

梅州市大埔县全域土地综合整治 实施方案



大埔县人民政府

二〇二四年十月

项目名称：梅州市大埔县全域土地综合整治实施方案

委托方（甲方）：大埔县自然资源局

承担方（乙方一）：广东省城乡规划设计研究院科技集团股份
有限公司

城乡规划编制资质证书等级：甲 级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字 21440152

院 长： 邱衍庆

总工程师： 马向明

承担方（乙方二）： 广东国地规划科技股份有限公司

城乡规划编制资质证书等级：甲 级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字 21440261

董 事 长： 周裕丰

总工程师： 罗伟玲

承担方（乙方三）： 广东建通地理信息集团股份有限公司

测绘资质证书等级：甲级

测绘资质证书编号：甲测资字 44101218

董 事 长： 丘艳艳

总 经 理： 骆明理

规划设计编制完成时间：2024 年 10 月

主编单位：广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司

广东国地规划科技股份有限公司

广东建通地理信息集团股份有限公司

技术审定： 罗 勇 城乡规划高级工程师（教授级）

技术审核： 汪志雄 城乡规划正高级工程师

项目负责人：黎 诚 国土高级工程师

孙 晴 国土工程师

项目组成员：梁伟健 国土高级工程师

邹家婷 国土助理工程师

郑捷航 国土工程师

汤 昇 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

史飞航 国土助理工程师

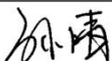
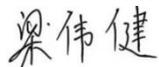
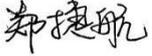
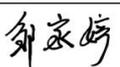
齐逸飞 国土助理工程师

陈晓纯 国土助理工程师

康尚桂 国土助理工程师

钟雪丽 国土助理工程师

项目技术岗位责任表

 广东省城乡 规划设计研究院科 技集团股份有限公 司	项目名称	梅州市大埔县（典型县）全域 土地综合整治方案
技术单位	签 名	岗位资格
审 定		城乡规划高级工程师（教授级）
审 核		城乡规划高级工程师
项目负责人		国土工程师
项目成员		国土高级工程师
项目成员		国土工程师
项目成员		国土助理工程师
项目成员		国土助理工程师
项目成员		国土助理工程师

摘 要

大埔县位于广东省东北部、韩江中上游，地处北纬 $24^{\circ}01'$ - $24^{\circ}41'$ 、东经 $116^{\circ}18'$ - $116^{\circ}56'$ 之间，辖14个镇（湖寮、百侯、枫朗、大东、高陂、光德、桃源、大麻、三河、银江、洲瑞、茶阳、西河、青溪）和丰溪林场，镇（场）下设256个行政村（社区），土地总面积246185.0916公顷，常住人口32.07万人，有“三区六乡”之称（三区：中央苏区、革命老区、边远山区，六乡：文化之乡、华侨之乡、世界长寿乡、中国青花瓷之乡、中国名茶之乡、中国蜜柚之乡）。

近年来，大埔县锚定建设“客家世界的香格里拉”目标，大力打造“客家文化生态保护示范县”“赣闽粤原中央苏区绿色振兴发展先行县”“生态产品价值实现先行示范县”。并通过实施大埔县三河镇全域土地综合整治省级试点，大埔县建立了较为健全的全域土地综合整治工作制度，取得了一定成效。然而，县内仍存在着耕地占补平衡压力大，耕地碎片化情况突出，存量低效建设用地多，国土空间布局不合理、自然灾害隐患较严重、资源价值转化不显著等问题，大大制约了全县发展目标的实现。

为破解“空间无序化、耕地碎片化、土地低效化、生态功能退化”，促进区域发展平衡，大埔县坚持高起点全域规划、高标准整体设计、高效率综合治理，深入实施全域土地综合整治，落实区域内各项改革任务，以建设“良田集中连

片、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的国土空间开发保护利用格局。具体地，就是应用“落规划、腾空间、增耕地、优生态、强活力、兴产业”等举措，提高土地要素配置精准性和利用效率，推动形成主体功能约束有效、国土开发协调有序的空间发展格局，增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力，为支撑乡村振兴战略和省“百千万工程”落地创造新空间、释放新动能。

本项目实施期限为2025-2028年，涉及14个镇1个林场，256个村（社区），共安排有六类26个子项目，总投资651602.48万元；包括：农用地整理项目4个，建设用地整理项目7个，生态保护修复项目5个，乡村风貌提升和历史文化保护项目1个，产业导入项目4个，公共服务与基础设施建设项目5个。拟实施农用地整理2163.5912公顷，预计新增耕地483.7751公顷，形成“千亩方”1个、“百亩方”62个，耕地集中连片度提升11.94%；建设用地整理641.6961公顷，实施增减挂钩（拆旧复垦）359.0837公顷，促进亿元GDP消耗建设用地量减少350亩（初始值117.7381公顷，下降21.89%）；生态保护修复3056.2795公顷，新增矿山综合治理13.9405公顷。项目新增耕地、新增建设用地不涉及生态保护红线；涉及生态保护红线内允许开展的有限人为活动，将按有关程序办理手续；新增建设用地未在国土空间规划中落实的，后续按有关规定落实。

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	9
二、基本情况	10
(一) 区域概况	10
(二) 存在问题	36
(三) 整治区域	44
(四) 实施期限	44
三、可行性分析及评估	45
(一) 已有工作基础分析	45
(二) 空间布局优化可行性分析	71
(三) 整治可行性分析	96
(四) 产业导入可行性分析	120
(五) 风险评估及应对	125
四、整治目标确定	133
(一) 目标设置	133
(二) 生产要素创新性配置制度探索	141
五、建设任务与子项目安排	144
(一) 规划落实及其他方案衔接	144
(二) 重点建设任务落实	148
(三) 子项目安排	151
(四) 项目实施计划	162
六、精品工程	171
(一) 大埔县三河镇梓里中片区耕地集中整治区建设项目	171
(二) 大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地（“两山”基地）工程	

.....	177
七、投资测算及资金筹措	182
(一) 投资测算.....	182
(二) 资金筹措.....	188
(三) 项目融资及债务清偿能力分析.....	189
(四) 资金平衡分析.....	194
八、预期效益和项目特色	205
(一) 预期效益.....	205
(二) 项目特色.....	210
九、实施保障	212
(一) 组织保障.....	212
(二) 资金保障.....	213
(三) 制度保障.....	213
(四) 监督保障.....	214
(五) 防灾减灾.....	215
十、有关建议	217
(一) 全过程多领域专家指导.....	217
(二) 加强业务指导与技术培训.....	217
(三) 建立项目实施后评价体系.....	218
(四) 建立完善项目储备管理机制.....	218
十一、附件	219
(一) 附表.....	219
(二) 附图.....	219
(三) 其他证明材料.....	234

一、总体要求

（一）编制背景

全域土地综合整治，是贯彻落实习近平总书记关于“千万工程”重要指示批示精神的生动实践，是贯彻落实省委“百千万工程”促进城乡区域协调发展的重要抓手，是保障产业落地、支撑制造业当家的重要举措。2022年12月，省委十三届二次全会明确提出“开展城乡土地综合整治，推进城乡建设用地增减挂钩，满足县镇扩容提质空间需求”。2023年12月，省自然资源厅印发《关于加快推进全域土地综合整治有关工作的通知》，明确要重点推进2024年项目谋划，开展增减挂钩、低效用地开发等建设用地整理，推动工业园区集聚发展，同步有序推进“百亩方、千亩方、万亩方”耕地集中整治等农用地整理和乡村生态修复，统筹实施农村人居环境整治、“四好农村路”示范创建、美丽圩镇“七个一”建设、农房风貌提升等各类涉农项目，着力破解“空间无序化、耕地碎片化、用地低效化、生态功能退化”等问题，提升镇村发展能力，实现高质量发展。

为高效推动农用地整理、建设用地整理和生态保护修复工作，将全域土地综合整治作为落实“百千万工程”的重要抓手、实施乡村振兴战略的有效举措，大埔县根据《广东省全域土地综合整治项目实施方案编制指南（试行）》等文件要求，制定本实施方案。

(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) 《国土资源部关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》（国土资发〔2011〕224 号）；
- (2) 《国土资源部关于开展工矿废弃地复垦利用试点工作的通知》（国土资发〔2012〕45 号）；
- (3) 《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（2017 年 1 月 9 日）；
- (4) 《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）；
- (5) 《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）；

(6) 《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)；

(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) 《关于征求<自然资源部办公厅关于统筹用好村庄内尚未建设土地，助力乡村振兴的通知（征求意见稿）>意见的函》(自然资用途管制函〔2023〕129号)；

(9) 《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)；

(10) 《自然资源部关于进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知》(自然资发〔2024〕36号)；

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

(12) 《广东省国土资源厅关于改进城乡建设用地增减挂钩试点管理工作的通知》(粤国土资规划发〔2015〕48号)；

(13) 《广东省国土资源厅关于加大耕地耕地提质改造力度严格落实耕地占补平衡的通知》(粤国土资规字〔2016〕2号)；

(14) 《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府〔2020〕43号）；

(15) 《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）；

(16) 《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）；

(17) 《广东省自然资源厅关于印发〈广东省村庄规划优化提升试点工作方案〉〈广东省村庄规划评估工作方案〉的通知》（粤自然资规划〔2020〕436号）；

(18) 《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）；

(19) 《广东省自然资源厅关于推进全域土地综合整治试点工作的通知》（粤自然资发〔2021〕13号）；

(20) 《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）；

(21) 《广东省自然资源厅关于做好近期全域土地综合整治试点有关工作的通知》（粤自然资函〔2021〕205号）；

(22) 《广东省自然资源厅关于修改完善全域土地综合

整治试点实施方案的通知》(粤自然资修复〔2022〕1186号);

(23) 广东省自然资源厅关于印发《广东省补充耕地指标交易管理办法》的通知(粤自然资规字〔2022〕3号);

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

(25) 《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);

(26) 《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);

(27) 《广东省财政厅关于下达2023年全域土地综合整治试点地区支持引导资金的通知》(粤财资环〔2023〕115号);

(28) 《广东省自然资源厅关于征求<关于深入开展全域土地综合整治 促进百县千镇万村高质量发展的意见(征求意见稿)>意见的函》(粤自然资函〔2023〕698号);

(29) 《广东省自然资源厅关于再次征求<关于深入开展全域土地综合整治 助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的意见(征求意见稿)>意见的函》(粤自然资函〔2023〕816号);

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

(31) 《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）；

(32) 《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）；

(33) 《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）；

(34) 《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）；

(35) 《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）；

(36) 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/T 1047-2016）；

(2) 《高标准基本农田建设标准》（TD/T 1033-2012）；

(3) 《高标准农田建设通则》（TD/T 30600-2022）；

(4) 《土地整治重大项目可行性研究报告编制规程》

(TD/T 1037-2013)；

(5)《广东省高标准基本农田建设规范(试行)》(2012年12月)；

(6)《广东省国土资源厅 广东省农业厅关于印发〈广东省垦造水田项目可行性研究报告编制指南(试行)〉等两个文件的通知》(粤国土资耕保发〔2018〕104号)；

(7)《全域土地综合整治试点实施方案编制大纲(试行)》(自然资源部国土空间生态修复司,2021年4月)；

(8)《广东省全域土地综合整治省级试点实施方案编制指南》(广东省自然资源厅,2021年12月)；

(9)《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)；

(10)其他相关标准规范。

4.相关规划

(1)《梅州市国土空间总体规划(2021-2035年)》；

(2)《大埔县国土空间总体规划(2021-2035年)》；

(3)大埔县各镇国土空间总体规划(在编)；

(4)其他相关规划。

(三)编制原则

1.规划引领，综合治理。以科学规划为前提，实行全域、全要素综合整治，优化国土空间格局，引导空间腾挪、布局优化、集约高效。以国土空间规划为引领，做好实施

方案与乡镇国土空间规划、村庄规划或镇村国土空间集成规划的有效衔接，明确整治的目标、项目和区域，以及整治的规模、布局和时序，并作为实施整治项目的规划依据。

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“三条控制线”和群众利益底线。贯彻绿色发展理念，切实保护耕地，统筹推进山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理。

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

4.以人为本，共建共赢。坚持人民至上的理念，以人为本，鼓励公众积极参与，充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。严禁违背农民意愿搞合村并居、大拆大建等侵犯农民利益的行为。充分调动农村集体经济组织和农民积极性，引导群众广泛参与到整治工作，让群众充分享受全域土地综合整治成果，增强人民群众获得感和幸福感。

(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:

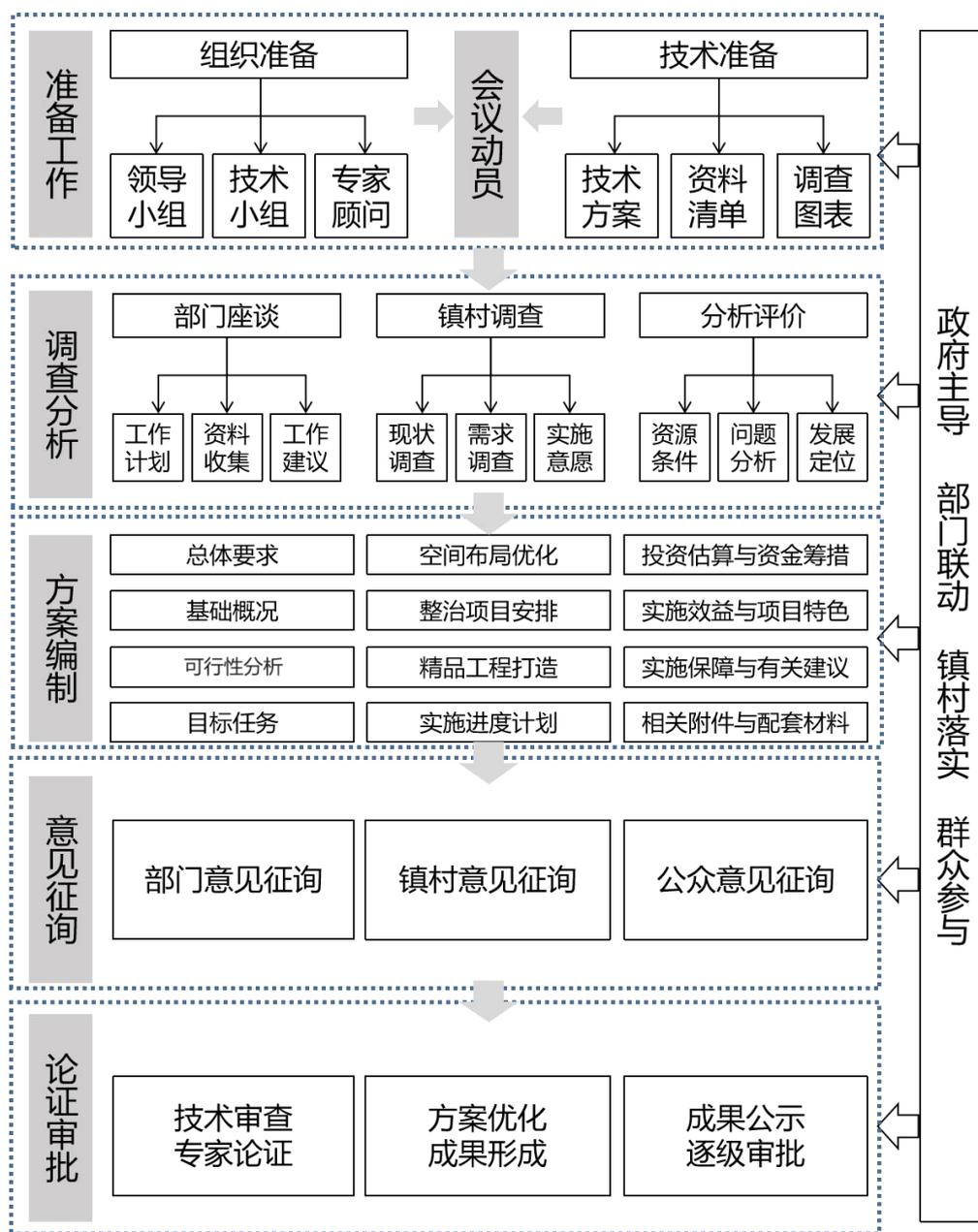


图 1-1 工作流程图

二、基本情况

（一）区域概况

1.基本情况

（1）区位条件

大埔县位于广东省东北部、韩江中上游，地处北纬24°01'-24°41'、东经116°18'-116°56'之间，东和北紧靠福建省漳州市平和县和龙岩市永定区，东南连接潮州市饶平县，西依梅县区、梅江区，南邻丰顺县和潮州市潮安区，位于粤港澳大湾区、厦漳泉都市圈、粤闽赣原中央苏区的交汇点，既是粤港澳大湾区通往闽赣的关键节点，也是粤港澳大湾区连接长三角的重要枢纽节点。境内有梅坎铁路、梅龙高速、大潮高速、大漳高速，距潮州港130公里、汕头港145公里、厦门港198公里，是连接粤港澳大湾区、海西经济区厦漳泉和潮汕揭地区发展的“桥头堡”和“前哨站”。

2023年，大埔县土地总面积2462平方公里，辖14个镇（湖寮、百侯、枫朗、大东、高陂、光德、桃源、大麻、三河、银江、洲瑞、茶阳、西河、青溪）和丰溪林场，镇（场）下设256个行政村（社区），其中行政村245个、社区11个，村（居）民小组4155个，有“三区六乡”之称（三区：中央苏区、革命老区、边远山区，六乡：文化之乡、华侨之乡、世界长寿乡、中国青花瓷之乡、中国名茶之乡、中国蜜柚之乡）。

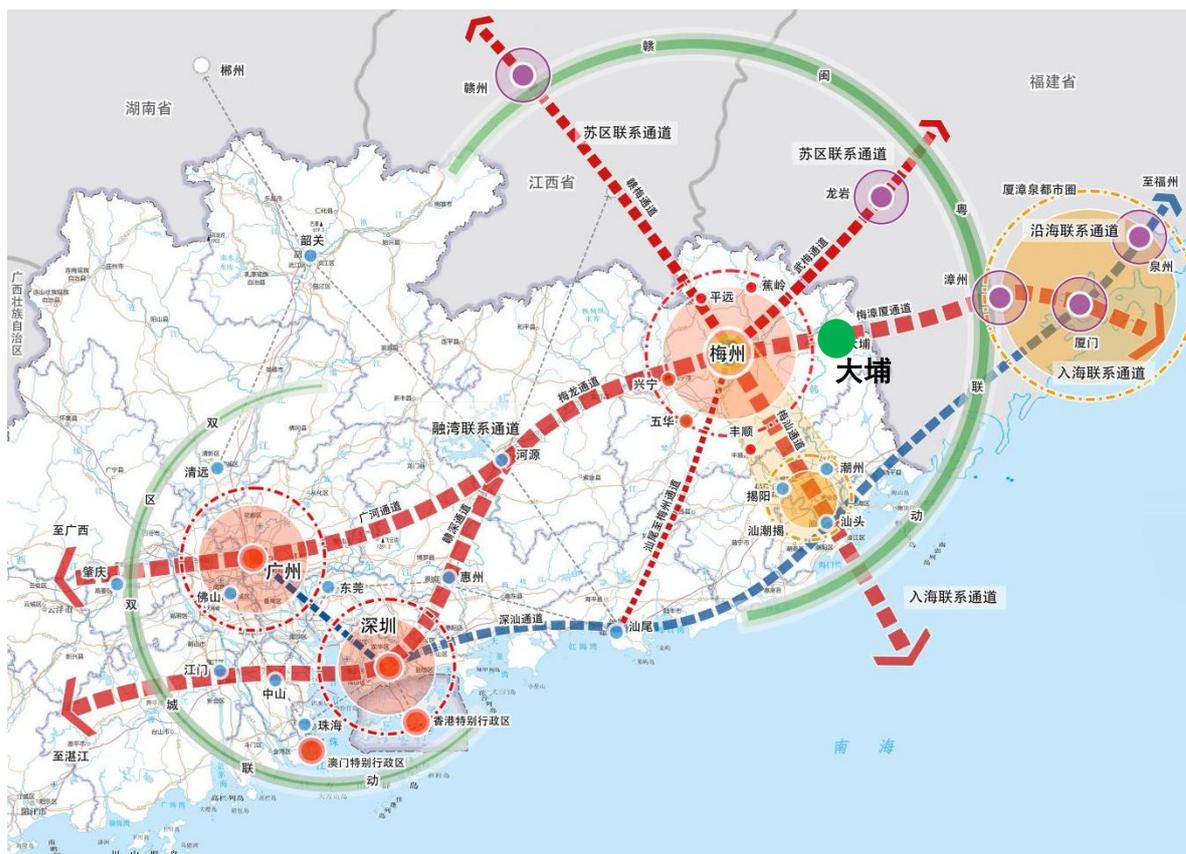


图 2-1 大埔县区位图

(2) 自然条件

①地形地貌。大埔县是典型的“八山一水一分田”的山区县，森林覆盖率 79.15%。境内山脉大部分为北南走向，四周高、中间低，层峦起伏，千岩万壑，纵横交错，海拔千米以上的山峰有 27 处，均散布于四周边陲，最高峰为西南部银江镇的明山嶂银窿顶，海拔 1357 米；最低处是高陂镇黄竹居的韩江岸，海拔 26 米；中部丘陵广布。综观全境，海拔 500 米以上的中低山约占 10%，海拔 100-500 米之间的高中丘约占 80%，海拔 100 米以下的低丘、小盆地约占 10%。

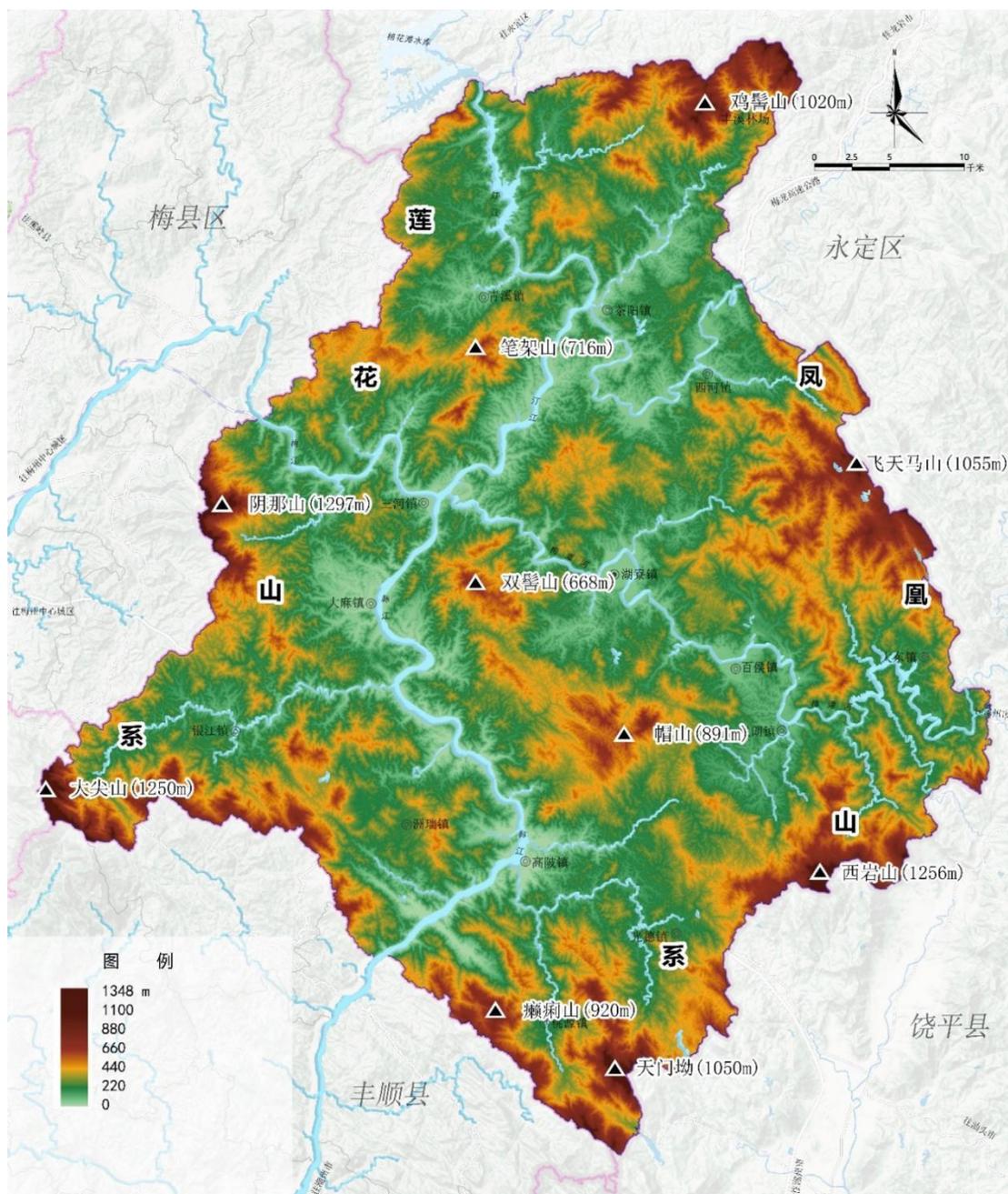


图 2-2 大埔县地形地貌图

②河流水系；境内溪河众多，地处韩江流域、梅江水系，有规模以上（集雨面积 500 平方千米以上）河流 5 条，韩江大埔段总长 47.07 千米，集雨面积 965.68 平方千米；梅江大埔段总长 22 千米，集雨面积 200.9 平方千米；汀江大埔段总

长 55 千米，集雨面积 641.06 平方千米；梅潭河大埔段总长 83 千米，集雨面积 678 平方千米；漳溪河大埔段总长 32 千米，集雨面积 165 平方千米；规模以下（集雨面积 500 平方千米以下 30 平方千米以上）河流 19 条，总长 392.18 千米，集雨面积 1414.89 平方千米。水库 48 宗，总库容 1.18 亿立方米，重点山塘 170 处。大埔县水力资源丰富，理论蕴藏量为 70 万千瓦，可开发量为 53.1 万千瓦，已开发 39.95 万千瓦，是全国水电农村电气化县。

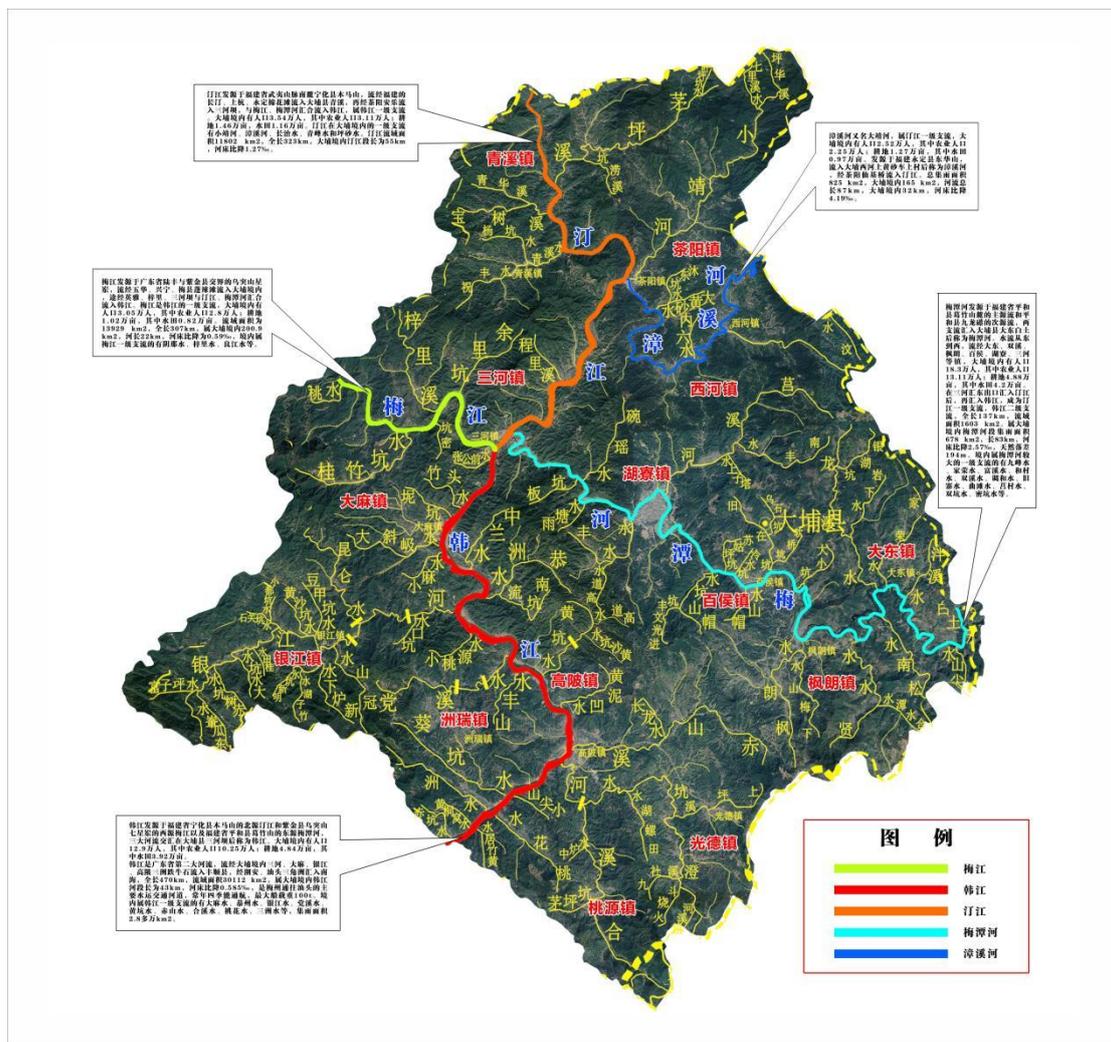


图 2-3 大埔县水系分布图

③气候条件。大埔县属亚热带季风气候。2023年，大埔县年平均气温21.6℃，比历年平均气温高0.2℃；年总降水量1206.9毫米，比历年雨量少290.4毫米，年≥0.1毫米降水日数142天，比历年少3.6天；年日照时数2013.3小时，比历年多284.5小时。年极端最高气温39.5℃，出现在5月30日，年极端最低气温-0.7℃，出现在1月29日。最冷月（1月）平均气温12.7℃，与历年同期平均高0.1℃；最热月（7月）平均气温28.6℃，比历年同期平均偏高0.4℃。一日最大降水量65.8毫米，出现在6月4日。2023年平均气温较历年正常略偏高，年降雨量较历年正常略偏高，年日照时数较历年偏多。

③矿产资源。梅州市处于武夷成矿带的南缘，矿产资源较为丰富，目前已发现矿产资源54种。其中，大埔县矿产资源主要有铁、镍、铅、锌、钨、钼、锡、铜、金沙等金属矿，有磷、水晶石、长石、石英石、瓷土、紫砂陶土等非金属矿。瓷土储量4.38亿吨，紫砂陶土储量超1亿吨，有近800年制作陶瓷的历史，大埔青花瓷、高陂陶瓷产品远销欧美、中东及东南亚等110个国家和地区，是“陶瓷之乡”。

（3）人口情况

根据《梅州市统计年鉴2023》，大埔县2022年户籍总人口53.75万人，城镇人口16.98万人，乡村人口36.77万人，常住人口32.30万人，出生率6.37‰、死亡率7.09‰、自然

增长率-0.72‰；2023年户籍总人口53.32万人，常住人口32.07万人。

全县人口主要为汉族，兼有蒙古族、回族、藏族、苗族、彝族、壮族、布依族、朝鲜族、满族、侗族、瑶族、白族、土家族、哈尼族、傣族、黎族、傈僳族、畲族、高山族、水族、景颇族、土族、仫佬族、毛南族、仡佬族、赫哲族26个少数民族的少量居民。全县语言属客家方言，光德镇九社、高陂镇埔田等村间有漳州、潮州话。祖籍大埔的海外华侨、华人有近50万人，素有“华侨之乡”的美称。

（4）人文资源

①历史文化。大埔县建置于东晋，秦汉时期属于揭阳县地，唐朝属潮州，宋、元及明前期属海阳县，明朝后期立饶平县，后改名大埔县。县治最初设在茶阳，1961年迁至湖寮五虎山北麓。自东晋义熙九年（公元413年）建义招县迄今，有1600年历史，大埔县境内古文化遗址、名胜古迹、革命旧址有212处。县内拥有茶阳镇、百侯镇和三河镇等三个国家历史文化名镇，有父子进士牌坊、花萼楼、泰安楼、光禄第、肇庆堂、中山纪念堂等全国重点文物保护单位。同时，大埔县作为广东省首个原中央苏区县，也是全国100个革命老区县之一，三河坝战役烈士纪念碑入选全国爱国主义教育示范基地。

大埔县人文底蕴深厚，被誉为客家人文秀区。县内先后

涌现了清朝“红顶商人、南洋首富”张弼士、最具影响力的世界名人新加坡首任总理李光耀、中国首任驻日公使何如璋、中国共产党早期革命活动家罗明、中山大学首任校长邹鲁、中国百校之父大慈善家田家炳，以及6名“两院”院士。“父子两进士”“父子两总理”“一腹三翰院”“同期四主席”“一门九清华”“全县121位将军”等佳话广为流传。

此外，大埔县民间艺术丰富多彩，是中国民间艺术之乡“花环龙之乡”、中华民族民间文化艺术之乡“广东汉乐之乡”，广东汉乐被列入国家级非物质文化遗产名录。大埔县是全国文化先进县，中国十大文化休闲基地，并入选全国最具文化品位的十个小城之一。



父子进士牌坊



花萼楼



泰安楼



光禄第

图 2-4 大埔全国重点文物保护单位

表 2-1 大埔县主要历史文化资源一览表

序号	名称	行政区	级别	类别
1	大埔泰安楼	湖寮龙岗	国家级	古建筑
2	大埔肇庆堂	百侯侯南	国家级	近现代建筑
3	联丰花萼楼	大东联丰	国家级	古建筑
4	大埔光禄第	西河车龙	国家级	古建筑
5	父子进士牌坊	茶阳学前街	国家级	古建筑
6	三河中山纪念堂	三河汇城	国家级	近现代建筑
7	节烈坊(奕世流芳)	湖寮龙岗	省级	古建筑
8	森堂公祠	湖寮新村	省级	近现代建筑
9	通议第	湖寮新寨	省级	古建筑
10	延庆堂	湖寮莒村	省级	近现代建筑
11	江东小筑	湖寮岭下	省级	近现代建筑
12	通议大夫第	百侯侯南	省级	古建筑
13	莲瑞流馨	百侯侯南	省级	古建筑
14	中议大夫第	百侯侯南	省级	古建筑
15	中共南方局工作委员会机关旧址	枫朗大埔角	省级	革命旧址
16	罗明故居	枫朗坎下	省级	革命旧址
17	拱辰楼	高陂银滩	省级	古建筑
18	闽粤赣边区党委和边纵活动旧址	光德上漳	省级	革命旧址
19	辅德堂	西河北塘	省级	古建筑
20	邹鲁故居敬爱堂	茶阳花窗	省级	近现代建筑
21	一斗堂	茶阳长兴	省级	古建筑
22	大埔县工农革命政府公安局旧址	茶阳街道	省级	革命旧址
23	中共中央至中央苏区秘密交通线 棣萼楼中转站旧址	青溪蕉坑	省级	革命旧址
24	中共中央至中央苏区秘密交通线 缙谿堂中转站旧址	青溪虎市	省级	革命旧址
25	中央红色交通线大埔段旧址	青溪、茶阳	省级	革命旧址
26	八一起义军三河坝战役烈士纪念碑	三河汇东	省级	革命旧址
27	华萼楼	三河汇城	省级	近现代建筑
28	“人境庐”建筑群	湖寮双坑	市级	古建筑
29	莒村州司马第	湖寮莒村	市级	古建筑
30	中宪第	湖寮龙岗	市级	古建筑
31	采芹小筑	湖寮双坑	市级	近现代建筑
32	棣萼楼	湖寮密坑	市级	近现代建筑
33	笙曹筱筑	百侯侯北	市级	近现代建筑
34	史庐	枫朗石圳	市级	近现代建筑
35	中翰第	高陂党溪	市级	古建筑

序号	名称	行政区	级别	类别
36	武颂庐	高陂古田	市级	近现代建筑
37	仲裕楼	西河漳北	市级	古建筑
38	资政第	西河车龙	市级	近现代建筑
39	宜斋公祠	西河北塘	市级	近现代建筑
40	振德楼	西河北塘	市级	近现代建筑
41	椿森第	茶阳街道	市级	近现代建筑
42	埔北区苏维埃政府旧址高乾昭穆堂	茶阳茅坪	市级	革命旧址
43	旋庐	茶阳街道	市级	近现代建筑
44	义训堂	茶阳太宁	市级	革命旧址
45	余里古窑址	三河余里	市级	古遗址
46	杰庐	三河梓里	市级	近现代建筑
47	八一起义军三河坝战役指挥部旧址 田氏宗祠	三河镇汇东村	市级	革命旧址
48	宽裕居	大麻小留	市级	古建筑
49	怡和书室	大麻大留	市级	近现代建筑
50	宜慎山庄	大麻恭下	市级	革命旧址
51	粤东地委机关旧址胜坑爱庐居	银江胜坑	市级	革命旧址

②旅游资源。大埔县主要旅游景点有全国红色旅游经典景区——八一起义军三河坝战役纪念园，全国重点文物保护单位6处（茶阳“父子进士”牌坊、大东花萼楼、湖寮泰安楼、西河光禄第、百侯肇庆堂、三河中山纪念堂），国家AAAA级旅游景区3处（泰安楼客家文化旅游产业园、百侯名镇旅游区、张弼士故居旅游区），国家AAA级旅游景区8处（坪山梯田旅游区、富大陶瓷工业旅游区、三河坝战役纪念园、大埔县江畔人家休闲旅游度假区、李光耀祖居旅游景区、大埔西河北塘乡村旅游区、瑞山生态旅游度假区、西岩茶乡度假村），还有明朝兵部尚书翁万达墓、广东大埔丰溪省级自然保护区、大埔阴那山国家森林公园、双髻山省级森

林公园、粤东名胜万福寺、田家炳祖居拱辰楼等，还有“红动古道·绿动乡村——中央红色交通线亲子研学游”线路入选“乡村四时好风光”全国乡村旅游精品线路。

大埔县平安建设成绩显著，荣获全国平安建设先进县称号，成为广东省唯一获此殊荣的县。此外，大埔县还荣获“中国十大文化休闲基地、中国特色旅游休闲度假胜地、全国休闲农业与乡村旅游示范县、十佳中国最美的小城、中国绿色生态·蜜柚示范县、中国深呼吸小城 100 佳、中国最美丽县、国家重点生态功能区、中国最美茶乡、新时代·中国最佳生态康养旅游名县、最美中国旅游县、中国文旅融合特色创新示范区等称号。

③物产资源。大埔县的土特产主要有天然矿泉水、瓷器、蜜柚、茶叶、烟叶、金针菜等，还有各式各样的风味小吃，有“中国青花瓷之乡、中国蜜柚之乡、中国名茶之乡、世界长寿乡、中国小吃名县、全国重点产茶县、2017 年度中国最美茶乡、2018 年国家级电子商务进农村综合示范县、全国柑橘产业 30 强县（市）”等称誉。国家质检总局批准西岩乌龙茶、大埔青花瓷为国家地理标志保护产品，大埔蜜柚、大埔乌龙茶被农业农村部批准为“国家农产品地理标志”的农产品，梅州柚·大埔蜜柚入选首批中欧地理标志协定保护名录。西岩茶叶集团、凯达茶业公司入围 2022 年度全国茶业百强企业，西岩茶叶集团被评为“2022 中国十大茶王”。



图 x 国家 3A 级旅游景区—富大陶瓷工业旅游区



图 2-6 大埔蜜柚系列标志产品

(5) 产业经济

2023 年，大埔县实现地区生产总值 106.8 亿元，同比增长 5.4%。规模以上工业增加值 14.78 亿元、同比增长 4.5%；固定资产投资 41.75 亿元、同比增长 40.9%，增速排名全市第一；社会消费品零售总额 50.76 亿元、同比增长 5.6%；外贸进出口总额 5623 万美元；本级一般公共预算收入 5.49 亿元、同比增长 6.53%。分产业看，第一产业增加值 32.5 亿元，增长 4.9%；第二产业增加值 19.8 亿元，增长 9.5%；第三产

业增加值 54.5 亿元，增长 4.1%。三次产业结构为 30.4: 18.5: 51.0，呈现“三、一、二”产业结构。全县一般公共预算收入 5.49 亿元，同比增长 6.53%。其中税收收入完成 3.29 亿元，同比增长 131.13%；非税收收入完成 2.19 亿元，同比下降 41.1%。全县一般公共预算支出 46.12 亿元，同比增长 5.41%。

①农业方面。2023 年，大埔县农业稳中提质，完成农林牧渔业总产值 47.5 亿元，同比增长 4.8%。其中，农业产值 38.1 亿元，同比增长 4.6%；林业产值 1.37 亿元，同比增长 8.5%；牧业产值 6.4 亿元，同比增长 5.6%；渔业产值 0.66 亿元，同比增长 0.5%；农林牧渔服务业产值 0.97 亿元，同比增长 4.6%。全年粮食总播种面积 13.99 万亩，总产量 6.37 万吨，同比分别增长 7.99%、12.13%；其中早稻面积为 5.5 万亩，产量为 2.2 万吨，同比分别增长 8.7%、14.5%；晚稻面积为 5.6 万亩，同比增长 2.8%；产量为 2 万吨，略下降 0.2%；蜜柚产值 18.2 亿元、同比增长 8%；茶叶产值 11.9 亿元、同比增长 5.3%。新增国家级林业龙头企业 1 家、省级 4 家，省级林下经济示范基地 1 个。

②工业情况。大埔县坚持制造业当家，大力发展电力产业，全力打造全省重要的电力能源基地；推动日用陶瓷、工艺陶瓷和新型陶瓷做大做强，提质发展陶瓷产业；并充分利用电力和瓷土、稀土、砂土资源丰富的优势，稳步发展新材料产业。2023 年，全县完成规模以上工业总产值 46.54 亿元，

实现增加值 14.78 亿元，同比增长 4.5%。比全市增速 8.9% 低 4.4 个百分点，增速排全市第七。其中，陶瓷行业产值 4.36 亿元，同比增长 7.3%；电力行业产值 29.41 亿元，同比增长 7.2%；其他行业产值 12.78 亿元，同比增长 7.2%。全年完成工业投资 27.7 亿元、同比增长 176.5%，工业技改投资 13.4 亿元、同比增长 170.1%，新增规模以上企业 4 家。电力规模以上企业产值 29.4 亿元、电力税收 1.22 亿元。陶瓷产值 5.82 亿元、税收 2828 万元；引进自动化生产陶瓷企业 3 家、先进陶瓷企业 2 家，提质升级陶瓷企业 3 家。先进材料产业加速发展，讯源新材料、博睿能锂电池电源、鸿智信锂电池精密结构件、量大装配式建材等项目落地建设。

③消费旅游行业情况。大埔县积极推进国家全域旅游示范区创建，加快三河坝文旅综合开发项目建设。2023 年，全县社会消费品零售总额 50.76 亿元，同比增长 5.6%，与全市增速持平，增速排全市第四。其中，商品零售 45.39 亿元，同比增长 5.5%；餐饮收入 5.37 亿元，同比增长 5.8%。餐饮业累计同比增长 6.6%；住宿业营业额累计同比增长 58%。消费市场总体趋势稳中向好。全县接待游客 107.4 万人次、同比增长 138.9%，旅游总收入 8.45 亿元、同比增长 162.9%。

③龙头企业情况。截至 2024 年 5 月，大埔县拥有省级专精特新中小企业 6 家，高新技术企业 18 家。

表 2-2 大埔县重点企业（部分）情况

企业名称	所属产业	企业资质
梅州市博富能科技有限公司	新材料	专精特新中小企业，高新技术企业
广东粤科欣发新材料有限公司	新材料	高新技术企业
广东宝丰陶瓷科技发展股份有限公司	陶瓷	专精特新中小企业，高新技术企业
广东富大陶瓷文化发展股份有限公司	陶瓷	专精特新中小企业，高新技术企业
梅州玉丰特陶科技有限公司	陶瓷	专精特新中小企业，高新技术企业
广东怡泰龙实业发展股份有限公司	陶瓷	专精特新中小企业，高新技术企业
大埔县发源发展有限公司	陶瓷	专精特新中小企业
梅州市雅田陶瓷制品有限公司	陶瓷	高新技术企业
广东吉玉陶瓷股份有限公司	陶瓷	高新技术企业
广东金润源陶瓷股份有限公司	陶瓷	高新技术企业
梅州恒辉陶瓷实业有限公司	陶瓷	高新技术企业
梅州市鸿富瀚科技有限公司	陶瓷	高新技术企业
广东华农互联农业科技有限公司	食品加工	高新技术企业
梅州市瑞山天泉有限公司	食品加工	高新技术企业
梅州万川千红农业发展有限公司	食品加工	高新技术企业

（6）基础设施

至 2023 年底，全县公路通车里程 3579.51 千米，有高速公路 2 条〔梅龙高速、大潮高速（含大漳支线）〕、国道 1 条（G235 线）、省道 6 条、县道 24 条、乡村道 1711 条，公路密度 145.1 千米/百平方千米。全县乡镇通车率 100%，对外实现高速公路、国道、省道联通；对内实现县城至 15 个镇（场）及 245 个行政村全部通硬底化公路，300 人以上自然村实现公路硬底化。境内航道总长 104 千米，能通航的有梅江、韩江干流 64 千米。梅坎铁路（梅州至福建坎市）大

埔段里程 48.59 千米，县级站设于三河。全县交通运输形成水路、公路（高速）、铁路并举，内外畅通的综合交通体系。

2023 年，大埔县实施 50 项重点项目建设，全年完成投资 37.35 亿元。其中，大埔电厂二期完成投资 12.6 亿元，茶阳镇防洪工程建设加快，推进银江水中小河流治理等水利工程，高陂镇防洪工程通过省发改委初核，青溪抽水蓄能电站已由省上报国家能源局申请纳入国家中期调整重点实施项目。开展了大丰高速公路、大潮疏港铁路等项目前期工作，湖寮至枫朗、银江坑口至高陂、西河纯德至枫朗清泉溪公路改建工程和大麻莲塘韩江大桥建成通车，建成旅游产业公路 2 条，完成农村公路“单改双”工程 64 千米、危桥改造 2 座。新建 5G 基站 215 座。全面完成城北 12 个老旧小区改造和北环路自来水及路面提升改造工程建设，县城截污管网及第二水质净化厂建成试运行，推进智慧停车场、第二自来水厂、第三自来水厂等的建设。

（7）村庄发展

2023 年，大埔县坚持联城带村，做强县城龙头、做实乡镇节点、建设和美乡村。通过统筹县的优势、镇的特色、村的资源，以头号工程、头号力度，深入实施“百千万工程”，推进乡村振兴，深化驻镇帮镇扶村，完成帮扶项目 123 个，脱贫成果持续巩固。具体地，投入了 1.35 亿元推动“红色三河”“古镇百侯”“西河十村联动”典型培育。三河镇入选

省第一批“百千万工程”典型镇，湖寮镇莒村村等6个村入选典型村。加强农房风貌管控提升，建成美丽宜居村174个，入选2023年全国传统村落集中连片保护利用示范县。创新农村生活污水处理资源化利用模式，完成133个自然村资源化利用改造、67个自然村纳厂、434个自然村零散收集自然消纳改造，完成茶阳等8个镇261个村生活污水处理设施建设。推进百侯、洲瑞等5个镇级自来水厂升级改造工程。发展乡村特色产业，选聘产业村长48人，新增中央扶持村级集体经济发展试点10个，湖寮镇入选首批国家农业产业强镇，“电商物流+农村客货同载”运营模式入选全国农村物流服务品牌。

2. 国土利用情况

根据2022年度国土变更调查同口径数据，大埔县土地总面积246185.0916公顷。包括：农用地227650.6363公顷，占土地总面积92.47%，以林地为主；建设用地11867.9988公顷，占土地总面积4.82%，以村庄用地为主；未利用地6666.4565公顷，占土地总面积2.71%，以河流水面、其他草地为主。

表 2-3 大埔县 2022 年度国土变更调查土地利用现状统计表

三大地类		地类编码	地类名称	面积 (公顷)	
农用地		0101	水田	8601.0156	
		0102	水浇地	360.0445	
		0103	旱地	595.0212	
		0201	果园	11385.2717	
		0202	茶园	986.1673	
		0204	其他园地	331.6656	
		0301	乔木林地	199142.5237	
		0301K	可调整乔木林地	0.0090	
		0302	竹林地	1858.6408	
		0305	灌木林地	657.6608	
		0307	其他林地	1083.1323	
		1006	农村道路	934.5303	
		1103	水库水面	182.7206	
		1104	坑塘水面	808.2121	
		1104A	养殖坑塘	8.4614	
		1107	沟渠	558.6742	
		1107A	干渠	0.0173	
		1202	设施农用地	156.8679	
		农用地 小计			227650.6363
		建设用地	交通运输用地	1001	铁路用地
1003	公路用地			2395.4895	
1008	港口码头用地			0.6748	
1009	管道运输用地			0.1490	
水域及水利设施用地	1109		水工建筑用地	240.5327	
城镇村及工矿用地	202		建制镇	1451.6486	
	203		村庄	7429.3694	
	203A		村庄独立工业用地	0.1713	
	204		采矿用地	148.3357	
	205		风景名胜及特殊用地	84.6010	
建设用地 小计			11867.9988		
未利用地		0404	其他草地	1513.7181	
		1101	河流水面	4897.4797	
		1102	湖泊水面	1.6166	
		1106	内陆滩涂	159.8681	
		1205	沙地	0.6868	
		1206	裸土地	75.9806	
		1207	裸岩石砾地	17.1066	
		未利用地 小计			6666.4565
合计			246185.0916		

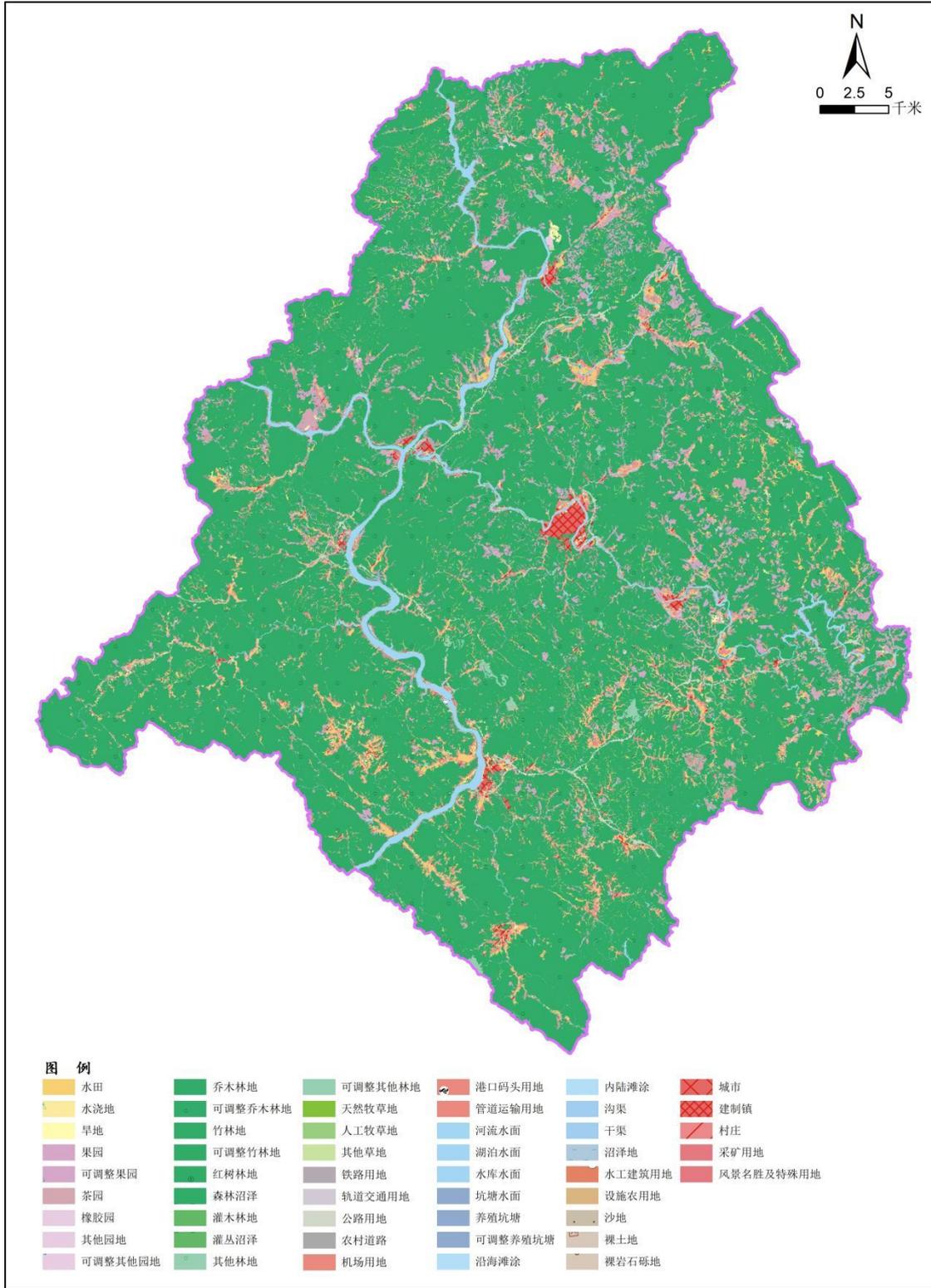


图 2-7 大埔县土地利用现状图

（1）农用地情况

大埔县农用地中林地占比最高，面积为 202741.9666 公顷，占农用地面积的 89.06%，主要分布在连绵山地。其次是园地，有 12703.1046 公顷，占农用地面积的 5.58%，主要种植柚子等。耕地面积为 9556.0813 公顷，占农用地面积的 4.20%，图斑数量 21061 个，平均图斑面积约 0.4537 公顷，集中连片度为 45.37%，平均质量等别 6.8，耕地集中分布区域主要在高陂镇、西河镇、茶阳镇和枫朗镇。其中，5 亩以下的耕地图斑面积 1627.0347 公顷（占全县耕地面积的 17.03%），图斑数量 13788 个（占全县耕地图斑数量的 65.47%）。

根据大埔县永久基本农田核实处置成果（部下发版本），大埔县永久基本农田面积 8688.5990 公顷，占耕地面积的 90.92%，图斑数量 17626 个，平均图斑面积 0.4923 公顷，集中连片度为 49.23%，平均质量等别 5.2。其中，5 亩以下的永久基本农田图斑面积 1476.0228 公顷（占全县永久基本农田面积 16.99%），图斑数量 10885 个（占全县永久基本农田图斑数量 61.76%）。在划定的永久基本农田范围内，有现状耕地 8652.3239 公顷（含水田 7943.7581 公顷），其他非耕农用地 35.4592 公顷，建设用地 0.6147 公顷，未利用地 0.2012 公顷。

表 2-4 大埔县各镇耕地和永久基本农田连片程度

镇名	耕地情况			永久基本农田情况		
	面积 (公顷)	图斑数 (个)	连片度 (%)	面积 (公顷)	图斑数 (个)	连片度 (%)
百侯镇	463.8964	1327	34.96	436.4210	1130	38.62
茶阳镇	1008.0828	2126	47.42	917.6741	1936	47.40
大东镇	455.2204	723	62.96	435.9674	620	70.32
大麻镇	737.35	1869	39.45	662.5322	1597	41.49
丰溪林场	45.5646	80	56.96	33.3849	30	111.28
枫朗镇	934.8935	1907	49.02	898.0037	1662	54.03
高陂镇	1666.1691	3343	49.84	1472.544 1	2670	55.15
光德镇	575.3317	1427	40.32	529.8696	1153	45.96
湖寮镇	419.0607	1448	28.94	301.4448	985	30.6
青溪镇	500.5144	1161	43.11	441.2179	937	47.09
三河镇	258.8081	741	34.93	218.5927	618	35.37
桃源镇	216.2878	493	43.87	194.8100	400	48.7
西河镇	1065.4231	2092	50.93	1000.129 2	1844	54.24
银江镇	661.3129	1384	47.78	625.7175	1234	50.71
洲瑞镇	548.1658	940	58.32	520.2897	810	64.23
总计	9556.0813	21061	688.81	8688.599 0	17626	795.19

表 2-5 大埔县耕地和永久基本农田耕地质量等级情况

耕地质量等级	耕地面积 (公顷)	永久基本农田面积 (公顷)
4 等	511.6813	2131.1149
5 等	699.6045	4331.3533
6 等	2353.8460	875.9437
7 等	4724.7451	159.5449
8 等	955.9355	100.0689
9 等	205.7690	658.8764
/	511.6819	431.6969
总计	9556.0813	8688.5990

（2）建设用地情况

大埔县建设用地有 11867.9988 公顷，占土地总面积的 4.82%，主要沿汀江-韩江、梅潭河及传统国省道、县道带状蔓延，沿中心镇、交通枢纽点状集聚，形成了“大分散、小集聚”的轴带空间布局形式。

建设用地中，有交通运输用地 2513.3401 公顷，占建设用地的 21.18%；水工建筑用地 240.5327 公顷，占建设用地的 2.03%；城镇村及工矿用地 9114.126 公顷，占建设用地的 76.80%。其中，村庄用地面积占比最大，为 7429.3694 公顷，占建设用地面积的 62.60%，尤以高陂镇分布居多；全县建制镇用地有 1451.6486 公顷，占建设用地面积的 12.23%，以县城所在的湖寮镇分布最多，其次为高陂镇、茶阳镇、三河镇、百侯镇等重点发展的城镇分布较多。

根据“三区三线”封库数据，大埔县城镇开发边界总面积为 22.60 平方公里，占县域土地总面积的 0.92%。通过叠加大埔县 2022 年度国土变更调查同口径数据、已批在批用地红线范围（截止至 2024 年 8 月），剔除上述城镇开发边界范围内的现状建设用地与已批在批用地，得出大埔县城镇开发边界内尚存的新增建设用地规模有 228.8468 公顷，主要分布在县城工业小区等地。

表 2-6 大埔县城镇村及工矿用地分布情况

行政区划	建制镇	村庄用地	采矿用地	风景名胜及特殊用地	总计	占比 (%)
湖寮镇	624.7645	554.8287	20.9187	20.5236	1221.0355	13.40
青溪镇	12.3875	363.0000	0.2740	4.3566	380.0181	4.17
三河镇	118.4062	363.1993	24.5640	7.0323	513.2018	5.63
银江镇	19.6133	463.7600	10.1443	2.5011	496.0187	5.44
洲瑞镇	30.0900	332.5393	0.7724	3.1365	366.5382	4.02
光德镇	21.9972	509.8398	4.0762	3.1784	539.0916	5.91
桃源镇	57.3813	203.9182	4.5206	1.5293	267.3494	2.93
百侯镇	88.0689	384.7549	4.3834	1.2975	478.5047	5.25
大东镇	10.2247	317.0561	0.1168	1.3742	328.7718	3.61
大麻镇	57.2063	706.3594	3.2605	13.9238	780.75	8.57
枫朗镇	54.1886	654.8522	23.0984	5.6405	737.7797	8.09
茶阳镇	122.4448	698.6276	13.4492	5.2286	839.7502	9.21
高陂镇	192.7115	1256.5321	34.7595	8.2336	1492.4073	16.37
西河镇	26.8058	619.6718	3.9977	6.3436	656.8189	7.21
丰溪林场	15.3582	0.4301	0	0.3018	16.0901	0.18
总计	1451.6486	7429.3694	148.3357	84.601	9114.126	100.00
占比 (%)	15.93	81.51	1.63	0.93	100	—

3.生态环境状况

(1) 生态状况

大埔县境内群山环抱，溪流众多，有“山中山”之称，故古时曾以“万川”作县名，誉为客家“香格里拉”。县域内生态资源丰富，拥有阴那山、西岩山、韩江、汀江、梅潭河等山水资源，还有双髻山省级森林公园、五虎山省级森林公园、阴那山国家森林公园、丰溪省级自然保护区和大仁崇市级自然保护区等森林资源，森林覆盖率达 79.15%，是国家重点生态功能区、省级生态屏障重要组成部分。其中，丰溪省级森林公园以珍稀动植物、溪流飞瀑众多、原始森林神秘为特色；阴那山以奇峰秀石、古木幽径为特色；双髻山以天

然石岩石洞、摩崖石刻为特色；西岩山以烟云树海、万亩茶园为特色；韩江以三江汇流、两岸青山耸翠、风景如画之“韩江画廊”为特色。

大埔县空气质量优良，达到国家 I 级标准，负氧离子含量每立方米 1.376 万个，远超世界卫生组织规定的“清新空气”标准（每立方厘米 1000 ~ 1500 个）。“长寿因子”——富硒土壤遍布全县，平均硒含量为每公斤土 0.659 毫克，孕育有大埔蜜柚、大埔茶叶、大埔矿泉水、大埔西河香米、大埔客家娘酒等长寿食品。2019 年，大埔县被国际自然医学会认定为第八个“世界长寿乡”。县内每 10 万人中就有 27 位百岁老人，平均寿命高达 80 岁。



图 2-8 大埔县景观风貌现状



梅州丰溪省级自然保护区



广东阴那山国家森林公园



梅州双髻山省级森林公园



梅州青溪市级自然保护区



梅州三河坝县级自然保护区



大埔帽山市级森林公园

图 2-9 大埔县自然保护区与国家森林公园

(2) 生物多样性

大埔县地处亚热带季风气候区，溪涧纵横，河流交错，土壤以红壤为主，土壤质地较好。大埔县境内动、植物资源丰富、种类繁多，有国家一级保护植物小叶红豆和桫欏，二级保护植物观光木、伯乐树、苏铁蕨等；陆生脊椎动物 286 种，其中两栖纲 21 种，爬行纲 52 种，鸟纲 162 种，哺乳纲 51 种。其中属于国家一级保护动物的有麝；属国家二级保护动物的有花鳗鲡、穿山甲、小天鹅、松雀鹰、虎纹蛙、白鹇、画眉、猫头鹰、豹猫、白眉山鹧鸪等；属国家三级保护动物的有大灵猫、小灵猫、苏门羚、蟒蛇等。经济林木及林

产品有漆树、青冈、生漆、棕皮、油桐、蜂蜜等。林区有野生香菇、药材等，野生动物有香獐子、熊、豹子、毛猴及珍禽锦鸡等。盛产木耳、板栗、毛栗、杜仲、生漆、棕片，水产有珍贵的水獭。植物种类据初步调查约有 155 科 748 种，药用植物种类非常丰富，有金线莲、黄花倒水莲、五指毛桃、七叶一支花、金银花、蜂斗草、灵芝等 56 种。

（3）乡村风貌

大埔县以治理村庄垃圾、厕所、污水、乱搭乱建等环境卫生问题为重点，深入实施村庄清洁行动等农村精神文明创建五大行动，全面深化“三清三拆三整治”，创新探索，机制先行，通过建立县领导包镇联村机制，摸清清拆底数、细化清拆方案，发动干部群众集中开展“治乱”行动。重点对圩镇、村集违规摆摊设点、占道经营、店外店进行专项整治，大力拆除废旧遮阳篷、违规商业广告等。

近年来，大埔县清拆各类设施 82.65 万平方米，清理水体 3098 处、沟渠 298 公里、杂草杂物和积存垃圾 2.6 万吨，实现垃圾日产日清分类整改 1591 个自然村农污设施，在梅州首创农村污水资源化利用新模式，推动村级整体运营成本节约 80%以上。同时，坚持“总体一致、适度更新、修旧如旧、群众参与”原则，完成 1385 栋农房风貌提升，引导群众微改造农房 3652 栋；把农房风貌管控写入村规民约，1507 栋新建农房实现严格管控，推动农村盖新房见新村有新貌。

2023 年以来，全县累计发动党员群众 12.6 万人次参加绿化义务活动，募集社会资金 2034 万元，新增植绿 22.8 万株，募集乡村建设资金超过 1.6 亿元，构建起村庄清洁共建共治共享大格局。此外大埔县还在梅州率先全域推开农村“三资”提级监督。通过清产核资和经营性合同专项整治，清出村组两级闲置低效资源，预计全域清产核资后的新增集体资产 1.1 亿元，各类土地资源 48.8 万亩。通过系统开展道路硬化、房屋美化、村庄绿化、水体净化等人居环境整治工作，大埔县让曾经脏乱差的村子纷纷实现美丽蝶变，逐步实现从“一处美”向“一片美”转变。



图 2-10 大埔县美丽庭院建设行动实施效果

（二）存在问题

1.局部生态环境敏感脆弱，自然地质灾害威胁严重

大埔县属粤北山区，多山且以质地松散的红壤为主，是梅州市地质灾害高易发区；受亚热带季风气候和印度洋暖湿气流等影响，降水集中，暴雨台风天气频繁，容易引发洪涝、山体滑坡、泥石流与崩塌等灾害，严重威胁着群众生命财产安全。根据大埔县 2024 年 8 月提供的《地质灾害隐患点“三员”信息汇总表》，大埔县共有隐患点 58 处，威胁 497 户、3220 人，威胁财产 5006.25 万元。其中：崩塌 22 处、滑坡 36 处；规模为特大型的有 2 处，大型的 4 处，中型的 41 处，小型的 11 处；风险等级为高的有 46 处，中的有 12 处。

2024 年上半年，梅州地区经历了长时间的降雨，山体土壤疏松，引发了严重的“5.1 梅龙高速（梅大段）塌陷事故”，导致县内进出快速通道中断。2024 年 6 月 16 日，梅州市再次遭遇了大暴雨和局部特大暴雨；位于广东梅州大埔县的韩江干流控制站三河坝水位站水位涨至警戒水位（42.00 米），韩江流域的 17 条河流发生超警以上洪水，其中汀江等 7 条河流超保。本次强降雨致大埔县 5 镇受灾，全县共投入救援力量 1568 人，转移群众 10375 人，多地发生边坡崩塌，进出道路严重受损。因此，大埔县需强化边坡修复与地质灾害的预防治理，筑牢生态安全屏障；并适当开展搬迁避险工作，保障群众安全。

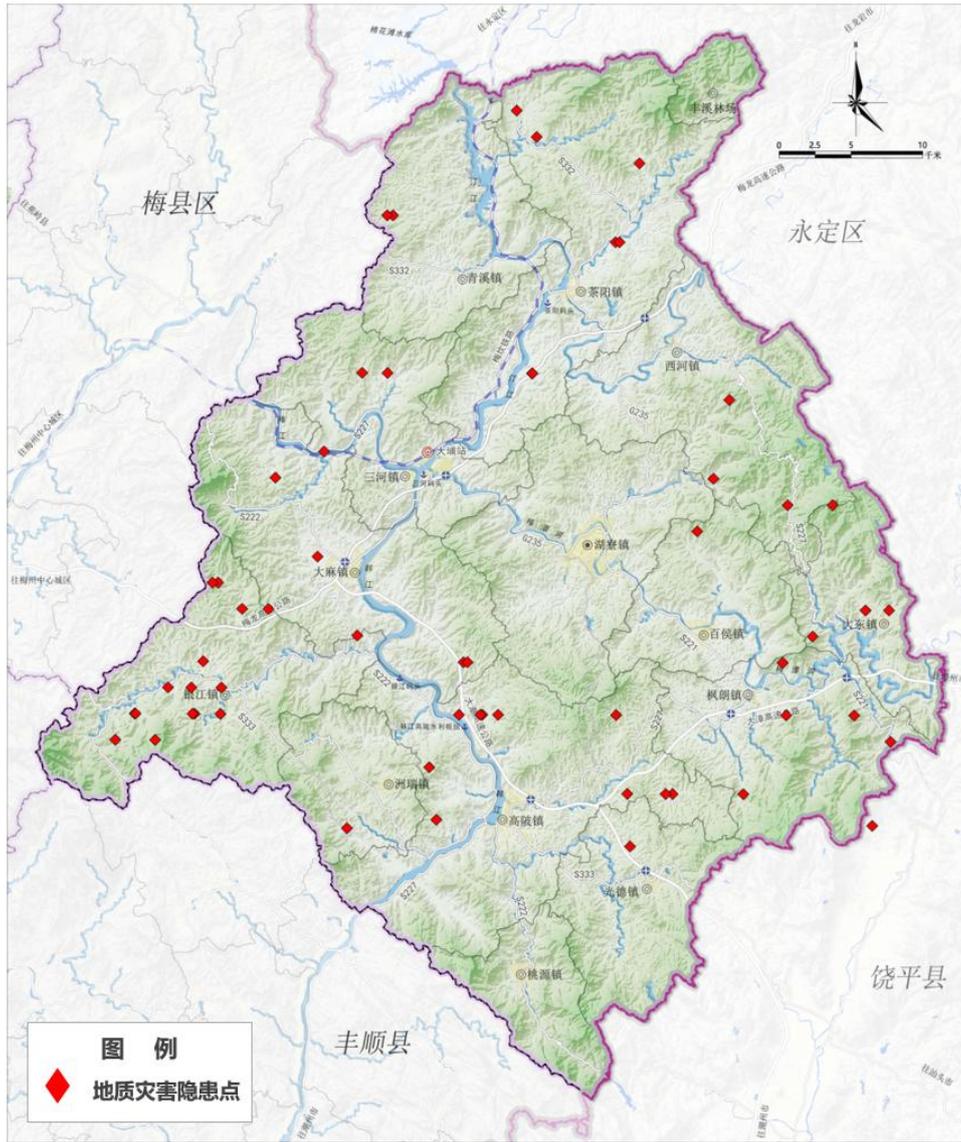


图 2-11 大埔县域地质灾害隐患点分布图



图 2-12 大埔县 2024 年梅龙高速塌陷事故与“6·16”受灾状况

2.常住人口片区集聚趋势明显，村庄住宅空闲现象突出

大埔县 2022 年户籍人口 53.75 万人，城镇人口 16.98 万人；常住人口 32.30 万人，与 2010 年相比减少 5.21 万人，常住城镇人口占比 47.74%，处于城镇化发展中期阶段。2023 年户籍总人口 53.32 万人，常住人口 32.07 万人，人口进一步建设，人口流出率达 39.85%，是典型的人口流出区。通过人口迁移大数据分析，大埔县的人口流向主要为深圳和广州、东莞等珠三角核心城市。由于人口外流严重，导致本地城镇化进程缓慢，滞后于全国、广东、梅州及周边区县。而且，本地城镇化呈现沿中部湖寮镇、百侯镇，北部茶阳镇、西河镇，东部大麻镇，南部高陂镇等重点镇区的片区聚集特征。

由于人口的外流，大埔县内有相当部分的农村成为了空心村。根据大埔县的统计全县有空心村 142 个自然村（涉及 50 个行政村），占全县 256 个行政村（社区）的一半以上，涉及的行政村有。与此同时，也形成了较为严重的农村宅基地低效利用或闲置的问题。经分析，大埔县全县范围内的村庄用地有 7429.5400 公顷，其中村庄存量未使用建设用地（203 规模）3392.9771 公顷，占村庄用地的 45.67%；另一方面，大埔县有农村宅基地 3716.3784 公顷，农村人均宅基地面积 101.07 m²，远超出省、市的管控要求，严重制约了土地节约集中利用水平的提升。

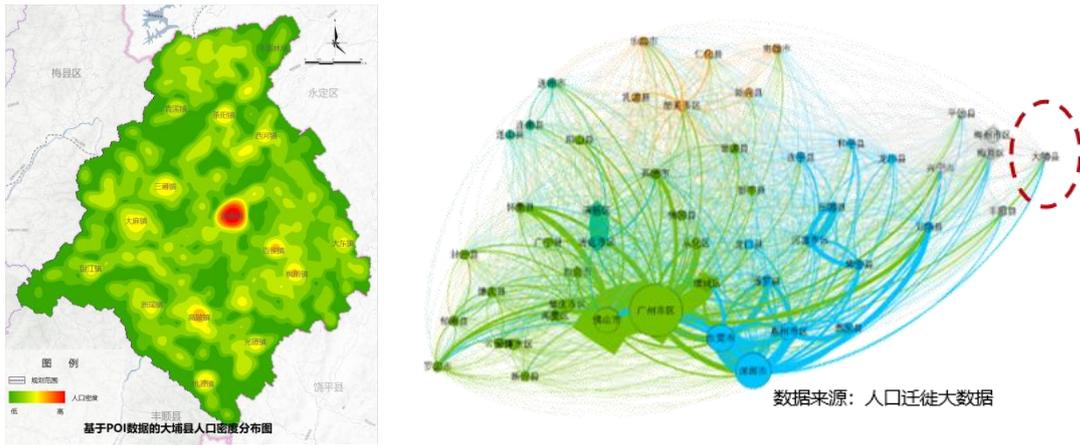


图 2-13 大埔县人口密度分布与人口迁移数据分析图

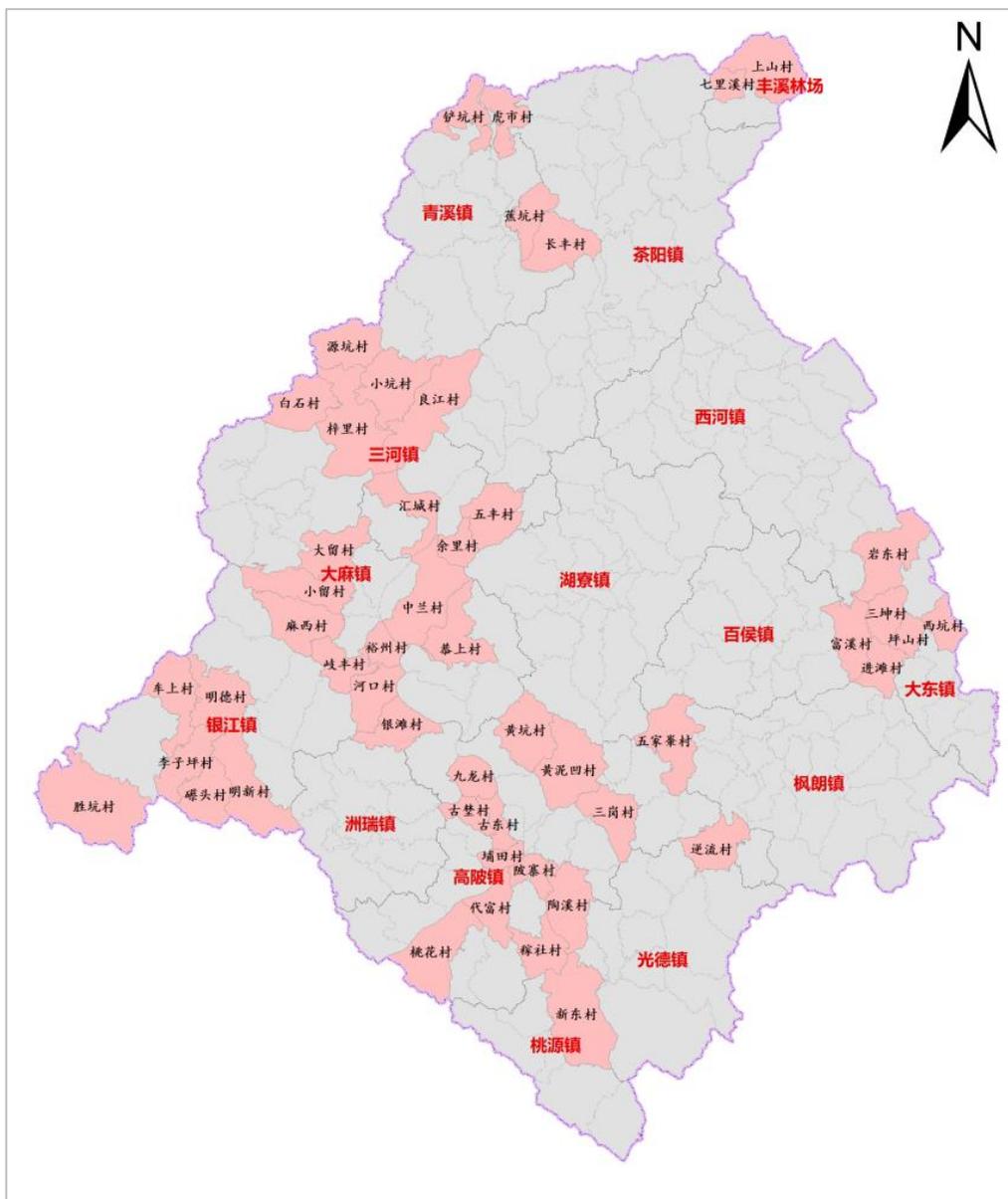


图 2-14 大埔县空心村所在行政村分布图

3.耕地资源分布破碎零散，农文旅三产融合不足

大埔县5亩以下的耕地面积有1627.0347公顷，（占全县耕地面积的17.03%），图斑数量13788个（占全县耕地图斑的65.47%）；5亩以下的永久基本农田图斑面积有1476.0228公顷（占全县永久基本农田面积16.99%），图斑数量10885个（占全县永久基本农田图斑数量61.76%）。因此，大埔县的耕地破碎化问题较为突出，而且耕地质量较低，远低于梅州市全市耕地的平均质量等别4.18等。另一方面，由于受地形条件的限制，大埔县的永久基本农田普遍存在小、散、碎、不规则的情况，形成较多远离居民点、灌溉不便或容易受洪涝侵蚀的“山坑田”；另一方面，部分地块受道路、城镇开发等切割，形成零星、狭长的“边角地”。上述情况导致大埔县内的耕地难以优化生产要素配置、耕作投入成本提高，农民耕作积极性降低，弃耕撂荒或种植非粮食作物的风险较高，严重危及到粮食安全。

另一方面，大埔县的农业以传统农作物种植为主，“蜜柚、茶叶”特色和规模优势突出，金针菜名胜渐显。但由于过往交通条件较落后等原因，县内的农产品加工、仓储和物流等相关行业发展相对滞后，规上加工企业数量较少，导致农产品附加值低。另一方面，大埔县内的农村一二三产融合不足，特色品牌在高端市场占有率仍偏低，农业与文旅产业融合发展也仍待突破。

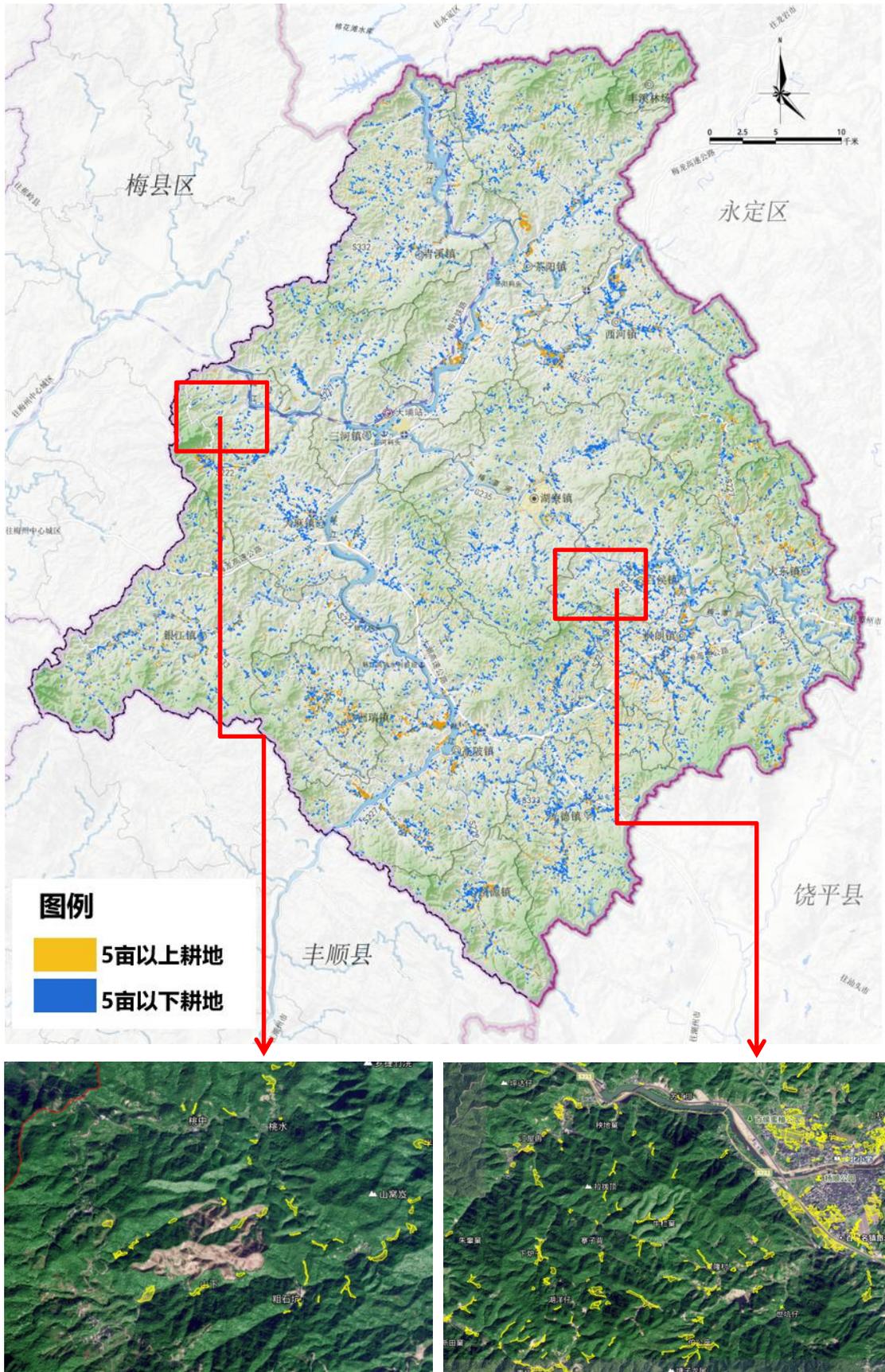


图 2-15 大埔县现状耕地和永久基本农田分布

4.产业用地“大分散、小集聚”，规模化连片空间不足

大埔县内有广州海珠（大埔）产业转移工业园、县城科技工业小区、茶阳工业园区、三河电力能源工业园区和三河综合工业园等产业聚集地。但是，大埔县的工业用地总体规模较小，居梅州市各区县末位，严重制约了本地工业产值的增长。此外，受地形限制，各产业园的规模都不大，呈现出“大分散、小集聚”的布局。其余工业用地则沿国省道沿线分布，产业地块细碎。

另一方面，大埔县内的各园区产业关联度较低，未与上下游产业形成联动发展，产业集群效应不明显，辐射带动作用不强，导致土地的节约集约利用水平和经济效益也较低。

2023年，大埔县亿元GDP消耗建设用地量为111.1236公顷（1666.85亩），远高于相邻地区蕉岭县的65.1073公顷（976.61亩）。



图 2-16 梅州市各区县工业用地占建设用地比例情况



图 2-17 梅州市各区县 2022 年生产总值及增速情况



图 2-18 大埔县现状产业用地分布

(三) 整治区域

本方案项目范围为大埔县全域，总面积 2462 平方公里，包括 14 个镇、1 个林场。综合地形条件约束，农村低效用地整理、补充耕地与森林质量提升等实施地块分布广的情况，本方案将大埔县全域划定为整治区域，分类推进项目实施。

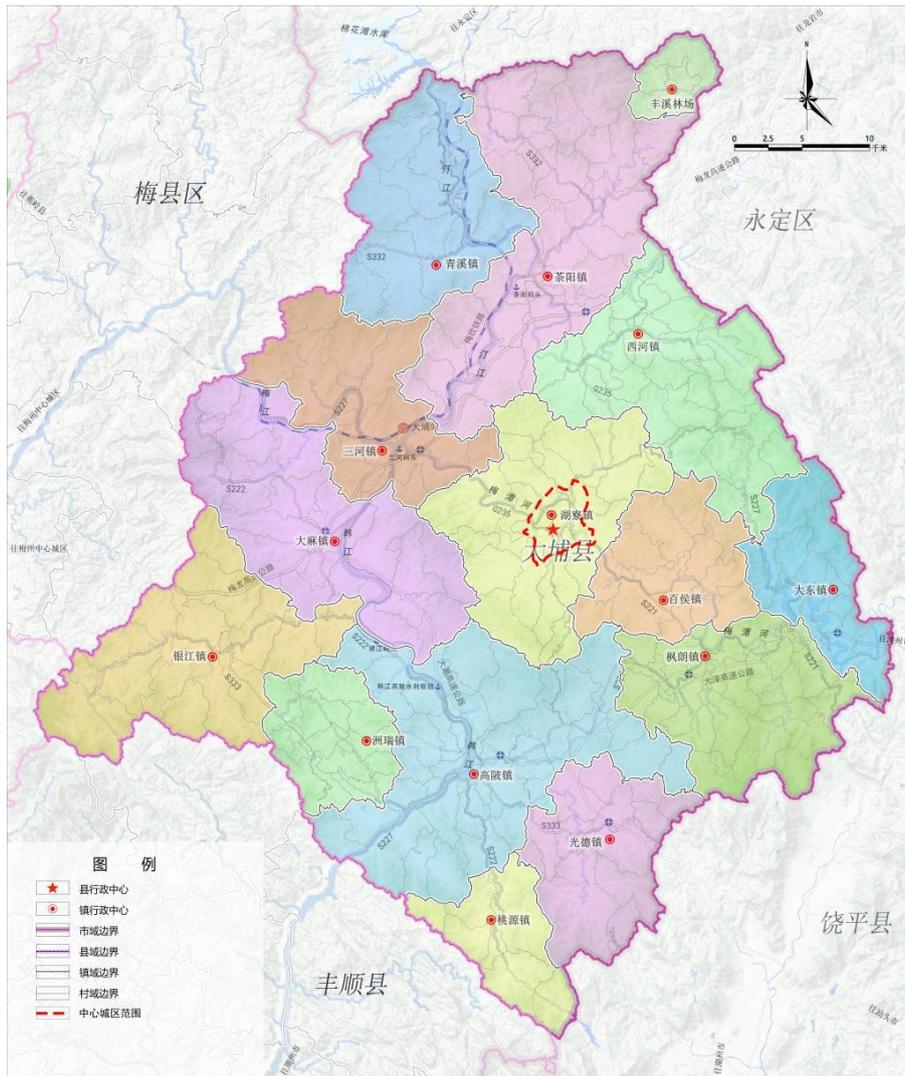


图 2-19 项目整治区域图

(四) 实施期限

本项目实施期限为 2025-2028 年，共四年；展望至 2030 年。

三、可行性分析及评估

（一）已有工作基础分析

1.规划编制审批情况

（1）《梅州市国土空间总体规划（2021-2035年）》

编制情况：2023年10月12日，《梅州市国土空间总体规划（2021-2035年）》已获广东省人民政府批复。

规划要求：规划确定梅州市城市性质为全国革命老区重点城市、赣闽粤原中央苏区对接融入粤港澳大湾区振兴发展先行区和门户城市、赣闽粤原中央苏区“融湾入海”重要支点和 service 国内大循环节点城市。梅州市要打造成为革命老区高质量发展示范区、生态发展区建设先行示范市、宜居宜业宜游的山水城市范例。

规划划定梅州市耕地保护保有量不低于 1038.53 平方公里，永久基本农田保护面积不低于 962.30 平方公里；生态保护红线不低于 3926.90 平方公里，兴宁市、平远县、大埔县、大埔县、丰顺县为国家级重点生态功能区；城镇开发边界面积控制在 378.92 平方公里以内，为现状城镇建设用地的 1.29 倍，相较于 2020 年，城镇开发边界内新增建设用地 66.6 平方公里。其中，全市新增建设用地规模中共有 14.12 平方公里布局工矿用地和物流仓储用地，但主要分布于梅州高新区、梅州经开区、梅县区产业集聚地、海珠（丰顺）产业转移工业园等县级产业平台，蕉岭地区分布较少。

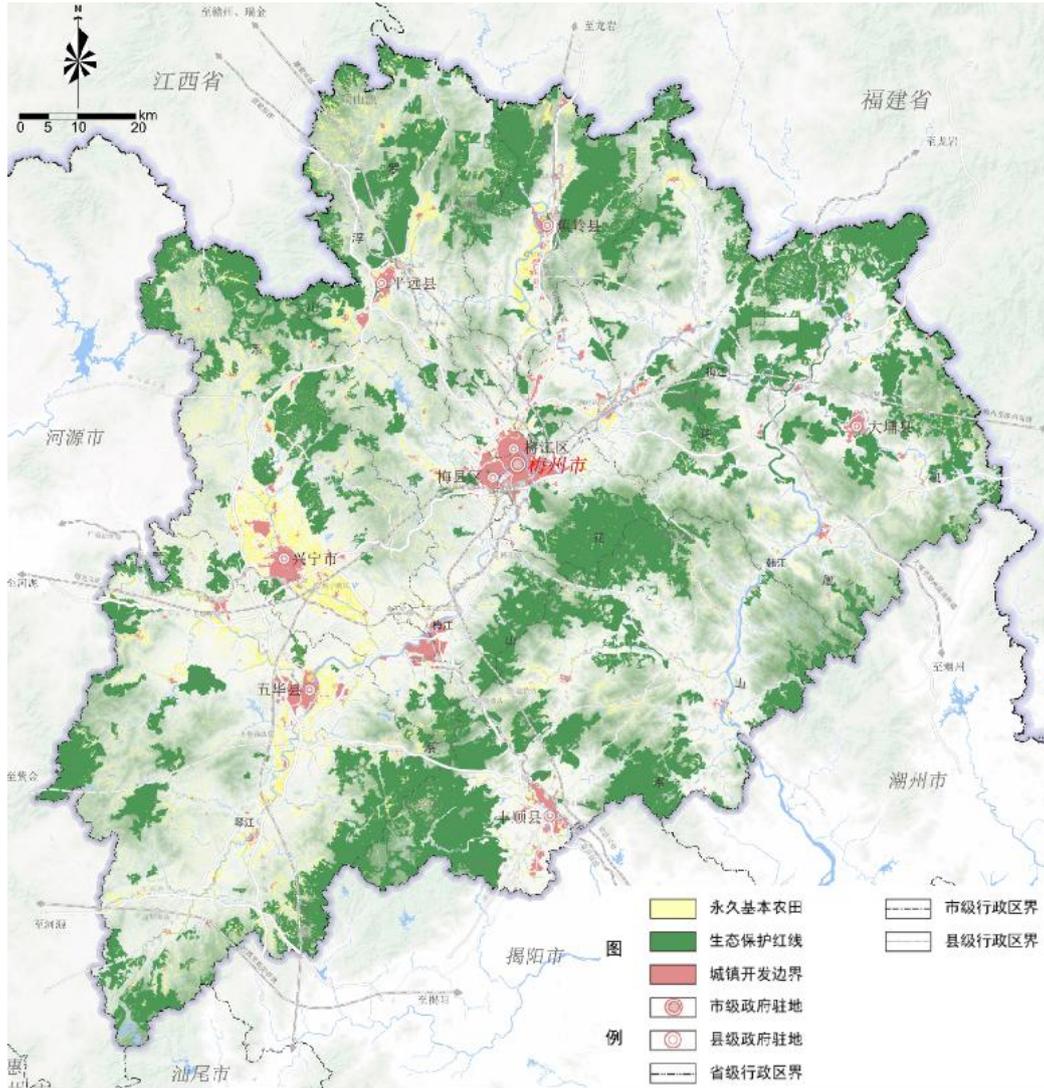


图 3-1 梅州市市域国土空间控制线规划图

规划整体谋划梅州市“一带三脉、一核四片”的国土空间开发保护格局；打造“梅江-韩江”生态发展带，保护五华河、宁江、程江、石窟河、松源河、汀江、丰良河等水系以及碧道、绿道、古驿道等特色线性生态廊道；打造由市中心城区、畚江镇、广梅园、兴宁市区和五华县城组成的城镇发展核心，以及平远县、大埔县、大埔县、丰顺县四个由县中心城区组成的城镇发展片区。

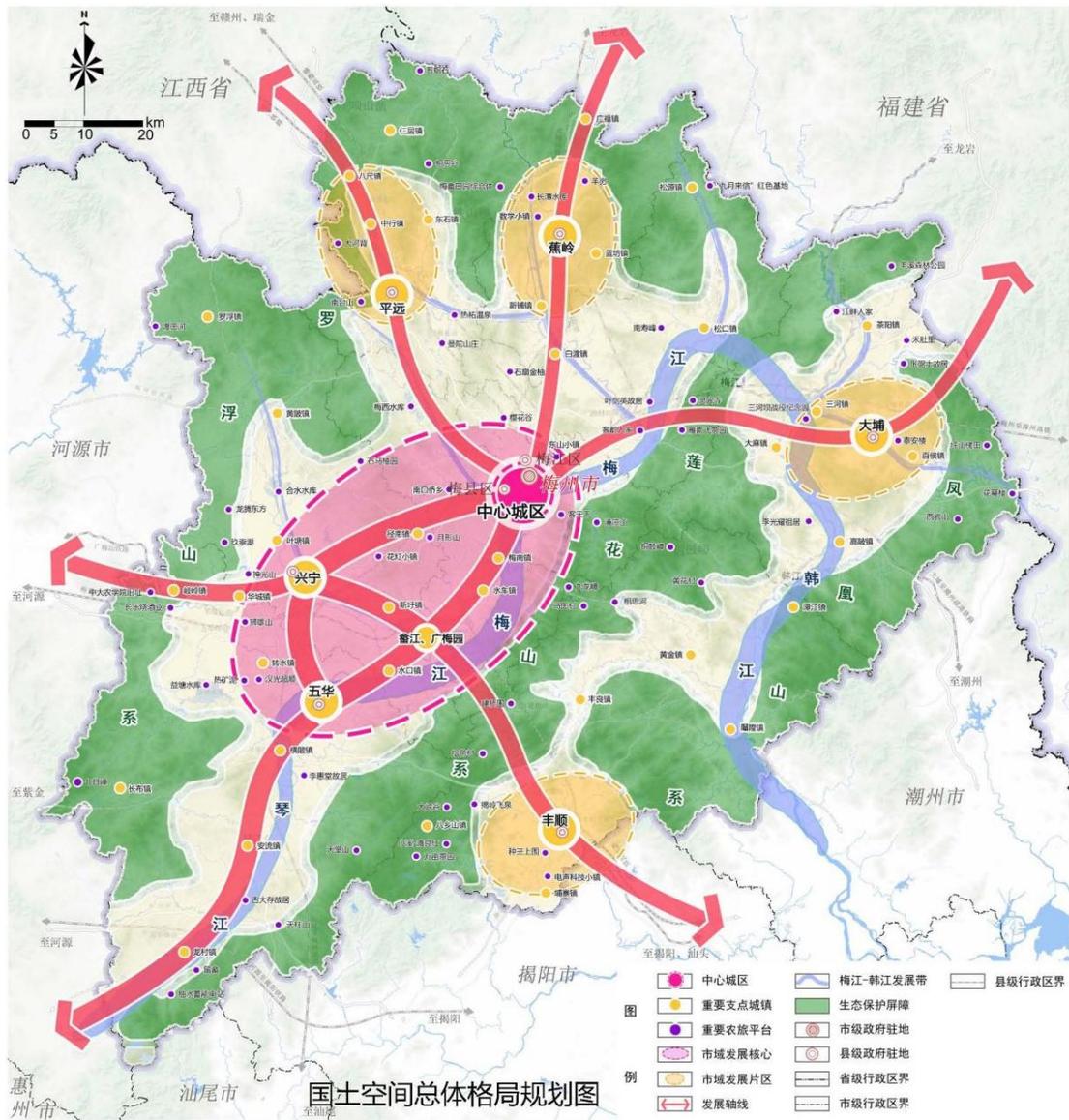


图 3-2 梅州市国土空间总体格局规划图

规划对大埔县国土空间开发保护定位为国家知名客家风貌展示区、粤东陶瓷文化保护传承创新基地、梅州市红色文旅融合示范县。规划高陂镇、茶阳镇为重点镇、大型镇；其他乡镇为一般镇、小型镇；茶阳镇为综合型城镇；大麻镇、桃源镇、光德镇为工业型城镇；三河镇商贸型城镇；百侯镇、西河镇、大东镇为旅游型城市；其他乡镇为农业型城镇。

规划构建“两带十二园多节点”产业布局；“两带”指梅兴华丰产业集聚带和梅江韩江绿色健康文化旅游产业带，“十二园”指十二个重点产业园区。其中，梅江韩江绿色健康文化旅游产业带为梅江韩江周边绿色特色产业集合，以三产融合产业为主，联动沿江两岸发展。重点打造大埔产业转移工业园，规划面积 8.5 平方公里，重点发展陶瓷、现代农业与食品等产业，培育发展新材料产业；推动谋划与漳州、厦门建立山海经济合作区，融入海西经济区发展。

规划共建区域产业合作平台，立足大埔陶瓷产业优势，积极推动梅州与汕潮揭开展陶瓷产业合作，深度融入集陶瓷研发设计、商贸物流、文化旅游等为一体的陶瓷产业链。规划共谋苏区产业协作平台，加强大埔与龙岩产业深度合作，发挥两地生态、农业等资源优势，加强健康养生、现代农业、酿酒等产业合作，共建大埔闽粤经济合作区。开展区域红色文化旅游合作，依托赣闽粤红色景区景点、红色革命遗址、红色教育基地等资源，联动周边相邻城市，共同打造红色旅游精品线路及红色研学圈。

规划打造大埔生态康养文旅区等 6 大客家全域旅游片区，大埔县依托三个国家历史文化名镇、大埔美食、长寿富硒农副产品等旅游资源，发展长寿名镇旅游、长寿美食度假游推动茶阳古镇、百侯古镇、泰安楼、花萼楼、张弼士故居旅游区、北塘乡村旅游区等提质升级。促进花窗村、大水坑村、

中央红色通线、粤闽赣边区旧址等旅游资源整合，大力创建三河文旅综合体等旅游平台。推进大埔县丰溪林场等高海拔森林康养平台建设完善，配套亚健康体检、康复理疗、饮食管理等专业康养理疗服务，将梅州打造成为面向粤港澳大湾区和世界客家华侨的亚健康管理“康养胜地”。依托梅州山水林田湖草沙一体化保护和修复工程，推进大埔县大麻镇英雅废弃瓷土场修复项目等向森林康养小镇和滨水田园民宿群升级，打造一批“生态修复+”森林康养产业平台。

规划重点开展省部署的韩江碧道、韩江流域和粤东诸河流生态保护和修复工程（广东省万里碧道和重点流域生态保护和修复重大工程），大力推进大埔等县的生产生活密集区河段及滨水坡岸修复、主要河段的跨界污染防治，重点保护梅州大埔三河市级湿地公园。开展跨区域森林碳汇合作，依托兴宁、五华、蕉岭、平远、大埔重要的自然保护区和森林公园，联动赣州寻乌、龙岩武平、上杭等地及河源龙川、紫金划定集中连片的区域生态碳汇林区。

规划大埔县8个镇、丰溪林场为梅州市北部优势林果发展区，5个镇为东南部优质茶果种植区，重点发展柚果、茶叶、水产养殖等农业。依托交通干线构建包括百侯镇乡村振兴示范带、西河镇乡村振兴示范带、三河镇乡村振兴示范带在内32条美丽乡村示范带，将其作为推动全市“百县千镇万村高质量发展工程”的行动抓手之一。

（2）《大埔县国土空间总体规划（2021-2035年）》

编制情况：2023年11月29日，《大埔县国土空间总体规划（2021-2035年）》已获广东省人民政府批复。

规划要求：规划确定大埔县城市性质为客家文化生态保护示范县、赣闽粤原中央苏区绿色振兴发展先行县、生态产品价值实现先行示范县。目标愿景是全力把大埔打造为梅州康养文旅融合、宜居宜业宜游生态县，促进大埔县向粤闽省级交界合作区重要区域性中心转变。

规划划定大埔县耕地保有量为82.17平方公里（12.33万亩），永久基本农田保护任务面积为79.11平方公里（11.87万亩）。生态保护红线面积为677.43平方公里，占全县国土面积的27.25%。城镇开发边界总面积为22.60平方公里，占全县国土面积的0.92%；其中，城镇开发边界内的新增城镇建设用地主要保障过渡期已备案的调规项目、成片开发方案、城镇批次用地和大埔县“十四五”重点项目，保障大埔实体经济的发展和城区扩容提质的需求；城镇开发边界外新增建设用地不超过城镇开发边界可新增空间的15%。

规划加强全县统筹，优先考虑广州海珠（大埔）产业转移工业园赤山工业园区、县城工业小区、大埔电厂二期和韩江（高陂）水利风景区等重点产业发展平台和项目，大埔县万川新城和黎家坪新区，高陂、大麻、茶阳和枫朗等县域副中心镇区扩容。

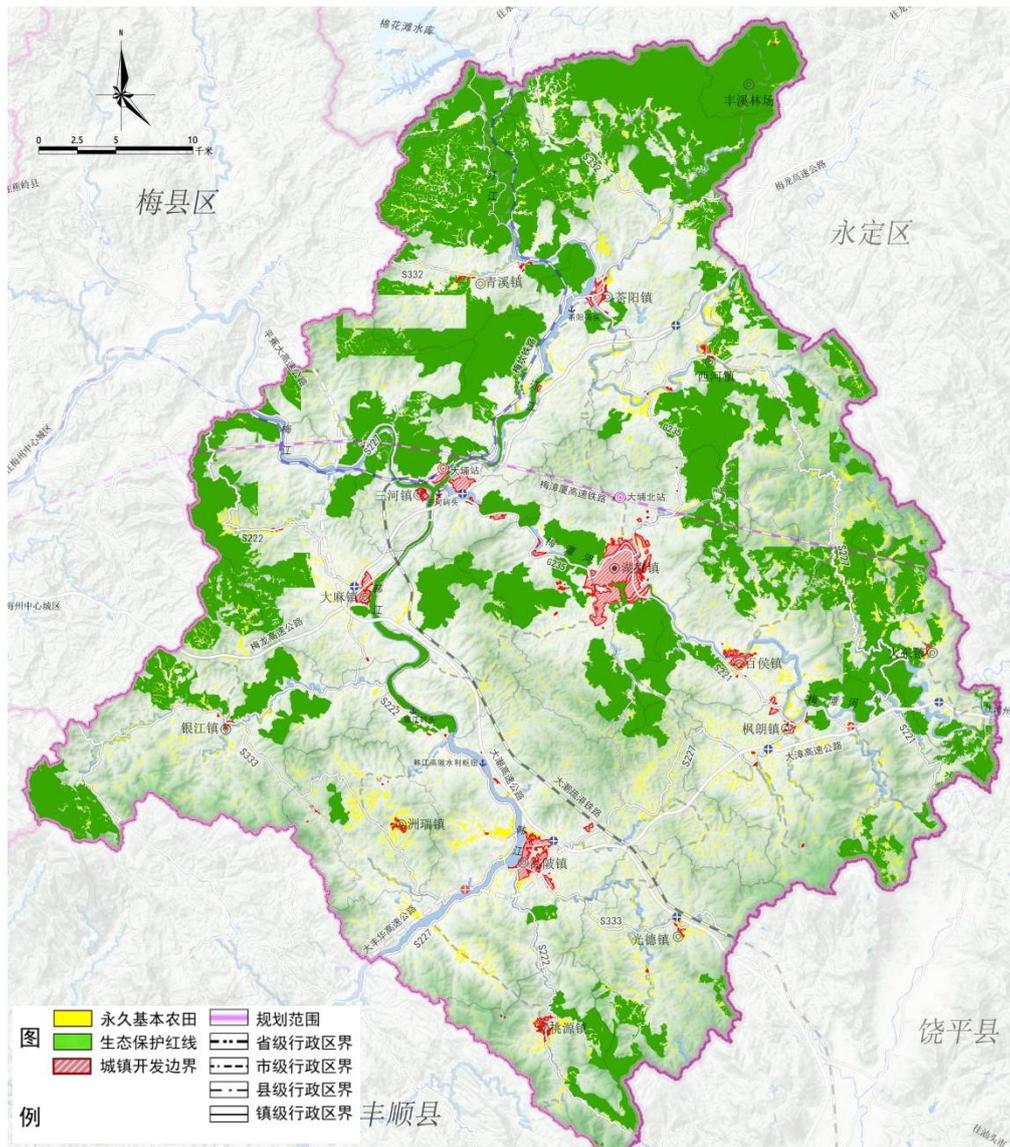


图 3-3 大埔县国土空间控制线规划图

构建“一城引领、五区联动、轴带支撑”的国土空间开发利用格局。“一城引领”：即做大做强县城综合服务核。

“五区联动”，包括中部城镇联动发展区：完善中心区城镇旅游综合集散和综合服务功能，打造县域综合服务区；北部红色文旅体验区：以三河红色文化及相关文化资源，联动周边镇，打造北部红色文化休闲旅游区；南部陶瓷创意发展区：

发挥高陂青花瓷特色小镇等文创引领作用，打造陶瓷文创休闲体验区；西部长寿康养度假区：完善西部三镇设施建设，打造以长寿文化体验为特色的生态康养休闲区；东部农旅休闲度假区：围绕大东坪山梯田、枫朗西岩山茶田两大核心资源，多处生态旅游景区，打造生态休闲农业旅游目的地。“轴带支撑”：做强城镇空间拓展轴，做活全域旅游发展带，形成多廊支撑多节点、网络化县域格局。

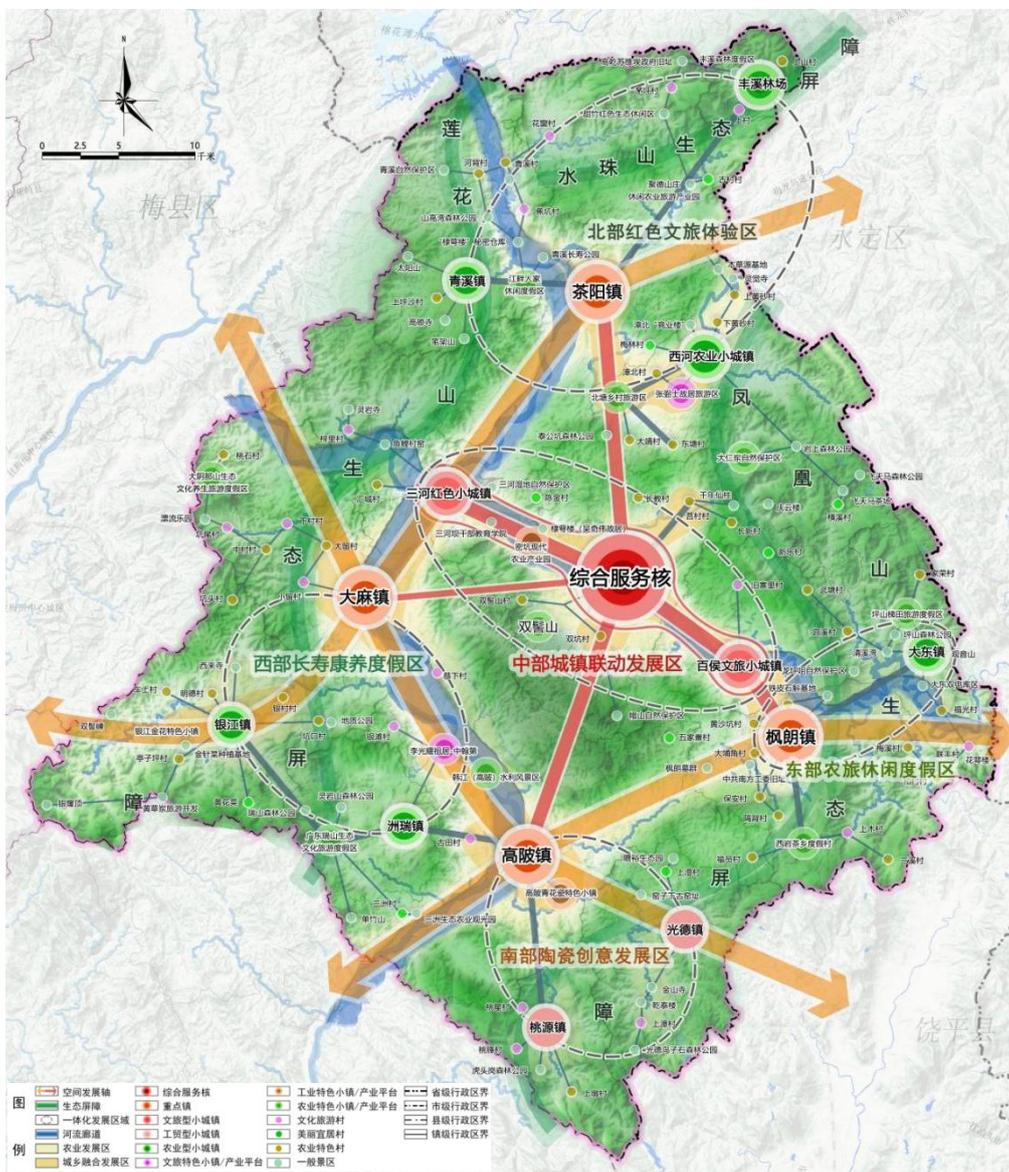


图 3-4 大埔县国土空间开发保护总体格局图

重点培育发展“广州海珠（大埔）产业转移工业园特色和高新技术产业”工业集聚区，包括三个片区：①高陂片区；规划面积 5.30 平方公里，为广州海珠（大埔）产业转移工业园核心区。重点发展新型陶瓷（含特种陶瓷）、陶瓷新材料、标准化瓷土深加工等特色和高高新技术产业，重点开发建设园区二期（科技创新产业园）、三期（新型陶瓷产业园），推动园区与光德、桃源、洲瑞等南部陶瓷发展区联动发展，不断提升陶瓷产业集聚发展水平。②县城片区；规划面积 3.87 平方公里，主要发展电子信息、新材料等先进制造业，重点开发建设园区二期、三期，推动园区产城融合发展，打造成为大埔县绿色低碳发展产业园。③三河片区；规划面积 1.40 平方公里，主要发展电力、新型建材和新能源等相关产业，重点建设广东粤电大埔电厂二期、博富能锂电池项目、新型建材产业园。打造成为大埔县新能源和新型建材产业园。

规划基于“城郊智慧农业核心功能区”“大埔特色农业产业带”“客家文旅康养产业带”格局构建要求，构建大埔“五大”特色农业发展区：“蜜柚”优势林果种植区（覆盖百侯镇、西河镇、三河镇、茶阳镇等众多种植基地）、“嘉应茶”特色产业种植区（覆盖枫朗镇、大东镇、高陂镇、桃源镇等茶叶种植核心区域）、“金针菜”特色产业种植区（依托银江镇“金花小镇”品牌优势，）、水稻生产功能主体区（围绕高陂、西河优质稻高产区发展现代农业）和现代农业

综合生产区（依托湖寮镇的政治文化经济中心功能，以及省级农业园区、双髻山蜜柚公园、客家文化旅游产业中心）。构建2个农业公园（大埔县蜜柚产业园和茶叶产业园2个省级农业公园）、4条乡村风貌精品带（“粤闽省际”“韩江梅江”、“客侨风韵”“茶乡风情”等主题突出的四条乡村风貌精品线路）和5个乡村振兴示范片（大麻“共同缔造”、大东“客家农耕”、茶阳-丰溪“绿野仙踪”、青溪“红色交通”与桃源-光德“青瓦乡愁”等多元主题的乡村振兴示范片），形成“点上精致、线上出彩、面上美丽”，农村一二三产融合发展的大埔美丽乡村发展新格局。

规划全县划分为三个综合整治分区，东西部建设用地综合整治区涉及7个镇（西河镇、大东镇、枫朗镇、银江镇、大麻镇、三河镇、青溪镇），重点推进农用地整理、耕地提质改造、耕地恢复以及宜耕后备资源开发、生态搬迁及农村环境综合整治。中部国土综合整治区涉及3个镇（湖寮镇、百侯镇、茶阳镇），重点推进土地复垦复绿、农用地整治以及城镇低效用地再开发（三旧改造）。南部建设用地综合整治区涉及4个镇（桃源镇、光德镇、高陂镇、洲瑞镇），重点推进农用地整治、城镇低效用地再开发、农村建设用地整理。规划“三旧改造”总规模13.85平方公里，生态搬迁及农村环境综合整治规模1.66平方公里；实现7个镇内11座废弃矿山矿区生态恢复治理，涉及区域约211.89平方公里。

（3）各镇国土空间规划与相关村庄规划

编制情况：为贯彻落实省“百千万工程”，大埔县组织了14个镇和1个林场开展编制国土空间总体规划；其中，有13个镇（场）编制了镇级国土空间总体规划，丰溪林场并入茶阳镇合并编制，湖寮镇位于中心城区，县级国土空间总体规划中一并编制。目前三河镇国土空间总体规划已批复，其他12个镇（场）国土空间总体规划已报市政府审批中。

另外，大埔县已实现村庄规划全覆盖；其中，有191个行政村已完成村庄规划编制审批；有24个正在编制典型村优化提升规划；有30个行政村纳入城镇控制性规划统筹编制。

规划要求：各镇规划方案除明确镇内的发展定位、“三区三线”、空间结构与用地布局之外，重点在于落实“省百千万”项目安排，并结合梅州市全域土地综合整治工作，合理划分村庄分类（包括发展类村庄、调整类村庄、空心村三类），划定村庄建设边界，以便实施分类管控、引导村庄分类发展。根据各镇规划方案最新成果，大埔县内共划分有发展类村庄96个行政村，调整类村庄148个行政村，空心村142个自然村（涉及50个行政村）。规划要求，引导增量建设用地资源向城镇发展优势地区集中布局，推动生态和乡村地区以“点状开发”促进用地精准投放，分类推动存量用地腾挪盘活和更新改造，以优化农村居民点的空间布局。

表 3-1 大埔县各镇规划村庄分类统计表

乡镇	行政村数	发展类村庄 (行政村)		调整类村庄 (行政村)		空心村 (自然村)		
		行政村	数量	行政村	数量	所属行政村	自然村	数量
湖寮镇	19	莒村村、双坑村、新寨村、长教村、密坑村、葵坑村、大安村、古城村、岭下村、黎家坪村、山子下村、龙岗村、下坳村	13	碗窰村、河腰村、双髻山村、高道村、进光村、长新村	6			
百侯镇	14	曲滩村、曹鲇村、东山村、南山村、旧寨里村、新乐村、白罗村、侯南村、侯北村	9	帽山村、姑苏坪村、横乾村、软桥村、武塘村	5			
枫朗镇	23	溪背坪村、枫朗村、东城村、黄沙坑村、上山下村、三溪村、双溪村、大埔角村、保安村、隔背村、墩背村、和村村、坎下村	13	芹彩洋村、龙公坑村、清泉溪村、梅溪村、王兰村、仙子下村、石圳村、上木村、下木村、四联村	10			
大东镇	13	福光村、联丰村、坪山村、泮溪村、东光村	5	三坤村、西坑村、富溪村、家荣村、岩东村、	8	西坑村	湖下自然村、枇杷树背自然村、拱树岗自然村	3

				白土村、进滩村、柘林村		富溪村	半岗自然村、杨屋自然村、围屋自然村、田背自然村、上关自然村、坪顶冠自然村、高溜自然村、大沙窝自然村、堵树坪自然村、大片一自然村、大片二自然村、远寨自然村、胡子里自然村、裕上自然村、裕下自然村、塔子岌自然村、长岗岭自然村、水井窠自然村、石门下自然村、角子里自然村	20
						进滩村	石背自然村	1
						坪山村	鸭子前自然村	1
						三坤村	付圆自然村、东田自然村、肥崮自然村、圳隔自然村、	7

						永坪自然村、艳树戈自然村、敦头自然村		
						岩东村	坑下自然村、下塔自然村、栋背自然村	3
三河镇	12	汇东村、梓里村、旧寨村、五丰村、汇城村	5	陈金村、小坑村、先觉村、良江村、余里村、白石村、源坑村	7	汇城村	下严坑自然村	1
						源坑村	桃万洲自然村	1
						白石村	高湖自然村	1
						余里村	第七自然村	1
						良江村	石七自然村	1
						五丰村	江栋自然村	1
						小坑村	上卢自然村	1
梓里村	横岭自然村、小古田自然村	2						
大麻镇	22	中村村、小留村、小麻村、青里村、附麻村	5	那口村、岐丰村、水兴村、敬里村、南坑村、麻西村、水口村、裕州村、莲塘村、恭上村、桃石村、大留村、恭下村、下村村、中兰村、北埔村、坑尾	17	大留村	余上自然村、余下自然村	2
						小留村	上汶自然村、下汶自然村、季里自然村、社下自然村、黄屋自然村、梁屋自然村	6
						岐丰村	水碓坑自然村、对门岌自然村、秀兰前自然村	3

				村		恭上村	山尾自然村	1
						中兰村	禾輦自然村、柳屋自然村、卢屋自然村	3
						裕州村	龙廷背自然村	1
						麻西村	红九自然村、大一自然村、大二自然村、大三自然村、东九自然村	5
银江镇	13	河口村、明新村	2	坑口村、冠山村、明德村、李子坪村、胜坑村、车上村、礞头村、坑头村、昆仑村、坪上村、银村村	11	河口村	下村自然村、黄太湖自然村、长排自然村	3
						礞头村	豆地自然村、南竹自然村、田子自然村、拐冻自然村	4
						李子坪村	南防自然村、仁山自然村、山坑自然村	3
						明新村	珠湖自然村、冬塘自然村、炉下自然村、新炉自然村、直坑自然村	5

						大口溜自然村、鹿湖自然村、沙科自然村、单竹自然村、锅子鞞自然村、黄豆坳自然村、前进自然村、石洞溜自然村、冬瓜鞞自然村、富子坪自然村、旱科自然村、船子坳自然村	12	
						明德村	双公自然村	1
						车上村村	彭公坑自然村、马头山自然村、尧竹坑自然村、高圳坑自然村、仁里田自然村、车头坝自然村、武石湖自然村	7
高陂镇	35	大塘坝村、桃花村、三岗村、五家鞞村、坪溪村、三洲村、赤坑村、党溪村、银滩村、古田村	10	红星村、代富村、稼社村、陂村村、尧溪村、陶溪村、赤山村、平原村、	25	逆流村	付竹上自然村、付竹下自然村、正坑尾自然村	3
						代富村	田子里自然村、高栋自然村	2

				渡头村、黄坑村、陂寨村、乌槎村、黄塘村、罗基村、黄泥凹村、岩霞村、逆流村、福员村、北坑村、九龙村、古埜村、古西村、古东村、埔田村、培美村	古东村	下山子自然村	1
					五家崮村	新茜自然村、龟子地自然村、打石科自然村、帽山寺自然村、上寨子自然村、寨角自然村、帽山下自然村	7
					陂寨村	下井、凤形科、茶子窝自然村	3
					古埜村	深寮尾小组自然村	1
					桃花村	尖峰子自然村、酸早窝自然村	2
					陶溪村	汶厝自然村	1
					银滩村	寨上自然村、托上自然村	2
					黄坑村	桃子崮自然村	1
					稼社村	塘卜自然村、大水坑自然村、中炉自然村	3
					九龙村	富邦自然村	1
					埔田村	下水井自然村	1
					三岗村	长龙自然村、寨下自然村	2

						黄泥凹村	黄沙坑自然村、白沙塘自然村、竹山里自然村	3
光德镇	10	富岭村、上漳村、九社村、澄坑村、雷峰村、下漳村	6	砂坪村、上坪村、上澄村、上寨村	4			
洲瑞镇	9	南村村、赤水村、下营村、田背村、大坑村	5	葵坪村、华光村、陂营村、樟岸村	4			
桃源镇	6	桃星村、新东村、团结村、桃锋村	4	上墩村、坪新村	2	新东村	和平自然村、鲤鱼石自然村	2
青溪镇	13	溪口村、下坪沙村、蕉坑村	3	上坪沙村、桃林村、祝丰村、河背村、青华村、青丰村、铲坑村、虎市村、长丰村、青溪村	10	蕉坑村	上礫自然村、高石自然村	2
						虎市村	矮子自然村	1
						长丰村	源头自然村	1
						铲坑村	单竹自然村	1
西河镇	27	漳北村、横溪村、车龙村、北塘村	4	上黄砂村、下黄砂村、双门前村、乌石坪村、漳溪村、东方村、清华村、和平村、富里村、纯德村、溪头村、汶水村、黄堂村、大靖村、东塘村、内六	23			

				村、南丰村、溪上村、石涵村、南桥村、工农村、水祝村、岩下村				
茶阳镇	26	太宁村、安乐村、恋墩村、古村村、群丰村、西湖村、梅林村、角庵村、花窗村、党坪村、广陵村、	11	沿坑村、迪麻村、西坑村、乌石村、蓝田村、新村村、石田村、浒田村、左弼村、下马湖村、丰村村、大觉村、洋门村、长兴村、茅坪村	15			
丰溪林场	3	溪上村	1	上山村	1	七里溪村(全域)	七里溪自然村(只有七里溪1个自然村)	1
						上山村	凹背自然村	1
行政村	245	发展类村庄	96	调整类村庄	148	空心村(村)50个	空心村(自然村)	142

2.相关制度建设情况

(1) 承担国家及省级部署的试点与项目情况

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。大埔县主抓了精品项目之一的韩江源生态环境整治与修复工程项目，包括8个子项目，分别是大埔县城区截污管网建设工程、2022年大埔县镇村污水管网完善工程、韩江源驳岸生态修复工程、韩江源梓里水河道整治生态修复工程、大埔县三河镇梅江河蓬辣摊电站下游清淤工程、韩江源三河坝林业生态修复项目、韩江源林分改造工程、梅潭河驳岸生态修复工程，总投资26294万元。通过项目的实施，大埔县的生态环境与安全韧性大幅提升。

2023年1月，三河镇入选全域土地综合整治省级试点，试点范围整合15个子项目，目前8个已完工（均为生态修复类）；6个施工中（含3个建设用地整理类、1个农用地整理类、2个产业导入类）；1个未开工（农用地整理类，正在办理财审），在用地布局优化、环境风貌提升、支持产业发展等方面取得长足成效。此外，三河镇入选了全省“百千万工程”首批典型镇，正以绿美广东生态建设示范点建设和全域土地综合整治省级试点为契机，以典型镇标准推动“百千万工程”部署落实。

2023年，大埔县纪委监委深入贯彻落实省、市纪委监委关于开展提级监督试点工作部署要求，按照“试点先行、总结经验、以点带面、全面推行”的工作思路，在西河镇北塘村率先完成“三资”提级监督试点工作。通过试点工作，梅州市农村流转交易市场规范化建设工作实现新的突破，大埔县农村集体资产资源交易行为得到进一步规范、群众集体利益得到进一步保障、农村集体资产资源得到盘活增值。

2024年10月11日，大埔县获颁广东省首批文化产业赋能乡村振兴省级试点单位。近年来，大埔县积极抢抓融湾机遇，在绿水青山间探索苏区发展新路径，充分挖掘红色文化、客家文化、长寿文化等特色资源，推动乡村人文资源和自然资源有效保护利用，融合农文旅，为乡村振兴注入新动力。接下来，大埔将充分发挥县域统筹规划、资源配置作用，突出特色，改革创新，加快推动文旅产业高质量发展，探索打造农文旅融合发展助推乡村振兴的“大埔模式”，将大埔县打造成知名的文化休闲乡村旅游目的地，建设宜居宜业宜游和美大埔。

（2）相关工作经验与制度建设情况

2023年11月，大埔县成立了县全域土地综合整治指挥部，由县委主要领导任总指挥、县政府主要领导任第一副总指挥，下设全域土地综合整治工作办公室，统筹推进全县全域土地综合整治工作。此外，大埔县严格按照《梅州市推进

全域土地综合整治实施意见》、《梅州市全域土地综合整治任务书》的部署和要求，协调县发改、住建、农业农村等部门，制定出台 20 多项政策性文件，为推动全县全域土地综合整治实施提供了指导性、激励性保障。大埔县按照梅州市全域土地综合整治任务书和破题攻坚任务要求，大力推进三河镇全域土地综合整治省级试点工作，取得了以下工作经验：

一是坚持规划先行定方向。以“党委领导、政府主导、部门协调、上下联动、社会参与”的工作思路，团结党政群团各方面人员，成立由一把手亲自谋划推进，各相关部门协调配合的指挥部，统筹各部门全面参与，形成工作合力。各村驻村团队负责具体落实，制作村民看得懂的布局图、示意图，并入户调查，在村民讨论、集体决策中不断完善形成村庄布局规划、建设规划、风貌管控规划。按时完成了镇级国土空间总体规划、农用地整理和村庄建设用地腾挪、空心村（自然村）优迁快聚共富安居等方案编制和上报。

二是坚持农用地整理强根基。大埔县通过学习借鉴其他地区的先进经验，指导三河镇结合自身实际，制定政府牵头、村委配合、村民小组为基本单位的实施策略，坚持村民自愿原则，联合村集体成立 2 家强村公司（大埔县梓良农业有限责任公司和大埔县山河文旅有限公司），采取认耕、预流转、土地入股等多种方式，通过“小田并大田”、土地流转推进农业生产的规模化管理，大力推进农村承包地确权确股不确

地，为发展特色农业夯实用地基础。

三是坚持建设用地整理谋发展。除了建设用地增减挂钩、拆旧复垦等方式外，三河镇还通过镇级国土空间规划编制促进村庄建设用地腾挪，以整合闲置资源，保障村庄集中居住区和产业发展用地需求，促进农村集体增收。同时，还与国企协作共同探索“先建新后拆旧”模式，谋划建设具备完善污水、垃圾处理等配套设施的优迁快聚共富安居小区，以安置房置换的方式，逐步置换和拆除边远地区、空心村、地质灾害点等区域的老旧房屋以及产业发展不可避免的征拆对象。在实现腾退低效建设用地的同时，提高教育、医疗等公共服务设施利用率。

3.永久基本农田建成高标准农田条件情况

经分析，整治区域内有永久基本农田面积共 8688.5990 公顷¹。其中，已开展高标准农田建设的面积为 5803.8005 公顷，占比为 66.80%；未开展高标准农田建设的面积为 2884.7985 公顷，占比为 33.20%，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。具体情况如下：

（1）可以建成高标准农田：面积共 2673.0349 公顷（按地块面积）；其中，连片面积大于 5 亩的有 865.5810 公顷，

¹ 来源于大埔县永久基本农田核实处置数据。

地块较集中连片，实施条件较好，一般可结合梅州市农业农村局下达任务以及大埔县的实际建设需求，将其建成高标准农田；连片面积小于5亩但较集中的有1807.4539公顷（含零星分布但正常耕作的永久基本农田），其基础条件较好，可结合零星农田整合等农用地整理项目完善其条件后，再纳入高标准农田。

（2）难以建成高标准农田：面积共211.7636公顷，即扣除未开展高标准农田建设且可以建成为高标准农田之外的所剩余地块，主要为不具备耕种条件或整治条件的零星地块，其基础条件较差，不适宜保留作为永久基本农田或难以建成高标准农田，可通过永久基本农田调整进行调出处理。

4.已有工作基础

2023年，大埔县用好用足山水林田湖草沙一体化治理和涉农资金政策，投入资金6000万元，实施林分优化提升4.93万亩，超过市下达3.6万亩任务的36.7%，是全市最早完成年度种植任务，其中通过“先造后补”试点造林1.24万亩；投入资金3600万元，完成森林抚育、新造林抚育18.4万亩，超过市下达5.76万亩任务的319%。同时，大埔县积极发动社会参与绿化，收到各界捐资植树款360多万元，建设了人大代表林、政协委员林、巾帼林等植树示范点和7段美丽乡村公路。此外，大埔县投入资金1000多万元，改造提升了县城虎源路、山庄南路、北环路等市政道路绿化；通过“三

清三拆三整治，打造了 15 个“口袋”公园。全年新增绿美红色乡村 1 个、森林城镇 1 个，并坚持高标准打造三河坝绿美广东生态建设示范点。

2024 年，大埔县以《大埔县国土空间总体规划（2021-2035 年）》为蓝图，推动三河镇典型镇镇村国土空间集成规划在全市范围内率先获批，其他镇（场）国土空间总体规划待市政府批复，全面完成首批 6 个典型村和第二批 18 个培育典型村规划编制。年内通过向上争取、存量挖潜等方式获批新增建设用地计划指标预计可达 1556.53 亩，园区连片土地储备达 980.21 亩，供应土地 210.51 亩，收取出让金 4280.15 万元，有效保障新型陶瓷产业园、峡能新能源科技、嘉远新材料、永佳泰纺织等重点项目和招商项目用地。

通过指导各镇完成建设用地以及农用地整理方案编制与实施，全县完成耕地恢复 964.72 亩和永久基本农田非耕地整改 134.26 亩，两项工作均排名全市前列，实现全县耕地净流入 495.08 亩；已完成集约流转经营权 105203 亩，集中连片流转 100 亩以上耕地 21172 亩，新增耕地 3152.65 亩。已清理闲置村庄建设用地 4445.31 亩、废弃工矿用地 1965.23 亩，通过拆旧复垦、增减挂钩等方式腾退建设用地 1902.40 亩，已修复生态废弃工矿用地 606.30 亩；完成拆旧复垦指标交易 45.54 亩，县级获得收益 2049.38 万元。正在实施 3 处增发 2023 年国债地质灾害治理工程项目，均已进场施工，

911 万元增发国债地质灾害综合治理资金已支出 453.3 万元，支付率达 49.8%。全面完成 2013 至 2019 年存量违法用地和新增农村乱占耕地建房问题整治任务，加快消化 2018 至 2023 年存量违法图斑，目前已整改 4546.52 亩。

此外，大埔县纪委监委在总结提级监督试点村工作经验的基础上，印发《关于农村集体资产清产核资监督工作方案》，将此项工作确定为大埔的特色整治项目，督促县农业农村局制定《大埔县农村集体资产清产核资办法（试行）》等文件，确定 33 个村作为试点村重点推进清产核资工作。截至 2024 年 5 月中旬，全县 33 个试点村、623 个小组的清查登记工作已完成 656 个单位，完成率 100%，并有序推进“组账村管”制度，不断规范村民小组经济行为。聚焦违反资源处置程序、资产资源闲置、低价承包、承包期限过长、承包费长期拖欠等突出问题，大埔县纪委监委推动全县 34 个试点村（含西河镇北塘村）对相关合同进行清理，共清理出出租或出借经营性资产、资源 382 处（含口头协议 109 处）。帮助西河镇解决了北塘村靖西联队长达十几年的山林承包合同纠纷问题，该联队拿回林地 1666.5 亩；推动湖寮镇莒村村通过线上竞投的方式将集体土地进行流转，村内的 41.79 亩集约土地流转项目起拍价每亩 500 元/年，最终以每亩 800 元/年成功竞拍，溢价率达 60%。这些对盘活农村土地资源，保障群众权益，促进乡村产业发展升级将起到积极的推动作用。

(二) 空间布局优化可行性分析

1. 土地权属调整

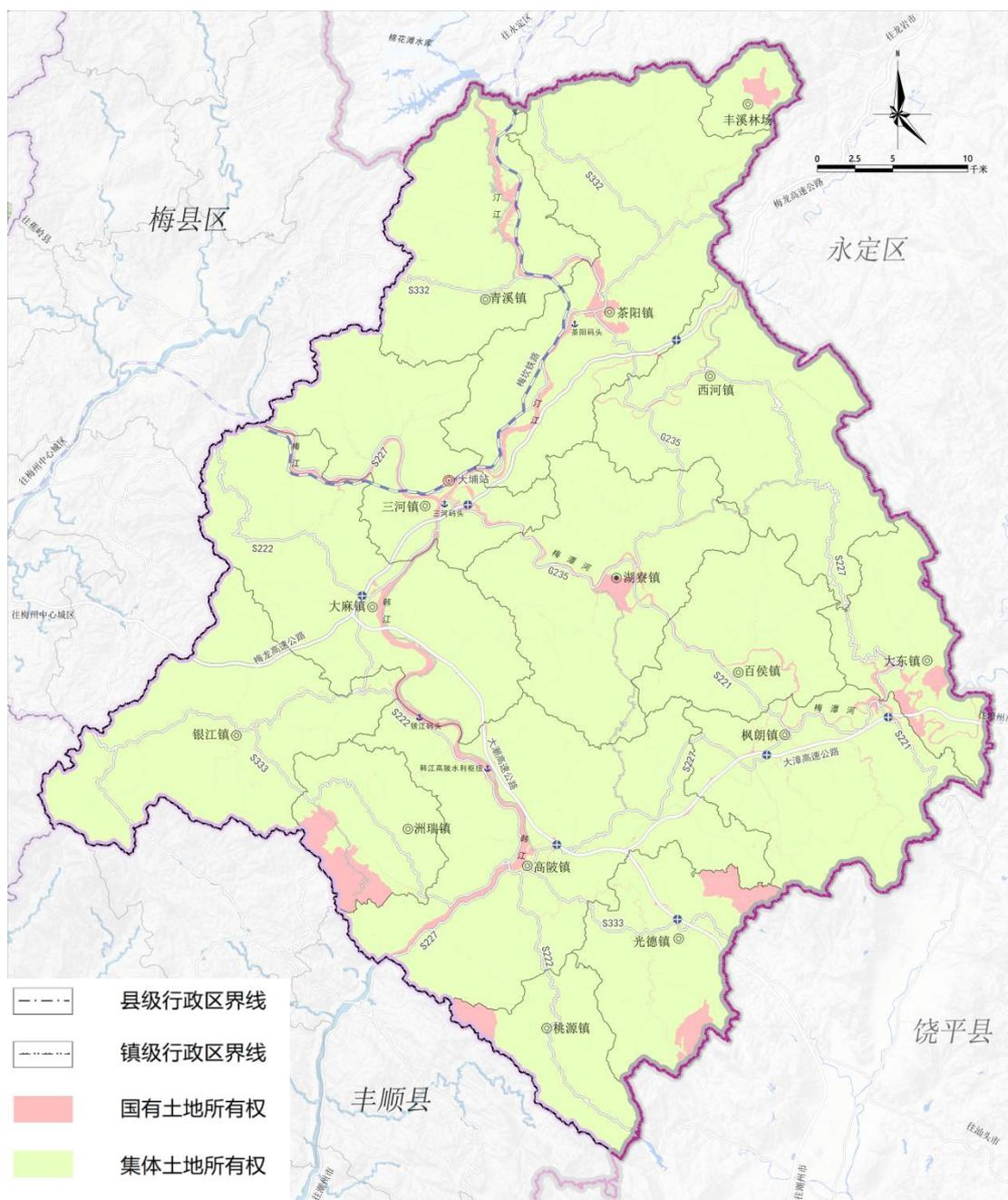
为保持土地管理的完整性，解决土地争议，防止人为割裂，保护国家、集体和农民的根本利益，全域土地综合整治可因地制宜和结合产权人的意愿进行土地权属调整。

(1) 土地所有权现状

2022年，大埔县有国有土地共12564.2797公顷，占土地总面积的5.10%；集体土地共233620.8119公顷，占土地总面积的94.90%。国有土地主要分布在洲瑞镇、光德镇、高陂镇、茶阳镇、大麻镇等产业聚集地以及各镇的圩镇；集体土地则均匀分布于各镇农村地区。

表 3-2 大埔县土地权属分类统计表

行政区划	集体土地（公顷）	国有土地（公顷）	合计（公顷）
百侯镇	11025.4357	201.8268	11227.2625
茶阳镇	28153.1148	1276.1779	29429.2927
大东镇	8904.8720	921.4342	9826.3062
大麻镇	21918.4905	1063.3480	22981.8385
丰溪林场	2666.4167	324.0687	2990.4854
枫朗镇	16280.4160	502.6126	16783.0286
高陂镇	29511.5083	1380.4191	30891.9273
光德镇	10876.8415	1719.2368	12596.0782
湖寮镇	19362.3252	782.9007	20145.2259
青溪镇	15708.5194	697.3969	16405.9162
三河镇	14478.3179	745.2192	15223.5371
桃源镇	7067.8130	608.0997	7675.9127
西河镇	20540.3088	332.2866	20872.5954
银江镇	20551.9636	255.4712	20807.4348
洲瑞镇	6574.4686	1753.7814	8328.2500
总计	233620.8119	12564.2797	246185.0916



在编制本方案的地块核查过程中，经咨询相关土地权利主体，项目范围内的土地权属界线清楚无争议，项目区域的外围界线四至清楚无争议。

（2）整治土地权属调整分析

本项目涉及的生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护等项目主要是通过工程措施与管理措施，在地块原址上实施治理提升，因此土地权属在整治前后没有变化。

农用地整理主要是通过恢复补充耕地、耕地集中整治区建设和高标准农田建设等，实现耕地数量增加、质量提升、生态改善，整治后的土地所有权与承包权仍归原土地权利人。同时，为实现“小田并大田”，促进耕地集中，大埔县计划对整理后的耕地实施“承包权不变、经营权连片”的集约化流转和规模化经营。因此，经整治后的耕地仅土地经营权因流转而发生变化，土地所有权和承包权不变。

建设用地整理涉及建设用地增减挂钩（含拆旧区复垦与建新区建设）、低效用地治理等。低效用地治理主要是通过原产权人增资扩产、土地使用权转让等方式，推动对低效用地的盘活改造，土地使用权主体可能发生变化，但不改变土地所有权。建设用地增减挂钩，则主要是对拆旧区进行复垦并将腾退出的建设用地规模与指标腾挪至建新区进行建设，以促进农村或城镇建设发展，实施后拆旧区和建新区的土地使用权或土地用途发生变化，但土地所有权仍归原产权主体所有。值得注意的是，大埔县实施宅基地腾退与村庄集中安置区建设，将涉及宅基地使用权调整。

产业导入、公共服务与基础设施建设等项目，涉及征地

的，将严格履行国家法定征地程序实施，土地权属和土地用途按程序变更。而在农村集体土地上发展乡村产业或建设新村的，主要通过 203 规模腾挪、建设用地拆旧复垦、集体经营性建设用地入市等方式保障用地，项目不改变土地所有权，仅涉及土地使用权与土地用途发生变化。

综上所述，本次大埔县全域土地综合整治项目，不涉及土地所有权或土地承包权调整。涉及农地经营权或建设用地使用权调整的可按照以下方式开展。

(3) 土地权属调整方式

①农地经营权调整，主要是通过土地经营权流转；农户承包地经营权可通过农村土地承包法规定的转包、转让、入股、合作、租赁、互换等市场化方式进行流转，因此不计划编制土地权属调整方案。

②建设用地使用权调整，主要是通过土地使用权流转或调整；国有土地使用权（非划拨性质）与集体经营性建设用地使用权可通过转让、合作、入股、联营等市场化的方式进行流转，因此不计划编制土地权属调整方案。涉及划拨性质国有土地使用权调整与宅基地使用权调整的情况，将按相关要求编制土地权属调整方案。

2.功能分区优化

本方案顺应全县的资源禀赋、生态格局与镇村肌理等，充分衔接《大埔县国土空间总体规划（2021-2035年）》划

定的“一城引领、五区联动、轴带支撑”国土空间开发利用格局，从而构建包含北部红色生态文化保护区、中部城镇综合服务提质区、西部生态产品价值实现区、东部农旅产业融合发展区和南部陶瓷产业联动创新区的五大整治功能分区，以系统推进各类整治修复项目，形成“良田集中连片、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的发展新格局，探索具有大埔特色的高质量发展之路。

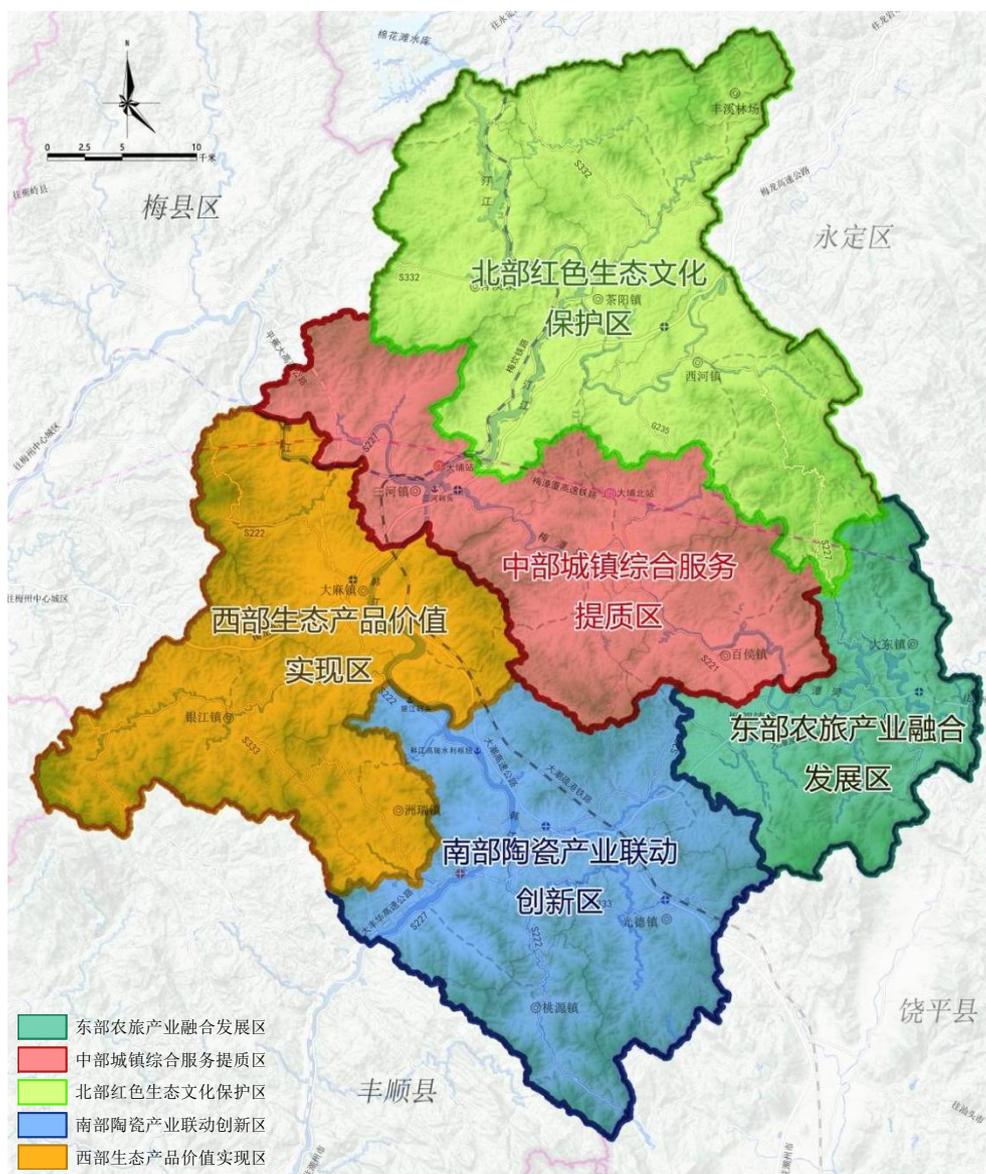


图 3-6 大埔县全域土地综合整治功能分区图

(1) 北部红色生态文化保护区

依托大埔县北部的连绵山林等生态屏障，大力开展森林质量精准提升、森林抚育工程，同时持续提升农村风貌、加强农村低效用地腾挪整合、红色历史文化资源活化利用，重点打造茶阳美丽小城镇，建设中央红色交通线。

(2) 中部城镇综合服务提质区

重点开展城镇低效用地盘活、历史文化资源活化、基础设施完善等，提升综合服务功能，依托百侯客家小城镇、双髻山森林公园、泰安楼客家文化产业园等旅游平台，打造产业聚集区。

(3) 西部生态产品价值实现区

依托大阴那山、瑞山等生态资源，大力开展森林质量提升与水环境治理，加强农村低效用地腾挪，重点打造瑞山景区，促进康养产业发展，实现生态产品价值。

(4) 东部农旅产业融合发展区

依托大东坪山梯田、枫朗西岩山茶田等自然资源，大力开展农用地整理，加强农村低效用地整合利用，积极发展特色农业，促进农文旅产业融合发展。

(5) 南部陶瓷产业联动创新区

通过大力推动低效用地整合和盘活利用，有利于支持陶瓷产业发展，加强绿色瓷业发展，持续改善农村风貌，促进乡村振兴，重点打造高陂青花瓷小镇。

3.空间格局优化

(1) 耕地和永久基本农田布局优化调整

1) 耕地布局优化调整

大埔县耕地碎片化问题较为突出，容易产生耕地撂荒等问题。应按照数量有增加、质量有提升、布局更加集中、生态有改善、总体保持稳定等原则，合理确定调整地块并采取有效手段，优化耕地布局，促进耕地连片保护。

数量有增加：根据《广东省全域土地综合整治实施方案编制指南（试行）》，整治后耕地净增加面积不少于0、调整后永久基本农田面积不少于调整前。但按《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）的要求，大埔县应积极开展补充耕地工作，以保障耕地占补平衡需求。

质量有提升：按照《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）关于耕地“质量有提升”的工作要求，应统筹推进高标准农田建设、补复耕地等项目，完善耕地耕作条件、改良耕地土壤，逐步提升耕地质量。

布局更集中：大埔县有5亩以下的耕地图斑17339个，面积1897.6399公顷（占全县耕地面积19.86%）；5亩以下的永久基本农田图斑15353个，面积1766.1592公顷（占全县永久基本农田面积20.33%）。项目应对小、散、碎及不利

于保护的耕地和永久基本农田调整集中，促进“小田并大田”。

生态有改善：项目应落实党中央、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，因地制宜开展恢复补充耕地项目，并严格实施农田生态建设，促进连片耕地面积增加、耕地空间分布优化，农田生态有所改善，农耕文化便于传承。

以符合《广东省补充耕地项目管理办法》、《广东省自然资源厅广东省农业农村厅广东省林业局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（粤自然资函〔2022〕434号）等相关规定为前提，应用2022年度国土变更调查同口径数据等进行分析，大埔县有补充耕地潜力2315.1035公顷（约3.47万亩）。结合《广东省耕地保护专项规划（2021-2035年）》与上述整理潜力，大埔县可打造63片共1574.3610公顷耕地集中整治区。通过优先对耕地集中整治区内部开展补充耕地工程，大埔县预计可形成新增耕地483.7751公顷（占现状耕地的5.06%）；新增耕地主要分布在耕地集中整治区内部或与现状耕地相邻，实施后预计可建成62个“百亩方”、1个“千亩方”，耕地集中连片度提升11.94%，耕地图斑减少0.87%（现状21063个，整治后预计减少184个），5亩以下耕地图斑减少0.08%（现状13790个，整治后预计减少211个），可实现耕地数量不减少、质量有提高、生态有改善、布局更集中的要求。

此外，全县 2024-2026 年计划可完成高标准农田建设 210.8521 公顷，将有效巩固和提升全县的粮食生产能力。通过项目实施，有利于引导耕地集中布局，促进新增耕地地块与现状耕地连片整合，提高耕地利用率，发挥规模效益；同时，新增耕地不涉及占用生态保护红线，严格落实“三区三线”管控。

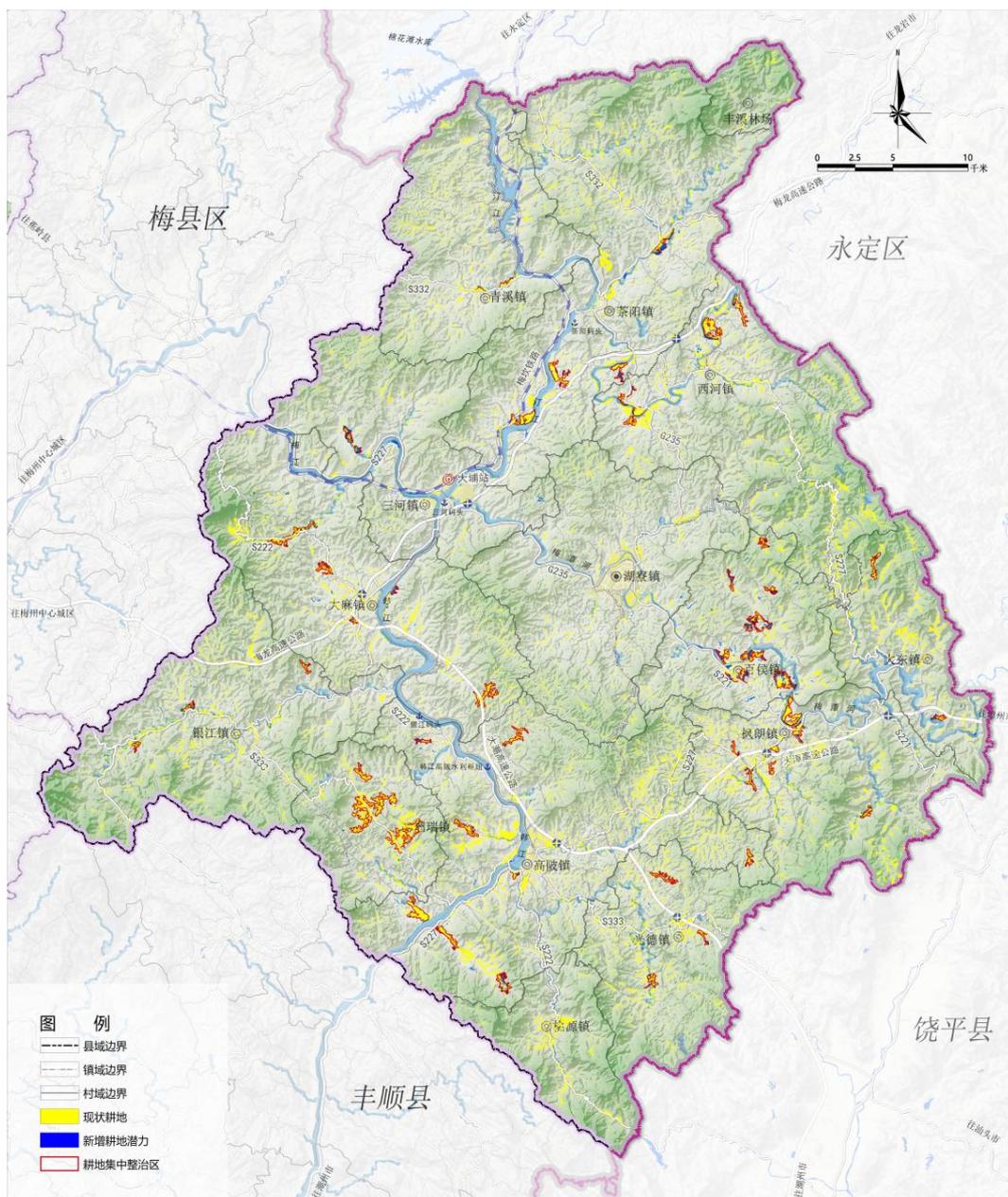


图 3-7 大埔县耕地集中整治区与新增耕地分布

2) 永久基本农田布局优化调整

① 永久基本农田布局优化的必要性

是落实最严格的耕地保护制度，坚守永久基本农田保护红线和国家粮食安全底线的必然选择。“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”是我国的基本国策，党中央、国务院高度重视耕地保护工作。2024年1月，自然资源部、农业农村部起草了《永久基本农田保护红线管理办法》（征求意见稿），为了落实最严格的耕地保护制度，守住永久基本农田保护红线和国家粮食安全底线，推动经济社会高质量发展，制定永久基本农田保护红线的优化调整办法，在“整体稳定、优化微调”的原则下，对永久基本农田保护红线进行优化调整。此外，习近平总书记在2022年年底的中央农村工作会议上提出，“坚持良田粮用大原则，良田好土要优先保粮食，果树苗木尽量上山上坡”。大埔县山地丘陵居多，“耕地上山、林果下山”等农业空间错配问题突出。为落实习近平总书记重要指示批示精神，大埔县亟需因地制宜地将山上耕地逐步调整到山下，落实“果树苗木尽量上坡上山”有关要求，解决农业空间错配问题，实现耕地集中连片、提升耕地质量，是调整农业空间结构，巩固粮食安全根基的重要任务。

是构建耕地保护新格局，提高农田利用率的现实需要。大埔县地处山地丘陵区，受地形限制，导致上述永久基本农田的破碎化程度较高，存在耕作投入成本高、耕地管理难度

大、农民耕作积极性低、弃耕撂荒风险高等问题。

本项目通过安排合理的补充耕地地块，大力构建耕地集中整治区，并科学调整永久基本农田，可优化全县的耕地和永久基本农田布局，促进耕地和永久基本农田细碎图斑减少和耕地集中连片流转，提升耕地集中连片程度。后续，大埔县将根据广东省工作要求，另单独编制详细的永久基本农田调整方案；方案内容包括项目概况，调整前情况，调整的必要性、合理性及可行性论证，调整地块情况说明等。

②基本情况

本项目范围为大埔县全域，共划定永久基本农田 8688.5990 公顷，其中属于城镇开发边界围合范围内的永久基本农田有 2.1237 公顷。划定的永久基本农田现状地类为耕地 8652.3239 公顷（含水田 7943.7581 公顷），其他非耕农用地 35.4592 公顷，建设用地 0.6147 公顷，未利用地 0.1443 公顷，总图斑数目 17626 个，平均质量等别 5.2，图斑平均面积 0.49 公顷。在大埔县范围内，未划为永久基本农田的现状耕地有 903.7668 公顷（含水田 657.2662 公顷），拟通过全域土地综合整治新增耕地 483.7751 公顷。

③拟调出调入永久基本农田地块情况

拟调出地块：本项目共计划调出永久基本农田 211.7636 公顷（占现状永久基本农田面积的 2.44%），主要位于茶阳镇、西河镇、高陂镇、银江镇、三河镇、枫朗镇、大麻镇。

调出地块现状地类为耕地的有 183.3384 公顷，涉及图斑 1804 个，平均质量等别 5.7，图斑平均面积 0.1 公顷，水田、旱地、水浇地均有涉及，其中位于 15 度坡以下（含）的有 70.9882 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。

拟调入地块：本项目共计划调入永久基本农田 213.6053 公顷，主要位于茶阳镇、高陂镇、西河镇。调入地块现状为其他非耕农用地的有 70.5371 公顷。经全域土地综合整治后，将全部变更为低于 15 度坡（含）的耕地 70.5371 公顷（全部为水田），涉及总图斑数目 311 个，平均质量等别 5.1，图斑平均面积 0.6868 公顷。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；最新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。

为保障全镇永久基本农田数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更加集中、总体保持稳定，拟规划在永久基本农田储备区中补划永久基本农田 213.6053 公顷，补划地块不涉及生态保护红线和城镇开发边界，补划面积比调出面积增加 0.87%，平均质量等为 5 等，不低于拟调出永久基本农田的数量和质量。整治后，永久基本农田零星耕地图斑减少 1.76%，集中连片永久基本农田（15 亩以上）规模比例增加 5.10%，整治区域内的永久基本农田平均质量等别不低于整治前的平均质量等别。通过严格实施农田生态建设，促进连片永久基本农田面积增加、永久基本农田空间分布优化，农田生态有所改善。

④有关计划安排

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补划以及调出，按程序单独编制永久基本农田调整补划方案逐级上报审查，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。

3) 小结

综上所述，本项目计划开展的补充耕地，永久基本农田拟调出、调入地块等，均不涉及生态保护红线和城镇开发边界；经与各镇沟通后，亦不涉及对城镇开发边界围合范围内“天窗”形式的永久基本农田进行调整。

本项目通过安排合理的补充耕地地块，大力构建耕地集中整治区，并科学调整永久基本农田，可优化全县的耕地和永久基本农田布局，促进耕地和永久基本农田细碎图斑减少和耕地集中连片流转，提升耕地集中连片程度。后续，大埔县将根据广东省工作要求，另单独编制详细的永久基本农田调整方案；方案内容包括项目概况，调整前情况，调整的必要性、合理性及可行性论证，调整地块情况说明等。

(2) 建设用地布局优化调整

按照节约集约用地、高质高效发展的理念，大埔县将结合重点产业平台建设、搬迁避险工作、典型镇典型村重点项目等的需求，有序开展村庄存量未使用建设用地的原址开发与腾挪整合、建设用地增减挂钩、城镇开发边界调整等措施，以提高用地聚集性，优化全县建设用地空间布局。

①村庄存量未使用建设用地（203规模）腾挪

村庄存量未使用建设用地（203规模），是指在国家认定为“村庄用地（203用地）”，但实际现状为非建设用地且可以进行腾挪的建设用地规模。

以大埔县 2022 年国土变更调查成果同口径数据为基础，提取村庄用地（“203 图斑不打开”），扣除现状已建设用地后，可得出大埔县有村庄存量未使用建设用地（203 规模）3392.9771 公顷（50894.66 亩）。在此基础上，再剔除城镇开发边界、已实施拆旧复垦或增减挂钩、已批在批用地等范围内的图斑后，并对照最新国土变更调查的高清影像图和房地一体成果数据等，将上述初始图层中有建筑物的地块进行二次剔除，即可得到可腾挪的村庄存量未使用建设用地（203 规模）潜力。

表 3-3 大埔县村庄存量未使用建设用地（203 规模）分析表

行政区划	203 村庄建设用地（公顷）			可腾挪 203 规模潜力（公顷）
	小计	细分建设用地	203 规模	
湖寮镇	554.8287	348.1050	206.7237	41.3447
青溪镇	363.0000	173.3779	189.6220	37.9244
三河镇	363.1992	168.8364	194.3628	38.8726
银江镇	463.7600	222.9245	240.8355	48.1671
洲瑞镇	332.5393	190.5432	141.9961	28.3992
光德镇	509.8399	266.6635	243.1763	48.6353
桃源镇	203.9182	112.0778	91.8404	18.3681
百侯镇	384.7549	205.6154	179.1396	35.8279
大东镇	317.0561	173.9832	143.0729	28.6146
大麻镇	706.3594	342.5571	363.8023	72.7605
枫朗镇	654.8521	421.2560	233.5962	46.7192
茶阳镇	698.6276	422.2353	276.3922	55.2784
高陂镇	1256.7029	633.0036	623.6993	124.7399
西河镇	619.6716	354.9539	264.7178	52.9436
丰溪林场	0.4301	0.4301	0.0000	0.0000
总计	7429.5400	4036.5629	3392.9771	678.5954

通过初步分析及与镇村筛选，优先选择村庄用地内不适宜建设的存量未使用建设用地（如河流水域、陡坡地、村边

地、文物保护单位的保护范围和建设控制地带等），大埔县有可腾挪的村庄存量未使用建设用地（203 规模）潜力约 678.5954 公顷（约 10178.93 亩），占全县村庄建设用地面积的 9.13%。

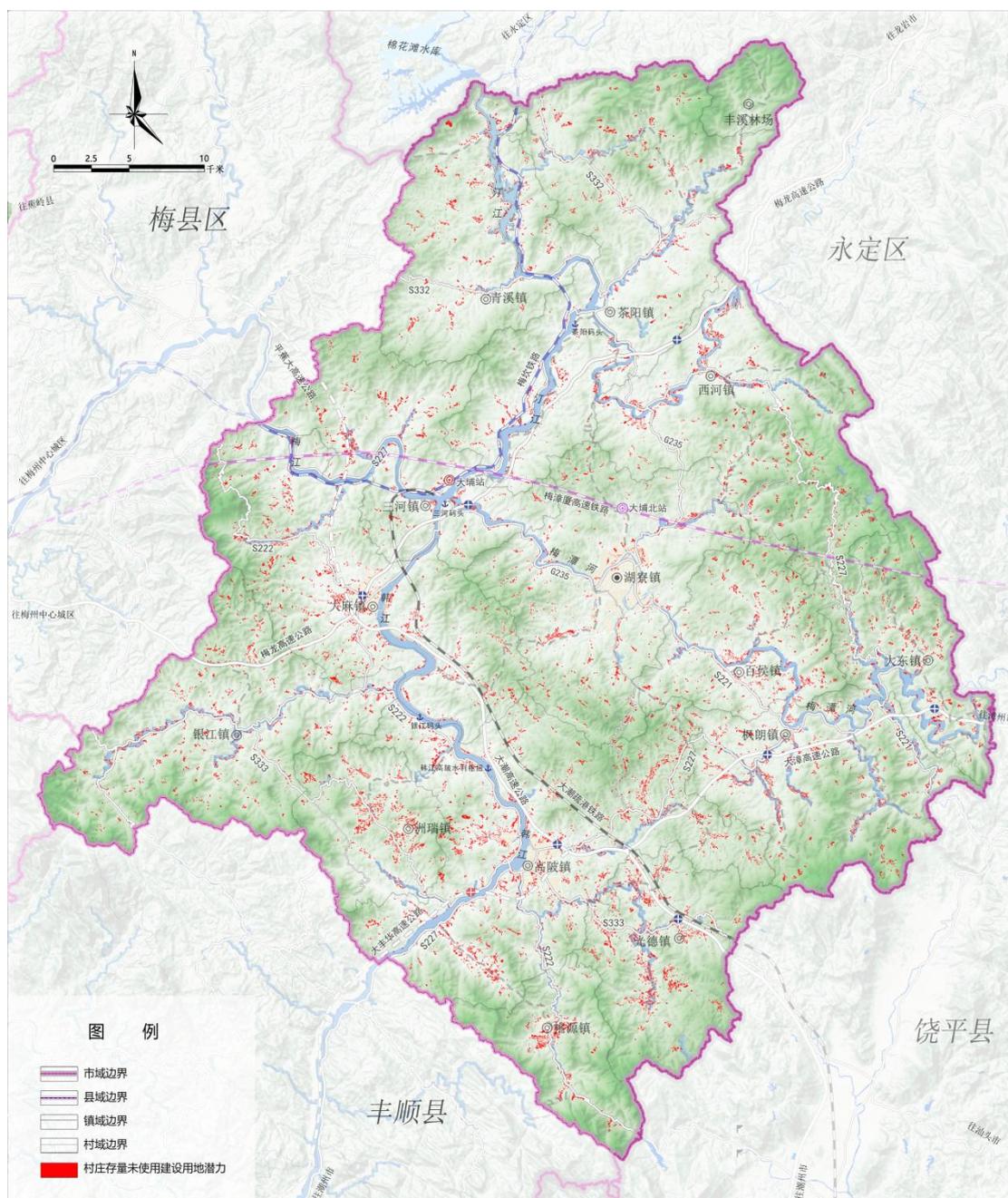


图 3-8 村庄存量未使用建设用地（203 规模）分布图

通过对村庄存量未使用建设用地的原址开发或腾挪利用，可为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、乡村休闲旅游业及乡村新型服务业等）以及其配套的公共服务与基础设施建设等提供用地要素保障。同时，可结合乡村振兴用地指标、年度计划指标等，采取点状供地、农村集体经营性建设用地入市等方式灵活供地，实现用地规模按需流动。

大埔县拟实施的村庄存量未使用建设用地（203规模）腾挪将结合镇级国土空间总体规划而开展，坚持以科学规划为前提，在充分满足村庄符合“一户一宅”新增宅基地需求与公共设施需求的基础上，优先在本镇内腾挪、节余部分在县域内统筹，以重点满足农村居民点集聚安置与乡村振兴产业用地等需求，促进全县建设用地布局优化。

②建设用地增减挂钩（拆旧复垦）

大埔县有村庄建设用地 7429.5400 公顷，盐田及采矿用地 148.3357 公顷。以村庄用地为基础，叠加农村房地一体确权数据，优先选择砖木结构（容易实施拆旧复垦工程）分布较为集中、且村庄内现状建设用地占 30%以上的图斑地块，再扣除历史已批在批用地红线、已实施拆旧复垦项目范围、文物保护单位的保护范围等不适宜开展拆旧复垦工程的区域。经内业分析，全县的建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力有 784.8722 公顷（11773.08 亩）。

另一方面，大埔县 2024 年 5-6 月出现较多因灾损毁、倒塌房屋。大埔县可引导闲置宅基地、受灾倒塌房屋较多的农村居民点实施搬迁集中安置并开展拆旧复垦，从而优化建设用地空间布局，助力大埔县高质量发展。后续，将通过详细的实地踏勘与村民意愿征集，选取合适的地块实施建设用地增减挂钩（拆旧复垦），并与大埔县各镇的国土空间总体规划或村庄规划进行衔接，加快开展低效用地的腾退，优化满足重点产业园区与省“百千万工程”典型镇典型村项目用地需求，着力解决用地指标不足、发展空间制约等问题。

③城镇开发边界优化调整

依据《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）要求：在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度，确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下，可对“已批准实施全域土地综合整治确需优化调整城镇开发边界”等 6 类情形对城镇开发边界进行局部优化。

经分析，大埔县内的新型陶瓷产业园（规划范围 299.6849 公顷）、三河工业园二期项目（规划范围 279.2300 公顷）、三河火电厂二期项目（规划范围 21.2403 公顷）、赤山工业园区（规划范围 368.1983 公顷）、县城工业小区项目（二、三期）（规划范围 133.4131 公顷）等重点产业平台，这些重点发展区域均存在调整城镇开发边界的需求。对此，大埔县

已梳理出涉及城镇开发边界局部优化的项目，纳入到本次全域土地综合整治工作。但目前涉及调整的项目范围暂不稳定，后续拟采取单独编制报批方式，即实施方案与城镇开发边界局部优化方案分开上报，编制完成后将按程序逐级报备审批。

在后续编制城镇开发边界局部优化方案时，大埔县将严格按照《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）要求，确保局部优化总量幅度每年不超过县内规划新增城镇建设用地规模剩余总量的5%，确保调入地块不涉及永久基本农田、生态保护红线以及自然保护地等各类限制性要素，说明调入地块在全域土地综合整治实施方案中的具体建设内容和项目范围；确保调出地块不得是最新年度国土变更调查的城镇建设用地、已在部或省备案的已批准建设用地项目、在批建设用地项目，并承诺调出地块在规划期内不再用于城镇开发建设。

④小结

综上所述，大埔县具有一定的村庄存量未使用建设用地（203规模）腾挪、建设用地增减挂钩的潜力和城镇开发边界优化调整需求，并可通过这些措施实现建设用地腾挪利用与布局优化，优先保障重点产业平台或县城范围内近期计划建设的用地需求，以促进产业聚集与新型城镇化建设。而且，本项目计划开展建设用地腾挪后的建新区建设，均不涉及生态保护红线。

后续，大埔县将根据各镇的意见，对建设用地的调出、调入地块进行确认，并根据广东省工作要求，通过各镇国土空间总体规划落实村庄存量未使用建设用地（203 规模）腾挪。同时，大埔县将单独编制城镇开发边界局部优化方案，对项目概况，调整前情况，调整的必要性、合理性、可行性，拟调入、调出地块情况等充分论证说明。

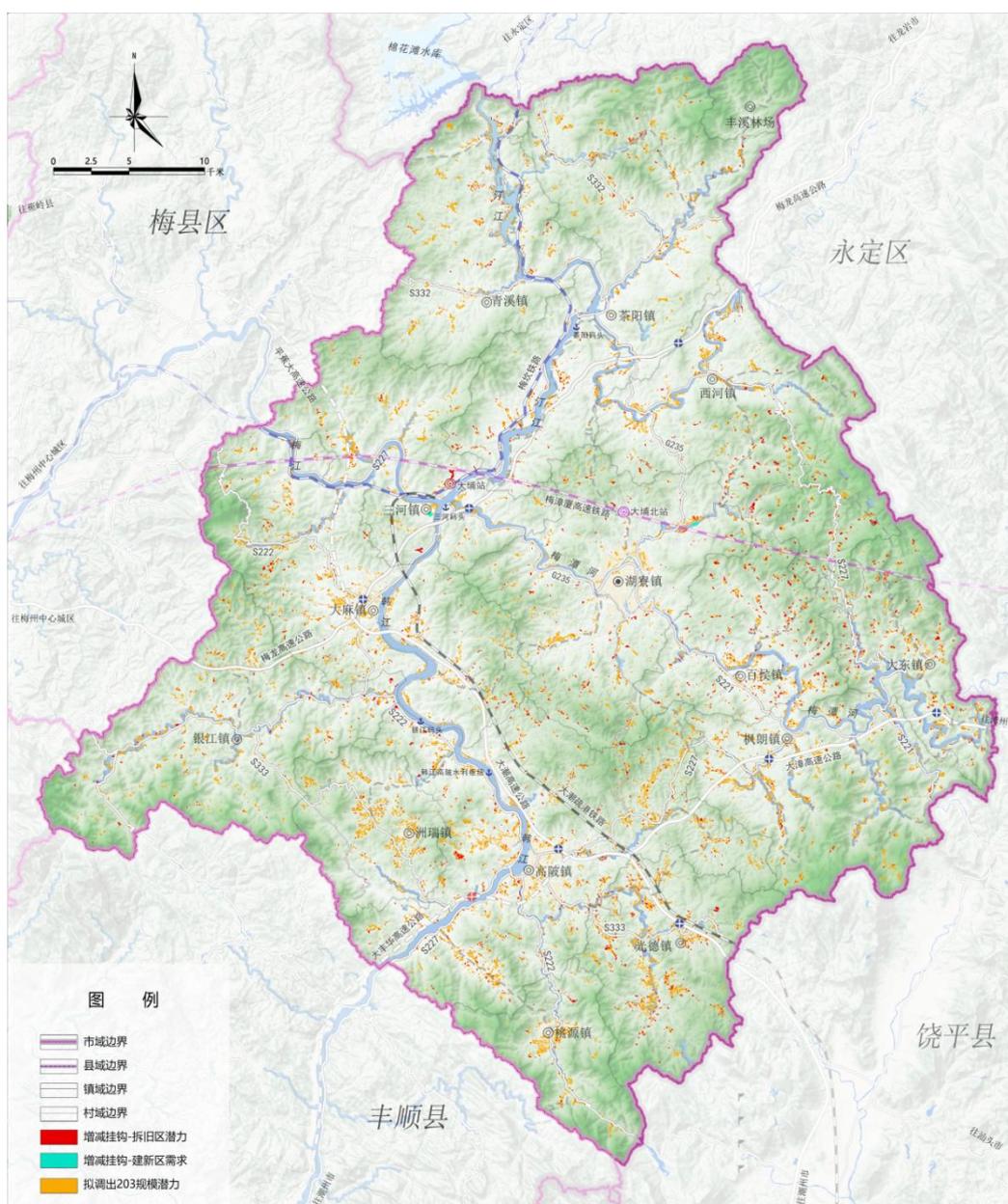


图 3-9 大埔县建设用地布局优化分析图

(3) 生态空间布局优化调整

大埔县境内地处莲花山系与凤凰山系生态屏障内，梅埔交界的阴那山属市域生态绿核，梅江-梅潭河、汀江-韩江是其重要水系，在梅州市的生态安全格局中占据重要位置。县内河流溪涧纵横密布，划定有梅潭河等 24 段河段管理范围，合计 1115.44km。生态保护红线面积为 677.43 平方公里，占土地总面积的 27.52%，其中自然保护区内 546.37 平方公里，自然保护区外 131.06 平方公里；自然保护区有自然保护区 7 个，占自然保护区体系的 61.2%，相对集中分布在梅江-梅潭河水系以北地区，主要分布在丰溪林场、茶阳镇、青溪镇、西河镇、大东镇、三河镇等地；自然公园 14 个，占自然保护区体系的 38.8%，主要分布在梅江-梅潭河水系以南地区的银江镇、湖寮镇、大麻镇、百侯镇、三河镇等地。

大埔县属典型的粤北山地丘陵区、国家级重点生态功能区，目标是建设生态产品价值实现先行示范县，但县内生态保护红线面积占地广，相当程度上也制约了本地建设森林康养平台等的产业发展，限制了生态产品价值的转换。因此，大埔县一方面应坚持山水林田湖草生命共同体理念，加强以生态保护红线为主体的重要生态功能区保护，积极推进山水林田湖草生态保护修复。另一方面，应结合境内的山水自然肌理，严格有序开展自然保护区与生态保护红线优化调整的论证与实施。

表 3-4 大埔县自然保护地一览表

序号	名称	所在行政区	总面积 (公顷)	保护地类型	级别
1	广东阴那山国家森林公园	大麻镇、银江镇	2475	自然公园	国家级
2	梅州大埔大仁崇地方级自然保护区	西河镇、湖寮镇	3646	自然保护区	地方级
3	梅州大埔寮岗地方级自然保护区	大麻镇、湖寮镇	1174	自然保护区	地方级
4	梅州大埔龙坪咀地方级自然保护区	大东镇、枫朗镇、西河镇	3759	自然保护区	地方级
5	梅州大埔帽山地方级自然保护区	湖寮镇、高陂镇、百侯镇	3077	自然保护区	地方级
6	梅州大埔三河坝地方级自然保护区	三河镇、茶阳镇、青溪镇	5018	自然保护区	地方级
7	梅州大埔天井凹地方级自然保护区	银江镇	856	自然保护区	地方级
8	广东大埔丰溪自然保护区	丰溪林场、茶阳镇	9225	自然保护区	地方级
9	梅州双髻山地方级森林自然公园	湖寮镇、大麻镇	1152	自然公园	地方级
10	梅州五虎山地方级森林自然公园	湖寮镇、三河镇	1547	自然公园	地方级
11	梅州大埔青溪地方级森林自然公园	青溪镇、茶阳镇	5370	自然公园	地方级
12	梅州大埔龙山地方级森林自然公园	银江镇	1389	自然公园	地方级
13	梅州大埔三河地方级湿地自然公园	三河镇、大麻镇、高陂镇	1093	自然公园	地方级
14	梅州大埔金山地方级森林自然公园	茶阳镇	277	自然公园	地方级
15	梅州大埔鸟子石地方级森林自然公园	桃源镇、光德镇	680	自然公园	地方级
16	梅州大埔飞天马地方级森林自然公园	西河镇	178	自然公园	地方级
17	梅州大埔寨公坑地方级森林自然公园	西河镇	211	自然公园	地方级
18	梅州大埔长寿山地方级森林自然公园	青溪镇、茶阳镇	1196	自然公园	地方级

序号	名称	所在行政区	总面积 (公顷)	保护地类型	级别
19	梅州大埔梓里地方级森林自然公园	三河镇、大麻镇	940	自然公园	地方级
20	梅州大埔马佛山地方级森林自然公园	百侯镇	230	自然公园	地方级
21	梅州大埔灵岩山地方级森林自然公园	洲瑞镇	207	自然公园	地方级

注：自然保护地数据以 2022 年 10 月封库版“三区三线”成果数据为准。

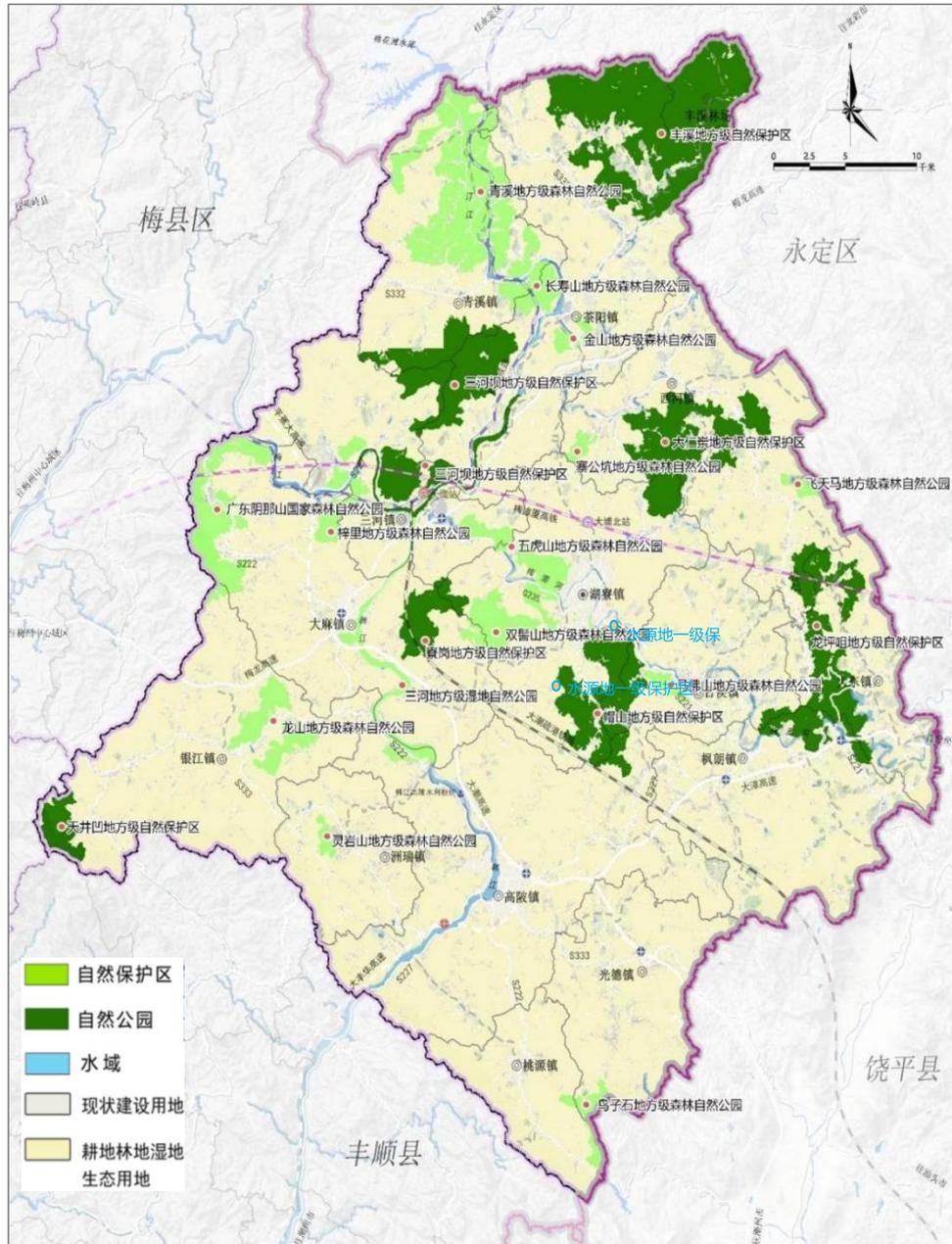


图 3-10 大埔县自然保护地分布图

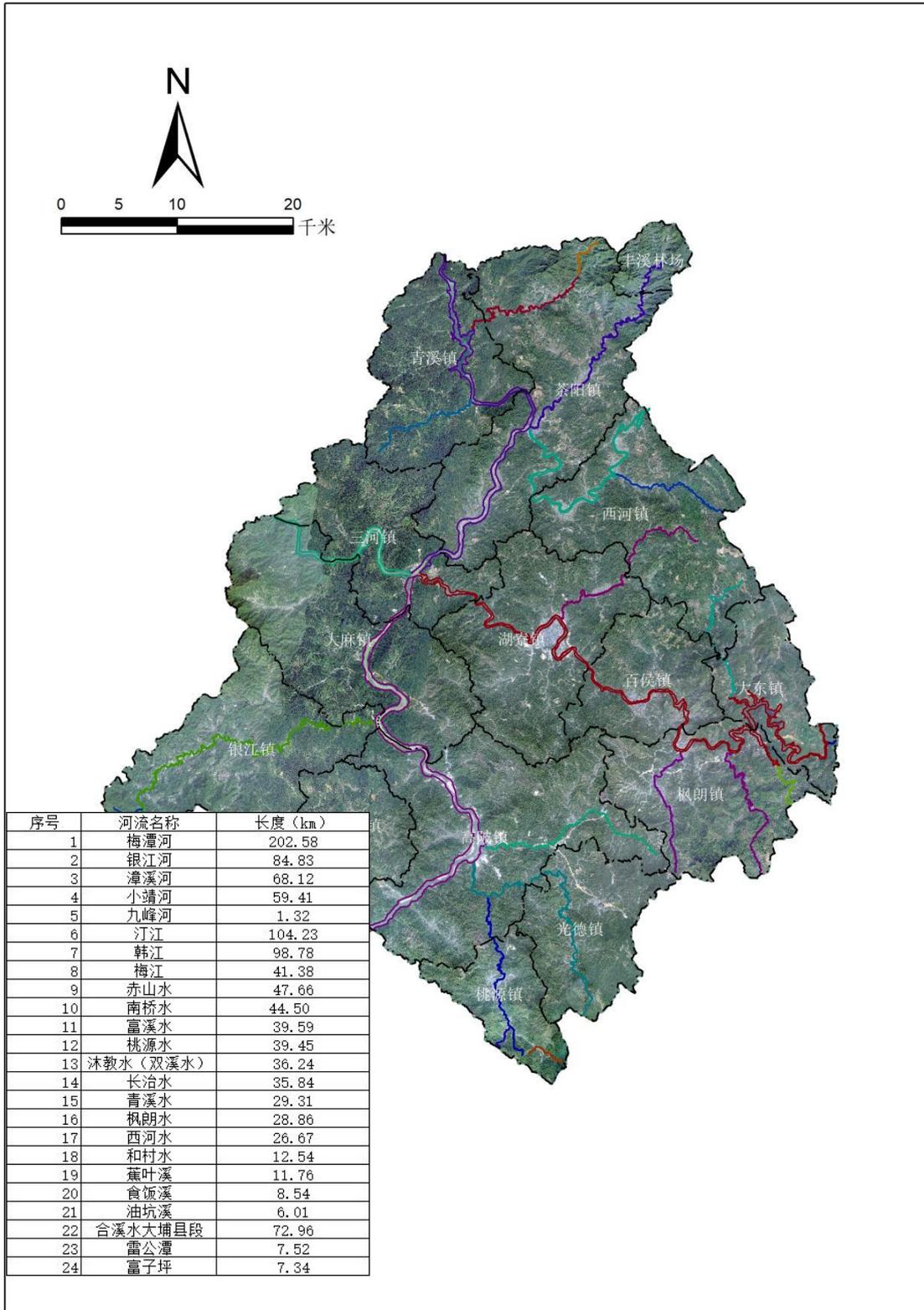


图 3-11 大埔县管理范围划定河段分布图

具体地，大埔县可统筹推进各类生态要素的整体保护、系统修复和综合治理，建立起“一心两廊三屏多节点”的生态空间网络体系，从而优化提升整治区域内的生态空间布局。

①**一心（一个生态绿心）**：以县域中部的双髻山森林公园和五虎山森林公园构成大埔县域生态绿心，可适当配套完善休闲实施，扩展城镇居民休憩空间；②**两廊（两大生态廊道）**：以梅江-梅潭河、汀江-韩江流域为基底打造两条主要生态廊道，可适当发展沿岸经济带，有效促进乡村振兴；③**三屏（三道天然屏障）**：由县域西部的莲花山系、北部的水珠山系、东部的凤凰山系三大主脉围构而成天然生态屏障，重点加强生态修复，提升县域生态安全韧性；④**多节点（多个自然保护地）**：以在生态廊道和屏障上的阴那山森林公园、丰溪自然保护区、大仁崇自然保护区、青溪自然保护区、三河坝自然保护区、帽山森林公园等自然保护地构成的多个重要生态保护核心区域，可因地制宜探索开展生态保护红线调整与适度的森林康养平台开发，促进生态产品价值转换。

本项目将衔接县级国土空间规划要求，按相关程序开展生态保护红线内对生态功能不造成破坏的有限人为活动，该部分工作不涉及生态保护红线调整。但经分析，大埔峡能农光互补项目、“两山”基地工程等项目将涉及生态保护红线，但目前涉及调整的项目范围暂不稳定，后续拟采取单独编制生态保护红线优化调整方案，并按程序逐级报备审批。

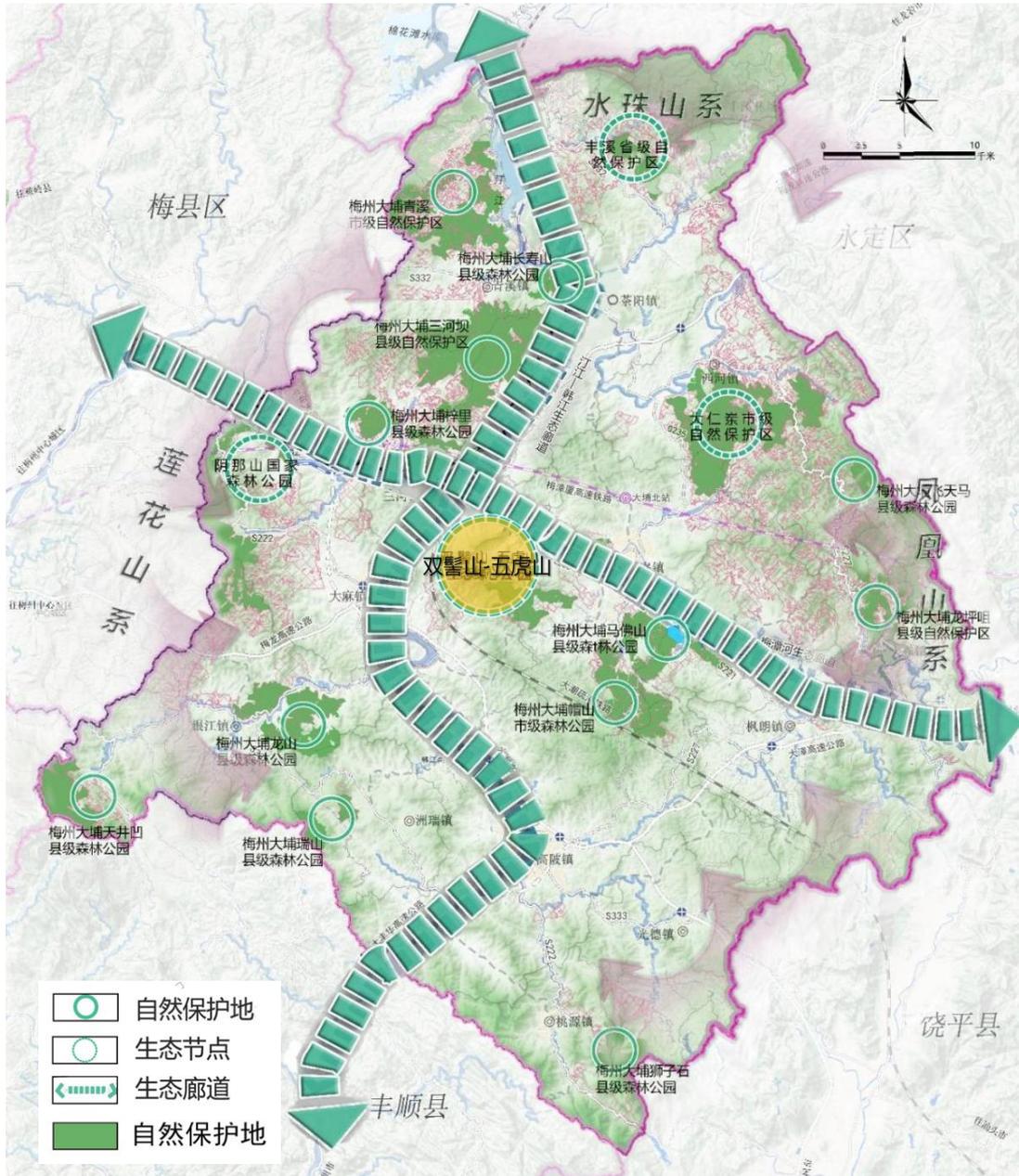


图 3-12 大埔县生态空间布局优化分析图

(三) 整治可行性分析

1. 农用地整理潜力分析

农用地整理潜力，主要指通过整治工程对农用地内部采取土地结构调整或土地质量提升等措施，从而实现增加有效耕地面积、提升耕地产出效益等方面的潜力。

(1) 农用地现状及分布情况

2022年，大埔县农用地面积为227650.6338公顷，占全县土地总面积的92.47%。其中，耕地9556.0813公顷，占农用地的4.20%，主要集中在高陂镇、西河镇、茶阳镇、枫朗镇、大麻镇等；园地12703.1036公顷，占农用地的5.58%；林地202741.9653公顷，占农用地的89.06%；交通运输用地934.5303公顷，占农用地的0.41%，主要为农村道路；水域及水利设施用地1558.0854公顷，占农用地的0.68%；其他土地156.8679公顷，占农用地的0.07%。

表 3-5 农用地现状地类统计表

地类编码	地类名称	地类面积 (公顷)	比例 (%)	其中：恢复地类面积 (公顷)
0202	茶园	8601.0156	3.78	61.4272
1107A	干渠	360.0445	0.16	—
1107	沟渠	595.0212	0.26	—
0305	灌木林地	11385.2717	5.00	101.7141
0201	果园	986.1673	0.43	2265.9829
0103	旱地	331.6656	0.15	—
0301K	可调整乔木林地	199142.5237	87.48	0.0090
1104	坑塘水面	0.009	0.00	199.1259
1006	农村道路	1858.6408	0.82	—
0307	其他林地	657.6608	0.29	39.1988
0204	其他园地	1083.1323	0.48	23.1705
0301	乔木林地	934.5303	0.41	1892.0794
1202	设施农用地	182.7206	0.08	—
0102	水浇地	808.2121	0.36	—
1103	水库水面	8.4614	0.00	—
0101	水田	558.6742	0.25	—
1104A	养殖坑塘	0.0173	0.00	1.0070
0302	竹林地	156.8679	0.07	65.4045
农用地小计		227650.6363	100	4649.1193

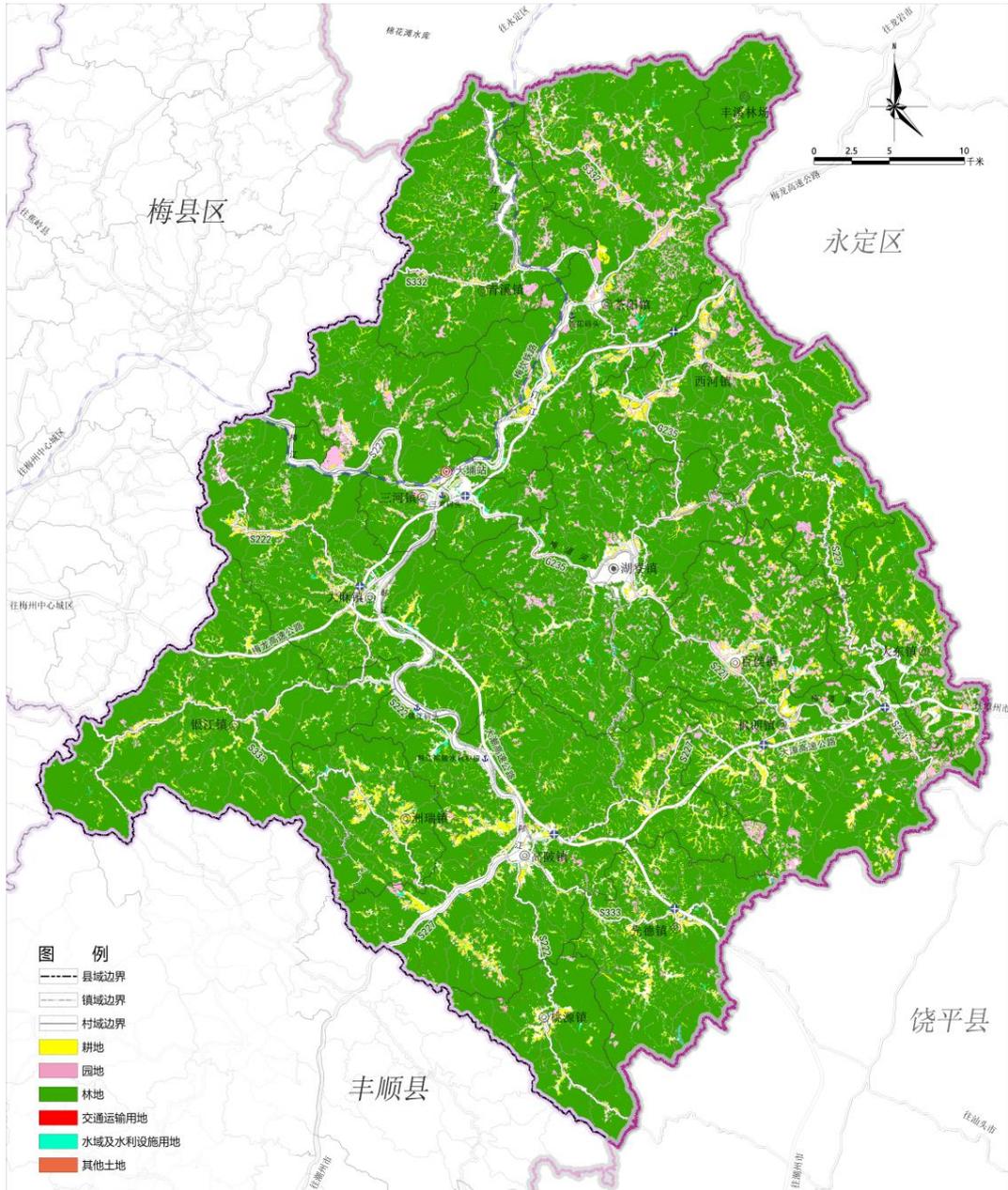


图 3-13 大埔县农用地现状分布图

在上述农用地中，含有恢复地类面积 4649.1193 公顷，占农用地面积的 2.04%。其中，果园内含有恢复地类的面积最大，有 2265.9829 公顷；乔木林地内有 1892.0794 公顷；坑塘水面内有 199.1259 公顷。因此，大埔县内有较多后备土

地资源可恢复为耕地，但需要协调好与森林保护、梅州柚果等特色林果业发展的关系。

（2）新增耕地潜力

根据《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）、《广东省自然资源厅广东省农业农村厅广东省林业局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（粤自然资函〔2022〕434号）、《广东省耕地恢复潜力调查评价工作方案》等相关规定，新增耕地的选址应严格按照如下要求。

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的旱地、水浇地、按耕地管理的可调整地类，以及非耕地中的园地和坑塘水面；

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水田灌溉要求；交通方便，有机耕路通达项目点，可满足工程施工、生产运输需要；

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。

按照上述要求, 通过对所收集资料进行综合分析, 得出整治区域内的新增耕地潜力有 2315.1035 公顷(约 3.47 万亩), 主要分布在茶阳镇、三河镇、百侯镇等, 详见下表。

表 3-6 大埔县各镇新增耕地潜力

行政区划	新增耕地潜力(公顷)	新增耕地潜力(亩)	占比 (%)
百侯镇	261.3201	3919.80	11.29
茶阳镇	503.1836	7547.75	21.73
大东镇	94.1864	1412.80	4.07
大麻镇	109.9475	1649.21	4.75
枫朗镇	216.6694	3250.04	9.36
高陂镇	192.2286	2883.43	8.30
光德镇	56.5033	847.55	2.44
湖寮镇	146.4149	2196.22	6.32
青溪镇	72.8717	1093.08	3.15
三河镇	277.5433	4163.15	11.99
桃源镇	89.7471	1346.21	3.88
西河镇	209.3008	3139.51	9.04
银江镇	48.2469	723.70	2.08
洲瑞镇	36.9401	554.10	1.60
总计	2315.1035	34726.55	100

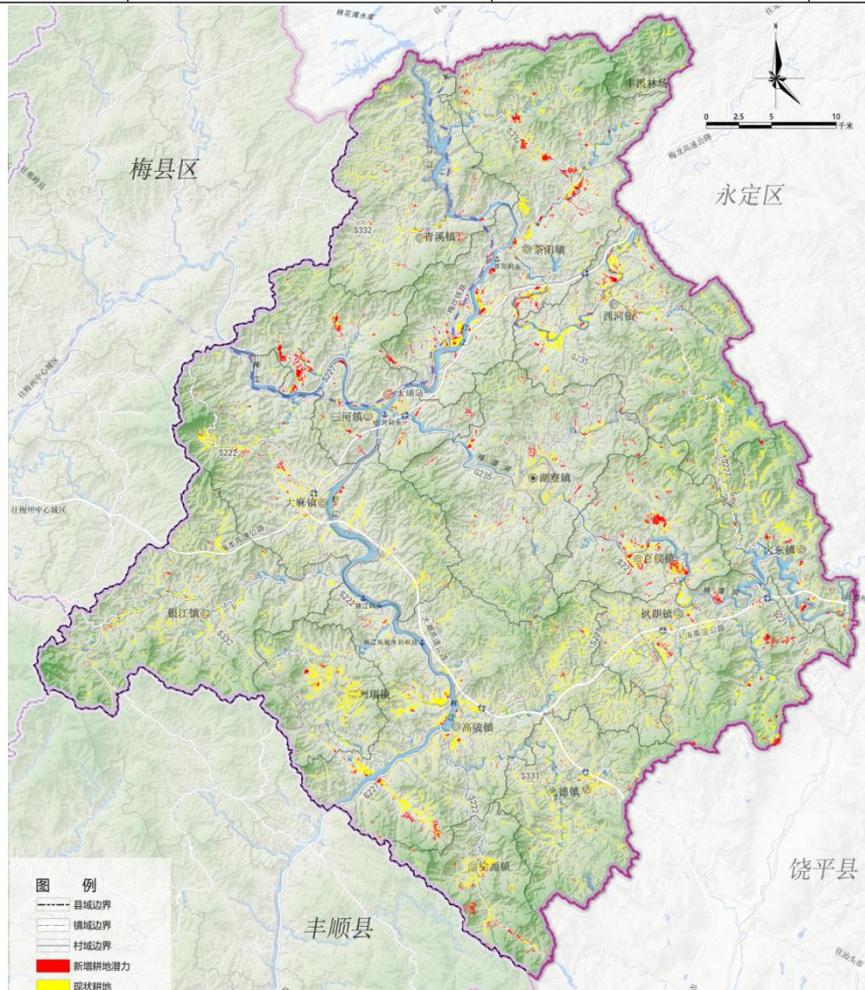


图 3-14 新增耕地潜力分布示意图



图 3-15 新增耕地潜力地块踏勘（部分）

（3）划定耕地集中整治区

按照集中连片的原则划定耕地集中整治区，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。具体划定过程如下：

首先，以 2022 年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，结合二调为耕地、现状为非耕农用地的地块以及现状为其他草地等未利用地的地块，整合作为原始数据。

其次，剔除坡度大于 25 度、生态保护红线、自然保护地、一级水源保护区、生态公益林、受污染地块等生态敏感区或不适宜耕种区域的地块，以及城镇开发边界、市政设施、市政道路、已批及在批用地、重大项目建设范围等已建设或未来将进行建设区域的地块。同时，优先选择靠近河流水域、湖泊水面、沟渠坑塘或者与现状水田相邻等容易灌溉的地块。

最后，按照距离不超过 20 米进行图斑聚合，选择形成整体面积超过 50 亩的图斑地块（在耕地特别零散的地区放宽至选择 15 亩以上地块），再进一步结合现状及影像进行筛选并修正边界，最终划定耕地集中整治区。分布较为聚合的多个耕地集中整治区，形成耕地集中整治片区。

经分析，大埔县本方案可划定耕地集中整治区 63 个，面积合计约 1574.3610 公顷，耕地集中整治区内预计可新增耕地面积 483.7751 公顷（约 7256.76 亩），建成 62 个“百亩方”、1 个“千亩方”，主要分布在洲瑞镇、百侯镇、高陂镇、茶阳镇、西河镇等 12 个镇。

表 3-7 耕地集中整治片区情况表

行政区划	耕地集中整治区			
	个数	整治区面积 (公顷)	现状耕地面积 (公顷)	预计新增耕地面积 (公顷)
百侯镇	12	289.2111	114.6839	81.7819
茶阳镇	6	176.8621	122.4001	35.2596
大东镇	2	29.5617	23.6752	2.8121
大麻镇	6	122.4841	93.3015	13.4643
枫朗镇	8	138.5596	113.0419	12.0171
高陂镇	8	224.1681	162.7782	25.7191
光德镇	3	42.2175	35.1722	2.0337
青溪镇	2	25.9251	19.5696	3.4761
三河镇	2	33.2227	12.8338	16.5886
西河镇	6	162.7918	117.8210	19.0173
银江镇	3	25.3608	19.6311	3.0880
洲瑞镇	5	303.9963	246.0818	3.1076
总计	63	1574.3610	1080.9903	218.3654

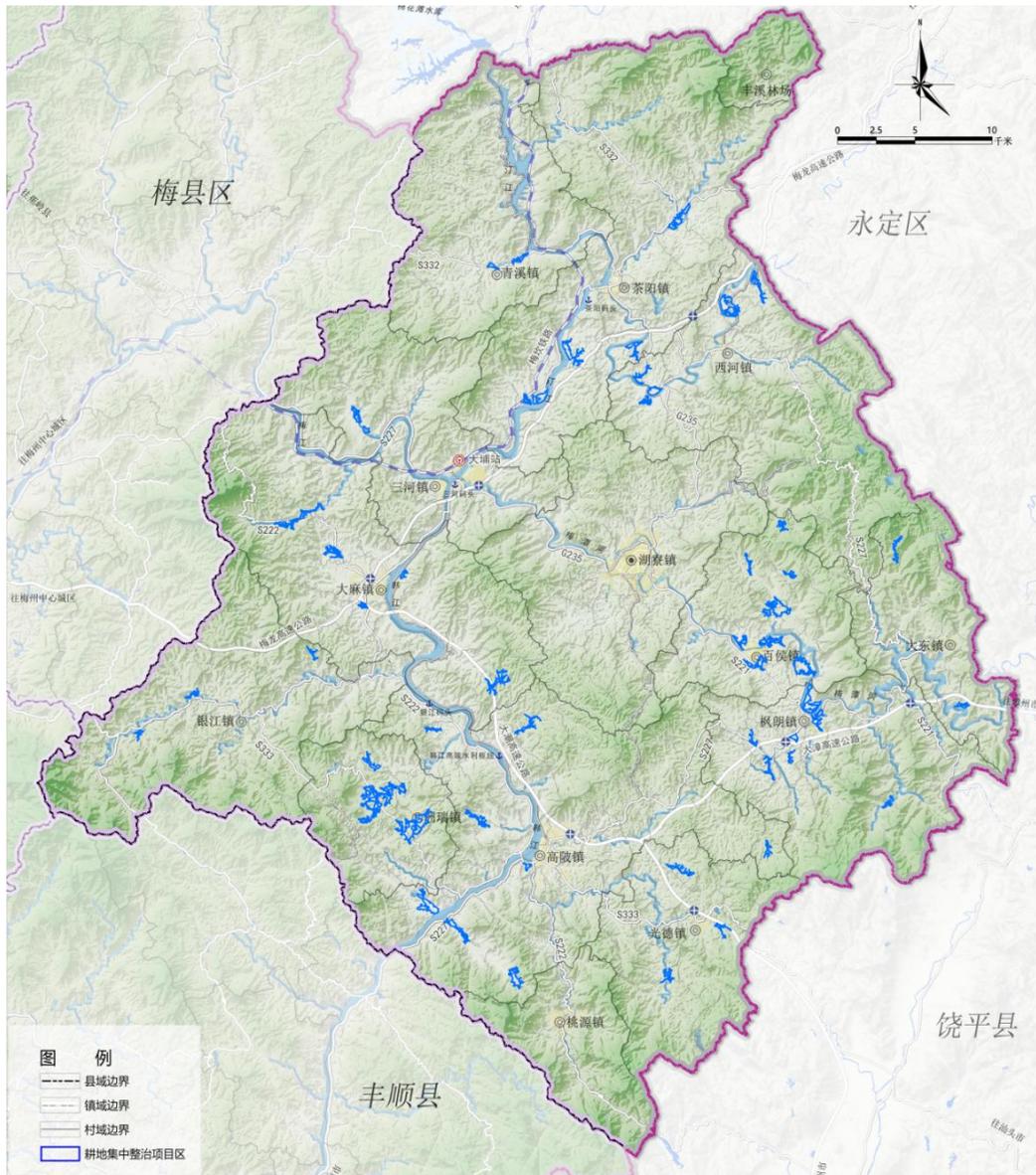


图 3-16 耕地集中整治区分布图

(4) 高标准农田建设潜力

高标准农田是指土地平整、集中连片、设施完善、农田配套、土壤肥沃、生态良好、抗灾能力强，与现代农业生产和经营方式相适应的旱涝保收、高产稳产的耕地。建设高标准农田，是巩固和提高粮食生产能力，保障国家粮食安全的关键举措。

本次高标准农田建设潜力图斑筛选重点考虑选取农业“两区”和永久基本农田范围内的地块，选取不在农业“两区”和永久基本农田范围内的地块时，重点考虑地块为现状耕地，且近期无非农建设项目占用等情况；不考虑在可调整地类地块中选取潜力图斑，同时避开历年已建或在建土地整治项目范围、国土空间总体规划确定的城市发展重点区域或重点项目范围。经分析，得出整治区内的高标准农田建设潜力为 681.5028 公顷（约 1.02 万亩），主要分布在西河镇和高陂镇。

表 3-8 大埔县各镇高标准农田建设潜力

行政区划	高标准农田建设潜力面积		占比 (%)
	公顷	亩	
百侯镇	3.7833	56.75	0.56
茶阳镇	13.0242	195.36	1.91
大东镇	20.9443	314.16	3.07
大麻镇	44.1188	661.78	6.47
丰溪林场	16.9182	253.77	2.48
枫朗镇	2.2758	34.14	0.33
高陂镇	132.2033	1983.05	19.40
光德镇	31.8167	477.25	4.67
湖寮镇	65.9438	989.16	9.68
青溪镇	15.6410	234.61	2.30
三河镇	36.5831	548.75	5.37
桃源镇	12.1302	181.95	1.78
西河镇	224.6433	3369.65	32.96
银江镇	29.2288	438.43	4.29
洲瑞镇	32.2480	483.72	4.73
总计	681.5028	10222.54	100



图 3-17 高标准农田建设潜力分布图

2.建设用地整理潜力分析

建设用地整理潜力主要包括存量低效用地再开发潜力、建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力等。其中，村庄存量未建设用地（203 规模）腾挪，需结合国土空间规划开展，属于规划手段，故不纳入本项目建设用地整理潜力分析。

(1) 建设用地现状及分布情况

2022年，大埔县建设用地为11867.9979公顷，占土地总面积4.82%。其中，村庄建设用地面积最大，有7429.5400公顷（含村庄独立工业用地0.1713公顷），占建设用地的62.60%，主要分布在各镇乡村；村庄用地中，有农村宅基地3423.3512公顷，占村庄用地的46.08%。其次是建制镇用地，有1451.6486公顷，占建设用地的12.23%，主要分布在大埔县城——湖寮镇；公路用地2395.4895公顷，占建设用地的20.18%，全县均有分布；盐田及采矿用地148.3357公顷，占建设用地的1.25%，主要分布在高陂镇。

表 3-9 建设用地现状地类统计表

二级分类	地类编码	地类名称	面积（公顷）	比例（%）
交通运输用地	1001	铁路用地	117.0268	0.99
	1003	公路用地	2395.4895	20.18
	1008	港口码头用地	0.6748	0.01
	1009	管道运输用地	0.149	0.00
水域及水利设施用地	1109	水工建筑用地	240.5327	2.03
城镇村及工矿用地	202	建制镇	1451.6486	12.23
	203	村庄	7429.3694	62.60
	203A	村庄独立工业用地	0.1713	0.00
	204	盐田及采矿用地	148.3357	1.25
	205	风景名胜及特殊用地	84.601	0.71
建设用地小计			11867.9988	100.00

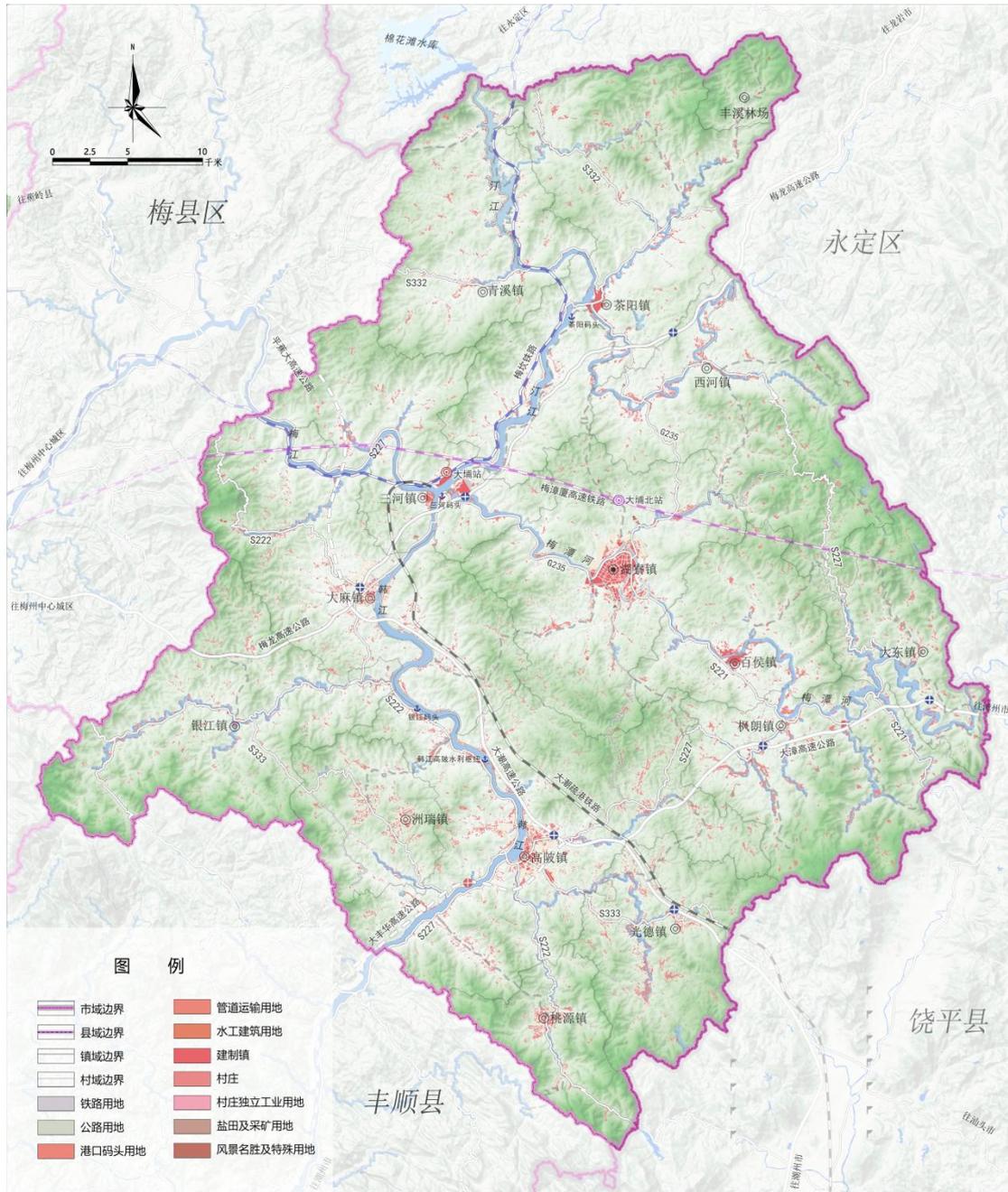


图 3-18 大埔县建设用地现状分布图

(2) 低效工业用地整治潜力

根据大埔县科工商务局提供的《大埔县列入低效用地整治企业名单》，有 3 家企业列入名单，涉及用地 137.50 亩。大埔县大力运用经济、行政、法律等手段，按照原土地使用

权人自行改造、企业单位收购整合再改造利用、政府收购主导盘活利用等方式，推动县内低效工业用地整治，从而为建设赣闽粤原中央苏区对接融入粤港澳大湾区振兴发展先行区提供坚实的土地资源保障。通过综合应用上述措施，截至当前，大埔县已通过整治验收销号的有 2 家企业，其余 1 家也即将完成整治。

表 3-10 大埔县列入低效用地整治企业名单

序号	业主单位名称	占地面积 (亩)	备注
1	广东卓粤汇鑫农业科技股份有限公司	53.00	推进厂房及生产线验收，争取年内投产
2	梅州市嘉庆实业有限公司	7.00	税收到达标准，已完成整治验收销号
3	广东德达实业有限公司	77.50	已验收销号转为闲置用地，已完成整治验收销号

(2) 存量建设用地盘活（含三旧改造）潜力

存量建设用地整理主要是指对存量的低效建设用地实施改造实现盘活利用。根据大埔县“三旧”改造标图建库数据成果，大埔县有“三旧”改造图斑 1903.7898 公顷；截至当前，全县已批复有 10 个“三旧”改造单元规划，其中近期将推进《大埔县湖寮镇山子下村第五小组“三旧”改造单元规划》的拆除重建区项目，项目范围为 1.2953 公顷。后续，大埔县可根据条件成熟情况，适时启动其他的“三旧”改造单元项目。

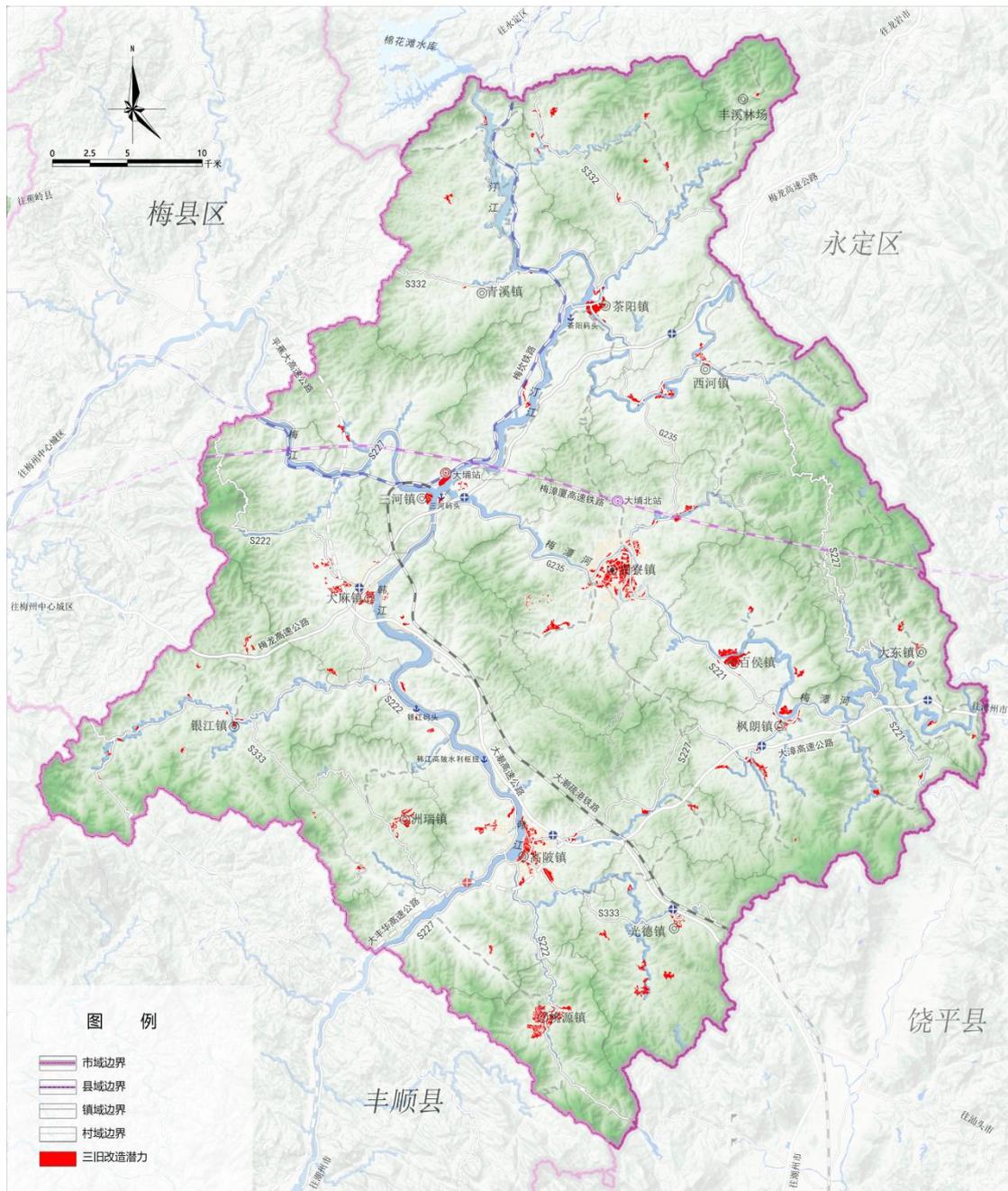


图 3-19 大埔县“三旧改造”潜力分布图

(3) 建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力

建设用地增减挂钩（拆旧复垦）主要是通过对农村低效闲置建设用地整治复垦为农用地，从而腾退出建设用地规模和指标。

根据《自然资源部关于改革建设用地增减挂钩管理方式的通知》《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》等现行政策，建设用地增减挂钩（拆旧复垦）所选地块需为国土空间总体规划不在城镇开发边界内的建设用地（包含实地是村庄的风光名胜及特殊用地）。但存在以下情况应禁止进行整治：已核定公布为文物保护单位和一般不可移动文物的古遗址、古墓葬、古建筑、近现代重要史迹和代表性建筑、传统风貌建筑、具有保护价值的建（构）筑物和建筑群，以及历史文化名镇名村、历史风貌区、传统村落或者地名文化遗产保护范围内的建筑；权利依法受到限制、已签订买卖合同、正在办理转移登记的房屋；权属有争议的房屋；列入已公告的拟征地拆迁范围内的土地；其他不宜拆旧和复垦的情形。

大埔县本次全域土地综合整治主要采取下述步骤分析建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力。

①潜力评价方法

步骤一：以 2022 年度国土变更调查同口径数据，提取城镇开发边界外的村庄用地图斑（203 地类）。

步骤二：剔除目前已实施的新增建设范围、拆旧复垦（增减挂钩）范围、历史文化建筑保护范围、已批在批用地范围等的数据；

步骤三：最后叠加农村地籍调查为闲置房屋的数据和房

地一体为简易或砖木等容易拆除的房屋结构数据，并筛选出图斑面积大于等于 400 平方米且细分建设用地占地大于 30% 的图斑。

步骤四：对上述图斑，通过遥感影像图判读，再剔除村民集中居住、农村宗祠或祖堂等明显不可拆旧复垦的房屋，从而得出大埔县的建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力。

②潜力评价结果

根据以上原则，初步得出大埔县理论上可开展建设用地增减挂钩(拆旧复垦)的潜力有 784.8722 公顷(11773.08 亩)。

表 3-11 大埔县建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力统计表

行政区划	图斑数	图斑面积（公顷）	图斑面积（亩）
百侯镇	428	97.0732	1456.10
茶阳镇	414	57.0645	855.97
大东镇	302	57.5784	863.68
大麻镇	421	59.0131	885.20
枫朗镇	261	36.3074	544.61
高陂镇	726	126.8839	1903.26
光德镇	342	64.9837	974.76
湖寮镇	299	59.7364	896.05
青溪镇	195	21.6491	324.74
三河镇	79	29.6796	445.19
桃源镇	65	13.2693	199.04
西河镇	440	98.9106	1483.66
银江镇	248	46.0586	690.88
洲瑞镇	140	16.6645	249.97
总计	4360	784.8722	11773.08

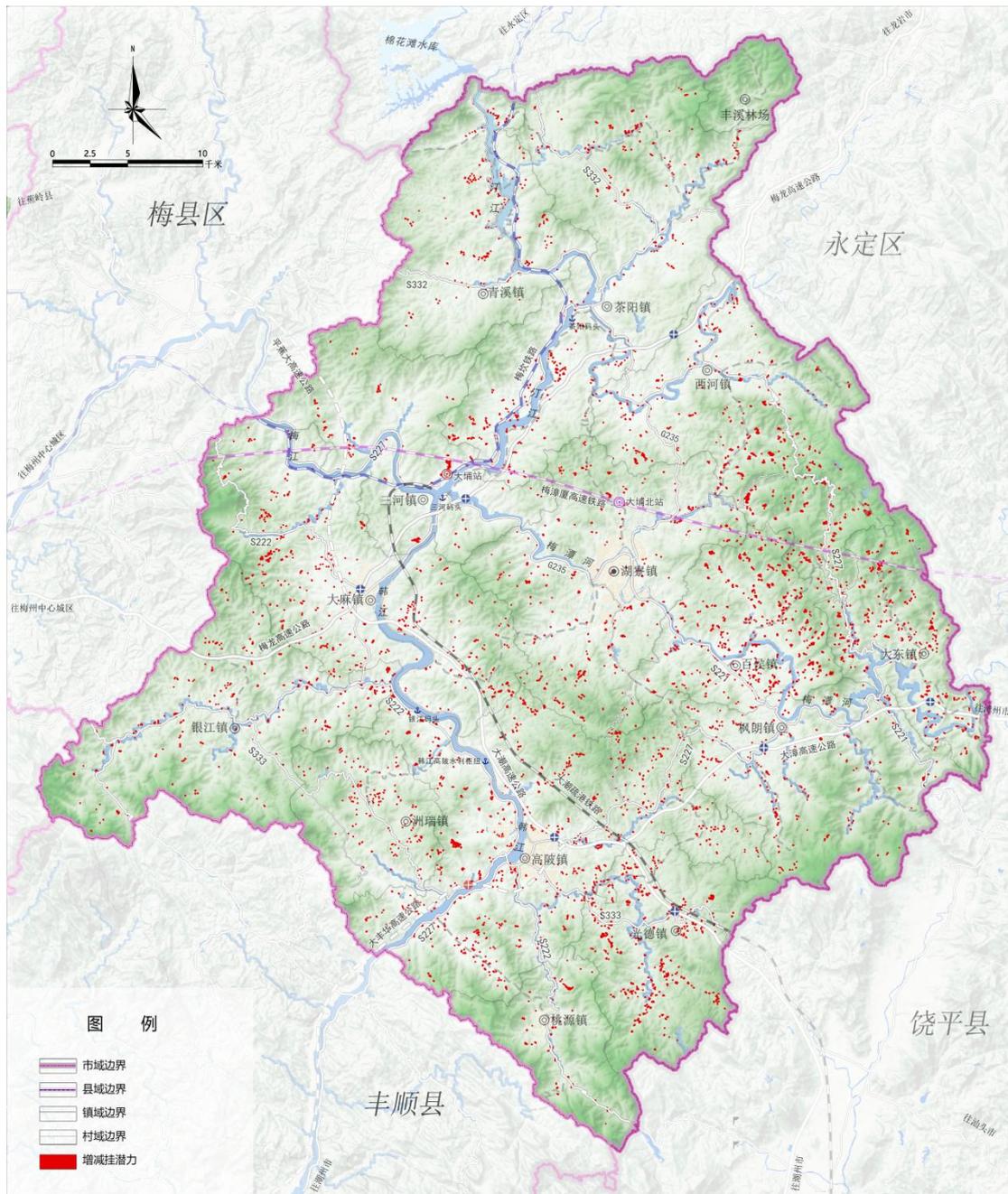


图 3-20 大埔县建设用地增减挂钩（拆旧复垦）潜力分布图



图 3-21 大埔县拆旧复垦潜力地块踏勘（部分）

3.生态保护修复潜力分析

大埔县境内河流纵横、水系密布，生态资源丰富，容易受极端天气和地质灾害威胁，应按照山水林田湖草沙整体保护、系统修复、综合治理的要求，重点强化生态系统与国土空间的安全韧性，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，塑造优美乡村自然景观。

（1）生态网络安全格局构建。大埔县内生态资源丰富，拥有双髻山省级森林公园和五虎山省级森林公园、阴那山国家森林公园、丰溪省级自然保护区和大仁崇市级自然保护区等森林资源，是省级重点生态功能区，市级生态屏障重要组成部分。整治区域内因交通建设、城乡发展、工矿开发等的人为影响，部分地区生态用地受侵蚀、隔断，缺乏与生态环境的良性互动，生态体系的网络化程度与连通性有所降低。因此，大埔县应加强对区域内自然山林、水系、湿地等的保护，并加大绿地建设，以构建山水林田湖草沙生态网络安全格局，改善生态环境，特别是提升大埔县河流主流流域范围内的生态系统质量和安全韧性，进一步完善区域生物多样性，增强生态系统的循环能力，维护生态平衡。

（2）流域治理。大埔县地处山区，山坡陡峻，河流落差大，一旦发生强降雨，洪水汇流速度快，冲击力强。同时，大埔县的地质环境脆弱。在这特殊的地理地质环境条件和特殊的气候条件下，极易发生崩塌、滑坡、水土流失等地质灾

害。根据《大埔县水利改革发展“十四五”规划》，大埔县是粤闽赣红壤国家级水土流失重点治理区，属于重点区域水土流失综合治理、坡耕地水土流失综合治理、侵蚀沟综合治理三大国家重点治理项目范围，全县水土流失总面积521.45km²。规划期，重点开展大埔县独流入海项目韩江治理工程（广东梅州段）大埔段、韩江治理工程-大埔县高陂镇防洪工程、大埔县茶阳镇防洪工程等大江大河治理工程以及大埔县银江水、汀江二级支流虎市段、光德水、平原水三岗段、梅潭河双髻山水、松柏坑水等6宗中小河流治理工程。

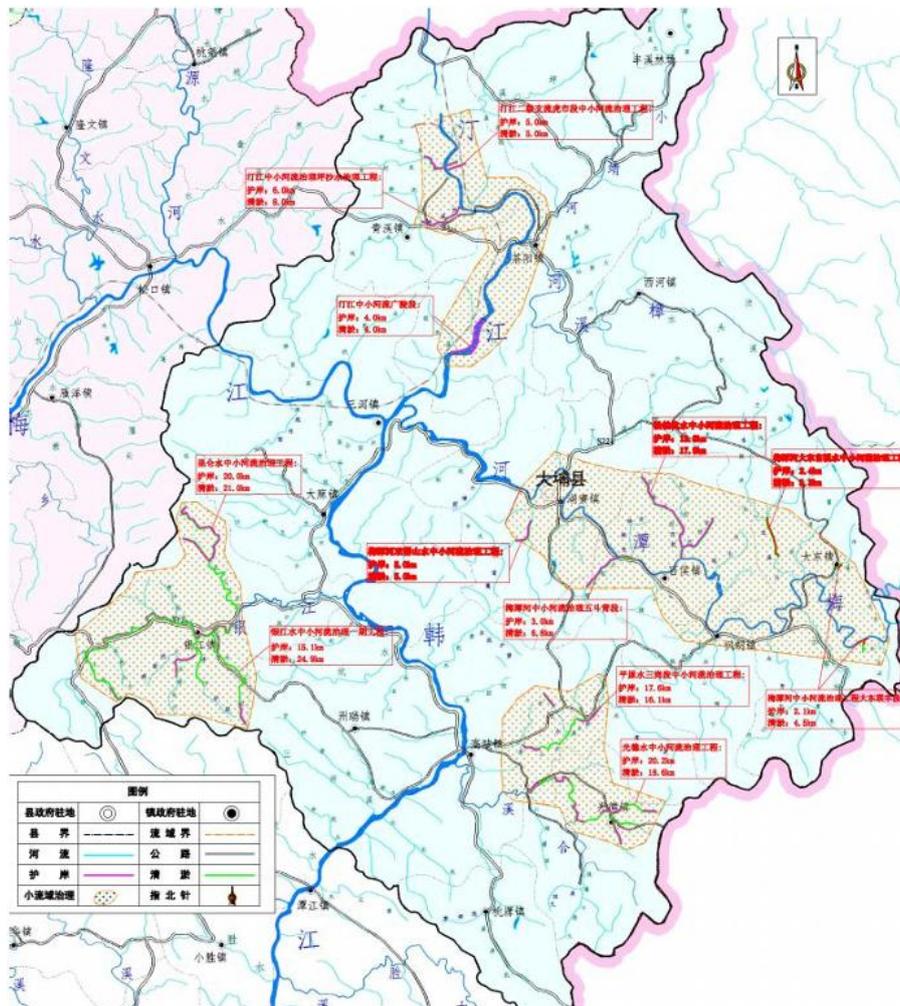


图 3-22 大埔县中小河流治理规划分布图

（3）森林生态治理。大埔县森林面积 292.29 万亩，森林蓄积量 1154 万立方米，森林覆盖率达 79.15%，已整合优化有 7 个自然保护区和 14 个森林公园。但全县森林资源中，幼林纯林多，混交林少，单层林地多等问题突出，森林涵养水源、保持水土等生态功能不足。根据《大埔县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，规划期间，重点推进森林生态提质工程，包括林分优化提升、森林抚育提升，加快国家储备林建设；至 2035 年，全县森林覆盖率不低于 80%，森林蓄积量不低于 1100 万立方米、建设国家储备林不低于 20 万亩。另一方面，大埔县内的森林公园基础设施不足或缺维护，导致森林资源的生态价值未能充分发挥，需进一步优化提升。

（4）山体地质环境治理。整治区域内有着丰富的矿产资源，对大埔县的经济发展作出了巨大贡献。但经长时间、高强度、大面积的露天开采，也导致地表裸露或沉陷、地力下降等问题，破坏了原来稳定的土壤和植被环境，对地形地貌、地质构造、生态环境造成了较大影响，亟须对矿山进行环境治理。经核查，县内有历史遗留矿山图斑 89.4026 公顷（1341.04 亩），根据省、市对历史遗留矿山生态修复计划的工作部署，大埔县计划将上述图斑分年度安排实施历史遗留矿山生态修复项目。

根据《大埔县 2024 年 8 月地质灾害隐患点“三员”信息汇总表》，大埔县内共有地质灾害隐患点 58 处，其中有 6 处特大型、大型的隐患点，威胁 497 户、3220 人，威胁财产 5006.25 万元。大埔县当前亟待治理的地质灾害隐患点有大东镇坪山村、银江镇坪上村溪背等 8 处，均属于大型点治理工程。

表 3-12 大埔县近期地质灾害治理项目计划

序号	所属乡镇	项目名称	项目类型	2025 年 资金需求	是否国 债项目
1	大东镇	大埔县大东镇坪山村排子里滑坡地质灾害治理工程	大型点治理工程	65.03	是
2	银江镇	大埔县银江镇坪上村溪背滑坡地质灾害治理工程	大型点治理工程	56.11	是
3	三河镇	大埔县三河镇小坑村红旗组滑坡地质灾害治理工程	大型点治理工程	140.71	是
4	大东镇	大埔县大东镇西坑村上、下福滑坡地质灾害治理工程	大型点治理工程	58.25	
5	枫朗镇	大埔县枫朗镇隔背村背头垅滑坡地质灾害治理工程	大型点治理工程	16.06	
6	高陂镇	大埔县高陂镇岩霞村李子崮滑坡地质灾害治理工程	大型点治理工程	133.05	
7	西河镇	大埔县西河镇南丰村石权上滑坡地质灾害治理工程	大型点治理工程	657.02	
8	枫朗镇	大埔县枫朗镇东城村岐山下滑坡地质灾害治理工程	大型点治理工程	26.51	
合计	——	——	——	1152.74	

(四) 产业导入可行性分析

1. 农业方面

近年来，大埔县围绕打造“高端农副产品的最佳生产地”“全国绿色食品原料基地”“生态产品价值实现先行示范县”的目标，深化“世界长寿之乡”品牌建设，致力于构建“五大”特色农业发展区，依托丰富的农林资源和水资源，以及省级农业园区、双髻山蜜柚公园、客家文化旅游产业中心、物流运输枢纽等，大力提升大埔蜜柚、西河香米、“嘉应”茶叶、金针菜等生态农业产品价值效益，优化农业产品质量结构，培育延伸具有养生保健功能的富硒长寿食品产业链。

大埔县通过积极开展高标准农田改造提升、耕地集中整治区建设等农用地整理工作，推动县内永久基本农田“小田”变“大田”“园林地上山、耕地下山”等，有利于满足机械化、现代化农业生产要求，可促进耕地集约化流转和规模化经营，打造各类连片稳定的粮、果、茶等特色农产品生产基地。同时，大埔县深化全县冷链骨干网建设，积极培育天业冷链物流产业园、稻可香粮食加工生产基地等第三方农业服务主体；规划建设县城物流园区，打造成为粤闽交界地区重要的物流中转基地和农副产品集散交易市场；大力发展农村电商，引导生态有机农副食品、中高端陶瓷产品、特色旅游商品纳入行业优质供应链，培育发展直播带货、社交电商等新零售模式。上述措施可大大保障农副产品的冷鲜冷冻或烘

干真空保存、销售和运输，有利于促进本地农产品的生产销售与品牌提升。

2.工业方面

大埔县坚持制造业当家，大力发展电力产业和陶瓷产业。

一方面，大埔县积极推动电力产业绿色高效发展，有效降低重点行业、农村地区用电成本，提高能源本地消纳比例。具体包括，推进粤电大埔电厂二期工程建设，确保煤电清洁高效发展；规范发展水电，建成高陂水利枢纽工程电站，推进现有水电设施增效改造；大力发展清洁能源和可再生能源发电，加快韩江流域梅州内陆核电项目前期工作步伐，积极在有条件的地区谋划建设光伏电站等。

另一方面，大埔县积极引导和支持陶瓷企业技术改造和工业设计创新，推广应用新材料、新工艺，提升装备智能化、生产自动化、营销数字化水平；并在提升工艺美术陶瓷、日用陶瓷等产品档次和附加值基础上，优化调整陶瓷产品结构，积极探索陶瓷与酒店、酒类、家具、茶叶、文创等行业的跨界合作；从而促进陶瓷生产方式、产品结构、营销方式、终端市场等的转变优化，进一步擦亮“中国青花瓷之乡”品牌。同时，大埔县还鼓励企业充分利用本土丰富的电力和瓷土、稀土、砂土等资源优势，稳步发展新材料产业。

为此，大埔县着重从用地安排与基础建设、公服配套、企业服务等方面，大力提升园区发展水平。首先，科学划定

园区发展边界，合理分配园区中长期建设用地规模，为园区产业发展预留空间，重点推进县城工业小区与周边建成区产城融合发展，适时推动县工业小区向南拓展发展空间。同时，加大园区土地集约节约利用，制定园区投资强度和产出强度标准，落实园区企业“亩产效益”评价，加大三河工业园、茶阳工业园等园区闲置土地的清理处置力度，稳步推进闲置用地和低效产业用地盘活利用，为腾笼换鸟留出发展空间；推进建设用地增减挂钩，促进用地腾挪支撑大埔电厂二期工程等项目建设。其次，积极谋划一批园区基础设施建设项目，优先推进5G等新型基础设施在产业园区的布网和应用，大力完善园区基础设施和公服配套。通过上述措施，可有利于促进大埔县的园区集约发展，引进战略性新兴产业、先进制造业、现代生产性服务业、总部经济等项目，有效促进电力、陶瓷两大传统工业绿色转型升级，同时积极发展精密机械加工制造、农副产品精深加工等产业，进一步丰富工业园区产业体系。

3.销售旅游方面

大埔县计划大力发展数字经济，推动数字产业化，积极培育微商、电商、网络直播等新个体经济，强化优势产品线上销售网络和智能配送网络建设，大力拓宽国内销售市场。加快产业数字化，鼓励积极利用新一代信息技术推动制造业数字化、智能化转型，持续推进中小企业“上云上平台”。同

时，大力发展农村数字经济，推动农业物联网、大数据应用，发展基于信息技术的农业生产性服务业。支持运用数字技术开展服务模式和业态创新，提升电子商务、智慧旅游、智慧物流、融媒体等发展水平。为此，大埔县将加强数字技术与智慧城市互动发展，统筹推进智慧政务、智慧城管、智能交通、智慧民生等示范工程建设。

此外，大埔县按照国家全域旅游示范区建设要求，充分整合“红色、绿色、古色”三色资源优势，提升文化旅游产业发展水平，完善县域旅游景区、旅游线路、配套设施及综合服务体系，致力于打造粤闽交界地区休闲文化旅游慢城，构建完善全域旅游发展格局，打造特色文旅融合产品体系，提升旅游综合服务水平。具体地，大埔县积极推动陶瓷文化与旅游融合发展，打造“陶瓷文化+旅游”新业态。稳步推进大健康产业发展，打造集南药种植、中医药养生、休闲旅游、学术交流为一体的健康养生产业示范基地，打造国际健康养生度假胜地，将大健康产业培育形成全县重要的经济增长点。同时，大力建设美丽圩镇与乡村振兴示范带，加强乡村风貌提升与历史文化展示，并结合农村建设用地拆旧复垦，腾挪用地支撑乡村振兴产业用地。

通过上述措施，大埔县可有效带动农产品与工艺品销售、乡村旅游等产业发展，有利于实现农村一二三产融合发展。而且随着疫情结束，国内外人们的出游需求逐步恢复，并对

高性价比、生态自然及舒适健康的旅游目的地的追求愈加明显。此外，“双龙高铁”开通对大埔县交通区位的改善，大埔县生态本底优越，历史底蕴深厚、长寿品牌著名、生活节奏悠闲、物产丰富价廉，正契合后疫情时代人民的旅游需求。大埔县通过全域土地综合整治，大力提升乡村生态环境和风貌，加强乡村旅游配套与医养结合设施配套，建设“两山”实践创新基地等，将有利于促进旅游康养产业的导入发展。



图 3-23 大埔县现代产业体系

（五）风险评估及应对

1.负面清单自查情况

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）《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，对本方案涉及10种负面清单内容进行自查，具体情况如下：

（1）关于“违背农民意愿搞合村并居、大拆大建，群众基础差的”的情形，自查结果：不存在。

本项目在计划三河镇、大东镇等圩镇选取安全地带，建设村庄集中安置区，促进村庄集中，推进地质灾害受损房屋、受威胁房屋等集中安置。项目前期已开展村民意愿调查，后续项目将按照“先建后拆、尊重民意”的原则，与群众保持沟通交流，并通过设计方案公开比选、设置适度奖励条件等，引导有意愿的农民参与宅基地有偿退出与“优迁快聚工程”，进行集中安置。而且，本项目后续计划实施的增减挂钩（拆旧复垦）地块，当前正开展实施意愿征集工作，以保障项目后续实施的群众基础；同时大埔县完成了多个批次的农村建设用地拆旧复垦项目，群众收益有保障，有项目实施和组织经验，村民普遍对增减挂钩（拆旧复垦）项目持支持态度。

因此，本方案不存在违背农民意愿搞合村并居、大拆大建，群众基础差的情形。

（2）关于“单纯追求节余建设用地和补充耕地等指标交易的”情形，自查结果：不存在。

本项目不存在单纯追求节余建设用地和补充耕地等指标交易的情况。本方案涉及项目类型多样化，拟实施整治项目 26 个，其中农用地整理项目 4 个、建设用地整理项目 7 个、乡村生态保护修复项目 5 个、风貌提升及历史文化保护项目 1 个、产业导入项目 4 个和公共服务与基础设施建设项目 5 个，本方案不存在只安排补充耕地、增减挂钩等指标交易有关项目，且项目所形成的节余建设用地和补充耕地等指标，将优先用于县域内的建设项目占补平衡与用地需求。

（3）关于“破坏乡村风貌和历史文化文脉，在需要重点保护的傳統村落搞不符合规定的拆建活动的”情形，自查结果：不存在。

本项目涉及的建设用地增减挂钩（拆旧复垦）工作，在潜力筛选与现场踏勘工作中，已将历史文化名村、传统村落、各级文物保护单位保护范围和建设控制地带、历史建筑（如各村祖堂）等进行剔除，所选计划实施地块主要为闲置破败的旧农房屋舍、低效产业用地等非历史建筑或不具有历史价值的建筑，现状分布较为零散、破旧，对乡村风貌具有负面影响。整治后，可提升乡村风貌的整洁程度。

(4) 关于“突破生态保护红线管理要求，破坏生态环境砍树挖山填湖，占用耕地搞人造景观的”情形，自查结果：不存在。

经核实，本方案中子项目严格执行《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）》《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）》等文件要求，严格生态保护红线占用审批，不突破生态保护红线管理要求。本方案子项目坚持“因地制宜、科学施策、宜林则林、宜水则水、宜农则农”，不涉及破坏生态环境砍树挖山填湖，占用耕地搞人造景观的情况。

(5) 关于“违法用地情况严重且未及时处理到位的”情形自查结果：不存在。

经核实，本项目不存在违法用地情况严重且未及时处理到位的情况。具体为：本方案不存在违法占用用地、违法用地国家级挂牌案件或明确与耕地保护责任目标考核挂钩的违法用地省级挂牌案件未在规定时间内结案的、不存在部或省厅直查违法用地案件且没有整改处理到位的，也不存在发生涉及群众反映强烈或社会影响严重恶劣的违法用地行为且未及时调查处理到位的情况。

(6) 关于“未经科学论证和评估，不符合相关规划，擅自进行大规模未利用地开发的”情形，自查结果：不存在。

大埔县全域土地综合整治项目已充分衔接《大埔县国土空间总体规划（2021-2035年）》等各种相关规划，符合相关规划，不存在擅自进行大规模未利用地开发的情况。

（7）关于“经综合判断不适合开展的其他情形”自查结果：不存在。

经核实，本方案不存在经综合判断不适合开展项目的其他情形。

（8）关于“借全域土地综合整治变相占用调整永久基本农田，或者调整的永久基本农田质量和布局不符合有关要求的”情形，自查结果：不存在。

本次涉及永久基本农田调整的，将按照“总体稳定、布局优化、严格管控”的要求，编制永久基本农田调整方案，并按相关程序上报上级审核及批准。本项目主要对细碎零散、容易被侵占的永久基本农田实施调整，计划调出永久基本农田 211.7636 公顷、平均质量等级 5.7。为实现上述永久基本农田调出，按照先补后占的原则，先在耕地集中整治区与现状永久基本农田连片分布的区域，划定永久基本农田储备区 213.6053 公顷；在对上述永久基本农田储备区实施农田建设验收后，再补划永久基本农田 213.6053 公顷。实施后，调入永久基本农田面积比调出的增加 0.87%，平均质量等级有所提升。

（9）关于“耕地净增加面积小于 0 的”情形，自查结

果：不存在。

本项目整治期末预计新增耕地面积 483.7751 公顷，相较于整治前现状耕地面积 9556.0813 公顷，新增耕地占全县现状耕地面积的比例约 5.06%，符合整治区域耕地净增加面积大于 0。

（10）关于“借全域土地综合整治变相主要搞房地产开发”情形，自查结果：不存在。

经核实，整治后建设用地面积不增加。本方案未安排任何房地产项目，不存在借全域土地综合整治变相主要搞房地产开发的情况。

2.其他风险评估与应对

（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，可能面临建设进度要求赶、建设用地破碎，永久基本农田调整周期长等问题，导致部分项目短期无法落地或实现全面建设的困难，甚至容易产生违法占地的风险。

应对：结合项目需求，促进用地时序布局优化。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，职责划分不清、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。建议强化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财政资金、政府专项债和社会投资，包括财政专项资金、政府专项债、银行贷款、企业投资和村集体资金、捐赠资金等。由于经济环境下行等原因，规划的部分整治项目可能会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，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试点项目资金的实施计划安排，在项目策划阶段，做实做细试点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）社会风险

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。如具体项目涉及权属争议的，可先行协商解决相关争议问题；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，尽管各种基础设施建设对环境的效应总体上是正向的，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。

四、整治目标确定

（一）目标设置

1.整体目标

针对大埔县内当前尚存在的空间无序化、耕地破碎化、用地低效化、生态功能退化等问题，按照“全域规划、整体设计、综合治理”的思路，整体推进农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护等工作，全力打造“良田集中连片、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的土地保护利用新格局，建设绿色崛起苏区强县与粤北山区全域土地综合整治“大埔样板”。

到2027年底，大埔县全域土地综合整治计划实施子项目26个，总投资额约651602.48万元，完成农用地整理2163.5912公顷，其中新增耕地483.7751公顷；建设用地整理641.6961公顷，其中腾挪建设用地359.0837公顷；生态保护修复3056.2795公顷，整体取得明显成效，初步呈现城乡融合高质量发展态势。结合梅州市全域土地综合整治任务要求，整治区域内实现新增耕地5%以上(力争新增8%以上)，撂荒耕地复垦复种任务完成100%，耕地集约整合（流转）率达50%以上，耕地集中连片度提升11.94%；建设用地整理节约集约利用水平进一步提升，村庄建设用地(含203规模)腾挪整合率达15%以上；通过完成上级下达的生态保护修复任务，实现生态安全屏障更加牢固、生态环境质量稳定提升。

展望至 2035 年底，大埔县持续加大投入推进耕地集中整治区建设，稳妥有序地将耕地集中整治区内非农田生态环境保护必须保留的农用地整治为耕地，力争达新增耕地 10% 以上，永久基本农田全部建成为高标准农田，耕地集约整合率提升至 70% 以上，全面实现农业现代化。继续创新城乡低效用地盘活利用方式，推进建设用地增减挂钩（拆旧复垦）工作，为建成现代绿色经济产业体系，全面实现新型工业化、城镇化提供有力支撑；县内山水林田湖草路村城全要素、全周期、全链条的整治取得显著成效；建成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的国土空间格局，全面实现城乡融合高质量发展、基本公共服务均等化。

2. 绩效目标

按照“一年开局起步、三年初见成效、五年显著变化”的阶段计划，推进大埔县全域土地综合整治项目的整体谋划、分类实施。

① 良田集中连片：促进“小田并大田”，建设一批“千亩方、百亩方”

严格落实耕地和永久基本农田保护，以推动良田集中连片，提升耕地整体质量为重点，在全县适宜区域布局耕地集中整治区，并推进耕地集中整治区范围内或与之相连地块的补充耕地或提质改造工作。本项目共计划打造 63 片耕地集中整治区，预计形成新增耕地 483.7751 公顷（约 7256.76 亩），

建成 62 个“百亩方”、1 个“千亩方”。同时，按“先补后调、质量不降、数量增加”的原则，逐步引导零散的坡耕地、难以长期稳定利用的耕地和永久基本农田逐步退出，优化耕地和永久基本农田布局，预计促进耕地集中连片度提升 11.94%，5 亩以下耕地图斑减少 0.08%（现状 5 亩以下耕地图斑 13790 个）。具体地：

2025 年，完成 2024 年度高标准农田改造提升建设项目 200.0508 公顷、建设 1 个“千亩方”和 2 个“百亩方”，预计新增耕地 17.7457 公顷，耕地集中连片度提升 2%以上，5 亩以下耕地图斑减少 0.02%。

2026 年，完成 2025 年度高标准农田改造提升建设项目 133.3333 公顷，实施恢复补充耕地 106.1587 公顷，再建设 20 个“百亩方”（其中新增耕地 58.4821 公顷），预计新增耕地 164.6408 公顷，耕地集中连片度提升 5%以上，5 亩以下耕地图斑减少 0.03%。

2027 年，实施恢复补充耕地 79.6253 公顷，再建设 20 个“百亩方”（其中新增耕地 62.3872 公顷），预计新增耕地 142.0125 公顷，耕地集中连片度提升 8%以上，5 亩以下耕地图斑减少 0.05%。

2028 年，实施恢复补充耕地 79.6253 公顷，再建设 20 个“百亩方”（其中新增耕地 79.7508 公顷），预计新增耕地 159.3761 公顷，耕地集中连片度提升 8%以上，5 亩以下

耕地图斑减少 0.08%。全面完成恢复补充耕地整治和耕地集中整治区建设项目，同时加强小型灌区续建配套与现代化改造工程，保障全县耕地集中连片度与灌溉条件大幅提升，土地集约化流转和农业规模经营比例明显提升，耕地撂荒发生情况大幅下降。

②村庄布局优化：促进“散点聚新村”，建设一批客家特色和美丽乡村

在充分尊重农民意愿、切实保障农民权益、严格遵守规划规章的前提下，按照“先建新、后拆旧”原则，综合应用建设用地增减挂钩（拆旧复垦）、村庄存量未使用建设用地腾挪、宅基地有偿退出与有偿使用等方式，有序开展村庄低效用地治理，引导闲置宅基地和空心村腾退，促进农村人口与居民点逐步向发展类村庄聚集。本项目拟实施建设用地增减挂钩（拆旧复垦）359.0837 公顷，同时结合镇级国土空间规划探索村庄存量未使用建设用地腾挪使用，促进村庄建设用地腾挪整合（含 203 规模腾挪）15%以上（现状村庄建设用地 4086.7693 公顷），保障 48.0565 公顷村庄集中安置区建设项目。

2025 年，大力开展原立项拆旧复垦建设项目 257.1358 公顷，完成整改通过项目验收，开展新立项建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目 40.7792 公顷；同步结合镇级国土空间规划探索编制腾挪村庄存量未使用建设用地；并推进三河镇

内农民安置区建设 10.1009 公顷，保障村居完善。

2026 年，继续开展建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目，计划完成拆旧复垦 35.6818 公顷；并再推进各镇农民安置区建设 22.7734 公顷，保障镇内新村基础设施建设。

2027 年，持续推进建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目，计划完成拆旧复垦 25.4870 公顷，并再推进各镇农民安置区建设 15.1822 公顷，同时探索开展宅基地有偿退出工作。

③产业集聚发展：促进“园区增效益”，建设一批节约集约高价值产业园

为加快建设苏区融湾先行区，推动大埔老区苏区加快振兴、共同富裕，规划期内，积极实施村庄存量未使用建设用地腾挪和建设用地增减挂钩（拆旧复垦），持续加大对县城工业小区基础设施配套建设、大埔峡能农光互补和广东供销（梅州大埔）天业冷链物流产业园建设等，给现代化产业体系建设与以县城为载体的新型城镇化建设提供强力要素保障，重点支撑广州海珠（大埔）产业转移工业园、大埔电厂、三河工业园、赤山工业园区、大埔新型陶瓷产业园等五大产业平台以及县城的待开发区域建设，促进产业集聚；同时，通过建设用地增减挂钩（拆旧复垦），并结合点状供地与集体经营性建设用地入市等灵活供地方式，支持乡村振兴产业的发展。2022 年，大埔县亿元 GDP 消耗建设用地量为 1766.07 亩，亩均工业用地产值为 50.95 万元，建设用地亩均税收仅

0.53 万元。启动城南和城东、黎家坪片区老旧小区改造，力争动工建设万安苑“三旧”改造项目，提高城市品质。预计通过实施建设用地整理与产业导入项目，大埔县亿元 GDP 消耗建设用地量减少 350 亩（初始值 117.7381 公顷，下降 21.89%），亩均工业用地产值增加 1.25 万元（增长 2.45%），建设用地亩均税收增加 280 元（增长 5.24%）。具体地：

2025 年，加快实施大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期）、大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程、广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）新型陶瓷产业园先行区建设项目、广东供销（梅州大埔）天业冷链物流产业园（二期）项目和大埔县稻可香粮食加工生产基地项目等，依托粤港澳大湾区（广州）乡村振兴产业协作基地，高标准运营好首个“试验田”，打造“山品入湾”“菜篮子”供应链产业集群；同时对列入大埔县低效工业用地企业名单的企业完成治理并销号达 100%以上；实现亿元 GDP 消耗建设用地量减少 50 亩，亩均工业用地产值增加 0.15 万元，建设用地亩均税收增加 40 元。

2026 年，推进万安苑“三旧”改造项目、大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（三期）等，提高城市品质，继续推进大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期）、大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程、广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）

新型陶瓷产业园先行区建设项目和大埔峡能农光互补项目，促进产业项目落地实施；实现亿元 GDP 消耗建设用地量减少 100 亩，亩均工业用地产值增加 0.3 万元，建设用地亩均税收增加 60 元。

2027 年，开展大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地（“两山”基地）工程建设，持续推进产业平台以及县城的待开发区域建设，乡村振兴产业加快落地，引导乡村振兴产业发展；实现亿元 GDP 消耗建设用地量减少 100 亩，亩均工业用地产值增加 0.35 万元，建设用地亩均税收增加 80 元。

2028 年，建成县城工业园区、产业转移工业园、农业加工平台等，形成电力、陶瓷、先进材料、食品加工等现代产业体系，乡村振兴产业蓬勃发展，以县城为载体的新型城镇化初显成效；实现亿元 GDP 消耗建设用地量减少 100 亩，亩均工业用地产值增加 0.45 万元，建设用地亩均税收增加 100 元。

④生态健康优美：促进“盆景变风景”，建设一批特色鲜明的打卡点

统筹推进历史遗留矿山生态修复、森林质量优化提升、森林抚育、森林防火应急道路建设和防洪工程建设等生态保护修复项目。并大力开展传统村落活化利用、单车道改双车道、县道 X072 线、X946 线等县乡公路水毁修复抢修工程等

乡村风貌提升和历史文化保护项目、公共服务与基础设施建设等项目，大力提升县域乡村风貌与空间品质。通过实施全域土地综合整治，预计大埔县完成 2023 年度历史遗留矿山修复任务 9 处，开展森林质量精准提升项目先造后补造林 828.3651 公顷、森林抚育 1583.9739 公顷，建设森林防火应急道路建设、防洪工程建设等，提升生态环境质量，有力支撑绿美广东建设。具体地：

2025 年，完成 2023 年度历史遗留矿山修复 9 处（修复面积 13.9405 公顷）、2023 年森林质量精准提升项目先造后补造林 828.3651 公顷、2024 年森林抚育 1583.9739 公顷和森林防火应急道路建设和单改双、县乡公路水毁修复抢修工程等。

2026 年，完成大埔县茶阳镇防洪工程建设、智慧体育公园建设，全面完成森林质量提升项目并开展抚育工作，实现绿美广东建设要求，县内生态环境进一步提升。

2027-2028 年，全县生态安全屏障更加牢固，抗灾害能力增强；城乡风貌与空间品质大幅提升，全面建成美丽乡村示范带，乡村生态旅游产业蓬勃发展，促进“生态产品价值实现先行示范县”品牌更加响亮，生态资源价值转换成效显著。

（二）生产要素创新性配置制度探索

全域土地综合整治作为落实“百千万工程”的主要抓手和实施乡村振兴战略的重要平台，肩负着盘活乡村土地资源、改善农业生产条件、优化国土空间布局、提升农村人居环境、维护生态平衡等的责任。大埔县实施的全域土地综合整治，在保留传统土地整治做法的基础上，总结省级试点三河镇的相关经验，通过整合全县各类建设项目和资金，实施全域全要素整治，筑牢耕地和生态保护红线，有效推动了空间规划落地和用途管制，为此，大埔县将创新激励机制、保障机制，以增强各方参与全域土地综合整治项目的积极性，探索形成可复制、可推广的经验。

1.建立互联互通的组织架构与运营机制，以实现既定目标与任务的新成效

加强全域整治的高位统筹，成立以党政主要负责同志牵头、各相关职能部门负责人为成员的全域土地综合整治专班，充分促进大埔县“百县千镇万村高质量发展工程”要素保障专班与全域土地综合整治工作专班的联动，集聚调动各方资源力量，支持推进全域土地综合整治，将目标任务化、任务项目化、项目节点化、节点责任化，审核项目申报以及项目实施方案，在项目工程审批事项整合、资金保障等方面予以统筹支持，对项目实施进行监管。积极发挥专家智库和专业技术机构的支撑作用，充分借鉴先进地区经验，提升大埔县

全域土地综合整治工作的专业性、规范性和科学化水平。

2.推行“项目策划与运营先行，规划与实施方案同步编制”的工作机制，确保项目实施具备落地性和可操作性

强化项目谋实，属地县政府与投资运营方进行了深入的沟通与协商，共同研究了项目建设方案和运营模式。通过“量身定制”的方式，结合全域土地综合整治实施方案与镇村集成规划，有效破解了项目落地的难题。在规划编制过程中发现诸多待实施项目缺乏深入的策划研究，对后期运营的考量不足，这导致了项目后期难以落地实施，或者即便实施了，也导致产出效益低下，最终不得不撤资，从而造成规划建设用地的闲置。因此，强调以规划引领，加强项目策划和运营研究的重要性。通过同步编制全域土地综合整治实施方案与镇村集成规划，并强化实施方案与法定规划的衔接，确保项目的顺利落地、有效实施和长期运营。

3.构建全域整治项目考核机制，确保各镇级单位压实主体责任，以高度的责任感和使命感推进工作落实

为确保全域土地综合整治工作的顺利进行，必须建立并完善动态监管机制，打造一个全面覆盖的整治项目管理系统，以实现对项目立项、执行、验收等关键环节的全程监控。通过制定周密的工作实施方案，统筹各类任务部署，指导各镇和村组开展全域土地综合整治工作。同时，应定期组织项目单位汇总并报告重大成就、问题和情况。此外应建立整治项

目的实施考核机制，要求各镇定期提交项目月报、季报和年报，并将这些报告纳入基层干部的绩效考核体系中。且必须建立一个监督机制，通过加强监督检查力度，采用“跟踪检查”和“跟踪督办”等方法，定期对重点项目进行督查，确保整治工作的有效推进。

4.探索土地流转及整合的制度与机制，确保土地资源的合理配置和高效利用，构建农业现代化体系

根据梅州市全域土地综合整治任务的明确要求，整治区域内的耕地集约整合（流转）率必须达到50%以上。大埔县正积极投身于土地流转及整合制度与机制的创新探索之中，通过实施耕地的预先整合和流转，实现农村土地的集约化和节约化利用。同时通过委托镇、村集体进行统筹经营，或采用第三方统一发包及公开招标的土地流转模式，加速推进农业适度规模化经营的步伐。通过土地的预整合、预流转和统筹运营的方式将有效解决农村土地碎片化的问题，使原本沉睡的资产焕发了新的生机，极大地激发了农村的发展活力，为乡村振兴战略的深入推进提供了坚实支撑。

五、建设任务与子项目安排

(一) 规划落实及其他方案衔接

1. 规划落实

(1) 《梅州市国土空间总体规划(2021-2035年)》衔接

①大埔县全域土地综合整治项目延续“梅州市山水工程”的工作宗旨，落实国家级重点生态功能区任务，大力开展生态保护修复工程，重点实施韩江流域的河岸治理，以及主要河流可视范围内的山体修复与森林质量提升，从而有力支撑梅州市打造“梅江—韩江”生态发展带，筑牢生态安全屏障。

②大埔县计划结合农用地整理，打造耕地集中整治区，推动“小田并大田”“林地上山、耕地下山”，促进耕地适度集约化流转，大力建设柚果、香米、茶叶等特色农产品集中区，以夯实“世界长寿之乡”品牌。同时，大埔县结合“百千万工程”和美丽圩镇建设、传统村落活化利用等工作，大力开展乡村风貌提升与历史文化保护。并结合建设用地拆旧复垦和存量低效用地盘活，为农村一二三产融合发展提供用地保障，有效支持森林康养旅游产业发展。

③大埔县全域土地综合整治将统筹建设用地拆旧复垦、存量低效用地再开发、城镇开展边界调整等，积极腾挪盘活存量建设用地，集约精准保障城镇建设发展用地，以重点保障广州海珠（大埔）产业转移工业园、县城工业园等产业平台建设，以支撑梅州市建设赣闽粤原中央苏区对接融入粤港

澳大湾区振兴发展先行区和门户城市、赣闽粤原中央苏区“融湾入海”重要支点。

（2）《大埔县国土空间总体规划（2021-2035年）》

①本方案衔接大埔县“一城引领、五区联动、轴带支撑”的国土空间开发利用格局”的国土空间开发保护格局，构建了包括北部红色生态文化保护区、中部城镇综合服务提质区、西部生态产品价值实现区、东部农旅产业融合发展区和南部陶瓷产业联动创新区的五大整治功能分区，通过在各分区内合理布局和系统推进各类整治修复项目，可促进大埔县形成“良田集中连片、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的发展新格局。

②本方案衔接《大埔县国土空间总体规划（2021-2035年）》，至2035年，逐步全部实现大埔县7个乡镇内11座废弃矿山矿区生态恢复治理，对重要流域库区、重点矿山区域被破坏的地表全面恢复绿化，全县森林覆盖率不低于80%，森林蓄积量不低于1100万立方米等的相关要求，规则重点开展历史遗留废弃矿山生态修复项目、2024年森林抚育项目、茶阳镇防洪工程等工作，并加强地质灾害隐患点的治理，以筑牢县域生态保护屏障，提升生态安全韧性。

③本方案衔接大埔县建设赣闽粤原中央苏区绿色振兴发展先行县、生态产品价值实现先行示范县的发展定位，规划通过建设用地增减挂钩（拆旧复垦），有序腾退空心村等

低效闲置用地，并优先保障县城工业小区项目（二、三期）、大埔县科技创新产业园、广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）的发展，促进本地有效导入产业，带动经济发展。同时，为建设客家文化生态保护示范县、生态产品价值实现先行示范县，大埔县将重点打造国际健康养生度假胜地；一方面大力开展乡村风貌提升与历史文化保护，加强“红色、绿色、古色”的各类文化资源整合与传统古村落利用，建设乡村振兴示范带，充分展现本土长寿养生文化；另一方面，将研究探索开展生态保护红线优化调整、农村低效用地盘活、“点状供地”等工作，以保障康养旅游产业的用地需求。

④本方案衔接大埔县城乡融合发展的需求，结合受灾群体安置、空心村治理、地质灾害隐患点质量等，探索与国企联合，按照“先建后拆”原则，打造优迁快聚共富安居小区，已促进村庄集中布局安置。同时，大埔县将加强通建制村单车道改双车道项目、洲瑞镇与大东镇镇级自来水厂升级改造、大埔县智慧体育公园等公共服务与基础设施等的建设，从而提升城乡之间的公共服务水平，促进城乡融合发展。

（3）各镇国土空间总体规划衔接

①大埔县全域土地综合整治项目将结合村庄边界调整优化等，引导各镇通过编制国土空间总体规划，促进村庄存量未建用地的原址开发与腾挪利用。

②大埔县全域土地综合整治项目将结合各镇的美丽圩

镇建设“七个一”任务、乡村振兴建设需求等，落实项目建设内容，并为项目落地通过零散永久基本农田调整、存量用地腾挪盘活等提供用地保障。

③大埔县全域土地综合整治项目将结合各镇国土空间总体规划的村庄分类情况、韧性安全与综合防灾体系等，重点对空心村、灾害点及隐患点等的房屋实施拆旧复垦与集中安置。同时，为促进城乡融合发展、提升公共服务设施使用率，项目将以三河镇试点启动，探索结合建设用地增减挂钩，推动村庄集中安置区建设，引导农村人口聚集和村庄集中。

2.其他方案衔接

(1) 土地权属调整方案；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；涉及宅基地使用权调整的区域，将按相关工作需求，根据项目进展情况，适时编制土地权属调整方案。

(2) 永久基本农田调整方案；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，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。因此，本项目将另行单独编制永久基本农田调整方案。

(3) 城镇开发边界调整方案。

本项目将结合县内的重点产业平台、典型镇村重点项目以及新型城镇化建设等需求，研究开展城镇开发边界局部优

化调整，并确保调整面积不突破粤自然资发〔2024〕4号文件等关于城镇开发边界的可调整幅度和拓展系数等限制性要求。目前，大埔县正在研究编制城镇开发边界调整方案，后续将报市自然资源主管部门进行初审，初审通过后报省自然资源厅进行审核认定。

（二）重点建设任务落实

按照“全域规划、整体设计、综合整治”的原则，落实全域土地综合整治关于“增耕地、腾空间、强活力、优生态”等的重点建设任务，实现“良田集中连片、村庄优化布局、产业集聚发展、生态健康优美”土地利用总体格局。

1.开展农用地整理以增加耕地

农用地整理拟安排4个子项目，建设规模2163.5912公顷，总投资约35409.18万元。具体包括：1个补充耕地项目、1个耕地集中整治区建设项目（含63个集中整治区）和2个高标准农田改造提升建设项目，所涉子项目均不涉及生态保护红线。

项目实施后，预计新增耕地面积483.7751公顷，占全县现状耕地面积的5.06%，实现到2027年耕地净增加面积不小于0的要求。打造63片共1574.3610公顷（约2.36万亩）耕地集中整治区，建成建成1个“千亩方”、62个“百亩方”，全县耕地集中连片度提升11.94%，5亩以下耕地图斑减少0.08%以上（现状为13788个，整治后预计减少211个）。

同时，将结合耕地集中连片整治试点，推进集中区内的土地经营权流转。

2.开展建设用地整理以腾挪空间

建设用地整理拟安排 7 个子项目，涉及建设规模 641.6961 公顷，总投资约 462004.34 万元；具体包括：1 个三旧改造项目、1 个建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目、1 个村庄集中安置区建设项目、2 个县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目，1 个科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程和 1 个广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）新型陶瓷产业园先行区建设项目。

大埔县将重点开展低效工业用地、闲置用地等存量低效用地盘活，大力提升集约用地水平。同时，结合梅州市关于空心村治理和避险搬迁工作，引导闲置或灾害隐患点等的宅基地进行腾退；腾退后的建设用地规模与指标，优先用于集中安置区建设，并结合周边产业发展，致力于打造乡村产业社区，促进村庄布局优化、产业集聚发展。为此，大埔县计划结合镇级国土空间规划编制，探索腾挪 203 存量未使用建设规模，大力推进宅基地有偿退出并实施增减挂钩（拆旧复垦）359.0837 公顷，同时加强对已立项未完成的拆旧复垦项目进行整改验收，可实现梅州市关于村庄建设用地（含 203 规模）腾挪整合 15% 以上的要求（现状村庄建设用地 7429.3690 公顷）。

3.开展生态保护修复以优化生态

生态保护修复拟安排 5 个子项目，建设规模 3056.2795 公顷，总投资约 66013.96 万元。包括：1 个历史遗留废弃矿山生态修复项目、1 个森林质量精准提升项目先造后补造林项目、1 个森林抚育项目、1 个森林防火应急道路建设项目和 1 个防洪工程。此外，还安排有乡村风貌提升和历史文化保护项目 1 个，建设规模约 40 公顷，总投资约 4500.00 万元；公共服务与基础设施建设项目 5 个，包括单车道改双车道项目、县乡公路水毁修复抢修工程、自来水厂升级改造、县城基础设施改造和智慧体育公园的建设等，建设规模 71.2344 公顷，总投资约 20675.00 万元。

项目主要落实上级下达的生态保护修复任务（含梅州市“山水工程”任务）与国土空间总体规划的要求，重点开展历史遗留矿山修复 13.9405 公顷，实施森林质量精准提升 828.3651 公顷、森林抚育 1583.9739 公顷、森林防火应急道路建设项目和防洪工程建设，建设绿美广东“寿乡画廊”示范点等。项目涉及的生态修复工作，属生态保护红线内允许的有限人为活动，有利于增强生态安全韧性，减少地质灾害，提升区域生态环境质量，有效支持绿美广东建设。另一方面，重点对梅潭河、茶阳-西河、高陂-桃源-光德沿线的传统村落进行活化利用，打造三条横贯历史文化名镇名村的客家民俗文化展示带，可大幅提升城乡风貌。同时，结合单

车道改双车道项目建设、道路损毁修复、县城基础设施建设与产业导入等，有利于促进乡村生态价值的实现，建成“客家文化生态保护示范县”和“生态产品价值实现先行示范县”。乡村风貌提升、产业导入等相关项目的新增建设不涉及生态保护红线。

（三）子项目安排

1.农用地整理项目

（1）补充耕地项目

整治区域安排大埔县补充耕地项目 1 个，项目主要分布在百侯镇、茶阳镇、大东镇、大麻镇、枫朗镇、高陂镇、光德镇、湖寮镇、青溪镇、三河镇、西河镇、银江镇、洲瑞镇，建设面积 265.4185 公顷，总投资约 15925.11 万元。项目主要对地块条件较好、面积较大的，或与现状耕地相邻的恢复地类图斑（“二调”期间为耕地）进行耕地恢复工程，并通过年度国土变更调查认定为耕地，以消除其非粮化状态，实现耕地面积增加。主要工程包括：清表、土地整理、土地改良、灌溉与排水、田间道路。

（2）高标准农田改造提升建设项目

整治区域安排高标准农田改造提升建设项目 2 个，分别为 2024 年度梅州市大埔县高标准农田改造提升建设项目和 2025 年度梅州市大埔县洲瑞镇等 2 个镇高标准农田改造提升建设项目。其中，2024 年度梅州市大埔县高标准农田改造提

升建设项目，涉及光德镇、大东镇 2 个镇，建设规模 200.0508 公顷，投资约 900 万元；2025 年度梅州市大埔县洲瑞镇等 2 个镇高标准农田改造提升建设项目，涉及洲瑞镇、桃源镇 2 个镇，建设规模 133.3333 公顷，投资约 600 万元；主要工程包括：对存在限制性因素的现状永久基本农田及耕地等适宜土地采取土地平整、土壤改良、灌溉排水、田间道路等工程措施，以达到改善耕地生产条件、提升农田质量及促进农田高效利用等目的。

（3）耕地集中整治区建设项目

整治区安排大埔县耕地集中整治区建设项目 1 个，耕地集中整治区总面积约 1574.3610 公顷，其中涉及现状耕地面积 1080.9903 公顷，恢复补充耕地 218.3653 公顷，涉及 63 个集中整治区，主要分布在百侯镇、茶阳镇、大东镇、大麻镇、枫朗镇、高陂镇、光德镇、青溪镇、三河镇、西河镇、银江镇、洲瑞镇，通过开展农田基础设施建设工程（灌溉与排水工程、田间道路工程和其他工程）、农田地力提升工程，从而产生与现代农业生产和经营方式相适应的旱涝保收、高产稳产的耕地，建设高标准农田，是巩固和提高粮食生产能力，保障国家粮食安全的关键举措，为大埔县打造高质量、高标准、集中连片的耕地保护集聚区提供保障。实施后，拟新增耕地面积 293.9842 公顷。

表 5-1 农用地整理子项目汇总表

序号	项目名称	项目规模(公顷)	总投资额(万元)	实施年限
1	2024 年度梅州市大埔县高标准农田改造提升建设项目	200.0508	900.00	2024.06-2025.06
2	2025 年度梅州市大埔县洲瑞镇等 2 个镇高标准农田改造提升建设项目	133.3333	600.00	2025.08-2026.06
3	大埔县补充耕地项目	265.4185	15925.11	2025.01-2027.12
4	大埔县耕地集中整治区建设项目	1574.3610	17966.37	2025.01-2027.12
合计		2173.1636	35391.48	-

2.建设用地整理项目

(1) 大埔县湖寮镇山子下村“三旧改造”项目

拟安排“三旧改造”项目 1 个，总面积 1.1428 公顷，总投资 28237.00 万元，主要以创新城镇低效用地再开发的方式，大力改善城乡人居环境。

(2) 大埔县建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目

拟安排建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目 1 个，总面积 359.0837 公顷，总投资 134656.39 万元，主要通过统筹农民住宅建设、产业发展、公共服务、交通水利基础设施等建设用地，有序开展农村宅基地、废弃地以及其他低效闲置建设用地整理，强化增减挂钩项目管理、优化农村建设用地布局，盘活存量及闲置资产资源，支持农村新产业新业态发展用地。本项目拆旧复垦方向为旱地、果园、有林地，主要工

程设计内容包括土壤重构工程、灌溉与排水工程、植被恢复工程。

(3) 大埔县村庄集中安置区建设项目

拟安排村庄集中安置区建设项目 1 个，总面积 48.0565 公顷，总投资 5000.00 万元，主要结合梅州市搬迁避险工作要求，各镇选取合适的位置，通过建设用地增减挂钩，推进地质灾害受损房屋、受威胁房屋等集中安置。项目主要在三河镇、大东镇等圩镇附近，选取安全地带，建设村庄集中安置区。

(4) 大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期）

拟安排“大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期）”，总面积 64.7106 公顷，总投资 95182.00 万元，建设内容涉及新建标准厂房及其配套基础设施建设工程，包括新建道路、综合管网（包括给排水、供电、污水、消防等）、照明、园林绿化、污水处理厂、垃圾中转站和场地平整、边坡支护工程等市政基础设施与公共服务设施，通过优化永农和开发边界布局，不断提升大埔县城工业小区投资吸引力，提高工业经济效益，为促进大埔县城产城融合提供坚实平台。

(5) 大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（三期）

拟安排大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项

目（三期），总面积 68.7025 公顷，总投资 98166.95 万元，建设内容主要包括场地清表、土方平整、新建挡土坝、边坡支护、新建园区配套基础设施、建设园区产业孵化楼、园区智慧化停车场、园区输水系统改造工程等，通过实施建设基础设施完善的现代产业园区，筑牢实体经济根基，提升县城综合承载能力。加强与粤港澳、厦漳泉、汕潮揭等地区跨区域产业合作，提升大埔工业的现代化水平。

（6）大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程

拟安排大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程，总投资 65581.00 万元，建设内容主要包括规划区东北部规划建设标准厂房，同时配建仓库，研发楼，工业废水处理厂、陶瓷产业集群等。

（7）广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）新型陶瓷产业园先行区建设项目

拟安排广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）新型陶瓷产业园先行区建设项目，总投资 35181.00 万元，主要建设标准厂房、园区开发用房、生活配套用房、园区道路以及园区管网、污水处理等设施。

表 5-2 大埔县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	大埔县湖寮镇山子下村“三旧改造”项目	1.1428	28237.00	2023-2027 年
2	大埔县建设用地增减挂钩(拆旧复垦)项目	359.0837	134656.39	2024-2027 年
3	大埔县村庄集中安置区建设项目	48.0565	5000.00	2024-2027 年
4	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目(二期)	64.7106	95182.00	2023-2025 年
5	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目(三期)	68.7025	98166.95	2023-2028 年
6	大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程	50	65581.00	2022-2026 年
7	广州海珠(大埔)产业转移工业园(四期)新型陶瓷产业园先行区建设项目	50	35181.00	2022-2027 年
合计		641.6961	462004.34	——

3.生态保护修复项目

持续推进梅州市“山水工程”，统筹开展山、水、林、田、湖、草生态系统保护修复和环境治理，整治区域安排生态保护修复项目 5 个。包括：

(1) 矿山生态修复项目

整治区拟安排矿山修复项目 1 个，为 2023 年大埔县历史遗留废弃矿山生态修复项目，主要涉及县域 9 处历史遗留废弃矿山，总面积 13.9405 公顷，总投资 620.96 万元。主要建设内容包括：降低地质安全隐患风险工程，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）林地修复项目

整治区拟安排林地修复项目 3 个，分别为大埔县 2023 年森林质量精准提升项目、大埔县 2024 年森林抚育项目、大埔县 2024 年森林防火应急道路建设项目。其中，大埔县 2023 年森林质量精准提升项目主要涉及枫朗镇、湖寮镇、高陂镇、洲瑞镇、大东镇，总面积 828.3651 公顷，总投资 1494.00 万元。主要建设内容包括：通过对宜林荒山荒地、迹地、低产低效林实施人工造林等重点工程，促进流域内森林植被恢复，扩大森林面积，提高森林植被的水源涵养、水土保持能力，优化提升林分质量。

大埔县 2024 年森林抚育项目，总规模 1583.9739 公顷，总投资 499.00 万元。主要建设内容包括：通过更新、补植、抚育、封育等宜林措施，建成可推广的乡土珍贵树种造林、混交造林、森林景观、林分修复等多种类型的造林绿化精品示范片，以此带动森林经营水平的提高进一步推动全县森林质量精准提升。通过对适宜造林绿化空间进行人工造林，对低质低效及受松材线虫病危害的松树林、低质低效松树林、其他低质低效林、自然保护区内分布不合理的林分等进行优化提升，能够有效提升大埔县的森林质量，改善林相景观，培育稳定健康优质高效的森林生态系统。对主要高速公路、铁路、国（省）道两侧山地的 1 公里可视范围林地内的适

宜造林绿化空间和低质低效林分进行优化提升，坚持绿色为主、景观为辅，营建多树种、多效益、多层次、多功能的森林景观带，全面展示大埔县森林植被的区域景观特色。

大埔县 2024 年森林防火应急道路建设项目，总规模 30 公里，总投资 2700.00 万元。主要建设内容包括：建设 30 公里防火道路，按照 4 级林区道路标准建设。改善当地的生态环境，提高森林覆盖率，积极贯彻落实国家“双碳”战略，充分挖掘森林“碳库”价值。

（3）防灾减灾治理项目

整治区拟安排防灾减灾治理项目 1 个，为大埔县茶阳镇防洪工程，项目位于茶阳镇，工程任务是新建堤防、撇洪隧洞、水闸和泵站等工程，提升茶阳镇区的防洪治涝能力。主要建设内容：（1）汀江干流镇区段左岸新建堤防 0.676km，漳溪镇区段右岸新建堤防 1.306km，小靖河镇区上游新建堤防 0.671km。（2）小靖河镇区上游至汀江出口建设撇洪隧洞 2 条，全长 2.012km，隧洞进口设进水闸。（3）小靖河镇区上游设泄水闸 1 座。（4）小靖河汇入汀江河口处设一体化泵闸 1 座。项目拟投资 60700.00 万元。

表 5-3 生态保护修复子项目汇总表

序号	项目名称	项目规模 (公顷)	总投资额 (万元)	实施年限
1	2023 年大埔县历史遗留废弃矿山生态修复项目	13.9405	620.96	2023-2025
2	大埔县 2023 年森林质量精准提升项目先造后补造林	828.3651	1494.00	2023-2025
3	大埔县 2024 年森林抚育项目	1583.9739	499.00	2024-2026
4	大埔县 2024 年森林防火应急道路建设项目	600.0000	2700.00	2024-2025
5	大埔县茶阳镇防洪工程	30.0000	60700.00	2022-2025
合计		2426.2795	66013.96	-

4. 乡村风貌提升和历史文化保护项目

为加强历史文化保护传承和特色文化品牌塑造，打造特色文化新引擎，建设美丽乡村串联的乡村风貌精品带，大埔县拟安排乡村风貌提升和历史文化保护项目 1 个，即大埔县传统村落活化利用项目，计划总投资 4500.00 万元。

表 5-4 大埔县乡村风貌提升和历史文化保护项目表

序号	子项目名称	主要建设内容	建设规模 (公顷)	投资规模 (万元)	实施期限
1	大埔县传统村落活化利用项目	重点对梅潭河、茶阳-西河、高陂-桃源-光德沿线的传统村落进行活化利用，打造三条横贯历史文化名镇名村的客家民俗文化展示带	40.0000	4500.00	2024-2025 年

5. 产业导入项目

整治区域拟安排产业导入项目 4 个，建设规模 230.0558 公顷，计划总投资 63000.00 万元。

表 5-5 大埔县产业导入项目表

序号	子项目名称	主要建设内容	建设规模 (公顷)	投资规模 (万元)	实施期限
1	大埔峡能农光互补项目	项目总规划交流侧容量 410MW, 所发清洁电力全部接入公共电网, 选址位于大埔县三河镇、茶阳镇、西河镇、枫朗镇、百侯镇等, 包含大埔峡能 100MW 农光互补项目/大埔峡能茶阳 100MW 农光互补项目/大埔峡能西河 100 兆瓦农光互补项目/大埔峡能枫光 50MW 农光互补项目/大埔峡能长兴 20MW 农光互补项目/大埔峡能白罗 20MW 农光互补项目/大埔峡能群丰 10MW 农光互补项目/大埔峡能洋门 10MW 农光互补项目	226.064 1	50000.00	2022-2 025 年
2	广东供销(梅州大埔)天业冷链物流产业园(二期)项目	项目规划用地面积约 43010 平方米, 分期开发建设; 本期建筑面积约 12000 平方米; 主要建设农产品冷链分拣加工中心、综合服务楼、边坡支护, 购置冷链仓储物流设施设备等	1.6909	2000.00	2023-2 024 年
3	大埔县稻可香粮食加工生产基地项目	建设“大埔县寿乡米综合加工基地”, 通过基地带动, 打造成集聚粮食加工、科研创新、生产示范、休闲旅游等综合性功能的, 可持续发展的现代农业产业链	1.1536	5000.00	2023-2 024 年
4	大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地(“两山”基地)工程	项目选址位置位于上山村村委会北侧, 属于自然保护区划定的实验区, 用地面积约 1.03 公顷, 主要是对现有建筑与场地进行改造提升。其中建筑占地面积约 0.31 公顷, 建筑层数为 4-5 层, 用地周边已配套设有停车场、篮球场、羽毛球场及绿地。	1.1472	6000.00	2025-2 027 年
合计			230.055 8	63000.00	/

6.公共服务与基础设施建设项目

为保障居民生命财产安全，提升城镇空间品质与人居环境，给城乡居民生活生产提供便利，促进城乡公共服务一体化和城乡融合高质量发展，大埔县将大力推进县内的公共服务与基础设施建设，计划安排5个公共服务与基础设施建设项目，计划总投资为20675.00万元。

表 5-6 大埔县公共服务与基础设施建设项目表

序号	子项目名称	主要建设内容	建设规模 (公顷)	投资规模 (万元)	实施期限
1	2024年通建制村单车道改双车道项目	计划完成80公里通建制村单车道改双车道	10.8945	1770.00	2024年
2	县道X072线、X946线等县乡公路水毁修复抢修工程	路基、路面、桥涵修复，浆砌护墙、边坡防治、安全防护设施等	20.0000	2205.00	2023-2024年
3	大埔县镇级自来水厂升级改造工程(洲瑞镇、大东镇)	1.洲瑞镇新建加压泵站3座，新建镇级水厂一座，新建输水管道24.86公里，配水管道62.41公里；2.大东镇建水陂一座，新建镇级水厂一座，新建输水管道11.98公里，配水管62.07公里	10.0000	10000.00	2023-2025年
4	大埔县(城南、城东)老旧小区改造及周边基础设施升级改造工程	主要为涉及道路工程、给排水工程、通讯线管整治、供电系统整治、设置垃圾分类点小区消防设施及供排水改造、小区智慧设施改造、小区供配电和照明设施改造等。	20.0000	6500.00	2024-2026年
5	大埔县智慧体育公园	主要包含提升改造田家炳体育中心羽毛球场、乒乓球场，在西湖公园原有设施基础上新增羽毛球场、乒乓球场、排球场等运动场地。	10.3399	200.00	2024-2025年
合计			71.2344	20675.00	/

（四）项目实施计划

大埔县全域土地综合整治共计安排了农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护、产业导入、公共服务与基础设施建设及其他共六类型的子项目。项目具体建设时间安排为 2025 年 1 月至 2028 年 12 月。主要有以下工作计划：

1.项目整体进度计划

（1）实施方案编制阶段

在实施方案编制中，结合大埔县的经济发展水平、资源禀赋与现实矛盾，深入剖析县内典型镇村建设与三产融合等的发展需求，突出保护耕地、注重产业发展及坚持项目工程可复制性。实施方案进行专家论证，征求专业人员意见，优化后将形成的成果方案的进行逐级审批，最终报送至广东省自然资源厅审核。

①收集基础资料

根据全域土地综合整治需解决的问题和完成的目标，有针对性地调查收集相关基本资料。资料涉及当地的自然条件、资源状况、土地利用状况、经济社会状况、生态环境状况及各类规划、调查成果等信息。

②开展潜力调查

以年度国土变更调查数据为基础，结合国土空间规划、专项总体规划、土地整治规划等相关规划，对整治区域宜耕

土地后备资源开发、“三旧”改造、203 存量用地等适宜开展全域土地综合整治的潜力情况全面调查，同步调查各镇的区域特色、工作意愿和整治区土地、资金等要素平衡情况。

③编制实施方案

根据收集资料和现状调查分析的基础上，通过科学规划、合理布局，并充分征求大埔县各部门、各镇意见，协调确定项目实施方案主要规划内容，按照要求形成全域土地综合整治实施方案成果。

④相关部门意见征求

在完成全域土地综合整治实施方案成果编制后，协助自然资源主管部门起草各类函件用于征集有关部门的书面意见，并根据部门意见进行修改，填写意见采纳情况表。在充分征求部门意见的基础上，形成科学合理、切实可行、综合效益较好的实施方案。

⑤成果评审论证

根据相关部门意见，修改完善全域土地综合整治实施方案后，按有关程序协助自然资源主管部门将成果方案逐级上报市级自然资源主管部门组织专家评审论证，提供实施方案的科学性和可行性。

⑥成果材料上报

根据市级自然资源主管部门的审核意见和专家评审意见，按有关程序协助自然资源主管部门将成果逐级上报市人

民政府，经市人民政府同意后报送省级自然资源主管部门备案，直至取得正式备案文件。

（2）可研编制阶段

根据实施方案落实项目安排，对拟建设的项目进行可行性材料论证，确定项目的建设规模、选址方案、技术方案、设备方案、工程方案、环境保护方案、实施进度方案以及项目投资与资金筹措方案等内容。针对项目的技术方案进行环境评价、财务评价、效益评价及风险分析，以判别项目的环境可行性、经济可行性、社会可行性和抗风险能力。

（3）项目设计阶段

针对各项建设工程进行规划设计，分别开展农用地整理工程设计、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设计、基础设施建设设计、产业导入策划及其预算编制。

（4）工程施工阶段

分期推进农用地整理项目、建设用地整理、乡村保护生态修复项目、乡村风貌提升及历史保护项目、基础设施建设项目、产业导入项目及其他相关建设项目等工程施工建设。

（5）项目验收阶段

逐步开展完工项目的竣工验收，组织相关部门及行业专业人员，对项目规划设计执行情况、项目计划任务完成情况、工程建设质量、资金使用情况等进行验收审核。

(6) 后续管护阶段

项目验收后，对安排有专项管护资金的项目，使用专项资金聘请专业服务团队进行管护，或者可以补贴形式，引入产业经营团队对项目开展经营并实现项目管护。对缺乏管护资金的项目，探索创新管护机制，鼓励村集体引导、党员带头，组织农户分片包干开展日常管护。

2.2025 年项目计划

大埔县全域土地综合整治 2025 年计划续建及新开工子项目 26 个，涉及投资额 174767.18 万元，涉及农用地整理 512.7182 公顷，建设用地整理 151.6805 公顷，生态保护修复 919.6720 公顷，预计新增耕地 96.7550 公顷，完善实施拆旧复垦 71.8167 公顷。

2025 年度计划完工子项目 5 个，涉及农用地整理 40.0102 公顷，产业导入 0.5689 公顷，公共服务与基础设施建设 6.1789 公顷，项目投资约 2375.00 万元。

表 5-7 大埔县实施 2025 年度项目计划安排表

附表 5 序号	子项目名称	子项目类型	年度计划建设（公顷）	年度计划投资（万元）	计划开工年月	计划完工年月
1	2024 年度梅州市大埔县高标准农田改造提升建设项目	农用地整理	200.0508	900.00	2024 年 8 月	2025 年 2 月
2	2025 年度梅州市大埔县洲瑞镇等 2 个镇高标准农田改造提升建设项目	农用地整理	133.3333	600.00	2025 年 8 月	2026 年 2 月

附表 5 序号	子项目名称	子项目类型	年度计划建设（公顷）	年度计划投资（万元）	计划开工年月	计划完工年月
3	大埔县补充耕地项目	农用地整理	185.5538	11133.23	2025年3月	2028年10月
4	大埔县耕地集中整治区建设项目	农用地整理	1644.6533	22775.95	2025年3月	2028年10月
5	大埔县湖寮镇山下村“三旧改造”项目	建设用地整理	1.1428	28237.00	2024年8月	2027年10月
6	大埔县建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目	建设用地整理	359.0837	134656.39	2025年3月	2028年10月
7	大埔县村庄集中安置区建设项目	建设用地整理	48.0565	5000.00	2024年9月	2027年10月
8	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期）	建设用地整理	64.7106	95182.00	2023年1月	2026年12月
9	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（三期）	建设用地整理	68.7025	98166.95	2024年10月	2028年10月
10	大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程	建设用地整理	50.0000	65581.00	2022年5月	2026年12月
11	广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）新型陶瓷产业园先行区建设项目	建设用地整理	50.0000	35181.00	2023年10月	2028年10月
12	2023年大埔县历史遗留废弃矿山生态修复项目	生态保护修复	13.9405	620.96	2023年7月	2025年6月
13	大埔县2023年森林质量精准提升项目先造后补造林	生态保护修复	828.3651	1494.00	2023年3月	2025年8月
14	大埔县2024年森林抚育项目	生态保护修复	1583.9739	499.00	2024年3月	2026年10月
15	大埔县2024年森林防火应急道路建设项目	生态保护修复	600.0000	2700.00	2024年3月	2026年10月

附表5序号	子项目名称	子项目类型	年度计划建设(公顷)	年度计划投资(万元)	计划开工年月	计划完工年月
16	大埔县茶阳镇防洪工程	生态保护修复	30.0000	60700.00	2023年6月	2025年6月
17	大埔县传统村落活化利用项目	乡村风貌提升和历史文化保护	40.0000	4500.00	2024年12月	2026年6月
18	大埔峡能农光互补项目	产业导入	226.0641	50000.00	2022年2月	2026年10月
19	广东供销(梅州大埔)天业冷链物流产业园(二期)项目	产业导入	1.6909	2000.00	2023年1月	2025年6月
20	大埔县稻可香粮食加工生产基地项目	产业导入	1.1536	5000.00	2023年4月	2025年6月
21	大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地(“两山”基地)工程	产业导入	1.1472	6000.00	2025年10月	2028年10月
22	2024年通建制村单车道改双车道项目	公共服务与基础设施建设	10.8945	1770.00	2024年1月	2025年10月
23	县道X072线、X946线等县乡公路水毁修复抢修工程	公共服务与基础设施建设	20.0000	2205.00	2024年8月	2025年10月
24	大埔县镇级自来水厂升级改造(洲瑞镇、大东镇)	公共服务与基础设施建设	10.0000	10000.00	2025年4月	2026年10月
25	大埔县(城南、城东)老旧小区改造及周边基础设施升级改造工程	公共服务与基础设施建设	20.0000	6500.00	2024年11月	2026年11月
26	大埔县智慧体育公园	公共服务与基础设施建设	10.3399	200.00	2024年11月	2025年6月

3.2026 年项目计划

大埔县全域土地综合整治 2026 年计划续建及新开工子项目 23 个，涉及投资额 191476.75 万元，涉及农用地整理 575.7288 公顷，建设用地整理 192.5088 公顷，生态保护修复 829.6533 公顷，预计新增耕地 145.13 公顷，完善实施拆旧复垦 107.7251 公顷。

2026 年度计划完工子项目 9 个，涉及建设用地整理 34.4132 公顷，生态保护修复 655.1922 公顷，项目投资约 75788.60 万元。

表 5-8 大埔县实施 2026 年度项目计划安排表

附表 5 序号	子项目名称	子项目类型	年度计划建设（公顷）	年度计划投资（万元）	计划开工年月	计划完工年月
2	2025 年度梅州市大埔县洲瑞镇等 2 个镇高标准农田改造提升建设项目	农用地整理	133.3333	600.00	2025 年 8 月	2026 年 2 月
3	大埔县补充耕地项目	农用地整理	185.5538	11133.23	2025 年 3 月	2028 年 10 月
4	大埔县耕地集中整治区建设项目	农用地整理	1644.6533	22775.95	2025 年 3 月	2028 年 10 月
5	大埔县湖寮镇山下村“三旧改造”项目	建设用地整理	1.1428	28237.00	2024 年 8 月	2027 年 10 月
6	大埔县建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目	建设用地整理	359.0837	134656.39	2025 年 3 月	2028 年 10 月
7	大埔县村庄集中安置区建设项目	建设用地整理	48.0565	5000.00	2024 年 9 月	2027 年 10 月

附表 5 序号	子项目名称	子项目类型	年度计划建设（公顷）	年度计划投资（万元）	计划开工年月	计划完工年月
8	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期）	建设用地整理	64.7106	95182.00	2023年1月	2026年12月
9	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（三期）	建设用地整理	68.7025	98166.95	2024年10月	2028年10月
10	大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程	建设用地整理	50.0000	65581.00	2022年5月	2026年12月
11	广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）新型陶瓷产业园先行区建设项目	建设用地整理	50.0000	35181.00	2023年10月	2028年10月
12	2023年大埔县历史遗留废弃矿山生态修复项目	生态保护修复	13.9405	620.96	2023年7月	2025年6月
13	大埔县2023年森林质量精准提升项目先造后补造林	生态保护修复	828.3651	1494.00	2023年3月	2025年8月
14	大埔县2024年森林抚育项目	生态保护修复	1583.9739	499.00	2024年3月	2026年10月
15	大埔县2024年森林防火应急道路建设项目	生态保护修复	600.0000	2700.00	2024年3月	2026年10月
16	大埔县茶阳镇防洪工程	生态保护修复	30.0000	60700.00	2023年6月	2025年6月
17	大埔县传统村落活化利用项目	乡村风貌提升和历史文化保护	40.0000	4500.00	2024年12月	2026年6月
18	大埔峡能农光互补项目	产业导入	226.0641	50000.00	2022年2月	2026年10月
21	大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地（“两山”基地）工程	产业导入	1.1472	6000.00	2025年10月	2028年10月
24	大埔县镇级自来水厂升级改造工程（洲瑞镇、大东镇）	公共服务与基础设施建设	10.0000	10000.00	2025年4月	2026年10月

附表 5 序 号	子项目名称	子项目类 型	年度计划建 设（公顷）	年度计划 投资（万 元）	计划开 工年月	计划完 工年月
25	大埔县(城南、城东) 老旧小区改造及周 边基础设施升级改 造工程	公共服 务与基 础设 施建 设	20.0000	6500.00	2024 年 11 月	2026 年 11 月
26	大埔县智慧体育公 园	公共服 务与基 础设 施建 设	10.3399	200.00	2024 年 11 月	2025 年 6 月

六、精品工程

通过谋划农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、乡村风貌提升与历史文化保护、公共服务与基础设施建设、产业导入等项目，肥瘦搭配，从整治区域内选取 2 个项目打造精品样板工程，分别为大埔县三河镇梓里中片区耕地集中整治区建设项目和大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地（“两山”基地）工程。

（一）大埔县三河镇梓里中片区耕地集中整治区建设项目

1.项目概况

项目区位于三河镇梓里村，项目实施区域总面积 334.84 亩，包括：农用地面积 307.89 亩，建设用地面积 15.99 亩，未利用地面积 10.96 亩。项目区耕地面积 157.81 亩，占项目区总面积的 47.13%，主要以水田为主，水田面积为 155.71 亩，占项目区总面积的 46.50%。整治区域范围明确，选址符合要求，治理面积符合要求，项目选址与城市总体规划确定的空间布局，土地利用、相协调。整治区域内耕地集中连片、地力条件良好。农业生态条件较好，土壤未受重金属严重污染，耕地面源污染程度较轻。

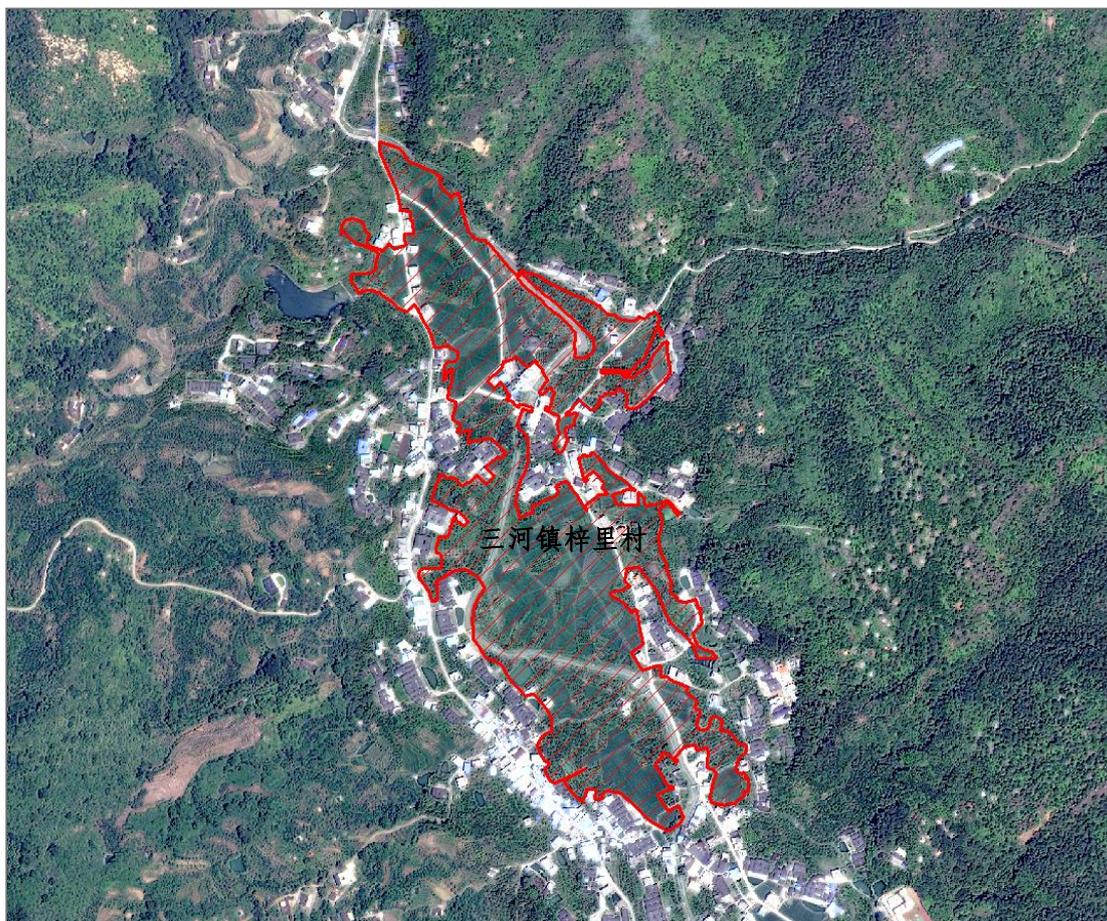


图 6-1 三河镇耕地集中整治区示意图

2. 整治目标

大埔县三河镇梓里中片区耕地集中整治区建设项目通过新增建设和改造提升，集中力量建设集中连片、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，大力推动源城区集中整治区建设的高质量发展，实现农田基础设施显著改善、耕地质量显著提升，实现新增耕地 9.7093 公顷，耕地整治提升 10.5210 公顷。

3.整治内容

大埔县三河镇梓里中片区耕地集中整治区建设项目位于梓里村，建设规模为 22.3228 公顷，计划投资 629.9049 万元，主要工程包括：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持等工程。通过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，形成“百亩方”耕地连片整治项目。连片整治主要分为 2 个部分，非耕地区域整治和原有耕地区域整治：

（1）原有耕地区域整治

原有耕地区域整治面积 10.5210 公顷，主要是对区域内的路、沟、渠等农田基础设施配套进行工程性修缮，形成更为完善的田间道路系统和农田灌排系统和“田成方、路相连、渠相通、林成行”、“农田平整、生态美化、灌得进、排得出”的格局。

（2）非耕地区域整治

非耕地区域整治面积 9.7093 公顷，主要是针对整治区域的土地利用现状和限制土地利用因素，开展农田水利基本建设，改善农业生产条件，提高粮食产量，促进农业持续增长、农村持续发展。通过工程措施达到田块平整，田埂平顺，满足农业机械化耕作的目的；以灌溉水源为基础，地形地势及田块布局为依据，完善农田灌溉与排水设施，进行农田、水闸建设工程，重修机耕路等，适时适量地提供作物生长所需

的水量；通过合理的规划与布局项目区田间道路系统，改善项目区道路质量，提高项目区机械化作业程度，达到村村通路、路路通达的目标，并和项目区周边道路形成有效的连接。非耕地区域整治可按照垦造水田的工程实施，具体包括地表清理工程、土地平整工程、土壤改良工程、灌溉与排水工程、田间道路工程、农田防护与生态保护工程。

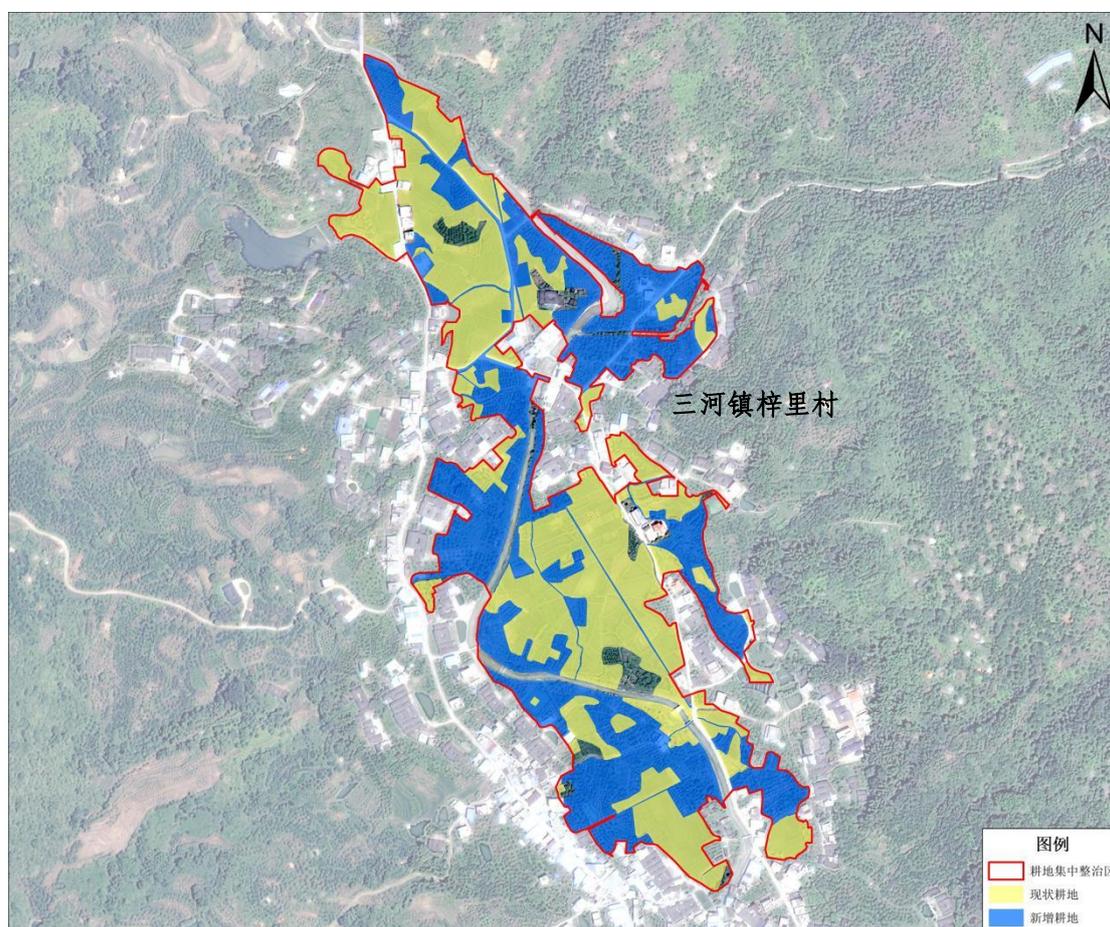


图 6-2 三河镇耕地集中整治区整治规划图

4.预期成效

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303.45亩（增加145.64亩），将原57个小田块改造为18个大田块，建成“百亩方”1个，有效促进现代农业发展，带动农民农村增收。

5.项目亮点

通过对农用地进行整理，促进耕地集中连片，增加有效耕地面积，提升耕地质量，形成集中连片、设施配套、高产稳产、生态良好、抗灾能力强、与现代农业生产和经营方式相适应的优质良田，改善生产条件和生态环境，优化用地结构和布局，促进农村农业种植迅速实现现代化发展，农村生产条件的改善也有力地为乡村振兴注入了新的活力，推进产业规模化、集约化、高效化发展，带动当地农户经济收益，展现出耕地数量、质量、生态“三位一体”保护建设成效。



图 6-3 三河镇耕地集中整治区整治规划效果图

（二）大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地 （“两山”基地）工程

1. 土地利用现状

项目实施区域总面积为 1.1472 公顷，包括：农用地面积 0.0497 公顷，建设用地 1.0976 公顷。项目区主要用途为机关团体用地，占项目区总面积的 95.47%，其中涉及耕地面积 0.0005 公顷，占项目区总面积的 0.05%，主要以水浇地为主。



图 6-4 拟选址用地现状图

2. 发展规划定位

为进一步将林场绿色生态资源转化为绿色发展优势，结合林场实际，拟利用现状已建成的闲置国有资产融入生态体验和生态教育等生态型产业业态，包括增加体验式、沉浸式、互动式生态环境教育设施和场所，推进生态环境研学、环保科普长廊等元素的融合，将林场打造为大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地（“两山”基地）、县域北部生

态旅游和科研宣教的重要载体，同时，依托教研基地建设，带动溪上村、上山村等林场管辖村庄的乡村振兴建设。远期逐步实现与县域北部三河镇三河坝干部教育学院、茶阳镇国家历史文化名镇、青溪休闲旅游度假区及西河乡村发展旅游区等红古蓝绿资源的有机串联，形成差异化发展及优势资源互补。

3.项目建设内容

项目范围丰溪林场位于省级自然保护区内，上山村村委会北侧，属于自然保护区划定的实验区，建设规模为 1.1472 公顷，计划总投资 6000 万元。建设内容主要是对现有建筑与场地进行改造提升。其中建筑占地面积约 0.31 公顷，建筑层数为 4-5 层，用地周边已配套设有停车场、篮球场、羽毛球场及绿地。



图 6-5 用地位置示意图

4.预期实施成效

通过将闲置农房盘活利用改造，打造教研基地，提供学习交流、主题教育、休闲样式等全方位服务，促进商业化的产业稳定生态发展，建设集生态自然教育、生态环境研学、环保科普长廊、健康养生于一体的““绿水青山就是金山银山”实践创新基地”。基地的建设不仅能够有效利用农村资源，还能推动教育与文化的发展，促进乡村振兴。通过科学规划和多方合作，为农村注入新的活力，实现共赢发展。

5.项目特色亮点

依托现状已建成闲置房屋升级打造为“两山”理论教研基地，增设会议室、宣传教育馆、科普展示馆、VR体验馆、客家传统民俗体验馆等各类教研活动场所，各类宣教场馆以大埔县绿色生态发展为主题，生动展示县域各镇（场）近年来推进“百县千镇万村高质量发展工程”优秀案例、林场特色生态产品及客家传统民俗文化，同时依托丰溪自然资源，开展户外科研观测、参观考察等，并建设配套设施，以服务于教研基地开展户外学习。探索“企业牵头+乡村开发+教研业态+综合运营”及“政府主导+企业运营+乡村参与”两种运营模式，推进“两山”理论教研基地建设及运营，实现绿色生态与教育事业的双赢发展。



图 6-6 丰溪林场“两山”理论教研基地效果图

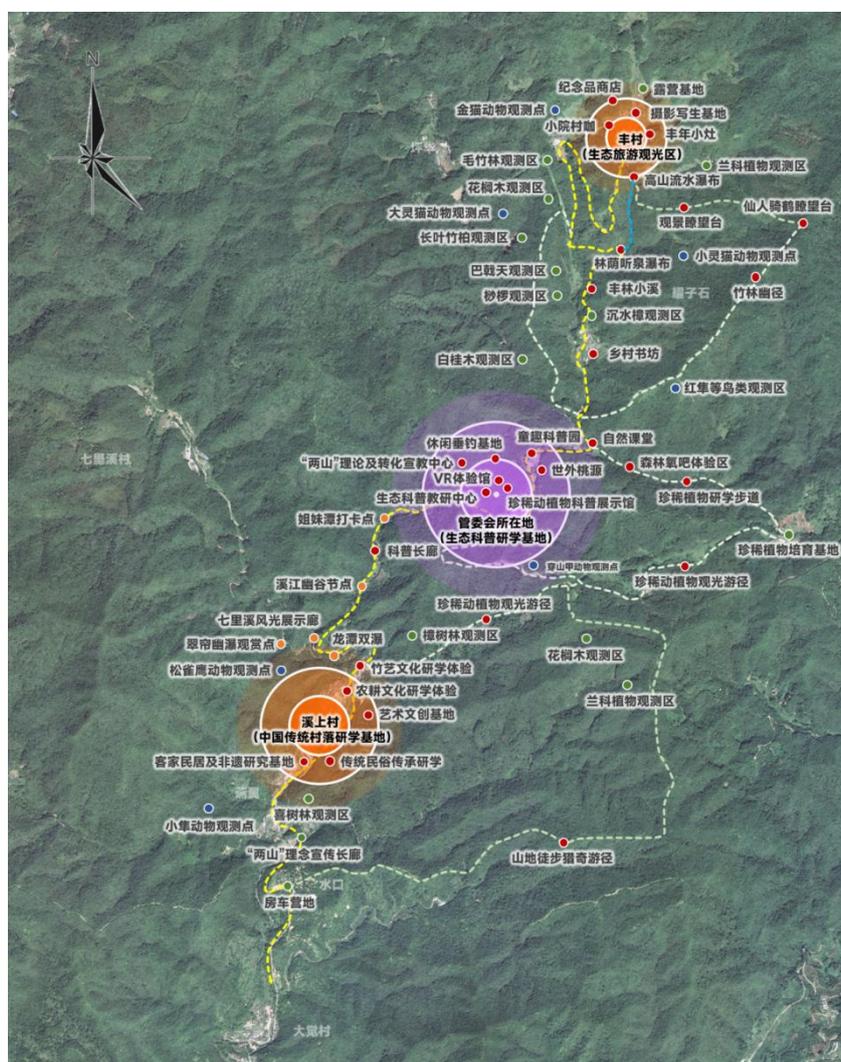


图 6-7 各类户外科研观测、参观考察等项目意向分布图

6.经济收益分析

“两山”理论教研基地的投资构成主要包括基础设施建设、教学设备投入、人力资源投入及市场推广费用。预计投资金额约 6000 万元，主要投资构成是通过社会资金、专项债资金。

教研基地的经济收益主要来源于教研及户外游学活动所产生的各种服务费用，包括但不限于教育机构合作、教学收入、重要节点门票（如 VR 馆、丰村生态旅游观光区、珍稀动植物观测区）、相关配套设施收入、纪念品销售、本地山货特产销售等消费。

七、投资测算及资金筹措

(一) 投资测算

1.投资测算依据

(1) 《投资项目可行性研究报告指南(试用版)》(计办投资〔2002〕15号);

(2)《土地整治项目规划设计规范》(TD/T 1012-2016);

(3)《高标准农田建设通则》(GB/T 30600-2022);

(4)《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500-2013);

(5)《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资〔2006〕1325号);

(6)《土地开发整理项目资金管理暂行办法》(国土资发〔2000〕282号);

(7)《土地开发整理项目预算定额标准》(财综〔2011〕128号);

(8)《水利工程造价管理规定》(水建设〔2023〕156号);

(9)《水利工程工程量清单计价规范》(GB 50501-2007);

(10)《广东省补充耕地项目管理办法》(粤自然资函〔2023〕88号);

(11)《广东省农业农村厅农田建设项目管理实施办法》粤农农规〔2020〕4号;

(12)《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）；

（13）《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）；

（14）《广东省高标准基本农田建设规范（试行）》（粤国土资耕保发〔2012〕189号）；

（15）《广东省高标准基本农田建设项目设计编制规程（试行）》（粤国土资耕保发〔2012〕187号）；

（16）《广东省财政厅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）；

（17）《广东省建设工程计价依据（2018）》（粤建市〔2019〕6号）；

（18）《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）；

（19）《广东省水利水电建筑工程概算定额》《广东省水利水电设备安装工程概算定额》《广东省水利水电建筑工程预算定额》《广东省水利水电设备安装工程预算定额》及《广东省水利水电工程施工机械台班费定额》（粤水建管〔2017〕37号）；

（20）材料价格按梅州市2023年第4季度材料设备价格指导价估算。

2.投资测算分析

根据《土地开发整理项目预算定额标准》（财综〔2011〕128号）、《广东省财政厅关于印发财政支持稳定经济增长政策措施的通知》（粤财预〔2014〕128号）、《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》（粤府函〔2019〕389号）、《广东省补充耕地项目管理办法》（粤自然资函〔2023〕88号）、《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》（粤建标〔2019〕819号）等相关规定，以及借鉴同类项目的投资经验进行项目投资测算。

经测算，本次大埔县全域土地综合整治项目共安排农用地整理项目、建设用地整理项目、生态保护修复项目、乡村风貌提升和历史文化保护项目、产业导入项目、公共服务与基础设施建设项目等，共六类 26 个子项目，预计需投入资金 651602.48 万元。其中，农用地整理项目投入 35409.18 万元，建设用地整理项目投入 462004.34 万元，生态保护修复项目需投入 66013.96 万元，乡村风貌提升和历史文化保护项目投入 4500.00 万元，产业导入项目投入 63000.00 万元，公共服务与基础设施建设项目投入 20675.00 万元。具体见项目投资表格。

表 7-1 大埔县全域土地综合整治项目投资计划表

序号	子项目名称	建设规模 (公顷)	计划投资(万元)						资金落实情况
			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	2024 年度梅州市大埔县高标准农田改造提升建设项目	200.0508	900.00	900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	2025 年度梅州市大埔县洲瑞镇等 2 个镇高标准农田改造提升建设项目	133.3333	600.00	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	大埔县补充耕地项目	185.5538	11133.23	0.00	0.00	8683.92	2449.31	0.00	
4	大埔县耕地集中整治区建设项目	1644.6533	22775.95	0.00	0.00	17765.24	5010.71	0.00	
农用地整理项目 小计		2163.5912	35409.18	1500.00	0.00	26449.16	7460.02	0.00	
5	大埔县湖寮镇山子下村“三旧改造”项目	1.1428	28237.00	0.00	0.00	0.00	28237.00	0.00	
6	大埔县建设用地增减挂钩(拆旧复垦)项目	359.0837	134656.39	0.00	0.00	105031.98	29624.41	0.00	
7	大埔县村庄集中安置区建设项目	48.0565	5000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	4000.00	
8	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目(二期)	64.7106	95182.00	19182.00	76000.00	0.00	0.00	0.00	
9	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目(三期)	68.7025	98166.95	19666.95	78500.00	0.00	0.00	0.00	
10	大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程	50.0000	65581.00	0.00	0.00	45906.70	19674.30	0.00	

11	广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）新型陶瓷产业园先行区建设项目	50.0000	35181.00	0.00	0.00	24626.70	10554.30	0.00	
建设用地整理项目 小计		641.6961	462004.34	39848.95	154500.00	175565.38	88090.01	4000.00	
12	2023年大埔县历史遗留废弃矿山生态修复项目	13.9405	620.96	91.96	529.00	0.00	0.00	0.00	
13	大埔县2023年森林质量精准提升项目先造后补造林	828.3651	1494.00	1494.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
14	大埔县2024年森林抚育项目	1583.9739	499.00	499.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
15	大埔县2024年森林防火应急道路建设项目	600.0000	2700.00	2700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
16	大埔县茶阳镇防洪工程	30.0000	60700.00	17000.00	43700.00	0.00	0.00	0.00	
12	2023年大埔县历史遗留废弃矿山生态修复项目	13.9405	620.96	91.96	529.00	0.00	0.00	0.00	
13	大埔县2023年森林质量精准提升项目先造后补造林	828.3651	1494.00	1494.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
14	大埔县2024年森林抚育项目	1583.9739	499.00	499.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
15	大埔县2024年森林防火应急道路建设项目	600.0000	2700.00	2700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
16	大埔县茶阳镇防洪工程	30.0000	60700.00	17000.00	43700.00	0.00	0.00	0.00	
生态保护修复项目 小计		3056.2795	66013.96	21784.96	44229.00	0.00	0.00	0.00	
18	大埔峡能农光互补项目	226.0641	50000.00	0.00	0.00	35000.00	15000.00	0.00	

19	广东供销（梅州大埔）天业冷链物流产业园（二期）项目	1.6909	2000.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	0.00	
20	大埔县稻可香粮食加工生产基地项目	1.1536	5000.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	
21	大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地（“两山”基地）工程	1.1472	6000.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	0.00	
产业导入项目 小计		230.0558	63000.00	0.00	0.00	41000.00	22000.00	0.00	
22	2024年通建制村单车道改双车道项目	10.8945	1770.00	1770.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
23	县道X072线、X946线等县乡公路水毁修复抢修工程	20.0000	2205.00	0.00	2205.00	0.00	0.00	0.00	
24	大埔县镇级自来水厂升级改造工程（洲瑞镇、大东镇）	10.0000	10000.00	0.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	
25	大埔县（城南、城东）老旧小区改造及周边基础设施升级改造工程	20.0000	6500.00	762.00	5738.00	0.00	0.00	0.00	
26	大埔县智慧体育公园	10.3399	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
公共服务与基础设施建设项目 小计		71.2344	20675.00	2732.00	17943.00	0.00	0.00	0.00	
合计		6202.8570	651602.48	70365.91	216672.00	243014.54	117550.03	4000.00	

（二）资金筹措

项目资金主要来源于财政资金、政府专项债以及社会投资。财政资金和政府专项债涉及项目由牵头部门或实施主体作为项目业主，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。社会投资主要由投资企业通过自有资金、银行贷款或其他投资等其他方式筹措。在风险可控、不新增地方隐性债务的前提下，应适度引导金融机构参与全域土地综合整治，加大金融支持力度。项目各类资金筹措方式如下：

1.财政资金；拟投资 70365.91 万元，主要用于生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护等项目。资金主要来源于中央和省预算内投资等；当前，老旧小区改造及周边基础设施升级改造等部分项目的资金已落实。

2.政府专项债；项目拟申请政府专项债（含超长期国债）投资 216672.00 万元，主要用于建设用地整理、公共服务与基础设施建设等项目。当前，大埔县镇级自来水厂升级改造工程（洲瑞镇、大东镇）等项目已落实部分专项债资金。

3.社会投资；拟通过社会资本投资 364564.57 万元，主要用于产业导入、补充耕地、建设用地整理等项目。资金主要通过政策性金融、商业银行贷款、企业投资、社会捐赠、村集体资金等筹措。

(三) 项目融资及债务清偿能力分析

1.大埔县补充耕地与耕地集中整治区建设项目

(1) 项目概况

项目包括大埔县补充耕地项目 185.5538 公顷、大埔县耕地集中整治区建设项目 1644.6533 公顷(含补充耕地 293.9842 公顷)，项目建设地点位于广东省梅州市大埔县。

(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，推进农用地规模化流转和经营。

建设任务：

(3) 建设内容

项目建设包含：流转集约农用地 1830.2071 公顷，实施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

本项目建成后将由建设单位移交相关单位进行运营。

(5) 项目投资规模及资金筹措

经估算，补充耕地工程综合成本约 4 万元/亩（含适当的

青苗补偿等），耕地连片整合工程成本参照高标准农田建设成本按 0.3 万元/亩，大埔县补充耕地项目 185.5538 公顷、大埔县耕地集中整治区建设项目 1644.6533 公顷（含补充耕地 293.9842 公顷）的总投资为 33909.18 万元。其中包括：工程费用 27127.35 万元，工程建设其他费用 5086.38 万元，预备费用 1695.46 万元。资金来源为建设单位自筹资金和申请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 26449.16 万元，占项目总投资的 78%；建设单位自筹 7460.02 万元，占项目总投资的 22%。项目拟分两年投入资金，其中第一年投入 50%资金，第二年投入 50%资金。

项目拟定债券存续期为 20 年，融资利率暂按 3.4%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 43984.96 万元。

表 7-2 大埔县补充耕地项目投资计划及资金筹措表

序号	类别	合计（万元）	建设期	
			第 1 年	第 2 年
1	总投资	33909.18	16954.59	16954.59
2	资金筹集	33909.18	16954.59	16954.59
2.1	资本金	7460.02	3730.01	3730.01
2.2	资金筹措	26449.16	13224.58	13224.58

表 7-3 大埔县补充耕地项目还本付息计划表

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	3730.01		13224.58		13224.58	3.40%	449.64
第 2 年	3730.01	13224.58	13224.58		26449.16	3.40%	899.27
第 3 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 4 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 5 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 6 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 7 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 8 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 9 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 10 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 11 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 12 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 13 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 14 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 15 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 16 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 17 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 18 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 19 年		26449.16			26449.16	3.40%	899.27
第 20 年		26449.16		26449.16	0	3.40%	899.27
合计	7460.02		26449.16	26449.16			17535.79

(6) 项目债务清偿能力分析

本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

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用地实施轮种水稻及甘薯

1555.6760 公顷，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，水稻亩产量为 400 公斤，甘薯亩产量为 2400 公斤。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 3.2 元/公斤。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，运营期内水稻及甘薯种植销售收入 376014.56 万元。

②地力补贴、粮食种植补贴等收入

本项目补充耕地后，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 100 元/亩的补贴性收入；按种植面积 1555.6760 公顷，建设期 2 年，运营期 18 年算，可获得补贴性收入 4200.33 万元。

综上，运营期内项目收入为 380214.89 万元。

②项目成本估算

a.管理费用

管理费用支出按收入的 2%计算，运营期内管理费用 7520.29 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 7520.29 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 1% 计算。项目运营期内维修费用 3760.15 万元。

d.人员及工资福利费用

本项目预计工作人员编制 12 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 1961.40 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，农用地整理项目需租地 1830.2071 公顷，即农用地租金成本 47863.58 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及甘薯 1555.6760 公顷。水稻种植成本包括：水稻种子 50 元/亩/茬，肥料农药 400 元/亩/茬，田间管理 300 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：甘薯种子 600 元/亩/茬，肥料农药 600 元/亩/茬，田间管理 500 元/亩/茬，机械服务费 500 元/亩/茬（含犁田与收割）。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 147167.72 万元。

综上，建设运营期内项目运营成本为 215793.43 万元。

③ 财务评价

经估算，运营期内项目收入 380214.89 万元，项目运营成本 215793.43 万元，项目盈余 164421.46 万元，项目效益良好。项目存续期还本付息合计 43984.96 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。

（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、企业运营收益等方面进行收益测算，按“建设期+经营权”估算整治前后的收益总数，部分项目按大埔县提供的可行性研究报告统计收益。

1. 农用地整理项目收益

大埔县通过实施 2024-2025 年度高标准农田改造提升建设项目 333.3841 公顷、补充耕地项目 185.5538 公顷、耕地集中整治区建设项目 1644.6533 公顷（含补充耕地 293.9842 公顷），预计可形成新增耕地 483.7751 公顷。

其中，大埔县通过实施耕地集中整治区建设项目，预计可新增耕地面积 293.9842 公顷。根据耕地“大占补”原则，耕地集中整治区内的新增耕地面积可用于区域内的建设开发占补平衡，减少外部购买指标的支出。农用地整理后，可

促进耕地的集中连片整合，实现“小田并大田”，有利于土地集约化流转和规模化经营，提升土地流转租金和农业生产效益，为项目投资运营方带来收益。

（1）耕地指标收益：本方案规划，预计形成新增耕地面积 293.9842 公顷可用于耕地占补平衡。根据当前省内的耕地占补平衡指标交易价格，按 8 万元/亩计算，预计可获得财政收益为 35278.10 万元。

（2）高标准农田建设补助：根据国家相关规定，开展高标准农田建设可获得补助，结合中央和省市各级补助合计按 2500 元/亩计算，项目规划实施高标准农田建设 333.3841 公顷，预计可获得补助 1250.19 万元。

（3）建设用地奖励指标收益：按照《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障 助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规字〔2023〕4号）“垦五奖一”政策，埔县通过实施耕地集中整治区建设项目，预计形成新增耕地指标 293.9842 公顷可用于耕地占补平衡，由此计算，大埔县将获得不超过建设用地指标 881.95 亩的奖励可用于乡村振兴等项目建设；参照广州海珠（大埔）产业转移工业园土地出让均价约 18 万元/亩，上述建设用地指标按 10 万元/亩进行测算，预期收益为 8819.53 万元。

（4）土地规模化经营收益：大埔县通过实施补充耕地项目 185.5538 公顷、耕地集中整治区建设项目 1644.6533 公

顷后，可开展规模化经营；通过采取现代化生产模式，农业生产成本有所下降，产销对接加强，生产效率与效益显著提升；经上述项目融资及债务清偿能力分析，按2年建设期、18年运营期，预计项目盈余有164421.46万元。

综上，大埔县通过农用地整理预期收益合计约209769.28万元。

2.建设用地整理项目收益

本方案规划实施建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目359.0837公顷；腾挪后的建设用地，计划将48.0565公顷用于大埔县村庄集中安置区建设项目、64.7106公顷用于大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期），64.7106公顷用于大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期），68.7025公顷用于大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（三期），50公顷用于大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程，50公顷用于广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）新型陶瓷产业园先行区建设项目，其余77.6100公顷留作后续安排（拟采取节余建设用地指标跨县流转交易）。综上，预计可形成下列收益：

（1）节余建设用地指标交易收益：通过建设用地增减挂钩（拆旧复垦），通过用地腾挪用于村民集中安置与产业发展的用地后，预计有77.61公顷节余建设用地指标可进行跨县流转交易。节余建设用地指标（含用地规模与用地指标）

按 75 万元/亩计算（暂不算建设用地规模价格），预计可形成收益 87315.86 万元。

（2）厂房租赁收入：通过建设用地增减挂钩，规划约有 233.4131 公顷用地可用于县城工业小区（二期、三期）、科技创新产业园、新型陶瓷产业园先行区等项目发展产业，上述项目计划建设标准厂房等进行园区运营。根据土地征收成片开发公益性用地不低于 40%的要求，项目范围内，预计 60%用地可建设厂房，按建设容积率 1.5、厂房多年平均租金 14 元/（m²*月）、建设期为 2 年、运营期为 18 年、运营成本占 25%计算，预计可获得厂房租赁收入 476442.82 万元，另有税收收入 42879.85 万元（税率按 9%）。

（3）产业用地税收收益：根据《梅州市关于提高工业园区产出效益的指导意见》（梅市工信〔2022〕2号），至 2025 年，力争梅州高新区、梅州经开区亩均产值不低于 300 万元、力争达到 350 万元，亩均税收不低于 15 万元、力争达到 25 万元；全市其他工业园区亩均产值不低于 250 万元、力争达到 300 万元，亩均税收不低于 15 万元、力争达到 20 万元。通过上述的 140.05 公顷土地（233.4131 公顷*60%）通过导入产业，按亩均税收 15 万元、建设期 2 年、运营期 18 年、20%税收留在本级计算，预计可形成税收 113438.77 万元。

（4）园区光伏运营收益：包括光伏上网售电收入和节

能减排效益收益两部分。通过上述建设用地整理项目中，计划用于建设标准厂房的土地有 140.05 公顷、用于农村居民集中安置的土地有 28.8339 公顷（村庄集中安置区建设项目 48.0565 公顷*60%）；预计上述用地中的 40%建筑上盖可用于发展屋顶光伏，每平方米光伏板每日产电 1.2 度，即年平均上网电量约 29588.08 万度，系统采用“全额上网”模式，上网电价按 0.453 元/度计算（含税），按建设期 2 年、运营期 18 年、建设成本与运营成本占 80%计算，可形成售电收入 48252.25 万元，另有税收收益 4342.70 万元（税率按 9%）。项目投产发电后，可以减少二氧化碳排放等节能减排取得间接的经济效益。项目平均年发电量 29588.08 万度，每年减少二氧化碳排放量： $29588.08 \text{ 万度} \times 0.997 \text{ 千克/度} = 29.50 \text{ 万吨}$ ；根据《2020 中国碳价调查报告》预计，全国碳交易市场建立之初的碳价格约为 49 元/吨，到 2030 年有望达到 93 元/吨。按 50 元/吨成交价计算，本项目每年减少二氧化碳排放量 29.50 万吨，可获得 26549.39 万元的节能减排收益。

综上，大埔县通过建设用地整理，并导入产业进行发展，预期收益合计约 799221.64 万元。

3. 乡村风貌提升和历史文化保护与产业导入项目收益

（1）研学收入：通过农业项目、传统村落活化利用项目等的延伸拓展，可开发相关的研学项目。通过项目开发，预计每年可吸引本地及周边地区约 4 万人次参与研学活动，

按每人研学费用 120 元、建设期 2 年、运营 18 年、运营成本占 60% 计算，预计可获得收益 3456.00 万元。

(2) 旅游产业收益：通过实施传统村落活化利用项目、大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地（“两山”基地）工程等，有利于促进乡村旅游、森林康养产业发展。2023 年，全县接待游客 107.4 万人次、同比增长 138.9%，旅游总收入 8.5 亿元、同比增长 162.9%。随着疫情结束，“双龙高铁”的开通等，预计项目建成后，大埔县旅游接待人次逐步恢复并有所增长。预计上述项目建成后，可吸引 21.48 万人次的新增旅客（2023 年全县旅游接待人次*20%）。按每人消费 400 元、建设期 2 年、运营期 18 年、运营成本占 60% 计算，预计可获得旅游收益 61862.40 万元，另有税收 5567.62 万元（税率按 9%）。

(3) 大埔峡能农光互补项目；项目总投资 253100 万元，规划总装机规模 410MW；本次规划投资 50000 万元，规划总装机规模 81.00MW。按总装机规模 1MW 的年发电量约 160 万度计算，项目预计年发电量 12959.30 万度。系统采用“全额上网”模式，上网电价按 0.453 元/度计算（含税），按建设期 2 年、运营期 18 年、运营成本占 20% 计算，可形成售电收入 84536.14 万元，另有税收收入 7608.25 万元（税率按 9%）。项目投产发电后，可以减少二氧化碳排放等节能减排取得间接的经济效益。上述项目总计平均年发电量 12959.30

万度，每年减少二氧化碳排放量： 12959.30 万度 $\times 0.997$ 千克/度= 12.92 万吨；根据《2020 中国碳价调查报告》预计，全国碳交易市场建立之初的碳价格约为 49 元/吨，到 2030 年有望达到 93 元/吨。按 50 元/吨成交价计算，本项目每年减少二氧化碳排放量 12.92 万吨，可获得 11628.38 万元的节能减排收益。

(4) 广东供销（梅州大埔）天业冷链物流产业园（二期）项目：项目规划建筑面积约 12000 平方米，按冷库租赁价格为 50 元/（ m^2 *月），建设期 2 年、运营期 18 年、运营成本占 40% 计算，预计可获得收益 7776.00 万元。

(5) 大埔县稻可香粮食加工生产基地项目：项目主要建设粮食加工车间、烘干车间等，按 200 元/吨的烘干服务收费、日处理能力 250 吨、年运营期 6 个月，运营成本占 40% 计算，预计建设期 2 年、运营 18 年，合计收益约 9720.00 万元。

综上，大埔县通过乡村风貌提升和历史文化保护、产业导入等，预期收益合计约 192154.79 万元。

4. 公共服务与基础设施建设项目收益

(1) 大埔县镇级自来水厂升级改造（洲瑞镇、大东镇）：项目规划在洲瑞镇、大东镇分别新建镇级水厂一座；实施后，按洲瑞镇、大东镇两镇的镇区人口 2 万人，全年人均用水量 419 立方米，居民生活用水阶梯一级水价每立方米

1.66 元，污水处理费每立方米 0.85 元，运营成本按 40%算。
按 2 年建设期、18 年经营期合计收益约 15144.34 万元

4.结论

投资方面，大埔县全域土地综合整治预计总投资 651602.48 万元。其中，财政资金投入 70365.91 万元，申请政府专项债投入 216672.00 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 364564.57 万元（计划通过政策性银行贷款 243014.54 万元）。社会投资与政府专项债投入部分，政府专项债、政策性银行贷款按年利率 3.4%、债券存续期 20 年计算，利息总额约 312586.85 万元。

收益方面，大埔县全域土地综合整治项目预期总收益为 1216290.05 万元，可覆盖投资总额及利息；其中，财政收益 306500.87 万元，可覆盖项目财政投入；运营收益 909789.17 万元，可覆盖项目的政府专项债与社会资本投入。

因此，项目虽然投资额较大，短期内可能没法实现资金平衡，但通过建设后的项目长期运营，可覆盖建设投资成本并形成良好的社会效益、环境效益。

表 7-4 资金平衡测算表

项目类型	项目投资（万元）					项目收益（万元）			
	序号	建设项目	财政资金	政府专项债	社会投资	序号	收益来源	财政收益	运营收益
农用地整理	1	2024年度梅州市大埔县高标准农田改造提升建设项目	900.00	0.00	0.00	1	高标准农田建设补助	1250.19	0
	2	2025年度梅州市大埔县洲瑞镇等2个镇高标准农田改造提升建设项目	600.00	0.00	0.00	2	耕地指标收益	35278.10	0
	3	大埔县补充耕地项目	0.00	0.00	11133.23	3	“垦五奖一”建设用地奖励指标	8819.53	0
	4	大埔县耕地集中整治区建设项目	0.00	0.00	22775.95	4	土地集约流转与规模经营收益	0	164421.46
建设用地整理	5	大埔县湖寮镇山子下村“三旧改造”项目	0.00	0.00	28237.00	5	节余建设用地指标收益	87315.86	0
	6	大埔县建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目	0.00	0.00	134656.39	6	标准厂房租赁收入	42879.85	476442.82
	7	大埔县村庄集中安置区建设项目	1000.00	0.00	4000.00	7	产业用地税收	113438.77	0
	8	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期）	19182.00	76000.00	0.00	8	园区光伏运营收入	4342.70	74801.64
	9	大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（三期）	19666.95	78500.00	0.00	—	—	—	—

	10	大埔县科技创新产业园标准化厂房建设及基础设施配套工程	0.00	0.00	65581.00	—	—	—	—
	11	广州海珠（大埔）产业转移工业园（四期）新型陶瓷产业园先行区建设项目	0.00	0.00	35181.00	—	—	—	—
生态保护修复	12	2023年大埔县历史遗留废弃矿山生态修复项目	91.96	529.00	0.00	—	—	—	—
	13	大埔县2023年森林质量精准提升项目先造后补造林	1494.00	0.00	0.00	—	—	—	—
	14	大埔县2024年森林抚育项目	499.00	0.00	0.00	—	—	—	—
	15	大埔县2024年森林防火应急道路建设项目	2700.00	0.00	0.00	—	—	—	—
	16	大埔县茶阳镇防洪工程	17000.00	43700.00	0.00	—	—	—	—
乡村风貌提升和历史文化保护	17	大埔县传统村落活化利用项目	4500.00	0.00	0.00	9	旅游收益	5567.62	61862.40
产业导入	18	大埔峡能农光互补项目	0.00	0.00	50000.00	10	光伏运营收入	7608.25	96164.52
	19	广东供销（梅州大埔）天业冷	0.00	0.00	2000.00	11	冷库租赁收入	0	7776.00

		链物流产业园（二期）项目							
	20	大埔县稻可香粮食加工生产基地项目	0.00	0.00	5000.00	12	农业服务收入	0	9720.00
	21	大埔县“绿水青山就是金山银山”实践创新基地(“两山”基地)工程	0.00	0.00	6000.00	13	研学收益	0	3456.00
公共服务与基础设施建设	22	2024年通建制村单车道改双车道项目	1770.00	0.00	0.00	—	—	—	—
	23	县道 X072 线、X946 线等县乡公路水毁修复抢修工程	0.00	2205.00	0.00	—	—	—	—
	24	大埔县镇级自来水厂升级改造（洲瑞镇、大东镇）	0.00	10000.00	0.00	14	生活用水与污水处理收益	0	15144.34
	25	大埔县（城南、城东）老旧小区改造及周边基础设施升级改造工程	762.00	5738.00	0.00	—	—	—	—
	26	大埔县智慧体育公园	200.00	0.00	0.00	—	—	—	—
		各类投资 小计	70365.91	216672.00	364564.57		各类收益测算 小计	306500.87	909789.17
		利息 小计	—	147336.96	165249.89				
		投资 合计	964189.33						

注：部分项目主体暂未提供预期运营收益，故根据行业经验进行测算。

八、预期效益和项目特色

（一）预期效益

1.社会效益

一是有利于保障粮食安全，提升耕地质量。通过农用地整理，开展恢复补充耕地、高标准农田改造提升、耕地集中整治区的建设，可增加有效耕地面积，实现区域耕地总量平衡，大力改善耕地生产条件，提升农业综合效益和粮食自给率。同时，建设后集中连片的耕地，有利于耕地的日常管护要求，可减少耕地撂荒问题的发生，有效避免耕地非粮化、非农化问题，促进耕地保护和保障粮食安全，从而提升我国的抗风险能力和社会稳定性。

二是有利于节约集约用地。通过产业园升级改造和村庄建设用地增减挂钩（拆旧复垦），可以加强节地建设，提升全县节约集约用地水平，缓解土地供需矛盾，为产业转移和结构调整腾出土地空间，保障产业发展所需用地要素，促进经济高质量发展，提升地区竞争力。

三是有利于增加就业岗位。通过科技创新产业园、广州海珠（大埔）产业转移工业园及大埔县城工业小区的建设项目，可吸引大量的优质企业进驻；同时，结合传统村落活化利用项目的建设，将带动餐饮、住宿、交通运输、农业服务等相关产业链的发展，不仅为当地经济发展注入了新的活力，还促进了社会就业的多元化。这些项目的实施，预计将创造

多个新增就业岗位，涵盖企业工人、旅游管理、文化表演、电子商务、农业管理等多个领域，可为不同技能和背景的村民提供广泛的职业发展机会，提高当地居民的收入，促进农业农村发展和城乡融合。

三是满足农民合理建房需求。通过实施建设用地增减挂钩（拆旧复垦）、村庄 203 用地存量规模腾挪利用等整治措施，可有效挖掘乡村的存量土地资源，为农村建房明确可用的土地空间。通过按照“一户一宅”政策安排落实农村宅基地，可确保农民的合理建房需求得到满足，缓解部分农村地区的住房紧张问题，从而保障农民居住权益，改善农民的居住条件，有助于维护农村社会稳定，增强农民对未来留在农村发展的信心。

四是有利于保障群众生命财产安全。通过生态保护修复，可以大幅增加区域生态安全韧性，提升抵御自然灾害风险的能力。另一方面，通过结合搬迁避险工作，开展建设用地增减挂钩（拆旧复垦）、优迁快聚共富安居工程，对安全隐患大的农村房屋进行搬迁并进行集中安置，可大大减轻灾害隐患的威胁，有力保障群众生命财产安全，并改善居住条件。

五是有利于提升居民幸福感。通过低效闲置建设用地整治、生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护、建设用地增减挂钩（农民集中安置区建设）、公共服务与基础设施建设等项目，可拓展城乡发展空间，完善区域公共服务设施，

筑牢城乡防灾安全线，改善城乡居民的生活环境与居住条件，提升居民生活安全性与便利度；同时，相关产业的发展，可大幅提升城乡居民的就业机会，提升收入水平。由此，项目的实施有利于提升居民的归属感和幸福感，维护社会稳定。

2.生态效益

一是有利于提升区域的生态环境与安全韧性。整治区域通过实施 828.3651 公顷森林质量精准提升、1583.9739 公顷森林抚育、森林防火应急道路建设等工程，实施防洪工程建设，提升防洪治涝能力，同时可保护土地资源环境、防止水土流失、疏浚河道，降低洪涝灾害与地质灾害等风险，有效保障周边农田和居民区的安全。通过历史遗留矿山生态修复等工程，可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。同时，经修复后的生态环境，可进一步提升区域内的生态景观。

二是有利于推动农田集中连片，减少对生态环境的扰动和压力。通过实施补充耕地、耕地集中整治区建设等农用地整理项目，可优化耕地布局，打造集中连片良田，耕地集中整治区建设后，可减少后续各类整治工程的再投入，进而降低对耕地环境及生态用地的扰动，提升农业生产的规模效应和经济效益，有效保障粮食安全。同时，连片良田的集中管理还便于实施轮作休耕、生态农业等科学的生产管理模式，有助于减轻对环境的压力和实现生态系统的保护与恢复，包

括恢复土壤肥力，增强土壤的保持和水源的涵养功能，促进农田生物多样性的维护，提高农田的自然抵御病虫害的能力，减少化肥和农药的使用等。再次，连片良田还可形成优美的生态景观。

三是提升城乡人居环境品质。通过实施传统村落活化利用、森林质量精准提升等项目，可显著提升大埔县城乡区域的生态环境和人居环境质量，有利于营造优美的乡村生态景观，拓展城乡居民的休闲活动空间，促进农业空间与生态空间的生态资源价值转化。

3.经济效益

一是补充耕地的经济效益。通过实施恢复补充耕地、耕地集中整治区建设等措施，预计可形成新增耕地面积约483.7751公顷（7256.6265亩）。暂不按占用永久基本农田算，补充耕地指标优先用于区域内部的占补平衡，可通过耕地开垦费和耕地占用税形成收益。

二是耕地集约化流转收益。通过农用地整理，实施高标准农田改造提升、耕地集中整治区建设等，可规整零碎分散的耕地和完善农田生产配套，为推行农业现代化生产与规模化经营奠定基础，这将有利于促进连片耕地的集约化流转和农业的规模化经营。项目实施后，预计耕地集约化流转的租金收益比此前有所增加。

三是农业生产提质增效收益。通过农用地整理，实施高

标准农田改造提升、耕地集中整治区建设等，可改善农业生产条件，降低生产成本，提升农业生产能力和综合生产效益，提高农民农业生产积极性。耕地集中整治区建设项目实施后，通过耕地集约化流转和农业的规模化经营，有利于发展特色农业和现代农业，预计农业综合生产效益显著提升，亩均农作物收益将有所增加。

四是建设用地奖励指标收益。按照《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障 助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》的“垦五奖一”政策，通过实施全域土地综合整治项目，大埔县整治后预计新增耕地面积约483.7751公顷（7256.6265亩），可获得建设用地指标奖励约96.7550公顷（1451.3253亩）。

五是建设用地出让或整理后腾挪入市收益。通过实施建设用地增减挂钩（拆旧复垦）项目，建新区的用地可以进行国有用地出让或集体经营性建设用地入市。通过实施村庄存量未使用建设用地腾挪利用、集体经营性建设用地盘活或建设用地增减挂钩（拆旧复垦），建新区的用地或原有的集体资产可以进行集体经营性建设用地入市。经整理后的建设用地，由于用地结构、用地区位、开发条件等的优化，土地价值往往可获得大幅提升。另外，农户通过出租闲置宅基地等，可获得财产性收益。

六是为地方政府创造税收收益。建设用地整理项目的产

业园改造提升可以提高土地投资强度以及税收强度等，乡村风貌提升和历史文化保护项目、产业导入项目可为本地引入新产业，为地方政府增加工业产值、服务业产值以及更多就业岗位，从而增加税收收入。

（二）项目特色

1.做优耕地空间“增量”，推动良田集中连片

以解决耕地碎片化问题为重点，按照“耕地连片”的原则，优化耕地布局，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，提高耕地连片化程度，促进农业规模化经营，预计整治后可新增耕地 483.7751 公顷。

2.盘活建设空间“增值”，推动村庄布局优化

以农村集体建设用地腾挪整合、地质灾害点避险搬迁及产业导入等为重点，探索农村闲置宅基地有偿退出，对大埔县域范围内闲置村庄进行拆旧复垦，对存量低效建设用地、产业园区低效用地进行盘活，推动现代农业等乡村振兴产业导入，为支撑大埔县“百千万工程”发展提供建设空间资源要素保障。到 2027 年底，完成建设用地整理 641.6961 公顷，其中，增减挂钩（拆旧复垦）项目 359.0837 公顷，存量用地再开发（“三旧改造”项目）1.1428 公顷，地质灾害隐患点避险搬迁安置区 48.0565 公顷，产业园升级改造整治项目 233.4131 公顷。

3.推动生态空间“增颜”，实现生态健康优美

以解决生态功能退化、促进生态品质提升为重点，秉承实施“梅州市山水工程”的要旨，统筹推进山水林田湖草一体化保护和修复。开展废弃矿山复绿行动、防洪工程、森林质量精准提升等项目，实施历史遗留废弃矿山生态修复面积13.9405公顷，防洪工程4.6650公里，完成森林质量精准提升828.3651公顷，森林抚育1583.9739公顷，森林防火应急道路建设30公里，促进生态价值向经济价值的转换。

4.提升人居空间“增貌”，推进和美乡村建设

充分发挥大埔县红色文化的资源禀赋优势，结合典型镇村、示范路段建设和重点区域攻坚，通过“红旅”带动“文旅”，把地域特色和传统文化作为核心元素，以点带面、全域推进宜居宜业和美乡村建设，打造多彩诗意的隽美大埔。开展对梅潭河、茶阳-西河、高陂-桃源-光德沿线的传统村落进行活化利用，打造三条横贯历史文化名镇名村的客家民俗文化展示带，提升人居环境，建设宜居宜业宜游的和美乡村。

九、实施保障

（一）组织保障

建立领导小组。成立以县委主要领导任总指挥、县政府主要领导任第一副总指挥的大埔县全域土地综合整治指挥部工作专班，下设全域土地综合整治工作办公室，专班实体化运作，负责统筹协调全域内的整治工作，解决推进过程中的重大问题和决策。

建立工作机制。构建“县镇村联动+村民全过程参与”的工作联动机制，形成指挥有力、纵向贯通、横向联动的工作格局。深化完善“县级统筹、部门联动、镇级落实、村民参与”的工作体系，强调目标一致，明确责任分工，形成责任闭环，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。

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

整合各类涉农资金。以“百县千镇万村”作为重要抓手，积极争取中央及地方财政资金扶持，将补充耕地、耕地集中整治区建设、美丽乡村建设、生态环境整治、高标准农田改造提升等有机结合起来，充分整合各类涉农资金（奖补资金）、全域土地综合整治工作相关部门的专项资金、各类专项扶持资金以及指标交易收益等，集中使用，有效保障全域土地综合整治的财政资金投入，发挥资金的叠加效应。加强与金融机构对接，用好用足各类政策性金融工具，拓展融资渠道，保障各类重大项目建设资金需求。

鼓励社会资本参与。搭建全域土地综合整治项目推介平台，积极对接市场需求谋划优质项目，并引入市场化运作机制，广泛吸引村民乡贤、企业商会等社会资金投入。研究制定全域土地综合整治资金使用相关管理办法，严把资金使用关，明确资金的支持范围。项目建设资金实行专户管理，专款专用，按项目安排，按进度拨付。加强对资金使用过程中各环节的监控，严禁截留、挪用。

（三）制度保障

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

整工作，保障土地权属调整后的土地价值再分配公平合理。

落实用地指标保障。支持大埔县将增减挂钩的建设用地指标优先用于保障县域内“百千万工程”建设项目用地需求，节余指标可以公开交易方式在全市内流转，由县自然资源局统一进行监督管理。

制定全域土地综合整治相关配套政策。大力创新相关政策，因地制宜制定大埔县全域土地综合整治项目涉及工程建设、县内耕地跨镇代保、耕地转非耕农用地有偿使用、农村集体经营性建设用地异地入市、农村宅基地有偿使用及有偿退出管理、农村建设用地跨区域统筹调剂使用等具体举措；制定完善补充耕地指标、建设用地指标、生态指标流转等相关政策，保障产生的指标收益用于平衡项目支出。同时，结合集体经营性建设用地入市、宅基地有偿使用、点状供地、弹性年期以及收益分配比例调整等政策，盘活农村土地价值，降低产业用地成本，增加村集体农民收益，激活社会投资和农民的积极性。

（四）监督保障

严格质量监管，保障项目质量。全面建立全域土地综合整治项目施工监管台账，严格执行施工单位质量监管、监理单位现场监管和业主单位不定期抽查的规定，严格按照规划设计标准施工建设。按照“周监督、月通报、季总结、年考核”的机制，定期通报各项目进展情况，保障各类工程进度。

在日常质量巡视过程中，坚持对不合格的工程及时进行纠正和整改。对竣工项目严格组织监理单位、镇政府、村委会、专业测量机构进行质量验收，实现项目进度与质量保障齐头并进。强化资金监管，建立完善资金使用公示、公告制度，主动接受群众监督，县纪检、检察、审计部门定时对专项资金进行监管和审计。

加强宣传推广，推动社会监督。建立公众参与和监督机制，充分保障群众的知情权与参与权，涉及规划方案、工程实施、土地权属调整、补偿政策等事项，要广泛听取农民意见，充分尊重农民意愿，切实维护农民合法权益。县内各单位要充分运用广播、报纸、网站、微信等媒介广泛宣传全域土地综合整治的重大意义，深入推广全域土地综合整治的好经验，充分引导社会力量、市场主体和农民群众积极参与全域土地综合整治工作中来，营造良好的社会舆论氛围。

（五）防灾减灾

健全防灾减灾救灾管理机制。建立健全统一权威高效的自然灾害防治综合协调机制，强化统筹协调、防治结合的管理模式，形成各方齐抓共管、协同配合的防灾减灾救灾格局健全完善属地抢险救灾协同联动机制，强化信息互通、资源共享、需求对接、行动协同，形成应急救援合力。做好地质灾害治理。

强化大埔县地质灾害隐患点监测预警。对地质灾害隐患点建立群结合监测网络，并与地质灾害预警预报相结合，完善地质灾害应急反应机制。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，提高地质灾害预警应急响应能力，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，提高地质灾害易发区广大群众防灾避险和自救能力。

做好防火安全保障。建立防火安全制度，定期组织防火检查和消防演习，逐步建立和完善县域消防通讯控制系统，形成以消防站为中心，以通讯机构及供电、电讯、急救中心、重点消防单位为结点的通过计算机自动监控、有线通讯与无线通讯相结合的完善、先进的消防通讯控制系统；加强防火宣传管理，积极开展防火意识教育和防火安全管理宣传，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，达到预防火灾目的。

做好防洪排涝保障。建设完善防洪警报预报系统，加强河道“三线”管理，严格控制保证水位线至河道管理线之间用地不做建设用地；以“上蓄、中防、下排”为原则，进行综合治理，即在上游加强水库拦蓄能力，同时搞好水土保持；中游修筑堤围防御洪水，疏浚河道；下游由水泵站和排涝闸

排水。加强雨情、水情监测，密切关注水情、雨情、汛情和灾情变化，提高警惕，加强巡查，严密防控，确保水电站、重要堤防、重点村居、重要部位安全度汛。加大宣传力度，多举措多形式加大宣传，通过各种宣传渠道，广泛宣传防汛安全知识，增强人民群众防汛安全意识；完善应急队伍，调动群众力量，组建以群众为核心的防汛抢险小分队，加强训练，提高素质，确保险情发生时群众成为一支“召之即来、来之能战、战之能胜”的队伍。

十、有关建议

（一）全过程多领域专家指导

贯穿实施方案编制、项目立项、融资工作、项目设计、项目验收、产业招商等各个阶段，由大埔县全域土地综合整治工作专班会同相关部门，组织自然资源、农业农村、林业、水利、生态环境、财政金融等各领域具有较高专业理论水平及实践经验的专家提供深入指导与论证，确保项目实施严谨、科学、合理。

（二）加强业务指导与技术培训

加强相关业务人员的培训指导，不定期举办项目建设运营和相关业务培训班，并组织业务人员外出学习考察，有效提高各级项目管理人员、业务人员的专业水平和工作能力，确保具体参与人员熟练掌握并灵活运用土地整治政策和相关技术方法。在项目实施过程中，抽调技术精湛、工作责任

心强的技术人员成立项目技术组，对工程实施进行监督和指导，解决施工过程中遇到的困难。

（三）建立项目实施后评价体系

健全完善项目实施评价体系，把实施后评价工作作为一项重要管理措施，强化后期管理，保证实施效益长期化，同时对整治项目的选取、设计、施工、验收和资金管理等一系列环节都具有积极的促进作用。

（四）建立完善项目储备管理机制

结合省土地整治与生态修复监测监管系统管理要求，建议由省统筹安排，自县（区）一级，各部门各镇（街）从项目申请立项开始就要规范建立储备项目的档案资料，并由县（区）发展和改革部门统一汇总更新。项目档案应包括但不限于立项材料、批复文件、项目范围红线（国家 2000 坐标）、定期更新的项目全流程信息表等。

十一、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。

(二) 附图

- 1.大埔县全域土地综合整治土地利用现状图；
- 2.大埔县全域土地综合整治规划图；
- 3.大埔县全域土地综合整治潜力分布图；
- 4.大埔县全域土地综合整治功能分区图；
- 5.大埔县全域土地综合整治子项目分布图；
- 6.大埔县全域土地综合整治耕地布局调整优化图；
- 7.大埔县全域土地综合整治建设用地布局调整优化图；
- 8.大埔县全域土地综合整治生态空间布局调整优化图；
- 9.大埔县全域土地综合整治城镇开发边界调整优化图；
- 10.大埔县国土空间规划“三区三线”划定方案图。

附表1 全域土地综合整治项目建设基本情况表

一、基本信息				
项目名称	广东省梅州市大埔县全域土地综合整治项目			
项目所在县 (市、区)	所在市	梅州市	所在县	大埔县
项目所在乡镇 (街道)	湖寮镇、百侯镇、枫朗镇、大东镇、高陂镇、光德镇、桃源镇、大麻镇、三河镇、银江镇、洲瑞镇、茶阳镇、西河镇、青溪镇、丰溪林场			
涉及村庄	256			
户数(户)			人口(人)	533200
乡镇中心点 坐标	东经	116°18' -116°56'	北纬	24°01' -24°41'
计划总投资 (万元)	651602.48			
其中: 财政 投资(万元)	70365.91			
其中: 政府 专项债(万 元)	216672.00			
其中: 社会 投资(万元)	364564.57			
社会投资中 银行贷款 (万元)	243014.54			
社会投资中 企业投资 (万元)	117550.03			
社会投资中 其他投资 (万元)	4000.00			
乡镇国土空 间规划编制 和审批情况	计划编制 数(个)	未编制数(个)	已编未批准 数(个)	已批准数(个)
	0	0	0	0
村庄规划编 制和审批情 况	计划编制 数(个)	未编制数(个)	已编未批准 数(个)	已批准数(个)
	0	0	0	0
是否涉及权 属调整	否			

是否涉及永久基本农田调整	是		
是否涉及高标准农田	是		
是否涉及城镇开发边界调整	是		
二、土地利用现状信息			
	县(市、区)	项目区域	整治区域
总面积(公顷)	246185.0916	246185.0916	246185.0916
其中:农用地面积(公顷)	227650.6363	227650.6363	227650.6363
耕地面积(公顷)	9556.0813	9556.0813	9556.0813
永久基本农田面积(公顷)	8688.5990	8688.5990	8688.5990
其中:建设用地面积(公顷)	11867.9988	11867.9988	11867.9988
其中:未利用地面积(公顷)	6666.4565	6666.4565	6666.4565
生态保护红线划定面积(公顷)	68092.4214	68092.4214	68092.4214
三、整治规模			
整治总规模	5861.5668		
农用地整治规模	2163.5912		
建设用地整理规模	641.6961		
生态保护修复规模	3056.2795		
四、其他信息			

<p>特点特色</p>	<p>1.做优耕地空间“增量”，推动良田成片。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，规划期内在全县范围内推进 63 个耕地集中整治区建设。</p> <p>2.推动建设空间“增值”，优化空间布局。以农村集体建设用地腾挪整合、地质灾害点避险搬迁及产业导入等为重点，探索农村闲置宅基地有偿退出，开展增减挂钩（拆旧复垦）项目，对大埔县域范围内闲置村庄进行拆旧复垦，开展对存量低效建设用地、产业园低效用地进行盘活，推动现代农业等乡村振兴产业导入，为支撑大埔县百千万工程发展提供建设空间资源要素保障。</p> <p>3.推动生态空间“增颜”，实现生态价值。以解决生态功能退化、促进生态品质提升为重点，秉承实施“梅州市山水工程”的要旨，统筹推进山水林田湖草一体化保护和修复。开展废弃矿山复绿行动、防洪工程、森林质量精准提升等项目。</p> <p>4.推动制度创新“增效”，提升工作效率。在创新投融资方面，大埔县全域土地综合整治项目将充分发挥商会、协会等众多民间团体的作用，积极对接梅州商会的乡贤，以深入了解乡贤的投资意愿与需求，系统做好整治项目的布局与谋划，广泛吸引村民乡贤、企业商会等社会资金投入，以促进项目市场化运作，降低财政资金投入压力。同时，大埔县计划扩大与广东省耕地保护协会“耕地认保”模式的合作，在现有耕地的基础上，将更多整治后的耕地，纳入“耕地认保”范围，充分引导社会力量参与耕地保护工作。</p>
-------------	--

预期收益

（一）社会效益

- 1. 有利于保障粮食安全，提升耕地质量。**通过农用地整理，开展恢复补充耕地、高标准农田改造提升、耕地集中整治区的建设，可增加有效耕地面积，实现区域耕地总量平衡，大力改善耕地生产条件，提升农业综合效益和粮食自给率。同时，建设后集中连片的耕地，有利于耕地的日常管护要求，可减少耕地撂荒问题的发生，有效避免耕地非粮化、非农化问题，促进耕地保护和保障粮食安全，从而提升我国的抗风险能力和社会稳定性。
- 2. 有利于节约集约用地。**通过产业园升级改造和村庄建设用地增减挂钩（拆旧复垦），可以加强节地建设，提升全县节约集约用地水平，缓解土地供需矛盾，为产业转移和结构调整腾出土地空间，保障产业发展所需用地要素，促进经济高质量发展，提升地区竞争力。
- 3. 有利于增加就业岗位。**通过科技创新产业园、广州海珠（大埔）产业转移工业园及大埔县城工业小区的建设项目，可吸引大量的优质企业进驻；同时，结合传统村落活化利用项目的建设，将带动餐饮、住宿、交通运输、农业服务等相关产业链的发展，不仅为当地经济发展注入了新的活力，还促进了社会就业的多元化。
- 4. 满足农民合理建房需求。**通过实施建设用地增减挂钩（拆旧复垦）、村庄 203 用地存量规模腾挪利用等整治措施，可有效挖掘乡村的存量土地资源，为农村建房明确可用的土地空间。通过按照“一户一宅”政策安排落实农村宅基地，可确保农民的合理建房需求得到满足，缓解部分农村地区的住房紧张问题，从而保障农民居住权益，改善农民的居住条件，有助于维护农村社会稳定，增强农民对未来留在农村发展的信心。
- 5. 有利于提升居民幸福感。**通过全域土地综合整治实施可拓展城乡发展空间，完善区域公共服务设施，筑牢城乡防灾安全线，改善城乡居民的生活环境与居住条件，提升居民生活安全性与便利度；同时，相关产业的发展，可大幅提升城乡居民的就业机会，提升收入水平。由此，项目的实施有利于提升居民的归属感和幸福感，维护社会稳定。

（二）生态效益

- 1. 有利于提升区域的生态环境与安全韧性。**整治区域通过实施 828.3651 公顷森林质量精准提升、1583.9739 公顷森林抚育、森林防火应急道路建设等工程，实施防洪工程建设，提升防洪治涝能力，同时可保护土地资源环境、防止水土流失、疏浚河道，降低洪涝灾害与地质灾害等风险，有效保障周边农田和居民区的安全。通过历史遗留矿山生态修复等工程，可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。同时，经修复后的生态环境，可进一步提升区域内的生态景观。
- 2. 有利于推动农田集中连片，减少对生态环境的扰动和压力。**通过实施补充耕地、耕地集中整治区建设等农用地整理项目，可优化耕地布局，打造集中连片良田，耕地集中整治区建设后，可减少后续各类整治工程的再投入，进而降低对耕地环境及生态用地

是否涉及项目负面清单	否
<p>注：</p> <ol style="list-style-type: none">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”，不要勾选前方框3、时分秒需是中文状态下符号“° ’ ”	

附表 2 项目整治任务表

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	211.7636	
	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	483.7751	
	新增耕地面积比例	%	5.06	
	新增永久基本农田面积	公顷	213.6053	
	新增永久基本农田比例	%	0.02	
	新增高标准农田面积	公顷	0.0000	
	整治区域内耕地集中连片度提升比例	%	11.94	
	整治区域内永久基本农田连片度提升比例	%	5.10	
	5亩以下耕地图斑减少数	个	211	
	5亩以下永久基本农田图斑减少数	个	207	
	耕地提质改造面积	公顷	0.0000	
	提升耕地质量等级	等	0.1	
	“百亩方”安排数	个	62	
	“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	200.7093	
	腾退建设用地面积	公顷	359.0837	

	农村建设用地拆旧面积	公顷	359.0837	
	增减挂钩面积	公顷	359.0837	
	处理一户多宅数量	户	0	
	亿元 GDP 消耗建设用地面积	公顷	91.9652	初值为 117.7381 公顷，下降率约 21.89%。
	单位地区生产总值建设用地使用面积下降比例	%	21.89	
	农村人均建设用地减少面积	公顷	0.0000	
	处置批而未供、闲置土地面积	公顷	0.0000	
	“三旧”改造面积	公顷	1.1428	
	其他盘活存量建设用地面积	公顷	0	
	保障交通、水利、公共服务设施用地面积	公顷	10.8945	
优生态	复垦建设用地面积	公顷	0.0000	
	新增生态用地面积	公顷	2426.2795	
	新增矿山综合治理面积	公顷	13.9405	
	新增土壤污染综合防治面积	公顷	0.0000	
	新增红树林保护修复面积	公顷	0.0000	
	新增海岸带整治面积	公顷	0.0000	
	新增生态廊道面积	公顷	51.6699	
	农村人居环境整治提升	个	10	
	新增美化绿化面积	公顷	0.0000	
	提升风貌面积和保护历史文化面	公顷	0.0000	

	积			
强活力	创新制度	项	0	
	正在探索或已形成的整治模式	/	1	根据项目实际情况填写
	引入新技术、新方法、新工艺	项	0	
	统筹安排涉农项目	个	7	
	引入社会资本	万元	364564.57	
项目带动经济情况	亩均税收增加额	万元	0.04	
	计划导入企业数量	家	3	
	其中：导入规模以上企业	家	1	
	带动 GDP 增长额	万元	50000	
	完成固定资产投资总额	万元	20000	
	带动税收额	万元	10000	
	增加农村居民人均收入	元	500	
	增加农村集体收入	元	15000	
	带动就业总人数	人	1500	

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. 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 整治前后土地利用结构对比表

分类				面积 (公顷、%)					
一级类		二级类		整治前		整治后		增减	
编码	名称	代码	名称	面积	比例	面积	比例	面积	比例
00	湿地	0303	红树林地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0304	森林沼泽	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0306	灌丛沼泽	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0402	沼泽草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0603	盐田	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1105	沿海滩涂	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1106	内陆滩涂	159.8681	0.06	159.5351	0.06	-0.3331	0.00
		1108	沼泽地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		小计				159.8681	0.06	159.5351	0.06
01	耕地	0101	水田	8601.0157	3.49	8594.2585	3.49	-6.7572	0.00
		0102	水浇地	360.0445	0.15	843.4833	0.34	483.4388	0.20
		0103	旱地	595.0212	0.24	594.4701	0.24	-0.5511	0.00
		小计				9715.9494	3.95	10191.7469	4.14
02	园地	0201	果园	11385.2707	4.62	11458.2580	4.65	72.9874	0.03
		0202	茶园	986.1673	0.40	984.9614	0.40	-1.2059	0.00
		0203	橡胶园	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0204	其他园地	331.6656	0.13	322.5000	0.13	-9.1656	0.00
		小计				12703.1036	5.16	12765.7195	5.19
03	林地	0301	乔木林地	199142.5225	80.89	198981.9628	80.83	-160.5597	-0.07
		0301K	可调整乔木林地	0.0090	0.00	0.0090		0.0000	0.00

		0302	竹林地	1858.6406	0.75	1825.6371	0.03	-33.0036	-0.72
		0305	灌木林地	657.6608	0.27	649.6127	0.00	-8.0481	-0.26
		0307	其他林地	1083.1323	0.44	1071.7370	0.01	-11.3953	-0.43
		小计		202741.9653	82.3535	202528.9586	80.8663	-213.0067	-1.4871
04	草地	0401	天然牧草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0403	人工牧草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		0404	其他草地	1513.7181	0.61	1434.9901	0.02	-78.7279	-0.59
		小计		1513.7181	0.6149	1434.9901	0.0242	-78.7279	-0.5906
10	交通运输用地	1001	铁路用地	117.0268	0.05	117.0268	0.00	0.0000	-0.05
		1002	轨道交通过地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1003	公路用地	2395.4895	0.97	2390.7687	0.05	-4.7207	-0.92
		1006	农村道路	934.5303	0.38	929.7101	0.01	-4.8202	-0.37
		1007	机场用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1008	港口码头用地	0.6748	0.00	0.6748	0.01	0.0000	0.01
		1009	管道运输用地	0.1490	0.00	0.1490	0.00	0.0000	0.00
		小计		3447.8702	1.40	3438.3293	0.07	-9.5409	-1.33
11	水域及水利设施用地	1101	河流水面	4897.4797	1.99	4894.3343	0.04	-3.1454	-1.95
		1102	湖泊水面	1.6166	0.00	1.6166	0.00	0.0000	0.00
		1103	水库水面	182.7206	0.07	182.7206	0.01	0.0000	-0.07
		1104	坑塘水面	808.2120	0.33	775.2082	0.02	-33.0038	-0.31
		1104A	养殖坑塘	8.4614	0.00	8.1040		-0.3574	0.00
		1107	沟渠	558.6742	0.23	555.1213	0.00	-3.5529	-0.22
		1107A	干渠	0.0173	0.00	0.0173		0.0000	0.00
		1109	水工建筑用地	240.5327	0.10	239.9735	0.00	-0.5592	-0.10
		1110	冰川及永久积雪	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00

		小计		6697.7144	2.72	6657.0957	0.07	-40.6187	-2.65
12	其他土地	1202	设施农用地	156.8679	0.06	155.9477	0.00	-0.9202	-0.06
		1203	田坎	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1204	盐碱地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		1205	沙地	0.6868	0.00	0.6868	0.00	0.0000	0.00
		1206	裸土地	75.9806	0.03	75.8110	0.00	-0.1696	-0.03
		1207	裸岩石砾地	17.1066	0.01	17.1066	0.00	0.0000	-0.01
		小计		250.6419	0.10	249.5521	0.00	-1.0898	-0.10
20	城镇村及工矿用地	201	城市	0.0000	0.00	0.0000	0.27	0.0000	0.27
		201A	城市独立工业用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		202	建制镇	1451.6486	0.59	1582.9035	0.04	131.2549	-0.55
		202A	建制镇独立工业用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00
		203	村庄	7429.3687	3.02	7131.1976	0.05	-298.1711	-2.97
		203A	村庄独立工业用地	0.1713	0.00	0.1713	0.00	0.0000	0.00
		204	盐田及采矿用地	148.3357	0.06	119.9486	0.00	-28.3871	-0.06
		205	特殊用地	84.6010	0.03	84.4748	0.00	-0.1261	-0.03
		小计		9114.1253	3.70	8918.6959	0.36	-195.4294	-3.34
合计				246185.0916	100	246185.0916	100	0	0
注：1. 整治区域指由项目自主划定的项目区域内一个或多个连片区域，整治区域划定应避免按照工程项目范围进行碎片化划定。整治区域经划定备案后，非经法定程序不得调整。									
2. 以第三次全国国土调查为基础，结合最新年度变更调查数据填写，采用第三次全国国土调查土地利用现状分类，数据统计需采用同口径数据。									

附表4 整治区域新增耕地、永久基本农田调整及建设用地整理情况统计表

单位：公顷						
一、新增耕地情况						
年度	类型	2024	2025	2026	2027	合计
	新增耕地面积合计	17.7457	164.6408	142.0125	159.3761	483.7751
	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	12	54	31	28	125
	子项目个数	1	2	2	2	7
各子项目新增耕地面积	大埔县补充耕地项目	0.0000	106.1587	79.6253	79.6253	265.4093
	大埔县耕地集中整治区建设项目	17.7457	58.4821	62.3872	79.7508	218.3658
二、永久基本农田调整情况						
新划定	调入地块数					311
	调入地块面积					213.6053
调出	调出地块数					1401
	调出地块面积					211.7636
调整结果	整治区域内永农调整前面积					8688.599
	整治区域内永农调整后面积					8690.4407
	整治区域内永农调整前后面积增减量					+1.8417
	整治区域内永农调整前地块数量					17626
	整治区域内永农调整后地块数量					18873
	整治区域内永农调整前后地块数增减量					1247

		整治区域内5亩以下永农图斑减少数量				-1165	
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		23.5804	397.996	65.1573	54.9625	541.6962	
拆旧复垦面积	拟拆旧地块总面积	0	297.9149	35.6818	25.487	359.0837	
	拆迁房屋（幢）	0	0	0	0	0	
	动迁居民（户）	0	0	0	0	0	
	动迁人口（人）	0	0	0	0	0	
	复垦为耕地面积	0	0	0	0	0	
	复垦为林草地等其他用地面积	0	297.9149	35.6818	25.487	359.0837	
建新用地面积	拟建新地块总面积	0.0000	10.1009	22.7734	15.1822	48.0565	
	其中	农民建房面积	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
		基础设施用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	拟建新地块占用耕地面积	0.0000	0.9541	2.3853	1.4312	4.7706	
盘活存量用地	存量建设用地盘活面积	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
	其中：新产业新业态发展用地	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	11867.9979	11817.8206	11767.6433	11717.4659	11867.9979	
	整治后建设用地面积	11817.8206	11767.6433	11717.4659	11667.2886	11667.2886	
	整治前后建设用地增减量	-50.1773	-50.1773	-50.1773	-50.1773	-200.7093	

备注：1、合计栏内“\”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

(三) 其他证明材料

- 1.全域土地综合整治项目负面清单自查报告;
- 2.县级有关部门对全域土地综合整治项目实施方案意见(发展改革、财政、自然资源、生态环境、住建、交通、水利、农业农村、文化旅游等部门);
- 3.经 90%以上村民代表或村民会议 90%以上成员同意并签字的意见书,村级同意进行全域土地综合整治的意见书并盖章;涉及拆迁的要乡镇人民政府提供拆迁汇总表并加盖乡镇人民政府的公章,以及农户同意拆迁的意见书等;
- 4.全域土地综合整治项目实施方案涉及的公示及专家评审意见、市局会相关部门的审核意见、意见采纳情况表等材料;
- 5.地级以上市人民政府同意全域土地综合整治项目实施方案的相关材料。