

岳阳市自然资源和规划局

岳资规字〔2025〕40号 A1类 同意公开

对岳阳市政协九届四次会议第 241 号提案的 答 复

伍浩委员：

您提出的《关于房地产项目开发相关的各类评估需要精减完善的提案》收悉，具体回复情况如下：

1. 项目建设前开展环评、水土保持评估、日照分析评估和交通影响评估等是有必要的，针对房地产业，这些评估是评审和优化规划设计方案的依据。

环境影响评价主要根据建设项目特征和所在区域的环境敏感程度，综合考虑建设项目可能对环境产生的影响，未对环境敏感区的房地产开发建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理；在山区、丘陵区、风沙区以及水土保持规划确定的容易发生水土流失的其他区域开办可能造成水土流失的建设项目，建设单位应当编制水土保持方案；交通影响评价是保证大型项目开发建设不导致开发对象周边交通服务水平下降的重要措施，是避免土地超强开发的规划控制措施；日照分析报告是协调相邻关系、提升居住舒适度的依据。所以并非所有房地产项目都需要环评、水土保持分析和交通影响评估。鉴于上述评估需要根据修建性详细

规划规及建筑设计方案开展，将评估前置将导致评估依据不完整，影响评估结论。

2. 将部分评估委托给第三方主要避免利益冲突或自我评估的局限，确保评估结果更具中立性和可信度。第三方机构凭借专业知识和科学方法，提供更具全面的评估结果，为政策制定或项目方案调整提供依据。

3. 关于建设项目的评估过多的问题，我局一直在努力从源头完善。为减轻企业负担并加快推进项目建设，我局已尝试推出“标准地”模式，先行从工业用地推行“拿地即开工”“两审合一”，带方案挂牌等措施，将环评、水土保持、指标复核等三方评估事项纳入土地收储成本，提前预审批，提高审批效率，最大程度减轻建设单位时间与经济负担。针对房地产开发类项目，因项目规划方案与实施评估结论密切相关，不同的实施方案导致的评估结论及造成的建设影响完全不同，所以有些必要的评估仍是规划方案审批的前置条件。同时，实施评估的主体部门涉及多个部门，我局将进一步与市优化办、工改办协调对接，按照项目类型与规模，争取出台相应的豁免政策，简化办理流程。

感谢您对自然资源和规划工作的关心与支持！

岳阳市自然资源和规划局

2025年6月10日

承办负责人：胡伟华

承办人及联系电话：邹平波 18890010320