

广东省梅州市平远县全域土地综合 整治实施方案（石正镇单元）



项目名称：梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）

委托方（甲方）：平远县人民政府

承担方（乙方）：广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司

城乡规划编制资质证书等级：甲 级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字 21440152

院 长： 邱衍庆

总工程师： 马向明

院规划设计成果专用章：

规划设计编制完成时间：二〇二四年六月

主编单位： 广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司

技术审定： 许 刚 城乡规划高级工程师（正高级） 硕士 城市规划

技术审核： 杨 柳 城乡规划高级工程师 硕士 城市规划

项目负责人： 耿 浩 城乡规划工程师 学士 城市规划

项目组成员： 陈远旭 城乡规划助理工程师 学士 城市规划

王春芳 城乡规划助理工程师 硕士 城市规划

林伊凡 城乡规划助理工程师 硕士 城市规划

项目技术岗位责任表

 广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司 GUANGDONG URBAN-RURAL PLANNING AND DESIGN RESEARCH INSTITUTE TECHNOLOGY GROUP CO., LTD.		
项目名称	梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）	
技术地位	签名	岗位资格
技术审定		城乡规划高级工程师（正高级）
技术审核		城乡规划高级工程师
项目负责人		城乡规划工程师
项目成员		城乡规划助理工程师
		城乡规划助理工程师
		城乡规划助理工程师
		国土工程师

目 录

摘 要.....	1
一、总体要求.....	4
（一）编制背景	4
（二）编制依据	5
（三）编制原则	8
二、基本情况.....	9
（一）项目区域概况	9
（二）存在问题	19
（三）整治区域及实施期限	22
三、项目可行性分析及评估	24
（一）已有工作基础分析	24
（二）空间布局优化可行性	26
（三）整治可行性分析	33
（四）产业导入可行性分析	54
（五）风险评估及应对	55
四、项目目标任务	59
（一）整治目标任务	59
（二）生产要素创新性配置制度探索	62
五、建设内容与子项目安排.....	63
（一）规划及其他方案衔接	63
（二）建设内容	64
（三）子项目安排	67
六、精品工程打造	79
（一）千亩方全域整治项目	79
（二）美丽圩镇示范项目	81
（三）石正镇村民集中建房（农民公寓）示范项目	82
七、投资估算及资金筹措	83

(一) 投资测算	83
(二) 资金筹措	87
(三) 资金平衡分析	89
八、实施进度计划	90
(一) 总体实施安排	90
(二) 整体进度计划	90
(三) 年度进度计划	92
九、实施效益和项目特色	95
(一) 效益分析	95
(二) 项目特色	98
十、实施保障	98
(一) 组织保障	98
(二) 资金保障	100
(三) 制度保障	100
(四) 监督保障	101
(五) 防灾减灾	102
十一、有关建议	102
附件：	105
1.附表	105
2.附图	105
3.其他证明材料	105

摘要

石正镇地处梅州市平远县西南部，位于韩江支流石正河畔，历史悠久，是平远省级产业转移园和南台卧佛景区所在地，全国最大的南药梅片种植加工生产镇。全镇总面积 9869.01 公顷，下辖 17 个行政村，常住人口 2.29 万人，2023 年生产总值 6.98 亿元。石正镇围绕推进平远奋力在“百千万工程”进位县中赶超进位、推动平远苏区加快振兴、打造县域副中心的任务，充分发挥土地资源、农业生产的优势，按照“良田连片、产业集聚、村庄集中、生态优美”的要求，通过高起点全域规划、高标准整体设计、高效率综合治理，系统推进农业地整理、建设用地整理和生态保护修复，探索具有石正特色的全域土地综合整治工作模式，进一步优化空间布局，提高土地节约集约利用水平，为支撑平远建设苏区融湾先行区、“百千万工程”落地实施创造新空间、释放新动能。

整治范围为石正镇全域，面积为 9869.01 公顷。《平远县石正镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》已按照程序报送县规委会审议。整治区域不涉及永久基本农田和生态保护红线调整，整治项目不涉及权属调整。

通过全域土地综合整治腾退空心村建设用地 1.7020 公顷，重点用于集中建房示范项目、圩镇建设、田园综合体

建设，实现整治区域内建设用地减少，建设用地总量不增加的目标。

整治区域内现状耕地面积为 1187.3460 公顷，通过耕地恢复、补充耕地、耕地改良提质等工程，以“千亩方”全域整治项目为重点，通过集中连片流转，引导农业企业进驻。整治后可实现新增耕地 60.5540 公顷，新增水田 9.3972 公顷，整治区域新增耕地面积比例 5.1%，耕地质量利用等别提高 1 等，集中连片耕地规模增加 6.57%。

以河流生态修复为重点，通过废弃矿山修复、水环境治理等工程建设，消除地质安全隐患，优化提升石正河、先锋河生态环境，以河为脉，串联打造田园综合体、提升沿河村庄人居环境。

聚焦美丽圩镇建设，以公共服务设施和基础设施建设为抓手，提升圩镇承载力，为服务园区和景区夯实基础。

以“千亩方”全域整治项目为抓手，统筹耕地提质、河流生态修复、增减挂、农村人居环境整治提升等各类项目，发挥石正耕地集中连片、环境优美等优势，推动田园综合体和农业加工基地建设，实现一二三产联动发展。

本次全域土地综合整治开展六大类 17 个子项目，项目实施期限为 2024 年 4 月至 2026 年 4 月，共计约 2 年，总投资预计 22576.90 万元，其中社会资金 1133 万元，财政资金 14354.91 万元。

石正镇全域土地综合整治项目不存在《广东省全域土地综合整治项目实施方案编制指南（2024年版）》（征求意见稿）负面清单的情形。项目实施中可能会面临年度资金投入不到位、多部门组织协调困难等不确定因素的影响。通过强化政府组织领导和全面落实部门责任，能够克服在资金上、部门协调上可能存在的风险，县委县政府组织专班督导方案的运行，确保石正镇全域土地综合整治项目有序开展实施，规划期内完成任务。

一、总体要求

（一）编制背景

为深入贯彻习近平总书记重要讲话、重要指示和关于浙江“千万工程”的重要批示精神，落实《国家发展改革委 财政部关于印发〈支持梅州对接融入粤港澳大湾区加快振兴发展总体方案〉的通知》《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》要求，优化农村生产、生活、生态空间布局，建立健全有利于促进绿色发展与乡村振兴的农村土地管理制度，促进耕地保护和土地节约集约利用，构建高效集约、生态宜居、山清水秀的国土空间新格局。全面推进全域土地综合整治，为石正镇高质量发展提供有力支撑，更好促进县镇村一体化高质量发展。

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，紧紧围绕省委“1310”具体部署，深刻把握全域土地综合整治在推动梅州苏区融入粤港澳大湾区的地位与作用、形势和机遇，切实解决“空间无序化、耕地碎片化、土地利用低效化、生态功能退化”等梅州市平远县石正镇全域土地综合整治实施方案问题，进一步激发县镇村发展活力，推动梅州苏区加快振兴、共同富裕。全力推进平远县“百千万工程”开好局、起好步，进一步调动和激发全县广大干部干事创业的积极性、主动性和创

造性，根据《梅州市推进全域土地综合整治实施意见》及配套文件，决定在平远县石正镇开展全域土地综合整治，特编制本实施方案。

（二）编制依据

国家法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）；
- （4）《基本农田保护条例》（2011 修正）；
- （5）《中华人民共和国水土保持法》（2010 修订）；
- （6）《广东省水土保持条例》（2016 年发布）；
- （7）《广东省土地管理条例》（2022 年 8 月 1 日起实施）；
- （8）其他相关法律法规。

政策文件

- （9）《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》（2015 年）；
- （10）《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018 年）；
- （11）《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》（自然资发〔2019〕194 号）；

（12）《自然资源部国土空间生态修复司关于印发<全域土地综合整治试点实施要点（试行）>的函》（自然资生态修复函〔2020〕37号）；

（13）《自然资源部办公厅关于进一步做好全域土地综合整治试点有关准备工作的通知》（自然资办函〔2020〕1767号）（2020年09月27日）；

（14）《自然资源部国土空间生态修复司关于明确全域土地综合整治试点报部备案材料有关要求的函》（自然资生态修复函〔2021〕49号）；

（15）《广东省自然资源厅关于推进全域土地综合整治试点的工作的通知》（2021年5月）；

（16）《中共中央、国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》（2023年2月）；

（17）《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》（2023年2月）；

（18）《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治有关工作的通知》（粤自然资函〔2023〕1036号）；

（19）《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障、助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规字〔2023〕4号）；

（20）《广东省自然资源厅关于全力以赴做好典型县镇村规划，支撑“百县千镇万村高质量发展工程”不断走深

走实的通知》（粤自然资函〔2023〕985号）；

（21）《中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》（2024年01月01日）

（22）《广东省全域土地综合整治项目实施方案编制指南》（2024年版）（征求意见稿）；

（23）《自然资源部办公厅关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》（自然资函〔2023〕15号）；

（24）中共梅州市委办公室 梅州市人民政府办公室印发《关于切实防止耕地撂荒确保粮食安全的实施意见》的通知（梅市明电〔2022〕161号）；

（25）中共梅州市委 梅州市人民政府关于印发《梅州市推进全域土地综合整治实施意见》的通知（梅市明电〔2023〕127号）；

（26）其它相关法律法规及政策依据。

标准规范

（27）《土地整治重大项目实施方案编制规程》（TD/T1047-2016）；

（28）《高标准基本农田建设标准》（TD/T1033-2012）；

（29）《土地整治重大项目可行性研究报告编制规程》（TD/T1037-2013）；

(30)《广东省高标准基本农田建设规范(试行)》
(2012年12月);

(31)《广东省现代标准农田建设标准(试行)》(2008
年4月);

(32)《广东省土地开发整理工程建设标准(试行)》
(2008年);

(33)《广东省土地开发整理补充耕地项目质量验收标
准》(2008年11月);

(34)《广东省补充耕地质量验收评定技术规范(试
行)》;

(35)《广东省土地整治垦造水田建设标准(试行)》
(2016年10月);

(36)其他相关标准规范。

相关资料

(1)《梅州市国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(2)《平远县国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(3)其他相关规划。

(三) 编制原则

(1) 保护优先, 绿色发展。坚持绿水青山就是金山银山理念, 统筹推进山水林田湖草沙整体保护、系统修复、综合治理。贯彻绿色发展理念, 切实保护耕地特别是永久基本农田, 维护区域粮食安全, 夯实石正镇农业农村发展

基础。

（2）组织有力，指导到位。充分发挥各级党委、政府主导作用，构建市级指导、县级统筹、石正镇实施的分级负责机制，强化部门协同，形成合力推动全域工作取得实效。

（3）规划引领，重点突出。以科学规划为前提，实行全域、全要素综合整治，优化国土空间格局，引导空间腾挪、布局优化、集约高效。

（4）实施有序，严守底线。统筹考虑石正镇的资源禀赋、区位条件和乡村历史文化，合理安排整治工程和建设时序。严格遵守生态保护红线、永久基本农田等底线，保护乡村风貌和历史文化文脉等。

（5）尊重民意，保障权益。坚持以人为本、公众参与，尊重农民意愿，保障农民合法权益。编制过程中充分征求相关部门、镇政府及村委会的意见。

二、基本情况

（一）项目区域概况

（1）基本情况

1.自然地理状况

平远县位于广东省东北部，地处粤赣闽三省交界处，东邻蕉岭，西靠寻乌，南接梅县、兴宁，北连武平，是广东向内陆辐射、三省边区合作的桥头堡，为韩江发源地之

一。

石正镇，隶属于广东省梅州市平远县，地处平远县西南部。东连大柘镇，西、南、北分别与兴宁、梅县和江西省寻乌相接。镇域北部武夷山脉自然屏障，石正河韩江流域上游支流流经镇域，生态区位明显。石正镇行政区域面积 98.69 平方公里。

石正镇位于梅州城区连接平远县城的交通通道上，镇区距离平远县城 20 分钟车程，距离梅城 50 分钟车程。

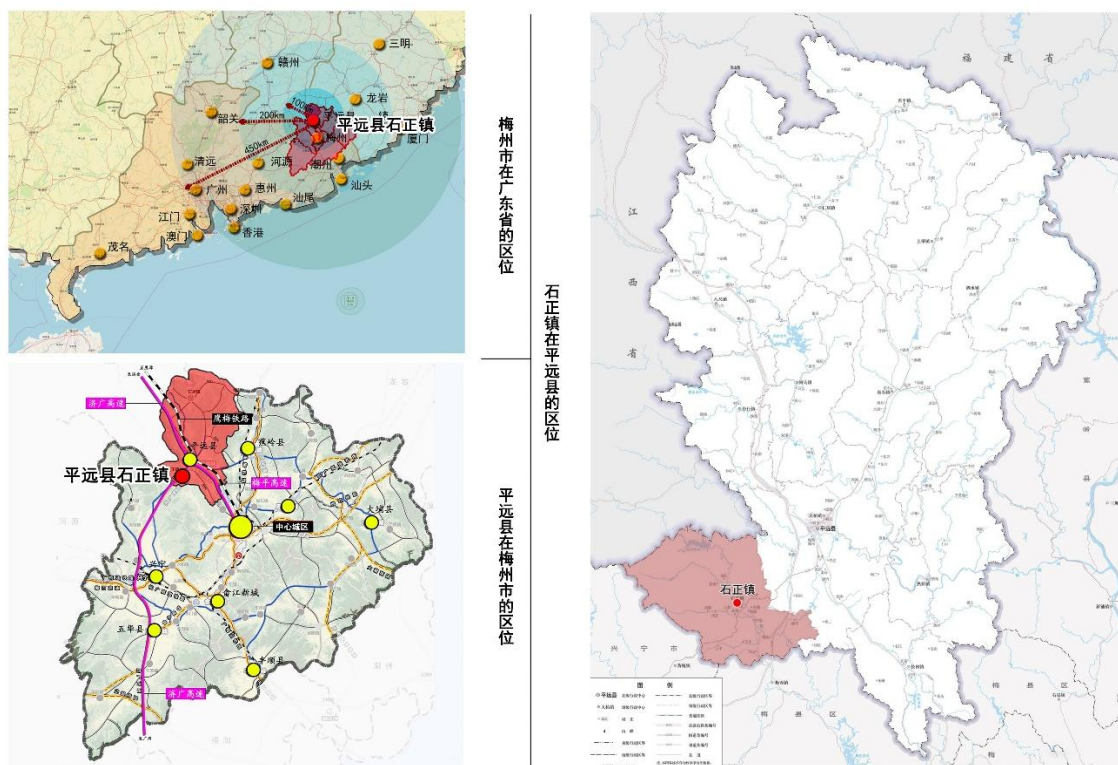


图 2-1 石正镇区位图

2.自然资源：山区丘陵、河道纵横、水资源丰沛

①地形地貌

石正镇境内四周山峦起伏，中间开阔，属山区丘陵地。石正盆地长 13 公里，宽 5 公里，面积 65 平方公里。北面三座巨石巍然屹立，陡峭如壁，称为南台石，是粤东名胜，海拔 645 米。地质特征是由第三系白垩系上统地层组成，岩性为紫红色粉沙岩、粉沙岩泥岩、沙砾岩及灰色流纹质火山角砾岩、凝灰岩等，岩石风化后见水具粘性。镇域内地震烈度在 6 度以下，属不设防区。

②气候资源

石正镇地处南亚热带与中亚热带过度的气候区，气候温和，四季分明，春夏长，秋冬短，雨热同季，干冷同期，光照充足，雨量充沛，风力小，霜期短，适于亚热带作物的正常生长。年平均气温 20.4 度，年平均地温 24.6 度；年平均霜日 7 天，霜日集中在 1 月和 12 月，年平均降水量 1898.9 毫米；年平均日照时数 1873.8 小时，日照百分率 42%；年平均太阳辐射量 113.3 千卡/平方厘米；年平均气压 996.6 毫帕。

③水文资源

石正镇境内石正河，起源于江西省耙头嶂，境内全长 31.7 公里，由西北向东南流入梅县，汇入程江，属韩江水系一级支流。石正镇有丰富的水力资源，境内水力发电装机容量 2150 千瓦，全镇有中小型山塘水库 18 宗，总库容 2573.5 万立方米。

3.社会经济条件：平远人口大镇

①人口现状

根据第七次全国人口普查数据，截至 2020 年 11 月，石正镇常住人口为 22347 人，仅次于大柘镇（城关镇），为平远县人口第二大镇。

②社会经济情况

2022 年，全镇实现国内生产总值 6.98 亿元，工业总产值 4.13 亿元，农业总产值 2.45 亿元，农村居民人均可支配收入达到 19276 元。

4.产业发展现状及方向：二产为主，一、三产为辅

①产业发展现状

工业方面，石正镇主要工业以硅基、钙基产业为主；平远县高新技术园区落户于石正镇境内。辖区内企业有 17 家，其中规上企业有 4 家。2022 年，全镇实现国内生产总值 6.98 亿元，工业总产值 4.13 亿元，农业总产值 2.45 亿元。

农业方面，石正镇大力发展南药、茶叶、酒水等产业。目前，石正镇南药种植面积 1 万多亩（其中梅片树种植面积约 8674 亩），茶叶种植面积约 5000 亩。2022 年石正镇南药和茶叶产业实现产值约 1.98 亿。

生态旅游方面，石正镇立足山水资源优势，借助创建国家全域旅游示范区的发展机遇，充分发挥“南台山国家森林公园”金字招牌和“世界第一天然卧佛”特色旅游资

源辐射带动作用，积极推进农旅融合发展。2022年，南台卧佛山旅游景区累计接待游客11多万人次，带动周边住宿餐饮业蓬勃发展。

②产业发展方向

打造以梅片、茶叶、蔬菜种植为基础，以绿色食品加工、铜箔、覆铜板、硅基产业为核心，以南台山康养文旅、中东温泉产业为特色的“三产融合、三产齐飞”发展样板镇。以农业为基础，以经营主体为引领，以利益联结为纽带，通过产业联动、要素渗透以打破产业边界，推动农业与二三产业的有机融合，推动一二三产业纵向关联，让农业、加工业及第三产业之间形成上中下游的有机关联，促进产业延链补链。

5.基础设施建设情况

基础设施建设不断完善，服务能力不断增强。至2023年，石正镇共有镇级污水处理厂1个，处理规模为0.2万立方米/天；共有1座110kV石正变电站，基本可以满足全镇用电要求；工业园的用电需求由220kV富远变电站统一提供；共有1座垃圾中转站，实行日运日清。

6.村庄发展情况

根据相关规划成果，结合结合区位条件、资源禀赋、人口变化以及外部影响因素等要素因子，对村庄分类进行系统研究，确定各村庄具体分类，构建“镇区-中心村-一般

村”镇村体系。其中镇区（3个）包括石正村、西湖村和先锋村；中心村（5个）包括坪湖村、南台村、中东村、上丰村、马山村；一般村（9个）包括安仁村、安南村、东台村、正和村、下丰村、潭头村、棉羊村、周正村、周畲村。

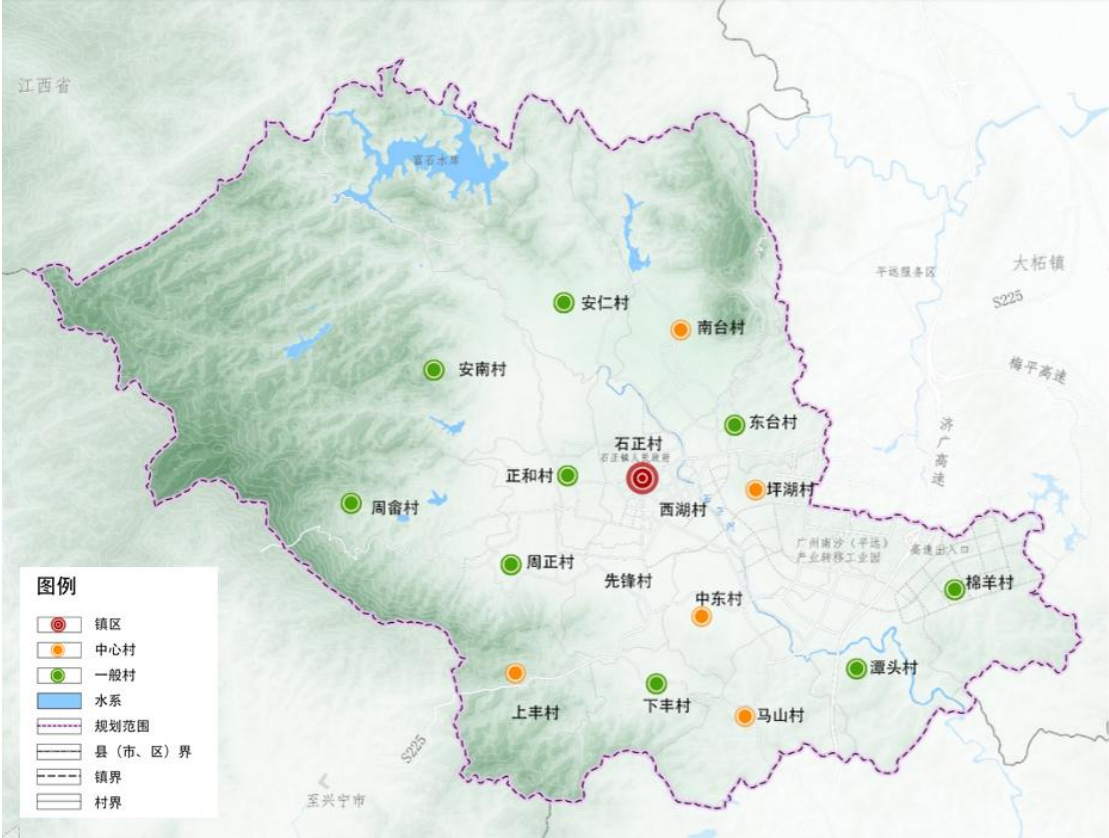


图 2-2 石正镇镇村体系规划图

同时确定“9+8”的村庄分类体系。其中发展类村庄（9个行政村）：石正村、先锋村、坪湖村、棉羊村、南台村、上丰村、中东村、潭头村、东台村。调整类村庄（8个行政村）：下丰村、正和村、周畲村、安仁村、西湖村、周正村、安南村、马山村。

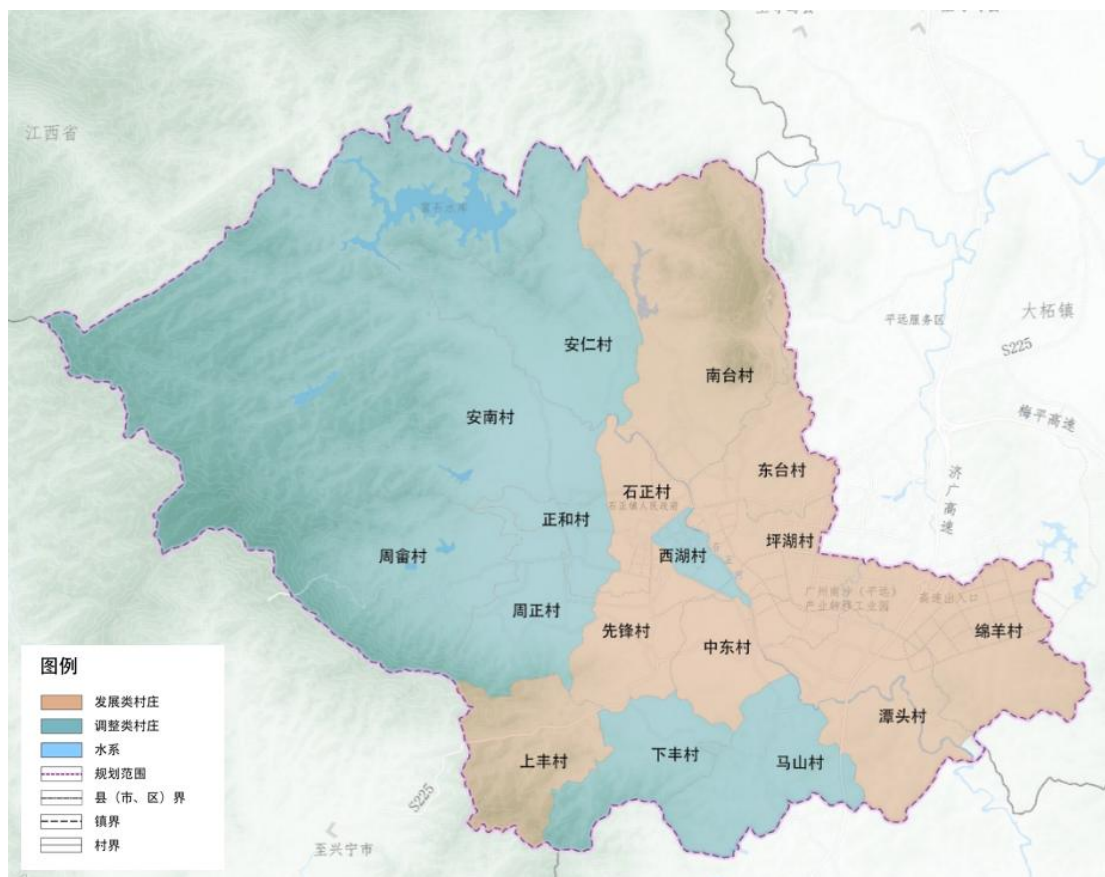


图 2-3 石正镇村庄规划分类图

(6) 历史文化：历史文化资源丰富

石正镇拥有 1 个中国传统村落——南台村，1 处省文保（凌风塔）、1 处市文保（南台大夫第）、2 处县文保（淼通围、黎海如故居）、20 处未定级文物、4 处县级历史建筑、3 处红色文化革命旧址。

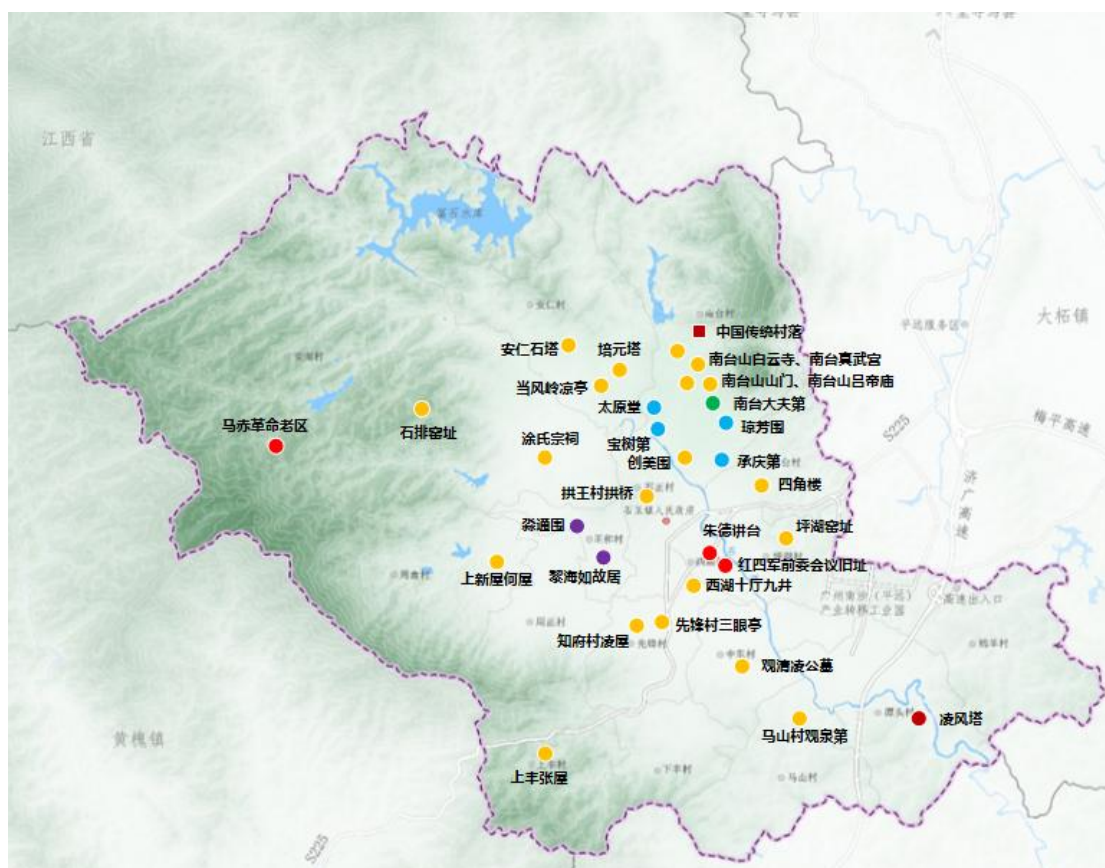


图 2-4 石正镇镇域历史文化资源分布图

(2) 国土利用情况

1. 土地利用现状

根据 2022 年度国土变更调查数据，石正镇全域面积 9869.01 公顷¹，其中林地最多，面积为 7027.68 公顷，占全域面积的 71.21%；其次是耕地面积为 1187.35 公顷，占全域面积的 12.03%；园地面积为 391.90 公顷，占全域面积的 3.97%；草地面积为 78.06 公顷，占全域面积的 0.79%；建设用地面积为 788.80 公顷，占全域面积的 7.99%。建设用地占地 788.8 公顷，占全域面积的 7.99%。

表 2-1 石正镇土地利用现状表

¹ 数据来源于 2022 年度国土变更调查现状政务版数据，采用同口径分析库数据，下同。

地类名称	面积（公顷）	占比（%）
耕地	1187.35	12.03
种植园用地	391.90	3.97
林地	7027.68	71.21
草地	78.06	0.79
商业服务业用地	2.24	0.02
工矿用地	189.76	1.92
住宅用地	436.97	4.43
公共管理与公共服务用地	16.27	0.16
特殊用地	8.85	0.09
交通运输用地	193.05	1.96
水域及水利设施用地	326.11	3.31
其他土地	10.77	0.11
合计	9869.01	100.00

（2）耕地和永久农田布局

①耕地现状

现状耕地总面积 1187.3460 公顷。其中水田面积为 991.5421 公顷，占耕地总面积的 83.51%，主要集中在镇域平坦地带，水浇地面积为 167.9881 公顷，旱地面积为 27.8159 公顷。

表 2-2 石正镇整治区域现状耕地情况表

地类编码	地类名称	面积（公顷）	比例（%）
0101	水田	991.5421	83.51
0102	水浇地	167.9881	14.15
0103	旱地	27.8159	2.34
小计		1187.3460	100

石正镇耕地总体条件较为细碎，局部集聚程度较高。耕地碎片化程度高，5 亩以下数量占比 62.01%，面积占比 10.05%。碎片化的原因有受地形影响，部分耕地成点状或长条形，如房前屋后三角地、插花地、河流边上等细小菜地等。在中部地形平坦的地方，集中连片度较高，集中连

片耕地 15 亩以上占耕地总面积的 96.02%。

②永久基本农田情况

衔接最新“三区三线”划定成果，石正镇永久基本农田面积 9.35 平方公里，主要集中在镇域中部地势平坦地区，大部分耕地集中在坡度 6° 以下，耕地质量好。

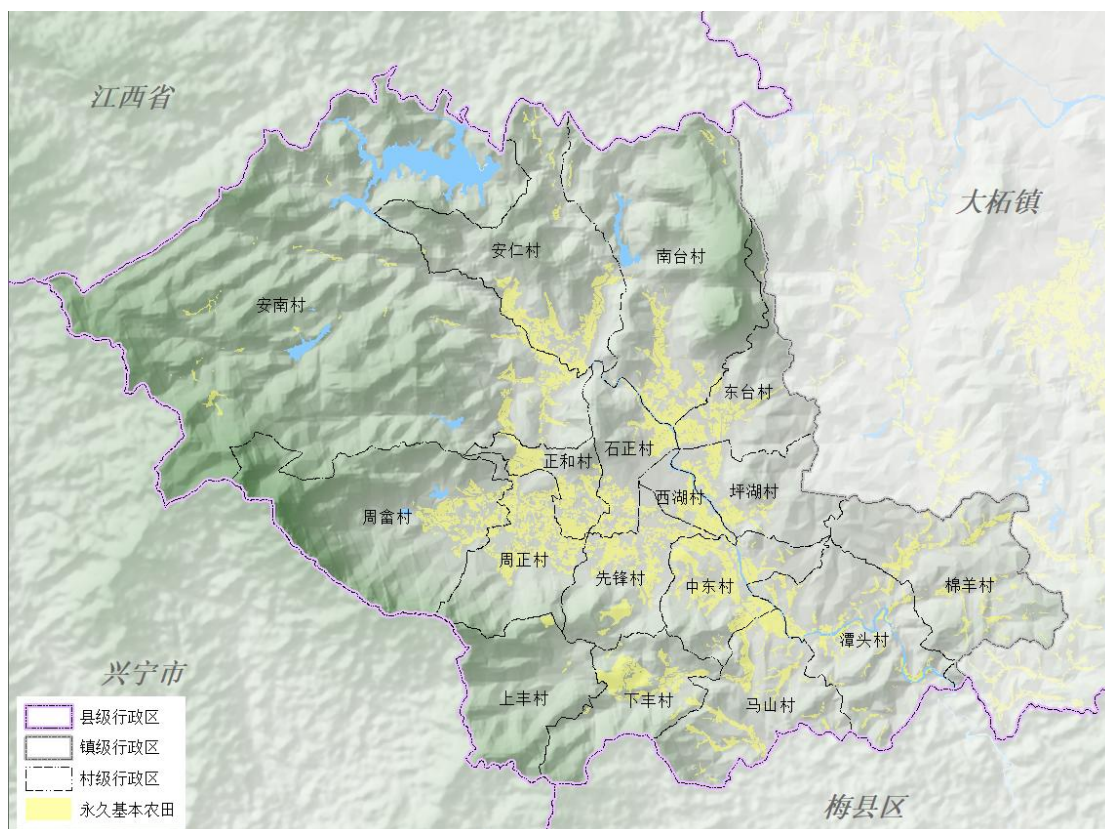


图 2-5 石正镇永久基本农田分布图

③建设用地情况

石正镇建设用地 788.80 公顷，主要集中在镇域中部平坦地区，山区有零星宅基地分布，沿道路、河流成带状向两边发展。其中商业服务业设施用地 2.2383 公顷，工矿用地 189.7608 公顷，住宅用地 436.9714 公顷，公共管理与公共服务用地 16.2651 公顷，特殊用地 4.2159 公顷，交通运输

用地 193.0544 公顷，水域及水利设施用地 323.5669 公顷，其他土地 10.7756 公顷。

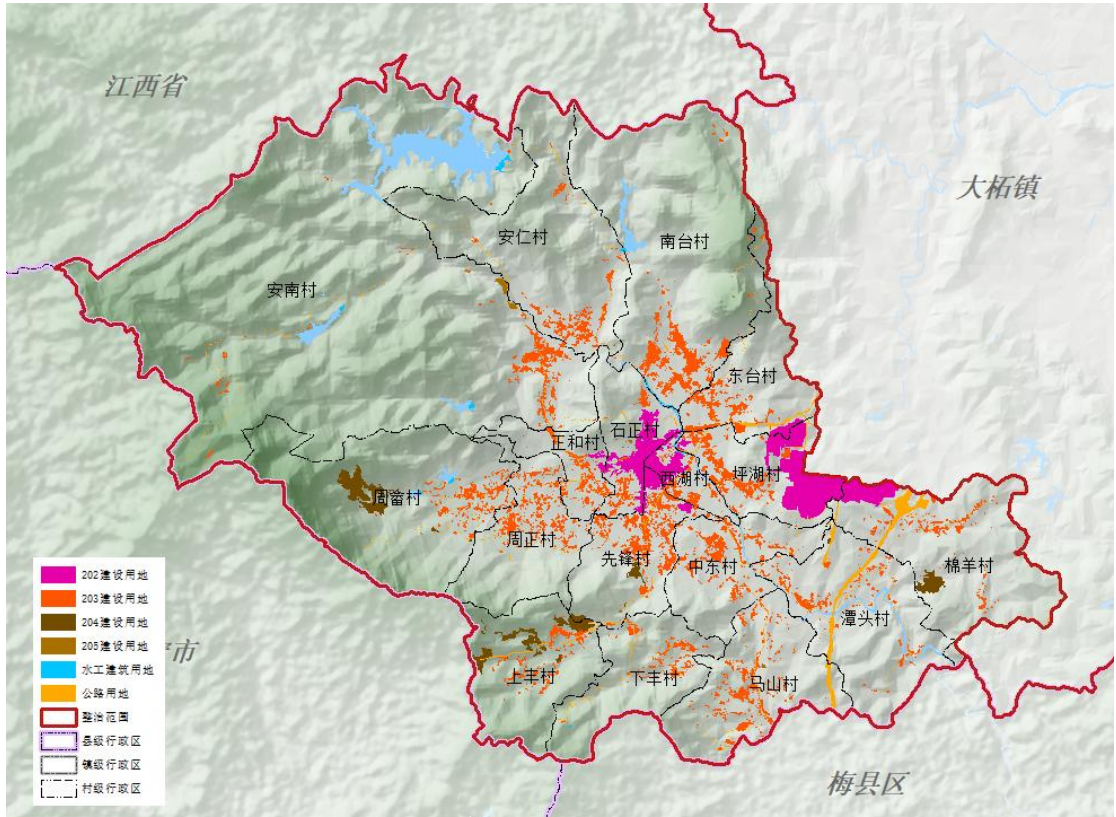


图 2-6 石正镇建设用地分布图

（3）生态环境情况

石正镇整体生态环境良好，但仍存在历史遗留矿山，容易引发水土流失；石正镇境内有石正河、先锋河两条河流，拥有丰富的水力资源。生态旅游方面，立足于山水资源优势，坐拥“南台山国家森林公园”金字招牌和“世界第一天然卧佛”特色旅游资源。

（二）存在问题

（1）现状耕地“分散化”“碎片化”“非粮化”“弃耕化”现象严重，制约了现代农业发展

根据 2022 年度国土变更调查数据，石正镇耕地面积 1187.3460 公顷（17810.19 亩），耕地图斑 1990 个，平均图斑面积为 8.95 亩；其中，1 亩以下图斑数量 617 个，占比 31.01%，面积占比 1.48%；3 亩以下数量占比 52.11%，面积占比 5.68%；5 亩以下数量占比 62.01%，面积占比 10.05%，整体碎片化程度高。

表 2-3 平远县石正镇耕地图斑面积分析汇总表

分类	小于 1 亩	1—3 亩	3—5 亩	5—15 亩	大于 15 亩
数量（块）	617	420	197	434	322
面积（亩）	263.26	748.38	777.98	4066.87	11953.70
数量占比（%）	31.01%	21.11%	9.90%	21.81%	16.18%
面积占比（%）	1.48%	4.20%	4.37%	22.83%	67.12%

由于地形的影响，石正镇的耕地碎片化度较高，全镇人均耕地面积 0.78 亩，农户拥有耕地地块较为分散，大量的耕地现状已用于养殖、种果树等用途，耕地“非粮化”或撂荒问题较为严重，这不利于农业规模化经营。

（2）建设用地结构松散，空间利用效率有待提高

石正镇农村居民人均居住占地面积约 118 平方米，其中大部分地块存在房前屋后未被有效利用的空闲地，同时，耕地与空置农房交错分布，建设布局呈现出散乱无序的特征，整体用地利用相对粗放。此外，许多村庄内普遍存在闲置宅基地抛荒、村庄建筑利用低效、一户多宅等现象，

因此农村建设用地的集约节约水平有较大的提升空间。

（3）水土流失治理、矿山修复和污水治理亟待加强

石正镇西部及北部丘陵地带，自然水土流失较为明显，同时人为水土流失区域主要集中在历史矿山及产业园区，水土流失治理任务较重。与此同时，石正镇有着丰富的矿产资源，但由于历史原因，盲目开采产生的遗留矿山问题也亟需治理，长期的露天开采破坏了原来稳定的土壤和植被，对地形地貌、地质构造、生态环境造成较大的负面影响。

另一方面，由于镇级农村生活污水处理设施建设及运营存在短板，个别时段污水未完全收集经过排圳排入河流，同时受石正河沿河两岸的畜禽养殖业、农田耕作影响，季节性使用化肥农药带来的农业面源污染，石正河部分断面水质难以达标，需要对污水进行全面治理。

（4）圩镇及一河两岸风貌显著提升，其他村庄人居环境需进一步改善

通过一系列的美丽圩镇、新农村连片示范建设及中小河流治理工程，圩镇及一河两岸风貌显著提升。但圩镇外围村庄仍需全面提升，基础设施仍需完善，村内缺乏公共空间，电力、通信等线路无序杂乱，需加强对污水、农房整治、村庄景观整体提升。

（5）一二三产融合发展程度不高，产业规模化水平较

低

一产规模化程度不高，梅片品牌有待进一步塑造。石正主要种植“梅片、茶叶、蔬菜”等农产品，除梅片外，其他农产品规模化程度不高，作为全国最大的梅片种植加工生产镇，梅片品牌有待进一步塑造。

二产产业链条延伸不足，招商引资困难较大。产业转移工业园重点发展稀土新材料、装备制造、中医药、家居建材、电子信息、非金属矿产业等产业，具有一定的规模，但产业链条延伸不足，招商引资困难较大等问题。

三产旅游业品牌有待塑造，未形成集群效应。南台卧佛山景区通过近年配套设施的建议，已形成一定的规模，但其品牌有待塑造，与其他资源暂无法形成串联式游线，未形成集群效应。

（三）整治区域及实施期限

1.整治区域

本次全域土地综合整治项目区域为石正镇全域范围，面积为 9869.01 公顷，涉及 17 个行政村，分别为安南村、安仁村、南台村、东台村、周畲村、周正村、正和村、石正村、先锋村、西湖村、坪湖村、上丰村、下丰村、中东村、马山村、潭头村、棉羊村。

整治区域为石正镇内安排整治任务的区域，面积为 xx 公顷。

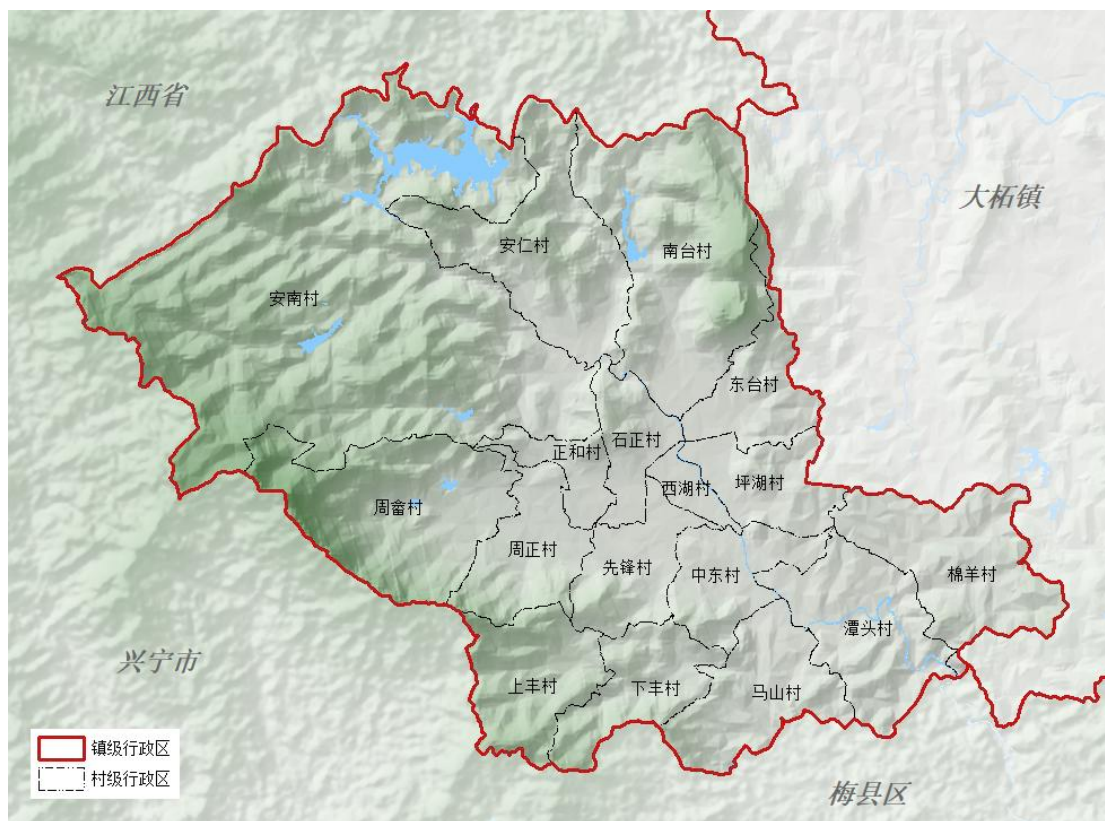


图 2-7 石正镇项目区域范围图

2.实施期限

根据《广东省全域土地综合整治项目实施方案编制指南（2024 年版）》（征求意见稿）、《梅州市全域土地综合整治破题攻坚行动实施方案（2023—2025 年）》要求，石正镇全域土地综合整治项目实施期限为 2 年，自 2024 年 4 月-2026 年 4 月，具体实施期限以实施方案批复时间为准。

三、项目可行性分析及评估

（一）已有工作基础分析

（1）规划编制审批情况

1.国土空间总体规划编制情况

按照国家、广东省、梅州市要求，平远县石正镇自2023年7月组织开展了《平远县石正镇国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）编制工作，目前已通过专家评审、县专委会审议。《规划》紧紧围绕“双区”建设深入推进、省“一核一带一区”区域发展格局加快构建以及“湾区带”联动发展等区域发展战略，顺应新时代国土空间治理要求，统筹构建全域美丽、高质高效的国土空间保护开发格局。将平远县石正镇打造成广东省中心镇、产融合发展样版镇、山水文化旅游名镇。

2.村庄规划编制情况

2019年，石正镇稳步推进村庄规划编制工作，全面落实《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》《农村人居环境整治三年行动方案》部署和全国实施乡村振兴战略工作推进会议要求；根据广东省自然资源厅下发《关于加快村庄规划编制工作的通知》（粤自然资规划函〔2019〕1499号）要求，石正镇于2019年实现村庄规划编制全覆盖。按省市工作部署，石正镇全面启动村庄规划优化提升工作，实地开展了农村宅基地、村级产业用地、乡村振兴等项目用地

需求进行调查摸底，积极完成调查摸底工作，实现村庄规划编制全覆盖。

3. “三区三线”划定情况

根据平远县“三区三线”成果，石正镇共划定永久基本农田面积 9.35 平方公里，划定耕地整備区面积为 0.28 平方公里；生态保护红线面积 41.56 平方公里，占辖区总面积的 42.11%；城镇开发边界面积 3.31 平方公里，占镇域面积的 3.35%。

本次全域土地综合整治项目不涉及永久基本农田、生态保护红线调整。

(2) 政策制度建设情况

平远县全面贯彻落实习近平总书记生态文明思想，牢固树立“绿水青山就是金山银山”的理念，按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总要求，统筹实施全域土地综合整治、整体推进生态修复，助推乡村振兴战略实施、促进生态文明建设。石正镇坚持“资源要素跟着好项目走”，把握国家和省、市的投资导向，围绕公共服务、卫生环境、公共设施等短板谋划储备一批实实在在的民生项目，坚持分批实施、全程监管、真抓实干，确保干一件、成一件。书记镇长主动带头招商引资，全面发掘和利用好乡贤资源，做好项目落地、企业扎根，切实将资源转变成资产资金。深化营商环境改革，做好

“放管服”，强化服务意识，深化“一窗式”政策兑现、“一站式”公共服务改革举措，落实领导“首席服务员”职责，优化企业服务措施，及时对接企业需求，解决企业难点，着力构建亲清政商关系，不断提高来石正镇投资发展的环境和信心。

(二) 空间布局优化可行性

(1) 土地权属分析

1.土地权属现状

根据 2022 年度变更调查数据分析，整治区域内土地权属现状主要为集体土地和国有土地，其中国有土地面积为 459.0126 公顷，集体土地 9409.9958 公顷，国有土地占总面积比例为 4.65 %。按照相关法律法规规定，农村集体经济组织成员依法享有土地承包经营权，土地使用权归使用土地的单位或个人所有，土地权属明确，村界清楚，无地界及土地权属纠纷。

表 3-1 石正镇土地权属现状情况表

权属性质	权属单位名称	面积（公顷）
国有土地使用权	平远县人民政府	459.0126
小计		459.0126
集体土地使用权	南安村	2950.1231
	安仁村	687.2382
	南台村	988.8606
	周畲村	776.5179
	周正村	348.6735
	正和村	142.9834
	石正村	155.9572
	东台村	295.4857
	先锋村	279.6138

权属性质	权属单位名称	面积（公顷）
	西湖村	73.3079
	坪湖村	213.2978
	上丰村	406.8892
	下丰村	333.4887
	中东村	300.2577
	马山村	433.2818
	潭头村	496.4048
	绵羊村	527.6145
小计		9409.9958
合计		9869.0084

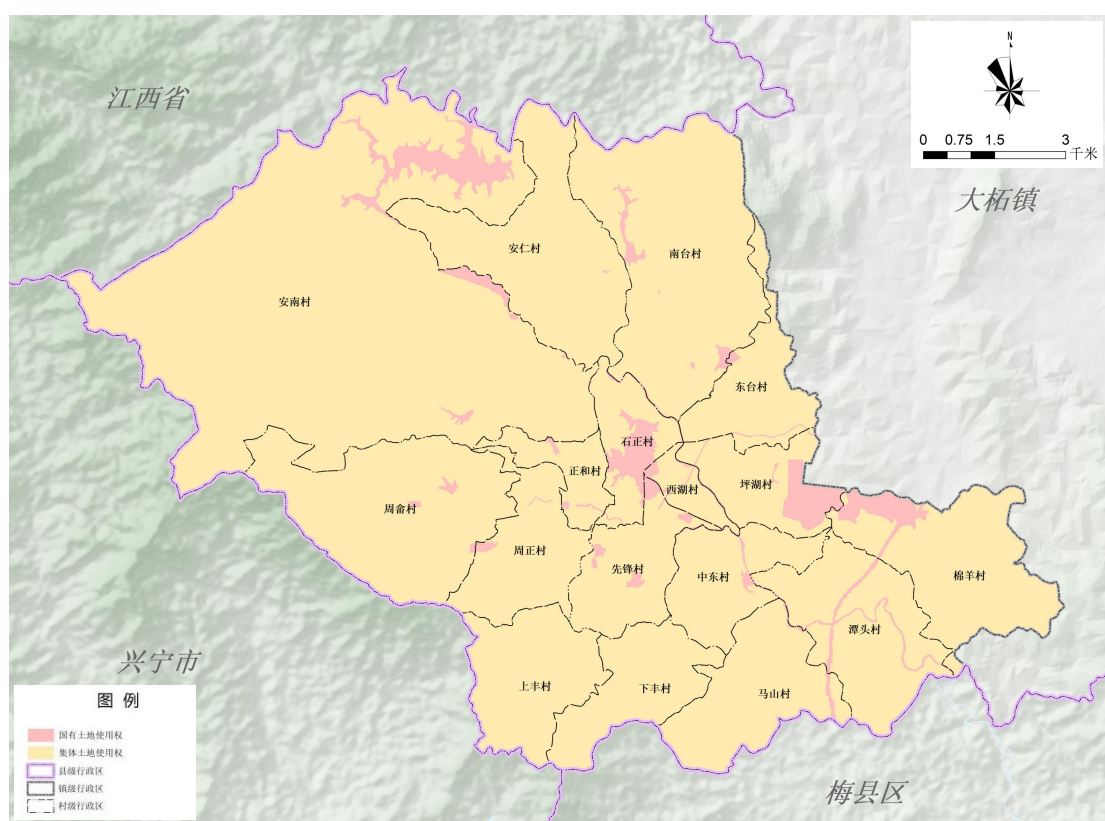


图 3-1 石正镇土地权属现状分布图

2.土地权属分析

农用地整理项目主要是通过工程项目的实施整合土地的使用权限，达到农田集中连片的高效种植模式，土地权属在整治前后没有变化。整治项目主要为提升耕地质量、改善农田基础设施，且有部分垦造水田项目已纳入垦造水

田潜力库，项目均以行政村为单元统一施工，无需进行权属调整。农用地整理项目与“现状集体土地所有权与国有建设用地使用权重叠”无冲突。

建设用地整理项目主要是增减挂钩项目，腾退出的建设用地指标优先用于乡村集体经济的发展，土地权属在整治前后没有变化。

乡村风貌提升项目包括道路景观提升类、乡村振兴示范带建设、农村人居环境整治和历史建筑保护类，皆与土地权属争议地无冲突。

故整治区内不存在土地所有权权属调整，只调整土地使用权权属以及土地承包经营权权属调整。

（2）功能分区划定

根据《平远县石正镇国土空间总体规划（2021-2035年）》对石正镇的定位和空间布局安排，以及石正镇自然资源禀赋、土地利用现状、经济社会现状和产业现状，按照宜农则农、宜建则建、宜留则留、宜整则整的原则，顺应石正镇全域的农业、生态格局与镇村肌理，将石正镇确定为“两带三区”的总体空间格局：沿石正河的“一河两岸”发展带和沿省道 225 的城镇联动发展带，以发展现代农业生产、特色种植为主的镇村田园集聚区，以发展绿色加工、先进材料产业为主的绿色产业发展区，以加强生态保护、培育南台山生态屏障的生态保护修复区。

1.构建“两带三区”的总体空间格局

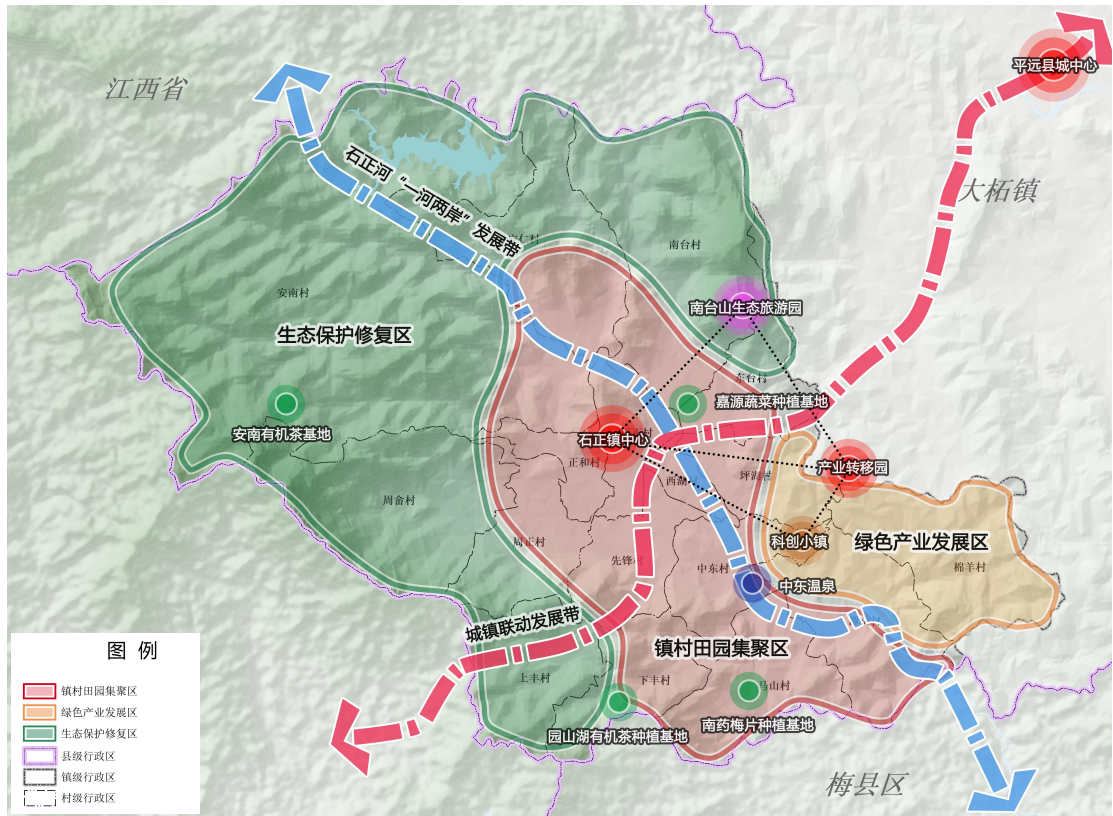


图 3-2 石正镇全域土地综合整治功能分区图

两带:城镇联动发展带、石正河“一河两岸”发展带

沿省道 225 形成石正镇南北向城镇联动发展带，推进区域协同发展，强化功能互补，以实现城镇高质量发展；沿石正河形成“一河两岸”发展带，依托石正河生态资源优势，推进人居环境改善，打造精致、美丽石正。

三区：镇村田园集聚区、绿色产业发展区、生态保护修复区

① 镇村田园集聚区

做为石正镇核心地区，石正镇的政治、经济、文化中心，服务全镇的综合性服务中心，集中布局行政办公、文

化教育、体育公园、医疗卫生、社会福利、商业金融、餐饮酒店等各类服务职能。开展美丽圩镇建设，提升农房风貌，再塑乡村景观。发展现代农业，推动现代农业集约化、规模化、机械化、标准化生产，统筹强化粮食与“菜篮子”产品稳定安全供给。大力推进南药种植，做大做强特色农业。开展招商引资，打造集研发、种植、加工、物流、旅游于一体的现代农业产业示范区，通过产业升级改造促进乡村振兴，推动区域农旅产业发展，带动农民增收致富。

② 绿色产业发展区

引进茶叶、蔬菜、梅片、南药等农业相关加工企业，大力发展绿色农产品加工业，延伸农业发展链条，提高农产品附加值。依托周正村、周畲村、上丰村、棉羊村等矿产资源优势和现有企业基础，围绕做长做强稀土产业链，构建稀土产业集群为目标，大力发展铜箔和覆铜板、硅基相关产业。同时大力发展清洁能源产业，改善废弃矿区生态环境，着力推动石正高质量发展，扎实做好实体经济，推动石正加快振兴、共同富裕。

③ 生态保护修复区

以土地整治和环境治理为切入点，推进废弃矿山生态修复、石正河“一河两岸”整治，结合南台山国家森林公园重点发展生态康养、旅游、研学等绿色产业，提升河湖水环境质量，逐步清退自然保护地核心区内的建设用地，

增强水美乡村建设。同时保护和恢复山林生态功能，维护生物多样性，提高防御自然灾害能力，保护乡村自然景观，构建人与自然和谐共处的良好环境，保持生态平衡。

(3) 空间布局优化

结合石正镇发展愿景、目标以及功能分区，对涉及的增减挂钩、整理复垦、修复治理等整治区域进行布局优化。通过空间布局的调整腾挪，推动田、水、路、林、村综合整治，改善农村生产、生活条件和生态环境，促进农业适度规模经营、人口相对集中居住、产业集中聚集发展。

1.耕地布局优化

贯彻落实党中央、国务院关于加强和改进耕地保护的决策部署，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，开展垦造水田、补充耕地项目，实现耕地数量有增加、质量有提升、生态有改善、集中连片耕地面积有增加、优化耕地空间分布，保障粮食安全，传承传统农耕文化，改善农田生态。

规划至 2026 年，预计完成耕地恢复项目 1 个，建设总面积为 16.65 公顷，补充耕地项目 2 个，建设总面积为 50.13 公顷。预计到项目竣工验收后新增耕地 60.5540 公顷（整治后耕地面积 1187.3460 公顷，整治前耕地面积 1247.9000 公顷），确保整治区域内耕地质量有提升、耕地数量有增加，新增耕地面积达到整治区域原有耕地面积的 5%

底线要求确保项目实施期间耕地数量不减少、质量有提高、生态有改善。

2.建设用地布局优化

充分衔接国土空间总体规划成果，结合石正镇相关产业建设规划，聚焦高质量发展、“集约节约”的发展理念，加快发展乡村产业、加强乡村生态文明建设、实施乡村建设行动、推动城乡融合发展等工作紧密结合，通过腾退 1.7020 公顷建设用地，盘活 4.84 公顷的低效建设用地，新建 0.90 公顷安置区，整治后区域内建设用地面积不增，调整优化整治区域内的建设用地结构。同时通过拆迁安置为后续引驻高端服务业态、高端项目成功落地提供用地保障，助力石正镇产业优化升级，加快石正镇城市建设步伐，优化整体用地布局。

石正镇在实施建设用地布局优化中，有序开展增减挂钩、低效闲置建设用地整理，优化农村建设用地布局，逐步消除高能耗、高污染产业，促进乡村工业向绿色化、高效化、生态化方向发展，同时加强产业间的联系、配合与协作，将地域优势体现在产业经营和发展中，打好石正镇乡村振兴的产业基础。通过实施建设用地整理等项目，提升石正镇镇域形象，优化乡村环境，助力石正镇高质量发展的建设。

3.生态空间格局优化

整治区域内遵循生态系统生长规律，因地制宜，因势利导，优化调整生态用地布局，保护和恢复乡村自然灾害能力，加强沿江沿河流域生态保护修复，推进美丽乡村建设。通过废弃矿山生态修复、污水综合治理和河岸提升等项目，实施废弃矿山生态修复 10.67 公顷，污水综合治理 0.99 公顷，河岸提升 3.60 公顷。从宏观角度，可以优化石正镇国土空间生态安全格局，强化生态廊道之间的相互联系，巩固生态基础网络，优化生态景观和生态要素；从微观角度，可调节河流水质，巩固岸堤，消除水利安全隐患，依托水域、岸边带及周边陆域绿地、农田、山林等构成水清岸绿、鱼翔浅底的自然生态廊道，传承乡风文明，整体风貌得以提升。

（三）整治可行性分析

（1）农用地整理潜力分析

农用地整理潜力，是指通过综合整治耕地及分布其间的道路、田坎、林网、沟渠等，在提高耕地质量、增加有效耕地面积、提高耕地产出率和发挥农业种植规模效益等方面具有一定的潜力。石正镇农用地整理潜力主要包括垦造水田潜力、补充耕地潜力和高标准农田建设潜力三个部分。

1.现状类型及分布情况

根据 2022 年度国土变更调查数据，整治区域农用地面

积 8970.3178 公顷，占整治区域面积的 90.89%。其中耕地面积 1187.3460 公顷，占农用地面积的 13.24%，耕地地类主要包括水田、水浇地和旱地，分别为 991.5421 公顷、167.9881 公顷、27.8159 公顷，主要分布在镇域中部平原地区；可调整地类面积 12.3544 公顷，占农用地面积 0.14%，包括可调整园地和可调整林地，主要分布于正和村及安南村；园地面积 391.9008 公顷，占农用地面积的 4.37%，园地地类主要包括果园、茶园及其他园地，分别为 121.0239 公顷、108.5194 公顷、162.3575 公顷，主要分布在先锋村、下丰村及安南村；林地面积 7027.6801 公顷，占农用地面积的 78.34%，林地地类主要包括乔木林地、竹林地、灌木林地及其他林地，分别为 6625.9047 公顷、96.2624 公顷、107.8207 公顷及 197.6924 公顷，主要分布在安南村、安仁村、南台村及周畲村；其他农用地面积 362.9048 公顷，占农用地面积的 4.05%，其他农用地地类主要包括农村道路、水库水面、坑塘水面、沟渠及设施农用地，分别为 68.1411 公顷、150.1191 公顷、58.7172 公顷、78.5031 公顷及 7.4244 公顷，农用地现状地类统计具体见下表。

表 3-2 农用地现状地类统计表

一级类	二级类	地类名称	面积（公顷）
农用地	耕地	水田	991.5421
		水浇地	167.9881
		旱地	27.8159
	耕地 汇总		1187.3460

	园地	果园	121.0239
		茶园	108.5194
		其他园地	162.3575
	园地 汇总		391.9008
	林地	乔木林地	6625.9047
		竹林地	96.2624
		灌木林地	107.8207
		其他林地	197.6924
	林地 汇总		7027.6801
	草地	天然牧草地	0.4591
		人工牧草地	0.0269
	草地 汇总		0.4861
	其他农用地	农村道路	68.1411
		水库水面	150.1191
		坑塘水面	58.7172
		沟渠	78.5031
		设施农用地	7.4244
	其他农用地 汇总		362.9048
	总计		8970.3178

耕地“非粮化”情况

根据 2022 年度国土变更调查数据和 2009 年第二次土地调查数据分析，石正镇二调以来退耕耕地面积共 1037.3271 公顷，主要分布在棉羊村、安南村和周畲村。

表 3-3 耕地“非粮化”流出情况统计

序号	行政村名称	补充耕地潜力面积		比例 (%)
		公顷	亩	
1	安南村	170.18	2552.71	16.41
2	安仁村	54.34	815.06	5.24
3	东台村	19.88	298.17	1.92
4	马山村	27.47	412.05	2.65
5	棉羊村	192.03	2880.46	18.51
6	南台村	36.34	545.09	3.50
7	坪湖村	25.56	383.40	2.46
8	上丰村	60.56	908.34	5.84
9	石正村	20.69	310.37	1.99

10	潭头村	32.42	486.25	3.13
11	西湖村	12.73	190.91	1.23
12	下丰村	51.90	778.51	5.00
13	先锋村	94.46	1416.92	9.11
14	正和村	16.60	248.96	1.60
15	中东村	36.07	541.04	3.48
16	周畲村	138.60	2079.06	13.36
17	周正村	47.51	712.59	4.58
合计		1037.33	15559.91	100.00

2.垦造水田潜力

根据《广东省垦造水田工作方案》（粤府函〔2017〕272号）、《关于印发〈广东省补充耕地项目管理办法〉的通知》（粤自然资函〔2023〕88号）等相关规定的文件要求，明确了垦造水田的选址要求：

（1）选址条件：

1）符合县级国土空间总体规划和相关土地整治规划，拟选地块应纳入全省垦造水田后备资源库；

2）拟选地块原则上连片度不低于 50 亩、坡度小于 15 度，满足水稻种植或水、旱轮作条件；

3）地类为未利用地、建设用地和农用地中的旱地、水浇地、按耕地管理的可调整地类，以及非耕地中的园地和坑塘水面；

4）水源有保障，且通过合理的工程措施，可满足项目建成后的水田灌溉要求；交通方便，有机耕路通达项目点，可满足工程施工、生产运输需要；

5）经项目涉及地块的土地权属人（所有权人、承包权

人、经营权人和建设用地的土地使用权人，下同）同意；

6) 项目区土地权属无争议；

7) 涉及滩涂地的，应按照《广东省河口滩涂管理条例》有关规定执行。

(2) 禁止选址区域：

1) 土地权属不明确或有争议的地块；

2) 城镇开发边界、生态保护红线范围以及自然保护区、水土流失易发区等生态敏感区域；

3) 不稳定耕地范围或项目建成后属于不稳定耕地范围；

4) 土壤污染严重难以恢复的区域；

5) 长期稳定灌溉水源无法保障，不适宜种植水稻区域；

6) 河道湖区范围内的地块（以自然资源部认可的河流湖泊岸线及最高水位线范围为准）；

7) 国家规定禁止开发的其他区域；

8) 《广东省水利工程管理条例》规定的水利工程管理；

9) 其他法律法规规定不得垦造的区域。依据上述要求收集资料，进行综合分析。

(3) 基础数据：

2022 年度国土变更调查数据、坡度数据、耕地后备资源数据、历年高标和垦造水田红线范围数据、生态保护红线数据。

(4) 测算方法：

1) 在 GIS 工具支持下, 提取出坡度小于 15° 的旱地、水浇地、可调整园地、园地、其他草地、内陆滩涂等地类的图斑, 初步得出可选范围;

2) 所得成果擦除“十三五”以来高标准农田建设项目、历年垦造水田项目红线、生态保护红线, 得到初步潜力图斑;

3) 将初步潜力图斑进行缓冲分析, 双向缓冲距离10m, 即实际相近图斑之间的距离为20m, 以此作为图斑之间相对连片的原则;

4) 以50亩作为连片性分析的阈值, 筛选连片大于50亩的融合图斑, 此时筛选后剩下的图斑为连片分析处理后的连片潜力图斑;

5) 提取2022年度国土变更调查数据中水源图斑, 以500米做缓冲区, 标识连片潜力图斑, 将500米水源缓冲区内的连片潜力图斑记为垦造水田潜力区。项目实施前期对潜力区进行外业踏勘及开展民意调查, 确定最终垦造水田项目范围。用垦造水田潜力范围套合最新遥感影像数据制作调查底图, 结合外业踏勘及开展民意调查结果, 确定垦造水田项目实施范围。

(5) 垦造水田潜力

经地块筛选, 对整治区域进行垦造水田潜力分析, 得到垦造水田潜力面积为68.89公顷 (1033.31亩), 集中分布

在安南村、周正村和先锋村，详见下表。

表 3-4 石正镇垦造水田潜力（内业分析）

序号	行政村名称	垦造水田潜力面积		比例（%）
		公顷	亩	
1	安南村	24.52	367.83	35.60
2	南台村	4.91	73.64	7.13
3	先锋村	10.52	157.83	15.27
4	正和村	6.16	92.38	8.94
5	周畲村	7.78	116.72	11.30
6	周正村	14.99	224.91	21.77
合计		68.89	1033.31	100.00

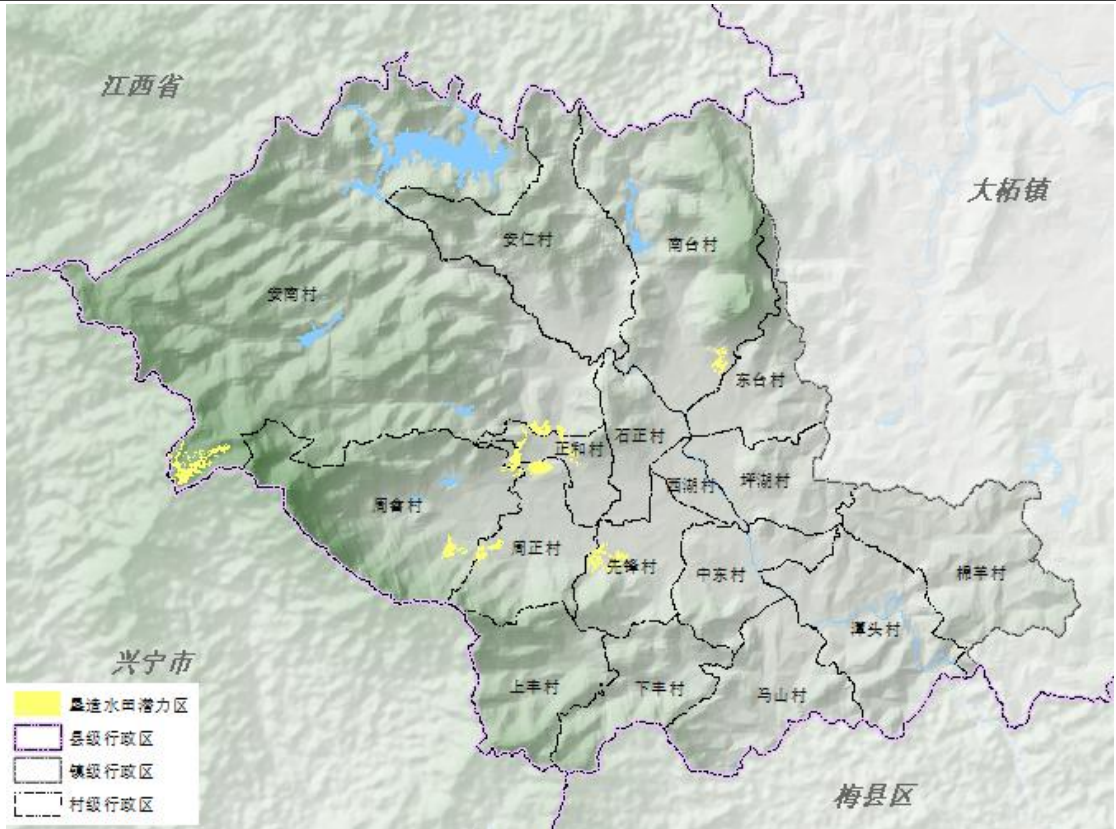


图 3-3 垦造水田潜力分析分布示意图

3.补充耕地潜力

根据《国土资源部关于严格核定土地整治和高标准农田建设项目新增耕地的通知》（国土资发〔2018〕31号）、《关于印发〈广东省补充耕地项目管理办法〉的通知》（粤

自然资函〔2023〕88号）等文件，明确了补充耕地的选址等要求。

（1）选址地类要求

1）农用地：果园、茶园、橡胶园、其他园地、坑塘水面；

2）未利用地：其他草地、内陆滩涂、裸土地。

（2）禁止选址区域

1）生态红线范围内；

2）已批增减挂钩项目建新区及增减挂钩节余指标跨省域调剂任务建新区范围内；

3）已批建设用地红线；

4）坡度大于 25° （不含 25° ）的土地；

5）已立项垦造水田项目范围线。

（3）基础数据

平远县2022年度国土变更调查数据、三区三线成果数据、已批增减挂钩项目建新区及增减挂钩节余指标跨省域调剂任务建新区范围、已批建设用地红线和历年垦造水田项目红线。

（4）测算方法

1）在GIS工具支持下，提取出整治区域内坡度小于 25° 果园、茶园、橡胶园、其他园地、坑塘水面、其他草地、内陆滩涂、裸土地，初步得出可选范围；

2) 所得可选范围擦除已批建设用地红线、“十三五”以来高标准农田建设项目、历年垦造水田项目红线、生态保护红线，得到初步图斑范围；

3) 将初步潜力图斑进行缓冲分析，双向缓冲距离10m，即实际相近图斑之间的距离为20m，以此作为图斑之间相对连片的原则；

4) 以50亩作为连片性分析的阈值，筛选连片大于50亩的融合图斑，连片分析处理后的连片潜力图斑，即补充耕地潜力范围。用补充耕地潜力范围套合最新遥感影像数据制作调查底图，结合外业踏勘及开展民意调查结果，确定补充耕地项目实施范围。

(5) 补充耕地潜力

经过地块筛选，对整治区域进行补充耕地潜力分析，得到补充耕地潜力面积为175.41公顷（2631.14亩），主要分布在安南村、下丰村、先锋村和上丰村，详见下表。

表 3-5 石正镇补充耕地潜力（内业分析）

序号	行政村名称	补充耕地潜力面积		比例（%）
		公顷	亩	
1	安南村	40.47	606.99	23.07
2	东台村	0.14	2.08	0.08
3	马山村	0.00	0.00	0.00
4	棉二村	0.00	0.00	0.00
5	棉羊村	8.31	124.67	4.74
6	南台村	8.74	131.14	4.98
7	坪湖村	16.54	248.13	9.43
8	上丰村	21.47	321.99	12.24

序号	行政村名称	补充耕地潜力面积		比例 (%)
		公顷	亩	
9	潭头村	7.16	107.42	4.08
10	田兴村	0.00	0.00	0.00
11	下丰村	23.71	355.69	13.52
12	先锋村	23.90	358.50	13.63
13	正和村	2.67	40.01	1.52
14	中东村	5.63	84.48	3.21
15	周畚村	0.00	0.00	0.00
16	周正村	16.67	250.03	9.50
合计		175.41	2631.14	100.00

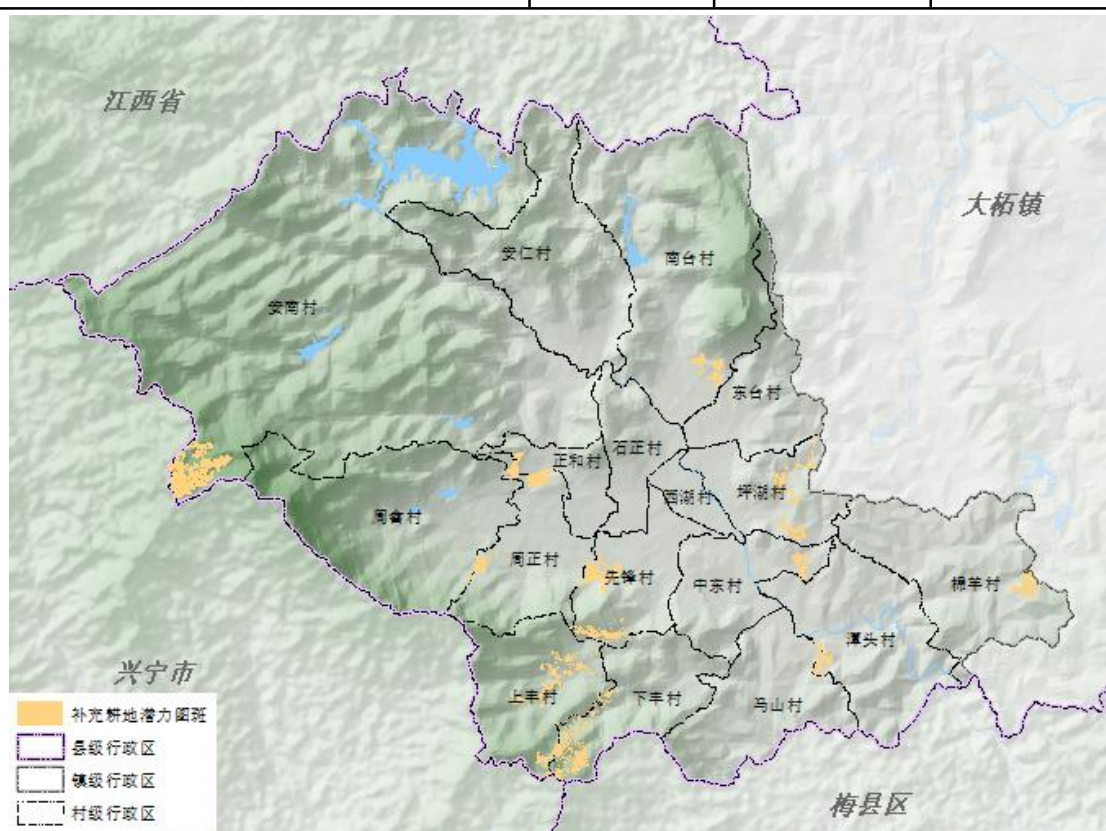


图 3-4 补充耕地潜力分析分布示意图

4.耕地恢复潜力

根据《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）、《广东省自然资源厅关于印发<广东省耕地恢复潜

力调查评价工作方案>的通知》（粤自然资耕保〔2021〕1953号）、《广东省自然资源厅、广东省农业农村厅、广东省林业局联合印发关于组织开展2022年度耕地“进出平衡”等有关工作的函》（粤自然资函〔2022〕219号）、《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅 广东省林业局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（粤自然资函〔2022〕434号）、等文件，明确耕地恢复的选址等要求。

（1）选址地类要求

林地、草地、园地、坑塘水面等其他农用地（含即可恢复、工程恢复地类）及农业设施建设用地、其他草地等。

2022年度国土变更调查数据中必须为非耕地且不在城市、建制镇、村庄范围内，第二次全国土地调查数据中为耕地的优先选取。

优先在粮食生产功能区、高标准农田项目区、规划耕地保护集聚区、已预征未办理用地报批范围内选取（不建议在已编制土地征收成片开发方案实施范围内选取），尽量选择自身规模较大或与周边现状耕地相邻的地块实施耕地恢复。

（2）禁止选址区域

禁止在生态保护红线、自然保护地、一级水源保护区、25度以上陡坡地、河道湖区、土壤严重污染等区域内选取，涉及将林地、草地整治恢复为耕地的，需征求自然资源部

门意见。

（3）基础数据

平远县2022年度国土变更调查数据、耕地后备资源潜力和耕地恢复潜力调查评价成果、粮食生产功能区、高标准农田项目区、生态保护红线、一级水源保护区。

（4）测算方法

1) 在 GIS 工具支持下，提取出整治区域内坡度小于 25° 且不在城市、建制镇、村庄范围内的园地、林地、草地、坑塘水面、其他农用地（含即可恢复、工程恢复地类），初步得出可选范围；

2) 所得可选范围擦除成片开发方案实施范围、生态保护红线、一级水源保护区，得到初步图斑范围；

3) 将初步潜力图斑进行缓冲分析，双向缓冲距离 10m，即实际相近图斑之间的距离为20m，以此作为图斑之间相对连片的原则；

4) 以 50 亩作为连片性分析的阈值，筛选连片大于 50 亩的融合图斑，以及考虑单独地块面积超过 15 亩图斑，此时筛选后剩下的图斑为连片分析处理后的连片潜力图斑。用耕地恢复潜力范围套合最新遥感影像数据制作调查底图，结合外业踏勘及开展民意调查结果，确定耕地恢复项目实施范围。

（5）耕地恢复潜力

经过地块筛选，对整治区域进行耕地恢复潜力分析，得到耕地恢复潜力面积为514.48公顷（7717.22亩），主要分布在安南村、周畚村和潭头村，详见下表。

表 3-6 石正镇耕地恢复潜力（内业分析）

序号	行政村名称	耕地恢复潜力面积		比例（%）
		公顷	亩	
1	安南村	62.52	937.80	12.15
2	安仁村	10.14	152.16	1.97
3	东台村	8.12	121.75	1.58
4	马山村	40.11	601.61	7.80
5	棉羊村	42.06	630.88	8.17
6	南台村	14.67	220.06	2.85
7	坪湖村	38.91	583.60	7.56
8	上丰村	29.95	449.25	5.82
9	石正村	13.23	198.51	2.57
10	潭头村	59.53	892.92	11.57
11	下丰村	2.96	44.38	0.58
12	先锋村	19.91	298.58	3.87
13	正和村	14.65	219.69	2.85
14	中东村	44.80	671.96	8.71
15	周畚村	70.50	1057.44	13.70
16	周正村	42.44	636.62	8.25
合计		514.48	7717.22	100.00

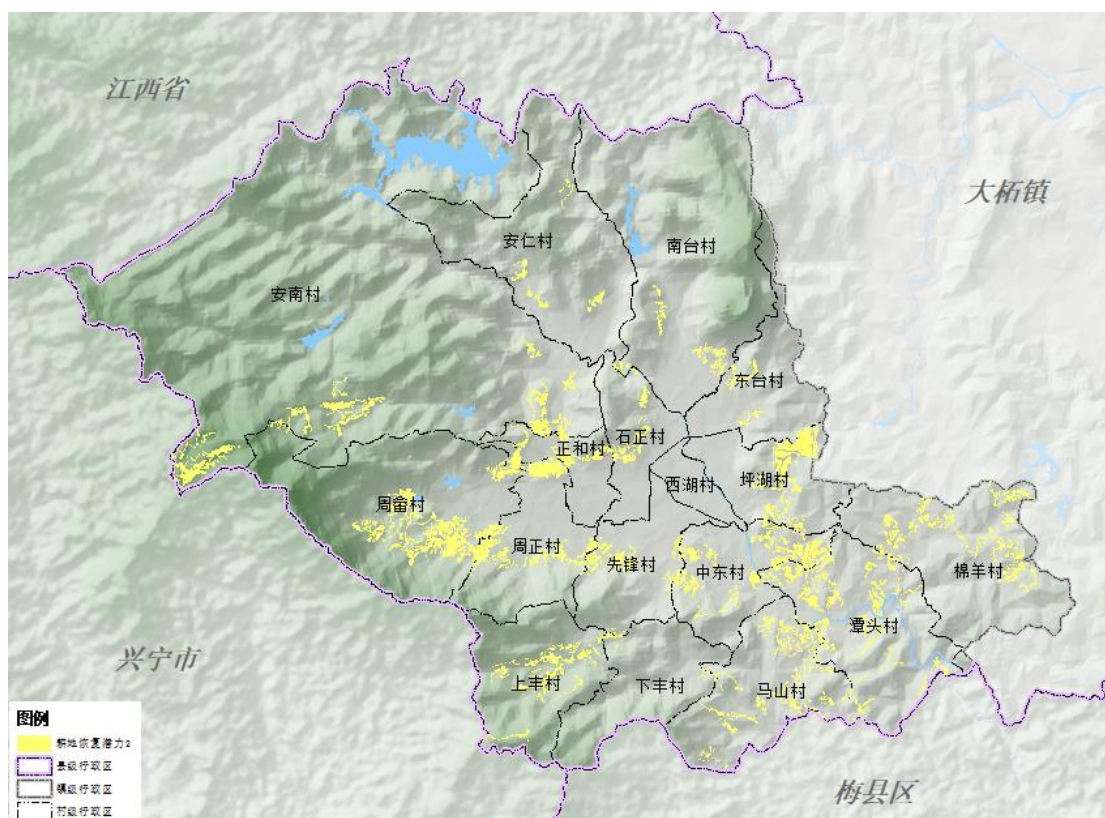


图 3-5 耕地恢复潜力分析分布示意图

5. 高标准农田建设规模潜力

(1) 潜力调查

以“三区三线”确定的永久基本农田和上级整治规划确定的土地整治重点区域、重点项目等所涉及的镇（街）为重点，首先调查分析永久基本农田的数量与分布、耕地质量等级、“十三五”期间已建高标准农田情况；然后进一步调查分析“三区三线”永久基本农田和永久基本农田储备区、历年农用土地整理项目范围、“十四五”城市发展核心区域、重点项目、石正镇生态保护红线等情况，测算整治区域国土空间规划高标准农田建设潜力。

(2) 潜力测算方法步骤

石正镇“十四五”高标准农田建设潜力分析过程为：“高标准农田建设潜力面积”=“新划定永久基本农田和永久基本农田储备区范围”—“十三五已建高标准农田范围”—“历年农用地整理项目范围”—“十四五城市发展核心区域、重点项目范围”—“石正镇生态保护红线”—“2022年度国土变更调查数据中的建设用地及其他不符合高标要求的地类”—“坡度大于25度的范围”。

经初步测算，石正镇高标准农田建设潜力面积为552.83公顷（8292.40亩），其中周正村潜力最大，面积为73.65公顷，占全镇的比例为13.32%，具体见下表。

表 3-7 石正镇高标准农田建设潜力（内业分析）

序号	行政村名称	补充耕地潜力面积		比例（%）
		公顷	亩	
1	安南村	7.85	117.73	1.42
2	安仁村	2.05	30.69	0.37
3	东台村	41.87	628.12	7.57
4	马山村	42.34	635.12	7.66
5	棉羊村	1.80	27.03	0.33
6	南台村	68.01	1020.09	12.30
7	坪湖村	38.80	582.00	7.02
8	上丰村	5.71	85.61	1.03
9	石正村	23.08	346.15	4.17
10	潭头村	21.61	324.14	3.91
11	西湖村	36.57	548.54	6.61
12	下丰村	1.98	29.76	0.36
13	先锋村	49.99	749.90	9.04
14	正和村	61.61	924.14	11.14
15	中东村	72.43	1086.48	13.10
16	周畚村	3.48	52.14	0.63
17	周正村	73.65	1104.74	13.32
合计		552.83	8292.40	100.00

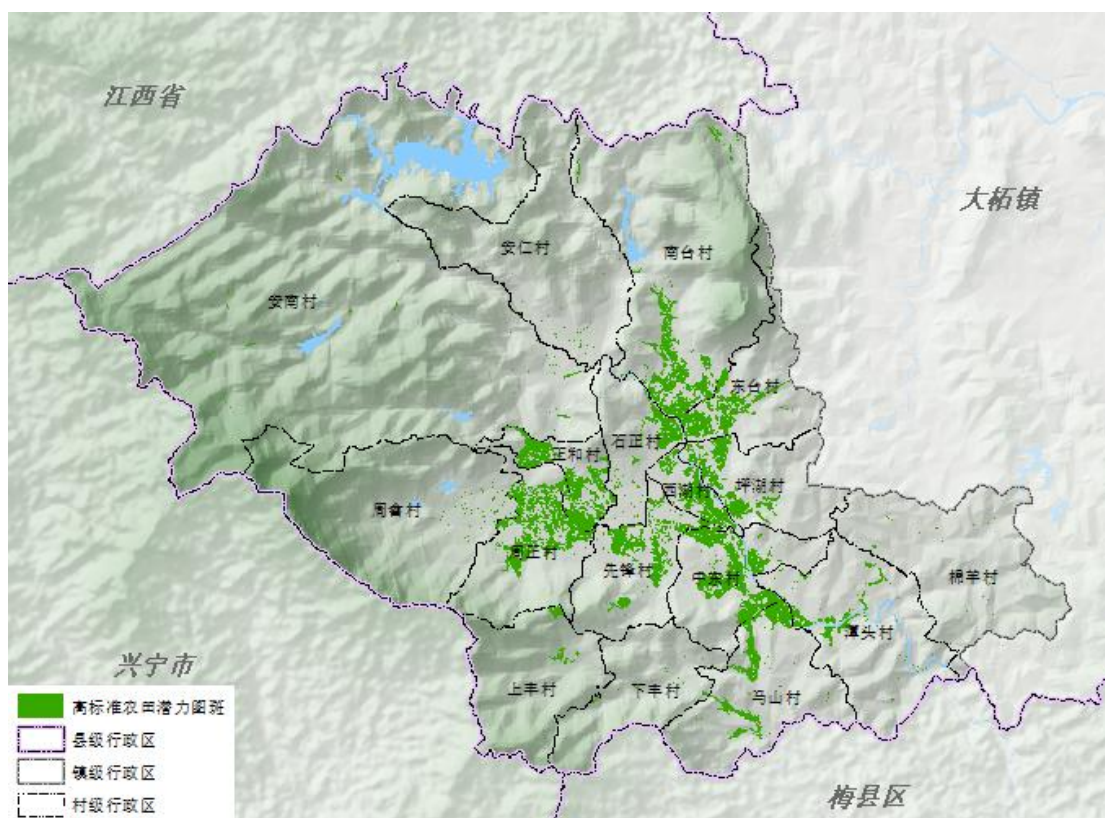


图 3-6 高标准农田建设潜力分析分布示意图

(2) 建设用地整理潜力分析

1.现状建设用地总体情况

根据石正镇2022年国土变更调查成果分析，石正镇现状建设用地面积7.89平方公里，占全镇总面积的7.99%。其中城镇建设用地1.94平方公里，占全镇总建设用地比例为24.59%；村庄建设用地4.12平方公里，占全镇总建设用地比例为52.22%。

2.建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力分析

根据《广东省人民政府关于实施广东省全面推进拆旧复垦促进美丽乡村建设工作方案（试行）的补充通知》《广东省自然资源厅关于征求〈广东省建设用地增减挂钩（拆

旧复垦）管理办法（征求意见稿）》意见的函》（粤自然资源修复〔2023〕2119号）等政策，增减挂钩所选地块需为国土空间总体规划不在城镇开发边界内的农村居民点，但是存在以下情况的禁止进行整治：（1）已核定公布为文物保护单位和一般不可移动文物的古遗址、古墓葬、古建筑、近现代重要史迹和代表性建筑、传统风貌建筑、具有保护价值的建（构）筑物和建筑群，以及历史文化名镇名村、历史风貌区、传统村落或者地名文化遗产保护范围内的建筑；（2）权利依法受到限制、已签订买卖合同、正在办理转移登记的房屋；（3）权属有争议的房屋；（4）列入已公告的拟征地拆迁范围内的土地；（5）其他不宜拆旧和复垦的情形。

（1）潜力评价方法

石正镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）整治主要以2022年度国土变更调查为工作底图，地类应为农村宅基地，细化调查认定的建设用地占拆旧复垦区的比例不得低于40%的地块进行整治。采用理论分析与实地调查相结合、定性分析和定量分析相结合的研究方法，基于基础性地理国情监测、农村地籍调查、土地利用总体规划、2022年度国土变更调查数据、高分遥感影像、“三旧”改造数据及数字县区地名地址等数据资料，综合考虑保护农村风貌的因素，进行理论增减挂钩（拆旧复垦）潜力评估。从社会因素、

经济因素、自然因素三个维度构建修正模型，选取一户多宅比例、人均GDP和坡度指数等12个指标，采用专家打分法赋予权重后，采用合理的评价方法对理论增减挂钩（拆旧复垦）潜力进行修正，最终获取石正镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力结果。

（2）潜力评价结果

根据以上原则，优先筛选出可拆旧的农村居民点，再通过遥感影像图及地形测绘剔除村民集中居住等明显不是废弃或闲置的房屋，得出石正镇增减挂钩（拆旧复垦）整治潜力。通过内业分析，拆旧潜力空间 46.95 公顷（704.19 亩），具体详见下表。

表 3-8 石正镇增减挂钩（拆旧复垦）整治潜力统计表

序号	行政村	潜力面积		比例(%)
		公顷	亩	
1	安南村	3.62	54.35	7.72
2	安仁村	2.81	42.15	5.99
3	东台村	2.20	33.04	4.69
4	马山村	3.62	54.37	7.72
5	棉羊村	1.15	17.28	2.45
6	南台村	3.92	58.76	8.34
7	坪湖村	3.69	55.28	7.85
8	上丰村	1.34	20.13	2.86
9	石正村	1.86	27.91	3.96
10	潭头村	3.04	45.60	6.48
11	西湖村	1.17	17.52	2.49
12	下丰村	1.62	24.29	3.45
13	先锋村	5.92	88.81	12.61
14	正和村	1.58	23.65	3.36
15	中东村	3.87	58.07	8.25
16	周畲村	2.06	30.84	4.38

17	周正村	3.48	52.14	7.40
合计		46.95	704.19	100.00

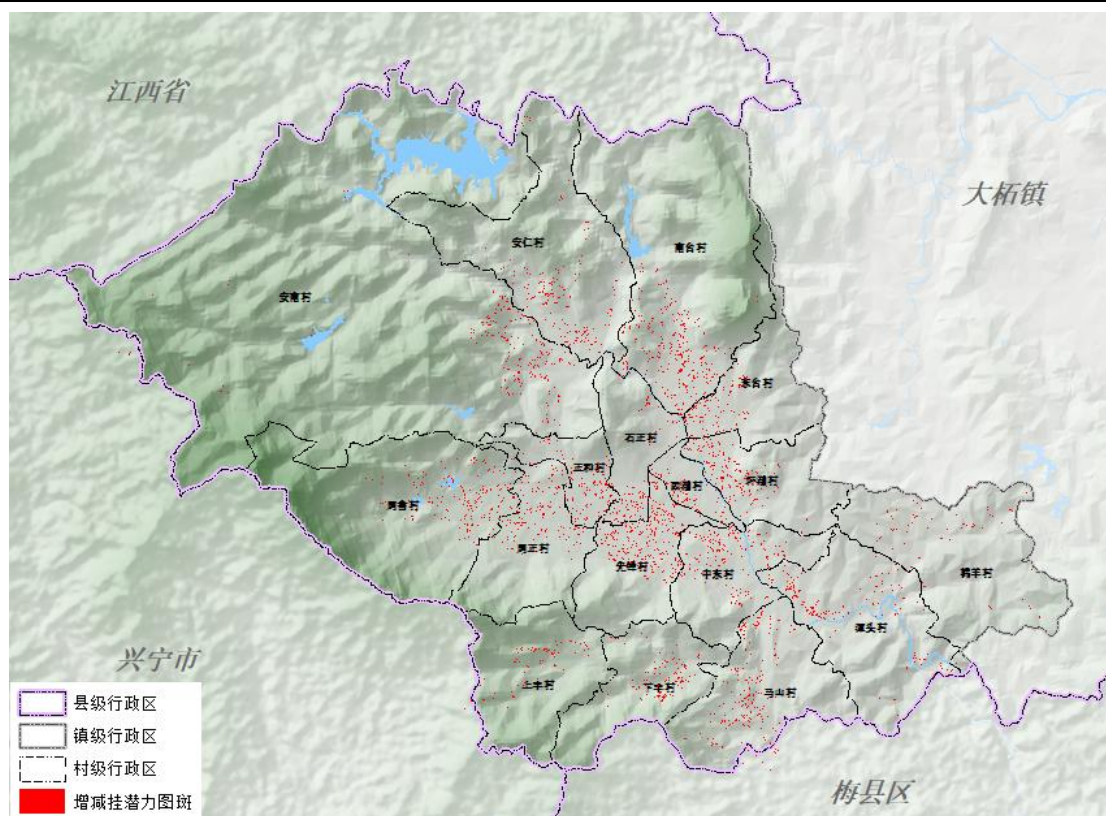


图 3-7 石正镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）整治潜力分布图

(3) 生态保护修复潜力分析

石正镇山林资源丰富，生态空间应按照山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理的要求，优化全域生态用地布局，保护和恢复乡村生态功能，维护生物多样性，保持乡村自然景观。

1.河流整治

水环境攻坚聚焦石正河水质提升。石正镇水环境基础设施建设相对滞后，流域内部分（街）未建成或者未运行生活污水处理设施，大量的生活污水未经处理直接排入水体；其次是石正河水质环境需进一步提升，目前石正河中

段整体水质环境较好，上下游仍需进步提升治理。

2.废弃矿山地质治理

石正镇有着丰富的矿产资源，境内有5个主要采矿权设置点，总面积2.49km²，主要是高岭土、石灰岩、砂岩等矿产，多用于建材产业。长时间、高强度、大面积的开采，对经济发展作出了巨大的贡献，但也对区域的环境造成破坏。长期的露天开采产生了地表沉陷和裂缝、河流断流、农用地地力下降等问题，破坏了原来稳定的土壤和植被，对地形地貌、地质构造、生态环境造成了较大影响，亟需对矿山进行环境治理。

针对这些问题，以一矿一策、一矿一台账的原则，对石正镇矿山生态环境修复治理，主要建设内容包括塌陷区整治、不稳定边坡治理、火区治理、矿石废渣堆治理、植被恢复等。可以通过采取排险、固坡、加筑挡墙、采空区回填、植被恢复、土地复垦等相应的工程技术措施，处于“三区两线”可视范围内的矿山地质环境破损山体 and 露天采坑，采取边坡整形、给排水工程、采坑回填、复绿工程等生态修复的治理措施。因地制宜，修复裸露区域。根据土地利用现状、土地利用总体规划，复垦为耕地、园地、林地、草地等。在土地复垦的基础上，导入生态产业，如农林业、养殖业、旅游业等，提高综合利用率。消除地质灾害隐患，选择地方优势乔灌木和地被植物，建立稳定的植物群落，

恢复矿区完整连续的生态系统，将昔日的废弃矿山变回美丽青山。预计采用人工措施方法修复矿山面积10.67公顷。

(4) 乡村风貌提升潜力分析

乡村风貌提升方面，主要对村庄自然风貌、房屋建筑和生产设施、村内巷道、历史遗迹、重要节点等全要素空间进行规划、设计、建设和管理，以及对特有乡土文化和农耕文化的传承等。

1.古驿道保护修复潜力

清朝至民国期间，广东多盐少粮，江西少盐多粮，而两省大山横亘，水路不通，想要通商，便只能走陆路。为了一日三餐，粤赣两地客家人，用自己的脚步和肩膀，踩出一条条盐粮贸易通道——盐米古道，是南粤古驿道的重要组成部分，即广东八条纵横古驿道之一的“梅州古盐道”（平远段）。

围绕石正镇盐米古道，推动古驿道与保护修复、休闲旅游、产业发展、村庄整治相融合。

3.传统村落与历史文化保护修复潜力

石正镇传统村落、文物保护单位、不可移动文物数量较多。国家级传统村落1处，省级文物保护单位1处，市级文物保护单位1处，县级文物保护单位2处，不可移动文物20处，历史文化旧址3处。

重点保护南台村国家级传统村落，保持其传统格局、历史风貌和空间尺度的连续性与完整性，深入挖掘传统村落的文化特色与价值，加大保护与利用力度，协调好旅游开发与风貌保护的关系。

历史文化保护按照相关法律法规明确各级各类文物保护单位保护要求和管理责任，防止大拆大建破坏文物等各类历史文化遗存本体及其环境。

4.农房风貌及乡村景观塑造潜力

近年来石正镇深入实施农房管控与乡村风貌提升工程，推进农房管控和乡村风貌提升，乡村风貌改观较为明显，但部分区域的农房仍有部分乡村风貌相对混杂，农房建筑风格或色彩不统一，布局散乱无序，人居环境品质不高的现象，有待进一步整治与重塑。对村内的公共广场应当加以修整利用，建设“农村四小园”，置入活动设施与景观小品等，将极大提升乡村人居环境质量，各村宅前屋后空闲地是乡村景观再塑的潜力空间。

（四）产业导入可行性分析

增耕地，集流转。通过农用地整理，新增耕地 60.5540 公顷，并形成集中连片的耕地，扩大提质增优耕地面积，有利于积极推进单一经营主体规模化集约流转经营，引进种植龙头企业、农业规模化、现代化发展，打造大湾区

“绿色农产品”生产基地,同时,推进现代田园综合体、农田观光旅游等。

腾空间。通过建设用地整理,腾挪碎片化农村集体建设用地、废弃的集体公益性建设用地、收回的闲置宅基地等,整合到圩镇、产业园统一使用。加快建设用地推进从粗放低效到集约高效转变,通过资源整合,产业联动,探索乡村振兴的长效机制和村庄发展的造血功能,实现资源、产业、空间的有效共享和调配;用好政策工具,用好近年来出台的支持农村一二三产业融合发展、增减挂钩、点状供地等方面的综合政策,支持乡村振兴及“百千万”高质量发展。

优生态。开展历史遗留废弃矿山生态修复,消除地质灾害安全隐患,重塑地形地貌,恢复植被,保护物种及其栖息地,连通生态廊道,完善生物多样性保护网络,筑牢生态屏障。同时设立采矿项目新增用地与复垦修复存量采矿用地相挂钩机制,将修复回来的采矿用地指标,整合腾挪到镇区周边。通过修复生态,拓宽了平远县生态旅游的渠道,增加了旅游产业的发展潜力。

(五) 风险评估及应对

1.用地风险

风险:在石正镇范围内开展全域土地综合整治,期间可能面临建设用地破碎化,零星建设用地难以盘活利用,

导致部分建设项目无法落地的困难。

应对：优化项目需求，促进用地集约化。在整治规划中，优先考虑挖掘整治区农房建设、产业用地、公共设施和基础设施需求。根据项目重要性，对建设需求进行排序以优化规划。同时，提高用地利用效率，改善用地结构。对于尚未实施但必要的重要项目，争取用地规模在国土空间规划中安排。

2.行政风险

风险：全域土地综合整治除增减挂钩外，涉及生态修复、乡村风貌提升、交通设施建设、公服设施建设等多种项目，涉及的管理部门较多，在项目实施上可能存在职能划分不清，效率较低的情况。

应对：整合部门资源，合力推进整治。建议组建全域土地综合整治工作小组，集中各部门技术力量，做到项目责任到人，全面提高整治项目推进效率，通力做好全域土地综合整治项目。

3.资金风险

风险：目前资金主要来源为地方自筹和专项资金，包括政府财政直接投入、指标转让收益和社会资本引进等，部分规划的整治项目后期容易由于资金问题造成落地实施困难。同时，涉农涉地资金不同的设立依据、渠道以及来源，使得资金的交叉使用容易引起重复性问题。

应对：**统一资金平台，做好使用计划。**谋划统一的土地综合整治资金平台，系统性、综合性管理好新农村建设资金，发挥综合效应。分年度做好石正镇全域土地整治项目资金的实施计划安排，在项目策划阶段，做实做细投资估算和资金来源分析，落实好资金保障制度。

4.民意风险

风险：在进行全域土地综合整治的各个项目过程中，通常采用政府的“自上而下”主导方式。然而，由于部分村民对政府的认可度较低，他们对项目的理解可能不够深入。考虑到这些项目涉及人民群众的利益，群众的实施意愿可能会对项目的顺利实施产生影响。这也对乡村基层领导团队提出了一项考验，特别是在进行增减挂钩前、中、后阶段。在这些阶段，由于政府与村民之间信息的不对称，容易引发争议和纠纷，甚至导致一些社会问题的产生。

应对：**加强宣传工作，优化宣传模式。**必要时以自然村为单位开展入户调研与宣传工作，宣传人员上尽量配置熟悉石正镇和整治区域的工作者，宣传资料上尽量做到简明扼要，可采取漫画、海报、图纸等形象易懂的表达方式，开展工作中需要高度关注村民意愿，积极与村民沟通，切实保障村民利益，确保前期工作的有序开展，协调好产权问题，减少不必要的争议和风险。

5.生态安全风险

在全域土地综合整治的过程中，尽管各种基础设施的建设有助于提升区域的生活质量，然而这些建设也带来了一些潜在问题。其中一个主要问题是自然生态景观向人工化方向的演变，可能导致生态景观的破碎化和非连续性，这会对生态系统的功能和生物多样性产生负面影响，生态平衡受到破坏。同时，项目的建设过程中不可避免地会引发环境污染问题，如废水、废气、废油、扬尘、弃渣和噪声等。这些污染物会暂时性地影响周围的生态环境，导致土壤、水体和大气的污染，破坏当地生态系统的健康。

应对：制定防治计划，强化生态保护。 在项目策划和建设之前，进行全面的环境影响评价，识别潜在的环境影响和污染源，制定详细的污染防治计划，包括扬尘、废水、废气等污染物的控制措施和应急预案，以减少对环境的负面影响。同时，对于可能产生噪声的设施，采取隔离措施，如建筑隔音墙、静音设备等，以减少噪声对周边生态环境和居民的干扰。

6.负面清单涉及情况

本方案经过实地调研走访，民意支持较高，方案编制过程中很好的做到了对乡村风貌和历史文化文脉的保护，涉及的拆迁量较少，不存在大拆大建的情况。项目安排的过程中尽量的避开了基本农田的占用，未进行永久基本农田调整，不存在变相占用调整永久基本农田的情况。通过

本方案的实施，整治区域内预期能够新增耕地 60.5540 公顷，耕地面积增减达到 5.1%，满足耕地增减的要求。为了充分的保护生态环境，项目未对生态保护红线范围内的土地进行占用，未突破生态保护红线内的管控要求。项目安排的过程中严格按照上位规划的要求，遵循国土空间总体规划的管控，依据国土空间用途管制的流程和要求，未进行挖山填湖、占用耕地搞人造景观，也不存在违法用地情况。本方案未安排房地产开发相关项目。

四、项目目标任务

（一）整治目标任务

1.整治目标

贯彻落实习近平总书记关于浙江“千村示范、万村整治”的重要批示精神，落实《广东省自然资源厅关于推进全域土地综合整治试点工作的通知》（粤自然资发〔2021〕13号）、《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》（粤发〔2022〕20号）等文件的要求，充分衔接县级国土空间总体规划和村庄规划，按照“全域规划、整体设计、综合治理”的思路，充分发挥石正镇的资源禀赋优势，针对当前存在的各类空间冲突问题，通过科学腾挪推动布局优化，整体推进农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复和乡村风貌提升，优化生产、生活、生态空间格局，促进耕地保护和土地节约集

约利用，推动乡村一、二、三产业融合发展，提升农村人居环境，改善生态环境，助推乡村全面振兴。

通过本方案的实施，在项目区域内新增耕地 5.1%，腾退建设用地 10.6740 公顷，引入一批农业和乡村文旅产业。

2.具体任务

通过实施全域土地综合整治，使整治区域建设用地总量不增加，生态保护红线不突破，耕地质量有提升，新增耕地面积不少于原有耕地面积的 5%，不调整永久基本农田，实现石正镇生产空间更集约高效，生活空间更宜居适度，生态空间更山清水秀。

1.积极推进耕地集中连片提质，推动农业规模化经营

按照“数量有增加、质量有提升、布局更加集中连片”的原则，对石正镇石正河、先锋和等水源充足地区的园林草地、耕地等，开展耕地恢复、补充耕地、高标准农田建设等农用地整理项目，促进低效林草地和园地整理，进一步提高耕地质量和集中连片度。通过引导村民开展土地置换，将零散农田间的田埂、垄沟、水渠和小路、树林、果园等复垦为耕地，整合为大块农田，引导林果上山林耕置换，将边角零碎耕地进行整合，有效增加实际耕地面积，推动土地流转，扩大连片种植规模。有效引导现代化生产要素和经营主体集聚，推动传统农业向现代农业迈进，实现一二三产业融合发展。

2.积极推进闲置浪费、低效利用建设用地腾退整治

盘活偏远地区农村旧住宅、废弃宅基地等存量建设用地，将腾退出来的建设用地指标用于圩镇、产业园、农村一二三产联动项目建设，优化建设用地空间布局。依托“山-水-田-居”的客家乡村风貌，有序开展低效闲置建设用地整理，利用增减挂钩优惠政策，重点对上丰村内空心村进行腾退。探索推动农村集体经营性建设用地入市改革，将零散的经营性建设用地进行规整，形成乡村产业发展平台，加强与农科所合作，推动农民增收，助力石正镇高质量发展。

3.生态保护修复目标

坚持山水林田湖草沙一体化系统治理，采取自然恢复、辅助修复和生态重塑等措施，大力推进石正镇废弃矿山修复、地质灾害治理、水环境整治等工程建设，消除地质安全隐患，重塑地形地貌，恢复植被、保护物种及其栖息地，连通生态廊道。

4.乡村风貌提升及历史文化保护目标

按照典型镇建设规划，推动美丽圩镇建设，加快绿化美化亮化工作，抓好农房管控和乡村风貌提升工作，增强公共服务、促进产业发展、推进特色品质提升等方面短板，聚力提升圩镇承载力，全面提升圩镇人居环境和发展水平。

5.产业导入目标

以“千亩方”全域整治项目为基础，通过村庄存量建设用地腾挪解决建设用地规模问题，通过高标准农田建设，形成集中连片耕地，促进耕地集中连片和规模种植，提高粮食产量并通过建设田园综合体，形成集种植、加工、文旅等一体的三产融合项目示范区。

6.公共服务与基础设施建设目标

重点完善整治区域内道路交通建设，提升一河两岸地区、工业园至圩镇、南台酒厂、南台山景区等道路通达水平。

（二）生产要素创新性配置制度探索

为深入贯彻落实省委、市委关于“百千万工程”部署要求，全力推进梅州市“百千万工程”开好局、起好步，进一步调动和激发全市广大干部干事创业的积极性、主动性和创造性，根据《梅州市“百千万工程”破题攻坚行动实施方案》《梅州市推进全域土地综合整治实施意见》及配套文件，平远县围绕全域土地综合整治开展攻坚，补短板、强弱项，以腾挪农村建设用地资源和农用地规模流转经营为重点，围绕农用地整理、建设用地整理、生态空间修复、乡村历史文化保护、乡村产业布局和导入、深化农村“三块地”集成改革，完善“亩产论英雄”政策体系，出台制定了系列政策。

1.综合类政策

为促进集体经济规模提升，2023 年 11 月 1 日印发《平远县 2023 年扶持发展新型农村集体经济工作实施方案》（平农农字〔2023〕27 号），2023 年 12 月 22 日印发《平远县激励村级集体经济发展奖励暂行办法》（平委农办〔2023〕5 号）。

2.农用地整理政策

为促进耕地保护和粮食生产，2024 年 1 月 19 日印发《平远县推进“百千万工程”促进农业高质量发展保障粮食安全扶持奖励办法》（平委办电〔2024〕5 号）。

为促进农业规模化经营，已完成《农村承包地“三权分置”改革实施方案》、《农村土地承包经营权集约流转细则》形成征求意见稿。

3.建设用地整理政策

为促进宅基地盘活利用，推动宅基地有序退出，《关于深化农村宅基地管理制度改革的意见》、《闲置农房与闲置宅基地盘活利用实施方案》已形成征求意见稿。

五、建设内容与子项目安排

（一）规划及其他方案衔接

（1）规划衔接

坚持规划先行，坚持以“一张蓝图干到底”的定力进行全局谋划，推动县域高质量发展。全域土地综合整治是国土空间规划传导实施的重要路径，是落实“三区三线”和国土空

间规划的重要抓手，以“三区三线”为本底，落实市县级国土空间规划底线管控要素，同步与正在编制的国土空间规划衔接，石正镇全域综合整治范围与国土空间规划范围一致，包括项目的目标和建设内容进行深度衔接，构建以项目和功能分区为抓手，切实反映村民发展诉求的镇级国土空间总体规划。调整优化现有村庄规划，落实实施方案中的农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复、乡村风貌提升及历史文化保护、产业项目及公共服务与基础设施建设等项目，挖掘土地资源，为项目顺利落地留好用地，保证项目的落地实施，为推进乡村振兴、实施乡村建设行动提供科学规划指导。

（2）其他方案衔接

石正镇全域综合整治项目不涉及永久基本农田、城镇开发边界、生态红线等管控线的调整。

对于涉及的权属调整，在县政府的统一领导下，由自然资源部门牵头，成立土地权属调整领导小组，镇人民政府主持协调，村委会组织，土地权属调整双方签订权属调整协议书，并办理土地权属变更登记。充分尊重土地权利人意愿，落实土地权属调整，并进行村民公告，土地权属调整必须经村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表的同意，签订协议，报送至县政府批准备案。

（二）建设内容

（1）农用地整理

耕地系统具有巨大的生态价值，在涵养水源、循环养分、调节气候等方面，具有重要的功能。耕地生态保护即为维护耕地与其周边环境的平衡关系，使耕地生态环境保持良好的状态，以保证耕地的可持续利用，包括维持耕地地力，防止耕地污染，预防耕地沙漠化与水土流失、土壤肥力下降等耕地退化现象，阻止耕作层表土损毁等耕地破坏现象，防止耕地过度利用、保护耕地赖以维系的周边设施与生态环境的连续性等。

实施农用地整理项目一方面旨在增加耕地数量，提升耕地质量，增强农田生态系统服务和功能，另一方面突出耕地“三位一体”保护，适应发展现代农业和适度规模经营需要，积极推进农用地整治，促进耕地集中连片，进一步提高土地规模化水平，促进耕地结构优化和质量提升，保障粮食安全，传承传统农耕文化，改善农田生态。

至 2026 年，石正镇通过全域土地整治，实施耕地恢复项目 2 个，补充耕地项目 1 个，高标准基本农田建设项目 1 个。整治后新增耕地 60.5540 公顷，新增耕地比例 5.1%。

（2）建设用地整理

为集约节约利用好建设用地，在优化产业布局，增加产业用地规模的同时保证石正镇整治区域建设用地规模不增加。通过全域土地综合整治项目腾退建设用地 12.376 公

顷（其中增减挂钩项目 1.7020 公顷，腾退矿山用地 10.6740 公顷），落实镇域发展需求，保障整治区域各村乡村振兴用地需求。联合国土空间规划，腾挪碎片化的农村集体建设用地、回收闲置的宅基地，整合到圩镇和产业园区使用。

（3）生态保护和修复

坚持山水林田湖草沙一体化系统治理，践行“绿水青山就是金山银山”的理念，开展矿山地质环境治理、水环境整治等项目，优化调整生态用地布局，保护和恢复生态功能，维护生物多样性，提高防御自然灾害能力，改善农村人居环境，保持乡村自然景观和农村风貌。通过整治修复历史遗留矿山、镇级污水处理设施建设、污水管网提质一河两岸升级打造，涉及用地 15.2605 公顷。

（4）乡村风貌提升及历史文化保护

结合自然山水环境对村落进行风貌提升。保护要强调村落风貌与周边自然环境的结合。在对传统村落划定核心保护范围及建设控制地带时要统一考虑周边自然要素，延续“山、水、村、田”有机分散、适度集聚的布局形式，促进人与自然的和谐，彰显岭南生态、山水、宜居村落特色。计划至 2025 年实施石正镇美丽圩镇建设项目，提升石正镇美丽圩镇整体景观风貌。

（5）产业导入

通过腾挪整合建设用地，保障重点项目提供用地，推进各项重大项目落地实施，推动经济社会发展，计划至2025年实施“千亩方”整治项目，通过“千亩方”建设，促进耕地集中连片和规模种植，提高粮食产量，并通过布局农业生产配套设施用地和农业休闲体验服务用地，实现一二三产融合发展。

（6）公共服务与基础设施建设

计划至2025年实施工业园至上丰道路建设工程、省道S255线到南台酒厂道路建设工程及石正镇一河两岸道路提质提升工程，满足民生基础设施需要，提升村民幸福感与获得感。

（7）其他

计划至2026年实施石正镇村民集中建房示范项目，面积约0.9公顷。促进乡村振兴和解决农民住房难题，农不仅为村民提供了现代化、集中的居住空间，而且也是一种有效利用空闲土地资源的方式。

（三）子项目安排

建设内容与整治项目安排主要包括农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护、产业导入、基础设施建设项目等六大类项目，围绕耕地碎片化、建设用地低效化、人居环境美化、生态修复等主要问题，安排全域土地综合整治项目；围绕提升整治

区域文化开发品牌保护、山水林田湖草沙系统治理、空间格局优化以及提升生态系统质量这条主线统筹安排建设内容。切实增加耕地数量，盘活整理低效建设用地，修复生态环境，改善村庄风貌，保护历史文化资源，提升文化品牌知名度，促进乡村产业发展，优化全域国土空间格局。

（1）农用地整理项目

①补充耕地项目

整治区域安排石正镇补充耕地项目，涉及周正村、周畲村、正和村、安南村、先锋村、中东村、西湖村、坪湖村、石正村、安南村等，总面积 50.1319 公顷，总投资约 3759.90 万元。项目分两期实施，其中一期补充耕地项目 18.3625 公顷，实施期限为 2024-2025 年；二期补充耕地项目 31.7694 公顷，实施期限为 2025-2026 年。项目地块周边大都分布耕地，有利于形成规模化连片耕地；地块相对平坦，有利于项目的开垦及实施。主要工程包括：土地开发、土地改良、土地整理。

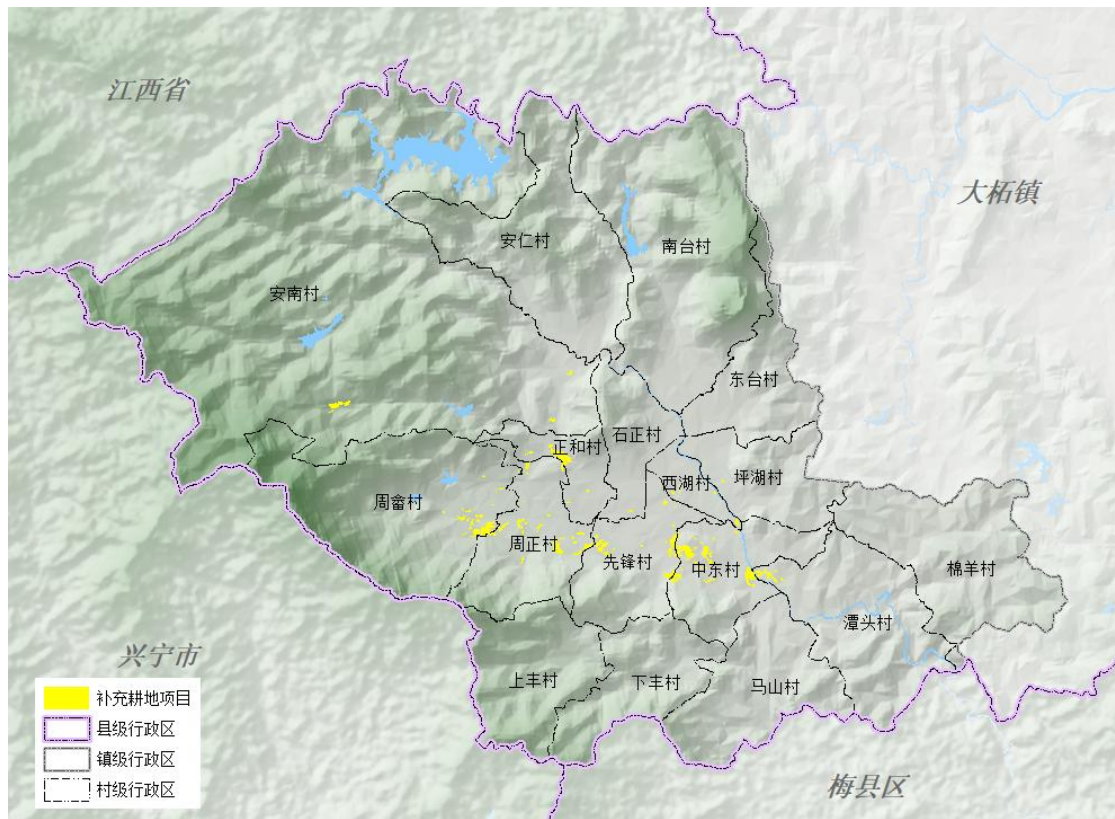


图 5-1 补充耕地项目分布图

表 5-1 补充耕地项目安排表

项目名称	建设年限	用地规模 (公顷)	项目投资 额(万元)	建设内容
2024 年度石正镇 补充耕地项目	2024-2025	18.3625	1377.1900	通过对非耕农用地 整理，进行耕地补 充
2025 年度石正镇 补充耕地项目	2025-2026	31.7694	2382.7100	通过对非耕农用地 整理，进行耕地补 充
合计		50.1319	3759.90	——

②耕地恢复项目

整治区域安排石正镇耕地恢复项目，涉及先锋、周正、周畚、安南、棉羊等村，总面积 16.6583 公顷，总投资约 374.81 万元，实施期限为 2024-2025 年。项目主要建设内容为对非耕农用地整理，进行耕地集中整治恢复。

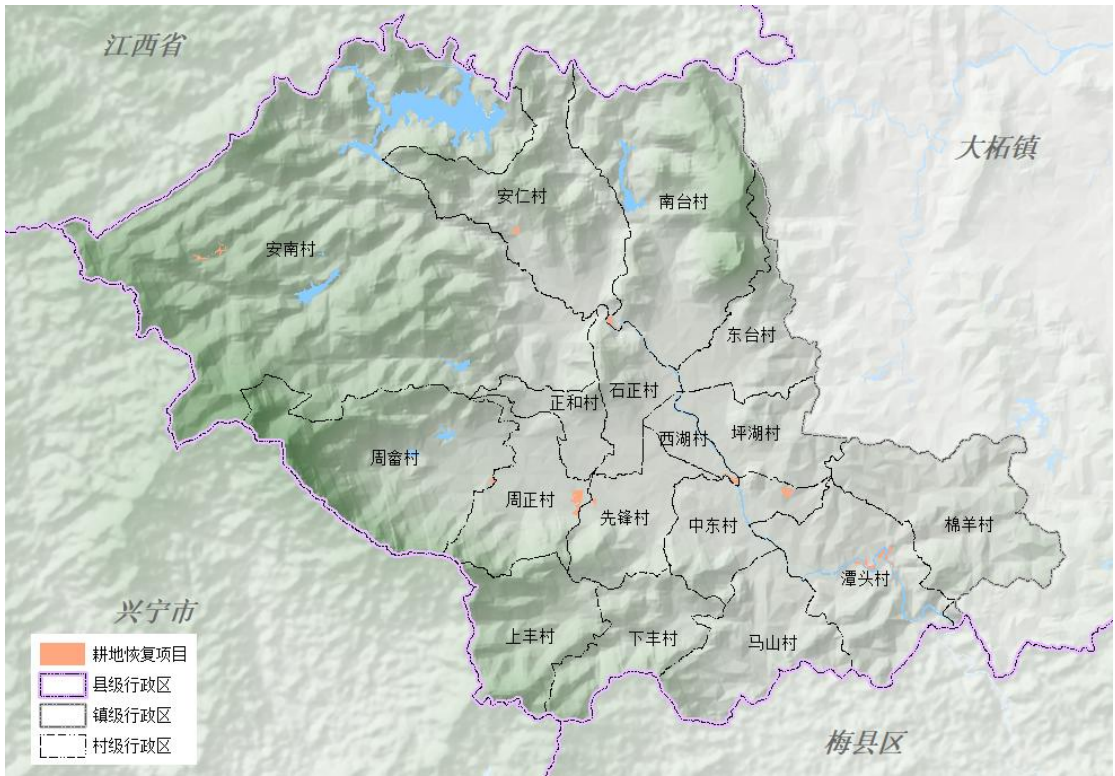


图 5-2 耕地恢复项目分布图

表 5-2 耕地恢复项目安排表

项目名称	建设年限	用地规模 (公顷)	项目投资 额(万元)	建设内容
2024 年度石正镇 耕地恢复项目	2024-2025	16.6583	374.81	通过对非耕农用地 整理，进行耕地集 中整治恢复
合计		16.6583	374.81	——

③高标准农田建设项目

整治区域安排石正镇高标准农田建设项目，涉及西湖、坪湖等村，总面积 44.9157 公顷，总投资约 202.12 万元。项目主要建设内容有田间机耕道工程、灌溉圳工程、U 型支圳工程、陂头、水泥管工程和其他工程。

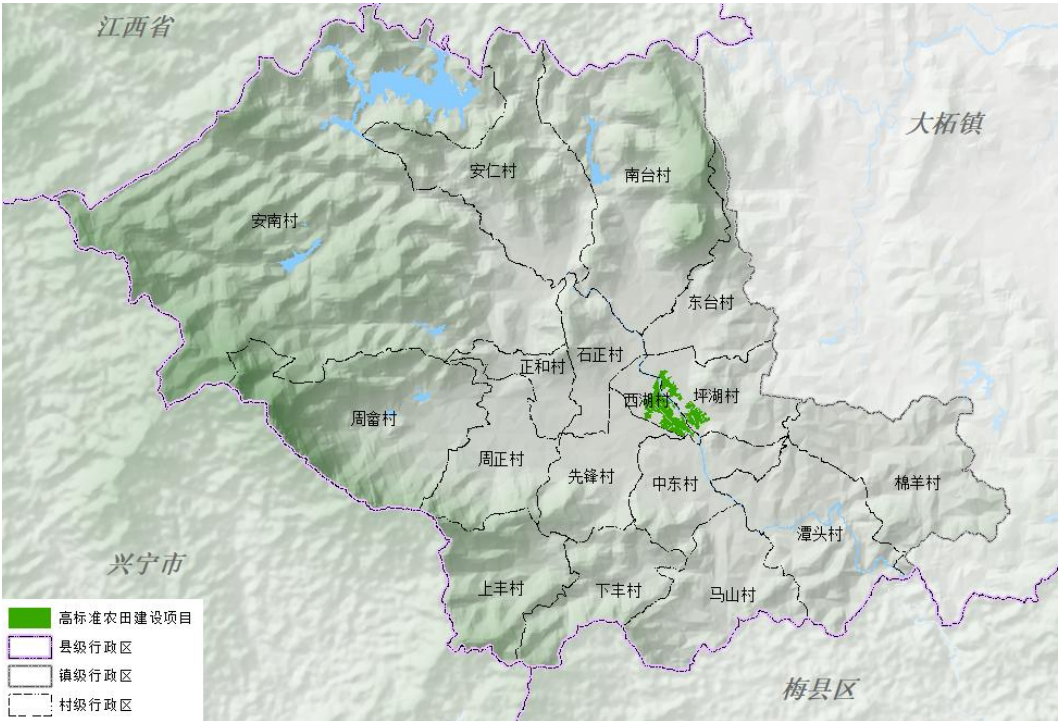


图 5-3 高标准农田建设项目分布图

（2）建设用地整理

全域综合整治项目拟安排 3 个建设用地整理项目，项目投资 621.61 万元。

①石正镇增减挂钩项目

整治区域安排增减挂钩项目总面积 1.5226 公顷，总投资约 79.94 万元。项目位于石正镇上丰村，主要建设内容包括：建筑物拆除、土地平整、耕作层恢复、灌排设施等；实施过程应采用生态型土地整治技术，结合产业开发与村民生活需求，适当营造景观，以作为村民休憩空间或旅游服务配套设施。

②石正镇铁厂用地盘活项目

对石正镇铁厂低效存量建设用地进行盘活利用，总用地面积 4.1919 公顷，总投资约 469.0613 万元。主要建设内容：对低效利用的城镇低效用地进行改造，完善配套设施，加强节地建设，拓展城镇发展空间，提升土地价值，改善人居环境，提高节约集约用地水平。

③石正镇水泥一厂用地盘活项目

对石正镇水泥一厂低效存量建设用地进行盘活利用，总用地面积 0.6489 公顷，总投资约 72.61 万元。主要建设内容：对低效利用的城镇低效用地进行改造，完善配套设施，加强节地建设，拓展城镇发展空间，提升土地价值，改善人居环境，提高节约集约用地水平。

(3) 生态保护和修复

践行“绿水青山就是金山银山”的理念，项目期间，计划在整治区安排乡村生态修复项目 4 个。项目计划总投资为 7322.22 万元。

①历史遗留矿山生态修复项目

整治区域安排石正镇矿山生态修复项目，总面积 10.6740 公顷，总投资约为 320.22 万元，分布在石正镇棉羊村。主要建设内容：通过采取排险、固坡、加筑挡墙、采空区回填、植被恢复等相应的工程技术措施，消除地质灾害隐患。

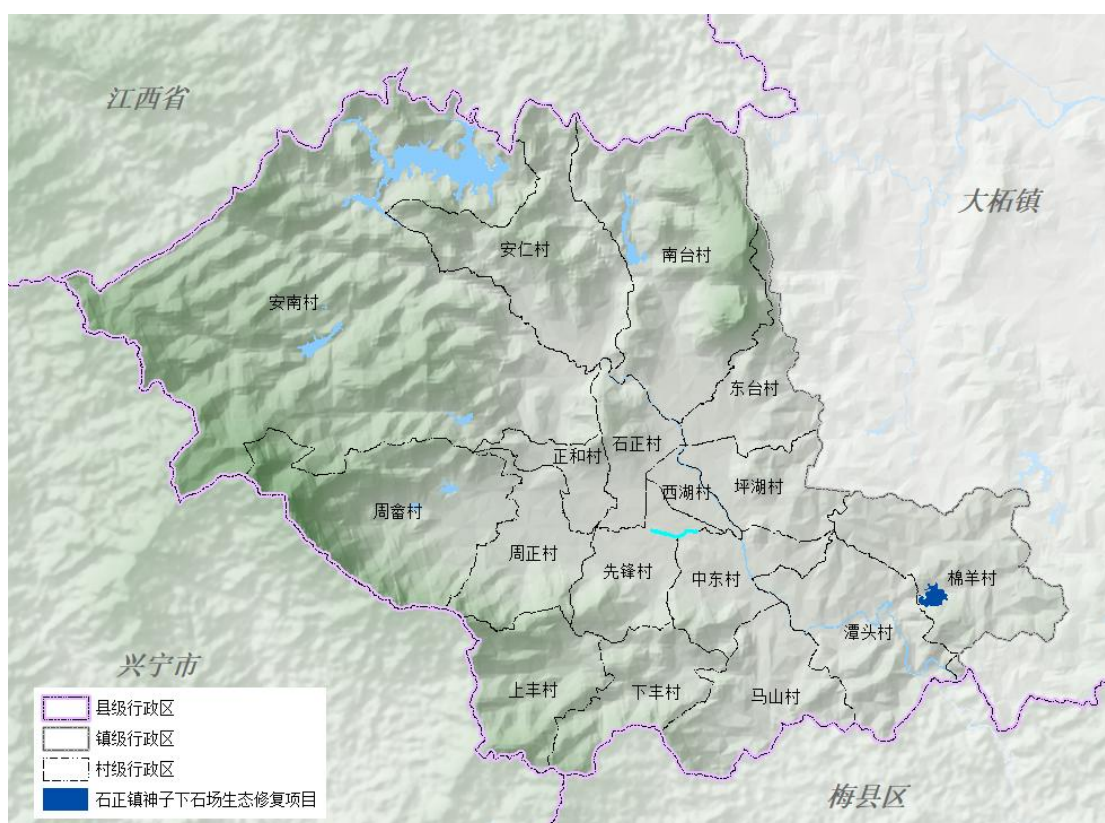


图 5-7 石正镇神子下石场生态修复项目

②城镇生活污水处理设施建设

整治区域拟安排城镇生活污水处理设施建设项目 2 个：

（1）对石正镇先锋河沿河堤敷设污水主管网工程，项目共计铺设污水管网 2000 米，建设内容包括排水工程及道路恢复等，总投资约 1002 万元；（2）拟新建石正镇镇级污水处理厂，设计日处理能力 2000d/t，项目建设规划 0.1240 公顷，总投资约 3000 万元。

③石正镇污水管网提质提升工程

对石正镇污水管网进行整体提升打造，项目规模 0.8637 公顷，预计总投资为 1002 万元，主要建设内容：在先锋河砌结单向河堤 2 公里，沿河堤靠边敷设污水主管网 2 公里，纳污范围涵盖西湖、先锋等村，服务面积约 1.2 平方公里，服务人口约 8000 人。

④河岸提升工程

对石正河一河两岸进行整体提升打造，项目规模 3.5988 公里，预计总投资为 3000 万元，主要建设内容：实施安南、安仁河堤及道路建设。

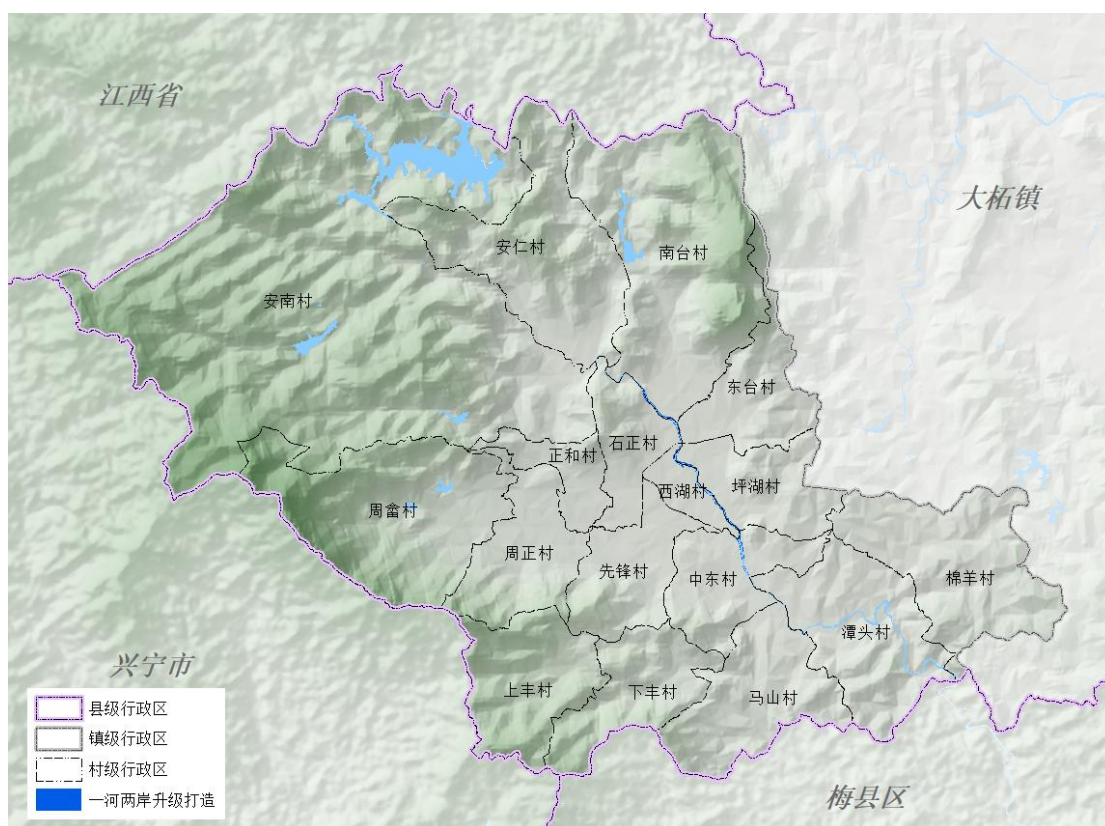


图 5-8 河岸提升工程项目分布图

(4) 乡村风貌提升及历史文化保护

整治区域安排美丽圩镇公共基础设施建设提升工程，项目总面积 78.2336 公顷，总投资约 3338 万元。具体项目包括：（1）石正镇生活垃圾分类及收运提质提升工程；（2）六乱整治项目；（3）石正镇“三线”治理提质提升工程；（4）石正镇美丽示范主街建设；（5）物业市场升级改造工程；（6）绿美生态小公园和绿化美化工程；（7）长者食堂建设；（8）农贸市场及圩镇道路提质提升工程；（9）石正镇圩镇停车场建设工程；（10）道路交通照明设施安全和服务设施提质提升工程；（11）石正镇圩镇消防栓建设工程；（12）

美丽乡镇入口标志建设工程；（13）石正镇美丽圩镇客厅建设工程。

表 5-3 美丽圩镇公共基础设施建设提升工程项目安排表

序号	项目名称	建设年限	项目投资额（万元）	建设内容及规模情况
1	石正镇生活垃圾分类及收运提质提升工程	2024-2025	170	1.在梅石路、兴石路、环镇路、石正河沿岸、圩镇范围内学校、圩镇中心及公园设置 43 个垃圾分类收集设施。（含垃圾分类收集设施周边的附属设施打造）。 2.对垃圾中转站进行升级改造。（采购分体式垃圾压缩设备 1 个、除臭设备 1 套） 3.建设教师村垃圾分类示范小区。（在教师村设置垃圾分类收集点，并对教师村内周边环境进行整治，含硬底化、划停车位、增设文体设施等） 4.增加污水管网，将污水统一收集。
2	六乱整治项目	2024-2025	100	对西湖街、农民街、富裕路、农贸市场、平石路、兴石路、梅石路沿街进行专项整治
3	石正镇“三线”治理提质提升工程	2024-2025	150	1.清理市场内线路，市场周边共 800 米 X3 个回路 X4 家公司约 9.6 公里。 2.跨越 S225 线主线缆（电信、移动、广电、联通）约 500 米需顶管至马山路口，从盐仓至电信大楼至卫生院主缆顶管 200 米。 3.农民街通讯电缆需整理 350 米。 4.加油站至镇政府门口 1 公里各通讯公司主干线总线整治。
4	石正镇美丽示范主街建设	2024-2025	1365	一条美丽示范主街和一片房屋外立面提升样板： 1.实现人车分离：对道路两边进行统一规划，通过铺设人行步道，实现人车分离（双向长度约 2000 米） 2.进行四化提升：包含路灯升级、设置花带、文化宣传、垃圾分类桶设置等； 3.节点打造：包括东台四角楼对面地块及石正村老屋周边打造，含部分征收地块；

序号	项目名称	建设年限	项目投资额（万元）	建设内容及规模情况
				4.外立面微改造：对岭南加油站到大桥头的农房（进行改造，对平石路沿路的房屋屋顶的空心亭进行美化提升；利用小披檐等方式对沿街商户的屋顶、窗户等进行微提升； 5.征地：拟征收平石路到镇政府转弯路口处房屋3栋，对道路进行升级改造。
5	物业市场升级改造工程	2024-2025	100	将物业市场改造成12间商铺及部分农产品临时交易档口。
6	绿美生态小公园和绿化美化工程	2024-2025	50	1.圩镇建有绿美生态小公园、小广场、小球场等3类公共活动空间； 2.完成“四旁”“五边”空地植绿增绿、绿化美化行动（“四旁”：宅旁、村旁、路旁、水旁；“五边”：山边、水边、路边、镇村边、景区边）
7	长者食堂建设	2024-2025	50	1.在石正镇建设长者食堂或选定饭店挂牌； 2.远期拟新建镇级综合养老服务中心。
8	农贸市场及圩镇道路提质提升工程	2024-2025	650	打通农械市场后断头路约40米，形成市场路网闭环，需拆迁房屋10个，征收菜地2块。
9	石正镇圩镇停车场建设工程	2024-2025	150	在石正公园后（原石正卫生院住院部旧址）2200平方米建设停车场，可解决100个停车位。
10	道路交通照明设施安全和服务设施提质提升工程	2024-2025	180	1.对兴石路、梅石路、环镇路、西湖街道路交通照明设施进行升级改造。计划采用对称布置，按主干路设计10米杆，间距35米，功率200W，全长约4500米，需要布置约260盏路灯。 2.建设公交站点3个。（东台村、青春照相馆对面、先锋村）
11	石正镇圩镇消防栓建设工程	2024-2025	153	石正主干道需设置17个消防栓（平石路、梅石路、兴石路干道）。
12	美丽乡镇入口标志建设工程	2024-2025	100	一个美丽乡镇入口通道：在石正镇主要入镇口（平石路和环镇路交互处）打造标志节点，彰显石正特色，提升石正整体形象。
13	石正镇美丽圩镇客厅建设工程	2024-2025	120	拟在大桥头打造美丽圩镇客厅（约330平方米）

（5）产业导入

整治区域安排千亩方全域整治项目，涉及西湖、坪湖、石正、东台、南台等村，总面积 98.48 公顷，总投资约 2954.28 万元。项目主要建设内容有高标准农田建设工程项目，一河两岸生态修复工程项目，增减挂钩项目，农业综合体建设工程项目，农产品加工基地。

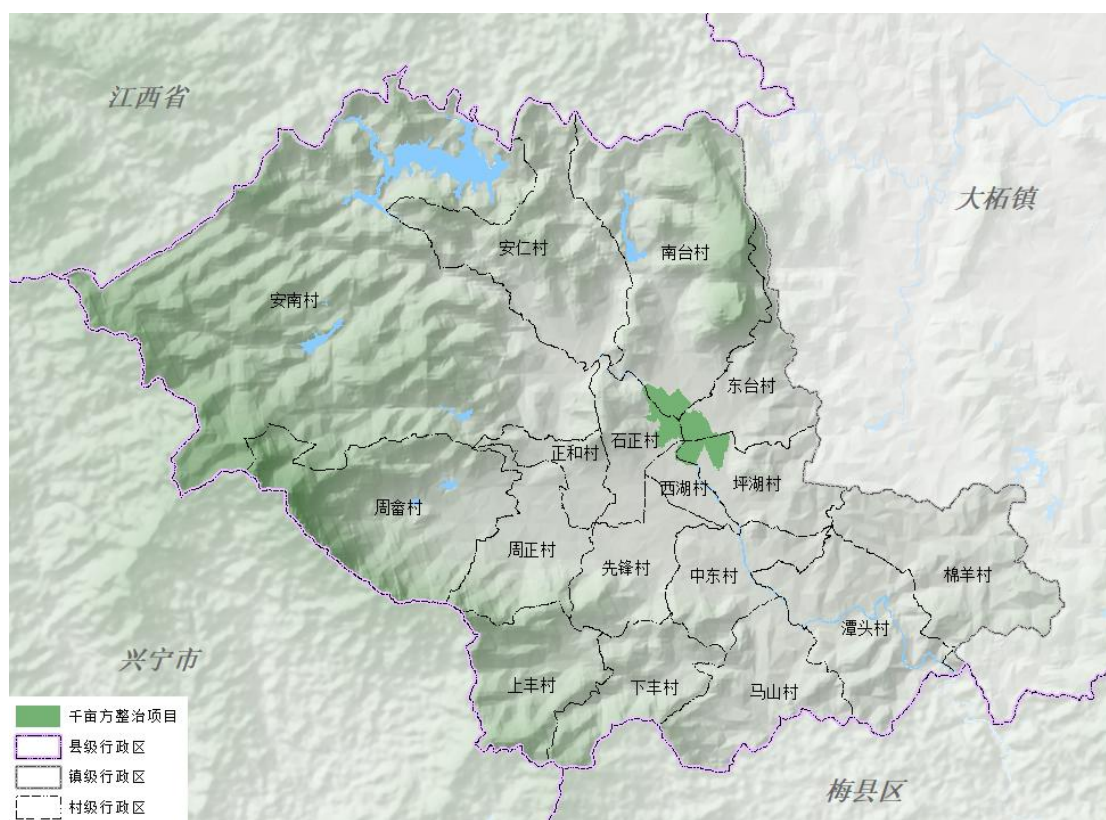


图 5-9 千亩方全域整治项目分布图

（6）公共服务与基础设施建设

整治区域安排工业园至上丰道路建设工程、省道 S255 线到南台酒厂道路建设工程和石正镇一河两岸道路提质提升工程 3 个项目，预计投资 2920 万元，具体如下。

表 5-4 公共服务与基础设施建设项目安排表

序号	项目名称	建设年限	用地规模（公顷）	项目投资额（万元）	所在位置	建设内容及规模情况
1	工业园至上丰道路建设工程	2024-2025	8	2000	石正镇中东村、马山村、下丰村	新建工业园至上丰产业道路
2	省道 S255 线到南台酒厂道路建设工程	2024-2025	1.05	600	石正镇东台村、南台村	新建省道 S255 线到南台酒厂道路
3	石正镇一河两岸道路提质提升工程	2024-2025	3.89	320	石正镇	对 S225 至征东桥双向河堤路长约 4 公里进行黑底化升级，完善道路标识及路灯照明，减少路面扬尘，提高安全系数，建成 1 条辐射范围广、受益群众多的美丽农村路

（7）其他

整治区域安排石正镇村民集中建房示范项目，项目面积约 0.9033 公顷，计划投资 1083.96 万元，主要建设内容：集中建设供给符合“一户一宅”条件的村集体经济组织成员居住的单元公寓式住宅、农民住宅小区。

六、精品工程打造

（一）千亩方全域整治项目

建设内容：通过“千亩方”建设，促进耕地集中连片和规模种植，提高粮食产量，并通过布局农业生产配套设施用地和农业休闲体验服务用地，实现一二三产融合发展。

农用地整理方面，一是开展耕地提质改造项目（高标准农田建设）981.957亩，通过土地标准化改造、基础设施完善、地力培肥等措施实现耕地质量提升，扩大耕地产出效益；二是设施农用地整理，用于建设存放农具、临时存放农产品等的田头小站，每个30-50平方米。

建设用地整理方面，一是开展增减挂钩项目，面积0.1794公顷，按照集约节约用地的原则选址布局安置区，腾挪规模优先用于保障石正镇建设用地和乡村振兴产业需求；二是田园综合体建设，集千亩方产业展示、农田监测、种业科研、农文旅融合等于一体，以综合体为核心带动千亩方片区产业提质升级，项目预计占地3亩，综合体建筑面积2000平方米；三是农业加工基地建设，用于服务千亩方粮食生产加工，田头粮食收割后可直接于加工基地进行初加工，缩短粮食运输链条，提升生产效率，拟采用点状供地方式开展，每个加工基地3亩，共15亩；

乡村生态修复方面，主要是对石正河两岸展开生态治理，主要包含生态化河道建设、河流两岸景观生态恢复等。

解决思路：千亩方全域整治项目将通过村庄存量建设用地腾挪解决建设用地规模问题，通过高标准农田建设，形成集中连片耕地，促进耕地集中连片和规模种植，提高粮食产量并通过建设田园综合体，形成集种植、加工、文旅等一体的三产融合项目示范区。

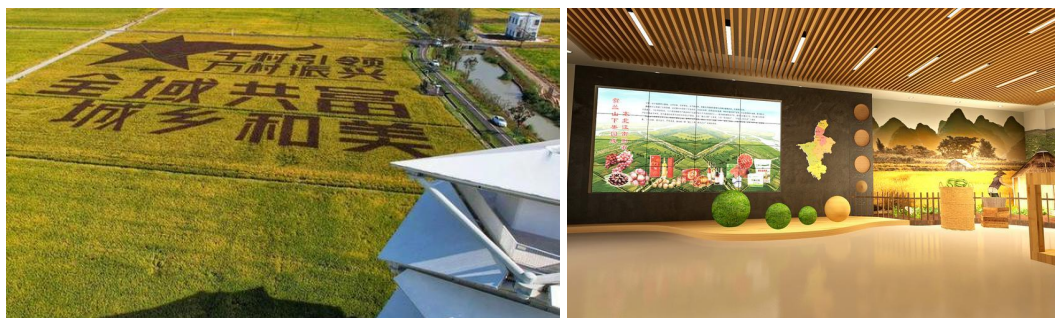


图 6-1 千亩方全域整治项目示意图

(二) 美丽圩镇示范项目

建设内容：以石正镇镇区为主要范围，项目主要包括美丽圩镇示范主街、美丽乡镇入口、“三线”治理、六乱整治等。

解决思路：通过合理分配石正镇美丽圩镇改造建成后旅游服务、商业街店铺出租、农贸市场摊位出租、停车位收费等收入的方式，在政府投资部分项目建设资金的基础上，吸引社会资本投资开展项目建设。

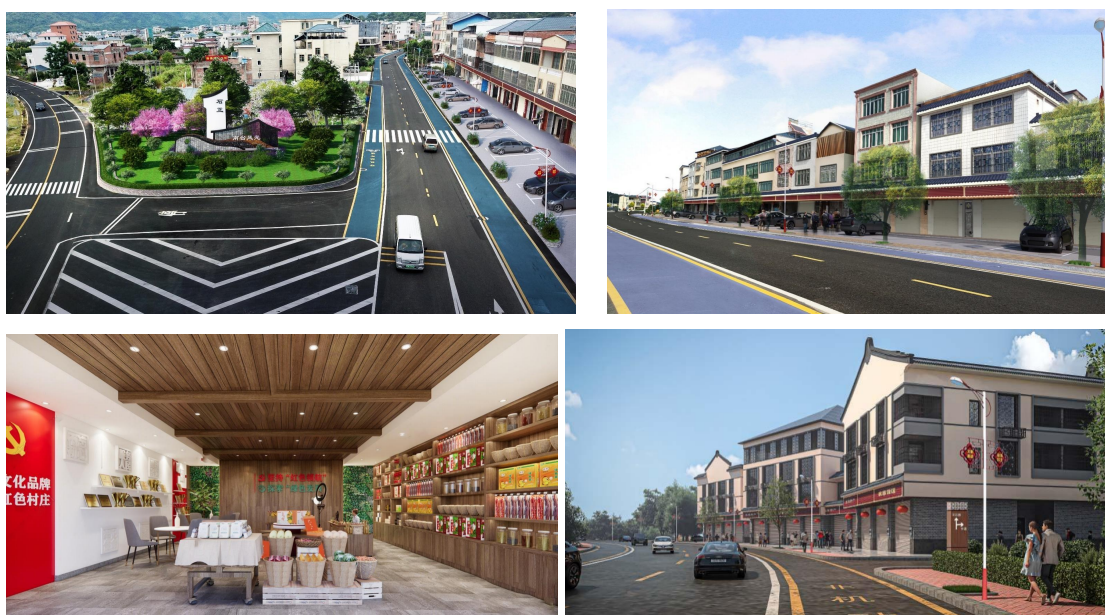


图 6-2 美丽圩镇示范项目示意图

（三）石正镇村民集中建房（农民公寓）示范项目

建设内容：集中建设供给符合“一户一宅”条件的村集体经济组织成员居住的单元公寓式住宅、农民住宅小区。

解决思路：促进乡村振兴和解决农民住房难题上，农民公寓项目不仅为村民提供了现代化、集中的居住空间，而且也是一种有效利用空闲土地资源的方式。不但可以避免乱占耕地的情况发生，还能促进农村地区的整体发展与美化。



图 6-3 村民集中建房示意图

七、投资估算及资金筹措

（一）投资测算

1. 预算编制依据

（1）《财政部 国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知》（财综〔2011〕128号）；

（2）《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）

（3）国家发展和改革委员会、建设部 2006 年颁布实施的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（4）建设单位管理费取费依据《基本建设项目基本建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）中关于建设单位管理费的计算方法进行计取；

（5）《广东省国土资源厅关于土地开发整理项目勘测设计管理的规定（试行）》（粤国土资规保发〔2009〕93号）；

（6）《广东省国土资源厅 广东省财政厅关于印发〈广东省垦造水田项目预算编制指南（试行）〉的通知》（粤国土资耕保发〔2018〕118号）；

（7）人工单价根据《广东省垦造水田项目预算编制指南（试行）》规定的标准，按四类工资区计取；

（8）《广东省水利水电建筑工程预算定额（2017）》；

（9）《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

（10）《关于印发〈广东省补充耕地项目管理办法〉的通知》（粤自然资函〔2023〕88号）。

2.取费标准和计算方法的说明

（1）农用地整理与建设用地整理取费

项目相关取费按《土地开发整理项目预算定额标准》执行。

项目预算由工程施工费、设备购置费、其他费用（包括前期工作费、工程监理费、土壤检测费、竣工验收费、业主管理费）、不可预见费组成。在计算中，以元为单位，取小数点后两位计到分，汇总后取小数点后两位计到百，以万元为单位。

人工费取自《广东省国土资源厅 广东省财政厅关于印发〈广东省垦造水田项目预算编制指南（试行）〉的通知》（粤国土资耕保发〔2018〕118号）规定的计算方法，其中甲类工、机械工取 90.9 元/工日、乙类工取 65.1 元/工日。

在材料费定额的计算中，材料消耗量参照《土地开发整理项目预算定额标准》。材料价格主要参照平远最新材料价格，部分材料价格采用市场询价。

在施工机械使用费定额的计算中，台班费依据《土地开发整理项目施工机械台班费定额》。

（2）基础设施建设等其他项目取费

根据项目类型的不同，按《广东省建设工程计价依据

(2018)》分对应行业要求执行。

3.估算取费说明 按照项目区内建设用地拆迁、综合整治工程、新增建设用地基础设施配套等实际发生的费用，进行投资估算。预算定额标准按既有规定执行。

(1) 涉农资金：耕地恢复成本按 1.5 万元/亩；补充耕地成本按 5 万元/亩；高标准农田建设成本约 0.3 万/亩。

(2) 增加挂钩（拆旧复垦）资金：项目采取政府主导、市场化运作的模式运行土地拆旧区整理复垦资金在建新区土地出让收益中解决。参考《广东省农村建设用地拆旧复垦管理办法（试行）的通知》（粤自然资规字〔2018〕2 号）等相关文件：亩均拆旧费用不超过 2 万元，复垦成本一般亩均不超过 3 万元。结合项目区的情况，规划拆旧和复垦总费用原则上控制在每亩 3.5 万元以内，具体金额以财政审核为准项目工程测绘、工程设计、施工、监理、第三方复核等采购流程和标准严格按照有关政策文件执行，工程测绘、工程设计、施工、监理、第三方复核等费用列入拆旧复垦成本。上述各项费用在项目通过茂名市级验收并结算后，由财政局一次性拨付给镇（街道），由镇（街道）一次性付清。

(3) 矿山复绿项目：按照“谁开发谁保护、谁破坏谁治理、谁投资谁受益”的原则，由企业承担复绿责任。

(4) 产业导入与低效用地盘活项目：拟通过招商引资

的方式，吸引大型国有企业或行业龙头企业进行投资，具体视项目建设方案确定。

（5）其他项目：通过政府投资、专项债资金、社会投资等方式投入，具体视项目建设方案确定。

经估算，项目拟定投资 22576.90 万元，其中农用地整理 7291.11 万元，建设用地整理 621.61 万元，乡村生态保护修复 3338.00 万元，基础设施建设 2920.00 万元，其他（乡村振兴）项目 1083.96 万元。详细投资情况见下表 7-1。

表 7-1 整治期项目总投资估算表

项目编号	项目类型	项目名称	主管部门	建设规模 (公顷)	计划投资 (万元)
NY01	农用地整理	2024 年度石正镇耕地恢复项目	县自然资源局、石正镇人民政府、农业农村部门	16.6583	374.81
NY02		2024 年度石正镇补充耕地项目	县自然资源局、石正镇人民政府、农业农村部门	18.3625	1377.19
NY03		2025 年度石正镇补充耕地项目	县自然资源局、石正镇人民政府、农业农村部门	31.7694	2382.71
NY04		高标准基本农田建设项目	县自然资源局、石正镇人民政府、农业农村部门	44.9157	202.12
NY05		千亩方全域整治项目	县自然资源局、石正镇人民政府、农业农村部门	98.4761	2954.28
		农用地整理项目小计		210.1820	7291.11
JS01	建设用地整理	石正镇增减挂钩项目	县自然资源局、石正镇人民政府	1.5226	79.94
JS02		石正镇铁厂用地盘活项目	县自然资源局、石正镇人民政府	4.1919	469.06
JS03		石正镇水泥一厂用地盘活项目	县自然资源局、石正镇人民政府	0.6489	72.61
		建设用地整理项目小计		6.3634	621.61
ST01	乡村生态保护修复	镇级污水处理设施建设	县自然资源局、石正镇人民政府	0.1240	3000.00
ST02		石正镇污水管网提质提升工程	县自然资源局、石正镇人民政府	0.8637	1002.00
ST03		石正镇神子下石场生态修复项目	县自然资源局、石正镇人民政府	10.6740	320.22
ST04		一河两岸升级打造	石正镇人民政府	3.5988	3000.00

项目 编号	项目类 型	项目名称	主管部门	建设规模 （公顷）	计划投资 （万元）
		乡村生态保护修复项目小计		15.2605	7322.22
FM01	风貌提 升及历 史文化 保护	石正镇美丽圩镇建 设项目	石正镇人民政府	78.2336	3338.00
		风貌提升及历史文化保护项目小计		78.2336	3338.00
JC01	基础设 施建设	工业园至上丰道路 建设工程	石正镇人民政府	3.0620	2000.00
JC02		省道 S255 线到南 台酒厂道路建设工 程	石正镇人民政府	1.2754	600.00
JC03		石正镇一河两岸道 路提质提升工程	平远县文化广电旅游体育 局	3.8913	320.00
		基础设施建设项目小计		8.2287	2920.00
QT01	其他 （乡村 振兴）	石正镇村民集中建 房示范项目	石正镇人民政府	0.9033	1083.96
		其他（乡村振兴）项目小计		0.9033	1083.96
总计				319.1715	22576.90

（二）资金筹措

项目资金由财政资金和社会资本构成，其中财政资金主要包括地方政府专项债券资金、省市专项资金、指标收益等。项目总投资 22576.90 万元，计划投入直接财政投资 14354.91 万元，采用为期 10 年的政府专项债 7088.99 万元，采用社会资金投入 1133.00 万元（主要投入方向为有一定收益的石正镇美丽圩镇建设项目中公共停车场建设、长者食堂等）。

项目由牵头部门作为项目业主，依法通过公开招标方式选择同时符合本项目筹资、投资、勘查、设计、施工及运营要求的公司作为实施主体，政府委托相关主管部门对全过程进行监督、监管、业务指导、政策引导。

表7-2资金筹措计划表

项目 编号	项目 类型	项目名称	总投资 (万元)	资金筹措计划		
				财政投资 (万元)	其政府专 项债 (万 元)	社会投 资 (万 元)
NY01	农用地整 理	2024 年度石正镇耕地恢复项目	374.81	0.00	374.81	0.00
NY02		2024 年度石正镇补充耕地项目	1377.19	0.00	1377.19	0.00
NY03		2025 年度石正镇补充耕地项目	2382.71	0.00	2382.71	0.00
NY04		高标准基本农田建设项目	202.12	202.12	0.00	0.00
NY05		千亩方全域整治项目	2954.28	0.00	2954.28	0.00
	农用地整理项目小计		7291.11	202.12	7088.99	0.00
JS01	建设 用地 整理	石正镇增减挂钩项目	79.94	79.94	0.00	0.00
JS02		石正镇铁厂用地盘活项目	469.06	469.06	0.00	0.00
JS03		石正镇水泥一厂用地盘活项目	72.61	72.61	0.00	0.00
	建设用地整理项目小计		621.61	621.61	0.00	0.00
ST01	乡村 生态 保护 修复	镇级污水处理设施建设	3000.00	3000.00	0.00	0.00
ST02		石正镇污水管网提质提升工程	1002.00	1002.00	0.00	0.00
ST03		石正镇神子下石场生态修复项目	320.22	320.22	0.00	0.00
ST04		一河两岸升级打造	3000.00	3000.00	0.00	0.00
	乡村生态保护修复项目小计		7322.22	7322.22	0.00	0.00
FM01	风貌 提升 及 历史 文化 保 护	石正镇美丽圩镇建设项目	3338.00	2205.00	0.00	1133.00
	风貌提升及历史文化保护项目小计		3338.00	2205.00	0.00	1133.00
JC01	基础 设施 建设	工业园至上丰道路建设工程	2000.00	2000.00	0.00	0.00
JC02		省道 S255 线到南台酒厂道路建设工程	600.00	600.00	0.00	0.00
JC03		石正镇一河两岸道路提质提升工程	320.00	320.00	0.00	0.00
	基础设施建设项目小计		2920.00	2920.00	0.00	0.00
QT01	其他 (乡 村 振 兴)	石正镇村民集中建房示范项目	1083.96	1083.96	0.00	0.00
	其他（乡村振兴）项目小计		1083.96	1083.96	0.00	0.00
	总计		22576.90	14354.91	7088.99	1133.00

（三）资金平衡分析

通过测算，项目总投资为 22576.90 万元（包括财政投资、政府专项债和社会投资），投资收益包括指标收益和不动产经营租赁收益两种。

（1）指标收益

通过实施土地综合整治项目，可产生水田指标 23.0607 公顷、补充耕地数量 46.1213 公顷、复垦指标（建设用地指标）6.3246 公顷，按水田指标 30 万/亩、耕地数量 10 万/亩、复垦指标 50 万/亩计算，项目收益测算为 22038.95 万元。补充耕地项目验收后在全国耕地占补平衡动态监管系统备案形成可用于耕地占补平衡的水田、耕地指标，产生的水田、耕地指标先统一计入平远县水田、耕地指标储备库，平远县留存的水田、耕地指标，经平远县人民政府同意后，在省、市耕地储备指标交易平台交易，以水田、耕地指标交易之后由平台公司支付工程款获得盈利。

按照《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障、助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规字〔2023〕4 号）文件要求，项目验收后省级按照新增耕地面积 5：1 奖励新增建设用地计划指标，共能获得 9.2243 公顷，获得收益 6918.20 万元。

（2）不动产经营租赁收益

不动产经营租赁收益主要来源于石正镇铁厂用地盘活

项目、石正镇水泥一厂用地盘活项目中的厂房租赁收益，以及石正镇美丽圩镇建设项目中的社会停车场收益和长者食堂收益。厂房总用地 4.8408 公顷，社会停车场总停车位为 200 个，长者食堂餐位为 300 人，按与政府专项债同期 10 年期计算投资回报期，厂房租赁静态收益为 387.26 万元，社会停车场静态收益为 120 万元，长者食堂静态收益为 180 万元。

综上所述，项目项目总投资 22576.90 万元，预期总收益为 29644.41 万元，其中指标收益 28957.15 万元，不动产经营租赁收益 687.26，项目能够实现盈亏平衡，剩余资金进一步投入项目的后期维护和完善。

八、实施进度计划

（一）总体实施安排

平远县石正镇全域土地综合整治实施方案共计安排了农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复和风貌提升及历史文化保护、基础设施建设等 7 类 17 个项目，项目实施期限约为 2 年，项目具体建设时间安排为 2024 年 3 月至 2026 年 12 月。

（二）整体进度计划

按照“一年打基础，两年见成效，三年新面貌”的工作目标去推进全域土地综合整治工作，主要有以下工作阶段计划：

1.前期准备及实施方案编制阶段（2024 年 3 月-2024 年 5 月）

（1）前期准备阶段：针对本方案内容，成立工作领导小组，建立健全工作机制，明确有关部门单位责任，落实资金等问题，组织开展前期调研及相关准备工作，并制定工作计划及实施细则。

（2）实施方案编制阶段：在实施方案编制中，结合当地的经济发展水平、资源禀赋与现实矛盾，深入剖析区域内产业融合的发展需求，突出保护耕地、注重产业发展及坚持试点工程的可复制性。实施方案进行公众咨询与专家论证，广泛征求人民群众与专业人员意见，优化后将形成的成果方案进行逐级审批，最终报送至广东省自然资源厅审核。

2.项目实施阶段（2024 年 6 月-2026 年 6 月）

农用地整理项目主要包含补充耕地、高标准农田建设、耕地恢复；建设用地整理项目包括增减挂钩项目、低效闲置建设用地整治项目；乡村生态保护修复项目包含污水处理设施建设、污水管网提质提升、一河两岸提升工程、历史遗留矿山生态修复等；乡村风貌提升项目包括美丽圩镇建设项目；产业导入包括千亩方全域整治项目；公共基础设施建设提升工程、道路建设工程等；其他建设项目包括工业园至上丰道路建设工程、省道 S255 线到南台酒厂道路

建设工程、石正镇一河两岸道路提质提升工程等。

3.项目验收阶段（2026 年 7 月-2026 年 12 月）

该阶段开展工程项目竣工验收，组织相关部门及行业专业人员，对试点范围各类项目资料、对试点范围项目完成情况、项目实施成效、工程建设质量、资金使用情况等进行验收审查，完成试点范围内各项目的验收。

（三）年度进度计划

1.第一年度实施项目计划安排

重点实施耕地补充、耕地恢复、高标准农田建设、污水处理设施建设、美丽圩镇建设、一河两岸升级打造等项目，预计开展实施项目共 10 个，其中农用地整理项目 2 个，生态保护和修复项目 3 个，乡村风貌提升及历史文化保护项目 1 个，产业导入项目 1 个，基础设施建设项目 3 个。

表 8-1 平远县石正镇实施项目计划安排表（第一年度）

类型名称	序号	项目名称
农用地整理	1	2024 年度石正镇耕地恢复项目
	2	2024 年度石正镇补充耕地项目
生态保护和修复	3	石正镇级镇级污水处理设施建设
	4	石正镇污水管网提质提升工程
	5	一河两岸升级打造
乡村风貌提升及历史文化保护	6	石正镇美丽圩镇建设项目
产业导入	7	千亩方全域整治项目
基础设施建设	8	工业园至上丰道路建设工程
	9	省道 S255 线到南台酒厂道路建设工程
	10	石正镇一河两岸道路提质提升工程

2.第二年度实施项目计划安排

重点实施耕地补充、高标准农田建设、增减挂钩、低效闲置建设用地整治、历史遗留矿山生态修复、集中建房示范等项目，预计开展实施项目共 7 个，其中农用地整理项目 2 个，建设用地整理项目 3 个，生态保护与修复项目 1 个，其他建设项目 1 个。

表 8-2 平远县石正镇实施项目计划安排表（第二年度）

类型名称	序号	项目名称
农用地整理	1	2025 年度石正镇补充耕地项目
	2	高标准基本农田建设项目

建设用地 整理	3	石正镇增减挂钩项目
	4	石正镇铁厂用地盘活项目
	5	石正镇水泥一厂用地盘活项目
生态保护和修复	6	石正镇神子下石场生态修复项目
其他	7	石正镇村民集中建房示范项目

九、实施效益和项目特色

（一）效益分析

1.经济效益

提高耕地质量。整治区域现状耕地 1187.3460 公顷，通过农用地整理工程（如补充耕地、耕地恢复、高标准农田建设等），可使整治区域净新增耕地 60.5540 公顷，净新增水田 9.3972 公顷，新增耕地率为 5.1%。整治后，整治区域耕地集中连片，周边农业生产环境和农田水利设施等耕作条件得到改善，农业生产效益得到提升，有利于提升农业生产规模与土地利用率，推动现代农业的发展，保障粮食产量。

获取指标净收益。整治区域开展全域土地综合整治，获取相关指标收益。其中，补充耕地 50.1319 公顷（预期形成净耕地指标 46.1213 公顷、水田指标 23.0607 公顷），补充耕地成本按 5 万元/亩、指标收益按 10 万元/亩测算，则指标净收益金额为 13535.61 万元（本次指标收益按照耕地水田指标全部进行市场交易进行计算，如石正镇考虑统筹兼顾、预留部分水田指标，则指标收益以实际情况另行测算）。根据“垦五奖一”的政策，补充耕地项目共能获得建设用地指标 9.2243 公顷，建设用地指标按 50 万/亩折算，获得净收益 6918.20 万元。通过增减挂钩项目的实施，每亩均成本 3.5 万元，项目总面积 6.8746（预期形成复垦指标 6.3246 公

顷)，复垦指标收益按 50 万/亩计算，获得净收益 4382.54 万元。

提高农民收入。整治区域开展全域土地综合整治，通过农用地整理、高标准农田建设等工程，增加项目区的耕地面积，规整零碎分散的土地，提升耕地质量与土地的生产能力，降低农业生产成本，优化土地投入与产出结构，有利于增加农民的农业生产收入，提高农民农业生产积极性。同时，低效用地产业开发项目，能够有效增加工作岗位，带动周边村民安居乐业。

2.社会效益

有利于提高人居环境品质。项目通过建设用地整理和乡村风貌提升工程，开展城乡人居环境整治工程，综合提升田水路林村空间质量，有利于全面提升整治区域农村人居环境品质。

有利于优化乡村发展格局。项目统筹利用生产空间，推进农业示范园区、现代农业种植区、科研学习基地等各类园区建设；合理布局生活空间，遵循项目区内乡村传统肌理和格局，坚持节约集约用地原则，合理开展农村居民点整理，引导生活空间尺度适宜、布局协调、功能齐全；严格保护生态空间，实施产业准入负面清单制度，推动各地因地制宜制定禁止和限制发展产业目录，明确产业发展方向和开发强度，强化准入管理和底线约束。

有利于提升民生幸福感。从石正镇全域土地综合整治工作开始，到石正镇城乡人居环境整治工程、美丽圩镇客厅等，村民在交通便利和生活环境方面都感受到了变化。同时镇政府坚持以人民为中心，把以前的部分荒地、灌溉不便的耕地都要变成优质农田了，也联系一些企业租用村民的土地来种植辣椒、花生等农作物，以更大力度、更实举措提升农民的种植感、获得感和归属感。

有利于保障粮食生产安全。通过农用地整理项目的实施，可改善农业生产条件，确保粮食产量及经济作物产量的稳产增产，有利于提高农业抵抗自然灾害的能力，保障粮食安全，项目实施后可新增耕地 60.5540 公顷。

3.生态效益

有利于提升区域生态质量。项目通过生态修复工程，重点开展石正镇城乡人居环境整治工程，对鉴江河城区段河道、两侧河堤、道路等进行环境整治。同时，加强对整治区域自然生态空间的整体保护，降低生产污染，加强防护林带等配套设施的建设，修复和改善乡村生态环境，有利于提升区域生态功能和服务价值。

有利于推进绿色农业发展。项目将引导农业生态环境友好和资源永续利用的导向，减少化肥、农药、农膜等化学产品的使用，推广形成农业绿色生产方式，实现投入减量化、生产清洁化、废弃物资源化、产业模式生态化，强

化农业资源的保护与节约利用，集中治理农业环境突出问题，有利于提高农业可持续发展能力，推进绿色农业发展。

（二）项目特色

石正镇成立镇级全域土地综合整治领导小组和工作专班，建立“镇街推进、村庄落实”联动机制，明确职责分工、倒排工期、形成责任闭环，合力推动石正镇全域土地综合整治工作。石正镇在资金筹措上先利用专项资金进行产出收益，再利用指标收益、市场收益继续为综合整治资金输送，充分利用资源、市场等优势、通过市场化方式，多层次、全方位积极投入全域土地综合整治工作。建立金融支持、多元投入的资金保障体系，探索“政府出一点、银行贷一点、社会投一点、指标买一点”等多种方式，构建“政府引导资金+专项债+政策性金融+社会资金”的多元资金参与模式，力争实现政府、企业、村户三方共赢。

十、实施保障

（一）组织保障

1. 加强组织领导、部门协同、创新平台机制

按照“人民政府统筹指导、各级部门建设为主”的原则，建立县镇联动机制、全域土地综合整治领导小组，确定工作机构和专职人员，负责统筹协调全域内的整治工作，以便于工作指导和工作实施信息及时对接，提高项目实施效率。平远县已成立全域土地综合整治指挥部，县委书记任

总指挥，县长任第一副总指挥，各部门为主要成员，指挥部下设办公室，办公室设立在自然资源局。同时，石正镇已成立全域土地综合整治领导小组和工作专班，统筹资源力量推进全域土整相关工作。

结合技术协作单位，召开规划研讨会议，明确本次规划的主要内容和工作流程，保证规划编制的有序进行。严格执行现行涉农法律法规，在规划编制、项目安排、资金使用、监督管理等方面，提高规范化、制度化、法治化水平。

加强本规划实施考核监督和激励约束，要明确责任主体和进度要求，确保质量和效果。加强乡村统计工作，因地制宜建立客观反映全域土地综合整治进展的指标和统计体系。建立规划实施督促检查机制，适时开展规划中期评估和总结评估。

2.做好应急预案

为预防和妥善处置群体性突发事件，根据维护社会稳定，和谐征地拆迁的准则，结合项目实际，设突发事件处理办公室，制定应急预案。主要负责：组织制定群体性突发事件应急处置工作的有关制度和措施；开展调研工作，收集、整理、上报信息；对改进、加强预防和处置群体性突发事件提出工作意见和建议；传达应急领导小组指令，通知相关单位、部门工作到现场做工作；负责协调事件处

置过程中的联络、交通、车辆等后勤保障工作；负责处置“全域土地综合整治项目”建设中拆迁、补偿等引发的群体性突发事件等问题引发的群体性突发事件，负责做好事件村民的教育、疏导工作；处理应急其他事项。

3.依法依规稳步实施全域土地综合整治

坚持统一设计、统筹推进和分步实施、分块操作的“统分结合”工作方法，加强统筹协调，按程序、分步骤稳步推进，坚守原则，严格执行相关政策，强化及时纠偏，坚持风险可控，审慎稳妥推进，确保项目成功。

（二）资金保障

合理利用指标收益。垦造水田按 42 万元/亩，旱地、水浇地按 8 万元/亩核算指标收益，预计可产生 0.97 亿元的指标收益，核减成本及投入到其他项目等费用后，可用于乡村振兴、城乡融合发展和各类基础设施补短板等领域。

整合各类涉农资金。整合农村人居环境整治，高标准农田建设以及改造提升等相关涉农资金，提高全域土地综合整治的资金保障能力。

通过社会资金助力项目开展。鼓励经验丰富、资金充裕的企业合作，前期引入社会资本成为全域土地综合整治项目启动资金开展农用地整理，产生的补充耕地及垦造水田指标收益反哺后续其他整治项目。

（三）制度保障

健全土地使用权与经营权调整制度。若项目涉及的土地使用权与经营权发生改变，则需广泛征求村民意见，制定产权调整方案，做好农用地承包地调整、集体产业用地等不同领域的产权调整与管理服务工作，积极稳妥有序推进权属调整工作，保障土地权属调整后的土地价值再分配公平合理。

（四）监督保障

实施工程质量监督。项目实施过程中对项目质量保持全面监督检查，督促要求施工单位对施工人员的科学管理；要求施工材料及施工机械符合标准且要考虑经济实惠，技术方案、施工流程、工程工艺合理可行；制定施工过程中突发事件的应急措施。

实施工程进度监督。按照工程项目类型明确制定项目目标及项目计划；定期现场检查，定期召开工程项目会议，及时了解项目情况、进度情况及后续工作准备情况，及时根据工程进度调整和完善工程计划。

实施资金使用监督。严格实施资金审计，确保资金落实到位，坚持实行项目专款专用；坚持按照规定的开支范围支出，力争不突破投资总额。做到项目建设与廉政建设一起抓，杜绝截留挪用，防止出现违法乱纪、失职渎职等行为。

实施后期管护监督。项目建成后，在石正镇设立全域土地综合整治项目管护机构，对垦造水田、补充耕地、高标准农田建设、增减挂钩等持续跟踪管护；对乡村生态修复、乡村风貌提升进行统一标准维护，保证项目成果提供更长远的效益。

（五）防灾减灾

做好防洪排涝灾害防治。石正镇受季风影响，雨量充沛，通过加固鉴江河堤，完善富石水库等的防洪标准，现有排洪沟、雨水管道的清淤修复工作等措施，减少洪水和内涝的可能，减轻洪灾损失。

做好防地质灾害治理。强化石正镇地质灾害隐患点监测预警，注意防范降雨引发的滑坡和泥石流灾害，达到预防为主、避让与治理相结合的目的；积极开展地质灾害防治知识宣讲，对地质灾害防治、相关法律法规、地质灾害应急处理等相关知识进行普及。

做好防火安全保障。定期组织防火检查和消防演习，积极开展日常防火宣传，提高和普及村民消防法规和消防防范知识，通过对火灾类型、火灾预防、火灾处理及遭遇火灾如何脱险等相关消防知识的学习，达到预防火灾的目的。

十一、有关建议

1.建立责任主体明确、刚弹结合、有效传导的管控体系

坚持规划引领，突出层级传导，实现上下统一。向上落实国土空间总体规划等重要规划、向下指导实施，做好责任传达。确定“规划引领——空间结构——整治单元——整治区域——整治项目”的传导体系。同时，将整治项目纳入“一张图”数据库，通过信息化管理技术，实现所有整治区域内的整治项目“一张图”展示，并及时反映各个项目的推进进展，实现动态化监控管制和智能化工作安排。

2.面向村集体及农民主体，激发主动参与的积极性，切实保护农民的合法权益

鼓励镇、村与专业力量强、综合素质高、经验丰富、资

金雄厚的国有或民营企业合作，引入社会资本，共同开展土

地综合整治。农村土地综合整治获取的补充耕地指标收益和土地出让收益，按照“谁投资、谁受益”的原则，在签订相关协议的基础上，合理分配。

3.完善建设用地整理的政策体系

主要是统筹农民住宅建设、产业发展、公共服务、基础设施等各类建设用地，有序开展农村闲置宅基地、工矿废弃地以及其他低效闲置建设用地整理，推动闲置地盘活、增减挂钩及集体经营性建设用地入市等项目，优化农村建设用地结构布局，提升农村建设用地使用效益和集约化水

平，支持农村新产业新业态融合发展用地，制定促进乡村产业项目用地规划工作指引等相关配套文件。

附件：

1.附表

附表 1 全域土地综合整治基本情况表；

附表 2 项目整治目标表

附表 3 全域土地综合整治前后土地利用结构对比表；

附表 4 整治区域新增耕地情况表；

附表 5 整治区域建设用地整理情况表；

附表 6 全域土地综合整治子项目安排表。

2.附图

附图 1 区位图；

附图 2 土地利用现状图；

附图 3 全域土地综合整治规划图；

附图 4 全域土地综合整治土地潜力分布图；

附图 5 全域土地综合整治功能分区图；

附图 6 全域土地综合整治项目分布图；

附图 7 全域土地综合整治耕地布局调整优化图；

附图 8 全域土地综合整治建设用地布局调整优化图；

附图 9 全域土地综合整治生态空间布局调整优化图。

3.其他证明材料

附表 1：全域土地综合整治基本情况表

一、基本信息				
项目名称	梅州市平远县石正镇全域土地综合整治项目			
项目所在县（市、区）	梅州市平远县			
项目所在乡镇（街道）	石正镇			
涉及村庄	东台村、南台村、安仁村、石正村、西湖村、坪湖村、棉羊村、中东村、潭头村、马山村、下丰村、上丰村、先锋村、正和村、周正村、周畲村、安南村			
户数（户）	8666		人口（人）	31599
乡镇中心点坐标	东经 115° 50′ 9", 北纬 24° 31′ 13"			
计划总投资（万元）	22576.90			
其中：财政投资（万元）	14354.91			
政府专项债（万元）	7088.99			
社会投资（万元）	1133			
社会投资中银行贷款（万元）	/			
社会投资中企业投资（万元）	1133			
镇村国土空间集成规划编制和审核情况	计划编制数（个）		已编未批准数（个）	已批准数（个）
	0		1	0
乡镇国土空间规划编制和审批情况	计划编制数（个）		已编未批准数（个）	已批准数（个）
	0		1	0
村庄规划编制和审批情况	需新编（或优化提升）村规个数	需新编（或优化提升）村规中未编制数（个）	需新编（或优化提升）村规中已编未批准数（个）	需新编（或优化提升）村规中已批准数（个）
	0	0	16	0
是否涉及权属调整	☐ 是 ☒ 否			
是否涉及永久基本农田调整	☐ 是 ☒ 否			

是否涉及城镇开发边界调整	☐ 是 ☒ 否		
二、土地利用现状信息			
	县（市、区）	项目区域	整治区域
总面积（公顷）	9869.01	9869.01	9869.01
其中：农用地面积（公顷）	8970.3178	8970.3178	8970.3178
耕地面积（公顷）	1187.3460	1187.3460	1187.3460
建设用地面积（公顷）	788.8	788.8	788.8
未利用地面积（公顷）	109.8922	109.8922	109.8922
三、其他信息			
特点特色	石正镇成立镇级全域土地综合整治领导小组和工作专班，建立“镇街推进、村庄落实”联动机制，明确职责分工、倒排工期、形成责任闭环，合力推动石正镇全域土地综合整治工作。石正镇在资金筹措上先利用专项资金进行产出收益，再利用指标收益、市场收益继续为综合整治资金输送，充分利用资源、市场等优势、通过市场化方式，多层次、全方位积极投入全域土地综合整治工作。建立金融支持、多元投入的资金保障体系，探索“政府出一点、银行贷一点、社会投一点、指标买一点”等多种方式，构建“政府引导资金+专项债+政策性金融+社会资金”的多元资金参与模式，力争实现政府、企业、村户三方共赢。		
预期收益	1. 经济效益 提高耕地质量。通过农用地整理工程，如垦造水田、耕地提质改造、高标准农田建设、零星农田整合以及宜耕后备资源开发等，使整治区域耕地集中连片，周边农业生产环境和农田水利设施等耕作条件得到改善，农业生产效益得到提升，有利于提升农业生产规模与土地利用效率，推动现代农业的发展，保障粮食产量。 获取指标净收益。整治区域开展全域土地综合整治，获取相关指标收益。其中，补充耕地成本按 4 万元/亩、指标收益按 12 万元/亩测算，则指标净收益金额为 8 万元/亩；垦造水田成本按 8 万元/亩、指标收益按 50 万元/亩测算，则指标净收益金额为 42 万元/亩（本次指标收益按照垦造水田全部进行市场交易进行计算，如石正镇考虑统筹兼顾、预留部分水田指标，则指标收益以实际情况另行测算）。 提高农民收入。整治区域开展全域土地综合整治，通过农用地整理、耕地提质改造（旱改水）、宜耕后备土地资源开发等工程，增加项目区的耕地面积，规整零碎分散的土地，提升耕地质量与土地的生产能力，降低农业生产成本，优化土地投入与产出结构，有利于增加农民的农业生产收入，提高农民农业生产积极性。同时，低效用地产业		

	开发项目，能够有效增加工作岗位，带动周边村民安居乐业。 2. 社会效益 有利于提高人居环境品质。项目通过建设用地整理和乡村风貌提升工程，开展城乡人居环境整治工程，综合提升田水路林村空间质量，有利于全面提升整治区域农村人居环境品质。 有利于优化乡村发展格局。项目统筹利用生产空间，推进农业示范园区、现代农业种植区、科研学习基地等各类园区建设；合理布局生活空间，遵循项目区内乡村传统肌理和格局，坚持节约集约用地原则，合理开展农村居民点整理，引导生活空间尺度适宜、布局协调、功能齐全；严格保护生态空间，实施产业准入负面清单制度，推动各地因地制宜制定禁止和限制发展产业目录，明确产业发展方向和开发强度，强化准入管理和底线约束。 有利于提升民生幸福感。从石正镇全域土地综合整治工作开始，到石正镇城乡人居环境整治工程、美丽圩镇客厅等，村民在交通便利和生活环境方面都感受到了变化。同时镇政府坚持以人民为中心，把以前的部分荒地、灌溉不便的耕地都要变成优质农田了，也联系一些企业租用村民的土地来种植辣椒、花生等农作物，以更大力度、更实举措提升农民的种植感、获得感和归属感。 3. 生态效益 有利于提升区域生态质量。项目通过生态修复工程，重点开展石正镇城乡人居环境整治工程，对鉴江河城区段河道、两侧河堤、道路等进行环境整治。同时，加强对整治区域自然生态空间的整体保护，降低生产污染，加强防护林带等配套设施的建设，修复和改善乡村生态环境，有利于提升区域生态功能和服务价值。 有利于推进绿色农业发展。项目将引导农业生态环境友好和资源永续利用的导向，减少化肥、农药、农膜等化学产品的使用，推广形成农业绿色生产方式，实现投入减量化、生产清洁化、废弃物资源化、产业模式生态化，强化农业资源的保护与节约利用，集中治理农业环境突出问题，有利于提高农业可持续发展能力，推进绿色农业发展。
是否涉及项目负面清单	☐是 ☒否

附表 2：项目整治目标表

类别	具体目标	单位	目标值	备注
整治规模	整治区域总面积	公顷	9869.01	
	农用地整理面积	公顷	111.7059	
	建设用地整理面积	公顷	6.3634	
	未用地整理面积	公顷	/	
基本底线约束	新增耕地面积比	%	5.1	
	节余建设用地指标	公顷	11.2933	
增耕地	新增耕地面积	公顷	60.5540	
	整治区域内耕地连片度提升比例	%	6.57	
	新增水田面积	公顷	9.3972	
	新增永农储备面积	公顷	/	
	新增高标准农田面积	公顷	44.9157	
	5 亩以下耕地图斑减少数	公顷	2.4665	
	提质改造面积	公顷	/	
	提升耕地质量等别	等	0.2	
	增加集中连片耕地（15 亩以上） 规模比例	%	15	
	零星耕地图标减少比例	%	3	
	整治后耕地种粮面积	公顷	1247.9	
	引入农业企业、种粮大户	个	1	
腾空间	复垦建设用地面积	公顷	1.7020	
	腾退建设用地指标面积	公顷	10.6740	
	农村人均建设用地减少面积	公顷	20	
	单位地区生产总值建设用地使用 面积下降面积	公顷	/	
	新增增减挂钩面积	公顷	1.7020	
	新增拆旧复垦面积	公顷	/	
	处置批而未供、闲置土地的建设 用地面积	公顷	/	
	通过“三旧改造”处置低效建设 用地面积	公顷	/	
	其他盘活存量建设用地面积	公顷	4.8408	
优生态	生态保护修复面积	公顷	15.2005	
	其他保护和修复生态用地面积	公顷	/	
	新增生态用地面积	公顷	-32.5419	
	在森林/海洋/湿地/河流等自然资 源系统整治项目的投资额	万元	/	
	新增矿山综合治理面积	公顷	/	
	新增土壤污染综合防治面积	公顷	/	
	新增红树林保护修复面积	公顷	/	
	新增生态廊道面积	公顷	/	

	新增农村人居环境整治提升村庄	个	5	
	新增美化绿化面积	公顷	/	
提风貌	提升风貌面积及保护历史文化面积	公顷	/	
	其他提升风貌及保护历史文化面积	公顷	/	
导产业	导入企业数量	家	1	
	导入规模以上企业（年主营业务收入在 2000 万元及以上的企业）	家	/	
夯基础	保障交通、水利、公共服务设施用地面积	公顷	8.2287	
	其他保障交通、水利、公共服务设施用地面积	公顷	/	
强活力	创新制度	项	/	
	正在探索或已形成的整治模式	/	/	
	整治区域内土地经营权流转、规模化生产面积	公顷	/	
	引入新技术、新方法、新工艺	项	/	
	统筹安排涉农项目	个	/	
	整合涉农资金	万元	/	
	累计投资	万元	/	
项目带动经济情况	带动 GDP 增长额	万元	/	
	完成固定资产投资总额	万元	/	
	带动税收额	万元	/	
	带动就业总人数	人	/	
	增加农村居民人均收入	元	/	
	增加农村集体收入	元	/	

填报说明：

1. 复垦与后续的批而未供、闲置土地，三旧改造，其他盘活存量建设用地各类型之间在统计时应注意不要重复统计，项目只纳入其中一种进行统计，如纳入了三旧库的、并进行三旧改造的，不要再纳入复垦等其他类别。
2. 各项目地区根据实际情况进行填写，无相关情况的用“ / ”。
3. 列表中各字段值以通过市级审批作为认定标准进行统计。

附表 3：全域土地综合整治前后土地利用结构对比表

分类				面积（公顷、%）					
一级类		二级类		整治前		整治后		增减	
编码	名称	代码	名称	面积	比例	面积	比例	面积	比例
00	湿地	0303	红树林地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0304	森林沼泽	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0306	灌丛沼泽	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0402	沼泽草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0603	盐田	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1105	沿海滩涂	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1106	内陆滩涂	2.5360	0.03	2.5360	0.03	0.0000	0.00
		1108	沼泽地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		小计		2.5360	0.03	2.5360	0.03	0.0000	0.00
01	耕地	0101	水田	991.5421	10.05	1000.9393	10.14	9.3972	0.10
		0102	水浇地	167.9881	1.70	163.5598	1.66	-4.4283	-0.04
		0103	旱地	27.8159	0.28	83.4009	0.85	55.5850	0.56
		小计		1187.3460	12.03	1247.9000	12.64	60.5540	0.61
02	园地	0201	果园	109.0961	1.11	104.8425	1.06	-4.2536	-0.04
		0201K	可调整果园	11.9278	0.12	11.9278	0.12	0.0000	0.00
		0202	茶园	108.5194	1.10	108.5193	1.10	-0.0001	0.00
		0202K	可调整茶园	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0203	橡胶园	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0203K	可调整橡胶园	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0204	其他园地	162.3575	1.65	160.0642	1.62	-2.2933	-0.02
		0204K	可调整其他园地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		小计		391.9008	3.97	385.3538	3.90	-6.5470	-0.07
03	林地	0301	乔木林地	6625.5919	67.14	6606.9401	66.95	-18.6518	-0.19
		0301K	可调整乔木林地	0.3128	0.00	0.3128	0.00	0.0000	0.00
		0302	竹林地	96.1485	0.97	84.2871	0.85	-11.8613	-0.12
		0302K	可调整竹林地	0.1139	0.00	0.1139	0.00	0.0000	0.00
		0305	灌木林地	107.8207	1.09	98.1896	0.99	-9.6311	-0.10
		0307	其他林地	197.6924	2.00	208.1327	2.11	10.4403	0.11
		0307K	可调整其他林地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		小计		7027.6801	71.21	6997.9762	70.91	-29.7039	-0.30
04	草地	0401	天然牧草地	0.4591	0.00	0.4591	0.00	0.0000	0.00
		0403	人工牧草地	0.0269	0.00	0.0269	0.00	0.0000	0.00
		0403K	可调整人工牧草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0404	其他草地	77.5715	0.79	74.7335	0.76	-2.8380	-0.03
		小计		78.0576	0.79	75.2196	0.76	-2.8380	-0.03

分类				面积（公顷、%）					
一级类		二级类		整治前		整治后		增减	
05	商业服务业设施用地	05H1	商业服务业设施用地	1.5926	0.02	1.5926	0.02	0.0000	0.00
		0508	物流仓储用地	0.6456	0.01	0.6456	0.01	0.0000	0.00
		小计		2.2383	0.02	2.2383	0.02	0.0000	0.00
06	工矿用地	0601	工业用地	118.2896	1.20	118.2896	1.20	0.0000	0.00
		0602	采矿用地	71.4713	0.72	60.7972	0.62	-10.6740	-0.11
		小计		189.7608	1.92	179.0868	1.81	-10.6740	-0.11
07	住宅用地	0701	城镇住宅用地	61.4414	0.62	61.4413	0.62	-0.0002	0.00
		0702	农村宅基地	375.5300	3.81	374.7264	3.80	-0.8036	-0.01
		小计		436.9714	4.43	436.1676	4.42	-0.8038	-0.01
08	公共管理与公共服务用地	0809	公用设施用地	6.1370	0.06	6.1370	0.06	0.0000	0.00
		0810	公园与绿地	1.4951	0.02	1.4951	0.02	0.0000	0.00
		0810A	广场用地	0.6897	0.01	0.6897	0.01	0.0000	0.00
		08H1	机关团体新闻出版用地	0.6827	0.01	0.6827	0.01	0.0000	0.00
		08H2	科教文卫用地	7.2607	0.07	7.2607	0.07	0.0000	0.00
		08H2A	高教用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		小计		16.2651	0.16	16.2651	0.16	0.0000	0.00
09	特殊用地			8.8553	0.09	8.8495	0.09	-0.0057	0.00
		小计		8.8553	0.09	8.8495	0.09	-0.0057	0.00
10	交通运输用地	1001	铁路用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1002	轨道交通用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1003	公路用地	97.2612	0.99	97.0331	0.98	-0.2281	0.00
		1004	城镇村道路用地	26.1481	0.26	26.1481	0.26	0.0000	0.00
		1005	交通服务场站用地	1.5041	0.02	1.5041	0.02	0.0000	0.00
		1006	农村道路	68.1411	0.69	67.8781	0.69	-0.2630	0.00
		1007	机场用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1008	港口码头用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1009	管道运输用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		小计		193.0544	1.96	192.5634	1.95	-0.4911	0.00
11	水域及水利设施用地	1101	河流水面	27.0335	0.27	26.7836	0.27	-0.2499	0.00
		1102	湖泊水面	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1103	水库水面	150.1191	1.52	150.1191	1.52	0.0000	0.00
		1104	坑塘水面	46.9994	0.48	41.4681	0.42	-5.5314	-0.06
		1104A	养殖坑塘	11.7177	0.12	9.3583	0.09	-2.3594	-0.02
		1104K	可调整养殖坑塘	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00

分类				面积（公顷、%）					
一级类		二级类		整治前		整治后		增减	
		1107	沟渠	78.5031	0.80	78.0839	0.79	-0.4193	0.00
		1107A	干渠	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1109	水工建筑用地	9.1941	0.09	9.1941	0.09	0.0000	0.00
		1110	冰川及永久积雪	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		小计		323.5669	3.28	315.0070	3.19	-8.5599	-0.09
12	其他土地	1201	空闲地	1.2901	0.01	1.2901	0.01	0.0000	0.00
		1202	设施农用地	7.4244	0.08	6.4938	0.07	-0.9306	-0.01
		1203	田坎	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1204	盐碱地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1205	沙地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1206	裸土地	1.6536	0.02	1.6536	0.02	0.0000	0.00
		1207	裸岩石砾地	0.4076	0.00	0.4076	0.00	0.0000	0.00
		小计		10.7756	0.11	9.8450	0.10	-0.9306	-0.01
合计				9869.0084	100.00	9869.0084	100.00	0.0000	0.00

附表 4：整治区域新增耕地情况表

单位：公顷

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
1	0.0013	6	潭头村	NY02DK31	农村道路	2024 年度耕地恢复项目	
2	0.0017	6	西湖村	NY02DK23	农村道路	2024 年度耕地恢复项目	
3	0.0018	6	周正村	NY02DK07	竹林地	2024 年度耕地恢复项目	
4	0.0019	6	安仁村	NY02DK34	果园	2024 年度耕地恢复项目	
5	0.0019	6	先锋村	NY01DK59	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
6	0.0019	6	先锋村	NY01DK60	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
7	0.0021	6	周正村	NY02DK37	其他草地	2024 年度耕地恢复项目	
8	0.0026	6	周畚村	NY01DK06	灌木林地	2024 年度补充耕地项目	
9	0.0042	6	西湖村	NY02DK19	农村道路	2024 年度耕地恢复项目	
10	0.0044	6	西湖村	NY02DK18	沟渠	2024 年度耕地恢复项目	
11	0.0044	6	西湖村	NY02DK22	沟渠	2024 年度耕地恢复项目	
12	0.0048	6	周畚村	NY01DK02	农村宅基地	2024 年度补充耕地项目	
13	0.0055	6	先锋村	NY01DK54	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
14	0.0055	6	先锋村	NY02DK40	其他园地	2024 年度耕地恢复项目	
15	0.0057	6	周正村	NY01DK07	特殊用地	2024 年度补充耕地项目	
16	0.0061	6	西湖村	NY02DK27	其他草地	2024 年度耕地恢复项目	
17	0.0081	6	西湖村	NY02DK25	沟渠	2024 年度耕地恢复项目	
18	0.0082	6	西湖村	NY02DK26	沟渠	2024 年度耕地恢复项目	
19	0.0085	6	安仁村	NY02DK33	沟渠	2024 年度耕地	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
						恢复项目	
20	0.0086	6	周正村	NY01DK38	果园	2024 年度补充耕地项目	
21	0.0122	6	南台村	NY02DK15	河流水面	2024 年度耕地恢复项目	
22	0.015	6	周正村	NY02DK39	其他草地	2024 年度耕地恢复项目	
23	0.0169	6	周正村	NY01DK56	其他草地	2024 年度补充耕地项目	
24	0.0169	6	周正村	NY02DK42	其他草地	2024 年度耕地恢复项目	
25	0.0176	6	周正村	NY02DK08	公路用地	2024 年度耕地恢复项目	
26	0.019	6	先锋村	NY02DK03	其他园地	2024 年度耕地恢复项目	
27	0.0195	6	周畲村	NY01DK10	沟渠	2024 年度补充耕地项目	
28	0.0232	6	周正村	NY02DK36	农村道路	2024 年度耕地恢复项目	
29	0.0271	6	周正村	NY01DK13	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
30	0.0303	6	先锋村	NY01DK21	灌木林地	2024 年度补充耕地项目	
31	0.0345	6	安南村	NY01DK17	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
32	0.0363	6	周畲村	NY02DK06	沟渠	2024 年度耕地恢复项目	
33	0.0366	6	安南村	NY01DK15	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
34	0.0377	6	南台村	NY02DK13	其他草地	2024 年度耕地恢复项目	
35	0.0399	6	周畲村	NY01DK52	灌木林地	2024 年度补充耕地项目	
36	0.0403	6	周畲村	NY02DK05	灌木林地	2024 年度耕地恢复项目	
37	0.0414	6	潭头村	NY02DK28	河流水面	2024 年度耕地恢复项目	
38	0.0459	6	潭头村	NY02DK29	坑塘水面	2024 年度耕地恢复项目	
39	0.0465	6	西湖村	NY02DK24	沟渠	2024 年度耕地	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
						恢复项目	
40	0.0501	6	潭头村	NY02DK11	农村道路	2024 年度耕地恢复项目	
41	0.0542	6	周正村	NY02DK35	公路用地	2024 年度耕地恢复项目	
42	0.0563	6	南台村	NY02DK14	农村道路	2024 年度耕地恢复项目	
43	0.0605	6	先锋村	NY01DK57	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
44	0.0605	6	先锋村	NY01DK58	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
45	0.0614	6	先锋村	NY02DK02	乔木林地	2024 年度耕地恢复项目	
46	0.0621	6	周正村	NY02DK38	农村道路	2024 年度耕地恢复项目	
47	0.0639	6	西湖村	NY02DK20	农村道路	2024 年度耕地恢复项目	
48	0.0741	6	潭头村	NY02DK10	果园	2024 年度耕地恢复项目	
49	0.0864	6	周畚村	NY01DK09	沟渠	2024 年度补充耕地项目	
50	0.099	6	安南村	NY01DK16	其他草地	2024 年度补充耕地项目	
51	0.0996	6	安南村	NY01DK18	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
52	0.0999	6	周正村	NY01DK61	果园	2024 年度补充耕地项目	
53	0.0999	6	周正村	NY02DK43	果园	2024 年度耕地恢复项目	
54	0.1001	6	先锋村	NY03DK70	其他林地	2025 年度补充耕地项目	
55	0.1006	6	中东村	NY03DK63	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
56	0.1007	6	西湖村	NY03DK74	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
57	0.1058	6	周畚村	NY01DK29	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
58	0.1076	6	周正村	NY03DK07	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
59	0.1086	6	先锋村	NY03DK68	养殖坑	2025 年度补充	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
					塘	耕地项目	
60	0.1106	6	坪湖村	NY03DK77	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
61	0.1117	6	周畲村	NY01DK26	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
62	0.1122	6	先锋村	NY01DK51	设施农用地	2024 年度补充耕地项目	
63	0.1122	6	周畲村	NY01DK34	坑塘水面	2024 年度补充耕地项目	
64	0.115	6	周畲村	NY03DK05	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
65	0.1154	6	周畲村	NY01DK31	灌木林地	2024 年度补充耕地项目	
66	0.1161	6	正和村	NY03DK13	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
67	0.1165	6	中东村	NY03DK92	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
68	0.1167	6	潭头村	NY03DK87	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
69	0.118	6	安南村	NY02DK17	坑塘水面	2024 年度耕地恢复项目	
70	0.1204	6	先锋村	NY03DK59	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
71	0.1221	6	中东村	NY03DK48	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
72	0.1229	6	西湖村	NY03DK76	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
73	0.1239	6	周畲村	NY03DK10	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
74	0.124	6	周正村	NY03DK11	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
75	0.1269	6	周正村	NY01DK46	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
76	0.1279	6	周正村	NY03DK01	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
77	0.1295	6	中东村	NY03DK62	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
78	0.1308	6	先锋村	NY01DK40	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
79	0.1334	6	先锋村	NY03DK71	其他林	2025 年度补充	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
					地	耕地项目	
80	0.1335	6	中东村	NY03DK61	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
81	0.1416	6	中东村	NY03DK41	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
82	0.144	6	周畲村	NY01DK24	坑塘水面	2024 年度补充耕地项目	
83	0.1452	6	中东村	NY03DK47	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
84	0.1455	6	中东村	NY03DK91	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
85	0.1474	6	西湖村	NY02DK21	沟渠	2024 年度耕地恢复项目	
86	0.1485	6	周正村	NY03DK24	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
87	0.1491	6	中东村	NY03DK65	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
88	0.1501	6	周正村	NY01DK44	灌木林地	2024 年度补充耕地项目	
89	0.1502	6	安南村	NY03DK26	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
90	0.1514	6	中东村	NY03DK40	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
91	0.1517	6	先锋村	NY01DK49	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
92	0.1528	6	中东村	NY03DK64	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
93	0.1529	6	周正村	NY03DK09	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
94	0.1546	6	周正村	NY03DK94	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
95	0.1546	6	周正村	NY03DK95	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
96	0.1563	6	潭头村	NY02DK30	公路用地	2024 年度耕地恢复项目	
97	0.1598	6	中东村	NY03DK78	灌木林地	2025 年度补充耕地项目	
98	0.163	6	周畲村	NY01DK25	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
99	0.163	6	周正村	NY03DK04	坑塘水	2025 年度补充	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
					面	耕地项目	
100	0.1631	6	中东村	NY03DK46	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
101	0.1646	6	周畲村	NY03DK08	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
102	0.1653	6	先锋村	NY03DK37	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
103	0.1657	6	正和村	NY03DK33	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
104	0.1673	6	先锋村	NY01DK48	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
105	0.1677	6	潭头村	NY03DK85	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
106	0.1678	6	正和村	NY03DK34	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
107	0.1681	6	周畲村	NY03DK06	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
108	0.1707	6	正和村	NY03DK19	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
109	0.1718	6	石正村	NY03DK36	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
110	0.1718	6	周正村	NY03DK32	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
111	0.1758	6	西湖村	NY03DK73	灌木林地	2025 年度补充耕地项目	
112	0.177	6	先锋村	NY02DK01	灌木林地	2024 年度耕地恢复项目	
113	0.177	6	周畲村	NY01DK28	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
114	0.1809	6	中东村	NY03DK66	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
115	0.181	6	先锋村	NY03DK38	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
116	0.1815	6	先锋村	NY03DK35	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
117	0.1842	6	周畲村	NY01DK32	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
118	0.1873	6	安南村	NY03DK27	设施农用地	2025 年度补充耕地项目	
119	0.1903	6	周正村	NY01DK36	竹林地	2024 年度补充	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
						耕地项目	
120	0.1962	6	潭头村	NY02DK12	河流水面	2024 年度耕地恢复项目	
121	0.1974	6	西湖村	NY02DK44	其他园地	2024 年度耕地恢复项目	
122	0.1974	6	西湖村	NY03DK96	其他园地	2025 年度补充耕地项目	
123	0.1991	6	先锋村	NY01DK45	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
124	0.2022	6	周正村	NY01DK37	灌木林地	2024 年度补充耕地项目	
125	0.2041	6	中东村	NY03DK55	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
126	0.2081	6	潭头村	NY03DK86	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
127	0.2129	6	中东村	NY03DK50	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
128	0.2152	6	周畲村	NY01DK03	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
129	0.2207	6	中东村	NY03DK52	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
130	0.2224	6	周畲村	NY01DK27	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
131	0.2232	6	安南村	NY03DK23	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
132	0.2245	6	中东村	NY03DK69	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
133	0.2255	6	周正村	NY03DK31	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
134	0.2266	6	正和村	NY03DK12	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
135	0.2281	6	周畲村	NY01DK22	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
136	0.2285	6	先锋村	NY03DK57	其他园地	2025 年度补充耕地项目	
137	0.2369	6	周正村	NY01DK39	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
138	0.2448	6	中东村	NY03DK39	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
139	0.2449	6	周正村	NY03DK02	乔木林	2025 年度补充	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
					地	耕地项目	
140	0.2485	6	正和村	NY03DK17	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
141	0.252	6	周畲村	NY01DK04	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
142	0.2529	6	西湖村	NY03DK75	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
143	0.2534	6	周正村	NY01DK43	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
144	0.2609	6	潭头村	NY03DK84	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
145	0.2645	6	中东村	NY03DK60	其他园地	2025 年度补充耕地项目	
146	0.2653	6	中东村	NY03DK83	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
147	0.266	6	正和村	NY03DK20	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
148	0.2669	6	先锋村	NY01DK50	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
149	0.2684	6	周正村	NY03DK25	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
150	0.2713	6	正和村	NY03DK21	其他园地	2025 年度补充耕地项目	
151	0.2775	6	中东村	NY03DK67	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
152	0.2781	6	周正村	NY03DK30	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
153	0.2827	6	安南村	NY03DK22	果园	2025 年度补充耕地项目	
154	0.2922	6	先锋村	NY01DK42	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
155	0.2955	6	周畲村	NY01DK33	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
156	0.3322	6	中东村	NY03DK51	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
157	0.3407	6	中东村	NY03DK53	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
158	0.3428	6	西湖村	NY03DK58	其他园地	2025 年度补充耕地项目	
159	0.3459	6	正和村	NY03DK18	乔木林	2025 年度补充	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
					地	耕地项目	
160	0.3814	6	中东村	NY03DK43	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
161	0.3878	6	先锋村	NY03DK42	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
162	0.3924	6	先锋村	NY03DK72	养殖坑塘	2025 年度补充耕地项目	
163	0.4173	6	中东村	NY03DK44	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
164	0.427	6	周正村	NY01DK47	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
165	0.4397	6	正和村	NY03DK16	果园	2025 年度补充耕地项目	
166	0.4426	6	周正村	NY03DK29	果园	2025 年度补充耕地项目	
167	0.4443	6	中东村	NY03DK49	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
168	0.4653	6	先锋村	NY01DK55	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
169	0.4653	6	先锋村	NY02DK41	其他园地	2024 年度耕地恢复项目	
170	0.4716	6	潭头村	NY03DK88	果园	2025 年度补充耕地项目	
171	0.4902	6	中东村	NY03DK80	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
172	0.5025	6	周畲村	NY02DK04	灌木林地	2024 年度耕地恢复项目	
173	0.5047	6	南台村	NY02DK16	其他草地	2024 年度耕地恢复项目	
174	0.5055	6	周正村	NY03DK03	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
175	0.5197	6	周正村	NY01DK53	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
176	0.5322	6	周畲村	NY01DK12	灌木林地	2024 年度补充耕地项目	
177	0.5697	6	周畲村	NY01DK30	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
178	0.5918	6	周畲村	NY01DK23	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
179	0.6019	6	周正村	NY03DK28	果园	2025 年度补充	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
						耕地项目	
180	0.6311	6	中东村	NY03DK82	设施农用地	2025 年度补充耕地项目	
181	0.6367	6	中东村	NY03DK81	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
182	0.8258	6	周畲村	NY01DK08	灌木林地	2024 年度补充耕地项目	
183	0.8888	6	周畲村	NY01DK05	灌木林地	2024 年度补充耕地项目	
184	0.8899	6	潭头村	NY02DK09	果园	2024 年度耕地恢复项目	
185	0.8985	6	中东村	NY03DK45	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
186	0.912	6	安南村	NY01DK19	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
187	0.9239	6	先锋村	NY01DK41	乔木林地	2024 年度补充耕地项目	
188	0.9406	6	周畲村	NY01DK11	果园	2024 年度补充耕地项目	
189	0.9603	6	中东村	NY03DK79	灌木林地	2025 年度补充耕地项目	
190	0.9996	6	先锋村	NY03DK93	灌木林地	2025 年度补充耕地项目	
191	1.0082	6	周正村	NY01DK01	其他草地	2024 年度补充耕地项目	
192	1.1296	6	安南村	NY01DK20	其他园地	2024 年度补充耕地项目	
193	1.1483	6	安仁村	NY02DK32	其他草地	2024 年度耕地恢复项目	
194	1.1513	6	先锋村	NY03DK56	竹林地	2025 年度补充耕地项目	
195	1.1561	6	周正村	NY01DK14	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
196	1.2468	6	正和村	NY03DK15	坑塘水面	2025 年度补充耕地项目	
197	1.3085	6	正和村	NY03DK14	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
198	1.3919	6	潭头村	NY03DK89	乔木林地	2025 年度补充耕地项目	
199	1.482	6	中东村	NY03DK90	灌木林	2025 年度补充	

序号	新增耕地面积	新增耕地等别	新增耕地地块位置	新增耕地地块编号	新增耕地来源		备注
					地类	项目名称	
					地	耕地项目	
200	1.8544	6	周正村	NY01DK35	竹林地	2024 年度补充耕地项目	
201	2.3465	6	中东村	NY03DK54	灌木林地	2025 年度补充耕地项目	
总计	60.5540						

附表 5：整治区域建设用地整理情况表

指标		单位	数量	第一年度	第二年度	合计
建设用地总面积		公顷	1.7020	0.0000	1.7020	1.7020
拆旧复垦面积	拟拆旧地块总面积	公顷	1.7020	1.7020	1.7020	1.7020
	拆迁房屋	幢	-	-	-	-
	动迁居民	户	-	-	-	-
	动迁人口	人	-	-	-	-
	复垦为耕地面积	公顷	-	-	-	-
	其中	水田	公顷	-	-	-
		水浇地	公顷	-	-	-
		旱地	公顷	-	-	-
	复垦为林草地等面积		公顷	根据情况分别填写新增的具有生态功能的林地、草地、湿地等。		
	合计		公顷	1.7020		1.7020
建新用地面积	拟建新地块总面积	公顷	0.9033	0	0.9033	0.9033
	其中	农民建房用地	公顷	0.9033	0	0.9033
		基础设施用地	公顷	-	-	-
		产业园区	公顷	-	-	-
	拟建新地块占用耕地面积		公顷	-	-	-
	其中	永久基本农田面积	公顷	-	-	-
	合计		公顷	0.9033	0.0000	0.9033
整治前后建设用地面积变化	整治前建设用地面积	公顷	788.8000			
	整治后建设用地面积	公顷	777.0871			
	合计	公顷	11.7129			

存量 用地 盘活	存量建设用地盘活 面积	公顷	4.8408	0	4.8408	4.8408
	其中： 新产业新业态发展 用地	公顷	4.8408	0	4.8408	4.8408
合计		公顷	6.3634			6.3634
注：如涉及多个村的，分为村统计汇总表						

附表 6：全域土地整治子项目安排表

序号	子项目名称	主管部门	申请立项部门	批复部门	子项目位置	子项目类型	建设规模	主要内容	计划投资				计划开工年度	计划完工年度	计划验收年度	实施第一年年度计划					实施第二年年度计划					备注
									总计	财政资金	社会资本	政府专项债				本年度计划投资				本年度计划建设规模	本年度计划投资				本年度计划建设规模	
																总计	财政资金	社会资金	政府专项债		总计	财政资金	社会资金	政府专项债		
1	2024年度石正镇耕地恢复项目	县自然资源局、石正镇人民政府、农业农村部门	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	安仁村、潭头村、周正村、中东村、西湖村、南台村	农用地整理	16.6583	通过对非耕农用地整理，进行耕地集中整治恢复	374.81	0	0	374.81	2024	2025	2025	374.81	0	0	374.8100	16.6583	0	0	0	0	0	
2	2024年度石正镇补充耕地项目	县自然资源局、石正镇人民政府、农业农村部门	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	先锋村、周畲村、周正村、安南村、先锋村	农用地整理	18.3625	通过对非耕农用地整理，进行耕地补充	1377.19	0	0	1377.19	2024	2025	2025	1377.19	0	0	1377.1900	18.3625	0	0	0	0	0	
3	2025年度石	县自然资源局、石正	石正镇人民	平远县发展	周正村、周畲村、正和村、安南村、先锋村、	农用地整理	31.7694	通过对非耕农用地整理，进行耕地补充	2382.71	0	0	2382.71	2025	2026	2026	0	0	0	0	0	2382.7100	0	0	2382.7100	31.7694	

序号	子项目名称	主管部门	申请立项部门	批复部门	子项目位置	子项目类型	建设规模	主要内容	计划投资				计划开工年度	计划完工年度	计划验收年度	实施第一年年度的计划					实施第二年年度的计划					备注
									总计	财政资金	社会资本	政府专项债				本年度计划投资				本年度计划建设规模	本年度计划投资				本年度计划建设规模	
																总计	财政资金	社会资金	政府专项债		总计	财政资金	社会资金	政府专项债		
	正镇补充耕地项目	镇人民政府、农业农村部门	政府	和改革局	中东村、西湖村、坪湖村、石正村、安南村																					
4	高标准基本农田建设项目	县自然资源局、镇人民政府、农业农村部门	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	坪湖村、西湖村	农用地整理	44.9157	高标准农田改造提质工程	202.12	202.12	0	0	2025	2026	2026	0	0	0	0	0	202.1200	202.1200	0	202.1200	44.9157	
5	石正镇增减挂钩项目	县自然资源主管部门	石正镇人民政府	平远县自然资源局	上丰村	建设用地整理	1.5226	建筑物拆除、土地平整、耕作层恢复、灌排设施等；实施过程应采用生态型土地整治技术，结合产业开发与村民生活需求，适当营造景观，以作为村民休憩空间或旅游服务配套设施	79.94	79.94	0	0	2025	2026	2026	0	0	0	0	0	79.9400	79.9400	0	0	1.5226	
6	石正镇铁	县自然资源主管部门	石正镇人	平远县自	石正村	建设用地	4.1919	低效存量建设用地进行盘活利用，计划引进企业盘活用地	469.0613	469.0613	0	0	2025	2026	2026	0	0	0	0	0	469.0613	469.0613	0	0	4.1919	

序号	子项目名称	主管部门	申请立项部门	批复部门	子项目位置	子项目类型	建设规模	主要内容	计划投资				计划开工年度	计划完工年度	计划验收年度	实施第一年年度计划					实施第二年年度计划					备注
									总计	财政资金	社会资本	政府专项债				本年度计划投资				本年度计划建设规模	本年度计划投资				本年度计划建设规模	
																总计	财政资金	社会资金	政府专项债		总计	财政资金	社会资金	政府专项债		
	厂用地盘活项目	门	民政府	然资源局		整理																				
7	石正镇水泥一厂用地盘活项目	县自然资源局	石正镇人民政府	平远县自然资源局	周正村	建设用地整理	0.6489	低效存量建设用地进行盘活利用，计划引进企业盘活用地	72.61	72.61	0	0	2025	2026	2026	0	0	0	0	0	72.6100	72.6100	0	0	0.6489	
8	镇级污水处理设施建设	县自然资源局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	坪湖村	乡村生态保护修复	0.1240	新建占地约 3000 平方米的镇级污水厂，设计日处理能力 2000d/t	3000.00	3000.00	0	0	2024	2025	2025	3000.00	3000.00	0	0	0.1240	0.0000	0	0	0	0	
9	石正镇污水	县自然资源局、	石正镇人	平远县发	先锋河河堤	乡村生态	0.8637	在先锋河砌结单向河堤 2 公里，沿河堤靠边敷设污水主管网 2 公里，纳污	1002.00	1002.00	0	0	2024	2025	2025	1002.00	1002.00	0	0	0.8637	0.0000	0	0	0	0	

序号	子项目名称	主管部门	申请立项部门	批复部门	子项目位置	子项目类型	建设规模	主要内容	计划投资				计划开工年度	计划完工年度	计划验收年度	实施第一年年度的计划					实施第二年年度的计划					备注
									总计	财政资金	社会资本	政府专项债				本年度计划投资				本年度计划建设规模	本年度计划投资				本年度计划建设规模	
																总计	财政资金	社会资本	政府专项债		总计	财政资金	社会资本	政府专项债		
	水管网提质提升工程	石正镇人民政府	民政府	展和改革局		保护修复		范围涵盖西湖、先锋等村，服务面积约1.2平方公里，服务人口约8000人。																		
10	石正镇神子下石场生态修复项目	县自然资源局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革委员会	棉羊村	乡村生态保护修复	10.6740	包括地形重塑、土壤重构、植被恢复与管护、地质安全隐患消除	320.22	320.22	0	0	2025	2026	2026	0.00	0	0	0	0	320.2200	320.2200	0	0	10.6740	
11	一河两岸升级打造	石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革委员会	西湖村、坪湖村、安南村	乡村生态保护修复	3.5988	盘活水打坝地块。实施安南、安仁河堤及道路建设	3000.00	3000.00	3000	0	2024	2025	2025	3000.00	3000	3000	0	3.5988	0	0	0	0	0	

序号	子项目名称	主管部门	申请立项部门	批复部门	子项目位置	子项目类型	建设规模	主要内容	计划投资				计划开工年度	计划完工年度	计划验收年度	实施第一年年度的计划					实施第二年年度的计划					备注
									总计	财政资金	社会资本	政府专项债				本年度计划投资				本年度计划建设规模	本年度计划投资				本年度计划建设规模	
																总计	财政资金	社会资金	政府专项债		总计	财政资金	社会资金	政府专项债		
12	石正镇美丽圩镇建设项目	石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	圩镇范围	风貌提升及历史文化保护	78.2336	1.石正镇生活垃圾分类及收运提质提升工程;2.六乱整治项目;3.石正镇“三线”治理提质提升工程;4.石正镇美丽示范主街建设;4.物业市场升级改造;5.绿美生态小公园和绿化美化工程;6.长者食堂建设;7.农贸市场及圩镇道路提质提升工程;8.石正镇圩镇停车场建设工程;9.道路交通照明设施安全和服务设施提质提升工程;10.石正镇圩镇消防栓建设工程;11.美丽乡镇入口标志建设工程;12.石正镇美丽圩镇客厅建设工程	3338.00	2205.00	1133	0	2024	2025	2025	3338.00	2205	1133	0	78.2336	0	0	0	0	0	
13	千亩方全域整治项目	县自然资源局、石正镇人民政府、农业	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	坪湖村、西湖村、东台村、南台村、石正村	产业导入	98.4761	1.高标准农田建设工程;2.一河两岸生态修复工程;3.拆旧复垦项目;4.农业综合体建设工程;5.农产品加工基地	2954.28	0.00	0	2954.28	2024	2025	2025	2954.28	0	0	2954.2800	98.4761	0	0	0	0	0	

序号	子项目名称	主管部门	申请立项部门	批复部门	子项目位置	子项目类型	建设规模	主要内容	计划投资				计划开工年度	计划完工年度	计划验收年度	实施第一年年度计划					实施第二年年度计划					备注
									总计	财政资金	社会资本	政府专项债				本年度计划投资				本年度计划建设规模	本年度计划投资				本年度计划建设规模	
																总计	财政资金	社会资金	政府专项债		总计	财政资金	社会资金	政府专项债		
		农村部门																								
14	工业园至上丰道路建设工程	石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	中东村、马山村、下丰村	公共服务与基础设施建设	3.0620	新建工业园至上丰产业道路	2000.00	2000.00	0	0	2024	2025	2025	2000.00	2000.00	2000.00	0	3.0620	0	0	0	0	0	
15	省道S255线到南台酒厂道路建设工程	石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	东台村、南台村	公共服务与基础设施建设	1.2754	新建省道S255线到南台酒厂道路	600.00	600.00	0	0	2024	2026	2026	600.00	600.00	600.00	0	1.2754	0	0	0	0	0	
16	石正镇一	平远县文化广电旅	石正镇人	平远县发	石正河	公共服务	3.8913	对S225至征东桥双向河堤路长约4公里进行黑底化升级，完善道路标识	320.00	320.00	0	0	2024	2025	2025	320.00	320.00	320.00	0	3.8913	0	0	0	0	0	

序号	子项目名称	主管部门	申请立项部门	批复部门	子项目位置	子项目类型	建设规模	主要内容	计划投资				计划开工年度	计划完工年度	计划验收年度	实施第一年年度的计划					实施第二年年度的计划					备注
									总计	财政资金	社会资本	政府专项债				本年度计划投资				本年度计划建设规模	本年度计划投资				本年度计划建设规模	
																总计	财政资金	社会资金	政府专项债		总计	财政资金	社会资金	政府专项债		
	河两岸道路提质提升工程	体育局	民政府	展和改革局		与基础设施建设		及路灯照明，减少路面扬尘，提高安全系数，建成1条辐射范围广、受益群众多的美丽农村路。																		
17	石正镇村民集中建房示范项目	石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革委员会	石正村	其他（乡村振兴）	0.9033	石正镇村民集中建房示范点	1083.96	1083.96	0	0	2025	2026	2026	0	0	0	0	0	1083.9600	1083.9600	0	0	0.9033	