梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）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（石正镇单元）

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 飚　　高级工程师/注册城乡规划师

部门负责人：丁 郑 飚　　高级工程师/注册城乡规划师

项目负责人：丁 郑 飚　　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

石正镇地处梅州市平远县西南部，位于韩江支流石正河畔，历史悠久，是平远省级产业转移园和南台卧佛景区所在地，全国最大的南药梅片种植加工生产镇。地理坐标位于东经115°50′9″，北纬24°31′13″；辖17个行政村，土地总面积9869.0152公顷;户籍人口3.16万人,常住人口2.29万人,2023年生产总值6.98亿元。石正镇围绕推进平远奋力在“百千万工程”进位县中赶超进位、推动平远苏区加快振兴、打造县域副中心的任务，充分发挥土地资源、农业生产的优势，按照“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的要求，通过高起点全域规划、高标准整体设计、高效率综合治理，系统推进农业地整理、建设用地整理和生态保护修复，探索具有石正特色的全域土地综合整治工作模式，进一步优化空间布局，提高土地节约集约利用水平，为支撑平远建设苏区融湾先行区、“百千万工程”落地实施创造新空间、释放新动能。

2024年平远县以石正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（石正镇单元）》（下称原方案），获得省自然资源厅批复同意。原方案整治区域为石正镇下辖全部17个行政村，总面积9869.0152公顷。原方案共安排六大类19个子项目，总投资112665.08万元；其中，农用地整治规模282.8946公顷，建设用地整理规模52.8276公

顷，生态保护修复规模 16.9425 公顷；实施后可新增耕地 108.9687 公顷，腾退建设用地 34.241 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，仍为石正镇下辖全部 17 个行政村，总面积 9869.0152 公顷。调整方案拟保留 5 个子项目，取消 1 个子项目，调整 13 个子项目，新增 7 个子项目。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%（原方案调出面积为 1.9965 公顷，调整方案调出面积为 1.9938 公顷）。

调整方案实施期限不变，仍为 2024-2027 年，共安排五大类 32 个子项目，计划总投资 112745.76 万元。包括：农用地整治项目 12 个，整治面积 283.4883 公顷；建设用地整理项目 5 个，整理面积 53.2777 公顷；生态保护修复项目 4 个，修复面积 114.6580 公顷；城乡风貌及人居环境整治提升 7 个，

产业导入项目 4 个。预计新增耕地 109.1367 公顷[1]，耕地集中连片度提升 10.92%，耕地质量等别提升 0.2 等，开展耕地集中整治区建设 11 片，形成“千亩方”1 个、“百亩方”10 个；腾退建设用地面积 34.3835 公顷，促进亿元 GDP 消耗建设用地量减少超 700 亩（2023 年末初始值 141.6853 公顷（2125.28 亩），整体下降超 30%）；修复历史遗留矿山 1 处，水利建设治理 5.8253 公顷，森林质量精准提升 98.1590 公顷。

2024 年，计划新开工子项目 6 个，完工项目 1 个，完成投资 13828.01 万元，完成农用地整治 10.3698 公顷，完成建设用地整理 0 公顷，完成生态保护修复面积 3.2021 公顷，实现新增耕地 10.3694 公顷，腾退建设用地 0 公顷。

2025 年，计划新开工及续建子项目 19 个，完工项目 6 个，完成投资 29596.95 万元，完成农用地整治 135.1947 公顷，建设用地整理 3.0337 公顷，生态保护修复 59.9670 公顷，新增耕地 49.0100 公顷，腾退建设用地 3.0337 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 1.9938 公顷，拟调入地块面积 2.0615 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。

[1] 含增减挂钩新增耕地 0.2002 公顷。

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.....7
（四）数据来源.....8
（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.....10
3. 方案调整情况概述.....11
二、 基本情况.....18
（一）项目区域概况.....18
（二）存在问题.....35
（三）整治区域及实施期限.....38
三、 项目可行性分析及评估.....39
（一）已有工作基础分析.....39
（二）空间布局优化可行性.....45
（三）整治可行性分析.....56
（四）产业导入可行性分析.....72
（五）风险评估及应对.....73
四、 整治目标.....78

（一）目标设置 78
1. 整体目标 78
2. 绩效目标 79
3、2024、2025 年绩效目标 82
4. 推动“百千万工程”实现 “三年初见成效”目标.....83
（二）生产要素创新性配置制度探索 89
五、 建设内容与子项目安排 90
（一）规划及其他方案衔接 90
1. 规划落实 90
2. 土地权属调整专章 94
3. 永久基本农田布局优化调整专章论证 94
4. 生态保护红线调整专章（不涉及） 98
5. 城镇开发边界调整专章（不涉及） 99
6. 城乡建设用地增减挂钩专章 99
（二）重点建设任务落实 100
（三）子项目安排 104
（四）2024 和 2025 年项目计划情况 125
六、 精品工程打造.....130
（一）石正镇南台山农旅融合发展区项目 130
1. 项目概况 130
2. 整治目标 131
3. 整治内容 131

4. 预期实施成效 137
5. 特色亮点 138
七、 投资估算及资金筹措 138
（一）投资测算 138
（二）资金筹措 144
（三）项目融资及债务清偿能力分析 145
（四）资金平衡分析 156
八、 预期效益和项目特色 167
（一）预期效益 167
（二）项目特色 171
九、 实施保障.....172
（一）组织保障 172
（二）资金保障 174
（三）制度保障 174
（四）监督保障 175
（五）防灾减灾 176
十、 附件.....177
（一）附表.....177
（二）附图.....178
（三）其他证明材料 .....错误!未定义书签。

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，石正镇围绕省委“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，全面推进石正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（石正镇单元）》（下称原方案），并获得省自然资源厅批复同意。

方案批复后，石正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产业振兴的通知》（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）《土地整治重大项目可行性研究报告编制规程》（TD/T1037-2013）；

（3）《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）；

（4）《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）；

（5）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）《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》；

（7）《平远县国土空间总体规划（2021—2035 年）》；

（8）《平远县石正镇国土空间总体规划(2021—2035 年)》;

（9）《平远县石正镇典型镇建设规划(2023—2025 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，做好实施方案与国土空间规划的有效衔接，在上位国土空间规划确定的空间格局下，明确整治的目标、项目和区域，以及整治的规模、布局和时序，作为实施整治项目的依据。

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。充分发挥土地整治工作的综合效益，贯彻绿色发展理念，切实保护耕地，统筹推进山水林田湖草海整体保护、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，合理安排整治项目和建设时序。尊重规律、量力而

行，循序渐进、久久为功，保持战略定力，一张蓝图绘到底。

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，发挥农村集体经济组织、村民委员会的作用，注重解决群众生产生活面临的实际问题，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：

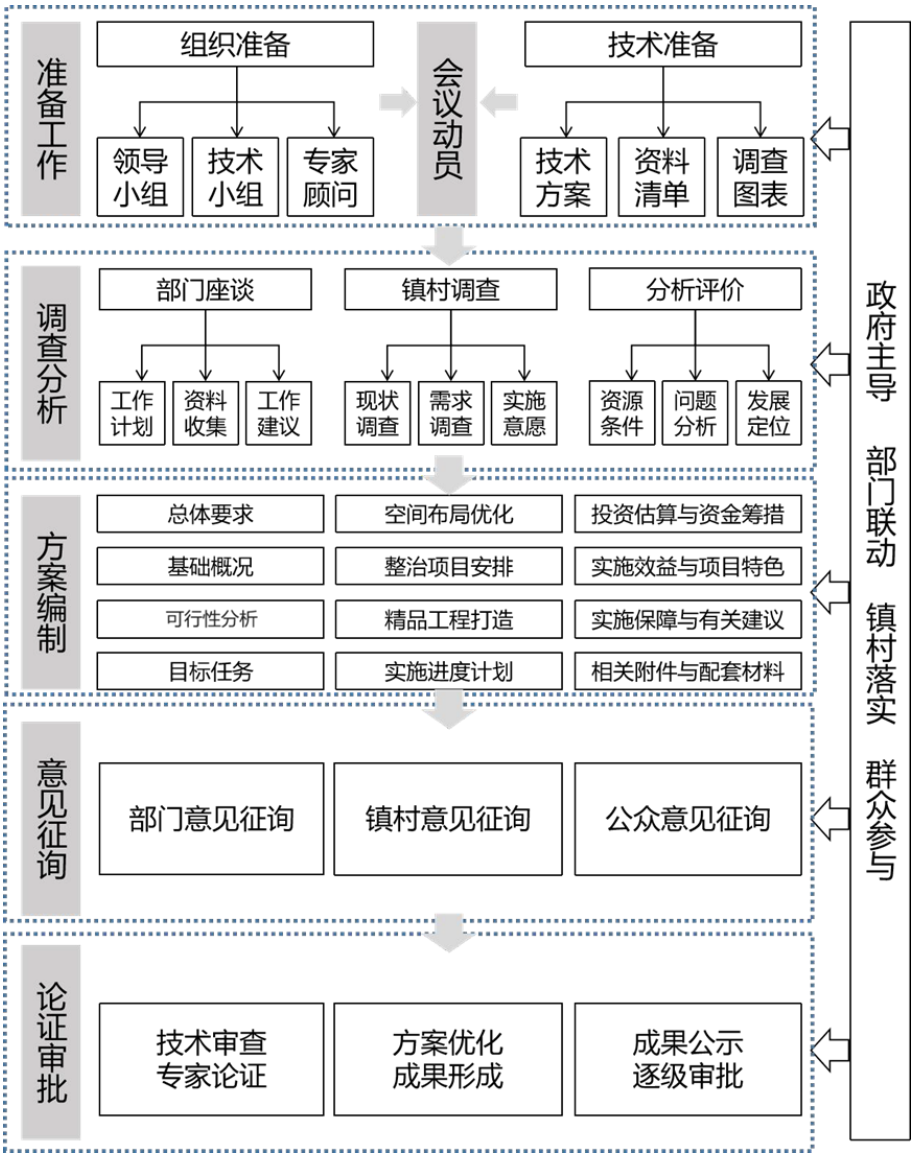


图1-1 工作流程图

（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。同时《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》明确了耕地集中整治区建设标准，原方案子项目“石正镇东台耕地集中整治区田园综合体项目”不符合，需按要求进行调整。

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，需按要求进行调整。

③为充实和优化原方案建设内容，结合石正镇任务落实需求，新增水务部门的农村生活污水治理项目、林业部门的森林质量提升项目，纳入方案统筹考虑。

（2） 相关权益人整治意愿变化

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。

建设用地盘活子项目“石正水泥一厂存量建设用地盘活项目”因相关权益人构成复杂，部分权益人整治意愿低，短期内难以盘活。为完成该项整治内容，安排同类型项目““石正水泥二厂存量建设用地盘活项目”进行替换，递补项目权属清晰，相关权益人整治意愿强烈，可行性高。

（3）相关规划方案和建设方案调整

最新石正镇镇级国土空间规划方案，近期建设项目增加了殡葬设施建设项目，为保障项目落地实施，将其纳入全域土地综合整治实施方案一并考虑，并通过村庄建设用地腾挪保障该设施建设用地。

石正镇污水处理系统建设方案调整取消了该污水处理设施建设项目。原方案“镇级污水处理设施建设”需相应取消。

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1.9965公顷（调出），调整方案拟调整面积为1.9938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19个子项目，总投资额112665.08万元，农用地整治面积282.8946公顷，建设用地整理面积52.8276公顷，生态保护修复面积16.9425公顷，新增耕地面积108.9686公顷，腾退建设用地面积34.2412公顷。

截止2025年9月5日，原方案19个子项目已开工子项目15个，已完工面积239.8309公顷，完成投资额17583.47万元；其中2024年度石正镇恢复耕地1个项目已完工未验收。项目已完成农用地整治面积59.8025公顷，建设用地整理面积5.3300公顷，生态保护修复面积8.4280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	2024年度石正镇恢复耕地项目	21.4933	483.60	2024-03	2024-12	10.8425	—	243.96
2	2024年度石正镇补充耕地项目	30.2045	1359.20	2024-03	—	22.0000	—	989.00
3	2025年度石正镇恢复耕地项目	3.4307	77.19	2025-06	—	0.3000	—	—
4	2025年度石正镇补充耕地项目	49.2091	2214.41	—	—	—	—	—
5	石正镇耕地提质改造项目	178.5570	803.51	2024-03	—	26.6600	—	803.51
6	石正镇增减挂钩（拆旧复垦）	34.2410	10000.00	2024-12	—	3.3300	—	876.00
7	广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇	13.7458	55000.00	2024-12	—	2.0000	—	300.00

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
	安置小区）							
8	石正镇铁厂用地盘活项目	0.6489	55001.00	—	—	—	—	—
9	石正水泥一厂存量建设用地盘活项目	4.1919	469.06	—	—	—	—	—
10	镇级污水处理设施建设	0.1240	3000.00	2024-12	—	0.0280	—	700.00
11	石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目	0.3132	800.00	2024-12	—	0.2000	—	700.00
12	石正镇神子下石场生态修复项目	10.6740	320.22	2024-05	—	5.0000	—	160.00
13	一河两岸升级打造	5.8313	3000.00	2024-02	—	3.2000	—	3000.00
14	平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目	78.0753	4911.00	2024-11	—	77.3804	—	4911.00
15	石正镇东台耕地集中整治区田园综合体项目	98.4761	2954.28	2024-12	—	77.7900	—	1200.00
16	南台山卧佛景区文旅综合配套项目	0.8962	14600.00	—	—	—	—	—
17	石正镇上丰产业加工区项目	32.1663	10000.00	2024-12	—	9.0000	—	3000.00
18	平远工业园至上丰产业区联络线工程	4.5229	2000.00	2024-12	—	1.6000	—	500.00
19	南台卧佛景区旅游公路建设工程	2.1693	600.00	2024-12	—	0.5000	—	200.00
合计		**568.9708**	**167593.47**	**—**	**—**	**239.8309**	**—**	**17583.47**

② 整治目标变化情况

实施方案调整后总投资额为 112745.76 万元（增加 80.68 万元），农用地整治面积为 283.4883 公顷（增加 0.5937 公顷）、建设用地整理面积 53.2777 公顷（增加 0.4501 公顷）、生态保护修复面积 114.6580 公顷（增加 97.7155 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）	9869.0083	9869.0083	未变化
计划总投资金额（万元）	112665.08	112745.76	增加 80.68 万元
农用地整治面积（公顷）	282.8946	283.4883	增加 0.5937 公顷
建设用地整理面积（公顷）	52.8276	53.2777	增加 0.4501 公顷
生态修复面积（公顷）	16.9425	114.6580	增加 97.7155 公顷
永久基本农田调整面积（公顷）	1.9965	1.9938	减少 0.0027 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）	108.9687	109.1367	增加 0.1680 公顷
耕地集中整治区个数（个）	1	11	增加 10 个
腾退建设用地面积（公顷）	34.2412	34.3835	增加 0.1423 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 11 个耕地集中整治区，共计 273.1185 公顷。实施后耕地集中连片度提升比例较原方案增加 0.03%（原方案提升比例为 10.89%，调整方案提升比例为 10.92%），耕地平均质量等别提高与较原方案持平，（原方案提高 0.2，调整方案提高 0.2）。

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 34.3835 公顷；二是合理利用腾退建设用地指标和规模，推动石正产业和乡村振兴发展。

③加强生态保护修复。保留原方案矿山修复和河道治理

项目基础上，充分利用上级专项资金，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	安南村、安仁村、正和村、周畲村、周正村	2024年度石正镇恢复耕地项目	项目已开工，按实际情况调整实施范围。
2	调整	安南村、安仁村、南台村、先锋村、正和村、周畲村、周正村	2024年度石正镇补充耕地项目	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11个耕地集中整治区建设项目，建设规模合计273.1185公顷；除已实施的2024年度石正镇恢复耕地项目外，耕地集中整治区外不再单独安排补充耕地等农用地整治项目；
3	调整	东台村、南台村、坪湖村、下丰村、先锋村、中东村	2025年度石正镇恢复耕地项目	
4	调整	东台村、马山村、坪湖村、石正村、潭头村、下丰村、先锋村、正和村、中东村、周正村	2025年度石正镇补充耕地项目	
5	调整	安南村、安仁村、坪湖村、西湖村、正和村、周畲村、周正村	石正镇耕地提质改造项目	
6	调整	安南村、安仁村、南台村、东台村、周畲村、周正村、正和村、石正村、先锋村、西湖村、坪湖村、上丰村、下丰村、中东村、马山村、潭头村、棉羊村	石正镇增减挂钩（拆旧复垦）	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石正镇项目（一期）和平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（二期）；项目规模由34.2410公顷调整为34.3835公顷
7	调整	东台村	广东省梅州市平远县灾后搬	调整建设内容为平整场地，配建基础设施，实现

序号	调整类型	所涉村庄	原方案子项目名称	调整说明
			迁重建工程（石正镇安置小区）	“三通一平”，安置住宅及配套设施建设。
8	保留	石正村	石正镇铁厂用地盘活项目	/
9	调整	周正村	石正水泥一厂存量建设用地盘活项目	结合项目实施条件，调整项目实施地块。
10	取消	坪湖村	镇级污水处理设施建设	石正镇污水处理系统建设方案调整时取消了该污水处理设施建设项目。此方案同步取消该项目。
11	调整	先锋村、西湖村	石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目	因建设内容为市政基础设施建设，项目类型拟由生态保护修复调整为城乡风貌及人居环境整治提升
12	保留	棉羊村	石正镇神子下石场生态修复项目	/
13	保留	西湖村、坪湖村、安仁村、安南村	一河两岸升级打造	/
14	调整	石正村、西湖村、先锋村	平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目	结合美丽圩镇建设方案优化，调整实施范围。实施规模由 78.0753 公顷调整为 77.3804 公顷。
15	调整	坪湖村、西湖村、东台村、南台村、石正村	石正镇东台耕地集中整治区田园综合体项目	为规范耕地集中整治区建设项目，将该“石正镇东台耕地集中整治区田园综合体项目”涉及耕地集中整治区部分内容纳入到农用地整治项目统筹安排。其余内容与“南台山卧佛景区文旅综合配套项目”整合为一个项目，项目名称调整为“石正镇南台山农文旅综合示范项目”。
16	调整	东台村	南台山卧佛景区文旅综合配套项目	
17	调整	上丰村	石正镇上丰产业加工区项目	结合项目情况调整用地范围，其中正远和兴丰两个地块从本项目实施范围中剔除，另外安排项目实施。该项目实施规模由 32.1663 公顷调整为

序号	调整类型	所涉村庄	原方案子项目名称	调整说明
				25.7273 公顷。
18	保留	中东村、马山村、下丰村	平远工业园至上丰产业区联络线工程	/
19	保留	东台村、南台村	南台卧佛景区旅游公路建设工程	/
20	新增	安南村、潭头村	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（石正部分）	为提升石正森林质量，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，位于石正镇域部分，属于生态修复项目，实施规模 33.3259 公顷。
21	新增	安南村、安仁村、潭头村、棉羊村	平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（石正部分）	为提升石正森林质量，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，位于石正镇域部分，属于生态修复项目实施规模 64.8331 公顷。
22	新增	西湖村	石正镇西湖广场建设项目	提升村庄环境、村民提供文化活动空间，丰富村民生活，新增文化活动广场建设项目，实施面积 0.5713 公顷
23	新增	上丰村	石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目	拟新增建设用地整理项目，盘活低效工矿用地发展钙基材料加工产业，实施规模 1.4337 公顷。
24	新增		石正镇上丰村正远硅基加工区项目	拟新增建设用地整理项目，盘活低效工矿用地发展硅基材料加工产业，实施规模 2.9663 公顷。
25	新增	安南村、安仁村、东台村、马山村、棉羊村、南台村、坪湖村、石正村、潭头村、西湖村、先锋村、正和村、中东村、周畲村、周正村	平远县农村生活污水治理项目	结合石正镇实际，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。
25	新增	安仁村	石正镇安仁村殡葬设施建设项目	结合平远县殡葬设施需求，选址石正镇安仁村，新增殡葬设施建设项目。用地规模 10.2394 公顷，通过建设用地整理腾挪保障。

二、 基本情况

（一）项目区域概况

1. 基本情况

（1）自然地理状况

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

石正镇，隶属于广东省梅州市平远县，地处平远县西南部。东连大柘镇，西、南、北分别与兴宁、梅县和江西省寻乌相接。石正镇域地处北部武夷山脉自然屏障南部延伸段，石正河作为韩江流域上游支流流经镇域，生态优势明显。

石正镇位于梅州城区连接平远县城的交通通道上，通过S225连接镇区，镇区距离平远县城15分钟车程；通过梅平高速连接梅城城区，距离梅州市城区50分钟车程。

图2-1 石正镇区位图

（2）自然资源：山区丘陵、河道纵横、水资源丰沛

①地形地貌：石正镇西部和北部环山，中部为盆地，东部为丘陵。境内四周山峦起伏，中间开阔，属山区丘陵地。石正盆地长 13 公里，宽 5 公里，面积 65 平方公里。北面三座巨石巍然屹立，陡峭如壁，称为南台石，是粤东名胜，海拔 645 米。地质特征是由第三系白垩系上统地层组成，岩性为紫红色粉沙岩、粉沙岩泥岩、沙砾岩及灰色流纹质火山角砾岩、凝灰岩等，岩石风化后见水具粘性。镇域内地震烈度在 6 度以下，属不设防区。

②气候：石正镇地处南亚热带与中亚热带过度的气候区，气候温和，四季分明，春夏长，秋冬短，雨热同季，干冷同期，光照充足，雨量充沛，风力小，霜期短，适于亚热带作物的正常生长。年平均气温 20.4 度，年平均地温 24.6 度；

年平均霜日 7 天，霜日集中在 1 月和 12 月，年平均降水量 1898.9 毫米；年平均日照时数 1873.8 小时，日照百分率 42%；年平均太阳辐射量 113.3 千卡/平方厘米；年平均气压 996.6 毫帕。

③水文资源：石正镇境内有石正河、先锋河，其中石正河起源于江西省耙头嶂，境内全长 31.7 公里，由西北向东南流入梅县，汇入程江，属韩江水系二级支流，流域内土质肥沃、水利条件好。境内有富石水库、川隆水库、黄竹良水库等中小型山塘水库 18 宗，总库容 2573.5 万立方米，其中富石水库位于平远县西南，石正河上游，为平远县主要水源之一，同时为平远县万亩灌区取水处，设计灌溉面积 1.2 万亩，水利灌溉方便。

图2-2 石正镇河流水系示意图

（3）社会经济条件：平远人口大镇

①人口现状:截至2022年,石正镇常住人口为22948人，仅次于大柘镇（城关镇），为平远县人口第二大镇。

表2-1 石正镇土地利用现状表

村名	人口	村名	人口
西湖村	2395	周畲村	1008
石正村	2680	安南村	1364
先锋村	2899	安仁村	1267
东台村	767	正和村	865
坪湖村	1418	中东村	1337
南台村	1831	马山村	1210
下丰村	765	棉羊村	582
周正村	1615	潭头村	673
上丰村	272		

②社会经济情况：2022年，全镇实现国内生产总值6.98亿元，工业总产值4.13亿元，农业总产值2.45亿元，农村居民人均可支配收入达到19276元。

（4）产业发展现状及方向：二产为主，一、三产为辅

①产业发展现状：工业方面，石正镇主要工业以硅基、钙基产业为主；平远县高新技术园区落户于石正镇境内。辖区内企业有17家，其中规上企业有4家。2022 年，全镇实现国内生产总值 6.98 亿元，工业总产值 4.13 亿元，农业总产值2.45亿元。

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

和茶叶产业实现产值约 1.98 亿。

生态旅游方面，石正镇立足山水资源优势，借助创建国家全域旅游示范区的发展机遇，充分发挥“南台山国家森林公园”金字招牌和“世界第一天然卧佛”特色旅游资源辐射带动作用，积极推进农旅融合发展。2022 年，南台卧佛山旅游景区累计接待游客 11 多万人次，带动周边住宿餐饮业蓬勃发展。打造石正河一河两岸项目，盘活水打坝地块，打造优美的滨河景观项目。

图2-3 石正河水打坝景点照片

图2-4 南台卧佛山景区照片

②产业发展方向：立足产业基础，打造以梅片、茶叶、蔬菜种植为基础，以硅基产业、绿色食品加工、铜箔、覆铜板为核心，以南台山康养文旅、中东温泉产业为特色的“三产融合、三产齐飞”发展样板镇。

第一产业：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，重点发展梅片、茶叶、丝苗米、蔬菜种植等优势农业企业，重点建设“梅片种植示范基地”，争取打造为国家农村产业融合发展示范园项目；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，进一步提升石正农产业规模化水平。

第二产业：发挥平远县矿产在资源优势，加快矿业转型升级，谋划建设绿色钙基、硅基产业园，重点发展新型材料产业，培育形成高端钙基、硅基新材料生产基地以及钙基、硅基产品为主要原料的下游产业生产项目。加大创新技术投入，打造集生产、研发、销售一体的产业集群。

第三产业：依托“南台山国家森林公园”金字招牌和“世界第一天然卧佛”特色旅游资源，聚焦农村旅游发展，联动兴宁市黄槐广东国防教育基地项目，结合石正河一河两岸滨河景观、石正湾、中东温泉和华清园梅片种植基地，打造“农-文-旅”融合。

（5）公共服务及基础设施建设情况

石正镇作为典型镇，公共服务与基础设施建设不断完善，服务能力不断增强。至 2024 年，公共服务设施方面，圩镇共有小学 1 所、中学 2 所、幼儿园 5 所，卫生院 1 处，敬老院 1 处和老人活动中心 1 处。

基础设施方面，石正镇共有农村生活污水处理设施 10 各（村级 9 个、镇级 1 个），其中镇级污水处理厂的处理规模为 0.2 万立方米/天；共有 1 座 110kV 石正变电站，基本可以满足全镇用电要求；工业园的用电需求由 220kV 富远变电站统一提供；共有 1 座垃圾中转站，实行日运日清。

石正镇市政设施现状分布图

图2-5 **石正镇市政设施现状分布图**

美丽乡村方面，石正镇共有 1 处公园（石正公园）和 1 处广场（冬青广场），总面积约 1.55 公顷。

图2-6 **石正镇公园广场现状分布图**

（6）村庄发展情况

根据相关规划成果，结合结合区位条件、资源禀赋、人口变化以及外部影响因素等要素因子，对村庄分类进行系统研究，确定各村庄具体分类，构建“镇区-中心村-一般村”镇村体系。其中镇区（3 个）包括石正村、西湖村和先锋村；中心村（5 个）包括坪湖村、南台村、中东村、上丰村、马山村；一般村（9 个）包括安仁村、安南村、东台村、正和村、下丰村、潭头村、棉羊村、周正村、周畲村。

同时确定“9+8”的村庄分类体系。其中发展类村庄（9 个行政村）：石正村、先锋村、坪湖村、棉羊村、南台村、上丰村、中东村、潭头村、东台村。调整类村庄（8 个行政

村）：下丰村、正和村、周畲村、安仁村、西湖村、周正村、安南村、马山村。

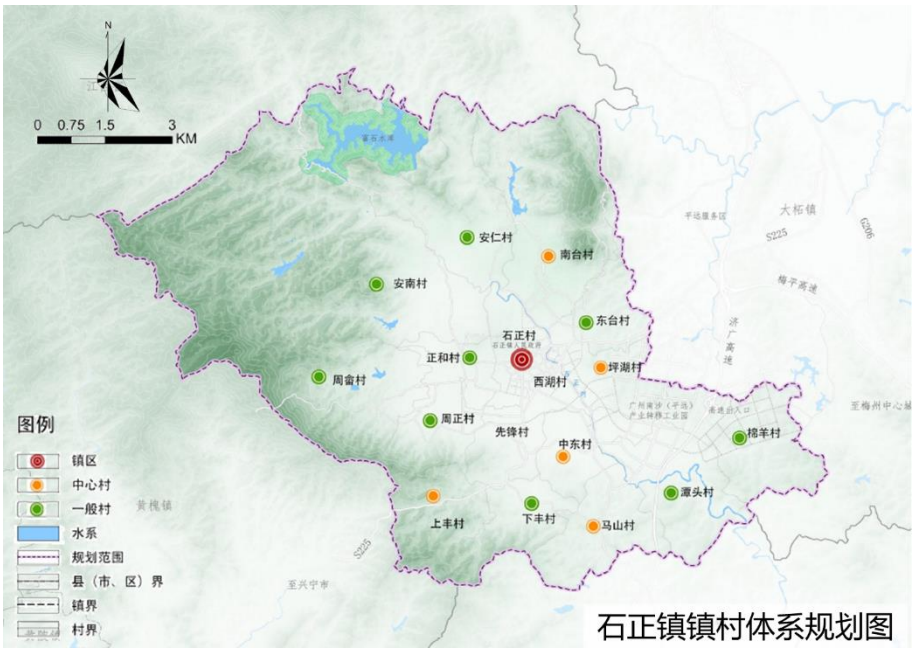


图2-7 石正镇镇村体系规划图

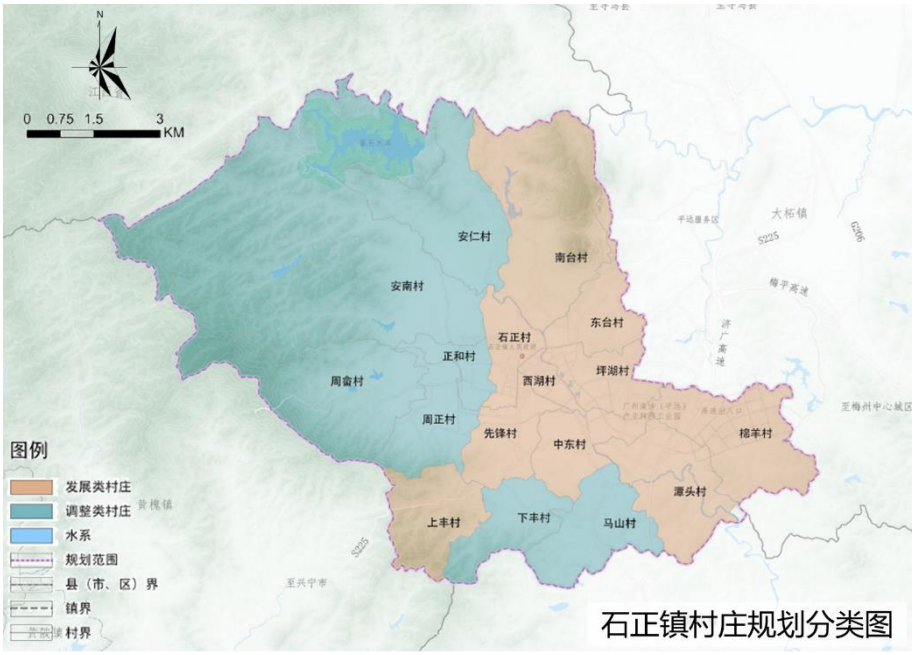


图2-8 石正镇村庄规划分类图

（7）历史文化：历史文化资源丰富

石正镇拥有 1 个中国传统村落——南台村，1 处省文保

（凌风塔）、1 处市文保（南台大夫第）、2 处县文保（淼通围、黎海如故居）、20 处未定级文物、4 处县级历史建筑、3 处红色文化革命旧址。

表2-2 石正镇镇域历史文化资源项目一览图

序号	名称	行政辖区	类 别	级别
1	南台村	石正镇	传统村落	国家级
2	凌风塔	石正镇潭头村渐丰村民小组塔岌上山顶	文物保护单位	省级
3	南台大夫第	石正镇南台村长屋	文物保护单位	市级
4	淼通围	石正镇正和村步下 27 号	文物保护单位	县级
5	黎海如故居	石正镇正和村下黎村民小组	文物保护单位	县级
6	坪湖窑址	石正镇坪湖村	不可移动文物	未定级
7	石排窑址	石正镇安南村	不可移动文物	未定级
8	观清凌公墓	石正镇中东村	不可移动文物	未定级
9	创美围	石正镇南台村	不可移动文物	未定级
10	培元塔	石正镇安仁村	不可移动文物	未定级
11	安仁石塔	石正镇安仁村	不可移动文物	未定级
12	南台真武宫	石正镇南台村	不可移动文物	未定级
13	马山村观泉第	石正镇马山村	不可移动文物	未定级
14	先锋村三眼亭	石正镇先锋村	不可移动文物	未定级
15	当风岭凉亭	石正镇安仁村	不可移动文物	未定级
16	安南村涂氏宗祠	石正镇安南村	不可移动文物	未定级
17	南台山吕帝庙	石正镇南台村	不可移动文物	未定级
18	南台山山门	石正镇南台村	不可移动文物	未定级
19	西湖十厅九井	石正镇西湖村	不可移动文物	未定级
20	拱王村拱桥	石正镇石正村	不可移动文物	未定级
21	上丰张屋	石正镇上丰村	不可移动文物	未定级
22	上新屋何屋	石正镇周畲村	不可移动文物	未定级
23	四角楼	石正镇东台村	不可移动文物	未定级
24	南台山白云寺	石正镇南台村	不可移动文物	未定级
25	知府村凌屋	石正镇先锋村	不可移动文物	未定级
26	琼芳围	石正镇南台村	历史建筑	县级
27	承庆第	石正镇南台村	历史建筑	县级
28	太原堂	石正镇南台村	历史建筑	县级
29	宝树第	石正镇南台村	历史建筑	县级
30	朱德讲台	石正镇西湖村	红色革命文化	——

序号	名称	行政辖区	类 别	级别
			旧址	
31	红四军前委会议旧址	石正镇西湖村	红色革命文化旧址	——
32	马赤革命老区	石正镇安南村	红色革命文化旧址	——

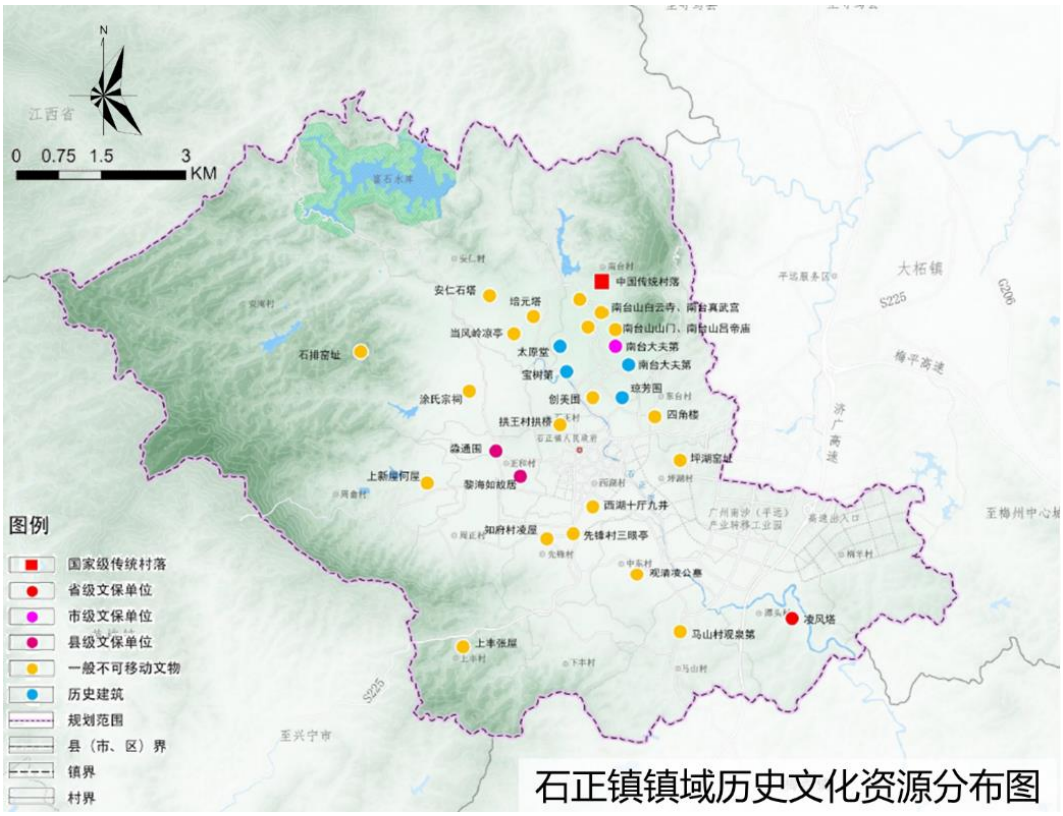


图2-9 **石正镇镇域历史文化资源分布图**

2. 国土利用情况

（1）土地利用现状

根据 2022 年度国土变更调查数据，石正镇全域面积 9869.0152 公顷，农用地占地 8791.4392 公顷，占全域面积的 89.08%，其中林地最多，面积为 6954.3470 公顷，占全域面积的 70.47%；其次是耕地面积为 1117.8644 公顷，占全域面积的 11.33%；园地面积为 375.1345 公顷，占全域面积的 3.80%；

草地面积为 0.4677 公顷，占全域面积的 0.004%；建设用地面积为 977.6817 公顷，占全域面积的 9.91%。未利用地占地 99.8944 公顷，占全域面积的 1.01%。

表2-3 石正镇土地利用现状表

三大类	一级编码	地类名称	地类编码	地类名称	面积（公顷）	比例（%）
农用地	01	耕地	101	水田	945.8686	9.58
			102	水浇地	148.3849	1.50
			103	旱地	23.6109	0.24
			小计		1117.8644	11.33
	02	种植园用地	201	果园	114.6726	1.16
			202	茶园	107.4057	1.09
			204	其他园地	153.0562	1.55
			小计		375.1345	3.80
	03	林地	301	乔木林地	6574.4819	66.62
			302	竹林地	79.6152	0.81
			305	灌木林地	104.0965	1.05
			307	其他林地	196.1534	1.99
			小计		6954.3470	70.47
	04	草地	401	天然牧草地	0.4591	0.00
			403	人工牧草地	0.0086	0.00
			小计		0.4677	0.00
	10	交通运输用地	1006	农村道路	59.5022	0.60
			小计		59.5022	0.60
	11	水域及水利设施用地	1103	水库水面	150.0676	1.52
			1104	坑塘水面	51.9785	0.53
			1107	沟渠	75.4595	0.76
			小计		277.5056	2.81
	12	其他土地	1202	设施农用地	6.6177	0.07
			小计		6.6177	0.07
	合计				8791.4392	89.08
建设用地	10	交通运输用地	1003	公路用地	97.2612	0.99
			小计		97.2612	0.99
	11	水域及水利设施用地	1109	水工建筑用地	9.1941	0.09
			小计		9.1941	0.093
	20	城镇村及工矿用地	202	建制镇	201.6674	2.04
			203	村庄	591.7687	6.00
			203A	村庄独立工业	0.0572	0.00

三大类	一级编码	地类名称	地类编码	地类名称	面积（公顷）	比例（%）
				用地		
			204	盐田及采矿用地	70.9293	0.72
			205	特殊用地	6.8039	0.07
			小计		871.2264	8.83
	合计				977.6817	9.91
未利用地	00	湿地	1106	内陆滩涂	2.5245	0.03
			小计		2.5245	0.03
	04	草地	404	其他草地	68.3510	0.69
			小计		68.3510	0.69
	11	水域及水利设施用地	1101	河流水面	26.9577	0.27
			小计		26.9577	0.27
	12	其他土地	1206	裸土地	1.6535	0.02
			1207	裸岩石砾地	0.4076	0.00
			小计		2.0611	0.02
	合计				99.8944	1.01
总计					**9869.0152**	**100**

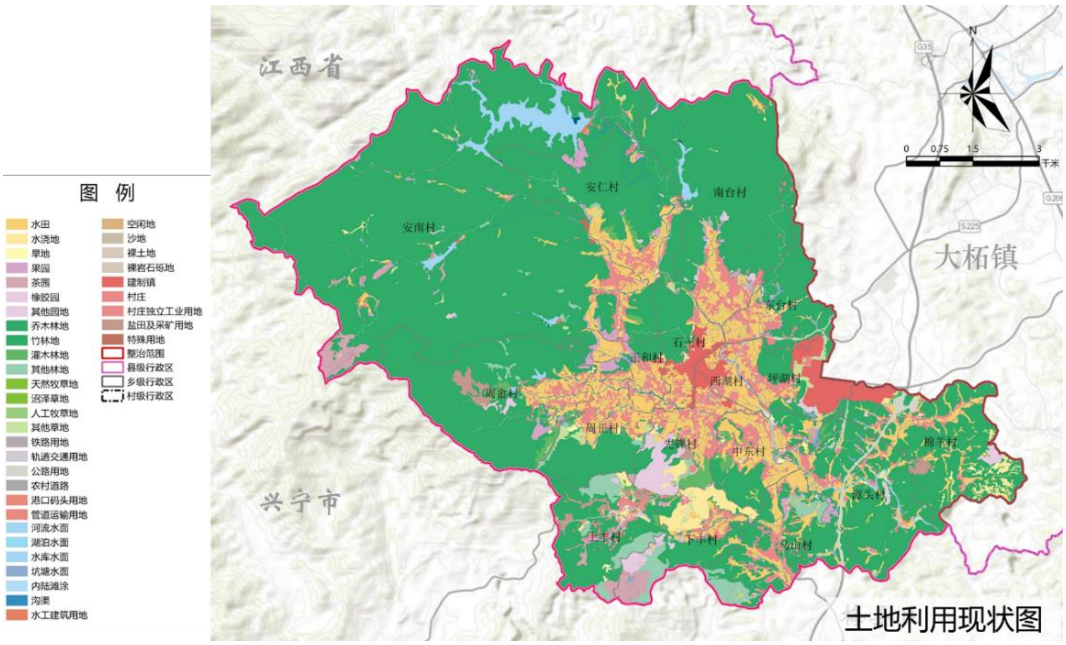


图2-10 土地利用现状图

（2）耕地和永久农田布局

①耕地现状:现状耕地总面积 1177.8644 公顷。其中水田面积为 945.8686 公顷，占耕地总面积的 84.61%，主要集中

在镇域平坦地带，水浇地面积为 148.3849 公顷，旱地面积为 23.6109 公顷。

表2-4 石正镇整治区域现状耕地情况表

地类编码	地类名称	面积（公顷）	比例（%）	图斑数量（个）	比例（%）
0101	水田	945.8686	84.61	1311	73.57
0102	水浇地	148.3849	13.27	326	18.29
0103	旱地	23.6109	2.11	145	8.14
小计		**1117.8644**	**100**	**1782**	**100.00**

石正镇耕地总体条件较为集聚，局部比较细碎。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 亩以下数量占比 58.98%，面积占比 8.26%。碎片化的原因有受地形影响，部分耕地成点状或长条形，如房前屋后三角地、插花地、河流边上等细小菜地等。在中部地形平坦的地方，集中连片度较高，集中连片耕地 15 亩以上占耕地总面积的 96.02%。

②永久基本农田情况:衔接最新“三区三线”划定成果及永久基本农田核实处置后数据，石正镇永久基本永田面积 964.8923 公顷，主要集中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2-5 平远县石正镇整治区域现状永久基本农田情况表

地类名称	面积（公顷）	比例（%）	图斑个数（个）
采矿用地	0.0002	0.0000	3
茶园	0.0003	0.0000	10
城镇村道路用地	0.0014	0.0001	99

地类名称	面积（公顷）	比例（%）	图斑个数（个）
城镇住宅用地	0.0031	0.0003	114
工业用地	0.0001	0.0000	8
公路用地	0.0120	0.0012	232
公用设施用地	0.0004	0.0000	21
沟渠	0.0724	0.0075	725
灌木林地	0.1020	0.0106	41
果园	0.0028	0.0003	86
旱地	12.9759	1.3448	128
河流水面	0.0009	0.0001	22
交通服务场站用地	0.0002	0.0000	8
科教文卫用地	0.0004	0.0000	9
可调整果园	0.0004	0.0000	10
坑塘水面	0.0169	0.0018	275
农村道路	0.1745	0.0181	1049
农村宅基地	0.0349	0.0036	1717
其他草地	0.0193	0.0020	146
其他林地	0.0025	0.0003	47
其他园地	0.0528	0.0055	82
乔木林地	0.0437	0.0045	642
设施农用地	0.0004	0.0000	30
水工建筑用地	0.0014	0.0001	10
水浇地	61.0019	6.3221	282
水田	890.3643	92.2760	2396
特殊用地	0.0005	0.0001	19
养殖坑塘	0.0016	0.0002	89
竹林地	0.0053	0.0005	187
总计	**964.8923**	**100.0000**	**8487**

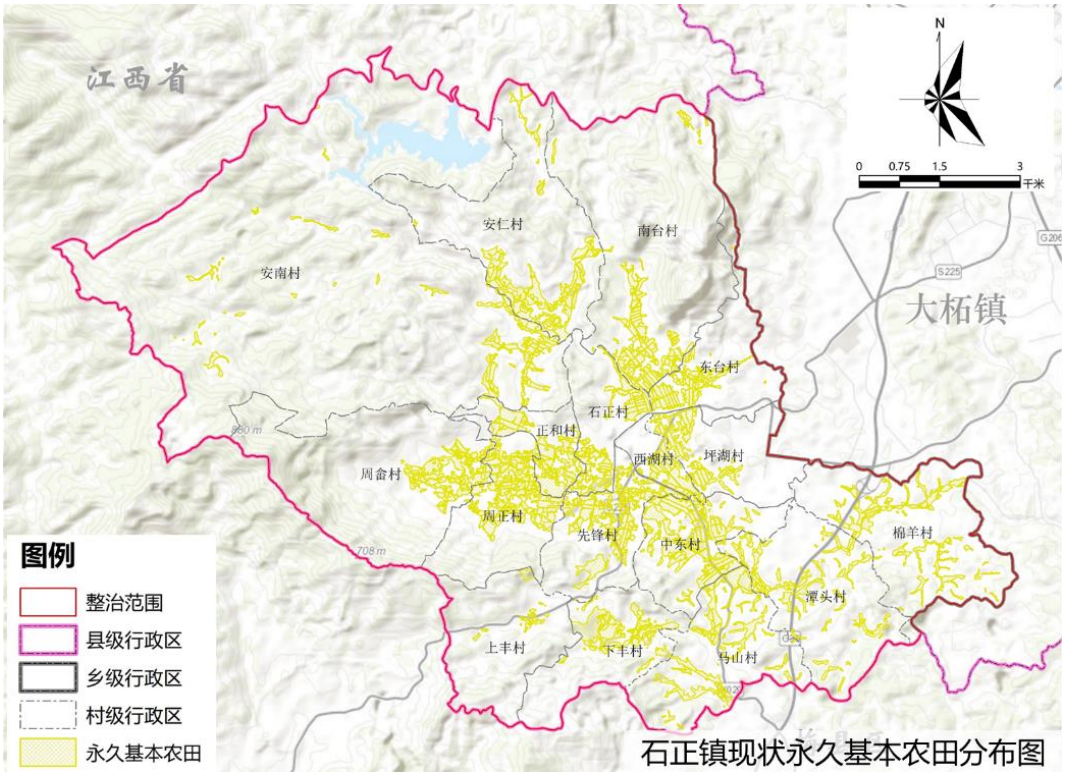


图2-11 石正镇现状永久基本农田分布图

③建设用地情况:石正镇建设用地 977.4817 公顷，主要集中镇域中部平坦地区和工业园区，山区有零星宅基地分布，沿道路、河流成带状向两边发展。其中城镇村及工矿用地 871.2264 公顷，其中建制镇 201.6674 公顷，村庄 591.7687 公顷，盐田及采矿用 70.9293 公顷，特殊用地 6.8039 公顷； 交通运输用地 97.2612 公顷;水域及水利设施用地 9.1941 公顷。

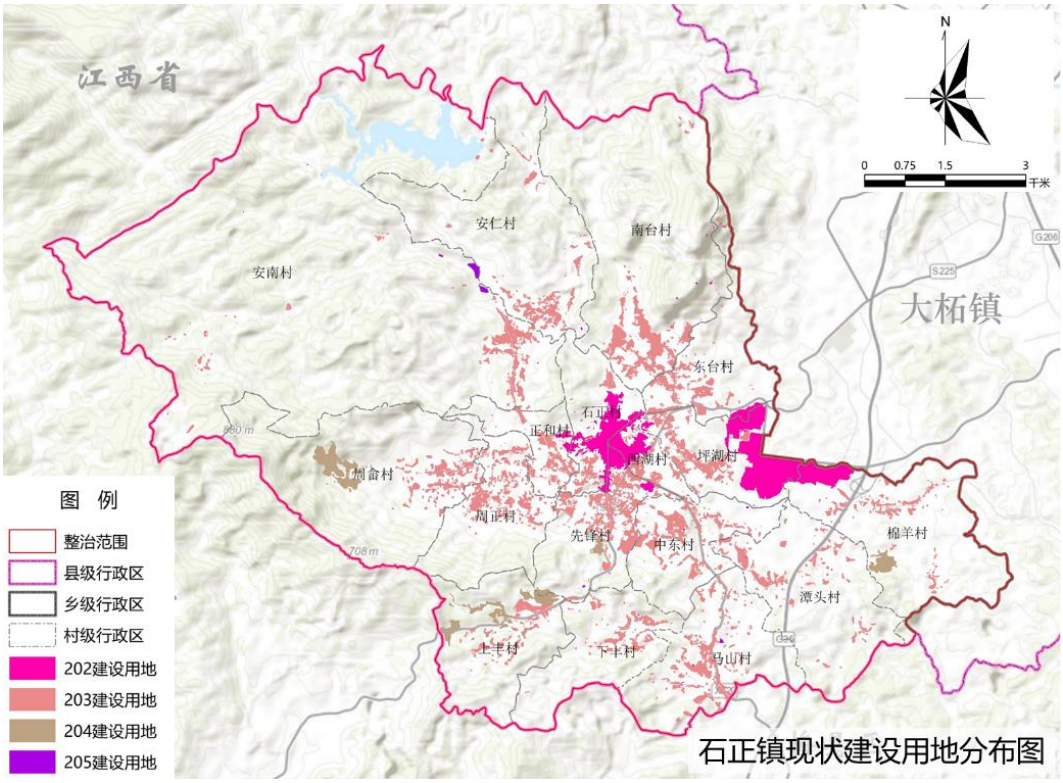


图2-12 石正镇现状建设用地分布图

3. 生态环境状况

石正镇整体生态环境良好，但仍存在历史遗留矿山，容易引发水土流失；石正镇境内有石正河、先锋河两条河流，拥有丰富的水力资源。镇域范围内划定生态红线 4155.6172 公顷，主要集中在镇域西部和北部山体，主要有南台山国家森林公园。生态旅游方面，立足于山水资源优势，坐拥“南台山国家森林公园”金字招牌和“世界第一天然卧佛”特色旅游资源。

（二）存在问题

1. 现状部分耕地“分散化”“碎片化”“非粮化”“弃耕化”现象严重，制约了现代农业发展

根据2022年度国土变更调查数据(同口径数据政务版)，石正镇耕地面积1117.8644公顷（16767.97亩），耕地图斑1782个，平均图斑面积为11.79亩；其中，1亩以下图斑数量464个，占比26.02%，面积占比0.73%；3亩以下数量728个，占比40.86%，面积占比3.07%；5亩以下数量1051个，占比58.98%，面积占比8.26%，碎片化耕地主要集中在棉羊村等山区。

由于地形的影响，石正镇山区耕地碎片化度较高，全镇人均耕地面积0.53亩，农户拥有耕地地块较为分散，大量的耕地现状已用于养殖、种果树等用途，耕地“非粮化”或撂荒问题较为严重，这不利于农业规模化经营。

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、花卉等植物种植基地，垦造成本较高。

2. 建设用地结构松散，空间利用效率有待提高

石正镇农村居民人均城镇村建设用地面积约257平方米，其中大部分地块存在房前屋后未被有效利用的空闲地，同时，耕地与空置农房交错分布，建设布局呈现出散乱无序的特征，

整体用地利用相对粗放。此外，许多村庄内普遍存在闲置宅基地抛荒、村庄建筑利用低效、一户多宅等现象，因此农村建设用地的集约节约水平有较大的提升空间。

3. 水土流失治理、矿山修复和污水治理亟待加强

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

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

4. 圩镇及一河两岸风貌显著提升，其他村庄人居环境需进一步改善

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

庄景观整体提升。

5. 一二三产融合发展程度不高，产业规模化水平较低

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

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

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

6. 灾后重建的迫切性

受“6·16”特大暴雨灾害影响，平远县出现持续性强降雨，境内河流水位猛涨，平远县各镇多个村庄、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。石正镇作为灾后重建安置点，结合全域土地整治工作，亟需统筹各方资源，加快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石正镇全域范围作为实施单元，面积为 9869.0152 公顷。

（2） 整治区域

整治区域范围包括石正镇单元下辖全部 17 个行政村，分别为安南村、安仁村、南台村、东台村、周畲村、周正村、正和村、石正村、先锋村、西湖村、坪湖村、上丰村、下丰村、中东村、马山村、潭头村、棉羊村；各行政村均有安排整治项目。

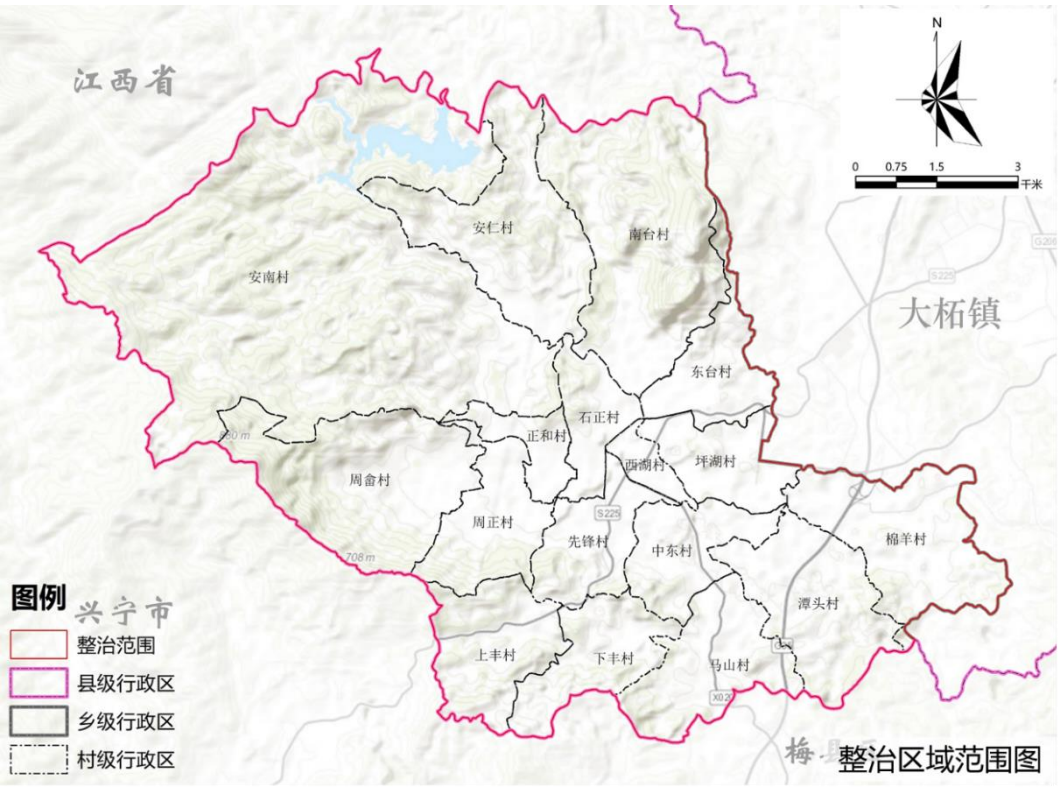


图2-13 整治区域范围图

整治区域总面积9869.0152公顷。包括：农用地8791.4392公顷，占整治区域面积的89.08%，其中耕地1117.8644公顷，占整治区域面积的11.33%；建设用地977.6817公顷，占整治区域面积的9.91%，以村庄用地为主，有591.7687公顷，占整治区域面积的6.00%；未利用地99.8944公顷，占土地总面积1.01%，以河流水面、其他草地为主。

整治区域有耕地图斑1782个，集中连片度为62.73%，平均质量等别为4.21等，有5亩以下耕地图斑1051个（占整治区域内耕地图斑的58.98%）。有永久基本农田964.8923公顷，永久基本农田图斑1319个，集中连片度为73.15%。

整治区域内有生态保护红线4154.0811公顷，城镇开发边界330.7048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（石正镇单元）实施期限为4年，自2024年-2027年。

三、 项目可行性分析及评估

（一）已有工作基础分析

1. 规划编制审批情况

（1）国土空间总体规划编制情况

《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。规划将石正镇定位为重点镇，按照中型镇标准建设，主要提升对周边镇村的带动能力，形成片区服务节点，职能分工为工贸型城镇，主要发展工业生产及其配套功能。规划明确提出重点推进石正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。

平远县石正镇自 2023 年 7 月组织开展了《平远县石正镇国土空间总体规划(2021—2035 年)》(以下简称《规划》)编制工作，并于 2025 年 8 月获批通过。《规划》紧紧围绕“双区”建设深入推进、省“一核一带一区”区域发展格局加快构建以及“湾区带”联动发展等区域发展战略，顺应新时代国土空间治理要求，统筹构建全域美丽、高质高效的国土空间保护开发格局。将平远县石正镇打造为广东省中心镇、三产融合发展样板镇、山水文化旅游名镇。

（2）村庄规划编制情况

2019 年，石正镇稳步推进村庄规划编制工作，全面落实《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》《农村人居环境整治三年行动方案》部署和全国实施乡村振兴战略工作推进会议要求；根据广东省省自然资源厅下发《关于加快村庄规划编制工作的通知》(粤自然资规划函〔2019〕1499 号)要求，

石正镇于 2019 年实现村庄规划编制全覆盖。按省市工作部署，石正镇全面启动村庄规划优化提升工作，实地开展了农村宅基地、村级产业用地、乡村振兴等项目用地需求进行调查摸底，积极完成调查摸底工作，实现村庄规划编制全覆盖。

（3）“三区三线”划定情况

根据平远县“三区三线”成果，石正镇共划定永久基本农田面积约 9.64 平方公里，划定耕地整备区面积约 0.28 平方公里；生态保护红线面积约 41.56 平方公里，占辖区总面积的 42.11%；城镇开发边界面积约 3.31 平方公里，占镇域面积的 3.35%。

（3） 村庄规划

石正镇共有 17 个行政村，已划定各村庄类型，包括发展类村庄（9 个行政村）：石正村、先锋村、坪湖村、棉羊村、南台村、上丰村、中东村、潭头村、东台村。调整类村庄（8 个行政村）：下丰村、正和村、周畲村、安仁村、西湖村、周正村、安南村、马山村。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：针对石正镇的自然资源特点，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，自然资源局在石正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（石正镇单元）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：针对石正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：为了及时了解石正镇的生态环境状况，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（石正镇单元）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。石正镇地形较开阔平坦，耕地主要分布江河两岸，相对集中连片，划入河谷平原区。

经分析，整治区域内有永久基本农田面积共915.8391公顷。其中，已开展高标准农田建设的面积为866.7859公顷，占比为94.67%；未开展高标准农田建设的面积为49.0532公顷，占比为5.36%，其现状主要存在基础设施薄弱、耕地质量不高、田块细碎化等问题。通过对未开展高标准农田建设地块的基础条件进行分析，并根据其可否建成为高标准农田划分为两类，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 43.0049 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 6.0483 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

1. 土地权属分析

（1）土地权属现状

根据 2022 年度变更调查数据分析，整治区域内土地权属现状主要为集体土地和国有土地，其中国有土地面积为 459.0126 公顷，集体土地 9410.0026 公顷，国有土地占总面积比例为 4.65%。按照相关法律法规规定，农村集体经济组织成员依法享有土地承包经营权，土地使用权归使用土地的单位或个人所有，土地权属明确，村界清楚，无地界及土地权属纠纷。

表3-1 石正镇土地权属现状情况表

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

权属性质	权属单位名称	面积（公顷）
	西湖村	73.3079
	坪湖村	213.2978
	上丰村	406.8892
	下丰村	333.4887
	中东村	300.2577
	马山村	433.2818
	潭头村	496.4048
	绵羊村	527.6145
小计		**9410.0026**
合计		**9869.0152**

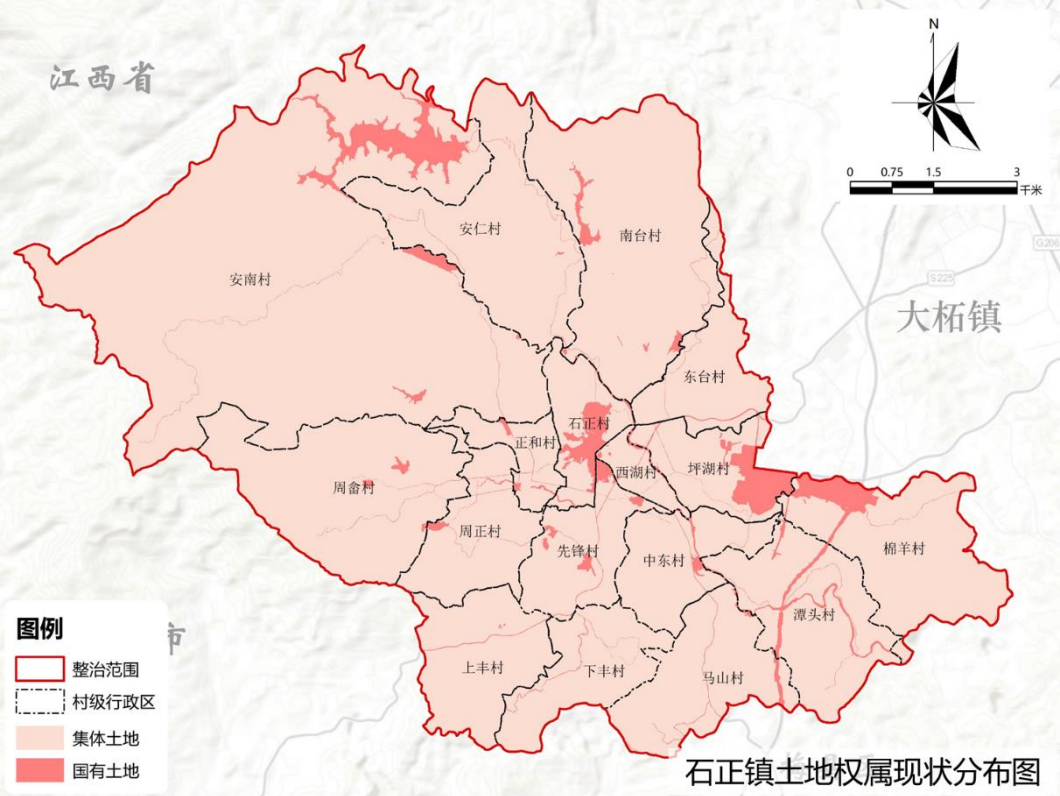


图3-1 **石正镇土地权属现状分布图**

（2）土地权属分析

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

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

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

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

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

2. 功能分区划定

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

的生态保护修复区。

构建“两带三区”的总体空间格局

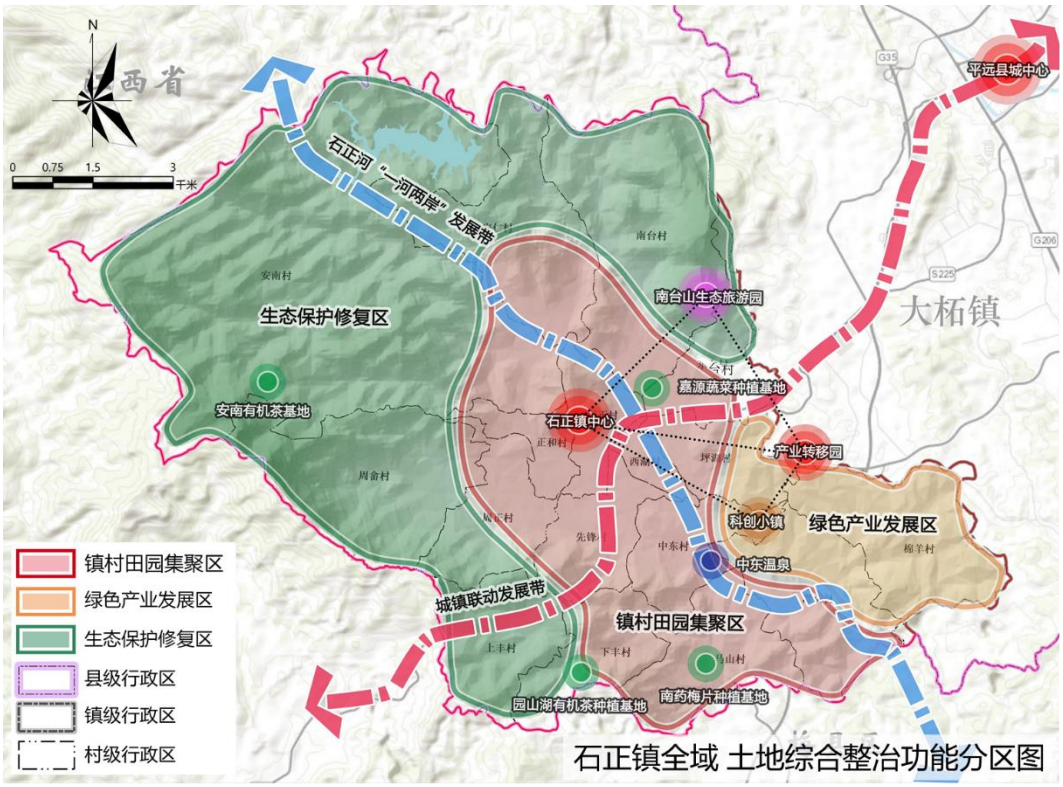


图3-2 **石正镇全域土地综合整治功能分区图**

两带:城镇联动发展带、石正河“一河两岸”发展带

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

三区：镇村田园集聚区、绿色产业发展区、生态保护修复区

①镇村田园集聚区：作为石正镇核心地区，石正镇的政治、经济、文化中心，服务全镇的综合性服务中心，集中布

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

②绿色产业发展区：引进茶叶、蔬菜、梅片、南药等农业相关加工企业，大力发展绿色农产品加工业，延伸农业发展链条，提高农产品附加值。依托周正村、周畲村、上丰村、棉羊村等矿产资源优势和现有企业基础，围绕做长做强稀土产业链，构建稀土产业集群为目标，大力发展铜箔和覆铜板、硅基相关产业。同时大力发展清洁能源产业，改善废弃矿区生态环境，着力推动石正高质量发展，扎实做好实体经济，推动石正加快振兴、共同富裕。

③生态保护修复区：以土地整治和环境治理为切入点，推进废弃矿山生态修复、石正河“一河两岸”整治，结合南台山国家森林公园重点发展生态康养、旅游、研学等绿色产业，提升河湖水环境质量，逐步清退自然保护地核心区内的建设用地，增强水美乡村建设。同时保护和恢复山林生态功

能，维护生物多样性，提高防御自然灾害能力，保护乡村自然景观，构建人与自然和谐共处的良好环境，保持生态平衡。

3. 空间布局优化

（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，重点发展乡村公共服务与基础设施建设，改善乡村环境，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，对石正镇受灾耕地进行恢复、提质改造，联合补充耕地项目，“小田变大田”，进一步扩大耕地面积和耕地质量，形成良田比较集中的农用

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；通过镇区集中安置等形式退出现有因灾受损房屋、零散低效宅基地，充分利用拆旧复垦、增减挂钩等政策，腾挪整合建设用地。加快基础设施的修复重建，推进乡镇集中安置区选址，高效率推进客家风貌的安居小区规划建设，尽快恢复生产生活秩序。统筹推进灾后重建与绿美石正生态建设，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

贯彻落实党中央、国务院关于加强和改进耕地保护的决策部署，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，开展恢复耕地、耕地集中整治区等项目，实现耕地数量有增加、质量有提升、生态有改善、集中连片耕地面积有增

加、优化耕地空间分布，保障粮食安全，传承传统农耕文化，改善农田生态。

石正镇预计完成恢复耕地项目 1 个，耕地集中整治区项目 11 个，主要分布在安仁村、安南村、周正村、周畲村等村。农用地整治项目建设总规模为 283.4883 公顷。共可形成新增耕地 109.1367 公顷[2]。

同时，结合现状永久基本农田布局破碎，分布零散的实际情况，经梳理存在 1.9938 公顷永久基本农田空间布局优化调整需求。待本次石正镇全域土地综合整治的实施方案审批通过后再单独编报永久基本农田调整方案，对永久基本农田进行优化调整。

综上，本方案实施能确保整治区域内耕地质量有提升、耕地数量有增加，确保项目实施期间耕地数量不减少、质量有提高、生态有改善。

具体任务：

农用地整治的目标主要是优化农业用地结构，提高农业生产与效益，保障粮食安全，并可促进农民增收、稳定农村社会经济发展。具体包括以下方面：①促进农田规模化发展：实行土地流转和集约经营，扩大单一农场规模，加强统筹规划和整体经营管理，提高农业生产效率和经济效益。②优化

[2] 含增减挂钩新增耕地 0.2002 公顷。

农业用地结构：对农业用地进行合理调整，优化产业结构，确立适宜的农业用地规模和类型，提高土地利用率，提高农业产值和农民收入。③提高耕地质量：进行土壤调查、测量和测试等工作，采取针对性措施，改善土壤质量，提高耕地生产力。④实现节约用地和城乡统筹发展：通过合理利用土地资源，实现城乡土地资源共享，统筹城乡发展，实现农业现代化和城乡一体化发展。⑤推进农村产业升级：利用整理后的农用地发展现代农业和农村产业，推进农产品加工、农业旅游和休闲农业等新型农业发展模式，实现农业增效、农民增收。

整治区域内有现状耕地1117.8644公顷(含水田945.8686公顷），平均国家利用等别为4.21等。整治期间，通过补充耕地、恢复耕地等手段新增耕地109.1367公顷[3]，新增耕地面积比例达9.76%。

至2027年，通过复耕复垦、土壤改良、化零为整等手段，计划整治农用地283.4883公顷（4252.32亩），新增耕地109.1367公顷[4]（1637.05亩），新增耕地占整治区域内现状耕地面积的9.76%，耕地连片度提升比例达10.92%；调整永久基本农田1.9938公顷（29.91亩），其中净新增永久基

[3] 含增减挂钩新增耕地0.2002公顷。

[4] 含增减挂钩新增耕地0.2002公顷。

本农田面积 0.0677 公顷（1.02 亩），新增永久基本农田面积比为 3.40%。

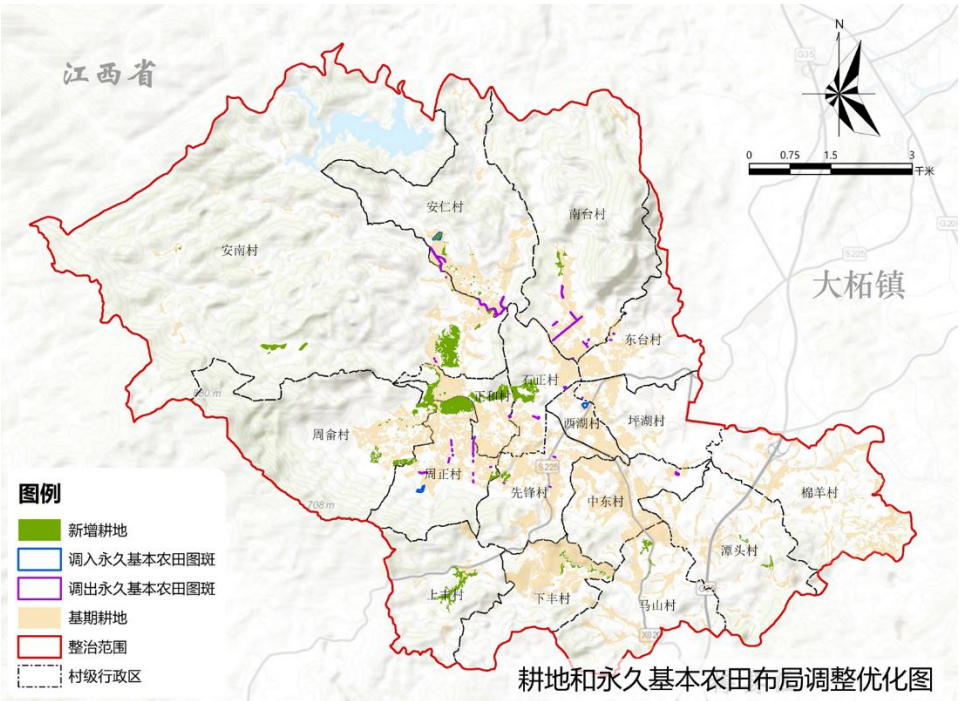


图3-3 **耕地和永久基本农田布局调整优化图**

（3）建设用地布局优化

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

用地布局。

整治区域现状建设用地977.6817公顷，通过建设用地增减挂钩腾退建设用地共34.3835公顷，其中13.1257公顷为建设用地优先用于保障安置区、产业导入等用地，推进项目的建设，有21.2578公顷的建设用地结余。盘活存量建设用地面积5.7684公顷，整治区域后建设用地得到优化，破解石正镇空间无序化难题，使村庄更集中，产业更集聚。

（4）生态空间格局优化

整治区域内遵循生态系统生长规律，因地制宜，因势利导，优化调整生态用地布局，保护和恢复乡村自然灾害能力，加强沿江沿河流域生态保护修复，推进美丽乡村建设。通过废弃矿山生态修复、污水综合治理和河岸提升等项目，实施废弃矿山生态修复10.6737公顷，河岸提升5.8253公顷，森林质量精准提升工程98.1590公顷。从宏观角度，可以优化石正镇国土空间生态安全格局，强化生态廊道之间的相互联系，巩固生态基础网络，优化生态景观和生态要素；从微观角度，可调节河流水质，巩固岸堤，消除水利安全隐患，依托水域、岸边带及周边陆域绿地、农田、山林等构成水清岸绿、鱼翔浅底的自然生态廊道，传承乡风文明，整体风貌得以提升。

（三）整治可行性分析

1. 农用地整治潜力分析

农用地整治潜力，是指通过综合整治耕地及分布其间的道路、田坎、林网、沟渠等，在提高耕地质量、增加有效耕地面积、提高耕地产出率和发挥农业种植规模效益等方面具有一定的潜力。石正镇农用地整治潜力主要包括补充耕地潜力、恢复耕地潜力、耕地集中整治区潜力、耕地提质改造潜力四个部分。

（1）现状类型及分布情况

根据 2022 年度国土变更调查数据，整治区域农用地面积 8791.4391 公顷，占整治区域面积的 89.081%。其中耕地面积 1117.8644 公顷，占农用地面积的 11.33%，耕地地类主要包括水田、水浇地和旱地，分别为 945.8686 公顷、148.3849 公顷、23.6109 公顷，主要分布在镇域中部平原地区；可调整地类面积 12.2143 公顷，占农用地面积 0.12%，包括可调整园地和可调整林地，主要分布于正和村及安南村；园地面积 375.1345 公顷，占农用地面积的 3.80%，园地地类主要包括果园、茶园及其他园地，分别为 114.6726 公顷、107.4057 公顷、153.0562 公顷，主要分布在先锋村、下丰村及安南村；林地面积 6954.347 公顷，占农用地面积的 70.47%，林地地类主要包括乔木林地、竹林地、灌木林地及其他林地，分别

为 6574.4819 公顷、79.6152 公顷、104.0965 公顷及 196.1534 公顷，主要分布在安南村、安仁村、南台村及周畲村；其他农用地面积 343.6255 公顷，占农用地面积的 3.48%，其他农用地地类主要包括农村道路、水库水面、坑塘水面、沟渠及设施农用地，分别为 59.5022 公顷、150.0676 公顷、51.9785 公顷、75.4595 公顷及 6.6177 公顷，农用地现状地类统计具体见下表。

表3-2 农用地现状地类统计表

一级类	二级类	地类名称	面积（公顷）
农用地	耕地	水田	945.8686
		水浇地	148.3849
		旱地	23.6109
	耕地汇总		**1117.8644**
	园地	果园	114.6726
		茶园	107.4057
		其他园地	153.0562
	园地汇总		**375.1345**
	林地	乔木林地	6574.4819
		竹林地	79.6152
		灌木林地	104.0965
		其他林地	196.1534
	林地汇总		**6954.347**
	草地	天然牧草地	0.4591
		人工牧草地	0.0086
	草地汇总		**0.4677**
	其他农用地	农村道路	59.5022
		水库水面	150.0676
		坑塘水面	51.9785
		沟渠	75.4595
		设施农用地	6.6177
	其他农用地汇总		**343.6255**
总计			**8791.4391**

耕地“非粮化”情况：

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

表3-3 耕地“非粮化”流出情况统计

序号	行政村名称	耕地“非粮化”流出面积		比例（%）
		公顷	亩	
1	安南村	170.18	2552.71	16.41
2	安仁村	54.34	815.06	5.24
3	东台村	19.88	298.17	1.92
4	马山村	27.47	412.05	2.65
5	棉羊村	192.03	2880.46	18.51
6	南台村	36.34	545.09	3.50
7	坪湖村	25.56	383.40	2.46
8	上丰村	60.56	908.34	5.84
9	石正村	20.69	310.37	1.99
10	潭头村	32.42	486.25	3.13
11	西湖村	12.73	190.91	1.23
12	下丰村	51.90	778.51	5.00
13	先锋村	94.46	1416.92	9.11
14	正和村	16.60	248.96	1.60
15	中东村	36.07	541.04	3.48
16	周畲村	138.60	2079.06	13.36
17	周正村	47.51	712.59	4.58
合计		**1037.33**	**15559.91**	**100.00**

（2）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）等文件，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。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。

①选址条件：

a.符合县级国土空间总体规划和相关土地整治规划，拟选地块应纳入宜耕后备资源资源库；

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

c.地类为未利用地、建设用地和农用地中按耕地管理的可调整地类，以及非耕地中的园地和坑塘水面；

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

e.经项目涉及地块的土地权属人（所有权人、承包权人、经营权人和建设用地的土地使用权人，下同）同意；

f.项目区土地权属无争议；

g.涉及滩涂地的，应按照《广东省河口滩涂管理条例》有关规定执行。

②禁止选址区域：

a.土地权属不明确或有争议的地块；

b.全国国土调查坡度 25 度以上的陡坡地；

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

d.不稳定耕地范围或项目建成后属于不稳定耕地范围；

e.土壤污染严重难以恢复的区域；

f.长期稳定灌溉水源无法保障，不适宜种植水稻区域；

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

h.国家规定禁止开发的其他区域；

i.《广东省水利工程管理条例》规定的水利工程管理；

j.其他法律法规规定不得垦造的区域。

③基础数据：

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

④测算方法：

a.在 GIS 工具支持下，提取出整治区域内坡度小于 25°的林地、园地、草地、其他草地、坑塘水面、内陆滩涂、裸土地、裸岩石砾地，初步得出可选范围；

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

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

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

⑤补充耕地潜力：

经过地块筛选，对整治区域进行补充耕地潜力分析，得到补充耕地潜力面积为 31.0111 公顷（465.17 亩），主要分布在安南村、上丰村和潭头村，详见下表。

表3-4 石正镇补充耕地潜力分析汇总表

序号	行政村名称	补充耕地潜力面积		比例（%）
		公顷	亩	

1	安南村	7.2625	108.94	23.42
2	马山村	3.7559	56.34	12.11
3	棉羊村	0.0957	1.44	0.31
4	坪湖村	0.9242	13.86	2.98
5	上丰村	4.2186	63.28	13.60
6	潭头村	3.8593	57.89	12.44
7	下丰村	0.6035	9.05	1.95
8	先锋村	0.1611	2.42	0.52
9	正和村	2.2946	34.42	7.40
10	中东村	2.7374	41.06	8.83
11	周畲村	2.892	43.38	9.33
12	周正村	2.2063	33.09	7.11
总计		**31.0111**	**465.17**	**100.00**

图3-4 石正镇补充耕地潜力分析分布示意图

（3）耕地集中整治区建设潜力

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 11 片，面积合计约 276.3303 公顷，其中现状耕地面积 177.7166 公顷，预计新增耕地面积 98.6137 公顷，占项目总面积的 35.69%。主要分布在南台村、先锋村、周正村、正和村、安南村、安仁村、上丰村、下丰村、潭头村、周畲村、中东村、马山村 12 个村。

表3-5 石正镇耕地集中整治区建设潜力分析汇总表

序号	耕地集中整治区名称	基期耕地面积（公顷）	新增耕地面积（公顷）	集中连片区耕地面积（公顷）	新增耕地面积比例（%）	连片规模
1	南台村片区	9.0928	2.6342	11.7270	22.46%	“百亩方”
2	上丰村片区	4.1443	9.7051	13.8494	70.08%	“百亩方”
3	下丰村片区	8.9377	3.4850	12.4227	28.05%	“百亩方”
4	先锋村、周正村片区	12.4205	3.1978	15.6183	20.47%	“百亩方”
5	正和村、安南村片区	16.3085	4.8242	21.1327	22.83%	“百亩方”
6	周正村、周畲村片区	26.7813	24.8212	51.6025	48.10%	“百亩方”

序号	耕地集中整治区名称	基期耕地面积（公顷）	新增耕地面积（公顷）	集中连片区耕地面积（公顷）	新增耕地面积比例（%）	连片规模
7	安仁村、安南村片区	59.4445	25.1727	84.6172	29.75%	**“千亩方”**
8	潭头村片区	5.4623	1.3981	6.8604	20.38%	“百亩方”
9	正和村、石正村片区	13.5726	17.7641	31.3368	56.69%	“百亩方”
10	中东村、马山村片区	11.6903	2.9427	14.6330	20.11%	“百亩方”
11	周畲村片区	9.8617	2.6687	12.5304	21.30%	“百亩方”
总计		**177.7166**	**98.6137**	**276.3303**	**35.69%**	——

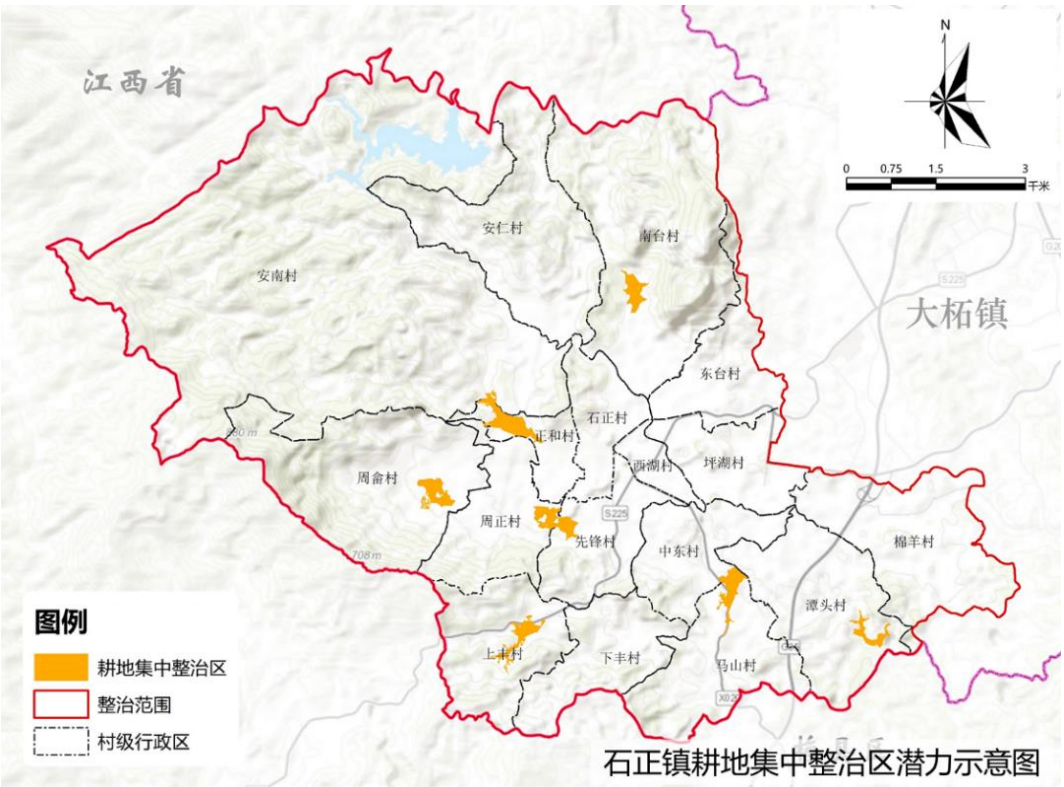


图3-5 石正镇耕地集中整治区潜力示意图

2. 建设用地整理潜力分析

（1）现状建设用地总体情况

根据石正镇 2022 年国土变更调查成果分析，石正镇现状建设用地面积 977.6748 公顷，占全镇总面积的 9.91%。其中城镇建设用地 201.6674 公顷，占全镇总建设用地比例为 20.63%；村庄建设用地 591.819 公顷，占全镇总建设用地比

例为 60.53%。

（2）建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力分析

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

石正镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）整治主要以 2022 年度国土变更调查为工作底图，地类应为农村居民点，细化调查认定的建设用地占拆旧复垦区的比例不得低于 30%的地块进行整治。采用理论分析与实地调查相结合、定性分析和定量分析相结合的研究方法，基于基础性地理国情监测、农

村地籍调查、土地利用总体规划、2022 年度国土变更调查数据、高分遥感影像等数据资料，综合考虑保护农村风貌的因素，进行理论增减挂钩（拆旧复垦）潜力评估。从社会因素、经济因素、自然因素三个维度构建修正模型，选取一户多宅比例、人均 GDP 和坡度指数等 12 个指标，采用专家打分法赋予权重后，采用合理的评价方法对理论增减挂钩（拆旧复垦）潜力进行修正，最终获取石正镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力结果。

（3）潜力评价结果

根据以上原则，优先筛选出可拆旧的农村居民点，再通过遥感影像图及地形测绘剔除村民集中居住等明显不是废弃或闲置的房屋，得出石正镇增减挂钩（拆旧复垦）整治潜力。通过内业分析，拆旧潜力空间 36.6529 公顷（549.79 亩），具体详见下表。

表3-6 石正镇增减挂钩（拆旧复垦）整治潜力分析汇总表

序号	行政村	潜力面积		比例(%)
		公顷	亩	
1	安南村	2.5899	38.85	7.07
2	安仁村	1.7470	26.21	4.77
3	东台村	2.1813	32.72	5.95
4	马山村	3.1868	47.80	8.69
5	棉羊村	1.1450	17.18	3.12
6	南台村	3.4367	51.55	9.38
7	坪湖村	1.1254	16.88	3.07
8	上丰村	5.9530	89.30	16.24
9	石正村	0.7486	11.23	2.04
10	潭头村	2.9276	43.91	7.99

序号	行政村	潜力面积		比例(%)
		公顷	亩	
11	西湖村	0.2542	3.81	0.69
12	下丰村	2.0687	31.03	5.64
13	先锋村	3.1288	46.93	8.54
14	正和村	1.0646	15.97	2.90
15	中东村	1.3436	20.15	3.67
16	周畲村	0.5610	8.42	1.53
17	周正村	3.1907	47.86	8.71
总计		**36.6529**	**549.79**	**100.00**

图3-6 石正镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）整治潜力分布图

3. 生态保护修复潜力分析

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

（1）河流整治

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

（2）废弃矿山地质治理

石正镇有着丰富的矿产资源，境内有 5 个主要采矿权设置点，总面积 2.49k ㎡，主要是高岭土、石灰岩、砂岩等矿产，多用于建材产业。长时间、高强度、大面积的开采，对经济发展作出了巨大的贡献，但也对区域的环境造成破坏。长期的露天开采产生了地表沉陷和裂缝、河流断流、农用地地力下降等问题，破坏了原来稳定的土壤和植被，对地形地貌、地质构造、生态环境造成了较大影响，亟需对矿山进行环境治理。

针对这些问题，以一矿一策、一矿一台账的原则，对石正镇矿山生态环境修复治理，主要建设内容包括塌陷区整治、不稳定边坡治理、火区治理、矿石废渣堆治理、植被恢复等。可以通过采取排险、固坡、加筑挡墙、采空区回填、植被恢复、土地复垦等相应的工程技术措施，处于“三区两线”可视范围内的矿山地质环境破损山体和露天采坑，采取边坡整

形、给排水工程、采坑回填、复绿工程等生态修复的治理措施。因地制宜，修复裸露区域。根据土地利用现状、土地利用总体规划，复垦为耕地、园地、林地、草地等。在土地复垦的基础上，导入生态产业，如农林业、养殖业、旅游业等，提高综合利用率。消除地质灾害隐患，选择地方优势乔灌木和地被植物，建立稳定的植物群落，恢复矿区完整连续的生态系统，将昔日的废弃矿山变回美丽青山。预计采用人工措施方法修复矿山面积 10.6737 公顷。

（3）林分优化

石正镇林业资源丰富，境内林地面积约 6954 公顷，占镇域总面积约 70%，通过人工科学干预（如抚育间伐、补植补造、更替树种等），调整森林的树种组成、年龄结构和空间分布，从根本上提升森林生态系统稳定性、生物多样性、碳汇能力和经济效益的综合森林经营。预计采用林分优化工程精准森林质量面积约 98.1590 公顷。

4. 乡村风貌提升潜力分析

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

（1）古驿道保护修复潜力

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

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

（2）传统村落与历史文化保护修复潜力

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

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

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

（3）农房风貌及乡村景观塑造潜力

近年来石正镇深入实施农房管控与乡村风貌提升工程，

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

（四）产业导入可行性分析

增耕地，集流转。通过农用地整治，新增耕地 109.1367 公顷[5]，并形成多个百亩方，扩大提质增优耕地面积，有利于积极推进单一经营主体规模化集约流转经营，引进种植龙头企业、农业规模化、现代化发展，打造大湾区“绿色农产品”生产基地。

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、产业带统一使用，加速石正灾后重建安置区、硅基钙基产业带落地。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

[5] 含增减挂钩新增耕地 0.2002 公顷。

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，县域统筹使用。通过修复生态，拓宽了平远县生态旅游的渠道，增加了旅游产业的发展潜力。

联动兴宁市黄槐广东省全民国防教育基地项目，充分发挥石正南台卧佛山旅游景区，依托石正河沿岸千亩方打造现代田园综合体、农田观光旅游等，形成“石正-黄槐”文旅联动发展带。

（五）风险评估及应对

1. 用地风险

存在风险：在石正镇范围内开展全域土地综合整治，期间可能面临建设用地破碎化，零星建设用地难以盘活利用，导致部分建设项目无法落地的困难。

应对措施：优化项目需求，促进用地集约化。在整治规划中，优先考虑挖掘整治区农房建设、产业用地、公共设施

和基础设施需求。根据项目重要性，对建设需求进行排序以优化规划。同时，提高用地利用效率，改善用地结构。对于尚未实施但必要的重要项目，争取用地规模在国土空间规划中安排。

2. 政策风险

存在风险：全域土地综合整治涉及自然资源、住建、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：明确部门分工，合力推进整治。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。

3. 资金风险

存在风险：目前资金主要来源为地方自筹、专项资金、银行贷款及企业投资，包括政府财政直接投入、指标转让收益和社会资本引进等，部分规划的整治项目后期容易由于资

金问题造成落地实施困难。同时，涉农涉地资金不同的设立依据、渠道以及来源，使得资金的交叉使用容易引起重复性问题。

应对措施：统一资金平台，做好使用计划。谋划统一的土地综合整治资金平台，系统性、综合性管理好项目建设资金，明确项目建设主体，按项目建设时序，分年度分季度做好石正镇全域土地整治项目资金的实施计划安排。在项目策划阶段，做实做细投资估算和资金来源分析，落实好资金保障制度。

4. 民意风险

存在风险：在进行全域土地综合整治的各个项目过程中，通常石政府“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。必要情况下可以开展以自然村为单位开展入户调研与宣传工作，优化宣传资料，宣传资料上尽量做到简明扼要、通俗易懂、图文并茂。开展工作中需要高度关注村民意愿，积极与村民沟通，切实保障村民利益，确保前期工作的有序开展，协调好产权

问题，减少不必要的争议和风险。

5. 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：引入科学管理，强化风险管控。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. 负面清单涉及情况

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，平远县党委、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

衔接《梅州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》、

《平远县国土空间总体规划（2021—2035 年）》、《平远县石正镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》等规划，并结合上位要求与自身发展诉求，通过空间腾挪集聚、耕地增量提效、生态开治善旅、环境提质美居等方式，构建“农田精细化、用地集约化、产业高效化、资源价值经济化、人居环境品质化”的国土空间利用新格局。确定石正的整治目标为：“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”，支撑石正镇打造成为：广东省中心镇、产融合发展样版镇、山水文化旅游名镇，从而实现“绿美石正• 南台卧佛•丹山绿谷”的愿景形象。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，耕地面积有新增，实现石正镇生产空间更集约高效，生活空间更宜居适度，生态空间更山清水秀。

（1）农用地整治目标

积极推进耕地集中连片提质，推动农业规模化经营。按照“数量有增加、质量有提升、布局更加集中连片”的原则，对石正镇石正河、先锋河等水源充足地区的园林草地、耕地等，开展耕地恢复、补充耕地、耕地提质改造等农用地整治

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，促进耕地集中整治区建设。通过引导村民开展土地置换，将零散农田间的田埂、垄沟、水渠和小路、树林、果园等复垦为耕地，整合为大块农田，引导林果上山林耕置换，将边角零碎耕地进行整合，有效增加实际耕地面积，推动土地流转，扩大连片种植规模。有效引导现代化生产要素和经营主体集聚，推动传统农业向现代农业迈进，实现一二三产业融合发展。

通过全域土地综合整治，新增耕地总量 109.1367 公顷（其中农用地整治新增耕地 108.9365 公顷，建设用地整治新增耕地 0.2002 公顷），新增耕地占整治区域内现状耕地面积的 9.76%，5 亩以下耕地图斑减少 66 块。耕地连片度提升比例 10.92%，形成 1 个千亩方、10 个百亩方，有效引导现代化生产要素和经营主体集聚。补划永久基本农田 2.0615 公顷，较整治前新增永久基本农田 0.0677 公顷，占调出永久基本农田的 3.40%。

（2）建设用地整理目标

积极推进闲置浪费、低效利用建设用地腾退整治。盘活偏远地区农村旧住宅、废弃宅基地等存量建设用地，将腾退出来的建设用地指标用于圩镇、产业园、农村一二三产联动项目建设，优化建设用地空间布局。依托“山-水-田-居”的

客家乡村风貌，有序开展低效闲置建设用地整理，利用增减挂钩优惠政策，重点对上丰村等空心村进行腾退。探索推动农村集体经营性建设用地入市改革，将零散的经营性建设用地进行规整，形成乡村产业发展平台，加强与农科所合作，推动农民增收，助力石正镇高质量发展。

整治期间，通过增减挂钩（拆旧复垦）腾退建设用地34.3835公顷，通过旧厂房盘活5.7684公顷建设用地，亿元GDP消耗建设用地量95公顷，亩均税收增加量1.00万元，村庄建设用地面积减少比例5.94%。

（3）生态保护修复目标

坚持山水林田湖草沙一体化系统治理，采取自然恢复、辅助修复和生态重塑等措施，大力推进石正镇废弃矿山修复、地质灾害治理、石正河先锋河水环境整治、森林质量精准提升等工程建设，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。计划生态保护修复面积114.6580公顷。

（4）城乡风貌及人居环境整治提升

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

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

（5）产业导入目标

通过钙基硅基产业导入，与平远产业园区形成初加工与精深加工上下游产业链，壮大硅基钙基产业基础。通过补充耕地、恢复耕地、耕地提质改造等项目，形成多个千亩方、百亩方，通过规模化整治流转、项目化市场运作，实现农地转入、特色融入、业态植入，有效推动农业产业融合发展，建设田园综合体，形成集种植、加工、文旅等一体的三产融合项目示范区。通过联动田园综合体、南台卧佛山景区等项目，配套游客服务中心等功能，形成独具特色的石正生态农旅景群。

3、2024、2025 年绩效目标

（1）良田比较集中

2024-2025 年，完成 1 个“千亩方”，4 个“百亩方”。5 亩以下耕地图斑减少 39 块，预计新增耕地面积 59.3794 公顷，耕地集中连片度提升 5.6%。

（2）村庄布局优化

2024-2025 年，完成城乡建设用地增减挂钩（拆旧复垦）3.0337 公顷，农村人均建设用地减少面积 1 平方米。

（3）产业集聚发展

2024-2025 年，完成城乡建设用地增减挂钩（建新区）2.7115 公顷，保障安置小区和产业项目落地建设。

（4）生态健康优美

预计 2024-2025 年，完成生态保护修复面积 63.1691 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，石正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-2025 年，计划完成建设用地整理 6.0417 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。2026 年计划完成建设用地整理 31.8658 公顷， 2027 年计划完成建设用地整理 15.3701 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”

石正镇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1.38亿元，计划2025年度全域土地综合整治项目投资总额2.96亿元，计划2026年度全域土地综合整治项目投资总额5.28亿元，计划2027年度全域土地综合整治项目投资总额1.67亿元。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，石正镇聚焦构建“1+N”绿色产业体系，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。积极谋划石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目、石正镇上丰村正远硅基加工区项目、石正镇上丰产业加工区项目、石正镇南台山农文旅综合示范项目等产业项目，通过增减挂钩腾退建设用地34.3835公顷和腾挪整合建设用地用35.7352公顷用于于支撑产业发展，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，石正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）。在东台村重点谋划建设1个未来社区（集中安置区），面积13.7458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283.4883公顷、建设用地整治53.2777公顷和生态修复114.6580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——整治区域内通过补充耕地、恢复耕地和耕地集中整治区建设在仁居、大柘、八尺等镇打造“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，推动平远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283.4883公顷，实现新增耕地109.1367公顷[6]，耕地集中连片度提升10.92%、平均耕地质量等别提升0.2等，形成1个“千亩方”、10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，实施典型镇村农房风貌提升、美丽圩镇建设、传统村落保护

[6] 含增减挂钩新增耕地0.2202公顷。

与活化利用等行动，**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 34.3835 公顷、农村建设用地拆旧面积 34.3835 公顷、建设未来社区（集中安置区）面积 13.7458 公顷、提升城乡风貌和基础设施面积 97.3448 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、展现大美石正新魅力的目标。**预计保护和修复生态环境面积 114.6580 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”，优先保障石正特色产业用地需求。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 1.00 万元、计划导入企业 6 家、其中规模以上企业 2 家、带动 GDP 增长额 40000.00 万元、完成固定资产投资总额 32874.67 万元 带动税收额 10000.00 万元、增加农村居民人均收入 4154.00 元、增加农村集体收入 325.68.00 万元、带动就业 1000 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。本方案贯穿五类核心子项目，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）立足石正优势，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，突出石正镇地方资源优势和禀赋，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石正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。

五、 建设内容与子项目安排

（一）规划及其他方案衔接

1. 规划落实

（1）梅州市国土空间总体规划衔接情况

《梅州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》提出，践行“山水林田湖草沙生命共同体”理念，构建“整体保护、系统修复、综合治理、区域联动、部门协同”的生态保护修复体系，统筹山水林田湖草沙治理。结合梅州实际，实施广东南岭山区韩江中上游（原中央苏区）山水林田湖草沙一体化保护和修复工程。

实施方案充分衔接《梅州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》提出的生态保护修复类重点建设项目，以石正河、先锋河为重点，安排污水整治、石正河一河两岸等生态修复类项目，并在镇级国土空间规划中安排建设用地规模。

（2）平远县国土空间总体规划衔接情况

《平远县国土空间总体规划（2021—2035 年）》中将石正镇定位为重点镇，按照中型镇标准建设，主要提升对周边镇村的带动能力，形成片区服务节点，职能分工为工贸型城镇，主要发展工业生产及其配套功能。石正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。本次实施方案安排石正镇神子下石场生态修复项目，建设规模 10.674 公顷，主要内容包括地形重塑、土壤重构、植被恢复与管护、地质安全隐患消除。

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，重点推进石正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。

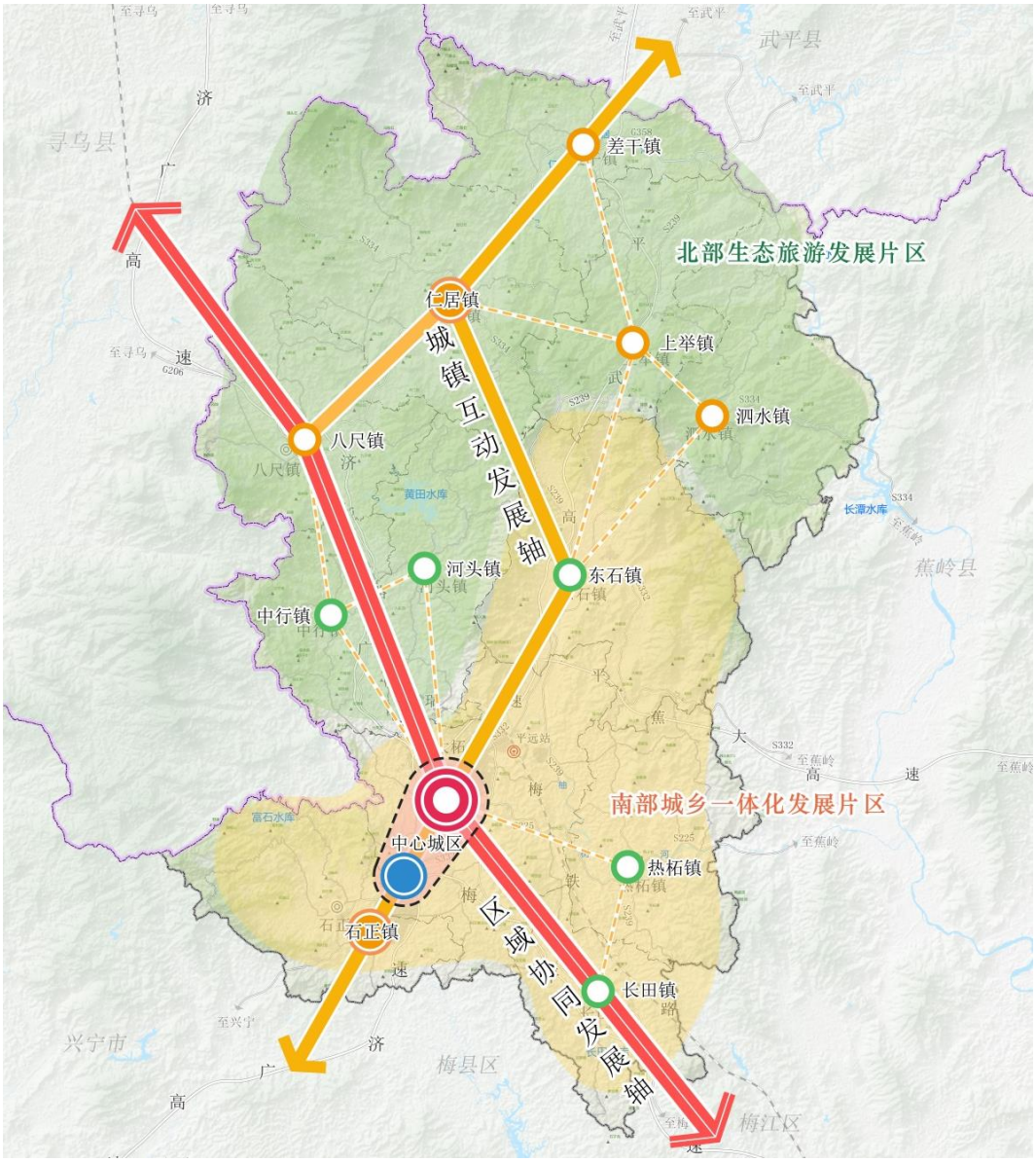


图5-1 **平远县县域国土空间总体格局规划图**

（3）平远县石正镇国土空间总体规划（2021—2035 年）

目前《平远县石正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。

（4）村庄规划

石正镇共有 17 个行政村，已划定各村庄类型。9 个发展类村庄（石正村、先锋村、坪湖村、棉羊村、南台村、上丰村、中东村、潭头村、东台村），8 个调整类村庄（下丰村、正和村、周畲村、安仁村、西湖村、周正村、安南村、马山村）。本方案将充分考虑各村庄本底条件，开展差异化整治。

（5）其他方案衔接

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

本次全域土地整治项目涉及永久基本农田调整，整治区域现有永久基本农田面积 940.9365 公顷，拟调出永久基本农田 1.9965 公顷，拟调入永久基本农田 2.3572 公顷，调整后永久基本农田面积为 941.2972 公顷。本项目将另行单独编制永久基本农田调整方案，并按程序报省自然资源厅会同省农业农村厅审核，出具审核意见。

本次全域土地综合整治项目不涉及生态保护红线调整，农用地整治、建设用地整理、乡村风貌提升和历史文化保护、产业导入和公共服务与基础设施建设等项目，均不压占生态

保护红线。

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

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

本项目考虑对小、散、碎、陡、不规则、易撂荒以及其他不适宜稳定利用的永久基本农田进行优化调整，同时对乡

村振兴产业、农村公共服务与基础设施等建设涉及的零星永久基本农田进行调出。

整治区域内，共划定永久基本农田 964.8923 公顷，图斑 1319 个，平均永久基本农田图斑面积 0.7315 公顷，集中连片度为 73.15%，平均质量等别为 4.21 等。

永久基本农田调出情况：本项目计划调出永久基本农田面积 1.9938 公顷（含水田面积 1.9757 公顷、水浇地面积 0.0138 公顷、旱地面积 0.0043 公顷），占原有永久基本农田面积的 0.21%。调出永久基本农田主要位于安仁村、南台村、周正村、中东村等，调出永久基本农田，涉及图斑 64 个，图斑平均面积 0.0312 公顷，平均耕地质量等别为 2.11 等，水田、旱地、水浇地均有涉及，其中位于 15 度坡以下（含）的有 1.9123 公顷。经初步摸排分析，地块现场主要为布局零星、破碎、散乱和配套设施不完善和不便于耕种状况。不存在被违法违规建设占用且未依法依规查处到位的永久基本农田地块等国家和省规定禁止调出的情形。经对各镇进行核查，不涉及对城镇开发边界围合范围内的永久基本农田地块进行调出。详见表 5-2、5-3、5-4。

表5-1 **调出永久基本农田地类统计表**

地类编码	地类名称	面积（公顷）	占比（%）
0101	水田	1.9757	99.09
0102	水浇地	0.0138	0.69
0103	旱地	0.0043	0.22
总计		1.9938	100.00

表5-2 调出永久基本农田坡度级别统计表

坡度	面积（公顷）	占比（%）
1（≤2°）	0.5494	27.56
2（2°～6°）	0.9341	46.85
3（6°～15°）	0.4288	21.51
4（15°～25°）	0.0811	4.07
5（≥25°）	0.0004	0.02
总计	1.9938	100.00

表5-3 调出永久基本农田耕地质量等别统计表

耕地质量等别	面积（公顷）	占比（%）
1	0.8233	41.29
2	0.1922	9.64
3	0.9506	47.68
4	0.0043	0.22
6	0.0234	1.17
总计	1.9938	100.00

永久基本农田调入情况：调入永久基本农田面积2.0615公顷（水田面积2.0615公顷），调整后增加永久基本农田面积0.0677公顷，占调出永久基本农田的比例为3.39%。调入永久基本农田平均耕地质量等别为1.85等，水田、旱地、水浇地均有涉及，其中位于15 度坡以下（含）的有2.0595公顷，调整后永农图斑数减少图斑59个，永久基本农田集中连片度提升 3.43%。上述调入地块不存在国家和省规定禁止调入的以下情形：生态保护红线范围的耕地地块；20X范围内的耕地地块；未与现状永久基本农田集中连片，也不在耕地集中整治区内，单个或集中连片面积又小于 100 亩的零散、细碎耕地地块；2023年度变更调查地类为耕地，但土地利用现状存在“非农化”或“非粮化”问题且未查处整改到位的

耕地地块；因生产建设或者自然灾害严重损毁且不能恢复耕种的耕地地块、河道湖区范围内不适宜或者难以稳定利用的耕地地块、坡度大于 15 度的耕地地块(包括梯田和坡耕地)；根据国家有关规定需要退耕还林、还草、还湖、还湿以及还牧的耕地地块。调整后增加永久基本农田面积 0.0677 公顷，占调出永久基本农田的比例为 3.43%。调入永久基本农田平均耕地质量等别为 1.85 等，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 5-5、5-6、5-7。

表5-4 调入永久基本农田地类统计表

地类编码	地类名称	面积（公顷）	占比（%）
0101	水田	2.0615	100.00
总计		2.0615	100.00

表5-5 调入永久基本农田坡度级别统计表

坡度	面积（公顷）	占比（%）
1（≤2°）	0.4948	24.82
2（2°～6°）	0.3742	18.77
3（6°～15°）	1.1906	59.71
4（15°～25°）	0.0019	0.10
5（≥25°）	0.0000	0.00
总计	2.0615	100.00

表5-6 调入永久基本农田耕地质量等别统计表

耕地质量等别	面积（公顷）	占比（%）
1	1.1798	57.23
3	0.8817	42.77
总计	2.0615	100.00

图5-2 **永久基本农田布局调整优化图**

调整计划安排：本项目调整永久基本农田布局将计划采取分期完成。具体地，将结合新增耕地项目完工验收情况，并与年度国土变更调查做好衔接，确保新增耕地项目地块变更为长期稳定利用耕地，且实地符合作物种植要求后，再分期安排永久基本农田调整补划，按程序单独编制永久基本农田调整补划方案并逐级上报审查，审查通过后将及时在自然资源部的全国永久基本农田监测监管系统备案更新永久基本农田数据库。

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。

整治区域内的耕地集中整治区项目（0.2063 公顷，现状

为水田）、一河两岸升级打造项目（0.1109 公顷）、森林质量提升工程（36.6688 公顷）涉及生态保护红线子项目，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。

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. 农用地整治

切实保护耕地和永久基本农田，解决整治区域农田破碎化、非粮化问题，促进耕地集中连片，提升耕地质量，完善农田水利基础设施配套，改善耕作条件，推进农业产业改造升级。优化耕地多功能布局，有效引导耕地集中连片。与广东省耕地集中整治区建设相衔接，充分摸查全镇农用地整治潜力，调查涉及农户意愿，确定农用地整治范围。全镇预计实施耕地恢复项目 1 个，耕地集中整治区项目 11 个。

项目实施后，预计新增耕地面积 109.1367 公顷[7]，占整治区域内现状耕地的 9.76%，整治区域内耕地净增 109.1367[8]公顷，满足到 2028 年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 11 片共 273.1185 公顷（约 4096.78 亩）耕地集中整治区，建成 1 个“千亩方”、10 个“百亩方”。整治区域内耕地集中连片度提升比例 10.92%，平均耕地质量等别提升 0.2 等，5 亩以下耕地碎片图斑减少 6.28%（现状 1051 个，整治后预计减少 66 个），有效缓解平远县耕地碎片化问题。

[7] 含增减挂钩新增耕地 0.2002 公顷。

[8] 含增减挂钩新增耕地 0.2002 公顷。

统筹开展永久基本农田调出、调入，优化永久基本农田空间布局。调出永久基本农田 1.9938 公顷，拟补划永久基本农田 2.0615 公顷，调整后永久基本农田面积增加 0.0677 公顷。

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；已充分衔接自然资源部下发的“河流湖泊岸线及最高水位线范围”，涉及河湖岸线等子项目，实施前充分征求有关水利部门意见。

2. 建设用地整理

为集约节约利用好建设用地，在优化产业布局，增加产业用地规模的同时保证石正镇整治区域建设用地规模不增加。做好村庄分类基础上推进空心村整治，开展增减挂钩、工矿用地整治集聚、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建房需求、安置小区、公共服务与基础设施建设、二三产业集聚发展等建设项目为主。

方案实施期内，拟完成建设用地整理项目 5 个，建设规模 53.2777 公顷，新增建设用地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镇级国土空间规划的项目库中，并在规划中安排用地规模，因为项目红线变动导致与国土空间规划用地用海方案不一致的，承诺后续按照有关规定落实建设用地。通过建设用地增减挂钩项目腾退建设用地 34.3835 公顷，盘活存量建设用地面积 5.7684 公顷，亿元 GDP 消耗建设用地量 95 公顷，亩均税收增加量 1.00 万元，村庄建设用地面积减少比例 5.94%。

落实镇域发展需求，保障整治区域各村乡村振兴用地需求。联合国土空间规划，腾挪碎片化的农村集体建设用地、回收闲置的宅基地，整合到圩镇和产业园区使用。

3. 生态保护和修复

坚持山水林田湖草沙一体化系统治理，践行“绿水青山就是金山银山”的理念，开展矿山地质环境治理、河道修复、水环境整治、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。

方案实施期间，拟完成生态保护修复项目 4 个，建设规模 114.6580 公顷。其中整治修复历史遗留矿山 10.6737 公顷，项目位于棉羊村；一河两岸升级打造 5.8253 公顷，项目位于

西湖村、坪湖村、安仁村、安南村；森林质量精准提升工程98.1590公顷，项目位于安南村、安仁村、潭头村、棉羊村。

4. 城乡风貌及人居环境整治提升

推进乡村风貌整治，提升农村人居环境，加强传统村落、古建筑、古民居与周边自然环境的结合，延续“山、水、村、田”有机分散、适度集聚的布局形式，促进人与自然的和谐，彰显岭南生态、山水、宜居村落特色，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，体现客家风韵的乡村风貌。实施石正镇美丽圩镇建设项目，提升石正镇美丽圩镇整体景观风貌，提高圩镇综合公共服务能级。

重点实施平远工业园至上丰产业区联络线工程、南台卧佛景区旅游公路建设工程，满足民生基础设施需要，促进产业发展，提升村民幸福感与获得感。

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，保障上丰产业带、安仁村殡葬设施建设项目、南台山农文旅综合示范项目等项目的用地需求，发展钙基硅基、生态农旅等产业，壮大实体经济，优化产业结构。

（三）子项目安排

方案坚持紧紧围绕上位规划对石正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 32 个子项目。计划总投资 112745.76 万元，建设总规模 579.7923 公顷，实施期限为 2024-2027 年。包括：农用地整治项目 12 个 283.4883 公顷，建设用地整理项目 5 个 53.2777 公顷，生态保护修复项目 4 个 114.6580 公顷，城乡风貌及人居环境整治提升项目 7 个 97.3448 公顷，产业导入项目 4 个 31.0235 公顷。预计新增耕地面积 109.1367 公顷，建设用地整理面积 53.2776 公顷（其中拆旧区面积 34.3835 公顷，建新区面积 13.1257 公顷，存量建设用地盘活 5.7684 公顷）。

1. 农用地整治项目

原方案围绕着“良田比较集中”目标安排农用地整治子项目 5 个。具体包括实施补充耕地、恢复耕地、耕地提质改造三类项目，主要分布在安南村、安仁村、正和村、周正村、周畲村等。整治面积达 282.8946 公顷。实施后，可新增耕地

108.9686 公顷，占现有耕地面积的 9.75%，计划总投资为 4937.90 万元。截止 2025 年 9 月 5 日已开工 4 个项目，包括 2024 年度石正镇恢复耕地项目、2024 年度石正镇补充耕地项目、2025 年度石正镇恢复耕地项目、石正镇耕地提质改造项目，合计已完工面积 59.8025 公顷，完成投资额 2036.47 万元。

表5-1　原方案农用地整治子项目实施情况

单位：公顷、万元

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	2024 年度石正镇恢复耕地项目	21.4933	483.60	2024-03	2024-12	10.8425	—	243.96
2	2024 年度石正镇补充耕地项目	30.2045	1359.20	2024-03	—	22.0000	—	989.00
3	2025 年度石正镇恢复耕地项目	3.4307	77.19	2025-06	—	0.3000	—	—
4	2025 年度石正镇补充耕地项目	49.2091	2214.41	—	—	—	—	—
5	石正镇耕地提质改造项目	178.5570	803.51	2024-03	—	26.6600	—	803.51
合计		282.8946	4937.90	—	—	59.8025	—	2036.47

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 11 个耕地集中整治区建设项目，除保留 2024 年度石正镇恢复耕

地项目已实施部分外，耕地集中整治区外不再单独安排补充耕地项目。

调整后共计安排农用地整治项目 12 个，整治面积 283.4883 公顷，计划总投资 5885.57 元。其中耕地集中整治区建设项目 11 个，建设规模合计 273.1185 公顷；恢复耕地项目 1 个，建设规模 10.3698 公顷。实施后可新增耕地 108.9365 公顷，占现有耕地面积的 9.75%。

（1）恢复耕地项目

整治区域安排石正镇恢复耕地项目，涉及潭头村、安南村、安仁村、周畲村、周正村、南台村、东台村、西湖村等村，总面积 10.3698 公顷，总投资约 233.32 万元。主管部门为县农业水利局、县自然资源局、石正镇人民政府等单位，建设责任主体为石正镇人民政府，2024 年 10 月开工，2025 年 5 月完工验收。项目主要建设内容为对非耕农用地整治，进行耕地整治恢复。项目实施与补充耕地质量验收的相关要求衔接，确保实施后的地块达到要求标准。

（2）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 11 个子项目，涉及周畲村、石正村、安南村、先锋村、安仁村、正和村、中东村、南台村、马山村、下丰村、周正村、潭头村、上丰村等 13 个村，建设规模 273.1185 公顷，总投

资约5652.25万元。通过耕地集中连片整治共建设“千亩方”1个、“百亩方”10个。其中2025年度实施4个（包含1个“千亩方”）、2026年度实施3个、2027年度实施4个。主管部门为县自然资源局，建设责任主体为石正镇人民政府，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5-2 补充耕地项目安排表

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			
安仁村、安南村	2025年度梅州市平远县石正镇（安仁村、安南村片区）耕地集中整治区项目	88.7487	84.5687	1268.53	25.1180	29.70%	“千亩方”
南台村	2025年度梅州市平远县石正镇（南台村片区）耕地集中整治区项目	12.8061	11.7260	175.89	2.6332	22.46%	“百亩方”
正和村、石正村	2025年度梅州市平远县石正镇（正和村、石正村片区）耕地集中整治区项目	20.1410	20.0137	300.21	17.7574	88.73%	“百亩方”
下丰村	2025年度梅州市平远县石正镇（下丰村片区）耕地集中整治区项目	13.4989	12.3618	185.43	3.4838	28.18%	“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			
上丰村	2026 年度梅州市平远县石正镇（上丰村片区）耕地集中整治区项目	14.4018	13.5396	203.09	9.7016	71.65%	“百亩方”
先锋村、周正村	2026 年度梅州市平远县石正镇（先锋村、周正村片区）耕地集中整治区项目	16.3999	15.6223	234.33	3.1965	20.46%	“百亩方”
正和村、安南村	2026 年度梅州市平远县石正镇（正和村、安南村片区）耕地集中整治区项目	21.7335	20.9409	314.11	4.6300	22.11%	“百亩方”
周正村、周畲村	2027 年度梅州市平远县石正镇（周正村、周畲村等片区）耕地集中整治区项目	49.8415	48.3402	725.10	25.0046	51.73%	“百亩方”
潭头村	2027 年度梅州市平远县石正镇（潭头村片区）耕地集中整治区项目	6.8701	6.7011	100.52	1.3976	20.86%	“百亩方”
中东村、马山村	2027 年度梅州市平远县石正镇（中东村、马山村片区）耕地集中整治区项目	15.1655	14.6319	219.48	2.9416	20.10%	“百亩方”
周畲村	2027 年度梅州市平远县石正镇（周畲村片区）耕地集中整治区项目	13.5115	12.5290	187.94	2.6673	21.29%	“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			
合计		**273.1185**	**260.9752**	**3914.63**	**98.5316**	**37.76%**	

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，带动石正镇耕地经营权有序流转，引进规模化种植企业和种植大户，促进石正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. 建设用地整理

原方案围绕实现“村庄布局优化、产业集聚发展”目标合理安排建设用地整理子项目4个,建设规模52.8276公顷，项目投资65541.6713万元。截止2025年9月5日已开工项目2个，包括石正镇增减挂钩（拆旧复垦）、广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区），合计完工面积5.3300公顷，完成投资额1176.00万元。

表5-3 原方案建设用地整治子项目实施情况

单位：公顷、万元

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	石正镇增减挂钩（拆旧复垦）	34.2410	10000.00	2024-12	—	3.3300	—	876.00
2	广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）	13.7458	55000.00	2024-12	—	2.0000	—	300.00
3	石正镇铁厂用地盘活项目	0.6489	55001.00	—	—	—	—	—
4	石正水泥一厂存量建设用地盘活项目	4.1919	469.06	—	—	—	—	—
合计		52.8276	120470.06	—	—	5.3300	—	1176.00

主要调整内容：此次实施方案调整拟保留子项目 2 个，包括广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）、石正镇铁厂用地盘活项目。调整子项目2个，包括石正镇增减挂钩（拆旧复垦）项目按潜力地块村民意愿情况调

整项目范围，并按政策要求将项目名称调整为平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目，分两期实施；石正水泥一厂存量建设用地盘活项目结合项目实施条件，调整项目实施地块。

调整后共计安排建设用地整理项目 5 个，整理面积 53.2777 公顷，计划总投资 37580.40 元。其中城乡建设用地增减挂钩项目 2 个，建设规模 34.3835 公顷；灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区），建设规模 13.7458 公顷；石正镇铁厂用地盘活项目，建设规模 0.6489 公顷；石正水泥二厂存量建设用地盘活项目，建设规模 4.4995 公顷；

（1）城乡建设用地增减挂钩项目

整治区域安排增减挂钩项目总面积 34.3835 公顷，总投资约 10315.05 万元（含宅基地依法自愿有偿退出费用），分两期实施，即 2 个子项目。

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石正镇人民政府，建设责任主体为石正镇人民政府，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 10 月开工，2027 年 12 月完工验收。

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持工程等。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。结合

产业开发与村民生活需求，适当营造景观，以作为村民休憩空间或旅游服务配套设施。

通过开展建设用地整理，对村庄内农村旧住宅、空置废弃宅基地等拆旧复垦，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。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拆旧复垦范围，这样既美化了村庄，又保障了村民居住的安全。

（3）广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）

由于“6·16”特大暴雨灾害，需在全县内统筹安排建设数个安置小区，构建以县城安置为主、兼顾圩镇安置的安置体系。本次实施方案结合灾后安置和农村集中建房示范工作，计划建设石正镇安置小区，项目位于石正镇东台村，总用地面积 13.7458 公顷，总投资约 23368.16 元。主管部门为石正镇人民政府，建设责任主体为石正镇人民政府，2025 年 1 月开工，2027 年 12 月完工验收。

主要建设内容：建设 1 个灾后安置小区，占地面积约 10

万平方米，计容建筑面积约18万平方米，拟建350套安置住房，设计户型为60至130平方米，并预留一定规模的集中建房区域，配建社区服务中心（含综合体育场馆、老年活动中心、长者饭堂、图书阅览室、社区卫生服务中心等），配建小学和幼儿园，修建DN500排污管道5千米，DN1000排水管道3千米，DN250供水管道5千米，完善道路等市政基础设施。建成后可容纳受灾群众300户。安置小区优先接受受灾群众，其他安置住房按照相关政策规定分配给自愿搬迁的农户，符合“一户一宅”的群众可申请建房。

（3）石正镇铁厂用地盘活项目

对石正镇铁厂低效存量建设用地进行盘活利用，总用地面积0.6489公顷，总投资约72.61万元。主要建设内容：对低效利用的城镇低效用地进行改造，完善配套设施，加强节地建设，拓展城镇发展空间，提升土地价值，改善人居环境，提高节约集约用地水平。主管部门为县自然资源局主管部门，建设责任主体为石正镇人民政府，2026年3月开工，2027 年7月完工验收。

（4）石正镇水泥二厂用地盘活项目

对石正镇水泥一厂低效存量建设用地进行盘活利用，总用地面积4.4995公顷，总投资约3824.58万元。主要建设内容：对低效利用的城镇低效用地进行改造，完善配套设施，

加强节地建设，拓展城镇发展空间，提升土地价值，改善人居环境，提高节约集约水平。主管部门为县自然资源局主管部门，建设责任主体为石正镇人民政府，2026 年 3 月开工，2027 年 7 月完工验收。

3. 生态保护和修复

践行“绿水青山就是金山银山”的理念，原方案安排生态保护和修复项目 4 个，计划总投资为 7120.22 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 8.4280 公顷，合计完成投资额 4560.00 万元。

表5-4 原方案生态保护修复子项目实施情况

单位：公顷、万元

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	镇级污水处理设施建设	0.1240	3000.00	2024-12	—	0.0280	—	700.00
2	石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目	0.3132	800.00	2024-12	—	0.2000	—	700.00
3	石正镇神子下石场生态修复项目	10.6740	320.22	2024-05	—	5.0000	—	160.00
4	一河两岸升级打造	5.8313	3000.00	2024-02	—	3.2000	—	3000.00
合计		16.9425	7120.22	—	—	8.4280	—	4560.00

主要调整内容：此次实施方案调整拟取消子项目 1 个，为镇级污水处理设施建设项目，石正镇污水处理系统建设方案调整时取消了该污水处理设施建设项目。此方案同步取消

该项目。保留子项目 2 个，包括石正镇神子下石场生态修复项目、一河两岸升级打造项目。调整子项目 1 个，对石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目进行调整，因建设内容为市政基础设施建设，项目类型拟由生态保护修复调整为城乡风貌及人居环境整治提升。新增子项目 2 个，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 2 个子项目。

调整后共计安排生态保护修复项目 4 个，整治面积 114.6580 公顷，计划总投资 3488.42 万元。其中石正镇神子下石场生态修复项目 1 个，整治面积 10.6737 公顷；一河两岸升级打造项目 1 个，整治面积 5.8253 公顷；森林质量精准提升工程项目 2 个，治理面积 98.1590 公顷。

涉及河道管理范围内的项目，其工程建设方案应报请有审批权限的水行政主管部门审查同意，未经审查同意，不得开工建设。

（1）石正镇神子下石场生态修复项目

整治区域安排石正镇神子下石场生态修复项目，总面积 10.6740 公顷，总投资约为 320.22 万元，分布在石正镇棉羊村。主要建设内容：通过采取排险、固坡、加筑挡墙、采空区回填、植被恢复等相应的工程技术措施，消除地质灾害隐患。主管部门为县自然资源局和石正镇人民政府，建设责任

主体为石正镇人民政府，2026 年 2 月开工，2027 年 12 月完工验收。

（2）一河两岸升级打造

对石正河一河两岸进行整体提升打造，项目规模 5.8313 公里，预计总投资为 3000 万元，主要建设内容：盘活水打坝地块。实施安南、安仁河堤及道路建设。主管部门为石正镇人民政府，建设责任主体为石正镇人民政府，2025 年 2 月开工，2026 年 3 月完工验收。

项目涉及生态保护红线 0.1109 公顷，主要为石正河沿岸林地，项目建设活动符合《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）》（粤自然资规字〔2023〕6 号）中《生态保护红线内允许开展的有限人为活动》中第 5 条“不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共服务设施建设及维护”。本次实施方案承诺，后续实施项目期间，涉及到生态保护红线的，按有关程序办理。

（3）森林质量精准提升工程项目

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）项目位于石正镇部分；

建设规模约98.1590公顷，总投资约168.20万元。项目实施内容为森林质量精准提升林分优化，主要内容包括：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石正镇人民政府，计划2025年6月开工，2026年12月完工验收。

表5-5 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（石正片）	安南村、潭头村	33.3259	73.66
平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（石正片）	安南村、安仁村、潭头村、棉羊村	64.8331	94.54
合计		98.1590	168.20

4. 城乡风貌及人居环境整治提升

涉及原方案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。

原方安排1个乡村风貌提升和历史文化保护项目，为平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目，建设面积78.0753公顷，总投资4911.00万元。截止2025年9月5日项目已完工，完工面积77.3804公顷，完成投资额4911.00万元；

原方安排2个公共服务与基础设施建设两大类项目，包括平远工业园至上丰产业区联络线工程、南台卧佛景区旅游公路建设工程，总面积6.6922公顷，总投资2600.00万元。截止2025年9月5日2个项目均已开工，完工面积2.1000

公顷，完成投资额700.00万元。

表5-6 原方案乡村风貌提升和历史文化保护子项目实施情况

单位：公顷、万元

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	平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目	78.0753	4911.00	2024-11	—	77.3804	—	4911.00

表5-7 原方案公共服务与基础设施建设子项目实施情况

单位：公顷、万元

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	平远工业园至上丰产业区联络线工程	4.5229	2000.00	2024-12	—	1.6000	—	500.00
2	南台卧佛景区旅游公路建设工程	2.1693	600.00	2024-12	—	0.5000	—	200.00
合计		6.6922	2600.00			2.1000	—	700.00

主要调整内容：保留子项目2个，包括平远工业园至上丰产业区联络线工程、南台卧佛景区旅游公路建设工程。调整子项目1个，平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目结合美丽圩镇建设方案优化，调整实施范围。新增子项目3个，为石正镇西湖广场建设项目、平远县农村生活污水治理项目、石正镇安仁村殡葬设施建设项目。另原方案生态保护和修复类项目“石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目”，调整为城乡风貌及人居环境整治提升项目。

调整后共计安排城乡风貌及人居环境整治提升项目7个，实施面积97.3448公顷，计划总投资17973.18万元。包括平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目，实施面积77.3804公顷；石正镇西湖广场建设项目，实施面积0.5713公顷；平远工业园至上丰产业区联络线工程，实施面积4.5215公顷；南台卧佛景区旅游公路建设工程，实施面积2.1692公顷；石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目，实施面积0.3132公顷；平远县农村生活污水治理项目，实施面积2.1498公顷；石正镇安仁村殡葬设施建设项目，实施面积10.2394公顷；涉及河道管理范围内的建设项目，其工程建设方案应报请有审批权限的水行政主管部门审查同意，未经审查同意，不得开工建设。

（1）平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目

该项目围绕典型镇创建要求，着重完善圩镇公共服务和基础设施配套，全面提升医疗设施、养老设施、农贸市场、文化体育设施等服务能力，兼顾“7个一”等圩镇风貌提升，将石正圩镇建设成为联动城区、服务园区的精致小镇。项目总面积77.3804公顷，计划投资约4911.00万元，主管部门为石正镇人民政府，建设责任主体为石正镇人民政府，2024年2月开工，2025年7月完工验收。

（2）石正镇西湖广场建设项目

在西湖村新建文化活动广场，提升村庄环境、为村民提

供文化活动空间，丰富村民生活。项目面积 0.5713 公顷，计划投资 1170.00 万，主管部门为石正镇人民政府，建设责任主体为石正镇人民政府，计划于 2025 年 8 月开工，2026 年 12 月验收后投入使用。

（3）平远工业园至上丰产业区联络线工程

新建平远工业园至上丰产业区道路，强化产业链交通联系，畅通上下游产业流通。项目面积 4.5215 公顷，计划投资 2000 万，主管部门为县交通局、石正镇人民政府，建设责任主体为石正镇人民政府，计划于 2025 年 3 月开工，2027 年 10 月验收后投入使用。

（4）南台卧佛景区旅游公路建设工程

新建省道 S255 线到南台酒厂道路、南台卧佛景区游客中心道路，加强石正与景区的直接联系。项目面积 2.1693 公顷，计划投资 600 万，主管部门为县交通局、石正镇人民政府，建设责任主体为石正镇人民政府，计划于 2025 年 4 月开工，2027 年 10 月验收后投入使用。

（5）石正镇镇级污水处理设施建设项目

整治区域拟安排城镇生活污水处理设施建设项目 2 处，项目位于先锋村，总面积 0.3132 公顷，总投资约为 800 万元：①完善先锋河两侧污水管网，纳污范围涵盖西湖、先锋等村，服务面积约 1.2 平方公里，服务人口约 8000 人。主管约 2 公

里，管径 DN400mm（河床埋管），支管约 8 公里，管径 DN160~300mm。②先锋河（先锋河至县道 X020）一河两岸建设，包括车行道 4 公里，宽 3.5 米；步行道 4 公里，宽 2.1 米；仿木栏杆 4 公里；景观灯 135 盏。

主管部门为县自然资源局和石正镇人民政府，建设责任主体为石正镇人民政府，2024 年 12 月开工，2026 年 7 月完工验收。

（6）平远县农村生活污水治理项目

在石正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 6492.18 万元。主管部门为平远县住房和城乡建设局，建设责任主体为石正镇人民政府，2024 年开工，2026 年 07 月完工验收。

（7）石正镇安仁村殡葬设施建设项目

通过建设用地腾挪，在石正镇安仁村建设殡葬设施，用地面积约 10.2394 公顷，计划投资 2100.00 万元。建设内容包括 4000 个墓穴、6000 个骨灰安放格，以及相关配套设施。主管部门为县自然资源局和石正镇人民政府，建设责任主体为石正镇人民政府，2025 年 2 月开工，2026 年 7 月完工验收。

5. 产业导入

原方案通过增减挂项目优化建设用地布局，依托石正钙基硅基产业基础、南台山卧佛 3A 级景区及丝苗米和北运菜等优势农产品，强化与兴宁市黄槐四望嶂广东省全民国防教育基地联动发展，着力发展农文旅体验、生态旅游、钙基硅基加工等产业，重点保障产业项目用地需求，促进石正优势产业发展，增加就业机会，提高居民收入。安排产业导入项目 3 个，总面积为 116.63 公顷，总投资 27554.28 万元。截止 2025 年 9 月 5 日，2 个项目已开工，包括石正镇东台耕地集中整治区田园综合体项目、石正镇上丰产业加工区项目；已完工面积 86.7900 公顷，完成投资额 4200.00 元。

表5-8 原方案产业导入子项目实施情况

单位：公顷、万元

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	石正镇东台耕地集中整治区田园综合体项目	98.4761	2954.28	2024-12	—	77.7900	—	1200.00
2	南台山卧佛景区文旅综合配套项目	0.8962	14600.00	—	—	—	—	—
3	石正镇上丰产业加工区项目	32.1663	10000.00	2024-12	—	9.0000	—	3000.00
合计		131.5386	27554.28	—	—	86.7900	—	4200.00

主要调整内容：调整子项目 3 个，包括为规范耕地集中整治区建设项目，将“石正镇东台耕地集中整治区田园综合

体项目”涉及耕地集中整治区部分内容纳入到农用地整治项目统筹安排。南台山卧佛景区文旅综合配套项目按项目建设方案调整投资额。石正镇上丰产业加工区项目结合项目情况调整用地范围。新增子项目2个，石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目、石正镇上丰村正远硅基加工区项目。

调整后共计安排产业导入项目 4 个，建设规模 31.0235 公顷，计划总投资47718.19万元。其中石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目建设规模1.4337公顷；石正镇上丰村正远硅基加工区项目建设规模2.9663公顷；石正镇上丰产业加工区项目 25.7273 公顷；石正镇南台山农文旅综合示范项目 0.8962 公顷。涉及河道管理范围内的建设项目，其工程建设方案应报请有审批权限的水行政主管部门审查同意，未经审查同意，不得开工建设。

（1）石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目

项目位于上丰村，占地面积1.4337公顷。引入平远县兴丰建材有限公司，拟通过建设用地腾挪和现状工矿用地发展钙基材料加工产业，新建年产20万吨碳酸钙、超细碳酸钙自动化生产线，延伸平远县钙基产业链，扩大市场占有率。计划投资 6000.00 万元，主管部门为县科工商务局、石正镇人民政府等部门，建设责任主体为石正镇人民政府，计划于2024年4月开工，2027年6月验收后投产。

（2）石正镇上丰村正远硅基加工区项目

项目位于上丰村，占地面积 2.9663 公顷。引入平远县正远实业有限公司，拟通过建设用地腾挪和现状工矿用地发展硅基材料加工产业，新建年产 3 万吨高提纯石英砂自动化生产线，延伸平远县硅基产业链，提升产品质量和产能，扩大市场占有率。计划投资 30000.00 万元，主管部门为县科工商务局、石正镇人民政府等部门，建设责任主体为石正镇人民政府，计划于 2023 年 6 月开工，2026 年 9 月验收后投产。

（3）石正镇上丰产业加工区项目

项目位于上丰村，占地面积 25.7273 公顷，依托石正镇自有碳酸钙矿山和梅县南口矿山和东石梅子坑矿山等优质资源禀赋，引入企业对石英石矿石和石灰石矿石进行加工和运输，强化钙基、硅基产业初加工环节，与平远产业园形成上下游产业链。计划投资 10118.19 万元，主管部门为县自然资源局、石正镇人民政府等部门，建设责任主体为石正镇人民政府，计划于 2025 年 4 月开工，2026 年 12 月验收后投产。

（4）南台山卧佛景区文旅综合配套项目

项目位于南台村，占地面积 0.8962 公顷，新建南台卧佛山景区全域旅游综合服务中心工程，具体内容包含游客中心和生态停车场，提高南台山卧佛景区服务能力，打造高品质

旅游服务。计划投资 1200.00 万元，主管部门为县自然资源局、石正镇人民政府、县文广旅体局等部门，建设责任主体为广东卧佛山养生旅游发展股份有限公司，计划于 2025 年 6 月开工，2027 年 12 月验收后投入使用。

（四）2024 和 2025 年项目计划情况

1. 总体实施安排

平远县石正镇全域土地综合整治实施方案共计安排了农用地整治、建设用地整理、城乡风貌及人居环境整治提升、产业导入等五类 32 个项目，项目实施期限约为 4 年，项目具体建设时间安排为 2024 年至 2027 年。

2. 整体进度计划

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

（1）前期准备及实施方案编制阶段（2024 年 3 月-2024 年 8 月）

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

②实施方案编制阶段：在实施方案编制中，结合当地的

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

（2）村镇规划编制优化阶段（2024 年 1 月—2024 年 12 月）

根据国土空间规划编制的相关要求，2024 年 12 月前完成《平远县石正镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》编制并通过审批。

（3）项目设计阶段（2024 年 9 月-2026 年 2 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。

（4)项目施工及验收阶段(2024 年 10 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。

3. 2024 年和 2025 年项目进度计划

（1）2024 年项目计划情况

1）2024 年新开工子项目 6 个，农用地整治项目开工面积 10.3698 公顷、建设用地整理项目开工面积 0 公顷、生态保护修复项目开工面积 5.3369 公顷；计划投资规模 13828.01 万元。

2）2024 年竣工子项目 1 个，详见下表。完成农用地整治 10.3698 公顷，完成建设用地整理 0 公顷，完成生态保护修复面积 3.2021 公顷；实现新增耕地 0 公顷，腾退建设用地 0 公顷。

表5-9　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	**2024 年度石正镇恢复耕地项目**	**61.8537**	**43.2976**	**43.2976**	**1050.00**
生态保护修复	2	石正镇神子下石场生态修复项目	812.4414	162.4883	162.4883	1218.66
城乡风貌及人居环境整治提升	3	平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目	4.3416	4.3416	0.0000	2083.97
	4	石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目	0.1002	0.1002	0.1002	218.25
产业导入	5	石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目	14.8961	8.9377	3.5751	144.51
	6	石正镇上丰村正远硅基加工区项目	26.0910	15.6546	6.2618	380.00
合计			**103.1371**	**95.3283**	**13.5719**	**13828.01**

（2）2025 年项目计划情况

1）2025 年新开工及续建子项目 19 个，农用地整治项目开工面积 135.1947 公顷、建设用地整理项目开工面积 5.7829 公顷、生态保护修复项目开工面积 76.5736 公顷；计划投资

规模 29596.95 万元。

2）2025 年竣工子项目 6 个，详见下表。完成农用地整治 135.1947 公顷，完成建设用地整理 3.0337 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 59.9670 公顷；实现新增耕地 49.0100 公顷，腾退建设用地 3.0337 公顷。

表5-10 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 年度梅州市平远县石正镇（安仁村、安南村片区）耕地集中整治区项目**	**88.7487**	**88.7487**	**88.7487**	**1576.19**
	2	**2025 年度梅州市平远县石正镇（南台村片区）耕地集中整治区项目**	**12.8061**	**12.8061**	**12.8061**	**186.69**
	3	**2025 年度梅州市平远县石正镇（正和村、石正村片区）耕地集中整治区项目**	**20.1410**	**20.1410**	**20.1410**	**816.01**
	4	**2025 年度梅州市平远县石正镇（下丰村片区）耕地集中整治区项目**	**13.4989**	**13.4989**	**13.4989**	**223.36**
建设用地整理	5	**平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（一期）**	**3.0337**	**3.0337**	**3.0337**	**910.11**
	6	广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）	13.7458	2.7492	0.0000	2336.82
生态保护修复	7	石正镇神子下石场生态修复项目	10.6737	3.2021	1.7979	64.04
	8	一河两岸升级打造	5.8253	4.6602	3.2000	2400.00
	9	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（石正片）	33.3259	23.3281	18.6625	51.56

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）
	10	平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（石正片）	64.8331	45.3832	36.3066	66.18
城乡风貌及人居环境整治提升	11	**平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目**	**77.3804**	**0.0000**	**77.3804**	**1964.40**
	12	石正镇西湖广场建设项目	0.5713	0.1428	0.0000	117.00
	13	平远工业园至上丰产业区联络线工程	4.5215	1.3565	0.5426	500.00
	14	南台卧佛景区旅游公路建设工程	2.1692	0.3254	0.2603	150.00
	15	石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目	0.3132	0.1879	0.2192	320.00
	16	平远县农村生活污水治理项目	2.1498	0.8599	0.8599	2596.87
产业导入	17	石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目	1.4337	0.2867	0.0000	1800.00
	18	石正镇上丰村正远硅基加工区项目	2.9663	1.1865	0.0000	12000.00
	19	石正镇上丰产业加工区项目	25.7273	7.7182	0.0000	1517.73
合计			**383.8649**	**229.6151**	**277.4578**	**29596.95**

（3）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20个，其中农用地整治项目开工面积145.5645公顷、建设用地整理项目开工面积3.0337公顷、生态保护修复项目开工面积63.1691公顷。计划完成投资额45992.44万元。

2）2024-2025年合计竣工子项目7个。至2025年底，农用地整治完成145.5645公顷，完成总目标（283.4883公顷）的51.35%；建设用地整治（含产业导入和集中安置区建新用地）完成3.0337公顷，完成总目标（53.2777公顷）的5.69%；

生态保护修复完成 63.1691 公顷，完成总目标（114.6580 公顷）的 55.09%；新增耕地 59.3794 公顷，完成总目标（109.1367 公顷）的 54.41%；腾退建设用地 3.0337 公顷，完成总目标（98.7703 公顷）的 8.82%；农用地整治、生态保护修复、新增耕地三项达到总目标的一半，满足时间过半，任务过半的要求。

六、 精品工程打造

（一）石正镇南台山农旅融合发展区项目

1. 项目概况

石正镇南台山农旅融合发展区项目位于石正镇域中部和北部，发挥“南台山国家森林公园”金字招牌和“世界第一天然卧佛”特色旅游资源辐射带动作用，立足现有农旅产业基础，积极推进南台山周边村落农旅融合发展。项目涉及南台山国家公园的东台村、南台村、安仁村、安南村、石正村、西湖村、正和村等七个村。精品工程项目区域总面积 254.0107 公顷，石正河从中部穿过，南台卧佛景区位于正北方，生态优美，风光秀丽，范围明确，选址符合要求，治理面积符合要求，项目选址与国土空间总体规划确定的空间布局和土地利用相协调；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。

图6-1 片区现状鸟瞰图

2. 整治目标

石正镇南台山农旅融合发展区项目的建设，主要是通过农用地整治，打造耕地集中整治区；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石正镇产业发展建设；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项目区域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，发展乡村农旅融合发展项目，打造南台山南麓生态农旅示范区；项目实施后有效改善南台山周边三生空间，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

石正镇南台山农旅融合发展区项目的建设，具体包括耕

地集中整治区建设项目、城乡建设用地增减挂钩项目、灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）、森林质量精准提升工程项目、一河两岸升级打造项目、美丽圩镇品质提升项目、石正镇西湖广场建设项目、南台卧佛景区旅游公路建设工程、农村生活污水治理项目、石正镇南台山农文旅综合示范项目等 10 项内容。

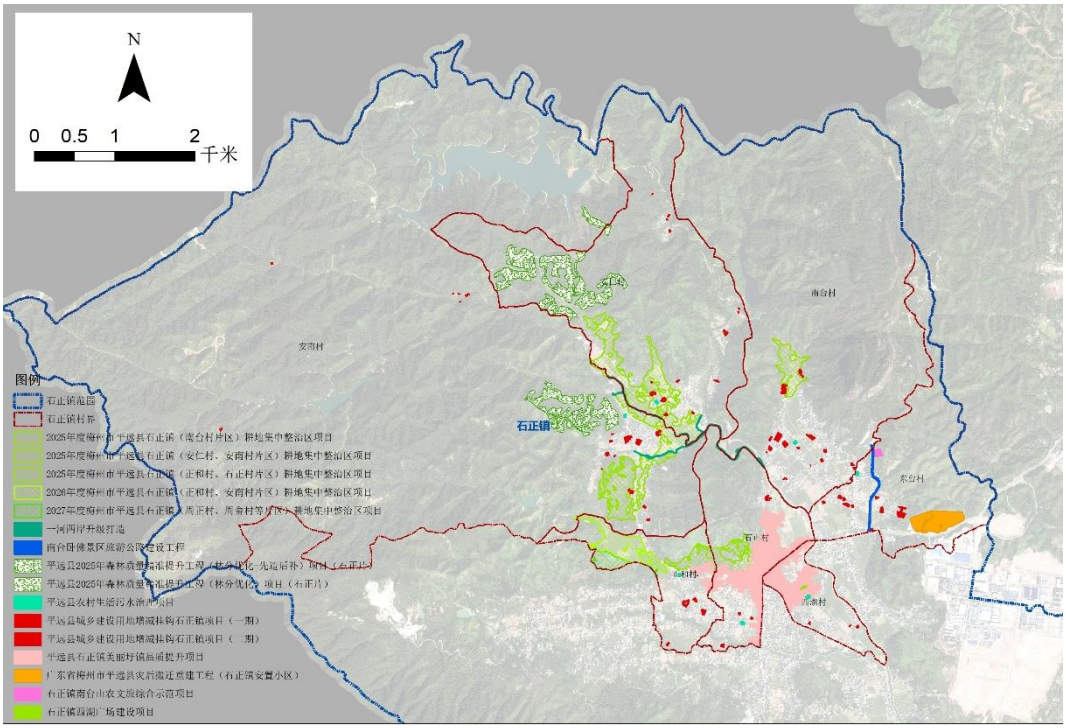


图6-2 石正镇南台山农旅融合发展区项目位置示意图

（1）耕地集中整治区建设项目

耕地集中整治区建设项目包括 **2025 年度梅州市平远县石正镇（安仁村、安南村片区）耕地集中整治区项目、2025 年度梅州市平远县石正镇（南台村片区）耕地集中整治区项目、2025 年度梅州市平远县石正镇（正和村、石正村片区）**

耕地集中整治区项目、2026 年度梅州市平远县石正镇（正和村、安南村片区）耕地集中整治区项目、2027 年度梅州市平远县石正镇（周正村、周畲村等片区）耕地集中整治区项目 5 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 1 个“千亩方”和 4 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 193.2708 公顷，实现新增耕地 75.1432 公顷，耕地整治提升 110.4463 公顷,投资额为 4209.79 万元。

表6-1 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 年度梅州市平远县石正镇（安仁村、安南村片区）耕地集中整治区项目	88.7487	84.5687	1268.53	25.1180	29.70%	“千亩方”
2025 年度梅州市平远县石正镇（南台村片区）耕地集中整治区项目	12.8061	11.7260	175.89	2.6332	22.46%	“百亩方”
2025 年度梅州市平远县石正镇（正和村、石正村片区）耕地集中整治区项目	20.1410	20.0137	300.21	17.7574	88.73%	“百亩方”
2026 年度梅州市平远县石正镇（正和村、安南村片区）耕地集中整治区项目	21.7335	20.9409	314.11	4.6300	22.11%	“百亩方”
2027 年度梅州市平远县石正镇（周正村、周畲村等片区）	49.8415	48.3402	725.10	25.0046	51.73%	“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（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			
耕地集中整治区项目						
合计	**193.2708**	**185.5895**	**2783.84**	**75.1432**	**40.49%**	——

（2）城乡建设用地增减挂钩项目

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石正镇项目(一期)”** 和**“平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目(二期)”**两个子项目；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 11.3850 公顷，投资额为 3415.49 万元。

（3）灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）

灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）项目即实施方案子项目“广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）”计划建设石正镇安置小区，项目位于石正镇东台村，总用地面积 13.7458 公顷，预计投资 23368.16 万元。主要建设内容：建设 1 个灾后安置小区，拟建 350 套安置住房，并预留一定规模的集中建房区域，配建社区服务中心（含综合体育场馆、老年活动中心、长者饭堂、图书阅览室、社区卫生服务中心等），配建小学和幼儿园，完善道路等市政基

础设施。安置小区优先接受受灾群众，其他安置住房按照相关政策规定分配给自愿搬迁的农户，符合“一户一宅”的群众可申请建房。

（4）森林质量精准提升工程项目

森林质量精准提升工程项目涉及**“平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（石正片）” 和“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（石正片）”**两个子项目；实施范围 73.9221 公顷，预计投资 115.00 万元，可提升南台山周边山体森林质量，完善生态环境。

（5）一河两岸升级打造项目

一河两岸升级打造项目对石正河一河两岸进行整体提升打造，项目规模 5.8313 公里，预计总投资为 3000.00 万元，主要建设内容：盘活水打坝地块。实施安南、安仁河堤及道路建设。可有效提升石正河生态和景观环境。

（6）美丽圩镇品质提升项目

美丽圩镇品质提升项目即**“平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目”**，该项目围绕典型镇创建要求，着重完善圩镇公共服务和基础设施配套，全面提升医疗设施、养老设施、农贸市场、文化体育设施等服务能力，兼顾“7 个一”等圩镇风貌提升，将石正圩镇建设成为联动城区、服务园区的精致

小镇。项目总面积 77.3804 公顷，计划投资约 4911.00 万元。

（7）石正镇西湖广场建设项目

石正镇西湖广场建设项目，拟在西湖村新建文化活动广场，提升村庄环境、为村民提供文化活动空间，丰富村民生活。项目面积 0.5713 公顷，计划投资 1170.00 万。

（8）南台卧佛景区旅游公路建设工程

南台卧佛景区旅游公路建设工程，主要内容为新建省道 S255 线到南台酒厂道路、南台卧佛景区游客中心道路，加强石正与景区的直接联系。项目面积 2.1693 公顷，计划投资 600 万。

（9）农村生活污水治理项目

农村生活污水治理项目是子项目**“平远县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 3000.00 万元。

（10）石正镇南台山农文旅综合示范项目

石正镇南台山农文旅综合示范项目，依托南台山国家森林公园、南台山南麓生态和农业资源发展农旅融合产业，打造“生态田园”，建设内容包括旅游服务和配套设施建设等；计划投资 1600.00 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2783.84亩（增加1127.15亩），将原300多个小田块改造为25个大田块，建成 1个“千亩方”和4个“百亩方”，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

依托农用地整治、生态保护修复成果，通过南台山旅游配套设施建设，带动南台山周边村落农旅产业融合发展，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

通过实施森林质量精准提升工程、一河两岸升级打造等项目，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，打通了生态资源、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、 投资估算及资金筹措

（一）投资测算

1. 预算编制依据

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

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

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

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

（5）《广东省国土资源厅关于土地开发整理项目勘测设

计管理的规定（试行）》（粤国土资规保发〔2009〕93 号）；

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

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

（8）《广东省水利水电建筑工程预算定额（2017）》；

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

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

2. 取费标准和计算方法的说明

（1）农用地整治与建设用地整理取费

项目相关取费按《土地开发整理项目预算定额标准》执行。

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

人工费取自《广东省国土资源厅 广东省财政厅关于印

发〈广东省垦造水田项目预算编制指南（试行）＞ 的通知》（粤国土资耕保发〔2018〕118 号）规定的计算方法，其中甲类工、机械工取 90.9 元/工日、乙类工取 65.1 元/工日。

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

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

（2）基础设施建设等其他项目取费

根据项目类型的不同，按《广东省建设工程计价依据（2018）》分对应行业要求执行。

3. 估算取费说明

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

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

（2）增减挂钩（拆旧复垦）资金：项目采取政府主导、市场化运作的模式运行土地拆旧区整理复垦资金在建新区土地出让收益中解决。参考《广东省农村建设用地拆旧复垦管理办法（试行）的通知》（粤自然资规字〔2018〕2 号）等

相关文件：亩均拆旧费用不超过 2 万元，复垦成本一般亩均不超过 3 万元。结合项目区的情况，规划拆旧和复垦工程总费用原则上控制在每亩 3.5 万元以内，具体金额以财政审核为准项目工程测绘、工程设计、施工、监理、第三方复核等采购流程和标准严格按照有关政策文件执行，工程测绘、工程设计、施工、监理、第三方复核等费用列入拆旧复垦成本。上述各项费用在项目通过茂名市级验收并结算后，由财政局一次性拨付给镇（街道），由镇（街道）一次性付清。

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

（4）产业导入与低效用地盘活项目：拟通过招商引资的方式，吸引大型国有企业或行业龙头企业进行投资，具体视项目建设方案确定。

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

4. 投资测算

梅州市平远县石正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 112745.76 万元，其中农用地整治投资 5885.57 万元，建设用地整理 37580.40 万元，生态保护修

复和修复投资 3488.42 万元，城乡风貌及人居环境整治提升 17973.18 万元，产业导入 47718.19 万元。详细投资情况见下表。

表7-1 项目总投资估算表

单位：公顷、万元

序号	子项目名称	规模	投资规模	备注
1	农用地整治	283.4883	5885.57	
1.1	2024 年度石正镇恢复耕地项目	10.3698	233.32	社会投资
1.2	2025 年度梅州市平远县石正镇（安仁村、安南村片区）耕地集中整治区项目	88.7487	1576.19	社会投资
1.3	2025 年度梅州市平远县石正镇（南台村片区）耕地集中整治区项目	12.8061	186.69	社会投资
1.4	2025 年度梅州市平远县石正镇（正和村、石正村片区）耕地集中整治区项目	20.1410	816.01	社会投资
1.5	2025 年度梅州市平远县石正镇（下丰村片区）耕地集中整治区项目	13.4989	223.36	社会投资
1.6	2026 年度梅州市平远县石正镇（上丰村片区）耕地集中整治区项目	14.4018	465.36	社会投资
1.7	2026 年度梅州市平远县石正镇（先锋村、周正村片区）耕地集中整治区项目	16.3999	237.04	社会投资
1.8	2026 年度梅州市平远县石正镇（正和村、安南村片区）耕地集中整治区项目	21.7335	330.68	社会投资
1.9	2027 年度梅州市平远县石正镇（周正村、周畲村等片区）耕地集中整治区项目	49.8415	1300.22	社会投资
1.10	2027 年度梅州市平远县石正镇（潭头村片区）耕地集中整治区项目	6.8701	102.67	社会投资
1.11	2027 年度梅州市平远县石正镇（中东村、马山村片区）耕地集中整治区项目	15.1655	220.05	社会投资

序号	子项目名称	规模	投资规模	备注
1.12	2027 年度梅州市平远县石正镇（周畲村片区）耕地集中整治区项目	13.5115	193.99	社会投资
2	建设用地整理	53.2777	37580.40	
2.1	平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（一期）	3.0337	910.11	社会投资
2.2	平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（二期）	31.3498	9404.94	社会投资
2.3	广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）	13.7458	23368.16	政府专项债
2.4	石正镇铁厂用地盘活项目	0.6489	72.61	社会投资
2.5	石正水泥二厂存量建设用地盘活项目	4.4995	3824.58	社会投资
3	生态保护修复	114.6580	3488.42	
3.1	石正镇神子下石场生态修复项目	10.6737	320.22	财政资金
3.2	一河两岸升级打造	5.8253	3000.00	社会投资
3.3	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（石正片）	33.3259	73.66	财政资金（中央专项资金）
3.4	平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（石正片）	64.8331	94.54	财政资金（省级专项资金）
4	乡村风貌提升和历史文化保护	97.3448	17973.18	
4.1	平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目	77.3804	4911.00	财政资金和社会投资
4.2	石正镇西湖广场建设项目	0.5713	1170.00	财政资金和社会投资
4.3	平远工业园至上丰产业区联络线工程	4.5215	2000.00	财政资金
4.4	南台卧佛景区旅游公路建设工程	2.1692	600.00	财政资金
4.5	石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目	0.3132	800.00	财政资金
4.6	平远县农村生活污水治理项目	2.1498	6492.18	财政资金和政府专项债
4.7	石正镇安仁村殡葬设施建设项目	10.2394	2100.00	社会投资
5	产业导入	0.8962	47718.19	
5.1	石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目	1.4337	6000.00	社会投资
5.2	石正镇上丰村正远硅基加工区项目	2.9663	30000.00	社会投资
5.3	石正镇上丰产业加工区项目	25.7273	10118.19	社会投资
5.4	石正镇南台山农文旅综合示范项	0.8962	1600.00	社会投资

序号	子项目名称	规模	投资规模	备注
	目			
合计		579.7923	112745.76	

（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 112745.76 万元，其中 2024 年投入 13828.01 万元，2025 年投入 29596.95 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 22 个，投资规模为 94403.73 万元， 拟融资规模 74845.07 万元；其中，计划申请政府专项债 29116.08 万元，占融资规模的 38.90%；计划申请政策性银行贷款 45808.99 万元，占融资规模的 61.10%。

初步拟以县属国企联合石正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7-2 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	2024 年度石正镇恢复耕地项目	233.32	0.00	186.66
2	2025 年度梅州市平远县石正镇（安仁村、安南村片区）耕地集中整治区项目	1576.19	0.00	1260.95
3	2025 年度梅州市平远县石正镇（南台村片区）耕地集中整治区项目	186.69	0.00	149.35

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
4	2025年度梅州市平远县石正镇（正和村、石正村片区）耕地集中整治区项目	816.01	0.00	652.80
5	2025年度梅州市平远县石正镇（下丰村片区）耕地集中整治区项目	223.36	0.00	178.68
6	2026年度梅州市平远县石正镇（上丰村片区）耕地集中整治区项目	465.36	0.00	372.29
7	2026年度梅州市平远县石正镇（先锋村、周正村片区）耕地集中整治区项目	237.04	0.00	189.63
8	2026年度梅州市平远县石正镇（正和村、安南村片区）耕地集中整治区项目	330.68	0.00	264.55
9	2027年度梅州市平远县石正镇（周正村、周畲村等片区）耕地集中整治区项目	1300.22	0.00	1040.18
10	2027年度梅州市平远县石正镇（潭头村片区）耕地集中整治区项目	102.67	0.00	82.13
11	2027年度梅州市平远县石正镇（中东村、马山村片区）耕地集中整治区项目	220.05	0.00	176.04
12	2027年度梅州市平远县石正镇（周畲村片区）耕地集中整治区项目	193.99	0.00	155.19
13	平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（一期）	910.11	0.00	637.08
14	平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（二期）	9404.94	0.00	6583.46
15	广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）	23368.16	23368.16	0.00
17	石正水泥二厂存量建设用地盘活项目	3824.58	0.00	3000.00
26	石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目	800.00	800.00	0.00
27	平远县农村生活污水治理项目	6492.18	4947.92	0.00
28	石正镇安仁村殡葬设施建设项目	2000.00	0.00	1600.00
30	石正镇上丰村正远硅基加工区项目	30000.00	0.00	21000.00
31	石正镇上丰产业加工区项目	10118.19	0.00	7000.00
32	石正镇南台山农文旅综合示范项目	1600.00	0.00	1200.00
合计		**94403.73**	**29116.08**	**45808.99**

2. 清偿能力分析

（1）石正镇农用地整治项目

① 项目概况

项目建设地点位于广东省梅州市平远县石正镇，包括石正镇单元实施的恢复耕地项目、耕地集中整治区建设项目，

实施规模合计 283.4883 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 11 个耕地集中整治区等。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。

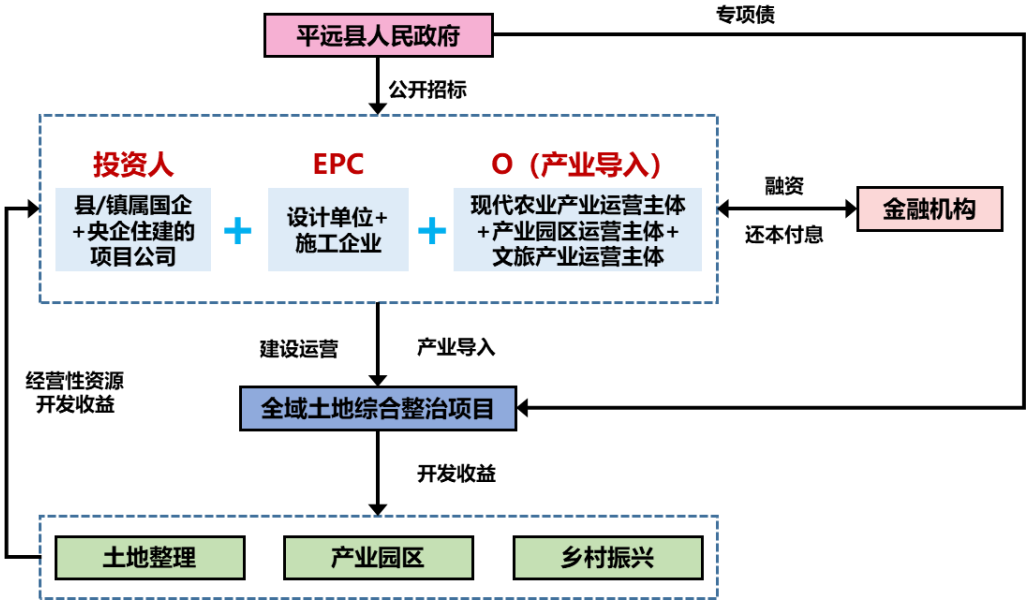


图7-1 农用地整治项目拟运营模式

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 5885.57 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 4708.45 万元，占项目总投资的 80.00%；建设单位自筹 1177.12 万元，占项目总投资的 20.00%。项目拟分两期投入资金，其中一期为第一年和第二年投入 51.58%资金，二期为第三年和第四年投入 48.42%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7-3 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	5885.57	3035.56	2850.01
2	资金筹集	5885.57	3035.56	2850.01
2.1	资本金	1177.12	607.12	570.00
2.2	资金筹措	4708.45	2428.44	5873.22

表7-4 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	607.12		2428.44		2428.44	3.50%	42.50
第 2 年建设期		2428.44			2428.44	3.50%	85.00
第 3 年建设期	570.00	2428.44	5873.22		8301.66	3.50%	187.78
第 4 年建设期		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 5 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 6 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 7 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 8 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 9 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 10 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 11 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 12 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 13 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 14 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 15 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 16 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 17 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 18 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56
第 19 年		8301.66			8301.66	3.50%	290.56

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 20 年		8301.66		4708.45	3593.21	3.50%	290.56
合计	1177.12		8301.66	4708.45			5254.76

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 170.0000 公顷。初步拟实施水稻、甘薯轮种，水稻种植期为 2 月至 3 月播种，5 月下旬至 7 月初收割；甘薯种植期为秋、冬季播种。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，甘薯亩产量为 2000 公斤/茬。根据水稻及甘薯市场相关数据，水稻收购价格为 2.64 元/公斤，甘薯收购价格为 4 元/公斤。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、甘薯种植销售收入 46632.11 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 170.0000 公顷，建设期 2 年，运营期 18 年算，可获得补贴性收入 229.50 万元。

综上，运营期内项目收入为 46861.61 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 1405.85 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 937.23 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 937.23 万元。

d.人员及工资福利费用；本项目预计工作人员编制 10 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 1634.50 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 170.0000 公顷，即农用地租金成本 5557.28 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、甘薯 170.0000 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）；甘薯种植成本包括：甘薯种苗 100 元/亩/茬，肥料农药 500 元/亩/茬，田间管理 500 元/亩/茬，机械服务费 100 元/亩/茬（含犁田）。水稻采收次数按一次，甘薯采收次数按一次估算，按每三年递增 3%考虑，运营期内水稻及甘薯种植成本 10391.52 万元。

综上，建设运营期内项目运营成本为 20863.61 万元

3）财务评价

经估算，运营期内项目收入 46861.61 万元，项目运营成本 20863.61 万元，项目盈余 25998.00 万元，项目效益良好。项目存续期还本付息合计 5254.76 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）石正镇上丰产业加工区项目

① 项目概况

项目包括石正镇上丰产业加工区项目 25.7273 公顷，整理建设用地，建设钙基和硅基材料加工园区。

②建设目标

项目目标：石正镇上丰产业加工区项目，引入企业对石

英石矿石和石灰石矿石进行加工和运输，强化钙基、硅基产业初加工环节，与平远产业园形成上下游产业链。

③建设内容

项目建设包含：通过建设用地整理腾挪，在上丰村交界处建设钙基和硅基材料加工园区。包括包含场地平整25.7273公顷，以及园区道路、管网、污水处理等设施；利用2.0000公顷工业用地，建设标准厂房2.0万平方米；另有14.4654公顷产业用地用于出租。

④项目投资规模及资金筹措

项目建设费用10118.19万元，包括场地通平费7718.19万元，厂房建设费用2400.00万元。

拟申请银行贷款7000.00万元，占投资的69.18%；企业自筹3118.19万元，占投资的31.82%；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11655.00万元，其中融资利息4655.00万元。

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：

a、厂房出租收益：项目建设 2.00 万平方米标准厂房，18 年运营期可获取厂房出租收益 4825.38 万元；

b、土地出租收益：项目预计可形成 14.4654 公顷工业用地（容积率 1.0）用于出租。18 年运营期可获取土地租金收益 8725.13 万元；

c、另厂房屋顶均安装屋顶光伏，预估 18 年运营期收益 170.98 万元。

综上，运营净收益合计 22067.44 万元。详见下表

表7-5 石正镇上丰产业加工区项目运营收入表

<table>
<tr><th colspan="2">运营收入来</th><th>收费单价</th><th>总收益（万元）</th><th>备注</th></tr>
<tr><td>物业租金</td><td>厂房 2.0 万平方米</td><td>厂房 10 元/㎡/月</td><td>4825.38</td><td rowspan="3">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/管理费每三年增加 5%。</td></tr>
<tr><td>土地租金</td><td>工业用地 14.4654 公顷</td><td>2.00 万元/亩/年</td><td>8725.13</td></tr>
<tr><td>物业管理费</td><td>厂房 16.4654 万平方米；</td><td>厂房 2 元/㎡/月</td><td>7945.21</td></tr>
<tr><td>光伏发电</td><td>1802.97 万度/年</td><td>0.453 元/kwh</td><td>170.98</td><td>1.有 16.4654 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 219.00 万度计；
3.按 30%运营维护成本计</td></tr>
<tr><td colspan="3">合计</td><td>22067.44</td><td></td></tr>
</table>

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，预计 20%留在本级，运营期内有 397.21

万元。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，预计20%留在本级，运营期内有59.58万元。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10万/（亩*年）计；产业用地16.4654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8743.15万元。

以上合计财政收益约有9199.94万元。

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2317.08万元。

3）财务评价

本项目总投资10118.19万元， 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22067.44万元，扣除运营成本 2317.08 万元和税费 2283.98 万元（增值税1986.07万元和城市维护建设税、教育附加及地方教育附加税297.91万元），项目盈余17466.38万元；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14773.19万元；

财政收入：项目运营期间预期产生各类税收45999.72万

元，预计20%税收留在本级，9199.94万元。

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

石正镇单元实施包括恢复耕地项目、耕地集中整治区建设项目在内的农用地整治项目，实施规模合计283.4883公顷。预计有170.0000公顷（2550.00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25998.00万元（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安置小区建设和运营收益:

石正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，建设安置小区，经过三通一平后，新增村民房屋建设用地 6.8729 公顷，另建设约 2.5774 万平方米安置住宅和 0.7732 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，凭所持地票在安置小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 5498.32 万元。安置住宅代建费按 3500 元/平方米计算，共计 9020.90 万元。合计建设收益 14519.22 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 5395.98 万元。项目整体物业费按 1.5 元/（月*平方米）计，收费面积约 9.8970 万平方米，80%收费率计，运营期预估收入 3206.63 万元。项目运营成本按物业费收入的 80%计，共 2565.3 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 20556.53 万元。

②建设用地指标结余收益：

通过实施城乡建设用地增减挂钩等，腾退 34.3835 公顷建设用地，优先用于保障圩镇、村民安置住房、农村商业设施及产业等基础设施建设，有 21.2578 公顷（318.87 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 15943.35 万元。

③石正镇铁厂用地盘活项目收益：

引入企业对石正镇铁厂 0.6489 公顷低效建设用地进行盘活。收益主要来源于土地租赁收益，按照 30 元/平方米/年计收，18 年土地租赁静态收益为 350.41 万元。

④石正水泥二厂存量建设用地盘活项目收益：

运营收益:项目拟建设标准厂房 4.4995 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 8 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 8373.58 万元。项目运营成本按运营收入的 20%计，共 1413.34 万元。预估项目运营收益 6698.86 万元。

财政收益：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 150.72 万元。产业用地的税收按 10 万/（亩*年）计，项目用地面积 4.4995 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 2389.23 万元。合计财政收益 2539.96 万元。

综上，建设用地整理合计预期收益 36499.88 万元，其中财政预期收益 23981.63 万元,运营预期收益 22107.48 万元。

3. 城乡风貌及人居环境整治提升收益

①美丽圩镇品质提升项目收益:

项目可提供的收入为农贸市场租金及停车场停车费收入。农贸市场按照 50 个摊位每个摊位租金 1.00 万元/年计算，预计每年收益 50.00 万元；停车位收费按照约 200 个停车位计算，预计每年收益 30.00 万元，18 年运营期总静态收益约 1440.00 万元。

②石正镇安仁村殡葬设施建设收益

项目可提供 10000 个骨灰安置位置,其中墓穴 4000 个，骨灰安放格 6000 个。建设期 2 年，运营期按 15 年；墓穴按 15 年使用费平均 1.00 万元/个，管理费 200 元/年，预估每年销售 400 个；骨灰安放格按使用费 200 元/年，管理费 100 元/年计，预估每年租赁 600 个，15 年预估收入 8160.00 万元。项目销售成本按销售收入 3%计,运营成本按管理费 60%计，15 年运营期预估销售和运营成本合计 1857.60 万元。15 年总静态收益约 6302.40 万元。

4. 产业导入收益

①石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目

石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目，拟建设年产 30 万吨碳酸钙、超细碳酸钙自动化生产线；建设期 2 年，投产前三年产能按 80%，90%，95%计，第四年达产，运营期 18 年；

产品出厂价按 500 元/吨计，原材料成本 200 元/吨（按产出单位成品计），运营成本按销售收入 30%计，税收按 13%计（按毛利润计收增值税）；18 年运营期，销售收入预计 264750.00 万元，材料成本和运营成本合计 185925.00 万元，税收成本 10247.25 万元，项目运营净收益 68577.75 万元。税收县级留存按 20%计，预期产生财政收入 2049.45 万元。

②石正镇上丰村正远硅基加工区项目

石正镇上丰村正远硅基加工区项目，拟建设年产 3 万吨高提纯石英砂自动化生产线；建设期 2 年，投产前三年产能按 80%，90%，95%计，第四年达产，运营期 18 年；产品出厂价按 2.00 万元/吨计，原材料成本 800 元/吨（按产出单位成品计），运营成本按销售收入 30%计，税收按 13%计（按毛利润计收增值税）；18 年运营期，销售收入预计 1059000.00 万元，材料成本和运营成本合计 466200.00 万元，税收成本 77064.00 万元，项目运营净收益 515736.00 万元。税收县级留存按 20%计，预期产生财政收入 15412.80 万元。

③石正镇上丰产业加工区项目

上丰产业加工区项目，按 2 年建设期，18 年运营期，预计运营收益 17466.38 万元，本级收税收益 9199.94 万元（详细测算见项目融资及债务清偿能力分析章节石正镇上丰产业加工区项目部分）。

④石正镇南台山农文旅综合示范项目

通过石正镇南台山农文旅综合示范项目建设，带动石正镇农文旅融合发展，预估可新增游客 6 万人次/年，游客消费 200 元/人次，18 年运营期，每年运营收入为 1200.00 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 10800.00 万元。税收按运营收入的 5%计，预计 20%税收留在本级，有税收 216.00 万元。

5. 结论

投资方面，项目预计总投资 112745.76 万元。其中，财政资金投入 9010.68 万元，申请政府专项债并投入 29116.08 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 74619.00 万元（企业投资 28810.01 万元，银行贷款 45808.99 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 41911.50 万元。

收益方面，项目预期总收益为 719287.83 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 50859.82 万元，可覆盖财政资金和政府专项债投入，运营收益 668428.00 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7-6 全域土地综合整治拟实施子项目投资测算与收益明细表

单位：公顷、万元

序号	子项目名称	规模	投资				收益			利润	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**	**283.4883**	**5885.57**	**0.00**	**0.00**	**5885.57**	**25998.00**	**0.00**	**25998.00**	**20112.43**	
1.1	2024 年度石正镇恢复耕地项目	10.3698	233.32	0.00	0.00	233.32	25998.00	0.00	25998.00	20112.43	种植收益（甘薯轮种）
1.2	2025 年度梅州市平远县石正镇（安仁村、安南村片区）耕地集中整治区项目	88.7487	5652.25	0.00	0.00	5652.25					
1.3	2025 年度梅州市平远县石正镇（南台村片区）耕地集中整治区项目	12.8061									
1.4	2025 年度梅州市平远县石正镇（正和村、石正村片区）耕地集中整治区项目	20.1410									
1.5	2025 年度梅州市平远县石正镇（下丰村片区）耕地集中整治区项目	13.4989									
1.6	2026 年度梅州市平远县石正镇（上丰村片区）耕地集中整治区项目	14.4018									
1.7	2026 年度梅州市平远县石正镇（先锋村、周正村片区）耕地集中整治区项目	16.3999									
1.8	2026 年度梅州市平远县石正	21.7335									

序号	子项目名称	规模	投资				收益			利润	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	
	镇（正和村、安南村片区）耕地集中整治区项目										
1.9	2027 年度梅州市平远县石正镇（周正村、周畲村等片区）耕地集中整治区项目	49.8415									
1.10	2027 年度梅州市平远县石正镇（潭头村片区）耕地集中整治区项目	6.8701									
1.11	2027 年度梅州市平远县石正镇（中东村、马山村片区）耕地集中整治区项目	15.1655									
1.12	2027 年度梅州市平远县石正镇（周畲村片区）耕地集中整治区项目	13.5115									
2	**建设用地整理**	**53.2777**	**37580.40**	**0.00**	**23368.16**	**14212.24**	**46089.11**	**23981.63**	**22107.48**	**8508.71**	
2.1	平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（一期）	3.0337	910.11	0.00	0.00	910.11	15943.35	15943.35	0.00	5628.30	腾退 34.3835 公顷建设用地，优先用于保障圩镇、村民安置住房、农村商业设施及产业等基础设施建设，有 21.2578 公顷（318.87 亩）建设用地结余，指标交易收益参照广东省平均价格
2.2	平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（二期）	31.3498	9404.94	0.00	0.00	9404.94					

序号	子项目名称	规模	投资				收益			利润	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	
											50.00 万元/亩计算
2.3	广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）	13.7458	23368.16	0.00	23368.16	0.00	20556.53	5498.32	15058.21	-2811.63	宅地使用费、住宅代建费、商业租金、物业管理运营收益
2.4	石正镇铁厂用地盘活项目	0.6489	72.61	0.00	0.00	72.61	350.41	0.00	350.41	277.80	30 元/平方米/年，18 年租期
2.5	石正水泥二厂存量建设用地盘活项目	4.4995	3824.58	0.00	0.00	3824.58	9238.82	2539.96	6698.86	5414.24	标准厂房租赁收益
3	**生态保护修复**	**114.6580**	**3488.42**	**488.42**	**0.00**	**3000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-3488.42**	
3.1	石正镇神子下石场生态修复项目	10.6737	320.22	320.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-320.22	
3.2	一河两岸升级打造	5.8253	3000.00	0.00	0.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	-3000.00	
3.3	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（石正片）	33.3259	73.66	73.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-73.66	
3.4	平远县 2025 年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（石正片）	64.8331	94.54	94.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-94.54	
4	**城乡风貌及人居环境整治提升**	**97.3448**	**17973.18**	**8522.26**	**5747.92**	**3703.00**	**7742.40**	**0.00**	**7742.40**	**-10230.78**	
4.1	平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目	77.3804	4911.00	3778.00	0.00	1133.00	1440.00	0.00	1440.00	-3471.00	50 个摊位，200 个停车位，年收益 80 万元，18 年运营期
4.2	石正镇西湖广场建设项目	0.5713	1170.00	600.00	0.00	570.00	0.00	0.00	0.00	-1170.00	
4.3	平远工业园至上丰产业区联	4.5215	2000.00	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2000.00	

序号	子项目名称	规模	投资				收益			利润	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	
	络线工程										
4.4	南台卧佛景区旅游公路建设工程	2.1692	600.00	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-600.00	
4.5	石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目	0.3132	800.00	0.00	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-800.00	
4.6	平远县农村生活污水治理项目	2.1498	6492.18	1544.26	4947.92	0.00	0.00	0.00	0.00	-6492.18	
4.7	石正镇安仁村殡葬设施建设项目	10.2394	2100.00	0.00	0.00	2100.00	6302.40	0.00	6302.40	4202.40	
5	**产业导入**	**31.0235**	**47718.19**	**0.00**	**0.00**	**47718.19**	**639458.32**	**26878.19**	**612580.13**	**591740.13**	
5.1	石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目	1.4337	6000.00	0.00	0.00	6000.00	70627.20	2049.45	68577.75	64627.20	钙基材料加工运营收益和地方税收
5.2	石正镇上丰村正远硅基加工区项目	2.9663	30000.00	0.00	0.00	30000.00	531148.80	15412.80	515736.00	501148.80	硅基材料加工运营收益和地方税收
5.3	石正镇上丰产业加工区项目	25.7273	10118.19	0.00	0.00	10118.19	26666.32	9199.94	17466.38	16548.13	标准厂房租赁和物业管理收益，可补屋顶光伏收益
5.4	石正镇南台山农文旅综合示范项目	0.8962	1600.00	0.00	0.00	1600.00	11016.00	216.00	10800.00	9416.00	6 万人次/年，人均 200，18 年运营期，50%运营成本，5%税率
合计		**579.7923**	**112745.76**	**9010.68**	**29116.08**	**74619.00**	**719287.83**	**50859.82**	**668428.00**	**606542.07**	

八、 预期效益和项目特色

（一）预期效益

本次全域土地综合整治项目针对各类土地资源要素在全域范围内进行全方位重新整合，优化土地资源结构，促进农田集中连片、建设用地集中集聚，提高土地利用整体效率，提升村容村貌。以土地要素集约化市场化配置释放发展活力，实现经济、社会、生态等综合效益最大化。

1. 社会效益

本次石正镇全域土地综合整治的社会效益主要体现在保障粮食安全、遏制耕地“非粮化”、实现区域耕地总量平衡、加快城乡融合、促进农业农村发展、提升乡村风貌、维护社会稳定、吸引投资、创造就业机会，优化国土空间规划与功能布局、缓解土地供需矛盾等方面。

（1）有利于提高人居环境品质，建设美丽宜居镇村

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

态美丽宜居村庄典范。

（2）有利于优化乡村发展格局

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

（3）有利于产业结构调整，创造就业机会

整治区促进旅游发展，带动经济发展。项目实施完成后，完善石正镇的整体建设，提高土地节约集约利用率，整合境内的红色、绿色旅游资源，促进美丽宜居乡村建设与产业振兴相互融合。打造石正首个农文旅融合的田园综合体，通过产业引入、加工升级，可以带动乡村就业人数约 1000 个，促进和带动当地及周边地区的经济发展。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。

（4）有利于增加优质耕地，保障粮食安全

通过农用地整治项目的实施，可改善农业生产条件，项

目实施后可新增耕地 109.1367 公顷[9]，形成 1 个“千亩方”、10 个“百亩方”，确保粮食产量及经济作物产量的稳产增产，有利于提高农业抵抗自然灾害的能力，保障粮食安全。

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，重点开展石正河、先锋河沿线整治修复工程，对河道、两侧河堤、道路等进行环境整治。同时，加强对整治区域自然生态空间的整体保护，降低生产污染，加强防护林带等配套设施的建设，修复和改善乡村生态环境，有利于提升区域生态功能和服务价值。

降低污染排放。全域土地综合整治过程中，可以大幅度降低污染排放提高土地生态环境质量，缓解环境承载压力，减缓自然资源消耗和环境污染。

（2）有利于推进绿色农业发展

项目将引导农业生态环境友好和资源永续利用的导向，减少化肥、农药、农膜等化学产品的使用，推广形成农业绿色生产方式，实现投入减量化、生产清洁化、废弃物资源化、产业模式生态化，强化农业资源的保护与节约利用，集中治理农业环境突出问题，有利于提高农业可持续发展能力，推进绿色农业发展。

[9] 含增减挂钩新增耕地 0.2002 公顷。

3. 经济效益

（1）提高耕地质量等级，提高农民收入

整治区域现状耕地 1117.86 公顷，通过农用地整治工程（如补充耕地、耕地恢复等），可使整治区域净新增耕地 109.1367 公顷，新增耕地率为 9.76%，耕地质量等级提高 0.2。整治后，整治区域耕地集中连片，周边农业生产环境和农田水利设施等耕作条件得到改善，农业生产效益得到提升，有利于提升农业生产规模与土地利用率，推动现代农业的发展，保障粮食产量。

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

（2）获取指标收益

通过本次方案实施，可腾退建设用地面积 34.3835 公顷，优先用于保障安置区、产业导入等用地，有 21.2578 公顷（318.87 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 15943.35 万元。

（3）提升社会经济发展状况

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，创建平远县高质量发展示范，推动平远苏区加快振兴、共同富裕。通过项目实施，可有效提升建设用产出水平，亿元 GDP 消耗建设用地面积将由期初值 141.6853 公顷下降为整治后的 95 公顷，下降率 32.95%。此外，美丽圩镇创建后可带来 1440.00 万元收入，田园综合体项目、上丰产业带等产业导入项目可带来 639458.32 万元收入，存量工业用地盘活后不动产租赁可带来 9589.22 万元收入。

（二）项目特色

通过全域土地综合整治，推进“两带三区”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，提升人居生活品质，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，将石正镇打造成“产业兴镇 •绿美石正”的和美小镇。

石正镇成立镇级全域土地综合整治领导小组和工作专班，建立“镇街推进、村庄落实”联动机制，明确职责分工、倒排工期、形成责任闭环，合力推动石正镇全域土地综合整

治工作。石正镇在资金筹措上先利用专项资金进行产出收益，再利用指标收益、市场收益继续为综合整治资金输送，充分利用资源、市场等优势、通过市场化方式，多层次、全方位积极投入全域土地综合整治工作。建立金融支持、多元投入的资金保障体系，探索“政府出一点、银行贷一点、社会投一点、指标买一点”等多种方式，构建“政府引导资金+专项债+政策性金融+社会资金”的多元资金参与模式，力争实现政府、企业、村户三方共赢。

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

按照“人民政府统筹指导、各级部门建设为主”的原则，建立县镇联动机制、全域土地综合整治领导小组，确定工作机构和专职人员，负责统筹协调全域内的整治工作，以便于工作指导和工作实施信息及时对接，提高项目实施效率。平远县已成立全域土地综合整治指挥部，县委书记任总指挥，县长任第一副总指挥，各部门为主要成员，指挥部下设办公室，办公室设立在自然资源局。同时，石正镇已成立全域土地综合整治领导小组和工作专班，统筹资源力量推进全域土整相关工作。

结合技术协作单位，召开规划研讨会议，明确本次规划

的主要内容和工作流程，保证规划编制的有序进行。严格执行现行涉农法律法规，在规划编制、项目安排、资金使用、监督管理等方面，提高规范化、制度化、法治化水平。

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

（2）做好应急预案

为预防和妥善处置群体性突发事件，根据维护社会稳定，和谐征地拆迁的准则，结合项目实际，设突发事件处理办公室，制定应急预案。主要负责：组织制定群体性突发事件应急处置工作的有关制度和措施；开展调研工作，收集、整理、上报信息；对改进、加强预防和处置群体性突发事件提出工作意见和建议；传达应急领导小组指令，通知相关单位、部门工作到现场做工作；负责协调事件处置过程中的联络、交通、车辆等后勤保障工作；负责处置“全域土地综合整治项目”建设中拆迁、补偿等引发的群体性突发事件等问题引发的群体性突发事件，负责做好事件村民的教育、疏导工作；处理应急其他事项。

（3）依法依规稳步实施全域土地综合整治

坚持统一设计、统筹推进和分步实施、分块操作的“统

分结合”工作方法，加强统筹协调，按程序、分步骤稳步推进，坚守原则，严格执行相关政策，强化及时纠偏，坚持风险可控，审慎稳妥推进，确保项目成功。

（二）资金保障

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）健全土地使用权与经营权调整制度

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

健全土地承包经营权确权登记颁证制度，做好变更登记等日常管理服务工作，项目完成后对应的土地经营权人到自然资源主管部门进行确权登记，变更的进行变更登记。

建立健全确权登记颁证过程监督检查机制。通过组织开

展专项检查、抽样调查、实地核查或委托第三方评估等方式，认真查看工作程序是否规范、成果是否符合标准、数据库建设是否符合要求、档案资料是否真实完整、农民群众是否满意。

（2）健全土地使用权与经营权调整制度

研究制定相关政策，鼓励挖掘存量建设用地潜力，鼓励企业在符合规划、不改变用途的前提下提高土地利用率，促进土地深度开发，促进经济发展方式转型。

按照“谁投资、谁受益”的原则，鼓励和引导社会资金参与土地复垦，综合运用退还耕地占用税、补充耕地指标奖励、经济补贴等手段，调动土地复垦义务人、社会投资主体、土地权利人以及地方政府等参与土地复垦的积极性和主动性。

（四）监督保障

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

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

工程进度调整和完善工程计划。

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

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

（五）防灾减灾

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

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

做好防火安全保障。定期组织防火检查和消防演习，积极开展日常防火宣传，提高和普及村民消防法规和消防防范知识，通过对火灾类型、火灾预防、火灾处理及遭遇火灾如

何脱险等相关消防知识的学习，达到预防火灾的目的。

十、 附件

（一）附表

1.全域土地综合整治项目建设基本情况表；

2.全域土地综合整治项目整治任务表；

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、永久基本农田及建设用地整理情况统计表；

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

<table>
<tr><td colspan="6">一、基本信息</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）</td></tr>
<tr><td>项目所在县（市、区）</td><td colspan="5">梅州市平远县</td></tr>
<tr><td>项目所在乡镇（街道）</td><td colspan="5">石正镇</td></tr>
<tr><td>涉及村庄</td><td colspan="5">东台村、南台村、安仁村、石正村、西湖村、坪湖村、棉羊村、中东村、潭头村、马山村、下丰村、上丰村、先锋村、正和村、周正村、周畲村、安南村</td></tr>
<tr><td>户数（户）</td><td colspan="2">8666</td><td colspan="2">人口（人）</td><td>31599</td></tr>
<tr><td>乡镇中心点坐标</td><td>东经</td><td>115°50′9″</td><td colspan="2">北纬</td><td>24°31′13″</td></tr>
<tr><td>计划总投资（万元）</td><td colspan="5">112745.76</td></tr>
<tr><td>其中：财政投资（万元）</td><td colspan="5">9010.68</td></tr>
<tr><td>其中：政府专项债（万元）</td><td colspan="5">29116.08</td></tr>
<tr><td>其中：社会投资（万元）</td><td colspan="5">74619.00</td></tr>
<tr><td>社会投资中银行贷款（万元）</td><td colspan="5">45808.99</td></tr>
<tr><td>社会投资中企业投资（万元）</td><td colspan="5">28810.01</td></tr>
<tr><td>社会投资中其他投资（万元）</td><td colspan="5">0.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">乡镇国土空间规划编制和审批情况</td><td>计划编制数（个）</td><td>未编制数（个）</td><td>已编未批准数（个）</td><td colspan="2">已批准数（个）</td></tr>
<tr><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td colspan="2">0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">村庄规划编制和审批情况</td><td>计划编制数（个）</td><td>未编制数（个）</td><td>已编未批准数（个）</td><td colspan="2">已批准数（个）</td></tr>
<tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td colspan="2">17</td></tr>
<tr><td>是否涉及权属调整</td><td colspan="5">是</td></tr>
<tr><td>是否涉及永久基本农田调整</td><td colspan="5">是</td></tr>
<tr><td>是否涉及高标准农田</td><td colspan="5">否</td></tr>
<tr><td>是否涉及城镇开发边界调整</td><td colspan="5">否</td></tr>
<tr><td>是否涉及海域</td><td colspan="5">否</td></tr>
<tr><td colspan="6">二、土地利用现状信息</td></tr>
<tr><td></td><td>统筹单元</td><td>已实施单元</td><td>实施单元</td><td>非实施单元</td><td>整治区域</td></tr>
</table>

总面积（公顷）	137397.0307	0	9869.0152	127528.016	9869.0152
其中：农用地面积（公顷）	127239.0589	0	8791.4391	118447.62	8791.4391
耕地面积（公顷）	10905.0448	0	1117.8644	9787.1804	1117.8644
永久基本农田面积（公顷）	10366.6228	0	940.9365	9425.6863	940.9365
其中：建设用地面积（公顷）	8291.9335	0	977.6818	7314.2517	977.6818
其中：未利用地面积（公顷）	1866.0383	0	99.8943	1766.144	99.8943
生态保护红线划定面积（公顷）	**39996.9106**	**0**	**4155.6172**	35841.2934	**4155.6172**
三、整治规模					
整治总规模（公顷）	**451.4240**				
农用地整治规模（公顷）	**283.4883**				
建设用地整理规模（公顷）	**53.2777**				
生态保护修复规模（公顷）	**114.6580**				
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、推动生态经济新兴业态落地，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	石正镇实施单元	
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	1.9938	
	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	109.1367	
	新增耕地面积比例	%	9.76	
	新增永久基本农田面积	公顷	0.0677	
	新增永久基本农田比例	%	0.01	
	新增高标准农田面积	公顷	0	
	整治区域内耕地集中连片度提升比例	%	10.92	
	整治区域内永久基本农田连片度提升比例	%	3.14	
	5亩以下耕地图斑减少数	个	66	
	5亩以下永久基本农田图斑减少数	个	1	
	耕地提质改造面积	公顷	0	
	提升耕地质量等别	等	0.2	
	“百亩方”安排数	个	10	
	“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	1.6333	
	腾退建设用地面积	公顷	34.3835	
	农村建设用地拆旧面积	公顷	34.3835	
	增减挂钩面积	公顷	34.3835	
	处理一户多宅数量	户	115	
	亿元GDP消耗建设用地面积	公顷	95.0000	期初值：141.6853
	单位地区生产总值建设用地使用面积下降比例	%	32.95	
	农村人均建设用地减少面积	公顷	0.0012	
	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	5.7684	
	保障交通、水利、公共服务设施用地面积	公顷	6.6922	
	复垦建设用地面积	公顷	34.3835	
	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	10.6737	
	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	5	
	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	97.3448	
强活力	创新制度	项	0	
	正在探索或已形成的整治模式	0	0	
	引入新技术、新方法、新工艺	项	0	
	统筹安排涉农项目	个	0	
	引入社会资本	万元	74619.00	
项目带动经济情况	亩均税收增加额	万元	1.00	
	计划导入企业数量	家	6	
	其中：导入规模以上企业	家	2	
	带动GDP增长额	万元	40000.00	
	完成固定资产投资总额	万元	32874.67	
	带动税收额	万元	10000.00	
	增加农村居民人均收入	元	4154.00	
	增加农村集体收入	元	3256788.00	
	带动就业总人数	人	1000	

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	920.8906	9.33	917.8221	9.30	-3.0685	-0.03
		0102	水浇地	144.8562	1.47	143.6282	1.46	-1.2280	-0.01
		0103	旱地	22.7387	0.23	131.8751	1.34	109.1364	1.11
		小计		1088.4855	11.03	1193.3254	12.09	104.8399	1.06
02	园地	0201	果园	114.6726	1.16	133.6964	1.35	19.0238	0.19
		0202	茶园	107.4057	1.09	107.0418	1.08	-0.3639	0.00
		0203	橡胶园	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0204	其他园地	153.0562	1.55	144.2217	1.46	-8.8345	-0.09
		小计		375.1345	3.80	384.9599	3.90	9.8254	0.10
03	林地	0301	乔木林地	6574.4818	66.62	6492.4422	65.79	-82.0396	-0.83
		0302	竹林地	79.6152	0.81	72.2853	0.73	-7.3299	-0.07
		0303	红树林地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0305	灌木林地	104.0965	1.05	98.1878	0.99	-5.9087	-0.06
		0307	其他林地	196.1534	1.99	190.6404	1.93	-5.5130	-0.06
		小计		6954.3469	70.47	6853.5557	69.45	-100.7912	-1.02
04	草地	0401	天然牧草地	0.4591	0.00	0.4591	0.00	0.0000	0.00
		0402	沼泽草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0403	人工牧草地	0.0086	0.00	0.0086	0.00	0.0000	0.00
		0404	其他草地	68.3510	0.69	62.3163	0.63	-6.0347	-0.06
		小计		68.8187	0.70	62.7840	0.64	-6.0347	-0.06
10	交通运输用地	1001	铁路用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1002	轨道交通用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1003	公路用地	97.2612	0.99	103.3477	1.05	6.0865	0.06
		1006	农村道路	59.5022	0.60	58.4715	0.59	-1.0307	-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	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00

		小计		156.7634	1.59	161.8192	1.64	5.0558	0.05
11	水域及水利设施用地	1101	河流水面	26.9577	0.27	26.6745	0.27	-0.2832	0.00
		1102	湖泊水面	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1103	水库水面	150.0676	1.52	150.0676	1.52	0.0000	0.00
		1104	坑塘水面	51.9785	0.53	49.2784	0.50	-2.7001	-0.03
		1106	内陆滩涂	2.5245	0.03	2.5245	0.03	0.0000	0.00
		1107	沟渠	75.4595	0.76	74.2368	0.75	-1.2227	-0.01
		1109	水工建筑用地	9.1941	0.09	9.1941	0.09	0.0000	0.00
		小计		316.1819	3.20	311.9759	3.16	-4.2060	-0.04
12	其他土地	1202	设施农用地	6.6177	0.07	6.0084	0.06	-0.6093	-0.01
		1203	田坎	29.3790	0.30	29.2891	0.30	-0.0899	0.00
		1205	沙地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1206	裸土地	1.6535	0.02	1.5934	0.02	-0.0601	0.00
		1207	裸岩石砾地	0.4076	0.00	0.1975	0.00	-0.2101	0.00
		小计		38.0578	0.39	37.0884	0.38	-0.9694	-0.01
20	城镇村及工矿用地	202	建制镇	201.6674	2.04	201.6674	2.04	0.0000	0.00
		203	村庄	591.7687	6.00	610.2749	6.18	18.5062	0.19
		203A	村庄独立工业用地	0.0572	0.00	0.0572	0.00	0.0000	0.00
		204	盐田及采矿用地	70.9293	0.72	44.7043	0.45	-26.2250	-0.27
		205	特殊用地	6.8039	0.07	6.8029	0.07	-0.0010	0.00
		小计		871.2265	8.83	863.5067	8.75	-7.7198	-0.08
合计				9869.0152	100.00	9869.0152	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						
类型 \ 年度		2024	2025	2026	2027	合计
新增耕地面积合计		10.3694	49.0100	17.7347	32.0226	109.1367
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		1	4	4	4	13
各子项目新增耕地面积	2024年度石正镇恢复耕地项目	10.3694	0.0000	0.0000	0.0000	10.3694
	2025年度梅州市平远县石正镇（安仁村、安南村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	25.1271	0.0000	0.0000	25.1271
	2025年度梅州市平远县石正镇（南台村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	2.6342	0.0000	0.0000	2.6342
	2025年度梅州市平远县石正镇（正和村、石正村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	17.7637	0.0000	0.0000	17.7637
	2025年度梅州市平远县石正镇（下丰村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	3.4850	0.0000	0.0000	3.4850
	2026年度梅州市平远县石正镇（上丰村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	9.7051	0.0000	9.7051
	2026年度梅州市平远县石正镇（先锋村、周正村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	3.1977	0.0000	3.1977
	2026年度梅州市平远县石正镇（正和村、安南村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	4.6317	0.0000	4.6317

	2027年度梅州市平远县石正镇（潭头村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	1.3981	1.3981
	2027年度梅州市平远县石正镇（中东村、马山村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	2.9426	2.9426
	2027年度梅州市平远县石正镇（周畲村片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	2.6683	2.6683
	2027年度梅州市平远县石正镇（周正村、周畲村等片区）耕地集中整治区项目	0.0000	0.0000	0.0000	25.0136	25.0136
	平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（二期）	0.0000	0.0000	0.2002	0.0000	0.2002
二、永久基本农田调整情况						
新划定	调入地块数					59
	调入地块面积					2.0615
调出	调出地块数					64
	调出地块面积					1.9938
调整结果	整治区域内永农调整前面积					964.8923
	整治区域内永农调整后面积					964.9600
	整治区域内永农调整前后面积增减量					0.0677
	整治区域内永农调整前地块数量					1377
	整治区域内永农调整后地块数量					1372
	整治区域内永农调整前后地块数增减量					-5
	整治区域内5亩以下永农图斑减少数量					1
三、整治区域建设用地整理情况						
年度 类型		2024	2025	2026	2027	合计
建设用地整理总规模		0.0000	6.0417	31.8658	15.3701	53.2776

拆旧复垦面积	拟拆旧地块总面积	0.0000	3.0337	18.8099	12.5399	34.3835
	拆迁房屋（幢）	0	51	314	209	574
	动迁居民（户）	0	37	228	152	417
	动迁人口（人）	0	156	961	641	1758
	复垦为耕地面积	0.0000	0.0000	0.2002	0.0000	0.2002
	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	0.0000	2.7115	10.1556	0.2586	13.1257
	其中 农民建房面积	0.0000	2.4527	9.8107	0.0000	12.2634
	其中 工业用地	0.0000	0.2587	0.3449	0.2587	0.8623
	拟建新地块占用耕地面积	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	拟建新地块占用园地面积	0.0000	0.0002	0.0000	0.0000	0.0002
	拟建新地块占用林地面积	0.0000	2.6881	10.0627	0.2586	13.0094
	拟建新地块占用草地面积	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	拟建新地块占用水域及水利设施用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	拟建新地块占用其他土地面积	0.0000	0.0232	0.0929	0.0000	0.1161
盘活存量用地	存量建设用地盘活面积	0.0000	0.2965	2.9003	2.5716	5.7684
	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	977.6818	977.6818	977.3596	968.7053	977.6818
	整治后建设用地面积	977.6818	977.3596	968.7053	956.4240	956.4240
	整治前后建设用地增减量	0.0000	-0.3222	-8.6543	-12.2813	-21.2578

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	Mqy441426101000000104001	2024年度石正镇恢复耕地项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	潭头村、安南村、安仁村、周畲村、周正村、南台村、东台村、西湖村	农用地整治	良田连片	10.3698	通过土地平整、灌溉山塘清淤修缮、圳道建设、田间道路工程、农田防护与生态环境保持工程和其他工程等措施将园地、林地整理为耕地，进行耕地集中整治恢复。	233.32	0.00	0.00	186.66	46.66	0.00	2024-09	2024-10	2025-04	2025-05	
2	Mqy441426101000000101002	2025年度梅州市平远县石正镇（安仁村、安南村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	安仁村、安南村	农用地整治	良田连片	88.7487	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。	1576.19	0.00	0.00	1260.95	315.24	0.00	2025-01	2025-05	2025-12	2026-03	
3	Mqy441426101000000101003	2025年度梅州市平远县石正镇（南台村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	南台村	农用地整治	良田连片	12.8061	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。	186.69	0.00	0.00	149.35	37.34	0.00	2025-01	2025-05	2025-12	2026-03	
4	Mqy441426101000000101004	2025年度梅州市平远县石正镇（正和村、石正村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	正和村、石正村	农用地整治	良田连片	20.1410	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。	816.01	0.00	0.00	652.80	163.21	0.00	2025-01	2025-05	2025-12	2026-03	
5	Mqy441426101000000101005	2025年度梅州市平远县石正镇（下丰村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	下丰村	农用地整治	良田连片	13.4989	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。	223.36	0.00	0.00	178.68	44.68	0.00	2025-12	2026-03	2026-11	2026-12	
6	Mqy441426101000000101006	2026年度梅州市平远县石正镇（上丰村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	上丰村	农用地整治	良田连片	14.4018	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。	465.36	0.00	0.00	372.29	93.07	0.00	2025-12	2026-03	2026-11	2026-12	
7	Mqy441426101000000101007	2026年度梅州市平远县石正镇（先锋村、周正村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	先锋村、周正村	农用地整治	良田连片	16.3999	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。	237.04	0.00	0.00	189.63	47.41	0.00	2025-12	2026-03	2026-11	2026-12	
8	Mqy441426101000000101008	2026年度梅州市平远县石正镇（正和村、安南村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	正和村、安南村	农用地整治	良田连片	21.7335	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。	330.68	0.00	0.00	264.55	66.13	0.00	2026-12	2027-03	2027-11	2027-12	
9	Mqy441426101000000101009	2027年度梅州市平远县石正镇（周正村、周畲村等片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	安南村、周正村、正和村片区	农用地整治	良田连片	49.8415	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。	1300.22	0.00	0.00	1040.18	260.04	0.00	2026-12	2027-03	2027-11	2027-12	
10	Mqy441426101000000101010	2027年度梅州市平远县石正镇（潭头村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	潭头村	农用地整治	良田连片	6.8701	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。	102.67	0.00	0.00	82.13	20.54	0.00	2026-12	2027-03	2027-11	2027-12	
11	Mqy441426101000000101011	2027年度梅州市平远县石正镇（中东村、马山村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	中东村、马山村	农用地整治	良田连片	15.1655	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。	220.05	0.00	0.00	176.04	44.01	0.00	2026-12	2027-03	2027-11	2027-12	

12	Mqy441426101000000101012	2027年度梅州市平远县石正镇（周畲村片区）耕地集中整治区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	县自然资源局	周畲村	农用地整治	良田连片	13.5115	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。	193.99	0.00	0.00	155.19	38.80	0.00	2026-12	2027-03	2027-11	2027-12	
13	Mqy441426101000000201013	平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（一期）	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县住房和城乡建设局	石正镇人民政府	县自然资源局	安南村、安仁村、南台村、东台村、周畲村、周正村、正和村、石正村、先锋村、西湖村、坪湖村、上丰村、下丰村、中东村、马山村、潭头村、棉羊村	建设用地整理	村庄集中	3.0337	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	910.11	0.00	0.00	637.08	273.03	0.00	2024-09	2024-10	2025-11	2025-12	
14	Mqy441426101000000201014	平远县城乡建设用地增减挂钩石正镇项目（二期）	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县住房和城乡建设局	石正镇人民政府	县自然资源局	安南村、安仁村、南台村、东台村、周畲村、周正村、正和村、石正村、先锋村、西湖村、坪湖村、上丰村、下丰村、中东村、马山村、潭头村、棉羊村	建设用地整理	村庄集中	31.3498	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	9404.94	0.00	0.00	6583.46	2821.48	0.00	2026-09	2026-10	2027-11	2027-12	
15	Mqy441426101000000204015	广东省梅州市平远县灾后搬迁重建工程（石正镇安置小区）	SSDY44142601	石正镇实施单元	石正镇人民政府、县住房和城乡建设局	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	东台村	建设用地整理	村庄集中	13.7458	“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。	23368.16	0.00	23368.16	0.00	0.00	0.00	2024-10	2025-01	2027-11	2027-12	
16	Mqy441426101000000204016	石正镇铁厂用地盘活项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	石正镇人民政府、县国有资产监督管理局局	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	石正村	建设用地整理	产业集聚	0.6489	引进企业对铁厂用地进行盘活利用，建设标准厂房。	72.61	0.00	0.00	0.00	72.61	0.00	2025-05	2026-03	2027-06	2027-07	
17	Mqy441426101000000204017	石正水泥二厂存量建设用地盘活项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	石正镇人民政府、县国有资产监督管理局局	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	周正村	建设用地整理	产业集聚	4.4995	引进企业对水泥二厂用地进行盘活利用，建设标准厂房。	3824.58	0.00	0.00	3000.00	824.58	0.00	2025-05	2026-03	2027-06	2027-07	
18	Mqy441426101000000301018	石正镇神子下石场生态修复项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	县自然资源局	棉羊村	生态保护修复	生态优美	10.6737	包括地形重塑、土壤重构、植被恢复与管护、地质安全隐患消除。	320.22	320.22	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-01	2026-02	2027-11	2027-12	
19	Mqy441426101000000315019	一河两岸升级打造	SSDY44142601	石正镇实施单元	县住房和城乡建设局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	西湖村、坪湖村、安仁村、安南村	生态保护修复	生态优美	5.8253	盘活水打坝地块。实施安南、安仁河堤及沿岸道路建设	3000.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	0.00	2025-01	2025-02	2026-02	2026-03	
20	Mqy441426101000000302020	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（石正片）	SSDY44142601	石正镇实施单元	县林业局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县林业局	安南村、潭头村	生态保护修复	生态优美	33.3259	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）项目位于石正镇域内部分，包含“低质低效松林优化提升”作业面积500亩。	73.66	73.66	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-03	2025-06	2026-10	2026-12	
21	Mqy441426101000000302021	平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（石正片）	SSDY44142601	石正镇实施单元	县林业局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县林业局	安南村、安仁村、潭头村、棉羊村	生态保护修复	生态优美	64.8331	项目为平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化）项目位于石正镇域内部分，包含“低质低效松林优化提升”作业面积970亩。	94.54	94.54	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-03	2025-06	2026-10	2026-12	
22	Mqy441426101000000410022	平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县住房和城乡建设局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	石正村、西湖村、先锋村	0410	村庄集中	77.3804	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，对石正河一河两岸道路进行提升，实现圩镇和周边乡村同建同治同美的需求。	4911.00	3778.00	0.00	0.00	1133.00	0.00	2024-01	2024-02	2024-12	2025-07	

23	Mqy441426101000000409023	石正镇西湖广场建设项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	西湖村	城乡风貌及人居环境整治提升	村庄集中	0.5713	包括场地平整，铺装、植被、公共服务设施配置等建设内容。	1170.00	600.00	0.00	0.00	570.00	0.00	2025-05	2025-08	2026-11	2026-12	
24	Mqy441426101000000408024	平远工业园至上丰产业区联络线工程	SSDY44142601	石正镇实施单元	县交通局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	中东村、马山村、下丰村	城乡风貌及人居环境整治提升	产业集聚	4.5215	新建平远工业园至上丰产业区道路，强化产业链交通联系，畅通上下游产业流通。	2000.00	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-12	2025-03	2027-10	2027-12	
25	Mqy441426101000000408025	南台卧佛景区旅游公路建设工程	SSDY44142601	石正镇实施单元	县交通局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	东台村、南台村	城乡风貌及人居环境整治提升	产业集聚	2.1692	新建省道S255线到南台酒厂、南台卧佛景区道路。	600.00	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-03	2025-04	2027-10	2027-12	
26	Mqy441426101000000409026	石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县住房和城乡建设局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	先锋村、西湖村	城乡风貌及人居环境整治提升	村庄集中	0.3132	1.完善先锋河两侧污水管网，纳污范围涵盖西湖、先锋等村，服务面积约1.2平方公里，服务人口约8000人。主管约2公里，管径DN400mm（河床埋管），支管约8公里，管径DN160~300mm。 2.先锋河（先锋河至县道X020）一河两岸建设，包括车行道4公里，宽3.5米；步行道4公里，宽2.1米；仿木栏杆4公里；景观灯135盏。	800.00	0.00	800.00	0.00	0.00	0.00	2024-11	2024-12	2025-12	2026-07	
27	Mqy441426101000000410027	平远县农村生活污水治理项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县农村农业局、县住房城乡建设局、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	安南村、安仁村、东台村、马山村、棉羊村、南台村、坪湖村、石正村、潭头村、西湖村、先锋村、正和村、中东村、周畲村、周正村	城乡风貌及人居环境整治提升	村庄集中	2.1498	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。	6492.18	1544.26	4947.92	0.00	0.00	0.00	2024-11	2024-12	2026-05	2026-07	
28	Mqy441426101000000409028	石正镇安仁村殡葬设施建设项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县农村农业局、县住房城乡建设局、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	安仁村	城乡风貌及人居环境整治提升	村庄集中	10.2394	包括地形重塑、基础设施敷设，用地面积约10公顷。	2000.00	0.00	0.00	1600.00	400.00	0.00	2026-01	2026-03	2027-10	2027-12	
29	Mqy441426101000000506029	石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	科工商务局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县科工商务局	上丰村	产业导入	产业集聚	1.4337	引进企业对开采出来的矿石进行整理和加工，延伸钙基产业链。	6000.00	0.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	2024-01	2024-04	2027-03	2027-06	
30	Mqy441426101000000506030	石正镇上丰村正远硅基加工区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	科工商务局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县科工商务局	上丰村	产业导入	产业集聚	2.9663	引进企业对开采出来的矿石进行整理和加工，延伸硅基产业链。	30000.00	0.00	0.00	21000.00	9000.00	0.00	2023-06	2023-06	2026-06	2026-09	
31	Mqy441426101000000506031	石正镇上丰产业加工区项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	科工商务局、石正镇人民政府	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	上丰村	产业导入	产业集聚	25.7273	引入企业对石英石矿石和石灰石矿石进行加工和运输，强化钙基、硅基产业初加工环节，与平远产业园形成上下游产业链。	10118.19	0.00	0.00	7000.00	3118.19	0.00	2025-01	2025-04	2027-09	2027-12	
32	Mqy441426101000000506032	石正镇南台山农文旅综合示范项目	SSDY44142601	石正镇实施单元	县自然资源局、石正镇人民政府、县农业农村局	石正镇人民政府	平远县发展和改革局	东台村、南台村、石正村	产业导入	产业集聚	0.8962	新建南台卧佛山景区全域旅游综合服务中心工程，具体内容包含游客中心和生态停车场，总用地面积约0.9公顷。	1600.00	0.00	0.00	1200.00	400.00	0.00	2025-01	2025-06	2027-10	2027-12	

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.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。
4.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土地利用现状图；

2.梅州市平远县全域土地综合整治规划图；

3.梅州市平远县全域土地综合整治潜力分布图；

4.梅州市平远县全域土地综合整治功能分区调整优化图；

5.梅州市平远县全域土地综合整治子项目分布图；

6.梅州市平远县全域土地综合整治耕地布局调整优化图；

7.梅州市平远县全域土地综合整治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“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（石正镇单元）

土地利用现状图

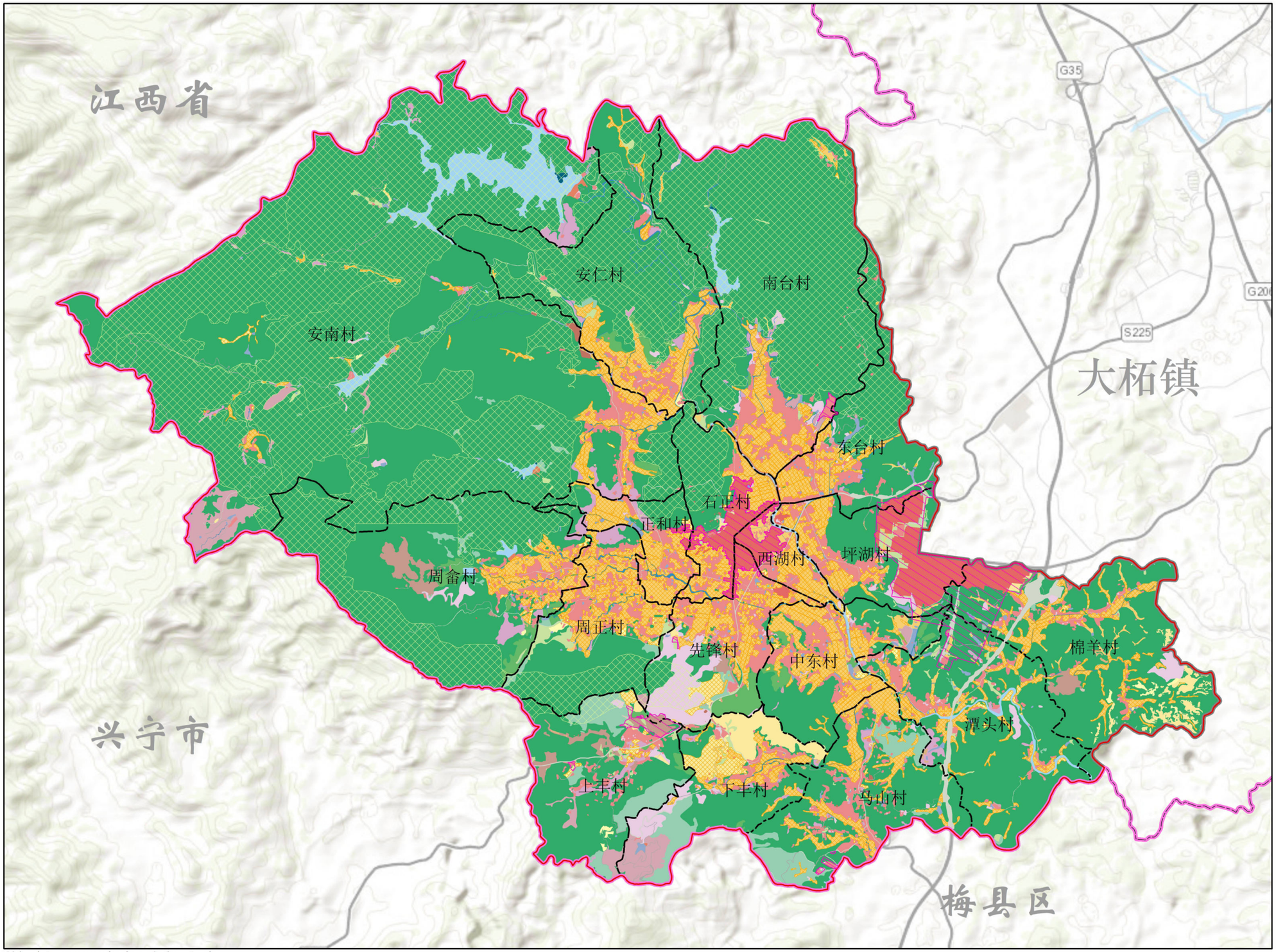


图 例

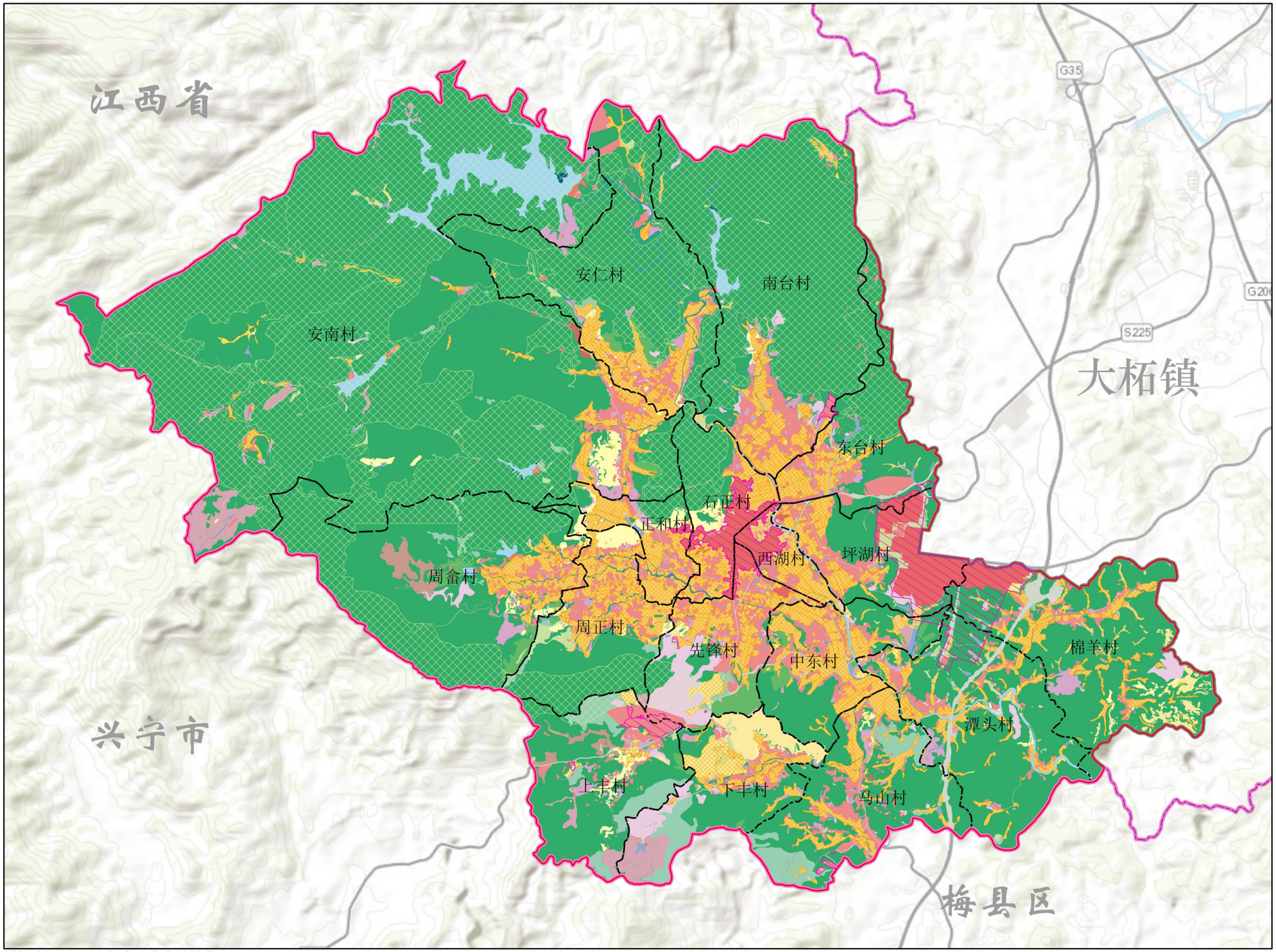
- 水田
- 水浇地
- 旱地
- 果园
- 茶园
- 橡胶园
- 其他园地
- 乔木林地
- 竹林地
- 灌木林地
- 其他林地
- 天然牧草地
- 沼泽草地
- 人工牧草地
- 其他草地
- 铁路用地
- 轨道交通用地
- 公路用地
- 农村道路
- 港口码头用地
- 管道运输用地
- 河流水面
- 湖泊水面
- 水库水面
- 坑塘水面
- 内陆滩涂
- 沟渠
- 水工建筑用地
- 空闲地
- 沙地
- 裸土地
- 裸岩石砾地
- 建制镇
- 村庄
- 村庄独立工业用地
- 盐田及采矿用地
- 特殊用地
- 整治范围
- 县级行政区
- 乡级行政区
- 村级行政区
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 城镇开发边界

数据来源：2022年度国土变更调查
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

石正镇人民政府
2025年9月

梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）

规划图



N

0 0.75 1.5 3 千米

图 例

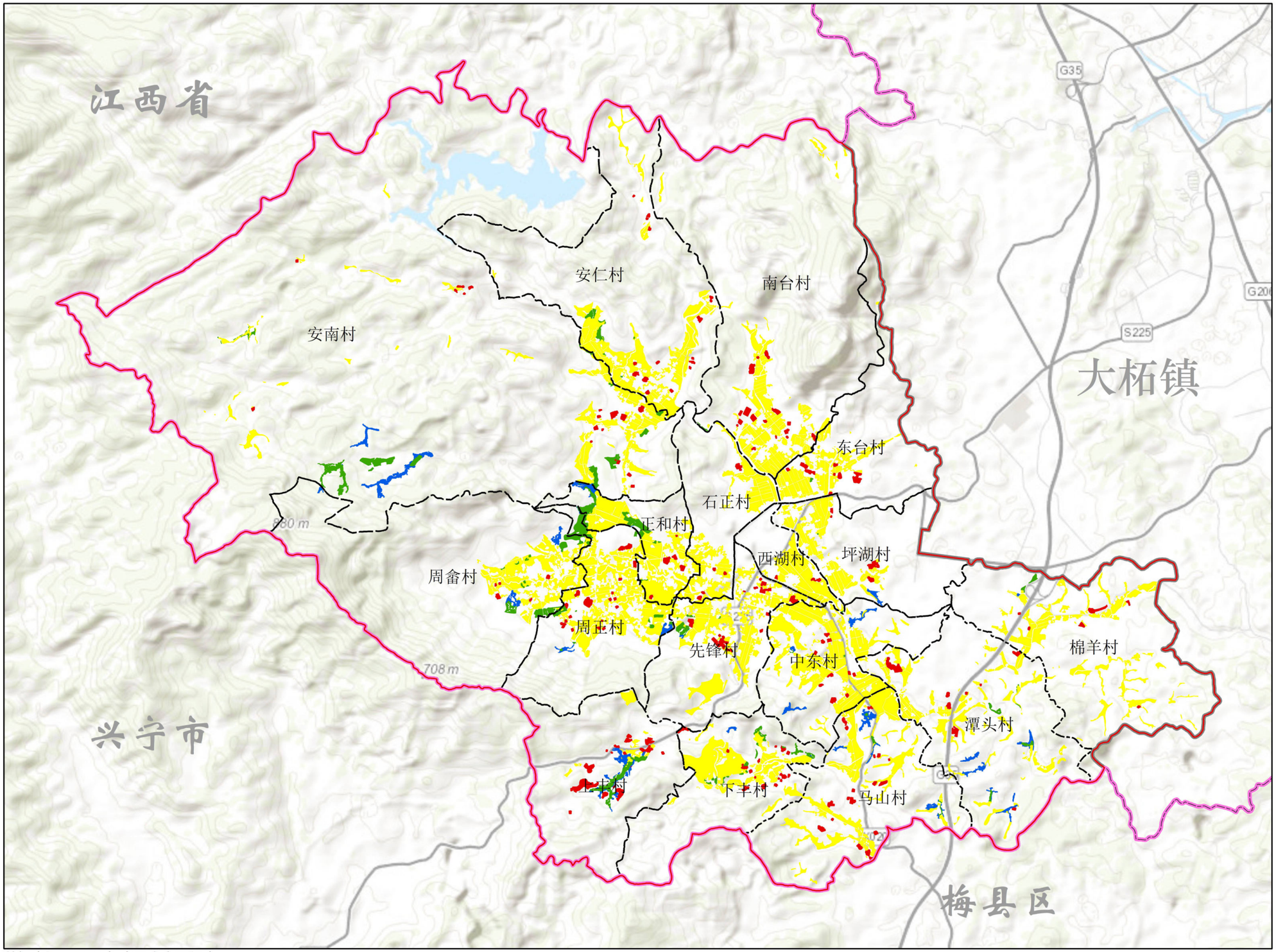
- 水田
- 水浇地
- 旱地
- 果园
- 茶园
- 橡胶园
- 其他园地
- 乔木林地
- 竹林地
- 灌木林地
- 其他林地
- 天然牧草地
- 沼泽草地
- 人工牧草地
- 其他草地
- 铁路用地
- 轨道交通用地
- 公路用地
- 农村道路
- 港口码头用地
- 管道运输用地
- 河流水面
- 湖泊水面
- 水库水面
- 坑塘水面
- 内陆滩涂
- 沟渠
- 水工建筑用地
- 空闲地
- 沙地
- 裸土地
- 裸岩石砾地
- 建制镇
- 村庄
- 村庄独立工业用地
- 盐田及采矿用地
- 特殊用地
- 整治范围
- 县级行政区
- 乡级行政区
- 村级行政区
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 城镇开发边界

数据来源：2022年度国土变更调查
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

石正镇人民政府
2025年9月

梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）

潜力分布图



N

0 0.75 1.5 3 千米

图 例

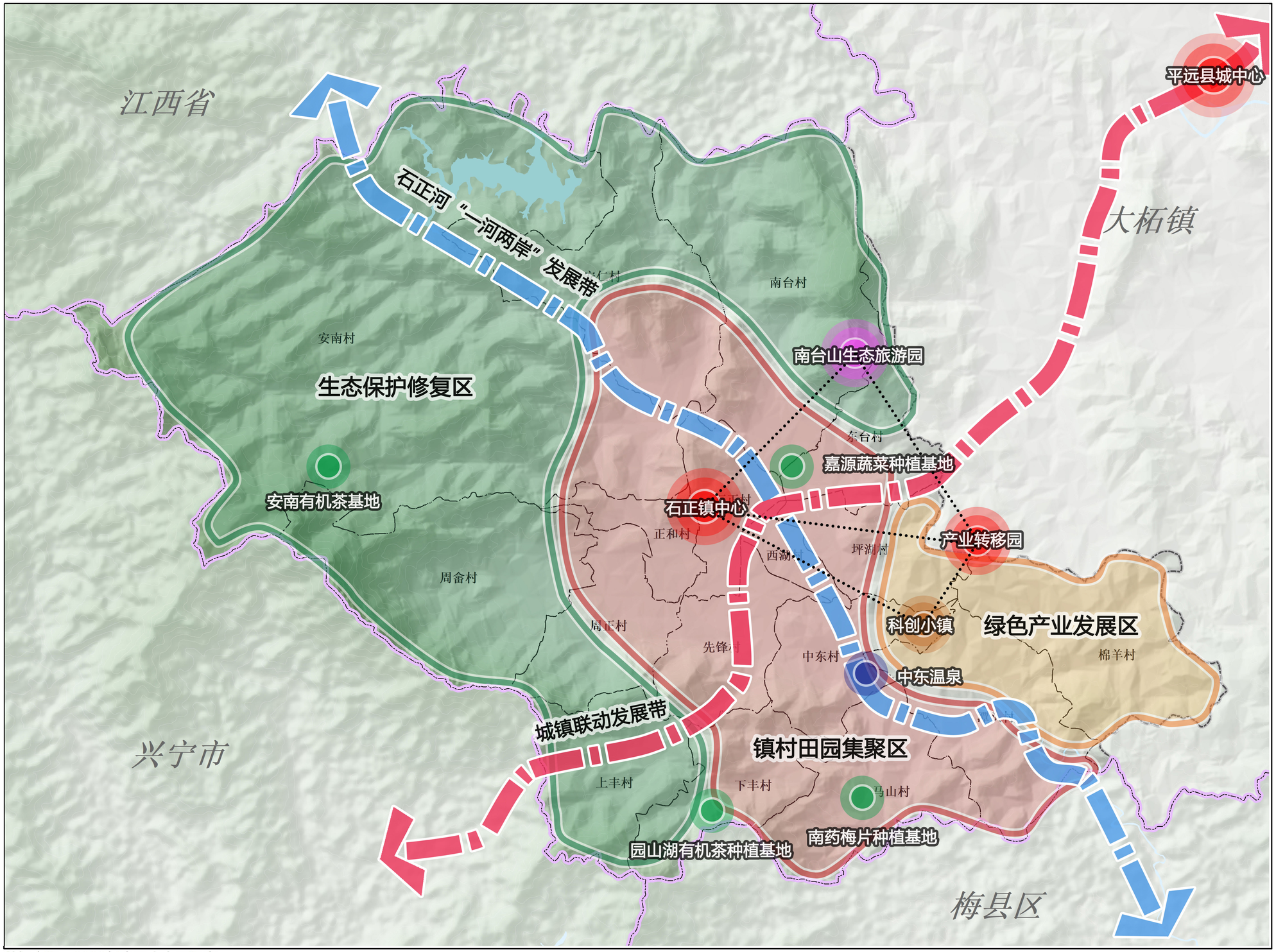
- 整治范围
- 县级行政区
- 乡级行政区
- 村级行政区
- 恢复耕地潜力
- 补充耕地潜力
- 增减挂钩潜力
- 永久基本农田

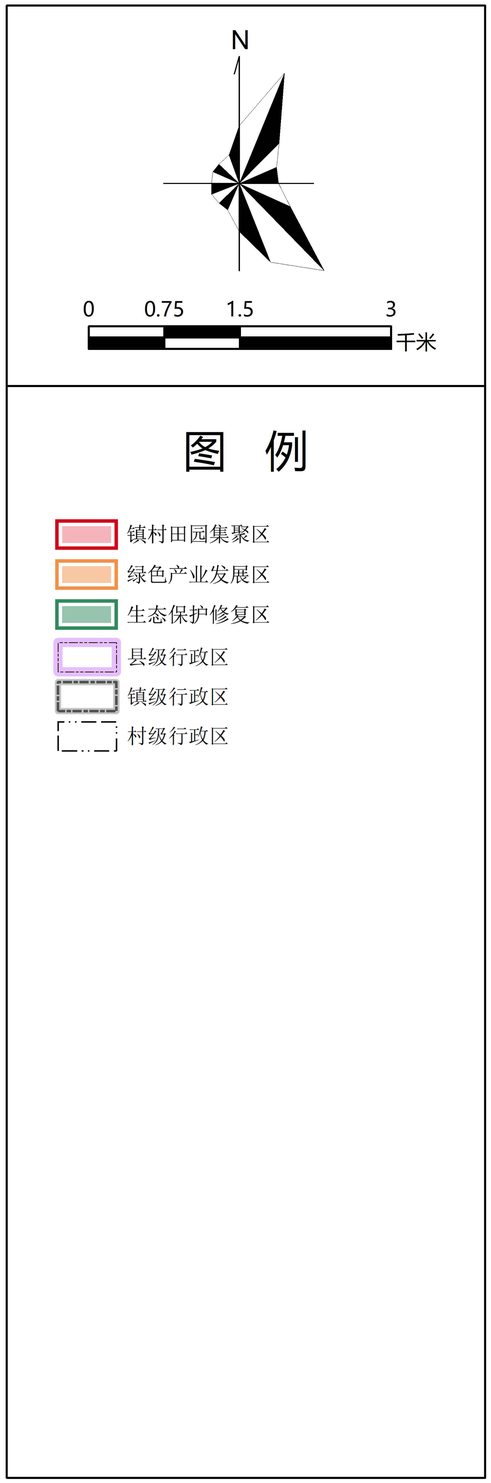
数据来源：2022年度国土变更调查
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

石正镇人民政府
2025年9月

梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）

功能分区图



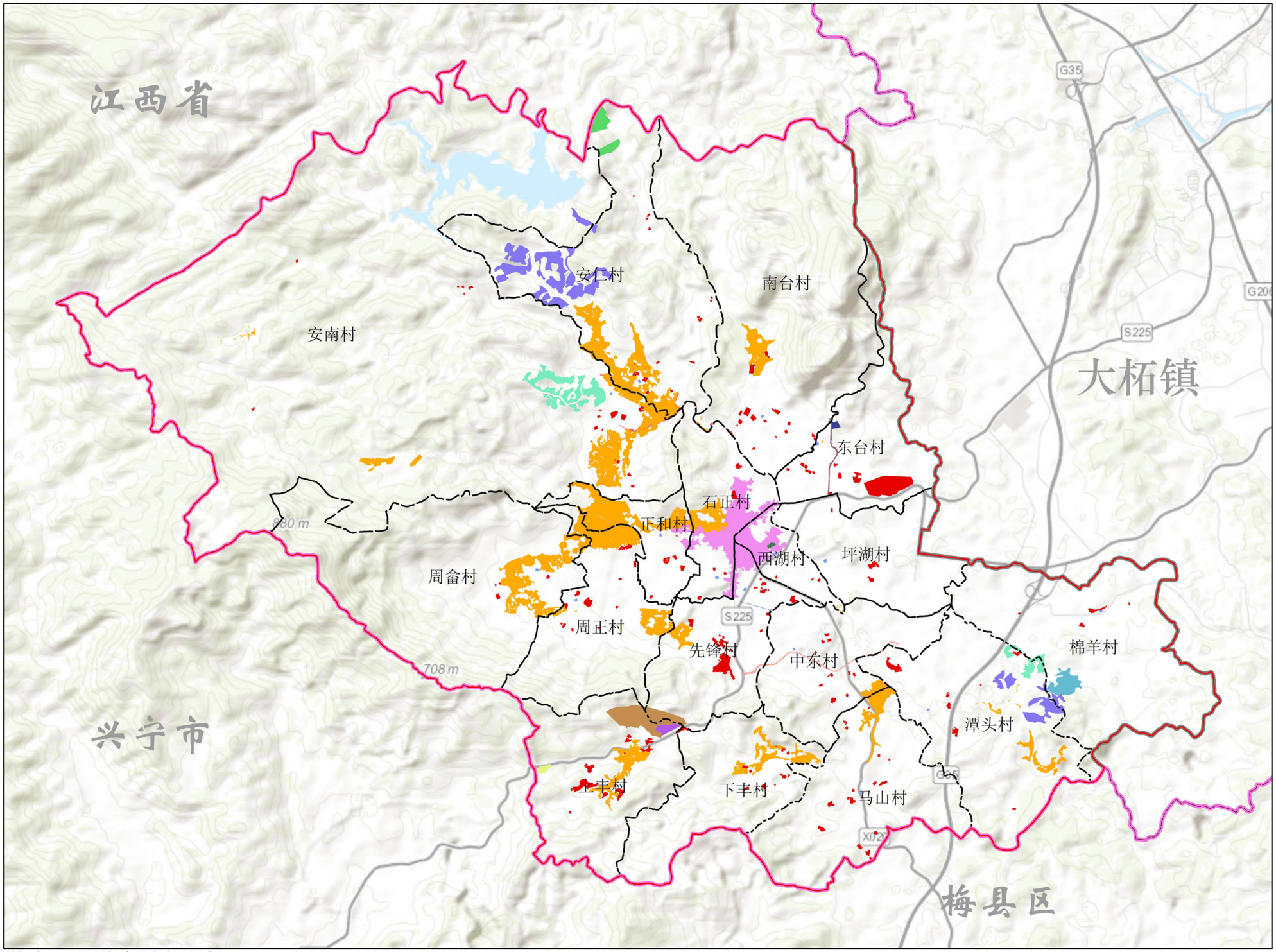


数据来源：2022年度国土变更调查
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

石正镇人民政府
2025年9月

梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）

子项目分布图



N

0 0.75 1.5 3 千米

图 例

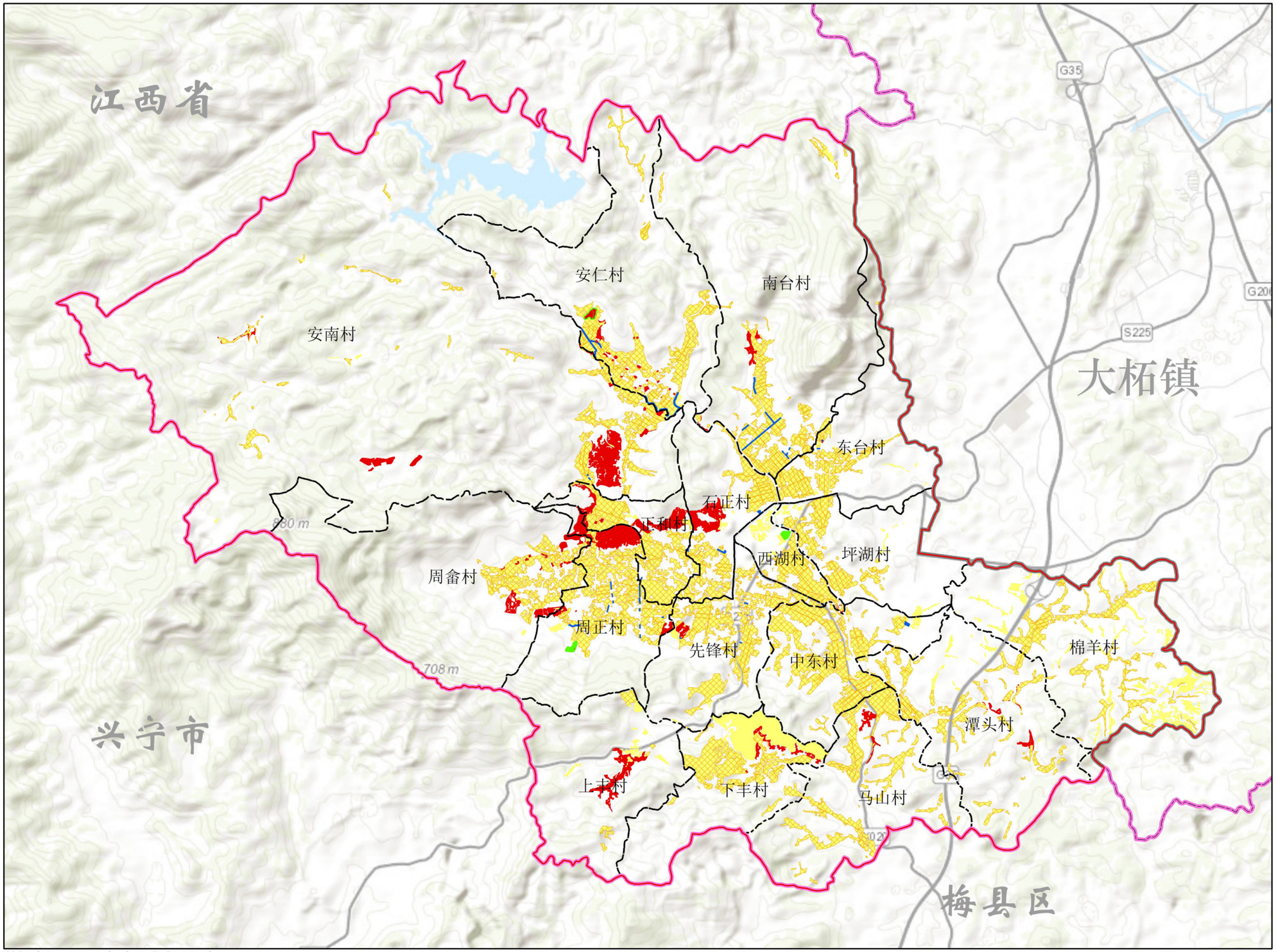
- 整治范围
- 县级行政区
- 乡级行政区
- 村级行政区
- 农用地整理项目
- 建设用地整理项目
- 石正镇神子下石场生态修复项目
- 一河两岸升级打造
- 平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化-先造后补）项目（石正片）
- 平远县2025年森林质量精准提升工程（林分优化）项目（石正片）
- 平远县石正镇美丽圩镇品质提升项目
- 石正镇西湖广场建设项目
- 平远工业园至上丰产业区联络线工程
- 南台卧佛景区旅游公路建设工程
- 石正镇圩镇污水处理集污管网提升项目
- 平远县农村生活污水治理项目
- 石正镇安仁村殡葬设施建设项目
- 石正镇上丰村兴丰钙基加工区项目
- 石正镇上丰村正远硅基加工区项目
- 石正镇上丰产业加工区项目
- 石正镇南台山农文旅综合示范项目

数据来源：2022年度国土变更调查
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

石正镇人民政府
2025年9月

梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）

耕地和永久基本农田调整优化图



N

0 0.75 1.5 3 千米

图 例

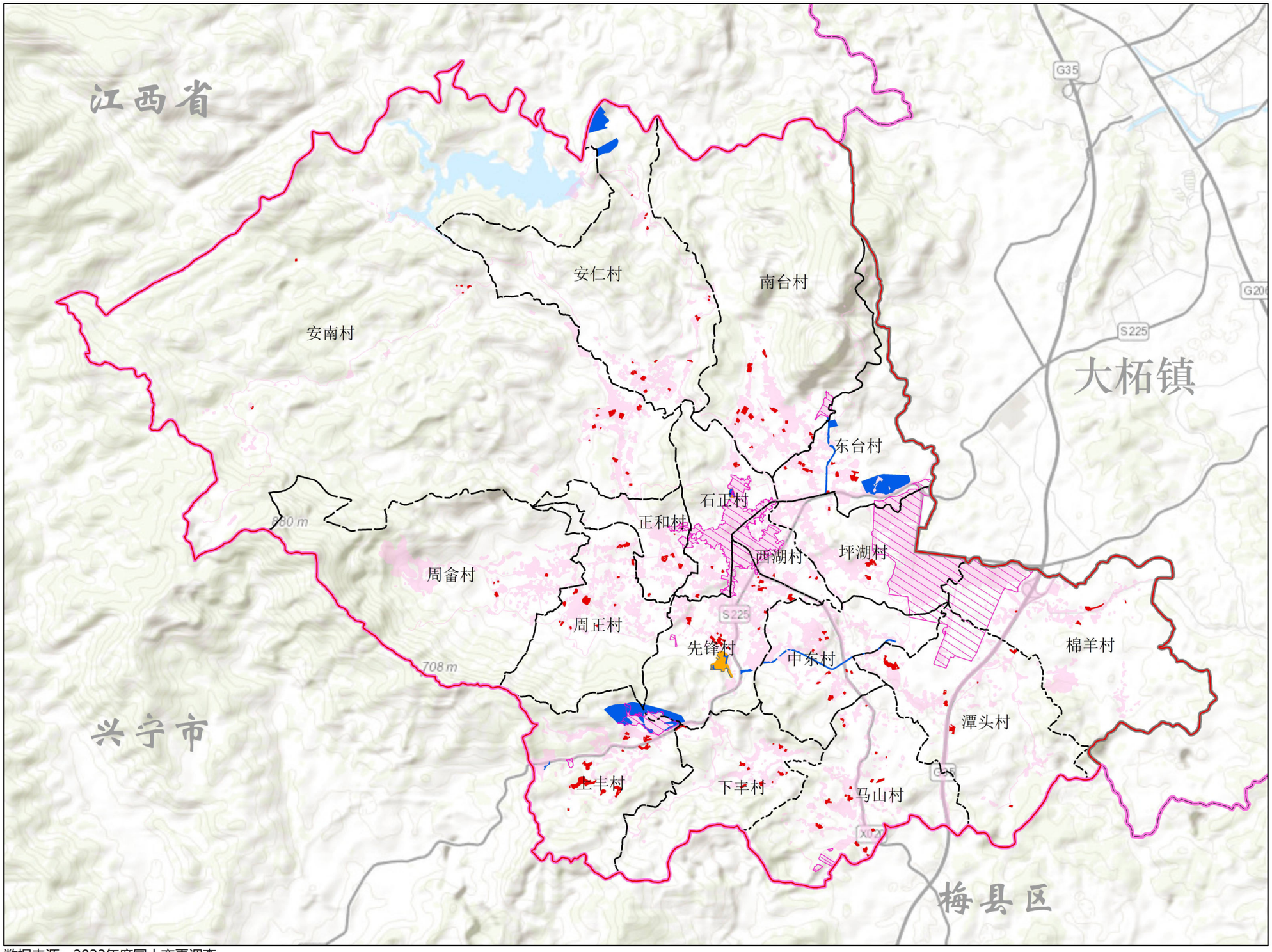
- 整治范围
- 县级行政区
- 乡级行政区
- 村级行政区
- 新增耕地
- 调入永久基本农田图斑
- 调出永久基本农田图斑
- 调整后永久基本农田图斑
- 现状耕地

数据来源：2022年度国土变更调查
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

石正镇人民政府
2025年9月

梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）

建设用地布局调整优化图



N

0 0.75 1.5 3 千米

图 例

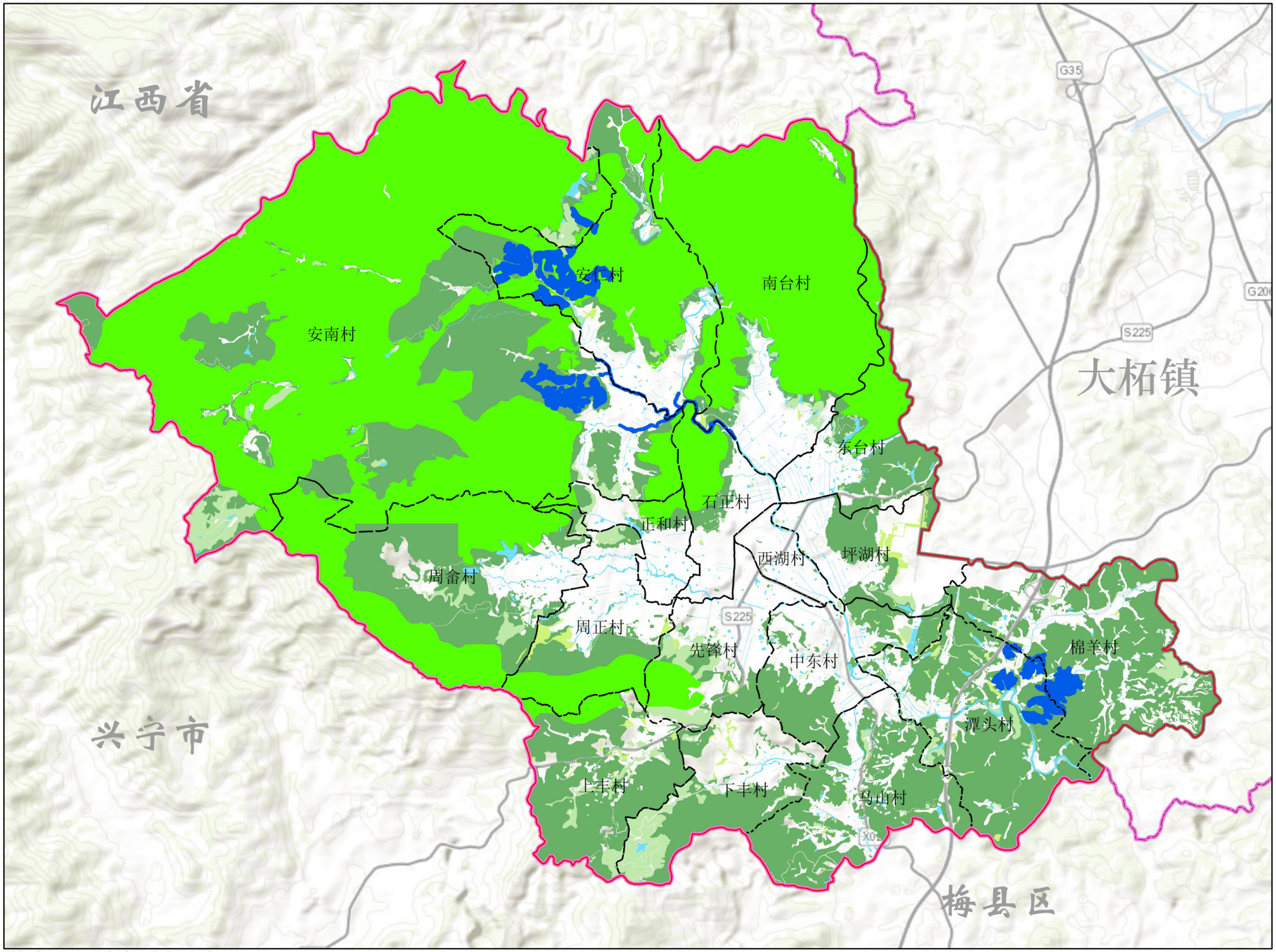
- 整治范围
- 县级行政区
- 乡级行政区
- 村级行政区
- 城镇开发边界
- 减少建设用地
- 新增建设用地
- 盘活建设用地
- 现状建设用地

数据来源：2022年度国土变更调查
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

石正镇人民政府
2025年9月

梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）

生态空间布局调整优化图



N

0 0.75 1.5 3 千米

图 例

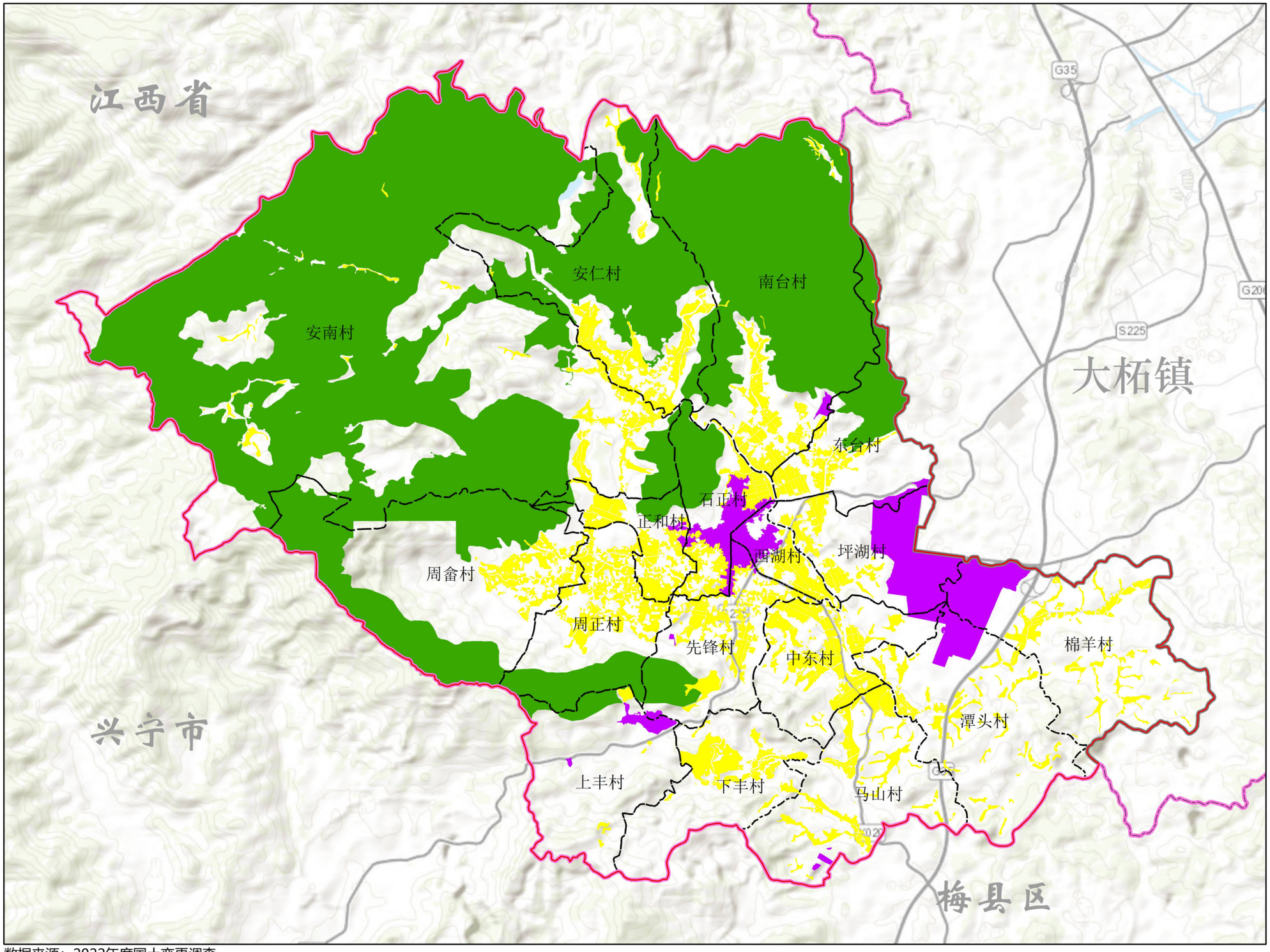
- 整治范围
- 县级行政区
- 乡级行政区
- 村级行政区
- 生态保护红线
- 生态修复治理范围
- 园地
- 林地
- 草地
- 水域

数据来源：2022年度国土变更调查
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

石正镇人民政府
2025年9月

梅州市平远县全域土地综合整治实施方案（石正镇单元）

“三区三线”分布图



N

0 0.75 1.5 3 千米

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

数据来源：2022年度国土变更调查
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

石正镇人民政府
2025年9月