

**《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**

**项目名称：贵港市足球训练基地（一期）项目  
贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目**

**编制单位：贵港市自然资源局  
广西南宁九格规划设计咨询有限公司**

**编制时间：二〇二〇年六月**

## **第一部分**

**《贵港市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案》**

**（2015 年调整）城乡建设用地规模边界修改方案**

# 目 录

一 任务由来与修改对象.....	1
(一) 任务由来.....	1
(二) 修改对象.....	3
二 规划修改的依据、原则和条件.....	4
(一) 规划修改的依据.....	4
(二) 规划修改的原则.....	7
(三) 规划修改条件.....	8
三 项目概况.....	10
(一) 项目总体概述.....	10
(二) 项目建设规模与内容.....	10
(二) 使用功能.....	11
(三) 项目位置.....	12
(四) 项目的投资规模.....	12
(五) 项目前期工作情况.....	12
四 项目用地概况.....	14
(一) 项目用地现状.....	14
(二) 土地规划用途分区.....	16
(三) 建设用地管制分区.....	16
五 规划修改方案.....	17
(一) 建设用地调入方案.....	17
(二) 建设用地调出方案.....	20
(三) 调出地块合理性分析.....	23
(四) 规划土地用途区修改前后对比分析.....	26

(五) 建设用地空间管制分区修改前后对比分析.....	27
(六) 耕地修改方案.....	28
<b>六 规划指标修改.....</b>	<b>33</b>
(一) 新增建设用地指标修改.....	33
(二) 新增建设用地占用耕地指标修改.....	33
(三) 建设用地总规模指标修改.....	33
(四) 城乡建设用地规模指标修改.....	34
(五) 规划耕地保有量指标修改.....	34
(六) 规划基本农田保护目标修改.....	34
<b>七 补充耕地方案.....</b>	<b>35</b>
(一) 补充耕地方式.....	35
(二) 补充耕地方案.....	36
(三) 提高耕地质量措施.....	36
(四) 减少耕地破坏措施.....	36
<b>八 规划修改方案实施保障措施和耕地保护集约用地建设.....</b>	<b>37</b>
(一) 及时变更有关规划图件和档案资料，做好基础管理工作.....	37
(二) 严格落实规划修改方案，确保规划目标实现.....	37
(三) 加强调出地块用途管制.....	38
(四) 依法保护被征地群众的合法权益.....	38
(五) 对项目建设占用优质耕地进行耕作层剥离.....	38
(六) 加强规划实施的监督和检查.....	39
(七) 加强补充耕地质量建设.....	39
<b>九 结论.....</b>	<b>40</b>
<b>十 附图.....</b>	<b>41</b>

## 一 任务由来与修改对象

### （一）任务由来

改革开放以来，贵港市经济发展日新月异，人们的生活水平日益提高，但由于历史及观念、体制的原因，体育设施建设还相对滞后，人们日益增长的精神文化需要与现行文化基础设施不相适应，尤其是多功能、高档次公共体育活动设施缺乏，不能满足人们多层次的体育活动需要。目前，全市的体育设施大多数分布在城区的各学校、机关和事业单位里。而学校、机关事业单位的体育设施一般不对外开放，或者是有条件的对外开放，供市民使用的公共体育设施寥寥可数。贵港市城区仅有一座政府投资建设 and 管理的体育馆—贵港市体育中心。主体育场拥有一座标准 11 人制足球场，平时较少对外开放，主要用于赛事及训练。体育馆外设置有 3 片 5 人制足球场，平时可对外开放。民办足球场多数为 5 人制足球场，整个市区内可对外开放的球场片数不足 10 片，难以满足广大市民的使用要求。随着经济的发展，人民生活水平的提高，足球场建设落后的矛盾将越来越突出，远远满足不了体育事业发展的需要，这不仅影响到贵港市竞技运动水平的提高和体育人才的培养，还造成群众体育活动无场地设施，影响全民健身计划的实施，也影响城市品位和档次的提升。

体育基础设施作为人们进行身体锻炼、体育竞赛和社会交往的载体，是体育运动的主要物质保证。体育设施的数量和质量，是社会进步发展的标志，不仅关系到一个地区体育活动的普及程度和竞技水平的提高，而且关系到社会主义精神文明的发展和提高。加快体育基础设施建设步伐，是贯彻落实党的十八大精神，统筹经济社会发展的必然要求，也是满足人民群众日益增长的文化体育需求的现实要求。随着城市发展和人们生活水平

不断提高，尽快建设一座多场数、高品质的足球场地，一直是市政府的设想和广大市民的愿望。

为贯彻落实习近平总书记有关足球场地设施建设重要指示精神，继续推进实施全国社会足球场地设施建设专项行动，进一步激发社会力量积极性，扩大社会足球场地设施供给，国家发展改革委等部门决定遴选全国社会足球场地设施建设专项行动第二批重点推进城市。贵港市是除北海市以外，广西最有实力成为全国足球重点推进城市的城市。因此，贵港市委、市政府借此东风，本着以人为本的理念和“发展体育运动，增强人民体质”的指导思想，把建设贵港市足球训练基地（一期）项目提到了重要议事日程上。为了实现这个目标，按照《全国社会足球场地设施建设专项行动实施方案（试行）》及《贵港市申报全国社会足球场地设施建设专项行动重点推进城市的工作方案》，市政府拟委托市文旅投集团投资建设一个大型的社会足球场项目，使之成为推动贵港足球快速发展，推进“旅游+体育+文化+健康”深度融合的优势产业。在此背景下，市文旅投集团启动了贵港市足球训练基地（一期）项目、贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目。

将贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目用地范围线与《贵港市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案》（2015 年调整）（以下简称《贵港市规划》）的规划图进行叠加分析，项目大部分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，编制了《<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

贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目用地涉及贵港市石卡镇，由于石卡镇内预留的增减挂钩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东津镇、桥圩镇、湛江镇和木格镇内调剂。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》），同步修改《贵港市覃塘区石卡镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》（2015年调整）、《贵港市港南区东津镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》（2015年调整）、《贵港市港南区桥圩镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》（2015年调整）、《贵港市港南区湛江镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》（2015年调整）和《贵港市港南区木格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规划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》（2015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



(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)《广西壮族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)《广西壮族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)；

(18)《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) 《贵港市覃塘区石卡镇土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》(2015年调整)；
- (3) 《贵港市港南区东津镇土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》(2015年调整)；
- (4) 《贵港市港南区桥圩镇土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》(2015年调整)；
- (5) 《贵港市港南区湛江镇土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》(2015年调整)；
- (6) 《贵港市港南区木格镇土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》(2015年调整)；
- (7) 关于印发《中国足球中长期发展规划(2016-2050年)的通知》(发改社会〔2016〕780号)；
- (8) 《中国足球中长期发展规划(2016—2050年)》；
- (9) 关于印发《全国足球场地设施建设规划(2016-2020年)的通知》(发改社会〔2016〕987号)
- (10) 《全国足球场地设施建设规划(2016—2020年)》；
- (11) 《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》(国发[2020]328号)；关于印发《全国社会足球场地设施建设专项行动实施方案(试行)的通知》(发改社会〔2019〕1222号)；

- (12) 《全国社会足球场地设施建设专项行动实施方案（试行）》；
- (13) 《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》（国发[2020]328号）；
- (14) 《贵港市经济和社会发展第十三个五年规划纲要(2016—2020年)》贵政发〔2016〕11号；
- (15) 《贵港市城市总体规划》（2012-2030）；
- (16) 《广西贵港市九凌湖度假区总体规划修编》（2014-2025）；
- (17) 《贵港市足球训练基地（一期）项目建议书》；
- (18) 《贵港市发展和改革委员会关于贵港市足球训练基地（一期）项目建议书的批复》（贵发改社会[2020]328号）；
- (19) 《贵港市足球训练基地（一期）项目可行性研究报告》；
- (20) 《贵港市发展和改革委员会关于贵港市足球训练基地（一期）项目可行性研究报告的批复》（贵发改社会[2020]484号）；
- (21) 《贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目建议书》；
- (22) 《贵港市发展和改革委员会关于贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目建议书的批复》（贵发改社会[2020]312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、建设用地规模不突破、耕地不减少原则**

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**

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

### **（三）规划修改条件**

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。拟建的贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目，属于贵港市人民政府统筹推进重大项目的体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。

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调整（局部调整、数据库更新）有关事项的通知》（桂自资发〔2019〕6号）文件规定“城镇用地、农村居民点用地、采矿用地、其他独立建设用地涉及占用交通、水利及其他建设用地，但用地能在同级规划城乡建设用地规模内平衡”的情形，为了确保项目用地的合法合规性，需要进行规划调整。拟建项目用地中的土地用途区为其他用地区、管制区为允许建设区的 0.0848 公顷用地需要调整为城镇建设用地布局，符合局部调整的条件，可以依法调整规划。

### 三 项目概况

#### （一）项目总体概述

《贵港市发展和改革委员会关于贵港市足球训练基地（一期）项目建议书的批复》提出：该项目主要建设 30 片足球场地，其中 11 人制足球场 7 片，7（8）人制足球场 4 片，5 人制足球场 19 片。根据《广西壮族自治区发展和改革委员会 广西壮族自治区体育局关于转发全国社会足球场地设施建设第二批重点推进城市名单的通知》（桂发改社会〔2020〕475 号），贵港市成为继广西北海市之后，获批全国社会足球场地设施建设第二批重点推进城市之一。为了落实《全国社会足球场地设施建设专项行动实施方案（试行）》及《贵港市申报全国社会足球场地设施建设专项行动重点推进城市的工作方案》，项目业主拟在《贵港市发展和改革委员会关于贵港市足球训练基地（一期）项目建议书的批复》的建设内容基础上，预留 3 片 11 人制足球场地的用地，因此本项目实际建设 33 片足球场地，其中 11 人制足球场 10 片，7（8）人制足球场 4 片，5 人制足球场 19 片。

#### （二）项目建设规模与内容

本项目总用地面积 23.3477 公顷，主要建设规模及内容如下：

- ① 11 人制足球场 10 片，其中自然草皮 6 片，人造草皮 4 片；
- ② 7（8）制足球场 4 片，其中自然草皮 2 片，人造草皮 2 片；
- ③ 5 人制人造草皮足球场 19 片；
- ④ 3 层综合楼一栋；
- ⑤ 4 层运动员公寓一栋；

- ⑥ 1层食堂一栋;
- ⑦ 两座规模相同的地上一层公共卫生间;
- ⑧ 配套建设停车场及道路、给排水、电气、绿化等基础设施。

## (二) 使用功能

拟建的贵港市足球训练基地(一期)项目和贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目按照相关竞技体育标准进行建设,功能完备,设施先进,力图为运动员及群众创造良好的比赛和训练、运动环境。建成一座面向全国以足球训练、比赛为核心任务,适应国内足球联赛双轨制改革要求的青少年培训基地,力争建设成为中国足协授牌的足球场。主要能够满足下述需求:

—开办足球学校,办学规模300学生。

—承接全国俱乐部足球训练营、比赛及集训。

—承接全国青少年足球训练营、比赛及国家青少年队集训。

—举办全国青少年男女足球“夏令营”、“冬令营”以及贵港城市圈比赛。

—承接全国性或区域性裁判员、教练员、行管人员等培训。足球训练基地,可满足6支足球队常年驻训。

—每周提供不低于20小时(以8:00-18:00时间段内计算)免费开放时间;每周提供不低于20小时(以8:00-18:00时间段内计算)低收费开放时间,低收费标准按不高于当地市场价的80%收取;每年不低于180天时间免费或低收费向社会开放。

—足球文化培养和推广,足球场地在闲时免费承接公益性活动,在全民健身日(每年8月8日)全天免费开放,免费为当地政府举办市级及以上足球比赛提供场地支持。

### （三）项目位置

贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目位于贵港市石卡镇九凌湖景区内，项目场地东西向宽最大约 614 米，南北长最大约 546 米，整体呈梯形且较为规整，地块北侧面向规划九凌湖环湖路，距离九凌湖约 100 米，场地东侧为现状九凌湖景区游客服务中心及停车场，东北侧为现状九凌湖景区，地理环境良好，交通便利。

详见图 3-1。

### （四）项目的投资规模

本项目估算总投资为 10113 万元，其中工程费用 6241 万元，工程建设其他费用 3390 万元（含征地费用），预备费 482 万元。

资金筹措方式：中央专项补助、地方财政配套及业主自筹。

### （五）项目前期工作情况

1、2020 年 6 月 23 日获得贵港市发展和改革委员会出具的《贵港市发展和改革委员会关于贵港市足球训练基地（一期）项目可行性研究报告的批复》（贵发改社会[2020]484 号）；

2、2020 年 6 月 12 日获得了贵港市自然资源局出具的《总平面规划设计要点通知单》（贵自然设 2020-148 号）；





图 3-1 项目位置示意图

## 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，项目用地涉及贵港市覃塘区石卡镇的万塘村委会和九凌水库，永久用地总面积为 23.3477 公顷，2018 年土地利用现状为：

农用地为 22.7460 公顷，其中耕地 0.0920 公顷(均为旱地)，园地 15.5539 公顷（果园 10.6970 公顷、其他园地 4.8569 公顷），林地 6.5706 公顷（有林地 6.5326 公顷、其他林地 0.0380 公顷），其他设施农用地 0.5295 公顷(均为坑塘水面)。

建设用地为 0.2769 公顷，均为城乡建设用地中的村庄。

未利用地为 0.3248 公顷，均为自然保留地中的裸地。

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		覃塘区石卡镇		总计	
村委		万塘村委会	九凌水库		
农用地	耕地	旱地	0.0000	0.0920	0.0920
		小计	0.0000	0.0920	0.0920
	园地	果园	0.0000	10.6970	10.6970
		其他园地	0.0000	4.8569	4.8569
		小计	0.0000	15.5539	15.5539
	林地	有林地	0.5964	5.9362	6.5326
		其他林地	0.0000	0.0380	0.0380
		小计	0.5964	5.9742	6.5706
	其他农用地	坑塘水面	0.0000	0.5295	0.5295

涉及行政区			覃塘区石卡镇		总计
村委			万塘村委会	九凌水库	
	地	小计	0.0000	0.5295	0.5295
	小计		0.5964	22.1496	22.7460
建设用地	城乡建设用地	村庄	0.0000	0.2769	0.2769
		小计	0.0000	0.2769	0.2769
未利用地	自然保留地	裸地	0.0000	0.3248	0.3248
		小计	0.0000	0.3248	0.3248
总计			0.5964	22.7513	23.3477
涉及图斑编号			67、68、65、59、62、58、61、52、57、66、60、38、29、523		
涉及图幅编号			F49G025024,F49G026024		



图 4-1 项目区现场照片

## （二）土地规划用途分区

项目拟建设总用地面积为 23.3477 公顷，其土地规划用途为：一般农地区 16.1756 公顷、村镇建设用地区 0.2769 公顷、林业用地区 6.6866 公顷，其他用地区 0.4087 公顷。

表 4-2 项目拟建占用土地规划用途情况表

单位：公顷

涉及行政村	石卡镇万塘村委会	九凌水库	总计
一般农地区	0.0000	16.1756	16.1756
村镇建设用地区	0.0000	0.2769	0.2769
林业用地区	0.5964	5.8902	6.4866
其他用地区	0.0000	0.4087	0.4087
总计	0.5964	22.7513	23.3477

## （三）建设用地管制分区

项目拟建设总用地面积为 23.3477 公顷，其建设用地管制分区为：允许建设区 0.3617 公顷和限制建设区 22.9860 公顷。

表 4-3 项目拟占建设用地管制分区情况表

单位：公顷

乡镇	石卡镇万塘村委会	九凌水库	总计
允许建设区	0.0000	0.3617	0.3617
限制建设区	0.5964	22.3896	22.9860
总计	0.5964	22.7513	23.3477

## 五 规划修改方案

《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）中提出的“在城乡建设用地规模不突破的前提下，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”。本项目拟建的贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目，属于贵港市人民政府统筹推进重大项目的体育类非营利性民生项目，属于贵港市人民政府统筹推进重大项目，可以使用增减挂钩建新区图层进行指标平衡调整。因此，本项目拟安排使用增减挂钩建新区指标进行用地报批。

### （一）建设用地调入方案

拟建项目永久用地面积为23.3477公顷，其中有22.9860公顷落在《贵港市规划》确定的限制建设区内（不符合规划），有0.0848公顷用地虽然落在了允许建设区，但其土地用途区为其他用地区，按照项目用途需要调整为城镇建设用地布局。因此，本次规划修改需调入的建设用地为23.0708公顷。为确保项目建设的顺利实施，拟将调入地块修改为规划预留建设用地，供该项目建设使用。

#### 1、调入地块土地利用现状

项目调入地块位于贵港市覃塘区石卡镇的万塘村委会和九凌水库，纵面为23.0708公顷。2018年土地利用现状为：

农用地为22.7454公顷，其中耕地0.0920公顷（均为旱地），园地15.5533公顷（果园10.6970公顷、其他园地4.8563公顷），林地6.5706公顷（有

林地 6.5326 公顷、其他林地 0.0380 公顷), 其他设施农用地 0.5295 公顷(均为坑塘水面)。

建设用地为 0.0006 公顷, 均为城乡建设用地中的村庄。

未利用地为 0.3248 公顷, 均为自然保留地中的裸地。

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			覃塘区石卡镇		总计
村委			万塘村委会	九凌水库	
农用地	耕地	旱地	0.0000	0.0920	0.0920
		小计	0.0000	0.0920	0.0920
	园地	果园	0.0000	10.6970	10.6970
		其他园地	0.0000	4.8563	4.8563
		小计	0.0000	15.5533	15.5533
	林地	有林地	0.5964	5.9362	6.5326
		其他林地	0.0000	0.0380	0.0380
		小计	0.5964	5.9742	6.5706
	其他农用地	坑塘水面	0.0000	0.5295	0.5295
		小计	0.0000	0.5295	0.5295
	小计			0.5964	22.1490
建设用地	城乡建设用地	村庄	0.0000	0.0006	0.0006
		小计	0.0000	0.0006	0.0006
未利用地	自然保留地	裸地	0.0000	0.3248	0.3248
		小计	0.0000	0.3248	0.3248
总计			0.5964	22.4744	23.0708
涉及图斑编号			67,67,68,65,59,59,59,62,58,58,61,61,61,61,61,52,57,66,60,60,38,38,29,523		
涉及图幅编号			F49G025024,F49G026024		

## 2、调入地块土地规划用途分区

调入地块面积为 23.0708 公顷,修改前的土地规划用途分区为一般农地区 16.1756 公顷、林业用地区 6.4866 公顷,其他用地区 0.4086 公顷。本次规划修改将其土地规划用途分区修改为城镇建设用地区(增减挂钩建新区图斑)。

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	土地规划用途分区名称	石卡镇万塘村委会	九凌水库	总计
修改前	一般农地区	0.0000	16.1756	16.1756
	林业用地区	0.5964	5.8902	6.4866
	其他用地区	0.0000	0.4086	0.4086
	总计	0.5964	22.4744	23.0708
修改后	城镇建设用地区(增减挂钩建新区图斑)	0.5964	22.4744	23.0708

## 3、调入地块建设用地管制分区

调入地块面积为 23.0708 公顷,规划修改前的建设用地管制分区为:允许建设区 0.0848 公顷和限制建设区 22.9860 公顷。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	建设用地管制区名称	石卡镇万塘村委会	九凌水库	总计
修改前	允许建设区	0.0000	0.0848	0.0848
	限制建设区	0.5964	22.3896	22.9860
	总计	0.5964	22.4744	23.0708
修改后	允许建设区	0.5964	22.4744	23.0708

## （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，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，综合考虑各项目用地情况、各地经济发展方向、用地类型等因素，认为该项目的用地指标能在贵港市境内平衡。因此，拟从《贵港市规划》确定的允许建设区内调出同等面积的增减挂构建新区图层，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 9 个地块，其中地块 TC01、TC02、TC03 地块位于东津镇东津村和甘寺村，TC04 地块位于桥圩镇新庆村，TC05、TC06、TC07 位于湛江镇平江村和湛江村，TC08、TC09 位于木格镇的木格村和柳塘村，总面积为 23.0708 公顷。

调出地块土地利用现状为：农用地 22.6967 公顷，其中耕地 9.8709 公顷（水田 3.8155 公顷、旱地 6.0554 公顷），园地 3.8028 公顷（均为果园），林地 6.1087 公顷（均为有林地）。未利用地 0.3741 公顷，均为自然保留地中的其他草地。



表 5-4 调出地块现状地类统计表

单位：公顷

涉及乡镇			东津镇			桥圩镇	湛江镇			木格镇		总计
地块编号			TC01	TC02	TC03	TC04	TC05	TC06	TC07	TC08	TC09	
农用地	耕地	水田	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	3.6696	0.0012	0.1447	0.0000	3.8155
		旱地	0.0000	0.0000	0.2830	0.1192	0.6327	0.0000	0.4655	4.5550	0.0000	6.0554
		小计	0.0000	0.0000	0.2830	0.1192	0.6327	3.6696	0.4667	4.6997	0.0000	9.8709
	园地	果园	0.0000	0.0000	0.0000	0.2195	0.2819	1.4695	1.7251	0.1068	0.0000	3.8028
	林地	有林地	0.0000	0.0000	0.2094	0.0000	0.0000	3.5971	0.7950	0.0016	1.5056	6.1087
	其他设施农用地	坑塘水面	0.5433	0.9690	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1769	1.2251	0.0000	2.9143
	合计			0.5433	0.9690	0.4924	0.3387	0.9146	8.7362	3.1637	6.0332	1.5056
未利用地	自然保留地	其他草地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.3741	0.0000	0.0000	0.3741
	合计		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.3741	0.0000	0.0000	0.3741
总计			0.5433	0.9690	0.4924	0.3387	0.9146	8.7362	3.5378	6.0332	1.5056	23.0708

## (2) 调出地块土地规划用途分区

调出地块总面积为 23.0708 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（增减挂构建新区图斑）。修改后为一般农地区 16.5880 公顷、林业用地区 6.1087 公顷、其他用地区 0.3741 公顷。

表 5-5 调出地块土地用途分区统计表

单位：公顷

涉及乡镇	地块编号	修改前	修改后			
		城镇建设用地区 (增减挂构建新区图斑)	一般农地区	林业用地区	其他用地区	小计
东津镇	TC01	0.5433	0.5433	0.0000	0.0000	0.5433
	TC02	0.9690	0.9690	0.0000	0.0000	0.9690
	TC03	0.4924	0.2830	0.2094	0.0000	0.4924
桥圩镇	TC04	0.3387	0.3387	0.0000	0.0000	0.3387
湛江镇	TC05	0.9146	0.9146	0.0000	0.0000	0.9146
	TC06	8.7362	5.1391	3.5971	0.0000	8.7362
	TC07	3.5378	2.3687	0.7950	0.3741	3.5378
木格镇	TC08	6.0332	6.0316	0.0016	0.0000	6.0332
	TC09	1.5056	0.0000	1.5056	0.0000	1.5056
总计		23.0708	16.5880	6.1087	0.3741	23.0708

## (3) 调出地块建设用地管制分区

调出地块总面积为 23.0708 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

涉及乡镇	地块编号	修改前	修改后
		允许建设区	限制建设区
东津镇	TC01	0.5433	0.5433
	TC02	0.9690	0.9690
	TC03	0.4924	0.4924
桥圩镇	TC04	0.3387	0.3387
湛江镇	TC05	0.9146	0.9146
	TC06	8.7362	8.7362
	TC07	3.5378	3.5378
木格镇	TC08	6.0332	6.0332
	TC09	1.5056	1.5056
总计		23.0708	23.0708

### （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辖区内选取；
- （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

考虑各项目用地情况、各地经济发展方向、用地类型等因素，从贵港市东津镇、桥圩镇、湛江镇和木格镇允许建设区内调出近期不安排建设的区域，共 23.0708 公顷，用于贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目用地指标。

### 3、调出地块合理性分析

（1）调出建设用地指标优先在贵港市辖区内选取 贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场

项目于贵港市石卡镇内内，需调入增减挂构建新区图斑 23.0708 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，需调出同等面积的增减挂构建新区图斑。

根据《贵港市覃塘区石卡镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》（2015 年调整）（简称《石卡镇规划》），2014-2020 年石卡镇新增城镇建设用地指标总量为 1184.71 公顷（上级下达指标 886.16 公顷、增减挂构建指标 298.55 公顷）。截至目前，石卡镇内的增减挂钩指标均已安排给覃塘区疗养基地项目、广西贵港汽车文化产业园项目等项目使用，石卡镇内的增减挂钩指标已用完，调出地块无法在石卡镇内解决。

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、增减挂构建指标 3592 公顷）。截至目前，贵港市范围内的增减挂钩还有剩余。

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 23.0708 公顷增减挂钩建新区图斑作为调出地块，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 0.0920 公顷（均为旱地），调出地块涉及耕地 9.8709 公顷（水田 3.8155 公顷、旱地 6.0554 公顷），调出地块比调入地块耕地多 9.7789 公顷；调入地块中耕地为 9 等旱地 0.0920 公顷，平均耕地质量等别为 9 等。调出地块中耕地为 5 等水田 0.0012 公顷、6 等水田 3.8143 公顷、9 等旱地 4.6741 公顷、10 等旱地 1.3812 公顷，平均耕地质量等别为 7.98 等。调出地块耕地质量优于调入地块。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，贵港市的耕地数量与质量都将会提高。

### **(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 9 个地块，其中地块 TC01、TC02、TC03 地块位于东津镇东津村和甘寺村，TC04 地块位于桥圩镇新庆村，TC05、TC06、TC07 位于湛江镇平江村和湛江村，TC08、TC09 位于木格镇的木格村和柳塘村，总面积为 23.0708 公顷。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足球训练基地（一期）项目，有利于解决足球场建设落后的矛盾，推动贵港市体育事业、推动全民健身运动，有利于改善城市环境、塑造城市景观、完善城市基础设施，提升城市整体水平，有利于促进贵港市经济的发展。

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足球训练基地（一期）项目，更利于贵港市的发展。且调出地块的符合挑出地块挑选原则，调出地块的选择是基本合理的。

#### （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 23.0708 公顷，修改前的土地规划用途分区为一般农地区 16.1756 公顷、林业用地区 6.4866 公顷，其他用地区 0.4086 公顷。本次规划修改将其土地规划用途分区修改为城镇建设用地区（增减挂钩建新区图斑）；调出地块总面积为 23.0708 公顷，根据《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（增减挂钩建新区图斑）。修改后为一般农地区 16.5880 公顷、林业用地区 6.1087 公顷、其他用地区 0.3741 公顷。

规划修改后，在贵港市范围内一般农地区增加了 0.4124 公顷、林业用地区减少了 0.3779 公顷、其他用地区减少了 0.0345 公顷，城镇建设用地区（增减挂钩建新区图斑）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	16.1756	0.0000	-16.1756
		林业用地区	6.4866	0.0000	-6.4866
		其他用地区	0.4086	0.0000	-0.4086
		城镇建设用地区(增减挂钩建新区图斑)	0.0000	23.0708	+23.0708
	调出地块	一般农地区	0.0000	16.5880	+16.5880
		林业用地区	0.0000	6.1087	+6.1087
		其他用地区	0.0000	0.3741	+0.3741
		城镇建设用地区(增减挂钩建新区图斑)	23.0708	0.0000	-23.0708

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	-16.1756	+16.5880	+0.4124
	林业用地区	-6.4866	+6.1087	-0.3779
	其他用地区	-0.4086	+0.3741	-0.0345
	城镇建设用地区(增减挂钩建新区图斑)	+23.0708	-23.0708	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 23.0708 公顷，规划修改前的建设用地管制分区为：允许建设区 0.0848 公顷和限制建设区 22.9860 公顷。本次规划修改将其建设用地管制分区修改为允许建设区；调出地块修改前的管制分区为允许建设区 23.0708 公顷，修改后为限制建设区 23.0708 公顷。规划修改后，贵港市范围内的允许建设区面积减少了 0.0848 公顷，限制建

设区面积增加了 0.0848 公顷。

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	22.9860	0.0000	-22.9860
		允许建设区	0.0848	23.0708	+22.9860
	调出地块	限制建设区	0.0000	23.0708	+23.0708
		允许建设区	23.0708	0.0000	-23.0708

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	-22.9860	+23.0708	+0.0848
	允许建设区	+22.9860	-23.0708	-0.0848

## (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 0.0920 公顷，均为 9 等旱地，平均耕地质量等别为 9.00 等。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 0.0920 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	平均耕地质量等别
质量等别	9 等		
调入地块涉及耕地	0.0920	0.0920	9.00



## 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 9.8709 公顷，其中 5 等水田 0.0012 公顷、6 等水田 3.8143 公顷、9 等旱地 4.6741 公顷、10 等旱地 1.3812 公顷，平均耕地质量等别为 7.98 等。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 9.8709 公顷。

表 5-12 调出地块涉及耕地情况

单位：公顷

地类名称	水田			旱地			总计	平均耕地质量等别
	5 等	6 等	小计	9 等	10 等	小计		
调入地块涉及耕地	0.0012	3.8143	3.8155	4.6741	1.3812	6.0554	9.8709	7.98

## 3、规划修改后耕地变化情况

调入地块涉及耕地面积 0.0920 公顷，调出地块涉及耕地面积 9.8709 公顷调，因此调出地块涉及的耕地比调入地块涉及的耕地多 9.7789 公顷。

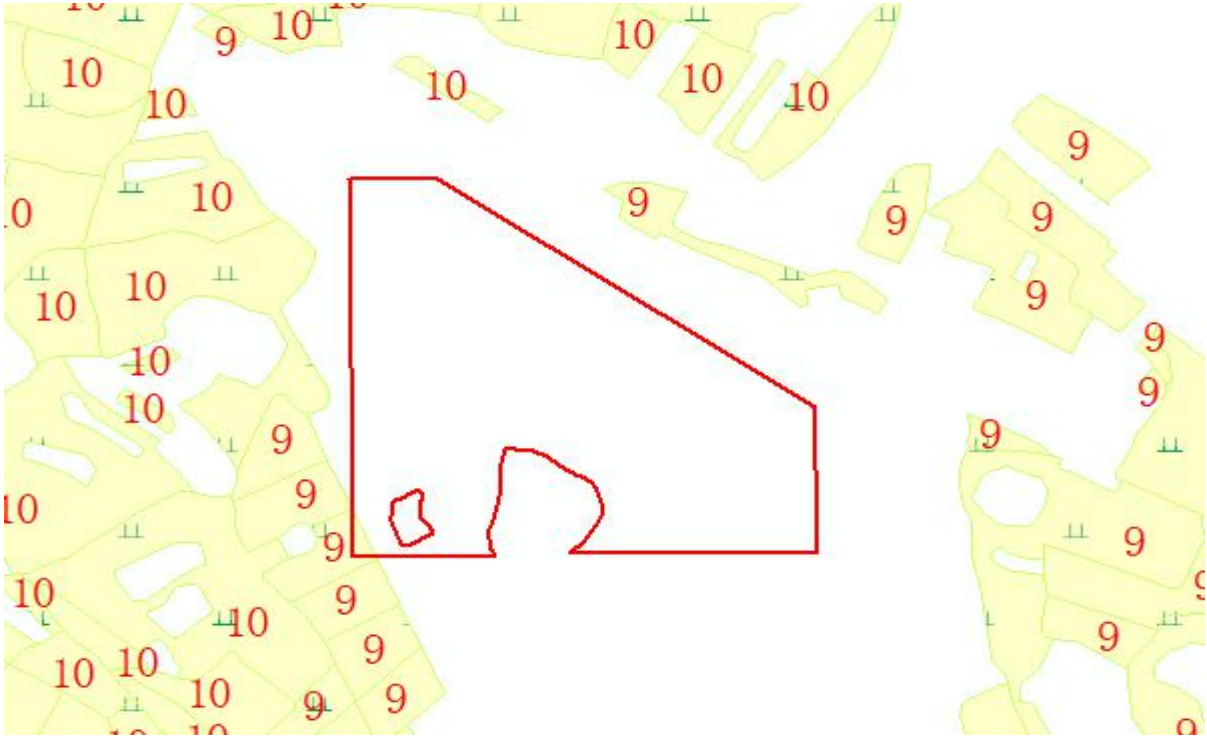
本次规划修改调入地块涉及耕地的平均耕地质量等别为 9.00 等，调出地块涉及耕地的平均耕地质量等别为 7.05 等。修改后，贵港市范围内耕地质量有提高，数量有增加。

表 5-13 耕地对比情况统计表

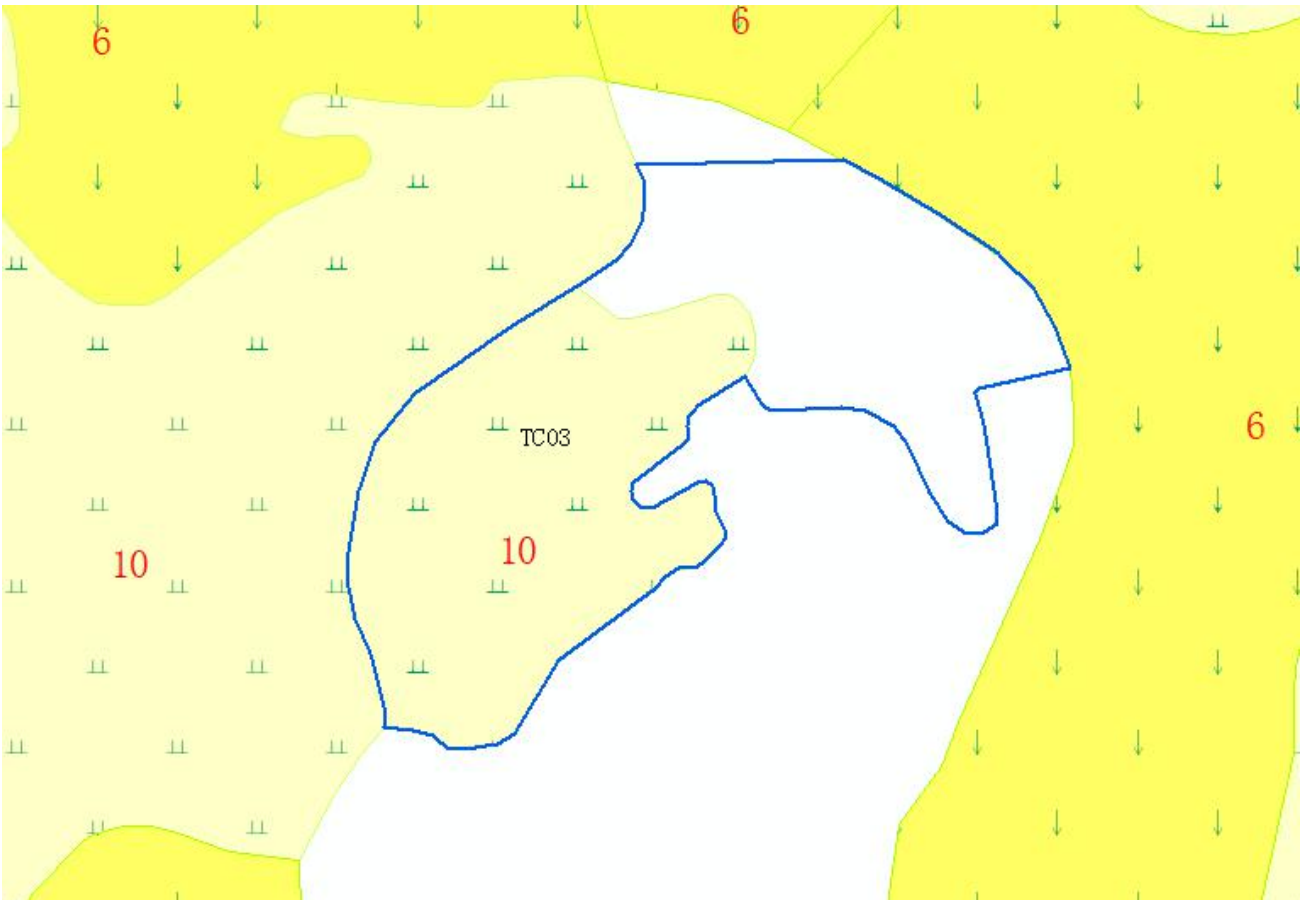
单位：公顷

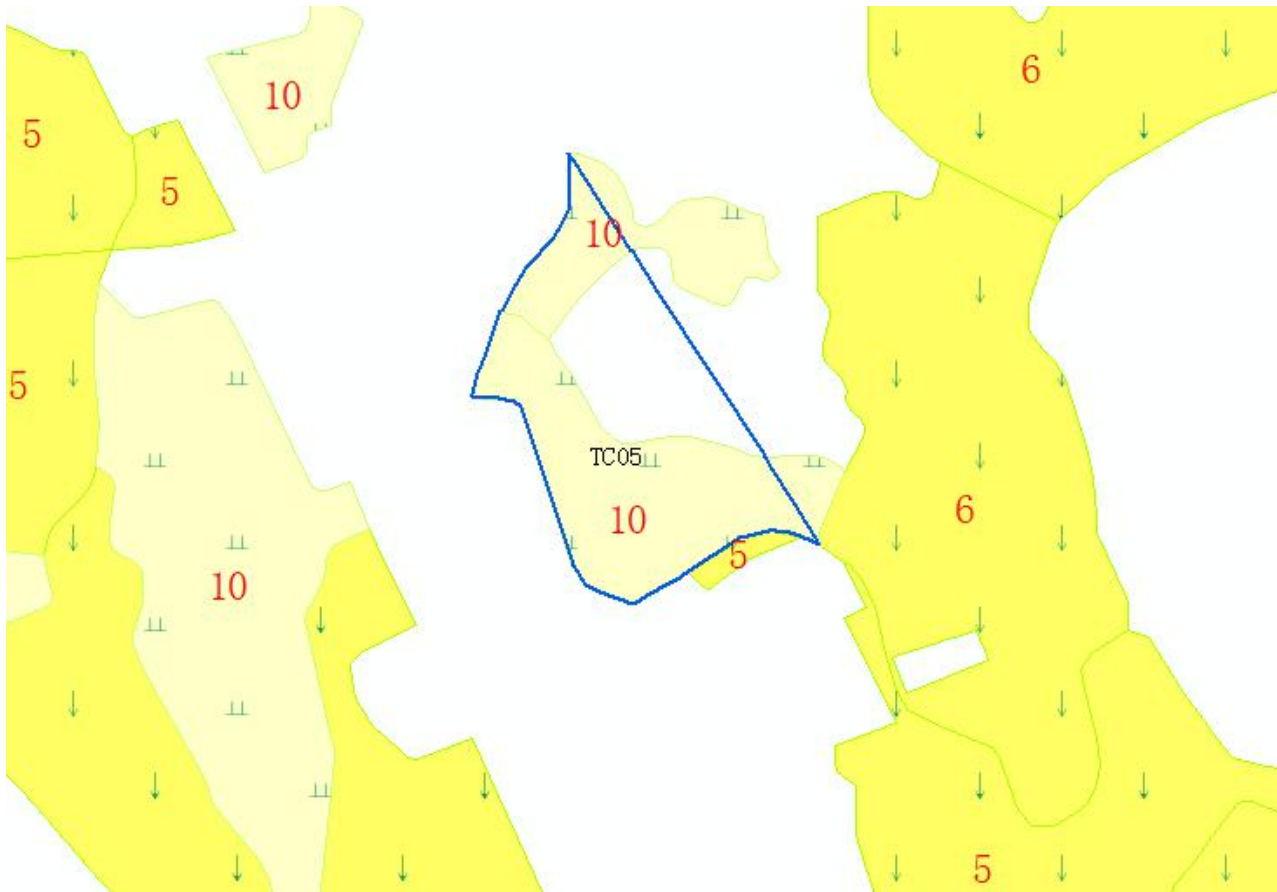
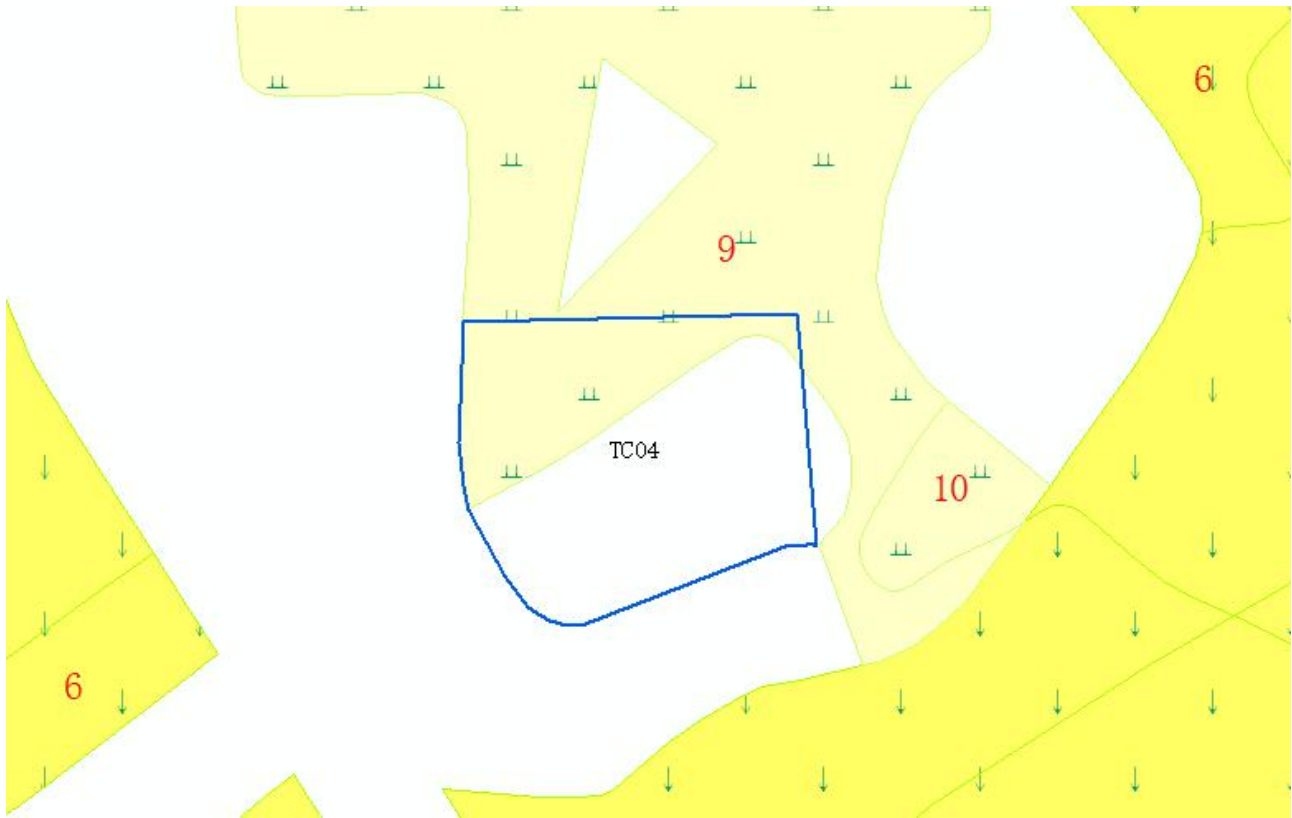
地类名称	水田			旱地			总计	平均耕地质量等别
	5 等	6 等	小计	9 等	10 等	小计		
调入地块涉及耕地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0920	0.0000	0.0920	0.0920	9.00
调出地块涉及耕地	0.0012	3.8143	3.8155	4.6741	1.3812	6.0554	9.8709	7.89
对比	+0.0012	+3.8143	+3.8155	+4.5821	+1.3812	+5.9634	+9.7789	——

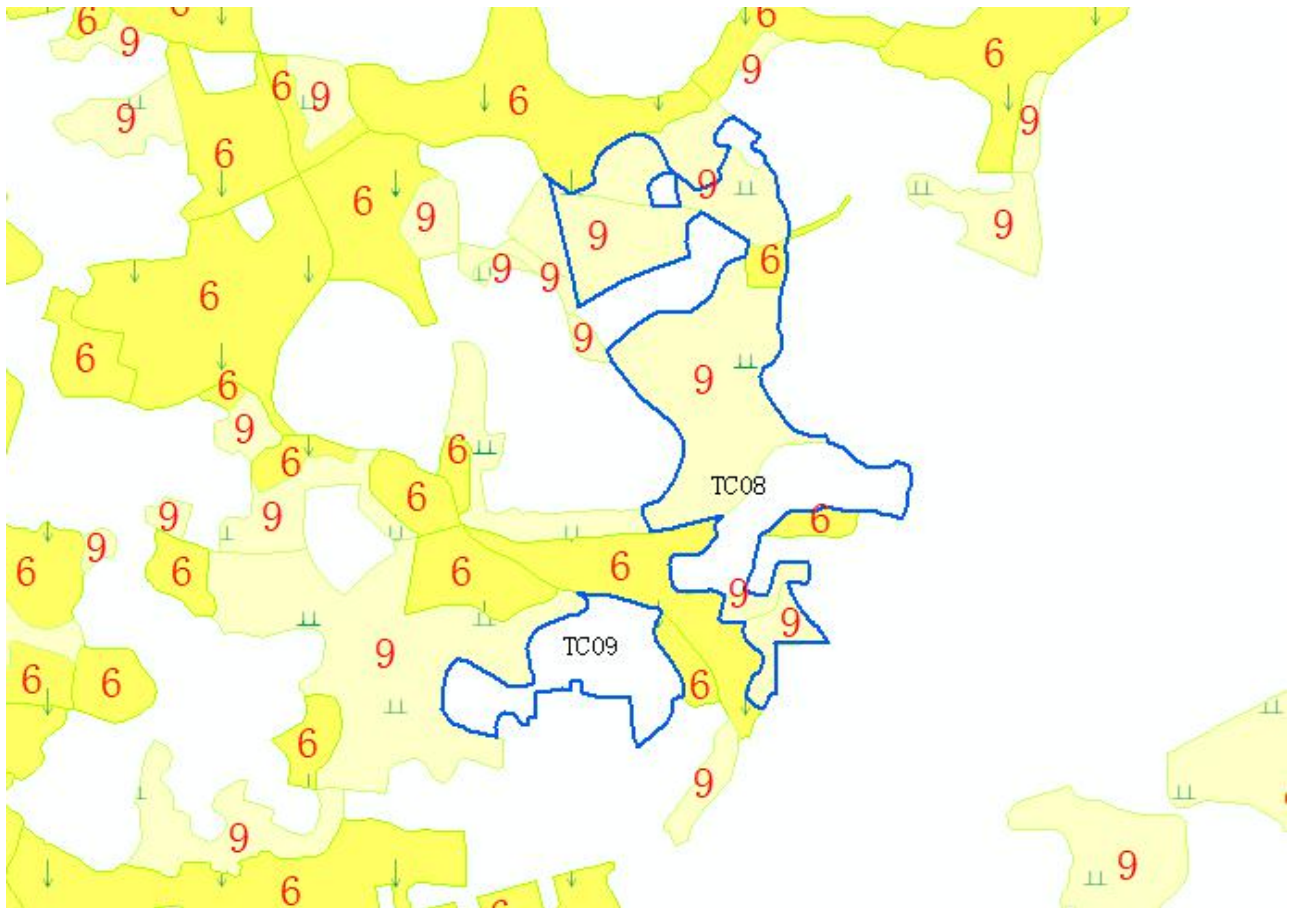
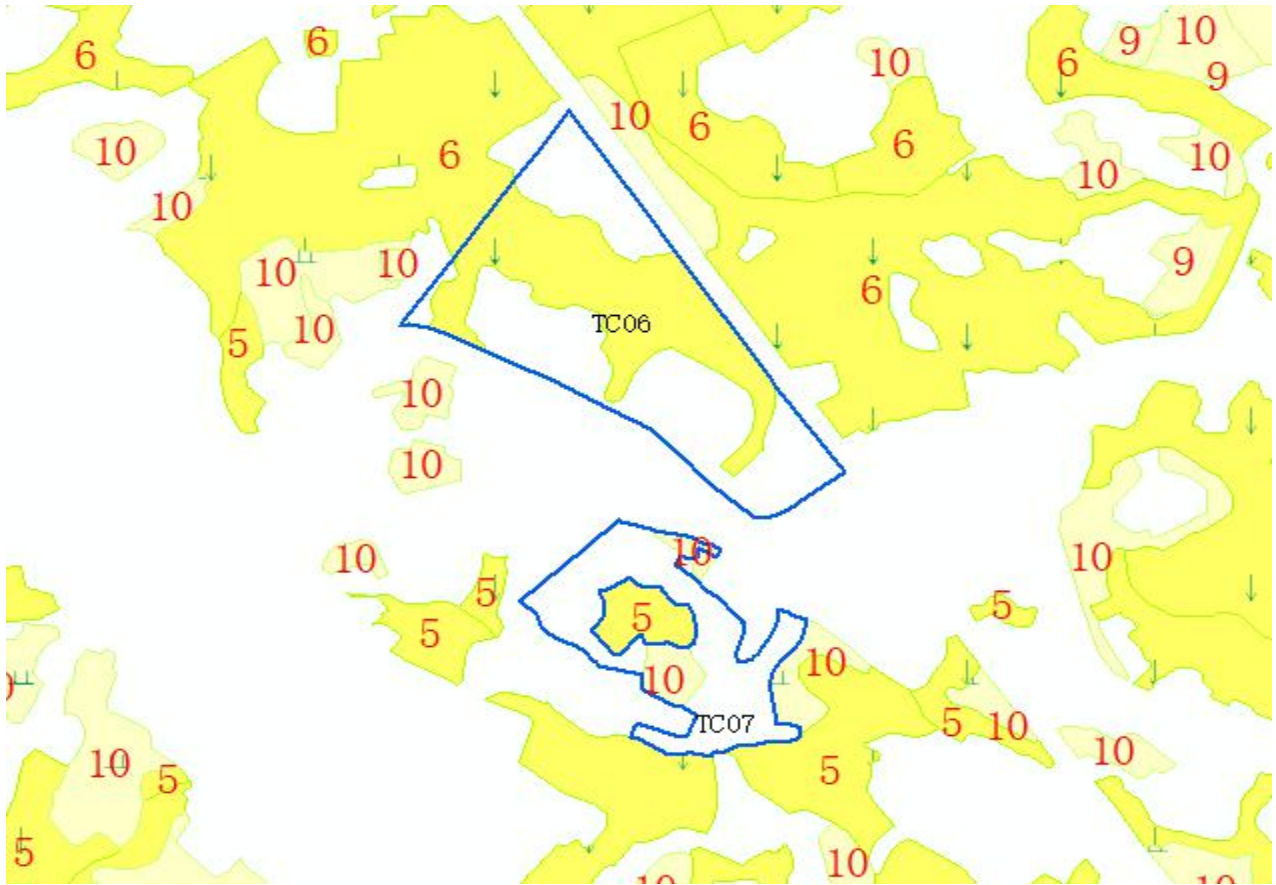
调入地块耕地质量等别图



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）。该项目在贵港市石卡镇内调入新增城镇建设用地23.0708公顷，同时在贵港市东津镇、桥圩镇、湛江镇、木格镇调出新增建设用地23.0708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	23.0708	23.0708	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0.0920公顷，调出地块涉及耕地9.8709公顷，调出地块涉及的耕地比调入地块涉及的耕地多9.7789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	0.0920	9.8709	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。该项目在贵港市石卡镇内调入新增城镇建设用地23.0708公顷，同时在贵港市东津镇、桥圩镇、湛江镇、木格镇调出新增建设用地23.0708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	23.0708	23.0708	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。该项目在贵港市石卡镇内调入新增城镇建设用地23.0708公顷，同时在贵港市东津镇、桥圩镇、湛江镇、木格镇调出新增建设用地23.0708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	23.0708	23.0708	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，本次规划修改，拟调入地块涉及耕地0.0920公顷，调出地块涉及耕地9.8709公顷，调出地块涉及的耕地比调入地块涉及的耕地多9.7789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	0.0920	9.8709	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 0.0920 公顷（均为 9 等旱地），不涉及占用基本农田。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高等水田（5-8 等））30 元/m<sup>2</sup>、中等旱地（9-12 等）15 元/m<sup>2</sup>的标准，总计缴纳耕地开垦费 1.3800 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 <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
补充耕地资金	中等旱地(9-12 等)	920	15 元/ m <sup>2</sup>	1.3800
	合计	920	——	1.3800

## **（二）补充耕地方案**

本项目占用耕地 0.0920 公顷（均为 9 等旱地），不涉及占用基本农田。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）对项目建设占用优质耕地进行耕作层剥离

根据原自治区国土资源厅、财政厅、农业厅联合印发的《关于非农建设占用耕地耕作层剥离利用工作的指导意见》（桂国土资发【2016】2号），非农建设占用耕地耕作层土壤剥离与利用，简称表土剥离利用，指的是在城乡建设过程中，将建设所占耕地的耕作层（水田20至25厘米，旱地30厘米以上）土壤开挖到固定场地存储，然后用于土地开发整理复垦项目的表层覆土或中低产田土壤改良的技术。实施范围为（一）非农建设占用耕地，耕地质量水田8等以上，旱地在9等以上的，（二）临时占用耕地的（涉及国家安全、军事、抢险救灾等急需临时占用耕地的除外）。

本项目的新增建设用地占用耕地0.0920公顷（均为9等旱地）。为保护耕地资源，特别是优质耕地，拟将项目占用耕地0.0920公顷（均为9等旱地），纳入表土剥离利用试点，为贵港市补充耕地、土地整治等工程提供优质土壤，提升补充耕地和新增耕地质量。

## **（六）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。

## **（七）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

拟建的拟建的贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目作为贵港市 2020 年度惠民工程的重大项目之一，是解决足球场建设落后的矛盾的需要，是城市建设发展和完善城市基础设施的需要，是推动贵港市体育事业、推动全民健身运动的需要，是改善城市环境、塑造城市景观、完善城市基础设施，提升城市整体水平的一项重要举措，属于贵港市人民政府统筹推进重大项目的体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，为贵港市足球训练基地（一期）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。

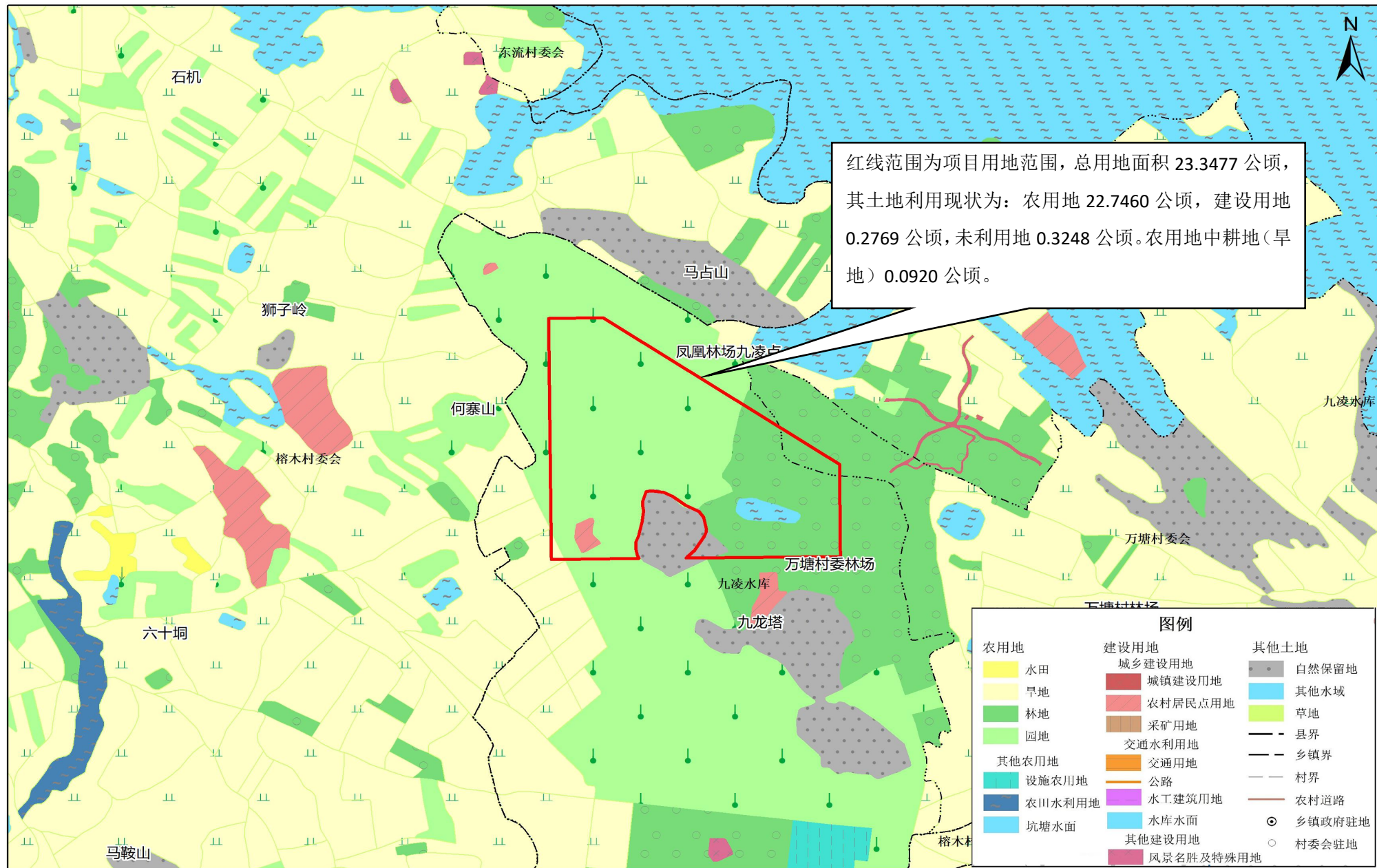
## 十 附图

1. 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2018年）局部图；
2. 贵港市覃塘区石卡镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改前）；
3. 贵港市覃塘区石卡镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改后）；
4. 贵港市覃塘区石卡镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改前）；
5. 贵港市覃塘区石卡镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改后）。
6. 贵港市港南区东津镇土地利用现状（2018年）局部图；
7. 贵港市港南区桥圩镇土地利用现状（2018年）局部图；
8. 贵港市港南区湛江镇土地利用现状（2018年）局部图；
9. 贵港市港南区木格镇土地利用现状（2018年）局部图；
10. 贵港市港南区东津镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改前）；
11. 贵港市覃塘区桥圩镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改前）；
12. 贵港市覃塘区湛江镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改前）；
13. 贵港市覃塘区木格镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改前）；
14. 贵港市港南区东津镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改后）；

15. 贵港市覃塘区桥圩镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改后）；
16. 贵港市覃塘区湛江镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改后）；
17. 贵港市覃塘区木格镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图（修改后）；
18. 贵港市覃塘区东津镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改前）；
19. 贵港市覃塘区桥圩镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改前）；
20. 贵港市覃塘区湛江镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改前）；
21. 贵港市覃塘区木格镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改前）；
22. 贵港市覃塘区东津镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改后）；
23. 贵港市覃塘区桥圩镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改后）；
24. 贵港市覃塘区湛江镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改后）；
25. 贵港市覃塘区木格镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图（修改后）。

# 贵港市覃塘区石卡镇土地利用现状（2018年）局部图

—项目范围



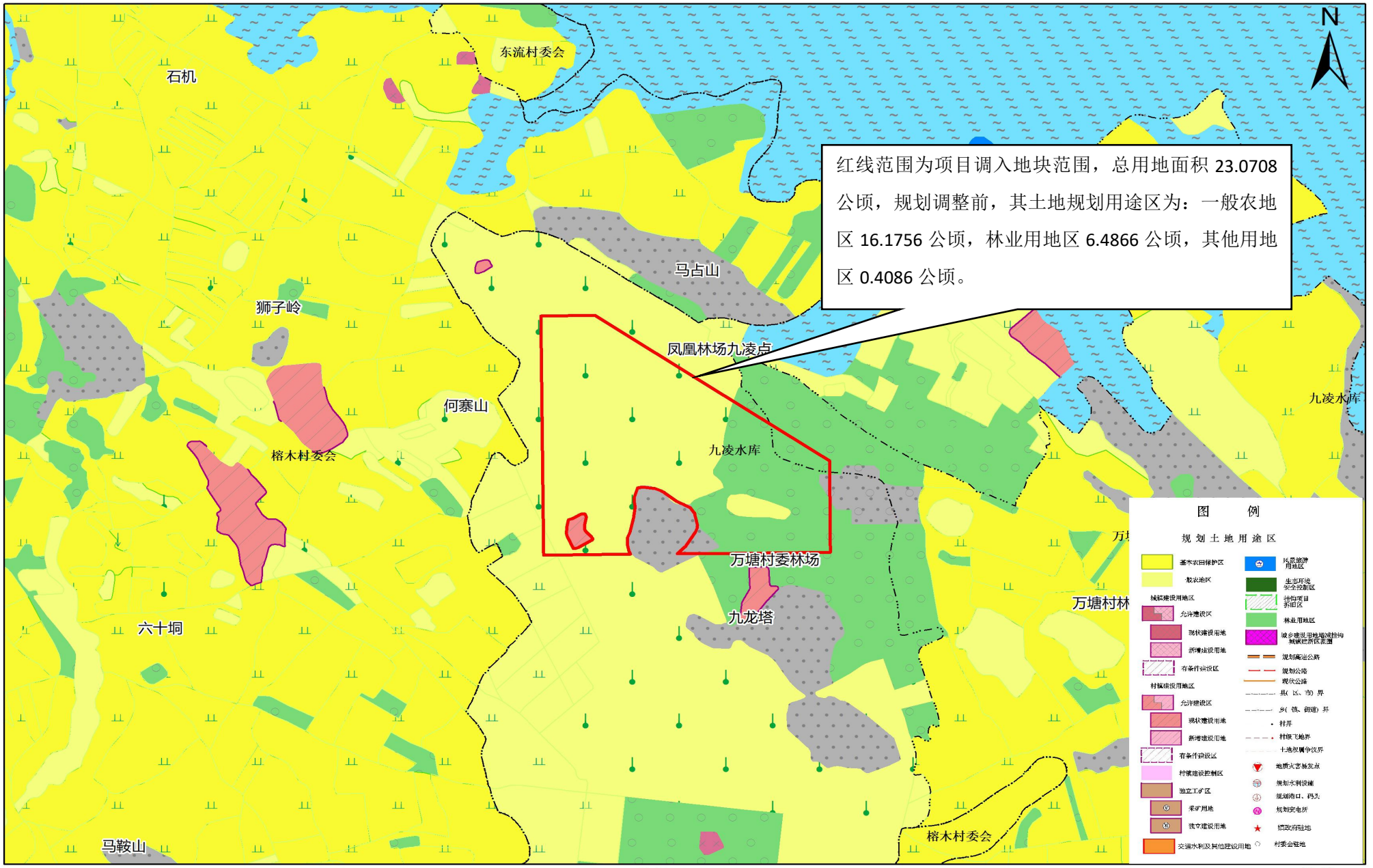
二零二零年六月

比例尺: 1:10,000

贵港市自然资源局校核

# 贵港市覃塘区石卡镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案(2015年调整)局部图

—调整前



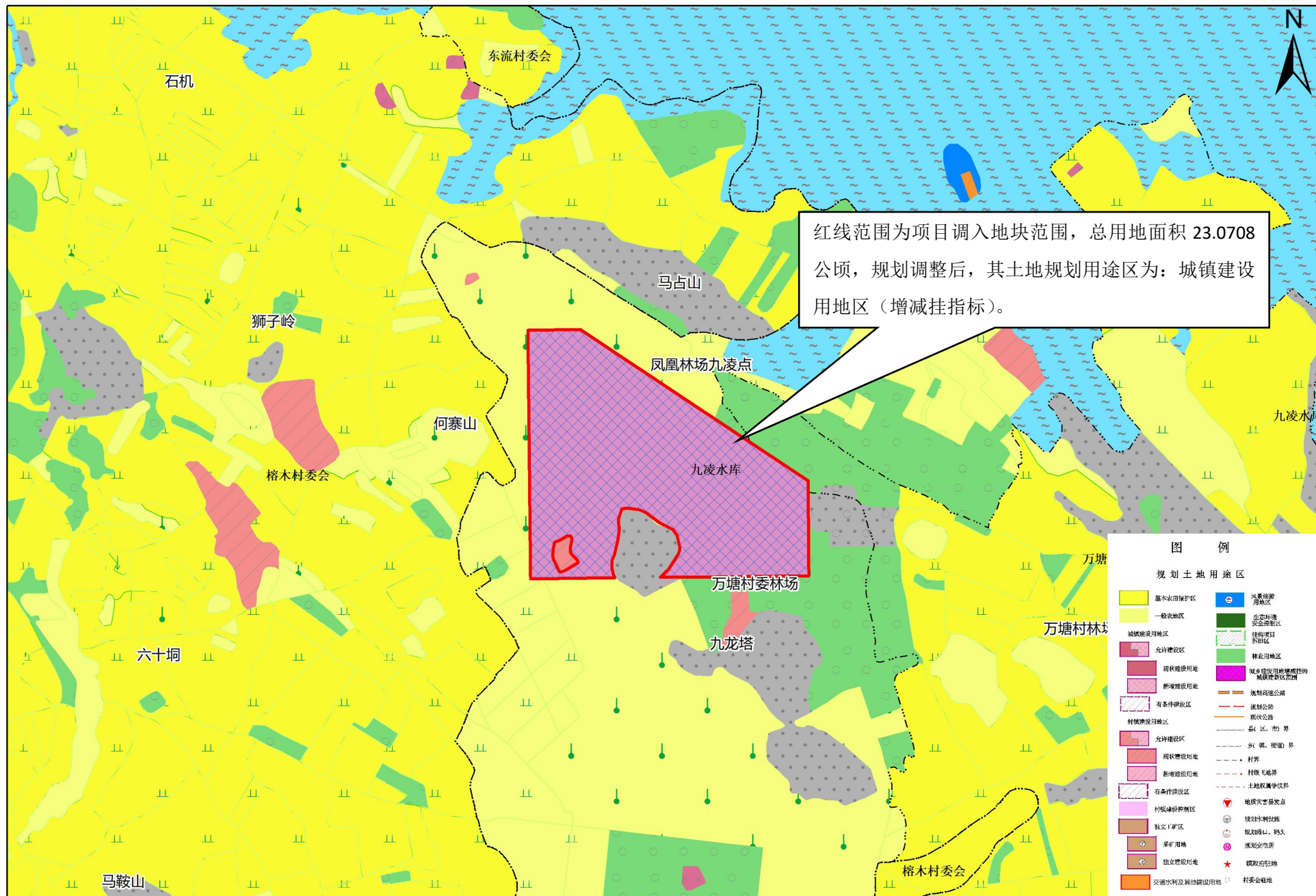
红线范围为项目调入地块范围，总用地面积 23.0708 公顷，规划调整前，其土地规划用途区为：一般农地区 16.1756 公顷，林业用地区 6.4866 公顷，其他用地区 0.4086 公顷。

图 例	
规划土地用途区	
基本农田保护区	长昆旅游用地区
散农地区	生态环境安全控制区
城镇建设用地区	待构项目新田区
允许建设区	林业用地区
现状建设用地区	城乡建设用地增减挂钩试点建设区范围
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	村组飞地界
村镇建设控制区	土地权属争议界
独立工矿区	地质灾害易发点
采矿用地	规划水利设施
独立建设用地区	灌溉沟口、码头
交通水利及其他建设用地	规划变电站
	控制保留地
	村委会驻地

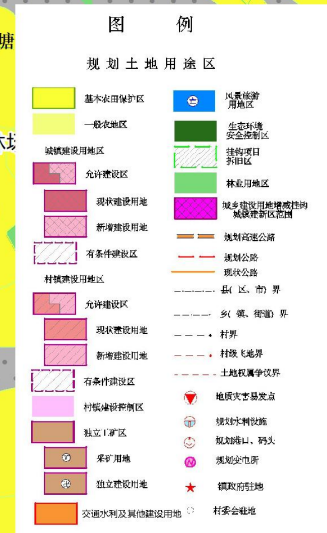


# 贵港市覃塘区石卡镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案（2015年调整）局部图

一调整后

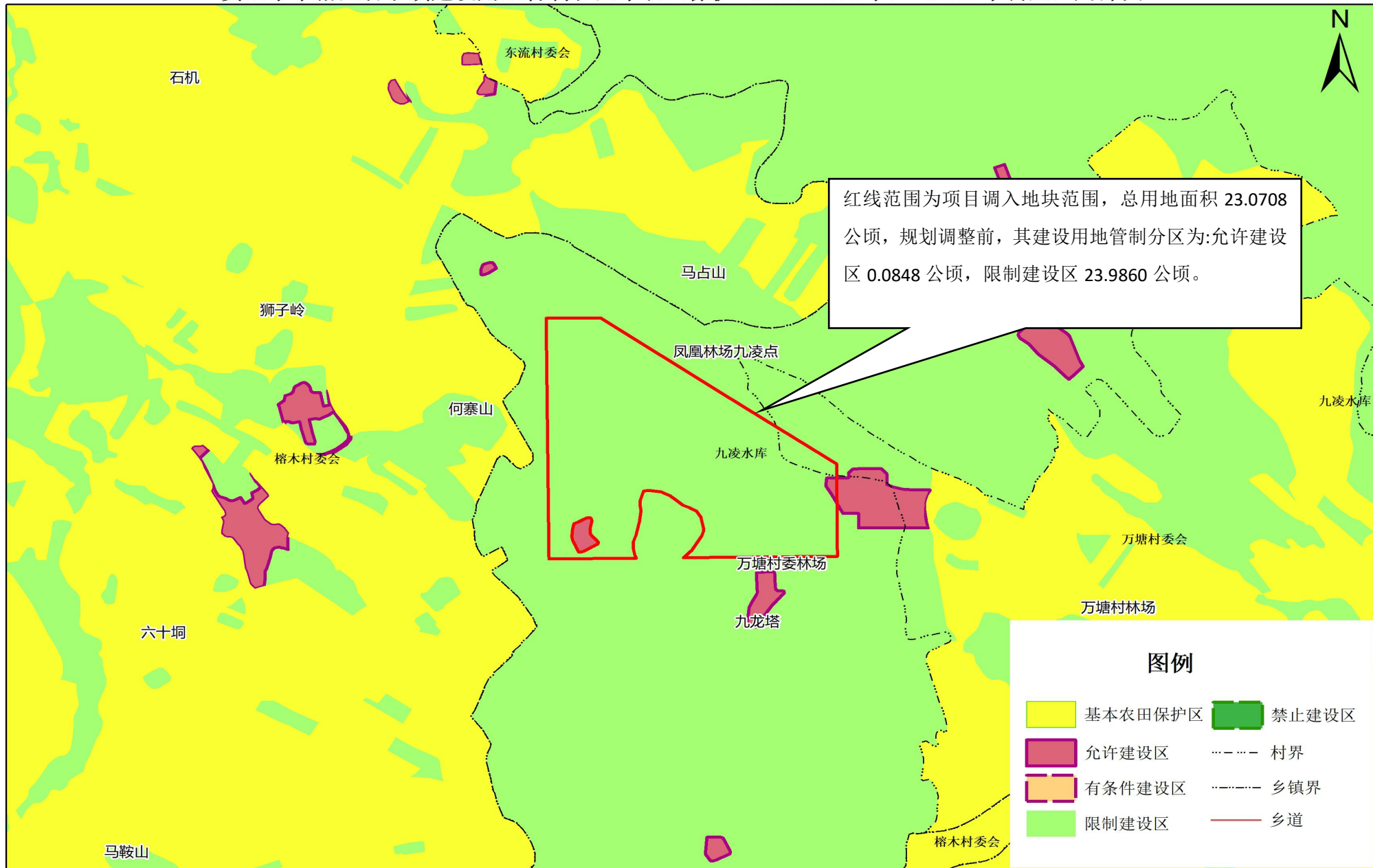


红线范围为项目调入地块范围，总用地面积 23.0708 公顷，规划调整后，其土地利用用途区为：城镇建设用地区（增减挂钩指标）。



# 贵港市覃塘区石卡镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图

—调整前



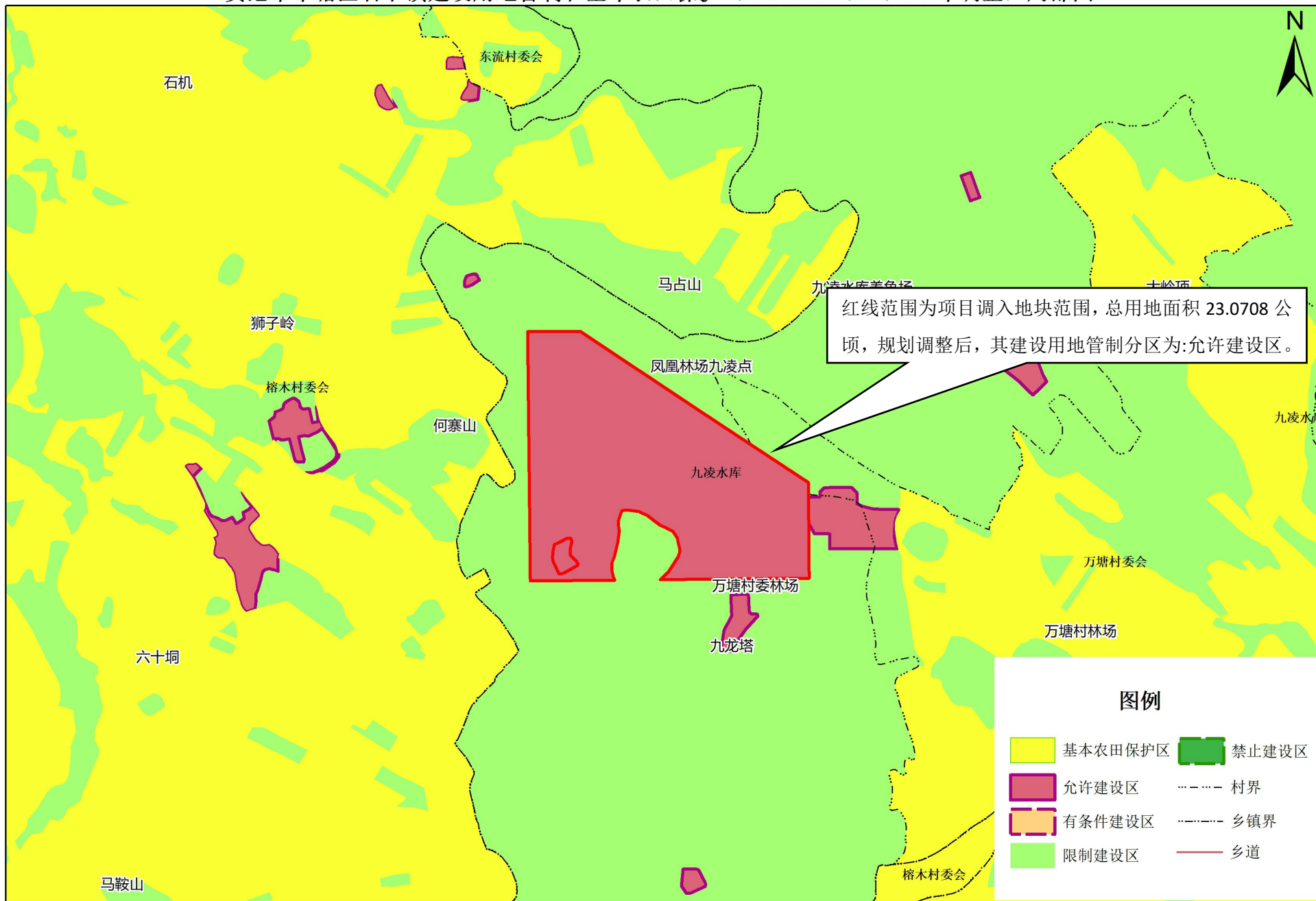
二零二零年六月

比例尺: 1:10,000

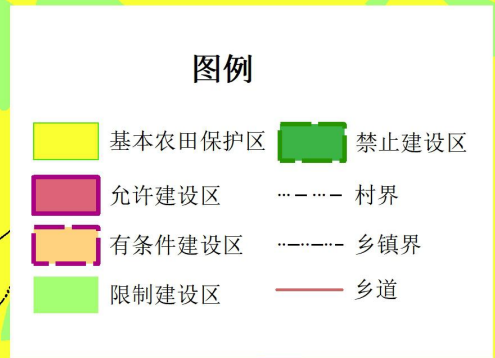
贵港市自然资源局校核

贵港市覃塘区石卡镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020）（2015年调整）局部图

一调整后

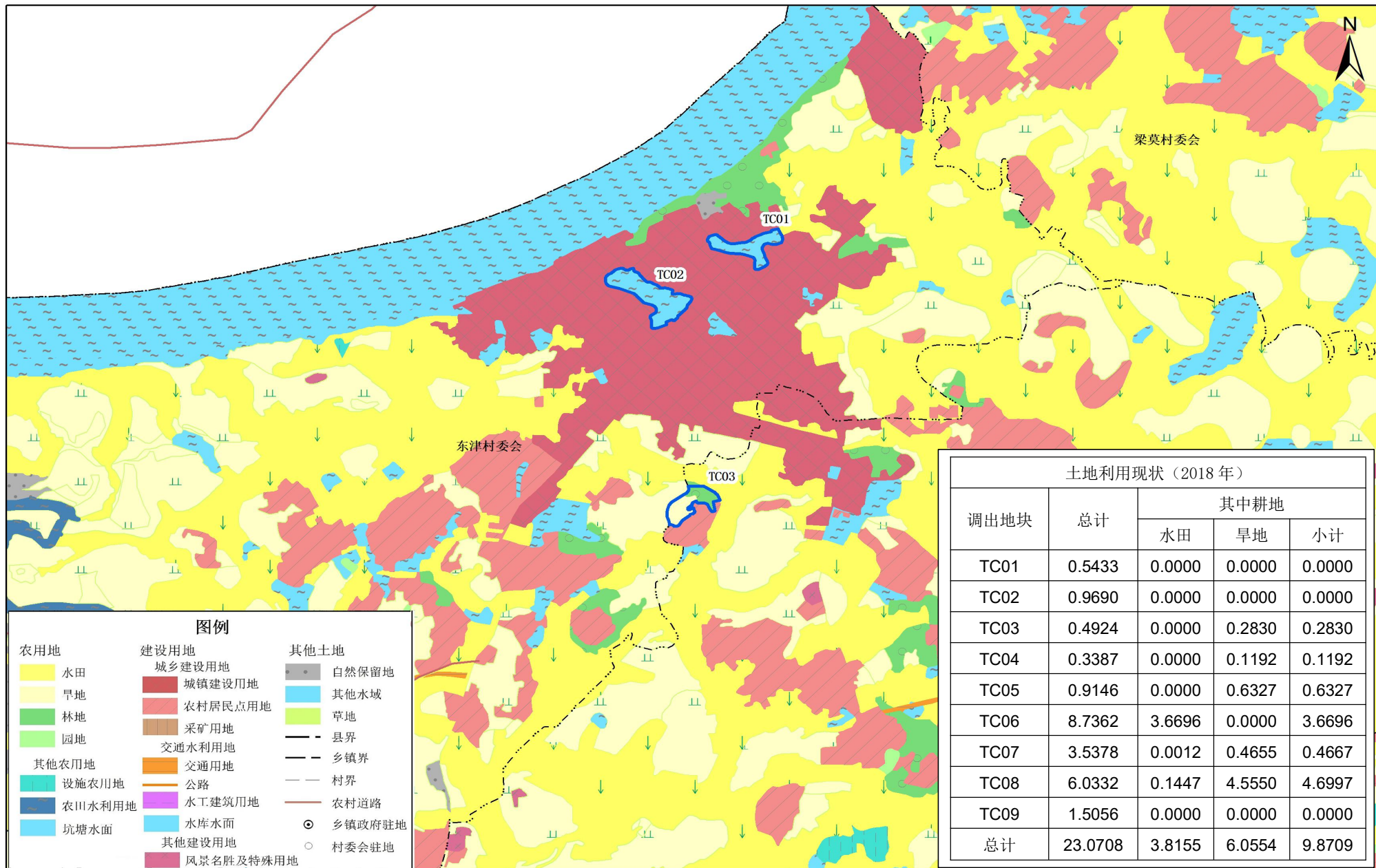


红线范围为项目调入地块范围，总用地面积 23.0708 公顷，规划调整后，其建设用地管制分区为：允许建设区。



# 贵港市港南区东津镇土地利用现状（2018）局部图

现状图（一）



**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
	其他建设用地	村委会驻地
	风景名胜及特殊用地	

调出地块	总计	其中耕地		
		水田	旱地	小计
TC01	0.5433	0.0000	0.0000	0.0000
TC02	0.9690	0.0000	0.0000	0.0000
TC03	0.4924	0.0000	0.2830	0.2830
TC04	0.3387	0.0000	0.1192	0.1192
TC05	0.9146	0.0000	0.6327	0.6327
TC06	8.7362	3.6696	0.0000	3.6696
TC07	3.5378	0.0012	0.4655	0.4667
TC08	6.0332	0.1447	4.5550	4.6997
TC09	1.5056	0.0000	0.0000	0.0000
总计	23.0708	3.8155	6.0554	9.8709

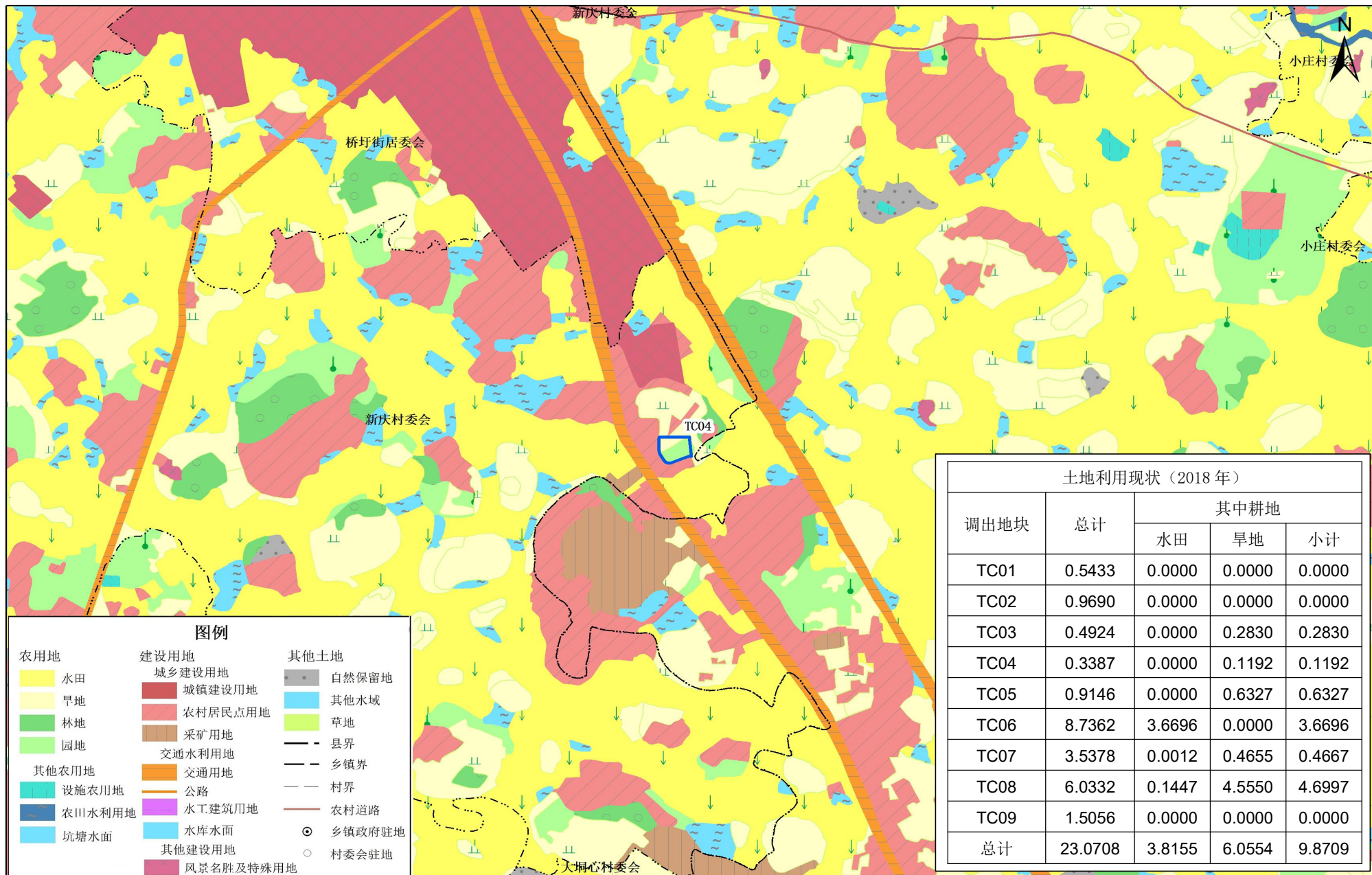
二零二零年六月

比例尺：1:10,000

贵港市自然资源局校核

# 贵港市港南区桥圩镇土地利用现状（2018）局部图

现状图（二）



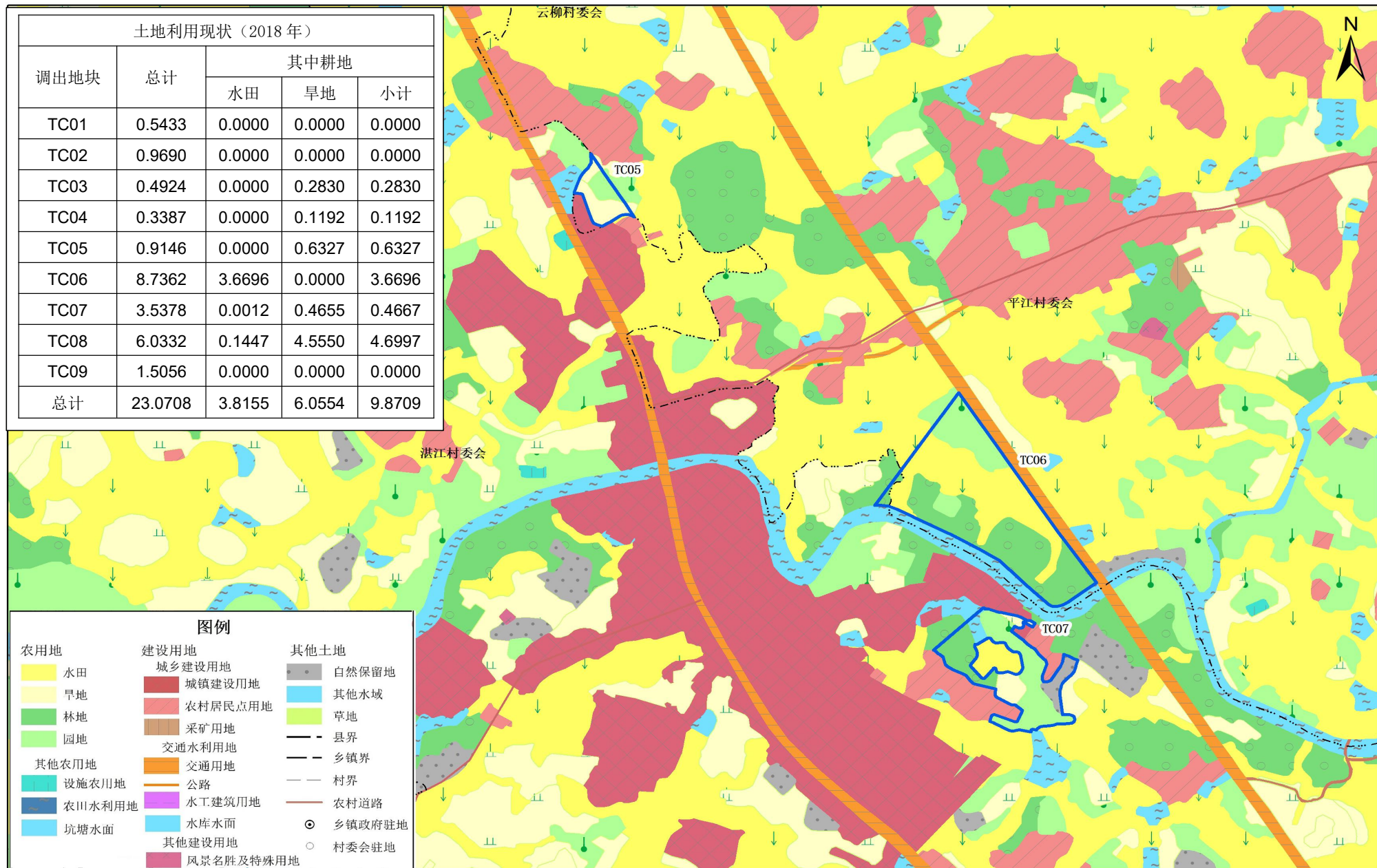
土地利用现状（2018年）				
调出地块	总计	其中耕地		
		水田	旱地	小计
TC01	0.5433	0.0000	0.0000	0.0000
TC02	0.9690	0.0000	0.0000	0.0000
TC03	0.4924	0.0000	0.2830	0.2830
TC04	0.3387	0.0000	0.1192	0.1192
TC05	0.9146	0.0000	0.6327	0.6327
TC06	8.7362	3.6696	0.0000	3.6696
TC07	3.5378	0.0012	0.4655	0.4667
TC08	6.0332	0.1447	4.5550	4.6997
TC09	1.5056	0.0000	0.0000	0.0000
总计	23.0708	3.8155	6.0554	9.8709

**图例**

<b>农用地</b>	<b>建设用地</b>	<b>其他土地</b>
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	公路	村界
农田水利用地	水工建筑用地	农村道路
坑塘水面	水库水面	乡镇政府驻地
	其他建设用地	村委会驻地
	风景名胜及特殊用地	

# 贵港市港南区湛江镇土地利用现状（2018）局部图

现状图（三）



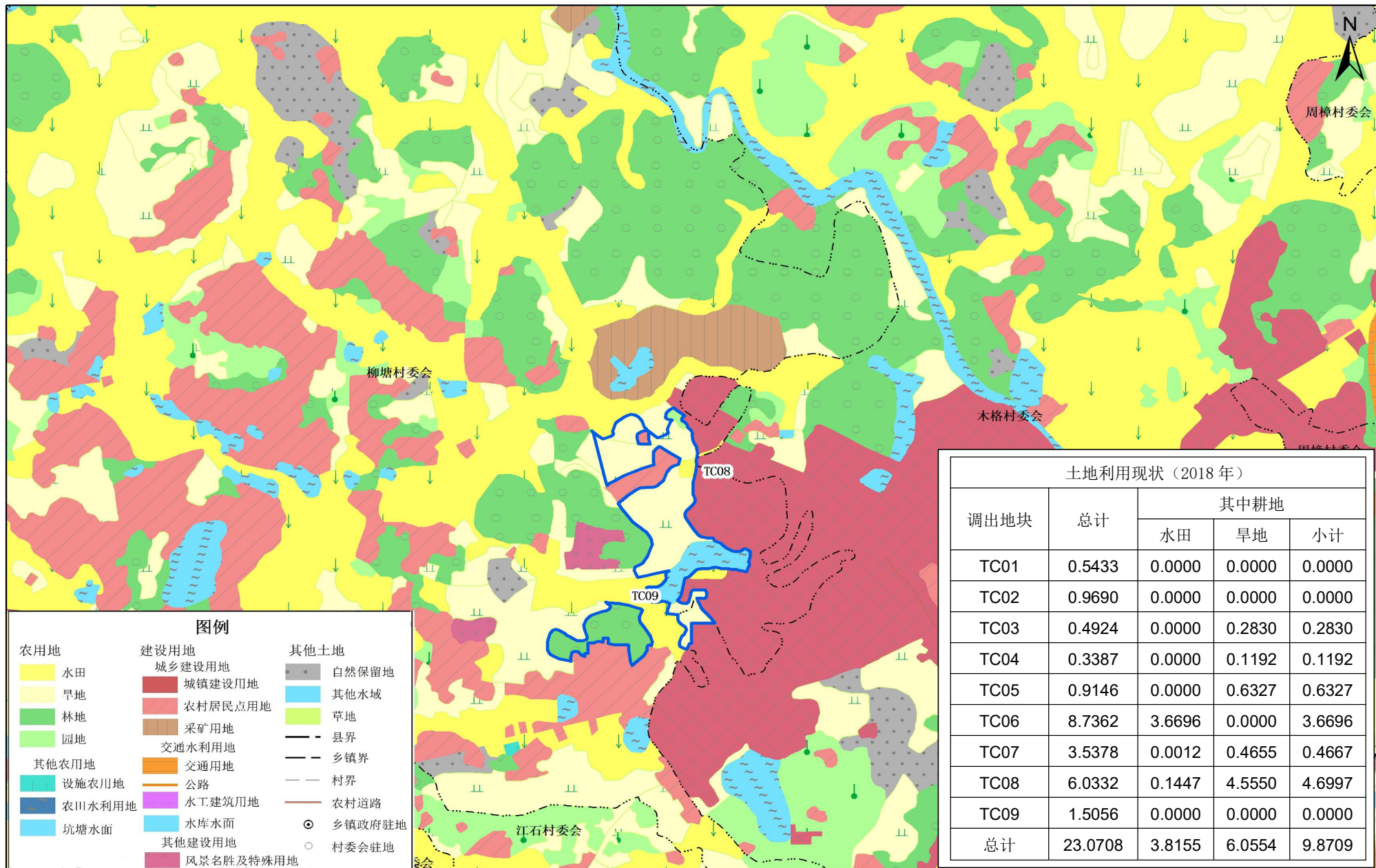
二零二零年六月

比例尺：1:10,000

贵港市自然资源局校核

# 贵港市港南区木格镇土地利用现状（2018）局部图

现状图（四）



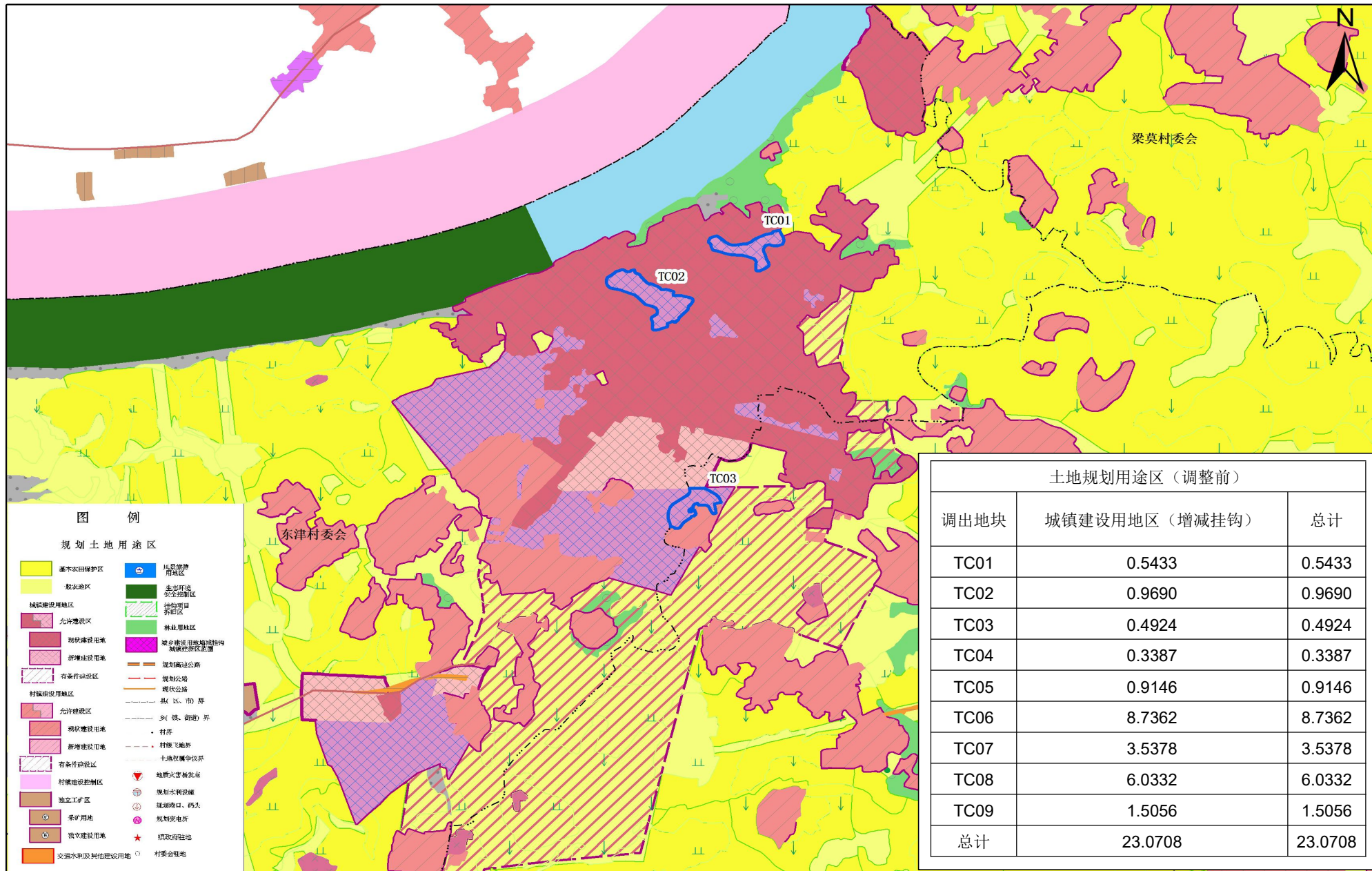
**图例**

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

调出地块	总计	其中耕地		
		水田	旱地	小计
TC01	0.5433	0.0000	0.0000	0.0000
TC02	0.9690	0.0000	0.0000	0.0000
TC03	0.4924	0.0000	0.2830	0.2830
TC04	0.3387	0.0000	0.1192	0.1192
TC05	0.9146	0.0000	0.6327	0.6327
TC06	8.7362	3.6696	0.0000	3.6696
TC07	3.5378	0.0012	0.4655	0.4667
TC08	6.0332	0.1447	4.5550	4.6997
TC09	1.5056	0.0000	0.0000	0.0000
总计	23.0708	3.8155	6.0554	9.8709

# 贵港市港南区东津镇土地利用总体规划（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整前（一）



二零二零年六月

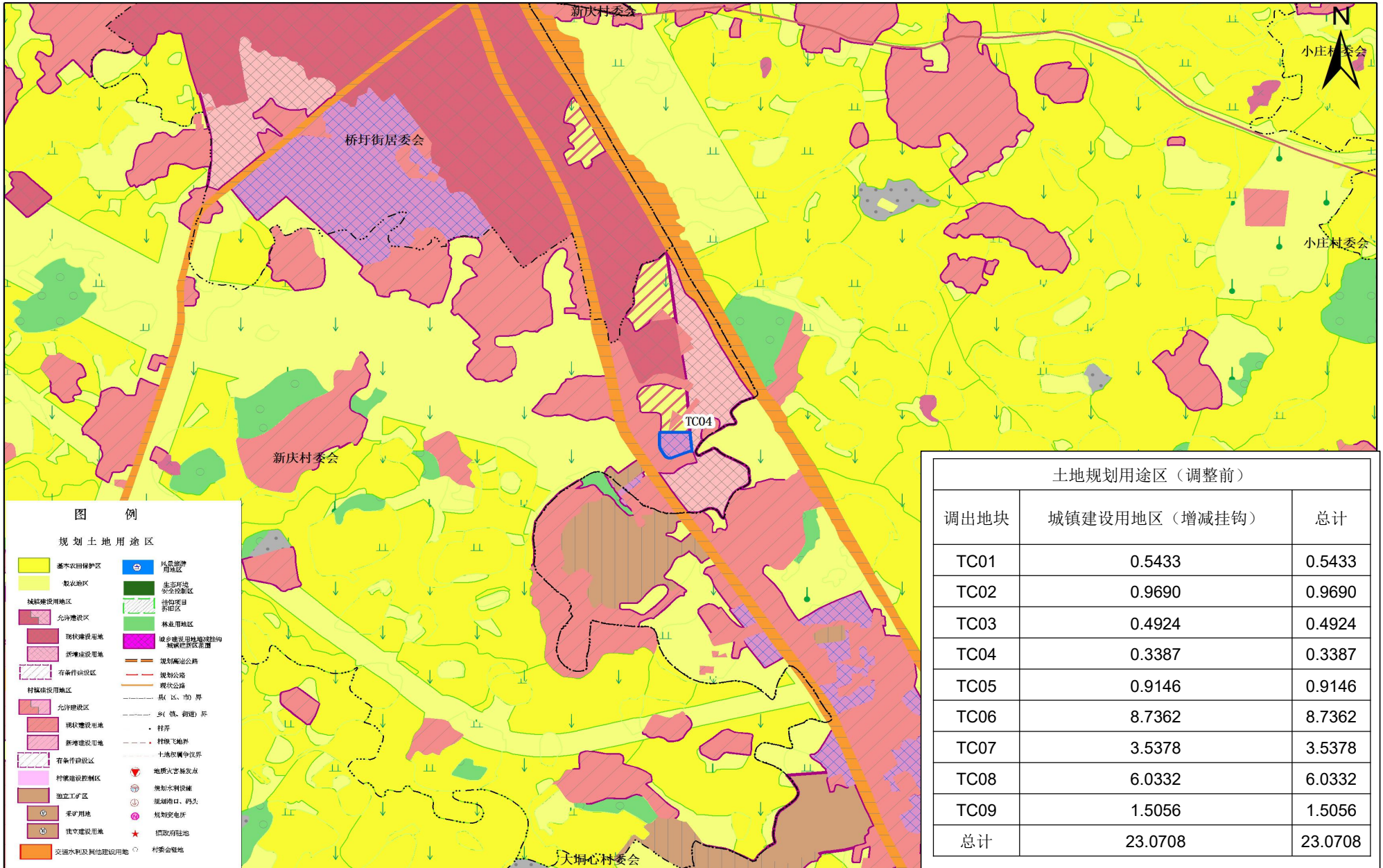
比例尺:1:10,000

贵港市自然资源局 校核



# 贵港市港南区桥圩镇土地利用总体规划（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整前（二）



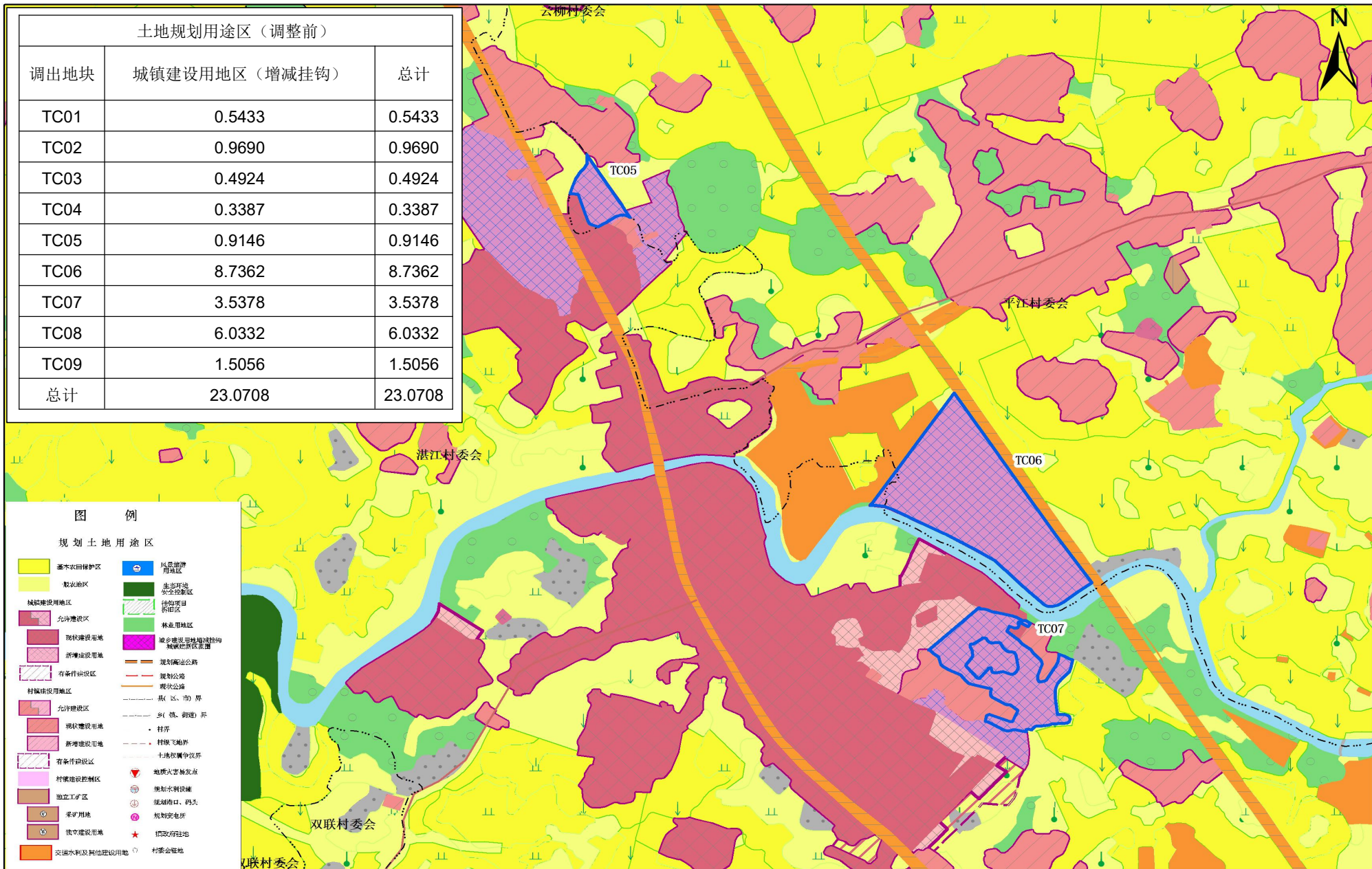
二零二零年六月

比例尺:1:10,000

贵港市自然资源局 校核

# 贵港市港南区湛江镇土地利用总体规划（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整前（三）



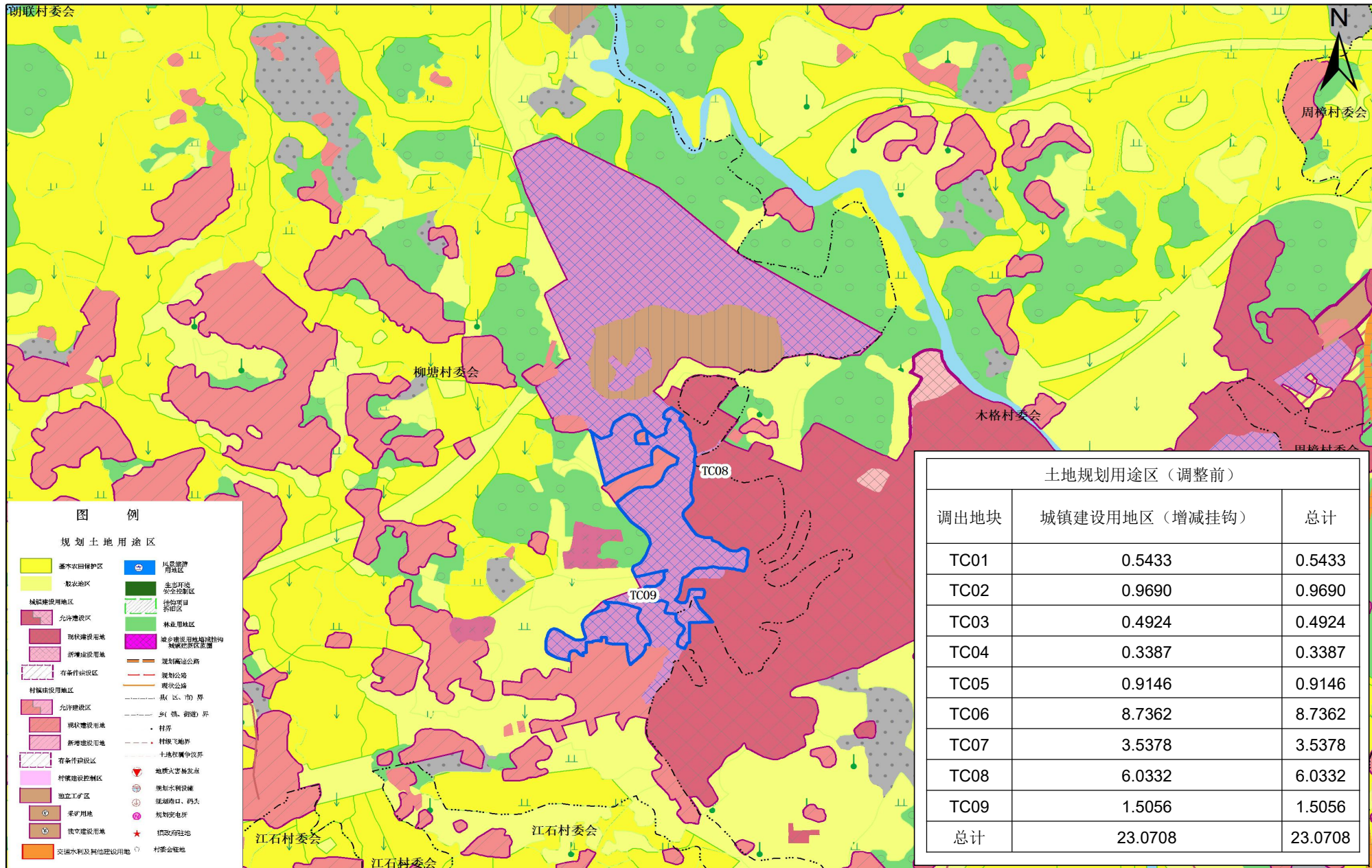
二零二零年六月

比例尺:1:10,000

贵港市自然资源局 校核

# 贵港市港南区木格镇土地利用总体规划（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整前（四）



**图例**

**规划土地用途区**

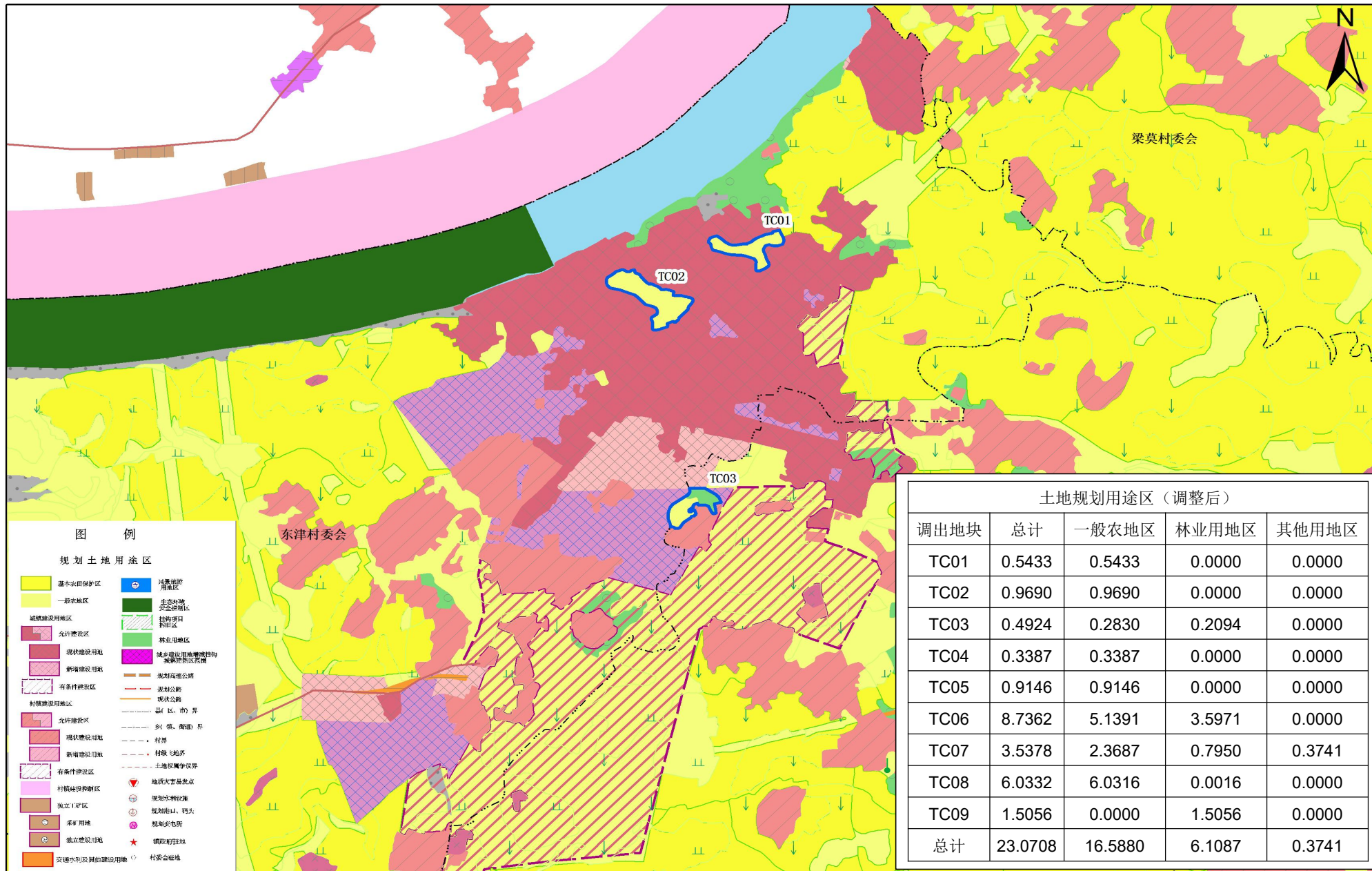
- 基本农田保护区
- 一般农地区
- 城镇建设用地区
  - 允许建设区
  - 有条件建设区
  - 现状建设用地区
  - 新增建设用地区
  - 有条件建设区
  - 村庄建设控制区
  - 独立工矿区
  - 采矿用地
  - 废弃建设用地
  - 交通水利及其他建设用地
- 农村建设用地区
  - 允许建设区
  - 有条件建设区
  - 现状建设用地区
  - 新增建设用地区
  - 有条件建设区
  - 村庄建设控制区
- 生态保护区
  - 生态环境安全控制区
  - 文物保护单位
  - 林址用地区
- 其他
  - 风景名胜保护区
  - 地质灾害易发区
  - 地热水利设施
  - 堤湖港口、码头
  - 规划变电站
  - 规划政府驻地
  - 村委会驻地

图例还包含各种边界和设施符号，如县、市、镇、乡、村界，以及公路、河流、桥梁、水井、变电站、政府驻地、村委会驻地等。

土地规划用途区（调整前）		
调出地块	城镇建设用地区（增减挂钩）	总计
TC01	0.5433	0.5433
TC02	0.9690	0.9690
TC03	0.4924	0.4924
TC04	0.3387	0.3387
TC05	0.9146	0.9146
TC06	8.7362	8.7362
TC07	3.5378	3.5378
TC08	6.0332	6.0332
TC09	1.5056	1.5056
总计	23.0708	23.0708

# 贵港市港南区东津镇土地利用总体规划（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整后（一）



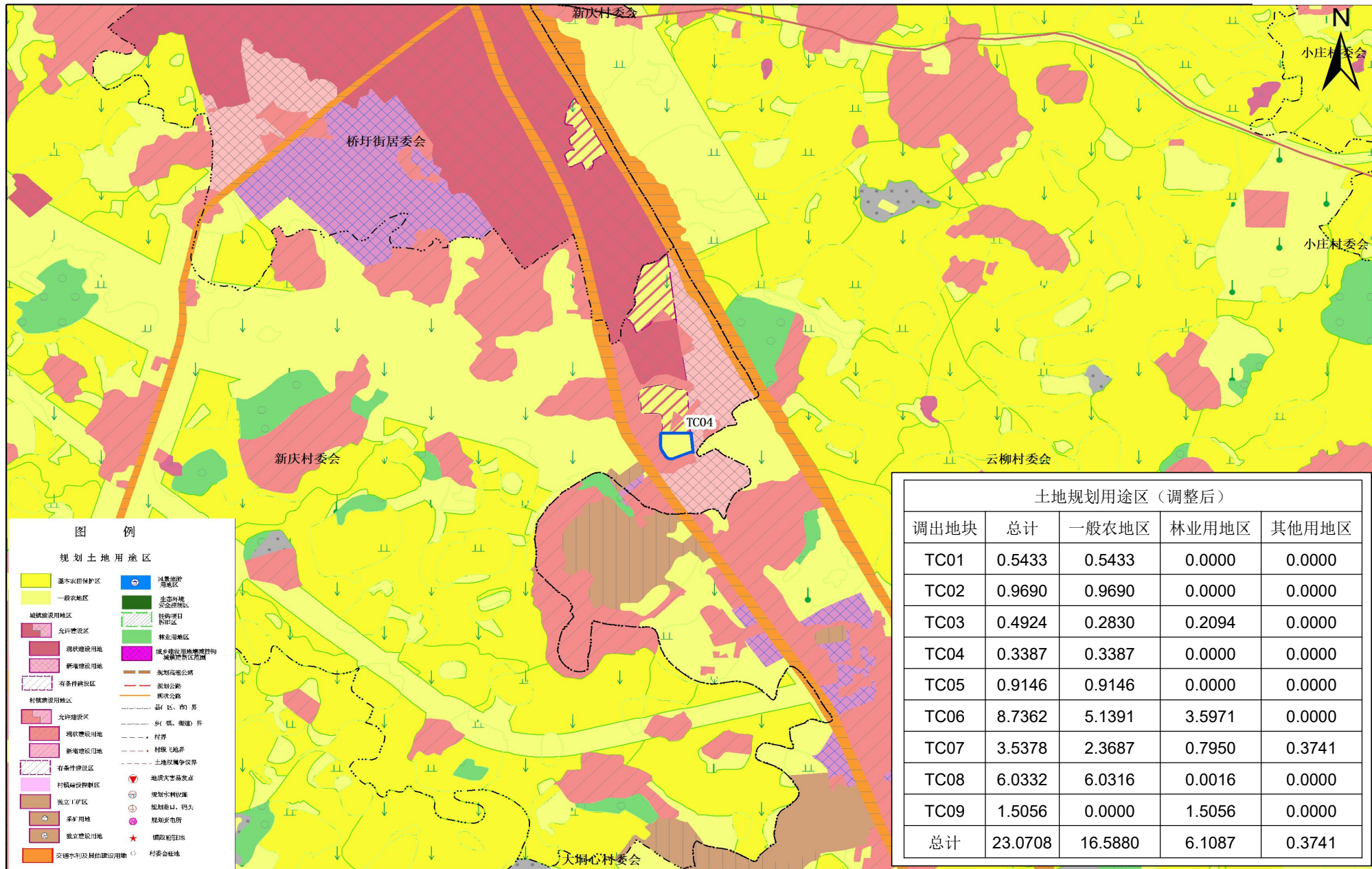
二零二零年六月

比例尺:1:10,000

贵港市自然资源局 校核

# 贵港市港南区桥圩镇土地利用总体规划（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整后（二）



**图 例**

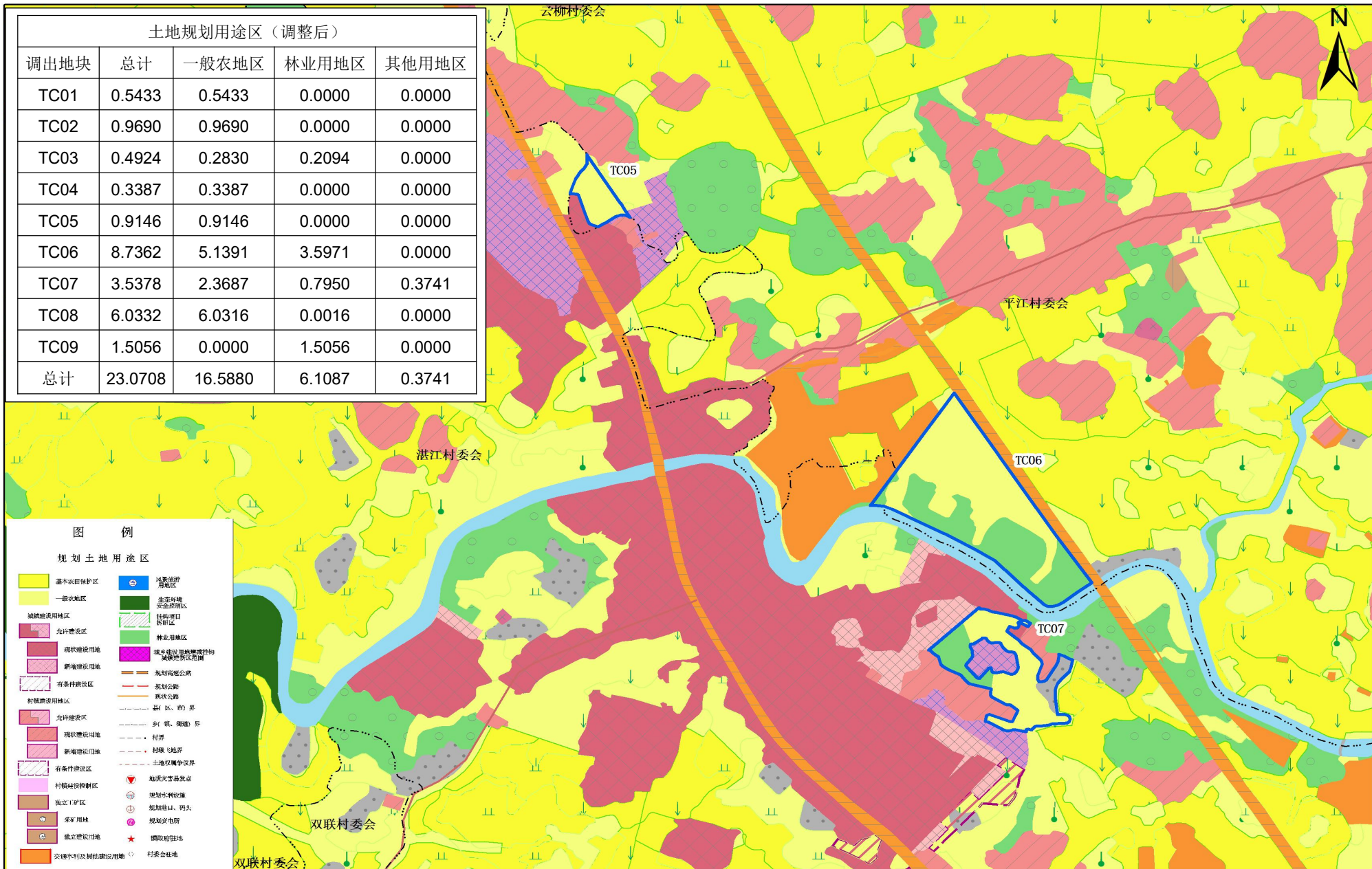
**规划土地用途区**

- 基本农田保护区
- 一般农地区
- 城镇建设用地区
- 允许建设区
- 现状建设用地区
- 新增建设用地区
- 有条件建设区
- 村镇建设用地区
- 允许建设区
- 现状建设用地区
- 新增建设用地区
- 有条件建设区
- 村镇建设用地区
- 独立工矿用地
- 采矿用地
- 独立建设用地区
- 交通水利及其他建设用地
- 风景旅游用地
- 生态环境安全建设区
- 旅游港口
- 林农用地
- 基本农田保护区
- 规划高速公路
- 规划公路
- 现状公路
- 乡(镇、街道)界
- 村界
- 村组飞地界
- 土地权属争议界
- 地质灾害易发点
- 规划水利设施
- 规划井口、码头
- 规划变电站
- 镇级所在地
- 村委会驻地

调出地块	总计	一般农地区	林业用地区	其他用地区
TC01	0.5433	0.5433	0.0000	0.0000
TC02	0.9690	0.9690	0.0000	0.0000
TC03	0.4924	0.2830	0.2094	0.0000
TC04	0.3387	0.3387	0.0000	0.0000
TC05	0.9146	0.9146	0.0000	0.0000
TC06	8.7362	5.1391	3.5971	0.0000
TC07	3.5378	2.3687	0.7950	0.3741
TC08	6.0332	6.0316	0.0016	0.0000
TC09	1.5056	0.0000	1.5056	0.0000
总计	23.0708	16.5880	6.1087	0.3741

# 贵港市港南区湛江镇土地利用总体规划（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整后（三）



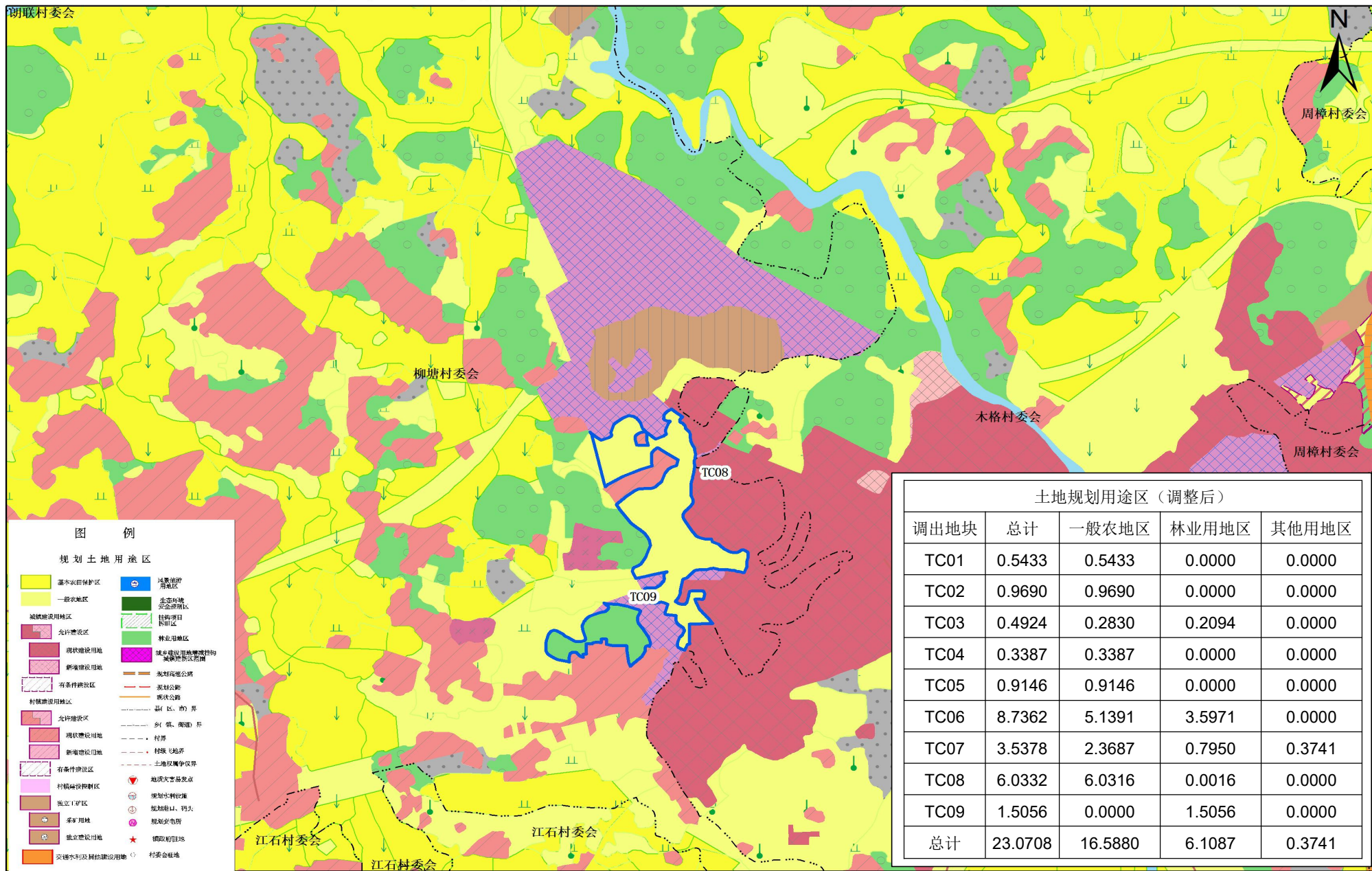
二零二零年六月

比例尺:1:10,000

贵港市自然资源局 校核

# 贵港市港南区木格镇土地利用总体规划（2010-2020年）（2015年调整）局部图

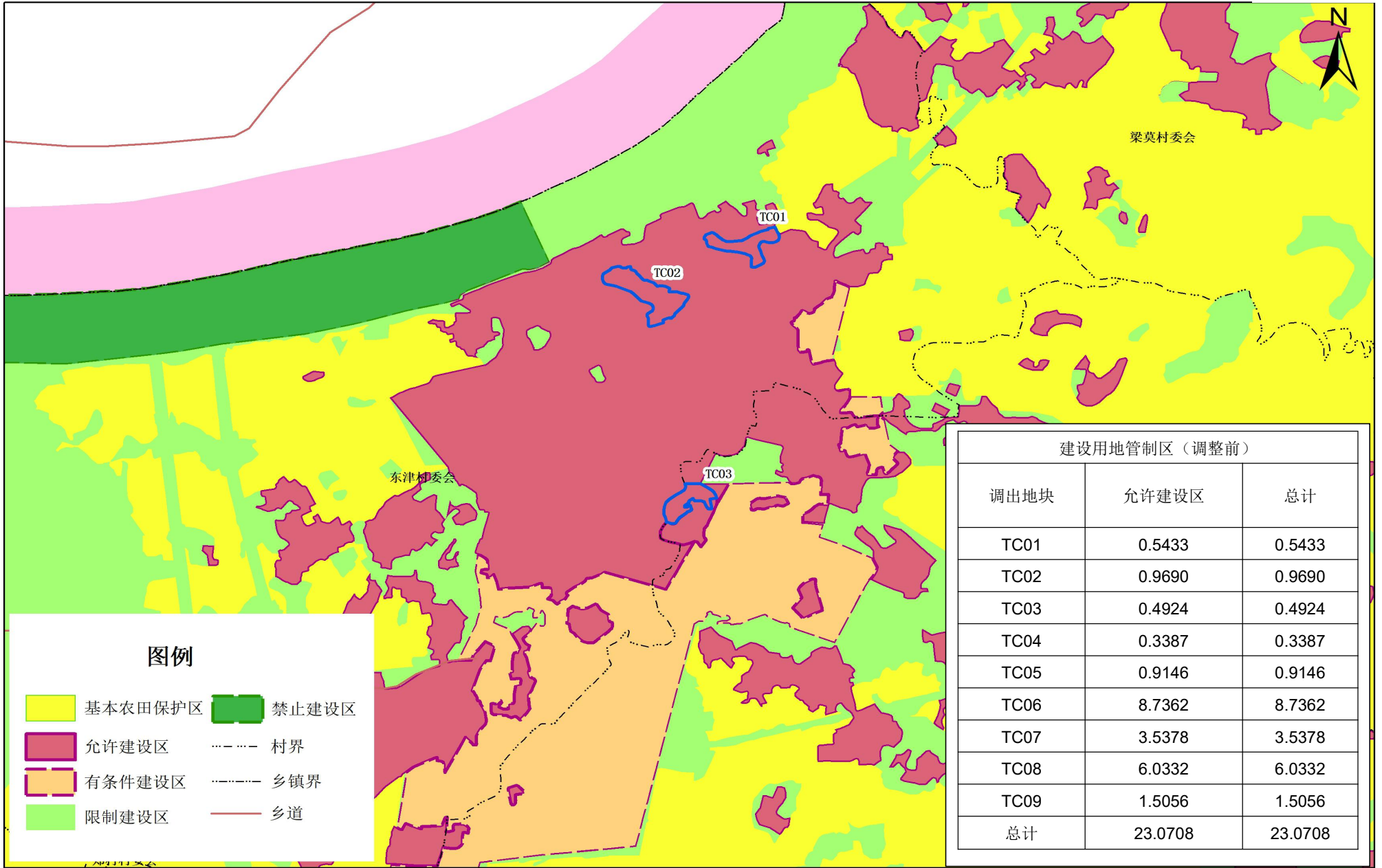
调整后（四）



调出地块	总计	一般农地区	林业用地区	其他用地区
TC01	0.5433	0.5433	0.0000	0.0000
TC02	0.9690	0.9690	0.0000	0.0000
TC03	0.4924	0.2830	0.2094	0.0000
TC04	0.3387	0.3387	0.0000	0.0000
TC05	0.9146	0.9146	0.0000	0.0000
TC06	8.7362	5.1391	3.5971	0.0000
TC07	3.5378	2.3687	0.7950	0.3741
TC08	6.0332	6.0316	0.0016	0.0000
TC09	1.5056	0.0000	1.5056	0.0000
总计	23.0708	16.5880	6.1087	0.3741

贵港市港南区东津镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图

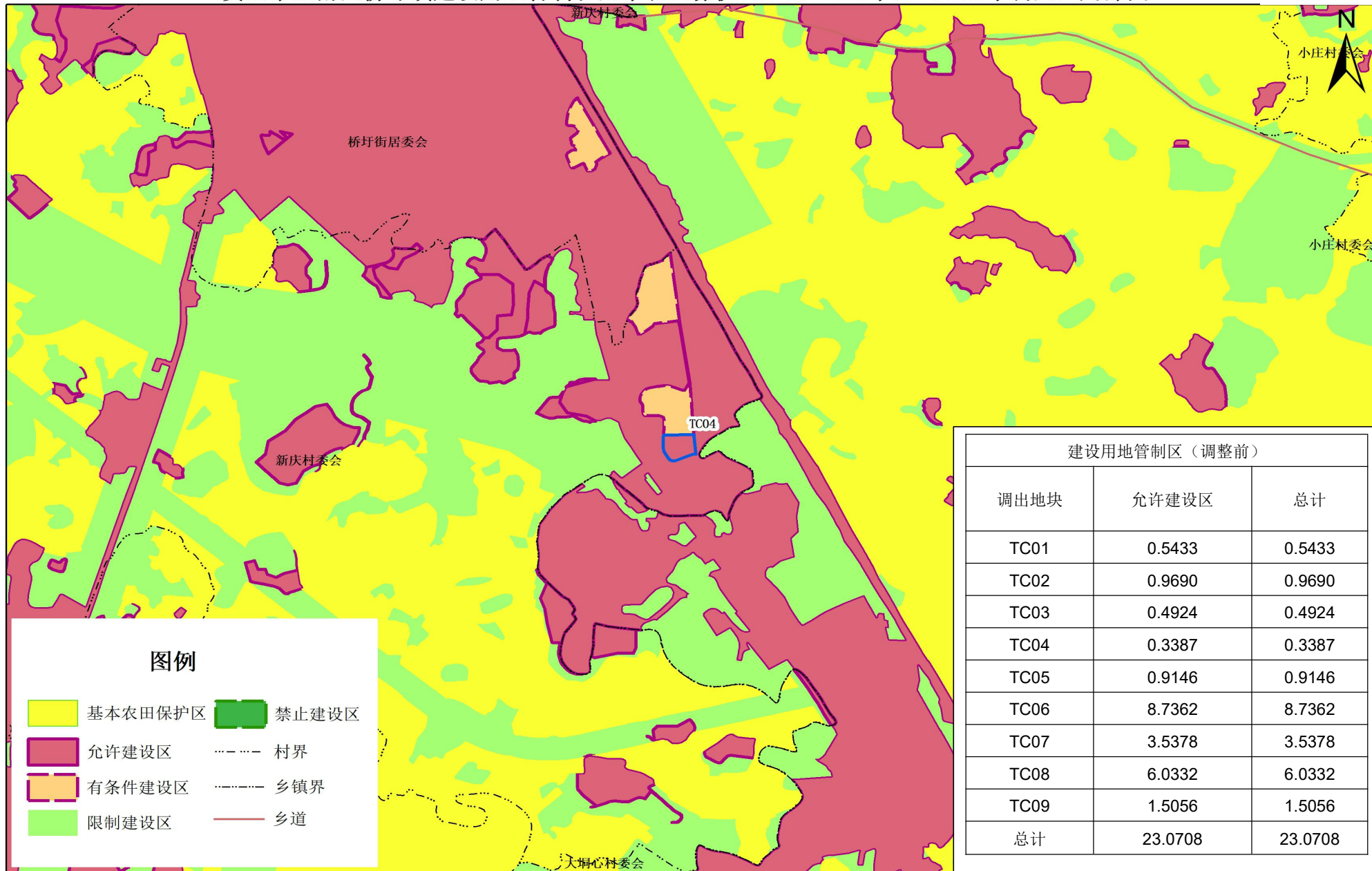
调整前（一）





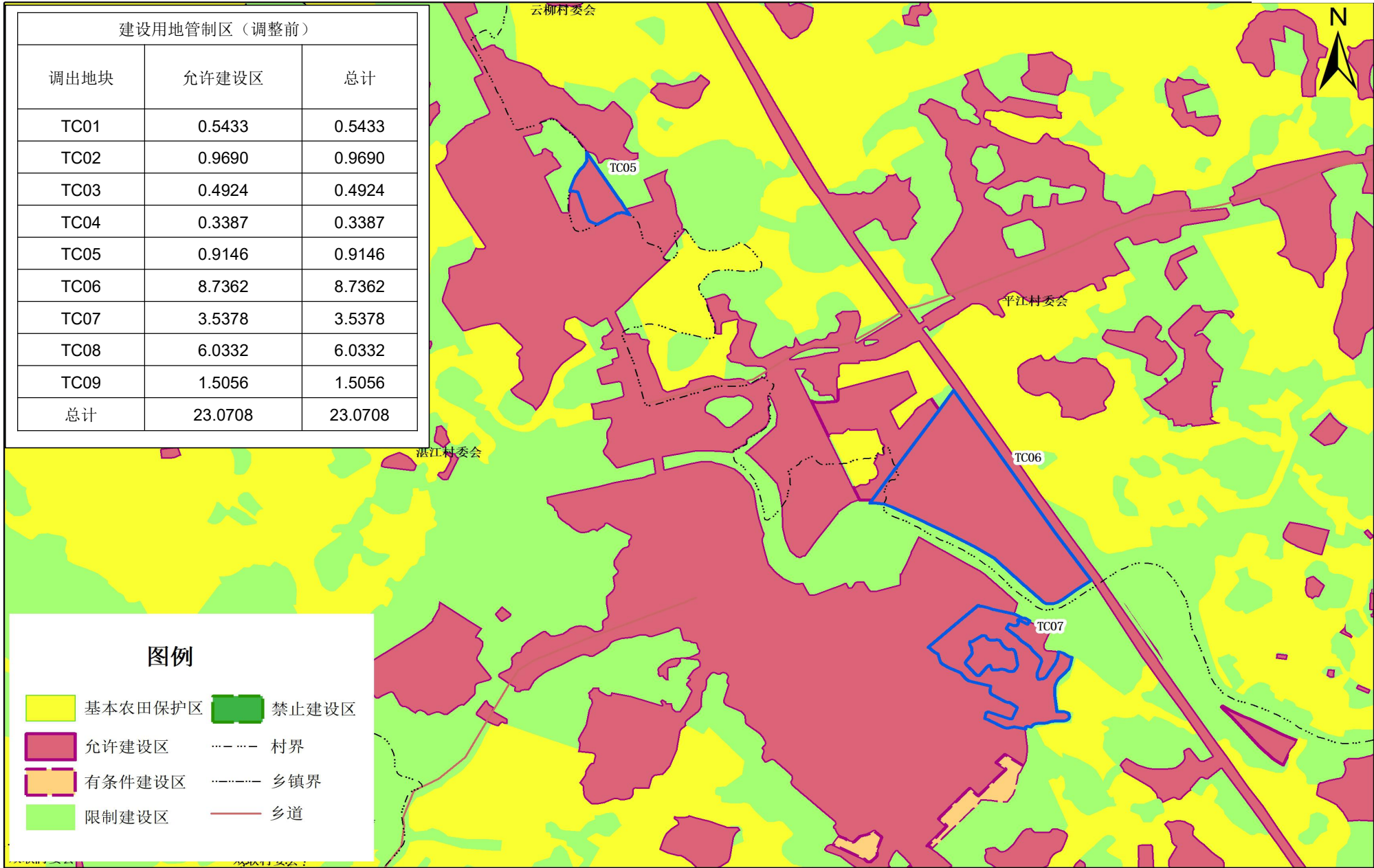
# 贵港市港南区桥圩镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整前（二）



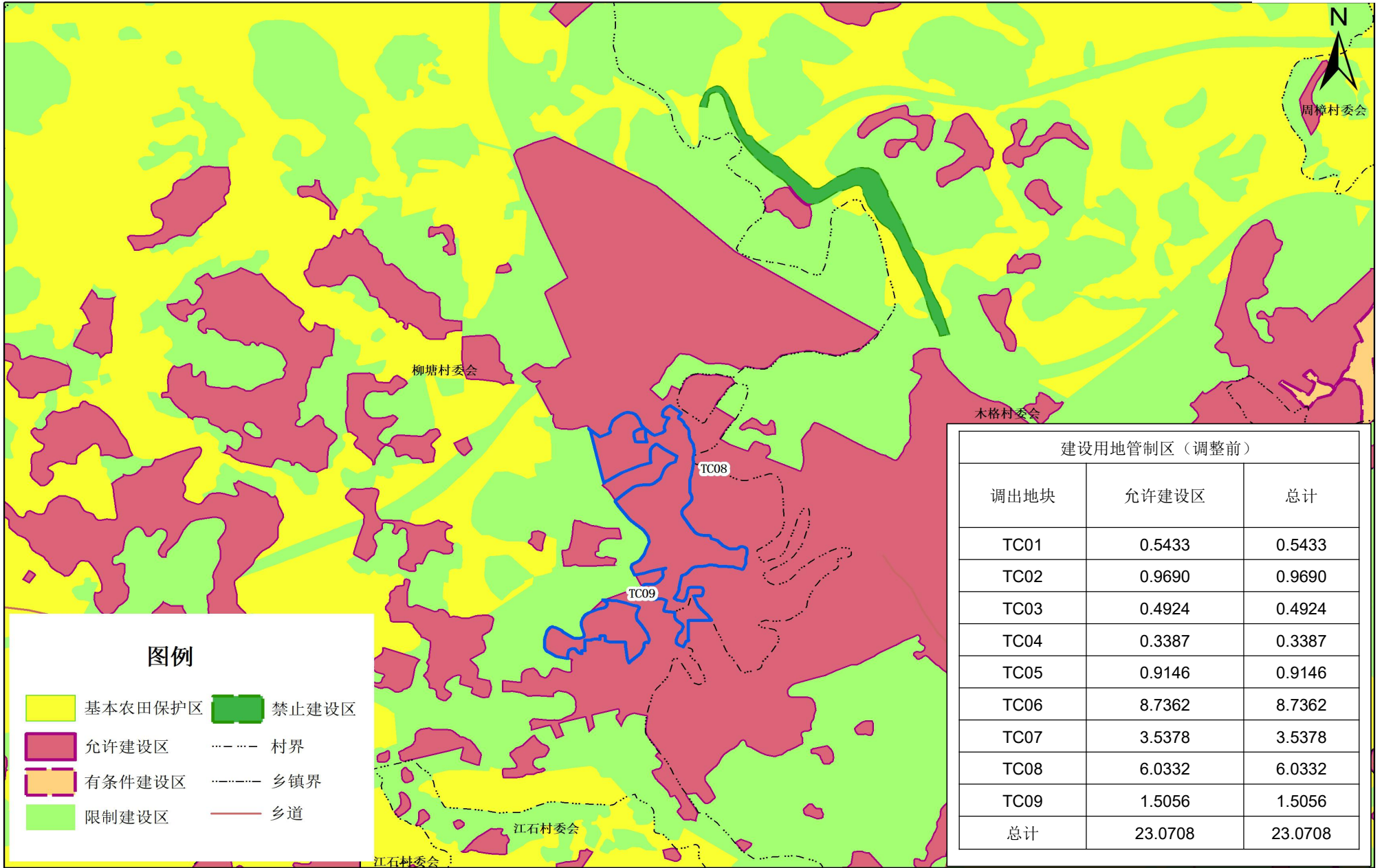
# 贵港市港南区湛江镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整前（三）



贵港市港南区木格镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整前（四）



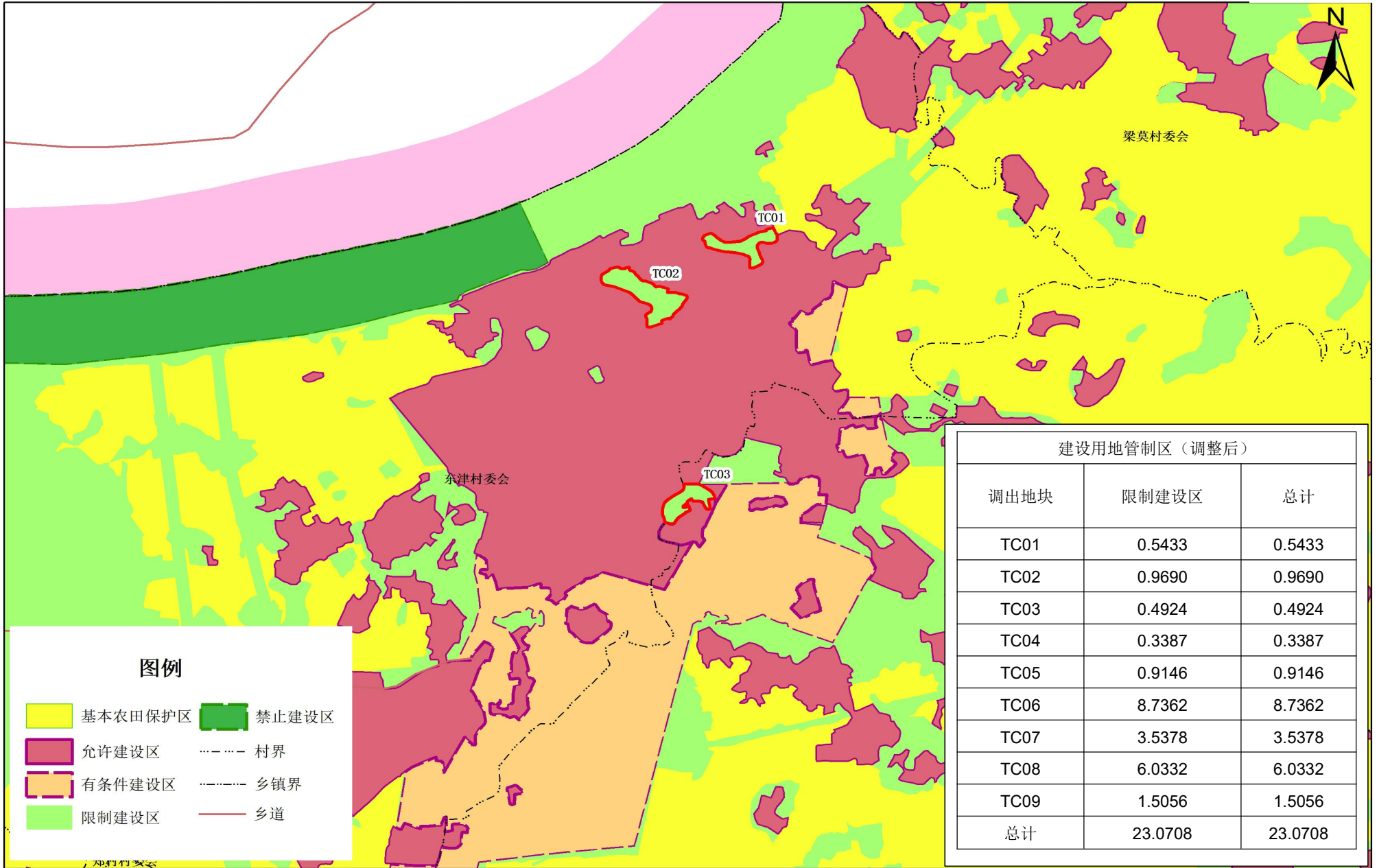
调出地块	允许建设区	总计
TC01	0.5433	0.5433
TC02	0.9690	0.9690
TC03	0.4924	0.4924
TC04	0.3387	0.3387
TC05	0.9146	0.9146
TC06	8.7362	8.7362
TC07	3.5378	3.5378
TC08	6.0332	6.0332
TC09	1.5056	1.5056
总计	23.0708	23.0708

**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

贵港市港南区东津镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整后（一）



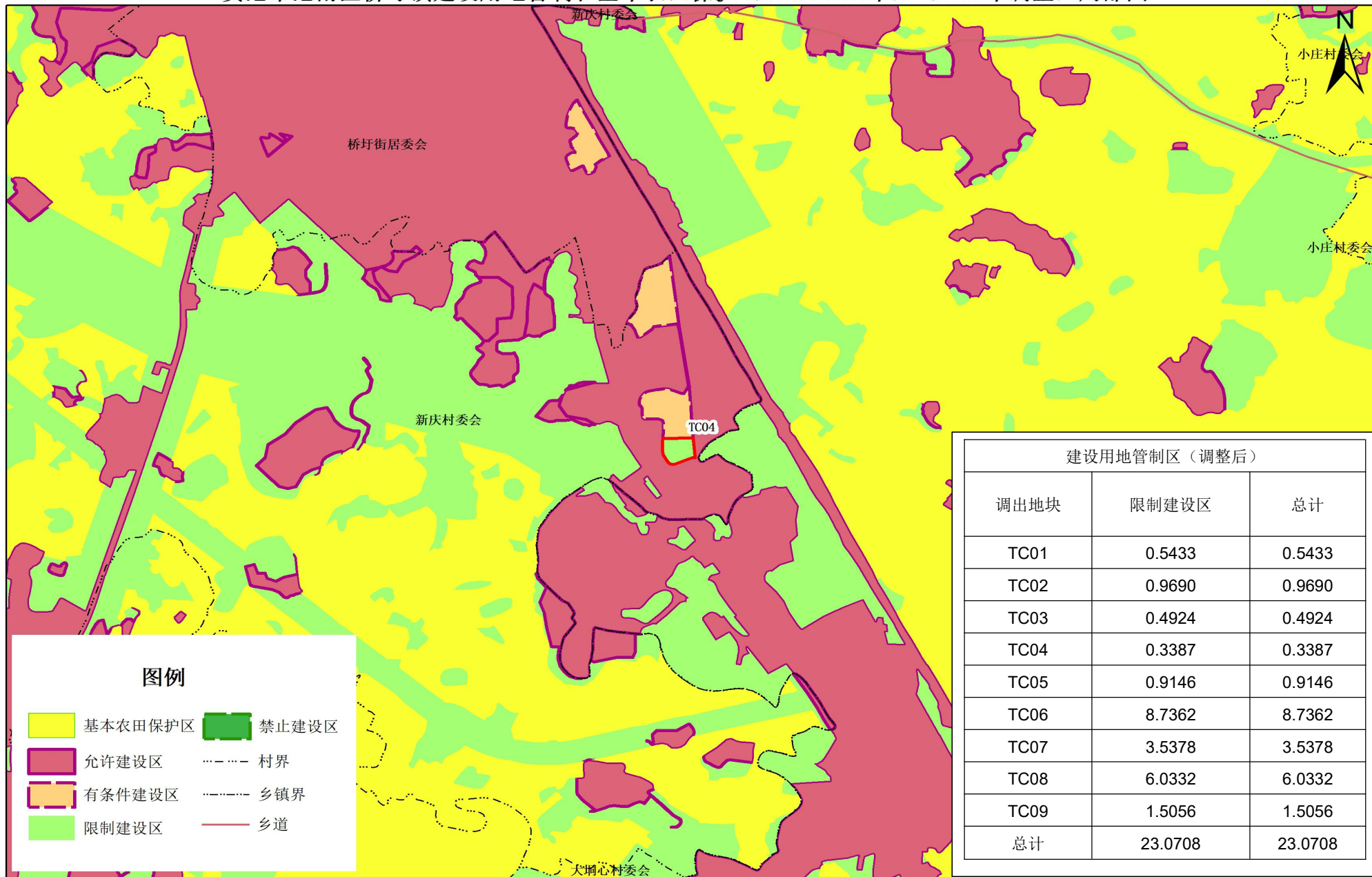
建设用地管制区（调整后）		
调出地块	限制建设区	总计
TC01	0.5433	0.5433
TC02	0.9690	0.9690
TC03	0.4924	0.4924
TC04	0.3387	0.3387
TC05	0.9146	0.9146
TC06	8.7362	8.7362
TC07	3.5378	3.5378
TC08	6.0332	6.0332
TC09	1.5056	1.5056
总计	23.0708	23.0708

图例

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

# 贵港市港南区桥圩镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整后（二）



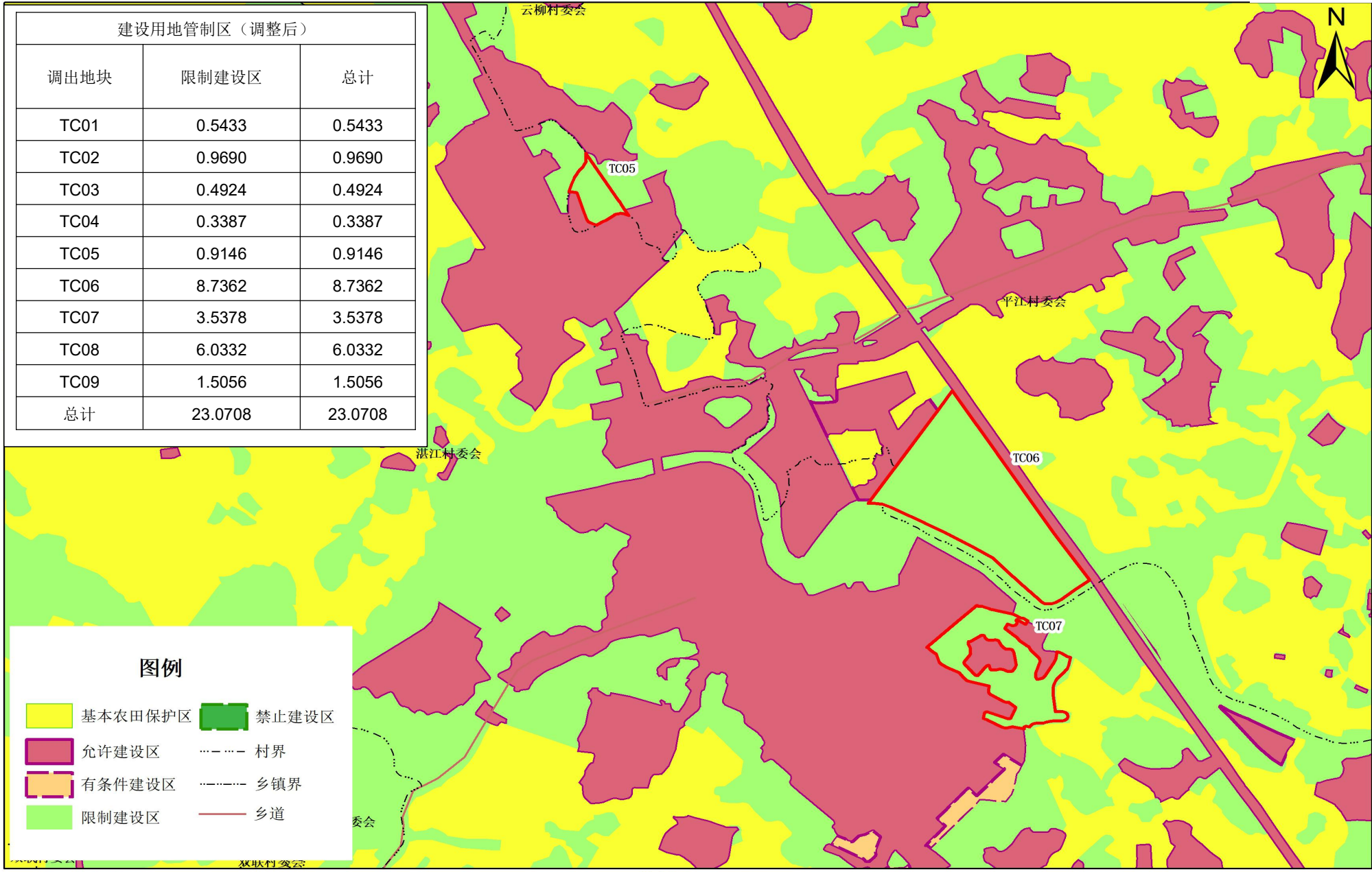
**图例**

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> 基本农田保护区	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgreen; border:1px solid black;"></span> 禁止建设区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 允许建设区	--- 村界
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> 有条件建设区	····· 乡镇界
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> 限制建设区	—— 乡道

建设用地管制区（调整后）		
调出地块	限制建设区	总计
TC01	0.5433	0.5433
TC02	0.9690	0.9690
TC03	0.4924	0.4924
TC04	0.3387	0.3387
TC05	0.9146	0.9146
TC06	8.7362	8.7362
TC07	3.5378	3.5378
TC08	6.0332	6.0332
TC09	1.5056	1.5056
总计	23.0708	23.0708

# 贵港市港南区湛江镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整前（三）



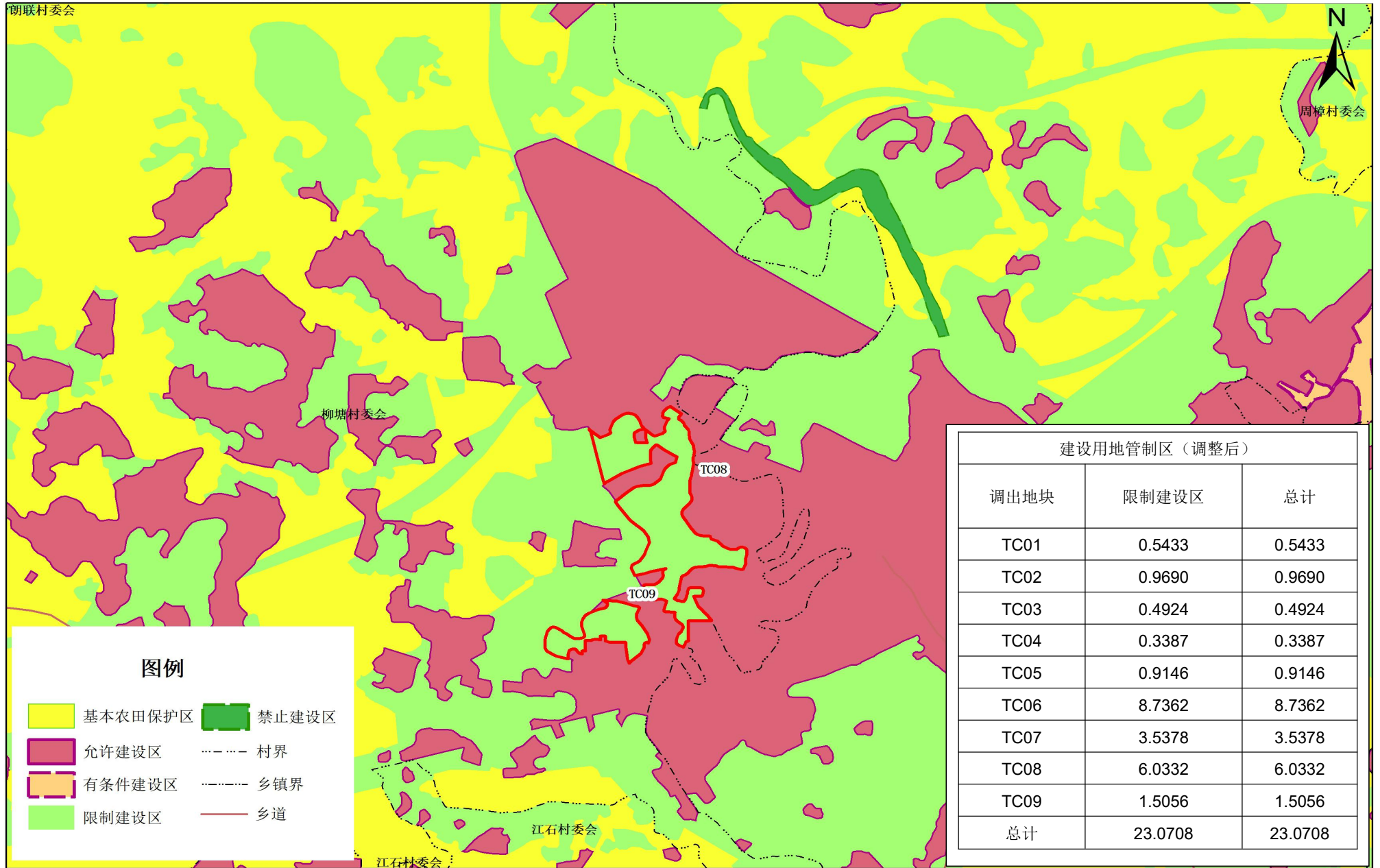
二零二零年六月

比例尺：1:10,000

贵港市自然资源局 校核

贵港市港南区木格镇建设用地管制和基本农田保护（2010-2020年）（2015年调整）局部图

调整前（四）



建设用地管制区（调整后）		
调出地块	限制建设区	总计
TC01	0.5433	0.5433
TC02	0.9690	0.9690
TC03	0.4924	0.4924
TC04	0.3387	0.3387
TC05	0.9146	0.9146
TC06	8.7362	8.7362
TC07	3.5378	3.5378
TC08	6.0332	6.0332
TC09	1.5056	1.5056
总计	23.0708	23.0708

**图例**

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

## **第二部分**

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



# 目 录

一 概述.....	1
(一) 评估任务来由.....	1
(二) 评估的对象.....	1
(三) 评估工作的任务和目的.....	1
(四) 工作过程.....	2
二 项目建设的必要性和重要性.....	5
(一) 是城市建设发展和完善城市基础设施的需要.....	5
(二) 是推动贵港市经济发展的需要.....	6
(三) 是发展体育事业，推动全民健身运动的需要.....	6
(四) 是精神文明建设的需要.....	7
(五) 是改善城市环境，塑造城市景观，树立城市形象，提高城市品位， 完善城市功能的需要.....	8
三 项目的合法合规性分析.....	9
(一) 符合国家产业政策.....	9
(二) 符合国家供地政策.....	9
(三) 符合国家和地方足球场地设施建设战略要求.....	9
(四) 符合规划修改要求.....	11
四 项目选址合理性分析.....	13
(一) 项目选址.....	13
(二) 项目选址的原则.....	13

(三) 项目选址合理性分析.....	14
(四) 项目选址符合特殊敏感目标的保护要求.....	17
<b>五 项目用地规模的合理性分析.....</b>	<b>19</b>
(一) 项目建设内容及经济技术指标.....	19
(二) 项目用地合理性分析.....	20
<b>六 土地费用.....</b>	<b>24</b>
(一) 测算依据.....	24
(二) 征地费用.....	25
<b>七 规划修改对土地利用规划实施影响分析.....</b>	<b>33</b>
(一) 对规划主要控制指标与用地布局的影响评价.....	33
(二) 对建设用地修改区域的影响.....	34
(三) 对生态环境建设目标的影响.....	34
(四) 项目施工期的环境影响.....	34
(五) 项目运营期的环境影响.....	35
(六) 环境保护措施.....	36
<b>八 社会风险评估.....</b>	<b>39</b>
(一) 项目社会效益.....	39
(二) 项目对所在地不同利益群体的影响.....	40
(三) 负面影响.....	40
(四) 社会评价结论.....	41

九 消除不良影响的措施和对策.....	42
(一) 合理开发土地资源, 尽量少占或不占用耕地.....	42
(二) 严格落实耕地占补平衡方案.....	42
(三) 加强规划修改方案实施监管力度.....	42
(四) 加强项目建设的监管力度.....	43
十 评估结论.....	44
十一 附件.....	45

## 一 概述

### （一）评估任务来由

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）及《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）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会纪要。为此，受业主单位委托，课题组在编制了《<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》的基础上编制完成了《<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》实施影响评估报告。

### （二）评估的对象

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

### （三）评估工作的任务和目的

本次评估工作主要是从项目是否符合供地政策、是否符合规划修改条件、项目用地选址和项目用地规模是否合理、建设用地的调整等方面入手，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，为土地管理特别是为土地利用实施管理提供决策依据。

主要任务是根据贵港市土地利用总体规划及项目相关资料，通过外业调查和综合分析研究，进一步核实贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目涉及的贵港市的用地现状，就该项目用地对土地利用总体规划实施造成的影响进行评估，引导项目合理集约用地，为该项目建设用地预审提供依据。具体任务为：

- （1）评估项目选址及用地规模的合理性；
- （2）评估项目建设对现行土地利用总体规划目标的影响；
- （3）评估规划修改方案的可行性；
- （4）提出项目建设对土地利用总体规划实施影响的评估结论。

#### （四）工作过程

本次规划修改和评估工作在程序上经历了组织准备、现场踏勘与资料收集、提出规划修改方案、对规划修改方案进行评估、编写报告等阶段。

##### （1）组织编制人员，制定工作方案和技术方案

接到任务后，课题组调集经验丰富的技术人员组成规划修改方案与评估报告的编制队伍，积极与贵港市自然资源局协调，并制定了较为详细的工作方案和技术方案。

##### （2）现场踏勘与收集资料

按照制定的工作方案，技术人员收集了项目的可行性研究报告、建设项目环境影响报告以及项目所在区域的土地利用总体规划、图件等资料，详细地了解 and 掌握当地的社会经济状况、建设用地的使用和剩余情况的第

一手资料。此外，技术人员还会同贵港市自然资源局有关人员根据项目工程可行性研究报告和项目平面位置图，到项目所在地进行实地踏勘，力求使规划修改方案切合当地实际，具有可操作性。

### （3）编制规划修改方案

通过对收集到的资料进行分析，课题组在和贵港市自然资源局进行协商后，认真编制了项目所涉及的土地利用总体规划修改方案。

### （4）对规划修改方案进行评估

规划修改方案基本确定后，由于规划修改有可能对原规划的实施造成影响，因此需要对规划修改方案即建设项目用地对贵港市土地利用总体规划的实施影响以及对规划土地利用的经济、社会、环境目标影响进行评估。方案编制人员本着科学客观的态度，在综合分析了规划修改方案后，就规划修改的合法性、合理性、规划修改对土地利用结构和土地利用布局的影响、对现行约束性指标的影响、对村镇化、城乡协调发展等领域的影响、对土地利用和相关经济社会领域的影响以及对生态环境建设目标的影响等几个方面进行全面评估。

### （5）编写报告

技术人员对相关资料进行系统分析和分类汇总，形成规划修改方案对规划实施影响评估报告初稿，然后将初稿提交给相关专家及管理人员，恳请指出不足，提出建议，并根据这些意见对报告进一步修改和完善。

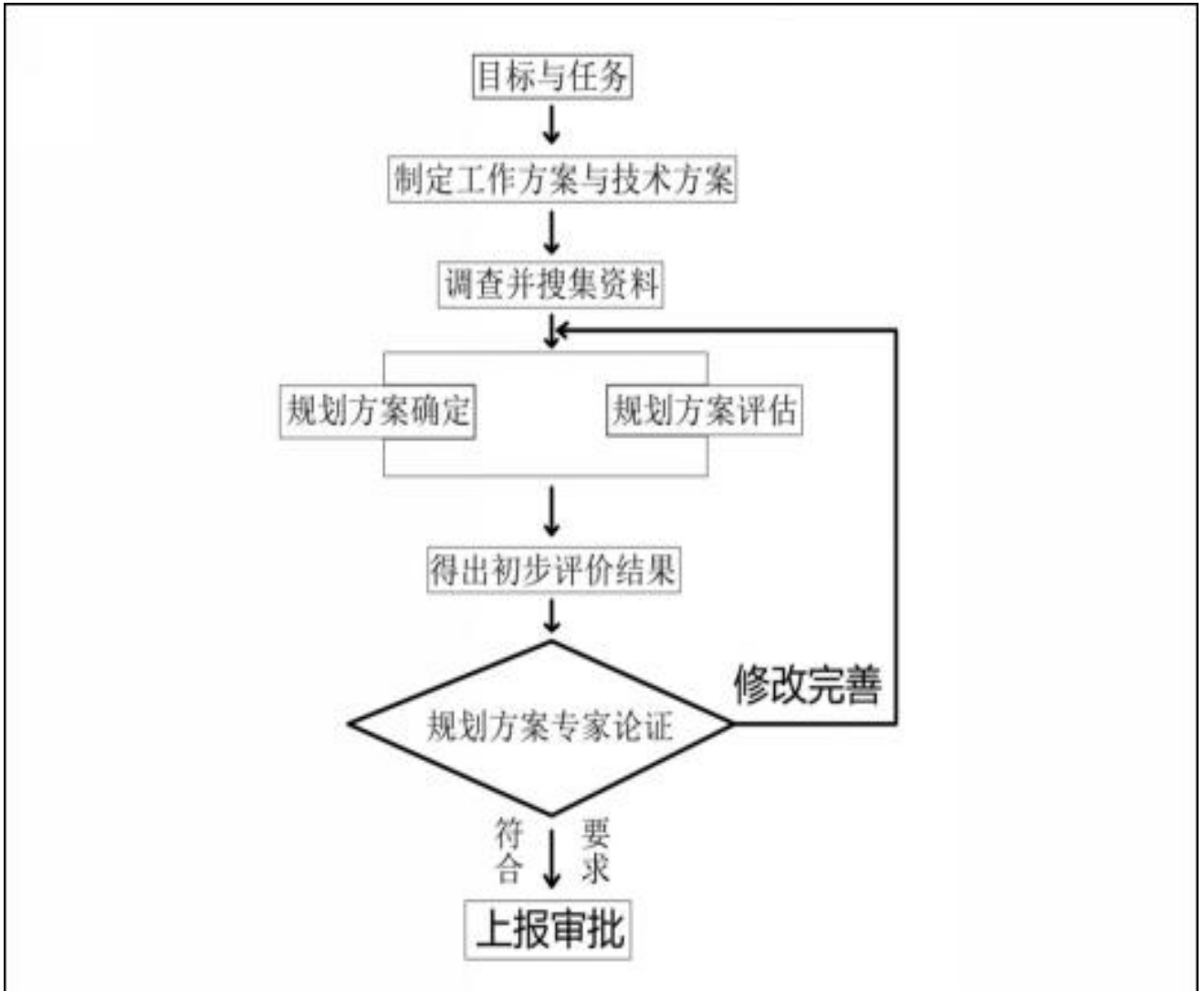


图 1-1 工作流程图

## 二 项目建设的必要性和重要性

### （一）是城市建设发展和完善城市基础设施的需要

目前，全市的体育设施大多数分布在城区的各学校、机关和事业单位里。而学校、机关事业单位的体育设施一般不对外开放，或者是有条件的对外开放，供市民使用的公共体育设施寥寥可数。贵港市城区仅有一座政府投资建设 and 管理的体育馆—贵港市体育中心。主体育场拥有一座标准11人制足球场，平时较少对外开放，主要用于赛事及训练。体育馆外设置有3片5人制足球场，平时可对外开放。民办足球场多数为5人制足球场，整个市区内可对外开放的球场片数不足10片，难以满足广大市民的使用要求。随着经济的发展，人民生活水平的提高，足球场建设落后的矛盾将越来越突出，远远满足不了体育事业发展的需要，这不仅影响到贵港市竞技运动水平的提高和体育人才的培养，还造成群众体育活动无场地设施，影响全民健身计划的实施。

贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场的建设，既完善了城市基础设施，解决城市体育用地和体育设施不足的矛盾，又使城市整体功能得到充分发挥，给城市发展注入新的生机和活力。项目选址于贵港市九凌湖景区，距离贵港市市区仅15公里，地理位置十分优越。项目的建设，可以推动项目区附近其它建设项目的快速发展，提高贵港市城市化水平，符合贵港市城市建设开发发展战略。



## **（二）是推动贵港市经济发展的需要**

项目的建设将加快现代体育产业基础设施的建设发展，为贵港市日益增长且多元化的群众体育文化、建立品牌赛事、带动体育旅游、促进体育消费，提供完善的基础设施与良好的环境支持，使贵港市体育产业基础设施在布局、功能配套上更加完善。通过举办大型的体育比赛和文娱、商贸活动等，可吸引大量的外地人员来贵港参观、游览，从而带动交通、商业、旅游、宾馆服务业等相关产业的发展，提供更多的就业岗位，增加就业人口，保持社会和谐稳定，推动贵港经济的发展，同时还可以促进贵港对外经济技术和文化交流。从而促进贵港市经济结构调整和经济增长方式的转变，为社会体育产业服务与管理组织的规模系统化和专业化创造条件。

项目的建设还能为贵港市经济的可持续发展提供新的产业支持。随着项目的建设及其体育产业链开发功能的发挥，将进一步促进贵港市现代体育产业的发展和体育产业市场的培养，从而产生新的经济增长点。为贵港市经济的可持续发展提供新的产业支持，并为贵港市提高经济发展水平创造良好的产业布局与发展环境。

因此，贵港市政府在体育产业处于最佳发展时刻，积极建设贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目，调整经济发展模式，促进体育行业的不断优化与提升，带动相关产业的发展，是推动贵港市城市经济增长的重要举措。

## **（三）是发展体育事业，推动全民健身运动的需要**

在社会经济发展进程中，文化体育既为经济社会全面协调发展提供强

大的精神动力，也是社会发展的重要内容。当前，贵港市群众性体育活动蓬勃开展，参加体育活动的人数不断增加，群众性体育活动的内容和形式更加丰富多彩，体育在提高人民整体素质，促进社会主义精神文明和物质文明建设方面发挥着越来越重要的作用。但是，经济建设和社会发展对人民的整体素质提出了新的更高要求，随着城市发展和人们生活水平不断提高，贵港市公共体育基础设施还相当缺乏，现有体育场馆设施无法满足群众开展体育锻炼的需要，群众性体育活动的开展还不够广泛，经常参加体育锻炼的人数还不多，全民健身工作的现状还不能适应社会主义现代化建设的需要。因此，实施本建设项目对进一步加强全民健身，发展群众体育，增强人民体质，实现体育与国民经济和社会事业的协调发展具有重要意义。

#### **（四）是精神文明建设的需要**

“国运盛、体育兴”。随着人们物质文化生活水平的不断提高，人们有更多的休闲时间和更强的经济能力，更需要有一个健康的体魄投入到经济建设的大潮中，因此，体育运动与全民健身活动日益成为人们关注的热门话题。人们需要健康，健康离不开运动，体育设施的建设和体育运动水平的高低已成为一个国家和地区综合实力的象征。同时，依托先进的体育设施，有利于开展各类体育比赛，可以激发人们积极进取、永不言败的拼搏精神和昂扬斗志，增强民族凝聚力和爱国热情，成为爱国主义教育的一个窗口。群众性体育健身活动的开展已成为我国社会主义精神文明建设的重要组成部分，成为社会进步与文明发展的重要标志。

**（五）是改善城市环境，塑造城市景观，树立城市形象，提高城市品位，完善城市功能的需要**

足球场地的建设是现代化城市建设的需要，它不但体现了城市的发展水平和综合实力，也是衡量城市文化素质和文明修养水平的标志之一。贵港市全民健身中心建成后，将成为贵港市的一个重要景观，一个亮点，对于体现新时期贵港市的城市建设水平、树立贵港市城市形象、提升城市品位和档次，完善城市功能以及提高城市的知名度都将起到重要的作用。

综上所述，贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目作为贵港市 2020 年度惠民工程的重大项目之一，是解决足球场建设落后的矛盾的需要，是城市建设发展和完善城市基础设施的需要，是推动贵港市体育事业、推动全民健身运动的需要，是改善城市环境、塑造城市景观、完善城市基础设施，提升城市整体水平的一项重要举措，同时也是我国社会主义精神文明建设的重要组成部分。因此，项目建设十分必要。

### 三 项目的合法合规性分析

#### （一）符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2019年本）》（国家发展和改革委员会2019第29号），贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目共新建设足球场33片，属于“鼓励类”第三十九款“体育”中的“体育场地设施建设”范畴，符合国家产业政策的要求。

#### （二）符合国家供地政策

根据国土资源部和国家发展改革委员会联合发布的《关于发布实施<限制用地项目目录（2012年本）>和<禁止用地项目目录（2012年本）>的通知》（国土资发[2012]98号），贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目属于体育设施场地建设项目，不属于限制用地和禁止用地类项目范围。对照《关于加强环保审批从严控制新开工项目的通知》（环办函[2006]394号），“严禁审批不符合法律法规要求，位于饮用水源保护区、自然保护区、风景名胜区等环境敏感地区内的建设项目。”本项目用地范围内不存在饮用水源保护区、自然保护区、风景名胜区等环境敏感区，不属于严禁审批类项目。本项目不属于国家限制和禁止用地项目，不属于严禁审批类项目，符合国家供地政策。

#### （三）符合国家和地方足球场地设施建设战略要求

足球运动是具有广泛影响的世界性运动，深受广大人民群众喜爱。随着人民生活水平不断提高，体育健身意识不断增强，足球运动在我国快速

发展，已经成为全民健身的重要组成部分，对于提高国民素质，丰富精神文化生活，发展体育产业，实现体育强国梦具有重要意义。足球场地设施是发展足球运动的物质基础和必要条件，但目前我国现有足球场地设施与广大人民群众足球运动需求不相适应。

《全国足球场地设施建设规划》（2016-2020年）提出：到2020年，全国足球场地数量超过7万块，平均每万人拥有足球场地达到0.5块以上，有条件的地区达到0.7块以上。足球设施的利用率和运营能力有较大提升，经济社会效益明显提高，初步形成布局合理、覆盖面广、类型多样、普惠性强的足球场地设施网络。

《中国足球中长期发展规划》（2016-2050年）提出：科学规划足球场地设施发展，加大校园足球运动场地建设力度，推进社区配建足球运动场地。“十三五”足球场地设施重点建设工程为：全国修缮、改造和新建6万块足球场地，使每万人拥有0.5—0.7块足球场地，其中校园足球场地4万块，社会足球场地2万块。除少数山区外，每个县级行政区域至少建有2个社会标准足球场地，有条件的城市新建居住区应建有1块5人制以上的足球场地，老旧居住区也要创造条件改造建设小型多样的场地设施。

《全国社会足球场地设施建设专项行动实施方案（试行）》提出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持新发展理念，坚持以人民为中心，把足球场地设施作为重要民生工程和中国足球振兴的基础性工程，围绕“政府支持、企业运营、优质普惠”的思路，多方共同扩大有效供给，增强公益性，提高可及性，探索足球场地设施建设新模式，形成示范引领效应，为足球运

动在全国蓬勃发展奠定坚实的设施基础。

贵港市是北海市以外，广西最有实力成为全国足球重点推进城市的城市。因此，贵港市委、市政府，按照《全国足球场地设施建设规划》（2016-2020年）、《中国足球中长期发展规划》（2016-2050年）、《全国社会足球场地设施建设专项行动实施方案（试行）》及《贵港市申报全国社会足球场地设施建设专项行动重点推进城市的工作方案》，委托市文旅投集团投资建设拟建的贵港市足球训练基地（一期）项目符合国家足球场地设施建设战略的要求。

#### （四）符合规划修改要求

根据现行《贵港市规划》及项目勘测定界选址范围，该项目有 22.9860 公顷用地超出了《贵港市规划》确定的允许建设区范围（不符合规划），有 0.0848 公顷用地虽然落在了允许建设区，但其土地用途区为其他用地区，按照项目用途需要调整为城镇建设用地布局。

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。拟建的贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目，属于贵港市人民政府统筹推进重大项目的体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。

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调整（局部调整、数据库更新）有关事项的通知》（桂自资发〔2019〕6号）文件规定“城镇用地、农村居民点用地、采矿用地、其他独立建设用地涉及占用交通、水利及其他建设用地，但用地能在同级规划城乡建设用地规模内平衡”的情形，为了确保项目用地的合法合规性，需要进行规划调整。拟建项目用地中的土地用途区为其他用地区、管制区为允许建设区的0.0848公顷用地需要调整为城镇建设用地布局，符合局部调整的条件，可以依法调整规划。

## 四 项目选址合理性分析

### （一）项目选址

贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目位于贵港市石卡镇九凌湖景区内，项目场地东西向宽最大约 614 米，南北长最大约 546 米，整体呈梯形且较为规整，地块北侧面向规划九凌湖环湖路，距离九凌湖约 100 米，场地东侧为现状九凌湖景区游客服务中心及停车场，东北侧为现状九凌湖景区，地理环境良好，交通便利。

### （二）项目选址的原则

根据中华人民共和国住房和城乡建设部 中华人民共和国国家发展和改革委员会印发的《体育训练基地通用配套用房建设标准》（建标〔2011〕159 号），住房和城乡建设部、原国土资源部、国家体育总局关于批准发布《体育训练基地建设用地指标》的通知（建标〔2011〕214 号），体育训练基地的选址要遵循如下原则：

（1）符合地方的城市发展规划。体育训练基地的选址应当纳入城市发展总体规划中，在城乡建设规划确定的体育训练基地建设用地上选址。

（2）基础设施条件好。体育训练基地的选址应充分考虑运动项目的特点和使用要求，合理利用自然地形、地貌，除某些运动项目对训练场地的特殊需求外，体育训练基地的选址应尽量在基础设施条件较好的地方。

（3）交通条件便利。对兼有竞赛功能且有观众坐席的体育训练基地，在保障运动队正常训练的前提下，通用配套用房可与赛事共享资源，其选址应具备良好的交通条件，并满足疏散要求，减少与赛事的相互影响。



(4)地质条件良好。体育训练基地的选址工程地质和水文地质应较好，避开可能引发地质灾害的不利地段。

(5)保护耕地。体育训练基地的选址要尽可能利用荒地、劣地、废弃地，尽量不占用或少占用耕地、经济效益高的土地。

### (三)项目选址合理性分析

#### 1.选址符合地方城市发展规划

根据九凌湖旅游度假区旅游资源分布和开发价值，《广西贵港市九凌湖度假区总体规划修编（2014-2025）》提出该景区在空间布局上采用“一轴”、“双核”、“多片区”的规划结构。

“一轴”：旅游发展轴贯穿九凌湖度假片区和凤凰林场片区。

“双核”：九凌湖区生态核，水上世界娱乐核。

“多片区”：一共有12个分区。北部的九凌湖区、环湖生态休闲度假区、生态住区、休闲运动区、综合服务区、入口区和预留用地；南部的入口景观区、商业购物区、水上活动区、度假酒店区、生态农业体验区。

拟建的贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目属于体育场地设施建设范畴，选址位于九凌湖景区中的休闲运动区，符合《广西贵港市九凌湖度假区总体规划修编（2014-2025）》确定的功能分区要求。

#### 2.基础设施条件好

本项目区位于贵港市九凌湖景区，九凌湖景区为国家AAAA级旅游景区，本地自然资源充足，水、电均能够充分供应；公路、水路、铁路条件优越，交通便利，对项目建设十分有利。

本项目场地为贵港市凤凰林场土地，现状多为林地，场地标高在58m~64.5m之间，项目场地东西向宽最大约614米，南北长最大约546米，整体呈梯形且较为规整。场地南侧有一座高约30米的山头，部分山体在本项目红线范围内，山体较矮，坡度较缓，没有地质灾害情况，不会对本项目建设造成影响。本项目不破坏山体，保留山体原有地貌。

项目地块北侧有10KV云表线经过，可就近引入电路，用于本项目的供电和照明。目前，地块附近尚无市政给排水管网，但地下水资源丰富，可在地块打井，开采地下水以供本项目用水。

项目所需建筑材料可立足本市及周边县市供应，以本市供应为主。砖材可由本市环保砖厂及周边县市等众多生产厂家供应；贵港市水泥厂生产的425#、525#等各种品质和型号的水泥常年供应，生产能力有保障；碎石、木材等均可在本地采购。

贵港市有多家具有资质等级的建筑公司，他们有较强的建设与开发能力、较为丰富的开发和建设经验；同时为了保持项目的建设进度，本项目将采取公开招标、询价采购等多种渠道和形式进行项目的建设，可较好保证项目建设的质量。本项目建设地点目前施工条件完全具备，项目施工建设条件优越。

### **3.交通条件便利**

港市地理位置优越，贵港市位于广西壮族自治区的东南部，处于广西壮族自治区最大的冲积平原——浔郁平原的中部，面向粤、港、澳，背靠大西南，郁、黔、浔三江交汇，拥有华南内河第一大港口，北回归线横贯中部。东面与梧州市接壤，南面与玉林市相邻，西面与南宁市交界，北面

与来宾市相连；石卡镇距市区 15 公里，六景至山心高速公路环绕而过，贵大公路，横贵公路交汇于镇内，兴六高速公路贵港联线穿经圩镇而过，往南大约 5 公里为南梧高速以及广昆高速，北与贵港市相接，有黎湛铁路、南广高铁，交通便利。

本项目位于贵港市石卡镇九凌湖景区内，地块北侧面向规划九凌湖环湖路，距离九凌湖约 100 米，场地东侧为现状九凌湖景区游客服务中心及停车场，东北侧为现状九凌湖景区，地理环境良好，交通便利。

#### **4.选址地质条件良好**

贵港市地震烈度为6度，震源深度一般在8千米左右，震级亦不大，历史上从未发生过破坏性地震。本项目为一般建设项目，建设场地地质环境条件复杂程度为简单，通过地层、构造、地震、水文、粘土等特征的综合评估，本区内发生地质灾害或潜在地质灾害的可能性微乎其微。项目选址满足工程建设要求。

#### **5.少占耕地原则**

本项目总用地面积为 23.3477 公顷，占用耕地 0.0920 公顷，占用耕地较少，符合“体育训练基地的选址要尽可能利用荒地、劣地、废弃地，尽量不占用或少占用耕地、经济效益高的土地”的原则。本项目利用闲置土地资源进行建设，对整个城市的规划及布局不会产生影响。同时本项目的规划布局与城市公用工程设施配套，不会产生资源浪费。

#### **6 项目建设不影响土地整治规划实施**

根据土地整治规划，项目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等，

因此，项目建设不影响土地整治规划的实施。

## **7.项目用地不压覆稀土等重要矿床、矿产**

矿产是重要的生产资料，再生时间非常漫长，因此需合理开发矿产，节约使用矿产原料。项目用地范围没有压覆稀土等重要矿床、矿产，因此，项目建设不影响矿产资源的合理开发利用。

综上所述，该选址基本合理，适宜建场。

### **（四）项目选址符合特殊敏感目标的保护要求**

#### **1、永久基本农田保护区、禁止建设区和生态红线**

本项目选址不涉及禁止建设区，且不压占基本农田保护区和生态保护红线，符合国家对基本农田、生态的基本要求。

#### **2、饮用水源保护区和污染地块或疑似污染地块**

根据《中华人民共和国环境保护法》以及《建设项目环境保护管理条例》的有关规定，建设单位应对项目选址开展水源状况调查，并报生态环境主管部门，由相关单位组织评审，确保项目选址不涉及饮用水水源保护区范围，必须符合环境保护要求。根据《中华人民共和国土壤污染防治法》，建设单位应对项目选址开展土壤污染状况调查，并报生态环境主管部门，确保该项目不涉及土壤污染或疑似污染地块，符合土壤保护要求。建设单位须对该建设项目开展环境影响评价，未达到环境保护要求的，建设单位不得开工建设。经生态环境主管部门确认，该项目选址不涉及饮用水水源保护区范围，符合环境保护要求。

### 3、国家一级公益林和自然保护区

本次修改项目用地涉及林地 6.5706 公顷，但不涉及国家一级公益林和自然保护区范围。建设单位根据相关法律法规要求，同步开展林地占用可行性报告，并向林业部门申请办理林地审批手续，将依法缴纳有关占用征收征用林地的补偿费用等，确保项目建设符合林业保护要求。

### 4、农业双区

项目选址不涉及农业双区，即粮食生产功能区和重要农产品生产保护区，项目建设范围内及周边没有水稻、糖料蔗等重要农产品生产保护区，因此也不会影响农业两区的划定，符合国家粮食安全保护政策的要求。

综上，项目选址满足不涉及禁止建设区，不压占生态保护红线和基本农田保护区、不涉及水源保护区、不涉及国家一级公益林和自然保护区和农业双区等条件，因此对特殊敏感目标无影响，符合国家对特殊敏感目标的保护规定。

## 五 项目用地规模的合理性分析

### (一) 项目建设内容及经济技术指标

项目总用地面积 23.3477 公顷，主要建设规模及内容如下：

- ① 11 人制足球场 10 片，其中自然草皮 5 片，人造草皮 2 片；
- ② 7(8) 制足球场 4 片，其中自然草皮 2 片，人造草皮 2 片；
- ③ 5 人制人造草皮足球场 19 片；
- ④ 3 层综合楼一栋；
- ⑤ 4 层运动员公寓一栋；
- ⑥ 1 层食堂一栋；
- ⑦ 两座规模相同的地上一层公共卫生间；
- ⑧ 配套建设停车场及道路、给排水、电气、绿化等基础设施。

表 5-1 主要经济技术指标表

单位：公顷

序号	项目名称		单位	数量	备注
1	规划总用地		m <sup>2</sup>	233333.163	项目总用地面积为 23.3477 公顷（范围线转换造成的误差，相差 144 平方米），约 350 亩
2	总建筑面积		m <sup>2</sup>	6692.7	
	其中	综合楼	m <sup>2</sup>	2233.88	
		运动员公寓	m <sup>2</sup>	3099.06	
		食堂	m <sup>2</sup>	972.84	
		设备用房	m <sup>2</sup>	150	
	公厕	m <sup>2</sup>	236.92		
3	建筑总占地面积		m <sup>2</sup>	2894.98	
	其中	综合楼	m <sup>2</sup>	757.1	
		运动员公寓	m <sup>2</sup>	778.12	
		食堂	m <sup>2</sup>	972.84	

序号	项目名称		单位	数量	备注
		设备用房	m <sup>2</sup>	150	
		公厕	m <sup>2</sup>	236.92	
4		机动车停车位	个	504	
	其中	小车停车位	个	486	
		大巴士停车位	个	18	
5		非机动车停车位	个	368	
6		绿化面积	m <sup>2</sup>	86436.44	
	其中	绿地面积	m <sup>2</sup>	81213.04	
		生态停车场绿地面积	m <sup>2</sup>	4759.65	
7		容积率	——	0.03	
8		绿地率	%	37.1	

## （二）项目用地合理性分析

### 1、分析依据

本项目属于体育基础设施建设项目，可参照以下标准对项目用地合理性进行分析。

（1）建设部、国土资源部关于批准发布《城市社区体育设施建设用地指标》的通知（建标〔2005〕156号）；

（2）住房和城乡建设部、国土资源部、国家体育总局关于批准发布《体育训练基地建设用地指标》的通知（建标〔2011〕214号）；

（3）中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会印发的《体育训练基地通用配套用房建设标准》（建标159-2011）。

### 2、用地规模合理性分析

根据《体育训练基地建设用地指标》中第十四条规定：体育训练基地建设用地在满足基本功能时，分为体育训练场馆、通用配套用房、绿化用

地和交通用地四类。本次用地规模合理性按照该四类用地逐条进行分析。

### (1) 体育训练场馆用地指标

本项目的体育训练场馆主要是包括 33 片足球场，其中，11 人制足球场 10 片，7（8）人制足球场 4 片，5 人制足球场 19 片。

根据《城市社区体育设施建设用地指标》中第二十七条，足球场地可分为 11 人制足球场地、7 人制足球场地、5 人制足球场地，其场地面积应符合下表的规定：

表 5-2 足球项目面积指标

项目	长度 (m)	宽度 (m)	缓冲距离 (m)	场地面积 (m <sup>2</sup> )
11 人制足球场地	90-120	45-90	3-4	4900-12550
7 人制足球场地	60	35	1-2	2300-2500
5 人制足球场地	25-42	15-25	1-2	460-1340

根据项目总平面布置图，本项目 11 人制足球场地的规格为 105\*68 米、7 人制足球场地的规格为 68\*45 米、5 人制足球场地的规格为 38\*25 米。由总平面图可知，本项目建设的足球场地尺寸设计是合理的。

同时，根据表 5-2 的控制指标要求，对本项目足球场地的用地指标进行测算：最小值为  $4900*10+2300*4+460*19=66940$  m<sup>2</sup>，最大值为  $12550*10+2500*4+1340*19=160960$  m<sup>2</sup>，测算出本项目体育训练场馆的用地指标为 5.2240 公顷—16.0960 公顷之间。本项目的球场用地指标不大于 16.0960 公顷。

### (2) 通用配套用房用地指标

根据《体育训练基地建设用地指标》中第三十四条，通用配套用房的用地指标计算应符合下列规定：



① 按运动队编制人数的 2 倍作为运动队基数计算；

② 训练基地的建设规模按运动队编制人数分为甲级（601 人以上），乙级（201-600 人）、丙级（200 人以下）；

③ 通用配套用房的人均用地面积指标应符合下表的规定。

表 5-3 通用配套用房人均用地面积指标

单位：m<sup>2</sup>

地区 \ 建设规模	甲	乙	丙
东北地区	55	60	65
西北地区、华中地区	50	55	59
华东地区、华中地区	42	46	50
华南地区、西南地区	36	40	43

根据项目可行性研究报告，本项目要建成一座面向全国以足球训练、比赛为核心任务，适应国内足球联赛双轨制改革要求的青少年培训基地，开办足球学校，办学规模 300 学生。按照《体育训练基地建设用地指标》的规定，本项目的运动队基数为  $300 \times 2 = 600$  人。本项目处于西南地区，通过表 5-3，可知通用配套用房人均用地面积为  $40 \text{ m}^2$ ，因此本项目通用配套用房的指标为  $600 \times 40 = 24000 \text{ m}^2$ （2.4000 公顷）。

### （3）绿化用地指标

根据《体育训练基地建设用地指标》中第三十五条、第三十六条、第三十七条规定，体育训练基地的绿地包括集中绿地和分散绿地，集中绿地应不大于训练场馆用地和通用配套用房用地之和的 15%，分散绿地的面积包含在训练场馆建筑的合理间距内及通用配套用房的用地指标内。

根据《体育训练基地建设用地指标》的规定测算，本项目的集中绿地指标最小值为  $(6.6940+2.4000) * 15\% = 1.3641$  公顷，最大值为  $(16.0960+2.4000) * 15\% = 2.7744$  公顷。

#### **(4) 交通用地指标**

根据《体育训练基地建设用地指标》中第三十八条、第三十九条规定，体育训练基地内的交通用地包括主要道路、辅助性道路、广场（疏散场地）和停车场，体育训练基地内的主要道路、广场（疏散场地）和停车场交通用地应占训练场馆用地和通用配套用房用地之和的 15%，辅助性道路的面积包含在建筑的合理间距内。

根据《体育训练基地建设用地指标》的规定测算，本项目的交通用地指标最小值为  $(6.6940+2.4000) * 15\% = 1.3641$  公顷，最大值为  $(16.0960+2.4000) * 15\% = 2.7744$  公顷。

#### **(5) 项目用地总指标**

综上，本项目所处区域为坡度大于 10%且不大于 20%的山地丘陵地区，按照 1.1 的系数对用地指标进行调整，调整后的用地指标最小值为  $6.6940+2.4000+1.3641+1.3641=11.8222$  公顷，最大值为  $16.0960+2.4000+2.7744+2.7744=24.0448$  公顷。本项目的实际用地是 23.3477 公顷，小于项目用地指标的最大值，项目用地规模基本合理。

## 六 土地费用

### （一）测算依据

- 1、《中华人民共和国耕地占用税法》（中华人民共和国主席令第18号）；
- 2、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综[2006]48号）；
- 3、《财政部 国土资源部关于调整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）
- 4、《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）
- 5、《广西壮族自治区实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；
- 6、《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）；
- 7、《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）。

## （二）征地费用

### 1、征地补偿费用

根据《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)和《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)的规定,凡贵港市行政区域范围内集体农用地(永久基本农田和自然保护区除外)的征收补偿测算均适用于贵港市公布的征地区片综合地价标准。涉及征收永久基本农田的,按照不低于征收农用地地区片综合地价标准的1.1倍进行补偿;征收集体建设用地的,按照不低于征收农用地地区片综合地价标准的0.4倍进行补偿(其中,征收有集体建设用地土地使用证或符合“一户一宅”属于集体建设用地的宅基地用地,土地补偿标准参照收回国有划拨建设用地的标准进行补偿,即按宅基地所处土地级别住宅用地基准地价的60%补偿,其他集体建设用地按照征收农用地地区片综合地价相同标准补偿);征收集体未利用地的,按照征收农用地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。

贵港市征地统一年产值标准如表6-1所示:

根据业主提供的勘测定界资料,拟建项目用地涉及乡镇和地类情况如表6-2所示,按照表6-1标准对项目用地进行征地补偿费及安置补助费用进行测算,测算结果如表6-3所示。

表 6-1 贵港市各县区征地区片综合地价标准（节选）

市级名称	县级名称	区片名称	区片范围	2020 年征地区片综合地价标准		
				（元/亩）	土地补偿费标准（元/亩）	安置补助费标准（元/亩）
贵港市	贵港市区	第一区片	贵城街道办：登龙桥社区、南平社区、三合社区、小江社区、震塘社区、西五社区、县东社区、东湖社区、永新社区、石羊塘社区、凤凰社区、龙圣社区、荷城社区、港宁社区、马草江社区、八一社区、东港社区、西江社区； 港城街道办：东山村、富岭村、蓝田社区、六八社区、龙井村、麻山村、猫儿山村、棉村社区、平富社区、群山村、石寨村、旺华村、旺岭村、樟村； 根竹镇：滢田村、汾水村、根竹村、江口村、民权村、三民村、泗民村、新民村； 江南街道办：南江社区、木松岭社区、南山社区、航运社区、廉石社区； 八塘街道办：八塘社区、滢村社区、岑西村、陈湾村、大新村、高北村、高朗村、高岭村、高新村、横岭社区、木龙村、三板村、山泉村、苏岗村、苏湾村、新安村、新合村、新花村、新陆社区、新蒙村、鹤山村、振新村； 新塘镇：大郑村、山边村、塘表村、陈村村、东和村、湖表村、湖龙村、华国村、岭尾村、龙兰村、蒙大村、三岸村、三岭村、三平村、万福村、乌柏村、西村村、下宋村、新和村； 石卡镇：白沙村、村面村、大庆村、大岩村、都蕴村、方竹村、凤思村、福龙村、翰芦村、翰平村、鹤心村、陆村村、坭湾村、石卡社区、万塘村、西山村、新旺村、樟竹村。	55570	33340	22230
		第二区片	大圩镇：大仁村、大圩村、东篁村、东塘村、甘岭村、何村村、解放村、乐塘村、民乐村、仁心村、上莲村、石古村、新建村、寻杨村、永福村、永隆村、长安村、中西村、大圩社区； 武乐镇：东南村、逢宜村、吉斗村、江城村、胜岭村、水石村、武乐村、长城村； 桥圩镇：东井塘村、何平村、锦垌村、良塘村、蒙垌村、南溪桥村、南兴村、桥圩社区、青塘村、松马村、铜鼓岭村、新垌村、新华村、新庆村、新兴村、兴华村、徐村村、杨村村、姚平村、永梧村、振南村、震华村、兴贵社区、大垌心村、下李村、长塘村； 东津镇：大李村、东津村、东岭村、甘寺村、荷池村、雷村村、梁莫村、宁村村、潘李村、石江村、石连村、万垌村、维新村、务凤村、狮夏村、洋七桥村、郑村村、中和村； 覃塘街道办：大郭村、甘碑村、谷罗村、黄鹤村、回龙村、六务村、龙凤村、龙岭村、覃南村、覃塘社区、杨志村、姚山村、拥兴村、周村村、珠砂村、荷塘社区； 东龙镇：东龙村、凤凰村、高龙村、京榜村、京龙村、龙扶村、罗马村、农昌村、阮寺村、义合村、石龙社区； 三里镇：大零村、大周村、甘道村、吉塘村、九岸村、龙田村、隆兴村、三里社区、石社村、双凤村、水仙村； 黄练镇：大董村、大黄村、黄练社区、居仕村、葵新村、岭岑村、莫村村、潘	53140	31880	21260

市级名称	县级名称	区片名称	区片范围	2020年征地区片综合地价标准		
				(元/亩)	土地补偿费标准(元/亩)	安置补助费标准(元/亩)
			陈村、平寨村、山谢村、新何村、新谭村、新朱村、姚岭村、张团村、镇水村； 五里镇：大成村、东流村、垌心村、林村村、榕木村、五里社区、云表村 山北乡：二龙村、柳乌村、山北村、双岩村、万寿村、中秋村； 湛江镇：湛江村、芦山村、平江村、云柳村。			
	第三区片		庆丰镇：白塘村、东碑村、都炉村、高桥村、河龙村、鹤林村、联塘村、六松村、罗碑村、青岭村、石卓村、思平村、太同村、太兴村、覃山村、万新村、夏里村、新塘村、延塘村、杨林村、中龙村、新圩村、潘岭村； 奇石乡：达开村、福田村、古龙村、桂中村、红江村、六马村、平治村、山乐村、兴中村、奇石村、新清村； 中里乡：陈轩村、福团村、公王村、吉龙村、金良村、六台村、六田村、龙山村、平安村、平陆村、平山村、三陵村、山花村、双古村、寺阳村、坦阳村、塘河村、铁岭村、新村村、秀地村、银村村、中里村、山鹤村； 木格镇：班凤村、陈索村、东坡村、合岭村、和平村、护录村、黄村村、黄石村、江石村、君子岭村、朗联村、良坡村、梁村村、岭塘村、陆化村、盘古村、平悦村、社岭村、寿莫村、水泉村、谭冯村、云垌村、早礼村、周樟村、木格村、柳塘村； 木梓镇：陈樟村、程江村、官联村、回龙村、蕉田村、井良村、莲子村、六罗村、龙联村、龙塘村、三联村、武思村、香平村、新莲村、木梓村、大兴村、红朗村； 湛江镇：福兴村、金洲村、蒙村村、蓬塘村、沙岭村、双联村、同安村、西安村、小庄村、兴成村； 瓦塘镇：八合村、埕垌村、福新村、柳江村、六里村、鹿山村、南山村、三多村、上江村、上喜村、思怀村、旺良村、乌柳村、香江村、新城村、新江村、新平村、泽周村、大村村、瓦塘村； 东龙镇：闭村村、大同村、兰山村、三六村、长岭村； <b>石卡镇：江南村；</b> 五里镇：龙贵村； 山北乡：保和村、横罗村、煌里村、石马村、松英村； 樟木镇：川山村、大旗村、邓保村、李塘村、良古村、凌动村、六旺村、卢村村、罗柴村、那柳村、荣盏村、沙村村、沙水村、五龙村、颜塘村、元金村、中唐村、中团村、中周村、樟木村、樟木街、寺江村、黄道村、黄龙村、显滕村； 蒙公镇：定布村、高占村、古山村、黄岭村、廖瑞村、凌寺村、岭庆村、平龙村、双龙村、新岭村、姚见村、英峨村、占蒙村、蒙公村； 大岭乡：古平村、贵宁村、互合村、江兴村、金沙村、龙马村、新济村、村心村、大岭村、新井村。	52490	31490	21000

市级名称	县级名称	区片名称	区片范围	2020年征地区片综合地价标准		
				(元/亩)	土地补偿费标准(元/亩)	安置补助费标准(元/亩)
		第四区片	罗秀镇：伟扬村、军丰村、蒙山村、良石村、植棠村、木村村、独堆村、露凤村、露棠村、旺安村、雅石村、新垌村、新伟村、旺盛村、乐雅村、西冲村、廖村村、中东村、中西村、侣化村 麻垌镇：谏知村、安文村、全安村、福田村、福华村、南江村、木回村、联堡村、沙江村 木根镇：平合村、上地村、埕地村、布新村、山表村 中沙镇：南乡村、六湾村、球地村、六石村、容北村、新宪村、太平村、六南村、上国村、中和村、上冲村、下冲村、扶冲村、新定村、庞村村、心田村、新安村、沙木村、沙塘村、理珍村、谷塘村 大洋镇：竹塘村、新和村、里旺村、鹿旺村、蕉树村、下村村、周实村、义江村、石步村、什字村、石江村 大湾镇：耀团村、界岭村、山塘村、下山村、天堂上村、天堂下村、平塘村、大坪村、硬塘村、新桂村、里各村、新安村、双岭村、必祝村、榄塘村 石龙镇：永兴村、四平村、安旺村、新源村、思源村、东岗村、中峡江村、新隆村 西山镇：碧滩村、上垌村 南木镇：三鼎村、沿江村、龙门村、珠盏村、上湾村、群合村、新宁村 金田镇：罗蛟村 紫荆镇：白云村、田心村、蒙冲村、花雷村、田泗村、寻蓬村、木山村、大坪村、深水村、元安村、大广村、合水村、古滩村、小江村 罗播乡：西村村、陈岭村、山背村、承棠村、承禄村、凤镇村、六凤村、万寿村 垌心乡：督的村、罗宜村、三连村	49010	29410	19600

表 6-2 项目用地涉及乡镇及地类情况

单位：公顷

地类名称	万塘村委会	九凌水库	总计
农用地	0.5964	22.1496	22.7460
建设用地	0.0000	0.2769	0.2769
未利用地	0.0000	0.3248	0.3248
总计	0.5964	22.7513	23.3477

表 6-3 征地补偿费用一览表

乡镇	征地地类	征地面积(公顷)	征地面积(亩)	片区综合补偿标准(元/亩)	总计(万元)
贵港市	农用地	22.7460	341.1900	55570	1895.9928
	建设用地	0.2769	4.1535	22228	9.2324
	未利用地	0.3248	4.8720	22228	10.8295
合计		23.3477	350.2155	——	1916.0547

根据补偿标准，最终确定的征地补偿费及安置补助费总计 1916.0547 万元。项目建设单位已在项目投资总估算中预留出该部分费用。

## 2、青苗补偿费

项目用地被征农用地上所种植作物的青苗补偿费按贵港市青苗补偿规定的标准进行测算和补偿，该部分费用已纳入项目投资总估算中。

## 3、地上附着物补偿费

被征地上的道路、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，建筑构筑物按照贵港市的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规定的标准进行测算和补偿，该部分费用已纳入项目投资总估算中。

## 4、耕地开垦费

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，应该按照“占一补一”的原则，必须补充耕地质量相当、数量相等的耕地。建设单位可以采取两种方式落实耕地占补任务。一是由项目建设单位自行开垦数量相等、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，委托自然资源部门进行补充。本项目业主不具备自行开垦的能力，拟采用缴纳耕地开垦费的方式，委托自然资源部门进行补充。

本项目占用耕地 0.0920 公顷（均为 9 等旱地），不涉及基本农田。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/m<sup>2</sup>的标准，总计缴纳耕地开垦费1.3800万元。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 6-4 耕地开垦费估算表

土地费用项目	地类	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
补充耕地资金	中等旱地(9-12等)	920	15元/ m <sup>2</sup>	1.3800
	合计	920	——	1.3800

### 5、新增建设用地有偿使用费

本项目新增建设用地面积为 22.0708 公顷，依据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）关于新增建设用地有偿使用费标准和《财政部 国土资源部关于调整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）调整后土地等别的规定计算，贵港市覃塘区新增建设用地土地有偿使用费按九等征收，标准 34 元/平方米收取，共计 750.4072 万元。建设单位已将该项费用列入工程投资概算。

表 6-5 新增建设用地有偿使用费估算表

土地费用项目	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
新增建设用地有偿使用费	220708	34	750.4072

## 6、耕地占用税.

依据自治区实施《广西壮族自治区人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月25日广西壮族自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议通过）“第一条各县（市、区）耕地的耕地占用税适用税额按照本决定所附的《广西壮族自治区耕地占用税适用税额表》执行。”和“第二条 各县（市、区）园地的耕地占用税适用税额按照本决定第一条确定的适用税额执行，林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地的耕地占用税适用税额按照本决定第一条确定的适用税额的50%执行”，贵港市港口区耕地占用税适用税额详见表6-6:

表 6-6 广西壮族自治区耕地占用税适用税额表（节选）

地级市	县（市、区）	税额（元/平方米）
贵港市	港北区、港南区、覃塘区、桂平市、平南县	30

本次规划修改涉及项目占用农用地为 22.7460 公顷，其中耕地 0.0920 公顷、园地 15.5539 公顷、其他农用地 7.1001 公顷。贵港市覃塘区的耕地、园地占用税按照 30 元/平方米（即 30 万元/公顷）收取，其他农用地占用税按照 15 元/平方米（即 15 万元/公顷）收取，总计 575.8785 万元。

表 6-7 耕地占用税估算表

土地费用项目	面积（公顷）	单价（万元/公顷）	总价（万元）
耕地	0.0920	30	2.7600
园地	15.5539	30	466.6170
其他农用地	7.1001	15	106.5015
总计	22.7460	——	575.8785

## 7、森林植被恢复费

根据《关于调整森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（财税〔2015〕122号）以及《关于调整我区森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（桂财税〔2016〕42号），本次测算森林植被恢复费标准按照10元/平方米计收，项目占用林地6.5706公顷，则项目用地涉及的森林植被恢复费为65.7060万元。建设单位已将该项费用列入工程投资概算。

表 6-8 森林植被恢复费估算表

土地费用项目	面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（万元）
森林植被恢复费	65706	10	65.7060

## 8、土地费用测算情况

根据各项费用的收费标准及项目面积测算，该项目需要缴纳的各项费用总计3309.4264万元。详细情况见表6-9：

表 6-9 土地费用估算表

土地费用项目	地类	面积（公顷）	补偿标准（元/亩）	补偿费（万元）
一、土地的补偿费用	农用地/建设用地/未利用地	23.3477 公顷	——	1916.0547
二、耕地开垦费	水田/旱地	0.0920	——	1.3800
三、新增建设用地有偿使用费	新增建设用地	22.0807 公顷	按 34 元/平方米计	750.4072
四、耕地占用税	耕地、非耕地	耕地 0.0920 公顷，园地 15.5539 公顷，其他农用地 7.1001 公顷	耕地和园地按 30 元/平方米计，其他农用地按 15 元/平方米计	575.8785
五、森林植被恢复费	用材林地	6.5706 公顷	按 10 元/平方米计	65.7060
合计	——	——	——	3309.4264

## 七 规划修改对土地利用规划实施影响分析

### （一）对规划主要控制指标与用地布局的影响评价

#### （1）建设用地指标修改前后对比分析

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，其中城镇建设用地规模21572.00公顷。该项目在贵港市石卡镇内调入新增城镇建设用地23.0708公顷，同时在贵港市东津镇、桥圩镇、湛江镇、木格镇调出新增建设用地23.0708公顷规划修改后，贵港市规划目标年的新增建设用地指标、建设用地总规模、城乡建设用地总规模均保持不变。建设用地总规模保持不变。

#### （2）建设占用耕地指标修改前后对比分析

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为6370.00公顷。本次规划修改，拟调入地块涉及耕地0.0920公顷，调出地块涉及耕地9.8709公顷，调出地块涉及的耕地比调入地块涉及的耕地多9.7789公顷。本次规划修改后，贵港市2014-2020年期间安排的新增建设用地占用耕地指标、新增城镇建设用地占用耕地指标没有突破。

本次规划修改对贵港市规划期内的社会经济发展和土地利用方向都产生了积极的影响。在现行土地利用总体规划下达的总体控制性指标和约束性指标范围内，使整个贵港市的土地利用结构和建设用地布局也得到了优化调整，提高了土地利用效益。从总体上使贵港市的土地利用结构更加合理，更符合社会经济发展的需要，有利于土地利用总体规划目标的实现。

## **（二）对建设用地修改区域的影响**

通过本次规划修改，将建设用地指标调整到用地需求比较紧迫的区域，使本项目的用地得到了保证，从时间、空间上合理安排各用途土地，为贵港市的经济的发展提供了有力的保障。该修改方案的实施，既可以提高土地的利用程度，实现土地的节约集约利用，对当地的社会经济的和谐发展将起到良好的促进作用，也利于全市统一战略部署的实现。本次规划修改对贵港市产生的影响是积极的、深远的，方案切实可行。

## **（三）对生态环境建设目标的影响**

本工程本身不会产生较大的污染物，属无污染社会公益性工程。项目建设可以兼顾环境效益、社会效益，达到足球场地与周边环境、人与自然的和谐发展。项目建设运营对环境与生态产生的不利影响很小，因此，从生态环境保护角度分析，本项目建设是符合环保要求的。

## **（四）项目施工期的环境影响**

该项目建设期对环境产生较大影响的污染物是废气、粉尘、噪声、生活污水和施工废弃物。

施工过程中废气主要来源于施工机械驱动设备（如柴油机等）和运输及施工车辆所排放的废气。

粉尘和扬尘在整个施工期，主要是土方的挖掘、堆放、清运、回填和场地平整等过程产生的粉尘和道路铺设、物料运输、残土露天堆放、装卸等过程产生的扬尘，如遇干旱无雨季节，加上大风，施工扬尘将更为严重。施工工地的扬尘主要是由运输车辆的行驶产生，约占扬尘总量的 60%，并与道路路面及车辆行驶速度有关施工场地、施工道路在自然风作用下产生

的扬尘所影响的范围在 100m 以内。开挖土方的露天堆放作业时风速的影响而产生扬尘，因此，避免在大风天气进行土地开挖和回填作业，减少开挖土方的露天堆放时间尽量随挖随填。在工程建设期间，伴随着土方的挖掘、装卸和运输等施工活动，其扬尘将给附近的大气环境带来不利影响。因此必须采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，缩小其影响范围。

施工噪声的影响分析施工噪声具有阶段性、临时性和不固定性，不同的施工设备产生的噪声不同。在多台机械设备同时作业时，各台设备产生的噪声会产生叠加，叠加后的噪声增值在 3dB (A) 之内。机械噪声在空旷地带的传播距离较远，因此，在施工作业中必须合理安排各类施工机械的工作时间，减少施工噪声对附近居民的影响，严禁夜间施工，避免施工影响周围居民的正常休息。

施工人员生活污水的影响分析施工人员产生的生活污水是本工程建设期的主要水污染源。

施工垃圾主要来自施工所产生的建筑垃圾。施工期间将涉及到土地开挖、材料运输、基础工程等工程，在此期间将有一定数量的废弃建筑材料如砂石、石灰、混凝土、废砖、土石方等。

对施工现场要及时进行清理，建筑垃圾要及时清运、加以利用，防止其因长期堆放而产生污染。

## **(五) 项目运营期的环境影响**

(1) 噪声影响分析运营期噪声源主要来自项目区内空调冷热源主机、空调机、风机运转时所产生的噪声。

(2) 废气项目运营后所产生的废气主要来自于项目区内的夏季制冷和

冬季供热系统设备会产生少量的废气。

(3) 污水本项目运营后主要的污水污染源主要来自于项目区举办大型比赛或其他大型活动时产生的污水。

(4) 固体废弃物本项目运营后的固体废弃物主要是项目区举办活动时所产生的一些生活垃圾、商业垃圾。

## **(六) 环境保护措施**

### **1、施工期环境保护措施**

(1) 环境空气施工期间需要做到文明施工，在施工中采用彩钢板围栏，进行封闭施工，防止扬尘。施工单位要按计划及时对弃土进行处理，并在装运过程中对运输残土的汽车采取帆布覆盖车厢（保持车辆封闭式运输）和在非土质路面的运输路线上洒水的方法，同时尽量避免在起风的情况下开挖土方和装卸物料。装运车辆注意不要超载，采取措施保证残土运输车在沿途中不洒落，车辆驶出前将轮子上的泥土用扫把清扫干净，防止沿途有弃土落地，影响环境整洁，同时施工道路实行保洁制度，一旦有弃土应及时清扫。

(2) 噪声施工时为避免施工噪声扰民，同时又不至于影响交通，要合理安排施工时间，合理布局施工现场，减少施工噪声对附近居民的影响。施工作业应选择在白天工作日进行，施工作业尽量避免夜间施工。

(3) 废水施工时产生的生活污水进行处理后才能排放，以减少污染物的排放量，减轻对排入水体的影响。施工人员产生的生活污水全部进入市政下水道

(4) 施工废弃物对于建筑垃圾，应按当地有关部门规定统一处置（绝

大部分用于填渣，少部分与生活垃圾混合填埋），对于生活垃圾由环卫部门收集后在指定填埋场填埋，最终将垃圾实行无害化处置。

## 2、运营期环境保护措施

(1) 噪声运营期噪声源主要来自空调冷热源主机、空调机、风机运转时所产生的噪声。

治理措施如下：

①空调冷热源主机、空调机、风机均选用低噪声产品。

②空调冷热源主机、水泵、空调机均设置合适的隔振器，风机采用减振吊架安装，风管采用减振吊架安装。

③空调冷热源主机、水泵、空调机、风机进出口均设置软接管。机房尽量远离人员较集中的地方，并做好周围绿化建设，以降低噪声。

(2) 废气本工程冬季供热机组采用天然气作为主要燃料，燃烧后产生的废气浓度极低，污染极小，对大气环境影响不大，可以直接排放。夏季电制冷系统则全部采用无公害制冷设备，制冷剂（R134a）对生态环境及大气臭氧层等均无破坏作用，其使用时间也不受限制，符合国家环保政策要求。

(3) 污水项目运营后产生的污水源主要是在有体育比赛或其他大型活动时排放的污水，其水质不含有其它有害物质，但需经处理后方可排放。项目区产生的污水采用化粪池处理，经化粪池处理的污水达到《污水排入城市下水道水质标准》CJ3082-1999的水质标准后，排入项目区内的排水管网，汇入城市污水排水系统。

(4) 固体废弃物投入运营后，产生的垃圾主要是生活垃圾、商业垃圾，



均采取分类收集，由专职清扫人员清扫、收集，由环卫部门送到垃圾场处理，确保公共场所的干净整洁。

综上所述，本次规划修改后贵港市的主要规划指标保持不变，为项目有效实施提供了合法合规的用地依据。本工程本身不会产生较大的污染物，属无污染社会公益性工程。项目建设可以兼顾环境效益、社会效益，达到足球场地与周边环境、人与自然的和谐发展。同时通过采取防护措施，可以有效降低项目施工期和运营期产生的不利影响。因此，本次规划修改对《贵港市规划》实施影响不大。

## 八 社会风险评估

### （一）项目社会效益

#### 1、改善地方公共体育设施，促进人们身体素质提高

本项目贯彻执行国家“全民健身计划”，以提高人们身体素质为己任，向全社会开放，积极为群众提供足球训练场地。项目建成后，除组织举办相应常规性体育赛事活动以外，还将面向市民开放，举办、承办各种层次的训练，比赛等业务活动，进行全方位的开发利用，开展全民健身锻炼和文艺活动，促进人们的身心健康，提高人们的身体素质。

#### 2、提高城市品位，优化投资环境

本项目建成后可承接全国青少年足球训练营、比赛及国家青少年队集训，还可承接全国性或区域性裁判员、教练员、行管人员等培训。能从多方面提升贵港市的城市影响力和品位。

高标准、高质量建设好本项目，不仅可以满足相应规格的专项比赛，还可塑造一种高品质的自然和人文环境的协调，因此，在改善城市投资环境，进一步开发城市功能和提高城市综合竞争力等方面将产生积极的影响。

#### 3、完善城市基础设施，推动区域开发

本项目的建设将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围的开发将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建将较大地改善后湖周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

#### **4、改善生态环境，提高景区品位**

项目的建设将与九凌湖景区融为一体，成为九凌湖景区的重要景观点，其建成将有效地改变用地范围内环境，增加景区的绿地面积、景观和休闲设施，形成高品质的景区活动空间，改善景区的生态环境。同时，多元化、多层次的公共文体项目和休闲空间，可满足不同人群的休闲娱乐需要，丰富人们的文化生活。

#### **5、增加就业岗位，提高就业水平**

工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理人员，项目建成后举办各类文体活动，对人才和劳动力市场形成一定的需求，为下岗、失业人员提供就业机会，对缓解现阶段社会就业压力起到一定的作用。

### **（二）项目对所在地不同利益群体的影响**

项目的利益相关群体主要包括：地方政府、项目运营承担机构、项目涉及的村组织、项目所在地区居民、施工建设单位、工程设计等相关单位。

由于项目属于公益事业工程，对推动全民健身运动、推动当地体育事业发展、提高城市品位、改善九凌湖景观和城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。

项目的建设将较大地丰富人民群众的文化体育生活，因此，项目的建设得到全市人民群众的积极支持，希望项目早日建成，发挥效益。

### **（三）负面影响**

（1）工程建设会对周边居民造成一定的负面影响，这一影响主要反映在两个方面：一是项目建设过程中对居民带来不便和影响；二是项目建设过程中由于机器噪声、车辆进入等施工行为对周边居民造成的影响。

(2) 项目营运后，特别是举办赛事时产生一定的生活和商业垃圾，如不及时清理，将对环境产生一定影响。

本项目的负面影响，在严格施工管理，建立健全相应的安全保障措施后，可降低至最小。

#### (四) 社会评价结论

综上所述，贵港市足球训练基地（一期）项目作为贵港市 2020 年度惠民工程的重大项目之一，是解决足球场建设落后的矛盾的需要，是城市建设发展和完善城市基础设施的需要，是推动贵港市体育事业、推动全民健身运动的需要，是改善城市环境、塑造城市景观、完善城市基础设施，提升城市整体水平的一项重要举措，同时也是我国社会主义精神文明建设的重要组成部分。本项目的建设能够带动贵港市覃塘区的建设和发展，最终作用于整个贵港市经济社会发展格局，对贵港市的发展具有积极影响。本项目的建设对相关利益方的影响都是积极和有益的，既符合区域经济与旅游产业发展的要求，符合当地利益群体的需求。

经过风险评价，只要做好相关风险防范措施，项目的风险总体可控，但仍应严格按照本项目社会稳定风险评估报告，落实各项具体措施。各有关部门紧密配合，做好工程建设的秩序稳定工作。

## 九 消除不良影响的措施和对策

### （一）合理开发土地资源，尽量少占或不占用耕地

（1）项目选址时应尽量避免占用高产耕地，将建设对耕地的破坏减至最低。

（2）尽量减少项目建设的土方数量，施工阶段应以挖作填，尽量做到不弃土。

（3）项目建设占用农田沟渠时或者道路时，工程建设单位应负责修复或改移，修好临构筑物后方得拆除原有构筑物，不得降低原沟渠标准及功能，妨碍居民的正常出行。

（4）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。

### （二）严格落实耕地占补平衡方案

土地管理部门应认真落实规划修改方案和耕地占补平衡方案。建设方应及时足额缴纳耕地复垦费，进一步加强耕地管理，通过制订和实施培肥沃土、完善水利设施条件等措施，确保耕地在数量和质量上的占补平衡。

### （三）加强规划修改方案实施监管力度

（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总体规划用途进行管制，加强调入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) 自然资源主管部门应定期对规划修改方案实施情况进行监督，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。

#### **(四) 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) 在项目实施过程中，对项目的污染采取适当的污染防治措施，并在规划建设过程中遵循“生态、环保”的开发原则，使项目建设对生态环境目标的负面影响减少到最低限度。项目施工过程中，可以在充分利用原地形、地貌的基础上，尽量保留项目区的林木植被，尽量减少项目建设对生态环境的破坏、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，并在项目完工后对所有临时占地实施复垦恢复利用。

## 十 评估结论

(1) 拟建的拟建的贵港市足球训练基地（一期）项目和贵港市九凌湖1#、2#、3#足球场项目作为贵港市2020年度惠民工程的重大项目之一，是解决足球场建设落后的矛盾的需要，是城市建设发展和完善城市基础设施的需要，是推动贵港市体育事业、推动全民健身运动的需要，是改善城市环境、塑造城市景观、完善城市基础设施，提升城市整体水平的一项重要举措，属于贵港市人民政府统筹推进重大项目的体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。

(2) 在项目可行性研究阶段，从项目选址、征地补偿、耕地补充等方面进行了综合、全面的考虑；在确保项目顺利实施的同时，最大程度体现了保护耕地、节约集约用地的原则要求。

(3) 规划修改对贵港市土地利用总体规划主要控制目标的影响不大，现行土地利用总体规划确定的建设用地总量、耕地保有量及基本农田保护目标等有关规划指标修改前后均保持不变。

综上所述，《〈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》是合理可行的。

## 十一 附件

- 1、《贵港市发展和改革委员会关于贵港市足球训练基地（一期）项目建议书的批复》（贵发改社会[2020]328号）；
- 2、《贵港市发展和改革委员会关于贵港市足球训练基地（一期）项目可行性研究报告的批复》（贵发改社会[2020]484号）；
- 3、《贵港市发展和改革委员会关于贵港市九凌湖 1#、2#、3#足球场项目建议书的批复》（贵发改社会[2020]312号）；
- 4、贵港市自然资源局关于贵港市足球训练基地选址的函；
- 5、《总平面规划设计要点通知单》（贵自然设 2020-148号）；
- 6、项目总平面布置图。