

附件 2

**安徽省建设项目用地预审阶段规划
选址综合论证报告文本大纲
(试行)**

安徽省自然资源厅

一、项目概况

（一）建设背景

主要包括项目建设目的、意义、必要性分析以及前期进展情况等内容，说明项目依据的规划或文件，以及规划或文件对项目内容（如名称、长度、地点等）的有关表述。

（二）基本情况

1. 项目性质。主要说明项目类型（交通、能源、水利），项目级别（国家级、省级等），项目性质（新建、扩建、改建）。

2. 建设标准。说明项目拟采用的技术标准，如高速公路设计时速、车道数量、路基宽度，民用机场等别等。

3. 功能分区。说明项目功能分区依据和实际设置情况。

4. 建设地点。线性工程具体到县级行政区，块状工程具体到乡镇。

5. 建设内容、建设规模、用地性质、用地规模、供地政策、投资规模、服务对象和范围、技术工艺、耗能情况、建设周期与时序安排等。

（三）论证缘由

阐述建设项目进行论证的缘由。需要独立选址的建设项目，必须明确在国土空间规划确定的建设用地范围以外进行独立选址的原因，提出该建设项目是否符合《安徽省城乡规划条例》规定独立选址范畴的意见。

（四）论证依据

对论证报告涉及的主要法律法规、政策文件、标准规范和相关法定规划进行说明。

（五）选址选线要求

1. 说明项目服务对象和选址选线必备要求，明确拟建项目在用地面积、区位条件、交通条件、自然条件、建设条件、所需城市（城镇）基础设施和公共服务设施等方面的要求；

2. 阐述建设项目在生态重要性等级、农业生产适宜等级和建设开发适宜等级等方面的可行性；

3. 特殊项目需要进一步说明的其他内容；

（六）选址选线原则

结合项目选址要求，从合法性、合理性、安全性等方面阐述该类项目选址的基本原则，符合耕地保护、生态环境保护和可持续发展，节约集约用地，保障公共利益和改善人居环境等基本要求。

二、方案比选

（一）方案概况

简要说明备选方案的过程情况，包括地形、地质、水文、气候等建设条件分析，是否存在地震、洪水、地质灾害等安全风险等内容。列表比较备选方案（包括备选方案投资估算、各功能分区及用地规模、涉及生态保护红线的具体情形及面积、占用现状重要地类面积、耕地占项目总用地比例、永久基本农田占项目总用地比例、征地拆迁情况等，线性工程还应包括长度、桥隧比、

互通（或铁路车站）数量、互通（或铁路车站）平均间距等）。选址选线具有唯一性建设项目，应简要说明备选方案的唯一性。

（二）国土空间规划符合性分析

分析方案选址是否符合国土空间规划，分析项目在国土空间规划“一张图”上图落位情况，是否列入重点项目清单，是否预留规划建设用地指标。未纳入国土空间规划的，是否符合现行用途管制规则。

（三）功能分区准入和用途管制符合性分析

根据国土空间功能分区，分析各比选方案在生态重要性等级、农业生产适宜等级和建设开发适宜等级等方面的可行性。分析各比选方案是否符合国土空间规划用途分区管制规则和具体要求，重点分析是否符合国土空间规划的各级规划用途分区的管制规则，是否符合分区的空间准入及用途管制规则。如不符合，且确需修改规划的，应提出规划修改建议方案。

（四）占用耕地和永久基本农田必要性、合理性分析

1. 占用的必要性。结合耕地和永久基本农田空间布局、项目选址选线要求等，论证比选方案各功能分区占用耕地和永久基本农田的理由是否充分。

2. 占用的合理性。涉及占用永久基本农田的，应说明是否符合国家有关政策要求，属于哪种情形。分析比选方案不占、少占耕地，特别是永久基本农田采取的工程、技术措施，以及取得的效果。说明比选方案各功能分区占用耕地和永久基本农田的规模

(含水田面积)、坡度、质量、空间位置等情况，占用比例是否符合各省要求。说明配套设施、特别是经营性设施是否避让了永久基本农田。同等工程技术和投资等条件下，线性工程推荐选择耕地、特别是永久基本农田占项目总用地比例低的方案；占比相同的，选择耕地质量差的方案；块状工程推荐选择占用耕地、特别是永久基本农田面积小的方案。

(五) 涉及生态保护红线和自然保护地不可避让性分析

1. 空间分布及重叠面积情况。说明比选方案涉及生态保护红线的空间分布、重叠面积等；若涉及自然保护地，应明确自然保护地的类型、名称、功能分区和重叠面积。

2. 难以避让理由。结合生态保护红线的空间分布、项目选址选线要求等，说明已经合理避让生态保护红线情况；对确实难以避让的部分，分析可能造成的生态环境影响，并说明是否采取必要的工程技术措施减少压占生态保护红线。

3. 符合生态保护红线和自然保护地管控规则情况。项目涉及生态保护红线的，应说明项目涉及生态保护红线是属于允许有限人为活动，还是属于允许有限人为活动之外的国家重大项目占用情形；占用生态保护红线应明确是否符合国家重大项目条件，允许有限人为活动应明确属于哪种具体情形，并说明符合的理由。涉及自然保护地的，应当取得林业等主管部门同意意见。

4. 对生态环境影响程度。从施工期和运营期比较比选方案对生态系统、生物多样性、生态环境、生态景观的影响范围、强度

和持续时间，推荐选择对生态环境影响小的方案（或局部线路）。

（六）选址选线约束性分析

1. 历史文化保护情况

建设项目比选方案中如果存在涉及历史文化名城、名镇、名村及传统村落等历史文化保护要素的情况，需加强相关论证。确需压占历史文化名城、名镇、名村保护范围的，分析是否符合国家和地方法律法规、政策要求，明确保护措施和管控要求。

2. 生态保护情况

分析比选方案所在区域生态资源类型、数量、空间分布等情况，如有无侵占重要山体、公益林、河流湖泊、湿地、水库、风景名胜區、饮用水水源保护区等。确需压占，是否符合国家和地方法律法规、政策要求。

3. 矿产资源情况

按要求开展压覆矿产资源查询和调查评估，分析比选方案所在区域矿产资源类型、分布及矿业权设置情况，有无压覆重要的矿产资源，选址选线是否尽量减少和避免压覆重要矿产资源。

4. 安全防护情况

分析比选方案是否满足“邻避”要求，是否存在社会风险和人身安全风险，是否避让饮用水水源一级保护区，是否避让生态保护红线及自然保护区核心保护区、缓冲区，是否满足机场净空、微波通道、军事设施保护及国家安全等特殊要求，是否符合地震观测环境保护规定。

5. 重要设施影响情况

分析比选方案（特别是线性工程）对机场、铁路、公路、港口、航道、大型桥梁、堤防、高压走廊、重要管线等重要基础设施的影响程度，选择影响小的方案。

（七）空间布局合理性分析

方案比选应从工程建设适宜性和安全性、对外交通运输、市政设施配套（供电、供燃气、供热、给排水等）、投资的合理性和经济性，包括项目总投资、单位投资（线性工程单位长度投资额，块状工程单位用地投资额）等方面进行综合比较；根据项目的实际情况、区域特色和地方要求，必要时还应进行景观风貌、视线通廊、城镇布局、水系连通、航道通行、拆迁安置等方面影响的分析论证。

（八）方案比选结论

对有两个及以上的选址方案，结合前述分析进行建设项目综合影响分析比较，在满足功能需求、技术安全和合理投资的前提下，得出推荐方案，优先选择永久基本农田占用少、耕地占用少或质量低、不占生态保护红线或生态环境影响小的方案。说明推荐方案基本情况。

三、结论和建议

（一）功能分区和用地规模的合理性

1. 功能分区

说明推荐方案功能分区依据，各功能分区建设内容及用地规

模、占总用地比例情况，是否体现了项目所在区域的地形地貌特征，是否设置了不必要的功能分区，是否存在“搭车用地”等。跨市项目，应明确各市用地规模和功能分区。

2. 设施利用

分析推荐方案各功能分区是否充分利用既有设施、线路、场站，是否合理利用地上地下空间或者科学合理提高项目投资强度、容积率、建筑密度，是否采取土地复合、功能混合和设施融合或者应用先进的工艺流程、施工工艺和技术减少占用土地。

3. 用地标准

国家和地方是否均有土地使用标准，按照更严格的执行。说明推荐方案总用地及各功能分区用地测算依据，计算过程和结果，是否符合对应的工程项目建设用地标准。在满足要求的前提下，尽量选用标准的中、低值，减少占地。改扩建项目须分别说明总用地情况、原有用地情况和新增用地情况，说明各功能区建成后的“总用地面积”符合指标情况。

因安全生产、地形地貌、工艺技术等特殊要求确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区应重点论证，超标准的原因应充分，超出规模应合理。公路项目设置的互通立体交叉工程用地，超过《公路工程项目建设用地指标》有关间距规定的，应充分论证并取得省级以上交通主管部门出具的意见。

对于国家和地方未颁布土地使用标准的建设项目，应考虑安全生产、工程运行安全等因素，结合行业专业技术设计规范、建

设规范等对各功能分区规模进行充分论证。

（二）节地水平的先进性

1. 采用的节地技术

从建设项目适用的设计依据、技术规范、技术标准出发，分析推荐方案采用的节地技术、节地措施，取得的节地效果。对于突破土地使用标准的建设项目应分析项目采用的工艺流程、施工工艺、技术和设备的先进性。

2. 案例对比情况

与各省（区、市）节地项目案例库内同类型、同地貌的节约集约用地案例（单位用地量、功能分区占比）进行对比，得出项目节地先进性结论及下阶段改进优化的建议。省（区、市）内缺少比较案例的，选择其他省（区、市）同类型、同地貌先进案例进行对比或与类似项目节约集约案例进行对比、分析。

（三）耕地占补平衡与永久基本农田补划

1. 耕地占补平衡

分析项目所在区域补充耕地储备库指标是否充足，储备指标不足的应明确补充耕地落实方式，并承诺在农用地转用报批时落实占补平衡。新建水利水电工程中水库淹没区涉及占用一般耕地的，分析是否能够落实耕地进出平衡，并承诺在土地征收报批时落实耕地进出平衡。

2. 永久基本农田补划

详细说明推荐方案占用的永久基本农田图斑个数、面积、质

量情况。分析补划永久基本农田图斑个数、面积、质量情况，与生态保护红线、城镇开发边界的衔接关系，是否属于现状稳定耕地。说明是否优先在储备区中补划，未在储备区内补划的，应说明原因，并在县域内落实补划；不能在县域内落实补划的，应说明原因，提供承担补划任务的县（市）级人民政府意见，以及省级自然资源主管部门的确认意见。

（四）规划条件建议

通过论证分析，明确项目建设规划要求，说明项目建设、运行必须满足的前置条件，提出项目建设实施过程中的相关建议。

四、其他情况

说明自然资源主管部门是否参与选址选线。如参与，说明参与的层级、形式、次数、反馈意见，以及意见采纳情况。

选址综合论证报告成果要求

一、文本

文本封面包括项目名称、委托单位、编制单位、编制日期。项目名称统一为“×××项目（或工程）规划选址综合论证报告”，二号方正小标宋；委托单位、编制单位、编制日期均为小三号黑体。目录显示至二级标题，小四号楷体_GB2312。一级标题用小四号黑体，用“一、”……标识；二级标题用小四号加粗楷体_GB2312，用“（一）”……标识；三级标题用加粗五号仿宋，用“1.”……标识；四级标题用五号宋体，用“（1）”……标识。正文内容为五号宋体，1.5倍行距。

二、图件

论证报告图件应包括但不限于以下内容：

（一）区位分析图。在行政区划图、相关规划图等图件上，标明建设项目各比选方案所处位置；

（二）建设项目用地现状图。在地形图或遥感影像图上（范围需涵盖建设项目拟选址位置及其周边地物）标明各比选方案用地范围及其周边地物情况，包括自然资源、主要基础设施廊道等。标明各比选方案用地范围内土地利用现状情况。涉及生态保护红线或永久基本农田的建设项目，必须提供符合相关要求的图件；

（三）空间准入分析图。标明建设项目各比选方案与永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界等基本控制线的

关系，标注占用情况；

（四）永久基本农田占用与补划方案图。对建设项目推荐方案占用永久基本农田的，出具永久基本农田占用和补划方案图；

（五）规划符合性分析图。与各比选方案所涉及的各类空间规划、其他专项规划的相关内容进行比对，标明是否符合；

（六）规划修改建议图。推荐方案涉及各类空间规划、其他专项规划修改的，应标明修改的主要内容，并附上规划修改建议图；

（七）规划平面图。块状项目应出具总平面方案图，标明用地范围、用地面积、用地性质、防护距离等要素。线性类项目应标明用地范围、用地面积、控制点坐标、转弯半径、防护距离等要素。建设项目如与高铁、高速公路、大型桥梁、高压走廊、重要管线等重要基础设施交叉穿越、跨越的，应标明穿越、跨越点的位置。

图件可视项目具体情况进行增减、拆分或合并，图件应采用与地形图相应的整数比例，应能清晰表达项目拟选址与相关要素的空间关系，重要节点宜用 1:2000 精度地形图分析研究。

三、附件

（一）支撑规划选址的相关内容，包括相关报告结论和有关部门关于项目建设或选址意见的函件等；

（二）会议纪要、专家评审意见和意见落实情况说明，若涉及自然保护地、历史文化保护、重要生态资源、重要设施等，提

供相关部门意见；

（三）数据库资料：包括文档资料、矢量数据、表格、图件、土地调查实地影像资料及相关附件等电子格式资料；

（四）需要说明的其他资料和分析内容。

比选方案主要指标对比表

指标分类	具体指标	比选方案 1	比选方案 2	...
基本情况	1.线路长度(线性)/长与宽(块状)(km)			
	2.投资概算(万元)			
	(1)单位投资(万元)			
	3.桥隧比			
	4.互通(铁路车站)数量(个)			
规划“一张图”情况	5.互通(铁路车站)平均间距(km)			
	6.规划符合情况			
选址约束性	7.地质灾害			
	8.生态保护			
	(1)			
	...			
	9.压覆重要矿产资源储量情况			
	10.安全防护			
	11.重要设施			
耕地和永久基本农田	12.其他影响			
	13.占用耕地及水田面积(公顷)			
	14.占用耕地质量情况			
	15.耕地占项目总用地比例			
	16.功能分区占用永久基本农田面积(公顷)			
	(1)			
	...			
17.永久基本农田占项目总用地比例				
生态环境影响	18.与自然保护地核心保护区重叠面积(公顷)			
生态环境影响	19.与自然保护地核心保护区以外生态保护红线重叠面积(公顷)			
	20.生态环境影响程度			

注：可根据线性、块状项目类型，以及项目实际情况，对表格内容进行增减，可定量比较，也可以定性描述。

推荐方案用地情况表

单位：公顷（0.0000）

功能 分区	用地面积	农 用 地			建设 用地	未利 用地
		其中：耕 地				
		永久基本 农田				
合计						

推荐方案涉及生态保护红线面积统计表

单位：公顷（0.0000）

涉及生态保护红线空间分布		面积	占总用地面积比重
1.生态保护红线内自然保护地			
①国家公园	核心区		
	一般控制区		
②自然保护区	核心区		
	一般控制区		
③自然公园	一般控制区		
2.生态保护红线内自然保护地以外区域			
合计			

注：1.不涉及生态保护红线项目，此表无需填写；
 2.在自然保护地整合优化成果批复前，涉及自然保护区的项目，按照核心区、缓冲区、实验区的功能分区填写。

永久基本农田占用补划情况表

单位：公顷（0.0000）

县（市、区）	占用永久基本农田情况			补划永久基本农田情况		
	图斑 个数	面积	质量情况	图斑 个数	面积	质量情况
xxx县						
xxx县						
...						
合计			/			/

图件名称及主要表达内容

序号	图名	主要内容	备注
1	推荐方案区位图	表达项目在行政区的位置，与周边地区的关系、交通条件等。标注比例尺、风玫瑰、图例。	图纸大小 A3
2	比选方案土地利用现状图	表达比选方案与启用的国土变更调查现状图的关系，现状图要素、颜色等按照各地要求执行，原则上与 1:1 万分幅图保持一致。标注比例尺、风玫瑰、图例等。	图纸大小 A3，在同一张图上表达；有困难的，可分段表达。
3	比选方案与三条控制线关系图	表达比选方案范围、永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、规划路网（重要路名）、县级行政区边界和名称等。标注比例尺、风玫瑰、图例等。	图纸大小 A3，在同一张图上表达；有困难的，可分段表达。
4	比选方案国土空间规划图	表达比选方案与国土空间规划的关系，规划图要素、颜色、图例等按照规范要求执行。标注比例尺、风玫瑰、图例等。	图纸大小 A3，原则上在一张图上表达；有困难的，可分段表达。国土空间规划批复前，用土地利用总体规划图表达。
5	比选方案与生态保护红线重叠图	表达比选方案范围、生态保护红线（区分自然保护地核心保护区、一般控制区、自然保护地外生态保护红线）、县级行政区边界和名称等。标注比例尺、风玫瑰、图例等。	图纸大小 A3，原则上在一张图上表达。
6	推荐方案用地范围图	在地形图上表达项目用地范围。标注重要设施名称（道路、河流、互通）比例尺、风玫瑰、图例等内容。	图纸大小 A3。有困难的，可分段表达。
7	推荐方案占用永久基本农田分布图	表达推荐方案与永久基本农田的关系。标注重要道路、河流、比例尺、风玫瑰、图例等。	图纸大小 A3。有困难的，可分段表达。

8	推荐方案总平面图（块状工程）	表达推荐方案功能分区范围、建筑物名称、布局及层数、主要技术指标（包括但不限于用地面积、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率等）等。标注比例尺、风玫瑰、图例等。	图纸大小 A3。
9	永久基本农田补划地块土地利用现状图	表达补划地块与启用的国土变更调查现状图上的关系。现状图要素、颜色等按照各地要求执行,原则上与 1:1 万分幅图保持一致。标注比例尺、风玫瑰、图例等。	图纸大小 A3。

建设项目规划选址综合论证报告审查标准

审查内容	审查标准		分数	备注
规划“一张图”符合情况（2分）	——	已纳入规划“一张图”，或未纳入但符合现行用途管制规则	2	满足情形得2分，不满足得0分
选址选线约束性（15分）	建设条件	选择地震、洪水、地质灾害等安全风险隐患小的方案；选择对重要设施影响小或无影响的方案	2	未选择的，此项得0分
	历史文化保护	选择历史文化名城、名镇、名村保护范围等影响小或无影响的方案，并经主管部门许可	2	根据内容打分，最高2分，最低0分
	生态保护	不压占重要生态地类，或压占符合国家和地方法律法规要求	3	根据内容打分，最高3分，最低0分
	压覆矿产	经不可避让论证确需压覆的，选择压覆量较小的方案	2	未选择的，此项得0分
	邻避要求	满足“邻避”要求，避让饮用水水源一级保护区，满足机场净空、微波通道、军事设施保护及国家安全等特殊要求	3	根据内容打分，最高3分，最低0分
	投资情况	选择单位投资小、经济效益好的方案	3	根据内容打分，最高3分，最低0分
避让生态保护红线情况（15分）	避让情况	无法避让生态保护红线的理由充分	6	根据内容打分，最高6分，最低0分
		涉及生态保护红线具体情形、空间分布、面积清晰	2	根据内容打分，最高2分，最低0分
	方案选择	选择对生态环境影响小的方案	4	根据内容打分，最高4分，最低0分
		减轻生态环境影响的措施可行	3	根据内容打分，最高3分，最低0分

审查内容	审查标准		分数	备注
占用耕地和永久基本农田情况 (25分)	避让情况	难以避让耕地和永久基本农田的理由充分	4	根据内容打分，最高4分，最低0分
		采取了必要的措施避让耕地和永久基本农田，取得了明显效果	6	根据内容打分，最高6分，最低0分
	方案选择	线性工程推荐选择耕地、特别是永久基本农田占项目总用地比例低的方案，占比相同的，选择耕地质量差的方案；沿线经营性配套设施应避让永久基本农田；块状工程推荐选择占用耕地、特别是永久基本农田面积小的方案	8	未选择且理由不充分的，此项得0分
		满足各省（区、市）制定的占比上限要求	5	不满足的，此项得0分
		耕地占补平衡和永久基本农田补划方案可行	2	不满足的，此项得0分
功能分区和用地规模的合理性 (25分)	功能分区	功能分区依据充足，体现了项目所在区域地形地貌特征，未设置不必要的功能分区	5	根据内容打分，最高5分，最低0分
		跨市（州、盟）项目，明确了各市（州、盟）用地规模和功能分区	1	未明确的，此项得0分
		不存在“搭车用地”和预留用地情形	2	存在此情形，此项得0分
	设施利用	充分利用既有设施、线路、场站，合理利用地上地下空间或者科学、合理提高项目投资强度、容积率、建筑密度等	2	根据内容打分，最高2分，最低0分
		采取土地复合、功能混合和设施融合或者应用先进的工艺流程、施工工艺和技术减少占用土地	2	根据内容打分，最高2分，最低0分
	用地标准	单位用地指标、各功能分区用地规模符合对应的土地使用标准	5	不符合的，此项得0分
		国家和地方均有标准的，按更严格的执行；在满足要求的前提下，选用标准的中、低值	5	根据内容打分，最高5分，最低0分

审查内容	审查标准		分数	备注
		确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区，超标准的原因充分，超出规模合理	3	根据论证内容打分，最高3分，最低0分；无此情形，不得分
		国家和地方未颁布土地使用标准的，结合行业专业技术设计规范、建设规范等对各功能分区规模进行充分论证	10	与有标情形并列。根据论证内容打分，最高10分，最低0分
节地水平的 先进性 (13分)	节地措施	采用的节地技术、节地措施合理，取得的节地效果明显	5	根据内容打分，最高5分，最低0分
	案例比较	选择了相似、真实的节约集约用地案例进行对比	3	根据内容打分，最高3分，最低0分
	节地水平	与省（区、市）内同类项目对比，节地水平先进	5	专家评定打分，最高5分，最低0分。
报告编制 规范性 (5分)	文本质量	数据真实准确，图纸标注规范，图文并茂	2	根据内容打分，最高2分，最低0分
		文字逻辑清晰、论证合理充分，无明显错漏、矛盾	3	根据内容打分，最高3分，最低0分

注：建设项目不涉及生态保护红线，或者不涉及耕地和永久基本农田，对

应项按满分计算。