

**范县产业集聚区土地勘测、矿产压覆区域评
估项目服务（包一：土地勘测区域评估）
评估报告**

河南省金地遥感测绘技术有限公司

2022年10月



目 录

1 目的和意义.....	1
1.1 目的	1
1.2 意义	1
2 项目依据.....	2
3 任务与内容.....	3
3.1 工作任务	3
3.2 工作内容	4
4 园区整体情况和评估范围.....	5
4.1 园区整体情况	5
4.2 项目范围	6
5 产业集聚区用地状况调查分析.....	6
5.1 调查要点	6
5.1.1 调查准备	6
5.1.2 资料调查方法.....	8
5.1.3 资料来源与途径.....	8
5.1.4 工作程序与技术路线.....	9
5.1.5 特殊情况处理说明.....	10
5.2 调查内容与结果	11
5.2.1 开发区基本信息调查.....	11
5.2.2 土地利用现状调查.....	13
5.2.3 用地效益调查.....	20
5.2.4 管理绩效调查.....	21
5.2.5 典型企业调查.....	21
5.2.6 土地供应状况调查.....	23
5.2.7 其他资料调查.....	24
5.3 调查数据整理与评估数据库建立	24
5.3.1 经济数据处理.....	24
5.4 土地利用状况分析	25
5.4.1 土地资源特点分析.....	25
5.4.2 用地结构和功能定位协调状况分析.....	26
5.4.3 土地供应情况分析.....	30

5.4.4 土地利用效益分析	31
5.4.5 土地管理绩效分析	31
6 土地利用程度评估	32
6.1 评估指标确定与计算	32
6.1.1 开发区评估类型划分	32
6.1.2 指标确定	32
6.1.3 指标含义及计算	32
6.2 评估指标权重确定	35
6.3 指标评估理想值的确定	36
6.3.1 理想值确定的要求	36
6.3.2 理想值确定方法	37
7 土地利用集约度分值计算	41
8 集约度评估结果分析	42
8.1 土地利用状况	42
8.2 用地效益	43
8.3 管理绩效	43
9 评估结果应用	43
9.1 加大土地开发建设，确保土地集约节约利用	43
9.2 提高项目准入门槛，在管理上严格控制土地供应	44
10 评估的成果、结论与应用前景	44
10.1 技术思路	44
10.2 主要成果与检查	44
10.3 评估结果	46
10.4 应用前景分析	46
11 评估工作体会与建议	47
11.1 工作体会	47
11.2 提高土地利用水平措施建议	48

1 目的和意义

1.1 目的

产业集聚区土地利用评估是以符合有关法规、政策、规划为导向，通过增加对土地的投入，改善经营管理，挖掘土地利用的潜力，不断提高产业集聚区土地利用效率和经济效益的一种开发经营模式。产业集聚区土地集约评估旨在通过基础调查、分析评估土地集约利用程度，测算土地集约利用潜力，全面掌握土地集约利用状况，推动产业集聚区土地利用管理基础信息建设，为产业集聚区扩区升级审核、动态监控及有关政策制定提供依据。

1.2 意义

产业集聚区土地利用评估工作的开展对于控制产业集聚区盲目扩张，促进对产业集聚区低效率用地的挖潜，提高产业集聚区用地管理水平，建立健全产业集聚区土地节约集约利用考核与长效机制，增强土地参与宏观调控的能力，构建资源节约型社会具有重要意义。

集约利用评估工作的意义主要体现以下几个方面：

（1）土地利用评估成果是产业集聚区扩区升级审核的重要依据之一

产业集聚区土地利用评估有助于国家了解各开发区土地利用基本信息，明确不同土地利用类型的集约利用状况和潜力大小，为合理制定土地供应计划，有针对性地确定供地数量及其空间分布提供参考，因此土地利用结果可为产业集聚区升级审核提供重要的科学依据。

（2）有助于产业集聚区全面掌握全区土地利用情况

产业集聚区集约利用评估从土地利用现状、用低效益、管理绩效、土地供应与保障等多个方面综合反映开发区土地使用情况，对于产业区来说，是摸清自身家底的良好契机。通过评估可以了解产业区那些土地粗放利用，那些土地

过度利用，对于粗放利用或过度利用的土地，可以运用经济杠杆或公共杠杆干预的方式，改变其土地利用方向，从而促进产业区土地的合理利用和科学管理。

（3）为制定开发区土地利用政策、编制土地利用总体规划提供参考

集聚区土地利用评估的结果，可以直观地反映评估范围土地集约水平的相对高低，为集聚区土地利用政策的制定提供参考，也是集聚区编制土地利用总体规划和城市规划、确定城市用地规模的重要参考依据。

综上，集聚区土地利用评估旨在利用简单明了、通俗易懂的指标，利用先进的数学分析方法研究土地利用状况、用地效益和管理绩效等，通过对评估结果的比较分析得出集聚区节约集约利用土地的有效途径，推动集聚区土地利用从粗放型向集约型转变，促进经济、社会与资源环境协调、可持续发展。

2 项目依据

（1）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）；

（2）节约集约利用土地规定（国土资源部令第 61 号）；

（3）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）；

（4）国土资源部办公厅《关于开展 2014 年度开发区土地集约利用评价工作的通知》（国土资厅函〔2014〕143 号）；

（5）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）；

（6）开发区土地集约利用评价规程（国土资源部，2014 年度试行）；

（7）《开发区土地集约利用评价数据库标准》（国土资源部，2014 年度试行）；

(8)《开发区土地集约利用评价制图规范》(国土资源部,2014年度试行);

(9)开发区发展方向区划定实施方案(国土资源部,2014年);

(10)开发区土地集约利用评价技术体系调整总体方案(国土资源部,2014);

(11)《河南省国土资源厅办公室关于2014年度开发区土地集约利用评价工作有关问题的补充通知》(豫国土资办函〔2014〕109号);

(12)河南省国土资源厅办公室贯彻国土资源部办公厅关于开展2014年度开发区土地集约利用评价工作通知的意见(豫国土资办函〔2014〕89号);

(13)《国土资源部办公厅关于开展2016年度开发区土地利用评价更新工作的通知》(国土资厅函〔2016〕480号);

(14)《河南省国土资源厅办公室转发国土资源部办公厅关于开展2016年度开发区土地集约利用评价更新工作的通知》(豫国土资办函〔2016〕67号);

(15)《河南省国土资源厅办公室关于开展2018年度开发区土地集约利用评估工作的通知》(豫国土资办函〔2018〕51号);

(16)《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》(豫政〔2020〕32号);

(17)《河南省人民政府办公厅关于印发全省产业集聚区“百园增效”行动方案的通知》(豫政办〔2020〕43号);

(18)《濮阳市人民政府办公室关于印发全市产业集聚区“百园增效”行动实施方案的通知》(濮政办〔2021〕6号)。

3 任务与内容

3.1 工作任务

(1) 根据产业集聚区的规划和发展现状，调查分析各类用地集约利用度，测算各类用地集约利用潜力，提出产业集聚区土地利用潜力方向、挖潜计划和相关政策建议。

(2) 通过调查分析，确定影响产业集聚区土地利用的主要因素，编制土地利用扩展潜力分布图、土地利用管理潜力分布图。

(3) 调查分析产业集聚区典型工业企业用地状况，编制典型工业企业分布图和专题研究报告。

(4) 建立产业集聚区土地利用评估数据库。

3.2 工作内容

(1) 产业集聚区土地利用现状调查

通过资料收集、GPS 定位与遥感影像判识和实地勘查相结合的方式，对产业集聚区基本情况、土地利用状况、用地效益、管理绩效、土地供应与保障情况等进行调查，资料截取时点为 2020 年 12 月 31 日；利用状况调查选取主区 10 家典型企业开展企业基本情况、投入、产出、用地状况、建设情况等方面的调查；对调查结果进行汇总分析，从而掌握产业集聚区土地利用情况。

(2) 产业集聚区区域评估程度评估

通过基础资料调查分析，建立产业集聚区主区的土地利用评估指标体系及评估方法，确定指标的理想值和权重，计算产业集聚区土地利用集约度分值，对特定时间点的产业集聚区土地利用状况进行评估。

(3) 产业集聚区区域评估潜力测算

在利用状况调查和利用程度评估的基础上，对特定时间点产业集聚区土地利用的扩展潜力、结构潜力、强度潜力和管理潜力进行测算，推算产业集聚区用地潜力规模和尚可供地年数。通过潜力测算，明确产业集聚区用地挖潜的分布和规模，促进产业集聚区用地结构调整和土地利用。

4 园区整体情况和评估范围

4.1 园区整体情况

范县地处黄河下游北岸，豫北与鲁西交界处，隶属濮阳市，是黄河中下游冲积平原的组成部分。其南临黄河，与山东鄄城县相望，北依金堤和山东莘县接壤，东毗台前县，西接濮阳县。全县位于东经 $115^{\circ} 21' \sim 115^{\circ} 43'$ ，北纬 $35^{\circ} 38' \sim 35^{\circ} 55'$ 之间。南北宽约 20 公里，东西长 42 公里。

范县地势平坦低洼，局部微有起伏，自西南向东北倾斜，平均海拔高度为 49.3 米，黄河流经县境河段长 42.5 公里，金堤河自西向东从本境北部穿过。临黄堤、金堤纵贯全境把全县分割为三大块：临黄堤以南为黄河滩区，面积 90.25 平方公里，占全县土地总面积的 16.1%；黄河堤以北至金堤为黄河滞洪区，面积 467.05 平方公里，占全县土地总面积的 83.4%；金堤以北为平原区，面积 2.7 平方公里，占全县土地总面积的 0.5%。

范县位置特殊，资源丰富。黄河、金堤河横贯县境，滩区面积 113 平方公里。范县是国家级扶贫开发工作重点县，中国石油天然气集团公司定点扶持开发试点县。全县林业、水稻、小麦、玉米等农副产品丰富，系全国水稻标准化生产示范区，有“中原米乡”之称。石油、天然气、卤水、煤炭储量丰富，是中原油田油、气主产区。范县是中原经济区濮范台扶贫开发综合试验区的核心区，是衔接融合环渤海经济圈、承接东部产业转移的前沿阵地。地处豫鲁两省交界处，随着铁路和高速公路的修建，区位和交通优势日益显现。晋豫鲁重载铁路穿境而过，与京九、京广铁路相连接，在范县有万吨级货运编组站和客运站；濮范高速与正在建设的德商高速在境内交汇，形成距郑州、济南、石家庄

“两小时经济圈”，承东启西、贯通南北的交通网络正在形成。规划面积 13 平方公里的产业集聚区基础设施和服务设施完善，已形成了精细化工、金属资源循环再利用等支柱产业，有较强的项目发展和承接产业转移能力，发展后劲十足、前景广阔。

4.2 项目范围

（1）范县产业集聚区分为“一区两园”，两园包括新区产业园和濮王产业园。其中：新区产业园位于范县新区东北部，金堤路以北，龙泉路以东，金水路以南，东环路以西。濮王产业园位于濮城镇与王楼镇接壤处，北起濮范高速公路向南 200 米、南至汤台铁路、西起引黄入鲁干渠向东 200 米、东至王楼镇葛彭路。

（2）本次范县濮州化工园区“百园增效”行动工作范围园区全部土地。濮州化工产业园位于濮城镇与王楼镇接壤处，北起濮范高速公路向南 200 米、南至汤台铁路、西起纵二路、东至引黄入鲁干渠向东 200 米。

5 产业集聚区用地状况调查分析

5.1 调查要点

5.1.1 调查准备

（1）调查工作组织

按照工作任务书的任务内容，开展资料收集、表格填报、实地调查及相关整理分析工作。

根据工作任务书和所需基础工作资料情况，分析资料间的相互关联性，明确调查的先后顺序，制定调查的时序和进度计划。

相关部门指定联系人，积极配合调查工作的开展。

有关填报数据结果经相关行政主管部门确认。

（2）调查技术准备

认真研究项目技术要求和内容，明确评估目的和任务，列明基础资料调查清单，准备相应的基础工作资料。

1) 明确评估工作的内容构成及相互关系。评估工作包括三个方面，用地状况调查是评估的基础，用地状况评估和潜力测算是评估的结果。

2) 分析和理解《规程》的“开发区土地利用程度评估指标及含义”，明确评估的三方面目标及所属的子目标、指标，理解用地调查中所需收集的各项资料、数据的含义、相互关系及在评估中的作用。

3) 根据《规程》的“开发区土地利用状况调查程序与数据处理”，了解用地状况调查和管理绩效调查程序以及需调查分析的相应基础数据原则与方法。

4) 根据《规程》的“开发区土地利用状况分类及定义”，了解两种用地分类以及需调查分析的相应基础数据要求。

5) 根据土地利用评估规程附录的相关表格及附录的成果编制要求，明确规程对于数据、表格和图件的各方面要求，确定开展产业集聚区土地利用相关分析所需要的资料内容。根据产业集聚区具体的机构设置和责权划分情况，明确各类资料、数据和图件的来源，按管理部门拟定资料调查清单和表格。对资料名称、调查内容、资料对应时点或时段、调查空间范围、数据要求、表格填写要求、以及图件格式、比例尺、内容要求等进行细致的设计和说明，以利于各部门填写和提供资料。

6) 明确各管理部门掌握的资料是否能满足评估需要，如果不能提供某方面的资料，制定相应的补充调查方案。

7) 各项数据的内容和要求应符合成果数据库的要求。

8) 准备工作底图。

《规程》要求开发区土地利用评估的工作底图应为覆盖评估对象用地范围、能够反映评估时点开发区土地利用状况的地籍图、地形图、航空遥感影像图等。范县产业集聚区以范县产业集聚区规划图为基础，结合实地调查进行标注和校正，制作工作底图。

5.1.2 资料调查方法

产业集聚区土地利用评估的用地调查采取资料收集与实地调查相结合的方式，重点调查开发区土地利用现状、效益及管理情况。具体调查方法如下：

（1）资料收集法

调查人员收集相关数据、图件和资料，包括组织相关部门和企业填报相应表格，以及检索相关学术文献资料。

（2）实地调查

对产业集聚区内用地典型情况进行实地调查，如对典型企业、标准厂房、部分单位等用地情况，建筑物基底面积和建筑面积的调查与核实。

（3）访谈问卷法

通过访谈问卷法，收集土地利用及管理中存在问题，为产业集聚区土地利用评估工作顺利开展提供数据参考与支撑。

（4）遥感影像判识

以 2020 年底遥感影像为基础，通过影像判读、识别，突出变化图斑以及相对应的宗地调查资料，结合实地踏勘，获取宗地信息。

5.1.3 资料来源与途径

（1）县发改委负责范县县人民政府关于范县产业集聚区管理、发展、定位的相关文件、总结及范县国民经济和社会发展规划资料。

（2）县统计局负责 2018-2020 年市统计年鉴（近三年的）。

(3) 县国土局负责 2020 年市区土地用地结构情况：尤其是城镇建设用地和工矿仓储用地面积情况。

(4) 范县产业集聚区相关委办局

(5) 范县产业集聚区管委会

1) 范县产业集聚区建区资料；范县产业集聚区区志、年鉴或大事记（概况资料）；

2) 范县产业集聚区经济发展规划、土地利用规划等；

3) 近年范县产业集聚区工作总结（2015—2020 年）。

(6) 范县产业集聚区经济发展局

1) 范县产业集聚区年度统计资料（2015—2020 年）；

2) 范县产业集聚区年度发展报告（2015—2020 年）。

(7) 范县产业集聚区土地规划建设部门

范县产业集聚区土地利用总体规划及现状资料、节约集约利用的措施、标准和实施效果，项目用地控制标准等；

5.1.4 工作程序与技术路线

(1) 工作程序

产业区土地利用评估工作共分为三个步骤：

1) 先进行产业区评估范围内土地利用现状调查，对 2020 年底 12 月 31 日（评估基准日）产业区的土地利用现状开展基础调查、资料整理和分析，掌握情况，推动产业区土地利用管理基础信息建设；

2) 进行土地利用集约程度评估，对评估基准日产业区土地利用程度进行评估，即确定评估指标体系及权重，确定指标理想值，计算土地利用集约度分值，通过与同类产业区比较得出产业区土地利用程度；

3) 对产业区土地供应进行潜力测算，为产业区扩区升级提供科学的参考依据。

(2) 技术路线

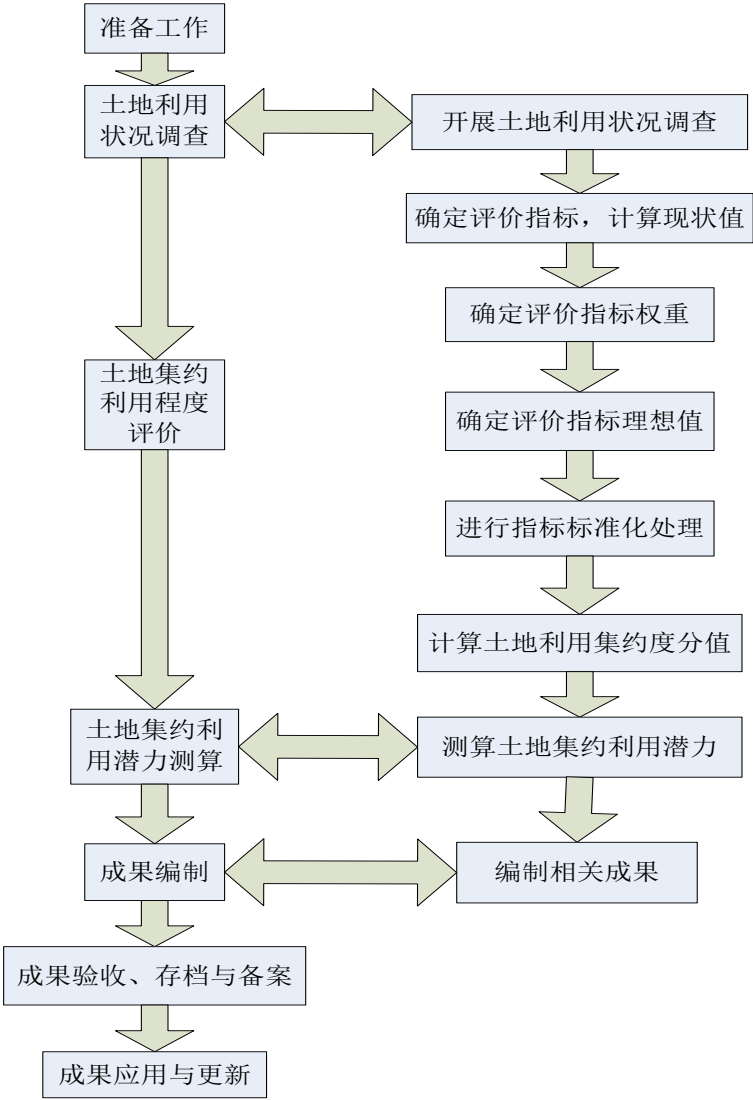


图 1 产业集聚区土地利用评估工作程序

5.1.5 特殊情况处理说明

在评估时，为确保土地利用评估成果真实可靠，需对收集的经济、用地及建筑状况等数据进行核实、调整。具体处理情况如下：

(1) 经济数据处理

落实评估范围内二三产业用地范围，并结合产业集聚区管委会统计部门对各个企业的经济统计数据，开展一一对应核实。对跨评估范围的企业及不在评估范围内生产的企业进行经济数据核检。

（2）用地状况

以国土部门的历年土地供应台账数据为基础，逐宗落实用地范围，核实批准用途及规划用途、开发建设状况等。对于早期供应数据，如资料缺失，则以 2020 年底遥感影像为基础，经国土部门和土地使用者等多方在场，现场核实用地范围及用地状况。

（3）建筑状况

以不动产部门的土地数据库为基础，调查各宗地范围内的建筑面积、建筑基底面积等。在实际资料收集过程中，发展不动产部门的土地数据库资料不能反映评估时点建筑状况，针对这种情况，以 2020 年底遥感影像为准，根据空间影像图，描绘各建筑物基底形状，测算基底面积，并现场核实楼层，结合建筑基底数据计算建筑面积和容积率，补充核实管理数据的不足。

5.2 调查内容与结果

5.2.1 开发区基本信息调查

调查产业集聚区发展历程、基本情况、社会经济发展情况及规划设想，以及经批准并依法公告界线的用地范围、面积及其变化情况。

产业集聚区于 2010 年 4 月经河南省发展改革委批准。具体情况见表 1、表 2、表 3：

表 1 范县产业区基本信息调查表（I）

项目	内容	
开发区名称	范县产业集聚区	
开发区级别	2	
开发区审批类型	9	
开发区设立时间	201004	
开发区审批单位	河南省发展改革委	
开发区管理机构	范县产业集聚区管委会	
开发区管理机构地址	范县新区板桥路东段产业大厦	
开发区主导产业	精细化工和有色金属加工	
开发区依法审批土地总面积（hm ² ）	1300	图上量算面积（hm ² ）：1360.6229

表 2 产业区基本信息调查表（II）

项目	主区	发展方向区	合计
开发区评估面积（hm ² ）	1320.6229	0	1360.6229
开发区评估类型	工业主导型	—	工业主导型
土地开发率（%）	50	0	50
开发区常住人口（人）	25115	0	25115
开发区工业（物流）企业固定资产投资总额（万元）	695512	0	695512
开发区二、三产业税收总额（万元）	36104	0	36104
开发区工业（物流）企业总收入（万元）	1322500	0	1322500
开发区工业（物流）企业税收总额（万元）	34000	0	34000

开发区高新技术产业总收入（万元）	0	0	0
开发区高新技术产业税收总额（万元）	0	0	0
注：1. 开发区评估面积是指评估范围的图上量算面积。 2. 土地开发率是指开发区评估范围内已达到供地条件的土地面积与开发区除不可建设土地以外的用地面积之比。 3. 开发区常住人口为截至评估时点对应评估范围内的全部常住人口数据。 4. 开发区工业（物流）企业固定资产投资总额为截至评估时点历年累计值。 5. 开发区二、三产业税收总额、开发区工业（物流）企业总收入、开发区工业（物流）企业税收总额、开发区高新技术产业总收入、开发区高新技术产业税收总额为依本规程附录 C 相关条款确定的全年数据。 6. 进行工业（物流）企业固定资产投资总额、工业（物流）企业总收入、工业（物流）企业税收总额统计时，只有工矿仓储用地上的物流企业的经济数据才可计入数据统计范围，其他类型用地上的物流企业的经济数据不可计入数据统计范围。			

表 3 产业区用地审批情况调查表

项 目	时间	调整面积（hm ² ）	总面积（hm ² ）
批准设立	201004	—	734.35
一次扩区或调整	201210	626.273	1300
二次扩区或调整		0	0
三次扩区或调整		0	0
四次扩区或调整		0	0
注：总面积为开发区批准、扩区或调整后的总面积，仅涉及主区。			

5.2.2 土地利用现状调查

土地利用状况调查是程度评估和潜力测算的基础性工作。调查涉及范县产业集聚区土地开发、供应、建设过程中的相应信息，以及未供地的规划情况等。调查采集的信息与宗地对应，有关数据符合评估时点要求。

各宗地的调查内容包括用地单位名称、地籍编号、坐落、土地面积（不含代征地）、用途、供地方式、供地时间；有偿使用的土地调查出让年限、出租年限；出让的调查出让方式（协议、招标、拍卖、挂牌）等。

（1）调查分类

按照《规程》确定的土地分类，主要分为可建设和不可建设的土地，可建设的土地又分为已经供应和未供应的土地，已供应的土地又分为已建成和未建成的土地，未建成城镇建设用地又分为已建成农村建设用地和其他未建成城镇建设用地。

（2）调查步骤

1) 调查评估范围内存在的不可建设（不可供应）土地。对评估范围内的江河湖泊泄洪、滞洪区土地，自然、生态保护区土地的用地规模和范围开展调查，并就不可建设土地的确认依据予以说明。

2) 调查评估范围内的已建成农村建设用地，明确其用地范围和面积。

3) 调查评估范围内的已达到供地条件的土地，明确已达到供地条件土地的范围和面积。

4) 调查评估范围内的已达到供地条件土地中的已供应国有建设用地和尚可供应土地的范围和面积。

5) 调查已供应国有建设用地中已建成的城镇建设用地和已经供应尚未建成的土地。

已建成城镇建设用地应根据地籍资料或者土地管理相关资料，确定每宗土地的位置、范围、土地面积、权属、土地用途等。其分类与《土地利用现状分类（GB/T21010-2007）》相协调对应。

已经供应尚未建成土地区分出闲置土地，其中闲置土地区分出应收回闲置土地。

6) 调查已供应国有建设用地中，根据土地供应方式区分为划拨土地和有偿使用土地。

明确划拨土地和有偿使用土地的位置、范围、土地面积、权属、供地时间、土地用途等。

有偿使用土地明确使用权起始时间和期限，并区分为有偿使用且未到期土地、有偿使用且已到期但未处置土地。

7) 尚可供应土地调查，根据规划用途区分为尚可划拨土地和尚可有偿使用土地。根据相关规划，明确尚可划拨土地的位置、范围、土地面积等；明确尚可有偿使用土地的位置、范围、土地面积等，同时区分尚可供应的工矿仓储用地的位置、范围、土地面积。

8) 调查评估范围内的高新技术技术产业用地。根据产业集聚区高新技术企业名录，对照地籍资料，结合实地调查，区分一类和二类高新技术技术产业用地。

调查明确一类高新技术产业用地的位置、范围和土地面积。调查明确二类高新技术产业的位置、范围，根据建筑面积分摊折算土地面积，并在高新技术产业用地分布图上注明对应的土地面积折算比例。

高新技术产业用地，是指高新技术企业用地及创新、创业环境建设用地之和。其中一类高新技术产业用地，是指宗地完全为高新技术企业使用的用地；二类高新技术产业用地，是指高新技术企业与非高新技术企业或非产业用途混合使用的土地。

表 4 开发区高新技术产业用地分类表

一类		二类	
类别编码	类别名称	类别编码	类别名称
H	高新技术产业用地	H1	一类高新技术产业用地
		H2	二类高新技术产业用地

(9) 以上所有调查数据在地籍调查成果、供地情况等资料等基础上，进行实地调查，根据现状实际进行核实、修正。

(10) 分别对各地块赋予相应属性，建立土地利用基础信息数据库，并进行有关数据整理汇总，将其汇总结果填入产业集聚区土地利用规程附录 F 的表 F4、F5 和 F8，见表 5、表 6 和表 7。土地利用状况按建设状况和供应状况划分见图 2 和图 3。

表 5 产业区土地利用状况统计表 (I) ——按建设状况划分

单位：hm²、%

表 F.3 开发区土地利用状况统计表(I)-按建设状况划分				
单位：hm ² 、%				
类别	编码	批准范围		
		面积	比例	
开发区土地	Z	1360.6229	100	
1. 已建成城镇建设用地	A	559.2963	100	
住宅用地	A1	23.6975	4.24	
工矿仓储用地	A2	418.4622	74.82	
交通运输用地	A3	71.2569	12.74	
#其中：街巷用地	A31	71.2569	12.74	
商服用地	A4	15.4037	2.75	
公共管理与公共服务用地	A5	30.476	5.45	
#其中：公园与绿地	A51	20.1145	3.6	
其他城镇建设用地	A6	0	0	

2. 未建成城镇建设用地		B	801.3266	100
	已建成农村建设用地	B1	157.8512	19.7
	#其中：已建成农村工矿仓储用地	B11	7.2717	0.91
	其他未建成城镇建设用地	B2	643.4754	80.3
	#其中：已达到供地条件的其他土地	B21	120.5953	15.05
	未达到供地条件的其他土地	B22	522.8801	65.25
3. 不可建设土地		C	0	0
	河湖及其蓄泄洪区土地	C1	0	0
	自然、生命保护区土地	C2	0	0
	其他不可建设土地	C3	0	0
注：数据未截至评估时点数据。				

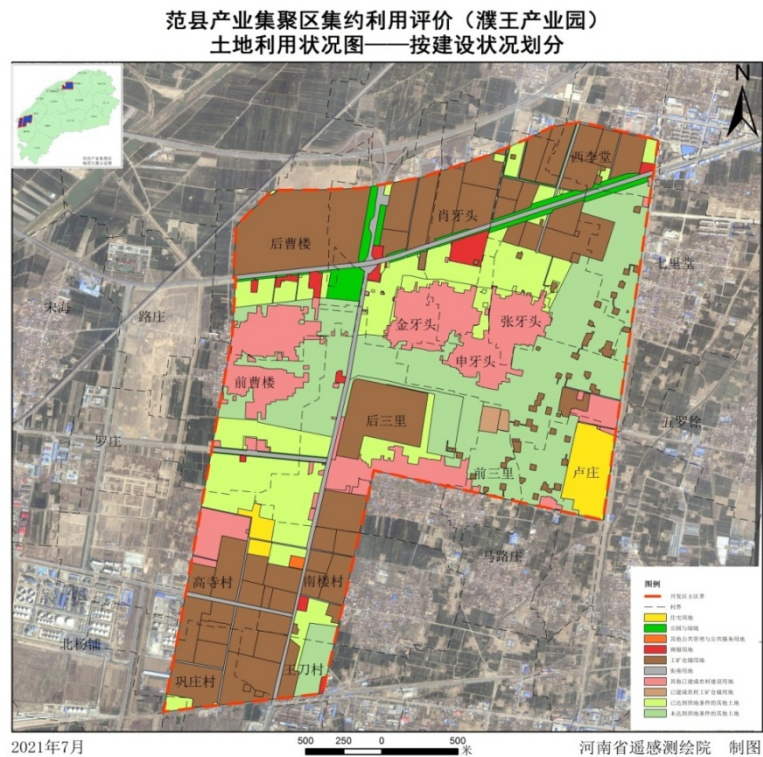


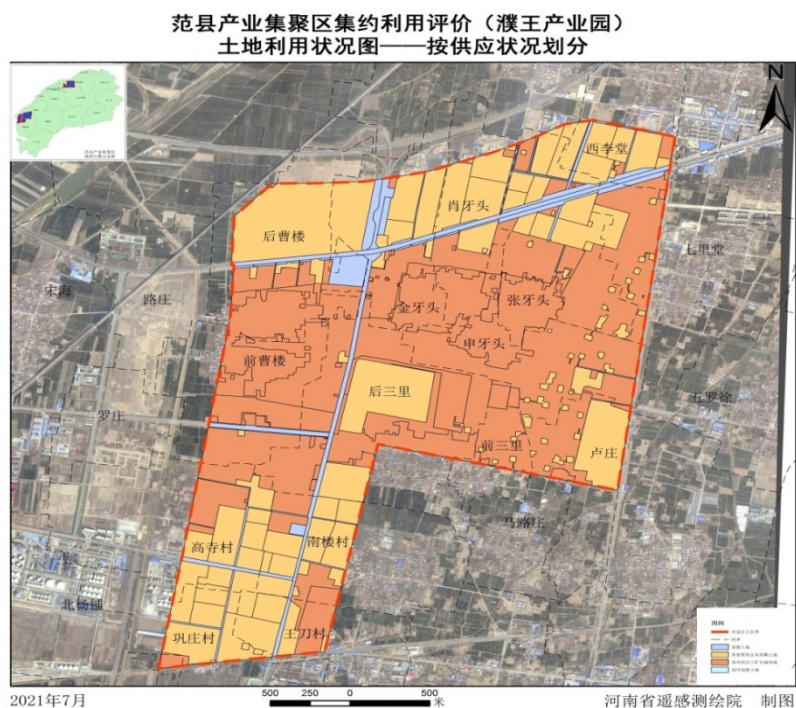
图 2 范县产业集聚区土地利用状况图（I）

表 6 开发区土地利用状况统计表（II）——按供应状况划分

单位：hm²、%

表 F.4 开发区土地利用状况统计表(II)-按供应状况划分				
单位：hm ² 、%				
类别		编码	批准范围	
			面积	比例
开发区土地		Z	1360.6229	100
1. 已供应国有建设用地		D	559.2963	100
	划拨土地	D1	101.7329	18.19

有偿使用土地		D2	457.5634	81.81
#其中：有偿使用且未到期土地		D21	457.5634	81.81
有偿使用且已到期但未处置土地		D22	0	0
2. 尚可供应土地		E	801.3266	100
尚可划拨土地		E1	36.6312	4.57
尚可有偿使用土地		E2	764.6954	95.43
#其中：尚可供应工矿仓储用地		E21	764.6954	95.43
其他尚可有偿使用土地		E22	0	0
3. 不可供应土地		F	0	0
注：数据为截至评估时点数据				



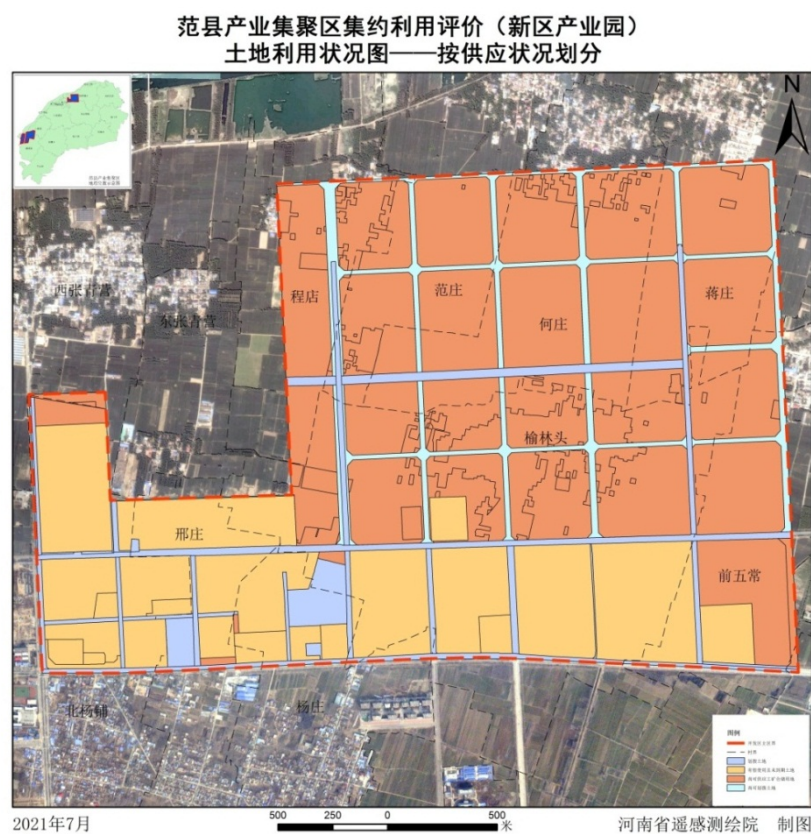


图 4 范县产业集聚区土地利用状况图（II）

（11）产业集聚区土地利用强度调查。调查评估范围内已建成城镇建设用地的总建筑面积和建筑基底总面积、工矿仓储用地上的建筑物构筑基地、露天堆场和露天操作场地的总面积，填写表 7。

表 7 产业区建筑工程状况统计表

单位：公顷

项目	主区	合计
总建筑面积	137.58	137.58
建筑基底总面积	104.49	104.49
工矿仓储用地上的总建筑面积	117.95	117.95

项目	主区	合计
工矿仓储用地上的建筑物构筑物基底、露天堆场和露天操作场地的总面积	265.86	265.86
注：1. 数据为已建成城镇建设用地内的数据。 2. 数据为截至评估时点数据。		

调查中根据建筑面积、建筑基底面积等相关资料，与各地块进行匹配。由于资料不能达到全覆盖，尤其是建筑基底面积会出现缺乏统计数据的情况，根据空间影像图，描绘各建筑物基底形状，测算基底面积，补充核实管理数据的不足。对于露天堆场和露天操作场地，通过实际调查并填表。

对于缺少建筑面积和容积率的地块，根据相关资料，确定各幢建筑物的层数，对缺少层数的用地开展实地调查，补齐资料，结合建筑基底数据计算建筑面积和容积率，并且对各方资料存在不一致的地块进行实地调查。

5.2.3 用地效益调查

用地效益调查主要针对评估范围内已建成城镇建设用地中工矿仓储用地的投资情况和税收情况开展调查，主要包括工业（物流）企业固定资产投资总额、开发区工业（物流）企业税收总额等。其中，工业（物流）企业固定资产投资总额采用累计数据，工业（物流）企业税收总额采用当年统计数据。

表 8 产业区用地效益调查表

单位：万元

用途	工业总收入	工业企业固定资产投资总额	工业（物流）企业税收总额
总计	1323500	200300	34000

5.2.4 管理绩效调查

管理绩效调查主要针对评估范围内已供应国有建设用地的闲置情况开展调查，主要为土地利用监管绩效调查。

土地利用监管绩效调查主要针对评估范围内已供应国有建设用地的闲置情况开展调查。主要包括闲置土地的位置、范围、面积、使用者、用途、获得使用权时间、认定为闲置土地的时间等。

范县产业集聚区土地利用状况调查中，至评估时点不存在闲置土地，所以土地闲置率指标现状值直接赋值为 0%。

5.2.5 典型企业调查

典型企业调查主要针对评估范围内产值或销售收入较大的典型企业的基本情况、投入、产出、用地状况、建设情况等开展调查。对各选中的企业发放典型企业情况调查表。各典型企业详情见表 9。

表 9 范县产业集聚区用典型企业基本情况调查表

序号	企业名称	行业类别	投资 (万元)	企业人数 (人)	工业产值 (万元)	销售收入 (万元)	税收总额 (万元)	用地总面积 (hm ²)	建筑面积 (万 m ²)	建筑物构筑物基底、露天堆场和露天操作场地的总面积 (万 m ²)
1	河南省隆港羽绒制品有限公司	密封用填料及类似品制造	12000	850	7300	7300	654	14.5	5.11	6.07
2	濮阳盛华德石油化工	石油制品制造	48602	300	18697.3	17456.7	1139.78	9.78	2.05	7.81
3	濮阳市盛源能源科技股份有限公司	石油制品制造	137.1	170	56409.71	52088.9	3101.59	20.89	2.63	13.62
4	范县国丰精细化工有限公司	石油制品制造	8600	45	3057.2	2968.9	94.93	1.44	0.35	1.37
5	濮阳可利威化工有限公司	石油制品制造	60750	350	47839.8	44813.5	3729.78	7.32	0.53	6.6
6	河南虹霞新型防水材料有限公司	石油制品制造	6000	50	5508.1	5251.8	147.2	4.21	1.56	2.67
7	濮阳市泰普胶黏制品有限公司	石油制品制造	8000	67	3187.2	30491	79.2	6.24	2.39	3.36
8	濮阳市盛通聚源新材料有限公司	石油制品制造	20000	130	62075.3	61719	191.7	77.11	6.91	55.26
9	濮阳黑蚂蚁服饰有限公司	铜冶炼	3469	220	1869.1	1469	36.42	2.53	0.92	1.02
10	濮阳源泰高科技冶金材料有限公司	石油制品制造	3000	35	55000	50000	726.33	3.09	1.41	1.89

5.2.6 土地供应状况调查

根据产业集聚区历年土地供应情况，针对评估范围内供应土地面积与供应工矿仓储用地面积开展调查。

填写表 10，其中供应土地面积、供应工矿仓储用地面积统计至评估时点。

表 10 范县产业集聚区土地供应情况统计表

单位：公顷

开发区土地供应情况统计表							
单位：hm ²							
年份	主区		发展方向区		合计		备注
	供应	供应工矿仓储	供应	供应工矿	供应	供应工矿仓储	
2010 年	0	0	0	0	0	0	
2011 年	6.9275	3.0816	0	0	6.9275	3.0816	
2012 年	144.937	99.9271	0	0	144.937	99.9271	
2013 年	96.4698	90.1504	0	0	96.4698	90.1504	
2014 年	31.3679	13.0741	0	0	31.3679	13.0741	
2015 年	88.4027	70.3358	0	0	88.4027	70.3358	
2016 年	29.3296	25.245	0	0	29.3296	25.245	
2017 年	29.1304	21.4679	0	0	29.1304	21.4679	
2018 年	47.734	47.06	0	0	47.734	47.06	
2019 年	33.7621	33.7621	0	0	33.7621	33.7621	
2020 年	53.9123	53.9123	0	0	53.9123	53.9123	
合计	561.973	458.0163	0	0	561.973	458.0163	

5.2.7 其他资料调查

评估工作中，根据实际需要开展了其他相关调查。如范县产业集聚区用地规划资料，范县产业集聚区经济发展规划、土地利用规划，范县产业集聚区集约用地的相关文件、规定，土地节约集约利用的措施、标准和实施效果，项目用地控制标准，范县产业集聚区区志或年鉴等。

范县关于范县产业集聚区管理、发展、定位的相关文件、总结；范县国民经济和社会发展规划汇编。范县的相关规划资料等。

5.3 调查数据整理与评估数据库建立

5.3.1 经济数据处理

用地调查过程中获取的经济数据应符合空间对应原则。其中，二、三产业税收总额应与评估范围内已建成城镇建设用地空间对应，工业（物流）企业固定资产投资总额、工业（物流）企业税收总额应与评估范围内工矿仓储用地空间对应，高新技术产业总收入、高新技术产业税收总额应与评估范围内高新技术产业用地空间对应。

对于总部经济或者评估范围内注册、评估范围外生产等情况，需在进行数据剥离后，将评估范围内地块相应的投入和产出计入。

5.3.2 用地数据处理

对宗地调查表的土地利用数据进行核对，一是对批准的使用土地面积加和，看是否与全区土地面积一致；二是对不同调查表格中同一宗地的属性进行核查，看是否完全一致。三是对所有调查资料，包括文字资料、表格资料、图表资料进行核查，检查这些资料的数据是否矛盾。

5.3.3 建立土地利用评估数据库

把检查、核对、修正后确定的属性数据录入数据库。宗地属性包括宗地的土地属性、经济属性，建设属性以及图形属性等。依据《开发区土地利用评估数据库标准（2014 年度试行）》和开发区 2014 年度评估成果上交的有关要求，范县产业集聚区提交成果为一个文件夹，命名为开发区评估任务，该文件夹下包括四个二级文件夹和两个 mdb 数据库，其中四个二级文件夹分别为成果文件、Mergeshp、分层矢量数据和检查报告，两个 mdb 数据库分布为入库 MDB 和填报资料库。

名为成果文件的二级文件夹包括五个三级文件夹，内容分别为开产业集聚区的空间数据、文本数据、表格数据、图件数据和其他数据文件；名为 Mergeshp 的二级文件夹下的内容为已建成城镇建设用地、未建成城镇建设用地、不可建设土地、典型企业用地等图层合并后的数据；名为分层矢量数据的二级文件夹内容为已建成城镇建设用地、未建成城镇建设用地、不可建设土地、典型企业用地等分层矢量数据；名为检查报告的二级文件夹内容为填报系统依开发区 shape 数据与表格数据进行检查时自动生成的检查结果。

5.4 土地利用状况分析

5.4.1 土地资源特点分析

（1）属平原地带，地势略有起伏

范县属华北平原的一部分，地势平坦低洼，局部微有起伏，自西南向东北倾斜。范县产业集聚区位于范县中心城区西南部和东北部，地势略有起伏，地面较为开阔，地质条件较为稳定，基础设施建设比较完善，有雄厚的工业基础，为企业入驻提供了便利条件。

（2）土地利用类型虽多，但缺失必要的商业用地类型

截至评估时点，范县产业集聚区土地利用类型多样，已建成城镇建设用地中有住宅用地、交通运输用地、公共管理与公共服务用地等，未建成城镇建设用地中已建成农村建设用地等。整体上看，范县产业集聚区土地利用类型多样，但缺失商业用地类型，不利于土地资源资产价值的显现。

5.4.2 用地结构和功能定位协调状况分析

（1）现状土地利用结构分析

截至 2020 年底，产业区已建成城镇建设用地面积 559.2963 公顷，占产业区总面积的 49.97%。其中：住宅用地 23.6975 公顷，占产业区总面积的 1.74%；工矿仓储用地 418.4622 公顷，占产业区总面积的 30.77%；交通运输用地 71.2569 公顷，占产业区总面积的 5.24%；商服用地 15.4027 公顷，占产业区总面积的 1.13%；公共管理与公共服务用地 30.476 公顷，占产业区总面积的 2.24%；

此外，尚有 801.3266 公顷属于未建成土地，占产业区总面积的 61.64%。其中：已建成农村建设用地 157.8512 公顷，占产业区总面积的 11.60%；其他未建成城镇建设用地 643.4754 公顷，占产业区总面积的 47.31%。

产业集聚区内不存在着不可建设土地，因此不可建设土地面积为 0。范县产业集聚区土地利用结构见图 5：

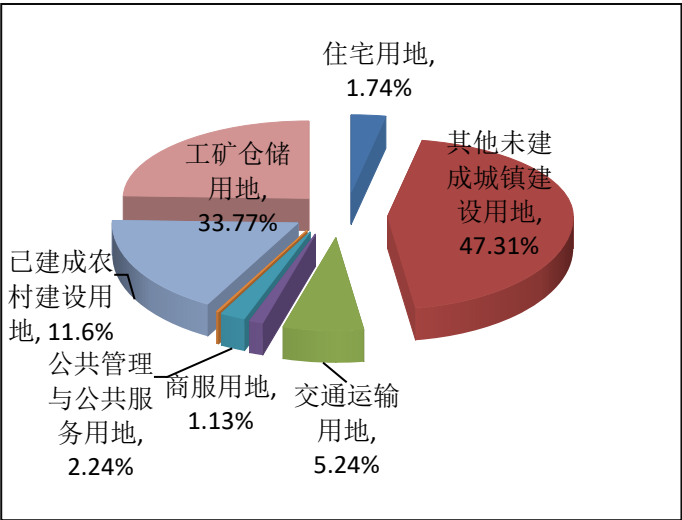


图 5 范县产业集聚区土地利用结构图

(2) 规划用地结构及规划实施情况分析

1) 规划定位

依据《范县城市总体规划（2012 年-2030 年）》，两区规划定位：濮王产业集聚区——以精细化工和基础化工为主；新区产业集聚区——以金属加工、农副产品加工为主。

根据对范县产业集聚区职能和产业功能分析，确定范县产业集聚区功能定位。豫东北重要的精细化工与铜加工基地，濮范台经济经济发展带上新的增长点，范县重要的城市功能组团。

2) 规划用地结构

新区产业园规划形成“一心、两轴、三区”空间结构形式。其中，一心：位于创业路与中鑫路交叉口的综合服务中心，集合了办公商业休闲绿地等功能。两轴：园区以龙马路、中鑫路为园区东西方向发展轴线。三区：规划建设有色金属加工区、综合加工区和仓储物流区。包含：工业用地、物流仓储用地、公共设施用地、民生设施用地。

濮王产业园将以“一核一廊三轴多节点”的生态基地为依托，形成“一心、三轴、多组团”的空间布局结构。其中，一心：以园区行政服务中心结合周边公共空间共同组成的综合服务区，强调多功能复合，最大程度发挥其区位优势，打造濮王产业园的核心之地。三轴：规划区布局结构强调“两横一纵”的纵向关系。“一纵”是指贯穿规划区中部核心区域与濮城镇相连的濮州路南北向主要城市规划空间发展轴，“两横”是指沿国道 342 和黄河路的两条次要城市发展主轴，强化与濮王城镇区的联系。“三区”是指精细化工区、综合加工区及仓储物流区。包含：行政办公用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地及公共服务设施用地。各区片规划的用地结构见表 11。

表 11 范县产业集聚区总体规划用地结构表

区 片	面积与 比例	工矿仓储 用地	交通运 输用地	商服用地	公共管理与公共 服务用地	合计
新区 产业园	面积（公顷）	487.32	65.5	0	47.18	600
	比例（%）	81.17	10.92	0	7.91	100
濮王 产业园	面积（公顷）	571.35	64.06	10.56	54.03	700
	比例（%）	81.62	9.15	1.51	7.72	100

3) 规划实施对比分析

表 12 范县产业集聚区土地利用实施情况分析表

用地类型		工矿 仓储 用地	交通运 输用地	商服 用地	住宅 用地	公共 用地	其他 城镇 建设 用地	农村建 设用地	未建成 土地	合计
规划	面积 （公顷）	1058.67	129.56	10.56	0	101.21	0	0	0	1300
	比例 （%）	81.44	9.97	0.81	0	7.79	0	0	0	100
实施	面积 （公顷）	418.4622	71.52	15.4	23.69	30.27	0	157.85	643.47	734.35
	比例 （%）	44.02	5.23	1.13	1.74	2.24	0	11.6	47.31	100

主区实施程度(%)	39.52	52.45	100	100	15.64	100	100	100	
-----------	-------	-------	-----	-----	-------	-----	-----	-----	--

与规划相比，商服用地实施程度最高，已超过规划比例，说明产业区的商业实施用地已经完成；其次是交通用地，实施程度为 52.45%；工业用地实施程度为 39.52%，主要因为产业区内尚有部分农村居民点和未建成土地。

由以上分析可知，在已建成城镇建设用地中，范县产业集聚区用地类型以工矿仓储用地为主，而住宅用地次之，商服用地和其他城镇建设用地比例较小，符合范县产业集聚区目前阶段性发展实际。

对比范县产业集聚区规划用地情况与 2020 年底土地利用的实际情况，对各类型用地比例进行比较。除工矿仓储用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地差异略大外，其余用地严格按照规划进行实施。整体上看，范县产业集聚区建设基本按照规划实施。范县产业集聚区中的工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地开发建设与规划差异略大的原因为产业集聚区有较大面积的农村建设用地和为建设土地。整体上，范县产业集聚区规划实施情况与园区发展实际相吻合，符合目前范县产业集聚区阶段性建设以工矿仓储用地为主的发展思路。

5.4.3 土地供应情况分析

产业区已供应国有建设用地总面积 559.2963 公顷，占产业区土地总面积的 49.97%。其中划拨土地 71.2569 公顷，占已供应国有建设用地总面积的 12.74%，占产业区总面积的 9.16%；有偿使用土地 457.6934 公顷，占已供应国有建设用地总面积的 81.81%，占产业区总面积的 48.93%；其中工业企业用地全部为有偿使用。尚可有偿使用土地为 764.6954 公顷，占产业区总面积的 41.91%，其中尚可划拨土地 36.6312 公顷，占产业集聚区总面积的 2.69%；尚可供应土地面积 801.3266 公顷，占产业集聚区总面积的 58.92%。范县产业集聚区土地供应状况结构见图 6：

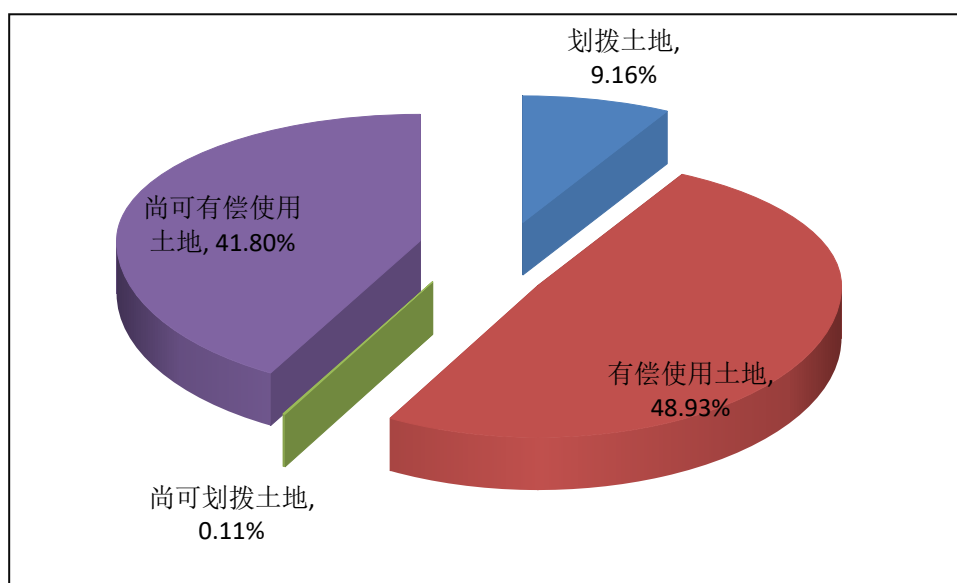


图 6 范县产业集聚区土地供应情况

从土地供应需求来看，范县产业集聚区前三年年均供应土地面积为 45.1361 公顷，前三年年均供应工矿仓储用地面积为 44.91 公顷，前五年供应土地面积最大值为 88.4027 公顷，前五年供应工矿仓储用地面积最大值为 70.3358 公顷，目前尚可供应工矿仓储用地面积为 764.6954 公顷，尚能满足近几年产业集聚区用地需求。

5.4.4 土地利用效益分析

截止评估时点，范县产业集聚区工业（物流）企业固定资产投资总额高达 695512 万元，开发区工业（物流）企业总收入高达 1323500 万元，投入产出比为 1.9。对于工矿仓储用地，工业用地固定资产投资强度高达 1662.07 万元/公顷，工业用地地均税收达 81.24 万元/公顷。整体上看，范县产业集聚区土地利用效益较为明显，符合产业集聚区发展定位。

5.4.5 土地管理绩效分析

产业集聚区土地利用必须依靠政府部门的规划与监管功能，其主要途径和管理措施有：坚持集约利用原则,采取高效利用土地的政策措施；用市场机制提高土地利用效率，实施土地有偿使用制度，对经营性用地一律实行招标、拍卖和

挂牌出让,建立公开、公平、公正的市场机制;提高土地资产市场化运作程度,用市场机制盘活存量土地,对闲置土地加大处置力度和效率。

产业集聚区管理绩效主要包含土地利用监管绩效,反映集聚区土地管理水平 and 效果。涉及到累计闲置土地及处置情况、截至评估时点闲置土地情况等。

经调查核实,截至评估时点已供应国有建设用地不存在土地到期及闲置土地的情况。

6 土地利用程度评估

6.1 评估指标确定与计算

依据《开发区土地利用评估规程(2014年度试行)》,将开发区划分为工业主导型开发区和产城融合型开发区两种评估类型。其中:

工业主导型开发区:开发区主区范围内工矿仓储用地占已建成城镇建设用地比例 $>30\%$,且住宅用地占已建成城镇建设用地比例 $<25\%$;

产城融合型开发区:开发区主区范围内工矿仓储用地占已建成城镇建设用地比例 $\leq 30\%$,或住宅用地占已建成城镇建设用地比例 $\geq 25\%$ 。

范县产业集聚区内工矿仓储用地占已建成城镇建设用地比例为 77.49% ,大于 30% ,且住宅用地占已建成城镇建设用地的比例为 3.42% ,小于 25% ,依据《规程》标准,范县产业集聚区评估类型为工业主导型。

基于开发区土地利用内涵界定,开发区土地利用程度评估应从土地利用状况、用地效益和管理绩效三个方面开展。土地利用程度评估指标体系包括目标、子目标和指标三个层次。

以上各指标计算结果汇总见表13。

表 13 范县产业集聚区土地利用评估指标现状值

目标	子目标	主区评估指标	现状值
土地利用状况	土地利用程度	土地供应率（%）	82.21
		土地建成率（%）	100.00
	用地结构状况	工业用地率（%）	74.82
	土地利用强度	综合容积率	0.25
		建筑密度（%）	47.53
		工业用地综合容积率	0.28
		工业用地建筑系数（%）	63.53
用地效益	产业用地投入产出效益	工业用地固定资产投资强度 （万元/公顷）	1266.16
		工业用地地均税收 （万元/公顷）	81.25
管理绩效	土地利用监管绩效	土地闲置率（%）	0

6.2 评估指标权重确定

依据开发区土地利用评估相关要求，2018 年度开发区土地利用评估指标权重值采用国家下发数据，全国统一。工业主导型开发区土地利用评估指标权重见表 14。

表 14 范县产业集聚区土地利用程度评估指标权重表

评估范围	权重值	目标	权重值	子目标	权重值	指标	权重值
主区	1	土地利用状况	0.72	土地利用程度	0.23	土地供应率	0.47
						土地建成率	0.53
				用地结构状况	0.24	工业用地率	1
				土地利用强度	0.53	综合容积率	0.24
						建筑密度	0.22
						工业用地综合容积率	0.28
						工业用地建筑系数	0.26
		用地效益	0.18	产业用地投入产出效益	1.00	工业用地固定资产投资强度	0.5
						工业用地地均税收	0.5
		管理绩效	0.10	土地利用监管绩效	1.00	土地闲置率	1

注：未划定发展方向区、发展方向区划定方案未通过审核、发展方向区内无已建成城镇建设用地的开发区的主区评估权重值为1，发展方向区评估权重值为0。

6.3 指标评估理想值的确定

6.3.1 理想值确定的要求

理想值为开发区土地利用个评估指标在评估时点应达到的理想水平。

理想值应依照节约集约用地原则，在符合有关法律法规、国家和地方制定的技术标准、土地利用总体规划和城市总体规划等要求的前提下，结合开发区实际确定。

当采用相关技术标准作为确定理想值的依据时，应注意评估对象涉及的指标理想值与相关技术标准在数据口径等方面的对应关系。

理想值原则上应不小于现状值。

6.3.2 理想值确定方法

《规程》规定，开发区土地利用评估指标理想值确定可以采用目标值法、经验借鉴法和专家咨询法等方法。

范县产业集聚区土地利用评估不同评估指标的理想值采用不同的确定方法。

（1）土地供应率理想值确定

土地供应率理想值采用评估指标目标值法确定。

土地供应的理想状态为：达到供地条件的土地全部供应。因此，确定土地供应率理想值为 100%。

（2）土地建成率理想值确定

土地建成率理想值采用目标值法。

土地建成的理想状态是：已供应土地全部建成并通过竣工验收。但实际情况是，土地建成时间往往要滞后土地供应 1-2 年时间。在确定理想值时，根据范县产业集聚区实际，理想值确定为 100%。

（3）工业用地率理想值确定

工业用地率理想值采用经验借鉴法。

工业用地率没有明确的控制值，也没有具体的方法进行计算，不同类型的开发区，工业用地率也有不同。参考河南省省级开发区情况，并通过上批次已审批开发区经验借鉴，最终确定工业用地率理想值为 76%。

（4）综合容积率理想值确定

综合容积率理想值采用目标值法确定。

依据《河南省国土资源厅关于调整《河南省工业项目建设用地控制指标》的通知》中指出“石油加工、炼焦及燃料加工业容积率应 ≥ 0.5 。”

根据范县产业集聚区用地规划，不同用途土地的规划容积率在 0.4-0.9 之间，经咨询规划部门专家，认为如果加上道路、公园绿地等，并根据不同用途土地的面积对容积率进行加权，则综合容积率理想值确定为 0.5 比较合适，因此综合容积率理想值确定为 0.5。

（5）建筑密度理想值确定

建筑密度理想值采用目标值法确定。

依据《河南省人民政府办公厅关于转发河南省创建节约集约利用土地示范产业集聚区实施意见的通知》豫政办〔2011〕43 号中“创建标准。根据全省各地经济发展水平，将各省辖市按区域分为两类，一类区域为：郑州、开封、洛阳、平顶山、安阳、鹤壁、新乡、焦作、濮阳、许昌、漯河、三门峡、南阳、济源市；二类区域为商丘、信阳、周口、驻马店市。 1.一类区域创建标准为：

（1）产业集聚区的工业用地建筑密度高于 60%。”

根据范县产业集聚区用地规划，不同用途土地的规划建筑密度在 25-60%之间，经目标值法，如果加上道路、公园绿地等，并根据不同用途土地的面积对建筑密度进行加权，则建筑密度理想值确定为 60%比较合适，因此建筑密度理想值确定为 60%。

（6）工业用地综合容积率理想值确定

工业用地综合容积率理想值采用经验借鉴法和目标值法综合确定。

工业用地容积率正常不高于 1，个别能 1.2，最常见就是 0.7。一般按实际设定,在容积率为 1 以下(包括 1)一般不调整,当地基准地价调整体系有特殊规定的除外。

工业用地容积率，参考了国土资源部 2008 年 2 月发布的《工业项目建设用地控制指标》，结合有关专家的意见，容积率理想值综合确定为 0.7。

（7）工业用地建筑系数理想值确定

工业用地建筑系数理想值采用经验借鉴法确定。

根据范县产业集聚区用地实际，考虑到目前范县产业集聚区的发展方向，经参考其他地区相关行业典型产业集聚区，将建筑系数理想值确定为 70%比较合适，因此建筑系数理想值确定为 70%。

（8）工业用地固定资产投资强度理想值确定

工业用地固定资产投资强度理想值采用目标值法确定。

依据《河南省国土资源厅关于调整《河南省工业项目建设用地控制指标》的通知》中指出“投资强度控制指标，十四等地区，行业代码为 25 的投资标准为 ≥ 1175 。”

范县产业集聚区工业用地固定资产投资强度现状值为 1266.16 万元/公顷，考虑到产业集聚区未来发展，并且理想值不能低于现状值，在考虑目标值的基础上，将范县产业集聚区固定资产投资强度理想值确定为 1800 万元/公顷。

（9）工业用地地均税收理想值确定

工业用地地均税收理想值采用目标值法确定。

规范原则上以行业平均亩产税收为标准，行业平均亩产税收低于 5 万元的，按每亩 5 万元作为标准。在遵循节约集约、合法合规用地原则的前提下，结合产业集聚区社会经济发展现状和相关专家意见，确定指标理想值。目前，范县产业集聚区的工业用地地均税收为 81.24 万元/公顷。根据产业集聚区实际情况，参考目标值，综合确定工业用地地均税收理想值为 85 万元/公顷。

(10) 土地闲置率理想值确定

土地闲置率理想值采用评估指标目标值法确定。

目前这个指标现状值为 0%，因此其理想值也确定为 0%。

各项指标的理想值确定结果见表 15。

表 15 范县产业集聚区土地利用程度评估指标理想值确定

单位：%、万元/公顷

目标	子目标	主区评估指标	现状值	理想值	理想值确定依据
土地利用状况	土地利用程度	土地供应率	82.21	100.00	目标值
		土地建成率	100.00	100.00	专家咨询
	用地结构状况	工业用地率	74.82	76	经验借鉴
	土地利用强度	综合容积率	0.25	0.5	目标值法
		建筑密度	47.53	60	目标值法
		工业用地综合容积率	0.28	0.70	目标值、经验借鉴
		工业用地建筑系数	63.53	70.00	经验借鉴
用地效益	产业用地投入产出效益	工业用地固定资产投资强度	1662.07	1800	目标值法
		工业用地地均税收	81.25	85	目标值法
管理绩效	土地利用监管绩效	土地闲置率	0	0	目标值

7 土地利用集约度分值计算

根据各项指标计算要求最终计算结果见表 16。

表 16 范县产业集聚区土地集约度分值计算结果表

综合 分值	评估 范围	集约度 分值	目标	集约 度分 值	子目标	集约度分 值	指标	标准化 值
83.6	主区	83.6	土地 利用 状况	78.74	土地利用 程度	91.64	土地供应率	82.21
							土地建成率	100
					用地结构 状况	98.44	工业用地率	98.44
					土地利用 强度	64.23	综合容积率	50
							建筑密度	79.21
							工业用地综合容积率	40
							工业用地建筑系数	90.75
			用地 效益	93.95	产业用地 投入产出 效益	93.95	工业用地固定资产投资强度	92.33
							工业用地地均税收	95.57
			管理 绩效	100	土地利用 监管绩效	100	土地闲置率	100

8 集约度评估结果分析

8.1 土地利用状况

（1）土地供应程度较高，企业用地比较迫切

反映土地利用程度的土地供应率这一指标分值较高，为 78.74 分，表明范县产业集聚区目前土地供应程度较高，企业用地比较迫切。

（2）工矿仓储用地所占比例较高

范县产业集聚区工业用地率为 98.44 分，工矿仓储用地面积所占比例较高。

（3）土地利用强度高，建筑密度大

范县产业集聚区综合容积率和工业用地容积率，评估分值分别为 50 分和 40 分，分值较低；建筑密度和工业用地建筑系数评估分值为 79.21 分和 90.75 分，表明范县产业集聚区土地利用强度较高。

8.2 用地效益

从评估分值上看，工业用地固定资产投资强度评估分值为 94.95 分，工业用地地均税收分值为 96.86 分，分值较低。从现状值看，工业用地固定资产投资强度为 1266.16 万元/hm²，工业用地地均税收为 81.25 万元/hm²，不符合范县产业集聚区产业定位，应加大企业投资强度。

8.3 管理绩效

从土地利用监管绩效评估来看，土地闲置率为 0%，分值为 100 分，说明目前范县产业集聚区不存在闲置土地，土地利用监管绩效良好。

9 评估结果应用

9.1 加大土地开发建设，确保土地集约节约利用

从指标评估结果可知，综合容积率和工业用地综合容积率的评估值为 50 分和 40 分，有进一步通过提高容积率挖掘土地利用潜力的空间。但尚可供应土地面积来看，范县产业集聚区尚有一定数量的土地可供。依据范县产业集聚区开发建设状况和土地利用实际，建议国土资源管理部门联合相关职能部门，在依据规划的基础上，加大土地开发建设力度，并进一步制定集约节约用地方面的内容，增强对土地集约节约利用的控制指导。主要途径表现在制定容积率的控制值，推行由平面扩张转变为立体扩张的节地模式，提高开发强度，实现空间资源的有效整合和土地利用。

9.2 提高项目准入门槛，在管理上严格控制土地供应

根据评估指标的评估结果和现状值，范县产业集聚区目前工业用地固定资产投资强度现状累计值为 1266.16 万元/公顷，投入水平不高。

可以利用“单位面积工业用地固定资产投资强度”这项控制指标，提高项目入区准入标准，对投资额低于平均值的项目原则上不供地。投资额低于平均值的项目，可以通过新建标准厂房，进配套工业园区孵化，待项目成熟后视发展情况供地。

10 评估的成果、结论与应用前景

10.1 技术思路

本次集聚区土地集分析相结合，实地调查与统计分析结合进行。首先采用资料收集、实地约利用评估工作，以定量评估为主，定性分析与定量评估相结合，整体评估与典型踏勘与遥感影像判读相结合的方式对集聚区土地利用状况

展开调查；然后，在用地调查的基础上，采用多因素综合评估法、理想值比较法进行程度评估和潜力测算；最后，结合集聚区实际，提出评估成果应用途径。

10.2 主要成果与检查

根据国土资源部制定的《开发区土地利用评估规程》（2014 年度试行）的要求，产业集聚区土地集约评估工作圆满完成，并取得了以下成果：

（1）文字成果

范县产业集聚区土地利用评估报告：包括工作报告、技术报告和专题研究报告。

（2）图件成果

- 1) 范县产业集聚区土地利用现状图（I、II）；
- 2) 范县产业集聚区典型工业企业分布图（I、II）；
- 3) 范县产业集聚区土地利用扩展潜力分布图（I、II）；
- 4) 范县产业集聚区位置示意图（I、II）。

（3）数据库成果

范县产业集聚区集约利用评估数据库，该数据库内容包括产业集聚区土地利用现状数据库、产业集聚区典型工业企业数据库、产业集聚区经济社会基础资料数据库、产业集聚区土地利用评估结果数据库等。

（4）电子成果

包括文本说明的电子版、图件的电子版、数据库的电子版等。

（5）评估及建议成果

包括产业集聚区土地利用程度及潜力测算结果、存在问题，产业集聚区土地利用的对策建议、产业集聚区扩区、产业集聚区土地利用评估的建议等。

（6）成果检查

先编制出工作报告、技术报告和专题研究报告三份文字报告初稿，待范县国土资源局及范县产业集聚区管委会审核后再做修订，然后装订成册，等河南省国土资源厅专家进行评审。

评审过后经相关质检软件质检无误后进行成果提交。

10.3 评估结果

评估结果显示，范县产业集聚区的土地利用程度较高。评估结果基本上反映了产业集聚区集约用地的基本特征，设计的指标体系较为符合产业集聚区的区域基本特征，兼顾了科学性、适用性和合理性的综合；采用定性和定量的数学评估方法相结合，结果与实际用地状况基本相符，成果的适用性较佳。

通过对评估结果的总结，得到产业集聚区用地以下特征：1 产业集聚区的土地利用程度较高，说明经过多年的发展，主区的集约利用程度较高，发展空间较充裕；2 产业集聚区用地以工业为主，用地结构合理的，体现了石油化工特色产业集聚区的特点；3 产业集聚区的选址和用地发展方向是符合节约土地，保护耕地的基本国策的；4 产业集聚区的土地利用具有较高的经济效率，并取得了一定的社会效益，为产业集聚区今后的进一步发展打下良好的基础。但产业集聚区内的用低效益拉低了土地集约度，可加大固定资产投资强度，提高工业用地地均税收；5 产业集聚区的土地管理是依法管理、高效及有序的。

10.4 应用前景分析

（1）为产业集聚区发展或升级提供理论依据

评估结果显示，产业集聚区尚可供地现状多为农村居民点，拆迁任务巨大，因此产业集聚区急需扩区或升级。根据目前产业集聚区的布局情况，产业

集聚区升级有两个方向，一是新区组团金属加工组团，适宜向东、向北扩展，产业部门以金属加工为主，二是濮王组团，产业部门以石油加工为主。

（2）为产业集聚区的发展规划提供技术依据

产业集聚区的评估结果显示，产业集聚区的土地利用强度偏小，特别是产业集聚区的建筑密度、容积率等偏低，今后产业集聚区应加大规划控制力度，适当提高入园企业的建筑密度、容积率标准，适当降低露天堆场、操作的空间，加大产业集聚区的绿化面积。

（3）为产业集聚区产业结构的调整和升级提供决策支持

评估结果说明，产业集聚区内产业结构较为单一，缺少为工业企业服务的物流业及必须的生产生活服务行业，今后产业集聚区应根据生产生活的需要，适当增加物流企业及必要的服务业。

（4）为产业集聚区工业企业改造提供政策支持

根据对典型企业的评估结果，对于那些用地效益较低、土地利用强度较小的企业可以通过转让、出租、技术改造等方式，提高土地的效益及利用强度；此外，对于一般的企业，可以将典型企业作为参照，进行技术改造或产品升级换代。

11 评估工作体会与建议

11.1 工作体会

产业集聚区土地利用评估是一项新工作，在工作过程中遇到了不少新问题，但也取得了一定的成果和经验，通过开展产业集聚区土地集约评估工作，我们有以下几点体会：

（1）领导重视和相关部门的大力支持，是顺利完成产业集聚区评估工作的关键

产业集聚区土地集约评估工作，涉及面广、技术性强、难度大、任务重、时间紧，为了保证这项工作的顺利开展，有关领导给予了高度重视，相关部门给予了大力支持与指导。协作单位抽调得力人员组成课题组，集中先进的仪器设备开展此项工作；在外业调查阶段，集中人力组成精干的调查队伍，各有关部门积极提供资料配合评估工作。所有这些对保证评估成果的科学性、可靠性及实用性发挥了关键性的作用。

（2）队伍专业、精干，是搞好产业集聚区土地利用评估工作的保证

为保证产业集聚区土地利用评估工作的顺利开展和成果质量，河南省金地遥感测绘技术有限公司抽调了十几名素质好、业务水平高、敬业精神强和经验丰富的同志，组成了一支精明强干的专业队伍。技术人员中有高级职称 2 人，中级职称 2 人，初级职称 8 人。一线工作人员年富力强，多半是从事土地资源调查和评估方面的专门人员。

（3）基础资料扎实是搞好工作的前提

产业集聚区土地利用评估工作，各种指标较多，相应的需要的基础资料也多，而每一部分基础资料对评估结果的影响都是巨大的，所以必须搞好基础资料的收集调查，才能确保产业集聚区评估结果的真实性和客观性，才能为改进产业集聚区土地利用工作指出有效可行的方向。

11.2 提高土地利用水平措施建议

（1）建立科学的产业集聚区土地利用评估指标体系

建立产业集聚区土地利用评估指标体系是实现产业集聚区土地利用的具体技术措施。在土地政策参与国民经济宏观调控、产业集聚区土地利用逐步纳入所在城市统一管理的背景下，通过建立产业集聚区的土地利用评估指标体系，实施对产业集聚区土地利用效益的评估，能有效地反映产业集聚区土地利用的状况，沟通国家和地方政府土地管理部门与产业集聚区的联系和相互理解，为国家关于产业集聚区发展的决策提供依据。

（2）提高对产业集聚区土地可持续利用重要性的认识

可持续发展战略是建立在资源承载力和资源容量有限的基础上的，合理地配置和利用资源，充分发挥现有资源潜力是其重要目标。土地作为一种稀缺且不可再生资源，既是城市活动的物质载体，也是人类赖以生存的自然之母，土地利用的可持续性城市可持续发展的最终基础

（3）根据评估成果，调整土地利用结构，增加土地投入

土地利用结构指不同用途土地占总用地的比例关系，反映了土地资源分配和产业空间布局的状况，也间接反映了区域产业发展和经济发展，以至社会发展的水平。产业集聚区作为城市或者区域的经济增长带，显然是以产业用地为主的，土地利用结构中产业用地应占据重要位置。必须根据产业集聚区的产业特点，合理确定土地利用结构，使产业集聚区实现最佳的土地利用组合方式。

加大单位面积土地上的资本投入，不断提升土地利用效益。单位面积的土地资本投入也可以表述为单位面积土地上的投资密度，土地利用效益则是指单位面积土地资源上的获得的经济总量。随着产业集聚区的发展，基础设施的完善，先进的生产技术与管理方式的引进与普及，土地的投资密度与产出水平不断得到提高。因此，增加对单位土地的资本投入，同时不断提升土地产出水平无疑是实行土地利用的重要手段。

（4）提高项目质量，培植合理的产业结构

项目是产业集聚区的生命线，项目的质量直接关系到全区经济的发展前景，也直接关系到产业集聚区土地的集约利用，即土地产出率的高低。因此，产业集聚区的发展要坚持按照“高技术含量、高市场占有率、高附加值、低能耗、无污染”的原则引进项目，不符合产业集聚区性质的低科技含量项目或是污染项目，坚决不予引进。

（5）进一步改善产业集聚区内投资环境

要集中力量进一步改善产业集聚区的投资环境，使其获得更大的发展动力。在加强基础设施建设的同时，更要加大法律法规体系的建设力度，完善产

业集聚区管委会和相关办事机构服务于园区建设、服务于园区企业的制度。要依靠完善的法律法规体系、高水平的办事效率和优质的服务，不断增加产业集聚区的吸引力和竞争力。还应建立与产业集聚区相关的服务配套企业，如信息服务、物业管理服务、社区生活服务、环境美化服务等企业，使产业集聚区的服务设施软环境与基础设施的硬环境相得益彰。产业集聚区管委会要做到一切为企业的发展服务，改善区内投资环境，增强客商的投资信心。