

专家审查（评审）意见表

项目名称	景东县文井镇等3个镇文窝等12个村城乡建设用地增减挂钩项目		
评审专家姓名	林志文	所在单位及职务	普洱市国土规划整治中心
评审专家职称	高级工程师	联系电话	
审查结论性意见	该项目规划资料基本齐全，方案基本合理，原则通过审查。		
修改意见： 1、补充完善相关举证附件资料；核实校对相关数据；加强文本文字、文件等更新； 2、核实项目基础数据来源，应采用最新年度变更数据，核实项目合法合规性，分析与相关规划的衔接关系，核实涉及采矿用的范围，建议一次纳入复垦，消耗历史遗留问题；补充采矿用地土壤检测情况说明； 3、建议适当增加灌溉与排水工程内容，复垦面积大区域建议增加水窖等设施，便于耕地质量等别评定； 4、加深逐一地块适宜性评价，加深水土资源平衡分析； 5、结合客土区域地形情况，分区域分高程进行客土，落实土源的情况，增加插入项目公众参与相关图片；补充石方开挖地块工程量测算依据和相关图片； 6、逐一地块核实复垦为耕地的，能否便于长期稳定耕种利用； 7、完善相关图件； 签名：林志文 2025年5月6日			

景东县文井镇等 3 个镇文窝等 12 个村城乡建设用地增减挂钩项目拆旧复垦方案审查意见

姓名	白艳芳	单位	普洱市思茅区不动产登记中心	职称	工程师
<p>一、不涉及安置区，拆旧复垦安置方案请统一修改为拆旧复垦方案。</p> <p>二、政策依据请补充年度变更成果资料。</p> <p>三、背景目的意义中“全区”应为“全县”。</p> <p>四、CJ6 为大陡坡复垦方向和措施是否合理，CJ10、CJ11、CJ14 等现状已耕种，是否符合纳入条件。</p> <p>五、举证材料图片的分辨率太低，已看不清建构筑物，请重新提供。</p> <p>六、集中安置点用地保障属于脱贫攻坚时期的特殊政策，建议项目结合现行政策分析论证。报告的结构在编制指南的基础上结合实际优化。</p> <p>七、编制任务中“保障易地扶贫搬迁安置用地及已在省内流转的节余指标”的任务是否符合实际。</p> <p>八、与土地利用总体规划衔接情况请修改为与国土空间规划衔接情况。</p> <p>九、建议说明矿种类型，避免存在土壤污染情况不符合复垦为耕地条件。</p> <p>十、客土地块的情况需要说明，并补充所属权属人同意客土的意见。</p> <p>十一、土地复垦工程内容不统一，除了土地平整工程和其他工程外，另一个工程是灌溉与排水工程还是田间道路工程。项目涉及废弃矿区地块较多、面积较大，建议增加灌拍措施等。</p> <p>十二、报告中部分内容重复重合，建议调整优化。如：参与形式与过程中的部分内容和拆旧区群众复垦意愿内容重复；项目区区位情况和地形地貌内容重合。</p> <p>十三、拆旧区土地复垦规划设计章节引用描述了太多的规范依据标准</p>					

等，应结合项目和地块实际逐一分析地块规划复垦地类、复垦措施、配套工程等必要内容，论证方案可行性合理性，请重新梳理完善，并列表说明。

十四、经费保障中“地方政府将从挂钩规划安置区获取的土地收益扣除农户安置之外节省的成本专项用于农村建设用地整理经费”，本项目无挂钩安置区，这种方法不适用于本项目。

十五、报告相关附件请补充完善。

评审结论：

同意通过，请认真修改完善。

签 名：

景东县文井等3个镇文窝等12个村城乡建设用地增减挂钩项目拆旧区

土地复垦规划设计及资金预算报告专家审查意见表

姓名	李开琼	单位	普洱市水利水电勘测设计院有限公司	职称	高级工程师
<p>1、1.3.4 相关规划中“景东县 2020 年统计年鉴”建议改用最近年份的。</p> <p>2、2.1.1 拆旧区自然概况及基础条件的植被中景东县的林业面积、林木蓄积量等为 2020 年数据，建议改用最近年份资料。</p> <p>3、表 2.1 各村委会社会经济情况统计表中的人均纯收入改为农民人均可支配收入，与说明的对应。</p> <p>4、完善表 5.8 项目区土地平整工程量表中客土回填的运距。CJ4~ CJ10、CJ13~CJ16 客土回填的运距均为 10.0km，建议复核是否有更近的取土点？</p> <p>5、5.2.2 田间道路工程的道路附属工程说明中“规划一座总长 234.90m 的挡墙”与表 5.10 农田防护墙工程量表中的 1#挡墙长度 62m、表 5.12 拆旧区总工程量汇总表中的长度 62m 不一致。</p> <p>6、工程施工费预算表中 CJ20 客土回填的运距运距 2.0km 与表 5.8 项目区土地平整工程量表中的 1km 不一致。</p> <p>7、复核表 2.3 项目区主要材料价格计算表中柴油的价格（提供的价格信息价为 8.89 元/kg，表中为 8.46 元/kg）；建议复核表 6.2 项目次要材料价格信息表、表 6.6 项目区次要材料价格计算表中沥青、木柴、生根粉的价格。其中水价重复。</p> <p>8、补充调整本项目土地清查费、招标代理费、竣工验收费中工程复核费的计列依据。（其中按照定额“计算出的费用过低，经协商以 500 万作为基数计算”依据不充分，建议建议按编制规定计列）</p> <p>9、复核其他费用中的标识设定费（标识设定费的计算不用调整，按规定计）。</p> <p>10、本项目其他费用中注明合同价的费用基本都依据《景东县自然资源局 2023 年度增减挂钩咨询技术服务招标项目（一标段）合同书》计费不合理，应按《景东县自然资源局 2025 年耕地占补平衡及增减挂钩项目技术咨询服务的中标价计，并提供合同及景东县增减挂钩项目报价清单。</p> <p>11、复核业主管理费。</p>					

12、建议复核表 3-9 工程管护费表中的种植经费。景自然资字【2025】72 号文件附件《景东彝族自治县 2025 年城乡建设用地增减挂钩项目工作实施方案》中无种植经费 1000 元/亩.年的说明。

13、进一步复核工程量及投资。

同意通过，但需修改完善。

签名：李伟

2025 年 5 月 8 日

景东县文井镇等3个镇文窝等12个村城乡建设用地增减挂钩项目专家意见表

姓名	王彬	单位	云南方圆土地事务有限公司	职称	工程师
<p>拆旧复垦安置方案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、建议删除项目特性表； 2、删除 1.2 项目背景目的意义、1.3 项目区与易地扶贫搬迁结合情况内容； 3、优化编制依据中内容； 4、优化相关规划中的内容，删除土地利用总体规划等，增加国土空间规划、村庄规划、矿产规划、林保规划、生态修复专项规划等； 5、按照部里最新要求，增减挂钩指标与城镇开发边界挂钩，项目中是否存在地质灾害避险搬迁； 6、举证材料建议重新优化，部分地块应补充举证材料，应核查当年度的变更数据，采矿用地范围地类是否发生变化，是否与最新的河湖岸线范围叠加，否则验收困难； 7、复垦耕地表土厚度建议不小于 50cm； <p>拆旧复垦规划设计及预算报告：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、报告建议按照编制指南的提纲要求进行编写； 2、编制原则中上土地利用总体规划、城乡规划、土地整理复垦开发等规划相衔接表述不合理； 3、“编制原则中（6）建设用地复垦后的耕地质量与新占用的耕地质量相当。”建议删除； 4、统计年鉴应采用最新年度数据； 					

5、编制依据中法律法规和政策文件重新梳理，精简，不应混淆，涉及易地扶贫的老文件建议删除，编制指南这些应放在相关标准及规范中，标准及规范中缺失重要内容，如土地利用现状分类，第三次全国土地调查技术规程等；

6、优化相关规划中的内容，删除土地利用总体规划等，增加国土空间规划、村庄规划、矿产规划、林保规划、生态修复专项规划等；

7、土地复垦质量要求中，复垦方向为耕地和林地，不需要再有草地复垦控制要求；

8、5.1.1 土地平整工程布局中复垦方向全部为耕地，错误；

9、耕地复垦后扣除面积建议再核实下，部分地块坡度较大，扣除系数却很小；

10、部分采矿用地的工程内容建议再优化下，CJ2 是否具有复垦为耕地的条件？CJ4、CJ5、CJ6、CJ7、CJ8、CJ9、CJ16 工程过于简单，地块地形条件复杂，是否具有复垦为耕地的条件，同时应考虑增加石方清运、农田防护与生态环境保护工程（重点增加排水工程）、生态修复工程等；

11、9.4 预计产生指标收益 指导价格不应再按照 25 万/亩进行计算。

评审结论：

修改后通过

签名：王彬

景东县文井镇等3个镇文窝等12个村城乡 建设用地增减挂钩项目专家审查意见表

项目名称	景东县大朝山东镇等3个镇文玉等10个村城乡建设用地增减挂钩项目拆旧复垦方案				
审查专家	王艳玲	工作单位	昆明麦普空间科技有限公司		
		职 称	工程师	联系电话	
<p>审查意见：</p> <p>1. 立项范围：CJ2、CJ10、CJ16地块在2023变更数据中为建设用地，部分区域在2024年变更调查一上成果数据中已经变更为农用地；需要注意2024年变更调查一上启用的时间；CJ2、CJ10、CJ11、CJ14、CJ16、CJ17、CJ18、CJ19、CJ20通过实测影像观察，部分区域实地现状为农用地；CJ3地块有被判读“空图斑”的风险，根据云自然资便笺〔2024〕248号文件要求，对于文件下发之后新立项的，比对2020年以来的遥感影像（优先使用立项当年或前一年的影像）核查是否存在“空图斑”问题。</p> <p>2. 文本中补充拆旧地块范围的现状数据是哪一年的变更数据，补充拆旧地块范围与“三调”及最新年度国土变更数据叠加分析情况；补充采矿用地的矿种，是否有重金属污染情况，并核实采矿用地复垦责任主体情况；废弃的采矿用地是否有采矿权废弃的相关文件；土地利用总体规划成果已不再使用，建议调整为国土空间总体规划；补充与村庄规划、国土空间规划、矿产资源规划、生态修复规划等相关规划的衔接；涉及采矿用地较多，地形复杂，建议增加防护工程；</p> <p>3. 图件：规划图CJ7、CJ9两个地块复垦地类为旱地、其他林地，图面上应用地类界线进行表示；图面上粘贴的表格单位m3建议调整为m³；缺少项目区位置示意图、三区三线套合图。</p> <p>4. 附件：缺少拆旧区土地使用权利人（村民或原用地单位）与相关部门签署的协议（包括搬新拆旧、搬迁协议或房屋拆除协议等）；文井镇部分地块拆旧区征询意见表建议重新扫描。</p>					
专家签字：王艳玲 审查时间：2025.5.8					