

鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点
沙坪街道项目拆旧区复垦方案

鹤山市沙坪街道办事处

二〇一九年七月

目录

一、 总则	1
1.1 前言	1
1.2 编制依据	1
1.2.1 法律法规	1
1.2.2 政策文件	2
1.2.3 技术标准和规范	3
1.2.3 其他资料	3
1.3 编制原则	3
1.3.1 统筹安排，引领方向	3
1.3.2 关注民生，保障权益	4
1.3.3 保护耕地，集约用地	4
1.3.4 生态优先，协调发展	4
1.3.5 依法依规，科学规划	4
1.4 规划任务	4
1.5 规划期限	5
二、 项目区概况	6
2.1 自然概况	6
2.2 社会经济概况	6
2.3 项目区基本情况	7
2.3.1 项目拆旧区土地利用情况	7
2.3.2 项目区实地勘查情况	9
三、 土地复垦可行性分析	11
3.1 拆旧区建设用地整理复垦潜力分析	11
3.1.1 拆旧区土地复垦适宜性评价	11

3.1.2 复垦潜力分析	16
3.2 项目区复垦方案与相关规划的协调度分析	16
3.3 项目区民意调查分析	17
3.4 项目区经济保障能力分析	17
3.5 可行性分析结论	17
四、 项目规划目标	20
五、 拆旧区整理复垦方案	21
5.1 拆旧区土地利用详细状况	21
5.2 拆旧区复垦规划	21
5.3 拆旧区复垦措施与质量要求	22
5.3.1 复垦质量要求	22
5.3.2 复垦措施	23
5.4 拆旧区复垦后期管护	24
5.4.1 管护责任主体	24
5.4.2 管护原则	25
5.4.3 管护方式	25
5.4.4 管护措施	25
5.4.5 预期收益	26
六、 补偿安置方案	27
6.1 补偿安置原则	27
6.2 补偿安置方式	27
七、 土地产权处置	28
7.1 土地产权调整的原则	28
7.2 土地产权调整的方法、程序和处置方式	28
八、 土地复垦投资估算	29

8.1 预算依据	29
8.2 资金预算	29
8.2.1 预算组成	29
8.2.2 拆旧复垦费估算	29
8.2.3 其他费用测算	30
8.2.4 总预算	31
8.2.5 资金筹措	32
九、 复垦方案评价	33
9.1 经济效益评价	33
9.2 社会效益评价	33
9.3 环境效益评价	34
十、 复垦方案实施的保障措施	35
10.1 复垦方案实施管理制度	35
10.1.1 组织管理	35
10.1.2 政策保障	35
10.1.3 管理制度	36
10.2 技术措施	36
10.2.1 后续设计	36
10.2.2 工程招投标	36
10.2.3 工程施工责任	37
10.3 社会保障	37
10.4 监管手段	37
十一、 附表.....	39

一、总则

1.1 前言

为促进鹤山市沙坪街道城乡协调发展，加强耕地保护，推动新农村建设，优化城乡用地结构和布局，缓解建设用地供需矛盾，实现土地集约节约利用目标，鹤山市土地开发整理中心根据《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）和《关于进一步完善城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》（粤国土资规划发〔2013〕14号）等相关文件精神，以鹤山市2017年土地利用现状变更调查成果、鹤山市土地利用总体规划（2010-2020年）等为依据，采取“先拆旧、后建新”的项目区实施方式，组织编制了《鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区复垦方案》（以下简称《复垦方案》）。待拆旧区复垦验收确认后，再结合建新区相关规划编制完整的项目区实施规划方案，并报上级自然资源主管部门审批。

1.2 编制依据

1.2.1 法律法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修改通过施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布）；

3、《中华人民共和国水土保持法》（中华人民共和国主席令 第39号）；

4、《土地复垦条例》（2011年2月22日国务院第145次常务会议通过并公布之日起施行）；

5、《土地复垦条例实施办法》（2012年12月11日国土资源部第4次部务会议审议通过，由中华人民共和国国土资源部于2012年12月27日发布，自2013年3月1日起施行）。

1.2.2 政策文件

1、《国土资源部关于印发〈城乡建设用地增减挂钩试点管理办法〉的通知》（国土资发〔2008〕138号）；

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

3、《国土资源部关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》（国土资发〔2011〕224号）；

4、《关于切实做好城乡建设用地增减挂钩试点和农村土地整治工作的通知》（粤府办〔2011〕24号）；

5、《转发〈国土资源部关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知〉的通知》（粤国土资规划发〔2012〕8号）；

6、《关于印发〈广东省城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制技术指南（试行）〉的通知》（粤国土资规划发〔2012〕62号）；

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

8、《广东省国土资源厅关于印发〈广东省城乡建设用地增减挂钩试点拆旧复垦地块验收暂行办法〉的通知》（粤国土资耕保发〔2014〕

36号)。

1.2.3 技术标准和规范

- 1、《土地复垦质量控制标准》(TD/T1036-2013)；
- 2、《土地开发整理项目预算定额标准》(财综[2011]128号)；
- 3、《土地开发整理标准》(TD/T1011~1013—2000)；
- 4、《土地复垦条例》(国务院令 第592号)；
- 5、《土地复垦条例实施办法》(国土资源部 第56号令)；
- 6、《土地复垦方案编制规程》(TD/T1031-2011)；
- 7、《土壤污染风险管控标准》(GB15618-2018)。

1.2.3 其他资料

- 1、《鹤山市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 2、《鹤山市土地利用总体规划(2010-2020年)》；
- 3、鹤山市2017年土地利用变更调查数据；
- 4、沙坪街道遥感影像图；
- 5、城镇规划、城乡规划、交通水利等相关规划。

1.3 编制原则

以科学发展观为统领，以促进农业现代化和城乡统筹发展为导向，以改善农村生产生活条件为目标，以切实维护农民权益为出发点和落脚点，以优化土地利用布局和结构、节约集约利用土地为重点。统筹安排拆旧建新规模、范围和布局。

1.3.1 统筹安排，引领方向

把握农业现代化和城镇化发展基本规律，落实最严格的耕地保

护制度和最严格的节约集约用地制度，统筹安排土地资源，零拆整建、先易后难、突出重点、分步实施，以城乡土地资源的优化配置促进农业、农村发展和城镇建设。

1.3.2 关注民生，保障权益

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

1.3.3 保护耕地，集约用地

实现开展城乡建设用地增减挂钩项目区耕地面积不减少、质量不降低，建设用地总量不增加、布局更合理。

1.3.4 生态优先，协调发展

保护生态环境，注重历史文化遗产和建筑的传承与保护，促进城镇与农村、建新与拆旧、自然形态与规划形态的协调发展。

1.3.5 依法依规，科学规划

以土地利用总体规划、土地整治规划、城乡规划等规划为依据，科学客观、因地制宜设计建新拆旧工作，统筹基础设施配套建设、农田综合整治和产业布局优化调整，合理安排建新区城镇村建设用地比例，优化城乡用地结构。

1.4 规划任务

1、深入分析沙坪街道拆旧区建设用地整理的基础条件、发展潜力和制约因素，对开展城乡建设用地拆旧区工作的条件及可行性从社

会、经济、生态等角度进行综合评价；

- 2、明确沙坪街道拆旧区的位置和面积，制定拆旧具体规划方案；
- 3、制订土地权属调整方案和拆迁安置补偿方案；
- 4、制订资金预算与筹措方案；
- 5、制订规划实施保障措施；
- 6、开展规划所必需的民意调查、听证、论证、公告等工作；
- 7、编制规划图件、规划数据库。

1.5 规划期限

沙坪街道拆旧区复垦建设期为 1 年，拆旧区自规划获得批复之日起的 1 年内完成本项目的拆旧和复垦工作。

二、项目区概况

2.1 自然概况

沙坪街道位于鹤山市东北部的沙坪河畔，地处西江下游，珠江三角洲西部，居广湛公路南线要冲。东经 112°57'，北纬 22°46'。东南距江门 23.8 公里，东北隔西江与南海相望，距佛山市 40 公里，广州 50 公里，水路至香港 93 海里，澳门 63 海里，逆西江而上可达肇庆、梧州等地。

沙坪街道地势南高北低，由西南略向东北倾斜，属丘陵地区，高程为海拔 2.5 至 6 米，属南亚热带气候，气候温和，年平均气温 21.6℃，日照时间长，雨量充沛，年平均降雨量 1584 毫米。夏秋之间常有洪水，最高水位为黄海高程 6.004 米。

2.2 社会经济概况

沙坪是鹤山市政府所在地，是鹤山市的政治、经济、文化中心。沙坪行政区域面积 41.76 平方公里，人口 19.3 万，华侨、港澳台同胞 5 万多人，是全国重点侨乡之一。

2017 年，沙坪街道规模以上工业产值 41.68 亿元；规模以上工业增加值 12.15 亿元；税收总收入 17.14 亿元；财政收入 4.74 亿元，同比增长 24.87%；固定资产投资 3.47 亿元。社会消费品零售总额方面，限额以上批发业完成 68.65 亿元；限额以上零售、住宿、餐饮业完成 8.08 亿元。固定资产投资 3.47 亿元，限额以上批发业同比增长 12%；限额以上零售、住宿、餐饮业同比增长 20.4%。

2.3 项目区基本情况

2.3.1 项目拆旧区土地利用情况

项目拆旧区共 9 个拆旧地块，总面积 129.76 亩，主要分布在沙坪街道汇源村、赤坎村、越塘村及玉桥村。拆旧地块均为集体所有权土地，土地利用现状地类为城镇用地和农村居民点用地，规划地类均为城乡建设用地，规划地类不涉及其他建设用地。（各地块详细地类统计见表 1）

表 1 项目区拆旧区地类统计表

单位：亩

地块编号	地块位置 (村)	权属性质	权属单位	地块面积	土地利用现状用途和面积			土地规划用途和面积			备注
					城镇用地	农村居民点用地	采矿用地	农用地	城乡建设用地	其他建设用地	
CJ001	汇源村委会	集体	汇源村委会	12.74		12.74			12.74		
CJ002	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	15.08	15.08				15.08		
CJ003	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	7.80	5.01	2.79			7.80		
CJ004	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	45.98	43.98	2.00			45.98		
CJ005	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	3.23		3.23			3.23		
CJ006	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	14.96		14.96			14.96		
CJ007	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	5.18		5.18			5.18		
CJ008	越塘村委会	集体	越塘村委会	13.07		13.07			13.07		
CJ009	玉桥村委会	集体	玉桥村委会	11.72		11.72			11.72		
拆旧区总计 9 个地块				129.76	64.07	65.69			129.76		

2.3.2 项目区实地勘查情况

根据实地勘查，项目区 9 个拆旧地块的地形坡度、表土现状、土壤质地、道路通达度、灌溉水源、排水条件等情况如表 2 所示。拆旧地块均为废弃的城镇用地和农村居民点用地，均存在数量不一的废弃建筑物，并且由于荒废时间较长，植物生长较快，部分构筑物已经坍塌或被植物覆盖。拆旧地块主要分布在村旁的丘陵山地，地形坡度基本在 0° - 15° 之间，无陡坡。各拆旧地块情况较为相近，附着物较多，植被覆盖好。经实地踏勘初步判定，各地块因土壤质地、地形坡度及灌溉水源基本无法保证，较适宜复垦为园、林地。（实地勘查照片详见附图）

（1）CJ001

拆旧地块 CJ001 位于汇源村，现状地类为农村居民点用地，CJ001 地块面积 12.74 亩，地块内部废弃构筑物较少，但由于荒废时间长，植物生长旺盛，地块附着物较多。地块处于国道 G325 旁，交通条件优越，地形坡度在 0° - 6° 之间，无积水，灌溉水源保证差。

（2）CJ002~CJ007

拆旧地块 CJ002~CJ007 位于赤坎村，各地块距离近，分布较集中，位于赤坎村周边，地块面积分别为 15.08 亩、7.8 亩、45.98 亩、3.23 亩、14.96 亩和 5.18 亩，地块离鹤山市经济发展中心较近，地块内部有废弃牲畜棚圈、建筑废料和硬底化地面，坡度在 0° - 15° 之间，无积水，灌溉水源保证差。其中地块 CJ002、CJ003 和 CJ004 坡度在 6° - 15° 之间，CJ006 有成片的桉树林。

（3）CJ008

拆旧地块 CJ008 位于越塘村，现状为村庄用地，地块被周围农村居民点环绕，内部有一定坡度，在 6° - 15° 之间，废弃构筑物和废弃柴房数量少，植被覆盖茂盛，以乔木灌木为主。

(4) CJ009

拆旧地块 CJ005 位于玉桥村，现状为村庄用地，地块被周边农村居点环绕，内部多植被覆盖，有部分倒塌废弃构筑物和建筑废料堆积。

表 2 拆旧地块实地勘察情况统计表

地块编号	地形坡度	实地现状	土壤质地	道路通达度	灌溉水源能否保证	积水情况
CJ001	0° -6°	有废弃建筑	砂壤土	良好	差	无
CJ002	山坡地、有坡度 6° -15°	有废弃建筑	砂壤土	良好	差	无
CJ003	山坡地、有坡度 6° -15	有较少建筑	砂壤土	一般	差	无
CJ004	山坡地、有坡度 6° -15	有部分废弃建筑	砂壤土	一般	差	无
CJ005	0° -6°	有部分废弃建筑、有建筑废料堆积	砂壤土	一般	差	无
CJ006	0° -6°	有建筑废料堆积	砂壤土	一般	差	无
CJ007	0° -6°	有部分废弃建筑、有建筑废料堆积	砂壤土	一般	差	无
CJ008	山坡地、有起伏 6° -15	有建筑废料堆积	砂壤土	一般	差	无
CJ009	0° -6°	有废弃建筑	砂壤土	一般	差	无

三、土地复垦可行性分析

3.1 拆旧区建设用地整理复垦潜力分析

3.1.1 拆旧区土地复垦适宜性评价

(1) 评价目的

土地适宜性评价是依据拆旧地块在其所处的地形地貌、土壤土质、灌溉水源、排管设施、周边农业生产情况、农民复垦意愿、区位、社会效益等特性下，评价满足复垦为耕地、园地、林地和其他农用地方向的适宜性及适宜程度，对适宜复垦为耕地的拆旧地块的优先复垦为耕地。

对拆旧地块进行复垦方向适宜性评价是为了科学确定拆旧地块最佳的复垦方向，使复垦方向因地制宜、合理安排复垦工程及相应生物措施。因此，土地适宜性评价是土地复垦利用方向决策和改良途径选择的基础。

(2) 评价原则

因地制宜原则。土地的利用必须与周围环境条件相适应，根据拆旧地块的基础设施，特别是土地现状，因地制宜，发挥原地块优势，确定合理的利用方向。

关键主导原则。复垦土地在再利用过程中，限制因素很多，坡度、排灌条件、积水情况、交通条件、土壤质地、后期管护利用等，按照土地利用起关键主导作用的因素确定其适宜的利用方向。

综合分析原则。对影响土地复垦利用的诸多因素，如土壤、气候、生物、交通、地貌、水文、原有利用状况等，进行综合分析对比，确定待复垦土地的利用方向。

经济可行原则。在确定拆旧地块的复垦利用方向时，应首先考虑

其可垦性和综合性效益，选择最佳的利用方向。应充分考虑社会效益、经济效益以及生态效益，在着重考虑经济效益的同时应兼顾生态效益及社会效益，同时在经济可行的前提下，应充分考虑乡村人居环境的改善。

技术合理原则。拟实施复垦所需要的相关工程技术措施，应该考虑到安全问题和该技术在当地的成熟程度、设备运输难易程度，对土地权益人生活、工作的影响等。

自然属性和社会属性相结合原则。对于拆旧地块土地复垦适宜性评价，既要考虑它的自然属性，如土壤、气候、地貌等，也要考虑它的社会属性，如种植习惯、社会需求和资金来源等，二者相结合确定复垦利用方向。

（3）评价方法的确定

由于拆旧地块的土地利用现状是低效利用的建设用地，类型单一，地块的各项条件相同性较多，因此本次评价采用综合评价法来反映土地适宜性程度和确定土地复垦的方向。

综合评价法。主要从生态适宜性、场地条件、工程措施难易程度及社会需求等几个方面对拟复垦地块适宜性进行综合分析，确定最佳复垦模式。

生态适宜性分析主要对拟复垦拆旧地块的土地利用现状、周边土地利用现状、周边生态景观等进行分析，从生态学角度分析拟复垦地的复垦方向。

场地条件分析主要从拟复垦地地形坡度、地表物质组成、土层厚度、排水条件、灌溉条件、积水情况、交通条件等限制因子进行适宜等级分析，初步确定可能的复垦方向，以及应解决的问题。

工程措施难易程度分析主要从工程实施角度来分析复垦实施的难易程度和技术、经济可行性。

社会需求主要参考社会对拆旧地块复垦后的再利用需求、耕作管理资源投入的意愿进行分析，从社会管理角度分析拟复垦地的复垦方向。

(4) 评价单元类型划分

评价单元是土地复垦适宜性评价的基本单元，是评价的具体对象。土地对耕地、林地、其他农用地利用类型的适宜性和适宜程度及其地域分布状况，都是通过评价单元及其组合状况来反映的。在遵循评价原则的前提下，评价单元的划分与确定基本按照单个拆旧复垦范围进行划分，若拆旧复垦地块面积较大或地块内部自然条件差异明显则根据评价区的具体情况来决定。

(5) 评价指标及分级

拆旧地块复垦后利用方向的适宜性影响因子主要有：自然因子：地形坡度、有效土层厚度、灌溉条件、污染程度等；社会因子：排水条件、交通条件、种植意愿、管护难度等。

由于拆旧地块内部建筑物大部分已经荒废，无生产活动，无人居住，除部分地块存在建筑废料外，未发现工业生产废料堆积，因此污染程度不适合作为参评因子。同时由于本方案地块在踏勘过程中，均未发现积水，或季节性积水痕迹，因此可判定本方案所有拆旧地块的排水条件较好。因此污染程度、排水条件不适合作为适宜性评价的主导因素。本方案根据沙坪街道实际情况，考虑到拆除、清运建筑物的拆迁成本，土地平整工程等，为减少工程措施，因地制宜，选出地形坡度、灌溉条件、有效土层厚度等组成适宜性参评因子，在得出在自

然状态下最适宜的复垦方向，结合地块周边环境、当地种植历史，村民种植意愿以及管护难度等社会因子综合评定最终复垦方向。

各评价因素的具体等级标准参考《土地复垦技术标准》和有关行业标准，借鉴全国各地土地复垦适宜性评价中参评因素属性及权重的确定方法，把土地复垦适宜性评价等级数确定为4级标准，分别定为：1级（适宜）、2级（比较适宜）、3级（勉强适宜）、4级（不适宜）。各参评因素的分级指标和对耕地、园地、林地适宜性的等级标准见表3。

表3 待复垦土地参评因子的等级标准

限制因素及分级标准		耕地适宜评价	园、林地适宜评价
地形坡度（°）	<6	1	1
	6~15	2	1
	15~25	3	1
	≥25	4	2
有效土层厚度（cm）	>60	1	1
	50-60	2或3	2
	<50	4	3
灌溉条件	有稳定灌溉的水源	1	1
	灌溉水源保证差	2或3	2
	无灌溉水源保证	4	3

（6）适宜性评价结果

根据本项目待复垦土地参评因素，得出各类参评单元的土地质量状况，通过将参评单元土地质量与待复垦土地主要限制因素的评价等级标准进行逐项比配，得出复垦土地适宜性评价结果（见表4）

表 4 拆旧地块的土地质量状况及复垦适宜性等级评价结果汇总表

地块编号	地形坡度 (°)	有效土层厚度 (cm)	灌溉条件	适宜复垦方向
CJ001	<6	50-60	灌溉水源保证差	园、林地
CJ002	6~15	50-60	灌溉水源保证差	园、林地
CJ003	6~15	50-60	灌溉水源保证差	园、林地
CJ004	6~15	50-60	灌溉水源保证差	园、林地
CJ005	<6	50-60	灌溉水源保证差	园、林地
CJ006	<6	50-60	灌溉水源保证差	园、林地
CJ007	<6	50-60	灌溉水源保证差	园、林地
CJ008	6~15	50-60	灌溉水源保证差	园、林地
CJ009	<6	50-60	灌溉水源保证差	园、林地

本方案所有复垦地块均拟复垦为林地，其中地块 CJ002~CJ007 位于同一个行政村，地块 CJ004 面积最大，有 45.98 亩，其他地块均分布在村庄周边，内部植被覆盖茂盛；地块 CJ001、CJ008 紧邻村庄，其中 CJ008 地形有起伏；地块 CJ009 位于玉桥村，被周围农村居民点包围，内部植被覆盖茂盛。总体上，9 个地块灌溉水源保证差，地形坡度较缓，根据适宜性评价结果，结合村民意愿和便于长期管护，9 个地块均拟复垦为林地，回归山林本色，保持水土。

表 5 拆旧地块最终复垦方向表

地块编号	复垦方向	面积 (亩)
CJ001	林地	12.74
CJ002	林地	15.08
CJ003	林地	7.80
CJ004	林地	45.98
CJ005	林地	3.23
CJ006	林地	14.96
CJ007	林地	5.18
CJ008	林地	13.07
CJ009	林地	11.72
合计		129.76

3.1.2 复垦潜力分析

根据实地踏勘，拆旧区的 9 个拆旧地块，地块内部建筑均呈废弃或损毁状态，无人居住，地块杂树、杂草丛生，部分地块由于构筑物坍塌产生一定建筑废料需清运。

本方案地块均靠近城镇用地和农村居民点，土壤以砂壤土为主，无盐渍化，植被覆盖好。

(1) 潜力测算方法

拆旧区地块的复垦潜力以沙坪街道 2017 年土地利用现状变更调查数据库为依据进行测算，数据库中对应的图斑面积作为地块的总面积，扣除图斑内线状地物面积和拟保留的不复垦的建构筑物占地面积，即为拆旧地块的可复垦面积：

复垦潜力=地块图斑面积-线状地物面积-保留建构筑物占地面积

如果拆旧地块中有拟保留的建构筑物，则需实地测量，并在复垦地块的土地利用现状图和实施规划图上按实际形状和面积进行分割，并加以注明。

(2) 潜力类型

根据拆旧区的实际情况，经过对拆旧地块进行适宜性评价，本《复垦方案》对拆旧地块复垦后的土地利用方向进行调整，调整后拆旧地块的规划复垦用途林地，面积合计 129.76 亩。

3.2 项目区复垦方案与相关规划的协调度分析

项目区拆旧区总面积为 129.76 亩，在鹤山市土地利用总体规划（2010-2020 年）中规划地类均为城乡建设用地。本方案将位于土地利用总体规划确定的建设用地范围内的拆旧地块纳入拆旧区范围，将这部分拆旧地块复垦验收后，及时按照有关规定办理建设用地规模边

界调整手续，调出建设用地规模指标。本项目的建设是落实鹤山市城市规划中提出的“布局集中、用地节约、产业集聚”的原则，通过土地复垦，改善了低效利用土地的现状，使土地节约集约水平更加提高。通过土地复垦，提高沙坪街道的林地覆盖面积，改善项目区农作物生长环境，促进项目区生态系统的良性循环。因此，本方案与鹤山市土地利用总体规划、城市规划、土地整治规划协调度高。

3.3 项目区民意调查分析

项目区 9 个拆旧地块的权属均为集体所有，涉及汇源村委会、越塘村委会、赤坎村委会和玉桥村委会等权属单位。民意调查涉及总户数为 157 户，同意户数 139 户，同意率 88.54%，各地块均通过民意调查。经沙坪街道政府研究决定，同意场内 129.76 亩土地列入本次城乡建设用地增减挂钩试点项目，实施拆旧复垦。

3.4 项目区经济保障能力分析

项目区实施所需资金由沙坪街道人民政府拨付，拆旧地块由沙坪街道财政部门拨付专项复垦资金，并对资金实行专款专用，保证资金及时到位、工作顺利开展。沙坪街道财政实力较雄厚，有能力保障项目实施。2017 年，沙坪街道规模以上工业产值 41.68 亿元；规模以上工业增加值 12.15 亿元；税收总收入 17.14 亿元；财政收入 4.74 亿元，同比增长 24.87%；固定资产投资 3.47 亿元。社会消费品零售总额方面，限额以上批发业完成 68.65 亿元；限额以上零售、住宿、餐饮业完成 8.08 亿元。固定资产投资 3.47 亿元，限额以上批发业同比增长 12%；限额以上零售、住宿、餐饮业同比增长 20.4%。

3.5 可行性分析结论

综上所述，本项目是切实可行的：

（1）有较大的复垦潜力

通过对拆旧区用地现状的分析，反映了拆旧区建设用地整理复垦潜力较大，也急需通过复垦来改善甚至恢复项目区内的生态环境，部分区域还具备一定的水源保证。

（2）符合土地利用总体规划等相关规划的要求

项目区的实施基本符合土地利用总体规划及发改、规划、林业等相关部门规划的要求，有利于更好的落实上述规划。

（3）有当地政府的大力支持

本《复垦方案》的开展和实施得到鹤山市人民政府和沙坪街道人民政府的高度重视和大力支持。2013年鹤山市人民政府就成立了鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点工作领导小组，2019年调整了部分成员，成员由自然资源、发改、农业农村、林业、财政、住建、审计、水务等部门主要负责人及相关镇/街的主要领导组成，领导小组办公室设在市自然资源局，并从各部门中抽调精干人员，负责日常协调有关工作，确保鹤山市城乡建设用地增减挂钩各项工作顺利进行。从拆旧区选址、民意调查、方案编制、方案实验和验收等均投入了必要的人力、物力和经费支持，确保了本方案的顺利实施。

（4）村民配合程度较高

由于本项目区拆旧区主要涉及汇源村委会、越塘村委会、赤坎村委会和玉桥村委会等权属单位，地块权属清晰明确无争议，且沙坪街道人民政府结合乡村振兴、美丽乡村建设为村民宣传增减挂钩的积极影响，村民对《复垦方案》理解深刻，对方案实施支持力度大，各项工作配合程度高，有便于项目区拆旧复垦工作的深入开展。

（5）有较强的资金保障能力

项目区工作经费将由沙坪街道人民政府拨付。沙坪街道财政部门已列支专项资金用于本项目区的拆旧复垦工作，有能力保障项目实施。

四、项目规划目标

根据沙坪街道 2017 年土地利用现状变更调查成果，项目区 9 个拆旧地块面积共 129.76 亩，现状地类全部为城乡建设用地。规划将拆旧区土地全部复垦为林地。项目区拆旧复垦前后土地利用结构调整情况详见表 6。

表 6 项目区拆旧复垦前后土地利用结构调整情况

单位：亩

实施时段	项目区面积	耕地	园地	林地	其他农用地	城乡建设用地	其他建设用地
拆旧复垦前	129.76	0	0	0	0	129.76	0
拆旧复垦后	129.76	0	0	129.76	0	0	0
增减	0	0	0	129.76	0	-129.76	0

五、拆旧区整理复垦方案

5.1 拆旧区土地利用详细状况

根据沙坪街道 2017 年土地利用现状变更调查数据统计，项目区拆旧区内 9 个地块，地块 CJ001、CJ005、CJ006、CJ007、CJ008 和 CJ009 为农村居民点用地，地块 CJ002 为城镇用地，而地块 CJ003 和 CJ004 有城镇用地和农村居民点用地，面积共 129.76 亩。在土地利用总体规划中，均为城乡建设用地，面积 129.76 亩，拆旧区不涉及迁村并点。拆旧区具体土地利用现状和期末规划情况见表 7。

表 7 拆旧地块土地利用现状和期末规划情况

单位：亩

地块编号	坐落单位名称	权属性质	现状地类	期末规划地类	拆旧地块面积
CJ001	汇源村	集体	农村居民点	城乡建设用地	12.74
CJ002	赤坎村	集体	城镇用地	城乡建设用地	15.08
CJ003	赤坎村	集体	城镇用地、农村居民点	城乡建设用地	7.8
CJ004	赤坎村	集体	城镇用地、农村居民点	城乡建设用地	45.98
CJ005	赤坎村	集体	农村居民点	城乡建设用地	3.23
CJ006	赤坎村	集体	农村居民点	城乡建设用地	14.96
CJ007	赤坎村	集体	农村居民点	城乡建设用地	5.18
CJ008	越塘村	集体	农村居民点	城乡建设用地	13.07
CJ009	玉桥村	集体	农村居民点	城乡建设用地	11.72
合计 9 个地块					129.76

5.2 拆旧区复垦规划

按照因地制宜、尊重民意、经济可行、技术合理的原则，确定本项目拆旧区复垦面积为 129.76 亩。拆旧地块全部位于鹤山市沙坪街

道内，各地块权属无争议，有利于统一规划与管理。拆旧地块经土地复垦适宜性评价及综合农民意见后确定了各地块最佳的土地利用方向。9块拆旧地块位于汇源村、赤坎村、越塘村和玉桥村，因大部分地块灌溉水源条件差、地形坡度在 0° - 15° 等原因，综合考虑村民意见及实际情况，适宜复垦为林地。

整个拆旧区通过拆旧复垦预计可新增林地 129.76 亩。具体复垦实施过程中，将根据建设用地的拆旧难度，针对每一个拆旧地块制定复垦设计方案和进度安排，力争在一年内完成该项目区拆旧复垦工作。

5.3 拆旧区复垦措施与质量要求

5.3.1 复垦质量要求

(1) 基本要求

- ①复垦利用类型应与地形、地貌及周围环境相协调；
- ②复垦场地的稳定性和安全性应有可靠保证；
- ③应充分利用原有表土作为顶部覆盖层，覆盖后的表层应规范、平整、覆盖层的容重应满足复垦利用要求；
- ④排水设施和防洪标准符合当地要求；
- ⑤有控制水土流失措施；
- ⑥复垦区的交通道路布置合理。

(2) 控制标准

本方案复垦质量要求严格依照《土地复垦质量控制标准》（TD/T 1036-2013）明确划分的东南沿海山地丘陵区规定的质量标准体系，具体如下。

表 8 东南沿海山地丘陵区土地复垦质量控制标准

复垦方向	指标类型	基本指标	控制标准
林地	土壤质量	有效土层厚度/cm	≥ 30
		土壤容重/(g/cm ³)	≤ 1.5
		土壤质地	砂土壤土至壤质粘土
		砾石含量/%	≤ 25
		pH 值	5.0-8.0
		有机质/%	≥ 1
	配套设施	道路	达到当地本行业工程建设标准要求
	生产力水平	定植密度/(株/hm ²)	满足《造林作业设计规程》(LY/T 1607)要求
		郁闭度	≥ 0.35

5.3.2 复垦措施

拆旧区主要拆旧类型为农村居民点,根据《土地复垦技术标准》,废弃的建设用地其损毁类型可归为压占土地。因此本方案拆旧复垦工程主要为工程措施。

(1) 清理工程

清理工程为混凝土拆除(地上构筑物、地面硬化)、砵渣外运和石渣外运,外运砵渣和石渣处置方式有三种:一、作为复垦区内灌排和道路工程的垫层材料,二、作为周边其他建筑工程的基础填埋材料,三、作为周边村镇沟渠抛石挤淤处理的材料,清理工程主要针对拆旧地块上的旧构筑物、硬化地表、地基墙根、建筑渣料以及村民堆放的杂物、地块内部的杂树、杂草进行清理。拆除建筑物及辅助设施后,人工剥离硬化水泥地表,将废弃混凝土及建筑废料等进行清运,在地表废渣清理后,进行防虫措施以及人工开挖坑穴栽种树苗,一般清理深度为 50 厘米左右。按照规划设计要求,平整土地。平整后场地的

有效土层厚度应满足《土地复垦质量控制标准》中林地的最低要求，不足时应采取覆土回填，覆土回填将外运客土平铺于平整场地上，满足林地对于有效土层厚度的标准。场地平整后对复垦地块进行翻耕，修建农田水利设施，并土壤培肥。

（2）种植工程

拆旧区属亚热带季风气候区，全年高温，降水集中分布在夏季，全年平均气温在 18℃ 以上，年平均降水量在 1500-2000mm 左右，复垦时可以保留原区域内生长的桉树等原树种，增加其他适合当地种植的树种，如紫荆、相思树等，造林密度为 1650~1800 株/hm²（110-120 株/亩）较为适宜，一般采用 2×3m 排列植穴。土壤施肥是土壤改良的重要措施之一。由于复垦土壤是新构造土，土地复垦时应在土壤重构的过程中进行辅助施肥，提高土地生产力，农作物才能克服肥力消失后的环境压力。针对复垦林地肥力贫乏的特点，对林地土壤采取施用基肥的方式进行培肥。基肥的选择应首选富含有机质和黄腐酸甚至生物菌的有机肥。

（3）配套设施工程

根据复垦为林地的实际需要，安排设计林间道、抚育管理、防虫措施、防火设施、安全防护措施等工作。以满足复垦后植物生长要求以及生态安全的需要。根据复垦林地的实际情况，采用穴状的松土除草方式进行抚育管理；注意防虫措施，造林时使用呋喃丹（灭蚁灵），根据白蚁活动季节，灭蚁灵是在造林前或造林后投放的。

5.4 拆旧区复垦后期管护

5.4.1 管护责任主体

拆旧地块复垦为农用地后，土地使用由土地权属人自行使用，各

土地所有权人作为管护责任主体，承担管护责任。

5.4.2 管护原则

- (1) 确保项目单体工程的长效使用，维护项目区群众的利益；
- (2) 引入市场机制，充分调动工程管护者的积极性；
- (3) 坚持责、权、利的统一，明确项目区管护各方的利益与责任；
- (4) 坚持因地制宜的原则，充分尊重民意，积极稳妥落实工程后期管护工作。

5.4.3 管护方式

- (1) 拆旧地块复垦工作不仅包括各项土地复垦措施的落实和实施，也包括土地复垦工程建成运行后的设施维护。
- (2) 拆旧地块复垦验收合格投入运行后，定期或不定期地对已验收的复垦工程进行检查观测，随时掌握其运行状态，进行日常管护维修，消除隐患，维护工程安全、有效运行。

5.4.4 管护措施

- (1) 安排专人每天对农田水利工程建筑物进行监测，确保排灌站、井房、沟渠、桥、涵、闸、配电设施的完好，能够正常使用。
- (2) 安排专人每天对林间道路、农田林网、沟渠等进行监测，确保道路系统的完整，保障通行的畅通和安全防护网、水土保持等系统的完好，满足项目区的生产生活需要。
- (3) 对幼龄树，实行“冬打头，夏控侧”的方法进行抚育，同时注意病虫害的防治。在有林地完全郁闭后，不论密度大小，生产力趋近饱和，随着树龄的增长，适时进行修枝、人工间伐。

5.4.5 预期收益

预计可新增林地 129.76 亩，因而将增加当地农业的产值。项目区林地复垦面积 129.76 亩，按每亩纯收益 1500 元计，预计年收入为 19.46 万元。

同时通过整理复垦可使原本废弃的土地得到充分的利用，有利于土地利用结构优化调整，促进土地资源的可持续利用，不仅具有良好的经济效益，同时具有良好的生态及社会效益。

六、补偿安置方案

6.1 补偿安置原则

（1）公平原则

项目区补偿安置应该体现公平原则。土地权益单位及个人依据国家法律及政策，自愿配合项目区拆旧复垦工作，为当地社会经济发展以及土地节约集约利用做出了牺牲和贡献，当地政府应当根据相关拆迁补偿标准妥善补偿。

（2）公开原则

当地政府及村民委员会应当将补偿安置方案及标准、办法等信息向土地权益单位和个人公开，确保补偿及时足额支付，不得截留挪用。各级监察、财政部门要加强行政监督，确保各项款项的合法、合理使用。

6.2 补偿安置方式

本项目涉及拆迁安置将采用一次性货币补偿方式进行补偿。

拆旧区的补偿主要为构筑物及附着物拆除补偿。对项目区拆迁权益人的补偿，参照《关于印发广东省征地补偿保护标准（2010年修订调整）的通知》（粤国土资利用发〔2011〕21号）、《鹤山市国有土地使用权基准地价》以及《鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点工作的拆旧补偿标准》等相关文件规定，按工程进度及时、足额拨付。

七、土地产权处置

7.1 土地产权调整的原则

(1) 坚持依法、公开、公正、公平、效率和自愿的原则。土地整理过程中的权属管理工作应广泛征求各有关权利人的意见；土地所有权和使用权的调整不得造成相关权利人的损失；土地所有权和使用权的调整应在各有关权利人协商一致的基础上进行。

(2) 有利于稳定农村土地家庭联产承包责任制的原则。

(3) 有利于生产、方便于生活的原则。

(4) 尽量保持村界、社界的完整性。

(5) 促进土地规模化、集约化经营。参与土地开发整理的当事人应在协商的基础上，根据路、渠等现状地物适当调整，尽量减少宗地数；同一承包人有多个地块时，面积小者应尽量向面积大者集中，以利于促进土地规模化、集约化经营。

7.2 土地产权调整的方法、程序和处置方式

(1) 由于拆旧区权属清晰明确无争议，因此，拆旧复垦后，拆旧区权属仍属各地块原权属单位所有。

(2) 本项目采用“先拆后建”的城乡建设用地增减挂钩方式，待拆旧地块复垦验收和建新地块确定后，按照建设用地流转规定进行处理。

八、土地复垦投资估算

8.1 预算依据

- 1、国土资源部财务司《关于印发〈土地开发整理项目预算编制暂行办法〉的通知》（财〔2001〕41号）；
- 2、《土地开发整理项目预算定额标准》（财政部、国土资源部财建〔2011〕128号）；
- 3、国土资源部《关于印发〈土地开发整理项目资金管理暂行办法〉的通知》（国土资发〔2000〕282号）；
- 4、《土地开发整理项目规划设计规范》TD/D1012-2000；
- 5、《新增建设用地土地有偿使用费财务管理暂行办法》（财建2001 330号）；
- 6、《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》（财综字 1991 117号）；
- 7、《鹤山市城乡建设用地增减挂钩工作方案》；
- 8、《鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点工作的拆旧补偿标准》等。

8.2 资金预算

8.2.1 预算组成

项目预算由房屋补偿费、房屋拆除费、复垦工程费以及前期工作费、工程监理费、竣工验收费、业主管理费、不可预见费等组成。由于拆旧复垦不涉及所有权的变更，预算不涉及土地征收费用。

8.2.2 拆旧复垦费估算

本项目区 9 个拆旧地块，拆旧总面积 129.76 亩。其中涉及拆除各类房屋、棚架建筑面积估算约 3000 平方米，晒场面积估算约 8000

平方米，该部分需要进行房屋征收补偿，按鹤山市《鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点工作的拆旧补偿标准》及房屋征收补偿安置办法计算补偿费。简易结构房屋（牛栏、猪舍及滴水檐蓬低于3米的所有砖木结构房屋）按300元/平方米进行补偿；水泥地面、晒场、粪池等按60元/平方米进行补偿。

（1）房屋补偿费：拆除砖木瓦房屋建筑面积估算约3000平方米。按照补偿标准每平方300元，补偿费总额约为90万元；晒场面积估算约8000平方米，按60元/平方米进行补偿，补偿费总额约为48万元。房屋补偿费共138万元。

（2）包括各类建筑物拆除和建筑废弃物清运，根据鹤山市以往的建设复垦实施的数据显示，各类建筑物拆除平均费用为10000元/亩，建筑废弃物清运费为2500元/亩，本项目的拆旧地块中建筑物拆除面积预估为4.16亩；由于在拆旧区内因坍塌或人为弃置产生的建筑废料堆需进行清运，同时拆旧复垦地块植被茂盛，除部分价值较大及已生长时间较长的树木进行保留，其余杂树灌丛，需进行清理，预计需清理面积达18亩。本项目的建筑物拆除和废弃物清运费预算为8.66万元。

（3）复垦工程费：本项目区规划复垦林地129.76亩。根据鹤山市近年来复垦项目的投资情况，估算出本项目林地复垦投资预算标准为1万元/亩。因此，复垦总费用约129.76万元。

以上3项合计276.42万元。

8.2.3 其他费用测算

本项目总工程费用为138.42万元（不含房屋征收补偿138万元）。同时沙坪街道为丘陵地区，需按照相关规定增加调整系数。其它费用

包含前期调研工作费、土地清查费、项目勘测设计费、竣工验收费、不可预见费等，拆旧复垦项目区共 31.99 万元。（详见表 9）

表 9 相关工作费用表

费用类别	计费系数 (%)	调整系数	费用 (万元)
前期调研工作费	1	-	1.38
土地清查费	0.5	-	0.69
项目勘测费	1.5	1.1	2.28
项目设计费	-	-	14.00
竣工验收费	2.86	-	3.96
监测与管护费	1	-	1.38
管护费	3	-	4.15
不可预见费	3	-	4.15
总计			31.99
<ul style="list-style-type: none"> · 前期调研工作费按不超过工程施工费的 1% 计算; · 土地清查费按不超过工程施工费的 0.5% 计算; · 项目勘察费按不超过工程施工费的 1.5% 计算 (项目地貌类型为丘陵、山区的可乘以 1.1 的调整系数); · 项目设计费以工程施工费与设备购置费之和作为计费基数,采用分档定额计费方式计算 (项目地貌类型为丘陵、山区的可乘以 1.1 的调整系数) 本项目工程施工费总额小于 500 万元,项目设计费用为 14 万元; · 竣工验收费按不超过施工费的 2.86%; (含工程复核费、工程验收费、标识设定费); · 监测与管护费按工程施工费的 1.00% 计取; · 管护费作为复垦后管护期内的专项费用按工程施工费的 3.00% 计取; 			

8.2.4 总预算

复垦工程费预算 138.42 万元,拆迁补偿费预算 138 万元,其他费用预算 31.99 万元,三项合计总预算为 308.41 万元。

表 10 项目区拆旧复垦投资预算表

预算项目	金额（万元）
拆除旧房及搬迁补偿	138
拆旧地块复垦工程费用	138.42
其他工作费用	31.99
合计	308.41

8.2.5 资金筹措

鹤山市沙坪街道人民政府负责资金自筹，先启动拆旧区拆迁地块进行复垦，经有关部门对项目区复垦工程进行验收、审查批准建设用地周转指标后，将用于城镇建设的建新区建设用地依法征收后作为国有建设用地，通过挂牌拍卖，土地收益用于项目滚动，在一年内完成全部工作任务。

九、复垦方案评价

9.1 经济效益评价

本项目的实施预计需投入约 308.41 万元，通过建新区农转用和土地征收后，可出让土地面积约 129.76 亩。建新区土地出让价 25 万元/亩，扣除征地费用 7 万元/亩，可获得 2335.68 万元的收益，除去拆旧区拆旧复垦成本 308.41 万元，可获得 2027.27 万元的净收益。本项目预计可新增林地 129.76 亩，按每亩纯收益 1500 元计，预计年收入可增加 19.46 万元。

本方案总项目投入成本为 308.41 万元，通过城乡建设用地增减挂钩项目，可提供建新区 129.76 亩的可出让土地，通过土地出让可获得土地净收益 2027.27 万元。同时通过拆旧复垦工程可以增加林地 129.76 亩，预计每年增加农业收益 19.46 万元。因此本项目从投入产出比和经济效益来说，切实可行。

9.2 社会效益评价

(1) 通过对项目区内土地的复垦，可以缩减农村建设用地，为地方经济和城镇建设争取发展空间，优化城乡用地结构和布局，对统筹城乡发展和改善农村面貌起到积极作用，对增减挂钩的实施起到社会推广作用。

(2) 通过对项目区内土地的复垦，可以改善农业生产条件和农民生活条件，提高土地经营规模化、集约化程度，促进土地资源的可持续利用，有利于增强农民广泛参与的积极性。

(3) 通过拆旧区复垦方案的实施，缓解人地矛盾，扩大农村剩余劳动力就业，改善农村人居环境，提高农业产量，增加农民收入。

因此，项目区拆旧复垦有利于当地土地利用结构的调整，有利于

增加就业，有利于社会和谐稳定，社会效益显著。

9.3 环境效益评价

(1) 通过拆旧区复垦方案的实施，可有效改善拆旧区周边水土结构和林间小气候，降低洪涝、干旱等自然灾害的威胁，增强抵御自然灾害的能力。

(2) 通过拆旧区复垦方案的实施，能提高土壤肥力水平，改善植被生长环境，促进生态系统的土地生产力的提高，使林业综合生产能力进一步得到提高，建立良好的生态环境。

十、复垦方案实施的保障措施

10.1 复垦方案实施管理制度

10.1.1 组织管理

(1) 领导机构

城乡建设用地增减挂钩工作涉及面广，为保证项目的顺利实施，必须建立强有力的组织领导机构负责项目的申报、实施和验收工作，为此，鹤山市政府高度重视城乡建设用地增减挂钩项目区工作，为保证该项工作有组织有领导地实施，成立了鹤山市城乡建设用地增减挂钩工作领导小组，组长由鹤山市政府分管领导担任，成员由自然资源、农业、林业、水利、财政、发改、监察、住建等部门主要负责人及各镇政府的主要领导组成，确保鹤山市城乡建设用地增减挂钩项目工作顺利进行。

(2) 工作职责

①制定拆旧地块复垦计划，建立目标责任制，按年度向上级自然资源行政主管部门报告项目实施情况，申报上级自然资源行政主管部门对拆旧区复垦工程验收。

②组织协调工程设计、施工、监理单位，确保各项工程的正常施工，并按时竣工。

③建立、健全各项档案资料，汇总、统计、分析、整编各类资料，为项目验收提供相关资料，为以后的工作提供借鉴经验。

10.1.2 政策保障

认真贯彻落实国家和省自然资源管理部门对农村建设用地整理的相关配套政策，挂钩试点项目区内涉及的建设用地调整、互换和使用，统一纳入项目区，按项目区整体审批；项目区内城镇建设用地地

块的土地收益，可用于项目区内土地复垦工作；政府加大农村建设用地整理的资金投入。这些政策措施的实施，为开展农村建设用地整理提供了政策和资金保障。

10.1.3 管理制度

建立健全管理规章制度。一是实行项目责任制，以沙坪街道政府为责任主体，具体实施与管理由领导小组下设的办公室组织开展，进行工程项目的日常监督、协调和管理，并为项目建设和生产经营创造良好的外部环境。二是实行合同管理制，本项目采用合同管理制，使项目参与者明确责任，保证工程质量，提高工作效率。三是实行工程建设监理制，本项目由沙坪街道政府委托具备相应资质的监理单位，对该项目进行监理。监理单位依照国家有关工程建设的法律、法规和批准的项目建设文件、工程建设公司及工程建设监理合同，代表监理方对工程实行监管，按照合同控制工程建设的投资、工期和质量，协调有关各方面的工作关系，保证工程建设顺利进行。

10.2 技术措施

10.2.1 后续设计

《复垦方案》经鹤山市自然资源局批复后，由领导小组委托具有资质的设计单位完成拆旧地块复垦规划设计和工程预算编制，并报相关部门审核。复垦方案和工程设计的变更必须报相关部门审核并报领导小组批准。

10.2.2 工程招投标

项目区工程包括项目区复垦方案设计工程、拆旧区搬迁复垦工程以及监理工程等。所有工程必须按有关规定实行公开招投标，对参与项目招标的单位进行严格的资质审查，确保技术素质。

招标文件明确承包单位的各项工程的责任范围、技术要求、工程量、设计参数和费用计算支付办法等内容。

10.2.3 工程施工责任

(1) 领导小组根据批复的《复垦方案》，对施工单位工程实施提出具体要求，施工单位在施工过程中对其责任范围内的工程负责。

(2) 严格按照规划设计进行施工，施工过程中如需进行工程变更，应及时与项目领导小组、设计单位和监理单位协商，按相关程序变更或补充设计，经批准后再进行相应的施工。

(3) 造林施工过程中，应注意加强树木的后期抚育工作，确保树木的成活率，尽早发挥生态环境保护效益。

10.3 社会保障

为确保《复垦方案》的顺利实施，必须切实落实拆旧区安置补偿方案，做好权益人的补偿安置工作。

同时，要深入宣传土地基本国情和国策，加强农村土地集约、合理、可持续利用法规和政策宣传，提高全社会的认识，鼓励和调动农民的积极性。

10.4 监管手段

(1) 成立专业的技术监督队伍，预防人为活动造成新的土地破坏，确保复垦工程质量。

(2) 土地复垦方案经批准后，建设单位应主动与自然资源行政主管部门联系，接受自然资源行政主管部门的监督检查。

(3) 当地自然资源行政主管部门确定专人负责土地复垦方案的实施情况监督和检查，采取定期与不定期相结合的办法，检查方案实施进度和施工质量。

(4) 土地复垦前，应在相应范围内进行公众参与调查，征求当地群众对临时用地的复垦意见，达到最佳的复垦效果。

十一、附表

- 1、附表 B 项目区民意调查汇总表
- 2、附表 C 项目区拆旧区地类统计表
- 3、附表 D 项目区拆旧区复垦规划
- 4、附表 E 项目区补偿安置情况
- 5、附表 F 项目区权属调整情况
- 6、附表 G 项目区资金预算与筹资情况
- 7、附表 H 项目区实施效果评价
- 8、附表 I 项目区基本情况统计表
- 9、附表 J 项目区挂钩周转指标使用与归还计划

附

表

附录B 项目区民意调查汇总表

单位：户

序号	行政单位	涉及总户数	调查户数	调查比例	同意户数	同意比例	反对户数	反对比例
1	汇源村委会	9	9	100.00%	9	100.00%	0	0.00%
2	越塘村委会	47	47	100.00%	47	100.00%	0	0.00%
3	赤坎村委会	38	38	100.00%	35	92.11%	3	7.89%
4	玉桥村委会	63	63	100.00%	48	76.19%	15	23.81%
合计		157	157	100.00%	139	88.54%	18	11.46%

- 说明：
1. 本表为各村民意调查汇总表；
 2. 调查比例=调查户数/涉及总户数×100%；
 3. 同意比例=同意户数/调查户数×100%；
 4. 反对比例=反对户数/调查户数×100%；
 5. 农村集体经济组织、农民之外的其他土地权益人参照填写；

附录C 项目拆旧区地类统计表

地块编号	地块位置		权属性质	权属单位	地块面积	土地利用现状用途和面积				土地规划用途和面积					备注
	镇	村				农村居名点用地	工矿废弃地	城镇用地	其他建设用地	农用地	城乡建设用地	交通水利用地	其他建设用地	其他土地	
CJ001	沙坪街道	汇源村委会	集体	汇源村委会	12.74	12.74	0.00	0.00	0.00	0.00	12.74	0.00	0.00	0.00	-
CJ002	沙坪街道	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	15.08	0.00	0.00	15.08	0.00	0.00	15.08	0.00	0.00	0.00	-
CJ003	沙坪街道	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	7.80	2.79	0.00	5.01	0.00	0.00	7.80	0.00	0.00	0.00	-
CJ004	沙坪街道	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	45.98	2.00	0.00	43.98	0.00	0.00	45.98	0.00	0.00	0.00	-
CJ005	沙坪街道	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	3.23	3.23	0.00	0.00	0.00	0.00	3.23	0.00	0.00	0.00	-
CJ006	沙坪街道	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	14.96	14.96	0.00	0.00	0.00	0.00	14.96	0.00	0.00	0.00	-
CJ007	沙坪街道	赤坎村委会	集体	赤坎村委会	5.18	5.18	0.00	0.00	0.00	0.00	5.18	0.00	0.00	0.00	-
CJ008	沙坪街道	越塘村委会	集体	越塘村委会	13.07	13.07	0.00	0.00	0.00	0.00	13.07	0.00	0.00	0.00	-
CJ009	沙坪街道	玉桥村委会	集体	玉桥村委会	11.72	11.72	0.00	0.00	0.00	0.00	11.72	0.00	0.00	0.00	-
拆旧区共计9个地块					129.76	65.69	0.00	64.07	0.00	0.00	129.76	0.00	0.00	0.00	-

- 说明：
1. 地块指的是同一闭合曲线围合区域；
 2. 地块编号是地块唯一标识码，在项目区实施规划中必须前后一致，其中，拆旧区地块编号格式为CJXXX，建新区地块编号格式为JXXXX，下同；
 3. 权属性质填写地块现状的权属性质，分为“国有”或“集体”，下同；
 4. 权属单位填写地块现状权属单位，如：禄步镇平水村、东方红农场，下同；
 5. 土地利用现状中的工矿废弃地包括废弃的城市、建制镇用地和采用地；
 6. 土地规划用途指的是地块在土地利用总体规划中的规划用途，下同；
 7. 若建新区位于有条件建设区，对应拆旧区在土地利用总体规划中的规划用途必须为城乡建设用地；
 8. 面积单位为亩，保留2位小数。

附录D 项目拆旧区复垦规划

地块编号	地块面积	拟复垦面积					复垦耕地 预期质量等级	保留为建设用地的 面积	备注
		小计	耕地	园地	林地	其他农用地			
CJ001	12.74	12.74	0.00	0.00	12.74	0.00	-	0	-
CJ002	15.08	15.08	0.00	0.00	15.08	0.00	-	0	-
CJ003	7.80	7.80	0.00	0.00	7.80	0.00	-	0	-
CJ004	45.98	45.98	0.00	0.00	45.98	0.00	-	0	-
CJ005	3.23	3.23	0.00	0.00	3.23	0.00	-	0	-
CJ006	14.96	14.96	0.00	0.00	14.96	0.00	-	0	-
CJ007	5.18	5.18	0.00	0.00	5.18	0.00	-	0	-
CJ008	13.07	13.07	0.00	0.00	13.07	0.00	-	0	-
CJ009	11.72	11.72	0.00	0.00	11.72	0.00	-	0	-
合计9地块	129.76	129.76	0.00	0.00	129.76	0.00	-	0	-

说明： 1. 复垦耕地预期质量等级对照《农用地分等规程》等确定，填写具体质量等级，如“一级”；
2. 面积单位为亩，保留2位小数。

附录E 项目区补偿安置情况

单位：户

类别	涉及 总户数	其中						
		住房安置新居户数						货币安置户数
		小计	进城镇安置	农村独户 安置	农村楼房安置			
					小计	楼房总高 3-5层	楼房总高 5层以上	
拆旧	157	0	0	0	0	0	0	157
合计	157	0	0	0	0	0	0	157

附录F 项目区权属调整情况

类别	土地所有权权属调整			土地使用权权属 调整面积
	小计	征为国有面积	集体换地面积	
拆旧区	0.00	0.00	0.00	0.00
建新区	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

说明： 面积单位为亩，保留2位小数。

附录G 项目区资金预算与筹措情况

单位：万元

资金预算					资金筹集渠道				
小计	安置补偿	土地复垦	设施建设	其他	小计	财政资金	社会资金	信贷资金	其他资金
308.41	138.00	138.42	0	31.99	308.41	308.41	0	0	0

- 说明：
1. 资金预算小计等于资金筹集渠道小计；
 2. 本实施规划中安置补偿费为征地补偿费、青苗补偿费及拆旧区安置补偿费之和。

附录H 项目区实施效果评价

投资收益比 (万元)		迁村并点减少 的村庄		新建中心村和社区		项目区务农人数		收益人数 (人)	农民人均纯收入	
投入	收益	数量 (个)	面积 (亩)	数量 (个)	面积 (亩)	实施前 (人)	实施后 (人)		实施前 (元)	实施后 (元)
308.41	2027.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	500	7562.00	8000.00

附录I 项目区基本情况统计表

单位：亩

地级市	试点单位	项目区名称	项目区位置	拆旧区			建新区					挂钩周转指标规模	挂钩周转指标归还计划			规划期限(年)	备注	
				总面积	拟复垦为农用地面积	其中复垦为耕地面积	总面积	拟占用农用地面积	其中占用耕地面积	拟占用未利用地面积	建新区中作为安置区的面积		第一年	第二年	第三年			
江门市	鹤山市沙坪街道办事处	鹤山市城乡建设用地增减挂钩项目沙坪街道拆旧区实施规划方案	拆旧区：沙坪街道汇源村、赤坎村、越塘村、玉桥村	129.76	129.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	129.76	129.76	0.00	0.00	1.00	

附录J 项目区挂钩周转指标使用与归还计划

单位（亩）

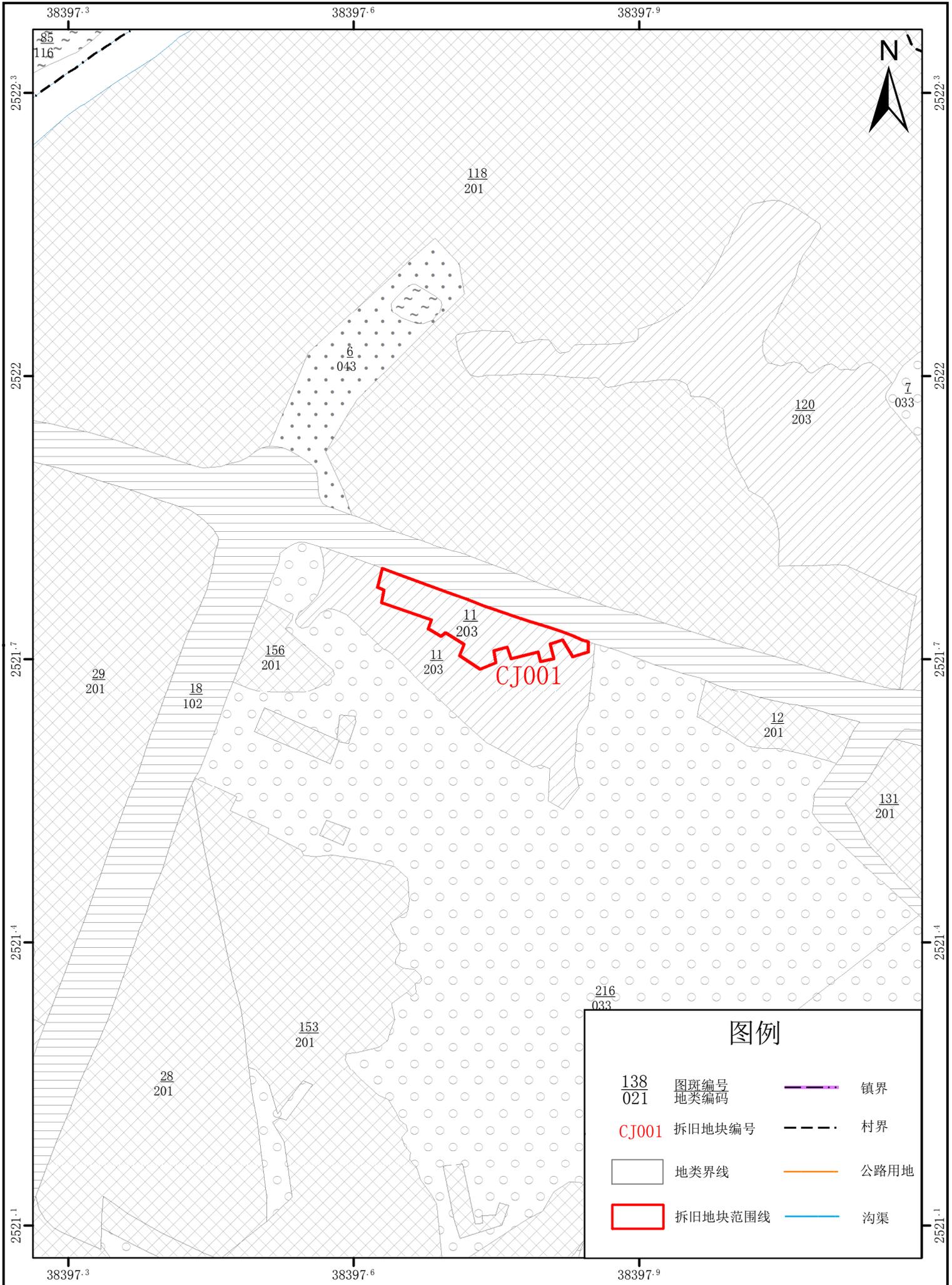
挂钩周转 指标规模	挂钩周转指标使用计划			挂钩周转指标归还计划			规划期限 （年）	备注
	第一年	第二年	第三年	第一年	第二年	第三年		
129.76	129.76	0	0	129.76	0	0	1	

- 说明：
1. 挂钩周转指标规模等于建新区面积（建新区中依法批准建设用地面积可以扣除）；
 2. 挂钩周转指标使用计划原则上控制在3年以内；归还计划必须在3年以内。
 3. 规划期限原则上控制在3年以内。

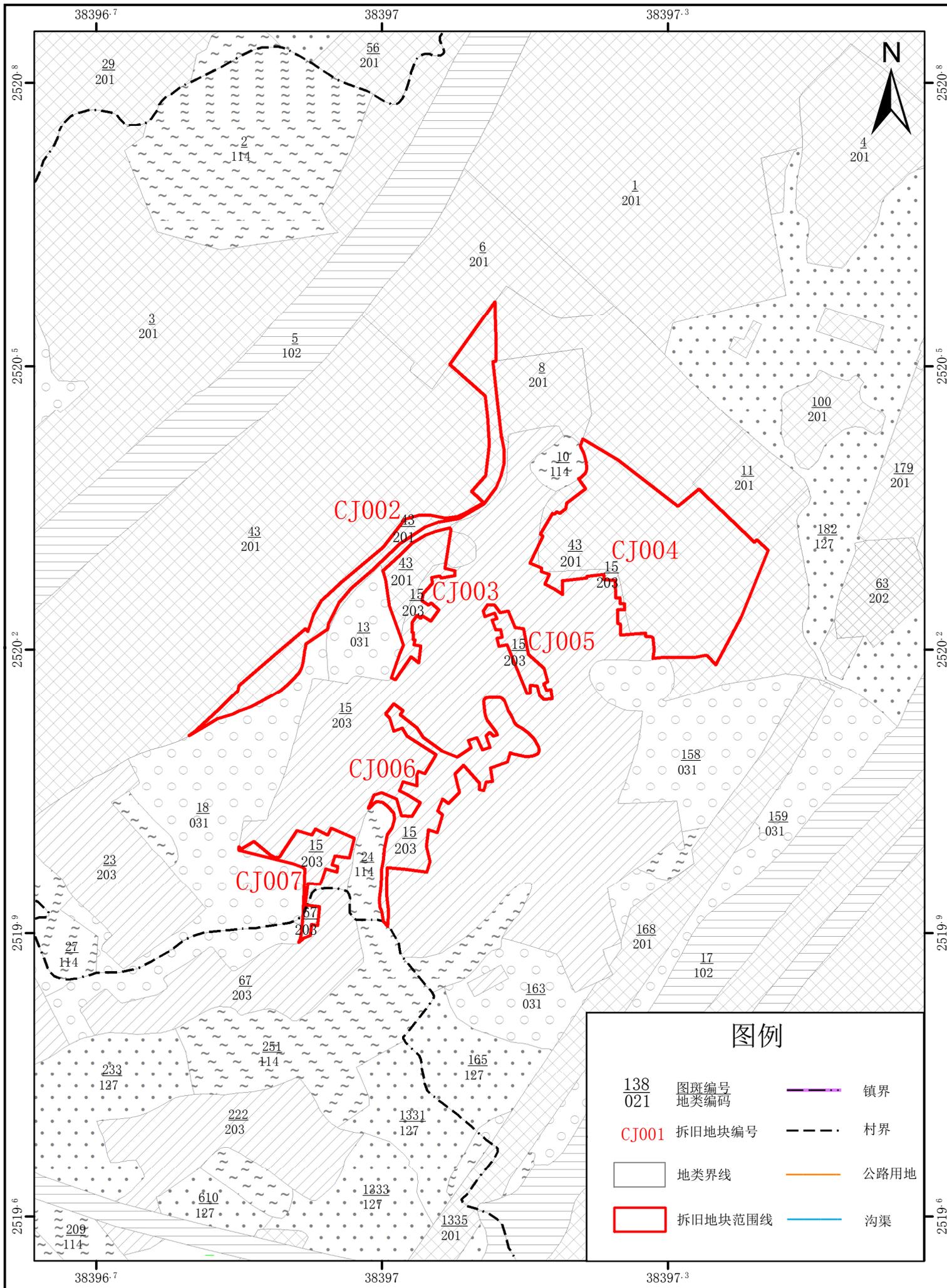
附

图

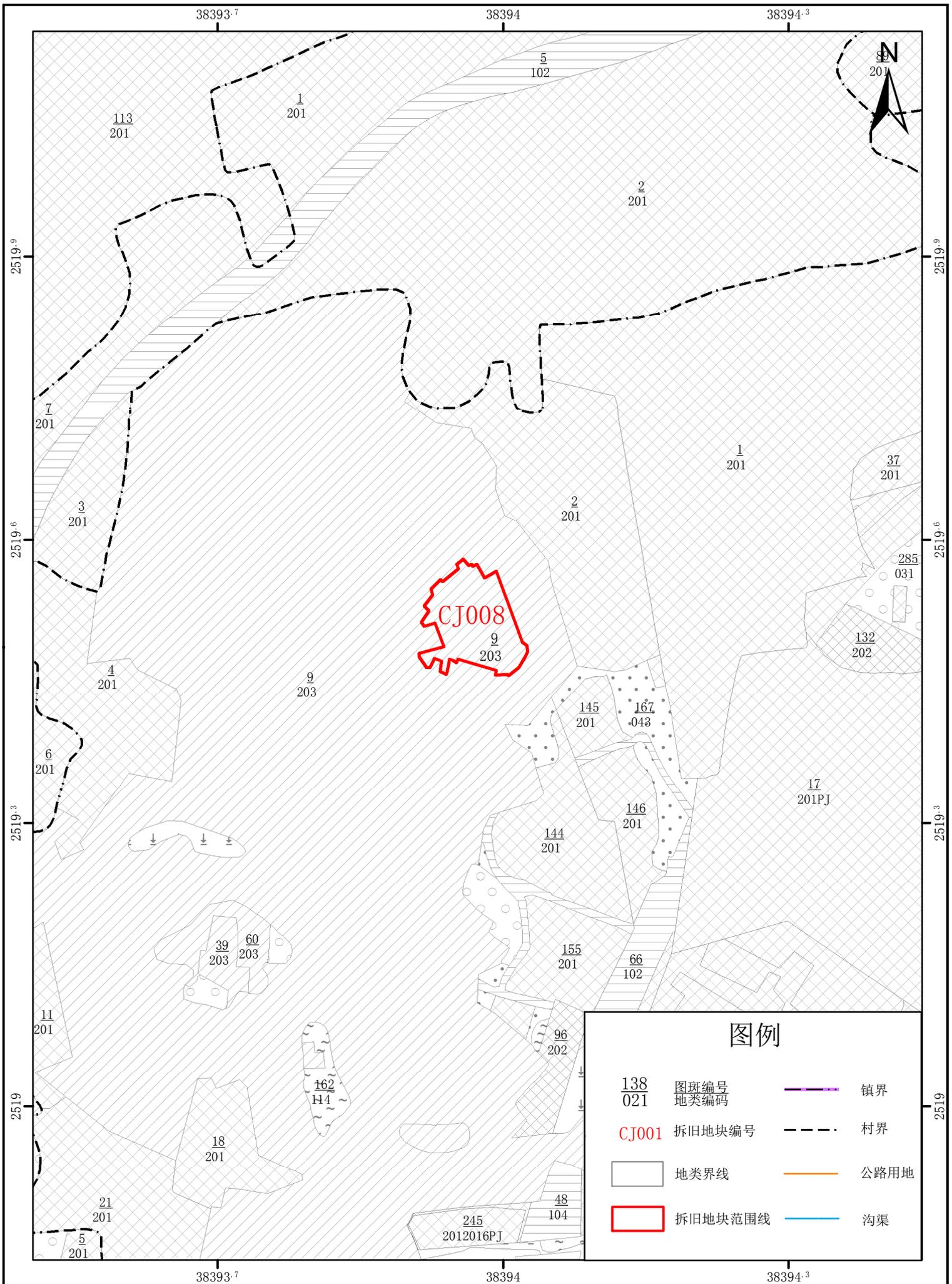
鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区土地利用现状图 (CJ001)



鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区土地利用现状图
(CJ002、CJ003、CJ004、CJ005、CJ006、CJ007)



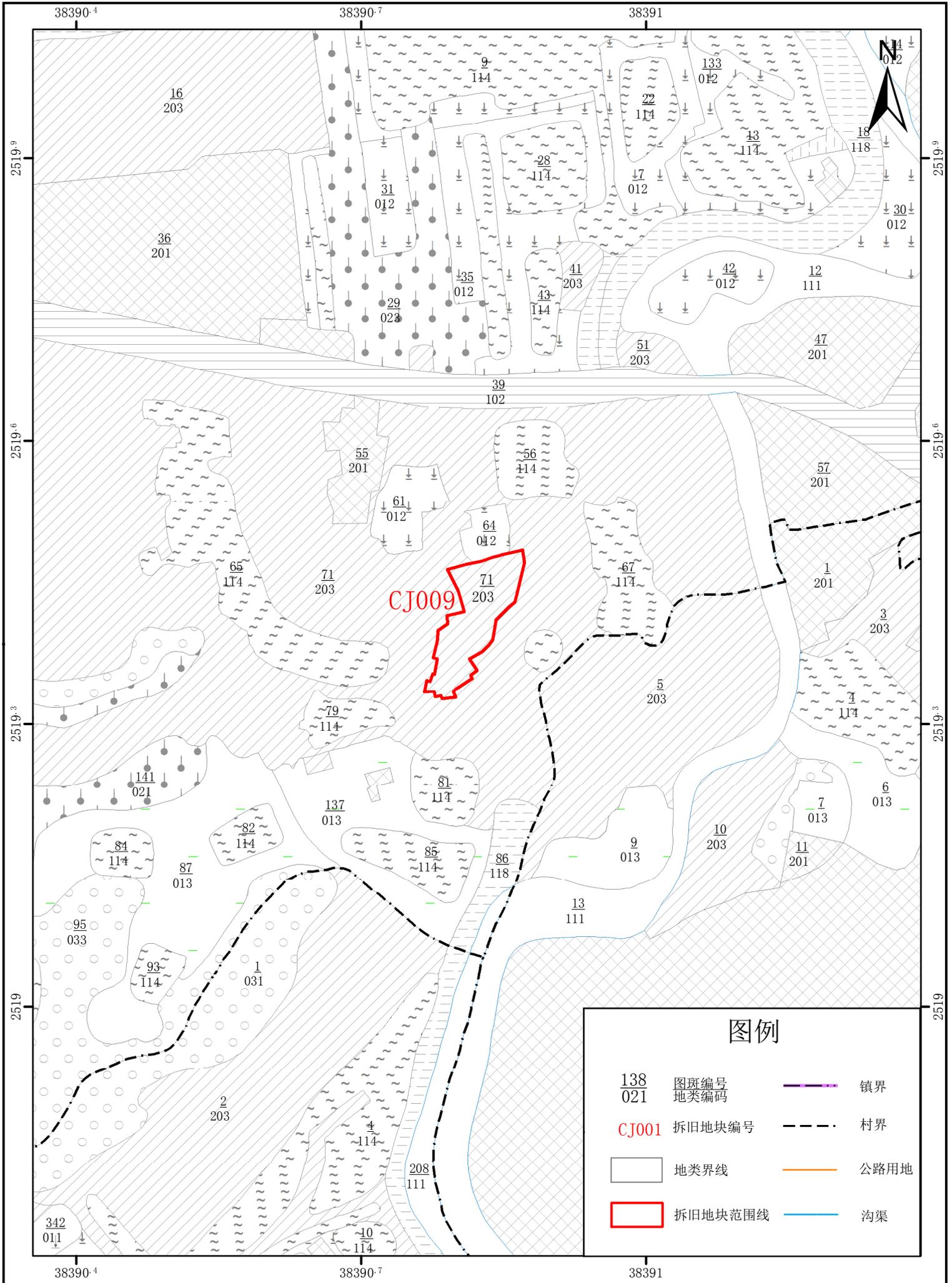
鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区土地利用现状图
(CJ008)



图例

$\frac{138}{021}$	图斑编号 地类编码		镇界
CJ001	拆旧地块编号		村界
	地类界线		公路用地
	拆旧地块范围线		沟渠

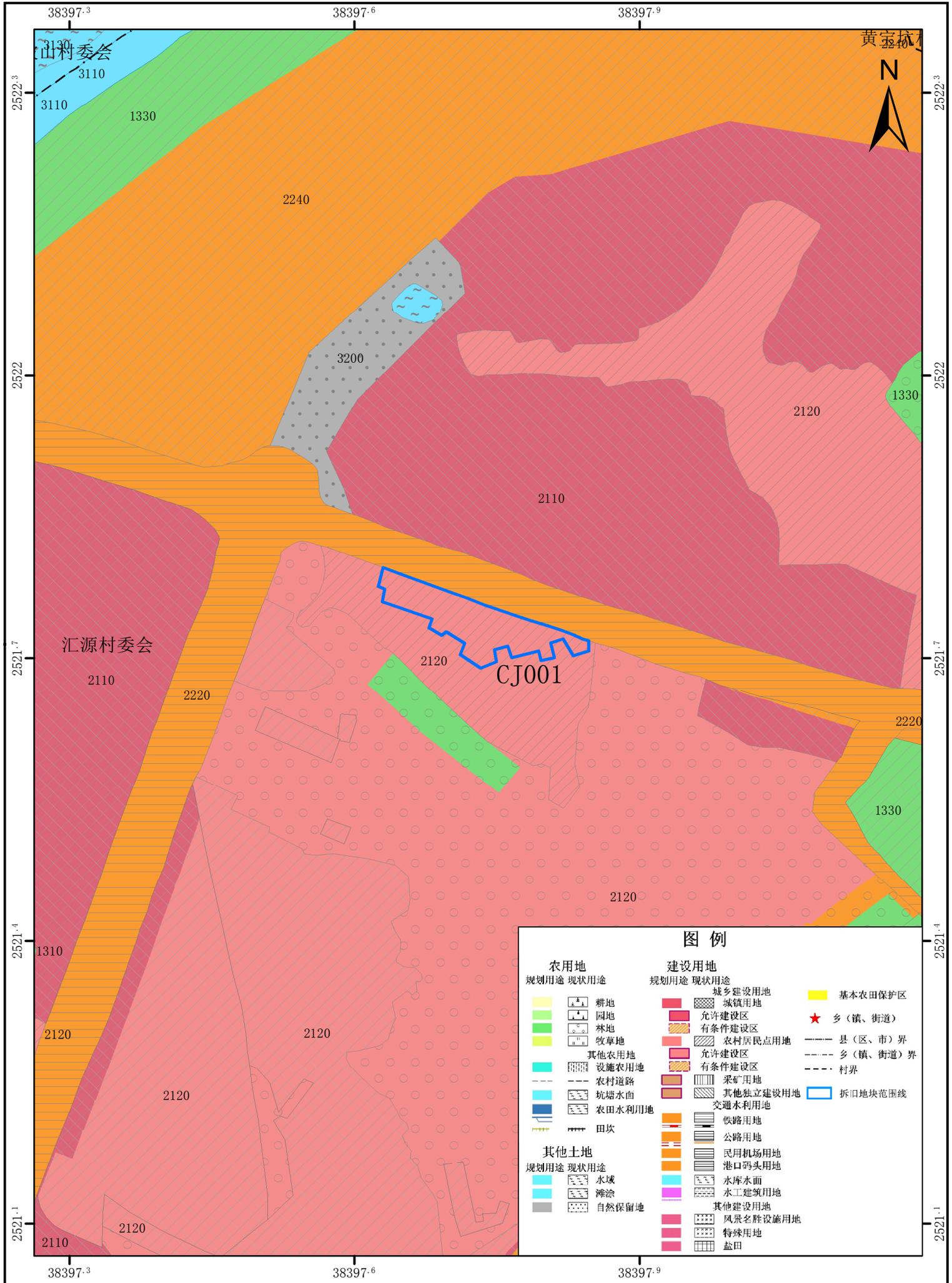
鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区土地利用现状图 (CJ009)



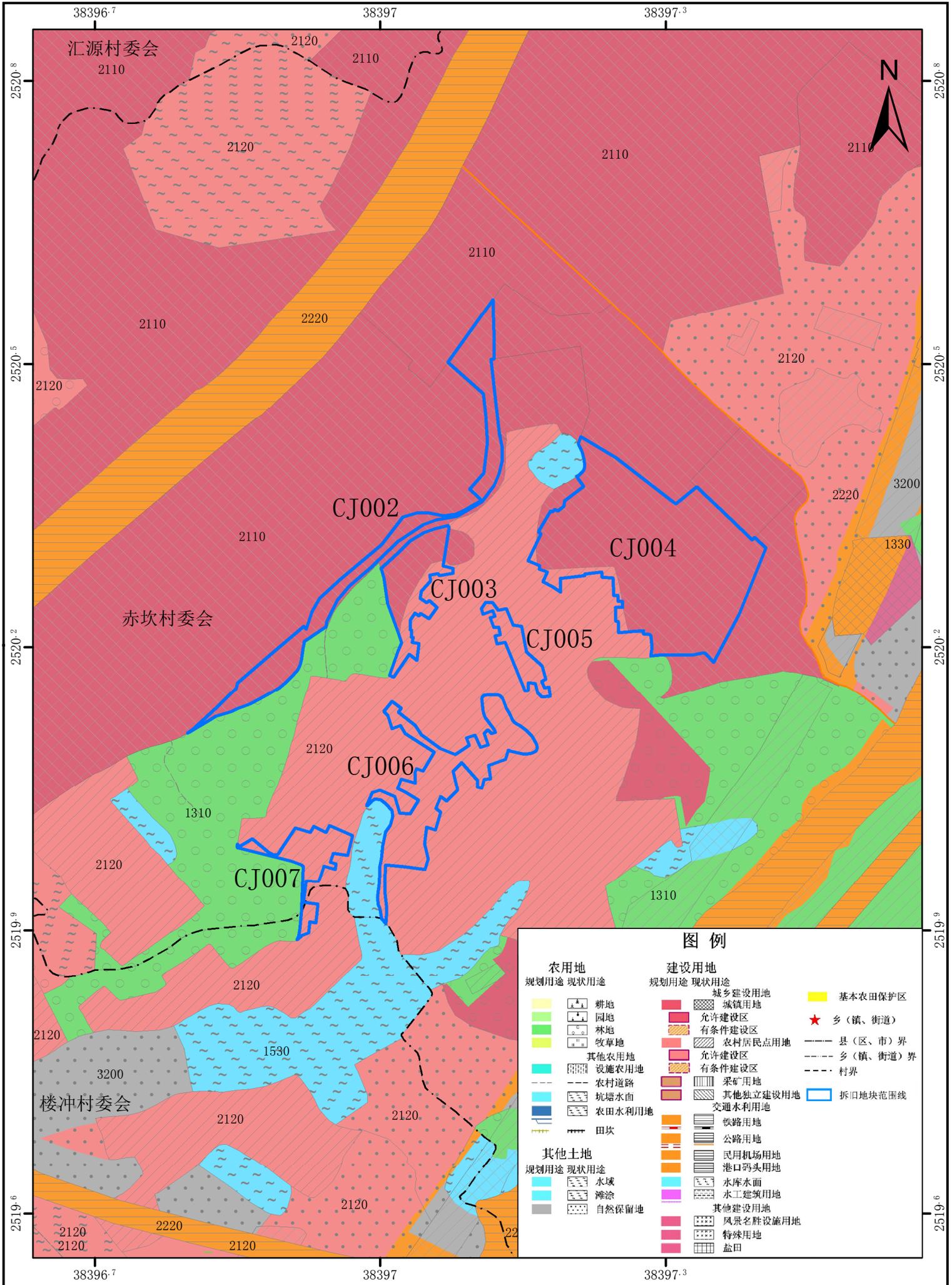
图例

$\frac{138}{021}$	图斑编号 地类编码		镇界
CJ001	拆旧地块编号		村界
	地类界线		公路用地
	拆旧地块范围线		沟渠

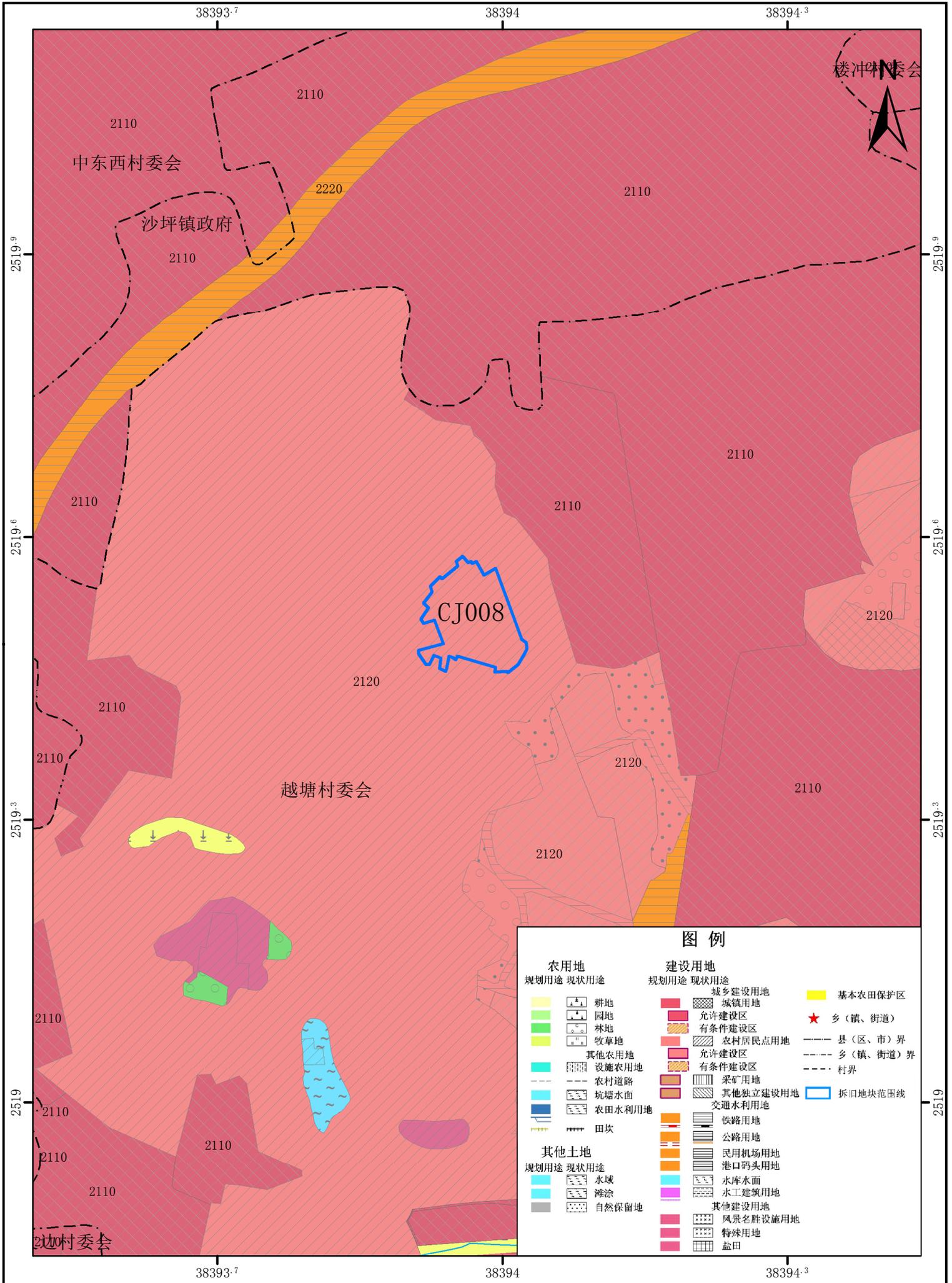
鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区实施规划图 (CJ001)



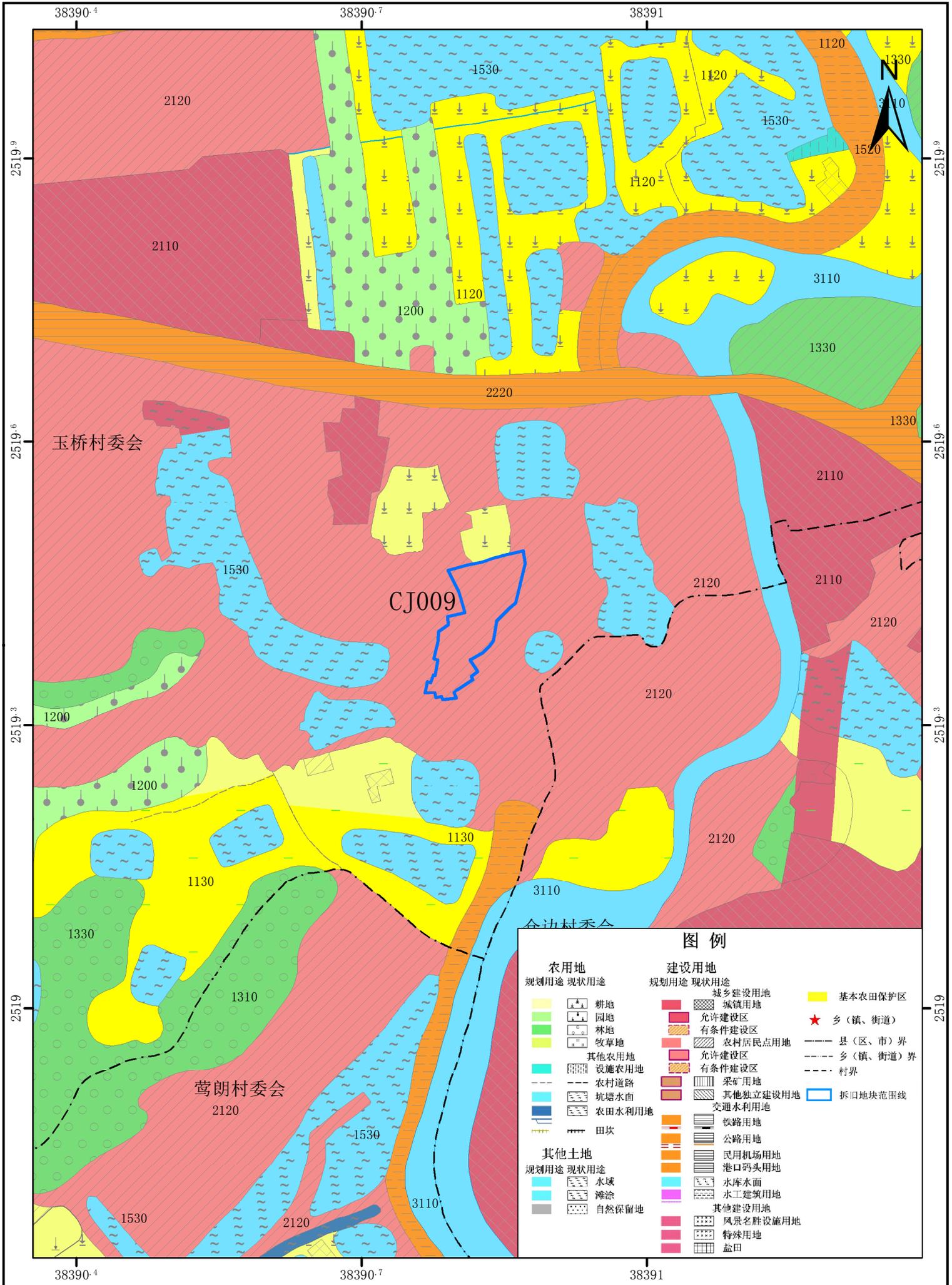
鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区实施规划图
(CJ002、CJ003、CJ004、CJ005、CJ006、CJ007)



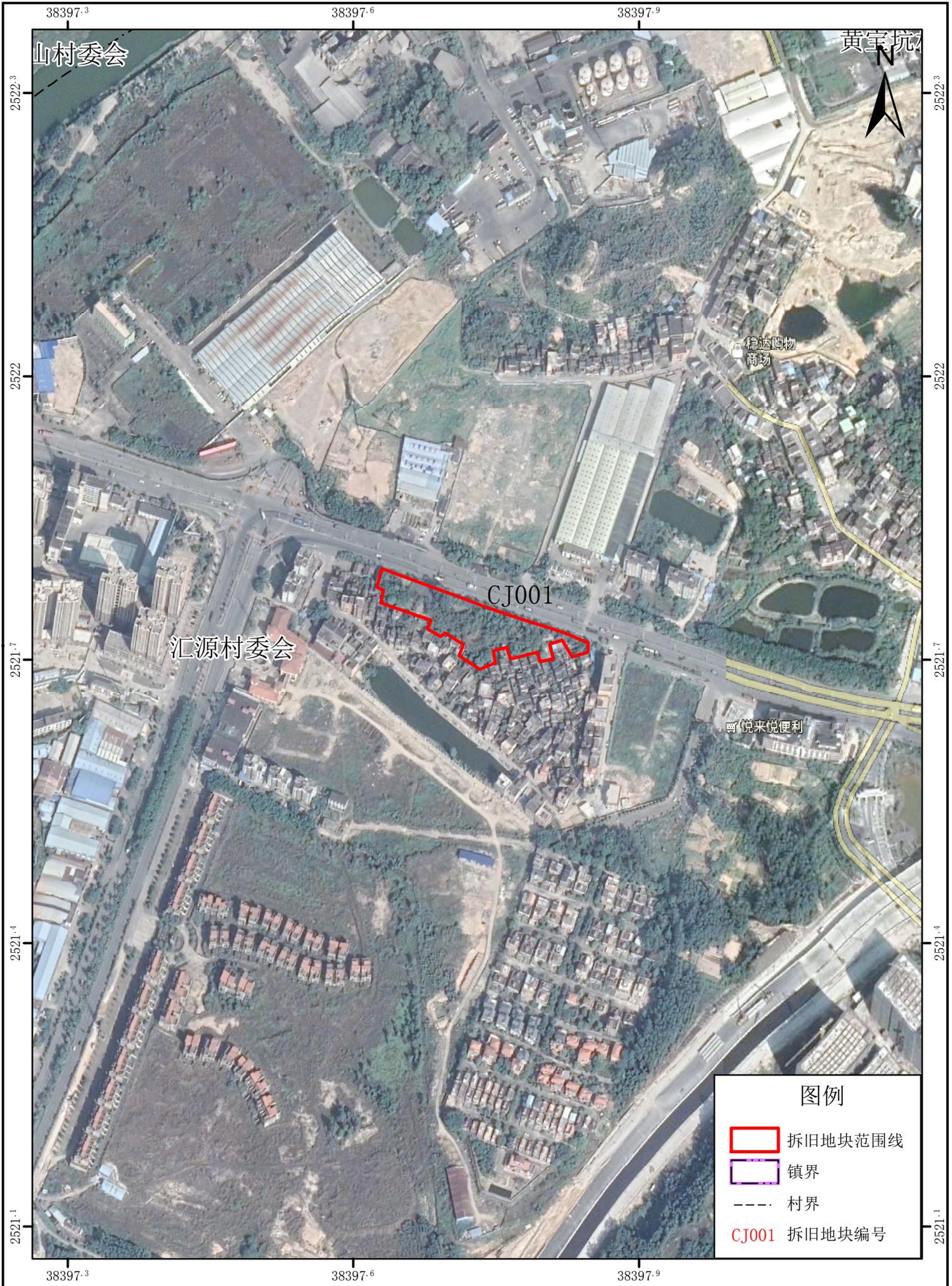
鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区实施规划图 (CJ008)



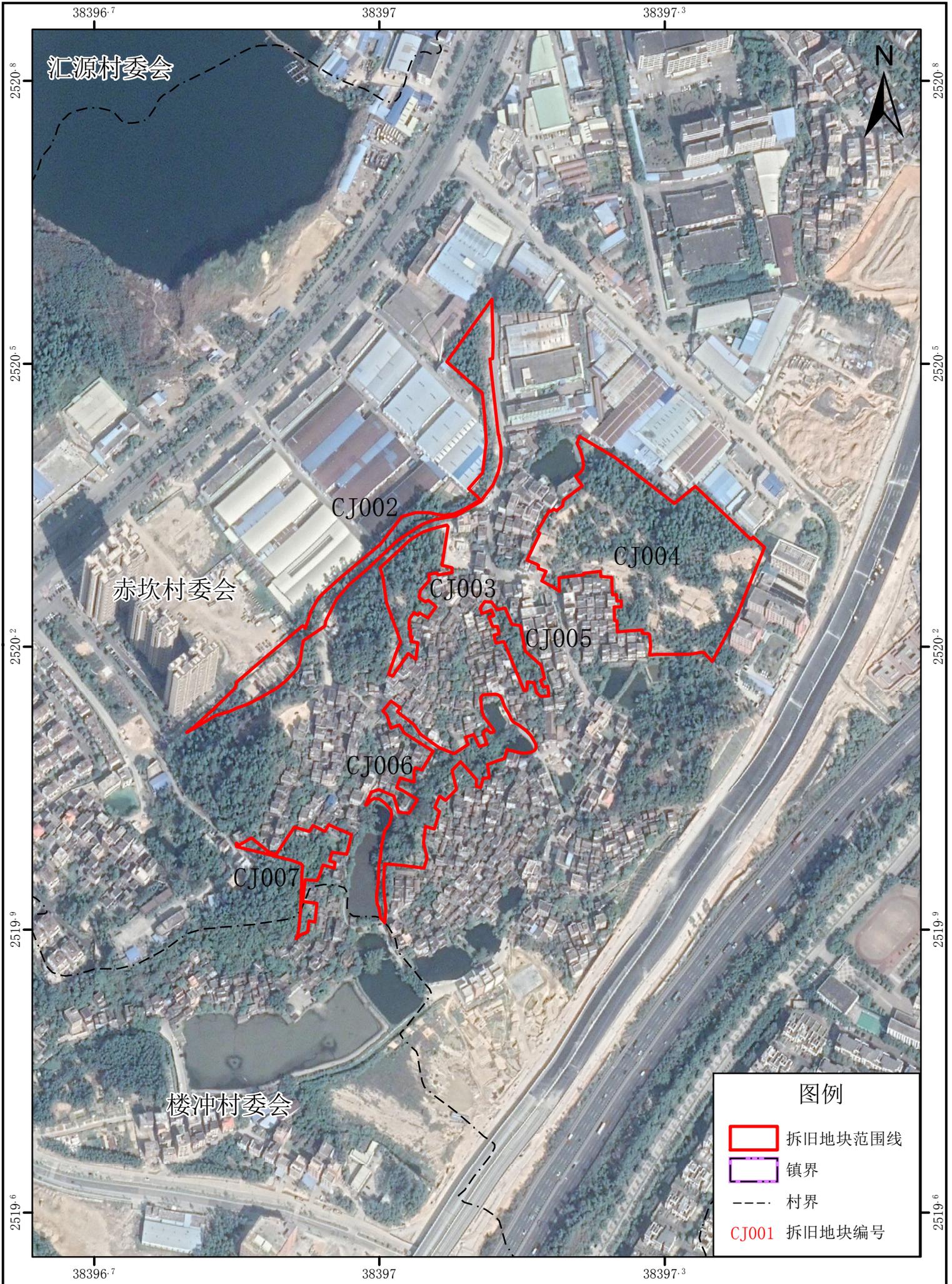
鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区实施规划图 (CJ009)



鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区影像图
(CJ001)



鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区影像图
(CJ002、CJ003、CJ004、CJ005、CJ006、CJ007)



鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区影像图
(CJ008)



鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目拆旧区影像图
(CJ009)



鹤山市城乡建设用地增减挂钩试点沙坪街道项目区

现场照片

拆旧区



CJ001



CJ002



CJ003



CJ004



CJ005



CJ006



CJ007



CJ008



CJ009