、新增建设用地、耕地保

有量、永久基本农田面积不减少的原则，对项目所涉及的土地利用总体规划进行修改，编制贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目涉及《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》修改方案。

1.2 规划修改对象

本次规划修改的对象是《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》，主要是对其所涉及的建设用地、新增建设用地、耕地保有量等规划用地约束性指标与布局做相应修改。

1.3 规划修改的条件

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）规定可以依法组织规划修改的情形（二）规定：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。

该项目已列入“武警部队 2019 年度军事设施建设项目清单”，符合上述规划修改条件，可以进行规划修改。

2 项目概况

2.1 项目位置

项目位于覃塘区覃塘镇龙凤村。

2.2 项目性质

新建项目。

2.3 项目建设规模及内容

本项目总用地面积 8.3346 公顷，总建筑面积 6287.54 平方米，建设内容包括教导队和机动中队宿舍楼、攀登楼、卫兵室、射击模拟岗楼、车库、训练场等。

3 规划修改的依据和原则

3.1 修改依据

3.1.1 法律法规

- (1)《中华人民共和国土地管理法》(第三次修订);
- (2)《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- (3)《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修订);
- (4)《中华人民共和国环境保护法》;
- (5)《基本农田保护条例》。

3.1.2 政策文件

- (1)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号);
- (2)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号);
- (3)《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);
- (4)《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》(国土资电发〔2006〕17号文);
- (5)《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);
- (6)《国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》(国土资发〔2014〕18号);

(7)《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);

(8)《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);

(9)《广西壮族自治区人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价的的通知》(桂政办函〔2020〕5号)。

3.1.3 其他依据

(1)《贵港市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(2016-2020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)《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案(2010-2020年)(2015年调整)》;

(4)《城市用地分类与规划建设用地标准》;

(5)相关批复文及报告。

3.2 规划修改的原则

(1)坚持依法定权限程序修改原则;

(2)坚持“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”原则;

(3)坚持“确保现行市、县、镇规划确定的约束指标不突破,确需突破县规划约束指标的,要在市内调剂解决”的原则;

(4) 坚持布局集中、用地集约、用地标准和规模符合国家规定的原则；

(5) 坚持与城市规划、环境保护规划相协调的原则；

(6) 坚持充分协调的原则；

(7) 坚持统筹兼顾的原则。

4 项目用地情况

4.1 项目拟用地现状

本次规划修改涉及贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目，该项目建设内容包含教导队和机动中队宿舍楼、攀登楼、卫兵室、射击模拟岗楼、车库、训练场等综合训练基地，项目位于覃塘镇龙凤村委会，总用地面积约 8.3346 公顷，项目用地除新增的射击训练场南侧山体护坡用地 1.6679 公顷外，其余 6.6679 公顷用地已进行用地报批。本次拟报批用地面积为 1.6679 公顷，拟用地土地利用现状为农用地 1.6679 公顷，均为林地（均为其他林地）。

项目拟用地及周边不涉及永久基本农田、自然保护区、饮用水水源保护区、历史文物古迹、生态保护红线、重要生态功能区，不影响高标准基本农田的建设，不占用土地整治项目区。

项目拟建设具体用地详见表 4-1:

表 4-1 项目拟用地现状一览表

单位：公顷

项目名称	所在市(县)	所在乡镇	权属单位	权属性质	土地利用现状分类			
					合计	农用地		
						合计	林地 13	
小计	其他林地 033							
贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目	覃塘区	覃塘镇	龙凤村委会	集体土地所有权	1.6679	1.6679	1.6679	1.6679

4.2 项目拟用地土地用途分区

本次规划修改涉及贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目用地面积 1.6679 公顷。规划用途均为林业用地区 1.6679 公顷。项目拟用地的土地用途分区具体见表 4-2:

表 4-2 项目拟用地规划用途一览表

单位: 公顷

项目名称	所在区域	所在乡镇	权属单位	权属性质	林业用地区 090	合计
贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目	覃塘区	覃塘镇	龙凤村委会	集体土地所有权	1.6679	1.6679

4.3 项目拟用地建设用地空间管制区

本次规划修改涉及的项目用地面积 1.6679 公顷。根据《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案(2015 年调整)》, 贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目拟用地涉及建设用地空间管制区情况为: 限制建设区面积 1.6679 公顷。详见表 4-3:

表 4-3 项目用地涉及的建设用地空间管制区情况统计表

单位: 公顷

项目名称	所在区域	所在乡镇	权属单位	权属性质	限制建设区 030	合计
贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目	覃塘区	覃塘镇	龙凤村委会	集体土地所有权	1.6679	1.6679

5 规划修改方案

5.1 建设用地调入方案

5.1.1 建设用地调入范围

根据业主提供的项目范围叠加项目范围内的规划数据库，贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目本次拟报批用地面积为 1.6679 公顷，建设用地空间管制情况均为限制建设，超出允许建设区范围的面积为 1.6679 公顷（均为限制建设区），项目部分用地在土地利用总体规划上未做预留，部分位于限制建设区，因此，项目部分用地不符合规划。为保证项目的合法合规性及项目建设的顺利实施，拟将超出土地利用总体规划预留建设用地范围的土地（共 1.6679 公顷）全部调入预留建设用地范围内，作为该项目的建设用地区。

5.1.2 调入地块概况

（1）土地利用现状

调入地块位于贵港市覃塘区覃塘镇龙凤村委会，面积共 1.6679 公顷。土地利用现状地类情况均为农用地面积 1.6679 公顷（均为其他林地）。

项目调入地块不涉及占用永久基本农田，不影响高标准基本农田的建设，不占用土地整治项目区。

调入地块土地利用现状地类面积统计情况详见表 5-1:

表 5-1 调入地块拟用地现状一览表

单位：公顷

项目名称	所在区域	所在乡镇	权属单位	权属性质	土地利用现状分类			
					合计	农用地		
						合计	林地 13	
小计	其他林地 033							
贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目	覃塘区	覃塘镇	龙凤村委会	集体土地所有权	1.6679	1.6679	1.6679	1.6679

(2) 土地规划用途区

调入地块面积 1.6679 公顷，土地规划用途区均为林业用地区。

详见表 5-2:

表 5-2 调入地块规划用途区统计表

单位：公顷

项目名称	所在区域	所在乡镇	权属单位	权属性质	限制建设区 030	合计
贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目	覃塘区	覃塘镇	龙凤村委会	集体土地所有权	1.6679	1.6679

(3) 建设用地空间管制区

调入地块面积 1.6679 公顷，全部为限制建设区。详见表 5-3:

表 5-3 调入地块规划用途区统计表

单位：公顷

项目名称	所在区域	所在乡镇	权属单位	权属性质	限制建设区 030	合计
贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目	覃塘区	覃塘镇	龙凤村委会	集体土地所有权	1.6679	1.6679

5.2 建设用地调出方案

5.2.1 指标台账分析

根据《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》，覃塘镇规划 2014-2020 年新增城镇建设用地指标 180.5200 公顷，根据覃塘区自然资源局提供的建设用地审批台账，截止至 2020 年 7 月，覃塘镇新增城镇建设用地指标剩余量能充分满足本次项目的指标需求，因此本项目在项目所在乡镇（覃塘镇）调剂解决。

5.2.2 建设用地调出范围

为了确保本次规划修改后覃塘镇建设用地总规模不突破，需从覃塘镇调出同等面积的规划预留建设用地。经与贵港市自然资源局、覃塘区自然资源局研究讨论，同时征求当地村组织及村民意见后，拟在覃塘镇大郭村委会调出 1.6679 公顷预留建设用地，共涉及 1 个地块。调出的预留建设用地指标为《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》中允许建设区的城镇建设用地指标。

5.2.2 调出地块概况

(1) 土地利用现状

调出地块总面积 1.6679 公顷，土地利用现状均为农用地，其中耕地面积为 0.8292 公顷（均为水田）；水域及水利设施用地面积为 0.8387 公顷（含坑塘水面 0.1699 公顷，沟渠 0.6688 公顷）。规划至今，调出地块尚未进行开发建设，近几年无项目安排。

调出地块土地利用现状地类面积统计情况详见表 5-4，调出地块位置如图 5-2:

表 5-4 调出地块拟用地现状一览表

单位：公顷

项目名称	所在区域	所在乡镇	权属单位	权属性质	农用地					
					合计	耕地01		水域及水利设施用地11		
						小计	水田011	小计	坑塘水面114	沟渠117
贵港市覃塘区2020年第八批次乡镇建设用地建设项目	覃塘区	覃塘镇	大郭村委会	集体土地所有权	0.9991	0.8292	0.8292	0.1699	0.1699	0.0000
			贵港市水利局	国有土地所有权	0.6688	0.0000	0.0000	0.6688	0.0000	0.6688
			合计		1.6679	0.8292	0.8292	0.8387	0.1699	0.6688

(2) 土地规划用途区

调出地块总面积为 1.6679 公顷，土地规划用途均为城镇建设用地区，详见表 5-5。

表 5-5 调出地块土地规划用途区统计表

单位：公顷

项目名称	所在区域	所在乡镇	权属单位	权属性质	城镇建设用地区 030	合计
贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目	覃塘区	覃塘镇	大郭村委会	集体土地所有权	0.9991	0.9991
			贵港市水利局	国有土地所有权	0.6688	0.6688
			合计		1.6679	1.6679

(3) 建设用地空间管制区

调出地块总面积为 1.6679 公顷，均为允许建设区，详见表 5-6。

表 5-6 调出地块建设用地空间管制区统计表

单位：公顷

项目名称	所在区域	所在乡镇	权属单位	权属性质	允许建设区 010	合计
贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目	覃塘区	覃塘镇	大郭村委会	集体土地所有权	0.9991	0.9991
			贵港市水利局	国有土地所有权	0.6688	0.6688
			合计		1.6679	1.6679

5.2.3 调出地块合理性分析

经与贵港市自然资源局、覃塘区自然资源局研究决定，拟从覃塘镇允许建设区内调出近几年无项目安排的地块，共计 1.6679 公顷，用于贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目用地指标。为满足规划调整后覃塘区覃塘镇耕地数量不减少、质量不降低及切实保护耕地的原则，在充分考虑村民意愿的情况下将调出 1 个地块。调出地块已征求各部门意见，充分考虑覃塘镇剩余指标情况、用地时序的安排、耕地保护、对区域的影响以及压覆矿产等情况，确保调出地块合理可行。具体说明如下：

(1) 剩余指标能够保障项目建设

根据《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）》，覃塘镇规划2014-2020年新增城镇建设用地指标180.5200公顷，根据覃塘区自然资源局提供的建设用地审批台账，截止至2020年7月，覃塘镇新增城镇建设用地指标剩余量能充分满足本次项目的指标需求，调出指标可在本区域范围内解决。规划修改后不影响覃塘镇的发展和建设。

(2) 调出建设用地不压覆重要矿产资源

调出建设用地均位于覃塘镇范围内，原规划为允许建设区，没有压覆重要矿产资源。

(3) 调出建设用地不影响覃塘镇永久基本农田保护目标

调出建设用地不涉及基本农田，建设用地调出后，不影响覃塘镇永久基本农田保护目标的实现。

(4) 调出建设用地不影响覃塘镇土地整治规划实施

调出建设用地范围不涉及土地整治规划的农用地整治区域、建设用地复垦区域、宜耕未利用地开发区域以及综合整治区域，建设用地调入后不影响覃塘区土地整治规划（2016-2020年）的实施。

调入调出地块均位于覃塘镇范围内，将规划修改对覃塘镇的影响减少到最低，同时调出的地块区域近期没有规划建设项目，将有限的指标用于亟需建设的贵港市覃塘区2020年第八批次乡镇建设用地建设项目合理可行。

5.3 规划修改前后对比分析

5.3.1 规划指标修改前后对比分析

(1) 基本农田保护目标

项目建设不涉及占用基本农田，因此，本次规划修改后，《贵港

市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》确定的基本农田保护目标不受影响。

（2）耕地保有量指标

拟建项目用地中现状不涉及占用耕地，调出地块中涉及耕地 0.8292 公顷，因此，本次规划修改后，《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》确定的耕地保有量目标有所增加。

（3）建设用地总规模指标

本次规划修改调入建设用地 1.6679 公顷，调出建设用地 1.6679 公顷，规划修改前后，《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》确定的建设用地总规模不变，对建设用地总规模指标的控制没有影响。

（4）补充耕地指标

本规划修改方案不涉及土地整治规划的农用地整治区域、建设用地复垦区域、宜耕未利用地开发区域以及综合整治区域，规划修改后，《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》确定的规划期间 156.0000 公顷补充耕地目标不变，因此，覃塘镇补充耕地指标没有受到影响。

（5）新增建设用地指标

根据《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》，规划 2014-2020 年覃塘镇新增建设用地指标的规模为 396.1400 公顷。本次规划修改调入地块占用新增建设用地指标 1.6679 公顷，同时调出新增建设用地指标 1.6679 公顷，因此，覃塘区覃塘镇范围内规划新增建设用地指标保持不变。

规划修改前后各项规划指标前后对比情况详见表 5-7:

表 5-7 规划指标修改前后对比表

单位：公顷

指标名称	修改前	本调入面积	本调出面积	修改后	变化 (+/-)
基本农田保护目标	5119.2400	0.0000	0.0000	5119.2400	0.0000
耕地保有量	6703.4100	0.0000	0.8292	6704.2392	0.8292
新增建设用地	396.1400	1.6679	1.6679	396.1400	0.0000
建设用地总规模	1923.3900	1.6679	1.6679	1923.3900	0.0000

5.3.2 规划用途区修改前后对比分析

调入地块修改前规划用途为：林业用地区 1.6679 公顷；修改后规划用途为城镇建设用地区，面积为 1.6679 公顷。

调出地块修改前规划用途为城镇建设用地区，总面积为 1.6679 公顷；修改后规划用途均为一般农地区。

规划修改后，城镇建设用地区面积不变，一般农地区面积增加 1.6679 公顷，林业用地区面积减少 1.6679 公顷。详见表 5-8。

表 5-8 土地用途分区修改前后对比表

单位：公顷

名称	规划用途	修改前面积	修改后面积	变化 (+/-)
调入地块	城镇建设用地区	0.0000	1.6679	1.6679
	林业用地区	1.6679	0.0000	-1.6679
	合计	1.6679	1.6679	0.0000
调出地块	一般农地区	0.0000	1.6679	1.6679
	城镇建设用地区	1.6679	0.0000	-1.6679
	合计	1.6679	1.6679	0.0000

5.3.3 建设用地空间管制区修改前后对比分析

根据《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）》，调入地块修改前建设用地空间管制区为限制建设区，面积为1.6679公顷，修改后建设用地空间管制区为允许建设区。

调出地块修改前建设用地空间管制区为允许建设区，面积为1.6679公顷，修改后建设用地空间管制区为限制建设区。

规划修改后，覃塘区覃塘镇的允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区面积均不变。空间布局发生了微调，修改后的建设用地布局更加科学、合理。建设用地空间管制区修改前后变化详见表5-9。

表 5-9 建设用地空间管制分区修改前后对比表

单位：公顷

区分	建设用地空间管制分区	修改前面积	修改后面积	变化 (+/-)
调入地块	允许建设区	0.0000	1.6679	1.6679
	限制建设区	1.6679	0.0000	-1.6679
	合计	1.6679	1.6679	0.0000
调出地块	允许建设区	1.6679	0.0000	-1.6679
	限制建设区	0.0000	1.6679	1.6679
	合计	1.6679	1.6679	0.0000

6 耕地补充方案

项目不涉及占用耕地，无需补充耕地。

7 规划修改方案实施保障措施

7.1 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，及时进行土地现状变更、规划图件变更及有关档案资料变更，对规划修改方案确定的规划期内建设用地指标、耕地保有量指标变动情况进行登记、备案。

7.2 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。

7.3 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，土地利用必须按照修改后的土地规划用途进行管制。

7.4 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。

7.5 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要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。

7.6 保护被征地农民权益

在征地过程中，严格按照批复的征地范围进行征地，并结合当地政府最新批准的农用地年产值标准及时足额的支付土地征用补偿款项，切实保护好被征地农民的合法权益，确保被征地农民生活水平不因项目建设而降低，长远生计有保障。

8 结论

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的条件。本次规划修改依法履行了修改土地利用总体规划的基本程序，依据充分。规划修改后，2020年覃塘区覃塘镇耕地保有量、基本农田保护面积、建设用地总规模、城乡建设用地规模、新增建设用地规模等规划目标保持不变。本次规划修改为贵港市覃塘区2020年第八批次乡镇建设用地建设项目提供用地依据，覃塘区覃塘镇用地布局得到优化，社会资源得到优化配置、土地的利用效率和效益将得到提高，国民经济和社会发展对建设用地的需求得到了保障。可见，本次对土地利用总体规划的修改对原规划目标的实现造成的负面影响较小，规划修改方案合理可行。

9 附图

(1) 覃塘镇土地利用总体规划图(2010-2020年)局部图(调入前);

(2) 覃塘镇土地利用总体规划图(2010-2020年)局部图(调入后);

(3) 覃塘镇土地利用总体规划图(2010-2020年)局部图(调出前);

(4) 覃塘镇土地利用总体规划图(2010-2020年)局部图(调出后);

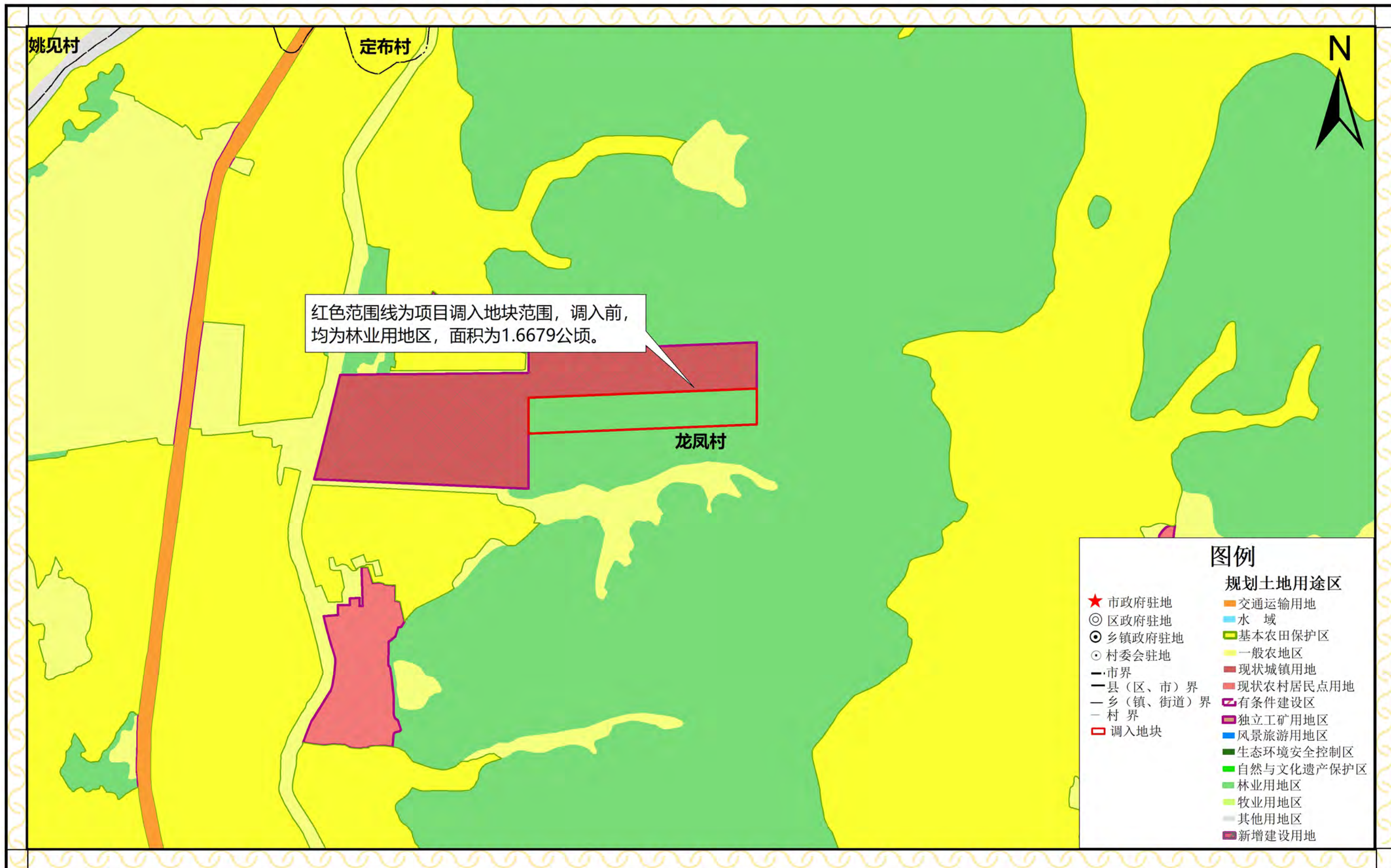
(5) 覃塘镇建设用地管制和基本农田保护图(2010-2020年)局部图(调入前);

(6) 覃塘镇建设用地管制和基本农田保护图(2010-2020年)局部图(调入后);

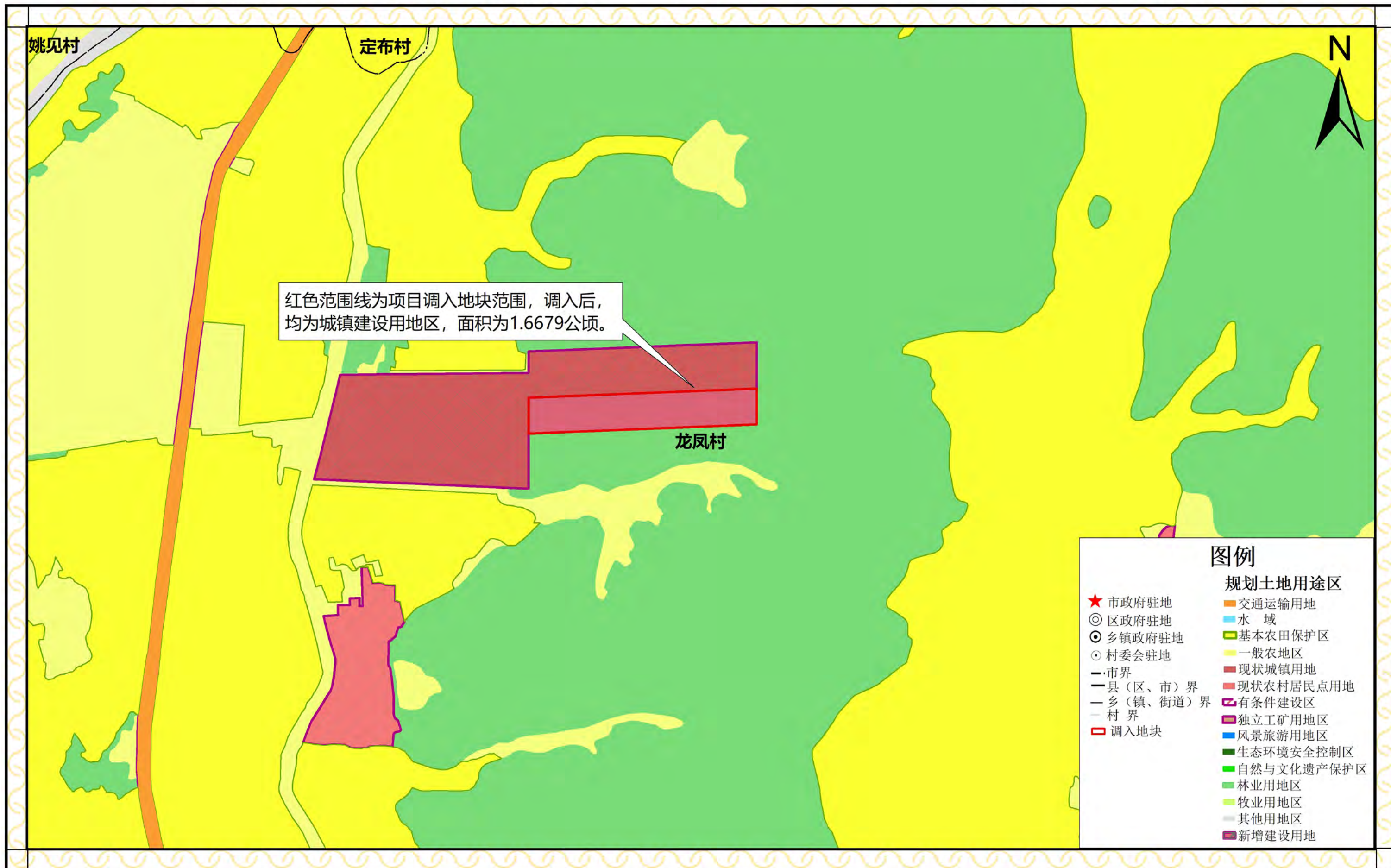
(7) 覃塘镇建设用地管制和基本农田保护图(2010-2020年)局部图(调出前);

(8) 覃塘镇建设用地管制和基本农田保护图(2010-2020年)局部图(调出后)。

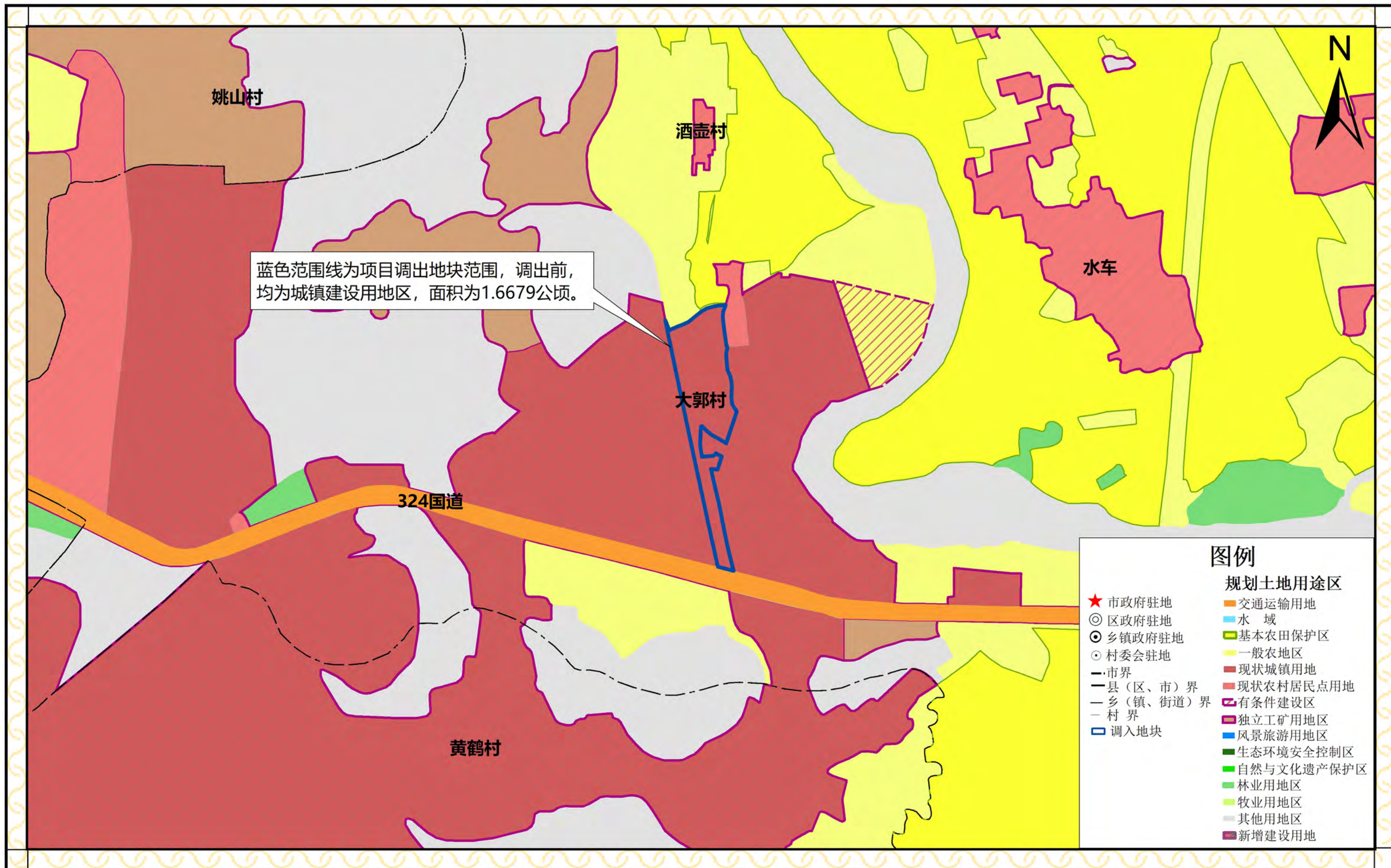
覃塘镇土地利用总体规划图（2010-2020年）局部图（调入前）



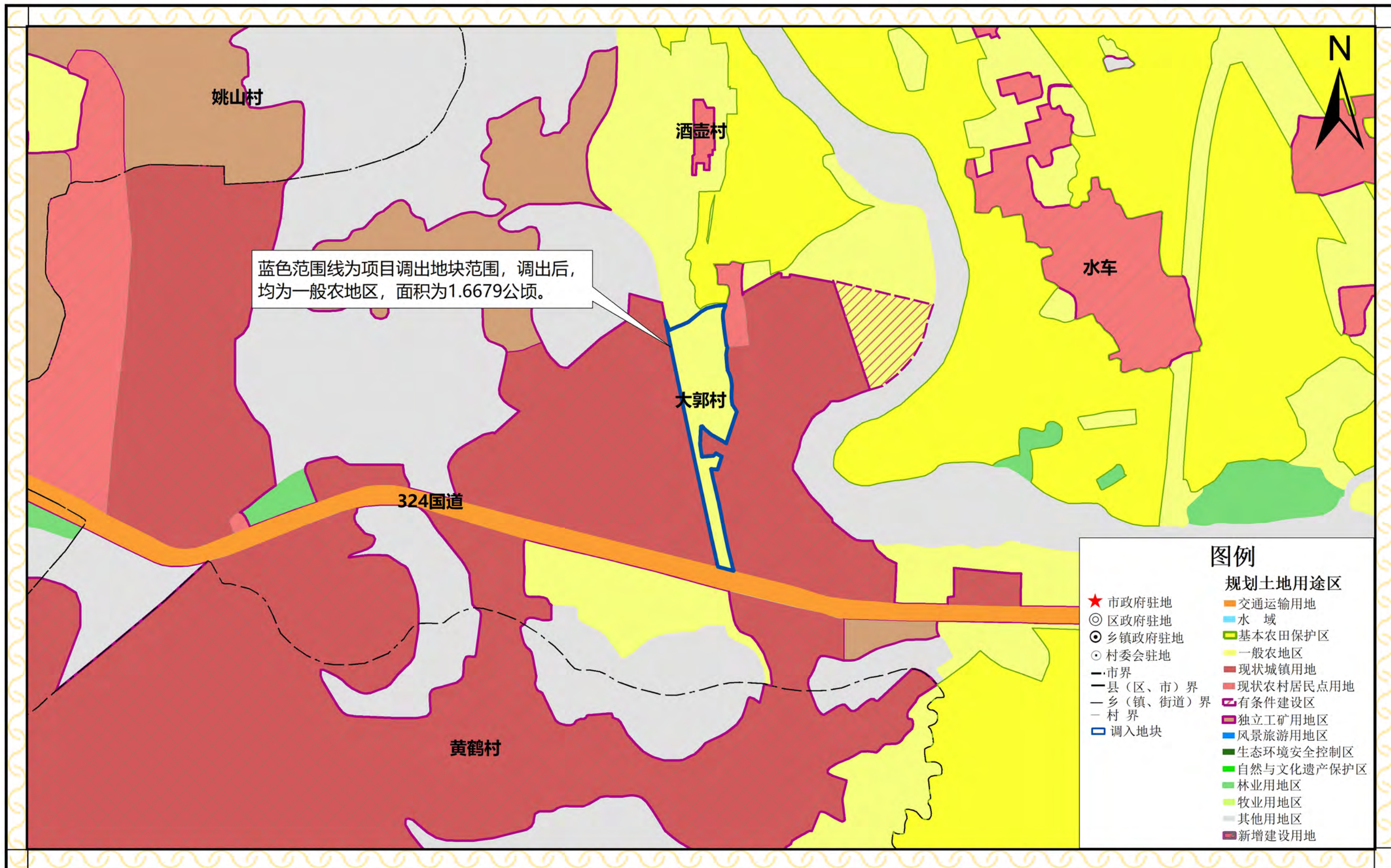
覃塘镇土地利用总体规划图（2010-2020年）局部图（调入后）



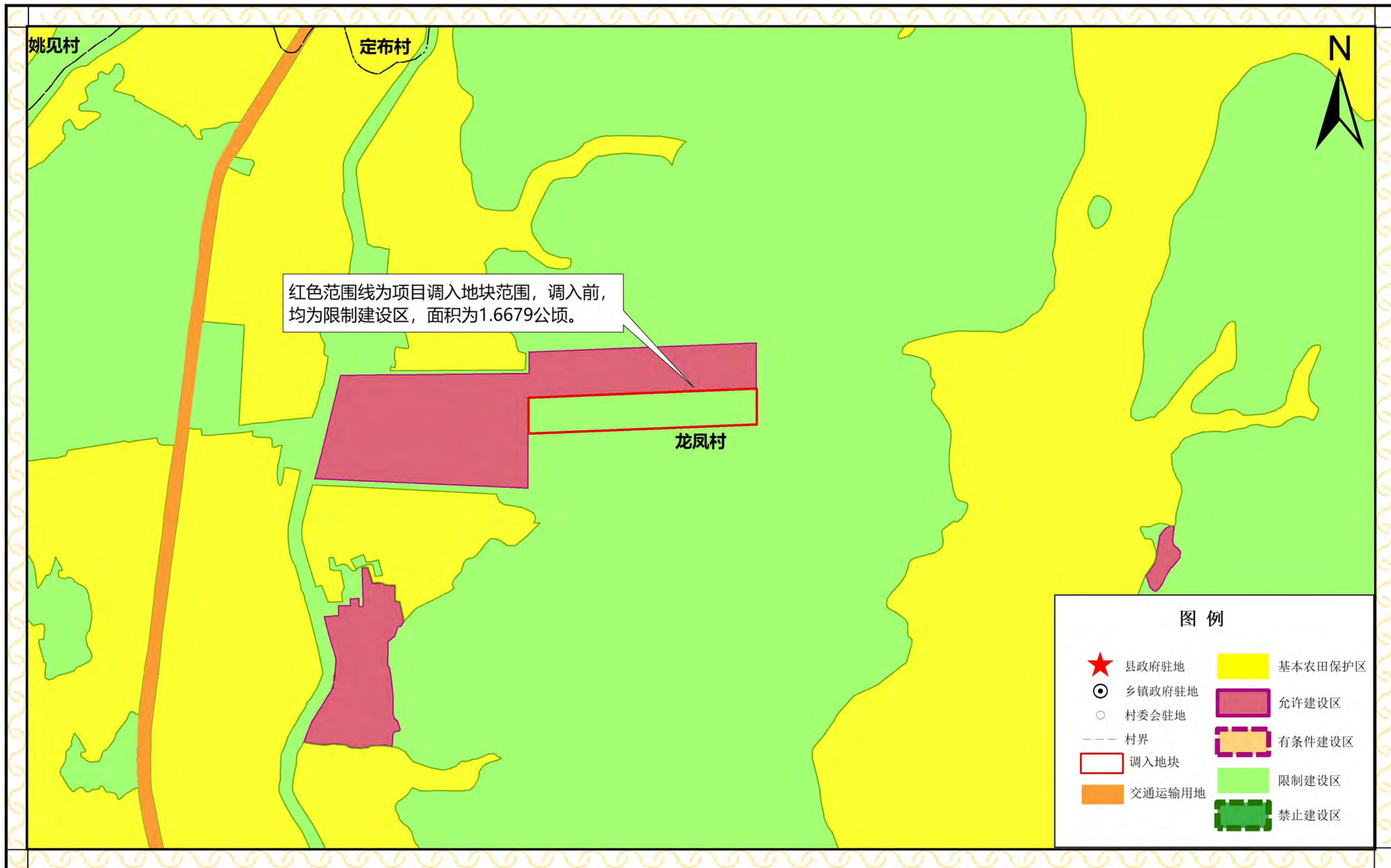
覃塘镇土地利用总体规划图（2010-2020年）局部图（调出前）



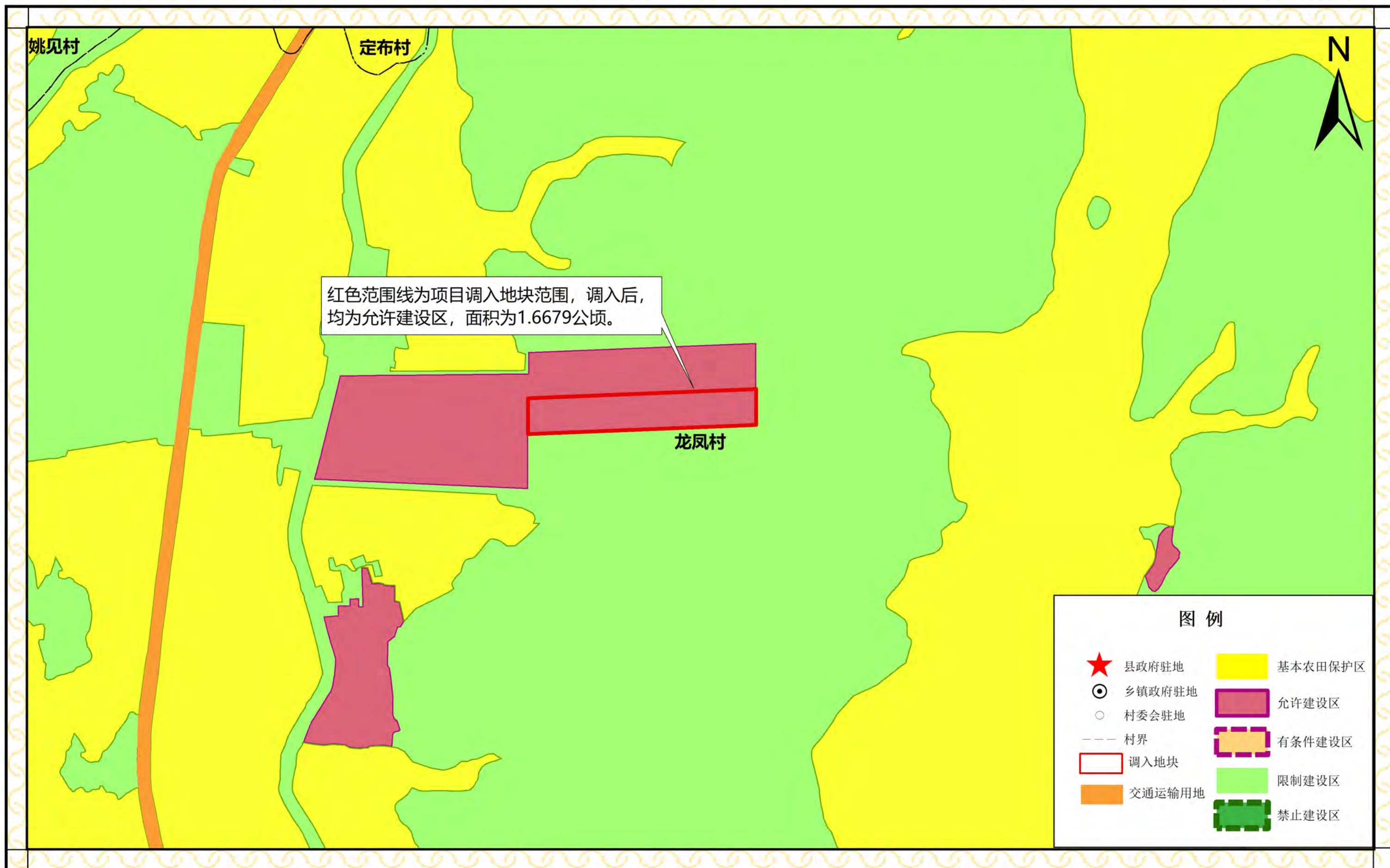
覃塘镇土地利用总体规划图（2010-2020年）局部图（调出后）



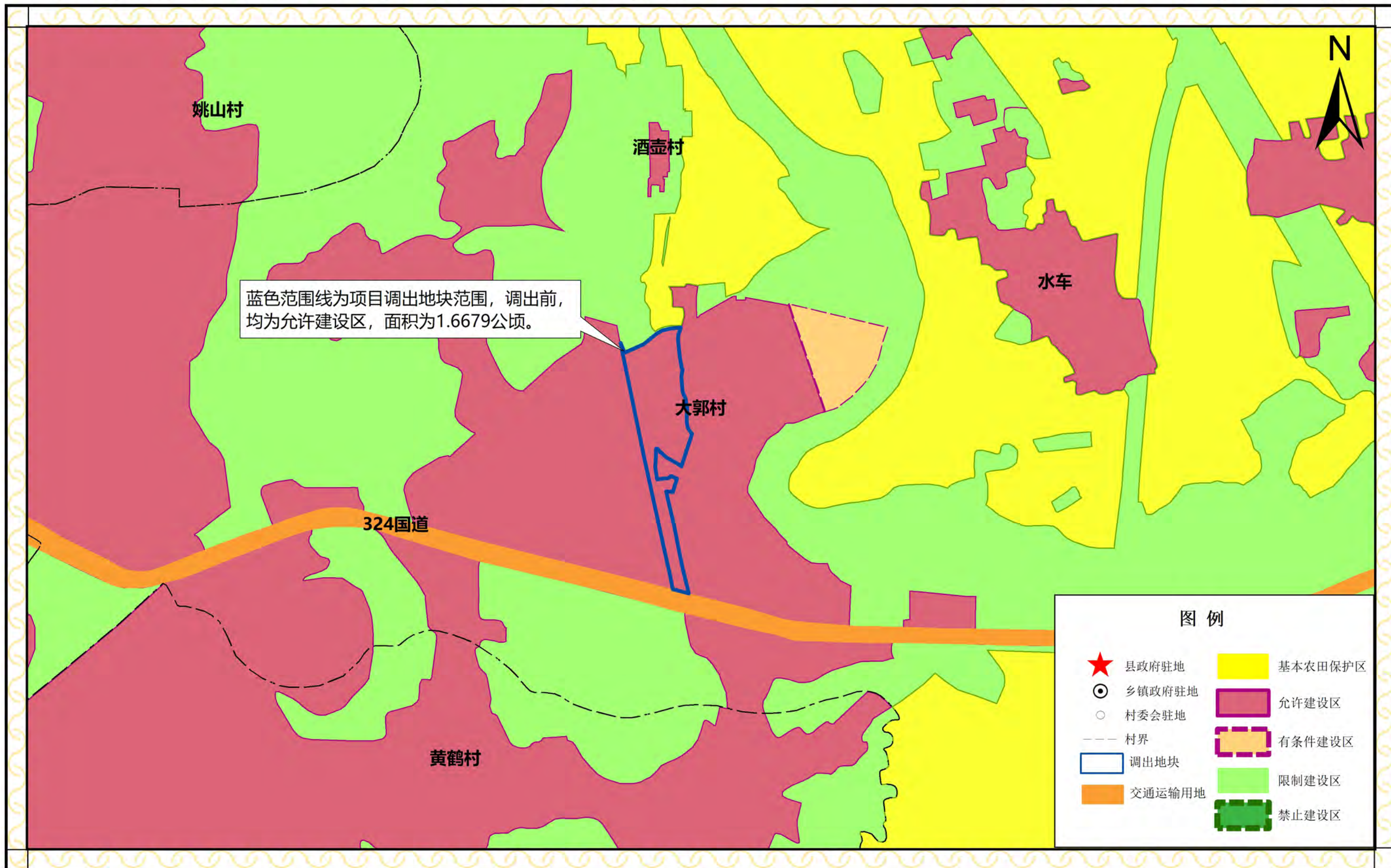
覃塘镇建设用地管制和基本农田保护图（2010-2020年）局部图（调入前）



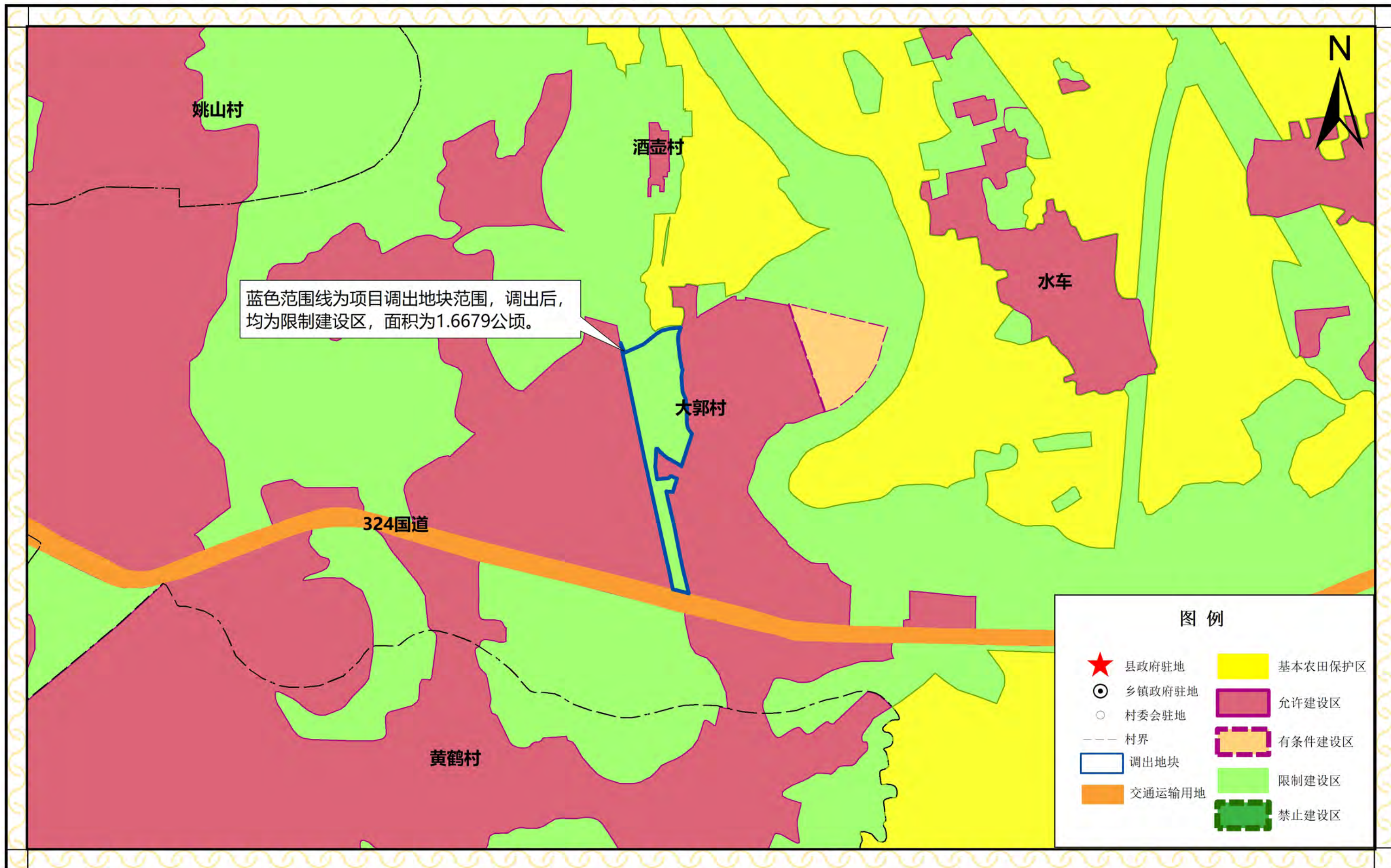
覃塘镇建设用地管制和基本农田保护图（2010-2020年）局部图（调入后）



覃塘镇建设用地管制和基本农田保护图（2010-2020年）局部图（调出前）



覃塘镇建设用地管制和基本农田保护图（2010-2020年）局部图（调出后）



第二部分

贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目
目涉及《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划
(2010-2020 年)调整完善方案(2015 年调整)》
修改方案实施影响评估报告

目 录

1 评估任务来由及评估对象	1
1.1 评估任务来由.....	1
1.2 评估对象.....	1
1.3 评估目的及内容.....	2
2 项目概况	3
3 项目建设的合理性和必要性	4
3.1 有利于进一步维护社会的和谐、稳定.....	4
3.2 是武警部队实现工作的基本需要，适应新形势下“处突”的快速机动能力.....	4
3.3 是完善支队基础建设的需要.....	5
4 项目的合法合规性分析.....	6
4.1 项目建设合法合规，符合国家供地政策.....	6
4.2 符合国家产业政策.....	6
4.3 符合相关规划的要求.....	6
4.4 符合规划修改条件.....	6
5 项目选址的合理性	8
5.1 选址原则.....	8
5.2 项目选址方案.....	8
5.3 项目选址合理性分析.....	9
6 项目用地规模的合理性	11
6.1 项目用地规模及内容.....	11
6.2 项目用地规模合理性分析.....	11
7 土地利用总体规划修改的影响分析.....	14
7.1 规划修改对总体规划目标和整体调控要求的影响分析.....	14
7.1.1 对耕地保护目标的影响.....	14
7.1.2 对永久基本农田保护目标的影响.....	14
7.1.3 对建设用地指标的影响.....	15
7.1.4 对补充耕地指标的影响.....	15

7.2 规划修改对土地利用结构与布局变化影响分析.....	15
7.2.1 对土地利用结构的影响.....	15
7.2.2 对土地利用布局的影响.....	16
7.3 规划修改对生态环境影响分析.....	16
7.3.1 水环境影响分析.....	16
7.3.2 大气环境影响分析.....	17
7.3.3 声环境影响分析.....	18
7.3.4 固体废弃物影响分析.....	19
7.3.5 生态影响分析.....	19
7.3.6 拟采取的环境保护措施.....	20
8 土地费用.....	22
8.1 测算依据.....	22
8.1 土地补偿费用.....	22
8.2 青苗补偿费.....	23
8.3 地上附着物的补偿费.....	23
9 风险性评估.....	24
9.1 征地拆迁风险.....	24
9.1.1 被征地农民意愿调查情况.....	24
9.1.2 保障农民权益的有关措施.....	24
9.2 生态环境破坏风险.....	26
9.2.1 对区域植被及植物资源的影响分析.....	26
9.2.2 对区域动物的影响分析.....	26
9.2.3 对水土流失的影响分析.....	26
9.2.4 对水环境的影响分析.....	27
9.3 降低风险的措施.....	27
10 规划修改影响评估的主要结论.....	29
10.1 规划修改对土地利用总体规划目标影响不大.....	29
10.2 土地利用总体规划修改方案可行.....	29
11 加强规划修改方案实施管理,减轻不良影响的对策建议.....	31
11.1 加大规划对区域土地利用的调控力度.....	31

11.2 加强规划修改方案实施监管力度.....	31
--------------------------	----

1 评估任务来由及评估对象

1.1 评估任务来由

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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)等相关文件规定:建设项目用地涉及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。

贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目用地不符合土地利用总体规划,符合规划修改条件,可进行规划修改。因此,受业主委托,我方按照自治区相关文件要求依法依规编制了贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目涉及《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案(2015 年调整)》修改方案,在此基础上编制完成了贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目涉及《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案(2015 年调整)》修改方案实施影响评估报告。

1.2 评估对象

本次评估对象为贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目涉及《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案(2015 年调整)》修改方案。

1.3 评估目的及内容

本次评估目的主要是从项目是否符合供地政策、是否符合规划修改的条件、项目用地选址是否合理、项目用地规模是否合理、建设用地的调整和耕地调整、土地利用总体规划主要控制指标的实施等方面入手，评估该项目建设所涉及到的土地利用总体规划修改在经济、社会、生态上的可行性，为土地管理特别是土地规划实施管理提供决策依据。

根据国家的相关法律法规，在充分收集和研究贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目资料的基础上，对项目建设涉及的用地现状进行核实与分析，就项目建设对现行土地利用总体规划修改可能引起的土地利用布局变化、主要规划控制指标变化、生态环境影响等进行评估，具体内容如下：

- (1) 分析项目建设的合法、合规、项目选址及用地规模的合理性；
- (2) 评估规划修改对现行规划主要调控指标的影响；
- (3) 评估规划修改对土地利用结构和布局的影响；
- (4) 评估规划修改对经济、社会和生态环境的影响；
- (5) 评估规划修改方案的可行性、提出规划修改对土地利用总体规划实施影响的评估结论；
- (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。

2 项目概况

贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目位于覃塘区覃塘镇龙凤村，项目总规划面积 8.3346 公顷，项目已报批面积 6.6667 公顷，本次拟报批用地面积 1.6679 公顷。项目总建筑面积 6287.54 平方米，建设内容包括教导队和机动中队宿舍楼、攀登楼、卫兵室、射击模拟岗楼、车库、训练场等。

3 项目建设的合理性和必要性

3.1 有利于进一步维护社会的和谐、稳定

建设一个民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的社会主义和谐社会，就是要使人们的聪明才智和创造力得到充分发挥，使得改革和发展所创造的社会财富为全体人民所共享，使党和政府与人民群众的关系更加密切，使安定团结的局面更加巩固。要实现这一伟大任务，与社会的法制化息息相关，必然要求我们大力发展经济建设的同时，还要完善法制社会建设，促进经济发展与社会稳定的和谐。随着经济社会的发展，现代公安机关的执法工作出现新的要求，既要求他们在维护人民安全、社会稳定，更要他们与时俱进。项目的建设为保障国家法律有效执行、维护社会的和谐稳定、国家的各项建设起到保驾护航的重要作用。

3.2 是武警部队实现工作的基本需要，适应新形势下“处突”的快速机动能力

社会的长治久安是经济稳定快速发展的基础，武警是驻区武装力量的重要组成部分，是人民民主专政的重要工具，是实现党的领导的有力保证。武警部队常年担负城市武装巡逻、抗洪抢险、反恐和处理各种突发事件等急难险重任务，但是目前基层分队基础社会建设整体水平落后，与上级要求的标准相差较远，制约了部队整体建设水平的提高。教导队训练基地的建设，可以有效提高支队的整体建设水平，使得支队更好的应对复杂多变的国际国内形势，更好地履行职能使命，

圆满完成市委、市政府和公安局交给的各项任务，维护社会稳定，确保一方平安，保护人民财产和人审自由安全职责。因此，教导队项目的建设是非常必要的。

3.3 是完善支队基础建设的需要

训练基地是进行训练实践的物质基础，支队自 2003 年组建以来，教导队建设一直悬而未决，严重影响着支队履行使命、完成任务的质量。为解决支队训练场地难题，总队党委会明确要求“要加快推进教导队建设”，并向总部申报列入武警部队今后三年滚动建设项目计划，申请配套资金，加快支队教导队建设。项目建成后，将改善支队训练条件，满足支队日常训练场地需求，为支队整体建设水平的提高、战斗力提升提供了坚实保障。

4 项目的合法合规性分析

4.1 项目建设合法合规，符合国家供地政策

项目建设已获得贵港市发展和改革委员会的批复（贵发改投资〔2016〕772号），项目建设合法合规；根据原国土资源部《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，该项目不属于国家禁止和限制类供地项目，符合国家供地政策。

4.2 符合国家产业政策

该项目不属于《产业结构调整指导目录（2019年本）》中限制类和禁止类，因此，本项目符合国家相关的产业政策要求。

4.3 符合相关规划的要求

项目选址获得贵港市发展和改革委员会批复（贵发改投资〔2016〕772号），以及获得贵港市覃塘区建设局下发的建设项目选址意见书（选字第450804201600002号），拟选址符合城市规划建设发展方向。

4.4 符合规划修改条件

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）规定可以依法组织规划修改的情形（二）规定：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。

该项目已列入“武警部队 2019 年度军事设施建设项目清单”，符合上述规划修改条件，可以进行规划修改。

5 项目选址的合理性

5.1 选址原则

项目选址应符合下列原则：

（1）协调性原则

选址尽可能考虑与城市规划、城市综合交通、基础设施及环境保护的关系，使项目的建设、运营和周边环境相协调，在保持项目可持续发展的基础上，与社会经济发展相协调。

（2）科学性原则

从全面、科学、协调发展的视角，融合城乡规划学、地理学、社会学、工程学等多学科知识，综合考虑影响建设项目的各项因素，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

（3）安全性原则

项目场址地形、地物、工程地质条件良好，便宜排水，避免洪水和内涝威胁，适合工程建设；远离各种污染源；同时考虑武警训练的特殊性，符合国家有关防护距离的要求，考虑与周边环境相协调，尽可能减小对周边环境、居民的影响。

（4）便捷性原则

项目选址应具备可靠的、适用的、经济的给水、通信、供电等外部协作条件，并具有便利的交通运输条件。

5.2 项目选址方案

项目选址位于覃塘区覃塘镇龙凤村。

5.3 项目选址合理性分析

(1) 区域交通便利

贵港市位于南宁、柳州、北海、梧州四市的几何中心，黎湛铁路、南广高铁、广州至南宁高速公路、贵港至梧州高速公路、国道 324 和 209 以及西江水道等铁路公路网贯穿全境，是华南地区水陆联运的交通枢纽、大西南地区东向出海最便捷的通道。

项目位于靠近国道，靠近贵隆高速，因此具有便捷的交通条件和良好的通达性。

(2) 选址地质条件良好

根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)，测区的地震峰值加速度为 0.05g，相应地震基本烈度为 VI 度；同时根据区域地质构造图资料，场地内及附近无大的断裂通过，本区第四纪以来未发现有新构造活动迹象，区域和场地的稳定性较好，属场地稳定区。并且项目所在区域以丘陵地形为主，现场勘察沿线未见有地下管线埋设标志。从相关地质资料表明，项目拟建场区的地形状况、岩土体基本稳定，适合工程建设条件。

(3) 选址周边供水供电、通讯等基础设施配套设施较完善

项目周边市政供水、供电及排水管网均已接通，区域已覆盖电视、电话等弱电线路，可以向相关部门申请连接使用。

(4) 选址避让了永久基本农田

项目选址均不涉及永久基本农田。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永久

基本农田的原则，对永久基本农田保护任务没有影响，符合永久基本农田保护的要求。

(5) 项目选址对周边环境影响不大

项目选址区不涉及国家自然保护区、风景名胜区、水源保护区等禁止建设区场地，选址内无矿区和文物压覆，符合国家环境保护等法规要求。场址局里居民区较远，项目建设对周边居民、企业无较大影响，选址基本合理。

综上所述，项目选址不涉及占用永久基本农田及环境敏感区域，且交通便捷，周边无重大污染源，道路、供电、通讯等条件均满足项目的建设需求，是建设本项目的理想场址。因此，项目选址合理可行。

6 项目用地规模的合理性

6.1 项目用地规模及内容

本项目总用地 8.3346 公顷，总建筑面积 6287.54 平方米，建设内容包括教导队和机动中队宿舍楼、攀登楼、卫兵室、射击模拟岗楼、车库、训练场等。

6.2 项目用地规模合理性分析

(1) 项目用地总规模合理性分析

训练场地建设应立足部队实际、因地制宜，采取共建套建、开放共享等形式进行集约建设和保障，最大限度节约训练用房和训练用地，切实提高训练场地建设与保障效益。根据武警部队《训练场地建设标准》规定，为满足部队日常训练要求，需建设擒敌术训练场、投弹训练场、射击训练场、单兵（分兵）战术训练场、单双杠训练场、木马训练场、爬绳训练场、攀登训练场、障碍训练场、心理行为训练场、处突训练场、游泳训练场等场地。贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目用地及建设内容是严格按照武警部队《训练场地建设标准》及满足支队日常训练需求进行设计，项目建设是符合武警部队《训练场地建设标准》要求。

同时根据覃塘区住房和城乡建设局提供的项目用地规划设计条件，明确项目用地性质、建筑密度、容积率等规划控制指标为“项目所在地块用地性质为军事用地、建筑密度 $\leq 10\%$ 、容积率 ≤ 0.5 ”。贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目项目总用地约

8.3346 公顷，总建筑面积 6287.54 平方米，建筑密度 2.78%，容积率 0.08，绿地率 37.62%，符合控制标准，表明本项目用地标准、用地规模较合理。项目具体的经济技术指标详见表 6-1。

表 6-1 经济技术指标表

项目		单位	数量
总用地面积		m ²	83346
总建筑面积		m ²	6287.54
其中	教导队和机动中队宿舍楼（5 层）	m ²	4767
	车库（1 层）	m ²	960
	门卫用房（1 层）	m ²	50
	攀登楼（6 层）	m ²	400
	犬舍	m ²	73.04
	射击模拟岗楼	m ²	37.5
总建筑占地面积		m ²	2313.94
绿地率		-	37.62%
容积率		-	0.08
建筑密度		-	2.78%

（2）项目新增护坡用地合理性分析

本项目总用地面积 8.3346 公顷，其中原规划面积 6.6679 公顷（用地已报批），本次新增用地面积 1.6679 公顷。项目用地面积增加具体原因是随着项目勘测设计工作的深入，查明射击训练场南侧高陡山体（项目场地平均标高约 84m；山体自然标高最高处 122m）对项目后期运营安全存在威胁，需采取防护措施保障项目后期运营安全。因此，为了提高项目后期运营安全，保证项目训练场地规模不减小，满足支队训练需求，射击训练场南侧山体按照《07MR403 城市道路-护坡》16 页中挖沟植草设计护坡设计规范，在边坡稳定的情况下，采用 1:1 的最陡坡道进行边坡设计，边坡每 8m 高设置一级 2m 宽的

边坡平台。经测算，边坡调整后占地宽度约 51m，边坡用地面积为 1.6679 公顷，因此，导致项目用地面积增加 1.6679 公顷。

综上，贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目各用地指标均符合控制标准，表明本项目的用地标准、用地规模比较合理。

7 土地利用总体规划修改的影响分析

7.1 规划修改对总体规划目标和整体调控要求的影响分析

本次规划修改是对覃塘镇的土地利用总体规划规划用地结构和布局进行局部修改，项目拟用地面积为 1.6679 公顷，调整范围较小，不影响规划的整体布局，规划修改方案科学、合理，符合土地利用总体规划修改条件。规划修改后，规划确定的新增建设用地规模、建设用地总规模、基本农田保护目标、耕地保有量等控制指标均保持不变。项目涉及的土地利用总体规划修改对覃塘镇目标年土地利用结构影响不大。

7.1.1 对耕地保护目标的影响

本次规划修改方案坚持“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本原则，确保耕地保有量不降低。耕地保有量是土地利用总体规划中确保一定区域内耕地总量实现动态平衡的关键性指标，耕地保有量主要通过规划建设占用耕地、土地整治补充耕地、农业结构调整、生态退耕用地和灾毁用地占用等方面进行控制。本次调入建设用地总面积 1.6679 公顷，均为其他林地，不涉及占用耕地，本次规划修改，调出建设用地 1.6679 公顷，均为城镇建设用地指标，调出地块涉及耕地 0.8292 公顷。规划修改后，《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案（2015 年调整）》确定的耕地保有量目标有所增加。

7.1.2 对永久基本农田保护目标的影响

项目用地不涉及永久基本农田，本次修改后，《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案(2015年调整)》确定的永久基本农田保护目标不受影响。

7.1.3 对建设用地指标的影响

规划修改严格按照控制建设用地总规模和新增建设用地指标的要求，进行建设用地布局修改，根据修改方案调入地块新增建设用地规模 1.6679 公顷，调出地块新增建设用地规模 1.6679 公顷，修改后覃塘镇的建设用地总规模及新增建设用地指标不变，因此本次规划修改对规划建设用地指标的无影响。

7.1.4 对补充耕地指标的影响

项目用地不涉及土地整治规划的农用地整治区域、建设用地复垦区域、宜耕未利用地开发区域以及综合整治区域，规划修改后，《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）》确定的规划期间补充耕地目标无变化，因此，覃塘镇补充耕地指标没有受到影响。

7.2 规划修改对土地利用结构与布局变化影响分析

7.2.1 对土地利用结构的影响

坚持“各项建设用地指标不突破、新增建设用地不增加、耕地保有量不减少和基本农田保护面积不减少、布局不调整”的原则，修改覃塘区覃塘镇的规划建设用地的布局，项目涉及新增建设用地 1.6679 公顷，项目调入建设用地 1.6679 公顷，均为其他林地，调出建设用地规模 1.6679 公顷，均为城镇建设用地指标。规划修改后，覃塘区

覃塘镇建设用地总规模、新增建设用地规模不变，耕地保有量不变，永久基本农田保护面积不变，补充耕地指标不变，对土地利用结构的影响不大，因此可以忽略不计。

7.2.2 对土地利用布局的影响

本次规划修改将覃塘区覃塘镇 1.6679 公顷城镇建设用地指标调整到贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目使用，优化了建设用地布局。规划修改后建设用地布局更加符合覃塘区覃塘镇总体发展方向，且对整体的土地利用布局影响不大。

7.3 规划修改对生态环境影响分析

7.3.1 水环境影响分析

(1) 施工废水

施工废水主要产生于施工现场如储料场、施工机械、车辆停放、维修区等产生的废水，特别是施工机械、车辆停放维修区在设备冲洗及维修时将产生大量的含泥土等悬浮物的废水，可在施工场地内修建一些简易的沟渠及临时沉淀池，将施工废水引入沉淀池，经沉淀后回收利用，用于施工场地的洒水降尘，将不会对周边水环境造成不良影响。

(2) 施工人员生活污水

项目施工期废水主要是施工人员生活污水，污水中各污染物浓度通过类比分析确定为： COD_{Cr} : 250mg/L、 BOD_5 : 150mg/L、SS: 200mg/L、 $\text{NH}_3\text{-N}$: 30mg/L、植物油: 25mg/L。施工期产生的污水排放量小，食堂餐饮废水经临时隔油池处理后，与其他生活废水经临时化粪池处

理达到《农田灌溉水质标准》(GB5084-2005)旱作标准后,用于周边农用地的灌溉,对周边环境影响不大。

(3) 施工期水土流失防治措施与建议

该项目施工期间,建筑物基础的开挖和土方临时堆放等开挖的土石方由于雨水的冲刷和侵蚀,会引起一定的水土流失,因此要做好防范措施,避免因施工过程中的水土流失造成周边环境的污染。

7.3.2 大气环境影响分析

(1) 机械及装修废气

施工阶段,施工燃油机械、运输车辆运行时将排放尾气,主要污染物是 CO、NO₂、SO₂ 等,将会对场地周围的人群健康造成影响。因此,施工单位必须使用废气排放符合国家标准的机械设备和运输车辆,并加强设备、车辆的维护保养,使其始终处于良好的工作状态,严禁使用报废车辆,以确保施工场地周围区域环境空气质量达到《环境空气质量标准》(GB3095-2012)二级标准的要求。

(2) 施工扬尘

在基础施工、场地平整、废弃土石方堆放、建筑材料运输等施工过程中会产生扬尘和少量机械、车辆废气,干旱刮风季节,如未采取任何防尘、降尘措施,施工场地下风向将受到一定的影响。施工期粉尘源的高度一般较低,颗粒度也较大,污染扩散距离不远,其影响的程度和范围与施工管理水平及采取的措施有直接关系。若施工期管理好,措施得力,其影响范围和程度较小,否则,其影响程度较严重。类比建筑施工工地的调查情况,施工粉尘对下风向的影响最为显著,

影响范围大致在 50m~150m 范围内，50m 范围内为重污染带；50~100m 为较重污染带；100~150m 为轻污染带；150m 以外基本上不受影响。

为了减少施工时产生的扬尘，减小对周边环境的影响。项目在施工过程中应采取有效的防尘、降尘措施，对出场车辆进行车轮清洗，运输车辆采取加篷布遮盖等措施防止建材或建筑垃圾、弃土洒落，运输车辆按有关部门规定的时间、路线行驶；对工地各扬尘点经常洒水；对易产生扬尘的废渣堆采用防尘网和防尘布覆盖；对建筑垃圾进行综合利用减少堆放量等。通过采取上述防尘、降尘措施后，工程施工产生的扬尘和废气对选址周边和运输线路沿线居民点的影响不大。

7.3.3 声环境影响分析

施工过程中产生的噪声可以分为基础阶段、结构阶段和装修阶段。基础阶段：推土机、挖掘机、运输车辆噪声；结构阶段：振捣机、焊机噪声；装修阶段：切割机、电钻、电锯噪声；建筑施工中的某些噪声具有突发性、冲击性、不连续性等特点，会对周围环境产生一定影响。

为了减少施工期噪声对周边敏感目标的影响，项目必须加强施工期的管理，除此之外，来往于施工场地的运输车辆多为产噪较大的大中型运输车，会对沿途居民、学校等造成一定的影响。因此，施工期间要严格对建筑材料和废弃物的运输进行管理，尽量避开居民的休息时间，减小噪声影响。具体措施如下：

①对一些固定的、噪声强度较大的施工设备，如电锯、切割机等

可用超细玻璃纤维孔板作为隔、吸声材料搭建隔音棚，或建一定高度的空心墙来隔声降噪。

②选用低噪声生产设备，对产噪设备加垫橡胶或弹簧防震垫，以确保施工场界噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）的要求。

③加强施工管理，合理布局施工设备、合理安排施工时间，因工序要求及其他特殊情况须在夜间进行施工作业的应当事前取得建设行政主管部门的夜间施工意见书，由环境保护行政主管部门出具可在夜间进行施工作业的证明，并提前公告附近的居民。

采取上述措施后，施工期噪声对周边声环境影响较小。

7.3.4 固体废弃物影响分析

本项目建设过程中产生的固体废弃物主要为施工人员的生活垃圾、施工建筑垃圾。施工人员生活垃圾可交由环卫部门送往垃圾处理场进行处理。施工建筑垃圾中可回收部分(如钢筋等)回收重新利用，部分建筑垃圾(如水泥、砖块、沙石等)则用于项目回填，剩余建筑垃圾统一收集后运往城市管理局指定地点堆放，运输过程中也要按照请具有建筑垃圾运输许可证的单位规范运输，并采取相应措施防止运输过程中建筑垃圾散落。

采取上述措施后，施工期固体废弃物对周边环境影响较小。

7.3.5 生态影响分析

项目区域植被主要为人工绿化树种或野生茅草等草本植物，未发现国家或地方珍稀濒危保护植物、名树古木等，植被类型单一，覆盖

面积较小，项目施工结束后将进行绿化恢复，施工对区域植被影响不大。

由于评价区域为人类活动频繁区，生态环境受到人为严重干扰，区域生态系统多为农业生态系统，在区域活动的野生动物多为常见的鸟类、鼠类、蛙类等，活动在此区域没有国家保护的野生动物和珍稀野生动物。项目施工期施工噪声、施工人员活动对评价区域的野生动物有一定驱赶作用，使它们暂时逃逸到其它地方活动，而沿线两侧的农田、池塘面积广，适合它们活动的生境较广，因此项目建设对它们的影响是暂时而短暂的，不会造成动物多样性的减少。

7.3.6 拟采取的环境保护措施

(1) 水环境保护措施

施工废水沉淀处理后回用或用于除尘洒水；施工机械冲洗废水经隔油池处理后回用或用于场地除尘，废油交有资质的处理机构处理；施工生活污水化粪池处理达标后用于周边果林、农田育肥。

(2) 大气环境保护措施

施工区及进场施工道路应配备洒水及除尘设备，定期清扫、洒水降尘；土石料运输、存放时应采取防风遮挡措施；加强对机械设备的养护，定期除尘。

(3) 声环境保护措施

施工单位尽量选用低噪声设备和工艺，并加强维护和保养。在施工场地附近的居民点的设立告示牌，告知附近群众工程施工情况及声环境保护措施等；另外施工单位要尽量避免休息时间施工。在进行爆

破时，应提前在受影响的敏感点进行通知。

(4) 固体废弃物防治措施

工程弃土弃渣应及时运往弃渣场，并做好相应的水土保持工作；
施工生活区设置垃圾桶，收集后定期交环卫部门处理。

8 土地费用

8.1 测算依据

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

(2)《广西壮族自治区人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价的通知》(桂政办函〔2020〕5号);

(3)《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)。

8.1 土地补偿费用

根据贵港市人民政府公布实施的征地区片综合地价标准:征收农用地区片综合地价标准适用于全区范围内集体农用地(永久基本农田和自然保护区除外)的征收补偿,其中,涉及征收永久基本农田的,按照不低于征收农用地区片综合地价标准的1.1倍进行补偿;征收集体建设用地的,按照不低于征收农用地区片综合地价标准的0.4倍进行补偿;征收集体未利用地的,按照征收农用地区片综合地价标准的0.1至0.4倍进行补偿;新增乡(镇)、村,参照相邻乡(镇)、村中较高的征地区片综合地价标准执行;依法收回国有农用地的,可按照有关规定参照征地区片综合地价标准进行补偿。

项目土地补偿费用将按照《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)等文件规定进行补偿,在项目投资总估算中已预留出该部分费用。

8.2 青苗补偿费

青苗补偿费是指国家征用土地时，农作物正处在生长阶段而未能收获，国家应给予土地承包者或土地使用者的经济补偿。项目涉及的青苗补偿金额按实地种植的作物与清点的数目以及贵港市政府规定的补偿标准执行，在项目投资总估算中已预留出该部分费用。

8.3 地上附着物的补偿费

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；被征用土地上的房屋，建筑构筑物按照有关法律政策规定给予补偿，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。在项目投资总估算中已预留出该部分费用。

9 风险性评估

建设项目的风险，是指由于一些不确定因素的存在，导致项目实施以后偏离预期结果而造成损失的可能性，项目风险贯穿于项目建设的全过程。按风险因素对项目建设的影响程度和风险发生的可能性大小，把风险分为一般风险、较大风险、严重风险和灾难性风险四个等级。

9.1 征地拆迁风险

9.1.1 被征地农民意愿调查情况

被征地农民对新生活环境变化的不适风险、对失地后生活保障担忧等因素引起的被征地农民抵制征地拆迁。项目规划选址期间，项目建设单位与各相关部门先后走访了项目涉及的村委会，与村委干部、村民就征地及补充问题进行沟通协商。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，同时贵港市人民政府、覃塘区人民政府、覃塘镇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。下一步贵港市人民政府、覃塘区人民政府、覃塘镇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。

9.1.2 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贵港市基础设施、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。应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，可借鉴那些已被实践证明效果显著的征地拆迁办法。

(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即将发生，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) 加强对征地补偿费等专项资金使用的监管，预防腐败的发生

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，防止因资金使用、资产运作不当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。

9.2 生态环境破坏风险

项目对生态环境产生的影响，从阶段上划分可分为两种，即项目建设过程中产生的影响和项目运营中产生的影响。

9.2.1 对区域植被及植物资源的影响分析

本项目建设区域现状为开发较少的状态，总体环境质量保持良好，各类自然生态系统及重要物种通过保护及改造利用，使项目区的建设和环境保护协调发展。项目建设导致的生物量损失较大，对于临时占地，生物量损失只是暂时性损失，随着施工结束后的植被恢复，其损失的生物量可得到相应补偿，故对项目区的生物量的影响较小。

9.2.2 对区域动物的影响分析

项目建设对区域动物的影响主要体现在施工活动对动物的惊扰以及工程填、挖方对两栖爬行类特别是对两栖类动物小生境的破坏。由于上述原因，将可能使原来栖息于路域两侧的大部分两栖爬行类动物、哺乳类动物和鸟类迁移它处，从而导致项目周围环境的动物数量有所减少，但是这些受影响的动物会在距离施工区不远的地方重新分布。因此这种影响是暂时的，随着施工的结束，受惊扰的动物又会重新回到原有区域，项目建设对动物生物多样性的影响不大。

9.2.3 对水土流失的影响分析

水土流失过程是地表在风力或水力等外应力的作用下，土壤发生冲刷并随水分一同流失的过程。它是自然因素和人为因素综合作用下的产物，其影响因素包括气候、水文、地质、地貌、植被、工程建设、社会经济等。在项目建设过程中，由于修路、开挖、建房等活动，会

导致土壤松散，在降雨作用下可能产生严重的水土流失。当建设期结束后，随着植被的重建和土地的硬化，土壤侵蚀量也将随之下降。因此，项目在建设期新增土壤侵蚀量在系统可接受范围之内。

9.2.4 对水环境的影响分析

施工期污水、生活污水和洗车污水，不会对周围水环境造成破坏。通过排水雨污分流，污水进入市政污水处理厂。

综上所述，贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目手续完备，程序完备，群众基础较好，当地绝大多数群众不反对该项目的建设；符合区域经济发展需要；是实施城市规划的需要；是经营城市，加快贵港市城市建设的需要。在征地拆迁和生态环境破坏等方面风险影响程度一般，因此，项目建设合理可行。

9.3 降低风险的措施

从风险因素和风险程度分析表中可以看出，项目各个风险程度一般，但为了有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

(1) 加强征地政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围；加强风险预警，做好征地拆迁现场维稳工作；妥善安置补偿被征地群众，维护群众利益；开展再就业技能培训，拓展失地农民的经济来源渠道；加强对房屋征收专项资金使用的监管，预防腐败的发生。

(2) 加强工程与生态环境的质量监管，严禁乱砍滥伐，注意生态环境的保护。所有临时占地使用后均要恢复耕种。弃渣推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。在施工场

地的布设和施工中,应合理布局,尽可能选用先进的,低噪声的设备,并限制工作时间,以减少对周围环境的噪声污染。通过采取洒水降尘、材料运输车加盖篷布等措施,减少扬尘产生量,减轻扬尘对周围环境的污染。施工过程中产生的建筑垃圾和生活垃圾通过妥善堆放,及时回填及清运等措施处理,减少固体废弃物对周围环境的不良影响。

10 规划修改影响评估的主要结论

10.1 规划修改对土地利用总体规划目标影响不大

本次土地利用总体规划修改是对项目涉及区域内用地结构、用地布局进行局部修改，规划修改方案符合土地利用总体规划修改条件和原则。

本次规划修改对覃塘区覃塘镇的规划约束性指标影响不大，且不影响覃塘区覃塘镇的总体规划布局和主导方向，因此，本次规划修改对土地利用总体规划目标的实现没有影响。通过此次规划修改，建设用地的布局更加的合理、科学，同时土地利用总体规划与经济社会发展相衔接，对规划目标的实现具有积极的促进作用。

10.2 土地利用总体规划修改方案可行

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，成果资料齐全，具有较强的科学性、合理性、可靠性。规划修改保证了该项目的用地需求，优化配置了土地资源，促进了土地的可持续利用，提高了土地的节约集约利用程度。贵港市覃塘区 2020 年第八批次乡镇建设用地建设项目选址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；没有涉及压覆矿产、基本农田。项目用地没有突破《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划（2010-2020

年)调整完善方案(2015年调整)》的规划约束性指标,规划修改后,使土地利用结构得到了优化,提高了土地利用效益。

项目建设对贵港市覃塘区覃塘镇的土地利用方式和结构、对当地的自然和生态环境的影响程度较小,对土地利用重点项目布局和土地利用方向的影响积极因素大于消极因素,而规划修改所产生的区域生态环境的影响是轻微的、短暂的,可通过采取相关措施加以防范和减免。方案将有限的建设用地指标使用到有利于提高土地利用社会、经济、生态综合效益的方面,符合当前社会经济生态协调发展的要求,规划修改后,不仅有利于基础设施建设项目的实施,能够产生较好的社会效益,且对促进经济社会全面、协调、可持续发展具有积极意义。因此,贵港市覃塘区2020年第八批次乡镇建设用地建设项目建设对《贵港市覃塘区覃塘镇土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案(2015年调整)》进行的修改是可行的。

11 加强规划修改方案实施管理，减轻不良影响的对策建议

11.1 加大规划对区域土地利用的调控力度

(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，要及时更新和保存好规划修改的内容，例如图件、文档等资料。对修改变动的建设用地指标进行备案，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规划用途进行管制，加强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。调出地块已经不属于建设用地，要对它的用途进行管制，防止对调出地块进行项目建设，严格按照规划修改后的用途进行使用。

(3) 自然资源部门应对规划的实施过程进行严格的监督管理，及时发现和纠正实施过程中发生的错误，避免土地利用错误的现象的发生，确保土地利用总体规划的权威性。

11.2 加强规划修改方案实施监管力度

规划修改方案一经批准后，必须严格执行。为确保修改后的土地利用总体规划能得以顺利实施，要在拟定的规划修改方案中突出和强化具有实施可行性的保障措施。方案修改工作要充分听取自然资源管理部门的意见，使得建设用地选址和规划修改方案更加符合当地实际情况。同时要提高公众对土地规划的参与程度，通过规划修改方案广泛征求意见，有效调动了公众参与规划方案制定和实施的积极性，提

高社会公众对土地利用总体规划的认知程度,使得规划修改方案具有良好的群众基础。

对规划修改方案实施监督是确保规划修改方案得以落实的重要保障。因此建议自然资源部门要实时对规划修改方案的执行情况进行监督检查,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。就本项目来说,要监督尽快办理各种用地手续,尽快予以实施,避免出现土地闲置和未批先用的现象。