

揭阳市揭东区全域土地综合整治项目（埔田镇单元）  
实施方案  
（公示稿）

揭东区人民政府

2026年5月8日

# 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 一、基本情况.....                   | 1  |
| (一) 编制背景及依据.....              | 1  |
| 1. 政策背景.....                  | 1  |
| 2. 现实需求.....                  | 3  |
| 3. 编制依据.....                  | 4  |
| (二) 区域概况.....                 | 9  |
| 1. 区位条件.....                  | 9  |
| 2. 自然地理条件.....                | 11 |
| 3. 国土利用情况.....                | 12 |
| 4. 社会经济和产业.....               | 16 |
| 5. 村庄和基础设施建设.....             | 19 |
| 6. 历史文化.....                  | 20 |
| 7. 生态环境.....                  | 21 |
| (三) 存在问题.....                 | 22 |
| 1. 耕地总面积少、碎片化严重，制约现代农业发展..... | 22 |
| 2. 特色竹笋产业附加值低，发展用地保障不足.....   | 23 |
| 3. 镇区产业配套用地不足，综合服务保障能力不强..... | 25 |
| 4. 主次干道沿线基础设施陈旧、人居环境差.....    | 26 |
| 5. 车田河流域生态环境退化.....           | 27 |
| (四) 实施单元和整治区域.....            | 29 |
| 1. 统筹单元.....                  | 29 |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 2. 实施单元.....              | 30 |
| 3. 整治区域.....              | 32 |
| 4. 实施期限.....              | 34 |
| 二、可行性分析及评估.....           | 35 |
| (一) 已有工作基础分析.....         | 35 |
| 1. 规划编审情况.....            | 35 |
| 2. 相关项目管理及制度建设情况.....     | 36 |
| 3. 永久基本农田建成高标准农田条件情况..... | 39 |
| (二) 空间布局优化可行性分析.....      | 40 |
| 1. 土地权属调整分析.....          | 40 |
| 2. 功能分区优化.....            | 47 |
| 3. 空间格局优化.....            | 49 |
| (三) 整治可行性分析.....          | 51 |
| 1. 农用地整治可行性.....          | 51 |
| 2. 建设用地整治可行性.....         | 58 |
| 3. 生态保护修复可行性.....         | 60 |
| (四) 产业导入可行性分析.....        | 62 |
| 1. 产业发展基础条件好.....         | 62 |
| 2. 产业用地选址可行.....          | 63 |
| 3. 与产业功能分区吻合.....         | 64 |
| (五) 风险评估应对.....           | 64 |
| 1. 合法合规性风险分析.....         | 64 |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 2. 生态环境破坏风险分析.....                   | 66 |
| 3. 增加政府债务风险分析.....                   | 67 |
| (六) 负面清单情形分析.....                    | 67 |
| 三、整治目标.....                          | 69 |
| (一) 目标设置.....                        | 69 |
| 1. 整体目标.....                         | 69 |
| 2. 绩效目标.....                         | 70 |
| (二) 生产要素创新性配置制度探索.....               | 72 |
| 四、规划落实及相关方案衔接.....                   | 74 |
| (一) 规划落实情况.....                      | 74 |
| 1. 揭阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）.....     | 74 |
| 2. 揭东区“十四五”规划.....                   | 77 |
| 3. 揭东区埔田镇国土空间总体规划（2021—2035 年）... .. | 79 |
| 4. 揭阳市揭东区乡村振兴规划（2021-2035 年）.....    | 81 |
| 5. 广东省耕地保护专项规划.....                  | 82 |
| 6. 广东省国土空间生态修复规划（2021-2035 年）.....   | 83 |
| (二) 永久基本农田调整专章.....                  | 85 |
| 1. 基本概况.....                         | 85 |
| 2. 拟调出调入永久基本农田地块情况.....              | 85 |
| 3. 有关计划安排.....                       | 89 |
| (三) 城镇开发边界调整方案衔接.....                | 89 |
| (四) 生态保护红线情况.....                    | 89 |

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 五、建设任务与子项目安排.....            | 90  |
| (一) 重点建设任务落实.....            | 90  |
| 1. 农用地整理重点任务.....            | 90  |
| 2. 建设用地整理重点任务.....           | 90  |
| 3. 生态保护修复重点任务.....           | 91  |
| 4. 产业导入重点任务.....             | 92  |
| 5. 公共服务与基础设施建设重点任务.....      | 93  |
| (二) 子项目安排.....               | 93  |
| 1. 农用地整理项目.....              | 94  |
| 2. 建设用地整理项目.....             | 102 |
| 3. 生态保护修复项目.....             | 105 |
| 4. 产业导入项目.....               | 107 |
| 5. 基础设施和公共服务项目.....          | 116 |
| (三) 2026 和 2027 年项目计划情况..... | 123 |
| 1. 2026 和 2027 年开工子项目情况..... | 124 |
| 2. 2026 和 2027 年竣工子项目情况..... | 127 |
| (四) 精品工程.....                | 128 |
| 六、投资测算及资金筹措.....             | 132 |
| (一) 投资测算.....                | 132 |
| (二) 资金筹措.....                | 133 |
| (三) 项目融资及债务清偿能力分析.....       | 134 |
| (四) 资金平衡分析.....              | 137 |

|                  |     |
|------------------|-----|
| 七、预期效益和项目特色..... | 142 |
| (一) 预期效益.....    | 142 |
| (二) 项目特色.....    | 144 |
| 八、实施保障.....      | 147 |
| (一) 组织保障.....    | 147 |
| (二) 资金保障.....    | 147 |
| (三) 政策保障.....    | 148 |
| (四) 监督保障.....    | 149 |
| 九、附件.....        | 152 |
| (一) 附表.....      | 152 |
| (二) 附图.....      | 174 |

## 摘要

为深入贯彻习近平总书记关于“千村示范、万村整治”工程的重要指示精神，促进乡村振兴和城乡融合发展，根据国家“十五五”规划和《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见（自然资发〔2024〕149号）》、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》等文件精神，揭阳市揭东区在埔田镇开展全域土地综合整治。

埔田镇是广东省首批“百千万工程”典型镇、揭阳市城市化地区特色小镇，素有“中国竹笋之乡”美誉，是揭阳市“都市后花园”。凭借优越的生态基底与区位条件，埔田镇构建了揭阳市都市近郊的绿色核心与生态屏障，形成了“发展联动、生态赋能”的独特发展优势，为开展全域土地综合整治提供了坚实基础。

受竹笋种植习惯、村庄无序建设、产业同质竞争、水土流失等因素的影响，埔田镇当前面临林耕矛盾、项目落地困难、特色产业升级缓慢和河道生态退化等亟待解决的问题，需进行系统诊断与集中整治，统筹优化生产、生活、生态空间。通过开展全域土地综合整治，埔田镇将重点探索潮汕低山丘陵地区耕地保护与竹笋特色产业协同增效模式，以及生态资源与文旅产业深度融合的发展路径，构建农林相依、景田共荣、人与自然和谐共生的可持续发展格局，支撑国土空间规划的落地实施，为乡村全面振兴奠定坚实的空间基础。

根据耕地保护、城乡建设、生态保护等方面存在的问题，本次整治选择小北山以南集中连片的 5091.0217 公顷范围作为整治区域，涉及埔田镇 19 个村，整治区域占实施单元总面积的 69.66%。整治实施期限为 5 年。

围绕“中国笋乡，幸福埔田”发展愿景，揭东区全域土地综合整治（埔田镇单元）围绕耕地保护、产业延链补链、流域生态修复和城乡协调发展目标，强化土地要素保障能力，优化国土空间布局。本次整治共谋划子项目 10 项，其中，2 个农用地整理子项目围绕增加耕地面积，减少林耕空间互相干扰，促进耕地集中连片保护目标，建设长岭村和湖下村耕地集中整治区；2 个建设用地整理子项目围绕建设用地节约集约利用，提升镇驻地竹产业综合服务能力目标，谋划城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）项目和埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目；生态保护修复围绕提升水环境、服务周边竹林地和耕地用水安全目标，谋划车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目；产业导入围绕延伸产业链，促进一二三产融合目标，谋划包括食用菌智能温控种植基地项目、农产品集散中心项目和万竹园康养中心项目在内的 3 个子项目；公共服务与基础设施建设围绕促进竹产业发展配套和主次干道两侧人居环境提升目标，谋划道路基础设施改造 2 个子项目。各类子项目均不涉及生态保护红线。项目总投资 44446.61 万元，其中，财政投资 7919.16 万元，专项债投资 25827.45 万元，社会投资 10700.00 万元。通过产业运营、指标节约和土地租赁等

项目收益，可以实现资金平衡。

通过开展全域土地综合整治，计划新增耕地面积 10.2157 公顷，新增耕地比例 4.40%，耕地集中连片度提升 8.26%，建设 2 个“百亩方”；计划调出永久基本农田面积 10.0820 公顷，总调入面积 11.2187 公顷，新增 1.1367 公顷，调整永久基本农田面积占总永久基本农田面积的 4.98%，满足永久基本农田布局调整数量有增加、质量有提高、生态有改善的要求；计划腾退闲置建设用地 0.5293 公顷（含 0.3034 公顷增减挂钩拆旧区腾退和 0.2299 公顷耕地集中整治区建设范围内建设用地复垦），盘活利用农村宅基地 0.2658 公顷；计划治理生态空间 22.8996 公顷，治理河道 4.48 千米，促进车田河生态治理和防洪排涝基础设施建设；谋划打造“竹笋种植—尾料处理—研发展销—文旅康养”产业链，提升产业附加值；同时，通过基础设施建设，对 114 线主干道和 3 条次干道沿线基础设施与人居环境进行系统性补短与提质，提升竹笋产业发展基础设施保障能力。整治完成后，将实现农用地、建设用地和生态保护的总体格局优化，促进城乡融合发展，进一步提高“埔田竹笋”的品牌影响力。

揭阳市揭东区全域土地综合整治实施方案（埔田镇单元）不涉及生态保护红线的调整，不存在《广东省全域土地综合整治实施方案编制技术要点（试行）》文件中涉及的负面清单情形。实施方案中涉及的永久基本农田调整和土地权属调整，将单独编制《埔田镇永久基本农田调整方案》和《土地权属调整方案》。

# 一、基本情况

## （一）编制背景及依据

### 1.政策背景

全面推进乡村振兴、促进城乡融合发展，是党中央立足新发展阶段作出的重大战略部署，为新时代“三农”工作提供了根本遵循。2023年，习近平总书记视察广东省时，赋予广东省“在推进中国式现代化建设中走在前列”的总定位、总目标，要求推进中国式现代化必须全面推进乡村振兴，解决好城乡区域发展不平衡的问题。2025年10月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》进一步系统谋划，提出片区化、分类有序推进乡村振兴，着力提升农村基础设施、公共服务与人居环境水平，强调通过深化县域国土空间治理，稳步开展全域土地综合整治，持续整治提升农村人居环境，推动农村一二三产业深度融合、培育壮大乡村特色产业，完善联农带农机制，促进农民稳定增收，为乡村振兴提供了前瞻性、系统性的行动纲领。

全域土地综合整治因其“内涵综合、目标综合、手段综合、效益综合”的特征，成为优化国土空间格局、助推乡村振兴的重要抓手，是推进中国式现代化国土空间治理的实践创新。《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）

提出，要以城乡要素平等交换与双向流动为主线，系统推进农村国土空间布局优化、生态环境改善与生产生活条件提升，助力农村产业融合与宜居宜业和美乡村建设。针对乡村发展中面临的空间布局无序化、耕地碎片化、土地利用低效化和生态环境退化问题，全域土地综合整治通过整体性、系统性的土地整治，整合资源、激活潜力，为乡村振兴提供可持续的空间载体。

广东省结合省情实际，积极推进全域土地综合整治，将全域土地综合整治作为深入推进“百千万工程”的重要抓手。2022年中共广东省委印发的《关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》和2023年广东省委农村工作会议暨全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展动员大会均提出要“大力推进全域土地综合整治，奋力助推‘百县千镇万村’工程实施”。《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治有关工作的通知》（粤自然资函〔2023〕1036号）提出广东省“百千万工程”首批22个典型县、110个典型镇所在县（市区）全部编制全域土地综合整治实施方案。

2025年2月，中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发《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》，提出依据国土空间规划，以县域为统筹单元、以乡镇为基本实施单元，深入推进全域土

地综合整治，不断优化生产、生活、生态空间格局，促进城乡要素平等交换、双向流动，充分激发县镇村发展活力，加快形成良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美的土地保护利用新格局。到 2027 年，力争单位地区生产总值建设土地使用面积与 2020 年相比下降 15%，形成长效稳定的全域土地综合整治实施模式，空间支撑和要素保障能力明显增强。

## 2.现实需求

埔田镇作为广东省首批“百千万工程”典型镇与揭阳市城市化地区特色小镇，镇域内竹林地资源丰富，竹笋产业初加工及乡村旅游有一定基础，但产业用地布局零散，竹笋产品多以初级或粗加工形态外销，价值挖掘不充分，产业链条短，品牌效应与集群优势尚未形成，发展空间受限。

埔田镇国土空间总体规划（2021-2035 年）确定了有序推进国土整治，优化镇村布局体系，逐步完善公共服务和市政基础设施，大幅提升生产、生活、生态融合发展质效的目标。但是，镇区与乡村之间的空间功能衔接不够流畅，竹产业服务配套设施相对滞后，部分村庄与中心镇区、主要产业片区及对外交通干道的交通连接不够顺畅高效，城镇与乡村之间、各功能片区之间未能形成功能互补、集约高效的整体，制约了埔田镇城乡融合发展。

车田河作为埔田镇最核心的生态廊道，由于周边农业面

源污染威胁、部分河段岸线被侵扰，以及生态基流保障不足等因素影响，河流的水质净化、生物栖息、景观休闲等生态功能出现衰退，影响了区域生态安全与乡村人居环境品质。

开展全域土地综合整治，盘活闲置低效建设用地，统筹规划交通、市政、公共服务等基础设施建设，系统推进车田河流域综合治理，能够为埔田镇可持续发展建设奠定良好的空间基底，为埔田镇特色产业的升级转型置换出连片、优质的空间载体，构建出内联外通、功能清晰、宜居宜业的城乡空间新格局，提升车田河生态承载力，打造串联城乡、惠及民生的生态廊道。

### 3.编制依据

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

自然资源部149号文件是自然资源部统领全域土地综合整治工作的核心顶层设计文件，为全域土地综合工作指明了总体方向，确立了必须坚守的指导思想与政策底线。在关键管控规则上，明确了若干刚性约束，包括：必须确保耕地数量不减少、质量有提升，整治区域内建设用地面积不增加；永久基本农田调整须坚持“总体稳定、微调优化”，规模原则上不超5%；严禁以整治名义随意调整、占用生态保护红线。同时，意见对维护群众合法权益作出规定，严禁违背村民意愿搞大拆大建、强制农民“上楼”或退出宅基地，涉及搬迁

必须“先安置、后拆旧”，为全域土地综合整治工作划定了底线原则，是评估项目可行性与合理性的核心依据。

(2)《全域土地综合整治实施指南（试行）》（自然资源部，2024年12月）

《指南》为全域土地综合整治工作提供了全面的技术规范与操作指引。在内容上，明确了农用地整治、建设用地整理、生态保护修复三大核心板块及特色整治的具体要求。例如农用地整治推动“小田并大田”和生态化改造，建设用地整理确保区域内建设用地总面积不增加。在程序上，阐述了从省级部署、县域谋划到方案报批、项目管理的完整实施路径，详细列出了实施方案的编制要点，包括建设条件分析、子项目安排、投资估算等，为埔田镇编制高质量的方案提供了指引。同时，指南设立了清晰的负面清单，明确禁止违背农民意愿合村并居、破坏生态、单纯追求指标等行为，划定了工作底线。此外，其对土地权属调整、公众参与机制、子项目验收必须实测等环节的规定，确保整治工作在技术层面的规范性，是开展全域土地综合整治的关键技术指引依据。

(3)《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法》（试行）（2025年5月）

《办法》构建了系统、规范、闭环的全域土地综合整治管理框架，对项目从实施方案编审、项目组织实施到运维管护的全过程进行精细化监管与指导。其核心内容在于确立“全

周期”管理理念，将整治活动划分为前期谋划、方案编审、项目实施、验收评估、运维管护五个关键阶段，明确各阶段的责任主体、工作流程与管理要求。强化项目库的动态管理、实施方案的编制和调整刚性约束以及规划与项目的紧密衔接，确保项目科学落地。规定了项目实施过程中的组织协调、资金使用、实施监管、风险防控等具体要求。

（4）《广东省土地开发整治中心（厅全域土地综合整治工作专班项目推进组）关于印发《广东省全域土地综合整治实施方案编制技术要点（试行）》的函》（广东省土地开发整治中心 厅全域土地综合整治工作专班项目推进组，2026 年 1 月）

《技术要点》是为规范与指导广东省各地科学、系统开展全域土地综合整治工作而制定的操作性文件。核心在于引导各地以国土空间规划为统领，在统筹单元范围内，进行整体性的规划设计、实施组织和政策整合。

《技术要点》明确了编制实施方案的要求，包括基本原则、编制程序和成果说明。方案编制的主要内容包括：在全面开展资源环境本底和问题诊断的基础上，确定综合整治的目标与具体指标；统筹安排农用地整理、建设用地整理、生态保护修复和乡村历史文化保护等各类整治活动，合理布局生产、生活、生态空间；规划布局具体的重点工程与项目，形成项目清单，明确空间落位和时序安排。同时，要求构建

包括组织保障、资金保障、监督保障和制度保障在内的实施保障体系，并明确了文本、数据库等成果要求，指导形成一套图文表并茂、可操作、能落地的综合性方案，旨在最终实现国土空间格局优化、资源集约节约利用、生态环境改善和城乡融合发展的多元目标。

(5)《广东省土地开发整治中心（厅全域土地综合整治工作专班项目推进组）关于印发《广东省全域土地综合整治项目整体验收技术指南（试行）》的函》

《技术指南》确定了广东省经自然资源部或省自然资源厅批准（含备案）的全域土地综合整治项目整体验收流程和内容，明确了县级初步整体验收和市级最终整体验收的条件、内容及要求，制定了验收材料清单和最终的验收成果格式。

(6)《揭东区埔田镇国土空间总体规划(2021-2035年)》

埔田镇国土空间总体规划是开展全域土地综合整治的上位规划依据，规划确定了围绕市级总体规划及片区统筹确定的国土综合整治的目标任务，整合财政资金、政府专项债、社会资金、政策性金融资金四大资金，开展农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、产业导入等全域土地综合整治工作，构建良田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美的四大格局，现用地布局优化调整，规划引导耕地和永久基本农田的集中布局，为镇域经济发展腾挪建设用地，促进用地集约化发展。

(7) 其他依据

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修订)
- 2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年修订)
- 3) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修订)
- 4) 《中华人民共和国环境保护法》(2015年1月1日起施行)
- 5) 《中华人民共和国基本农田保护条例》(2011年修订)
- 6) 《中华人民共和国水法》
- 7) 《中华人民共和国水土保持法》
- 8) 《中华人民共和国水土保持法实施条例》
- 9) 《中华人民共和国农村土地承包法》
- 10) 《土地复垦条例》
- 11) 中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见(2018年1月)
- 12) 中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见(2020年3月)
- 13) 中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》(2017年2月)
- 14) 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)
- 15) 自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的

通知（自然资发〔2019〕194号）

16)《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》（2018年9月）

17)自然资源部办公厅《关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》（自然资办发〔2023〕15号）

18)《农田建设项目管理办法》（农业农村部令 2019年第4号）

19)《关于补充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）

20)《自然资源部关于做好占用永久基本农田重大建设项目用地预审的通知》（自然资规〔2018〕3号）

21)《自然资源部办公厅关于支持利用政策性金融资金加快推进土地综合整治和生态保护修复的通知》（自然资办〔2024〕522号）

22)《县级土地整治规划编制规程》（TD/T 1035-2013）

23)《土地复垦方案编制规程》（TD/T 1031-2011）

24)国家和地方关于土地整治、村庄规划等的标准规范

## **（二）区域概况**

### **1. 区位条件**

埔田镇位于揭东区中部，揭阳市区东北部，距揭东区主

城区 5.13 千米，离揭阳市区 6.90 千米。镇区东邻云路镇，东南与曲溪街道接壤，西倚黄岐山，同榕城区东升、东阳街道分界，西接陈吊岭连锡场镇，北面环小北山，与新亨镇、潮安区登塘镇交界。镇区域东西长 9.45 千米，南北相距 12.83 千米，总面积 7308.3190 公顷。

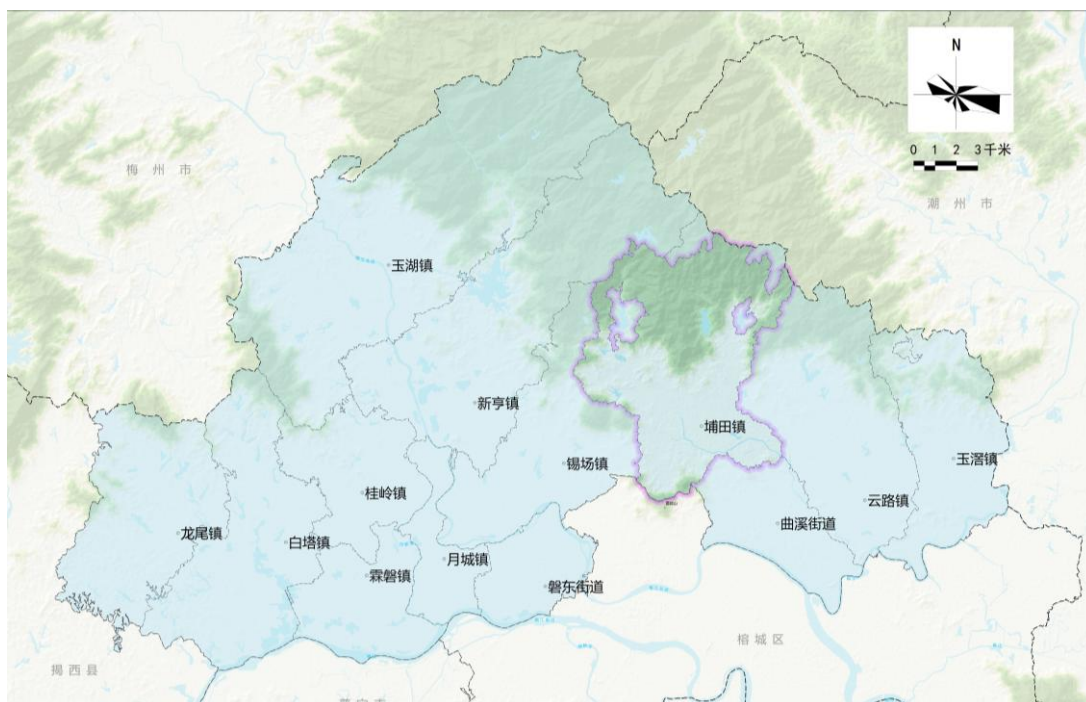


图 1-1 揭东区埔田镇区位图

埔田镇交通区位条件好，高速、国道、火车、机场均四通八达。揭阳火车站、榕江 3000 吨级深水码头以及揭阳潮汕机场均坐落于附近。汕梅高速公路全境贯穿，并设有出入口，距离国道 206 线仅有 7 千米。



图 1-2 埔田镇交通示意图

## 2.自然地理条件

埔田镇地势西北高、东南低，中部略凸，由西北向东南倾斜。镇内有大量的山地，自然山泉多，水资源丰富。镇东南面有牛脊岭，海拔 139 米；西面的藤吊岭，海拔 350 米；中部有岭后大崇山，海拔 384 米；南边黄岐山，海拔 292 米；东北部飞鹅岭，海拔 596 米；西北三角棚山，海拔 852 米，为境内最高峰；北面尖竹仔山，海拔 731 米。

境内有二条河流（龙车河、赤坎河），形成了主要水系车田河，从北向南横贯埔田全境，经曲溪流入枫江、汇于榕江。河长 28 千米、流域面积 119 平方千米，是揭阳境内流域面积最广的榕江三级支流。

镇区年平均日照时数在 2200 小时左右；最冷天气在 1 至 2 月份，日平均气温 13℃左右，气温最高在 7 月份，气温最

高 35℃左右，日平均气温 28℃左右；高温多雨为主要气候特征，年平均气温 21.4℃，年均相对湿度 80%。

气候温暖湿润、雨量充沛、无霜期长、土壤疏松、土层深厚且腐殖质含量高的自然地理环境为镇域核心特色农产品麻竹笋的生长提供了绝佳的地理环境。

### 3.国土利用情况

#### (1) 总体情况

埔田镇总面积 7308.3190 公顷，土地利用类型中林地为主，竹林最多，耕地园地少。埔田镇共有 5187.5682 公顷林地，占比 71.00%，其中竹林 2120 公顷，占比 30.00%。农用地、建设用地、未利用地分别占比 83.49%、14.12%和 2.49%。

表 1-1 埔田镇土地利用类型统计表

| 一级类    | 二级类    | 面积（公顷）    | 占比（%） |
|--------|--------|-----------|-------|
| 农用地    | 耕地     | 232.8875  | 3.19  |
|        | 林地     | 5187.5682 | 70.98 |
|        | 园地     | 351.7039  | 4.81  |
|        | 其他农用地  | 329.6177  | 4.51  |
| 建设用地   | 工业用地   | 212.5669  | 2.91  |
|        | 农村宅基地  | 473.9467  | 6.49  |
|        | 公路用地   | 109.5524  | 1.50  |
|        | 其他建设用地 | 228.2206  | 3.12  |
| 未利用地   | /      | 182.2550  | 2.49  |
| 合计（公顷） |        | 7308.3190 | 100   |

埔田镇落实最严格的耕地保护制度和永久基本农田特殊保护要求，划定耕地和永久基本农田保护线。至 2035 年，落实揭阳市下达的耕地保护任务，划定耕地保护目标 221.7800 公顷，永久基本农田保护面积不低于 195.3100 公顷，主要分布在镇域中部区域。

埔田镇严格落实揭阳市生态保护红线划定成果，划定生态保护红线 1396.9700 公顷，占埔田镇总面积的 19.10%，主要集中分布在北部小北山自然保护区和南部黄岐山森林公园。

埔田镇统筹安排生产、生活、生态空间，划定城镇开发边界面积 417.8700 公顷，占埔田镇总面积的 5.72%，全部为城镇集中建设区。

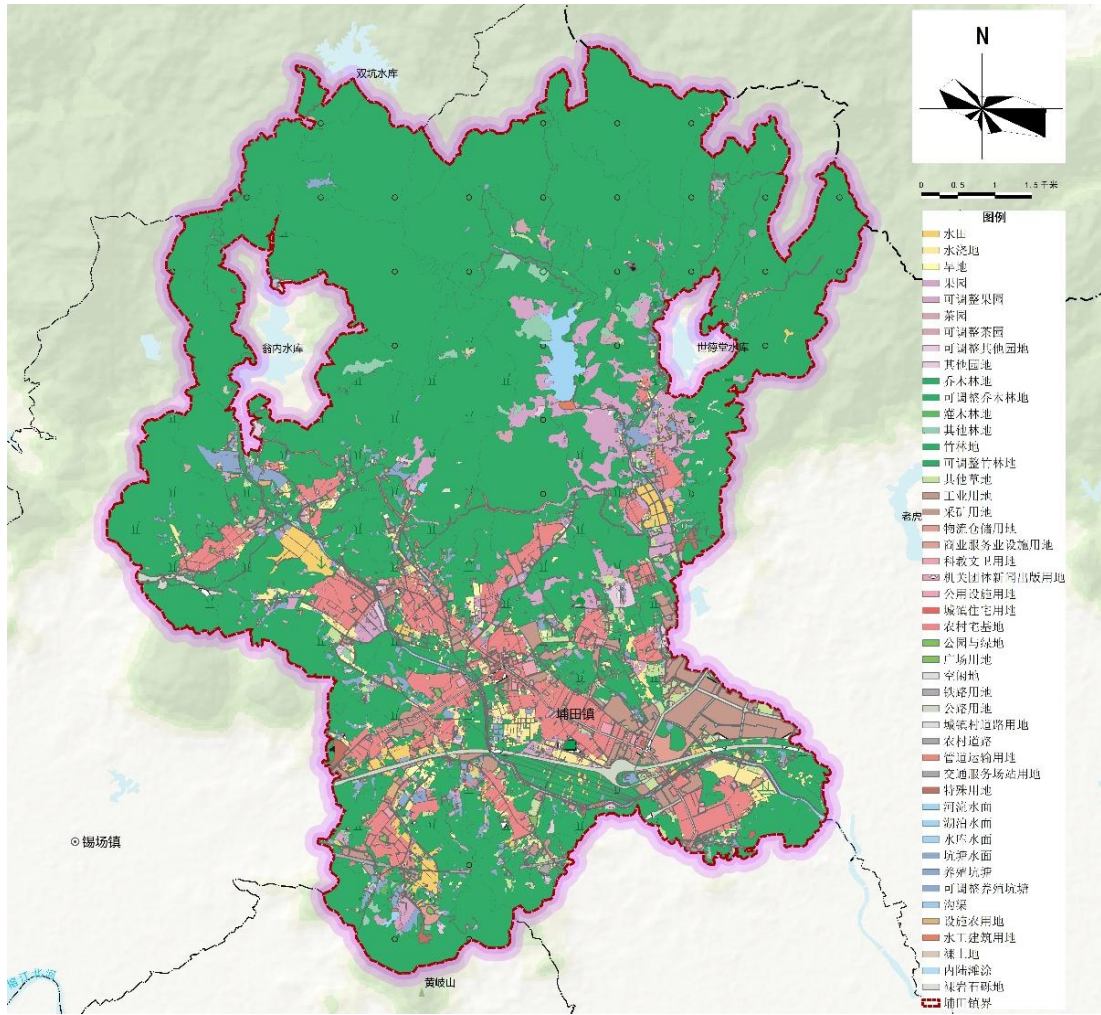


图 1-3 埔田镇土地利用现状图

### (3) 建设用地空间布局

埔田镇建设用地总面积 1052.8689 公顷，主要围绕 X114 线路两侧分布，在埔田、牌边、湖下、庵后四个村分布较多。建设用地中，农村宅基地面积最多（479.4844 公顷），工业用地和公路用地次之（分别为 226.2664 和 119.6514 公顷），随后是城镇村道路用地和商业服务业设施用地（分别为 39.7225 和 38.0832 公顷）。

表 1-2 埔田镇建设用地类型统计表

| 用地类型       | 面积（公顷）    | 比例（%） |
|------------|-----------|-------|
| 采矿用地       | 0.3347    | 0.03  |
| 城镇住宅用地     | 2.6211    | 0.25  |
| 工业用地       | 226.2664  | 21.49 |
| 公用设施用地     | 10.2478   | 0.97  |
| 公园与绿地      | 11.1674   | 1.06  |
| 管道运输用地     | 16.9843   | 1.61  |
| 广场用地       | 0.3146    | 0.03  |
| 机关团体新闻出版用地 | 5.8834    | 0.56  |
| 物流仓储用地     | 8.4644    | 0.80  |
| 交通服务场站用地   | 13.0712   | 1.24  |
| 科教文卫用地     | 25.0211   | 2.38  |
| 商业服务业设施用地  | 38.08     | 3.63  |
| 农村宅基地      | 479.4844  | 45.54 |
| 城镇村道路用地    | 39.7225   | 3.77  |
| 公路用地       | 119.6514  | 11.36 |
| 铁路用地       | 10.6111   | 1.01  |
| 水工建筑用地     | 21.9324   | 2.08  |
| 特殊用地       | 20.2188   | 1.92  |
| 空闲地        | 2.7884    | 0.26  |
| 总计         | 1052.8689 | 100   |

埔田镇工业用地总体分布分散，集中连片的工业用地主要位于庵后村东北部，属于揭东经济技术开发区范围。此外，

在牌边村北部、庵后村和埔田村也有小规模工业用地集聚分布，主要布局鞋厂等制造业、陶瓷、玻璃、门业等建材制造业和食品加工，食品机械等特色生产制造业。

埔田镇用于发展竹笋产业的工业和商业用地数量较少，有超过 18 家竹笋初加工企业在集体用地或农村宅基地上开展经营。

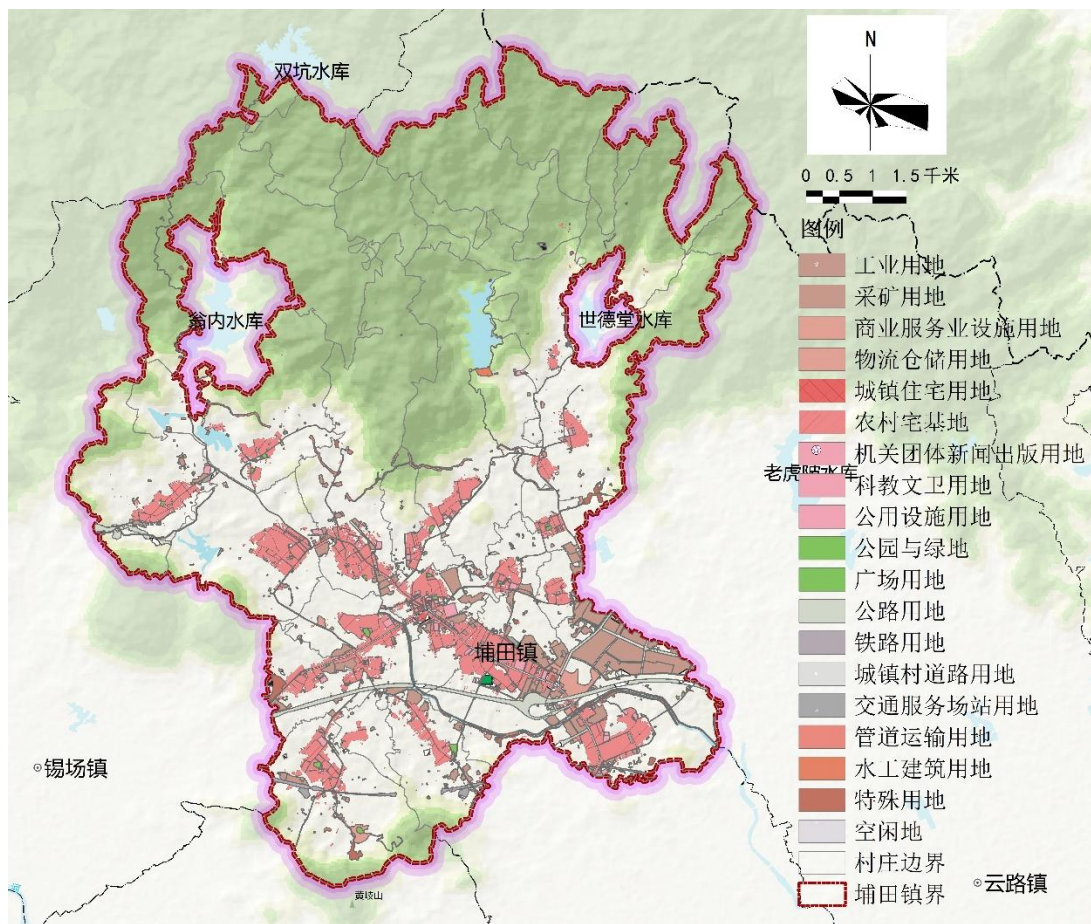


图 1-4 建设用地空间分布图

#### 4. 社会经济和产业

埔田镇户籍人口 6.95 万人，人口增长率 2.8‰（全国-1.5‰），城镇化率 30%（广东省平均 75%），以种植、加工、

旅游为主导产业。

埔田镇有着“中国竹笋之乡”美誉，是全国首个“近零碳排放”特色小镇、国家级农业产业强镇、全国竹笋特色小镇、广东省旅游风情小镇。

镇内以竹笋为特色产业，产业基础良好，发展优势突出。麻竹笋种植面积超过 3 万亩，产量约 11.60 万吨，产值达 12.54 亿元，出口额达 7.20 亿元。拥有“全国名特优新产品”和地理标志证明商标“埔田竹笋”。区域内拥有省级农业龙头企业 3 家，市级农业龙头企业 2 家，竹笋餐厅 100 多家。同时，围绕竹笋观光文旅，形成以万竹园、念恩山等为核心的乡村特色旅游产业。埔田镇竹产业亩均产值约 3.80 亿元/万亩，位居全国典型竹产区前列。

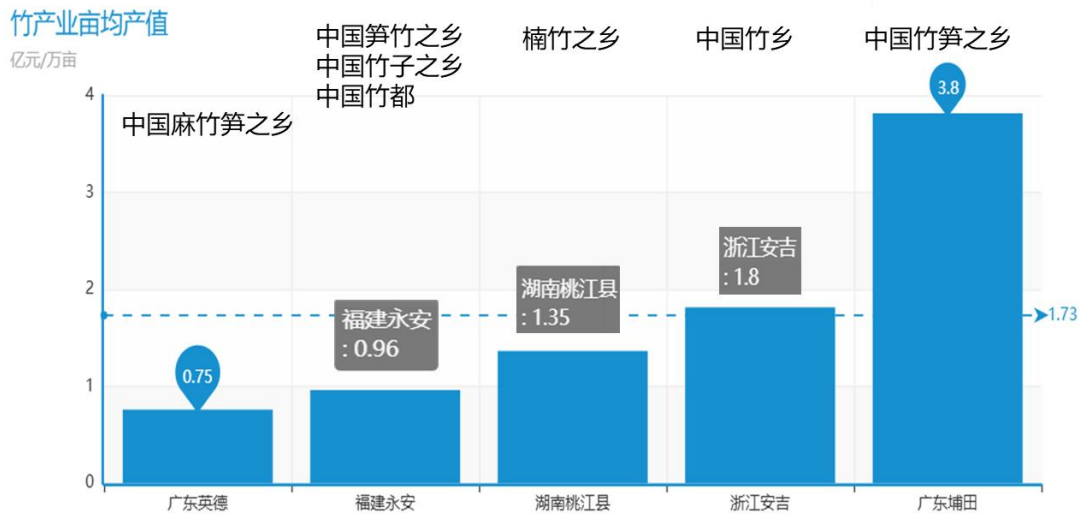


图 1-5 部分典型竹产区亩均产值

2010 年埔田镇被广东省科技厅认定为“广东省技术创新专业镇”，并在 2001 年荣获中国农学会特产组委会颁发的“中

国竹笋之乡”称号。2014 年荣获农业部颁发的“全国一村一品示范镇”称号。2021 年和 2022 年荣登全国乡村特色产业超十亿元镇名单。



图 1-6 埔田镇麻竹笋

2014 年 4 月，埔田镇荣获广东省旅游局颁发的“广东省休闲农业旅游示范镇”称号，标志着旅游业迈上了新的台阶。目前，已建成国家 AAA 级旅游景区揭东万竹园，同时正在积极推进国家 AAAA 级旅游景区揭阳市念恩山生态园旅游区的建设工作，作为埔田镇乡村振兴的核心载体，景区通过竹文化节等活动推动本地竹笋产业链延伸。



图 1-7 埔田镇念恩山生态园旅游区

## 5.村庄和基础设施建设

埔田镇下辖 19 个行政村，形成“镇区—中心村—基层村”三级镇村等级体系。镇区包含埔田、牌边、湖下、庵后 4 个行政村。中心村包含莲花心、新岭、金东岭、南湖 4 个行政村。基层村主要包含老洋、新龙、溪南山、饶平、祯祥坑、老岭、老龙、车田、刘厝寨、长岭、马硕 11 个行政村。19 个行政村中牌边村、新岭村为集聚提升类村庄，金东岭村、车田村为特色保护类村庄，其余为一般发展类村庄。

埔田镇已形成基本的道路交通、供水供电和通信网络框架，镇区及村庄的道路、饮水、用电和移动通信得到基本保障，并建有学校、卫生院、文化广场等公共设施，支撑了特

色农业发展和居民日常生活。X114 线是穿过镇区核心范围的主轴。通过已经实施的 X114 基础设施改造工程、牌边片区基础设施及农贸市场提升工程等，推动了示范主街建设、风貌提升、秩序整治和绿化美化，打造了全长约 5.30 千米的联城带村主轴。

埔田镇全域已创建完成美丽宜居乡村建设，新岭村、祯祥坑村、牌边村、金东岭村等特色精品村村容村貌干净整洁、环境优美，村风文明水平显著提升。



图 1-8 埔田镇示范主街

## 6.历史文化

埔田镇是古揭阳文化发源地，历史底蕴深厚。根据考古发现，位于车田河旁边宝山寨在三四千年前就有人类在此地从事渔猎及原始的农业生产活动，是古揭阳文化发源地之一。有庵后围龙屋、车田古城堡、南湖飞凤古寺等历史古迹，车

田村被省文联评为第七批“广东古村落”。在民俗节庆方面，拥有特色笋文化(笋文化节)、游神活动(旗会)、潮剧等特色民俗节庆文化。



图 1-9 埔田镇历史文化资源

## 7.生态环境

埔田镇地处小北山腹地，三面环山。镇域生态保护极重要区 1568 公顷，占镇域土地总面积的 21.46%。生态保护重要区 3650 公顷，占镇域土地总面积的 49.95%。主要分布在北部和南部海拔较高的山地，覆盖揭阳小北山地方级自然保护区、揭阳黄岐山地方级森林公园等生物多样性维护重要区

和水土保持重要区域。

车田河从北向南横贯埔田全境，经曲溪流入枫江、汇于榕江。在牌边村和庵后村部分河段初步建成碧道，水清岸绿，吸引周边和居民和游客前来休闲。

### （三）存在问题

#### 1.耕地总面积少、碎片化严重，制约现代农业发展

受耕地数量持续流失、空间破碎化、竹林地无序侵占等突出土地问题影响，埔田镇生产空间布局失衡、耕地保护管控乏力、现代农业发展受限、国土空间治理矛盾凸显，严重制约区域粮食安全保障、特色产业提质升级与乡村高质量发展。

一是耕地总量刚性流失，粮食安全底线承压。自 2009 年第二次全国土地调查以来，全镇耕地面积累计减少 122.9300 公顷，年均减幅达 3.18%，耕地保有量持续逼近管控红线。对照国土空间规划 2035 年 224.20 公顷的耕地保有目标，2024 年现状耕地仅 231.5300 公顷，仅超出耕地保护目标 7.33 公顷，耕地保护空间极度紧张，保护与发展的矛盾十分尖锐。

二是耕地碎片化问题突出，现代农业发展严重受限。全镇耕地细碎化程度高，平均地块面积仅 0.1050 公顷，5 亩以下零散小地块图斑数量占比接近四分之三，仅对应五分之一的耕地面积，地块零散、布局分散；15 亩以上集中连片耕地

面积占比仅 48.91%，难以满足规模化、机械化现代农业发展需求。同时超 200 亩耕地零散分布于村边、林内、山地等区域，耕作条件差、配套基础设施薄弱，耕地产能低下、利用效率不高，严重制约农业现代化转型。

三是耕地空间被无序侵占，国土空间管控难度加大。作为区域支柱特色产业，竹笋种植长期无序扩张，受市场效益与传统种植习惯驱动，2009 年以来全镇累计 122.9300 公顷耕地流出为竹林地，耕地空间被持续挤压侵占，直接加剧耕地流失态势，激化了特色产业发展与耕地刚性保护的核心矛盾，增加了耕地保护与国土空间用途管控的难度，制约区域国土空间治理能力提升。

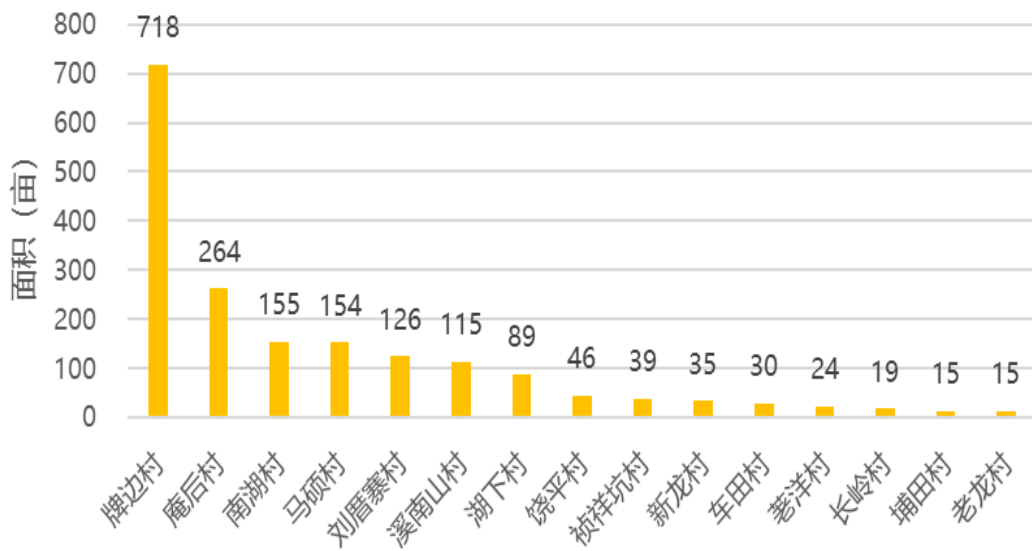


图 1-10 2009 年以来各村竹林地占用耕地面积统计

## 2. 特色竹笋产业附加值低，发展用地保障不足

埔田镇竹笋特色产业门类集中于鲜笋生产及初加工产品，附加值偏低，产业链条短、精深加工不足，多数竹笋企

业为家庭式作坊，销售渠道受限。产业主体呈现“小、散、弱”的特征，企业规模普遍偏小且布局分散，导致规模效应缺失、技术升级困难、集群优势欠缺，整体竞争力有待提升。



图 1-11 埔田镇麻竹笋种植

尽管一二产有一定的基础，但第三产业（文旅、电商、服务等）与一二产的联动融合明显不强，限制了产业文化价值、生态价值的深度挖掘和多元化收益渠道的开拓，亟需通过补链强链、科技赋能、培育壮大主体、以及深化三产融合等综合举措，突破低附加值困境，实现向高质量、高效益、可持续方向转型升级。

产业发展用地保障不足直接影响了埔田镇竹笋产业的

提质增效与一二三产业融合发展。在一产环节，竹笋采挖后产生的大量尾料（如笋壳、笋头）缺乏集中处理和资源化利用的设施场地，造成资源浪费，潜藏环境压力，亟需配套加工设施用地以实现绿色循环。在二产环节，研发中心、品质检测实验室、冷链仓储物流等提升附加值与促进产业链延伸的功能用地匮乏，导致产业长期停留在初加工阶段，技术升级与品牌建设受阻。在三产环节，竹笋主题的文旅融合发展受限于配套用地，限制了产业价值链的延伸和“竹笋+”多元业态的培育。贯穿上中下游的用地瓶颈制约了特色优势产业向集群化、高端化转型升级。

### **3.镇区产业配套用地不足，综合服务保障能力不强**

埔田镇国土空间规划确定了打造集政治、经济、旅游、文化、商贸多功能于一体的综合服务中心，作为镇域人口与产业集聚发展中心，围绕综合服务中心建设东部竹笋特色小镇文旅片区。但当前埔田镇区综合服务中心的核心保障能力仍显薄弱，制约了竹笋特色产业的深度融合与城乡融合发展。

在综合服务能力层面，专业化的竹笋交易市场、品牌营销体系以及高质量的公共服务供给存在短板，未能形成高效协同的服务生态，影响了镇区对产业与人口的集聚辐射功能。在竹笋文旅配套方面，康养、住宿等接待设施不足，难以有效承接和保障各类文旅推介、商务会展及团队活动，限制了文旅产业链的延伸与体验升级。在科研创新能力上，针对竹

笋产业的研发体系尚不健全，技术攻关、产品深加工及成果转化平台欠缺，导致产业附加值提升缓慢，核心竞争力不强。整体而言，这些关键环节的保障能力不足，阻碍了埔田镇以笋兴产、以旅促融发展路径的深入推进。

#### 4. 主次干道沿线基础设施陈旧、人居环境差

埔田镇镇区到部分村庄之间的道路基础设施存在明显短板。一方面，交通道路面破损影响通行，排水沟渠与道路系统混杂，缺乏有效的分离或遮蔽，存在安全隐患，沿路风貌杂乱。这些问题降低了公共空间的环境卫生水平，影响村民日常出行便利性和安全性。另一方面，次干道网络不畅使得竹笋产区与主要交易市场、加工基地及文旅景点的连接薄弱，影响了竹笋的及时销售和深加工产业链延伸，限制了游客可达性，制约农旅融合发展。特别是鲜竹笋产品，高度依赖高效运输以保障新鲜度，交通不利将导致运输颠簸加剧、时间延长，增加腐损率、降低产品品质，推高物流成本和车辆维护费用，挤压农户利润空间。

在主干道方面，X114 作为镇域对外联络的关键通道，其破损现状已对乡镇的整体服务功能和对外联通能力构成显著制约。在服务功能方面，路面坑洼、通行不畅阻碍了资源高效流动与公共服务覆盖，影响居民日常出行和学生上下学安全，使得医疗急救、消防救灾等应急服务的响应效率与可靠性打折，也制约了镇内商业物流与竹笋等特色农产品的集

散效率，削弱了乡镇内部经济社会活动的整体活力。在对外联通层面，破损的道路条件抬高了物流与出行成本，降低了区域通达性，既阻碍了外部游客便捷前往埔田镇文旅目的地的意愿，也影响了外部投资与产业合作的吸引力，使得乡镇在区域发展格局中面临被边缘化的风险，束缚了其融入更广阔经济循环、实现可持续发展的能力。



图 1-12 X114 埔田段现状

### 5.车田河流域生态环境退化

车田河是埔田镇建设和美乡村的核心纽带。受工业废水、生活污水、农业面源污染等多重因素影响，埔田镇内车田河流域水环境质量较差，水体污染负荷普遍较重。水体富营养化、溶解氧下降、水生生物多样性锐减等生态问题，严重威胁河流生态系统的健康和自净能力，水生态综合治理迫在眉

睫。

车田河重点堤段存在堤身单薄、结构老化，导致其防洪标准未能达到应有的防护要求，削弱了河道的行洪能力，在遭遇强降雨或洪水时，存在漫堤、溃决的风险，威胁沿岸居民生命财产安全，亟需进行除险加固和防洪能力提升。

此外，流域的自然景观效果普遍欠佳，存在河岸植被缺失、护岸缺失和垃圾漂浮等问题。河流景观与周边的村落风貌、乡土文化等人文风情缺乏有效衔接与协调，降低了河流的审美价值与游憩潜力，未能充分展现和利用河流承载的地方特色与文化底蕴，其生态与文化的双重价值有待挖掘和提升。



图 1-13 车田河埔田段现状

## （四）实施单元和整治区域

### 1. 统筹单元

揭东区在全区层面进行全域土地综合整治统筹谋划，开展了全域土地综合整治专题研究。专题研究梳理分析了各镇整治诉求，在尽量不打破镇街行政边界基础上，以规划道路、自然地理格局等因素优化边界，将揭东全域划为农业类整治区、生态类整治区、城镇类整治区、产业类整治区四大类整治区，明确各类分区全域土地综合整治的方向和重点。

专题研究确定以单个乡镇为实施单元，将揭东区划为中部中心城区发展整治单元（曲溪、磐东）、西部现代农业发展整治单元（霖磐、月城、白塔、桂岭）、北部山林生态发展整治单元（锡场、新亨、玉湖）、东部绿色产业发展整治单元（埔田、云路、玉滘）、西部产城融合发展整治单元（龙尾）5个整治单元。

根据 2024 年揭东区变更调查数据，揭东区总面积 70963.2159 公顷。2026 年以埔田镇作为先行示范单元，为全区后续开展全域土地综合整治积累经验。埔田镇实施单元占揭东区面积的比例为 10.30%。根据各镇整治诉求、潜力条件以及整治能力等因素，研究确定后续在霖磐镇等其他乡镇分批开展全域土地综合整治。

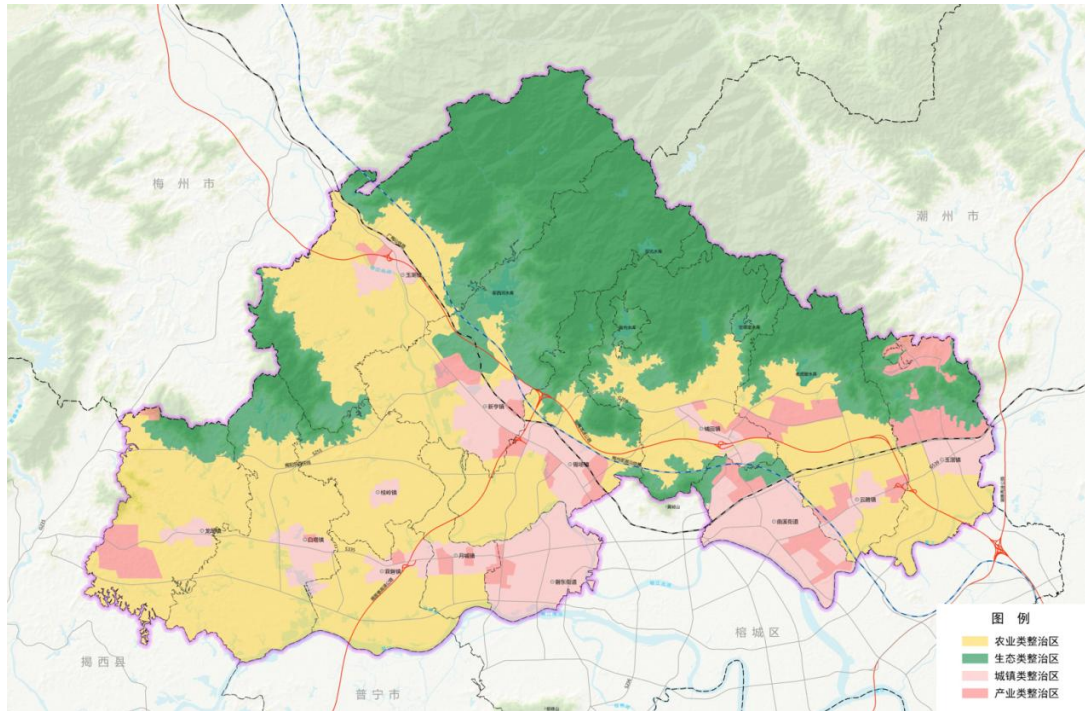


图 1-14 揭东区全域土地综合整治分区划分示意图

## 2.实施单元

埔田镇全域土地综合整治以埔田镇域作为实施单元。埔田镇 2023 年实现工农业总产值 30.02 亿元，规上工业总产值 13.52 亿元，限上商业销售额 1.79 亿元，固定资产投资完成 2.32 亿元。

在第一产业方面，埔田镇锁定以竹笋产业种植为基础的特色产业发展路径。目前，埔田麻竹笋种植面积约 2200 公顷，产量约 11.6 万吨，产值达 12.54 亿元人民币，出口额达 7.20 亿元人民币。竹笋种植农户人均可支配收入超过 2 万元。全镇 60%以上的农民都参与竹笋种植或加工，产业带动能力较强，社会效益显著。

在第二产业方面，形成竹笋制品为主的特色产业。区域

内拥有省级农业龙头企业 3 家，市级农业龙头企业 2 家，竹笋餐厅 100 多家。采用“协会+公司+合作社+基地+农户”经营模式，产品以“清水竹笋罐头”形式出口 40 多个国家和地区。全镇有竹笋加工企业 49 家，其中能进行深加工的有 8 家，平均年加工竹笋量为 8 万吨，全镇竹笋年产量约为 12.50 万吨。



图 1-15 埔田镇竹笋一二产业发展现状

在第三产业方面，围绕“中国竹笋之乡”和“揭阳市后花园”的区位优势，推动竹笋产业向文旅融合方向发展，促进埔田镇竹笋产业升级与区域协同发展。一方面，深厚的竹笋种植文化和优美的田园生态景观是埔田独特的禀赋。通过发展竹笋主题乡村旅游（如笋园观光、采笋体验、笋宴品尝、竹文化研学），将一产的种植基地、二产的加工园区转化为三产的体验场所，实现“接二连三”的融合，吸引城市客流，直接带动餐饮、住宿、零售等消费，增加农民多元收入。另一方面，通过建设文旅配套设施、开展文旅活动，强化品牌认知度和

美誉度，反哺一、二产产品的销售。

埔田镇近年来立足产业特色，推动竹笋预制菜研发，以揭阳市育秀实业基地，联合仲恺农业工程学院建立产学研平台，致力打造预制“一桌菜”，现已初具雏形的预制菜品共有15个，鼓励并带动了4家食品加工企业和2家餐饮经营企业参与研发。此外，为了促进文旅融合发展，投资8000万元的万竹园酒店项目已建成即将投入运营，延伸了竹笋文旅产业链。后续还将推动“笋香联农示范园”等项目，打造集休闲、种植、旅游、研学教育等一体的农旅生态旅游示范园。

### **3.整治区域**

埔田镇作为“百千万工程”典型镇，整治基础条件较好，整治需求高，在揭东区先行先试编制全域土地综合整治实施方案。整治区域的划定中剔除了不涉及整治内容的北部山区（2225.6115公顷）和6宗争议地（共6.5452公顷），同时尽可能保证整治区域集中连片，最终确定5091.0217公顷范围作为整治区域，涉及埔田镇19个村，占实施单元总面积的69.66%。

实施方案中涉及的整治区域范围内的行政村（社区）都已按要求征求村民、村集体意见，并公示相关材料。

表 1-3 各行政村整治面积统计表

| 行政村  | 行政村面积（公顷） | 行政村整治区域面积（公顷） |
|------|-----------|---------------|
| 庵后村  | 716.8347  | 471.7625      |
| 车田村  | 797.4202  | 354.8851      |
| 湖下村  | 125.8757  | 85.08648      |
| 金东岭村 | 724.3887  | 349.0172      |
| 老岭村  | 642.5744  | 640.1685      |
| 老龙村  | 126.2295  | 78.91657      |
| 茗洋村  | 320.472   | 193.4222      |
| 莲花心村 | 315.4574  | 79.57989      |
| 刘厝寨村 | 147.4716  | 147.4710      |
| 马硕村  | 547.4359  | 526.8491      |
| 南湖村  | 390.4050  | 390.3257      |
| 牌边村  | 371.4983  | 321.7104      |
| 埔田村  | 192.5561  | 108.7361      |
| 饶平村  | 68.18039  | 68.18039      |
| 溪南山村 | 203.4141  | 203.4135      |
| 新岭村  | 404.1215  | 111.9315      |
| 新龙村  | 77.11058  | 54.76184      |
| 长岭村  | 667.9105  | 519.0334      |
| 祯祥坑村 | 468.9626  | 385.7707      |
| 总计   | 7308.3190 | 5091.0217     |

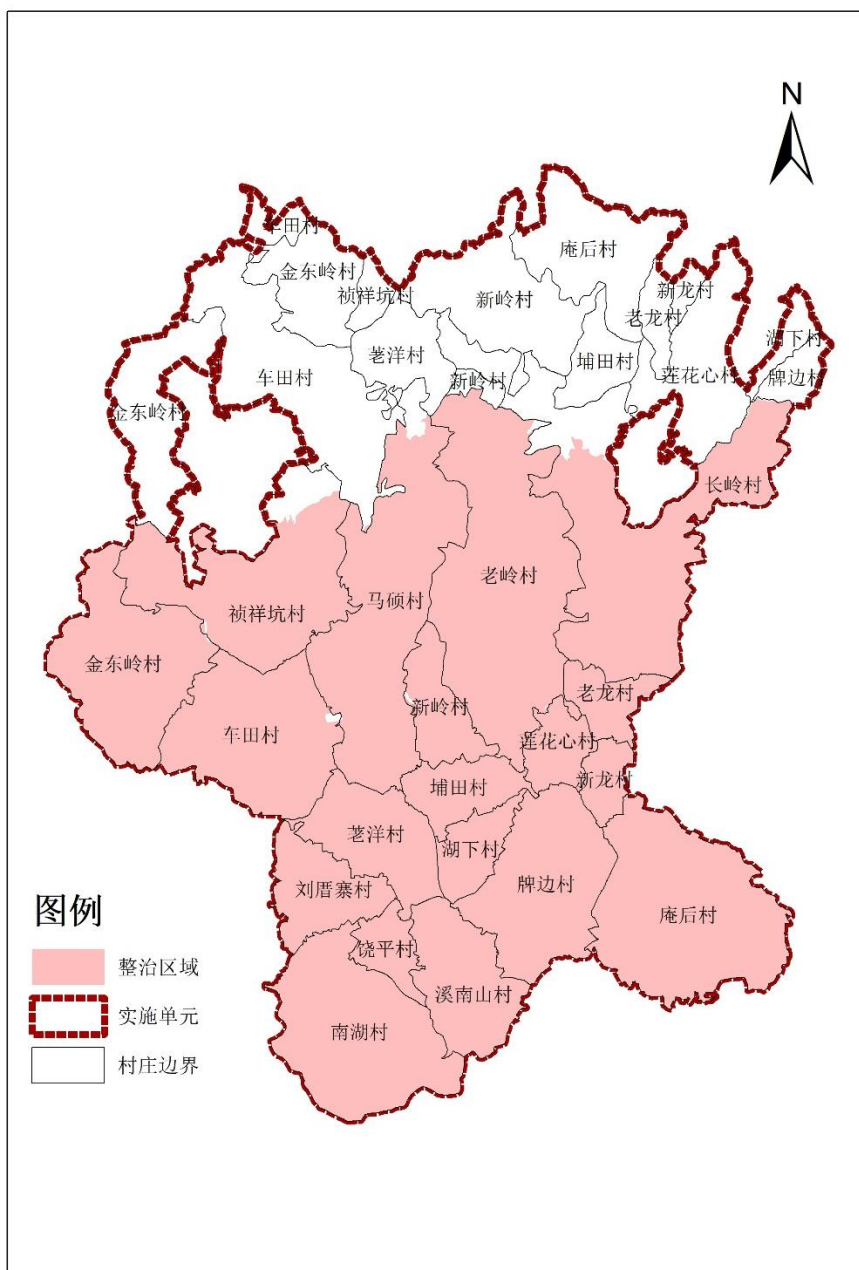


图 1-16 实施单元和整治区域

#### 4.实施期限

本次揭东区全域土地综合整治（埔田镇单元）实施期限为 5 年（具体启动时间以省自然资源厅批复时间为准）。

## 二、可行性分析及评估

### （一）已有工作基础分析

#### 1. 规划编审情况

揭东区属于揭阳市中心城区，全域纳入《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》，未单独编制区级国土空间规划。揭阳市级国土空间规划中提出建设多个城乡统筹发展区（包括霖磐、月城、玉湖、埔田、玉滘等镇），推进乡村就近就地融入城镇，加快城镇化步伐。以“跨县集群、一县一园、一镇一业、一村一品”为农业发展方向，围绕青梅、茶叶、竹笋、菠萝、荔枝、蕉柑、鲍鱼等优势农产品创建农业产业集群，重点建设揭东区埔田镇、锡场镇、新亨镇串联的竹笋产业集群。

《揭东区埔田镇国土空间总体规划（2021-2035年）》已编制完成，由揭阳市人民政府批复。规划提出到2035年，埔田镇耕地保有量不低于222公顷，其中永久基本农田保护面积不低于195公顷；陆域生态保护红线不低于1397公顷；城镇开发边界面积控制在418公顷以内。落实蓝线、黄线、历史文化保护线等底线，并纳入国土空间规划“一张图”严格实施空间管控。

揭东区全域土地综合整治（埔田镇单元）开展的空间优化布局符合揭阳市和埔田镇国土空间规划的总体要求。

## 2.相关项目管理及制度建设情况

### (1) 典型镇建设情况

埔田镇是广东省首批“百千万工程”典型镇，立足自身发展实际和资源禀赋条件，谋划总体形成“一轴一带、一环三区多点”的功能结构。埔田镇落实上级关于实施“百千万工程”典型镇建设的工作指导，围绕打造“竹笋产业强镇、文旅康养小镇、绿美生态重镇”目标，按照“点线可看、面上可比”的思路，以项目建设为抓手，谋划开展总投资约 2.3 亿元的美丽圩镇“七个一”项目建设，抓好示范主街、风貌提升、秩序整治和绿化美化等工作，推动县道基础设施改造工程、牌边片区基础设施及牌边农贸市场提升工程等全面开工，串点成线打造全长约 5.30 千米的连城带村主轴，打造埔田镇连城带村示范片区，为“百千万工程”典型镇建设贡献“埔田样板”。

在持续优化竹笋特色产业、壮大村级集体经济的过程中，埔田镇创新打造了融合特色餐饮、农旅观光、科普教育与笋竹加工的农文旅康养新业态，为竹笋产业链的高质量发展注入了新动力，计划总投资 3.50 亿元加速产业项目的推进。其中，万竹园酒店项目预计投资 8000 万元，目前主体建筑已全部竣工；而竹文化创意园则通过引入第三方开发，将流行趋势围炉煮茶与地方特色的竹笋美食相结合，成功吸引了大量游客，为村集体和农户带来了可观的收入，进一步丰富了旅游体验。

## （2）“绿美埔田”三年行动计划

“绿美埔田”三年行动计划是埔田镇人居环境整治和生态建设的核心举措，旨在通过植树造林、绿化美化和生态修复，提升镇村整体风貌和人居环境品质。一是广泛开展植树活动，利用“我为家乡种棵树”小程序，推行“1元助力，100分精彩”等创新形式，动员全民参与，累计种植各类苗木17459株，并打造了10个绿美示范点、8个绿美主题林和2个村级示范点。二是深化“四小园”建设，按照“拆、建、管”原则，因地制宜打造246个小生态板块，引导牌边、庵后等村将成果串点成线，形成连片生态景观。三是结合人居环境整治，通过每周“美丽家园自己建”行动清理垃圾杂物150多车次，规范商铺秩序，拆除乱搭乱建，同步推进绿化美化和秩序整治，推动乡村风貌整体提升。

该计划有效促进了生态效益和经济效益的融合，打造了牌边竹林、新岭村环山线路等生态“网红打卡点”，吸引游客打卡，带动乡村旅游发展。同时，竹笋产业与生态建设联动，为绿美行动提供产业支撑。

## （3）相关项目实施情况

全域土地综合整治项目实施前，围绕耕地保护、产业发展和基础设施提升等方面，埔田镇已经立项验收4个项目，包括埔田镇长岭村改造水田项目、万竹园酒店项目、埔田镇牌边片区基础设施提升工程、牌边农贸市场及周边基础设施

提升工程，总投资额分别为 770 万元、8000 万元、2614.42 万元和 1581.42 万元，资金来源为财政资金或社会资本。以上已项目均未纳入本次实施方案。

表 2-1 项目区域内项目实施前各类项目情况表

| 项目名称              | 建设单位     | 建设内容  | 总投资<br>(万元) | 其中财政资金<br>(万元) | 其中社会资金<br>(万元) | 立项年度 |
|-------------------|----------|---|-------------|----------------|----------------|------|
| 埔田镇长岭村改造水田项目      | 揭东区自然资源局 | 灌溉排水工程、田间道路工程、土地平整、土壤改良、农田防护及生态环境保护工程等。   | 770         | 770            |                | 2018 |
| 万竹园酒店项目           | 万竹园景区    | 按四星级标准打造客房，并配置餐厅、会议厅、酒店套房、行政酒廊等。  | 8000        |                | 8000           | 2023 |
| 埔田镇牌边片区基础设施提升工程   | 揭东区人民政府  | 1. 对牌边全民健身场地进行提升，铺装修复和改造健身活动广场，打造圩镇客厅，新建一类旅游公厕一处，整治园外侧引水渠，提升健身场地立面，建设停车场公共充电桩。<br>2. 对红心路(镇政府至牌边公园段)路侧环境进行整治，包括路面修复、交安排水和杆线等附属设施完善、立面提升和绿化环境整治等。<br>3. 对竹文化创意园进行提升，包括整治周边环境、修缮引水渠、改造游客驿站和游憩设施等。 | 2614.42     | 2614.42        | 0              | 2024 |
| 牌边农贸市场及周边基础设施提升工程 | 揭东区人民政府  | 清理场地、改造道路、建设停车场并配套充电桩、完善亮化照明、修建给排水工程(民居改造)等。  | 1581.42     | 1581.42        | 0              | 2024 |

### 3.永久基本农田建成高标准农田条件情况

埔田镇共有永久基本农田 202.4314 公顷，其中，已经建成高标准农田的面积共 102.0064 公顷，未建成高标 100.4250 公顷。未建成高标准农田的永久基本农田中，位于车田村和长岭村的 40.5805 公顷永久基本农田为 2017 年立项的垦造水田项目。剩余 59.8445 公顷永久基本农田为旱地。

对现状未建成高标准农田的永久基本农田开展建设条件分析，重点评估地形坡度、连片程度、水源保障、灌溉排水、田间道路、土壤肥力及生态环境等核心要素。其中，2017 年垦造的 40.5805 公顷水田地形平坦、集中连片、水源有保障，田间道路和灌溉排水设施齐全，适合建设高标准农田。其他未建成高标准农田地块均存在的诸如水源不足、灌排体系不健全、田间道路不通畅、地块细碎或地力偏低等制约因素，难以满足集中连片高标准农田的要求。

针对以上问题，采取措施以完善建设条件。一是积极规划并实施小型水源工程、泵站更新与渠系配套，解决水资源不足问题；二是通过土地平整、地块归并与田间道路网络优化，改善机械作业与运输条件；三是在全域土地综合整治中建设耕地集中整治区，对于权属复杂或零星分散耕地地块，在确保耕地不减少的前提下调出永久基本农田管理范围，促进集中连片保护。通过上述精准投入与建设，逐步将永久基本农田全部建成高标准农田，切实夯实粮食安全生产根基。



区中涉及国有土地 230.2843 公顷，集体土地 4860.7429 公顷。

表 2-2 整治区内土地所有权情况

| 权属单位               | 国有土地使用<br>权（公顷） | 集体土地所有<br>权（公顷） | 合计（公顷）    |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 村庄                 | 0.0000          | 4797.4933       | 4797.4933 |
| 部队                 | 5.2986          | 0.0000          | 5.2986    |
| 广东梅汕客运专<br>线有限责任公司 | 11.5550         | 0.0000          | 11.5550   |
| 揭东区公路局             | 61.8260         | 0.0000          | 61.8260   |
| 揭东区人民政府            | 73.6584         | 0.0000          | 73.6584   |
| 揭东区水利局             | 65.8343         | 0.0000          | 65.8343   |
| 揭东区物资管理<br>所       | 2.3193          | 0.0000          | 2.3193    |
| 埔田镇飞凤寺             | 2.6744          | 0.0000          | 2.6744    |
| 埔田镇农民集体            | 0.0000          | 40.6985         | 40.6985   |
| 埔田镇人民政府            | 3.0814          | 0.0000          | 3.0814    |
| 埔田镇水吼电站            | 0.5275          | 0.0000          | 0.5275    |
| 埔田中学               | 3.2661          | 0.0000          | 3.2661    |
| 其他                 | 0.2433          | 22.5456         | 22.7889   |
| 合计                 | 230.2843        | 4860.7374       | 5091.0217 |

整治区内土地权属界定清楚，权属界线明确，无权属争

议。整治前国有土地使用权、集体土地所有权、土地承包经营权均已完成调查和确权登记。

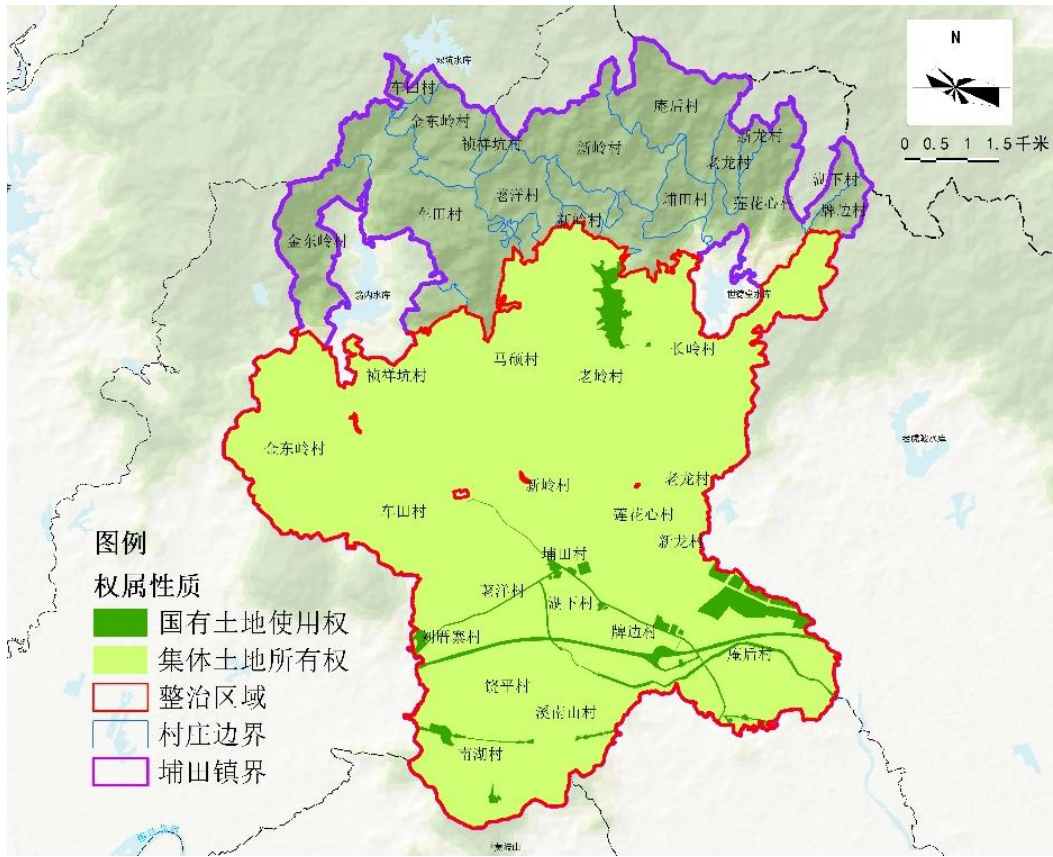


图 2-2 整治区土地权属现状图

根据对整治区内土地权属摸底调查，在充分尊重权利人意愿基础上，安排土地权属调整方案如下。

### (1) 农用地经营权权属调整

#### ① 调整范围

整治区需开展农用地整理项目 15.4248 公顷，涉及湖下村和长岭村。建设过程中，结合耕地集中整治区建设要求，对原分散在村民每家每户的小块承包地进行整合，开展耕地集中整治区建设工作，需结合补充耕地工作对村民的土地经

营权进行调整。

埔田镇食用菌智能温控种植基地项目涉及流转农用地经营权 2.2956 公顷，项目涉及地块统一进行流转。

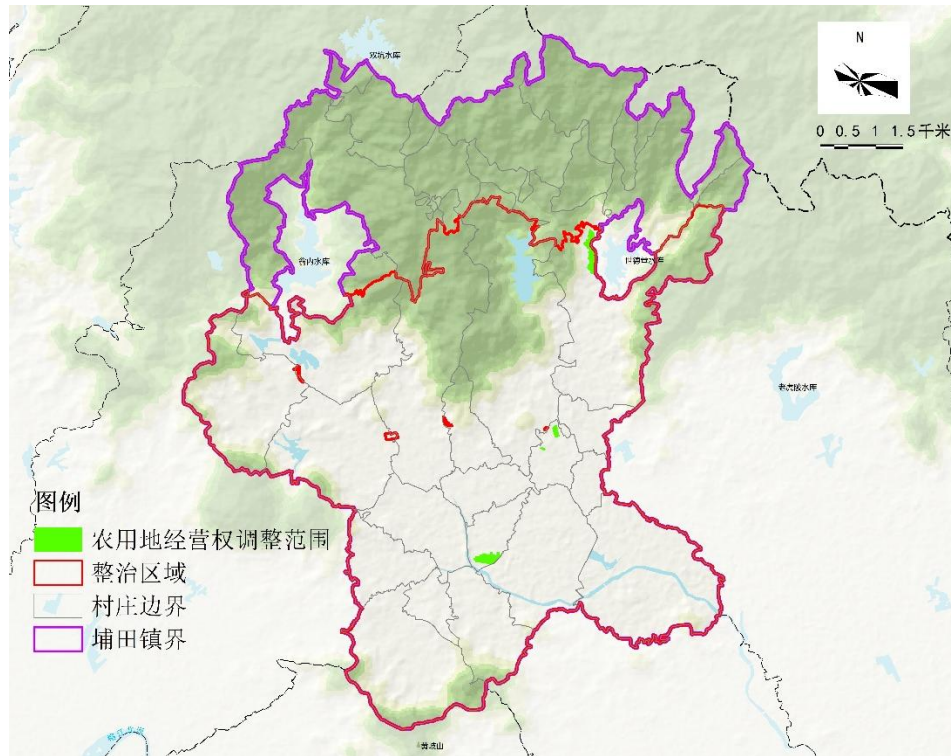


图 2-3 农用地经营权调整范围

## ②调整方式

拟通过以下方式调整土地经营权:

1) 在补充耕地潜力区内，对现有的土地承包经营地块、农户自留地等农用地，在保障权利人的合法权益下与权利人协商一致后，土地承包权归原权利人，经营权统一流转至所属集体经济组织。

2) 补充耕地建设过程中，新增耕地土地承包经营权归所属集体经济组织。

3) 新增耕地和流转至村集体经济组织的土地经营权经三资平台以公开竞价形式进行流转，或流转双方通过洽谈磋商方式，签订书面合同进行流转，以实现农业规模经营。经营权流转，按照揭阳市有关政策标准，给予流转费用。不愿参与统一流转的可由农户继续耕种。

4) 在补充耕地建设范围外的土地承包经营权保持现状，仍归原土地承包经营权人，不做调整。

## (2) 建设用地所有权调整

### 1. 调整范围

根据《实施方案》，埔田镇规划建设万竹园康养中心项目，位于庵后村，项目建设范围内 0.5051 公顷集体土地涉及建设用地所有权调整。

### 2. 调整方式

项目所涉土地必须先依法征收为国有，再通过招拍挂方式公开出让。整个征收过程将严格遵守《土地管理法》《土地管理法实施条例》等国家法律法规及相关征地政策，按照法定权限、程序和时限逐级报批、公告、实施，确保每一环节均有法可依。征地应严格执行统一的征地补偿标准和安置政策，做到征地前公告、征地中听证、征地后公示。对征地范围、用途、补偿标准、安置途径等信息及时全面公开，保障被征地农民的知情权、参与权和监督权。坚持“先补偿后征收”的原则，依法及时足额支付土地补偿费等各项费用，确





涉及已设定土地他项权利的土地使用权或所有权调整时，其土地抵押权、土地租赁权等土地他项权利拥有者与该土地原所有者或使用者协商后进行相应的调整。

## 2.功能分区优化

根据埔田镇国土空间规划，埔田镇将按照“一核两轴四片区”的功能定位，发展生态、休闲、农旅、综合服务等功能。基于埔田镇国土空间规划确定的功能分区，围绕规划确定的总体目标和格局，结合整治区域资源禀赋差异、土地利用现状、经济社会发展和产业特色，按照“宜农则农、宜建则建、宜留则留、宜整则整”的原则，确定“一廊一带三片区”的总体整治格局，实施差异化、聚焦化的综合整治与发展策略。

（1）现代化城镇治理区：聚焦镇区核心功能提升。重点强化综合服务与商贸配套能力，打造区域服务中心；推进和美宜居现代社区建设，改善居住品质与环境；同时，深度挖掘与展示地方特色，着力进行竹文化和旅游景观的打造，塑造具有独特魅力的城镇风貌。

（2）竹笋农旅产业发展区：作为产业融合与升级的核心载体。该片区将系统布局竹笋的标准化种植、精深加工与科技研发，夯实产业基础；大力发展竹产品电商、现代物流与品牌营销体系，拓展市场渠道；并积极推动竹笋产业与观光旅游深度融合，发展工厂参观、采摘体验等业态，实现“以

农促旅、以旅兴农”。

(3)生态修复和休闲旅游区：承担生态保育与休闲功能。核心任务包括实施河道生态综合治理，改善水环境；开展耕地集中连片整治区建设，破解耕地碎片化问题，提升耕地质量；同步推进区域基础设施（如道路、水利、旅游设施）的短板补齐和提升建设，为生态休闲旅游发展奠定基础。

(4)车田河生态廊道：是贯穿全域的生态主轴与景观纽带。重点推进车田河系统的生态治理工程（包括河道修复、水质提升、岸线生态化改造等），加强水环境综合治理，确保其生态安全与景观价值，串联起沿河生态与人文资源。

(5)竹笋产业演化带：展示竹笋产业的发展升级轨迹。从上游的规模化、标准化竹笋种植与初加工基地出发，向中游的高附加值竹笋产品深加工集群延伸，最终拓展至下游的研发设计、品牌体验、文旅休闲等新兴产业业态，形成一条完整的、不断向价值链高端攀升的产业空间演化廊道。

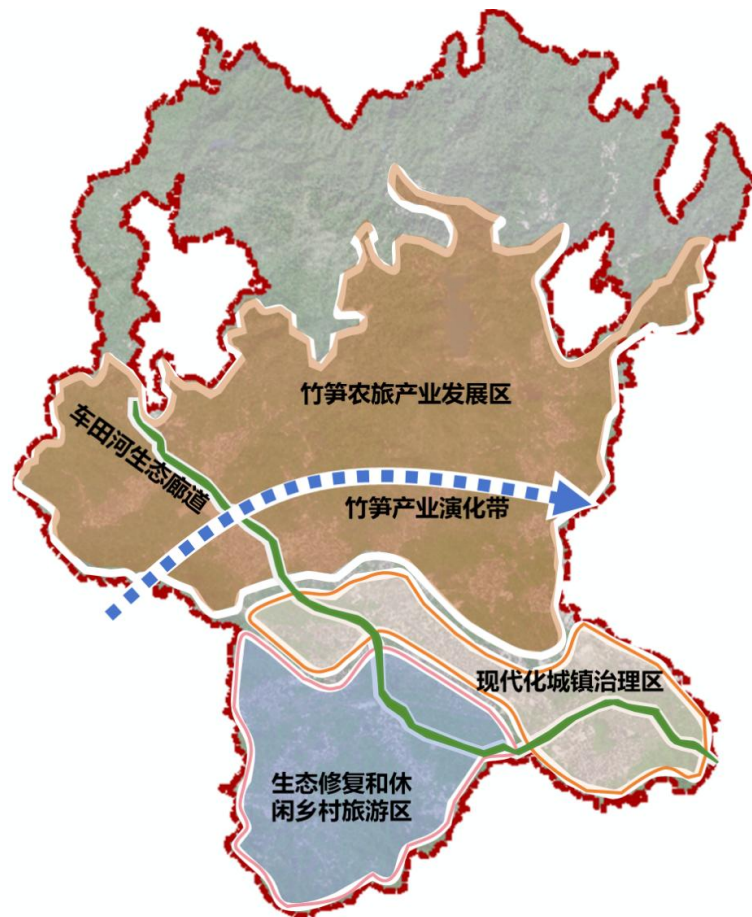


图 2-6 全域土地综合整治分区

### 3.空间格局优化

#### (1) 农用地格局优化

埔田镇全域土地综合整治农用地整理主要围绕耕地集中整治区建设展开。集中整治区内补充耕地地块选址的前提条件是基础条件优良、灌溉水源有可靠保障、属于园地、林地或坑塘水面等非耕农用地、通过与周边田块整合可形成集中连片“百亩方”，能显著改善农业生产条件，提高规模化经营水平，群众基础扎实。

经过镇村调研和外业踏勘，选择 2 处位置建设耕地集中整治区。其中湖下村耕地集中整治区现状为竹林地，可补充

耕地 4.0119 公顷，建设后和周边耕地集中连片形成一个“百亩方”。长岭村耕地集中整治区现状为果园、坑塘水面和竹林地，可补充耕地 6.2038 公顷，和周边耕地集中连片形成一个“百亩方”。

永久基本农田布局调整优化通过调出零星分散、设施破损、耕种不便的地块，并在集中连片、质量优良的耕地上补划，可实现永农总量不减少、质量有提升、布局更集中的优化目标，调入调出地块均开展实地勘察，并充分听取和吸纳当地群众意见，为顺利实施奠定坚实基础。计划调出永久基本农田 10.0820 公顷，调入永久基本农田 11.2187 公顷，调出面积占整治区永久基本农田总面积比例为 4.98%。调整后，整治区永久基本农田增加 1.1367 公顷。

## （2）建设用地格局优化

建设用地的优化聚焦于闲置村庄用地腾退和存量闲置用地盘活利用，选取土地权属清晰、通过整治可有效提升用地集约水平或能够增强镇驻地综合服务保障能力的地块进行盘活利用，服务于镇区功能提升。

经过镇村调研和外业踏勘，选择 1 处闲置村庄用地进行腾退、1 处存量建设用地进行盘活利用，建设用地整治后可提升土地集约利用水平，提升镇驻地综合服务能力。此外，建设用地格局优化还包括对集中整治区建设范围内的闲置村庄用地进行复垦。

### （3）生态空间格局优化

生态空间的优化则主要围绕车田河生态廊道开展系统性生态修复，旨在巩固生态本底、提升生态服务功能，不涉及用地性质的调整，实施边界清晰且生态效益显著。

通过以上分类施策、精准腾挪与布局优化，埔田镇可在严格保护永久基本农田和生态红线的前提下，实现国土空间结构与功能的整体提升。

## （三）整治可行性分析

### 1.农用地整治可行性

#### （1）总体情况

根据 2024 年土地变更调查数据，埔田镇共有农用地 6117.3513 公顷。其中，耕地 231.5475 公顷，占比 3.79%，园地 353.4159 公顷，占比 5.78%，林地 5188.5667 公顷，占比 84.82%。

表 2-3 埔田镇农用地面积统计表

| 一级类 | 二级类  | 面积（公顷）    | 占比（%） |
|-----|------|-----------|-------|
| 耕地  | 水田   | 86.3954   | 1.41  |
|     | 水浇地  | 112.4041  | 1.84  |
|     | 旱地   | 32.7480   | 0.54  |
| 园地  | 果园   | 296.7299  | 4.85  |
|     | 茶园   | 21.4759   | 0.35  |
|     | 其他园地 | 35.2101   | 0.58  |
| 林地  | 乔木林地 | 2984.6787 | 48.79 |
|     | 竹林地  | 2149.7443 | 35.14 |
|     | 灌木林地 | 3.7565    | 0.06  |
|     | 其他林地 | 50.3872   | 0.82  |

|           |       |           |      |
|-----------|-------|-----------|------|
| 水域及水利设施用地 | 坑塘水面  | 163.9557  | 2.68 |
|           | 沟渠    | 51.2775   | 0.84 |
|           | 水库水面  | 3.2671    | 0.05 |
| 交通运输用地    | 农村道路  | 59.4048   | 0.97 |
| 其他土地      | 设施农用地 | 65.9162   | 1.08 |
| 合计        |       | 6117.3513 | 100  |

埔田镇 2024 年共有耕地 231.5476 公顷，其中，旱地 32.7480 公顷，水浇地 112.4041 公顷，水田 86.3954 公顷。在各行政村中，车田村、庵后村和刘厝寨村耕地面积最多，分别为 39.9342、31.5033 和 20.6776 公顷，老岭村、老龙村和棋盘村最少，分别只有 1.5585、0.5810 和 0.2660 公顷。

表 2-4 各行政村耕地面积统计表

| 村庄名称 | 旱地面积 (公顷) | 水浇地面积 (公顷) | 水田面积 (公顷) |
|------|-----------|------------|-----------|
| 庵后村  | 0.3280    | 27.7159    | 3.4593    |
| 车田村  | 4.7739    | 9.3708     | 25.7895   |
| 湖下村  | 2.2483    | 17.7241    | 0.1003    |
| 金东岭村 | 0.6557    | 4.7385     | 0.0000    |
| 老岭村  | 0.4163    | 1.1422     | 0.0000    |
| 老龙村  | 0.3609    | 0.2201     | 0.0000    |
| 茗洋村  | 0.9400    | 5.7363     | 0.6804    |
| 莲花心村 | 0.5372    | 1.1649     | 0.0000    |
| 刘厝寨村 | 2.8247    | 3.0729     | 14.7801   |
| 马硕村  | 2.5213    | 6.1494     | 2.6709    |
| 南湖村  | 1.0690    | 0.9369     | 17.4886   |
| 牌边村  | 1.1576    | 10.4651    | 2.1477    |
| 埔田村  | 1.2872    | 4.4565     | 0.0000    |
| 棋盘村  | 0.0000    | 0.2660     | 0.0000    |
| 饶平村  | 2.8477    | 1.5833     | 0.0505    |
| 溪南山村 | 0.4377    | 7.0160     | 3.7857    |
| 新岭村  | 4.7840    | 0.3067     | 0.0000    |
| 新龙村  | 0.5965    | 5.0918     | 0.0000    |
| 长岭村  | 1.2933    | 2.8639     | 15.1949   |
| 禎祥坑村 | 3.6688    | 2.3830     | 0.2473    |
| 总计   | 32.7480   | 112.4041   | 86.3954   |

按照农业农村部门 2019 耕地质量评价单元数据，埔田

镇平均耕地等级为 6.7 等，总体耕地质量不高。其中，3 等的面积 76.7821 公顷，等别为 4 等的面积 118.3037 公顷，等别为 5 等的面积 75.7483 公顷，等别为 6 等的面积 293.7586 公顷，等别为 7 等的面积 725.9378 公顷，等别为 8 等的面积 737.7479 公顷，等别为 9 等的面积 267.9431 公顷。利用等级较高的耕地主要分布于牌边村、庵后村和南湖村等。

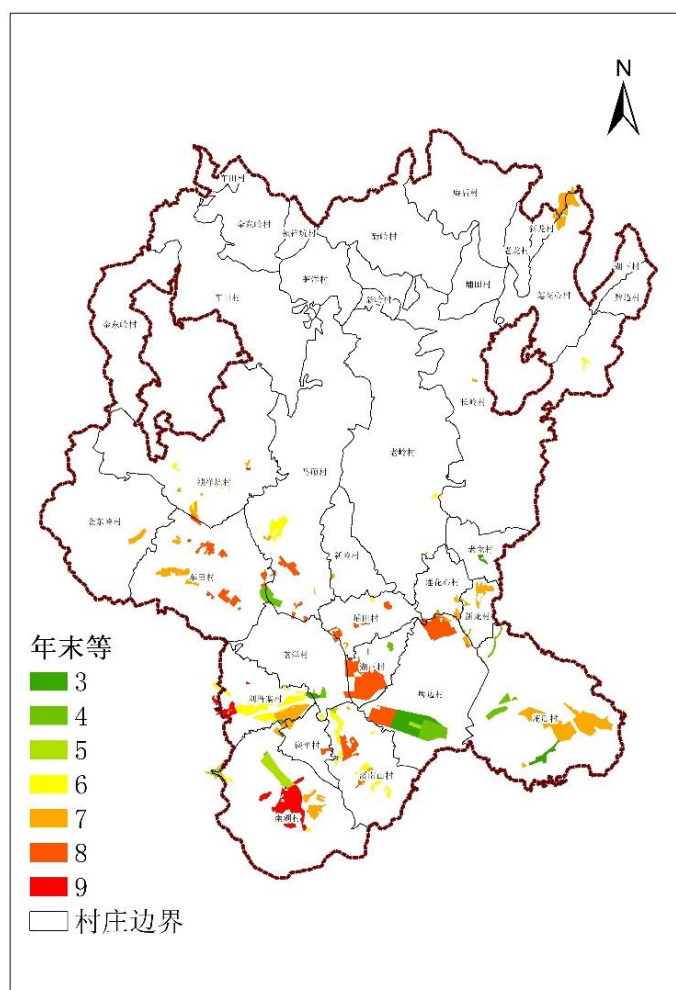


图 2-7 埔田镇 2019 年耕地利用等级

埔田镇耕地碎片化严重，有 5 亩以下耕地 50.79 公顷，占总面积的 21.93%，图斑数量占比高达 70%。马硕村(5.7301 公顷)、溪南山村(4 公顷)、牌边村(4.0714 公顷)、庵后村

(3.8016 公顷)、南湖村(3.6703 公顷)、长岭村(3.6703 公顷)等村分布较多。

埔田镇集中连片耕地主要分布于车田村、湖下村、牌边村、庵后村、长岭村、南湖村和刘厝寨村。除了近两年在车田村和长岭村垦造的水田在镇区中部以外，其他耕地主要分布在镇区南部，汕昆高速两侧。

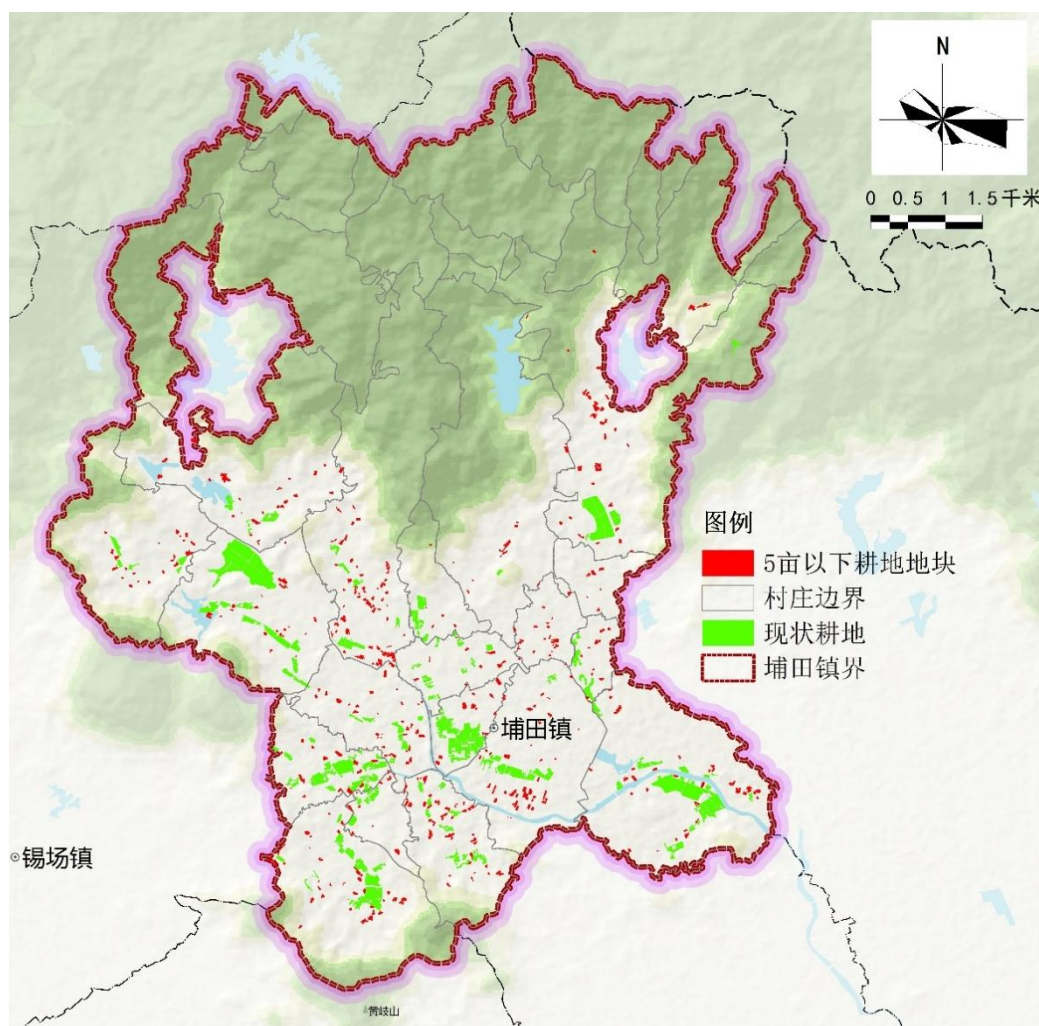


图 2-8 5 亩以下耕地分布图

埔田镇林地分布广泛，主要集中在北侧小北山区域和南侧黄岐山区域。竹林地主要分布在镇区中部。由于种植竹笋

经济价值较高，竹林地不断侵占耕地空间，2009 年以来竹林地流出为耕地共计 122.9300 公顷。

埔田镇果园主要分布于镇区东部，以长岭村、老岭村、老龙村为主，是近年来补充耕地项目的核心地类来源。坑塘水面总体分布较零散，在祯祥坑村、长岭村和南湖村有相对集中的分布。

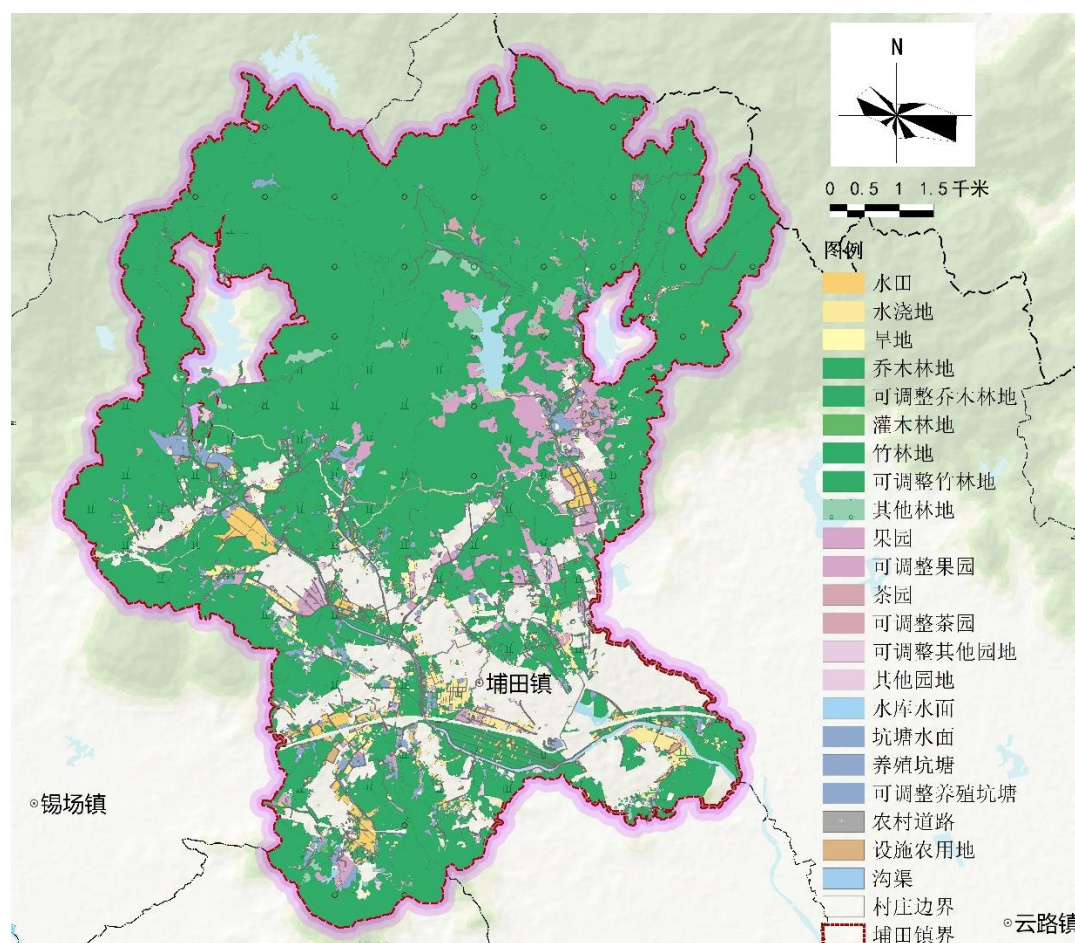


图 2-9 农用地分布图

## (2) 补充耕地潜力

为了满足全域土地综合整治耕地数量不减少的要求，统筹埔田镇耕地保护目标任务，需开展补充耕地建设。补充耕

地的基础数据来源是 2024 年度变更调查数据中的可恢复耕地和揭东区耕地后备资源调查评价数据成果。

### ①后备资源调查

根据揭东区耕地后备资源调查评价数据成果，埔田镇共有后备资源 13.2932 公顷。根据 2024 年变更调查数据，后备耕地地块共 3.7585 公顷。

### ②标注工程恢复、即可恢复属性地块恢复耕地潜力

根据 2024 年变更调查数据，埔田镇标注工程恢复属性的用地共 213.4000 公顷，标注即可恢复属性的用地共 152.9290 公顷。剔除林地管理范围（重点公益林、一般公益林、重点商品林）、坡度大于 15 度、城镇开发边界、自然保护地、乡镇级饮用水源保护区、水源地以及保护区、河道湖区、生态保护红线、设施农用地等禁止建设区域，得到补充耕地潜力 142.1146 公顷。

广东省自然资源厅《关于做好耕地集中整治区建设管理有关工作的通知》（粤自然资耕保〔2024〕2510 号）指出，补充耕地项目要在耕地集中整治区内建设。耕地集中整治区应保持区域的连片性和边界的规整性，其中新增耕地占集中连片耕地总面积比例不得低于 20%，与现状耕地相邻连片，实地坡度不超过 15 度，优先选择 6 度以下地块。耕地集中整治区是以新增耕地和耕地集中连片保护为主要目标，包括现状稳定耕地、整治产生的新增耕地以及农田基础设施用地、

设施农业用地、点状供地等相关配套用地在内，“集中连片、形态规整、规模适度”的耕地聚合区域。通过耕地集中整治区，逐步实现耕地、永久基本农田、高标准农田和粮食生产功能区“多田套合”。耕地集中整治区内的集中连片、长期稳定利用耕地原则上均应划入永久基本农田储备区，作为重大建设项目占用永久基本农田或永久基本农田保护红线调整的主要补划来源。在耕地集中整治区内实施的补充耕地经自然资源主管部门核定耕地数量、农业农村主管部门验收耕地质量后，按规定纳入非农建设补充耕地储备库。

参照上述要求，以 2024 年度国土变更调查同口径数据为基础，将开发边界外现状耕地以及和补充耕地潜力地块进行空间聚合分析，并考虑河流、公路等（以高架形式贯穿除外）等线性要素对耕地种植作业的隔断作用，跨河流、公路的耕地视作不连片，根据至少建成“百亩方”且新增耕地面积比例不低于 20%的约束条件，结合镇村补充耕地建设意愿，在湖下村、长岭村和车田村识别出 3 个潜在的耕地集中整治建设区，可以打造集中连片的“百亩方”，本次整治将在湖下村和长岭村开展耕地集中整治区建设。

实施方案中的农用地整治不涉及生态保护红线。

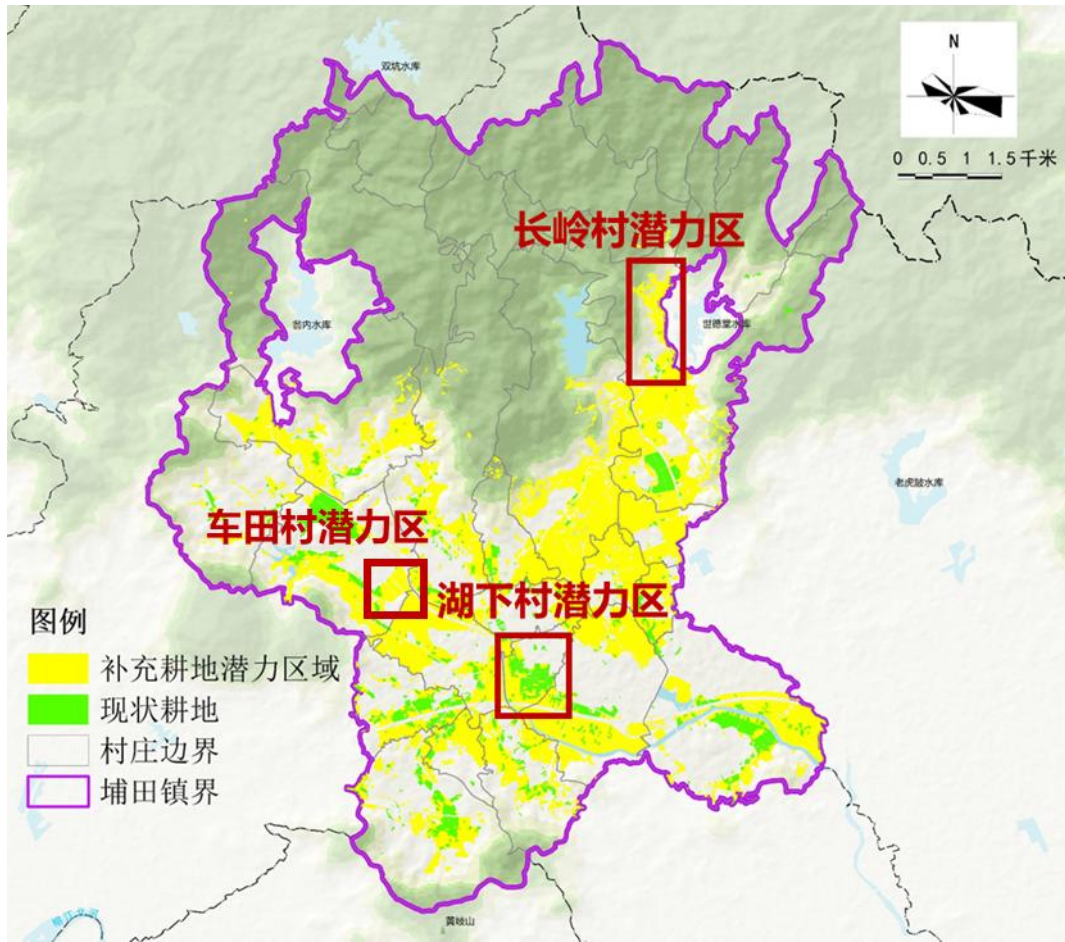


图 2-10 耕地集中整治潜力区域

## 2.建设用地整治可行性

埔田镇建设用地整治潜力主要来源于存量建设用地。其中，村庄用地整治的潜力主要来源于空置和闲置宅基地拆旧复垦。根据揭东区地籍数据，埔田镇具有地上房屋的宅基地总面积 243.5302 公顷，具有地上房屋的公益性公用设施用地面积 13.8301 公顷，具有地上房屋的经营性建设用地 47.1405 公顷。处于空置状态（常年无人使用）的房屋用地面积 7.1202 公顷，处于闲置状态的房屋面积 6 公顷，房屋空置率 2.26%，闲置率 1.94%，出租 11.16%，自用率 84.64%。

其中，宅基地上房屋空置率 2.45%，闲置率 2.24%，出租率 0.09%，自用率 95.22%；公益设施用地上房屋空置率 3.82%，闲置率 2.05%，出租率 2.36%，自用率 91.77%；经营性建设用地上房屋空置率 0.61%，闲置率 0%，出租比例 70.12%，自用率 29.27%。总体上，空置、闲置以老旧宅区为主，出租的主要是经营性建设用地上房屋。

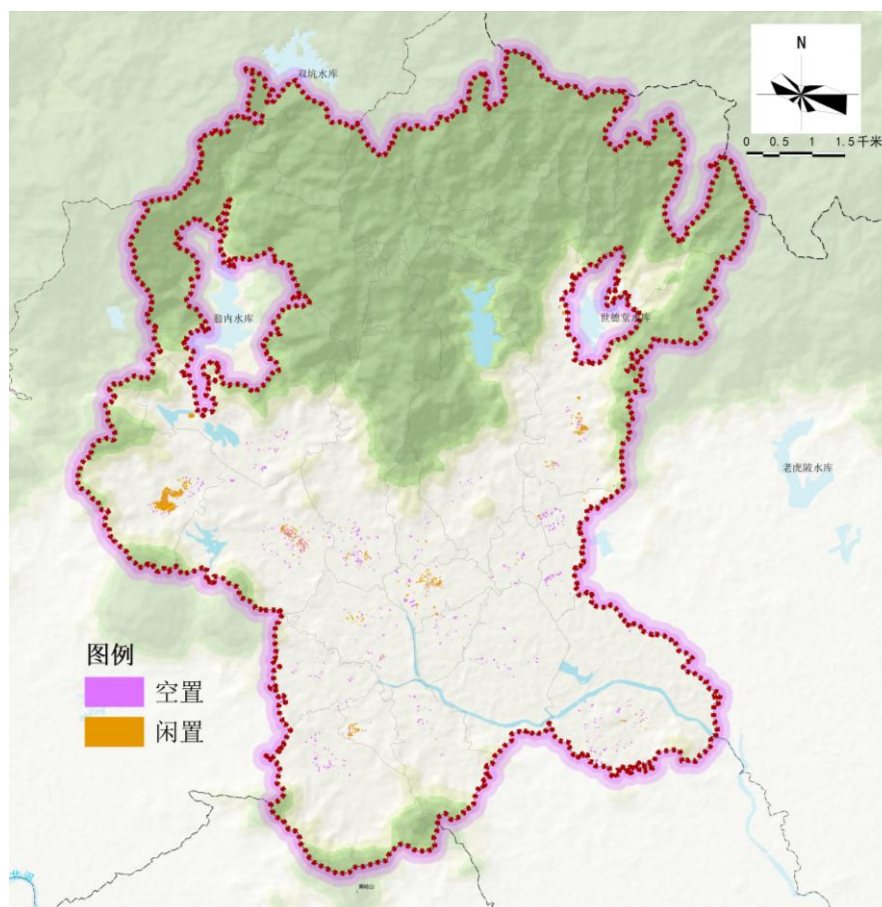
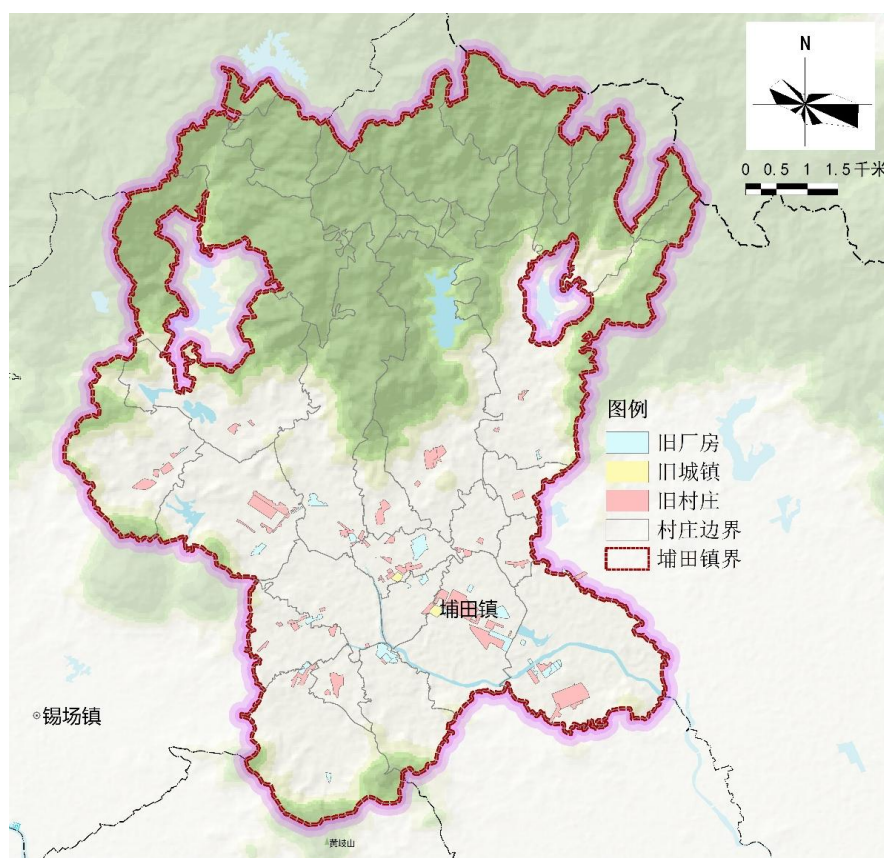


图 2-11 埔田镇空置闲置房屋数据

根据揭阳市“三旧”改造标图建库数据，埔田镇纳入改造地块总面积 182.2190 公顷，其中旧城镇 4.3532 公顷，旧村庄 132.1776 公顷，旧厂房 45.6882 公顷。涉及低效工业用地 33.5596 公顷，物流仓储用地 0.1689 公顷，城镇住宅用地

1.1004 公顷，农村宅基地 104.2233 公顷，其他建设用地 23.5467 公顷。

实施方案中的建设用地整治项目，涉及用地性质变化的建设项目均符合国土空间规划，或者按照规定程序编制控制性详细规划。建设用地整理不涉及城镇开发边界调整，不涉及生态保护红线。



### 3.生态保护修复可行性

埔田镇地处小北山腹地，三面环山，镇内山地丘陵较多。镇域有生态保护极重要区 1568 公顷，占镇域土地总面积的 21.46%；生态保护重要区 3650 公顷，占镇域土地总面积的

49.95%。主要分布在北部和南部海拔较高的山地，覆盖自然保护区、森林公园等生物多样性维护重要区和水土保持重要区域，包括揭阳小北山地方级自然保护区、揭阳黄岐山地方级森林公园。

埔田镇国土空间规划中确定构建“一带两片多点”的生态安全格局。“一带”指车田河绿美观光带，依托车田河及碧道建设，发挥滨水景观和两岸山林风光旅游价值；“两片”分别指小北山生态涵养片和黄岐山生态涵养片，基于自然生态资源，打造生态观光和旅游休闲产业；“多点”指重要生态节点，包括翁内水库、水吼水库和世德堂水库，重点保障水库水质安全。

车田河横穿埔田镇，从北向南横贯埔田全境，经曲溪流入枫江、汇于榕江。目前，车田河存在堤岸局部存在受冲刷、崩塌现象，且杂草丛生；现状渠道大部分为土质渠道，局部崩塌、淤积堵塞，渠系水利用系数低；现状灌溉水陂破损严重，影响农田灌溉。在生态环境方面，目前车田河部分河段面临生态环境退化的问题，主要表现为水质污染问题突出；沿岸部分区域生活污水收集处理能力不足，存在直排或溢流入河现象；周边农业生产中化肥、农药的施用导致农业面源污染严重，随雨水径流汇入河道，引发水体富营养化风险。这些因素共同导致车田河水生态系统退化，原生水生动植物种类和数量锐减，生物多样性显著下降，河流的自然景观和

生态价值也因此严重贬损。为了提高流域内的防洪排涝能力，提高车田河连片农业生产基地内水土保持治理水平，促进粮食生产，保持当地社会经济可持续发展，亟需推进护岸加固、河道清障、灌渠疏浚等工程，保障周边约 1.56 万人口的生命财产安全，同时，兼顾景观，使车田河达到“工程安全、生态协调、经济发展”的目标。

实施方案中的生态保护修复不涉及生态保护红线。



图 2-13 埔田镇生态资源分布图

#### (四) 产业导入可行性分析

##### 1. 产业发展基础条件好

埔田镇竹笋产业发达，区域内拥有省、市级农业龙头企业 5 家，竹笋餐厅 100 多家，竹笋加工企业 49 家，全镇竹笋年产量约为 12.5 万吨。区域内建成国家 AAA 级旅游景区揭东万竹园，年均接待游客超 50 万人次，正在积极推进国家 AAAA 级旅游景区揭阳市念恩山生态园旅游区的建设，近年来。全镇旅游综合收入年均增长 20%。

但是埔田镇竹笋产业仍属于初级阶段。在第二产业方面，目前主要集中在种植和初级加工阶段，产业附加值不高，镇区内缺乏综合展销和综合集散中心，冷链物流、分级包装、电商等服务保障功能不足。在第三产业方面，缺乏康养、会议等相应的文旅配套设施，游客停留时间短，文旅发展效能待提升。

## 2. 产业用地选址可行

谋划的产业项目均经过埔田镇、所在村庄和运营主体充分讨论，项目用地面积和区位条件能够满足产业发展的要求。其中，埔田镇食用菌智能温控种植基地项目位于莲花心村，场地平整开阔，适宜红松茸种植。莲花心村及周边村庄是竹笋种植的核心区域，每年能够产生大量竹笋笋壳、笋头，项目落地后能够有效的利用周边资源，转化为有机肥，作为种植红松茸的原料。农产品集散中心项目选址充分考虑了埔田村优越的交通条件，建设位置临近主要公路和原有市场，可高效辐射周边产区并衔接区域物流网络，同时可以兼顾水电

等基础设施配套，能有效带动本村及邻近村庄协同发展，综合优势突出。万竹园康养中心项目位于埔田镇区的核心区域，紧邻埔田大道，交通条件优越，已经与所在村集体达成协议，村集体同意对集体建设用地进行征用。

### 3. 与产业功能分区吻合

埔田镇全域土地综合整治严格遵循“宜农则农、宜建则建”的原则，构建了“一廊一带三片区”的协同联动发展框架。依据不同区域的资源条件、产业基础和生态本底进行产业差异化布局。在竹笋资源优势区设置“竹笋农旅产业发展区”系统整合种植、加工与旅游；在生态保护和乡村休闲区划定“生态修复和休闲旅游区”，重点治理河道、整治耕地；围绕城镇核心打造“现代化城镇治理区”，提升服务与风貌。差异化的分区策略能有效解决了土地碎片化、产业链薄弱、生态退化、城镇功能不足等问题，实现了空间资源的高效利用，形成了生态、生产、生活空间协同共生的格局。

埔田镇食用菌智能温控种植基地项目位于竹笋农旅产业发展区，农产品集散中心项目和万竹园康养中心项目位于现代化城镇治理区，与对应的产业功能分区匹配。

## （五）风险评估应对

### 1. 合法合规性风险分析

在法律法规方面，埔田镇全域土地综合整治严格遵守

《土地管理法》、《土地整治条例》等相关法律法规，严格依照自然资源部《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》(自然资发〔2024〕149号)、《广东省自然资源厅关于深入推进全域土地综合整治工作的通知》(粤自然资修复〔2024〕2281号)、《广东省自然资源厅关于推进全域土地综合整治扩面提质的通知》(粤自然资修复〔2024〕584号)、《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治试点验收和2026年度实施方案编制上报工作的通知》(粤自然资函〔2025〕663号)等文件的要求开展，确保整治活动的合法合规性。在整治过程中，不得擅自改变土地用途，不得侵犯农民的土地承包经营权等。同时，整治活动符合节约集约用地、保护耕地的土地政策。

在土地利用规划方面，全域土地综合整治项目符合揭阳市和埔田镇国土空间规划，确保土地资源的合理利用及正向优化。在整治过程中，对土地用途进行合理规划，根据土地的性质和用途开展相应的整治，以实现土地资源的优化配置。

在生态环境保护方面，土地整治中将遵循生态优先、绿色发展的原则，通过生态保护项目强化对车田河流域的生态环境治理。在整治过程中，将采取有效的措施防止水土流失等，确保整治活动对生态环境的影响最小化。

在社会稳定和公众利益方面，整治活动将充分征求公众意见，涉及农用地的流转和建设用地征用的均需得到集体经

济组织和村民的同意，确保整治方案得到利益相关方的支持。同时，整治过程中关注农民的利益保障，确保权益人合法权益不受损害。在土地整治的实施过程中通过加强对土地整治活动的监管力度，对违法行为进行严厉打击，确保土地整治活动的合法性和规范性。整治实施方案将遵循严格的区、镇、村三级公示程序，确保各方的知情权。

## 2.生态环境破坏风险分析

生态保护修复是本项目的主要目标之一。涉及生态环境风险的项目施工将严格按照方案进行，严格做好施工过程中的环境保护措施，严格做好建设中的垃圾堆放和及时处置，严格遵循低影响建设开发原则。

土地整治活动遵循严格的环保标准和要求，确保整治过程中的各项措施都旨在减少对生态环境的负面影响，从而降低了生态环境破坏的风险。土地整治项目在规划和实施阶段进行详尽的生态环境影响评估，评估过程会全面考虑土地整治可能对土壤、水、植被以及生物多样性等自然环境要素造成的潜在危害，并根据评估结果制定相应的风险防范措施，有助于提前识别和规避潜在的生态环境风险，确保整治活动安全可控。产业导入类项目将严格禁止“三高”产业。

土地整治过程中会采用一系列生态工程技术和手段来降低生态环境破坏风险。通过科学合理的土地平整和水利设施建设，减少水土流失和土壤退化；通过植被恢复和生

态修复措施，可以改善区域的生态环境质量，提高生物多样性。这些技术手段和管理措施有助于实现对生态环境的有效保护。

### **3.增加政府债务风险分析**

揭东区全域土地综合整治（埔田镇单元）以专项债、财政资金和社会资本为主要资金筹措来源，增加政府债务风险的可能性小。专项债项目经过规范的资金平衡分析，可以实现资金平衡。财政资金类项目通过指标节约、承包经营和产业收益等方式可以实现资金平衡。社会资本投入项目由企业自平衡。在实施土地整治项目时，进行严格的债务管理和风险控制。土地整治项目与特定的收益来源相关联，如土地流转收益、产业发展收益等。这些收益可以为土地整治提供稳定的资金来源，降低债务违约风险。

实施过程中将加强债务风险监测和预警机制建设。通过对债务风险的定期评估和监测，政府可以及时发现潜在风险并采取相应措施进行应对，确保土地整治项目的风险处于可控范围内。

### **（六）负面清单情形分析**

埔田镇全域土地综合整治不涉及《全域土地综合整治试点实施要点（试行）》中的负面清单所列的以下情形。

1. 违背农民意愿搞合村并居、大拆大建，强制或变相强

制农民退出宅基地，强迫农民“上楼”的；借全域土地综合整治违规在乡村地区搞房地产开发，或城镇居民到农村购买宅基地、下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆的；违背群众意愿大规模流转土地的；存在权属争议，或实施过程中权属调整不规范的。

2. 未落实永久基本农田“先补划后调整”要求的；借全域土地综合整治变相占用调整永久基本农田的；在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田的；调整后永久基本农田质量和布局不符合有关要求的。

3. 破坏生态环境挖山、填湖，违法占用林地、湿地、草地，砍伐、非法移植古树名木，以整治名义擅自毁林开垦、违法采矿的；未经科学论证和评估，擅自进行大规模未利用地开发的；以全域土地综合整治名义随意调整、占用生态保护红线的。

4. 历史文化保护方面。破坏乡村风貌和历史文化文脉，在历史文化名镇名村、传统村落保护范围内搞不符合规定的拆建活动的。

5. 资金保障方面。资金保障不足，新增地方政府隐性债务的。

6. 其他方面。单纯追求增减挂钩节余指标和补充耕地指标的；工程过度景观化，追求“面子工程”的；以及经综合判断不适合开展的其他情形。

### 三、整治目标

#### （一）目标设置

##### 1.整体目标

埔田镇全域土地综合整治立足埔田镇“中国竹笋之乡”自然本底条件和国土空间发展阶段特征，落实省委省政府、市委市政府、区委区政府关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”的重要部署，围绕“中国笋乡，幸福埔田”发展目标，以促进特色竹笋产业发展为主线，延伸产业链、促进一二三产融合，优化国土空间格局，统筹开展耕地集中整治区建设、闲置建设用地盘活、基础设施提升和生态环境修复，推动生态化、集约化、特色化转型发展，提升镇驻地综合服务保障能力，努力建成产业兴旺、生活舒适、生态优美的现代化特色小镇。

整治以促进竹笋特色产业延链补链强链为重点，重点补齐电商物流与科技研发短板、推动产业向高端化与农文旅融合方向发展，提升产业附加值；以促进城乡协调发展为目标，通过强化镇区综合服务功能，服务乡村竹笋农文旅与生态休闲产业，改善城乡基础设施和人居环境，构建功能互补、品质共享的城乡共进新格局，全面筑牢土地高效集约、特色产业兴旺、城乡融合互促的高质量发展基础。

## 2.绩效目标

### （1）农用地整治目标

农用地整理工作，以“严守耕地红线、提升耕地质量、优化空间布局”为核心目标，致力于构建数量、质量、生态“三位一体”的耕地保护新格局。通过严格管控耕地用途，推动耕地集中连片、宜机作业，打造规模化高效生产空间，形成集约高效的现代农业用地格局，为乡村振兴奠定坚实的土地基础。

整治区计划开展耕地集中整治区建设项目 2 项。根据 2024 年度国土变更调查数据，整治区内耕地总面积为 231.5475 公顷，预计整治后耕地面积为 241.7632 公顷，新增耕地总面积 10.2157 公顷，新增耕地比例 4.40%，耕地集中连片度提升 8.26%，建设 2 个“百亩方”。

### （2）建设用地整理目标

埔田镇全域土地综合整治建设用地整理目标在于统筹盘活镇域内存量建设用地资源，着力破解土地资源约束，为竹产业的延链补链与配套服务设施建设提供精准的空间保障。通过整合闲置的村庄存量建设用地，重点保障竹产品科技研发等产业功能落地，并同步建设康养中心等文旅配套设施，促进产业集聚与升级。全面提升单位土地投入产出效益，形成以集约高效、功能完善为特征的建设用地利用新格局，为埔田镇竹产业高质量发展与乡村振兴奠定坚实的空间基

础。

通过全域土地综合整治，计划通过城乡建设用地增减挂钩(拆旧区)项目、科创中心等项目腾退闲置建设用地 0.5293 公顷(含 0.3034 公顷拆旧复垦和 0.2299 公顷耕地集中整治区建设腾退)，盘活利用建设用地 0.2658 公顷，亿元 GDP 消耗建设用地面积节约 8%，提升镇驻地综合服务保障能力。

### (3) 产业导入目标

埔田镇全域土地综合整治的产业导入目标在于承接并培育以竹产业为核心的特色产业集群。着力构建从竹林到终端产品的产业链条，延伸覆盖生态种植、精深加工、尾料利用、研发设计、品牌展销等环节，形成上下游衔接、一二三产融合的产业生态。通过引入龙头企业与创新平台，提升产业科技含量与附加值，打造区域特色品牌。最终，增强镇域经济内生动力与竞争力，创造本地就业岗位与创业机会，有效促进农民增收、企业增效与财政增长，为埔田镇的全面振兴注入动能。

通过全域土地综合整治，计划导入红松茸培养基地、农产品集散中心、科研创新中心、康养中心等项目，延伸竹笋产业链，提升“埔田竹笋”品牌影响力。

### (4) 生态保护修复目标

整治区将开展生态保护修复项目 1 项，以开展车田河生态治理和防洪排涝基础设施建设为主要整治修复方向，合计

治理生态空间 22.8996 公顷，治理车田河河道 4.48 千米，治理渠道总长度 16.38 千米，新建灌溉水陂 2 座，加固水陂 3 座。

#### （5）基础设施完善目标

整治区将开展 2 项公共服务与基础设施配套工程，面积约 40.9130 顷，改造提升道路不低于 11 千米，改造路侧环境约 31984.20 平方米，“三线”下地约 3320 米，三线梳理约 11520 米，排水管网整治约 6160 米。

### （二）生产要素创新性配置制度探索

围绕埔田镇全域土地综合整治的顺利实施，围绕四个核心要点探索创新机制。

#### 1. 耕地集中流转及长效运营保障机制

为稳定农业生产关系、激励长期投入，项目完成后将与村集体签订后期管护协议。明确由镇政府指导，村集体为主体，统一组织承包户在自愿基础上，将零散耕地集中流转至三资交易平台公开招标；与中标农业大户签订标准化长期流转合同（原则上一次承包经营期不少于 14 年），并设置优先续约权。同时，建立流转账金动态协调+绩效奖励机制，将部分财政补贴与大户在耕地保护、地力提升、带动就业等方面的绩效挂钩。镇政府配套提供技术培训、基础设施优先配套支持，形成稳定产权、优惠扶持、综合服务三位一体的保障体系，确保大户敢投入、稳经营、有效益。

## 2. 产业项目市场化运营机制

为确保公共资产的专业化、市场化运营，成立镇级强镇公司。由镇政府牵头，联合相关村集体经济组织，组建市场化运营的强镇公司。公司依照《公司法》独立运作，镇政府通过资产入股、特许经营协议等方式，将集散中心等经营性资产授权其统一运营、维护和开发。建立所有权与经营权分离的监管机制，镇政府作为出资人之一，通过董事会行使重大决策权，并制定涵盖经济效益、社会效益（如本地就业、农产品助销）的年度绩效考核目标。公司享有自主经营权，通过招商租赁、自营、合作开发等方式提升资产效益，实现公共资产的保值增值与可持续服务。

## 3. 政企合作风险共担与利益共享机制

为高效整合政策资源与社会资本，探索政企合作风险共担与利益共享制度。核心是构建项目共建、风险共担、利益共享的合作框架。针对符合条件的产业项目，由政府方整合各级财政帮扶资金、专项资金作为引导性投入，由强镇公司代持；社会资本方以资源、技术和现金等方式投入，负责项目的建设、生产和市场化运营。双方通过合资公司、专项契约等明确权责，收益模式为稳定的固定收益，由运营方优先保障支付，确保了资金的安全性和社会效益。在利益分配上，政府所得收益主要用于扶贫等专项资金使用。同时，建立风险准备金制度和预设退出路径，保障合作稳定与各方权益。

## 四、规划落实及相关方案衔接

### （一）规划落实情况

#### 1.揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）

《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》作为中长期空间规划，既为全域土地综合整治提供了指引，也是全域土地综合整治的法定依据。

揭阳市国土空间总体规划确定“一轴三极多点，一带四廊四区”的国土空间开发保护总体格局。“一轴”即揭普惠发展轴，是揭阳市发展的中枢和主引擎，强化揭阳中心城区、揭阳滨海新区和普宁中心城区的联系，串联区域重要产业平台、重要基础设施，引导高端优质资源向发展轴集聚，助推揭阳全面融入全省沿海经济带战略布局。“三极”即揭阳中心城区、揭阳滨海新区、普宁中心城区三大区域发展核心，是建设市域经济跨越式发展重要节点。“多点”即包括特色镇、重点镇、11大重点产业平台等关键节点，强化支撑作用，推进城乡融合发展。埔田镇是揭阳市中心城区的重要组成部分。



图 4-1 揭阳市国土空间开发保护总体格局

揭阳市国土空间总体规划确定了构建“三区三带”农业空间总体格局。埔田镇等中心城镇周边地区属于现代都市休闲农业区，重点打造以菜、鱼、禽生产为主或具有旅游休闲功能的城郊型特色产业区。以都市精品农业为抓手，因地制宜发展蔬菜、水果等农业产业，培育农产品供给、生态防护、观光休闲等面向城市需求的功能，支持农业公园、农事体验基地等发展平台建设。

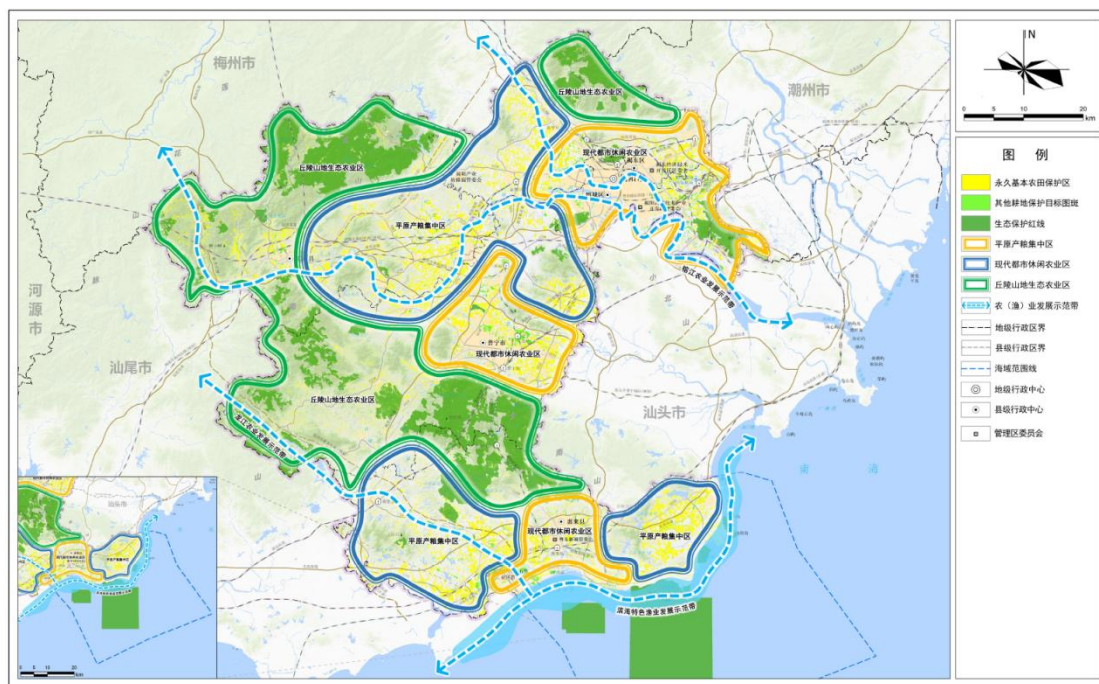


图 4-2 揭阳市域农业空间规划图

揭阳市国土空间总体规划提出推进国土空间综合整治与生态修复。加强榕江、练江等重点河流流域生态修复，开展榕江流域水质提升、龙江流域出海口水质提升、练江流域水质治理等重大工程。加强榕江生态修复，推进榕江河道生态缓冲带建设、湿地公园建设，结合生态沟渠、滞留塘、湿地建设，逐步恢复河岸带生态系统功能，增强面源污染的拦截、净化功能。统筹整合各项涉农资金，综合整治田、水、路，加强中低产田改造和农田基础设施建设，加强高标准农田建设与管护，以建设旱涝保收高标准农田为重点，平整归并零散地块，完善农田机耕路网和水利基础设施，建成满足机械化耕作要求的田块，增加耕地有效面积，提高耕地质量，形成集中连片、设施配套、高产稳产、抗灾能力强的生态良

田。推进宜耕后备土地开发补充耕地、土地复垦补充耕地、耕地恢复等，促进耕地结构优化和质量提升。

埔田镇开展全域土地综合整治，符合《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》的总体目标。在耕地集中整治区建设方面，通过归并零散地块、完善农田水利与机耕路网，推进生态良田建设，契合规划中“现代都市休闲农业区”的定位，保障都市精品农业的规模化、机械化生产，为农业生产与农事体验平台提供空间支撑。在存量建设用地盘活利用上，结合特色城镇和重点产业平台的建设要求，优化城乡用地结构，促进土地集约节约利用，助力城乡融合发展。道路基础设施提升整治紧密衔接“一轴三极”发展格局，完善镇域路网与区域骨干通道的连接，强化与揭阳中心城区的交通联系，支撑产业平台联动与资源集聚。车田河生态保护修复则呼应规划中榕江流域生态修复要求，通过建设生态缓冲带、湿地与净化设施，恢复河岸带生态功能，增强面源污染拦截能力，保障水质提升与区域生态安全，整体构建“田、水、路、村、河”协同治理的可持续格局。

## 2.揭东区“十四五”规划

《揭东区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出的发展目标和重点，为全域土地综合整治指引了方向。

“十四五”规划提出优化空间布局，打造新型城镇化发

展示范区。围绕产业现代化,新型城镇化,优化城乡区域资源配置,推动城区提质扩容,提升镇域承载能力,构建新型镇村体系,打造省级城乡融合发展示范区。“十四五”规划提出全面实施乡村振兴战略,加快形成工农互促、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系,促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足,加快推动农业农村现代化。

“十四五”规划提出完善现代化基础设施体系,以整体化、协同融合为导向,统筹交通、能源、水利及新型基础设施建设,完善现代基础设施体系,提升城市综合承载能力,提升粤东中心区位优势。

埔田镇全域土地综合整治是落实“十四五”规划区域发展目标的重要抓手。在耕地集中整治区建设与产业导入方面,通过优化农业空间布局,推动农业高质高效,为发展都市农业、休闲文旅等乡村产业夯实基础,促进工农互促、城乡互补,助力乡村振兴与农业农村现代化。建设用地腾退和盘活利用则服务于优化空间布局与新型城镇化建设,通过整合低效、闲置用地,为城区提质扩容和镇域功能提升提供空间载体,支撑构建城乡融合发展示范区。道路设施和人居环境提升以整体化、协同融合为导向,完善镇域内路网并强化与区域交通主干线的衔接,增强城镇承载能力与连通效率,服务于完善现代化基础设施体系、提升粤东中心区位优势的战略要求。车田河生态保护修复聚焦生态宜居,通过系统性治理

提升河道生态功能与人居环境质量，为幸福美丽乡村建设提供生态基底，实现生态保护与城乡发展的协调统一。

### 3.揭东区埔田镇国土空间总体规划（2021—2035 年）

《揭东区埔田镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》对埔田镇的功能定位是国家级农业产业强镇、粤东文旅康养小镇和揭阳市绿美生态重镇。

规划提出统筹全域国土空间保护、开发、利用、修复、治理，以生态保护为前提，以镇区为发展中心，以对外通道为依托，以公路为纽带，形成“一核两轴四片区”的国土空间开发保护总体格局。“一核”指镇域综合服务核，为埔田镇域人口与产业集聚发展中心；依托埔田镇政府和美丽圩镇创建范围，完善道路交通、公共服务设施与市政设施，建设竹文化特色旅游景点，打造集政治、经济、旅游、文化、商贸多功能于一体的综合服务中心。“两轴”分别指沿金凤路—Y822 的南北向产城联动轴及沿国道 G206 改线的东西向城镇发展轴。“四片区”分别为北部小北山生态观光片、中部竹笋农旅产业片、南部黄岐山乡村休闲片、东部竹笋特色小镇文旅片，共同构筑形成完善的乡村服务网络。



图 4-3 埔田镇国土空间总体规划图

规划提出国土综合整治要围绕市级总体规划及片区统筹确定的国土综合整治的目标任务，整合财政资金、政府专项债、社会资金、政策性金融资金四大资金，开展农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、产业导入等全域土地综合整治工作，构建良田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美的四大格局，实现用地布局优化调整，规划引导耕地和永久基本农田的集中布局，为镇域经济发展腾挪建设用地，促进用地集约化发展。

埔田镇全域土地综合整治是落实镇级国土空间总体规划的核心抓手。整治工作紧密围绕“一核两轴四片区”的总体格局展开。耕地集中整治区建设通过归并零散耕地、建设高标准农田，夯实“农业产业强镇”根基，为“中部竹笋农旅产业片”等提供规模化生产空间。存量建设用地盘活利用重点服务于“一核”（镇域综合服务核）的提质扩容与“两轴”的能级提升，通过整合低效用地为城镇发展和产业集聚腾挪空间，促进用地集约化。产业导入则精准对接差异化定位，围绕特色竹笋产业、生态观光等特色资源，引入契合的康养、休闲、现代农业项目，驱动产业集聚目标的实现。道路基础设施提升直接强化“沿金凤路—Y822 的南北向产城联动轴”及“沿国道 G206 改线的东西向城镇发展轴”的联通效率与服务能力，支撑全域要素流动与片区联动。车田河生态保护修复作为关键性生态工程，通过水生态修复与污染防治，筑牢生态安全基底，直接支撑“绿美生态重镇”建设，并提升整体环境品质与文旅价值。

#### **4.揭阳市揭东区乡村振兴规划（2021-2035 年）**

《揭阳市揭东区乡村振兴规划（2021-2035 年）》以产业、文化、人才、生态、组织五大振兴为统领，构建“一轴两核三区四带”总体格局，聚焦精细农业强区、城乡融合示范区、集体经济示范区三大定位，统筹推进特色产业提质、人居环境整治、基础设施完善、农文旅融合与乡村治理提升，着力

推动农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足。埔田镇作为全区乡村振兴核心示范与国家级农业产业强镇、省“百千万工程”典型镇，重点依托“中国竹笋之乡”品牌与小北山生态基底，打造中国笋乡、幸福埔田，做强竹笋全产业链，推动“种植—加工—研发—文旅康养”三产融合。

埔田镇全域土地综合整治与揭东区乡村振兴规划实现系统性衔接，紧扣“中国笋乡、幸福埔田”发展定位，以全域土地综合整治为空间平台与实施抓手，全面承接乡村振兴“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”总要求，将耕地保护与集中连片整治、建设用地盘活提质、车田河流域生态修复、竹产业链延链补链、道路与公共服务设施提升等整治任务，精准对接揭东区乡村振兴规划中北部生态保育区、“中国笋乡竹文化”示范带、国家级农业产业强镇建设、农文旅融合发展、生态康养高地打造等核心部署，通过优化生产、生活、生态空间布局，破解耕地碎片化、空间无序利用、产业支撑不足等问题，夯实粮食安全、特色产业提质、生态治理、城乡融合的空间基础，把土地整治的工程成效转化为乡村振兴的发展动能。

## 5.广东省耕地保护专项规划

《广东省耕地保护专项规划》明确了耕地保护重点分区，推动形成“四区基底”“两域拓展”“一带修复”“多点增长”的耕地保护空间布局，分区分类开展耕地保护。粤东精细农业区

包括潮州市、汕头市、揭阳市、汕尾市及深汕特别合作区。区域耕地保护工作以提升耕地质量、绿色低碳发展水平等为主攻方向,积极开展高标准农田建设,完善农田基础设施建设,改善农业生产条件,优化农业生产布局。

埔田镇耕地集中整治区建设是落实专项规划中“粤东精细农业区”定位与要求的具体行动。整治工作以提升耕地质量、促进绿色低碳发展为主攻方向,通过系统推进农田改造和配套基础设施建设,改善农业生产条件,优化农业布局,夯实精细农业的发展基底。同时,埔田镇依托其作为“国家级农业产业强镇”的基础与竹笋等特色产业优势,将耕地整治与潮汕农耕文化传承相结合,在提升耕地可持续利用能力的过程中,注重挖掘与展现地方农业文化特色,响应“百县千镇万村高质量发展工程”的部署。

## 6.广东省国土空间生态修复规划(2021-2035年)

广东省耕地保护专项规划(2021-2035年)以绿美广东生态建设为引领,面向生态、农业、城镇三大空间,确立“三屏五江多廊道”生态安全格局,构建陆海联动、通山达海的网络化生态保护修复体系,划分39个生态保护修复单元,统筹推进重要生态系统保护修复、农业空间整治、城镇生态品质提升与矿山综合治理等任务;明确到2035年实现生态系统良性循环、生态环境根本好转,基本建成美丽广东与人与自然和谐共生的现代化。规划提出,揭阳要重点融入粤东生

态保护修复片区，锚定“岭南山海名城”定位，筑牢桑浦山-大北山-李望嶂-大南山山体生态屏障，强化韩江流域（揭阳段）、榕江、练江等河湖水系综合治理与湿地保护，推进海岸带修复与美丽海湾建设，加强矿山生态修复与林地提质，严守陆域生态保护红线、耕地与永久基本农田保护目标，系统构建“山-河-海-城”贯通的生态廊道网络，加快建设绿美揭阳，支撑沿海经济带生态共建共享。

埔田镇全域土地综合整治深度衔接《广东省国土空间生态修复规划（2021-2035年）》，全面融入全省“三屏五江多廊道”生态安全格局与粤东生态保护修复片区部署，紧扣揭阳“岭南山海名城”定位，将埔田镇整治作为粤东低山丘陵地区“山-河-海-城”生态廊道建设的重要节点。通过筑牢小北山生态屏障、系统治理车田河，强化韩江—榕江流域生态保护修复，夯实区域生态安全基底；严格落实耕地与永久基本农田保护目标，优化农用地结构布局，提升耕地集中连片度，呼应全省农业空间整治与耕地保护要求；统筹建设用地整理与低效盘活，联动竹产业升级与文旅康养融合，推动城镇生态品质提升与绿色低碳发展，契合“绿美广东”建设与城乡融合发展导向，为全省国土空间生态修复提供潮汕地区实践范例。

## **(二) 永久基本农田调整专章**

### **1. 基本概况**

揭阳市揭东区全域土地综合整治（埔田镇单元）整治区域内共划定永久基本农田 202.4314 公顷。划定的永久基本农田现状地类为耕地 196.6728 公顷（含水田 81.3839 公顷，水浇地 92.2372 公顷，旱地 23.0516 公顷），其他用地 0.2288 公顷，总图斑数目 682 个，平均质量等别 6，图斑平均面积 0.2968 公顷。未划为永久基本农田的现状耕地 30.4561 公顷，拟通过全域土地综合整治新增耕地 11.2187 公顷。

### **2. 拟调出调入永久基本农田地块情况**

#### **(1) 拟调出地块**

全域整治项目共计划调出永久基本农田 10.0820 公顷，主要位于埔田镇湖下村、长岭村、庵后村等，调出地块约占所涉乡镇划定永久基本农田面积的 4.98%。调出地块现状地类为耕地 9.8046 公顷（含水田 2.0930 公顷，水浇地 5.6812 公顷，旱地 2.1442 公顷），其他非耕农用地 0.1636 公顷，均位于 15 度坡以下，涉及总图斑数目 121 个，平均质量等别 6.66，图斑平均面积 0.0833 公顷。经摸排分析，地块现场主要为以下两种状况：一是村庄周边地块零碎、分布散乱地块，5 亩以下零碎地块数量占比 80.17%，总面积 8.0823 公顷，主要位于宅基地的房前屋后，该类地块不利于机械化耕作，多数已经无人耕种出现撂荒，难以长期稳定耕种，被违法占用

风险高；二是配套水源等基础设施条件差、村民耕种意愿差、管护难度较大。调出地块均在城镇开发边界之外，不存在被违法违规建设占用且未依法依规查处到位的国家和省规定禁止调出的情形。

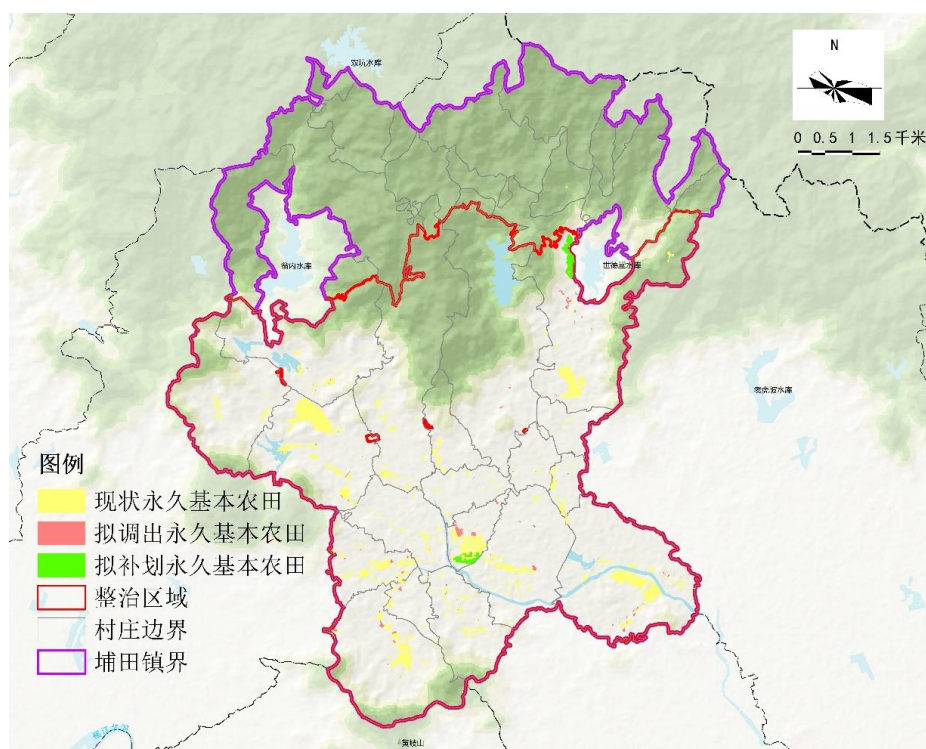


图 4-4 整治区永久基本农田调整预案图

## (2) 拟调入地块

全域整治项目共计划调入永久基本农田 10.2157 公顷，均为全域土地综合整治新补充的耕地，位于湖下村和长岭村。涉及总图斑数目 10 个，平均质量等别 6，图斑平均面积 1.3666 公顷。不存在国家和省规定禁止调入的以下情形：生态保护红线范围的耕地地块；20X 范围内的耕地地块；未与现状永久基本农田集中连片，也不在耕地集中整治区内，单个或集中连片面积小于 100 亩的零散、细碎耕地地块；最新年度变

更调查地类为耕地，但实地利用现状存在“非农化”或“非粮化”问题且未查处整改到位的耕地地块；因生产建设或者自然灾害严重损毁且不能恢复耕种的耕地地块、河道湖区范围内不适宜或者难以稳定利用的耕地地块、坡度大于 15 度的耕地地块（包括梯田和坡耕地）；根据国家有关规定需要退耕还林、还草、还湖、还湿以及还牧的耕地地块。

表 4-1 整治区内永久基本农田调整图斑统计表

| 村名   | 调出面积（公顷） | 调入面积（公顷） |
|------|----------|----------|
| 庵后村  | 1.0904   | 0.0000   |
| 车田村  | 0.6893   | 0.0000   |
| 湖下村  | 2.7364   | 5.0149   |
| 老岭村  | 0.2931   | 0.0000   |
| 茗洋村  | 0.0464   | 0.0000   |
| 莲花心村 | 0.1121   | 0.0000   |
| 刘厝寨村 | 0.6218   | 0.0000   |
| 南湖村  | 1.2802   | 0.0000   |
| 牌边村  | 0.7878   | 0.0000   |
| 埔田村  | 0.0450   | 0.0000   |
| 饶平村  | 0.3247   | 0.0000   |
| 溪南山村 | 0.3098   | 0.0000   |
| 新龙村  | 0.0594   | 0.0000   |
| 长岭村  | 1.5734   | 6.2038   |
| 禛祥坑村 | 0.1118   | 0.0000   |
| 总计   | 10.0820  | 11.2187  |

### （3）总结分析

调整后数量有增加。本整治项目共调出永久基本农田 10.0820 公顷，调入永久基本农田 11.2187 公顷，永久基本农田调整面积占整治区永久基本农田总面积比例为 4.98%。调整后，整治区永久基本农田增加 1.1367 公顷，符合永久基本农田调整数量有增加的要求。

调整后质量有提升。根据埔田镇 2019 年耕地质量等别数据，埔田镇平均耕地质量等别为 6.65，所有补划地块平均等级别不低于 6，满足质量有提升的要求。

调整后生态有改善。调整后，调入永久基本农田的优质耕地通过合理的管护可以有效的减少水土流失等问题。通过灌排渠道等基础设施的建设，连通周边水系，有助于提升农田内部生物多样性，改善水质、改善农田生态环境。

调整后布局更优化。本整治项目依据永久基本农田补划“占优补优”和“集中连片”的原则，在耕地集中整治区内进行补划，相对优化调整前的永久基本农田，优化调整后的永久基本农田地块平均面积增加了 0.0267 公顷，集中连片程度提升了 15.64%。相对拟调出的永久基本农田，拟调入的永久基本农田地块平均面积增加了 1.2808 公顷。不仅有利于基本农田保护和后续高标准农田建设的实施，还有利于土地流转，培育种田大户，进行规模化生产经营，提高农业生产效率。

### **3. 有关计划安排**

全域整治项目调整永久基本农田工作计划于分成 2 个阶段调整完成，待拟调入永久基本农田地块所涉及的长岭村和湖下村耕地集中整治区建设子项目分年度完工验收，并与年度国土变更调查做好衔接，确保全部为长期稳定利用耕地，且实地符合作物种植要求后，再按程序单独编制永久基本农田调整补划方案逐级上报审查，审查通过后及时在自然资源部的全国永久基本农田监测监管系统备案更新永久基本农田数据库。

调整将按照“总体稳定、微调优化”的原则，重点对布局零星、破碎、散乱和配套设施不完善、不便耕种的地块进行调整，调整规模原则上不得超过所涉乡镇永久基本农田划定面积的 5%。调整时将坚持“先补后调”原则，守住耕地和永久基本农田保护目标任务及质量要求。

#### **（三）城镇开发边界调整方案衔接**

本次揭阳市揭东区全域土地综合整治（埔田镇单元）不涉及调整城镇开发边界。

#### **（四）生态保护红线情况**

本次揭阳市揭东区全域土地综合整治（埔田镇单元）不涉及调整生态保护红线。

## **五、建设任务与子项目安排**

### **(一) 重点建设任务落实**

#### **1.农用地整理重点任务**

埔田镇全域土地综合整治农用地整理将开展耕地集中整治区建设，在耕地集中整治区内建设集中连片耕地，改变长期以来耕地持续流出的严峻形势，促进耕地保护。

重点建设任务包括以集中连片为导向优化耕地布局，通过归并零散耕地、整治低效农用地、推进农田基础设施建设，形成规模化、宜机化的优质耕地空间，同步实施耕地质量提升工程。在此基础上，统筹生态修复与田园生态建设，完善农田防护体系，增强农田生态功能。建立健全集中整治后耕地的长效管护机制，确保耕地数量稳定、质量提升、布局合理，为粮食安全与现代农业发展奠定坚实基础。

整治区域现状永久基本农田 202.4314 公顷，计划调出永久基本农田面积 10.0820 公顷，总调入面积 11.2187 公顷，净新增 1.1367 公顷，调整永久基本农田面积占总永久基本农田面积的 4.98%，调出永农主要为村庄周边的零散永农，补划永农为全域土地综合整治新垦造的 2 块集中连片耕地上，调整后永久基本农田更加集中连片，有利于规模化流转和经营。

#### **2.建设用地整理重点任务**

埔田镇建设用地整理主要以增减挂钩拆旧和存量建设用

地盘活利用为主。根据国土空间规划确定的“一核两轴四片区”总体格局，埔田镇将重点围绕镇驻地打造集政治、经济、旅游、文化、商贸多功能于一体的镇区综合服务中心和东部竹笋特色小镇文旅片区，在北部、中部和南部打造生态、种植和乡村休闲片区。为了提升埔田镇镇驻地综合服务保障能力，延伸竹笋产业链，需要对存量建设用地盘活利用，提升土地利用效率。同时对村庄集中建设区外的零散闲置村庄建设用地进行腾退，提升土地利用效率。

### **3.生态保护修复重点任务**

车田河作为埔田镇的重要生态廊道，堤防标准偏低、部分堤身单薄且存在局部崩塌，沿岸农田的土质灌溉渠道淤塞损毁严重，直接威胁到区域耕地安全、农业生产稳定与人民生命财产安全。因此，实施以防洪排涝为核心、兼顾灌溉与生态的综合治理，是保障粮食安全、修复水域生态、优化国土空间格局的迫切需求。

通过加固堤防、修复崩塌岸坡，构建起达标的防洪工程体系，提升防洪排涝能力，消除洪涝隐患。同步实施灌溉系统改造提升任务。针对现状渠道崩塌淤积、水陂破损等问题，推进渠道硬化与清淤疏浚，修复或重建关键灌溉水陂，以此完善农田水利基础设施网络，显著提高农业用水保障效率与抗旱排涝能力。在工程建设中融入生态理念，采用生态护岸等措施，增强河岸水土保持功能，恢复并提升河流的自净能

力与生物多样性，逐步修复健康稳定的河道生态系统。治理工作服务于全域土地综合整治的总体目标。通过将防洪安全、灌溉保障与生态景观改善相结合，将构建一条安全、生态、美丽的乡村生态廊道，从而优化“田、水、路、林、村”空间格局，为埔田镇建设安全、生态、可持续的农业生产基地提供坚实支撑。

#### 4.产业导入重点任务

为破解传统竹笋产业附加值低、链条短、资源利用不充分等瓶颈，埔田镇全域土地综合整治将进行产业导入和升级，打造“竹笋种植—尾料处理—研发展销—文旅康养”的产业链。以现有约3万亩竹林为基础，前端巩固标准化种植基地，中端布局笋壳、笋头等加工废弃物的资源化利用项目，将其转化为有机肥料和食用菌培养基，实现循环增值；后端重点建设竹文化特色小镇科创中心、农产品集散中心以提升技术含量与市场辐射力，并依托“万竹园”生态本底打造康养中心，推动竹产业与文旅康养深度融合。通过一系列项目的布局与联动，将原有单一的种植业拓展为覆盖绿色生产、精深加工、科技创新、生态休闲的复合型产业结构，从而显著提升全产业链附加值，优化乡村生产生活生态空间格局，为埔田镇乡村振兴注入持续的内生动力。

## 5.公共服务与基础设施建设重点任务

针对埔田镇交通系统功能混杂、沿线人居环境差、基础设施不足等制约城乡融合发展的现实问题，埔田镇全域土地综合整治对 114 线主干道和 3 条次干道沿线基础设施与人居环境进行系统性补短与提质。以优化区域交通网络、提升综合承载能力为目标，重点对 114 线等关键道路实施系统升级。通过管线规整下地、照明系统改造、沿街民房风貌微更新以及沿线公共服务设施配套完善，将其打造为功能清晰、风貌协调、宜居宜业的示范走廊。以路网升级为牵引，带动沿线村庄人居环境更新，有效串联起竹笋产业基地、加工片区与文旅康养节点，促进生产、生活、生态空间的结构性重构，最终实现基础设施支撑、公共服务赋能与空间价值提升的良性互动，为全域高质量发展奠定坚实基础。

### （二）子项目安排

埔田镇全域土地综合整治共谋划子项目 10 项，其中，农用地整理围绕增加耕地面积，提升质量，促进耕地集中连片目标，谋划 2 个子项目，包括湖下村和长岭村耕地集中整治区建设项目；建设用地整理围绕增减挂钩拆旧和存量建设用地盘活利用，提升镇驻地综合服务能力的目标，谋划 2 个子项目，包括城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）项目和埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目；生态保护修复围绕水安全

及生态环境提升目标，谋划车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目；产业导入围绕延伸产业链，促进一二三产融合，推进竹产业现代化升级目标，谋划 3 个子项目，包括埔田镇食用菌智能温控种植基地项目、埔田农产品集散中心项目和万竹园康养中心项目；公共服务与基础设施建设围绕促进竹产业发展配套和村庄人居环境提升目标，谋划 2 个子项目，包括 X114 线埔田平交至刘厝寨段道路基础设施改造工程和埔田平交至新岭村、埔田平交至莲花心村、马硕一桥至金东岭村道路基础设施改造工程。

各类子项目均不涉及生态保护红线。

### **1.农用地整理项目**

为了进一步落实埔田镇耕地保护目标任务，全域土地综合整治共设置农用地整理子项目 2 项，包括湖下村耕地集中整治区建设项目、长岭村耕地集中整治区建设项目，两个项目建设面积共 15.4248 公顷，预计可新增耕地 10.2157 公顷，其中湖下村耕地集中整治区建设项目建设面积 6.8682 公顷，可新耕地 5.0149 公顷，长岭村耕地集中整治区建设项目建设面积 8.5566 公顷，可新增耕地 6.2038 公顷。耕地集中整治区建设项目均位于上报的耕地集中整治区内。项目完成后将新增 2 个“百亩方”，耕地集中连片度提升 8.26%，促进耕地集中连片保护。农用地整理项目不涉及生态保护红线。

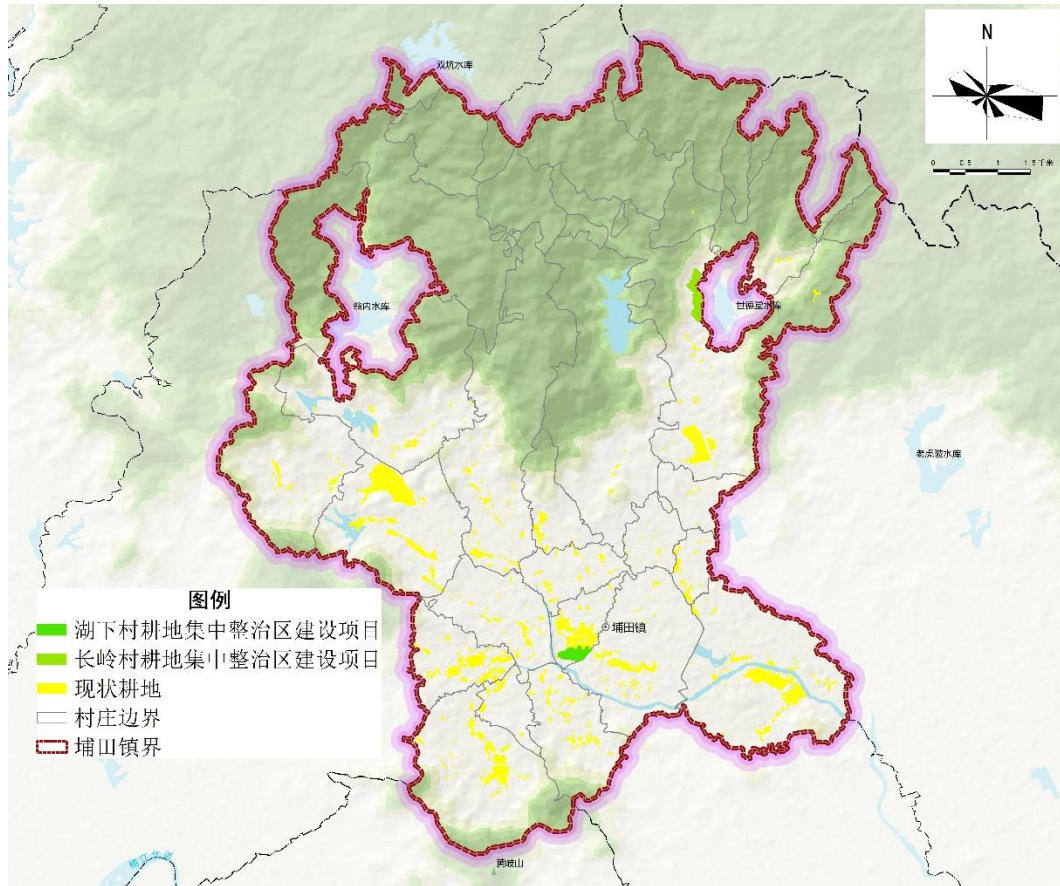


图 5-1 农用地整理子项目空间分布图

### (1) 湖下村耕地集中整治区建设项目

湖下村耕地集中整治区建设项目建设面积 6.8682 公顷，可新增耕地 4.0119 公顷，耕地集中整治建设项目建设位于上报的耕地集中整治区内，现状用地类型为竹林地。项目完成后将新增 1 个“百亩方”。湖下村耕地集中整治区建设项目建设内容包括土地平整工程、水源工程、田间道路工程、农田防护与生态环境保护保持工程等。

#### ① 土地平整工程

##### a) 地表清理

项目区内现状为竹林地，区域内有低矮灌木生长，无高

大树木。在进行土地平整之前应先对项目区内的植被进行清理。清理后运出项目区。

#### b) 耕作层剥离

耕作层是耕地的精华，耕作层土壤是农业生产的物质基础，是粮食综合生产能力的根本保障，是有机物活动的主要场所，拥有大量的有机物质和微生物、以及植物生长所需的营养物质。耕作层土壤一旦被破坏，在短时期内很难恢复到原有生产水平。同时，实施耕作层土壤剥离工程也是为了落实《水土保持法》、《土地管理法》等各级政策中对建设项目表土的利用管理规定。

项目需对项目区内土地进行平整工程，为了降低施工过程中对珍贵耕作层土壤的破坏程度。需要严格按照《耕作层土壤剥离利用技术规范》（TD/T1048-2016）中的技术规范和管理办法，对项目区内耕作层土壤进行剥离、存放、再利用。耕作层土壤剥离利用，对于充分利用耕作层土壤资源补充耕地，提高耕地质量，保障国家粮食安全和生物多样性等具有重大意义。

#### c) 土地平整

按照土地平整的相关要求，结合骨干沟渠、道路的走势和高程，分坡度选择不同地块实施平整工程，同时对项目区内现有的田土坎进行归并。项目采用平面法对土地进行平整——将设计地段平整成近似水平面。本项目在清理表层植被、

对耕作层土壤进行剥离之后，对地块进行推土平整压实，并按格田修筑田埂。土地平整的主要目的是为了便于耕作、播种、灌溉、排水、施肥、打药及收获等作业。按照规划设计要求，削高填洼，平整土地。低洼处填方时考虑填土的沉陷问题。细土的沉降系数约为 15%。填方时采取镇压措施，防止填土超出设计高度。

#### d) 犁底层夯实及耕作层回填

项目区要求其犁底层具有较好的防渗保水能力，一次性灌水后，田面保持田面水不落干的时间不低于 72 小时。

#### e) 土壤改良

为缓解平整土地对土地的破坏，使项目区达到建设标准，有机质含量、pH 值等要素达到要求，规划对项目区内按照每亩 1 吨的标准施加植物有机质有机肥，改善土壤条件。

f) 结合田间道路及灌溉排水工程，合理构建田块，按照“田成方，路成网”的原则重新规划田块布局。

### ② 水源工程

根据对项目区现场勘查，项目区灌溉水源为车田河水系，灌溉水源较为充足。根据实际情况，区内采用抽水灌溉的方式。其中灌排渠道主要是从干渠直接引水的斗、农渠，为提高渠道水利用系数，减少渗漏损失，增加渠道使用寿命，均采用三面光、硬底化的渠道，田间多余的水分则由该渠道排至项目区外。

### ③田间道路工程

道路布局应遵循以下原则：道路布局应与沟渠规划相适应，尽量利用原有道路，以节省投资和节约土地；各级道路做好连接，统一协调规划，使各级道路形成系统网络。为保证田块与田间道的有效联系，总体布置新修生产路。

### ④农田防护与生态环境保护工程

本次规划不需修建农田防护与生态环境保护工程。项目区属粤东南沿海潮汕平原地区，终年气候平稳，在农业生产过程中，严禁使用长效高毒的农药，控制村庄废水直接流入农田。

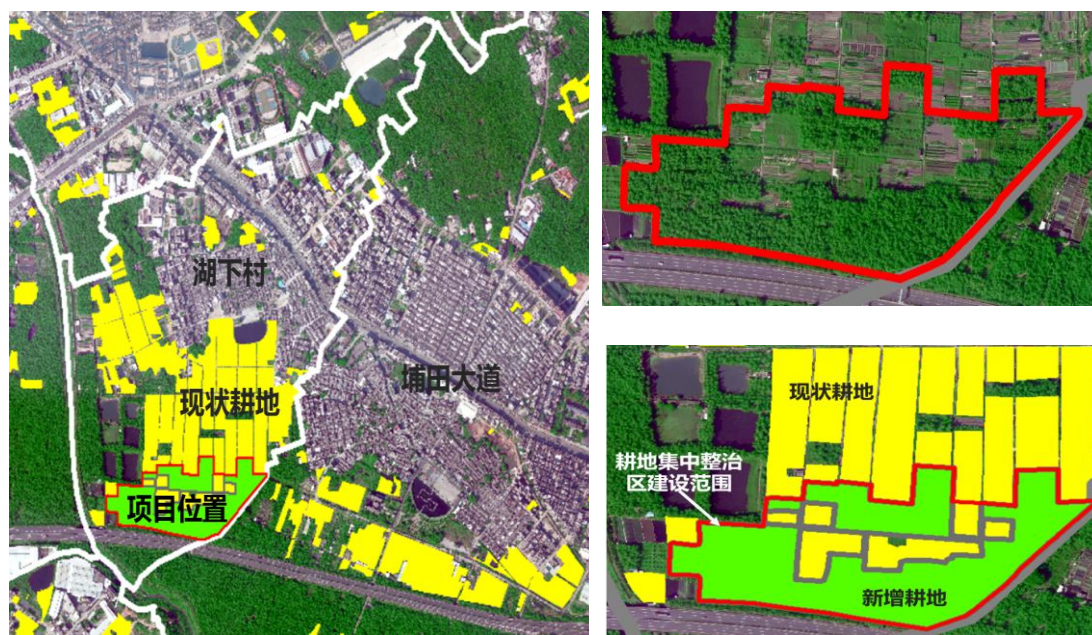


图 5-2 湖下村耕地集中整治区建设位置及影像

### (2) 长岭村耕地集中整治区建设项目

长岭村耕地集中整治区建设项目建设面积 8.5566 公顷，可新增耕地 6.2038 公顷，项目位于上报的耕地集中整治区

内，完成后将新增 1 个“百亩方”。长岭村耕地集中整治区建设项目建设内容包括：

### ①土地平整工程

#### a) 清理工程、表土剥离、和回填平整

项目区内所涉及到适合耕种的耕层土壤剥离出来，剥离出来的耕作土就近原则运至堆放点集中堆放。平整的挖方量和填方量采用网格法进行科学计算，采用“挖高填低”方式，对低于田面设计高程的区域，适当外运土方，因地制宜进行耕地改造。其中，格田长度以 60-120m 为宜，宽度以 20-40m 为宜，以便于机械作业的需要。平整后，对犁底层进行夯实，增加土壤的蓄水保水能力，再将原剥离的耕作土回填。

#### b) 地力培肥

项目区根据作物需肥规律、土壤供肥性能和肥料效应，在合理施用有机肥料的基础上，提出氮、磷、钾及中、微量元素等肥料的施用数量、施肥时期和施用方法。主要通过应用商品有机肥、氮磷钾专用复合肥、深耕熟化土壤、三新技术应用技术措施，培肥地力，提高垦造耕地综合生产能力，以提高项目区耕地土壤有机质含量，培肥地力。

#### c) 土地翻耕

在平整工程结束后，采用三铧犁配合拖拉机对地表进行松土翻耕，翻耕深度 0.2 ~ 0.3m，注水前翻耕一遍，注水后翻耕两遍。在翻耕过程中加入地表的作物残茬、杂草、有机

肥以及石灰，从而促进土壤形成团粒结构，平衡土壤酸碱度和提高土壤抗蚀性能。

### ②灌溉与排水工程

灌排渠道主要是从干渠/泵站直接取水的农渠，为提高渠道水利用系数，减少渗漏损失，增加渠道使用寿命，均采用三面光、硬底化的渠道，田间多余的水分则由该渠道排至项目区外。本次需新修部分泵站及新修灌排设施以满足农业生产取水灌溉的需要。

### ③田间道路工程

道路布局应遵循以下原则：道路布局应与沟渠规划相适应，尽量利用原有道路，以节省投资和节约土地；各级道路做好连接，统一协调规划，使各级道路形成系统网络。

### ④农田防护与生态环境保护工程

本次规划不需修建农田防护与生态环境保护工程。项目区属粤东沿海潮汕平原地区，终年气候平稳；在农业生产过程中，严禁使用长效高毒的农药，控制村庄废水直接流入农田。

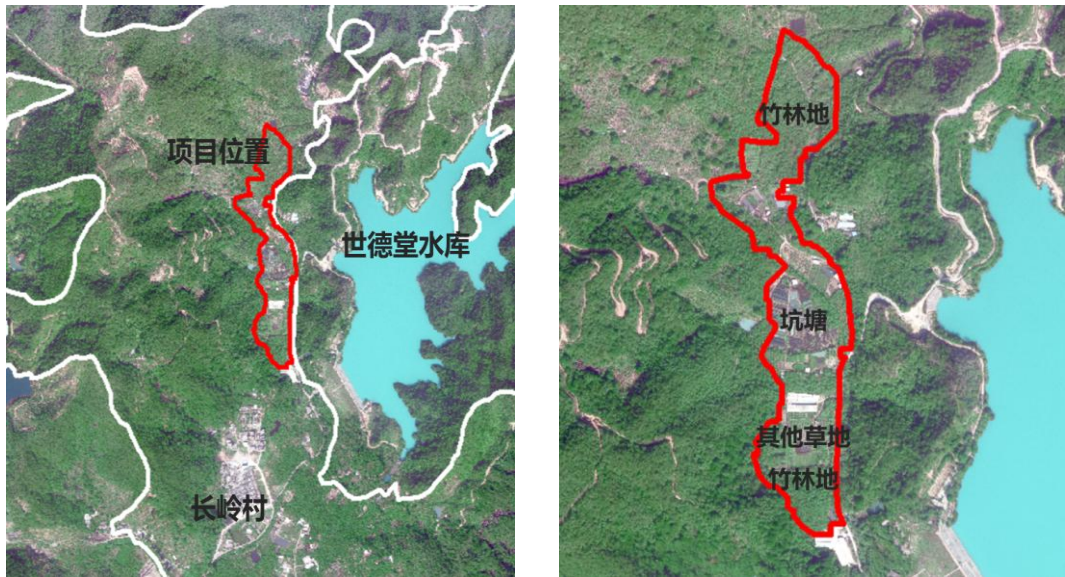


图 5-3 长岭村耕地集中整治区建设位置及影像

### (3) 后期管护措施

项目建成后，将由埔田镇人民政府（甲方）和项目所在地经联社（乙方）共同签署项目竣工移交及后期管护协议书。甲方把项目移交给乙方，乙方为项目后期管护责任主体。甲方负责按规定承担的土地经营权人种植水稻收益降低补偿费、土地承包人激励补贴费用。

管护期限内，乙方可以引入现代农业企业、种植大户、家庭农场、专业合作社等新兴农业经营主体进行长期承包（一次承包经营期不少于 6 年）、规模化种植，保证项目区前 3 年（后 3 年鼓励）每年至少种植一造水稻。其他时间可以种植甘薯、马铃薯、蔬菜、油菜、豆科植物、花生、绿肥、紫云英等农作物，可临时性种植对耕作层没有破坏作用的农作物，通过轮种进一步提高地力。严禁项目区内种植乔木、灌木、果树、茶树等树木。项目引水或抽水工程设施、农田输

配电工程设施等项目基础设施等，按“谁使用、谁管护”的原则，由土地承包经营者负责日常管护，保持设施正常使用功能。对于自然灾害等客观原因造成的严重破坏，由当地村委提出申请，在镇级政府的统一协调下开展维护。

乙方确保项目在保质期内的质量，负责对三年内每年至少种植一造水稻进行检查监督，及时组织各方确认水稻种植情况，按照区政府补偿补贴标准及时申请相关费用并督促落实。

乙方负责项目具体后期管护工作，协调指导、检查监督管护责任人进行规模经营后期管护，参与项目管护验收。每季定期组织农业、水利等相关部门专业技术人员对项目种植情况以及设施进行检查，保存检查过程中产生的资料(包括但不限于检查人员签到表、检查内容统计表、存档种植情况影像资料)。定期对项目区进行巡查，要及时发现并制止他人破坏项目区内的基础设施及耕作层的行为。

乙方应督促土地承包人或经营权人按要求前 3 年(后 3 年鼓励)每年至少种植一造水稻，并确保项目地块避免农田撂荒、地力下降等问题。

## **2.建设用地整理项目**

埔田镇全域土地综合整治设置建设用地整理子项目 2 项，为城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）项目和埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目。城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）

项目位于禔祥坑村，面积 0.3034 公顷。科创中心项目涉及存量建设用地面积 0.2658 公顷，位于湖下村，盘活闲置用地 0.2658 公顷。建设用地整理不涉及生态保护红线。

### （1）城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）项目

为了实现建设用地节约集约利用，促进建设用地优化布局，埔田镇全域土地综合整治谋划城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）项目。项目将拆除禔祥坑村内的闲置村庄工业用地，该地块原是鳗鱼养殖厂房，标准口径地类为村庄用地。项目内容主要包括现状拆除，在拆除后的土地复垦为园地，改善种植条件，涉及建设用地面积约 0.3034 公顷。项目完成后将提升建设用地利用效率。



图 5-4 增减挂钩（拆旧区）项目位置和现状

## （2）埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目

项目地块原为埔田镇人民政府旁的闲置用地。为了提升镇驻地竹笋产业综合服务保障能力，需构建集研发创新、质量保障、市场转化与创业孵化于一体的综合性产业平台，对闲置用地进行盘活利用。计划投入 5031.30 万元对原有建筑进行拆旧建新，为竹笋产业高质量发展提供研发和创新空间。项目区域规划为机关团体用地，目前正在按程序申请用地性质调整。

项目总用地面积 2757.6m<sup>2</sup>，总建筑面积 5797.14m<sup>2</sup>，其中地面层每层面积 820.44m<sup>2</sup>，地下室面积 1600.78m<sup>2</sup>。改建后产出一栋具有 5 层、24 米高的科创中心大楼，包括科研室、农产品安全检测中心、食品研发平台等；设置一层地下停车场并在地面划线停车位，共可提供 41 个机动车停车位；配套实施人防工程、道路工程、“三线”迁改工程等。



图 5-5 科创中心项目位置和影像



图 5-6 科创中心项目现状及建设效果图

### 3.生态保护修复项目

生态保护修复项目涉及车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目 1 项，涉及整治面积 22.8996 公顷，对全长约 4.48 千米的岸线及周边进行综合整治。整治不改变现有用地类型。

埔田镇辖区内车田河流域（榕江三级支流）周边两岸部分堤段堤身单薄，防洪标准不达标，局部堤岸崩塌，现状农田灌溉渠道大部分为土质渠道，局部崩塌、淤积堵塞，现状灌溉水陂破损严重等问题，直接威胁耕地安全与生态稳定。通过系统性建设防洪排涝设施，不仅能保障农业生产与人民生命财产安全，更能有效修复水域生态，增强水土保持能力，优化区域生态格局，对维护区域生态安全与粮食安全具有深远意义。

项目位于揭东区埔田镇境内，治理河段主要分布在车田河埔田镇段，河道全长约 4.48 千米。项目以防洪排涝为核心，兼顾灌溉提升与生态景观改善，旨在构建安全、生态、

可持续的农业生产基地基础设施体系。

项目拟投入 6827.45 万元，主要建设内容包括：①河道治理工程：治理河长 4.48km，其中清淤疏浚 4.45km，新建及加固护岸 7.53km（左岸 3.78km、右岸 3.75km）；②灌溉与渠系工程：治理渠道总长 16.387km，其中新村砌渠道 7.7km，维修加固渠道 8.69km；新建提水泵站 1 座；③水陂工程：新建水陂 2 座、维修加固水陂 3 座；④景观与配套工程：新建连廊 1 座、停车场 1 座，提升河道沿线景观与人居环境。通过项目实施，将有效改善车田河水质、消除河道及周边存在安全隐患，改善埔田镇牌边村、庵后村等周边灌溉面积 400 公顷。



图 5-7 车田河生态修复项目位置

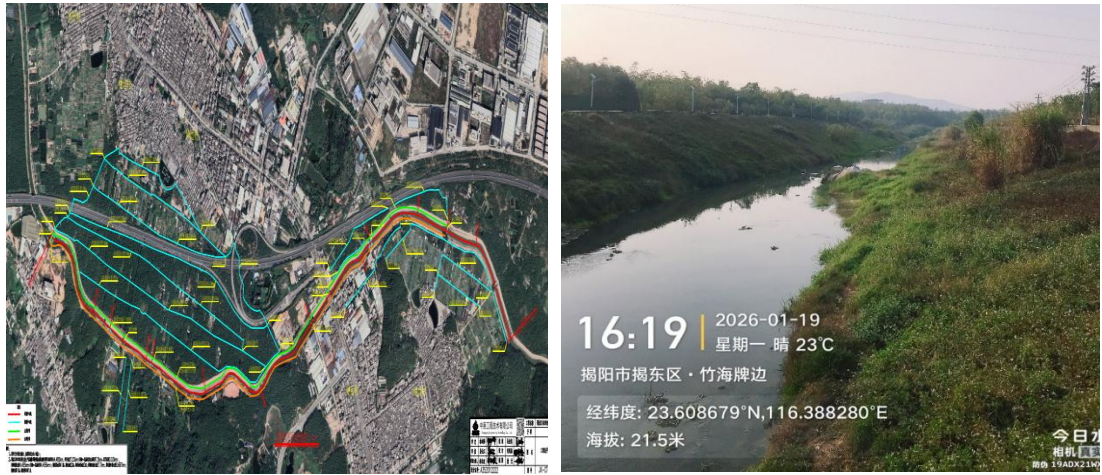


图 5-8 项目施工范围及现状

#### 4.产业导入项目

产业导入将重点围绕“竹笋种植—尾料处理—研发展销—文旅康养”产业链布局 3 个产业项目。其中，埔田镇食用菌智能温控种植基地项目将进行笋壳、笋头等加工废弃物的资源再利用，将其转化为有机肥料和食用菌培养基。农产品集散中心项目将打造集农产品交易、数字商贸、休闲于一体的多功能区域商业中心，提升竹笋产业附加值。万竹园康养中心项目依托“万竹园”生态本底，推动竹产业与文旅康养深度融合。

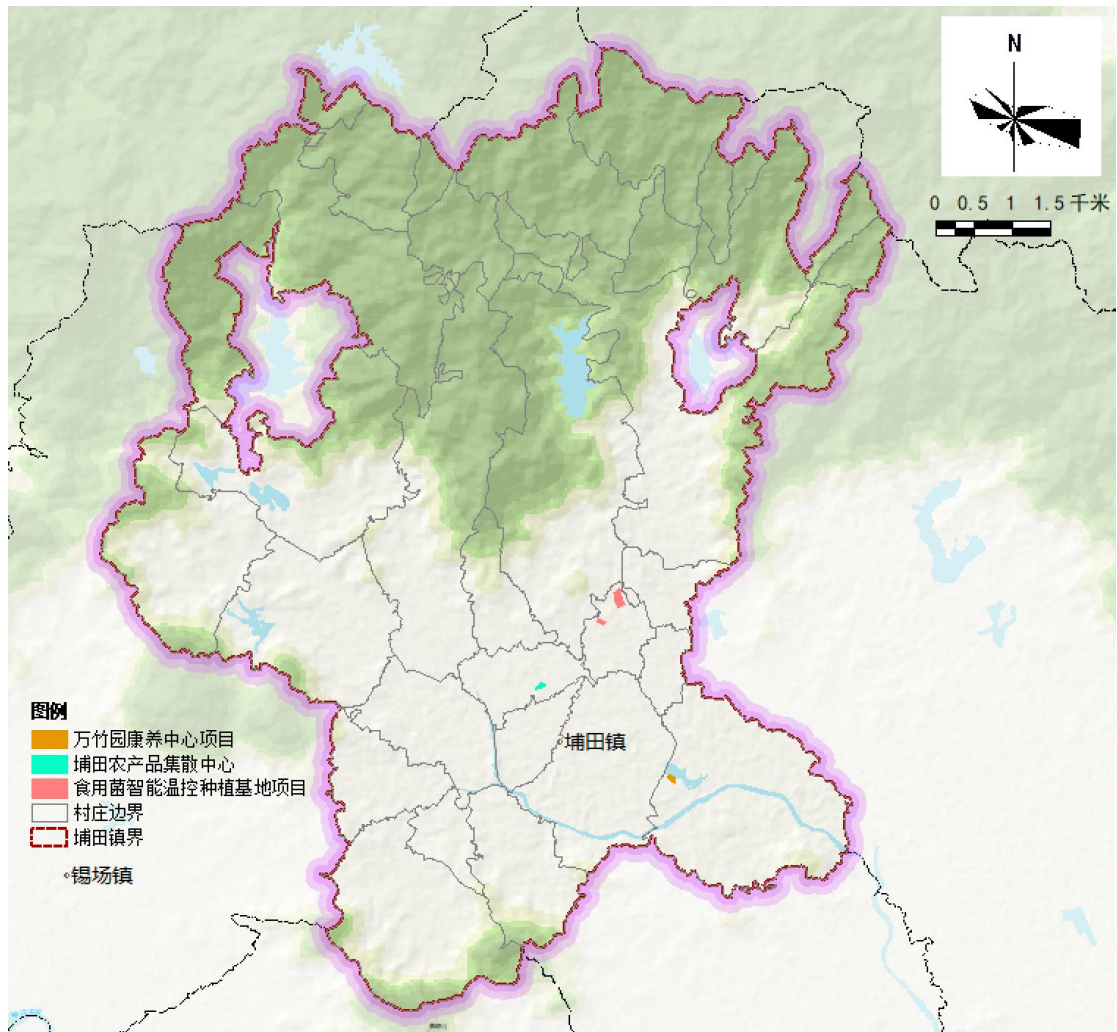


图 5-9 产业导入项目分布图

### (1) 埔田镇食用菌智能温控种植基地项目

埔田镇作为“中国竹笋之乡”及国家农业产业强镇，目前面临产业形态较为单一、产业链条延伸不足、资源综合利用率不高等现实问题，亟须探索新的发展模式和增长点。项目以竹笋加工副产物(笋壳、笋头等)高效资源化利用为核心，通过技术创新推动农业循环经济发展，计划建设温控红松茸种植基地，并配套建设有机肥生产、菌菇初加工及仓储设施，形成“竹笋废弃物-有机肥-红松茸种植-菌渣还田”的生态闭

环模式。项目以“种植—加工—农旅”一体化全链条发展为路径，旨在通过红松茸的高附加值种植，推动产品精深加工，并结合乡村旅游、生态体验等多元业态，全面提升农业产业的综合效益和竞争力。项目区现状和规划均为竹林地、其他草地等地类，已经按程序申请设施农用地备案。

项目建设内容包括：

项目聚焦红松茸全产业链融合发展，总用地面积 25000m<sup>2</sup>，红线内建设面积合计 10380m<sup>2</sup>（含首期 7000m<sup>2</sup>、菌包生产区 3340m<sup>2</sup>），构建“种植 - 加工 - 农旅”三位一体的产业体系，具体如下：

### ①一产种植体系（配套生产区）

#### 1) 种植空间布局

利用红线内设施农用地地块建设温控工厂化种植车间集群（总建筑面积 4500 m<sup>2</sup>），配套自然种植区，同步流转周边 85 亩耕地实施“红松茸（11 月 - 次年 4 月）+水果玉米（5 月-10 月）”轮作，亩产红松茸 3000 斤、玉米 1200 斤；依托埔田镇现有 200 亩麻竹林，布局林下红松茸种植区，通过林菌复合经营，亩均节约用地成本约 2000 元。

#### 2) 循环农业配套

建设顶板钢结构有机肥拌料场（建筑面积 2400 m<sup>2</sup>），利用竹笋加工副产物（笋壳、笋根）年产 1 万吨有机肥及菌菇培养基；配套菌包生产车间（建筑面积 1000 m<sup>2</sup>），实现红松

茸菌包自主培育，保障种植端原料供应；玉米秸秆全量还田，实现农业废弃物闭环利用。

## ②二产加工体系（加工仓储区）

### 1) 加工设施

建设标准化预制菜加工车间（建筑面积 300 m<sup>2</sup>），配置清洗、切配、烹饪、包装全流程设备，开发松茸鸡汤、即食菌菇汤包等产品；

开发建设红松茸深加工产品，如菌菇酱、红松茸酱油等系列，发挥红松茸提鲜优势，增加红松茸附加值；配套分拣加工车间（建筑面积 300 m<sup>2</sup>），衔接种植端与销售端的分拣、初加工环节。

### 2) 仓储物流

建设冷链仓库（建筑面积 1200 m<sup>2</sup>），含冷藏、冷冻、超低温存储区，保障红松茸鲜品及加工产品的品质保鲜；预留加工车间物流通道，衔接周边交通路网，实现产品快速集散。

## ③三产融合体系（服务配套区）

### 1) 农旅体验设施

打造红松茸采摘体验园（衔接温控种植车间与自然种植区），配套步行游览通道、采摘工具存放点；建设竹笋+红松茸科普教育基地（嵌入 4 层管理办公中心内，建筑面积 1740 m<sup>2</sup>），含展示区、培训教室、实验室，联动埔田镇万竹园等现有旅游路线。

## 2) 品牌运营配套

建设管理办公中心及展销区（总建筑面积 1740 m<sup>2</sup>+320 m<sup>2</sup>），一层设“红松茸产品技术推广中心+食用链绿色循环农业展示中心”，二层为运营办公区；配套停车场（高压铁塔周边空地）、游客休憩区，支撑“埔田红松茸美食节”“沉浸式农旅体验”等活动开展。



图 5-10 项目位置和现状地类



图 5-11 现场照片和建设效果图

项目将分期有序开展建设，在全域土地综合整治中，将完成红松茸种植基地建设，并配套建设有机肥生产、菌菇初加工及仓储设施等。

## （2）埔田农产品集散中心项目

埔田镇现有的农业产业结构单一，缺乏与二、三产业的深度融合，镇域内农产品交易场所分散、规模小，缺乏专业的集中交易平台，导致农产品流通效率低下、损耗严重。为了丰富埔田镇竹笋产业业态，打造集农产品交易、数字商贸、休闲于一体的多功能区域商业中心，提升竹笋产业附加值，拟投资 2604.38 万元建设 2 层农产品集散中心。项目区规划为医疗卫生用地，正按程序申请用地性质调整。

项目总占地面积为 4737.70 平方米，规划总建筑面积 3389.62 平方米。其中，一层建筑面积 2365.90 平方米，主要布局农产品批发市场、综合展销区，并配套管理用房、设备用房及垃圾房等功能区；二层建筑面积 1023.72 平方米，设置露台商铺、餐饮区及屋面休闲广场。配建机动车停车位 34 个。

项目建设的农产品批发市场与自产自销区，可整合分散的农产品资源，形成规模化、规范化的交易平台。下半夜竹笋交易场地的设置，能满足竹笋等农产品的特殊交易时间需求，减少中间环节，降低交易成本。停车场的规划则为农产品运输车辆提供充足停放空间，优化交通组织，保障农产品运输顺畅，从而构建起高效、便捷的农产品流通体系，提升区域农产品流通效率与市场竞争力。

依据集散中心实际占地面积，采用“功能优先、动静分离”

的规划原则划分区域。结合农产品流转特性与人员活动规律，将一层功能区细化为两大核心板块。农产品批发市场配备辅助通道，方便货车装卸货物与商户快速补货；综合展销区采用开放式展台设计，预留临时促销活动空间，满足季节性农产品集中展示需求。二层露台商铺沿建筑外围环形布局，设置景观走廊，既保障商户独立经营空间，又确保游客视野通透。

在一层与二层之间，设置人行楼梯，连接展销区与露台商铺，方便消费者往返。在停车位与批发市场之间，设置专用装卸通道，通道地面标注导向标识，引导货车快速停靠；露台商铺与展销区之间通过室外连廊连接，连廊两侧设置遮阳雨棚，确保恶劣天气下人员通行顺畅。此外，统一规划各功能区的水电接口与排水系统，例如批发市场每个摊位预留独立水电表与排水口，展销区每隔 10 米设置 1 个公共水电接口，露台商铺配备独立排污管道，避免各区域设施冲突。



图 5-12 项目位置和现状



图 5-13 项目建设效果图

### (3) 万竹园康养中心项目

随着全民健康意识提升与文旅消费升级，传统观光模式已难以满足市场需求。埔田镇现有生态观光功能相对单一，亟需通过康养主题升级，打造复合型文旅体验空间，以延长游客停留时间、提升消费层级。本项目立足粤东、辐射全国，建设集观光度假、疗养康复、休闲娱乐于一体的综合性活动中心，不仅顺应“健康中国”战略下康养产业发展的趋势，更能推动区域旅游从过境地向目的地转型，为埔田镇乃至粤东地区注入新的经济增长动能。

项目与埔田镇竹笋特色产业高度匹配，可实现资源联动与价值深化。埔田镇竹海生态与田园风貌为本项目提供了独特的景观底蕴与文化内涵。康养中心可将竹元素全方位融入体验设计：依托竹海景观构建生态疗愈环境，开发以竹笋食材为主的健康膳食体系，结合竹文化打造手工研学、自然教育等课程，并联动本地笋农开展田园采摘、加工体验等活动，

从而形成“以竹兴旅、以旅促产”的良性循环，推动竹笋产业从农业生产向“农业+康养+文旅”多元融合升级。

在具体建设内容上，项目以功能复合为导向，拟系统完善康养与游憩设施。核心包括建设康养体验中心，内含中医理疗、竹韵 SPA、健康管理等服务模块；规划多层次旅游步道网络，串联竹海观赏点、静修平台与户外休闲节点；配套建设轻运动场馆，如瑜伽冥想馆、室内恒温泳池及竹林太极广场等。同时，将增设文化展陈空间，呈现竹工艺与乡土民俗，并设置研学实践基地，开展自然生态与农耕文化课程。通过系列配套建设，最终促进埔田镇文旅产业从单一生态观光点向集生态游览、文化传承、健康养生及研学教育于一体的综合文旅目的地跨越。

项目区现状地类为公园和绿地，规划为商业和服务业设施用地，将在完成征地程序后开展建设。



图 5-14 康养中心项目位置和现状



图 5-15 康养中心项目建设效果图

## 5.基础设施和公共服务项目

基础设施和公共服务项目包括埔田平交至新岭村、埔田平交至莲花心村、马硕一桥至金东岭村道路基础设施改造工程和 X114 线埔田平交至刘厝寨段道路基础设施改造工程 2 个子项目。计划建设总面积 40.9130 公顷，改造道路 11.01 千米，建筑外立面微改造约 89318.04m<sup>2</sup>，店招提升约 2734.88m<sup>2</sup>，路侧环境整治约 40000m<sup>2</sup>，“三线”下地约 3320 米，“三线”梳理约 11520 米，排水管网整治约 6160 米，民房微改造 8.50 万平方米、改造栏杆和围墙约 2519 米等。

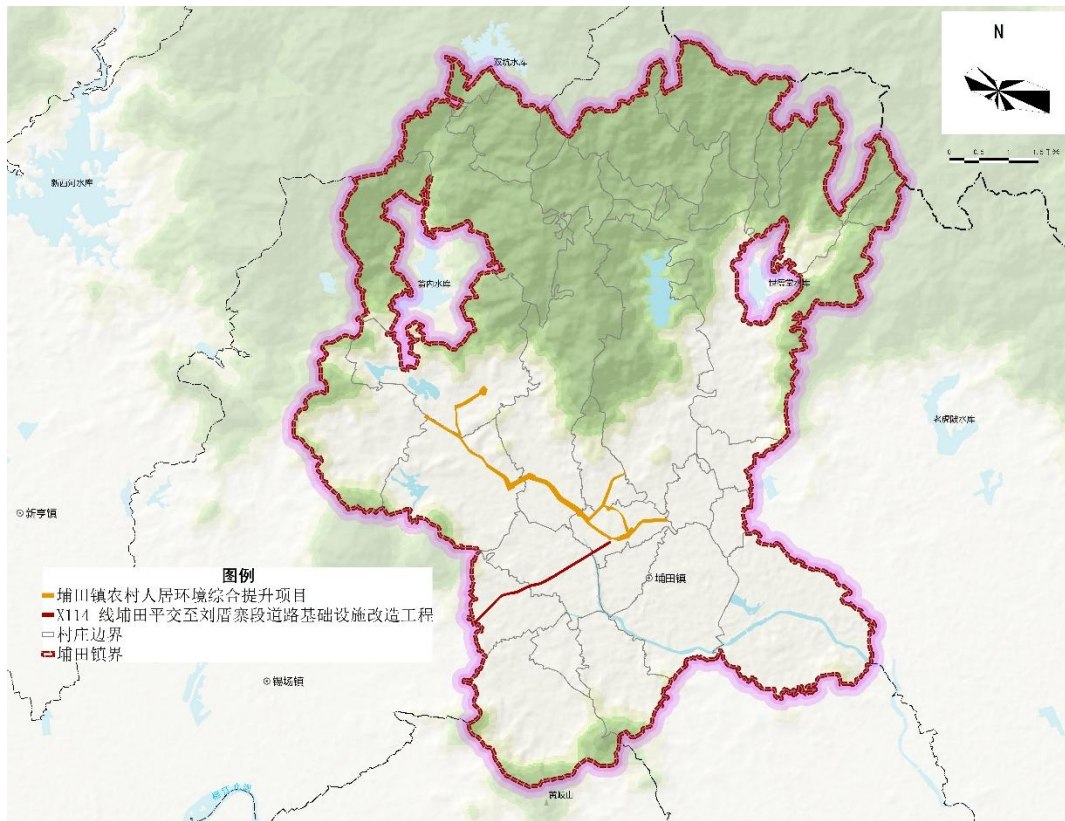


图 5-16 基础设施建设项目分布图

(1) 埔田平交至新岭村、埔田平交至莲花心村、马硕一桥至金东岭村道路基础设施改造工程

项目计划投入资金 7718.65 万元，对现状 3 条次干道存在的系统功能混杂、风貌老旧、基础设施不足、两侧人居环境差等问题，进行系统性提升。通过对道路、建筑立面、“三线”、排水管网及停车设施的集约化改造，将杂乱线缆入地、排水管网整治与风貌提升相结合，有效盘活存量空间资源，显著改善镇村通行效率、环境品质与安全韧性。项目不仅有助于改善人居环境，更强化了基础设施支撑能力，促进主要竹笋种植区和镇区之间的交通联系，对促进城乡空间提质升级和产业发展有重要意义。

项目改造范围涵盖埔世路(埔田平交—新岭村段)、埔莲路(埔田平交—莲花心村段、埔田村段)、埔金路(马硕一桥—金东岭村段、禎祥坑村段),总长约 8.21 千米。建设内容包括:主干道加铺沥青约 49150m<sup>2</sup>,非机动车道提升约 16529.20m<sup>2</sup>,入户前混凝土铺装 7488m<sup>2</sup>;建筑外立面微改造约 89318.04m<sup>2</sup>,店招提升约 2734.88m<sup>2</sup>,路侧环境整治约 31984.20m<sup>2</sup>,“三线”下地约 3320 米,“三线”梳理约 11520 米,排水管网整治约 6160 米,停车位建设约 350 个等。项目建成后,可以改善提升埔田镇人居环境水平,完善镇区道路、给排水、绿化等基础设施配套,显著提升居民生活质量。

由于需改造的住宅多为城镇主要干道,部分底层有门面房,对于道路两侧已形成规模的联排店面,招牌要尽量统一规格,现有旧建筑外立面粉刷剥落及污损现象普遍,建筑墙体做外墙保温。同时,对沿线建筑外立面以潮汕建筑风格样式进行系统提升,一是清除污垢,二是在现有建筑的基础上对窗台、空调进行装饰。通过提升使建筑整体风格保持品质感、序列感、视觉效果丰富且控制造价,兼顾实用性与美观性,为今后埔田的建筑改造提升提供可参照的样板。

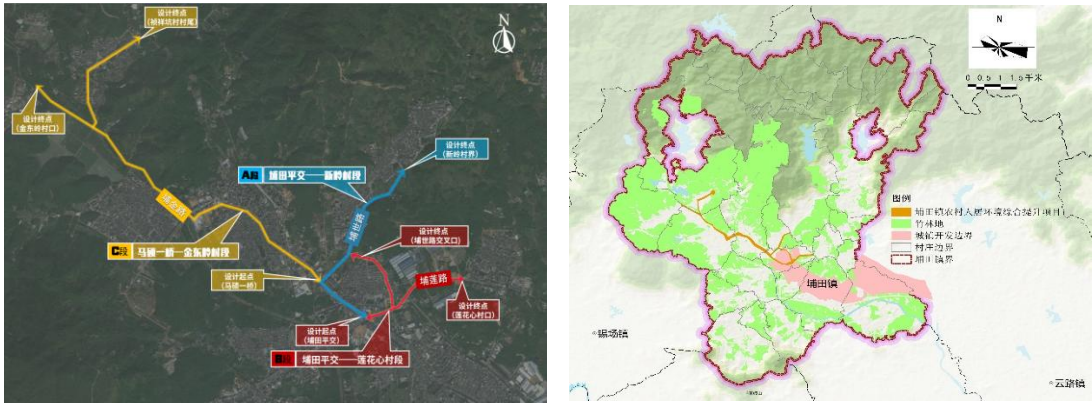


图 5-17 项目位置

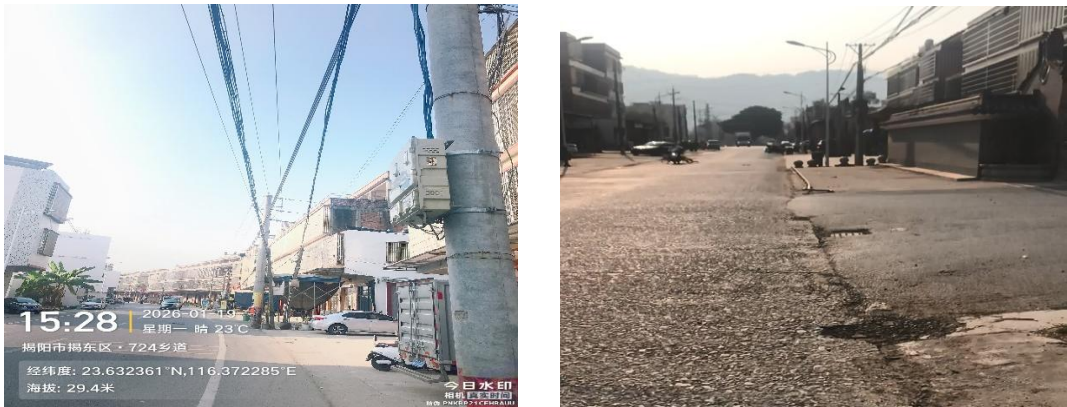


图 5-18 项目现场照片



图 5-19 项目实施预期效果图

## (2) X114 线埔田平交至刘厝寨段道路基础设施改造工程

目前埔田平交至刘厝寨段道路现状道路狭窄、两侧排水、

电力等设施老旧，制约乡村发展与人居环境改善。项目计划投入 9499.83 万元，通过系统实施管线、照明、民房微改造及公共服务配套，优化区域交通网络，以路网升级带动沿线村庄人居环境更新，促进空间重构、产业联动与环境美化，为埔田镇可持续发展奠定坚实基础。

项目起点位于埔田平交，由东北至西南沿着既有县道 114 线进行改建，经埔田镇埔田村、荖洋村、刘厝寨村，终点止于埔田镇与锡场镇交界处，路线全长约 2.80km。现状旧路宽约 24.5m-15m，双向两车道水泥砼路面，改造后道路标准为城市主干路。其中：埔田平交至刘厝寨村委会段约 2km，道路宽度约 30m；刘厝寨村委会至终点段约 0.80km，道路宽度约 24m。设计时速为 50km/h，建设内容包括道路工程、给排水工程、通信工程、照明工程、电力工程、交通工程，以及同步实施民房微改造 8.50 万平方米、店招改造 962 米、环境整治 8620 平方米、改造栏杆和围墙约 2519 米等。项目建成后，将形成“功能完善、安全畅通、生态美观”的现代化城市主干路系统。

### ①道路工程

平面设计主要为现状旧路拓宽改建工程，部分路段为避让现状房屋建筑调整线位，其余平面线位基本与现状线位一致。纵断面设计为全线路面拆除后重建，新建后纵断面设计高程基本拟合现状。标准横断面参考揭阳地区已建道路，并

结合本项目的功能、等级和交通需求等因素确定。本次路面改造全线断面维持原旧路车行道及侧绿化带宽度不变，两侧拓宽后增加非机动车道及人行道。项目主要的交叉口有 X114 线和**茗**南村村路交叉口，采用信号灯控方式；X114 线与**茗**南路交叉口，采用信号灯控方式。本次路面推荐采用沥青砼路面，沥青砼路面具有抗滑能力好、舒适性好、行车噪音小、汽车损耗及油耗小等优点。沥青路面结构的设计采用标准轴载 BZZ-100，道路等级参考城市主干路，沥青路面设计使用年限为 15 年。

### ②给排水工程

项目范围内道路双侧存在雨水边沟，主要排除道路及周边村居前地坪排水，本次改造需将雨水边沟挖除进行机动车道及人行道改造，为保证道路雨水排放顺畅，考虑新建雨水管道。现状给水管道位于南侧绿化带旁，按现状保留考虑。现状污水管道为近年来新建，除局部与雨水管道标高冲突需要迁改外，其余按现状保留考虑，项目主体完成后对污水系统进行疏通，确保正常使用。

### ③照明工程

提倡绿色照明，选择高效光源及灯具。光源采用 LED 光源，灯具效率不低于 0.7；灯具、灯杆造型新颖、美观、耐用，创造良好的视觉环境。

### ④通信工程

在道路北侧人行道上敷设通信管道。除敷设排管外，同步安装广电光缆以备广电部门使用。通信管道沿线分歧处，于道路红线外距离 1m 处设置通信标志。

#### ⑤风貌提升工程

114 县道沿线存在部分违法搭建建筑，其中以铁皮房为主，这些违建不仅打乱了道路沿线的整体规划布局，还可能因建设不规范存在结构安全隐患，同时也影响了县道周边的视觉环境与生态风貌。为改善道路沿线环境、消除安全风险、规范用地秩序，现对 114 县道沿线的违建进行集中拆除，通过清理违规搭建的铁皮房等建筑，进一步优化县道沿线的空间环境，提升道路通行的安全性与周边整体景观品质。针对道路两侧的卫生死角、乱堆杂物、破损设施等问题进行全面清理与修复，同时可能结合绿化补植、人行道优化、标识完善等措施，从细节处改善道路沿线的整体环境。

#### ⑥电力工程

对道路两侧非机动车道、人行道上现有户外开关箱、柱上变压器等配电设备进行迁移并落地改为电缆分支箱或环网柜，同步建设部分电力管廊。



图 5-20 项目位置及现状



图 5-21 项目预期效果图

### （三）2026 和 2027 年项目计划情况

2026 年和 2027 年埔田镇全域土地综合整治项目计划开工 7 项，总投资 32451.91 万元，其中 2026 年 4 项，总投资额 23849.78 万元；2027 年 3 项，总投资额 8602.13 万元。2027 年计划竣工项目 5 项。

## 1.2026 和 2027 年开工子项目情况

2026 年，埔田镇全域土地综合整治项目计划开工 4 个子项目，其中，建设用地整理项目 1 项，产业项目 2 项，基础设施建设项目 1 项。4 个项目共投入资金 16954.33 万元，其中，专项债投资 11500 万元，财政投资 4754.33 万元，社会投资 700 万元，计划当年完成投资 10000 万元。2026 年涉及利用存量建设用地 0.2658 公顷，用于建设科创中心项目，项目的现状用地为闲置宅基地，镇国空规划为机关团体用地，将按程序申请规划用途调整。2026 年项目涉及 0.2658 公顷国有土地使用权调整和 2.2956 公顷集体土地经营权调整，不涉及永久基本农田和生态保护红线，

2027 年，埔田镇全域土地综合整治项目计划开工 3 个子项目，其中，农用地整理子项目 1 项，基础设施建设项目 1 项，乡村生态保护修复项目 1 项。3 个子项目共投入资金 16967.28 万元，其中，财政资金 2639.83 万，专项债投资 14327.45 万元。农用地整理项目整治规模 8.5566 公顷。

表 5-1 2026 年和 2027 年开工子项目情况

| 序号 | 子项目名称 | 目标类型 | 建设规模 | 主要内容 | 投资规模(万元) | 计划立项年月 |
|----|-------|------|------|------|----------|--------|
|----|-------|------|------|------|----------|--------|

|   |                       |      |        |   |         |         |
|---|-----------------------|------|--------|---|---------|---------|
| 1 | 埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目     | 村庄集中 | 0.2658 | 将位于紧邻 X114 线的埔田镇人民政府旁的老旧建筑进行改建，总用地面积 2757.6 平方米，总建筑面积 5797.14 平方米，其中地面每层面积 820.44 平方米，地下室面积 1600.78 平方米。改建后产出一栋具有 5 层、24 米高的科创中心大楼，包括科研室、农产品安全检测中心、食品研发平台等；设置一层地下停车场并在地面划线停车位，可提供 41 个机动车停车位；配套实施人防工程、道路工程、“三线”迁改工程。                            | 5031.30 | 2026-10 |
| 2 | 埔田镇食用菌智能温控种植基地项目      | 产业集聚 | 2.2956 | 通过对竹笋加工过程中产生的副产物进行高效资源化处理 and 循环利用，将原本废弃的笋壳、笋根等材料转化为有机肥料和食用菌培养基，并用于栽培红松茸等高价食用菌品种。并建设现代化预制菜加工车间、农旅综合服务设施等功能场所。   | 1600    | 2026-10 |
| 3 | 埔田农产品集散中心             | 产业集聚 | 0.4422 | 占地面积 4373.7 平方米，拟建设 2 层农产品集散中心。其中，一层建筑面积 2365.90 平方米，主要布局农产品批发市场、综合展销区，并配套管理用房、设备用房及垃圾房等功能区；二层建筑面积 1023.72 平方米，设置露台商铺、餐饮区及屋面休闲广场。计划配建机动车停车位 34 个。   | 2604.38 | 2026-09 |
| 4 | 埔田平交至新岭村、埔田平交至莲花心村、马硕 | 村庄集中 | 7.6768 | 对总长度约 8.21km 主干道加铺沥青约 49150m <sup>2</sup> ，非机动车道提升约 16529.2m <sup>2</sup> 入户前混凝土铺装 7488 m <sup>2</sup> ；建筑外立面微改造约 89318.04m <sup>2</sup> ，店招提升约 2734.88m <sup>2</sup> ，路侧环境整治约 31984.2m <sup>2</sup> 及重要节点打造，“三线”下地约 3320m，三线梳理约 11520m 排水管网整治约 | 7718.65 | 2026-09 |

|   |                          |      |         |   |         |         |
|---|--------------------------|------|---------|---|---------|---------|
|   | 一桥至金东岭村道路基础设施改造工程        |      |         | 6160m 及停车位建设约 350 个等。   |         |         |
| 5 | 长岭村耕地集中整治区建设项目           | 良田连片 | 8.5566  | 将与现有耕地集中连片的果园、林地、坑塘复垦为耕地  | 640     | 2027-10 |
| 6 | 车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目  | 生态优美 | 22.8996 | 1、治理河长 4.485km, 其中清淤疏浚长度 4.455km, 护岸长度 7.53km (其中左岸 3.78km、右岸 3.75km) ;<br>2、治理渠道总长度 16.387km, 其中新村砌渠道长度 7.7km, 维修加固渠道长度 8.687km, 新建提水泵站 1 座。<br>3、新建水陂 2 座、维修加固水陂 3 座, 新建连廊 1 座、新建停车场 1 座。 | 6827.45 | 2027-10 |
| 7 | X114 线埔田平交至刘厝寨道路基础设施改造工程 | 村庄集中 | 33.2362 | 拟对埔田平交至刘厝寨村道路进行改造提升, 路段全长 2.8 千米。建设内容包括路面沥青改造、提升建筑立面、非机动车道铺设沥青、人行道铺装提升、提升路侧环境、节点提升等。  | 9499.83 | 2027.10 |

## 2.2026 和 2027 年竣工子项目情况

2026 年和 2027 年，埔田镇全域土地综合整治项目计划竣工 5 个子项目，其中，农用地整理项目 1 项，预计完成农用地整治规模 8.5566 公顷，建设用地整理项目 1 项，产业导入项目 2 项，公共服务与基础设施建设项目 1 项。5 个计划竣工子项目涉及投资 17454.33 万元，其中，财政投资 5254.33 万元，专项债投资 11500 万元，社会投资 700 万元。

表 5-2 2026 年和 2027 年竣工子项目情况

| 序号 | 子项目名称                                  | 目标类型 | 建设规模   | 投资规模<br>(万元) | 资金来源          | 计划竣工时间  |
|----|--|------|--------|--------------|---------------|---------|
| 1  | 埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目                      | 村庄集中 | 0.2658 | 5031.30      | 财政资金<br>专项债   | 2027-12 |
| 2  | 埔田镇食用菌智能温控种植基地项目                       | 产业集聚 | 2.2956 | 1600         | 财政资金/<br>社会资本 | 2027-10 |
| 3  | 埔田平交至新岭村、埔田平交至莲花心村、马硕一桥至金东岭村道路基础设施改造工程 | 村庄集中 | 7.6768 | 7718.65      | 财政资金/<br>专项债  | 2027-7  |
| 4  | 长岭村耕地集中整治区建设项目                         | 良田连片 | 8.5434 | 640          | 财政资金          | 2027-12 |
| 5  | 埔田农产品集散中心                              | 产业集聚 | 0.4422 | 2604.38      | 财政资金/<br>专项债  | 2027-8  |

#### **(四) 精品工程**

##### **1. 揭东区埔田竹韵田园融合发展示范工程**

揭东区埔田竹韵田园融合发展示范工程,依托埔田镇“中国竹笋之乡”的生态本底与产业基础,以耕地保护与质量提升为根基、竹产业科创研发为引擎、车田河流域防洪排涝与生态修复为保障,整合湖下村耕地集中整治区建设、埔田竹文化特色小镇科研创新中心建设、车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设三大项目,致力打造集农用地整治、建设用地盘活、生态空间修复于一体的乡村振兴精品工程。工程总投资约 1.24 亿元,覆盖湖下村耕地集中整治区 6.8682 公顷、科研创新中心用地 2757.60 平方米以及车田河埔田镇流域,通过“以竹为魂、以田为基、以水为脉”的系统治理,实现生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的三生融合目标。

在耕地整治方面,湖下村耕地集中整治区建设项目总通过土地平整工程、水源工程、田间道路工程以及农田防护与生态环境保持工程,可新增耕地 4.0119 公顷,和周边连片形成一个集中连片的“百亩方”优质耕地单元。具体建设内容包括对地表植被进行清理,采用平面法对土地进行平整,削高填洼并按格田修筑田埂,之后夯实犁底层,确保田面水不落干时间不低于 72 小时;同时每亩施用植物有机质有机肥以改良土壤,结合田间道路及灌溉排水工程合理构建田块,实现“田

成方，路成网”的格局。灌溉水源引自车田河水系，采用抽水灌溉方式，配套三面光硬底化渠道，既保障灌溉又便于排水，新修的生产路则衔接区域骨干交通，满足机械化作业需求。

在产业创新方面，埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目盘活埔田镇人民政府旁的闲置建设用地，对原有建筑进行拆旧建新，建成一栋5层、高24米的科创中心大楼，总建筑面积5797.14平方米。地面层每层面积820.44平方米，设置科研实验室、农产品安全检测中心、食品研发平台等，为竹笋产业的高质量发展提供研发和创新空间；地下设置一层停车场，地面同时划设车位，共可提供41个机动车停车位，并配套实施人防工程、道路工程、“三线”迁改工程等。科创中心将构建集研发创新、质量保障、市场转化与创业孵化于一体的综合性产业平台，与周边的竹海田园形成“田间到实验室”的联动模式，显著提升竹笋产业的综合服务保障能力。

在生态保护方面，车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目涉及整治面积22.8996公顷，对全长约4.48千米的岸线及周边进行综合整治。针对车田河两岸堤身单薄、防洪标准不达标、局部堤岸崩塌以及现状土质渠道崩塌淤积等问题，以防洪排涝为核心，兼顾灌溉提升与生态景观改善，实施系统性建设。具体河道治理工程（清淤疏浚4.45千米，新建及加固护岸7.53千米）、灌溉与渠系工程（治理渠道总长16.38千米，其中新村砌7.7千米、维修加固8.68千米，

新建提水泵站 1 座)、水陂工程(新建水陂 2 座、维修加固 3 座),以及景观与配套工程(新建连廊 1 座、停车场 1 座)。项目完成后,将有效改善车田河水质,消除河道及周边安全隐患,使防洪标准达标,同时改善牌边村、庵后村等周边灌溉条件,形成安全、生态、可持续的农业生产基地基础设施体系。

示范工程将实现三大项目的有机融合。耕地整治产生的耕作层土壤可优先用于科创中心周边绿化及生态护岸的植被恢复;车田河清淤土方经检测合格后可回用于耕地填方,实现土方资源化利用;防洪排涝工程保障了新增“百亩方”耕地的旱涝保收,也确保科创中心的安全运营;科创中心则为竹笋产业提供检测与研发支撑,提升农产品附加值。通过空间融合、功能互补和价值提升,揭东区埔田竹韵田园融合发展示范工程将实现耕地质量等别提升、粮食产能提高、竹笋产业科技贡献率提升、新增就业岗位、农田灌溉保证率提高等综合效益,建成“田成方、路相通、渠相连、竹绕村、水安澜”的粤东乡村振兴示范样板片区。

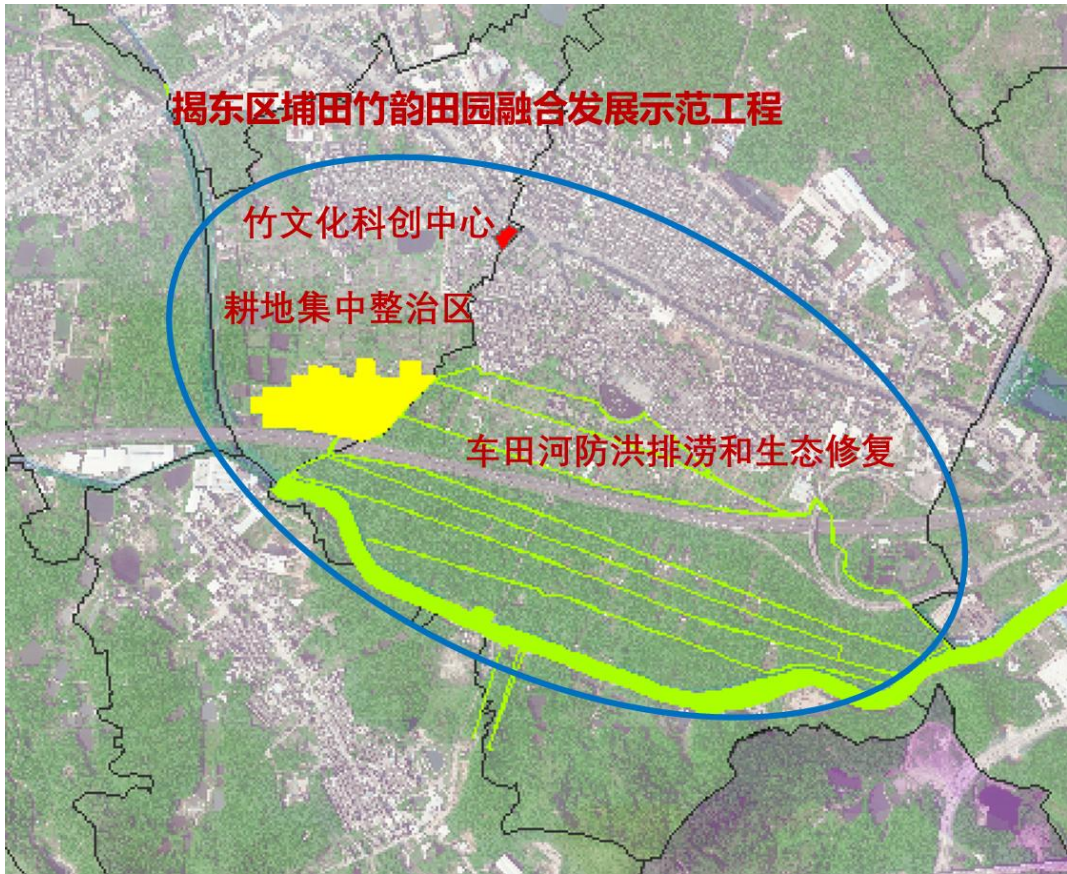


图 5-22 工程位置

## 六、投资测算及资金筹措

### (一) 投资测算

项目总投资约 44446.61 万元，其中，农用地整理项目 1140 万元、建设用地整理项目 5056.30 万元、产业导入项目 14204.38 万元，公共服务和基础设施类项目 17218.48 万元，乡村生态保护修复工程 6827.45 万元。资金测算主要来自于项目可研报告、立项文件、借鉴同类项目成本估算等，最终项目投资额以项目工程审核文件为准。具体项目所需资金明细见表 6-1。

表 6-1 项目投资汇总表

| 序号 | 项目类别     |                   | 计划投资（万元） |
|----|----------|-------------------|----------|
| 1  | 农用地整理项目  | 耕地集中整治区建设项目       | 1140     |
| 小计 |          |                   | 1140     |
| 2  | 建设用地整理项目 | 存量建设用地盘活利用类项目     | 5031.30  |
|    |          | 城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）项目 | 25       |
| 小计 |          |                   | 5056.30  |
| 3  | 产业导入项目   | 农村三产融合发展类项目       | 4204.38  |
| 4  |          | 文旅设施配套类项目         | 10000    |

|    |             |             |          |
|----|-------------|-------------|----------|
| 小计 |             |             | 14204.38 |
| 5  | 公共服务及基础设施项目 | 农村人居环境整治类项目 | 7718.65  |
| 6  |             | 道路基础设施建设类项目 | 9499.83  |
| 小计 |             |             | 17218.48 |
| 7  | 乡村生态保护修复项目  | 水环境治理类项目    | 6827.45  |
| 小计 |             |             | 6827.45  |
| 合计 |             |             | 44446.61 |

## (二) 资金筹措

项目资金主要来源于财政资金、专项债券和社会资本。具体资金来源、对应项目和资金额度见表 6-2。

表 6-2 项目资金来源表

| 类型   | 资金来源     | 项目                                     | 金额 (万元) |         |
|------|----------|--|---------|---------|
| 财政投资 | 政府财政     | 长岭村耕地集中整治区建设项目                         | 640     | 7919.16 |
|      |          | 湖下村耕地集中整治区建设项目                         | 500     |         |
|      |          | 埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目                      | 1031.30 |         |
|      |          | 城乡建设用地增减挂钩(拆旧区)项目                      | 25      |         |
|      |          | 埔田农产品集散中心                              | 604.38  |         |
|      |          | 埔田平交至新岭村、埔田平交至莲花心村、马硕一桥至金东岭村道路基础设施改造工程 | 2218.65 |         |
|      |          | X114 线埔田平交至刘厝寨段道路基础设施改造工程              | 1999.83 |         |
|      | 东莞产业帮扶资金 | 埔田镇食用菌智能温控种植基地项目                       | 900     |         |

|      |                    |  |          |          |
|------|--------------------|--|----------|----------|
| 专项债  | 专项债                | 埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目                      | 4000     | 24497.75 |
|      |                    | 埔田农产品集散中心                              | 2000     |          |
|      |                    | 埔田平交至新岭村、埔田平交至莲花心村、马硕一桥至金东岭村道路基础设施改造工程 | 5500     |          |
|      |                    | X114 线埔田平交至刘厝寨段道路基础设施改造工程              | 7500     |          |
|      |                    | 车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目                | 6827.45  |          |
| 企业投资 | 广东绿畅农业发展有限公司       | 埔田镇食用菌智能温控种植基地项目                       | 700      | 10700    |
|      | 揭阳市揭东万竹农业生态园有限责任公司 | 万竹园康养中心项目                              | 10000    |          |
| 合计   |                    |  | 44446.61 |          |

### （三）项目融资及债务清偿能力分析

本次整治不涉及政策性金融资金。资金来源于专项债的项目债务清偿能力分析如下：

1. 揭东区埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目。项目计划总投资为 5031.30 万元。项目拟申请地方政府专项债券资金 4000 万元，其余资金通过由地方财政统筹资金配套解决。项目经营性收入包括场地出租收入、停车费收入和技术转让收入。场地出租收入为将科创中心内可供使用的房屋及服务对外出租使用所获得的收入。根据揭阳市、揭东区同类型场地出租价格，按照 1 元/m<sup>2</sup>/天价格、可出租面积为总建筑面积的 60%计算，结合竣工日期，可得运营期第一年收入为 95.22 万元，每年以 6%递增。项目可提供 41 个停车位，

其中地下停车位 30 个，按每小时收费 3 元，每日车位占用时长 8 小时计算，则首年停车收入为 26.28 万元，收入每年拟按照 5%递增。项目建成假设研发区每年研发出 2 项新技术，每项技术转让价格 50 万元，技术转让年收入为 100 万元，并按每年 6%的增长率提高。因此，本项目在计算期内收入总计预估约为 11025.39 万元。经测算，项目计算期内实现运营收益总额为 8029.64 万元。项目计划发行政府专项债券 4000.00 万元，融资期限 20 年，融资利率按 2.80%测算，债券存续期内按一年付息，到期一次偿还本金。项目本息覆盖倍数为 1.29，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

2. 揭东区埔田农产品集散中心项目。项目建设总投资估算为 2604.38 万元。项目建设所需资金由埔田镇人民政府申请上级专项资金和地方政府新增债券资金支持，不足部分由区、镇统筹解决。根据项目融资计划安排，项目申请专项债券资金 2000.00 万元，融资期限 10 年，融资利率按 2.25%测算。项目建设期及运营期间暂不考虑其他融资方式，无市场化融资成本。项目本息覆盖倍数为 1.53，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

3. 埔田平交至新岭村、埔田平交至莲花心村、马硕一桥至金东岭村道路基础设施改造工程。项目建设总投资为 7718.65 万元，其中工程费 6501.83 元，工程建设其他费

582.12 万元，基本预备费 354.20 万元，建设期利息 280.50 万元。项目建设所需资金由埔田镇人民政府申请上级专项资金、地方政府专项债券和区、镇财政资金统筹解决。项目营业收入主要包括广告位出租收入和停车收入，其中，广告位出租收入合计 7925.06 万元，停车收入合计 3239.76 万元，合计 11164.83 万元。项目申请专项债券资金 5500.0 万元，发债期限 20 年，本息合计 8915.50 万元，项目运营期收益为 11164.83 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.25，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

4. X114 线埔田平交至刘厝寨段道路基础设施改造工程。项目建设总投资估算 9499.83 万元，其中工程费用 8343.07 万元，工程建设其他费 573.94 万元，预备费 445.85 万元以及建设期利息 136.97 万元。专项债发行期限按 20 年考虑，贷款年利率统一就高按 2.5% 计算。项目收益主要为停车收益和广告收益，初步测算，首年路侧泊位停车收入约为 469.85 万元。考虑每往后五年收费标准递增 5%。广告牌首年收入 216.96 万元，该收费每年递增一次，增长率为 10%。项目在债券存续期内的项目收入总额为 17447.51 万元，项目运营综合成本 3296.36 万元，项目净收益 14151.15 元。项目收益对融资成本覆盖倍数为  $1.28 > 1.2$ （下限值），项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

5. 车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项

目。工程估算总投资共 6827.45 万元。根据《水利建设项目经济评价规范》，本工程建设后，正常运行期为 30 年，建设期 1 年，故经济计算期合计 31 年。工程在建成后的第 2 年开始产生效益。本工程属于社会公益性质的水利建设项目，社会经济效益大，经济评价以国民经济评价为主。根据中国宏观数据挖掘系统，揭东区的乡镇企业收入平均年增加值为 3837.25 万元，由流域面积推算车田河流域的乡镇企业收入增加值为 537.22 万元。多年平均防洪效益按上述效益乘以水利分摊系数 25% 计算，多年平均防洪效益为  $537.22 \times 25\% = 134.31$  万元。防洪工程改善了车田河流域的基础设施和经济结构，增加了就业机会，提高了人民收入。根据中国宏观数据挖掘系统，揭东区农业人年均纯收入由 3500 元提高到 3615 元。根据工程保护范围内的农业人口为 1.56 万，农民增收效益为 563.94 万元/年。考虑到修建水利工程在该项效益揭东区车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目中所起的作用，防洪社会效益按上述效益乘以水利分摊系数 15% 计算，则项目治理工程产生的效益为： $563.94 \times 15\% = 84.59$  万元/年。工程经济内部收益率为 11.09%，超过国家规定的社会折现率（ $I_c=8\%$ ）；经济净现值为 458.53 万元，大于零，工程在经济上是可行的。

#### （四）资金平衡分析

遵循政府引导、市场运作、多元投入、滚动发展的总体

原则，埔田镇全域土地综合整治构建了分类施策、优势互补的资金筹措与平衡模式。通过整合财政资金、专项债和社会资本，项目总投资约 44446.61 万元。专项债项目在上节专项债项目资金测算中能够实现平衡。其他资金平衡分析分为政府和企业两端测算。

### 1. 政府财政资金平衡分析

政府财政总支出约 7919.16 万元，主要投入耕地集中整治区建设（1140 万元）、增减挂钩拆旧（25 万元）以及其他专项债项目的政府配套部分（6754.16 万元）。其中专项债项目的政府配套部分的收益包含在上节专项债项目资金测算中，能够实现平衡。耕地集中整治区建设和增减挂钩拆旧项目的收益主要包括节省的指标购买费用和土地租赁收入，其中耕地集中整治区建设项目可以节省耕地储备指标购买费 1836 万元，获得土地租赁收入 554.40 万元。增减挂钩项目可以节省指标购买费用 227.50 万元。

①新增耕地节省的指标购买费用。根据《广东省非农业建设补充耕地管理办法》《广东省土地开发整理补充耕地项目管理办法》《广东省耕地储备指标交易管理暂行办法》《揭阳市市级耕地储备指标统筹使用实施方案》等规定，参考揭阳市耕地储备指标网上交易系统实际耕地储备交易价格约 12 万元/亩（非水田）。本项目的实施，预计可以净新增耕地 10.2157 公顷（153 亩），可以节省耕地储备指标购买费 1836

万元。

②土地租赁收入。通过耕地集中整治后将耕地集中流转给农业经营公司，可以实现租赁收益。整治后形成连片耕地 15.4248 公顷（约 231 亩），同时显著改善连片耕地的耕作条件和规模化水平。按埔田镇当地耕地租赁市场行情（参考特色农业种植配套耕地租赁价格），集中连片耕地亩均年租金可达 1200 元，年租金收益约 27.72 万元；计划租期 20 年，可获得土地租赁收入 554.40 万元。长期来看，能为村集体及农户带来持续稳定的财产性收入，实现经济效益与社会效益的有机统一。

③增减挂钩项目节省的指标购买费用。通过增减挂钩项目可以腾退建设用地指标 4.55 亩，按照 50 万元/亩的市场交易价格，可以节省指标购买费 227.50 万元。

## 2. 企业资金平衡分析

企业资金部分投资为 1.07 亿元，包括 700 万元的埔田镇食用菌智能温控种植基地项目和 1 亿元的万竹园康养中心项目。主要依靠社会资本进行市场化投资、运营，形成具有自我造血功能的产业生态，实现投入产出的自循环。

①埔田镇食用菌智能温控种植基地项目。项目达产后，预计年总收入约为 1200 万元。收入主要来源于红松茸鲜品及加工产品销售、有机肥销售、文旅体验收入等渠道。红松茸种植构成核心收入来源。项目将建设智能化种植基地，实

现红松茸的全年无间断生产，年产鲜品约 200 吨。鲜品销售预计可带来年收入约 1000 万元。同时，项目对部分鲜品进行精深加工，开发红松茸冻干品、干品、调味酱等系列高附加值产品，预计加工环节可带来显著收入提升。项目通过竹笋加工副产物资源化利用，每年可处理废弃物 500 吨，生产符合 NY525 标准的优质有机肥，预计有机肥销售年收入约 200 万元，形成“废弃物 - 有机肥 - 种植”的绿色循环模式。项目还可积极争取绿色种养循环农业试点补贴等政策支持，进一步优化收入结构。在成本方面，项目总成本费用主要包括折旧摊销和经营成本。经营成本涵盖职工薪酬、水电能耗、设备维护、宣传推广等。通过精细化管理和成本控制，项目预计净利润率可达 25%，年均净利润约 400 万元。按 10 年运营期，可以实现净利润 4000 万元。

②万竹园康养中心项目。立足“康养服务 + 会议中心租赁”双核收益板块，构建可持续盈利闭环。康养服务方面，精准对接都市人群健康养生需求，打造“中医调理、森林疗愈、药食同源”三大核心产品矩阵，推出 3980-30000 元/期的 7-14 天定制化康养套餐，配套 500-1000 元/次的私人疗愈、睡眠改善训练营等专项服务，同步开发高毛利竹笋药膳包、草本养生衍生品；引入 3-5 万元/年的高端会员体系，锁定高净值客群，预计稳定运营后年会员规模达 800-1000 人，叠加散客消费，康养板块年营收可达 5500-6000 万元。会议

中心租赁板块，依托园区生态场景打造 800-1500 m<sup>2</sup>多功能会议厅，适配企业团建、行业论坛、政务培训等需求，按 3000-5000 元/半天定价，配套茶歇、药膳餐饮等增值服务，通过与潮汕地区企业、行业协会建立长期合作，保障年均出租频次 80-100 场，淡季出租率不低于 40%，年营收贡献 1000-1200 万元。成本端采用“核心团队+灵活用工”模式优化人力成本，通过本地食材直采压缩耗材支出。初步测算，项目 1-2 年培育期年均营收可达 4000 万元，3 年后进入稳定运营期，年营收突破 7000 万元，扣除运营成本后年净利润约 3800-4200 万元。同时可通过延伸健康管理咨询、养生课程输出等增值服务，进一步提升资金平衡能力，实现长期增值。

## 七、预期效益和项目特色

### （一）预期效益

#### 1. 经济效益

通过激活土地资产、搭建产业平台、融合生态价值，埔田镇的全域土地综合整治开拓了租金收入、经营利润、资产溢价等多条经济渠道，形成了资源变资产、资产变资本、资本促产业的良性循环，为镇域经济发展提供了坚实的内生动力。

首先，土地资源整合直接带来了基础性资产收益。通过耕地集中流转，一方面使村集体和农户获得了稳定且可增长的租金收入，形成了持续的基础性现金流；另一方面，规模化经营显著降低了农业生产成本，并通过引入高附加值经济作物红松茸，大幅提升了单位土地的农业产值。同时，闲置建设用地的增减挂钩政策，将低效空间转化为可直接交易的建设用地指标，为镇村两级带来了重要的一次性资本收益和持续的发展空间。

其次，产业平台与融合项目创造了核心的经营性收益。谋划的现代化农产品集散中心作为流通枢纽，其经济效益不仅来源于计算期内超过 4000 万元的租金、管理费等运营收入，更在于通过提升交易效率、扩大辐射范围、塑造地域品牌，有效提升了竹笋等特色农产品的市场溢价，将生产优势转化为产业利润。埔田镇食用菌智能温控种植基地项目作为

“接二连三”的融合型项目，其收益前端覆盖特色农产品的销售利润，中端包含精深加工产品的增值收益，后端则延伸至康养服务、住宿餐饮、文旅体验等高附加值消费，形成了一个集生产、加工、服务于一体的综合性盈利矩阵，预计年营业收入近1600万元，年均净利润约400万元。

最后，车田河的生态治理的经济效益直接体现在滨水休闲带带动的旅游消费等方面。优良的生态环境提升了沿岸及相关区域的景观价值与商业吸引力，为周边土地开发、商业投资及康养地产等项目注入了显著的溢价能力，实现了生态资本向经济资本的高效转化。

## 2. 社会效益

埔田镇开展全域土地综合整治，将产生多元的社会效益，为镇域可持续发展注入动力。

通过建设耕地集中整治区，将有效归并零散耕地，提升农田基础设施水平和连片耕作效率，强化了粮食安全根基，促进了现代化农业技术的推广应用，使耕地保护从数量守护迈向质量提升。

作为“中国竹笋之乡”，埔田镇因笋出名，聚焦竹笋这一特色产业进行延链补链，通过建设集散中心和研发创新平台、拓宽销售渠道，能够提升“埔田竹笋”的品牌价值与市场竞争力。产业链的延伸将直接创造从生产、加工到物流、销售等多领域的就业岗位和税收收入，有效带动农民在家门口增收

致富，实现产业振兴与民生改善的良性循环。

对镇域内低效闲置用地进行盘活利用，是推动资源集约节约利用的重要举措，能将闲置土地资产转化为新的发展空间，优化国土空间布局，缓解用地矛盾，为乡村新产业、新业态提供载体，促进土地资源配效率与效益的双重提升。

此外，推进道路基础设施建设和人居环境改善，直接回应了民生关切。道路提升工程优化了村民出行与货物运输条件，道路两侧人居环境改善则显著提升了城乡风貌，营造更加安定、便利、宜居的乡村环境。

### 3. 生态效益

揭东区车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目是以防洪、排涝、蓄水灌溉为主、兼有美化环境等综合利用的小型水利工程，可以改善生态环境，保护水源。工程的建设可以显著提升整个防护区的安全性，改善堤身绿化，增加区域内绿地面积，提高生活舒适度，优化生态系统。

## （二）项目特色

### 1. 多方参与，区镇村协同

埔田镇全域土地综合整治，构建了“区级统筹、镇级主导、村级实施、市场与村民积极参与”的协同共治新格局。在区级层面，政府通过顶层设计、政策集成与资源倾斜，为项目提供了明确的规划指引。镇级政府作为关键枢纽，充分发挥承上启下的主导作用，负责具体方案制定、项目谋划、跨村协

调与全过程监管。村级组织则是坚实的实施基础，积极落实土地流转、权益协调与配合具体工程，确保了政策在基层精准落地。此外，项目高度重视引导本地企业、合作社及广大村民的主动参与，使其在产业升级、就业增收中共享发展成果，形成了目标一致、权责清晰、利益联结的多方合力，极大提升了项目的实施效能与可持续性。

## 2. 围绕竹笋特色产业，强化整治赋能

埔田镇的全域土地综合整治项目，以服务竹笋产业的升级发展为明确目标，紧扣“埔田竹笋”这一核心地理标志产品，开展产业链导向的空间重塑。项目通过科学配置与产业发展相关的市场、研发、仓储、电商及文旅配套等功能建设用地，将零散的产业环节在空间上系统整合，有力推动生产、加工、销售、研发、文旅融合一体化发展，使土地整治直接转化为产业竞争力和品牌价值的提升。

## 3. 聚焦存量，内部挖潜

项目聚焦存量建设用地的精准盘活，实现镇域建设空间的优化。埔田镇作为城市化地区、城乡结合位置的乡镇，建设用地资源有限。本次整治工作侧重于存量用地提质改造，通过对镇村范围内低效、闲置的产业、宅基地等存量用地进行置换或功能提升，腾挪出宝贵的发展空间。这些空间一方面反哺于竹笋产业链延伸和公共服务设施建设，另一方面则通过重新规划布局，促进镇区功能完善与人居环境改善，从

而探索以存量资源重组支撑乡村振兴和特色产业发展的集约高效路径。

#### 4. 政府引导，市场运作

埔田镇在全域土地综合整治中，构建了政府牵引、市场驱动的高效协同机制。政府充分发挥规划引领与基础保障作用，主导推进路网、水利等基础设施建设，实施生态修复与环境保护项目，牵头完成产业融合发展的前期系统性谋划，并依法有序推动闲置、低效用地的整理与腾退，为整体发展搭建了坚实框架。在此框架下，市场驱动机制被充分激活，通过组建“强镇公司”以及引入专业市场主体，具体负责整治后土地的规模化经营、特色产业项目的投资建设与市场化运营，如竹笋精深加工、农业规模化经营、文旅康养等项目的开发与管理。这一模式既确保了公共利益和战略方向，又注入了专业效率与市场活力，实现了资源资产化、资产效益化，为埔田镇的可持续发展提供了强劲的内生动力。

## **八、实施保障**

### **（一）组织保障**

为加强对实施全域土地综合整治工作的组织领导和统筹协调，揭东区成立“百千万工程”指挥部全域土地综合整治专班，专班由区政府副区长作为总召集人，下设办公室，设在市自然资源局揭东分局，承担全域土地综合整治日常工作，办公室主任由市自然资源局揭东分局局长兼任。专班成员单位包括市自然资源局揭东分局、区发展和改革局、区财政局、区住房和城乡建设局、区交通运输局、区农业农村局、区文化广电旅游体育局和区城市管理、综合执法局和区金融办。

为了统筹协调解决重大事项，研究制定政策措施，强化部门沟通协调联动，加强信息、资源共享，推动重点任务落实，制定专班工作方案，明确各部门职责和工作机制，包括议事机制、集中办公机制、联络员机制、督查机制、通报机制和考评机制等。

### **（二）资金保障**

埔田镇在推进全域土地综合整治过程中，构建了财政资金引导、专项债支持、社会资本参与的多元化资金保障体系。该体系以财政资金为引导，投入基础性公共服务设施建设；积极申请并科学使用专项债券，精准对接规模较大、收益明确的产业或配套基础设施项目，有效缓解了中长期建设资金

压力。同时，通过建立合理的投资回报机制和市场化运作模式，成功吸引各类社会资本投入农业产业化、文旅融合开发及经营性配套设施等领域，实现了政府与市场的优势互补、风险共担与利益共享。这一体系有效破解了传统土地整治项目资金短缺的瓶颈，形成了推动项目落地、保障长效运营的强大合力，为埔田镇全域高质量发展奠定了坚实的财力基础。

### **（三）政策保障**

根据国家有关土地整治的法律法规和政策要求，结合埔田镇实际情况，制定土地流转、产业运营、政企合作等方面的政策，为土地整治工作提供有力的制度保障。

一是研究制定耕地集中流转政策。埔田镇探索以全域土地综合整治新增的集中连片耕地为基础，创新耕地经营权流转制度，在农民自愿流转的前提下，统一流转给集体经济组织，统一流转后的耕地通过揭东区埔田镇农村集体资产资源交易中心，以公开招标方式引入具有实力的农业种植大户或企业，推动规模化经营。同时建立以动态收益增长、规范合同监管为核心的长效机制，充分保障原承包农户的合法权益，形成了平台规范流转、大户高效经营、农民稳定受益的现代农业发展新模式。

二是研究制定农村集体建设用地供应政策。在全域土地综合整治过程中，聚焦乡村振兴与集体经济发展，创新农村集体建设用地供应制度，通过健全土地供应体系有效保障乡

村产业项目用地需求。由农村集体经济组织在镇农村集体资产资源交易平台上公开、公平、公正地遴选合作市场主体，村集体以土地使用权作价入股，长期享有稳定的股权分红权益，切实壮大集体经济。为严格保护土地所有权人利益，明确禁止将集体建设用地使用权擅自转卖、转租或抵押融资。同时规定，集体土地入股后，集体所有权人所持有的相应股权不得流转，从根本上保障了农村集体资产的长期安全和收益稳定。

三是研究制定政企合作的创新模式。创新构建政策性引导+市场化运营的政企合作模式。由东莞市级产业帮扶资金投入入股，通过镇属强镇公司代持，该资金作为扶贫专项资金，以获取固定收益为首要目标，强镇公司不参与日常经营但保留监督权与知情权，确保了扶贫资金的安全与稳定回报。合作方则以资源+技术+现金的组合方式出资入股，包括土地使用权、专利技术等折价入股，并全面负责项目建设和市场化运营，其收益与经营效益深度绑定、自负盈亏。这一模式既有效引导了政策性资金，又充分激发了社会主体的经营活力，实现了公益目标与市场效率的有机结合。

#### **（四）监督保障**

在资金管理方面，在整治项目全生命周期（规划、实施、验收、运营）嵌入严格审计，聚焦资金流与项目流双线追踪。事前审计重点审核规划方案经济合理性、预算编制科学性与

资金拼盘（财政、社会资本、专项债等）来源合规性；事中审计动态监控资金拨付进度与使用范围，严防挤占挪用、超范围支出，并对腾退补偿等敏感支出进行专项核查；事后审计则全面评估资金使用绩效、目标达成度及资产形成情况，确保结果客观公正。

在环境影响方面，全域土地综合整治实施方案中的子项目将严格按照方案设计、立项、施工管理、质量验收、投运等环节组织建设，项目建设前，属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）的，需要办理环评等相关审批手续，涉及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。

在工程质量方面，构建全链条闭环管理体系。由第三方机构联合自然资源、住建、农业农村等部门严审施工方案，确保农田水利、生态护坡等工程符合国土空间规划及发展需求；推行“专业+群众+智能”三重监督——专业监理执行“举牌验收+影像溯源”，鼓励群众进行工程质量全过程生产监管；实行工程终身追责制，移交村集体管护并设立质量回溯期，同步建立工程档案库。通过专业监管夯基、群众盯防排雷、技术赋能兜底，确保工程质量过关。

在资金管护方面，资金政策、分配方案、支付标准、审计结果等信息必须通过村务公开栏、政府网站、移动端平台等多渠道动态公示，保障村民知情权、参与权和监督权。畅

通电话、网络等举报渠道，对违规线索零容忍查处，确保资金安全高效运行，为整治项目可持续性奠定坚实信任基础。

在公众参与方面，广泛发动群众对土地整治进行全过程监督。将通过方案公示、政策宣传、项目示范等方式，提高群众对土地整治的认识和参与度。在项目实施过程中，充分听取群众的意见和建议，确保整治工作符合群众的实际需求和期望。

同时，建立覆盖项目全生命周期的动态监测体系，实现“事前预警、事中跟踪、事后评估”的闭环管理。依托遥感影像比对、移动采集终端等信息化手段，对耕地整治进度、车田河水质水量、防洪排涝设施运行状态以及项目建设现场进行定期监测。监测数据自动生成预警报告，对资金拨付异常、工程进度滞后、环境指标超标、群众投诉集中等问题实行红黄牌预警，推送至相关责任单位限期整改。同时，动态监测结果与工程验收、资金拨付、绩效评价直接挂钩，确保问题早发现、早处置、早闭环。

## 九、附件

### (一) 附表

#### 1. 基本情况表

| 附表1 全域土地综合整治项目建设基本情况表 |   |           |           |           |
|-----------------------|---|-----------|-----------|-----------|
| 一、基本信息                |   |           |           |           |
| 项目名称                  | 揭阳市揭东区全域土地综合整治实施方案（埔田镇单元）   |           |           |           |
| 项目所在县<br>(市、区)        | 揭阳市揭东区  |           |           |           |
| 项目所在乡镇<br>(街道)        | 埔田镇   |           |           |           |
| 涉及村庄                  | 金东岭村、禔祥坑村、车田村、马硕村、 <del>荖</del> 洋村、刘厝寨村、饶平村、南湖村、溪南山村、埔田村、新岭村、老岭村、湖下村、牌边村、庵后村、莲花心村、新龙村、老龙村、长岭村 |           |           |           |
| 户数(户)                 | 16728   |           | 人口(人)     | 69649     |
| 乡镇中心点坐标               | 东经  | 116.39357 | 北纬        | 23.615605 |
| 计划总投资<br>(万元)         | 44446.61  |           |           |           |
| 其中：财政投资<br>(万元)       | 7919.16   |           |           |           |
| 其中：政府专项债<br>(万元)      | 25827.45  |           |           |           |
| 其中：社会投资<br>(万元)       | 10700   |           |           |           |
| 社会投资中银行贷款<br>(万元)     | 0   |           |           |           |
| 社会投资中企业投资<br>(万元)     | 10700   |           |           |           |
| 社会投资中其他投资<br>(万元)     | 0   |           |           |           |
|                       | 计划编制数(个)  | 未编制数(个)   | 已编未批准数(个) | 已批准数(个)   |

|                 |            |           |           |         |
|-----------------|------------|-----------|-----------|---------|
| 乡镇国土空间规划编制和审批情况 | 1          | 0         | 0         | 1       |
| 村庄规划编制和审批情况     | 计划编制数(个)   | 未编制数(个)   | 已编未批准数(个) | 已批准数(个) |
|                 | 19         | 19        | 0         | 0       |
| 是否涉及权属调整        | 是          |           |           |         |
| 是否涉及永久基本农田调整    | 是          |           |           |         |
| 是否涉及高标准农田       | 否          |           |           |         |
| 是否涉及城镇开发边界调整    | 否          |           |           |         |
| 二、土地利用现状信息      |            |           |           |         |
|                 | 县(市、区)     | 项目区域      | 整治区域      |         |
| 总面积(公顷)         | 70963.2159 | 7308.3191 | 5082.7075 |         |
| 其中:农用地面积(公顷)    | 51518.4949 | 6127.4922 | 3821.4221 |         |
| 耕地面积(公顷)        | 8915.2931  | 231.9331  | 231.1445  |         |
| 永久基本农田面积(公顷)    | 7589.3349  | 202.4314  | 196.8374  |         |
| 其中:建设用地面积(公顷)   | 16501.7217 | 1052.8688 | 1140.164  |         |
| 其中:未利用地面积(公顷)   | 2942.9993  | 127.9581  | 121.1214  |         |
| 生态保护红线划定面积(公顷)  | 8959.6245  | 1396.9669 | 417.5016  |         |
| 三、整治规模          |            |           |           |         |
| 整治总规模           | 82.5978    |           |           |         |
| 农用地整治规模         | 15.4248    |           |           |         |
| 建设用地整理规模        | 1.2428     |           |           |         |

|          |  |
|----------|--|
| 生态保护修复规模 | 22.8996  |
| 四、其他信息   |  |
| 特点特色     | <p>1. 多方参与，区镇村协同</p> <p>埔田镇全域土地综合整治构建了“区级统筹、镇级主导、村级实施、市场与村民积极参与”的协同共治格局。在区级层面，政府通过顶层设计、政策集成与资源倾斜，为项目提供了明确的规划指引。镇级政府作为关键枢纽，充分发挥承上启下的主导作用，负责具体方案制定、项目谋划、跨村协调与全过程监管。村级组织则是坚实的实施基础，积极落实土地流转、权益协调与配合具体工程，确保了政策在基层精准落地。此外，项目高度重视引导本地企业、合作社及广大村民的主动参与，使其在产业升级、就业增收中共享发展成果，形成了目标一致、权责清晰、利益联结的多方合力，提升了项目的实施效能与可持续性。</p> <p>2. 围绕竹笋特色产业，强化整治赋能</p> <p>埔田镇全域土地综合整治项目，以服务竹笋产业的升级发展为明确目标，紧扣“埔田竹笋”这一核心地理标志产品，开展产业链导向的空间重塑。项目通过科学配置与产业发展相关的市场、研发、仓储、电商及文旅配套等功能建设用地，将零散的产业环节在空间上系统整合，有力推动生产、加工、销售、研发、文旅融合一体化发展，使土地整治直接转化为产业竞争力和品牌价值的提升。</p> <p>3. 聚焦存量，内部挖潜</p> <p>项目聚焦存量建设用地的精准盘活，实现镇域建设空间的优化。埔田镇作为城市化地区城乡结合的乡镇，建设用地资源有限。本次整治工作侧重于存量用地提质改造，通过对镇村范围内低效、闲置的产业、宅基地等存量用地进行置换或功能提升，腾挪出宝贵的发展空间。这些空间一方面反哺于竹笋产业链延伸和公共服务设施建设，另一方面则通过重新规划布局，促进镇区功能完善与人居环境改善，从而探索以存量资源重组支撑乡村振兴和特色产业发展的集约高效路径。</p> <p>4. 政府引导，市场运作</p> <p>埔田镇在全域土地综合整治中，构建了“政府牵引、市场驱动”的高效协同机制。政府充分发挥规划引领与基础保障作用，主导推进路网、水利等基础设施建设，实施生态修复与环境保护项目，牵头完成产业融合发展的前期系统性谋划，并依法有序推动闲置、低效用地的整理与腾退，为整体发展搭建了坚实框架。在此框架下，市场驱动机制被充分激活，通过组建“强镇公司”以及引入专业市场主体，具体负责整治后土地的规模化经营、特色产业项目的投资建设与市场化运营，如竹笋精深加工、农业规模化经营、文旅康养等项目的开发与管理。这一模式既确保了公共利益和战略方向，又注入了专业效率与市场活力，实现了资源资产化、资产效益化，为埔田镇的可持续发展提供了强劲的内生动力。</p> |

|                   |  |
|-------------------|--|
| <p>预期收益</p>       | <p>1. 经济效益</p> <p>通过激活土地资产、搭建产业平台、融合生态价值，埔田镇的全域土地综合整治开拓了租金收入、经营利润、资产溢价等多条经济渠道，形成了资源变资产、资产变资本、资本促产业的良性循环，为镇域经济发展提供了坚实的内生动力。</p> <p>(1) 土地资源整直接带来了基础性资产收益。通过耕地集中流转，一方面使村集体和农户获得了稳定且可增长的租金收入，形成了持续的基础性现金流；另一方面，规模化经营显著降低了农业生产成本，并通过引入高附加值经济作物，提升单位土地的农业产值。</p> <p>(2) 产业平台与融合项目创造了核心的经营性收益。谋划的现代化农产品集散中心作为流通枢纽，其经济效益不仅来源于计算期内超过4000万元的租金、管理费等运营收入，更在于通过提升交易效率、扩大辐射范围、塑造地域品牌，有效提升了竹笋等特色农产品的市场溢价，将生产优势稳固地转化为产业利润。埔田镇食用菌智能温控种植基地项目作为“接二连三”的融合型项目，其收益前端覆盖特色农产品的销售利润，中端包含精深加工产品的增值收益，后端则延伸至康养服务、住宿餐饮、文旅体验等高附加值消费，形成了一个集生产、加工、服务于一体的综合性盈利矩阵，预计年营业收入近1600万元，年均净利润约400万元。</p> <p>(3) 车田河的生态治理的经济效益直接体现在滨水休闲带带动的旅游消费等方面。优良的生态环境显著提升了沿岸及相关区域的景观价值与商业吸引力，为周边土地开发、商业投资及康养地产等项目注入了显著的溢价能力，实现了生态资本向经济资本的高效转化。</p> <p>2. 社会效益通过建设耕地集中整治区，将有效归并零散耕地，提升农田基础设施水平和连片耕作效率，强化了粮食安全根基，使耕地保护从数量守护迈向质量提升。作为“中国竹笋之乡”，埔田镇聚焦竹笋这一特色产业进行延链补链，通过建设集散中心和研发创新平台、拓宽销售渠道，能够提升“埔田竹笋”的品牌价值与市场竞争力。产业链的延伸将直接创造从生产、加工到物流、销售等多领域的就业岗位和税收收入，有效带动农民在家门口增收致富，实现产业振兴与民生改善的良性循环。对镇域内低效闲置用地进行盘活利用，能将闲置土地资产转化为新的发展空间，缓解用地矛盾，为乡村新产业、新业态提供载体，促进土地资源配效率与效益的双重提升。此外，推进道路基础设施建设和人居环境改善，优化了村民出行与货物运输条件，道路两侧人居环境改善则显著提升了城乡风貌，营造更加安定、便利、宜居的乡村环境。</p> <p>3. 生态效益</p> <p>揭东区车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目是一宗以防洪、排涝、蓄水灌溉为主、兼有美化环境等综合利用的小型水利工程，可以改善生态环境，保护水源。工程的建设可以显著提升整个防护区的安全性，改善堤身绿化，增加区域内绿地面积，提高生活舒适度，优化生态系统。</p> |
| <p>是否涉及项目负面清单</p> | <p>否</p>   |

## 2. 整治任务表

附表 2 方案整治任务表

| 类别  | 具体任务               | 单位 | 任务值     | 备注 |
|-----|--------------------|----|---------|----|
| 落规划 | 永久基本农田调整面积         | 公顷 | 10.0820 |    |
|     | 城镇开发边界调整面积         | 公顷 | 0       |    |
|     | 生态保护红线调整面积         | 公顷 | 0       |    |
| 增耕地 | 新增耕地面积             | 公顷 | 10.2157 |    |
|     | 新增耕地面积比例           | %  | 4.40    |    |
|     | 新增永久基本农田面积         | 公顷 | 1.1367  |    |
|     | 新增永久基本农田比例         | %  | 1.46    |    |
|     | 新增高标准农田面积          | 公顷 | 0       |    |
|     | 整治区域内耕地集中连片度提升比例   | %  | 8.26    |    |
|     | 整治区域内永久基本农田连片度提升比例 | %  | 15.64   |    |
|     | 5亩以下耕地图斑减少数        | 个  | 0       |    |
|     | 5亩以下永久基本农田图斑减少数    | 个  | 60      |    |
|     | 耕地提质改造面积           | 公顷 | 0       |    |
|     | 提升耕地质量等别           | 等  | 0.5     |    |
|     | “百亩方”安排数           | 个  | 2       |    |
|     | “千亩方”安排数           | 个  | 0       |    |
|     | “万亩方”安排数           | 个  | 0       |    |
| 腾空间 | 节余建设用地指标           | 公顷 | 0.0928  |    |
|     | 腾退建设用地面积           | 公顷 | 0       |    |
|     | 农村建设用地拆旧面积         | 公顷 | 0.2299  |    |
|     | 增减挂钩面积             | 公顷 | 0.3034  |    |

|     |                              |    |        |                                 |
|-----|------------------------------|----|--------|---------------------------------|
|     | 处理一户多宅数量                     | 户  | 0      |                                 |
|     | 亿元 GDP 消耗建设用<br>地面积          | 公顷 | 30.96  | 2024 年基期年值为 33.65<br>公顷         |
|     | 单位地区生产总值建<br>设用地使用面积下降<br>比例 | %  | 8      |                                 |
|     | 农村人均建设用地减<br>少面积             | 公顷 | 0.0005 |                                 |
|     | 处置批而未供、闲置<br>土地面积            | 公顷 | 0      |                                 |
|     | “三旧”改造面积                     | 公顷 | 0      |                                 |
|     | 其他盘活存量建设用<br>地面积             | 公顷 | 0.2658 |                                 |
|     | 保障交通、水利、公<br>共服务设施用地面积       | 公顷 | 0      |                                 |
| 优生态 | 复垦建设用地面积                     | 公顷 | 0      |                                 |
|     | 新增生态用地面积                     | 公顷 | 0      |                                 |
|     | 新增矿山综合治理面<br>积               | 公顷 | 0      |                                 |
|     | 新增土壤污染综合防<br>治面积             | 公顷 | 0      |                                 |
|     | 新增红树林保护修复<br>面积              | 公顷 | 0      |                                 |
|     | 新增海岸带整治面积                    | 公顷 | 0      |                                 |
|     | 新增生态廊道面积                     | 公顷 | 20     |                                 |
|     | 农村人居环境整治提<br>升               | 个  | 5      |                                 |
|     | 新增美化绿化面积                     | 公顷 | 10     |                                 |
|     | 提升风貌面积和保护<br>历史文化面积          | 公顷 | 0      |                                 |
| 强活力 | 创新制度                         | 项  | 1      | 创新基于入股联营模式的<br>村集体和强镇公司合作机<br>制 |
|     | 正在探索或已形成的<br>整治模式            | /  | 0      |                                 |
|     | 引入新技术、新方<br>法、新工艺            | 项  | 0      |                                 |

|          |             |    |       |  |
|----------|-------------|----|-------|--|
|          | 统筹安排涉农项目    | 个  | 2     |  |
|          | 引入社会资本      | 万元 | 10700 |  |
| 项目带动经济情况 | 亩均税收增加额     | 万元 | 0.5   |  |
|          | 计划导入企业数量    | 家  | 2     |  |
|          | 其中：导入规模以上企业 | 家  | 1     |  |
|          | 带动 GDP 增长额  | 万元 | 10000 |  |
|          | 完成固定资产投资总额  | 万元 | 5000  |  |
|          | 带动税收额       | 万元 | 1000  |  |
|          | 增加农村居民人均收入  | 元  | 1000  |  |
|          | 增加农村集体收入    | 元  | 5000  |  |
|          | 带动就业总人数     | 人  | 200   |  |

### 3. 整治区域整治前后土地利用结构对比表

附表 3 整治区域整治前后土地利用结构对比表

| 分类  |    |      |      | 面积（公顷、%） |      |          |      |          |      |
|-----|----|------|------|----------|------|----------|------|----------|------|
| 一级类 |    | 二级类  |      | 整治前      |      | 整治后      |      | 增减       |      |
| 编码  | 名称 | 编码   | 名称   | 面积       | 比例   | 面积       | 比例   | 面积       | 比例   |
| 00  | 湿地 | 0303 | 红树林地 | 0.000000 | 0.00 | 0.000000 | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |
| 00  | 湿地 | 0304 | 森林沼泽 | 0.000000 | 0.00 | 0.000000 | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |
| 00  | 湿地 | 0306 | 灌丛沼泽 | 0.000000 | 0.00 | 0.000000 | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |
| 00  | 湿地 | 0402 | 沼泽   | 0.000000 | 0.00 | 0.000000 | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |

|    |       |      |      |             |      |             |      |            |       |
|----|-------|------|------|-------------|------|-------------|------|------------|-------|
|    |       |      | 草地   |             |      |             |      |            |       |
| 00 | 湿地    | 0603 | 盐田   | 0.000000    | 0.00 | 0.000000    | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 00 | 湿地    | 1105 | 沿海滩涂 | 0.000000    | 0.00 | 0.000000    | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 00 | 湿地    | 1106 | 内陆滩涂 | 0.037045    | 0.00 | 0.037045    | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 00 | 湿地    | 1108 | 沼泽地  | 0.000000    | 0.00 | 0.000000    | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 01 | 耕地    | 0101 | 水田   | 85.282832   | 0.01 | 93.840631   | 0.01 | 8.557799   | 0.26  |
| 01 | 耕地    | 0102 | 水浇地  | 105.322574  | 0.01 | 111.212245  | 0.02 | 5.889672   | 0.18  |
| 01 | 耕地    | 0103 | 旱地   | 31.790791   | 0.00 | 31.312858   | 0.00 | (0.477933) | -0.01 |
| 02 | 种植园用地 | 0201 | 果园   | 288.972846  | 0.04 | 285.546290  | 0.04 | (3.426556) | -0.10 |
| 02 | 种植园用地 | 0202 | 茶园   | 21.475900   | 0.00 | 21.475900   | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 02 | 种植园用地 | 0203 | 橡胶园  | 0.000000    | 0.00 | 0.000000    | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 02 | 种植园用地 | 0204 | 其他园地 | 34.247436   | 0.00 | 34.247436   | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 03 | 林地    | 0301 | 乔木   | 2974.471356 | 0.41 | 2974.128979 | 0.41 | (0.342377) | -0.01 |

|    |        |      |        |             |      |             |      |            |       |
|----|--------|------|--------|-------------|------|-------------|------|------------|-------|
|    |        |      | 林地     |             |      |             |      |            |       |
| 03 | 林地     | 0302 | 竹林地    | 2116.474101 | 0.29 | 2108.112636 | 0.29 | (8.361465) | -0.25 |
| 03 | 林地     | 0305 | 灌木林地   | 3.298604    | 0.00 | 3.298604    | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 03 | 林地     | 0307 | 其他林地   | 49.015347   | 0.01 | 49.015347   | 0.01 | 0.000000   | 0.00  |
| 04 | 草地     | 0401 | 天然牧草地  | 0.000000    | 0.00 | 0.000000    | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 04 | 草地     | 0403 | 人工牧草地  | 0.000000    | 0.00 | 0.000000    | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 04 | 草地     | 0404 | 其他草地   | 96.173742   | 0.01 | 94.402947   | 0.01 | (1.770795) | -0.05 |
| 10 | 交通运输用地 | 1001 | 铁路用地   | 10.611198   | 0.00 | 10.611198   | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 10 | 交通运输用地 | 1002 | 轨道交通用地 | 0.000000    | 0.00 | 0.000000    | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 10 | 交通运输   | 1003 | 公路用地   | 119.651333  | 0.02 | 119.651333  | 0.02 | 0.000000   | 0.00  |

|    |           |      |        |           |      |           |      |            |      |
|----|-----------|------|--------|-----------|------|-----------|------|------------|------|
|    | 用地        |      |        |           |      |           |      |            |      |
| 10 | 交通运输用地    | 1006 | 农村道路   | 54.782128 | 0.01 | 54.644372 | 0.01 | (0.137757) | 0.00 |
| 10 | 交通运输用地    | 1007 | 机场用地   | 0.000000  | 0.00 | 0.000000  | 0.00 | 0.000000   | 0.00 |
| 10 | 交通运输用地    | 1008 | 港口码头用地 | 0.000000  | 0.00 | 0.000000  | 0.00 | 0.000000   | 0.00 |
| 10 | 交通运输用地    | 1009 | 管道运输用地 | 16.984304 | 0.00 | 16.984304 | 0.00 | 0.000000   | 0.00 |
| 11 | 水域及水利设施用地 | 1101 | 河流水面   | 11.537931 | 0.00 | 11.537931 | 0.00 | 0.000000   | 0.00 |
| 11 | 水域及水利设施用地 | 1102 | 湖泊水面   | 0.473469  | 0.00 | 0.473469  | 0.00 | 0.000000   | 0.00 |

|    |           |      |         |            |      |            |      |            |       |
|----|-----------|------|---------|------------|------|------------|------|------------|-------|
| 11 | 水域及水利设施用地 | 1103 | 水库水面    | 43.364064  | 0.01 | 43.364064  | 0.01 | 0.000000   | 0.00  |
| 11 | 水域及水利设施用地 | 1104 | 坑塘水面    | 160.677319 | 0.02 | 159.322324 | 0.02 | (1.354994) | -0.04 |
| 11 | 水域及水利设施用地 | 1107 | 沟渠      | 49.213891  | 0.01 | 48.732129  | 0.01 | (0.481762) | -0.01 |
| 11 | 水域及水利设施用地 | 1109 | 水工建筑用地  | 21.932456  | 0.00 | 21.932456  | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 11 | 水域及水利设施   | 1110 | 冰川及永久积雪 | 0.000000   | 0.00 | 0.000000   | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |

|    |          |      |          |           |      |           |      |          |      |
|----|----------|------|----------|-----------|------|-----------|------|----------|------|
|    | 用地       |      |          |           |      |           |      |          |      |
| 12 | 其他土地     | 1202 | 设施农用地    | 60.362993 | 0.01 | 62.385683 | 0.01 | 2.022690 | 0.06 |
| 12 | 其他土地     | 1203 | 田坎       | 0.000000  | 0.00 | 0.000000  | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |
| 12 | 其他土地     | 1204 | 盐碱地      | 0.000000  | 0.00 | 0.000000  | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |
| 12 | 其他土地     | 1205 | 沙地       | 0.000000  | 0.00 | 0.000000  | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |
| 12 | 其他土地     | 1206 | 裸土地      | 2.355578  | 0.00 | 2.355578  | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |
| 12 | 其他土地     | 1207 | 裸岩石砾地    | 4.707391  | 0.00 | 4.707391  | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |
| 20 | 城镇村及工矿用地 | 201  | 城市       | 0.169020  | 0.00 | 0.169020  | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |
| 20 | 城镇村及工矿用地 | 201A | 城市独立工业用地 | 9.389387  | 0.00 | 9.389387  | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |

|    |          |      |           |            |      |            |      |            |       |
|----|----------|------|-----------|------------|------|------------|------|------------|-------|
| 20 | 城镇村及工矿用地 | 202  | 建制镇       | 261.462432 | 0.04 | 261.957092 | 0.04 | 0.114388   | 0.00  |
| 20 | 城镇村及工矿用地 | 202A | 建制镇独立工业用地 | 0.000000   | 0.00 | 0.000000   | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 20 | 城镇村及工矿用地 | 203  | 村庄        | 642.210763 | 0.09 | 641.681463 | 0.09 | (0.230909) | -0.01 |
| 20 | 城镇村及工矿用地 | 203A | 村庄独立工业用地  | 9.864356   | 0.00 | 9.864356   | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 20 | 城镇村及工矿用地 | 204  | 盐田及采矿用地   | 0.334700   | 0.00 | 0.334700   | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |
| 20 | 城镇村      | 205  | 特殊        | 17.913262  | 0.00 | 17.913262  | 0.00 | 0.000000   | 0.00  |

|    |       |    |       |          |      |          |      |          |      |
|----|-------|----|-------|----------|------|----------|------|----------|------|
|    | 及工矿用地 |    | 用地    |          |      |          |      |          |      |
| 99 | 三调外地类 | 99 | 三调外地类 | 3.758563 | 0.00 | 3.758563 | 0.00 | 0.000000 | 0.00 |

#### 4. 整治区域新增耕地、永久基本农田调整及建设用地整理情况表

附表4 整治区域新增耕地、永久基本农田调整及建设用地整理情况统计表

| 单位：公顷               |                |        |        |      |          |
|---------------------|----------------|--------|--------|------|----------|
| 一、新增耕地情况            |                |        |        |      |          |
| 年度类型                | 2026           | 2027   | 2028   | 2029 | 合计       |
| 新增耕地面积合计            |                | 6.2038 | 4.0119 |      | 10.2157  |
| 新增耕地质量等别（国家利用等平均等别） |                | 3      | 3      |      |          |
| 新增耕地地块所涉行政村个数       |                | 1      | 1      |      |          |
| 子项目个数               |                | 1      | 1      |      |          |
| 各子项目新增耕地面积          | 湖下村耕地集中整治区建设项目 |        | 4.0119 |      | 4.0119   |
|                     | 长岭村耕地集中整治区建设项目 |        | 6.2038 |      | 6.2038   |
| 二、永久基本农田调整情况        |                |        |        |      |          |
| 新划定                 | 调入地块数          |        |        |      | 10       |
|                     | 调入地块面积         |        |        |      | 11.2187  |
| 调出                  | 调出地块数          |        |        |      | 121      |
|                     | 调出地块面积         |        |        |      | 10.0820  |
| 调整结果                | 整治区域内永农调整前面积   |        |        |      | 197.9741 |

|                |                   |          |        |        |        |
|----------------|-------------------|----------|--------|--------|--------|
|                | 整治区域内永农调整后面积      | 200.4216 |        |        |        |
|                | 整治区域内永农调整前后面积增减量  | 1.1367   |        |        |        |
|                | 整治区域内永农调整前地块数量    | 473      |        |        |        |
|                | 整治区域内永农调整后地块数量    | 352      |        |        |        |
|                | 整治区域内永农调整前后地块数增减量 | 121      |        |        |        |
|                | 整治区域内5亩以下永农图斑减少数量 | 60       |        |        |        |
| 三、整治区域建设用地整理情况 |                   |          |        |        |        |
| 年度类型           | 2026              | 2027     | 2028   | 2029   | 合计     |
| 建设用地整理总规模      |                   | 0.2658   | 0.6720 | 0.3050 | 1.2428 |
| 拆旧复垦面积         | 拟拆旧地块总面积          |          | 0.2299 | 0.3035 | 0.5334 |
|                | 拆迁房屋(幢)           |          |        |        |        |
|                | 动迁居民(户)           |          |        |        |        |
|                | 动迁人口(人)           |          |        |        |        |
|                | 复垦为耕地面积           |          | 0.2299 |        | 0.2299 |
|                | 复垦为林草地等其他用地面积     |          |        | 0.3035 | 0.3035 |
| 建新用地面积         | 拟建新地块总面积          |          | 0.4421 |        | 0.4421 |
|                | 其中                | 农民建房面积   |        |        |        |
|                |                   | 基础设施用地   |        |        |        |
|                |                   | 农村产业用地   |        | 0.4421 |        |
|                | 拟建新地块占用耕地面积       |          |        |        |        |
| 盘活存量用地         | 存量建设用地盘活面积        | 0.2658   |        |        | 0.2658 |

|                  |                       |              |               |               |  |               |
|------------------|-----------------------|--------------|---------------|---------------|--|---------------|
|                  | 其中：新产业<br>新业态发展用<br>地 | 0.2658       |               |               |  | 0.2658        |
| 整治前后建设用地面积<br>变化 | 整治前建设用<br>地面积         | 1140.1<br>64 | 1140.16<br>4  | 1140.37<br>62 |  | 1140.16<br>4  |
|                  | 整治后建设用<br>地面积         | 1140.1<br>64 | 1140.37<br>62 | 1140.07<br>12 |  | 1140.07<br>12 |
|                  | 整治前后建设<br>用地增减量       | 0            | 0.2122        | -0.3035       |  | -0.0928       |

### 5. 全域土地综合整治子项目安排表

| 序号 | 子项目名称          | 主管部门         | 申请立项部门 | 批复部门         | 子项目类型 | 绩效目标类型 | 主要内容                                       | 计划投资 |      |       |      |      | 计划立项年月  | 计划开工年月  | 计划竣工年月  | 计划验收年月 |      |
|----|----------------|--------------|--------|--------------|-------|--------|--|------|------|-------|------|------|---------|---------|---------|--------|------|
|    |                |              |        |              |       |        |  | 总计   | 财政资金 | 政府专项债 | 社会投资 |      |         |         |         |        |      |
|    |                |              |        |              |       |        |  |      |      |       | 银行贷款 | 企业投资 |         |         |         |        | 其他投资 |
| 1  | 长岭村耕地集中整治区建设项目 | 揭阳市自然资源局揭东分局 | 长岭村    | 揭阳市自然资源局揭东分局 | 农用地整理 | 良田连片   | 将与现有耕地集中连片的果园、林地、坑塘复垦为耕地，建设面积128亩，可新增耕地97亩 | 640  | 640  |       |      |      | 2026-10 | 2027-03 | 2027-12 |        |      |
| 2  | 湖下村耕地集中整治区建设项目 | 揭阳市自然资源局揭东分局 | 湖下村    | 揭阳市自然资源局揭东分局 | 农用地整理 | 良田连片   | 将与现有耕地集中连片的林地复垦为耕地，建设面积103亩，可新增耕地60亩       | 500  | 500  |       |      |      | 2028-02 | 2028-05 | 2028-12 |        |      |

|   |                          |              |         |              |        |      |  |         |         |      |  |  |  |         |         |         |  |
|---|--------------------------|--------------|---------|--------------|--------|------|--|---------|---------|------|--|--|--|---------|---------|---------|--|
| 3 | 埔田镇禛祥坑村城乡建设用地增减挂钩（拆旧区）项目 | 揭阳市自然资源局揭东分局 | 埔田镇人民政府 | 揭阳市自然资源局揭东分局 | 建设用地整理 | 村庄集中 | 拆除禛祥坑村现状闲置鳊鱼场。现状用地类型为村庄用地，复垦为园地  | 25      | 25      |      |  |  |  | 2027-10 | 2028-01 | 2028-12 |  |
| 4 | 埔田竹文化特色小镇科研创新中心项目        | 埔田镇人民政府      | 埔田镇人民政府 | 揭东发展和改革局     | 建设用地整理 | 村庄集中 | 将位于紧邻 X114 线的埔田镇人民政府旁的老旧建筑进行改建，总建筑面积 5797.14 平方米，其中地面每层面积 820.44 平方米，地下室面积 1600.78 平方米。改建后产出一栋具有 5 层、24 米高的科创中心大楼，包括科研室、农产品安全检测中心、食品研发平台等；设置一层地下停车场并在地面划线停车位，可提供 41 个机动车停车位；配套实施人防 | 5031.30 | 1031.30 | 4000 |  |  |  | 2025-12 | 2026-10 | 2027-12 |  |

|   |           |              |                 |              |      |      |   |         |        |      |  |       |         |         |         |  |  |
|---|-----------|--------------|-----------------|--------------|------|------|---|---------|--------|------|--|-------|---------|---------|---------|--|--|
|   |           |              |                 |              |      |      | 工程、道路工程、“三线”迁改工程。   |         |        |      |  |       |         |         |         |  |  |
| 5 | 万竹园康养中心项目 | 揭阳市自然资源局揭东分局 | 揭阳市东万竹农业生态园有限公司 | 揭阳市自然资源局揭东分局 | 产业导入 | 产业集聚 | 建设康养和会议中心，填补埔田镇在旅游服务、住宿配套等领域的空缺   | 10000   |        |      |  | 10000 | 2028-05 | 2028-08 | 2029-10 |  |  |
| 6 | 埔田农产品集散中心 | 埔田镇人民政府      | 埔田镇人民政府         | 揭东区发展和改革局    | 产业导入 | 产业集聚 | 拟建设2层农产品集散中心。其中，一层建筑面积2365.90平方米，主要布局农产品批发市场、综合展销区，并配套管理用房、设备用房及垃圾房等功能区；二层建筑面积1023.72平方米，设置露台商铺、餐 | 2604.38 | 604.38 | 2000 |  |       | 2025-12 | 2026-09 | 2027-08 |  |  |

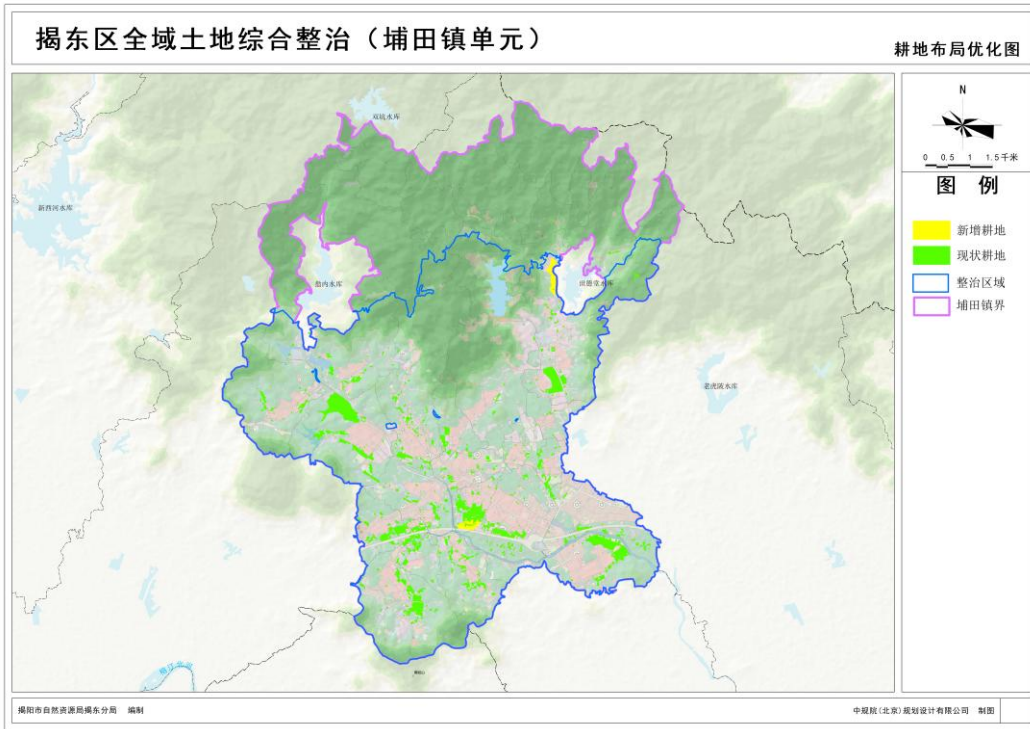
|   |                                 |          |              |           |        |      |  |         |         |      |  |     |         |         |         |  |  |
|---|---------------------------------|----------|--------------|-----------|--------|------|--|---------|---------|------|--|-----|---------|---------|---------|--|--|
|   |                                 |          |              |           |        |      | 饮区及屋面休闲广场。计划配建机动车停车位 34 个。   |         |         |      |  |     |         |         |         |  |  |
| 7 | 埔田镇食用菌智能温控种植基地项目                | 埔田镇人民政府  | 广东绿畅农业发展有限公司 | 揭东区发展和改革局 | 产业导入   | 产业集聚 | 通过对竹笋加工过程中产生的副产物进行高效资源化处理 and 循环利用，将原本废弃的笋壳、笋根等材料转化为有机肥料和食用菌培养基，并用于栽培红松茸等高价食用菌品种。并建设现代化预制菜加工车间、农旅综合服务设施等功能场所。  | 1600    | 900     |      |  | 700 | 2026-06 | 2026-10 | 2027-10 |  |  |
| 8 | 埔田平交至新岭村、埔田平交至莲花心村、马硕一桥至金东岭村道路基 | 揭东区交通运输局 | 埔田镇人民政府      | 揭东区发展和改革局 | 基础设施建设 | 村庄集中 | 对总长度约 8.21km 主干道加铺沥青约 49150m <sup>2</sup> ，非机动车道提升约 16529.2m <sup>2</sup> 入户前混凝土铺装 7488 m <sup>2</sup> ；建筑外立面微 | 7718.65 | 2218.65 | 5500 |  |     | 2025-12 | 2026-09 | 2027-07 |  |  |

|   |                           |          |         |          |        |      |   |         |         |      |  |  |         |         |         |  |
|---|---------------------------|----------|---------|----------|--------|------|---|---------|---------|------|--|--|---------|---------|---------|--|
|   | 基础设施改造工程                  |          |         |          |        |      | 改造约 89318.04m <sup>2</sup> ，店招提升约 2734.88m <sup>2</sup> ，路侧环境整治约 31984.2m <sup>2</sup> 及重要节点打造，“三线”下地约 3320m，三线梳理约 11520m 排水管网整治约 6160m 及停车位建设约 350 个等。 |         |         |      |  |  |         |         |         |  |
| 9 | X114 线埔田平交至刘厝寨段道路基础设施改造工程 | 揭东区交通运输局 | 埔田镇人民政府 | 揭东区和革展改局 | 基础设施建设 | 村庄集中 | 拟对埔田平交至刘厝寨村道路进行改造提升，路段全长 2.80 千米。建设内容包括路面沥青改造、提升建筑立面、非机动车道铺设沥青、人行道铺装提升、提升路侧环境、节点提升等。  | 9499.83 | 1999.83 | 7500 |  |  | 2026-01 | 2027-10 | 2028-08 |  |

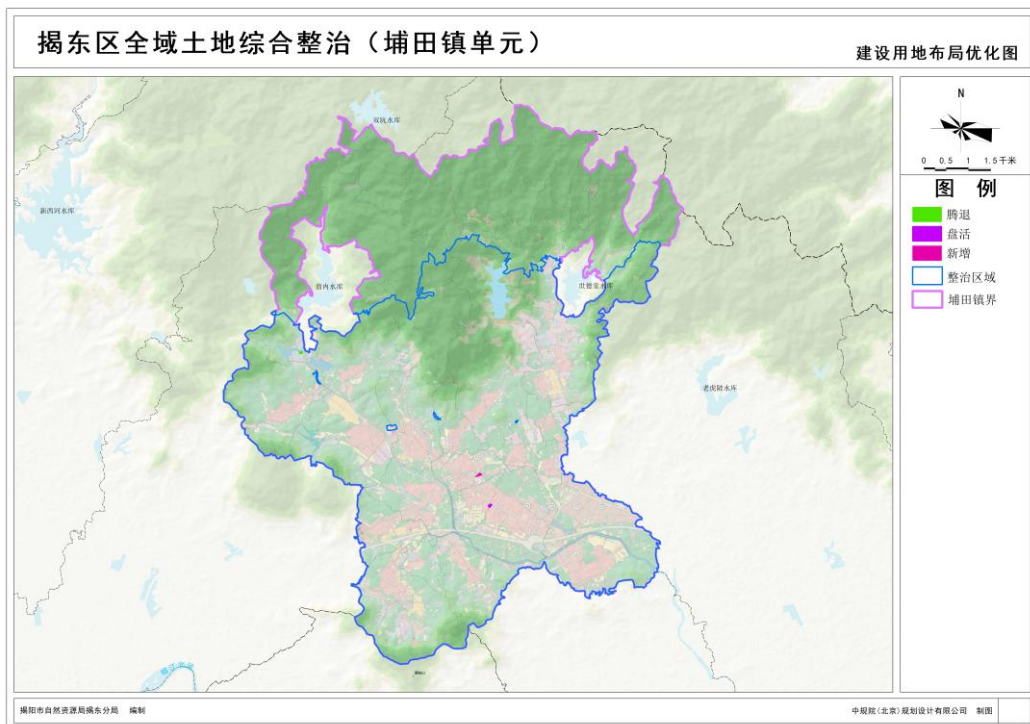
|    |                         |          |          |         |        |      |   |         |  |  |  |  |  |  |         |         |         |
|----|-------------------------|----------|----------|---------|--------|------|---|---------|--|--|--|--|--|--|---------|---------|---------|
| 10 | 车田河连片农业生产基地防洪排涝基础设施建设项目 | 揭东区农业农村局 | 揭东区堤围管理所 | 揭东区和改革局 | 生态保护修复 | 生态优美 | 治理河长4.485km,其中清淤疏浚长度4.455km,护岸长度7.53km(其中左岸3.78km、右岸3.75km);治理渠道总长度16.387km,其中新村砌渠道长度7.7km,维修加固渠道长度8.687km,新建提水泵站1座。新建水陂2座、维修加固水陂3座,新建连廊1座、新建停车场1座。 | 6827.45 |  |  |  |  |  |  | 2025-12 | 2027-10 | 2028-12 |
|----|-------------------------|----------|----------|---------|--------|------|---|---------|--|--|--|--|--|--|---------|---------|---------|



### 3. 耕地布局优化图



### 4. 建设用地布局优化图



## 5. 永久基本农田调整布局优化图

