

梅州市五华县全域土地综合整治实施方案
(横陂镇单元)

五华县人民政府

2026年6月

摘 要

一、方案概况

梅州市五华县全域土地综合整治实施方案（横陂镇单元）规划主体为五华县人民政府，项目由五华县交通投资集团有限公司与横陂镇强镇富村公司成立合资公司作为实施主体对接政策性银行贷款和社会资本。实施方案共划定1个实施单元，为横陂镇实施单元，整治区域包含3个社区及26个行政村，总面积为18318.8063公顷。方案实施期限为2026年-2029年，预计总投资为4.77亿元。

二、区域概况

根据2024年度国土变更调查数据统计，镇域内土地总面积为24067.9909公顷。农用地面积为21130.0774公顷（其中耕地面积2673.3376公顷），占总面积的87.79%；建设用地2154.6068公顷，占总面积的8.95%；未利用地783.3067公顷，占总面积的3.25%。生态保护红线划定面积317.1894公顷。

2024年，五华县横陂镇常住人口5.74万人，人口密度238.6114人/平方公里，户籍人口11.68万人。

三、整治目标

方案拟安排12个全域土地综合整治子项目，其中农用地整治项目1个，建设用地整理项目3个，生态保护修复项目2个，城乡风貌及人居环境整治提升项目3个，产业导入项目3个。农用地整治规模为84.5883公顷，其中新增耕地面积23.6253公顷；建设用地整理规模为11.8072公顷，其中计划腾退建设用地面积5.9044公顷；生态保护修复规模为72.2406公顷。

通过农用地整治，引导零散耕地空间优化整合，促进耕地集中连片度提升45.18%，耕地平均质量等别提升0.1等，形成3个百亩方。

通过建设用地整理，引导村庄布局优化，促进产业集聚发展，预计通过增减挂钩、处置闲置土地、盘活存量建设用地等方式，支撑产业发展建设用地面积5.9027公顷。

通过推进生态修复，对1处河道进行整治，修复面积66.6469公顷；历史遗留矿山生态修复面积5.5937公顷。本方案不涉及海洋生态修复类项目。

四、资金筹措及平衡

项目预计共需投入资金47724.80万元，其中：农用地整治项目投入1947.71万元，建设用地整理项目投入15153.58万元，生态保护修复项目投入6628.54万元，产业导入项目投入23000万元，城乡风貌及人居环境整治提升项目投入994.97万元。资金筹措方式为：财政资金投入7457.33万元，占比15.63%；专项债投入1937.50万元，占比4.06%；社会投资38329.97万元，占比80.31%，社会投资中银行贷款11859.88万元，占社会投资比例30.94%。项目预期收益为80173.37万元，可结余资金23066.36万元，能够实现资金平衡。

项目不涉及自然资源资产组合供应。

五、重要规划衔接

方案已与国民经济和社会发展规划、乡村振兴规划、耕地保护、生态修复等重要规划充分衔接。

方案中的五华县横陂镇为“百千万工程”典型镇，已与“百千万工程”典型镇的主体功能区规划充分衔接。

整治区域范围涉及省布局的南岭生态屏障区域，已与《广东省重要生态系统保护和修复重大工程总体规划(2021-2035年)》和《广东省国土空间生态修复规划(2021-2035年)》等生态修复规划充分衔接。省级规划要求加强矿山污染防治及生态修复，横陂镇依据自身矿山分布情况，重点实施五华县横陂镇历史遗留矿山生态修复项目，制定针对性的修复方案，对废弃矿山进行生态修复，恢复矿山植被，治理水土流失，逐步实现生态功能改善及恢复自然演替过程，筑牢生态安全屏障。

整治区域范围不涉及环南昆山-罗浮山区域。

整治区域范围不涉及海洋空间利用（包括海域、海岸线、海岛）。

六、“三区三线”、权属调整等情况

方案不涉及城镇开发边界调整方案。

方案不涉及永久基本农田调整方案。

方案不涉及权属调整，后续项目实施需调整土地权属(含使用权调整)的，将严格按照相关要求单独编报土地权属调整方案。规划的整治区域涉及 14 处土地权属争议，均为农村集体争议地。涉及权属争议的，将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。涉及土地流转、建新拆旧等，将充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。

方案不涉及海岸线和海岸建筑退缩线划定及调整情况。

方案计划实施城乡建设用地增减挂钩项目共5.9044公顷，项目实施后，在满足自身建设发展需求基础上，可节余建设用地指标2.6507公顷。方案不涉及村庄整村安置搬迁，拆迁子项目将在充分尊重原产权人意愿的基础上，按照“先安置、后拆旧”的原则，合理安排实施时序。后续将单独编制增减挂钩实施方案，按照增减挂钩政策要求报批。

七、前两年实施计划

2026年计划开工子项目4个，计划完工子项目2个，计划完成投资16370.83万元，计划完成农用地整治31.3850公顷，其中新增耕地面积11.6447公顷；计划完成建设用地整理5.6142公顷，其中计划腾退建设用地面积2.9651公顷；计划完成生态保护修复22.2554公顷。

2027年计划开工子项目2个，计划完工子项目2个，计划完成投资4505.07万元，计划完成农用地整治30.7057公顷，其中新增耕地面积6.8737公顷；计划完成建设用地整理6.1930公顷，其中计划腾退建设用地面积2.9393公顷；计划完成生态保护修复24.9926公顷。

八、精品工程

方案拟安排1个精品工程，为横陂镇琴江沿岸农文旅高质量融合发展示范项目。项目位于横陂镇区至老楼村锡坑圩沿琴江河一带，包含农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治提升、产业导入等子项目，预计投资规模21677.30万元，项目以产镇融合为核心亮点，以横陂圩镇为核心、

农业腹地为支撑，突出“圩镇+产业+农田”联动发展，预计通过项目实施，在横陂圩镇滨水一带打造出生产高效、生活舒适、风貌整洁的现代化美丽圩镇景象。

九、特色和创新

方案项目理念创新核心在于打破传统项目将土地、足球文化、古建、生态视为独立整治对象的局限，以“全域统筹”为逻辑，整合农文旅体资源，将土地整治从单纯“物理改造”升级为“价值创造”，激活资源聚合效能。具体从以下六个方面体现：

一是组织管理上：从“分散推进”到“全域统筹”，破解碎片化困境。以全域土地综合整治为总抓手，统筹自然资源、农业农村、文旅、体育、住建等多部门力量，将建设用地整理、农田整治、风貌提升、产业导入、足球文化设施建设等任务打包推进，实现“一块地统筹、多项目融合”。

二是制度建设上：从“单一政策”到“体系化保障”，筑牢可持续根基。整合全域土地综合整治、乡村振兴、足球小镇建设、历史文化保护、农文旅融合等多项政策，形成“土地指标保障+资金扶持+运营激励”的政策体系，例如用增减挂钩节余指标优先保障产业用地，破解“用地难”；用产业收益反哺古建保护和足球文化设施维护，破解“保护缺钱”。

三是整治模式上：从“单一整治”到“融合赋能”，实现价值最大化。突破传统“就整治论整治”的局限，将“农（田园生态）、文（客家古村落和围龙屋）、旅（休闲旅游）、体（足球文化）”四类资源作为整治核心要素。重点突出足球文化特色，依托“球王故里”品牌，通过农田整治打造“田园足球景观”，将足球元素融入

田园风光；通过古村落修复串联足球文化研学线路，打造“足球文化+古村探访”特色体验。实现“整治+资源活化”双重目标，让整治成果直接转化为文旅体核心吸引物，推动“农、文、旅、体”四类资源深度融合。

四是推进方式上：从“线性推进”到“模块化联动”，提升实施效率。将项目拆解为农用地整治、建设用地整理、产业导入、风貌提升、足球文化设施建设等模块，模块间相互支撑、同步推进：例如建设用地整理为产业导入提供空间，古村落修复与美丽圩镇建设为产业导入营造氛围，形成“空间腾挪——环境提升——产业落地”的闭环推进链，实现模块化联动。

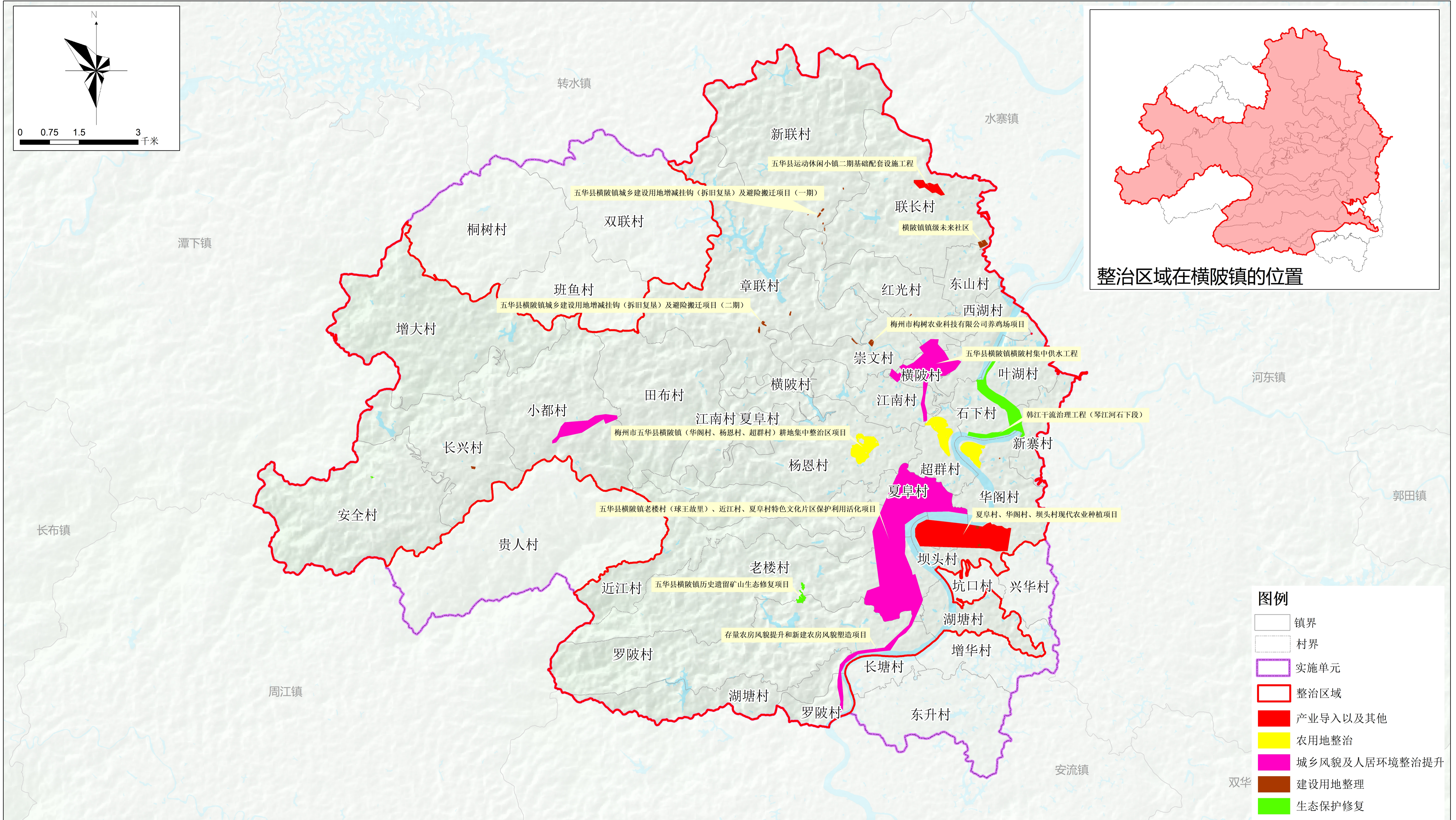
五是创新投资融资上：从“政府主导”到“多元化投入”，减轻财政压力。构建三层融资体系：①政府投入引导资金（用于古村落修复、红色遗址保护、基础设施等公益性项目）；②市场资本参与经营性项目（吸引企业投资足球小镇运营、双龙山景区开发、康养中心建设）；③社会资本补充（鼓励村民以闲置民房入股民宿、参与足球文化衍生品开发等收益分红），破解传统项目“政府独担”的资金压力。

六是产业导入上：从“零散布局”到“集群化发展”，构建全链条生态。突破传统“单一业态”局限，构建“足球文化体验+客家古村落探访+红色革命教育+生态农业观光+乡村休闲度假”的产业集群，形成“吃住行游购娱”全链条服务，游客白天体验足球文化、探访古村落，夜晚入住特色民宿、享受乡村康养，延长停留时间，破解传统项目“一日游”困境。通过足球文化品牌

的持续放大，带动农业、文化、旅游、体育产业协同发展，实现“以体促旅、以旅兴农、以农彰文”的良性循环。

广东省梅州市五华县全域土地综合整治实施方案（横陂镇单元）

全域土地综合整治子项目分布图



数据来源：2024年度国土变更调查现状数据
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

项目编制单位：五华县人民政府
技术承担单位：梅州市城市规划设计院有限公司