

广东省湛江市徐闻县曲界镇全域 土地综合整治项目实施方案

申报单位：徐闻县人民政府

编制日期：2024年6月

项目名称：广东省湛江市徐闻县曲界镇全域土地综合整治
项目实施方案

组织单位：徐闻县人民政府

编制单位：湖南省湘诚现代设计咨询有限公司

资质等级：乙级城乡规划编制资质、乙级土地规划机构

证书编号：湘自资规乙字 23430118、043064

规划编制人员名单：

审 核：	唐晓登	高级工程师
校 对：	雷科	注册城乡规划师
项目负责人：	刘刚	高级工程师
设计人员：	谭坚	城乡规划工程师
	肖富	城乡规划工程师
	王中英	城乡规划工程师
	李呵姣	城乡规划助理工程师
	肖有缘	城乡规划助理工程师



摘要

《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，文件明确了省“百千万工程”首批22个典型县、110个典型镇所在县（市、区）全部编制实施方案，曲界镇全域土地综合整治工作紧抓“百县千镇万村高质量发展工程”的重大机遇，围绕“半岛徐闻、长寿之乡、梦里乡愁”的发展定位，以全域土地综合整治为平台和抓手，整体推进农用地整理、乡村生态保护修复和乡村历史文化保护，促进农田增量提质、生态山清水秀、镇区集约高效、村庄活力宜居，加快将曲界镇打造为以发展农业、农产品深加工工业为主导，积极发展商贸业的农产品加工及旅游服务型城镇。

曲界镇作为徐闻县中心镇之一，主导产业优势突出，菠萝产量约占全县的二分之一，全国的三分之一。同时，曲界镇作为传统的农业大镇，土地资源丰富、农业生产条件优越，开展土地综合整治的潜力巨大。此次的全域土地综合整治为曲界镇优化国土空间格局、提高土地资源配置效率、全面实现城乡融合发展，提供了重要战略机遇和实践路径。

曲界镇土地总面积28877.76公顷，土地利用现状以农用地为主。农用地中耕地12790.38公顷，占土地总面积的44.29%，比重较大，主要集中在镇域东部和南部区域。永久基本农田，总面积12539.53公顷；林地1171.50公顷，占土地总面积的4.06%，比重较小，分布比较零散；园地11906.00公顷，占土地总面积的43.38%。建设用地1227.00公顷，占总用地的7.36%。

本次曲界镇全域土地综合整治划定整治区域总面积947.98

公顷，其中农用地 947.98 公顷（含耕地 62.40 公顷），试点期整治区域拟新增耕地面积 885.58 公顷，新增耕地面积比例 6.92%。全域土地综合整治旨在引导用地布局，以规划乡村发展为导向，追求长远发展。深度谋划一条一二三产业融合、全面发展的道路，从全域规划、全域设计、全域整治，去推动耕地质量进一步提高、空间格局进一步优化、人居环境进一步改善、基层治理能力进一步加强、产业融合发展水平进一步提升。

项目拟安排整治项目 48 个，总投资约 9.87 亿元，其中农用地整理项目 17 个，乡村生态保护修复项目 4 个，乡村风貌提升项目 13 个，产业引入及其他项目 1 个。

曲界镇也将通过全域土地综合整治工作，积极搭建土地资源高效配置的新平台，探索城乡融合发展的新路径，找到空间治理能力现代化的新抓手，保障生态安全、粮食安全。通过整治项目的实施，推动布局优化，促进农用地集中连片、扩大耕地规模，提升农田质量，增加永久基本农田范围，促进建设用地高效集聚、生态用地功能提升，实现试点地区生产空间集约高效，生活空间舒适宜居，生态空间山清水秀的目标。

目录

一、基本情况	1
(一) 区域概况	1
1. 基本情况	1
2. 国土利用情况	5
3. 整治区域土地利用情况	8
(二) 存在问题	8
1. 土地利用问题	8
2. 农业生产问题	9
3. 乡村生活及产业问题	9
4. 生态环境问题	10
(三) 整治区域及实施期限	10
1. 整治区域	10
2. 实施期限	11
二、可行性分析及评估	12
(一) 已有工作基础分析	12
1. 规划编制审批情况	12
2. 相关制度建设情况	12
(二) 空间布局优化可行性分析	16
1. 土地权属调整分析	16
2. 功能分区优化	24
3. 空间格局优化	27
(三) 建设内容及实施安排	27
1. 农用地整理	27

2. 建设用地整理	31
3. 生态保护修复	34
4. 乡村风貌提升和历史文化保护	35
(四) 产业导入可行性分析	36
(五) 风险评估及应对	37
1. 资金筹措风险	37
2. 补偿风险	37
三、 整治目标	39
(一) 目标设置	39
1. 项目总目标	39
2. 具体目标	40
(二) 生产要素创新性配置制度探索	45
1. 土地使用权与经营权	45
2. 用地指标分配制度	45
3. 项目信息报送制度	46
4. 项目制度建设	46
四、 建设任务与子项目安排	50
(一) 规划落实及其他方案衔接	50
(二) 重点建设任务落实	51
(三) 子项目安排	55
1. 子项目情况安排	55
2. 2024 年和 2025 年项目计划情况	77
五、 精品工程打造	79
(一) 农文旅融合提升项目	79

1. 规划理念	79
2. 规划目标	80
3. 设计愿景	80
4. 发展策略	80
5. 项目开发模式	81
6. 项目概况	81
7. 项目投入产出	82
8. 综合效益	82
六、投资测算及资金筹措	84
(二) 投资测算	84
1. 投资估算依据	84
2. 投资估算	85
1. 政策性银行发债	87
2. 社会资金	87
1. 融资分析	92
2. 清偿能力分析	93
(四) 资金平衡分析	94
七、实施效益和风险分析	96
(三) 效益分析	96
1. 经济效益	96
2. 社会效益	96
3. 生态效益	97
(四) 项目特色	97
1. 创新措施	97

2. 相关建议	99
八、实施保障	101
(五) 组织保障	101
(六) 资金保障	103
1. 资金管理制度	103
2. 整合政策性银行发债	104
3. 鼓励社会资本参与	104
4. 加大金融支持力度	104
5. 合理利用指标收益	105
(三) 制度保障	105
(四) 监督保障	107
1. 质量监督管理	107
2. 工程进度管理	107
3. 项目资金管理	108
4. 后期管护监督	108
5. 强化宣传引导	108
(五) 防灾减灾	109
1. 防洪防涝	109
2. 防地质灾害	110
3. 防火	110
附录 A 规划文本附表	112

一、基本情况

(一) 区域概况

1. 基本情况

(1) 自然地理情况

徐闻县位于中国大陆最南端，广东省西南部，东和东北临南海，西濒北部湾，南隔琼州海峡，与海南岛（海口市新港至徐闻县海安港）直线距离 14.6 海里（即 27 千米），北接雷州市。东、西、南三面环海，县境东起前山镇的罗斗沙，西至西连镇的响栏角，北起下桥镇的山寮村，南至龙塘镇的排尾角，东北起和安镇的北荊岛，西南至曲界镇的灯楼角。交通设施比较完善，道路、港口畅通，四通八达，是中国大陆通往海南岛和东南亚地区的最近之地和桥头堡。207 国道、湛徐高速公路和粤海铁路贯穿县境南北，南部有亚洲最大的粤海铁路北港火车轮渡码头和中国最大的汽车轮渡港口(海安港、海安新港)。

曲界镇地处徐闻县境中东部，东接下洋镇，东南连前山镇，北面接和安镇，东北面连锦和镇，南与龙塘镇毗邻，西面与南华、勇士农场及下桥镇接壤，西南与南山镇交界，镇人民政府距徐闻县城 28 千米。区域内拥有发达的交通网络，曲界镇境内有 289 省道、376 省道呈十字贯穿全镇。

(2) 资源禀赋

1) 地理概况

曲界镇丘陵错落，地形为缓坡台地。境内最高峰为高山岭，位于镇区东南面仙安村佛图村西北部，主峰海拔 192 米；最低点位于古火山口所在地田洋村田洋坑，海拔 40 米。

曲界镇属热带季风气候，年平均气温 22.5℃，最低气温 2.6℃，年日照时数 1780.8 小时。雨季集中，年平均降雨量为 1996.7 毫米，雨、旱季明显，冬春季多雾，秋季多台风。

2) 自然禀赋

曲界镇田洋火山湖盆地蕴藏丰富的硅藻土，总储量达 3.6 亿立方米，约 1 亿吨，整个矿区硅藻含量达 70%~80%，有的地方高达 90%。

曲界镇农业资源丰富，特色产业基础好。较为平坦的地形，坡度平缓，土壤活跃，光照充足，适合菠萝生长。有无公害菠萝绿色农业基地 1.2 万亩，独特地质地貌，一望无际的农地，令人心旷神怡！曲界镇菠萝种植面积占徐闻县的一半，辖区目前种植菠萝的面积达到 20 多万亩。

(3) 社会经济条件

2022 年全镇生产总值 20.49 亿元，农民年人均可支配收入 4.07 万元，被国家农业农村部评为第二批全国种植业“三品一标”基地，入选“2022 年全国乡村特色产业产值超十亿元镇”名单。

现有企业 38 家，其中规上企业 6 家，2022 年创税收 1339 万元。

（4）产业发展现状及方向

主导产业优势突出。曲界镇农业以种植业为主，镇菠萝种植面积接近 11 万亩，约占全县的二分之一；“愚公楼菠萝”被认定为国家地理标志保护产品；“菠萝的海”被评为“广东十佳最美农田”。曲界镇作为徐闻菠萝乃至中国菠萝的主要产区之一，2020 年全镇菠萝产业总值 13.46 亿元，2021 年全镇菠萝产业总值 14.40 亿元。曲界镇坚持多措并举，构建徐闻菠萝产业高质量发展体系，同时通过做强“党建+产业联盟”链，促进菠萝产业转型提质升级。目前，曲界镇“菠萝的海”成了广东乃至全国的“网红打卡地”。曲界镇从事菠萝生产经营活动的农业龙头企业、合作社、家庭农场等新型经营主体共有 80 多家，还涌现了一大批流转国营农场土地、镇村集体农场土地、农户土地的种植大户，通过发展规模化、设施化种植，提升了当地菠萝种植的现代化水平。值得一提的是，近几年，菠萝产业不断发展壮大，吸引了青年纷纷回乡创新创业，为菠萝产业发展注入了新的活力。

（5）基础设施建设情况

交通基础设施：曲界镇境内有 289 省道、376 省道呈十字贯穿全镇。有 35 个运输单位，客、货运汽车 67 辆，每日有开往县城、前山、锦和、外罗等客运班车共 162 班次，镇区主要街道 7 条，主要有建安路、爱民路、育才路、永福路、新城大道、

华丰大道等，总长 9.8 千米。

教育卫生与文化服务建设：曲界镇有完全中学 1 所，初级中学 2 所，小学 15 所，幼儿园 5 所，在校学生 6281 人，适龄儿童入学率 99.6%。曲界镇有文化娱乐场所 10 处，其中电影院 1 座，文化室 6 间，老人活动室 1 个。群众文化生活以雷剧为主，还有舞狮、舞龙、文学创作等。

医疗卫生服务建设：2011 年末，曲界镇有各级各类医疗卫生机构 34 个，其中镇级卫生院 1 所，村卫生站 14 个，个体卫生医疗点 19 个。专业卫生人员 96 人，其中执业医师 7 人，注册护士 33 人。

供电和水利设施建设：曲界镇年供水量 60 万吨的自来水厂 1 座，自来水塔 2 座，供水管网总长 10 千米。曲界镇有 3.5 万伏和 11 万伏变电站各 1 座。曲界镇有邮政网点 4 个，征订报纸 0.35 万份，期刊 0.18 万份。电信业 2 家，服务网点 21 个；安装程控电话 6102 部；移动通信网络覆盖全镇辖区；有线电视光缆覆盖率超 50%。

（6）村庄发展状况

基础设施建设情况：曲界镇交通除主干道外多数为未硬化的泥泞小路，需进一步改善，曲界镇的水电设施有年供水量 60 万吨的自来水厂 1 座，自来水塔 2 座，供水管网总长 10 千米和 3.5 万伏和 11 万伏变电站各 1 座。

产业发展情况：曲界镇多数主要经济来源是以菠萝种植为主，根据当地的菠萝产业优势创建菠萝加工厂和交易市场完成一条完整的产业链。副业种植玉米、香蕉等。

生态修复和历史文化保护情况：曲界社区的湛江徐闻板桥地方级湿地自然公园，位曲界镇曲界社区西北部，是湛江市 49 个自然保护地之一，整体村庄发展情况较好。

2. 国土利用情况

根据曲界镇最新三调数据全镇区域面积 28877.7664 公顷，土地利用现状以农用地为主。农用地中耕地 12790.3822 公顷，占土地总面积的 44.29%，比重较大，主要集中在镇域东部和南部区域。永久基本农田，总面积 12539.5407 公顷；林地 1171.5037 公顷，占土地总面积的 4.06%，比重较小，分布比较零散；园地 11906.0029 公顷，占土地总面积的 43.38%。建设用地 1227.0025 公顷，占总用地的 7.36%，主要集中在镇区以及几个较大的行政村。

表 2-1 曲界镇 2020 年土地利用现状统计表

一级类		二级类		实施基期年	比例
编码	名称	编码	名称		
00	湿地	1106	内陆滩涂	66.0246	0.23%
01	耕地	0101	水田	1441.6427	4.99%
		0102	水浇地	1600.7480	5.54%
		0103	旱地	9747.9915	33.76%

02	种植园 用地	0201	果园	10446.3694	36.17%
		0201K	可调整果园	991.7216	3.43%
		0202	茶园	120.3360	0.42%
		0203	橡胶园	159.0721	0.55%
		0204	其他园地	188.5038	0.65%
03	林地	0301	乔木林地	846.1564	2.93%
		0302	竹林地	214.1745	0.74%
		0305	灌木林地	81.9878	0.28%
		0307	其他林地	29.1850	0.10%
04	草地	0404	其他草地	157.0772	0.54%
05	商业服 务业用 地	05H1	商业服务业设施用地	29.9927	0.10%
		0508	物流仓储用地	5.1057	0.02%
06	工矿用 地	0601	工业用地	66.5119	0.23%
		0602	采矿用地	3.0028	0.01%
07	住宅用 地	0701	城镇住宅用地	218.7046	0.76%
		0702	农村宅基地	539.9763	1.87%
08	公共管 理与公 共服务 用地	08H1	机关团体新闻出版用 地	15.9979	0.06%
		08H2	科教文卫用地	61.3256	0.21%
		08H2A	高教用地	0.0000	0.00%
		0809	公用设施用地	15.4203	0.05%

		0810	公园与绿地	10.0491	0.03%
		0810A	广场用地	1.2322	0.00%
09	特殊用地	09	特殊用地	11.0128	0.04%
10	交通运输用地	1003	公路用地	173.2309	0.60%
		1004	城镇村道路用地	68.9586	0.24%
		1005	交通服务场站用地	6.4812	0.02%
		1006	农村道路	876.0673	3.03%
11	水域及水利设施用地	1103	水库水面	295.7308	1.02%
		1104	坑塘水面	119.2934	0.41%
		1104A	养殖坑塘	0.5667	0.00%
11	水域及水利设施用地	1107	沟渠	203.2029	0.70%
		1107A	干渠	0.5970	0.00%
		1109	水工建筑用地	20.6452	0.07%
12	其他土地	1201	空闲地	0.4251	0.00%
		1202	设施农用地	43.2434	0.15%
合计				28877.7646	100.00%

整治区域内现在耕地 12790.3822 公顷（其中水 1441.6427 公顷、水浇地 1600.7480 公顷、旱地 9747.9915 公顷），平均

质量等别 5.2、平均坡度等级 1.5、耕地坡度小于等于 2° 的有 9803.1762 公顷，占整治区域内耕地 76.64%以上。整治区区域内已划定为永久基本农田 12539.5407 公顷，涉及图斑 6630 个，集中连片称帝较好，主要集中分布在南胜村和高西村。

3. 整治区域土地利用情况

根据曲界镇村民意愿以及综合曲界镇近期相关规划，本方案划定整治区域为 28877.7646 公顷，涉及曲界全镇，涉及农用地整理、生态环境保护、乡村振兴等整理项目。

(二) 存在问题

经实地踏勘调研，曲界镇优缺点较为分明，土地分区集聚，建设用地集中于镇域中部，农用地集中于基本遍布全镇；但是，不可避免也存在部分问题。

1. 土地利用问题

建设用地相对较为零散。现状曲界镇用地主要分为村镇耕地、林地、园地、建设用地和其他用地等，农园用地比重大且相对集中，耕地和园地面积总计占土地面积的 85.80%。建设用地主要集中在国道 235 沿线的镇中心区，村庄建设用地相对较为零散，且相较于往年建设用地面积发生了一定的减少。兼顾好城镇发展挖潜与生态环境保护，未来需要面临更大的压力和挑战。曲界镇虽然土地面积较大，但是受公平水库水源保护、鸟类保护以及永久基本农田保护需求，耕地保护及生态环保约

束性较高，镇域永久基本农田 12539.5290 公顷，占全域土地面积的 43.42%；生态保护红线范围内面积是 11.0144 公顷，占全域土地面积的 0.17%，两者合计占比达 43.59%。受耕地红线及生态红线的管控，可开发利用的耕地和建设用地后备资源较少。

2. 农业生产问题

耕地碎片化。各农户为了明晰自家的地块，不得不拿出一部分土地用作边界的划分，田坎和边界导致有效生产耕地减少，一定程度上造成了耕地的浪费。同时由于“分界线”的存在和每户农田面积小，限制了农用机械化设备的工作，导致整体机械化程度低，土地资源利用率低，无法有效提升生产效率，农业投入成本难以降低，出现了农业生产规模和机械化的现实矛盾。

农业水利设施薄弱，耕地撂荒严重。曲界镇大多水域属于原生态，缺少灌排的干渠，因此受限于曲界镇生产基地道路、灌溉系统、水利工程等基础设施以及配套工程不完善，耕地撂荒现象时有发生。

3. 乡村生活及产业问题

农村空间布局不合理。由于农村建设长期缺少科学合理的规划，再加上随意占用道路或公共用地建设、没有规划建设、超面积建设等情况时有发生，村庄内住房布局杂乱无章，导致建设土地利用效率低，村域内部结构和公共设施建设滞后。配套基础设施不足，尚有较大提升空间。村内部分道路景观效果较差，未实现硬化；村庄停车设施、污水处理设施缺乏；垃圾

收集点较少，公厕覆盖不足，村容村貌不佳，环卫设施建设及管理力度仍需加大。需加快相关基础设施建设，对村内道路、公共空间、环境卫生等进行综合整治，提升农村人均环境。

农村二三产用地供需矛盾突出。近年来，曲界镇着力发展现代化农业，特色农产品种植、乡村旅游、休闲农业以及农产品加工业等一二三产业的融合发展，导致企业对设施农用地与建设用地需求不断增大。但是受限于耕地保护及生态环保，不仅新增建设用地报批难、指标少，部分设施农用地因为环保问题也无法正常建设使用，导致一些农业企业发展受到很大限制。

村庄风貌上农房建筑的风格不统一。农户自行新建改建房屋情况较为普遍，致使不同时期、不同结构的房屋混合分布，村庄建筑风格混杂。老旧破败农房闲置现象严重，存在墙体倒塌、荒草丛生状况，导致土地资源浪费，影响村庄整体风貌。

4. 生态环境问题

生态系统质量逐渐退化。随着生活生产空间不断外扩，持续对表层土地和植被造成破坏，不断侵占原本应是生态缓冲区的土地，严重影响生态环境的稳定性，提高诱发灾害的可能性，对区域生物多样性和生态环境的整体性造成不利影响。

（三）整治区域及实施期限

1. 整治区域

整治实施范围为曲界全域，全镇下辖 14 个行政村、15 个农

场，镇域面积 28877.7647 公顷：包含城家村、凤山村、高坡村、高西村、龙门村、南胜村、曲界村、曲界社区、三河村、石灵溪村、田洋村、仙安村、愚公楼村、张畴村。

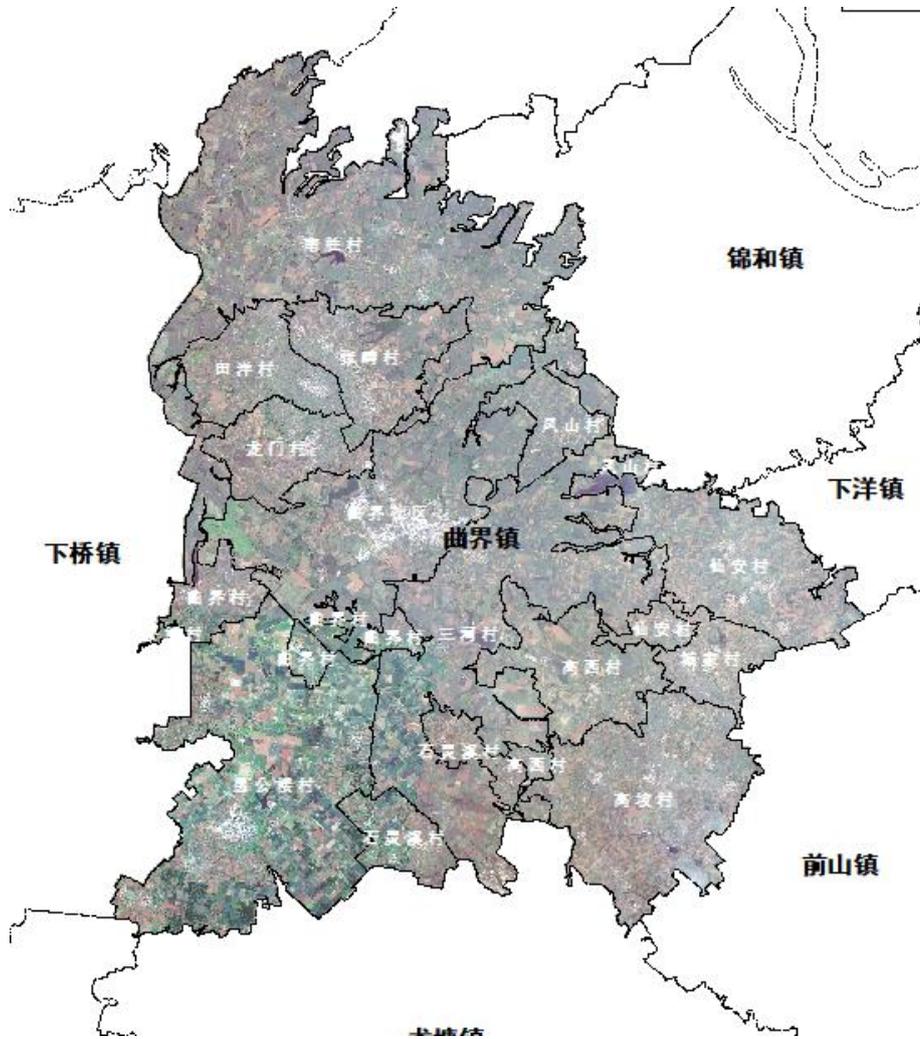


图 1-1 曲界镇全域图

2. 实施期限

本次全域整治项目实施期限以 2024 年为基期年，实施期限为 2024 年 4 月-2027 年 12 月，实施目标年为 2027 年。

二、可行性分析及评估

(一) 已有工作基础分析

1. 规划编制审批情况

实施方案编制主要包括准备工作、调查分析、方案编制、论证审批等阶段，具体编制流程如下图所示：

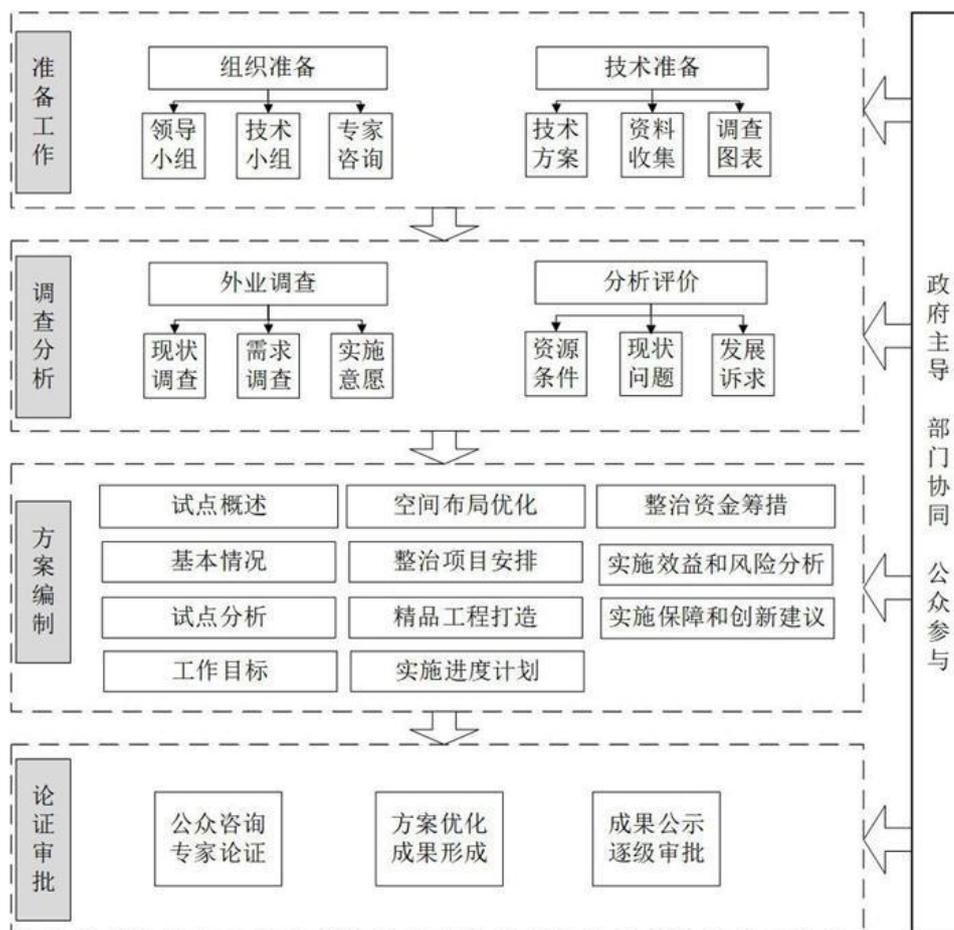


图 1-2 编程序序图

2. 相关制度建设情况

(1) 衔接“三线”划定成果

徐闻县政府已完成全国“三线”划定工作上报数据库，根

据自然资源部下发数据，其中曲界镇划定生态保护红线 49.0459 公顷、永久基本农田 12539.5407 公顷、城镇开发边界 415.8143 公顷。

本次全域土地综合整治工作已与国空总体规划进行充分衔接，确保建设用地整理项目、历史文化保护项目、产业引入项目不与永久基本农田、生态保护红线冲突，拆旧复垦片区不纳入城镇开发边界，农用地整理项目中拟实施的高标准农田项目优先划入永久基本农田。

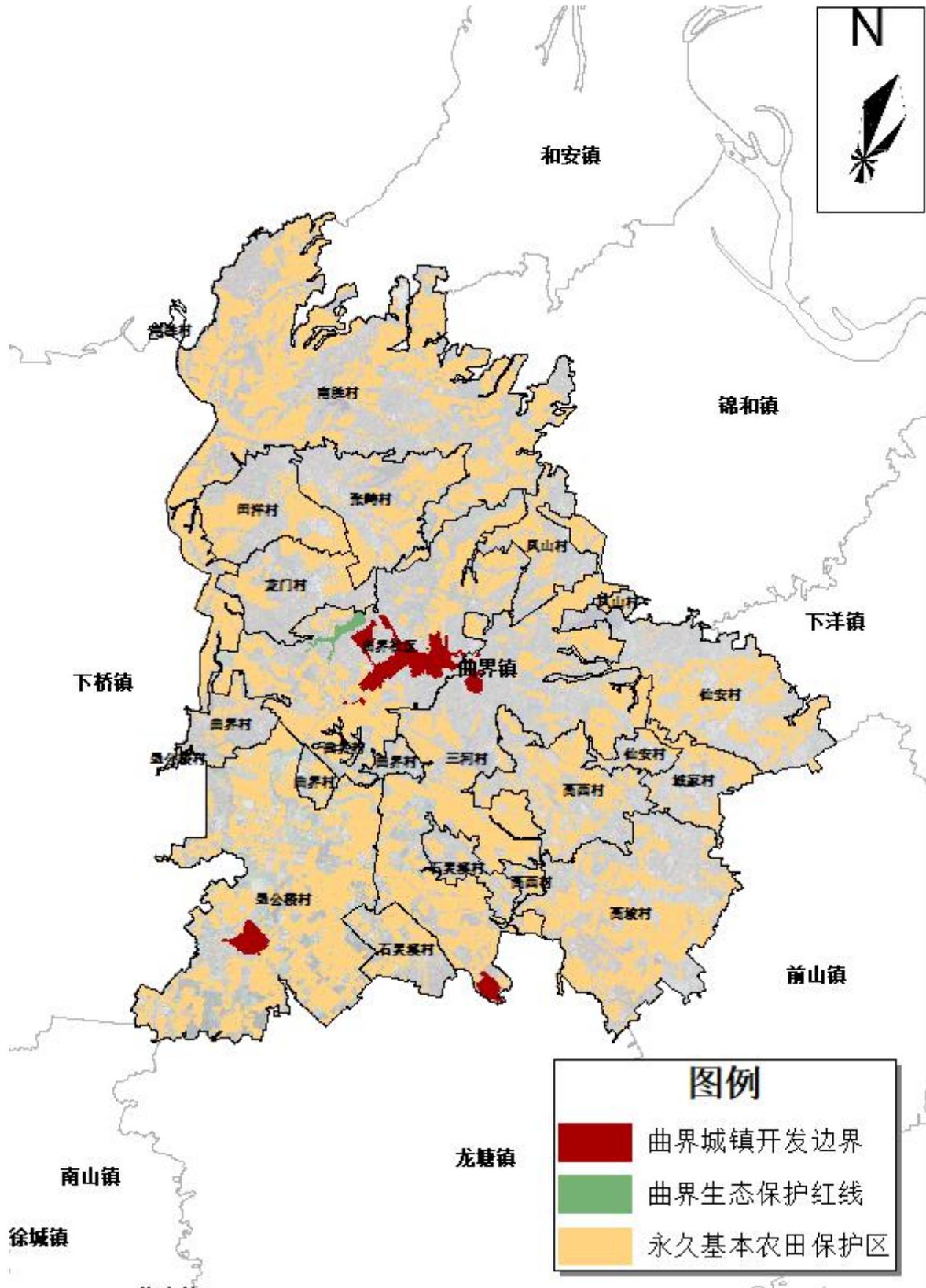


图 2-1 曲界镇“三线”示意图

（2）落实土地整治和城乡融合发展的要求

根据《徐闻县国土空间总体规划（2021-2035）》初步成果，落实曲界项目用地，并提出相应的土地重点整治方向及策略：1）土地整治+拆旧复垦，梳理耕地与永久基本农田间散布的建设用地，针对空闲地、废弃宅基地等闲置土地进行合理规整，保障农地的集中连片；2）土地整治+城乡融合，以土地整治为平台，吸引农村产业和人口适度向镇区集聚，推动基本公共服务普及化，打造高品质镇区，实现城乡融合的美好生活愿景。2）农用地土地整治潜力测算方法

（3）永久基本农田建成高标准农田条件情况

整治区域内已划为永久基本农田 12539.5407 公顷，占总耕地面积的 98.04%，涉及图斑 6630 个，集中连片程度较好，其中 1 公顷以下图斑 2844 块，总计面积 1067.2082 公顷；通过缓冲 10 米后融合（排除通村道路影响），还剩余 106 块 1 公顷以下图斑；经核对图斑，都为零碎图斑，难以达到高标准农田建设条件。

（4）相关项目实施情况

曲界镇种植面积 26 万亩，是名符其实的“中国菠萝第一镇”。2021 年和 2022 年，曲界镇连续两年获评“全国乡村特色产业产值超十亿元镇”。2023 年，曲界镇获评全国首批国家农业产业

强镇称号，11月被定为省“百千万工程”首批典型镇。该镇愚公楼村、龙门村，被定为省“百千万工程”首批典型村。目前，曲界镇正紧锣密鼓推动“百千万工程”美丽圩镇“七个一”建设，即一个美丽乡镇入口通道、一个干净整洁农贸市场、一个绿美生态小公园、一个美丽圩镇客厅、一条美丽示范主街、一处房屋外立面提升样板、一条美丽步道。

推动“产、景、城”融合发展，着力向一二三产业融合发展要效益，进一步激发县镇村高质量发展强劲动能。要加快完善“吃住行游购娱”六要素，推动第三产业发展壮大。要见缝插针植绿，利用镇区零碎空地，打造口袋公园。

（二）空间布局优化可行性分析

1. 土地权属调整分析

土地整治权属调整是一种生产力。权属调整将进一步提升土地使用价值，增加农民土地权益，为促进城乡统筹发展注入新的活力。一方面，土地权属调整可以降低耕地破碎程度，调整飞地、插花地和不规则土地，提高耕地的集中连片程度，方便农业生产。另一方面，土地权属调整可以促进土地承包经营权流转，实现土地规模化、集约化经营，为发展现代农业创造条件。

在土地整治项目立项前，必须对土地利用现状和权属状况进行调查，全面摸清项目区内土地的权属、界址、地类、面积等情况，并进行公示，若相关权利人有异议，必须进行纠纷调

解，确保土地权属清楚，农民权益份额准确。

由于项目开展农用地整理项目及企业进驻带来的土地流转规模较大，将对整治区域内涉及土地承包经营权进行调整，编制权属调整方案。方案目前已编制完成，项目竣工后或合同期满后，将按照经批准的权属调整方案，公平、合理地分配土地权益，并重新确定土地所有权、使用权、承包经营权。自然人、法人或其他经济组织开发、整理、复垦国有土地或集体土地，原土地所有权原则不变。

(1) 土地权属调整原则

权属调整必须依据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等法律法规，同时应遵循以下几个原则：

1) 依法原则

土地权属调整依据土地管理法律法规，按照法律程序，通过申报、地籍调查、权属审核、注册登记和颁发土地证书等程序予以明确土地产权主体，核实、调整和确定土地所有权或使用权。依法改变土地权属和用途，应当办理土地变更登记手续。依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

2) 自愿原则

政府鼓励土地整理，土地整理主要依靠农民集体经济的力量，经营规模和方式由集体经济组织自己作决定，政府进行宏观调控引导，其土地权属的调整，调整承包地或由本集体经济

组织以外的单位或个人承包经营的，必须经过居民会议三分之二以上成员或者三分之二以上居民代表同意，并依法报经有关部门批准。

3) 稳定性原则

对土地综合整治前后的土地行政界域和权属界线尽量保持一致。不作大的调整改变，以保持乡、镇、村行政区域的相对稳定，把项目安排在一个行政区域内进行，避免产生新的土地纠纷，维护农村社会经济的稳定。

4) 土地置换原则

按照法定的程序和市场经济规律，充分运作等价交换、等质量替代的原则，通过协商，进行土地调整置换，使相同权属的土地适当集中，形成规模，实现土地资源的优化配置。

5) 合同约定原则

按照合同法的有关规定，凡涉及调整的土地权属主体都要以书面形式签订权属认可或协议等合同书，明确各土地权属主体及其相邻主体之间的权责关系。

(2) 权属调整程序

1) 权属调整的一般程序

可分为项目可研阶段、项目规划设计阶段、项目实施阶段、项目验收阶段。

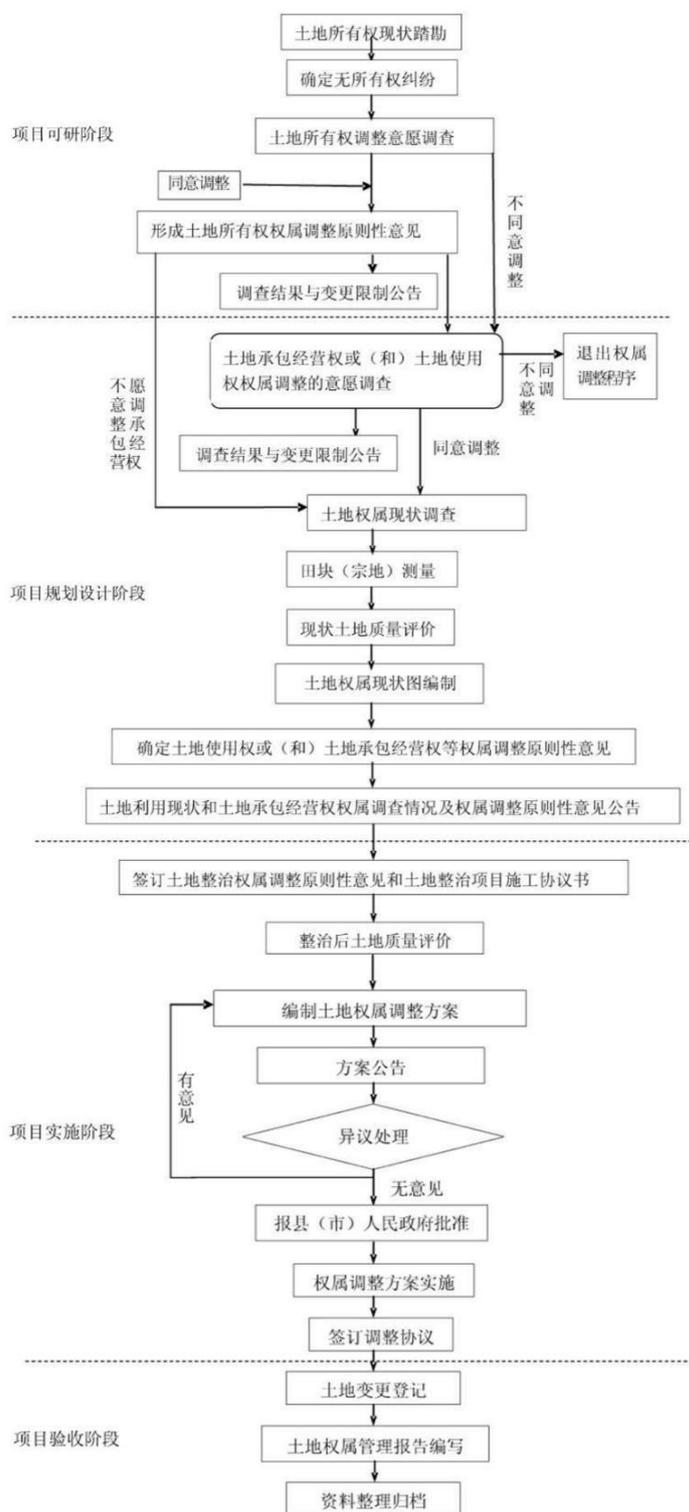


图 2-2 权属调整一般程序流程图

2) 简化程序

在满足下列条件时，对土地权属调整中某些程序可以简化或省略，形成简化程序。

土地权属现状清晰，面积数量明确，且相关权利人无异议的情况下，土地权属现状调查可以简化为土地权属清册登记。

土地权利人拥有的土地数量、质量明确，且无异议，则田块（宗地）测量可以省略不做，相应的土地权属现状图也可以省略不做。

土地整治项目区内土地质量基本一致，或整治后土地质量基本一致，且相关土地权利人之间无异议的，则现状土地质量评价或整治后土地质量评价或两者都可以简化或省略不做。

3) 特别程序

农地权属调整特别程序。对人均土地面积少、土地价格较高，农户对土地权属调整意愿不高或对土地权属调整要求较高的土地整治项目，可以在权属调整一般程序中作以下调整，形成土地权属调整特别程序：

将田块（宗地）测量工作深化为宗地地籍测量或直接利用现有的地籍调查成果。

将项目实施阶段的土地权属调整方案编制工作，即原安排在土地整治工程完成后的工作，提前到项目规划设计阶段进行。

项目实施阶段增加权属方案微调过程。因项目规划设计变更或整治后土地质量与设计不符，引起的权属方案的局部微调，应征得被调整者的同意，如被调整者不同意，则按异议处理方式进行调处。

修订权属调整协议。对因土地权属方案微调涉及到的土地权属调整，其权利人应签署土地权属调整修订协议。

建设用地权属调整特别程序。对土地整治中涉及的农民宅基地或其他建设用地使用权权属调整，宜在权属调整一般程序中作以下调整，形成土地权属调整特别程序：

在土地权属现状调查中，增加需要调整的建设用地权利人拥有土地的位置、四至、房屋结构、楼层、成新、建筑面积、室内外装修情况等调查内容。

将田块（宗地）测量深化为宗地地籍测量或直接利用现有的地籍调查成果。

将现状土地质量评价调整为土地及其房屋价值评估。

将土地权属现状图改用地籍图。

将项目实施阶段的土地权属调整方案编制工作，即原安排在土地整治工程完成后的工作，提前到项目规划设计阶段进行。或者在项目实施前告知需要调整的建设用地权利人，调整后土地的具体位置、性质、面积，规定新建房屋或购买安置房屋的政策，原有房屋和建设用地使用权退出政策等情况。

（3）土地权属调整的方法

1) 加强组织领导

加强了对土地整治中涉及权属管理工作的领导，能够按要求做好相关工作，协调和监管土地开发复垦整理工作，并以此为契机，对全域土地综合整治项目宣传与发动，加大农业项目招商力度。结合新农村建设和农业产业化的基本要求，在充分

尊重农民意愿的前提下，积极鼓励引导土地所有者，对整理后的土地采用反租倒包方式实行农业规模经营实现农业的产业化经营。

2) 宅基地权属调整

搬迁后的宅基地权属，统一收归原集体经济组织，由该集体经济组织安排使用，不得荒芜。搬迁房屋后，周边的自留荒草地，自留残次林地和承包经营残次林由各搬迁户自己经营，该集体经济组织不再划自留地、自留林，承包经营时间按相关政策执行。

3) 公路、沟渠占用土地权属调整

通过对农用地整理，结合周边各项基础设施情况，对新增的耕地和原有耕地进行路、渠、沟的配套，以保证其有效的耕种。对道路、沟渠综合整治，达到沟端路直效果，方便生产和排灌。

4) 原承包经营权调整

结合新农村建设和农业产业化的基本要求，在充分尊重农民意愿的前提下，积极鼓励引导，对整理后的土地采用反租倒包方式实行农业规模经营，实现农业的产业化经营。项目竣工后，按照经批准的土地权属调整方案，公平、合理地分配土地权益，并重新确定土地所有权、使用权、承包经营权。自然人、法人或其他经济组织开发、整理、复垦国有土地或集体土地，原土地所有权原则不变。

5) 土地所有权、使用权调整

在综合整治后形成的格田成方的格局，打乱了原有土地的

权属界线，将根据整理后的情况，由村与村进行土地相等面积相当质量的交换调整。村与村需重新签订权属界线协议书，重新登记确权，变更土地所有权证书。

对于村与村之间的“插花地”或“废地”，可在村交界处等面积同质量地交换调整。

在现有村界范围内新增的耕地，归该村集体所有，所得收入除部分用于项目工程后期管理外，其余归全体村民享用。

新农村规划点农村宅基地建设用地按土地综合整治项目规划和新农村康居规划执行，并按相关程序履行报批手续。

6) 异议处理

对权属调整方案有异议的土地所有权人、使用权人，应于公告期内书面提出，经协商不能解决的，争议由乡人民政府调处。集体经济组织内的农民对土地承包经营权调整有异议的，应在公告期内向村民委员会或乡人民政府提出，争议由村民委员会或乡人民政府调处。

(4) 可行性分析

本次全域土地综合整治项目期内原则上不产生权属调整。土地所有权和使用权归土地原权属人所有，国家不征收相关土地，不产生权属调整状况，无需办理土地所有权和土地使用权登记。

2. 功能分区优化

(1) 区域空间格局

根据《徐闻县国土空间总体规划（2021-2035）》（送审稿）曲界镇被定位为徐闻县重点镇，以发展农业、农产品深加工业为主导，积极发展商贸业的农产品加工及旅游服务型城镇。规划构建“一心两轴三区三节点”的总体格局。

一心:以曲界行政中心为核心,通过完善镇区综合配套,改善人居环境,丰富商业氛围,打造城镇发展中心;

两轴:规划形成以新城大道和省道 289 的城镇功能拓展轴和特色产业出民址城筒功能拓展轴沿线主要布置与城镇生活相关的用地;

三区:曲界镇综合服务区、特色农业种植区、美丽乡村旅游区;

三节点:分别以全国特色景观旅游村龙门村和愚公楼村为中心,配套相关服务设施,形成两个旅游特色节点;以菠萝等农业资源为核心,打造菠萝的海农业特色节点。

曲界镇全域土地综合整治功能分区图

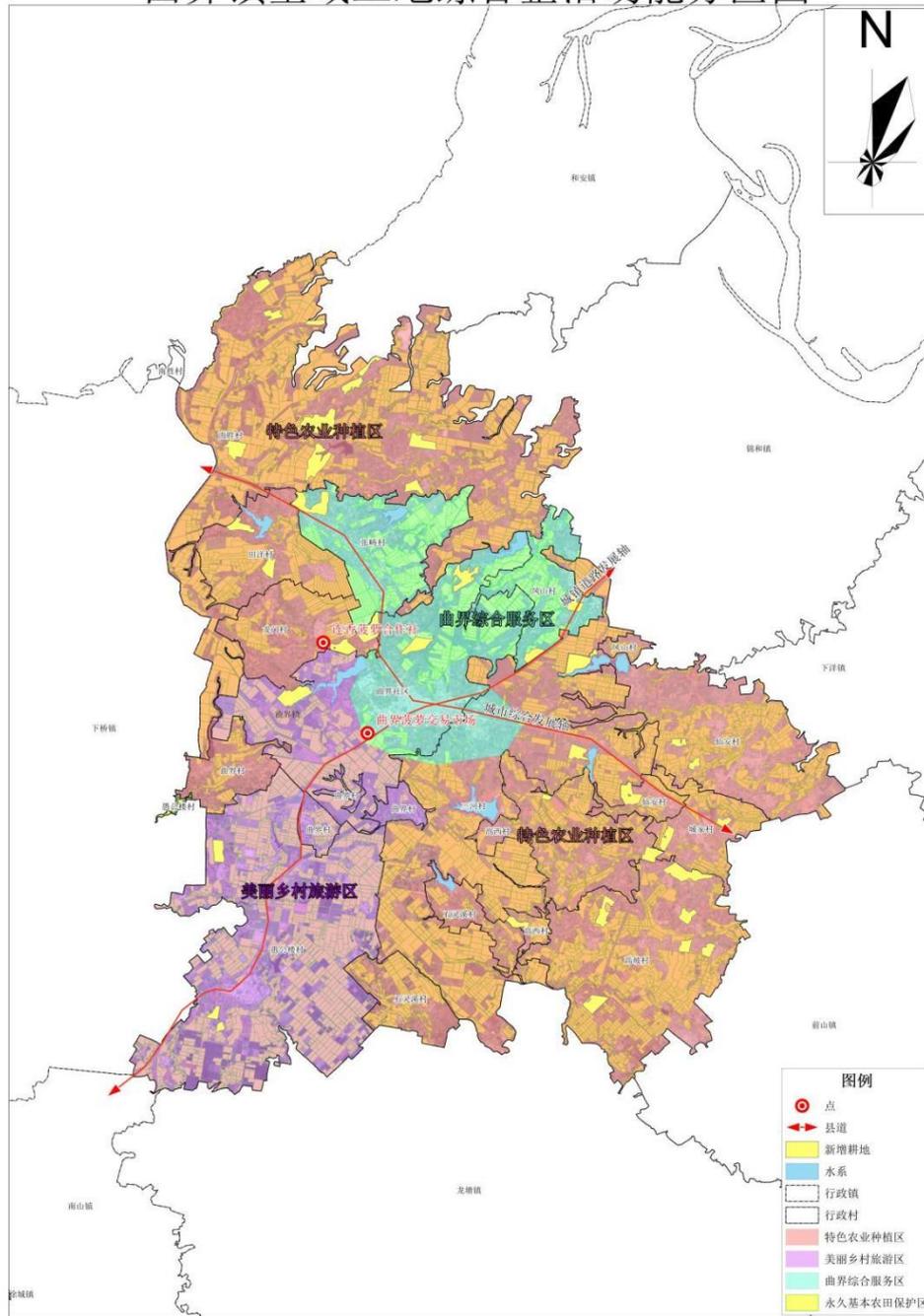


图 2-3 曲界镇功能分区图

(2) 分区功能划定

根据《徐闻县国土空间规划（2021-2035）》（送审稿），结合曲界镇在编国土空间规划和村庄规划。规划提出了快构建

现代化产业体系:

一是发展壮大新能源实体产业,推进广东能源友好五一农场光伏复合、徐闻县华德力新能源 300 兆瓦农光互补光伏电站等项目建设。

二是夯实农业主导产业基础,创建以菠萝为支柱产业的国家级现代农业产业园,围绕“三品一标”农产品生产标准,打造菠萝“六新”(新品种、新技术、新装备、新模式、新营销、新农人)种植示范基地。

三是拓展主要农产品产业链体系,推进菠萝深加工、精细加工发展和技术研发,支持凤梨酥加工、小菠萝加工、菠萝白兰地精深加工项目发展,引进菠萝叶全叶利用技术、菠萝纸加工技术,提升产品附加值和加工水平。

四是挖掘旅游资源:打造“菠萝的海”旅游景区,建设农耕体验区、文旅研学区和景观农业区,推动农文旅深度融合。

按照规划指引对相应区域的空间结构,按照宜农则农、宜建则建、宜留则留、宜整则整的原则,结合整治活动的必要性和适宜性,将项目整治区域划分成曲界镇综合服务区、特色农业种植区、美丽乡村旅游区。

曲界镇综合服务区是指整合旧城区发展的区域,为曲界镇传统核心聚集地;特色农业种植区是指结合现状特色农业,通过产业集聚发展形成的片区;美丽乡村旅游区是指通过将文旅与产业融合发展,形成的特色产业旅游片区。

3. 空间格局优化

(1) 农用地布局优化

根据《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）新增耕地面积原则上不少于原有耕地面积的5%。曲界镇新增耕地782.6652公顷（11739.9974亩），主要分布于特色农业种植区；其中包括由垦造水田项目产生的新增水田面积93.6646公顷（1404.97亩）。

(2) 生态空间格局优化

因地制宜，因势利导，优化调整生态用地布局，保护和恢复乡村生态环境，维护生物多样性，推进绿美乡村建设，加强生态保护修复及治理。综合治理农村地区人居环境，加强渠道防渗推进水利工程节水等，提升镇村地区生态系统功能。

(三) 建设内容及实施安排

1. 农用地整理

农用地整理是指以农用地为对象，通过实施土地平整、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态环境保护等工程，提高土地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境的活动。

（1）农用地整理

全镇农用地面积 27584.3120 公顷，占全镇用地的 92.01%。其中，耕地面积 12790.3822 公顷，占农用地比例为 48.14%，林地 1171.5036 公顷，占农用地比例 4.41%，园地 11906.0029 公顷，占农用地比例 44.81%，整个曲界镇大部分为农用地。

（2）农用地现状调查与整治潜力测算方法

农用地整理是指以农用地为对象，通过实施土地平整、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态环境保护等工程，提高土地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境的活动。农用地整理潜力分析包括垦造水田潜力、耕地质量提升潜力、宜耕后备土地资源开发潜力等。

（3）低效林地和园地整理潜力测算

测算方法：结合最新的三调成果，提取园地、林地等图斑，叠加 DEM 数据和由 DEM 数据出来的坡度数据、生态保护红线、生态公益林、控制性详细规划及土地利用总体规划中的建设用地管制区等数据，根据当地的地理环境，选择坡度 25 度以下的限制建设区，除去生态保护红线、生态公益林及法律法规禁止农业开发的其他区域，得到耕地后备资源潜力数据套合最新遥感影像数据制作调查底图，结合外业调查与评价，确定宜耕后备潜力范围。

(4) 垦造水田潜力测算

测算方法：从最新的土地利用现状调查成果中提取水浇地、旱地和可调地类，叠加耕地质量等级评定结果、农用地分等级成果数据、土地整治项目新增旱地、DEM数据和由DEM数据计算出来的坡度数据及土地利用总体规划的建设用地管制区等数据，选择坡度15度以下的限制建设区，除去生态保护红线区域及法律法规禁止农业开发的其他区域，得到初步潜力数据。提取土地利用现状数据中的水源图斑，以50米为缓冲区，叠加初步潜力数据，将50米缓冲区内的潜力数据作为旱改水潜力区域。用旱改水潜力区域套合最新遥感影像数据制作调查底图，结合外业调查与评价，确定旱地改水田潜力范围。

(5) 耕地质量提升潜力测算

测算方法：从最新土地利用现状调查矢量数据中提取耕地图斑，叠加农用地分等等级数据，剔除已开展土地整治项目范围，叠加DEM数据和由DEM数据计算出来的坡度数据、生态保护红线及土地利用总体规划的建设用地管制区数据，剔除不合适耕地质量提升的图斑，得到耕地质量提升潜力数据，用耕地质量提升数据套合最新遥感影像数据制作调查底图，重点从灌溉条件和排水条件作为调查因子，开展外业调查，确定可以耕地质量提升的范围。

(6) 村民意愿调查

通过将省厅下发图斑编制成图，实地调查地块与走访村委会，充分征求村民意愿，将无意愿开展的地块手动进行剔除，然后统计汇总具有潜力与有意愿开展的地块形成相关证明材料。

结合建设规模、整治实施难易程度与村民意愿调查，确定区域内耕地恢复潜力规模为 782.6652 公顷。

表 2-1 全域土地综合整治项目建设-农用地整理项目安排表

项目类型	主管 部门	项目 名称	位置	建设规模 (ha)	建设内容
农用地整理项目	自然 资源	NY001	城家村	25.4655	补充耕地
		NY002	凤山村	29.6816	补充耕地
		NY003	高坡村	94.0411	补充耕地
		NY004	高坡村、大埗农场	21.6998	补充耕地
		NY005	高西村	29.1996	补充耕地
		NY006	高西村、红星农场	3.5914	补充耕地
		NY007	龙门村、板桥农场	49.0423	补充耕地
		NY008	南胜村	82.5495	补充耕地
		NY009	南胜村、勇士农场	123.6548	补充耕地
		NY010	曲界社区	27.9089	补充耕地

项目类型	主管部门	项目名称	位置	建设规模 (ha)	建设内容
		NY011	曲界社区、板桥农场	57.7195	补充耕地
		NY012	三河村、红星农场	17.7004	补充耕地
		NY013	田洋村	34.6645	补充耕地
		NY014	仙安村	72.8681	补充耕地
		NY015	愚公楼村	32.5001	补充耕地
		NY016	张畴村、田洋村	39.0242	补充耕地
		NY017	张畴村、田洋村	100.3174	垦造水田
总计				841.6289	

2. 建设用地整理

(1) 建设用地总体分布和利用现状

曲界镇建设用地总计 1227.0025 公顷，占比 4.30%，主要沿着 289、376 省道分布，其中现状农村宅基地 539.9763 公顷，占全镇建设用地比例 43.51%。

(2) 农村建设用地复垦潜力

目前曲界镇部分建筑利用低效、结构破旧，且部分地区存在“空心房”现在，存在较大的建设用地复垦潜力。

农村建设用地拆旧复垦工作主要是通过对农村旧住宅、废弃宅基地、空心村等闲置建设用地实施整治复垦为农用地，将腾退

出来的建设用地指标优先保障所在村的建设发展需求。根据以上农村居民点复垦潜力分析计算，得曲界镇全域农村居民点复垦面积为 38.7161 公顷。

表 2-2 曲界镇农用地建设用地复垦潜力评价表

行政村	农村建设用地复垦潜力面积（公顷）
城家村	0.8963
凤山村	0.5211
高坡村	8.1699
高西村	2.4888
龙门村	1.333
南胜村	6.8295
曲界村	0.8382
曲界社区	2.1865
三河村	4.5353
石灵溪村	4.5503
田洋村	0.9745
仙安村	2.2405
愚公楼村	2.7164
张畴村	0.4138

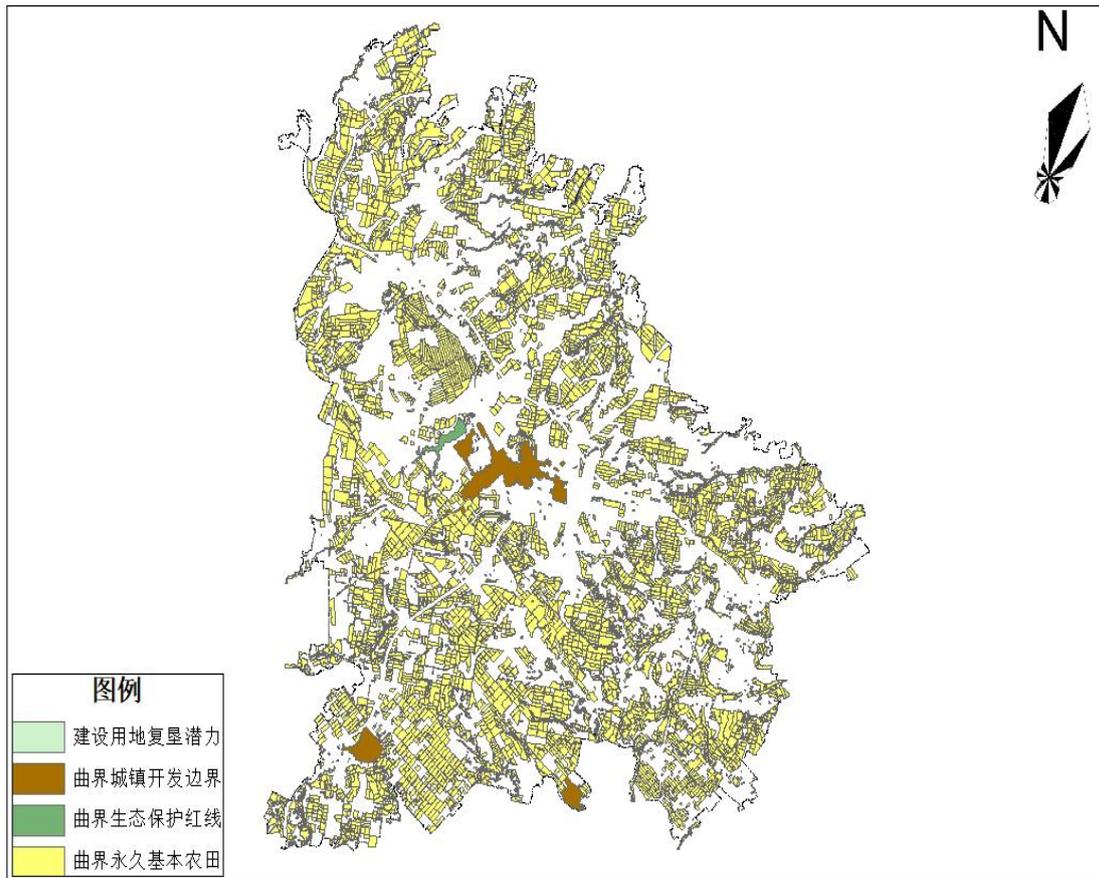


图 2-3 曲界镇农村建设用地复垦潜力分布图

(3) 潜力来源

曲界镇的建设用地利用处于发展中阶段，分布较集中。根据实地调研，镇域范围建设用地集中曲界于中部，农村宅基地和园地占比较高，潜力主要来源于村庄周边零散农村宅基地。

(4) 潜力调查

依据地貌类型、土地利用方式和地区经济发展水平，结合土地利用现状图、影像图及各镇街的反馈意见，根据不同的整治特

点划出若干个类型区，并在各类型区内分别进行典型调查。采用访谈、实地踏勘相结合的方法，重点调查农村建设用地现状、项目区特点、整理潜力分布等，根据社会经济、科技水平和可能投入规模等因素，结合已经实施的同类项目分析测算增加耕地系数和可整治为耕地、农用地的面积。

（5）潜力评价结果

根据“2022年度变更数据”数据、土地利用总体规划数据及相关规划数据，结合影像判别及实地调研，分析全区农村建设用地整理潜力规模及布局，最终确定曲界镇不具备建设用地整理潜力。

3. 生态保护修复

根据实地调研情况，曲界生态保护实施情况较好；污水处理设施和环卫设施较为完善，居民长期培养的用水意识较好，农业用水和生活用水方式较为合理环保；也有着被誉为湛江市49个自然保护地之一的湛江徐闻板桥地方级湿地自然公园。

结合曲界实际生态格局，围绕村庄和水域，对生态系统严重受损退化、生态功能失调和生态产品供给能力下降的区域，进行潜力摸查。

（1）水要素潜力

曲界多数为农用地，主要用水来源来自柑园水库或村民自家

山塘，水资源较为缺乏，发展限制大。在现有水资源利用基础上进一步完善污水处理设施，发展节水农业，道阻且长。

（2）村要素潜力

针对全镇域各村落，建设高标准生态宜居美丽乡村。针对各村环境脏乱差的区域进行整治提升，将其建设成为基层组织领导有力、基础设施配套、公共服务完善、村容整洁有序、生态环境良好的生态宜居美丽乡村。

4. 乡村风貌提升和历史文化保护

乡村风貌提升是乡村振兴的主战场，是综合整治项目工作的重要着力点，需要提升至乡村振兴战略、促进农业农村现代化的发展高度，准确把握顺天镇农村发展的新阶段和发展实际，自觉顺应重心转移，细化实化工作举措，加快推动乡村风貌提升，不断增强群众的获得感幸福感安全感。

坚持传承历史文化与塑造现代风貌结合，重视传统村落和历史建筑保护利用的同时，合理运用具有时代特色的现代技术和生态环保材料，分类整治提升村庄风貌。充分发掘当地原生态自然景观和乡村历史文化资源，统筹开展存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造，保护传统村落的格局、风貌等整体空间形态与环境，再塑乡村生态景观，保护和活化利用文物古迹、历史建筑、传统民居、工场作坊遗址以及传承传统农耕文化等项目。

通过农房建筑、公共建筑的外立面提升、乡村景观提升、道

路硬底化、绿化、景观节点的提升、标识系统等措施进行存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造。

（四）产业导入可行性分析

曲界镇现状主要是农业发展为主，在现有的菠萝产业基础上，开拓旅游发展。利用“菠萝的海”和湛江徐闻板桥湿地自然公园打造地方级景点。

（1）农旅结合，深入发展可行性分析

农旅结合是指以农业和旅游为核心的产业，包括菠萝产业、旅游业等领域，曲界镇依仗当地特产特色，打造农旅流水线，在发展农业的同时推开了当地旅游业的大门。在农业和旅游双开花的情况下不仅带动了人流量还破解了增产不增收的难题，2023年，菠萝田头收购均价从2018年不足0.3元/斤到2元/斤，最高达3.0元/斤，2023年全镇菠萝总产量超28万吨，产值超19亿元。农民年人均可支配收入从2018年不足2万元到4.02万元，银行存款从9.48亿元增长到15.67亿元，增长了55%。

（2）现代农业发展可行性分析

近年来，曲界镇一直致力于推动菠萝产业三产融合发展，推动菠萝产业补链延链强链，打造农业优势产业高质量发展的徐闻样板。目前，曲界全镇加快推进菠萝产业深加工布局，实现“鲜切小菠萝”加工厂7家落地曲界，年加工量5147吨，创产值近2.8亿

元，让往年果农眼中的“赔钱货”变废为宝，增加鲜果产值 15.44 万元。以典型镇创建为引领，曲界镇正着手建设农业现代产业加工园、菠萝产研一体示范基地，推动产业延链提值。

（五）风险评估及应对

项目风险分析重点围绕拟建项目实施的合法性、合理性、可行性和可控性等方面开展。风险评估范围应覆盖所涉及地区的利益相关者，充分听取、全面收集群众和各利益相关者的意见，包括合理和不合理、现实和潜在的诉求等。从建立项目风险评估体系和结合项目自身特点筛选评估因子角度建立风险评估，并针对不同评估因素的风险制定应对措施。

1. 资金筹措风险

创新资金筹措，推行多元化融资。充分发挥中央政策性银行发债的引导作用，鼓励金融和社会资本参与全域土地综合整治。加强全域土地整合整治及相关政策宣传、解读，创新完善、用足用好耕地占补平衡、城乡建设用地增减挂钩等资源保护利用政策，按照“谁投入、谁受益”的原则，积极撬动金融和社会资本参与，推行多元化融资。加强资金筹措管理，根据项目实施的不同阶段配置不同性质的资金，建立资金风险管理责任制，制定科学合理的考核标准和奖罚措施。

2. 补偿风险

风险：曲界镇全域土地综合整治项目涉及农用地整理项目，

关系村民的切身利益，即便国家及广东省已有出台征收补偿相关的法律规定，但在实际实施过程中，可能出现由于补偿结算程序不完善、补偿标准不一、操作不规范、保障措施不配套等问题，容易引起相关方的不满，进而引发社会事件。

对策：完善土地补偿政策，科学制定补偿规则。完善本次项目规划的网上信息公开机制，切实做到有效的舆论监督；加强与群众的沟通与心理疏导，特别是对突发事件后的心理危机干预机制。深入调研周边乡镇征地补偿标准、梳理过往出现的土地补偿问题，制定应对措施及政策，合理确定征地补偿标准的差异，保持整治区域内征地补偿标准总体平衡，减少发生由于土地补偿宣传不到位、标准不一、效率不高而引发的社会事件。

三、整治目标

(一) 目标设置

1. 项目总目标

根据曲界镇空间布局和村庄规划确定的功能和布局，通过推动布局优化，促进项目整治区域内农用地集中连片、建设用地高效集聚、生态用地功能提升，实现项目地区生产空间集约高效，严格落实上级国土空间规划相关要求。

曲界镇统筹推进农用地整治、建设用地整治、乡村生态保护修复和乡村风貌提升等全方位发展。利用垦造水田、补充耕地等农用地整理项目对低效林草地和园地进行整理开发、对零星旱地进行提质改造，优化农业用地结构和布局，在保障灌溉水源的前提下，结合附近重点交通项目的耕作层剥离再利用，有效增加耕地和水田面积，将整治区域西北部逐步打造成现代农业示范片区，通过规模化、机械化耕作和一二三产融合发展模式，切实提高农业产值和农产品附加值，为国家粮食安全做出贡献；项目区域现有新增规划建设用地极其有限，且现在建设用地外围大多为优质菠萝园地和永久基本农田。当地菠萝产业极具特色，需集中优质资源打造菠萝产业，加强菠萝产业与旅游业的结合，对部分闲置建筑进行修缮和活化利用，盘活沉睡的建设用地资源，以满足“三产”文旅产业项目建设用地需求。实现乡村人居环境的整体提升，建设独具特色的美丽圩镇，

助推乡村振兴。

2. 具体目标

(1) 农用地整理目标：打造万亩良田，实现农业现代化

根据现代农业生产的基本规律，积极推进农用地整理，在地势平坦、水源状况好、自身耕作基础较好的区域进一步提高耕地连片程度，适度推进规模化农业生产。同时通过田块归拢、田埂修筑、田地平整、灌渠修建等措施对农田实施改造工程，稳步提升耕地质量，增加耕地资源底数。持续推进农田基础设施建设，提高农田防洪、排涝、降渍能力，保障粮食生产安全。

1) 耕地面积增加：提高耕地数量，保障粮食安全

拟通过开展低效林草地和园地整理项目，对区域内水源充足、水质较好、地势较为平坦、与未来规划无冲突的符合开发耕地要求的园地、林地以及尚未开发利用的地块进行开发。在项目内计划完成垦造水田及补充耕地项目 17 个，新增耕地面积约 782.6652 公顷(11739.9974 亩)，新增耕地面积比例为 6.12%，严格落实“新增耕地面积不少于原有耕地面积的 5%”的要求。

2) 耕地质量提升：增加水田比例，提高粮食产能

对区域内地势平坦、水源状况好、自身耕作基础较好的区域进一步提高耕地连片程度，适度推进规模化农业生产经营规模。同时通过田块归拢、田埂修筑、田地平整、灌渠修建等措施对农田实施改造工程，垦造为水田。在项目内计划完成垦造

水田项目 1 个，新增水田指标 93.6646 公顷（1404.97 亩）。

3) 耕地产能提高：完善农业设施，增强抗灾能力

通过大力实施农田生态修复工程，形成集中连片、配套完善、高产稳定、抗灾能力强的优质良田，进一步提高曲界镇整体的作物产出，为农民增产创收打下基础。

(2) 乡村生态保护修复目标：打造魅力曲界，保障生态安全

尽可能保持当地生态系统的完整性，根据自然环境特征，通过水系治理、高质量水源涵养林建设等措施积极开展生态保护修复工作，改善自然生态环境品质，保护和恢复乡村生态功能，维护生物多样性，缓解洪涝灾害，增强自然灾害防御能力。

(3) 乡村风貌提升目标：打造文化客厅，促进文旅融合

充分梳理乡村历史文化资源，注重传统文化传承、保存历史文脉，保持乡村特有的乡土文化。对部分村庄进行风貌整饰，提出相应的乡土景观主题及保护策略，注重传统村落以及村庄内部具有历史性的文化资源保护，实施兼顾自然景观和人文景观的综合整治措施。

表 3-1 整治目标一览表

项目类型	位置	建设内容	建设规模 (公顷)	
农用地 整理项 目	1	城家村	补充耕地	25.4655
	2	凤山村	补充耕地	29.6816
	3	高坡村	补充耕地	94.0411
	4	高坡村、大 塌农场	补充耕地	21.6998
	5	高西村	补充耕地	29.1996
	6	高西村、红 星农场	补充耕地	3.5914
	7	龙门村、板 桥农场	补充耕地	49.0423
	8	南胜村	补充耕地	82.5495
	9	南胜村、勇 士农场	补充耕地	123.6548
	10	曲界社区	补充耕地	27.9089
	11	曲界社区、 板桥农场	补充耕地	57.7195
	12	三河村、红 星农场	补充耕地	17.7004
	13	田洋村	补充耕地	34.6645
	14	仙安村	补充耕地	72.8681
	15	愚公楼村	补充耕地	32.5001
	16	张畴村、田	补充耕地	39.0242

项目类型	位置	建设内容	建设规模 (公顷)
		洋村	
	17	张畴村、田 洋村	垦造水田 100.3174
	总计		841.6289
乡村生态 保护 修复	1	曲界社区	美丽河道（慢行道） 1.00
	2	仙安村	山塘整修 1.65
	3	曲界社区	绿美生态小公园 1.60
	4	曲界社区	绿化美化工程 2.50
乡村风 貌提升 项目	1	全镇	主要道路沿线“四旁，五边” 绿化提升工程 0.80
	2	曲界社区	中兴广场改造升级项目 0.85
	3	曲界村等村	菠萝的海 3A 景区创建工程 0.68
	4	曲界村等村	生活垃圾设施整治工程 0.25
	5	曲界村等村	公共厕所“三大革命”项目 1.00
	6	曲界村等村	污水治理工程 1.80
	7	曲界村等村	美丽乡镇入口通道工程 1.65
	8	曲界村等村	美丽示范主街 30.00
	9	曲界村等村	房屋外立面提升工程 0.25
	10	曲界村等村	菠萝文化客厅建设工程 1.50
	11	曲界村等村	曲界农贸市场立面整治与基 础设施改造工程 1.50

项目类型		位置	建设内容	建设规模 (公顷)
	12	曲界村等村	曲界农贸市场内部整治工程	0.80
	13	曲界村等村	曲界镇各村风貌提示项目	--
公共服务与基础设施建设	1	曲界社区	菠萝的海热带主题公园	0.30
	2	曲界村等村	曲界镇“百千万工程”建安路雨污分流及三线下地项目	2.00
	3	曲界村等村	教育设施（“三所学校”）	0.90
	4	曲界村等村	医疗设施（乡镇卫生院）	0.75
	5	曲界村等村	养老服务	0.20
	6	曲界村等村	文体活动场所	0.35
	7	曲界村等村	慢行系统建设	0.65
	8	曲界村等村	曲界镇便民服务中心建设	0.20
	9	曲界村等村	乡镇客运站、招呼站、候车亭客运设施建设项目	0.30
	10	曲界村等村	停车场建设	0.30
	11	曲界村等村	主要通达农村公路改造	2.00
产业导入项目	1	曲界村等村	一站式文旅综合服务中心	0.50
	2	曲界村等村	菠萝特色美食街区	1.80
	3	曲界村等村	菠萝果园采摘提升工程	0.30
	4	曲界村等村	菠萝的海露营基地、菠萝特色民宿	1.25
	5	曲界村等村	菠萝的海亲子乐游基地	2.50

项目类型	位置	建设内容	建设规模 (公顷)	
	6	曲界村等村	菠萝的海产业园提升工程	0.60
	7	曲界村等村	曲界镇数字智能安防系统	0.10
	8	曲界村等村	菠萝产研一体化示范基地	2.85

(二) 生产要素创新性配置制度探索

1. 土地使用权与经营权

项目完成后土地使用权与经营权基本不发生变化，如若经营权发生变化，需严格按照土地承包经营权确权登记颁证制度进行登记。健全土地承包经营权确权登记颁证制度，做好变更登记等日常管理服务工作，项目完成后对应的土地经营权人到自然资源主管部门进行确权登记，变更的进行变更登记。建立健全确权登记颁证过程监督检查机制。通过组织开展专项检查、抽样调查、实地核查或委托第三方评估等方式，认真查看工作程序是否规范、成果是否符合标准、数据库建设是否符合要求、档案资料是否真实完整、农民群众是否满意等。

2. 用地指标分配制度

建立健全资金统筹整合长效机制，对纳入全域土地综合整治项目范围内的土地整治项目设立合适的奖补标准，调整用地计划指标分配机制，将全域土地综合整治实施情况作为指标分

配的依据，以奖励激励机制撬动全域土地综合整治的实施。

3. 项目信息报送制度

根据工作领导小组及省自然资源厅的相关安排，全域土地综合整治项目启动后至验收完成前，曲界镇项目领导小组会同县、市自然资源主管部门于2024年开始实行季报制度，向省自然资源厅报送项目季度及年度工作报告。同时曲界镇人民政府作为具体组织实施主体，应向徐闻县自然资源局及徐闻县人民政府报送项目进度报告。明确专人负责信息报送，按照规定及时、规范、准确地形成进度、指标、季度及年度情况等各项信息的报表后向上级部门报送。

4. 项目制度建设

(1) 组织安排

建议建立由镇党委镇政府主要领导任组长，分管规划和自然资源、农业农村的镇领导任副组长，各相关职能部门主要负责人为成员的领导小组，统一领导协调全域土地综合整治项目工作，及时研究解决遇到的困难和问题。领导小组下设办公室，办公室设在规划建设办。相关部门根据各自的职责既要牵头抓总，又要协同配合，根据项目区的潜力情况，整合资源和资金，优先把各项任务在项目区内立项实施，共同支持全域土地综合整治工作推进。曲界镇也要建立相应组织和工作机构，承担实

施主体职责，抓好具体工作实施。

（2）投入机制

整合相关政策性银行发债。按照“渠道不乱、用途不变、专账管理、统筹安排、各级其功”的原则，有效整合相关资金，集中使用，发挥资金的叠加效应和规模效应。

加大金融支持力度。引导各金融企业充分发挥各自优势，确保满足土地综合整治的合理融资需求，并加强与政府相关部门的合作，增强金融支持和政策扶持的协同性。

（3）风险管控

开展适应性管理。针对生态系统不确定性和对生态系统认知的时限性，加强工程实施过程生态监测和评估。

严格执行政策要求，完善措施手段。严格按照《全域土地综合整治试点实施要点（试行）》（自然生态修复函[2020]37号）的要求，做实做细风险防范措施，不得违反文件中提到的10条负面清单内容。

坚持村民主体地位，建立民主管理机制。禁止违背村民意愿搞大拆大建，尽量减少拆迁工作，选取土地后备资源相对丰富、工程建设资金自我平衡的区域开展整治工作。

（4）监督管理

市、县级相关部门要加强协调配合，加大工作指导力度，

提高政策供给针对性、有效性。明确全域土地综合整治的动态实施机制，领导小组办公室根据实施成效和评估结果可对实施项目进行动态更新。另外领导小组应对项目进展情况开展不定期督查，将全域土地综合整治工程完成情况列入对相关部门、项目村的年度工作目标责任制考核内容，并及时通报进展情况。

（5）验收评估

为加强项目管理，规范项目验收与评估工作，应联合相关部门制定和印发相关验收与评估办法。其中验收评价内容包括基础工作推进情况和工程项目年度目标完成情况两个分项，分为子项目验收和工程项目区整体验收两个环节，子项目验收是指对批准的实施方案中所确定的各类子项目完成及质量情况进行验收，工程项目区整体验收是指在各子项目竣工验收后，对工程项目区各要素整治完成及总体目标实现情况进行整体验收，分县级初验、市级验收、省级综合评定与复核。对验收的内容、材料、流程、评分细则、整改要求等方面进行明确。

（6）风险管控

加强全流程全链条监督管理，建立执法协同联动机制，加强国土空间用途管制，坚决防止借整治之机违规调整永久基本农田、侵犯农民权益等。同时要加强全域土地综合整治领域监督信息的实时互通、成果共享，围绕各村全域土地综合整治项目工作进度，强化全流程公开公示的同时，做好公开“后半篇文

章”，加强对政策宣传不够深入等问题的发生、处理及监督。

(7) “一张图”信息建设与应用

基于本项目实际情况，未单独安排关于全域土地综合整治项目的“一张图”信息系统建设，但本项目后续将与徐闻县国土空间规划等上级规划进行充分衔接，将项目实施内容纳入国土空间规划“一张图”信息系统管理。

四、建设任务与子项目安排

（一）规划落实及其他方案衔接

1. 规划落实

根据《徐闻县国土空间总体规划（2021-2035）》（送审稿）曲界镇以发展农业、农产品深加工业为主导，针对发展主导目标，我们也将新增耕地和菠萝加工作为主要规划。

2. 其他方案衔接

（1）衔接国土空间规划

按照广东省关于国土空间规划编制工作统一部署，曲界镇组织开展了镇国土空间规划编制工作，目前镇国土空间规划已形成初稿，正在衔接最新三区三线划定成果，进行修改完善。全镇村庄分类布局等已形成初步成果。试点开展过程中，本次全域土地综合整治工作已与国空总体规划进行充分衔接，确保建设用地整理项目、历史文化保护项目、产业引入项目不与永久基本农田、生态保护红线冲突，拆旧复垦片区不纳入城镇开发边界，农用地整理项目中拟实施的高标准农田项目优先划入永久基本农田。

（2）衔接村庄规划

整治区域内村庄均已有村庄规划覆盖，整治区域不增加建设用地规模，未对建设用地进行空间置换，整治项目均符合现

行村庄规划管控要求。农用地整理项目在村庄规划中均为农业用地，人居环境整治项目、乡村历史文化保护项目在村庄规划中均为建设用地，乡村生态保护修复项目在村庄规划中主要为水域等生态用地。另外整治区域内拟组织实施农文旅融合提升项目，推动农业产业链“接二连三”，与工业、旅游、康养等产业深度融合，促进农业全产业链升级。加快建设特色小镇，打造休闲农业综合体，培育特色农业品牌，发展乡村旅游、养生养老、现代农业、农村电子商务等绿色经济。并将做好与本次全域土地综合整治的衔接工作。

（二）重点建设任务落实

统筹问题导向、目标导向和后果导向，按照“全域规划、整体设计、综合整治”的原则，落实“增耕地、腾空间、强活力、优生态”重点建设任务，统筹农业、城镇、生态空间布局优化。

1. 农用地整理项目落实

为实现“百亩方、千亩方、万亩方”和“多田合一”建设，曲界镇以处理低效林草园地开拓为新增耕地。在推动曲界镇农业经济的同时也满足了耕地集中连片的硬性要求，充分实现了从“满天星”到“万亩方”。新增耕地集中区位于南胜村和高坡村，农用地整理面积为 841.6287 公顷（12624.4365），新增耕地总面积为 782.6652 公顷（11739.9947 亩），5 亩以下耕地图斑减少了 27 个，减少比列为 1.28%，落实位置情况详见表；

表 4-2-1 农用地项目落实情况表

序号	位置	项目名称	建设规模（公顷）
1	城家村	城家村补充耕地	25.4655
2	凤山村	凤山村补充耕地	29.6816
3	高坡村	高坡村补充耕地	94.0411
4	高坡村、大塌农场	高坡村、大塌农场补充耕地	21.6998
5	高西村	高西村补充耕地	29.1996
6	高西村、红星农场	高西村、红星农场补充耕地	3.5914
7	龙门村、板桥农场	龙门村、板桥农场补充耕地	49.0423
8	南胜村	南胜村补充耕地	82.5495
9	南胜村、勇士农场	南胜村、勇士农场补充耕地	123.6548
10	曲界社区	曲界社区补充耕地	27.9089
11	曲界社区、板桥农场	曲界社区、板桥农场补充耕地	57.7195
12	三河村、红星农场	三河村、红星农场补充耕地	17.7004
13	田洋村	田洋村补充耕地	34.6645
14	仙安村	仙安村补充耕地	72.8681
15	愚公楼村	愚公楼村补充耕地	32.5001
16	张畴村、田洋村	张畴村、田洋村补充耕地	39.0242
17	张畴村、田洋村	张畴村、田洋村垦造水田	100.3174
总计			841.6289

2. 建设用地项目落实

由于曲界镇内无废弃采矿用地，且农村宅基地村民无拆除意愿，

所以曲界镇暂无建设用地整理项目。

3. 生态保护修复项目落实

开展生态保护修复以优化生态。统筹实施农村人居环境整治、绿美广东生态建设,规划了美丽河道(慢行道)、曲界村和愚公楼村的绿美生态小公园、绿化美化工程和仙安村的水库整修。合曲界“菠萝的海”的旅游特性,对周边现状堤岸进行修复、环境改善、景观与游憩系统等措施。在带动当地农旅发展的同时也落实了绿美广东建设和生态廊道建设的要求,项目落实位置情况详见表;

表 4-2-2 生态保护修复项目落实情况表

项目名称	位置	建设内容	建设规模 (公顷)
ST001	曲界社区	美丽河道(慢行道)	1.0000
ST002	仙安村	水库整修	1.6500
ST003	曲界村	绿美生态小公园	1.6000
ST004	曲界村	绿化美化工程	2.5000

4. 其他相关建设项目落实

其他建设项目主要以交通和公共服务设施方面为主,通过美丽乡村建设和“四好农村路”发展建设,在曲界镇修建“百千万工程”建安路雨污分流及三线下地项目、主要通达农村公路改造和乡镇客运站、招呼站、候车亭客运设施建设项目等项目,涉及范围全镇。

为了完善曲界镇养老和教育等服务,在曲界村规划了养老服务站、教育设施(“三所学校”)和医疗设施(乡镇卫生院)等项目。项目落实位置情况详见表;

表 4-2-3 其他建设项目落实情况表

项目名称	位置	建设内容	建设规模（公顷）
FM001	全镇	曲界镇主要道路沿线“四旁五边”绿化提升工程	0.8000
FM002	曲界社区	中兴广场改造升级项目	0.8500
FM003	曲界村等村	菠萝的海 3A 景区创建工程	0.6800
FM004	曲界村等村	曲界镇生活垃圾设施整治工程	0.2500
FM005	曲界村等村	公共厕所“三大革命”项目	1.0000
FM006	曲界村等村	六乱治理工程	1.8000
FM007	曲界村等村	美丽乡镇入口通道工程	0.7500
FM008	曲界村等村	美丽示范主街	1.6500
FM009	曲界村等村	房屋外立面提升工程	30.0000
FM010	曲界村等村	菠萝文化客厅建设工程	0.2500
FM011	曲界村等村	曲界农贸市场立面整治与基础设施改造工程	1.5000
FM012	曲界村等村	曲界农贸市场内部整治工程	1.5000
FM013	曲界村等村	曲界镇各村风貌提升项目	--
QT001	曲界社区	菠萝的海热带主题公园	0.3000
QT002	曲界村等村	曲界镇“百千万工程”建安路雨污分流及三线下地项目	2.0000

QT003	曲界村等村	教育设施（“三所学校”）	0.9000
QT004	曲界村等村	医疗设施（乡镇卫生院）	0.7500
QT005	曲界村等村	养老服务	0.2000
QT006	曲界村等村	文体活动场所	0.3500
QT007	曲界村等村	慢行系统建设	0.6500
QT008	曲界村等村	曲界镇便民服务中心建设	0.2000
QT009	曲界村等村	乡镇客运站、招呼站、候车亭客运设施建设项目	0.3000
QT010	曲界村等村	农文旅融合提升	0.5000
QT011	曲界村等村	曲界镇数字智能安防系统	1.8000
QT012	曲界村等村	菠萝产研一体化示范基地	0.3000
QT013	曲界村等村	停车场建设	1.2500
QT014	曲界村等村	主要通达农村公路改造	2.5000

（三）子项目安排

1. 子项目情况安排

（1）农用地整理项目

突出耕地数量、质量和生态“三位一体”保护，农用地整治项目实施对于缓解耕地资源紧张矛盾，适应发展现代农业和适度规模经营模式，提高农业综合生产能力，增加农民收入，

推进社会主义新农村建设的意义重大。本项目将统筹推进垦造水田、补充耕地等项目，通过垦造水田、低效农用地盘活等措施提高耕地连片程度，改善农田生态，优化乡村用地结构和空间格局。

4-3-1 全域土地综合整治项目建设-农用地整理项目安排表

单位：公顷、万元、年

项目类型	主管部门	项目名称	位置	建设规模	计划投资	资金来源	建设期限	是否符合空规	
用地整理项目	1	自然资源	城家村补充耕地项目	城家村	25.4655	1145.95	政策性银行发债、指标收益	2025.01-2027.01	是
	2	自然资源	凤山村补充耕地项目	凤山村	29.6816	1335.67	政策性银行发债、指标收益	2025.01-2027.01	是
	3	自然资源	高坡村补充耕地项目	高坡村	94.0411	4231.85	政策性银行发债、指标收益	2025.01-2027.01	是
	4	自然资源	高坡村、大垌农场补充耕地项目	高坡村、大垌农场	21.6998	976.49	政策性银行发债、指标收益	2025.01-2027.01	是
	5	自然资源	高西村补充耕地项目	高坡村	29.1996	1313.98	政策性银行发债、指标收益	2025.01-2027.01	是

6	自然资源	高西村、红星农场补充耕地项目	高西村、红星农场	3.5914	161.61	政策性银行发债、指标收益	2025.01-2027.01	是
7	自然资源	龙门村、板桥农场补充耕地项目	龙门村、板桥农场	49.0423	2206.90	政策性银行发债、指标收益	2025.01-2027.01	是
8	自然资源	南胜村补充耕地项目	南胜村	82.5495	3714.73	政策性银行发债、指标收益	2025.01-2027.01	是
9	自然资源	南胜村、勇士农场补充耕地项目	南胜村、勇士农场	123.6548	5564.47	政策性银行发债、指标收益	2025.01-2027.01	是
10	自然资源	曲界社区补充耕地项目	曲界社区	27.9089	1255.90	政策性银行发债、指标收益	2025.06-2027.01	是
11	自然资源	曲界社区、海鸥农场补充耕地项目	曲界社区、海鸥农场	57.7195	2597.38	政策性银行发债、指标收益	2025.06-2027.01	是
12	自然资源	三河村、红星农场补充耕地项目	三河村、红星农场	17.7004	796.52	政策性银行发债、指标收益	2025.06-2027.01	是

13	自然资源	田洋村补充耕地项目	田洋村	34.6645	1559.90	政策性银行发债、指标收益	2025.06-2027.01	是
14	自然资源	仙安村补充耕地项目	仙安村	72.8681	3279.06	政策性银行发债、指标收益	2025.06-2027.01	是
15	自然资源	愚公楼村补充耕地项目	愚公楼村	32.5001	1462.50	政策性银行发债、指标收益	2025.06-2027.01	是
16	自然资源	张畴村、田洋村补充耕地项目	张畴村、田洋村	39.0242	1756.09	政策性银行发债、指标收益	2025.06-2027.01	是
17	自然资源	张畴村、田洋村垦造水田项目	张畴村、田洋村	100.3174	12038.09	政策性银行发债、指标收益	2025.06-2027.01	是
总计				841.6287	45397.09	12624.4305		

1) 垦造水田项目

①项目安排

实施区域内拟对具有潜力的园地、坑塘水面、旱地及可调整地类进行整治改造为水田，总建设规模为 100.3174 公顷（1504.76 亩），其中整理低效林草地 2.1044 公顷，园地整理 64.7753 公顷，现有耕地提质改造 33.4377 公顷，共安排垦造水田项目 1 个，分布在张畴村、洋田村。建成后将进一步完善农田基础设施，形成田成方、路渠成网的优质水田片区，使原有的土地达到耕地（重点达到水田）的种植标准，有利于土地利用布局 and 结构优化。具体垦造水田项目如下图所示：

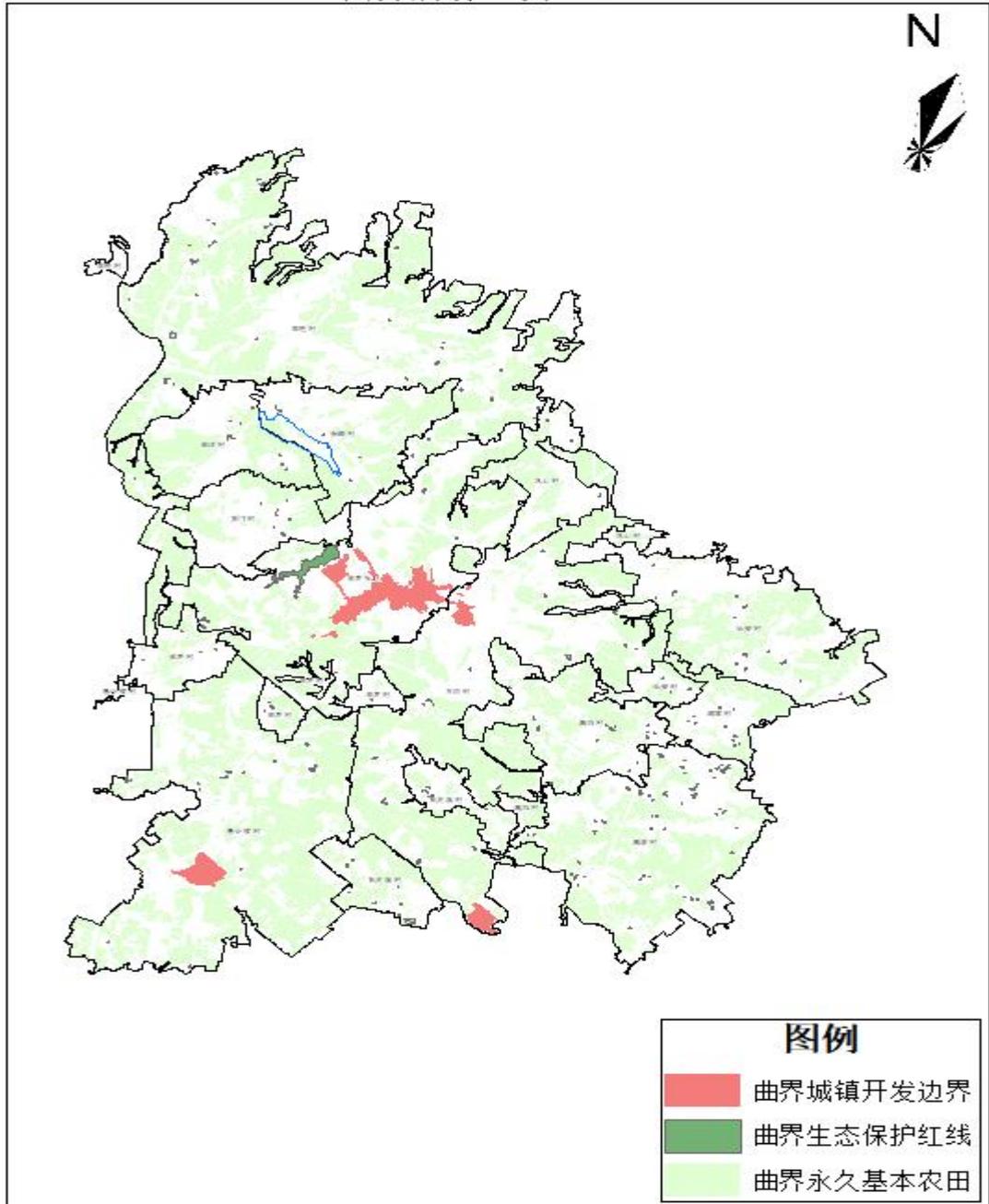


图 4-1 垦造水田项目示意图



图 4-2 垦造水田项目实地调查照片

②建设目标

项目建设将原有的旱地、园地、坑塘水面改造成水田，对相对集中连片、地面起伏较小的地块进行平整和畦田化改造，实现集中连片，格田成方、田面平整，方便机械耕作，有利于水土资源高效利用。

a.落实耕地占补平衡工作

在徐闻县曲界镇发展过程中，需要占用同等水田等耕地，为了贯彻我国最严格的耕地保护制度，依法依规做好耕地占补平衡工作，充分发挥耕地占补平衡约束作用。做到实现耕地“占一补一、占优补优、占水田补水田”，满足城市建设用地占用耕地前必须落实先补后占和直接补充优质耕地或水田的要求，项目建成后形成的水田指标将作为储备的垦造水田指标，以满足未来的建设需求。

b.耕地质量等别提高目标

通过实施灌溉与排水工程措施后，项目区灌溉保证率与排水条件得到充分满足，土壤质量改良，使改造后水田质量有所提升，争取达到周边水田等别。

c.农田基础设施建设目标

按照全面配套、综合治理的要求，统筹安排农田灌排基础设施建设，在加强泵站提水工程建设的基础上，重点建设项目区灌溉渠道、排水沟道及涵、闸等配套建筑物。项目建成后拥有系统完善的排灌设施，灌溉条件与排涝条件大幅度的得到提

高，充分满足旱能灌、涝能排。项目建成后，可提高项目区抵御自然灾害的能力，满足农业生产对水资源的需要。

另外根据农业机械作业和农产品运输要求，新建和维修田间道与生产路，改善项目区耕作道路通达条件，建立完善的田间道路系统，使其布局合理，顺直通畅，并与现有的农村道路系统充分衔接，能同时满足农业机械化耕作和生产生活的需求。

d.改善“三生空间”，助力乡村振兴目标

推动全域土地综合整治，促进项目区农村一二三产业融合发展，加快发展休闲农业、田园综合体、乡村旅游、乡村共享经济等新产业新业态。将低效园地改造为水田，主要是保证灌溉水源，配套基础设施，重构田块景观，田成方、路成网的格局将成为当地一道亮丽的风景线，生态环境将得到明显改善。同时农业综合生产条件得到有效提高，充分带动其生态农业发展，进而整体提升该村的经济发展，为乡村振兴助力。

③设计思路

项目坚持设计、现状和当地群众要求相结合的原则，以设计计划分为前提，依据现场地形优化，结合群众意见综合确定平整区，同时田块划分充分与灌排涝设施配套，与农业机械下田作业结合，与周边构筑物（桥、涵等）联系，与原有引水途径衔接，结合周边地形等，尽量保持权属界线的完整性。按照水田进行规划，通过配套路、沟、渠等设施，将项目区建设成高产稳产水田及现代化农业生产示范基地。根据项目区土地利用限制因素分析，对项目区进行规划设计，规划思路拟定如下：

确定项目区灌溉水源位置——农田取水方式、灌溉方式——项目区内及周边基础设施配套完善——土地平整达成田块连片布局效果——对农田土壤改良，提高产量。

a.水源保障

曲界镇水源主要来自柑园水库。通过现场踏勘及地形测量判断水源来源，是否修建泵站抽水、输水管引水、新建水陂引水等，利用渠系输水渠道等渠系建筑物工程到项目区灌溉，实现引水自流灌溉或低扬程抽水灌溉，确保项目区的用水需求。

b.基础设施配套

依据项目区及周边现有道路及水系设施，从利于耕作、易于规模化生产的角度出发，对田间交通设施和灌溉排水设施进行合理布设与规划，以保障项目区内外道路通达、灌溉水源通至田间地头，呈现“渠系相通、路网相连”的现代农业格局。

c.田块平整

采用“小田并大田、田格方块化、土地权属相结合”的规划理念，结合项目区的地形地貌特征，对项目区进行平整。田块布置充分考虑当地的耕作需求，与项目区相邻水田连片，构造协调的自然景观。

d.防渗层构筑

对耕作土壤来说，具有适宜厚度犁底层对保持养分，保存水分是非常有益的，通过对项目区进行保水实验、开挖的土壤剖面分析总体土壤状况及结合土壤检测结果，判定原土壤防渗保水效果，是否需针对土壤质地进行额外的改良作业。

e.土壤改良

通过现场踏勘及土壤检测报告，对项目区有机质及土壤 pH 值分析，是否实行土壤改良措施。现有土壤 pH 值、阳离子交换量及盐基饱和度计算土壤活性酸量和潜性酸量，从而得出中和土壤中活性酸和潜性酸的石灰石粉用量，并根据土壤质地进行修正，通过施加植物有机质，提高耕作层有机质含量，改良土壤结构，以达到水稻种植的要求，保障项目区土壤肥力有效且可持续性的提升。

④验收标准

参照《土地整治项目验收规程》、《广东省补充耕地项目管理办法》等相关文件进行验收。待验收的单项工程已完成；单项工程验收申请材料(包括验收申请单项工程验收图、土壤化验报告等)收集齐全。施工单位在单项工程完成后 10 天内向项目建设单位提出验收申请。

项目建设单位组织相关技术人员成立验收组对单项工程进行验收。主要检查成果及资料的齐全性、完整性和一致性;检查单项工程数量，评定单项工程质量等级。

单项工程验收合格，形成单项工程验收成果以备后续检查:不合格则由建设单位督促施工单位整改，整改完成后重新向项目建设单位申请验收。

2) 补充耕地项目

①项目安排

实施区域内拟对具有潜力的园地、草地进行整治改造为耕

②项目实地情况

通过对现场调研、实地访谈，调研情况分析如下：

根据实地调研，大部分地块种植有果树和菠萝，部分地块无人耕作，道路通达度较高，内部多以土路为主。



图 4-4 补充耕地项目实地调查照片

③建设目标

a.缓解用地需求，落实耕地占补平衡

通过土地开发，耕地质量大大提高，并可有效增加耕地面积，同时，区内基础设施的建设可以优化土地资源配置，调整土地利用结构，提高土地利用率，从而提高生产效率和粮食产量，增加农民收入。

b.助力乡村振兴

产业是地区发展的重要基石，土地资源是支撑产业发展的最重要载体，徐闻县积极推进土地供给侧结构性改革，盘活存量土地资源。耕地恢复工作的实施，在进一步缓解用地矛盾的同时，亦可与巩固脱贫、高标准农田建设等工作紧密结合，进一步改善农田耕作条件、提高粮食亩产，增加农民收益。

④设计思路

为了发挥当地的优势，建立较高层次的农业生态系统，保持土地资源的可持续利用，根据项目规划目标和建设标准，按照田、水、路、林综合规划的原则，规划以项目区自然条件和社会经济综合发展情况为背景，按照土壤改良措施、水利设施完善、林网配套等农业基础工程要求，确定工程建设数量和布局。尽可能利用原有的排灌系统和道路等基础设施。根据项目区土地利用限制因素分析，对项目区进行规划设计，规划思路拟定如下：

确定灌溉水源位置——配套基础设施——重构田块景观，田成方、路成网的格局，改善生态景观。

a.水源保障

判断项目地块周边水源情况，利用周边原有蓄水池，泵站、输水等设施灌溉至逐个田块，保证区域水资源充足。

b.基础设施配套

依据项目区及周边现有道路及水系设施，从利于耕作、易于规模化生产的角度出发，对田间交通设施和灌溉排水设施进行合理布设与规划，以保障项目区内外道路通达、灌溉水源通至田间地头，呈现“渠系相通、路网相连”的现代农业格局。

c.田块平整

采用“小田并大田、田格方块化、土地权属相结合”的规划理念，结合项目区的地形地貌特征，对项目区进行平整。田块布置充分考虑当地的耕作需求，与项目区相邻水田连片，构造协调的自然景观。

d.改善生态景观

为了保证项目建设后与周边环境的协调性，重构田块景观，田成方、路成网的格局，改善生态景观，更加切合自然景观，发展美丽新农村。

⑤项目验收

参照《土地整治项目验收规程》、《广东省补充耕地项目管理办法》等相关文件进行验收。待验收的单项工程已完成；单项工程验收申请材料(包括验收申请单项工程验收图、土壤化验报告等)收集齐全。施工单位在单项工程完成后 10 天内向项目建设单位提出验收申请。

项目建设单位组织相关技术人员成立验收组对单项工程进行验收。主要检查成果及资料的齐全性、完整性和一致性;检查单项工程数量，评定单项工程质量等级。

单项工程验收合格，形成单项工程验收成果以备后续检查:不合格则由建设单位督促施工单位整改，整改完成后重新向项目建设单位申请验收。

(2) 乡村生态保护修复项目

以尊重自然规律为基本的原则，以“山水林田湖是一个生命共同体”的重要理念指导开展工作，充分集成整合资金政策，系统修复、综合治理，因地制宜，因势利导，优化调整生态用地布局，保护和恢复乡村生态环境，维护生物多样性，开展“五美”行动，推进绿美乡村建设，结合农村人居环境整治，优化

调整生态用地布局，统筹推进人居环境整治、水环境治理等项目。

表 4-3-2 全域土地综合整治项目建设-乡村生态保护修复项目安排

项目类型	主管部门	项目名称	位置	建设规模	计划投资	资金来源	建设期限	
乡村生态保护修复项目	1	曲界镇人民政府	美丽河道（慢行道）建设工程	曲界社区	1.0000	600.00	典型镇培育金、专项债	2023.01-2026.01
	2	曲界镇人民政府	山塘整修工程	仙安村	1.6500	80.00	政策性银行发债	2025.01-2025.03
	3	曲界镇人民政府	绿美生态小公园	曲界村等村	1.6000	600.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	4	曲界镇人民政府	绿化美化工程	曲界村等村	2.5000	750.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	小计				6.7500	2030.00		

1) 美丽河道建设项目

结合曲界“菠萝的海”的旅游特性，对周边现状堤岸进行修复、环境改善、景观与游憩系统等措施，建设菠萝的海美丽慢行道平台建设。该项目由曲界镇人民政府主导，资金来源于典型镇培育金、专项债。



图 4-5 乡村生态保护修复项目实地调查照片

2) 其它生态修项目

通过山塘整治工程、绿美生态小公园建设、绿化美化工程（包括镇政府前交叉口街头绿地提升、行道树木补种等），推进绿美乡村建设。该批项目由曲界镇人民政府主导，资金来源于山塘整治工程和典型镇培育金。

(3) 乡村风貌提升项目

坚持传承历史文化与塑造现代风貌结合，重视传统村落和历史建筑保护利用的同时，合理运用具有时代特色的现代技术和生态环保材料，分类整治提升村庄风貌。充分发掘当地原生

态自然景观和乡村历史文化资源，统筹开展存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造，保护传统村落的格局、风貌等整体空间形态与环境，再塑乡村生态景观，保护和活化利用文物古迹、历史建筑、传统民居、工场作坊遗址以及传承传统农耕文化等项目。

表 4-3-3 全域土地综合整治项目建设-乡村风貌提升项目安排表

项目类型	主管部门	项目名称	位置	建设规模	计划投资	资金来源	建设期限	
乡村风貌提升项目	1	曲界镇人民政府	曲界镇主要道路沿线“四旁五边”绿化提升工程	曲界社区	0.8000	400.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	2	曲界镇人民政府	曲界社区中兴广场改造升级项目	曲界村等村	0.8500	400.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	3	曲界镇人民政府	菠萝的海3A景区创建工程	曲界村等村	0.6800	5000.00	专项债	2025.01-2027.01
	4	曲界镇人民政府	曲界镇生活垃圾设施整治工程	曲界村等村	0.2500	50.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	5	曲界镇人民政府	公共厕所“三大革命”项目	曲界村等村	1.0000	100.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	6	曲界镇人民政府	污水治理工程	曲界村等村	1.8000	1000.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01

项目类型	主管部门	项目名称	位置	建设规模	计划投资	资金来源	建设期限	
乡村风貌提升项目	7	曲界镇人民政府	美丽乡村入口通道工程	曲界村等村	0.7500	600.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	8	曲界镇人民政府	美丽示范主街	曲界村等村	1.6500	2500.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	9	曲界镇人民政府	房屋外立面提升工程	曲界村等村	30.0000	1500.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	10	曲界镇人民政府	菠萝文化客厅建设工程	曲界村等村	0.2500	500.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	11	曲界镇人民政府	曲界农贸市场立面整治与基础设施改造工程	曲界村等村	1.5000	450.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	12	曲界镇人民政府	曲界农贸市场内部整治工程	曲界村等村	1.5000	150.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	13	曲界镇人民政府	曲界镇各村风貌提升项目	曲界村等村		6500.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	小计				41.0300	19150.00		

1) 存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造

通过农房建筑、公共建筑的外立面提升、乡村景观提升、道路硬底化、绿化、景观节点的提升、标识系统等措施进行存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造。该批项目由曲界镇人民政府主导，资金来源于政府专项债。

2) 菠萝的海 3A 景区创建工程及菠萝文化客厅建设工程

通过对菠萝的海周边村落风貌提升及基础设施建设打造别具特色的 3A 景区。该项目由曲界镇人民政府主导，资金来源于政府专项债。

新建菠萝文化客厅，客厅主要展示产业特色、地域文化、圩镇形象，同时，可供群众停留歇脚、交流等多功能交往空间。该项目由曲界镇人民政府主导，资金来源于政府专项债。

(4) 公共服务与基础设施建设项目

公共服务与基础设施建设项目包括交通设施、医疗设施和教育设施等。

表 4-3-4 全域土地综合整治项目建设-公共服务与基础设施建设项目安排表

项目类型	主管部门	项目名称	位置	建设规模	计划投资	资金来源	建设期限	
公共服	1	曲界镇人民政府	菠萝的海热带主题公园	曲界社区	0.3000	350.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	2	曲界镇	曲界镇“百	曲界村	2.0000	3200.00	政府专	2025.01-2

项目类型	主管部门	项目名称	位置	建设规模	计划投资	资金来源	建设期限	
务与基础设施建设项目	人民政府	千万工程”建安路雨污分流及三线下地项目	等村			项债	027.01	
	3	曲界镇人民政府	教育设施（“三所学校”）	曲界村等村	0.9000	500.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	4	曲界镇人民政府	医疗设施（乡镇卫生院）	曲界村等村	0.7500	3080.00	政策性银行发债	2025.01-2027.01
	5	曲界镇人民政府	养老服务	曲界村等村	0.2000	250.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	6	曲界镇人民政府	文体活动场所	曲界村等村	0.3500	260.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	7	曲界镇人民政府	慢行系统建设	曲界村等村	0.6500	1200.00	政府专项债	2025.01-2027.01
	8	曲界镇人民政府	曲界镇便民服务中心建设	曲界村等村	0.2000	170.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	9	曲界镇人民政府	乡镇客运站、招呼站、候车亭客运设施建设项目	曲界村等村	0.3000	50.00	社会资金	2025.01-2027.01
	10	曲界镇人民政府	停车场建设	曲界村等村	1.3500	300.00	典型镇培育金	2025.01-2027.01
	11	曲界镇人民政府	主要通达农村公路改造	曲界村等村	2.8500	1800.00	政府专项债	2025.01-2027.01

1) 交通设施建设项目

通过结合美丽乡村建设和“四好农村路”发展要求，对6米以下窄路面通自然村及建制村的主要通达农村公路改造，建设完善其交通设施建设，该类项目主管部门为曲界镇人民政府，

资金来源于政策性银行发债及社会投资。



图 6-6 乡村道路硬化亮化项目实地调查照片

2) 医疗建设与教育建设项目

通过曲界镇主题公园建设、医疗设施（乡镇卫生院）、教育设施（“三所学校”）、乡镇客运站、招呼站、候车亭客运设施建设项目；和文体活动场所等项目，完善曲界镇公共服务设施，丰富居民的生活并给曲界镇居民带来切实便利。主管部门为曲界镇人民政府，资金来源于社会融资和企业自筹相结合。

(5) 产业导入项目

表 4-3-5 全域土地综合整治项目建设-产业导入项目安排表

项目类型	主管部门	项目名称	位置	建设规模	计划投资	资金来源	建设期限	
产业导入项目	1	曲界镇人民政府	一站式文旅综合服务中心	曲界村等村	0.5000	5000.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	2	曲界镇人民政府	菠萝特色美食街区	曲界村等村	1.8000	500.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	3	曲界镇人民政府	菠萝果园采摘提升工程	曲界村等村	0.3000	1000.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
	4	曲界镇人民政府	菠萝的海露营地、菠萝特色民宿	曲界村等村	1.2500	650.00	社会资金	2025.01-2027.01

项目类型	主管部门	项目名称	位置	建设规模	计划投资	资金来源	建设期限
		建设工程					
5	曲界镇人民政府	菠萝的海亲子乐游基地建设工程	曲界村等村	2.5000	1800.00	社会资金	2025.01-2027.01
6	曲界镇人民政府	菠萝的海产业园提升工程	曲界村等村	0.6000	6500.00	政府专项债	2025.01-2027.01
7	曲界镇人民政府	曲界镇数字智能安防系统	曲界村等村	0.1000	500.00	典型镇培育金	2025.01-2026.01
8	曲界镇人民政府	菠萝产研一体化示范基地	曲界村等村	3.7500	5000.00	政府专项债	2025.01-2027.01

拟在曲界镇建设菠萝产研一体化示范基地和农文旅融合提升项目，并在旅游景区重点安排停车场、驿站及游客服务中心等服务设施用地。有效促进当地菠萝产业和旅游业的发展，带动居民收入的提升。该类项目的主管部门为曲界镇人民政府。

2. 2024年和2025年项目计划情况

通过实地调查结合群众基础与意愿。2025年1月拟开工项目22个，主要涉及农用地整理、生态修复和基础设施建设方面，拟投入资金60000万元。其中农用地整理项目9个建设规模为6883亩，新增耕地面积为6653亩，2025年1月份拟开工建设，拟投入资金30000万元，资金主要来源于典型镇培育资金和中国农业发展银行融资；生态修复项目2个，2025年1月拟开工建设，拟投入资金2000万元，资金主要来源于典型镇培育资金和中国农业发展银行融资；乡村风貌提升项目5个包括曲界镇主要道路沿线“四旁五边”绿化提升工程、菠萝的海3A

景区创建工程、曲界镇各村风貌提升项目等，2025年下半年拟开工建设，拟投入资金9000万元，资金主要来源于典型镇培育资金和中国农业发展银行融资；其他项目-基础设施建设类项目5个包括主要通达农村公路改造、菠萝产研一体化示范基地、候车亭客运设施建设项目等，2025年下半年拟开工建设，拟投入资金9000万元，资金主要来源于典型镇培育资金和中国农业发展银行融资。

五、精品工程打造

为构建“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的乡村为进一步创新项目工作推动乡村振兴发展，努力实现农村生产生活生态“三生”同步改善，一二三产业“三产融合”发展、农业文化旅游“三位一体”驱动目标，打造预期性工程精品项目。经深入调研，最终在五大类项目中分别选取并确定了农文旅融合提升项目作为精品样板工程。

通过精品样板工程的打造，促进各类用地的功能提升及布局优化，深化区域内项目特色的提炼，进一步强化整治项目的精品意识，推进现代农业建设、农业观光旅游建设，助力乡村振兴。

（一）农文旅融合提升项目

1. 规划理念

在保护现有生态资源的前提下，复合利用开发生态农业、生态旅游、生态文化。曲界镇有有“中国菠萝第一镇”之称，利用优势产业，带动曲界镇一二三产业的融合和全面发展。从菠萝特色农产品和“菠萝的海”旅游发展两个角度出发，通过产业来带动文旅等方面的发展，同时通过文旅、服务、社会治理来推动产业发展，实现双向循环、相辅相成，把曲界建成名副其实的高质量发展强镇。

2. 规划目标

在新田园主义生活风靡的当下，结合农业与文化、休闲与生态等多功能、全覆盖的新型土地综合开发模式，以农业产业项目为突破，为振兴乡村“人、地、钱”根本问题找好抓手，让土地创造更大的价值。

3. 设计愿景

旨在将农业文化旅游相融合，在曲界镇建设一站式文旅综合服务中心、农耕、娱乐、住宿、餐饮等相关农旅配套设施，依托现有菠萝的海 3A 景区、乡村景观和布局特征和特色的菠萝产业，规划立足于“康体锻炼、文化体验、健康饮食、养心养性、田园休闲”的功能内涵，拟打造一条农旅相融、景村一体的农耕生态体验区。

4. 发展策略

多元业态：以“菠萝的海”为出发点，满足客群养身、养心养居等乡村休闲需求，通过产业园产村“多向”融合、产加销服“顺向”融合，构建一站式文旅综合服务中心、菠萝特色美食街区、菠萝的海露营基地、菠萝特色民宿、乡村民宿、亲子乐游基地、菠萝果园采摘基地，提供多元化一站式文旅服务。

5. 项目开发模式

采用“公司+合作社+农户+金融+运营”的创新模式。通过引进企业承包土地，打造高端农产品育种育苗基地，党演村三新合作社进行示范种植，形成种植示范基地，农户参考合作社的种植方法，根据企业的技术指导种植进行推广，并引进金融机构进行合作，给农户提供种植成本等金融服务，后期形成示范效益，打造农耕文化体验区，结合菠萝的海及菠萝产业园在曲界镇打造集农耕科普、展示及休闲体验等功能为一体的文旅农业与自然课堂。

6. 项目概况

项目根据其配套设施可以规划为“一心一街四基地”，规划依托菠萝的海打造为核心景观资源，建设绕菠萝的海的通道，以交通线路的形式将沿线景观节点，创造还原生态乡土的新田园主义人居环境。

“一心”：充分利用现有增量空间，打造1处菠萝及其延伸特色农产品展示商贸交易、游客集散服务与接待咨询、特色餐饮服务为一体的一站式文旅综合服务中心；

“一街”：利用曲界客运站空地、景华小区对面空地建设菠萝特色美食街，强化美食与娱乐互动，形成高颜值、高体验、集聚人气的“网红街”，发展特色夜经济；

“四基地”：

(1) 在板桥水库南侧打造一处酒店式帐篷露营基地，深入体验菠萝的海自然野趣和无污染星空，建设内容包括露营场地平整与草坪铺设、人行道铺设、木平台、临时车位建设、移动商业设施及绿化景观打造等。

(2) 在菠萝的海景区选点建设一处亲子乐游基地，含动物农庄、趣味亲子设施、游客驿站、集装箱集市、水吧等。

(3) 在菠萝的海周边区域建设菠萝特色民宿基地，包括周边重要节点空间的风貌改造。

(4) 菠萝的海景区沿路选点建设菠萝采摘基地。融合相关生态资源，提供生态观光，展现农业新技术、新产品，结合基地观光、菠萝售卖，多层次开发，多方位服务。

7. 项目投入产出

前期由政府政策性银行发债投入，后期建设主要依靠社会资金投入，主要依靠高端农产品销售以及农业观光旅游盈利，最终形成可持续的现代农业产业链。

8. 综合效益

(1) 全面激活乡村旅游市场潜力，推动文旅事业蓬勃发展，树立“乡村振兴新模式”标杆。

(2) 以康养度假休闲生活为发展指引，推动现代休闲农业、传统农耕文化体验与文旅农业有机结合，全面促进曲界打造集康养、疗愈、舒压一体的旅游度假景区吸引过港游客群及粤港

粤港澳大湾区度假游客群，五年内目标每年游客接待量 80 万人次。

(3) 通过基建的完善、政策的扶持来拉动投资，形成持续稳定的税源盘活周边地块，土地溢价升级，同时吸引更多外部资金入驻，让三产融合发展，提高投入产出比，两年盘回投建成本，第三年全面商业营收。

(4) 良好的乡村景区产品，充足的游客量，友好的环境吸引优质投资商聚集，餐饮、旅游服务、现代农业种植业态等为当地居民创造就业岗位 2000~3000 个，促进人员返乡，最终实现政府、村民、企业多方共赢。

六、投资测算及资金筹措

(二) 投资测算

1. 投资估算依据

- (1) 自然资源部土地整理中心《土地复垦方案编制实务》(2011年)；
- (2) 《财政部国土资源部关于印发土地开发整理项目估算定额标准的通知》(财综(2011)128号)；
- (3) 《土地开发整理项目预算定额标准》(2012)；
- (4) 《广东省垦造水田项目预算编制指南(试行)》(粤国土资耕保发(2018)118号)；
- (5) 《广东省市政工程综合定额》(2018)；
- (6) 《广东省园林绿化工程综合定额》(2018)；
- (7) 《广东省水利水电建筑工程预算定额》(2017)；
- (8) 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)；
- (9) 《广东省省级投资土地开发整理项目和资金管理暂行办法(试行)》(2008)；
- (10) 《广东省造价信息》(2023年湛江市部分)；
- (11) 主要材料价格参考湛江市徐闻县最新建筑工程信息价，不足部分采用造价通询价。

2. 投资估算

曲界镇全域土地综合整治项目涉及工程建设项目类型较多，主要参考已有的治理项目和环境保护与恢复治理案例，测算各项工程措施治理成本。主要包括农用地整理、乡村生态保护修复、乡村历史文化保护、其他项目四个大类的费用。

(1) 农用地整理项目投资

根据徐闻县及周边地区近年来整治项目的投资水平以及项目区域的实际，垦造水田项目单位投资以 8 万元/亩估算，补充耕地项目单位投资以 3 万元/亩估算；农用地整理项目总投资估算为 45397.09 万元。根据广东省耕地指标交易平台相关交易记录，垦造水田指标交易价为 30 万元一亩，补充耕地成交价为 10 万元一亩。

(2) 乡村生态保护修复项目投资

根据徐闻县及周边地区近年来广东省内河道生态修复、人居环境整治项目的投资水平以及项目区域的实际，美丽河道（慢性道）整治建设项目投资暂定以 600 万元估算、山塘生态修复项目投资暂定以 80 万元估算，绿化美化工程及绿美生态小公园建设投资估算为 1350 万元；乡村生态保护修复项目投资预估 2030 万元。

(3) 乡村风貌提升项目投资

对曲界镇内生活垃圾、污水处理项目的预计投资为 1150 万元，房屋及市场外立面整治改造预计投资 2100 万元，美丽乡镇入口及美丽主街示范项目暂定投资 3100 万元，菠萝的海 3A 景区创建及文化客厅建设工程预计投资 5500 万元，曲界镇各村风貌提升项目 6500 万元，其余提升改造工程 800 万元，预计投资合计 19150 万元。

(4) 其他项目投资

据徐闻县及周边地区近年来广东省乡村风貌提升项目的投资水平以及项目区域的实际，曲界镇“百千万工程”雨污分流及三线下地项目投资暂定 3200 万元，教育医疗设施、养老服务合计预计投资 3830 万元，文体活动场所建设及慢行系统建设项目投资暂定 1460 万元；主要通达农村公路改造及相关停车场建设项目投资暂定 2100 万元；便民服务中心及乡镇客运站、招呼站、候车亭客运设施建设项目投资约 220 万元；特色农业文旅产业园“菠萝的海”第一、二、三产业融合发展项目投资估算为 20800 万元；曲界镇数字智能安防系统前期预期搭建需投资 500 万元；以上项目合计预估投资 32110 万元。

综上，实施方案总投资为 98687.09 万元。

（二）资金筹措

项目资金主要来自两个方面：

1. 政策性银行发债

政策性银行发债主要来源有政府财政直接投入、土地出让金收入、指标转让受益、涉农资金统筹等。本项目中政策性银行发债总项目期内，项目拟投入 9.89 亿元，其中农用地整理项目拟投入 4.54 亿元，涵盖补充耕地项目 16 个和垦造水田项目 1 个。主要用于补充耕地项目、乡村生态保护修复项目、道路及其他基础工程建设项目；指标转让收益约 10.81 亿元（预计部分用于人居环境整治及乡村风貌提升项目，结余部分用作于储备子项目启动资金）。

2. 社会资金

本项目具备引入金融资本和社会资本的潜能。充分利用社会资本参与全域土地综合整治项目支持政策，鼓励探索通过注册乡村生态修复投资开发公司、组建合作社、村民作价入股等方式整村连片发展乡村产业。政府可同步出台金融、财政、税收优惠等系列扶持政策，积极引入金融资本与社会资本，促进相关产业发展，做到人居环境、人文环境、自然环境的有机融合。社会资本投入可根据项目区储备子项目情况，主要用于农用地整理、乡村生态修复、农村人居环境整治和产业引入等。

表 6-1 曲界镇整治项目资金估算及资金来源情况表

项目类型		建设规模	项目名称	计划投资	资金来源
农用地整理项目	1	25.4655	城家村补充耕地项目	1145.95	政策性银行发债、指标收益
	2	29.6816	凤山村补充耕地项目	1335.67	
	3	94.0411	高坡村补充耕地项目	4231.85	
	4	21.6998	高坡村、大埗农场补充耕地项目	976.49	
	5	29.1996	高西村补充耕地项目	1313.98	
	6	3.5914	高西村、红星农场补充耕地项目	161.61	
	7	49.0423	龙门村、板桥农场补充耕地项目	2206.90	
	8	82.5495	南胜村补充耕地项目	3714.73	
	9	123.6548	南胜村、勇士农场补充耕地项目	5564.47	
	10	27.9089	曲界社区补充耕地项目	1255.90	
	11	57.719	曲界社区、海欧农场补充耕地项目	2597.38	

项目类型		建设规模	项目名称	计划投资	资金来源
		5			
	12	17.7004	三河村、红星农场补充耕地项目	796.52	
	13	34.6645	田洋村补充耕地项目	1559.90	
	14	72.8681	仙安村补充耕地项目	3279.06	
	15	32.5001	愚公楼村补充耕地项目	1462.50	
	16	39.0242	张畴村、田洋村补充耕地项目	1756.09	
	17	100.3174	张畴村、田洋村垦造水田项目	12038.09	
	小计	841.6289	--	45397.09	
乡村生态保护修复项目	1	1.00	美丽河道（慢行道）建设工程	600	典型镇培育资金、专项债
	2	1.65	山塘整修工程	80	政策性银行发债

项目类型		建设规模	项目名称	计划投资	资金来源
	3	1.60	绿美生态小公园	600	典型镇 培育资金
	4	2.50	绿化美化工程	750	
	小计	6.75	--	2030	
乡村 风貌 提升 项目	1	0.80	曲界镇主要道路沿线“四旁五边”绿化提升工程	400	典型镇 培育资金
	2	0.85	曲界社区中兴广场改造升级项目	400	政策性 银行发 债
	3	0.68	菠萝的海 3A 景区创建工程	5000	专项债
	4	0.25	曲界镇生活垃圾设施 整治工程	50	典型镇 培育资金、政 策性银 行发债
	5	1.00	公共厕所“三大革命”项目	100	
	6	1.80	污水治理工程	1000	
	7	0.75	美丽乡镇入口通道工程	600	
	8	1.65	美丽示范主街	2500	
	9	30.00	房屋外立面提升工程	1500	
	10	0.25	菠萝文化客厅建设工程	500	
	11	1.50	曲界农贸市场立面整治与基础设 施改造工程	450	
	12	1.50	曲界农贸市场内部 整治工程	150	
	13	--	曲界镇各村风貌提升项目	6500	

项目类型		建设规模	项目名称	计划投资	资金来源
	小计	41.03	--	19150	--
其他项目	1	0.30	菠萝的海热带主题公园	350	典型镇培育资金
	2	2.00	曲界镇“百千万工程”建安路雨污分流及三线下地项目	3200	专项债
	3	0.90	教育设施（“三所学校”）	500	政策性银行发债
	4	0.75	医疗设施（乡镇卫生院）	3080	政策性银行发债
	5	0.20	养老服务	250	典型镇培育资金
	6	0.35	文体活动场所	260	
	7	0.65	慢行系统建设	1200	专项债
	8	0.20	曲界镇便民服务中心建设	170	典型镇培育资金
	9	0.30	乡镇客运站、招呼站、候车亭客运设施建设项目	50	社会资金
	10	1.35	停车场建设	300	典型镇培育资金

项目类型		建设规模	项目名称	计划投资	资金来源
	11	2.85	主要通达农村公路改造	1800	专项债
	小计	9.85	--	11160	--
产业导入项目	1	0.50	一站式文旅综合服务中心	5000	典型镇培育资金、专项债
		1.80	菠萝特色美食街区	500	
		0.30	菠萝果园采摘提升工程	1000	
		1.25	菠萝的海露营基地、菠萝特色民宿建设工程	650	社会资金
		2.50	菠萝的海亲子乐游基地建设	1800	
		0.60	菠萝的海产业园提升工程	6500	专项债
	2	0.10	曲界镇数字智能安防系统	500	典型镇培育资金
	3	3.75	菠萝产研一体化示范基地	5000	专项债
		小计	10.8	--	20950
合计		68.43	--	98687.09	--

(三) 项目融资及债务清偿能力分析

1. 融资分析

曲界镇全域土地综合整治项目计划完成农用地整治项目 17 个，按补充耕地指标 10 万元/亩，成本约 3 万/亩，扣除成本后

可产生预期效益约 15.02 亿元,其中补充耕地通过指标交易预计可收益 10.81 亿元,垦造水田通过指标交易预计可收益 4.21 亿元;将 60%结余指标交易可获得收益 90121.15 万元,基本满足了其他各项目所需资金 9.87 亿元万元。

2. 清偿能力分析

由于全域土地综合整治情况特别,仅需补充耕地项目完成后就可以通过出售资金获取收益,因此仅需贷款前期补充耕地所需资金便可覆盖所有项目资金周转,共计 45397 万元;考虑施工周期原因,贷款也可以分步进行,启动项目前期,贷款总金额的 2/3,约 30264 万元,用于项目启动资金和偿还利息,项目完成后再贷款总金额的剩下部分,为 15132 万元,用于结算项目各款项。按照等额本金进行还款,根据竣工后一个月验收时间计算利息,政策性银行发债利率等于上海银行间同业拆放利率,总共需支出利息为 913.07 万元,项目结余资金足以覆盖,到期后合计总共需还款 46310.07 万元。

所需利息计算方式如下表:

表 6-4 需融资贷款整治项目资金利息计算表

	贷 款 金额	贷 款 时 间	贷 款 利 率	贷 款 产 生 利 息
项 目 启 动	30264	1 年	0.02068	625.86
项	15132	1 月	0.01898	287.21

目结算				
合 计	45397			913.07

(四) 资金平衡分析

曲界镇全域土地综合整治项目产生指标价值 15.02 亿元，其中补充耕地通过指标交易预计可收益 10.81 亿元，垦造水田通过指标交易预计可收益 4.21 亿元；参考近年徐闻县粮食亩产及单价，垦造水田项目后期三年内产生的粮食销售收益约为 1264.47 万元，补充耕地项目后期三年内产生的糖蔗销售收益约为 7779.78 万元。

另暂估计“菠萝的海”农文旅产业融合相关项目投资回报率为 8%，三年预期收益为 5028 万元。本项目的实施绝非单纯追求指标交易，将预留 40%的垦造水田和补充耕地指标用于本地的乡村产业发展；结余指标交易收益用于项目区，争取实施一批，验收一批，交易一批，实现滚动式资金投入反哺至整治区，达成 9.87 亿元总投资。

通过最终资金平衡后，本项目的实施仍可获得收益 5504.31 万元。乡村生态保护修复项目和乡村风貌提升项目资金可通过政策性银行发债倾斜统筹、指标收益平衡等方式来实现；社会融资、社会资本与地方合作、社会投资等市场化与多元化途径则可应用于产业布局发展，由此实现经济平衡。

表 9-3 资金平衡分析表

项目内容	分项内容	费用(万元)	备注
投资估算	农用地整理	45397.09	
	乡村生态保护修复	2030.00	
	乡村风貌提升	19150	
	其他项目	32110	
	小计	98687.09	
预期收益	垦造水田、补充耕地指标收益	90121.15	垦造水田指标 30 万元/亩，补充耕地指标 10 万元/亩，60%结余指标交易
	粮食销售收入	9044.25	水稻一年三造亩产约 1000kg，单价约 3 元/kg；糖蔗年种植产能约 2400 元/亩
	“菠萝的海”农文旅产业运营收益	5028	带动当地旅游产业增收，投资回报率约 8%，暂计三年
	土地流转收入	--	后续引进重点产业相关企业进驻
	小计	104193.40	
平衡分析	总投资	98687.09	
	总收益	104193.40	
	投资效益	5504.31	

七、实施效益和风险分析

（三）效益分析

1. 经济效益

增加耕地面积，提升耕地质量，完成新增指标收益。曲界镇通过全域土地综合整治项目落成实施后，将结余指标交易预计能取得收益达 90121.15 万元。通过工程中的灌溉沟渠清淤、水库山塘加固等措施，完善农用地基础设施建设，促进农业的规模化生产及耕地质量的提升，大大增加农业产值。

优化产业结构，增加农业和旅游业产值。围绕曲界菠萝的特色种植产业建设宜居宜业宜游新农村的目标，合理布局农业龙头企业，完善农业基础设施和相关配套设施，运用“技术+资本”方式，加快推进菠萝等特色种植业规模化发展，全力打造菠萝的海农产品品牌；充分利用农业及生态的资源优势，大力发展生态旅游观光农业，打造曲界镇旅游名片，形成品牌效应。形成农业与旅游业优势互补、良性循环的农村产业结构新格局，实现农业一、二、三产业融合发展，增加曲界镇的经济来源。

2. 社会效益

优化曲界镇空间布局，促进城乡融合发展，通过产业结构的调整和优化，曲界镇将实现农业规模化、产业化发展以及农业一、二、三产业融合发展，实现产业兴旺；通过农村基础设施和公共

服务设施的建设，乡村人居环境和生态环境将得到改善。产业的兴旺发展，人居环境的改善，“菠萝的海”旅游文化的挖潜，将增加农民的经济来源和收入，减小乡村人员外流，缩小城乡差异，留住乡村文化，实现乡村振兴。改善乡村人居环境，提高乡村生活品质。通过对农村居民点、农用地、生态环境等进行整治和合理布局，乡村人居环境可得到显著改善；加大乡村基础设施和公共服务设施建设。

3. 生态效益

强化生态资源保护利用。通过土地综合整治和生态修复对曲界镇的生态现状进行保护维稳，改善生态环境，提高生态安全。经过“菠萝的海”综合治理河道生态修复工程及慢步道建设工程等构建曲界生态水脉，实现“水清岸绿、菠萝飘香”。

（四）项目特色

1. 创新措施

（1）创新政策

政府需出台创新政策，如完善土地征收补偿制度、提高补偿标准，保障农民权益；制定优惠政策，鼓励农民参与土地流转，优化资源配置；加强土地市场监管，打击非法占地、违规开发等行为，维护市场秩序，以确保农村土地管理制度改革顺利进行。

（2）创新金融服务

创新资金筹措，推行多元化融资。充分发挥中央政策性银行发债的引导作用，鼓励金融和社会资本参与全域土地综合整治。加强全域土地整合整治及相关政策宣传、解读，创新完善、用足用好耕地占补平衡、城乡建设用地增减挂钩等资源保护利用政策，按照“谁投入、谁受益”的原则，积极撬动金融和社会资本参与，推行多元化融资。加强资金筹措管理，根据项目实施的不同阶段配置不同性质的资金，建立资金风险管理责任制，制定科学合理的考核标准和奖罚措施。

创新金融服务对农村土地管理制度改革至关重要。应发展农村金融市场，扩大贷款业务，提供融资渠道；创新金融产品，如土地承包经营权抵押贷款、农村宅基地使用权抵押贷款等，满足农民多元化金融需求。

（3）创新技术应用

引进新技术、新工艺是推动农村土地管理制度改革的关键。利用遥感技术、GIS等高科技手段对农村土地资源进行动态监测，为土地管理提供科学依据；引入现代农业生产技术，提高农业生产效率，降低劳动强度。

（4）创新社会参与机制

政府应创新社会参与机制，鼓励企业、社会组织和农民参与土地整治、基础设施建设等。同时，建立政策激励机制，给予税

收优惠、政策扶持等措施，吸纳社会资本参与农村土地管理制度改革。

（5）创新监管模式

为保障改革顺利推进，需创新监管模式。加强土地利用总体规划，强化土地用途管制；建立健全土地执法监管机制，加大查处力度，确保政策落实。

通过这些创新措施的实施，有望推动我国农村土地管理制度改革取得更大突破，为实现乡村振兴战略目标奠定基础。

2. 相关建议

在曲界镇全域土地综合整治项目工作开展中，徐闻县领导工作小组积极从综合开发利用模式、整治技术应用、验收规范等方面探索了一套具有创新性和实效性的成果，总结如下：

（1）在管理模式方面，需要注重整合资源、优化流程、提高效率。通过跨部门、跨行业的协同合作，曲界镇全域土地综合整治项目构建了一个高效运转的管理体系。其不仅提高了项目实施的效率，也有效降低了管理成本，有助于推动项目管理的规范化、专业化和高效化。

（2）在技术应用方面，在本项目工作开展中，充分利用现代信息技术手段，为项目的实施提供了有力支持。引入了先进的监测设备和技术，例如人工智能检索、大数据分析、地理信息系统（GIS）等先进技术，对项目进行实时监控、预测和评估。这些技

术的应用不仅提高了项目的智能化水平，也增强了项目管理的科学性和精准性。

(3) 在验收规范方面，严格的验收标准和流程的制定对项目进行全面、客观的评估，确保了项目的高质量完成。完善的反馈机制则可以及时收集和處理项目执行过程中的问题和建议，有助于推动验收工作的规范化、科学化和精细化。

综上所述，曲界镇全域土地综合整治项目中总结的工作成果希望能为全省其他地区提供经验和建議参考。相信通过不断学习和借鉴多地的工作经验，全省全域土地综合整治工作将能够进一步提升项目管理的水平和效率，推动相关领域的持续发展和进步。

八、实施保障

（五）组织保障

（1）建立工作机构，加强组织领导

自收到文件公布以来，徐闻县自然资源局积极做好对立项材料审查、报政府批复、组织验收、在线报备等工作；徐闻县高度重视全域土地综合整治工作，拟成立曲界镇全域土地综合整治项目领导小组，具体负责全域土地综合整治试点工作的决策部署，统筹协调好全域土地综合整治各项任务，负责项目立项、验收、监督检查等日常工作。同时，为形成“镇-村（社）”二级联动，各村委以主要领导为代表，加强工作谋划和实施，细化工作任务，确保项目按工作计划顺利开展。

将全域土地综合整治完成情况列入对各村年度工作目标责任制考核内容是推进项目进行的重要抓手之一，领导小组要开展不定期的专项督查，及时通报进展情况，以考核这根“指挥棒”，激发全镇各村委、各部门主动作为、管好各类土地综合整治项目的良好氛围。

（2）明确职责分工，有序推进建设

县委办公室、县政府办公室：负责督促检查各成员单位工作职责落实情况。

县发展和改革局：负责指导全域土地综合整治项目中各子项

目的立项，统筹项目与社会发展规划、主体功能规划的衔接。参与全域土地综合整治政策拟定和整治项目的审查、验收等工作。

县财政局：负责指导曲界镇建立多元化、多渠道的全域土地综合整治资金筹措机制，探索通过政府专项债券项目支持，加大社会化筹资力度，并对项目资金使用进行监督。

县自然资源局：负责对接全域土地综合整治项目上级相关政策法规；负责组织曲界镇全域土地综合整治项目实施方案编制、指导村庄规划编制、土地综合整治相关子项目规划编制和项目申报、土地开发整理复垦、申报省、市自然资源部门验收、审核、备案等工作，协助其他各部门做好子项目规划建设和用地报批等工作。

县农业农村局：重点参与农用地整治及乡村振兴工程，包括农村建设项目、农业产业发展项目、高标准农田建设项目以及农田水利工程项目的申报和立项。统筹涉农资金的投资与落实，指导农业发展规划、地力培肥及后期管护工作。

县住建局：重点参与乡村振兴工程，统筹开展乡村风貌提升项目，负责指导农村住房改造、基础设施和公共服务设施建设等子项目的实施和质量监管。

县水务局：负责指导河道整治工程、水库生态修复工程，落实工程资金，做好工程后续管理。

县交通局：负责指导道路建设工程的申报和立项，落实工程资金，做好工程后续管理。

市生态环境局徐闻分局：负责指导做好建设项目环境影响评价

相关工作，按权限审批或审查开发建设区域、规划、项目环境影响评价文件。监督对生态环境有影响的自然资源开发利用活动、重要生态环境建设和生态破坏恢复工作。

县审计局：按照法定程序做好验收项目的审计监督工作。

县文旅局：指导做好全域文旅发展的规划，做好文化旅游项目的招商推介、特色旅游、创建文旅品牌等工作。

曲界镇人民政府：负责统筹和组织实施辖区范围的全域土地综合整治项目相关工作。根据工作需要，安排专人负责，积极配合领导小组成员完成各项土地综合整治项目的可研报告编制并立项后，委托具体单位实施建设。协调矛盾解决纠纷，顺利推进工作。

其他部门根据各自职责提供相关资料。积极配合曲界镇全域土地综合整治项目工作。

（六）资金保障

1. 资金管理制度

建立严格的资金管理机制，各职能部门须从经费申报上严格把关，将前期申报经费项目纳入年度计划，作为安排前期经费补助资金的必要条件。强化项目预算和资金使用核查，预算资金按照程序、进度进行拨付，并通过专项工作调查等方式，对预算安排资金使用情况进行检查，保证资金使用和管理安全。进一步规范专项资金财务核算，清晰反映财政专项资金的收入、支出、结

余情况，为专项资金的监督管理提供明细账目。形成一套严格规范、操作性强的专项资金管理规程。

2. 整合政策性银行发债

整合资金和力量。整合各类涉农涉地项目和资金，把土地开发整理复垦、发展村级集体经济、村庄整治、乡村振兴、农民饮用水工程、农业综合开发、农村联网公路建设、农村电气化建设等项目有机结合起来，集中平衡好资金投入和产出效益，充分运用政策性资金，发挥资金的叠加效应和规模效益。

3. 鼓励社会资本参与

积极引进社会资本投资，鼓励镇、村与专业力量强、综合素质高、经验丰富、资金雄厚的国有或民营企业合作，共同开展土地综合整治。激励本地落户的农业企业投资扩产，提升、完善生产设施条件，使各种政策性资金充分发挥作用。另曲界镇拥有丰富的自然风光与文旅资源，可通过招商引资支持多元化文旅项目落地实施。可设立全域土地综合整治专项补助资金，对实施全域整治项目的村进行专项补助。

4. 加大金融支持力度

驻开发性金融机构、政策性银行要积极完善土地综合整治的金融服务体系，引导各金融企业充分发挥各自优势，确保满足土地综合整治的合理融资需求，并加强与政府相关部门的合作，增

强金融支持和政策扶持的协同性。各金融机构发放的土地综合整治贷款，计入涉农贷款。

5. 合理利用指标收益

全域土地综合整治项目产生的耕地占补平衡补充耕地指标可运用易地交易政策，以此作为撬动金融和社会资本的重要抓手，为推进全域土地综合整治提供重要驱动力。用足用好耕地占补平衡政策，将获取的补充耕地指标收益、土地出让收益等农村土地综合整治收益，按照“谁投入、谁受益”的原则，合理将指标收益用于区域内综合整治项目的投资建设，减轻政策性银行发债压力。

（三）制度保障

1. 制度建设

全域土地综合整治项目须在统一规划的基础上，分类按项目管理，可通过建立项目基础信息备案和在线跟踪监管制度，实行规划、立项、实施、验收、审计决算、事后评估的全程监管。对一般的土地整理复垦开发项目，可由市、县按项目管理办法组织实施。

2. 机制建立

建立健全资金统筹整合长效机制，提高全域土地综合整治项目奖补标准，调整用地计划指标分配机制，以奖励激励机制推动整治实施。将项目列入乡镇对村级组织年度工作目标责任制考核，开展专项督查，及时通报进度。完善资金使用与管理，建立激励

机制，合理设置不可预见费、青苗补偿费、后期管护费等，加强资金监管，保障项目顺利实施。通过长效管理机制，使土地管理相关工作实现长效化、常态化、规范化。设立监督小组，定期检查评估，及时整改问题。

规划引领，切实推进多图合一。强化规划在土地整治工作中的引领作用，通过“多规合一”，融合各项规划目标、范围、期限、基础数据，实现规划数据的整合，保证保护性空间、开发边界等空间参数的一致。以此为基础，绘制曲界镇全域土地综合整治的“一张蓝图”，确保规划落实到每一寸土地上。

协同建设村民参与机制，充分发挥村民在全域土地综合整治中的主体作用，维护和实现农民群众的参与权。可制定和完善土地管理村规民约，把土地管理事项纳入村规民约重要内容，建立土地管理事项公开和民主决策制度；可通过制定奖惩机制，激励和约束村民遵守规定，共同维护良好土地环境。另可通过组织培训，邀请相关部门领导及专家普及土地管理法规、目的和重要性，加强教育和宣传，提升村民对全域土地综合整治的认知。实施整治项目时，重视村民意见，让他们参与决策和实施。可召开村民代表大会，收集村民反馈，及时调整方案，确保整治方案符合村民利益。

(四) 监督保障

1. 质量监督

在施工过程中坚持对工程实施全面而严格的质量监督与检查，确保所有工作均严格遵守工程监理的规章制度。充分发挥监理单位的作用，并督促施工单位加强对其施工人员的管理，防止违纪违章及错误行为发生。用于工程建设的原材料、半成品和预制件等，必须达到质量要求，严禁使用伪劣产品或进行偷工减料。选择的施工机械应满足工程质量的要求，同时兼顾经济上的合理性、技术上的先进性以及使用、操作和维护的便利性。此外，在项目实施的不同阶段，针对不同的工程部分，均应采用合理可行的技术方案、工艺流程、组织措施和检验手段。鉴于施工受环境因素影响较大，应根据工程的具体特点和条件，提前进行预测和准备相应防范措施，以保施工质量和安全。

2. 工程进度管理

确定施工项目总进度控制目标和分进度控制目标，并编制进度计划。及时调控项目进度，保证施工实际进度与施工计划进度相符。协调与施工进度有关单位、部门和工作队组之间的进度关系。编制整体项目、单位工程、分部分项工程及各时间节点作业进度计划，并控制其执行，完成规定的任务目标。

3. 项目资金管理

可成立项目资金管理组，制定专项资金管理、使用、报账等制度体系；开设资金专项账户，委派专员管理，加强审计监督，对专项资金进行经常性督查。做到专人管理、专账核算，专项验收，强化安全生产管理，强化施工人员安全教育，规范操作程序，落实安全措施；在资金使用、拨付、监管等方面做到公开、公正、公示，项目完成后及时审计，防止渎职、失职行为发生。

4. 后期管护监督

工程是基础，管理是关键，为保证全域土地综合整治项目建设成果发挥长远的效益，项目建设后，曲界镇将成立相应的管理机构，为本项目的管护主体。对农用地整理中的补充耕地项目进行后期管护，持续跟踪管护、提升地力、落实种植，确保项目长期、有效、稳定发挥最大效益，促进农业增产增效、农民持续增收、农村加快发展，确保粮食安全。对生态保护修复项目进行持续跟踪，采取长期综合整治措施，维护生态修复成果，确保修复区域生态修复能力不倒退。对乡村风貌提升项目，在维护存量农房风貌的基础上，对新建农房风貌进行规定，统一建设标准，塑造和谐的农房建设风貌。

5. 强化宣传引导

做好项目政策宣传、引导公众参与、配合做好项目实施等有

关工作，各相关部门要充分运用各类媒体，广泛宣传全域土地综合整治工作的重要意义，深入宣传全域土地综合整治先进经验，激发社会力量、市场主体和农民参与的积极性，营造良好的社会舆论氛围。

充分尊重农民意愿，鼓励村集体和农民全过程参与村庄规划编制、整治工程施工和后期管护等。鼓励村民参与农田整治、植树造林、农村道路等技术要求简易的工程，鼓励由村集体经济组织或村民委员会组织当地农民进行工程施工。

（五）防灾减灾

1. 防洪防涝

雨季曲界镇的降雨强度大、持续时间长、过程雨量大，防汛工作事关人民群众生命财产安全，事关经济社会发展大局。雨季要严密监测水位水情，加强巡查排查，系统梳理风险隐患点，查漏补缺，加大排水防涝力度，确保人民群众生命财产安全。按照“汛期不过、检查不停、整改不止”要求，持续开展风险隐患大排查、大整治，全力实施垃圾清理、疏浚疏通工程，提升水渠排洪排涝能力；扎实做好水渠排水防涝和风险点整治工作，确保问题及时有效解决。要立足工作实际，全面做好防大汛、抗大洪、抢大险的各项准备，为全乡防汛防涝提供坚实保障。

2. 防地质灾害

加强地质灾害风险隐患的巡查排查，并做好地质灾害防御工作。尤其注意做好农村切坡建房、公路交通设施、景区、河流等边坡地段、沟谷区域、矿山开采区以及建筑工棚、临时人工构筑物、地质灾害工程治理点、风险点等的崩塌、滑坡地质灾害防御工作。

另做好地质灾害易发区内整治工程建设项目地质灾害危险性评估，特别是交通、旅游等重点建设项目开展专项评估，对农村山区村民建房进行简易评估，查明工程建设区及其周边地质灾害特征，分析人类工程建设活动可能引发和加剧地质灾害的可能性和危险性，作好相应的防灾措施，确保规划期内建设工程安全。

3. 防火

曲界镇林区多是以木麻黄及桉树为主，易着火且燃烧时火势较旺。林区人口密度大，从事生产活动频繁，生产人员带火入山或生产用火难于避免，稍有不慎，丢下火种就有发生林火的危险。

根据曲界镇森林防灭火应急预案，对于林区防火可采取的预警预防措施包括：①重点防火期内，实行 24 小时领导带班值班制度，确保通信畅通；②加大森林防火宣传教育力度，不断提高广大群众的森林防火意识；③规范生产、生活火行为，严格控制和管理野外火源。加强对高火险时段和危险区域的监控检查；④健全防火网络，重点林区村在防火期内，要安排 1 名以上专职防火员，

全天候巡山护林，全面监控林区野外火源，消除火灾隐患，组建义务扑火队，并按要求进行培训和演练。

九、附件

(一) 附表

附表 1 全域土地综合整治试点概况表

一、基本信息			
项目名称	广东省湛江市徐闻县曲界镇全域土地综合整治项目实施方案		
项目所在县 (市、区)	广东省湛江市徐闻县		
项目所在乡镇 (街道)	曲界镇		
涉及村庄	城家村、凤山村、高坡村、高西村、龙门村、南胜村、曲界村、曲界社区、三河村、石灵溪村、田洋村、仙安村、愚公楼村、张畴村。		
户数 (户)	12759	人口 (人)	45932
乡镇中心点坐标	东经 110° 19' 40", 北纬 20° 29' 13"		
计划总投资 (万元)	98687.09		
其中: 财政投资 (万元)			
其中: 政府专项债 (万元)			
其中: 社会投资 (万元)			
社会投资中银行贷款 (万元)	98687.09		

社会投资中企业投资(万元)				
社会投资中其他投资(万元)				
乡镇国土空间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)
	1	0	1	0
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)
是否涉及权属调整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
是否涉及永久基本农田调整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
是否涉及高标准农田	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
是否涉及城镇开发边界调整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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)		28877.7646	28877.7646	
其中:农用地面积(公顷)		27584.3124		
耕地面积(公顷)		12790.3822		
永久基本农田面积 (公顷)		12539.5407		
其中:建设用地面积(公顷)		1227.0025		
其中:未利用地面积(公顷)		66.4497		
生态保护红线划定面积(公		11.0144		

顷)			
三、整治规模			
整治总规模	841.6287		
农用地整治规模	841.6287		
建设用地整理规模			
生态保护修复规模			
四、其他信息			
特点特色	吸纳社会资金、引入创新技术和优化审批流程		
预期收益	104193.40 万元		
是否涉及项目负面清单	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		

表 2 项目整治任务表

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	/	
	城镇开发边界调整面积	公顷	/	
	生态保护红线调整面积	公顷	/	
增耕地	新增耕地面积	公顷	782.6652	
	新增耕地面积比例	%	6.12	
	新增永久基本农田面积	公顷	/	
	新增永久基本农田比例	%	/	
	新增高标准农田面积	公顷	/	
	整治区域内耕地集中连片度提升比例	%		
	整治区域内永久基本农田连片度提升比例	%		
	5 亩以下耕地图斑减少数	个	27	
	5 亩以下永久基本农田图斑减少数	个		
	耕地提质改造面积	公顷		
	提升耕地质量等别	等		
	“百亩方”安排数	个		
	“千亩方”安排数	个		
“万亩方”安排数	个			
	节余建设用地指标	公顷	/	

腾空间	腾退建设用地面积	公顷	/	
	农村建设用地拆旧面积	公顷	/	
	增减挂钩面积	公顷	/	
	处理一户多宅数量	户	/	
	亿元 GDP 消耗建设用地面积	公顷	/	
	单位地区生产总值建设用地使用面积下降比例	%	/	
	农村人均建设用地减少面积	公顷	/	
	处置批而未供、闲置土地面积	公顷	/	
	“三旧”改造面积	公顷	/	
	其他盘活存量建设用地面积	公顷	/	
	保障交通、水利、公共服务设施用地面积	公顷	/	
优生态	复垦建设用地面积	公顷	/	
	新增生态用地面积	公顷	/	
	新增矿山综合治理面积	公顷	/	
	新增土壤污染综合防治面积	公顷	/	
	新增红树林保护修复面积	公顷	/	
	新增海岸带整治面积	公顷		
	新增生态廊道面积	公顷	/	
	农村人居环境整治提升	个	10	
	新增美化绿化面积	公顷	/	

	提升风貌面积和保护历史文化面积	公顷	/	
强活力	创新制度	项	3	
	正在探索或已形成的整治模式	/		
	引入新技术、新方法、新工艺	项	2	
	统筹安排涉农项目	个	1	
	引入社会资本	万元	/	
项目带动经济情况	亩均税收增加额	万元	/	
	计划导入企业数量	家	5	
	其中：导入规模以上企业	家	2	
	带动 GDP 增长额	万元	/	
	完成固定资产投资总额	万元	/	
	带动税收额	万元	/	
	增加农村居民人均收入	元	3000	
	增加农村集体收入	元	10000	
	带动就业总人数	人	8000	

填报说明：

复垦与后续的批而未供、闲置土地，“三旧”改造，其他盘活存量建设用地各类型之间在统计时应注意不要重复统计，项目只纳入其中一种进行统计，如纳入了三旧库的、并进行三旧改造的，不要再纳入复垦等其他类别

各项目地区根据实际情况进行填写，无相关情况的用“/”。

3.列表中各字段值以通过市级审批作为认定标准进行统计。

表 3 整治区域土地利用结构调整情况表

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	1106	内陆滩涂	66.0246	0.23	65.425	0.23	-0.5996	-0.91
01	耕地	101	水田	1441.6427	4.99	1535.3073	5.32	93.6646	6.50
		102	水浇地	1600.748	5.54	1600.748	5.54	0.0000	0.00
		103	旱地	9747.9915	33.76	10436.9921	36.14	689.0006	7.07
		小计		12856.4068	44.52	13638.4724	47.23	782.0656	12.66
02	种植园用地	201	果园	10446.3694	36.17	9969.1784	34.52	-477.1910	-4.57
		0201K	可调整果园	991.7216	3.43	706.6274	2.45	-285.0942	-28.75
		202	茶园	120.336	0.42	120.336	0.42	0.0000	0.00
		203	橡胶园	159.0721	0.55	159.0721	0.55	0.0000	0.00
		204	其他园地	188.5038	0.65	187.6835	0.65	-0.8203	-0.44
		小计		11906.0029	41.23	11142.8974	38.59	-763.1055	-6.41
03	林地	301	乔木林地	846.1564	2.93	833.661	2.89	-12.4954	-1.48
		302	竹林地	214.1745	0.74	211.6011	0.73	-2.5734	-1.20
		305	灌木林地	81.9878	0.28	80.7792	0.28	-1.2086	-1.47
		307	其他林地	29.185	0.10	29.185	0.10	0.0000	0.00
		小计		1171.5037	4.06	1155.2263	4.00	-16.2774	-1.39

04	草地	404	其他草地	157.0772	0.54	155.2122	0.54	-1.8650	-1.19
		小计		157.0772	0.54	155.2122	0.54	-1.8650	-1.19
05	商业服务业用地	05H1	商业服务业设施用地	29.9927	0.10	29.9927	0.10	0.0000	0.00
		508	物流仓储用地	5.1057	0.02	5.1057	0.02	0.0000	0.00
		小计		35.0984	0.12	35.0984	0.12	0.0000	0.00
6	工矿用地	601	工业用地	66.5119	0.23	66.5119	0.23	0.0000	0.00
		602	采矿用地	3.0028	0.01	3.0028	0.01	0.0000	0.00
		小计		69.5147	0.24	69.5147	0.24	0.0000	0.00
7	住宅用地	701	城镇住宅用地	218.7046	0.76	218.7046	0.76	0.0000	0.00
		702	农村宅基地	539.9763	1.87	539.9763	1.87	0.0000	0.00
		小计		758.6809	2.63	758.6809	2.63	0.0000	0.00
8	公共管理与公共服务用地	08H1	机关团体新闻出版用地	15.9979	0.06	15.9979	0.06	0.0000	0.00
		08H2	科教文卫用地	61.3256	0.21	61.3256	0.21	0.0000	0.00
		809	公用设施用地	15.4203	0.05	15.4203	0.05	0.0000	0.00
		810	公园与绿地	10.0491	0.03	10.0491	0.03	0.0000	0.00
		0810A	广场用地	1.2322	0.00	1.2322	0.00	0.0000	0.00

		小计		104.0251	0.36	104.0251	0.36	0.0000	0.00
9	特殊用地	9	特殊用地	11.0128	0.04	11.0128	0.04	0.0000	0.00
10	交通运输用地	1003	公路用地	173.2309	0.60	173.2309	0.60	0.0000	0.00
		1004	城镇村道路用地	68.9586	0.24	68.9586	0.24	0.0000	0.00
		1005	交通服务场站用地	6.4812	0.02	6.4812	0.02	0.0000	0.00
		1006	农村道路	876.0673	3.03	876.0673	3.03	0.0000	0.00
		小计		1135.7508	3.93	1135.7508	3.93	0.0000	0.00
11	水域及水利设施用地	1103	水库水面	295.7308	1.02	295.7308	1.02	0.0000	0.00
		1104	坑塘水面	119.2934	0.41	118.4756	0.41	-0.8178	-0.69
		1104A	养殖坑塘	0.5667	0.00	0.5667	0.00	0.0000	0.00
		1107	沟渠	203.2029	0.70	203.2029	0.70	0.0000	0.00
		1107A	干渠	0.597	0.00	0.597	0.00	0.0000	0.00
		1109	水工建筑用地	20.6452	0.07	20.6452	0.07	0.0000	0.00
		小计		640.036	2.22	639.2182	2.21	-0.8178	-0.13
12	其他土地	1201	空闲地	0.4251	0.00	0.4251	0.00	0.0000	0.00
		1202	设施农用地	43.2434	0.15	43.2434	0.15	0.0000	0.00
		小计		43.6685	0.15	43.6685	0.15	0.0000	0.00
合计				28877.7646	100.00	28877.7646	100.00	0.0000	0.00

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	2025 年	2026 年		合计
	新增耕地面积合计	720.3523		
新增耕地质量等别(国家利用等平均等 别)				\
新增耕地地块所涉行政村个数	12	12		
子项目个数	17			
各子项目 新增耕地 面积	城家村	14.9330	9.9553	24.8883
	凤山村	17.0580	11.3720	28.4301
	高坡村	55.0477	36.6985	91.7462
	高坡村、大垌农场	12.5115	8.3410	20.8524
	高西村	17.2140	11.4760	28.6899
	高西村、红星农场	2.1548	1.4366	3.5914
	龙门村、板桥农场	28.6556	19.1037	47.7593
	南胜村	48.7535	32.5023	81.2558
	南胜村、勇士农场	69.8075	46.5383	116.3458
	曲界社区	16.3456	10.8971	27.2427
曲界社区、板桥农场	33.8768	22.5846	56.4614	

	三河村、红星农场	10.4539	6.9693		17.4232
	田洋村	20.3515	13.5677		33.9192
	仙安村	42.7994	28.5329		71.3323
	愚公楼村	19.2064	12.8042		32.0106
	张畴村、田洋村	23.0422	15.3614		38.4036
二、永久基本农田调整情况					
	年度	2025 年	2026 年	...	合计
类型					
新 划 定	调入地块数				
	调入地块面积				
调 出	调出地块数				
	调出地块面积				
调整结果	整治区域内永农调整前面积				\
	整治区域内永农 调整后面积				\
	整治区域内永农调整前后面积增 减量				
	整治区域内永农调整前地块数量				\
	整治区域内永农调整后地块数量				\
	整治区域内永农调整前后地块数 增减量				
	整治区域内 5 亩以下永农图斑 减				

	少数量					
三、整治区域建设用地整理情况						
类型	年度	2024	2025		合计	
		年	年	·		
建设用地整理总规模					\	
拆旧复垦 面积	拟拆旧地块总面积	/	/			
	拆迁房屋（幢）	/	/			
	动迁居民（户）	/	/			
	动迁人口（人）	/	/			
	复垦为耕地面积	/	/			
	复垦为林草地等其他用地面积	根据情况分别填写新增的林地、草地、湿地等其他用地面积。				
建新用地 面积	拟建新地块总面积	/	/			
	其中	农民建房面积	/	/		
		基础设施用地	/	/		
		...	/	/		
	拟建新地块占用耕地面积	/	/			
...						
存量建设用地盘活面积		/	/			
其中：新产业新业态发展用地		/	/			

盘活存量 用地	...				
整治前后 建设用地 面积变 化	整治前建设用地 面积	/	/		\
	整治后建设用地 面积	/	/		\
	整治前后建设用 地增减量	/	/		

备注：合计栏内“\”表示无须合计。

表 A4 全域土地综合整治试点建设项目安排表

单位：公顷、万元、年

序号	子项目名称	主管部门	申请立项部门	批复部门	子项目位置	子项目类型	绩效目标类型	建设规模	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	备注
										总计	财政资金	府专项债	社会投资							
													银行贷款	业投资	他投资					
1	城家村补充耕地项目	自然资源			城家村	农用地整理	良田连片	25.46 55	补充耕地	114 5.9 5			1145 .95			2025 .01	2025 .03	2027 .01	2027 .02	
2	凤山村补充耕地项目	自然资源			凤山村	农用地整理	良田连片	29.68 16	补充耕地	133 5.6 7			1335 .67			2025 .01	2025 .03	2027 .01	2027 .02	
3	高坡村补充耕地项目	自然资源			高坡村	农用地整理	良田连片	94.04 11	补充耕地	423 1.8 5			4231 .85			2025 .01	2025 .03	2027 .01	2027 .02	
4	高坡村、大垌农场补充	自然资源			高坡村、大垌	农用地整理	良田连片	21.69 98	补充耕地	976 .49			976. 49			2025 .01	2025 .03	2027 .01	2027 .02	

	耕地项目	源			农场														
5	高西村补充耕地项目	自然资源			高坡村	农用地整理	良田连片	29.19 96	补充耕地	131 3.9 8			1313 .98			2025 .01	2025 .03	2027 .01	2027 .02
6	高西村、红星农场补充耕地项目	自然资源			高西村、红星农场	农用地整理	良田连片	3.591 4	补充耕地	161 .61			161. 61			2025 .01	2025 .03	2027 .01	2027 .02
7	龙门村、板桥农场补充耕地项目	自然资源			龙门村、板桥农场	农用地整理	良田连片	49.04 23	补充耕地	220 6.9 0			2206 .90			2025 .01	2025 .03	2027 .01	2027 .02
8	南胜村补充耕地项目	自然资源			南胜村	农用地整理	良田连片	82.54 95	补充耕地	371 4.7 3			3714 .73			2025 .01	2025 .03	2027 .01	2027 .02
9	南胜村、勇士农场补充耕地项目	自然资源			南胜村、勇士农场	农用地整理	良田连片	123.6 548	补充耕地	556 4.4 7			5564 .47			2025 .01	2025 .03	2027 .01	2027 .02

10	曲界社区补充耕地项目	自然资源			曲界社区	农用地整理	良田连片	27.9089	补充耕地	1255.90					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02	
11	曲界社区、海欧农场补充耕地项目	自然资源			曲界社区、海欧农场	农用地整理	良田连片	57.7195	补充耕地	2597.38					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02	
12	三河村、红星农场补充耕地项目	自然资源			三河村、红星农场	农用地整理	良田连片	17.7004	补充耕地	796.52					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02	
13	田洋村补充耕地项目	自然资源			田洋村	农用地整理	良田连片	34.6645	补充耕地	1559.90					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02	
14	仙安村补充耕地项目	自然资源			仙安村	农用地整理	良田连片	72.8681	补充耕地	3279.06					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02	
15	愚公楼村补充耕地项目	自然资源			愚公楼村	农用地整理	良田连片	32.5001	补充耕地	1462.50					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02	

	目	源																	
16	张畴村、田洋村补充耕地项目	自然资源			张畴村、田洋村	农用地整理	良田连片	39.0242	补充耕地	1756.09			1756.09			2025.06	2025.08	2027.01	2027.02
17	张畴村、田洋村垦造水田项目	自然资源			张畴村、田洋村	农用地整理	良田连片	100.3174	垦造水田	12038.09			12038.09			2025.06	2025.08	2027.01	2027.02
18	美丽河道(慢行道)建设工程	曲界镇人民政府			曲界社区	生态保护修复	生态优美	1	河岸步行道	600.00			600.00			2025.01	2025.04	2026.01	2026.02
19	山塘整修工程	曲界镇人民政府			仙安村	生态保护修复	生态优美	1.65	山塘整修	80.00			80.00			2025.01	2025.01	2025.02	2025.03
20	绿美生态小公	曲界			曲界村等	生态保护	生态优美	1.6	生态公园	600.00			600.00			2025.01	2025.03	2026.01	2026.02

	园	镇人民政府			村	修复													
21	绿化美化工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	生态保护修复	生态优美	2.5	绿化美化	750.00			750.00			2025.01	2025.03	2026.01	2026.02
22	曲界镇主要道路沿线“四旁五边”绿化提升工程	曲界镇人民政府			曲界社区	乡村风貌提升和历史文化保护	生态优美	0.8	主要道路绿化提升	400.00			400.00			2025.01	2025.04	2026.01	2026.02
23	曲界社区中兴广场改造升级项目	曲界镇人民政府			曲界村等村	乡村风貌提升和历史文化保	生态优美	0.85	中兴广场改造升级	400.00			400.00			2025.06	2025.08	2027.01	2027.02

		府				护														
24	菠萝的海3A景区创建工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	乡村风貌提升和历史文化保护	生态优美	0.68	菠萝的海3A景区	5000.00					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02		
25	曲界镇生活垃圾设施整治工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	乡村风貌提升和历史文化保护	生态优美	0.25	生活垃圾设施整治	50.00					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02		
26	公共厕所“三大革命”项目	曲界镇人民政府			曲界村等村	乡村风貌提升和历史文化保护	生态优美	1	公共厕所“三大革命”	100.00					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02		
27	污水处理工程	曲界			曲界村等	乡村风貌	生态优美	1.8	污水处理	1000.00					2025.06	2025.08	2027.01	2027.02		

		镇人民政府			村	提升 和历 史文 化保 护			0										
2 8	美丽乡 镇入口 通道工 程	曲界镇 人民政 府			曲界 村等 村	乡村 风貌 提升 和历 史文 化保 护	生态 优美	0.75	乡镇 入口 通道	600 .00			600. 00			2025 .06	2025 .08	2027 .01	2027 .02
2 9	美丽示 范主街	曲界镇 人民政 府			曲界 村等 村	乡村 风貌 提升 和历 史文 化保 护	生态 优美	1.65	街道 改造	250 0.0 0			2500 .00			2025 .06	2025 .08	2027 .01	2027 .02
3 0	房屋外 立面提 升工程	曲界镇 人民政 府			曲界 村等 村	乡村 风貌 提升 和历 史文 化保 护	生态 优美	30	房屋 外立 面提 升工 程	150 0.0 0			1500 .00			2025 .06	2025 .08	2027 .01	2027 .02

		府				护														
3 1	菠萝文化客厅建设工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	乡村风貌提升和历史文化保护	生态优美	0.25	菠萝文化客厅建设	500.00			500.00			2025.06	2025.08	2027.01	2027.02	
3 2	曲界农贸市场立面整治与基础设施改造工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	乡村风貌提升和历史文化保护	生态优美	1.5	曲界农贸市场立面整治与基础设施改造	450.00			450.00			2025.06	2025.08	2027.01	2027.02	
3 3	曲界农贸市场内部整治工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	乡村风貌提升和历史文化保护	生态优美	1.5	农贸市场内部整治	150.00			150.00			2025.06	2025.08	2027.01	2027.02	

34	曲界镇各村风貌提升项目	曲界镇人民政府			曲界村等村	乡村风貌提升和历史文化保护	生态优美		风貌提升	6500.00			6500.00			2025.06	2025.08	2027.01	2027.02
35	菠萝的海热带主题公园	曲界镇人民政府			曲界社区	公共服务与基础设施建设	生态优美	0.30	菠萝的海热带主题公园	350.00			350.00			2025.01	2025.04	2026.01	2026.02
36	曲界镇“百千万工程”建安路雨污分流及三线地下地项目	曲界镇人民政府			曲界村等村	公共服务与基础设施建设	生态优美	2.00	建安路雨污分流及三线地下地项	3200.00			3200.00			2025.01	2025.08	2027.01	2027.02
37	教育设施(“三	曲界			曲界村等	公共服务	生态优美	0.90	学校	500.00			500.00			2025.01	2025.08	2027.01	2027.02

	所学校”)	镇人民政府			村	与基础设施建设													
38	医疗设施(乡镇卫生院)	曲界镇人民政府			曲界等村	公共服务基础设施建设	生态优美	0.75	卫生院	3080.00			3080.00			2025.01	2025.08	2027.01	2027.02
39	养老服务	曲界镇人民政府			曲界等村	公共服务基础设施建设	生态优美	0.20	养老服务	250.00			250.00			2025.01	2025.04	2026.01	2026.02
40	文体活动场所	曲界镇人民政府			曲界等村	公共服务基础设施建设	生态优美	0.35	文体活动场所	260.00			260.00			2025.01	2025.04	2026.01	2026.02

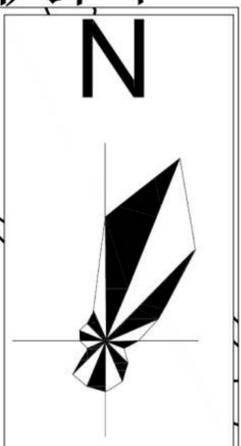
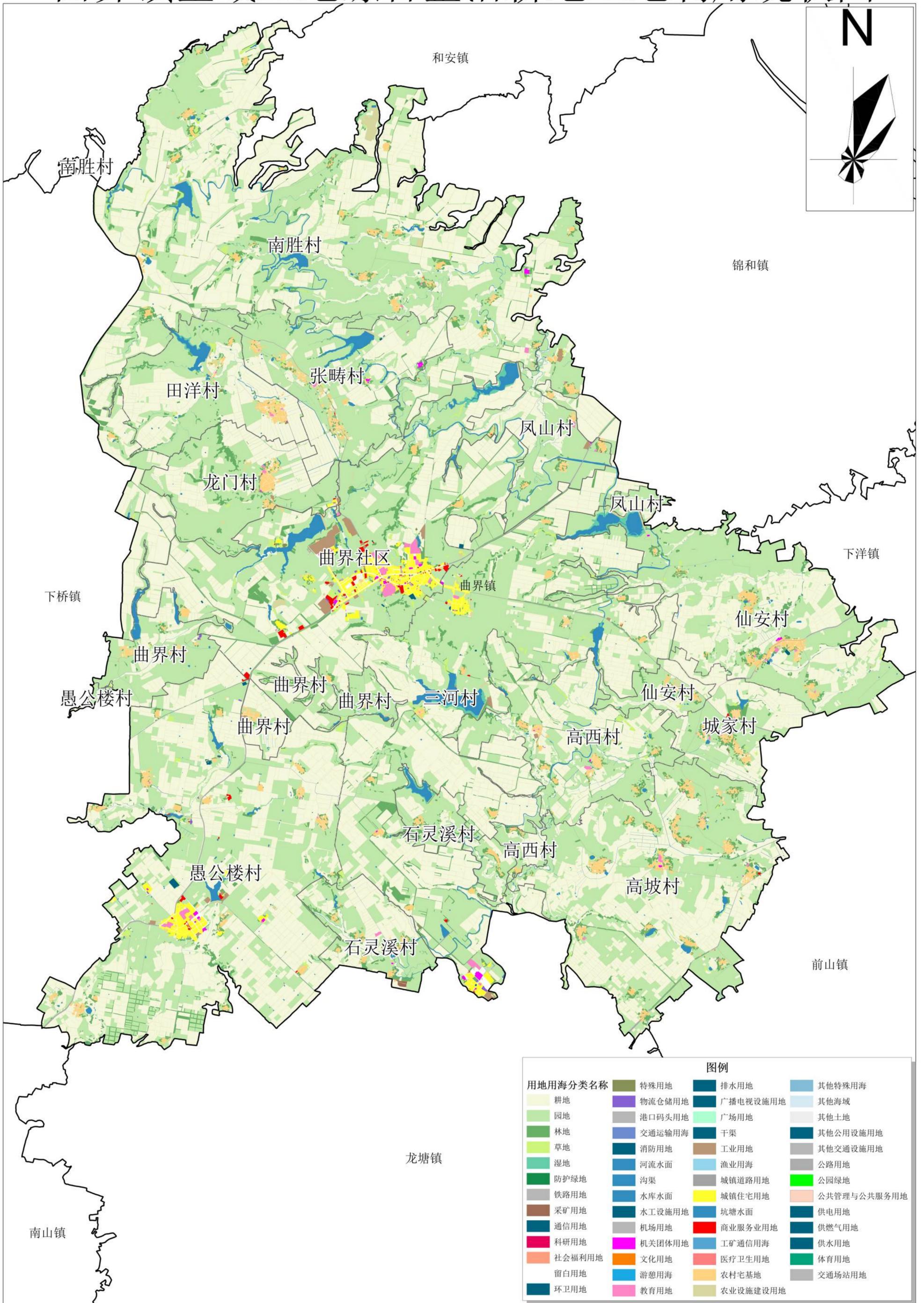
		府																	
4 1	慢行系统建设	曲界镇人民政府			曲界村等村	公共服务基础设施建设	生态优美	0.65	慢行系统建设	120 0.0 0			1200 .00			2025 .01	2025 .08	2027 .01	2027 .02
4 2	曲界镇便民服务中心建设	曲界镇人民政府			曲界村等村	公共服务基础设施建设	生态优美	0.20	曲界镇便民服务中心建设	170 .00			170. 00			2025 .01	2025 .04	2026 .01	2026 .02
4 3	乡镇客运站、招呼站、候车亭客运设施建设项目	曲界镇人民政府			曲界村等村	公共服务基础设施建设	生态优美	0.30	乡镇客运站、招呼站、候车亭客运设施建	50. 00			50.0 0			2025 .01	2025 .08	2027 .01	2027 .02

								设												
4 4	停车场 建设	曲界镇 人民政府			曲界 村等 村	公共 服务 与基 础设 施建 设	生态 优美	1.35	停车 场	300 .00			300. 00			2025 .01	2025 .04	2026 .01	2026 .02	
4 5	主要通 达农村 公路改 造	曲界镇 人民政府			曲界 村等 村	公共 服务 与基 础设 施建 设	生态 优美	2.8500	农村 公路 改造	180 0.0 0			1800 .00			2025 .01	2025 .08	2027 .01	2027 .02	
4 6	一站 式文 旅综 合服 务中 心	曲界镇 人民政府			曲界 村等 村	产业 导入	生态 优美	0.50	文 旅 综 合 服 务 中 心	500 0.0 0			5000 .00			2025 .01	2025 .04	2026 .01	2026 .02	
	菠 萝特 色美 食	曲界			曲界 村等	产业 导入	产业 集聚	1.80	菠 萝 特 色	500 .00			500. 00			2025 .01	2025 .04	2026 .01	2026 .02	

街区	镇人民政府			村				美食街区											
菠萝果园采摘提升工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	产业导入	产业集聚	0.30	菠萝果园采摘	1000.00			1000.00			2025.01	2025.04	2026.01	2026.02	
菠萝的海露营基地、菠萝特色民宿建设工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	产业导入	产业集聚	1.25	菠萝的海露营基地、菠萝特色民宿	650.00			650.00			2025.01	2025.08	2027.01	2027.02	
菠萝的海亲子乐游基地建设工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	产业导入	产业集聚	2.50	菠萝的海亲子乐游基地	1800.00			1800.00			2025.01	2025.08	2027.01	2027.02	

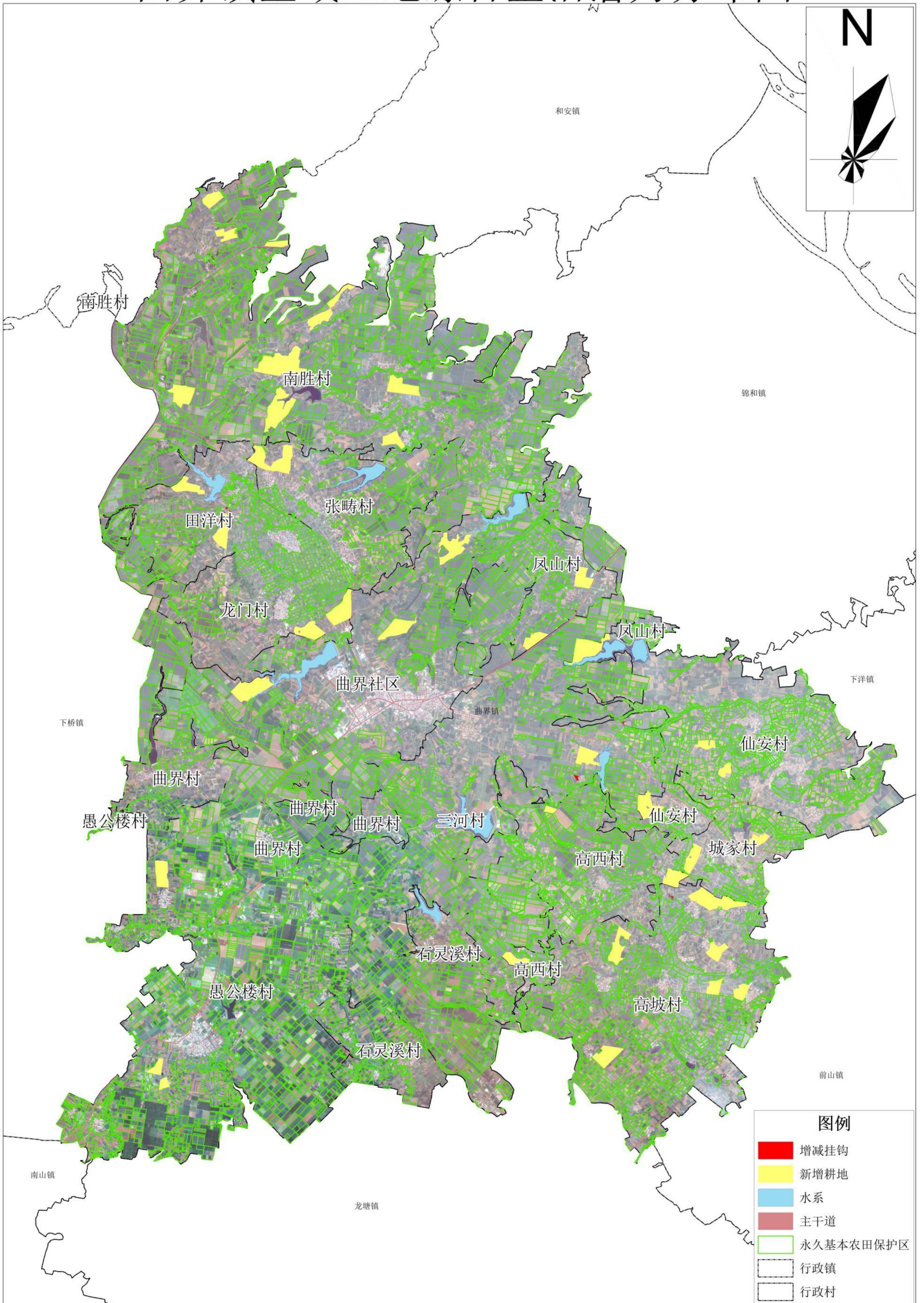
		政府																	
	菠萝的海产业园提升工程	曲界镇人民政府			曲界村等村	产业导入	产业集聚	0.60	菠萝的海产业园	6500.00						2025.01	2025.08	2027.01	2027.02
47	曲界镇数字智能安防系统	曲界镇人民政府			曲界村等村	产业导入	产业集聚	0.10	曲界镇数字智能安防系统	500.00						2025.01	2025.04	2026.01	2026.02
48	菠萝产研一体化示范基地	曲界镇人民政府			曲界村等村	产业导入	产业集聚	3.75	菠萝种植与科学研究	5000.00						2025.01	2025.08	2027.01	2027.02

曲界镇全域土地综合整治耕地土地利用现状图

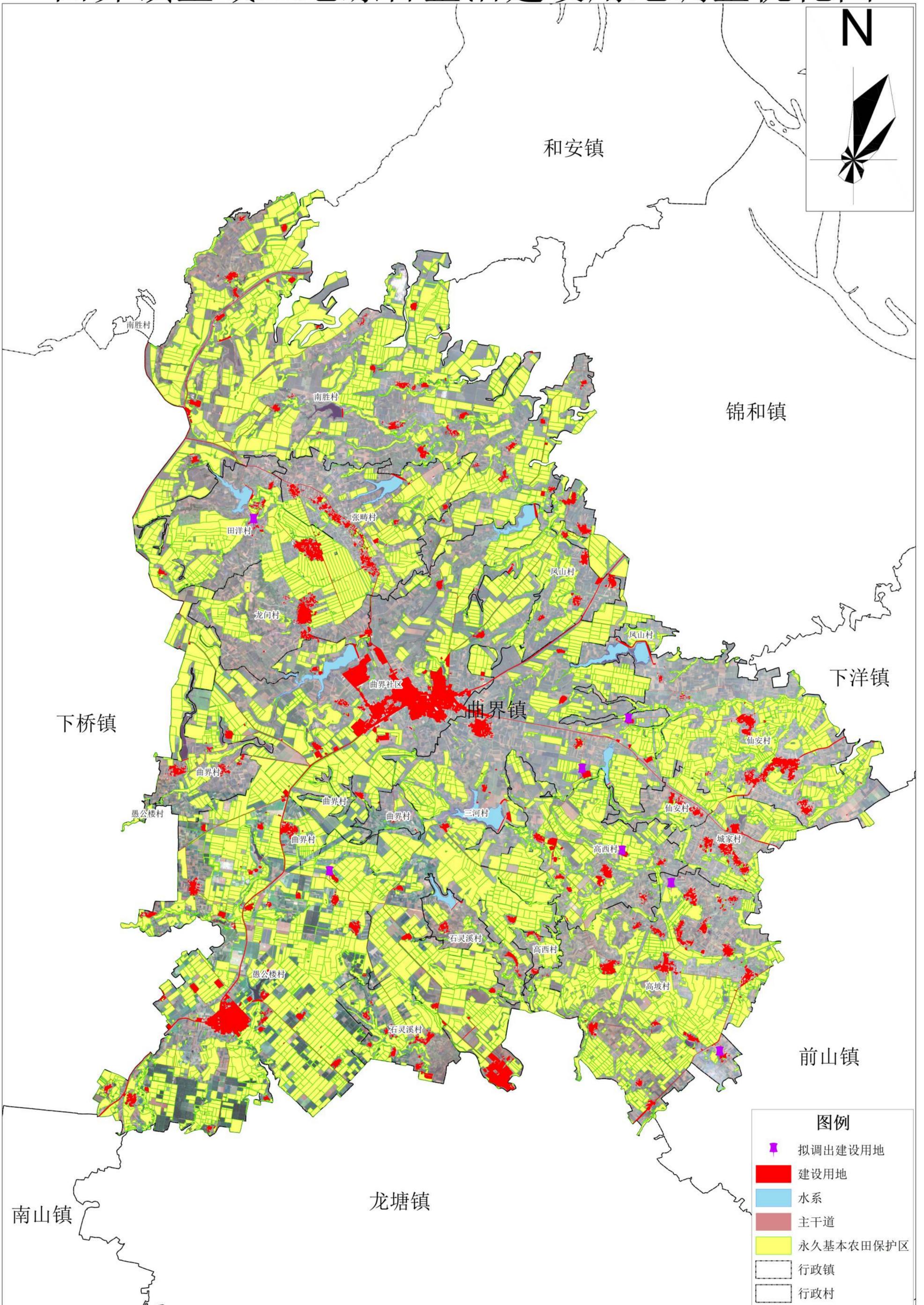


图例		
耕地	特殊用地	排水用地
园地	物流仓储用地	广播电视设施用地
林地	港口码头用地	广场用地
草地	交通运输用地	干渠
湿地	消防用地	工业用地
防护绿地	河流水面	渔业用海
铁路用地	沟渠	城镇道路用地
采矿用地	水库水面	城镇住宅用地
通信用地	水工设施用地	坑塘水面
科研用地	机场用地	商业服务业用地
社会福利用地	机关团体用地	工矿通信用海
留白用地	文化用地	医疗卫生用地
环卫用地	游憩用海	农村宅基地
	教育用地	农业设施建设用地
		其他特殊用海
		其他海域
		其他土地
		其他公用设施用地
		其他交通设施用地
		公路用地
		公园绿地
		公共管理与公共服务用地
		供电用地
		供气用地
		供水用地
		体育用地
		交通场站用地

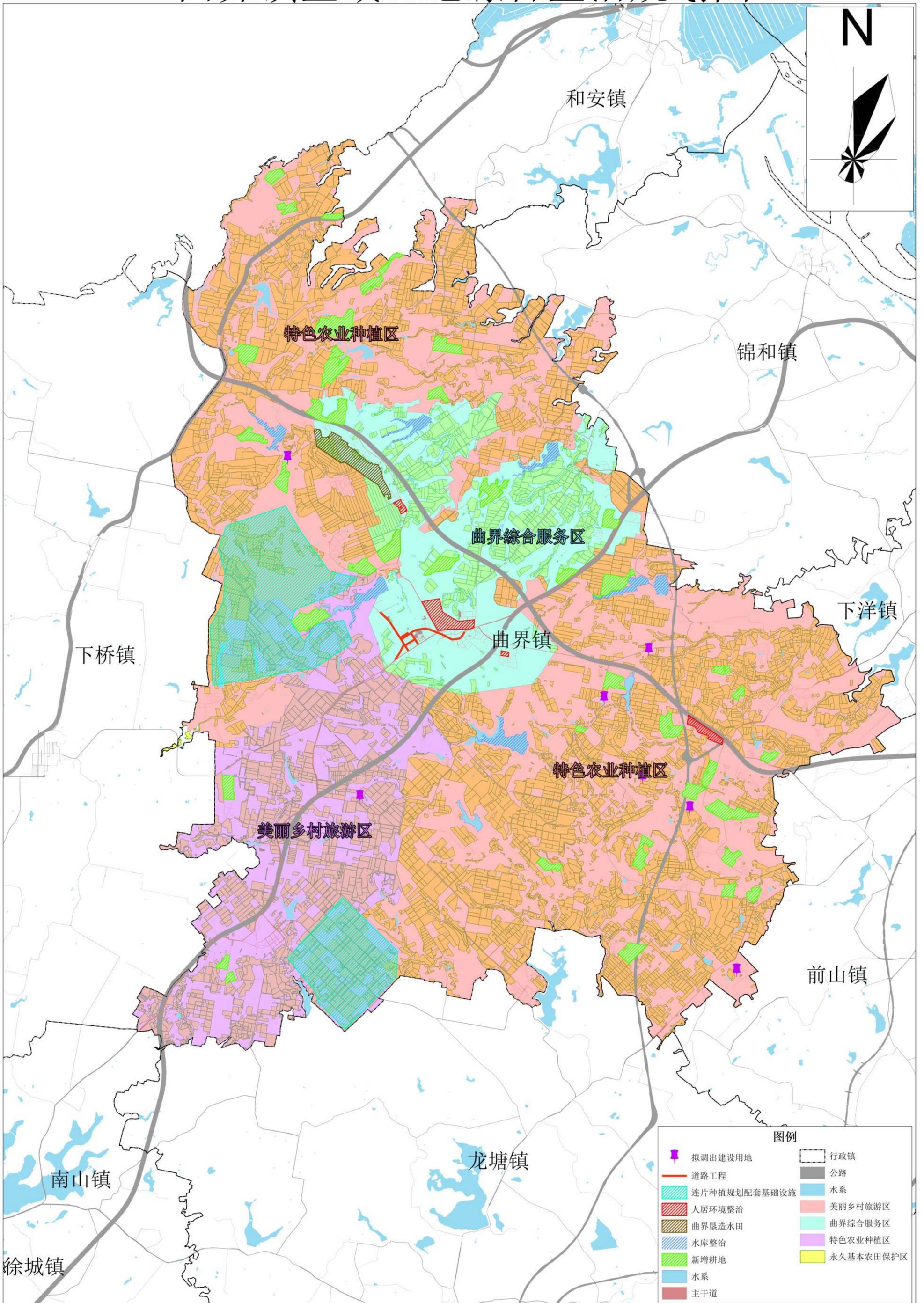
曲界镇全域土地综合整治潜力分布图



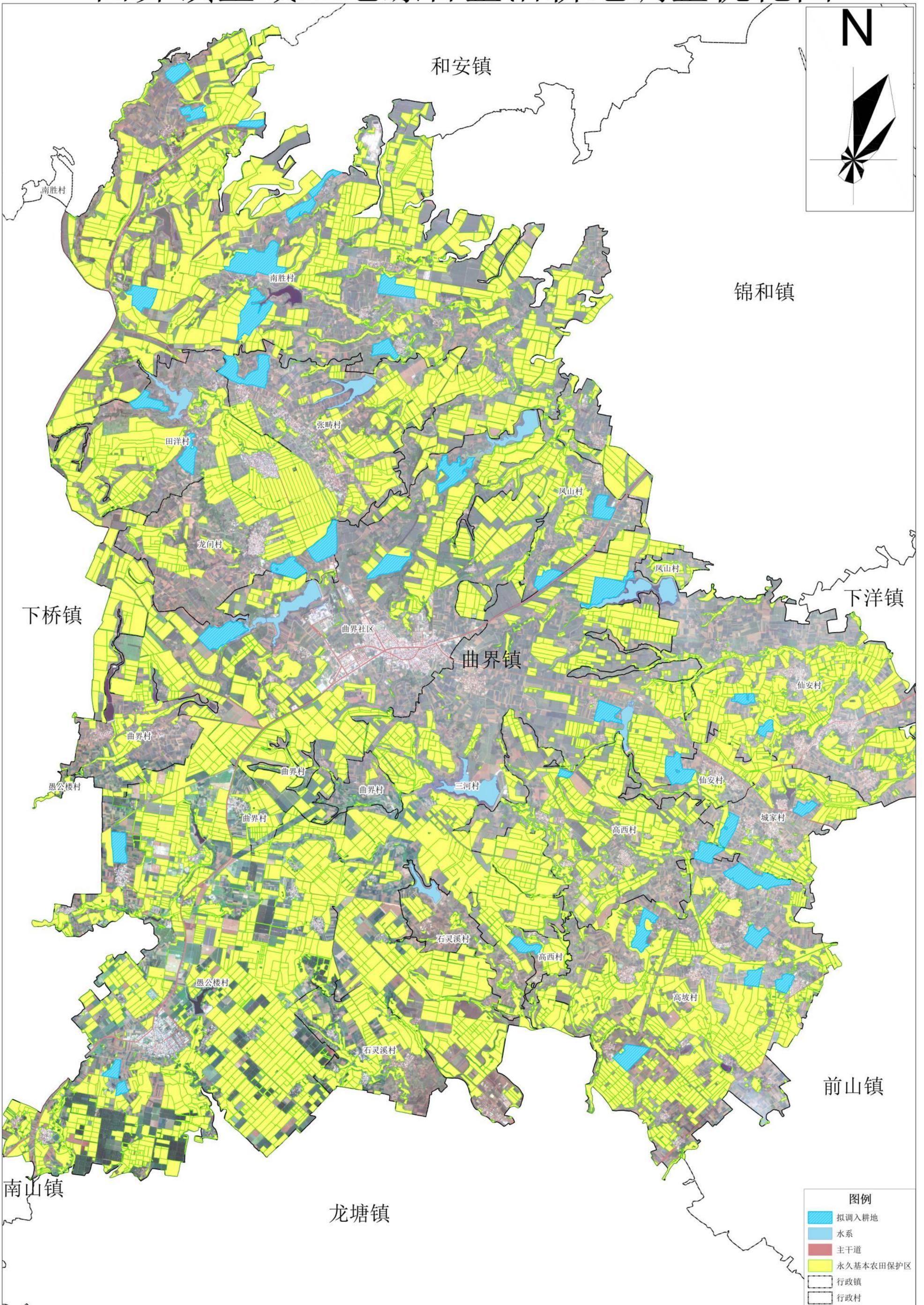
曲界镇全域土地综合整治建设用地图



曲界镇全域土地综合整治规划图



曲界镇全域土地综合整治耕地调整优化图



曲界镇全域土地综合整治耕地调整优化图

