
广东梅州蕉华工业园区土地整治规划 (2016-2020年)

梅州市国土资源局蕉华分局
广州东图土地规划咨询有限公司
二〇一八年八月

目 录

第一章 总则	1
一、指导思想	1
二、基本原则	1
三、规划依据	3
四、规划范围与期限	5
第二章 规划背景与形势	6
一、区域概况	6
二、“十二五”土地整治工作成效	7
三、“十二五”土地整治实施存在问题	8
四、“十三五”时期土地整治面临的形势	8
第三章 土地整治潜力评价	10
一、农用地整治潜力评价	10
二、城乡建设用地整治潜力评价	10
第四章 规划目标	12
一、补充耕地目标	12
二、垦造水田目标	12
三、农村建设用地整理目标	12
第五章 土地整治任务安排	13

第六章 土地整治项目安排	15
第七章 土地整治资金和效益分析	16
一、资金保障	16
二、预期效益	17
第八章 规划实施保障措施	20
一、加强土地整治规划实施管理	20
二、探索土地整治机制创新	21
三、加强土地整治规划实施管理	22
四、健全公众参与机制	23
附表.....	25
附表 1 蕉华工业园区土地利用现状表.....	25
附表 2 土地整治规划控制指标	26
附表 3 土地整治潜力汇总表	27
附表 4 土地整治项目表.....	28
附表 5 高标准基本农田建设项目表.....	29
附图.....	31

前 言

为深入贯彻科学发展观与“四个全面”战略布局，全面落实广东省和梅州市关于大力推进土地整治的决策部署，促进保护耕地和节约集约用地，推进新农村建设和城乡统筹发展，全面落实符合蕉华工业园区的可持续发展战略，依据《全国土地整治规划(2016~2020年)》、《广东省土地整治规划(2016-2020年)》、《梅州市土地整治规划(2016-2020年)》、《蕉岭县土地利用总体规划(2010-2020年)》等，编制《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划(2016-2020年)》(以下简称《规划》)。

《规划》主要分析蕉华工业园区土地整治潜力，阐明土地整治战略，确定规划期土地整治的指导思想、基本原则、目标任务，分解落实高标准基本农田建设任务，划定土地整治区域，确定土地整治重点区域、重点工程和重点项目，制定规划实施措施。《规划》是指导全区土地整治活动的纲领性文件，是积极稳妥推进土地整治工作的基本依据，是大规模建设旱涝保收高标准基本农田的重要依据。

《规划》基期年为2015年，期限为2016~2020年，目标年为2020年。土地基础数据采用2015年土地变更调查数据。规划范围涵盖蕉华工业园区全部土地。

第一章 总则

一、指导思想

全面贯彻党的十八大精神，协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，围绕“四个坚持、三个支撑、两个走在前列”目标，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，实施“藏粮于地、藏粮于技”战略，以提升粮食产能为首要目标，大力推进通过土地整治补充耕地，夯实农业现代化基础；以促进城乡统筹发展为导向，坚持城乡建设用地增减挂钩，大力推进城乡散乱、闲置、低效建设用地整理和综合整治，扩大有效面积，优化地类结构，合理配置资源。促进土地资源可持续利用和效益最大化。

二、基本原则

（一）坚守耕地红线

围绕落实国家粮食安全战略，坚持最严格的耕地保护制度，结合永久基本农田划定，以土地整治补充耕地为重点，合理安排土地整治工程；大力推进改造水田项目建设，确保耕地数量不减少，质量稳中有升，奠定农业现代化和粮食安全基础。

（二）促进城乡统筹

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、城镇低效用地再开发等活动，着力改善贫困地区生态环境，突出客家民居和华侨侨居的建设，注重保留客家文化和华侨文化，保护自身人文景观

和生态环境。

（三）加强生态保护

落实生态文明建设要求，加强生态环境保护和修复，实施山水林田湖综合整治，坚持保护优先、自然修复为主，优化生态环境，提高土地生态服务功能。

（四）维护群众权益

坚持农民主体地位，尊重农民意愿，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合法权益；坚持工业反哺农业、城市支持农村，加大新增建设用地土地有偿使用费和增减挂钩收益对贫困地区的投入，鼓励社会资本投向农村，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。

（五）坚持政府主导

坚持政府主导、国土搭台、部门协同、上下联动、公众参与的工作机制，加强政府的组织领导，强化部门合作，有效发挥整体联动的综合效应；建立健全激励机制，充分调动社会各方和农民的积极性 and 主动性，推进土地综合整治。

（六）坚持因地制宜

立足地方经济发展水平，顺应人民群众改善生产生活条件的期待，统筹安排、突出重点、循序渐进推进各项土地整治活动，避免不顾实际大拆大建，增加人民负担。

三、规划依据

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）；
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2011年修订）；
3. 《基本农田保护条例》（1999年）；
4. 《中华人民共和国环境影响评价法》（2016年）；
5. 《土地复垦条例》（2011年）；
6. 《土地复垦条例实施办法》（2012年）；
7. 《广东省基本农田保护区管理条例》（2002年）。

（二）政策文件

1. 《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；
2. 《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）；
3. 《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》（国发〔2010〕47号）；
4. 《国土资源部关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》（国土资发〔2011〕224号）；
5. 《国土资源部关于提升耕地保护水平全面加强耕地质量建设与管理的通知》（国土资发〔2012〕108号）；
6. 《关于印发〈广东省高标准基本农田建设规范（试行）〉的通知》

（粤国土资耕保发〔2012〕189号）；

7.《关于进一步规范和完善城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》（粤国土资规划发〔2013〕14号）；

8.《国土资源部关于开展“十三五”土地整治规划编制工作的通知》（国土资发〔2015〕68号）；

9.《国土资源部关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见》（国土资规〔2016〕8号）；

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

11.《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）；

12.《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）；

13.《国土资源部关于加快推进地方各级“十三五”土地整治规划编制工作的通知》（国土资发〔2017〕44号）；

14.《广东省国土资源厅关于做好耕地提质改造项目管理工作工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕1号）；

15.《广东省垦造水田工作方案》（粤府函〔2017〕272号）；

16.《印发关于进一步加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号）；

17.其他相关政策文件等。

（三）标准规范

1. 《县级土地整治规划编制规程》（TD/T 1035-2013）；
2. 《土地开发整理标准》（TD/T 1011-1013-2000）；
3. 《高标准基本农田建设标准》（TD/T 1033-2012）；
4. 《土地复垦方案编制规程》（TD/T 1031-2011）；
5. 《广东省高标准基本农田建设规范（试行）》。

（四）相关规划及其他

1. 《梅州市蕉岭县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
2. 《梅州市蕉岭县土地利用总体规划（2010-2020年）》；
3. 《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》；
4. 《梅州市城市总体规划（2015-2030）》；
5. 《梅州市矿产资源总体规划（2016-2020年）》；
6. 《梅州市蕉岭县“十三五”环境保护规划》；
7. 《梅州市全域旅游发展规划（2017—2030）》
8. 其他相关资料等。

四、规划范围与期限

本规划的范围是蕉华工业园区行政辖区内的全部土地，包括莲塘办事处、老场办事处、礞背办事处、北坑办事处，土地总面积 2565.33 公顷。

规划以 2015 年为规划基期年，规划期限为 2016-2020 年，规划目标年为 2020 年，展望至 2025 年。

第二章 规划背景与形势

一、区域概况

蕉华工业园区地处粤东北部，位于梅州市北端，蕉岭县中部，东连蕉岭县蓝坊镇，西接蕉岭县三圳镇，南邻蕉岭县新铺镇、梅县白渡镇，北承蕉岭县蕉城镇。205国道贯穿其中，该区距蕉岭县蕉城镇 6km，到梅州机场、火车站不到 50 公里，至汕头 190 公里、广州 460 公里、深圳 420 公里、厦门 350 公里、龙岩 190 公里。天汕高速公路在距离管理区南、北端各 1km 处均有出入口。

蕉华工业园区属亚热带地区海洋性季风气候，夏长冬短，光照充足，雨季长，雨量充沛。受北方冷空气气流影响，上半年降雨多为锋面雨，故常为阴雨连绵天，夏年平均降雨量 1679.4 毫米，降雨年内分配雨量比较集中，平均降雨量 1101.1 毫米，占全年降雨量的 74%。雨量分布呈“双峰型”，主峰出现在 5 至 6 月，具有雨量多、雨日少和强度大的特点。多年平均气温为 20.9℃，1 月份气温最低，平均为 11.8℃；7 月份气温最高，平均为 28.5℃，日照充足，无霜期 322 天，年平均日照数为 1886.6 小时。全年主导风向为偏北风，而四至七月为偏南风。

2016 年全区社会总产值 75832 万元；其中工业产值为 68805 万元，农业产值 4528 万元，第三产业产值 2499 万元，税收 5267 万元，人均收入 21427 元。

蕉华工业园区自 2003 年以来，共引进招商项目 38 个，已投产项

目 24 个，实现固定资产投资总额 10.79 亿元；2014 年实现工业产值 6.57 亿元，实现工业增加值 2.24 亿元，固定资产投资 4.39 亿元，分别比增 13.3%、22.3%和 37.2%；实现税收 7233 万元，同比增长 23.2%，其中国税收入 4971 万元，地税收入 2262 万元。目前，蕉华工业园区重点推进中部综合服务区、北部新型工业园区、南部商贸物流产业园区、东部健康产业园区和西部现代农业园区“五大功能区”建设。已落户园区的有年产 5 万吨（首期 2.5 万吨）、投资总额达 2 亿元人民币的梅州金达铜材有限公司，产品为标准阴极铜；年产值为 5 亿元人民币；投资 1.5 亿元的梅州金塔水泥有限公司，年产水泥 100 万吨，是蕉华的支柱企业；还有梅州市好利时实业有限公司、梅州塔牌耐磨铸件有限公司、梅州嘉味鲜食品有限公司，梅州市鸿利线路板有限公司等企业，产业集群和企业集群初具雏形。

二、“十二五”土地整治工作成效

“十二五”期间，梅州市按照“十分珍惜和合理利用土地、切实保护耕地”的要求，编制完成了《梅州市土地整治规划(2010-2015 年)》，蕉华工业园区按照该规划分配下来的任务，根据自身土地利用特点，坚持最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，积极推进土地整治工作，对区域内的田、水、路、林、村进行了综合整治，使土地利用效率明显提高，土地生态环境得到明显改善。

（一）推进高标准基本农田建设

2011 年以来，按照“田成方、树成行、路相通、渠相连、旱能灌、涝能排”的要求，蕉华工业园区大力开展高标准基本农田建设取得了

较好成效。在“十二五”期间，全区已建成高标准基本农田 74.00 公顷。通过高标准基本农田建设，农田的排灌能力，耕地质量有所提高，改善农业生产基础条件，提高粮食生产能力，促进农业现代化生产和经营的进程。

（二）调整优化土地利用结构布局

“十二五”期间，蕉华工业园区完成建设用地复垦目标 21.80 公顷、完成补充耕地复垦目标 88.00 公顷。改善了农村生产生活环境，优化了城乡用地结构和布局，促进城乡统筹发展。

（三）健全工作机制，强化项目管理

建立“政府主导、农村集体经济组织和农民为主体，国土搭台、部门参与、统筹规划、整合资金”的工作机制，合理推进蕉华工业园区土地整治规划编制和实施。在项目管理上，严格落实各项目立项申报、测量、规划设计、工程施工、资金保障、后期管护的各项规定，争取村集体和农民积极参与和支持，并通过实施信息化管理，将任务完成情况及时上报，并备案，做好整治工作。

三、“十二五”土地整治实施存在问题

土地整治是一项涉及多部门、多领域的综合性系统工程，项目实施中投资强度决定工程质量及项目进度。各项土地整治规划需求的资金较多，涉及群众利益比较复杂，协调难度较大，周期性较长。

四、“十三五”时期土地整治面临的形势

“十三五”是土地整治发展的重要机遇期，我区将贯彻落实“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理

念，坚持最严格的耕地保护制度，严守耕地红线；坚持最严格的节约用地制度，调整优化城乡用地结构和布局，促进土地节约集约利用，推进城乡统筹发展和美丽乡村建设；坚持生态导向环境保护的基本国策，划定并严守生态保护红线，实现对“山、水、田、路、林、村、城”的综合整治。面对新形势、新要求，树立“数量、质量、生态、人文”四位一体的土地整治理念，切实发挥土地整治的综合效益。

（一）推进农业现代化，要求加强耕地数量保护和质量建设

大力推进农用地整理，有序推进通过农用地整理补充耕地，加强耕地基础设施建设，全面提升耕地质量，稳定粮食播种面积，提高粮食产能，切实落实“藏粮于地、藏粮于技”战略要求。积极发展高优农业，培育生态农业、休闲农业、创意农业、精致农业，推动现代化农业的发展。

（二）推进新型城镇化，要求提高土地利用效率和优化用地布局

城镇化是现代化必由之路，十八届五中全会明确提出要推进以人为核心的新型城镇化。但是随着耕地保护和生态建设力度加大，我区土地供需矛盾将进一步凸显。蕉华工业园区应加大盘活存量建设用地，节约集约用地，以较少的土地资源消耗支撑经济社会可持续发展，扎实稳妥推进城镇化健康发展。

第三章 土地整治潜力评价

蕉华工业园区土地整治潜力调查评价包括农用地整治潜力评价（含高标准基本农田建设潜力评价、垦造水田潜力调查）、城乡建设用地整治潜力评价（包括农村建设用地整治潜力评价和城镇低效建设用地整治潜力评价）。

一、农用地整治潜力评价

（一）高标准农田建设潜力评价

高标准农田即一定时期内，通过土地整治建设形成的集中连片、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基本农田。

我区“十三五”期间高标准农田建设潜力规模主要来源于蕉岭县2017年永久划定基本农田数据库。

通过分析，不考虑连片因素，规划期间，蕉华工业园区暂无可用于建设高标准农田的基本农田。

（二）垦造水田潜力评价

垦造水田潜力来源于《广东省国土资源厅关于开展垦造水田潜力调查工作的通知》（粤国土资耕保函〔2017〕1646号）下发的纳入广东省垦造水田潜力数据库的地块。

根据我区目前承诺提质改造任务面积，确定规划期内，将最适宜改造为水田的旱地、水浇地、园地、坑塘水面等面积作为本次垦造水田潜力面积。经考虑连片、地形等因素，规划期间，蕉华工业园区暂无可用于改造为水田的旱地、水浇地、园地、坑塘水面。

二、城乡建设用地整治潜力评价

（一）农村建设用地整治潜力

农村建设用地整理潜力来源有两个，一是由于人均用地面积过大，存在闲置或低效利用的问题，如果降低人均用地水平可以腾退出大量用地。二是低建筑容积率带来的潜力，目前蕉华工业园区农村居民点的住房为平房和 2-3 层的低层楼房，建筑容积率低。随着农民由平房向楼房建房趋势的推进，建筑容积率将逐渐增加，由此而形成的整理潜力。

根据蕉岭县“三旧”改造标图建库数据库成果和土地复垦面积对蕉华工业园区农村建设用地待整治潜力进行测算。

蕉华工业园区农村建设用地待整治规模为 1.1290 公顷，其中 I 级区待整治规模为 1.1290 公顷，占待整治总规模的 100%，主要分布在莲塘办事处。

（二）城镇低效建设用地整治潜力

城镇低效建设用地整理潜力重点调查评价旧城镇、旧工矿、“城中村”等可再开发利用的城镇低效建设用地规模、分布和土地利用效率。

根据蕉华工业园区“三旧”改造标图建库数据库成果和土地复垦面积对蕉华工业园区城镇低效建设用地待整治潜力进行测算，在综合考虑各潜力影响因素后，从各行政区域整理总规模来看，蕉华工业园区暂无城镇工矿建设用地整理潜力。

第四章 规划目标

根据市级规划和蕉华工业园区土地利用总体规划，结合蕉华工业园区经济社会发展形势和土地资源分布特征，确定本规划目标。

一、补充耕地目标

规划至 2020 年全区补充耕地面积 529 亩，通过异地购买指标完成。

二、垦造水田目标

规划至 2020 年，全区垦造水田任务为 263 亩，其中兑现承诺改造水田面积 263 亩。

三、农村建设用地整理目标

规划至 2020 年，全区农村建设用地整理规模为 15 亩。

第五章 土地整治任务安排

（一）补充耕地

随着经济社会的快速发展，人均土地资源不足，建设用地占用农用地等矛盾日益突出，耕地的大量减少直接威胁到国家的粮食安全和人民生活的稳定。土地开发整理是补充耕地的有效手段，同时也是提高耕地质量的主要手段之一，通过土地整理，进行农田整治，增加有效的耕地面积，扩大综合生产能力，是提高土地利用率和产出率是缓解人地矛盾的重要手段之一。根据《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》，通过土地整治，蕉华工业园区补充耕地任务总面积为 529 亩。

据实际调查可知，蕉华工业园区内无宜耕未利用地开发潜力、土地复垦潜力，因此蕉华工业园区通过自身土地整理来完成补充耕地任务总面积 529 亩存在一定困难。但为确保完成市下达的补充耕地任务，根据《印发关于进一步加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号），蕉华工业园区于规划期内补充耕地任务会通过向梅州市国土资源局申请协调，通过异地购买指标来完成。

（二）垦造水田

根据《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》，蕉华工业园区兑现承诺垦造水田任务面积为 263 亩。

据实际调查可知，蕉华工业园区内无垦造水田潜力，因此蕉华工业园区通过自身土地整理来完成垦造水田总面积 263 亩存在一定困难。但为确保完成市下达的垦造水田任务，根据《印发关于进一步

加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号），蕉华工业园区于规划期内垦造水田任务会通过向梅州市国土资源局申请协调，通过异地购买指标来完成。

（三）农村建设用地整理

根据《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》，蕉华工业园区农村建设用地整理指标任务面积为15亩。

据实际调查可知，蕉华工业园区内农村建设用地整理潜力较小，且本轮规划期间蕉华工业园区没有实施“旧村庄”改造项目的意愿，因此蕉华工业园区通过自身土地整理来完成农村建设用地整理15亩存在一定困难。但为确保完成市下达的补充耕地任务，根据《印发关于进一步加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号），蕉华工业园区于规划期内农村建设用地整理任务会通过向梅州市国土资源局申请协调，通过异地购买指标来完成。

第六章 土地整治项目安排

据实际调查可知，蕉华工业园区内无垦造水田潜力、农村建设用地整理潜力较小，且本轮规划期间蕉华工业园区没有实施“旧村庄”改造项目的意愿，因此本轮蕉华工业园区不安排土地整治项目。

为确保完成市下达的土地整治任务，根据《印发关于进一步加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号），蕉华工业园区于规划期内土地整治任务会通过向梅州市国土资源局申请协调，通过异地购买指标来完成。具体异地购买指标计划如下表：

蕉华工业园区异地购买指标年度计划				
指标类型	2018年	2019年	2020年	合计
补充耕地	176	177	176	529
垦造水田	-	263	-	263
农村建设用地整理	-	15	-	15

蕉华工业园区异地购买指标年度费用计划				
指标类型	2018年	2019年	2020年	合计
补充耕地	704	708	704	2116
垦造水田	-	7890	-	7890
农村建设用地整理	-	270	-	270
合计	704	8868	704	10276

第七章 土地整治资金和效益分析

一、资金保障

(一) 补充耕地任务资金保障

规划期间，蕉华工业园区在 2016-2020 年间需补充耕地 529 亩，主要通过异地购买指标完成。参考以往异地购买耕地指标价格，确定我区补充耕地单位投资量为 4 万元/亩，预计投资规模约 2116 万元，资金通过土地出让金中用于农业开发资金进行筹集。

(二) 垦造水田资金保障

规划期间，蕉华工业园区在 2016-2020 年间需兑现承诺改造水田 263 亩，主要通过异地购买指标完成。根据《广东省国土资源厅关于建立水田指标预购制度的通知》(粤国土资耕保发〔2017〕196 号文)，确定我区改造水田单位投资量为 30 万元/亩，预计投资规模约 7890 万元，资金通过土地出让金中用于农业开发资金进行筹集。

(三) 建设用地整理资金保障

在规划期内，蕉华工业园区农村建设用地整理总面积 15 亩，主要通过异地购买指标完成。蕉华工业园区三旧改造项目投资估算价格参考《广东省土地整治规划（2016-2020 年）》的标准，拟定旧村庄改造单位投资为 18 万元/公顷。预计投资总投资为 18 万元。

主要通过制定相关政策，充分调动政府、集体、土地原使用权人及相关权利人的积极性，吸引社会各方广泛参与投资“三旧”改造。

二、预期效益

（一）社会效益

1. 改善农业生产条件。通过土地整治，项目区内农田道路、灌溉排水工程将全部配套，将大大地提高土地利用的集约程度，改善项目区农业生产条件，提高农业生产效率。

2. 缓解耕地压力，稳定农业生产。项目实施后可增加耕地，缓解了全市的耕地压力，保障社会稳定。此外，耕地后备资源经开发整理后，农民可充分利用完善的农业生产设备，发展多种经营，降低生产风险，稳定和提高收入，从而保证农业生产的稳定发展。

3. 有利于农村地区的社会稳定。提高整治后的土地的合法、合理的权属调整，将减少今后土地利用过程中可能引发的各种纠纷，有利于保持农村地区的社会稳定。

4. 为新农村建设和区域发展提供用地空间。蕉华工业园区正处于城镇化工业化加速发展时期，用地保障面临的压力越来越大。国家对年度建设用地计划指标尤其是占用耕地指标的管理越来越严格，区域经济发展和新农村建设所需的用地指标可通过土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩、“三旧”改造来缓解用地紧张的问题。因此开展土地综合整治，可以为新农村建设和经济发展提供用地空间。

（二）经济效益

经济效益是衡量土地整治投资收益的重要指标，一般而言目前土地整治的经济效益主要包括通过土地整理增加有效耕地面积、提高耕

地质量、增加土地产出、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等方面，其中经济效益最显著的是土地产出的增加。

（三）生态效益

1. 改善了农田的生态环境。通过土地整治，营造田间林网，起到护路、护渠、护塘、防止水土流失和防止农田水利设施受到破坏的作用，充分提高农田保水、保肥性能，改善农田的气候条件。

2. 提高了农田的自然生产力。通过土地的平整、农地保水保肥能力的提高，土壤结构的改良，有机质含量的增加，使农田自然生产力得到提高，确保了开发整治区旱涝保收。

3. 增强了渠系的调蓄能力。土地整治中对一些沟渠进行深挖和拓宽，并与主干水利工程配合，疏浚田间渠道，增加了田间排水沟渠用地，使得开发整治区内的排水沟渠调蓄能力有所提高，这样既保证了灌溉用水，也增强了排涝能力，减少了农田灾害。

4. 田间环境园林化。在对耕地后备资源实施开发的项目中可美化田间环境，如田间绿化选用树冠优美的树种，可充分考虑空间布局的合理性和美观性，另外，田间绿化工程不但美化了农田环境，还考虑到了环保、防害的要求，通过选择具有吸纳有害物质、抗虫害功能的树种和花卉，可防止环境污染，降低施用农药量。

5. 环境保护效应。通过开发整理，荒草地、滩涂、其它未利用地将得到彻底整理，并且在开发整理的同时又加强了环境的保护，一些具有生态意义的滩涂在整治时采取保护和恢复措施，治理与保护相

得益彰，会大大加速生态环境的改善，促进环境保护建设。

6. 节约能源与水资源。通过土地开发整理的农田水利工程建设后，可大幅度提高渠系水利用系数，极大地节约灌溉用水量和用电量。

7. 通过对自然灾毁土地的复垦复绿，有效地提高项目区的自然植被覆盖率，对改变其内部及周边生态环境和防止水土流失起到积极的促进作用。

合理测算土地整治投资需求，多渠道、多途径筹措资金，加大投入力度，大理推进土地整治，全面完成各项土地整治目标任务，发挥土地整治综合效益。

第八章 规划实施保障措施

综合运用经济、法律、行政科学经济等手段，确保实现本《规划》目标，保证工作顺利开展，并在期限内完成相关任务，促进耕地保护和节约集约用地，充分发挥规划的调控和指导作用。

一、加强土地整治规划实施管理

（一）落实规划实施领导责任制

按照“党委领导、政府负责、部门协同、公众参与、上下联动”的要求，强化市级政府的领导和监管作用，蕉华管理区的主导作用，相关部门各司其职，密切配合，共同推进土地整治各项工作，保障规划实施。建立土地整治规划实施目标责任制，将土地整治纳入政府绩效评估和重大事项督查范围，制定专项考核办法，加强督促检查和考核评价。

（二）健全土地整治规划体系

市级人民政府依据上级土地整治规划组织编制和实施本区域土地整治规划，落实上级规划确定的目标任务。市级规划要提出土地整治的规模、结构和区域布局，分解落实高标准基本农田建设任务，确定重点项目和资金安排；县级规划重点确定土地整治和高标准基本农田建设的项目、布局和工程措施，明确实施时序，提出资金安排计划。土地利用总体规划确定的城市建设用地区外的办事处，可结合实际组织编制土地整治规划，将土地整治任务落实到项目和地块。土地整治规划应符合土地利用总体规划，并与主体功能区规划、城乡规划、产业规划、生态环境规划等相关规划做好协调衔接。

（三）完善规划实施管理制度

土地整治规划一经批准，必须严格执行，各类土地整治活动必须符合土地整治规划。不得随意修改、调整土地整治规划，切实维护土地整治规划的权威性和严肃性。完善土地整治规划实施相关管理制度，加强土地整治计划管理，严格计划执行情况的评估和考核；加强土地整治资金管理，建立财政专项补助和部门资金整合相结合的资金投入机制，健全土地整治资金管理制度，确保资金按时到位、合理使用、有效监管；加强土地整治项目实施管理，建立健全土地整治听证、备案以及项目后期管护等制度，建立年度稽查、例行检查和重点督察三位一体的监管体系，实现土地整治项目“全面、全程”监管。

二、探索土地整治机制创新

（一）完善土地整治经济激励机制

完善耕地保护补充和生态补偿政策，加大农村土地整治和补充耕地重点地区的政策支持，充分调动地方和农民加强耕地保护和建设的积极性；对履行耕地保护和基本农田保护义务较多的地方政府给予政策或奖励支持；按照“谁投资、谁受益”的原则，建立政府引导、市场运作、社会参与的投资机制，加快引进社会资本参与土地整治项目，不断推进土地整治的产业化和社会化。

（二）探索建立土地整治市场化机制

逐步推进土地整治市场化建设，制定社会资本投资土地整治项目的优惠政策，建立健全社会资本准入和退出机制，逐步实行政府引导监管、企业投资实施、农民投工投劳的产业化土地整治模式；科学制

定土地整治收益分配办法，明确不同参与主体的责任、权利和义务，形成稳定的收益分配机制。

（三）探索土地整治后期管护长效机制

以农户和集体经济组织为主体，遵循“权责对等”原则，建立健全土地整治后期管护制度，明确主体，落实管护责任，探索有偿管护。将建成的基础设施以资产的形式量化到农户或集体经济组织，明晰产权，作为农户或集体经济组织土地流转入股分红依据，为农户或集体经济组织增加资产收益。

三、加强土地整治规划实施管理

（一）完善规划实施管理制度

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依据。土地整治规划一经批准，不得随意修改、必须严格执行，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。加强对规划实施管理监督，实行规划实施情况的定期评价和检查制度。

（二）强化规划信息化平台建设

通过“土地整治+互联网”模式，将各项土地整治项目进行信息化管理，形成网上办公、网上审批、网上监管、网上公开和网上服务，实现国土资源数据共享。网络体系的建立有助于理顺管理关系、优化管理模式、规范管理行为、促进各部门协同开展工作，防止管理低效导致工期的拖延，为土地整治工作提供最强有力的技术支持。

（三）加强土地整治项目资金管理

规范土地整治项目管理，严格执行项目法人制、招投标制、合同制、工程监理制、公告和审计制等制度，确保土地整治活动依法依规开展；健全土地整治资金管理制度，确保资金按时到位、合理使用、有效监管；建立健全土地整治年度稽查、例行检查和重点督察三位一体的监管体系，实现土地整治项目“全面、全程”监管，确保土地整治规范开展，提高项目工程质量。

四、健全公众参与机制

（一）切实维护农民权益

进一步明晰农民土地权利，切实维护农民权益，广泛实行听证质询制度，实行土地整治“阳光操作”，引导农民全程参与，在土地整治规划编制与实施以及土地整治项目设计与工程建设中广泛征询当地农民的意见，确保农民的知情权与决策权。

（二）加大土地整治宣传力度

通过媒体宣传、公开宣讲、社会调查和投票等方式，对土地整治规划、土地整治年度计划与土地整治项目的规划设计与实施效果进行广泛宣传，依托政务信息公开等网络平台，形成与参与者的互动交流，提高全社会对规划的认识，增强民众对规划实施的支持程度，动员社会各界力量积极加入到土地整治工作中来。

（三）推行信息公开制度

建立完善的规划信息公示制度，将土地整治规划、土地整治规划

调整、土地整治年度计划和竣工项目评价等有关信息向相关部门和社会公众公开；推行信息公开，完善公告制度，增加信息透明度，扩大群众的知情权。

附表

附表 1 蕉华工业园区土地利用现状表

蕉华工业园区土地利用现状表

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	353.11	13.76	交通运输用地	小计	55.42	2.16
	水田	266.59	10.39		公路用地	36.58	1.43
	旱地	86.52	3.37		农村道路	18.84	0.73
园地	小计	293.20	11.43	水域及水利设施用地	小计	80.58	3.14
	果园	130.73	5.10		河流水面	1.83	0.07
	茶园	162.47	6.33		水库水面	8.61	0.33
林地	小计	1493.33	58.21		坑塘水面	54.83	2.14
	有林地	1428.80	55.70	沟渠	12.23	0.48	
	灌木林地	0.79	0.03	水工建筑用地	3.08	0.12	
	其他林地	63.74	2.48	其他土地	小计	46.38	1.81
草地	小计	7.59	0.30		设施农用地	3.26	0.13
	其他草地	7.59	0.30		田坎	18.55	0.72
城镇村及工矿用地	小计	235.72	9.19	裸地	24.57	0.96	
	建制镇	53.65	2.09	总计	2565.33	100.00	
	村庄	182.07	7.10				

附表 2 土地整治规划控制指标

蕉华工业园区土地整治规划控制指标表

指标项	规划目标		指标属性
	公顷	万亩	
补充耕地数量	35.27	0.05	约束性

附表 3 土地整治潜力汇总表

蕉华工业园区土地整治潜力汇总表

单位：公顷

行政区域	农用地整理						农村建设用地整理		城镇工矿建设用地整理	土地复垦		宜耕后备土地资源开发	
	农用地整理		高标准基本农田建设		垦造水田								
	整理规模	可补充耕地面积	建设规模	可补充耕地面积	整理规模	可补充耕地面积	整理规模	可补充耕地面积	整理规模	复垦	可补充耕地面积	开发规模	可补充耕地面积
莲塘办事处	0	0	0	0	0	0	1.129	0	0	0	0	0	0
老场办事处	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
礞背办事处	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北坑办事处	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	0	0	0	0	0	0	1.129	0	0	0	0	0	0

附表 4 土地整治项目表

土地整治项目表

单位：公顷

项目编号	项目名称	项目类型	项目规模	可补充耕地面积	投资规模	建设期限
			公顷	公顷	万元	年
/	/	/	/	/	/	/
合计			0	0	0	—

附表 5 高标准基本农田建设项目表

高标准基本农田建设项目表

单位：公顷

项目编号	项目名称	项目类型	项目规模	可补充耕地面积	投资规模	建设期限
			公顷	公顷	万元	年
/	/	/	/	/	/	/
合计			0	0	0	—

附表 6 土地整治规划指标分解表

土地整治规划指标分解表

单位：公顷

行政区域	高标准基本农田建设规模	可补充耕地	垦造水田	农村建设用地整理	城镇低效用地再开发
莲塘办事处	0	0	0	0	0
老场办事处	0	0	0	0	0
礞背办事处	0	0	0	0	0
北坑办事处	0	0	0	0	0
合计	0	0	0	0	0

附图

- 附图一 蕉华工业园区土地利用现状图
- 附图二 蕉华工业园区农用地整理潜力分布图
- 附图三 蕉华工业园区其他宜耕农用地整理潜力分布图
- 附图四 蕉华工业园区农村建设用地整理潜力分布图
- 附图五 蕉华工业园区城镇工矿建设用地整理潜力分布图
- 附图六 蕉华工业园区土地复垦潜力分布图
- 附图七 蕉华工业园区高标准基本农田建设项目规划图
- 附图八 蕉华工业园区土地整治项目规划图

广东梅州蕉华工业园区土地整治规划 (2016-2020年)编制说明

梅州市国土资源局蕉华分局
广州东图土地规划咨询有限公司
二〇一八年八月

目 录

第一章 土地整治实施评价与规划背景	1
一、区域概况	1
二、上一轮土地整治实施总体情况	2
三、上轮土地整治实施主要成效	3
四、上轮规划存在的问题	4
五、本轮规划背景	4
第二章 规划编制工作概况	8
一、规划编制目的	8
二、规划编制原则指导思想及依据	8
三、规划编制过程	12
四、规划成果	14
第三章 规划基础数据	16
一、基础数据采用原则	16
二、土地利用现状数据	16
三、经济社会发展数据	18
四、其他相关数据	18
第四章 土地整治潜力测算	19
一、农用地整治潜力	19
二、农村建设用地整理潜力	21
三、城镇工矿建设用地整理潜力	错误！未定义书签。
四、土地整治潜力汇总	30
第五章 规划目标确定和任务分解	36
一、规划目标确定	36
二、任务分解	37

第六章 土地整治项目安排	39
第七章 土地整治资金投资估算	40
一、资金估算	40
二、资金筹措	41
三、资金供需平衡分析	43
四、预期效益	43
第八章 规划实施环境影响评价	46
二、规划实施环境影响评价	48
三、环境影响评价结论	49
四、土地整治规划环评预防、减缓措施	50
第九章 与相关规划的衔接	52
一、与市级规划的衔接	52
二、与土地利用总体规划的衔接	53
三、与城市规划的协调	54
第十章 规划公众参与和规划可行性	55
一、公众参与情况	55
二、规划可行性分析	56
三、听证材料	57
四、同级部门意见	67
五、专家论证意见	78

第一章 土地整治实施评价与规划背景

一、区域概况

广东梅州蕉华工业园区(以下简称“园区”)位于蕉岭县中部腹地,东连蕉岭县蓝坊镇,西接蕉岭县三圳镇,南邻蕉岭县新铺镇与梅县区,北承蕉岭县。地理位置突出,交通便捷,距梅州机场、火车站不足50公里,至汕头190公里、广州460公里、深圳420公里、厦门350公里,天汕高速公路粤境蕉岭广福至梅县区城东段在园区南、北端各1公里处均设有出入口。境内地势东高西低,东面为山,海拔800多米,西面为冲积平原和低山丘陵地区,海拔高度85~155米。

园区下属办事处4个,包括莲塘办事处、老场办事处、北坑办事处、礞背办事处,土地总面积为2565.33公顷,全部是国有土地。

2016年全区社会总产值75832万元;其中工业产值为68805万元,农业产值4528万元,第三产业产值2499万元,税收5267万元,人均收入21427元。

园区原为广东省蕉岭华侨农场,始建于1960年。1993年经市委、市政府批准成立梅州市蕉华管理区。2003年2月,梅州市委、市政府为实施“四个梅州^[1]”发展战略,批准成立了梅州市蕉华工业园。梅州市蕉华工业园成立以来,经济社会得到了较好的发展,稳定了广大人民群众的生产生活。2006年8月,梅州市蕉华工业园经省政府批准、国家发改委审核升级为省级开发区,更名为“广东梅州蕉华工业园区”。

[1]四个梅州:即开放梅州,工业梅州,生态梅州,文化梅州。

二、上一轮土地整治实施总体情况

(一) 农用地整理实施情况

“十二五”期间，蕉华工业园区共安排高标准农田建设项目 3 个，项目建设总规模 74.00 公顷。

从年度建设面积来看，2012 年共开展高标准农田建设项目 1 个，项目建设总规模 27.00 公顷，占总建设规模的 36.49%；2013 年共开展高标准农田建设项目 1 个，项目建设总规模 27.00 公顷，占总建设规模的 36.49%；2014 年开展高标准农田建设项目 1 个，项目建设总规模 20 公顷，占总建设规模的 27.02%。

表 1-2 蕉华工业园区“十二五”期间高标准农田建设项目总体情况

单位：公顷

建设年限	项目个数	建设面积	占总建设规模的百分比
2012	1	27.00	36.49%
2013	1	27.00	36.49%
2014	1	20.00	27.02%
合计	3	74.00	100.00%

(二) 建设用地整理实施情况

1、城乡建设用地复垦项目实施情况

《梅州市蕉华工业园区土地整治规划（2010-2015 年）》安排 2010-2015 年期间建设用地复垦面积 21.80 公顷。目前蕉华工业园区城乡建设用地复垦项目已完工。

2、补充耕地项目实施情况

《梅州市蕉华工业园区土地整治规划（2010-2015 年）》安排 2010-2015 年期间补充耕地面积 88.00 公顷。目前蕉华工业园区补充耕地任务已完成。

三、上轮土地整治实施主要成效

“十二五”期间，梅州市按照“十分珍惜和合理利用土地、切实保护耕地”的要求，编制完成了《梅州市土地整治规划(2010-2015年)》，蕉华工业园区按照该规划分配下来的任务，根据自身土地利用特点，坚持最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，积极推进土地整治工作，对区域内的田、水、路、林、村进行了综合整治，使土地利用效率明显提高，土地生态环境得到明显改善。

(一) 推进高标准基本农田建设

2011年以来，按照“田成方、树成行、路相通、渠相连、旱能灌、涝能排”的要求，蕉华工业园区大力开展高标准基本农田建设取得了较好成效。在“十二五”期间，全区已建成高标准基本农田 74.00 公顷。通过高标准基本农田建设，农田的排灌能力，耕地质量有所提高，改善农业生产基础条件，提高粮食生产能力，促进农业现代化生产和经营的进程。

(二) 调整优化土地利用结构布局

“十二五”期间，蕉华工业园区完成建设用地复垦目标 21.80 公顷、完成补充耕地复垦目标 88.00 公顷。改善了农村生产生活环境，优化了城乡用地结构和布局，促进城乡统筹发展。

(三) 健全工作机制，强化项目管理

建立“政府主导、农村集体经济组织和农民为主体，国土搭台、部门参与、统筹规划、整合资金”的工作机制，合理推进蕉华工业园区土地整治规划编制和实施。在项目管理上，严格落实各项目立项申报、测量、规划设计、工程施工、资金保障、后期管护的各项规定，争取村集体和农民积极参与和支持，并通过实施信息化管理，将任务完成情况及时上报，并备案，做好整治工作。

四、上轮规划存在的问题

土地整治是一项涉及多部门、多领域的综合性系统工程，项目实施中投资强度决定工程质量及项目进度。各项土地整治规划需求的资金较多，涉及群众利益比较复杂，协调难度较大，周期性较长。

五、本轮规划背景

（一）国家层面土地整治背景

土地是人类生存和发展的重要物质基础，土地问题始终是现代化进程中一个带有全局性、战略性、根本性的问题，加强和改进土地管理，对确保经济社会全面协调可持续发展具有十分重要的意义。十八大以来，党中央、国务院高度重视耕地保护和土地整治工作，站在国家安全战略高度提出，要坚持最严格的耕地保护制度，坚守耕地红线，实施藏粮于地战略；坚持最严格的节约用地制度，优化坚守用地结构布局，推动城乡区域协调发展；坚持保护环境的基本国策，筑牢生态安全屏障，促进人与自然和谐共生；坚持以人民为中心的发展思想，完善共建、共治、共享机制，不断提高人民群众的满意度。

近年来，习近平总书记多次对耕地保护工作做出重要指示，强调耕地是我国最为宝贵的资源，必须把关系十几亿人吃饭大事的耕地保护好，决不能有闪失，要实行最严格的耕地保护制度，依法依规做好耕地占补平衡，像保护大熊猫一样保护耕地。同时，李克强总理也批示强调，要按照最严格的耕地保护制度要求，依法加强耕地占补平衡规范管理，抓紧整治存在的突出问题，把握好经济发展与耕地保护的关系。为深入贯彻党中央、国务院关于坚持最严格耕地保护制度的一系列决策部署，落实好中央《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》（中发〔2016〕1号）“落实和完善耕地占补平衡制度，坚决防止占多补少、占优补劣、占水田补旱地”规

定要求，规范开展提升现有耕地质量、将旱地改造为水田（简称“提质改造”），以补充耕地和提质改造耕地相结合方式（简称“补改结合”）落实占补平衡工作，国土资源部下发了《关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见》（国土资规〔2016〕8号），提出将耕地提质改造纳入土地整治规划。

2017年1月，《全国土地整治规划（2016~2020年）》获得国务院批准实施，明确了今后一段时期土地整治的战略部署，确定了土地整治的指导思想、基本原则、目标任务和方针政策，为土地整治指明了方向。可见，土地整治已经成为保发展、守红线、促转变、惠民生的重要抓手和基础平台，已上升为国家层面的战略部署，对国家粮食安全战略、社会主义新农村建设战略、城乡统筹发展战略、节约优先战略以及国家区域发展总体战略、主体功能区战略、扶贫开发战略起到了重要的支撑作用，体现了我国现阶段社会发展和土地资源条件的客观要求。

土地整治是优化土地利用结构、促进耕地保护、提高节约集约用地水平的重要手段，是统筹经济社会发展和土地资源保护、落实最严格土地管理制度的重要举措，土地整治已上升为国家层面的战略部署，对国家粮食安全战略、社会主义新农村建设战略、城乡统筹发展战略和节约优先战略起到了重要的支撑作用。

（二）广东省土地整治背景

2017年，广东省按照国土资源部的有关文件要求，积极组织和推进《广东省土地整治规划（2016-2020年）》的编制工作。2015年，省国土资源厅下发《转发国土资源部关于开展十三五土地整治规划编制工作的通知》（粤国土资耕保发〔2015〕148号），全面部署全省市、县两级土地整治编制工作。2017年，广东省国土资源厅下发《转

发国土资源部关于加快推进地方各级“十三五”土地整治规划编制工作的通知》（粤国土资耕保发〔2017〕72号），明确了地方各级土地整治规划编制要紧密围绕全面建成小康社会的目标要求，遵循新发展理念，实施藏粮于地和节约优先战略，大力推进农用地整治和高标准农田建设，夯实农业现代化基础；以促进城乡统筹发展为导向，大力推进城乡散乱、闲置、低效建设用地整治，推动美丽宜居乡村建设、特色小镇建设和新型城镇化发展；以精准扶贫、精准脱贫为要求，大力推进贫困地区土地综合整治，加大政策、项目、资金支持，助力脱贫攻坚；以保护生态环境为前提，大力推进废弃、退化、损毁土地的治理、改良和修复，促进土地资源永续利用。该文明确了省级规划要着重明确本行政区域土地整治的目标方向、空间布局和时序安排，分解落实国家下达的各项土地整治任务，确定土地整治重大工程和重点项目，提出规划实施的保障措施，在2017年6月底前完成编制工作。市（地）级土地整治规划要以优化土地利用结构布局，提高土地效益，改善生态环境，促进城乡统筹发展为核心，重点提出土地整治的规模、结构、区域布局和时序安排，确定重点项目和资金安排。市（地）级规划要在2017年12月底前完成编制工作。

为贯彻落实党中央、国务院和广东省关于加快推进土地整治、建设高标准农田的决策部署，统筹安排、科学指导广东省范围内各类土地整治活动，切实落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，广东省国土资源厅根据《全国土地整治规划（2011-2015年）》、《广东省土地利用总体规划（2006-2020年）》以及国家和广东省关于土地整治有关文件精神和要求，编制了《广东省土地整治规划（2016-2020年）》，奠定了全省土地整治规划编制的基础。

（三）蕉华工业园区土地整治背景

按照党中央、国务院关于大力推进土地整治的决策部署及广东省要求，为落实《广东省土地整治规划(2016-2020年)》、《广东省梅州市土地整治规划(2016-2020年)》和《梅州市蕉岭县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》的目标任务，蕉华工业园区土地整治规划将综合分析土地整治潜力，提出规划期内镇域范围内土地整治目标任务，具体落实上级下达的垦造水田等任务，确定垦造水田的项目、布局和工程措施，明确实施时序，提出资金安排计划，制定实施规划的措施，将各类整治落实到地块。

第二章 规划编制工作概况

一、规划编制目的

依据《梅州市土地整治规划(2016-2020年)》和《梅州市蕉岭县土地利用总体规划(2010-2020年)》所确定的任务和目标,统筹安排、科学指导土地整治活动,落实最严格的耕地保护制度和最严格的集约用地制度,促进新农村建设和城乡统筹发展。

通过本轮土地整治规划,确定全区补充耕地和垦造水田数量,提出全区垦造水田、补充耕地规模等目标,分解落实梅州市下达的各项整治任务,明确区镇级土地整治重点区域和重点工程。通过土地整治,使得区域内耕地和基本农田得到严格保护;农业用地得到有效保护和综合整治;非农建设用地得到有效控制,城乡用地规模保持适度;土地利用结构和布局得到优化,土地利用率和产出率明显提高,土地资源得以持续利用,并与经济社会发展相协调。

二、规划编制原则指导思想及依据

(一) 指导思想

全面贯彻党的十八大精神,协调推进“四个全面”战略布局,牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,围绕“四个坚持、三个支撑、两个走在前列”目标,坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度,实施“藏粮于地、藏粮于技”战略,以提升粮食产能为首要目标,大力推进高标准农田建设,夯实农业现代化基础;以促进城乡统筹发展为导向,坚持城乡建设用地增减挂钩,大力推进城乡散乱、闲置、低效建设用地整理和综合整治,扩大有效面积,优化地类结构,合理配置资源。促进土地资源可持续利用和效益最大化。

（二）基本原则

1、坚守耕地红线

围绕落实国家粮食安全战略，坚持最严格的耕地保护制度，结合永久基本农田划定，以大规模建设高标准农田为重点，合理安排土地整治工程；大力推进高标准基本农田建设，确保耕地数量不减少，质量稳中有升，奠定农业现代化和粮食安全基础。

2、促进城乡统筹

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、城镇低效用地再开发等活动，着力改善贫困地区生态环境，培育发展一批独具岭南魅力、环境优美、形态多样的特色村庄，调整优化城乡建设用地结构布局，助推一二三产业融合发展，促进新型城镇化和美丽乡村建设。

3、加强生态保护

落实生态文明建设要求，加强生态环境保护和修复，实施山水林田湖综合整治，坚持保护优先、自然修复为主，优化生态环境，提高土地生态服务功能。

4、维护群众权益

坚持农民主体地位，尊重农民意愿，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合法权益；坚持工业反哺农业、城市支持农村，加大新增建设用地土地有偿使用费和增减挂钩收益对贫困地区的投入，鼓励社会资本投向农村，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。

5、坚持政府主导

坚持政府主导、国土搭台、部门协同、上下联动、公众参与的工作机制，加强政府的组织领导，强化部门合作，有效发挥整体联动的综合效应；建立健全激励机制，充分调动社会各方和农民的积极性 and 主动性，推进土地综合整治。

6、坚持因地制宜

立足地方经济发展水平，顺应人民群众改善生产生活条件的期待，统筹安排、突出重点、循序渐进推进各项土地整治活动，避免不顾实际大拆大建，增加人民负担。

（三）编制依据

1、法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2011年修订）；
- （3）《基本农田保护条例》（1999年）；
- （4）《中华人民共和国环境影响评价法》（2016年）；
- （5）《土地复垦条例》（2011年）；
- （6）《土地复垦条例实施办法》（2012年）；
- （7）《广东省基本农田保护区管理条例》（2002年）。

2、政策文件

（1）《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；

（2）《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）；

（3）《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》（国发〔2010〕47号）；

- (4) 《国土资源部关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》（国土资发〔2011〕224号）；
- (5) 《国土资源部关于提升耕地保护水平全面加强耕地质量建设与管理的通知》（国土资发〔2012〕108号）；
- (6) 《关于印发〈广东省高标准基本农田建设规范（试行）〉的通知》（粤国土资耕保发〔2012〕189号）；
- (7) 《关于进一步规范和完善城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》（粤国土资规划发〔2013〕14号）；
- (8) 《国土资源部关于开展“十三五”土地整治规划编制工作的通知》（国土资发〔2015〕68号）；
- (9) 《国土资源部关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见》（国土资规〔2016〕8号）；
- (10) 《广东省国土资源厅关于加大耕地提质改造力度严格落实占补平衡的通知》（粤国土资规字〔2016〕2号）；
- (11) 《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）；
- (12) 《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）；
- (13) 《国土资源部关于加快推进地方各级“十三五”土地整治规划编制工作的通知》（国土资发〔2017〕44号）；
- (14) 《广东省国土资源厅关于做好耕地提质改造项目管理工作工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕1号）；
- (15) 《广东省垦造水田工作方案》（粤府函〔2017〕272号）；
- (16) 《印发关于进一步加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号）

(17) 其他相关政策文件等。

3、标准规范

(1) 《县级土地整治规划编制规程》（TD/T 1035-2013）；

(2) 《土地开发整理标准》（TD/T 1011-1013-2000）；

(3) 《高标准基本农田建设标准》（TD/T 1033-2012）；

(4) 《土地复垦方案编制规程》（TD/T 1031-2011）；

(5) 《广东省高标准基本农田建设规范（试行）》。

4、相关规划及其他

(1) 《梅州市蕉岭县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

(2) 《梅州市蕉岭县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；

(3) 《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》；

(4) 《梅州市城市总体规划（2015-2030）》；

(5) 《梅州市矿产资源总体规划（2016-2020年）》；

(6) 《梅州市蕉岭县“十三五”环境保护规划》；

(7) 《梅州市全域旅游发展规划（2017—2030）》

(8) 其他相关资料等。

三、规划编制过程

（一）组织准备

根据《国土资源部关于开展“十三五”土地整治规划编制工作的通知（国土资发〔2015〕68号）》的要求，为顺利推进蕉华工业园区“十三五”土地整治规划，蕉华工业园区成立了土地整治规划编制的工作领导小组，并制定了工作方案及技术路线，确定了规划编制技术单位及落实工作经费等工作。

（二）资料收集与分析

收集规划编制所必需的土地、生态环境、社会、经济背景或现状资料，社会经济发展规划、城镇体系规划和土地利用规划等空间性布局规划，以及农业、林业、生态、水利、矿产等行业发展规划等有关资料。对收集的资料经整理后不能满足规划编制要求时，要根据实际需要进行补充调查。

（三）规划成果编制

明确土地整治战略与目标、土地整治重点区域与整治方向、土地整治规模布局与时序、土地生态保护与环境整治、重大工程和重点项目规划布局、规划环境影响评价、土地整治筹措与效益、规划实施保障措施等内容，按规范编制土地整治规划规划文本、规划说明以及规划图件、规划附件和规划数据库等。

（四）协调论证

规划方案确定后，要注意规划方案与交通、水利、环境保护、林业、农业等部门的专项规划之间的协调。开展听证会并召开专家论证会，综合各方反馈意见，修改和完善规划成果。

（五）评审报批

经过反复征求意见、听证、论证，并修改完善后，形成一系列文字、图件、表格、数据库等规划成果，按要求报上一级国土资源部门审核同意，由同级人民政府批准并实施，并报上一级国土资源部门备案。

四、规划成果

（一）规划文本和说明

1、规划文本

阐述规划编制的原则、依据、范围和期限，土地整治目标，各类土地整治的任务和措施，土地整治项目，资金安排与效益分析，规划实施保障措施等。

2、规划说明

简述规划编制的背景，土地整治潜力评价方法、过程和结果，规划目标任务、土地整治项目和资金安排等确定的依据，以及规划方案拟定、论证的情况，环境影响评价和规划衔接情况。

（二）规划图件

规划底图采用的是蕉岭县 2015 年度土地利用变更成果，其中包含蕉华工业园区，图件绘制统一采用“高斯-克吕格投影”，平面坐标系采用“1980 西安坐标系”。

按《县级土地整治规划编制规程》（TD/T 1035-2013）的相关要求，分别编绘了土地利用现状图（2015 年）、土地整治潜力分布图、高标准基本农田建设项目规划图和土地整治项目规划图。

1、土地利用现状图（2015 年）

土地利用现状图以基于第二次全国土地调查成果的 2015 年度土地利用变更数据为底图，图中反映了土地利用现状地类图斑，同时标注行政区划、政府驻地、主要交通及河流水系等基础地理信息要素。

2、土地整治潜力分布图

土地整治潜力分布图包括高标准基本农田建设潜力分布图、垦造水田潜力分布图、农村建设用地整理潜力分布图、城镇低效用地整理潜力分布图、土地复垦潜力分布图和宜耕后备土地资源开发潜力分布

图，主要反映全区各类项目的整治潜力大小，分布情况，同时还包含了政府驻地、行政界线、主要交通及河流水系、名称注记等基础地理信息要素。

3、高标准基本农田建设项目规划图

高标准基本农田建设项目规划图重点反映高标准基本农田的建设范围及允许建设区和有条件建设区空间布局情况，同时标示政府驻地、行政界线、主要交通及河流水系、名称注记等要素。

4、土地整治项目规划图

土地整治项目规划图重点反映“三旧”改造、垦造水田、其他建设用地整理、土地复垦、其他宜耕农用地整理等的范围和允许建设区和有条件建设区布局，用以指导规划期间的土地整治工作，同时标示政府驻地、行政界线、主要交通及河流水系等要素。

第三章 规划基础数据

一、基础数据采用原则

（一）合法性原则

贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》及有关土地整治政策要求，土地整治规划相关基础数据应采用依法核准的土地利用数据和依法公布的社会经济数据。

（二）时效性原则

相关基础数据的使用应能体现蕉华工业园区现时的土地利用活动与社会经济发展特点。

（三）协调性原则

基础数据的采用应加强与相关规划特别是广东省、梅州市土地整治规划以及蕉华工业园区土地利用总体规划的协调，确保土地整治目标口径的协调，以保障规划目标的落实。

二、土地利用现状数据

根据 2015 年蕉华工业园区土地利用变更数据得到：蕉华工业园区土地总面积为 2565.34 公顷，其中农用地 2206.87 公顷，占土地总面积的 86.02%，建设用地 331.09 公顷，占土地总面积的 12.91%，未利用地 27.39 公顷，占土地总面积的 1.07%。

农用地中，耕地 371.87 公顷，占农用地面积的 16.85%；园地 287.24 公顷，占农用地面积的 13.02%；林地 1490.30 公顷，占 67.53%；其他农用地 57.46 公顷，占农用地面积的 2.60%。

建设用地中，城镇村及工矿用地 282.31 公顷，占建设用地的 85.27%；交通运输用地 37.08 公顷，占 11.20%；水库及水工建筑 11.70 公顷，占 3.53%。

未利用地中，其他土地 1.83 公顷，占未利用地的 6.68%；未利用土地 25.56 公顷，占未利用地的 93.32%。

表 3-1 蕉华工业园区土地利用现状表（2015 年）

单位：公顷

一级地类	二级地类	三级地类	面积	占土地总面积	占一级地类面积
土地总面积			2565.33	/	/
农用地	合计		2206.87	86.03%	/
	耕地	小计	371.87	14.50%	16.85%
		水田	261.33	10.19%	11.84%
		旱地	110.54	4.31%	5.01%
	园地	小计	287.24	11.20%	13.02%
		果园	124.55	4.86%	5.64%
		茶园	162.69	6.34%	7.37%
	林地	小计	1490.30	58.09%	67.53%
		有林地	1426.23	55.60%	64.63%
		灌木林地	0.79	0.03%	0.04%
		其他林地	63.28	2.47%	2.87%
	其他农用地	小计	57.46	2.24%	2.60%
		农村道路	1.01	0.04%	0.05%
		坑塘水面	54.87	2.14%	2.49%
		设施农用地	1.58	0.06%	0.07%
	建设用地	合计		331.09	12.91%
城镇村及工矿用地		小计	282.31	11.00%	85.27%
		建制镇	98.49	3.84%	29.75%
		村庄	183.42	7.15%	55.40%
		采矿用地	0.40	0.02%	0.12%
交通运输用地		小计	37.08	1.45%	11.20%
		公路用地	37.08	1.45%	11.20%
水库及水工建筑		小计	11.70	0.46%	3.53%

一级地类	二级地类	三级地类	面积	占土地总面积	占一级地类面积
		水库水面	8.61	0.34%	2.60%
		水工建筑用地	3.09	0.12%	0.93%
未利用地	合计		27.39	1.07%	/
	其它土地	小计	1.83	0.07%	6.68%
		河流水面	1.83	0.07%	6.68%
	未利用土地	小计	25.56	1.00%	93.32%
		其他草地	5.52	0.22%	20.15%
		裸地	20.04	0.78%	73.17%

注：部分数据未闭合，主要是因为四舍五入的原因。

三、经济社会发展数据

本次规划中的相关经济社会发展基础数据主要来源于《梅州市社会经济统计年鉴（2016年）》、蕉华工业园区2016年政府报告、蕉华工业园区国民经济和社会发展“十三五”规划纲要以及2016年蕉华工业园区经济社会主要指标数据一览表。

四、其他相关数据

其他相关规划资料源于统计办、农业、林业、水务、环保等相关

第四章 土地整治潜力测算

土地整治潜力其内涵是指在一定时期和一定生产力水平下，针对某种土地用途，通过采取工程、生物和技术等一系列措施使待整治的土地资源增加可利用空间、提高生产能力、减低土地利用成本、改善生态环境的程度。

一、农用地整治潜力

农用地整治潜力，是指通过综合整治耕地及分布其间的道路、林网、沟渠、坟地、零星建设用地和未利用地等，可增加的有效耕地面积，并通过农用地整治可提高耕地质量等级。农用地整理潜力主要包括高标准农田建设、垦造水田和基塘整治等三方面的潜力。由于《广东省土地整治规划（2016-2020年）》中明确了目前广东省内仅中山市和佛山市有基塘整治的能力，因此本规划将不对基塘整治潜力和整治规模作分析。

（一）农用地土地利用现状分析

1、农用地地类现状

根据2015年土地利用变更调查数据显示，全区农用地2206.87公顷，占全镇土地总面积的86.03%，其中耕地371.87公顷，园地287.24公顷，林地1490.30公顷，其他农用地57.46公顷。耕地、园地、林地以及其他农用地占用农用地总面积的比例分别为16.85%、13.02%、67.53%、2.60%。可见，蕉华工业园区农用地以林地为主，耕地次之。

表 4-1 2015 年蕉华工业园区农用地地类统计表

单位：公顷

地类	面积	占比
耕地	371.87	16.85%
园地	287.24	13.02%

地类	面积	占比
林地	1490.3	67.53%
其他农用地	57.46	2.60%
合计	2206.87	100.00%

在蕉华工业园区的耕地中，旱地 110.64 公顷，占耕地总面积的 29.73%；水田 261.33 公顷，占耕地总面积的 70.27%，详见下表。

表 4-2 2015 年蕉华工业园区耕地地类统计表

单位：公顷

地类	面积	占比
水田	261.33	70.27%
旱地	110.54	29.73%
总计	371.87	100.00%

2、耕地质量等别状况

根据蕉华工业园区 2015 年耕地质量等别成果数据分析，我区耕地利用等别分布在 3-7 等之间，其中 4 等地面积最多，为 181.69 公顷，占全镇耕地总面积的 54.63%，主要分布在莲塘办事处、北坑办事处和老场办事处等；其次为 6 等地，面积为 117.97 公顷，占全镇耕地总面积的 35.47%，主要分布在礞背办事处、北坑办事处和莲塘办事处等；7 等地面积最少，为 0.32 公顷，占全镇耕地总面积的 0.09%，主要分布在礞背办事处。具体情况详见下表

表 4-3 各区域耕地利用等别面积统计表(2015 年)

单位：公顷

行政区域	3 等地	4 等地	5 等地	6 等地	7 等地	合计
北坑办事处	0.00	31.05	0.00	35.90	0.00	66.95
礞背办事处	0.00	0.00	0.78	61.50	0.32	62.60
老场办事处	1.29	28.87	11.98	3.43	0.00	45.57
莲塘办事处	6.89	121.77	11.66	17.14	0.00	157.46
合计	8.18	181.69	24.42	117.97	0.32	332.58

蕉华工业园区耕地利用等别分布在 3-7 等之间。根据全国耕地质量评定为 15 个等别，1 等耕地质量最好，15 等最差，按照 1~4 等（优等地）、5~8 等（高等地）、9~12 等（中等地）、13~15 等（低等地）划分，蕉华工业园区各区域质量等别为优等及高等。

（二）高标准基本农田建设潜力

根据蕉华工业园区全域永久基本农田划定方案，全区共划定永久基本农田面积为 120.63 公顷，其中水田面积 107.34 公顷，占基本农田面积的 89.98%；旱地面积 3.63 公顷，占基本农田面积的 3.01%；可调整园地面积 8.22 公顷，占基本农田面积 6.81%；可调整坑塘水面面积 1.44 公顷，占 1.44%。蕉华工业园区年降水量大，水资源较充足，全区的基本农田大部分具备耕作所需的田间道路、排灌沟渠等基础设施，并在逐渐完善当中。

1. 高标准基本农田耕地质量提升潜力

（1）基本农田耕地质量分析

全区基本农田耕地国家利用等别分布于 3-6 等，其中 3 等面积 5.71 公顷，占基本农田总面积的 4.73%；4 等面积 84.14 公顷，占基本农田总面积的 69.75%；5 等面积 6.63 公顷，占基本农田总面积的 5.50%；6 等面积 24.15 公顷，占基本农田总面积的 20.02%。高等别基本农田主要分布于莲塘办事处、北坑办事处地势相对平缓区域，低等别基本农田分布于全区山地丘陵区。蕉华工业园区基本农田耕地国家利用等表 3-1。

表 3-1 蕉华工业园区基本农田耕地国家利用等

单位：公顷、%

区域		3等	4等	5等	6等	合计
莲塘办事处		5.71	70.03	6.43	12.57	94.74
北坑办事处		0.00	14.11	0.20	11.58	25.89
总计	面积	5.71	84.14	6.63	24.15	120.63
	比例	4.73	69.75	5.50	20.02	100.00

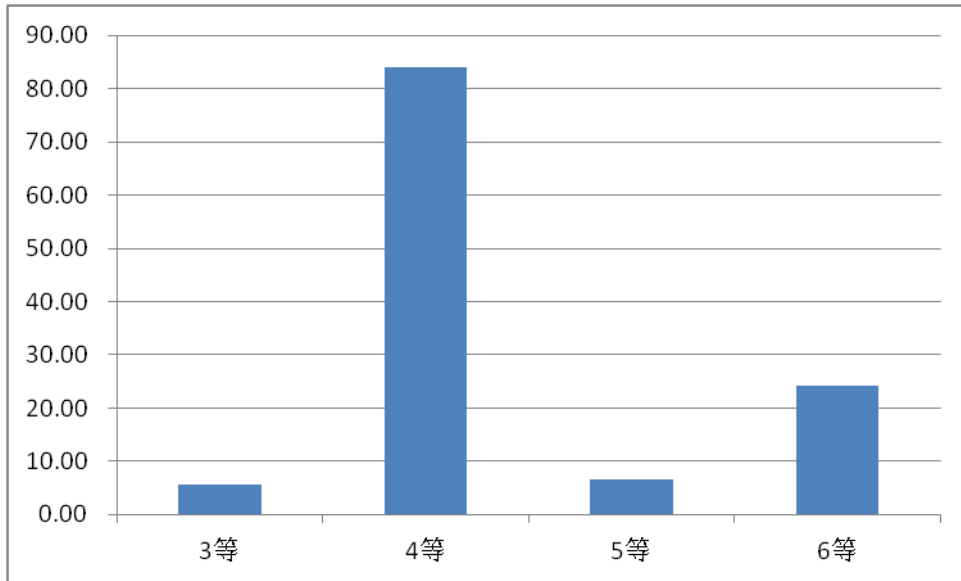


图 3-1 蕉华工业园区基本农田耕地质量国家利用等

(2) 基本农田耕地质量可提升程度

影响耕地的自然质量等的因素有地形、田面坡度、地下水位、有效土层厚度、表层质地、剖面构型、有机质、PH值、灌溉保证率和排水条件，通过高标准基本农田建设，实施灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态环境保持等工程，可提高灌溉保证率和排水条件，完善农田基础设施，提高耕地自然质量等别。同时提高耕地的单产，提高耕地的利用程度。经整理后，预计基本农田耕地质量不降低，详见表 3-2。

表 3-2 蕉华工业园区基本农田耕地质量提升潜力

区域	整理前平均利用等	整理后平均利用等
莲塘办事处	4.27	4
北坑办事处	4.90	4

2. 高标准基本农田建设规模潜力

(1) 潜力评价方法

根据各办事处基本农田现状，通过实地踏勘、问卷、访谈等方式了解基本农田基础设施、高标准基本农田建设的意向等相关情况，分析全区高标准基本农田建设潜力，并以此为依据进行潜力分级。

(2) 潜力评价过程

A. 根据土地利用总体规划划定基本农田面积，扣减已实施市县级基本农田保护示范区建设中的基本农田面积，确定待整治基本农田面积。

B. 综合考虑待整治基本农田面积、耕地利用等、集中连片程度等、地形坡度等数量与质量属性、投资能力、水利电力及道路通达度等实施难易程度，多方面对高标准基本农田建设潜力进行评价。

(3) 潜力分级标准

根据调查统计汇总，依据调查分析得出的待整治基本农田面积，结合实际情况及其他影响因素，确定高标准基本农田建设潜力分级标准。高标准基本农田建设潜力分级标准见表 3-3。

表 3-3 高标准基本农田建设潜力分级标准

单位：公顷

潜力分级	I	II	III
待整理基本农田面积	≥85	45-85	≤45

(4) 潜力评价结果

通过分析，不考虑连片因素，规划期间，蕉华工业园区暂无可用于建设高标准农田的基本农田。

（三）垦造水田潜力

垦造水田，本章特指将农用地垦造为水田，即针对现有劣质、等级低的耕地、园地和坑塘水面，通过改善土壤、排灌等农业生产条件，提高耕地质量，或者通过改造农田水利等设施，将旱地改为水田的土地整治行为。根据《关于加大耕地提质改造力度严格落实耕地占补平衡的通知（粤国土资规字〔2016〕2号）》文要求，并结合本区实际情况，故本次旱地改造水田潜力评价对象为为全区旱地、水浇地、可调整地类（可调整林地、园地、坑塘水面）、园地（不含可调整园地）、坑塘水面（不含可调整坑塘水面）以及未挂钩的储备耕地。

主要数据来源：2015年耕地质量等别年度更新数据库、2015年土地利用变更调查数据库、土地利用总体规划调整完善数据库、“十二五”高标准基本农田建设项目红线。

1. 垦造水田潜力

（1）潜力评价方法

根据各办事处耕地现状，通过实地踏勘、问卷、访谈等方式了解耕地基础设施、垦造水田建设的意向等相关情况，分析全区垦造水田建设潜力，并以此为依据进行潜力分级。

（2）潜力评价过程

A. 选取评价影响因素

根据耕地质量评价体系及水田的影响因素，结合蕉华工业园区实际，从水源条件、地形地貌、土壤条件选取了水源与农田的匹配系数、水量、坡度、高程、剖面构型、土壤质地、有效土层厚度、连片性、田面坡度、有机质含量、PH值、土壤肥力等12个指标。

B. 确定指标权重

综合考虑待垦造水田地块地形、水源、土壤等条件，多方面对垦造水田潜力进行评价，结果如下表 3-5 所示。

表 3-5 评价因子权重表

评价目的	评价因子	评价因素	权重
垦造水田潜力测算	水源	水源与农田的匹配系数	0.3
	地形	地形坡度	0.22
	土壤	剖面构型	0.18
		有效土层厚度	0.15
		土壤肥力	0.15

(3) 潜力分级标准

根据调查统计汇总，依据调查分析得出的垦造水田潜力规模，并结合蕉华工业园区实际情况及其他影响因素，划分垦造水田潜力等级，潜力分级标准见表 3-6。

表 3-6 垦造水田潜力分级标准表

单位：公顷

整理潜力分级	I 级	II 级	III 级
垦造水田规模	≥9	2-9	≤2

(4) 潜力评价结果

根据我区目前承诺提质改造任务面积，确定规划期内，将最适宜改造为水田的旱地、水浇地、园地、坑塘水面等面积作为本次垦造水田潜力面积。经考虑连片、地形等因素，规划期间，蕉华工业园区暂无可用于改造为水田的旱地、水浇地、园地、坑塘水面。

二、农村建设用地整理潜力

农村建设用地整治，是指对农村地区散乱、废弃、闲置和低效利用的建设用地进行整治，完善农村基础设施和公共服务设施，改善农村生产生活条件，提高农村建设用地节约集约利用水平的活动。

(一) 农村建设用地现状分析

根据 2015 年蕉华工业园区土地利用变更调查，2015 年蕉华工业园区农村建设用地总面积为 183.46 公顷。其中莲塘办事处农村建设

用地面积最大，为 97.71 公顷，占全区农村建设用地总量的 53.26%；老场办事处农村建设用地面积次之，为 41.30 公顷，占全区总量的 22.51%；礪背办事处农村建设用地分布最少，为 5.34 公顷，仅占全区总量的 2.91%。由于各行政区域自然因素、经济发展水平等存在差异，则各行政区域的土地利用状况、农村建设用地的利用及分布存在差别。各行政区域农村建设用地面积及占全区总量的比例详见下表 4-7。

表 4-5 蕉华工业园区农村建设用地分布

单位：公顷

行政区域	农村建设用地面积	比例
北坑办事处	39.11	21.32%
礪背办事处	5.34	2.91%
老场办事处	41.30	22.51%
莲塘办事处	97.71	53.26%
合计	183.46	100.00%

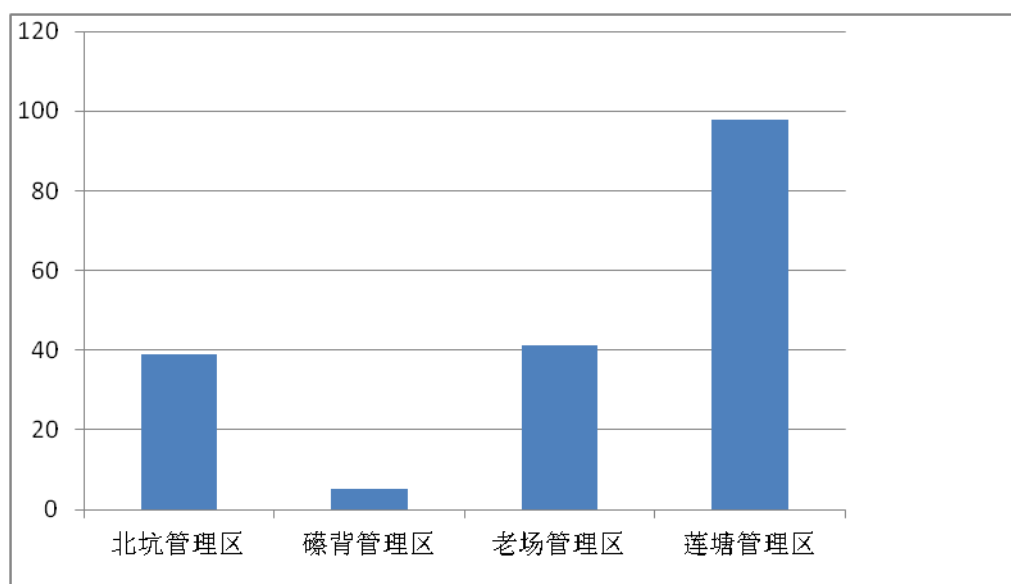


图 4-1 各行政区域农村建设用地面积规模

2015 年蕉华工业园区农村居民点用地 183.46 公顷，农村居民点布局较为零散，人均农村居民点用地面积过大，存在闲置或低效利用

的情况，如果降低人均用地水平则可以提高农村建设用地节约集约利用水平，腾退出大量用地。并随着城市化进程加快，农村人口涌进城镇，原有的居民点将有一大部分被闲置，通过整治可以置换大量的土地。

（二）农村建设用地整治潜力的影响因素

1、自然因素

农村建设用地是否适宜整理为耕地需要充分考虑自然条件。一方面考虑地形、土壤、灌溉等自然条件，地形条件越好，有效土层越厚，越容易复垦为耕地。同时，自然因素会影响整理的土地利用方向。如山区农村居民点用地整理腾出的用地主要用于园、林地用途，而平原地区农村居民点整理腾出的地可用作耕地，也可作乡镇企业的发展用地。

2、经济因素

经济因素制约农村建设用地的整治潜力。当地经济发展水平，社会发展水平越高，越能提供充足的资金来源和保障，农村建设用地整治潜力就越大；同时，财政收入代表了当地的总体经济实力，财政收入越高，经济实力越强，农村建设用地整治潜力也就越大。

3、社会因素

土地利用总体规划规定的农村居民点人均用地指标决定了农村建设用地整治潜力的大小，即人均用地指标越大，土地整治潜力小，人均用地指标越小，土地整治潜力越大。城镇化水平对于农村建设用地整治潜力具有一定影响。城镇化水平越高，农村人口流向城镇，农村建设用地整治潜力越大；反之城镇化水平越低，农村人口集中在农村，农村建设用地整治潜力越小。

4、村民意愿

村民思想不同，对土地整治的认识也不同，大部分地区的实践表明，在农村土地整治的过程中，很多农村老人不愿意离开旧居或离开后无力购买新居，因此对整治工作不是特别支持。

（三）农村建设用地整治潜力测算

《梅州市蕉岭县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》指出“蕉华工业园区的土地利用效益仍旧处于较低水平，要严格控制城乡建设用地，根据城镇的发展方向，调整用地布局，压缩农村居民点用地。

减少农村居民点用地能有效挖掘农村建设用地的潜力。而三旧改造对旧城镇、旧村庄、旧厂房的改造，能实现土地集约化和定向化利用。建设农村居民点用地和改造旧村庄，能极大地推进城市化进程，实现城乡统筹，整合城市资源配置，实现和谐人居。

因此，本规划将“三旧”改造规模和土地复垦规模作为整治潜力。

表 4-6 各行政村农村建设用地整理潜力表

单位：公顷

行政区域	整治潜力	可补充耕地面积
莲塘办事处	1.13	0.00
总计	1.13	0.00

从各行政区域整理总规模来看，莲塘办事处潜力最大，为 1.13 公顷，占蕉华工业园区农村建设用地整理潜力的 100%。

（四）农村建设用地整治潜力分级

利用 Arcgis 中的自然断点法将蕉华工业园区农村建设用地整理潜力规模划分为 3 个等级，其中建设用地整理规模大于 1.12 公顷的

划分为Ⅰ级，建设用地整理规模 0.10—1.12 公顷划分为Ⅱ级，建设用地整理规模小于 0.10 公顷划分为Ⅲ级。

表 4-7 农村建设用地整理潜力分级标准表

单位：公顷

整治潜力分级	I	II	III
整理潜力	>1.12	0.10—1.12	< 0.10

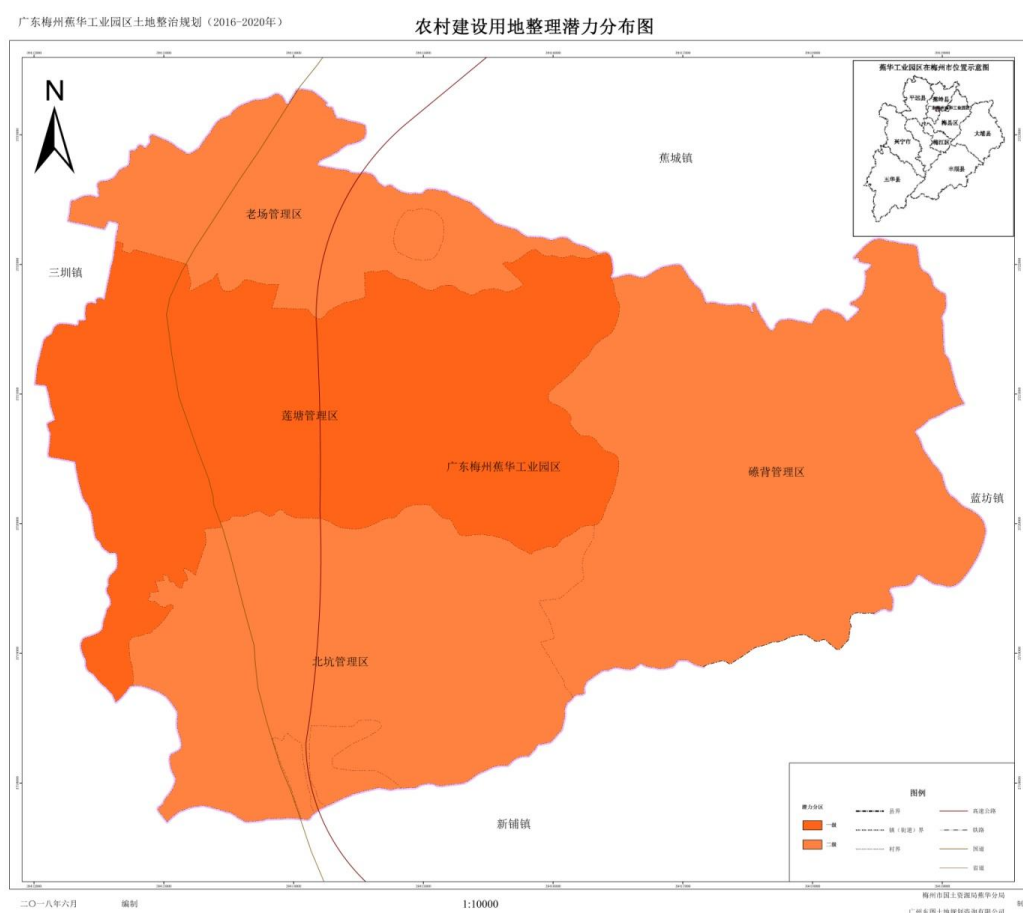


图 4-2 农村建设用地整理潜力分布图

表 4-8 各行政区域农村建设用地整理潜力等级

单位：公顷

行政区域	面积	等级
北坑办事处	0.00	Ⅱ级
礲背办事处	0.00	Ⅱ级

行政区域	面积	等级
老场办事处	0.00	II级
莲塘办事处	1.13	I级
总计	1.13	

从上表可以看出，建设用地整理 I 级潜力区面积为 1.13 公顷，主要分布在莲塘办事处；II 级潜力区总面积为 0.00 公顷，主要分布在北坑办事处、礞背办事处、老场办事处。

三、城镇低效用地整理潜力

蕉华工业园区城镇低效用地整理潜力主要是“三旧”改造中的旧城镇、旧厂房改造潜力和城乡建设用地增减挂钩拆旧区潜力，蕉华工业园区存在小部分布局混乱、基础设施匮乏、用地效率低下的旧城镇、旧厂房。其中以旧城镇为主。

（一）潜力影响因素

1. 经济发展条件

一方面经济发展条件影响着城镇低效用地整理的必要性，另一方面城镇低效用地整理需要大量资金的投入来保障项目的顺利开展。

2. 改造后利用效益预期

具体表现为存量建设用地得到二次开发，城镇低效用地节约集约利用水平提高，土地利用率、土地产出效益提高。

3. 政策要求

根据城镇低效用地整理政策，改造范围包括城市市区“退二进三”的产业用地；城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；不符合安全生产和环保要求的厂房用地；布局散乱、条件落后的矿山，规划确定改造的城镇。

（二）潜力评价

1. 潜力评价方法

将蕉华工业园区 2017 年 12 月“三旧”改造标图建库中旧城镇和旧厂房规模作为城镇低效用地整理潜力，结合自然地理因素、经济发展条件，测算城镇低效用地整理面积，并以此为依据进行潜力分级。

2. 潜力评价过程

（1）根据蕉华工业园区 2017 年 12 月“三旧”改造标图建库中旧城镇、旧厂房和城乡建设用地增减挂钩拆旧区规模，测算城镇低效用地整理总面积；

(2) 将“三旧”标图建库中旧城镇、旧厂房和城乡建设用地增减挂钩拆旧区规模作为城镇低效用地整理潜力，在此基础上进行潜力分级。

3. 潜力分级标准

根据各村统计汇总，结合区情及其他影响因素，确定潜力分级标准见表 3-10。

表 3-10 城镇低效用地整理潜力分级标准表

单位：公顷

整理潜力分级	I 级	II 级	III 级
城镇低效用地整理规模	≥90	50-90	≤60

4. 潜力评价结果

在综合考虑各潜力影响因素后，从各行政区域整理总规模来看，蕉华工业园区暂无城镇工矿建设用地整理潜力。

四、宜耕后备土地资源开发潜力

蕉华工业园区宜耕后备土地资源主要是荒草地。蕉华工业园区荒草地面积较小，分布较为零散，大部分位于山地丘陵山区，受限于水土流失、土壤、水源、自然保护区等因素，开发利用阻力大。

(一) 潜力影响因素

1. 地力条件。主要包括地貌类型、地形坡度、海拔高度、土地类型、土层厚度等。

2. 障碍因素。主要包括宜耕后备土地资源的土壤障碍层深度程度等。

3. 经济社会因素。主要包括地理区位条件、内外部交通条件、水利设施条件、农作物种植类型、人口和土地投入产出等。

(二) 潜力评价

1. 潜力评价方法

根据实地调查和理论分析的方法确定宜耕后备土地资源待开发面积，测算新增耕地系数，然后运用多种数据分析方法测算宜耕后备土地资源开发潜力。

2. 潜力评价过程

(1) 根据 2015 年土地变更调查数据，综合后备资源的类型、数量、质量和分布等因素，分析土地开发的可能性及对生态环境产生的影响，确定待开发宜耕后备土地资源面积。

(2) 通过实地抽样调查，结合以往案例分析，综合确定新增耕地系数。

(3) 综合待开发宜耕后备土地资源规模以及新增耕地系数，测算宜耕后备土地资源开发补充耕地潜力。

3. 潜力分级标准

根据可补充耕地规模，划分宜耕后备土地资源开发潜力等级，具体标准见下表。

表 3-12 宜耕后备土地资源开发潜力分级标准表

单位：公顷

开发潜力分级	I 级	II 级	III 级
可补充耕地规模	≥10	5-10	≤5

4. 潜力评价结果

综合考虑各项潜力影响因素，本轮蕉华工业园区暂无宜耕后备土地资源开发潜力。

五、土地复垦潜力测算

土地复垦包括生产建设损毁土地和历史遗留损毁土地复垦。蕉华工业园区损毁土地主要分布于莲塘办事处、北坑办事处，大多为历史遗留损毁土地。

(一) 潜力影响因素

1. 地形地势条件。地形地势相对平缓，则各项复垦工程措施容易实施；地表破坏程度越低，复垦难度越低。

2. 土壤状况。土壤状况是影响废弃土地复垦潜力的基础性因素之一，其条件的好坏直接决定了土地复垦的潜力状况。

3. 经济投入状况。废弃土地复垦工程量大，所需资金量大，因此有无充足的资金来源是保障工程实施能否顺利推进的关键因素。

（二）潜力评价

1. 潜力评价方法

根据土地利用现状、土地利用总体规划数据、地形坡度、自然资源、生态条件、地质灾害、社会经济等基础资料进行分析，分别统计矿区项目待复垦土地面积、生产建设损毁土地面积和灾毁土地面积，汇总得出全区待复垦土地总面积，以此作为潜力划分等级的依据。

2. 潜力评价过程

（1）根据土地利用总体规划、矿产资源总体规划等相关规划，统计因交通、水利、能源等基础设施建设和矿山建设等生产建设损毁土地面积，确定待复垦土地总面积；

（2）根据待复垦规模进行潜力分级。

3. 潜力分级标准

以待复垦土地面积为数据基础，划分土地复垦潜力级别，具体标准见表 3-14 所示。

表 3-14 土地复垦潜力分级标准表

单位：公顷

复垦潜力分级	I 级	II 级	III 级
待复垦土地面积	≥10	5-10	≤5

4. 潜力评价结果

在综合考虑各潜力影响因素后，从各行政区域整理总规模来看，蕉华工业园区暂无土地复垦潜力。

六、土地整治潜力汇总

根据以上测算结果，蕉华工业园区高标准农田建设潜力面积为 0 公顷；垦造水田整理潜力为 0 公顷；可补充耕地潜力面积为 0 公顷；农村建设用地整理潜力面积为 1.13 公顷；城镇工矿建设用地潜力面积为 0 公顷；各行政区域在不同整治类型的潜力规模具体见下表。

表 4-9 土地整治潜力汇总表

单位：公顷

行政区域	高标准 农田建 设	垦造 水田建 设	可补充 耕地潜 力	农村 建设用 地整理	城镇工矿 用地再开 发	宜耕后备 土地资源 开发潜力	土地复 垦潜力
莲塘办事处	0.00	0.00	0.00	1.13	0.00	0.00	0.00
老场办事处	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
礞背办事处	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北坑办事处	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总计	0.00	0.00	0.00	1.13	0.00	0.00	0.00

第五章 规划目标确定和任务分解

一、规划目标确定

按照贯彻落实“四个全面”战略部署和实现“四个坚持、三个支撑、两个走在前列”目标要求，依据《梅州市土地整治规划（2016~2020年）》、《蕉岭县国民经济和社会发展十三五规划》、《蕉岭县土地利用总体规划（2010-2020年）》等，提出如下土地整治目标：

1、补充耕地目标

蕉华工业园区土地利用总体规划近期（至2020年）补充耕地义务量529亩，至2020年补充耕地义务量2289亩。梅州市土地整治规划下达蕉华工业园区补充耕地任务为529亩。根据蕉华工业园区实际情况，确定蕉华工业园区补充耕地目标：至2020年补充耕地不少于529亩，展望至2020年补充耕地面积2289亩。

2、垦造水田目标

根据《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》安排2016-2020年期间兑现改造水田面积263亩。结合蕉华工业园区土地利用特点和经济发展水平，确定规划期间蕉华工业园区兑现改造水田面积为263亩。

3、农村建设用地整理目标

根据《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》安排2016-2020年期间农村建设用地整理面积15亩。结合蕉华工业园区土地利用特点和经济发展水平，确定规划期间蕉华工业园区农村建设用地整理面积为15亩。

根据《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》和《梅州市蕉岭县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案调整完善方案》，

结合蕉华工业园区实际调查的土地整治潜力、蕉华工业园区经济社会发展趋势以及群众的整治意愿等实际情况，确定本规划相关指标。蕉华工业园区土地整治规划控制指标表如表 5-1 所示。

表 5-1 蕉华工业园区 2016-2020 年土地整治规划控制指标表

指标项	规划目标		指标属性
	公顷	万亩	
高标准基本农田建设规模	0	0	约束性
可提高基本农田耕地质量等级	0 (个等级)		预期性
补充耕地数量	35.27	0.0529	约束性
农用地整理补充耕地	35.27	0.0529	预期性
土地复垦补充耕地	0	0	预期性
农村建设用地整理补充耕地	0	0	预期性

二、任务分解

(一) 农用地整理

1、补充耕地

据《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》可知，通过土地整治，蕉华工业园区补充耕地任务总面积为 529 亩。据实际调查可知，蕉华工业园区内无宜耕未利用地开发和土地复垦潜力，且本轮规划期间蕉华工业园区没有实施城乡建设用地增减挂钩项目的意愿，因此蕉华工业园区通过自身土地整理来完成 529 亩的补充耕地任务存在一定困难。但为确保完成市下达的补充耕地任务，根据《印发关于进一步加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号），蕉华工业园区于规划期内补充耕地任务通过向梅州市国土资源局申请协调，通过异地购买指标来完成。

2、垦造水田

据《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》可知，通过土地整治，蕉华工业园区兑现改造水田任务总面积为263亩。据实际调查可知，蕉华工业园区内无改造水田潜力，因此蕉华工业园区通过自身土地整理来完成263亩的改造水田任务存在一定困难。但为确保完成市下达的改造水田任务，根据《印发关于进一步加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号），蕉华工业园区于规划期内改造水田任务会通过向梅州市国土资源局申请协调，通过异地购买指标来完成。

（二）农村建设用地整理

据《梅州市土地整治规划（2016-2020年）》可知，通过土地整治，蕉华工业园区农村建设用地整理任务总面积为15亩。据实际调查可知，蕉华工业园区内农村建设用地整理潜力较小，且本轮规划期间蕉华工业园区没有实施“旧村庄”改造项目的意愿，因此蕉华工业园区通过自身土地整理来完成15亩的农村建设用地整理任务存在一定困难。但为确保完成市下达的改造水田任务，根据《印发关于进一步加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号），蕉华工业园区于规划期内农村建设用地整理任务会通过向梅州市国土资源局申请协调，通过异地购买指标来完成。

第六章 土地整治项目安排

据实际调查可知，蕉华工业园区内无垦造水田潜力、农村建设用地整理潜力较小，且本轮规划期间蕉华工业园区没有实施“旧村庄”改造项目的意愿，因此本轮蕉华工业园区不安排土地整治项目。

为确保完成市下达的土地整治任务，根据《印发关于进一步加快蕉华工业园区建设意见的通知》（梅市府〔2009〕42号），蕉华工业园区于规划期内土地整治任务会通过向梅州市国土资源局申请协调，通过异地购买指标来完成。具体异地购买指标计划如下表：

指标类型	2018年	2019年	2020年	合计
补充耕地	176	177	176	529
垦造水田	-	263	-	263
农村建设用地整理	-	15	-	15

指标类型	2018年	2019年	2020年	合计
补充耕地	704	708	704	2116
垦造水田	-	7890	-	7890
农村建设用地整理	-	270	-	270
合计	704	8868	704	10276

第七章 土地整治资金投资估算

一、资金估算

(一) 估价依据

1. 《财政部 国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）；

2. 《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〉的通知》（粤财综〔2004〕186号）；

3. 《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅财政厅农业厅广东省高标准基本农田建设实施方案的通知》（粤府办〔2012〕75号）；

4. 《土地开发整理项目预算定额标准》（财政部、国土资源部编，2012年2月）；

5. 《国土资源部办公厅关于印发土地整治工程营业税改征增值税计价依据调整过渡实施方案的通知》（国土资厅发〔2017〕19号）；

6. 《广东省国土资源厅关于建立水田指标预购制度的通知》（粤国土资耕保发〔2017〕196号文）

6. 蕉华工业园已实施的土地整治项目。

(二) 资金估算

1、补充耕地投资估算

根据规划目标要求，蕉华工业园区在2016-2020年间需补充耕地529亩，主要通过异地购买指标完成。参考以往异地购买耕地指标价格，确定我区补充耕地单位投资量为4万元/亩，预计投资规模约2116万元。

2、改造水田投资估算

根据规划目标要求，蕉华工业园区在 2016-2020 年间需兑现承诺改造水田 263 亩，主要通过异地购买指标完成。根据《广东省国土资源厅关于建立水田指标预购制度的通知》（粤国土资耕保发〔2017〕196 号文），确定我区改造水田单位投资量为 30 万元/亩，预计投资规模约 7890 万元。

3、农村建设用地整理投资估算

在规划期内，蕉华工业园区农村建设用地整理总面积为 15 亩，主要通过异地购买指标完成。蕉华工业园区三旧改造项目投资估算价格参考《广东省土地整治规划（2016-2020 年）》的标准，拟定旧村庄改造单位投资为 18 万元/公顷。预计投资总投资为 18 万元。

（四）投资估算汇总

根据上级规划的规划目标确定的整理规模，以及上述资金测算方法中确定的单位面积投资量，进行各类土地整治项目投资规模的预测。并汇总得出总投资需求量，如下表 71 所示。

表 7-1 土地整治资金测算汇总表

单位：亩、万元

整治类型	整治规模	投资规模
补充耕地	529	2116
改造水田	263	7890
农村建设用地整理	15	18

二、资金筹措

（一）土地出让金用于农业开发部分

以园区 2015-2017 年年均土地出让面积预测规划期间土地出让总面积，根据《土地出让平均纯收益标准》，测算规划期间土地出让纯收益。园区土地出让平均纯收益为 30 元/平方米，预计规划期内土地出让纯收益为 823.94 万元。

表 7-2 蕉华工业园区土地出让面积表

单位：平方米

年份	2015 年	2016 年	2017 年	平均
土地出让面积	43501.4	75618	45669	54929

根据《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〉的通知》（粤财综〔2004〕186号），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。至 2020 年蕉华工业园区土地出让金用于农业开发资金约为 115.35 万元。

（二）耕地开垦费和耕地占用税

根据蕉华工业园区土地利用总体规划，规划期内蕉华工业园区新增建设用地拟占用耕地 129.28 公顷（含可调整地类）。

根据相关文件的要求，蕉华工业园区耕地开垦费 18 元/平方米，耕地占用税 40 元/平方米，估算规划期内蕉华工业园区耕地开垦费和耕地占用税合计为 7498.07 万元。

（三）土地复垦资金保障

对于生产建设损毁土地复垦资金，依据《土地复垦条例》相关规定，遵循“谁破坏，谁复垦”的原则，由生产建设单位自行复垦或者缴纳土地复垦保证金来解决；由于历史原因无法确定土地复垦义务人的，由区级以上人民政府负责组织复垦，或者按照“谁投资，谁受益”的原则，吸引社会投资进行复垦。

（四）补充开发耕地资金保障

根据国土资源部《耕地占补平衡考核办法》规定，建设用地项目必须落实补充耕地资金、实行项目挂钩并完成补充耕地任务。对

于补充耕地资金落实要求，如果是单独选址建设用地项目，补充耕地责任单位自行补充耕地的，其补充耕地费用列入项目工程预算。

（五）社会投资

主要包括土地整治带动自筹资金和银行贷款等社会投资。

三、资金供需平衡分析

根据国家和广东省现行有关法律法规及相关税费征收使用规定以及上述收缴标准，预计财政资金投入将达到 7613.42 万元，耕地开垦费 7498.07 万元，土地出让金用于农业开发的资金约为 115.35 万元；预计社会资金投入将达 2410.58 万元。

综上所述，规划期间，土地整治资金能够实现供需平衡。

四、预期效益

（一）社会效益

1、改善农业生产条件。通过土地整治，项目区内农田道路、灌溉排水工程将全部配套，将大大地提高土地利用的集约程度，改善项目区农业生产条件，提高农业生产效率。

2、缓解耕地压力，稳定农业生产。项目实施后可增加耕地，缓解了全市的耕地压力，保障社会稳定。此外，耕地后备资源经开发整理后，农民可充分利用完善的农业生产设备，发展多种经营，降低生产风险，稳定和提高收入，从而保证农业生产的稳定发展。

3、有利于农村地区的社会稳定。提高整治后的土地的合法、合理的权属调整，将减少今后土地利用过程中可能引发的各种纠纷，有利于保持农村地区的社会稳定。

4、为新农村建设和区域发展提供用地空间。蕉华工业园区正处于城镇化工业化加速发展时期，用地保障面临的压力越来越大。国家对年度建设用地计划指标尤其是占用耕地指标的管理越来越严格，区

域经济发展和新农村建设所需的用地指标可通过土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩、“三旧”改造来缓解用地紧张的问题。因此开展土地综合整治，可以为新农村建设和镇经济发展提供用地空间。

（二）经济效益

经济效益是衡量土地整治投资收益的重要指标，一般而言目前土地整治的经济效益主要包括通过土地整理增加有效耕地面积、提高耕地质量、增加土地产出、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等方面，其中经济效益最显著的是土地产出的增加。

（三）生态效益

1、改善了农田的生态环境。通过土地整治，营造田间林网，起到护路、护渠、护塘、防止水土流失和防止农田水利设施受到破坏的作用，充分提高农田保水、保肥性能，改善农田的气候条件。

2、提高了农田的自然生产力。通过土地的平整、农地保水保肥能力的提高，土壤结构的改良，有机质含量的增加，使农田自然生产力得到提高，确保了开发整治区旱涝保收。

3、增强了渠系的调蓄能力。土地整治中对一些沟渠进行深挖和拓宽，并与主干水利工程配合，疏浚田间渠道，增加了田间排水沟渠用地，使得开发整治区内的排水沟渠调蓄能力有所提高，这样既保证了灌溉用水，也增强了排涝能力，减少了农田灾害。

4、田间环境园林化。在对耕地后备资源实施开发的项目中可美化田间环境，如田间绿化选用树冠优美的树种，可充分考虑空间布局的合理性和美观性，另外，田间绿化工程不但美化了农田环境，还考虑到了环保、防害的要求，通过选择具有吸纳有害物质、抗虫害功能的树种和花卉，可防止环境污染，降低施用农药量。

5、环境保护效应。通过开发整理，荒草地、滩涂、其它未利用地将得到彻底整理，并且在开发整理的同时又加强了环境的保护，一些具有生态意义的滩涂在整治时采取保护和恢复措施，治理与保护相得益彰，会大大加速生态环境的改善，促进环境保护建设。

6、节约能源与水资源。通过土地开发整理的农田水利工程建设后，可大幅度提高渠系水利用系数，极大地节约灌溉用水量和用电量。

7、通过对自然灾毁土地的复垦复绿，有效地提高项目区的自然植被覆盖率，对改变其内部及周边生态环境和防止水土流失起到积极的促进作用。

合理测算土地整治投资需求，多渠道、多途径筹措资金，加大投入力度，大力推进土地整治，全面完成各项土地整治目标任务，发挥土地整治综合效益。

第八章 规划实施环境影响评价

根据《国土资源部办公厅关于印发省级土地整治规划编制要点的通知》（国土资厅发〔2012〕47号）和《中华人民共和国环境影响评价法》有关要求，开展土地整治规划实施环境影响评价。

一、评价对象、目的与原则

（一）评价对象

本规划是对全镇范围内土地资源的整治和保护进行的综合性、整体性和长期性的安排，是体现蕉华工业园区国土资源与环境保护工作重心的指导性规划。本规划环境影响评价（以下简称“环评”）是通过

对规划实施后可能引致的环境影响进行分析和评价，指出可能产生的环境效益及其问题，提出预防或者减缓不良环境影响的对策和措施，以保证规划目标的实现。

（二）评价目的

规划实施环境影响评价是土地整治规划编制的一项重要环节，是依据相关环保法律、法规和政策，充分考虑本规划与相关规划的协调性及规划实施对社会经济发展、资源保护以及生态环境建设的影响，预防和减轻规划实施后可能造成的不良环境影响，保证规划方案的实施与环境的有效保护，促进人地协调发展，也是提高规划科学性和可行性的

重要环节。

（三）评价原则

土地整治规划环境影响评价是对规划实施可能造成的环境问题

进行预测、分析，提出减轻和预防不良环境影响的措施，促进社会、经济发展与环境保护的协调。所以，进行土地整治规划环境影响评价，应该遵循如下评价原则：

1、整体性原则

将与土地、规划有关的法律、政策、法规、规划、计划和相关的项目安排与土地整治规划环境影响评价联系起来，以全面分析、预测规划实施的各个环节对环境可能造成的影响，同时考虑各个实施环节之间的关系。

2、科学、客观原则

科学、客观的原则是开展评价的基础。通过客观的反映土地整治规划实施情况，科学的预测实施规划对区域环境要素及生态系统可能造成的不良影响，进一步提出预防、缓解措施，为科学的开展土地整理、复垦、开发提供保障。

3、可持续发展原则

维持土地资源的可持续是实施土地整治规划的目的，因此，从可持续发展角度评价土地整治规划的实施对区域环境产生的影响，同时建立一个能够可持续利用土地、完善环境管理的机制，保证实施土地整治规划以后农村、城镇的可持续发展。

4、前期介入原则

在编制规划的前期甚至未编制规划之前，就开展环境影响评价，使规划能够与环境有机融合，为最后确定整治方案提供重要参考，避免土地整治造成不良环境影响。

5、宏观尺度原则

土地整治规划涉及的区域较大，影响范围广，具体的土地整理、开发、复垦活动会影响区域的自然环境以及生态系统，因此，土地整治规划环境影响评价应该根据战略环评的要求和特点，从宏观尺度上进行环境影响评价。

二、规划实施环境影响评价

（一）有利于完善设施配套，改善人居环境

通过实施农村土地综合整治，完善农村路网、供水、通电、通讯、广播电视以及生活垃圾、污水收集和处理等基础设施，健全教育、医疗卫生、文化娱乐、社会养老、商业网点等公共服务设施，推广清洁能源，改变农村“脏、乱、差”状况，实现农村布局优化、道路硬化、村庄绿化、环境净化。

（二）有利于人与自然和谐发展

通过土地整治的各项工程建设，使得全区国土开发强度得到合理控制，生产、生活、生态空间质量同步提升；生物多样性得到切实保护，生态系统安全保障程度明显提高；水、空气、土壤等生态环境质量明显改善。尊重自然、热爱自然、保护自然观念明显增强。人口、经济、资源环境的空间均衡可见雏形，城乡和区域间的基本公共服务和基本生活条件均等化全面实现。

（三）有利于改善社会主义农村环境

通过大力开展农田整治，对耕地和集体建设用地进行整理复垦，在增加耕地的同时，建设高标准基本农田。集中连片推进土地平整和农田水利、田间道路、林网等建设，提高农业综合生产能力，实现“田成方、林成网、路相通、渠相连、旱能浇、涝能排、村成片”的社会主义农村新貌。

（四）有利于高效集约、安全友好的国土资源利用体系建设

按照建设资源节约型社会的要求，通过“三旧”改造、城乡建设用地增减挂钩等途径进一步盘活存量建设用地，采用循环经济的方式，走节约集约利用的道路；通过农用地的综合整治和高标准基本农田建设等工程建设，稳定有效耕地面积，提高耕地质量和利用效益，以支

撑与持续稳定绿色生态农业产品；通过对损毁废弃土地的生态恢复，改善生态环境，提高综合生态环境质量。

三、环境影响评价结论

本规划深入贯彻了科学发展观和可持续发展的理念，坚持了节约资源与环境保护的基本国策，统筹了城乡发展、生态环境保护的关系，充分体现了集约节约用地、保护和改善生态环境的基本原则，并加强了与相关规划的协调。通过本规划的有效实施，将有利于蕉华工业园区建设高效、集约节约型社会；有利于稳定全镇有效耕地面积、提高耕地质量，促进全镇的农业产业化发展；有利于改良水土，改善生态系统；有利于提高农业综合生产能力，改善社会主义农村环境；有利于完善设施配套，改善人居环境。

规划实施可能会对生态环境产生的负面影响。如对现有工程如矿山复垦的整治措施不当可能造成二次污染问题；施工过程中会产生废水、废气、废油、扬尘、弃渣、噪音、生活垃圾和污染等会对当地环境、人群健康产生一些不利影响，以上这些影响程度比较轻微，多为局部性和暂时性，可以通过加强施工管理得到减免，并会随施工活动的结束而消失。这些不良环境影响可以通过有效措施加以预防或减轻。

综上所述，蕉华工业园区土地整治规划正确处理了保障发展与保护生态环境的关系，通过扬长避短、趋利避害，可最大限度的减少对环境的不良影响，使农田生态环境和人们的生活环境得到较大改善，为促进蕉华工业园区经济、社会、资源和环境全面协调可持续发展发挥积极作用。

四、土地整治规划环评预防、减缓措施

(一) 农业生产活动可能造成污染的缓解措施

大力开发高效、低毒、低残留农药的新品种和新剂型，推广应用生物肥、有机肥，推广营养平衡施肥技术，确定最佳施肥量、营养元素比例、肥料形态和施肥时间，会引起环境污染类的化肥尽量少用，并逐步杜绝，有效控制农药及农用化肥污染，同时，大力推广节水灌溉技术，减少土面蒸发和潜水蒸发，提高水、肥利用效率，减少因大水漫灌造成的肥料流失及水体污染，并建立有利于生态保护的耕作制度。

(二) 农田水利建设可能造成生态系统破坏的缓解措施

农田水利设施的建设提倡采用自然式，增加河道、沟渠与周边植被的水气循环，为陆上植物提供水补给，为水生动物提供生存和避难场所，同时，河道、沟渠边壁提倡种植芦苇等水生植物，一方面增强水系的自净能力，另一方面也增强农田水利的景观作用，共同构建起水、植物、动物、微生物、土壤之间互惠共存、安全稳定、生物多样性、功能健全、可持续发展的水景观生态系统。

(三) 耕地“近占远补”可能导致耕地质量下降的缓解措施

加强补充耕地质量的检查监管，适当引入市场机制促进耕地补偿工作的有效开展，坚持占补平衡中补充的耕地数量和质量不下降。

(四) 建设用地扩张直接和间接对周边环境污染的缓解措施

在建设前做好环境影响评价，在建设过程中要注意对环境的保护，同时在建设后要进行环境修复和整治；对生态功能区周边的建设用地规模和性质加以控制和限制；要加强对农村道路及农田水利等基础设施建设的生态环境保护监管，科学选择建设线路和施工场址，尽

量少占或不占林地、草地和耕地等类型的土地，以防止水土流失、土地沙化。

（五）土地开发可能造成水土流失的缓解措施

水土保持农业技术措施、水土保持工程措施和水土保持林草措施是防治水土流失的三大类技术措施，综合运用这三项技术措施，构成一个综合的、科学有效的控制各种形式水土流失的技术体系。

（六）土地整治可能导致生态景观格局改变的缓解措施

在土地整治过程中，应充分认识到自然景观和人文景观的美学价值和生态功能，预防和减少甚至杜绝各种对人和环境的造成危害的整治活动，尽量保护农村人文景观和自然景观，维持自然和人文景观资源的功能和生物的多样性，促进农村生态环境的改善以及自然保护区的保护。

第九章 与相关规划的衔接

一、与市级规划的衔接

本规划是落实市级土地整治规划的重要手段，是指导蕉华工业园区土地整治活动的实施性文件。因此，本规划编制与市级规划充分协调，包括以下几个方面：

（一）基础数据与规划期限

市级规划以 2015 年为规划基期，规划期限为 2016 至 2020 年，展望至 2025 年，以 2015 年土地利用变更调查数据为基期年土地利用现状数据，本规划与其保持一致。

（二）指导思想和规划原则

本规划的编制，充分体现了市级规划关于开展土地综合整治保障可持续发展的指导思想，并在严格遵循其生态优先、尊重民意和统筹城乡发展等规划原则的基础上进行规划编制。

（三）土地整治方向

土地整治以高标准基本农田和垦造水田为主。本规划大力实施垦造水田，同时实施“三旧”改造项目，促进城市更新，落实市级规划的土地整治方向。

（四）规划目标

市级规划下达给蕉华工业园区的整治任务为：兑现承诺改造水田 263 亩，补充耕地规模 529 亩，农村建设用地整理规模 15 亩。本规划安排兑现承诺改造水田 263 亩，补充耕地规模 529 亩，农村建设用地整理规模 15 亩。均落实市级规划下达的指标。

（五）重点项目

市级规划的土地整治重点项目不涉及蕉华工业园区。

表 9-1 与上级土地整治规划下达指标衔接情况表

单位：亩

规划指标		指标下达	指标落实	指标属性
高标准农田 整治规模	确保规模	0	0	约束性
	力争规模	0	0	预期性
土地整治补充耕地规模		529	529	约束性
垦造水田任务	兑现承诺改造 水田任务	263	263	约束性
	新垦造水田 任务	0	0	预期性
	小计	263	263	-
农村建设用地整理规模		15	15	预期性
城镇低效用地再开发规模		0	0	预期性

土地整治规划与上级规划、上位规划以及相关规划由于侧重点的不同，在编制的规范、规程及标准等方面也不尽一致，但从“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”的基本国策和保护资源环境角度出发，本规划与各规划进行了充分的协调和统一，在规划任务目标和工程布局上基本协调一致。这不仅仅保证了土地整治规划的顺利实施，而且实现了整个社会的安定和国民经济持续、快速、健康发展。

二、与土地利用总体规划的衔接

土地整治规划是一个以土地开发、整理为重心的落实性规划，受其上位的《梅州市蕉岭县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》（以下简称“同级土地利用总体规划”）调控。本规划在协调规划基期以及规划期间的基础上，充分衔接了土地利用总体规划。

（一）补充耕地的衔接

同级土地利用总体规划安排到 2020 年补充耕地 147 公顷。本规划安排至 2020 年补充耕地面积 35.26 公顷，落实了同级土地利用总体规划补充耕地目标。

（二）“三旧”改造

同级土地利用总体规划安排到 2020 年补充耕地 15 亩。本规划安排至 2020 年“三旧”改造面积 15 亩，落实了同级土地利用总体规划补充耕地目标。

表 9-2 本规划与土地利用总体规划衔接情况

单位：公顷

指标	本规划		广东梅州蕉华工业园区土地利用总体规划（2010-2020 年）
	2016-2020 年	展望 2020 年	2010-2020 年
补充耕地	35.26	35.26	147
“三旧”改造	1	1	1

三、与城市规划的协调

优化城乡建设用地结构和促进城乡统筹是本规划提出的新要求，规划以《梅州市蕉华生态工业新城总体规划(2008-2025 年)》为依据，通过土地整治，合理布局城乡建设用地，促进城乡建设用地结构和布局的优化。本规划通过开展其他建设用地整理，有效盘活存量土地，内涵挖潜，对闲置废弃居民点进行拆迁，在城乡空间布局上与城市规划进行了紧密衔接。

第十章 规划公众参与和规划可行性

土地整治规划编制的目的是满足社会发展、经济建设和生态保护的需要，所确定的土地整治方案必须符合广大人民群众的根本利益。公众参与土地整治规划是公众在土地资源利用与管理领域行使知情权、发言权和监督权的体现，不同利益群体经过协商和讨论，可以达到共同的认识和决策，制定出更科学、合理、可操作性强的土地整治规划。

一、公众参与情况

（一）部门协作

本规划编制将实现相关行业主管部门的全程参与：在准备工作阶段，各部门抽调专人负责协助相关基础资料的收集和调研工作，为规划编制工作打下了坚实的基础；在规划编制过程中，将征求发展和改革局、财政局、建设局、规划局、环境保护局、水务局、农业局、林业局等相关部门的意见和建议，形成公共政策合力，提高规划的可操作性。

（二）专家领衔

规划编制过程中充分借助专家的知识 and 见解对方案进行完善，规划成果编制完成后将通过召开专家评审会的形式，征求本行业及相关行业权威专家的意见，对规划方案进行多方讨论论证，使规划方案更加符合相关法律法规的要求，符合蕉华工业园区规划期内的发展形势需要，增强规划的科学性和弹性。

（三）公众参与

规划成果修改完善后，将在蕉华工业园区网站进行公示，同时召开听证会、专家评审会等，广泛征求蕉华工业园区有关部门以及广大群众的意见和建议，吸收其合理成分对规划成果进行修改完善。

二、规划可行性分析

（一）规划编制基础资料详实可靠，规划依据充分

本规划是在蕉岭县 2015 年土地利用变更数据基础上进行编制的，土地利用基础数据真实反映蕉华工业园区土地利用状况，其他资料采用蕉岭县统计年鉴和蕉华工业园区政府各职能部门的最新调查并进行反复核实的资料，数据真实可靠。图件编制采用 2015 年土地利用现状图为底图，准确性和直观性强。本规划以《梅州市蕉岭县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》和各部门最新的专项规划为依据，并与国民经济和社会发展第十三个五年规划、城镇体系规划等相协调，依据充分。

（二）基础研究扎实，可操作性强

本规划结合蕉华工业园区实际，对历年土地整治项目作了全面的总结回顾和分析，对蕉华工业园区各类整治潜力等作了比较系统的研究。从而使得规划方案扎实可靠，大大增强了规划的可操作性和实用性。

（三）实地调研，充分尊重群众意愿

本规划根据蕉华工业园区的实际情况，采取全面调查、典型调查等方式开展实地调研工作。通过资料收集与分析、座谈会、村民访谈、问卷调查、实地踏勘等多种形式充分把握蕉华工业园区土地利用情况，充分听取、尊重群众意见，保障规划实施顺利进行。

三、听证材料

(一) 听证公告

设为首页 | 加入收藏

**梅州蕉华产业转移工业园 梅州市蕉华管理区
广东梅州蕉华工业园 广东省蕉岭华侨农场**

网站首页 招商引资 新闻资讯 政务公开 网上办事 网络问政 专题专栏 政策解读

欢迎访问广东梅州蕉华工业园！

当前位置: 网站首页 > 新闻资讯 > 通知公告

关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016—2020年）》听证会公告

发布时间: [2018-05-04] 责任编辑: 广东省梅州市蕉华工业园 浏览次数: 3

根据《国土资源听证规定》第三条、第十二条和第十三条的规定，我局拟定于2018年6月5日在梅州市蕉华管理区四楼会议室，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》举行听证会，广泛听取社会各界的意见和建议。现将有关事项公告如下：

一、听证时间、地点

听证会时间：2018年6月5日（星期二）上午9时

听证会地点：梅州市蕉华管理区四楼会议室

二、听证内容

广东梅州蕉华工业园区土地整治规划土地整治规划

三、听证会须知

凡申请参加听证的必须是本辖区内的公民和相关单位的法人或法定代表人，并在本公告发布之日起5个工作日内向本局提出书面申请。申请内容：① 参会当事人的姓名、住（地）址、联系方式；② 申请听证的具体事项；③ 申请听证的依据、理由。

四、其他事项

申请听证受理机构：梅州市国土资源局蕉华分局

申请受理电话：0753-7667692 联系人：黄 强

特此公告。

梅州市国土资源局蕉华分局
2018年5月4日

【打印本页】 【关闭窗口】 【返回顶部】

联系我们 | 网站地图 | RSS订阅

版权所有 广东梅州蕉华工业园区管理委员会 Copyright www.mzjh.net All Rights Reserved.

粤ICP备16008339号 网站标识码：4414000014

站长统计 | 今日IP[20] | 今日PV[122] | 昨日IP[22] | 昨日PV[46] | 当前在线[4]

(二) 现场照片



(三) 听证笔录

听证笔录

听证理由：广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）听证及征求意见会

听证时间：2018年6月5日（星期二）上午9:00

听证地点：梅州市蕉华管理区四楼会议室

听证主持人：刘锋（梅州市国土资源局蕉华分局局长）

听证员：黄强（梅州市国土资源局蕉华分局副局长）

记录员：刘冰（梅州市国土资源局蕉华分局科员）

承办机构：梅州市国土资源局蕉华分局

听证代表：1、职能部门代表：蕉华工业园区办公室、信访办、招商办、财务办、林业办、规划办、农村部；2、办事处代表：莲塘办事处、老场办事处、礞背办事处、北坑办事处

听证记录：一、主持人宣布听证会开始，介绍听证员、记录员以及参会代表。

二、由主持人刘锋同志宣布听证事项，理由及听证会代表的权利、义务和有关注意事项。

1、听证事项及理由：为充分发扬民主，落实贯彻公众参与的民主制度，广泛听取各方意见，梅州市国土资源局蕉华分局根据《国土资源听证规定》，今天在此召开广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）听证及征求意见会（以下简称：“整治规划方案”）

听证会。

2、听证人的权利：①委托代理人；②申请不公开听证的权利；③陈述意见的权利；④质证的权利；⑤放弃听证的权利；⑥申请回避的权利；⑦申辩的权利；⑧最后陈述的权利；⑨核对听证笔录的权利。

3、听证人的义务：①不得滥用权利；②必须遵守听证纪律及秩序，服从听证员组织、指挥，尊重其他参加人的权利；③准时到场参加听证会，未经听证主持人允许不得中途退场；④必须如实陈述案件事实，不得歪曲事实真相，不得提供虚假证据，不得伪造证据

4、听证会注意事项：①不得随意录音、拍摄；②听证期间请关掉一切通讯工具或调为震动；③请不要喧哗、大声随意说话、走动或进行其他妨碍听证秩序的活动。

三、由技术单位（广州东图土地规划咨询有限公司）代表介绍整治规划方案、依据和理由。

四、相关单位代表对方案自由提问，讨论及组织机构、编制单位答疑。

1、办公室代表：无异议，同意本次整治规划方案；

2、信访办代表：无异议，同意本次整治规划方案；

3、招商办代表：无异议，同意本次整治规划方案；

4、财务办代表：无异议，同意本次整治规划方案；

5、林业办代表：无异议，同意本次整治规划方案；

6、规划办代表：无异议，同意本次整治规划方案；

7、农村部代表：无异议，同意本次整治规划方案；

8、莲塘办事处代表：无异议，同意本次整治规划方案；

9、老场办事处代表：无异议，同意本次整治规划方案；

10、礞背办事处代表：无异议，同意本次整治规划方案；

11、北坑办事处代表：无异议，同意本次整治规划方案；

五、主持人进行总结陈述。

1、本规划结合蕉华工业园区实际，对历年土地整治项目作了全面的总结回顾和分析，对蕉华工业园区各类整治潜力等作了比较系统的研究，主要阐明“十三五”期间全市土地整治的目标任务，明确土地整治的区域方向和重点项目，统筹安排全区农用地整理、农村建设用地整理、城镇工矿建设用地整理等各类土地整治活动的任务，是落实上级土地整治规划的重要手段和规范有序开展本级土地整治活动的实施性文件和基本依据。

2、针对各听证代表提出的意见和建议，主管部门会积极跟进完善。

六、主持人宣布听证结束。

听证笔录签名

听证员: 曹会

记录员: 王明

听证代表: 刘国军

张世宏 钟明之

何志辉 张世宏 钟明之 何志辉

王明 张世宏 张世宏 王明

徐强

(四) 听证签名表

《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》听证会签到表

2018年6月5日

姓名	单位	职务	联系电话
陈伟东			
何志辉	国土局		
何志辉	国土局	科员	15820352826
陈伟东	规划建设处	主任	13690882081
钟汉之	办公室	副主任	
何志辉	任培办	科长	
何志辉	建塘办	科员	18823000988
何志辉	招商办	科员	1362978819
何志辉	财务科		13825977000
朱明	农场办	副主任	150282260
张明	林办		13411250433
陈晴	规划办	科长	15812915440
徐晓院	农村部		15807536158
山田	综合办	主任	13536703788
黄志	国土局		

（五）听证纪要

梅州市国土资源局蕉华分局

广东梅州蕉华工业园区土地整治规划 (2016-2020年)会议纪要

依据 2018 年 6 月 5 日在梅州市国土资源局蕉华分局的听证及征求意见会所作听证笔录,根据《国土资源听证规定》第十七条的规定,特作出本会议纪要。

一、听证会的基本情况

(一) 听证事项: 广东梅州蕉华工业园区土地整治规划(2016-2020 年)。

(二) 参加人出席情况:

听证主持人: 刘锋, 梅州市国土资源局蕉华分局局长
听证人员: 黄强, 梅州市国土资源局蕉华分局副局长
记录员: 刘冰, 梅州市国土资源局蕉华分局科员

(三) 基本情况:

1、职能部门代表:

蕉华工业园区办公室、信访办、招商办、财务办、林业办、规划办、农村部。

2、办事处代表:

莲塘办事处、老场办事处、礞背办事处、北坑办事处。

二、听证事项的说明

为深入贯彻党的十九大精神，落实党中央、国务院和广东省关于积极稳妥推进土地整治的决策部署，紧密围绕国家经济社会发展大局，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，坚守耕地红线，实施藏粮于地战略；坚持最严格的节约用地制度，优化建设用地结构布局，推动城乡区域协调发展；坚持保护环境的基本国策，筑牢生态安全屏障，促进人与自然和谐共生。紧密围绕“四个坚持、三个支撑、两个走在前列”目标，规范有序推进土地整治，促进“五化”同步发展和生态文明建设，编制《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》。

为提高整治规划方案的科学性和民主性，保护公民、法人和其他组织的合法权益，梅州市国土资源局直属分局依据《国土资源听证规定》的规定，就本次整治规划方案举行公开听证会。

三、听证会代表的意见陈述

听证会代表的意见，综合起来，主要在于：

1、对于土地整治规划方案，莲塘办事处、老场办事处、礞背办事处、北坑办事处听证代表均表示对本方案无异议，同意本次规划修改方案。

2、对于土地整治规划方案，各职能部门均表示同意。

四、对听证代表意见的答复

针对各听证代表提出的意见和建议，项目建设单位会积极跟进完善。

五、听证事项的意见分歧

本次听证会上，组织听证会的主管部门和参与听证代表双方没有存在明显的意见分歧，基本达成一致。

六、对听证会意见的处理建议

通过召开本次听证会，收集并充分研究与会代表意见后，主管部门认为：

(1) 本规划结合蕉华工业园区实际，对历年土地整治项目作了全面的总结回顾和分析，对蕉华工业园区各类整治潜力等作了比较系统的研究，主要阐明“十三五”期间全区土地整治的目标任务，明确土地整治的区域方向和重点项目，统筹安排全区农用地整理、农村建设用地整理、城镇工矿建设用地整理等各类土地整治活动的任务，是落实上级土地整治规划的重要手段和规范有序开展本级土地整治活动的实施性文件和基本依据；

(2) 针对各听证代表提出的意见和建议，主管部门会积极跟进完善；

梅州市国土资源局蕉华分局

2018年6月5日

蕉华分局

四、同级部门意见

关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开<广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）>听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区规划建设办公室

2018年6月6日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区招商引资办公室

2018年6月6日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区林业办公室

2018年6月6日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区农村发展管理部

2018年6月5日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区信访办公室

2018年6月6日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区财务部
2018年6月6日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区办公室

2018年6月6日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区莲塘办事处

2018年6月6日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区礮背办事处

2018年6月6日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区老场办事处

2018年6月6日



关于《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》意见的复函

梅州市国土资源局蕉华分局：

贵局发来的《关于召开〈广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）〉听证及征求意见会的函》收悉。经研究，对《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》无修改意见。

此复。

梅州市蕉华管理区北坑办事处

2018年6月6日

五、专家论证意见

《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》

专家论证意见

根据《广东省国土资源厅转发国土资源部关于开展“十三五”土地整治规划编制工作的通知》（粤国土资耕保发〔2015〕148号）以及《广东省国土资源厅转发国土资源部关于加快推进地方各级“十三五”土地整治规划编制工作的通知》（粤国土资耕保发〔2017〕72号）等相关文件要求，2018年7月11日，梅州市国土资源局蕉华分局在梅州市组织召开了《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》（以下简称《规划》）专家论证会，会议特邀相关行业五位专家（名单附后）组成专家组对《规划》进行论证。会前各专家认真审阅了《规划》内容及相关附表、附图及附件，会上听取了编制单位对《规划》主要内容的介绍。经充分讨论评议，形成论证意见如下：

一、《规划》确定的土地整治目标明确，采用的技术路线合理，成果内容全面，符合国家和省相关规范的要求。

二、《规划》严格落实了上级规划下达的补充耕地、垦造水田、农村建设用地整理等任务，可作为蕉华工业园区土地整治工作的依据。

三、《规划》与上级规划及本级土地利用总体规划等相关规划相衔接，效益评价较客观；提出的实施保障措施具有较强的针对性和可操作性。

四、建议：

1、进一步核实相关数据，修改完善《规划》文本、说明及相关

图件；

2、进一步加强与相关规划的协调性分析。

综上所述，专家组认为《规划》符合国家、省的相关要求和技术标准，一致同意通过《规划》的论证。修改完善后，按有关程序上报审批。

专家组组长：

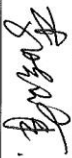
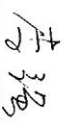



专家组成员：

2018年7月11日

专家签名表

会议名称：《广东省梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》专家评审会

会议时间：2018年7月11日（星期三）上午10:00

序号	姓名	单位	职称/职务	签名
1	李晓峰	梅州市国土资源局	高级工程师	
2	李强	梅州市水利水电工程质量监督站	高级工程师	
3	廖武强	梅州市地质环境监测站	高级工程师	
4	陈军生	梅州市环境信息中心	高级工程师	
5	陈志年	梅州市梅州大堤管理处	水工建筑高工	

《广东梅州蕉华工业园区土地整治规划（2016-2020年）》

专家论证会

签到表

2018年7月11日

姓名	单位	职务/职称	电话
陈志军	梅州大地环境设计	高工	13823881266
陈军	梅州市环境信息中心	高工	13560998309
陈武强	梅州市环境监测站	高工	13825911796
李映峰	梅州市固体废物管理中心	高工	13823891901
李强	梅州市水利工程质量站	高工	13823821316
黄云	梅州市固体废物管理中心	副局长	13502542807