

**贵港市荷城第六初级中学项目涉及
《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
及实施影响评估报告**

编制单位：贵港市自然资源局

广西南宁市汇东信息技术服务有限责任公司

编制时间：二〇二〇年九月

目 录

一 任务由来与修改对象.....	1
(一) 任务由来.....	1
(二) 修改对象.....	2
二 规划修改的依据、原则和条件.....	3
(一) 规划修改的依据.....	3
(二) 规划修改的原则.....	6
(三) 规划修改条件.....	7
三 项目概况.....	8
(一) 项目建设位置.....	8
(二) 项目建设内容.....	8
四 项目用地概况.....	10
(一) 项目用地现状.....	10
(二) 土地规划用途分区.....	11
(三) 建设用地管制分区.....	11
(四) 项目用地不符合土地利用总体规划情况.....	11
五 规划修改方案.....	12
(一) 建设用地调入方案.....	12
(二) 建设用地调出方案.....	14
(三) 调出地块合理性分析.....	17
(四) 规划土地用途区修改前后对比分析.....	19
(五) 建设用地空间管制分区修改前后对比分析.....	21

(六) 耕地修改方案.....	22
六 规划指标修改.....	25
(一) 新增建设用地指标修改.....	25
(二) 新增建设用地占用耕地指标修改.....	25
(三) 建设用地总规模指标修改.....	25
(四) 城乡建设用地规模指标修改.....	26
(五) 规划耕地保有量指标修改.....	26
(六) 规划基本农田保护目标修改.....	26
七 补充耕地方案.....	27
(一) 补充耕地方式.....	27
(二) 补充耕地方案.....	28
(三) 提高耕地质量措施.....	28
(四) 减少耕地破坏措施.....	28
八 规划修改方案实施保障措施和耕地保护集约用地建设.....	29
(一) 及时变更有关规划图件和档案资料, 做好基础管理工作.....	29
(二) 严格落实规划修改方案, 确保规划目标实现.....	29
(三) 加强调出地块用途管制.....	30
(四) 依法保护被征地群众的合法权益.....	30
(五) 加强规划实施的监督和检查.....	30
(六) 加强补充耕地质量建设.....	30
九 结论.....	31
十 附图.....	32

一 任务由来与修改对象

（一）任务由来

百年大计，教育为本。教育是民族振兴、社会进步的重要基石，事关国家发展和民族未来，对提高人民综合素质，促进人的全面发展，增强中华民族创新创造活力，实现中华民族伟大复兴具有决定性意义。2018年9月，党中央、国务院召开了全国教育大会，习近平总书记关于教育的重要论述为做好新时代教育工作指明了方向，提供了根本遵循。2019年2月，自治区党委、自治区人民政府召开了全区教育大会，传达贯彻全国教育大会精神，对加快教育现代化、办好人民满意的教育进行了具体的部署。贵港市委、市人民政府历来高度重视教育，始终把教育摆在优先发展的战略地位，围绕市委“13446”工作思路，始终把教育摆在优先发展的战略地位，相继出台《贵港市教育现代化2035》《贵港市加快推进教育现代化实施方案（2019—2022年）》等系列方案、办法，分步骤推进加快贵港教育现代化的进程，大力推进教育事业发展，取得了历史性成就。特别是党的十八大以来，贵港市大力推进教育领域综合改革，持续加大教育投入，先后实施了义务教育学校维修改造计划、义务教育薄弱学校改造计划、普通高中基础能力建设计划、职业教育攻坚计划、学前教育和特殊教育提升计划、高等教育圆梦计划，全市教育事业发展迈上新的台阶，教育整体水平进一步提高。

在此背景下，为全面推进义务教育均衡发展，加快义务教育学校标准化建设，深入实施解决“大班额”问题，加快建设精品学校，助推教育优先发展，加快教育扩容项目建设，启动了贵港市荷城第六初级中学项目项目。

将项目用地范围线与《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》（2015年调整）的规划图进行叠加分析，项目用地超出了土地利用总体规划确定的允许建设区范围，位于限制建设区。根据原国土资源部《关于严格控制土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发[2012]2号），凡不符合土地利用总体规划的，必须及时调整和修改，强化土地利用总体规划对土地利用的整体管控作用。

为了确保该项目依法用地，受建设单位委托，我公司及时组织相关人员对现场进行了踏勘，收集了该项目相关资料和贵港市土地利用总体规划、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增加、新增建设用地指标不突破、耕地保有量和基本农田面积不减少的原则，编制《贵港市荷城第六初级中学项目涉及<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》。

（二）修改对象

贵港市荷城第六初级中学项目用地涉及贵港市港北区根竹镇，由于根竹镇内预留的新增建设用地指标无法满足本项目的建设需求，经与贵港市自然资源局协商，该项目的用地指标可以从贵城街道办事处、根竹镇内调剂。因此，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）（以下简称《贵港市规划》），主要是对其所确定的建设用地（允许建设区和限制建设区）、新增建设用地、新增建设用地占用耕地等指标与布局做相应修改。

二 规划修改的依据、原则和条件

（一）规划修改的依据

1、法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- （3）《中华人民共和国环境保护法》（2014年修正）；
- （4）《基本农田保护条例》（2011年修订）；

2、政策文件

- （1）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国土资发〔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）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- （4）《关于进一步加强和改进建设项目用地预审工作的通知》（国土资发〔2012〕74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）；

(8)《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》(中发〔2017〕4号);

(9)《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);

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

(11)《关于转发<国土资源部关于严格规范土地利用总体规划实施管理的通知>的通知》(桂国土资办〔2012〕96号);

(12)《广西自治区国土资源厅关于进一步严格规范建设项目用地预审专家论证的通知》(桂国土资发〔2014〕35号);

(13)《广西自治区国土资源厅关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》(桂国土资规〔2016〕9号);

(14)《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于加强建设项目节地评价管理工作的通知》(桂国土资办〔2017〕470号);

(15)《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);

(16)《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);

(17)《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)。

3、其他依据

- (1) 《贵港市土地利用总体规划(2006-2020年)调整完善方案》(2015年调整)；
- (2) 《贵港市港北区根竹乡土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》(2015年调整)；
- (3) 《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020年)》；
- (4) 《中国教育现代化2035》；
- (5) 《国家教育事业发展“十三五”规划》；
- (6) 《加快推进教育现代化实施方案(2018-2022年)》；
- (7) 《广西中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020年)》；
- (8) 《广西教育现代化2035》；
- (9) 《广西教育事业发展“十三五”规划》；
- (10) 《广西加快推进教育现代化实施方案(2018-2022年)》；
- (11) 《贵港市教育现代化2035》；
- (12) 《贵港市教育事业发展“十三五”规划》；
- (13) 《贵港市加快推进教育现代化实施方案(2019-2022年)》；
- (14) 《贵港市教育综合改革方案(2015-2020年)》；
- (15) 贵港市荷城第六初级中学项目可行性研究报告；
- (16) 《广西壮族自治区国土资源厅、广西壮族自治区发展和改革委员会关于印发广西壮族自治区建设用地控制指标(修订稿)的通知》(桂国土资发〔2015〕78号)。

（二）规划修改的原则

1、依法定权限程序修改原则

严格执行《中华人民共和国土地管理法》、《基本农田保护条例》等法律法规的规定，切实维护土地利用总体规划的严肃性和权威性，按照“统筹全局、保障重点、合理有序、科学严谨”的要求，修改规划。

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、“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“城乡建设用地总规模、新增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

按照自然资源部《自然资源听证规定》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）规划修改条件

根据现行《贵港市规划》及项目勘测定界选址范围，该项目用地均超出了《贵港市规划》确定的允许建设区范围（不符合规划），需要进行规划修改。

原国土资源部《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）文件规定：凡不符合土地利用总体规划的，必须及时修改和调整用地布局，强化土地总体规划对土地利用的整体管控作用。城镇村建设用地，需要改变允许建设区的空间布局形态，要在确保允许建设区规模不增加的前提下编制规划布局调整方案，报规划原批准机关的同级国土资源主管部门批准。凡涉及改变城乡建设用地扩展边界、禁止建设用地边界，改变约束性指标，调整重大布局等原则性调整，必须经规划原批准机关批准。

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）规划修改情形第五条“列入设区市人民政府统筹推进重大项目的生态环保、科普科研、教育、体育、文化、卫生、养老、保障性住房等非营利性重要民生项目；列入自治区易地扶贫搬迁计划的项目及其配套的公共设施、基础设施、生态修复与治理及产业扶持项目；深度贫困县（市）的易地扶贫搬迁和民生项目”确需修改规划的，规划编制机关可以依法组织修改规划。

拟建的贵港市荷城第六初级中学项目属于贵港市人民政府统筹推进重大项目的教育类非营利性民生项目，符合规划修改的条件，可以依法修改规划。

三 项目概况

(一) 项目建设位置

贵港市荷城第六初级中学项目用地涉及港北区根竹镇的西江农场，详见图 3-1。

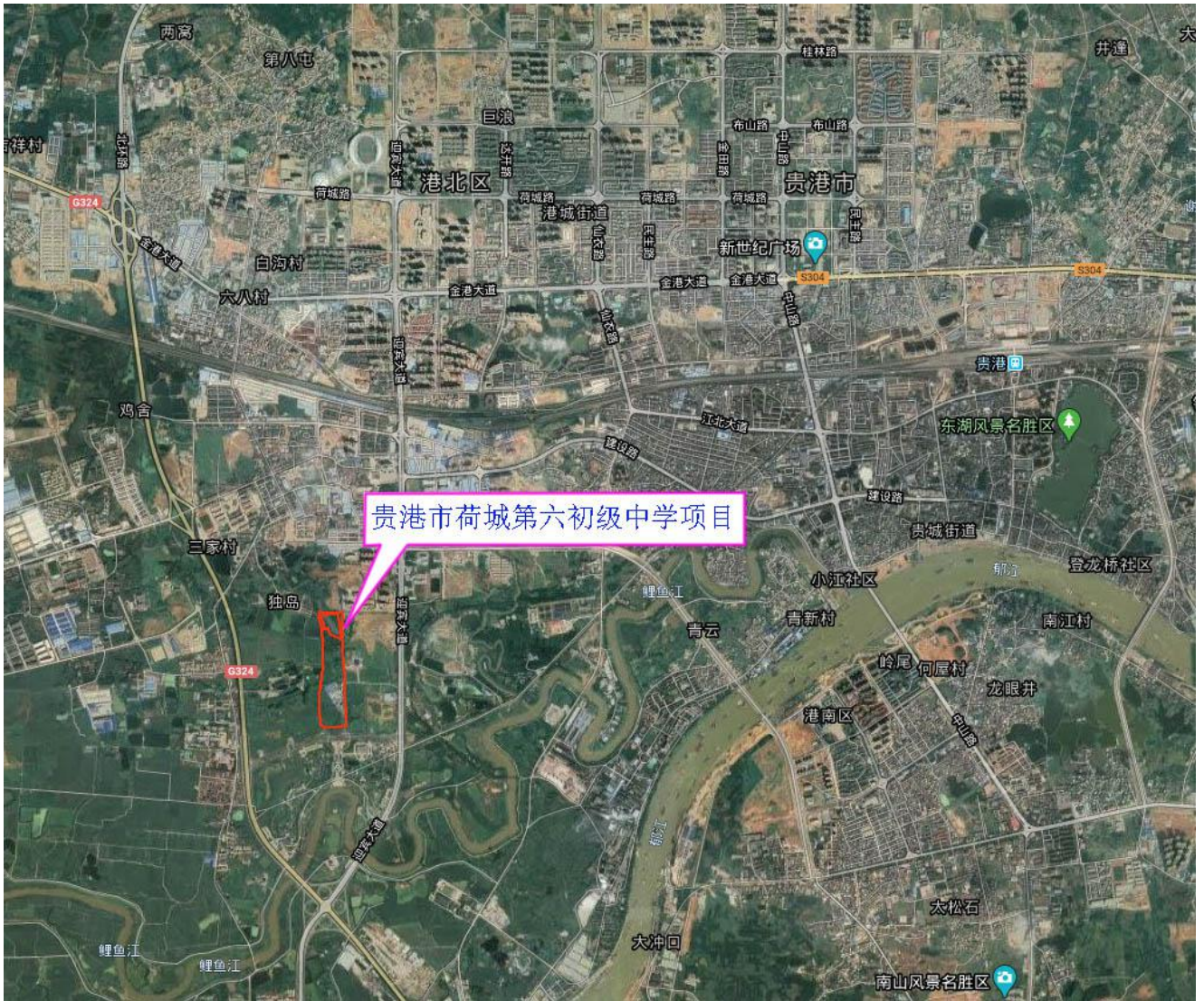


图 3-1 项目位置示意图

(二) 项目建设内容

贵港市荷城第六初级中学项目总用地面积为 12.5592 公顷，拟招人 4500 人，设置 90 个班级，主要建设内容为教学楼、综合楼、实验楼、办公楼、

宿舍楼、职工周转用房、食堂、体育馆、篮球场及公共服务设施等。主要经济技术指标如表 3-1 所示。

表 3-1 项目区主要经济技术指标表

单位：公顷

序号	名称	单位	项目用地情况	
1	规划总用地	m ²	125591.730	共 1888.387 亩
2	实际用地	m ²	89774.750	共 134.662 亩
3	规模	班	班级 90	
		人	人数 4500	
4	建筑占地面积	m ²	18041.55	
5	建筑密度	%	20.1	
6	总建筑面积	m ²	74863.4	计容
7	容积率		0.834	
8	绿地面积	m ²	26573.33	
9	绿地率	%	29.6	
10	停车位	辆	机动车 225	
		辆	非机动车 500	
11	300 米跑到	个	1	
12	篮球场	9	个	
13	排球场	5	个	

四 项目用地概况

(一) 项目用地现状

根据业主提供的勘测定界资料，贵港市荷城第六初级中学项目用地涉及港北区根竹镇的西江农场，永久用地总面积为 12.5587 公顷，其中代征道路面积为 3.5814 公顷、学校用地 8.9773 公顷。2018 年土地利用现状为：

农用地为 9.9332 公顷，其中耕地 1.6953 公顷（均为旱地），林地 5.578 公顷（均为有林地），其他设施农用地 2.5801 公顷（均为坑塘水面）。

建设用地为 1.8969 公顷，均为城乡建设用地中的城市。

未利用地为 0.7286 公顷，均为水域用地中的河流水面。

项目建设不涉及占用永久基本农田。详见表 4-1：

表 4-1 项目总用地现状表

单位：公顷

涉及行政区			根竹镇西江农场		
地类名称			代征道路	学校用地	总计
农用地	耕地	旱地	1.2583	0.4370	1.6953
	林地	有林地	1.1706	4.4872	5.6578
	其他设施农用地	坑塘水面	0.6923	1.8878	2.5801
	合计		3.1212	6.8120	9.9332
建设用地	城乡建设用地	城市	0.3044	1.5925	1.8969
	合计		0.3044	1.5925	1.8969
未利用地	水域	河流水面	0.1558	0.5728	0.7286
	合计		0.1558	0.5728	0.7286
总计			3.5814	8.9773	12.5587

（二）土地规划用途分区

项目用地面积为 12.5587 公顷，其土地规划用途为：一般农地区 5.1608 公顷、林业用地区 6.6690 公顷、其他用地区 0.7289 公顷。

表 4-2 项目拟建占用土地规划用途情况表

单位：公顷

涉及乡镇	根竹镇西江农场		
	土地用途区名称	代征道路	学校用地
一般农地区	2.2364	2.9244	5.1608
林业用地区	1.1890	5.4800	6.6690
其他用地区	0.1560	0.5729	0.7289
总计	3.5814	8.9773	12.5587

（三）建设用地管制分区

项目用地面积为 12.5587 公顷，建设用地管制分区均为限制建设区。

表 4-3 项目拟占建设用地管制分区情况表

单位：公顷

涉及乡镇	根竹镇西江农场		
	土地用途区名称	代征道路	学校用地
限制建设区	3.5814	8.9773	12.5587
总计	3.5814	8.9773	12.5587

（四）项目用地不符合土地利用总体规划情况

项目总用地面积为 12.5587 公顷，均不符合《贵港市规划》。

表 4-4 项目不符合《贵港市规划》情况

单位：公顷

涉及乡镇	根竹镇西江农场		
	项目名称	代征道路	学校用地
不符合土地利用总体规划	3.5814	8.9773	12.5587
总计	3.5814	8.9773	12.5587

五 规划修改方案

拟建项目永久用地面积为 12.5587 公顷，均落在《贵港市规划》确定的限制建设区内（不符合规划）。为确保项目建设的顺利实施，拟将项目用地全部作为调入地块。经与贵港市自然资源局、项目业主协商，本项目拟安排使用上级下达的新增城镇指标进行报批。

（一）建设用地调入方案

1、调入地块土地利用现状

项目调入地块面积为 12.5587 公顷，其中代征道路面积为 3.5814 公顷、学校用地 8.9773 公顷。2018 年土地利用现状为：

农用地为 9.9332 公顷，其中耕地 1.6953 公顷（均为旱地），林地 5.578 公顷（均为有林地），其他设施农用地 2.5801 公顷（均为坑塘水面）。

建设用地为 1.8969 公顷，均为城乡建设用地中的城市。

未利用地为 0.7286 公顷，均为水域用地中的河流水面。

调入地块不涉及占用永久基本农田。详见表 5-1：

表 5-1 调入地块现状地类统计表

单位：公顷

涉及行政区			根竹镇西江农场		
地类名称			代征道路	学校用地	总计
农用地	耕地	旱地	1.2583	0.4370	1.6953
	林地	有林地	1.1706	4.4872	5.6578
	其他设施农用地	坑塘水面	0.6923	1.8878	2.5801
	合计		3.1212	6.8120	9.9332
建设用地	城乡建设用地	城市	0.3044	1.5925	1.8969
	合计		0.3044	1.5925	1.8969

涉及行政区			根竹镇西江农场		
地类名称			代征道路	学校用地	总计
未利用地	水域	河流水面	0.1558	0.5728	0.7286
	合计		0.1558	0.5728	0.7286
总计			3.5814	8.9773	12.5587

备注：调入地块中含现状城市用地 1.8969 公顷，规划用途为一般农地区和林业用地区，管制分区为限制建设区，在此一并调入。

2、调入地块土地规划用途分区

调入地块面积为 12.5587 公顷，修改前的土地规划用途为一般农地区 5.1608 公顷、林业用地区 6.6690 公顷、其他用地区 0.7289 公顷。本次规划修改将其土地规划用途区修改为城镇建设用地区。

表 5-2 调入地块土地规划用途修改情况表

单位：公顷

修改情况	乡镇	港北区根竹镇西江农场		总计
	项目名称	代征道路	学校用地	
修改前	一般农地区	2.2364	2.9244	5.1608
	林业用地区	1.1890	5.4800	6.6690
	其他用地区	0.1560	0.5729	0.7289
	总计	3.5814	8.9773	12.5587
修改后	城镇建设用地区	3.5814	8.9773	12.5587

3、调入地块建设用地管制分区

调入地块面积为 12.5587 公顷，规划修改前的建设用地管制分区为限制建设区。本次规划修改将其建设用地管制分区修改为允许建设区。

表 5-3 调入地块用地管制分区修改情况表

单位：公顷

修改情况	乡镇	港北区根竹镇西江农场		总计
	项目名称	代征道路	学校用地	
修改前	限制建设区	3.5814	8.9773	12.5587
修改后	允许建设区	3.5814	8.9773	12.5587

（二）建设用地调出方案

为了确保规划修改后《贵港市规划》确定的 2020 年建设用地总规模不突破，拟从《贵港市规划》确定的允许建设区内调出同等面积的新增城镇建设用地指标，用于本项目的建设用地指标调整来源。

（1）调出地块土地利用现状

此次调出共涉及 5 个地块，TC01、TC0、TC03、TC04 位于根竹镇的西江农场，TC05 位于贵城街道办事处的小江社区居委会，总面积为 12.5587 公顷。其 2018 年土地利用现状为：

农用地 11.5661 公顷，其中耕地 5.5434 公顷（均为旱地），园地 3.3892 公顷（均为果园），林地 1.1604 公顷（有林地 0.4356 公顷、其他林地 0.7248 公顷），其他设施农用地 0.1626 公顷（坑塘水面 1.6105 公顷、设施农用地 0.1626 公顷）。

未利用地 0.9926 公顷，均为自然保留地中的裸地。

调出地块不涉及占用永久基本农田。

表 5-4 调出地块现状地类统计表

单位：公顷

地块编号		TC01	TC02	TC03	TC04	TC05	总计	
涉及乡镇		根竹镇西江农场				贵城街道办事处		
农用地	耕地	旱地	2.1611	0.8641	0.1437	1.5762	0.4983	5.2434
	园地	果园	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	3.3892	3.3892
	林地	有林地	0.4328	0.0000	0.0000	0.0028	0.0000	0.4356
		其他林地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.7248	0.7248
		小计	0.4328	0.0000	0.0000	0.0028	0.7248	1.1604
	其他设施农用地	坑塘水面	0.9745	0.0000	0.3578	0.0000	0.2782	1.6105
		设施农用地	0.1626	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1626
		小计	1.1371	0.0000	0.3578	0.0000	0.2782	1.7731
合计		3.7310	0.8641	0.5015	1.5790	4.8905	11.5661	
未利用地	自然保留地	落地	0.0000	0.0000	0.0000	0.9926	0.0000	0.9926
	合计		0.0000	0.0000	0.0000	0.9926	0.0000	0.9926
总计		3.7310	0.8641	0.5015	2.5716	4.8905	12.5587	

(2) 调出地块土地规划用途分区

调出地块总面积为 12.5587 公顷，根据已批复的《贵港市规划》，拟调出地块修改前的土地规划用途分区为城镇建设用地区。修改后为一般农地区 10.4057 公顷、林业用地区 1.1604 公顷、其他用地区 0.9926 公顷。

表 5-5 调出地块土地用途分区统计表

单位：公顷

地块编号		TC01	TC02	TC03	TC04	TC05	合计
乡镇		根竹镇西江农场				贵城街道办事处	
修改前	城镇建设用地区	3.7310	0.8641	0.5015	2.5716	4.8905	12.5587
修改后	一般农地区	3.2982	0.8641	0.5015	1.5762	4.1657	10.4057
	林业用地区	0.4328	0.0000	0.0000	0.0028	0.7248	1.1604
	其他用地区	0.0000	0.0000	0.0000	0.9926	0.0000	0.9926
	总计	3.7310	0.8641	0.5015	2.5716	4.8905	12.5587

(3) 调出地块建设用地管制分区

调出地块总面积为 12.5587 公顷，根据已批复的《贵港市规划》，拟调出地块修改前的建设用地管制分区为允许建设区，修改后为限制建设区。

表 5-6 调出地块建设用地管制分区统计表

单位：公顷

地块编号		TC01	TC02	TC03	TC04	TC05	合计
乡镇		根竹镇西江农场				贵城街道办事处	
修改前	允许建设区	3.7310	0.8641	0.5015	2.5716	4.8905	12.5587
修改后	限制建设区	3.7310	0.8641	0.5015	2.5716	4.8905	12.5587

（三）调出地块合理性分析

1、调出地块挑选原则

- （1）调出建设用地指标优先在贵港市港北区内选取；
- （2）调出建设用地的耕地数量、质量优于调入地块；
- （3）调出建设用地在近期内没有项目建设的安排；
- （4）调出建设用地将有利于贵港市发展。

2、调出地块的选择

根据土地利用现状调查资料和实地调查情况，结合相关规划，综合考虑各目用地情况、各地经济发展方向、用地类型等因素，从贵港市港北区贵城街道办事处和根竹镇允许建设区内调出近期不安排建设的区域，共12.5587公顷，用于贵港市荷城第六初级中学项目用地指标。

3、调出地块合理性分析

（1）调出建设用地指标优先在同行政区域选取

贵港市荷城第六初级中学项目位于贵港市港北区根竹镇内，需调入预留新增城镇指标12.5587公顷。为了确保规划修改后贵港市建设用地总规模、城乡建设用地规模不突破，需要从《贵港市规划》确定的允许建设区内调出同等面积的新增城镇建设用地指标。本项目位于贵港市城区境内，调出地块应优先在贵港市城区内解决。

根据《贵港市港北区根竹镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》（2015年调整）（简称《根竹乡规划》），2014-2020年根竹镇

新增城镇建设用地指标总量为 1181.34 公顷（上级下达指标 1115.46 公顷、增减挂钩建指标 65.88 公顷）。截至目前，根竹镇内的新增城镇建设用地指标已使用了 1095.8928 公顷，有 11.8990 公顷现场为建设用地（不适宜作为调出），还剩余 7.6682 公顷，不能满足本项目的建设需求，调出地块无法在根竹镇内解决。

根据《贵港市规划》，2014-2020 年贵港市新增城镇建设用地指标总量为 10452 公顷（上级下达指标 6860 公顷、增减挂钩建指标 3592 公顷）。截至目前，贵港市范围内的新增城镇建设用地指标还有剩余，能满足本项目的建设需要。

为了确保规划修改后贵港市建设用地总规模、城乡建设用地规模不突破，按照保障近期重点项目建设、优化指标布局的原则，将位于贵港市境内的 12.5587 公顷预留新增城镇指标作为调出地块，调出的建设用地指标用于该项目的建设，符合调出建设用地指标优先在贵港市辖区内选取原则。

（2）调出建设用地的耕地数量、质量优于调入地块 本次规划修改，

调入地块中耕地为 1.6953 公顷（均为 10 等旱地），调出地块涉及耕地 5.5434 公顷（均为 10 等旱地）。从数量上来看，调出地块比调入地块耕地多 3.8481 公顷；从质量来看，调入地块和调出地块涉及的耕地均为 10 等旱地，耕地质量相当。调出地块涉及耕地目前均在耕种，水肥条件、交通条件良好，调出允许建设区后，贵港市的耕地数量将会提高。

（3）调出建设用地在近期内没有项目建设的安排

此次调出共涉及 5 个地块，TC01、TC0、TC03、TC04 位于根竹镇的西江农场，TC05 位于贵城街道办事处的小江社区居委会。目前，调出地块

尚未开发利用，不涉及市、自治区重大项目建设，近期内无项目建设的安排。按照保障近期重点项目、优化指标布局的原则，将调出地块的建设用地指标用于本项目建设，更加有利于土地利用布局的优化，更加有效地利用有限的土地资源。

（4）调出建设用地将有利于贵港市的发展

调出地块现状主要为耕地，周边现状为耕地，修改后将会使农用地更为聚集，耕地更为集中，使贵港市土地利用空间布局更加合理。通过对空间布局的修改，将有限的指标用于急需建设的贵港市荷城第六初级中学项目，更有利于完善贵港市的教育项目建设，有利于促进贵港市的经济的发展。

综上所述，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。且通过对建设用地空间布局的修改，将有限的指标用于急需建设的贵港市荷城第六初级中学项目，更利于贵港市的发展，调出地块的选择是基本合理的。

（四）规划土地用途区修改前后对比分析

根据《贵港市规划》，调入地块面积为 12.5587 公顷，修改前的土地规划用途为一般农地区 5.1608 公顷、林业用地区 6.6690 公顷、其他用地区 0.7289 公顷。本次规划修改将其土地规划用途区修改为城镇建设用地区；调出地块总面积为 12.5587 公顷，根据已批复的《贵港市规划》，拟调出地块修改前的土地规划用途分区为城镇建设用地区。修改后为一般农地区

10.4057 公顷、林业用地区 1.1604 公顷、其他用地区 0.9926 公顷。

规划修改后，在贵港市范围内一般农地区面积增加了 5.2449 公顷、林业用地区面积减少了 5.5086 公顷、其他用地区增加了 0.2637 公顷，城镇建设用地保持不变。

详见表 5-7 和表 5-8:

表 5-7 调入调出地块规划用途修改前后对比分析表

单位：公顷

行政区名称	修改类型	规划用途	修改前面积	修改后面积	变化 (+/-)
贵港市	调入地块	一般农地区	5.1608	0.0000	-5.1608
		林业用地区	6.6690	0.0000	-6.6690
		其他用地区	0.7289	0.0000	-0.7289
		城镇建设用地区	0.0000	12.5587	+12.5587
	调出地块	一般农地区	0.0000	10.4057	+10.4057
		林业用地区	0.0000	1.1604	+1.1604
		其他用地区	0.0000	0.9926	+0.9926
		城镇建设用地区	12.5587	0.0000	-12.5587

表 5-8 规划用途修改前后对比分析表

单位：公顷

行政区名称	规划用途	调入修改后的变化	调出修改后的变化	全区变化 (+/-)
贵港市	一般农地区	-5.1608	+10.4057	+5.2449
	林业用地区	-6.6690	+1.1604	-5.5086
	其他用地区	-0.7289	+0.9926	-0.2637
	城镇建设用地区	+12.5587	-12.5587	0.0000

（五）建设用地空间管制分区修改前后对比分析

根据《贵港市规划》，调入地块面积为 12.5587 公顷，规划修改前的建设用地管制分区为限制建设区，修改后为允许建设区；调出地块总面积为 12.5587 公顷，规划修改前的建设用地管制分区为允许建设区，修改后为限制建设区。

规划修改后，贵港市内的允许建设区和限制建设区面积保持不变，空间布局发生微调。

详见表 5-9 和表 5-10:

表 5-9 调入调出地块建设用地空间管制分区修改前后对比分析表

单位：公顷

乡镇名称	修改类型	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	限制建设区	12.5587	0.0000	-12.5587
		允许建设区	0.0000	12.5587	+12.5587
	调出地块	限制建设区	0.0000	12.5587	+12.5587
		允许建设区	12.5587	0.0000	-12.5587

表 5-10 建设用地管制区修改前后对比分析表

单位：公顷

行政区名称	管制用途	调入修改后的变化	调出修改后的变化	全区变化 (+/-)
贵港市	限制建设区	-12.5587	+12.5587	0.0000
	允许建设区	+12.5587	-12.5587	0.0000

（六）耕地修改方案

1、调入地块涉及耕地情况

根据建设用地修改方案和最新耕地质量等别成果，调入地块中含现状耕地 1.6953 公顷，均为 8 等水田。该部分现状耕地拟从耕地范围内调出，作为建设用地。因此，本次规划修改调出耕地 1.6953 公顷。

表 5-11 调入地块涉及耕地情况

单位：公顷

地类名称	旱地	总计
质量等别	10 等	
调入地块涉及耕地	1.6953	1.6953

2、调出地块涉及耕地情况

根据建设用地修改方案和最新耕地质量等别成果，调出地块中含现状耕地 5.5434 公顷（均为 10 等旱地）。该部分现状耕地拟从预留建设用地范围内调出，作为耕地。因此，本次规划修改调入耕地面积为 5.5434 公顷。

表 5-12 调出地块涉及耕地情况

单位：公顷

地类名称	旱地	总计
质量等别	10 等	
调出地块涉及耕地	5.5434	5.5434

3、规划修改后耕地变化情况

从数量上来看，调入地块涉及耕地面积 1.6953 公顷，调出地块涉及耕地面积 5.5434 公顷调，调出地块涉及的耕地比调入地块涉及的耕地多 3.8481 公顷。修改后，贵港市范围内的耕地数量有增加。

从质量来看，调出地块的耕地质量为 10 等旱地，调出地块的耕地质量

为 10 等旱地，调入地块和调出地块质量相当。

表 5-13 耕地对比情况统计表

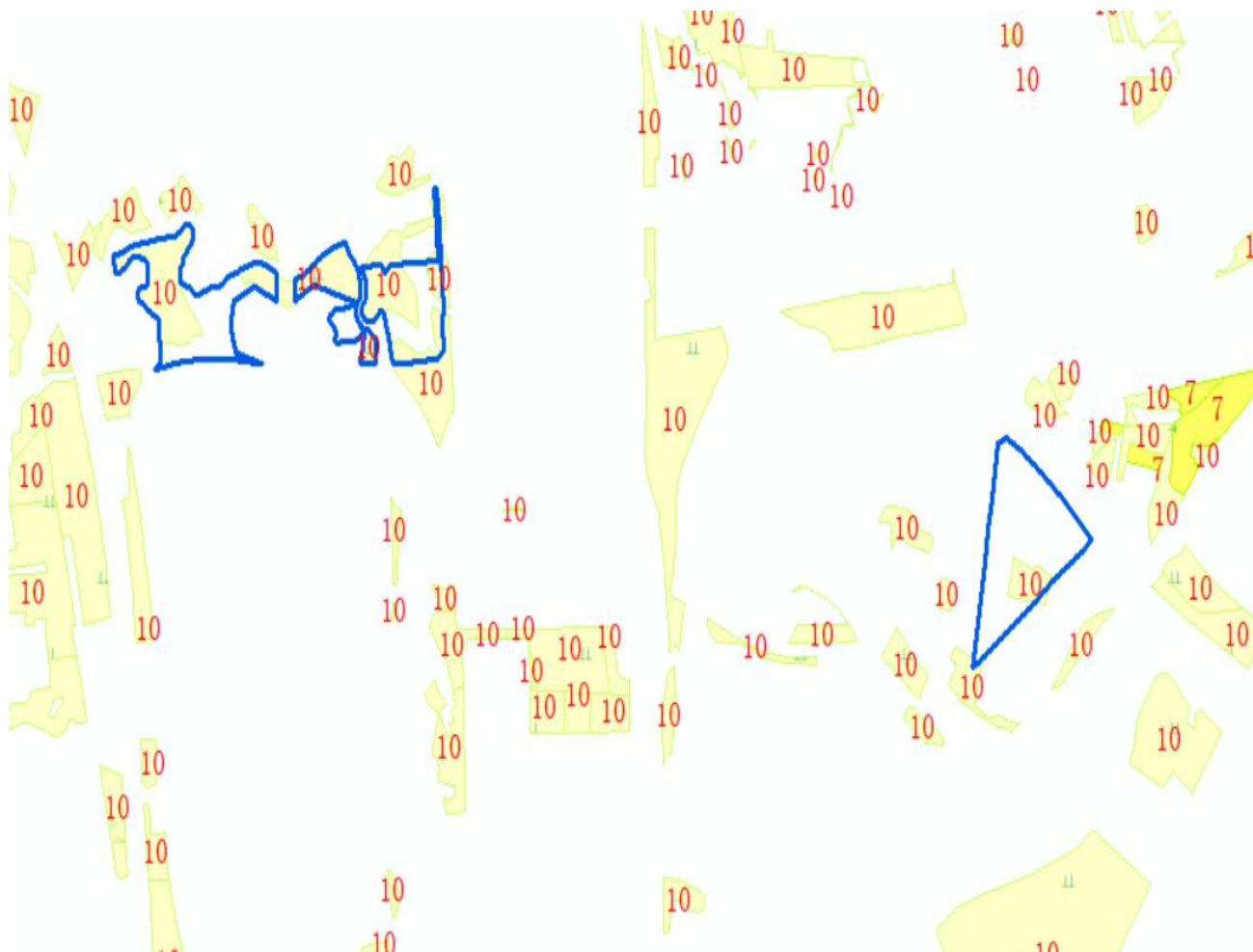
单位：公顷

地类名称	旱地	总计
质量等别	10 等	
调入地块涉及耕地	1.6953	1.6953
调出地块涉及耕地	5.5434	5.5434
对比	+3.8481	+3.8481

调入地块耕地质量等别图



调出地块耕地质量等别图



六 规划指标修改

（一）新增建设用地指标修改

根据《贵港市规划》，2014-2020年贵港市新增建设用地指标为14530.00公顷（其中上级下达指标10710.00公顷、增减挂钩指标3820.00公顷）。该项目在贵港市根竹镇内调入新增城镇建设用地12.5587公顷，同时在贵港市范围内调出新增建设用地12.5587公顷。规划修改后，贵港市规划期间安排的新增建设用地总量保持不变。

表 6-1 贵港市新增建设用地指标修改前后对比分析表

单位：公顷

行政区名称	原指标	调入指标	调出指标	修改后指标
贵港市	14530.00	12.5587	12.5587	14530.00

（二）新增建设用地占用耕地指标修改

根据《贵港市规划》，2014-2020年贵港市新增建设用地占用耕地指标6370.00公顷。本次规划修改，拟调入地块涉及耕地1.6953公顷，调出地块涉及耕地5.5434公顷，调出地块涉及的耕地比调入地块涉及的耕地多3.8481公顷。本次规划修改后，贵港市的新增建设用地占用耕地指标没有突破。

表 6-2 贵港市新增建设用地占用耕地指标修改前后对比分析表

单位：公顷

行政区名称	原指标	调入涉及耕地	调出涉及耕地	修改后指标	修改后情况
贵港市	6370.00	1.6953	5.5434	6370.00	未突破

（三）建设用地总规模指标修改

根据《贵港市规划》，贵港市2020年末建设用地总规模为100270.00公顷。该项目在贵港市根竹镇内调入新增城镇建设用地12.5587公顷，同时在贵港市范围内调出新增建设用地12.5587公顷。规划修改后，贵港市规划期

间安排的建设用地总规模保持不变。

表 6-3 贵港市建设用地总规模修改前后对比分析表

单位：公顷

行政区名称	原指标	调入指标	调出指标	修改后指标
贵港市	100270.00	12.5587	12.5587	100270.00

(四) 城乡建设用地规模指标修改

根据《贵港市规划》，贵港市2020年的城乡建设用地规模为77280.00公顷。该项目在贵港市根竹镇内调入新增城镇建设用地12.5587公顷，同时在贵港市范围内调出新增建设用地12.5587公顷。规划修改后，贵港市规划期间安排的城乡建设用地总规模不突破。

表 6-4 贵港市建设用地总规模修改前后对比分析表

单位：公顷

行政区名称	原指标	调入指标	调出指标	修改后指标
贵港市	77280.00	12.5587	12.5587	77280.00

(五) 规划耕地保有量指标修改

根据《贵港市规划》，2020年贵港市的耕地保有量为903430.00公顷。本次规划修改，拟调入地块涉及耕地1.6953公顷，调出地块涉及耕地5.5434公顷，调出地块涉及的耕地比调入地块涉及的耕地多3.8481公顷。本次规划修改后，贵港市的耕地保有量目标没有降低。

表 6-5 贵港市 耕地保有量指标修改前后对比分析表

单位：公顷

行政区名称	原指标	调入涉及耕地	调出涉及耕地	修改后指标	修改后情况
贵港市	903430.00	1.6953	5.5434	903430.00	未降低

(六) 规划基本农田保护目标修改

拟建项目不涉及占用基本农田，规划修改后贵港市的基本农田保护目标均保持不变。

七 补充耕地方案

（一）补充耕地方式

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）的规定，非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，补多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；建设单位不能自行补充耕地的，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）的规定缴纳耕地开垦费，委托自然资源主管部门补充耕地。本项目业主不具备自行开垦的能力。

本项目占用耕地 1.6953 公顷（均为 10 等旱地），不涉及占用永久基本农田。按照《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）的规定占用一般耕地的按中等旱地（9-12等）15元/m²的标准，总计缴纳耕地开垦费 25.4295 万元。建设单位已将该项费用列入投资概算，并确保补充耕地资金落实到位。

表 7-1 耕地开垦费估算表

土地费用项目	地类	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
补充耕地资金	中等旱地(9-12等)	16953	15 元/ m ²	25.4295
	合计	16953	——	25.4295

（二）补充耕地方案

本项目占用耕地 1.6953 公顷（均为 10 等旱地），不涉及占用永久基本农田。用地单位拟采用缴纳耕地开垦费的方式落实耕地占补任务，并委托贵港市自然资源局在报批用地阶段按照补改结合的原则，实行耕地数量、粮食产能和水田面积 3 类指标核销制落实占补平衡。

（三）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。

（四）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。

八 规划修改方案实施保障措施和耕地保护集约用地建设

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，切实提高土地集约、节约利用的效率。

（一）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、规划数据库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。

（二）严格落实规划修改方案，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。认真落实规划修改实施方案，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，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。通过制定和实施培肥土壤、完善水利设施条件等措施，确保耕地数量和质量上的占补平衡。

（三）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利用规划用途进行管制。

（四）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。

（五）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。

（六）加强补充耕地质量建设

落实承包制使补充耕地得到充分利用。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。

九 结论

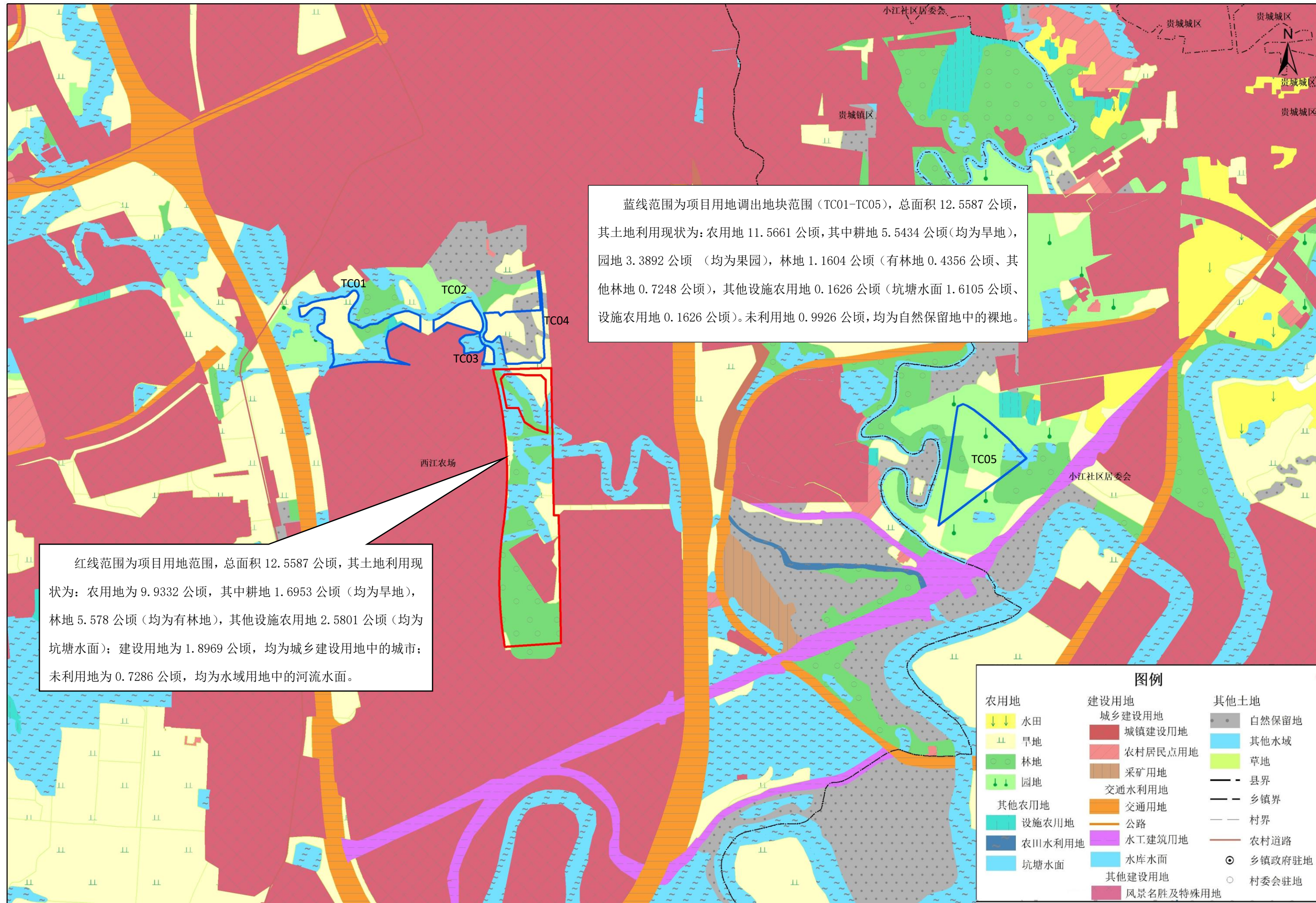
拟建的贵港市荷城第六初级中学项目属于贵港市人民政府统筹推进重大项目的教育类非营利性民生项目，符合原国土资源部《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发〔2012〕2号）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）和《广西壮族自治区自然资源厅关于严格规范土地利用总体规划修改的通知》（桂自然资发〔2018〕5号）等文件确定的土地利用总体规划修改条件。

本次对《贵港市规划》修改后，为贵港市荷城第六初级中学项目的建设提供用地依据，保障项目顺利实施，同时确保建设用地规模不增加，耕地和基本农田保护面积不减少。总体来看，《贵港市荷城第六初级中学项目涉及〈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》是可行的。

十 附图

1. 贵港市土地利用现状（2018年）局部图；
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）局部图（修改前）；
3. 贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改后）；
4. 贵港市建设用地管制和基本农田保护（2006-2020年）（2015年调整）局部图（修改前）；
5. 贵港市建设用地管制和基本农田保护（2006-2020年）（2015年调整）局部图（修改后）。

贵港市土地利用现状（2018年）局部图



蓝线范围为项目用地调出地块范围 (TC01-TC05)，总面积 12.5587 公顷，其土地利用现状为：农用地 11.5661 公顷，其中耕地 5.5434 公顷（均为旱地），园地 3.3892 公顷（均为果园），林地 1.1604 公顷（有林地 0.4356 公顷、其他林地 0.7248 公顷），其他设施农用地 0.1626 公顷（坑塘水面 1.6105 公顷、设施农用地 0.1626 公顷）。未利用地 0.9926 公顷，均为自然保留地中的裸地。

红线范围为项目用地范围，总面积 12.5587 公顷，其土地利用现状为：农用地为 9.9332 公顷，其中耕地 1.6953 公顷（均为旱地），林地 5.578 公顷（均为有林地），其他设施农用地 2.5801 公顷（均为坑塘水面）；建设用地为 1.8969 公顷，均为城乡建设用地中的城市；未利用地为 0.7286 公顷，均为水域用地中的河流水面。

图例		
农用地	建设用地	其他土地
水田	城乡建设用地	自然保留地
旱地	城镇建设用地	其他水域
林地	农村居民点用地	草地
园地	采矿用地	县界
其他农用地	交通水利用地	乡镇界
设施农用地	交通用地	村界
农田水利用地	公路	农村道路
坑塘水面	水工建筑用地	乡镇政府驻地
	水库水面	村委会驻地
	其他建设用地	
	风景名胜及特殊用地	

贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案(2015年调整)局部图

调整前



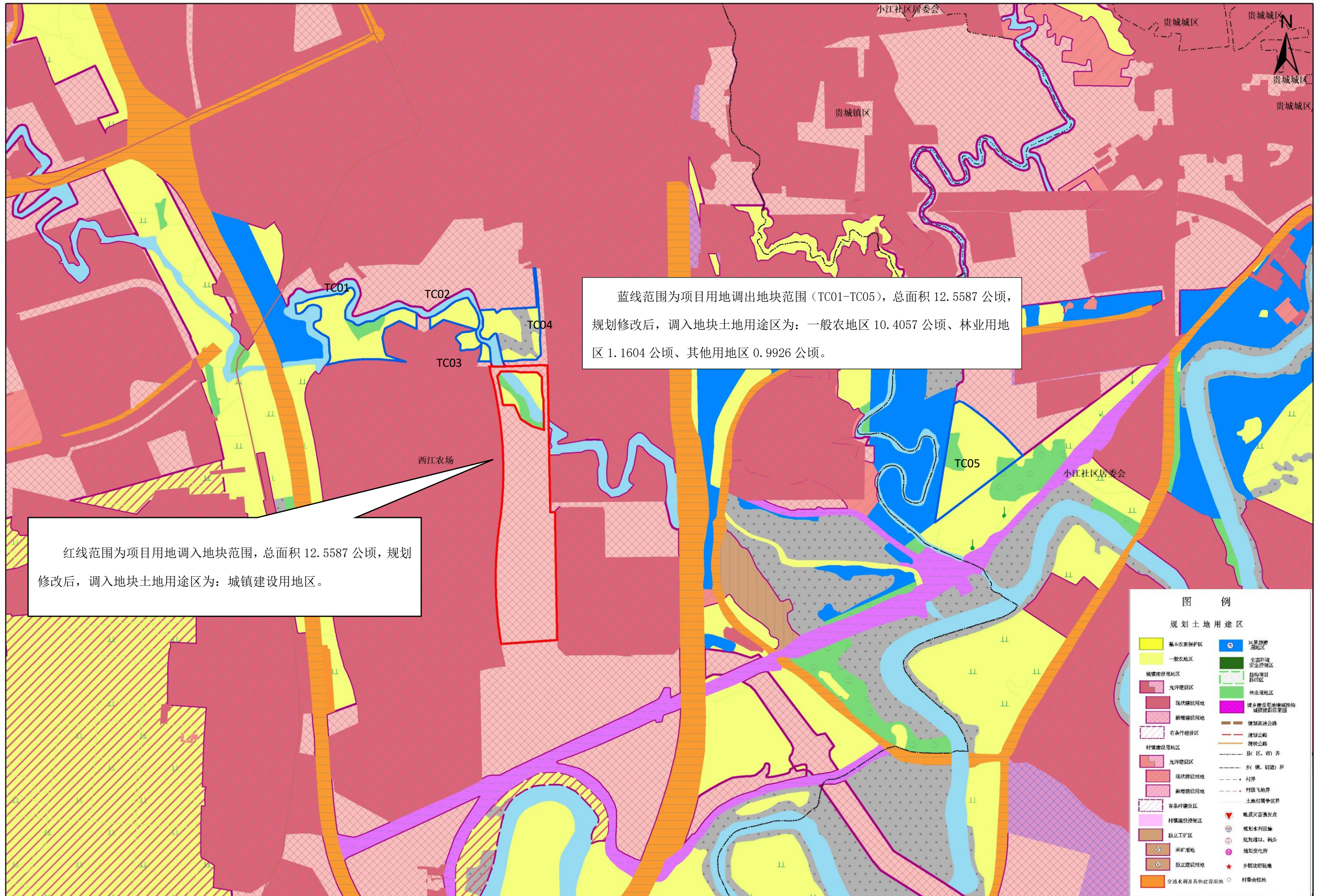
蓝线范围为项目用地调出地块范围（TC01-TC05），总面积 12.5587 公顷，规划修改前，调入地块土地用途区为：城镇建设用地区。

红线范围为项目用地调入地块范围，总面积 12.5587 公顷，规划修改前，调入地块土地用途区为：一般农地区 5.1608 公顷、林业用地区 6.6690 公顷、其他用地区 0.7289 公顷。

图例	
规划土地用途区	
基本农田保护区	风景旅游用地
一般农地区	生态环境安全控制区
城镇建设用地区	排内项目新辟区
允许建设区	林业用地
现状建设用地区	城乡建设用地增减挂钩城镇建设新区范围
新增建设用地区	规划高速公路
有条件建设区	规划公路
村镇建设用地区	现状公路
允许建设区	县(区、市)界
现状建设用地区	乡(镇、街道)界
新增建设用地区	村界
有条件建设区	村级飞地界
村镇建设控制区	土地权属争议界
独立工矿用地	地质灾害危险点
采矿用地	规划水利设施
独立建设用地区	规划港口、码头
交通水利及其他建设用地	规划变电站
	乡镇政府驻地
	村委会驻地

贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案(2015年调整)局部图

调整后



贵港市建设用地管制和基本农田保护（2006-2020年）（2015年调整）局部图






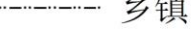
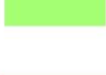

调整前



蓝线范围为项目用地调出地块范围（TC01-TC05），总面积 12.5587 公顷，规划修改前，调入地块建设用地管制分区为：允许建设区。

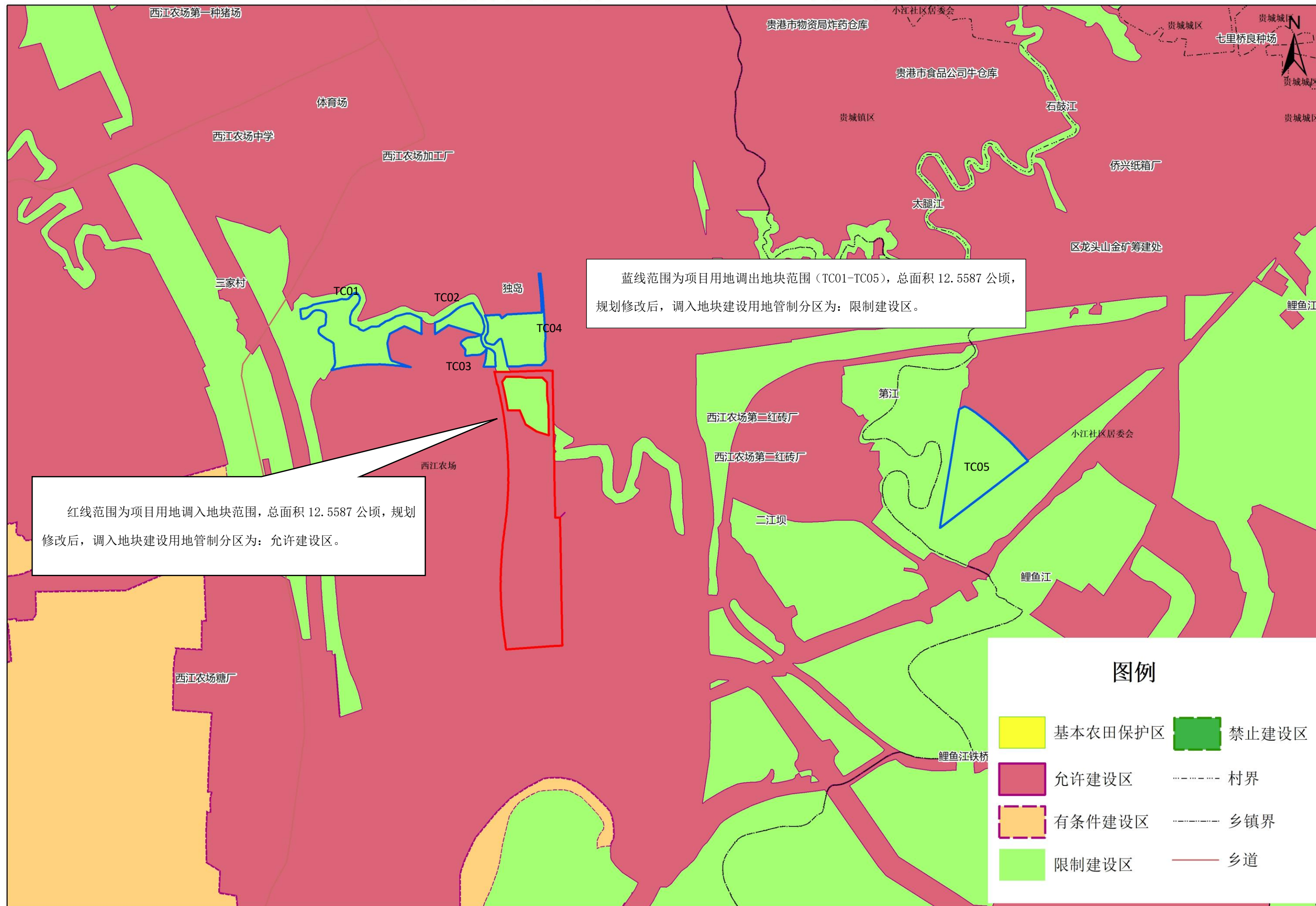
红线范围为项目用地调入地块范围，总面积 12.5587 公顷，规划修改前，调入地块建设用地管制分区为：限制建设区。

图例

	基本农田保护区		禁止建设区
	允许建设区		村界
	有条件建设区		乡镇界
	限制建设区		乡道

贵港市建设用地管制和基本农田保护（2006-2020年）（2015年调整）局部图

调整后



蓝线范围为项目用地调出地块范围 (TC01-TC05)，总面积 12.5587 公顷，规划修改后，调入地块建设用地管制分区为：限制建设区。

红线范围为项目用地调入地块范围，总面积 12.5587 公顷，规划修改后，调入地块建设用地管制分区为：允许建设区。

