

XXX 热电联产项目 节地评价报告

建设单位:

评价单位名称:

评价报告完成时间:

XXX 热电联产项目
节地评价基本信息表

建设项目概况	建设项目名称					
	项目建设单位		联系人		电话	
	节地评价单位		联系人		电话	
	项目建设地点	XXX月晴镇	所属行业	电力、热力、燃气及水的生产和供应业		
	建设项目性质	新建 改、扩建	建设项目总投资(亿元)	5.9966		
	投资管理类别	审批 <input type="checkbox"/> 核准 <input checked="" type="checkbox"/> 备案 <input type="checkbox"/>				
项目申请用地规模	总用地规模(公顷)	热机组、主厂房(公顷)	热网、电网线路(公顷)	绿化(公顷)	沟道管线(公顷)	
	7.02	3.2455	1.6835	1.0530	1.0380	
节地评价结论	合规性分析结论： 本项目符合国家、吉林省相关发展规划、产业政策；本项目为单独选址建设项目，选址符合符合《XXX土地利用总体规划(2006-2020年)》建设用地范围，具有合规性。					
	节地分析结论： XXX热电联产项目的用地规模、结构和强度符合《XXX城市总体规划》，达到了节地的效果。在满足建设用地指标的要求下，各功能分区布局合理，配套设施齐全，能够保证项目建成后项目的正常运营。					
	优化用地规模评价结论： 本项目经节地分析与优化用地规模评价，确定申请用地规模为70200 m ² ，可核减用地面积为0.0 m ² ，其优化用地规模为70200 m ² 。					
存在的主要问题： 无						
建议： XXX国投热电有限公司应按照相关规程积极推进项目建设，结合项目情况充分利用地上空间，实现功能分区间的最大资源共享。						

XXX 热电联产项目节地评价人员名单

	姓名	职称/职务	单位
项目负责人			
评价报告编写人			
评价报告审核人			

目 录

一、 概述.....	1
(一) 节地评价任务来源.....	1
(二) 节地评价目的和意义.....	1
(三) 节地评价对象.....	2
(四) 节地评价依据.....	3
(五) 节地评价原则.....	5
(六) 节地评价方法.....	6
二、 建设项目概况.....	7
(一) 项目建设背景及必要性.....	7
(二) 项目选址与建设条件.....	8
(三) 建设用地情况与建设规模.....	10
三、 建设项目合规性分析.....	16
(一) 发展规划符合性分析.....	16
(二) 用地政策符合性分析.....	16
(三) 土地利用总体规划符合性分析.....	16
四、 建设项目节地分析.....	16
(一) 影响建设用地节约集约利用的主要因素.....	16
(二) 项目采用的节地措施分析.....	17

五、 建设项目优化用地规模评价	19
(一) 评价方法与技术步骤	19
(二) 功能分析法节地评价过程	22
(三) 类比法节地评价过程	25

六、节地评价结论及对策建议	27
(一) 结论	27
(二) 存在的主要问题及建议	28
七、附件	30

一、概述

(一) 节地评价任务来源

评价项目为XXX 热电联产项目，为核准类建设项目，目前项目已经取得 XXX 国土资源局《关于XXX 热电联产项目建设用地预审初审意见的报告》（图国图资报[2017]54号）。

按照按照《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）、《国土资源部关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》（国土资发〔2012〕132号）、《关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》（国土资厅发〔2015〕16号）、《吉林省国土资源厅关于改进和优化用地审查报批工作的通知（吉国土资规〔2017〕2号）》等文件精神及相关要求，对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目需开展节地评价，并组织专家论证，依据节地评价结果与专家论证意见，办理用地、供地手续。

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）分类目录，评价项目属于44大类—电力、热力生产和供应业—4412—热电联产。

国土资源部颁布的《土地使用标准汇编》与吉林省国土资源厅颁布土地使用标准均未颁布具体的热电联产项目的建设用地指标，因此本项目为无土地使用标准和建设标准的建设项目，因此确定为节地项目，XXX 国投热电有限公司委托吉林省云鹤测绘有限公司组织开展本次评价工作。

(二) 节地评价目的和意义

《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部42令）和《建设用地审查报批管理办法》

(国土资源部3 号令)等法律法规政策规定，在建设用地图审和单

独选址项目的审查报批阶段，均需要依据土地使用标准，对建设项目的用地总规模和各功能分区用地规模进行审核把关，不符合标准要求的，不得通过用地审批。然而，在实践中，一是土地使用标准不能全覆盖。由于国民经济行业类别多，新兴产业不断涌现，土地使用标准很难覆盖全部行业和产业，从而出现某类行业或产业的项目在申请用地时没有用地标准作为审查依据；二是项目用地超过土地使用标准控制性要求，一些项目尽管国家已经发布了土地使用标准，但因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求，需要突破用地标准的控制性要求。针对上述情况，有必要实施项目节地评价，组织专家论证评审，国土部门依据节地评价结果和专家评审意见，集体决策，确定项目用地规模。通过对建设项目节地评价，掌握建设项目用地节约集约利用状况及优化用地规模，引导建设项目用地节约集约利用，同时为建设项目用地预审管理、办理供(用)地手续提供依据。

(三) 节地评价对象

本次节地评价对象为XXX 热电联产项目用地，目前，XXX 采暖热源均为分散式燃煤锅炉房，共有13家供热单位，下设37座锅炉房，共55台小锅炉。XXX 分散小锅炉房供热始于1990年，经多年运行，设备与管网老化，供热质量和安全性得不到保障。除小锅炉房浪费能源和严重污染环境外，多家供热企业分散供热，各自为政，加之各家热源设备与管网技术水平不一，管理水平又参差不齐，供热质量和安全性问题也比较突出。本项目对多家供热企业进行整合，由项目单位一家统一管理，网源一体。采用背压式热电机组与调峰炉双热源联合进行，热源设备先进、管网统一规划，负荷产业政策，必将大大提高供热的质量和安全性。

根据已确定的目标和功能，依照《XXX 城市总体规划(2016-2030

年)》，并结合《XXX 热电联产项目可行性研究报告》，厂址位于XXX 主城区北，安山组团，嘎呀河北岸，琿乌公路 G302 南，东邻XXX 污水处理厂。厂址北琿乌公路G302 的北侧临山，至琿春的铁路在半山腰通过。厂址西200m 有少量居民住户，XXX 后安山去的安山村位于厂区西北约500m，厂址南侧紧挨嘎呀河防洪堤。总用地面积70200m²。建设项目包括热电机组、主厂房、热网、电网线路、沟道管线、绿地用地。其中热电机组、主厂房用地规模为3.2455公顷、热网、电网线路用地规模为1.6835 公顷、绿化用地规模为1.0530 公顷、沟道管线用地规模为1.038公顷。

(四) 节地评价依据

1. 法律、法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

2. 国务院文件

- (1) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》国发〔2004〕28号)；
- (2) 《国务院关于发布实施〈促进产业结构调整暂行规定〉的决定》(国发〔2005〕40号)；
- (3) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》国发〔2006〕31号)；
- (4) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)；

(5) 《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》国发〔2013〕

36 号)。

3. 部门规章

(1) 《关于热电联产管理办法的通知》（发改委能源[2016]617号）；

(2) 《全面实施燃煤电厂超低排放和节能改造工作方案的通知》（环发[2015]164号）；

(3) 《吉林电网“十三五”主网架规划设计》。

(4) 国土资源部关于《规范开展建设项目节地评价工作的通知》（国土资厅发〔2015〕16号）；

(5) 国土资源部关于《推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发[2014]119号）

(6) 国土资源部关于《严格执行土地使用标准大力促进节约用地的通知》（国土资发(2012)132号）。

4. 规范性文件

(1) 《XXX 土地利用总体规划(2006-2020年)》；

(2) 《XXX 中心城区供热专项规划(2017-2030年)》。

5. 建设标准、设计规范

(1) 《火力发电厂可行性研究报告内容深度规定》（DL/T 5375-2008）；

(2) 《小型火力发电厂设计规范》（GB50049-2011）；

(3) 《锅炉房设计规范》（GB50041-2008）；

(4) 《火电厂大气污染物排放标准》（GB-13223-2011）；

(5) 《火力发电厂总图运输设计技术规程》（DL/T 5032-2005）；

(6) 《火力发电厂除灰设计规范》（DL/T 5242-2012）；

- (7) 《发电厂化学设计规范》 (DL/T 5068-2014);
- (8) 《公共建筑节能设计标准》 DB22/JT149-2016;

(9) 《无障碍设计规范》 GB50763-2012 ；

(10) 《建筑抗震设计规范》 (GB50011-2010)。

(五) 节地评价原则

本次节地评价遵守的工作原则和技术原则如下：

1. 工作原则

(1) 依法依规原则

建设项目节地评价应以符合有关法律、法规为前提，以相关规划、技术标准为依据。

(2) 节约集约用地原则

建设项目节地评价应综合分析建设项目规划选址、建设规模、功能布局是否科学合理；建设项目是否减少土地占有量；建设项目是否增加建设用地投入，挖掘土地利用潜力，提高土地利用效率。

(3) 保护耕地原则

建设项目节地评价应分析建设项目规划选址、功能布局是否选择了优化方案，满足尽量少占或不占耕地的原则。

(4) 满足生产或使用功能原则

建设项目节地评价应从实际出发，充分考虑建设项目类型、建设条件以及其他影响土地利用的各类因素，在满足功能要求和产品技术标准等前提下，因地制宜，合理确定建设项目用地规模。

(5) 安全性原则

建设项目节地评价应在满足工程建设、消防、环境卫生等安全条件下，合理确定建设项目用地规模。

(6) 技术先进性原则

建设项目应综合考虑土地资源利用、工程投资、环境保护等技术经济条件，进行多方案比选，采取有利于节约集约用地的先进生产

工艺和技术。

2. 技术原则

(1) 定性分析与定量评价相结合原则

评价工作应尽量把定性的、经验性的分析进行量化。建设项目与相关规划符合性分析、节地措施分析以定性分析为主，建设项目优化用地规模确定必须定量分析。

(2) 差异性原则

评价工作应从实际出发，充分考虑建设项目的建设内容、建设规模、技术标准、建设条件以及其他影响土地利用各类因素的差异进行评价。

(3) 用地规模最小化原则

评价工作应以节约用地为基本原则，在建设项目优化用地规模确定过程中，如有多个用地规模可选，应选取最小值。

(六) 节地评价方法

节地评价应采取定性分析与定量评价相结合的方法。

1. 定性分析

定性分析主要包括以下内容：

(1) 建设项目与相关发展规划、产业政策、用地政策以及土地利用总体规划的符合性分析。

(2) 建设项目采用的节地措施及节地效果分析。具体包括项目采用的工艺、技术、设备以及总图布置分析。

2. 定量评价

定量评价可根据建设项目具体情况采用功能分析法与类比法。本项目采用功能分析法和类比法相结合的方式，其中功能分析法主要包括分析热电机组、主厂房、热网、电网线路、沟道管线、绿地等功能

区的用地规模是否节约；类比法则是评价项目与类比项目进行比较，选取用地规模影响因素，对类比项目单位用地面积进行修正，以此确定评价项目优化用地规模的方法，本次评价项目选取了梅河口市集中供热扩建工程、龙井市热电联产项目和和龙市热电联产机组新建工程。

二、建设项目概况

(一) 项目建设背景及必要性

1. 项目建设背景

(1)XXX 属于北方严寒地区，采暖期较长，作为城市重要的基础设施之一，城市集中供热比较落后。现有小锅炉热效率低、能耗高、污染严重。由于热源设备与管理水平参差不齐，各自为政，供热质量与安全性也得不到保障。

(2)XXX 城市总体规划和供热专项规划的目标待落实。XXX 城市总体规划(2010-2030)对XXX 集中供热规划将以集中供热形式为主，建设大型集中供热区域锅炉房，逐步取替现有的小型锅炉房，并和现有大型供热公司的锅炉房联合供热。

(3)国家出台了严厉的节能减排政策。新标准规定燃煤锅炉烟气中大气污染物的颗粒物、二氧化硫、氮氧化物大排放值分别为：在用锅炉：**80、400、400 mg/m³**；新建锅炉：**50、300、300 mg/m³**。XXX 现有的在用采暖锅炉90%是10蒸吨及以下的燃煤锅炉，属政策淘汰之列。

2. 项目建设必要性

(1)为长吉图开发开放先导区的口岸城市发展营造良好的软环境。XXX 是吉林省东部铁路交通枢纽，以边贸物流服务、出口加工

业为主的具有朝鲜族特色的边境口岸城市，通过本项目的实施，用集

中统一的热电联产热源替代各分散式小煤锅炉，用统一管理替代分散管理，可大大改善市区的环境空气质量，提升城市的形象，为投资营造良好的环境。

(2) 响应国家严厉的节能减排政策实现节能减排。XXX 现有在用的采暖锅炉共55台，90%是在10蒸吨及以下的燃煤锅炉，属政策淘汰之列，XXX 大气污染属典型的煤烟型污染，主要表现在污染强度大，污染范围广，特别是冬季污染最为严重。本项目大气污染物拟采用超低排放标准，同时执行超低排放标准，避免了大量燃煤小锅炉排放的污染物对 XXX 城市造成的污染，提高空气质量。

(3) 提高供热质量和安全性。本项目对多家供热企业进行整合，由项目单位一家统一管理，网源一体。热源设备先进，管网统一规划，符合产业政策，必将大大提高供热的质量和安全性。

(二) 项目选址与建设条件

1. 厂址位置

本项目厂址位于 XXX 主城区北，嘎呀河北岸，珲乌公路 G302 南，东邻 XXX 污水处理厂，总体规划确定地块用地性质为三类工业用地。

2. 建设条件

(1) 区域位置

XXX 位于吉林省东部，延边朝鲜族自治州东南部，长白山脉东麓，图们江左岸。西与龙井市、延吉市相连，北部与汪清县相连，东部与珲春市相连，东部与朝鲜民主主义人民共和国隔图们江相望。地理坐标，东经 $129^{\circ} 37'$ — $129^{\circ} 55'$ ，北纬 $42^{\circ} 47'$ — $43^{\circ} 13'$ 。全市幅员面积1142.65平方公里。



1:1000000

图2-1 厂址区域位置图

(2) 气候气象

XXX 位于吉林省东部山区，属北温带季风气候，夏季高温而湿润，多东南风；冬春干燥而寒冷，多西北风，时现8级以上大风，4月份尤为多见。多年平均降水量为542毫米，多集中在6-8月间；多年平均水面蒸发量为1300毫米，多年平均相对湿度为65%，多年平均气温 6.5°C ，最高气温 34.6°C ，最低气温 -21.8°C ；最高气温出现在7月份，最低气温出现在2月份，年气温差为 11.2°C 。

(3) 地形地貌

XXX 地势西北高，东南低。南岗山脉南北方向纵贯全境。境内峰峦起伏，相对高度500余米，最高山峰望海塔海拔789米，最低处80余米。根据地貌特征，可分为山地、丘陵、台地、河谷平地四种类型。河谷平地主要分布在图们江、嘎呀河河布尔哈通河两侧。

(4) 交通运输

XXX 交通网络四通八达，享有“地理只要冲，交通只咽喉”的美誉，铁路、公路可直达朝鲜腹地。拥有图们至朝鲜清津港、韩国釜山港集装箱运输线，通过中俄珲马铁路与俄罗斯远东铁路运输体系连

接。国内铁路客运直达北京、大连、沈阳、长春、吉林、丹东、哈尔滨。公路有图乌、图鸡、图龙、图珲4条公路和延吉至图们的高等级公路，形成内外相连的公路网络。沿图们江国防公路可直达长白山天池。图们距延吉空港28KM。

(三) 建设用地情况与建设规模

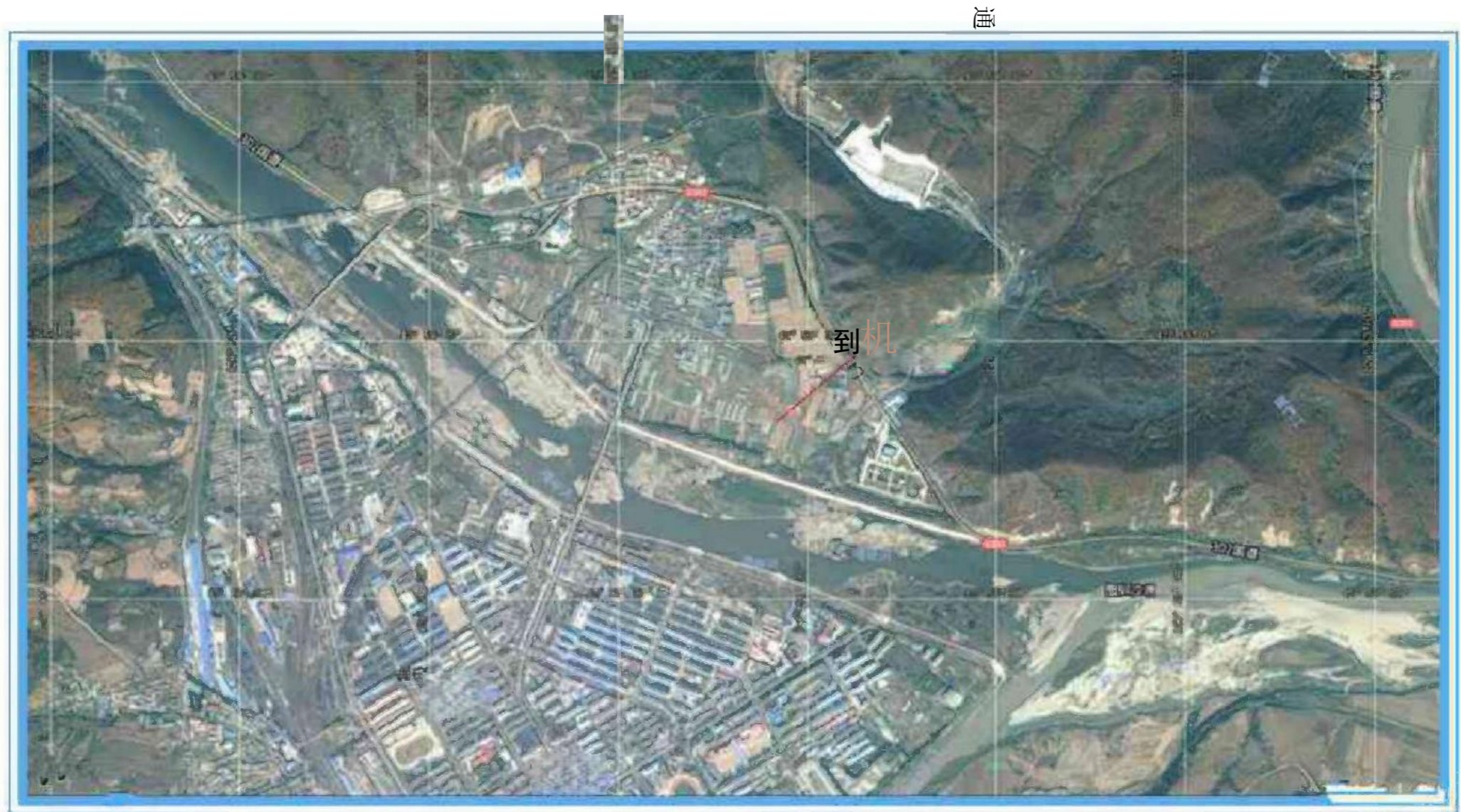
1. 项目用地情况

本项目位于XXX 月晴镇安山组团， 占地总面积70200m²， 用地性质为三类工业用地， 该项目属于单独选址项目， 用地类型符合《XXX 土地利用总体规划(2006-2020 年)》和《土地管理法》第26条规定的单独选址用地条件。该项目占用耕地70200 m²， 其中耕地全部为水浇地。

面积	地类			
		农用地	合计	
权属		耕地		70200
		水浇地		
	XXX月晴镇安山组团	70200		
总计		70200	70200	

表2-1分类面积统计表

根据XXX《XXX 中心城区供热专项规划(2017-2030)图建报【2017】1号》文件中相关要求与规定，项目区在中心城区和开发区区域选择，考虑到环境影响与管线敷设情况，将项目区位置选在开发区的月晴镇安山组团，根据相关政策及《XXX 土地利用总体规划》。项目区拟建位置东侧为污水处理厂、南侧为嘎呀河、北侧为村庄、西侧为村庄，经过现场踏勘与综合考略，最终将位置定于拟建位置。



1:10000

图2-2 厂区遥感卫星图

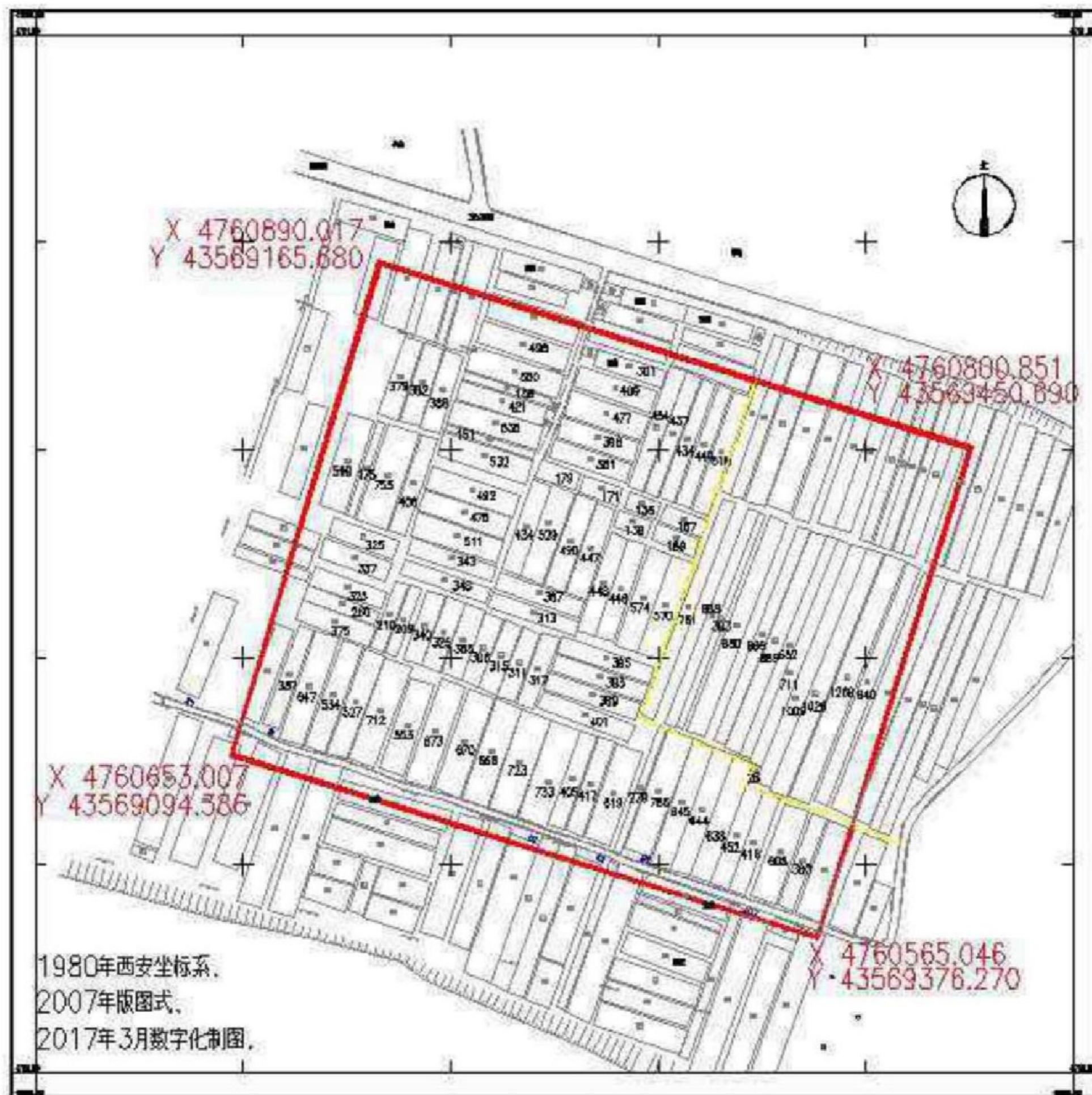


图2-3 勘测定界图



图2-4 现场踏勘照片

2. 建设规模

厂区以主厂房为主体，共有50多项附属、辅助建(构)筑物构成。

表2-1 主要技术经济指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	建设规模	MV	4X12MW+4X100t/h	
2	单位容量用地指标	m ² /MV	1.17	
3	厂区用地(围墙内)	hm ²	7.02	
4	厂区建(构)筑物用地面积	m ²	23743.4	
5	建筑系数	%	46.23	
6	厂区内场地利用面积	m ²	50159.4	
7	利用系数	%	71.45	
8	厂区道路路面及广场地坪面积	m ²	16835	
9	道路广场系数	%	22.84	
10	厂区沟道管线用地面积	m ²	10380	
11	厂区绿化用地面积	m ²	10530	
12	厂区绿化系数	%	15	
13	围墙长度	m	1137	

表2-2 主要建(构)筑物一览表

编号	指标分类	面积(m ²)	备注
	通勤车库	210	
2	倒班宿舍及餐厅	390	
3	自行车棚	61.2	
4	门卫	36.2	两处
5	综合办公楼	387	
6	化学水处理室	1266.75	有预留场地
7	过滤水箱	57.78	两座
8	除盐水箱	49.2	两座
9	软化水箱	24.6	
10	再生水深度处理室	648	有预留场
11	石灰粉仓间、污泥浓缩间、脱水机楼	289.12	
12	石灰澄清池	56.54	两座
13	消防水池	105	450m ³
14	消防泵房	135	
15	柴油库	357.54	
16	油泵房	48	
17	检修间	288	
18	检斤室	28	两处
19	汽车衡	172.4	
20	露天材料堆放场	1496.74	
21	机力通风冷却塔	77.38	两处
22	循环水泵房	179.83	
23	66KV屋内配电装置	720	两层
24	主变压器	196	4台
25	启动备用变压器	49	1台
26	变压器事故排油坑	7	
27	汽机备用排油箱	18	
28	汽机房	2092.8	4台X15MV次高压背压式热电机组
29	除氧间	697.6	
30	煤仓间	610.4	
31	锅炉房	1831.2	4台X100t/h燃煤锅炉
32	热网首站	390.1	
33	渣库	144	4台两处
34	静电除尘器	792	4台

XXX 热电联产项目节地评价报告

35	降温池	35.2	
36	空压机室、除尘脱硫、配电间	90	两层
37	吸风机室	528	两处
38	变频室		
39	烟道	276.8	
40	脱硫塔	528	面积含在脱硫综合楼内
41	脱硫综合楼		两处
42	烟囱	113.1	
43	脱硫装置	88	
44	工业废水回收池	60	

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：
<https://d.book118.com/265120023321011140>