

五华县城乡建设用地增减挂钩安流镇 一期项目区（全域土地综合整治）拆 旧区复垦方案



五华县自然资源局
五华县安流镇人民政府

2025 年 9 月



工程设计资质证书

证书编号: A244061450

企业名称: 广东国地科技股份有限公司

统一社会信用代码: 91440000776229267Y

法定代表人: 周裕丰

注册地址: 广东省广州市天河区长福路219号H1房

有效期: 至2028年11月28日
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 农林行业(农业工程)农业综合开发生态工程乙级



先关注广东省住房和城乡建设厅
微信公众号, 进入“智慧办事”
扫码查验

发证机关: 住房和城乡建设部

发证日期: 2025年03月14日

项目建设单位: 五华县安流镇人民政府

项目编制单位: 广东国地科技股份有限公司

编制单位资质: 工程设计乙级(证书编号 A244061450)

编制单位地址: 广东省广州市天河区长福路219号H1房

编制单位法人: 周裕丰

参与编制人员: 丁梦尼、余方杰、雷文欣

目录

第一章 总则	1
一、项目背景	1
二、编制依据	2
三、编制原则	5
四、工作任务	6
五、规划期限	6
六、相关说明	6
第二章 项目区概况	8
一、自然地理概况	8
二、社会经济概况	10
三、土地利用现状情况	11
四、国土空间总体规划情况	13
五、拆旧区基本情况	14
第三章 项目区可行性分析	19
一、拆旧区整理复垦潜力分析	19
二、拆旧区民意调查分析	74
三、复垦方案与相关规划的协调性分析	75
四、可行性分析结论	75
第四章 规划目标	77
一、总目标	77
二、复垦目标	77
第五章 拆旧区复垦方案	78
一、土地复垦质量要求	78
二、拆旧区复垦规划	80
三、拆旧区复垦设计	82
四、工程量测算	85
五、复垦进度安排	89

六、管护措施	89
第六章 补偿安置方案	93
第七章 土地产权处置方案	96
第八章 资金预算与筹措方案	97
一、资金预算	97
二、资金筹措方案	107
第九章 复垦方案评价	109
一、经济效益评价	109
二、社会效益评价	110
三、生态效益评价	110
第十章 资金与项目监督监管	112
第十一章 方案实施保障措施	114
一、组织与管理保障措施	114
二、技术保障措施	115
三、建立复垦效果监管体系	116
附表、附图及附件	117
附表	117
附图	118
附件	119

第一章 总则

一、项目背景

根据《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》、《中共梅州市委梅州市人民政府关于印发〈梅州市推进全域土地综合整治实施意见〉的通知》（梅市明电〔2023〕127号）以及《关于印发〈广东省城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制技术指南（试行）〉的通知》（粤国土资规划发〔2012〕62号）、《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工作指引的通知》（粤自然资规划发〔2018〕14号）等政策文件要求，作为全域土地综合整治项目中的城乡建设用地增减挂钩土地整治项目，实施方案要按照生态优先、绿色发展要求，落实最严格的耕地保护制度、节约用地制度和生态环境保护制度，加强国土空间用途管制，发挥国土空间规划的引导和约束作用，优化配置区域城乡土地资源，保持土地产权关系稳定。

安流镇于2022年1月成为全域土地综合整治的省级试点。试点工作期间，安流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，探索形成可复制可推广的典型经验。

通过全域土地综合整治，安流镇可有效腾挪零散低效的建设用地，在保证建设用地总量不增加的情况，可集约利用可腾挪的建设用地指标用于满足规划确定的城镇、村庄建设和产业发展区的项目建设需求，极大程度地盘活存量建设用地，助力当地的经济发展。

为了盘活用好安流镇的农村建设用地，积极探索通过“拆旧建新”，实现城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩周转使用新

途径，结合该项目的实际情况，编制《五华县城乡建设用地增减挂钩安流镇一期项目区（全域土地综合整治）拆旧区复垦方案》，该方案为项目拆旧区复垦工作提供了技术指导，保障挂钩项目的顺利实施。通过土地整理复垦，实现农用地数量有增加、质量有提高，节约集约用地的目标，按验收确认后的拆旧地块整理复垦面积确定周转指标，用于控制建新区用地规模。

二、编制依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 4、《中华人民共和国土壤污染防治法》（2018年颁布）；
- 5、《土地复垦条例》（2011年3月5日起施行）；
- 6、《土地复垦条例实施办法》（2019年修正）；
- 7、《基本农田保护条例》（2011年修订）。

（二）政策文件

- 1、《国土资源部关于印发〈城乡建设用地增减挂钩试点管理办法〉的通知》（国土资发〔2008〕138号）；
- 2、《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》（国土资发〔2010〕47号）；
- 3、《关于切实做好城乡建设用地增减挂钩试点和农村土地整治工作的通知》（粤府办〔2011〕24号）；
- 4、《国土资源部办公厅关于城乡建设用地增减挂钩在线监管工作有关要求的通知》（国土资厅函〔2014〕134号）；
- 5、《关于印发〈广东省城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施

规划编制技术指南（试行）》的通知》（粤国土资规划发〔2012〕62号）；

6、《广东省国土资源厅关于加强城乡建设用地增减挂钩试点管理的通知》（粤国土资规划电〔2013〕321号）；

7、《广东省国土资源厅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、《广东省国土资源厅关于印发〈广东省城乡建设用地增减挂钩试点复垦地块验收暂行办法〉的通知》（粤国土资规保发〔2014〕36号）；

9、《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于加强城乡建设用地增减挂钩工作在线监管有关要求的通知》（粤国土资规划发〔2014〕51号）；

10、《广东省国土资源厅关于进一步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）；

11、《广东省国土资源厅关于优化增减挂钩试点项目区拆旧复垦方案备案工作的通知》（粤国土资规划发〔2017〕167号）；

12、《广东省国土资源厅关于做好城乡建设用地增减挂钩试点项目部分审批权限下放实施工作的通知》（粤国土资规划发〔2018〕23号）；

13、《广东省城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂实施细则》（粤自然资规划发〔2018〕15号）；

14、《广东省人民政府关于印发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）的通知》（粤府函〔2018〕19号）；

15、《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》（粤府函〔2019〕389

号);

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

17、《广东省全域土地综合整治实施方案编制指南(试行)》;

18、《广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省农业农村厅 广东省林业局关于保障农村一二三产业融合发展用地促进乡村振兴的指导意见》(粤自然资规字〔2022〕1号);

19、《中共梅州市委 梅州市人民政府关于印发〈梅州市推进全域土地综合整治实施意见〉的通知》(梅市明电〔2023〕127号);

20、《梅州市五华县安流镇全域土地综合整治试点调整实施方案》。

(三) 技术规范及标准

1、《土地复垦方案编制规程》(TD/T 103.1-2011);

2、《土地复垦质量控制标准》(TD/T 1036-2013);

3、《耕地地力调查与质量评价技术规程》(NY/T1634-2008);

4、《水土保持综合治理技术规范》(GB/T16453.1~16453.6-2008);

5、《土地整治项目规划设计规范》(TD/T1012-2016);

6、《灌溉与排水工程设计标准》(GB50288-2018);

7、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

8、《土壤环境质量农用地土壤污染风险管控标准(试行)》(GB 15618-2018);

9、《土地开发整理项目预算定额标准》(财综〔2011〕128号)。

(四) 其他资料

1、五华县 2023 年度国土变更调查数据;

2、《五华县国土空间总体规划(2021-2035年)》;

3、五华县三区三线划定成果。

三、编制原则

（一）关注民生，保障权益

尊重农民意愿，维护农民合法权益，落实相关补偿安置措施，优先保证被拆迁农民安置和农村公共设施建设用地，并为当地农村集体经济发展预留空间，确保农民长远生计有保障、生活水平有提高，做到农民愿意、农民参与、农民满意。

（二）政府主导，协调推进

在安流镇人民政府的统一领导下，由自然资源、城建、财政、农业农村等部门协同开展工作，在科学论证的基础上，对城乡建设用地增减挂钩拆旧区土地复垦工作进行规范操作。

（三）保护耕地，集约用地

实现开展城乡建设用地增减挂钩的行政区域和项目区农用地面积有增加、质量不降低，建设用地总量有减少，布局更合理，项目区节约集约用地水平有较大幅度提升。

（四）因地制宜，可持续发展

在拆旧区土地复垦过程中需注重土壤质量的改良，注重农村生态环境和农业生产设施的改善，按照保护生态环境、提高环境承载力的原则实施各项生物和工程技术等土地复垦措施，积极促进土地的可持续利用。

（五）严格管理，规范操作

拆旧区土地复垦后新增的农用地专项用于城乡建设用地增减挂钩项目建新区占用农用地规模的归还。拆旧区土地复垦农用地面积不得少于建新区建设占用农用地的面积，农用地不得低于建新区建设占用农用地的质量。

四、工作任务

1、深入分析建设用地整理复垦的基础条件、发展潜力和制约因素，从社会、经济、生态等角度对拆旧区整理复垦的可行性进行综合评价。

2、明确拆旧区的位置和面积，制定具体的拆旧区复垦方案。

3、制定土地权属调整方案和拆迁补偿安置方案。

4、开展民意调查、听证、论证、公告等工作。

5、制定资金预算与筹措方案。

6、制定规划实施保障措施。

五、规划期限

本拆旧区位于五华县安流镇半径村、大九村、低坑村、东礼村、泮溪村、福岭村、福龙村、葵樟村、双福村和长江村，共 10 个村，总面积为 2.2595 公顷（33.89 亩）。本项目设计施工期为 1 年，其中包含工程施工期 3 个月，考虑到新栽培作物的生长周期，在项目设计施工期之外，设置管护期 2 年，因此本项目规划期限为 36 个月，梅州市自然资源局批复项目后 3 个月为工程施工期，工程完工后时间为管护期。

六、相关说明

1、本项目采用“先拆旧后建”新模式，即先行完成拆旧区老旧建筑物拆除、土地复垦工作，待拆旧地块通过验收确认复垦面积并形成城乡建设用地增减挂钩周转指标后，再依据指标规模统筹控制建新区用地范围与建设时序，确保拆旧区复垦与建新用地形成有序衔接，保障农用地数量不减少、质量不降低。

2、本项目类型属于县域内城乡建设用地增减挂钩项目，拆旧区

复垦工作严格限定在五华县行政区域内开展，通过盘活县域内农村存量建设用地，生成的周转指标仅用于满足五华县内城镇、村庄建设及产业发展区的合法用地需求，不涉及跨县域指标调剂使用。

3、本项目拆旧区复垦方案以五华县 2023 年度国土变更调查数据成果的 203 村庄用地为基础，扣除城镇开发边界等不符合要求地块，细化调查认定的建设用地占拆旧复垦区的比例不得低于 30%。拆旧复垦区原则上要与周边农用地相连且集中连片，独立地块图斑面积不得小于 400 平方米，作为拆旧区选址条件。

4、本项目所有拆旧地块均已进行权属核查，产权清晰、无争议，且不存在违法建设或违法占用土地行为。拆旧范围未与已立项的拆旧复垦、补充耕地项目及已批预审项目范围重叠，不影响相关项目的实施。

5、本项目拆旧区整理复垦后根据实际情况恢复植被，土地仍归原产权单位所有，因此不涉及权属调整及产权处置问题。

第二章 项目区概况

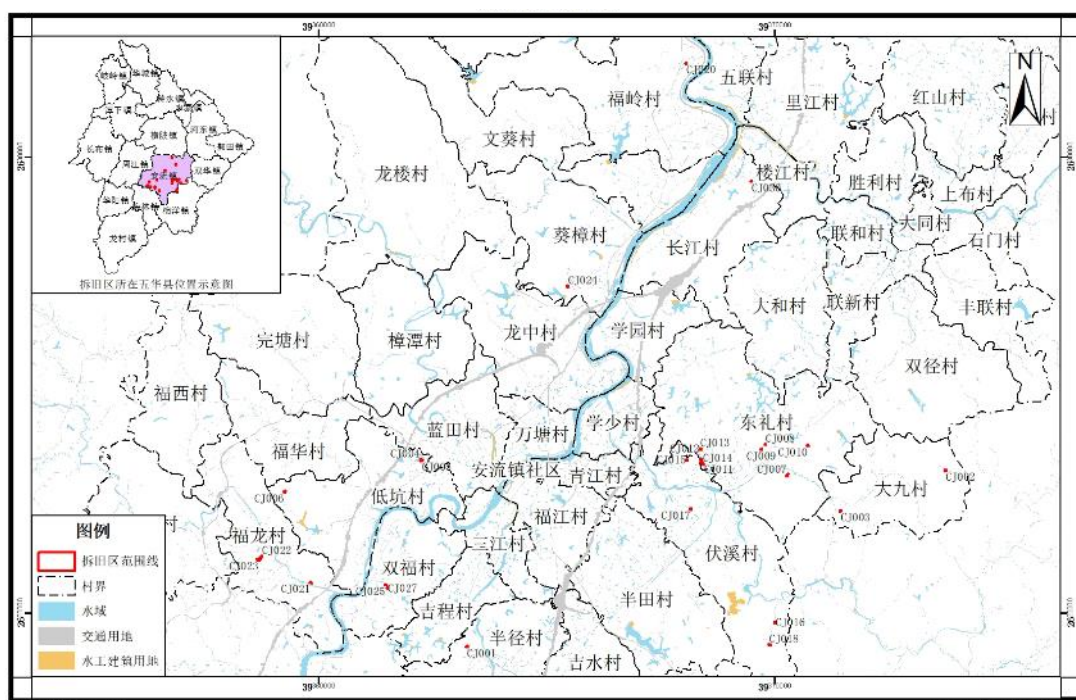
一、自然地理概况

1、地理位置

五华县位于广东省东部，梅江上游，地跨东经 $115^{\circ}18' \sim 116^{\circ}02'$ ，北纬 $23^{\circ}23' \sim 24^{\circ}12'$ 之间。东南与梅州市丰顺县、揭阳市揭西县、汕尾市陆河县交界，西南与河源市紫金县接壤，西北与河源市龙川相连，东北与梅州市兴宁毗邻。205 国道和天汕高速公路（天津-汕尾）贯穿南北，扼闽粤公路交通之咽喉。

安流镇地处五华县南部，东与棉洋镇相接，南与梅林镇接壤，西与周江镇相连，北与横陂镇交界。省道惠水线、安浦线在安流圩交汇，琴江河贯穿全镇。安流镇是五华通往紫金、珠三角和揭西、陆河等沿海地区的咽喉，交通便利，条件优越。

项目拆旧区位于梅州市五华县安流镇半径村、大九村、低坑村、东礼村、泮溪村、福岭村、福龙村、葵樟村、双福村和长江村，范围介于北纬 $23^{\circ}39'59'' \sim 23^{\circ}47'14''$ ，东经 $115^{\circ}34'39'' \sim 115^{\circ}45'44''$ 。项目区分别位于图幅 F50G008027、F50G008026、F50G006028、F50G007027、F50G007028、F50G008028、F50G008029（分图幅详见规划图件附件）。



2、地形地貌

五华县地形较复杂，四周山岭为障，境内地形复杂，山地丘陵相间，河谷盆地交错。其中山地占 49.1%，丘陵占 41.3%，河谷占 5.4%，盆地占 4.2%。西北部南岭山脉自西北向西南延伸，北有玳瑁山，西北有七目嶂、石马髻、笔架山、七星嶂。这些高山峻岭，气势雄伟，蜿蜒起伏，组成了西北天然屏障，交汇成紫五龙河边界，地势逐渐由西南向东北倾斜。

3、气候条件

五华县地处南亚热带和中亚热带气候区的过渡地带，属南亚热带季风气候区。北部为中亚热带气候区南缘，南部为南亚热带气候区。四季气候明显夏长冬短，夏涝冬旱，春、秋气温多变，均有不同灾害天气出现。

4、地质土壤

五华县地质较复杂，主要有侵入岩、喷出岩、砂质岩、石灰岩、花岗岩粘土田为主。土壤质地以粘土为主，有效土层平均厚度在 25~125cm 之间；pH 值在 4.7~6.5 之间，土壤酸碱度呈酸性；有机质含量在 0.4%~3.5%之间。

5、水资源

五华县境内河流属韩江流域琴江水系，集雨面积在 10 平方公里以上大小河流 98 条。主要河流有琴江河（古名右别溪），集雨面积 2871 平方公里，五华（古曰兴宁江、县前河），集雨面积 1832 平方公里。两河在水寨河口相汇，东流出境经兴宁、梅县，至大埔甘茶坝汇合，注入韩江。

项目区地处安流镇五华县东南部，琴江上游，境内琴江、棉洋河、周江河三江交汇，形成小盆地。五华县地下水常年为 5.29 亿立方米，过境年径流量 13.03 亿立方米，每平方公里土地水资源量为 80.5 万立方米，每亩耕地占有水量 5212.54 立方米。

二、社会经济概况

五华县管辖 16 个镇，415 个村民委员会，36 个居民委员会。2024 年末，全县户籍人口 149.82 万人。其中，城镇人口 52.41 万人，占总人口的 34.98%；乡村人口 97.41 万人，占总人口的 65.02%。男性 79.38 万人，女性 70.44 万人，性别比为 112.69:100。

2024 年全县实现地区生产总值（初步核算数）202.16 亿元，比上年增长 3.4%。其中，第一产业增加值为 44.96 亿元，同比增长 4.0%；第二产业增加值 43.25 亿元，同比增长 5.2%；第三产业增加值 113.94 亿元，同比增长 2.5%。三次产业对地区生产总值的贡献率分别为 28.9%、28.5%和 42.6%；三次产业结构比由上年的 21.8:

21.3:56.9 调整为 22.2:21.4:56.4。全县人均地区生产总值 21858 元，比上年增长 3.4%。

安流镇作为县域中心镇、人口大镇和省级全域土地综合整治试点镇，2024 年以来锚定高质量发展目标，统筹推进经济社会各项事业取得显著成效。安流镇镇域面积 238 平方公里，下辖 42 个行政村和 4 个社区，户籍人口 16 万人、常住人口 9 万人，2024 年 1 至 10 月财政收入 3129.75 万元且收支平衡，村集体经济总收入达 1591 万元以上（同比增长约 20.1%），规上工业总产值突破 12 亿元，所有村集体收入均超 20 万元。2024 年完成农房微改造 3.7 万栋，同时串联红色文化、古驿道资源打造“六村联动”精品旅游圈，年接待游客超 30 万人次，带动农户人均年增收 1.2 万元，农产品销售额增长 40%，推动“生态安流·田园风光”与城乡融合发展深度融合。

三、土地利用现状情况

根据五华县 2023 年国土变更调查同口径分析库，拆旧区现状用地分类为村庄用地。

表 2-1 拆旧区土地利用总体情况表

单位：亩

序号	行政村	一级地类		二级地类		面积	比例 (%)
		地类编码	地类名称	地类编码	地类名称		
1	半径村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	1.11	3.28
2	大九村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	2.94	8.68
3	低坑村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	4.71	13.90
4	东礼村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	8.85	26.11

序号	行政村	一级地类		二级地类		面积	比例 (%)
		地类编码	地类名称	地类编码	地类名称		
5	淤溪村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	4.97	14.67
6	福岭村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	0.86	2.54
7	福龙村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	5.60	16.52
8	葵樟村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	2.00	5.90
9	双福村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	1.91	5.64
10	长江村	20	城镇村及工矿用地	203	村庄	0.94	2.77
总计						33.89	100.00

表 2-2 拆旧地块土地利用情况表

单位：亩

地块编号	地块位置	权属单位	地块总面积	地类名称
CJ001	半径村	安流镇半径村新建村民小组	1.11	村庄
CJ002	大九村	安流镇大九村笼衣片嶂下村民小组	1.63	村庄
CJ003	大九村	安流镇大九村胜利片长兴村民小组	1.31	村庄
CJ004	低坑村	安流镇低坑村复兴片上巷村民小组	0.85	村庄
CJ005	低坑村	安流镇低坑村复兴片上巷村民小组	1.97	村庄
CJ006	低坑村	安流镇低坑村仕升片山塘村民小组	1.89	村庄
CJ007	东礼村	安流镇东礼村礼书片联平村民小组	1.31	村庄
CJ008	东礼村	安流镇东礼村通美片树下村民小组	0.84	村庄
CJ009	东礼村	安流镇东礼村通美片树下村民小组	0.94	村庄

地块编号	地块位置	权属单位	地块总面积	地类名称
CJ010	东礼村	安流镇东礼村通美片寨联村民小组	0.85	村庄
CJ011	东礼村	安流镇东礼村东华片在二村民小组	1.01	村庄
CJ012	东礼村	安流镇东礼村东华片华一村民小组	0.77	村庄
CJ013	东礼村	安流镇东礼村东华片华二村民小组	1.62	村庄
CJ014	东礼村	安流镇东礼村东华片在二村民小组	1.51	村庄
CJ015	洑溪村	安流镇洑溪村新风村民小组	1.02	村庄
CJ016	洑溪村	安流镇洑溪村念联村民小组	0.96	村庄
CJ017	洑溪村	安流镇洑溪村东风村民小组	1.37	村庄
CJ018	洑溪村	安流镇洑溪村念新村村民小组	1.62	村庄
CJ020	福岭村	安流镇福岭村共和村民小组	0.86	村庄
CJ021	福龙村	安流镇福龙村广华村民小组	0.90	村庄
CJ022	福龙村	安流镇福龙村五爱村民小组	1.11	村庄
CJ023	福龙村	安流镇福龙村五爱村民小组	3.59	村庄
CJ024	葵樟村	安流镇葵樟村深坵村民小组	2.00	村庄
CJ025	双福村	安流镇双福村上在村民小组	0.96	村庄
CJ027	双福村	安流镇双福村上在村民小组	0.95	村庄
CJ030	长江村	安流镇长江村杨梅片杨梅村民小组	0.94	村庄
合计			33.89	-

四、国土空间总体规划情况

项目拆旧区总面积为 2.2595 公顷（33.89 亩）。根据《五华县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，拆旧区主要规划地类为农村宅基

地，拆旧区位于城镇开发边界外，不涉及永久基本农田，不涉及生态保护红线。拆旧区国土空间规划图详见规划图件附件。

五、拆旧区基本情况

1、本项目根据五华县 2023 年国土变更调查同口径分析库，拆旧区同口径分析地类为 203 村庄用地，结合实地调查、建设用地整理复垦潜力，重点考虑基础设施及建（构）筑物结构状况、人口状况、地块后期使用意向及村民意愿等影响因素，最终确定拆旧区范围。

2、拆旧区共 26 个地块，总面积为 2.2595 公顷（33.89 亩），分别坐落在安流镇半径村、大九村、低坑村、东礼村、湫溪村、福岭村、福龙村、葵樟村、双福村和长江村，共涉及 26 户，拆除建筑物面积为 8952.18 平方米。经过实地调查，现场建筑情况总体以砖木房或砖混房为主，高度在一到二层之间，均已无人居住。建筑质量整体较差，年久失修，部分房屋已呈半倒塌状态，存在一定的安全隐患。经核查，拆旧区内拆旧地块均不涉及文物保护单位、祖屋等文化传承功能，无需特殊保护的历史建筑或文化遗址，不具备历史保护价值，具有较大拆除的必要。

表 2-3 拆旧地块建筑信息情况表

地块编号	涉及小组	房屋类型	建筑面积（m²）	是否唯一住宅	现状是否有人居住
CJ001	新建村民小组	砖混	186.50	否	否
CJ002	笼衣片樟下小组	砖木	1093.64	否	否
CJ003	胜利片长兴小组	砖混、砖木	203.33	否	否
CJ004	复兴片上巷村民小组	砖混	418.02	否	否

地块编号	涉及小组	房屋类型	建筑面积 (m ²)	是否唯一住宅	现状是否有人居住
CJ005	复兴片上巷村民小组	砖木	363.13	否	否
CJ006	仕升片山塘村民小组	砖混、砖木	452.25	否	否
CJ007	礼书片联平小组	砖混、砖木	246.56	否	否
CJ008	通美片树下小组	砖木	247.11	否	否
CJ009	通美片树下小组	砖木	353.76	否	否
CJ010	通美片寨联小组	砖混	152.38	否	否
CJ011	东华片在二小组	砖混	384.91	否	否
CJ012	东华片华一小组	砖木	363.77	否	否
CJ013	东华片华二小组	砖木	391.68	否	否
CJ014	东华片在二小组	砖混、砖木	339.75	否	否
CJ015	新风小组	砖混、砖木	254.53	否	否
CJ016	念联小组	砖木	104.60	否	否
CJ017	东风小组	砖木	282.78	否	否
CJ018	念新小组	砖木	238.42	否	否
CJ020	共和小组	砖混、砖木	211.41	否	否
CJ021	广华小组	砖木	258.14	否	否
CJ022	五爱小组	砖混	263.84	否	否
CJ023	五爱小组	砖混、砖木	893.22	否	否
CJ024	深坵小组	砖木	424.58	否	否

地块编号	涉及小组	房屋类型	建筑面积 (m ²)	是否唯一住宅	现状是否有人居住
CJ025	上在小组	砖木	208.19	否	否
CJ027	上在小组	砖混、砖木	512.65	否	否
CJ030	杨梅片杨梅小组	砖木	103.01	否	否
合计			8952.18	-	-

3、根据民意调查表（详见附件），拆旧地块 CJ001 全部属于安流镇半径村，拆旧地块 CJ002-CJ003 全部属于安流镇大九村，拆旧地块 CJ004-CJ006 全部属于安流镇低坑村，拆旧地块 CJ007-CJ014 全部属于安流镇东礼村，拆旧地块 CJ015-CJ018 全部属于安流镇泮溪村，拆旧地块 CJ020 全部属于安流镇福岭村，拆旧地块 CJ021-CJ023 全部属于安流镇福龙村，拆旧地块 CJ024 全部属于安流镇葵樟村，拆旧地块 CJ025、CJ027 全部属于安流镇双福村，拆旧地块 CJ030 全部属于安流镇长江村，界线清楚，权属明确，无地界纠纷（详见表 2-4）。

表 2-4 拆旧地块权属信息情况表

地块编号	地块位置	权属性质	权属单位	地块面积 (亩)
CJ001	半径村	集体	安流镇半径村新建村民小组	1.11
CJ002	大九村	集体	安流镇大九村笼衣片樟下村民小组	1.63
CJ003	大九村	集体	安流镇大九村胜利片长兴村民小组	1.31
CJ004	低坑村	集体	安流镇低坑村复兴片上巷村民小组	0.85
CJ005	低坑村	集体	安流镇低坑村复兴片上巷村民小组	1.97
CJ006	低坑村	集体	安流镇低坑村仕升片山塘村民小组	1.89
CJ007	东礼村	集体	安流镇东礼村礼书片联平村民小组	1.31

地块编号	地块位置	权属性质	权属单位	地块面积 (亩)
CJ008	东礼村	集体	安流镇东礼村通美片树下村民小组	0.84
CJ009	东礼村	集体	安流镇东礼村通美片树下村民小组	0.94
CJ010	东礼村	集体	安流镇东礼村通美片寨联村民小组	0.85
CJ011	东礼村	集体	安流镇东礼村东华片在二村民小组	1.01
CJ012	东礼村	集体	安流镇东礼村东华片华一村民小组	0.77
CJ013	东礼村	集体	安流镇东礼村东华片华二村民小组	1.62
CJ014	东礼村	集体	安流镇东礼村东华片在二村民小组	1.51
CJ015	洑溪村	集体	安流镇洑溪村新风村民小组	1.02
CJ016	洑溪村	集体	安流镇洑溪村念联村民小组	0.96
CJ017	洑溪村	集体	安流镇洑溪村东风村民小组	1.37
CJ018	洑溪村	集体	安流镇洑溪村念新村村民小组	1.62
CJ020	福岭村	集体	安流镇福岭村共和村民小组	0.86
CJ021	福龙村	集体	安流镇福龙村广华村民小组	0.90
CJ022	福龙村	集体	安流镇福龙村五爱村民小组	1.11
CJ023	福龙村	集体	安流镇福龙村五爱村民小组	3.59
CJ024	葵樟村	集体	安流镇葵樟村深坵村民小组	2.00
CJ025	双福村	集体	安流镇双福村上在村民小组	0.96
CJ027	双福村	集体	安流镇双福村上在村民小组	0.95
CJ030	长江村	集体	安流镇长江村杨梅片杨梅村民小组	0.94

地块编号	地块位置	权属性质	权属单位	地块面积 (亩)
合计				33.89

第三章 项目区可行性分析

一、拆旧区整理复垦潜力分析

（一）复垦方向确定原则

1、因地制宜原则

土地的利用受周围环境条件制约，一种利用方式必须有与之相应的配套设施和环境特征相适应。根据拆旧区土地拥有的基础设施，扬长避短，发挥优势，确定合理的利用方向。复垦后的土地，根据国土空间总体规划和生态建设规划，在尊重权利人意愿的基础上，宜农则农、宜林则林。

2、综合分析原则

在确定拆旧地块的复垦方向时，应对影响拆旧区复垦利用的诸多因素，如土壤、气候、生物、交通、地貌、原有利用状况以及土地和破坏程序等多种因素进行综合分析对比，进而确定待复垦土地科学的复垦利用方向。

3、最佳综合效益原则

在确定拆旧地块的复垦方向时，应考虑其最佳综合效益，选择最佳的利用方向，根据被破坏的土地状况是否适宜复垦为某种用途的土地，或以最小的资金投入取得最佳的经济、社会和生态环境效益，同时应注意发挥整体效益，即根据区域国土空间总体规划的要求，合理确定土地复垦方向。

4、生态平衡和可持续发展原则

在确定拆旧地块的复垦方向时，应从可持续发展的角度出发，尽量减少对地块内部及其周边的水土及上盖植被的扰动，保持其原有的生态平衡，避免出现为复垦而复垦的现象。

（二）拆旧区整体情况分析

通过现场踏勘，本项目 26 个拆旧地块同口径分析地类为村庄用地，地块内部建筑物多为砖木或混凝土结构，房屋无人居住，低效用地。

地块内部土壤状况大多相对较好，肥力较足，适宜农作物生长。拆旧区共涉及 26 个拆旧地块，面积总计 33.89 亩，分别位于安流镇半径村、大九村、低坑村、东礼村、洑溪村、福岭村、福龙村、葵樟村、双福村和长江村，造成土地损毁的方式主要为压占。

（三）拆旧地块具体现状分析

1、CJ001 地块

地块面积 740.65 平方米（1.11 亩），其中，已建设面积 263.15 平方米，尚未建设用地面积 477.50 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、其他林地。

表 3-1 拆旧区 CJ001 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m ²	亩	m ²	亩	m ²	亩	
CJ001	740.65	1.11	263.15	0.39	477.50	0.72	农村宅基地、其他林地



图 3-1 CJ001 图斑范围图

CJ001 地块拆旧建筑房屋类型为砖混结构，拆旧建筑面积 186.50 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-2 拆旧区 CJ001 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m ²	权属	现状	备注
1#	冯梅英	砖混	1 层	186.50	自有	实地有房	新建村民小组



图 3-2 CJ001 地块现场照片

2、CJ002 地块

地块面积 1085.61 平方米（1.63 亩），其中，已建设面积 784.22 平方米，尚未建设用地面积 301.39 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村道路、农村宅基地、乔木林地。

表 3-3 拆旧区 CJ002 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m ²	亩	m ²	亩	m ²	亩	
CJ002	1085.61	1.63	784.22	1.18	301.39	0.45	农村道路、农村宅基地、乔木林地



图 3-3 CJ002 图斑范围图

CJ002 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 1093.64 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-4 拆旧区 CJ002 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属人	现状	备注
2#	陈团溪、陈潜智	砖木	2 层	1093.64	自有	实地有房	笼衣片樟下小组



图 3-4 CJ002 地块现场照片

3、CJ003 地块

地块面积 872.40 平方米（1.31 亩），其中，已建设面积 360.13 平方米，尚未建设用地面积 512.27 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地、竹林地。

表 3-5 拆旧区 CJ003 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ003	872.40	1.31	360.13	0.54	512.27	0.77	农村宅基地、乔木林地、竹林地



图 3-5 CJ003 图斑范围图

CJ003 地块拆旧建筑房屋类型为砖混、砖木结构，拆旧建筑面积 203.33 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-6 拆旧区 CJ003 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
3#	王为正	砖混	1 层	29.62	自有	实地有房	胜利片 长兴小
		砖木	1 层	173.71	自有	实地有房	胜利片 长兴小
总计				203.33	-	-	-



图 3-6 CJ003 地块现场照片

4、CJ004 地块

地块面积 570.81 平方米（0.85 亩），其中，已建设面积 570.81 平方米，尚未建设用地面积 0.00 平方米，拆旧区细化调查认定地类为商业服务业设施用地。

表 3-7 拆旧区 CJ004 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ004	570.81	0.85	570.81	0.85	0.00	0.00	商业服务业设施用地



图 3-7 CJ004 图斑范围图

CJ004 地块拆旧建筑房屋类型为砖混结构，拆旧建筑面积 418.02 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-8 拆旧区 CJ004 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
4#	李利芳	砖混	1 层	418.02	自有	实地有房	复兴片上巷村民小组



图 3-8 CJ004 地块现场照片

5、CJ005 地块

地块面积 1310.90 平方米（1.97 亩），其中，已建设面积 1310.90 平方米，尚未建设用地面积 0.00 平方米平方米，拆旧区细化调查认定地类为商业服务业设施用地。

表 3-9 拆旧区 CJ005 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ005	1310.90	1.97	1310.90	1.97	0.00	0.00	商业服务业设施用地



图 3-9 CJ005 图斑范围图

CJ005 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 363.13 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-10 拆旧区 CJ005 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
5#	李利芳	砖木	1 层	363.13	自有	实地有房	复兴片上巷村民小组



图 3-10 CJ005 地块现场照片

6、CJ006 地块

地块面积 1257.75 平方米（1.89 亩），其中，已建设面积 385.21 平方米，尚未建设用地面积 872.54 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地。

表 3-11 拆旧区 CJ006 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ006	1257.75	1.89	385.21	0.58	872.54	1.31	农村宅基地、乔木林地



图 3-9 CJ006 图斑范围图

CJ006地块拆旧建筑房屋类型为砖混、砖木结构，拆旧建筑面积452.25 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-12 拆旧区 CJ006 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
6#	李尚平	砖混	2 层	386.99	自有	实地有房	仕升片山塘村
		砖木	1 层	65.26	自有	实地有房	仕升片山塘村
总计				452.25	-	-	-



图 3-10 CJ006 地块现场照片

7、CJ007 地块

地块面积 874.84 平方米（1.31 亩），其中，已建设面积 296.88 平方米，尚未建设用地面积 577.96 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地。

表 3-13 拆旧区 CJ007 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查 认定地类
	m ²	亩	m ²	亩	m ²	亩	
CJ007	874.84	1.31	296.88	0.45	577.96	0.86	农村宅基地、乔木林地



图 3-11 CJ007 图斑范围图

CJ007 地块拆旧建筑房屋类型为砖混、砖木结构，拆旧建筑面积 246.56 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-14 拆旧区 CJ007 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性 质	层数	面积（含 层数）m²	权属	现状	备注
7#	胡百友	砖混	2 层	185.74	自有	实地有房	礼书片 联平小
		砖木	1 层	60.82	自有	实地有房	礼书片 联平小
总计				246.56	-	-	-



图 3-12 CJ007 地块现场照片

8、CJ008 地块

地块面积 557.09 平方米（0.84 亩），其中，已建设面积 302.93 平方米，尚未建设用地面积 254.16 平方米，拆旧区细化调查认定地类为竹林地、农村宅基地。

表 3-15 拆旧区 CJ008 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ008	557.09	0.84	302.93	0.45	254.16	0.39	农村宅基地、竹林地



图 3-13 CJ008 图斑范围图

CJ008 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 247.11 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-16 拆旧区 CJ008 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m ²	权属	现状	备注
8#	胡惠明	砖木	2 层	247.11	自有	实地有房	通美片树下小组



图 3-14 CJ008 地块现场照片

9、CJ009 地块

地块面积 626.63 平方米（0.94 亩），其中，已建设面积 525.62 平方米，尚未建设用地面积 101.01 平方米，拆旧区细化调查认定地类为乔木林地、农村宅基地。

表 3-17 拆旧区 CJ009 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m ²	亩	m ²	亩	m ²	亩	
CJ009	626.63	0.94	525.62	0.79	101.01	0.15	农村宅基地、乔木林地



图 3-17 CJ009 图斑范围图

CJ009 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 353.76 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-18 拆旧区 CJ009 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
9#	胡远忠	砖木	2 层	353.76	自有	实地有房	通美片树下小组



图 3-18 CJ009 地块现场照片

10、CJ010 地块

地块面积 564.60 平方米（0.85 亩），其中，已建设面积 235.67 平方米，尚未建设用地面积 328.93 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地。

表 3-19 拆旧区 CJ010 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ010	564.60	0.85	235.67	0.35	328.93	0.50	农村宅基地、乔木林地



图 3-19 CJ010 图斑范围图

CJ010 地块拆旧建筑房屋类型为砖混结构，拆旧建筑面积 152.38 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-20 拆旧区 CJ010 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m ²	权属	现状	备注
10#	胡志明	砖混	1 层	152.38	自有	实地有房	通美片寨联小组



图 3-20 CJ010 地块现场照片

11、CJ011 地块

地块面积 677.13 平方米（1.01 亩），其中，已建设面积 463.18 平方米，尚未建设用地面积 213.95 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、其他草地。

表 3-21 拆旧区 CJ011 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ011	677.13	1.01	463.18	0.69	213.95	0.32	农村宅基地、其他草地



图 3-21 CJ011 图斑范围图

CJ011 地块拆旧建筑房屋类型为砖混结构，拆旧建筑面积 384.91 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-22 拆旧区 CJ011 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
11#	张志威	砖混	2 层	384.91	自有	实地有房	砖房



图 3-22 CJ011 地块现场照片

12、CJ012 地块

地块面积 516.16 平方米（0.77 亩），其中，已建设面积 291.16 平方米，尚未建设用地面积 225.00 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、其他草地。

表 3-23 拆旧区 CJ012 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ012	516.16	0.77	291.16	0.44	225.00	0.33	农村宅基地、其他草地



图 3-23 CJ012 图斑范围图

CJ012 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 363.77 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-24 拆旧区 CJ012 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m ²	权属	现状	备注
12#	张国平	砖木	2 层	363.77	自有	实地有房	东华片 华一小组



图 3-24 CJ012 地块现场照片

13、CJ013 地块

地块面积 1078.76 平方米（1.62 亩），其中，已建设面积 837.39 平方米，尚未建设用地面积 241.37 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、其他草地。

表 3-25 拆旧区 CJ013 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查 认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ013	1078.76	1.62	837.39	1.26	241.37	0.36	农村宅基地、其他 草地



图 3-25 CJ013 图斑范围图

CJ013 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 391.68 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-26 拆旧区 CJ013 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
13#	张胜旗	砖木	2 层	391.68	自有	实地有房	东华片 华二小组



图 3-26 CJ013 地块现场照片

14、CJ014 地块

地块面积 1004.32 平方米（1.51 亩），其中，已建设面积 646.06 平方米，尚未建设用地面积 358.26 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、其他草地。

表 3-27 拆旧区 CJ014 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查 认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ014	1004.32	1.51	646.06	0.97	358.26	0.54	农村宅基地、其他 草地



图 3-27 CJ014 图斑范围图

CJ014地块拆旧建筑房屋类型为砖混、砖木结构，拆旧建筑面积339.75 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-28 拆旧区 CJ014 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
14#	张万安	砖混	2 层	186.24	自有	实地有房	东华片在二小组
		砖木	1 层	153.51	自有	实地有房	东华片在二小组
总计				339.75	-	-	-



图 3-28 CJ014 地块现场照片

15、CJ015 地块

地块面积 680.38 平方米（1.02 亩），其中，已建设面积 359.16 平方米，尚未建设用地面积 321.22 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地。

表 3-29 拆旧区 CJ015 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ015	680.38	1.02	359.16	0.54	321.22	0.48	农村宅基地、乔木林地



图 3-29 CJ015 图斑范围图

CJ015 地块拆旧建筑房屋类型为砖混、砖木结构，拆旧建筑面积 254.53 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-30 拆旧区 CJ015 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
15#	胡晋良	砖混	2 层	207.44	自有	实地有房	新风小组
		砖木	1 层	47.09	自有	实地有房	新风小组
总计				254.53	-	-	-



图 3-30 CJ015 地块现场照片

16、CJ016 地块

地块面积 638.03 平方米（0.96 亩），其中，已建设面积 483.12 平方米，尚未建设用地面积 154.91 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地。

表 3-31 拆旧区 CJ016 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ016	638.03	0.96	483.12	0.72	154.91	0.24	农村宅基地、乔木林地



图 3-31 CJ016 图斑范围图

CJ016 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 104.60 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-32 拆旧区 CJ016 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m ²	权属	现状	备注
16#	胡仕辉	砖木	1 层	104.60	自有	实地有房	念联小组



图 3-32 CJ016 地块现场照片

17、CJ017 地块

地块面积 910.86 平方米（1.37 亩），其中，已建设面积 331.85 平方米，尚未建设用地面积 579.01 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、其他草地、乔木林地。

表 3-33 拆旧区 CJ017 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ017	910.86	1.37	331.85	0.50	579.01	0.87	农村宅基地、其他草地、乔木林地



图 3-33 CJ017 图斑范围图

CJ017 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 282.78 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-34 拆旧区 CJ017 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
17#	胡育祥	砖木	2 层	282.78	自有	实地有房	东风小组



图 3-34 CJ017 地块现场照片

18、CJ018 地块

地块面积 1082.91 平方米（1.62 亩），其中，已建设面积 456.43 平方米，尚未建设用地面积 626.48 平方米，拆旧区细化调查认定地类为果园、农村宅基地。

表 3-35 拆旧区 CJ018 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ018	1082.91	1.62	456.43	0.68	626.48	0.94	果园、农村宅基地



图 3-35 CJ018 图斑范围图

CJ018 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 238.42 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-36 拆旧区 CJ018 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m ²	权属	现状	备注
18#	胡云高	砖木	1 层	238.42	自有	实地有房	念新小组



图 3-36 CJ018 地块现场照片

19、CJ020 地块

地块面积 571.68 平方米（0.86 亩），其中，已建设面积 289.11 平方米，尚未建设用地面积 282.57 平方米，拆旧区细化调查认定地类为果园、农村道路、农村宅基地。

表 3-37 拆旧区 CJ020 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ020	571.68	0.86	289.11	0.43	282.57	0.43	果园、农村道路、农村宅基地



图 3-37 CJ020 图斑范围图

CJ020 地块拆旧建筑房屋类型为砖混、砖木结构，拆旧建筑面积 211.41 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-38 拆旧区 CJ020 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
20#	张勇	砖混	2 层	114.97	自有	实地有房	共和小组
		砖木	1 层	96.45	自有	实地有房	共和小组
总计				211.41	-	-	-



图 3-38 CJ020 地块现场照片

20、CJ021 地块

地块面积 601.95 平方米（0.90 亩），其中，已建设面积 217.65 平方米，尚未建设用地面积 384.30 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地。

表 3-39 拆旧区 CJ021 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ021	601.95	0.90	217.65	0.33	384.30	0.57	农村宅基地、乔木林地



图 3-39 CJ021 图斑范围图

CJ021 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 258.14 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-40 拆旧区 CJ021 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m ²	权属	现状	备注
21#	李俊民	砖木	2 层	258.14	自有	实地有房	广华小组



图 3-40 CJ021 地块现场照片

21、CJ022 地块

地块面积 737.78 平方米（1.11 亩），其中，已建设面积 463.19 平方米，尚未建设用地面积 274.59 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地。

表 3-41 拆旧区 CJ022 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m ²	亩	m ²	亩	m ²	亩	
CJ022	737.78	1.11	463.19	0.69	274.59	0.42	农村宅基地、乔木林地

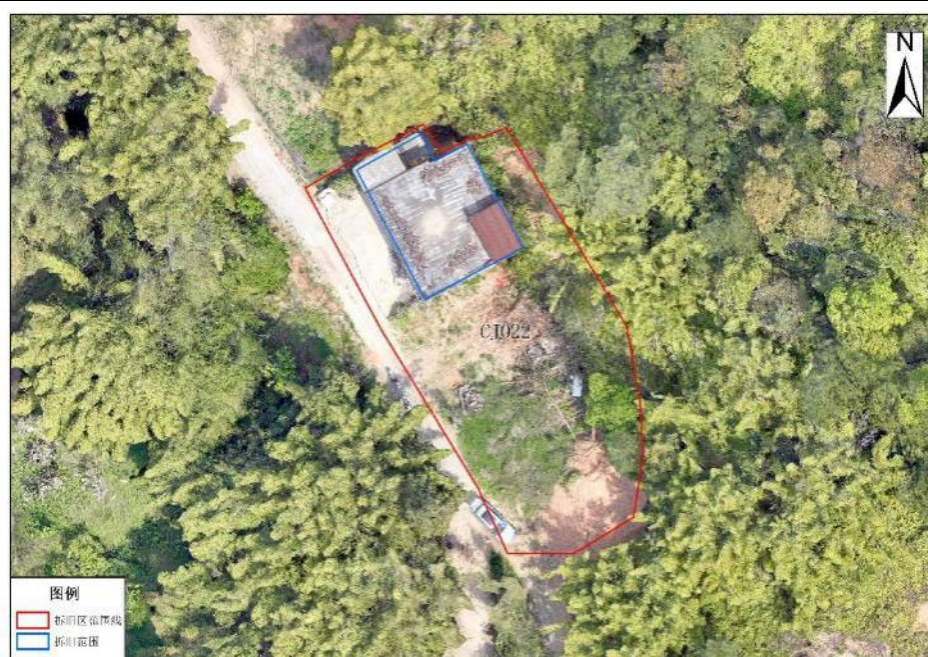


图 3-41 CJ022 图斑范围图

CJ022 地块拆旧建筑房屋类型为砖混结构，拆旧建筑面积 263.84 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-42 拆旧区 CJ022 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
22#	李维中	砖混	2 层	263.84	自有	实地有房	五爱小组



图 3-42 CJ022 地块现场照片

22、CJ023 地块

地块面积 2394.16 平方米（3.59 亩），其中，已建设面积 1002.24 平方米，尚未建设用地面积 1391.92 平方米，拆旧区细化调查认定地类农村宅基地、乔木林地。

表 3-43 拆旧区 CJ023 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ023	2394.16	3.59	1002.24	1.50	1391.92	2.09	农村宅基地、乔木林地



图 3-43 CJ023 图斑范围图

CJ023 地块拆旧建筑房屋类型为砖混、砖木结构，拆旧建筑面积 893.22 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-44 拆旧区 CJ023 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性 质	层数	面积（含 层数）m²	权属	现状	备注
23#	李信方	砖混	2 层	436.26	自有	实地有房	五爱小组
		砖木	1 层	456.96	自有	实地有房	五爱小组
总计				893.22	-	-	-



图 3-44 CJ023 地块现场照片

23、CJ024 地块

地块面积 1334.61 平方米（2.00 亩），其中，已建设面积 411.83 平方米，尚未建设用地面积 922.78 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地、竹林地。

表 3-45 拆旧区 CJ024 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m ²	亩	m ²	亩	m ²	亩	
CJ024	1334.61	2.00	411.83	0.62	922.78	1.38	农村宅基地、乔木林地、竹林地

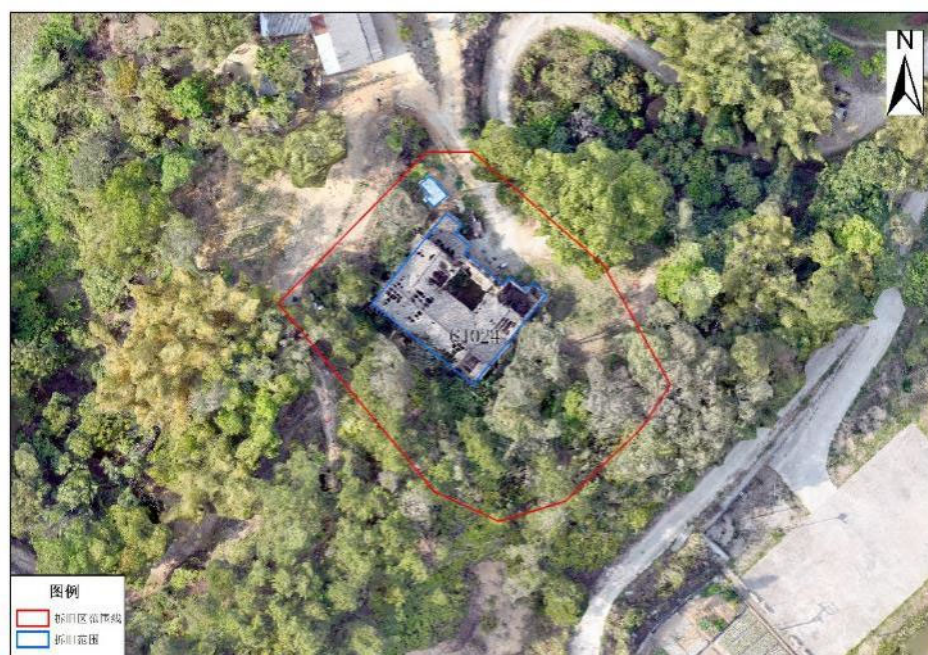


图 3-45 CJ024 图斑范围图

CJ024 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 424.58 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-46 拆旧区 CJ024 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
24#	李且胜	砖木	2 层	424.58	自有	实地有房	深坵小组



图 3-46 CJ024 地块现场照片

24、CJ025 地块

地块面积 643.52 平方米（0.96 亩），其中，已建设面积 248.34 平方米，尚未建设用地面积 395.18 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地。

表 3-47 拆旧区 CJ025 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ025	643.52	0.96	248.34	0.37	395.18	0.59	农村宅基地、乔木林地



图 3-47 CJ025 图斑范围图

CJ025 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 208.19 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-48 拆旧区 CJ025 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m ²	权属	现状	备注
25#	陈玉英	砖木	1 层	208.19	自有	实地有房	上在小组



图 3-48 CJ025 地块现场照片

25、CJ027 地块

地块面积 634.70 平方米（0.95 亩），其中，已建设面积 477.84 平方米，尚未建设用地面积 156.86 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村宅基地、乔木林地。

表 3-49 拆旧区 CJ027 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m ²	亩	m ²	亩	m ²	亩	
CJ027	634.70	0.95	477.84	0.72	156.86	0.23	农村宅基地、乔木林地



图 3-49 CJ027 图斑范围图

CJ027 地块拆旧建筑房屋类型为砖混、砖木结构，拆旧建筑面积 512.65 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-50 拆旧区 CJ027 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m²	权属	现状	备注
27#	李伟杰	砖混	2 层	423.91	自有	实地有房	上在小组
		砖木	1 层	88.74	自有	实地有房	上在小组
总计				512.65	-	-	-



图 3-50 CJ027 地块现场照片

26、CJ030 地块

地块面积 627.23 平方米（0.94 亩），其中，已建设面积 247.66 平方米，尚未建设用地面积 379.57 平方米，拆旧区细化调查认定地类为农村道路、农村宅基地、竹林地。

表 3-51 拆旧区 CJ030 地块数据表

地块编号	拆旧区面积		已建设用地面积		尚未建设用地面积		细化调查认定地类
	m²	亩	m²	亩	m²	亩	
CJ030	627.23	0.94	247.66	0.37	379.57	0.57	农村道路、农村宅基地、竹林地



图 3-51 CJ030 图斑范围图

CJ030 地块拆旧建筑房屋类型为砖木结构，拆旧建筑面积 103.01 平方米。现建设用地权属为集体所有，现状无人居住。

表 3-52 拆旧区 CJ030 地块拆旧建筑信息表

序号	房主名称	结构性质	层数	面积（含层数）m ²	权属	现状	备注
30#	古应祥	砖木	1 层	103.01	自有	实地有房	杨梅片 杨梅小组



图 3-52 CJ030 地块现场照片

（四）拆旧区复垦适宜性评价分析

1、评价原则

（1）符合国土空间规划，并与其它规划相协调

在确定待复垦土地利用适宜性时，不仅考虑被评价土地的自然条件和破坏状况，还应考虑到国土空间规划和农业规划等，统筹考虑本地区的社会经济发展建设。

（2）因地制宜原则

待复垦土地利用受外部环境与内在质量等多种条件制约，造成在改造利用方向和方式上有很大差别。因此，必须因地制宜确定待复垦土地资源利用方向，既要分析研究土壤、气候、地貌、水资源等自然因素的状况，分析研究项目区区位、种植习惯、社会需求等社会经济因素的状况，同时还要考虑被破坏土地的类型和破坏程度。做到因地制宜、扬长避短，充分挖掘资源潜力，提高土地利用率，真正实现土地资源的集约节约利用。

（3）经济可行、技术合理原则

在进行土地适宜性评价时，必须综合分析评价区域的自然、经济和社会条件，既要考虑自然条件的适宜性，又要考虑技术条件的可能性和经济效益的合理性，才能做出符合实际的客观评价。

（4）农用地优先原则

在评价农村建设用地土地复垦适宜性时，应当分别根据所评价土地的区域性和差异性具体条件确定其复垦利用方向，一般情况下应优先考虑复垦为农业用地。

（5）社会因素和经济因素相结合原则

待复垦土地的评价，既要考虑其自然属性（土地质量），同时也要考虑其社会属性，如社会需要、资金来源等。在评价时应以自然属性为主来确定复垦方向，但也必须顾及社会属性的许可。

2、土地适宜性评价的依据

土地复垦适宜性评价在详细调研拆旧区土地损毁前的利用状况、生产水平和损毁后土地的自然条件基础上，参考土地损毁预测结果，依据国家和地方的规划和行业标准，结合本地区的复垦经验，采取切实可行的办法，改善被损毁土地的生态环境，确定复垦利用方向。其主要依据包括：

（1）土地利用的相关法规与规划

（a）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

（b）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号）；

（c）《土地复垦条例》（中华人民共和国国务院令〔2011〕第592号）；

（d）《土地复垦条例实施办法》（2019年修正）。

（2）土地复垦的相关技术规程与标准

（a）《土地复垦规程》（TD/T1031-2011）；

（b）《土地开发整理规划编制规程》（TD/T 1011-2000）；

（c）《土地复垦质量控制标准》（TD/T 1036-2013）；

（d）《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）；

（e）《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）；

（f）《土壤环境质量 农用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB 15618-2018）；

（g）其他地方性的复垦标准和实施办法等。

(3) 其他

(a) 《五华县 2023 年国土变更调查同口径分析库》;

(b) 拆旧区损毁土地现状及评估、损毁程度分析结果和拆旧区土地资源调查资料等;

(c) 调研参考村居委会意愿。

3、土地适宜性评价基本流程

基本流程包括定性分析和定量分析两个阶段:

(1) 通过对相关政策、自然条件、社会经济状况、损毁类型及程度、公众意愿及已复垦案例和周边同类项目的类比分析, 确定评价单元的初步复垦方向。

(2) 合理选择评价指标、评价方法、评价体系和评价标准, 进行适宜性等级定量评定, 根据评价结果进行方案的优选, 确定其最终复垦方向。具体流程如下图所示。

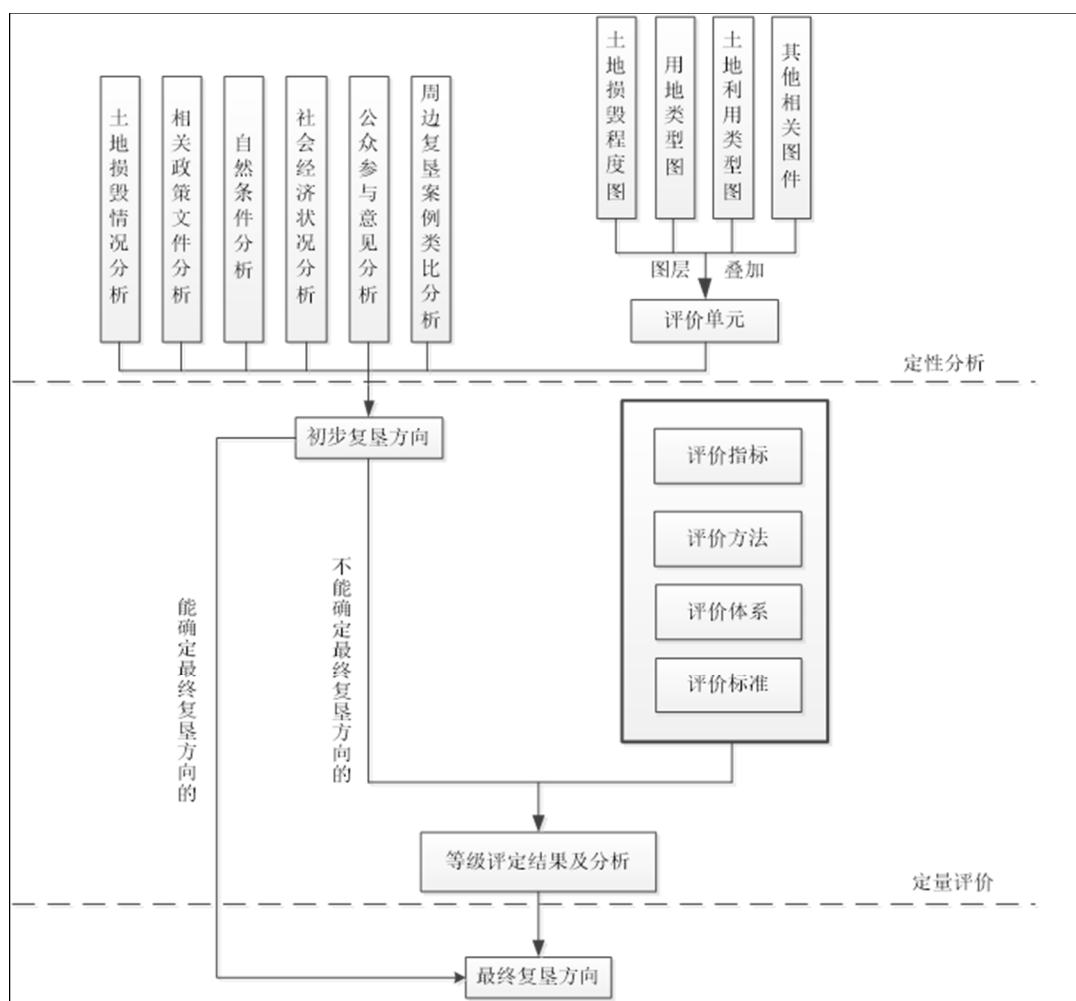


图 3-53 土地适宜性评价基本流程图

4、复垦方向评价标准

本次方案中拆旧区土地利用现状为村庄，经实地踏勘拆旧区附近无明显污染源，考虑到周边土地现状地类为林地、园地，无连片耕地，复垦为耕地无法实现连片要求，在充分考虑地形地貌、气候、水文的同时，结合对水源、土壤适宜性分析，考虑地块后期使用情况，初步确定拆旧区复垦方向为园地、林地。

将以这两种复垦方向作为复垦适宜性评价的评价对象，根据《土地复垦质量控制标准》及土地复垦的技术指标要求，主要限制因素为：

园地复垦方向：土地污染程度、地形坡度、土壤条件、污染现状、排水条件、交通条件及其他外部条件等；

林地复垦方向：土地污染程度、地形坡度、土壤条件、污染现状、排水条件、交通条件及其他外部条件等。

由于本项目拆旧区为农村居民点，基本不对区内及周边的土壤产生污染，因此确定园地、林地复垦方向参评因子、权重及分级如下表所示：

表 3-53 园地复垦方向参评因子、权重及分级

分级	分值	评价因子 1	评价因子 2	评价因子 3	评价因子 4
		地形坡度	土壤条件	排水条件	周边环境适宜性
S ₁	100	≤ 15°	土壤厚度大于 30cm，各种壤土、砂土	好	紧邻园地
S ₂	80	16° -25°	土壤厚度大于 10cm 小于 30cm，各种壤土、砂土	较好	距离项目区周边园地大于 100m、小于 500m
S ₃	60	26° -35°	砂砾质	一般	距离项目区周边园地大于 500m、小于 1km
N	40	> 35°	砾质	差	距离项目区周边园地大于 1km
权重因子		0.3	0.3	0.2	0.2

表 3-54 林地复垦方向参评因子、权重及分级

分级	分值	评价因子 1	评价因子 2	评价因子 3	评价因子 4
		地形坡度	土壤条件	排水条件	周边环境适宜性
S ₁	100	≤ 15°	土壤厚度大于 30cm，各种壤土、砂土	好	紧邻林地
S ₂	80	16° -25°	土壤厚度大于 10cm 小于 30m，各种壤土、砂土	较好	距离项目区周边林地大于 100m、小于 500m
S ₃	60	26° -35°	砂砾质	一般	距离项目区周边林地大于 500m、

分级	分值	评价因子 1	评价因子 2	评价因子 3	评价因子 4
		地形坡度	土壤条件	排水条件	周边环境适宜性
					小于 1km
N	40	> 35°	砾质	差	距离项目区周边林地大于 1km
权重因子		0.3	0.3	0.2	0.2

注：分级标准中的“S₁、S₂、S₃、N”分别表示适宜等级，其中“S₁”表示非常适宜，“S₂”表示中等适宜，“S₃”表示临界适宜，“N”表示不适宜。各等级对应的分值采用等间距赋值法确定，分值设定原则为：S₁-100分、S₂-80分、S₃-60分、N-40分。

5、适宜性评价过程

本次适宜性评价严格遵循“因地制宜、综合研判”的分析方法。以表 3-53 和表 3-54 园地、林地复垦方向参评因子、权重及分级标准为参照，结合每个拆旧地块的实地勘察结果及民意调查意向，进行综合评价，分别从“地形坡度”、“土壤条件”、“排水条件”和“周边环境适宜性”四个方面，将拆旧地块实际状况与评价标准进行定性定量比对，初步确定各单项因子的适宜等级。在此基础上，综合考虑各因子权重及地块整体条件，进行平衡与研判，最终形成地块的园地、林地适宜性等级。

根据以上复垦方向确定原则和评价体系，结合拆旧地块破坏类型及破坏情况分析，对地块进行复垦适宜性评价，评价结果如表 3-55 所示：

表 3-55 待复垦土地适宜性评价表

评价单元	地形坡度	土壤条件	水源与灌溉条件	周边环境适宜性	园地适宜性等级	林地适宜性等级
CJ001	≤ 15°	土壤厚度大于 30cm，各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁

评价单元	地形坡度	土壤条件	水源与灌排条件	周边环境适宜性	园地适宜性等级	林地适宜性等级
CJ002	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ003	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ004	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ005	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ006	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ007	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ008	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ009	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ010	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ011	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻园地	S ₁	S ₂
CJ012	≤ 15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻园地	S ₁	S ₂

评价单元	地形坡度	土壤条件	水源与灌排条件	周边环境适宜性	园地适宜性等级	林地适宜性等级
CJ013	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻园地	S ₁	S ₂
CJ014	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻园地	S ₁	S ₂
CJ015	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ016	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ017	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻园地	S ₁	S ₂
CJ018	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ020	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻园地	S ₁	S ₂
CJ021	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ022	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ023	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ024	≤15°	土壤厚度大于30cm, 各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁

评价单元	地形坡度	土壤条件	水源与灌溉条件	周边环境适宜性	园地适宜性等级	林地适宜性等级
CJ025	≤15°	土壤厚度大于30cm，各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ027	≤15°	土壤厚度大于30cm，各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁
CJ030	≤15°	土壤厚度大于30cm，各种壤土、砂土	天然降水补给	紧邻林地	S ₂	S ₁

注：分级标准中的“S₁、S₂、S₃、N”分别表示适宜等级，其中“S₁”表示非常适宜，“S₂”表示中等适宜，“S₃”表示临界适宜，“N”表示不适宜。

根据实地调研、土地损毁情况预测及工程计算，土地复垦参评单元的参评因子状况如下所示：

地面坡度：根据最新耕地质量等别更新数据及实地勘测，地面坡度≤15°。拆除构筑物及硬化地面后，地面坡度保持不变。

有效土层厚度：根据最新耕地最新质量等别更新数据及实地勘测，拆旧区有效土层厚度为30cm。

灌溉条件和排水条件：根据实地调研，拆旧区地块天然降水充沛，可满足复垦后作物的需水要求，复垦后项目区增加新修垄畦，灌溉排水条件有所提高。

为进一步精确衡量各地块对不同复垦方向的适宜程度，在上述定性评价基础上，对各单项因子进行等级判定并赋予相应分值（各等级赋分标准为：S₁-100分，S₂-80分，S₃-60分，N-40分），采用指数和法计算各地块的综合适宜性分值，评价模型为：

$$F = \sum_{i=1}^n W_i \times S_i$$

其中，F 为综合适宜性分值， W_i 为第 i 项因子权重， S_i 为第 i 项因子得分。

按照评价模型，对 26 个拆旧地块分别计算园地、林地方向的综合适宜性分值，计算得分见表 3-56。

表 3-56 待复垦地块评价得分表

评价单元	复垦方向	地形坡度	土壤条件	排水条件	周边环境适宜性	最终得分
CJ001	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ002	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ003	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ004	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ005	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ006	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ007	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ008	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ009	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ010	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ011	园地	100	100	80	100	0.96
	林地	100	100	80	60	0.88

评价单元	复垦方向	地形坡度	土壤条件	排水条件	周边环境 适宜性	最终得分
CJ012	园地	100	100	80	100	0.96
	林地	100	100	80	60	0.88
CJ013	园地	100	100	80	100	0.96
	林地	100	100	80	60	0.88
CJ014	园地	100	100	80	100	0.96
	林地	100	100	80	60	0.88
CJ015	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ016	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ017	园地	100	100	80	100	0.96
	林地	100	100	80	60	0.88
CJ018	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ020	园地	100	100	80	100	0.96
	林地	100	100	80	60	0.88
CJ021	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ022	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ023	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ024	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ025	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ027	园地	100	100	80	60	0.88

评价单元	复垦方向	地形坡度	土壤条件	排水条件	周边环境 适宜性	最终得分
	林地	100	100	80	100	0.96
CJ030	园地	100	100	80	60	0.88
	林地	100	100	80	100	0.96

注：各等级对应的分值采用等间距赋值法确定，分值设定原则为：S₁-100分、S₂-80分、S₃-60分、N-40分。

量化得分直观反映了各拆旧地块对园地和林地的适宜程度，为最终复垦方向的综合研判提供了量化依据。

6、复垦方向适宜性评价结论

根据评价标准，结合上述拆旧区实际情况，本项目区拆旧地块所在区域坡度均小于或等于 15°、土壤厚度均大于 30cm、排水条件较好、周边临近园地、林地。区内构筑物及硬化地面清理难度不大，地面坡度变化较小，土层未发生较大改变。

按照上述参评因子和权重，结合土地权属人的意见，确定 26 个复垦单元的复垦方向，总面积为 33.89 亩。

表 3-57 地块复垦方向

复垦单元	面积（亩）	土地适宜性	复垦方向
CJ001	1.11	宜农类	林地
CJ002	1.63	宜农类	林地
CJ003	1.31	宜农类	林地
CJ004	0.85	宜农类	林地
CJ005	1.97	宜农类	林地
CJ006	1.89	宜农类	林地
CJ007	1.31	宜农类	林地
CJ008	0.84	宜农类	林地
CJ009	0.94	宜农类	林地
CJ010	0.85	宜农类	林地

复垦单元	面积（亩）	土地适宜性	复垦方向
CJ011	1.01	宜农类	园地
CJ012	0.77	宜农类	园地
CJ013	1.62	宜农类	园地
CJ014	1.51	宜农类	园地
CJ015	1.02	宜农类	林地
CJ016	0.96	宜农类	林地
CJ017	1.37	宜农类	园地
CJ018	1.62	宜农类	林地
CJ020	0.86	宜农类	园地
CJ021	0.90	宜农类	林地
CJ022	1.11	宜农类	林地
CJ023	3.59	宜农类	林地
CJ024	2.00	宜农类	林地
CJ025	0.96	宜农类	林地
CJ027	0.95	宜农类	林地
CJ030	0.94	宜农类	林地
合计	33.89	-	-

（五）表土平衡分析

由于项目区建筑物对土壤损毁形式为压占，对原有土壤构造和质量影响较小，为恢复土地的种植功能需将混凝土地坪及渣土进行清理，为恢复土地的种植功能需将混凝土地坪及渣土进行清理，水泥地面拆除 145.22m³，平均厚度 0.12m；地表清理 1515.60m³，平均厚度 0.1m。考虑到表土清理过程中，因建筑垃圾混杂、机械作业损耗导致有效表土量不足，并确保地块的有效土层厚度，保障农作物的生长需求，在复垦工程开展前需客土进行回填，回填面积为建设面积 7439.51m²，回填的厚度为 0.1m，回填客土 743.95m³。

（六）水资源平衡分析

（1）需水量分析

复垦方案实施后，拆旧区复垦为园地、林地共 33.89 亩，结合当地农作物种植结构、农民耕作习惯和惯用水利工程设计标准，采用苗木灌溉的用水定额标准来计算拆旧区需水量分析。

$$W_{\text{需}} = M \times A / \eta$$

式中：W_需—灌溉需水量（m³）；

M—灌溉保证率为 90%的灌溉净用水定额；

A—项目复垦后所需灌溉面积；

η—灌溉水利用系数（取 0.85）。

复垦后种植龙眼、樟树，根据上述公式，结合《广东省用水定额》（DB44/T 1461-2021）和当地作物灌溉经验，确定主要作物灌溉定额为 119m³/（亩·年），可计算得出拆旧区年灌溉需水量为 4744.6m³。

表 3-58 农业用水定额分析表

分区名称	分区代码	分区范围
粤西雷州半岛台地蓄井灌溉用水定额分区	GFQ1	湛江
粤西沿海丘陵平原蓄引灌溉用水定额分区	GFQ2	阳江、茂名
粤北和粤西北山区丘陵引蓄灌溉用水定额分区	GFQ3	韶关、肇庆、清远、云浮
粤中珠江三角洲平原蓄引提灌溉用水定额分区	GFQ4	广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山、江门
粤东和粤东北丘陵山区蓄引灌溉用水定额分区	GFQ5	河源、梅州、惠州
粤东沿海潮汕平原蓄引灌溉用水定额分区	GFQ6	汕头、汕尾、潮州、揭阳

表 3-59 作物灌溉需水量表

地块	种植面积（亩）	净灌溉定额（m ³ /亩）	灌溉水利用系数	需水量（m ³ ）
CJ001	1.11	119	0.85	155.40

地块	种植面积（亩）	净灌溉定额 （m ³ /亩）	灌溉水 利用系数	需水量 （m ³ ）
CJ002	1.63	119	0.85	228.20
CJ003	1.31	119	0.85	183.40
CJ004	0.85	119	0.85	119.00
CJ005	1.97	119	0.85	275.80
CJ006	1.89	119	0.85	264.60
CJ007	1.31	119	0.85	183.40
CJ008	0.84	119	0.85	117.60
CJ009	0.94	119	0.85	131.60
CJ010	0.85	119	0.85	119.00
CJ011	1.01	119	0.85	141.40
CJ012	0.77	119	0.85	107.80
CJ013	1.62	119	0.85	226.80
CJ014	1.51	119	0.85	211.40
CJ015	1.02	119	0.85	142.80
CJ016	0.96	119	0.85	134.40
CJ017	1.37	119	0.85	191.80
CJ018	1.62	119	0.85	226.80
CJ020	0.86	119	0.85	120.40
CJ021	0.90	119	0.85	126.00
CJ022	1.11	119	0.85	155.40
CJ023	3.59	119	0.85	502.60
CJ024	2.00	119	0.85	280.00
CJ025	0.96	119	0.85	134.40
CJ027	0.95	119	0.85	133.00
CJ030	0.94	119	0.85	131.60
合计	33.89	-	-	4744.60

（2）供水量分析

拆旧区属南亚热带季风气候区，由于受地理位置及地形因素的影响，气候具有光热充足、雨热同季、雨量充沛、干湿分明的特点。而拆旧区可利用水量主要为降水形成的地表径流，根据历年降雨量资料统计分析，年平均降水量为 1300mm。年供水量高达 33540.17m³

(年供水量=年平均降水量×拆旧区面积), 远大于年灌溉需水量(4744.6m³), 水源供应充足, 区域自然降雨量可满足园地、林地的基本用水需求。种植期间, 供水量调控结合作物需求、土壤墒情与气候, 会进行人工浇灌, 保障作物正常生长发育。

二、拆旧区民意调查分析

根据《广东省国土资源厅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》(粤国土规划发〔2013〕14号)的规定, 编制项目区实施需了解当地群众的生产生活条件和建新拆旧意愿, 应按照不少于项目涉及总户数的 50%进行入户民意调查, 并且必须获得 80%以上的调查对象同意。

本项目在开展过程中严格按照文件要求, 对拆旧地块进行了民意调查, 在项目前期阶段, 已对涉及的土地权利人征求意见并全部表决通过(表决材料详见附件)。

在报告编制过程中, 充分征求了相关部门及当地群众的意见, 当地群众对改善农村生产生活环境的措施表示欢迎和支持, 也提出了许多结合当地实际的宝贵意见, 从而使本规划设计更符合当地情况、更合理完善。

本次增减挂钩拆旧区复垦项目开展时, 也再次对涉及的行政村、土地权利进行民意调查, 具体情况见下表:

序号	权属单位	调查户数	同意户数	同意比例
1	安流镇半径村新建村民小组	12	12	100%
2	安流镇大九村笼衣片樟下村民小组	46	46	100%
3	流镇大九村胜利片长兴村民小组	19	19	100%
4	安流镇低坑村复兴片上巷村民小组	27	27	100%
5	安流镇低坑村仕升片山塘村民小组	11	11	100%
6	安流镇东礼村东华片华二村民小组	25	25	100%
7	安流镇东礼村东华片华一村民小组	35	35	100%
8	安流镇东礼村东华片在二村民小组	22	22	100%
9	安流镇东礼村礼书片联平村民小组	41	41	100%

序号	权属单位	调查户数	同意户数	同意比例
10	安流镇东礼村通美片树下村民小组	26	26	100%
11	安流镇东礼村通美片寨联村民小组	21	21	100%
12	洑溪村东风村民小组	12	12	100%
13	洑溪村念联村民小组	17	17	100%
14	洑溪村念新村民小组	5	5	100%
15	洑溪村新丰村民小组	29	29	100%
16	福岭村共和村民小组	38	38	100%
17	福龙村广华村民小组	17	17	100%
18	福龙村五爱村民小组	12	12	100%
19	葵樟村深坵村民小组	10	10	100%
20	双福村上在村民小组	34	34	100%
21	长江村杨梅片杨梅村民小组	32	32	100%
合计		491	491	100%

三、复垦方案与相关规划的协调性分析

（一）与国土空间规划的衔接

经核查梅州市五华县国土空间总体规划三线划定成果，本次方案的拆旧区范围不涉及占用梅州市五华县国土空间总体规划“三区三线”划定成果的永久基本农田和生态保护红线，因此方案与梅州市五华县国土空间总体规划“三区三线”划定成果衔接。

（二）与安流镇全域土地综合整治相衔接

通过低效闲置建设用地复垦，腾挪建设用地指标规模，保障新农村和产业融合发展用地需求，实现城乡建设用地结构优化。本方案的开展和实施得到五华县和安流镇人民政府的高度重视和大力支持。从拆旧区选址、民意调查、方案编制、部门协调等均投入了必要的人力和物力，确保了本方案的正常开展，当地政府也从资金方面给予了大力支持，为拆旧区的复垦提供了有力的资金保障。

四、可行性分析结论

综上所述，本项目是切实可行的：

1、有较大的复垦潜力

通过对用地现状的分析，反映了项目区建设用地整理复垦潜力较大，也急需通过复垦来改善甚至恢复项目区内的生态环境，部分区域还具备一定的灌排及交通条件保证。

2、符合国土空间总体规划等相关规划的要求

项目区的实施符合国土空间总体规划及发改、规划、林业等相关部门规划的要求，有利于更好的落实上述规划。

3、有较高的资金投入能力

安流镇作为全区土地整治的先锋，近年来经济社会发展较快、建设用地需求量大。所以安流镇政府高度重视此次项目，资金可以由引进龙头企业作为项目实施主体申请的政策性银行贷款获取，保证了规划的资金投入和拆旧建新工作的正常进行。

第四章 规划目标

一、总目标

根据国土空间总体规划、城镇规划以及经济条件、生态环境、拆旧区整理潜力和资金投入能力，确定项目的总体目标为：在保护和改善生态环境的前提下，通过积极开展农村建设用地整理，增加有效农用地面积，提高土地利用率和产出率，通过盘活存量建设用地，尤其是农村存量建设用地，缓解建设用地供需矛盾，统筹城乡经济发展。拆旧区总面积 33.89 亩，通过整理后拟增加园地 7.14 亩，林地 26.75 亩。

二、复垦目标

通过民意调查和现场踏勘，拆旧地块属集体所有，且用地现状均为老旧房屋，由于拆旧区涉及老旧房屋拆除的村民几乎不满足“一户一宅”政策，故在拆旧区中除安排货币补偿外，不再设置实物补偿的政策，因此本项目拆旧区不需要另外安排住房安置拆旧区的村民。根据拆旧区复垦适宜性评价以及当地村民的意愿，本项目拆旧地块复垦方向为园地与林地，通过复垦，预计增加园地 7.14 亩，林地 26.75 亩。

第五章 拆旧区复垦方案

一、土地复垦质量要求

（一）复垦标准通则

1、待复垦场地背景资料具备，包括工程地质、水文地质、土壤、植被、区域自然环境和简要社会环境等；待复垦场地原用途的设计资料；复垦场地利用方向设计论证资料等；

2、待复垦场地利用类型的选择：应与当地地形、地貌及环境相协调；

3、待复垦场地及边坡稳定性可靠，原有工程设施（坝、堤、坎等）稳定（含地震情况下）；

4、用作复垦场地的覆盖材料，不应含有有毒有害成分。如复垦场地含有毒有害成分时，应先处置去除，视其废弃物性质、场地条件、必要时设置隔离层后再行覆盖。充分利用从废弃地收集的表土作为顶部覆盖层；

5、覆盖后的复垦场地规范、平整。覆盖层容重等满足复垦利用要求；

6、复垦场地有满足要求的排水设施，防洪标准符合当地要求；

7、复垦场地有控制水土流失的措施；

8、复垦场地有控制污染措施，包括空气、地表水、地下水等；

9、复垦场地道路、交通干线布置合理。

（二）复垦标准

根据潜力分析结果以及各复垦地块的主要限制性因素，引用《土地复垦质量控制标准》（TD/T 1036-2013）等标准，结合《广东省城乡建设用地增减挂钩试点拆旧复垦地块验收暂行办法》和项目

区实际情况，确定复垦标准：

1、复垦区内建筑物、构筑物以及硬底化地面、地下 30cm 以内的基础设施应全部拆除并清理，复垦现场无明显残余设施及废弃材料堆积物，有覆盖上层，具备植物生长条件。

2、全土层厚度 30cm 以上，表土层厚度 15cm 以上，表土层质地为砂质壤土至粘土，禁止将重金属或者其他有毒有害物质含量超标的工业固体废物、生活垃圾或者污染土壤用于土地复垦；

3、复垦场地平整，地面坡度一般不超过 25°，以 15° 以下为宜；

4、复垦场地有控制水土流失的措施，边坡宜植被保护；

5、复垦场地道路网络布置合理，复垦后的土地利用类型应因地制宜与当地地形、地貌及环境相协调；

6、复垦场地设置完善的排水系统，排水沟过水能力为 5 年一遇洪水频率，按 15 年一遇洪水频率校核。

表 5-1 复垦标准

复垦方向	指标类型	基本指标	控制标准
园地	地形	地面坡度/°	≤ 25
	土壤质量	有效土层厚度/cm	≥ 30
		土壤容重/ (g/cm ³)	≤ 1.45
		土壤质地	砂土至壤质粘土
		砾石含量/%	≤ 15
		pH 值	5.5-8.0
		有机质/%	≥ 1
		电导率/(dS/m)	≤ 2
	配套设施	灌溉	达到当地各行业工程建设标准要求
		排水	
		道路	

复垦方向	指标类型	基本指标	控制标准
	生产力水平	产量/ (kg/hm ²)	三年后达到周边地区同等土地利用类型水平
林地	土壤质量	有效土层厚度/cm	≥30
		土壤容重/ (g/cm ³)	≤1.5
		土壤质地	砂土壤土至壤质粘土
		砾石含量/%	≤25
		pH 值	5.0~8.0
		有机质/%	≥1
	配套设施	道路	达到当地各行业工程建设标准要求
	生产力水平	产量/ (kg/hm ²)	三年后达到周边地区同等土地利用类型水平

二、拆旧区复垦规划

(一) 工程技术措施

按照项目所在地区自然环境条件和复垦方向要求，项目区拆旧阶段主要的工程技术措施为清理工程，清理工程主要是拆除地表构筑物，并对项目区内的砵渣、石渣进行清理及外运，土砖可直接粉碎作项目区土层，外运的砵渣和石渣则运送至垃圾消纳场。

复垦阶段的工程技术措施包括清理工程、平整工程、土壤改良工程、植被重构工程和配套工程。其中清理工程为拆除并清理地下15cm 以内的基础，并对项目区内的渣土、杂树进行清理及外运，外运的砵渣和石渣运送至垃圾消纳场；平整工程为平整土地；土壤改良工程为表土翻耕和施加有机肥（NY/T 525-2021 标准、有机质含量≥30%）、复合肥（GB/T 15063-2020 标准、总养分含量≥45%）；植被重构工程主要为在项目区内栽植樟树、龙眼树、撒播草籽；配套工程主要是在项目区内设置界桩。

(二) 生物和化学措施

生物和化学措施主要应用于复垦阶段，在复垦工程措施结束

后，接着应当进行生物复垦，快速恢复植被，从而有效地控制水土流失、改善项目区生态环境。生物和化学措施是实现废弃土地农业复垦的关键环节，主要内容有土壤改良和植被重构。

1、土壤改良

土壤肥力是指土壤在植物生长发育的全过程中，同时而又不间断地供应和协调植物需要的水分、肥（养分）、气、热、扎根条件和其它生活因素的能力。项目区内土壤由于受地上建筑物、构筑物以及硬底化地面长期压占，其原有的土壤肥力势必受到严重破坏，影响植物的生长发育，因此，对受破坏的土地必须采取土壤改良措施。

土壤施肥是土壤改良的重要措施之一。土地复垦时应在植被建立的过程中进行辅助施肥，提高土地生产力，植被才能克服肥力降低后的环境压力。

本方案培肥地力的肥料主要为有机肥（有机肥（NY/T 525-2021 标准、有机质含量 $\geq 30\%$ ）、复合肥（GB/T 15063-2020 标准、总养分含量 $\geq 45\%$ ）），施肥前对拟复垦为园林地的区域使用三铧犁配合拖拉机对地表进行翻耕，翻耕深度 30cm，前后翻耕 1 次。项目区树苗采用坑栽法种植，施肥主要以挖出来的坑土和有机肥充分混合后回填，有机肥以 5kg/穴和 1t/亩的标准施加，分次施加，共施加 48.86t。具体施肥方法可根据当地实际情况进行调整。

2、植被重构

复垦园地区域计划种植龙眼，种植面积为 7.14 亩，树苗要求选用高 60~80cm 的健康、无病毒、嫁接口愈合良好的优质嫁接苗。种植株行距为 4.0m $\times$ 4.0m，坑栽尺寸均为 0.6m（长） $\times$ 0.6m（宽） $\times$ 0.5m（深），计算种植龙眼 283 棵，以达到涵养水源、保持水土的要

求。

复垦林地区计划种植樟树，种植面积为 26.75 亩，树苗要求选用高 1.0m 左右的健康、无病毒的优质树苗。种植株行距为 $2.5\text{m} \times 2.5\text{m}$ ，坑栽尺寸均为 0.6m （长） $\times 0.6\text{m}$ （宽） $\times 0.5\text{m}$ （深），撒播草籽 $60\text{kg}/\text{hm}^2$ ，草籽为狗牙根，计算种植樟树 2711 棵，以达到涵养水源、保持水土的要求。

三、拆旧区复垦设计

（一）拆旧工程设计

项目区拆旧工程设计内容主要为清理工程，清理工程主要是拆除地表构筑物，其中屋顶拆除 4425.76m^2 ，土砖拆除及推平 579.99m^3 ，砌体拆除（砖墙）及外运 915.04m^3 ，水泥地坪拆除及外运 145.22m^3 ，地表清理 1515.60m^3 ，土砖可直接粉碎推平作项目区土层。

拆旧区弃渣平均运距为 5.64km，弃渣点初步定为安流镇黄牛塘东南方向 581 米处。

（二）复垦工程设计

项目区的复垦方向为园地、林地，主要工程内容为土壤重构工程（包括清理工程、平整工程、土壤改良工程）、植被重构工程和配套工程。

1、土壤重构工程设计

a) 清理工程：拆旧完成后，项目区域内地上建筑物、构筑物以及硬底化地面已全部拆除并清理，拆旧后地表无明显基础设施及废弃材料堆积物。但仍需对地下 12cm 以内的基础设施全部拆除并清理运出项目区。项目区地下 12cm 以内的基础设施（石块、地砖等）拆除量为 747.52m^3 ，清运拆除石渣 747.52m^3 ；拆除后的砼渣、石渣运送至垃圾消纳场，具体实施由施工单位和村委会落实清楚。

b) 土地平整工程：为保障后续园地、林地种植及灌溉工程实施，需对复垦区域开展土地平整工程。整体地势平坦，无复杂地形。平整面积为 6229.33m^2 。

c) 覆土回填：为确保地块的有效土层厚度，保障农作物的生长需求，在复垦工程开展前需客土进行回填，回填面积为建设面积 7439.51m^2 ，回填的厚度为 0.1m ，回填客土 743.95m^3 。

d) 土壤改良：为了保证复垦后的土地能够满足作物生长的基本需求，本方案纳入了土壤改良的措施，施肥前对拟复垦区域使用三铧犁配合拖拉机对地表进行翻耕，翻耕面积 2.2595hm^2 ，翻耕深度 30cm ，前后共翻耕 1 次。采用坑栽法种植龙眼、樟树，施肥主要以挖出来的坑土和有机肥充分混合后回填，有机肥（有机肥（NY/T 525-2021 标准、有机质含量 $\geq 30\%$ ）、复合肥（GB/T 15063-2020 标准、总养分含量 $\geq 45\%$ ））以 $5\text{kg}/\text{穴}$ 和 $1\text{t}/\text{亩}$ 的标准施加，分次施加，共施加 48.86t 。具体施肥方法可根据当地实际情况进行调整。

2、植被重构工程设计

结合复垦区村民意见及周边实际情况，复垦为园地的地块面积为 7.14 亩，计划种植龙眼，为保证存活率及结果率，树苗要求选用高 $60\sim 80\text{cm}$ 的健康、无病毒、嫁接口愈合良好的优质嫁接苗。种植株行距为 $4.0\text{m} \times 4.0\text{m}$ ，行间起垄畦加强项目区内的排水条件，减少项目区雨水冲刷和水土流失，坑栽尺寸均为 0.6m （长） $\times 0.6\text{m}$ （宽） $\times 0.5\text{m}$ （深），计算在项目区内种植龙眼 283 棵，以达到涵养水源、保持水土的要求。

复垦为林地的地块面积为 26.75 亩，计划种植樟树，为保证存活率及结果率，树苗要求选用高 1.0m 左右的健康、无病毒、的优质树苗。种植株行距为 $2.5\text{m} \times 2.5\text{m}$ ，坑栽尺寸均为 0.6m （长） $\times 0.6\text{m}$ （宽）

×0.5m（深），撒播草籽 1.7837 公顷，60kg/hm²，草籽为狗牙根，计算在项目区内共种植樟树 2711 棵，以达到涵养水源、保持水土的要求。

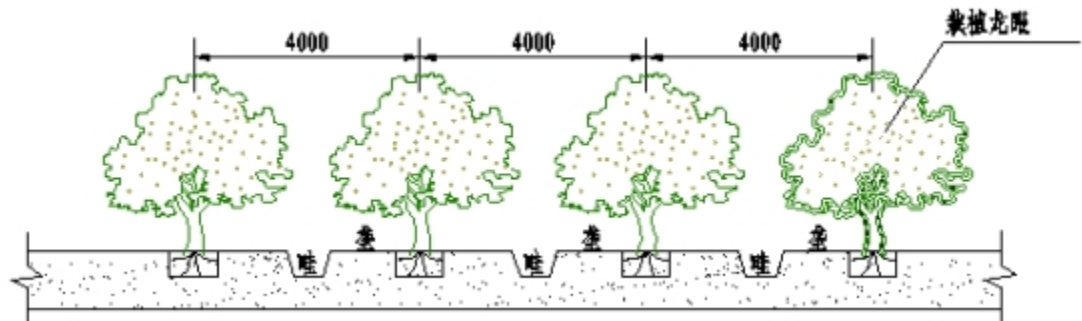


图 5-1 项目区园地种植剖面图

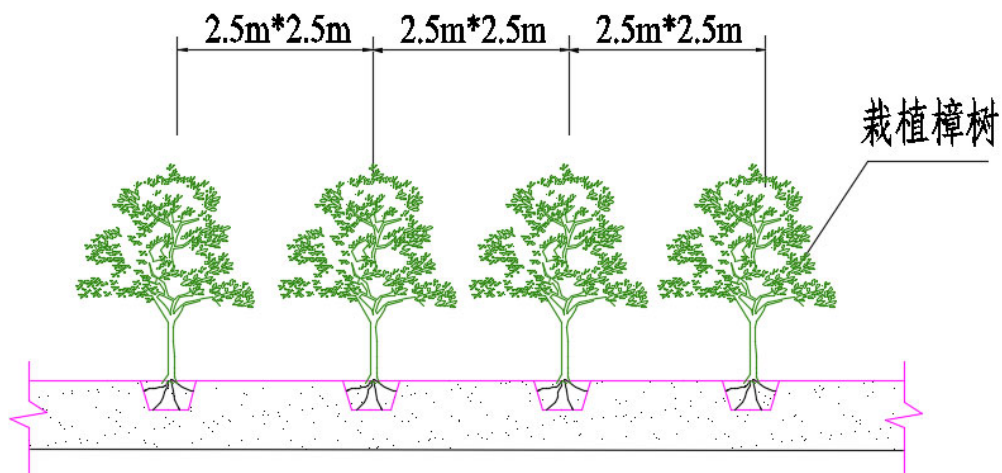


图 5-2 项目区林地种植剖面图

3、配套工程设计

在项目区边界设置界桩 344 根，每隔 10m 设置 1 根界桩，拐点适当增加界桩（界桩长 1m，直径 10cm，桩内灌满 C15 细石混凝土）。同时为了提高园地的排水能力，在项目区内的果树行间新修垄畦（间隔 4m/条）1190m。

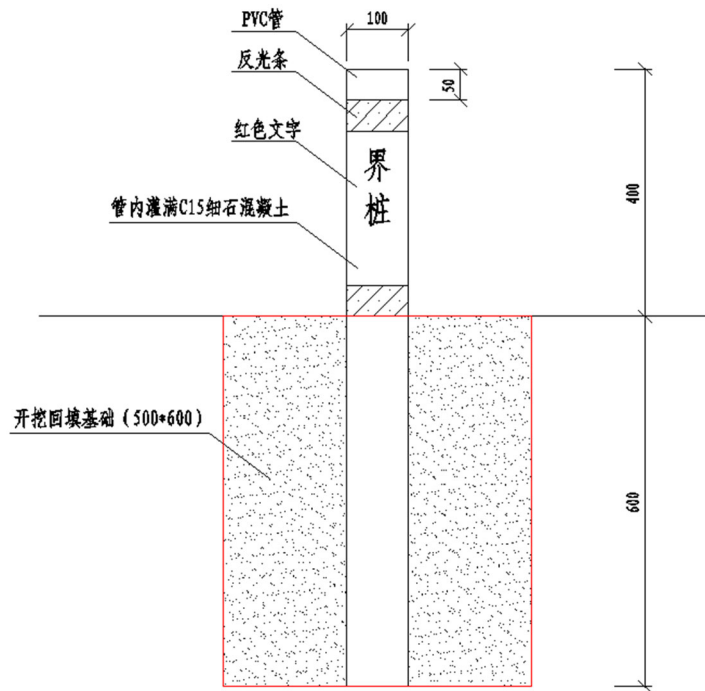


图 5-3 界桩剖面图

四、工程量测算

(一) 拆旧工程

1、屋顶拆除

根据测量地形图计算拆除房屋（砖房）屋顶的总面积（含 2 层）为 3652.81m^2 ，房屋（土、破）的总面积为 2576.53m^2 ，砖房屋顶乘以 1.0 的拆除系数，土房破房屋顶乘以 0.3 的拆除系数，屋顶拆除工程量=砖房屋顶面积*1.0+土破房屋面积*0.3。

$$4425.76\text{m}^2=3652.81*1.0+2576.53*0.3$$

2、土砖拆除及推平

根据测量地形图计算拆除房屋（破房）的总周长为 1165.48m ，计算房屋平均高为 2.9m ，墙体厚度 0.22m ，综合考虑房屋结构类型、建筑布局及实际拆除范围，房屋隔墙取四周墙体的 0.78 计，土砖拆

除工程量=房屋周长*房屋平均高度*墙壁厚度*0.78。

$$579.99\text{m}^3=1165.48*2.9*0.22*0.78$$

3、砌体拆除（砖墙）及外运

根据测量地形图计算拆除房屋（砖房）的总周长为 1838.76m，计算房屋平均高为 2.9m，墙体厚度 0.22m，综合考虑房屋结构类型、建筑布局及实际拆除范围，房屋隔墙取四周墙体的 0.78 计，砖墙拆除工程量=房屋周长*房屋平均高度*墙壁厚度*0.78。

$$915.04\text{m}^3=1838.76*2.9*0.22*0.78$$

4、水泥地坪拆除及外运

根据测量地形图计算水泥地坪面积为 1210.17m²，计算平均厚度 0.12m，水泥地坪拆除工程量=水泥地坪面积*0.12。

$$145.22\text{m}^3=1210.17*0.12$$

5、地表清理

根据测量地形图计算拆旧建筑及水泥地坪地面外地表面积为 15155.95m²，平均清理地表厚度 0.10m，地表清理工程量=地清理表面积*厚度。

$$1515.60\text{m}^3=15155.95\text{m}^2*0.10\text{m}$$

（二）复垦工程

1、土壤重构工程

（1）清理工程

根据测量地形图计算拆除房屋（包括破、砖、混房）的总面积为 6229.33m²，计算地基拆除深度 1.0m，考虑地基结构特征及分布密度，地基拆除量取整体的 0.12 计，地基拆除工程量=房屋面积*1*0.12

$$747.52\text{m}^3=6229.33*1*0.12$$

根据测量地形图计算表土清理=6229.33m²

（2）土地平整工程

根据测量地形图计算土地平整 = 现状已建设面积 = 6229.33m^2

（3）覆土回填

在复垦工程开展前需客土进行回填，回填面积为建设面积 7439.51m^2 ，回填的厚度为 0.1m 。

$$743.95\text{m}^3 = 7439.51\text{m}^2 * 0.1\text{m}$$

（4）土壤改良工程

为确保全域土壤质量，复垦工程需对项目区整体进行土壤改良，根据测量地形图计算土地翻耕面积=拆旧区总面积= 2.2595hm^2 。

施放有机肥（有机肥（NY/T 525-2021 标准、有机质含量 $\geq 30\%$ ）、复合肥（GB/T 15063-2020 标准、总养分含量 $\geq 45\%$)), 对土壤进行改良，复垦为园地（ 0.4759hm^2 ，283 株）、林地（ 1.7836hm^2 ，2711 株）的区域，有机肥以 $5\text{kg}/\text{穴}$ 和 $1\text{t}/\text{亩}$ 的标准施加，分次施加，共施加 48.86t 。具体施肥方法可根据当地实际情况进行调整。

$$48.86\text{t} = (0.4759 * 15 * 1 + 1.7836 * 15 * 1) + (283 + 2711) * 0.005$$

（注：计算式中的 15 为单位换算系数）

2、植被重构工程

（1）种植苗木

复垦为林地区域种植樟树，种植株行距 $2.5\text{m} * 2.5\text{m}$ ；复垦为园地区域种植龙眼，种植株行距 $4.0\text{m} * 4.0\text{m}$ 。考虑部分地块与周边建筑紧邻，实际种植面积会有所减少，种植面积按地块面积的 0.95 计。

$$\text{种植樟树：} 2711 \text{ 棵} = 17836.55 \times 0.95 \div 2.5 \div 2.5$$

$$\text{种植龙眼：} 283 \text{ 棵} = 4758.91 \times 0.95 \div 4.0 \div 4.0$$

3、配套工程

在项目区边界设置界桩 344 根，每隔 10m 设置 1 根界桩，拐点适当增加界桩。同时在果树间新修垄畦。

（三）工程量汇总

根据工程量测算依据，结合工程设计的内容，对本项目复垦工程量测算如下表所示：

表 5-2 项目拆旧区复垦工程量汇总表

名 称	单 位	数 值	备 注
一、项目概况			
现状地类			村庄
复垦方向			园地、林地
1.项目面积	hm ²	2.2595	
	亩	33.89	
二、拆旧工程量			
1.屋顶拆除	m ²	4425.76	
2.土砖拆除及推平	m ³	579.99	高度 2.9m，厚度 0.22m
3.砌体拆除（砖墙）及外运	m ³	915.04	高度 2.9m，厚度 0.22m
4.水泥地坪拆除及外运	m ³	145.22	厚度 0.12m
5.地表清理	m ³	1515.60	厚度 0.1m
三、复垦工程量			
土壤重构工程			
1.清理工程			
1.1 地基拆除工程量	m ³	747.52	地基拆除
1.2 表土清理	m ²	6229.33	建筑垃圾、砖瓦、杂草等
2.土地平整工程			
2.1 土地平整	m ²	6229.33	现状已建设面积
2.2 覆土回填	m ³	743.95	回填厚度 0.1m
3.土壤改良工程			
3.1 土地翻耕	hm ²	2.2595	翻耕深度 30cm，翻耕 1 次
3.2 施加有机肥	t	48.86	有机肥（NY/T 525-2021 标准、有机质含量 ≥ 30%）、复合肥（GB/T 15063-2020 标准、总养分含量 ≥ 45%）
植被重构工程			
1.种植樟树	棵	2711	2.5m*2.5m/棵
2.种植龙眼	棵	283	4.0m*4.0m/棵
3.撒播草籽	hm ²	1.7837	60kg/hm ² ，草籽为狗牙根
配套工程			

名 称	单 位	数 值	备 注
1.新修垄畦	m	1190	0.3*0.3m, 土沟, 按照 4 米间隔统计
2.设置界桩	根	344	每隔 10m/根, 拐点适当增加界桩

五、复垦进度安排

本项目自复垦方案批准后拟安排三个月的时间进场施工，施工完成后按照要求逐级申请验收。

表 5-3 项目复垦进度安排表

序号	工程类别		第一个月	第二个月	第三个月
1	拆旧工程		——		
2	土壤重构工程	清理工程		——	
		土地平整工程		——	
		土壤改良工程		——	
3	植被重构工程				——
4	配套工程				——

六、管护措施

工程是基础，管理是关键。拆旧区复垦项目的实施应杜绝“重建轻管”的现象。在恢复土地上的植被保护管理工作是复垦工程的最后程序，其重要性不亚于规划和植被培育阶段，可是却常为人们所忽略，复垦工程的失败往往是由于放松了必要的管理。所以，在加强管理方面应做到：

a) 加大宣传力度。农民群众是项目的直接受益者和管理者，应向项目区农民群众讲解土地复垦后期管护的重要性和必要性，提高他们的管护意识和责任心。

b) 及时移交，完善移交手续。工程竣工验收后，将复垦成果及

时移交给村委会、村民小组集体组织，同时将工程有关竣工技术资料、工程质量保证书等一并移交。

c) 成立管理机构、建立健全管理制度。工程移交后，应协助、监督村委会、村民小组集体组织制定管理制度，把责任落实到人。管理制度的制定因根据不同情况，充分征询项目区群众的意见和建议。具体管护可以采用以下几种方式：一是由项目区涉及村民小组集体派专人管理；二是由安流镇人民政府、村委会引导项目区农民成立农民管护协会等自行管护的组织，自行对复垦区域内植被进行维护；三是由安流镇人民政府或农业部门成立专门的对复垦项目区进行后期维护的机构或团体。管理方式一经确定，安流镇人民政府或村委会、村民小组集体与具体管理的个人或团体组织签定目标责任书，明确双方的责任、义务。管理责任人应对复垦项目区植被认真看护，防止人为破坏，定期维修、保养，并作好详细记录。管理部分应不定期对复垦项目区进行检查，监督、督促管理责任人，使工程复垦项目后期管护落到实处。

（一）管护主体

项目竣工后，应及时将复垦成果移交给村、组集体，按照“谁使用、谁管护”的原则，由受益者管理、维护。管护主体可根据实际情况确定，一般情况下主要由项目区所在集体经济组织负责管理。

（二）管护措施

1、园林地复垦方向的管护措施

（1）水分管理

主要是通过植树带内植树行间和行内的锄草松土，防止幼树成长期干旱灾害，以促使幼林正常生长和及早郁闭。在有条件的地方可以适当地做一些灌溉，以保护林带苗木的成活率。

（2）林木修枝

林带刚进入郁闭阶段时，由于辅佐树种生长茂盛产生压迫主要树种的情况，要采取部分灌木（1/2 左右）平茬或辅佐树种修建，以解除主要树种的被压状态，促进主要树种的生长并使其在林带中占优势地位。通过修枝（包括主要树种和辅佐树种的修枝），在保证树木树冠有足够营养空间的条件下，可提高树木的干材质量和促进树木生长。关于修枝技术，群众有丰富的经验，如“宁高勿低，次多量少，先上后下，茬短口尖”以及修枝高度不超过树木全高的 1/3~1/2 等（即林冠枝下高，不超过全高的 1/3 或 1/2）。

（3）树木密度调控

林带郁闭后，抚育工作的主要任务是通过人为干涉，调节树种间的关系，调节林带的结构，保证主要树种的健康生长。同时，通过这一阶段的抚育修枝间伐，为当地提供相当的经济效益。林带的树种组成与密度基本处于稳定状态，但是仍应隔一定时间（5 年左右）对林带进行调节，及时伐掉枯梢木和病腐木等。

（4）林木更新

①更新办法：林带更新主要有植苗更新、埋干更新和萌芽更新 3 种方法。植苗更新、埋干更新与植苗造林和埋干造林的方法相同；萌芽更新是利用某些树种萌芽力强的特性，采取平茬或断根的措施进行更新的一种方法。

②更新方式：在一个地区进行林带更新时，应避免一次将林带伐光，导致农田失去防护林的保护，造成农作物减产。因此，需要按照一定的顺序，在时间和空间上合理安排。就一条或一段林带而言，可以有全部更新，半带更新、带内更新和带外更新 4 种方式。

（5）林木病虫害防治

对于林带中出现各类树木的病、虫、害等要及时地进行管护。对于病株要及时砍伐防治扩散，对于虫害要及时地施用药品等控制灾害的发生。

第六章 补偿安置方案

由于本项目涉及拆除的老旧房屋拆除的村民不满足“一户一宅”政策，故在本项目中除安排货币补偿外，不再设置实物补偿的政策。根据《五华县农村防灾减灾宅基地自愿有偿退出工作指导意见》、《五华县人民政府办公室关于印发五华县集体土地上房屋征收补偿安置办法的通知》（华府办〔2024〕2号）相关补偿标准，考虑资金平衡情况，初步划定本项目补偿标准。拆除建筑划分为砖木和砖混两种建筑类型，其他设施补偿标准另算，本项目初步测算补偿安置费用为 574.19 万元（最终补偿安置费以安流镇人民政府制定的详细拆旧区拆迁补偿安置方案为准）。

表 6-1 项目拆旧补偿标准明细表

建筑类型	建筑结构	补偿标准 (建筑面积)	其他补偿
一类建筑	砖木结构	450 元/m ²	1.水泥地坪、空地：60 元/m ² ；2.简易建筑、厕所、水池：300 元/m ²
二类建筑	砖混结构	650 元/m ²	

注：本方案补偿的“空地”，指拆旧地块内经高精度地形图测绘与实地勘界确认的“地块总面积”内，扣除所有建筑物与附属物占地面积后的剩余土地。其全部范围均位于五华县 2023 年度国土变更调查数据成果的 203 村庄用地内，属建设用地使用权范畴，故纳入补偿。

表 6-2 拆旧建筑补偿信息表

序号	房主 名称	结构 性质	层数	房屋 总价/万元	附属物总 价/万元	空地 总价/ 万元	合计/ 万元
1#	冯梅英	砖混	1 层	12.12	0.00	3.32	15.45
2#	陈团 溪、陈 潜智	砖木	2 层	49.21	1.03	2.05	52.29
3#	王为正	砖混、 砖木	1 层	9.74	0.14	3.99	13.87
4#	李利芳	砖混	1 层	27.17	0.00	0.92	28.09
5#	李利芳	砖木	1 层	16.34	6.38	3.16	25.88
6#	李尚平	砖混、 砖木	2 层	28.09	0.00	5.99	34.09
7#	胡百友	砖混、 砖木	2 层	14.81	0.44	3.83	19.08
8#	胡惠明	砖木	2 层	11.12	0.00	2.60	13.72
9#	胡远忠	砖木	2 层	15.92	0.00	2.70	18.62
10#	胡志明	砖混	1 层	9.90	0.00	2.47	12.38
11#	张志威	砖混	2 层	25.02	0.00	2.91	27.93
12#	张国平	砖木	2 层	16.37	0.00	2.01	18.38
13#	张胜旗	砖木	2 层	17.63	0.44	4.86	22.92
14#	张万安	砖混、 砖木	2 层	19.01	0.31	4.24	23.56
15#	胡晋良	砖混、 砖木	2 层	15.60	0.00	3.18	18.78
16#	胡仕辉	砖木	1 层	4.71	0.00	3.20	7.91
17#	胡育祥	砖木	2 层	12.73	0.00	4.62	17.34
18#	胡云高	砖木	1 层	10.73	0.36	4.71	15.80
20#	张勇	砖混、 砖木	2 层	11.81	0.44	2.05	14.30
21#	李俊民	砖木	2 层	11.62	0.00	2.84	14.45
22#	李维中	砖混	2 层	17.15	0.35	3.28	20.78
23#	李信方	砖混、 砖木	2 层	48.92	2.02	8.34	59.27

序号	房主 名称	结构 性质	层数	房屋 总价/万元	附属物总 价/万元	空地 总价/ 万元	合计/ 万元
24#	李且胜	砖木	2 层	19.11	0.18	6.70	25.99
25#	陈玉英	砖木	1 层	9.37	0.00	2.61	11.98
27#	李伟杰	砖混、 砖木	2 层	31.55	0.77	1.23	33.55
30#	古应祥	砖木	1 层	4.64	0.00	3.15	7.78
合计				470.38	12.86	90.95	574.19

第七章 土地产权处置方案

由于本项目拆旧区拆旧后仅用于复垦，整理复垦后根据实际情况恢复植被，土地仍归原产权单位所有，因此不涉及权属调整及产权处置问题。土地产权单位已提供集体土地所有权证作为权属证明，出具民意调查表，同意实施项目。

第八章 资金预算与筹措方案

一、资金预算

（一）投资预算依据

- 1、《土地开发整理项目预算定额》;
- 2、《土地开发整理项目施工机械台班费定额》;
- 3、《土地开发整理项目预算编制规定》;
- 4、《广东省土地开发整理项目预算编制规定》;
- 5、《土地开发整理项目预算编制实务》;
- 6、《财政部 国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知》(财综〔2011〕128号文);
- 7、《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);
- 8、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
- 9、《广东省国土资源厅 广东省财政厅关于印发<广东省垦造水田项目预算编制指南(试行)>的通知》(粤资耕保发〔2018〕118号);
- 10、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)等;
- 11、五华县人民政府办公室关于印发五华县全域土地综合整治资金使用管理暂行办法的通知(华府办〔2024〕6号);
- 12、主要材料价格取自《二〇二五年第四季度建筑工程部分材料参考价格及工程结算有关规定的通知》(华建字〔2026〕2号),部分材料价格采用市场询价。

（二）取费标准和计算方法

本项目预算费用由工程施工费、其它费用（前期工作费、工程监理费、安置补偿费、竣工验收费、业主管理费和管护费组成）和不可预见费组成。在计算中，以元为单位，取小数点后两位计。

1、工程施工费

工程施工费由直接费、间接费、利润和税金组成。

（1）直接费

包括直接工程费和措施费。

①直接工程费

直接工程费由人工费、材料费、施工机械使用费组成。

人工费=工程量×定额人工费单价

材料费=工程量×定额材料费单价

施工机械使用费=工程量×定额施工机械使用费单价

人工费定额：参照《广东省垦造水田项目预算编制指南（试行）》，梅州市为四类工资类别，人工单价甲类工和机械工均按 90.9 元/工日计取，乙类工均按 65.1 元/工日计取。

材料费定额：材料消耗量依据《土地开发整理项目预算定额》计取，材料价格依据当地工程造价管理信息，材料价格中已包括了材料的运杂费。

施工机械使用费定额：依据《土地开发整理项目施工机械台班费定额》确定。

②措施费

措施费=直接工程费×措施费率

措施费包括临时设施费、冬雨季施工增加费、夜间施工增加费（该费用本项目不涉及）、施工辅助费、特殊地区施工增加费（该费

用本项目不涉及)和安全施工措施费。

1) 根据不同工程性质,临时设施费费率见表 8-1。

表 8-1 临时设施费费率表

工程类别	计算基础	临时设施费费率(%)
土方工程	直接工程费	2
石方工程	直接工程费	2
砌体工程	直接工程费	2
混凝土工程	直接工程费	3
农用井工程	直接工程费	3
其他工程	直接工程费	2
安装工程	直接工程费	3

2) 冬雨季施工增加费

按直接工程费的百分率计算,费率为 0.7~1.5%。其中,不在冬雨季施工的项目取最小值,部分项目在冬雨季施工的项目取中值,全部工程在冬雨季施工的取大值。本项目费率取 1.0%。

3) 夜间施工增加费

按照直接工程费的百分率计算:安装工程为 0.5%,建筑工程为 0.2%。本项目没有夜间施工,不涉及夜间施工增加费。

4) 施工辅助费

按直接工程费的百分率计算,其中安装工程为 1.00%,建筑工程为 0.70%。

5) 特殊地区施工增加费

高海拔地区的高程增加费,按规定直接计入定额;其他特殊增加费(如酷热、风沙等),按工程所在地区规定的标准计算,地方没有规定的不得计算此项费用。

6) 安全施工措施费

按直接工程费的百分率计算,其中安装工程为 0.3%,建筑工程为 0.2%。

（2）间接费

间接费=直接费（或人工费）×间接费率

依据《土地开发整理项目预算编制暂行规定》，根据工程类别不同，其取费基数和费率见表 8-2。

表 8-2 间接费费率表

工程类别	计算基础	间接费费率（%）
土方工程	直接费	5
石方工程	直接费	6
砌体工程	直接费	5
混凝土工程	直接费	6
农用井工程	直接费	8
其他工程	直接费	5
安装工程	人工费	65

（3）利润

依据《土地开发整理项目预算编制规定》，费率取 3.00%，计算基础为直接费和间接费之和。

（4）税金

依据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），税金按建筑业适用的增值税率 9% 计算。计算公式为：

税金=（直接费+间接费+利润+材料价差）×9%

2、设备购置费

设备购置费是指土地复垦方案中设计的设备所发生的费用。设备购置费不参与费率计取而设备安装及调试的人工费、机械使用费参与相应费率计取。

3、其他费用

（1）根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）和《建设项目前期工作质

询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号），结合项目实际情况及相关行业惯例，本项目其他费用按对应计费标准及方法计取，确保费用测算符合政策要求及项目实际需求。

（2）其他费用由前期工作费、工程监理费、安置补偿费、竣工验收费、业主管理费和管护费组成。

①前期工作费包括：土地清查费、项目可行性研究费、项目勘测费、项目设计及预算编制费、项目招标代理费等费用。

a.土地清查费

按不超过工程施工费的 0.5% 计算。计算公式为：

土地清查费=工程施工费×费率

b.项目可行性研究费

以工程施工费和设备购置费之和作为计费基数，采用分档定额计费方式计算，各区按内插法确定。

表 8-3 项目可行性研究费计费标准

单位：万元

序号	计费基数	项目可行性研究费
1	≤500	5
2	1000	6.5
3	3000	13
4	5000	18
5	8000	26
6	10000	31
7	20000	44
8	40000	69
9	60000	90
10	80000	106
11	100000	121

注：计费基数大于 10 亿元时，按计费基数的 0.121% 计取。

c.项目勘测费

按不超过工程施工费的 1.5%计算（项目地貌类型为丘陵、山区的可乘以 1.1 的调整系数）。计算公式为：

$$\text{项目勘测费} = \text{工程施工费} \times \text{费率 } 1.5\%$$

d.项目设计及预算编制费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用分档定额计费方式计算（项目地貌类型为丘陵、山区的可乘以 1.1 的调整系数），各区按内插法确定。

表 8-4 项目设计与预算编制费计费标准

单位：万元

序号	计费基数	项目设计与预算编制费
1	≤500	14
2	1000	27
3	3000	51
4	5000	76
5	8000	115
6	10000	141
7	20000	262
8	40000	487
9	60000	701
10	80000	906
11	100000	1107

注：计费基数大于 10 亿元时，按计费基数的 1.107%计取。

②工程监理费

以工程施工费与设备购置费之和作为计费基数，计费基数小于 500 万元时，可根据实际需要调整，本项目工程施工费远小于 500 万元，工程监理费按工程施工费的 2.4%计算。计算公式为：

$$\text{工程监理费} = \text{工程施工费} \times \text{费率}。$$

表 8-6 工程监理费计费标准

单位：万元

序号	计费基数	工程监理费
1	≤500	12
2	1000	22
3	3000	56
4	5000	87
5	8000	130
6	10000	157
7	20000	283
8	40000	510
9	60000	714
10	80000	904
11	100000	1085

注：计费基数大于 10 亿元时，按计费基数的 1.085% 计取。

③竣工验收费

竣工验收费主要包括：工程复核费、土壤检测费、工程验收费、项目决算编制与审计费、标识设定费。

a.工程复核费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用差额定率累进法计算。

表 8-7 工程复核费计费标准

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例 (单位：万元)	
			计费基数	工程复核费
1	≤500	0.70	500	$500 \times 0.70\% = 3.5$
2	500~1000	0.65	1000	$3.5 + (1000 - 500) \times 0.65\% = 6.75$
3	1000~3000	0.60	3000	$6.75 + (3000 - 1000) \times 0.60\% = 18.75$
4	3000~5000	0.55	5000	$18.75 + (5000 - 3000) \times 0.55\% = 29.75$
5	5000~10000	0.50	10000	$29.75 + (10000 - 5000) \times 0.50\% = 54.75$
6	10000~50000	0.45	50000	$54.75 + (50000 - 10000) \times 0.45\% = 104.75$
7	50000~100000	0.40	100000	$104.75 + (100000 - 50000) \times 0.40\% = 144.75$
8	100000 以上	0.35	150000	$144.75 + (150000 - 100000) \times 0.35\% = 184.75$

b.土壤检测费

按不超过工程施工费的 1.0% 计算 (项目地貌类型为丘陵/山区的可乘以 1.1 的调整系数)。因涉及地块较为分散，土壤化验样品较多，本项目土壤检测费按不超过工程施工费的 2.5% 计算。计算公式为：

土壤检测费 = 工程施工费 × 费率 2.5%

c.工程验收费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用差额定率累进法计算。

表 8-8 工程验收费计费标准

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例 (单位: 万元)	
			计费基数	工程验收费
1	≤500	1.4	500	$500 \times 1.4\% = 7$
2	500~1000	1.3	1000	$7 + (1000 - 500) \times 1.3\% = 13.5$
3	1000~3000	1.2	3000	$13.5 + (3000 - 1000) \times 1.2\% = 37.5$
4	3000~5000	1.1	5000	$37.5 + (5000 - 3000) \times 1.1\% = 59.5$
5	5000~10000	1.0	10000	$59.5 + (10000 - 5000) \times 1.0\% = 109.5$
6	10000~50000	0.9	50000	$109.5 + (50000 - 10000) \times 0.9\% = 469.5$
7	50000~100000	0.8	100000	$469.5 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 869.5$
8	100000 以上	0.7	150000	$869.5 + (150000 - 100000) \times 0.7\% = 1219.5$

d.项目决算编制与审计费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用差额定率累进法计算。

表 8-9 项目决算编制与审计费计费标准

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例 (单位: 万元)	
			计费基数	项目决算编制与审计费
1	≤500	1.0	500	$500 \times 1.0\% = 5$
2	500~1000	0.9	1000	$5 + (1000 - 500) \times 0.9\% = 9.5$
3	1000~3000	0.8	3000	$9.5 + (3000 - 1000) \times 0.8\% = 25.5$
4	3000~5000	0.7	5000	$25.5 + (5000 - 3000) \times 0.7\% = 39.5$
5	5000~10000	0.6	10000	$39.5 + (10000 - 5000) \times 0.6\% = 69.5$
6	10000~50000	0.5	50000	$69.5 + (50000 - 10000) \times 0.5\% = 269.5$
7	50000~100000	0.4	100000	$269.5 + (100000 - 50000) \times 0.4\% = 469.5$
8	100000 以上	0.3	150000	$469.5 + (150000 - 100000) \times 0.3\% = 619.5$

e.标识设定费

计费基数为工程施工费与设备购置费之和，采用差额定率累进法计算。

表 8-10 标识设定费计费标准

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例 (单位: 万元)	
			计费基数	标识设定费
1	≤500	0.11	500	$500 \times 0.11\% = 0.55$
2	500~1000	0.10	1000	$3.25 + (1000 - 500) \times 0.10\% = 1.05$
3	1000~3000	0.09	3000	$1.05 + (3000 - 1000) \times 0.09\% = 2.85$
4	3000~5000	0.08	5000	$2.85 + (5000 - 3000) \times 0.08\% = 4.45$
5	5000~10000	0.07	10000	$4.45 + (10000 - 5000)$
6	10000~50000	0.06	50000	$7.95 + (50000 - 10000)$
7	50000~100000	0.05	100000	$31.95 + (100000 - 50000)$
8	100000 以上	0.04	150000	$56.95 + (150000 - 100000)$

④ 业主管理费

业主管理费以工程施工费、设备购置费、前期工作费、工程监理费和竣工验收费（安置补偿费不计入）为计费基数，采用差额定率累进法计算。业主管理费按不超过工程施工费、前期工作费、工程监理费、竣工验收费之和的 2.80% 计算。计算公式为：

业主管理费 = (工程施工费 + 前期工作费 + 工程监理费 + 竣工验收费) × 费率。

表 8-11 业主管理费计费标准

序号	计费基数 (万元)	费率 (%)	算例 (单位: 万元)	
			计费基数	业主管理费
1	≤500	2.8	500	$500 \times 2.8\% = 14$
2	500~1000	2.6	1000	$14 + (1000 - 500) \times 2.6\% = 27$
3	1000~3000	2.4	3000	$27 + (3000 - 1000) \times 2.4\% = 75$
4	3000~5000	2.2	5000	$75 + (5000 - 3000) \times 2.2\% = 119$
5	5000~10000	1.9	10000	$119 + (10000 - 5000) \times 1.9\% = 214$
6	10000~50000	1.6	50000	$214 + (50000 - 10000) \times 1.6\% = 854$
7	50000~100000	1.2	100000	$854 + (100000 - 50000) \times 1.2\% = 1454$
8	100000 以上	0.8	150000	$1454 + (150000 - 100000) \times 0.8\% = 1854$

⑤管护费

根据《广东省城乡建设用地增减挂钩试点拆旧复垦地块验收暂行办法》，拆旧区复垦验收的后期管护年限原则上不低于 3 年，由施工单位后期管护第一年（所产生的费用纳入施工预算），剩余 2 年将签订协议交由土地权属人管护。根据拆旧区的实际情况，项目的复垦后的后期管护主要为种植作物的日常管护，结合工程施工费预算表，拆旧区后期管护一年费用预计为 1.0 万元，则拆旧区后期管护的费用预计为 2.0 万元（该部分为理论预估值，2 年的管护费用以实际管护情况为准）。

4、不可预见费

不可预见费按不超过工程施工费、设备购置费和其他费用（安置补偿费不计入）之和的 3.0% 计算。计算公式为：不可预见费=（工程施工费+设备购置费+其他费用）×费率。

（三）工程投资预算

本项目总投资预算为 643.73 万元，亩均投资 18.99 万元。

工程施工费为 57.07 万元，亩均投资为 1.68 万元。工程施工费含拆旧工程 25.55 万元，复垦工程 31.53 万元，占总投资的 8.87%；其他费用 584.63 万元，占总投资的 90.82%；不可预见费 2.03 万元，占总投资 0.31%。各项预算金额及比例见下表：

表 8-12 项目投资预算汇总表

序号	工程或费用名称	预算金额（万元）	各项费用占总费用的比例(%)
	(1)	(2)	(3)
1	工程施工费	57.07	8.87
1.1	拆旧工程	25.55	3.97
1.1.1	清理工程	25.55	3.97
1.2	复垦工程	31.53	4.90
1.2.1	土壤重构工程	17.17	2.67

序号	工程或费用名称	预算金额（万元）	各项费用占总费用的比例(%)
	(1)	(2)	(3)
1.2.2	植被重构工程	13.06	2.03
1.2.3	配套工程	1.30	0.20
2	设备购置费	0.00	0.00
3	其他费用	584.63	90.82
3.1	前期工作费	2.43	0.38
3.2	工程监理费	1.37	0.21
3.3	安置补偿费	574.19	89.20
3.4	竣工验收费	2.86	0.44
3.5	业主管理费	1.78	0.28
3.6	管护费	2.00	0.31
4	不可预见费	2.03	0.31
5	总投资	643.73	100.00

二、资金筹措方案

管护资金筹措严格依据《梅州市五华县安流镇全域土地综合整治试点调整实施方案》（2025年7月批复）要求，资金来源明确为银行贷款，不涉及财政资金、政府专项债或企业直接投资。从融资推进情况看，安流镇已通过县属国有企业（如五华县穗花香农业科技有限公司）开展融资工作，前期已完成一期融资，与国家开发银行广东省分行签订了总额 6859 万元的贷款合同（含本增减挂钩项目及其他整治项目资金需求），截至 2024 年 12 月底，已实际发放贷款 1100 万元，为项目后续拆旧区复垦、土地平整等工程提供了资金基础。

本项目总投资预算为 643.73 万元（最终费用以安流镇人民政府制定的详细拆旧区拆迁补偿安置方案为准），资金主要由社会资本进行筹措。

为规范资金使用、保障项目顺利实施，社会资本方设立项目资

金专户，实行专款专用，确保资金安全高效运行。安流镇人民政府将依法履行监督职责，对项目责任单位及人员的履职情况、项目实施进度、资金使用与管理情况进行全过程监督检查，及时发现问题并督促整改，以防范风险、确保项目合规推进。

项目工程施工费共 57.07 万元，亩均投资 1.68 万元，工程施工期为 3 个月。项目资金分 3 个月投入，第一个月计划投资 25.55 万元，占施工费的 44.76%，主要为项目前期准备和拆旧费用；第二个月计划投资 17.17 万元，占施工费的 30.09%；第三个月计划投资 14.35 万元，占施工费的 25.15%，计划完成植被重构和配套工程，实现项目全面竣工。

表 8-13 项目施工费使用安排表

序号	工程类别	第一个月 (万元)	第二个月 (万元)	第三个月 (万元)
1	拆旧工程	25.55		
2	土壤重构工程		17.17	
3	植被重构工程			14.35
4	配套工程			

第九章 复垦方案评价

一、经济效益评价

(1) 缓解县域建设用地指标压力，支撑产业与民生项目落地

通过项目区复垦方案的实施，一方面，可获得 33.89 亩的城乡建设用地增减挂钩周转指标，能在一定程度上缓解安流镇建设用地年度计划指标紧张的困境，满足乡村振兴所需公益设施以及工商业发展的指标需求；

另一方面，优先保障五华县“县域副中心”、“乡村振兴示范带”等重点项目用地，如可用于安流镇琴江沿岸产业融合项目（如农产品加工园、乡村旅游配套设施）、五华县北部乡镇民生工程（如村级卫生站、养老服务中心），避免因指标不足导致项目停滞。

(2) 提升县域农用地质量，带动特色农业增收

复垦后新增园地 7.14 亩（种植龙眼）、林地 26.75 亩（种植樟树），参照五华县龙眼种植平均亩产（约 1500kg/亩）及市场收购价（约 8 元/kg），盛产期后每年可新增龙眼产量约 1.07 万 kg，直接带动农户增收约 8.57 万元/年；樟树按 8 年成材周期测算，成材后可提供木材约 252.45m³，按五华县木材收购价（约 800 元/m³）计算，可实现木材销售收入约 20.20 万元，同时可作为县域生态用材储备，减少外购木材成本。

复垦后农业产出增加将带动县域农业产业链发展，如龙眼种植可催生本地水果加工企业，按加工企业年营收 50 万元、增值税率 9% 测算，每年可新增增值税约 4.5 万元；同时，指标落地带动的产业项目（如农产品加工园）投产后，按年营收 2000 万元、企业所得税率 25% 测算，每年可新增企业所得税约 50 万元，为五华县财政税收提

供稳定补充。

二、社会效益评价

（1）优化县域土地利用结构，助力城乡空间协调发展

本方案实施后，五华县农村建设用地总量减少 33.89 亩，农用地（园地、林地）总量增加 33.89 亩，实现“建设用地减量、农用地增量”的国土空间优化目标，契合《五华县国土空间总体规划（2021-2035 年）》中“城镇开发边界外建设用地集约减量”要求。同时，复垦地块多位于安流镇 10 个行政村的集中连片区域，可与周边现有农用地整合，形成“连片果园+生态林地”的农业空间格局，为五华县打造“南部农业产业带”提供空间支撑，推动县域“北部工业+南部农业”的产业空间布局落地。

（2）改善农村人居环境，提升县域民生福祉

拆旧区复垦前，多为年久失修的老旧房屋（部分呈半倒塌状态），存在安全隐患且影响村容村貌；复垦后拆除全部危房，可降低安流镇农村区域安全事故发生率（预计降低 15%~20%），同时改善琴江沿岸生态景观，提升县域农村人居环境质量，助力五华县创建“广东省生态宜居美丽乡村示范县”。

方案实施过程中需雇佣本地劳动力参与拆旧、平整、种植等工程，可直接为本地村民带来约 1.8 万元的劳务收入；复垦后园地、林地的管护工作（如除草、施肥、修剪）可提供长期就业岗位 5~8 个，人均年收入约 3 万元，助力五华县农村剩余劳动力就近就业，减少外出务工比例，缓解县域“空心村”问题。

三、生态效益评价

（1）提升县域水土保持能力，保障琴江流域生态安全

五华县属南亚热带季风气候，降水集中，且安流镇地处丘陵山区，原闲置地块因房屋倒塌、地表裸露，易发生水土流失。复垦后新增林地 26.75 亩（樟树）、园地 7.14 亩（龙眼），植被覆盖率从拆旧前的 35%提升至 100%，按五华县丘陵山区植被水土保持效益测算，每年可减少水土流失量约 21.3t，有效降低琴江流域泥沙淤积风险，保障五华县主要水源地（琴江）水质安全，助力县域落实“河长制”考核目标。

（2）改善县域土壤与气候环境，推动可持续发展

复垦过程中通过土壤翻耕、施加有机肥，可降低土壤酸化程度，提升土壤肥力，改善县域农用地土壤质量，为后续农业可持续种植奠定基础；同时，清理地块内生活垃圾，避免垃圾渗滤液污染土壤及地下水，保障县域农产品质量安全。

新增植被可调节局部气候，通过蒸腾作用增加空气湿度（预计提升 5%~8%），降低夏季地表温度（预计降低 2-3℃），改善安流镇微观气候环境，减少极端高温天气对县域农业生产的影响，为五华县打造“生态农业示范区”提供生态基础。

第十章 资金与项目监督监管

为严格落实《五华县人民政府办公室关于印发五华县全域土地综合整治资金使用管理暂行办法的通知》（华府办〔2024〕6号）要求，确保本项目资金使用合规、安全高效，结合五华县城乡建设用地增减挂钩安流镇一期项目区（全域土地综合整治）拆旧区复垦工作实际，将资金监督监管相关要求细化如下：

县级财政部门需切实履行资金监管核心职责，加强对项目资金分配、拨付、使用全流程的监督检查，及时纠正资金使用中的不规范行为；严格按照防范财政风险的要求，依法合规分配资金，建立全县统一的全域土地综合整治资金监管台账，落实资金使用动态管理机制，实时掌握每笔资金流向，并协助县级业务主管部门做好项目实施过程中资金使用的日常监督。

县级审计部门需依法对项目资金使用管理及绩效情况开展审计监督，重点核查资金支出是否符合预算安排、是否用于拆旧区复垦指定用途（如拆旧工程、复垦工程、补偿安置等），对审计或审计调查事项出具正式审计结论文书，必要时按规定公开审计结果；同时跟踪检查有关部门、项目承担单位对审计发现问题的整改落实情况，确保问题整改到位。

县级业务主管部门（自然资源、农业农村等部门）作为资金监管主体，需严格按照“谁审批、谁监管、谁验收”原则，加强对项目审批立项、招投标、建设施工、竣工验收各环节资金使用的监管；全面负责项目资金预算执行，对资金支出进度、绩效、安全性和规范性承担主体责任，定期开展资金使用情况核查，确保资金专款专用。

纪检监察机关需强化政治监督，压实各相关部门资金使用管理的政治责任，整合监督力量，聚焦项目建设各环节及每笔资金使用情况开展全覆盖、全过程监督；在监督过程中，精准运用监督执纪“四种形态”，严格落实“三个区分开来”，平衡从严管理监督与鼓励担当作为的关系，确保政治效果、纪法效果、社会效果相统一。

各相关部门需推动纪检监察、巡视巡察、审计监督、财政监督贯通协同，建立监督检查成果交互共享机制，若业务主管部门在监管中发现违纪违法问题线索，需依法及时移送纪检监察机关处理。同时，依托“数字财政”“粤财扶助”等平台系统，对资金分配、使用、管理进行实时动态跟踪，通过大数据分析预警异常情况，对预警问题依法依规开展实地复核。

此外，各有关部门需按照信息公开要求，通过政府网站、微信公众号等官方渠道，统一规范、及时集中发布项目资金安排、使用情况，主动接受人民群众和社会各界监督，保障群众的知情权与监督权。

第十一章 方案实施保障措施

一、组织与管理保障措施

（一）组织措施

为保证本方案顺利实施、土地破坏得到有效控制、项目区及周边生态环境良性发展，工程业主单位应在组织领导、技术力量和资金来源等方面制定切实可行的方案，实施保障措施。基于确保土地拆旧区复垦方案提出的各项土地破坏防治措施的实施和落实，本方案采取村委治理的方式，成立土地复垦项目领导小组，负责土地复垦实施工作和工程管理，按照土地复垦实施方案的复垦措施、进度安排、技术标准等，严格要求施工单位，保质保量地完成各项措施。

本项目严格按照国家、省、市相关标准开展各项工作，不得随意变更和调整。需选择建设单位作为项目的总体负责单位，负责对项目设计初审、工程竣工验收，按工程进度拨款，并对项目的实施情况监督检查。组成一个强有力的工作领导小组，统一协调和领导土地复垦工程与生态恢复工作。同时，设立专门机构，选调责任心强，政策水平高，懂专业的得力人员，具体负责项目区土地复垦的各项工作。

（二）管理制度措施

1、实行项目法人负责制

实行项目法人负责制，项目建设单位组织实施项目，并对项目建设履行项目法人责任。建设单位全面承担工程项目的筹划、建设，全面负责工程的建设和管理。

2、项目公告制

项目建设实行公告制，并设立公告栏，告知群众本项目的有关

情况，如：项目建设背景、项目建设目的、项目规划任务、项目建设期限、工程总体布局、规划方案的效益分析等等，取得群众的理解和支持，并积极参加到工程中来。

3、项目工程招标制

为防止暗箱操作，保证工程质量，由项目法人依法招标，应按《招投标法》委托中介机构（招投标代理公司）公开招标。选择有资质，实力强、信誉好的施工单位。

4、合同管理制

施工单位确定后，项目法人应在规定的时间内按《中华人民共和国民法典》与施工单位签定工程施工合同。

5、项目工程监理制

为了保证工程实施的质量，控制工期和投资，安流镇人民政府根据项目工程施工特点，公开竞聘专业监理单位对工程建设进行全程监理。另外，工程竣工后，由相关部门按有关规范和标准，组织人员对项目进行验收。

二、技术保障措施

针对项目区内土地复垦的方法，经济、合理、可行，达到合理高效利用土地的标准。复垦所需的各类材料，一部分就地取材，其他所需材料及设备均可由市场购买。项目一经批准，项目实施单位必须严格按照总体规划执行，并确保资金、人员、机械、技术服务到位，设立专门办公室，具体负责复垦工程的规划指导、监督、检查、组织协调和工程实施，并对其实行目标管理，确保规划设计目标的实现。

三、建立复垦效果监管体系

（一）土壤质量监管

土壤质量的监管以《土地复垦质量控制标准》（TD/T1036-2013）、《土壤环境质量标准农用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB15618-2018）为准。主要是针对复垦区地形坡度、有效土层厚度、土壤肥力、土壤环境质量等进行监管。

（二）配套设施监管

配套设施监管，以土地复垦方案设计标准为准，监管主要内容是各项新建配套设施是否齐全，能否保证有效利用，以及已损毁的辅助设施是否修复，能否满足当地居民的生产生活需求等。

附表、附图及附件

附表

- 附录 A 项目区民意调查表；
- 附录 B 项目区民意调查汇总表；
- 附录 C 项目区拆旧区地类统计表；
- 附录 D 项目区拆旧区复垦规划；
- 附录 E 项目区建新区地类统计表；
- 附录 F 项目区建新区规划；
- 附录 G 项目区挂钩周转指标使用与归还计划；
- 附录 H 项目区补偿安置情况；
- 附录 I 项目区权属调整情况；
- 附录 J 项目区资金预算与筹措情况；
- 附录 K 项目区实施效果评价；
- 附录 L 项目区基本情况统计表

附图

附图 1 项目区位置图

附图 2 土地利用现状图

附图 3 项目区实施规划图

附图 4 卫星影像资料

附图 5 实地照片

附件

附件 1 成立工作小组方案

附件 2 听证告知书及回执

附件 3 征求县级部门意见的函及县级各部门意见

附件 4 复垦方案公示材料及公示情况说明

附件 5 民意调查表