

武陟山庄农业生态园建设项目 节地评价报告

项目主管单位：

评价单位名称：

评价报告完成时间：2020年1月16日

武陟山庄农业生态园建设项目节地评价人员名单

分工	姓名	职称	职责
项目负责人	姜良恒	中级	负责整个项目工作管理，控制 工作进度及工作质量
评价报告撰写人	王淼淼	/	资料整理与成果编制
	王灿	/	资料收集与外业调查
评价报告审核人	孙德芳	中级	成果审核
	宋薇	中级	成果审核
	刘小方	中级	成果总审核

武陟山庄农业生态园建设项目节地评价基本信息表

建设项目概况	建设项目名称	武陟山庄农业生态园建设项目				
	项目建设单位	安徽浩宇农业有限公司	联系人	宋中堂	电话	****
	项目建设地点	安徽省六安市裕安区分路口镇武陟山村	所属行业		旅游类	
	项目建设性质	<input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建				
	项目总投资 (万元)	5.90	项目预期税收 (万元)		2万元	
	项目规划情况	综合容积率	0.64	建筑密度	47%	
	项目节地评价类型	<input checked="" type="checkbox"/> 无标准建设项目 <input type="checkbox"/> 突破标准建设规模项目 <input type="checkbox"/> 突破标准功能分区建设项目				
土地利用状况	用地总面积					
	农用地	小计	2622 m ²			
		林地	2622 m ²			

目录

1	概述.....	1
1.1	节地评价任务来源.....	1
1.2	节地评价的目的和意义.....	2
1.3	评价对象.....	3
1.4	评价依据.....	3
1.5	评价原则.....	4
2	建设项目概况.....	6
2.1	项目建设背景.....	6
2.2	调查要点.....	7
2.3	建设方案.....	7
2.4	建设条件.....	8
2.5	用地情况.....	10
3	建设项目合规性分析.....	10
3.1	产业政策与行业规划合规性分析.....	10
3.2	供地政策合规性分析.....	11
3.3	土地利用总体规划合规性分析.....	11
4	建设项目合理性分析.....	12
4.1	项目生产或建设规模的合理性分析.....	12
4.2	建设项目选址方案的合理性分析.....	12
4.3	建设项目功能分区合理性分析.....	13
4.4	建设项目用地是否包含远期预留地.....	13
4.5	建设项目临时用地合理性分析.....	14
5	建设项目节地程度评价.....	14
5.1	评价指标选取和权重确定.....	14
5.2	指标标准值的确定.....	15
5.3	节地程度分值计算.....	17

5.4	节地程度划分和综合分析.....	18
6	建设项目优化用地规模评价.....	19
6.1	评价方法与技术步骤.....	19
6.2	类比法测算.....	22
6.3	功能分析法测算.....	24
6.4	测算结果分析.....	25
7	评价结论.....	26
7.1	节地分析与评价结论.....	26
7.2	建设项目优化用地规模评价结论.....	27
8	存在的主要问题和建议.....	27
9	附件.....	28

1 概述

1.1 节地评价任务来源

为进一步改进和规范建设项目用地审查报批工作，落实土地使用标准控制制度，促进超标准、无标准建设项目节约使用土地，切实提高节约集约用地水平，原国土资源部办公厅发布《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）。该通知明确了开展建设项目节地评价的重要性，确定了建设项目节地评价的评价范围、内容和环节，为科学合理的开展建设项目节地评价提供了理论和法律依据。

武陟山庄农业生态园建设项目于2014年9月26日在六安市裕安区发展和改革委员会通过备案，由农村非农户投资，通过将集体土地征用为国有土地上建设的农业生态园项目，目前现有国家或地方法律、法规和相关规范，对该类型项目建设尚未颁布相应土地使用标准和建设标准，因此，根据《安徽省建设项目节地评价规程》（DB34/T 3103-2018），该项目属于因国家和安徽省尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目，简称“无标准建设项目”。

实施乡村振兴战略，是党的十九大作出重大决策部署。为了全面贯彻党的十九大会议精神，国务院提出《关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号），意见指出要依托种养业、绿水青山、田园风光和乡土文化等，发展优势明显、特色鲜明的乡村产业。2018年2月安徽省人民政府发布《关于推进乡村振兴战略的实施意见》（皖

发〔2018〕1号),指出乡村振兴,产业兴旺是重点,为提升农业发展质量,培育乡村发展新动能,需要建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、田园综合体、森林人家、康养基地、乡村民宿、特色小镇。2018年4月《中共六安市委、六安市人民政府关于全面推进乡村振兴战略的实施意见》(六发〔2018〕3号)提出推进农村一二三产业融合发展,需要培育一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、森林人家、养生小院、乡村民宿和特色小镇。

六安市裕安区分路口镇国土资源管理所委托***编制项目节地评价报告。该报告按照原国土资源部《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)和《安徽省人民政府关于进一步加强土地节约集约利用工作的意见》(皖政〔2013〕58号)等相关文件的规定编制,遵循2018年《安徽省建设项目节地评价规程》(DB34/T 3103-2018)的技术要求,为完善建设项目用地报批手续,对武陟山庄农业生态园建设项目进行节地评价。

1.2 节地评价的目的和意义

建设项目节地评价是建设项目节约集约用地评价的简称,是对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的(简称“无标准建设项目”),或国家和地方已颁布土地使用标准和建设标准,但因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求,确需突破土地使用标准确定的规模的建设项目(简称“突破标准建设规模项目”)和功能分区的建设项目(简称“突破标准功能分区建设项目”),通过调查、分析,判定项目节地评价类型,评价项目预期节地效果,测算优化用地规模的过

程。

通过建设项目节地评价，促进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，为建设项目审批、供应和用地提供依据。

1.3 评价对象

武陟山庄农业生态园项目位于六安市裕安区分路口镇武陟山村，坐落于武陟山脚下，项目建设单位安徽浩宇农业有限公司，该单位善于经营农业科技项目开发以及花卉、果树、农作物等种植。武陟山庄农业生态园项目的建设以武陟山景点为依托，开展当地特色农业旅游，吸引六安周边乃至省内旅游度假高消费人群。该项目对村民改变当地传统农业经营模式，依托旅游提高收入有很好的引导作用。

武陟山庄农业生态园项目建设规模 1000 亩，全部为农用地。本次节地评价对象只是武陟山庄农业生态园项目中的部分建筑物武陟山庄，主要为农业生态园提供接待、住宿等用途，建设规模为 3.933 亩，即 0.2622 公顷，用地类型为林地。评价对象按照功能分区情况划分，其中接待中心面积 763.24 m²，住宿区面积 458.13 m²，道路用地面积 58.04 m²，绿化用地面积 1342.59 m²。

1.4 评价依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019)；

(2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号)；

(3) 《建设用地审查报批管理办法》(国土资源部 69 号令)；

- (4) 《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部 42 号令）；
- (5) 《节约集约利用土地规定》（国土资源部 61 号令）；
- (6) 原国土资源部《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）；
- (7) 《安徽省人民政府关于进一步加强土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58 号）；
- (8) 《安徽省建设项目节地评价规程》（DB34/T 3103-2018）
- (9) 《裕安区分路口镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》；
- (10) 《分路口镇总体规划（2016-2030）》
- (11) 《六安市裕安区发展和改革委员会关于武陟山庄农业生态园项目建设项目备案通知》（发改农经〔2014〕229 号）。

1.5 评价原则

(1) 工作原则

1) 依法依规原则

评价工作应以符合有关法律、法规为前提，以相关规划、技术标准为依据。

2) 综合性原则

评价工作应从建设项目土地利用结构、土地利用强度、土地利用效益等方面，综合评价土地利用状况。

3) 差异性原则

建设项目所属的行业不同，决定了建设项目对用地要求的差异性以及对用地周边配套环境的要求的差异性。节地评价工作应针对建设

项目的类型、特点以及所处区域经济社会发展差异，科学合理选择有针对性的评价指标、评价方法进行评价。

4) 节约集约原则

建设项目节地评价应以节约土地、集约用地、合理布局为原则。节约用地，不占或少占耕地；提高投入产出强度和土地利用集约化程度；合理安排建设项目用地结构和布局，挖掘用地潜力，提高土地配置和利用效率。

(2) 技术原则

1) 定性分析与定量评价相结合原则。

评价工作应尽量将定性分析和定量分析相结合。定性分析包括建设项目与相关规划符合性分析、建设项目生产规模和选址等合理性分析等，建设项目节地程度评价以及优化用地规模确定必须定量分析。

2) 综合性原则。

评价工作应从建设项目土地利用规模、土地利用结构、土地利用强度、土地利用效益等方面，综合评价土地利用状况。

3) 差异性原则。

评价工作应从实际出发，充分考虑建设项目建设内容、生产或建设规模、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性进行评价。

4) 科学合理使用土地原则。

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，需要通过方案设计，提高土地使用率。

2 建设项目概况

2.1 项目建设背景

实施乡村振兴战略，是党的十九大作出重大决策部署。为了全面贯彻党的十九大会议精神，国务院提出《关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号），意见指出要依托种养业、绿水青山、田园风光和乡土文化等，发展优势明显、特色鲜明的乡村产业。2018年2月安徽省人民政府发布《关于推进乡村振兴战略的实施意见》（皖发〔2018〕1号），指出乡村振兴，产业兴旺是重点，为提升农业发展质量，培育乡村发展新动能，需要建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、田园综合体、森林人家、康养基地、乡村民宿、特色小镇。2018年4月《中共六安市委、六安市人民政府关于全面推进乡村振兴战略的实施意见》（六发〔2018〕3号）提出推进农村一二三产业融合发展，需要培育一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、森林人家、养生小院、乡村民宿和特色小镇。本建设项目位于分路口镇，坐落于六安市裕安区北部，地处交通要地，被誉为“裕安西大门”。境内武陟山历史悠久、山清水秀、物产丰富，武陟踏雪是六安古八景之一。武陟山庄农业生态园项目已列入《分路口镇总体规划（2016-2030）》中重点旅游产品规划，项目建设主要为了挖掘独特的武陟山文化和休闲度假资源，做好特色农业、生态文化旅游文章，突出独特的生态环境，将分路口镇打造成为以乡村旅游、康体养生为主要特色的集生态观光、农业休闲、度假、避暑养生、文化体验、康体运动等为一体的主题旅游风情小镇。因此，建设武陟山庄农业生态园

项目，既能促进当地乡村产业振兴，契合了国家、地方产业政策要求，又符合城镇规划要求，既能带动乡村旅游产业发展，又能推动农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展，同时还能提高资源利用效率。

2.2 调查要点

本项目节地评价所采用的《分路口镇土地利用总体规划（2006-2020年）》、征地情况调查确认表、《分路口镇总体规划（2016-2030年）》、分路口镇武陟山村2019地块一用地勘测定界图、《六安市裕安区发展和改革委员会关于武陟山庄农业生态园项目建设项目备案通知》（发改农经〔2014〕229号）均来自分路口镇国土资源管理所，数据来源真实可靠。

本项目调查方法主要包括实地调查和调研、网络资料查询和文献资料调查等，所得数据、资料较为真实可靠，适用于本项目节地评价的后期技术处理与分析工作。

2.3 建设方案

(1) 项目名称：武陟山庄农业生态园建设项目

(2) 项目总规模：1000亩，其中评价对象武陟山庄建设规模为3.933亩，即0.2622公顷

(3) 项目总投资：1500万元，其中评价对象武陟山庄投资规模5.90万元

(4) 项目资金筹措方式：自筹

(5) 项目建设期限：2020年3月——2020年7月

(6) 项目建设地点：安徽省六安市裕安区分路口镇武陟山村

(7) 项目建设性质：新建

(8) 项目主管单位：分路口镇国土资源管理所

(9) 项目进度安排：项目计划于 2020 年 3 月份开工，于 2020 年 7 月份完工。

(10) 项目配套设施：项目配套设施完备，包含消防设备、通讯设备、供电供水设备等。

2.4 建设条件

(1) 自然条件

本建设项目位于六安市裕安区分路口镇武陟山村。裕安区地处大别山北部边缘，为皖西南北升降过渡地带，海拔一般在 500 米左右，最高峰为西河口九尖峰，海拔 651 米；北部呈长岗状梁的波状平原，为丘陵为主的低山、低岗、湾畈平原等多种地貌类型。裕安区属亚热带边缘的东亚季风气候区，年均降雨量在 900-1400mm 之间，年均温度 15.5℃，极端最高温度 41℃，最低温度-18.9℃，年均日照时数 2225.6 小时，无霜期 200 天。分路口镇位于裕安区北部，山川秀丽，气候宜人，降水充沛，孕育丰富物种，镇内岗、湾、畈三种地形皆有，北部与西部岗畈区是优质粮油基地，盛产优质水稻、油菜，东部的湾区出产优质小麦、玉米、大麻等，岗区的三元猪、皖西白鹅、棚养土鸡、蛋鸡等已初具规模，远近闻名。流经分路口镇东部、南部的老淠河带来了丰富的黄砂和铁砂资源，增加了当地群众的收入，促进了地方经济的发展。分路口镇人文历史资源丰富，境内武陟山和古城寺历史悠久，武陟踏雪是六安古八景之一，为旅游观光提供了自然、人文

景观。武陟山村为安徽省六安市裕安区分路口镇下辖村，位于分路口镇北侧，六响路纵穿全村，岗、湾、畈地形相间。农业资源丰富，盛产水稻、油料、大麻、玉米、小麦、中药材及各类水产、畜禽产品。辖区总面积5平方公里，拥有耕地面积2180亩，山场面积近2000亩。境内武陟山历史悠久，自然景观与人文景观丰富，适宜发展旅游产业以带动村内乃至全镇经济发展。

（2）社会经济与交通条件

六安市裕安区作为大别山革命老区振兴规划的核心发展区域，长江经济带和“一带一路”战略全面实施，有利于区内进一步扩大开放合作，加大承接产业转移力度。由于发展环境复杂多变，经济增速放缓，市场需求下降，传统支柱产业发展面临变数，发展战略性新兴产业是进一步加快本区传统产业的转型升级、构建现代产业体系的必然选择。武陟山庄农业生态园建设项目正是实现传统产业向现代化产业转型的一个体现。

分路口镇把发展农业经济作为农村工作的基础和重点来抓，农村基础设施条件和产业结构得到明显改善，农民收入得到显著提高。境内交通便捷，312国道横穿而过，向东3km即为商景高速公路入口，向西即为宁西铁路分路口货运站，六阜铁路与宁西铁路在此并轨，向南延伸即可连接国家铁路大动脉-京九铁路，公、铁联运极为方便，为招商引资提供了重要交通条件。

（3）国家政策条件

“十三五”时期是我国处于工业化、城镇化快速发展的关键时期，

日益增长的大众化、多样化消费需求为旅游业发展提供了新的机遇。

“十三五”时期，旅游业作为“战略性支柱产业”，对国民经济发展起着重要的推动作用。积极发展旅游，树立主题文化理念，推动文化旅游产业发展。当前我国经济社会的快速发展，为旅游业关联产业的发展提供了广阔的空间。《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》

（国发〔2019〕12号）指出，要大力发展乡村旅游，依托当地区位条件、资源特色 and 市场需求，挖掘文化内涵，发挥生态优势，突出乡村特点，开发一批形式多样、特色鲜明的乡村旅游产品。该项目的实施正是为了依托武陟山村当地的旅游资源，结合当地的传统文化习俗，发展具有当地特色的旅游产品。

2.5 用地情况

武陟山庄农业生态园建设项目，位于六安市裕安区分路口镇武陟山村内，西侧、北侧与武陟山风景名胜区相连，东侧与金山禅寺相邻，南侧建有武陟书院。评价对象占地规模 0.2622 公顷，全部为林地。按功能分区情况划分，其中接待中心 763.24 平方米，住宿区 458.13 平方米，道路用地面积 58.04 平方米，绿化用地面积 1342.59 平方米。

3 建设项目合规性分析

3.1 产业政策与行业规划合规性分析

武陟山庄农业生态园建设项目符合国务院提出《关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号）、《关于推进乡村振兴战略的实施意见》（皖发〔2018〕1号）和《中共六安市委、六安市人民政府关于全面推进乡村振兴战略的实施意见》（六发〔2018〕3号）

关于依托种养业、绿水青山、田园风光和乡土文化等，促进乡村产业振兴的需求。

3.2 供地政策合规性分析

根据 2016 年 3 月六安市人民政府发布的《裕安区国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》中第三条主要发展任务：将在狮子岗、新安、分路口、徐集、单王、石婆店等乡镇建设 6 万亩优质果桃基地。位于分路口的武陟山庄农业生态园建设主要内容为葡萄、猕猴桃、桃园等果桃采摘基地。同时武陟山庄农业生态园项目已列入《分路口镇总体规划（2016-2030）》中重点旅游产品规划，项目建设主要为了挖掘独特的武陟山文化和休闲度假资源，做好特色农业、生态文化旅游文章，突出独特的生态环境，将分路口镇打造成为以乡村旅游、康养养生为主要特色的集生态观光、农业休闲、度假、避暑养生、文化体验、康体运动等为一体的主题旅游风情小镇。另外，根据原国土资源部颁发的《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》规定，农业生态园建设项目不在上述目录之列。因此，武陟山庄农业生态园项目供地政策既满足国民经济和社会发展规划用地需要，同时符合国家的供地政策以及城镇总体规划。

3.3 土地利用总体规划合规性分析

武陟山庄农业生态园项目建设规模 1000 亩，全部为农用地，其中评价对象武陟山庄建设规模为 3.933 亩，即 0.2622 公顷，现状用地为林地，为保障武陟山庄农业生态园项目的实施，根据《分路口镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》规划为风景旅游用地区，武陟

山庄农业生态园项目建设是在原有自然环境和景观中展开，项目现状和规划用地均不占用耕地，且不占用基本农田，符合土地利用总体规划的要求。

4 建设项目合理性分析

4.1 项目生产或建设规模的合理性分析

武陟山庄农业生态园建设项目，位于六安市裕安区分路口镇武陟山村，总占地规模为 1000 亩，项目建设主要为了挖掘独特的武陟山文化和休闲度假资源，做好特色农业、生态文化旅游文章，突出独特的生态环境，将分路口镇打造成为以乡村旅游、康体养生为主要特色的集生态观光、农业休闲、度假、避暑养生、文化体验、康体运动等为一体的主题旅游风情小镇。其中评价对象武陟山庄，主要为农业生态园提供接待、住宿等用途。通过与周边类比项目（小龙生态园 2000 亩、张店镇九月山庄 5000 亩）规模比较，武陟山庄农业生态园建设项目处于合理范围。

4.2 建设项目选址方案的合理性分析

武陟山庄农业生态园建设项目，位于六安市裕安区分路口镇武陟山村。镇内交通便捷，312 国道横穿而过，向东 3km 即为商景高速公路入口，向西即为宁西铁路分路口货运站，六阜铁路与宁西铁路在此并轨，向南延伸即可连接国家铁路大动脉-京九铁路，公、铁联运极为方便。评价对象用地规模 0.2622 公顷，现状用地类型为林地，根据《分路口镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》规划为风景旅游用地区，项目建设在原有自然环境和景观中展开，项目现状和规划用

地均不占用耕地,且不占用基本农田,符合土地利用总体规划的要求。

4.3 建设项目功能分区合理性分析

本建设项目占地总面积 0.2622 公顷,建筑面积 1221.37 平方米。按照功能区划分为四大功能分区,分别为接待中心、住宿区、道路用地、绿化用地。各功能分区的详细面积及面积占比如下:

表 4-1 武陟山庄农业生态园项目功能分区表

功能区名称	功能区占地面积 (m ²)	面积占比 (%)
接待中心	763.24	29.11%
住宿区	458.13	17.47%
道路用地	58.04	2.21%
绿化用地	1342.59	51.20%
合计	2622	100%

通过计算,得出以下结果:

项目区容积率: $1679.5/2622=0.64$

项目区建筑系数: $1221.37/2622=47\%$

绿地率: $1342.59/2622=51\%$

根据王树进(2007)休闲农业园评价指标体系研究、万晨程(2015)在观光旅游型农业生态园的可持续性研究--以仪征市枣林湾为例等文献整理以及专家咨询情况(详见附件),农业生态园绿地率超过 50% 以上,容积率在 1.0 以下,因此,该项目容积率、绿地率均处于合理范围内。

4.4 建设项目用地是否包含远期预留地

武陟山庄农业生态园建设项目评价对象能在 2020 年 7 月份内完

成建设，用地不包含远期预留地。

4.5 建设项目临时用地合理性分析

武陟山庄农业生态园建设项目，项目建设临时用地皆为荒地，不破坏土地原用途，短期内占用，即可恢复原貌。

5 建设项目节地程度评价

5.1 评价指标选取和权重确定

武陟山庄农业生态园项目用地规划为风景旅游用地区，根据第二次全国土地调查分类，风景名胜设施用地属于公共管理与公共服务用地，即作为公共建筑，因此本建设项目选取公共建筑项目节地分析指标体系，如下表 5-1。

表 5-1 武陟山庄农业生态园项目节地分析指标体系表

目标	用地规模	用地结构	用地强度	用地强度
指标	单位用地面积	绿地率	容积率	建筑系数
指标说明	项目用地面积/ 项目设计建设 规模	绿化占地面积/项 目用地面积	总建筑面积/ 项目用地面积	建、构筑物占 地总面积/项 目用地面积
单位	平方米/万元	%	无量纲	%

依据规程，本次节地评价指标权重确定采用特尔斐法，通过对目标、指标的权重进行多轮专家打分，并按公式（5-1）计算：

$$w_i = \frac{\sum_{i=1}^n E_{ij}}{n} \dots\dots\dots (公式 5-1)$$

式中：

w_i —— 第 i 项目标、指标的权重；

E_{ij} —— 专家 j 对于第 i 个目标、指标的打分；

n —— 专家总数。

武陟山庄农业生态园项目节地评价邀请土地管理、规划，以及城乡规划等 15 位专家，在充分了解建设项目情况基础下，独立完成打分，基于第一轮打分的基础下，进行第二轮独立打分。根据 15 位专家打分情况（详见附件），最终确定节地分析指标权重如下表 5-2。

表 5-2 武陟山庄农业生态园项目节地分析指标权重表

目标	用地规模	用地结构	用地强度	用地强度
指标	单位用地面积	绿地率	容积率	建筑系数
权重	0.27	0.17	0.29	0.27

5.2 指标标准值的确定

(1) 指标理想值确定

建设项目节地定量评价的指标标准化采用理想值标准化方法，本次生态园节地评价各指标的理想值国家或地方并未颁布相关建设标准，因此为了保证理想值确定地合理性，咨询多年从事城镇规划及土地管理等方面研究的 10 位专家（详见附件），根据多年工作经验，确定各指标理想值。其中，根据多位专家建议值，确定单位用地面积的理想值为 700 平方米/万元；生态园建设主要目的是发展生态农业，辅以休闲观光，绿地率比重要较高，根据多为专家意见，绿地率理想值为占到生态园面积的 60%；生态园建设多在偏远郊区，建筑密度较

低，对土地利用强度不高，同时为了满足休闲、观光需求，建筑高度普遍偏低，建筑内部空间宽大舒适，因此，专家充分考虑相关需求和实际情况下，根据多数专家建议容积率理想值在 0.8-1.0 之间，因多数生态园建设项目层高不超过 3 层，因此容积率取 0.8；依据多数专家意见，建筑系数范围在 20%-25%，因本次评价对象为武陟山庄，建筑物集中区，因此建筑系数取 25%。

(2) 指标量化

武陟山庄农业生态园项目投资 1500 万元，占地总面积 1000 亩，评价对象用地面积 3.933 亩，投资预计 5.90 万元，生态园各功能区划分情况：接待中心 763.24 m²，住宿区 458.13 m²，绿化区 1342.59 m²，道路面积 58.04 m²。根据以上数据，将节地分析指标量化结果如下表 5-3：

表 5-3 武陟山庄农业生态园项目节地分析指标量化情况

目标	用地规模	用地结构	用地强度	用地强度
指标	单位用地面积	绿地率	容积率	建筑系数
量化	444	51%	0.64	47%
单位	平方米/万元	%	无量纲	%

(3) 指标标准化

根据指标标准化公式 (5-2)，将各指标数据和理想值代入公式计算。

$$S_{ij} = \frac{X_{ij}}{T_{ij}} \dots\dots\dots (公式 5-2)$$

式中：

S_{ij} —— i 目标 j 指标的初始值；

X_{ij} —— i 目标 j 指标的实际值；

T_{ij} —— i 目标 j 指标的标准值。

根据有关指标或对应理想值的特征差异，需要对指标标准化值的初始值按照以下原则处理，确定各项指标标准化值 S_i ， S_i 数值越大，用地状况越集约。

具体原则如下：

(a) 对于正相关指标， $S_i = S_{ij}$ ；对于反相关指标， $S_i = 1/S_{ij}$ 。

(b) S_i 应在 0~1 之间，当 S_{ij} 大于 1 时记为 1。”

本次评价指标采用单位用地面积、绿地率、容积率均是数值越大，越集约，属于正相关指标，而建筑系数越大，建设的建、构筑物占地面积越大，越不集约，也属于反相关指标。

根据公式指标标准化公式，可得各指标标准化情况如下表 5-4：

表 5-4 武陟山庄农业生态园项目各指标标准化情况表

目标	用地规模	用地结构	用地强度	用地强度
指标	单位用地面积	绿地率	容积率	建筑系数
标准化	0.63	0.85	0.80	0.53

5.3 节地程度分值计算

按照公式 (5-3)，将武陟山庄农业生态园项目各指标实现度分值以及权重值代入公式，可得武陟山庄农业生态园项目节地程度各目标

分值如下表 5-5:

$$F_i = \sum_{j=1}^n (S_{ij} \times W_{ij}) \times 100 \dots\dots\dots (公式 5-3)$$

式中:

- F_i —— 第 i 项目标的节地程度分值;
- S_{ij} —— 第 i 项目标下第 j 个指标的实现度分值;
- W_{ij} —— 第 i 项目标下第 j 个指标的权重;
- n —— 第 i 项目标下的指标个数。

表 5-5 武陟山庄农业生态园项目节地程度各目标分值表

目标	用地规模	用地结构	用地强度	用地强度
指标	单位用地面积	绿地率	容积率	建筑系数
分值	17.13	14.45	23.2	14.36

5.4 节地程度划分和综合分析

按照公式 (5-4), 将武陟山庄农业生态园项目各指标节地程度分值及各目标权重代入公式, 则得出武陟山庄农业生态园项目节地程度分值为 69.14。

$$F = \sum_{i=1}^n (F_i \times W_i) \dots\dots\dots (公式 5-4)$$

式中:

- F —— 节地程度分值;
- F_i —— 第 i 项目标的节地程度分值;
- W_i —— 第 i 项目标的权重;
- n —— 目标个数。

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/576141005054010033>