

附件 1:

青海省城乡建设用地增减挂钩 项目区实施规划编制要点

青海省自然资源厅
2021 年 8 月 10 日

根据国土资源部《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》（国土资发[2008]138号）、《青海省城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》，为加强和规范试点项目区实施规划编制，制定本要点（建新方案参照本要点编制）。

一、目录

前言

第一章 总则

1.1 编制依据

1.2 规划期限

1.3 引用标准

第二章 项目区基本情况

2.1 项目区划定

2.2 项目区所在地概况

2.3 项目区概况

2.4 项目区土地利用现状

第三章 项目区分析

3.1 项目区合法合规性分析

3.2 项目区整理复垦可行性分析

3.3 项目区土地利用结构调整

3.4 项目区复垦方向分析

3.5 公众参与情况

第四章 项目区实施计划

4.1 项目区实施规模与范围

4.2 项目区实施计划

4.3 周转指标测算

4.4 周转指标的管理

第五章 规划实施方案

5.1 拆旧地块整理复垦方案

5.2 补偿安置方案

5.3 土地权属调整方案

第六章 资金筹措计划与平衡分析

6.1 资金投入分析

6.2 资金来源分析

第七章 项目组织与实施保障

7.1 项目组织管理

7.2 保障措施

附录：

1. 附件

2. 附图

二、规划章节要求

项目区实施规划由前言、总则、规划文本、图件和相关附件组成。

（一）规划文本

规划文本主要章节如下：

第一章 总则（详见总则编写要求）

1.1 编制依据

1.2 规划期限

1.3 引用标准

第二章 项目区基本情况

2.1 项目区划定

主要阐述项目区整体布局，即拆旧区和建新区设置情况。项目区总体布局，详细描述拆旧地块、安置地块、建新预留地块的总规模和总体布局。

2.2 项目区所在地概况

简述项目区位置分布，项目区所在地的社会经济条件、基础设施状况等。

2.3 项目区概况

简述项目区地理位置、拆旧户数人数、管制分区、地类、权属等。

2.4 项目区土地利用现状

第三章 项目区分析（详见有关内容编制要求）

3.1 项目区合法合规性分析

3.2 项目区整理复垦可行性分析

3.3 项目区土地利用结构调整

3.4 拆旧区复垦方向分析

3.5 公众参与情况

第四章 项目区实施计划（详见有关内容编制要求）

4.1 项目区实施规模与范围

4.2 项目区实施计划

4.3 周转指标测算

4.4 周转指标的管理

第五章 规划实施方案（详见有关内容编制要求）

5.1 拆旧地块整理复垦方案

5.2 补偿安置方案

5.3 土地权属调整方案

第六章 资金筹措计划与平衡分析（详见有关内容编制要求）

6.1 资金投入分析

6.2 资金来源分析

第七章 项目组织与实施保障

7.1 项目组织管理

从领导机构设置、工程建设管理制度、资金使用管理等方面阐明项目组织管理的具体内容。

7.2 保障措施

从制度建设、行政管理、经济管理、工程技术等方面提出项目区实施保障措施。

（二）规划附件

规划附件是项目区实施规划必不可少的组成部分，主要包括：

1、县（市、区、行委）人民政府立项申请。

2、县（市、区、行委）人民政府的资金承诺证明及资金筹集和使用情况说明材料。

3、市、州人民政府审查意见。项目区实施规划编制完成后，由市、州人民政府在报送省厅前组织专家论证，并将专家论证意见、专家签名和市、州审查意见等作为附件报送。

4、安置情况说明，对安置方式、安置占地类、安置土地

审批情况进行详细说明。

5、入户调查情况和集体经济组织听证意见。

6、拥有拆旧区土地使用权的原用地单位签章同意的退地复垦、补偿安置协议书。

7、项目区实施前土地权属证明或者说明材料。

8、土地整治区规划设计方案。

9、挂钩指标有偿调剂证明材料。挂钩指标原则上应在项目区范围内使用，如需调剂的，调出和调入单位双方应签订挂钩指标有偿调剂协议，明确需要调剂的挂钩指标面积、价格。

10、勘测定界报告及勘界意见。

11、其他因行政审批需要，要求提供、说明的材料。

（三）规划图件

（1）项目区土地利用现状及规划图

1、项目底图

各县（市、区、行委）全国第三次国土调查分幅图（立项前一年图库）。

2、表达要素

以乡镇域为单元，标识实施规划确定的拆旧地块、安置地块和预留地块，在图面上标注地块范围和编号。并标识建新地块规划土地用途（建新预留不落地块的可以不标注）。

以项目区为单元，标明以下内容：

1) 主要地名；

2) 行政区划界线；

3) 土地用途；

4) 拆旧地块、建新地块范围（标明地块编号）；

5) 交通运输系统、电力系统及重要基础设施（含高压走廊、区域性管道设施等）；

6) 水系、水利设施及蓄洪区域；

7) 地质灾害易发区；

3、图例与整饰要求

见本要点附录 2。

三、总则编写要求

项目区实施规划是县（市、区、行委）实施城乡建设用地增减挂钩工作的基本依据。项目实施规划由县（市、区、行委）人民政府组织编制，并按照《青海省城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》规定程序予以报批。

（一）编制依据

国家、地方性相关法律法规和政策性文件；相关规程和技术标准；国土空间规划和专项规划等。

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》；
- 3、《青海省城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》；
- 4、《国土空间规划》（过渡期延用土地利用总体规划）。

（二）规划期限

挂钩周转指标从项目区整体审批实施至指标归还的期限不超过三年。

（三）引用标准

- 1、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GD/T18508—2014）；
- 4、《三调国土调查技术规程》（TD/T1055—2019）；
- 5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）（自然资办发〔2020〕51号）

以上标准的更新版本适用于本要点。

四、有关内容编制要求

（一）项目区土地利用现状

根据土地权属调查和勘界报告，按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）标准对拆旧地块和建新地块分别进行统计分析。分析数据以表格形式呈报（表格见附录）。

1、拆旧地块。重点分析拆旧地块建设用地总面积，作为控制建新地块建设占用耕地面积的依据。

2、建新地块。分析建新地块土地利用结构，重点统计分析建新地块规划新增建设用地总面积，与拆旧地块新增耕地量挂钩。

（二）项目区分析

1、项目区合法合规性分析

分析项目区与国土空间规划、有关专项规划、永久基本农田、生态红线套合情况。

2、项目区整理复垦可行性分析

根据土地权属调查成果和勘界报告，分析评价拆旧地块土地整理复垦潜力，测算拆旧地块整理复垦新增耕地或农用地数量。分别预测分析拆旧地块土地整理、复垦新增耕地或农用地数量，作为归还周转指标的依据，以附表形式呈报（表格见附录）。

3、项目区土地利用结构调整

拆旧地块土地利用结构调整。根据项目区整理复垦潜力分析结果，预测拆旧地块整理复垦后土地利用结构，并与整理复垦前对照形成拆旧地块土地利用结构调整表（表格见附录）。建新地块土地利用结构调整。根据建新地块规划用途，预测建新地块完成建新任务后的土地利用结构，并结合项目区土地权属调查成果和测绘报告，形成建新地块土地利用结构调整表（表格见附录）。

4、拆旧区复垦方向分析

根据项目拆旧区周边地块地类和耕地质量等别分析拆旧区地块复垦地类可行性，确定拆旧区复垦地类方向。

5、公众参与情况

简述项目区实施规划形成的过程中，规划方案的公众参与工作情况，尤其是涉及农民切身利益的搬迁安置方案、拆迁补偿方案、权属调整方案等。同时说明规划方案公众意见征询情况。

（三）项目区实施计划

1、项目区实施规模与范围

拆旧规模。要求按行政村统计拆旧地块分布情况，分类型（农村居民点、工矿用地、其它用地等）分析阐述拆旧地块基本情况。

建新规模。分地块详细阐述建新地块四至范围、总面积、

规划条件（规划用途、容积率、建筑密度等），阐述建新地块布局与土地利用总体规划、城镇规划、村庄规划等相关规划的关系。其中安置地块要详细描述安置房总建筑面积、总套数、安置人数等信息，出让地块要分地块预测评估出让价格、估算出让总成本。

2、项目区实施计划

统筹安排项目区实施时序，制定项目区实施年度计划。项目区建新拆旧工作要在三年内完成。

拆旧地块实施时序。根据整理复垦潜力评价结果，确定拆旧地块土地整理复垦年度实施计划，分别测算年度拆旧地块整理新增耕地目标和复垦新增耕地目标。

安置地块实施时序。本着安置地块建设适当先行的原则，制定安置地块建设的年度实施计划，测算安置地块年度实施占用耕地数量。

出让地块实施时序。根据出让地块实施储备的时间和拆旧地块整理复垦年度计划，按照出让地块年度占用耕地不超过拆旧地块复垦新增耕地的原则，统筹确定出让地块年度计划，分用途分年度测算土地出让收益。

3、周转指标确定

建新地块的新增建设用地总量不得突破拆旧地块现状建设用地的总量；建新地块占用耕地的总量不得突破拆旧地块复垦新增耕地数量。

本着项目区实施前后“建设用地总量不增加，耕地不减少”的原则，测算周转指标。要根据拆旧地块实施计划，测算年度周转指标使用量。

4、周转指标管理

根据县（市、区、行委）城乡建设用地增减挂钩试点工作的配套管理制度，明确周转指标管理的台帐制度，监督制度，责任单位。根据拆旧区整理复垦计划，提出周转指标年度归还计划，并提出相应的保障措施。

（四）规划实施方案

1、拆旧地块整理复垦方案

方案需明确实施主体、工作内容、工作阶段等内容。

实施规划中应明确项目实施主体。明确拆旧区整理复垦实施的工作组织形式、责任单位、任务分工、参与人、工作监管等内容。

表述工作内容。分析明确拆旧区整理复垦的工作内容，如工作宣传和动员、建筑物拆除、垃圾清运、土地平整、农田基础设施配套（渠、沟、路、林等的规划建设）、农田土壤改良等。

合理划分工作阶段。明确拆旧区整理复垦项目的可行性研究方案、规划设计和预算、施工、验收等工作阶段的划分。并根据项目区拆旧地块整理复垦实施时序合理安排每个阶段的时间节点。

2、补偿安置方案

实施规划中应说明拆旧、建新地块所有需要补偿费用、补偿方式和标准，具体包括建（构）筑物拆迁补偿、土地使用权补偿、青苗补偿、过渡期间的各种补贴等。说明拆旧建新地块涉及到居民点拆迁时的安置方式及安置标准。

3、土地权属调整方案

实施规划中应说明拆旧地块整理复垦后土地权属的调整情况，使用权（承包权）情况。阐明安置地块建设完成后的土地权属情况，说明出让地块土地权属变化情况。对涉及权属调整的，出具项目区实施后的权属调整方案。

（五）资金筹措计划与平衡分析

根据国家和我省有关增减挂钩试点工作的有关规定，结合县（市、区、行委）自身实际，详细阐明项目区所需资金的来源、依据，并测算资金数额。分析项目区实施的资金平衡状况，原则上项目区资金应平衡或略有盈余。

四、附录格式

附录 1：规划表格

附表 1

项目区呈报表

项目区名称		填写完整的项目区名称						
项目 区位置	拆旧地块位置		具体到××镇××村					
	建新安置地块位置		具体到××镇××村					
地类		权 属		合计 (公顷)		国有土地 (公顷)	集体土地 (公顷)	
拆旧地 块土地 利用现 状	(一) 建设用地							
	其中可用于复垦面积							
建新安 置区地 块土地 利用现 状	(一) 农用地							
	其中耕地							
	(二) 建设用地							
	(三) 未利用地							
	小 计							
挂钩 周转 指标	建设用地		拆旧地块 (公顷)				建新地块 (公顷)	
			地类				安置区	建新预留区
	复垦耕地或占用耕地							
	复垦林地或占用林地							
	复垦草地或占用草地							
	复垦其他农用地或占用其他农用地							
	占用未利用地		无					
	周转指标							
拆旧区 实施计 划	实施 年度	拆旧规模 (公顷)	规划新增 (公顷)				归还指标 (公顷)	
	××年		耕 地	林 地	草 地	其他农 用地		




	××年						
	××年						
建新区 实施计划	实施 年度	建新规模（公顷）		规划占用（公顷）			
		安置区	预留区	耕地	林地	草地	其他农用地
	第一年						
	第二年						
	第三年						

附表 2： 项目区拆旧地块（建新地块）土地利用结构调整表

地 类		现状		规划		面积增减 (公顷)
		面积 (公顷)	比例 (%)	面积 (公顷)	比例 (%)	
农 用 地	耕地					
	园地					
	养殖及坑塘水面用地					
	林地					
	农副业用地及其它					
	农村道路用地					
	农田水利用地					
	农用地合计					
建 设 用 地	城镇用地					
	工业仓储用地					
	对外交通用地					
	农村居民点用地					
	特殊用地					
	水利设施用地					
	建设用地合计					
未 利 用 地	河湖水面					
	苇地滩涂					
	未利用地合计					
合 计						

附录 2：图例与图件整饰规范

一、图例

	XZQ—XMQ—CJ×××—NN
	XZQ—XMQ—CR×××—NN
	XZQ—XMQ—AZ×××—NN

项目区实施规划图图例

二、图件整饰要求

1、图名：如位于图廓内正上方居中，图名下标明“青海省××县（市、区、行委）人民政府”位于图廓外右下方；

2、地理位置示意：采用小比例尺显示本区县在上一级行政区域内的位置，一般位于图廓内左上方，该项内容根据需要而定；

3、图例：规划图配置规划图例，现状图配置现状图例，一般位于图廓内右下方；

4、指北针：宜采用风玫瑰式，一般位于图廓内右上方；

5、比例尺：宜采用直线比例尺，总长为 10cm，尺头长为 2cm，一般位于指北针下侧；

6、编制单位、编制时间：一般注于图廓外左下方。

附录 3：报告格式规范

一、页面设置

报告正文用 A4 纸张印制。

页边距：上 25.4 mm 、下 25.4 mm 、左 34.2 mm 、右 29.2 mm ；

页眉：15 mm ；页脚：17.5 mm ；

方向：纵向。

二、报告封面

报告名称：小一号黑体，加粗，单倍行距，段后 1 行，居中；

报告副题名：二号黑体，加粗，单倍行距，段后 1 行，居

中。

单位名称： 三号仿宋体，加粗，单倍行距，居中；

英文名称： 四号 Times New Roman，加粗，单倍行距，居中；

日期： 小三号仿宋体，加粗，单倍行距，居中。

三、报告题名页

报告名称： 二号黑体，单倍行距，段后 1 行，居中；

报告副题名： 小二号黑体，单倍行距，段后 1 行，居中；

责任栏： 四号宋体。

四、报告目录

目录标题： 小二号黑体，居中；

目录正文： 小四号宋体。

五、报告正文

章的编号标题： 小二号黑体，单倍行距，段前 1 行，段后 0.5 行，居中；

节的编号标题： 三号黑体，单倍行距，段前 1 行，段后 0.5 行，左缩进 -5 mm 对齐；

条的编号标题： 四号黑体，单倍行距，段前 1 行，段后 0.5 行，左缩进 -5 mm 对齐；

款的编号标题： 小四号黑体，单倍行距，段前 1 行，段后 0.5 行，左缩进 -5 mm 对齐。

正文： 小四号宋体，1.5 倍行距，首行缩进 2 字符，左对齐。

页眉： 标志章的编号与标题，五号宋体，居中；页脚： 标志页码，五号宋体，居中。