附件4

建设项目用地预审与选址意见书

办理初审意见文本格式（参考）

\*\*（自然资源主管部门）文件

\*\*\*\*（文号） 签发人：

关于\*\*项目建设用地预审与规划选址

初审意见的报告

省自然资源厅：

根据《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第68号）、《四川省城乡规划条例》和《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）(如仅申请预审，则不列出2号文，以下涉及规划选址的内容也不表述；仅申请规划选址，不列出68号文，以下涉及用地预审的内容也不表述）的规定，我局受理了\*\*项目的建设用地预审（与规划选址）申请，并对该项目用地进行了初审审查，现将初步审查意见报告如下：

一、项目建设背景

**〔项目建设目的〕**该项目建设是为了解决\*\*问题/应对\*\*需求等。**〔项目建设依据〕**项目已列入\*\*规划（文号）（如《国家公路网规划（2013年～2030年）》、《国家中长期铁路网规划》等）/经\*\*发展改革委（或其他部门）批复项目建议书（文号）/同意立项（文号）/同意开展前期工作（文号）。**〔项目建设意义〕**项目建设对\*\*具有重要意义。项目建设符合国家产业政策和《禁止用地项目目录》、《限制用地项目目录》等供地政策**，不属于行业限制准入类项目**。**〔项目建设地点〕**该项目建设地点涉及\*\*市（州）\*\*县（市、区）。（涉及跨市（州）项目，增加表述该项目为：跨市（州）项目，涉及\*\*区，\*\*县等。）

二、项目基本情况

**〔项目建设内容〕**项目主要建设内容为\*\*（举例如新建铁路项目，表述为\*\*线路起自\*\*市（州）\*\*县（市、区），终至\*\*市（州）\*\*县（市、区），沿线途经\*\*市（州）\*\*县（市、区）。正线线路全长\*\*公里，其中桥梁长度为\*\*公里，路基长度为\*\*公里，隧道长度为\*\*公里；全线设置车站\*\*座。铁路主要技术标准为：\*\*）。（举例如新建公路项目，表述为\*\*路线起自\*\*市（州）\*\*县，终至\*\*市（州）\*\*县，沿线途经\*\*市（州）\*\*县。（市、县预审的现状项目可表述到乡镇）路线全长\*\*公里，其中路基长度\*\*公里，隧道长度为\*\*公里，桥梁长度为\*\*公里；全线设置交叉\*\*处；沿线设施共\*\*处，其中收费设施\*\*处，服务设施\*\*处，监控通信设施\*\*处，养护设施\*\*处；主要技术标准为：\*\*。互通立交连接线\*\*公里，主要技术标准为：\*\*。）

**〔项目用地规模核减情况〕**项目在\*\*（县/市自然资源主管部门）审查过程中，核减面积\*\*公顷，其中：\*\*（功能分区名称）面积\*\*公顷，\*\*（功能分区名称）面积\*\*公顷\*\*。（如无核减）项目在\*\*（县/市自然资源主管部门）审查过程中，无用地核减情况。

**〔项目投资总额〕**该项目总投资约为\*\*亿元。**〔项目供地方式〕**该项目拟以划拨、出让、租赁、作价出资或入股方式供地。

三、项目符合规划情况

**〔项目用地现状分类〕**该项目用地总规模\*\*公顷，土地利用现状情况为农用地\*\*公顷（耕地\*\*公顷，含永久基本农田\*\*公顷），建设用地\*\*公顷，未利用地\*\*公顷。（涉及跨市（州）项目，增加表述为：其中，\*\*市（州）境内总用地面积\*\*公顷，农用地\*\*公顷（耕地\*\*公顷，含永久基本农田\*\*公顷），建设用地\*\*公顷，未利用地\*\*公顷，项目不涉及围填海；\*\*市（州）境内总用地面积\*\*公顷，农用地\*\*公顷（耕地\*\*公顷，含永久基本农田\*\*公顷），建设用地\*\*公顷，未利用地\*\*公顷，项目不涉及围填海。（项目在一个市（州）内，涉及不同县（市、区）也作同样表述。）

**〔项目用地符合国土空间规划情形〕（暂按以下表述，有新规定的从其规定）**

1.该项目用地符合\*\*省（区、市）\*\*市（州）\*\*县（市、区）国土空间规划（土地利用总体规划）[\*\*市（州）的国土空间规划近期实施方案]/已列入\*\*省（区、市）\*\*市（州）\*\*县（市、区）国土空间规划（土地利用总体规划）[\*\*市（州）的国土空间规划近期实施方案]重点建设项目清单，不占用永久基本农田。

相关县（市、区）承诺将该项目用地布局及规模纳入正在编制的规划期至 2035 年的国土空间规划。

2.该项目符合\*\*市（州）、县（市、区）已批复的法定或者某个阶段（方案阶段、专家评审阶段、报批阶段）的城乡规划（相对应阶段的批复、规划图纸加盖当地自然资源主管部门公章、纪要等材料作为文件附件），不影响城乡规划的实施（有影响的应说明），不违背城乡规划强制性内容（违背的应说明），选址意见基本可行。

**〔项目用地不符合国土空间规划情形〕**

1.该项目用地不符合\*\*省（区、市）\*\*市（州）\*\*县（市、区）国土空间规划（土地利用总体规划），不占用永久基本农田，已按现行管控规则和相关规定编制指标落实方案；或该项目不符合国土空间规划（土地利用总体规划），占用\*\*市（州）\*\*县（市、区）境内永久基本农田\*\*公顷，相关县（市、区）已按现行管控规则和相关规定编制土地用途调整暨永久基本农田补划方案，材料齐备，并将在用地报批前完成土地用途调整听证、对规划实施影响评估和专家论证等工作。相关县（市、区）承诺将该项目用地布局及规模纳入正在编制的规划期至 2035 年的国土空间规划。

2.项目因城乡规划依据不足，已编制了规划选址论证报告。经论证，该项目选址不影响城乡规划的实施，不违背城乡规划强制性内容，规划选址基本可行。

**〔项目涉及生态保护红线和自然保护地情况〕**

项目用地符合国土空间规划管控规则，该项目部分用地位于经国务院批准公布的生态保护红线范围内，占地面积\*\*公顷，编制了占用生态保护红线不可避让性论证报告，省政府已出具该项目对生态保护红线不可避让论证意见的函。项目部分用地位于\*\*自然保护区范围内，用地面积\*\*公顷，已经省级林业和草原主管部门同意。（占用自然保护区外的其他自然保护地的，表述为：项目与\*\*市（州）或县（市、区）\*\*自然保护地（填写自然保护地名称）\*\*区（如实验区）重叠，重叠面积\*\*公顷，已取得\*\*林草部门（或其他主管部门）出具的同意意见（\*\*〔202\*〕\*\*号），或\*\*林草部门（或其他主管部门）已出具《\*\*（文件名）》（\*\*〔202\*〕\*\*号），原则同意\*\*项目路径方案）。

**或该项目不涉及生态保护红线和各级自然保护地。（**其中不占用自然保护地的，增加以下表述：\*\*林草部门（或其他主管部门）已出具关于项目用地范围套合自然保护地的说明。**）**

**〔项目踏勘论证情形〕**（占用永久基本农田的项目；占用其他耕地规模较大的建设项目，包括线性工程占用耕地100公顷以上、块状工程70公顷以上或占用耕地达到用地总面积50%以上，不包括水库类用地项目）该项目占用耕地\*\*公顷（含永久基本农田\*\*公顷），耕地占比达\*\*%，按照自然资规〔2018〕3号、自然资规〔2019〕1号等的规定符合占用永久基本农田条件。按照有关要求，四川省自然资源厅已组织开展了踏勘论证，并出具审查意见。

**〔踏勘论证后认为符合要求的情形〕**该项目共涉及占用永久基本农田\*\*公顷（含水田\*\*公顷），涉及永久基本农田图斑\*\*个，平均质量等别\*\*等，坡度分别为2°以下\*\*公顷、2°-6°\*\*公顷、6°-15°\*\*公顷、15°-25°\*\*公顷；其中占用城市周边永久基本农田\*\*公顷（含水田\*\*公顷），涉及永久基本农田图斑\*\*个，平均质量等别为\*\*等。\*\*市\*\*县已按规定编制了土地用途调整暨永久基本农田补划方案，共补划永久基本农田\*\*公顷（其中：水田\*\*公顷），涉及耕地图斑\*\*个，平均质量等别\*\*等，坡度分别为2°以下\*\*公顷、2°—6°\*\*公顷、6°—15°\*\*公顷、15°—25°\*\*公顷；不涉及占用城市周边的永久基本农田（或在城市周边补划永久基本农田\*\*公顷（其中：水田\*\*公顷），涉及耕地图斑\*\*个，平均质量等别\*\*等）。通过踏勘论证，认为该项目建设方案符合保护耕地、节约集约用地的要求，用地选址和用地规模比较合理，永久基本农田补划符合“数量不减、质量不降、布局稳定、占水田补水田”的要求，补划永久基本农田均为稳定耕地，土地用途调整暨永久基本农田补划方案切实可行。

**〔踏勘论证后对用地方案进行调整的情形〕**经过踏勘论证，认为\*\*比较合理，但存在\*\*等问题，建议对用地方案进行适当调整。按照踏勘论证意见，建设单位对\*\*问题进行了处理，调整后的方案为\*\*，符合\*\*的要求。

**或该项目无需开展踏勘论证，不涉及占用永久基本农田。**

四、项目符合土地使用标准情况

**〔项目用地规模合理性情况〕**依据《\*\*可行性研究报告》（或其他建设依据），项目主要建设内容为\*\*。经核实，项目不属于改扩建工程。项目总用地规模为\*\*公顷,包括\*\*等\*\*个功能分区，用地面积分别为\*\*。（**涉及使用原有用地的特殊情形，使用以下表述：**经核实，项目不属于改扩建工程，因\*\*原因，使用原有国有建设用地\*\*公顷（原有权利人发生变化）。项目总用地规模为\*\*公顷,包括\*\*等\*\*个功能分区，用地面积分别为\*\*）。[**如属改扩建工程，表述为：**项目为改扩建工程，项目拟用地总面积A公顷，其中使用原国有建设用地面积“B公顷+C公顷”（原国有建设用地中B公顷原有权利人发生变化，C公顷原有权利人未发生变化），本次新申请用地面积为D公顷。（注：D=A-C，即D包含B）]（新建项目不涉及此项内容表述）。如该项目为工业项目，须按照《国土资源部关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）的要求，说明是否符合投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地、绿地率等五项控制指标情况。

**〔符合土地使用标准或建设标准的项目参考以下内容〕**

项目建设用地总体指标对应条件为\*\*（可列出具体条款序号），总体控制指标面积计算过程（指标调整情况和计算过程），总体控制指标面积为面积\*\*公顷，申请用地为\*\*公顷。（对涉及有总体指标控制的项目，需对项目总体用地规模进行表述。）各功能分区具体用地情况如下：

1.\*\*（功能分区一，按土地使用标准或建设标准规范填写），对应指标条件为\*\*（可列出具体条款序号）、控制指标面积计算过程（含指标调整情况和计算过程），控制指标面积为\*\*公顷，申请用地面积为\*\*公顷。[改扩建工程需明确项目使用原有用地面积情况。\*\*功能分区面积a公顷，其中使用原国有建设用地面积“b公顷+c公顷”（原国有建设用地中b公顷原有权利人发生变化，c公顷原有权利人未发生变化），本次新申请用地面积为d公顷。（注：d=a-c，即d包含b）]

2.\*\*（功能分区二，\*\*）。

 \*\*

综上，该项目申请用地规模和各功能分区用地规模均符合《\*\*》（适用的土地使用标准或建设标准名称）的规定。

**〔已开展节地评价的项目参考以下内容〕**1.\*\*（功能分区名称），申请用地面积为\*\*公顷；2.\*\*（各功能分区情况，表述同上）。\*\*（项目业主）已提交项目节地评价报告，各功能分区和用地规模合理性详见节地评价报告。\*\*（自然资源主管部门）已组织专家对节地评价报告进行论证，项目节地评价报告已通过专家组评审，符合节约集约用地的要求。

**〔无标准、无需开展节地评价的项目参考以下内容〕**该项目\*\*（对照自然资源部“自然资办发〔2021〕14号”第三条内容，就项目用地合理性进行逐一说明）。根据自然资源部“自然资办发〔2021〕14号”规定，该项目属于可不列入建设项目节地评价范围。项目各功能分区用地情况具体如下：

1.\*\*（功能分区名称），申请用地面积为\*\*公顷，\*\*（功能分区和规模合理性进行具体说明）。

2.\*\*（各功能分区情况，表述同上）。

**（注：以上“项目用地规模合理性情况”内容也可由市（州）自然资源主管部门另行出具用地规模合理性说明，并在初审意见报告中表述为“用地规模合理性说明详见《\*\*市（州）自然资源局关于**\*\***项目用地规模合理性的说明》（附件\*\*）”。）**

五、落实用地相关费用情况

建设项目已按规定将补充耕地、征地补偿、土地复垦等相关费用足额纳入项目工程概算，（涉及占用永久基本农田的，增加“占用永久基本农田的缴费标准按照当地耕地开垦费最高标准的两倍执行”的表述）。我局将督促建设单位和政府，在正式用地报批前按规定做好征地补偿安置、耕地占补平衡以及土地复垦有关工作。

六、关于其他问题的说明

（一）对该项目是否属于重新预审进行说明。（涉及重新预审的，应说明原批复预审用地情况及重新预申原因。）

注：**〔重新预审的几种典型情形〕**项目因方案发生重大调整（如用地规模超过原用地规模10%），原则上应当重新预审；原预审不涉及占用永久基本农田，后因方案调整等原因涉及占用；占用永久基本农田面积超过2017年1月9日《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）发布前已经预审的批复中“基本农田”的面积；超过预审有效期未立项导致预审批复失效等。

（二）对该项目是否属于重新规划选址进行说明。（涉及重新选址的，应说明重新选址的原因。）

注：**〔重新选址的几种典型情形〕**项目因方案发生重大调整（如位置发生变更），原则上应当重新选址；超过选址有效期未立项的项目等。

（三）经我局核实，该项目无违法用地行为，至今未动工用地（或无违法用地行为，至今未动工用地，但报批范围内存在与项目无关的疑似非农建设痕迹约\*\*公顷。我局核实发现存在违法用地的（或已要求县级自然资源主管部门核实，发现存在违法用地的），将按相关要求查处并落实到位][或该项目违法用地（\*\*年\*\*月动工）不占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区，已按相关要求查处并落实到位（相关资料附后）][或该项目违法用地（\*\*年\*\*月动工）\*\*公顷，其中永久基本农田\*\*公顷，占用生态保护红线\*\*公顷，占用自然保护区\*\*公顷，已按相关要求查处并落实到位（相关资料附后）]。

（四）经查，项目用地范围内无信访事项。[如存在信访事项并已处理到位，则表述为：项目用地范围内存在信访事项\*\*件，均已处理到位，信访人表示不再上访。（附信访事项处理报告、答复意见书、送达回证、息诉息访承诺书等相关材料）]

（五）该项目用地范围内是否存在正在办理的行政复议或行政诉讼事项。

七、小结

综上所述，我局拟同意该项目用地。根据《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第\*\*号）等相关规定，现将我局的初步审查意见报上，请予审查。

（公章）

年 月 日

联系人及电话：（姓名） （电话）

信息公开选项：依申请公开/不公开

\*\*局办公室 \*\*年\*\*月\*\*日印发