

梅州市平远县全域土地综合整治
实施方案（东石镇单元）
调整方案（公示稿）

编制单位：平远县人民政府

编制日期：2025 年 10 月



扉页

项 目 名 称：梅州市平远县全域土地综合整治实施方案
（东石镇单元）

技术服务单位：广州科测空间信息技术有限公司

广州科测空间信息技术有限公司资质证书：

甲级测绘资质证书（证书编号：甲测资字 44101657）

土地规划乙级资质证书（证书编号：44219022）

城乡规划乙级资质证书（证书编号：粤自资规乙字 23440109）

法定代表人：黄 金 秀

总 工 程 师：丁 郑 飏 高级工程师/注册城乡规划师

部门负责人：丁 郑 飏 高级工程师/注册城乡规划师

项目负责人：丁 郑 飏 高级工程师/注册城乡规划师

编 制 人 员：陈 旭 东

王 春 义

何 盼

牟 健

摘要

东石镇地处平远县中部，东邻广东省蕉岭县、平远县泗水镇，西接河头镇，南与热柘镇接壤，北靠仁居镇和上举镇，距县城 14 公里。地理坐标位于东经 $115^{\circ} 56'$ ，北纬 $24^{\circ} 40'$ ；辖 17 个行政村和 1 个社区，土地总面积 16312.0876 公顷。2022 年末，全镇总户数 10216 户，总人口 33896 人，常住人口 23673 人。东石镇从全域规划、整体设计、综合治理出发，以全域土地综合整治为抓手，落实区域内各项改革任务，通过“落规划”“腾空间”“增耕地”“优生态”“强活力”等举措，优化空间结构布局，提高土地要素配置精准性和利用效率，增强土地要素对优势地区高质量发展的保障能力，助力打造“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的国土空间开发保护利用格局，激发县镇村发展活力，推动梅州苏区加快振兴、共同富裕。

2024 年平远县以东石镇为实施单元编制了《梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）》（下称原方案），获得省自然资源厅批复同意。原方案整治区域为东石镇下辖全部 17 个行政村，总面积 16312.0876 公顷。原方案共安排六大类 26 个子项目，总投资 180170.94 万元。其中，农用地整治规模 1532.0885 公顷，建设用地整理规模

104.5398 公顷，生态保护修复规模 104.5398 公顷；实施后可新增耕地 108.2276 公顷，腾退建设用地 97.5600 公顷。

实施过程中因政策调整、村民意愿变化、子项目建设方案优化、产业导入需求、资金筹措等因素，导致方案部分子项目实施范围和规模、建设内容、投资计划、实施计划等内容发生变化。依据《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》的要求，按“一般调整”情形对原方案进行调整，特编制本调整方案。

调整方案整治区域保持不变，仍为东石镇下辖全部 17 个行政村，总面积 16312.0876 公顷；拟保留 6 个子项目，取消 1 个子项目，调整 19 个子项目，新增 8 个子项目；不涉及城镇开发边界局部优化和生态保护红线调整；涉及永久基本农田布局优化调整，调整面积不超过原方案确定的调整总面积的 5%（原方案调出面积为 8.0034 公顷，调整方案调出面积为 8.0009 公顷）。

调整方案实施期限不变，仍为 2024-2027 年，共安排六大类 46 个子项目，计划总投资 180236.41 万元。包括：农用地整治项目 18 个，整治面积 1534.8056 公顷；建设用地整理项目 10 个，整理面积 115.9510 公顷；生态保护修复项目 7 个，修复面积 275.1659 公顷；城乡风貌及人居环境整治提升 6 个，产业导入项目 5 个。预计新增耕地 108.6667 公

顷，耕地集中连片度提升 12.58%，耕地质量等别提升 0.1 等，开展耕地集中整治区建设 15 片，形成“千亩方”1 个、“百亩方”14 个；腾退建设用地面积 98.7703 公顷，促进亿元 GDP 消耗建设用地量减少超 350 亩（2023 年末初始值 150.5503 公顷（2258.25 亩），整体下降超 15%）；治理地质灾害隐患点 6.3507 公顷，修复历史遗留矿山 6 处，水利建设治理 7.8876 公顷，森林质量精准提升 198.1736 公顷。

2024 年，计划新开工子项目 12 个，完工项目 4 个，完成投资 16898.04 万元，完成农用地整治 205.7859 公顷，建设用地整理 10.0621 公顷，生态保护修复 9.8369 公顷，新增耕地 5.7208 公顷，腾退建设用地 12.8401 公顷。

2025 年，计划新开工及续建子项目 24 个，完工项目 13 个，完成投资 29094.40 万元，完成农用地整治 739.5370 公顷，建设用地整理 31.2556 公顷，生态保护修复 128.3823 公顷，新增耕地 37.0908 公顷，腾退建设用地 24.6926 公顷。

本实施方案规划项目涉及土地权属调整，已编制权属调整工作方案；不涉及生态保护红线调整和城镇开发边界调整；涉及永久基本农田调整，拟调出地块面积 8.0009 公顷，拟调入地块面积 8.0804 公顷，已进行专章论证，后续将另行单独编报永久基本农田布局优化调整方案。

目 录

一、总体要求	1
（一）编制背景	1
（二）编制依据	2
（三）编制原则	6
（四）数据来源	7
（五）编制程序	8
（六）方案调整专章	9
1. 方案调整依据	9
2. 方案调整必要性	9
3. 方案调整情况概述	11
二、基本情况	18
（一）区域概况	18
（二）存在问题	40
（三）整治区域及实施期限	43
三、可行性分析及评估	45
（一）已有工作基础分析	45
（二）空间布局优化可行性分析	50
（三）整治可行性分析	62
（四）产业导入可行性分析	77
（五）风险评估及应对	78

四、整治目标	83
（一）目标设置	83
1. 整体目标	83
2. 绩效目标	84
3. 2024、2025 年绩效目标	88
4. 推动“百千万工程”实现“三年初见成效”目标	88
（二）生产要素创新性配置制度探索	94
五、建设任务与子项目安排	95
（一）规划落实及其他方案衔接	95
1. 规划落实	95
2. 土地权属调整专章	97
3. 永久基本农田布局优化调整专章论证	98
4. 生态保护红线调整专章（不涉及）	101
5. 城镇开发边界调整专章（不涉及）	102
6. 城乡建设用地增减挂钩专章	102
（二）重点建设任务落实	102
（三）子项目安排	107
1. 子项目安排情况	108
2. 2024 年和 2025 年项目计划情况	143
六、精品工程	148
（一）明洋村全域土地综合整治市级示范项目	149

1. 项目概况.....	149
2. 整治目标.....	149
3. 整治内容.....	150
4. 预期实施成效	154
5. 特色亮点.....	155
七、投资测算及资金筹措	155
（一）投资测算.....	155
（二）资金筹措	174
（三）项目融资及债务清偿能力分析	175
（四）资金平衡分析	186
八、预期效益和项目特色	198
（一）预期效益.....	198
（二）项目特色	202
九、实施保障	204
（一）组织保障	204
（二）资金保障	206
（三）制度保障	207
（四）监督保障	210
（五）防灾减灾	211
十、附件	215

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，东石镇围绕省委“1310”具体部署，依据《梅州市推进全域土地综合整治实施意见》及配套文件，全面推进东石镇全域土地综合整治工作，于2024年编制了《梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）》（下称原方案），并获得省自然资源厅批复同意。

方案批复后，东石镇积极开展方案内各子项目的实施工作。实施过程中因政策调整、村民意愿变化、子项目建设方案优化、产业导入需求、资金筹措等因素，导致方案部分子项目实施范围和规模、建设内容、投资计划、实施计划等内容发生变化。依据《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》的要求，按“一般调整”情形对原方案进行调整，特编制本调整方案。

（二）编制依据

1. 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）《中华人民共和国环境保护法》（2015 年 1 月 1 日起施行）；
- （4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 修订）；
- （5）《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日起施行）；
- （6）其他相关法律法规。

2. 政策文件

- （1）《中共中央办公厅 国务院办公厅关于加强耕地保护提升耕地质量完善占补平衡的意见》（2024 年 2 月 5 日）；
- （2）《自然资源部 农业农村部关于改革完善耕地占补平衡管理的通知》（自然资发〔2024〕204 号）；
- （3）《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）；
- （4）《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）；
- （5）《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）；

（6）《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知(试行)》（自然资发〔2022〕142号）；

（7）《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》（自然资办发〔2023〕15号）；

（8）《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）；

（9）《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）；

（10）《广东省自然资源厅广东省农业农村厅关于加强和改进设施农业用地管理的通知》（粤自然资规字〔2020〕7号）；

（11）《广东省自然资源厅关于明确全域土地综合整治试点永久基本农田调整有关事项的通知》（粤自然资函〔2020〕329号）；

（12）《广东省住房和城乡建设厅广东省自然资源厅关于印发〈广东省乡村风貌修复提升指引(试行)〉的通知》（粤建村〔2021〕32号）；

（13）《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省乡村风貌修复提升负面清单(试行)〉的通知》（粤建村函〔2021〕142号）；

（14）《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村振兴的通知》（粤自然资规字〔2023〕2号）；

（15）《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）；

（16）《广东省自然资源厅广东省生态环境厅广东省林业局关于严格生态保护红线管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2023〕11号）；

（17）《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号）；

（18）《广东省自然资源厅关于推进全域土地综合整治扩面提质的通知》（粤自然资修复〔2024〕584号）；

（19）《广东省自然资源厅关于深入推进全域土地综合整治工作的通知》粤自然资修复〔2024〕2281号；

（20）《广东省自然资源厅关于进一步明确全域土地综合整治永久基本农田布局优化调整有关事项的通知》（粤自然资函〔2024〕944号）；

（21）中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发《关于深入推进全域土地综合整治助力“百县千镇万村高质量发展工程”的意见》（粤办发〔2024〕62号）；

（22）《广东省自然资源厅关于规范全域土地综合整治补充耕地选址有关问题的通知》粤自然资函〔2024〕1193号；

（23）《广东省自然资源厅关于做好耕地集中整治区建设管理有关工作的通知》粤自然资耕保〔2024〕2510号；

（24）广东省“百千万工程”指挥部全域土地综合整治专班办

公室关于印发《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》的通知；

（25）广东省自然资源厅关于印发《耕地集中整治区备案检查技术要点（试行）》的通知（粤自然资耕保〔2025〕954号）；

（26）《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）；

（27）《梅州市全域土地综合整治指挥部办公室关于再次印发〈梅州市全域土地综合整治任务书〉的通知》（梅市全域办〔2023〕1号）；

（28）《梅州市生态环境局关于印发梅州市“三线一单”生态环境分区管控方案(2024版)的通知》（梅市环字〔2024〕17号）；

（29）其他相关政策文件。

3. 标准规范

（1）《土地整治重大项目实施方案编制规程》（TD/T1047-2016）；

（2）《高标准基本农田建设标准》（TD/T1033-2012）；

（3）《高标准农田建设通则》（TD/T30600-2022）

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

（5）《广东省高标准基本农田建设规范（试行）》（2012年12

月)；

(6) 《全域土地综合整治实施指南(试行)》(自然资源部国土空间生态修复司，2024 年 12 月)；

(7) 《广东省全域土地综合整治实施方案编制指南（试行）》(广东省自然资源厅，2024 年 6 月)；

(8) 其他相关标准规范。

4. 相关规划

(1) 《广东省耕地保护专项规划（2021-2035 年）》；

(2) 《广东省国土空间生态修复规划（2021-2035 年）》；

(3) 《梅州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；

(4) 《梅州市国土空间生态修复规划（2021-2035 年）》；

(5) 《梅州市人民政府关于印发梅州市生态环境保护“十四五”规划的通知》(梅市府函〔2022〕30 号)；

(6) 《梅州市矿产资源总体规划（2021-2025 年）》；

(7) 《平远县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(8) 《平远县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

(9) 《平远县东石镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

(10) 其他相关规划。

（三）编制原则

1. 规划引领，综合治理。

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。以国土空间规划为引领，做好实施方案与乡镇国土空间规划、村庄规划的有效衔接，明确整治的目标、项目和区域，以及整治的规模、布局和时序，并作为实施整治项目编制方案的依据。

2. 严守底线，绿色发展。

坚决防止借全域土地综合整治变相占用调整耕地和永久基本农田，破坏乡村风貌和历史文化文脉，突破生态保护红线管理要求，突破城镇开发边界管控要求和群众利益底线。贯彻绿色发展理念，切实保护耕地，统筹推进山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理。

3. 分类施策，循序渐进。

统筹考虑各项目所在区域资源禀赋、区位条件和历史文化底蕴，对项目科学分类施策，分批上报，合理安排整治项目 and 建设时序。尊重规律、量力而行，循序渐进。

4. 人民至上，共建共享。

坚持人民至上的理念，以人为本，鼓励公众积极参与，充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。严禁违背农民意愿搞合村并居、大拆大建等侵犯农民利益的行为。

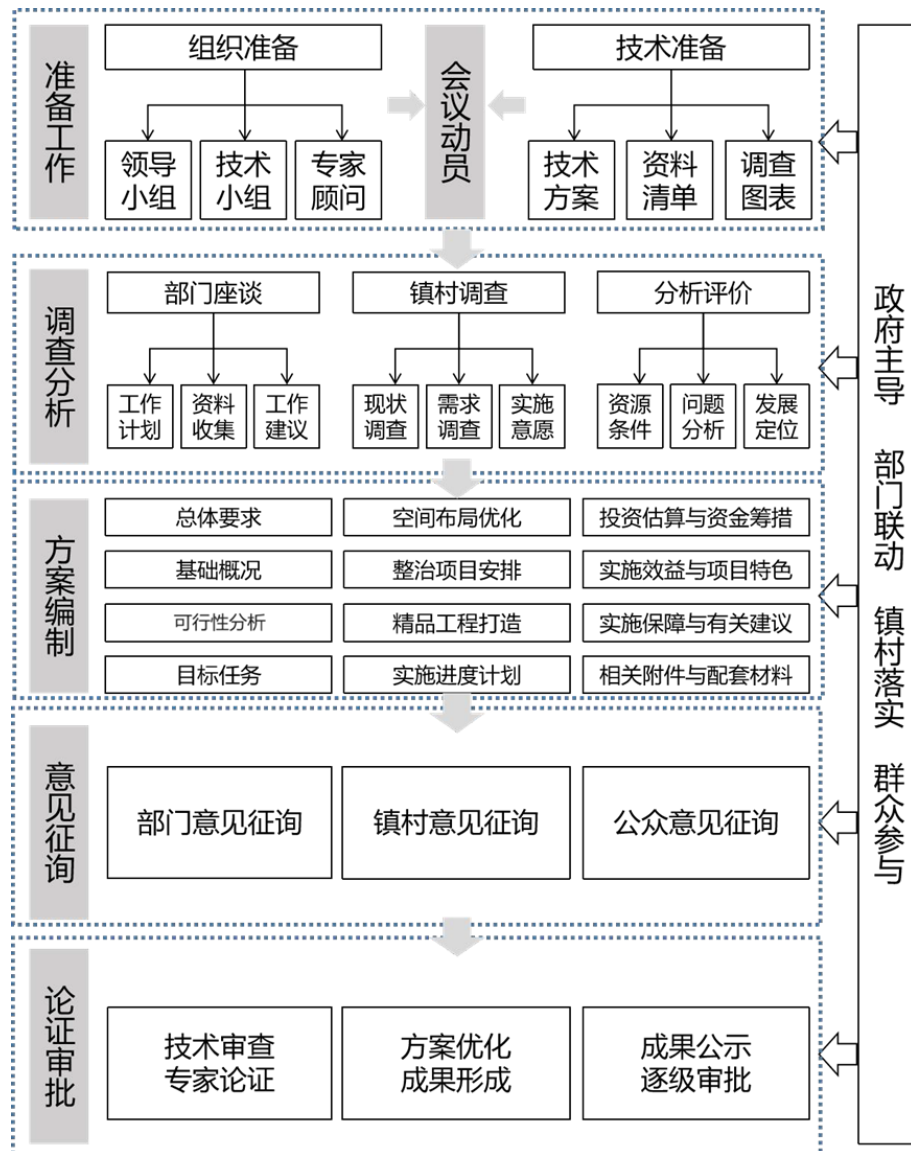
（四）数据来源

本项目土地利用现状数据采用 2022 年度国土变更调查同口

径数据（政务版）和永久基本农田核实处置成果（部下发版）。以 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础，并采用“高斯-克吕格投影”与国家标准分带。各类图形面积计算，统一采用椭球面积计算。

（五）编制程序

实施方案编制主要包括准备工作、调查分析、方案编制、论证审批等阶段，具体编制流程如下图所示：



（六）方案调整专章

1. 方案调整依据

（1）《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）；

（2）广东省“百千万工程”指挥部全域土地综合整治专班办公室关于印发《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》的通知。

2. 方案调整必要性

（1）政策导向发生重大转变

①农用地整治方面，根据最新政策要求，新增耕地需纳入耕地集中整治区，方可计入成效考核范围。然而，原方案中部分子项目的新增耕地规划布局与这一规定存在偏差，导致项目难以推进。

②建设用地整理方面，根据最新政策要求，涉及拆旧复垦等内容的子项目，需按照城乡建设用地增减挂钩有关规定执行。原方案建设用地腾挪子项目部分地块仅为规划腾挪，不符合纳入城乡建设用地增减挂钩要求，需调整。

③为充实和优化原方案建设内容，结合东石镇任务落实需求，新增农村农业部门高标农田建设项目、水务部门农村生活污水治理项目、林业部门森林质量提升项目以及乡村风貌提升项目，纳入全域方案统筹考虑。

（2）村民意愿变化

实施过程中，农用地整治、城乡建设用地增减挂钩、避险搬迁安置、钙基坟墓安置等项目涉及的村民意愿和需求发生变化，致使子项目实施范围、规模、建设内容等产生变化；为保障村民权益，满足村民合理诉求，需对子项目进行相应调整。

（3）产业发展策略优化

近年来，东石镇提出农旅融合产业加快发展策略，在农用地整治和乡村风貌提升和历史文化保护项目的基础上，通过整合项目，统筹考虑，谋求农文旅融合发展，实促进东石全域旅游发展，带动村集体和农民增收，实现乡村振兴。将原方案内涉及的丰泰堂、蕙楼等历史文化保护与在谋划的明洋村乡村田园生活综合体等农文旅项目整合统筹考虑，更有利于项目发展和产业导入。

（3）上级政策资金影响

原方案矿山修复项目涉及国家和省级资金，在实施过程中，部分矿山因历史遗留问题，未能纳入上级资金实施范围，为继续推进矿山修复，需调整实施主体和资金来源（拟引入社会资金修复）。

（4）子项目设计方案优化调整

原方案部分子项目（包括水利建设治理工程等项目）实施过程中，因施工方案深化细化，工程范围、建设内容、投资额发生变化，需进行相应调整。

3. 方案调整情况概述

此次调整不涉及整治区域调整；不涉及城镇开发边界局部优化、生态保护红线调整；涉及永久基本农田布局优化调整，调整面积不超过原方案确定的调整总面积的 5%，其中原方案永久基本农田布局优化调整面积为 8.0034 公顷（调出），调整方案拟调整面积为 8.0009 公顷（调出）。依据《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》，此次调整属一般调整情形。

① 原方案完成情况

原方案安排六大类 26 个子项目，总投资额 180170.94 万元，农用地整治面积 1532.0885 公顷，建设用地整理面积 104.5398 公顷，生态保护修复面积 75.9959 公顷，新增耕地 108.2276 公顷，腾退建设用地面积 97.5600 公顷。

截止 2025 年 9 月 5 日，原方案 26 个子项目已开工子项目 18 个，已完工面积 592.4702 公顷，完成投资额 35157.27 万元；其中钙基坟墓安置工程、平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程 2 个子项目已完工验收，东石镇白岭村补充耕地项目、分布式光伏发电一体项目、光伏厂房项目 3 个子项目已完工未验收。项目已完成农用地整治面积 524.9145 公顷，建设用地整理面积 16.1002 公顷，生态保护修复面积 40.9871 公顷。各子项目实施情况详见下表：

表1-1 原方案各子项目实施情况统计表

单位：万元、公顷

序号	子项目名称	计划实施规模	总投资额	开工时间	完工时间	完工面积	验收面积	完成投资额
1	东石镇白岭村补充耕地项目	2.2681	300.00	2024-08	2024-11	2.2681	—	300.00
2	东石镇洋背村等村补充耕地项目	88.7850	3000.00	2024-04	—	60.8071	—	1932.84
3	东石镇撂荒耕地复耕	46.8393	1500.00	2024-01	—	46.8393	—	1500.00
4	耕地改良提质项目	1394.1961	13680.00	2024-12	—	415.0000	—	4067.16
5	农村集体建设用地腾挪	44.5080	34835.84	2024-12	—	16.0000	—	2436.81
6	东石镇优迁快聚小区（一期）	4.3388	4226.35	2024-05	—	—	—	2207.00
7	东石镇优迁快聚小区（二期）	20.4933	25000.00	2024-12	—	—	—	2030.90
8	钙基坟墓安置工程	0.2240	218.25	2024-04	2024-12	0.1002	0.1002	218.25
9	东石镇圩镇提质扩容项目	5.9051	6094.06	—	—	—	—	—
10	东石镇重点项目建设优迁快聚小区	8.4005	10270.75	2023-05	—	—	—	—
11	东石镇一二三融合发展项目建设用地储备项目	20.6701	388.65	—	—	—	—	—
12	平远县历史遗留矿山生态修复治理项目	39.1013	1985.00	2023-12	—	14.8961	—	361.27
13	东石镇矿山生态修复治理	23.4992	2000.00	2023-12	—	26.0910	—	950.00
14	崩岗治理和地质灾害修复	6.4141	300.00	—	—	—	—	—
15	水利建设治理工程	6.9813	6000.00	—	—	—	—	—
16	平远县委红色革命摇篮遗址群修缮及改陈布展项目	8.9896	233.25	2024-04	—	—	—	100.00
17	广东省文物保护单位——蕙楼修缮工程	0.2329	1290.30	—	—	—	—	—
18	丰泰堂农文旅产业融合	1.0653	2000.00	—	—	—	—	—
19	平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程	0.0649	50.00	2024-05	2024-06	0.0649	0.0649	50.00
20	东石镇美丽圩镇建设	4.3218	4205.00	2023-05	—	4.3218	—	4205.00
21	平远县钙基绿色产业园项目(一期)	56.6272	50000.00	2025-06	—	—	—	4647.67
22	茅坪矿区加工厂	3.4469	2319.00	—	—	—	—	—

序号	子项目名称	计划实施规模	总投资额	开工时间	完工时间	完工面积	验收面积	完成投资额
23	分布式光伏发电一体项目	1.5655	5018.00	2023-11	2024-05	1.5655	—	5018.00
24	光伏厂房项目	4.5162	5030.00	2023-12	2024-04	4.5162	—	5030.00
25	东汶村交通基础设施优化提升项目	0.4945	137.00	2025-03	—	—	—	12.87
26	明洋村交通基础设施优化提升项目	0.9943	89.49	2024-12	—	—	—	89.49
合计		1794.9433	180170.94	—	—	592.4702	0.1651	35157.27

② 整治目标变化情况

实施方案调整后总投资额为 180236.41 万元（增加 65.47 万元），农用地整治面积为 1534.8056 公顷（增加 2.7171 公顷）、建设用地整理面积 106.0293 公顷（增加 1.4895 公顷）、生态保护修复面积 275.1659 公顷（增加 199.1700 公顷）。主要绩效目标变化情况如下：

表1-2 调整方案与原方案主要绩效目标对比表

主要绩效目标	原方案	调整方案	调整情况
整治区域面积（公顷）	16312.0876	16312.0876	未变化
计划总投资金额（万元）	180170.94	180236.41	增加 65.47 万元
农用地整治面积（公顷）	1532.0885	1534.8056	增加 2.7171 公顷
建设用地整理面积（公顷）	104.5398	106.0293	增加 1.4895 公顷
生态修复面积（公顷）	75.9959	275.1659	增加 199.1700 公顷
永久基本农田调整面积（公顷）	8.0034	8.0009	减少 0.0025 公顷
城镇开发边界调整面积（公顷）	0	0	未变化
生态保护红线调整面积（公顷）	0	0	未变化
新增耕地面积（公顷）	108.2276	108.6667	增加 1.4895 公顷
耕地集中整治区个数（个）	0	15	增加 15 个
新增高标准农田面积（公顷）	0	102.4602	增加 102.4602 公顷
腾退建设用地面积（公顷）	97.5600	98.7703	增加 0.2103 公顷

①优化耕地空间布局，合理提升耕地质量。调整方案优化了农用地整治内容，将补充耕地、恢复耕地和耕地提质改造等项

目进行整合，统筹考虑，高标准建设 15 个耕地集中整治区，共计 558.0503 公顷。结合农业农村部门高标准农田建设任务，在东石镇新增建设亩高标准农田 102.4602 公顷。实施后耕地集中连片度提升比例较原方案增加 0.25%(原方案提升比例为 12.33%，调整方案提升比例为 12.58%)，耕地平均质量等别较原方案提高 0.05，（原方案提高 0.05，调整方案提高 0.1）。

②合理推进建设用地整理。一是结合最新政策，并深入调查村民意愿，优化调整农村建设用地腾退路径和实施范围，拟通过城乡建设用地增减挂钩腾退建设用地 22.5421 公顷；二是合理利用腾退建设用地指标和规模，推动东石产业和乡村振兴发展。

③加强生态保护修复。加强矿山修复，充分利用上级专项资金，积极引入社会资金，调整方案修复矿山 62.7540 公顷，较原方案增加矿山修复面积 0.1535 公顷（原方案修复矿山面积 62.6005 公顷）。加强河道治理，在原方案基础上结合耕地集中整治区建设，增加大屋村、双石村河道治理，调整方案河道治理面积 7.8876 公顷，较原方案增加 0.9063 公顷（原方案河道治理面积 6.9813 公顷）。增加林分改造项目，提升森林质量面积 198.1736 公顷。

（3）子项目安排调整情况

原方案安排六大类 26 个子项目，此次调整保留子项目 6 个，调整子项目 19 个，取消子项目 1 个，新增子项目 8 个。各子项

目调整情况详见下表：

表1-3 原方案子项目与调整方案子项目对比表

序号	调整类型	所涉村庄	原方案子项目名称	调整说明
1	调整	白岭村	东石镇白岭村补充耕地项目	按省自然资源厅最新要求,将原方案农用地整治项目与耕地集中整治区建设进行衔接,整合为15个耕地集中整治区建设项目,建设规模合计 558.0503 公顷;耕地集中整治区外不再单独安排补充耕地项目;优化调整耕地集中整治区外撂荒耕地复耕项目和耕地改良提质项目范围;撂荒耕地复耕项目范围由 46.8393 公顷调整为 61.8537 公顷;
2	调整	洋背村、锡水村、灵水村、白岭村、麻塘村、东石村、凉庭村、东汶村、汶水村、双石村、大屋村、明洋村	东石镇洋背村等村补充耕地项目	
3	调整	东石镇下辖 17 个村	东石镇撂荒耕地复耕	
4	调整	汶水村、明洋村	耕地改良提质项目	
5	调整	白岭村、大屋村、东石村、东汶村、黄地村、蕉留村、凉庭村、灵水村、麻塘村、茅坪村、明洋村、双石村、太阳村、汶水村、锡水村、洋背村、中村村	农村集体建设用地腾挪	按潜力地块村民意愿情况,调整为平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（一期）、平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（二期和平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（三期）;项目规模由 44.5080 公顷调整为 22.5421 公顷。
6	调整	双石村	东石镇优迁快聚小区（一期）	调整项目名称为未来社区(集中安置区一期),调整建设内容为平整场地,配建基础设施,实现“三通一平”。
7	调整	双石村	东石镇优迁快聚小区（二期）	调整项目名称为未来社区(集中安置区二期),微调项目用地边界,调整建设内容为平整场地,配建基础设施,实现“三通一平”,安置住宅及配套设施建设。
8	调整	太阳村	钙基坟墓安置工程	已完工,按群众意愿和实际需求调整用地范围和规模,由 0.2240 公顷调整为 0.1002 公顷。
9	调整	东石村、汶水村	东石镇圩镇提质扩容项目	根据建设方案优化的内容,调整为建设农文旅综合服务设施。
10	调整	双石村	东石镇重点	根据镇重点项目建设实际需

序号	调整类型	所涉村庄	原方案子项目名称	调整说明
			项目建设优迁快聚小区	求，该项目与原方案的“东石镇优迁快聚小区（二期）项目”整合为“未来社区（集中安置区二期）项目”，实施范围根据实际情况优化调整。
11	调整	双石村、东石村、汶水村、茅坪村、太阳村、麻塘村、蕉留村、洋背村、明洋村、东汶村	东石镇一二三融合发展项目建设用地储备项目	调整项目实施范围，实施规模由 20.6701 公顷调整为 3.9594 公顷；项目类型由建设用地整理调整为产业导入
12	调整	凉庭村、麻塘村、东汶村、白岭村	平远县历史遗留矿山生态修复治理项目	按项目立项名称调整为“平远县 2024 年历史遗留矿山生态修复项目”；按实际修复需求和实施条件，调整实施范围，实施规模由 39.1013 公顷调整为 14.8961 公顷。
13	调整	凉庭村、麻塘村、东汶村	东石镇矿山生态修复治理	按项目立项名称调整为“平远县历史遗留矿山生态修复治理项目（一期）”。按实际修复需求和实施条件，调整实施范围，实施规模由 23.4992 公顷调整为 26.0910 公顷。
14	调整	茅坪村、麻塘村、太阳村、大屋村、白岭村	崩岗治理和地质灾害修复	结合治理需求微调项目实施范围
15	调整	东石村、明洋村、凉庭村、麻塘村、锡水村、洋背村、	水利建设治理工程	优化调整实施范围。
16	取消	东石镇	平远县委红色革命摇篮遗址群修缮及改陈布展项目	因前期工作摸查误判项目实施时间，该项目实际已在 2023 年前建成完工，不在本方案实施期内，拟取消。
17	调整	锡水村	广东省文物保护单位——蕙楼修缮工程	综合考虑实施方案全要素保障，结合全县域文旅项目近期规划，拟谋划农文旅发展项目，故将该 2 个项目整合为“东石镇农文旅发展项目”。
18	调整	凉庭村	丰泰堂农文旅产业融合	
19	保留	灵水村	平远县东石镇毓秀书院局部陈列布	——

序号	调整类型	所涉村庄	原方案子项目名称	调整说明
			展提升工程	
20	保留	双石村、东石村、汶水村	东石镇美丽圩镇建设	——
21	调整	东汶村、太阳村	平远县钙基绿色产业园项目(一期)	因涉及建设用地整理,拟项目类型拟由产业导入调整为建设用地整理
22	调整	东汶村、太阳村、茅坪村	茅坪矿区加工厂	因涉及建设用地整理,拟项目类型拟由产业导入调整为建设用地整理
23	保留	凉庭村	分布式光伏发电一体项目	——
24	保留	凉庭村	光伏厂房项目	——
25	保留	东汶村	东汶村交通基础设施优化提升项目	——
26	保留	明洋村	明洋村交通基础设施优化提升项目	——
27	新增	双石村、东石村、汶水村、茅坪村、麻塘村、洋背村、东汶村、凉庭村、锡水村、灵水村、白岭村	2025 年东石镇高标农田建设项目	根据 2025 年度农村农业部门下达的建设任务,新增该项目,建设规模 102.4602 公顷。
28	新增	双石村、东石村、汶水村、大吴村、明洋村	S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程	结合“百千万”建设工程内容,拟新增乡村风貌提升项目,进一步改善和提升 S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境,实施范围 13.8944 公顷
29	新增	东石镇下辖 17 个村	东石镇农村生活污水治理项目	结合东石镇实际,为解决农村生活污水治理问题,拟新增项目,主要建设内容包括实施污水处理设施站点提升改造、生活污水资源化利用、配套完善收集管网等。
30	新增	双石村	东石镇洪发矿业建设用地盘活项目	推动低效建设用地盘活工作,促进东石产业发展,拟新增项目,建设规模 2.5315 公顷。
31	新增	大屋村	平远县水稻制种服务中	拟新增建设水稻制种服务中心,实施规模 1.3592 公顷,促进

序号	调整类型	所涉村庄	原方案子项目名称	调整说明
			心项目	东石水稻种植产业发展。
32	新增	汶水村、茅坪村	平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目（东石片）	为提升东石森林质量,改善生态环境,拟新增平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目,位于东石镇域部分,属于生态修复项目,实施规模 24.2130 公顷。
33	新增	凉庭村、东汶村、太阳村、茅坪村、中村村、大屋村、双石村、东石村	平远县 2025 年森林质量精准提升工程(林分优化)项目（东石片）	为提升东石森林质量,改善生态环境,拟新增平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化）项目,位于东石镇域部分,属于生态修复项目实施规模 173.9609 公顷。
34	新增	凉庭村	东石镇狮子岩矿山修复项目	原方案平远县历史遗留矿山生态修复治理项目内未纳入国家资金修复范围的狮子岩矿山项目作为单独矿山修复项目,计划由企业投资修复。

二、基本情况

（一）区域概况

1. 基本情况

（1）区位条件

平远县位于广东省东北部,东邻蕉岭,西靠寻乌,南接梅县、兴宁,北连武平,系粤赣闽三省交界处,是广东向内陆辐射、三省边区合作的桥头堡。居南岭山脉之阳,为韩江发源地之一。

项目所在东石镇地处平远县中部,位于东经 115° 56', 北纬 24° 40', 东邻广东省蕉岭县、平远县泗水镇,西接河头镇,南与热柘镇接壤,北靠仁居镇和上举镇,距县城 14 公里。位于

仁居—东石—大柘的西北—西南轴上，是平远县西北部地区向中心沟通的枢纽。

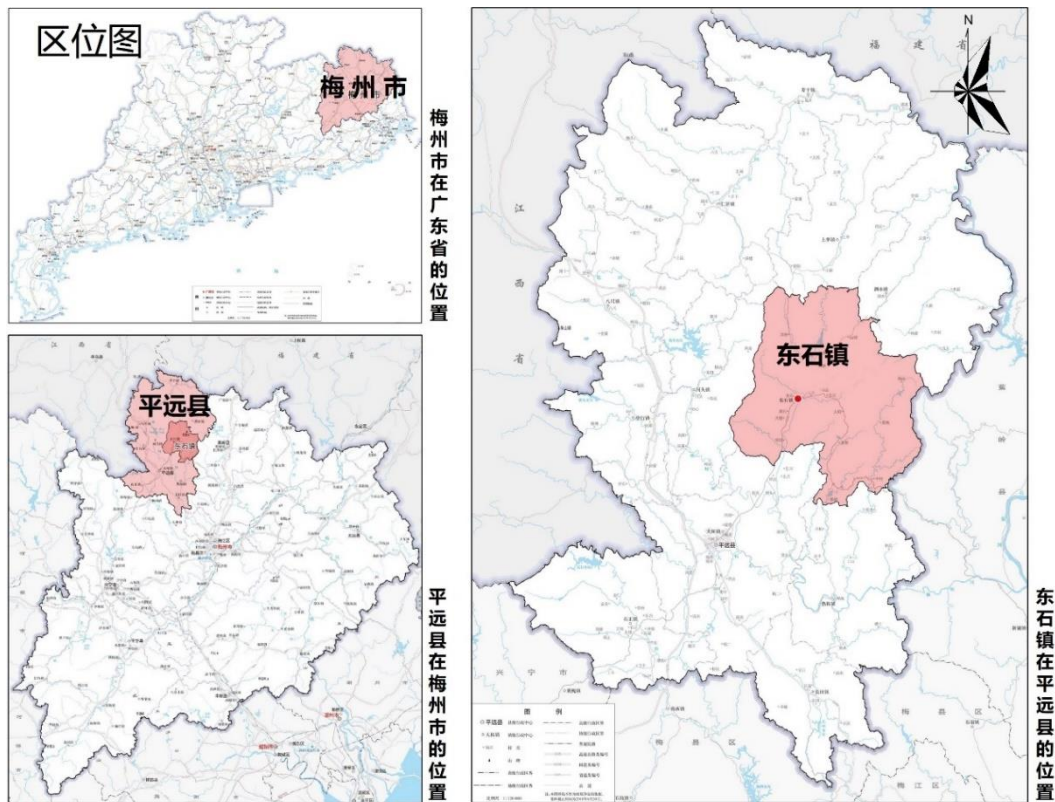


图2-1 项目区域位置图

（2）自然禀赋

①地形地貌

七分山丘，三分盆地。平远地形平面呈四指并拢向上的巴掌状。因有闽赣边境的武夷山脉南伸所致，东西北部高于南部，三面环山，中南低的山水生态格局独特。海拔大多在 200 米至 1200 米之间。东石的尖山，海拔 1007 米；

东部与蕉岭交界的铁山幢，海拔 1164 米。南盆地用地条件相对较好，自然生态环境优良，是镇域的重要农业生产区。农林、矿产资源禀赋较优，客家文化风情浓郁。

②气候

气候温和，雨热同期。东石镇地处南亚热带与中亚热带过渡的气候区，四季分明，夏冬长，秋春短，热量丰富，雨量充足，风力小，霜期短。根据平远国家气象观测站 1991 年至 2020 年实测数据，当地年平均气温 20.9°C ，历年变化范围在 $20.2^{\circ}\text{C}\sim 21.6^{\circ}\text{C}$ 之间，变幅 1.4°C ；年平均日照时数 1842.8 小时，日照百分率为 42.00%；年平均降水量为 1679.8 毫米。

③水文

水系通畅，联系南北。东石河是平远境内最大的河流，也是东石的母亲河，东石镇境内的东石河发源于灵水、洋背村，流经全镇范围，汇入柚树河水系。有白岭溪、汶水河、大水坑等溪流，东石河属韩江水系，是柚树河的一级支流。自古以来孕育了无数优秀的东石子民，上游的坝头河堤牢牢捍卫着东石百姓的安全，下游的主流和支流支撑着东石农业的发展。

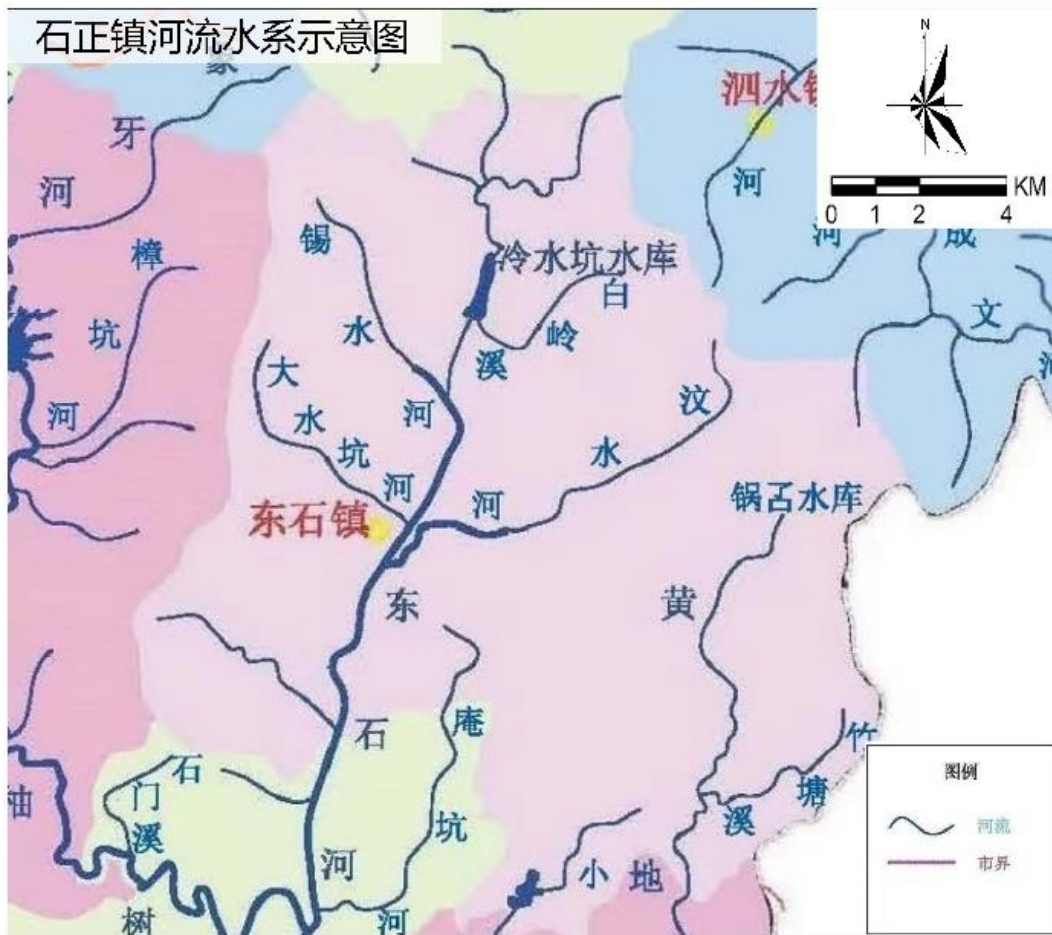


图2-2 东石镇河流水系图

④东石生态状况

土壤：处于低山丘陵地貌区，土壤类型和分布既受地带性生物气候条件的影响，区内土壤发育类型主要为红壤和黄壤。

红壤是面积最大的地带性土壤，黄壤零星分布在海拔较高山区。

植被：森林资源丰富，位于平远县中部，属于梅州北部地区，属于亚热带阔叶林区，是全国造林绿化先进县、中国绿色名县、省林业生态县、省用材林基地县。区域性代表植被类型是亚热带常绿阔叶林，林木多分布在海拔 200-800 米的山坡上，组成种类

以红椽、罗浮栲、小叶栲、荷木、黄樟、杜英、阿丁枫等为主。据调查，全县有野生维管植物 188 科、642 属、1300 种，由乔木、灌木、藤木、草本组成各类树种。全县有珍稀濒危植物 25 种。其中，属国家一、二级保护植物 21 种；省级保护植物 4 种。

动物：地处山区，陆生动物资源丰富，主要分布平远的野生脊椎动物有 78 科 206 属 287 种。主要分布在山高林密的北部山区，主要有：野猪、黄猯、长尾鹊、猫头鹰、画眉、黑斑蛙、蛇类、松鼠、黄鼠狼、果子狸、刺猬、穿山甲、白头翁、白鹇、鸢、鹧鸪、燕隼、翠鸟、雉鸡等。

矿产资源：地质构造复杂，矿物资源丰富。东石镇拥有铁矿、瓷土、耐火石、石灰石、砂岩等丰富矿产资源。拟设置采矿权范围 14 个。

（3）历史文化资源

东石有毓秀书院、林钦才老红军故居、黄梅兴旧居、吴康博士故居、蕙楼、丰泰堂等丰富的红色资源和历史人文资源优势，其中黄梅兴将军旧居、毓秀书院、蕙楼是省文保单位。以“丰泰堂”为中心的凉庭村 2009 年 11 月被评为第二批“广东省古村落”、2013 年列入第二批中国传统村落。位于灵水村的毓秀书院是平远第一届县委所在地，也是平远第一个苏维埃政府所在地。东石镇现有文物保护单位 6 处，分别为 3 处省级文物保护单位，3 处市（县）级文物保护单位；有传统村落 1 处；共有尚未核定

等级不可移动文物 12 处。

表2-1 历史文化资源一览表

序号	名称	行政辖区	级别	类别	备注
1	蕙楼	东石镇	省级	文物保护单位	
2	黄梅兴旧居	东石镇	省级	文物保护单位	
3	平远县苏维埃政府旧址（毓秀书院）	东石镇	省级	文物保护单位	
4	凉庭丰泰堂	东石镇	市（县）级	文物保护单位	
5	锡水石榴杆	东石镇	市（县）级	文物保护单位	
6	曾养甫旧居	东石镇	市（县）级	文物保护单位	
7	东石天主教堂	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
8	井唇李屋	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
9	女德桥	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
10	石榴林屋	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
11	石岩前桥	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
12	太阳村广济桥	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
13	锡水吴屋	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
14	仙人泉	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
15	洋背石榴杆	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
16	林士谔故居	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
17	灵水白岭革命烈士纪念碑	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	
18	吴康故居	东石镇	-	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	

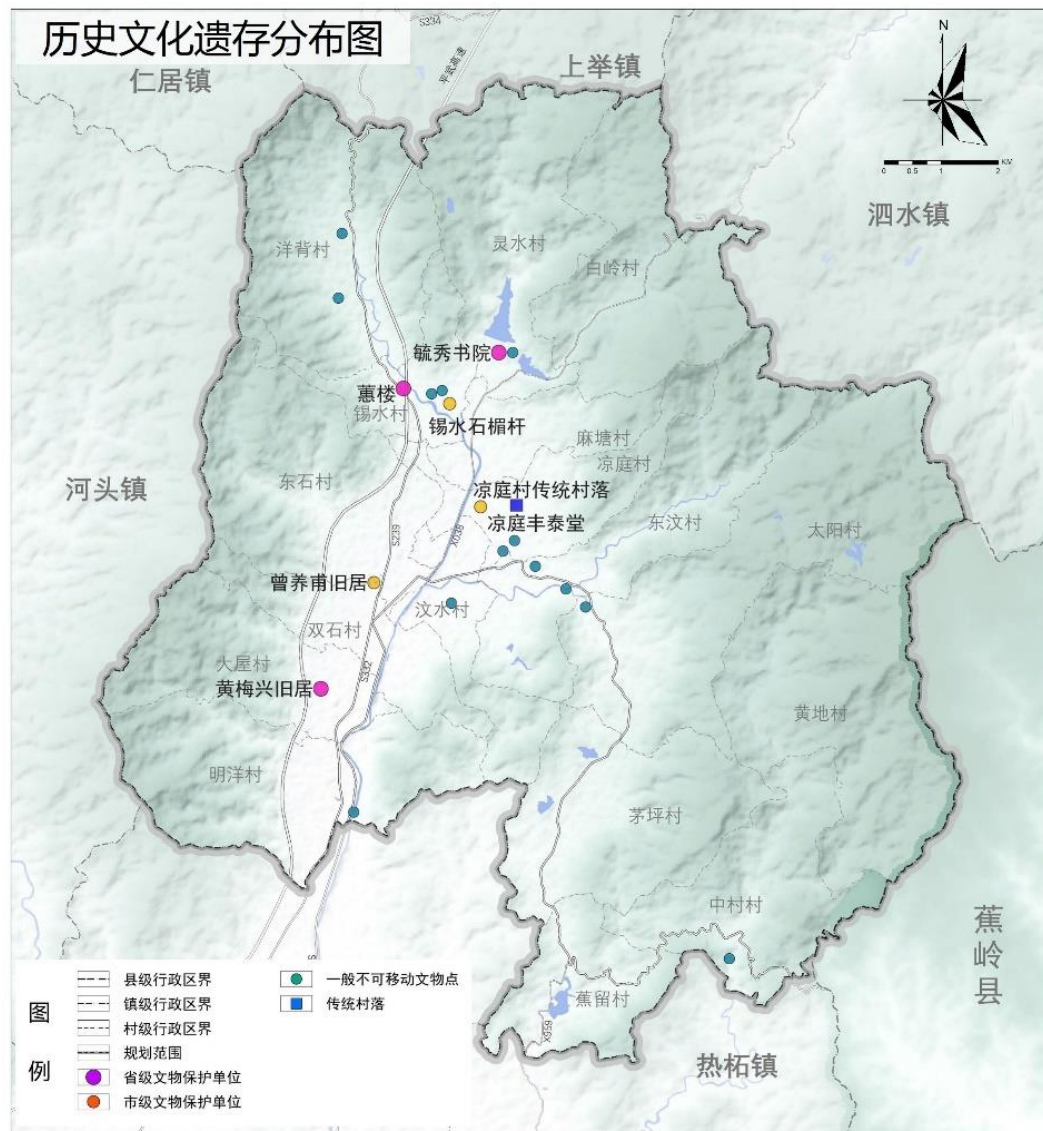


图2-3 镇域历史文化遗存分布图

(4) 社会经济条件

①人口情况

东石镇全部国土空间范围为 16312.0876 公顷，下辖 17 个村民委员会、1 个社区居委会、206 个村民小组其中灵水、白岭、太阳村是革命老区。2022 年末，全镇总户数 10216 户，总人口 33896 人，常住人口 23673 人。

表2-2 东石镇人口情况统计表

行政区名称	户数（户）	人数（人）	自然村小组	自然村空心村数量
东石社区	1114	1855	—	
东石村	758	2739	16	
明洋村	723	2519	11	
大屋村	491	1712	8	
双石村	490	1660	2	
汶水村	740	2575	18	
东汶村	865	2997	25	
凉庭村	947	3351	16	
麻塘村	398	1355	10	
锡水村	614	2303	16	
洋背村	635	2180	19	
灵水村	288	1007	9	1
白岭村	203	734	7	2
太阳村	592	2088	16	1
茅坪村	648	2388	12	
蕉留村	174	560	3	
中村村	223	785	8	
黄地村	313	1088	10	8
合计	10216	33896	206	12

②社会经济情况

2022 年东石镇地区生产总值 7.70 亿元，同比增长 1.30%；农村人均纯收入 2.12 万元，同比增长 1.20%，东石花生全年种植面积 1 万亩，产量约 500 万斤，产值约 6500.00 万元，锅吕茶产量约 10 万斤，产值约 2000.00 万元；金柚年产量约 160 万斤，产值约 80.00 万元。

（5）产业发展现状及方向

①产业发展现状

农业产业方面：围绕做强“一村一品、一镇一业”，持续打响“东石花生”品牌。东石花生、锅吕茶、洋背三华李获评“一

村一品”专业村，成功申报 4 个“一村一品一镇一业”项目村。在凉庭村、灵水村打造农业产业共建基地，为村集体和村民增收提供新样板。提升以“东石花生”为代表的特色农业集约化、机械化、标准化、规模化水平，东石花生全年种植面积约 1 万亩，产量约 500 万斤；锅吕茶产量约 10 万斤；金柚年产量约 160 万斤；洋背三华李、白岭油茶、烟叶等产业稳定发展。



图2-4 东石镇花生图

工业产业方面：结合资源禀赋，积极推动平远县绿色钙基产业园项目建设，做细做实前期工作，促进绿色钙基项目尽早落地见效。大力发展清洁能源产业，支持平远利天新能源电力有限公司、粤电平远风电等企业发展。平远利天新能源电力有限公司 50 兆瓦光伏发电项目是广东首个利用光伏电站改善废弃矿区生态环境的项目。粤电茅坪风电场项目是全市首个陆地风电项目。全面落实各项惠企政策，重点服务钙基、电子科技、新能源、新材料四大产业发展，提升产业质效。



图2-5 东石镇光伏发电项目

文旅产业方面：东石有毓秀书院、林钦才老红军故居、黄梅兴旧居、吴康博士故居、蕙楼、丰泰堂等丰富的红色资源和历史人文资源优势，其中黄梅兴将军旧居、毓秀书院、蕙楼是省文保单位。以“丰泰堂”为中心的凉庭村 2009 年 11 月被评为第二批“广东省古村落”、2013 年列入第二批中国传统村落。近年来，东石镇加强红色资源保护利用，完成蕙楼保护修缮设计、林钦才故居陈列布展、石北烈士纪念园改造提升、毓秀书院展陈内容丰富提升等项目。坚持传承客家文化、红色文化与塑造现代风貌相结合，高位推进“钟灵毓秀田园农庄”示范片建设，十村联动，对沿线旧民居和新建筑进行风貌管控，旧貌换新颜，乡村风貌全面提升。



图2-6 东石镇历史人文资源

②产业发展方向

立足产业基础，构建“1+N”绿色产业体系，打造国家级绿色钙基产业园，强化产业联动，三产协同融合发展。

第一产业：坚持“一村一品，一镇一业”的发展思路，着力推进农业产业结构调整，积极做好新技术和新品种推广，重点发展茶叶、油茶、花生、金柚等优势农业产业，重点建设“锅吕”茶标准化有机种植、东石花生种植示范基地，以发展高产高效经济作物为重点，大力发展优势特色产业集群建设和农产品精深加工。

第二产业：发挥平远县矿产资源优势，推进矿产资源整合升级，加快矿业转型升级，谋划建设绿色钙基产业园，重点发展新型材料产业，培育形成高端钙基新材料生产基地以及钙基产品为主要原料的下游产业生产项目，高端钙基新材料生产基地以及钙基产品为主要原料的下游产业生产项目。

重点发展太阳能发电、风电等清洁能源发电。因地制宜利用

废旧矿山、易地开发土地、农业基地、鱼塘、水库等生态环境资源，将太阳能光伏与土地治理、现代农业有机结合，适度推进风电能源开发利用，在抓好平远县 110 千伏茅坪风电场生态资源修复和保护的基础上，有序推进风电规模化开发利用。

第三产业：聚焦乡村旅游发展，提升发展红色旅游，充分挖掘平远苏区红色资源，打造红色旅游精品线路，实现红色资源向红色经济转化，拓展多元旅游业态。

（6）公共服务与基础设施建设情况

公共服务与基础设施建设不断完善，服务能力不断增强。至 2023 年，东石镇共有镇级污水处理厂 1 个、农村污水处理设施 32 座。全镇已经完成农村生活垃圾分类设施的布置工作。

在基础设施方面，目前平东路正在进行雨污水管铺设工作，路面两侧正在开挖；富东路路面主体已经筑基，接近尾声；环北路、新东街正依次开挖铺设雨污水管；新大水坑路也正在施工。

2023 年新建了富东路、状元路、新大水坑路，扩建了便民停车场、新能源停车场，对平东路、环北路、新东街、农贸市场等进行改造提升，圩镇雨污分流、“三线”治理有效实施，沿街步道、绿化亮化基本完成，圩镇品质和辐射带动功能明显提升。

在美丽乡村方面，建成了花生主题公园、红色文化主题公园、风雨长廊、麻塘村落店祖、凉庭村山塘尾、锡水村锡树巷、明洋村广场等一批美丽乡村项目，村民家门口幸福感大幅提升。

（7）村庄发展状况

村庄分类发展，促进美丽新农村建设。根据相关规划成果，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，其中明洋村、大屋村、双石村、东石村、锡水村、洋背村、凉庭村、汶水村、太阳村、东汶村为聚集提升类村；灵水村、白岭村为特色保护类村庄；麻塘村、茅坪村、蕉留村、中村村、黄地村为一般发展类村庄。

为促进美丽新农村建设，加快乡村整治，依据《梅州市村庄规划工作指引》的要求，将村庄划分为发展类村庄、调整类村庄和空心村。发展类村庄和调整类村庄以行政村为单元，东石镇有8个发展类村庄，9个调整类村庄；空心村以自然村为单元。村庄分类如下表：

表2-3 东石镇全域土地综合整治村庄分类情况表

村庄类型	行政村名称	空心村（自然村）	空心村数量（个）
发展类村庄	东石村		
	双石村		
	汶水村		
	大屋村		
	明洋村		
	凉庭村		
	东汶村		
	锡水村		
调整类村庄	洋背村		
	麻塘村		
	白岭村	尖山小组、罗田小组	2
	太阳村	毕山小组	1

村庄类型	行政村名称	空心村（自然村）	空心村数量（个）
	蕉留村		
	黄地村	向阳小组、上新小组、东中小组、石下小组、坎下小组、茶园小组、西坑小组、竹塘小组	8
	中村村		
	茅坪村		
	灵水村	昂天海螺小组	1

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（同口径数据政务版）显示，东石镇全域国土空间总面积为 16312.0876 公顷。农用地总面积为 14941.6721 公顷，占土地总面积 91.60%，其中耕地总面积 1469.4174 公顷，占土地总面积 9.01%；建设用地总面积为 1159.2375 公顷，占 7.11%；未利用地面积为 211.1780 公顷，占全域总面积的 1.29%。各地类面积统计详见下表。

表2-4 东石镇土地利用现状统计表

三大类	一级编码	一级类名称	地类编码	地类名称	面积（公顷）	比例
农用地	01	耕地	101	水田	1312.5769	8.05
			102	水浇地	50.6598	0.31
			103	旱地	106.1807	0.65
			小计		1469.4174	9.01
	02	园地	201	果园	355.9195	2.18
			0201K	可调整果园	1.1426	0.01
			202	茶园	133.6807	0.82
			204	其他园地	177.8269	1.09
			小计		668.5697	4.1
	03	林地	301	乔木林地	12188.9732	74.72
			0301K	可调整乔木林地	4.5188	0.03
			302	竹林地	97.2944	0.6
			0302K	可调整竹林地	0.0394	0

三大类	一级编码	一级类名称	地类编码	地类名称	面积（公顷）	比例
			305	灌木林地	67.6346	0.41
			307	其他林地	78.2933	0.48
			小计		12436.7537	76.24
	04	草地	402	沼泽草地	0.2011	0
			小计		0.2011	0
	10	交通运输用地	1006	农村道路	80.0126	0.49
			小计		80.0125	0.49
	11	水域及水利设施用地	1103	水库水面	63.8885	0.39
			1104	坑塘水面	85.3971	0.52
			1107A	养殖坑塘	4.5763	0.03
			1107	沟渠	72.0647	0.44
			1107A	干渠	0.4213	0
			小计		226.3479	1.39
	12	其他土地	1202	设施农用地	7.7615	0.05
			1203	田坎	52.6082	0.32
			小计		60.3696	0.37
	合计				14941.672	91.6
建设用地	20	城镇村及工矿用地	202	建制镇	109.642	0.67
			203	村庄	842.654	5.17
			204	盐田及采矿用地	90.1329	0.55
			205	特殊用地	2.1887	0.01
			小计		1044.6177	6.4
	10	交通运输用地	1003	公路用地	103.2901	0.63
			1009	管道运输用地	0.4828	0
			小计		103.7729	0.64
	11	水域及水利设施用地	1109	水工建筑用地	10.847	0.07
			小计		10.847	0.07
	合计				1159.2376	7.11
未利用地	04	草地	404	其他草地	96.2535	0.59
			小计		96.2535	0.59
	11	水域及水利设施用地	1101	河流水面	37.5649	0.23
			1106	内陆滩涂	17.0388	0.1
			小计		54.6037	0.33
	12	其他土地	1206	裸土地	49.289	0.3
			1207	裸岩石砾地	11.0318	0.07
			小计		60.3208	0.37
合计				211.178	1.29	
总计				16312.0876	100	

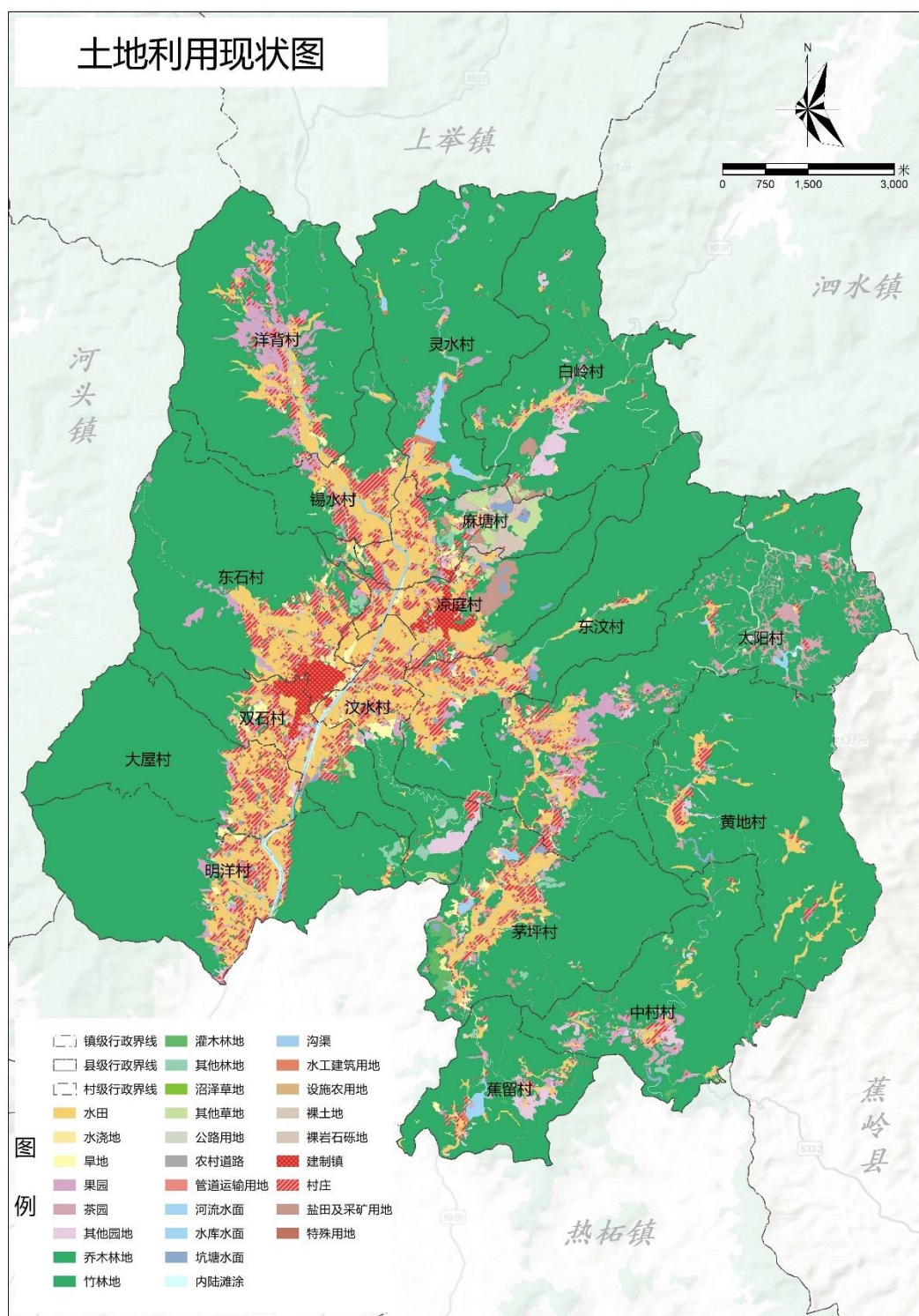


图2-7 东石镇全域土地综合整治现状图

(2) 耕地和永久农田布局

① 耕地现状

现状耕地总面积 1469.4174 公顷。其中水田面积为 1312.5769

公顷，占耕地总面积的 89.33%，主要集中在镇域中间平坦地带，水浇地面积为 50.6598 公顷，旱地面积为 106.1807 公顷。

表2-5 整治区域现状耕地情况表

单位：公顷、个、%

地类编码	地类名称	面积	面积占比	图斑数量	图斑占比
0101	水田	1312.5769	89.33	1600	71.75
0102	水浇地	50.6598	3.45	300	13.45
0103	旱地	106.1807	7.23	330	14.80
总计		1469.4174	100.00	2230	100.00

东石镇耕地总体条件良好，有接近 94.67%的耕地集中在坡度 6° 以下，地势平坦，利于耕作，形成大集中，小分散的布局形态，如镇中部平坦的地方耕地集中连片程度高，在山区居民点周边等地方耕地碎片化程度高，5 亩以下耕地图斑占 60.58%，5 亩以下耕地面积仅占 10.09%，碎片化严重的原因受地形影响，部分耕地呈点状或长条形，如房前屋后三角地、插花地、河流边上等细小菜地等。

表2-6 整治区域现状耕地破碎情况表

单位：公顷、%

图斑大小	1亩以下	1-3亩	3-5亩	5-10亩	10-15亩	15亩以上	合计
图斑面积	17.4947	60.8157	70.0164	146.9994	137.9282	1036.1631	1469.4174
面积占比	1.19	4.14	4.76	10.00	9.39	70.52	100.00
图斑个数	576	507	268	308	168	403	2230
图斑占比	25.83	22.74	12.02	13.81	7.53	18.07	100.00

耕地整体质量较好，耕地平均质量等别为 4.71，略低于广东省平均质量 4.27。有接近 94.67%的耕地集中在坡度 6° 以下，地势平坦，利于耕作。

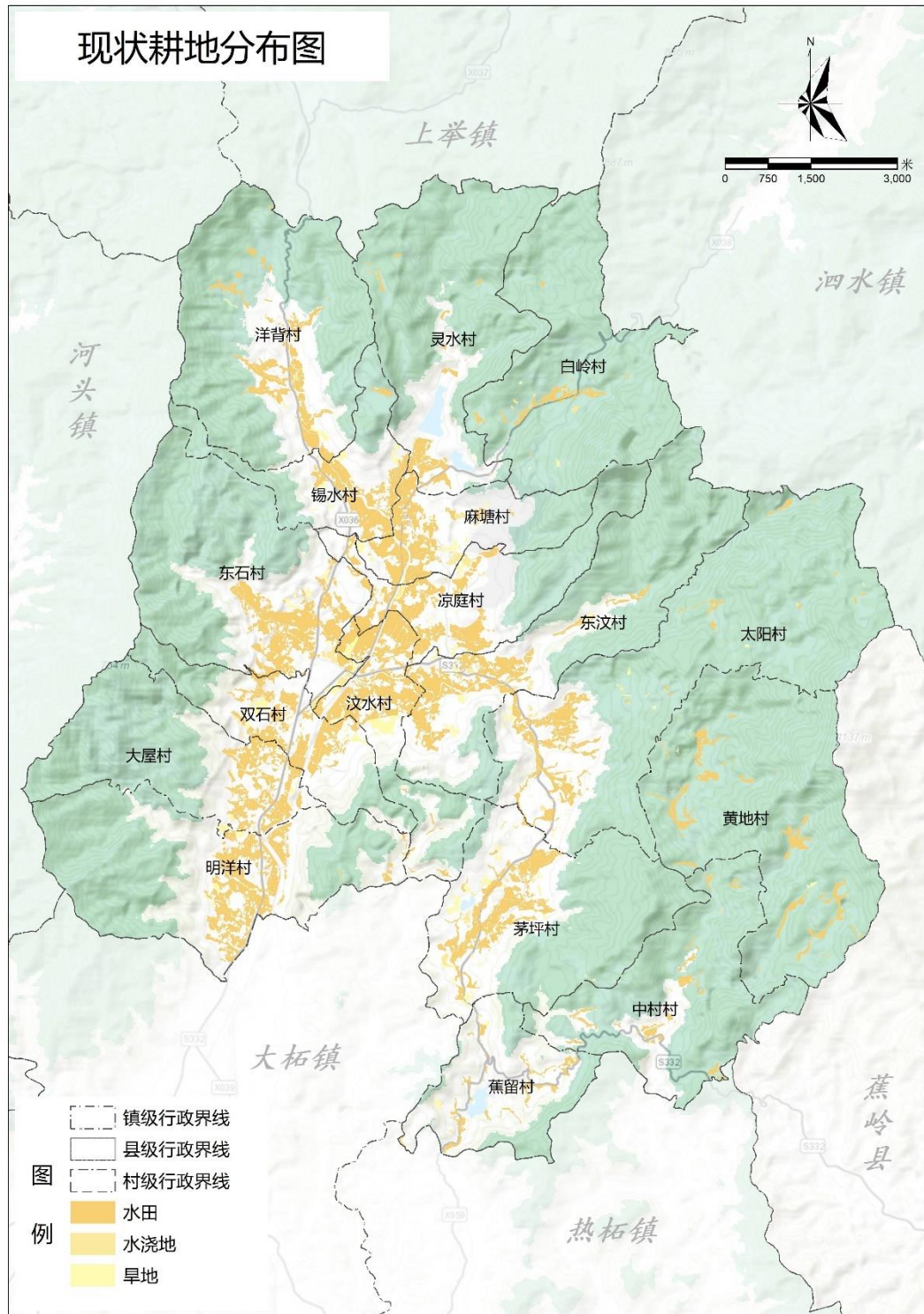


图2-8 现状耕地分布图

在中部地形平坦的地方，集中连片度极高，集中连片耕地 15 亩以上占耕地总面积的 70.52%，其中集中连片耕地 300 亩以上就占耕地总面积的 38.11%。

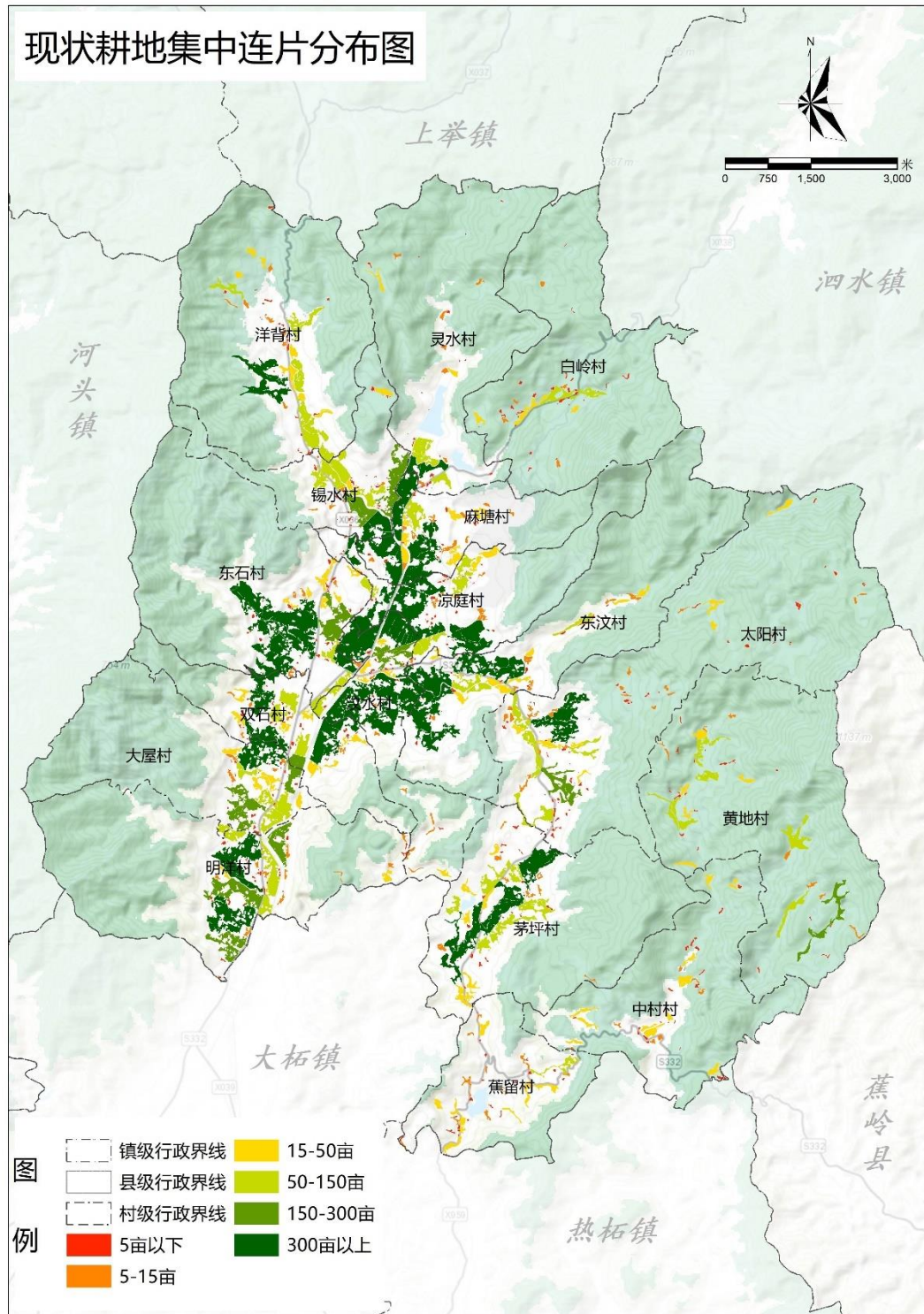


图2-9 现状耕地集中连片分布图

② 永久基本农田情况

衔接最新“三区三线”划定成果，东石镇永久基本农田面积1339.3296 公顷，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。

表2-7 整治区域现状永久基本农田情况表

单位：公顷、个、%

范围	地类名称	面积	面积占比	图斑个数
项目区域（整治区域）	茶园	0.0109	0.00	1
	村庄	0.4305	0.03	20
	公路用地	0.0014	0.00	1
	灌木林地	0.0437	0.00	1
	果园	1.2520	0.09	8
	旱地	89.4686	6.68	244
	河流水面	0.3438	0.03	4
	坑塘水面	0.0680	0.01	3
	农村道路	0.6267	0.05	23
	其他林地	0.6943	0.05	5
	其他园地	0.2219	0.02	7
	乔木林地	0.1040	0.01	1
	设施农用地	0.3149	0.02	14
	水浇地	38.2174	2.85	182
	水田	1207.5081	90.16	1584
	养殖坑塘	0.0236	0.00	1
总计		1339.3296	100.00	2099

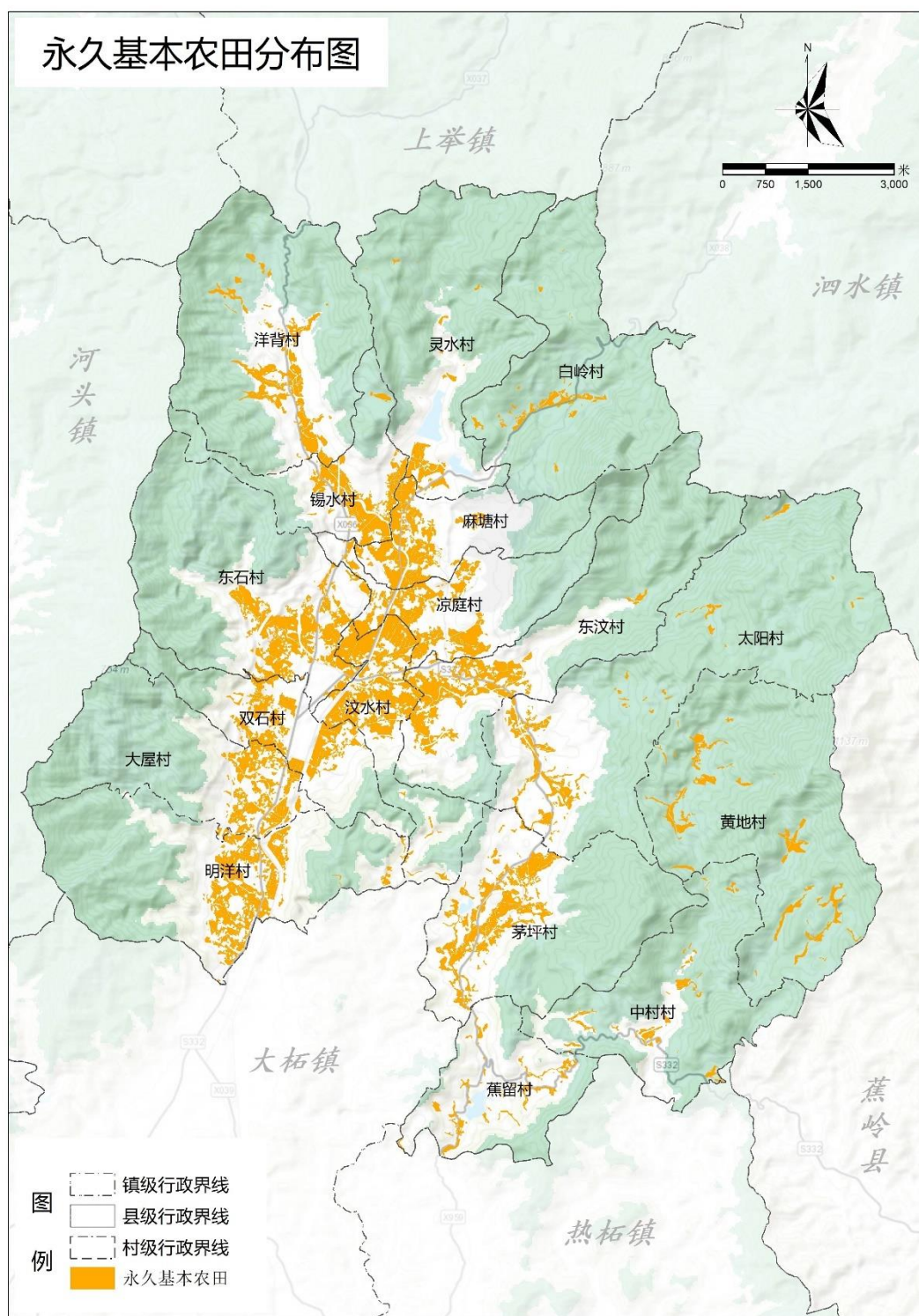


图2-10 永久基本农田现状分布图

③ 建设用地情况

东石镇建设用地 1159.2375 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、河流呈带状向两边发展。

城镇村及工矿用地 1044.6176 公顷，其中建制镇 109.6420 公顷，村庄 842.6540 公顷，盐田及采矿用地 90.1329 公顷，特殊用地 2.1887 公顷；交通运输用地 103.7729 公顷；水域及水利设施用地 10.8470 公顷。

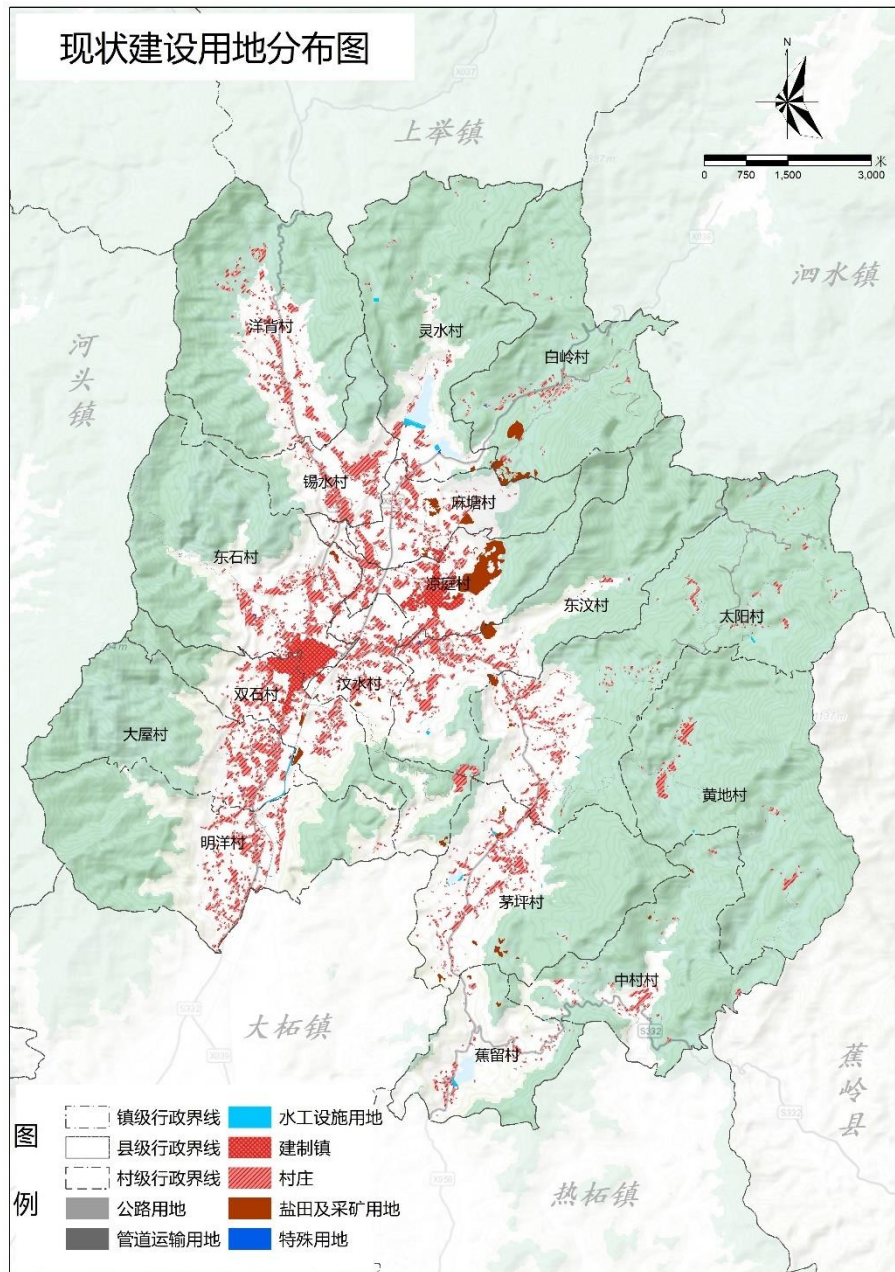


图2-11 东石镇建设用地分布图

3. 生态环境情况

生态资源集中，形成山水环抱的特色自然景观。东石镇地形平面呈四指并拢向上的巴掌状，三面环山，镇域最高的山峰在尖山、铁山幢，森林覆盖率七成以上，划定生态保护红线 5297.2919 公顷，全在韩江流域水源涵养—生物多样性维护生态保护红线范围内。镇域范围内拥有梅州蕉岭铁山幢地方级森林自然公园、梅州平远留畬寨地方级森林自然公园、梅州平远留畬寨地方级森林自然公园、梅州龙文黄田地方级自然保护区、梅州龙文黄田地方级自然保护区、梅州平远河岭幢地方级自然保护区。



图2-12 东石镇生态环境现状

（二）存在问题

1. 耕地碎片化程度高

根据 2022 年度国土变更调查数据（同口径数据政务版）统计，东石镇耕地共 2230 块图斑，其中 3 亩以下耕地图斑数量占

比 48.57%，面积仅占 5.33%；5 亩以下耕地图斑数量占 60.58%，面积占 10.09%。耕地破碎化程度高。

根据筛选新增耕地的条件，筛选出新增耕地总量多，但大部分为在山上地势平缓的区域，开发整理难度大；部分地块为果树、花卉、景观植物种植基地，垦造成本较高，工作量大。根据影像及现场调研，部分地块周边无长期稳定水源，开垦为耕地难度大。

2. 建设用地利用效率需进一步提高

东石镇存在大量的存量建设用地，存在空心村自然村小组 12 个，村庄大量低效利用的建设用地，急需通过对建设用地的整理，提高建设用地利用效率，为村民分户建房、乡村振兴产业发展、公共服务与基础设施建设等方面提供用地保障。需要抽取地下水补给，物种生境条件不稳定，加快生态退化。

3. 生态环境修复有待加强

由于矿产资源丰富和历史原因，存在历史遗留矿山，矿产开采造成矿区地表植被破坏、地貌景观损毁，地表裸露，动植物栖息地和生态廊道破碎，加重了区域性水土流失，水源涵养、生物多样性维护功能降低。且东石镇处在岩溶发育区，是地面塌陷地质灾害易发区，需要对塌陷区及其影响范围进行专项地质灾害调查和治理，查明溶洞发育及分布情况，消除隐患，减少和避免再次发生塌陷。受地质地貌影响，东石镇山地难以存水，常年河流水量较少，河流的丰水期和枯水期明显，部分地区生活用水和灌

溉用水需要抽取地下水补给，物种生境条件不稳定，加快生态退化。

4. 人居环境需进一步改善

东石镇存在城镇设施滞后、特色缺乏、管理薄弱等问题，开展圩镇人居环境综合整治，提升圩镇基础设施和公共服务设施水平，加快提升集聚辐射能力，促进镇村联动、全面发展。村庄内部基础设施仍需完善，内部缺乏公共空间与绿地，电力、通信等线路无序杂乱，影响村庄整体环境。需要通过土地整治，加强对污水、农房、村庄景观等整治，改善整体村庄风貌，进一步改善人居环境。

5. 产业发展仍需深入发展

产业以种植花生为主，规模化经营，持续打响“东石花生”品牌，延伸农业生产加工销售产业链，农产品种植、加工和销售能力亟待提高。

工业产业发展势态良好，有进一步扩大的需求。

乡村生态旅游处于开发初期状态。旅游设施较少，需要统一规划，一二三产融合，产生综合效应。

6. 传统历史文化需进一步激活

东石拥有丰富的红色文化资源，其中灵水、白岭、太阳村是革命老区，但文化品牌不突出，形象缺失，缺乏保护机制，需进一步挖掘、激活和传承，展现文化遗产的历史价值和经济价值。

7. 永久基本农田需要优化调整

东石镇现有永久基本农田范围存在部分细长带状、形状不规则的图斑，不利于保护，针对此类保护困难、耕作不便的永久基本农田需要进行空间优化调整。此外按照“数量有增加、质量有提升、布局更加集中连片、生态环境有改善”的总体要求，本着尽量不占永久基本农田的原则，适度调整部分零星、破碎的永久基本农田。

8. 灾后重建的迫切性

受“6·16”特大暴雨灾害影响，东石镇出现持续性强降雨，境内河流水位猛涨，多个村庄、道路和桥梁被淹，交通、电力、通信一度受阻，房屋倒塌，墙体开裂严重，农田被淹，农作物受损严重。联合全域土地整治工作，高水平谋划灾后重建项目，围绕基础设施、公共服务、产业振兴恢复、生态环境修复、提升防洪能力等领域。亟需统筹各方资源，加快基础设施的修复重建工作，高效率推进安居小区规划建设，尽快恢复生产生活秩序。

（三）整治区域及实施期限

1. 整治区域

（1）实施单元

本次全域土地综合整治项目以东石镇全域范围作为实施单元，面积为 16312.0876 公顷。

（2）整治区域

以东石镇单元下辖全部 17 个行政村作为整治区域范围，包括白岭村、大屋村、东石村、东汶村、黄地村、蕉留村、凉庭村、灵水村、麻塘村、茅坪村、明洋村、双石村、太阳村、汶水村、锡水村、洋背村、中村村，各行政村均有安排整治项目。

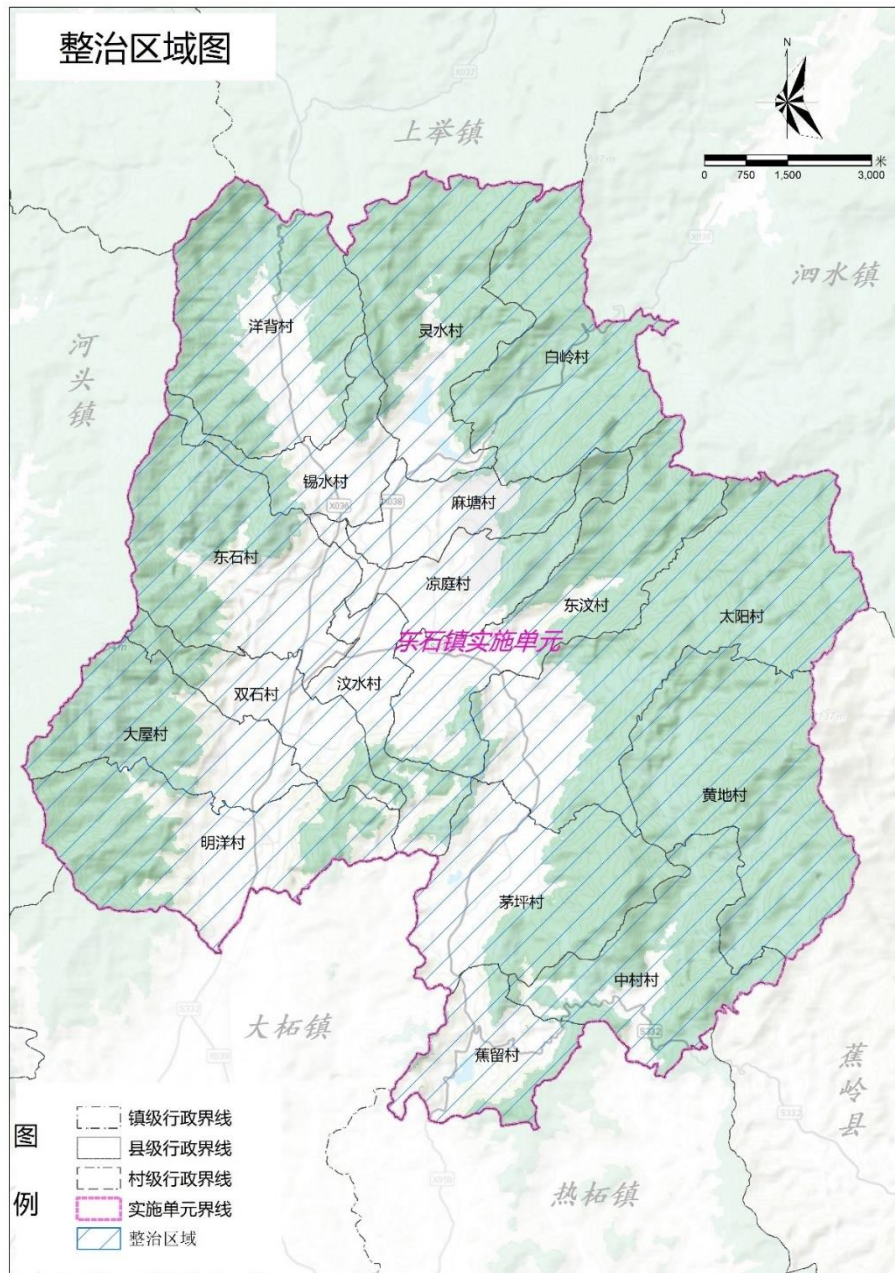


图2-13 整治区域范围图

整治区域土地利用情况如下：

整治区域总面积 16312.0875 公顷。包括：农用地 14941.6720 公顷，占整治区域面积的 91.60%，其中耕地 1469.4175 公顷，占农用地面积的 9.83%；建设用地 1159.2375 公顷，占整治区域面积的 7.11%，以村庄用地为主，有 842.6540 公顷，占建设用地面积的 72.69%；未利用地 211.1780 公顷，占土地总面积 1.29%，以河流水面、其他草地为主。

整治区域有耕地图斑 2230 个，集中连片度为 65.87%，平均质量等别为 4.71 等，有 5 亩以下耕地图斑 1315 个（占整治区域内耕地图斑的 60.58%）。有永久基本农田 1339.3296 公顷，永久基本农田图斑 2099 个，集中连片度为 63.81%。

整治区域内有生态保护红线 5297.2919 公顷，城镇开发边界 123.0056 公顷。

2. 实施期限

维持原方案实施期限不变，梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）实施期限为 4 年，自 2024 年-2027 年。

三、 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

坚持规划先行，调整现有村庄规划，留足产业发展空间，编

制镇村集成规划，形成全镇“多规合一”的空间规划体系。为推进乡村振兴、实施乡村建设行动提供科学规划指导。

（1）平远县国土空间总体规划

《平远县国土空间总体规划（2021-2035年）》已于2023年11月由广东省人民政府批复通过。规划将东石镇定位为一般镇，职能分工为工贸型城镇，主要发展工业生产及其配套功能。规划明确提出以省级全域土地综合整治试点申报为契机，重点推进东石镇全域土地综合整治试点工程，按照全域规划、全域设计、全域整治的要求，优化农村三生空间，开展全域全要素综合整治。

（2）平远县东石镇国土空间总体规划

东石镇已组织编制《平远县东石镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》），并于2025年8月获批通过。《规划》紧扣平远县“精致小城、大美平远”发展导向，大力实施“百县千镇万村高质量发展工程”，围绕高质量发展首要任务和构建新发展格局战略任务，支撑平远县东石镇打造成“点石生花·红蕴客家”特色小镇、绿色低碳工业基地、广东省乡村振兴示范镇。

（3）村庄规划

东石镇共有17个行政村，已划定各村庄类型，包括10个聚焦提升类（明洋村、大屋村、双石村、东石村、锡水村、洋背村、凉庭村、汶水村、太阳村、东汶村），2个特色保护类（灵水村、

白岭村），5 个一般发展类村庄（麻塘村、茅坪村、蕉留村、中村村、黄地村）。实用性村庄规划暂未单独编制，依据镇村集成规划实施。

2. 政策制度建设情况

（1）自然资源管理方面的改革创新与制度建设

① 精细化资源管理制度

针对东石镇的自然资源特点，自然资源局已建立起一套精细化的资源管理制度。该制度明确了资源的分类、评估、使用及监管等各个环节的具体要求，确保资源的合理利用与保护。同时，通过信息化手段对资源进行动态监测，实现资源数据的实时更新与共享。

② 土地用途管制制度

在项目中，自然资源局实施了严格的土地用途管制制度。根据国土空间规划和项目需求，对各类用地进行了科学划分和合理布局，明确了各类用地的使用标准和限制条件，有效防止了土地资源的浪费和滥用。

③ 资源有偿使用制度

为了更好地体现资源的价值，自然资源局在东石镇推行了资源有偿使用制度。通过征收资源使用费、出让金等方式，实现了资源的价值转化和合理利用。同时，这一制度也激发了市场主体的积极性，促进了资源的优化配置。

（2）生态保护修复方面的改革创新与制度建设

① 生态红线划定与保护制度

在梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）中，优先针对生态红线，相关部门并建立了相应的保护制度。通过明确生态保护区域的范围、功能和保护措施，确保了重要生态系统的完整性和稳定性。同时，加强了对生态红线的监管和执法力度，防止了人类活动对生态系统的破坏。

② 生态修复与补偿机制

针对东石镇存在的生态环境问题，相关部门建立生态修复与补偿机制。通过实施生态修复工程、推广生态农业等措施，有效改善当地的生态环境质量。同时，建立生态补偿制度，对参与生态修复和保护的单位和个人给予一定的经济补偿和政策支持。

③ 环境监测与评估体系

为了及时了解东石镇的生态环境状况，相关部门建立了环境监测与评估体系。通过设立监测站点、定期采集数据等方式，对空气质量、水质、土壤质量等进行全面监测和评估。同时，将监测结果与生态保护修复工作相结合，为制定科学有效的生态保护措施提供有力支持。

（3）土地综合整治方面的改革创新与制度建设

① 土地综合整治规划体系

平远县在推进全域土地综合整治工作中，相关部门建立了完

善的土地综合整治规划体系。该体系涵盖了土地利用总体规划、土地整理规划、村庄规划等多个层次和方面，为土地综合整治提供了科学的指导和依据。同时，注重规划的协调性和可操作性，确保各项规划能够得到有效实施。

② 土地整治激励机制

为了激发各方参与土地整治的积极性，相关部门建立了土地整治激励机制。通过给予参与土地整治的单位和个人一定的政策优惠和资金支持，鼓励其积极投入土地整治工作。同时，加强了对土地整治项目的监管和评估力度，确保项目的质量和效益达到预期目标。

③ 公众参与机制

在梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）中，注重发挥公众参与的作用。通过建立公众参与机制，广泛征求社会各方面的意见和建议，使土地整治工作更加符合群众的利益和期望。同时，加大了对公众的宣传和教育力度，提高了群众对土地整治工作的认识和支持度。

3. 永久基本农田建成高标准农田条件情况分析

高标准农田建设是巩固和提升粮食生产能力、保障国家粮食安全的关键举措，也是农民增收的基础保障。平远县根据地形地貌、耕地条件、水资源利用、农田类型等情况，将全县高标准农田建设划分为丘陵山区和河谷平原区。东石镇地形较开阔平坦，

耕地主要分布江河两岸，相对集中连片，划入河谷平原区。

东石镇永久基本农田中有 747.9931 公顷已建设高标准农田，尚有 591.3365 公顷永久基本农田需要开展高标准农田。现状永久基本农田满足开展建成高标准农田的基础条件的有 496.0433 公顷；对于现状受田坎破碎、暂不具备农业机械化通行的道路等制约因素，但后续具备建设条件的永久基本农田有 77.3941 公顷；因政策原因不可建设（如退耕还林还草区、河流湖泊、水库及其保护范围等），以及现状非耕且不具备恢复为耕地的永久基本农田 17.8990 公顷，应按规定调整优化永久基本农田范围。

（二）空间布局优化可行性分析

1. 土地权属调整分析

（1）土地权属现状

根据 2022 年度国土变更调查数据（同口径数据政务版）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 324.0855 公顷，集体土地 15988.0020 公顷，国有土地占总面积比例为 1.99%。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。本方案不涉及土地权属调整。

表3-1 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	平远县公路局	85.5688
	平远县人民政府	201.3383
	平远县水务局	37.1784
小计		324.0855
集体土地使用权	白岭村	1105.011
	大屋村	784.7741
	东石村	1184.0329
	东汶村	1125.4062
	黄地村	1453.004
	蕉留村	541.7094
	凉庭村	585.1599
	灵水村	1117.2154
	麻塘村	419.0163
	茅坪村	1088.5148
	明洋村	1212.3034
	双石村	475.7887
	太阳村	1792.1565
	汶水村	453.6876
	锡水村	452.0332
	洋背村	1288.6642
	中村村	909.5246
小计		15988.002
合计		16312.0876



图3-1 土地权属现状分布图

2. 功能分区优化

根据《平远县东石镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》和涉及 17 个村的村庄规划等相关文件内容，将东石镇打造为“点

石生花·红蕴客家”特色乡镇、绿色低碳工业基地、广东省乡村振兴示范镇。东石镇作为平远县工贸型副城镇，主要发展工业生产及其配套功能；以其丰富的矿产资源为核心，联动现有清洁能源，积极引进绿色钙基产业等相关产业项目，扩大能源资源产业链，形成绿色产业集聚发展区。

根据东石镇在平远县的定位、自然资源禀赋、土地利用现状、经济社会现状和产业现状，针对东石镇的空间结构按照宜农则农、宜建则建、宜留则留、宜整则整的原则，结合国土空间规划，将项目整治范围按 332 省道为产业发展轴，以东石河和锡水河等为精品农业发展带，合理划分为促进乡村振兴推动三产融合发展区，以发展壮大特色种植的精品农业发展区，以能源矿产发展为绿色产业发展区，以加强生态保护、培育天露山生态屏障生态农业发展区。

（1）构建“一轴一带四区”的总体空间格局

一轴：产业发展轴以 332 省道形成东石镇南北向区域联动城镇发展主轴，加强区域内融合，区域外功能互补，促进城镇加快发展。

一带：以东石河、锡水河两岸耕地为精品农业发展带，大力发展特色农作物种植。

四区：三产融合发展区、精品农业发展区、绿色产业发展区和生态保护修复区。



图3-2 综合整治功能分区分布图

① 三产融合发展区

作为东石镇核心地区，东石镇的政治、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，高位推进“钟灵毓秀田园农庄”示范片建设，同步开展招商引资，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，推动整治区域文旅产业发展。

本方案通过建设用地整理，为建设东石镇一二三融合发展项目预留建设用地 20.6701 公顷，通过集体经营性用地入市的方式，为现有企业扩容或引进新产业预留空间。

② 精品农业发展区

该片区大力发展现代农业，围绕做强“一村一品、一镇一业”，持续打响“东石花生”品牌。着力发展壮大花生、锅吕茶、洋背三华李等特色农业种植。通过“产业园+企业+基地+农户”模式，引导花生种植龙头企业、规范种植，改良品种，不断提升品质，带动农民增收致富，同时提升以“东石花生”为代表的特色农业集约化、机械化、标准化、规模化水平。本方案通过全域土地综合整治所得新增耕地面积为 108.6667 公顷¹，为精品农业发展区提供充足的用地保障。

③ 绿色产业发展区

该区结合东石镇自然资源禀赋，积极谋划打造绿色钙基产业园项目落地实施，提高白云岩、大理岩、石灰岩的综合开发利用，构建“1+N”绿色产业体系，壮大实体经济，优化产业结构，打造国家级绿色矿山产业园，实现产业百亿发展目标。同时大力发展清洁能源产业，改善废弃矿区生态环境，着力推动东石高质量发展，扎实做好实体经济，推动平远苏区加快振兴、共同富裕。本方案通过产业导入引入东石镇一二三融合发展项目、平远县水

¹ 含增减挂钩项目新增耕地 1.5219 公顷。

稻制种服务中心项目、东石镇农文旅发展项目分布式光伏发电一体项目和光伏厂房项目等项目，建设规模为 16.7227 公顷，为绿色产业发展区的发展提供充足的项目保障。

④ 生态保护修复区

东石镇四周环山、呈环抱之势，该区主要为东石周边山体，森林资源丰富，以对水域、森林等地类进行生态保护、控制为主要功能导向的区域。建设高质量森林、珍稀野生动植物栖息地，形成重要的生态屏障和廊道，实行林长制，及时消除火灾隐患，减少乱砍滥伐的情况。结合绿美广东生态建设行动，城乡一体化绿美环境，推动生态优势转化为发展优势，打造人与自然和谐共生的绿美平远样板。

3. 空间格局优化

（1）空间布局优化的可行性

全域土地综合整治是遵循“山水林田湖草”生命共同体的基本规律，对农村区域生产、生活、生态空间进行全域优化布局、综合整治，乡镇国土空间规划和村庄规划是实施全域土地综合整治的规划依据，全域土地综合整治是规划实施的平台和手段。通过编制乡镇国土空间规划和村庄规划，明确国土空间开发保护目标、土地综合整治目标、人居环境整治目标，明确土地开发保护利用空间布局，并做好近远期建设项目安排，统筹推进整治区域优化提升与整治项目的实施。

依据国土空间规划的整体战略部署，结合整治区域的实际情况，整治区域空间布局以圩镇为核心，以主要村庄为节点，围绕乡村振兴，推动行政村和自然村集聚发展，重点推进城乡风貌及人居环境整治提升，从而减少低效土地。

统筹推进灾后重建与全域土地综合整治。对因灾损毁房屋拆除复耕，推动耕地集中连片整合，对东石镇受灾耕地进行恢复、提质改造，“小田变大田”，进一步扩大耕地面积和耕地质量，形成良田连片的农用地集中区。引入农业龙头企业、种粮大户发展农业规模化生产以及乡村旅游、农业体验等新业态；充分利用城乡建设用地增减挂钩等政策，腾退现有因灾受损房屋、零散低效宅基地，腾挪整合建设用地；加快基础设施的修复重建，在圩镇周边选址，高效率推进客家风貌的未来社区（集中安置区）规划建设，安置受灾村民，尽快恢复生产生活秩序。统筹推进灾后重建与绿美东石生态建设，对灾后清沟排渍、暴雨灾害产生山体滑坡，崩岗等地质灾害治理修复、对水灾受损的圳道、河道、灌溉设施修缮或重建等工作，历史遗留的矿山进行复绿修复，恢复生态功能，提高地表径流的自然滞留和渗透能力，增加生物多样性。

同时，全域土地综合整治的实施，将对低效农用地进行整理，对生态环境进行保护，对居民的经济收入和生活生产环境都产生积极影响；通过对建设用地整理，在盘活了低效建设用地的基础

上产出新增耕地指标，因此整治区域空间布局优化是可行的。

（2）耕地布局优化

合理开发后备资源，科学提升耕地质量。整治区域统筹安排耕地集中整治区、高标准农田改造提升、撂荒耕地复耕、耕地改良提质等项目，在增加耕地数量的基础上，提高耕地质量和集中连片度。

项目整治区域现状耕地 1469.4174 公顷，耕地平均质量等别为 4.71（国家利用等），耕地集中连片度 65.92%。通过全域土地综合整治，新增耕地总量 108.6667 公顷（其中农用地整治现状耕地 107.1448 公顷，建设用地整理新增耕地 1.5219 公顷），建设项目占用耕地 14.5249 公顷，整治区域净新增耕地 94.1418 公顷，面积占原有耕地面积 6.41%，耕地集中连片度提升 12.58%，耕地平均质量等别提高 0.1。调出永久基本农田 8.0009 公顷，调入永久基本农田 8.0805 公顷，新增永久基本农田 0.0214 公顷，占调出永久基本农田的 0.60%。规划期末耕地保有量不减少，等别不降低。

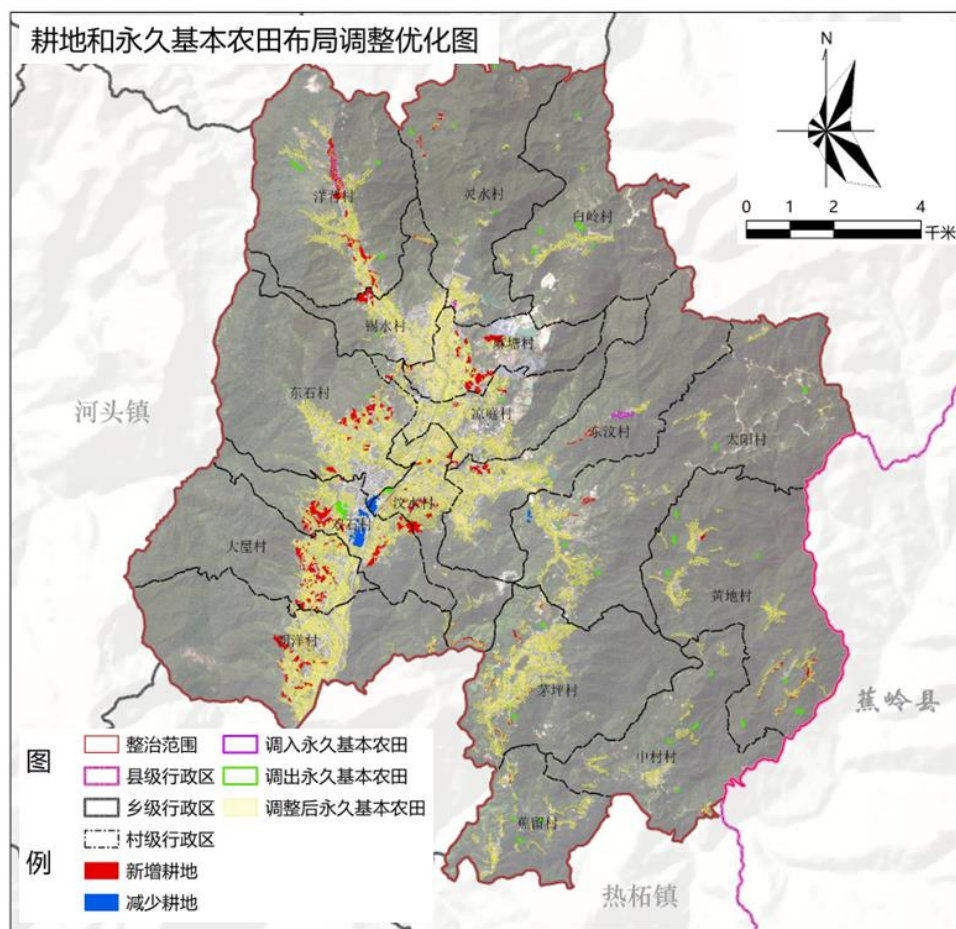


图3-3 耕地和永久基本农田布局调整优化图

(3) 建设用地布局优化

全域土地综合整治项目中农村建设用地增减挂钩(拆旧复垦)腾退建设用地用于整治区域村内住宅、农村商业服务设施及产业发展,推动新型城镇化发展和产业布局优化,提升建设用地使用效益和集约化水平,促进农村新产业新业态融合发展。

整治区域现状建设用 地 1159.2375 公顷，建设用地整理项目规模 106.0293 公顷。通过全域土地综合整治项目腾挪整理建设用地共 98.7703 公顷，其中 76.2388 公顷为建设用地腾挪整理将规模移至已有指标缺规模的项目中，推进项目的建设，有 22.5421

公顷的建设用地用于增减挂钩。盘活存量建设用地面积 2.5315 公顷，整理建设用地指标用于镇域基础和公共设施及产业园基础设施建设外有 17.8146 公顷建设用地结余，可进行集体经营性建设用地入市，整治后建设用地总量减少。整治区域后建设用地得到优化，破解东石镇空间无序化难题，使村庄更集中，产业更集聚。

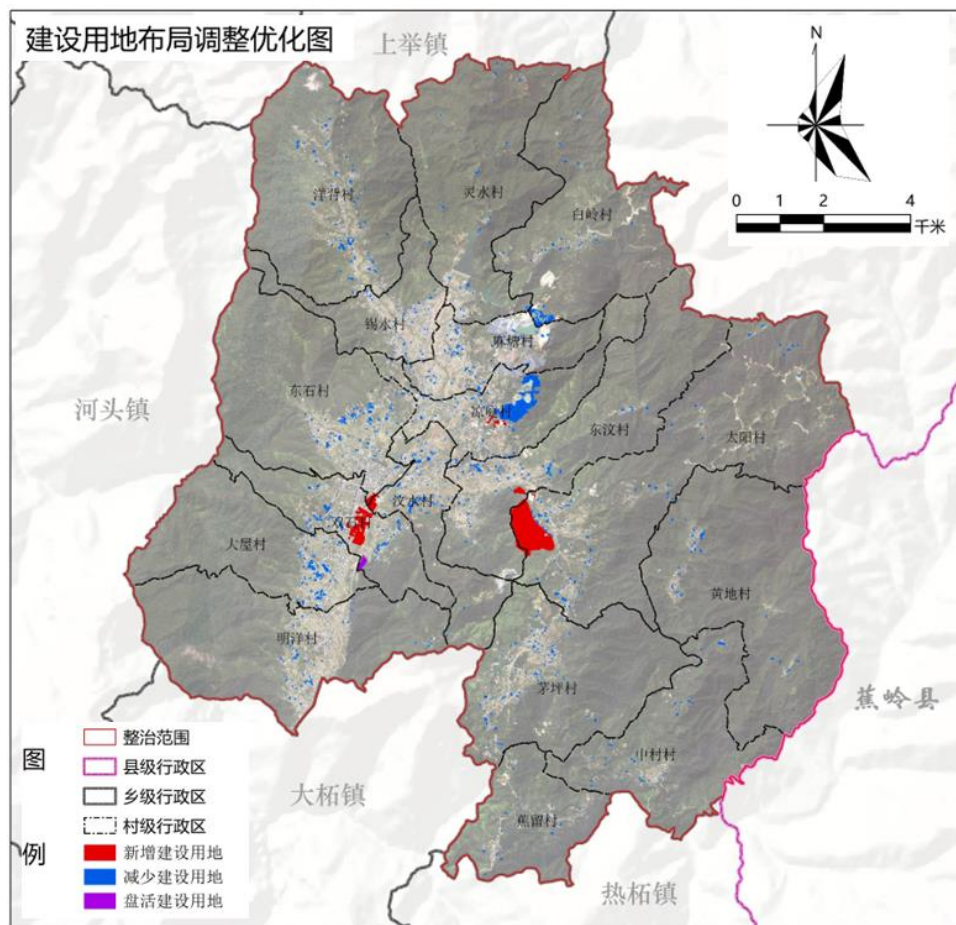


图3-4 东石镇全域土地综合整治建设用地布局调整优化图

（4）生态空间布局优化

生态空间内以生态保护为主，全域土地综合整治中建设用地项目均不在生态保护红线内，历史遗留矿山生态修复治理、崩岗治理和地质灾害修复，以及水利建设治理工程等项目皆以生态修

通过矿山生态修复，崩岗治理和地质灾害修复、水利建设治理工程、森林质量精准提升工程等项目，共整理生态保护修复面积 275.1659 公顷。还原受损的土地、修复破坏的水资源，保护生物多样性和生态平衡，重新构建生态系统和生态景观，通过矿山废弃资源循环利用、指标权属市场交易和绿色产业融合发展等方式，才能实现“绿水青山”与“金山银山”的良性转化，绘制出兼具生态美、发展美、治理美、文化美、和谐美的生态空间。

图3-5 东石镇全域土地综合整治生态空间布局调整优化图

（三）整治可行性分析

1. 农用地整治

（1）农用地和未利用地现状类型

东石镇农用地总面积 14941.6721 公顷，其中耕地 1469.4174 公顷，园地 668.5697 公顷，林地 12436.7537 公顷，沼泽草地 0.2011 公顷，农村道路 80.0126 公顷，水域及水利设施用地 226.3479 公顷，设施农用地 7.7615 公顷，田坎 52.6082 公顷。

未利用总面积 211.1780 公顷，其中其他草地 96.2535 公顷，水域及水利设施用地 54.6037 公顷，其他土地 60.3208 公顷。

（2）农用地整治可行性分析

随着东石镇经济发展，人地矛盾越来越突出，农田基础设施质量有待加强，抗御自然灾害能力不足，距离农田稳产高产的目标仍有较大的差距。因此“加强土地治理、完善基础设施、增加有效耕地、改善生态环境”是一项关系到东石镇未来生产生活的大事特别是区内零星破碎耕地、耕地质量较低区域和耕地“非农化”“非粮化”区域进行调整，同时农村建设用地复垦、农用地整治、宜耕后备资源开发等规划新增耕地纳入基本农田整備区，同步开展耕地质量提升以及配套农用设施，条件成熟后与现有零星分布的耕地连成片、质量较低的进行空间置换优化，实现耕地的动态调优，促进耕地和基本农田质量和布局连片化程度不断提高，为发展现代农业奠定土地资源基础。

（3）农用地整治潜力分析

农用地整治数量潜力测算主要采用数据库统计分析和野外实地调查相结合的方法。本次实施方案采用 2022 年度国土变更调查数据（同口径数据政务版）为基础数据，以现状即可恢复、工程恢复图斑中园地、坑塘等即可作为耕地后备资源的低效园地、坑塘、其他草地、裸土地等图斑为基础，结合坡度地形条件，选取坡度在 25 度以下的图斑，充分考虑生态保护红线、规划建设用地及划定的城镇开发边界、河道管理范围等限制因素，选取与周边集中连片超过 50 亩的图斑作为补充耕地潜力图斑，从而确定农用地整治潜力规模数量及分布。对未开展农用地整治的地块，结合高清影像，开展基础数据调绘，根据实地踏勘、测量，复核整理范围内数据准确性和可行性。将实地调绘与数据分析相结合，统计非耕地用地总面积，利用待整理区非耕地可复垦面积，确定项目区增加耕地面积。野外实地调查是以村为基本单元，主要调查项目区各村待整理农用地规模、潜力来源及面积，分析永久基本农田的规模和分布，农用地质量等级，农田、水利、道路等基础设施的配套程度和完好程度。在数据库统计分析的基础上，结合野外实地调查结果，确定农用地待整理规模和新增耕地面积。

其中新增耕地来源包括：未利用、低效利用、损毁和退化的非耕地地类。包括其他草地、宜耕未利用地，其他园地、坑塘水面等除耕地以外的农用地。

通过提质改造为水田的旱地、水浇地可作为新增水田的来源。

开发未利用地必须经过科学论证和评估，在规划划定的可开垦的区域内，经依法批准后进行。禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。历史形成的未纳入耕地保护范围的园地、残次林地等适宜开发的农用地。

限制及禁止新增耕地包括：位于自然保护地、地形坡度大于 25 度的区域、城镇开发边界范围、已经或者规划的退耕还林区域、水利工程和河湖管理范围及其他法律法规规定不得开垦的区域内的土地不得作为新增耕地来源。项目区建设范围原则上不能与已备案项目的建设范围重叠，同一建设范围新增耕地只能申请核定一次。坡度大于 15 度的区域，不宜开垦为水田；主要以抽取地下水方式灌溉的区域，不宜开垦为水田。

东石镇新增耕地核算按照《广东省土地开发整理补充耕地项目管理办法》执行，计算公式为：

$$S=S_{\text{后}}-S_{\text{前}}$$

其中， S 为整理后净增耕地面积；

$S_{\text{前}}$ 为整治前耕地净面积；

$S_{\text{后}}$ 为整治后耕地净面积。

① 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）、《广东省自然资源厅关于规范全域土地综合整治补充耕地选址有关问题的通知》（粤自然资函〔2024〕1193号）等现行补充耕地政策，以行政村为单位对“山尾、田头、村边”可以恢复和新增的耕地机型充分挖潜，在尊重农民意愿的前提下推动耕地适度集中。

利用整治区域 2022 年度国土变更调查数据（同口径数据政务版），以现状即可恢复、工程恢复图斑中园地、坑塘等即可作为耕地后备资源的低效园地、坑塘、其他草地、裸土地等图斑为基础，结合坡度地形条件，选取坡度在 25 度以下的图斑，充分考虑生态保护红线、规划建设用地及划定的城镇开发边界、河道管理范围等限制因素，选取与周边集中连片超过 50 亩的图斑作为补充耕地潜力图斑。

与农业生产符合性评价负面清单做好衔接，避免出现以下情况：水田或水浇地无灌溉水源保证或需进行二次提灌才可灌溉；不便通达；存在污染源或潜在污染风险、土壤重金属超过农用地土壤污染风险管制值；含有 25 度以上陡坡，处于一级水源地内；位于最低洪水位以下，确保整治形成的耕地质量验收合格，可以长期稳定利用。

经分析得出，补充耕地理论潜力规模为 110.0486 公顷，耕地提质改造的理论潜力规模为 923.7113 公顷。

② 耕地集中整治区潜力

按照集中连片的原则分析耕地集中整治区潜力，引导新增耕地、高标准农田建设等工程的有序推进，引导耕地和永久基本农田集中布局，推动耕地集中连片保护和质量提升，实现耕地资源高效利用和农业生产的规模经济效益。

根据《广东省自然资源厅关于做好耕地集中整治区建设管理有关工作的通知》（粤自然资耕保〔2024〕2510号）、《广东省耕地保护专项规划（2021-2035年）》等政策和规划要求进行耕地集中整治区潜力分析。

耕地集中整治区划定对象主要包括现状耕地，以及适宜整治为耕地的地块，包括非耕农用地潜力（园地、草地、坑塘水面、农业设施建设用地、标注“即可恢复”或“工程恢复”地块的林地）、宜耕后备资源潜力（其他草地、盐碱地、沙地和裸土地）等。其中，永久基本农田、永久基本农田储备区、在建和已建高标准农田、全域土地综合整治、国有农场等范围内较集中连片的现状耕地及其潜力原则上优先纳入耕地集中整治区范围；同时与相关规划衔接，符合国家和省有关要求。划定面积标准：“万亩方”耕地集中整治区面积在8000亩以上，“千亩方”耕地集中整治区面积在1000至8000亩之间，“百亩方”耕地集中整治区面积在100至1000亩之间。

本实施方案以2022年度国土变更调查数据为基础，综合现

状耕地、永久基本农田、高标准农田、粮食生产功能区及重要农产品生产保护区等现状较集中连片的耕地地块，结合经分析适宜整治为耕地的地块，包括非耕农用地潜力（园地、草地、坑塘水面、农业设施建设用地、标注“即可恢复”或“工程恢复”地块的林地）、宜耕后备资源潜力（其他草地、盐碱地、沙地和裸土地）等，整合作为原始数据。剔除已批已建、水源保护区等要素后，结合村民整治意愿，最终划定耕地集中整治区。

耕地集中整治区要求保持区域的连片性和边界的规整性，其中新增耕地占集中连片耕地总面积比例不得低于 20%，与现状耕地相邻连片，实地坡度不超过 15 度优先选择 6 度以下地块。

经分析，整治区域内耕地集中整治区潜力有 19 片，面积合计约 625.6903 公顷，形成集中连片耕地面积合计 471.6266 公顷，其中现状耕地面积 360.0427 公顷，预计新增耕地面积 111.5839 公顷，新增耕地占集中连片耕地面积的 23.66%。主要分布在大屋村、明洋村、洋背村、双石村、东石村、长东汶村、麻塘村、凉庭村、明洋村、汶水村等 10 个村。

表3-2 村庄用地（203）中建设用地整理潜力表

耕地集中整治区名称	耕地集中整治区范围（公顷）	集中连片耕地面积		新增耕地面积（公顷）	新增耕地占集中连片耕地面积比例	连片规模
		公顷	亩			
大屋村、双石村片区	156.1020	108.7745	1631.62	26.6057	24.46%	“千亩方”
明洋村片区 1	26.1439	22.3289	334.93	4.4934	20.12%	“百亩方”

耕地集中整治区名称	耕地集中整治区范围（公顷）	集中连片耕地面积		新增耕地面积（公顷）	新增耕地占集中连片耕地面积比例	连片规模
		公顷	亩			
洋背村片区 1	30.0541	26.6919	400.38	5.3248	19.95%	“百亩方”
大屋村片区 1	24.0605	21.1656	317.48	4.3982	20.78%	“百亩方”
双石村片区 1	20.5294	19.3252	289.88	4.3577	22.55%	“百亩方”
东石村、双石村片区	8.1777	7.2830	109.25	1.9643	26.97%	“百亩方”
东石村片区	53.0343	41.6195	624.29	8.7295	20.97%	“百亩方”
东汶村片区	13.2201	9.2337	138.51	2.4866	26.93%	“百亩方”
麻塘村、凉庭村片区 1	65.4366	46.8044	702.07	11.0929	23.70%	“百亩方”
麻塘村、凉庭村片区 2	10.1229	8.4174	126.26	1.7086	20.30%	“百亩方”
麻塘村片区	17.0657	11.6505	174.76	4.1239	35.40%	“百亩方”
明洋村片区 2	11.0361	8.1680	122.52	2.7852	34.10%	“百亩方”
明洋村片区 3	24.9011	20.2520	303.78	4.4535	21.99%	“百亩方”
双石村、汶水村片区	56.6129	41.1432	617.15	10.0682	24.47%	“百亩方”
太阳村片区	22.7514	16.1240	241.86	3.8380	23.80%	“百亩方”
汶水村、凉庭村片区	7.9888	7.1677	107.52	1.8292	25.52%	“百亩方”
锡水村、灵水村片区	9.7920	7.6881	115.32	1.6031	20.85%	“百亩方”
锡水村片区	18.9543	13.4487	201.73	3.0312	22.54%	“百亩方”
洋背村片区 2	49.7065	36.1380	542.07	10.4876	29.02%	“百亩方”
合计	625.6903	473.4243	7101.36	113.3816	23.95%	——

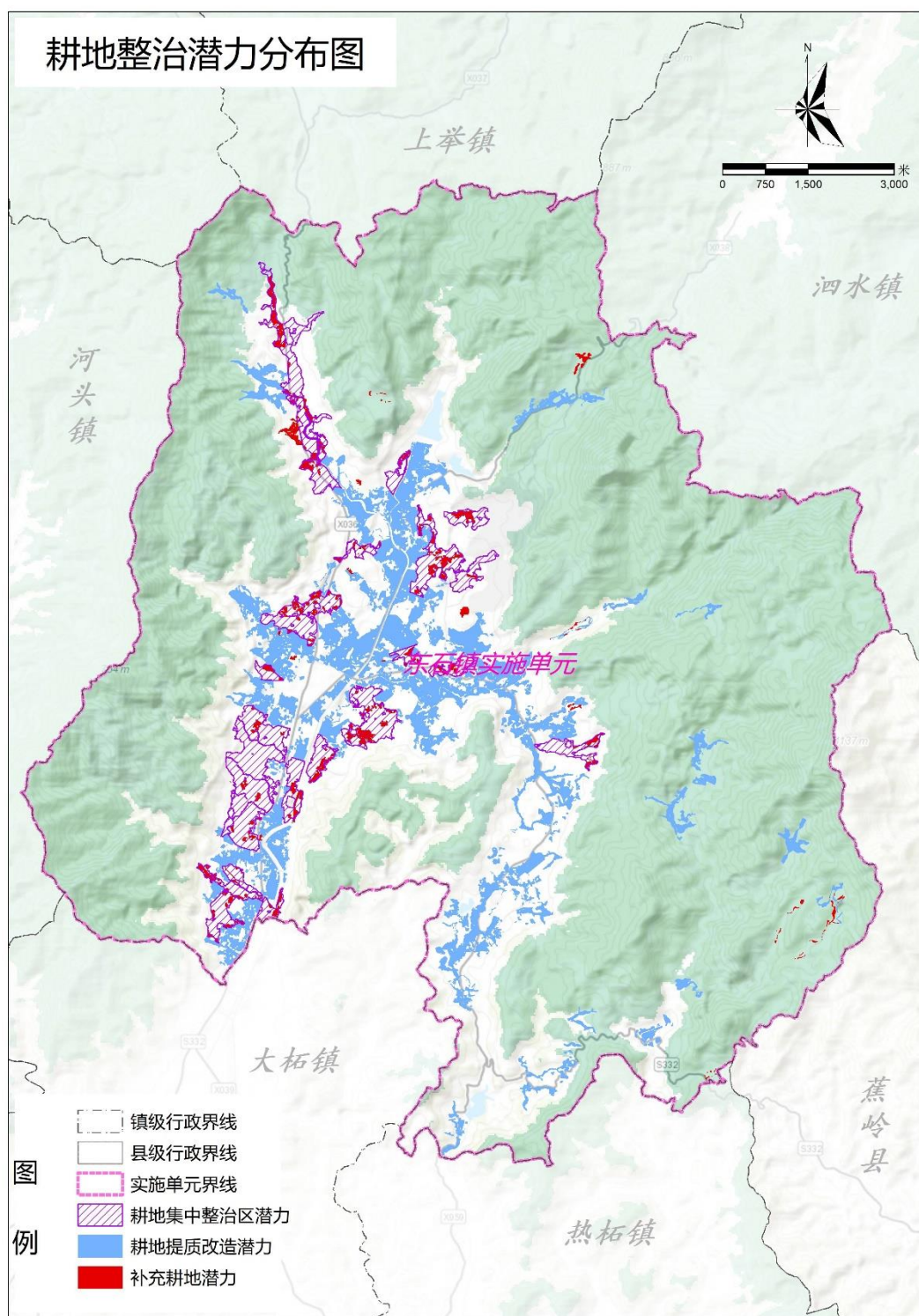


图3-6 耕地整治潜力分布图

2. 建设用地整理

（1）建设用地现状

根据 2022 年国土变更调查数据(同口径数据政务版)统计,

整治区域内建设用地总面积 1159.2375 公顷，主要以建制镇、村庄、盐田及采矿用地、公路用地为主，其中建制镇面积 109.6420 公顷，占建设用地的 9.46%，村庄面积 842.6540 公顷，占建设用地的 72.69%，盐田及采矿用地面积 90.1329 公顷，占建设用地的 7.78%；交通运输用地面积 103.7729 公顷，占建设用地总面积的 8.95%，特殊用地 2.1887 公顷，占建设用地总面积的 0.19%，水工建筑用地 10.8470 公顷，占建设用地总面积的 0.93%。

（2）城镇村属性中村庄用地（203）整理潜力

根据 2022 年度国土变更调查数据（同口径数据政务版）统计，东石镇村庄建设用地总面积为 842.6540 公顷，其中现状建设用地面积为 535.4631 公顷，未开发利用建设用地面积 307.1910 公顷。

东石共有 12 个空心村小组，其中白岭村 2 个，分别为：尖山自然村和罗田自然村；黄地村 8 个，分别为：向阳自然村、上新自然村、东中自然村、石下自然村、坎下自然村、茶园自然村、西坑自然村和竹塘自然村；灵水村 1 个为昂天海螺自然村；太阳村 1 个为毕山自然村。涉及 165 户，1214 人搬迁，拆除建筑 221 栋，建筑面积 51538.8 平方米。详细拆迁情况见下表。

表3-3 空心村小组搬迁整治情况

序号	村别	空心村	常住户籍人口数	户籍总人口数	房屋（栋）	房屋占地总面积（m ² ）	建筑总面积（m ² ）
1	白岭村	尖山小组	4	112	12	2399.34	4305.99
2		罗田小组	6	45	8	2087.38	2743.51

序号	村别	空心村	常住户籍人口数	户籍总人口数	房屋（栋）	房屋占地总面积（m²）	建筑总面积（m²）
3	灵水村	昂天海螺	4	30	2	540.26	540.26
4	太阳村	毕山小组	14	74	11	3590.97	3590.97
5	黄地村	竹塘	16	179	31	5470.53	6606.55
6		西坑	8	87	17	3981.72	4150.3
7		向阳	16	84	13	2133.81	2261.57
8		上新	12	102	21	4023.66	4467.81
9		东中	34	186	42	7305.69	7597.82
10		石下	5	44	10	44322.98	48216.98
11		坎下	18	106	19	3789.83	4093.86
12		茶园	28	165	35	6755.8	7086.3
合计			165	1214	221	86401.97	95661.92

筛选农村居民点图斑，剔除城镇开发边界、已纳入拆旧复垦等项目，包括现状风貌良好或区位条件较好的闲置农房或设施区域，提取农村居民点中未开发利用的图斑，最终筛选符合条件的农村建设用地整理潜力图斑，约 78.3335 公顷。

表3-4 村庄用地（203）中建设用地整理潜力表

单位：万元、公顷

序号	行政区	203不打开	现状建设用地	未开发利用图斑	建设用地整理潜力
1	白岭村	17.7062	10.3315	7.3746	2.5427
2	大屋村	61.8969	41.0158	20.8811	2.7340
3	东石村	72.9127	44.6375	28.2753	8.0757
4	东汶村	69.2605	49.3239	19.9366	4.4564
5	黄地村	21.0779	11.5593	9.5186	3.1281
6	蕉留村	15.8337	10.3636	5.4701	1.8797
7	凉庭村	65.1169	40.0087	25.1082	5.0305
8	灵水村	21.6632	14.7144	6.9488	3.5461
9	麻塘村	53.3771	33.1982	20.1790	4.1057
10	茅坪村	56.5699	37.6219	18.9480	4.1028
11	明洋村	69.5323	44.5835	24.9488	3.1107
12	双石村	58.0676	32.7304	25.3372	2.7211
13	太阳村	67.8756	41.1126	26.7630	12.1777

序号	行政区	203不打开	现状建设用地	未开发利用图斑	建设用地整理潜力
14	汶水村	60.4218	44.0130	16.4088	2.4824
15	锡水村	57.8592	37.9431	19.9162	4.5824
16	洋背村	56.3246	31.2648	25.0598	10.7082
17	中村村	17.1578	11.0409	6.1169	2.9493
合计		842.6540	535.4631	307.1910	78.3335

（3）城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）潜力

城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）主要是通过对农村低效闲置建设用地、采矿用地等进行拆旧整治，复垦为农用地的地块，可腾退出建设用地规模和指标用于城乡建设用地增减挂钩。

根据《广东省国土资源厅关于进一步规范和完善城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》（粤国土资规划发〔2013〕14号）、《广东省人民政府关于印发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）的通知》（粤府函〔2018〕19号）等政策，建设用地增减挂钩（拆旧区）所选地块需为国土空间总体规划不在城镇开发边界内的建设用地（包含实地是村庄的风景名胜及特殊用地）。但存在以下情况应禁止进行整治：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；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；权属有争议的房屋；列入已公告的拟征地拆迁范围内的土地；其他不宜拆旧和

复垦的情形。

平远县本次全域土地综合整治主要采取下述方法和步骤分析建设用地增减挂钩（拆旧区）潜力：

a. 以 2023 年度国土变更调查同口径数据，提取城镇开发边界外的村庄用地图斑（203 地类）、工矿用地等。

b. 剔除目前已实施的新增建设范围、增减挂钩（拆旧复垦）范围、历史文化建筑保护范围、已批在批用地范围、持证矿山数据等的的数据。

c. 最后叠加农村地籍调查为闲置房屋的数据和房地一体为简易或砖木等容易拆除的房屋结构数据等；并筛选出图斑面积大于等于 200 平方米，且细分建设用地占地大于 30%的村庄建设用地图斑，非持证矿山图斑；

d.对上述图斑，通过遥感影像图判读，再剔除村民集中居住、农村宗祠或祖堂、具有文化景观价值的建筑物等明显不可拆除的房屋，结合村民和村集体整治意愿，得出平远县城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）的潜力。

项目范围内理论上城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）潜力有 26.8143 公顷。

表3-5 各村城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）潜力统计表

序号	行政区划	增减挂钩（拆旧区） 潜力（公顷）	序号	行政区划	增减挂钩（拆旧区） 潜力（公顷）
1	白岭村	1.4182	10	茅坪村	1.4520
2	大屋村	0.1747	11	明洋村	0.7414

序号	行政区划	增减挂钩（拆旧区） 潜力（公顷）	序号	行政区划	增减挂钩（拆旧区） 潜力（公顷）
3	东石村	0.9899	12	双石村	0.3372
4	东汶村	1.5827	13	太阳村	5.2742
5	黄地村	2.607	14	汶水村	2.0194
6	蕉留村	0.757	15	锡水村	0.5171
7	凉庭村	0.5367	16	洋背村	4.1039
8	灵水村	1.6085	17	中村村	2.2376
9	麻塘村	0.4568	合计		26.8143

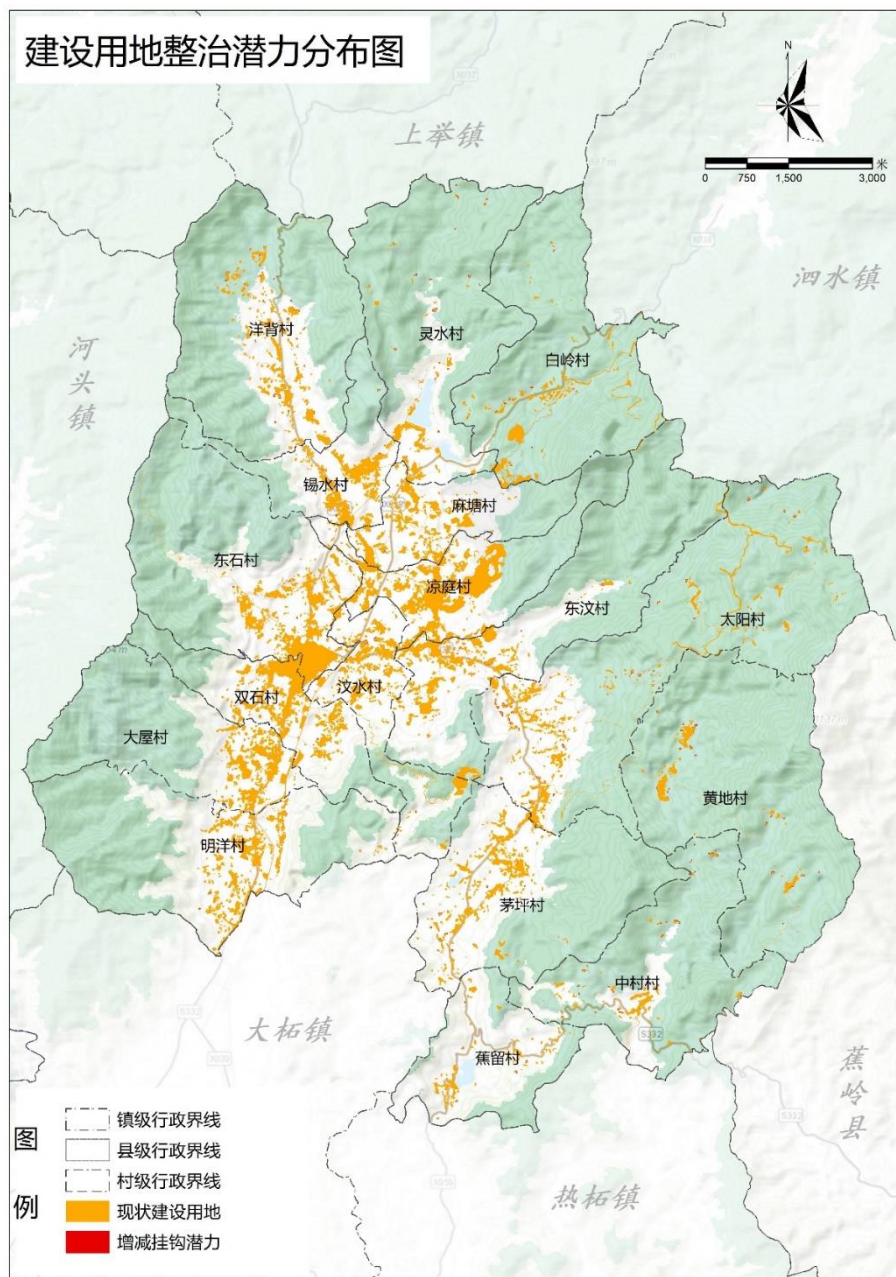


图3-7 建设用地整治潜力分布图

3. 生态保护修复

（1）水利建设治理

平远县地处山区，山坡陡峻，地质环境脆弱，而且河流众多，易发生强降雨，洪水汇流速度快，冲击力强，较易发生崩塌、滑坡、水土流失等地质灾害。易造成河流和山塘的淤积、护岸破坏，镇域内圳道、河道、灌溉受损等灾害。通过项目实施，可以使镇域水域设施得到有效提升，减少自然灾害的影响。

（2）森林生态治理

东石镇森林资源中，幼林纯林多，混交林少，单层林地多等问题突出，森林涵养水源、保持水土等生态功能不足。根据《平远县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，规划期间，重点保护修复全球同纬度地区具有代表性的亚热带常绿阔叶林带、亚热带常绿与落叶阔叶混交林带，重点保护梅州龙文黄田地方级自然保护区内的仙湖苏铁自然群落和半枫荷自然群落。加强对县域内半枫荷、降香黄檀吊皮锥等古树名木以及杉树、马尾松、湿地松、国外松、桉树、藜蒴荷木、台湾相思、针叶混、针阔混、阔叶混等地方树种的就地保护，加强外来物种清理。

（3）历史遗留矿山修复和山体地质环境治理

整治区域存在三大矿山，先前因资源枯竭以及在采矿许可证到期后矿山转为闭坑治理。经过现场勘察，矿山采坑留下了落差从几米至几十米不等的深石壁，岩体裸露，危岩耸立，裸露的岩

体几经风化，边坡失稳，极易发生滑坡、坍塌等地质灾害隐患，地形地貌景观破坏一些露采矿山采用凹陷式开采，开采后形成巨大的深坑，原有的地形地貌景观受到了较大的破坏，与周围环境非常不协调。通过项目实施，可以使已经遭受盗采破坏的生态环境得到有效治理，潜在的地质灾害隐患得到有效控制，渣土、废渣得到合理堆放，地形地貌景观得到美化，土地资源得到合理利用，生态环境得到修复和改善，对改善周边生态环境，其意义重大、影响深远。同时消除遗留的地质灾害隐患，重塑地形地貌景观，恢复植被，解决历史遗留废弃矿山生态环境问题，合理利用土地资源，改善乡镇居民的人居环境，提高居民的幸福指数，具有重要的意义。

4. 乡村风貌提升和历史文化保护

（1）乡村风貌和乡村景观整理潜力

整治区域内村落建设年代久远，随着村庄的建设发展，村内的供电、通信、电视线路无序杂乱分布，严重影响了村庄的景观，将村内公共广场及低效用地加以修整利用，建设农村“四小园”，对各自然村进行“三线”整治，将极大改善乡村景观环境，提升人居生活品质。

（2）历史文化保护潜力

东石有毓秀书院、林钦才老红军故居、黄梅兴旧居、吴康博士故居、蕙楼、丰泰堂等丰富的红色资源和历史人文资源优势，

其中黄梅兴将军旧居、毓秀书院、蕙楼是省文保单位。以“丰泰堂”为中心的凉庭村 2009 年 11 月被评为第二批“广东省古村落”、2013 年列入第二批中国传统村落。位于灵水村的毓秀书院是平远第一届县委所在地，也是平远第一个苏维埃政府所在地。革命遗址修复和历史再现，更有益于我们回望过往的奋斗路，眺望前方的奋进路。

受“6·16”特大暴雨灾害影响，经历 200 年风风雨雨的“丰泰堂”，因灾损毁，亟需修复。

（四）产业导入可行性分析

增耕地，集流转。通过农用地整治，扩大提质增优耕地面积，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，整合腾挪到平远县绿色钙基产业项目中，壮大实体经济，优化产业结构，打造国家级绿色矿山产业园。

（五）风险评估及应对

1. 资金筹措风险

存在风险：全域土地综合整治项目资金来源有三部分组成，分别是财政投资（涉农资金、中央专项资金等），政府专项债和社会资本。项目类型丰富，涉及相关部门较多，各项资金不同的设立依据、渠道以及来源，存在着不能有效地筹集资金、筹资能力较弱、资金难以到位或无法偿还债务等可能产生的风险问题。同时，项目具有资金需求量大，投资回报期长、影响资金筹措的因素多、融资风险与可能出现的市场风险、环境风险、完工风险具有关联性等不确定因素，可能造成的风险直接威胁项目的顺利实施。

应对措施：统一资金平台，做好项目收益计划。谋划统一的土地综合整治资金平台，系统性、综合性地管理好项目建设资金，明确项目建设主体，按项目建设时序，分年度分季度做好全域土地综合整治项目的资金计划，落实资金保障制度。在项目谋划时，

做好做实项目的投资测算和收益，减少地方财政债务压力。

2. 社会风险

存在风险：全域土地综合整治项目，是政府“自上而下”主导，村民通过参与会议、公示等形成了解全域土地综合整治项目，村民可能对这个项目的认识不是很深刻，在实施过程中，容易产生政府和村民之间的信息错位，且会影响整治项目内村民正常耕作，降低村民收入，引发争议纠纷或相关的社会问题。

应对措施：加强宣传工作，尊重村民意愿。可以开展以自然村为单位的入户调研和宣传工作，优化宣传资料，做到简明扼要、通俗易懂、图文并茂。开展工作是要高度关注村民意愿，积极与村民沟通，切实保障村民利益，确保前期工作有序开展，协调好产权问题，保证各方利益，减少不必要的争议和风险

3. 政策风险

存在风险：全域土地综合整治涉及规划、土地、财政等多方面多部门政策，有的需要统筹使用各部门政策，有的属于创新探索，以便调动各方面的积极性。但在具体实践中，由于部门各自职能所限，未能建立部门协同的工作机制，很难做到各部门配套政策的协同推进。

应对措施：全域土地综合整治工作涉及国计民生，政策性强、敏感性高，需加强顶层设计，研究制定全域土地综合整治方面的法律法规。整合财政、农业、水利、土地、建设等各类相关政策，

构建“政府主导、部门协同、上下联动、公众参与”的统筹协调机制，明确部门分工，理清工作职责，加强协同配合，整合归并审批事项以提高工作效率。

4. 市场风险

存在风险：在全域土地综合整治项目实施过程中，各种材料价格上涨导致工程建设实际花费超出项目估算，从而带来项目资金上的困难。

应对措施：全域土地综合整治实施方案中投资测算及资金筹措需要结合实际，实事求是，同时评估市场带来的风险，充分应对，保证项目顺利实施。

5. 项目管理风险

存在风险：项目投资规模较大、涉及范围较广，对社会资本要求较高，涉及自有资金风险、各方面专业人才情况、相关项目管理经验等技术风险、各种资源与政策预判把控等风险。

应对措施：一是根据自有资金及投资回收的承受能力，选择合适规模和合适风险的项目；二是引入具有相关项目经验的专业人才或者委托相关专业机构、专业团队，提高投资人行业政策预判把控能力、具体专业技术能力和项目管理能力，降低项目投资风险。

6. 负面清单

按照《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)及《自然资源部关于印发<全域土地综合整治实施指南(试行)>的通知》(自然资办发〔2024〕57号)的要求,对《广东省梅州市平远县全域土地综合整治实施方案》进行自查核实,现有自查结果汇报如下:

(1) 维护群众权益方面。

违背农民意愿搞合村并居、大拆大建,强制或变相强制农民退出宅基地,强迫农民“上楼”的情形:不存在;

借全域土地综合整治违规在乡村地区搞房地产开发,或城镇居民到农村购买宅基地、下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆的情形:不存在;

违背群众意愿大规模流转土地的情形:不存在;

存在权属争议,或实施过程中权属调整不规范的情形:不存在。

(2) 耕地保护方面。

未落实永久基本农田“先补划后调整”要求的情形:不存在;

借全域土地综合整治变相占用调整永久基本农田的情形:不存在;

在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田的情形:不存在;

调整后永久基本农田质量和布局不符合有关要求的情形:不

存在。

（3）生态保护方面。

破坏生态环境挖山、填湖，违法占用林地、湿地、草地，砍伐、非法移植古树名木，以整治名义擅自毁林开垦、违法采矿的情形：不存在；

未经科学论证和评估，擅自进行大规模未利用地开发的情形：不存在；

以全域土地综合整治名义随意调整、占用生态保护红线的情形：不存在。

（4）历史文化保护方面。

破坏乡村风貌和历史文化文脉，在需要重点保护的传统村落搞不符合规定的拆建活动的情形：不存在。

（5）资金保障方面。

资金保障不足，新增地方政府隐性债务的情形：不存在。

（6）其他方面。

单纯追求增减挂钩节余指标和补充耕地指标的情形：不存在；

工程过度景观化，追求“面子工程”的情形：不存在；

经综合判断不适合开展的其他情形：不存在。

经进一步自查，东石镇党委、政府积极性高，群众基础条件好，村民自愿较高，镇域整治潜力大，不单独追求片面效益，项目实施综合效益显著，并且全域范围内地形具有典型意义，整治

项目具有较好的实施条件以及推广意义。

四、 整治目标

（一）目标设置

1. 整体目标

以打造“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的土地保护利用新格局为整治目标，统筹目标导向和问题导向，充分衔接国土空间规划，结合实施“百千万工程”，从农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、城乡融合发展、生产要素创新性配置、产业发展、经济带动等维度选择实现目标的二级指标。

全域整治以开展“落规划”“腾空间”“增耕地”“优生态”“强活力”五大工作重点，着力破解“空间无序化、耕地碎片化、土地利用低效化、生态功能退化”等问题，按照“一年开局起步、三年初见成效、五年显著变化、十年根本改变”的目标要求，通过为期4年的全域土地综合整治，补短板、强弱项，形成良田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美、城乡融合、区域平衡的高质量发展新格局，为苏区老区现代化建设提供样板。加快资源整合，产业联动，促进红色毓秀东石，绿色钙基产业园建设。带动建设用地推进从粗放低效到集约高效转变，促进农村一二三产业融合发展，支持乡村振兴及“百千万”高质量发展，将东石镇打

造“钟灵毓秀·田园东石”的和美乡镇。具体指标详见附表 2 整治任务表。

2. 绩效目标

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，不减少永久基本农田。

（1）农用地整治目标

结合现代农业和适度规模经营的农业发展需求，按照“数量有增加、质量有提升、布局更加集中连片”的原则，对东石镇白岭溪、汶水河、大水坑等溪流沿岸地区的园林草地、耕地等，开展耕地恢复、耕地改良提质等农用地整治项目，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，通过绣花的功夫，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，形成“百亩方、千亩方”的田园景观。通过全域土地综合整治，农用地整治规模 1534.8056 公顷，新增耕地总量 108.6667 公顷（其中农用地整治现状耕地 107.1448 公顷，建设用地整理新增耕地 1.5219 公顷），扣除建设项目占用耕地 14.5249 公顷，净新增耕地 94.1418 公顷，5 亩以下耕地图斑减少 139 块，耕地连片度提升比例 12.58%；耕地提质改造面积

812.4414 公顷，东石镇耕地平均质量等别提高 0.1。实现耕地数量不减少、质量有提升、生态有改善、布局更集中。

（2）建设用地整理目标

东石镇下辖 17 个行政村中聚集提升类村 10 个，特色保护类村 2 个，一般发展类村 5 个。依据《梅州市村庄规划工作指引》的要求，将村庄划分为发展类村庄 10 个、调整类村庄 7 个和空心村小组 12 个。

在充分尊重农民意愿、切实保障农民权益、严格遵守规划规章的前提下，按照“先建新、后拆旧”原则，综合应用城乡建设用地增减挂钩、村庄存量未使用建设用地腾挪、宅基地依法自愿有偿退出等方式，引导废弃、闲置宅基地和空心村腾退，促进农村人口与居民点逐步向发展类村庄聚集。本项目拟实施城乡建设用地增减挂钩 22.5421 公顷，建设 24.8204 公顷村庄集中安置区，盘活存量建设用地面积 2.5315 公顷。结合镇级国土空间规划探索村庄建设用地腾挪使用合理模式，促进村庄建设用地腾挪整合 15%以上，整合的建设用地用于圩镇提质扩容和绿色钙基产业园区建设，加快要素的空间优化配置，推动新型城镇化发展和产业布局优化。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，助力东石镇高质量发展。

（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，大力推进东石镇废弃矿山修复、地质灾害治理、水环境整治、森林质量提升等工程建设，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。开展推动河流沿岸农田水渠等水利基础设施建设，保障村民生活和灌溉用地，提高整体防洪能力。可借鉴东石镇光伏发电与矿区废弃地地质灾害治理相结合的经验，盘活存量用地，既改善环保和水土流失，又为集体带来租金收入和村民就业岗位，达到生态效益与经济效益双丰收，践行“绿水青山就是金山银山”的理念。项目计划实施生态保护修复面积 275.1659 公顷，其中矿山修复 62.7540 公顷，森林质量精准提升 198.1736 公顷，水利建设治理 7.8876 公顷，崩岗治理和地质灾害修复 6.3507 公顷。

（4）城乡风貌及人居环境整治提升目标

将毓秀书院、蕙楼、丰泰堂等丰富的红色资源和历史人文资源进行保护和修复延续村落历史文脉，弘扬东石红色文化和客家文化。按照“七个一”工作思路，推动美丽圩镇建设，加快绿化美化亮化工作，制定农村宅基地管理，抓好农房管控和乡村风貌提升工作，建设花生主题公园、红色文化主题公园、风雨长廊等美丽乡村项目，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，聚焦美丽圩镇建设攻坚行动，聚力提升圩镇承载力，完善基层治理体系，全面提升圩镇人居环境和发展水平，让

东石镇百姓的获得感、幸福感显著提升。

通过全域综合整治，优化空间布局，保障农村道路建设、公共服务设施建设等工程。在改善农村运输条件，促进农村生产发展的基础上，农村道路的建设，有助于改善农村传统的有资源无运输条件的状况，带来畅通与拓宽商品流通渠道；使农副产品较好地进入流通领域。增加农民收入，改变农民传统的生活方式与生产模式，不断完善公共服务设施建设，满足村民健身娱乐需要的同时增强村民的获得感、幸福感，也加快农村信息传播和对外交流。并能提升村容村貌，有效促进农村环境整治工作，塑造文明建设的良好形象，打破农村的自然封闭状态，提高农民经济生活水平。

（5） 产业导入目标

通过耕地恢复和撂荒耕地复耕复种、耕地改良提质等工程，形成“百亩方、千亩方”农田景观，通过土地经营权整合集中连片流转，引进农业企业进驻，加快推进“钟灵毓秀田园农庄”示范片建设。通过废弃矿山修复，利用采矿用地新增用地与复垦修复存量采矿用地相挂钩机制，加快绿色钙基产业园落实实施，结合现有的光伏发电项目，构建“1+N”绿色产业体系，壮大实体经济，优化产业结构，打造国家级绿色矿山产业园，实现产业百亿发展目标。计划导入企业数量 22 家，其中导入规模以上企业 10 家。

3. 2024、2025 年绩效目标

（1）良田成片

2024-2025 年，完成 1 个“千亩方”，2 个“百亩方”。5 亩以下耕地图斑减少 55 块，预计新增耕地面积 42.8116 公顷，耕地集中连片度提升 5.6%。

（2）村庄集中

2024-2025 年，完成城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）9.2280 公顷，农村人均建设用地减少面积 4.0 平方米，计划复垦建设用地面积 9.2280 公顷。

（3）产业集聚

2024-2025 年，通过建设用地整理支持产业发展用地 24.3740 公顷，保障产业项目落地建设。

（4）生态优美

2024-2025 年，完成生态保护修复面积 138.2192 公顷。

4. 推动“百千万工程”实现“三年初见成效”目标

围绕“百千万工程”实现“三年初见成效”的目标，东石镇统筹推进产业升级、城乡提质、改革创新三大行动，培育新质生产力，壮大“1+N”绿色产业集群，实施高新区提质增效行动，以农业全产业链、“社村”合作等建设为抓手，发展富民兴村产业；推进新型城镇化建设，加快实施全域农房风貌管控提升、全域人居环境整治提升、全域“两违”“六乱”专项整治三大行动；

深化镇村管理体制机制改革和土地管理制度改革，加快推进全域土地综合整治和农村“三块地”等改革，强化党建引领凝聚共建合力。

全域土地综合整治紧扣“三年初见成效”目标，聚焦“地从哪里来、钱从哪里筹、人往哪里聚”三大关键环节，推进土地要素保障、资金统筹投入与人口空间布局三位一体协调发力。

（1）“地从哪里来”

建设用地整理是全域土地综合整治的关键任务，通过腾挪空间助力产业项目落地，为重点产业项目、重大工程和民生设施的落地提供坚实用地保障。通过整理盘活农村零散、闲置、低效建设用地，释放发展空间，提升土地资源配置资源和节约集约利用水平

根据建设用地整理工作计划，2024 年计划完成建设用地整理 10.0621 公顷，聚焦支撑重点产业项目建设和避险搬迁集中安置区落地。为确保中长期土地空间供给可持续，方案科学谋划建设用地整理的阶段性安排。2025 年计划完成建设用地整理 31.2556 公顷， 2026 年计划完成建设用地整理 32.5499 公顷，2027 年计划完成建设用地整理 32.1617 公顷。通过集中整理建设用地、整合零碎空间资源，为未来社区（集中安置区）建设、产业导入和基础设施配套留出更多发展空间，全面提升土地利用的科学性与可持续性。

（2）“钱从哪里来”

平远县积极推动财政金融资源下沉镇村，优化“百千万工程”专项资金管理机制，深化财政资金“补改投”改革。深化县域投融资体制改革，落实深化投融资体制改革的若干举措，支持担保体系为县属国企市场化融资担保增信，支持承接更多专项债券作为项目资本金和建设资金，增强县属国企融资能力。以县属国企联合整治区域内各镇属国企成立全域土地综合整治项目实施平台，引入央企、地方国企以及其他社会投资人成立项目公司，作为项目实施主体进行投融资、建设管理，以及参与到后续项目运营。通过项目公司引导投资（占比 20%）撬动专项银行贷款和社会资本投资（占比 80%）。计划 2024 年度全域土地综合整治项目投资总额 1.69 亿元，计划 2025 年度全域土地综合整治项目投资总额 2.91 亿元，计划 2026 年度全域土地综合整治项目投资总额 4.91 亿元，计划 2027 年度全域土地综合整治项目投资总额 8.52 亿元。进一步强化财政引导、国企牵头、民企跟进多种融资模式，为推进产业升级、新型城镇化建设提供有力保障。

（3）“人往哪里聚”

一、通过产业集聚发展带动人口集聚。坚持以产业为核心引擎，优化产业布局，推动产业集聚发展，积极引导人口向产业集聚区有序集中，通过产业集聚发展带动人口集聚，形成“人—地—产”融合发展的新格局。依托全域土地综合整治，东石镇聚焦

构建“1+N”绿色产业体系，重点推动发展绿色清洁能源，绿色矿产开发，壮大实体经济，优化产业结构，推动钙基、稀土新材料等产业高质量发展。积极谋划东石镇一二三融合发展项目、平远县水稻制种服务中心项目、东石镇农文旅发展项目、分布式光伏发电一体项目、光伏厂房项目，腾挪整合 65.3396 公顷建设用地用于支撑产业发展，积极融入绿色产业、乡村文旅等新兴要素，推动农业产业链延伸、旅游价值链提升，实现“交、农、文、旅、商”深度融合。随着产业发展不断带动大量就业岗位，吸引周边农村人口、返乡青年、技术人才“随业而居”，实现产业发展与人口流动的同频共振。人口的聚集反过来又增强了城市服务功能的供给能力，促进区域经济循环。同时，围绕产业园区同步推进住房、交通、教育、医疗等公共服务设施建设，打造宜业宜居的产业社区，提升对人口的吸引力和承载力。

二、通过新村建设引导“人往优质空间聚”。立足“村庄布局优化”的整治目标，东石镇以全域土地综合整治为抓手，系统盘活闲置宅基地、撂荒土地和低效建设用地，科学规划建设未来社区（集中安置区）。在双石村重点谋划建设 2 个未来社区（集中安置区），共计 24.8204 公顷，通过统一规划、连片开发、配套完善，实现由传统“分散居住”向“集聚发展”转型，提高农村土地资源利用效率。同时，注重新村建设与产业发展有机结合，优先在产业集聚区周边、交通便利区域布局新村，配套发展乡村

文旅、现代农业、电商物流等乡村产业，推动形成“居住在村、就业在旁、生活便利”的发展模式。通过新村建设引导农村人口向资源集聚、设施完善、环境宜居的区域集中，不仅改善了群众生活条件，也为城乡融合发展奠定了坚实基础。

（4）计划实现的主要成效

全域土地综合整治通过空间重构与政策创新，为“百千万工程”提供了土地要素保障、产业载体支撑和城乡融合路径，成为实现“三年初见成效”目标的核心引擎。

整治区域内通过农用地整治 1534.8056 公顷、建设用地整治 106.0293 公顷和生态修复 275.1659 公顷，推动耕地集中连片、低效用地盘活，促进土地集约高效利用，实现优化国土空间格局、破解城乡发展矛盾的目标。

“良田比较集中”初见成效——整治区域内通过耕地集中整治区建设、撂荒耕地复耕、耕地提质改良等项目建设，在大屋村、双石村等村打造“集中连片、形态规整、规模适度”的耕地聚合区域，引导承包地经营权流转，引入种地大户和现代农业，推动东石发展规模化和特色化农业。以农业全产业链、“社村”合作等建设为抓手，发展富民兴村产业，实现乡村振兴、建设现代农业产业的目标。预计整理农用地 1534.8056 公顷，实现新增耕地 108.6667 公顷²，耕地集中连片度提升 12.58%、平均耕地质量等

² 含增减挂钩新增耕地 1.5219 公顷。

别提升 0.1 等，形成 1 个“千亩方”、14 个“百亩方”。

“村庄布局优化”初见成效——整治区域内通过推动村庄建设用地整理腾挪、城乡风貌整体升级和基础设施提升，实施美丽圩镇建设、毓秀书院局部陈列布展提升工程、交通基础设施优化提升等行动，实现建设新型城镇化、提升区域综合承载力的目标。预计腾退建设用地面积 98.7703 公顷、农村建设用地拆旧面积 22.5421 公顷、建设未来社区（集中安置区）面积 24.8204 公顷、提升城乡风貌和基础设施面积 21.2842 公顷。

“生态健康优美”初见成效——同时通过强化生态修复，以全域项目收益反哺、生态修复等工程，实现改善生态环境、展现大美东石新魅力的目标。预计保护和修复生态环境面积 275.1659 公顷。

“产业集聚发展”初见成效——整治区域内通过城乡建设用地增减挂钩和耕地占补平衡机制，形成“用地指标池”，优先保障东石特色产业用地需求。同时通过结合农文旅融合和一二三产融合发展，反哺乡村经济，实现振兴区域产业、增强区域经济发展牵引力的目标。预计实现亩均税收增加额 0.50 万元、计划导入企业 22 家、其中规模以上企业 10 家、带动 GDP 增长额 174433.86 万元、完成固定资产投资总额 72680.78 万元、带动税收额 65000.00 万元、增加农村居民人均收入 2837 元、增加农村集体收入 25.93 万元、带动就业 2000 人。

整治区域内通过建立市场化要素流动机制、强化政策协同与资金保障，目前深化支持担保体系为县属国企市场化融资担保，实现创新集成式改革、激发高质量发展驱动力的目标。同时引入多个社会企业参与项目实施，增强动员社会力量、凝聚各方参与向心力。

（二）生产要素创新性配置制度探索

（1）践行生态环境为导向的整治模式，生态赋能高质量发展习近平总书记指出，新时代推进生态文明建设六大原则中的首要原则是“坚持人与自然和谐共生”。即树立尊重自然、顺应自然、保护自然的目标，把生态文明建设放在突出地位，将生态资源变成资产，融入经济建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，努力建设美丽中国，实现中华民族永续发展。本方案贯穿六类核心子项目，构建以生态价值为主的全域土地综合整治价值转化体系。充分挖掘减排潜力，构建生态赋能高质量发展，通过治理，进一步提升土地经济价值与生态附加价值，形成可持续高质量发展的全域土地综合整治模式。

（2）立足东石优势，坚持因地制宜的产业培育和导入全域土地综合整治不是单纯的资源要素和空间结构的优化重构，而是服务乡村振兴战略大局的有力抓手。乡村要振兴，产业必振兴。本方案充分在对“土地整治+”的系统性认知上，坚持因地制宜，突出东石镇地方资源优势禀赋，在现有农业、绿色钙基产业及

文旅产业等基础上，充分挖掘潜力，特别注重各要素资源的整合利用和可持续发展，对产业培育和导入的可行性、合理性进行科学论证，多方案比选，确保产业导入能促进产业规模化、集聚化和全链条式发展，推进全域土地综合整治工作的实施开展。

（3）注重新技术新方法应用，敢于创新，推动百千万工程建设提速东石全域整治模式特别注重新技术新方法的应用，如推进矿产资源整合升级，加快矿业转型升级，谋划建设绿色钙基产业园，重点发展新型材料产业，培育形成高端钙基新材料生产基地以及钙基产品为主要原料的下游产业生产项目。因地制宜利用废旧矿山、易地开发土地、农业基地、鱼塘、水库等生态环境资源，将太阳能光伏与土地治理、现代农业有机结合，适度推进风电能源开发利用。

五、 建设任务与子项目安排

（一）规划落实及其他方案衔接

1. 规划落实

（1）平远县国土空间总体规划

《平远县国土空间总体规划（2021-2035 年）》中将东石镇定位为一般镇，职能分工为工贸型城镇，主要发展工业生产及其配套功能。东石镇处于平远县农用地整治治理区内，需在耕地集中区开展农用地整治，增加有效耕地面积，提升耕地质量，优化农

田布局，提高耕地连片度，保障耕地后备资源。同时东石镇处于平远县矿山整治重点区内，需开展矿山整治，促进矿山生态环境持续改善，通过矿山增减挂钩复垦利用优化城乡土地资源配置。

平远县国土空间总体规划中明确提出以省级全域土地综合整治试点申报为契机，重点推进东石镇全域土地综合整治试点工程，按照全域规划、全域设计、全域整治的要求，优化农村三生空间，开展全域全要素综合整治。

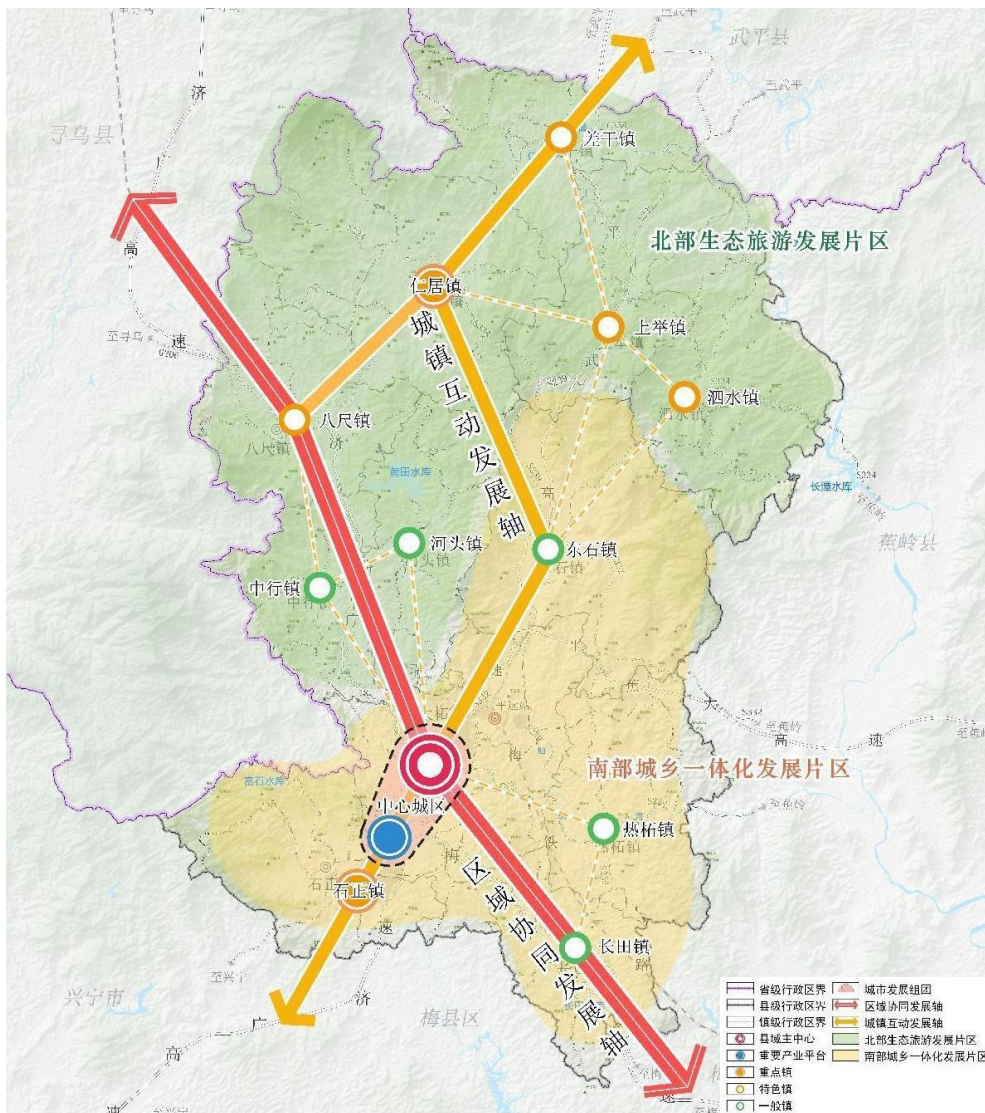


图5-1 平远县县域国土空间总体格局规划图

（2）平远县东石镇国土空间总体规划

目前《平远县东石镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》已获批通过，涉及本方案的整治内容将充分与镇级国土空间规划进行衔接，全域实施的子项目均在镇级国土空间规划的项目库中，并规划安排用地规模。并在全域土地整治过程中，严格落实“三区三线”划定成果。

（3）村庄规划

东石镇共有 17 个行政村，已划定各村庄类型，包括 10 个聚焦提升类（中明洋村、大屋村、双石村、东石村、锡水村、洋背村、凉庭村、汶水村、太阳村、东汶村），2 个特色保护类（灵水村、白岭村），5 个一般发展类村庄（麻塘村、茅坪村、蕉留村、中村村、黄地村）。本方案将充分考虑各村庄本底条件，开展差异化整治。

2. 土地权属调整专章

本项目主要涉及土地使用权或土地经营权调整，不涉及土地所有权或承包权调整，已编制权属调整工作方案，后续将按相关工作需求，根据项目进展情况，适时研究编制具体土地权属调整方案。

实施方案中涉及权属争议的，参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。涉及权属重叠的，实施

前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。

3. 永久基本农田布局优化调整专章论证

（1）调整永久基本农田的必要性

东石镇现有永久基本农田范围存在部分细长带状、形状不规则并且面积非常小的图斑，不利于保护，针对此类保护困难、耕作不便的永久基本农田需要进行空间优化调整。通过调整永久基本农田，确保土地资源的合理利用，提高城市土地利用效率，有助于改善城市生活环境从而促进东石镇经济的升级和发展。



图5-2 拟调出永久基本农田位置图（部分）

（2）调整永久基本农田的合理性

本方案树立“全域规划、全域设计”的理念，为了更好实现全域整治方案六大目标，全盘考虑永久基本农田的质量，东石镇地处粤东北山区、加之务农人口减少、田块分散经营成本高、耕地产出效益低等原因造成撂荒和非粮化的永久基本农田进行调整，对狭长并且面积非常小不利于保护的永久基本农田图斑进行调整，扩大圩镇规模，引导永久基本农田周边零散的宅基地逐步退出，复垦耕地，形成良田连片；迁出村民集中安置在圩镇周边，促进土地资源的集约节约，使社区（村庄）更集中，公共服务设施配套更完善，人居环境得到提升。通过调整永久基本农田改善了破碎零散的空间格局，提升了永久基本农田平均质量等别，可使永久基本农田集中连片度提升，能够更好地管理和保护，确保土地得到更合理、高效利用。

（3） 调整永久基本农田方案

① 永久基本农田调出情况

整治区域内拟调出永久基本农田面积 8.0009 公顷（含水田面积 4.9608 公顷、水浇地面积 0.9738 公顷、旱地面积 2.0663 公顷），占原有永久基本农田面积的 0.60%。调出永久基本农田主要位于双石村、汶水村、东汶村、黄地村、白岭村和太阳村，调出永久基本农田平均耕地质量等别为 3.79 等。详见表 5-1、5-2、5-3。

表5-1 永久基本农田调出地类统计表

地类编码	地类名称	面积（公顷）	占比（%）
0101	水田	4.9608	62.00
0102	水浇地	0.9738	12.17
0103	旱地	2.0663	25.83
总计		8.0009	100.00

表5-2 调出永久基本农田耕地坡度统计表

坡度	面积（公顷）	占比（%）
1（ $\leq 2^\circ$ ）	2.0722	25.90
2（ $2^\circ \sim 6^\circ$ ）	2.1274	26.59
3（ $6^\circ \sim 15^\circ$ ）	2.3548	29.43
4（ $15^\circ \sim 25^\circ$ ）	0.9439	11.80
5（ $\geq 25^\circ$ ）	0.5026	6.28
总计	8.0009	100.00

表5-3 调出永久基本农田耕地质量等别统计表

等别	面积（公顷）	占比（%）
未定等	0.6300	7.87
1	2.2432	28.04
2	0.2379	2.97
3	0.9983	12.48
4	2.6105	32.63
5	0.0624	0.78
6	0.9958	12.45
7	0.2228	2.78
总计	8.0009	100.00

② 永久基本农田调入情况

调入永久基本农田面积 8.0804 公顷(水田面积 8.0804 公顷),

调整后增加永久基本农田面积 **0.0794** 公顷，占调出永久基本农田的比例为 **0.99%**。调入永久基本农田平均耕地质量等别为 **2.70** 等，调入永久基本农田主要位于洋背村、东汶村、灵水村、锡水村、凉庭村和汶水村，且永久基本农田调入地块不涉及生态保护红线和城镇开发边界。通过全域土地综合整治永久基本农田调整，使得调整后永久基本农田质量不降低，数量有增加，布局有优化，生态有改善。详见表 5-4、5-5、5-6。

表5-4 永久基本农田调入地类统计表

地类编码	地类名称	面积（公顷）	占比（%）
0101	水田	8.0804	100
总计		8.0804	100.00

表5-5 调入永久基本农田耕地坡度统计表

坡度	面积（公顷）	占比（%）
1（ $\leq 2^\circ$ ）	1.9613	24.27
2（ $2^\circ \sim 6^\circ$ ）	3.9816	49.27
3（ $6^\circ \sim 15^\circ$ ）	2.1375	26.45
总计	8.0804	100.00

表5-6 调入永久基本农田耕地等级统计表

耕地等级	面积（公顷）	占比（%）
1	4.1068	50.82
3	1.0968	13.57
5	2.8768	35.60
总计	8.0804	100.00

4. 生态保护红线调整专章（不涉及）

本实施方案不涉及生态保护红线调整。生态保护修复项目

（90.0628 公顷）涉及生态保护红线，仅为对生态功能不造成破坏的有限人为活动，其他建新用地和新增耕地等均不涉及生态保护红线。涉及生态保护红线项目均符合国家和省关于生态保护红线管理相关规定，后续实施严格按有关程序办理。

5. 城镇开发边界调整专章（不涉及）

本实施方案不涉及城镇开发边界调整调整。

6. 城乡建设用地增减挂钩专章

整治区域内，闲置低效宅基地与受地质灾害威胁的农村居民点较多，为促进县域内的建设用地优化布局，落实梅州市关于地质灾害治理与搬迁避险等工作，平远县将在整治区域内积极推进城乡建设用地增减挂钩项目实施，促进村庄集中安置与产业集聚。

但因增减挂钩实施的群众意愿征集工作周期较长，后续经村民意愿确认，并落实建设用地调出、调入地块后，将根据广东省工作要求，另行单独编报城乡建设用地增减挂钩项目实施方案，按相应政策进行报批实施。

（二）重点建设任务落实

1. 开展农用地整治以增加耕地

统筹开展耕地集中整治区建设、建设用地复垦、永久基本农田优化等整治内容。方案实施期内，拟完成农用地整治项目 18 个，建设规模 1534.8056 公顷。建设耕地集中整治区项目 15 个，高标准农田项目 1 个，撂荒耕地复耕项目 1 个，耕地提质改造项

目 1 个。

项目实施后，预计新增耕地面积 108.6667 公顷³，占整治区域内现状耕地的 7.40%，扣除未来社区（集中安置区）和产业导入项目占用耕地 14.5249 公顷，整治区域内耕地净增 94.1418 公顷，满足到实施期末耕地净增加面积不小于 0 的要求。同时对耕地集中整治区内原有的耕地的田间道路、田间灌溉、排水等基础设施进行了修复与完善，耕地质量总体有所提升，打造 15 片共 558.0503 公顷（约 8370.7545 亩）耕地集中整治区，建成 1 个“千亩方”、14 个“百亩方”。整治区域内耕地集中连片度提升比例 12.58%，平均耕地质量等别提升 0.1 等，5 亩以下耕地碎片图斑减少 10.48%（现状 1326 个，整治后预计减少 135 个），有效缓解东石镇耕地碎片化问题。

涉及高标准农田的耕地集中整治区项目，后续实施阶段将充分征求农业农村、水利等部门意见，与现有高标准农田工程设施充分衔接，实现田土水路林电技管综合配套，提高农田综合生产能力；注重保护好已建成的高标准农田项目区的工程设施，确保正常发挥效益，避免造成财政资金浪费；同时对耕地集中整治区内年久失修、损毁严重、设施不配套、建设标准低的高标项目工程设施，进行适当的修缮和配套。

农用地整治项目不涉及生态保护红线，不涉及河湖岸线。

³ 含增减挂钩新增耕地 1.5219 公顷。

2. 开展建设用地整理以腾退空间

为集约节约利用好建设用地，优化产业布局，增加产业用地规模的同时保证东石镇整治区域建设用地规模不增加。做好村庄分类基础上推进空心村整治，开展增减挂钩、拆旧复垦、城镇低效用地开发、老旧小区改造和工矿用地整治、存量建设用地盘活利用等整治内容。新增建设用地以满足村民住宅区规划、公共服务与基础设施建设、二三产业集聚等内容。

方案实施期内，拟完成建设用地整理项目 10 个，整理规模 106.0293 公顷（含产业导入项目涉及的建设用地整理）。拟用于支持产业发展和未来社区（集中安置区）建设用地面积 80.9557 公顷，不涉及生态保护红线范围。新增建设用地范围涉及项目均在国土空间规划的项目库中，并在规划中安排用地规模。其中通过全域土地综合整治项目腾挪整理建设用地共 98.7703 公顷，盘活存量建设用地面积 2.5315 公顷，亿元 GDP 消耗建设用地面积 126.9900 公顷，亩均税收增加额 0.50 万元，农村人均建设用地减少面积 0.0010 公顷，农村建设用地拆旧复垦面积 22.5421 公顷，村庄建设用地面积减少比例 3.16%，复垦新增耕地 1.5219 公顷。

落实镇政府及各村建设需求，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，并对建设用地

腾挪整合的村庄因地制宜地制定村民避险搬迁集中安置工作方案。整体上坚持先安置后拆旧，先复垦后建新原则推进集中安置区建设和城乡建设用地增减挂钩工作。

本项目城乡建设用地增减挂钩项目不涉及生态保护红线，不涉及自然保护区核心区，不涉及河湖岸线。

本项目建新区用地面积 80.9557 公顷，不涉及生态保护红线，不涉及河湖岸线。

3. 开展生态保护修复以优化生态

统筹实施农村人居环境整治、绿美广东生态建设、历史遗留矿山生态修复、地质灾害隐患点综合治理、河系修复等整治内容，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、水土流失、人居环境整治等项目，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。

方案实施期内，拟完成生态保护修复项目 7 个，建设规模 275.1659 公顷。其中整治修复历史遗留矿山 62.7540 公顷；崩岗治理和地质灾害修复 6.3507 公顷；因水灾受损的圳道、河道、灌溉设施修缮或重建等水利建设治理工程 7.8876 公顷；森林质量提升工程 198.1736 公顷。

生态保护修复项目涉及生态保护红线 90.0628 公顷，包括森

林质量精准提升工程（林分优化）项目和历史遗留矿山生态修复项目，均不涉及自然保护区核心区；上述两个项目仅为对生态功能不造成破坏的有限人为活动，均符合国家和省关于生态保护红线管理相关规定，后续实施严格按有关程序办理。

生态保护修复项目仅河道综合治理项目涉及河道管理范围线及河湖岸线，符合中华人民共和国水法、广东省河道管理条例等法律法规有关规定和技术要求。项目实施前充分征求有关水利部门意见，实施过程中应严格按照有关程序办理，确保该项目规范有序开展。

4. 城乡风貌及人居环境整治提升

推进乡村风貌整治，对历史建筑和农房进行修缮，提升农村人居环境，从客家历史文化保护和传承，加强对传统村落、历史建筑、名人故（旧）居、古驿道的保护和开发利用，整合各类资源，对古建筑、古民居的保护修缮，再塑乡村景观，让居民“望得见山、看得见水、记得住乡愁”，营造传承文明、生态宜居、和谐美丽，体现红色文化和客家风韵的乡村风貌。到实施期末，通过实施平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程、东石镇美丽圩镇建设、S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程，在改善乡村风貌同时，激活东石镇散落在各处的红色历史资源，连点成线，逐渐形成红色研学游径，配以相关的服务与基础设施，打造红色文旅项目，引入相关的企业运营管理。通过全域

整治活化当地历史资源、自然资源、人文资源等各类资源，解决资源利用效率低效化问题，促进当地文旅产业发展。

统筹保障东石镇道路交通、水利实施、公共服务设施，不断完善公共服务设施建设，满足村民健身娱乐需要的同时增强村民的获得感、幸福感，也加快农村信息传播和对外交流。到实施期末，通过实施东汶村交通基础设施优化提升项目、明洋村交通基础设施优化提升项目，提升道路及配套设施面积 1.4414 公顷，显著改善村庄道路交通条件；通过实施东石镇农村生活污水治理项目，实现提升农村生活污水治理水平，农村生活污水治理率达到 87%以上的目标。

城乡风貌及人居环境整治提升所涉子项目均不涉及生态保护红线，不涉及河道管理范围线及水域岸线。

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，优化产业布局，保障茅坪矿碎石场建设，平远县钙基绿色产业园、分布式光伏发电一体项目和光伏厂房等项目的用地需求，发展绿色清洁能源，绿色钙基矿产开发，构建“1+N”绿色产业体系，壮大实体经济，优化产业结构，打造国家级绿色钙基产业园。

（三）子项目安排

方案坚持紧紧围绕上位规划对东石镇的发展方向和定位，围

绕着实现“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”24字目标适度安排子项目。立足镇域资源禀赋和文化特色，全域统一规划整体设计，以国土空间规划为引领，以问题和目标为导向，严格落实耕地保护和永久基本农田保护任务，整体推进农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治提升、产业导入等五大类46个子项目。计划总投资180236.41万元，建设总规模1963.9294公顷，实施期限为2024-2027年。包括：农用地整治项目18个1534.8056公顷，建设用地整理项目10个115.9510公顷，生态保护修复项目7个275.1659公顷，城乡风貌及人居环境整治提升项目6个21.2842公顷，产业导入项目5个16.7227公顷。建设用地整理项目、城乡风貌及人居环境整治提升项目和产业导入项目合计整理建设用地106.0293公顷（其中拆旧区面积22.5421公顷，建新区面积80.9557公顷，存量建设用地盘活2.5315公顷）。

1. 子项目安排情况

（1）农用地整治项目

原方案共安排农用地整治项目4个，整治面积1532.0885公顷，计划总投资为18480.00万元。截止2025年9月5日4个项目均已开工，合计已完工面积524.9145公顷，合计完成投资额7800.00万元；其中东石镇白岭村补充耕地项目已完工未验收。

表5-7 原方案农用地整治子项目实施情况

序号	子项目名称	计划实施规模（公顷）	总投资额（万元）	开工时间	完工时间	完工面积（公顷）	验收面积（公顷）	完成投资额（万元）
1	东石镇白岭村补充耕地项目	2.2681	300.00	2024-08	2024-11	2.2681	—	300.00
2	东石镇洋背村等村补充耕地项目	88.7850	3000.00	2024-04	—	60.8071	—	1932.84
3	东石镇撂荒耕地复耕	46.8393	1500.00	2024-01	—	46.8393	—	1500.00
4	耕地改良提质项目	1394.1961	13680.00	2024-12	—	415.0000	—	4067.16
合计		1532.0885	18480.00	—	—	524.9145	—	7800.00

主要调整内容：按省自然资源厅最新要求，将原方案农用地整治项目与耕地集中整治区建设进行衔接，整合为 15 个耕地集中整治区建设项目，耕地集中整治区外不再单独安排补充耕地项目，优化调整耕地集中整治区外撂荒耕地复耕项目和耕地改良提质项目范围；落实农村农业部门下达的高标准农田建设任务，安排建设 102.4602 公顷高标准农田。

调整后共计安排农用地整治项目 18 个，整治面积 1534.8056 公顷，计划总投资 16525.13 元。其中耕地集中整治区建设项目 15 个，建设规模合计 558.0503 公顷；撂荒耕地复耕项目 1 个，建设规模 61.8537 公顷；耕地改良提质项目 1 个，建设规模 812.4414 公顷；高标农田建设项目 1 个，建设规模 102.4602 公顷。实施后可新增耕地 108.6667 公顷，占现有耕地面积的 7.40%。

① 耕地集中整治区建设项目

整治区域耕地集中整治区建设项目分三个年度实施，共 15 个子项目，涉及个村镇，建设规模 558.0503 公顷，总投资约

8009.68 万元。通过耕地集中连片整治共建设 “千亩方” 1 个、“百亩方” 14 个。其中 2025 年度实施 3 个（包含 1 个 “千亩方”）、2026 年度实施 1 个、2027 年度实施 11 个。主管部门为县自然资源局，建设责任主体为东石镇人民政府，2025 年度项目 2025 年 3 月开工，2026 年 03 月完工验收，2026 年度项目 2026 年 3 月开工，2027 年 3 月完工验收，2027 年度项目 2027 年 3 月开工，2028 年 3 月完工验收。

表5-8 耕地集中整治区建设项目统计表

位置	耕地集中整治区名称	耕地集中整治区范围（公顷）	集中连片耕地面积（公顷）		新增耕地面积（公顷）	新增耕地占集中连片耕地面积比例	连片规模
			公顷	亩			
大屋村、双石村	2025 年度梅州市平远县东石镇（大屋村、双石村片区）耕地集中整治区项目	156.1020	108.7745	1631.62	26.6057	24.46%	“千亩方”
明洋村	2025 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 1）耕地集中整治区项目	26.1439	22.3289	334.93	4.4934	20.12%	“百亩方”
洋背村	2025 年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区 1）耕地集中整治区项目	30.0541	26.6919	400.38	5.3248	19.95%	“百亩方”
双石村	2026 年度梅州市平远县东石镇（双石村片区 1）耕地集中整治区项目	20.5294	19.3252	289.88	4.3577	22.55%	“百亩方”
东石村、双石村	2027 年度梅州市平远县东石镇（东石村、双石村片区）耕地集中整治区项目	8.1777	7.2830	109.25	1.9643	26.97%	“百亩方”
东石村	2027 年度梅州市平远县东石镇（东石村片区）耕地集中整治区项目	53.0343	41.6195	624.29	8.7295	20.97%	“百亩方”
东汶村	2027 年度梅州市平远县东石镇（东汶村片区）耕地集中整治区项目	13.2201	9.2337	138.51	2.4866	26.93%	“百亩方”
麻塘村、凉庭村	2027 年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区 1）耕地集中整治区项目	65.4366	46.8044	702.07	11.0929	23.70%	“百亩方”

位置	耕地集中整治区名称	耕地集中整治区范围（公顷）	集中连片耕地面积（公顷）		新增耕地面积（公顷）	新增耕地占集中连片耕地面积比例	连片规模
			公顷	亩			
麻塘村、凉庭村	2027 年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区 2）耕地集中整治区项目	10.1229	8.4174	126.26	1.7086	20.30%	“百亩方”
麻塘村	2027 年度梅州市平远县东石镇（麻塘村片区）耕地集中整治区项目	17.0657	11.6505	174.76	4.1239	35.40%	“百亩方”
明洋村	2027 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 3）耕地集中整治区项目	24.9011	20.2520	303.78	4.4535	21.99%	“百亩方”
双石村、汶水村	2027 年度梅州市平远县东石镇（双石村、汶水村片区）耕地集中整治区项目	56.6129	41.1432	617.15	10.0682	24.47%	“百亩方”
汶水村、凉庭村	2027 年度梅州市平远县东石镇（汶水村、凉庭村片区）耕地集中整治区项目	7.9888	7.1677	107.52	1.8292	25.52%	“百亩方”
锡水村	2027 年度梅州市平远县东石镇（锡水村片区）耕地集中整治区项目	18.9543	13.4487	201.73	3.0312	22.54%	“百亩方”
洋背村	2027 年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区 2）耕地集中整治区项目	49.7065	36.1380	542.07	10.4876	29.02%	“百亩方”
合计		558.0503	418.1278	6271.92	98.6063	23.58%	——

主要建设内容包括土地开发、土地整理、土地复垦、土壤改良等。项目实施前将对纳入整治的耕地先以承包地经营权有序流转的形式实现耕地的统一集约，然后再统筹开展“小田并大田”等工程，以整合细碎化的农村土地，促进耕地集中连片。经整治后的耕地，再与农业经营主体对接进行统一运营管理，促进开展农业现代化生产经营。结合项目实施，带动东石镇耕地经营权有序流转，引进规模化种植企业和种植大户，促进东石农业规模化和特色化发展；加上镇内已有的工作成果，可实现梅州市关于“以镇为单元，3 年内集中连片流转 100 亩以上占耕地总量 50%”的

目标。

耕地集中整治区内涉及补充耕地的，严格规范补充耕地选址，不在负面清单区域内开展补充耕地建设；存在客土、物料填埋和原地类为工业用地情况的补充耕地，应提供客土、填埋物料来源说明及具有相应资质机构出具的污染情况检测报告等资料；加强补充耕地质量建设，提升地力，配套排灌渠道、机耕路等基础设施，完善耕作条件，确保补充耕地达到高标准农田建设要求。

② 东石镇撂荒耕地复耕

东石镇贯彻落实耕地保护和粮食安全党政同责，把推进撂荒耕地复耕复种工作作为落实耕地保护和粮食安全的重要举措，积极推进东石镇61.8537公顷撂荒耕地复耕复种行动，并做好长期管护种植工作，计划投资1500.00万元。主管部门为县农业水利局、县自然资源局、东石镇人民政府等单位，建设责任主体为东石镇人民政府，2024年2月开工，2025年12月完工验收。

项目地块曾为耕地，地势平坦，耕作基础条件较好，有利于耕地复耕复种，增加粮食产量，保障粮食安全。通过改善项目区内农田基础设施，可有效节约利用水资源，减少水土流失，减轻面源污染，保护水土资源。通过农田基础设施建设、建筑物配套建设，洪涝、旱灾害将得到有效控制，促进水土资源的可持续利用。

主要工程包括：土地平整工程、土壤改良工程、灌溉与排水

工程、田间道路工程、农田防护与生态环境保护工程等。

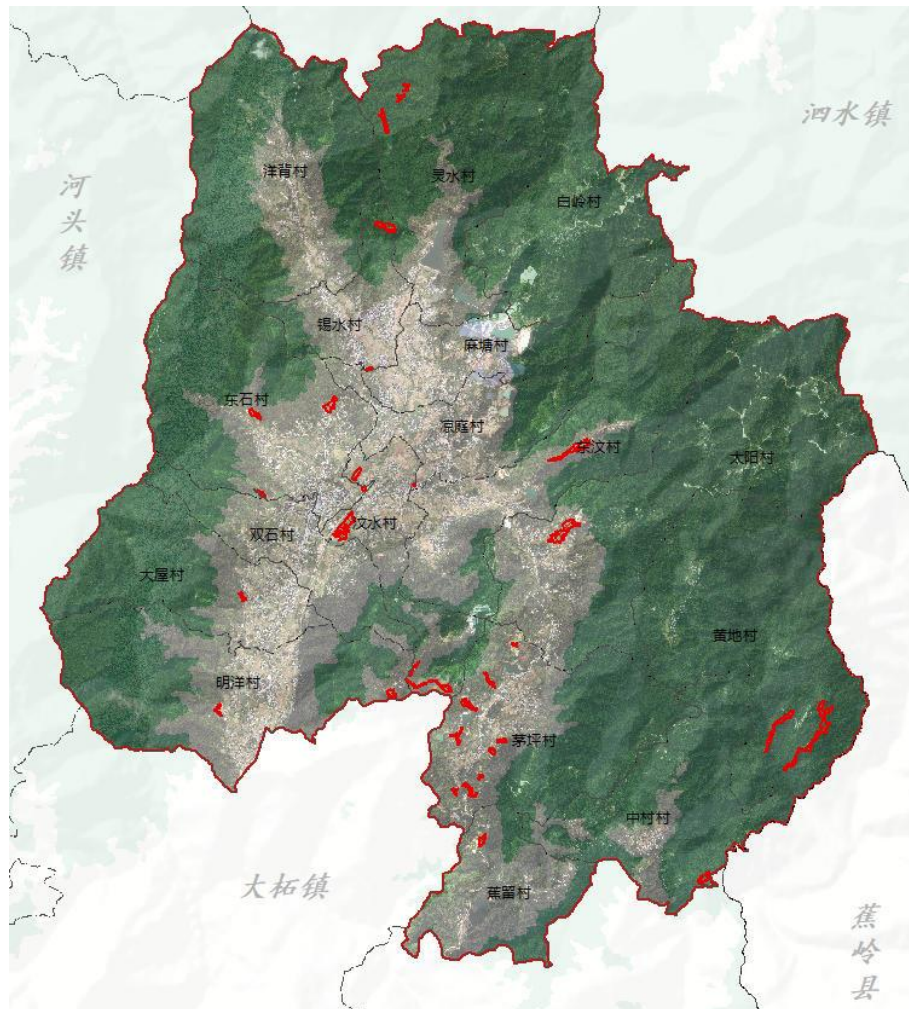


图5-3 东石镇撂荒耕地复耕项目分布图

③ 耕地改良提质项目

东石镇受“6·16”特大暴雨灾害影响，东石镇 90%以上的农田被淹，农田堆满了石头和沙砾，清理难度大，农作物受损严重，基本面临绝收，对东石镇耕地灾后修复及改良提质，包括清理石块、土壤改良、水圳修复等工程，整理后可成为“小田变大田”示范点。项目总面积 812.4414 公顷，计划投资 6093.31 万元，主管部门为县农业水利局、县自然资源局、东石镇人民政府等单

位，建设责任主体为东石镇人民政府，2024 年 8 月开工，2026 年 12 月完工验收。

实施土壤改良工程，通过施肥、灌溉、排水等措施改善土壤结构和肥力，提升土地的产能和种植效果。通过修建灌溉系统、水塘、水泵站等水利设施，确保耕地的灌溉供水，提高耕地利用率和农作物产量。

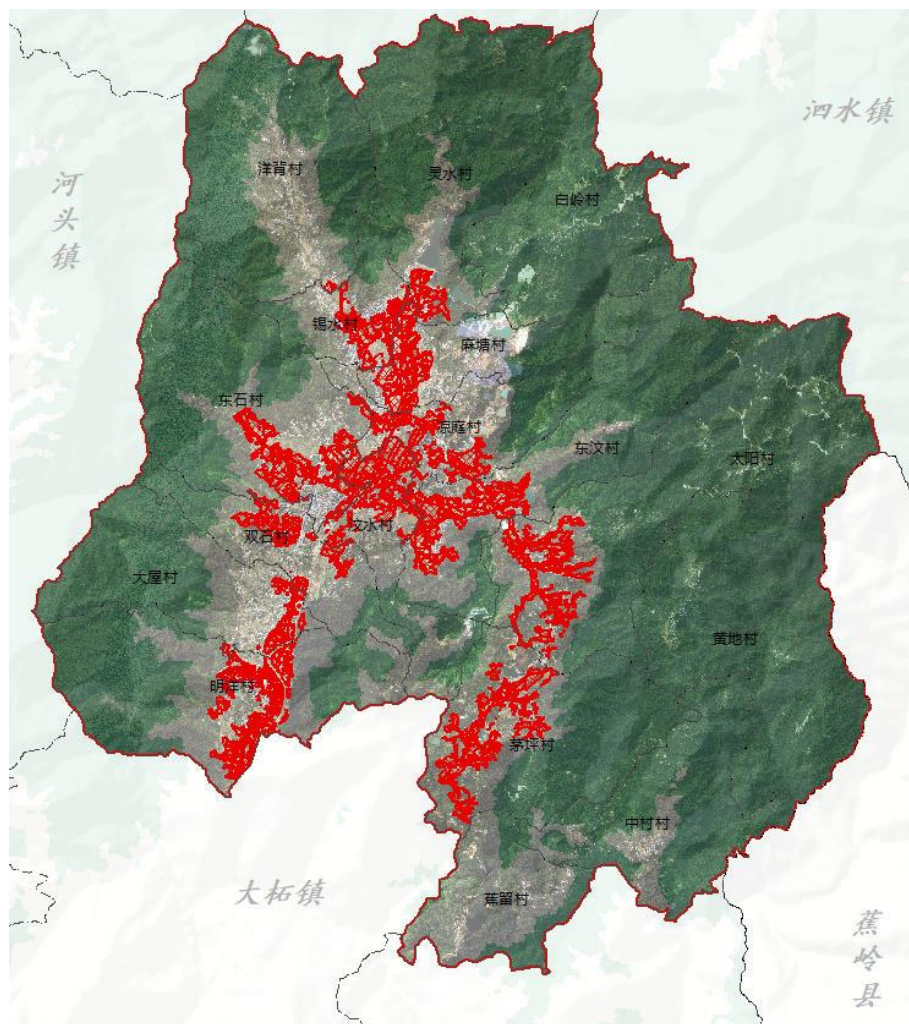


图5-4 耕地改良提质项目位置图

④ 2025 年东石镇高标农田建设项目

为完成农村农业部门下达的 2025 年度高标农田建设任务，

东石镇计划在双石村、东石村、汶水村、茅坪村、麻塘村、洋背村、东汶村、凉庭村、锡水村、灵水村、白岭村等 11 个行政村范围内实施高标农田建设，建设规模 102.4602 公顷，计划投资 922.14 万元。主管部门为县农业水利局、县自然资源局、东石镇人民政府等单位，建设责任主体为东石镇人民政府，2024 年 8 月开工，2026 年 12 月完工验收。

主要建设内容包括：平整土地、改良土壤、建设灌溉和排水设施、修建田间道路、完善农田防护与生态环境保护体系、配套农田输配电设施、加强科技服务等。

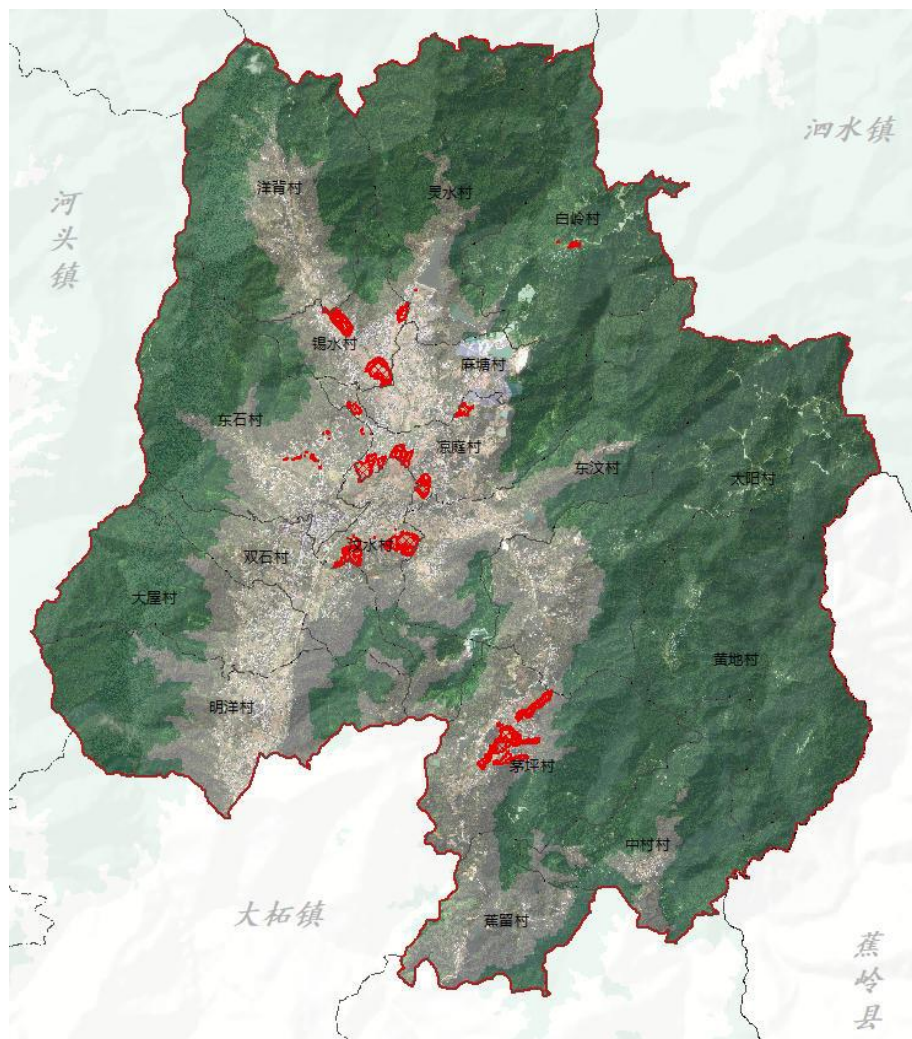


图5-5 高标准农田建设项目位置图

(2) 建设用地整理项目

原方案共安排 7 个建设用地整理项目，建设规模 104.5398 公顷，项目计划投资 81033.90 万元。截止 2025 年 9 月 5 日已开工项目 5 个，包括农村集体建设用地腾挪、包括钙基坟墓安置工程、东石镇优迁快聚小区（一期）、东石镇优迁快聚小区（二期）、东石镇重点项目建设优迁快聚小区，合计完工面积 16.1002 公顷，完成投资额 6892.96 万元；其中钙基坟墓安置工程项目已完工验收（按实际需求建设）。

表5-9 原方案建设用地整治子项目实施情况

序号	子项目名称	计划实施规模（公顷）	总投资额（万元）	开工时间	完工时间	完工面积（公顷）	验收面积（公顷）	完成投资额（万元）
1	农村集体建设用地腾挪	44.5080	34835.84	2024-12	—	16.0000	—	2436.81
2	东石镇优迁快聚小区（一期）	4.3388	4226.35	2024-05	—	—	—	2207.00
3	东石镇优迁快聚小区（二期）	20.4933	25000.00	2024-12	—	—	—	2030.90
4	钙基坟墓安置工程	0.2240	218.25	2024-04	2024-12	0.1002	0.1002	218.25
5	东石镇圩镇提质扩容项目	5.9051	6094.06	—	—	—	—	—
6	东石镇重点项目建设优迁快聚小区	8.4005	10270.75	2023-05	—	—	—	—
7	东石镇一二三融合发展项目建设用地储备项目	20.6701	388.65	—	—	—	—	—
合计		104.5398	81033.90	—	—	16.1002	0.1002	6892.96

主要调整内容：此次实施方案调整拟对原方案 7 个建设用地整理项目进行调整。将农村集体建设用地腾挪项目按潜力地块村

民意愿情况，调整为平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（一期）、平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（二期）、平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（三期）。项目规模由 44.5080 公顷调整为 22.7265 公顷。结合安置需求，对原方案东石镇优迁快聚小区（一期）、东石镇优迁快聚小区（二期）、东石镇重点项目建设优迁快聚小区进行整合，调整项目名称为东石镇未来社区（集中安置区一期）、东石镇未来社区（集中安置区二期），并调整建设内容和建设范围。东石镇一二三融合发展项目建设用地储备项目调整项目实施范围，实施规模由 20.6701 公顷调整为 3.9805 公顷，项目类型由建设用地整理调整为产业导入。东石镇圩镇提质扩容项目根据建设方案优化的内容，调整为建设农文旅综合服务设施。将原方案产业导入子项目中的平远县钙基绿色产业园项目(一期)、茅坪矿区加工厂两个项目调整为建设用地整理。新增东石镇洪发矿业建设用地盘活项目。

调整后共计安排建设用地整理项目 10 个，实施规模 115.9510 公顷，建设用地整理面积 106.0293 公顷（含支撑城乡风貌及人居环境整治提升建设和产业导入用地），总投资额 129356.96 万元。其中城乡建设用地增减挂钩项目 3 个，建设规模 22.5421 公顷；东石镇未来社区（集中安置区）项目 2 个，建设规模 24.8204 公顷；钙基坟墓安置工程，建设规模 0.1002 公顷；东石镇圩镇提质扩容项目，建设规模 5.9051 公顷；平远县钙基绿色产业园项

目(一期), 建设规模 56.6048 公顷; 茅坪矿区加工厂, 建设规模 3.4469 公顷; 东石镇洪发矿业建设用地盘活项目, 建设规模 2.5315 公顷。

① 城乡建设用地增减挂钩项目

项目拟结合避险搬迁工作, 对整治区域内村庄范围内的闲置宅基地与 2024 年 6 月暴雨洪灾受灾倒塌房屋、地质灾害点及隐患点影响房屋等有序进行腾退, 先实施宅基地依法自愿有偿退出, 再开展拆旧和复垦工程; 实施后置换出的建设用地规模和指标, 将通过城乡建设用地增减挂钩优先用于各镇内部发展(含农民集中安置房建设与乡村振兴产业建设), 结余部分由县级统筹或跨区域交易。

城乡建设用地增减挂钩项目分三期实施, 即 3 个子项目, 整理规模 22.5421 公顷 (338.13 亩), 其中复垦为耕地的面积为 1.5219 公顷 (22.83 亩)。项目计划投资约 6658.71 万元 (含宅基地依法自愿有偿退出费用)。

项目实施主管部门为县自然资源局、县住房和城乡建设局和东石镇人民政府, 建设责任主体为东石镇人民政府, 一期项目计划 2024 年 10 月开工, 2025 年 12 月完工验收; 二期项目计划 2026 年 3 月开工, 2026 年 12 月完工验收; 三期项目计划 2027 年 3 月开工, 2027 年 12 月完工验收。

表5-10 各村城乡建设用地增减挂钩情况一览表

项目名称	行政区	实施规模（公顷）	复垦为耕地面积（公顷）
平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（一期）	白岭村	0.9417	
	大屋村	0.0568	
	东石村	0.9119	
	东汶村	0.4894	
	黄地村	0.1923	
	蕉留村	0.0589	
	凉庭村	0.3134	
	灵水村	0.5594	
	麻塘村	0.2821	
	茅坪村	0.4504	
	明洋村	0.1528	
	双石村	0.2700	
	太阳村	0.7645	
	汶水村	0.9267	
	锡水村	0.1137	
	洋背村	2.0925	
	中村村	0.6517	
	小计	9.2280	
平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（二期）	白岭村	0.0892	
	黄地村	0.2983	
	蕉留村	0.1218	
	凉庭村	0.1100	
	灵水村	0.3745	
	明洋村	0.0191	
	太阳村	1.6577	
	锡水村	0.0989	
	洋背村	0.2326	
	中村村	0.1778	
	小计	3.1800	
平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（三期）	白岭村	0.1836	
	东石村	0.0778	
	东汶村	0.2695	
	黄地村	1.7213	0.6007
	蕉留村	0.5048	
	凉庭村	0.0591	
	灵水村	0.4199	
	麻塘村	0.1584	
	茅坪村	0.8740	
	明洋村	0.0722	
	太阳村	2.3604	

项目名称	行政区	实施规模（公顷）	复垦为耕地面积（公顷）
	汶水村	1.0200	0.9212
	锡水村	0.2515	
	洋背村	1.1039	
	中村村	1.0578	
	小计	10.1341	
合计		22.5421	1.5219

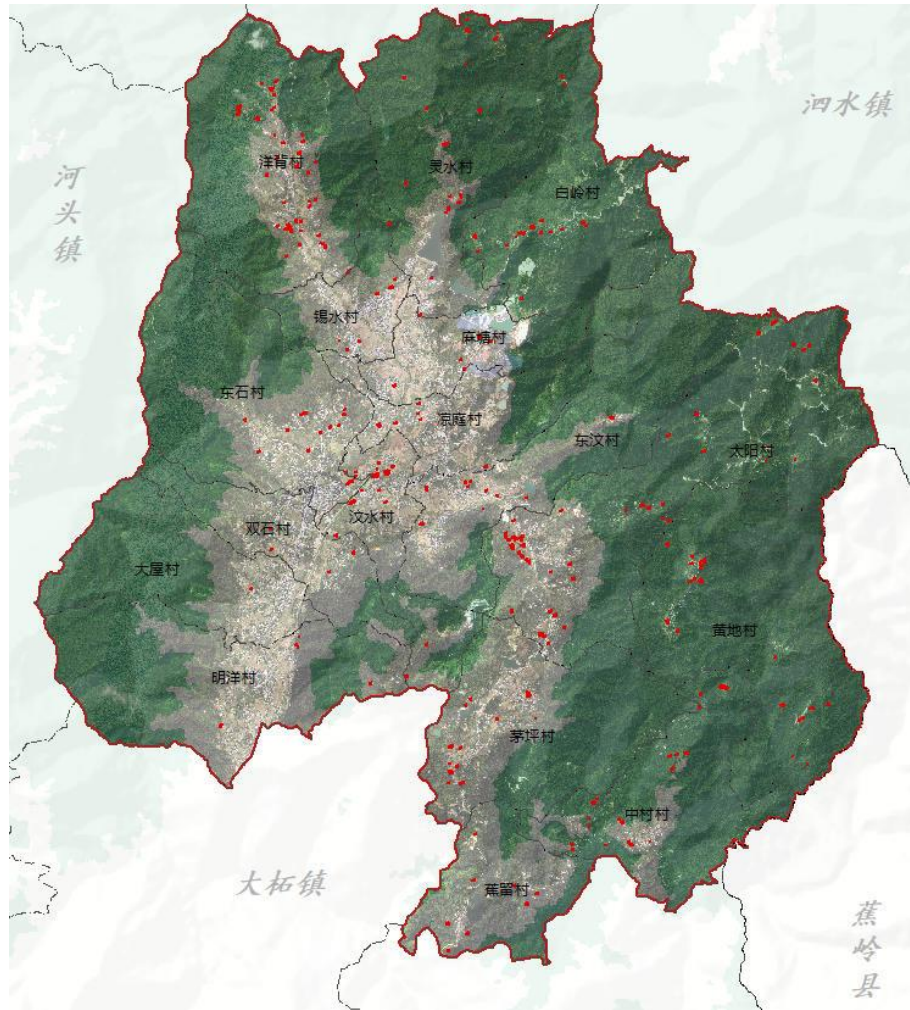


图5-6 城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）图斑分布图

项目主要建设内容：对破旧房屋以及废旧公用设施拆除，进行土地平整、土壤改良工程、灌溉与排水工程、田间道路工程、农田防护与生态环境保护工程等。根据实地条件优先复垦为耕地，无法复垦耕地的亦可复垦为其他园地等。

通过开展实施城乡建设用地增减挂钩，对村庄内农村旧住宅、空置废弃宅基地等进行整理，将村庄内范围内的现状建设用地和非建设用地进行腾挪。引导村庄布局优化，优化村庄建设空间格局和节约集约建设用地资源，提高土地利用效率，促进城乡融合发展。使原有低效利用的农村建设用地不仅发挥了种植效益，绿化了村庄，还为村民带来可观的指标交易收益，实现了土地变活、乡村变美、村民变富的目标。影响村容村貌和存在安全隐患的地块列入整理范围，这样既美化了村庄，又保障了村民居住的安全。

② 东石镇未来社区（集中安置区）项目

东石镇未来社区（集中安置区）项目是东石镇“6.16”特大暴雨灾害后，为实施避险搬迁与落实受灾群众安置、村民宅基地依法自愿有偿退出集中安置、东石镇重点项目（农科所、平武高速、大坑头水库）建设安置的安居工程。项目分两期实施，即两个子项目，均位于双石村。其中，东石镇未来社区（集中安置区一期）项目建设规模 4.3416 公顷，计划投资 3473.28 万元；东石镇未来社区（集中安置区二期）项目建设规模 20.4788 公顷，计划投资 43261.47 万元。两个项目共需建设用地指标 15.2821 公顷，通过村庄建设用地腾挪保障。

项目实施主管部门为县自然资源局、县住房和城乡建设局和涉及镇人民政府，建设责任主体为涉及镇人民政府，一期项目计划 2024 年 10 月开工，2025 年 12 月完工验收；二期项目计划

2026 年 3 月开工，2027 年 12 月完工验收。

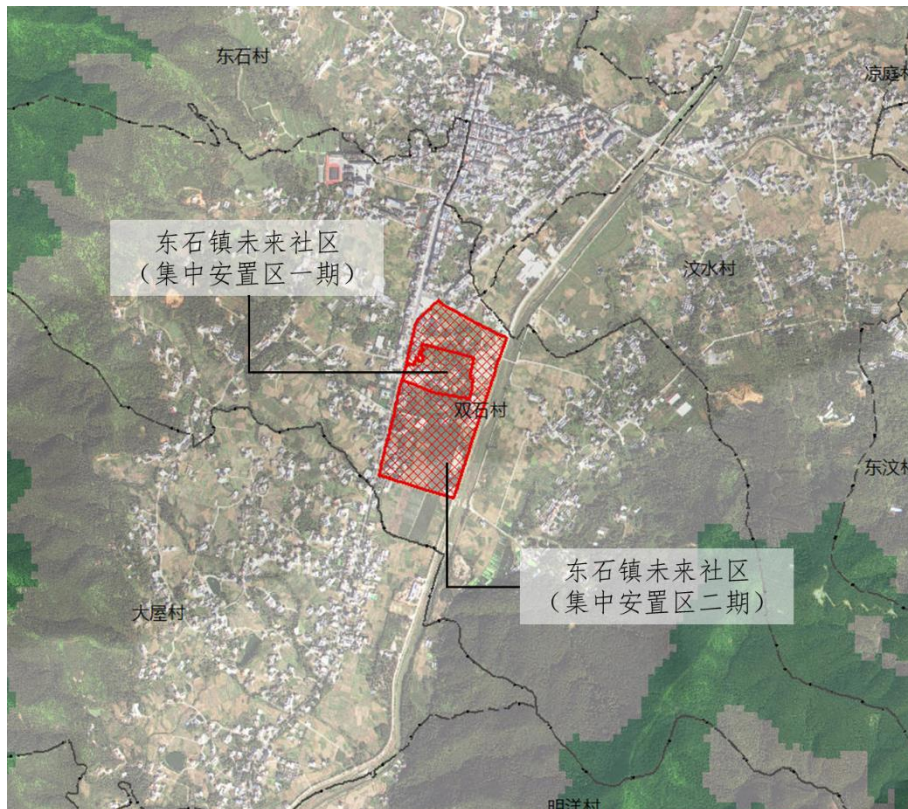


图5-7 东石镇未来社区（集中安置区）项目位置图

建设内容：集中安置区场地通平、基础设施和公共配套服务设施建设；为有避险搬迁需求的村民提供宅基地安置。二期除上述内容外，还为有上楼安置意愿的村民提供上楼安置。

实施过程中严格遵照先建后拆原则，充分尊重农民意愿、不强迫农民上楼。

③ 钙基坟墓安置工程

项目位于东石镇太阳村，由东石镇人民政府牵头实施，计划投资 218.25 万元，保障钙基项目落地建设，安排钙基坟墓安置工程建设规模 0.1002 公顷（实际实施面积，较原方案减少 0.1238 公顷），主管部门为县自然资源局、县住建局和东石镇人民政府，

建设责任主体为东石镇人民政府，项目 2024 年 4 月开工，已于 2025 年 01 月完工验收。



图5-8 钙基坟墓安置工程位置图

④ 东石镇圩镇提质扩容项目

立足东石镇实际，进一步完善圩镇公共服务与基础设施配套，支撑东石全域旅游发展，项目拟通过优化调整三生空间，腾挪整合各类建设用地在东石村和汶水村临近圩镇的周边，建设农文旅综合服务设施，建设规模 5.9051 公顷，计划投资 19782.09 万元，共需建设用地指标 5.5760 公顷，通过村庄建设用地腾挪保障。主管部门为县自然资源局、县住建局和东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，2026 年开工，2027 年 12 月完工验收。

建设内容主要为全域旅游服务配套设施，包括旅游综合服务中心，特色商业，民宿公寓等。



图5-9 东石镇圩镇提质扩容项目位置图

⑤ 平远县钙基绿色产业园项目（一期）

项目拟通过腾挪整合各类建设用地建设钙基绿色产业园，建设规模 56.6048 公顷，计划投资 50000.00 万元。其中矿区占地 51.5000 公顷；运输道路占地 3.3000 公顷；加工厂区占地 5.0000 公顷。共需建设用地指标 56.0457 公顷，通过村庄建设用地腾挪保障 19.3285 公顷，通过采矿用地腾退保障 36.7172 公顷。项目主要对水泥用石灰岩、建筑用石灰岩和熔剂石灰岩等骨料进行开采和加工，拟定开采标高为 409 米至 60 米，开采规模为 380 万吨/年。项目分期建设：第一期 33.3000 公顷；第二期 23.3048 公顷。建设内容包括主体工程（采场）、储运工程（成品库、矿区道路）、辅助工程（机汽修车间、办公生活区等）、公用工程（供

水、供电等）、环保工程和生态工程等。项目内主要设置潜孔钻机、挖掘机、装载机、振动给料机、破碎机、筛分机、收尘器等设备。主管部门为县自然资源局、东石镇人民政府等单位，建设责任主体为东石镇人民政府，项目已获得广东省企业投资项目备案，于 2024 年开工，2027 年 2 月验收后投产。

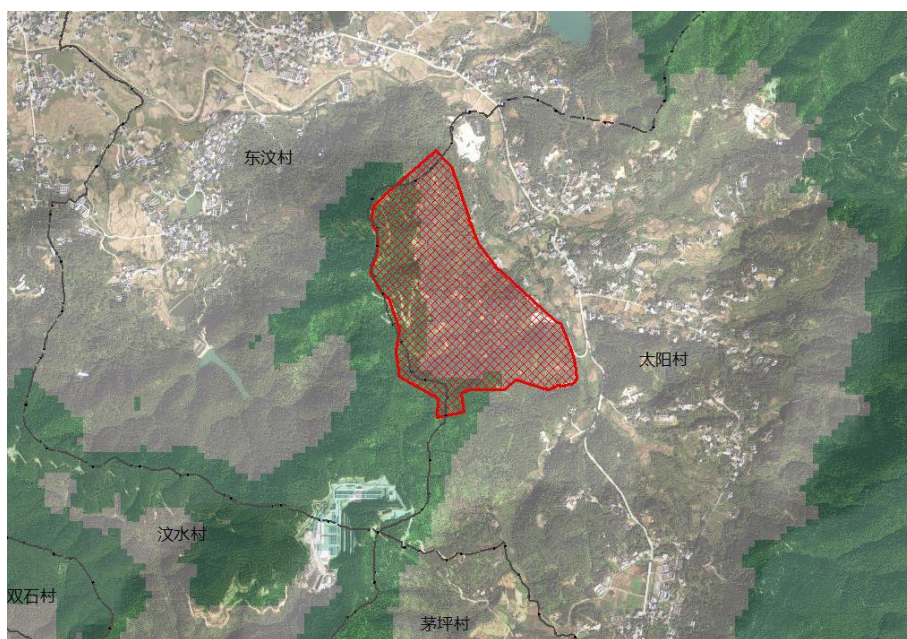


图5-10 平远县钙基绿色产业园项目（一期）位置图

⑥ 茅坪矿区加工厂

项目位于东汶村、太阳村，通过腾挪整合各类建设用地建设茅坪矿区加工厂，引进企业对茅坪矿区开采出来的矿石进行整理和加工，延伸钙基产业链，对茅坪矿区开采矿产进行加工处理。建设规模 3.4469 公顷，计划投资 3481.39 万元，共需建设用地指标 2.3239 公顷，通过村庄建设用地腾挪和城乡建设用地增减挂钩保障。主管部门为东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，2024 年底开工，2027 年 6 月完工验收。

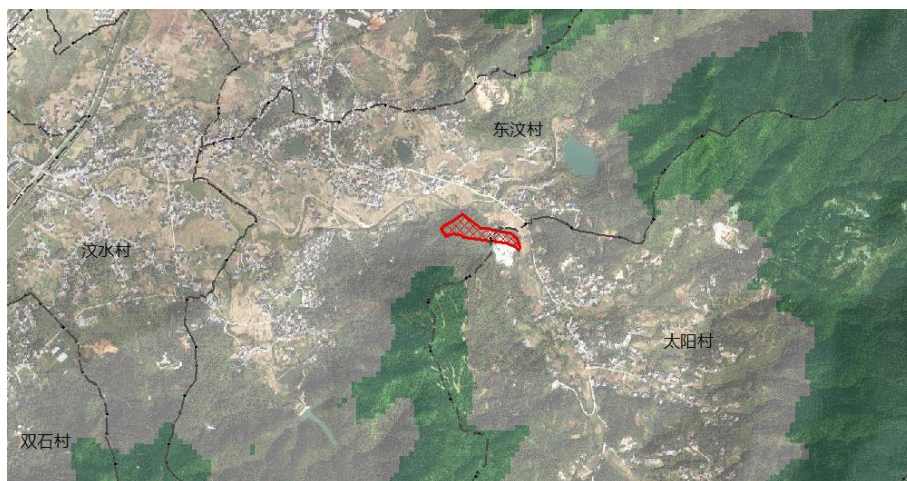


图5-11 茅坪矿区加工厂位置图

⑦ 东石镇洪发矿业建设用地盘活项目

项目位于双石村，通过引入企业开发标准厂房，盘活闲置工矿用地。建设规模 2.5315 公顷，计划投资 4000 万元，主管部门为东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，2025 年底开工，2027 年 6 月完工验收。

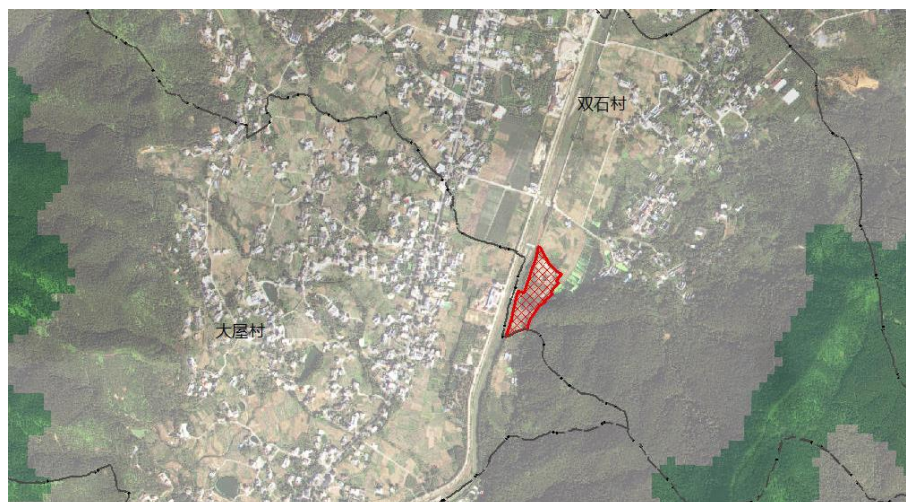


图5-12 东石镇洪发矿业建设用地盘活项目位置图

(3) 生态保护修复

践行“绿水青山就是金山银山”的理念，原方案共安排生态

修复项目 4 个，建设规模 75.9959 公顷，项目计划总投资为 10285.00 万元。截止 2025 年 9 月 5 日 4 个项目均已开工，合计已完工面积 40.9871 公顷，合计完成投资额 1311.27 万元。

表5-11 原方案生态保护修复子项目实施情况

序号	子项目名称	计划实施规模（公顷）	总投资额（万元）	开工时间	完工时间	完工面积（公顷）	验收面积（公顷）	完成投资额（万元）
1	平远县历史遗留矿山生态修复治理项目	39.1013	1985.00	2023-12	—	14.8961	—	361.27
2	东石镇矿山生态修复治理	23.4992	2000.00	—	—	26.0910	—	950.00
3	崩岗治理和地质灾害修复	6.4141	300.00	—	—	—	—	—
4	水利建设治理工程	6.9813	6000.00	—	—	—	—	—
合计		75.9959	10285.00	—	—	40.9871	—	1311.27

主要调整内容：此次实施方案调整拟对原方案 4 个生态保护修复项目进行调整。按项目立项名称进行调整，将原方案“平远县历史遗留矿山生态修复治理项目”调整为“平远县 2024 年历史遗留矿山生态修复项目”，将原方案“东石镇矿山生态修复治理”调整为“平远县历史遗留矿山生态修复治理项目（一期）”；按实际修复需求和实施条件，调整矿山修复项目实施范围；将原方案平远县历史遗留矿山生态修复治理项目内未纳入国家资金修复范围的狮子岩矿山项目作为单独矿山修复项目，拟由企业投资修复。结合治理需求调整崩岗治理和地质灾害修复项目和水利建设治理工程实施范围。增加森林质量精准提升工程项目，按资

金来源（国家资金和省级资金）分为两个子项目。

调整后共计安排生态保护修复项目 7 个，整治面积 275.1659 公顷，计划总投资 10718.57 万元。其中矿山修复项目 3 个，整治面积 62.7540 公顷；崩岗治理和地质灾害修复项目 1 个，整治面积 6.3507 公顷；水利建设治理工程项目 1 个，治理面积 7.8876 公顷；森林质量精准提升工程项目 2 个，治理面积 198.1736 公顷。

① 平远县 2024 年历史遗留矿山生态修复项目

项目利用国家专项资金治理位于凉庭村、东汶村、洋背村范围内的 3 处历史遗留矿山，均为历史遗留矿山图斑面积，面积共计 14.8961 公顷，计划投资 361.27 万元。修复方向为林地和园地，通过矿山生态修复，消除地质安全隐患、地形重塑、土壤重构、植被恢复及管护等生态修复措施，消除矿山地质安全隐患，恢复地貌景观，防止水土流失，恢复植被生态。主管部门为县自然资源局和东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，2024 年开工，2027 年 12 月完工验收。

表5-12 平远县 2024 年历史遗留矿山生态修复项目分布表

项目名称	行政区域	原矿山名称	治理修复面积（公顷）
平远县 2024 年历史遗留矿山生态修复项目	凉庭村	广东省平远县尖山铁矿	11.2696
	东汶村	平远县东石尖山矿产公司岌下铁矿	3.4854
	洋背村	平远县东石镇洋背茶头岗石场	0.1411
	合计		14.8961

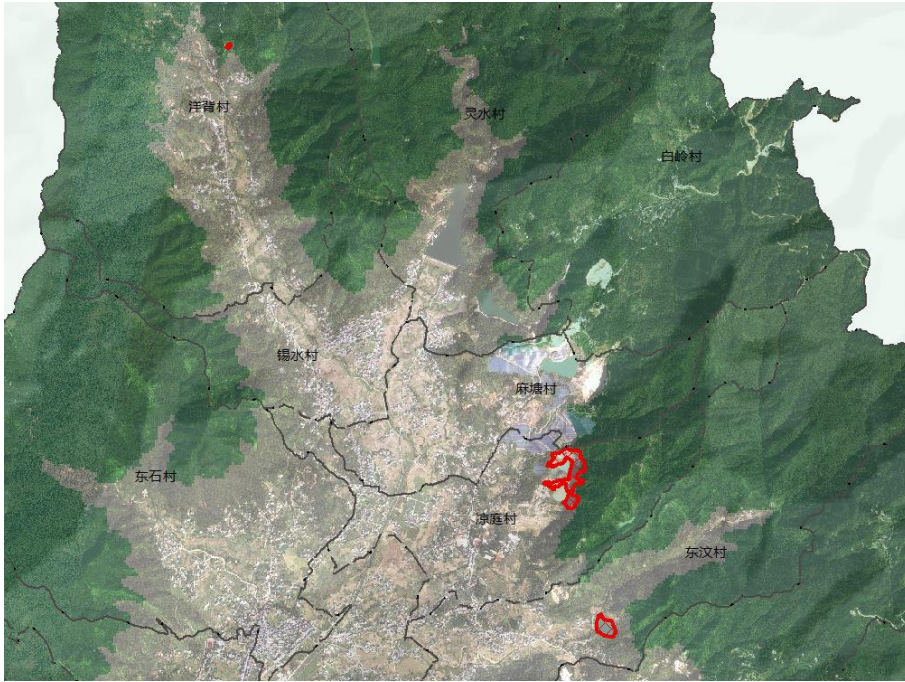


图5-13 平远县 2024 年历史遗留矿山生态修复项目位置图

② 东石镇矿山生态修复治理

项目利用省级专项资金治理位于东汶村和灵水村、白岭村、麻塘村范围内的 2 处历史遗留矿山，均为历史遗留矿山图斑面积，面积共计 26.0910 公顷，计划投资 950.00 万元。修复方向为林地和园地，通过矿山生态修复，消除地质安全隐患、地形重塑、土壤重构、植被恢复及管护等生态修复措施，消除矿山地质安全隐患，恢复地貌景观，防止水土流失，恢复植被生态。主管部门为县自然资源局和东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，2025 年开工，2027 年 12 月完工验收。



图5-14 平远县历史遗留矿山生态修复治理项目位置图

③ 东石镇狮子岩矿山修复项目

项目位于凉庭村，矿山原为狮子岩铁矿，地质安全隐患、地形地貌景观、土地损毁、水资源破坏、水土流失、水土污染和生态退化等不同方面的影响较为严重，拟利用企业投资进行修复。修复面积 21.7669 公顷，计划投资 800.00 万元，建设内容包括地质安全隐患消除工程、地形重塑工程、土壤重构工程、植被重建工程、废弃土地复垦利用等。主管部门为县自然资源局和东石镇人民政府，建设责任主体为矿山原业主，计划 2025 年开工，2027 年 12 月完工验收。

④ 崩岗治理和地质灾害修复

东石镇所处岩溶发育区，岩溶裂隙较发育，属地面塌陷地质灾害易发区，地下水流对岩溶洞穴中的物质和上覆盖层沉积物产

生潜蚀、冲刷和掏空作用，结果导致岩溶洞穴或岩溶裂隙中的充填物被水流搬运带走，在上覆盖层底部的洞穴或裂隙开口处易产生空洞，易诱发地面塌陷。

东石镇土地岩性以砂岩、灰岩为主，山区普遍存在削坡建房现象，地质灾害隐患点较多，防范地灾风险的任务较重，全面整治地灾隐患点，加强动态监测，指定专人定期巡查监测，掌握塌陷区动态变化情况，发现异常及时向当地政府及上级有关部门报告；治理面积 6.3507 公顷，计划投资 300.00 万元，主管部门为县自然资源局、东石镇人民政府等单位，建设责任主体为东石镇人民政府，2024 年开工，2026 年初完工验收。



图5-15 地质灾害现状

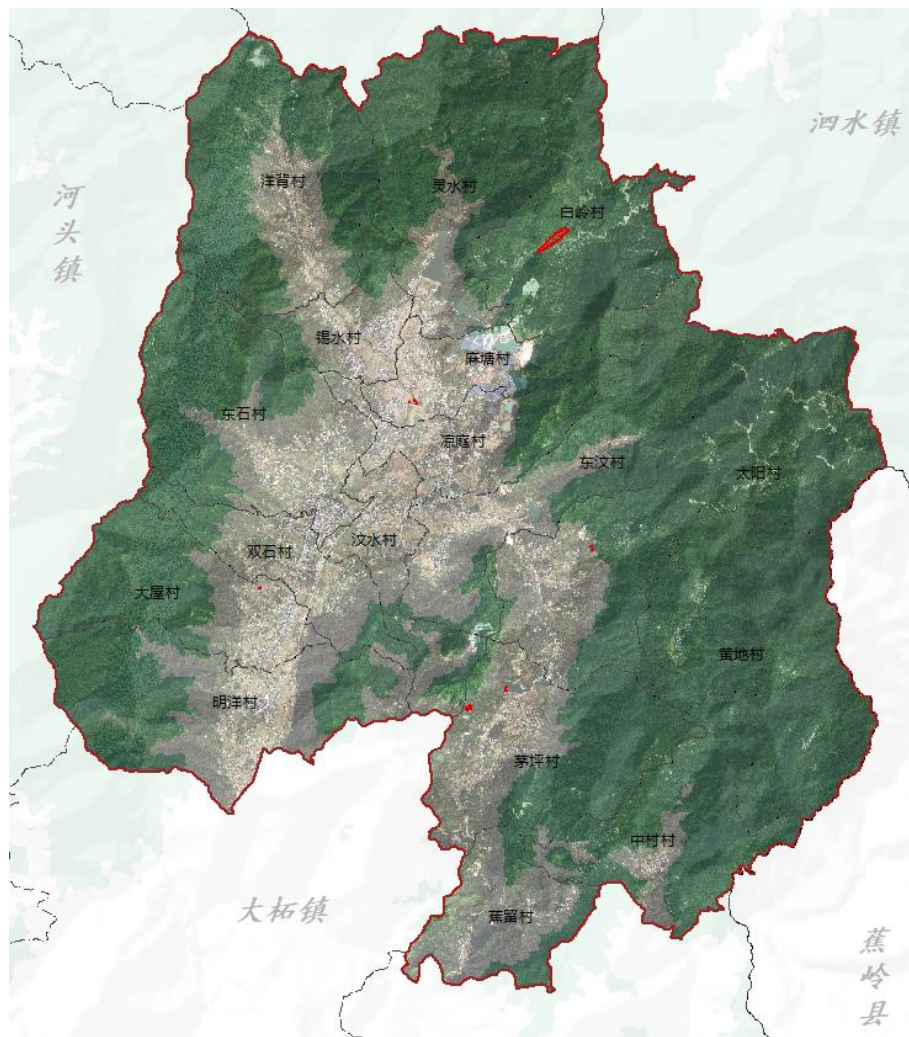


图5-16 崩岗治理和地质灾害修复位置图

③ 水利建设治理工程

工程建设内容主要分为河流和山塘的清淤清障工程、护岸工程，保障行洪断面，提高整体防洪能力；对镇域内的因水灾受损的圳道、河道、灌溉设施修缮或重建。提高项目抵御自然灾害的能力，保护人民的生命财产安全。治理面积 7.8876 公顷，计划投资 8000.00 万元，主管部门为县水务局、东石镇人民政府等单位，建设责任主体为东石镇人民政府，2025 年开工，2027 年 12 月完工验收。

图5-17 水利建设治理工程位置图

森林质量精准提升工程项目是平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目、平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化）项目位于东石镇部分；建设规模约 307.6856 公顷，总投资约 634.81 万元。项目实施内容为森林质量精准提升林分优化，主要包括：低质低效林分改造、封山育林。主管部门为县林业局，建设责任主体为县林业局和东石镇人民政府，计划 2025 年 6 月开工，2026 年 12 月完工验收。

表5-13 平远县森林质量精准提升工程项目分布表

项目名称	行政区域	治理修复面积（公顷）	投资额（万元）
平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目（东石片）	茅坪村、汶水村	24.2130	53.54
平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（东石片）	中村村、茅坪村、双石村、大屋村、东石村、太阳村、东汶村、凉庭村	173.9606	253.76
合计		198.1736	307.30

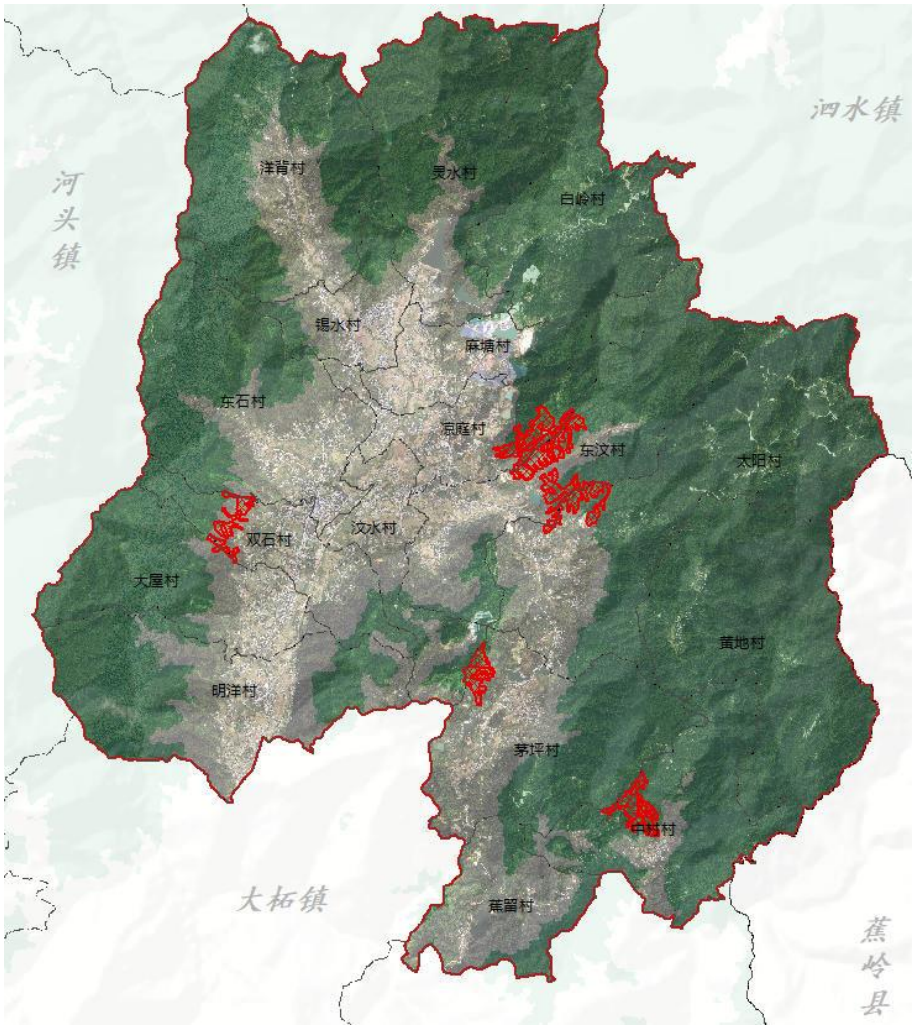


图5-18 平远县森林质量精准提升工程项目位置图

(4) 城乡风貌及人居环境整治提升

包含乡村风貌提升和历史文化保护、公共服务与基础设施建

设两大类项目。

为进行保护和修复延续村落历史文脉，弘扬东石红色文化和客家文化。同时，“以点串线，以线带面”的理念，激活东石镇散落在各处的红色历史资源，配以相关的服务与基础设施，打造红色文旅项目，引入相关的企业运营管理。原方案共安排乡村风貌提升和历史文化保护项目 5 个，建设规模 14.6745 公顷。以美丽圩镇建设和历史建设保护修复为主，计划投资 7778.55 万元。截止 2025 年 9 月 5 日已开工项目 3 个，包括平远县委红色革命摇篮遗址群修缮及改陈布展项目、平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程、东石镇美丽圩镇建设。合计已完工面积 4.3867 公顷，完成投资额 4355.00 万元；其中平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程已完工验收。

为完善东石镇公共服务与基础设施建设，原方案安排 2 个项目，总面积 1.4888 公顷，总投资 889.49 万元。截止 2025 年 9 月 5 日 2 个项目均已开工，完成投资额 102.36 万元；其中平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程已完工验收。

表5-14 原方案乡村风貌提升和历史文化保护子项目实施情况

序号	子项目名称	计划实施规模（公顷）	总投资额（万元）	开工时间	完工时间	完工面积（公顷）	验收面积（公顷）	完成投资额（万元）
1	平远县委红色革命摇篮遗址群修缮及改陈布展项目	8.9896	233.25	2024-04	—	—	—	100.00
2	广东省文物保护单位——蕙楼修	0.2329	1290.30	—	—	—	—	—

序号	子项目名称	计划实施规模（公顷）	总投资额（万元）	开工时间	完工时间	完工面积（公顷）	验收面积（公顷）	完成投资额（万元）
	缮工程							
3	丰泰堂农文旅产业融合	1.0653	2000.00	—	—	—	—	—
4	平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程	0.0649	50.00	2024-05	2024-06	0.0649	0.0649	50.00
5	东石镇美丽圩镇建设	4.3218	4205.00	2023-05	—	4.3218	—	4205.00
合计		14.6745	7778.55			4.3867	0.0649	4355.00

表5-15 原方案公共服务与基础设施建设子项目实施情况

序号	子项目名称	计划实施规模（公顷）	总投资额（万元）	开工时间	完工时间	完工面积（公顷）	验收面积（公顷）	完成投资额（万元）
1	东汶村交通基础设施优化提升项目	0.4945	137.00	2025-03	—	—	—	12.87
2	明洋村交通基础设施优化提升项目	0.9943	89.49	2024-12	—	—	—	89.49
合计		1.4888	226.49			—	—	102.36

主要调整内容：保留子项目 4 个，包括平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程、东石镇美丽圩镇建设、东汶村交通基础设施优化提升项目、明洋村交通基础设施优化提升项目。取消子项目 1 个，为平远县委红色革命摇篮遗址群修缮及改陈布展项目；调整子项目 2 个，包括广东省文物保护单位——蕙楼修缮工程、丰泰堂农文旅产业融合，综合考虑实施方案全要素保障，结合全县域文旅项目近景规划，拟谋划农文旅发展项目，故将该 2 个项目整合为“东石镇农文旅发展项目”，项目类型调整为产业导入。增加 2 个子项目，为 S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境

整治提升工程、东石镇农村生活污水治理项目。

调整后共计安排城乡风貌及人居环境整治提升项目 6 个，实施面积 21.2842 公顷，计划总投资 10917.54 万元。包括平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程，实施面积 0.0649 公顷；东石镇美丽圩镇建设，实施面积 4.3218 公顷；S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程，实施面积 13.8944 公顷；东汶村交通基础设施优化提升项目，实施面积 0.4651 公顷；明洋村交通基础设施优化提升项目，实施面积 0.9763 公顷；东石镇农村生活污水治理项目，实施面积 1.5617 公顷。

① 平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程

建设内容包括陈列布展总面积约 380 平方米，主要建设内容包括室内装饰、装修、布展等，项目范围 0.0649 公顷，计划投资 50.00 万元，主管部门为平远县文化广电旅游体育局，建设责任主体为东石镇人民政府，2024 年开工，2025 年 4 月完工验收。

② 东石镇美丽圩镇建设

工程涵盖道路、照明、垃圾分类、污水处理等基础设施建设，统一店招、美化外立面、房前屋后、巷道、空闲地等实现口袋公园绿化与停车、规范空中蜘蛛网等美丽乡村风貌带建设。治理面积 4.3218 公顷，计划投资 4205.00 万元，主管部门为县自然资源局、东石镇人民政府、县住建局等单位，建设责任主体为东石镇人民政府，2024 年开工，2025 年 2 月完工验收。

③ S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程

对 S332 线明洋至汶水桥沿线农村人居环境开展整治提升，主要建设内容包括村庄环境整治、农房风貌提升、提升公路景观环境等内容；实施面积 13.8944 公顷，计划投资 600.00 万元，主管部门为东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，2025 年开工，2027 年 2 月完工验收。

④ 东汶村交通基础设施优化提升项目

东汶村岌下路开展道路优化提升、道路亮化及相关设施配套等工程。面积 0.4651 公顷，计划投资 137.00 万元，主管部门为东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，2024 年开工，2025 年 11 月完工验收。

项目建成后提高东汶村的乡道的通行能力，改善交通条件，切实保障人民群众日常出行安全，同时为产业发展提供有力保障，进一步促进东石镇经济发展。

⑤ 明洋村交通基础设施优化提升项目

明洋村开展道路优化提升、硬底化、道路亮化及相关设施配套等工程。面积 0.9763 公顷，计划投资 89.49 万元，主管部门为东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，2024 年开工，2025 年底完工验收。

项目建成后提高明洋村的乡道的通行能力，改善交通条件，切实保障人民群众日常出行安全。

⑥ 东石镇农村生活污水治理项目

在东石镇域内开展农村生活污水治理全覆盖攻坚行动，提升农村生活污水治理水平，主要内容包括在各自然村内实施污水处理设施站点提升改造、实施生活污水资源化利用、配套完善收集管网，总投资约5836.05万元。主管部门为平远县住房和城乡建设局，建设责任主体为东石镇人民政府，2024年开工，2026年07月完工验收。

（5） 产业导入

优化空间布局，保障产业项目用地需求，促进地方经济的发展，可以增加就业机会，提高居民收入，推动地方经济的繁荣。原方案共安排产业导入项目 4 个，总面积为 66.1558 公顷，总投资 62367.00 万元。截止 2025 年 9 月 5 日 3 个项目已开工，包括平远县钙基绿色产业园项目(一期)、分布式光伏发电一体项目、光伏厂房项目；合计已完工面积 6.0817 公顷，完成投资额 14695.67 万元。其中分布式光伏发电一体项目、光伏厂房项目已整体完工未验收。

表5-16 原方案生态保护修复子项目实施情况

序号	子项目名称	计划实施规模（公顷）	总投资额（万元）	开工时间	完工时间	完工面积（公顷）	验收面积（公顷）	完成投资额（万元）
1	平远县钙基绿色产业园项目(一期)	56.6272	50000.00	2025-06	—	—	—	4647.67
2	茅坪矿区加工厂	3.4469	2319.00	—	—	—	—	—

序号	子项目名称	计划实施规模（公顷）	总投资额（万元）	开工时间	完工时间	完工面积（公顷）	验收面积（公顷）	完成投资额（万元）
3	分布式光伏发电一体项目	1.5655	5018.00	2023-11	2024-05	1.5655	—	5018.00
4	光伏厂房项目	4.5162	5030.00	2023-12	2024-04	4.5162	—	5030.00
合计		66.1558	62367.00	—	—	6.0817	—	14695.67

主要调整内容：保留子项目 2 个，包括分布式光伏发电一体项目、光伏厂房项目。调整子项目 2 个，包括平远县钙基绿色产业园项目(一期)、茅坪矿区加工厂项目，因涉及建设用地整理，项目类型拟由产业导入调整为建设用地整理。另建设用地整理类项目东石镇一二三融合发展项目建设用地储备项目类型调整为产业导入；广东省文物保护单位——蕙楼修缮工程、丰泰堂农文旅产业融合 2 个乡村风貌提升和历史文化保护类项目整合为“东石镇农文旅发展项目”，项目类型调整为产业导入。新增平远县水稻制种服务中心项目。

调整后共计安排产业导入项目 5 个，建设规模 16.7227 公顷，计划总投资 13975.18 万元。其中东石镇一二三融合发展项目建设规模 3.9594 公顷；平远县水稻制种服务中心项目建设规模 1.3592 公顷；东石镇农文旅发展项目建设规模 5.3224 公顷；分布式光伏发电一体项目建设规模 1.5655 公顷；光伏厂房项目建设规模 4.5162 公顷。

①东石镇一二三产融合发展储备项目

项目位于汶水村、茅坪村、太阳村、蕉留村、明洋村，由东

石镇人民政府牵头，拟由社会资本投资 500.00 万元，建设规模 3.9594 公顷，2024 年开工，2027 年 12 月完工验收。

项目主要建设内容为发展一二三产融合产业项目预留建设用地，通过集体经营性用地入市的方式，为现有企业扩容或引进新产业预留空间。在开发使用之前，完善三通一平及基础设施建设。要切实落实区内的生态环境保护和权属变更登记，防止水土流失等生态、社会纠纷问题的发生。通过项目实施，推进百千万工程深入落地，推动全镇乡村振兴事业蓬勃发展，通过解决百千万工程实施过程中乡村产业和集体经济、公益及基础设施等建设用地不足的问题，东石镇根据实际工作安排推进镇域百千万工程落地见效。

②平远县水稻制种服务中心项目

项目位于大屋村，由东石镇人民政府牵头，拟由社会资本投资 400.00 万元，建设水稻制种服务中心，建设规模 3.9594 公顷，2024 年开工，2027 年 12 月完工验收。

③东石镇农文旅发展项目

融合东石镇优越的历史人文、自然资源、村庄和田园风光，由东石镇人民政府牵头，拟引入社会资本，在东石镇域范围内打造多个农文旅项目，打造平远山水田园农文旅综合示范区。项目内容主要包括建设明洋村乡村田园生活综合体以及打造蕙楼、丰泰堂等历史人文景点。建设规模 5.3224 公顷，计划投资 3000.00

万元。2024 年开工，2027 年 12 月完工验收。

④分布式光伏发电一体项目

项目位于凉庭村，通过全域土地综合整治后，优化产业布局，使同类型产业更易集聚，壮大产业规模。分布式光伏发电一体项目占地面积 1.5655 公顷，建筑面积 15646 平方米，梅州市盛发光伏科技有限公司利用梅州创晖新能源有限公司土地建设 15600 平方米仓库及其屋顶安装 3.15 兆瓦分布式光伏发电一体化项目，分布式屋顶光伏主要设备采用 575W 的光伏组件，预计年发电量 413.91 万度。计划投资 5018.00 万元。主管部门为东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，项目已获得广东省企业投资项目备案，于 2024 年开工，2025 年 9 月建设完毕进入投产阶段。



图5-19 分布式光伏发电一体项目位置图

⑤光伏厂房项目

项目占地面积 4.5162 公顷，为平远县海胜机械制造有限公司拟在梅州市平远县东石镇凉庭村厂房建造 5 兆瓦屋顶分布式光伏发电项目（一期）主要采用设备 9000 块，晶科 550W 太阳能光伏板，阳光电源功率 110 千瓦逆变器，预计年发电量 657 万度。计划投资 5030.00 万元，主管部门为东石镇人民政府，建设责任主体为东石镇人民政府，项目已获得广东省企业投资项目备案，于 2024 年开工，2025 年 10 月建设完毕进入投产阶段。



图5-20 光伏厂房项目位置图

2. 2024 年和 2025 年项目计划情况

（1） 实施期限

项目实施期限为 2024 年-2027 年，具体实施期限以实施方案批复时间为准。

（2） 进度计划

①整体部署

按照“编制实施方案——村镇规划编制优化——项目设计——工程施工及验收”的整体思路进行部署安排。

编制实施方案阶段：2023 年 10 月—2024 年 4 月，实施方案编制中，结合当地现状、资源禀赋与存在问题，深入剖析区域内产业融合的发展需求，突出保护耕地、建设用地集约利用，注重产业发展及坚持项目工程的可复制性。将全域土地综合整治的任务、指标和项目落实到图斑地块，方案编制完成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，优化后形成成果逐级报批，最终报送广东省自然资源厅备案。

村镇规划编制优化阶段：2023 年 12 月—2024 年 8 月，按照国土空间规划编制的有关要求，以及根据“百千万工程”破题攻坚行动需要，2024 年 8 月前完成实用型村庄（群）规划或规划管控方案编制工作。根据省自然资源厅要求，分批报批村镇规划。

项目设计阶段：2024 年 5 月—2024 年 8 月，针对各项建设工程进行设计，分别开展农用地整治工程设计、建设用地整理工程设计、生态保护修复工程设计、乡村风貌提升和历史文化保护工程设计、产业导入以及公共服务与基础设施建设工程设计，并编制预算，形成设计方案。

工程施工及验收阶段：2024 年 8 月—2027 年 12 月，分年度分批次分项目组织实施，并及时组织相关部门及行业专业人员，

对项目建设情况、计划任务完成情况、工程建设质量、资金使用情况等进行检查和验收。

②2024 项目计划情况

1) 2024 年新开工子项目 12 个，农用地整治项目开工面积 205.7859 公顷、建设用地整理项目开工面积 4.4418 公顷、生态保护修复项目开工面积 24.5923 公顷；计划投资规模 16898.04 万元。

2) 2024 年竣工子项目 4 个，详见下表。完成农用地整治 205.7859 公顷，完成建设用地整理 10.0621 公顷（含支撑集中安置、城乡风貌及人居环境整治提升建设和产业导入项目建设用地），完成生态保护修复面积 9.8369 公顷；实现新增耕地 5.7208 公顷，腾退建设用地 12.8401 公顷。

表5-17 2024 年度项目计划情况表

子项目类型	序号	子项目名称（加粗项为2024 年竣工子项目）	项目总规模（公顷）	2024 年开工面积（公顷）	2024 年竣工面积（公顷）	2024 年投资金额（万元）
农用地整治项目	1	东石镇撂荒耕地复耕	61.8537	43.2976	43.2976	1050.00
	2	耕地改良提质项目	812.4414	162.4883	162.4883	1218.66
建设用地整理项目	3	东石镇未来社区（集中安置区一期）	4.3416	4.3416	0.0000	2083.97
	4	钙基坟墓安置工程	0.1002	0.1002	0.1002	218.25
生态保护修复	5	平远县 2024 年历史遗留矿山生态修复项目	14.8961	8.9377	3.5751	144.51
	6	平远县历史遗留矿山生态修复治理项目（一期）	26.0910	15.6546	6.2618	380.00
城乡风貌	7	平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程	0.0649	0.0649	0.0649	50.00

子项目类型	序号	子项目名称（加粗项为2024年竣工子项目）	项目总规模（公顷）	2024年开工面积（公顷）	2024年竣工面积（公顷）	2024年投资金额（万元）
人居环境整治提升	8	东石镇美丽圩镇建设	4.3218	2.5931	1.0372	1682.00
	9	东汶村交通基础设施优化提升项目	0.4651	0.0465	0.0000	13.70
	10	明洋村交通基础设施优化提升项目	0.9763	0.0976	0.0000	8.95
产业导入	11	分布式光伏发电一体项目	1.5655	1.5655	1.5655	5018.00
	12	光伏厂房项目	4.5162	4.5162	4.5162	5030.00
合计			931.6338	243.7038	222.9068	16898.04

③2025 年项目计划情况

1) 2025 年新开工及续建子项目 24 个，农用地整治项目开工面积 739.5370 公顷、建设用地整理项目开工面积 23.4363 公顷、生态保护修复项目开工面积 156.5402 公顷；计划投资规模 29094.40 万元。

2) 2025 年竣工子项目 13 个，详见下表。完成农用地整治 739.5370 公顷，完成建设用地整理 31.2556 公顷（含支撑集中安置、城乡风貌及人居环境整治提升建设和产业导入项目建设用地），完成生态保护修复面积 128.3823 公顷；实现新增耕地 37.0908 公顷，腾退建设用地 24.6926 公顷。

表5-18 2025 年度项目计划情况表

子项目类型	序号	子项目名称（加粗项为2025年竣工子项目）	项目总规模（公顷）	2025年开工面积（公顷）	2025年竣工面积（公顷）	2025年投资金额（万元）
农用地整治项目	1	2025 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 1）耕地集中整治区项目	26.1439	26.1439	26.1439	422.24
	2	2025 年度梅州市平远县	30.0541	30.0541	30.0541	433.92

子项目类型	序号	子项目名称（加粗项为2025年竣工子项目）	项目总规模（公顷）	2025年开工面积（公顷）	2025年竣工面积（公顷）	2025年投资金额（万元）
		东石镇（洋背村片区1）耕地集中整治区项目				
	3	2025年度梅州市平远县东石镇（大屋村、双石村片区）耕地集中整治区项目	156.1020	156.1020	156.1020	2084.27
	4	2025年东石镇高标农田建设项目	102.4602	102.4602	102.4602	922.14
	5	东石镇撂荒耕地复耕	61.8537	18.5561	18.5561	450.00
	6	耕地改良提质项目	812.4414	406.2207	406.2207	3046.66
建设用地整理	7	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目(一期)	9.2280	9.2280	9.2280	2768.40
	8	东石镇未来社区（集中安置区一期）	4.3416	0.0000	4.3416	1389.31
	9	东石镇未来社区（集中安置区二期）	20.4788	5.1197	3.0718	4071.19
	10	平远县钙基绿色产业园项目(一期)	56.6048	8.4907	0.0000	5000.00
	11	茅坪矿区加工厂	3.4469	0.3447	0.0000	348.14
	12	东石镇洪发矿业建设用地盘活项目	2.5315	0.2532	0.0000	400.00
生态保护修复	13	平远县 2024年历史遗留 矿山生态修复项目	14.8961	5.9584	11.3210	216.76
	14	平远县历史遗留矿山生态 修复治理项目（一期）	26.0910	10.4364	19.8292	570.00
	15	崩岗治理和地质灾害修复	6.3507	0.6351	0.1270	45.00
	16	水利建设治理工程	7.8876	0.7888	0.0000	800.00
	17	平远县 2025年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目（东石片）	24.2130	16.9491	11.8644	37.48
	18	平远县 2025年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（东石片）	173.9606	121.7724	85.2407	177.63
城乡风貌及人居环境整治提升	19	东石镇美丽圩镇建设	4.3218	1.7287	3.2846	2523.00
	20	S332线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程	13.8944	2.7789	1.1116	120.00
	21	东汶村交通基础设施优化提升项目	0.4651	0.4186	0.4651	123.30
	22	明洋村交通基础设施优化提升项目	0.9763	0.8787	0.9763	80.54

子项目类型	序号	子项目名称（加粗项为2025年竣工子项目）	项目总规模（公顷）	2025年开工面积（公顷）	2025年竣工面积（公顷）	2025年投资金额（万元）
	23	东石镇农村生活污水治理项目	1.5617	0.6247	0.6247	2334.42
产业导入	24	平远县水稻制种服务中心项目	1.3592	1.3592	1.3592	400.00
	25	东石镇农文旅发展项目	5.3224	1.0645	0.0000	330.00
合计			1566.9868	928.3668	892.3822	29094.40

④ 2024-2025 年整治任务计划完成情况

1) 2024-2025 年合计新开工及续建子项目 29 个，其中农用地整治项目开工面积 945.3229 公顷、建设用地整理项目开工面积 27.8781 公顷、生态保护修复项目开工面积 181.1325 公顷。计划完成投资额 45992.44 万元。

2) 2024-2025 年合计竣工子项目 17 个。至 2025 年底，农用地整治完成 945.3229 公顷，完成总目标（1534.8056 公顷）的 61.59%；建设用地整治（含产业导入和集中安置区建新用地）完成 41.3177 公顷，完成总目标（106.0293 公顷）的 38.97%；生态保护修复完成 138.2192 公顷，完成总目标（275.1659 公顷）的 50.23%；新增耕地 42.8116 公顷，完成总目标（108.6667 公顷）的 39.40%；腾退建设用地 37.5327 公顷，完成总目标（98.7703 公顷）的 38.00%；农用地整治、生态保护修复两项达到总目标的一半，满足时间过半，任务过半的要求。

六、精品工程

全域实施期内，拟打造精品工程 1 个，即明洋村农文旅融合

发展示范区。

（一）明洋村全域土地综合整治市级示范项目

1. 项目概况

明洋村全域土地综合整治市级示范项目位于东石镇明洋村。明洋村总面积 1233.9443 公顷，包括：农用地面积 1147.0930 公顷，建设用地面积 75.3085 公顷，未利用地面积 11.5428 公顷。耕地面积 130.4974504 公顷，占全镇总面积的 10.58%，主要以水田为主，水田面积为 123.9873 公顷，占全镇总面积的 10.05%。整治区域总面积 254.0107 公顷，整治区域范围明确，选址符合要求，治理面积符合要求，项目选址与城市总体规划确定的空间布局和土地利用相协调。整治区域内耕地集中连片、地力条件良好。农业生态条件较好，土壤未受重金属严重污染，耕地面源污染程度较轻。

2. 整治目标

明洋村全域土地综合整治市级示范项目的建设，主要是通过农用地整治，打造 3 个耕地集中整治区；通过建设用地整理，引导受灾农户搬迁，实现村庄布局集中，并促进建设用地腾挪以支撑东石镇产业发展建设；通过生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治提升项目改善明洋村生态环境和乡村田园风貌；同时结合生产、生态、生活空间整治成果，发展乡村农文旅融合发展项目，打造“乡村田园生活综合体”；项目实施后有效改善明洋村三生

空间，促进乡村产业发展，为村民和村集体增收，提升村民生活品质，实现乡村振兴。

3. 整治内容

明洋村全域土地综合整治市级示范项目的建设，具体包括明洋村耕地集中整治区建设、明洋村城乡建设用地增减挂钩项目、明洋村水利建设治理工程、明洋村交通基础设施优化提升项目、S332 线沿线人居环境整治提升工程（明洋村段）、明洋村农村生活污水治理项目、明洋村农文旅融合发展项目等 7 项内容。

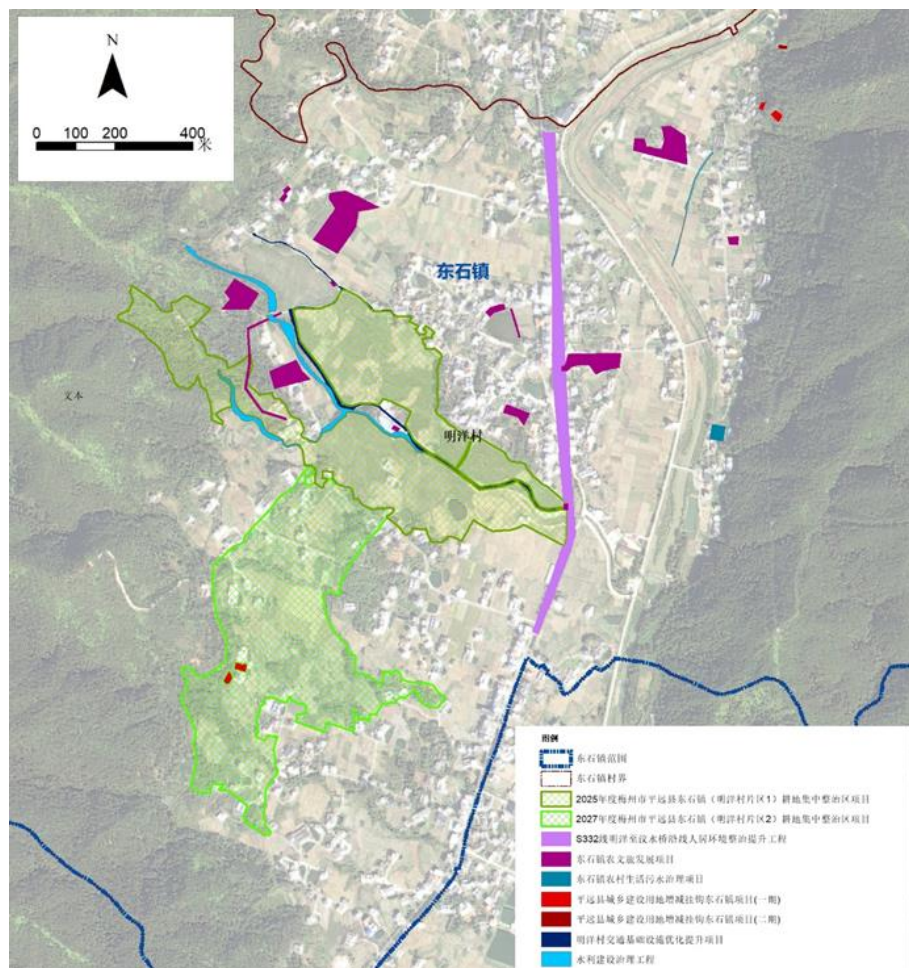


图6-1 明洋村全域土地综合整治市级示范项目位置示意图

(1) 明洋村耕地集中整治区建设

明洋村耕地集中整治区建设包括“**2025 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 1）耕地集中整治区项目**”“**2027 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 2）耕地集中整治区项目**”2 个子项目；主要整合原有耕地和周边园地、可调整坑塘水面等地块进行集中连片整治，打造 2 个“百亩方”，建设集中连片、旱涝保收、节水高效、稳产高产、生态友好、宜机作业的耕地集中区，推动农业产业高质量发展，整治面积 51.0450 公顷，实现新增耕地 8.9469 公顷，耕地整治提升 33.634 公顷,投资额为 763.86 万元。

表6-1 明洋村耕地集中整治区建设项目统计表

耕地集中整治区名称	耕地集中整治区范围（公顷）	集中连片耕地面积（公顷）		新增耕地面积（公顷）	新增耕地占集中连片耕地面积比例	连片规模
		公顷	亩			
2025 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 1）耕地集中整治区项目	26.1439	22.3289	334.93	4.4934	20.12%	“百亩方”
2027 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 2）耕地集中整治区项目	24.9011	20.252	303.78	4.4535	21.99%	“百亩方”
合计	51.0450	42.5809	638.71	8.9469	21.01%	——

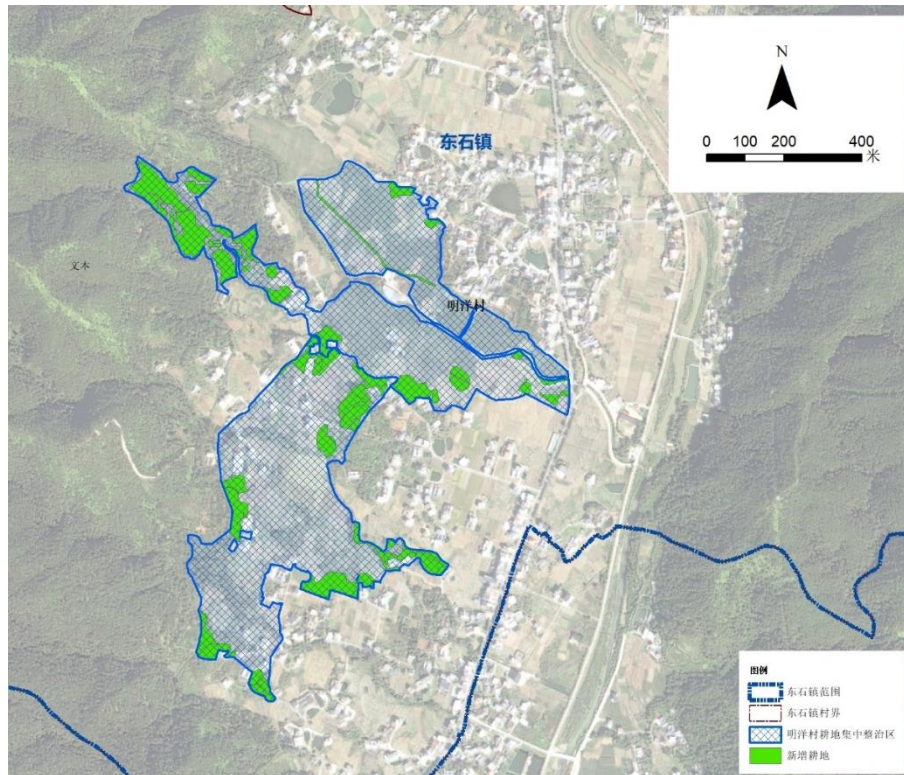


图6-2 明洋村耕地集中整治区位置与规划图

（2）明洋村城乡建设用地增减挂钩项目

明洋村城乡建设用地增减挂钩项目涉及“平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目(一期)”“平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目(二期)”和“平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目(三期)”3个子项目；主要通过对镇内的闲置宅基地、受灾居民点地等进行系统梳理，有序推进城乡建设用地增减挂钩工作，促进建设用地腾挪用于支撑村庄集中安置区等项目的建设。建设用地腾挪面积 0.2441 公顷，投资额为 109.845 万元。

（3）明洋村水利建设治理工程

明洋村水利建设治理工程是子项目“水利建设治理工程”的一部分，主要涉及明洋村内一条东石河支流防洪防涝治理，治理

面积约 1.2678 公顷，投资额约 600.00 万元。建设内容主要包括河道疏浚、生态护岸和防洪防涝设施建设。

（4）明洋村交通基础设施优化提升项目

明洋村交通基础设施优化提升项目主要对大湖背、梅子坑等自然村连接 S332 线的村庄道路进行优化提升，建设内容包括道路优化提升、硬底化、道路亮化及相关设施配套等工程。建设规模 0.9763 公顷，计划投资 89.49 万元。项目建成后提高明洋村的乡道的通行能力，改善交通条件，切实保障人民群众日常出行安全。

（5）S332 线沿线人居环境整治提升工程（明洋村段）

S332 线沿线人居环境整治提升工程（明洋村段）是子项目“**S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程**”的一部分，主要是对 S332 线沿线农村人居环境开展整治提升，主要建设内容包括村庄环境整治、农房风貌提升、提升公路景观环境等内容；实施面积 3.4703 公顷，计划投资 200.00 万元

（6）明洋村农村生活污水治理项目

明洋村农村生活污水治理项目是子项目“**东石镇农村生活污水治理项目**”的一部分，主要内容包括在各自然村内实施污水处理设施站点提升改造、实施生活污水资源化利用、配套完善收集管网，总投资约 500.00 万元。

（7）明洋村农文旅融合发展项目

明洋村农文旅融合发展项目是子项目“东石镇农文旅发展项目”的一部分；依托明洋村生态和农业资源，发展农文旅融合产业，打造“乡村田园生活综合体”，建设内容包括游览路线打造、旅游配套设施建设等；计划投资 2000 万元。

4. 预期实施成效

（1）良田比较集中

通过耕地集中整治区建设，完成“小田变大田”改造，建设土地平整、土壤肥沃、旱涝保收、耕作便利的连片优质耕地，形成有效耕种面积 638.71 亩（增加 134.20 亩），将原 90 多个小田块改造为 8 个大田块，建成“百亩方”2 个，有效促进现代农业发展，带动农民农村增收。

（2）村庄布局优化

结合梅州市搬迁避险工作，拟在圩镇周边选址作为受灾村民集中安置区。按照“先建后拆”的原则，先建集中安置区，引导受灾农户搬迁集聚，既保障群众生命财产安全，又提升圩镇公服与基础设施的使用效率。进一步引导区域闲置宅基地依法自愿有偿退出，促进建设用地按需腾挪。

（3）产业集聚发展

通过明洋村农文旅融合发展项目建设和运营，可促进区域内的产业导入与联动，带动乡村振兴。

（4）生态健康优美

通过实施明洋村水利建设治理工程等项目，提升区域水土保持能力与生态安全韧性。

5. 特色亮点

项目包括农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治提升、产业导入等各方面，涵盖了全域土地综合整治的各类型子项目。以全域土地综合整治为切入点，打通了特色农产品—农产品加工—物流—村庄文旅的乡村振兴发展路线，充分展现全域土地综合整治的总体成效。

七、 投资测算及资金筹措

（一）投资测算

1. 编制依据

（1）建筑工程费用根据国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《广东省建设工程计价依据》(2018 年)；

（2）材料价格按梅州市 2025 年第 2 季度材料设备价格指导价测算；

（3）中华人民共和国国土资源部《土地开发整理项目资金管理暂行办法》（国土资发〔2000〕282 号）；

（4）《土地整治项目规划设计规范》(TD/T1012-2016)；

（5）《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）；

（6）《土地开发整理项目预算定额标准》（财政部、国土资源部编，2012 年 2 月）；

（7）《广东省垦造水田项目管理办法（试行）》（2017 年）；

（8）《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）；

（9）《关于印发〈广东省高标准农田建设项目初步设计文件编制技术规程（试行）〉的通知》（粤农农办〔2022〕150 号）；

（10）《广东省高标准农田建设规划（2021-2030 年）》；

（11）《关于印发财政支持稳定经济增长的政策措施的通知》（粤财预〔2014〕128 号）；

（12）人工单价根据《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，按四类工资区进行计取；

（13）建设单位管理费按“财建〔2016〕504 号”号有关规定测算；城市基础设施配套费按“粤价〔2003〕160 号文”测算，勘察设计费按“工程费计价格〔2002〕10 号文”有关规定并结合本项目实际情况进行测算，工程监理费按“发改价格〔2015〕299 号文”和“发改价格〔2007〕670 号文”有关规定测算；设计图纸审查费按照勘察设计费的 6.5%测算；竣工图编制费按照勘察设计费的 8%测算；造价咨询费按“按粤价函〔2011〕742 号文”

测算；

（14）招标代理费按照“发改价格〔2015〕299号文”和“计价格〔2002〕1980号文”测算；前期咨询费按计价格“〔1999〕1283号文”测算；

（15）工程保险费按照工程费用的0.3%测算；环评报告编制费按照计价格〔2002〕125号测算；场地准备及临时设施费根据“建标〔2011〕1号文”按建安工程费用的0.5%测算；检验监测费按建安工程费用的1%测算；

（16）基本预备费按投资测算表中第一，二部分（不含其他设备费用）的5%结合实际情况测算，涨价预备费为零。

2. 取费标准和计算方法的说明

根据《土地开发整理项目预算定额标准》，项目概算由工程施工费、设备购置费、其他费用（包括前期工作费、工程监理费、青苗及拆迁补偿费、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。

（1） 工程施工费

工程施工费由直接费、间接费、利润和税金组成。

1) 直接费

直接费由直接工程费和措施费组成。

①直接工程费

直接工程费由人工费、材料费、施工机械使用费组成。人工费=定额劳动量（工日）×人工预算单价（元/工日）

表7-1 人工单价表

工资类别	人工预算单价 (元/工日)	适用地区
一类	乙类：83.0	广州市、深圳市
	甲类：115.9	
二类	乙类：76.7	珠海市、佛山市（含顺德）、东莞市、中山市
	甲类：107.1	
三类	乙类：70.4	汕头市、惠州市、江门市、惠州市
	甲类：98.3	
四类	乙类：65.1	韶关市、河源市、梅州市、汕尾市、阳江市、湛江市、茂名市、清远市、潮州市、揭阳市、云浮市
	甲类：90.9	

B、材料费=定额材料用量×材料预算单价

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》。主要材料价格取自《梅州市 2025 年第二季度建筑工程信息价》，若当地没有最新的主材信息，参考临近市的套用，部分材料价格采用市场询价。

对块石、水泥、钢筋等 11 类主要材料进行限价。当所用材料概算价格等于或小于“主要规定价格表”中所列的规定价格时，直接计入工程施工费单价；当材料概算价格大于规定价格时，超出限价部分单独计算材料价差（只计取材料费和税金，不参与其它取费）。

次要材料价格取自《2024 年广东省水利水电工程定额次要材料预算指导价格》

施工用风价格=[空气压缩机组（台）班总费用÷（空气压缩

机额定容量之和 $\times 60$ 分钟 $\times 8$ 小时 $\times K1 \times K2$)] $\div$ (1-供风损耗率)+单位循环冷却水费+供风设施维修摊销费。本项目施工用风的价格取 0.61 元/ m^3 。

水价=〔水泵组（台）班总费用/（水泵额定容量之和 $\times 8$ 小时 $\times K1 \times K2$ ）〕/（1-供水损耗率）+供水设施维修摊销费。

取施工用水的价格为 2.86/ m^3 。

本工程施工用电全部采用电网供电,按照工程信息网发布的基建用电价格 0.67KWh 计。

C、施工机械使用费=定额机械使用量（台班） $\times$ 施工机械台班费（元/台班）

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措施费

措施费=直接工程费 $\times$ 措施费率

措施费包括临时设施费、冬雨季施工增加费、夜间施工增加费（该费用本项目不涉及）、施工辅助费、特殊地区施工增加费（该费用本项目不涉及）和安全施工措施费。

依据《土地开发整理项目预算定额标准》，按照不同工程类别,临时设施费取费标准以直接工程费（或人工费）为基数,费率见表 7-2。

表7-2 临时设施费费率表

工程类别	计算基础	临时设施费费率（%）
土方工程	直接工程费	2.00
石方工程	直接工程费	2.00
砌体工程	直接工程费	2.00
混凝土工程	直接工程费	3.00
农用井工程	直接工程费	3.00
其他工程	直接工程费	2.00
安装工程	直接工程费	3.00

冬雨季施工增加费的计算方法是依据不同地区，按直接工程费的百分率计算，费率取 1.10%。

夜间施工增加费按直接费的百分率计算：安装工程为 0.50%，建筑工程为 0.20%。

施工辅助费按直接工程费的百分率计算，其中安装工程为 1.00%，建筑工程为 0.70%。

特殊地区施工增加费为 0.00 万元。

安全施工费按直接工程费的百分率计算，其中安装工程为 0.30%，建筑工程为 0.20%。

2) 间接费

间接费=直接费（或人工费）×间接费率

依据《土地开发整理项目预算定额标准》，按照工程类别的不同间接费标准费率见表 7-3。

表7-3 间接费费率表

工程类别	计算基础	间接费费率（%）
土方工程	直接费	5.00
石方工程	直接费	6.00

工程类别	计算基础	间接费费率（%）
砌体工程	直接费	5.00
混凝土工程	直接费	6.00
农用井工程	直接费	8.00
其他工程	直接费	5.00
安装工程	人工费	65.00

3) 利润

依据《土地开发整理项目预算定额标准》，费率取 3.00%，计算基础为直接费和间接费之和。

4) 税金

依据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），税金按建筑业适用的增值税税率 9.00% 计算。计算公式为：

$$\text{税金} = (\text{直接费} + \text{间接费} + \text{利润} + \text{材料价差}) \times 9.00\%。$$

(2) 设备购置费

依据《土地开发整理项目预算定额标准》，设备购置费包括设备原价、运杂费、运输保险费、采购费及保管费等五个因素。

1) 设备原价

以出厂价或者设计单位分析论证后的询价为设备原价。

2) 运杂费

分主要设备运杂费和其他设备运杂费，均按占设备原价的百分率计算。

表7-4 设备运杂费率表

类别	适用地区	费率（%）
I	北京、天津、上海、江苏、浙江、江西、安徽、湖北、湖南、河南、广东、山西、山东、河北、陕西、辽宁、吉林、黑龙江等省、直辖市	4.00-6.00
II	甘肃、云南、贵州、广西、四川、重庆、福建、海南、宁夏、内蒙古、青海、新疆、西藏等省、自治区、直辖市	6.00-8.00

3) 运输保险费

以设备原价为计费基数，按工程所在省、自治区、直辖市有关规定计算。

4) 采购费及保管费

依据《国土资源部办公厅关于印发土地整治工程营业税改征增值税计价依据调整过渡实施方案的通知》(国土资厅发〔2017〕19号)，采购费及保管费费率为2.17%。

(3) 其他费用

其他费用由前期工作费、工程监理费、青苗补偿及租地费、土壤检测费、竣工验收费、业主管理费用组成。

1) 前期工作费

依据《土地开发整理项目预算定额标准》，前期工作费包括：土地清查费、项目可行性研究费、项目勘测费、项目设计及预算编制费、项目招标代理费等。

①土地清查费

按不超过工程施工费的0.50%计算。计算公式为：

土地清查费=工程施工费×费率

②项目可行性研究费

以工程施工费和设备购置费之和作为计费基数，采用分档定额计费方式计算，各区按内插法确定。

表7-5 项目可行性研究费计费标准一览表

序号	计费基数（万元）	项目可行性研究费（万元）
1	≤500.00	5.00
2	1000.00	6.50
3	3000.00	13.00
4	5000.00	18.00
5	8000.00	26.00
6	10000.00	31.00
7	20000.00	44.00
8	40000.00	69.00
9	60000.00	90.00
10	80000.00	106.00
11	100000.00	121.00

注：计费基数大于 10.00 亿元时，按计费基数的 0.12%计取。

③项目勘测费

按不超过工程施工费的 1.50%计算（项目地貌类型为丘陵、山区的可乘以 1.1 的调整系数）。计算公式为：

项目勘测费=工程施工费×费率

④项目设计及概算编制费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用分档定额计费方式计算（项目地貌类型为丘陵、山区的可乘以 1.1 的调整系数），各区按内插法确定。

表7-6 项目设计与概算编制费计费标准一览表

序号	计费基数（万元）	项目设计与概算编制费（万元）
1	≤500.00	14.00
2	1000.00	27.00

序号	计费基数（万元）	项目设计与概算编制费（万元）
3	3000.00	51.00
4	5000.00	76.00
5	8000.00	115.00
6	10000.00	141.00
7	20000.00	262.00
8	40000.00	487.00
9	60000.00	701.00
10	80000.00	906.00
11	100000.00	1107.00

注：计费基数大于 10.00 亿元时，按计费基数的 1.107% 计取。

⑤项目招标代理费

以工程施工费与设备购置费之和作为计费基数，采用差额定率累进法计算。

表7-7 项目招标代理费计费标准一览表

序号	计费基数（万元）	费率（%）	算例（单位：万元）	
			计费基数	项目招标代理费
1	≤500.00	0.50	1000.00	$1000 \times 0.5\% = 5.00$
2	1000.00-3000.00	0.30	3000.00	$5 + (3000 - 1000) \times 0.3\% = 11.00$
3	3000.00-5000.00	0.20	5000.00	$11 + (5000 - 3000) \times 0.2\% = 15.00$
4	5000.00-10000.00	0.10	10000.00	$15 + (10000 - 5000) \times 0.1\% = 20.00$
5	10000.00-100000.00	0.05	100000.00	$20 + (100000 - 10000) \times 0.05\% = 65.00$
6	100000.00以上	0.01	150000.00	$65 + (150000 - 100000) \times 0.01\% = 70.00$

2) 工程监理费

依据《土地开发整理项目预算定额标准》，计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用分档定额计费方式计算，各区按内插法确定。

表7-8 工程监理费计费标准一览表

序号	计费基数（万元）	工程监理费（万元）
1	≤500.00	12.00
2	1000.00	22.00
3	3000.00	56.00
4	5000.00	87.00
5	8000.00	130.00
6	10000.00	157.00
7	20000.00	283.00
8	40000.00	510.00
9	60000.00	714.00
10	80000.00	904.00
11	100000.00	1085.00

注：计费基数大于 10.00 亿元时，按计费基数的 1.085% 计取。

3) 青苗及拆迁补偿等费用

青苗补偿费按照《梅州市人民政府关于印发〈梅州市征地拆迁补偿办法（2017 年修订调整）〉的通知》（英府〔2018〕18 号）对项目区现有经济作物计算了青苗补偿费用，青苗补偿过程中涉及的施工费用可列计在工程施工费中。

4) 土壤检测费用

按不超过工程施工费的 1.00% 计算（项目地貌类型为山区/丘陵的可乘以系数 1.1 的调整系数）。计算公式为：土壤检测费 = 工程施工费 × 费率。梅州市东石镇土壤检测费预算编制取 1.00%。

5) 竣工验收费

依据《土地开发整理项目预算定额标准》，竣工验收费主要包括：工程复核费、工程验收费、项目决算编制与审计费、整理

后土地重估与登记费、标识设定费等。

①工程复核费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用差额定率累进法计算。

表7-9 工程复核费计费标准一览表

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例（单位：万元）	
			计费基数	工程复核费
1	≤500.00	0.70	500.00	$500 \times 0.70\% = 3.5$
2	500.00-1000.00	0.65	1000.00	$3.5 + (1000 - 500) \times 0.65\% = 6.75$
3	1000.00-3000.00	0.60	3000.00	$6.75 + (3000 - 1000) \times 0.60\% = 18.75$
4	3000.00-5000.00	0.55	5000.00	$18.75 + (5000 - 3000) \times 0.55\% = 29.75$
5	5000.00-10000.00	0.50	10000.00	$29.75 + (10000 - 5000) \times 0.50\% = 54.75$
6	10000.00-50000.00	0.45	50000.00	$54.75 + (50000 - 10000) \times 0.45\% = 234.75$
7	50000.00-100000.00	0.40	100000.00	$234.75 + (100000 - 50000) \times 0.40\% = 434.75$
8	100000.00 以上	0.35	150000.00	$434.75 + (150000 - 100000) \times 0.35\% = 609.75$

②工程验收费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用差额定率累进法计算。

表7-10 工程验收费计费标准一览表

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例（单位：万元）	
			计费基数	工程验收费
1	≤500.00	1.40	500.00	$500 \times 1.4\% = 7.00$
2	500.00-1000.00	1.30	1000.00	$7 + (1000 - 500) \times 1.3\% = 13.50$
3	1000.00-3000.00	1.20	3000.00	$13.5 + (3000 - 1000) \times 1.2\% = 37.50$
4	3000.00-5000.00	1.10	5000.00	$37.5 + (5000 - 3000) \times 1.1\% = 59.50$
5	5000.00-10000.00	1.00	10000.00	$59.5 + (10000 - 5000) \times 1.0\% = 109.50$

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例（单位：万元）	
			计费基数	工程验收费
6	10000.00-50000.00	0.90	50000.00	$109.5 + (50000 - 10000) \times 0.9\% = 469.50$
7	50000.00-100000.00	0.80	100000.00	$469.5 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 869.50$
8	100000.00 以上	0.70	150000.00	$869.5 + (150000 - 100000) \times 0.7\% = 1219.50$

③项目决算编制与审计费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用差额定率累进法计算。

表7-11 项目决算编制与审计费计费标准一览表

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例（单位：万元）	
			计费基数	项目决算编制与审计费
1	≤500.00	1.00	500.00	$500 \times 1.0\% = 5.00$
2	500.00-1000.00	0.90	1000.00	$5 + (1000 - 500) \times 0.9\% = 9.50$
3	1000.00-3000.00	0.80	3000.00	$9.5 + (3000 - 1000) \times 0.8\% = 25.50$
4	3000.00-5000.00	0.70	5000.00	$25.5 + (5000 - 3000) \times 0.7\% = 39.50$
5	5000.00-10000.00	0.60	10000.00	$39.5 + (10000 - 5000) \times 0.6\% = 69.50$
6	10000.00-50000.00	0.50	50000.00	$69.5 + (50000 - 10000) \times 0.5\% = 269.50$
7	50000.00-100000.00	0.40	100000.00	$269.5 + (100000 - 50000) \times 0.4\% = 469.50$
8	100000.00 以上	0.30	150000.00	$469.5 + (150000 - 100000) \times 0.3\% = 619.50$

④整理后土地重估与登记费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用差额定率累进法计算。

表7-12 整理后土地重估与登记费计费标准一览表

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例（单位：万元）	
			计费基数	整理后土地重估与登记费
1	≤500.00	0.65	500.00	$500 \times 0.65\% = 3.25$
2	500.00-1000.00	0.60	1000.00	$3.25 + (1000 - 500) \times 0.60\% = 6.25$
3	1000.00-3000.00	0.55	3000.00	$6.25 + (3000 - 1000) \times 0.55\% = 17.25$

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例（单位：万元）	
			计费基数	整理后土地重估与登记费
4	3000.00-5000.00	0.50	5000.00	$17.25 + (5000-3000) \times 0.50\% = 27.25$
5	5000.00-10000.00	0.45	10000.00	$27.25 + (10000-5000) \times 0.45\% = 49.75$
6	10000.00-50000.00	0.40	50000.00	$49.75 + (50000-10000) \times 0.40\% = 209.75$
7	50000.00-100000.00	0.35	100000.00	$209.75 + (100000-50000) \times 0.35\% = 384.75$
8	100000.00 以上	0.30	150000.00	$384.75 + (150000-100000) \times 0.30\% = 534.75$

⑤标识设定费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用差额定率累进法计算。

表7-13 标识设定费计费标准一览表

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例（单位：万元）	
			计费基数	标识设定费
1	≤500.00	0.11	500.00	$500 \times 0.11\% = 0.55$
2	500.00-1000.00	0.10	1000.00	$3.25 + (1000-500) \times 0.10\% = 1.05$
3	1000.00-3000.00	0.09	3000.00	$1.05 + (3000-1000) \times 0.09\% = 2.85$
4	3000.00-5000.00	0.08	5000.00	$2.85 + (5000-3000) \times 0.08\% = 4.45$
5	5000.00-10000.00	0.07	10000.00	$4.45 + (10000-5000) \times 0.07\% = 7.95$
6	10000.00-50000.00	0.06	50000.00	$7.95 + (50000-10000) \times 0.06\% = 31.95$
7	50000.00-100000.00	0.05	100000.00	$31.95 + (100000-50000) \times 0.05\% = 56.95$
8	100000.00 以上	0.04	150000.00	$56.95 + (150000-100000) \times 0.04\% = 76.95$

6) 业主管理费

依据《土地开发整理项目预算定额标准》，业主管理费以工程施工费、设备购置费、前期工作费、工程监理费和竣工验收费为计费基数，采用差额定率累进法计算。

表7-14 业主管理费计费标准一览表

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例 (单位: 万元)	
			计费基数	业主管理费
1	≤500.00	2.80	500.00	$500 \times 2.8\% = 14.00$
2	500.00-1000.00	2.60	1000.00	$14 + (1000 - 500) \times 2.6\% = 27.00$
3	1000.00-3000.00	2.40	3000.00	$27 + (3000 - 1000) \times 2.4\% = 75.00$
4	3000.00-5000.00	2.20	5000.00	$75 + (5000 - 3000) \times 2.2\% = 119$
5	5000.00-10000.00	1.90	10000.00	$119 + (10000 - 5000) \times 1.9\% = 214.00$
6	10000.00-50000.00	1.60	50000.00	$214 + (50000 - 10000) \times 1.6\% = 854.00$
7	50000.00-100000.00	1.20	100000.00	$854 + (100000 - 50000) \times 1.2\% = 1454.00$
8	100000.00 以上	0.80	150000.00	$1454 + (150000 - 100000) \times 0.8\% = 1854.00$

(4) 不可预见费

依据《土地开发整理项目预算定额标准》，不可预见费按不超过工程施工费、设备购置费和其他费用之和的 3.00% 计算，计算公式为：不可预见费 = (工程施工费 + 设备购置费 + 其他费用) × 费率。

3. 测算取费说明

按照项目区内建设用地拆迁、综合整治工程、青苗补偿、后期管护、产业用地基础设施建设等实际发生的费用，进行投资测算。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 1.50 万元/亩；补充耕地成本按 5.00 万元/亩；高标准农田建设成本约 0.60 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 2.00 万元，复垦成本一般亩均不超过 3.00 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 3.50 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 and 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。对计划经济时期遗留的矿山，责任人灭失或难以确定的废弃矿山；或因退出保护区或去产能等政策性原因关闭，在政府作出关闭决定时明确由政府承担治理恢复责任的废弃矿山。

（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。

4. 投资测算

梅州市平远县东石镇全域土地综合整治项目包含五大类项目，分别为农用地整治项目、建设用地整理项目、生态保护修复项目、城乡风貌及人居环境整治提升、产业导入。经测算，项目拟定投资 180236.41 万元，其中农用地整治投资 16525.13 万元，建设用地整理 127827.17 万元，生态保护修复和修复投资 10718.57 万元，城乡风貌及人居环境整治提升 10917.54 万元，产业导入 14248.00 万元。详细投资情况见下表。

表7-15 项目总投资情况表

序号	子项目名称	规模(公顷)	投资规模 (万元)	备注
1	农用地整治	1534.8056	16525.13	
1.1	2025 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 1）耕地集中整治区项目	26.1439	422.24	社会投资
1.2	2025 年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区 1）耕地集中整治区项目	30.0541	433.92	社会投资
1.3	2025 年度梅州市平远县东石镇（大屋村、双石村片区）耕地集中整治区项目	156.1020	2084.27	社会投资
1.4	2026 年度梅州市平远县东石镇（双石村片区 1）耕地集中整治区项目	20.5294	328.34	社会投资
1.5	2027 年度梅州市平远县东石镇（东石村、双石村片区）耕地集中整治区项目	8.1777	134.99	社会投资
1.6	2027 年度梅州市平远县东石镇（东石村片区）耕地集中整治区项目	53.0343	727.22	社会投资
1.7	2027 年度梅州市平远县东石镇（东汶村片区）耕地集中整治区项目	13.2201	192.40	社会投资

序号	子项目名称	规模(公顷)	投资规模 (万元)	备注
1.8	2027 年度梅州市平远县东石镇 (麻塘村、凉庭村片区 1) 耕地 集中整治区项目	65.4366	942.08	社会投资
1.9	2027 年度梅州市平远县东石镇 (麻塘村、凉庭村片区 2) 耕地 集中整治区项目	10.1229	139.99	社会投资
1.10	2027 年度梅州市平远县东石镇 (麻塘村片区) 耕地集中整治区 项目	17.0657	284.19	社会投资
1.11	2027 年度梅州市平远县东石镇 (明洋村片区 2) 耕地集中整治 区项目	24.9011	341.62	社会投资
1.12	2027 年度梅州市平远县东石镇 (双石村、汶水村片区) 耕地集 中整治区项目	56.6129	826.94	社会投资
1.13	2027 年度梅州市平远县东石镇 (汶水村、凉庭村片区) 耕地集 中整治区项目	7.9888	128.51	社会投资
1.14	2027 年度梅州市平远县东石镇 (锡水村片区) 耕地集中整治区 项目	18.9543	255.86	社会投资
1.15	2027 年度梅州市平远县东石镇 (洋背村片区 2) 耕地集中整治 区项目	49.7065	767.11	社会投资
1.20	2025 年东石镇高标农田建设项 目	102.4602	922.14	财政资金（涉 农资金）、社 会资本
1.21	东石镇撂荒耕地复耕	61.8537	1500.00	财政资金（涉 农资金）、社 会资本
1.22	耕地改良提质项目	812.4414	6093.31	财政资金（涉 农资金）、社 会资本
2	建设用地整理	115.9510	127827.17	
2.1	平远县城乡建设用地增减挂钩东 石镇项目(一期)	9.2280	2768.40	社会投资
2.2	平远县城乡建设用地增减挂钩东 石镇项目(二期)	3.1800	954.00	社会投资
2.3	平远县城乡建设用地增减挂钩东 石镇项目(三期)	10.1341	3040.23	社会投资
2.4	东石镇未来社区（集中安置区一 期）	4.3416	3473.28	社会投资

序号	子项目名称	规模(公顷)	投资规模 (万元)	备注
2.5	东石镇未来社区（集中安置区二期）	20.4788	40711.85	社会投资
2.6	钙基坟墓安置工程	0.1002	218.25	社会投资
2.7	东石镇圩镇提质扩容项目	5.9051	19179.76	社会投资
2.8	平远县钙基绿色产业园项目(一期)	56.6048	50000.00	社会投资
2.9	茅坪矿区加工厂	3.4469	3481.39	社会投资
2.10	东石镇洪发矿业建设用地盘活项目	2.5315	4000.00	社会投资
3	生态保护修复	275.1659	10718.57	社会投资
3.1	平远县 2024 年历史遗留矿山生态修复项目	14.8961	361.27	财政资金（中央专项资金）
3.2	平远县历史遗留矿山生态修复治理项目（一期）	26.0910	950.00	财政资金（省级专项资金）
3.3	东石镇狮子岩矿山修复项目	21.7669	800.00	社会投资
3.4	崩岗治理和地质灾害修复	6.3507	300.00	社会投资
3.5	水利建设治理工程	7.8876	8000.00	社会投资
3.6	平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目（东石片）	24.2130	53.54	社会投资
3.7	平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（东石片）	173.9606	253.76	社会投资
4	乡村风貌提升和历史文化保护	21.2842	10917.54	
4.1	平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程	0.0649	50.00	社会投资
4.2	东石镇美丽圩镇建设	4.3218	4205.00	政府专项债
4.3	S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程	13.8944	600.00	社会投资
4.4	东汶村交通基础设施优化提升项目	0.4651	137.00	社会投资
4.5	明洋村交通基础设施优化提升项目	0.9763	89.49	社会投资
4.6	东石镇农村生活污水治理项目	1.5617	5836.05	财政资金和政府专项债
5	产业导入	16.7227	14248.00	
5.1	东石镇一二三融合发展项目	3.9594	500.00	社会投资
5.2	平远县水稻制种服务中心项目	1.3592	400.00	社会投资
5.3	东石镇农文旅发展项目	5.3224	3300.00	社会投资

序号	子项目名称	规模(公顷)	投资规模 (万元)	备注
5.4	分布式光伏发电一体项目	1.5655	5018.00	社会投资
5.5	光伏厂房项目	4.5162	5030.00	社会投资
合计		1963.9294	180236.41	

（二）资金筹措

1、资金筹措原则

按照“渠道不乱、用途不变、统筹安排、各计其功”的原则，统筹相关项目和资金，发挥财政资金聚合效益。按照“财政资金引导、社会资本参与、多元化投入”的路径，增强项目资金保障能力。

2、资金来源与路径

（1）用足上级资金

发挥中央、省级和市级财政投入，积极争取财政部、农业农村部、自然资源部等国家和省级部门政策和资金支持，主要包括高标准农田建设的涉农资金、历史遗留矿山的中央专项资金等。

（2）引导社会投入

通过全域土地综合整治，优化三生空间，为项目进驻留足建设用地，优化营商环境，加快产业企业集聚。

鼓励开发性、政策性金融机构通过市场化方式开展融资模式创新，为全域土地综合整治工程提供长期信贷支持。支持投融资平台和社会资本参与全域土地综合整治工程，进一步激发社会投资者投资热情。

3、年度资金安排

本项目实施期共 4 年，总投资 180236.41 万元，其中 2024 年投入 16898.04 万元，2025 年投入 29094.40 万元。

（三）项目融资及债务清偿能力分析

1. 融资分析

本项目部分建设资金拟申请政府专项债或政策性银行贷款，对拟融资子项目进行评价分析，包括项目投资规模、贷款计划等方面，具体见下表。由表可知，拟融资子项目共有 38 个，投资规模为 177373.10 万元，拟融资规模 144194.72 万元；其中，计划申请政府专项债 10747.86 万元，占融资规模的 7.45%；计划申请政策性银行贷款 133446.86 万元，占融资规模的 92.55%。

初步拟以县属国企联合东石镇属国企成立全域土地综合整治项目实施平台，引入央企、地方国企以及其他社会投资人成立项目公司，作为项目实施主体进行投融资、建设管理，以及参与到后续项目运营。

表7-16 项目融资分析一览表

附表 5 序号	子项目名称	计划投资（万元）		
		总计	其中： 专项债	其中：银 行贷款
1	2025 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 1）耕地集中整治区项目	422.24	0.00	337.79
2	2025 年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区 1）耕地集中整治区项目	433.92	0.00	347.14
3	2025 年度梅州市平远县东石镇（大屋村、双石村片区）耕地集中整治区项目	2084.27	0.00	1667.42
4	2026 年度梅州市平远县东石镇（双石村片区 1）耕地集中整治区项目	328.34	0.00	262.67

附表 5 序号	子项目名称	计划投资（万元）		
		总计	其中： 专项债	其中：银 行贷款
5	2027 年度梅州市平远县东石镇（东石村、双石村片区）耕地集中整治区项目	134.99	0.00	108.00
6	2027 年度梅州市平远县东石镇（东石村片区）耕地集中整治区项目	727.22	0.00	581.77
7	2027 年度梅州市平远县东石镇（东汶村片区）耕地集中整治区项目	192.40	0.00	153.92
8	2027 年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区 1）耕地集中整治区项目	942.08	0.00	753.66
9	2027 年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区 2）耕地集中整治区项目	139.99	0.00	112.00
10	2027 年度梅州市平远县东石镇（麻塘村片区）耕地集中整治区项目	284.19	0.00	227.35
11	2027 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 2）耕地集中整治区项目	341.62	0.00	273.30
12	2027 年度梅州市平远县东石镇（双石村、汶水村片区）耕地集中整治区项目	826.94	0.00	661.55
13	2027 年度梅州市平远县东石镇（汶水村、凉庭村片区）耕地集中整治区项目	128.51	0.00	102.81
14	2027 年度梅州市平远县东石镇（锡水村片区）耕地集中整治区项目	255.86	0.00	204.69
15	2027 年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区 2）耕地集中整治区项目	767.11	0.00	613.69
16	2025 年东石镇高标农田建设项目	922.14	0.00	829.93
17	东石镇撂荒耕地复耕	1500.00	0.00	1350.00
18	耕地改良提质项目	6093.31	0.00	5483.98
19	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（一期）	2768.40	0.00	2214.72
20	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（二期）	954.00	0.00	763.20
21	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（三期）	3040.23	0.00	2432.18
22	东石镇未来社区（集中安置区一期）	3473.28	1495.00	1978.28
23	东石镇未来社区（集中安置区二期）	40711.85	0.00	32569.48
25	东石镇圩镇提质扩容项目	19179.76	0.00	15343.81
26	平远县钙基绿色产业园项目(一期)	50000.00	0.00	40000.00
27	茅坪矿区加工厂	3481.39	0.00	2785.11
28	东石镇洪发矿业建设用地上盘活项目	4000.00	0.00	3200.00
32	崩岗治理和地质灾害修复	300.00	0.00	240.00
33	水利建设治理工程	8000.00	0.00	6400.00
36	平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程	50.00	0.00	50.00
37	东石镇美丽圩镇建设	4205.00	4205.00	0.00
38	S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程	600.00	600.00	0.00
41	东石镇农村生活污水治理项目	5836.05	4447.86	0.00

附表 5 序号	子项目名称	计划投资（万元）		
		总计	其中： 专项债	其中：银 行贷款
42	东石镇一二三融合发展项目	500.00	0.00	400.00
43	平远县水稻制种服务中心项目	400.00	0.00	320.00
44	东石镇农文旅发展项目	3300.00	0.00	2640.00
45	分布式光伏发电一体项目	5018.00	0.00	4014.40
46	光伏厂房项目	5030.00	0.00	4024.00
合计		177373.10	10747.86	133446.86

2. 清偿能力分析

（1）东石镇农用地整治项目

① 项目概况

项目建设地点位于广东省梅州市平远县东石镇，包括东石镇单元实施的耕地集中整治区建设项目、高标农田建设项目、东石镇撂荒耕地复耕和耕地改良提质项目，实施规模合计 1534.8056 公顷。整治后集约流转发展规模化、现代化特色农业。

② 建设目标

项目目标：以增加有效耕地面积、保障粮食生产安全，促进耕地集中连片、增加农业生产综合效益为目标，按照“数量有增加、质量有提升、布局更加集中、生态有改善”等原则，开展补充耕地项目，引导承包地经营权有序流转，实现规模化种植和经营。

③ 建设内容

项目建设包含：建设 15 个耕地集中整治区合计 558.0503 公顷、建设高标准农田 102.4602 公顷、撂荒耕地复耕 61.8537 公顷、耕地改良提质 812.4414 公顷。通过实施恢复耕地、补充耕地

和耕地连片整合工程，促进“小田并大田”。工程内容主要包括土地平整工程、土壤改良工程、灌溉与排水工程、田间道路工程和农田防护与生态保持工程等；经整理后的农用地，开展规模化经营。

④项目运营模式

本项目拟采用“F+EPC+O”的模式开展建设运营。由平远县政府公开招标，与央企或地方国企合作组成项目公司，央企或地方国企按股权的 20%以上注入资本金，其他资金通过政府专项债、一般债和银行融资等方式解决。同时，项目公司后续可将获得的专项资金、奖补资金、经营性收入等进行滚动投入再开发。项目建成后，将由项目公司负责项目管理、建设、运维及招商。合作期满后，将项目资产根据项目具体协议约定移交给原土地产权人。

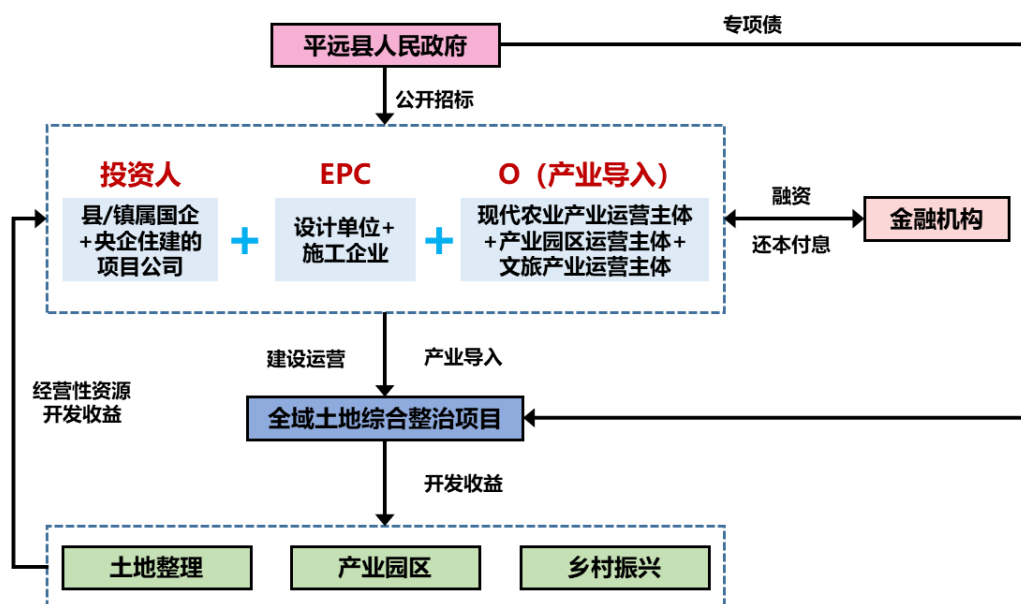


图7-1 农用地整治项目拟运营模式

⑤项目投资规模及资金筹措

经估算，农用地整治项目总投资为 16525.13 万元（详见投资测算）。资金来源为建设单位自筹资金和申请政府专项债资金或政策性金融贷款。

本项目拟申请政府专项债或政策性金融贷款 14071.67 万元，占项目总投资的 85.15%；财政资金投入 851.54 万元，占项目总投资的 5.15%；建设单位自筹 1601.92 万元，占项目总投资的 9.69%。项目拟分两期投入资金，其中一期为第一年和第二年投入 58.26% 资金，二期为第三年和第四年投入 41.74% 资金。

项目拟定债券存续期为 20 年，融资利率暂按 3.50% 算，采用每年付息、期末一次性还本的方法，则项目存续期还本付息合计 14071.67 万元（其中利息为 9192.79 万元）。

表7-17 平远县农用地整治项目投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	类别	合计	建设期	
			第一、二年	第三、四年
1	总投资	11025.30	5918.84	5106.46
2	资金筹集	11025.30	5918.84	5106.46
2.1	资本金	2205.05	1183.76	1021.29
2.2	资金筹措	8820.25	4735.08	4085.17

表7-18 平远县农用地整治项目还本付息计划表

单位：万元

年度	资本金投入	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第1年建设期	1429.44		8198.45		8198.45	3.50%	143.47
第2年		8198.45			8198.45	3.50%	286.95

年度	资本金投入	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
建设期							
第 3 年建设期	1024.02	8198.45	5873.22		14071.67	3.50%	389.73
第 4 年建设期		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 5 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 6 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 7 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 8 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 9 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 10 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 11 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 12 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 13 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 14 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 15 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 16 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 17 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 18 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 19 年		14071.67			14071.67	3.50%	492.51
第 20 年		14071.67		14071.67	0.00	3.50%	492.51
合计	2453.46		14071.67	14071.67			9192.79

⑥项目债务清偿能力分析

项目分两期实施，每一期经济分析计算期为 20 年，含建设期 2 年，运营期 18 年。

1) 项目收入估算

项目收益来源包括农作物种植销售收入、地力补贴与粮食种植补贴收入等。

本项目拟利用整治后的耕地，通过引导经营权流转实施规模化种植，流转率按 60%计，预估可实施规模化种植耕地规模 920.0000 公顷。初步拟实施水稻、烟叶轮种 460.0000 公顷，实施花生、烟叶轮种 460.0000 公顷，水稻和花生种植期为 2 月至 3

月播种，5月下旬至7月初收割；烟叶种植期为秋、冬季播种；花生种植期为秋季播种。种植后，考虑平远县本地的水肥气热等农业生产条件，预计水稻亩产量为450公斤/茬，花生亩产量为250公斤/茬，烟叶亩产量为3.2担/茬。根据水稻及烟叶市场相关数据，水稻收购价格为2.64元/公斤，花生收购价格为22元/公斤，烟叶收购价格1800元/担。运营期前四年收购率分别为80%、85%、90%、95%，第五年开始按100%估算，收购单价按每三年递增5%考虑，运营期内水稻、烟叶、花生种植销售收入250054.74万元。

本项目农用地整治后，通过规模化种植粮食作物，按国家鼓励保护耕地与粮食种植的政策，结合梅州市当地多年的平均水平，预计每年可获得50元/亩的补贴性收入；按种植面积460.0000公顷，建设期2年，运营期18年算，可获得补贴性收入621.00万元。

综上，运营期内项目收入为250675.74万元。

2) 项目成本估算

a.管理费用；管理费用支出按收入的3%计算，运营期内管理费用7520.27万元。

b.销售费用；销售费用支出按收入的2%计算，运营期内销售费用5013.51万元。

c.设备维修与折旧费用；设备维修与折旧费用按收入的2%

计算。项目运营期内维修费用 5013.51 万元。

d.人员及工资福利费用；本项目预计工作人员编制 20 人，每人每年按 7.5 万元估算，按每三年增长 3%考虑。项目运营期内人员及工资福利费用 3269.00 万元。

e.农用地租金成本；结合当地农用地流转租金水平，预计用地集约成本为 800 元/（亩*年），按每三年递增 3%考虑，项目 2 年建设期、18 年运营期内，农用地整治项目需租地 920.0000 公顷，即农用地租金成本 30074.78 万元。

f.农作物种植成本；本项目拟利用整治后的有效种植面积实施轮种水稻/花生、烟叶 920.0000 公顷。水稻种植成本包括：水稻种子 150 元/亩/茬，肥料农药 250 元/亩/茬，田间管理 200 元/亩/茬，机械服务费 300 元/亩/茬（含犁田与收割）；花生种植成本包括：花生种子 200 元/亩/茬，肥料农药 350 元/亩/茬，田间管理 200 元/亩/茬，机械服务费 300 元/亩/茬（含犁田与收割）；烟叶种植成本包括：烟叶种苗 200 元/亩/茬，肥料农药 1000 元/亩/茬，田间管理 8000 元/亩/茬，机械服务费 100 元/亩/茬（含犁田）。水稻采收次数按一次，烟草采收次数按一次估算，按每三年递增 3%考虑，运营期内水稻及烟草种植成本 51615.78 万元。

综上，建设运营期内项目运营成本为 82346.13 万元

3) 财务评价

经估算，运营期内项目收入 250675.74 万元，项目运营成本

133237.21 万元，项目盈余 117438.53 万元，项目效益良好。项目存续期还本付息合计 23264.46 万元，即本项目债券存续期内的项目盈余可覆盖债券本息。因此，本项目在运营期内具备良好的债务清偿能力，持续运营可实现良好收益，不存在增加当地政府财政支出负担、引发地方政府隐性债务风险等情况。

（2）茅坪矿区加工厂项目

① 项目概况

项目包括茅坪矿区加工厂建设项目 3.4469 公顷，整理建设用地，建设加工厂房，保障茅坪矿区矿石的需要。

② 建设目标

项目目标：建设茅坪矿区加工厂，对茅坪矿区开采出来的矿石进行整理和加工，延展东石镇钙基产业链。

③ 建设内容

项目建设包含：通过建设用地整理腾挪，在东汶村、太阳村和茅坪村交界处建设钙基矿石材料加工厂房。厂区规划用地 3.4469 公顷，拟建设厂房及配套用房 4.1363 万 m²，另外，项目包含场地平整 3.4469 万平方米，以及园区道路、管网、污水处理等设施。

④ 项目投资规模及资金筹措

项目建设费用 3481.39 万元，包括场地通平费 172.35 万元，厂房建设费用 3309.04 万元。

拟申请银行贷款 2785.11 万元，占投资的 80%；企业自筹 696.28 万元，占投资的 20%；拟分两年投入资金，每年投入 50% 资金；拟定债券存续期为 20 年，银行贷款暂按 3.50% 算，采用每年付息、期末一次性还本的方法，则项目存续期还本付息合计 4637.21 万元，其中融资利息 1852.10 万元。

⑤项目债务清偿能力分析

项目经济分析计算期为 20 年，含建设期 2 年，运营期 18 年。

1) 项目收入估算

运营收益：项目总运营收入约 10150.60 万元，主要收入来源包括物业出租收入与物业服务管理费、光伏发电等。

表7-19 平远县茅坪矿区加工厂项目运营收入表

运营收入来		收费单价	总收益 (万元)	备注
物业租金	厂房 41363 平方米；	厂房 8 元/（月*平方米）；	7983.71	1.建成后出租率第一年 80%、第二年 90%、第三年开始为 100%； 2.租金每三年增加 5%。
物业管理费	厂房 41363 平方米；	厂房 2 元/（月*平方米）；	1995.91	物业服务管理费研发楼按 4 元/（月*平方米）；厂房部分，按 3 元/（月*平方米）； 建设期 2 年，运营期第二年起收，每三年增加 5%。
光伏发电	377.44 万度/年	0.453 元/kwh	170.98	1.有 3.4469 公顷产业用地，建筑密度按 50%计，其中 60%屋顶可用于发展光伏； 每平方米光伏板每天发电 1 度； 2.整体按运营期第二年开始稳定每年发电量维持 377.44 万度计。
合计			10150.60	

财政收益：本项目的运营期间可产生一定的税收收益。包括：一是增值税；本项目的营业收入增值税按一般纳税人适用税率 9% 计取，运营期内有 913.55 万元，预计 20% 留在本级。二是城市维护建设税、教育附加及地方教育附加税；按增值税的 15% 计取，

运营期内有 137.03 万元，预计 20%留在本级。三是产业用地的税收强度要求，参照述梅州市有关亩均产业用地税收标准，按 12 万/（亩*年）计；产业园区用地 3.4469 公顷，进入运营期后，第一年按 80%、第二年 90%、第三年按 100%；预计 20%税收留在本级，有税收 2196.36 万元。

以上合计财政收益约有 2406.48 万元。

2) 项目运营成本和费用

维护费，按运营收入的 5%；工资福利：按运营收入的 1.5%；水电费：按运营收入的 1%；其他运营管理费：按运营收入的 3%；以上费用合计约为 1065.81 万元。

3) 财务评价

本项目总投资 3481.39 万元，建设期 2 年，运营期 18 年。

社会资本投入和产出：项目预期运营收入 10150.60 万元，扣除运营成本 1065.81 万元和税费 1050.59 万元（增值税 913.55 万元和城市维护建设税、教育附加及地方教育附加税 137.03 万元），项目盈余 8034.20 万元；可覆盖社会资本投入（含政策性银行贷款）与政策性银行贷款利息合计 5333.49 万元；

财政收入：项目运营期间预期产生各类税收 12032.41 万元，预计 20%税收留在本级，2406.48 万元。

因此，本项目通过自身营运的投资收益可以实现平衡，不增加当地政府财政支出负担、不引发地方政府隐性债务风险等情况。

（四）资金平衡分析

根据项目类型的不同，从指标收益、土地出让或土地租赁收益、政府税收、企业营业收益等方面进行预期收益测算，按“建设期+经营权”估算整治前后的收益总数。

部分项目按提供的可行性研究报告统计收益；其他尚未编制可行性研究报告项目，以此为参考，结合工业、旅游、商业、种植业等土地租金规律浮动估算亩均产值与税收。项目整体建设运营整体周期按 20 年计算。

1. 农用地整治项目收益

东石镇单元实施包括耕地集中整治区建设项目、高标农田建设项目、东石镇撂荒耕地复耕和耕地改良提质项目在内的农用地整治项目，实施规模合计 1534.8056 公顷。预计有 920.0000 公顷（13800.00 亩）耕地经营权可流转进行规模化经营，按 2 年建设期、18 年经营期预计收益约 117438.53 万元（详细测算见项目融资及债务清偿能力分析章节农用地整治项目部分）。

2. 建设用地整理项目收益

①未来社区建设和运营收益：

东石镇优化调整生产生活生态空间布局，将零散的建设用地腾挪整合至圩镇周边，建设未来社区（集中安置区），经过三通一平后，新增村民房屋建设用地 11.8573 公顷，另建设约 7.0959 万平方米安置住宅和 1.5206 万平方米配套商业。

有需求且符合资格的村民，可按“以票换地”的形式，凭所持地票在未来社区内有偿取得房屋建设用地并抵扣相应使用费，有偿使用费按 800 元每平方米计，可取得收益 9485.84 万元。安置住宅代建费按 3500 元/平方米计算，共计 24835.65 万元。合计建设收益 34321.49 万元。

项目按 2 年建设期，18 年运营期计。配套商业租金按 30 元/（月*平方米）计，3 年涨幅 3%计，综合出租率 95%，运营期预估收入 10611.91 万元。项目整体物业费按 1.5 元/（月*平方米）计，收费面积约 17.3497 万平方米，80%收费率计，运营期预估收入 5621.30 万元。项目运营成本按物业费收入的 80%计，共 4497.04 万元。预估项目运营收益 11736.17 万元

综上，未来社区建设和运营收益共计 46057.66 万元。

②建设用地指标结余收益：

通过实施建设用地整理，包括农村建设用地腾挪、城乡建设用地增减挂钩等。腾退 98.7703 公顷建设用地，优先用于保障圩镇、村民住房、农村商业设施及产业等基础设施建设，有 17.8146 公顷（267.22 亩）建设用地结余，指标交易收益参照广东省平均价格 50.00 万元/亩计算，建设用地指标交易收益共 13360.95 万元。

③东石镇圩镇提质扩容项目建设收益：

项目拟建成东石镇全域旅游配套服务中心，建设内容包括文

旅服务中心、特色商业 1.5058 万平方米和民宿公寓 4.5174 万平方米。

项目按 2 年建设期，18 年运营期计。特色商业租金按 30 元/（月*平方米）计，公寓民宿综合租金按 20 元/（月*平方米），3 年涨幅 3%计，综合出租率 95%，运营期预估收入 31525.86 万元。物业费按商业 3.0 元/（月*平方米）、民宿公寓 1.5 元/（月*平方米）计，80%收费率计，运营期预估收入 2439.40 万元。项目运营成本按物业费收益的 80%计，共 1951.52 万元。预估项目运营收益 32013.74 万元。

④平远县钙基绿色产业园项目(一期)

平远县钙基绿色产业园项目，一期建设茅坪矿区，其水泥用石灰岩矿面积 0.5 平方公里，全区可采出水泥用石灰岩矿石量为 3239.12 万吨，可采出建筑用石灰岩矿石量为 423.73 万立方米，可采出剥离物总量为 1253.43 万立方米，其中覆土（粘土）793.76 万立方米、低钙石灰岩 142.7 万立方米、建筑用石灰岩夹石 18.49 万立方米；透闪石岩脉夹石 2 万立方米、泥质粉砂岩 296.48 万立方米，设置的生产规模 380 万吨/年（水泥用石灰岩矿 280 万吨/年，建筑用石灰岩矿 100 万吨/年），开采标高：+409 米至+60 米，服务年限 15 年。政府为企业提供用地，后期运营管护由钙期企业进行。第一期项目建成后每年产值约 50.00 亿元，净利润率参照行业情况取值 15%，15 年预期运营收益可达 1125000.00

万元；税率按 13%计，20%本级留存，15 年纳税约 195000.00 亿元。

⑤茅坪矿区加工厂项目

茅坪矿区加工厂建设项目，按 2 年建设期，18 年运营期，预计运营收益 8034.20 万元，本级收税收益 2406.48 万元（详细测算见项目融资及债务清偿能力分析章节茅坪矿区加工厂项目部分）。

⑥东石镇洪发矿业建设用地盘活项目

项目拟建设矿石加工产业用房 2.5315 万平方米出租。项目按 2 年建设期，18 年运营期计。厂房租金按 12 元/（月*平方米）计，3 年涨幅 3%计，综合出租率 95%，运营期预估收入 7066.69 万元。项目运营成本按运营收益的 20%计，共 1413.34 万元。预估项目运营收益 5653.35 万元。税收包括租金增值税和产业税收。增值税按运营收入的 9%计，本级留存 20%，运营期预估增值税为 636.00 万元。产业用地的税收按 12 万/（亩*年）计，项目用地面积 2.5315 公顷，进入运营期后，第一年按 80%、第二年 90%、第三年按 100%；预计 20%税收留在本级，有税收 1613.0718 万元。

3. 美丽圩镇建设收益

项目可提供的收入为环北路南侧新建农贸市场、现状农贸市场改建为商贸中心、环北路南侧新建综合运输站、环北路南侧建

设农产品集散中心租赁收入，在新农贸市场、商贸中心、文体中心、新车站广场、镇政府、城市客厅建设停车场，约 166 个停车位停车费收入。项目设施后预计可以每年收益 133.80 万元。按 2 年建设期、18 年运营期计，静态收益为 2408.40 万元。

4. 产业项目建设带来收益

①东石镇农文旅发展项目

通过建设平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程、东石镇美丽圩镇建设、东石镇农文旅发展项目等项目，发展东石镇全域旅游产业，预估新增游客 5 万人次/年，游客消费 300 元/人次，18 年运营期，每年运营收入为 1500.00 万元，运营成本按收入的 50%计，按 2 年建设期、18 年经营期测算，预期可形成收益 13500.00 万元。税收按运营收入的 5%计，预计 20%税收留在本级，有税收 270.00 万元。

②分布式光伏发电一体项目，按 30 年经营期测算，建成后预计年发电量 414 万度，每度电按 0.453 元计算，可获得 5626.26 万元收益，政府为企业提供用地，后期运营管护由企业进行。按税收的 5%计算，预计 20%税收留在本级，有税收 56.26 万元。

③光伏厂房项目，建成后预计年发电量 657 万度，按 30 年经营期测算，每度电按 0.453 元计算，可获得 8928.63 万元收益，政府为企业提供用地，后期运营管护由钙期企业进行。按税收的 5%计算，预计 20%税收留在本级，有税收 89.29 万元。

5. 结论

投资方面，项目预计总投资 180236.41 万元。其中，财政资金投入 4658.30 万元，申请政府专项债并投入 10747.86 万元（若专项债无法足额发行，不足部分通过银行贷款解决，项目专项收入按照融资比例切分并进行分账管理），社会资金投入 164830.25 万元（企业投资 31383.39 万元，银行贷款 133446.86 万元）。社会投资与政府专项债投入部分，政府专项债按年利率 2.5%，社会投资通过银行贷款按年利率 3.5%，债券存续期 20 年计算，利息总额约 98786.73 万元。

收益方面，项目预期总收益为 1564727.86 万元。项目整体收益可覆盖投资总额及利息，且不单纯依靠节余建设用地和补充耕地等指标交易。项目财政收益 199562.30 万元，可覆盖财政资金和政府专项债投入，运营收益 1365165.56 万元，可覆盖社会资本投入。

项目预期总体收益大于项目总投资，能基本实现资金收支平衡，项目实施后，在社会、经济、生态等方面都可以带来明显效益。

表7-20 全域土地综合整治拟实施子项目投资测算与收益明细表

序号	子项目名称	规模(公顷)	支出（万元）				收益			利润（万元）	备注
			总投资①	财政资金	政府专项债	社会投资	总收益②	财政收益	运营收益	②-①	
1	农用地整治	1534.8056	16525.13	851.54	0.00	15673.59	117438.53	0.00	117438.53	100913.39	
1.1	2025 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 1）耕地集中整治区项目	26.1439	8009.68			8009.68	117438.53	0.00	117438.53	100913.39	种植收益（花生/水稻+烟草轮种）
1.2	2025 年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区 1）耕地集中整治区项目	30.0541									
1.3	2025 年度梅州市平远县东石镇（大屋村、双石村片区）耕地集中整治区项目	156.1020									
1.4	2026 年度梅州市平远县东石镇（双石村片区 1）耕地集中整治区项目	20.5294									
1.5	2027 年度梅州市平远县东石镇（东石村、双石村片区）耕地集中整治区项目	8.1777									
1.6	2027 年度梅州市平远县东石镇（东石村片区）耕地集中整治区项目	53.0343									
1.7	2027 年度梅州市平远县东石镇（东汶村片	13.2201									

序号	子项目名称	规模(公顷)	支出（万元）				收益			利润（万元）	备注
			总投资①	财政资金	政府专项债	社会投资	总收益②	财政收益	运营收益	②-①	
	区）耕地集中整治区项目										
1.8	2027 年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区 1）耕地集中整治区项目	65.4366									
1.9	2027 年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区 2）耕地集中整治区项目	10.1229									
1.10	2027 年度梅州市平远县东石镇（麻塘村片区）耕地集中整治区项目	17.0657									
1.11	2027 年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区 2）耕地集中整治区项目	24.9011									
1.12	2027 年度梅州市平远县东石镇（双石村、汶水村片区）耕地集中整治区项目	56.6129									
1.13	2027 年度梅州市平远县东石镇（汶水村、凉庭村片区）耕地集中整治区项目	7.9888									
1.14	2027 年度梅州市平远县东石镇（锡水村片区）耕地集中整治区项目	18.9543									

序号	子项目名称	规模(公顷)	支出（万元）				收益			利润（万元）	备注
			总投资①	财政资金	政府专项债	社会投资	总收益②	财政收益	运营收益	②-①	
1.15	2027 年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区 2）耕地集中整治区项目	49.7065									
1.20	2025 年东石镇高标农田建设项目	102.4602	922.14	92.21	0.00	829.93					
1.21	东石镇撂荒耕地复耕	61.8537	1500.00	150.00	0.00	1350.00					
1.22	耕地改良提质项目	812.4414	6093.31	609.33	0.00	5483.98					
2	建设用地整理	115.9510	127827.17	0.00	1495.00	126332.17	1416410.50	199146.75	1217263.74	1295345.96	
2.1	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（一期）	9.2280	2768.40	0.00	0.00	2768.40				10592.55	腾退 98.7703 公顷建设用地，优先用于保障圩镇、村民住房、农村商业设。施及产业等基础设施建设，有 17.8146 公顷（267.22 亩）建设用地结余，指标交易收益参照广东省平均价格 50.00 万元/亩计算，建设用地指标交易收益共 13360.95 万元。
2.2	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（二期）	3.1800	954.00	0.00	0.00	954.00				-954.00	
2.3	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（三期）	10.1341	3040.23	0.00	0.00	3040.23	13360.95	2004.14	11356.81	-3040.23	

序号	子项目名称	规模(公顷)	支出（万元）				收益			利润（万元）	备注
			总投资①	财政资金	政府专项债	社会投资	总收益②	财政收益	运营收益	②-①	
2.4	东石镇未来社区（集中安置区一期）	4.3416	3473.28	0.00	1495.00	1978.28	2773.76	0.00	2773.76	-699.52	
2.5	东石镇未来社区（集中安置区二期）	20.4788	40711.85	0.00	0.00	40711.85	43283.90	0.00	43283.90	2572.04	
2.6	钙基坟墓安置工程	0.1002	218.25	0.00	0	218.25	0.00	0.00		-218.25	
2.7	东石镇圩镇提质扩容项目	5.9051	19179.76	0.00	0.00	19179.76	32013.74	0.00	32013.74	12833.98	
2.8	平远县钙基绿色产业园项目(一期)	56.6048	50000.00	0.00	0.00	50000.00	1320000.00	195000.00	1125000.00	1270000.00	
2.9	茅坪矿区加工厂	3.4469	3481.39	0.00	0.00	3481.39	10440.68	2406.48	8034.20	6959.29	
2.10	东石镇洪发矿业建设用地盘活项目	2.5315	4000.00	0.00	0.00	4000.00	7898.41	1740.27	6158.14	3898.41	
3	生态保护修复	275.1659	10718.57	2418.57	0.00	8300.00	0.00	0.00	0.00	-10718.57	
3.1	平远县 2024 年历史遗留矿山生态修复项目	14.8961	361.27	361.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-361.27	
3.2	平远县历史遗留矿山生态修复治理项目（一期）	26.0910	950.00	950.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-950.00	
3.3	东石镇狮子岩矿山修复项目	21.7669	800.00	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-800.00	
3.4	崩岗治理和地质灾害修复	6.3507	300.00	0.00	0.00	300.00	0.00	0.00	0.00	-300.00	
3.5	水利建设治理工程	7.8876	8000.00	0.00	0.00	8000.00	0.00	0.00	0.00	-8000.00	
3.6	平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目（东石片）	24.2130	53.54	53.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-53.54	

序号	子项目名称	规模(公顷)	支出（万元）				收益			利润（万元）	备注
			总投资①	财政资金	政府专项债	社会投资	总收益②	财政收益	运营收益	②-①	
3.7	平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（东石片）	173.9606	253.76	253.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-253.76	
4	城乡风貌及人居环境整治提升	21.2842	10917.54	1388.19	9252.86	276.49	2408.40	0.00	2408.40	-8509.14	
4.1	平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程	0.0649	50.00	0.00	0.00	50.00	0.00	0.00	0.00	-50.00	
4.2	东石镇美丽圩镇建设	4.3218	4205.00	0.00	4205.00	0.00	2408.40	0.00	2408.40	-1796.60	166 个停车位，年收益 133.8 万元，18 年运营期
4.3	S332 线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程	13.8944	600.00	0.00	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-600.00	
4.4	东汶村交通基础设施优化提升项目	0.4651	137.00	0.00	0.00	137.00	0.00	0.00	0.00	-137.00	
4.5	明洋村交通基础设施优化提升项目	0.9763	89.49	0.00	0.00	89.49	0.00	0.00	0.00	-89.49	
4.6	东石镇农村生活污水治理项目	1.5617	5836.05	1388.19	4447.86	0.00	0.00	0.00	0.00	-5836.05	
5	产业导入	16.7227	14248.00	0.00	0.00	14248.00	28470.44	415.55	28054.89	14222.44	
5.1	东石镇一二三融合发展项目	3.9594	500.00	0.00	0.00	500.00	0.00	0.00	0.00	-500.00	
5.2	平远县水稻制种服务中心项目	1.3592	400.00	0.00	0.00	400.00	0.00	0.00	0.00	-400.00	
5.3	东石镇农文旅发展项目	5.3224	3300.00	0.00	0.00	3300.00	13770.00	270.00	13500.00	10470.00	5 万人次/年，人均消费

序号	子项目名称	规模(公顷)	支出（万元）				收益			利润（万元）	备注
			总投资①	财政资金	政府专项债	社会投资	总收益②	财政收益	运营收益	②-①	
											300，18 年运营期，40%运营成本，5% 税率
5.4	分布式光伏发电一体项目	1.5655	5018.00	0.00	0.00	5018.00	5682.52	56.26	5626.26	664.52	
5.5	光伏厂房项目	4.5162	5030.00	0.00	0.00	5030.00	9017.92	89.29	8928.63	3987.92	
合计		1963.9294	180236.41	4658.30	10747.86	164830.25	1564727.86	199562.30	1365165.56	1391254.08	

八、 预期效益和项目特色

（一）预期效益

1. 社会效益

①有利于保障区域粮食安全，有效遏制耕地“非农化”防止耕地“非粮化”

本方案整治后可新增耕地 108.6667 公顷，落实了增加耕地面积任务。同时，将部分现状养殖坑塘，园地、林地、草地等恢复或垦造为耕地，客观上遏制了耕地“非粮化”现象。本方案通过耕地恢复与撂荒复种、耕地补充、城乡建设用地拆旧复垦等项目，促进了耕地集中连片，优化土地布局，改善农业生产条件，推动了农业现代化和规模化生产。

②有利于加快城乡融合、促进农业农村发展

东石镇全域土地综合整治通过全要素的布局优化，引导人口、产业的布局优化，实现城乡要素自由流动，平等交换和公共资源合理配置。通过改善农业生态条件，利用土地流转政策工具，可以极大解放农业劳动力，使农业人口可以从事非农活动，缩小城乡居民生活水平差距，形成工农互促，城乡互补，全面融合，共同繁荣的新型工农城乡关系，推进城乡融合发展，实现乡村与城市地区的产业共联，加快融入区域发展的大产业链。

③有利于提高人居环境品质，建设美丽宜居乡村

整治区域内依托“山一居一田一水”的客家村落格局，开展美丽圩镇建设，推进存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造和乡村景观再塑，对农房微改造，美化绿化亮化村庄环境，完善基础设施和公共服务设施建设，综合提升田水路园林村空间布局，积极创建美丽圩镇，全面提高整治区域人居环境品质，打造生态美丽宜居村庄典范。

④有利于优化调整项目区域发展格局

整治区域统筹农用地整治、建设用地整理和生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护、产业导入等工程，合理布局生活、生产、生态空间，遵循项目整治区域内乡村传统肌理和格局，坚持节约集约用地原则，合理开展生态修复、风貌提升、景观再塑，引导生活空间尺度适宜、布局协调、功能完善；改善农业生产条件，有利于促进流域经济社会的持续稳定发展，社会意义重大，效果显著；严格保护生态空间，实施产业准入负面清单制度，明确产业发展方向和开发强度，强化准入管理和底线约束。

⑤有利于产业结构调整，创造就业机会

整治区域促进旅游发展，带动经济发展。项目实施完成后，完善东石镇的整体建设，提高土地节约集约利用率，整合境内的红色旅游资源，促进美丽宜居乡村建设与产业振兴

相互融合。促进和带动当地及周边地区的经济发展，产业园建设增加就业岗位。促进区域对外交流，对提高人民生活水平和保证地方经济的持续发展。同时带动项目所在地周边的文化、服务业的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值；间接增加居民收入。

2. 生态效益

①有利于提升区域生态质量

项目通过生态修复工程，开展矿山地质环境治理、水土流失、水环境综合整治等项目。加强对整治区域自然生态空间的整体保护，减少水土流失，提升土地质量，提高水资源保障能力；有效保护生物多样性，明显改善区域生态环境，优化森林结构，提升森林固碳能力，修复和改善生态环境，有利于提升区域生态功能和服务价值。

②有利于提高生态安全保障功能

项目实施后，有效保护南方丘陵山地的生态环境，遏制区域水土流失和污染、修复损毁土地、减少减轻自然灾害等方面取得比较显著的生态效益，有效改善平远县及南方丘陵山地的生态环境，维护生态屏障功能，保障国家生态安全。

3. 经济效益

①提升社会经济发展状况

计划导入企业数量 22 家,其中导入规模以上企业 10 家,

计划带动 GDP 增长额 174433.86 万元；亩均税收增加额 0.50 万元，完成固定资产投资总额 72680.78 万元，带动税收额 65000.00 万元；亿元 GDP 消耗建设用地面积初始值为 150.5503 公顷，整治后为 126.9900 公顷，下降率达 15.65%。增加农村居民人均收入 2837 元，村集体收入 25.93 万元，带动就业 2000 人。

②提高耕地质量等别，提高农民收入

整治区域现状耕地 1469.4174 公顷，占区域国土总面积的 9.01%，耕地质量等别为 4.71。通过农用地整治工程，如补充耕地、耕地提质改造整治等项目，在项目周期整治区域净新增耕地 94.1418 公顷，新增耕地面积比例为 6.41%，耕地质量等别提高 0.1。整治后，整治区域耕地集中连片度提高，周边农业生产环境和农田水利设施等耕作条件得到改善，土地生产能力得到提高，农业生产效益提高，降低农业生产成本，优化土地投入和产出比例，有利于提升土地利用率，不但推动现代农业的发展，保障粮食安全，而且有利于增加农民的生产收入。

平远县历史遗留矿山生态修复项目实施过程可以拉动当地经济。同时，随着修复工作的不断深入和项目实施区域水、土环境质量的持续改善，可进一步提高土地利用率、土地产出率及劳动率，促进林业产业结构和产业链的调整升级，

带动经济发展。

③获取指标收益

通过全域土地综合整治，建设用地整理有 17.8146 公顷（267.22 亩）建设用地结余，指标交易收益参照广东省平均价格 50.00 万元/亩计算，建设用地指标交易收益共 13360.95 万元。

④带动区域产业发展

整治区域开展全域土地综合整治，能够促进区域内种植业、能源产业、旅游业等各类产业融合发展，为区域产业发展提供支撑，构筑一二三产融合发展，创建平原县高质量发展示范，推动平远苏区加快振兴、共同富裕。经测算，美丽圩镇创建后可带来 2408.40 万元收入，农文旅融合项目带来 13770.00 万元收入，产业导入后可带来 1353039.53 万元收入。

（二）项目特色

通过全域土地综合整治，以打造红色毓秀东石，绿色钙基产业园为基本目标，推进“一轴一带四区”建设，实施一批具有示范意义的亮点工程，促进耕地保护和土地节约集约利用，优化村庄布局，盘活存量闲置土地，提升人居环境品质，推动流域生态环境重塑，改善区域生态环境，按照“一年开局起步、三年初见成效、五年显著变化、十年根本改变”的目标要求，推进用地从粗放低效到集约高效转变，促进农

村一二三产业融合发展，支持乡村振兴及“百千万”高质量发展，将东石镇打造成“钟灵毓秀·田园东石”的和美乡镇。

东石镇成立镇级全域土地综合整治专项工作指挥部，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，合力推动东石镇全域土地综合整治工作。东石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+社会资本”的多元资金参与模式。力争实现政府、企业、村户三方共赢。

九、 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

县政府高度重视全域土地综合整治工作，平远县县长和书记将全域纳入第一工作，多次专题会议讨论部署全域工作，建立全域组织架构等工作机制，成立由县委书记、县长任组长，分管县处级领导任副组长，相关部门为成员的平远县东石镇全域土地综合整治工作领导小组，下设办公室，办公室设立在县自然资源局。各成员单位各负其责，加强对项目的工作指导和监督检查。成立了领导组织专班，专职负责，全力推进。专班由县自然资源局主导，财政、交通运输、水利、农业、乡镇政府等多部门共同参与，对实施全域土地综合整治工作进行组织、指导和协调。同时，制定好时间表和路线图，加快推进，包括规划编制以及细化实施方案等，把全域土地综合整治作为乡村振兴的总抓手，整合各类涉农项目和资金，确保工作顺利进行。

将该项工作列入各级政府的主要工作，明确各级政府、各有关部门职责，将政府主导、自然资源部门搭台，多部门协调落到实处。政府牵头成立运营管理平台，负责整个项目的科学计划、合理安排和后续管理，按计划稳步推进项目建设，改变“单打一”的局面，引导市域产业朝着市场化、合

理化、规模化的良性方向持续发展。由于全域土地综合整治涉及面广、项目类型复杂、行业主管部门多，项目由县自然资源局牵头负责，重点抓好生态修复和补充耕地项目等工作，会同农业农村、交通、林草、水务、生态、畜牧、乡镇一同为平远县东石镇内的项目生成落地各司其职，协调配合，鼓励整合归并各部门相关审批事项，优化流程，简化材料。

2. 广泛宣传发动，调动各方参与积极性

通过召开动员会、现场会、推进会，强化宣传发动。统一干部群众思想认识，防止误解和偏差，赢得干部群众尤其是农民的广泛认同和支持，调动社会各界参与全域土地综合整治工作的积极性。充分利用各种舆论宣传工具，在镇域范围内广泛宣传全域土地综合整治的目的意义、政策措施，大力营造推进氛围，做到家喻户晓。

3. 加强国土空间规划与全域土地综合整治的联动

全域土地综合整治是以国土空间规划为先导开展的，必须着力优化调整农村生产、生活、生态空间布局，明确空间和时序安排，推进农用地整治、建设用地整理和生态保护修复，优化农村人居环境。始终坚持村庄规划与全域土地综合整治联动，推进镇域范围建设与耕地保护、生态修复、文化复兴、数字治理等全域土地整治元素形成生命共同体，使全域土地综合整治对提升县域品质和农民的获得感、幸福感起

到更好的促进作用。

4. 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。

5. 强化全域土地综合整治全生命周期监管

自然资源主管部门将积极运用遥感监测、国土空间基础信息平台“一张图”以及农村土地整治监测监管系统等，对全域土地综合整治实施工作情况开展动态监测，实施中期评估、期末验收和后期评估反馈，确保工作范围、内容、过程、结果均可控，实施全域土地综合整治的全生命周期监管。

（二）资金保障

充分利用项目支持政策，建立起“财政统筹，社会资本参与”的投入机制。第一方面，财政资金。按照渠道不乱、用途不变、统筹安排、各计其功的原则，统筹整合各项财政资金。第二方面，政府专项债。整治区域内整理出的新增耕地及建设用地节余指标，由镇政府统一调配使用，获得相应资金，投入到本项目中。第三方面，引入社会资本。吸引大企业在当地落户，促进当地产业发展。

（三）制度保障

1. 建立项目管理工作制度

为确保项目能够顺利实施，由政府按规定制定项目工作汇报制度、项目工作检查制度、清正廉洁制度等，并将各项工作制度张贴上墙，实行“阳光工程”，接受社会各界监督。

政府将制定项目监督保障的各项规章制度，形成责权明确、权力分割的监督保障机制，通过招标监督、跟踪审计、廉政建设，实现项目管理工作廉洁高效地运转。合理设置流程，做到职责明确、权力分割，并形成相应机制。

2. 建立农民权益保障制度

无论是农用地整治、建设用地整理、生态修复、历史文化保护还是产业引入，都不能丝毫损害农民的权益，只能使农民的收益有效增加。东石镇政府将建立农民权益保障制度，形成规章和操作规程，保障全程阳光操作，动员全社会力量参与，加强社会监督，防范各种经济风险，以确保农民的合法权益。

3. 建立项目廉政节约制度

为规范领导干部在全域土地综合整治项目及资金管理活动中的行为，防止工作中各种腐败现象和不正之风的发生，特制定廉政制度。节约使用每一分钱，防止铺张浪费。

项目管理坚持依法行政，按程序办事。高度重视项目及

资金管理，完善资金财务管理机构，建立健全资金管理制度。与项目管理有关的部门、单位及有关责任人员不准利用职权或职务上的便利为自己或亲友谋取不正当利益；加强对项目实施和项目资金使用情况的监督检查。定期进行自查，接受上级主管机关和审计部门的检查。杜绝资金挪用、占用问题。

4. 建立工程建设监理制度

全域土地综合整治子项目的建设应执行工程建设监理制度，根据子项目的具体情况，以公开招投标方式选择具有法人资格、取得工程监理资质的单位或机构。选定的监理单位与项目承担单位、项目法人单位、施工单位无隶属关系。

监理单位应认真做好《监理日志》，保持其及时性、完整性和连续性，并按要求向项目法人单位提交监理月报、季报、年报和竣工报告，以及监理专题报告、监理工作报告和监理工作总结。

监理单位除了依照国家有关法律法规及有关技术标准、设计文件和施工合同，对项目实施全面工程监理，确保工程质量达到施工方案的要求外，还要参与工程验收、单项工程验收、竣工验收，并协助项目法人单位完成竣工验收资料的整理工作。

5. 建立项目合同管理制度

全域土地综合整治子项目实施过程中，应严格执行《中

华人民共和国合同法》，项目承担单位、法人单位、招标代理机构、设计单位、施工单位、监理单位都要根据委托事项签订合同、完善合同手续和监督机制，划分各方责、权、利。明确责任义务，便于履行、操作和监督检查。凡涉及项目工程设计、工程施工承包、工程监理的有关事项，必须按照建筑工程合同的有关规定，完善合同手续和监督机制，以合同方式界定各方的责、权、利关系。

各类合同的制订，应该按照《中华人民共和国合同法》等合同管理法律法规的有关规定，在招投标的基础上，使合同条款清楚明确，各方责、权、利公平合理，责任和义务清楚，便于履行操作和监督检查。

6. 建立多元投入实施制度

东石镇全域土地综合整治的投资来源为财政资金、垦造水田项目新增水田指标、建设用地指标、新增耕地占补平衡指标、政府专项债、社会资本投入等。东石镇将优化政策供给，建立多元化投入实施制度：通过打空间、土地、财政政策组合拳，在有效整合涉农资金、政策性资金的基础上，激发社会资本动力，处理好各级政府、政府与市场的关系，促进土地资源收益持续反哺乡村建设和土地整治。

按照梅州市委市政府部署，平远县逐步完善相关配套政策，构建“1+3+N”政策体系，共印发实施的政策有 7

项，形成送审稿或征求意见稿待印发实施的有 13 项，涉及集体经营用地入市、农村土地承包经营权集约流转、农村宅基地改革、建设用地整治、资金使用等，东石镇在农用地整治方面优先采用先补后占，集中连片流转，快速产生收益。建设用地按需腾挪整理，先拆后建，产生的指标优先用于优迁快聚安置小区和产业项目建设，尽快回笼资金。

（四）监督保障

1. 编制统一的年度投资项目计划

统一的投资项目计划，是开展监督工作的重要基础。项目年度计划草案内容包括：年度投资总额；续建项目名称、年度投资额和建设内容；新开工项目名称、建设规模、项目总投资、建设周期、年度投资额和建设内容；待安排项目及预留资金；拟安排的项目前期费用等相关经费；资金计划及偿债安排；其他应当明确的事项。

2. 重点项目进行重点监督

突出重点开展监督，结合项目实际，把监督的重点放在达到一定额度的政府重大投资项目上。

3. 丰富监督形式，提高监督质量

对部分政府投资项目进行跟踪监督。每年从列入审计部门年度审计计划的政府重大投资项目中，抽取 3~5 个左右群众关心、影响较大，关系经济社会发展的项目实施跟踪监

督。

运用专题询问、专项视察等手段进行监督。适时将部分政府投资重大项目推进和管理作为专题询问的议题，在深入调研的基础上，召开常委会开展专题询问；及时汇总调研视察中提出的意见和建议，转有关部门办理。

充分借助审计力量 and 有效运用审计成果。加强对同级审计报告中政府投资项目审计整改问题跟踪督办，督促政府举一反三，完善制度设计，加大对屡审屡犯问题的整改力度。

4. 进一步加强监督资源整合

充分发挥专家的作用，在审查报告、调研视察、执法检查等工作中，运用掌握的情况和熟悉的专业知识，加强对政府投资项目的监督。可以引入第三方中介机构、社会团体等力量，注重发挥社会舆论监督作用，形成监督的整体合力。

（五）防灾减灾

东石镇位于粤东北山区，四周环山，中部平坦，平地以冲积平原为主。常见的自然灾害有地陷、山洪、泥石流、坍塌、山体滑坡等。考虑东石镇的自然灾害类型，在制定全域土地综合整治实施方案时，提出相应的措施。

1. 防洪措施

（1）建设完善防洪警报预报系统。

（2）加强河道“三线”管理，严格控制保证水位线至河

道管理线之间用地不做建设用地选择，确需建设的项目（含临时建设项目）必须先经河道主管机关审查、批准。

（3）建设的桥梁、码头、道路、管道、缆线、取水、排水等工程设施，应当符合防洪标准、岸线规划、航运要求和其他技术要求，不得危害堤防安全；其可行性研究报告按照国家规定的基本建设程序报请批准前，其中的工程建设方案应当经有关水行政主管部门根据前述防洪要求审查同意；在防洪工程设施保护范围内，禁止进行爆破、打井、采石、取土等危害防洪工程设施安全的活动；

（4）综合治理，以“上蓄、中防、下排”为原则，即在上游加强水库拦蓄能力，同时搞好水土保持；中游修筑堤围防御洪水，疏浚河道；下游由水泵站和排涝闸排水。

（5）山洪防治，应采取工程措施和生物措施相结合，进行综合治理。在突出防洪堤的防洪性能外，应从观赏性、综合利用的角度，把防洪堤与市政工程、绿化、过境道路等结合起来，建设成为沿江景观大道。

2. 排涝措施

（1）切实加强雨情、水情监测。密切关注水情、雨情、汛情和灾情变化。提高警惕，加强巡查，严密防控，确保水电站、重要堤防、重点村居、重要部位安全度汛。

（2）加大宣传力度。多举措多形式加大宣传，增强人民

群众防汛安全意识。通过 QQ 群、微信群、张贴标语、发放宣传手册、村务公开等形式，广泛宣传防汛安全知识。及时推送上级应急部门关于突发灾害天气预警信息预判，提醒群众做好应急准备，营造防汛备汛浓厚氛围。储备铁锹、沙袋、雨靴等防汛抢险物资，保证有随时可调配使用的挖掘机，提高险情处置保障能力。

（3）完善应急队伍。调动群众力量，组建以群众为核心的防汛抢险小分队，加强训练，提高素质，确保险情发生时群众成为一支“召之即来、来之能战、战之能胜”的队伍。防汛期间，充分利用群众力量，组织群众充实值班队伍，制定值班安排表，将值班工作落实到人。严格落实防汛信息报送制度，确保防汛信息报送及时、准确，重要紧急信息立即向领导报告，确保防汛信息及时上传下达。

3. 地质灾害防治

（1）对地质灾害隐患点建立群结合监测网络，并与地质灾害预警预报相结合，完善地质灾害应急反应机制。加强汛期地质灾害巡查工作，完善地质灾害隐患点的群测群防网络建设，做好监测预警预报工作。

（2）分期分批对已有地质灾害隐患点采取搬迁、监测和工程等措施治理，建立一批搬迁、监测和工程治理示范点。

（3）积极引导群众自主开展削坡建房避险搬迁、简易工

程治理和监测，大幅降低削坡建房引发地质灾害风险。

（4）严格执行建设工程地质灾害危险性评估制度和削坡建房风险防御制度，严禁随意切坡。避免将城镇、重要设施建在受地质灾害严重威胁的地带，防止交通道路建设切坡、削坡建房诱发新的地质灾害。

（5）加强地质灾害防治宣讲工作，提高地质灾害预警应急响应能力，加强地质灾害应急演练，提高地质灾害易发区广大群众防灾避险和自救能力。

（6）加强区内生态环境和自然景观的保护。

4. 消防措施

（1）建立防火安全制度。建立健全护林员队伍和专业或半专业消防队伍，加强防扑火技能培训。严格森林火灾责任追究制度，对各项防火措施不落实、扑救措施不得力的，依法追究有关领导和人员的责任。

（2）逐步建立和完善镇域消防通信控制系统。形成以消防站为中心，以通讯机构及供电、电讯、急救中心、重点消防单位为结点的通过计算机自动监控、有线通信与无线通讯相结合的完善、先进的消防通信控制系统。以基地台为核心，形成完善的三级组网系统。积极建设无人值守的消防电子瞭望塔，全天候监测镇区火灾状况，充分利用各种先进的技术手段完善镇区无线通信网络。

（3）加强防火宣传管理，积极开展防火意识教育和防火安全管理，经常检查防火安全措施，减少火灾隐患。特别是节假日和高火险时段集中开展防火宣传周、宣传月活动，进行防火宣传教育。让群众充分了解森林防火有关法律法规以及森林防火知识，增强群众的防火意识，营造浓厚的防火氛围。

十、 附件

（一）附表

1. 基本情况表；
2. 整治任务表；
3. 整治区域整治前后土地利用结构对比表；
4. 整治区域新增耕地、永久基本农田调整和建设用地理情况表；
5. 全域土地综合整治子项目安排表。

附表1 全域土地综合整治项目建设基本情况表

一、基本信息					
项目名称	梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）				
项目所在县（市、区）	梅州市平远县				
项目所在乡镇（街道）	东石镇				
涉及村庄	白岭村、大屋村、东石村、东汶村、黄地村、蕉留村、凉庭村、灵水村、麻塘村、茅坪村、明洋村、双石村、太阳村、汶水村、锡水村、洋背村、中村村				
户数（户）	10216		人口（人）	33896	
乡镇中心点坐标	东经	115°56'56"	北纬	24°40'34"	
计划总投资（万元）	180236.41				
其中：财政投资（万元）	4658.30				
其中：政府专项债（万元）	10747.86				
其中：社会投资（万元）	164830.25				
社会投资中银行贷款（万元）	133446.86				
社会投资中企业投资（万元）	31383.39				
社会投资中其他投资（万元）	0.00				
乡镇国土空间规划编制和审批情况	计划编制数（个）	未编制数（个）	已编未批准数（个）	已批准数（个）	
	0	0	1	0	
村庄规划编制和审批情况	计划编制数（个）	未编制数（个）	已编未批准数（个）	已批准数（个）	
	0	0	17	17	
是否涉及权属调整	否				
是否涉及永久基本农田调整	是				
是否涉及高标准农田	是				
是否涉及城镇开发边界调整	否				
是否涉及海域	否				
二、土地利用现状信息					
	统筹单元	已实施单元	实施单元	非实施单元	整治区域

总面积（公顷）	137397.0307	0	16312.0876	121084.943	16312.0876
其中：农用地面积（公顷）	127239.0589	0	14941.6721	112297.387	14941.6721
耕地面积（公顷）	10905.0448	0	1469.4174	9435.6274	1469.4174
永久基本农田面积（公顷）	10366.6228	0	1339.3296	9027.2932	1339.3296
其中：建设用地面积（公顷）	8291.9335	0	1159.2375	7132.696	1159.2375
其中：未利用地面积（公顷）	1866.0383	0	211.178	1654.8603	211.178
生态保护红线划定面积（公顷）	39996.9106	0	5297.2919	34699.6187	5297.2919
三、整治规模					
整治总规模（公顷）	1916.0008				
农用地整治规模（公顷）	1534.8056				
建设用地整理规模（公顷）	106.0293				
生态保护修复规模（公顷）	275.1659				
四、其他信息					
特点特色	“土地整治+”的实施理念：农用地整理+现代农业、村庄建设用地整理+产业发展、生态修复+乡村风貌提升和历史文化保护+农文旅				
预期收益	经济效益方面，通过优化调整区域内土地利用结构和空间布局，促进土地集约节约利用，提高单位土地产出效率；推动土地规模化利用，促进农业与生态经济、休闲体验等的充分融合，构建支撑乡村振兴发展的产业体系；夯实整治区域内基础设施建设、推动生态经济新业态落地，可使周边土地价值提升，产生间接性经济效益。社会效益方面，优化了土地利用布局，节约集约土地，夯实了农业基础设施，提高了种粮积极性，全面改善了乡村生产生活环境。生态效益方面，按照山水林田湖草系统治理的理念，进行全域规划、全域设计、全域整治，对田水林路村进行全要素综合整治，建成农田集中连片、建设用地集中集聚、空间形态集约高效的美丽国土新格局。				
是否涉及项目负面清单	否				
是否调整方案	是				
注： 1、表格中涉及多个数据时，使用中文状态下的顿号“、”隔开； 2、表格中填写【是、否】的信息时，通过下来框选择“是”、“否”，不要勾选前面方框 3、时分秒需是中文状态下符号“° ’ ”					

附表2 方案整治任务表

实施单元编号	SSDY44142601	实施单元名称	东石镇实施单元	
类别	具体任务	单位	任务值	备注
落规划	永久基本农田调整面积	公顷	8.0009	
	城镇开发边界调整面积	公顷	0.0000	
	生态保护红线调整面积	公顷	0.0000	
增耕地	新增耕地面积	公顷	108.6667	
	新增耕地面积比例	%	7.40	
	新增永久基本农田面积	公顷	0.0795	
	新增永久基本农田比例	%	0.01	
	新增高标准农田面积	公顷	102.4602	
	整治区域内耕地集中连片度提升比例	%	12.58	现状为65.92%
	整治区域内永久基本农田连片度提升比例	%	0.49	
	5亩以下耕地图斑减少数	个	139	
	5亩以下永久基本农田图斑减少数	个	22	
	耕地提质改造面积	公顷	812.4414	
	提升耕地质量等别	等	0.1	
	“百亩方”安排数	个	14	
	“千亩方”安排数	个	1	
	“万亩方”安排数	个	0	
腾空间	节余建设用地指标	公顷	17.8146	
	腾退建设用地面积	公顷	98.7703	
	农村建设用地拆旧面积	公顷	22.5421	
	增减挂钩面积	公顷	22.5421	
	处理一户多宅数量	户	0	
	亿元GDP消耗建设用地面积	公顷	126.9900	初期值150.5503
	单位地区生产总值建设用 地使用面积下降比例	%	15.65	
	农村人均建设用地减少面 积	公顷	0.0010	
	处置批而未供、闲置土地 面积	公顷	0	
	“三旧”改造面积	公顷	0	
	其他盘活存量建设用地面 积	公顷	2.5315	
	保障交通、水利、公共服 务设施用地面积	公顷	0.3340	
	复垦建设用地面积	公顷	22.5421	
	新增生态用地面积	公顷	0	

优生态	新增矿山综合治理面积	公顷	62.7540	
	新增土壤污染综合防治面积	公顷	0	
	新增红树林保护修复面积	公顷	0	
	新增海岸带整治面积	公顷	0	
	新增生态廊道面积	公顷	0	
	农村人居环境整治提升	个	1	
	新增美化绿化面积	公顷	0	
	提升风貌面积和保护历史文化面积	公顷	18.2811	
强活力	创新制度	项	1	如土地流转体制机制创新、“地券”“房券”“绿券”等相关制度
	正在探索或已形成的整治模式	0	0	根据项目实际情况填写
	引入新技术、新方法、新工艺	项	0	
	统筹安排涉农项目	个	2	
	引入社会资本	万元	164830.25	
项目带动经济情况	亩均税收增加额	万元	0.50	
	计划导入企业数量	家	22	
	其中：导入规模以上企业	家	10	
	带动GDP增长额	万元	174433.86	
	完成固定资产投资总额	万元	72680.78	
	带动税收额	万元	65000.00	年税收
	增加农村居民人均收入	元	2837.00	
	增加农村集体收入	元	259310.29	
	带动就业总人数	人	2000	

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“0”。
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 整治区域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	编码	名称	面积	比例	面积	比例	面积	比例
01	耕地	0101	水田	1312.5769	8.05	1366.8596	8.38	54.2827	0.33
		0102	水浇地	50.6599	0.31	48.6816	0.30	-1.9783	-0.01
		0103	旱地	106.1807	0.65	148.1529	0.91	41.9722	0.26
		小计		1469.4175	9.01	1563.6941	9.59	94.2766	0.58
02	园地	0201	果园	357.0621	2.19	398.5224	2.44	41.4603	0.25
		0202	茶园	133.6807	0.82	132.8461	0.81	-0.8346	-0.01
		0203	橡胶园	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0204	其他园地	177.8269	1.09	166.8993	1.02	-10.9276	-0.07
		小计		668.5697	4.10	698.2678	4.28	29.6981	0.18
03	林地	0301	乔木林地	12193.4920	74.75	12120.9751	74.31	-72.5169	-0.44
		0302	竹林地	97.3338	0.60	85.1132	0.52	-12.2206	-0.07
		0303	红树林地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0305	灌木林地	67.6346	0.41	65.4893	0.40	-2.1453	-0.01
		0307	其他林地	78.2933	0.48	76.8841	0.47	-1.4092	-0.01
		小计		12436.7537	76.24	12348.4617	75.70	-88.2920	-0.54
04	草地	0401	天然牧草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0402	沼泽草地	0.2011	0.00	0.0000	0.00	-0.2011	0.00
		0403	人工牧草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0404	其他草地	96.2535	0.59	90.5558	0.56	-5.6977	-0.03
		小计		96.4546	0.59	90.5558	0.56	-5.8988	-0.04
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	103.2901	0.63	103.0882	0.63	-0.2019	0.00
		1006	农村道路	80.0125	0.49	79.1125	0.48	-0.9000	-0.01
		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	0.4828	0.00	0.4828	0.00	0.0000	0.00

		小计		183.7854	1.13	182.6835	1.12	-1.1019	-0.01
11	水域及水利设施用地	1101	河流水面	37.5649	0.23	37.3902	0.23	-0.1747	0.00
		1102	湖泊水面	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1103	水库水面	63.8885	0.39	63.7640	0.39	-0.1245	0.00
		1104	坑塘水面	89.9734	0.55	80.7408	0.49	-9.2326	-0.06
		1106	内陆滩涂	17.0388	0.10	17.0388	0.10	0.0000	0.00
		1107	沟渠	72.4860	0.44	71.1816	0.44	-1.3044	-0.01
		1109	水工建筑用地	10.8470	0.07	10.8470	0.07	0.0000	0.00
		小计		291.7986	1.79	280.9624	1.72	-10.8362	-0.07
12	其他土地	1202	设施农用地	7.7615	0.05	7.6636	0.05	-0.0979	0.00
		1203	田坎	52.6081	0.32	52.4729	0.32	-0.1352	0.00
		1205	沙地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1206	裸土地	49.2890	0.30	49.2890	0.30	0.0000	0.00
		1207	裸岩石砾地	11.0318	0.07	11.0318	0.07	0.0000	0.00
		小计		120.6904	0.74	120.4573	0.74	-0.2331	0.00
20	城镇村及工矿用地	202	建制镇	109.6420	0.67	106.7414	0.65	-2.9006	-0.02
		203	村庄	842.6540	5.17	811.4584	4.97	-31.1956	-0.19
		203A	村庄独立工业用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		204	盐田及采矿用地	90.1329	0.55	106.6164	0.65	16.4835	0.10
		205	特殊用地	2.1887	0.01	2.1887	0.01	0.0000	0.00
		小计		1044.6176	6.40	1027.0049	6.30	-17.6127	-0.11
合计				16312.0875	100.00	16312.0875	100.00	-	-

附表4 整治区域新增耕地、永久基本农田调整及建设用地整理情况统计表

单位：公顷

一、新增耕地情况						
年度		2024	2025	2026	2027	合计
类型						
新增耕地面积合计		0.0000	42.8116	4.3577	61.4974	108.6667
新增耕地质量等别（国家利用等平均等别）		6	6	6	6	6
新增耕地地块所涉行政村个数		17	17	17	17	17
子项目个数		0	4	1	12	17
	2025年度梅州市平远县东石镇（大屋村、双石村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	24.4548	0.0000	0.0000	24.4548
	2025年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区1）耕地集中整治区项目	0.0000	4.4934	0.0000	0.0000	4.4934
	2025年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区1）耕地集中整治区项目	0.0000	5.3248	0.0000	0.0000	5.3248
	2026年度梅州市平远县东石镇（双石村片区1）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	4.3577	0.0000	4.3577
	2027年度梅州市平远县东石镇（东石村、双石村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	1.9643	1.9643
	2027年度梅州市平远县东石镇（东石村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	8.7295	8.7295
	2027年度梅州市平远县东石镇（东汶村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	2.4866	2.4866
	2027年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区1）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	11.0929	11.0929

各子项目新增 耕地面积	2027年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区2）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	1.7086	1.7086
	2027年度梅州市平远县东石镇（麻塘村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	4.1239	4.1239
	2027年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区2）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	4.4535	4.4535
	2027年度梅州市平远县东石镇（双石村、汶水村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	10.0682	10.0682
	2027年度梅州市平远县东石镇（汶水村、凉庭村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	1.8292	1.8292
	2027年度梅州市平远县东石镇（锡水村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	3.0312	3.0312
	2027年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区2）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	10.4876	10.4876
	东石镇撂荒耕地复耕	0.0000	8.5386	0.0000	0.0000	8.5386
	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（三期）	0.0000	0.0000	0.0000	1.5219	1.5219
二、永久基本农田调整情况						
新划定	调入地块数					45
	调入地块面积					8.0804
调出	调出地块数					74
	调出地块面积					8.0009
	整治区域内永农调整前面积					1339.3296
	整治区域内永农调整后面积					1339.4091

调整结果	整治区域内永农调整前面积增减量					0.0795	
	整治区域内永农调整前地块数量					2099	
	整治区域内永农调整后地块数量					2083	
	整治区域内永农调整前后地块数增减量					-16	
	整治区域内5亩以下永农图斑减少数量					22	
三、整治区域建设用地整理情况							
年度		2024	2025	2026	2027	合计	
类型							
建设用地整理总规模		10.0621	31.2556	32.5499	32.1617	106.0293	
拆旧复垦面积	拟拆旧地块总面积		0.0000	9.2280	3.1800	10.1341	22.5421
	拆迁房屋（幢）		0	154	53	169	376
	动迁居民（户）		0	112	39	123	274
	动迁人口（人）		0	473	165	519	1157
	复垦为耕地面积		0.0000	0.0000	0.0000	1.5219	1.5219
	复垦为林草地等其他用地面积		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
建新用地面积	拟建新地块总面积		10.0621	21.2681	28.3574	21.2681	80.9557
	其中	农民建房面积	2.9108	3.7114	4.9485	3.7114	15.2821
		商业服务业设施用地	0.8394	1.4210	1.8946	1.4210	5.5760
		工业用地	0.3719	1.0038	1.3384	1.0038	3.7179
		采矿用地	5.6060	15.1319	20.1759	15.1319	56.0457
		社会福利用地	0.2338	0.0000	0.0000	0.0000	0.2338
		特殊用地	0.1002	0.0000	0.0000	0.0000	0.1002
	拟建新地块占用耕地面积		2.4695	3.6166	4.8222	3.6166	14.5249
	拟建新地块占用园地面积		1.4334	2.0210	2.6947	2.0210	8.1701
	拟建新地块占用林地面积		5.5223	14.7491	19.6653	14.7491	54.6858
	拟建新地块占用草地面积		0.3080	0.4547	0.6063	0.4547	1.8237
	拟建新地块占用水域及水利设施用地		0.2473	0.2720	0.3627	0.2720	1.1540
	拟建新地块占用其他土地面积		0.0816	0.1547	0.2062	0.1547	0.5972
	存量建设用地盘活面积		0.0000	0.7595	1.0125	0.7595	2.5315

盘活存量用地	其中：新产业新业态发展用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	...	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
整治前后建设 用地面积变化	整治前建设用地面积	1159.2375	1156.4595	1153.0350	1146.8228	1159.2375
	整治后建设用地面积	1156.4595	1153.0350	1146.8228	1141.4229	1141.4229
	整治前后建设用地增减量	-2.7780	-3.4245	-6.2122	-5.3999	-17.8146

备注：1、合计栏内“0”表示无须合计。

2、当年份增加列时，永久基本农田调整情况部分的合计必须只占最后一个单元格，不能合并单元格

附表5. 梅州市平远县区全域土地综合整治子项目安排表																							
序号	子项目编号	子项目名称	实施单元 编号	实施单元 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	绩效目 标类型	建设规模	主要内容	计划投资						计划立 项年月	计划开 工年月	计划竣 工年月	计划验收 年月	备注
													总计	财政资金	政府专项 债	社会投资							
																银行贷款	企业投资	其他投 资					
1	Mqy4414261 17000000101 001	2025年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区1）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	明洋村	0101	良田连片	26.1439	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	422.24	0.00	0.00	337.79	84.45	0.00	2025-01	2025-05	2025-12	2026-03	
2	Mqy4414261 17000000101 002	2025年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区1）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	洋背村	0101	良田连片	30.0541	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	433.92	0.00	0.00	347.14	86.78	0.00	2025-01	2025-05	2025-12	2026-03	
3	Mqy4414261 17000000101 003	2025年度梅州市平远县东石镇（大屋村、双石村片区）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	大屋村、双石村、明洋村	0101	良田连片	156.1020	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	2084.27	0.00	0.00	1667.42	416.85	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
4	Mqy4414261 17000000101 004	2026年度梅州市平远县东石镇（双石村片区1）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	双石村	0101	良田连片	20.5294	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	328.34	0.00	0.00	262.67	65.67	0.00	2025-12	2026-03	2026-11	2026-12	
5	Mqy4414261 17000000101 005	2027年度梅州市平远县东石镇（东石村、双石村片区）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	东石村、双石村	0101	良田连片	8.1777	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	134.99	0.00	0.00	108.00	26.99	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
6	Mqy4414261 17000000101 006	2027年度梅州市平远县东石镇（东石村片区）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	东石村	0101	良田连片	53.0343	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	727.22	0.00	0.00	581.77	145.45	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
7	Mqy4414261 17000000101 007	2027年度梅州市平远县东石镇（东汶村片区）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	东汶村	0101	良田连片	13.2201	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	192.40	0.00	0.00	153.92	38.48	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
8	Mqy4414261 17000000101 008	2027年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区1）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	麻塘村、凉庭村	0101	良田连片	65.4366	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	942.08	0.00	0.00	753.66	188.42	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
9	Mqy4414261 17000000101 009	2027年度梅州市平远县东石镇（麻塘村、凉庭村片区2）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	麻塘村、凉庭村	0101	良田连片	10.1229	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	139.99	0.00	0.00	112.00	27.99	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
10	Mqy4414261 17000000101 010	2027年度梅州市平远县东石镇（麻塘村片区）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	麻塘村	0101	良田连片	17.0657	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	284.19	0.00	0.00	227.35	56.84	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
11	Mqy4414261 17000000101 011	2027年度梅州市平远县东石镇（明洋村片区2）耕地集中整治区项目	SSDY4414 2601	东石镇 实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	明洋村	0101	良田连片	24.9011	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	341.62	0.00	0.00	273.30	68.32	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	

12	Mqy441426117000000101012	2027年度梅州市平远县东石镇（双石村、汶水村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	双石村、汶水村	0101	良田连片	56.6129	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	826.94	0.00	0.00	661.55	165.39	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
13	Mqy441426117000000101013	2027年度梅州市平远县东石镇（汶水村、凉庭村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	汶水村、凉庭村	0101	良田连片	7.9888	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	128.51	0.00	0.00	102.81	25.70	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
14	Mqy441426117000000101014	2027年度梅州市平远县东石镇（锡水村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	锡水村	0101	良田连片	18.9543	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	255.86	0.00	0.00	204.69	51.17	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
15	Mqy441426117000000101015	2027年度梅州市平远县东石镇（洋背村片区2）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	洋背村	0101	良田连片	49.7065	以项目范围内现状耕地为基础，统筹耕地恢复、宜耕后备资源开发以及中低产田提质改造等措施进行耕地集中连片整治，形成布局集中连片、农田设施完善、生态美丽良好、适合规模化和现代化农业生产的集中连片耕地。	767.11	0.00	0.00	613.69	153.42	0.00	2026-12	2026-03	2027-11	2027-12	
16	Mqy441426117000000105016	2025年东石镇高标农田建设项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县农业农村局	双石村、东石村、汶水村、茅坪村、麻塘村、洋背村、东汶村、凉庭村、锡水村、中村村、锡水村、汶水村、黄地村、蕉留村、灵水村、茅坪村、东汶村、太阳村	0105	良田连片	102.4602	按上级农村农业部门下达任务，建设约1500亩高标准农田。	922.14	92.21	0.00	829.93	0.00	0.00	2024-12	2025-02	2025-11	2025-12	
17	Mqy441426117000000104017	东石镇撂荒耕地复耕	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	中村村、锡水村、汶水村、黄地村、蕉留村、灵水村、茅坪村、东汶村、太阳村	0104	良田连片	61.8537	东石镇贯彻落实耕地保护和粮食安全党政同责，把推进撂荒耕地复耕复种工作作为落实耕地保护和粮食安全的重要举措，积极推进东石镇撂荒耕地复耕复种行动，并做好长期管护种植工作。	1500.00	150.00	0.00	1350.00	0.00	0.00	2024-01	2024-02	2025-07	2025-12	
18	Mqy441426117000000105018	耕地改良提质项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、农业农村部门	东石镇人民政府	县自然资源局	东石镇下辖17个村	0105	良田连片	812.4414	东石镇受“6·16”洪灾影响，东石镇90%以上的农田被淹，农田堆满了石头和沙砾，清理难度大，农作物受损严重，基本面临绝收，对东石镇耕地灾后修复及改良提质，包括清理石块、土壤改良、水圳修复等工程。	6093.31	609.33	0.00	5483.98	0.00	0.00	2024-08	2024-09	2026-11	2026-12	
19	Mqy441426117000000201019	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（一期）	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、县住建局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	白岭村、大屋村、东石村、东汶村、黄地村、蕉留村、凉庭村、灵水村、麻塘村、茅坪村、明洋村	0201	村庄集中	9.2280	对村庄内农村旧住宅、空置废弃宅基地等拆旧复垦和增减挂。引导村庄集聚，优化村庄建设空间格局和节约集约建设用地资源，提高土地利用效率，促进城乡融合发展	2768.40	0.00	0.00	2214.72	553.68	0.00	2024-08	2024-10	2025-11	2025-12	
20	Mqy441426117000000201020	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（二期）	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、县住建局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	白岭村、大屋村、东石村、东汶村、黄地村、蕉留村、凉庭村、灵水村、麻塘村、茅坪村、明洋村	0201	村庄集中	3.1800	对村庄内农村旧住宅、空置废弃宅基地等拆旧复垦和增减挂。引导村庄集聚，优化村庄建设空间格局和节约集约建设用地资源，提高土地利用效率，促进城乡融合发展	954.00	0.00	0.00	763.20	190.80	0.00	2026-01	2026-03	2026-11	2026-12	
21	Mqy441426117000000201021	平远县城乡建设用地增减挂钩东石镇项目（三期）	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、县住建局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	白岭村、大屋村、东石村、东汶村、黄地村、蕉留村、凉庭村、灵水村、麻塘村、茅坪村、明洋村	0201	村庄集中	10.1341	对村庄内农村旧住宅、空置废弃宅基地等拆旧复垦和增减挂。引导村庄集聚，优化村庄建设空间格局和节约集约建设用地资源，提高土地利用效率，促进城乡融合发展	3040.23	0.00	0.00	2432.18	608.05	0.00	2027-01	2027-03	2027-11	2027-12	
22	Mqy441426117000000204022	东石镇未来社区（集中安置区一期）	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、县住建局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	双石村	0204	村庄集中	4.3416	双石村开展4.3428公顷的优迁快聚小区建设，做好拆迁安置工作是加快钙基项目落地建设、服务企业、优化营商环境、提升人民生活品质的重要抓手。	3473.28	0.00	1495.00	1978.28	0.00	0.00	2024-09	2024-10	2025-11	2025-12	
23	Mqy441426117000000204023	东石镇未来社区（集中安置区二期）	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、县住建局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	双石村	0204	村庄集中	20.4788	优迁快聚小区2期建设20.4933公顷，“6·16”水灾害避险搬迁安置小区，并配套公共服务设施及给排水管网、道路等基础设施。	40711.85	0.00	0.00	32569.48	8142.37	0.00	2025-09	2025-10	2027-11	2027-12	

24	Mqy441426117000000204024	钙基坟墓安置工程	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、县住建局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	太阳村	0204	村庄集中	0.1002	保障钙基项目落地建设，安排钙基坟墓安置工程0.2240公顷。	218.25	0.00	0	0.00	218.25	0.00	2024-09	2024-10	2025-10	2025-11	
25	Mqy441426117000000204025	东石镇圩镇提质扩容项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、县住建局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	东石村、汶水村	0204	村庄集中	5.9051	进一步完善圩镇基础设施建设和公共服务配套，着力推动圩镇提质扩容，实现圩镇和周边乡村同建同治同美的需求，通过优化调整三生空间，腾挪整合5.9051公顷建设用地，为圩镇发展留有用地。	19179.76	0.00	0.00	15343.81	3835.95	0.00	2024-09	2024-10	2027-11	2027-12	
26	Mqy441426117000000204026	平远县钙基绿色产业园项目（一期）	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县发展和改革局	东汶村、太阳村	0204	产业集聚	56.6048	建设内容包括主体工程（采场）、储运工程（成品库、矿区道路）、辅助工程（机汽修车间、办公生活区等）、公用工程（供水、供电等）、环保工程和生态工程等。项目内主要设置潜孔钻机、挖掘机、装载机、振动给料机、破碎机、筛分机、收尘器等设备。	50000.00	0.00	0.00	40000.00	10000.00	0.00	2024-10	2024-11	2026-10	2027-02	
27	Mqy441426117000000204027	茅坪矿区加工厂	SSDY44142601	东石镇实施单元	东石镇人民政府	东石镇人民政府	县发展和改革局	东汶村、太阳村、茅坪村	0204	产业集聚	3.4469	引进企业对茅坪矿区开采出来的矿石进行整理和加工，延伸钙基产业链，对茅坪矿区开采矿产进行加工处理。	3481.39	0.00	0.00	2785.11	696.28	0.00	2024-11	2024-12	2027-05	2027-06	
28	Mqy441426117000000204028	东石镇洪发矿业建设用地盘活项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	东石镇人民政府	东石镇人民政府	县发展和改革局	东汶村、太阳村、茅坪村	0204	产业集聚	2.5315	引进企业对洪发矿业用地进行盘活利用，建设标准厂房。	4000.00	0.00	0.00	3200.00	800.00	0.00	2025-11	2025-12	2027-05	2027-06	
29	Mqy441426117000000301029	平远县2024年历史遗留矿山生态修复项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	凉庭村、麻塘村、东汶村、白岭村	0301	生态优美	14.8961	包括地质安全隐患消除工程、地形重塑工程、土壤重构工程、植被重建工程、废弃土地复垦利用等	361.27	361.27	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-01	2024-07	2027-11	2027-12	
30	Mqy441426117000000301030	平远县历史遗留矿山生态修复治理项目（一期）	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	凉庭村、麻塘村、东汶村	0301	生态优美	26.0910	包括地质安全隐患消除工程、地形重塑工程、土壤重构工程、植被重建工程、废弃土地复垦利用等	950.00	950.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-10	2025-01	2027-11	2027-12	
31	Mqy441426117000000301031	东石镇狮子岩矿山修复项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	凉庭村、麻塘村、东汶村	0301	生态优美	21.7669	包括地质安全隐患消除工程、地形重塑工程、土壤重构工程、植被重建工程、废弃土地复垦利用等	800.00	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-03	2025-06	2027-10	2027-12	
32	Mqy441426117000000310032	崩岗治理和地质灾害修复	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	茅坪村、麻塘村、太阳村、大屋村、白岭村	0310	生态优美	6.3507	东石镇土地岩性以砂岩、灰岩为主，山区普遍存在削坡建房现象，地质灾害隐患点较多，防范地灾风险的任务较重，全面整治地灾隐患点	300.00	0.00	0.00	240.00	60.00	0.00	2024-10	2024-11	2026-11	2026-12	
33	Mqy441426117000000316033	水利建设治理工程	SSDY44142601	东石镇实施单元	县水务局、东石镇人民政府	东石镇人民政府	县水务局	东石村、明洋村、凉庭村、麻塘村、锡水村、洋背村、	0316	生态优美	7.8876	工程建设内容主要分为河流和山塘的清淤清障工程、护岸工程，镇域内的因水灾受损的圳道、河道、灌溉设施修缮或重建。	8000.00	0.00	0.00	6400.00	1600.00	0.00	2024-10	2024-11	2025-12	2026-01	
34	Mqy441426117000000302034	平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目（东石片）	SSDY44142601	东石镇实施单元	县林业局	县林业局、涉及镇人民政府	县发展和改革局	茅坪村、汶水村	0302	生态优美	24.2130	项目为平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目位于东石镇域内部分，包含“低质低效松林优化提升”作业面积360亩。	53.54	53.54	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-03	2025-06	2027-10	2027-12	
35	Mqy441426117000000302035	平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（东石片）	SSDY44142601	东石镇实施单元	县林业局	县林业局、涉及镇人民政府	县发展和改革局	中村村、茅坪村、双石村、大屋村、东石村、太阳村、东汶村、凉庭村	0302	生态优美	173.9606	项目为平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化）项目位于东石镇域内部分，包含“低质低效松林优化提升”作业面积2610亩。	253.76	253.76	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-03	2025-06	2027-10	2027-12	

36	Mqy441426117000000409036	平远县东石镇毓秀书院局部陈列布展提升工程	SSDY44142601	东石镇实施单元	平远县文化广电旅游体育局	东石镇人民政府	县发展和改革局	灵水村	0409	村庄集中	0.0649	陈列布展总面积约380平方米，主要建设内容包括室内装饰、装修、布展等	50.00	0.00	0.00	50.00	0.00	0.00	2023-11	2024-11	2025-03	2025-04	
37	Mqy441426117000000407037	东石镇美丽圩镇建设	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、县住建局	东石镇人民政府	县住房和城乡建设局	双石村、东石村、汶水村	0407	村庄集中	4.3218	工程涵盖道路、照明、垃圾分类、污水处理等基础设施建设，统一店招、美化外立面、房前屋后、巷道、空闲地等实现口袋公园绿化与停车、规范空中蜘蛛网等美丽乡村风貌带建设。	4205.00	0.00	4205.00	0.00	0.00	0.00	2023-08	2024-08	2024-12	2025-02	
38	Mqy441426117000000410038	S332线明洋至汶水桥沿线人居环境整治提升工程	SSDY44142601	东石镇实施单元	县自然资源局、东石镇人民政府、县住建局	东石镇人民政府	县住房和城乡建设局	双石村、东石村、汶水村、大吴村、明洋村	0410	村庄集中	13.8944	对东石镇域内S332线明洋至汶水桥沿线，开展六乱治理，改善沿线人居环境。	600.00	0.00	600.00	0.00	0.00	0.00	2025-08	2025-10	2026-12	2027-02	
39	Mqy441426117000000408039	东汶村交通基础设施优化提升项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	东石镇人民政府	东石镇人民政府	县交通运输局	东汶村	0408	村庄集中	0.4651	东汶村岌下路开展道路优化提升、道路亮化及相关设施配套等工程。	137.00	0.00	0.00	0.00	137.00	0.00	2024-11	2024-12	2025-10	2025-11	
40	Mqy441426117000000408040	明洋村交通基础设施优化提升项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	东石镇人民政府	东石镇人民政府	县交通运输局	明洋村	0408	村庄集中	0.9763	明洋村开展道路优化提升、硬底化、道路亮化及相关设施配套等工程。	89.49	0.00	0.00	0.00	89.49	0.00	2024-11	2024-12	2025-11	2025-12	
41	Mqy441426117000000410041	东石镇农村生活污水治理项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	县农村农业局、县住房和城乡建设局、生态环境局平远分局涉及镇人民政府	东石镇人民政府	县发展和改革局	东石镇下辖17个村	0410	村庄集中	1.5617	2024-2025年对东石各自然村进行农村生活污水治理，实施污水处理设施站点提升改造、实施生活污水资源化利用、配套完善收集管网。	5836.05	1388.19	4447.86	0.00	0.00	0.00	2024-11	2024-12	2026-05	2026-07	
42	Mqy441426117000000506042	东石镇一二三融合发展项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	东石镇人民政府	东石镇人民政府	县自然资源局	汶水村、茅坪村、太阳村、蕉留村、明洋村	0506	产业集聚	3.9594	项目主要建设内容为发展一二三产融合产业项目预留建设用地，通过集体经营性用地入市得方式，为现有企业扩容或引进新产业预留空间。在开发使用之前，完善三通一平及基础设施建设。	500.00	0.00	0.00	400.00	100.00	0.00	2024-09	2025-01	2027-11	2027-12	
43	Mqy441426117000000509043	平远县水稻制种服务中心项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	东石镇人民政府	东石镇人民政府	县发展和改革局	大屋村	0509	产业集聚	1.3592	建设水稻制种服务中心，助力东石水稻产业发展	400.00	0.00	0.00	320.00	80.00	0.00	2024-12	2025-06	2025-11	2025-12	
44	Mqy441426117000000506044	东石镇农文旅发展项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	平远县文化广电旅游体育局	平远县文化广电旅游体育局	县发展和改革局	明洋村、凉庭村、锡水村、灵水村	0506	产业集聚	5.3224	融合东石镇优越的历史人文、自然资源、村庄和田园风光，打造平远山水田园农文旅综合示范区	3300.00	0.00	0.00	2640.00	660.00	0.00	2024-10	2024-12	2027-10	2027-11	
45	Mqy441426117000000504045	分布式光伏发电一体项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	东石镇人民政府	东石镇人民政府	县发展和改革局	凉庭村	0504	产业集聚	1.5655	梅州市盛发光伏科技有限公司利用梅州创晖新能源有限公司土地建设15600平方米仓库及租其屋顶安装3.15兆瓦分布式光伏发电一体化项目，分布式屋顶光伏主要设备采用575W的光伏组件，预计年发电量413.91万度	5018.00	0.00	0.00	4014.40	1003.60	0.00	2024-01	2024-04	2024-11	2024-12	
46	Mqy441426117000000504046	光伏厂房项目	SSDY44142601	东石镇实施单元	东石镇人民政府	东石镇人民政府	县发展和改革局	凉庭村	0504	产业集聚	4.5162	平远县海胜机械制造有限公司拟在梅州市平远县东石镇凉庭村厂房建造5兆瓦屋顶分布式光伏发电项目（一期）主要采用设备9000块，晶科550W太阳能光伏板，阳光电源功率110千瓦逆变器，预计年发电量657万度	5030.00	0.00	0.00	4024.00	1006.00	0.00	2024-01	2024-04	2024-11	2024-12	

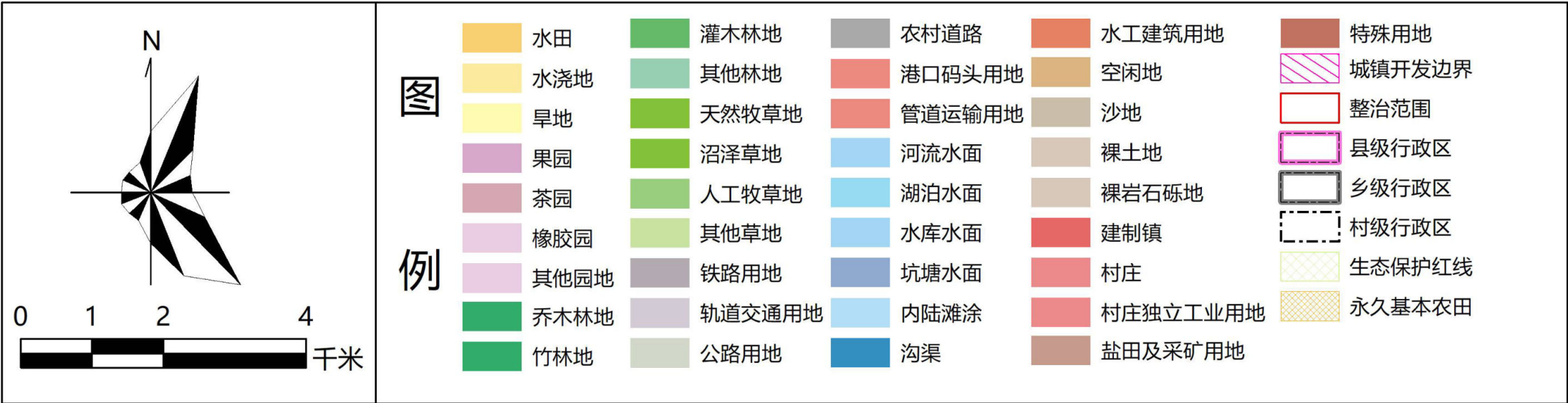
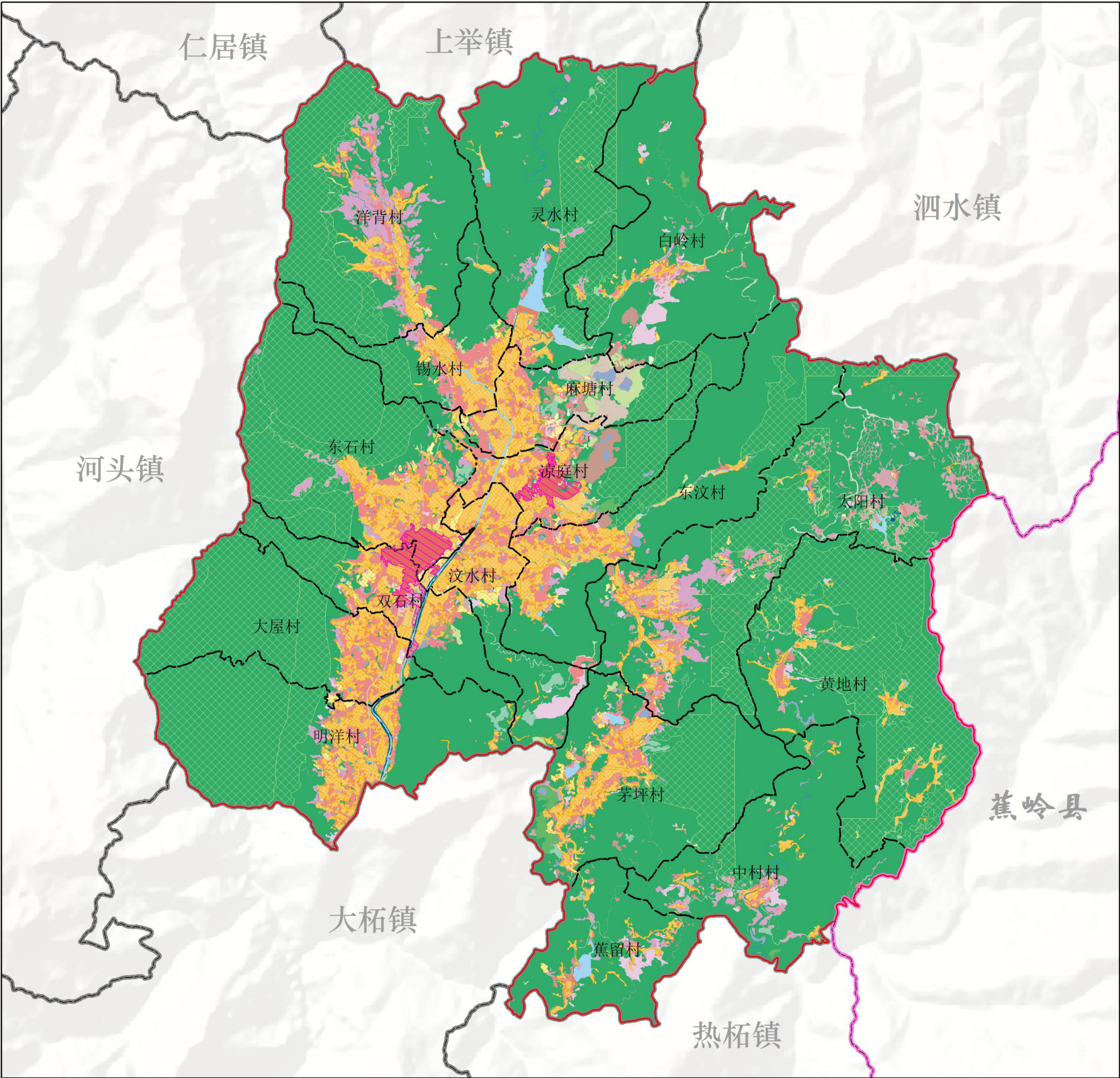
注：1. 项目位置具体到村名；
2. 本表不涉及军事国防、交通、能源等重大项目。
3. 子项目类型为“耕地集中整治区”的子项目，子项目类型填写：0106，其余子项目类型依据编制指南填写对应子项目二级类型代码。
4. 绩效目标类型：分为良田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美四种类型。
5. 时间填写格式为“2024-06”，1位数月份时，需在前方补0

（二）附图

1. 梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）土地利用现状图；
2. 梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）规划图；
3. 梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）潜力分布图；
4. 梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）功能分区图；
5. 梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）子项目分布图；
6. 梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）耕地与永久基本农田布局调整优化图；
7. 梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）建设用地布局调整优化图；
8. 梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）生态空间布局调整优化图；
9. 梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）三区三线分布图。

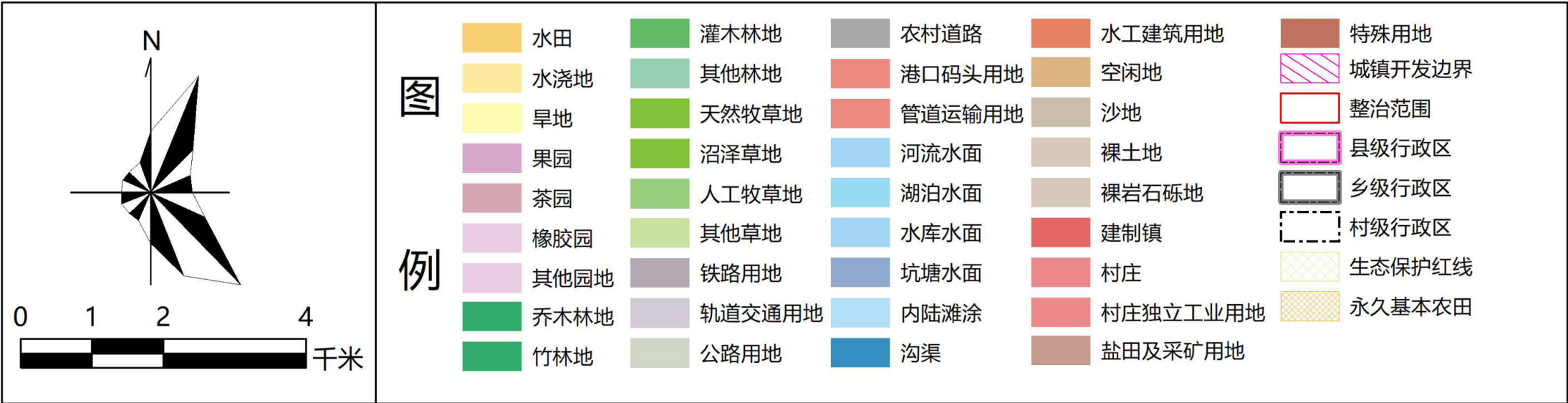
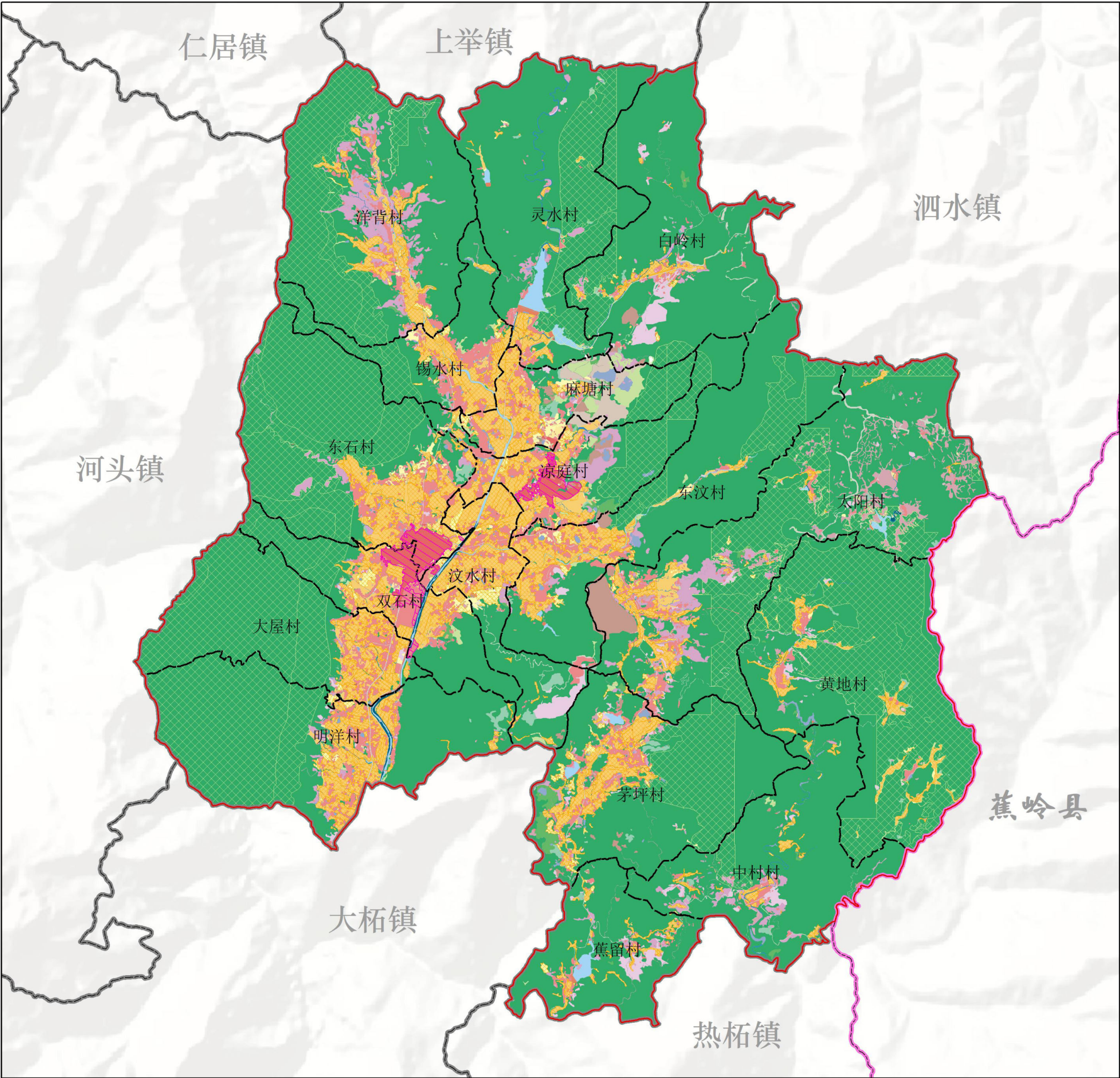
梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

土地利用现状图



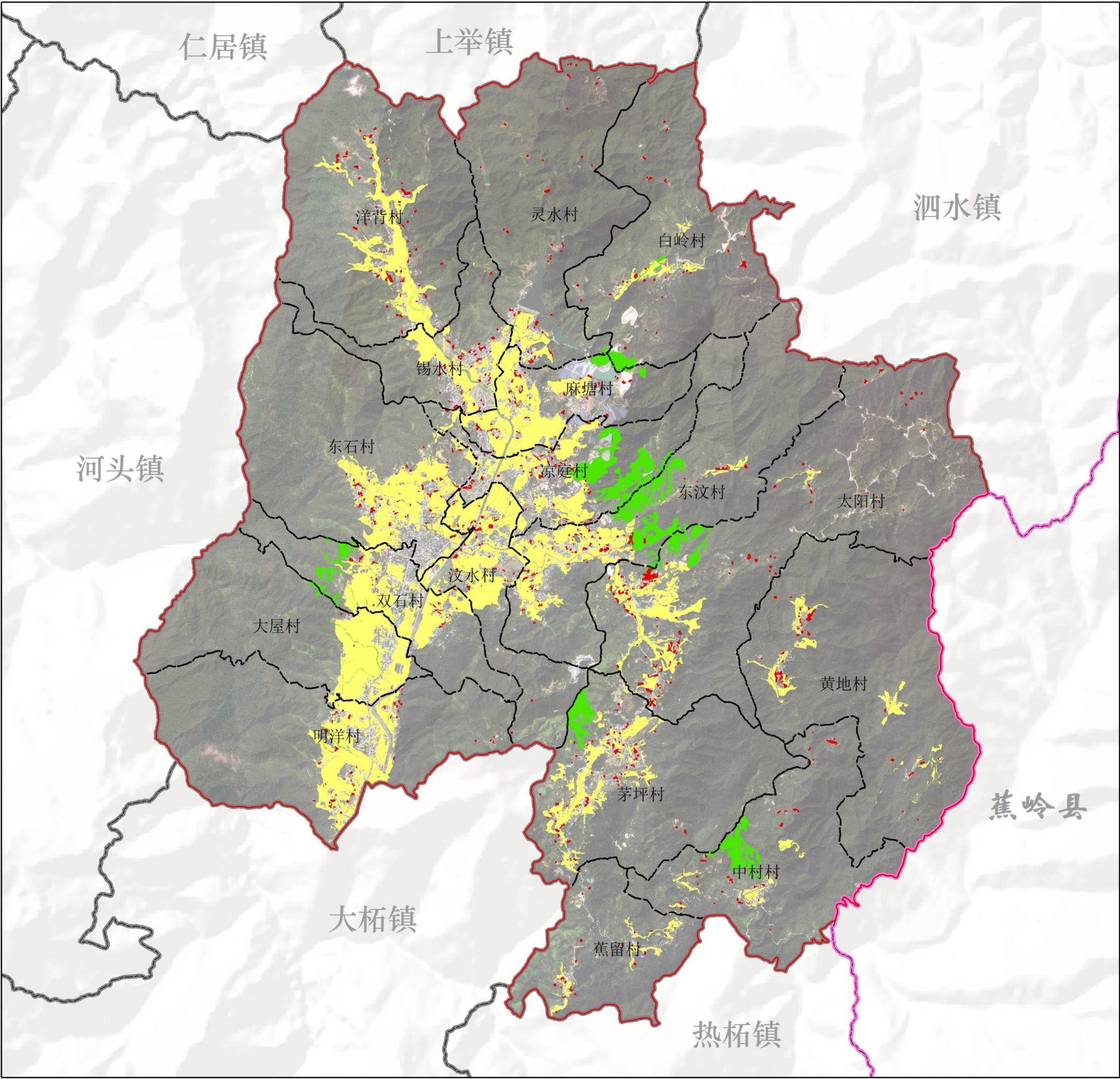
梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

规划图



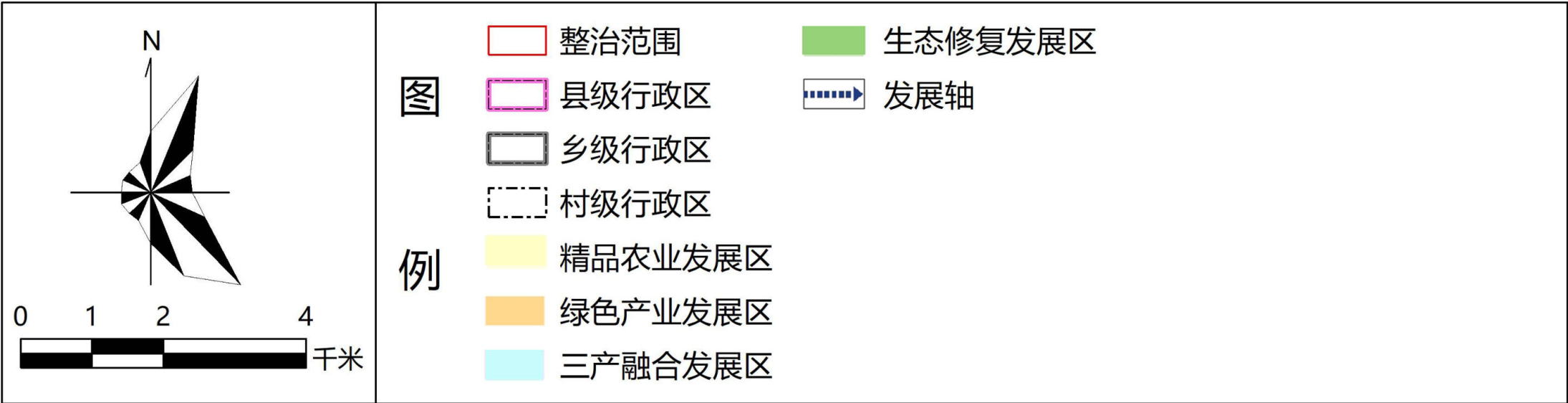
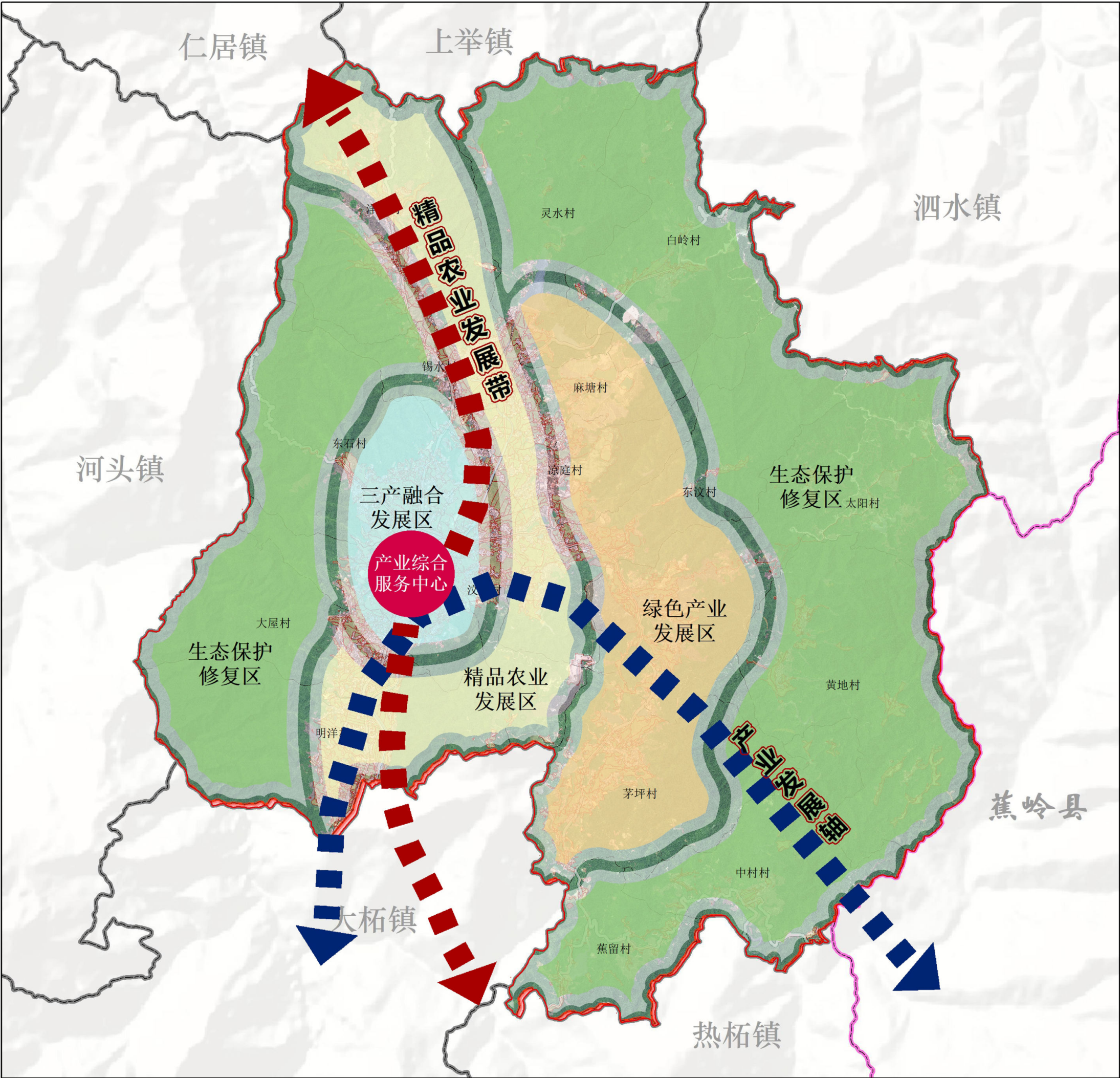
梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

潜力分布图



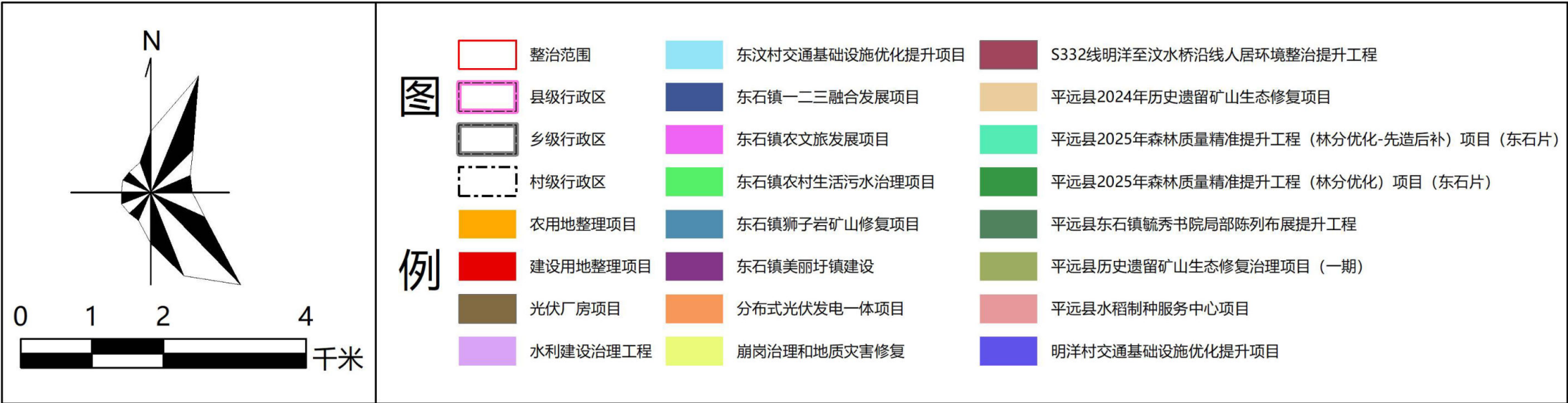
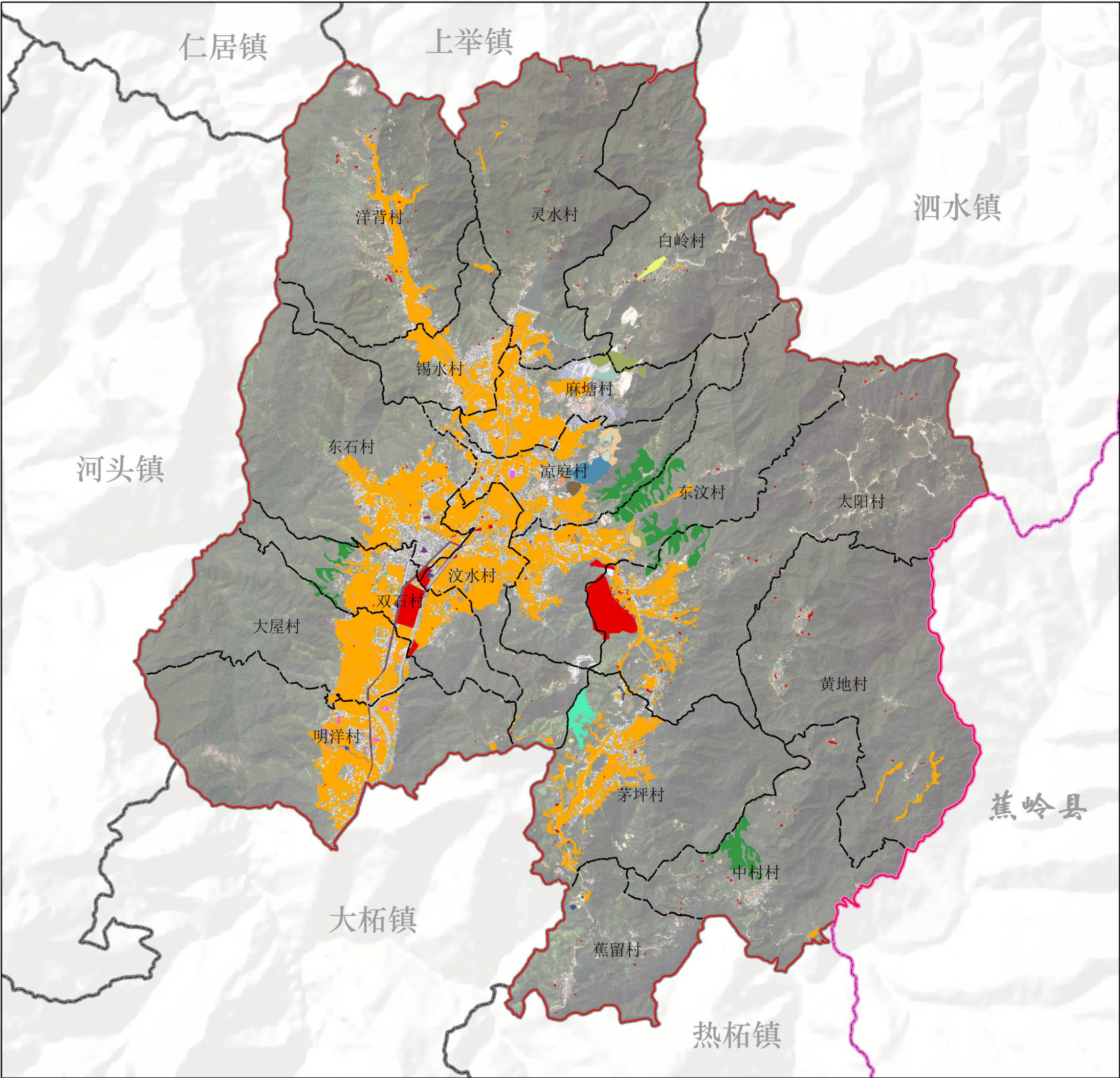
梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

功能分区图



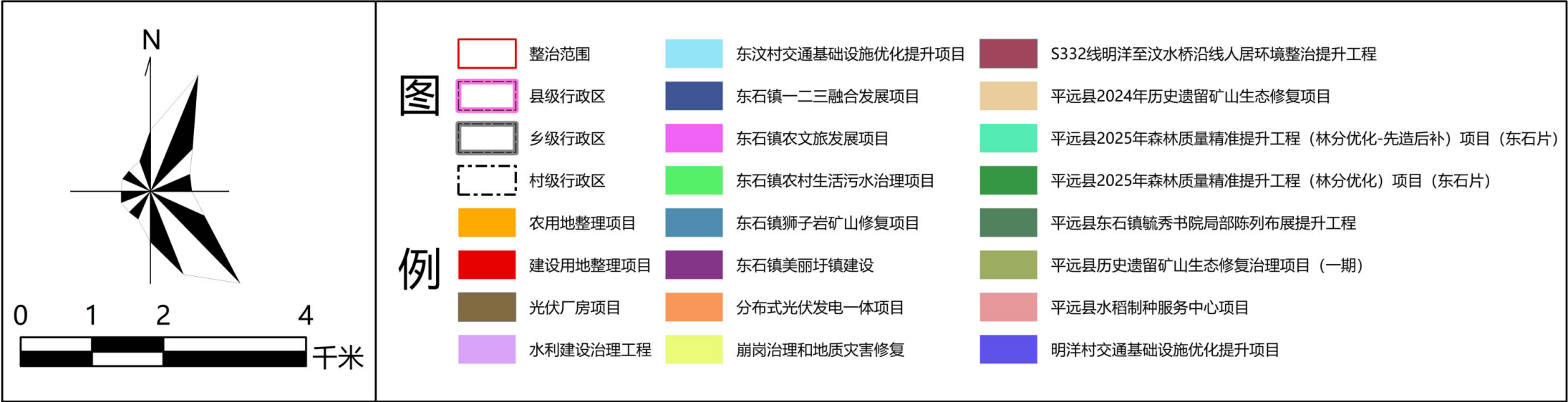
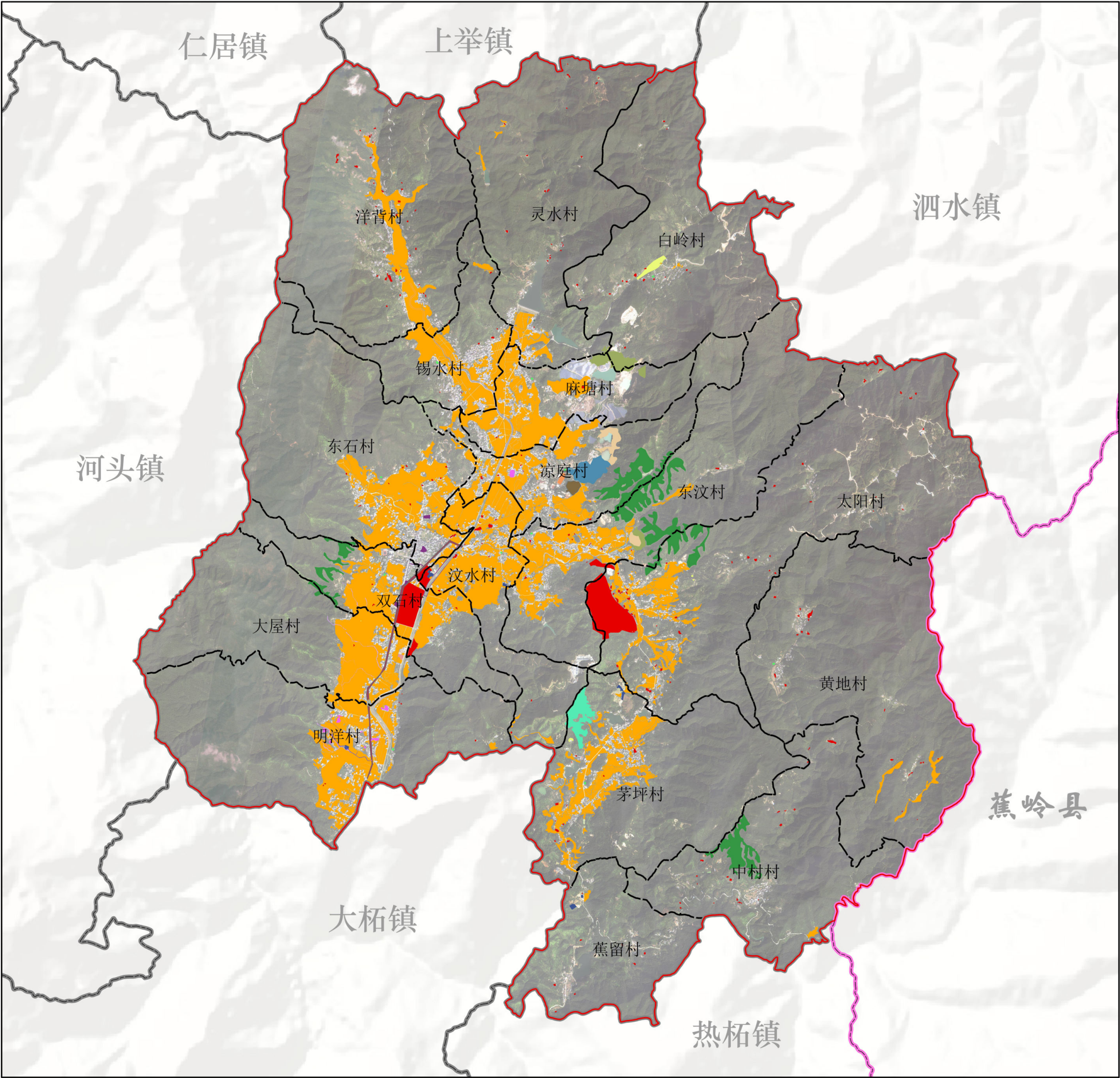
梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

子项目分布图



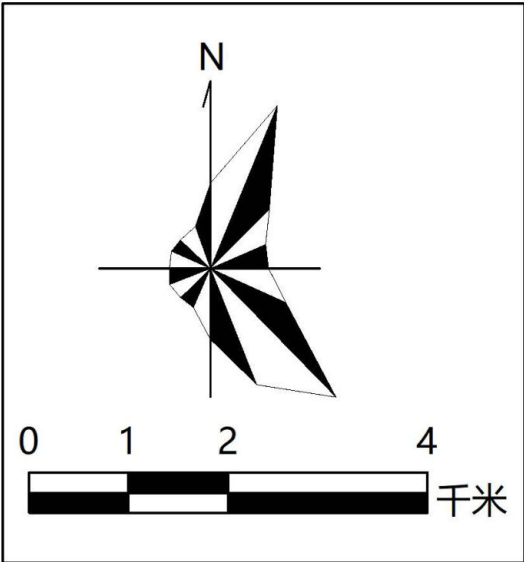
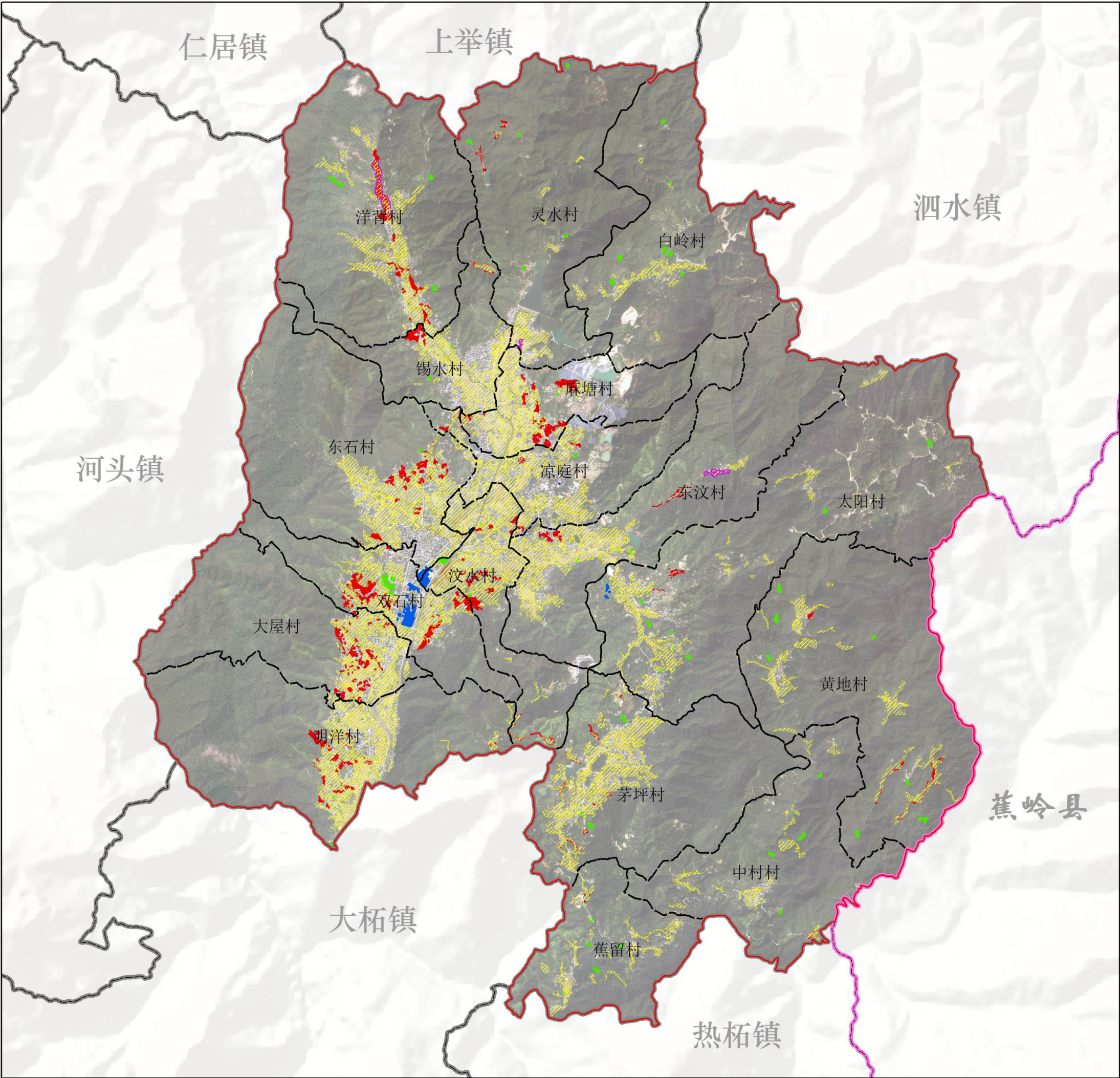
梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

子项目分布图



梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

耕地和永久基本农田布局调整优化图



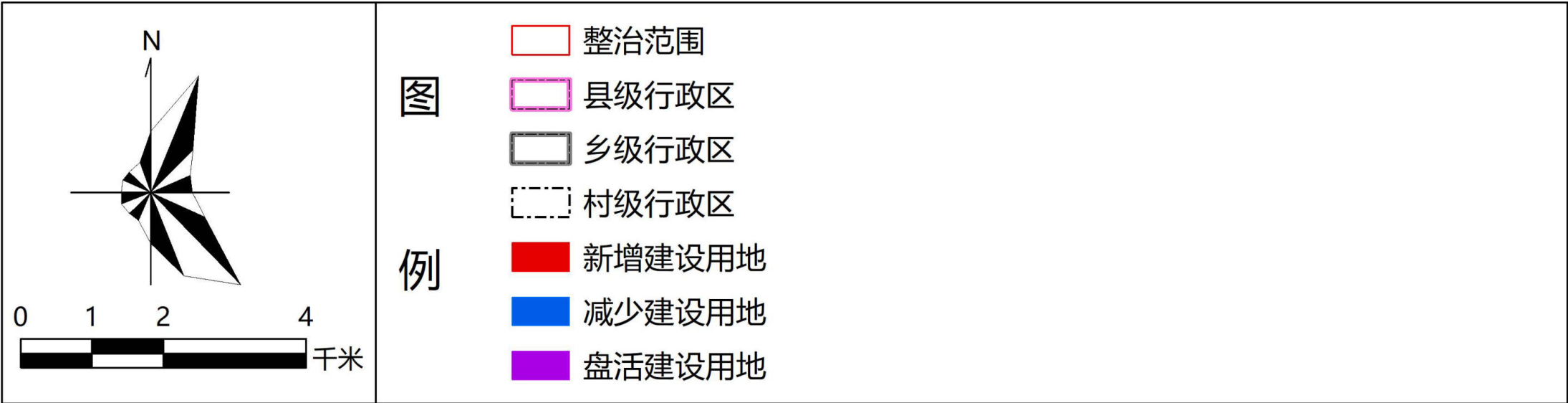
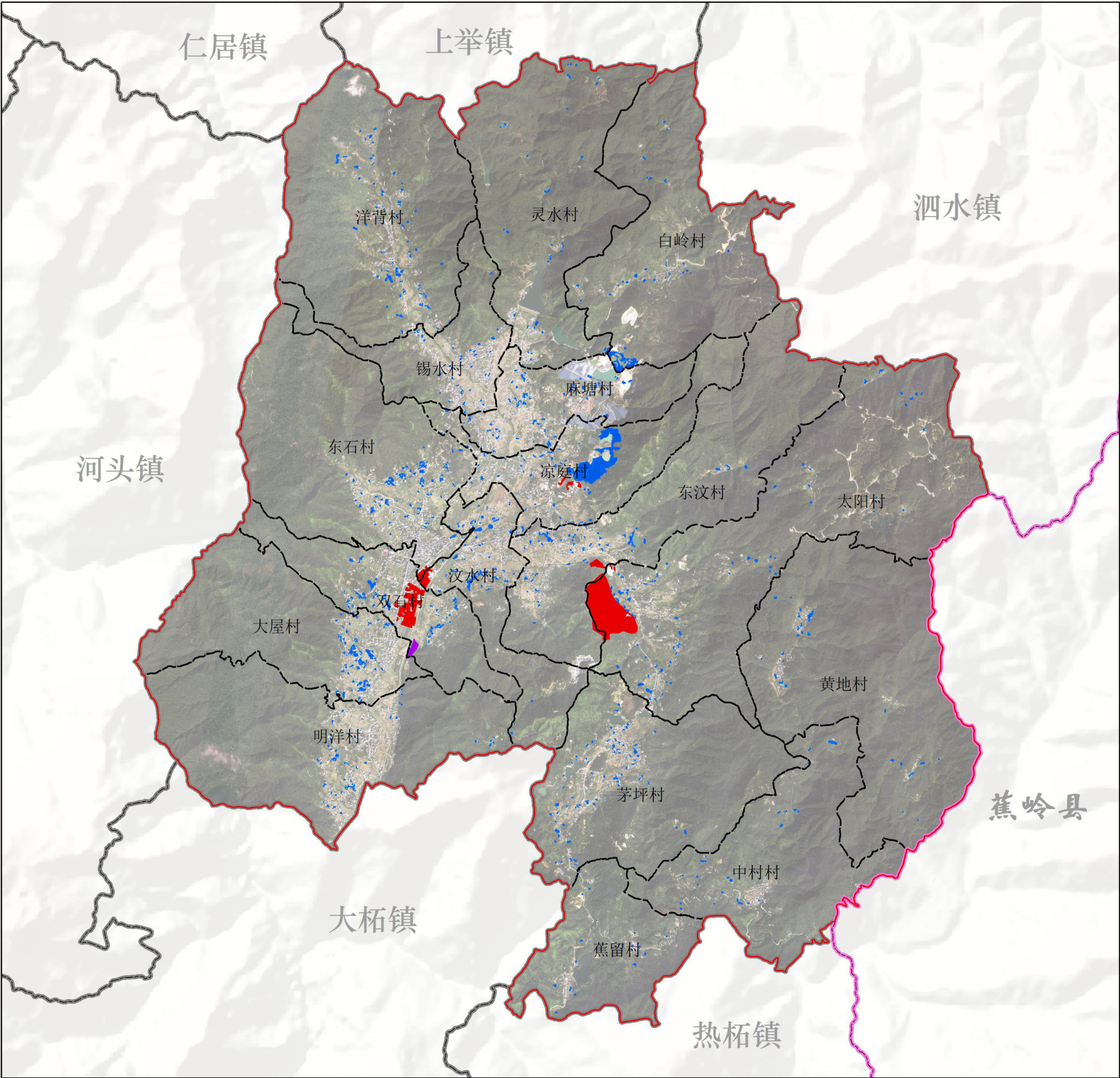
图

例

- | | |
|-------|-----------|
| 整治范围 | 调入永久基本农田 |
| 县级行政区 | 调出永久基本农田 |
| 乡级行政区 | 调整后永久基本农田 |
| 村级行政区 | |
| 新增耕地 | |
| 减少耕地 | |

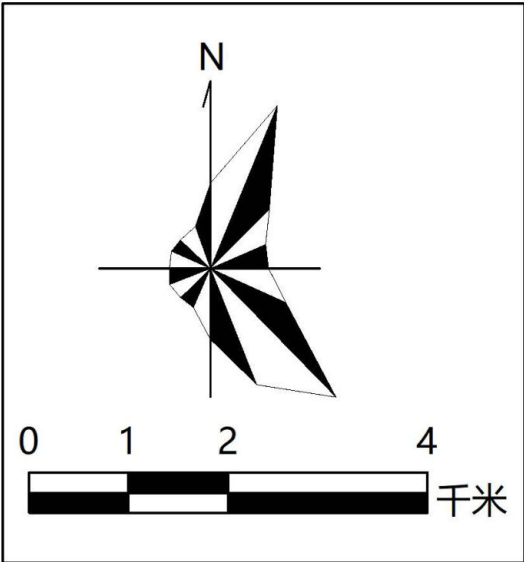
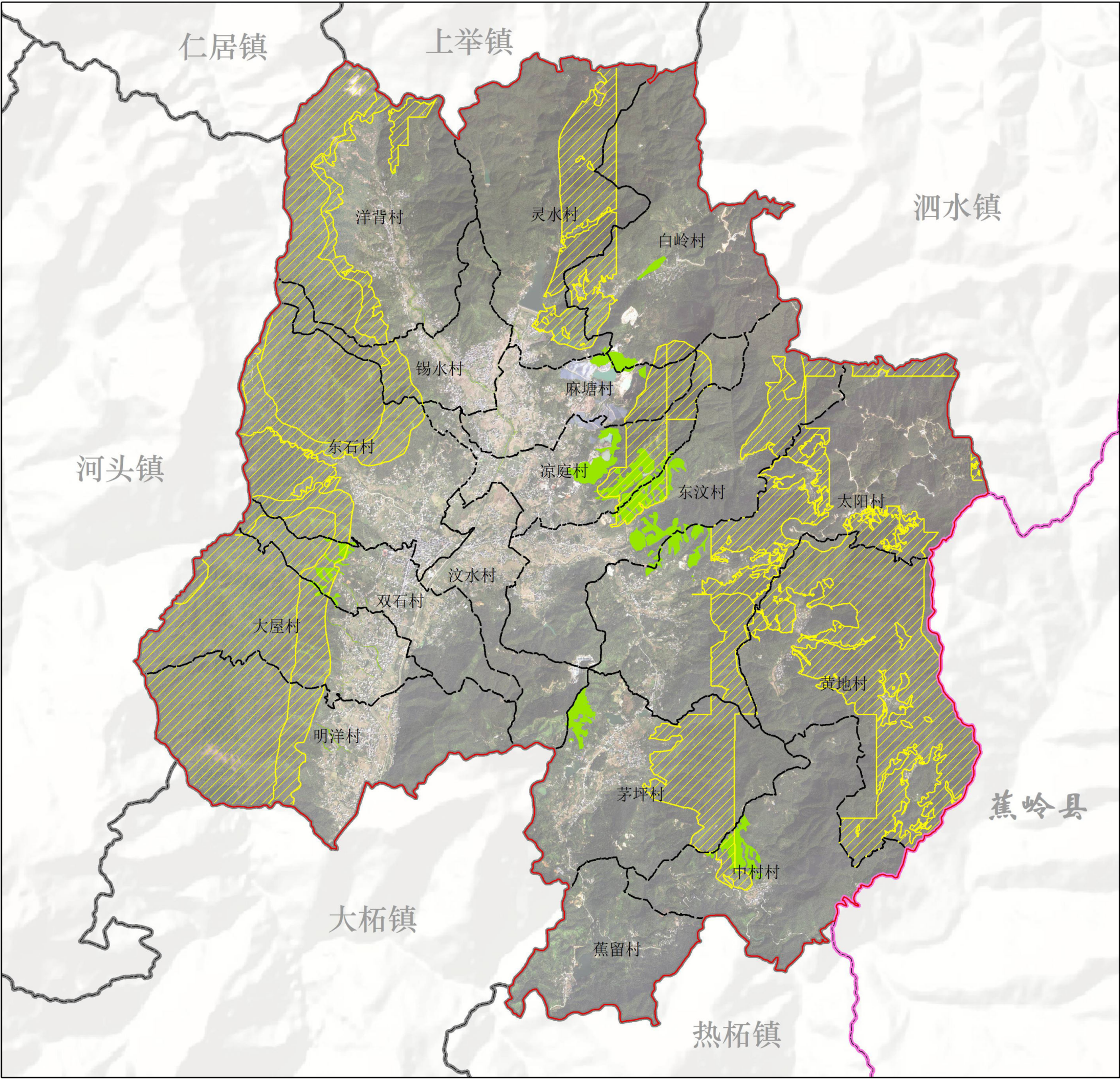
梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

建设用地布局调整优化图



梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

生态空间布局调整优化图

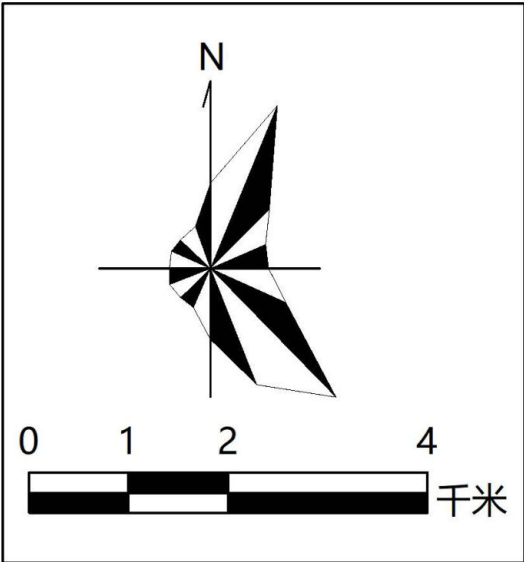
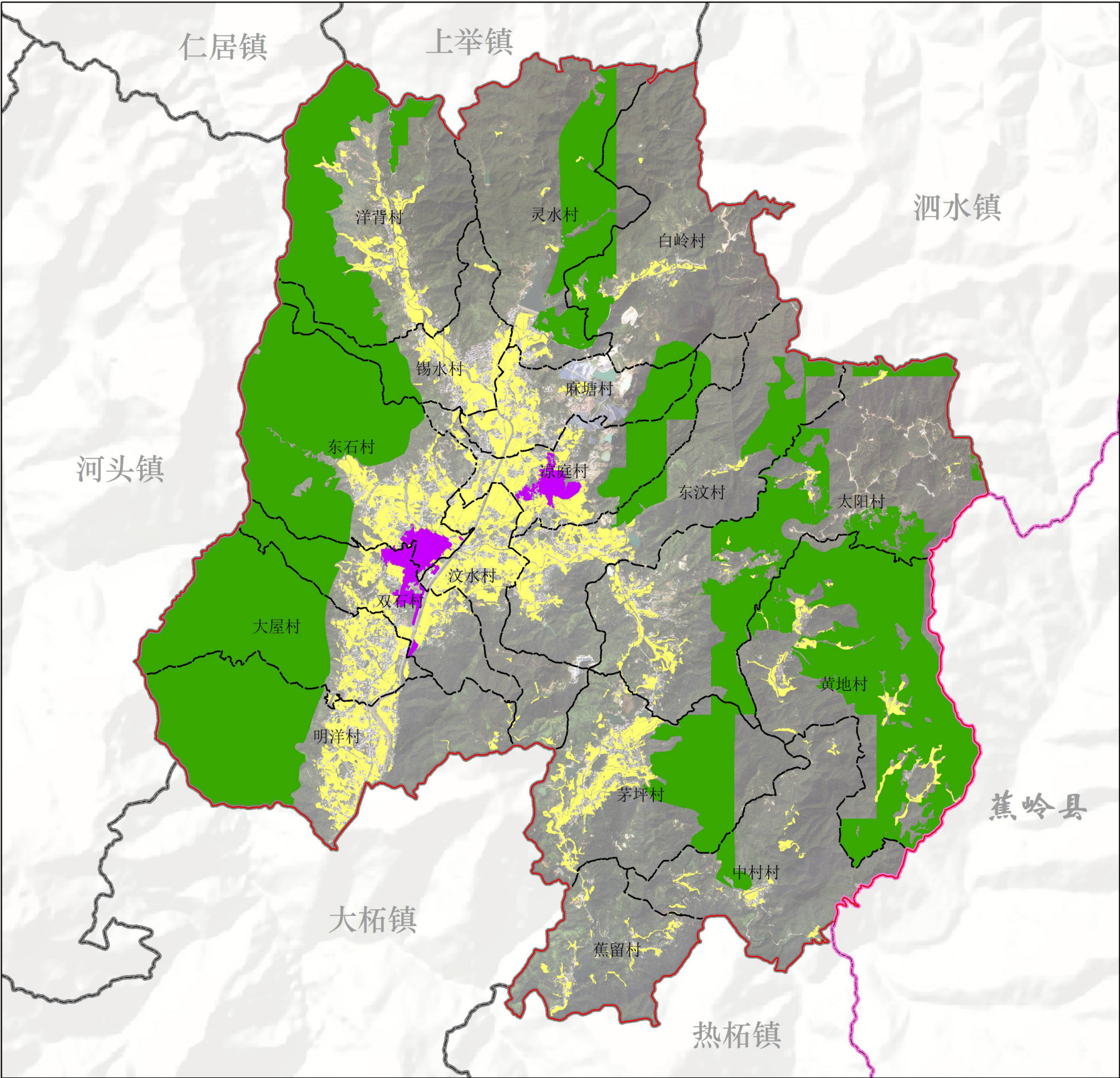


图例

- 整治范围
- 县级行政区
- 乡级行政区
- 村级行政区
- 生态保护红线
- 生态整治范围

梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（东石镇单元）

三区三线分布图



- 图例
- 整治范围
 - 县级行政区
 - 乡级行政区
 - 村级行政区
 - 城镇开发边界
 - 生态保护红线
 - 调整后永久基本农田