

云浮市新兴县土地整治规划  
(2016-2020 年)

新兴县国土资源局

2018 年 3 月



# 目 录

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>第一章 土地整治背景与形势 .....</b>   | <b>1</b>  |
| 第一节 新兴县概况 .....              | 1         |
| 第二节 上一轮规划目标及实施情况 .....       | 4         |
| 第三节 上轮规划实施取得的成效 .....        | 4         |
| 第四节 上轮规划实施存在的问题 .....        | 6         |
| <b>第二章 土地利用现状与整治潜力 .....</b> | <b>10</b> |
| 第一节 土地利用现状 .....             | 10        |
| 第二节 土地整治潜力 .....             | 11        |
| <b>第三章 规划原则与目标 .....</b>     | <b>13</b> |
| 第一节 规划编制原则 .....             | 13        |
| 第二节 土地整治目标 .....             | 14        |
| <b>第四章 土地整治分区 .....</b>      | <b>16</b> |
| <b>第五章 任务安排 .....</b>        | <b>19</b> |
| 第一节 大力推进农用地整理 .....          | 19        |
| 第二节 稳步推进建设用地整理 .....         | 21        |
| 第三节 规范开展农村建设用地整理 .....       | 22        |
| 第四节 加大建设用地复垦力度 .....         | 23        |
| <b>第六章 项目安排 .....</b>        | <b>24</b> |
| 第一节 高标准农田建设项目 .....          | 24        |
| 第二节 垦造水田建设项目 .....           | 24        |
| 第三节 农村建设用地整理项目 .....         | 24        |
| 第四节 城镇低效用地再开发项目 .....        | 25        |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>第七章 投资与效益</b> .....      | <b>25</b> |
| 第一节 资金需求.....               | 25        |
| 第二节 资金筹措途径 .....            | 25        |
| 第三节 预期效益.....               | 28        |
| <b>第八章 规划实施保障措施</b> .....   | <b>33</b> |
| 第一节 严格执行土地整治规划 .....        | 33        |
| 第二节 加强土地整治政策统筹 .....        | 33        |
| 第三节 加强规划实施的公众参与机制 .....     | 34        |
| 第四节 加强土地整治机制探索创新 .....      | 35        |
| <b>附表</b> .....             | <b>36</b> |
| 附表1 新兴县土地利用现状表（2015年） ..... | 36        |
| 附表2 新兴县土地整治规划控制指标表.....     | 37        |
| 附表3 新兴县土地整治规划指标分解表.....     | 38        |
| 附表4 新兴县土地整治潜力汇总表 .....      | 39        |
| 附表5 新兴县土地整治项目安排表.....       | 40        |
| <b>附图</b> .....             | <b>43</b> |
| 1、土地利用现状图.....              | 43        |
| 2、宜耕后备土地资源开发潜力分布图 .....     | 43        |
| 3、农用地整理潜力分布图 .....          | 43        |
| 4、农村建设用地整理潜力分布图 .....       | 43        |
| 5、城镇工矿建设用地整理潜力分布图 .....     | 43        |
| 6、高标准基本农田建设项目规划图.....       | 43        |
| 7、土地整治项目规划图.....            | 43        |

## 第一章 土地整治背景与形势

### 第一节 新兴县概况

#### 一、区位条件

新兴县位于广东省中部偏西，距广州 130 多公里，毗邻珠江三角洲，东与高明区、鹤山市交界，东南与开平市接壤，南邻恩平市，西南连阳春市，西北为云安区、云城区，东北接高要市。地处东经 111° 57' 37" 至 112° 31' 32"、北纬 22° 22' 46" 至 22° 50' 36" 之间，东西最宽处 56 公里，南北最长处 51 公里，县域总面积 1521.68 平方公里。

新兴县交通方便，通讯发达，电力充足。广州——高明、深圳——广西岑溪、汕头——湛江、高明——恩平高速公路穿越境内，省道 276、113 公路干线和三（水）茂（名）铁路贯通县境，处于“珠三角 1 小时经济圈”内，货运车检场距县城 15 分钟车程，进出口货物可直接出入境。

#### 二、自然状况

##### （一）地形地貌

新兴县属新（兴）—高（明）—鹤（山）丘陵台地区，县内山丘面积占全县总面积 67.4%，四面环山，状如“播箕”的盆地，属广东的山区县份之一。全县土地总面积 228.25 万亩，其中山地、丘陵、台地 158.81 万亩，占总面积 69.58%；河谷平原 58.48 万亩，占总面积 25.62%；盆地平原 10.96 万亩，占总面积 4.8%。南面为天露山主峰（铁炉峰 1251 米），天露山支脉横贯南部并呈扇形向北延伸，与东北面老香山余脉，西北面云雾山余脉对峙，史上有“天露耸于南，崖楼倚于后”的记载，东面为布辰岭山区，西面是云雾山支脉。地势南

高北低，发源于天露山脉的新兴江从南向北贯通新兴地域，其中的集成河（卢溪）、船岗河（清溪）、共成河（东溪）、良洞河（锦水）、迴龙河（允水）沿河谷一带形成五片狭长开阔的河谷地，三溪两水递次汇合于洞口回澜处形成沧浪之水，又有“洞口锁钥”之称，史称“洞口咀”，新兴江往北流去，形成中北部的冲积盆地。新兴江与珠江的支流西江汇流于肇庆羚羊峡上游端州处，水路为新兴主要交通，也是古代珠江流域地区与粤西（高凉勾廉）、海南岛（儋州）和北部湾（象郡、交趾郡）的交通要道，古代海上丝绸之路的重要通道。

## （二）气候

新兴县地处北回归线以南，距海洋最近点 100 公里，属亚热带季风型气候，气候温和、热量丰富、光照充足、雨量充沛、霜期短，历来就是西江流域著名的“鱼米之乡”、“水果之乡”。年平均气温 21.56℃，年平均降雨量 1663.7 毫米，年平均日照 1695.4 小时。

## （三）水文

新兴江全长 145 公里，在新兴县境内长 103.8 公里，河流落差较大，总落差 96 米，可开发的水能达 2.5 万千瓦。新兴江及支流共成河、集成河、船岗河、回龙河均自南向北流。

## （四）矿产资源

新兴县矿产资源丰富，有有色金属、非有色金属和稀有金属 3 大类共 20 多种，有色金属类有钨、锡、铜、锌、铅等；非有色金属类有花岗岩、石灰石、钾长石、高岭土、水晶石等；稀有金属类有独居石、铀、绿柱石、钽铌矿、钛铁矿等。花岗岩遍布全县各地，蕴藏量 75 亿多立方米，有玉红、五彩、黑芝麻、灰绿等 20 多个花色品种。

### （五）旅游资源

新兴县旅游资源丰富。金水台温泉位于开平、新兴、鹤山、高明四市县接壤的水台镇，交通便捷，新开通的“双和一级公路”，沿途穿越长达6公里的“中国最长公路隧道——彩虹岭隧道”。金水台温泉水质晶莹清澈，有淡淡的“臭鸡蛋”味，水温高达70℃，水质含有偏硅酸、氡、硫、钾、钙等十多种对人体有益的微量矿物质元素，有很好的保健疗养价值。温泉冲浪池、温泉滑梯、大型温泉水疗池、温泉鱼疗池、温泉酒吧池等。青山绿水温泉，位于新兴县东成镇，距县城15公里。最具特色的“温泉小城”，配套有大型露天浴场、高尔夫球场、星级酒店、别墅区、特产超市、运动场、水上乐园等设施，并申请中国作家协会创作基地。藏佛坑位于新兴县集成镇寺田村东侧。藏佛坑石奇、山清、水秀，是旅游览胜的好去处。此外，神仙谷景区、竹叶庵、国恩寺、报恩塔等也是旅游佳处。

### 三、经济社会条件

2015年末，全县常住人口44.64万人。年末全县公安户籍总人口49.05万人。其中：城镇人口14.38万人，农村人口34.67万人。据县卫生和计划生育部门统计，全县人口（常住人口计）自然增长率6.89%，人口出生率13.53%，人口死亡率6.64%。

2015年全县实现生产总值221.53亿元，比上年增长8.7%。其中：第一产业增加值52.98亿元，比上年增长4.5%，对GDP贡献率为10.9%；第二产业增加值95.28亿元，比上年增长10.0%，对GDP贡献率为56.1%；第三产业增加值73.27亿元，比上年增长9.5%，对GDP贡献率为33.0%。全年固定资产投资完成160.0858亿元，比上年增长15.12%。

## 第二节 上一轮规划目标及实施情况

“十二五”期间，高标准基本农田建设实施规模为 7260.08 公顷，超额完成建设目标（7206.67 公顷）；“三旧”改造方面，“十二五”期间实施规模 19.77 公顷，为规划目标的 15.94%；城乡建设用地增减挂钩试点已报备 1 个项目，项目面积为 64.03 公顷，为规划目标的 42.69%；土地复垦已实施两个项目，面积共 36.41 公顷，为规划目标的 10.09%。“十二五”规划目标中，除高标准基本农田建设规模目标超额完成外，其他各项目的实施程度均较低，具体实施程度情况如下：

表 1-1 新兴县 2011-2015 年土地整治目标实施情况表

单位：公顷、%

| 指标项            | 规划目标    | 实施情况    | 实施程度   | 指标属性 |
|----------------|---------|---------|--------|------|
| 高标准基本农田建设规模    | 7206.67 | 7260.08 | 100.74 | 约束性  |
| 补充耕地总量         | 95      | 0       | 0      | 约束性  |
| “三旧”改造规模       | 124     | 19.77   | 15.94  | 预期性  |
| 城乡建设用地增减挂钩试点规模 | 150     | 64.03   | 42.69  | 预期性  |
| 建设用地复垦规模       | 150     | 53.95   | 35.97  | 预期性  |
| 土地复垦规模         | 361     | 36.41   | 10.09  | 预期性  |

## 第三节 上轮规划实施取得的成效

通过 2011-2015 年土地整治项目的实施，新兴县土地资源利用开发和空间利用格局发生了巨大的变化，取得了明显成效。

### 一、加强了农业基础设施建设，提高了耕地质量

根据《新兴县土地利用总体规划(2010-2020年)》，基本农田保护任务为 19734 公顷，耕地保有量为 22006 公顷，2015 年新兴县耕地面积 22857.54 公顷（含可调整地类 3833.53 公顷），比目标多

9026.21公顷，实际划定基本农田19940公顷，剩余多划基本农田206公顷。新兴县实施高标准基本农田建设规模共7260.08公顷，超额实施“十二五”规划目标。通过高标准基本农田建设，一定程度上改善了农村生产生活条件，促进了耕地保护。

## 二、改善项目区生产生活条件，增加农民收益

通过高标准基本农田建设等土地整治项目，新修和整修了田间道路，新增了灌溉排水工程，改善了农业生产条件。规划期间田间道路通达度提高，新增节水灌溉面积，一定程度上改善农业生产条件。通过高标准基本农田建设，提高了粮食生产能力；土地整治对农民年收入的有贡献作用，项目建设增加了区内农民收益，提高了农民的生活水平；培育和扶植农业产业，促进了农村可持续发展。

## 三、优化了局部区域土地利用布局

通过建设用地复垦对农村散乱、废弃、闲置的建设用地进行整理，盘活了部分闲置的农村建设用地，同时将农村节约的土地安排用于城镇建设，优化了城乡用地结构和布局。通过“三旧”改造，对部分现状低效用地进行开发再利用，实现了局部地区的城市更新和产业转型，拓展了城市发展空间。

## 四、生态环境逐步改善，生态效益良好

通过田、水、路、林、村综合整治，调整用地结构，农村基础设施得到了显著改善，农民生产生活条件大大提高，促进了农业规模化、产业化经营，降低了农业生产成本，增加了农民务农收入。城乡之间在基础设施、公共服务、社会事业、人居环境等方面的差距明显缩小，加快了全县城乡一体化的进程。同时，有效增加林地、草地，提高森林覆盖率，生态环境明显改善，农业抵御自然灾害能力显著提高；通

过采矿用地复垦，生态环境明显改善。

## 五、提高群众对土地整治的认知度

“十二五”规划的实施，增强了公众对土地整治规划的认识，部分项目区农户从中得到实实在在的好处，从而更加支持相关土地整治项目的开展，部分企业也开始更多地关注土地整治工作。

## 六、探索积累了部分有益经验

“十二五”规划期间全县对土地整治项目实施进行了积极的探索，积累了一些有益的经验。如高标准基本农田建设项目，国土、农业和财政部门之间的协同工作机制已基本形成，项目立项、规划、设计、实施、竣工验收各环节的工作指引逐步明确，为“十三五”土地整治工作的开展奠定了基础。

### 第四节 上轮规划实施存在的问题

#### 一、实施时间短、规划目标实现程度低

上轮规划于2012年底启动编制，于2014年获得批复实施。规划安排了高标准基本农田建设、“三旧”改造、城乡建设用地增减挂钩、其他建设用地整理、损毁土地复垦、后备土地资源开发等类型土地整治任务。规划批复实施时间极短，而大部分土地整治项目实施周期都较长，从立项到竣工的平均周期为2-3年。如高标准基本农田建设项目，从项目组织实施，从立项、规划设计、财政评审、施工及监理招标、施工到竣工验收、结算、决算、验收确认等，环节多，串联单向作业，耗时较长。且受农作物种植和施工期天气影响，项目施工期往往被压缩，因赶工或施工单位问题而导致工程施工质量难以保证。

同时，土地整治项目审批验收往往涉及国土规划、农业、财政等多个部门，项目审批验收时间长，直接影响土地整治规划的实施。如

城乡建设用地增减挂钩项目，项目从听证、征求意见、评审、到市级内业审查、实地踏勘、或到省级审查、实地踏勘、核发批复等等环节需要1-2年时间，周期较长，部分项目区实地情况或农民意愿、补偿要求等已发生变化，导致项目实施难度大，这些都需要在实施模式上进行持续创新。

## 二、侧重于农用地整理，建设用地整理相对较少

土地整治内容既包括耕地的开发复垦整理，也包括建设用地的整理。2011-2015年土地整治实施以来，虽然开展了“三旧”改造项目，单“三旧”改造实施程度低，主要是由于：（1）审批环节过多、效率不高，制约了“三旧”改造推进进度。“三旧”改造方案审批涉及市区两级十几个部门，报批材料繁多，涉及事项繁多、问题复杂、耗时较久。（2）收益分配机制不灵活，部分开发商和权属人配合改造的意愿不高。部分旧厂土地权属人自主改造的收益远高于政府收储所带来的收益，导致不愿配合政府收储。（3）政策配套不够细化，实际改造中有的缺乏操作指引。“三旧”改造政策具体操作细则不够完善，给实际工作带来一些困扰，在一定程度上影响了改造进度。另外，农村建设用地整治规模和投资总量远远不够。从过去的投资方向上看，由于农村建设用地整理项目涉及房屋拆迁，指标置换，实施难度较大，资金投入较多，且主要依靠政府投入，由于政府财力有限，投资开发公司的融资能力不高，因此这类项目相对较少，不利于盘活农村存量建设用地，控制建设用地增量，加快社会主义新农村建设存在较大难度。

## 三、部门协调衔接难度大

### （一）部门之间工作衔接不顺畅

土地整治项目涉及多个部门，各部门均有各自的管理依据及审批

标准。在土地整治规划项目的设计、施工、验收各环节均有体现。

## （二）相关项目统筹衔接不足，难以发挥聚合效应

土地整治涵盖范围广，涉及高标准基本农田建设、“三旧”改造、城乡建设用地增减挂钩、后备土地资源开发、土地复垦和土地综合整治、农业现代园区建设等多种类型，但其中涉及部门协调和资金整合的难度相对较大。各部门仍然主要关注本部门组织实施的项目，而忽视从区域的角度统筹相关项目及资金共同投入土地整治，发挥土地综合效益。

## 四、资金来源单一

“十二五”规划中的土地整治项目，包括高标准基本农田建设、城乡建设用地增减挂钩等，主要依靠政府投入，资金压力大。在土地综合整治过程中，从旧房拆迁、土地平整到环境整治、基础设施建设，无一不需要大量的资金。可以说资金能否落实、筹资渠道是否稳定，是推进农村土地综合整治最为基础的工作。在实际操作中，主要有两种模式——政府主导和村集体主导。在政府主导模式下，一般都是由政府投入资金，成立投资开发公司，再到银行融资。由于政府财力有限，投资开发公司的融资能力较弱，而且还存在融资担保主体缺失等问题。在村集体主导模式下，建设资金的筹措取决于集体经济实力。在欠发达地区，由于农户收入较低、集体经济薄弱，筹措建设资金的压力非常大，一般也是向银行申请贷款。除此之外，缺乏其他行之有效的融资方式。

## 五、群众工作协调难、利益难以保障

针对宅基地等农村建设用地复垦，初期调查群众拆旧意愿基本同意，但各地普遍存在“建新不拆旧”的习俗，农民在建成新房以后，实施时群众强调是祖屋、需用作堆放杂物，拆迁补偿费偏低、不够用

于重建房屋的费用等因素，拒绝拆旧房，一户多宅等问题难以解决。由于群众拆旧意愿变化，形成村民不同意拆旧复垦的新情况出现。有的农民已在城镇买房置业，但仍保留着农村宅基地及住房。

群众利益难以有效保障。在经济利益的分配上，目前对农村建设用地复垦没有统一的补偿标准，往往补偿达不到村集体和农户的预期值，导致宅基地退出动力不足。城乡建设用地增减挂钩产生的建设用地指标由政区政府统筹安排使用，一般用于县重点项目，较少考虑乡村设施建设和农民利益。收益分配政府仍然占“大头”，项目实施未能落实把农民利益放在首位，没有体现还地于农、还利于农，村集体和村民退地拆迁的抵触情绪较大。从各地开展增减挂钩项目情况来看，存在部分项目因群众工作难协调而被迫终止的情况。在前期调查阶段部分项目区已有意向实施建设用地复垦，而项目区土地复垦方案批准后开展土地复垦过程中，农户意愿又有改变，不愿意拆迁。

## 六、公众参与机制有待完善

“十二五”规划实施期间，大量土地整治项目由政府主导，自上而下推进。政府为完成上级下达工作任务而开展土地整治，往往忽视了公众需求，部分项目的公众参与不足，政府在前期缺乏与群众进行有效的沟通，导致群众对该项工作不理解和排斥，部分公众参与仅局限于其中的设计环节，使得工程建设未能更好地贴近群众需求，部分项目区为使用资金而安排工程，导致工程建设不能很好地体现农户需求，部分灌排工程设计、施工未能与实地情况有效衔接，导致排水困难或雨洪倒灌等情况。公众没有实质性地参与项目区的选址、规划设计方案的确定、施工和验收的组织、工程后期的管护等全过程，致使原本利国利民的工程效用大打折扣。

## 第二章 土地利用现状与整治潜力

### 第一节 土地利用现状

#### 一、土地利用结构

根据 2015 年新兴县土地变更调查数据，全县土地总面积为 152167.88 公顷。其中，耕地面积为 19024.01 公顷，占土地总面积的 12.5%；园地面积为 9856.89 公顷，占土地总面积的 6.48%；林地面积为 97485.27 公顷，占土地总面积的 64.06%；草地面积为 752.38 公顷，占土地总面积的 0.49%；城镇村及工矿用地面积为 8521.53 公顷，占土地总面积的 5.6%；交通运输用地面积为 2683.76 公顷，占土地总面积的 1.45%；水域及水利设施用地面积为 9667.52 公顷，占土地总面积的 6.36%；其他土地总面积为 4176.52 公顷，占土地总面积的 2.74%。具体详见附表 1。

#### 二、土地利用特点

##### （一）人均耕地面积少

2015 年新兴县耕地面积（不包括可调整耕地）19024.01 公顷，总户籍人口 49.05 万人，人均耕地面积 0.039 公顷，远低于联合国粮农组织提出的 0.053 公顷/人警戒线，在各项基础设施建设不断增多和城镇化水平不断提高的情况下，城镇用地和耕地矛盾突出。

##### （二）土地利用结构不尽合理

2015 年新兴县城镇工矿用地 2573.04 公顷，占城乡建设用地的 30.71%，产业集聚规模小；农村居民点用地 5805.67 公顷，占城乡建设用地的 69.29%，所占比例较大，用地较为粗放，不利于中心城镇和小城镇建设和发展，村庄“空心化”现象多，土地利用效率有待进

一步提高。

## 第二节 土地整治潜力

新兴县土地整治潜力类型包括农用地整理潜力、农村建设用地整理潜力、城镇低效用地再开发潜力、土地复垦潜力、宜耕后备土地资源开发潜力五种类型。其中农用地整理潜力包括高标准农田建设潜力、垦造水田潜力。

### 一、高标准农田建设潜力

新兴县高标准农田建设潜力规模为 11488.72 公顷。潜力区主要集中分布于天堂镇、六祖镇、太平镇、稔村镇等。详见附表 4 和附图 2。

### 二、垦造水田潜力

新兴县垦造水田潜力为 3826.69 公顷，潜力区主要集中分布于六祖镇、水台镇、太平镇、稔村镇、东成镇等。详见附表 4 和附图 4。

### 三、宜耕后备土地资源开发潜力

新兴县宜耕后备土地资源开发规模为 377.71 公顷，其中可补充耕地潜力为 283.28 公顷。新兴县的宜耕后备土地资源开发潜力主要分布稔村镇、天堂镇等，其他区域的未利用地很少且未集中连片，不适宜再开发为耕地。详见附表 4 和附图 3。

### 四、农村建设用地整理潜力

新兴县农村建设用地待整理规模为 975.23 公顷。农村建设用地整理规模主要集中在新城镇、东成镇、水台镇、天堂镇、河头镇、六祖镇等。详见附表 4 和附图 5。

## 五、城镇低效用地再开发潜力

新兴县城城镇低效用地再开发规模为 369.64 公顷。城镇工矿建设用地整理主要集中分布在新城镇。详见附表 4 和附图 6。

## 第三章 规划原则与目标

### 第一节 规划编制原则

#### 一、坚守耕地红线原则

坚持最严格的耕地保护制度，以控制非农建设占用和保证有效耕地面积为基础，以提高耕地质量和改善农业生态环境为主要任务，以充分发挥耕地的经济、社会和生态等综合功能为目的，稳定耕地数量，划定永久基本农田，大力推进土地整治、中低田改造和高标准基本农田建设，确保耕地保有量和基本农田保护任务的顺利完成。

#### 二、促进城乡统筹原则

坚持区域协同、城乡一体，以节约集约用地为核心，统筹安排农村建设用地整理、城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用、城镇低效用地再开发等活动，调整优化城乡建设用地结构布局，促进新型城镇化发展建设。

#### 三、维护群众权益原则

坚持农民主体地位，尊重农民意愿，发挥群众的首创精神，保障农民的知情权、参与权、监督权和受益权，切实维护集体经济组织和农民的合法权益。改善农民生产生活条件，保证农民共享工业化、城镇化发展成果。

#### 四、突出区域特点原则

紧密结合新兴县自然和社会经济发展特征和实际情况，宏观上突出体现统筹城乡发展和土地整治运行机制创新；微观上统筹考虑新兴县整体及不同区域的发展条件、自然生态环境状况和土地利用特点，因地制宜地制定土地整治的目标、任务和确定分区整治重点方向，增

强规划的可操作性。

## 五、坚持绿色发展原则

按照尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，推进山水林田湖综合整治，加强农田生态建设和保护，发挥农田生态服务功能；开展农村人居环境治理，保护历史文化名村名镇，提升农民生活质量，推动形成绿色发展方式和生活方式。

## 第二节 土地整治目标

根据《云浮市土地整治规划（2016-2020年）》和《新兴县土地利用总体规划（2010-2020年）》，结合实际，确定本规划目标（附表2）。

### 一、高标准基本农田建设目标

规划至2020年，新兴县高标准农田建设项目规模为6060公顷。每亩耕地粮食产量增加8%，提升耕地生态景观功能，间接提高和持续保持土地生产能力。

### 二、补充耕地目标

在保护和改善生态环境的前提下，依据宜农则农的原则，合理确定其他宜耕农用地的用途和规模，有计划有步骤的推进宜耕后备土地资源的开发利用，实现耕地总量动态平衡。规划至2020年，全县通过土地整治补充耕地总量为360公顷。主要为开垦水田补充耕地规模200公顷，农村建设用地复垦补充耕地规模160公顷。

### 三、垦造水田建设目标

规划至2020年，全面落实“耕地占补平衡”耕地数量以及储备耕地指标，全县实施垦造水田建设规模320公顷。

#### 四、农村建设用地整理目标

规划至 2020 年，全县实施农村建设用地整理项目 220 公顷。

#### 五、城镇低效用地再开发目标

规划至 2020 年，全县实施城镇低效用地再开发面积 53.33 公顷。进一步降低经济增长对土地资源的过度消耗，城乡建设用地结构得到优化，土地节约集约利用水平显著提高。

## 第四章 土地整治分区

综合分析结果，将新兴县土地整治划分为四个区域，分别是中部城镇用地更新优化区、北部冲积盆地综合整治区、西部山地丘陵生态整治区、南部山地丘陵禅意文化特色整治区。

### ——中部城镇用地更新优化区

#### （一）分区范围

以新城镇为主。本区是城镇中心区，区内城镇用地比重大，呈现集中连片分布态势，土地利用的投入和产出效率高，但存在较大量的“三旧”用地，亟需进行改造升级。

#### （二）整治方向和重点

区内土地整治主要方向是建设用地整治与优化提升，大力推进城镇低效用地再开发，加强历史城区传统风貌保护，疏解人口，控量提质。推进县城“一河两岸”街景立面改造和生态景观建设，完善街区、公园、城区路网的绿化，打造“一路一景”“一路一花”绿化景观，美化、亮化、文化城市环境。确保新成工业园区、信息工业园区的用地保障，把园区作为招商引资和项目建设的主阵地，为产业集聚发展打下了良好基础。

### ——北部冲积盆地综合整治区

#### （一）分区范围

以车岗镇、东成镇、稔村镇、水台镇为主。本区是北部现代工业物流发展区，区内属于冲积盆地地形，区内主要发展现代化工业和物流业。既要保障北部产业带用地需求，同时充分利用本区自然条件，如温泉、森林等自然资源，适当发展生态旅游、观光、休闲度假产业。

#### （二）整治方向和重点

区内土地整治主要方向是土地综合整治。一方面，确保新兴综合

物流园的用地保障，推动物流业在新的起点上加速发展和转型升级，发展绿色物流。保障车岗工业园、东成工业园、稔村工业园、水台工业园的用地需求，实现做大做强实体经济的要求，抓好创新驱动，推进产业转型升级，形成规模化的北部产业带。另一方面，利用本身自然资源，适当发展生态旅游、观光、休闲度假产业，如天和生态旅游度假区、青山绿水温泉度假区、金水台温泉度假区。

### ——西部山地丘陵生态整治区

#### （一）分区范围

以河头镇、簕竹镇、天堂镇为主。本区是西部现代特色生态农业观光区，区内簕竹镇以山地为主，天堂镇耕地和基本农田集中连片分布。区内推进传统农业向现代特色生态农业转型升级。

#### （二）整治方向和重点

区内土地整治主要方向是土地生态整治。大力发展生态特色农产品，促进传统农业向现代化和生态化转型升级，支撑农村现代化建设。推进生态养殖，大力发展循环型畜牧业，减少禽畜养殖对生态环境的污染。大力支持温氏集团发展，服务好广东大华农建设医药科技产业园，打造全省一流的现代农牧产业。

### ——南部山区丘陵禅意文化特色整治区

#### （一）分区范围

以六祖镇、太平镇、里洞镇、大江镇为主。南部地形主要为天露山主峰（铁炉峰 1251 米），天露山支脉横贯南部并呈扇形向北延伸，与东北面老香山余脉，西北面云雾山余脉对峙，史上有“天露耸于南，崖楼倚于后”的记载。

#### （二）整治方向和重点

区内土地整治主要方向是土地综合整治，突出打造立足于“禅意

生态名城”的新定位，进一步利用好禅文化、生态、温泉等独特资源，区内功能以禅意文化特色生态旅游为主。推进六祖大型表演和六祖小镇项目建设，打造印象六祖，并通过公路把各景区串联起来，形成一条“金台寺-大型表演项目-六祖小镇-国恩寺-六祖故居-香灯岗-藏佛坑-天露山”近34公里的国际级朝圣寻根大道。进而提升县域品位，塑造独特禅意气息名城。

## 第五章 任务安排

### 第一节 大力推进农用地整理

#### 一、继续推进高标准农田建设

推进旱涝保收高标准农田建设。以建设旱涝保收的高标准农田为重点，加强农田基础设施建设，全面提高基本农田质量，建设满足机械化耕作要求的田块，建设农田水利基础设施，平整归并零散地块，增加耕地有效面积，建成集中连片、设施配套、高产稳产、抗灾能力强的生态良田，形成人与自然和谐发展新格局。

优化基本农田结构布局。依据土地利用总体规划，按照现代农业发展要求，调整优化农田结构布局，形成集中连片、设施配套的基本农田格局。新兴要将高标准农田建设与新农村建设相结合，引导农民适度集中居住，推进田水路林村综合整治，建成规模成片的高标准农田，促进农业适度规模经营；要加强优质耕地特别是基本菜地建设和保护，强化农田景观和绿隔功能，促进现代生态农业和休闲农业发展。

加强高标准农田建后管护。加强全县规划期内高标准农田建设完成后管护。按照数量、质量和生态全面管护的要求，依据耕地等级实施差别化管理，重点保护优质耕地。严格执行高标准农田建设评定标准，将整治后的耕地优先划为永久基本农田，统一命名，统一标识、统一监管，纳入国土资源综合监管平台，实行永久保护，严禁建设占用。

#### 二、大力推进垦造水田

坚持最严格的耕地保护制度，切实做好耕地占补平衡和兑现承诺

工作。结合精准扶贫等工作，统一规划、统一安排，统筹推进垦造水田，合理把握垦造水田节奏。针对全县承诺改造水田任务情况，为实现耕地占补平衡数量质量双到位，到2020年，全县通过垦造水田面积320公顷，兑现承诺改造水田任务。

垦造水田需坚持因地制宜，从自然条件和生态建设要求出发，科学合理地做好规划设计，不得违背当地农业生产和水资源客观条件，将不适宜改造的地类强行改造为水田。经改造水田需连续三年种植一造水稻或水生农作物。

加强垦造水田后期管护力度。通过签订管护合同，制定垦造水田后续种植管护办法，切实提升改造水田的综合地力水平和生产能力。改造水田需连续三年种植一造水稻或水生农作物。利用移动互联网技术，结合国土资源综合信息监管平台和相关系统，实现项目规范化实施和可追溯化管理。

### 三、切实加强耕地数量保护和质量建设

科学合理补充耕地。推进农用地整理，进一步落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”要求，增加有效耕地面积，确保耕地面积基本稳定。规划至2020年，新兴县通过土地整治补充耕地360公顷。合理选择土地开发最优区域，适度开发宜耕后备资源，增加耕地面积，实现耕地占补平衡，增强粮食安全保障能力。

加强耕地质量建设。规划期间，以高标准农田建设为抓手，通过有针对性的整治措施，结合不同的耕地质量提升分区，分别采用排水脱盐、客土提质、排水工程、肥水工程、田面改造、水土工程、坡面改造、土体改造等工程模式，着力提升耕地质量。

城镇化地区、生态敏感区域的耕地和基本农田分别以污染防治和水土流失防治为主，着力提升耕地环境质量；生产条件好、自然承载

力高的区域，其耕地和基本农田以土壤环境和耕作条件改善为主，着力提升区内耕地和基本农田利用等别。积极开展建设占用耕地实施耕作层剥离再利用，保证全域耕地质量不下降。

#### 四、推进其他农用地整理

**合理引导农业结构调整。**坚持保护生态、农地农用，合理配置其他农用地，构建粮经饲统筹、种养加一体、农牧渔结合的现代农业结构，走产出高效、产品安全、资源节约、环境友好的现代农业发展道路，促进优势农产品发展。整理利用农村建设用地和非耕地，积极推进设施农业、休闲农业建设。

**加强园地整理。**积极开展中低产园地整理，完善配套基础设施，促进园地集约利用、规模生产，发展特色品种、农产品加工和休闲农业，提高园地综合效益。

### 第二节 稳步推进建设用地整理

积极盘活存量建设用地，全面推进城镇低效用地整理。规划到2020年，城镇低效用地再开发面积为53.33公顷，进一步扩展城镇发展新空间，促进城镇土地节约集约利用，提升土地价值，改善人居环境，促进城镇化健康发展。

#### 一、有序推进“旧城镇”改造

坚持节约优先的原则，重点做好基础设施落后、人居环境恶劣、畸零细碎及与城镇功能定位不符区域的更新改造，挖掘用地潜力。注重对历史文化街区的保护，挖掘传统文化内涵，延续旧城区的历史文脉。避免大规模拆旧建新对旧城风貌造成不利影响，尽可能保持原有的景观特征，保护地方特色建筑和构成历史风貌的文物古迹。

通过改造更新片区的整体策划和实施，采取全面改造、微改造等

多种方式，推动重点发展地区空间格局的优化提升。

## 二、积极推进“旧厂房”改造

在需要调整城市空间布局、建设城市重大战略平台的重点发展地区以及已列入“退二进三”企业名录的旧厂房，污染较重、按政策近期必须搬迁的旧厂房，或目前效益较差而企业积极性较高的旧厂房，主要采取全面改造的方式，成片连片推动实施。

加强工业用地使用监管，制定工业用地集约利用的激励政策，推广应用多层标准厂房，改善工业区配套设施以及环境景观，盘活土地资产，提高工业用地经济密度，充分挖掘现有工业用地潜力。制定合理的产业用地政策，积极发挥用地标准和价格手段的调控作用，淘汰效益低、占地多、污染高的落后产能，促进改造区的产业更新升级。探索建立工业园区建设和管理新模式，积极引入社会资金，引导分散企业向经认定的市工业园区和生产基地集中，促进集中布局、集约用地。

### 第三节 规范开展农村建设用地整理

以经济社会发展规划、土地利用总体规划为指导，加强与村镇建设、村庄布点等规划的协调衔接。坚持“因地制宜、统筹推进、有序开展”的原则，明确农村建设用地整理重点，结合农村生产方式、风俗习惯、文化传统等特点，合理确定乡村的功能定位与发展方向，明确乡村土地整治总体格局，统筹安排各业各类用地，促进社会主义新农村建设和城乡统筹发展。

大力推进城乡规划一体化，全面提高农村规划建设水平，按照合理布局、集中配套、节约便利的原则，科学规划和统筹建设农村中心社区。以城乡建设用地增减挂钩为平台，合理确定城镇建设用地增加

和农村建设用地减少的规模、范围、布局和建设时序，推进城乡建设用地增减挂钩试点工程，促进城乡协调发展。探索运用市场化手段配置土地整治节余建设用地指标，显化土地资产价值，提升建设用地节约集约利用水平，为城乡重大战略平台和重点项目建设拓展用地空间。

#### 第四节 加大建设用地复垦力度

运用工程技术，将闲置、废弃、低效的建设用地复垦成农用地。严格在土地利用总体规划确定的建设用地复垦范围内实施建设用地复垦工程，以促进土地利用结构调整和布局优化，提高节约集约用地水平，改善生态环境质量。建设用地复垦项目应严格按照批准的规划设计组织实施，如需调整项目区范围和规划设计，必须到批准立项单位办理规划变更手续。

## 第六章 项目安排

全县土地整治项目安排，主要包括高标准农田建设项目、土地整治补充耕地项目、垦造水田建设项目、农村建设用地整理项目和城镇低效用地再开发项目，项目安排具体情况详见附表5。

### 第一节 高标准农田建设项目

全县高标准农田建设项目分为高标准农田建设项目、农业综合开发、田间工程三部分。2016-2020年新兴县安排高标准农田建设重点项目2个，建设规模1000.45公顷，投资规模为2401.08万元，主要分布在大江镇、稔村镇。农业综合开发共安排5个，建设规模为3026.67公顷，投资规模为7264.02万元，主要分布在东成镇、车岗镇、六祖镇、水台镇、新城镇。田间工程项目共安排3个，建设规模为2032.88公顷，投资规模为4878.91万元。全县共建设高标准农田建设项目6060公顷，总投资14544万元。

### 第二节 垦造水田建设项目

坚持最严格的耕地保护制度，切实做好耕地占补平衡和兑现承诺工作。全县共安排垦造水田建设项目12个，建设规模320公顷，补充耕地200公顷，总投资为28800万元，主要分布在水台镇、六祖镇等。

### 第三节 农村建设用地整理项目

全县共安排农村建设用地整理项目有11个，建设规模为220公顷，投资规模为12306.94万元，可补充耕地规模160公顷。主要分布在天堂镇、里洞镇、河头镇、太平镇。

## 第四节 城镇低效用地再开发项目

安排城镇低效用地再开发（“三旧”改造）项目 1 个，建设规模为 53.33 公顷，投资规模为 108000 万元。

## 第七章 投资与效益

### 第一节 资金需求

结合以往土地整治项目的投资情况，以及根据新兴县的实际情况，新兴县土地整治估算总投资规模约为 17.62 亿元，具体如表所示。

表 7-1 新兴县土地整治投资预算表

| 指 标         | 规划目标           |              | 投资单价  |      | 投资规模         | 所占比例       | 主要投资来源 |
|-------------|----------------|--------------|-------|------|--------------|------------|--------|
|             | 公顷             | 万亩           | 万元/公顷 | 万元/亩 | 亿元           | %          |        |
| 高标准农田建设规模   | 6060           | 9.09         | 2.4   | 0.16 | 1.45         | 8.23       | 财政投资   |
| 垦造水田规模      | 320            | 0.48         | 90    | 6    | 2.88         | 16.35      | 财政投资   |
| 土地整治补充耕地总量  | 360            | 0.54         | 35    | 2.33 | 1.26         | 7.15       | 财政投资   |
| 农村建设用地整理规模  | 220            | 0.33         | 56    | 3.73 | 1.23         | 6.98       | 财政投资   |
| 城镇低效用地再开发规模 | 53.33          | 0.08         | 2025  | 135  | 10.8         | 61.29      | 社会投资   |
| <b>合计</b>   | <b>7013.33</b> | <b>10.52</b> |       |      | <b>17.62</b> | <b>100</b> |        |

### 第二节 资金筹措途径

从全国范围看，土地整治资金来源渠道主要包括新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、土地复垦费、用于农业土地开发部分的土地出让金收入和其他投入。新兴县近年来经济总量不断增长，市场经济快速发展，资本运营有一定社会基础，土地整治资金来源渠道除新增建设用地土地有偿使用费、土地出让纯收入、土地复垦费等外，

还有企业和个人投资、农民投劳，以及银行贷款等。

### 一、新增建设用地土地有偿使用费

新增建设用地土地有偿使用费专项用于基本农田建设和保护、土地整理、耕地开发等开支。根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）和《关于提供我省农村土地整治专项清理检查工作相关数据的函》（粤财农函〔2011〕336号）相关内容，考虑到广东省下达的新增建设用地土地有偿使用费主要用于高标准农田建设，按照标准为1500元/亩进行测算，可计算得新增建设用地土地有偿使用费用于高标准农田建设的专项资金为1.36亿元。

### 二、用于农业开发的土地出让收入

根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号）及广东省关于印发《广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法》（粤财综〔2004〕186号）中关于土地出让金使用规定：从各市、县（市、区）土地出让金平均纯收益中划出20%用于农业土地开发，其中70%作为本级农业土地开发资金，30%集中到省统一使用。即土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（20%）×70%。

根据《新兴县2016年预算执行情况和2017年预算草案的报告》、《新兴县2017年预算执行情况和2018年预算草案的报告》，新兴县2016年农业土地开发资金收入2584万元，2017年农业土地开发资金收入2896万元。依据2018年预算草案，2018年农业土地开发资金收入1821万元。土地开发资金年均2433.67万元，预计“十三五”

期间可筹措 1.22 亿元。

### 三、土地复垦费

根据《土地复垦条例》，国家对从事生产建设活动造成土地破坏的单位和依法征收土地复垦费，专项用于土地复垦。

### 四、社会资金

包括建设用地增减挂钩指标市场交易筹集资金、农村建设用地周转指标调剂筹集资金、农村土地整治带动的农业综合开发等财政支农资金、土地整治带动自筹资金和金融机构贷款等社会投入。新兴县土地整治资金估算费用与筹措的缺口部分，主要由这部分资金来平衡。

引导农业、水利、农发等相关部门资金投入土地整治，积极要求各级政府增加一般预算投入额度，用于弥补土地整治资金缺口；以及通过土地整治带动的自筹资金和金融机构贷款等社会资本投入是填补土地整治资金缺口的主要渠道。

“十三五”期间，应改变以往单一或主要依靠政府投资的土地整治资金供给特征，积极引入社会资金参与土地整治。探索通过农村土地产权质押融资，并明确权属登记及流转管理体系、健全农村土地资产评估体系、优化抵押登记服务体系、建立健全资产流转处置机制、完善风险分担补偿机制等工作机制。按照“谁投资、谁建设、谁管理、谁受益”的原则建立土地整治收益返还机制，采取“以奖代补、以补促建、补奖结合”等方式，引入社会主体投入土地整治项目。此外，还可以探索通过 PPP（Public-Private Partnership，政府和社会资本合作）、BOT（Build-Operate-Transfer，建设-经营-转让）等形式的合作方式，发行土地信托基金、股票或债券，吸引社会闲散资金，将土地整治融资推向市场化、社会化和证券化。

规划期间，各项土地整治工程建设所需资金量极大，资金存在较

大的缺口，需要从以下几点确保资金平衡：第一要严格执行耕地“占补平衡”制度，稳定新增建设用地土地有偿使用费的资金渠道，加大土地复垦投入；第二要积极推进直接利益主体责任机制建设，按照“谁损毁，谁治理”、“谁受益、谁治理”的原则，由生产建设单位进行生产建设项目的土地复垦；第三要通过聚合农业、水利、国土等相关部门资金投入高标准基本农田建设、灾毁土地复垦和宜耕地后备土地资源开发；第四，建设用地复垦和“三旧”改造的资金主要还需要合理引导社会资金的投入，拓宽融资渠道，创新资金使用模式，最终达到资金供需平衡，保障“十三五”各项土地整治项目目标的实现。

### 第三节 预期效益

土地整治规划，是为提高区域内土地利用效率的一种综合措施。不仅能有助于落实耕地保护政策，优化用地结构，提高土地利用效率，而且在改善农村生产生活条件、增加农民收入，促进新农村建设和统筹城乡发展方面也能发挥重要作用。土地整治促使土地利用的经济效益、社会效益、生态效益和景观效益逐步提高，从而最终形成良性循环。

#### 一、经济效益评价

通过对土地整治区域进行的资金、劳动、技术等投入，使整治后的土地经济收益有明显增加，同时，土地整治提高耕地质量、增加土地产出率、改善农业生产条件，便于机械化耕作、水利灌溉和规模经营、节水节电、有效降低农业生产成本的经济效益。

##### （1）新增耕地收益

补充耕地 0.54 万亩（360 公顷），根据《新兴县统计年鉴》（2015 年），2015 年新兴县亩均粮食产量约为 446 公斤，预计可增加粮食 2408.4 吨。按当地农地平均纯收益 0.9 万元/公顷·年计算，新增耕地

净收益为 324 万元/年。

### （2）农用地整理收益

规划期内，将进行高标准农田建设 6060 公顷，通过农用地整理带来的收益约为 0.3 万元/公顷·年，则可新增农业净收益 1818 万元/年。

### （3）投资回收期

根据以上测算，规划实施后每年净收益为 2142 万元。其中高标准农田建设与补充耕地项目总投资 2.71 亿元，静态回收期为 12 年。

## 二、社会效益评价

土地整治工作不仅改善农田的农业生产条件，提高其质量，而且还增强其农业综合生产能力，为发展提供建设用地潜力和指标。土地整治项目实施后，使得新兴县境内土地利用结构得以调整，田块布局更合理，道路、水利、电力等基础设施得到完善，对维持社会稳定、耕地总量动态平衡和促进社会主义新农村建设等方面意义重大。

### （1）增加耕地面积，提高了土地利用率和农业生产力效果

土地整治项目的实施可以对项目区内现有其他未利用地、采矿用地、废弃道路以及现有耕地中的农田水利用地、农村道路等的整理，项目区内未利用土地得到利用，田间道路和农田水利用地得到重新规划，大大增强了农业发展后劲，提高了粮食自给率，并在一定程度上缓解目前紧张的人地矛盾，提高了农田标准，对保持新兴县的耕地总量动态平衡，促进人口、资源与环境的可持续发展具有重要意义。

### （2）耕地质量有了很大提高，耕地产出率增加

通过土地平整，修建农田水利设施、种植农田防护林，项目区内基础设施得到完善，再结合施用有机肥、种植作物逐步秸秆还田等生物措施，从而提高了耕地质量，农业生产效率显著提高，粮食单产大

大增加，从而稳定农业产能，保障区域粮食安全。

### （3）增加农民收入

通过土地整治，使得土地级差收益能力增强，一方面增加了农民的土地收益，另一方面小块土地并到大块土地，使土地利用条件发生了根本的改变，生产效率提高，成本降低，农民有更多自由去从事其它方面的活动，增加农民收入。土地整治还能够改善农民生产生活条件，减轻农民劳动强度，农民居住条件也会发生根本变化。

### （4）提高土地集约利用水平

通过土地整治中城乡建设用地增减挂和“三旧”改造等相关项目，大大拉动了城市的投资与消费，提高土地利用的集约程度与效益，使得城市公共服务功能、保障体系惠及“城中村民”。“三旧”改造项目的实施，不仅是对城市规划与功能布局的重新修正，且使得城市竞争力明显提升，原先因破旧、环境脏乱、治安不佳等存在的价格“洼地”也将被消除。

通过土地综合整治，不仅改善了农业基础条件，而且还有有效的增加了粮食生产能力，可以使废弃园地、空心村、工矿废弃地、未利用地、坟地及其他土地变成标准农田和优质耕地，使昔日利用率不高甚至荒废的土地得到很好利用。土地整治后农田水利设施、交通设施等基础设施的配套完善，为农村规模化、集约化、机械化生产以及农户发展多种经营提供一个良好的平台，大力促进了社会主义新农村的建设。通过农村居民点的整理，可以实现农业人口的适度集聚，引导农民向中心村、中心镇建房集聚，为产业集聚区预留了发展空间。通过“三旧”改造项目大大推进了土地资源的集约利用。

## 三、生态效益评价

经过土地整治工作，土地整治的措施实施行为和过程影响了自然

生态系统的结构与功能，从而使得自然生态系统对人类的生产、生活条件产生直接和间接的生态效应。

#### A. 保护农业生态环境

通过土地利用整治，可以改善局部生态环境，提高农业生产抵御自然灾害的能力，减轻自然灾害对农业生产的危害程度。农用土地开发整理所采取的工程生物等措施，能有效地保持水土、防止水土流失。

#### B. 提高农用地生产力

农用地的整治通过土地平整、改良土壤结构等措施，可以增加农地有机质含量，提高农地保水保肥能力，提高农用地综合生产力，实现项目区旱涝保收，提高抵御自然灾害的能力，促进实现农业生产的可持续发展。

#### C. 发展生态农业

通过对田、水、路、林、村等进行综合整治，土地质量得到了提高，改善了农作物生产环境，使土地资源得到了更好的、更合理的利用，实现了农业生产良性循环。基础设施的建设改善了人文、自然景观和生态环境，有利于发展生态观光农业，减少了“三废”污染对生态环境的不利影响。

### 四、综合效益评价

通过对土地整治效益评价可以看出，整治后经济、社会、环境效益都得到了一定的提高。不仅切实的维护了农民的利益，而且还增加了高产稳产基本农田的数量，保证了粮食安全问题，保障发展用地，促进经济发展。

在经济效益评价中，由于土地综合整治具有投入低，效益高的经济优势。通过集中资金对田、水、路、林、村综合整治的投入，提高农业规模化和产业化水平约。

在社会效益评价中，通过土地综合整治不仅提高了农田生产率和利用率，还有效减少居民点面积，治理居民点脏乱差的情况，改善居民居住条件，改善农村生产生活条件与人居环境，促进农民生活方式的转变，从而提高社会效益。

在生态效益评价中，土地综合整治对生态环境较注重，不但在整理区内形成生态良好的农业园区；还考虑到林草覆盖率和居民点绿地率，有效地改善了农业生产条件和农田生态环境。

综上所述，土地整治规划期内是可以实现目标的经济、社会和环境可行，且效益较高。

## 第八章 规划实施保障措施

### 第一节 严格执行土地整治规划

#### 一、加强规划实施的组织领导

依托市规委平台，建立土地整治工作领导小组，加强对土地整治工作的组织领导，统筹推进土地整治各项工作，保障规划的实施。进一步明确各级政府、国土资源管理部门及其他相关职能部门在土地整治工作中的职责，完善“政府主导、国土搭台、部门联动、公众参与、整体推进”的土地整治工作机制。

#### 二、加强土地整治规划实施监管

依托国土资源监管系统，建设土地整治规划数据库，将土地整治规划成果数据及时入库进行信息化管理，为规划有效实施提供保障。土地整治项目立项审批必须依据土地整治规划，各类土地整治活动必须符合土地整治规划。实行规划实施定期评估制度，对土地整治规划确定的目标任务落实情况进行考核评价，确保规划有效实施。

### 第二节 加强土地整治政策统筹

#### 一、做好政策资金整合

政府要切实发挥规划统筹作用，加强政策整合，以推进土地综合整治为目标，将高标准农田建设、城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用、城镇低效用地再开发等政策手段进行统筹整合，发挥政策组合的整体效应，整体推进山水林田湖综合整治；加强资金整合，以土地整治为平台，以新增建设用地土地有偿使用费、用于农业土地开发的土地出让金收入和土地复垦费等资金为主体，有效推进涉农涉地资金统筹使用，发挥资金综合效益。

## 二、鼓励和引导社会资本参与土地整治

按照“政府主动引导、社会积极参与、政策加以保障”的原则，鼓励政府和社会资本合作运营参与土地整治；鼓励农民合作社、家庭农场、专业大户、农业企业等新型经营农业主体投资农用地整理；鼓励和引导社会资本投资城乡建设用地整理和土地复垦等，拓宽土地整治投资渠道，加快土地整治工作。

### 第三节 加强规划实施的公众参与机制

#### 一、加大土地整治宣传

在全县范围内，通过各种方式，加强对土地整治意义、目标任务、建设内容、实施效果和政策法规等的宣传，提高全社会对土地整治的认知水平，增强干部群众参与土地整治的积极性和主动性。

#### 二、积极推行信息公开

建立完善的信息公开制度，通过各种途径，将土地整治规划内容、调整情况、项目实施、竣工验收等信息及时向社会公众公开，广泛征求群众的意见，接受群众的监督，提高规划实施的公开透明程度，保障土地整治工作顺利开展。

#### 三、切实维护土地权益

规范土地整治中的土地权属调整工作，做好土地确权登记发证，依法保障农民权益。探索土地整治项目区耕地承包经营权流转的有效途径，完善农民利益保障和风险防范机制。

## 第四节 加强土地整治机制探索创新

### 一、完善土地整治激励机制

建立耕地保护经济补偿机制，根据耕地保护面积，对耕地保护农户给予经济补偿，调动农民保护耕地积极性；采取“以补代投、以补促建”的方式，鼓励农村集体经济组织和农民自主开展土地整治和高标准农田建设；建立生态型土地整治的激励机制，加大资金支持力度。

### 二、探索土地整治市场化机制

探索推进土地整治市场化，建立多元化的土地整治融资渠道，形成以政府资金为主导，吸引社会资金投入的土地整治资金保障体系；建立健全社会资本准入和退出机制，推进土地整治市场化运作；规范土地整治市场服务，加强市场运作监管，保障土地整治市场健康发展。

附表

附表1 新兴县土地利用现状表（2015年）

单位：公顷，%

| 一级类      | 二级类       | 面积       | 比例    | 一级类       | 二级类       | 面积      | 比例   |
|----------|-----------|----------|-------|-----------|-----------|---------|------|
| 耕地       | 小计        | 19024.01 | 12.5  | 交通运输用地    | 小计        | 2683.76 | 1.77 |
|          | 水田        | 16289.49 | 10.71 |           | 铁路用地      | 116.92  | 0.08 |
|          | 水浇地       | 22.09    | 0.01  |           | 公路用地      | 920.94  | 0.61 |
|          | 旱地        | 2712.44  | 1.78  |           | 农村道路      | 1645.9  | 1.08 |
| 园地       | 小计        | 9856.89  | 6.48  | 水域及水利设施用地 | 小计        | 9667.52 | 6.36 |
|          | 果园        | 9255.82  | 6.08  |           | 河流水面      | 1044.66 | 0.69 |
|          | 茶园        | 89.1     | 0.06  |           | 水库水面      | 729.78  | 0.48 |
|          | 其他园地      | 511.97   | 0.34  |           | 坑塘水面      | 6568.68 | 4.31 |
| 林地       | 小计        | 97485.27 | 64.06 | 其他土地      | 内陆滩涂      | 222.45  | 0.15 |
|          | 有林地       | 90088.7  | 59.2  |           | 沟渠        | 1013.51 | 0.67 |
|          | 灌木林地      | 328.51   | 0.22  |           | 水工建筑用地    | 88.44   | 0.06 |
|          | 其他林地      | 7068.06  | 4.64  |           | 小计        | 4176.52 | 2.74 |
| 草地       | 小计        | 752.38   | 0.49  | 设施农业用地    | 设施农业用地    | 2631.74 | 1.72 |
|          | 其他草地      | 752.38   | 0.49  |           | 田坎        | 1128    | 0.74 |
| 城镇村及工矿用地 | 小计        | 8521.53  | 5.6   | 沙地        | 0.4       | 0       |      |
|          | 建制镇       | 2359.57  | 1.55  | 裸地        | 416.38    | 0.27    |      |
|          | 村庄        | 5805.67  | 3.82  | 合计        | 152167.88 | 100     |      |
|          | 采矿用地      | 213.47   | 0.14  |           |           |         |      |
|          | 风景名胜及特殊用地 | 142.82   | 0.09  |           |           |         |      |

附表2 新兴县土地整治规划控制指标表

| 指 标            | 规划目标    |      | 指标  |
|----------------|---------|------|-----|
|                | 公顷      | 万亩   | 属性  |
| 高标准农田建设规模      | 6060    | 9.09 | 约束性 |
| 高标准农田建设        | 1000    | 1.5  | 约束性 |
| 农业综合开发         | 3026.67 | 4.54 | 约束性 |
| 田间工程           | 2033.33 | 3.05 | 约束性 |
| 垦造水田规模         | 320     | 0.48 | 约束性 |
| 土地整治补充耕地总量     | 360     | 0.54 | 约束性 |
| 开垦水田补充耕地规模     | 200     | 0.3  | 预期性 |
| 农村建设用地复垦补充耕地规模 | 160     | 0.24 | 预期性 |
| 农村建设用地整理规模     | 220     | 0.33 | 预期性 |
| 城镇低效用地再开发规模    | 53.33   | 0.08 | 预期性 |

附表3 新兴县土地整治规划指标分解表

单位：公顷

| 行政区划 | 高标准农田建设规模 | 垦造水田建设规模 | 补充耕地规模 | 农村建设用地整理规模 | 城镇低效用地再开发规模 |
|------|-----------|----------|--------|------------|-------------|
| 车岗镇  | 500       | 42.12    | 28.3   | 2.71       | 0           |
| 大江镇  | 266.76    | 3.3      | 0.45   | 0.62       | 0           |
| 东成镇  | 944.4     | 15.29    | 14.26  | 6.46       | 0           |
| 河头镇  | 1050.22   | 3.3      | 44.98  | 61.85      | 0           |
| 簕竹镇  | 0         | 3.3      | 0.66   | 0          | 0           |
| 里洞镇  | 0         | 3.3      | 38.85  | 53.42      | 0           |
| 六祖镇  | 0         | 95.2     | 63.83  | 5.95       | 0           |
| 稔村镇  | 1227.69   | 17.22    | 14.82  | 5.57       | 0           |
| 水台镇  | 359.99    | 94.6     | 71.48  | 6.55       | 0           |
| 太平镇  | 0         | 18.34    | 15.84  | 6.02       | 0           |
| 天堂镇  | 1341.15   | 21.84    | 56.59  | 59.05      | 0           |
| 新城镇  | 369.79    | 2.19     | 9.95   | 11.79      | 53.33       |
| 全县   | 6060      | 320      | 360    | 220        | 53.33       |

附表4 新兴县土地整治潜力汇总表

单位：公顷

| 区域  | 高标准农田建设潜力规模 | 垦造水田潜力规模 |         | 农村建设用地整理规模 |         | 城镇低效用地再开发规模 | 宜耕后备土地资源 |
|-----|-------------|----------|---------|------------|---------|-------------|----------|
|     |             | 整理规模     | 可补充耕地潜力 | 整理规模       | 可补充耕地潜力 |             |          |
| 车岗镇 | 789.13      | 320.6    | 47.23   | 42.05      | 25.23   | 10.89       | 11.11    |
| 大江镇 | 288.87      | 4.7      | 4.7     | 9.66       | 0.09    | 0           | 1.47     |
| 东成镇 | 1004.77     | 423.65   | 134.75  | 100.11     | 60.07   | 25.01       | 35.38    |
| 河头镇 | 531.63      | 10.52    | 6.89    | 96.3       | 19.69   | 6           | 8.09     |
| 簕竹镇 | 183.55      | 21.77    | 0       | 7.82       | 4.69    | 0           | 8.19     |
| 里洞镇 | 660.44      | 14.37    | 14.37   | 40.79      | 1.58    | 0.18        | 9.42     |
| 六祖镇 | 1757.73     | 586      | 246.24  | 100.98     | 56.27   | 0.68        | 34.38    |
| 稔村镇 | 1502.9      | 407.48   | 123.78  | 86.31      | 51.79   | 0.59        | 87.17    |
| 水台镇 | 359.99      | 1214.93  | 1075.22 | 101.45     | 60.87   | 9.09        | 68       |
| 太平镇 | 1508.79     | 542.34   | 199.62  | 111.58     | 55.78   | 32.45       | 20.52    |
| 天堂镇 | 2335.75     | 218.12   | 179.01  | 95.51      | 33.82   | 10.95       | 74.06    |
| 新城镇 | 565.15      | 62.2     | 52.49   | 182.7      | 100.57  | 273.8       | 19.92    |
| 总计  | 11488.72    | 3826.69  | 2084.31 | 975.23     | 470.43  | 369.64      | 377.71   |

附表5 新兴县土地整治项目安排表

单位：公顷、万元、年

| 序号 | 项目名称                    | 项目类型        | 项目规模   | 补充耕地规模 | 投资规模    | 建设期限      |
|----|-------------------------|-------------|--------|--------|---------|-----------|
| 1  | 新兴县2016年度大江镇高标准基本农田建设项目 | 高标准基本农田建设项目 | 266.76 | 0      | 640.22  | 2016-2018 |
| 2  | 新兴县2016年度稔村镇高标准基本农田建设项目 | 高标准基本农田建设项目 | 733.69 | 0      | 1760.86 | 2016-2018 |
| 3  | 车岗镇农业综合开发项目             | 农业综合开发项目    | 500    | 0      | 1200    | 2016-2020 |
| 4  | 六祖镇农业综合开发项目             | 农业综合开发项目    | 1050.2 | 0      | 2520.53 | 2016-2020 |
| 5  | 水台镇农业综合开发项目             | 农业综合开发项目    | 359.99 | 0      | 863.98  | 2016-2020 |
| 6  | 新城镇农业综合开发项目             | 农业综合开发项目    | 369.79 | 0      | 887.51  | 2016-2020 |
| 7  | 东成镇农业综合开发项目             | 农业综合开发项目    | 746.66 | 0      | 1792    | 2016-2020 |
| 8  | 新兴县天堂镇灌区改造工程            | 田间工程        | 1341.1 | 0      | 3218.76 | 2016-2020 |
| 9  | 新兴县东成镇灌区改造工程            | 田间工程        | 197.73 | 0      | 474.55  | 2016-2020 |
| 10 | 新兴县稔村镇灌区改造工程            | 田间工程        | 494    | 0      | 1185.6  | 2016-2020 |
| 小计 |                         |             | 6060   | 0      | 14544   | 2016-2020 |
| 11 | 稔村镇垦造水田建设项目             | 垦造水田项目      | 17.22  | 10.76  | 1549.8  | 2017-2019 |
| 12 | 水台镇垦造水田建设项目             | 垦造水田项目      | 94.6   | 59.13  | 8514    | 2017-2019 |
| 13 | 太平镇垦造水田建设项目             | 垦造水田项目      | 18.34  | 11.46  | 1650.6  | 2017-2019 |
| 14 | 天堂镇垦造水田建设项目             | 垦造水田项目      | 21.84  | 13.65  | 1965.6  | 2017-2019 |
| 15 | 新城镇垦造水田建设项目             | 垦造水田项目      | 2.19   | 1.37   | 197.1   | 2017-2019 |

新兴县土地整治规划（2016-2020年）

|    |                   |          |       |       |          |           |
|----|-------------------|----------|-------|-------|----------|-----------|
| 16 | 车岗镇垦造水田建设项目       | 垦造水田项目   | 42.12 | 26.33 | 3790.8   | 2017-2019 |
| 17 | 东成镇垦造水田建设项目       | 垦造水田项目   | 15.29 | 9.56  | 1376.1   | 2017-2019 |
| 18 | 簕竹镇垦造水田建设项目       | 垦造水田项目   | 3.3   | 2.06  | 297      | 2017-2019 |
| 19 | 六祖镇垦造水田建设项目       | 垦造水田项目   | 95.2  | 59.5  | 8568     | 2017-2019 |
| 20 | 里洞镇垦造水田建设项目       | 垦造水田项目   | 3.3   | 2.06  | 297      | 2017-2019 |
| 21 | 大江镇垦造水田建设项目       | 垦造水田项目   | 3.3   | 2.06  | 297      | 2017-2019 |
| 22 | 河头镇垦造水田建设项目       | 垦造水田项目   | 3.3   | 2.06  | 297      | 2017-2019 |
| 小计 |                   |          | 320   | 200   | 28800    |           |
| 23 | 天堂镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 59.05 | 42.95 | 3306.8   | 2016-2020 |
| 24 | 里洞镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 53.42 | 38.85 | 2991.52  | 2016-2020 |
| 25 | 河头镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 61.85 | 44.98 | 3463.6   | 2016-2020 |
| 26 | 车岗镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 2.71  | 1.97  | 151.76   | 2017-2020 |
| 27 | 大江镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 0.62  | 0.45  | 34.72    | 2017-2020 |
| 28 | 东成镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 6.46  | 4.7   | 361.76   | 2017-2020 |
| 29 | 六祖镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 5.95  | 4.33  | 333.2    | 2017-2020 |
| 30 | 稔村镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 5.57  | 4.05  | 311.92   | 2017-2020 |
| 31 | 水台镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 6.55  | 4.76  | 366.8    | 2017-2020 |
| 32 | 太平镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 6.02  | 4.38  | 337.12   | 2017-2020 |
| 33 | 新城镇城乡建设用地增减挂钩试点项目 | 农村建设用地整理 | 11.79 | 8.58  | 660.24   | 2017-2020 |
| 小计 |                   |          | 220   | 160   | 12319.44 |           |

新兴县土地整治规划（2016-2020年）

|    |                |           |        |     |          |           |
|----|----------------|-----------|--------|-----|----------|-----------|
| 34 | 新兴县新城镇“三旧”改造项目 | 城镇低效用地再开发 | 53.33  | 0   | 108000   | 2016-2020 |
| 小计 |                |           | 53.33  | 0   | 108000   |           |
| 合计 |                |           | 6653.3 | 360 | 163663.4 |           |

## 附 图

- 1、土地利用现状图
- 2、宜耕后备土地资源开发潜力分布图
- 3、农用地整理潜力分布图
- 4、农村建设用地整理潜力分布图
- 5、城镇工矿建设用地整理潜力分布图
- 6、高标准基本农田建设项目规划图
- 7、土地整治项目规划图