

韶关市武江区全域土地综合整治实施方案 (龙归镇单元) (V202511 版)



武江区人民政府

二〇二六年三月

摘要

龙归镇位于武江区中西部，历史悠久，是明清韶关重要的农村商品贸易集散地，也是广东省重要的丝苗米种植地和特色农产品供给地，全镇总面积 227.70 平方公里，下辖 1 个社区和 15 个行政村，常住人口 2.71 万人。

2024 年 9 月，《韶关市武江区龙归镇全域土地综合整治实施方案》通过省级批复，方案批复后，龙归镇全面推进农用地整治、建设用地整理和生态保护修复，促进乡村振兴发展。随着项目深入推进，部分子项目因实施条件发生变化需进行优化调整。因此，龙归镇根据《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》，调整全域土地综合整治实施方案。

对比原方案，本次方案主要有以下方面修改：一是优化整治目标，适当提高农用地整治、建设用地整理目标、生态保护修复目标，调整产业导入、乡村风貌提升及历史文化保护、公共服务与基础设施建设等目标类型；二是加大投资力度，从投资额 150073.25 万元提升至 164772.10 万元。调整后的方案更贴合龙归镇实际，可进一步切实保护耕地，提升建设用地利用效率，有效保障镇村各类产业发展项目的建设空间，加强乡村风貌的提升与历史文化保护，统筹推进龙归镇山水田矿等要素的整体保护、系统修复与综合治理。

方案调整后，本方案的整治区域为龙归镇全域（包括 15

个行政村和 1 个社区），共计划安排整治项目 61 个，其中农用地整治项目 9 个，建设用地整理项目 14 个，生态保护修复项目 7 个，风貌提升和历史文化保护项目 13 个，产业导入项目 10 个，公共服务与基础设施建设项目 8 个。项目总投资约 164772.10 万元，其中财政资金 13211.88 万元（8.02%）、社会投资 75607.59 万元（45.89%）、专项债 75952.63 万元（46.10%）。整体推进农用地整治 1307.0610 公顷，预期新增耕地面积 256.7460 公顷。建设用地整理 41.5060 公顷，计划实施建设用地增减挂钩项目 39.4905 公顷，生态修复面积 135.9436 公顷。本项目涉及调整永久基本农田，其中调出 33.4390 公顷，调入 35.6161 公顷，将单独编制永久基本农田调整方案；本项目涉及调整城镇开发边界，其中调出城镇开发边界 66.2667 公顷，调入城镇开发边界 66.2667 公顷，将单独编制城镇开发边界调整方案，以最终单独编报的成果为准；本项目子项目均不涉及生态保护红线，均不涉及权属调整，均不涉及未利用地开发。新增建设用地涉及 0.6686 公顷，主要位于凤田村、冲下村，新增建设用地未在国土空间规划落实建设用地的，后续将通过城镇开发边界优化布局、增减挂钩规模腾挪等途径落实解决，具体按有关规定落实。

通过实施全域土地综合整治，着力构建“四区一廊一带”的总体空间格局，力争实现“建设一个园区、修复十里水脉、

整治百亩农房、调优万亩农田、维育万亩林地、延续历史文脉”的预期成效，将龙归镇建设成韶关市城乡融合、全域土整双标杆示范镇。

目录

一、 总体要求	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制依据	1
(三) 编制原则	6
(四) 数据来源	7
(五) 编制程序	8
二、 基本情况	9
(一) 区域概况	9
(二) 存在问题	20
(三) 整治区域及实施期限	23
三、 可行性分析及评估	25
(一) 已有工作基础分析	25
(二) 相关制度建设情况	26
(三) 空间布局优化可行性分析	28
(三) 整治可行性分析	46
(四) 产业导入可行性分析	64
(五) 风险评估及应对	66
四、 整治目标	70

(一) 整治目标任务	70
(二) 生产要素创新性配置制度探索	75
五、建设任务与子项目安排	78
(一) 规划落实及其他方案衔接	78
(二) 重点建设任务落实	87
(三) 子项目安排	89
(四) 项目实施计划	99
六、精品工程	105
(一) 农用地整治精品工程	105
(二) 建设用地整理精品工程	108
(三) 乡村生态保护修复精品工程	109
七、投资测算及资金筹措	112
(二) 资金筹措与实施主体	121
(三) 项目融资及债务清偿能力分析	131
(四) 资金平衡分析	141
(五) 结论	151
八、预期效益和项目特色	160
(一) 预期效益	160
(二) 项目特色	163

九、实施保障	165
(一) 组织保障	165
(二) 资金保障	166
(三) 制度保障	166
(四) 监督保障	167
十、专章论证	169
(一) 永久基本农田调整专章论证	169
(二) 增减挂钩专章论证	169
(三) 实施方案调整专章论证	174
十一、有关建议	188
(一) 全过程多领域专家指导	188
(二) 加强业务指导培训	188
(三) 建立项目实施后评价体系	188
(四) 建立完善项目储备管理机制	188
十二、附件：	190
(一) 附表	190
(二) 附图	190
(三) 其他证明材料	190

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治和乡村生态修复,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。

（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) 《中华人民共和国水土保持法》(2010修订)；

(7) 《广东省水土保持条例》(2016年发布)；

(8) 其他相关法律法规；

2.政策文件

(1) 《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)；

(2) 《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)；

(3) 《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)；

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

(5) 《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)；

(6) 《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);

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

(8) 《自然资源部 农业农村部关于改革完善耕地占补平衡管理的通知》(自然资发〔2024〕204号);

(9) 《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);

(10) 《广东省自然资源厅关于印发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);

(11) 《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);

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

(13) 《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);

(14) 《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)；

(15) 《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)；

(16) 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)；

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

(18) 《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)；

(19) 《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)；

(20) 《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)；

(21) 《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)；

(22) 《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)；

(23) 《广东省自然资源厅国家开发银行广东省分行中国农业发展银行广东省分行关于政策性金融支持全域土地综合整治的通知》（粤自然资函〔2024〕864号）；

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

(25) 《广东省自然资源厅关于印发《广东省全域土地综合整治实施方案厅内审查要点（试行）》的通知》（粤自然资修复〔2024〕1881号）；

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

(27) 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) 《高标准农田建设通则》（TD/T 30600-2022）；

(3) 《土地整治重大项目可行性研究报告编制规程》（TD/T 1037-2013）；

(4) 《全域土地综合整治实施指南（试行）》（自然资源部，2024年12月）；

(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);

(7) 其他相关标准规范。

4.相关规划

(1) 《韶关市国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(2)《武江区龙归镇国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(3) 《韶关市武江区农业农村发展“十四五”规划》;

(4) 《武江区龙归镇乡村振兴规划(2021-2025年)》;

(5) 《韶关市武江区高标准农田建设“十四五”规划(2021-2025年)》;

(6) 其他相关规划。

(三) 编制原则

1.规划引领, 综合治理。以科学规划为前提, 实行全域、全要素综合整治, 优化国土空间格局, 引导空间腾挪、布局优化、集约高效。以国土空间规划为引领, 做好实施方案与乡镇国土空间规划、村庄规划的有效衔接, 明确整治的目标、项目和区域, 以及整治的规模、布局和时序, 并作为实施整治项目的规划依据。

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

本项目以2022年度国土变更调查数据库同口径分析库数据（政务版）为基础，衔接国土空间规划“三区三线”成果永久基本农田数据、生态保护红线数据、城镇开发边界数据及最新永久基本农田核实整改数据。此外还充分依托基础地理测绘数据、农村地籍调查数据、最新遥感影像图、耕地质量分等定级数据、历史文化资源数据等相关数据开展实施方案的编制。坐标系统采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”，高程系统采用“1985国家高程基准”，采用“高斯-克吕格投影”，采用国家标准分带。

(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：

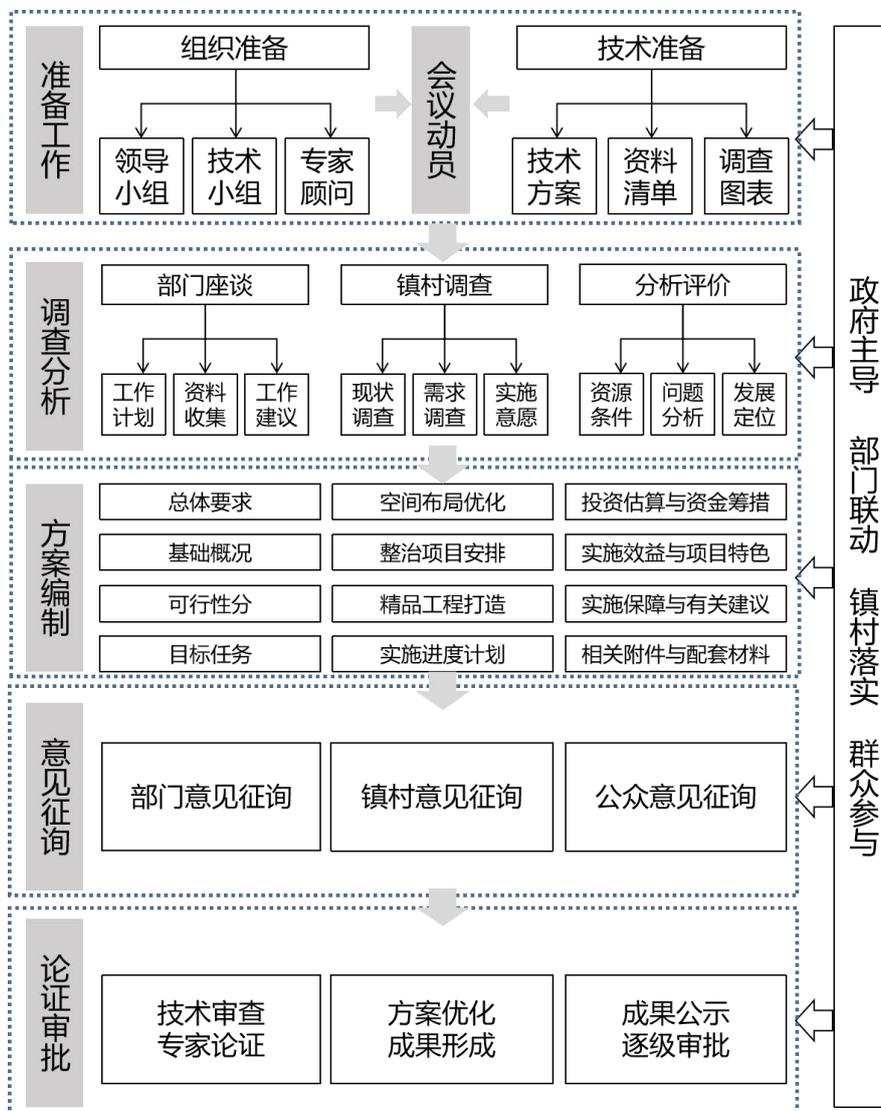


图 1-1 工作流程图

二、基本情况

(一) 区域概况

1.基本情况

(1) 区位条件

龙归镇位于武江区中西部，东邻西联镇、曲江区白土镇，南与曲江区樟市镇、罗坑镇相接，西与江湾镇、乳源瑶族自治县乳城镇毗邻，北与重阳镇相连。龙归镇区域交通便捷，距离韶关高铁站 8 公里，武江城区 10 公里，韶关市区 15 公里。镇域周边产业平台资源丰富，10 分钟车程内能达镇内的武江区城乡融合产业园及韶关市省级高新技术产业开发区。

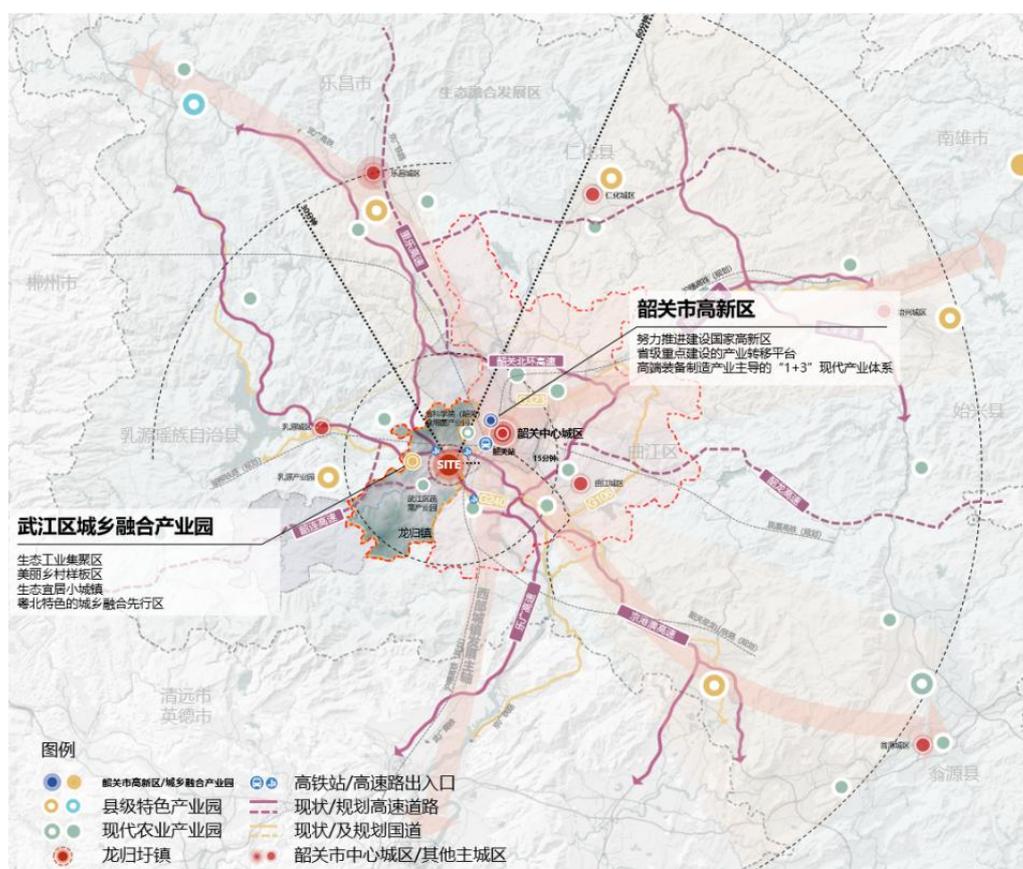


图 2-1 武江区龙归镇区位图

（2）自然资源情况

四面环山，西高东低。龙归镇四面环山，地势西高向东倾斜，西南面笔架山脉伸延全镇，龙归镇地势南北高而中间低，中部由平原与少量丘陵构成，南北部主要为山地。海拔由中部到南北部逐渐升高，海拔最高处与最低处相差八百余米。

气候温和，雨热同期。龙归镇属亚热带气候为主的湿润性季风气候，日照充足，雨量充沛，冬季多干冷的偏北风，夏季多偏南的暖湿气候。年平均气温20.3℃，年平均湿度为52%，年平均日照时数1858小时。

五岭环绕，三水汇聚。龙归镇所处龙归盆地腹部，龙归河、南水河、续源水三河交汇，四面环山，五座龙状山岭环绕，整体地势西高向东倾斜，南临大东山脉，笔架山脉由西南向东北伸延全镇。

矿产丰富，资源独特。龙归镇矿产资源丰富，有大量的铁矿石和萤石。龙归镇三棵松建筑用料采矿区，经广东省储量评审中心评审备案的资源储量 18446.10 万立方米，其中控制资源量 16444.70 万立方米，推断资源量 2001.40 万立方米。

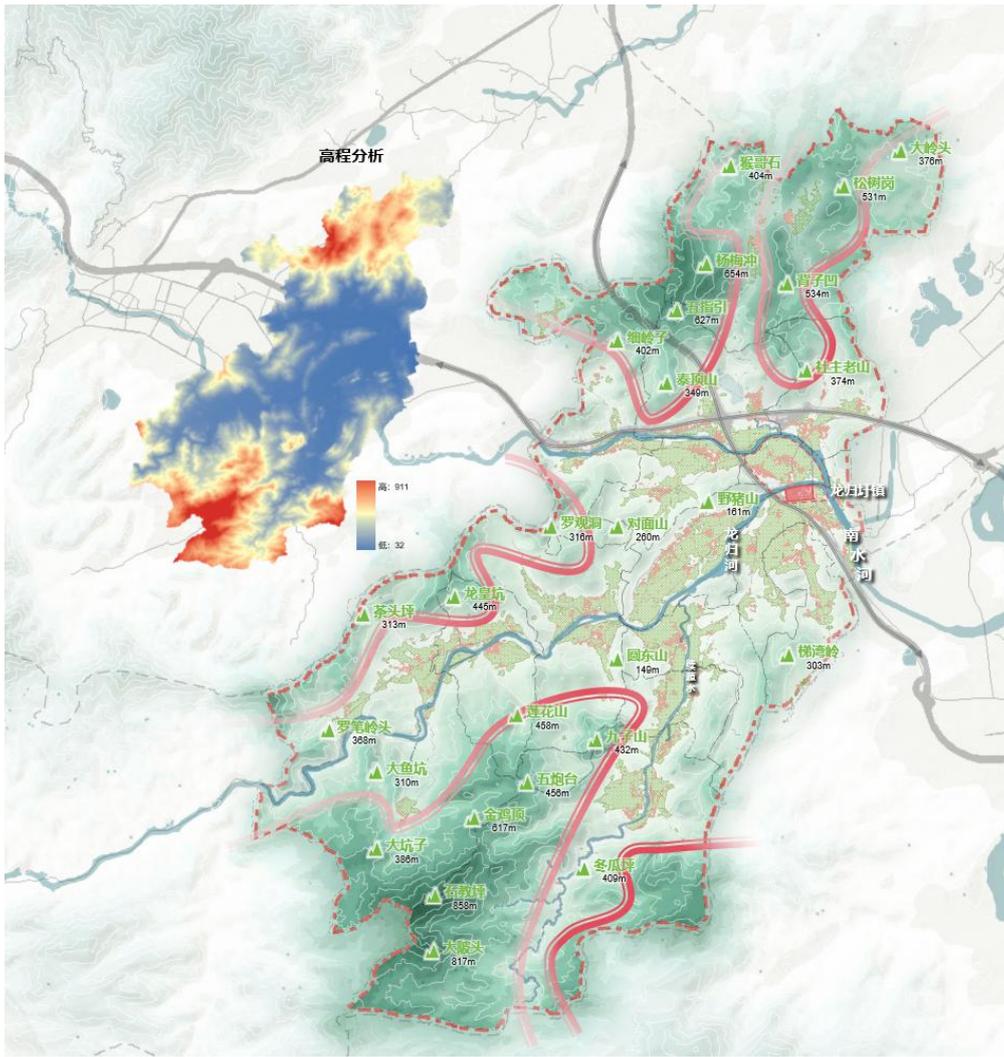


图 2-2 武江区龙归镇地形地貌图

(3) 人口规模

截至 2020 年末（七普），全镇户数 9650 户，户籍人口 4.058 万人，全镇常住人口约 2.87 万人。

表 2-1 武江区龙归镇人口统计情况表

行政村	户数	户籍人口（人）
龙归居委会	1170	3925
续源村	575	2485
山前村	371	1602
奇石村	517	2231
龙归村	1090	4702

坳头村	611	2635
龙安村	700	3021
冲下村	584	2518
留村村	453	1954
社主村	282	1215
马渡村	505	2177
寺前村	340	1465
后坪村	457	1970
盘村村	719	3102
凤田村	561	2421
方田村	715	3157
总计	9650	40580

(4) 产业经济

2022年龙归镇地区生产总值14852.10万元,相较于2021年地区生产总值增长6.30%,经济规模在武江区各镇街排名第五,整体处于武江区中下游水平。

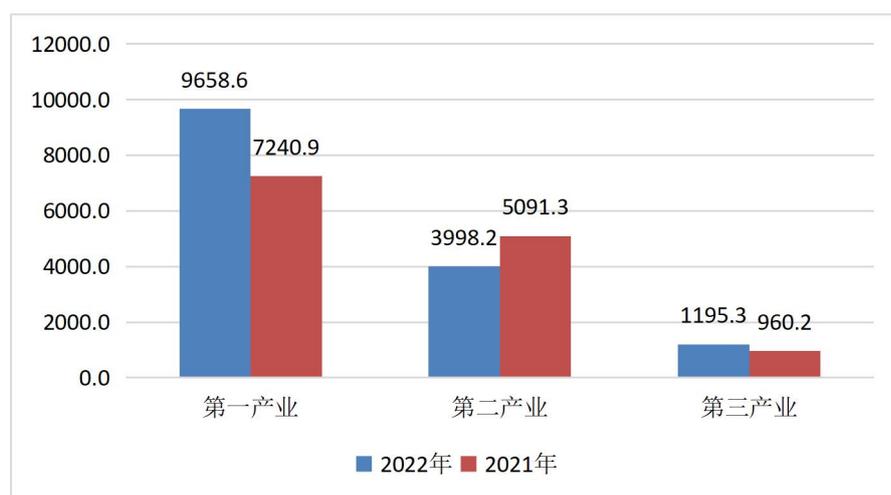


图 2-3 武江区龙归镇 2021-2022 年生产总值 (单位: 万元)

产业结构呈现“一二三”特征,以一产为主。第一产业以水稻种植为主,农作物种类较为丰富。2022年第一产业生产总值9658.80万元,占比65%。龙归镇农业生产主要包括水

稻种植为主，其次还包括龙安淮山、后坪丝茅姜、山前香蜜薯、凤田巨型稻、芋头、坳头莲藕等特色农产品。

第二产业处于发展初期，有待进一步提质。2022年第二产业生产总值3998.2万元，占比27%。目前镇内规上企业4家，现存运营采矿企业5家。第二产业缺乏农产品加工、储存、销售的全产业链条，与一产脱节，此外城乡融合产业园建设有序推进，但处于发展初期，二产体系尚不完善。

第三产业资源优势发挥不明显，资源有待活化利用。2022年第三产业生产总值1195.30万元，占比8.00%。拥有山林、江河、古驿道、文物古塔等自然人文资源，但自然景观未形成连续景观视觉，人文景观有待活化利用。

(5) 基础设施建设情况

2017年底，龙归镇完成西线公路、旧城改造一期工程建设 and 益龙路整治，安装街道路灯，完善一批美化，绿化和亮化工程建设。全镇已实现城乡电话程控化、传输数据化，至2017年底，建有移动电话基站9个，开通程控电话4300多门，可直拨国内及世界各地。全镇15个村委会和1个居委会实现村村通电话。镇邮电支局设有直拨长途电话、电报、传真等服务。龙归镇有初中1所（龙归中学），小学1所（龙归中心小学），幼儿园8所，教学点7个，在校学生2900人

2. 国土利用情况

根据武江区龙归镇 2022 年度国土变更调查数据库同口径分析库（政务版），区域总面积 22767.9582 公顷，包括：农用地 20930.2087 公顷，占土地总面积的 93.61%，其中林地最多，面积为 17560.2875 公顷，占全域面积的 77.13%；其次是耕地面积为 2249.2632 公顷，占全域面积的 9.88%；建设用地 1103.6642 公顷，占土地总面积的 4.85%，以村庄和公路用地为主；未利用地 734.0853 公顷，占土地总面积的 10.58%，以河流水面为主。

表 2-2 武江区龙归镇 2022 年度国土变更调查数据现状用地统计表

三大地类	地类代码	地类名称	面积（公顷）	比例（%）
农用地	101	水田	1956.2217	8.59
	102	水浇地	131.6647	0.58
	103	旱地	161.3768	0.71
	201	果园	501.2692	2.20
	202	茶园	2.9592	0.01
	204	其他园地	75.5223	0.33
	301	乔木林地	14736.6052	64.73
	302	竹林地	1453.275	6.38
	305	灌木林地	100.2563	0.44
	307	其他林地	1270.151	5.58
	1006	农村道路	56.2444	0.25
	1103	水库水面	28.7862	0.13
	1104	坑塘水面	294.9707	1.30
	1107	沟渠	34.6598	0.15
	1202	设施农用地	95.8688	0.42
	1203	田坎	30.3774	0.13
		农用地小计		20930.2087
建设用地	1003	公路用地	241.7314	1.06
	1009	管道运输用地	0.0672	0.00
	1109	水工建筑用地	27.7408	0.12
	201	城市	13.9988	0.06
	202	建制镇	102.0922	0.45

	203	村庄	541.827	2.38
	203A	村庄独立工业用地	2.5783	0.01
	204	盐田及采矿用地	167.2663	0.73
	205	风景名胜及特殊用地	6.3622	0.03
	建设用地小计		1103.6642	4.85
未利用地	404	其他草地	383.9612	5.58
	1101	河流水面	326.7101	6.58
	1106	内陆滩涂	14.6701	7.58
	1206	裸土地	8.6984	8.58
	1207	裸岩石砾地	0.0455	9.58
	未利用地小计		734.0853	10.58
总计			22767.9582	100

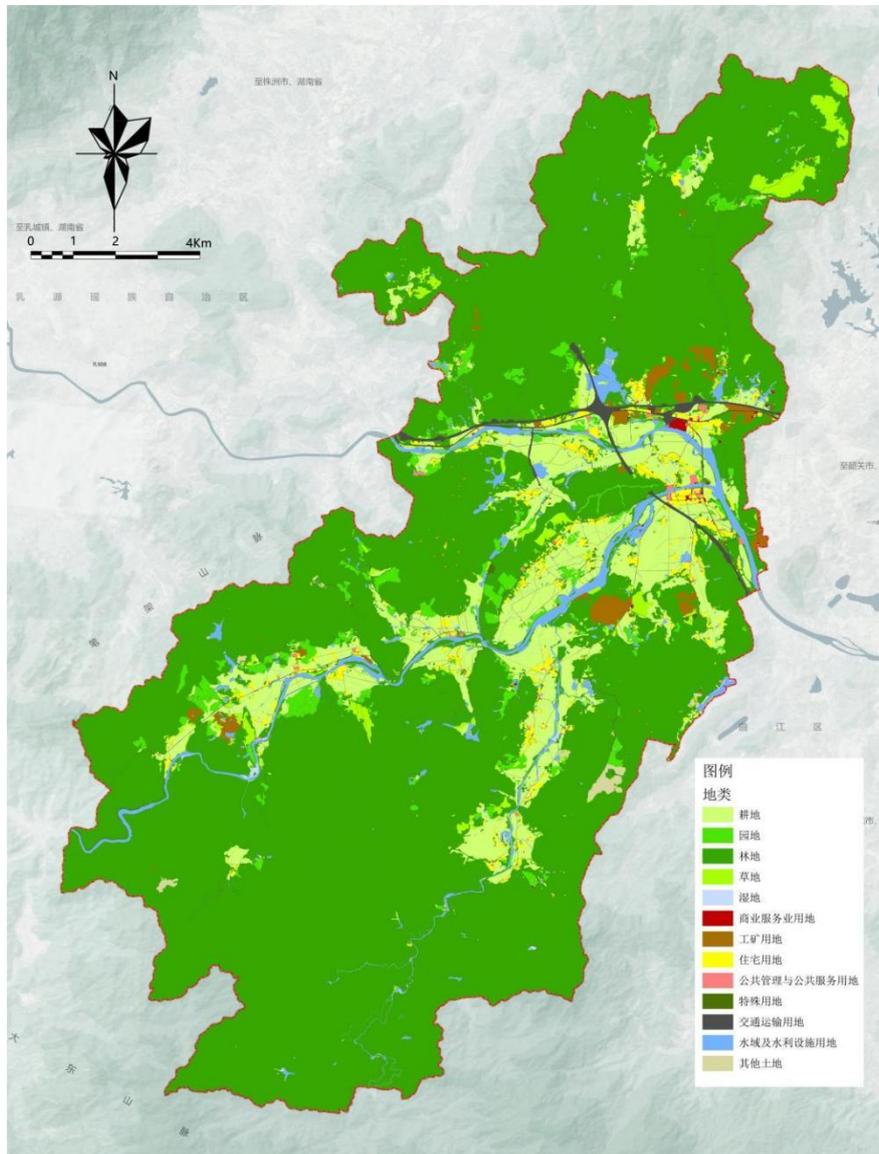


图 2-4 武江区龙归镇现状地类分布图

3.生态环境状况

(1) 生态环境情况

龙归镇是南岭生态屏障和广东省北部生态发展区的重要组成部分，生态资源丰富，森林覆盖率 80%。龙归镇境内有多处矿山，其中石背山石场、石下山矿山、盘村瓷土矿矿山、寺前村赤老顶矿山等矿山，已到期或即将到期，结束后有待进一步利用或生态治理修复。如石背山石场，已形成占地面积约 180 亩排土场，用于堆放废土、废渣等废弃物料，存在水土流失等地质灾害隐患；同时，废渣中含有部分可利用石灰石资源没有有效利用，导致资源浪费。此外，续源村和山前村段的续源水局部河段，存在部分淤积堵塞、排洪能力减弱的情况；河道两侧土方圩堤保土措施不足，局部河段岸坡冲刷严重。

(2) 历史文化资源

龙归镇自古以来是韶关商品贸易的集散大镇，圩日文化、红色革命文化、工业文化等多种文化交融。龙归镇在明清时期已是韶关闻名的农村商品贸易集散地，逢新历每月“3”、“8”的墟日，龙归墟农副产品交易兴旺。龙归镇也是红色革命文化的发扬地，朱德曾于龙归率领部队革命与 0 休息驻扎，欧日章率领农军在耙齿山奋力抵抗直至牺牲；早期工业文化也是龙归的表征之一，镇上的四座圆柱形粮仓是典型的苏式粮仓，是苏联援建时期我国引进的前苏联房式仓型，曾成为干

部上山下乡再教育的基地。

龙归镇不可移动文物有 93 处，其中文武阁塔、陈荣机将军夫妇合坟墓为市级文物保护单位，其余尚未核定为保护单位。文武阁塔位于武江区龙归镇董村寺村，始建于清嘉庆十一年（1806 年），2006 年公布为市级文物保护单位。

表 2-3 武江区龙归镇不可移动文物一览表

序号	名称	年代	类别	文物级别
1	石下狮子峡遗址	新石器时代晚期	古遗址	尚未核定为保护单位
2	黄岗岭遗址	新石器时代	古遗址	尚未核定为保护单位
3	龙归粮仓	20 世纪 60 年	近现代重要史迹及代表性建筑	尚未核定为保护单位
4	蒲杓岭遗址	新石器时代	古遗址	尚未核定为保护单位
5	石下背夫遗址	新石器时代晚期	古遗址	尚未核定为保护单位
6	双头村古井	清	古建筑	尚未核定为保护单位
7	双头村林氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
8	双头村林屋围	清	古建筑	尚未核定为保护单位
9	冲下邹屋村邹氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
10	曾屋村曾氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
11	老郑屋村郑氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
12	邓屋楼村邓氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
13	陈屋楼村井	清	古建筑	尚未核定为保护单位
14	车角岭村欧氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
15	石下村魏氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
16	陈荣机将军夫妇合坟墓	1948 年	近现代重要史迹及代表性建筑	市、县级文物保护单位
17	坳头村古井	清	古建筑	尚未核定为保护单位
18	坳头村陈大夫宅	清光绪十	古建筑	尚未核定为保护单位

		五年 (1889)		
19	龚屋村龚氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
20	高屋村高氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
21	新郑屋村郑氏祠堂	中华民国	古建筑	尚未核定为保护单位
22	多田村河背丘氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
23	多田村老屋丘氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
24	多田村新屋丘氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
25	张屋村张氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
26	盘村四点金黄屋围	清	古建筑	尚未核定为保护单位
27	南岸村老厅陈氏宗祠	清	古建筑	尚未核定为保护单位
28	南岸村新厅陈氏祠堂	清道光五年(1825)	古建筑	尚未核定为保护单位
29	南岸村遗址	新石器时代	古遗址	尚未核定为保护单位
30	大村古庙	清	古建筑	尚未核定为保护单位
31	大村古井(大井)	清	古建筑	尚未核定为保护单位
32	大村古井(小井)	清	古建筑	尚未核定为保护单位
33	大村南门楼	清	古建筑	尚未核定为保护单位
34	大村晒坪	清光绪乙巳年(1905)	古遗址	尚未核定为保护单位
35	小村赖氏宗祠	清	古建筑	尚未核定为保护单位
36	小村西侯氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
37	小村东侯氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
38	安村叶氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
39	水中坪村唐氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
40	水冲坪村晒坪	光清光绪乙未年(1895)	古遗址	尚未核定为保护单位
41	水中坪村黄氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
42	留村东龚氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
43	留村龚氏宗祠	清	古建筑	尚未核定为保护单位
44	留村西龚氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
45	管塘村黄氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位

46	矿塘村沈氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
47	马渡村老屋牛巷桥	清	古建筑	尚未核定为保护单位
48	马渡村老屋金竹园坑桥	清	古建筑	尚未核定为保护单位
49	拗头山遗址	夏-周	古遗址	尚未核定为保护单位
50	企岭山遗址	新石器时代晚期	古遗址	尚未核定为保护单位
51	社主村刘氏宗祠	清	古建筑	尚未核定为保护单位
52	镇平祠	清康熙十四年(1675)	古建筑	尚未核定为保护单位
53	厚坪村曹氏宗祠	清	古建筑	尚未核定为保护单位
54	厚坪村曹氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
55	带头村陈氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
56	带头村西古井	清	古建筑	尚未核定为保护单位
57	带头村东古井	清	古建筑	尚未核定为保护单位
58	桥源村谭氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
59	桥源村古桥	清	古建筑	尚未核定为保护单位
60	新茹屋村茹氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
61	马渡老屋村民居	清	古建筑	尚未核定为保护单位
62	马渡老屋村古码头	清乾隆三十七年(1772)	古建筑	尚未核定为保护单位
63	马渡老屋村李氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
64	茶亭岭遗址	新石器时代	古遗址	尚未核定为保护单位
65	高坟墩遗址	新石器时代	古遗址	尚未核定为保护单位
66	留边新屋遗址	新石器时代	古遗址	尚未核定为保护单位
67	龙湾村谭鉴夫妻墓	明万历十四年(1586)	古墓葬	尚未核定为保护单位
68	龙湾背夫遗址	新石器时代	古遗址	尚未核定为保护单位
69	龙湾村胡氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
70	龙湾村叶氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
71	奇石村龚氏古墓	清咸丰二年(1852年)	古墓葬	尚未核定为保护单位

72	山前村古井	清	古建筑	尚未核定为保护单位
73	山前村卢氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
74	榕树下村古桥	清	古建筑	尚未核定为保护单位
75	奇石村革命烈士纪念碑	2003年	近现代重要史迹及代表性建筑	尚未核定为保护单位
76	奇石村谭氏祠堂(新厅)	中华民国	古建筑	尚未核定为保护单位
77	奇石村谭氏祠堂(满厅)	明、清	古建筑	尚未核定为保护单位
78	奇石村谭氏宗祠	清同治二年(1863)	古建筑	尚未核定为保护单位
79	奇石村谭氏祠堂(老厅)	清	古建筑	尚未核定为保护单位
80	潘屋村潘氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
81	冯屋村冯氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
82	圆石村萧氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
83	圆石村萧氏祖堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
84	圆石村炮楼	清	古建筑	尚未核定为保护单位
85	圆石村刘氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
86	圆墩岭遗址	新石器时代-战国	古遗址	尚未核定为保护单位
87	奇石村林氏宗祠	清	古建筑	尚未核定为保护单位
88	大村石桥	清	古建筑	尚未核定为保护单位
89	安村安民祠	清	古建筑	尚未核定为保护单位
90	冲下革命烈士纪念碑	1987年	近现代重要史迹及代表性建筑	尚未核定为保护单位
91	文武阁塔	清	古建筑	市、县级文物保护单位
92	安村黄氏祠堂	清	古建筑	尚未核定为保护单位
93	安村肖氏祠堂	清乾隆年间	古建筑	尚未核定为保护单位

(二) 存在问题

1. 局部地区存在耕地破碎化，农业适度规模化程度有待提升

龙归镇现状耕地面积 2249.2632 公顷，其中 5 亩以下图斑面积 85.7643 公顷，占全镇耕地面积的 3.76%，图斑个数占全镇耕地图斑的 55.67%。全镇永久基本农田面积

1917.9659 公顷，其中 5 亩以下图斑面积 71.1841 公顷，占比 3.81%，图斑个数占比 47.05%。受到客观历史种植条件的限制，局部地区耕地资源布局分散，规模化效应未完全显化，因此，影响农业的连片发展。因而亟需开展耕地田块合并、平整、改造，建成田成方、路成网、林成带、旱能浇、涝能排的标准化农田，推动农业适度规模化经营，改善耕地破碎化情况。

2.存量建设资源潜力较大，但尚未得到充分利用

一是采矿用地面积大，结束开采后用地和矿产资源有待进一步利用。根据武江区龙归镇 2022 年度国土变更调查数据库同口径分析库（政务版）数据显示，龙归镇采矿用地 166.7000 公顷，其中采矿权已到期 95.4546 公顷。如石背山石场自 2019 年开始开采，开采许可证已于 2023 年 5 月 23 日到期，石场已形成占地面积约 12.0000 公顷排土场，用于堆放废土、废渣等废弃物料，存在水土流失等地质灾害隐患；同时废渣中含有部分可利用石灰石资源没有有效利用，导致资源浪费。国土资源节约集约大背景下，鼓励通过“矿地统筹、先矿后地”的开发模式，利用现有资源，对矿地进行功能更新置换，实现土地二次利用和增值，利用矿产资源费、矿地治理费等，降低土地开发成本。

二是村庄范围内存在大量空置农房、空心村及未使用建设规模。部分村落现状空置、闲置宅基地情况比较严重，主

要为建新不拆旧和一户多宅，如马渡村、留村村。部分村的“空心村”现象明显，如龙归村的陈屋楼、邓屋楼、水流坪等，经统计涉及 12 个行政村，24 个自然村，面积约 39.4905 公顷。此外村庄范围内存量建设规模有待开发利用，经统计，龙归镇全域村庄建设用地未使用建设规模达 137.1312 公顷。

3.产业基础较好，但产业带动能力不强

第一产业特色农产品种类较多，有龙安淮山、后坪丝茅姜、山前香蜜薯等特色农产品，但农业种植现代化水平较低，区域农业品牌培育未形成。在地理空间上分布较散，总体上呈现点多，距离远，规模小的特点，缺乏统筹；第二产业城乡融合产业园建设有序推进，但总体上二产较少，且缺乏农产品加工、储存、物流、销售的全产业链条，与一产脱节，另外城乡融合产业园处于发展初期，二产体系尚不完善；第三产业以龙归-江湾美丽乡村精品旅游线路为纽带，地理环境优越、生态景观优美，拥有江河、古驿道、文物古塔等资源，但未形成连续景观视觉。

4.区域生态要素齐全，生态价值转化利用程度不高

龙归地理环境优越、生态景观优美，拥有山林、江河、古驿道、文物古塔等多类自然、人文资源，但目前生态康养文旅高地挖掘不足，生态旅游与农业、文化、体育、林业、康养、商务、餐饮、城镇等产业联系较弱，融合不深，产业带动性不强，有待进一步将龙归生态价值转化利用。

（三）整治区域及实施期限

1.实施单元

本方案龙归镇为实施单元，依据《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）等上级政策要求，结合龙归镇发展实际，本次全域土地综合整治明确将龙归镇划定为实施单元。主要原因如下：

一是政策明确导向，契合层级管理要求。自然资源部明确规定，全域土地综合整治应以县域为统筹单元、以乡镇为基本实施单元，原则上结合县乡国土空间规划实施，以一个乡镇为实施单元。多地在实践中均遵循这一政策导向，优先将乡镇作为基本整治单元。龙归镇作为武江区中西部重要乡镇，具备完整的基层行政管理架构和资源调配能力，符合政策要求，能够确保整治工作“有主体、可负责、能落地”。

二是空间系统完整，符合整治内在规律。从地理空间特征来看，龙归镇域内山、水、林、田、湖等自然要素构成完整的生态系统，耕地、建设用地等土地利用类型空间关联紧密，乡镇尺度恰好具备相对完整的地理与生态系统边界，能够打破单一村庄或地块的整治局限，实现“山水林田湖草沙”生命共同体的整体保护与系统修复，避免整治工作碎片化。

2.整治区域

本次方案将龙归镇镇域划为整治区域，具体包括龙归社

区、续源村、山前村、奇石村、坳头村、龙安村、冲下村、留村村、马渡村、寺前村、凤田村、后坪村、方田村、龙归村、社主村、盘村村等 16 个村社。其中 15 个行政村涉及整治子项目，龙归社区不涉及整治子项目，本次方案将不涉及整治子项目的龙归社区一同纳入到整治区域，主要基于以下方面综合考虑其必要性和可行性：

一是整治阶段的时序性。龙归社区暂未部署子项目，并非永久不整治，而是基于“先易后难、试点先行”原则，优先推进基础条件成熟的村。纳入全域范围可为后续整治预留空间，避免碎片化治理。

二是尊重人民群众的意愿性。龙归社区也都已按要求征求村民、村集体意见，经村集体、村民同意后，纳入到整治区域范围内。

综上，考虑龙归镇整治的必要性和可行性、资源禀赋、工作基础、群众意愿等方面，为保持整治单元完整性和尊重群众意愿，以及考虑未来调整项目及方案时，不频繁调整整治区域等原因，划定上述整治区域。

3.实施期限

武江区全域土地综合整治项目（龙归镇单元）实施期限为 2024 年 1 月-2027 年 12 月（具体以实施方案批复时间为准）。

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) 国土空间规划落实情况

韶关市国土空间总体规划数据库已获批使用，相关图层已能作为建设项目用地组卷报批的依据，将更加有利于推动重点项目要素保障和落地。龙归镇村庄规划编制于 2023 年 12 月启动，2025 年 6 月已通过区常务会议审议，下一步报请区政府批复。武江区龙归镇国土空间总体规划（2021-2035 年）于 2024 年 6 月 26 日获韶关市人民政府批复。

(2) “三区三线”落实情况

根据龙归镇“三区三线”划定成果，龙归镇共划定永久基本农田面积 1917.9659 公顷，主要分布在武江和北江两岸；划定城镇开发边界面积 592.0903 公顷，主要分布在社主村、寺前村、留村村、马渡村等，城镇开发边界内全部为城镇集中建设区；划定生态保护红线面积 4208.6011 公顷，主要分布在盘村村和续源村。整治区域内涉及永久基本农田布局优化调整，不涉及生态保护红线调整。

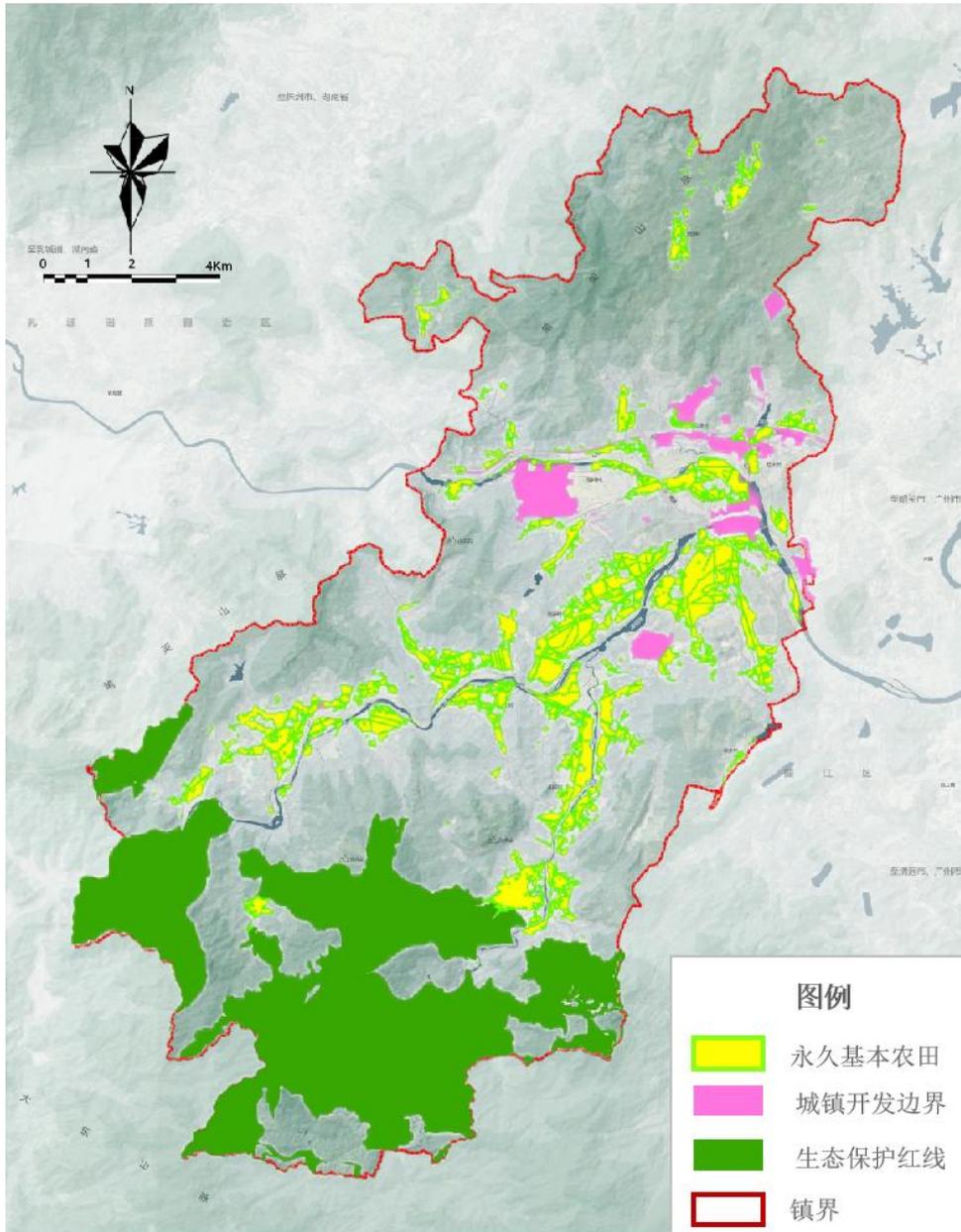


图 3-1 龙归镇三区三线分布图

(二) 相关制度建设情况

(1) “百县千镇万村高质量发展工程”首批典型镇村

2023 年 11 月 13 日，广东省“百县千镇万村高质量发展工程”首批典型县镇村名单公布，龙归镇入选为首批典型镇，龙安村、冲下村入选为首批典型村。11 月中旬已同步开展《韶

关市武江区龙归镇典型镇（中心镇）建设规划》和典型村建设规划编制工作。

（2）相关项目建设情况

近几年，龙归镇加大了基础设施建设的投入，加大力度推进农村人居环境与生态环境综合整治，全新打造“四小园”76个，自然村干净整洁率达100%，盘村多田老屋、冲下管屋、坳头企岭脚等10个自然村被评为“武江区农村人居环境整治示范村庄”，社主砖厂新村、方田乌石湾等3个自然村被评为“武江区农村人居环境整治优秀村庄”，富有成效打造了一批美丽村庄和美丽庭院。在建设用地方面，2018年-2020年完成拆旧复垦项目22.9900公顷。在生态方面，坚持树牢“青山绿水”理念，协助推进龙归水（二期）碧道建设12.6000公里；新增和改造污水管网10.8900公里，村庄生活污水治理率提升至93%；深入开展土壤、固体废物污染防治，查处固体废物倾倒案件1宗，处置建筑垃圾1处；整改卫片违法图斑86宗60余亩，受污染耕地安全利用率逐步提升，镇域生态环境日趋优美。

表 3-1 相关项目实施情况

项目名称	建设内容	用地规模 (公顷)	建设年限	建设状态
韶关市武江区龙归镇密落村稀土矿非法开采点矿山地质环境治理恢复工程	场地平整、道路工程、土壤改良和植被恢复工程，截排水工程等。	约 17.9000	2019-2020	已完工
拆旧复垦项目	结合“三清三拆三整治”及美丽乡村建设和脱贫攻坚总体目标，对该项目区域废弃宅基地、空心村等闲置建设用地进行拆旧复垦，将复垦腾退出来的建设用地指标优先保障所在村建设需要后，节余部分以公开交易方式在省内流转用于城镇建设。一共完成 22.994 公顷。	22.9900	2018-2020	已完工

(三) 空间布局优化可行性分析

1. 土地权属调整分析

(1) 土地所有权现状

根据 2022 年变更调查数据分析，整治区域内土地权属现状主要为集体土地与国有土地，其中集体土地面积为 22028.4764 公顷，国有土地为 739.4818 公顷。根据农经统计年报中的统计数据，现状土地承包经营权面积为 1962.0500 公顷（29431 亩），涉及农户 7921 户。

表 3-2 土地所有权权属现状情况表

权属性质	权属单位名称	面积（公顷）
国有土地所有权	武江区人民政府	231.3348
	韶关市公路局	177.9818
	韶关市水务局	330.1651
国有土地所有权 汇总		739.4818
集体土地所有权	坳头村	729.0653
	冲下村	216.3574
	方田村	1733.3202
	凤田村	1002.5372
	河边村	0.6524
	后坪村	3018.8804
	留村村	633.1983
	龙安村	1029.6097
	龙归村	762.4054
	龙归村与坳头村争议地	10.8864
	马渡村	1060.4485
	盘村村	3850.2688
	奇石村	799.9329
	山前村	545.4408
	社主村	721.3106
寺前村	1575.7487	
续源村	4338.4134	
集体土地所有权 汇总		22028.4764
总计		22767.9582

（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。

农用地整治主要是通过恢复补充耕地、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，龙归镇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，仅涉及农地的经营权流转。因此，经整治后的耕地仅土地经营权发生变化，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、安置区建设。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，龙归镇实施宅基地腾退与安置区建设，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、建设用地增减挂钩等方式保障用地，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。

涉及权属争议的，需参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。涉及权属重叠的，实施前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。综上，本次龙归镇全域土地综合整治项目，暂不涉

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.功能分区划定

顺应整治区域的农业、生态格局与村落肌理，以龙归河、南水河、续源水生态修复和碧道建设为引领，通过全域土地整治和流域水生态环境重塑，发挥资源禀赋优势，推动沿岸耕地连片提质、村庄风貌优化提升和生态山林固碳增绿，加强低效耕地利用、增减挂钩、林相改造和森林步道建设等生态一体化建设，形成完整的山、水、林、田、园、村、镇空间格局，通过充分衔接上位国土空间总体规划，构建“四区一廊一带”的功能分区，探索“以水润田，以田促产，以产聚人”

的乡村振兴之路。

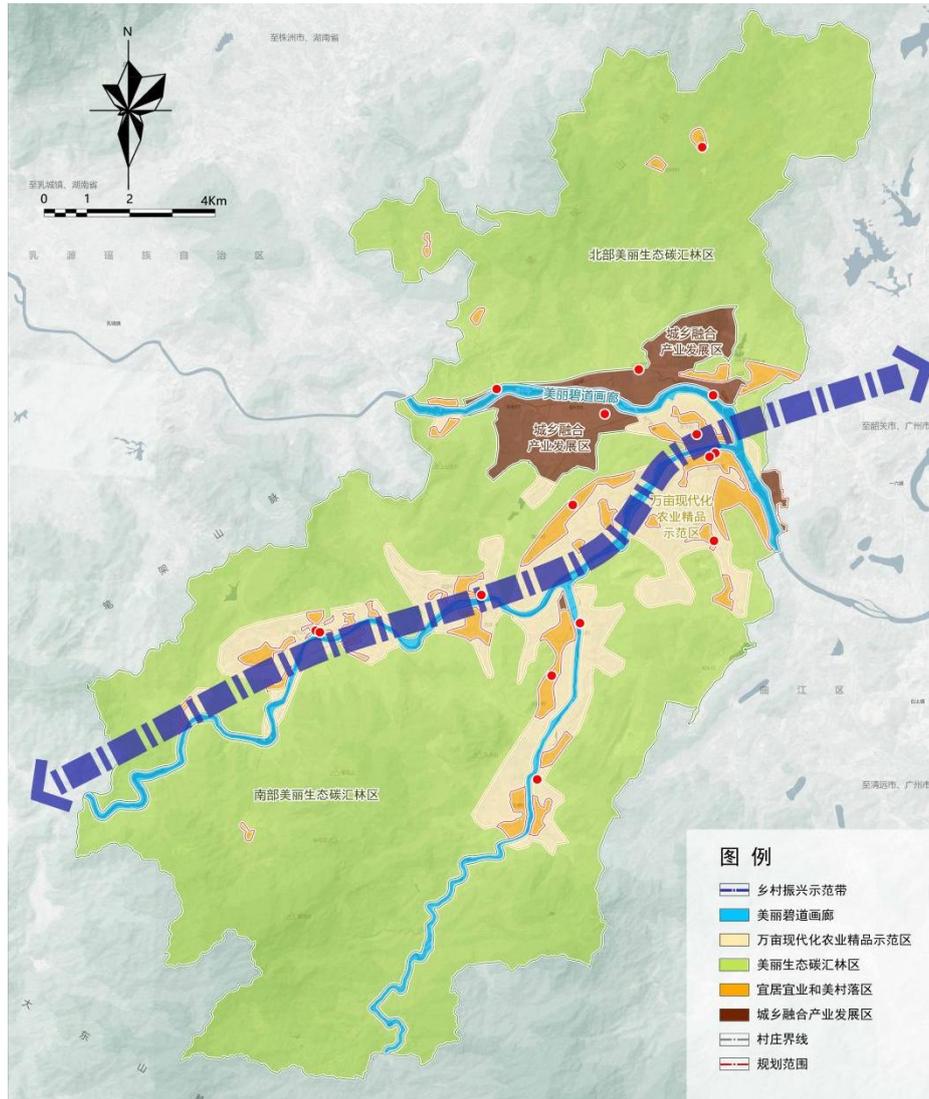


图 3-2 功能结构分区图

(1) 四区：城乡融合产业发展区、万亩现代化农业精品示范区、美丽生态碳汇林区、宜居宜业和美村落区

①城乡融合产业发展区

武江区城乡融合产业园规划面积为 755.0000 公顷。通过盘活产业发展空间，推动城乡融合产业园建设，壮大产业发展基础。通过新增道路建设，减少运输车辆途经镇区。通过

绿化厚植等手段，改善产业园区周边生态环境。

②万亩现代化农业精品示范区

分布在龙归河、续源水、南水河三条河流沿岸，包括冲下龙安、龙归坳头、山前奇石、凤田盘村四大农田连片区，总面积约 2260.0000 公顷。通过改善田间基础设施，推进农村土地流转，发展特色现代农业，配套建设研发区、加工区，建设农产品种植、深加工、检测、销售、冷链物流等公共服务平台，并结合田间老宅，推动集住宿、饮食、玩乐、农活体验等于一体的生态体验农业园建设，打造现代化农业精品示范区。

③美丽生态碳汇林区

包括南部的莲花山生态碳汇林区，和北部的笔架山生态碳汇林区，总面积约 33 万亩。通过优化森林结构，推动林相改造，提高森林质量，优化流域的山水生态系统，有效增强森林碳汇能力。未来将争取申请林业碳汇试点，将林业碳汇与旅游产业、林下经济相结合，通过开发具有碳汇功能的旅游项目，实现生态与经济的双赢。

④宜居宜业和美村落区

由整治区域内的农村居民点组成宜居宜业和美村落区，总面积约 4.47 平方公里（6700 亩）。通过推动人居环境整治、提升基础设施建设和公共服务水平、延续历史文脉，构建“错落有致”的岭南村庄形态，打造美丽宜居村庄典范。

（2）一廊：“南岭龙归”美丽碧道画廊

由龙归河、江湾水、南水河三条主要河流共同串联而成，总长度约为 60 公里。通过改善流域水生态环境，为沿岸农业灌溉做好水利支撑。通过增设沿河生态功能区、生态景观节点等措施，建成“水清岸绿、鱼翔浅底、水草丰美、白鹭成群”的优美风景带。

（3）一带：“龙归故里”乡村振兴示范带

从社主村委社主桥（国道 G323 线与 G240 线交汇处）起步，沿省道 S520 线延伸至龙归镇盘村，总长度 15 公里。开发以自然环境为吸引物的康养度假型、以生态景观为载体的城郊休闲型、以农事体验和观光采摘为主导的乡村体验型等乡村旅游产品，串珠成链打造美丽乡村精品旅游线路。

3.空间布局优化

（1）耕地和永久基本农田优化可行性分析

①总体情况及调整原则；龙归镇耕地破碎化问题较为突出，应按照数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更加集中、总体保持稳定等原则，合理确定调整地块并采取有效手段，优化耕地和永久基本农田布局，促进耕地连片保护。具体地，将遵循以下原则：

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。

布局更集中：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）》的工作要求，整治区域有现状耕地 2249.2632 公顷（33739 亩）。另外，龙归镇有永久基本农田 1917.9659 公顷，其中 5 亩以下的图斑 535 个，面积 71.1841 公顷（1068 亩），应对小、散、碎等不利于保护的永久基本农田进行调整，且调整后永久基本农田不减少。

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“质量有提升”的工作要求，统筹推进高标准农田建设、补充耕地、恢复耕地等项目，推动耕地集中连片整治，逐步解决耕地碎片化问题。整治后，整治区域内的耕地平均质量等别不得低于整治前的平均质量等别。

生态有改善：贯彻落实党中央、国务院关于加强和改进耕地保护的决策部署，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，因地制宜开展垦造水田、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。

②耕地布局优化：应用武江区龙归镇 2022 年度国土变更调查数据库同口径分析库（政务版）进行分析，以符合《广东省补充耕地项目管理办法》要求为前提，并优先在省划定的耕地集中整治区范围内选取面积较大或与现状耕地相邻

的地块。根据已印发的《广东省耕地保护专项规划(2021-2035年)》，韶关市划定市级耕地集中整治示范区 1 个、县级耕地集中整治示范区 11 个，涉及龙归镇的为武江区龙归镇凤田村耕地集中整治示范区。结合龙归镇耕地实际情况和村民意愿，本次实施方案优先推进龙安村、冲下村、凤田村等 5 个耕地集中整治区良田建设，形成布局集中连片、农田设施完善、生态良好、适合规模种植和现代农业生产的耕地集中整治区。

表 3-3 重点建设项目占用耕地情况表

项目名称	占用面积（公顷）	占用面积（亩）
韶贺高速	10.1931	152.90
武江区城乡融合产业园（留白用地）	57.3522	860.28
LED 智能透明显示屏、碲化镉光电 光伏玻璃生产基地项目	0.9889	14.83
龙归镇新农贸市场建设项目	2.9715	44.57
总计	71.5057	1072.58

经分析，龙归镇在整治区域内具有现状耕地 2249.2632 公顷，重点项目建设预计占用耕地 71.5057 公顷（1073 亩）。项目实施期间，通过开展补充耕地项目、恢复耕地项目，预计产生新增耕地 256.7460 公顷（3851 亩）（经核查新增耕地不涉及生态保护红线）。考虑项目占用耕地情况，整治后预计净新增耕地 185.2403 公顷（2778 亩），占全镇 2022 年现状耕地面积的 8.24%，且新增耕地不涉及占用生态保护红线，主要分布在耕地集中整治区范围内或与之相邻，有利于实现耕地数量不减少、质量有提高、生态有改善、布局更集

中的总体目标。

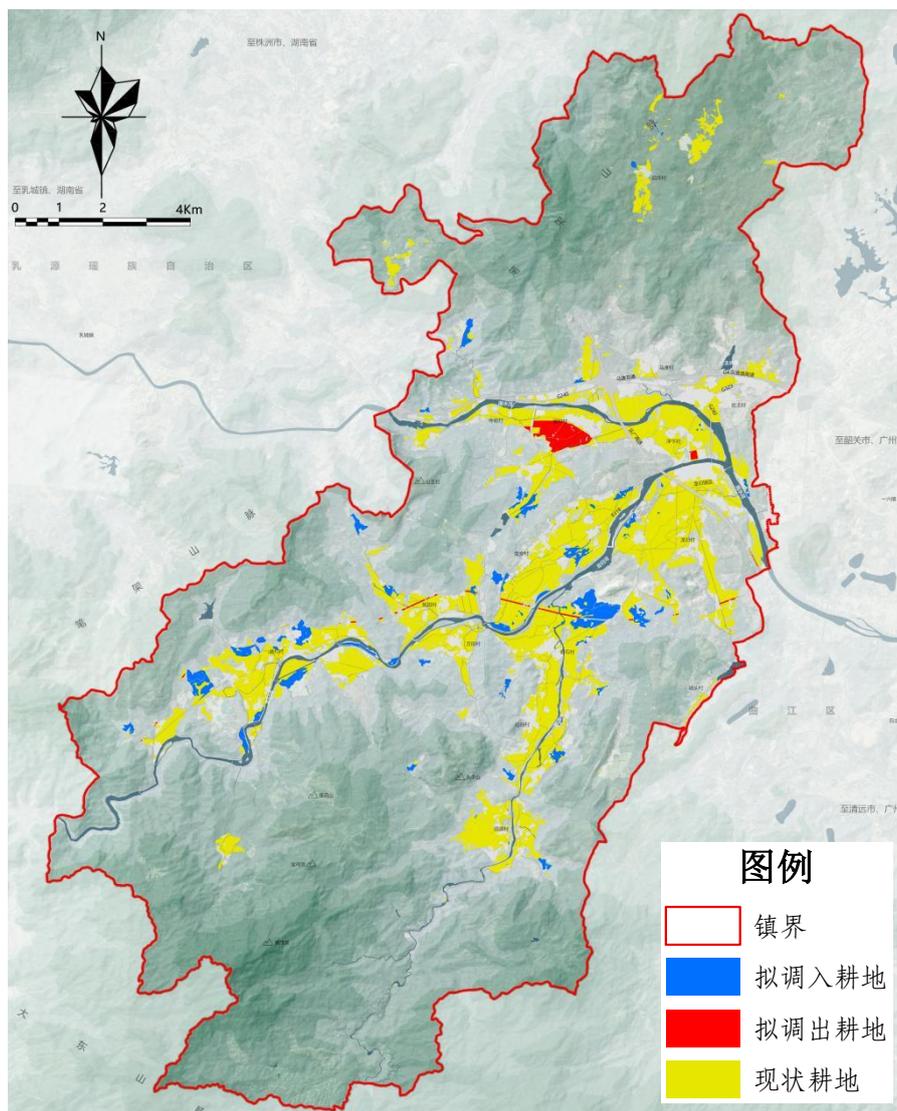


图 3-3 龙归镇耕地布局优化图

整治前耕地总面积为2249.2632公顷、耕地图斑数量1525个，单个图斑平均面积约1.4749公顷；经整治后，耕地总面积增至2506.0092公顷，图斑数量优化为1455个，单个图斑平均面积提升至约1.7223公顷，集中连片度提升比例高于10%。实施路径如下：

补充耕地：落实3个补充耕地项目建设，统一开展土地

平整、土壤改良、灌溉与排水设施修建等工程，完成后进行严格的验收，确保补充耕地的质量与数量符合标准，最后将补充的耕地纳入耕地保护范围，进行常态化的管护。

耕地集中整治区：划定5个耕地集中整治区，实施整治工程，包括拆除区域内的违法违规建筑、复垦零散的建设用地，对碎片化耕地进行土地平整，打通田间道路、完善灌溉系统，实现耕地的集中连片，同时同步开展土壤培肥、生态保护等工作，提升耕地的整体质量与利用效率。整治完成后，明确耕地的权属，落实管护主体，建立长效的监管机制，防止整治后的耕地再次被占用或碎片化。

高标准农田：开展高标准农田建设项目1个，按照《高标准农田建设通则》，建设完善的灌溉与排水系统、田间道路系统，实施土壤改良、农田防护与生态环境保护等工程，配套建设耕地质量监测点。完成建设后进行验收，之后落实后续的管护，明确管护责任主体，保障设施的正常运行，同时对高标准农田进行动态监测，定期开展耕地质量提升工作，稳定提升粮食产能。

③永久基本农田布局优化

首先，划定永久基本农田储备区。

通过全域土地综合整治恢复补充的耕地，在年度国土变更调查中变更为稳定耕地后，可纳入永久基本农田储备区。经初步踏勘，本方案优先选取容易开展恢复补充耕地措施，

并可与现状永久基本农田形成集中连片的地块作为划定永久基本农田储备区的工作对象。经分析，龙归镇通过恢复、补充耕地后，可划定永久基本农田储备区 235.3338 公顷，其中现状耕地面积 67.1022 公顷、现状非耕地（经过整治后将转化为耕地）面积 168.2315 公顷。经核查永久基本农田储备区范围内不存在规划新增建设用地，且划定后将与其他永久基本农田同步加强种植管护，落实保护责任。

表 3-4 永久基本农田储备区情况表

村庄	储备区中现状耕地面积（公顷）	储备区中现状非耕地面积（公顷）	面积（公顷）
坳头村	12.1093	4.0745	16.1838
冲下村	0.0000	0.0000	0.0000
方田村	0.0000	12.2529	12.2529
凤田村	0.0000	16.1025	16.1025
后坪村	0.0000	5.7701	5.7701
留村村	0.0000	13.2055	13.2055
龙安村	4.4542	34.9755	39.4298
龙归村	2.7837	15.9295	18.7132
马渡村	0.0000	4.8991	4.8991
盘村村	3.2330	25.2606	28.4936
奇石村	41.5208	8.5567	50.0775
山前村	1.3486	5.8706	7.2192
社主村	0.0000	0.0000	0.0000
寺前村	0.0000	9.5366	9.5366
续源村	1.6526	11.7975	13.4501
总计	67.1022	168.2315	235.3338

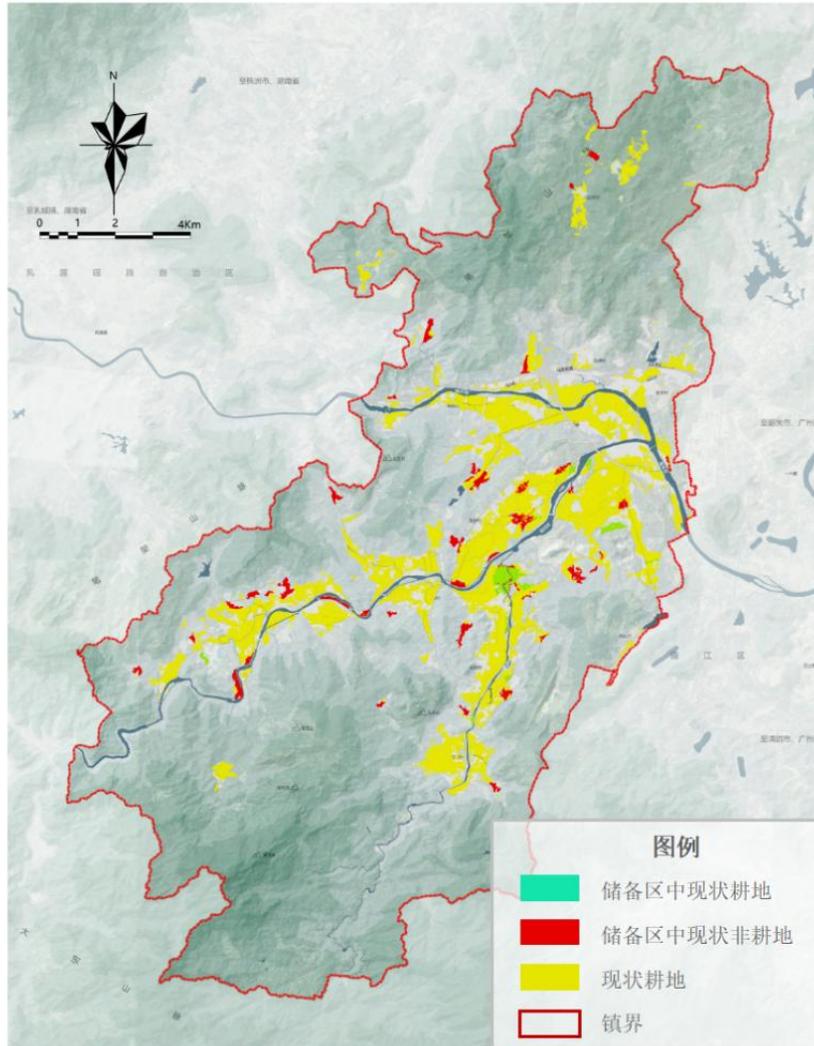


图 3-4 龙归镇永久基本农田储备区划定分布图

其次，统筹开展永久基本农田调出、调入。

经初步摸排，规划调出小、散、碎、不便于管护永久基本农田 33.4390 公顷。为保障全县永久基本农田数量不减少、质量不下降，拟规划在永久基本农田储备区中选取与现状永久基本农田连片地块 35.6161 公顷（534 亩）作为拟调入地块（比调出面积增加 5.73%），经核查补划地块不涉及生态保护红线和城镇开发边界，且平均质量等不低于拟调出永久基本农田质量。

根据广东省工作要求，龙归镇永久基本农田布局优化调整以单独编报的方式上报，实施方案中涉及的永久基本农田布局优化调整相关内容为阶段性方案，龙归镇永久基本农田布局优化调整方案以最终单独编报的成果为准。

表 3-5 永久基本农田调入调出情况表

类型	面积（公顷）
拟调出永久基本农田	33.4390
拟调入永久基本农田	35.6161
调入-调出	1.9317
增加或提升比例	5.73%

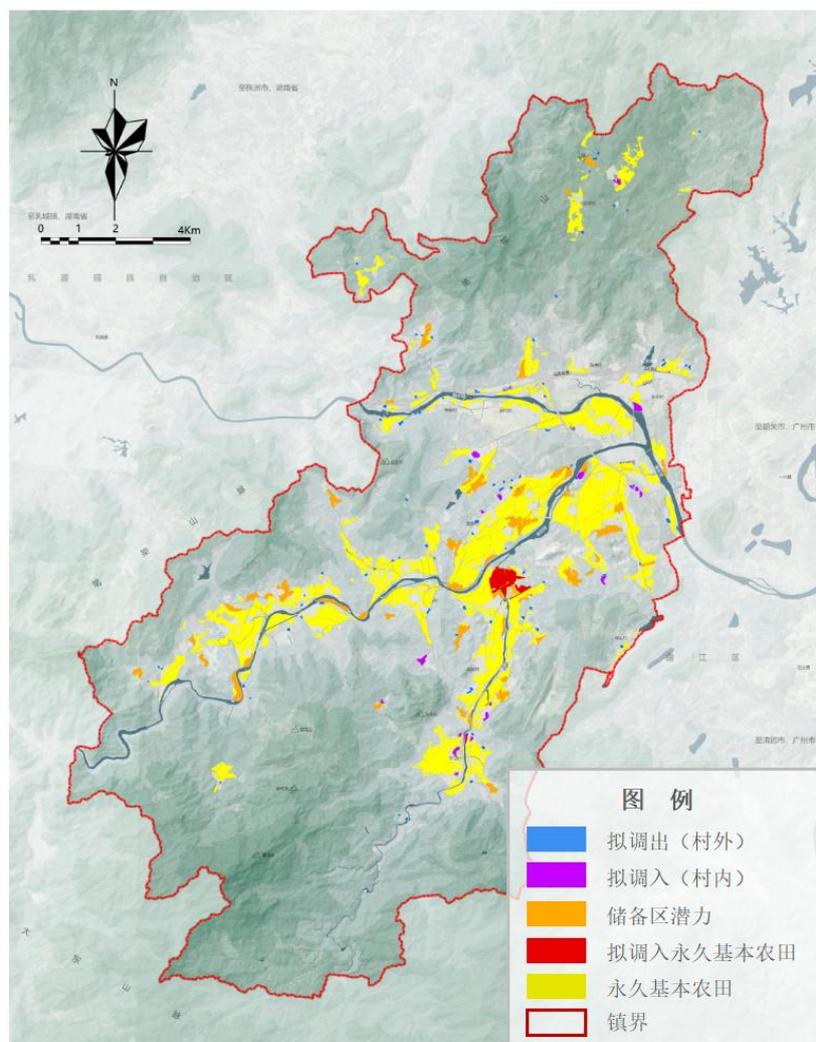


图 3-5 永久基本农田拟调出、拟调入地块分布图

（2）建设用地和城镇开发边界布局优化可行性分析

按照节约集约用地、高质高效发展的理念，武江区龙归镇在本次全域土地综合整治工作中，将结合武江区龙归镇重点产业平台建设和典型镇村重点项目落地等的需求，有序开展村庄存量未建设用地原址开发与规模腾挪、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，优化建设用地布局。

①建设用地布局优化调整

整治区域的建设用地布局规划以提高建设用地聚集性、落实产业用地布局为目标，结合武江区城乡融合产业园等重点发展平台和镇村重点项目落地需求，聚焦高质量发展、“集约节约”的发展理念。在实施建设用地布局优化中，有序开展建设用地增减挂钩、集中安置区建设、采矿用地复绿复垦工作，优化建设用地布局。初步摸排，通过在盘村、寺前、马渡村等 12 个村实施建设用地增减挂钩项目，可腾挪出建设用地规模和指标 39.4905 公顷（592 亩）；盘村村、续源村和龙安村集中安置区项目建设规模约 1.9376 公顷，其中位于村庄未使用建设用地规模（203）范围内 0.8998 公顷、现状地类为建设用地范围面积 0.1073 公顷，即需要建设用地规模 1.0381 公顷，建设用地指标 1.8306 公顷，两者均通过建设用地增减挂钩后盈余的规模和指标保障落实。

在产业导入项目方面，龙归镇新农贸市场建设项目、冲

下村乡村振兴车间项目等已通过镇级国土空间规划保障建设用地规模。通过进行城乡建设用地增减挂钩所产生的盈余指标，优先用于保障安置项目落地。

通过对石背山石场、盘村瓷土矿矿山、寺前村赤佬顶矿山等废弃矿山进行复绿复垦，可腾挪工矿建设用地规模79.4456公顷。经核查新增建设用地不涉及占用生态保护红线。

通过实施建设用地整理，可为龙归镇重点发展项目和各村庄乡村振兴产业项目落地提供空间保障，推动低效建设用地的腾退，着力解决用地指标不足、发展空间制约等问题，优化龙归建设用地空间结构，助力龙归高质量发展。最终实现整治区域到实施期限建设用地总量不增加，全力支持农村一、二、三产业融合发展，促进乡村振兴发展战略。经核实，产业导入子项目部分新增建设用地已在国土空间规划中落实相应建设用地，其余未落实部分承诺后续按规定落实。

②城镇开发边界布局优化调整

城镇开发边界调整原则：

①调入地块筛选原则：以龙归镇全域土地综合整治重点项目、龙归镇全域土地综合整治永久基本农田调整、相关部门上报城镇开发边界调入诉求为基础，按照以下五类原则对调入地块进行筛选，具体如下：一是对龙归镇近期亟需落地的重大产业平台应保尽保，例如武江区城乡融合产业园（留

白用地)。二是面积小于 200 平方米的地块,不纳入本次调入地块。《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》(粤自然资函〔2023〕630 号)(以下简称《通知》)明确超出边界外表面积在 200 平方米以下的,视同符合规划办理用地用海用岛审批手续。三是符合开发边界外准入情形的地块,不纳入本次调入地块。《通知》明确在城镇开发边界外布局,但符合《城镇开发边界外建设项目准入目录》且在县级总规数据库落实相应建设用地的情形,视同符合规划办理用地用海用岛审批手续。四是远离城镇开发边界的零碎图斑,因优化后难以实现城镇开发边界的聚集连片,不纳入本次调入地块。五是涉及占用永久基本农田,非龙归镇亟需落地产业项目的,不纳入本次调入地块。

②调出地块选取原则:一是梳理位于城镇开发边界内、符合调出城镇开发边界条件的整治项目范围,优先作为调出潜力地块,保障重点产业地块调入城镇开发边界诉求;二是选取城镇开发边界内近期无建设计划或难以开发利用、未批准为建设用地的区域作为调出区域,作为预调出地块,为后续编制城镇开发边界局部优化方案奠定基础。具体筛选原则主要是:筛选规划非建设用地,包括耕地、园地、林地、草地、湿地、陆地水域等;尚未开发建设的规划区域基础设施用地及其他建设用地;公园绿地、防护绿地等;位于城镇开

发边界边缘，扣除现状建设用地及已批用地后，剩余的边角地、零散地块等难以开发利用的区域。

结合《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）等相关文件要求，龙归镇将单独编制详细的城镇开发边界调整方案，方案内容包括项目概况、调整前情况、调整的必要性合理性可行性论证、调整地块情况说明、拟调入及调出地块情况说明等，具体调整情况以单独编制城镇开发边界调整方案为准，后续将按照有关规定程序编制、报批。

（3）生态空间布局优化可行性分析

龙归镇西北是以大东山脉为主的韶关北部生态屏障、生态融合发展区，以保护和修复生态环境、提供生态产品为首要任务。龙归镇整体生态空间形态呈现出“五岭汇三水，三水涵林田，八分林、一分田”的生态资源空间格局。

整治区域内大力推动小流域生态保护治理，推进美丽乡村建设。此外，本次全域土地综合整治项目不涉及生态保护红线调整。通过开展石下山、石背山石场、盘村瓷土矿矿山、寺前村赤老顶矿山、煤矸石堆点修复等矿山生态修复复绿工程，预计可修复废弃矿山面积 95.4546 公顷，整治前后林地净增加面积 14.2000 公顷，满足整治前后林地面积不减少的任务要求。区域内着力推进龙归河、南水河、续源水水环境综合整治，进行水环境整治 8.823 千米，通过实施“增加原水、

控制污水、生态活水、下游拦水”等工程，从源头上解决流域的生态环境问题，为河道两侧水田垦造、农业灌溉用水做好水利支撑，全面落实“河长制”。从宏观角度，可以优化龙归镇国土空间生态安全格局，强化生态廊道之间的相互联系，巩固生态基础网络，优化生态景观和生态要素；从微观角度，可调节河流水质，巩固岸堤，消除水利安全隐患，依托水域、岸边带及周边陆域绿地、农田、山林等构成水清岸绿、鱼翔浅底的自然生态廊道，传承乡风文明，整体风貌得以提升。

（三）整治可行性分析

1.农用地整治潜力分析

农用地整治潜力，主要指通过对农用地内部的用途调整与布局优化，在提高耕地质量、增加有效耕地面积、提升耕地产出效益等方面的潜力。

（1）现状类型及分布情况

根据武江区龙归镇 2022 年度国土变更调查数据库同口径分析库（政务版），全镇农用地面积 20930.2087 公顷，占土地总面积的 93.61%。其中，耕地 2249.2632 公顷，占农用地的 10.75%，主要集中在龙归村、马渡村、社主村、龙安村等区域；园地 579.7507 公顷，占农用地的 2.77%；林地 17560.2875 公顷，占农用地的 83.90%；交通运输用地 56.2493 公顷，占农用地的 0.27%；水域及水利设施用地 358.4167 公顷，占农用地的 1.71%；其他土地 95.8688 公顷，占农用地

的 0.46%。

表 3-6 龙归镇现状农用地面积统计表

三大地类	地类代码	地类名称	面积 (公顷)	比例 (%)	
农用地	101	水田	1956.2217	9.35	
	102	水浇地	131.6647	0.63	
	103	旱地	161.3768	0.77	
	201	果园	501.2692	2.39	
	202	茶园	2.9592	0.01	
	204	其他园地	75.5223	0.36	
	301	乔木林地	14736.6052	70.41	
	302	竹林地	1453.275	6.94	
	305	灌木林地	100.2563	0.48	
	307	其他林地	1270.151	6.07	
	1006	农村道路	56.2444	0.27	
	1103	水库水面	28.7862	0.14	
	1104	坑塘水面	294.9707	1.41	
	1107	沟渠	34.6598	0.17	
	1202	设施农用地	95.8688	0.46	
	1203	田坎	30.3774	0.15	
	合计			20930.2087	100.00

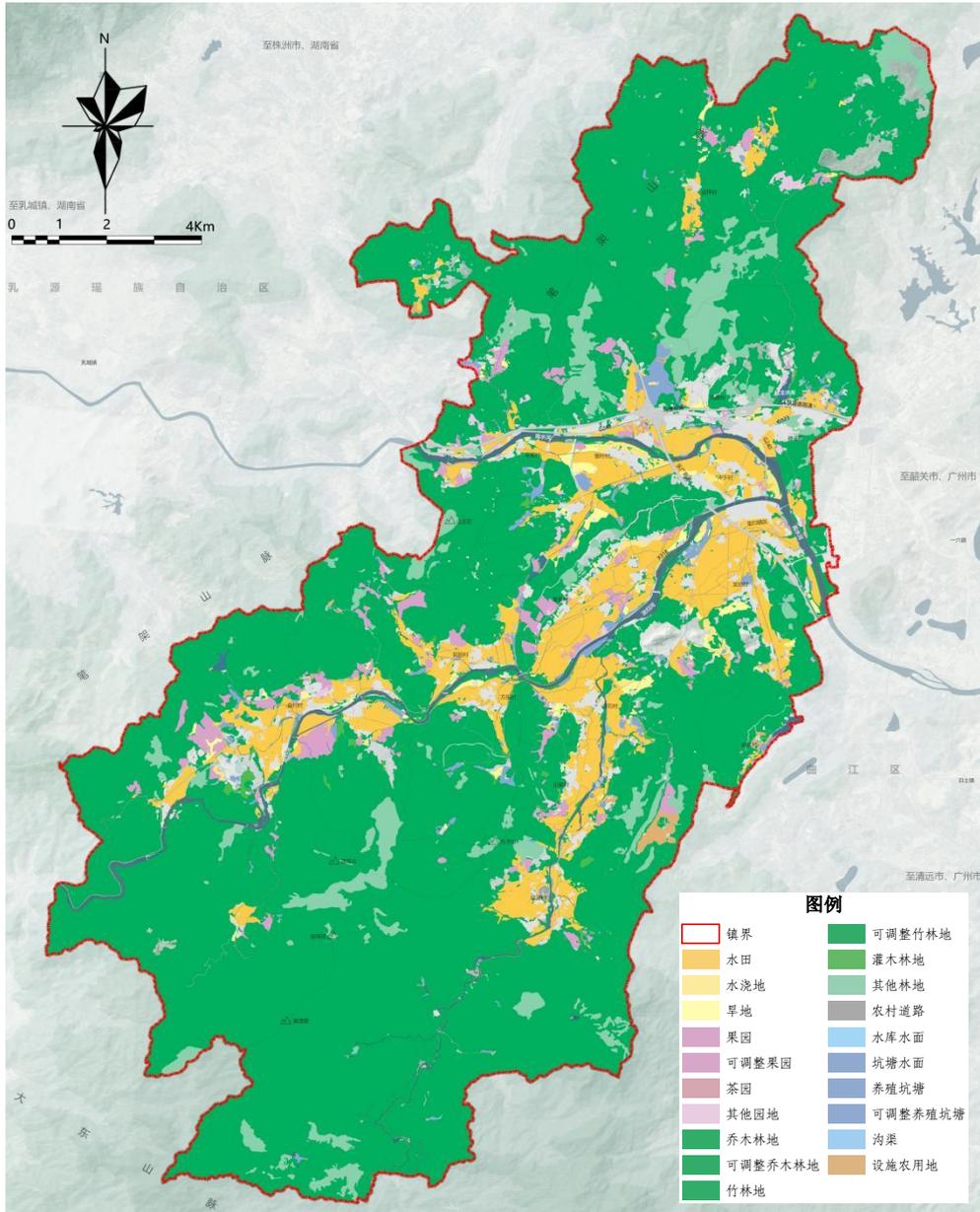


图 3-6 龙归镇现状农用地分布图

(2) 补充耕地潜力

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）等相关规定，补充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

选地块应纳入全省垦造水田后备资源库；

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

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，结合实地调研，得到补充耕地潜力面积为 505.9038 公顷，主要分布在后坪村、盘村村、方田村、凤田村等，详见下表。



图 3-7 龙归镇补充耕地潜力调研图

表 3-7 龙归镇补充耕地潜力表

序号	行政村	补充耕地潜力面积（公顷）	地类来源
1	坳头村	3.4733	果园、茶园、可调整果园、可调整茶园、可调整其他林地、其他草地等
2	冲下村	1.4482	
3	方田村	57.0502	
4	凤田村	40.4287	
5	后坪村	135.5863	
6	留村村	6.8761	
7	龙安村	35.354	
8	龙归村	44.211	
9	马渡村	19.9741	
10	盘村村	61.9684	
11	奇石村	30.6345	
12	山前村	12.4438	
13	社主村	10.5597	

序号	行政村	补充耕地潜力面积（公顷）	地类来源
14	寺前村	24.9436	
15	续源村	20.9519	
总计		505.9038	—

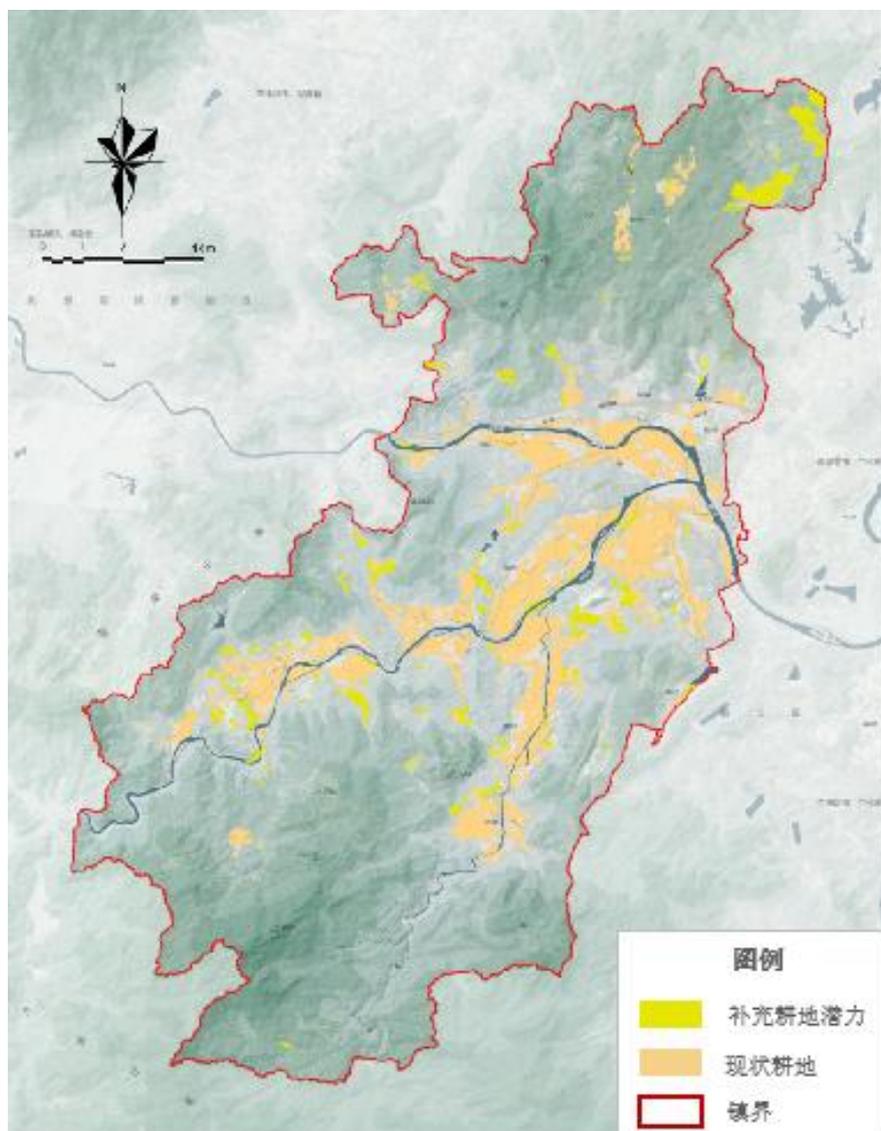


图 3-8 龙归镇补充耕地潜力分布图

（3）高标准农田建设潜力

以整治区域2022年度国土变更调查现状耕地为基础，选取永久基本农田范围内耕地的规模、质量、连片性三个指标，结合龙归镇历年高标准农田建设情况，计算需要形成的集中

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永久基本农田图斑，结合实地调研情况，确定全镇高标准农田建设潜力为1046.6324公顷。



3-9 龙归镇高标准农田建设潜力地块调研图

表 3-8 龙归镇高标准农田建设潜力

序号	行政村	面积（公顷）	地类来源
1	坳头村	151.6118	未实施高标准农田建设的部分耕地
2	冲下村	21.3499	
3	方田村	191.115	
4	凤田村	110.9114	
5	后坪村	53.692	
6	留村村	11.6584	
7	龙安村	3.9438	
8	龙归村	43.0011	
9	马渡村	3.7078	
10	盘村村	29.8506	
11	奇石村	114.3603	
12	山前村	99.8543	
13	社主村	28.0312	
14	寺前村	24.7933	
15	续源村	158.7515	
总计		1046.6324	—

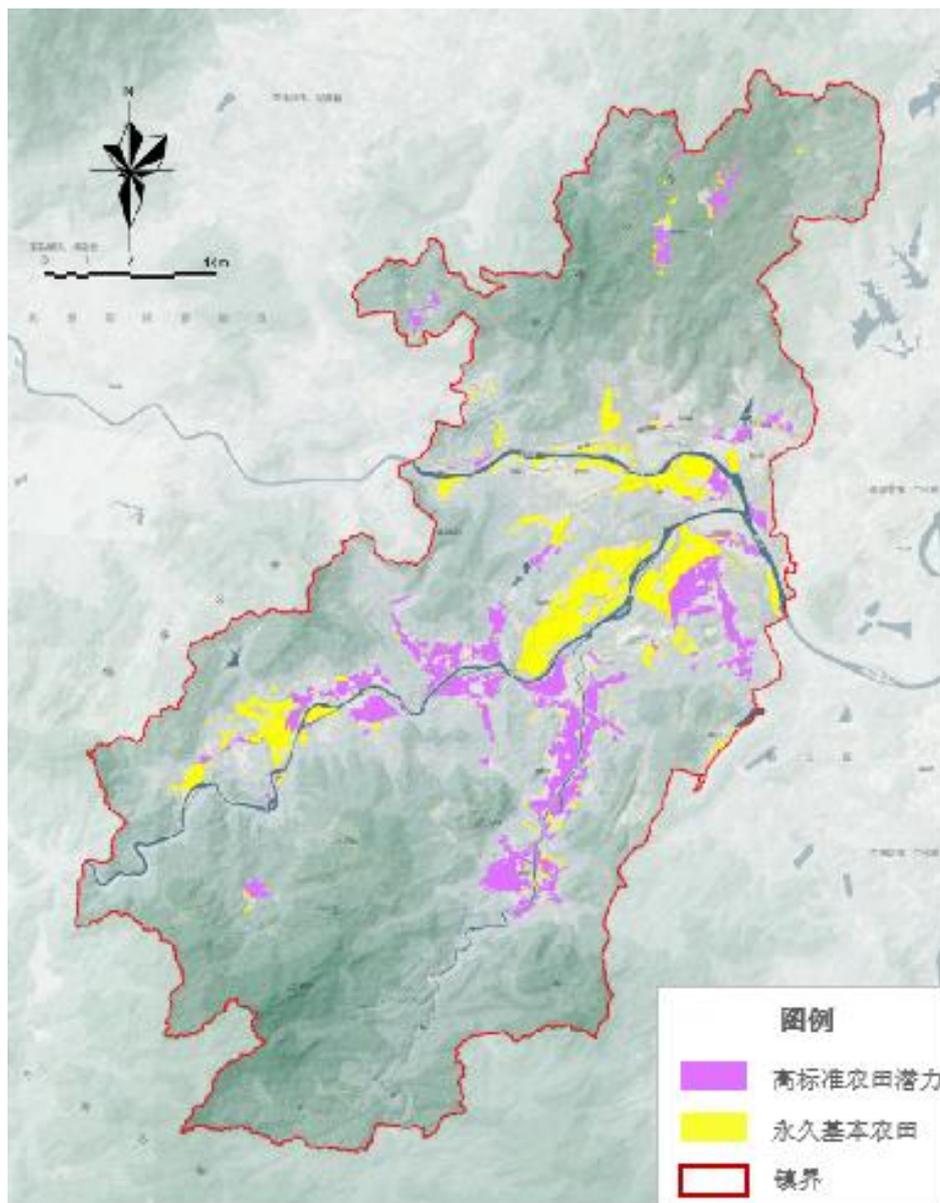


图 3-10 高标准农田建设潜力分布图

(4) 划定耕地集中整治区

按照集中连片的原则构建耕地集中整治区，引导新增耕地、恢复水田、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。

划定过程以 2022 年国土变更调查数据为基础，首先，

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，结合二调为耕地的现状为非耕农用地地块、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 15 度地块、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，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的区域。最后，按照距离不超过 50 米进行图斑聚合，选择形成的整体面积超过 50 亩的图斑地块（在耕地特别零散的地区放宽选择 15 亩以上地块），进一步结合现状及影像进行筛选并修正边界，划定耕地集中整治项目区。分布较为聚合的多个耕地集中整治项目区，形成耕地集中整治片区。

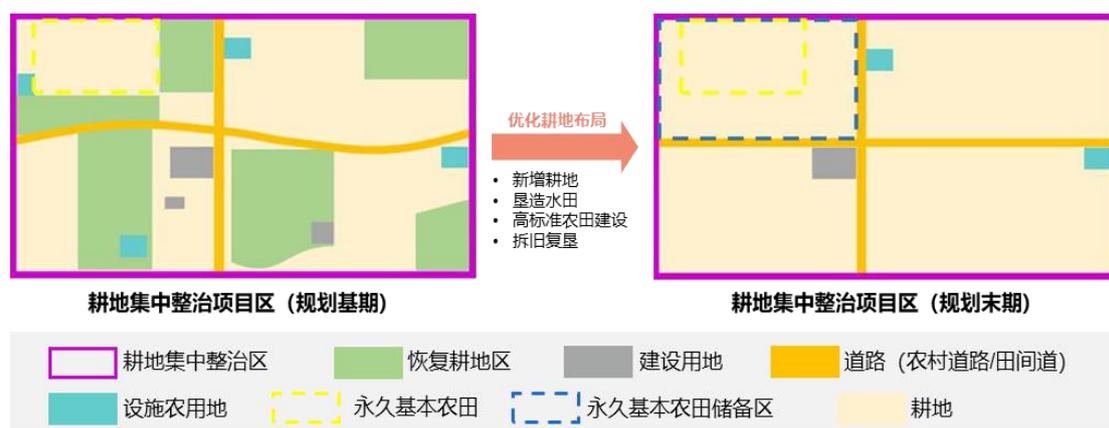


图 3-11 耕地集中整治区规划基期与末期空间关系示意图

最终打造耕地集中整治片区 5 片，主要分布在龙安-冲下村、龙归-坳头村、奇石-山前-续源村、方田村和盘村-凤田村

等。其中，可实施的耕地集中整治项目区 8 个，面积共 2259.6187 公顷（3.39 万亩）。

表 3-9 耕地集中整治片区情况表

序号	耕地集中整治片区	项目区（个）	面积（公顷）
1	方田村片区	1	204.5773
2	盘村-凤田村片区	2	408.9882
3	奇石-山前-续源村片区	2	737.6329
4	龙安-冲下村片区	2	495.1453
5	龙归-坳头村片区	1	413.2750
总计		8	2259.6187

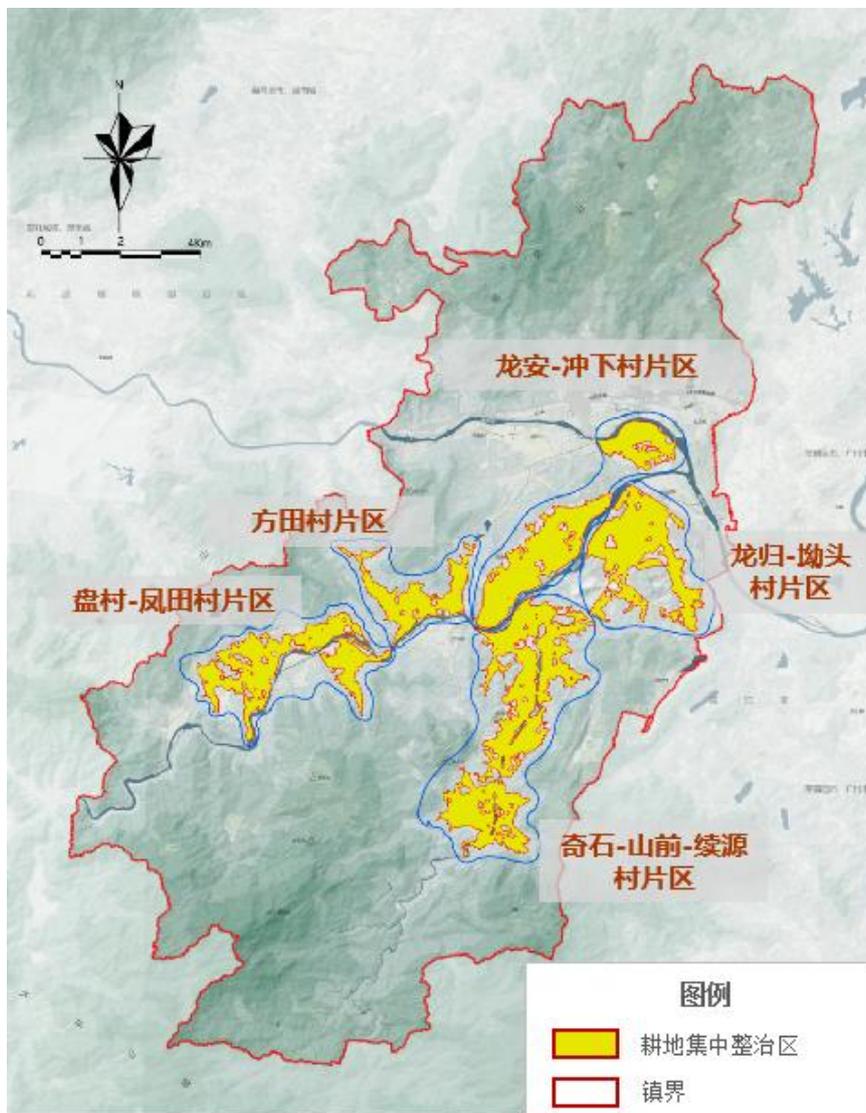


图 3-12 耕地集中整治区分布图

2.建设用地整理潜力分析

建设用地整理潜力主要为农村建设用地整治（增减挂钩等）潜力、城镇工矿建设用地整理潜力和村庄可使用存量建设用地规模潜力（203）三类，其中农村建设用地整治（增减挂钩等）潜力、城镇工矿建设用地整理潜力既能为龙归镇提供建设用地规模，也能提供建设用地指标，但村庄（203）可使用存量建设用地规模潜力的现状类型是非建设用地，只腾挪出建设用地规模。

（1）建设用地现状及分布情况

龙归镇现状建设用地 1103.6642 公顷，占龙归镇土地总面积的 4.85%。其中，村庄用地面积占比最大，为 541.8270 公顷，占现状建设用地的 49.09%。其次是公路用地、采矿用地，其中公路用地面积 241.7314 公顷，占比 21.90%，采矿用地面积 167.2663 公顷，占比 15.16%。

表 3-10 建设用地现状地类统计表

三大地类	地类代码	地类名称	面积（公顷）	比例（%）
建设用地	1003	公路用地	241.7314	21.90
	1009	管道运输用地	0.0672	0.01
	1109	水工建筑用地	27.7408	2.51
	201	城市	13.9988	1.27
	202	建制镇	102.0922	9.25
	203	村庄	541.827	49.09
	203A	村庄独立工业用地	2.5783	0.23
	204	盐田及采矿用地	167.2663	15.16
	205	风景名胜及特殊用地	6.3622	0.58
		合计	1103.6642	100.00

（2）建设用地增减挂钩潜力

根据《广东省人民政府关于实施广东省全面推进拆旧复垦促进美丽乡村建设工作方案（试行）的补充通知》《自然资源部关于改革建设用地增减挂钩管理方式的通知》等现行政策，增减挂钩所选地块需为国土空间总体规划不在城镇开发边界内的现状农村建设用地（包含实地是村庄的风景区及特殊用地），但是存在以下情况的禁止进行整治：（1）已核定公布为文物保护单位和一般不可移动文物的古遗址、古墓葬、古建筑、近现代重要史迹和代表性建筑、传统风貌建筑、具有保护价值的建（构）筑物和建筑群，以及历史文化名镇名村、历史风貌区、传统村落或者地名文化遗产保护范围内的建筑；（2）权利依法受到限制、已签订买卖合同、正在办理转移登记的房屋；（3）权属有争议的房屋；（4）列入已公告的拟征地拆迁范围内的土地；（5）其他不宜拆旧和复垦的情形。

（1）潜力评价方法

建设用地增减挂钩潜力采用理论分析与实地调查相结合、定性分析和定量分析相结合的研究方法，根据2022年度国土变更调查数据库同口径分析库数据（政务版）、农村地籍调查成果和坡度图等数据，以行政村为单元，分析农村建设用地整理潜力。

具体分析步骤：

步骤一：提取2022年度国土变更调查数据（村庄）图斑，叠加坡度，筛选坡度大于等于25度且远离集中居住区的范围。

步骤二：剔除目前已实施的“三旧”改造范围、拆旧复垦（增减挂钩）范围、以及重大项目范围，叠加农村地籍调查为闲置房屋数据，最后筛选面积大于等于400平方米，得出龙归镇建设用地增减挂钩潜力。

（2）潜力评价结果

根据以上原则，优先筛选出可拆旧的现状农村建设用地，再通过遥感影像图及地形测绘剔除村民集中居住等明显不是废弃或闲置的房屋，结合实地调研踏勘，得出全镇建设用地增减挂钩潜力为39.4905公顷，具体详见下表。



图 3-13 龙归镇建设用地增减挂钩潜力调研图

表 3-11 龙归镇建设用地增减挂钩潜力分析表

序号	行政村	建设用地增减挂钩潜力(公顷)	比例(%)
1	龙安村	2.3670	5.99
2	冲下村	2.2760	5.76
3	凤田村	0.9051	2.29
4	后坪村	2.6434	6.69
5	龙归村	5.0764	12.86
6	马渡村	3.2733	8.29
7	盘村村	5.9432	15.05
8	奇石村	2.2197	5.62
9	社主村	3.3341	8.44
10	寺前村	3.6829	9.33
11	续源村	5.8779	14.88
12	坳头村	1.8915	4.79
总计		39.4905	100.00%

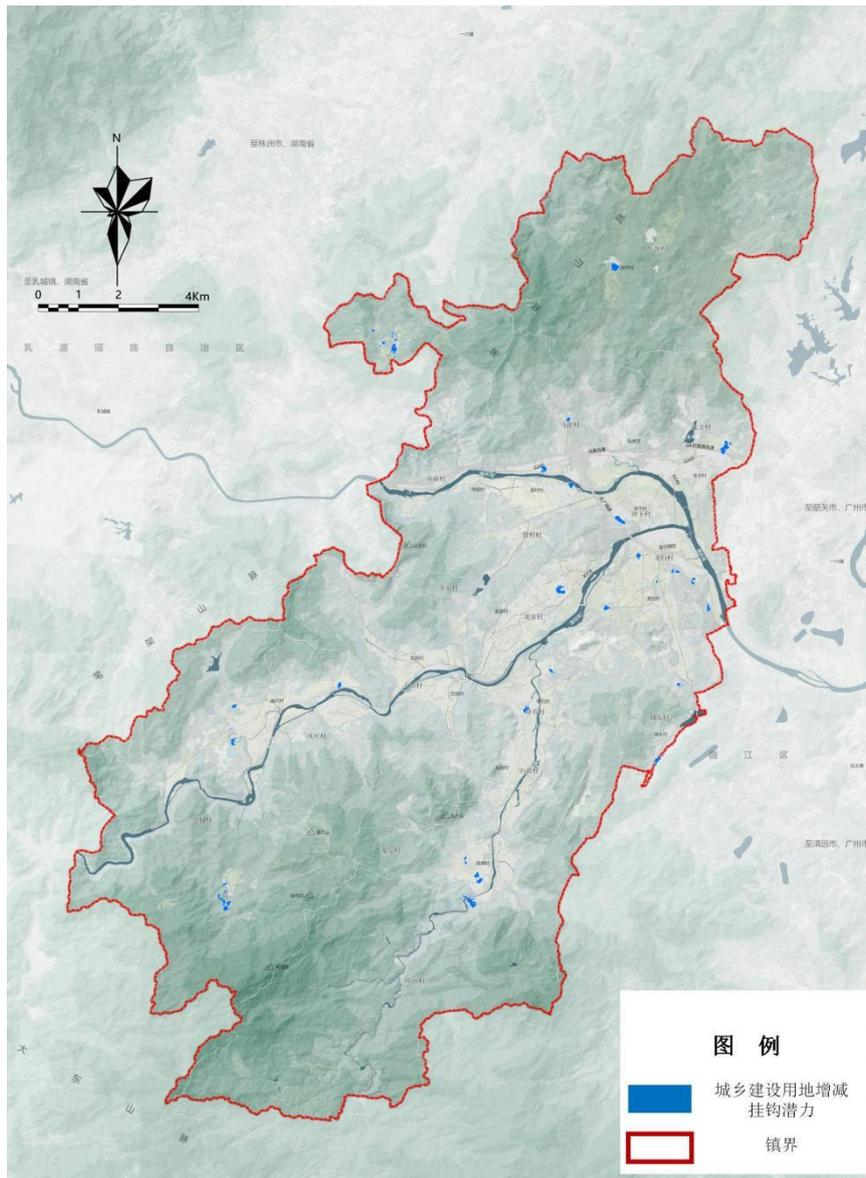


图 3-14 龙归镇农村建设用地整治潜力分析图

3. 乡村生态保护修复潜力分析

(1) 矿山修复潜力

龙归镇境内约有 5 处矿山，具有丰富的矿产资源，镇内长时间、高强度、大面积的开采，对龙归镇的经济的发展作出了巨大的贡献，但也对区域的环境造成破坏。长期的露天开采破坏了原来稳定的土壤和植被，对地形地貌、地质构造、

生态环境造成了较大影响，亟须对矿山进行环境治理。针对这些问题，以一矿一策、一矿一方案、一矿一台账的原则，对龙归镇龙韶石场、盘村瓷土矿、寺前村赤老顶等矿点进行矿山生态环境修复治理，通过采取边坡整形、给排水工程、采坑回填、复绿工程等生态修复的治理措施。因地制宜，修复裸露区域。在土地复垦的基础上，导入生态产业，如农林业、养殖业、旅游业等，提高综合利用率。消除地质灾害隐患，选择地方优势乔灌木和地被植物，建立稳定的植物群落，恢复矿区完整连续的生态系统，将昔日的废弃矿山变回美丽青山。

（2）水环境整治潜力

龙归镇境内有续源、江湾、乳源 3 条主要河流，水资源丰富，各河流长约 45 千米，由西向南注入北江，其中续源河两岸基本为天然河岸，部分河段存在淤积堵塞、高秆植物等侵占河道现象，致使河宽变窄，排洪能力减弱，排水不畅；且河段岸坡冲刷严重、稳定性差，自然性遭到不同程度破坏，景观性较差。通过实施修建堤防、护岸及清障疏浚等措施，从根本上保障水源安全，改善水土流失情况，确保北江、武江、南水河水质稳定向好、秀水长清，实现“河畅水清、岸绿景美”的水生态环境。

4.风貌提升及历史文化保护潜力分析

乡村风貌提升是乡村振兴的主战场，是综合整治试点工

作的重要着力点，需要提升至乡村振兴战略、促进农业农村现代化的发展高度，龙归镇目前村落形态主要呈点状分布，大部分村庄基础设施老旧、公服设施不够完善、村容村貌有待提升，村内环境卫生、风貌秩序、基础设施、房屋安全、公共安全等长效常态管护机制都有待进一步完善，在整治期内加强镇内人居环境整治，通过实施三线改造、广场新建、基础设施完善和农房外立面风貌提升及污水处理厂提质增效等工程，涌现一批农村人居环境整治示范村、优秀村庄和美丽庭院；同时加快完善农村卫生保洁长效运营机制，启动农村人居环境综合治理项目实施，全力推进村庄保洁、道路管护、河道管护、公厕保洁等工作常态化市场化。在历史文化保护方面，镇域内有不可移动文物 78 处，除文武阁塔、陈荣机将军夫妇合葬墓为市级文物保护单位，其余尚未核定为文物保护单位。结合历史资源现状和资金情况，将优先开展镇域内革命老区和红色遗址的活化利用工作。

（四）产业导入可行性分析

通过实施龙归镇全域土地综合整治可促进生产要素在城乡区域循环流动，通过乡村振兴产业、生态旅游产业、农文旅产业等项目的建设，可加速项目区内产业提质增效及产业结构调整升级。通过合理策划产业导入类项目，优化子项目区设置，针对与农用地整治、建设用地整理、生态保护修复等相关的产业导入类项目，充分结合农用地整

治、建设用地整理、生态保护修复工作实施，同步进行产业导入。如冲下村“白庙洲”文旅项目和冲下村乡村振兴车间项目，在存量建设用地整理的基础上，结合镇内丰富的农业资源和生态资源，积极打造休闲农业、生态旅游产业、康养度假产业，促进产业融合发展。针对其他类型的产业导入项目，重点结合乡村振兴引领一二三产融合发展，带动农文旅等产业振兴。

1.农业产业导入

龙归镇耕地破碎化、适度规模化程度低的问题，一定程度上降低了农作物产量和农户收入，加剧了耕地萎缩，耕地边缘化加剧。同时不利于农田水利、机耕道等农业生产设施的规划建设，导致农业生产效率降低，阻碍农业规模化生产，农业产值低，严重制约了可持续的耕地利用。通过开展高标准农田建设和耕地集中整治区建设，整合原有耕地和周边园地、可调整园地、草地等地块进行集中连片整治，以提升粮食产能为首要目标，突出抓好耕地保护、地力提升和高效节水灌溉，有利于推进耕地集约化和规模化经营，加快发展都市农业；通过在集中整治区中开展补充耕地、恢复耕地项目，产生的耕地指标，能够优先保证武江区城乡融合产业园的占补需求，保证产业园发展需要。

2.工业产业导入

作为武江区三大产业园之一、“双区”制造业创新发展

重要承载地的武江区城乡融合产业园，仍有部分区域未纳入城镇开发边界内，制约了龙归镇及武江区的产业导入与聚集发展。通过进行城镇开发边界的局部优化，根据城镇开发边界调整原则，摸排调出地块潜力，优先保证武江区城乡融合产业园规模落实。同时，通过对整治区域范围内续源村、龙安村、龙归村等 12 个行政村的空心村和空置宅基地进行城乡建设用地增减挂钩，腾挪建设用地指标优先用于居民点安置项目，从落规划、腾空间、增耕地、导产业等方面，为现代化产业体系建设提供强力要素保障。

（五）风险评估及应对

1.用地风险

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

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

2.行政风险

风险：全域土地综合整治项目涉及生态修复、乡村风

貌提升、基础设施建设等多种项目，涉及面广，容易在项目实施上产生违法占地、违法建设、职能划分不清、资金使用不当及效率较低等违背政策规定的情况。

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

应对：统一资金平台，做好使用计划。谋划统一的土地综合整治资金平台，系统性、综合性管理好新农村建设资金，发挥综合效应。分年度做好龙归镇全域土地整治项目资金的实施计划安排，在项目策划阶段，做实做细投资估算和资金

来源分析，落实好资金保障制度，化解经济风险。

4.民意风险

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

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

5.生态安全风险

风险：在全域土地综合整治的过程中，尽管各种基础设施的建设有助于提升区域的发展和生活质量，然而这些建设也带来了一些潜在问题。其中一个主要问题是自然生态景观向人工化方向的演变，可能导致生态景观的破碎化和非连续

性，这会对生态系统的功能和生物多样性产生负面影响，生态平衡受到破坏。同时，项目的建设过程中不可避免地会引发环境污染问题，如废水、废气、废油、扬尘、弃渣和噪声等。这些污染物会暂时性地影响周围的生态环境，导致土壤、水体和大气的污染，破坏当地生态系统的健康。

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

四、整治目标

（一）整治目标任务

1.整体目标

针对龙归镇当前存在的各类空间冲突问题，同时承接武江区“十四五”时期经济社会发展的目标对龙归镇的要求，按照“全域规划、整体设计、综合治理”的思路，充分发挥龙归镇的资源禀赋优势，通过科学腾挪空间推动布局优化，整体推进农用地整治、建设用地整理、乡村生态保护修复、乡村风貌提升及历史文化保护、产业导入、公共服务与基础设施建设，优化生产、生活、生态空间格局，促进耕地保护和土地节约集约利用，重点保障武江区城乡融合产业园发展，推动扩园修编工作，加快园区建成运营。推动城乡融合取得进一步成效，城乡要素高效流动，将龙归镇建设成韶关市城乡融合、全域土整双标杆示范镇。

到2025年底，累计投资约28162.79万元，计划实施农用地整治规模202.6142公顷，预计新增耕地规模91.9161公顷，建成一个“千亩方”耕地集中整治区，完成乡村生态保护修复规模35.7632公顷，整治后林地面积不减少，山水林田湖草路村全要素、全周期、全链条整治取得显著成效。

到2027年底，累计投资约164772.10万元，计划实施整理农用地规模1104.4486公顷，建成1个“百亩方”耕地集中整治区，3个“千亩方”耕地集中整治区，建设用地整理规模

41.5060公顷，完成增减挂钩（增减挂钩）39.4905公顷，龙归镇二产集中加工区、龙归镇（社主）物流园、龙归镇（马渡）融合产业园项目投入生产。全镇亿元GDP消耗建设用地面积达到68.6388公顷（期初为91.5904公顷），单位地区生产总值建设用地使用面积下降25.06%。

2.绩效目标

按照“一年打基础，两年见成效，三年新面貌”的工作目标要求，整体谋划、分类实施，以村社为基本实施单元，以城乡建设资源集约配置和农用地规模化流转经营为重点，灵活运用政策工具整体推进农用地整治、村庄整治、城镇低效用地再开发、生态保护修复、历史文化资源保护，形成良田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美、城乡融合、区域平衡的高质量发展新格局。

（1）良田比较集中：打造一批集中连片的高标准农田

严格落实耕地和永久基本农田保护，以推动良田成片集聚，提升耕地整体质量为重点，落实耕地占补平衡，坚持“以补定占”，在龙安村、龙归村、山前村、奇石村等村适宜区域开展补充耕地、恢复耕地或提质改造，建成一批“百亩方、千亩方”集中连片耕地。本项目预计共打造5片集中整治片区，通过土地整理、土地改良等措施，预计新增耕地256.7460公顷，计划建成耕地集中整治区“千亩方”耕地集中整治区5个（分别为龙安村“千亩方”、冲下村“千亩方”、凤田村“百亩方”、

续源村“千亩方”和龙归、坳头村“千亩方”），并按“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以及位于生态保护红线、城镇开发边界范围内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，同步持续在方田村、凤田村推进高标准农田改造提升建设 266.7833 公顷，逐步把永久基本农田全部建成高标准农田，重点改善整治区域内水利灌溉设施和机耕道路，通过土地出租、托管、入股等形式，规模化流转整合细碎化的农村土地，实现“小田变大田”改造，形成规模化经营、专业化管理的农业现代化生产方式。具体地：

到 2025 年底，建成 1 个“千亩方”耕地集中整治区，总体预计新增耕地 91.9161 公顷；相较于 2024 年，实现耕地集中连片度提升 2.5%以上。

到 2026 年底，完成高标准农田改造提升 266.7823 公顷，建成 1 个“百亩方”耕地集中整治区，预计新增耕地 164.8334 公顷，相较于 2024 年，实现耕地集中连片度提升 5%以上。

到 2027 年底，建成 3 个“千亩方”耕地集中整治区，相较于 2024 年，实现耕地集中连片度提升 10%以上，实现农业用地结构优化升级，农业生产与效益大幅提高，粮食安全有保障，农民增收、农村社会经济良好稳定发展。

（2）村庄布局优化：推进村庄用地整合，减少村庄低效用地

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，综合应用城乡建设用地增减挂钩等方式，有序开展村庄低效建设用地治理，引导闲置宅基地和空心村腾退，促进人口与农村居民点逐步向中心村聚集，改善农村居住环境，建设一批具有岭南特色的美丽乡村。本项目通过探索宅基地有偿退出工作，拟实施城乡建设用地增减挂钩项目 12 个，涉及龙安村、冲下村、凤田村等 12 个行政村，总规模达 39.4905 公顷；推进村庄集中安置区建设（韶关市武江区龙归镇水岸项目）0.4774 公顷，主要为新建住宅及商业配套工程。具体地：

2025 年，实施韶关市武江区龙归镇水岸项目 0.4774 公顷，建设两栋住宅楼（容纳 104 户，单套建筑面积约为 80 m²）和一栋配电房建筑，配套公建、商业、地下车库和 1 栋配电室建筑等，通过新建住宅及商业配套，改善居民居住条件，提升镇区活力，助力乡村振兴与城乡融合。

到 2027 年底，计划完成增减挂钩项目 12 个，主要涉及龙安村、冲下村、凤田村等 12 个行政村，总规模达 39.4905 公顷；计划完成集中安置区项目 1 个，总规模达 1.9376 公顷。整治后人均建设用地面积减少 0.0010 公顷，村庄减少用地面积减少比例达 7.13%。

（3）产业集聚发展：打造一批高价值的产业导入项目

聚力镇、村级产业园建设，引领乡村振兴产业经济高质量发展，规划期内，计划开展农贸市场建设项目 1 个、镇、村级产业园建设项目 1 个、乡村振兴车间建设项目 1 个，生产建设项目 7 个。具体地：

到 2025 年底，完成冲下村乡村振兴车间项目、绿色装配式建筑钢生产项目，建设总规模 3.2772 公顷。

到 2026 年底，完成龙归镇新农贸市场建设项目、广东中开新材料科技有限公司年产 10 万吨 A 级新型防火保温材料（岩棉）项目、年产 10 万吨改性工程塑料颗粒生产建设项目、嘉尔液压系统元件生产项目和高档门、墙板、柜体一体化制造项目、年产 5 万吨复合工艺功能性生产用新材料纺织品及年产 5 万吨配套功能性（编织）长丝生产基地项目，建设总规模 27.1857 公顷。

到 2027 年底，完成 LED 智能透明显示屏、碲化镉光电光伏玻璃生产基地项目、武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目建设，建设总规模 5.9934，累计完成投资 80129.89 万元。

（4）生态健康优美：打造一幅美丽龙归的生态画卷

统筹历史遗留矿山修复、水环境治理与水生态修复等生态保护修复项目，共计实施生态修复总面积 135.9436 公顷，其中，计划开展矿山修复项目 5 个，总规模达 95.4546 公顷，

开展水生态环境治理项目 2 个，总规模达 48.4890 公顷。具体地：

到 2024 年底，完成石下山矿山修复项目，总修复面积达 16.0181 公顷；完成韶关市武江区龙归镇续源水河道综合治理工程项目，总治理面积达 19.7451 公顷。

到 2027 年底，完成石背山石场、盘村瓷土矿矿山、寺前村赤佬顶矿山和煤矸石堆点修复等项目，累计完成矿山修复面积 95.4546 公顷，累计总修复面积达 135.9436 公顷。

（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。但由于农用地、生态用地的租金收益远低于建设用地开发，导致全域土地综合整治的综合经济效益不明显，特别是由于永久基本农田对农用地转用存在刚性约束，农村集体普遍对将村内增加耕地并划入永久基本农田存在抵触心理，影响到全域土地综合整治工作的推进。此外，传统的建设用地整理（如农村建设用地拆旧复垦等）侧重于建设用地结余指标的交易，仅可获得一次性的收益，不利于本地的长远发展。针对以上的现实问题，龙归镇将创新激励机制、保障机制，以增强各方参与全域土地综合整治项目积极性，探索形成可复制、可推广的经验。

1.探索全域土地综合整治实施激励机制

(1) 探索“地券”制度，推进存量用地整理。结合国家增减挂钩政策以及广东省拆旧复垦政策，积极探索“地券”制度。地券是指在国土空间规划引领下，运用相关土地管理政策，土地权利人自愿将其低效、限制、废弃的建设用地腾退并复垦为农用地后形成的指标凭证。地券主要解决用地空间腾挪问题，通过简化表决流程、适当放宽拆旧地类限制、允许因地制宜复垦为林地、园地、立项审批和验收由县级自然资源主管部门实施、争取复垦地块验收后形成预留城乡建设用地规模台账和建立周转“指标池”等，加快推进低效建设用地整治，合理布局乡村建设用地，建设美丽乡村。

(2) 村庄建设用地盘活利用，落实新村选址推进旧村拆除。龙归镇空心村数量多、老旧宅基地量大，但户均面积小，随着人口的增长，农村新增宅基地需求不断增加。因此，龙归镇在推进农村拆旧村建新村时，面临安置宅基地量多、建新不拆旧等问题。因此，有必要借助镇村集成规划的政策红利，做好存量村庄建设用地的盘活利用。在充分论证近期无使用意向的调出地块以及新村选址意向后，将存量村庄建设用地规模腾挪至新村选址地块，除符合分户需求的村民可参与宅基地分配外，鼓励不符合分户需求但有新建需求的村民，承诺在完成宅基地新建后拆除旧宅，以此推动农村宅基地优化布局。

2.建立全域土地综合整治实施保障机制

(1) 强化专班统筹，建立会商、联动、督办工作机制。充分促进“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，为全域土地综合整治工作谋项目、谋资金、谋技术，全域土地综合整治工作则为“百千万工程”项目解决土地问题，从而形成各类资源要素的需求与供给有效对接，全力支持做好全域土地综合整治与“百千万工程”的整体要素保障。

(2) 建立全域整治项目考核机制，压实各部门主体责任。一是建立动态监管机制，构建全域整治项目管理系统，对项目立项、实施、验收进行全过程监管。通过制定工作实施方案，统筹各类工作部署，指导各村组开展全域土地综合整治工作。定期召集项目单位要及时汇总重大成效、重大问题、重大情况。二是建立整治项目实施考核机制，由各村定期上报项目月报、季报、年报，并纳入基层干部绩效考核。三是建立监督机制，强化监督检查，采取“跟踪检查”“跟踪督办”等形式，定期对重点项目开展督查工作。

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）《韶关市国土空间总体规划（2021-2035年）》

规划要求：以“三区三线”和主体功能区战略格局为基础，衔接广东省“一核两极多支点、一链两屏多廊道”的网络对流型国土空间开发保护总体格局，落实“一核一带一区”区域发展格局要求，规划形成“三屏维育、两核示范、两轴融湾、三区共生”的国土空间开发保护总体格局。

在开展全域土地综合整治方面，农用地整理上，要求积极挖掘潜力增加耕地，将符合条件的后备资源适度有序开发为耕地；建设用地整理上，要求通过增减挂钩等方式，推进临时用地、闲置或低效零散建设用地复耕复绿；生态保护方面，要求依托韶关市生态空间格局，分类、分区域统筹推进生态修复工作。

衔接情况：龙归镇全域土地综合整治任务务聚焦“农用地潜力挖掘、建设用地减量增效、生态空间系统修复”三大方向。本方案将逐项细化落实路径：在农用地整理领域，围绕耕地提质增量提质目标，计划开展农用地整理项目，优先开发方田村、凤田村、龙安村、冲下村等区域集中连片后备资源，通过耕地提质改造工程（如表土剥离、土壤改良）及零散地块归并工程实现耕地集中连片化，预计实现农用地整理

1307.0610 公顷，可新增耕地 256.7460 公顷；在建设用地整理领域，重点对龙安村、冲下村、凤田村、后坪村、龙归村、马渡村、盘村村、奇石村、社主村、寺前村、续源村、坳头村等农村建设用地试行拆旧复垦，面积共计 39.4905 公顷，实现对闲置或低效零散建设用地等各类减量区的建设用地复耕复绿；在生态修复领域，衔接韶关市“三屏多廊、两核多节点”生态格局，实施续源水河道综合治理工程、矿山修复工程、人居环境整治工程，主要涉及 7 个生态修复项目，确保生态修复与国土空间用途管制精准对接。

表 5-1 子项目与韶关市国土空间总体规划重点任务要求衔接表

序号	子项目名称	建设规模 (公顷)
1	韶关市武江区“黄金水岸”蔬果产业振兴示范带（2024 年武江区龙归镇农田整治提升工程）	26.3813
2	韶关市武江区龙归镇 2025 年农业基础设施建设项目	66.1168
3	2026 年龙归镇农田综合整治项目	164.8332
4	2024 年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目	266.7833
5	武江区龙归镇龙安村“千亩方”农田综合整治项目	272.1090
6	武江区龙归镇冲下村“千亩方”农田综合整治项目	110.1159
7	武江区龙归镇凤田村“百亩方”农田综合整治项目	23.8701
8	武江区龙归镇续源村“千亩方”农田综合整治项目	136.0860
9	武江区龙归镇龙归、坳头村“千亩方”农田综合整治项目	240.7654
农用地整理项目合计		1307.0610
10	龙安村城乡建设用地增减挂钩项目	2.3670
11	冲下村城乡建设用地增减挂钩项目	2.2760
12	凤田村城乡建设用地增减挂钩项目	0.9051

13	后坪村城乡建设用地增减挂钩项目	2.6434
14	龙归村城乡建设用地增减挂钩项目	5.0764
15	马渡村城乡建设用地增减挂钩项目	3.2733
16	盘村村城乡建设用地增减挂钩项目	5.9432
17	奇石村城乡建设用地增减挂钩项目	2.2197
18	社主村城乡建设用地增减挂钩项目	3.3341
19	寺前村城乡建设用地增减挂钩项目	3.6829
20	续源村城乡建设用地增减挂钩项目	5.8779
21	坳头村城乡建设用地增减挂钩项目	1.8915
22	韶关市武江区龙归镇水岸项目	0.4773
23	广东省韶关市武江区养老服务中心建设项目（一期）	1.5382
建设用地整理项目合计		41.5060
24	石下山矿山修复项目	16.0181
25	石背山石场修复项目（复垦）	55.1302
26	盘村瓷土矿矿山修复项目	21.5778
27	寺前村矿山转型利用修复项目	2.5241
28	煤矸石堆点修复项目	0.2044
29	韶关市武江区龙归镇续源水河道综合治理工程项目	19.7451
30	武江区城乡融合产业园中心水系综合整治工程	20.7439
生态修复项目合计		135.9437

（2）《武江区国民经济和社会发展第十四个五年规划》

规划要求：

武江区在“十四五”时期经济社会发展的主要目标包括：高质量发展走在韶关市前列、生态品质中心城区首位度更加彰显、城乡融合发展成为全省示范样板、生态文明建设成效更加凸显、人民生活更加幸福美好、社会治理效能更加优化。具体目标包括：“十四五”时期，武江区全区地区生产总值

年均增长 6%左右，固定资产投资年均增长 6%以上，武江科创园、武江城乡融合产业园、武江现代农业产业园等新平台建设取得重要进展，有力支撑经济高质量发展。全面推进乡村振兴并取得重大进展，高质量完成城乡融合发展省级试点任务，城乡一体化发展格局基本形成。美丽中心城区国土空间格局初步构建，生产、生态、生活空间科学合理，绿色生产方式和生活方式加快形成，城乡居民收入增长和经济增长基本同步，加快推进市域社会治理现代化，社会治理各方面制度不断健全，社会治理体系更加完善等。

对龙归镇发展的要求：

以龙归镇、重阳镇的主要产区为重点，建设集中连片、旱涝保收、高产稳产的优质稻生产基地，辐射带动江湾镇、西河镇等周边镇村。以保障粮食安全为底线，健全农业支持保护制度。提升农产品质量安全监管能力，保障农产品供给安全。“十四五”期间，确保全区耕地保有量不低于 9.28 万亩，基本农田保有量不低于 7.62 万亩，粮食播种面积稳定在 5.6 万亩以上。

围绕大湾区高端市场需求，大力发展绿色无公害蔬菜和有机蔬菜。加快蔬菜和水果保鲜、储存、产地初加工及精深加工、运输物流等配套体系建设，提高蔬菜和水果产业市场竞争力。深度挖掘农业特色资源，发展“生态农业+生态旅游”，依托龙归镇淮山、食用桑，重阳镇黑美人西瓜、珍珠黄皮、

黄金柰李，西河镇无花果、沃柑、杨梅，打造休闲采摘的都市近郊生态农旅体验区，强化农产品设计包装与营销，延长生态休闲农业产业链条。利用西河-重阳、龙归-江湾两条乡村精品线路带动生态农业加快发展。

以“龙归片区”和“河阳片区”为区先行试点，打造具有较强城乡联结功能的美丽小城镇，并逐步向其他镇域范围推广。建立美丽经济发展体制机制，谋划构建以精致农业、绿色工业、生态旅游为主的小城镇美丽经济产业体系。建立美丽宜居环境打造机制，推进城乡基础设施规划、建设、管护一体化，促进城乡教育、医疗、社会保障等公共服务资源均衡配置。建立共建共治共享社会治理体系，推进城乡社会治理网格化管理，打通应急与常规状态的治理全周期。探索校地合作模式，发挥高校优势参与推动城乡融合发展。

衔接情况：重点承接武江区“十四五”时期经济社会发展的目标，全力推动城乡融合，建设城乡融合全域土地综合整治示范镇；建设优质水稻生产基地、发展特色农业，推动生态产业建设；保障武江区城乡融合产业园指标规模，推动扩园修编工作，加快园区建成运营。一是通过开展补充、恢复耕地、高标准农田建设、集中整治区建设等农用地整治项目提高耕地连片度，保障优质稻生产基地建设，并辐射带动周围区域，同时提供耕地指标保障武江区城乡融合产业园占补需求。二是应对湾区市场需求，发展绿色蔬菜和特色农产

品，深度挖掘农业特色资源，并通过导入加工、物流产业完善产业链条。三是通过结合龙归-江湾两条乡村振兴示范带、龙归镇典型镇建设，谋划“白庙洲”生态旅游项目，带动龙归镇一二三产业协调发展。

(3)《武江区龙归镇国土空间总体规划(2021-2035年)》

规划要求：落实韶关市国土空间开发战略与目标，依据龙归镇自然地理格局、人口趋势、产业布局、资源环境承载能力与国土空间开发适宜性，构建“一轴两核四区”的国土空间开发保护总体格局。

一轴：城镇核心发展轴，以国道 520 为基础，联系西联镇与江湾镇，基本贯穿龙归镇南北向各个村庄。

两核心：一是产城融合核心，主要围绕产城融合产业园区打造龙归产城融合的先进样板。二是城镇综合服务核心，主要位于龙归镇政府，提供镇域高品质综合服务。

四区：一是在现有镇区现有服务体系的基础上，以生活圈理念为指引，积极完善医疗、教育、商贸、旅游、公共福利等方面配套设施，打造公共服务、休闲娱乐等多功能、复合型的城乡融合发展区。二是围绕现代农业产业体系构建，以富民惠民为核心，以改革创新为动力，推进乡村全面振兴，建设市级标杆省级有影响力的乡村振兴示范片区。三是着力聚焦“森林康养”，强调自然环境的保护和可持续发展，提供健康、养生和与自然环境相结合的体验，打造绿色康养区。

四是打造生态文旅区，以旅游彰显文化魅力，以文旅为标杆，撬动乡村振兴，使龙归镇成为带动武江区文旅融合发展的载体。

衔接情况：在全域土地综合整治方面，农用地整理上，结合现代农业产业发展需求，引导园地向丘陵、台地和荒坡地集中布局，推动龙归河、续源水、南水河三河沿岸耕地集中连片。建设用地整理上，通过低效用地复垦、土地增减挂钩等手段，整合村庄闲置和低效建设用地，促进建设用地集聚发展，打造村庄连片生产生活空间载体，助力农业生产、基础设施项目落地，推动实现乡村振兴。生态修复上，严格保护天然林、国家级公益林，严格控制人为活动，确保林地生态安全和生态服务质量不降低。积极维护镇域绿色空间和水源涵养空间，通过生态修复，保障区域生态环境服务价值。在城乡风貌及人居环境整治提升上，结合存量空间再开发利用手段，优化城镇建设用地布局，以保障武江区城乡融合产业园等项目和民生工程，促进建设用地集中高效配置。完善城镇公服、产业配套，改善居民改善居住条件，推进设施服务共建共享，促进城镇高效发展。

表 5-2 子项目与龙归镇国土空间总体规划重点任务要求衔接表

序号	子项目名称	建设规模 (公顷)
1	韶关市武江区“黄金水岸”蔬果产业振兴示范带(2024年武江区龙归镇农田整治提升工程)	26.3813
2	韶关市武江区龙归镇2025年农业基础设施建设项目	66.1168
3	2026年龙归镇农田综合整治项目	164.8332

4	2024 年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目	266.7833
5	武江区龙归镇龙安村“千亩方”农田综合整治项目	272.1090
6	武江区龙归镇冲下村“千亩方”农田综合整治项目	110.1159
7	武江区龙归镇凤田村“百亩方”农田综合整治项目	23.8701
8	武江区龙归镇续源村“千亩方”农田综合整治项目	136.0860
9	武江区龙归镇龙归、坳头村“千亩方”农田综合整治项目	240.7654
10	龙安村城乡建设用地增减挂钩项目	2.3670
11	冲下村城乡建设用地增减挂钩项目	2.2760
12	凤田村城乡建设用地增减挂钩项目	0.9051
13	后坪村城乡建设用地增减挂钩项目	2.6434
14	龙归村城乡建设用地增减挂钩项目	5.0764
15	马渡村城乡建设用地增减挂钩项目	3.2733
16	盘村村城乡建设用地增减挂钩项目	5.9432
17	奇石村城乡建设用地增减挂钩项目	2.2197
18	社主村城乡建设用地增减挂钩项目	3.3341
19	寺前村城乡建设用地增减挂钩项目	3.6829
20	续源村城乡建设用地增减挂钩项目	5.8779
21	坳头村城乡建设用地增减挂钩项目	1.8915
22	韶关市武江区龙归镇水岸项目	0.4773
23	广东省韶关市武江区养老服务中心建设项目（一期）	1.5382
24	石下山矿山修复项目	16.0181
25	石背山石场修复项目（复垦）	55.1302
26	盘村瓷土矿矿山修复项目	21.5778
27	寺前村矿山转型利用修复项目	2.5241
28	煤矸石堆点修复项目	0.2044
29	韶关市武江区龙归镇续源水河道综合治理工程项目	19.7451
30	武江区城乡融合产业园中心水系综合整治工程	20.7439
31	冲下村人居环境整治项目	28.5949
32	龙安村人居环境整治项目	41.2949
33	社主村人居环境整治项目	10.4093
34	武江区龙归镇环工业园区人居环境整治建设项目	2.1489
35	武江区龙归镇乡村振兴示范带建设项目（二期）	1.6260
36	武江区龙归镇龙归村人居环境整治项目	1.5915
37	龙归镇山前村人居环境整治项目	13.2903
38	龙归镇留村村人居环境整治项目	19.1392
39	龙归镇全域人居环境整治项目	33.0745
40	武江区龙归镇革命老区和红色遗址开发利用项目（二期）	0.0984
41	武江区龙归镇红色革命历史展陈布置服务项目	0.3384
42	武江区龙归故里乡村振兴示范带	1.1248
43	武江区龙归镇乡村振兴示范带项目(龙归至江湾)	8.5697
44	龙归镇新农贸市场建设项目	3.1327
45	冲下村乡村振兴车间项目	0.0795
46	绿色装配式建筑钢生产项目	3.1977

47	广东中开新材料科技有限公司年产 10 万吨 A 级新型防火保温材料（岩棉）项目	7.1566
48	高档门、墙板、柜体一体化制造项目	4.7186
49	年产 5 万吨复合工艺功能性生产用新材料纺织品及年产 5 万吨配套功能性（编织）长丝生产基地	6.6674
50	年产 10 万吨改性工程塑料颗粒生产建设项目	3.5106
51	嘉尔液压系统元件生产项目	1.9998
52	LED 智能透明显示屏、碲化镉光电光伏玻璃生产基地项目	2.9997
53	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目	2.9937
54	龙归镇农业基础设施提升项目（二期）	9.2658
55	冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	5.0675
56	武江区镇级生活污水处理基础设施提质增效工程项目	30.0516
57	2025 年龙归镇森林防火巡护道建设项目	14.6066
58	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建寺前路、工业二路二期、南水路项目	11.7416
59	武江区城乡融合产业园路网建设项目（一期）	0.7375
60	武江区城乡融合产业园路网建设项目（二期）	2.4172
61	韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建规划四路工程一期	0.6635
62	龙归镇龙安、龙归村补充耕地项目	18.7455
63	石背山周边区域补充耕地项目	42.3856
64	龙归镇方田、凤田、留村村补充耕地项目	23.8556
65	2024 年度龙归片区耕地恢复项目（龙安、龙归村）	24.9964
66	石背山周边区域恢复耕地项目	9.6116
67	2025 年度龙归片区耕地恢复项目（山前、盘村、奇石村）	26.9481
68	龙归镇马渡村、寺前村、续源村耕地恢复项目	22.8143
69	龙归镇坳头村、方田村等 5 个村耕地恢复项目	20.3426
70	盘村坎下村集中安置区项目	0.8629
71	续源密落村集中安置区项目	0.7562
72	龙安新黄村集中安置区项目	0.3185
73	龙归镇人居环境整治提升项目（凤田村等 9 个村）	265.3555
74	龙归镇（马渡）融合产业园项目	11.3356
75	龙归镇（社主）物流园项目	8.8879
76	龙归镇二产集中加工区项目	8.8435
77	冲下村“白庙洲”文旅项目	3.4206
合计		2246.2994

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调整，不涉及土地所有权或承包权调整；对土地使用权调整

的，可由土地权利人按相关管理规定或市场交易原则协商解决，故项目不需编制权属调整方案。

(2) 永久基本农田调整方案：本项目考虑对小、散、碎、陡、不规则、不宜管理，易撂荒的永久基本农田，易被侵占的永久基本农田进行布局优化，同时对重大项目需要占用的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，并按程序报省自然资源厅会同省农业农村厅审核，出具审核意见。

(3) 城镇开发边界调整方案：本项目考虑结合重点产业平台、典型镇村重点项目的建设需求，开展武江区龙归镇城镇开发边界调整。因此，本项目计划另行单独编制城镇开发边界调整方案，并报地级以上市自然资源主管部门初审，经地级以上市人民政府同意后，报省自然资源厅审核认定。

(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“增耕地、腾空间、强活力、优生态”重点建设任务。

1.开展农用地整治以增加耕地

切实保护耕地和永久基本农田，解决整治区域农田破碎化、非粮化问题，促进耕地集中连片，提升耕地质量，完善农田水利基础设施配套，改善耕作条件，推进农业产业改造升级。优化耕地多功能布局，有效引导耕地集中连片，全镇农用地整治拟安排 9 个项目，包括 1 个高标准农田改造提升

项目，3个补充耕地项目，5个耕地集中整治区项目，建设规模1307.0610公顷，总投资约14186.21万元。

项目实施后，预计新增耕地面积256.7460公顷，占全镇2022年度现状耕地面积的11.41%，实现到2027年底耕地不减少的要求，耕地集中连片度提升16.75%。通过土地平整、土壤改良、灌溉与排水等工程，使耕地更加集中连片，耕地质量提升，耕种更加便利，预期到2027年底，龙归镇共建成1个“百亩方”耕地集中整治区、4个“千亩方”耕地集中整治区，总面积达782.9488公顷（约1.2万亩），5亩以下永久基本农田图斑减少9.41%（现状5亩以下永久基本农田图斑1137个，实施后减少107个）。

表 5-3 农用地整治项目新增耕地情况统计表

项目类型	新增耕地面积（公顷）		
	小计	恢复耕地面积	新增耕地指标
补充耕地	256.7460	0.0000	256.7460
高标准农田建设	0.0000	0.0000	0.0000
耕地集中整治区建设	0.0000	0.0000	0.0000
总计	256.7460	0.0000	256.7460

2.开展建设用地整理以腾挪空间

建设用地整理拟安排14个项目，涉及建设规模41.5060公顷，总投资约15891.89万元。包括城乡增减挂钩项目12个，武江区龙归镇水岸项目1个和武江区养老服务中心建设项目（一期）1个。后续将有序开展村庄低效建设用地治理，引导闲置宅基地和空心村腾退，促进人口与农村居民点聚集，

并对腾退后的宅基地等开展建设用地增减挂钩工程。经核查，部分增减挂钩子项目范围位于生态保护红线范围内，对其进行拆除符合国家和省关于生态保护红线管理相关规定，并承诺后续按有关程序办理。

3.开展生态保护修复以优化生态

生态保护修复拟安排 7 个项目，主要包括矿山修复类和水系修复类项目，整治总规模达 135.9436 公顷，总投资约 9808.74 万元。到 2027 年，实现森林单位面积碳储量显著增加，生物多样性保护、水源涵养、水土保持、空气净化、土壤保育和森林游憩等方面功能复合程度明显提高。依托续源村 2 万多株古山茶树的资源优势 and 邻近乳源东阳光药业有限公司的区位优势，充分林下资源，主要种植古树茶、肉桂、牛大力、沉香等林下药材，提高生态和经济效益。

（三）子项目安排

1.农用地整治项目

整治区域拟安排农用地整治项目 9 个，涉及坳头村、冲下村、方田村、凤田村、后坪村、留村村、龙安村、龙归村、马渡村、盘村村、奇石村、山前村、寺前村和续源村 14 个行政村，整治面积 1307.0610 公顷，投资 14186.21 万元。预计形成新增耕地指标 256.7460 公顷。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保持等。

表 5-4 农用地整治项目表

序号	项目名称	项目类型	整治面积 (公顷)	投资规模 (万元)	实施期限
1	韶关市武江区“黄金水岸”蔬果产业振兴示范带(2024年武江区龙归镇农田整治提升工程)	补充耕地项目	26.3813	776.00	2024-2025
2	韶关市武江区龙归镇2025年农业产业基础设施建设项目	补充耕地项目	66.1168	3219.00	2025
3	2026年龙归镇农田综合整治项目	补充耕地项目	164.8332	4875.00	2026
4	2024年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目	高标准农田改造提升项目	266.7833	1200.00	2024-2026
5	武江区龙归镇龙安村“千亩方”农田综合整治项目	耕地集中整治区项目	272.1090	1254.26	2027
6	武江区龙归镇冲下村“千亩方”农田综合整治项目	耕地集中整治区项目	110.1159	571.18	2025
7	武江区龙归镇凤田村“千亩方”农田综合整治项目	耕地集中整治区项目	23.8701	301.19	2026
8	武江区龙归镇续源村“千亩方”农田综合整治项目	耕地集中整治区项目	136.0860	717.42	2027
9	武江区龙归镇龙归、坳头村“千亩方”农田综合整治项目	耕地集中整治区项目	240.7654	1272.16	2027
合计		——	1307.0610	14186.21	——

2.建设用地整理项目

(1) 增减挂钩(含拆旧复垦)项目

项目将通过城乡建设用地增减挂钩，对龙归镇内的龙安村、冲下村、凤田村、后坪村、龙归村、马渡村、盘村村、奇石村、社主村、寺前村、续源村和坳头村等 12 条村实施闲置宅基地腾退并开展拆旧复垦，项目实施总规模 39.4905 公顷，计划总投资 6091.88 万元；项目实施后，所形成的建设用地规模与用地指标，将腾挪至发展类村庄的集中安置区内进行使用，以保障安置房等基础建设和产业发展的用地需求，引导农村人口与居民点集聚；结余的用地规模或指标可申请交易，以弥补项目实施成本。

表 5-5 增减挂钩（含拆旧复垦）项目表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	整治面积 (公顷)	投资规模 (万元)	实施期限
1	增减 挂钩 (拆 旧复 垦)	龙安村城乡建设用地增减挂钩项目	建筑物拆除、 土地平整、耕 作层恢复、灌 排设施等。	2.3670	355.13	2027
2		冲下村城乡建设用地增减挂钩项目		2.2760	342.54	2027
3		凤田村城乡建设用地增减挂钩项目		0.9051	135.79	2027
4		后坪村城乡建设用地增减挂钩项目		2.6434	396.56	2027
5		龙归村城乡建设用地增减挂钩项目		5.0764	761.63	2027
6		马渡村城乡建设用地增减挂钩项目		3.2733	491.16	2027
7		盘村村城乡建设用地增减挂钩项目		5.9432	891.75	2027
8		奇石村城乡建设用地增减挂钩项目		2.2197	332.98	2027
9		社主村城乡建设用地增减挂钩项目		3.3341	547.10	2027

10	寺前村城乡建设用地增 减挂钩项目	3.6829	670.48	2027
11	续源村城乡建设用地增 减挂钩项目	5.8779	882.61	2027
12	坳头村城乡建设用地增 减挂钩项目	1.8915	284.16	2027
合计		39.4905	6091.88	-

(2) 其他建设用地整理项目

拟开展2个其他建设用地整理项目，涉及冲下村、凤田村，建设总规模为2.0155公顷，总投资为9800.00万元。

表 5-6 其他建设用地整理项目表

序号	项目名称	整治面积 (公顷)	投资规模 (万元)	实施期限
1	韶关市武江区龙归镇水岸项目	0.4773	2700.00	2025
2	广东省韶关市武江区养老服务 中心建设项目(一期)	1.5382	7100.00	2025-2026
合计		2.0155	9800.00	-

3. 生态保护修复项目

(1) 历史遗留矿山生态修复项目

拟安排矿山修复项目，主要涉及石下山矿山、石背山石场、盘村瓷土矿矿山、寺前村赤佬顶矿山、煤矸石堆点等，总整治面积 95.4546 公顷，修复后可腾挪建设用地规模 95.4546 公顷，总投资约 1791.38 万元。项目拟通过完成植物多样化种植工程、复垦复林和复耕复绿等工程措施，可增强矿山土壤保持和水源涵养功能，消除地质灾害隐患、减轻矿山环境污染、恢复土地功能及植被重建、美化矿山生态环境，提升绿化效果。其中石下山、石背山修复项目已落实实施主

体为韶关市龙韶实业有限公司。

表 5-7 历史遗留矿山生态修复项目表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	整治面积 (公顷)	投资规模 (万元)	实施期限
1	历史遗留矿山生态修复	石下山矿山修复	土地整理、土壤改良、植被恢复、生态和水环境修复等。	16.0181	530.00	2024
2		石背山石场修复项目 (复垦)		55.1302	700.00	2024-2025
3		盘村瓷土矿矿山修复项目		21.5778	499.05	2024-2025
4		寺前村矿山转型利用修复项目		2.5241	50.99	2024-2025
5		煤矸石堆点修复项目		0.2044	11.34	2025
合计				95.4546	1791.38	——

(2) 河道及堤岸整治项目

拟安排龙归镇续源水河道综合治理工程项目、武江区城乡融合产业园中心水系综合整治工程 2 个水环境整治项目，主要分布在续源村、山前村、留村村、寺前村等行政村，总投资约 8017.36 万元。主要建设工程是对现状天然河岸进行护岸、堤防修复等，对部分淤积严重的河道进行清障疏浚，以及下河踏步、自排涵等，通过工程实施全面提高续源河水生态质量，提升自然生态系统功能，持续改善生态环境质量。已落实实施主体为韶关市住宅建筑工程有限公司。

表 5-8 河道及堤岸整治项目表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	规模 (公顷)	投资规模 (万元)	实施期限
1	河道及堤岸整	韶关市武江区龙归镇续源水	对现状天然河岸进行 M10 生态浆砌石护岸 8.823km、堤防修复 0.12km、C25 砼挡墙 0.53km，堤	19.7451	3317.36	2025

	治	河道综合治理工程项目	顶新建游道 1.215km，渠首改造 1 处，对部分淤积严重的河道 (5.50km) 进行清障疏浚，以及下河踏步、自排涵等。			
2		武江区城乡融合产业园中心水系综合整治工程	河道治理 5.53km (其中石灰坑水 3.72km，林场水 1.81km)，新建护岸 11.26km(其中三面光改造 3.75km。美石生态挡墙 4.55km，重力式挡墙 2.96km); 柴桑干渠三面光改造 1.95km，生态渠道 0.43km; 新建 1#排水渠 1.5km; 新建 2#排水渠 0.86km; 加固改造山塘 1 座，新建箱涵 6 座，新建控制闸 2 座，新建倒虹吸 2 座，新建中心湖 1 座及其附属设施。总构筑物占地面积约 1200 平方米。	20.7439	4700	2024-2025
合计				40.4890	8017.36	—

4.城乡风貌及人居环境整治提升项目

本方案拟安排城乡风貌及人居环境整治提升项目21个，其中城乡人居环境整治提升项目8个，“四好农村路”示范创建项目3个，文物古迹保护修复项目2个，交通基础设施项目5个,公共服务设施项目3个，总面积235.8521公顷，总投资44755.38万元，通过对基础设施和公共服务等基本生活条件改善，村庄环境整治的提升，改善农村人居环境，推进乡村振兴战略，促进城乡融合发展和健全乡村治理。

表 5-9 城乡风貌及人居环境整治提升项目表

序号	项目名称	项目类型	整治面积 (公顷)	投资规模 (万元)	实施期限
1	冲下村人居环境整治项目	城乡人居环境整治提升项目	28.5949	1000.00	2024

2	龙安村人居环境整治项目	城乡人居环境整治提升项目	41.2949	1600.00	2024
3	社主村人居环境整治项目	城乡人居环境整治提升项目	10.4093	1535.00	2024-2025
4	武江区龙归镇工业园区人居环境整治建设项目	城乡人居环境整治提升项目	2.1489	2260.00	2025
5	武江区龙归镇龙归村人居环境整治项目	城乡人居环境整治提升项目	1.5915	3150.00	2025
6	龙归镇山前村人居环境整治项目	城乡人居环境整治提升项目	13.2903	2000.00	2025
7	龙归镇留村村人居环境整治项目	城乡人居环境整治提升项目	19.1392	2000.00	2025
8	龙归镇全域人居环境整治项目	城乡人居环境整治提升项目	33.0745	4500.00	2024-2025
9	武江区龙归镇乡村振兴示范带建设项目（二期）	“四好农村路”示范创建项目	1.6260	3600.00	2025
10	武江区龙归故里乡村振兴示范带	“四好农村路”示范创建项目	1.1248	1800.00	2024
11	武江区龙归镇乡村振兴示范带项目（龙归至江湾）	“四好农村路”示范创建项目	8.5697	800.00	2024-2025
12	武江区龙归镇革命老区和红色遗址开发利用项目（二期）	文物古迹保护修复项目	0.0984	350.00	2024

13	武江区龙归镇红色革命历史展陈布置服务项目	文物古迹保护修复项目	0.3384	230.00	2024
14	2025年龙归镇森林防火巡护道建设项目	交通基础设施项目	14.6066	1100.00	2025
15	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建寺前路、工业二路二期、南水路项目	交通基础设施项目	11.7416	7704.06	2024-2025
16	武江区城乡融合产业园路网建设项目（一期）	交通基础设施项目	0.7375	1624.22	2024-2025
17	武江区城乡融合产业园路网建设项目（二期）	交通基础设施项目	2.4172	4962.10	2025-2026
18	韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建规划四路工程一期	交通基础设施项目	0.6635	840.00	2025-2026
19	龙归镇农业基础设施提升项目（二期）	公共服务设施项目	9.2658	2600.00	2024
21	冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	公共服务设施项目	5.0675	200.00	2025-2026
21	武江区镇级生活污水处理基础设施提质增效工程项目	公共服务设施项目	30.0516	900.00	2025
合计			235.8521	44755.38	——

5.产业导入项目

整治区域拟安排产业导入项目10个，建设总规模为36.4563公顷，项目总投资为80129.89万元，具体安排在冲下村、留村村、寺前村。

表 5-10 产业导入项目表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设规模(公顷)	投资规模(万元)	实施期限
1	产业导入	龙归镇新农贸市场建设项目	新建龙归镇农贸市场，规划用地面积 6000 平方米，建筑面积 15000 平方米，包含农贸市场大楼、仓储仓库房、冷链物流设施、综合性商业超市、停车场、道路、人行道和雨污管网等综合配套设施。配建客运站、农产品冷链和快递设施。	3.1327	13000.00	2025-2026
2		冲下村乡村振兴车间项目	建筑物拆除、土地平整等。	0.0795	90.00	2025
3		绿色装配式建筑钢结构生产项目	年产 5 万吨装配式建筑钢结构材料，主要生产设备为自主设计、委托定制的墙板顶板生产线 1 条，型材生产线 2 条以及供电系统、公用系统。建筑面积：22064.44 平方米，规划建设用地面积 30321 平方米。	3.1977	6000.00	2024-2025
4		广东中开新材料科技有限公司年产 10 万吨 A 级新型防火保温材料(岩棉)项目	项目总用地 65833.333 平方米，总建筑面积 65000 平方米，年产 10 万吨优质保温材料，主要产品包括 A 级防火岩棉板，建筑用外墙板，岩棉条，岩棉毡，岩棉管等。主要生产设备包括原料系统、电炉熔系统、离心机、集棉机、摆锤输送机、成型输送机、称量打褶系统、固化炉、碎边输送机、横切输送机、纵切输送机、贴面系统、包装系统、水系统、空压站、变配电系统及其他公用系统，配置自动化生产线和自动包装智能物流一体化系统	7.1566	13000.00	2024-2026

5	高档门、墙板、柜体一体化制造项目	厂区规划用地面积 47188 m ² ，总建筑面积 81465 m ² 。新建厂房、办公室、门卫、职工宿舍，大门、道路、绿地、停车位等。生产环保节材型家具、个性化定制家具等环保多功能家具。预计项目达产后可实现年营业额 5-7 亿元，可实现年税收 1500-2100 万元。	4.7186	7000.00	2024-2026
6	年产 5 万吨复合工艺功能性生产用新材料纺织品及年产 5 万吨配套功能性（编织）长丝生产基地	项目于 2024 年 5 月 9 日签约，占地面积 100.02 亩，建设产品生产线。	6.6674	11000.00	2024-2026
7	年产 10 万吨改性工程塑料颗粒生产建设项目	本项目于 2024 年 7 月 7 日签约，规划总占地面积 52.66 亩，新建 16 条高强度改性工程塑料颗粒生产线	3.5106	7000.00	2025-2026
8	嘉尔液压系统元件生产项目	本项目于 2024 年 11 月 23 日签约，规划总占地面积 30 亩，建设产品生产线。	1.9998	4000.00	2025-2026
9	LED 智能透明显示屏、碲化镉光电光伏玻璃生产基地项目	项目用地约 45 亩，新建厂房及配套建筑，建设建筑玻璃、高附加值光电玻璃、光伏玻璃生产基地，重点生产 LED 智能透明显示屏、碲化镉光电光伏玻璃，主要应用在建筑幕墙、建筑立面、建筑物外观等场景，使建筑幕墙兼具采光和建筑广告展示、光伏发电功能。预计形成年产值 2 亿的能力。	2.9997	6000.00	2026-2027
10	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目	项目规划建设用地面积约为 30362.49 平方米，新建总建筑面积 76352.07 平方米，其中 1#厂房建筑面积为 25084.79 平方米，2#厂房（四层）建筑面积为 12322.68 平方米；3#厂房（四层）建筑面积为 12328.98	2.9937	13039.89	2024-2027

		平方米，4#厂房（四层）建筑面积为 15324.99 平方米，5#配套楼建筑面积为 11290.63 平方米。以及建设相关的道路、给排水、停车场、围墙、电力、地下室等配套设施。			
合计			36.4563	80129.89	—

（四）项目实施计划

武江区龙归镇全域土地综合整治共计安排了农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治、产业导入共五类型的子项目。项目具体建设时间安排为 2024 年 1 月至 2027 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（2024 年 1 月 - 2024 年 3 月）

在实施方案编制中，结合武江区龙归镇的经济水平、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

2022年度国土变更调查数据库同口径分析库数据(政务版)库同口径分析库数据(政务版)

以2022年度国土变更调查数据库同口径分析库数据(政务版)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,并充分征求武江区各部门、镇政府意见,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（2024年4月-2024年6月）

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（2024年7月-2024年12月）

针对各项建设工程进行规划设计，分别开展农用地整治工程设计、建设用地整理工程设计、生态保护修复工程设计、风貌提升及历史文化保护设计、基础设施建设设计、产业导入策划及预算编制。

（4）工程施工阶段（2024年9月-2027年12月）

分期推进农用地整治项目、建设用地整理项目、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（2024年12月--2027年12月）

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。

2.2024年和2025年项目计划情况

2024年计划开工子项目16个，计划投资总额27247.29万元，涉及农用地整治155.2604公顷，生态保护修复35.7632公顷，整治完成后预计可形成新增耕地43.7419公顷，产生矿山指标16.0181公顷。

2024年度计划竣工子项目8个，预计完成投资额15610.00万元，完成矿山修复并产生矿山指标16.0181公顷。

2025年计划开工子项目30个，计划投资总额36329.03万元，涉及农用地整治1097.5810公顷，建设用地整理41.5060

公顷，生态保护修复 55.1302 公顷。整治完成后预计可形成新增耕地 145.9578 公顷，盘活利用低效建设用地 39.4905 公顷，完成矿山修复并产生矿山指标 55.1302 公顷。

2025 年度计划竣工子项目 9 个，预计完成投资额 12552.79 万元，涉及农用地整治 175.6030 公顷，预计新增耕地 64.0845 公顷，建成 1 个“千亩方”耕地集中整治区，总规模达 111.5185 公顷。

表 5-11 武江区龙归镇实施 2024-2025 年度项目计划安排表

项目类型	序号	项目名称	计划开工年度	计划验收年度
农用地整治	1	韶关市武江区“黄金水岸”蔬果产业振兴示范带（2024 年武江区龙归镇农田整治提升工程）	2024	2025
	2	韶关市武江区龙归镇 2025 年农业基础设施建设项目	2025	2026
	3	2026 年龙归镇农田综合整治项目	2025	2026
	4	2024 年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目	2025	2026
	5	武江区龙归镇龙安村耕地集中整治区（千亩方）建设项目	2025	2027
	6	武江区龙归镇冲下村耕地集中整治区（千亩方）建设项目	2024	2025
	7	武江区龙归镇凤田村耕地集中整治区（千亩方）建设项目	2025	2027
	8	武江区龙归镇续源村耕地集中整治区（千亩方）建设项目	2025	2026
	9	武江区龙归镇龙归、坳头村耕地集中整治区（千亩方）建设项目	2025	2026
建设用地整理	10	龙安村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	11	冲下村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	12	凤田村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	13	后坪村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	14	龙归村建设用地增减挂钩项目	2025	2027

	15	马渡村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	16	盘村村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	17	奇石村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	18	社主村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	19	寺前村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	20	续源村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
	21	坳头村建设用地增减挂钩项目	2025	2027
乡村生态 保护 修复项目	22	石下山矿山修复项目	2024	2024
	23	石背山石场修复项目（复垦）	2025	2027
	24	盘村瓷土矿矿山修复项目	2026	2027
	25	寺前村矿山转型利用修复项目	2026	2027
	26	煤矸石堆点修复项目	2026	2027
	27	韶关市武江区龙归镇续源水河道综合治理工程项目	2024	2025
风貌 提升 及 历史 文化 保 护	28	冲下村人居环境整治项目	2024	2024
	29	龙安村人居环境整治项目	2024	2024
	30	社主村人居环境整治项目	2024	2025
	31	龙归镇人居环境整治提升项目（凤田村等9个村）	2026	2027
	32	龙归镇全域人居环境整治项目	2024	2025
	33	武江区龙归镇革命老区和红色遗址开发利用项目（二期）	2024	2024
	34	武江区龙归镇红色革命历史展陈布置服务项目	2024	2024
	35	武江区龙归故里乡村振兴示范带	2024	2024
	36	武江区龙归镇乡村振兴示范带项目（龙归至江湾）	2024	2025
产业 导入	37	龙归镇新农贸市场建设项目	2025	2027
公共 服务 与 基 础 设 施 建 设	38	龙归镇农业基础设施提升项目（二期）	2024	2024
	39	冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	2024	2026
	40	武江区镇级生活污水处理基础设施提质增效工程项目	2024	2025

六、精品工程

（一）农用地整治精品工程

1.龙归万亩丝苗米种植基地

建设内容：一是推进农用地整治，打造良田连片的农业空间。实施冲下、龙安、奇石、山前、续源、留村、方田、凤田、盘村等 9 村土地复垦、补充耕地、恢复耕地或提质改造、高标准农田，建成“万亩方、千亩方”集中连片耕地。二是推进土地经营权整合流转，通过“股票田”、连片流转、互换并地、土地托管等模式，推动农业适度规模经营，并发挥土壤富硒度高的优势，建设龙归万亩丝苗米现代农业产业园。三是积极对接农业公司、农业科研机构和丝苗米区域品牌入驻，以点状供地或设施农用地的形式做好用地保障，发展育种、种植、烘干、加工、销售全链条产业体系，结合周边村落发展复合农业和农业观光旅游。四是申请省级现代农业产业园，争取专项资金保障和税收减免政策支持。

近期计划：龙归万亩丝苗米种植基地总用地面积约 3.39 万亩，近期重点推进建设龙安、冲下、凤田 3 个“千亩方”耕地集中整治区建设项目，2024 年底前实现农用地整治 5700 亩。

投资成本：主要是整治项目工程成本和土地流转成本，考虑到部分村民流转意愿不强，按可出租耕地 3 万亩估算，约 47111 万元。其中：整治项目工程成本按历年经验成本，

预估 1840 万元；土地流转成本按当前龙归镇农田租赁单价 500 元/亩/年，每 5 年上浮 5% 测算，初步测算 45271 万元。

收益估算：约 121520 万元。其中：成片耕地出租收入 48060 万元。按可出租耕地 3 万亩，参照土流网及土地资源网发布农田租赁单价 600 元/亩/年，第一年按出租率 85%、前三年出租率按年递增 5% 考虑，第四年出租率 100%，租赁期 27 年测算（租赁期 30 年，前 3 年用于土地整理）。

丝苗米生产销售收入 53460 万元。按同类型丝苗米产业园生产能力和运营能力估算，丝苗米年收购量约 30000 吨/年，大米加工得米率 70% 估算，2023 年丝苗米收购单价 3.8 元/公斤，种植成本约 1000 元/亩，销售期为 27 年测算。

研学经营收入 20000 万元。对象为幼儿园、小学、初中和高中学生，市区研学接待人次转化率按 20%，其他县按 15%，单价按 120-200 元/人/次测算，期限为 30 年。

（注：由于指标交易政策尚未稳定，此处暂未考虑补充耕地指标、水田指标以及省级现代农业产业园扶持资金）。

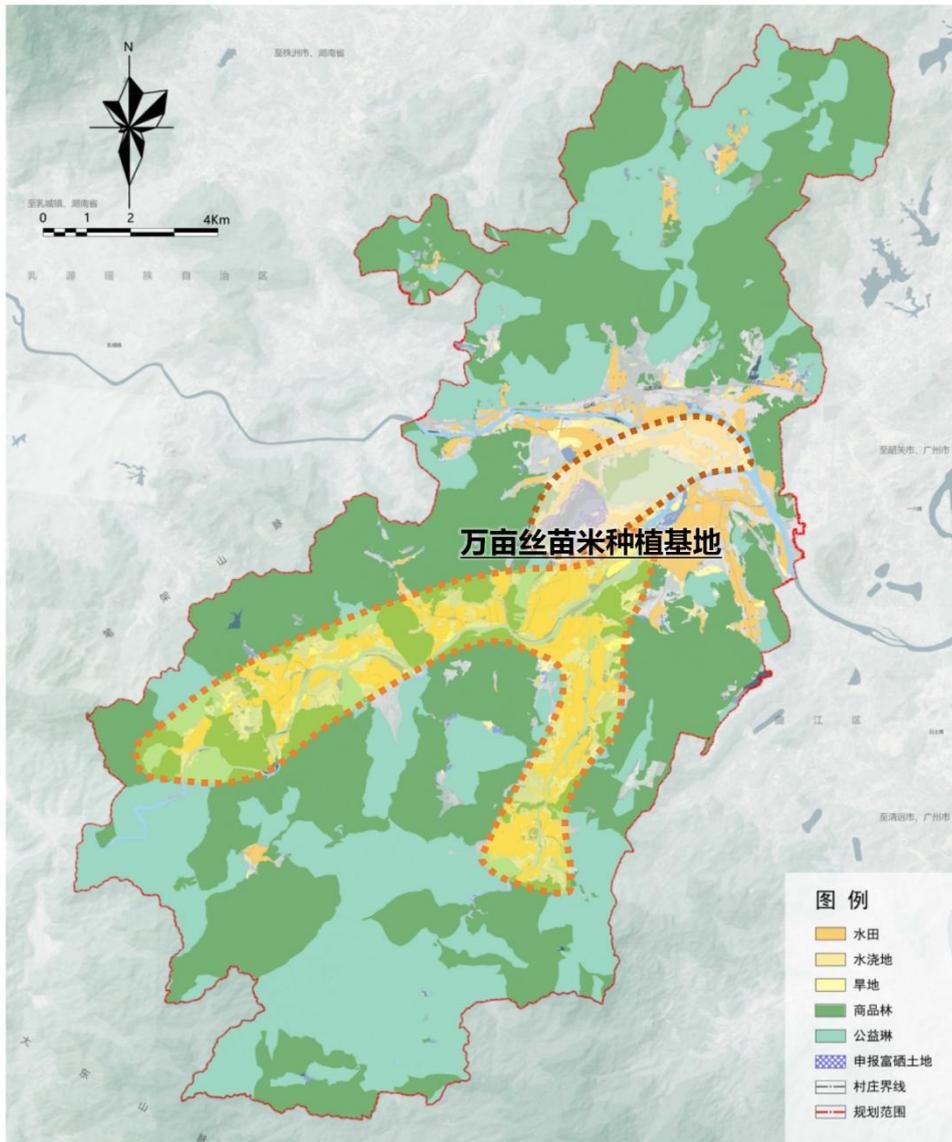


图 6-1 龙归万亩丝苗米种植基地示意图

（二）建设用地整理精品工程

1.武江区城乡融合产业园项目（留白区域）

项目概况：武江区城乡融合产业园位于武江区龙归镇，规划总用地 753.3333 公顷，其中工业用地 112.3500 公顷、商服用地 53.8000 公顷、物流仓储用地 31.0500 公顷。园区布局生态工业园区、物流商贸园区、滨河生活区、滨湖生活区、社主生活区、战略留白区六大生产生活组团。园区规划范围预计占用耕地 291.9333 公顷（留白用地范围内：57.3333 公顷）；预计占用永久基本农田 98.9333 公顷（留白用地范围内：0 公顷）；存在城镇开发边界缺口 458.0000 公顷（留白用地范围内：60.5333 公顷）。

近期计划：腾挪辖区建设用地规模和新增耕地向武江区城乡融合产业园（留白用地范围内）聚集，用地需求及拟解决措施如下：

耕地进出平衡方面，全镇可实施补充耕地项目 84.9867 公顷，能够满足占用 57.3333 公顷耕地需求。城镇开发边界缺口方面，全镇城镇开发边界拟调出 66.3333 公顷，即全镇存在 66.3333 公顷城镇开发边界调入潜力，除去其他项目占用规模 5.7333，剩余规模 60.6000 公顷能够满足 66.3333 公顷建设用地规模需要。

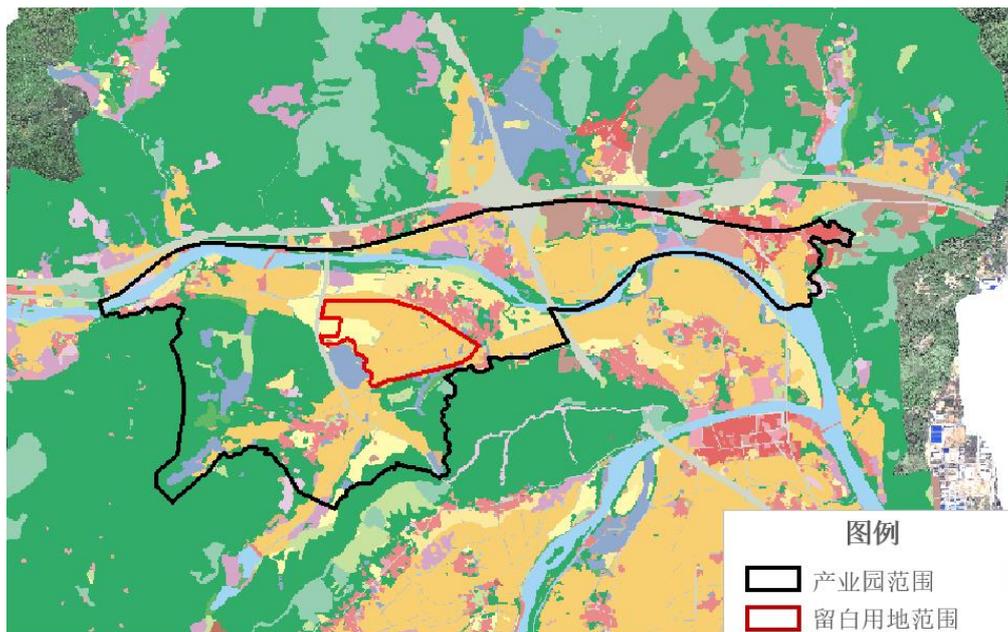


图 6-2 武江区城乡融合产业园现状地类图

(三) 乡村生态保护修复精品工程

1. 石背山石场复垦复绿项目

建设内容：通过土地整治、土壤改良、建设灌溉排水设施、修整田间道路等方式，对石场及周边区域进行改造修复。根据宜林则林、宜耕则耕的原则，将矿山和不适宜种植区复垦为林地，种植适宜区中水源条件较好的区域垦造为水浇地，形成林地面积 55.1302 公顷（827 亩）和水浇地 42.3856 公顷（644 亩）。

成本收益分析：按照复垦为林地 3 万元/亩、复垦为水浇地 4 万元/亩、补充耕地指标 15 万/亩、建设用地指标 50 万/亩计算、工矿用地 35 万/亩计算，工程成本预计共需要 5056.18 万元。对修复产生的 42.3856 公顷补充耕地指标、0.6635 公顷的建设用地指标、54.4667 公顷工矿用地指标进行交易（优

先保障镇内部指标需要)，预计可产生 38629.40 万元指标交易收益。综上，对石场进行复垦的方案利润为 33605.41 万元。

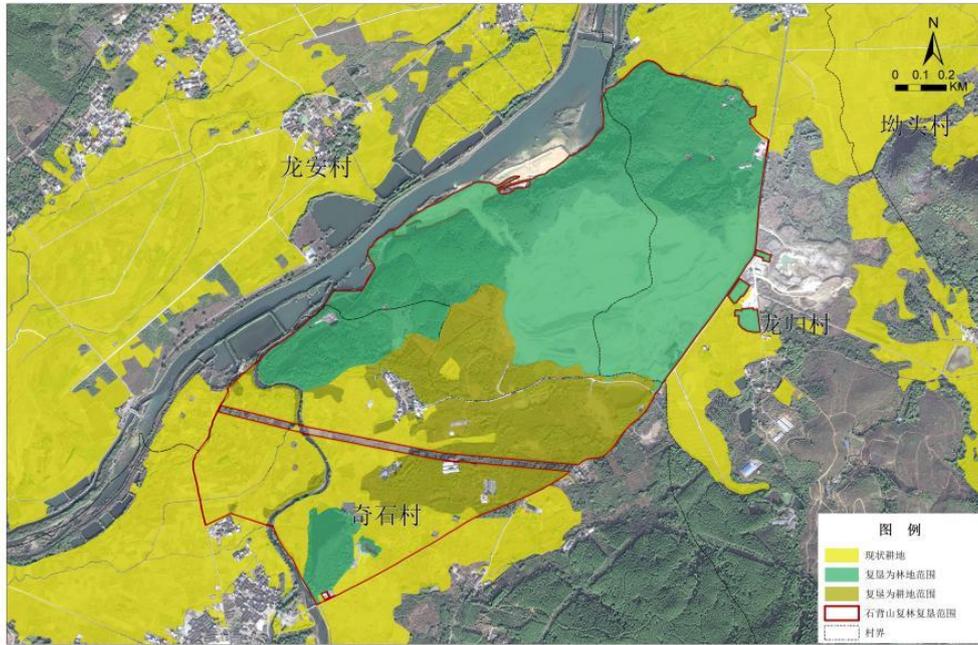


图 6-3 石背山石场复垦复绿效果图

2. 龙归水、南水河“两河四岸”景观提升

建设内容：依托南水河和龙归水等为主体，结合“四源共治、综合治理、流域治理”，开展美丽河道建设行动，依托南水河已有碧道串联南水、龙归水沿线稻田公园、服务驿站、粮仓等节点，推进旅游绿道建设，打造富有魅力的龙归水岸。一是打造生活性岸线，以现有绿道、碧道为基础，沿南水河、龙归水两岸打造 3.69 公里生活性岸线，提升沿线景观，增加休闲设施；二是以龙安百里碧道为依托，沿南水河两岸打造 2.26 公里生态型岸线；三是打造精品化多点化的特色公共空间，打造 9 个沿街花园，更换龙归大桥桥头公园、龙归法治公园路灯设施，推进龙归水岸二期、龙归桥头公园建设，建

设面积约 2.4 万平方米。

近期计划：重点打造 3.69 公里生活性岸线和 2.26 公里生态型岸线，对滨河新街“四旁”“五边”空地植绿增绿；对龙归大桥桥头公园、龙归法治公园，进行景观提升。

投资成本：估算约 810 万元。



图 6-4 龙归水、南水河“两河四岸”景观提升

七、投资测算及资金筹措

（一）投资测算依据

1.投资测算依据

- （1）《土地整治项目规划设计规范》（TD/T1012-2016）；
- （2）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （3）《水利工程工程量清单计价规范》（GB50501-2007）；
- （4）《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）；
- （5）《水利工程造价管理规定》（水建设〔2023〕156号）；
- （6）《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）；
- （7）《土地开发整理项目预算定额标准》（财综〔2011〕128号）；
- （8）《高标准农田建设通则》（GB/T30600-2022）；
- （9）《广东省建设工程计价依据（2018）》（粤建市〔2019〕6号）；
- （10）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；
- （11）《广东省非农业建设补充耕地管理办法》（广东省人民政府令第146号）；
- （12）《广东省补充耕地项目管理办法》（粤自然资函

〔2023〕88号)；

(13)《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；

(14)《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)；

(15)《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)；

(16)《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕
地占用税适用税额的决定》(广东省第十三届人民代表大会
常务委员会公告第41号)；

(17)《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)；

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

(19)《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)；

(20)材料价格按韶关市最新的材料设备价格指导价进
行估算。

2.投资测算分析

根据上述相关规定并借鉴同类项目经验进行投资测算。

经测算，本次武江区全域土地综合整治项目共安排有农用地整治、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等共六类 61 个子项目，涉及建设规模 1756.819 公顷，扣除项目在 2024 年以前已完成的历史成本投资额，本方案实施期间 2025-2028 年计划总投资为 164772.10 万元。其中：

农用地整治安排子项目 9 个，涉及建设规模 1307.0610 公顷，拟投资 14186.21 万元；建设用地整理安排子项目 14 个，涉及建设规模 41.5060 公顷，拟投资 15891.89 万元；生态保护修复安排子项目 7 个，涉及建设规模 135.9436 公顷，拟投资 9808.74 万元；乡村风貌提升和历史文化保护安排子项目 13 个，涉及建设规模 161.2910 公顷，拟投资 24825.00 万元；产业导入安排子项目 10 个，涉及建设规模 36.4563 公顷，拟投资 80129.89 万元；公共服务与基础设施建设安排子项目 8 个，涉及建设规模 74.6561 公顷，拟投资 19930.38 万元。

各子项目的投资测算详见下表。

表 7-1 子项目在本方案实施期间投资计划表

序号	子项目名称	建设规模 (公顷)	目前已完成 投资 (万元)	本方案计划投 资(万元)	投资测算说明
1	韶关市武江区“黄金水岸”蔬果产业振兴示范带(2024年武江区龙归镇农田整治提升工程)	26.3813	776	776.00	1.主要对地块开展恢复耕地工程,参考本地同类项目经验;按3万元/亩的标准进行投资(含土地租金与适量的青苗补偿)。
2	韶关市武江区龙归镇2025年农业产业基础设施建设项目	66.1168	—	3219.00	1.按3.25万元/亩的标准进行投资。
3	2026年龙归镇农田综合整治项目	164.8332	—	4875.00	1.按1.93万元/亩的标准进行投资。
4	2024年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目	266.7833	1073.87	1200.00	1.按0.3万元/亩的标准进行投资。
5	武江区龙归镇龙安村“千亩方”农田综合整治项目	272.1090	—	1254.26	1.按0.3万元/亩的标准进行投资。
6	武江区龙归镇冲下村“千亩方”农田综合整治项目	110.1159	—	571.18	1.按0.35万元/亩的标准进行投资。
7	武江区龙归镇凤田村“千亩方”农田综合整治项目	23.8701	—	301.19	1.按0.84万元/亩的标准进行投资。
8	武江区龙归镇续源村“千亩方”农田综合整治项目	136.0860	—	717.42	1.按0.35万元/亩的标准进行投资。
9	武江区龙归镇龙归、坳头村“千亩方”农田综合整治项目	240.7654	—	1272.16	1.按0.35万元/亩的标准进行投资。
农用地整治项目小计		1307.0610	—	14186.21	

10	龙安村城乡建设用地增减挂钩项目	2.3670	——	355.13	<p>1、参考广东省原拆旧复垦政策，拆旧与复垦工程（含勘察设计费），按5万元/亩计算。</p> <p>2、初步对村集体及农户按5万元/亩的补偿费用；其余待指标交易后再进行补偿。</p>
11	冲下村城乡建设用地增减挂钩项目	2.2760	——	342.54	
12	凤田村城乡建设用地增减挂钩项目	0.9051	——	135.79	
13	后坪村城乡建设用地增减挂钩项目	2.6434	——	396.56	
14	龙归村城乡建设用地增减挂钩项目	5.0764	——	761.63	
15	马渡村城乡建设用地增减挂钩项目	3.2733	——	491.16	
16	盘村村城乡建设用地增减挂钩项目	5.9432	——	891.75	
17	奇石村城乡建设用地增减挂钩项目	2.2197	——	332.98	
18	社主村城乡建设用地增减挂钩项目	3.3341	——	547.09	
19	寺前村城乡建设用地增减挂钩项目	3.6829	——	670.48	
20	续源村城乡建设用地增减挂钩项目	5.8779	——	882.61	
21	坳头村城乡建设用地增减挂钩项目	1.8915	——	284.16	

22	韶关市武江区龙归镇水岸项目	0.4773	1200	2700.00	1、根据《韶关市武江区龙归镇水运社安置房项目可行性研究报告》，项目工程费约2700万元。
23	广东省韶关市武江区养老服务中心建设项目（一期）	1.5382	1900	7100.00	1、根据《武江区养老服务中心建设项目可行性研究报告》，项目总投资18000万元。 2、本方案规划为一期项目，本方案期间计划投资7100万元。
建设用地整理项目小计		41.5060	—	15891.89	
24	石下山矿山修复项目	16.0181	400	530.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资530万元。
25	石背山石场修复项目（复垦）	55.1302	687.2	700.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资700万元。
26	盘村瓷土矿矿山修复项目	21.5778	400	499.05	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资499.05万元。
27	寺前村矿山转型利用修复项目	2.5241	—	50.99	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资50.99万元。
28	煤矸石堆点修复项目	0.2044	11	11.34	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资11.34万元。
29	韶关市武江区龙归镇续源水河道综合治理工程项目	19.7451	250	3317.36	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资3317.36万元。
30	武江区城乡融合产业园中心水系综合整治工程	20.7439	2692	4700.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资4700万元。
生态保护修复项目小计		135.9436	—	9808.74	
31	冲下村人居环境整治项目	28.5949	1095	1000.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资1000万元。

32	龙安村人居环境整治项目	41.2949	1600	1600.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 1600 万元。
33	社主村人居环境整治项目	10.4093	300	1535.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 1535 万元。
34	武江区龙归镇环工业园区人居环境整治建设项目	2.1489	—	2260.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 2260 万元。
35	武江区龙归镇乡村振兴示范带建设项目（二期）	1.6260	—	3600.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 3600 万元。
36	武江区龙归镇龙归村人居环境整治项目	1.5915	—	3150.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 3150 万元。
37	龙归镇山前村人居环境整治项目	13.2903	—	2000.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 2000 万元。
38	龙归镇留村村人居环境整治项目	19.1392	—	2000.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 2000 万元。
39	龙归镇全域人居环境整治项目	33.0745	4350	4500.00	1、根据项目工程概算，计划投资 4500 万元。
40	武江区龙归镇革命老区和红色遗址开发利用项目（二期）	0.0984	220	350.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 350 万元。
41	武江区龙归镇红色革命历史展陈布置服务项目	0.3384	180	230.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 230 万元。
42	武江区龙归故里乡村振兴示范带	1.1248	1785	1800.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 1800 万元。
43	武江区龙归镇乡村振兴示范带项目（龙归至江湾）	8.5697	750	800.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 800 万元。
乡村风貌提升和历史文化保护项目小计		161.3008	—	24825.00	

44	龙归镇新农贸市场建设项目	3.1327	2100	13000.00	1、根据企业投资计划，本方案期间计划投资 13000 万元。
45	冲下村乡村振兴车间项目	0.0795	—	90.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 90 万元。
46	绿色装配式建筑钢生产项目	3.1977	4484	6000.00	1、根据企业投资计划，本方案期间计划投资 6000 万元。
47	广东中开新材料科技有限公司年产 10 万吨 A 级新型防火保温材料（岩棉）项目	7.1566	15133	13000.00	1、根据企业投资计划，本方案期间计划投资 13000 万元。
48	高档门、墙板、柜体一体化制造项目	4.7186	1762	7000.00	1、根据企业投资计划，本方案期间计划投资 7000 万元。
49	年产 5 万吨复合工艺功能性生产用新材料纺织品及年产 5 万吨配套功能性（编织）长丝生产基地	6.6674	8395	11000.00	1、根据企业投资计划，本方案期间计划投资 11000 万元。
50	年产 10 万吨改性工程塑料颗粒生产建设项目	3.5106	—	7000.00	1、根据企业投资计划，本方案期间计划投资 7000 万元。
51	嘉尔液压系统元件生产项目	1.9998	—	4000.00	1、根据企业投资计划，本方案期间计划投资 13000 万元。
52	LED 智能透明显示屏、碲化镉光电光伏玻璃生产基地项目	2.9997	—	6000.00	1、根据企业投资计划，本方案期间计划投资 13000 万元。
53	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目	2.9937	10111	13039.89	1、根据《韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目一标准厂房项目可行性研究报告》，本方案期间计划投资 13000 万元。
产业导入项目小计		36.4563	—	80129.89	

54	龙归镇农业基础设施提升项目（二期）	9.2658	2357	2600.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 2600 万元。
55	冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	5.0675	100	200.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 200 万元。
56	武江区镇级生活污水处理基础设施提质增效工程项目	30.0516	860	900.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 900 万元。
57	2025 年龙归镇森林防火巡护道建设项目	14.6066	—	1100.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 1100 万元。
58	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建寺前路、工业二路二期、南水路项目	11.7416	3654	7704.06	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 7704.06 万元。
59	武江区城乡融合产业园路网建设项目（一期）	0.7375	1082	1624.22	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 1624.22 万元。
60	武江区城乡融合产业园路网建设项目（二期）	2.4172	—	4962.10	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 4962.10 万元。
61	韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建规划四路工程一期	0.6635	—	840.00	1、根据项目工程概算，本方案期间计划投资 840 万元。
公共服务与基础设施建设项目小计		74.5512	—	19930.38	
合计		1756.819	—	164772.10	

(二) 资金筹措与实施主体

1. 资金筹措方式

项目资金主要来源包括财政资金、政府专项债以及社会投资。涉及财政资金、政府专项债和政策性贷款的项目，将由立项部门作为项目业主，依法通过公开招标等方式选择符合项目筹资、投资、勘察、设计、施工及运营要求的公司作为实施主体，政府委托相关主管部门对全过程进行监督管理、业务指导。社会投资主要由投资企业通过自有资金、银行贷款或其他方式筹措资金，并开展项目的建设运营。本方案实施期间规划子项目的资金筹措、落实情况与实施主体如下：

1. 财政资金：拟投资 13211.88 万元，主要用于建设用地整理、乡村风貌提升和历史文化保护、公共服务与基础设施建设等项目。资金主要来源于中央和省预算内投资等。

2. 政府专项债：拟申请政府专项债投资 75952.63 万元（不足部分拟申请政策性金融贷款解决），主要用于农用地整治、乡村风貌提升和历史文化保护、公共服务与基础设施建设以及部分建设用地整理、产业导入等项目。

3. 社会投资：拟通过社会资本投资 75607.59 万元，主要用于农用地整治、生态保护修复、产业导入等项目。资金主要通过政策性金融、商业银行贷款、企业自有资金投资、社会捐赠、村集体资金或村民筹措等。

表 7-2 子项目资金筹措与实施主体情况表

序号	子项目名称	计划投资						资金落实情况	投资主体
		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	韶关市武江区“黄金水岸”蔬果产业振兴示范带(2024年武江区龙归镇农田整治提升工程)	776.00	0.00	776.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
2	韶关市武江区龙归镇2025年农业产业基础设施建设项目	3219.00	0.00	3219.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
3	2026年龙归镇农田综合整治项目	4875.00	0.00	4875.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
4	2024年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目	1200.00	0.00	1200.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
5	武江区龙归镇龙安村“千亩方”农田综合整治项目	1254.26	0.00	0.00	0.00	1254.26	0.00	企业自筹资金	企业
6	武江区龙归镇冲下村“千亩方”农田综合整治项目	571.18	0.00	0.00	0.00	571.18	0.00	企业自筹资金	企业
7	武江区龙归镇凤田村“千亩方”农田综合整治项目	301.19	0.00	0.00	0.00	301.19	0.00	企业自筹资金	企业

	治项目								
8	武江区龙归镇续源村“千亩方”农田综合整治项目	717.42	0.00	0.00	0.00	717.42	0.00	企业自筹资金	企业
9	武江区龙归镇龙归、坳头村“千亩方”农田综合整治项目	1272.16	0.00	0.00	0.00	1272.16	0.00	企业自筹资金	企业
农用地整治项目小计		14186.21	0.00	10070.00	0.00	4116.21	0.00	——	
10	龙安村城乡建设用地增减挂钩项目	355.13	355.13	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
11	冲下村城乡建设用地增减挂钩项目	342.54	342.54	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
12	凤田村城乡建设用地增减挂钩项目	135.79	135.79	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
13	后坪村城乡建设用地增减挂钩项目	396.56	396.56	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
14	龙归村城乡建设用地增减挂钩项目	761.63	761.63	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
15	马渡村城乡建设用地增减挂钩项目	491.16	491.16	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
16	盘村村城乡建设用地增减挂钩项目	891.75	891.75	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
17	奇石村城乡建设用地增减挂钩项目	332.98	332.98	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
18	社主村城乡建设用地增减挂钩项目	547.09	547.09	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资

19	寺前村城乡建设用地增减挂钩项目	670.48	670.48	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
20	续源村城乡建设用地增减挂钩项目	882.61	882.61	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
21	坳头村城乡建设用地增减挂钩项目	284.16	284.16	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
22	韶关市武江区龙归镇水岸项目	2700.00	0.00	0.00	2700.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政策性贷款	武江区国有投资集团有限公司
23	广东省韶关市武江区养老服务中心建设项目（一期）	7100.00	0.00	7100.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
建设用地整理项目小计		15891.89	6091.89	7100.00	2700.00	0.00	0.00	——	
24	石下山矿山修复项目	530.00	0.00	0.00	0.00	530.00	0.00	企业自筹资金	韶关市龙韶实业有限公司
25	石背山石场修复项目（复垦）	700.00	0.00	0.00	0.00	700.00	0.00	企业自筹资金	韶关市龙韶实业有限公司
26	盘村瓷土矿矿山修复项目	499.05	0.00	0.00	0.00	499.05	0.00	企业自筹资金	韶关市武江区龙归镇凤田盘村瓷土矿
27	寺前村矿山转型利用修复项目	50.99	0.00	0.00	0.00	50.99	0.00	企业自筹资金	保利新联爆破工程集团有限公司
28	煤矸石堆点修复项目	11.34	0.00	0.00	0.00	11.34	0.00	企业自筹资金	韶关市大新金贸易有限公司
29	韶关市武江区龙归镇续源水河道综合治理	3317.36	0.00	3317.36	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资

	工程项目								
30	武江区城乡融合产业园中心水系综合整治工程	4700.00	0.00	4700.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
生态保护修复项目小计		9808.74	0.00	8017.36	0.00	1791.38	0.00	——	
31	冲下村人居环境整治项目	1000.00	0.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
32	龙安村人居环境整治项目	1600.00	0.00	1600.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
33	社主村人居环境整治项目	1535.00	0.00	1535.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
34	武江区龙归镇环工业园区人居环境整治建设项目	2260.00	0.00	2260.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
35	武江区龙归镇乡村振兴示范带建设项目（二期）	3600.00	0.00	3600.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
36	武江区龙归镇龙归村人居环境整治项目	3150.00	0.00	3150.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
37	龙归镇山前村人居环境整治项目	2000.00	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
38	龙归镇留村村人居环境整治项目	2000.00	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
39	龙归镇全域人居环境整治项目	4500.00	0.00	4500.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资

40	武江区龙归镇革命老区和红色遗址开发利用项目（二期）	350.00	0.00	350.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
41	武江区龙归镇红色革命历史展陈布置服务项目	230.00	230.00	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
42	武江区龙归故里乡村振兴示范带	1800.00	1800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
43	武江区龙归镇乡村振兴示范带项目（龙归至江湾）	800.00	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	县级统筹	财政投资
乡村风貌提升和历史文化保护项目小计		24825.00	6830.00	17995.00	0.00	0.00	0.00	---	
44	龙归镇新农贸项目建设项目	13000.00	0.00	0.00	0.00	13000.00	0.00	企业自筹资金	企业
45	冲下村乡村振兴车间项目	90.00	90.00	0.00	0.00	0.00	0.00	涉农资金	财政投资
46	绿色装配式建筑钢生产项目	6000.00	0.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	企业自筹资金	广东锦胜钢构装配有限公司
47	广东中开新材料科技有限公司年产10万吨A级新型防火保温材料（岩棉）项目	13000.00	0.00	0.00	0.00	13000.00	0.00	企业自筹资金	广东中开新材料科技有限公司
48	高档门、墙板、柜体一体化制造项目	7000.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	0.00	企业自筹资金	广东专致家居科技有限公司

49	年产5万吨复合工艺功能性生产用新材料纺织品及年产5万吨配套功能性(编织)长丝生产基地	11000.00	0.00	0.00	0.00	11000.00	0.00	企业自筹资金	韶关市鸿福新材料科技有限公司
50	年产10万吨改性工程塑料颗粒生产建设项目	7000.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	0.00	企业自筹资金	江西金鑫新型材料有限公司
51	嘉洺液压系统元件生产项目	4000.00	0.00	0.00	0.00	4000.00	0.00	企业自筹资金	东莞市嘉洺机械设备有限公司
52	LED智能透明显示屏、碲化镉光电光伏玻璃生产基地项目	6000.00	0.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	企业自筹资金	广东韶华光电科技有限公司
53	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目	13039.89	0.00	13039.89	0.00	0.00	0.00	企业自筹资金	财政投资
产业导入项目小计		80129.89	90.00	13039.89	0.00	67000.00	0.00		
54	龙归镇农业基础设施提升项目(二期)	2600.00	0.00	2600.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
55	冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	涉农资金	财政投资
56	武江区镇级生活污水处理基础设施提质增效工程项目	900.00	0.00	900.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
57	2025年龙归镇森林防火巡护道建设项目	1100.00	0.00	1100.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资

58	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建寺前路、工业二路二期、南水路项目	7704.06	0.00	7704.06	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
59	武江区城乡融合产业园路网建设项目（一期）	1624.22	0.00	1624.22	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
60	武江区城乡融合产业园路网建设项目（二期）	4962.10	0.00	4962.10	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
61	韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建规划四路工程一期	840.00	0.00	840.00	0.00	0.00	0.00	计划由国企平台申请政府专项债	财政投资
公共服务与基础设施建设 项目小计		19930.38	200.00	19730.38	0.00	0.00	0.00	---	
合计		164772.10	13211.88	75952.63	2700.00	72907.59	0.00	---	

2.项目运营模式

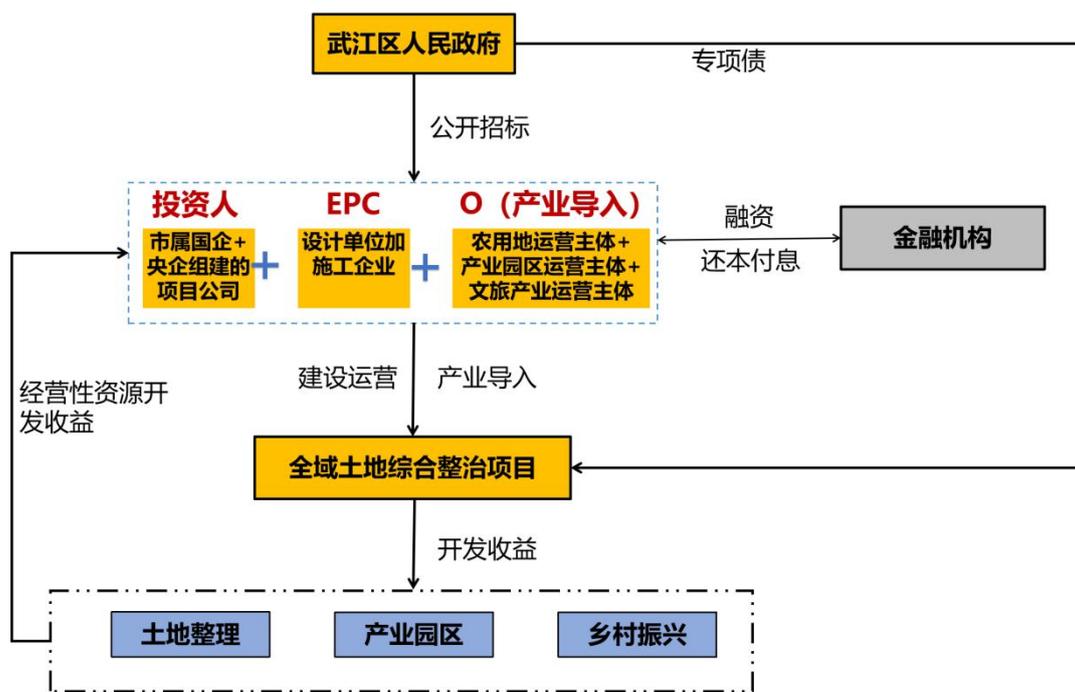
本方案规划的子项目，已开工项目或未开工项目中已明确投资主体与落实资金的，将由既定项目实施主体按投资计划完成项目建设。

本方案中未落实资金的项目，如韶关市武江区龙归镇2025年农业产业基础设施建设项目、2026年龙归镇农田综合整治项目等农用地整治项目、关市武江区养老服务中心建设项目（一期）、武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目等，将通过“县带镇”等模式，由武江区人民政府组织各部门与龙归镇联合制定详细的年度工作计划，并统筹项目的申报、资金整合筹措、实施监督与验收等，推动具体子项目的落地见效。

具体地，武江区计划对拟融资项目采取“F+EPC+O”的模式开展建设运营。即在武江区人民政府的指导和授权下，初步确定由当地国企平台公司作为项目实施主体，并计划通过公开招标方式选定央企或其他国企作为合伙人成立项目公司，负责项目的整体投资建设与管理运营，将其打造为“投融资管营”一体化的市场化可持续经营主体。项目公司由央企或地方国企按股权的20%以上注入资本金，其他资金通过地方政府专项债、一般债和政策性金融贷款等方式解决。同时，项目公司后续可将获得的专项资金、奖补资金、经营性收入等进行资产注入或滚动投入再开发，以此增强项目实施

主体的实力。项目建成后，将由项目公司负责项目运维、管理及招商等。合作期满后，将项目资产根据项目具体协议约定移交给原土地产权人。

当前，武江区人民政府正组织项目实施主体就拟融资项目开展勘测设计与可行性研究报告编制等工作。同时，正与中国农业发展银行韶关市分行等进行对接，商榷项目申请政策性金融贷款等事宜。



投资人+EPC+O (产业导入) 模式示意图

图 7-1 项目拟运营模式

(三) 项目融资及债务清偿能力分析

1.龙归镇农用地整治项目（9个子项目）

(1) 项目概况

项目共含9个子项目，包括；2024年武江区龙归镇农田整治提升工程、2025年农业产业基础设施建设项目、2026年龙归镇农田综合整治项目、2024年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目和1个“百亩方”、4个“千亩方”农田综合整治项目。涉及建设规模1307.0610公顷，计划投资14186.21万元。

建设地点位于广东省韶关市武江区龙归镇。

(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、实现乡村振兴为目标，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，开展农田整治提升工程，对现状耕地周边的零星农用地恢复为耕地，促进耕地整合提升。整治后的耕地，后续将引入开展现代农业企业或种植大户等，进行适度规模经营与农文旅项目运营。

(3) 建设内容

项目建设包含：流转集约农用地1307.0610公顷并实施恢复耕地工程、耕地改造提质工程等。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。

(4) 项目投资规模及资金筹措

项目拟投资 14186.21 万元，恢复耕地工程综合投资价格按 3 万元/亩的标准（含适度的青苗补偿）、耕地提质改造工程按 0.3 万元/亩进行估算。资金来源主要通过建设单位自筹资金和申请政策性金融贷款或政府专项债资金等方式解决。

本项目拟申请政策性金融贷款或政府专项债 10070.00 万元，占农用地整治总投资的 70.98%；建设单位自筹 4116.21 万元，占农用地整治总投资的 29.02%。项目拟分两年投入资金，每年投入 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 16578.13 万元。

表 7-3 新增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	14186.21	7093.11	7093.11
2	资金筹集	14186.21	7093.11	7093.11
2.1	建设单位自筹	4116.21	2058.11	2058.11
2.2	融资贷款	10070.00	5035.00	5035.00

表 7-4 新增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	2058.11		5035.00		5035.00	3.40%	85.60
第 2 年	2058.11	5035.00	5035.00		10070.00	3.40%	259.70
第 3 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 4 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 5 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 6 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 7 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 8 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 9 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 10 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 11 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 12 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 13 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 14 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 15 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 16 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 17 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 18 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 19 年		10070.00			10070.00	3.40%	342.38
第 20 年		10070.00		10070.00	0	3.40%	342.38
合计	4116.21		10070.00	10070.00			6508.13

（5）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新增耕地实施轮种蔬菜瓜果 2 茬及甘薯 1 茬约 1167.1447 公顷（按流转集约农用地 1307.0610 公顷的 89.30%计算）；第一茬蔬菜瓜果种植期为 3 月播种，5 月下旬初收割；第二茬蔬菜瓜果种植期为 6 月播种，8 月下旬收割；甘薯种植期为秋、冬季播种。种植后，蔬菜亩产量为 2400 公斤/2 茬，甘薯亩产量为 2200 公斤/1 茬。根据相关市场数据，蔬菜瓜果收购格为 2.2 元/公斤，甘薯收购格 3.3 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，运营期内蔬菜瓜果及甘薯种植销售收入 323361.03 万元。

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，结合韶关市当地多年的平均水平，预计每年可获得 25 元/亩/茬的粮食补贴性收入；按实际种植面积 1167.1447 公顷，建设期 2 年，运营期 18 年算，可获得补贴性收入 787.82 万元。

此外，项目通过与周边村庄开展乡村振兴融合建设（如

建设农文旅创意园和精品民宿等），实现农文旅项目开发运营，还将可获得园区门票收入、旅游研学收入、住宿与餐饮服务收入等，此处暂不进行计算。

综上，运营期内项目收入为 324148.86 万元。

②项目成本估算

a.管理费用

管理费用支出按收入的 5% 计算，运营期内管理费用 16168.05 万元。

b.销售费用

销售费用支出按收入的 5% 计算，运营期内销售费用 16168.05 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 3% 计算。项目运营期内维修费用 8084.03 万元。

d.人员及工资福利费用

本项目预计工作人员编制 16 人，每人工资福利按 8 万元/年估算，按每三年增长 3% 考虑。项目运营期内人员及工资福利费用 2789.55 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 1000 元/（亩*年），按每三年递增 3% 考虑，项目 2 年建设期、18 年运营期内，农用地整治项目需流转租赁农用地

1307.0610 公顷，即农用地租金成本 42727.88 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蔬菜瓜果 2 茬及甘薯 1 茬，每茬种植面积 1167.1447 公顷。蔬菜瓜果种植成本包括：种子 300 元/亩/茬，肥料农药 800 元/亩/茬，田间管理 400 元/亩/茬，机械服务费 100 元/亩/茬。甘薯种植成本包括：甘薯种子 600 元/亩/茬，肥料农药 800 元/亩/茬，田间管理 500 元/亩/茬，机械服务费 500 元/亩/茬。蔬菜瓜果采收次数按两次，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 190249.17 万元。

综上，建设运营期内项目运营成本为 276186.73 万元。

③财务评价

经估算，运营期内项目收入 324148.86 万元，项目运营成本 276186.73 万元，项目盈余 47962.12 万元，项目效益良好。项目存续期还本付息合计 16578.13 万元，即本项目债券存续期内项目盈余可覆盖债券本息。假设农产品市场行情不佳或受自然灾害影响减产，预计农业种植收益下跌 10%，则项目盈余为 43165.91 万元，项目债券存续期内项目盈余仍可覆盖债券本息。因此，本项目在运营期内具备良好的债务清偿能力，通过项目的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的情况。

2.广东省韶关市武江区养老服务中心建设项目（一期）

（1）项目概况

项目为武江区养老服务中心建设项目的一期项目，根据项目可行性研究报告，武江区养老服务中心建设项目建设地址位于武江区龙归镇凤田村。

（2）建设目标

武江区养老服务中心是一所集孤老收养、康复、助娱等为一体的多功能、社会化、开放式的综合性社会事业场所，项目计划分两期建设。项目的建设是破解韶关市特困失能、半失能老人照料护理的难题，提升养老院服务质量，满足社会老人的刚性需求的。

（3）建设内容

武江区养老服务中心建设项目总占地面积 19986.6 平方米，总建筑面积约 29000 平方米，规划床位约 500 个、停车位约 500 个。包含生活用房、医疗用房、老年人室内外活动场所、管理服务中心等。其中：生活用房建筑面积约 15000 平方米，医疗用房建筑面积约 1000 平方米，老年人室内外活动场所建筑面积约 3200 平方米，管理服务中心建筑面积约 4800 平方米，人防设施、消防泵房及地下停车场约 4100 平方米、室外风雨连廊约 900 平方米。

（4）项目投资规模及资金筹措

项目总体估算总投资为 18000.00 万元，其中，建设工程

费用 11253.95 万元，工程建设其他费用 2032.44 万元，预备费用 664.32 万元，设备费 3000.00 万元，土地费用 1049.29 万元。

资金来源为上级专项资金及本级财政统筹解决。项目拟分两年投入资金，预计每年投入 50% 资金。

本项目由韶关市武江区民政局作为建设单位，经武江区人民政府研究，计划由县属国企作为实施主体，负责开展投融资与后续的建设、运营等工作，当前项目已完成编制《武江区养老服务中心建设项目可行性研究报告》，正组织申请政府专项债。同时，项目实施主体正在对接相关国企，以筹备组建项目公司，并开展项目的投融资合作、项目建设、后续运营、产业导入等。

本方案规划的子项目武江区养老服务中心建设项目（一期），计划投资 7100 万元。

（5）项目债务清偿能力分析

①分析原则

项目总体运营期按 20 年计算，工程建设期 2 年，项目第三年投入运营，整个运行期将逐步达到项目运营负荷。

项目计算期内不考虑通货膨胀因素。

②项目营业收入

根据《武江区养老服务中心建设项目可行性研究报告》，武江区养老服务中心建设项目的总体收益主要是养老院床

位费、护理费，正常营运 20 年,年平均营业收入为约 2908.07 万元。运营期内总收益约为 58161.46 万元。

③项目运营支出

根据《武江区养老服务中心建设项目可行性研究报告》，本项目运营支出主要是养老院提供服务所需的物资采购、人员工资、水电费用等的日常支持。运营期内总收益约为 5816.15 万元。

④财务费用支出

根据《武江区养老服务中心建设项目可行性研究报告》，项目计划通过申请政府专项债 18000 亿元。按债券存续期 20 年、利率 4.05%、建设期免息计算，利息总额为 13122 万元。

⑤项目财务评价

本项目预计总投资 18000 万元，通过 2 年工程建设和 18 年项目运营，项目整体预期运营收入合计 58161.47 万元，运营成本和费用合计 5816.15 万元，项目可偿债收益为 52345.32 万元，可覆盖项目贷款金额与利息总额 31122 万元，偿债备付率约为 1.68。若养老服务行业行情不佳，预计参与养老服务的人数或相关服务费用下降 10%，则项目可偿债收益为 47110.79 万元，项目偿债备付率约为 1.51，仍可覆盖项目贷款金额与利息总额。因此，本项目通过自身营运的投资收益可以实现平衡，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。

表 7-5 项目运营收入与支出汇总表

单位：万元

年期	现金流入 (租金、 管理费)	现金流出			项目可偿 债收益	净现金流 量	累计净现 金流量
		建设 投资	利息 支出	成本 支出			
2023 年		9000			0	-9000	-9000
2024 年		9000			0	-9000	-18000
2025 年	2484		729	248.40	2235.6	1506.60	-16493.40
2026 年	2558.52		729	255.85	2302.67	1573.67	-14919.73
2027 年	2635.28		729	263.53	2371.75	1642.75	-13276.98
2028 年	2714.33		729	271.43	2442.9	1713.90	-11563.08
2029 年	2795.76		729	279.58	2516.18	1787.19	-9775.90
2030 年	2879.64		729	287.96	2591.68	1862.67	-7913.22
2031 年	2966.03		729	296.60	2669.43	1940.42	-5972.80
2032 年	3055.01		729	305.50	2749.51	2020.51	-3952.29
2033 年	3146.66		729	314.67	2831.99	2102.99	-1849.30
2034 年	3241.06		729	324.11	2916.95	2187.95	338.65
2035 年	3338.29		729	333.83	3004.46	2275.46	2614.11
2036 年	3438.44		729	343.84	3094.6	2365.59	4979.70
2037 年	3541.59		729	354.16	3187.43	2458.43	7438.13
2038 年	3647.84		729	364.78	3283.06	2554.05	9992.19
2039 年	3757.27		729	375.73	3381.54	2652.55	12644.73
2040 年	3869.99		729	387	3482.99	2753.99	15398.72
2041 年	3986.09		729	398.61	3587.48	2858.48	18257.21
2042 年	4105.67		729	410.57	3695.1	2966.11	21223.31
合计	58161.47	18000	13122	5816.15	52345.32	39223.31	——

本方案规划子项目武江区养老服务中心建设项目（一期），计划投资 7100 万元，占项目总体投资 18000 万元的 39.44%。根据项目的投资比例进行折算，本方案规划子项目武江区养老服务中心建设项目（一期）的项目可偿债收益为 20647.32 万元。若养老服务行业行情不佳，预计参与养老服务的人数或相关服务费用下降 10%，则项目可偿债收益为 18582.59 万元。

（四）资金平衡分析

根据项目实施内容，本方案按“建设期+经营权”的方式，测算各子项目经整治后开展运营或土地出让等的收益，部分子项目则参考其项目可行性研究报告收益分析结果。

以下仅对项目在本方案实施期间 2025-2028 年计划投资的 164772.10 万元开展资金平衡分析。项目在 2024 年以前已完成历史成本投资所产生的收益，亦不纳入本方案项目收益与资金平衡分析。

1.农用地整治项目收益

①土地规模化经营收益：龙归镇的农用地整治项目计划由地方国企负责项目的投资、建设与运营。通过实施农用地整治后，预计有耕地 1307.0610 公顷可开展适度规模经营；通过采取现代化生产模式，加强产销对接，可促进农业生产成本下降，生产效率与效益显著提升。参考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 47962.12 万元；假设农产品市场行情不佳或受自然灾害影响减产，预计农业种植收入下跌 10%，则预计项目盈余有 43165.91 万元；项目收益归入生产经营主体。

②农田建设补助：龙归镇的农用地整治项目计划实施 2024 年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目 266.7823 公顷。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，

预计可获得补助 1000.43 万元；收益方为地方政府，地方政府可将资金奖补予项目实施主体。

综上，通过农用地整治并开展适度规模经营，预期收益合计 44166.34 万元至 48962.56 万元。

2.建设用地整理项目收益

龙归镇规划实施城乡建设用地增减挂钩项目 12 个，涉及面积 39.4905 公顷，项目实施后计划优先腾挪用于的韶关市武江区龙归镇水岸项目 0.4774 公顷、广东省韶关市武江区养老服务中心建设项目（一期）1.5383 公顷等项目所需的用地指标，以落实农村居民集中安置。节余部分的用地指标可进行交易流转，该部分指标收益可反哺增减挂钩项目的拆旧复垦工程建设成本与前期补偿。经分析，预计形成节余建设用地指标 37.4730 公顷用于指标流转交易，或引导农村集体与农户通过节余建设用地指标入股促进用地在武江区内腾挪利用等。综上，龙归镇建设用地整理预计可形成下列收益：

①节余建设用地指标交易或入股收益：按采取节余建设用地指标流转交易的方式，交易价格参考广东省原拆旧复垦项目的保护价格（50 万元/亩）并结合省内的行业情况进行适度调整，暂按 35 万元/亩计算，拟实施节余建设用地指标交易流转 37.4730 公顷，预计形成收益 19673.33 万元；若建设用地指标交易价格下跌 10%，则预计形成收益 17705.99 万元。项目将与央企或县属国企合作开展，项目收益在抵扣

项目实施成本后，盈余部分可在县政府的相关政策规定下，与原土地产权人进行合理分配。因其当前具体分配方式未定，暂且将项目收益列为地方政府财政收益。

②安置居民补缴费用收益：韶关市武江区龙归镇水岸项目作为集中安置区，项目建设后将形成现代化社区；项目设两栋住宅楼（容纳 104 户，单套建筑面积约为 80 m²）和一栋配电房建筑，配套公建、商业、地下车库和 1 栋配电室建筑等，规划总建筑面积约 12520 m²。此外，根据韶关市当地同类集中安置项目的具体操作，一般采取先安置后拆旧的模式，即先集中建设安居房，再通过“旧宅退出补偿（增减挂钩节余指标交易收益补偿）+财政补助+村民自筹”等方式筹集资金用于购买安居房，本项目初步规划安居房价格为 2500 元/m²（商业、地下车库等暂按次价格算，不再扣除公配面积）。根据上述取费标准，规划总建筑面积约 12520 m²，预计项目可形成收益 3130.00 万元。若项目空置率提升 10% 或相关收费价格下降 10%，则预计形成运营收益 2817.00 万元。项目收益者为地方国企。

③养老服务收益：根据《武江区养老服务中心建设项目可行性研究报告》和项目融资及债务清偿能力分析，武江区养老服务中心建设项目的总体投资 18000 万元，按工程建设期 2 年、正常运营期 18 年，年平均营业收入为约 2908.07 万元。运营期内总收益约为 58161.46 万元，运营成本和费用合

计 5816.15 万元，项目可偿债收益为 52345.32 万元。本方案规划子项目武江区养老服务中心建设项目（一期），计划投资 7100 万元，占项目总体投资 18000 万元的 39.44%。根据项目的投资比例进行折算，本方案规划子项目武江区养老服务中心建设项目（一期）的项目可偿债收益为 20647.32 万元。若养老服务行业行情不佳，预计参与养老服务的人数或相关服务费用下降 10%，则项目可偿债收益为 18582.59 万元。

综上，通过建设用地整理并进行产业经营，预期收益合计为 40778.01 万元至 45308.90 万元。

3.生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护等项目开发运营收益

根据 2025 年 2 月 28 日韶关市武江区第十届人民代表大会第五次会议上的政府工作报告，2024 年，武江区 2024 全区接待游客 284.31 万人次、增长 13.9%，旅游收入 29 亿元、增长 14.3%。预计本方案规划项目建成后，武江区旅游接待人次逐步恢复并有所增长。通过生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护等项目，打造良好的生态环境与加强推广本地的历史文化，有助于乡村旅游、文化旅游、研学活动等项目的开发运营，可形成旅游收入与研学收入、场地租赁收益，以及相关停车服务收入等。

①旅游收入：预计项目建成后，每年可吸引 11.37 万人次的新增游客（以 2024 年全区旅游接待人次的 4%计算），

按每人消费 250 元、建设期 2 年、运营期 18 年、运营成本占 40% 计算，预计可获得旅游收益 30705.48 万元，另有税收 1842.33 万元（按税率 6%）。假设旅游消费市场下行，游客消费水平或参与旅游人次下跌 10%，则预期旅游收益为 27634.93 万元，另有税收 1658.10 万元。上述运营收益为投资运营企业，税收收益方为地方政府。

② 场地租赁收入：本方案规划龙归镇全域人居环境整治项目，项目预计建设 1500 平方米农贸市场。农贸市场场地租赁费用假设按 25 元/m²/月，日常运营成本占 25%，按建设期 2 年、运营期 18 年计算，预计可形成运营收益 607.50 万元，另有税收 54.68 万元（按税率 9%）。假设到上述项目的场地出租率或租金水平下降 10%，则预计形成运营收益 546.75 万元，另有税收 49.21 万元。上述运营收益为政府或地方国企。

③ 停车收费收益：本方案规划龙归镇环工业园区人居环境整治建设项目可形成生态停车场 3600 平方米（约 120 个停车位）、龙归镇乡村振兴示范带建设项目（二期）可形成生态停车场约 4880 平方米（约 160 个停车位）、龙归镇龙归村人居环境整治项目可形成生态停车场约 3000 平方米（约 100 个停车位）。停车位日常使用率按 60%、每个停车位每天使用 3 次、每次使用 2 小时，停车场运营成本按 20%，停车费按 2 元/小时。按建设期 2 年、运营期 18 年计算，上述

三个项目预计可形成运营收益 1438.04 万元，另有税收 86.28 万元（按税率 6%）。假设到上述项目停车的车辆减少 10%，则预计形成运营收益 1294.24 万元，另有税收 77.65 万元。上述运营收益为政府或地方国企。

综上，通过生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护等项目的实施，提升旅游服务配套设施，并开发农文旅、研学、生态停车场等项目进行运营，预期收益合计为 31260.88 万元至 34734.31 万元。

4.产业导入收益

①龙归镇新农贸市场建设项目：本方案规划新建龙归镇农贸市场，规划用地面积 6000 平方米，建筑面积 15000 平方米，包含农贸市场大楼、仓储仓库房、冷链物流设施、综合性商业超市、停车场等。假设农贸市场建筑面积 8000 平方米、仓库与冷链物流建筑面积 7000 平米（4 米高），农民场地租赁费用按 25 元/m²/月、仓库与冷链物流租赁费用按 30 元/m³/月，日常运营成本占 25%，按建设期 2 年、运营期 18 年计算，预计可形成运营收益 16848.00 万元，另有税收 1516.32 万元（按税率 9%）。假设租赁市场不佳，场地出租率或租赁价格下降 10%，可形成运营收益 15163.20 万元，另有税收 1364.69 万元。运营收益的收益方为投资运营企业，税收收益方为政府。

②绿色装配式建筑钢生产项目：规划项目用地 3.1977 公

顷，年产 5 万吨装配式建筑钢结构材料，该材料市场价格约 3700-4500 元/吨；本项目按产品销售价格 4000 元/吨，利润率 8%，建设期 2 年、运营期 18 年计算，可形成运营收益 28800.00 万元；另根据武江区关于产业用地单位面积年税收入库额不低于 15 万元/亩的要求，预计可形成税收 3237.67 万元（按 25%留在县级计算）。若行业市场下降，产品价格或产品销售率下降 10%，则预计形成运营收益 25920.00 万元，另有税收 3237.67 万元（按最低亩均税收要求计算不下浮）。运营收益的收益方为投资运营企业，税收收益方为政府。

③广东中开新材料科技有限公司年产 10 万吨 A 级新型防火保温材料（岩棉）项目：规划项目用地 7.1566 公顷，年产 10 万吨优质保温材料，该材料市场价格约 1400-1500 元/吨；本项目按产品销售价格 1450 元/吨，利润率 8%，建设期 2 年、运营期 18 年计算，可形成运营收益 28800.00 万元；另根据武江区关于产业用地单位面积年税收入库额不低于 15 万元/亩的要求，预计可形成税收 7246.06 万元（按 25%留在县级计算）。若行业市场下降，产品价格或产品销售率下降 10%，则预计形成运营收益 25920.00 万元，另有税收 7246.06 万元（按最低亩均税收要求计算不下浮）。运营收益的收益方为投资运营企业，税收收益方为政府。

④高档门、墙板、柜体一体化制造项目：规划项目用地 4.7186 公顷，生产环保节材型家具、个性化定制家具、等环

保多功能家具；预计项目达产后可实现年营业额 5-7 亿元，可实现年税收 1500-2100 万元。本项目按年营业额 6 亿元，利润率 8%，建设期 2 年、运营期 18 年计算，可形成运营收益 86400.00 万元；另根据武江区关于产业用地单位面积年税收收入库额不低于 15 万元/亩的要求，预计可形成税收 4777.58 万元（按 25%留在县级计算）。若行业市场下降，产品价格或产品销售率下降 10%，则预计形成运营收益 77760.00 万元，另有税收 4777.58 万元（按最低亩均税收要求计算不下浮）。运营收益的收益方为投资运营企业，税收收益方为政府。

⑤年产 5 万吨复合工艺功能性生产用新材料纺织品及年产 5 万吨配套功能性（编织）长丝生产基地：规划项目用地 6.6674 公顷。本项目按年营业额 4.5 亿元，利润率 8%，建设期 2 年、运营期 18 年计算，可形成运营收益 64800.00 万元；另根据武江区关于产业用地单位面积年税收收入库额不低于 15 万元/亩的要求，预计可形成税收 6750.74 万元（按 25%留在县级计算）。若行业市场下降，产品价格或产品销售率下降 10%，则预计形成运营收益 58320.00 万元，另有税收 6750.74 万元（按最低亩均税收要求计算不下浮）。运营收益的收益方为投资运营企业，税收收益方为政府。

⑥年产 10 万吨改性工程塑料颗粒生产建设项目：规划项目用地 3.5106 公顷。本项目按年营业额 2 亿元，利润率 8%，建设期 2 年、运营期 18 年计算，可形成运营收益 28800.00

万元；另根据武江区关于产业用地单位面积年税收入库额不低于 15 万元/亩的要求，预计可形成税收 3554.48 万元（按 25%留在县级计算）。若行业市场下降，产品价格或产品销售率下降 10%，则预计形成运营收益 25920.00 万元，另有税收 3554.48 万元（按最低亩均税收要求计算不下浮）。运营收益的收益方为投资运营企业，税收收益方为政府。

⑦嘉洺液压系统元件生产项目：规划项目用地 1.9998 公顷，预计年产值 2.5 亿元。本项目按年营业额 2.5 亿元，利润率 8%，建设期 2 年、运营期 18 年计算，可形成运营收益 36000.00 万元；另根据武江区关于产业用地单位面积年税收入库额不低于 15 万元/亩的要求，预计可形成税收 2024.80 万元（按 25%留在县级计算）。若行业市场下降，产品价格或产品销售率下降 10%，则预计形成运营收益 32400.00 万元，另有税收 2024.80 万元（按最低亩均税收要求计算不下浮）。运营收益的收益方为投资运营企业，税收收益方为政府。

⑧武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目：规划项目用地 2.9937 公顷，根据《韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目一标准厂房项目可行性研究报告》，项目总投资 28463.65 万元，制造基地建成后，按整体出租 20 年计算，预计营业收入合计为 75829.98 万元，项目年均收入 3791.50 万元，税收及附加合计为 9389.83 万元，现金流量现值 755.77 万元，项目可偿债收益合计为 55304.66

万元。本方案规划子项目投资额为 13039.89 万元，按项目投资额占比进行折算，本方案规划子项目预计可偿债收益为 25336.41 万元；另根据武江区关于产业用地单位面积年税收入库额不低于 15 万元/亩的要求，预计可形成税收 3031.12 万元（按 25%留在县级计算）。若行业市场下降，厂房出租率或出租价格下降 10%，则预计形成运营收益 22802.77 万元，另有税收 3031.12 万元（按最低亩均税收要求计算不下浮）。运营收益的收益方为地方国企，税收收益方为政府。

综上，通过产业导入并开展相关运营等，预期收益合计为 338022.31 万元至 371840.38 万元。

5.公共服务与基础设施运营收益

①污水处理收益：本方案规划建设武江区镇级生活污水处理基础设施提质增效工程项目，项目建设后预计可提升 5000 吨/日的污水处理能力。武江区污水处理收费为 0.85 元/吨，假设日均处理量为上限的 80%，运营成本为 50%，按建设期 2 年、运营期 18 年，预计可形成运营收入 1116.90 万元，另有税收 33.51 万元。假设污水处理量或污水处理费下降 10%，则预计形成运营收益 1005.21 万元，另有税收 30.16 万元（按最低亩均税收要求计算不下浮）。运营收益的收益方为地方国企，税收收益方为政府。

②停车收费与广告收益：本方案规划建设武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建寺前路、工业二路二期、南

水路项目，武江区城乡融合产业园路网建设项目（一期、二期），韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建规划四路工程一期，项目预计可形成 250 个停车位和 250 个广告位。停车位日常使用率按 60%、每个停车位每天使用 3 次、每次使用 2 小时，停车场运营成本按 20%，停车费按 2 元/小时。按建设期 2 年、运营期 18 年计算，上述项目预计可形成运营收益 946.08 万元，另有税收 56.76 万元（按税率 6%）。假设到上述项目停车的车辆减少 10%，则预计形成运营收益 851.47 万元，另有税收 51.09 万元。广告日常出租率按 80%、每个广告位租金为 300 元/月，运营成本按 20%，停车费按 2 元/小时。按建设期 2 年、运营期 18 年计算，预计可形成运营收益 1036.80 万元，另有税收 62.21 万元（按税率 6%）。假设上述广告位的租赁率或租赁价格下降 10%，则预计形成运营收益 933.12 万元，另有税收 55.99 万元。上述运营收益为政府或地方国企，税收收益为地方政府。

综上，通过公共服务与基础设施建设并开展运营，预期收益合计为 2927.03 万元至 3252.26 万元。

（五）结论

龙归镇全域土地综合整治项目在本方案实施期间 2025-2028 年计划总投资 164772.10 万元。其中，财政资金投入 13211.88 万元，占总投资额 8.02%；申请政府专项债投入 75952.63 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），占总投资额 46.10%；社会资金投入 75607.59 万元（拟银行贷款 2700.00 万元），占总投资额 45.89%。按债券存续期 20 年、年利率按 3.4% 计算，政府专项债涉及利息约 51647.79 万元、银行贷款涉及利息约 1836.00 万元。

经测算，项目在理想状况下的预期总收益为 504098.41 万元，包括财政收益 59843.75 万元、国企运营收益 102221.17 万元、社会投资运营收益 342033.48 万元。当遇到市场下行或其他风险，按风险系数 10% 计算，项目预期总收益为 457154.58 万元，包括财政收益 57325.39 万元、国企运营收益 91999.06 万元、社会投资运营收益 307830.13 万元。

综上所述，本方案在预期情况下或者在考虑风险影响情况下，项目预期的财政收益与国企运营收益可覆盖在本方案实施期间的财政投入和政府专项债投入及后续运营期间的利息（政府专项债投资的项目，主要通过地方国企平台进行发债及运营）；项目预期的社会投资运营收益亦可覆盖在本方案实施期间的社会资本投入及后续运营期间的利息。项目总体可以实现资金平衡，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。总体来看，项目虽然投资额较大，但通过建设后的项目运营，可覆盖建设投资成本及相关利息，并形成良好的社会效益、环境效益。

表 7-6 资金平衡测算表

序号	子项目名称	计划投资（万元）			收入来源	项目收益（万元）		
		财政资金	政府专项债	社会投资		财政收益	国企运营收益	社会投资运营收益
1	韶关市武江区“黄金水岸”蔬果产业振兴示范带（2024年武江区龙归镇农田整治提升工程）	0.00	776.00	0.00	农田建设补助	1000.43	——	——
2	韶关市武江区龙归镇 2025 年农业产业基础设施建设 项目	0.00	3219.00	0.00				
3	2026 年龙归镇农田综合整 治项目	0.00	4875.00	0.00				
4	2024 年度韶关市武江区龙 归镇高标准农田改造提升 项目	0.00	1200.00	0.00				
5	武江区龙归镇龙安村“千亩 方”农田综合整治项目	0.00	0.00	1254.26	——	47962.12	——	——
6	武江区龙归镇冲下村“千亩 方”农田综合整治项目	0.00	0.00	571.18				
7	武江区龙归镇凤田村“千亩 方”农田综合整治项目	0.00	0.00	301.19				
8	武江区龙归镇续源村“千亩 方”农田综合整治项目	0.00	0.00	717.42				

序号	子项目名称	计划投资（万元）			收入来源	项目收益（万元）		
		财政资金	政府专项债	社会投资		财政收益	国企运营收益	社会投资运营收益
9	武江区龙归镇龙归、坳头村“千亩方”农田综合整治项目	0.00	0.00	1272.16				
10	龙安村城乡建设用地增减挂钩项目	355.13	0.00	0.00	节余建设用地指标收益	19673.33	——	——
11	冲下村城乡建设用地增减挂钩项目	342.54	0.00	0.00				
12	凤田村城乡建设用地增减挂钩项目	135.79	0.00	0.00				
13	后坪村城乡建设用地增减挂钩项目	396.56	0.00	0.00				
14	龙归村城乡建设用地增减挂钩项目	761.63	0.00	0.00				
15	马渡村城乡建设用地增减挂钩项目	491.16	0.00	0.00				
16	盘村村城乡建设用地增减挂钩项目	891.75	0.00	0.00				
17	奇石村城乡建设用地增减挂钩项目	332.98	0.00	0.00				
18	社主村城乡建设用地增减挂钩项目	547.09	0.00	0.00				
19	寺前村城乡建设用地增减	670.48	0.00	0.00				

序号	子项目名称	计划投资（万元）			收入来源	项目收益（万元）		
		财政资金	政府专项债	社会投资		财政收益	国企运营收益	社会投资运营收益
	挂钩项目							
20	续源村城乡建设用地增减挂钩项目	882.61	0.00	0.00				
21	坳头村城乡建设用地增减挂钩项目	284.16	0.00	0.00				
22	韶关市武江区龙归镇水岸项目	0.00	0.00	2700.00	安居房成本价出让收入	—	3130.00	—
23	广东省韶关市武江区养老服务中心建设项目（一期）	0.00	7100.00	0.00	养老服务收费、税收	1858.26	20647.32	—
24	石下山矿山修复项目	0.00	0.00	530.00	—	—	—	—
25	石背山石场修复项目（复垦）	0.00	0.00	700.00	—	—	—	—
26	盘村瓷土矿矿山修复项目	0.00	0.00	499.05	—	—	—	—
27	寺前村矿山转型利用修复项目	0.00	0.00	50.99	—	—	—	—
28	煤矸石堆点修复项目	0.00	0.00	11.34	—	—	—	—
29	韶关市武江区龙归镇续源水河道综合治理工程项目	0.00	3317.36	0.00	—	—	—	—
30	武江区城乡融合产业园中心水系综合整治工程	0.00	4700.00	0.00	—	—	—	—
31	冲下村人居环境整治项目	0.00	1000.00	0.00	—	—	—	—
32	龙安村人居环境整治项目	0.00	1600.00	0.00	—	—	—	—

序号	子项目名称	计划投资(万元)			收入来源	项目收益(万元)		
		财政资金	政府专项债	社会投资		财政收益	国企运营收益	社会投资运营收益
33	社主村人居环境整治项目	0.00	1535.00	0.00	——	——	——	——
34	武江区龙归镇环工业园区人居环境整治建设项目	0.00	2260.00	0.00	停车收费收益、税收	27.25	454.12	——
35	武江区龙归镇乡村振兴示范带建设项目(二期)	0.00	3600.00	0.00	停车收费收益、税收	36.33	605.49	——
36	武江区龙归镇龙归村人居环境整治项目	0.00	3150.00	0.00	停车收费收益、税收	22.71	378.43	——
37	龙归镇山前村人居环境整治项目	2000.00	0.00	0.00	——	——	——	——
38	龙归镇留村村人居环境整治项目	2000.00	0.00	0.00	——	——	——	——
39	龙归镇全域人居环境整治项目	0.00	4500.00	0.00	场地租赁收入、税收	54.68	607.50	——
40	武江区龙归镇革命老区和红色遗址开发利用项目(二期)	0.00	350.00	0.00	旅游收入、税收	1842.33	——	30705.48
41	武江区龙归镇红色革命历史展陈布置服务项目	230.00	0.00	0.00				
42	武江区龙归故里乡村振兴示范带	1800.00	0.00	0.00				
43	武江区龙归镇乡村振兴示范带项目(龙归至江湾)	800.00	0.00	0.00				

序号	子项目名称	计划投资(万元)			收入来源	项目收益(万元)		
		财政资金	政府专项债	社会投资		财政收益	国企运营收益	社会投资运营收益
44	龙归镇新农贸市场建设项目	0.00	0.00	13000.00	场地租赁收入、税收	1516.32	—	16848.00
45	冲下村乡村振兴车间项目	90.00	0.00	0.00	—	—	—	—
46	绿色装配式建筑钢生产项目	0.00	0.00	6000.00	产品销售收入、税收	3237.67	—	28800.00
47	广东中开新材料科技有限公司年产10万吨A级新型防火保温材料(岩棉)项目	0.00	0.00	13000.00	产品销售收入、税收	7246.06	—	20880.00
48	高档门、墙板、柜体一体化制造项目	0.00	0.00	7000.00	产品销售收入、税收	4777.58	—	86400.00
49	年产5万吨复合工艺功能性生产用新材料纺织品及年产5万吨配套功能性(编织)长丝生产基地	0.00	0.00	11000.00	产品销售收入、税收	6750.74	—	64800.00
50	年产10万吨改性工程塑料颗粒生产建设项目	0.00	0.00	7000.00	产品销售收入、税收	3554.48	—	28800.00
51	嘉洺液压系统元件生产项目	0.00	0.00	4000.00	产品销售收入、税收	2024.80	—	36000.00
52	LED智能透明显示屏、碲化镉光电光伏玻璃生产基地项目	0.00	0.00	6000.00	产品销售收入、税收	3037.20	—	28800.00

序号	子项目名称	计划投资（万元）			收入来源	项目收益（万元）		
		财政资金	政府专项债	社会投资		财政收益	国企运营收益	社会投资运营收益
53	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目	0.00	13039.89	0.00	场地租赁收入、税收	3031.12	25336.41	——
54	龙归镇农业基础设施提升项目（二期）	0.00	2600.00	0.00	——	——	——	——
55	冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	200.00	0.00	0.00	——	——	——	——
56	武江区镇级生活污水处理基础设施提质增效工程项目	0.00	900.00	0.00	污水处理收益、税收	33.51	1116.90	——
57	2025年龙归镇森林防火巡护道建设项目	0.00	1100.00	0.00	——	——	——	——
58	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建寺前路、工业二路二期、南水路项目	0.00	7704.06	0.00	停车位收费、税收	56.76	946.08	——
59	武江区城乡融合产业园路网建设项目（一期）	0.00	1624.22	0.00	广告收益、税收	62.21	1036.80	——
60	武江区城乡融合产业园路网建设项目（二期）	0.00	4962.10	0.00	——	——	——	——
61	韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新	0.00	840.00	0.00	——	——	——	——

序号	子项目名称	计划投资（万元）			收入来源	项目收益（万元）		
		财政资金	政府专项债	社会投资		财政收益	国企运营收益	社会投资运营收益
	建规划四路工程一期							
	各类投资小计	13211.88	75952.63	75607.59	各类收益小计	59843.75	102221.17	342033.48
	利息	——	51647.79	1836.00	——	——	——	——
	本息合计	140812.30		77443.59	收益合计	162064.93		342033.48

注：1.各子项目的收益测算过程详见资金平衡分析章节内容，部分数据按行业平均盈利情况估算。

2.通过财政投资与地方政府专项债及利息小计、社会资本投资及利息小计以便区分各投资主体资金平衡情况。

八、预期效益和项目特色

（一）预期效益

1.经济效益

一是补充耕地的经济效益。通过实施补充耕地、耕地集中整治区建设等措施，预计新增耕地面积约 256.7460 公顷。补充耕地指标可用于占补平衡，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。通过农用地整治，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。项目实施后，预计耕地集约化流转的租金收益可增加 100 元 /（亩*年）。

三是农业生产提质增效收益。通过农用地整治，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，亩均农作物收益可增加 400 元 /（亩*年）。

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，新增耕地可获得建设用地指标奖励。

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项目，建新区的用地可以进行国有建设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建设用地规模、集体经营性建设用地盘活或建设用地增减挂钩，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，通过用地结构、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。

六是文旅产业发展收益。通过开展耕地集中整治区建设、乡村生态保护修复、风貌提升及历史文化保护等项目，大力建设石窟河沿岸经济示范带与典型镇典型村，不仅能够丰富乡村的文化内涵，有效保护乡村的自然景观和历史建筑，还能成为吸引游客的独特资源。这可大幅增加本地旅游收入，并带动当地手工艺品、特色农产品的销售，促进相关产业链的发展，增加城乡收益。

七是提高农民收入。整治区域开展全域土地综合整治，通过农用地整治、“小田变大田”基础设施提升等工程，增加项目区的耕地面积，规整零碎分散的土地，提升耕地质量与土地的生产能力，降低农业生产成本，优化土地投入与产出结构，有利于增加农民的农业生产收入，提高农民农业生产积极性。同时，低效用地产业开发项目，能够有效增加工作

岗位，带动周边村民安居乐业。此外，可以充分利用龙归镇森林资源丰富的优势，鼓励农民发展林下经济，种植古树茶、肉桂、牛大力、沉香、百部、三叉苦、两面针、黄栀子、何首乌、八角和巴戟等林下作物，以提升农民经济效益

2.社会效益

一是有利于提高人居环境品质。项目通过集中安置区建设和人居环境整治提升，综合提升田水路林村空间质量，有利于全面提升整治区域农村人居环境品质。

二是有利于优化乡村发展格局。项目统筹利用生产空间，推进武江区城乡融合产业园项目、绿色新型建材产业园建设；合理布局生活空间，遵循项目区内乡村传统肌理和格局，坚持节约集约用地原则，合理开展农村居民点整理，引导生活空间尺度适宜、布局协调、功能齐全；严格保护生态空间，实施产业准入负面清单制度，推动各地因地制宜制定禁止和限制发展产业目录，明确产业发展方向和开发强度，强化准入管理和底线约束。

三是有利于提升民生幸福感。龙归镇从全域土地综合整治相关工作开始，到美丽圩镇建设等，村民在交通便利和生活环境方面都感受到了显著变化。同时镇政府坚持以人民为中心，把部分荒地、灌溉不便的耕地变成优质农田，联系企业租用村民的土地规模化种植水稻，以更大力度、更实举措提升农民的种植感、获得感和归属感。

3.生态效益

一是有利于提升区域生态质量。项目通过生态修复工程，重点开展盘村石背山石场修复、瓷土矿矿山修复、煤矸石堆点修复和龙归镇续源水水环境整治等项目，加强对整治区域自然生态空间的整体保护，降低生产污染，修复和改善乡村生态环境，有利于提升区域生态功能和服务价值。

二是有利于推进绿色农业发展。项目将引导农业生态环境友好和资源永续利用的导向，减少化肥、农药、农膜等化学产品的使用，推广形成农业绿色生产方式，实现投入减量化、生产清洁化、废弃物资源化、产业模式生态化，强化农业资源的保护与节约利用，集中治理农业环境突出问题，有利于提高农业可持续发展能力，推进绿色农业发展。

（二）项目特色

在农用地整治方面，龙归镇注重开展补充耕地、恢复耕地、高标准农田建设和耕地集中整治区建设项目，整体推进农用地整治 1307.0610 公顷（预期新增耕地面积 256.7460 公顷，新增耕地率为 10.96%，耕地集中连片度提升 16.75%，建成 1 个“百亩方”、4 个“千亩方”耕地集中整治区）。

在建设用地整理方面，龙归镇计划开展建设用地增减挂钩项目 39.4905 公顷，建设集中安置区 1 处，将腾挪出来的用地规模和指标，优先支持武江区城乡融合产业园等重点平台发展、圩镇发展以及产业新村建设等项目，推动农村建设

用地集约高效利用。

在生态修复方面，本次大力开展生态保护修复工程，筑牢区域生态安全屏障。系统安排矿山修复项目 5 个，流域治理项目 2 个，显著改善全镇生态风貌及环境。同时，结合典型镇（龙归镇）典型村（龙安村、冲下村、社主村）的建设，系统谋划了龙归至江湾、龙归故里乡村振兴示范带，规划以示范带串联起典型镇与典型村，引导整治区域的重点项目聚集布局及产业发展，促进生态价值向经济价值的转换，着力提升“土地整治+乡村振兴”效能。

九、实施保障

（一）组织保障

按照“镇政府统筹指导、各部门建设为主”的原则，建立镇村联动机制、全域土地综合整治领导小组，确定工作机构和专职人员，负责统筹协调全域内的整治工作，以便于工作指导和工作实施信息及时对接，提高项目实施效率。结合技术协作单位，召开规划研讨会议，明确本次规划的主要内容和工作流程，保证规划编制的有序进行。严格执行现行涉农法律法规，在规划编制、项目安排、资金使用、监督管理等方面，提高规范化、制度化、法治化水平。

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

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

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

（二）资金保障

探索构建“财政资金支撑+金融工具联动+社会资本滚动”的多元化资金保障机制。积极争取中央及地方财政资金扶持，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资金等。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。

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。建议根据实施成效，每年给予龙归镇相应的建设用地指标支持，建设用地指标用于龙归镇民宿、集市等农村新产业新业态融合发展用地，达到建设用地集约节约利用的目的。

（四）监督保障

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

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

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

实施后期管护监督。项目建成后，设立全域土地综合整治项目管护机构，对补充耕地、高标准农田建设、建设用地

增减挂钩等持续跟踪管护；对乡村生态修复、乡村风貌提升进行统一标准维护，保证项目成果提供更长远的效益。

十、专章论证

（一）永久基本农田调整专章论证

原方案龙归镇共需调出永久基本农田 33.4390 公顷，调入永久基本农田 35.6161 公顷，本方案保持不变。同时本方案不涉及城镇开发边界围合范围内的永久基本农田调出，永久基本农田调入图斑不占用城镇开发边界。

（二）增减挂钩专章论证

1.基本原则

1) 规划引领，精准管控。严格衔接《龙归镇国土空间总体规划（2021-2035年）》《龙归镇全域土地综合整治专项规划》及村庄规划，明确增减挂钩项目的拆旧区、建新区范围和规模，确保项目实施与镇域产业发展、生态保护、乡村建设等规划无缝衔接，避免盲目拆迁和用地浪费。

2) 集约高效，提质增效。聚焦农村闲置宅基地、废弃工矿用地、低效集体建设用地等存量资源，通过拆旧复垦释放建设用地指标，优先保障镇区重点产业、民生工程和乡村振兴项目的用地需求，提高土地利用效率和产出效益，推动土地资源从“粗放利用”向“集约高效”转变。

3) 生态优先，绿色发展。坚持“山水林田湖草沙”一体化保护和系统治理，拆旧复垦优先导向耕地、林地、草地等生态用地修复，严格保护生态红线和永久基本农田，确保项目实施后区域生态环境质量不降低、生态功能不减弱，实现土地整治与生态保护的协同发展。

4) 权益保障，自愿公平。充分尊重农民意愿，保障农村集体经济组织和农户在项目立项、拆旧补偿、安置选址、收益分配等环节的知情权、参与权和监督权。坚持“自愿拆旧、合理补偿、妥善安置”，确保拆旧农户生活水平不降低、长远生计有保障，维护农村社会和谐稳定。

2.核心实施内容

1) 拆旧复垦工程

前期调查核实：组织专业技术团队对拆旧复垦区进行实地勘测，查清土地权属、地类、面积、建筑物现状及农户意愿等情况，建立拆旧地块档案和农户信息台账，确保数据真实准确。

拆旧补偿与安置：根据龙归镇经济社会发展水平及周边区域补偿标准，制定差异化的拆旧补偿方案，对拆旧农户给予货币补偿、住房安置或宅基地置换等多种安置方式选择。补偿资金由镇财政统筹保障，足额拨付至农户或农村集体经济组织账户，确保补偿到位。

场地清理与复垦：组织专业施工队伍对拆旧区域内的建筑物、构筑物进行安全拆除，清理建筑垃圾并进行无害化处理。根据复垦目标编制专项复垦方案，对复垦区域进行土地平整、土壤改良、灌溉排水设施建设等工程，确保复垦后的土地达到耕地或林地质量标准。

后期管护：拆旧复垦工程完成后，将复垦土地交由农村集体经济组织或专业种植主体负责经营管理，建立长效管护机制，加强土壤肥力培育和生态保护，防止复垦土地再次闲置或被违规占用。

2) 建新区建设工程

规划设计：依据镇域国土空间规划和相关专项规划，对建新区进行详细规划设计，明确建设用途、容积率、建筑密度、基础设施配套等要求，确保建新区建设与周边环境相协调，满足项目使用功能需求。

用地审批：严格按照增减挂钩项目审批流程，办理建新区用地预审、规划许可、建设用地审批等手续，确保建新区用地合法合规。涉及占用农用地的，依法办理农用地转用审批手续，使用增减挂钩周转指标抵扣。

基础设施配套：同步推进建新区道路、供水、供电、排水、通信等基础设施建设，完善教育、医疗、文化等公共服务设施配套，提升建新区综合承载能力，为项目落地和居民生活提供良好条件。

项目建设监管：加强建新区项目建设全过程监管，严格按照规划设计和工程质量标准施工，杜绝违规改变用地性质、超标准建设等行为，确保建新区建设规范有序。

3.实施范围与规模

1) 增减挂钩拆旧区范围

拆旧复垦区主要分布在龙归镇农村地区，优先选取以下区域：一是长期闲置、废弃的农村宅基地及附属设施用地；二是关闭破产的乡镇企业、砖瓦窑厂等低效工矿建设用；三是布局散乱、利用粗放的集体经营性建设用；四是符合条件的其他闲置低效建设用。

初步摸查，通过在盘村、寺前、马渡村等 12 个村实施建设用增减挂钩项目，可腾挪出建设用规模和指标 39.4887 公顷（609 亩）。

2) 增减挂钩建新区范围

建新区选址严格遵循“节约集约、布局合理、符合规划”的原则，优先布局在镇区规划建设用范围内、产业园区周边及交通便利的村庄聚居点，重点保障以下用地需求：一是镇区基础设施和公共服务设施项目（如学校、医院、道路等）；二是乡村振兴重点项目（如特色农业产业园、乡村旅游设施等）；三是农村居民集中安置点建设；四是符合镇域发展规划的产业项目用地。建新区不得占用永久基本农田，严禁在生态保护红线内选址。

经核查落实，在冲下村开展韶关市武江区龙归镇水岸项目，项目占地规模 0.4773 公顷，项目主要建设两栋住宅楼(容纳 104.00 户，单套建筑面积约为 80 m²)和一栋配电房建筑，配套公建、商业、地下车库和 1 栋配电室建筑等，规划总建筑面积约 12520 m²。

4.预期效益

生态效益。通过拆旧复垦新增耕地和林地，有效提升区域植被覆盖率，改善土壤质量和生态环境，减少水土流失，增强生态系统稳定性，推动龙归镇实现“绿水青山就是金山银山”的生态发展目标。

经济效益。一方面，盘活闲置低效建设用地，为镇区产业发展和乡村振兴项目提供用地保障，预计带动相关产业投资 500 万元，增加就业岗位 50 个；另一方面，复垦后的耕地通过规模化经营可提高农业产出效益，增加农村集体经济组织和农户收入，助力乡村产业兴旺。

社会效益。妥善解决农村空心化、宅基地闲置等问题，改善农村人居环境；通过集中安置和基础设施配套，提升农民生活质量；保障农民土地权益，增加财产性收入，促进城乡融合发展，维护农村社会和谐稳定。

5.风险防范与应对

1) 群众意愿分歧风险。部分农户对拆旧补偿、安置方式存在异议，不愿配合项目实施。应对措施：加强政策宣传

解读，通过村民大会、入户走访等方式普及增减挂钩政策；充分尊重农户意愿，优化补偿安置方案，提供多样化选择；建立矛盾纠纷调解机制，及时解决群众诉求。

2) 工程质量风险。拆旧复垦工程质量不达标，影响耕地质量；建新区建设存在安全隐患。应对措施：严格筛选具备资质的施工和监理单位；加强施工过程质量监管，实行“三检制”（自检、互检、专检）；邀请第三方机构进行工程质量检测，确保工程符合标准。

3) 资金短缺风险。项目实施过程中资金筹措不足，影响工程进度。应对措施：提前做好资金预算，拓宽资金筹措渠道；加强与金融机构合作，争取信贷支持；建立资金动态调度机制，优先保障重点环节资金需求。

（三）实施方案调整专章论证

1. 方案调整依据

根据广东省“百千万工程”指挥部全域土地综合整治专班办公室关于印发《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》的通知，部分项目实施过程中确需对全域土地综合整治实施方案进行调整的，按照重大调整和一般调整的情形分别办理，并确保调整后投资总额、农用地整治面积、建设用地整理面积、生态保护修复面积不降低。

基于上述政策要求与龙归镇实际实施情况，为确保《实施方案》更贴合龙归镇发展需求、更高质量推进项目建设，

拟对方案进行系统性优化调整，重点聚焦农用地整治、建设用地整理、产业导入等方面进行精细化完善，推动全域土地综合整治与“百千万工程”、乡村振兴战略深度融合。

《调整方案》的整治区域未发生变化；城镇开发边界局部优化、永久基本农田布局优化、生态保护红线调整面积未超出原批准的实施方案确定的调整总面积 5%。综上，调整方案属于一般调整。

2.方案调整必要性

2024 年 9 月，《韶关市武江区龙归镇全域土地综合整治实施方案》通过省级批复，整治范围为武江区龙归镇全域，土地总面积 227.70 平方公里，包括龙归社区、续源村、山前村等 16 个村社，投资金额为 15.0073 亿元，建设工期为 4 年（2024-2027 年），共安排六类 53 个子项。截至 2025 年 7 月，《实施方案》已推进实施 10 个月，石下山矿山修复等 12 个子项目已顺利竣工，累计完成投资 1.5620 亿元。

当前，随着项目深入推进，部分子项目因实施条件发生变化需进行优化调整，具体表现为：一是政策衔接层面，需对接广东省“百千万工程”最新要求，强化与绿美广东生态建设、城乡融合发展示范片区建设的战略协同，需对产业导入类项目进行适应性调整；二是实施条件层面，部分农田整治项目因地质地形条件较差，需要调整农田整理范围；三是部

分项目社会投资人意愿变化，未来实施性较低，也需要调整项目实施计划。

3.原方案与调整方案的目标比较

方案调整后，项目整治区域面积保持不变，均为 22767.96 公顷。新方案的计划总投资金额显著增加，从 150073.25 万元提升至 164772.10 万元，增加了 14698.85 万元。具体来看，农用地整治面积由原方案 1252.8145 公顷增加至新方案 1307.0610 公顷，变化量为增加 54.2465 公顷；新增耕地面积明显增加，从 189.6997 公顷增至 256.7460 公顷，变化量为增加 67.0463 公顷；建设用地整理面积微增，由 41.4263 公顷变为 41.5060 公顷，变化量为增加 0.0797 公顷；腾退建设用地面积保持不变，为 136.0776 公顷；生态保护修复面积由原方案 115.1997 公顷扩大至新方案 135.9436 公顷，变化量为增加 20.7439 公顷。底线调整方面，新方案均不对原方案中关于永久基本农田、城镇开发边界、生态保护红线进行调整。

（1）农用地整治

原方案农用地整治 1252.8145 公顷，预期新增耕地面积 189.6997 公顷。修编后，农用地整治 1307.0610 公顷，预期新增耕地面积 256.7460 公顷。相较于原方案，新方案农用地整治提升 54.2465 公顷，新增耕地面积提升 67.0463 公顷。

（2）建设用地整理

原方案建设用地整理 41.4263 公顷，计划实施增减挂钩项目 39.4887 公顷。修编后，建设用地整理 41.5060 公顷，计划实施增减挂钩面积 39.4905 公顷。相较于原方案，新方案建设用地整理提升 0.0797 公顷，增减挂钩项目面积增加 0.0018 公顷。

（3）生态保护修复

原方案生态修复面积 115.1997 公顷，修编后生态修复面积 135.9436 公顷，相较于较原方案，新方案生态修复面积提升 20.7439 公顷。

（4）永久基本农田调整情况

原方案龙归镇共需调出永久基本农田 33.4390 公顷，调入永久基本农田 35.6161 公顷，方案保持不变。

（5）城镇开发边界调整情况

原方案城镇开发边界调整面积 66.2667 公顷，新方案保持不变。后续龙归镇将单独编制详细的城镇开发边界调整方案，方案内容包括项目概况、调整前情况、调整的必要性合理性可行性论证、调整地块情况说明、拟调入及调出地块情况说明等，具体调整情况以单独编制城镇开发边界调整方案为准。

表 10-1 调整方案与原方案主要绩效目标对比表

类型	原方案	新方案	变化情况
整治区域（公顷）	22767.9582	22767.9582	0.00
计划总投资金额（万元）	150073.25	164772.10	14698.85

农用地整治面积 (公顷)	1252.8145	1307.0610	54.2465
新增耕地面积 (公顷)	189.6997	256.7460	67.0463
建设用地整理面积 (公顷)	41.5060	41.5060	0.0797
腾退建设用地面积 (公顷)	136.0776	136.0776	无变化
生态保护修复面积 (公顷)	115.1997	135.9436	20.7439
是否涉及永久基本农田调整	是	是	否
是否涉及城镇开发边界调整	是	是	否
是否涉及生态保护红线调整	否	否	否

4.子项目调整安排

本次方案调整整体呈现四类调整状态，其中终止项目共16个，主要集中在补充耕地、集中安置区建设以及产业园项目；保留项目共16个，以矿山修复、人居环境整治、乡村振兴示范带及农业基础设施为主；调整项目共22个，包括覆盖龙安、冲下等11个村的城乡建设用地增减挂钩工程、1个“百亩方”农田整治、4个“千亩方”农田整治，另含河道治理、矿山转型利用等优化内容；新增项目共23个，突出产业与基建并重，涵盖新材料制造、城乡融合产业园路网、厂房基建、农田整治与人居环境提升，以及养老中心、水系整治等民生工程，体现龙归镇耕地优化、产业升级、生态治理的发展导向。

表 10-2 系统报备子项目与新方案子项目对比表

序号	调整类型	系统填报子项目编号	系统填报子项目名称	调整说明
1	终止	Mqy4402031021010101001	龙归镇龙安、龙归村补充耕地项目	青苗补偿达不到预期，村民不同意实施，实施范围有变化
2	终止	Mqy4402031021010101002	石背山周边区域补充耕地项目	青苗补偿达不到预期，村民不同意实施，实施范围有变化
3	终止	Mqy4402031021010101003	龙归镇方田、凤田、留村村补充耕地项目	青苗补偿达不到预期，村民不同意实施，实施范围有变化
4	终止	Mqy4402031021010101004	2024 年度龙归片区耕地恢复项目（龙安、龙归村）	青苗补偿达不到预期，村民不同意实施，实施范围有变化
5	终止	Mqy4402031021010101005	石背山周边区域恢复耕地项目	青苗补偿达不到预期，村民不同意实施，实施范围有变化
6	终止	Mqy4402031021010101006	2025 年度龙归片区耕地恢复项目（山前、盘村、奇石村）	青苗补偿达不到预期，村民不同意实施，实施范围有变化
7	终止	Mqy4402031021010101007	龙归镇马渡村、寺前村、续源村耕地恢复项目	青苗补偿达不到预期，村民不同意实施，实施范围有变化
8	终止	Mqy4402031021010101008	龙归镇坳头村、方田村等 5 个村耕地恢复项目	青苗补偿达不到预期，村民不同意实施，实施范围有变化
9	终止	Mqy440203102101010205001	盘村坎下村集中安置区项目	补偿标准暂无法统一，村民不同意实施
10	终止	Mqy440203102101010205002	续源密落村集中安置区项目	补偿标准暂无法统一，村民不同意实施
11	终止	Mqy440203102101010205003	龙安新黄村集中安置区项目	补偿标准暂无法统一，村民不同

				意实施
12	终止	Mqy44020310210 1010403004	龙归镇人居环境整治提升项目（凤田村等9个村）	项目有较大变更，已拆分另行实施。
13	终止	Mqy44020310210 1010505001	龙归镇（马渡）融合产业园项目	土地报批报建费用较高，暂无企业进驻
14	终止	Mqy44020310210 1010505002	龙归镇（社主）物流园项目	土地报批报建费用较高，暂无企业进驻
15	终止	Mqy44020310210 1010506001	龙归镇二产集中加工区项目	土地报批报建费用较高，暂无企业进驻
16	终止	Mqy44020310210 1010502001	冲下村“白庙洲”文旅项目	土地报批报建费用较高，暂无企业进驻
17	保留	Mqy44020310210 1010301001	石下山矿山修复项目	---
18	保留	Mqy44020310210 1010301002	石背山石场修复项目（复垦）	---
19	保留	Mqy44020310210 1010301003	盘村瓷土矿矿山修复项目	---
20	保留	Mqy44020310210 1010301005	煤矸石堆点修复项目	---
21	保留	Mqy44020310210 1010403001	冲下村人居环境整治项目	---
22	保留	Mqy44020310210 1010403002	龙安村人居环境整治项目	---
23	保留	Mqy44020310210 1010403003	社主村人居环境整治项目	---
24	保留	Mqy44020310210 1010403005	龙归镇全域人居环境整治项目	---
25	保留	Mqy44020310210 1010407001	武江区龙归镇革命老区和红色遗址开发利用项目（二期）	---
26	保留	Mqy44020310210 1010407002	武江区龙归镇红色革命历史展陈布置服务项目	---
27	保留	Mqy44020310210 1010412001	武江区龙归故里乡村振兴示范带	---
28	保留	Mqy44020310210 1010412002	武江区龙归镇乡村振兴示范带项目（龙归至江湾）	---
29	保留	Mqy44020310210 1010509001	龙归镇新农贸市场建设项目	---
30	保留	Mqy44020310210	龙归镇农业基础设施提升项	---

		1010602001	目（二期）	
31	保留	Mqy44020310210 1010602002	冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	---
32	保留	Mqy44020310210 1010603001	武江区镇级生活污水处理基础设施提质增效工程项目	---
33	调整	Mqy44020310210 1010202001	龙安村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
34	调整	Mqy44020310210 1010202001	冲下村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
35	调整	Mqy44020310210 1010202001	凤田村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
36	调整	Mqy44020310210 1010202001	后坪村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
37	调整	Mqy44020310210 1010202001	龙归村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
38	调整	Mqy44020310210 1010202001	马渡村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
39	调整	Mqy44020310210 1010202001	盘村村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
40	调整	Mqy44020310210 1010202001	奇石村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
41	调整	Mqy44020310210 1010202001	社主村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
42	调整	Mqy44020310210 1010202001	寺前村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
43	调整	Mqy44020310210 1010202001	续源村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
44	调整	Mqy44020310210 1010202001	坳头村城乡建设用地增减挂钩项目	实施范围、投资有变化
45	调整	Mqy44020310210 1010105001	2024年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目	实施范围、投资有变化
46	调整	Mqy44020310210 1010103001	武江区龙归镇龙安村“千亩方”农田综合整治项目	实施范围、投资有变化
47	调整	Mqy44020310210 1010103002	武江区龙归镇冲下村“千亩方”农田综合整治项目	实施范围、投资有变化
48	调整	Mqy44020310210 1010103003	武江区龙归镇凤田村“千亩方”农田综合整治项目	实施范围、投资有变化
49	调整	Mqy44020310210 1010103004	武江区龙归镇续源村“千亩方”农田综合整治项目	实施范围、投资有变化
50	调整	Mqy44020310210 1010103005	武江区龙归镇龙归、坳头村“千亩方”农田综合整治项目	实施范围、投资有变化
51	调整	Mqy44020310210 1010301004	寺前村矿山转型利用修复项目	实施范围、投资有变化

52	调整	Mqy44020310210 1010308001	韶关市武江区龙归镇续源水 河道综合治理工程项目	实施范围、投资 有变化
53	调整	Mqy44020310210 1010506002	冲下村乡村振兴车间项目	实施范围、投资 有变化
54	调整	Mqy44020310210 1010103002	2026年龙归镇农田综合整治 项目	原有项目调整范 围
55	新增	Mqy44020310210 1010103001	韶关市武江区“黄金水岸”蔬 果产业振兴示范带（2024年 武江区龙归镇农田整治提升 工程）	原有项目调整范 围
56	新增	Mqy44020310210 1010105008	韶关市武江区龙归镇2025 年农业产业基础设施建设项 目	原有项目调整范 围
57	新增	Mqy44020310210 1010205022	韶关市武江区龙归镇水岸项 目	新谋划、在建项 目
58	新增	Mqy44020310210 1010205023	广东省韶关市武江区养老服 务中心建设项目（一期）	新谋划、在建项 目
59	新增	Mqy44020310210 1010315030	武江区城乡融合产业园中心 水系综合整治工程	新谋划、在建项 目
60	新增	Mqy44020310210 1010403034	武江区龙归镇环工业园区人 居环境整治建设项目	新谋划、在建项 目
61	新增	Mqy44020310210 1010404039	武江区龙归镇乡村振兴示范 带建设项目（二期）	新谋划、在建项 目
62	新增	Mqy44020310210 1010403035	武江区龙归镇龙归村人居环 境整治项目	新谋划、在建项 目
63	新增	Mqy44020310210 1010403036	龙归镇山前村人居环境整治 项目	新谋划、在建项 目
64	新增	Mqy44020310210 1010403037	龙归镇留村村人居环境整治 项目	新谋划、在建项 目
65	新增	Mqy44020310210 1010506045	绿色装配式建筑钢生产项目	新谋划、在建项 目
66	新增	Mqy44020310210 1010506046	广东中开新材料科技有限公司 年产10万吨A级新型防 火保温材料（岩棉）项目	新谋划、在建项 目
67	新增	Mqy44020310210 1010506047	高档门、墙板、柜体一体化 制造项目	新谋划、在建项 目
68	新增	Mqy44020310210 1010506048	年产5万吨复合工艺功能性 生产用新材料纺织品及年产 5万吨配套功能性（编织） 长丝生产基地	新谋划、在建项 目
69	新增	Mqy44020310210 1010506049	年产10万吨改性工程塑料 颗粒生产建设项目	新谋划、在建项 目
70	新增	Mqy44020310210	嘉弥液压系统元件生产项目	新谋划、在建项

		1010506050		目
71	新增	Mqy44020310210 1010506051	LED 智能透明显示屏、碲化镉光电光伏玻璃生产基地项目	新谋划、在建项目
72	新增	Mqy44020310210 1010506052	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目	新谋划、在建项目
73	新增	Mqy44020310210 1010604057	2025 年龙归镇森林防火巡护道建设项目	新谋划、在建项目
74	新增	Mqy44020310210 1010604058	武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建寺前路、工业二路二期、南水路项目	新谋划、在建项目
75	新增	Mqy44020310210 1010604059	武江区城乡融合产业园路网建设项目（一期）	新谋划、在建项目
76	新增	Mqy44020310210 1010604060	武江区城乡融合产业园路网建设项目（二期）	新谋划、在建项目
77	新增	Mqy44020310210 1010604061	韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建规划四路工程一期	新谋划、在建项目

5.子项目与三线叠加分析

（1）生态保护红线：子项目、新增耕地、新增建设用地、永久基本农田调入图斑均不涉及生态保护红线。

（2）永久基本农田：子项目涉及永久基本农田核实处置数据面积 997.0704 公顷，主要是农用地整治项目中耕地集中整治区建设项目及高标准农田建设项目，新增建设用地不涉及永久基本农田。

表 10-3 子项目涉及永久基本农田统计表

序号	类型	子项目名称	涉及永久基本农田面积（公顷）
1	农用地整治	2024 年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目	252.5798
2		2026 年龙归镇农田综合整治项目	0.0001
3		韶关市武江区“黄金水岸”蔬果产业振兴示范带（2024 年武江区龙归镇农田整治提升工程）	0.3239
4		韶关市武江区龙归镇 2025 年农业产业基础设施	0.1679

序号	类型	子项目名称	涉及永久基本农田面积（公顷）
		建设项目	
5		武江区龙归镇冲下村“千亩方”农田综合整治项目	97.7844
6		武江区龙归镇凤田村“百亩方”农田综合整治项目	21.7153
7		武江区龙归镇龙安村“千亩方”农田综合整治项目	261.5782
8		武江区龙归镇龙归、坳头村“千亩方”农田综合整治项目	226.5471
9		武江区龙归镇续源村“千亩方”农田综合整治项目	131.5452
10	建设用地整理	坳头村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0000
11		凤田村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0000
12		广东省韶关市武江区养老服务中心建设项目（一期）	0.0000
13		后坪村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0000
14		盘村村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0000
15		寺前村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0000
16		续源村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0000
17	生态保护修复	武江区城乡融合产业园中心水系综合整治工程	1.1208
18	乡村风貌提升和历史文化保护	龙归镇留村村人居环境整治项目	0.4688
19		龙归镇全域人居环境整治项目	0.0000
20		龙归镇山前村人居环境整治项目	0.4451
21		武江区龙归故里乡村振兴示范带	0.0031
22		武江区龙归镇环工业园区人居环境整治建设项目	0.1090
23		武江区龙归镇龙归村人居环境整治项目	0.0075
24		武江区龙归镇乡村振兴示范带建设项目（二期）	0.0989
25		武江区龙归镇乡村振兴示范带项目(龙归至江湾)	0.0215
26	公共服务与基础设施建设	2025年龙归镇森林防火巡护道建设项目	0.0003
27		冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	0.2652
28		龙归镇农业基础设施提升项目（二期）	2.2199
29		武江区城乡融合产业园路网建设项目（二期）	0.0682
总计			997.0704

(3) 城镇开发边界：子项目位于城镇开发边界范围内的面积为 163.7343 公顷，主要是产业导入类等涉及需要新增建设用地的项目，部分已在城镇开发边界内落实城镇规模。

表 10-4 子项目涉及城镇开发边界统计表

序号	类型	子项目名称	涉及城镇开发边界面积 (公顷)
1	农用地整治	2024 年度韶关市武江区龙归镇高标准农田改造提升项目	0.0000
2		2026 年龙归镇农田综合整治项目	0.0006
3		武江区龙归镇冲下村“千亩方”农田综合整治项目	0.0000
4		武江区龙归镇龙归、坳头村“千亩方”农田综合整治项目	2.4754
5	建设用地整理	广东省韶关市武江区养老服务中心建设项目 (一期)	1.5382
6		龙归村城乡建设用地增减挂钩项目	0.1060
7		马渡村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0840
8		韶关市武江区龙归镇水岸项目	0.4773
9		社主村城乡建设用地增减挂钩项目	0.5715
10	生态保护修复	石背山石场修复项目 (复垦)	50.0478
11		武江区城乡融合产业园中心水系综合整治工程	10.6469
12	乡村风貌提升和历史文化保护	冲下村人居环境整治项目	3.6851
13		龙归镇留村村人居环境整治项目	0.1820
14		龙归镇全域人居环境整治项目	33.0736
15		社主村人居环境整治项目	8.4798
16		武江区龙归镇革命老区和红色遗址开发利用项目 (二期)	0.0016
17		武江区龙归镇红色革命历史展陈布置服务项目	0.0421
18		武江区龙归镇环工业园区人居环境整治建设项目	0.5002
19		武江区龙归镇龙归村人居环境整治项目	0.2899
20		武江区龙归镇乡村振兴示范带建设项目 (二期)	0.2317
21		武江区龙归镇乡村振兴示范带项目 (龙归至江湾)	0.0767
22		产业导入	LED 智能透明显示屏、碲化镉光电光伏

序号	类型	子项目名称	涉及城镇开发边界面积（公顷）
		玻璃生产基地项目	
23		高档门、墙板、柜体一体化制造项目	4.7186
24		广东中开新材料科技有限公司年产 10 万吨 A 级新型防火保温材料（岩棉）项目	7.1566
25		嘉洺液压系统元件生产项目	1.9998
26		龙归镇新农贸市场建设项目	3.1327
27		绿色装配式建筑钢生产项目	3.1977
28		年产 10 万吨改性工程塑料颗粒生产建设项目	3.5106
29		年产 5 万吨复合工艺功能性生产用新材料纺织品及年产 5 万吨配套功能性（编织）长丝生产基地	6.6674
30	公共服务与基础设施建 设	2025 年龙归镇森林防火巡护道建设项目	0.0101
31		冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	0.8475
32		龙归镇农业基础设施提升项目（二期）	0.0268
33		韶关市武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建规划四路工程一期	0.6635
34		武江区城乡融合产业园基础设施建设项目-标准厂房项目	2.9937
35		武江区城乡融合产业园基础设施建设项目新建寺前路、工业二路二期、南水路项目	11.7415
36		武江区城乡融合产业园路网建设项目（二期）	0.0351
37		武江区城乡融合产业园路网建设项目（一期）	0.0634
38		武江区镇级生活污水处理基础设施提质增效工程项目	1.4591
总计			163.7343

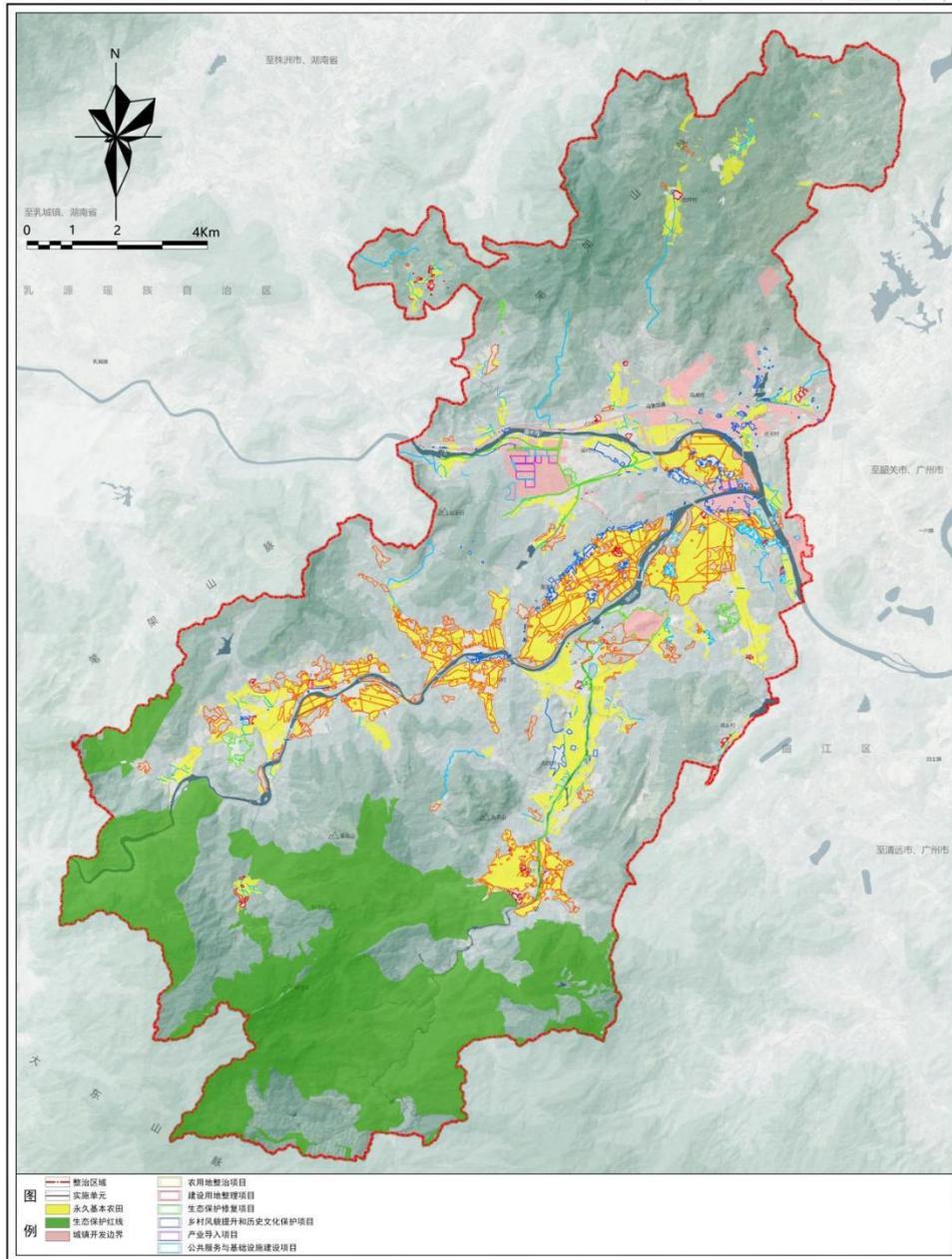


图 10-1 子项目与“三区三线”叠加分析图

十一、有关建议

(一) 全过程多领域专家指导

由武江区龙归镇人民政府会同相关部门，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，贯穿项目立项、实施方案编制、项目设计、项目验收等各个阶段，确保项目实施严谨、科学、合理。

(二) 加强业务指导培训

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。

十二、附件：

（一）附表

- 1.基本情况表；
- 2.整治任务表；
- 3.全域土地综合整治子项目安排表；
- 4.实施前两年年度计划安排表；

（二）附图

- 1.武江区龙归镇全域土地综合整治土地利用现状图；
- 2.武江区龙归镇全域土地综合整治子项目分布图；
- 3.武江区龙归镇全域土地综合整治前后耕地布局优化对比图；
- 4.武江区龙归镇全域土地综合整治前后建设用地布局优化对比图；
- 5.武江区龙归镇全域土地综合整治前后生态空间布局优化对比图；
- 6.武江区龙归镇全域土地综合整治永久基本农田调整优化图；
- 7.武江区龙归镇全域土地综合整治城镇开发边界调整优化图；

（三）其他证明材料

- 1.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；

- 3.县级部门意见采纳情况表;
- 4.所涉乡镇、村委会同意意见、村民意见、公示材料;
- 5.其他附件材料。