

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目 集约节约用地、切实保护耕地专题报告

目 录

一、项目概况	1
(一) 项目建设背景	1
(二) 基本概况	1
(三) 建设规模和内容	2
(四) 项目投资规模及建设周期	2
二、项目建设的必要性和可行性	3
(一) 项目建设的必要性	3
(二) 项目建设的可行性	4
三、项目的合法合规性	5
(一) 符合国家十二五规划纲要	5
(二) 符合南宁市和西乡塘区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要	5
(三) 符合国家供地政策	6
(四) 符合行业准入条件	7
四、项目选址的合理性	7
(一) 项目选址原则	7
(二) 选址的合理性	8
五、项目用地情况	9
(一) 项目用地现状	9
(二) 项目建设用地规模合理性分析	9
六、征地补偿费用估算	11
(一) 估算范围	12
(二) 估算依据	12
(三) 费用估算	13
(四) 测算结果	13
七、耕地补充方案及措施	13
八、节约集约用地措施及建议	14
(一) 合理开发土地资源，将项目建设对耕地的破坏减至最低	14
(二) 严格落实耕地占补平衡方案	14
(三) 提高土地利用效益	14
九、结论	15

一、项目概况

（一）项目建设背景

南宁市位于广西南部，东经 $107^{\circ} 45' \sim 108^{\circ} 51'$ ，北纬 $22^{\circ} 13' \sim 23^{\circ} 32'$ 之间，东邻粤港澳琼，西接印度半岛，南郊北部湾，面向东南亚，背靠云、贵、川，地处我国华南、西南和东南亚经济圈的结合部。

西乡塘区位于南宁市的西北部，辖 3 镇 8 个街道办事处、69 个行政村、76 个社区，总面积 1298 平方公里，人口约 115 万人（其中常住人口约 80 万人，流动人口约 35 万人）。西乡塘区作为南宁市人口最多的市辖区，以构建大城区，大枢纽，大市场、大项目为目标，促进城区的发展。特别是辖区内有 50 多所大专院校和科研院所，聚集了南宁乃至广西 80% 的高等教育和科技资源，南宁国家高新技术产业开发区以及在建的大学城和科技城也坐落在西乡塘区，为西乡塘区的经济社会发展与进步注入了无尽的活力、雄厚的人力资源和有力的智力支持，使西乡塘区成为了南宁市的教育科技强区，被誉为南宁市的“西部明珠”。

双定镇位于自治区首府南宁市西北部，东接武鸣县，西面、南面与金陵镇、国营高峰林场接壤，北接隆安县。距南宁市区 42 公里，214 省道贯穿双定镇辖区。双定镇土地面积土地总面积为 186.48 平方公里，辖 6 个行政村。

（二）基本概况

双定镇常住人口 3.01 万余人，流动人口 0.03 万人，按年出生人口千分之十三计算，学前三年适龄儿童人口 0.12 万人，新建 1 所镇公办中心幼儿园，具体选址及规模为：在双定镇中心小学北面的兴平村二队、三

队及四队地块上划出 6812.90 平方米土地，按照市级以上示范幼儿园标准兴建 1 所双定镇中心幼儿园，至少可容纳在园幼儿 450 人，办园规模达到 15 个班。

(三) 建设规模和内容

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目的主要建设内容为：

1、项目建设规模：建设一所 15 个班的公办幼儿园，总建筑面积为 4941 平方米（其中活动及辅助用房 3806 平方米，办公及辅助用房 793 平方米，生活用房 342 平方米）。

2、项目建设的主要内容：各建筑单体的土建工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、室外游戏场（1430 平方米）、道路、室外地坪、绿化及景观、大门、围墙等相关配套设施。

(四) 项目投资规模及建设周期

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目投资估算为 1918 万元，拟占地面积为 0.6813 公顷，投资强度为 2816.45 万元/公顷。项目建设周期为一年。

二、项目建设的必要性和可行性

（一）项目建设的必要性

双定镇中心幼儿园选址是人口聚集的中心区，民众对学前教育资源的需求不断的增加，学前教育资源短缺与日益增长的幼儿之间的矛盾日益突出。目前双定镇幼儿园教育存在以下问题：

一是双定镇无公办幼儿园。学前教育未列入财政扶持的发展规划；

二是经费投入不足。学前教育经费投入占教育经费总投资逐年提高，但占财政教育经费的总投资比率依然较小；

三是民办幼儿园良莠不齐。双定镇民办幼儿园在办园条件、教师队伍、园务管理及保教水平等方面存在较大差别，民办幼儿园办园质量较差；

四是教育小学化严重。双定镇民办幼儿园因教师专业化程度低、使用教材不规范而出现较严重的教育小学化倾向。

幼儿教育的好坏对孩子的一生有着深远的影响。幼儿教育并不只是对幼儿认知方面进行教育来求得智力的发展，而是对幼儿进行全方位的教育，它包括思想品质、身体素质、幼儿早期教育的培养等。在幼儿教育这方面要慎重考虑，细心的去教导，理解幼儿教育的内容和如何去实施它，最终达到发展幼儿的目的。幼儿是国家的未来，要相当重视幼儿教育才行。

为了使幼儿受到全方面的教育，培养成有用人才，加强幼儿园基础设施建设是十分必要的，双定镇中心幼儿园的建设将缓解区域内幼儿园整体规模不足，幼儿园布局不合理的现状，保障适龄儿童能就近接受高品质的学前教育，此建设项目是十分必要的。

(二) 项目建设的可行性

1、项目建设的区位优势

双定镇中心幼儿园的选址位于双定镇中心小学的北面，紧邻双定中心小学，这样的选址和布局有利于共享基础设施和师资力量。东面为双定镇政府所在地。四周多为事业单位、居民居住区等，对幼儿园的需求量大。该项目选址位于双定镇城镇建设用地扩展边界范围内，并且周围都是建设用地。

2、地方政府高度重视

我国《教育法》明确规定学前教育是基础教育的第一环，是国家教育的重要组成部分。特别在当前国际激烈竞争、我国实施“科教兴国”战略的时代背景下，作为国家教育基础的学前教育理应受到格外重视，而很好的建设学前教育法律制度将有力地保证和促进学前教育更好地发展。学前教育被列入《面向 21 世纪教育振兴行动计划》；中共中央国务院《关于深化教育改革，全面推进素质教育的决定》充分肯定了学前教育在素质教育中第一环的基础地位。

双定镇中心幼儿园项目得到了西乡塘区人民政府和双定镇人民政府的高度重视，并为项目落实提供了资金保障。西乡塘区双定镇中心幼儿园项目是《西乡塘区学前教育三年行动计划（2011-2013 年）》的重点项目，各级政府都十分关注。

为了双定镇中心幼儿园项目的尽快实施，双定镇人民政府和教育主管部门已做了大量和充分的前期准备工作，项目区已经完成了征地和补偿工作，周围居民十分支持和拥护项目的实施，期望尽早落实。

3、项目建设带来的社会效益

根据调查，双定镇常住人口 3.01 万余人，流动人口 0.03 万人，按年出生人口千分之十三计算，学前三年适龄儿童人口 0.12 万人。双定镇目

前没有任何一所公办幼儿园，现有的幼儿园都是民办幼儿园，办园质量没有保证。学龄前儿童入托奇缺，目前已经超过了可接受量，再加上入托路程远，给居民生活、工作造成很多不便。在双定镇建设一所高质量、优质幼儿园是必要的，它可解决该地区儿童入托难的问题，减少社会压力，既经济又方便。

三、项目的合法合规性

(一) 符合国家十二五规划纲要

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目符合《国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》。《国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》第七章：强化农村公共服务中要求做到扩大公共财政覆盖农村范围，全面提高财政保障农村公共服务水平。提高农村义务教育质量和均衡发展水平，积极发展农村学前教育。完善农村教育体系，逐步提高保障标准。加强农村公共文化和体育设施建设，丰富人民精神文化生活。第二十八章：加快教育改革发展要求做到到：全面贯彻党的教育方针，保障公民依法享有受教育的权利，办好人民满意的教育。按照优先发展、育人为本、改革创新、促进公平、提高质量的要求，推动教育事业科学发展，提高教育现代化水平。积极发展学前教育，学前一年毛入园率提高到 85%。巩固九年义务教育普及成果，全面提高质量和水平。

(二) 符合南宁市和西乡塘区国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要

《南宁市国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》第二十四章中明确规定：实施科教兴市战略，按照优先发展、育人为本、改革创新、促进公平、提高质量的要求，深化教育教学改革，大力推进素质教

育，合理配置教育资源，优化教育结构，加大教育投入，加快教育基础设施规划、建设，推动教育事业科学发展，办好人民满意的教育。推进学前教育，明确政府职责，提高学前教育普及程度。科学规划学前教育发展，加大政府投入力度，建立学前教育资助制度，大力发展公办幼儿园，扶持民办幼儿园，把发展农村学前教育作为新农村建设的重要内容，扩大农村学前教育资源。严格执行幼儿园准入制度，完善和落实幼儿园年检制度，分类治理、妥善解决无证办园问题，规范学前教育收费管理。到 2015 年，争取每县（区）建成 1~2 所自治区示范幼儿园，每个乡镇建成 1 所公办中心幼儿园；学前三年毛入园率达到 75%，学前一年毛入园率达到 95%。

《西乡塘区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》第二章中明确规定：加快推进学前教育，将学前教育纳入教育整体发展目标，完善城区、镇、村三级学前教育管理网络，重点建设镇（街道办）公办中心幼儿园，推进托幼一体化工程，进一步提高学前三年幼儿入园（班）率，加强对民办幼儿园的管理。力争期末学前三年毛入园率达 85%，学前一年毛入园率达 95%，新增 2 所自治区级示范幼儿园，每个镇（街道办）有 1 所以上公办中心幼儿园。注重民办幼儿园管理，依法规范办学行为，逐年提高幼教质量。西乡塘区教育重点项目为：石埠中心幼儿园新建项目、金陵中心幼儿园新建项目、双定中心幼儿园新建项目、坛洛中心幼儿园新建项目、秀灵小学扩建项目、位子渌小学迁建项目、北湖北路学校续建项目、安吉中学扩建项目等。

（三）符合国家供地政策

根据国土资源部、国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》的通

知，南宁市西乡塘区双定镇中心小学项目不属于国家限制和禁止用地项目，项目符合国家供地政策。

（四）符合行业准入条件

项目建设用地远离城市饮用水源保护区、自然风景名胜区、生态安全控制区。项目选址于镇中心区域，周围居民集中，便于幼儿的入托和接送，项目选址布局合理，保障适龄儿童能就近接受高品质的学前教育，符合国家的教育事业发展要求，符合《双定镇土地利用总体规划（2010-2020年）》申请调整后的规划要求，符合国家土地供地政策和土地使用标准，符合科教用地发展需求。

四、项目选址的合理性

（一）项目选址原则

项目选址原则需要结合当地经济发展的特点、当地交通基础设施等因素，选址原则包括以下几个原则：

- 1、符合南宁市城市发展规划和教育事业总体布局的要求；
- 2、符合国土资源部《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发[2012]2号）的相关要求；
- 3、符合《广西壮族自治区国土资源厅关于进一步规范土地利用总体规划调整修改有关问题的通知》（桂国土资发[2012]83号）的相关要求；
- 4、工程地质和水文地质较好原则，项目工程地质和水文地质较好，出现地质灾害和水文灾害的可能性不大；
- 5、交通条件便利原则，项目选址在多种交通运输方式的交会处，以便项目所需原料及时供给；
- 6、就近原则，项目选址位于双定镇中心区域，周围居民可以就近入

托和接送幼儿，节约家长的时间以及往返路程；

7、起到示范性作用，双定镇中心幼儿园的建立将会带动学前教育质量的提高，对其他幼儿园起到示范性作用。

(二) 选址的合理性

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目选址的合理性体现在以下几个方面：

1、项目区位优势明显

双定镇土地面积土地总面积为 186.48 平方公里，辖 6 个行政村。2005 年 3 月行政区划调整后，新成立的西乡塘区制定了“一桥一路三区三带”的发展战略，双定镇作为西乡塘区政府的所辖地，是城区发展的重要城镇载体。南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目区位于双定镇中心区域，是政治、经济、文化、教育的聚集地。该位置为中心小学的北面，紧邻中心小学，这样的选址和布局有利于共享基础设施和师资力量。东面为镇政府所在地，周围皆为居民居住区，人口集中。

2、项目区工程地质和水文地质良好

项目区位于地势平坦开阔的地带，附近无高山陡坡，不会有下沉、滑坡、泥石流和内涝等地质灾害发生。根据南宁市地震史和近期资料记载，项目区从未发生过地震、泥石流等地质灾害，工程地质良好。

3、公用工程条件齐全

项目区现有供电系统完全能解决用电需求，水源充足，能够满足工程和生活用水。

4、项目建成后对周边的幼儿园起到示范性作用

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目是按照市级标准建设，具有健全的幼儿园管理，多种形式办园模式，专业的幼儿教师、保育员、保

健人员，中心幼儿园的建立将会带动周边幼儿园的发展，不断的更新完善基础设施，提高办园质量，双定镇中心幼儿园将起到带头示范性作用。

5、项目建设符合南宁市的学前教育规划

合理规划学前教育发展。2011-2013年三年行动规划，将学前教育纳入本地基础教育发展规划之中，统筹布局和建设城乡幼儿园。根据城区经济社会的发展和人口流动的总趋势，合理规划配置学前教育资源，保障学前教育设施布局与城市总体规划确定的居住用地与人口分布相协调。通过利用中小学布局调整的富余资源和其他富余公共资源新建、改建、扩建等方式扩大学前教育的覆盖面。

落实幼儿园教育规划用地。在编制城镇新建小区规划中，要严格执行幼儿园配套建设政策，预留幼儿园建设用地。规划部门会同教育行政主管部门审核幼儿园的布局和具体建设项目。

五、项目用地情况

(一) 项目用地现状

根据南宁市国土资源局和南宁市规划管理局提供的项目勘测定界数据，项目区用地状况如下：

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目拟占地总面积为 0.6813 公顷，其中农用地 0.6520 公顷（包括旱地 0.6516 公顷，园地 0.0004 公顷），建设用地 0.0293 公顷。该项目用地中不涉及占用基本农田。

(二) 项目建设用地规模合理性分析

1、符合教育系统建设用地控制指标

根据广西壮族自治区国土资源厅发展和改革委员会关于印发《广西

壮族自治区建设用地控制指标（试行）》的通知和《广西教育系统建设用地控制指标》的文件精神，贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，加强广西教育系统建设用地的科学管理，控制教育系统建设用地指标，学前教育建设用地指标如下：

- 1、学前教育的用地包括建设占用、室外活动场地、绿化及通道用地。
- 2、学前教育的建筑容积率 ≥ 0.2 ，建筑密度 $\geq 20\%$ ，绿地率 $\leq 30\%$ 。
- 3、学前教育用地指标一般不宜超过表1的规定。

表 1 学前教育用地指标

	建设规模（班）	生均用地面积
学前教育	9	15
	12	14
	15	13

根据广西壮族自治区国土资源厅发展和改革委员会关于印发《广西壮族自治区建设用地控制指标（试行）》的通知和《广西教育系统建设用地控制指标》的规定：“南宁市西乡塘区土地划分等别为一类五等，学前教育的建筑容积率 ≥ 0.2 ，建筑密度 $\geq 20\%$ ，绿地率 $\leq 30\%$ ”。南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目投资额为 1918 万元，项目建筑容积率为 0.7252，建筑密度为 20.64%，绿地率为 25%，项目区的建筑容积率、建筑密度和绿地率都达到自治区控制指标要求，符合南宁市的实际情况。

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园拟用地 0.6813 公顷，总建筑面积为 0.4941 公顷（其中活动及辅助用房 0.3806 公顷，办公用房 0.0793 公顷，生活用房 0.0342 公顷），建设一所 15 个班的公办幼儿园，根据上表学前教育用地的指标，经计算南宁市双定镇的用地符合规定。具体计算如下： $15 \text{ 个班} \times 35 \text{ 人} \times 13 \text{ 平方米/人} = 6825 \text{ 平方米} = 0.6825 \text{ 公顷} > 0.6813$

公顷。

通过对项目指标的分析以及计算，南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目符合学前教育教育用地规模（0.6813公顷）小于学前教育用地指标（0.6825公顷），符合《广西教育系统建设用地控制指标》的规定。项目建设严格按照城镇土地节约集约用地要求进行开发建设，达到了合理有效的利用土地，符合国家对土地节约集约利用的政策。该项目的建设不仅对双定镇社会发展起到推进作用，同时也协调与带动了周边乡镇学前教育的发展，给南宁市西乡塘区市带来了显著的社会效益。

2、符合土地利用形势的需求

从双定镇土地利用总体规划（2010-2020年）的土地利用总体规划图上可以看出：南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园的选址符合土地利用发展的形势需求。双定镇中心幼儿园拟选址位于双定镇城镇建设用地扩展边界范围内，并且周围都是建设用地。双定镇中心小学位于双定镇中心幼儿园项目区的南面，距离相近。双定镇人民政府位于双定镇中心幼儿园项目区的东面，距离相近。双定镇中心幼儿园项目区土地利用现状为旱地，由于四周为学校、政府及其他单位所在地，将其调整为建设用地的是土地利用形势的需求。

综上所述，南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目符合教育系统建设用地控制指标，并且单项用地指标合理，项目用地规模合理。

六、征地补偿费用估算

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目是南宁市西乡塘区学前教育三年行动计划重大统筹推进项目，是南宁市市政府和西乡塘区人民政府重点关注的项目。项目区权属清楚，四至明确，无争议。土地的补偿、安置补助和其他费用款项补偿明确，金额合理。通过广泛听取群众意

见，从政策上反应民意，取得群众支持，可以把风险降到最低。

（一）估算范围

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目土地费用主要包括征地补偿费、青苗补偿费、补充耕地资金等。

（二）估算依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《广西壮族自治区实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；
- （3）《国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见》；
- （4）《广西壮族自治区被征地农民社会保障试行办法》；
- （5）《关于公布《广西壮族自治区基础设施重大项目建设用地被征用土地年产值基数标准和拆迁补偿标准》的通知》（桂发改法规[2009]52号）；
- （6）《广西壮族自治区人民政府办公厅关于实施征地统一年产值标准有关问题的通知》（桂政办发[2010]9号）；
- （7）《关于耕地开垦费征收使用管理政策有关问题的通知》（桂财建[2009]254号）；
- （8）《广西壮族自治区人民政府办公厅关于新一轮征地统一年产值标准实施工作的通知》（桂政办电(2012)126号）；
- （9）《广西壮族自治区南宁市人民政府关于公布新一轮征地统一年产值标准的通知》（2013年1月1号实施）；
- （10）《南宁市人民政府关于印发南宁市集体土地征收与补偿安置办法的通知》（南府发〔2013〕10号）。

（三）费用估算

根据南宁市国土资源局和南宁市规划管理局提供的项目勘测定界数据，南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目拟占地面积为 0.6813 公顷，其中括旱地 0.6516 公顷，园地 0.0004 公顷，建设用地 0.0293 公顷。

依据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于实施征地统一年产值标准有关问题的通知》（桂政办发[2012]126 号）、《广西壮族自治区南宁市人民政府关于公布新一轮征地统一年产值标准的通知》（南府发[2013]6 号）和《南宁市人民政府关于印发南宁市集体土地征收与补偿安置办法的通知》（南府发〔2013〕10 号）的规定，双定镇属于第四片区，补偿标准为：旱地征地补偿标准为 30000 元/亩，安置补助费为 30000 元/亩；园地征收补偿标准为 30000 元/亩，安置补助费为 30000 元/亩；建设用地征收补偿标准为 30000 元/亩，青苗补偿费标准为 4500 元/亩，补充耕地资金 12 万元/公顷，南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目所需土地费用=征地补偿费+青苗补助费+补充耕地资金，合计为 72.22 万元。西乡塘区双定镇人民政府已经完成征地补偿工作。

（四）测算结果

初步估算南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目征地补偿费共计 72.22 万元人民币，经核以上补偿费用已全部纳入工程投资概算，资金的筹措方面有保障。

七、耕地补充方案及措施

项目共占用双定镇耕地（旱地）面积为 0.6516 公顷，为实现耕地的“占一补一”的原则，补充耕地能够保质保量完成，本次共补充耕地面积 0.6520 公顷，实现耕地“占一补一”平衡，批复文为《关于南宁市邕宁区中和乡新安村等 38 个土地开垦项目新增耕地的批复》（桂国土资耕

[2012]67号)。

新补充的耕地所采取的措施主要是：（1）剥离并收集压占土地的表土层再覆盖于复垦区用于培肥沃土；（2）通过异地占补来补充等质等量的耕地；（3）制定土地培肥计划；（4）明确耕地补充的责任；（5）建立新的耕地补充监督机制。

八、节约集约用地措施及建议

按照集约节约用地的原则，本项目在土地节约集约方面采取的措施及建议主要有：

（一）合理开发土地资源，将项目建设对耕地的破坏减至最低

减少土方挖填数量；施工阶段应以挖作填，清表的耕作土及预压卸载土方可以填坑还田，做到尽量不弃土。项目建设占用农田沟渠时，工程建设单位应负责修复或改移，不得降低原沟渠标准及功能。项目施工后，所有临时占地使用后均应恢复耕种，弃渣堆渣完毕后需进行土地整治，根据当地条件植树植草或进行土地开垦。

（二）严格落实耕地占补平衡方案

土地管理部门应认真落实规划调整方案和耕地占补平衡方案。建设方应及时足额缴纳耕地复垦费，承担补充耕地任务的南宁市国土资源局应及时对已组织开垦的耕地进一步加强管理，通过制订和实施培肥沃土、完善水利设施条件等措施，确保耕地在数量和质量上的占补平衡。

（三）提高土地利用效益

在项目实施过程中，不断优化实施方案，严格遵循“节约用地、持续发展”的总体思路，在满足工程技术要求的前提下，以少占用项目区周边的土地特别是耕地为原则，严格按照项目单项用地控制指标的要

求，合理利用土地资源，提高土地利用效益。

九、结论

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目建设符合国家有关政策，项目建成使用后，使双定镇几百名学前儿童能够进入比较正规的幼儿园，接受系统的学前教育，使学前儿童的素质有较大的提高，同时减轻农村、乡镇的父母的压力，使他们集中精力投入到生产经营活动中，对促进双定镇经济的发展和构建和谐社会起到积极有利的推动作用。