

梅州市梅县区全域土地综合整治 实施方案



主编单位：广东省城乡规划设计研究院科技股份有限公司

技术审定：	罗 勇	城乡规划高级（教授级）工程师
技术审核：	汪志雄	城乡规划高级工程师
项目总负责：	黎 诚	国土高级工程师
专项负责人：	孙 晴	国土工程师
专项负责人：	梁伟健	国土高级工程师
项目校对入：	史飞航	国土助理工程师
项目组成员：	郑捷航	国土工程师
	汤 昇	国土助理工程师
	邹家婷	国土助理工程师
	蔡晓琼	国土助理工程师
	李伟杭	国土助理工程师
	齐逸飞	国土助理工程师

参编单位：梅州市自然资源局梅县分局

项目组成员：	李 旋	梅州市梅县区土地整治中心	主任
	邓建辉	梅州市梅县区不动产登记中心	干部
	林锐曾	梅州市梅县区人民政府	干部
		调处土地纠纷办公室	
	朱秋芳	梅州市梅县区自然资源技术中心	干部
	曾 维	梅州市梅县区土地整治中心	干部
	邓 翀	梅州市梅县区土地利用发展中心	干部
	刘钦炜	梅州市梅县区不动产登记中心	干部
	冯天翊	梅州市梅县区土地利用发展中心	干部

目 录

摘 要	1
一、基本情况	3
(一) 区域概况	3
(二) 存在问题	15
(三) 整治区域及实施期限	17
二、可行性分析及评估	18
(一) 已有工作基础分析	18
(二) 空间布局优化可行性分析	21
(三) 整治可行性分析	29
(四) 产业导入可行性分析	44
(五) 风险评估及应对	44
三、整治目标	48
(一) 目标设置	48
(二) 生产要素创新性配置制度探索	49
四、建设任务与子项目安排	50
(一) 规划落实及其他方案衔接	50
(二) 重点建设任务落实	50

(三) 子项目安排	57
五、精品工程	65
(一) 梅州市梅县区传统村落集中连片保护利用项目-松口镇一期工程	65
(二) 华发现代农业（梅州）示范基地建设项目	67
六、投资测算及资金筹措	68
(一) 投资测算	68
(二) 资金筹措	71
(三) 资金平衡分析	75
七、预期效益和项目特色	78
(一) 预期效益	78
(二) 项目特色	81
八、实施保障	81
(一) 组织保障	81
(二) 资金保障	82
(三) 制度保障	83
(四) 监督保障	83
九、有关建议	84

十、附件	85
(一) 附表	85
(二) 附图	85
(三) 其他证明材料	85

摘 要

梅县区位于广东省东北部，韩江上游，梅州市中部，全区总面积 247728.74 公顷。2022 年，梅县区辖 19 个街镇、1 个梅南林场、1 个梅西水库、355 个行政村、34 个社区，2022 年末梅县区常住人口 55.51 万人。通过高起点全域规划、高标准整体设计、高效率综合治理，系统推进农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复以及历史文化保护，进一步优化空间布局，提高土地节约集约利用水平，为支撑乡村振兴战略和“百千万工程”落地实施创造新空间、释放新动能。

针对区内耕地碎片化等问题，通过“全地域、全要素、全周期、全链条”破解难点堵点，灵活运用全域土整政策工具，扎实推进实施全域土地综合整治工作。全区拟安排农用地整理项目，推动高标准农田建设以及耕地集约整合，破解耕地碎片化问题，提升耕地质量；通过建设用地整理，提升低效闲置建设用地利用水平，有效利用村庄存量建设用地；通过生态保护修复，推动梅县区矿山修复、碧道建设，实现绿美梅县生态保护目标。全区拟安排整治项目 15 个，其中农用地整理项目 3 个，建设用地整理项目 5 个，乡村生态保护修复项目 2 个，风貌提升及历史文化保护 3 个，产业导入项目 1 个，基础设施项目 1 个，项目总投资约 216032.95 万元，由财政投资和社会资本保障。实施全域土地综合整治项目，预期 2024 年度恢复耕地面积 126.67 公顷，生态修复面积

25.45 公顷，项目产生的耕地指标和建设用地指标优先用于区域内平衡。

通过实施全域土地综合整治，强化资源要素保障，提高土地节约集约利用水平，推动梅县区形成良田连片、产业集聚、村庄集中、生态优美的土地保护利用新格局。

一、基本情况

（一）区域概况

1. 基本情况

（1）自然地理状况

梅县区位于广东省东北部，韩江上游，梅州市中部。位于北纬 $23^{\circ}55'$ — $24^{\circ}48'$ 、东经 $115^{\circ}47'$ — $116^{\circ}33'$ ，东西宽78千米，南北长98千米；东邻大埔，西界兴宁，南连丰顺，北接蕉岭；东北与福建省上杭、永定毗连，西北与平远接壤，中部环接梅州市梅江区，地处赣闽粤三省交界处，是连接粤港澳大湾区和海峡西岸经济区的桥头堡。梅县区地形属粤东平行岭谷区，可分为三个部分，即河谷盆地、丘陵和山地。地势周高中低，南岭余脉横卧市境北部，形成一道天然屏障，东北—西南走向的莲花山脉将市境与丰顺、大埔分隔，东南部的明山嶂附近的银窿顶海拔1357米，为县内最高峰。

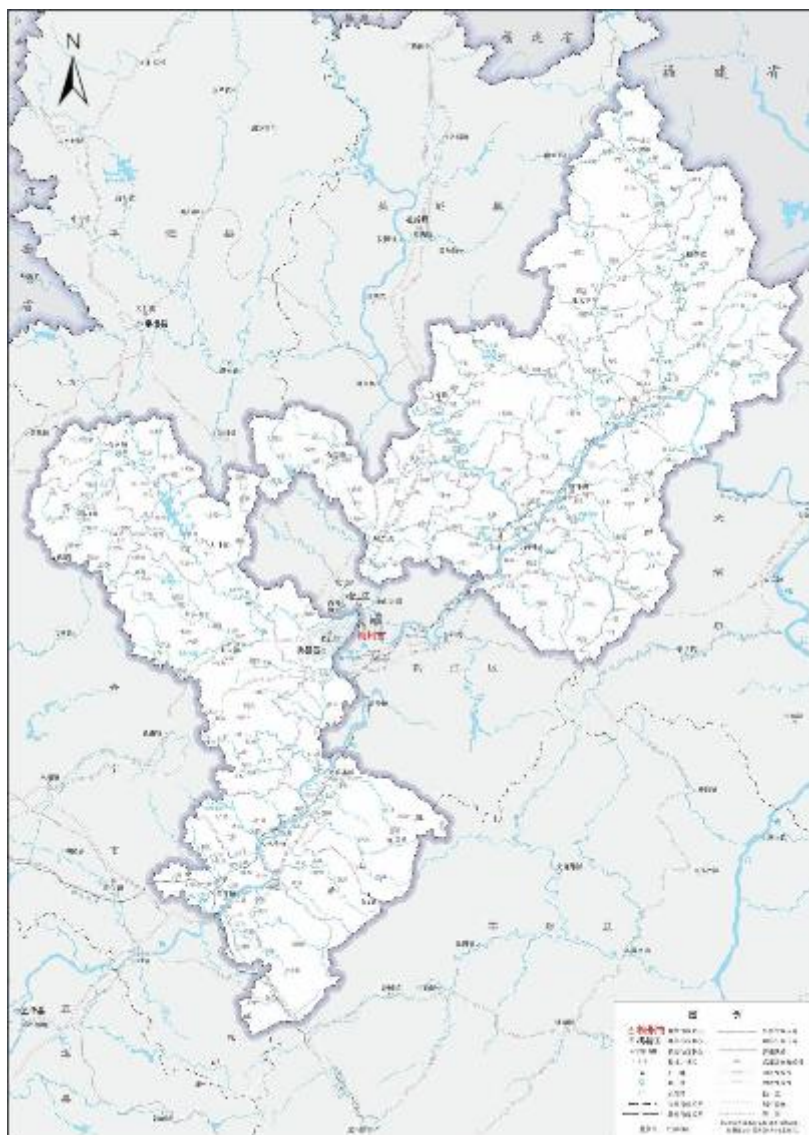


图 1-1 梅县区区位图

(2) 资源禀赋

气候资源。梅县区地理位置靠近北回归线，且东近太平洋，属亚热带季风气候。气候温和，光照充足，热量丰富，无霜期长，雨量充沛，且雨热同季，干冷同期，但易旱易涝，偶有奇热和严寒。因四周高山环绕等复杂的地文因素，构成县境光、温、水分布不均，光照为盆地时间长，山区时间短；热量分布为盆地多，山区少；雨量为四周多，中间少的地域

差异。梅县区四季分布不均，春暖迟，夏季长，秋、冬季短。

水源资源。梅县区境内溪涧多，水系分散较大的河流有 43 条。梅江是梅县区主要河道，由兴宁市流入县境经畲江镇、水车镇、梅南镇、程江镇、丙村镇、雁洋镇、松口镇等地区。流域面积 100 平方千米以上的河流有 12 条，其中一级支流 9 条，即古屋水（龙岗水）、荷泗水、程江、周溪水、白宫水、石窟河、三乡水、隆文水、松源河；二级支流 3 条即南口水、龙虎水，高思水；流域面积 10-100 平方千米以下的河流有 30 条，直接汇入梅江的有成江水、松林水、小桑水、大窝水、罗衣水、大密水、小密水、大沙水、古田水、龙坑水、咀头水、长教水、雁洋水、梓山水、砾头水、界溪水、蓬辣水共 17 条。全区各河流均直接或间接汇入梅江构成树状水系。

生态资源。梅县区植物资源丰富，境内分布高等植物 2000 多种，保存大量的古老植物与珍稀植物，有国家二级重点保护植物桫欏，国家三级重点保护植物穗花杉、白桂木和巴戟等。当地的植被基础为野生生物提供了良好的生存环境，境内野生动物资源 100 多种，兽类有穿山甲、豺狗、果子狸和小灵猫等，鸟类有白鹇、画眉、白鹭和池鹭等，两栖类有虎纹蛙、沼蛙和雨蛙等，爬行类有蟒蛇、金环蛇、银环蛇和舟山眼镜蛇等。

（3）社会经济条件

2022 年末，梅县区全区常住人口 55.51 万人，比上年末

减少 0.21 万人，同比下降 0.38%。其中城镇常住人口 30.06 万人，占常住人口比重(常住人口城镇化率)54.16%，比上年末提高 0.29 个百分点。全区户籍人口 616725 人，同比下降 0.2%；其中，城镇人口 285351 人，农村人口 331374 人。人口出生率为 6.39%，死亡率为 6.60%，自然增长率为-0.22%。

(4) 产业发展现状

根据《2022 年梅州市梅县区国民经济和社会发展统计公报》，2022 年梅县区实现地区生产总值为 238.26 亿元，同比增长 0.1%。其中，第一产业增加值为 59.96 亿元，同比增长 4.3%，对地区生产总值增长的贡献率为 17.5%；第二产业增加值为 78.62 亿元，同比下降 4.7%，对地区生产总值增长的贡献率为-26.1%；第三产业增加值为 99.68 亿元，同比增长 1.4%，对地区生产总值增长的贡献率为 9.5%。三产结构比为 25.2:33.0:41.8。人均地区生产总值 42844 元，同比增长 0.4%。

(5) 基础设施建设情况

基础设施建设逐渐完善，基本满足需求。现已建立高效运作日产日清的“村收集、镇转运、县处理”的农村生活垃圾处理体系；基本实现村村通自来水、户户通电；已建好多个污水处理设施和生态浮床。村庄有序推进标准公厕建设、村庄卫生改厕行动以及农业面污染源治理行动。

(6) 村庄发展状况

建筑风貌情况。老旧村庄与建新村并存，风貌新旧混杂，

建筑总体有待提升。现状村庄建筑总体风貌较为老旧，局部建新村改善风貌效果明显。

道路建设情况。2022年，梅县区公路硬化通车总里程3560千米，公路密度达每百平方千米143.43千米。其中，高速公路7条（段）共136.5千米、国道2条（G205、G206）84.18千米、省道11条共465.488千米（包括307.337千米新升省道）、农村公路2873.835千米。全区通镇公路达到三级路以上，镇通村公路全部实现路面硬化，通100人（20户）以上自然村道路基本实现路面硬化。全区已开通城乡公交线路82条，途经全区新能源电动公交车1361辆，全区355个建制村开通公交。

2. 国土利用情况

根据梅县区 2022 年度国土变更调查数据¹，土地总面积 247728.7389 公顷，其中农用地 228367.7474 公顷，占土地总面积的 92.18%，其中林地最多，面积为 182854.3126 公顷，占全域面积的 73.81%；耕地面积为 11970.2254 公顷（水田面积 11112.2347 公顷，旱地面积 355.9045 公顷，水浇地面积 502.0863 公顷），占全域面积的 4.83%；建设用地 14736.60 公顷，占土地总面积的 5.95%，以交通运输用地、住宅用地为主；未利用地 4624.3943 公顷，占土地总面积的 1.87%，以河流水面、其他草地为主。

¹ 数据来源：数据统计口径为 2022 年度国土变更调查数据库同口径分析库

表 1-1 梅县区 2022 年度国土变更调查现状统计表

地类名称	面积（公顷）	占比（%）
湿地	43.0421	0.02
耕地	11970.2254	4.83
种植园地	27358.4372	11.04
林地	182854.3126	73.81
草地	1674.9476	0.68
商业服务用地	482.5657	0.19
工矿用地	1914.4035	0.77
住宅用地	7241.5574	2.92
公共管理与公共服务用地	809.6206	0.33
特殊用地	347.0034	0.14
交通运输用地	4877.5219	1.97
水域及水利设施用地	7727.9593	3.12
其他土地	427.1422	0.17
合计	247728.7389	100.00

根据梅县区“三区三线”划定成果，全区共划定永久基本农田面积 10343.27 公顷，主要分布于南口镇、梅西镇、松源镇。

序号	镇名称	永久基本农田面积		比例（%）
		公顷	亩	
1	白渡镇	533.40	8001.00	5.16%
2	丙村镇	784.98	11774.63	7.59%
3	城东镇	303.23	4548.43	2.93%
4	程江镇	251.81	3777.15	2.43%
5	大坪镇	452.75	6791.25	4.38%
6	扶大镇	9.43	141.47	0.09%
7	隆文镇	317.96	4769.38	3.07%
8	梅南镇	333.13	4996.96	3.22%
9	梅西水库	13.48	202.20	0.13%
10	梅西镇	1068.90	16033.51	10.33%
11	南口镇	1700.66	25509.90	16.44%

序号	镇名称	永久基本农田面积		比例（%）
		公顷	亩	
12	梅州市梅南林场	0.79	11.81	0.01%
13	畲江镇	916.86	13752.89	8.86%
14	石坑镇	602.09	9031.31	5.82%
15	石扇镇	277.25	4158.73	2.68%
16	水车镇	682.61	10239.13	6.60%
17	松口镇	565.40	8480.96	5.47%
18	松源镇	977.90	14668.54	9.45%
19	桃尧镇	285.17	4277.48	2.76%
20	雁洋镇	265.49	3982.32	2.57%
合计		10343.27	155149.04	100.00%

3. 生态环境状况

2022年，梅县区新城环境空气质量优良率为99.4%，各项污染物平均浓度符合国家环境空气质量二级标准；6个地表水考核断面（1个省考断面，5个市考断面），平均水质均达到或优于Ⅲ类，平均水质优良率100%，平均水质达标率83.3%（松源河铜盘桥断面平均水质未达标）；受污染耕地安全利用措施到位率100%，受污染耕地安全利用率达到90%以上；全区城镇生活垃圾无害化处理率100%；工业危险废物安全处置率100%，医疗废物安全处置率100%。城区环境噪声基本符合城市噪声质量标准。

4. 历史文化资源

梅县区历史文化底蕴深厚，素有“文化之乡”、“华侨之乡”和“足球之乡”之誉，同时也是革命老区高质量发展示范区。梅县区共有国家级文物保护单位（叶剑英故居）1

处、省级文物保护单位 24 处、市级文物保护单位 33 处、国家级传统村落 24 个、国家级历史文化名镇（松口镇）1 个、国家级历史文化名村（水车镇茶山村）1 个、省级历史文化名村（南口镇侨乡村）1 个、历史建筑 44 处。

表 1-2 梅县区历史文化资源一览表

序号	名称	级别	类别	备注
1	松口镇	国家级	历史文化名镇	
2	水车镇茶山村	国家级	历史文化名村	
3	南口镇侨乡村	省级	历史文化名村	
4	叶剑英故居	国家级	文物保护单位	
5	灵光寺	省级	文物保护单位	
6	元魁塔	省级	文物保护单位	
7	南华又庐	省级	文物保护单位	
8	桥溪村古民居建筑群	省级	文物保护单位	
9	群丰大夫第	省级	文物保护单位	
10	宋湘故居	省级	文物保护单位	
11	世德堂	省级	文物保护单位	
12	双龙村大夫第	省级	文物保护单位	
13	茶山绍德堂	省级	文物保护单位	
14	槐岗继善楼	省级	文物保护单位	
15	李金发故居	省级	文物保护单位	
16	梅县邓仲元旧居和仲元小学旧址	省级	文物保护单位	
17	莲塘村古氏洋楼	省级	文物保护单位	
18	喆庐	省级	文物保护单位	
19	张民达旧居	省级	文物保护单位	
20	仪园	省级	文物保护单位	
21	德馨堂	省级	文物保护单位	
22	松江大酒店旧址	省级	文物保护单位	

序号	名称	级别	类别	备注
23	松口图书馆旧址	省级	文物保护单位	
24	干庐	省级	文物保护单位	
25	爱春楼	省级	文物保护单位	
26	萧向荣故居	省级	文物保护单位	
27	松源红四军军部旧址	省级	文物保护单位	
28	作庐	省级	文物保护单位	
29	盘龙围	市级	文物保护单位	
30	蔡蒙吉故居	市级	文物保护单位	
31	新南斐厦堂	市级	文物保护单位	
32	闽粤梁氏宗祠	市级	文物保护单位	
33	茶山资政第	市级	文物保护单位	
34	悦来凹下山新居	市级	文物保护单位	
35	肖向荣故居	市级	文物保护单位	
36	邓太乙墓	市级	文物保护单位	
37	谢田谢氏祖祠	市级	文物保护单位	
38	悦来敦尚楼	市级	文物保护单位	
39	铜琶爱春楼	市级	文物保护单位	
40	桃源继述楼	市级	文物保护单位	
41	太湖刘屋	市级	文物保护单位	
42	坑美以祯居(蒲风故居)	市级	文物保护单位	
43	广东工农革命军(东路) 第十团团部旧址	市级	文物保护单位	
44	连江作庐	市级	文物保护单位	
45	人和三堡学堂	市级	文物保护单位	
46	中和善庆庐	市级	文物保护单位	
47	温鸣剑旧居	市级	文物保护单位	
48	红旗村夏氏祖屋	市级	文物保护单位	
49	小都村安思居	市级	文物保护单位	
50	南福村笃敬庄	市级	文物保护单位	

序号	名称	级别	类别	备注
51	茶山村德崇楼	市级	文物保护单位	
52	茶山村畅云楼	市级	文物保护单位	
53	茶山村大夫第	市级	文物保护单位	
54	松口火船码头	市级	文物保护单位	
55	同怀别墅	市级	文物保护单位	
56	廖安祥故居	市级	文物保护单位	
57	永新资政第	市级	文物保护单位	
58	罗芳伯故居	市级	文物保护单位	
59	大黄村河南堂	市级	文物保护单位	
60	水美星拱楼	市级	文物保护单位	
61	上村绍安庐	市级	文物保护单位	
62	茶山村	国家级	传统村落	
63	侨乡村	国家级	传统村落	
64	桃源村	国家级	传统村落	
65	桥溪村	国家级	传统村落	
66	石楼村	国家级	传统村落	
67	松坪村	国家级	传统村落	
68	铜琶村	国家级	传统村落	
69	谢响塘村	国家级	传统村落	也为省级传统村落
70	大黄村	国家级	传统村落	也为省级传统村落
71	小黄村	国家级	传统村落	也为省级传统村落
72	梅教村	国家级	传统村落	也为省级传统村落
73	南下村	国家级	传统村落	也为省级传统村落
74	圳头村	国家级	传统村落	

序号	名称	级别	类别	备注
75	石溪村	国家级	传统村落	
76	横江村	国家级	传统村落	
77	罗田上村	国家级	传统村落	
78	桃宝村	国家级	传统村落	
79	富坑村	国家级	传统村落	
80	竹香村	国家级	传统村落	
81	蕉坑村	国家级	传统村落	
82	瑶美村	国家级	传统村落	
83	瑶上村	国家级	传统村落	
84	锦鸡村	国家级	传统村落	
85	铅畲村	国家级	传统村落	
86	雁下村	省级	传统村落	
87	德成莊	——	历史建筑	
88	明裕堂	——	历史建筑	
89	都阊第	——	历史建筑	
90	梅荫庐	——	历史建筑	
91	式好庐	——	历史建筑	
92	春晖楼	——	历史建筑	
93	八角楼	——	历史建筑	
94	杉里杨氏宗祠	——	历史建筑	
95	柏龄楼	——	历史建筑	
96	云集楼	——	历史建筑	
97	岳英楼	——	历史建筑	
98	景福楼	——	历史建筑	
99	务滋堂	——	历史建筑	
100	源清庐	——	历史建筑	
101	双凤第	——	历史建筑	
102	同裕莊	——	历史建筑	
103	松口图书馆	——	历史建筑	

序号	名称	级别	类别	备注
104	伟新庐	——	历史建筑	
105	琛如庐	——	历史建筑	
106	兰馨堂	——	历史建筑	
107	南华庐	——	历史建筑	
108	捷陞庐	——	历史建筑	
109	谢屋（宝树流芳）	——	历史建筑	
110	焕云楼	——	历史建筑	
111	量怀庐	——	历史建筑	
112	景星围	——	历史建筑	
113	荣禄第（老）	——	历史建筑	
114	荣禄第（新）	——	历史建筑	
115	继美楼	——	历史建筑	
116	泰安楼	——	历史建筑	
117	海珊祖祠	——	历史建筑	
118	广丰祖祠	——	历史建筑	
119	月形祖祠	——	历史建筑	
120	石月中心祖屋	——	历史建筑	
121	仰兴公祠	——	历史建筑	
122	观音厅	——	历史建筑	
123	资政第	——	历史建筑	
124	端林公祠	——	历史建筑	
125	继生公祠	——	历史建筑	
126	孝义公祠	——	历史建筑	
127	德树公祠	——	历史建筑	
128	双琳公祠	——	历史建筑	
129	承裕莊	——	历史建筑	
130	敦睦庄	——	历史建筑	



图 1-2 叶剑英故居



图 1-3 松口中山公园



图 1-4 龙源宫



图 1-5 承德堂

(二) 存在问题

1. 耕地碎片化问题突出

梅县区现状耕地面积 11970.2254 公顷，其中 3 亩以下图斑面积 1226.0711 公顷，占全区耕地面积的 10.24%，图斑个数占全区耕地图斑的 65.66%。全区永久基本农田面积 10343.2727 公顷，其中 3 亩以下图斑面积 789.5061 公顷，占比 7.63%，图斑个数占比 43.30%。可见整治区域农田分散化、破碎化较为明显，亟需开展耕地田块合并、平整、改造，建成田成方、路成网、林成带、旱能浇、涝能排的标准化农田，彻底解决耕地碎片化问题。同时，整治区域内农户户均拥有耕地多达十几块，地块分散，经营成本高，难以适应农业转

型发展的新要求，需要进行土地整理，推动土地有效流转和农业规模化、机械化经营。

2. 低效建设用地较多

闲置低效建设用地面积大，全区涉及低效闲置用地的单位和企业达 35 家，低效闲置建设用地总面积达 152.3438 公顷，其中闲置低效面积较大的主要包括宝善生物科技有限公司 11.5839 公顷、梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司 6.0171 公顷等。

3. 矿山生态环境突出

梅县区地理环境优越、生态景观优美，拥有山林、江河、古驿道、文物古楼等多类自然、人文资源，但废弃矿山环境污染问题仍然突出，目前梅县区仍存在多处废弃矿山，对当地的生态环境、水土流失产生较为严重的影响，亟需进一步开展生态修复工作。

4. 历史文化活化程度低

梅县区被誉为“文化之乡”、“华侨之乡”和“长寿之乡”，历史文化底蕴深厚，保留了诸多的物质和非物质文化遗产。整体来看，梅县区文化遗产发展和激活的潜力较大，但由于当前保护利用方式较为单一，未能充分发挥出文化遗产的经济和社会效益，同时，文化遗产的刚性保护，使得文化遗产活化利用难度较大。在城镇化的发展过程中，众多具有客家特色的宗祠和围龙屋由于年久失修、无人居住而缺少

维护，古时进行贸易的古驿道和古码头等资源没有得到充分挖掘和利用。这些散落在梅县大地上古村落、古驿道、古码头和客家文化遗产亟需挖掘、盘活和传承。

（三）整治区域及实施期限

1. 整治区域

本次的项目区域范围为梅县区全域范围，总面积247728.74公顷，包括城东镇、石扇镇、梅西镇、大坪镇、石坑镇、水车镇、梅南镇、丙村镇、白渡镇、松源镇、隆文镇、桃尧镇、畚江镇、雁洋镇、松口镇、南口镇、程江镇、扶大高管会、新城办事处街道、梅西水库等19个街镇、1个林场、1个水库。本次划定的整治区域主要涉及松口镇、雁洋镇等整治项目所在的行政村范围及村域范围外整治项目。

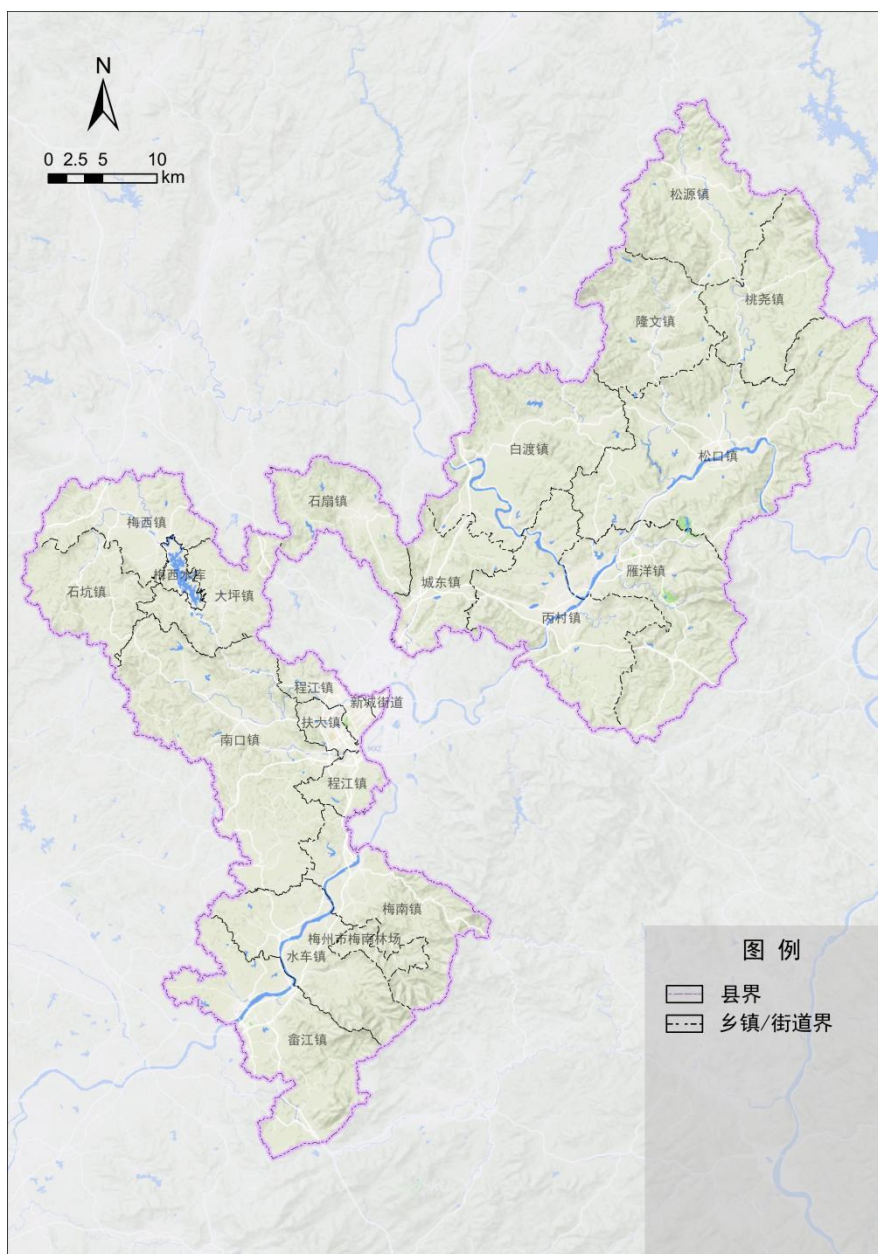


图 1-6 梅县区行政区划图

2. 实施期限

本项目实施期限为2024年-2027年，展望至2035年。

二、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) 《梅州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》规

划编制情况

梅州市国土空间总体规划是指导下层次详细规划编制的依据，也是贯彻落实“百县千镇万村高质量发展工程”的重要抓手。2023年10月12日，《梅州市国土空间总体规划（2021-2035年）》已获得广东省人民政府批复，目前梅县区国土空间总体规划数据库已获批使用，相关图层已能作为建设项目用地组卷报批的依据，将更加有利于推动重点项目要素保障和落地。

（2）“三条控制线”划定情况

“三条控制线”是国土空间规划的核心内容，是守好保护与发展底线、巩固安全发展空间基础的重要手段。根据梅县区已备案下发的“三区三线”成果，永久基本农田保护10343.2696公顷、生态保护红线38919.5933公顷、城镇开发边界7677.4888公顷。

（3）《梅州市梅县区国土空间总体规划（2021-2035年）——镇村国土空间集成规划》（在编）

规划编制情况：为贯彻落实“百县千镇万村高质量发展工程”，梅县区已组织雁洋镇、松口镇、白渡镇、丙村镇和南口镇等开展编制《梅州市国土空间总体规划（2021-2035年）——镇村国土空间集成规划》。

2. 相关制度建设情况

（1）承担国家及省级部署的项目情况

2021年5月21日，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项目（以下简称梅州市“山水工程”）通过财政部竞争性选拔。梅县区实施了梅州市“山水工程”子项目10个，生态环境大幅提升。

2023年11月13日，广东省“百县千镇万村高质量发展工程”首批典型县镇村名单公布，松口镇、雁洋镇入选为首批典型镇。同年，梅县区松口镇也成功入选梅州市“百千万工程”破题攻坚行动示范镇，重点围绕美丽圩镇建设及镇域农房风貌管控提升、全域土地综合整治、发展新型农村集体经济3个主题开展攻坚工作。

（2）相关工作经验与制度建设情况

为高效推进梅县区全域土地综合整治工作，成立由区委主要领导担任总指挥、区政府主要领导任第一副总指挥的梅州市梅县区全域土地综合整治专项工作指挥部，负责综合指导、统筹协调各级各部门，指挥部办公室实体化运作，下设政策保障、建设用地整理和生态修复、农用地整理与乡村产业发展、乡村环境提升和历史文化保护四个工作专班，构建“区镇村联动+村民全程参与”的工作体系，形成指挥有力、纵向贯通、横向联动的工作格局。建立“区级统筹、镇街推进、村社落实”三级联动机制，明确职责分工、形成责任闭环，合力推动梅县区全域土地综合整治工作落地见效。

（二）空间布局优化可行性分析

1. 土地权属调整分析

（1）土地权属调整现状

本次土地权属调整主要涉及到农用地整理项目和建设用地整理项目。为保持地块经营管理的完整性，防止人为的割裂，促进土地经济管理的规范化，保护国家、集体和农民的根本利益，维护社会的稳定，整理后的土地必须进行土地权属调整。

本次土地权属调整主要涉及新增耕地项目、工矿复垦项目，项目范围权属界线清楚无争议，项目区外围界线四至清楚无争议。

（2）土地权属调整原则

依法依规原则。项目区土地权属调整必须依据《土地管理法》《农村土地承包法》和《民法典》等法律法规的规定，按照法律程序，通过申报、地籍调查、权属审核、注册登记和颁发土地证书等程序予以明确土地产权主体，核实、调整和确定土地所有权或使用权。依法改变土地权属和用途，应当办理土地变更登记手续，依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

公平公开原则。整治前做好项目建设内容和建设目标的政策和意义宣传，落实好土地权属登记工作，及时公布项目实施后土地权属调整方案，保障权利人的知情权、参与权、

受益权和监督权。对于成立的集体经济组织，要先做好集体经济组织的规章制度及收益分配原则等。

确权在先原则。对列入综合整治范围涉及权属调整的土地，要按照集体土地确权登记的要求优先开展工作，确保整治项目在土地权属明晰、权属界线和面积无争议的基础上进行。

合同约定原则。按照《民法典》的有关规定，凡涉及调整的土地权属主体都要以书面形式签订权属认可或协议等合同书，明确各土地权属主体及其相邻主体之间的责权利关系。如土地开发整理前应先查清土地的权属和利用现状，签订土地利用现状权属认可书；通过土地整理项目规划设计，编制土地权属调整方案，需签订土地权属调整协议书。项目实施竣工后，按照协议重新分配土地权属，依法确认并办理土地所有权和土地使用权登记。

自愿协商原则。本项目涉及土地权属调整的，按照政府引导、村组协调、农民自愿的要求协商解决，尊重权利人意愿，维护其合法权益。需要进行土地权属调整的项目要进行调整方案的公布，居民点撤并和增减挂钩如涉及拆迁的，要提供农户同意拆迁的意见书。

维护稳定原则。项目区对综合整治前后的土地行政界域和权属界线尽量保持一致，不做大的改变，以保持村行政区域的相对稳定。涉及土地权属调整的，应由权利人签订协议

并依法报经有批准权机关批准，土地权属状况在整治后要较整治前更清晰、调配更合理有序，不发生新的纠纷。要广泛收集群众诉求和关切的问题，向地方党委政府及时汇报，综合考虑国土空间优化、群众意愿、诉求与合理关切，提出合理化建议。

（3）土地权属调整程序

在编制本方案的地块核查过程中，经初步咨询相关土地权利主体，农用地整理项目和建设用地整理项目中存在权属调整情况。在项目后续规划设计阶段，计划将对整治区域开展土地清查，造册登记规划整治地块的土地权属、青苗、地上附着物等；规划项目施工后，若原权属界线不复存在且需进行土地权属调整的，可依据土地清查登记造册的成果采用以下步骤：

- 1.村委或涉及的村小组对项目区内农户以发放调查表等方式，调查了解权利人权属调整意愿，分析、统计权属调整的初步意向。

- 2.项目区内2/3以上的农户同意进行土地权属调整则开展土地权属调整。

（4）整治土地权属分析

农用地整理项目主要是通过补充耕地形式，实现耕地数量有增加、质量有提升，土地权属在整治前后改变承包经营权；建设用地整理项目主要涉及低效用地改造、工矿复垦项

目等，所有权权属归于村集体所有，故土地所有权在建设前后没有发生变化，土地使用权及承包经营权进行调整；乡村生态保护修复、风貌提升及历史文化保护等项目主要是通过工程措施提升城市风貌，改善城市人居环境，土地权属在整治前后没有变化。

故整治区内不存在土地所有权权属调整，只涉及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

顺应梅县区全域农业、生态格局与村镇肌理，通过充分与《梅州市国土空间总体规划（2021-2035年）》衔接，以全域土地整治为重要抓手，进一步优化调整国土空间规划分区，发挥资源禀赋优势，推动耕地扩容提质、产城融合发展、村庄风貌提升和生态价值实现，加强低效耕地利用、建设用地整理、绿美梅县建设等一体化建设，形成完整的水、田、林、园、村、镇生态格局，探索梅县区“以田促产，以产聚人，文旅交融”的高质量发展之路。

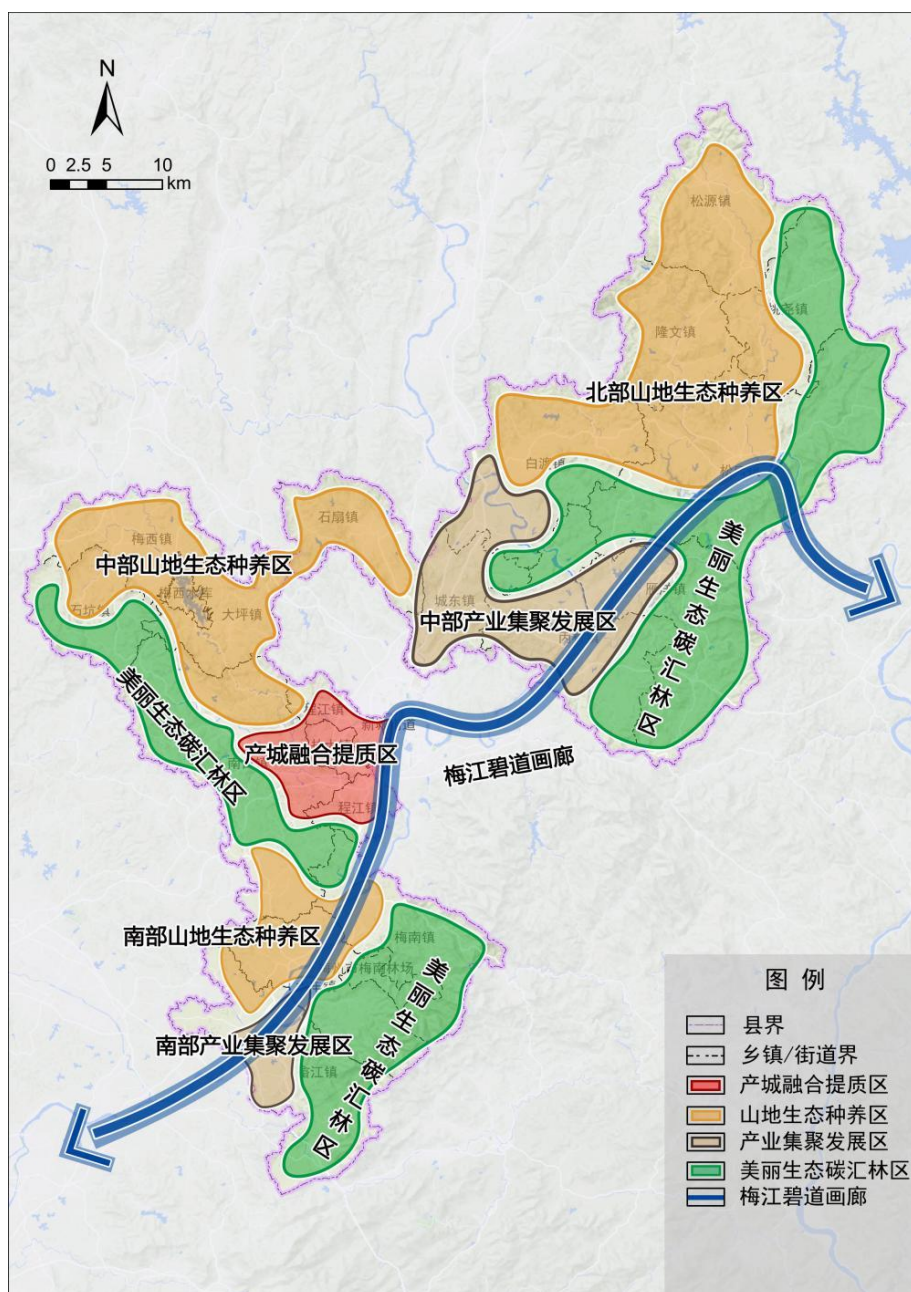


图 2-1 梅县区全域土地综合整治功能分区图

(1) 产城融合提质区

产城融合提质区主要涉及梅县区新城街道、程江镇等中心城区范围。主要通过规模腾挪、增减挂钩、集中居住等整治手段，促进国土空间集约高效利用，加快城市更新步伐，推动老旧小区改造提升。

（2）山地生态种养区

山地生态种养区主要包括北部、中部、南部三大生态种养区，其中北部山地生态种养区主要包括松源镇、隆文镇、白渡镇等乡镇，中部山地生态种养区主要包括梅西镇、石扇镇等乡镇、南部山地生态种养区主要包括水车镇、南口镇等乡镇。通过改善山地生态种养区田间基础设施，推进农村土地流转，发展特色现代种植业和养殖业，配套建设研发区、加工区，建设农产品种植、深加工、检测、销售、冷链物流等公共服务平台，并结合田间老宅，推动集住宿、饮食、玩乐、农活体验等于一体的生态体验农业园建设，打造农业精品示范区。

（3）产业集聚发展区

主要包括中部产业集聚发展区和南部产业集聚发展区，其中中部产业集聚发展区主要包括城东镇、丙村镇，南部产业集聚发展区主要包括畚江镇。通过持续推进产业集聚区低效闲置用地盘活利用，完成废水处理设施提标改造、智慧园区信息平台等项目建设，建好用好政府标准厂房，谋划建设城北新兴产业园，优化产业功能布局。

（4）美丽生态碳汇林区

依托梅县区生态屏障，通过优化森林结构，推动林相改造，优化流域的山水生态系统，有效增强森林碳汇能力。

（5）梅江碧道画廊

梅江碧道画廊主要由梅江串联而成，总长度约为 96 公里。通过改善流域水生态环境，为沿岸农业灌溉做好水利支撑。通过增设沿河生态功能区、生态景观节点等措施，建成“水清岸绿、鱼翔浅底、水草丰美”的优美风景带。

3. 空间格局优化

（1）耕地布局优化调整

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，开展高标准农田、恢复耕地项目，实现耕地数量有增加、质量有提升、生态有改善、集中连片耕地面积有增加、优化耕地空间分布，保障粮食安全，传承传统农耕文化，改善农田生态。

（2）建设用地布局优化调整

整治区域的建设用地布局规划以提高建设用地聚集性、落实产业用地布局为目标，结合梅县区重点发展平台和镇村重点项目落地需求，聚焦高质量发展、集约节约的发展理念。在实施建设用地布局优化中，有序开展增减挂钩、采矿用地复绿复垦工作，优化建设用地布局。

初步摸排通过实施梅县区村庄建设用地腾挪整合项目，挖掘村庄可利用建设用地资源，为梅县区重点发展项目落地提供空间保障，同时对于可以布局在城镇开发边界外的乡村

产业项目（现代种养业、农产品加工流通业、乡村休闲旅游业、乡土特色产业、乡村信息产业及乡村新型服务业等）以及其配套的基础设施和公共服务设施建设等项目，通过点状供地等灵活供地方式保障规模按需流动。

通过实施建设用地整理等项目，全面保障全域土地综合整治区域各镇街乡村振兴用地需求，加快开展低效用地的腾退，着力解决用地指标不足、发展空间制约等问题，优化梅县区建设用地空间结构，助力梅县区高质量发展。

（3）生态空间布局优化调整

整治区域以生态系统基础网络建设和统筹山水林田湖草综合治理等两方面进行生态空间优化，统筹推进各类生态要素整体保护、系统修复和综合治理，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抵御能力，加强沿江沿河流域生态保护修复，推进美丽乡村建设。

通过推进梅江河、石窟河、程江河和松源河等流域综合整治，重点加强梅西水库、添溪水库、小古石水库、墩子岌水库等地水源涵养，通过实施“增加原水、控制污水、生态活水、下游拦水”等工程，从源头上解决流域的生态环境问题，为河岸两侧水田垦造、农业灌溉用水做好水利支撑，全面落实“河长制”。

通过森林抚育、林分改造、水源林营造等项目，实现森

林质量提升，对水源地及其流域周边与农用地整治区域的周边等地进行植树造林和生态公益林建设，增加森林碳汇，推动林相改造，提升森林生态，逐步提升区域水源涵养能力。通过河流水系、生态廊道、山林生态用地布局优化，实现整治区域水环境治理、流域景观修复、山林生态安全提升等目的，筑促进生态网络和生态安全格局的构建。

（三）整治可行性分析

1. 农用地整理可行性

（1）现状类型及分布情况

根据梅县区 2022 年度国土变更调查数据，整治区域农用地面积 228367.7474 公顷，占整治区域面积的 92.18%。其中，耕地总面积 11970.2254 公顷，占农用地面积 5.24%，主要集中在南口镇、畲江镇、梅西镇和松源镇；园地总面积 27358.4372 公顷，占农用地面积 11.98%；林地面积 182854.3126 公顷，占农用地总面积 80.07%。

表 2-1 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	11112.2347
		水浇地	502.0863
		旱地	355.9045
		耕地汇总	11970.2254
	园地	果园	24382.0064
		可调整果园	1698.3084
		茶园	543.4651
		可调整茶园	20.4864
		橡胶园	0.5490
		可调整橡胶园	0.0000
		其他园地	706.3972
		可调整其他园地	7.2247

	园地汇总		27358.4372
	林地	乔木林地	177289.7765
		可调整乔木林地	0.0000
		竹林地	2424.5169
		可调整竹林地	0.0000
		红树林地	0.0000
		森林沼泽	0.0000
		灌丛沼泽	0.0000
		灌木林地	960.2398
		其他林地	2179.7795
		可调整其他林地	0.0000
	林地汇总		182854.3126
	草地	天然牧草地	0.0095
		沼泽草地	0.0000
		人工牧草地	4.2519
		可调整人工牧草地	0.0000
	草地汇总		4.2614
	其他农用地	农村道路	1155.4850
		水库水面	1029.5713
		坑塘水面	1976.2806
		养殖坑塘	933.8410
		可调整养殖坑塘	6.5267
		沟渠	825.3316
		干渠	0.9755
		设施农用地	252.4990
		田坎	0.0000
	其他农用地汇总		6180.5108
	总计		228367.7474

(2) 恢复耕地潜力

根据省自然资源厅印发《广东省耕地恢复潜力调查评价工作方案》的要求，在国土“三调”中的即可恢复、工程恢复地类基础上，扣除 25 度以上坡、河道湖区范围内、批而未用、生态保护红线范围内、试划城镇开发边界范围内等不符合要求地块后，以剩余的恢复类地块作为主要调查评价对象，具体分为集中连片潜力图斑、非集中连片潜力图斑、自选调查潜力图斑三类，明确恢复耕地的选址要求。

结合省厅下发的耕地集中整治区，经过地块筛选，对整

治区域进行恢复耕地潜力分析，得到恢复耕地潜力面积为4624.8818 公顷（69373.2271 亩），主要分布在松口镇、隆文镇、石扇镇、白渡镇等，详见下表。

表 2-2 梅县区各镇恢复耕地潜力（内业分析）

序号	镇名称	恢复耕地潜力面积		比例（%）
		公顷	亩	
1	白渡镇	433.7726	6506.5884	9.38
2	丙村镇	200.3791	3005.6858	4.33
3	城东镇	20.2705	304.0570	0.44
4	大坪镇	141.3125	2119.6879	3.06
5	隆文镇	680.8339	10212.5086	14.72
6	梅南镇	16.8415	252.6229	0.36
7	梅西镇	244.8238	3672.3565	5.29
8	南口镇	308.3696	4625.5445	6.67
9	畚江镇	57.0482	855.7226	1.23
10	石坑镇	44.1434	662.1503	0.95
11	石扇镇	652.5650	9788.4753	14.11
12	水车镇	100.2715	1504.0721	2.17
13	松口镇	958.2192	14373.2876	20.72
14	松源镇	285.9243	4288.8652	6.18
15	桃尧镇	307.0613	4605.9192	6.64
16	雁洋镇	173.0455	2595.6832	3.74
合计		4624.8818	69373.2271	100.00

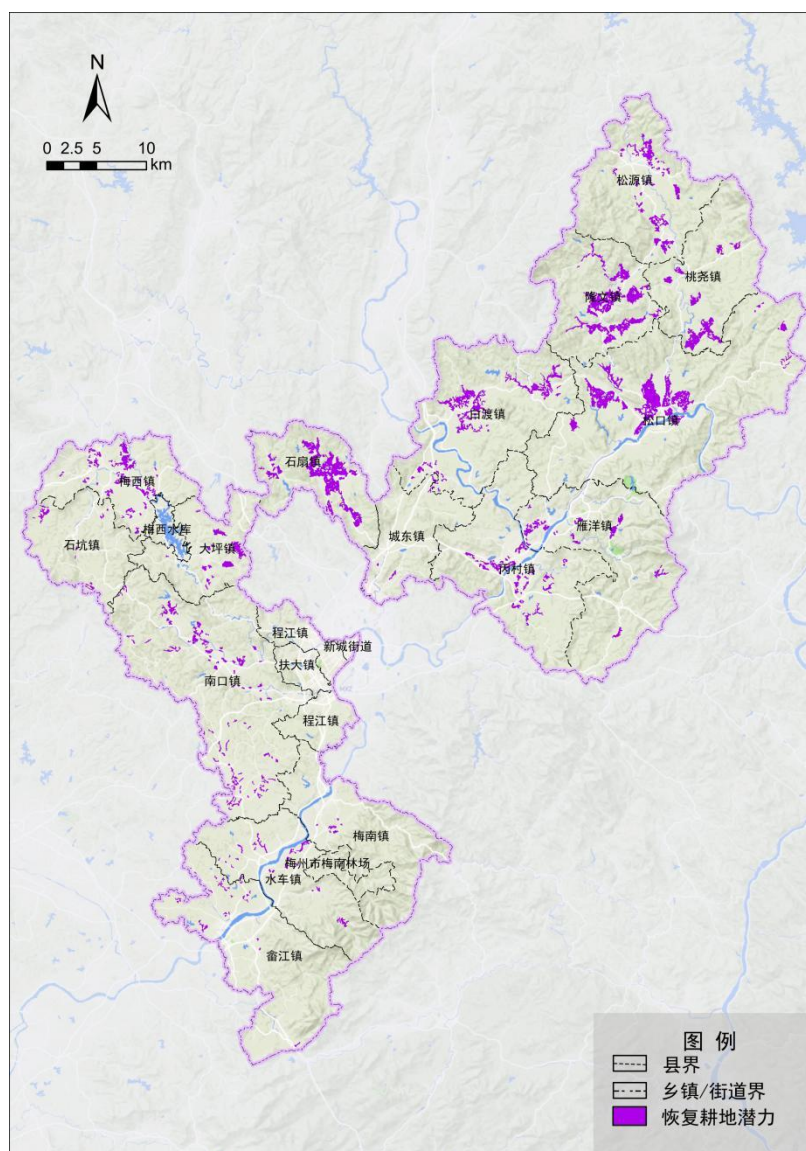


图 2-2 恢复耕地潜力分析分布示意图

2. 建设用地整理可行性

建设用地整理潜力主要包括农村建设用地整治潜力、城镇工矿建设用地整理潜力和村庄可使用存量建设用地规模潜力（203）三类，其中农村建设用地整治潜力、城镇工矿建设用地整理潜力既能为梅县区提供建设用地规模，也能提供建设用地指标，但村庄（203）可使用存量建设用地规模潜力的现状类型是非建设用地，只腾挪出建设用地规模。经

初步测算，梅县区农村建设用地整治潜力面积为 90.5 公顷，城镇工矿建设用地整理潜力面积为 222.98 公顷，村庄（203）可使用存量建设用地规模潜力面积为 2474.82 公顷。

（1）现状类型及分布情况

梅县区现状建设用地 14736.60 公顷，占全区土地总面积的 5.95%。其中农村宅基地面积占比最大，为 5700.57 公顷，占现状建设用地的 38.68%，其次是公路用地、城镇住宅用地和工业用地，其中公路用地面积 2765.48 公顷，占比 18.77%，城镇住宅用地面积 1540.98 公顷，占比 10.46%，工业用地面积 1283.38 公顷，占比 8.71%。

表 2-3 建设用地现状地类统计表

地类名称	面积（公顷）	占比（%）
商业服务业设施用地	357.14	2.42
物流仓储用地	125.43	0.85
工业用地	1283.38	8.71
采矿用地	631.02	4.28
盐田	0.00	0.00
城镇住宅用地	1540.98	10.46
农村宅基地	5700.57	38.68
机关团体新闻出版用地	113.46	0.77
科教文卫用地	375.79	2.55
高教用地	7.24	0.05
公用设施用地	216.08	1.47
公园与绿地	89.51	0.61
广场用地	7.54	0.05
特殊用地	347.00	2.35
铁路用地	366.31	2.49
轨道交通用地	0.44	0.00

地类名称	面积（公顷）	占比（%）
公路用地	2765.48	18.77
城镇村道路用地	461.25	3.13
交通服务场站用地	119.78	0.81
机场用地	0.02	0.00
港口码头用地	1.05	0.01
管道运输用地	7.71	0.05
水工建筑用地	172.64	1.17
空闲地	46.77	0.32
合计	14736.60	100.00

（2）农村建设用地增减挂钩（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》《自然资源部关于改革建设用地增减挂钩管理方式的通知》等现行政策，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现状农村建设用地。

农村增减挂钩（拆旧复垦）潜力主要是通过对农村闲置宅基地、偏远位置宅基地、低效废弃厂房、废弃村小等低效闲置建设用地实施整治复垦为农用地，腾退出建设用地规模和指标。以 2022 年度国土变更调查为原始数据提取城镇开发边界外村庄图斑，并筛选坡度大于等于 25 度且远离集中居住区的范围，然后剔除目前已实施的“三旧”改造范围、已实施的拆旧复垦（增减挂钩）范围、历史文化建筑等保护范围内的数据，最后叠加农村地籍调查为闲置房屋数据，最后筛选面积大于等于 400 平方米，得出梅县区农村建设用地

拆旧潜力。

经过上述分析，梅县区农村建设用地拆旧潜力空间为90.5公顷，具体详见下表。

表 2-4 梅县区农村建设用地整治潜力分析表

镇街名称	潜在整治潜力（公顷）	潜整治潜力（亩）
白渡镇	3.8400	57.64
丙村镇	3.1800	47.70
城东镇	3.5100	52.64
程江镇	1.8200	27.24
大坪镇	6.4100	96.16
扶大高管会	0.2400	3.53
隆文镇	2.6900	40.28
梅南镇	2.3000	34.44
梅西水库	0.1800	2.75
梅西镇	5.7900	86.81
南口镇	14.2800	214.22
畲江镇	4.3900	65.83
石坑镇	10.6500	159.80
石扇镇	2.7300	41.01
水车镇	3.8100	57.22
松口镇	14.4500	216.73
松源镇	2.0700	31.12
桃尧镇	2.1600	32.36
新城街道	0.0900	1.32
雁洋镇	5.9100	88.71
总计	90.5000	1357.51

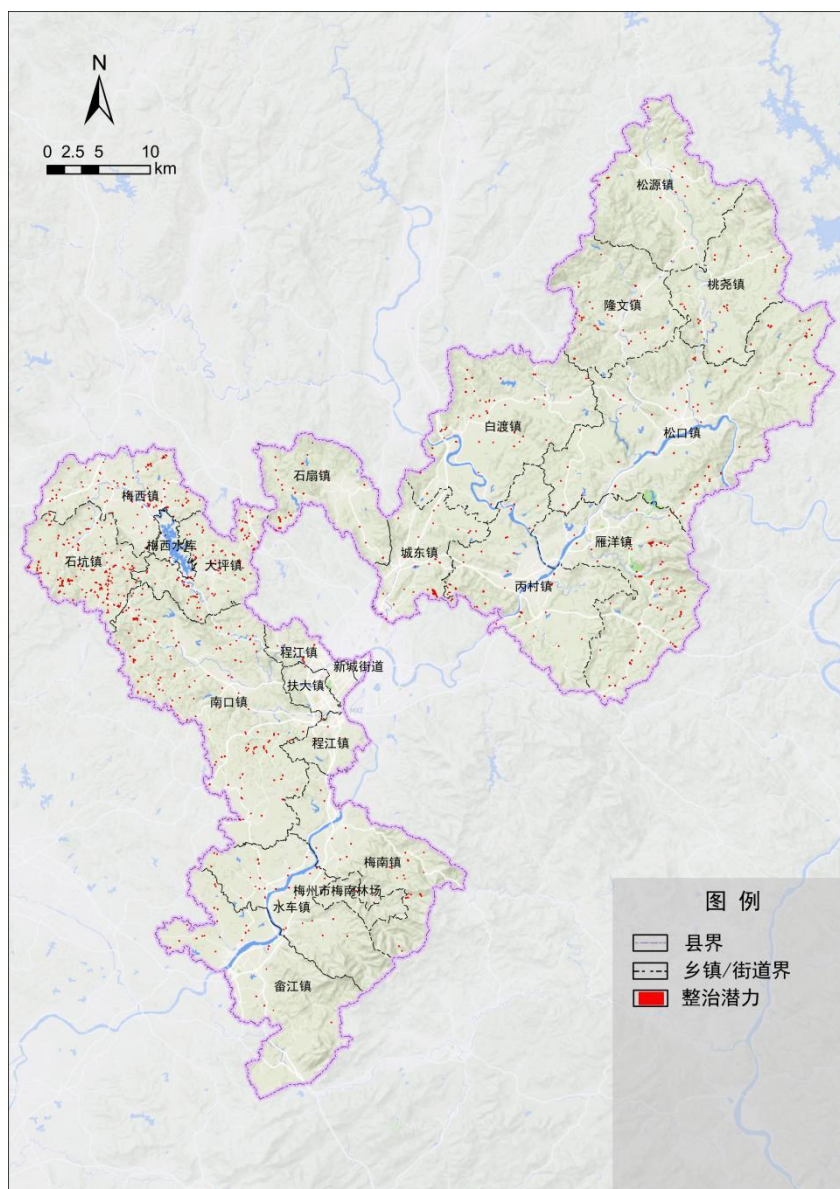


图 2-3 梅县区农村建设用地整治潜力分析图

(3) 城镇工矿建设用地整理潜力

城镇工矿建设用地整理是指将历史遗留的工矿废弃地包括交通、水利等基础设施废弃地等加以复垦，进而腾挪出的建设用地指标。以 2022 年土地变更调查成果中的采矿用地作为原始数据，剔除具有合法采矿权并且正在开采的矿山和遥感影像中显示正在开采的矿山区域，即可得到采矿用地

的整治潜力。

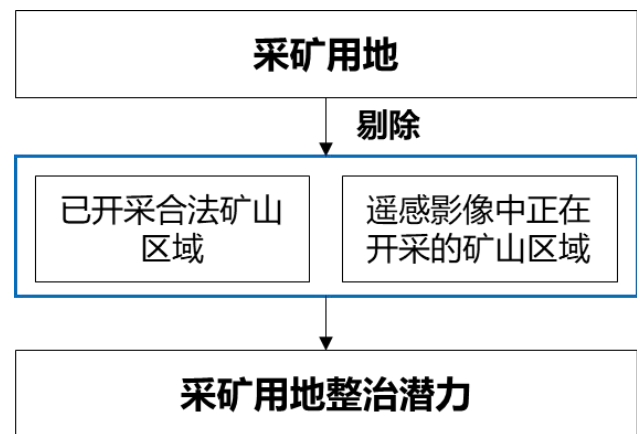


图 2-4 城镇工矿建设用地整治潜力分析技术路线

经过上述分析，全区采矿用地面积约 631.02 公顷，其中具有复垦或复绿潜力的城镇工矿建设用地整治潜力面积约 222.98 公顷。

表 2-5 梅县区城镇工矿建设用地整治潜力分析统计表

乡镇	整治潜力（公顷）	整治潜力（亩）
白渡镇	21.42	321.29
丙村镇	21.04	315.61
城东镇	16.55	248.24
程江镇	5.19	77.82
大坪镇	5.03	75.46
扶大高管会	5.44	81.60
隆文镇	8.02	120.34
梅南镇	34.44	516.64
梅西镇	1.58	23.74
南口镇	32.90	493.46
畲江镇	18.00	269.98
石坑镇	4.92	73.79
石扇镇	7.11	106.59
水车镇	5.60	84.05
松口镇	17.36	260.40
松源镇	2.23	33.48
雁洋镇	16.15	242.21
总计	222.98	3344.72

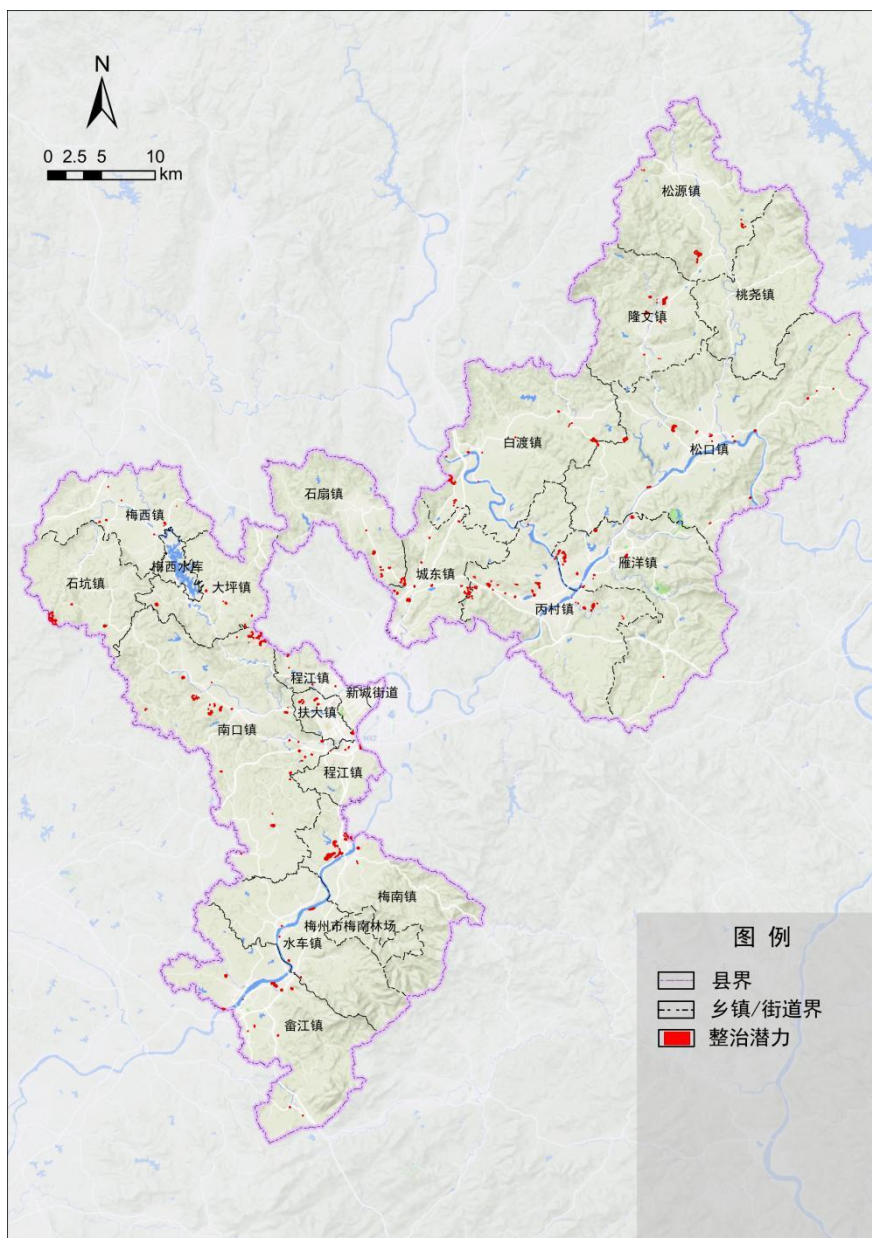


图 2-5 梅县区城镇工矿建设用地整治潜力分析图

(4) 村庄可使用存量建设用地潜力

村庄(203)可使用存量建设用地潜力是在国家认定为“村庄”口径的数据中,实际现状为非建设用地的可以进行腾挪的建设用地规模。以 2022 年度国土变更调查同口径标注数(203 图斑“不打开”)和 2022 年现状建设用地为基础,提取村庄范围内的农用地与未利用地。依次擦除批而未用、永久基本农

田、生态保护红线、城镇开发边界、耕地保护目标、重大项目等不可腾挪的图斑后，得到存量建设规模的初始图层，即“可使用规模”，再对照现状变更调查的建设用地、遥感影像和房地一体数据库数据，将可使用规模中有建筑物的地块进行二次剔除，即可得到村庄（203）可使用存量建设用地规模潜力。

根据 2020 年土地变更调查同口径版数据，经摸查，全区 203 可使用存量建设用地规模潜力约 2474.82 公顷（37122.31 亩）。

表 2-6 “203”未使用存量建设用地整治潜力情况表

镇街名称	面积（公顷）	面积（亩）
白渡镇	138.83	2082.39
丙村镇	144.01	2160.14
城东镇	79.78	1196.75
程江镇	49.44	741.60
大坪镇	189.77	2846.61
扶大高管会	5.25	78.77
隆文镇	103.75	1556.23
梅南镇	67.29	1009.35
梅西水库	16.58	248.70
梅西镇	340.43	5106.52
梅州市梅南林场	0.78	11.75
南口镇	244.50	3667.48
畚江镇	131.28	1969.15
石坑镇	146.52	2197.83
石扇镇	79.00	1184.93
水车镇	95.15	1427.26
松口镇	264.37	3965.48
松源镇	153.42	2301.37
桃尧镇	88.09	1321.33
雁洋镇	136.58	2048.66
总计	2474.82	37122.31

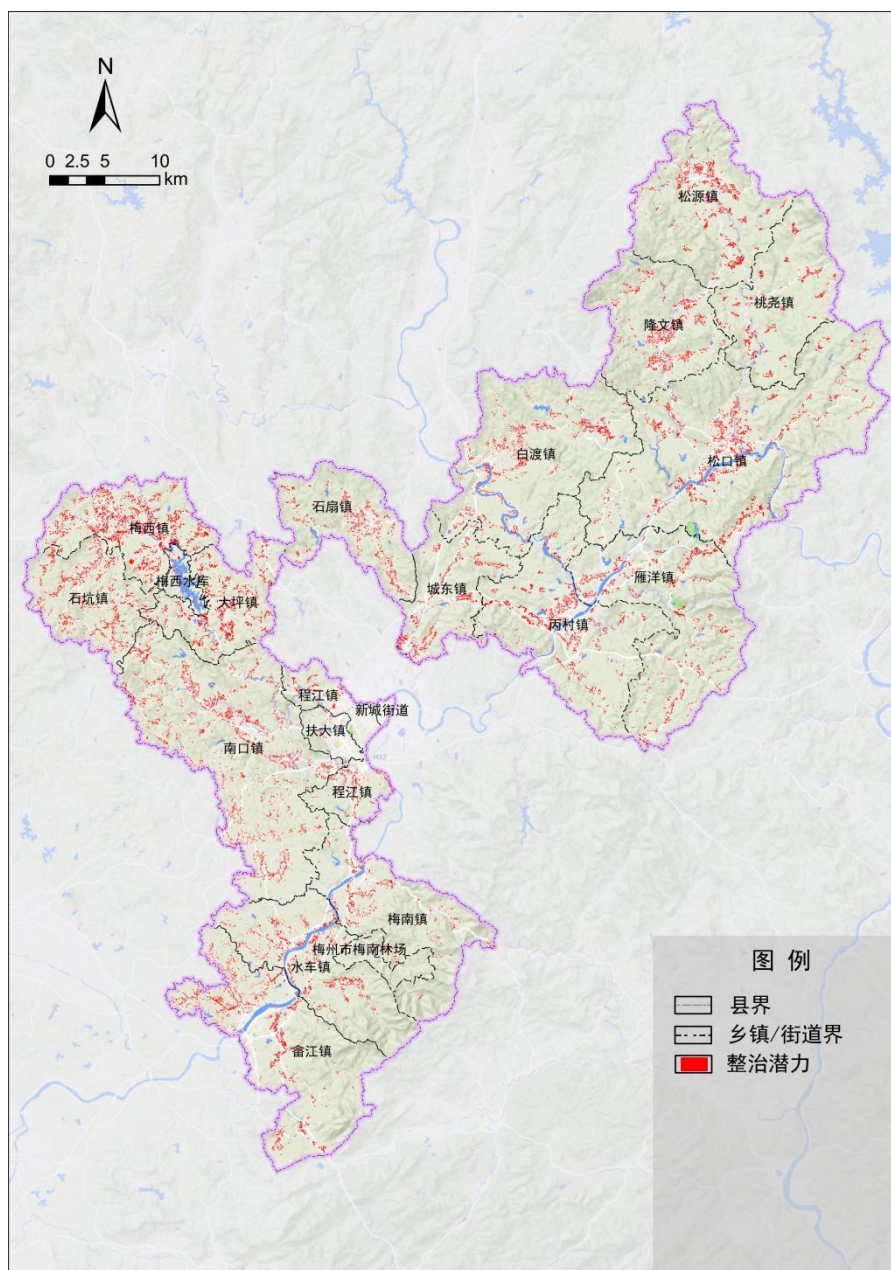


图 2-6 梅县区村庄未使用存量建设用地潜力分布图

3. 生态保护修复可行性

梅县区境内河流较多，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）生态网络安全格局构建

整治区域建设缺乏与生态环境的良性互动，生态体系网络化程度较低，连通性差，通过构建山水林田湖草沙生态网络安全格局，改善生态环境，特别是提升梅江、石窟河流域范围内生态系统质量和稳定性，进一步优化生物多样性保护网络，增强生态系统循环能力，维护生态平衡。

（2）河湖整治

整治区域梅江干流、石窟河等河流两岸基本为天然河岸，部分河段存在淤积堵塞、高杆植物等侵占河道现象，致使河宽变窄，排洪能力减弱，排水不畅；且河段岸坡冲刷严重、稳定性差，自然性遭到不同程度破坏，景观性较差。通过河湖整治工程，对河道进行清淤疏浚，建设护岸护坡，改善水土流失情况，恢复村庄植被，重构乡村生态景观。

（3）森林生态治理

整治区域内林地面积 18.31 万公顷，森林覆盖率达 75.54%，森林蓄积 1225.38 万立方米，建成 11 个自然保护区和 40 个森林公园，面积较大的王寿山森林公园，负离子浓度高，空气质量好，森林附近无采矿企业和化工等较大的污染源。但是因树种类型较为单一，缺乏独有和珍稀的森林资源，森林病虫害等问题导致森林生态系统稳定性较差，生态环境较为脆弱，森林固碳能力降低。

（4）矿山地质环境治理

整治区域内有着丰富的矿产资源，长时间、高强度、大面积的开采，对梅县区的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、一矿一方案、一矿一台账的原则，对梅县区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、煤矿石废渣堆治理、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。

4. 乡村风貌提升及历史文化保护可行性

(1) 人居环境提升潜力

梅县区通过“百千万”建设工程的推进，基础设施建设明显有了大幅完善，人居环境水平显著提高，乡村风貌面貌有了一定提高。但仍存在部分古街及周边地区乡村风貌相对混杂，农房建筑风格或色彩不统一，布局散乱无序，环境卫生及基础设施建设有待提升，人居环境品质不高的现象，有待进一步整治与重塑。目前，人居环境提升潜力地区主要集中在松口镇横东村、大黄村片区，在该区域开展农房风貌提升、外立面改造、乡村公共绿化提升、三线整治等有利于展示梅县新形象、提升圩镇魅力。

(2) 历史建筑修缮提升潜力

梅县区历史文化底蕴深厚，应严格保护文物和历史建筑，发挥弘扬优秀传统文化、塑造城乡风貌特色的载体作用。传统村落与传统建筑保护修复主要包括严格按照相关法规进行考古调查、勘探、发掘和保护。严格按照历史建筑相关保护要求，保障历史建筑结构安全，保存历史建筑历史风貌和价值要素，改善使用功能，开展历史建筑修缮和活化利用，对文物周边环境整治，提高历史环境品质。主要潜力空间包括历史建筑、古镇核心区、古码头及纪念馆等。

（四）产业导入可行性分析

通过实施全域土地综合整治科促进生产要素在城乡区域循环流动，通过通过工业产业主平台升级改造，可加速项目区内产业提质增效及产业结构调整升级。通过合理策划产业导入类项目，优化子项目区设置，结合乡村振兴引领一二三产融合发展，带动农文旅等产业振兴。

（五）风险评估及应对

1. 用地风险

风险：在开展全域土地综合整治过程中，由于项目实施时序先后不一，可能面临建设用地破碎，零星建设用地难以盘活利用等问题，导致部分建设项目短期无法落地或实现全面建设的困难。

应对：优化项目需求，促进用地集约化。在整治规划中，优先考虑挖掘整治区域农房建设、产业用地、公共设施和基础设施需求，并根据项目重要性，对建设需求进行重要性排序，以优化建设需求量，统筹安排用地供给时序与供应量。同时，注意提升节约集约用地水平，优化用地结构，对于当前未能落地且建设必要程度较高的重点项目，争取用地规模在国土空间规划中安排。

2. 行政风险

风险：全域土地综合整治项目涉及生态修复、乡村风貌提升、基础设施建设等多种项目，涉及面广，容易在项目实

施上产生违法占地、违法建设、职能划分不清、资金使用不当及效率较低等违背政策规定的情况。

应对：整合部门资源，有序推进整治。建议组建全域土地综合整治工作小组，集中各部门技术力量，做到项目责任到人，全面提高整治项目推进效率，通力做好全域土地综合整治项目。并在全域土地整治建设项目的实施过程中，大力培训提高操作人员对全域土地综合整治政策解读和应用，确保每一级人员都依规开展。同时，上级工作组或主管单位，应加强政策创新与业务指导，为工作实际开展提供有力保障；并建成良好的信息传达互动机制，及时提供专业技术指导。

3. 资金风险

风险：目前全域土地综合整治的资金主要来源为地方自筹和专项资金，包括政府财政直接投入和社会资本引进等，规划的部分整治项目容易出现后期资金问题导致落地实施困难。同时，涉农资金具有不同的设立依据、来源以及使用渠道，资金的交叉使用容易引起重复投资建设的问题。

应对：统一资金平台，做好使用计划。全域土地综合整治的实施，须打破各部门之间的壁垒，谋划统一的全域土地综合整治资金平台，系统性、综合性整合和管理好各类资金资金，有效推进资金统筹使用，发挥资金综合效益。同时，分年度做好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，化解经济风险。

4. 民意风险

风险：在进行全域土地综合整治的各个项目过程中，通常采用政府的“自上而下”主导方式。然而，由于部分村民对政府的认可度较低，对项目的理解和认识并不深刻。考虑到这些项目涉及到人民群众的利益，群众的实施意愿可能会对项目的顺利实施带来影响，这也对乡村基层领导团队带来了考验，尤其是具体项目涉及权属争议容易引发争议和纠纷，甚至导致一些社会问题的产生。

应对：加强宣传工作，优化宣传模式。必要时以自然村为单位开展入户调研与宣传工作，宣传人员上尽量配置熟悉和整治区域的工作者，宣传资料上尽量做到简明扼要，可采取漫画、海报、图纸等形象易懂的表达方式，开展工作中需要高度关注村民意愿，积极与村民沟通，切实保障村民利益，确保前期工作的有序开展，协调好产权问题，减少不必要的争议和风险。如具体整治项目涉及权属争议的，将先行协调解决相关争议问题；难以解决的，将调整具体整治项目范围，以确保整治工作在权属明晰的前提下开展，保障各方利益。

5. 生态安全风险

风险：在全域土地综合整治的过程中，尽管各种基础设施的建设总体上对环境的效应是正向的，有助于提升区域的

产业发展、生活质量和生态保护。然而在项目建设中，由于监管等问题，也会带来一些负面影响。例如，项目的建设过程中将不可避免地产生一定的环境污染物，如废水、废气、废油、扬尘、弃渣和噪声等。这些污染物会暂时性影响周围的生态环境，严重的可引发土壤、水体和大气的污染，破坏当地生态系统，甚至对当地人民的身体健康产生影响。

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

6.负面清单自查

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）《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方案编制大纲（试行）的函》《广东省全域土地综合整治实施方案编制指南（试行）》（2024年）等文件要求，本次全域土地综合整治不涉及11种负面清单内容（详见附件1）。

三、整治目标

（一）目标设置

1. 整体目标

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”的阶段目标要求，整体谋划、分类实施，以全区整体考虑调整布局，以镇街为基本实施单元，以城乡建设资源集约配置和农用地规模化流转经营为重点，灵活运用政策工具整体推进农用地整治、村庄整治、城镇低效用地再开发、生态保护修复、历史文化资源保护，形成良田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美、城乡融合、区域平衡的高质量发展新格局。

2. 绩效目标

到 2024 年底，到 2024 年，累计完成恢复耕地 186.68 公顷，耕地集约节约累计 2866.67 公顷，建设用地腾挪 86.67 公顷，历史遗留矿山修复 25.4498 公顷。

到 2025 年底，全域土地综合整治项目稳步推进并实现明显成效，累计实施恢复耕地 466.67 公顷，建设高标准农田 700 公顷（最终以省农业农村厅下达的任务为准），撂荒耕地复垦复种任务完成 100%，耕地集约整合率达 50%以上，整理区域内耕地连片度明显提升；建设用地累计整理 303.34 公顷，生态保护累计修复 25.4498 公顷。

到 2027 年底，全区国土空间要素保障能力提高，有效

支撑实体经济发展。实施累计实施恢复耕地 866.67 公顷，撂荒耕地复垦复种任务完成 100%，耕地集约整合率逐步达 70% 以上，整理区域内耕地连片度显著提升；建设用地整理累计 866.6667 公顷；生态保护修复累计 29.9225 公顷。

到 2035 年底，全区山水林田湖草路村全要素、全周期、全链条整治取得显著成效，永久基本农田全部建成为高标准农田，总体实现生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，城乡区域发展更加平衡更加协调。

（二）生产要素创新性配置制度探索

（1）统筹整合资源。优化市场投资环境，完善投资主体权益保障，吸引更多社会资金积极参与，调动各方力量形成多元合力。推动相关部门的资金资源统筹用于综合整治工作。支持国有企业发挥更大作用和责任担当，充分利用其资源、市场、人才等优势，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。参与全域土地综合整治项目的企业或经营主体，给予在利用政策性金融工具融资、参与收益分成等方面的支持。

（2）强化监管考核。将全域土地综合整治成效作为“百千万工程”的重要考核内容，考核结果作为下一年度项目与财政资金分配等的重要依据。制定考核评价与奖励办法，每年组织考核并实施奖惩。定期组织对工作开展较好的乡镇和个人给予表彰表扬。加强整治工作全过程跟踪指导。

四、建设任务与子项目安排

（一）规划落实及其他方案衔接

1. 规划落实

由于梅县区不单独编制县级国土空间总体规划，因此本实施方案有效衔接梅州市国土空间总体规划，明确县域全域土地综合整治各类图斑、重大土地整治项目、生态修复项目以及各片区整治重点方向。并充分衔接镇级国土空间规划，在基础调查、问题诊断基础上，以功能利用为导向合理优化空间布局，明确整治内容和项目安排。

2. 其他方案衔接

本次实施方案暂不涉及权属、永久基本农田、城镇开发边界等方案调整。

（二）重点建设任务落实

1. 开展农用地整理以增加耕地

划定耕地集中整治区，统筹开展“百亩方、千亩方、万亩方”建设、高标准农田建设、农田生态化建设、现有耕地提质改造、耕地恢复、低效林草地和园地整理、永久基本农田优化等整治内容。

梅县区至 2027 年恢复耕地 1.3 万亩（866.67 公顷），具体各镇恢复耕地计划如下：

表 4-1 恢复耕地任务表

序号	镇街名称	计划恢复耕地面积（公顷）					
		总计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	城东镇	31.25	5.49	6.33	7.67	5.88	5.88
2	石扇镇	64.63	12.97	10.79	13.07	13.9	13.9
3	梅西镇	89.67	12.66	22.57	27.32	13.56	13.56
4	大坪镇	33.51	7.04	5.15	6.24	7.54	7.54
5	石坑镇	22.59	6.42	1.09	1.32	6.88	6.88
6	水车镇	48.43	8.66	9.60	11.62	9.28	9.28
7	梅南镇	25.98	7.15	1.59	1.92	7.66	7.66
8	丙村镇	44.23	10.66	4.86	5.88	11.42	11.42
9	白渡镇	46.83	12.77	3.03	3.67	13.68	13.68
10	松源镇	63.27	13.09	10.02	12.13	14.02	14.02
11	隆文镇	65.46	20.63	0.29	0.35	22.1	22.1
12	桃尧镇	64.48	17.88	3.74	4.53	19.16	19.16
13	畚江镇	53.61	9.97	10.08	12.20	10.68	10.68
14	雁洋镇	40.14	11.48	1.84	2.22	12.3	12.3
15	松口镇	40.24	8.92	5.52	6.68	9.56	9.56
16	南口镇	110.36	16.43	26.57	32.16	17.6	17.6
17	程江镇	14.59	2.35	3.26	3.94	2.52	2.52
18	扶大高 管会	3.00	0.75	0.29	0.36	0.8	0.8
19	梅西水库	3.91	1.21	0.04	0.05	1.3	1.3
20	梅州市 梅南林 场	0.47	0.15	0.00	0.00	0.16	0.16
合计		866.67	186.68	126.66	153.33	200	200

至 2027 年耕地集约整合 10 万亩（6666.67 公顷），具

体各镇耕地集约整合计划如下：

表 4-2 耕地集约整合任务表

序号	镇街名称	计划耕地集约累计整合面积（公顷）				
		总计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	白渡镇	370.07	111.02	296.06	340.47	370.07
2	丙村镇	315.18	94.55	252.14	289.96	315.18
3	城东镇	123.30	36.99	98.64	113.44	123.30
4	程江镇	23.42	7.03	18.74	21.55	23.42
5	大坪镇	178.97	53.69	143.18	164.65	178.97
6	扶大高管会	24.81	7.44	19.85	22.83	24.81
7	隆文镇	1422.19	426.66	1137.76	1308.42	1422.19
8	梅南镇	150.78	45.23	120.62	138.72	150.78
9	梅西水库	46.61	13.98	37.29	42.88	46.61
10	梅西镇	553.61	166.08	442.89	509.32	553.61
11	南口镇	313.93	94.18	251.15	288.82	313.93
12	畚江镇	126.55	37.97	101.25	116.44	126.55
13	石坑镇	148.09	44.43	118.48	136.25	148.09
14	石扇镇	784.80	235.44	627.84	722.02	784.80
15	水车镇	98.79	29.64	79.04	90.90	98.79
16	松口镇	345.47	103.64	276.38	317.83	345.47
17	松源镇	385.89	115.77	308.72	355.03	385.89
18	桃尧镇	734.24	220.27	587.39	675.50	734.24
19	雁洋镇	519.98	155.99	415.98	478.38	519.98
20	梅州市梅南林场	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		6666.67	2866.67	4766.67	5666.67	6666.67

整治区域内通过农用地整理项目拟新增耕地面积 280.0102 公顷，新增耕地率为 5.30%，具体各镇新增耕地如下：

表4-3新增耕地统计表

序号	镇街名称	新增耕地面积（公顷）	项目来源
1	城东镇	13.9980	梅县区恢复耕地项目
2	石扇镇	23.8636	
3	梅西镇	49.8926	
4	大坪镇	11.3945	
5	石坑镇	2.4141	
6	水车镇	21.2154	
7	梅南镇	3.5130	
8	丙村镇	10.7335	
9	白渡镇	6.7038	
10	松源镇	22.1436	
11	隆文镇	0.6338	
12	桃尧镇	8.2763	
13	畚江镇	22.2819	
14	雁洋镇	4.0616	
15	松口镇	12.1995	
16	南口镇	58.7385	
17	程江镇	7.2006	
18	扶大高管会	0.6500	
19	梅西水库	0.0959	
合计		280.0102	

2. 开展建设用地整理以腾挪空间

（1）加快农村集体建设用地腾挪整合

通过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、产业园区统一使用。以镇（街）为单元，3年内村庄建设用地腾挪不少于15%，即866.6700公顷（1.3万亩）。

表4-4村庄建设用地腾挪任务表

序号	镇街名称	计划腾挪面积（公顷）				
		总计	2024年	2025年	2026年	2027年
1	白渡镇	52.92	5.29	13.23	20.64	13.76
2	丙村镇	54.9	5.49	13.73	21.41	14.28

序号	镇街名称	计划腾挪面积（公顷）				
		总计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
3	城东镇	30.41	3.04	7.60	11.86	7.91
4	程江镇	18.85	1.89	4.71	7.35	4.90
5	大坪镇	72.34	7.23	18.09	28.21	18.81
6	扶大高管会	2.00	0.20	0.50	0.78	0.52
7	隆文镇	39.55	3.96	9.89	15.43	10.28
8	梅南镇	25.65	2.57	6.41	10.00	6.67
9	梅西水库	6.32	0.63	1.58	2.47	1.64
10	梅西镇	129.78	12.98	32.45	50.62	33.74
11	梅州市梅南林场	0.30	0.03	0.08	0.12	0.08
12	南口镇	93.21	9.32	23.30	36.35	24.24
13	畚江镇	50.04	5.00	12.51	19.52	13.01
14	石坑镇	55.86	5.59	13.97	21.79	14.52
15	石扇镇	30.11	3.01	7.53	11.74	7.83
16	水车镇	36.27	3.63	9.07	14.15	9.43
17	松源镇	58.49	5.85	14.62	22.81	15.21
18	桃尧镇	33.58	3.36	8.40	13.10	8.73
19	雁洋镇	38.66	3.87	9.67	15.08	10.05
20	松口镇	37.42	3.74	9.36	14.59	9.73
合计		866.67	86.67	216.67	338.00	225.34

（2）强化低效、闲置和存量建设用地盘活利用。

拓展城镇产业承载空间，增强人口承载容量。持续推进低效工业用地整治，为“打粮食”项目腾出空间，面积共计152公顷。加快闲置土地处置，制定老旧小区、低效用地改造提升方案和实施计划，提高土地利用效率。加大存量土地处置力度，引导招商引资项目优先使用存量建设用地。

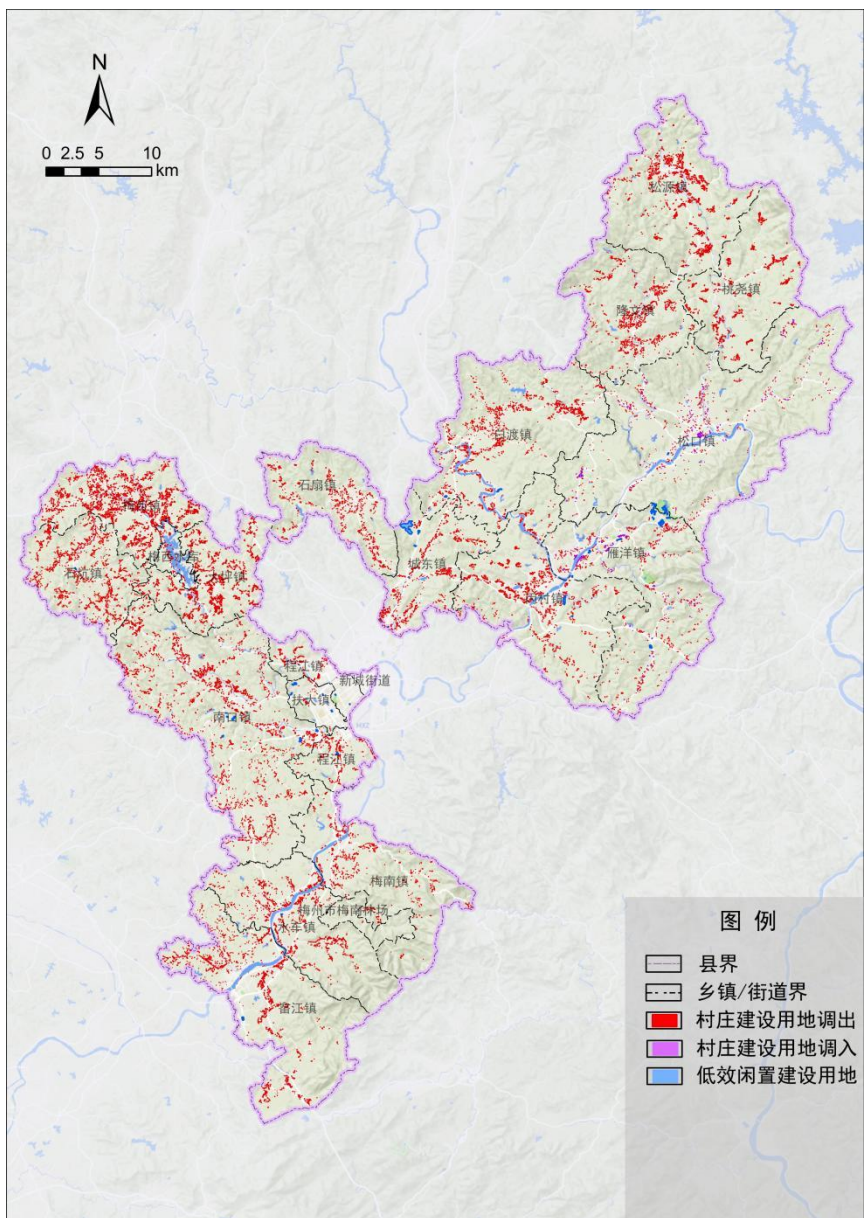


图 4-1 梅县区建设用地整理方向图

3. 开展生态保护修复以优化生态

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、生态重塑等措施，大力推进绿美梅县生态建设。强化韩江流域以及重要水源涵养区、饮用水源保护区保护。建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，支持采矿权人或由区政府将依法取得的采矿用地或历史

遗留废弃采矿用地复垦修复，腾退的用地指标可以用于新设矿权的项目，也可公开交易，交易收益按照“谁修复谁受益”的原则，按比例分成。预计开展乡村生态保护修复2个项目，项目总规模30公顷，其中梅江河梅县区松口镇段防汛堤路提质改造项目4.4727公顷；梅县区2024年度历史遗留矿山生态修复项目25.4498公顷，主要对梅县区18处历史遗留矿山图斑实施生态修复，具体工程包括消除地质安全隐患工程、地貌重塑工程、土壤重构工程、植被重建工程及相应的配套工程。



图 4-2 梅县区生态保护修复方向图

（三）子项目安排

1. 子项目安排情况

（1）农用地整理项目

1) 2025年梅州市梅县区高标准农田改造提升建设项目
拟安排2025年梅州市梅县区高标准农田改造提升建设项目总面积700公顷，总投资约3150万元，主要新修排灌渠道、生产道路和水陂等农业基础设施。

2) 梅县区恢复耕地项目

拟安排梅县区恢复耕地项目总面积280公顷，总投资约8400万元，主要建设内容为土地平整、土壤改良、灌溉与排水、田间道路和农田防护与生态环境保护等工程，计划恢复耕地总面积280公顷。

3) 梅县区耕地集约整合项目

拟安排梅县区耕地集约整合项目总面积6666.6667公顷，总投资6000万元，主要通过土地出租、托管、入股等形式，规模化流转整合细碎化的农村土地，实现小田变大田，形成规模化经营、专业化管理的农业现代化生产方式。以镇为单元，3年内集中连片流转100亩以上的要达到耕地总量的50%。

表 4-5 梅县区农用地整理项目表

序号	项目名称	项目规模 (公顷)	总投资额 (万元)	实施年限
1	2025年梅州市梅县区高标准农田改造提升建设项目	700.0000	3150	2025-2026

2	梅县区恢复耕地项目	280.0000	8400.00	2024-2025
3	梅县区耕地集约整合项目	6666.6667	6000.00	2024-2027
合计		7646.6667	17550.00	——

（2）建设用地整理项目

1）梅县区低效闲置建设用地整治项目

拟安排低效闲置建设用地整治项目总面积 152 公顷，主要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。

2）梅县区地质灾害隐患点避险搬迁项目

拟安排地质灾害隐患点避险搬迁项目总面积 1.2 公顷，总投资 262.8 万元，主要对桃尧镇桃源村大塘下、白渡镇悦一樟树坪地等 2 处涉及 4 户的地质灾害隐患点受威胁农户进行搬迁集中安置；并对搬迁后腾退的农村居民点进行复垦。

3）畲江镇建设用地增减挂钩（建新地块）项目

拟安排建设用地增减挂钩（建新地块）项目总面积 133.3333 公顷，总投资约 36000 万元，以科学规划为前提，实行全域、全要素的腾挪整合建设用地，优化国土空间格局。首期拟实施 2000 亩建新地块的土地收储与基础设施建设。

4）松口镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目

拟安排松口镇增减挂钩（拆旧复垦）项目总面积 12 公顷，总投资约 2700 万元，主要建设内容包括建筑物拆除、

土地平整、耕作层恢复、灌排设施等。首期拟实施 180 亩的宅基地退出与拆旧复垦工作。

5）雁洋镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目

拟安排雁洋镇增减挂钩（拆旧复垦）项目总面积 20.6 公顷，总投资约 4635 万元，主要建设内容包括建筑物拆除、土地平整、耕作层恢复、灌排设施等。首期拟实施 180 亩的宅基地退出与拆旧复垦工作。

表 4-6 梅县区建设用地整理项目表

序号	项目名称	项目规模 (公顷)	总投资额 (万元)	实施年限
1	低效闲置建设用地整治项目	152.3438	——	——
2	梅县区地质灾害隐患点 避险搬迁项目	1.2	262.8	2024-2025
3	畲江镇建设用地增减挂 钩（建新地块）项目	133.3333	36000	2024-2027
4	松口镇建设用地增减挂 钩（拆旧复垦）项目	12	2700	2024-2027
5	雁洋镇建设用地增减挂 钩（拆旧复垦）项目	20.6	4635	2024-2027
合计		319.4771	43597.80	——

（3）生态保护修复项目

为满足人民对生活环境整洁优美、生态系统稳定健康、人与自然和谐共生的美好需求，通过乡村生态保护修复，统筹开展山、水、林、田、湖、草生态系统保护修复和环境治理，整体提升农村人居环境质量，努力建设生态宜居美丽乡村。整治区域内的乡村生态保护修复项目不涉及占用生态保

护红线，通过工程实施后能对本土物种进行保护，增加物种多样性，减少外来物种入侵，提高生态系统的稳定性，保护生物多样性。在实施期间，计划在整治区域安排乡村生态保护修复项目 2 个，项目总规模 33.14 公顷，总投资约 6980.07 万元。

1) 矿山地质环境治理项目

梅县区 2024 年度历史遗留矿山生态修复项目：项目涉及程江镇、丙村镇、大坪镇、南口镇、畚江镇、白渡镇、石扇镇等镇的 18 处历史遗留矿山图斑实施生态修复，总规模 25.4498 公顷，总投资约 631.63 万元，项目实施内容包括消除地质安全隐患工程、地貌重塑工程、土壤重构工程、植被重建工程及相应的配套工程。

2) 碧道建设项目

梅江河梅县区松口镇段防汛堤路提质改造项目：项目主要位于寺坑村、石盘村、圩镇、镇郊村、铜琶村，项目规模 4.4727 公顷。根据《梅州市碧道建设总体规划（2019—2035 年）》，梅江碧道梅县区松口镇段项目结合历史文化旅游线路、特色特产进行建设，提升区域旅游的吸引力，将碧道建设打造成为区域旅游联系、展示松口古镇文化的重要通道。主要任务包括水资源保障、水安全提升、水环境改善、水生态保护与修复、景观与游憩系统构建和共建生态活力滨水经济带等六方面，打造相关防汛道路、亲水步道、健身绿道等

生态文化产品，并以此为载体，注入松口古镇为客家人下南洋的第一站的特色历史文化元素，构建南粤大地“融入自然、品味文化、畅享健康”的休闲游憩网络。

表 4-7 梅县区生态保护修复项目表

序号	项目名称	项目规模 (公顷)	总投资额 (万元)	实施年限
1	梅江河梅县区松口镇段防汛堤路提质改造项目	4.4727	6348.44	2023-2027
2	梅县区 2024 年度历史遗留矿山生态修复项目	25.4498	631.63	2024
合计		29.9225	6980.07	——

(4) 乡村风貌提升及历史文化保护项目

1) 梅州市梅县区松口镇人居环境提升项目（横东村、大黄村片区）

项目主要位于松口镇横东村和大黄村，投资额约 6869.20 万元。横东村片区的主要建设内容为：村内主/次干道改造 1.8050 公顷，沿线绿化 1.1040 公顷，新装村内主次干道路灯 175 杆；居民楼外立面改造 172 栋；小学外立面及场地改造 1 处；庭院风貌提升 10 处；四小园 1 项；环境卫生整治 10 处；新建村民活动中心 4 处；池塘风貌提升 16.1448 公顷；新建篮球场 1 处；其次为入口风貌提升、乡村公共绿化提升、三线整治等配套附属工程。大黄村片区的主要建设内容为：新铺设人行道 0.7000 公顷，村内主干道沿线绿化 0.7000 公顷，新装沿线路灯 165 杆；居民楼外立面改造 197 栋，门店

外立面改造 24 间；小学外立面及场地改造 1 处；庭院风貌提升 20 处；环境卫生整治 10 处；入口风貌提升、乡村公共绿化提升、三线整治等配套附属工程。

2) 梅州市梅县区松口镇历史文化名镇保护提升项目

项目主要位于松口镇圩镇，项目投资约 32922 万元。主要建设内容为保护修缮古镇核心区 480 座公有历史建筑，建筑面积约 7 万平方米，改造提升客侨文化展馆面积约 440 平方米。建设古镇沿河长约 7 公里游步道，对 29 个古码头进行修缮。同时实施核心区约 16 万平方米环境整治，对繁荣东路等 13 条传统街巷沿街立面和路面进行整治改造，配套建设便民服务设施，改造提升消防、供排水、生态停车场、公厕等公共基础设施。

3) 梅州市梅县区传统村落集中连片保护利用项目-松口镇一期工程

项目主要对大黄村、南下村、圳头村等传统村落进行修缮，总投资额为 1913.88 万元，其中大黄村传统村落保护利用修缮面积约 1.6395 公顷，南下村传统村落保护利用修缮，面积约 0.011 公顷，圳头村传统村落保护利用修缮，面积约 0.03 公顷，大黄村至南下村连片沿河两岸重要建筑修缮改造提升，面积约 0.6000 公顷，南下村、大黄村开展传统村落村史文化布展，面积约 0.2700 公顷，松口镇村旅游配套设施建设，面积约 0.0600 公顷。

表 4-8 梅县区乡村风貌提升及历史文化保护项目表

序号	项目名称	项目规模 (公顷)	总投资额 (万元)	实施年限
1	梅州市梅县区松口镇人居环境提升项目（横东村、大黄村片区）	71.0644	6869.2	2024-2025
2	梅州市梅县区传统村落集中连片保护利用项目-松口镇一期工程	1.5183	1913.88	2023-2025
3	梅州市梅县区松口镇历史文化名镇保护提升项目	12.8961	32922	——
合计		85.4788	41705.08	——

(5) 产业导入类项目

1) 华发现代农业（梅州）示范基地建设项目

项目主要位于于梅县区雁洋镇对坑村，总投资约 48200 万元，建设规模约 21.7744 公顷，总建筑面积约 13 万平方米。项目引进新技术，采用立体种植无土栽培的技术开展蔬菜、瓜果等作物生产，亩均产量可达常规种植的 20 倍以上，主要提供给周边城市及大湾区蔬菜市场。

表 4-9 梅县区产业导入类项目表

序号	项目名称	项目规模 (公顷)	总投资额 (万元)	实施年限
1	华发现代农业（梅州）示范基地建设项目	21.7744	48200	2023-2024
合计		21.7744	48200	——

(6) 公共服务与基础设施建设项目

1) 省道 S223 线梅县区松源至雁洋段（出省通道）改建工程项目

项目主要位于松源镇和松口镇，总投资约58000万元，主要内容为调整用地报批项目共长11公里，其中松源段长1公里，路基宽12米；松口段长10公里，路基宽21.5米，争取10月份获得用地批复，12月进行开工建设。

表 4-10 梅县区公共服务与基础设施建设项目表

序号	项目名称	项目规模 (公顷)	总投资额 (万元)	实施年限
1	省道 S223 线梅县区松源至雁洋段（出省通道）改建工程项目	41.1753	58000	2024-2027
合计		41.1753	58000	——

2. 2024 年项目计划情况

2024 年整治区域内拟安排 6 项整治工程，总投资约 124014.71 万元。其中，财政资金 24874.71 万元，政府专项债 46000 万元，社会资金 53140 万元，项目总规模约 440.9822 公顷。

表 4-11 2024 年项目实施进度计划表

序号	项目类型	项目名称	建设规模	计划投资	实施年度
1	农用地整理项目	梅县区恢复耕地项目	280.0000	8400.00	2024-2025
2	乡村生态保护修复项目	梅县区 2024 年度历史遗留矿山生态修复项目	25.4498	631.63	2024
3	乡村风貌提升项目	梅州市梅县区松口镇人居环境提升项目（横东村、大黄村片区）	71.0644	6869.2	2024-2025

序号	项目类型	项目名称	建设规模	计划投资	实施年度
4		梅州市梅县区传统村落集中连片保护利用项目-松口镇一期工程	1.5183	1913.88	2023-2025
5	产业布局 和引入项目	华发现代农业（梅州）示范基地建设项目	21.7744	48200	2024
6	其他建设项目	省道 S223 线梅县区松源至雁洋段（出省通道）改建工程项目	41.1753	58000	2024-2025
合计			440.9822	124014.71	

五、精品工程

（一）梅州市梅县区传统村落集中连片保护利用项目-松口镇一期工程

（1）整治范围

松口镇镇域范围。

（2）整治情况

项目以梅州市梅县区松口镇镇域传统村落群及连片村为主要对象，以点促面、梯次建设，示范引领，开展松口镇传统村落传统建筑保护利用打造传统要素保护利用示范节点,推动完善基础设施、公共服务设施建设使松口镇传统村落得到有效保护整治，激活松口传统村落活力。

（3）整治/规划内容

项目内容丰富，涵盖传统建筑修缮、传统要素保护、人居环境提升、村史文化宣传等多个方面，其中传统建筑修缮包含对大黄村至南下村连片沿河两岸重要建筑保护提升，大

黄村许氏宗祠、陇西堂、朝凤居等传统建筑的修缮，传统要素保护包含对圳头码头、南下刘皇渡码头、大黄古驿道节点、大黄古码头群、大黄古树林、松口镇村旅游配套设施建设等要素进行保护提升，人居环境提升包含对清理疏通大黄村河道、丘哲故居周边环境提升、黄社公学周边环境提升等，村史文化宣传包含南下村史馆、大黄村史馆文化布展。



图 5-1 松口镇传统村落图

（二）华发现代农业（梅州）示范基地建设项目

（1）整治范围

梅县区雁洋镇对坑村。

（2）整治情况

项目总投资约4.82亿元，建设规模约21公顷，总建筑面积约13万平方米。围绕“农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足”三大重点，打造集种植温室、育苗温室、研学基地等功能于一体的现代农业项目，预计年底完工。项目引进新技术，采用立体种植无土栽培的技术开展蔬菜、瓜果等作物生产，亩均产量可达常规种植的20倍以上，主要提供给周边城市及大湾区蔬菜市场。



图 5-2 华发现代农业（梅州）示范基地效果图

六、投资测算及资金筹措

（一）投资测算

1.投资测算依据

- （1）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- （2）《土地开发整理预算定额标准》（2011年）；
- （3）《广东省建设工程概算编制办法》；
- （4）《广东省建设工程计价依据（2018）》；
- （5）《2018年广东省安装工程计价办法》；
- （6）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- （7）《广东省建筑工程计价办法（2018）》；
- （8）《广东省房屋建筑及装饰工程综合定额（2018）》；
- （9）《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- （10）《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
- （11）《广东省高标准基本农田建设项目设计编制规程（试行）》（2012）；
- （12）《广东省高标准基本农田建设规范（试行）》（2012）；
- （13）《关于印发财政支持稳定经济增长的政策措施的通知》（粤财预〔2014〕128号）；
- （14）《广东省垦造水田项目管理办法（试行）》（国土资耕保发〔2018〕4号）；
- （15）《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）；

(16) 《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）；

(17) 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）

(18) 《清单计价规范》（GB50500-2013）；

(19) 按图纸计算主要工程量，按国标清单计价方式，参考当地综合价格和信息价格；

(20) 梅县区同期同类工程的实际结算资料及造价分析资料进行估算；

(21) 国家或梅县区有关工程建设其他费用标准的规定。

2.投资测算

按照项目区内农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复、风貌提升及历史文化保护、产业导入和其他相关项目等实际发生的费用，进行投资估算。预算定额标准按既有规定执行。

农用地整理资金：根据《土地开发整理项目预算定额标准》，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。参照其他地区恢复耕地工程成本约2万元/亩；高标准农田建设约0.3万元/亩进行投资估算。

建设用地整理资金：根据《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）

《土地开发整理项目预算定额标准》，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。村庄建设用地腾挪整合按照20万元/亩进行投资估算。

水利资金：河道及流域整理修复项目资金来源于部门专项资金，根据项目施工内容的差异，预计成本在30万元/公里-60万元/公里。

乡村生态保护修复、风貌提升及历史文化保护等项目资金，因包含多个子项目，资金测算由各子项目根据行业标准测算得出。

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。

产业导入项目：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。

表 6-1 全域土地综合整治建设项目库

序号	项目类型	项目名称	建设规模 （公顷）	计划投资 （万元）
1	农用地整 理项目	2025年梅州市梅县区高标准 农田改造提升建设项目	700.0000	3150
2		梅县区恢复耕地项目	280.0000	8400.00
3		梅县区耕地集约整合项目	6666.6667	6000.00
小计			7646.6667	17550.00
4	建设用地 整理项目	低效闲置建设用地整治项目	152.3438	—
5		梅县区地质灾害隐患点避险 搬迁项目	1.2	262.8

序号	项目类型	项目名称	建设规模 (公顷)	计划投资 (万元)
6		畚江镇建设用地增减挂钩 (建新地块)项目	133.3333	36000
7		松口镇建设用地增减挂钩 (拆旧复垦)项目	12	2700
8		雁洋镇建设用地增减挂钩 (拆旧复垦)项目	20.6	4635
小计			319.4771	43597.80
9	乡村生态 保护修复 项目	梅江河梅县区松口镇段防汛 堤路提质改造项目	4.4727	6348.44
10		梅县区 2024 年度历史遗留 矿山生态修复项目	25.4498	631.63
小计			29.9225	6980.07
11	乡村风貌 提升项目	梅州市梅县区松口镇人居环 境提升项目(横东村、大黄 村片区)	71.0644	6869.2
12		梅州市梅县区传统村落集中 连片保护利用项目-松口镇 一期工程	1.5183	1913.88
13		梅州市梅县区松口镇历史文 化名镇保护提升项目	12.8961	32922
小计			85.4788	41705.08
14	产业布局 和引入项 目	华发现代农业(梅州)示范 基地建设项目	21.7744	48200
小计			21.7744	48200.00
15	其他建设 项目	省道 S223 线梅县区松源至 雁洋段(出省通道)改建工 程项目	41.1753	58000
小计			41.1753	58000.00
合计			8144.4948	216032.95

(二) 资金筹措

1. 资金筹措原则

项目资金由财政资金、政府专项债和社会资本构成，其

中财政资金主要包括省市专项资金、指标收益等。项目由牵头部门作为项目业主，依法通过公开招标方式选择同时符合本项目筹资、投资、勘查、设计、施工及运营要求的公司作为实施主体，政府委托相关主管部门对全过程进行监督、监管、业务指导、政策引导。资金筹措主要原则如下：

（1）规模适当原则

筹资要在正确预测和科学规划的基础上进行，要以满足项目实施需要为最首要的原则，合理确定筹资规模。筹资的数额要能保证项目实施的需要，也不可贪多求大。

（2）合法合规性原则

资金的筹措坚持依照国家政策法规开展，项目资金来源需由各相关部门共同监管，同时各项目资金来源均严格对照相关文件依据。

（3）稳定性原则

筹资是项目实施的基础工作，必须坚持稳定性原则。在实施过程中，确保资金投入稳定，不短缺、不断缺，保证项目正常实施。

（4）筹措及时原则

资金的及时投入是确保项目能够正常开展的重要因素，筹资的期限要与项目建设周期相吻合；筹资时间配比要及时，使资金的投放与运用同项目建设的具体需要紧密衔接，以便于项目实施过程中能够适时获取所需资金。

2.资金筹措情况

梅县区全域土地综合整治项目共计 15 个，总投资 216032.95 万元，其中财政投资约 73295.15 万元，占总投资的 33.93%；政府专项债资金 89597.80 万元，占总投资的 41.47%；社会投资 53140.00 万元，占总投资的 24.60%。

财政资金和政府专项债主要用于乡村生态保护修复、风貌提升及历史文化保护、基础设施等公益性项目。该类项目由牵头部门作为项目业主，依法通过公开招标方式选择同时符合本项目筹资、投资、勘察、设计、施工及运营要求的公司作为实施主体，政府委托相关主管部门对全过程进行监督、监管、业务指导、政策引导。

社会资本主要由投资企业进行筹措。该类项目由投资企业自筹资金进行投资建设，具体根据项目实际情况确定。

表6-2 资金筹措计划表

序号	项目类型	项目名称	牵头部门	项目位置	建设规模 (公顷)	计划投资 (万元)			
						小计	财政资金	政府专项债	社会资金
1	农用地整理项目	2025 年梅州市梅县区高标准农田改造提升建设项目	梅县区农业农村局	梅县区	700	3150	3150	-	-
2		梅县区恢复耕地项目	梅州市自然资源局梅县分局	梅县区	280.0000	8400.00	1260.00	-	7140.00
3		梅县区耕地集约整合项目	梅县区市农业农村局	梅县区	6666.6667	6000.00	6000.00	-	-

序号	项目类型	项目名称	牵头部门	项目位置	建设规模 (公顷)	计划投资（万元）			
						小计	财政资金	政府专项债	社会资金
农用地整理项目小计					7646.6667	17550	10410.00	0.00	7140.00
4	建设用地整理项目	低效闲置建设用地整治项目	梅州市自然资源局梅县分局	梅县区	152.3438	-	-	-	-
5		梅县区地质灾害隐患点避险搬迁项目	梅州市自然资源局梅县分局	桃尧镇、白渡镇	1.2	262.8	-	262.8	-
6		畚江镇建设用地增减挂钩（建新地块）项目	梅州市自然资源局梅县分局	畚江镇	133.3333	36000	-	36000	-
7		松口镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目	梅州市自然资源局梅县分局	松口镇	12	2700	-	2700	-
8		雁洋镇建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目	梅州市自然资源局梅县分局	雁洋镇	20.6	4635	-	4635	-
建设用地整理项目小计					319.4771	43597.80	0.00	43597.80	-
9	乡村生态保护修复项目	梅江河梅县区松口镇段防汛堤路提质改造项目	梅县区水务局	主要寺坑村、石盘村、圩镇、镇郊村、铜琶村	4.4727	6348.44	6348.44	-	-
10		梅县区2024年度历史遗留矿山生态修复项目	梅州市自然资源局梅县分局	程江镇、丙村镇、大坪镇、南口镇、畚江镇、白渡镇、石扇镇	25.4498	631.63	631.63	-	-
乡村生态保护修复项目小计					29.9225	631.63	631.63	0.00	0.00

序号	项目类型	项目名称	牵头部门	项目位置	建设规模 (公顷)	计划投资(万元)			
						小计	财政资金	政府专项债	社会资金
11	乡村风貌提升项目	梅州市梅县区松口镇人居环境提升项目(横东村、大黄村片区)	梅县区松口镇人民政府	松口镇横东村、大黄村	71.0644	6869.2	6869.2	-	-
12		梅州市梅县区传统村落集中连片保护利用项目-松口镇一期工程	梅县区松口镇人民政府	松口镇	1.5183	1913.88	1913.88	-	-
13		梅州市梅县区松口镇历史文化名镇保护提升项目	梅县区松口镇人民政府	松口镇圩镇	12.8961	32922	32922	-	-
乡村风貌提升项目小计					85.4788	41705.08	41705.08	0.00	0.00
14	产业布局 和引入项目	华发现代农业(梅州)示范基地建设项目	雁洋镇政府	雁洋镇	21.7744	48200	2200	-	46000
产业布局 and 引入项目小计					21.7744	48200	2200.00	-	46000.00
15	其他建设项目	省道 S223 线梅县区松源至雁洋段(出省通道)改建工程	梅州市梅县区公路事务中心	松源镇、雁洋镇	41.1753	58000	12000	46000	-
其他建设项目小计					41.1753	58000	12000	46000	
合计					8144.4948	216032.95	73295.15	89597.80	53140.00

(三) 资金平衡分析

梅县区全域土地综合整治总投资约 216032.95 万元, 根据项目类型的不同, 从指标效益、财政补贴、土地出让、政府税收、企业营业收益等方面进行估算, 预计每年可产生

77091.07 万元收益。该项目的收入来源和结构来自于以下几方面：

（1）农用地整理项目

农用地整理项目总投资 17550 万元，其中财政投资 10410.00 万元，社会资金 7140.00 万元，项目实施后每年预计收益约 8221.18 万元。

1) 项目实施后可形成 8441.5799 公顷土地集约流转收益，整合连片后预计每亩土地租金提升 200 元/亩。

2) 恢复耕地 866.67 公顷收益：补充“二调”到“三调”的耕地缺口，可免于 900 元/亩*年上缴给国家的费用（参考《自然资源局 财政部关于实行耕地保护责任目标考核奖惩工作的通知》）。

3) 农产品产值增加；预计土地集约流转后开展规模化经营，每亩收益增加 300 元。

4) 农旅研学收益：预计每月带来 0.3 万人次农旅研学，每人消费 200 元。

（2）建设用地整理项目

建设用地整理项目总投资 38962.80 万元，项目实施后每年预计收益约 67653.56 万元。

1) 低效闲置建设用地整治 152.3438 公顷收益：工业产值与税收增加 10 万元/亩。

2) 建设用增减挂 165.9333 公顷（2489 亩）收益：预期

指标收益按 15 万元/亩计算，预期收益 37334.99 万元；集体经营用地入市租金 0.5 万元/亩，预期收益 1244.50 万元；工业产值与税收增加 2.5 万元/亩，预期收益 6222.50 万元。

（3）乡村风貌提升项目

乡村风貌提升项目总投资 41705.08 万元，其中，财政资金 41705.08 万元，项目实施后每年预计收益约 1200.00 万元。

1）整治提升后，预计预计每月带来 0.5 万人次参加乡村旅游，每人消费 200 元。

（4）产业布局和引入项目

产业布局和引入项目总投资 48200 万元，其中，财政资金 2200 万元，社会资金 46000 万元，项目实施后每年预计收益约 16.33 万元。

1）华发现代农业（梅州）示范基地建设项目，带来土地集约流转租金增加 200 元/亩；开展规模化经营，每亩农产品产值增加 300 元。

综上所述，项目实施时投入的大量资金后，在各方面都可以带来明显的经济效益。短期内是不能实现资金平衡，但是长远来计算，耕地带来的农产品种植效益及研学收入，以及工业园改造带来的租金上涨、税收提高和出让金收益等其他经济效益，项目收益在 2.80 年后可覆盖支出。

七、预期效益和项目特色

（一）预期效益

1.经济效益

实现农业产业提质增效。通过农用地整理项目，如恢复耕地、高标准农田建设等，将原本的中低产田改变为高产农田，同时可增加耕地面积，农业生产环境和农田水利设施等耕作条件大力改善，实现农业生产成本降低和农作物产量增加。例如，通过高标准农田建设，预计亩均农作物收益可增加 50-100 元。同时，开展耕地集约整合，可通过土地集约流转将区域内的零散耕地整合集中连片，更有利于土地规模化经营，进而推动现代农业发展，加快农业产业升级，极大地提高农业生产能力和综合效益，促进农业增效农民增收。

提高农民收入。通过农用地整理，实施恢复耕地项目、高标准农田改造提升等工程，可大力提升耕地质量与土地的生产能力，降低农业生产成本，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，通过实施耕地集约整合，可规整零碎分散的耕地，促进集约化流转，预计亩均耕地流转收益可增加 100-200 元。此外，通过建设用地整理，可优化整治区域内的土地利用结构和布局，盘活存量闲置用地，促进产业开发，进而有效增加工作岗位，带动周边村民安居乐业。例如，通过村庄建设用地腾挪整合等项目，可引导空心村村民进行集中建房安置，结余的建设用地可进行用

地指标交易或调整布局产业项目，以促进农村集体及农民收入。

提升土地价值。整治区域内通过低效闲置建设用地整治，可优化整治区域内的建设用地结构和布局、开发条件等，有利于完善产业配套设施和拓展城镇发展空间，直接提升土地价值。其次，通过生态保存修复等工程，可改善区域环境质量，推动绿色新兴产业落地，可间接促进周边土地价值提升。

2.社会效益

有利于保障粮食安全。项目通过实施农用地整理，可改善农业生产条件，有效遏制耕地“非粮化”，实现区域耕地总量平衡，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，

有利于提高人居环境品质。项目通过实施建设用地整理和乡村生态保护修复，开展村庄建设用地腾挪整合和人居环境提升等工程，可拓展城镇和农村发展空间，加强公共配套设施建设，增加绿化面积，改善农村居住环境，有利于全面提升整治区域的人居环境品质。

有利于优化乡村发展格局。通过低效闲置建设用地整治和村庄建设用地腾挪整合，可以加强节地建设，推进全区节约集约用地，缓解土地供需矛盾，为产业转移和结构调整腾出土地空间，优化国土空间规划与功能布局，合理布局生产空间、生活空间和生态空间三生空间，促进经济高质量发展，

提升地区竞争力。

有利于提升民生幸福感。通过低效闲置建设用地整治、防汛堤路提质改造和农村人居环境提升，可拓展城乡发展空间，完善区域公共服务设施，筑牢城乡防汛安全线，改善居民生活条件，促进生活便利，有利于提升居民的归属感和幸福感，维护社会稳定。

3.生态效益

有利于提升区域整体生态环境。整治区域通过防汛堤路提质改造和农用地整理的生物措施，能有效地保护水资源环境，保持水土、防止水土流失。通过历史遗留矿山生态修复等工程，改善地区地质环境与风貌，进一步提高植被覆盖率，增强水源涵养能力，提升生物多样性提升。

提高农用地生产力。农用地的整治通过土地平整、改良土壤结构等措施，可以提升耕地质量，增加农地有机质含量，提高农地保水保肥能力，提高农用地综合生产力，实现项目区旱涝保收，促进农业生产的可持续发展。

有利于推进绿色农业发展。高标准农田改造提升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，有利于提高农业可持续发展能力，推进绿色农业发展。

（二）项目特色

（1）做优“耕地空间”增量。以解决耕地碎片化问题为重点，推进耕地集中连片整治，逐步将零散、细碎的耕地整治为集中连片优质耕地。在国土“三调”中的即可恢复、工程恢复地类基础上，扣除25度以上坡、河道湖区范围内、批而未用、生态保护红线范围内、试划城镇开发边界范围内等不符合要求地块后，以剩余的恢复类地块作为主要调查评价对象，通过整治后预计新增耕地280公顷。

（2）盘活“建设空间”存量。以农村集体建设用地腾挪整合和低效闲置建设用地盘活利用为重点，通过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、产业园区统一使用。通过整治后农村集体建设用地腾挪整合预计达到 145.3333 公顷，低效闲置建设用地盘活利用预计达到 152.3438 公顷。

（3）提升“生态空间”质量。以解决生态功能退化、促进生态品质提升为重点，统筹推进山水林田湖草一体化保护和修复。开展废弃矿山生态修复，消除地质灾害隐患，实现废弃矿山土地资源再利用，通过整治后预计矿山生态修复 25.4498 公顷。

八、实施保障

（一）组织保障

建立领导小组。成立以区长为组长的梅县区全域土地综

合整治工作领导小组，领导小组负责统筹协调推进梅县区全域土地综合整治工作，研究解决推进过程中的重大问题和决策。

建立工作机制。构建“区镇村联动+村民全过程参与”的工作机制，形成指挥有力、纵向贯通、横向联动的工作格局。建立“区级统筹、镇街推进、村社落实”的三级联动机制，明确责任分工、形成责任闭环，合力推进梅县区全域土地综合整治工作落地见效。

加强监督管理。将全域土地综合整治成效作为“百千万工程”的重要考核内容，考核结果作为财政资金分配、用地指标奖励等的重要依据。制定考核评价与奖励办法，每年组织考核并实施奖惩。建立健全廉政风险防控及容错纠错机制，落实“三个区分开来”，激励基层领导干部积极改革创新、主动担当作为。

制定应急预案。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，由应急管理部门负责制定应急预案。

（二）资金保障

逐步建立政府、社会资金参与的多元化投入机制。积极争取上级财政资金支持，整合新农村示范村、美丽乡村建设等各类涉农资金，有效保障财政资金投入。搭建全域土地综合整治实施平台，壮大农村建设用地拆旧等指标收益资金。

加强与金融机构对接，用好用足农发行、国开行等政策性银行的融资政策，拓展融资渠道。积极引导村民参与，并引入市场化运作机制，引导企业、社会资金投入。

（三）制度保障

整合现有各类涉农政策，做好新旧政策衔接过渡，明确规划土地、乡镇建设、农村管理、产业招商、财政奖补、金融支持等方面的政策支持，广泛做好宣传。结合梅县实际，加强规划实施管控传导研究，高水平编制镇村集成国土空间规划，同时从综合政策类、农用地整理类、建设用地整理类和生态保护修复类等方面按需制定相关政策，如新增耕地指标有偿使用、永久基本农田储备区管理、农村集体经营性建设用地入市改革、农村承包地“三权分置”改革、农村宅基地“三权分置”改革等具体政策举措。

（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、施工工艺合理可行；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，在梅县区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、高标准农田建设等持续跟踪管护；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。

九、有关建议

目前，全域土地综合整治项目存在市场参与不足、投融资渠道不畅的问题，不利于全域土地综合整治项目的全面开展和深入实施。为充分挖掘农村自然资源价值，为全域土地综合整治的开展提供可持续的内生动力，建议从以下方面加强多元化投入：一是畅通土地经营性收入和土地指标收入途径。允许闲置宅基地等低效集体建设用地经整治后，在符合规划的前提下依法作为集体经营性建设用地入市，通过综合整治产生的建设用地指标、补充耕地指标，在保障村庄建设和产业发展需要的前提下，为节余指标提供交易平台，允许跨市县交易。二是为市场主体参与全域土地综合整治提供收益保障。允许将全域土地综合整治产生的土地经营性收入和土地指标收益，按约定作为金融和社会资本投资的收益来源。

十、附件

（一）附表

附表 1 全域土地综合整治省级建设基本情况表；

附表 2 整治前后土地利用结构对比表；

附表 3 全域土地综合整治主要绩效指标表；

附表 4 整治区域新增耕地情况表；

附表 5 全域土地综合整治项目安排表；

（二）附图

附图 1 梅州市梅县区全域土地综合整治土地利用现状图；

附图 2 梅州市梅县区全域土地综合整治规划图；

附图 3 梅州市梅县区全域土地综合整治潜力分布图；

附图 4 梅州市梅县区全域土地综合整治功能分区图；

附图 5 梅州市梅县区全域土地综合整治子项目分布图；

附图 6 梅州市梅县区全域土地综合整治耕地布局调整优化图；

附图 7 梅州市梅县区全域土地综合整治建设用地布局调整优化图；

附图 8 梅州市梅县区全域土地综合整治生态空间布局调整优化图。

（三）其他证明材料

附件 1 梅州市梅县区全域土地综合整治实施方案负面

清单自查报告。

附件2-1《梅州市梅县区全域土地综合整治实施方案（第一次征求意见稿）》汇总情况

附件2-2《梅州市梅县区全域土地综合整治实施方案（第二次征求意见稿）》汇总情况

附件4《梅州市梅县区全域土地综合整治项目实施实施方案》专家评审复核意见