

冠县北部工业园区（铁北东、西片区）
控制性详细规划草案社会稳定风险评估报告

山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司

二〇二一年八月

冠县北部工业园区（铁北东、西片区）
控制性详细规划草案社会稳定风险评估报告

鲁中兴泰和稳评字【2021】第 026 号

山东中兴泰和土地房产评估测绘有限公司

二〇二一年八月



前 言

社会稳定风险评估，是指与人民群众利益密切相关的重大决策、重要政策、重大改革措施、重大工程建设项目、与社会公共秩序相关的重大活动等重大事项在制定出台、组织实施或审批审核前，对可能影响社会稳定的因素开展系统的调查，科学的预测、分析和评估，先期制定预防和化解风险方案，严格落实风险防范化解和应急处置措施，对于促进科学决策、民主决策、依法决策，预防和化解社会矛盾，构建社会主义和谐社会，推动重大决策事项实施具有重要意义。

控制性详细规划是我国城乡规划的重要组成部分，以土地使用为重点，详细规定建设用地性质、使用强度和空间环境，强调与管理的结合，为城市开发建设提供依据。随着 2008 年《中华人民共和国城乡规划法》的颁布实施，控制性详细规划成为了重要的城市公共政策之一。

根据《关于建立健全重大决策事项社会稳定风险评估机制的指导意见（试行）》（中办发〔2012〕2 号）、《关于印发〈国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法〉的通知》（发改投资〔2012〕2492 号）、《国家发展改革委办公厅关于印发〈重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）〉的通知》（发改办投资〔2013〕428 号）、《省委办公厅、省政府办公厅〈关于深入推进重大决策社会稳定风险评估机制的意见〉的通知》（鲁办发【2014】34 号）及《关于进一步加强和规范重大决策社会稳定风险评估工作的通知》（聊政法【2020】61 号）等文件的要求，冠县自然资源和规划局根据城市建设的需要对规划的具体范围进行控制性详细规划编制时，需根据对该范围控制性规划编制的草案进行社会稳定风险评价。冠县自然资源和规划局特委托山东中兴泰和土地房地产评估有限公司作为技术单位进行控规稳评工作，在相关部门配合下，我公司对本项目规划内容、规划过程、规划实施和规划调整等各环节的社会影响及其与社会互适性和可能引发的社会稳定风险进行社会调查、查出风险点、估计风险概率及影响程度、提出防范化解风险的措施、得出最终风险结论。

目 录

一、基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 评估目的	7
(三) 评估依据	8
(四) 评估原则	10
(五) 评估主体	10
(六) 评估程序和方法	10
二、评估过程	12
(一) 风险调查	12
(二) 风险识别	15
(三) 风险估计	19
(四) 初步风险等级确定	23
(五) 风险防范和化解措施	24
三、评估结论	27
(一) 规划草案存在的主要风险因素	27
(二) 规划草案的风险级	27
(三) 拟征收项目合法性、合理性、可行性、可控性评估结论	28
附 件	30

一、基本情况

（一）项目概况

1. 本次控规草案地块概况

冠县北部工业园区是城市开发建设的重点区域，是冠县区域转型和产业转型的重要承载区。本次冠县控制性详细规划草案稳评项目共涉及冠县北部工业园区（铁北东、西片区）2个片区，根据《冠县北部工业园区（铁北东、西片区）控制性详细规划草案》文本·图则，并结合《冠县土地利用总体规划图》（2006-2020年）、《冠县县城总体规划图（中心城近期、远期土地利用规划图）》（2018-2035年），确定2片区位置在县中心城规划区内。

◆冠县北部工业园区（铁北东片区）

（1）东片区规划范围：冠县北部工业园区（铁北东片区），西至武训大道、南至冉子路、东至东一路、北至济馆高速，总用地面积为854.04公顷。

（2）街区划分

将片区划分为5个街区，编码由Abd-01到Abd-05，统一制定指标（详见表1、表2）。

表1 东片区地块详表

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建设 用地比例 (%)
大类	中类	小类			
B	商业服务业设施用地			18.35	2.15%
	B1	商业用地		16.21	
	B4	公用设施营业网点用地		2.14	
		B41	加油加气站用地		
M	工业用地			476.31	55.77%
	M1	一类工业用地		240.69	
	M2	二类工业用地		235.62	
W	物流仓储用地			166.65	19.51%
	W1	一类物流仓储用地		166.65	
S	道路与交通设施用地			106.28	12.44%
	S1	城市道路用地		106.28	
U	公用设施用地			11.55	1.35%
	U1	供应设施用地		0.75	

	U2	U12	供电用地	0.75	
		环境设施用地		9.98	
		U21	排水用地	9.98	
	U3	安全设施用地		0.82	
		U31	消防用地	0.82	
G	绿地与广场用地			74.90	8.77%
	G1	公园绿地		16.31	
	G2	防护绿地		58.59	
H11			城市建设用地	854.04	100%

表 2 东片区地块街区划分与指标表

街区编码	主导属性	城市建设用地面积 (公顷)	基准容积率				公园绿地 (公顷)	配套设施
			商业	公服	居住	工业仓储		
Abd-01	工业	126.27	1.5	-	-	1.2	16.31	加油站 1 处
Abd-02	工业	153.86	1.5	-	-	1.2	-	-----
Abd-03	工业	244.32	-	-	-	1.2	-	加油站 2 处
Abd-04	物流仓储	255.06	-	-	-	1.2	-	变电站 1 处 (用地 0.75 公顷)
Abd-05	工业	74.53	-	-	-	1.2	-	污水处理厂 1 处 (用地 9.98 公顷)

(3) 用地建设强度

①低强度建设区：用地容积率控制在 1.0 以下（含 1.0），主要包括 Abd-01、Abd-03、街区内的公用设施营业网点用地，Abd-01、Abd-05 界区内的公用设施营业网点等。

②中低强度建设区：用地容积率控制在 1.0-1.5（含 1.5）之间，主要包括 Abd-01、Abd-02 街区内的商业用地，Abd-01、Abd-02、Abd-03、Abd-04、Abd-05 街区内的工业用地，Abd-04 街区内的物流仓储用地等。

③中等强度建设区：用地容积率控制在 1.5-2.0（含 2.0）之间，本规划片区内无中等强度建设区。

④中高强度建设区：用地容积率控制在 2.0-3.0（含 3.0）之间，主要包括 Abd-02 街区内的部分商业用地。

(4) 绿地率控制

新建居住用地绿地率不小于 35%，旧区改造绿地率不应低于 30%；商业用地绿地率不小于 25%；医疗卫生用地绿地率不小于 35%；行政

办公用地、文化娱乐用地、体育用地、教育科研用地、社会福利用地绿地率不小于 35%。

（5）建筑退线控制

建筑退线是指建筑退道路红线、绿线、蓝线，建筑退线均指建筑退让距其最近的线。规划区内建筑退线按《聊城市城市规划管理技术规定》执行。

新建、扩建、改建建筑物、构筑物毗邻各类规划控制线的，应当按照法律、法规、规章的规定和国家标准、技术规范合理退让规划控制线；需同时退让的，应当以退让距离中最大距离为准。

地上建筑物附属的地下建筑物、构筑物建设范围不得走出其用地界线，并依法退让各类规划控制线，但人防工程有特殊要求的除外。

（6）日照间距控制

建设高度不足二十四米的建筑物与北侧住宅建筑的建筑间距，按照法律、法规、规章和国家标准、技术规范确定日照间距系数。

建筑高度二十四米以上的建筑物与北侧住宅建筑的建筑间距，或者国家强制性标准对日照时间有特殊要求的其他建筑物与南侧建筑物这间的建筑间距，应当通过日照分析综合确定。

（7）主导功能

“以先进制造业和现代物流产业功能为支撑、以现代服务业为主导的现代产业体系”的高质量产业聚集区。

◆冠县北部工业园区（铁北西片区）

（1）西片区规划范围：冠县北部工业园区（铁北西片区），西至西环路、南至冉子路、东至武训大道、北至北环北路，总用地面积为 980.76 公顷。

（2）片区划分为 9 个街区，编码由 Abx-01 到 Abx-09，统一制定指标（详见表 3、表 4）。

表3 西片区地块详表

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建设 用地比例 (%)
大类	中类	小类			
R			居住用地	196.61	20.05%
	R2		二类住宅用地	196.61	
A			公共管理与公共服务设施用地	73.03	7.45%
	A1		行政办公用地	4.93	
	A2		文化设施用地	1.41	
	A3		教育科研用地	55.75	
		A33	中小学用地	55.75	
	A4		体育用地	1.10	
	A5		医疗卫生用地	6.85	
	A6		社会福利设施用地	2.99	
B			商业服务业设施用地	10.89	1.11%
	B1		商业用地	9.72	
	B4		公用设施营业网点用地	1.17	
		B41	加油加气站用地	1.17	
M			工业用地	218.00	22.23%
	M1		一类工业用地	165.22	
	M2		二类工业用地	52.78	
W			物流仓储用地	76.81	7.83%
	W1		一类物流仓储用地	76.81	
S			道路与交通设施用地	158.26	16.14%
	S1		城市道路用地	144.68	
	S3		交通场站用地	13.58	
U			公用设施用地	8.79	0.90%
	U1		供应设施用地	3.47	
		U11	供水用地	0.73	
		U12	供电用地	0.44	
		U13	供燃气用地	2.30	
	U2		环境设施用地	4.39	
		U21	排水用地	4.39	
	U3		安全设施用地	0.93	
		U31	消防用地	0.93	
G			绿地与广场用地	238.37	24.30%
	G1		公园绿地	133.63	
	G2		防护绿地	104.74	
H11			城市建设用地	980.76	100.00%

表 4 西片区地块街区划分与指标表

街区 编码	主导 属性	城市建设用 地面积 (公顷)	基准容积率				公园 绿地 (公顷)	配套设施
			商业	公服	居住	工业 仓储		
Abx-01	工业	135.46	1.0	-	-	1.2	12.93	加油站 1 处 (0.25 公顷), 垃圾转运站 1 处
Abx-02	工业	145.22	-	1.0	-	1.2	10.57	九年一贯制学校 1 所 (13.55 公顷), 垃圾转运站 1 处
Abx-03	居住	23.86	-	-	1.4	-	5.96	-
Abx-04	居住	14.72	-	1.0	1.4	-	1.28	小学 1 所 (2.99 公顷)
Abx-05	居住、 物流 仓储	138.68	1.0	1.5	2.4	1.2	17.52	九年一贯制学校 1 所 (7.96 公顷), 高中 1 所 (11.75 公顷), 社会停车场 1 处, 消防站 1 处 (0.93 公顷), 变电站 1 处 (0.44 公顷), 加油站 1 处 (0.92 公顷), 老年公寓 1 所 (2.99 公顷)
Abx-06	交通 枢纽	95.85	1.5	-	2.4	1.2	29.99	水厂 1 处 (0.73 公顷), 垃圾转运站 1 处
Abx-07	工业、 休闲	87.13	-	-	-	1.2	52.82	社会停车场 1 处, 污水处理厂 1 处 (4.39 公顷)
Abx-08	居住、 公服	144.99	1.5	1.5	1.7	-	37.57	九年一贯制学校 1 所 (13.90 公顷), 社会停车场 3 处, 医院 1 所 (6.85) 公顷
Abx-09	居住、 休闲	194.84	1.5	1.5	2.4	1.2	56.17	九年一贯制学校 1 所 (5.61 公顷), 社会停车场 1 处, 燃气站 1 处 (2.30 公顷), 体育场馆 1 所 (1.10 公顷), 垃圾转运站 1 处
合计	-	980.76	-	-	-	-	224.81	-

(3) 用地建设强度

①低强度建设区：用地容积率控制在 1.0 以下（含 1.0），主要包括 Abx-02、Abx-04、Abx-05、Abx-08、Abx-09 街区内的教育科研用地，Abx-01、Abx-05 界区内的公用设施营业网点用地，Abx-02、

Abx-06、Abx-07、Abx-09 街区内的公用设施营业网点用地等。

②中低强度建设区：用地容积率控制在 1.0-1.5（含 1.5）之间，主要包括 Abx-05、Abx-09 街区内的行政办公用地，Abx-09 街区内的文化设施用地，Abx-09 街区内的体育用地，Abx-08 街区内的医疗卫生用地，Abx-05 街区内的社会福利用地，Abx-06、Abx-08、Abx-09 街区内的商业用地，Abx-01、Abx-02 、Abx-07、Abx-09 街区内的工业用地，Abx-05、Abx-06、Abx-09 街区内的物流仓储用地等。

③中等强度建设区：用地容积率控制在 1.5-2.0（含 2.0）之间，主要包括 Abx-03、Abx-04、Abx-06、Abx-08、Abx-09 街区内的部分居住用地等。

④中高强度建设区：用地容积率控制在 2.0-3.0（含 3.0）之间，主要包括 Abx-05、Abx-09 街区内的部分居住用地。

（4）绿地率控制

新建居住用地绿地率不小于 35%，旧区改造绿地率不应低于 30%；商业用地绿地率不小于 25%；医疗卫生用地绿地率不小于 35%；行政办公用地、文化娱乐用地、体育用地、教育科研用地、社会福利用地绿地率不小于 35%。

（5）建筑退线控制

建筑退线是指建筑退道路红线、绿线、蓝线，建筑退线均指建筑退让距其最近的线。规划区内建筑退线按《聊城市城市规划管理技术规定》执行。

新建、扩建、改建建筑物、构筑物毗邻各类规划控制线的，应当按照法律、法规、规章的规定和国家标准、技术规范合理退让规划控制线；需同时退让的，应当以退让距离中最大距离为准。

地上建筑物附属的地下建筑物、构筑物建设范围不得走出其用地界线，并依法退让各类规划控制线，但人防工程有特殊要求的除外。

（6）日照间距控制

建设高度不足二十四米的建筑物与北侧住宅建筑的建筑间距，按照法律、法规、规章和国家标准、技术规范确定日照间距系数。

建筑高度二十四米以上的建筑物与北侧住宅建筑的建筑间距，或者国家强制性标准对日照时间有特殊要求的其他建筑物与南侧建筑物这间的建筑间距，应当通过日照分析综合确定。

（7）主导功能

“以居住为主导、以先进制造业和现代物流产业功能为支撑”的滨河生态社区以及高质量产业集聚区。

2. 控规实施的必要性

为深化落实城乡总体规划要求，明确各类用地性质界限和适建范围，有效配置各类公共服务设施，合理控制土地使用强度，促进城镇土地科学开发利用。目前，国土空间规划体系正在建立，冠县国土空间总体规划正在编制中，为避免过早定案导致控规与新的国土空间总体规划不相适应，控规采取分地块、分批次的方式进行。所以，冠县自然资源和规划局组织编制了近期拟出让及拟划拨土地所处地块的控制性详细规划，有利于落实已批复的城乡总体规划对城镇的控制要求，有利于根据城市发展的需要落实土地开发和项目建设需求。

（二）评估目的

控规稳评介入的时间点较早，可以更加接近社会稳定问题的源头对风险进行分析和主动干预，具有先发优势，从整体空间的角度综合预防和化解范围内可能存在的社会风险问题。

通过社会调查、广泛听取意见和全面分析论证，进行科学客观分析，实事求是地反映可能引发的各种社会稳定风险及其影响程度，并针对性地采取措施加强解释引导，预防和化解社会矛盾。同时把分析结果作为决策的重要依据，实现决策的合法性、科学性以及民主性，从决策制定层面减少决策实施可能引发的社会风险，维护社会稳定和谐发展。

（三）评估依据

1. 国家及地方有关部门发布的法律法规、相关文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正 国家主席令 28 号公布）；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表常务委员会第三十次会议通过 国家主席令 74 号公布，2019年4月23日第十三届全国人民代表常务委员会第十次会议第二次修正 国家主席令 29 号公布）；

（3）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020年5月28日通过，2021年1月1日起实施）；

（4）《中华人民共和国环境保护法》（1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2014年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议修订，2015年1月1日施行）；

（5）《关于积极预防和妥善处置群体性事件的工作意见》（中办发〔2004〕33 号）；

（6）《国家突发公共事件总体应急预案》（国务院发布，2006年1月日发布并实施）；

（7）《中华人民共和国突发事件应对法》（主席令〔2007〕第 69 号，2007年8月30日通过，2007年11月1日起施行）；

（8）《关于建立健全重大决策事项社会稳定风险评估机制的指导意见（试行）》（中办发〔2012〕2 号）；

（9）《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资〔2012〕2492 号）；

（10）《国家发展改革委办公厅关于印发〈重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）〉的通知》（发

改办投资〔2013〕428号）；

（11）《关于深入推进重大决策社会稳定风险评估机制的意见》（鲁办发【2014】号）；

（12）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第7号，2010年12月1日通过，2011年1月1日起施行）；

（13）《山东省突发事件应对条例》（山东省人大常委会公告第120号，已于2012年5月31日经山东省第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过，现予公布，自2012年9月1日起施行）；

（14）《山东省信访条例》（山东省人民代表大会常务委员会公告105号，2015年9月24日通过，2016年1月1日实施）；

（15）《山东省人民政府信访事项复查复核规程》（鲁政办字〔2015〕74号）；

（16）《山东省城市控制性详细规划管理办法》（2002年10月08日由山东省人民政府颁布，自2003年1月1日起施行）；

（17）《山东省城乡规划条例》（山东省人民代表大会常务委员会公告126，2012年8月1日通过，2012年12月1日起施行）；

（18）《山东省控制性详细规划编制技术导则》（2017年8月发布）；

（19）《冠县人民政府关于印发冠县突发事件总体应急预案的通知》（冠政发【2015】40号）；

（20）《关于进一步加强和规范重大决策社会稳定风险评估工作的通知》（聊政法【2020】61号）；

（21）《关于成立社会稳定风险评估专家库的通知》（聊政法【2020】59号）。

2. 其他资料

（1）《冠县县城总体规划图》（2018-2035年）；

(2) 《冠县土地利用总体规划图》(2006-2020年)；

(3) 《冠县北部工业园区(铁北东、西片区)控制性详细规划草案》(文本·图则)；

(4) 控规总规变化对比图及《冠县北部工业园区控制性详细规划用地性质调整情况的说明》(2020年8月13日)；

(5) 《关于冠县北部工业园区、辛集卫生院医养中心等地块控规草案征求意见的函》(冠县自然资源和规划局 2021年8月5日)、相关部门意见回复及《冠县自然资源和规划局对相关单位征询意见的说明》。

(四) 评估原则

坚持依法评估原则；坚持充分尊重群众民主原则；坚持维护群众眼前利益与长远利益并重的原则。

(五) 评估主体

冠县自然资源和规划局是片区规划草案的评估主体，现委托山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司对该项目进行社会稳定风险调查、分析，并形成评估结论。

(六) 评估程序和方法

1. 风险评估程序

风险评估程序是指专业维稳机构依据流程对关系人民群众切身利益的可能导致社会不稳定、动荡的重大项目、重大决策实施风险评估，风险判断的一系列工作总和。

根据本次征地项目工作特点，我公司按以下程序进行风险评估。

(1) 成立稳评项目小组

技术单位组织相关经验丰富的社会稳定风险评估专业人员成立项目小组，负责本次关于控规稳评项目的社会稳定风险评估工作，建立分工协作机制。

(2) 编制风险评估方案

按照国家、聊城市及冠县社会稳定风险评估相关文件要求，对委托方要求的评估信息进行归纳总结，编制评估工作方案，明晰了相关的政策、要求和项目实施目标。

（3）展开实地调查收集

组织现场踏勘，初步判断项目风险源及相关利益群体，确定风险调查范围，展开风险调查。

通过各种途径收集相关资料；组织人员深入现场，采用走访、座谈、问卷等方式进行实地调研，广泛听取意见，取得一手资料。

①基础资料收集：相关地块的控制性详细规划草案及其编制所涉及的土地利用规划、城市总体规划、专项规划等相关图件。

②调查资料收集：由于控规草案专业性强，控规指标涉及相关部门较多，调查走访的可行性较差，且以调查表格获取调查结论的准确性较低。经与冠县自然资源和规划局协调，最终采取公文传输系统致函相关单位形式进行，并对意见回复情况进行收集整理。根据2021年8月5日冠县自然资源和规划局发布《关于冠县北部工业园区、辛集卫生院医养中心等地块控规草案征求意见的函》，向社会各相关部门（公安局交警支队冠县大队、水利局、住建局、文化和旅游局等）征求意见，收到住建局、文化和旅游局对控规草案提出的几点意见（详见附件），对此冠县自然资源和规划局对其意见及建议进行沟通和调整，其他部门对控规草案无异议，表示支持。

（4）稳评风险评估阶段

通过对资料的梳理归纳、科学考察与论证的基础下，项目组人员首先根据相关资料、走访调查项目可能存在的风险因素；其次，依据工作组工作经验和相关调查结果对可能存在的风险因素进行识别；然后，对座谈咨询结果和问卷调查结果进行统计分析，估计各风险因素的影响程度、发生概率及风险程度，并根据一定的综合风险等级判定方法，评判项目的初始风险等级；最后提出风险预防和化解措施得出

风险结论。

（5）评估报告提交阶段

报告初稿送委托单位征求意见后，完成公司内部校核、审批程序，交付印刷出版，提交最终成果。

2. 稳评评估方法

本次评估主要采用多因素综合评价法确定社会稳定风险评估等级。对冠县自然资源和规划局规划科室及其相关科室、控规编制涉及的城市建设、环境、交通、消防、公共服务和基础配套、应急管理等相关部 门对征询意见回复情况进行统计分析，然后做出分析报告。由于规划有一定的技术性和计划性，公众在无法充分了解规划意图和影响的情况下，参与的社会调查数据资料进行风险估计精度较低，本次评估以专家论证咨询等定性方法为主，辅以定量分析资料，对各社会风险因素进行综合评估。

二、评估过程

（一）风险调查

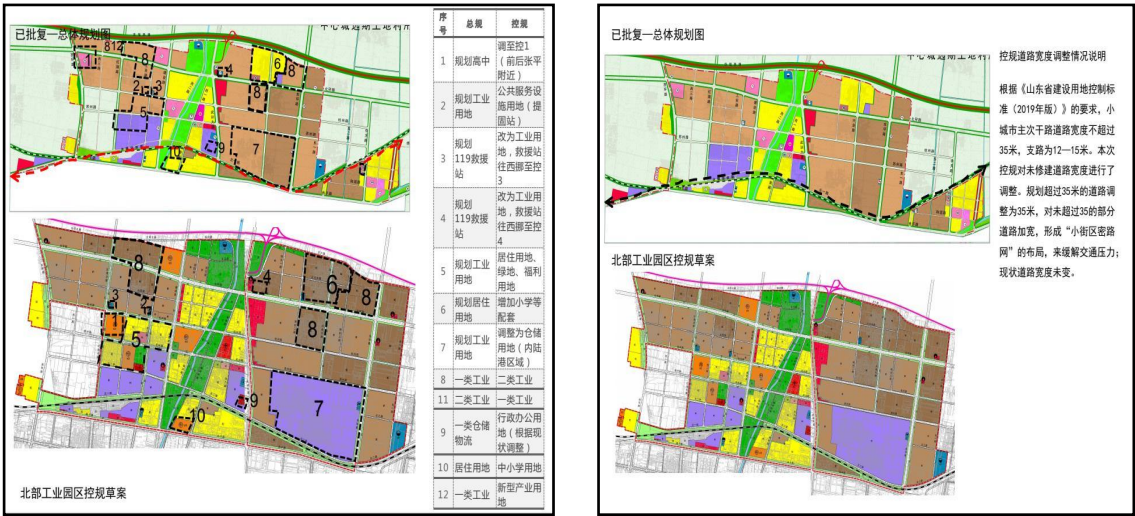
1. 调查内容

根据冠县城市发展的实际情况，围绕近期拟开发建设的区域控规编制的合法性、合理性、可行性和可控性，运用网站公示征求公众意见、问卷调查等方法，向拟受影响的相关群众、相关部门了解情况，开展风险调查。调查内容有：

（1）项目的合法性调查

通过项目的合法性调查，控规草案全面贯彻了《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》、《山东省城镇控制性详细规划管理办法》等法规、文件精神，符合《冠县土地利用总体规划图》（2006-2020 年），有部分用地性质不符合《冠县县城总体规划图》（2018-2035 年），但经过调整后能更好的发挥地块效应，满足区域用地需求，兼容衔接良好。本报告认为，草案的编制要考虑各相关规

划之间的衔接，决策程序应符合国家法律、法规、规章的有关规定。
在总规与控规草案对比中，有部分用地性质稍作调整。详见下图：



《冠县县城总体规划图》（2018-2035 年）与控规草案对比图

通过对比分析，上图中部分用地性质及位置略作调整原因有以下几点：①总规工业园区内有中小学用地，因工业园区环境污染严重、噪音大，区域环境不利于学生的学习环境，造成很大困扰，此次把部门学校用地调整至工业用地外围；②总规工业园区内公共配套设施用地较少，工业用地部分调整为公共服务设施用地；③总规中 119 救援站挪至临路位置，更有利于消防救援；④总规中规划工业用地调整为居住用地、办公用地，是因现状为居民点、行政办公用地，现状能发挥地块的最大社会效益；⑤总规中居住用地增加中小学配套，原因是区域内现有学校数量满足不了区域适龄儿童上学问题，调整后能很好的解决此类问题；⑥《冠县县城总体规划（2018-2035 年）》中一类工业用地面积与二类工业用地面积比例约为 2：1，且二类工业用地基本为现状，缺少再发展空间，极大限制了冠县产业发展，与冠县产业发展策略相冲突。因此，为高质量企业落位提供足够的空间，提高经济质量效益和核心竞争力，急需将总规中部分一类工业用地调整为二类工业用地；⑦总规中部分一类工业用地调整为新型产业用地，是因为能更好地发挥地块的最大效用；⑧总规中主次干道道路宽度不超

过 35 米，支路为 12-15 米，本次控规对未修建道路宽度进行了调整，规划超过 35 米的道路调整为 35 米，对未超过 35 米的部分道路加宽，形成“小街区密路网”的布局，来缓解交通夺叶绿体；现状道路宽度未变。

（2）项目的合理性调查

控制性详细规划是城市总体规划的深化，主要以对地块的用地使用控制和环境容量控制、建筑建造控制和城市设计引导、市政工程施工和公共服务设施的配套，以及交通活动控制和环境保护规定为主要内容，并针对不同地块、不同建设项目和不同开发过程，应用指标量化、条文规定、图则标定等方式对各控制要素进行定性、定量、定位和定界的控制和引导。是城乡规划主管部门作出规划行政许可、实施规划管理的依据，并指导修建性详细规划的编制。

目前，国土空间规划体系正在建立，冠县国土空间总体规划正在编制中，若现在对冠县中心城区和乡镇全域的控规报批，容易导致控规与新的国土空间总体规划不相适应。所以，根据冠县城市发展的需要，对近期拟出让及拟划拨土地所处地块的控制性详细规划进行编制。

（3）项目的可行性调查

地块控规编制内容致力于冠县商业、居住、工业用地的布设和公共服务设施的完善，科学构建城镇空间布局。以点带面，其编制遵循“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，科学构建了城镇空间布局，为做好公共空间与公共环境的营造假设了合理的框架，具有引导性和可操作性。

（4）项目的可控性调查

片区草案中体现用地性质涵盖面广，只要根据该区域主导产业发展趋势和需求确定分区建设规模和空间布局，新项目空间落位时按照规划确定的产业功能分区进行即可。另外，为保证项目顺利建设对地块调整引发的电力、给水、热力等管网改造，需征得相关部门同意、

并严格控制地块出入口位置和数量用地。

2. 风险调查的对象

根据社会稳定风险分析的特点，结合方案实际情况，所有在决策编制、发布、实施、监管过程中涉及到的利益相关者的切身利益、容易引发社会稳定风险的因素，都纳入本次社会稳定风险调查范围。

本次调查对象为冠县自然资源和规划局相关科室、地块控规编制涉及的相关部门以及地块周边相关利益群体等。

3. 调查的形式和方法

本次调查工作采用资料调查、实地访谈、函件卷调查等形式开展社会稳定风险调查工作，主要包括如下内容：

①资料调查

考虑规划体系之间的衔接嵌套，项目组通过多种途径收集相关资料，包括政府职能部门等相关部门提供的相关图件资料。

②实地访谈

项目组通过对评估主体相关科室负责人就地块控规的风险认识进行访谈，对地块控规在兼容协调、相互衔接、规划实施对区域社会的影响、区域内部各要素相互影响等涉及相关部门达成一致意见并形成纪录，并就风险调查事件致函相关单位或部门，了解相关部门对本次控规调整的态度和建议。

③函件调查

项目组对可能引发控规的风险点所涉及部门采取函件方式，对规划指标等设定情况进行调查了解，并对风险识别情况根据调查进行相应调整。

（二）风险识别

1. 风险识别内容

风险识别是指运用各种相关的知识和方法，全面、系统、连续地认识所面临的各种风险以及分析风险事件发生的潜在原因；其目的是

便于衡量风险的大小和为了选择最佳的风险处置措施方案；风险识别是风险分析和评价的重要内容，主要是通过对风险特征的充分认识，识别项目潜在的社会稳定风险和引起这些风险的具体风险因素，为开展风险分析和风险对策研究提供基础。

围绕拟定事项的实施是否可能使相关利益人的合法权益遭受侵害，从合法性、合理性、可行性、可控性等方面，全面、动态、全程识别拟定事项决策、发布、实施、监管中可能诱发的社会矛盾和社会稳定风险因素，同时，要识别出主要的、关键的风险因素。识别的主要内容如下：

①风险事件：拟定事项可能引发的各种损害人民群众切身利益和影响社会稳定的群体性事件与个体极端恶性事件。

②风险因素：导致风险事件发生的直接因素、或者是促使风险事件发生概率和（或）负面影响程度增加的因素。包括各种主观或客观的潜在原因或影响因素。

2. 风险识别方法

项目组通过对上述资料所涉及风险项进行分析，结合《国家发展改革委办公厅关于印发〈重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）〉的通知》（发改办投资〔2013〕428号）中风险因素的识别，通过调研、咨询等研究分析，运用对照表法、专家咨询法以及层次分析法等风险识别方法，对草案稳评风险因素进行识别分析。

3. 识别主要风险因素

控规稳评在风险识别环节主要从规划本身和规划实施两个层次进行分析。

（1）规划本身的风险识别主要包括：规划的程序合法性、规划草案同其他规划的衔接、规划调整的可行性。

（2）规划实施的风险识别主要包括：规划实施对城市承载力的

影响、对城市整体风貌的影响、对市民生活习惯的影响。

根据草案的特点，通过以上风险识别方法，确定地块控规稳评的风险因素并筛选出主要风险因素。见表 5。

表 5 主要风险因素识别表

阶段	序号	风险因素	参考评价因子	是否为本次主要风险因素	涉及单位
规划本身	1	规划程序的合法性	规划立项等文件是否完整	是	自然资源和规划局
	2	规划草案与其他规划的衔接	与《冠县土地利用总体规划图》（2006-2020 年）、《冠县县城总体规划图》（2018-2035 年）及其他专项规划兼容衔接是否良好。	是	自然资源和规划局
	3	规划调整的可行性	控制指标等修改调整的可行性。	是	自然资源和规划局规划科
规划实施	4	规划实施对城市承载力的影响	公服设施配套（绿化、公厕垃圾站、养老设施、幼儿学校）承载力	否	综合执法局（城市管理局）、教育局
			基础设施管线敷承载、控制线设置情况	是	综合执法局（城市管理局）
	5	规划实施对城市整体风貌的影响	规划布置	是	住房和城乡建设局消防救援大队
			城市交通、道路承载力	是	交通局、交通巡逻警察支队冠县大队
			环境污染	是	聊城市生态环境局冠县分局
	6	规划实施对市民生活习惯的影响	利益相关者（周边已实施项目单位）生产生活的影响	是	公众应急管理局
			历史文化街区及历史建筑保护	否	文化和旅游局

4. 主要风险因素分析和评价

（1）规划程序的合法性

控制性规划草案应符合城市总体规划及其专项规划，在程序上需经专家论证，分管部门会议论证，保证流程的合法性。

通过调查，规划的前置审批手续还需完善，其他决策程序应符合国家法律、法规、规章的有关规定。本项目经过充分可行性论证，规划地块严格按照《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定，报批手续程序合法、手续齐全、结果公开。

（2）规划草案与其他规划的衔接

城市规划体系一般由三级、三类规划组成，各类规划之间往往相

互嵌套，因此在各规划之间、各规划要素之间往往需要衔接，在制定和实施过程中应注意彼此之间的协调和配合，这种特性导致对规划草案进行评估应综合考虑其与相关规划之间的衔接情况，从综合影响角度来对其风险进行分析和评估。

规划地块为冠县中心城区铁北东片区、西片区，涉及面广，其规划草案能够其他专项规划相配合、相协调。

（3）规划调整的可行性

对于规划方案来说，在规划程序合法、规划草案与其他规划的衔接兼容良好的前提下，经过论证和分析，对规划指标进行适当的调整以达到审批通过的目的，其草案进行调整的余地和调整所付出的代价，或者当通过方案调整进行减弱、化解且不会引发新的风险、调整付出的代价在政府和公众可承受范围内，那么规划调整的可行性是应该引起重视的。

片区规划坚持以质量效益为中心，采用新技术、新工艺、新装备，推动传统产业转型升级，培育新兴产业发展，重点发展精品钢板、纺织服装、高端装备制造、农副产品加工、新能源新材料、现代物流、文化旅游、医养健康、现代高效农业等九大产业。逐步形成以县城区为核心，沿济馆高速、省道 329（冠县到聊城）经济带，沿 315 省道（东古城到临清）、106 国道经济带，沿 260 省道（冠临路）经济带，沿 259 省道（临莘路）经济带为纽带的“一核四带”发展格局。由以上说明该片区规划控规调整是可行的。

（4）规划实施对城市承载力的影响

城市基础设施系统是城市建设的主体部分，是城市经济、社会发展的支撑体系，其管线敷设的合理程度，专业工程管线规划在城市道路上水平排列位置和竖向标高，道路断面的开挖、管线埋深和覆土要求都是不容忽视的问题。通过定性与定量的方法测算出最佳服务范围，测算最终布局以及各项指标是否符合相关专项的预期值，达到验证建成空间和各项设施是否依据规划既定方向有序、平稳开展的结

论。

（5）规划实施对城市整体风貌的影响

交通对城市空间形态的演变有着决定性的作用，随着城市形态的改变，城市内外的交通出行模式也大变，城市交通和城市空间形态相互决定、相互影响。工业区对重型机动车的需求给道路交通在一定程度上造成交通堵塞，交通事故、道路承载力等影响，在规划层面给道路交通运输及道路交通管理提出了更高更全面的要求。

除因道路交通堵塞等原因导致机动车尾气排放对大气环境造成的污染外，两片区内供电、加油站用地建设项目运营期内对区域环境造成的污染也是影响城市整体风貌的重要因素。

（6）规划实施对市民生活习惯的影响

控规编制容易忽略现状与规划目标的契合，要考虑规划调整后的容积率及建筑高度对周边地块特别是利益相关者的影响。可按规划与各利益相关者之间形成的关系网，主要通过规划中的各个实体建设项目，按参照行业、区域、个体为单位划分各板块，不同人群对外部变化带来的影响可能有不同的反应，关注的利益点以及利益受损的程度也不同，利益群体面对风险的差异化反应也不同。

两片区的合理规划，对该区域沿线经济布局将产生合理影响，促进经济开发，拓宽就业机会，提高本片区的知名度和影响力。

（三）风险估计

根据风险因素的成因、影像表现、风险分布、影响程度、发生可能性，采用定性与定量相结合的风险分析方法，对主要风险因素的风险程度进行估计。

要对识别出的主要风险因素层层剖析引发风险的直接和间接原因，预测和估计可能引发的风险事件，分析其引发风险事件的可能性，判断其风险程度。

1. 定性分析

在定性分析中，根据项目特点、委托方提供相关资料情况、风险

调查情况，结合《社会稳定风险等级参考标准》，定性判断风险发生的可能性及等级。

(1) 政策评判标准：地块规划草案经过立项手续，且符合《冠县土地利用总体规划图》（2006-2020 年）、有部分用地性质不符合《冠县县城总体规划图》（2018-2035 年），但经过调整后能更好的发挥地块效应，满足区域用地需求，兼容衔接良好。

(2) 公众参与调查结果评判标准：根据项目组对相关部门控制草案回复的意见进行整理，其中住建局提出的意见冠县自然资源和规划局及时给予回复，对一些有利于地块的建议积极和相关部门进行沟通并调整。

2. 定量分析

(1) 基本思路

①征询领域专家的相关意见，分析引发风险的原因，判断风险发生的概率和影响程度。

②在定性分析的基础上，对主要风险发生的概率和影响程度分别按照设定的标准赋值，并按“风险程度 $R = \text{风险概率 } p \times \text{影响程度 } q$ ”公式计算得出主要风险的风险程度。

③对风险因素进行权重赋值。通过权重乘以风险程度得出该风险因素的风险指数，并进行叠加汇总，得到本次项目拟征地的初始单因素风险指数。

④结合《社会稳定风险等级参考标准》，定量判断风险发生的可能性及等级。

(2) 具体过程

①风险赋值标准和评价标准

表 6 风险概率 p 等级赋值和评价标准

风险概率等级	很小 (N)	较小 (L)	中等 (M)	较高 (H)	很高 (S)
发生概率	发生的可能性很小 几乎不可能发生	发生的可能性很小	有可能发生	很有可能发生	几乎确定发生
等级值	0.2	0.4	0.6	0.8	1.0

表 7 影响程度 q 等级赋值和评价标准

影响程度等级	可忽略 (N)	较小 (L)	中等 (M)	较大 (H)	严重 (S)
影响程度	在当地造成很小影响, 可自行消除	在当地造成一定影响, 但可在短期内消除	在当地造成一定影响, 需要通过一定时间才能消除, 且付出一定代价	在全县造成一定影响, 需要通过较长时间才能消除, 且付出较大代价	在全县或更大范围内造成一定负面影响, 需要通过长时间的努力才能消除, 且付出巨大的代价
等级值	0.2	0.4	0.6	0.8	1.0

表 8 风险程度 R 评价标准

风险程度等级	微小风险 N	较小风险 L	一般风险 M	较大风险 H	重大风险 S
影响程度	可能性很小, 且社会影响和损失很小, 对项目的影 响很小	可能性较小, 或社会影响和损失较小, 不影响项目的可行性	可能性不大, 或社会影响和损失不大, 一般不影响项目的可行性, 应采取一定的防范化解措施	可能性较大, 或社会影响和损失较大, 影响和损失是可以接受的, 需采取一定的防范化解措施	可能性大, 社会影响和损失大, 影响和损失不可接受, 必须采取积极有效的防范化解措施
风险程度评价标准	$R \leq 0.04$	$0.04 < R \leq 0.16$	$0.16 < R \leq 0.36$	$0.36 < R \leq 0.64$	$0.64 < R \leq 1.0$

②项目主要风险因素和风险程度

通过实地收集资料、座谈走访及问卷调查, 项目组梳理确定了该项目的
主要风险因素。通过对以上评价标准的定量分析, 确定了项目的
风险概率以及影响程度, 综合确定项目各风险因素的风险程度, 见
表 9。

表 9 主要风险因素及其风险程度汇总表（初始状态）

序号	风险因素	风险概率 p		影响程度 q		风险程度 R	
1	规划程序的合法性	很小	0.2	可忽略	0.2	微小	0.04
2	规划草案与其他规划的衔接	中等	0.6	较小	0.4	一般	0.24
3	规划调整的可行性	较小	0.4	较小	0.4	较小	0.16
4	规划实施对城市承载力的影响	中等	0.6	中等	0.6	一般	0.36
5	规划实施对城市整体风貌的影响	中等	0.6	中等	0.6	一般	0.36
6	规划实施对市民生活习惯的影响	较小	0.4	较小	0.4	较小	0.16
备注：风险程度 R=风险概率 p×影响程度 q							

结论：通过以上 6 个主要风险因素的测算，风险程度为 3 个一般风险、2 个较小风险、1 个微小风险。

③确定初始状态下综合风险指数

通过对该项目风险因素的分析、判断，并结合相关专家的意见，对风险因素进行了权重赋值，通过各风险因素的权重乘以风险程度得出该因素的风险指数，并进行叠加汇总，得到本次项目拟征地初始状态下的单因素风险指数和综合风险指数，见表 10。

表 10 主要风险因素及其风险程度汇总表（措施前）

序号	风险因素	权重	风险程度					风险指数
			微小	较小	一般	较大	重大	
1	规划程序的合法性	0.10	0.04					0.004
2	规划草案与其他规划的衔接	0.20			0.24			0.048
3	规划调整的可行性	0.15		0.16				0.024
4	规划实施对城市承载力的影响	0.15			0.36			0.054
5	规划实施对城市整体风貌的影响	0.30			0.36			0.108
6	规划实施对市民生活习惯的影响	0.10		0.16				0.016
合 计		1.0						0.254

（四）初步风险等级的确定

1. 风险等级评判标准

结合《山东省发展和改革委员会关于印发山东省发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（鲁发改投资〔2014〕471号），参考《关于开展土地征收社会稳定风险评估工作的通知》（聊城市自然资源和规划局 2020 年 5 月 15 日）形成风险等级评判标准，见表 11。

表 11 社会稳定风险等级参考标准

	风险等级	高风险	中风险	低风险
定性因素	政策评判标准	土地征收与党的路线方针政策、国家法律法规和经济社会发展总体规划不完全一致。	土地征收基本符合党的路线方针政策、国家法律法规和经济社会发展总体规划、对国家利益、公共利益和人民群众根本利益的影响较小的	符合党的路线方针和国家法律法规规定，符合当地经济和社会发展规划，符合国家利益、公共利益和人民群众根本利益的
	公众参与及民意测评标准	未予以社会公示的未予或虽经过社会公示、征求意见和民意测评，大多数群众表示反对的；采取面向特定对象征求意见的方式，超过 60% 的征求意见对象明确表示反对的；参与评估部门、单位和专业机构对主要问题的意见不一致、存在重大分歧的。	经过社会公示、征求意见和民意测评，大多数群众表示反对、未认同的；采取面向特定对象征求意见的方式，超过 30% 的征求意见对象明确表示反对的；参与评估部门、单位和专业机构对主要问题的意见有较大分歧、存在异议的。	经过社会公示、征求意见和民意测评，大多数群众意见一致、表示认同的；采取面向特定对象征求意见的方式，只有个别群众表示反对的；参与评估部门、单位和专业机构意见比较一致，无大的意见分歧的。
定量因素	单因素风险程度评判标准	2 个及以上重大或 5 个及以上较大单因素风险	1 个重大或 2 到 4 个较大单因素风险	1 个较大或 1 到 4 个一般单因素风险
	综合风险指数评判标准	>0.64	0.36-0.64	<0.36

2. 风险等级评判结果

对照表 11 的各项评判标准，本项目的综合风险等级评判如下：

(1) 定性评判结果

①政策评判标准：规划地块规划草案经过立项手续，符合《冠县土地利用总体规划图》（2006-2020 年），有部分用地性质不符合《冠县县城总体规划图》（2018-2035 年），但经过调整后能更好的发挥地块效应，满足区域用地需求，兼容衔接良好，属低风险。

②公众参与调查结果评判标准：根据项目组调查结果，冠县自然资源和规划局已根据住建部门对《关于冠县北部工业园区、辛集卫生院医养中心等地块控规草案征求意见的函》的回复意见及建议进行沟通和调整，其他相关部门对控规草案无异议。

(2) 定量评判结果

①因素初始风险等级：定量分析有 6 个风险因素，其风险程度为 3 个一般风险、2 个较小风险、1 个微小风险。

②初始综合风险分值：通过对该项目风险因素的分析、判断，并结合相关专家的意见，对风险因素进行了权重赋值，得出 6 个定量因素风险指数为 0.254。

③本项目初始综合风险值为 0.254（小于 0.36），属低风险。

(3) 综合上述评判结果，根据“就高不就低”和“叠加累积”原则，确定本次项目拟征收土地在风险化解措施前综合风险等级为低风险。

(五) 风险防范和化解措施

项目组针对冠县实际情况，提出如下风险防范和化解措施的建议。

1. 风险防范基本要求的建议

(1) 加强组织保障，落实责任主体

按照《冠县人民政府关于印发冠县突发事件总体应急预案的通知》【冠政发〔2015〕40号】文件要求，在决策事项的发布、实施过程中需对社会稳定风险全程跟踪，及时发现新的社会稳定风险隐患，调整完善相应的防范、化解措施和应急预案，更好的维护社会稳定和谐发展。提高部门响应速度，协调部门联络，提前演练，特别是司法、城管等部门的响应速度和协调机制；制定和完善防范风险预案，做到有备无患；工作中密切关注各种风险的发展和变化，及时反馈，务必将风险化解在萌芽阶段。

（2）完善措施手段，加强宣传引导

发挥当地政府及其相关职能部门在社会稳定风险管理工作中的主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对决策事项的正面宣传，全方位地落实、开展风险管理工作，风险发生概率将进一步降低、风险影响程度亦将减小。总结借鉴以往经验教训，加大相关投入，做实做细维稳风险方法措施。利用多种途径加强工程建设、施工的宣传和解释工作，取得公众认可和支持。

（3）健全维稳职能，提高维稳应对能力

要设立维稳工作岗位，配备专兼职维稳工作人员，建立维稳首问负责制。加强维稳工作人员知识技能培训，不断提高维稳接待和处置能力，解决引导社会稳定问题通过正常途径反映和解决问题。

2. 化解措施的建议

（1）基本措施

社会稳定问题的发生和发展具有很大的不确定性，在项目实施过程中，如果有关措施落后于规划草案实施阶段，则发生社会不稳定可能性较大，反之会较低；另外，社会稳定问题的处理也是影响社会稳定数量和程度的因素之一，处理得当，可以有效避免再次发生和事态

扩大。为拟应提高对社会问题工作的重视,全面加强信访和处置能力,在落实技术措施的同时,建议相关单位作好以下工作:

①通过电视、报纸、广播、网络、张贴公告、开通热线电话等方式加强宣传工作,宣传地块规划草案的意义和内容,取得公众理解和支持;

②加强与利益相关者、周边群众的沟通和交流,做好规划地块利益相关主体的思想工作,认真倾听群众的意见和建议,及时给予反馈,并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持;化解群众不满情绪,引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题;

③成立维护社会稳定工作小组,确定维稳接待人员,制定工作方法,并进行必要的维稳工作培训;

④严格按照法定程序进行项目建设,各项手续到位。要维护政策的公平、公正、合理,把握好政策的平衡性、权威性。要积极做好群众的解释说服工作,以理服人、以情感人,做好和谐建设。

⑤群体性事件现场事态平息后,继续组织工作组做好回访调查工作,摸清相关群众的思想动向,做好他们的思想转化工作,虚心听取他们的意见和要求,对事件可能出现反复或者可能引发连锁反应的苗头、信息,坚决采取有效措施,防止群体性事件出现反复,巩固处理成果。同时,进一步加强对群众的法制宣传教育,用身边的人,身边的事教育广大群众,进一步提高群众的法制意识,精心做好宣传教育和舆论引导工作,引导群众正确认识自己的根本利益与实现自己利益的途径,自觉维护发展稳定的大局,为预防和处置群体性事件营造良好氛围。

2. 专项措施

针对各主要风险因素,项目组针对冠县实际情况,提出风险防范和化解措施的建议。建议政府应强化从源头降低化解该项目社会稳定

风险的意识，组建项目维稳工作小组，与各相关部门密切配合，深入基层，联系群众，加强沟通，释疑解惑，做好各项矛盾化解工作。其风险防范及化解措施见表 12。

表 12 风险防范及化解专项措施建议

阶段	序号	风险因素	风险防范和化解措施	督办单位
规划本身	1	规划程序的合法性	在程序上需经专家论证，分管部门会议论证，保证流程的合法性。	自然资源和规划局
	2	规划草案与其他规划的衔接	严格审查《冠县土地利用总体规划图》（2006-2020 年）、《冠县县城总体规划图》（2018-2035 年）及其他专项规划的嵌套性、兼容性。对部分不符合总规需调整部分作出可行性分析论证。	自然资源和规划局
	3	规划调整的可行性	对具体指标在参照相关部门和专家意见，对规划调整的可行性进行研讨，提出整改方案。	自然资源和规划局 规划科
规划实施	4	规划实施对城市承载力的影响	对基础设施管线敷承载、控制线设置情况提出具体修改方案	综合执法局 （城市管理局）
	5	规划实施对城市整体风貌的影响	从城市交通、道路承载力提出具体修改方案	交通局、交通巡逻警察支队冠县大队
			规划布置	住房和城乡建设局 消防救援
	6	规划实施对市民生活习惯的影响	利益相关者（周边已实施项目单位）生产生活的的影响	自然资源和规划局

三、评估结论

（一）规划草案的主要风险因素

根据《山东省发展和改革委员会关于印发山东省发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（鲁发改投资〔2014〕471 号），参考《关于开展土地征收社会稳定风险评估工作的通知》（聊城市自然资源和规划局 2020 年 5 月 15 日），结合市场调查分析，评估拟征地批次社会稳定风险主要因素：①规划程序的合法性；②规划草案与其他规划的衔接；③规划调整的可行性；④规划实施对城市承载力的影响；⑤规划实施对城市整体风貌的影响；⑥规划实施对市民生活习惯的影响。

（二）规划草案风险等级

本次草案稳评项目，在风险防范和化解措施后，评判结果情况如下：

（1）定性评判结果

①政策评判标准：两片区规划草案经过立项手续，且符合《冠县土地利用总体规划图》（2006-2020年）、部分符合《冠县县城总体规划图》（2018-2035年）（因产业政策调整控制稍作调整）及其他专项规划，兼容衔接良好。属低风险。

②公众参与调查结果评判标准：根据项目组调查结果，地块控规编制涉及的相关部门对地块草案调查表未提出修建性意见，在规划草案公示期尚未收到异议申请。属低风险。

（2）定量评判结果

①因素初始风险等级：定量分析有6个风险因素，其风险程度为3个一般风险、2个较小风险、1个微小风险。

②初始综合风险分值：通过该项目风险因素的分析、判断，并结合相关专家的意见，对风险因素进行了权重赋值，得出6个定量因素风险指数为0.254。

③本项目初始综合风险值为0.254（小于0.36），属低风险。

（3）综合上述评判结果，根据“就高不就低”和“叠加累积”原则，确定本次项目拟征收土地在风险化解措施前综合风险等级为低风险。

（三）规划草案的合法性、合理性、可行性、可控性评估结论

1. 合法性

本项目经过充分可行性论证，规划草案严格按照《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《冠县县城总体规划》（2018-2035年）、《冠县县城总体规划图》（2018-2035年）及其他专项规划有关规定，在报批手续程序合法、手续齐全、结果公开。规划草案项目符合相关的规划、法律、法规、规章制度的要求。

2. 合理性

控制性详细规划是城市总体规划的深化，主要以对地块的土地使用控制和环境容量控制、建筑建造控制和城市设计引导、市政工程施工和公共服务设施的配套，以及交通活动控制和环境保护规定为主要内容，并针对不同地块、不同建设项目和不同开发过程，应用指标量化、条文规定、图则标定等方式对各控制要素进行定性、定量、定位和定界的控制和引导。是城乡规划主管部门作出规划行政许可、实施规划管理的依据，并指导修建性详细规划的编制。

冠县国土空间总体规划正在编制中，若现在对冠县中心城区和乡镇全域的控规报批，容易导致控规与新的国土空间总体规划不相适应。所以，根据冠县城市发展的需要，对近期拟出让及拟划拨土地所处地块的控制性详细规划进行编制。

规划草案对于城市规划和发展、改善居民生活条件具有促进作用，有利于增加就业、有利于区域的合理发展，有利于整合周边资源，对于推进区域经济和规划建设的具有积极作用，符合社会发展规律、符合社会公共利益、符合人民群众的现实利益和长远利益，具备合理性要求。

3. 可行性

规划草案控规编制内容致力于完善公共服务设施，科学构建城镇空间布局。以点带面，其编制遵循“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，科学构建了城镇空间布局，为做好公共空间与公共环境的营造假设了合理的框架，具有引导性和可操作性，可行性较强。

4. 可控性

根据拟被征收地块在草案在规划本身和规划实施过程中可能存在的公安全隐患，集体上访等情况，专门成立社会公共突发事件应急领导小组，建立风险预警制度，对不稳定因素进行分析，加强征地现场治安保障，对能解决的要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，

把不稳定因素影响控制在最小范围内。对社会稳定风险因素进行了识别，所采取的防范、化解风险措施及应急预案是有效的、可行的。对规划草案引发的社会稳定风险具有可控性。

结论：通过对本次拟征收土地项目社会稳定风险体系评估分析，本规划草案合法、合理、可行、风险可控。

附 件

1. 社会稳定风险评估委托书；
2. 冠县北部工业园区（铁北东、西片区）控制性详细规划（土地使用规划图）复印件；
3. 冠县土地利用总体规划图（2006-2020 年）位置示意图；
4. 冠县县城总体规划图（2018-2035 年）位置示意图；
5. 规划地块位置图及现场照片；
6. 征询意见函及征询意见说明；
7. 受托方营业执照副本复印件。

附件 1：委托书

社会稳定风险评估委托书

山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司：

我单位根据城市建设的需要对冠县北部工业园区（铁北东片区、西片区）进行控制性详细规划编制时，需对该范围控制性规划编制的草案进行社会稳定风险评估。

【备注：北部工业园区分为铁北东、西两个片区。1. 铁北东片区规划范围：西至武训大道、南至冉子路、东至东一路、北至济馆高速，总用地面积为 854.04 公顷，片区划分为 5 个街区，编码由 Abd-01 到 Abd-05（具体指标等详见图则）；2. 铁北西片区规划范围：西至西环路、南至冉子路、东至武训大道、北至北环北路，总用地面积为 980.76 公顷。片区划分为 9 个街区，编码由 Abx-01 到 Abx-09（具体指标等详见图则）】。

我单位将委托贵公司组织开展评估工作，现将本评估项目的有关文件资料提交给贵公司，并对以上提供的文件资料的合法性、真实性、准确性、完整性负责。希望贵公司对我单位提供的文件资料妥善保管并尽保密之责，非经我单位同意不得擅自公开或泄露给他人。贵公司应根据我单位需要，独立、客观、公平公正的进行评估，如无特殊原因和正当理由，不得迟于双方评估合同约定的提取评估报告和交付评估费的时间。

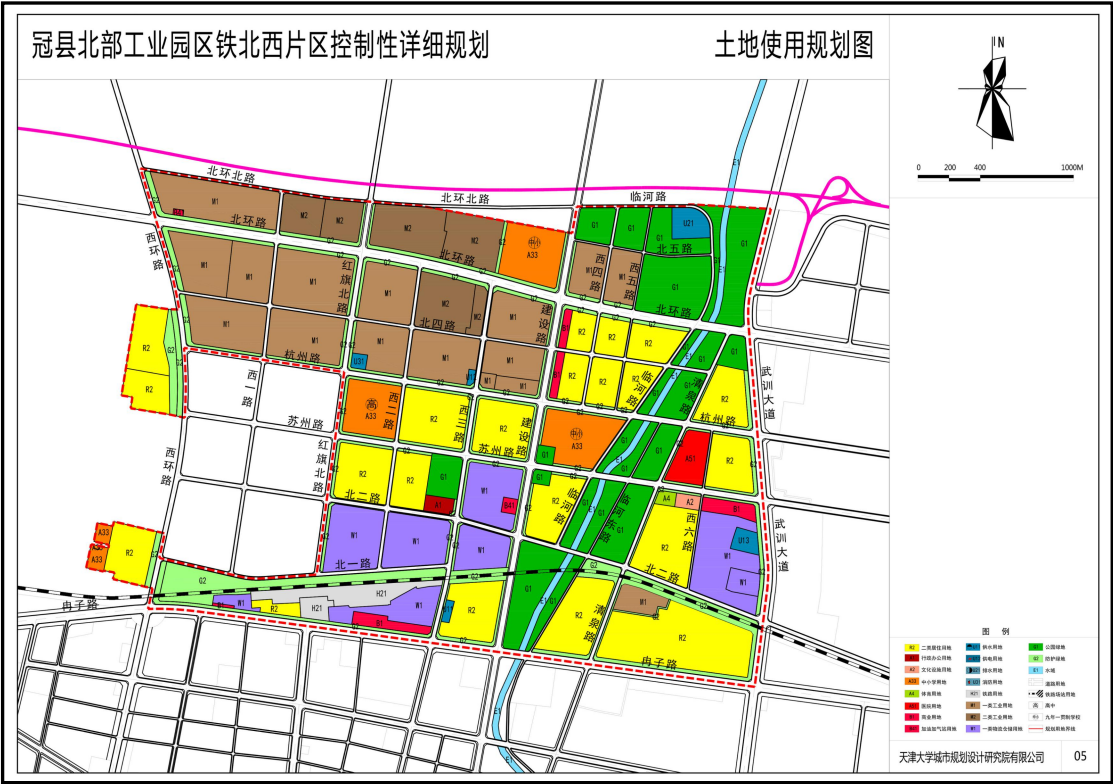
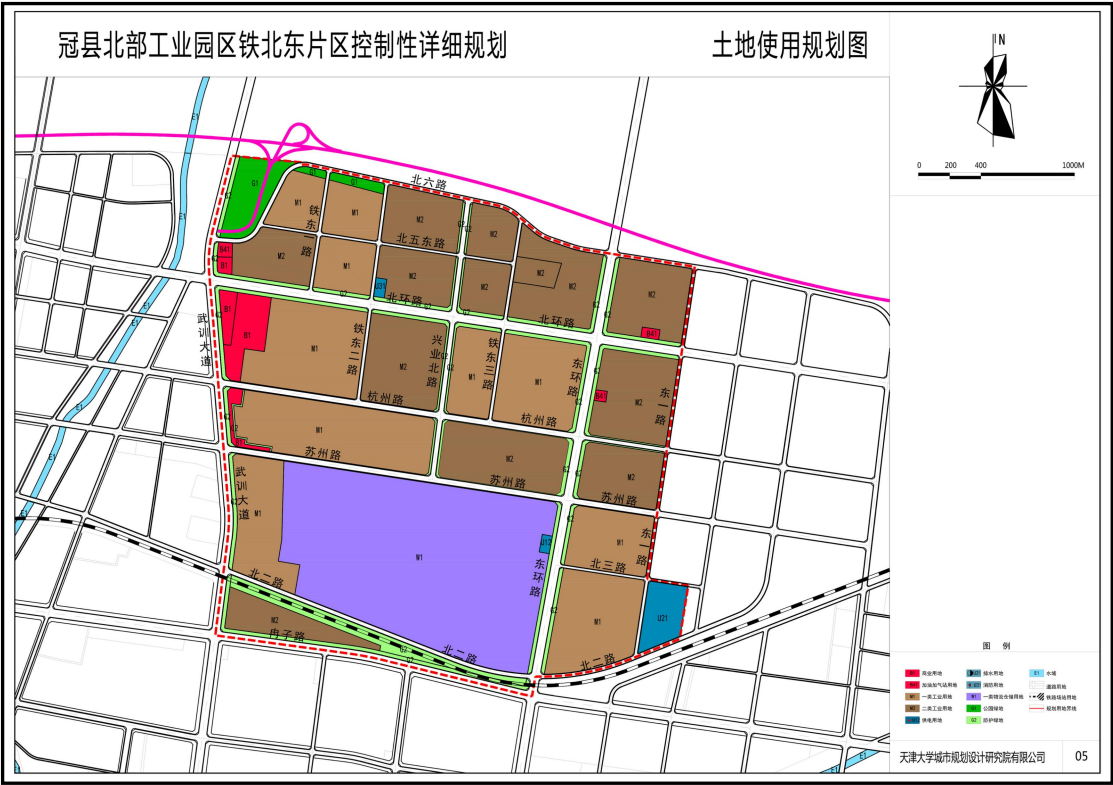
委托单位名称：（公章）

委托单位联系人签名：孔亚菲

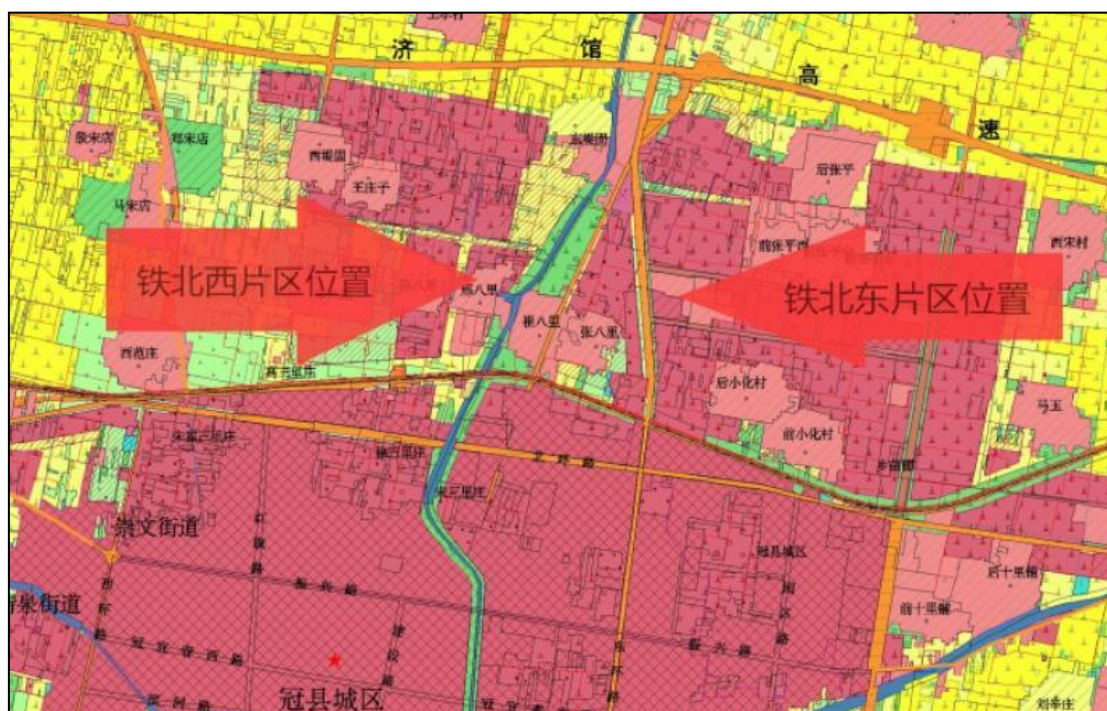
联系人电话：15106885697

委托评估时间：2024年6月28日

附件 2：地块规划草案



附件 3:冠县土地利用总体规划图(局部)位置示意图



附件 4：冠县县城总体规划图（局部）位置示意图



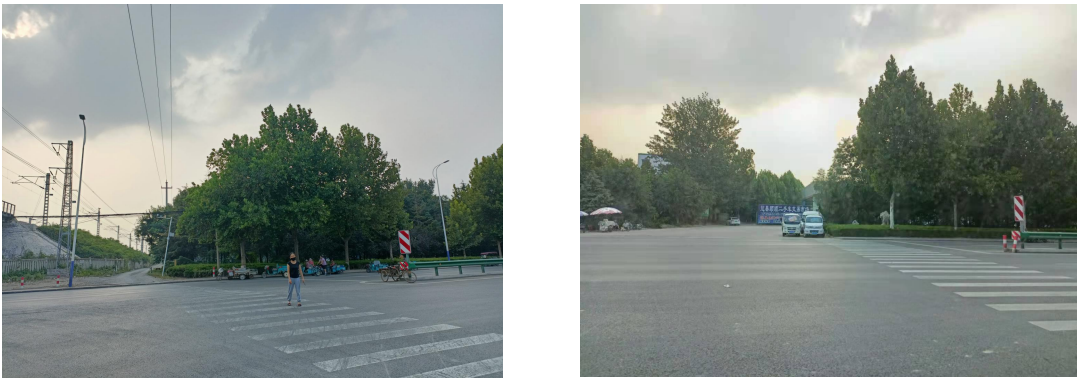
附件 5：规划地块位置图及现场照片



规划地块位置示意图



现场照片（东片区）



现场照片（西片区）

冠县自然资源和规划局

关于冠县北部工业园区、辛集卫生院医养中心等地块控规草案征求意见的函

县国土空间规划委员会有关成员单位：

为推动我县城市建设发展，现编制了冠县北部工业园区，西环路西、冠宜春路南地块（实高），清泉河南、体育场路东地块，辛集卫生院医养中心地块控制性详细规划草案（见附件）。现就草案征求贵单位意见。因附件太大，公文传输系统无法发送，将通过各单位公务邮或办公邮箱发送，请及时查收。如有意见或建议，请在 2 日内以书面或电子邮件的形式回复，如无意见或建议仍需在 2 日内以书面或电子邮件的形式回复。

特此函询，盼予函复。

联系电话：0635-7125668

电子邮件：gxjsgcghglk@lc.shandong.cn

附件：1 个片区、4 个地块控制性详细规划草案

冠县自然资源和规划局

2021 年 8 月 5 日

关于冠县北部工业园区、西环路西、辛集卫生院医养中心等 地块控规草案征询意见回复情况

1、聊城市公安局交通巡逻警察支队冠县大队

聊城市公安局交通巡逻警察支队冠县大队

关于冠县西环路西、辛集卫生院医养中心等地块控规草案回复

冠县自然资源和规划局：

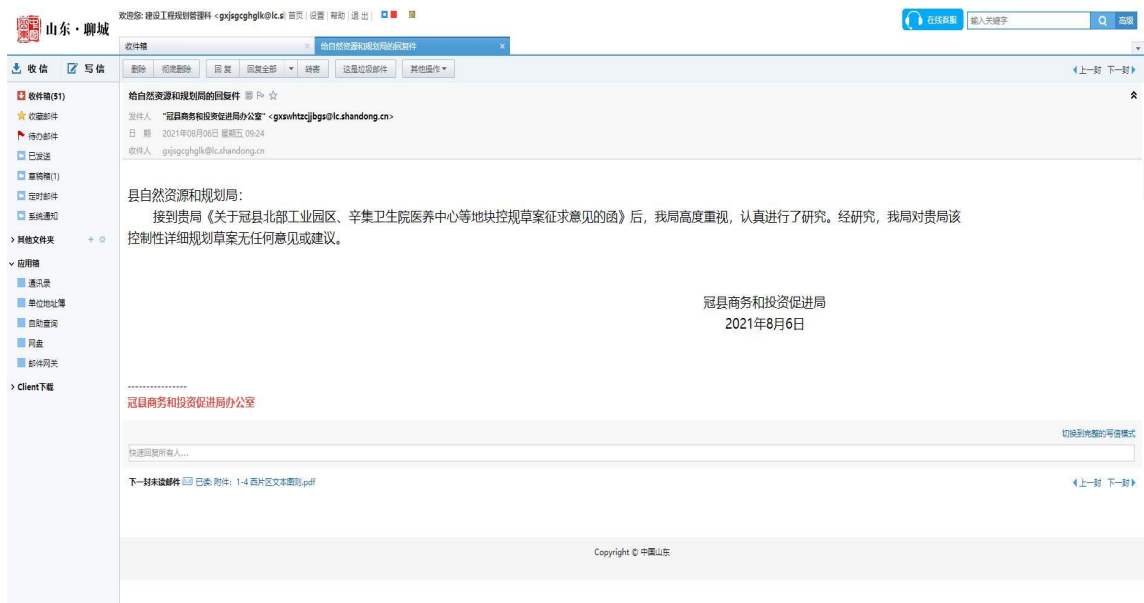
关于贵单位编制的西环路西、冠宜春路南地块、清泉河南、体育场路东地块、辛集卫生院医养中心地块控制性详细规划，我单位已收到，经向上级领导汇报后回复如下：

无意见。

聊城市公安局交通巡逻警察支队冠县大队

2021 年 8 月 7 日

2、冠县商务和投资促进局



3、水利局



4. 烟庄街道办事处



5. 住建局

关于东、西片区建议

西片区建议

第二章第十五条(4)中高强度建设区用地容积率控制在 2.0-3.0 (含 3.0) 之间与文件《关于加强县城绿色低碳建设的意见》要求不符。

第三章第 34 条、供电用地偏少，一处变电站；第五章第 57 条规划新建 1 处变电站偏少。与文件《关于规范新建住宅小区供配电设施设备建设管理的指导意见（试行）》（聊建字【2020】71 号）要求不符。

清泉路东侧、铁路南侧 M1 地块保留一处工业用地是否妥当？

东片区建议

本片区内有六个村庄 1878 户 5735 人。全部外迁：1、成本较大，2、村民是否愿意外迁。东片区无居住功能，建成后是否成为空城。

冠县住房和城乡建设局

2021 年 8 月 6 日

6. 文化和旅游局

关于冠县北部工业园区、辛集卫生院医养中心等 地块控规草案征求意见的函回复

冠县自然资源和规划局：

关于《冠县北部工业园区、辛集卫生院医养中心等地块控规草案征求意见的函》已收悉，经文化和旅游局调查研究，冠县北部工业园区、辛集卫生院医养中心等地块地表面无文物遗迹。现回复如下：

一、原则无意见建议

二、按照《中华人民共和国文物保护法》、《山东省文物保护条例》、《聊城市文物保护管理条例》相关要求，结合你局工作实际情况，在涉及文物保护单位保护方面及在上会审查方案时，建设单位总用地面积在2万平方米以上(含2万平方米)请建议建设单位与县文化和旅游局联系进行申请考古调查勘探审批手续。

冠县文化和旅游局

2021年8月11日



关于冠县北部工业园区（铁北东、西片区）、清泉路南体育场东 地块、辛集卫生院医养中心地块控制性规划

草案征询意见的说明

冠县中心城区铁北东西片区、辛集卫生院医养中心等地块控制性规划草案征询意见函于 2021 年 8 月 5 日通过冠县自然资源局和规划局公文传输系统发至各委员单位。于 2021 年 8 月 7 日收到冠县住房和城乡建设局对征求意见（中心城区铁北东西片区）的回复，未收到其他单位委员会意见及建议。

关于冠县住房和城乡建设局委员提出的西片区【**第二章第十五条(4)中高强度建设区用地容积率控制在 2.0-3.0(含 3.0)之间与文件《关于加强县城绿色低碳建设的意见》要求不符**】

回复：按照《关于加强县城绿色低碳建设的意见》的要求，已相应调整容积率。

提出的西片区【**第 34 条供电用地偏少，一处变电站；第五章第 57 条规划新建 1 处变电站偏少。与文件《关于规范新建住宅小区供配电设施设备建设管理的指导意见（试行）》（聊建字【2020】71 号）要求不符**】

回复：经与供电公司多次沟通，现将提固站面积扩大。供电公司提出在红旗路西、苏州路南新增设一处供电用地。因该区域超出批复的规划范围，下一步我们将在国土空间总体规划中落实。

提出的西片区【**清泉路东侧、铁路南侧 M1 地块保留一处工业用**

地是否妥当】

回复：该区域的企业于 2017 年、2019 年取得土地手续。为预防该工业用地对周边地块的影响在企业南侧、东侧、北侧均设置了防护绿地。

提出的东片区【本片区内有六个村庄 1878 户 5735 人。全部外迁：1、成本较大，2、村民是否愿意外迁。东片区无居住功能，建成后是否成为空城】，

回复：该区域被工业用地包围，环境条件、景观条件等都比较差；西侧片区医院、学校、公园绿地等服务设施完善，如果保留该居住用地，群众无法享受到较好的公共资源，其基础设施和公共服务能力与西侧相比较弱，辐射能力也不强。该方案我们在北环路附近进行了公示，也咨询了烟庄街道与开发区的意见。

附件 7：受托方营业执照副本

	
营 业 执 照	
统一社会信用代码 9137150073472012XC	
	
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息	
名 称	山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法 定 代 表 人	娄旭
经 营 范 围	基准地价评估；标定地价评估；宗地地价评估；地价咨询；城市建设用地利用评价；农用地分等定级；农用地评估；征地区片价格评估；地价动态检测；司法鉴定土地、房产评估；房地产价格评估；房地产价格咨询；房地产中介服务；不动产权登记代理；不动产测绘；工程测量；资产评估；社会稳定风险评估；企业信用评估；企业管理咨询（不含期货、证券及相关业务咨询；不含金融业务咨询；不含消费储值卡等相关业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
注 册 资 本	叁佰万元整
成 立 日 期	2001 年 12 月 28 日
营 业 期 限	2001 年 12 月 28 日 至 年 月 日
住 所	聊城市经济技术开发区黄山路1号荣富中心1104室
登 记 机 关	
2021 年 01 月 14 日	
	
国家企业信用信息公示系统网址： http://www.gsxt.gov.cn	
国家市场监督管理总局监制	