

大田县全域土地综合整治工程
可行性研究报告

福建闽农勘测规划有限公司

2025年2月



大田县全域土地综合整治工程 可行性研究报告

项目负责：林婉琳

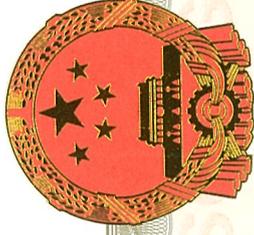
编写人：毛若鑫

审 核：吴祖安

编制单位：福建闽晟勘测规划有限公司

编制日期：2025年02月





营业执照

统一社会信用代码

91350102315693913R

(副本) 副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 福建闽晟勘测规划有限公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司

成立日期 2015年02月06日

法定代表人 陈加杰

住所

福建省福州市晋安区金鸡山路59号鼎鑫
建筑设计创意园D区307

经营范围

土地勘测、规划、评估、测绘；地理信息系统工程服务；遥感测绘服务；其他测绘地理信息服务；地质灾害治理服务；工程设计；档案处理及档案电子化服务；城乡规划编制；工程勘察；其他工程和技术研究与试验发展服务；海洋工程设计和模块设计制造服务；计算机、软件及辅助设备零售；计算机科学技术研究服务；市政公用工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；桥梁工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；水利工程施工；其他信息集成服务；其他信息产品零售；其他未列明信息技术服务；其他未列明的工程勘察设计；其他未列明专业技术服务业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2024年8月26日

土地规划机构等级证书

机构等级：乙级
证书编号：3502017004
单位名称：福建闽晟勘测规划有限公司
法定代表人：陈加杰
授权法人：
工商注册号：91350102315693913R
执业范围：福建省行政区域内
有效期限：2021年8月17日

发证单位：福建省土地学会
2017年8月17日

福建省土地学会监制

福建省土地学会文件

闽土学字（2021）1号

福建省土地学会关于继续延长土地规划机构 等级证书有效期的公告

根据中国土地学会《土地规划机构评选推荐管理办法》，福建省部分乙级土地规划机构等级证书于近期到期。为确保土地规划机构依法从事业务活动，保证全省国土空间规划编制工作顺利推进，经研究，原有乙级土地规划机构等级证书继续延用，不再换发新证书。我省范围内甲级土地规划机构等级证书的有效期参照办理。期间，国家和省如有相关新的规定，按新规定执行。

特此公告。



[首页](#)[办事大厅](#)[相关业务系统](#)[政策快递](#)[公开公示](#)[工程咨](#)[首页](#) >> [我的空间](#) >> 工程咨询单位备案

用户名: 陈阳

[我的项目](#)[工程咨询单位备案](#)[账号管理](#)

备案状态: 已确认

备案意见: 备案审核通过

基本情况

[修改>>](#)

工程咨询单位基本信息

备案编号	91350102315693913R-21		
单位名称	福建闽晟勘测规划有限公司	单位性质	民营企业
统一社会信用代码	91350102315693913R	营业/经营期限	2015-02-06~2065-02-05
注册地	福建	法定代表人	陈加杰
证件类型	身份证	证件号码	350425198905090051
开始从事工程咨询业务时间	2021年	邮政编码	350000
通信地址	福建省福州市晋安区金鸡山路59号鼎鑫建筑创意园D区307	营业执照	闽晟营业执照副本最新_看图王_看图王.jpg
职工总数	40	咨询工程师(投资)人数	24
从事工程咨询的专业技术人员数	14	从事工程咨询的高级职称人数	2
从事工程咨询的中级职称人数	12	从事工程咨询的聘用退休人数	0
除上述情况外的补充说明			

联系人

备案联系人	姓名	陈阳	职务	商务助理
	固定电话	0591-87521889	手机	18259911937
	传真		电子邮箱	782306307@qq.com
业务联系人	姓名	邹水宝	职务	总经理
	固定电话	0591-87521889	手机	15060664262
	传真		电子邮箱	283904990@qq.com

专业和服务范围

[修改>>](#)

序号	咨询专业	规划咨询	项目咨询	评估咨询	全过程工程咨询
1	水文地质、工程测量、岩土工程	√	√	√	√
2	其他(城市规划)	√	√	√	√
3	其他(土地利用)	√	√	√	√
4	其他(土地整理)	√	√	√	√
5	电子、信息工程(含通信、广电、信息化)	√	√	√	√
6	生态建设和环境工程	√	√	√	√
7	其他(海洋工程)	√	√	√	√
8	市政公用工程	√	√	√	√

序号	咨询专业	规划咨询	项目咨询	评估咨询	全过程工程咨询
9	水利水电	√	√	√	√
10	公路	√	√	√	√
11	建筑	√	√	√	√

专业技术人员配备情况

[修改>>](#)

序号	备案专业	咨询工程师 (投资)人数	人数				备注
			高级职称	中级职称	其它	合计	
1	水文地质、工程测量、岩土工程	16	1	9	6	16	
2	其他(城市规划)	0	0	0	0	0	
3	其他(土地利用)	8	1	3	4	8	
4	其他(土地整理)	0	0	0	0	0	
5	电子、信息工程(含通信、广电、信息化)	0	0	0	0	0	
6	生态建设和环境工程	0	0	0	0	0	
7	其他(海洋工程)	0	0	0	0	0	
8	市政公用工程	0	0	0	2	2	
9	水利水电	0	0	1	0	1	
10	公路	0	0	0	0	0	
11	建筑	0	0	0	0	0	

非涉密咨询结果

[修改>>](#)

序号	备案专业	服务范围	合同项目名称	委托单位	完成时间(年)	项目代码	备注
1	其他(土地利用)	规划咨询	尤溪县中仙中心幼儿园项目土地征收社会稳定风险评估报告技术服务合同	尤溪县中仙乡人民政府	2020		
2	其他(土地整理)	规划咨询	永春县锦斗镇乌髻岩森林公园生态停车场项目编制征地社会稳定风险评估合同	永春县乌髻岩旅游风景区管理处	2020		

承诺书下载

承诺书	下载承诺书
<p>请下载并签字盖章后，将扫描文件上传至“承诺书上传”处。纸质承诺书无需再寄回。 文件名称：XXXX公司承诺书</p>	

承诺书上传

承诺书	上传承诺书
<p>图片格式为jpg或png，大小为100k~500k</p>	

[打印](#)
[网站地图](#) | [联系我们](#) | [加入收藏](#)

网站主办单位：国家信息中心

 网站标识码：bm04000010 京ICP备05052393号-7  京公网安备 11010202007736号

国家信息中心 版权所有，如需转载，请注明来源



技术支持单位：东软集团股份有限公司

推荐浏览器版本：IE11、IE8、谷歌、360极速版

目录

1	项目概述	1
1.1	项目概况	1
1.2	项目单位概况	5
1.3	编制依据	6
1.4	主要结论和建议	9
2	项目建设背景和必要性	10
2.1	项目建设背景	10
2.2	规划政策符合性	12
2.3	项目建设必要性	18
3	项目需求分析与产出方案	23
3.1	需求分析	23
3.2	建设内容和规模	24
3.3	项目产出方案	31
4	项目选址与要素保障	33
4.1	项目选址	33
4.2	项目建设条件	33
4.3	要素保障分析	36
5	项目建设方案	38
5.1	技术方案	38
5.2	工程方案	38
5.3	建设管理方案	38
6	建设运营方案	53
6.1	运营模式选择	53
6.2	运营组织方案	53
6.3	安全保障方案	53
6.4	绩效管理方案	54
7	项目投融资与财务方案	55
7.1	投资估算	55

7.2	财务评价	59
7.3	融资方案	79
8	项目影响效果分析	84
8.1	经济影响分析	84
8.2	社会影响分析	84
8.3	生态环境影响分析	85
8.4	资源和能源利用效果分析	89
8.5	碳达峰碳中和分析	91
9	项目风险管控方案	93
9.1	风险识别与评价	93
9.2	风险管控方案	97
9.3	风险应急预案	102
10	研究结论及建议	107
10.1	主要研究结论	107
10.2	问题与建议	107

附件:

- 1、《大田县全域土地综合整治工程可行性研究报告评审意见》
- 2、《报告修改说明》

1 项目概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

大田县全域土地综合整治项目。

1.1.2 建设目标和任务

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行习近平生态文明思想，贯彻党的二十届三中全会关于完善城乡融合发展体制机制、深化土地制度改革的决策部署，落实习近平总书记关于浙江“千万工程”重要指示精神，充分发挥全域土地综合整治的平台作用，综合运用耕地占补平衡、城乡建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策工具，以乡镇为基本实施单元，通过统筹开展农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、特色整合等，优化实施区域生产、生活、生态空间布局，促进耕地保护和土地集约节约利用，改善农村生态环境和农民生产生活条件，助推农村一二三产业融合发展和城乡融合发展，助力乡村振兴。

1.1.3 项目建设地点、内容和规模

本项目建设地点包括大田县全境 18 个乡镇。建设内容包括农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等四大部分。农用地整理工程共 22000 亩，其中包括林耕置换 10000 亩、耕地恢复 10000 亩、垦造新增耕地 2000 亩；建设用地整理工程共 3700 亩，其中包括建设用地布局优化 200 亩、废弃采矿用地复垦利用 2000 亩、城镇低效用地再开发 1500 亩；生态保护修复工程共 9200 亩，其中包括生态空间布局优化 200 亩、矿山生态修复 3000 亩、污染耕地土壤修复 6000 亩；特色整合工程包括赓续农耕文明、历史文化遗产保护、产业融合发展、建设农产品仓储、初加工、销售、一二三产融合等项目所需的配套设施 6.5 万平方米。项目实施后，预计可产生新增耕地面积 1.72 万亩，其中 6 等及以上新增耕地面积 1.00 万亩。具体详见工程建设规模表。

工程建设规模表

表 1.1-1

序号	项目	单位	数量
一	农用地整理工程		
1	林耕置换	亩	10000
2	耕地恢复	亩	10000
3	垦造新增耕地	亩	2000
二	建设用地整理工程		
1	建设用地布局优化	亩	200
2	废弃采矿用地复垦利用	亩	2000
3	城镇低效用地再开发	亩	1500
三	生态保护修复工程		
1	生态空间布局优化	亩	200
2	矿山生态修复	亩	3000
3	污染耕地土壤修复	亩	6000
四	特色整治		
1	赓续农耕文明	项	1
2	历史文化遗产保护	项	1
3	产业融合发展		
3.1	产旅融合示范区	项	1
3.2	农产品仓储、初加工、销售、一二三产融合等项目所需配套设施	平方米	65000

1.1.4 项目建设工期

项目施工总工期为 72 个月，初定从 2025 年 7 月 1 日开工至 2031 年 6 月 30 日竣工，具体以批复为准。

项目按乡镇分为 6 期实施，具体见下表。

项目分年度表

表 1.1-2

分期	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期	第六期
实施乡镇	广平镇、 建设镇、 太华镇	均溪镇、 上京镇、 桃源镇	石牌镇、 武陵乡、 谢洋乡	梅山镇、 文江镇、 奇韬镇	吴山镇、 济阳乡、 屏山乡	华兴镇、 前坪乡、 湖美乡
工程费用 (万元)	53518	43145	24240	38942	27538	27312
独立费用及其 他费用 (万元)	5351.8	4314.5	2424.0	3894.2	2753.8	2731.2
工程建设投资 (万元)	58869.3	47459.6	26663.5	42836.6	30291.5	30042.8

1.1.5 项目投资规模和资金来源

本项目总投资 251913.67 万元，包括建设投资 236163.40 万元、建设期贷款利息 15750.27 万元。运营期投资 173784.64 万元。总收益 715414.55 万元，项目投资财务内部收益率（所得税前）为 6.67%，所得税后为 6.04%。全部投资回收期所得税前为 15.35 年，所得税后为 15.97 年。总投资收益率为 5.01%。投资利税率 4.67%。

资金来源：由项目公司多渠道筹措。

1.1.6 建设模式

根据大田县财政状况和项目实际情况，本项目拟采取建设模式，一是“投资人+EPC+O”模式：由平台公司福建兴田农业开发有限公司和社会投资人共同出资成立的大田县全域土地综合整治项目公司，大田县全域土地综合整治项目公司负责工程建设，公司设立职能部门，职能部门分为综合部、建管部、运营部、财务部等，根据职能分工承担项目运营。二是采用 EPC+O 模式：项目实施主体为国有公司，国有公司自筹建设资金并对项目工程总承包进行公开招标，招标范围包括项目建设运营，如设计、施工、采购等与项目有关的建设和服务（允许联合体投标）。EPC+O 模式下，一个总承包单位统筹原先分离运行的设

计、采购、施工和运营等环节，并对投用后的工程进行常态化管护，确保工程正常运转，大幅缩短工期的同时又利于提高工程整体品质。

1.1.7 主要技术经济指标

主要技术经济指标见下表：

主要技术经济指标

表 1.1-3

序号	项目	单位	数量
第一部分	建设总投资	万元	251913.67
一	本工程建设投资	万元	236163.40
(一)	项目建设投资	万元	214694
1	农用地整理工程	万元	110000
(1)	林耕置换	万元	20000
(2)	耕地恢复	万元	70000
(3)	垦造新增耕地	万元	20000
2	建设用地整理工程	万元	23000
(1)	建设用地布局优化	万元	3000
(2)	废弃采矿用地复垦利用	万元	10000
(3)	城镇低效用地再开发	万元	10000
3	生态保护修复工程	万元	40000
(1)	生态空间布局优化	万元	1000
(2)	矿山生态修复	万元	9000
(3)	污染耕地土壤修复	万元	30000
4	特色整治工程	万元	41694
(1)	赓续农耕文明	万元	1870
(2)	历史文化遗产保护	万元	4824
(3)	产业融合发展（产旅融合示范区）	万元	10000
(4)	产业融合发展（农产品仓储、初加工、销售、一二三产融合等项目所需配套设施）	万元	25000
(二)	独立费用及其他费用	万元	21469.40
二	建设期贷款利息	万元	15750.27
第二部分	运营期投资	万元	173784.64

序号	项目	单位	数量
第三部分	经济效益分析		
一	转化耕地		
1	新增耕地	万亩	1.72
2	新增耕地（≥6等）	万亩	1.00
二	经济效益分析		
1	建设投资	万元	251913.67
2	运营期投资	万元	173784.64
2	总收益	万元	715414.55
3	项目投资财务内部收益率		
	所得税前	%	6.67
	所得税后	%	6.04
4	全部投资回收期		
	所得税前	年	15.35
	所得税后	年	15.97
5	总投资收益率	%	5.01
6	投资利税率	%	4.67

1.2 项目单位概况

本项目建成后，由平台公司和社会投资人共同出资成立的大田县全域土地综合整治项目公司运营管理。

平台公司为福建兴田农业开发有限公司，公司成立于2025年3月，注册地位于福建省大田县均溪镇银山北路2-3号，法定代表人为章海。经营范围包括一般项目，农业科学研究和试验发展，农业专业及辅助性活动，智能农业管理，农业生产托管服务，农业机械服务，农业园艺服务，服务，农作物栽培服务，农作物病虫害防治服务，农林牧渔业废弃物综合利用，与农业生产经营有关的技术，信息，设施建设运营等服务，农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务，土地整治服务，生态恢复及生态保护服务，自然生态系统保护管理，土壤污染治理与修复服务，文物文化遗址保护服务，非物质文化遗产保护，以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依

依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

1.3 编制依据

1.3.1 法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019修正);
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019修正);
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》(2015年修正);
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》(2014年修正);
- (5) 《中华人民共和国水土保持法》(2010年修正);
- (6) 《中华人民共和国森林法》(2019年修正);
- (7) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2018年);
- (8) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年);
- (9) 《基本农田保护条例》(2011修正);
- (10) 《中华人民共和国土地复垦条例》(2011年);
- (11) 《福建省湿地保护条例》(2022年修正);
- (12) 《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》(2015年);
- (13) 《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(2018年);
- (14) 《自然资源部农业农村部关于设施农业用地管理有关问题的通知》(自然资规〔2019〕4号);
- (15) 《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》(自然资发〔2019〕194号);
- (16) 《自然资源部国土空间生态修复司关于印发<全域土地综合整治试点实施要点(试行)>的函》(自然资生态修复函〔2020〕37号);
- (17) 《自然资源部办公厅关于进一步做好全域土地综合整治试点有关准备工作的通知》(自然资办函〔2020〕1767号)(2020年09月27日);
- (18) 《自然资源部国土空间生态修复司关于明确全域土地综合整治试点

报部备案材料有关要求的函》（自然资生态修复函〔2021〕49号）；

（19）《全域土地综合整治试点实施方案编制大纲（试行）》（2021年4月）；

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

（21）《自然资源部 国家林业和草原局关于以第三次全国国土调查成果为基础明确林地管理边界 规范林地管理的通知》（自然资发〔2023〕53号）；

（22）《自然资源部关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》（自然资发〔2023〕90号）；

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

（24）《自然资源部办公厅关于印发〈全域土地综合整治实施指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2024〕57号）；

（25）《中共福建省委 福建省人民政府印发〈关于实施乡村振兴战略的实施意见〉的通知》（闽委发〔2018〕1号）；

（26）《福建省国土资源厅关于服务乡村振兴战略的实施意见》（闽国土资文〔2018〕222号）；

（27）《福建省自然资源厅 福建省林业局关于规范林地管理禁止在林地管理范围开垦耕地的通知》（闽自然资发〔2023〕64号）；

（28）《福建省自然资源厅 福建省发展和改革委员会福建省财政厅 福建省林业局关于学习运用“厦门实践”经验深入推进新时期生态保护修复工作的通知》（闽自然资发〔2024〕52号）；

（29）《三明市人民政府办公室关于印发进一步加强耕地保护监督工作实施方案的通知》（明政办〔2021〕26号）；

（30）《大田县人民政府办公室关于印发大田县土地整治补充耕地工作实施方案的通知》（田政办规〔2023〕12号）。

1.3.2 技术标准

- (1) 《土地整治重大项目实施方案编制规程》（TD/T1047-2016）；
- (2) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- (3) 《水土保持工程设计规范》（GB51018-2014）；
- (4) 《耕作层土壤剥离利用技术规范》（TD/T1048-2016）；
- (5) 《土地复垦质量控制标准》（TD/T 1036-2013）；
- (6) 《高标准基本农田建设标准》（TD/T1033-2012）；
- (7) 《土地整治重大项目可行性研究报告编制规程》（TD/T1037-2013）；
- (8) 《土地复垦质量控制标准》（TD/T 1036-2013）；
- (9) 《金属矿山土地复垦工程设计标准》（GB 51411-2020）；
- (10) 《煤炭工业露天矿土地复垦工程设计标准》（GB 51287-2018）；
- (11) 《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T1055-2019）；
- (12) 《国土调查数据库标准》（TD/T1057-2020）；
- (13) 其它相关技术标准。

1.3.3 相关规划

- (1) 《大田县国土空间总体规划（2021~2035年）》；
- (2) 《2023土地变更调查成果》
- (3) 《大田县50~200平方公里河流流域综合规划报告》（厦门仁铭工程顾问有限公司 2024年5月）；
- (4) 《福建省大田县十四五水安全保障规划报告》（厦门仁铭工程顾问有限公司 2021年11月）；
- (5) 《福建省大田县全域旅游发展总体规划（2021-2030）》；
- (6) 《大田县“十四五”现代特色农业发展专项规划》；
- (7) 《大田县耕地后备资源调查评价报告》（大田县自然资源局 2022年6月）；
- (8) 《三明市大田县河道管理和水利工程管理与保护范围划定工作实施方案（报批稿）》（三明市明兴水利水电勘察设计有限公司 2021年11月）；
- (9) 《三明市“十四五”生态文明建设专项规划》（明政文〔2022〕95

号)；

(10)《三明市水土保持规划(2016-2030)》；

(11)其他相关规划。

1.4 主要结论和建议

本项目符合国家产业政策，该项目建设对于保持农业生态环境、改善项目区农业生产条件，增加耕地面积、调整农作物种植结构，增加项目区农民收入有着十分重要作用。

项目规模合理，没有大的制约性工程技术问题及环境因素，效益比较显著，工程建设方案可行，建议尽早动工建设。

2 项目建设背景和必要性

2.1 项目建设背景

全域土地综合整治源于习近平生态文明思想的伟大实践，是对土地整治模式的升级探索。2003年6月，在时任浙江省委书记习近平同志的倡导和主持下，浙江全省启动以农村生产、生活、生态的“三生”环境改善为重点的“千村示范、万村整治”工程，开启了以行政村为单位的全面整治行动，造就了万千美丽乡村，为全国农村人居环境整治树立了标杆，也深刻影响了长期以来以单项整治为主的土地整治模式。2018年8月，浙江省在总结“千万工程”经验基础上，正式提出全域土地综合整治的概念并部署实施（浙政办发〔2018〕80号文），提出要按照山水林田湖草系统治理的理念，全域规划、全域设计、全域整治，对田水林路村进行全要素综合整治，建成农田集中连片、建设用地集中集聚、空间形态集约高效的美丽国土新格局。同年6月，党中央国务院发布《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》提出加快国土综合整治，实施农村土地综合整治重大行动，优化农村土地利用格局，开展1000个土地综合整治示范村镇建设，加快形成农村土地综合整治制度体系。2018年9月，浙江“千村示范、万村整治”工程获联合国环境规划署“地球卫士奖”，习近平总书记批示，“浙江‘千村示范、万村整治’工程起步早、方向准、成效好，不仅对全国有示范作用，在国际上也得到认可。要深入总结经验，指导督促各地朝着既定目标，持续发力，久久为功，不断谱写美丽中国建设的新篇章”。2019年12月，自然资源部落实总书记批示和乡村振兴战略规划要求，下发文件（自然资发〔2019〕194号）在全国范围部署全域土地综合整治试点，提出以乡镇为基本实施单元整体推进农用地整理、建设用地整理和生态保护修复，优化生产、生活、生态空间格局，促进耕地保护和土地集约节约利用，改善农村人居环境，助推乡村全面振兴。之后，国家十四五规划、2021年中央一号文件等，也相继明确要开展农村全域土地综合整治。

大田县地处福建省中部，三明、泉州、龙岩三市交界，三明东南门户区域。全县位于福建省鹫峰山-戴云山-博平岭生态屏障西麓，总体呈现“九山半水半

分田”的自然地理格局。大田县是省内“六江两溪”中九龙江和闽江支流源头，县域内主要有文江溪、均溪、桃源溪三条水系。大田县是中央苏区县、中国美人茶之乡、中国铸造产业集群县、省级文明县城、省级双拥模范县、省平安建设示范县。大田是有福之田，素有“闽中宝库”之称，自然资源、矿产资源丰富，先后被列为中国油茶之乡、全国区域特色美丽茶乡、国家级电子商务进农村综合示范县、首批国家数字乡村试点地区；大田是大美之田，是中国天然氧吧，森林覆盖率达73.54%，古堡、古寨、古民居建筑等资源330多个，大田土堡群被列为全国重点文物保护单位，16个村被列为中国传统村落，先后被评为全国生态旅游胜地、中国森林旅游美景推广地、省级生态县城；大田是奋进之田，红色、孝道、抗战、民俗、戏曲等特色文化兼容并蓄，有国家级抗战纪念遗址大田“第二集美学村”旧址、国家非物质文化遗产板灯龙和杂剧作场戏，先后摘取全国群众体育先进县、国家公共文化服务体系示范区、全国第二批农村综合改革标准化试点县等殊荣。

《大田县国土空间规划》中提出：农用地综合整治，促进提质增收；低效建设用地综合整治，促进节约集约利用；摸清低效用地，重点挖潜存量空间。科学统筹安排耕地、建设用地、生态用地以及需要盘整的土地，组织开展低效用地调查，盘活批而未供、供而未用等闲置土地，按需推动城市更新，推进城乡存量建设用地挖潜利用和高效配置。全域土地综合整治是国家统筹生态文明建设、乡村振兴和现代化建设的综合平台和抓手。为全面推进土地整治工作，高效推动农用地整理、建设用地整理和生态保护修复，促进乡村振兴发展，大田县政府按照《自然资源部、农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）、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）、福建省自然资源厅关于印发《全域土地综合整治试点工作实施方案》的通知（闽自然资发〔2020〕32号）、《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）、《自然资源部办公厅关于印发〈全域土地综合整治实施指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2024〕57号）、《福建省自然资源厅 福建省发展和改革委员会福建省财政厅 福建省林业局关于

学习运用“厦门实践”经验深入推进新时期生态保护修复工作的通知》（闽自然资发〔2024〕52号），进一步明确要求结合落实国土空间规划，推动乡村振兴发展。

为全面推进全域土地综合整治工作，高效推动农用地整理、建设用地整理、生态保护修复和特色整合，促进乡村振兴发展，结合国家、福建省、三明市和大田县等文件要求，编制本报告。

2.2 规划政策符合性

2.2.1 大田县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要

围绕全力打造“两区四地”的发展定位，加快构建现代产业体系、提升基本公共服务水平和推进社会治理现代化，更加有力有效地推动全方位高质量发展超越。“两区四地”分别为：闽西南协同发展示范区、改革开放先行示范区、铸造和装备制造基地、高山富硒产品集散地、网络安全信息产业基地、文旅康养理想目的地。

持续践行绿色发展理念，把生态文明建设放在突出地位，融入经济社会发展各方面和全过程，巩固国家生态文明试验区建设成果。推动实施生态环境保护工程。持续深化污染防治攻坚战，围绕“水净”目标，推进水环境整治。深入推进均溪河、文江河流域和库区水环境保护和综合治理，实行九龙江流域源头氮磷总量控制，持续改善流域水质。强化城乡生活污染治理，进一步提升污水处理能力和运营水平。围绕“地绿”目标，推进土壤环境整治，探索辖区土壤污染防治体系，建立高背景值区风险防控制度和历史遗留废弃矿山地质环境治理制度。重点持续加大废弃矿山生态修复，督促矿山、工业园区、公路、房地产开发等生产建设项目全面落实水土保持措施，科学合理规划矿山开采和土地开发活动。支持废弃以矿山、小流域、坡耕地、崩岗等为重点的水土流失综合治理，形成生态保护与开发利用有机结合、相得益彰的生态修复治理新模式。

坚持遵循乡村发展规律，以建设美丽宜居村庄为导向，以培育提升乡村品质为目标，加快补齐大田县农村人居环境短板，增强农民群众获得感和幸福感。

加强传统村落、历史文化名村保护，让农村“留白”“留绿”“留旧”“留文”“留魂”。加快垃圾污水、处理设施建设，实现城乡生活垃圾“一体化”处理，加强城镇生活污水无害化处理和工业污（废）水治理。推行农村生活垃圾干湿分离，加快垃圾源头减量和资源化利用。

2.2.2 大田县国土空间规划

大田县的战略定位为资源高质量利用区、山海协同发展区、铸造和装备制造基地；城市性质为生态人文山水岩城。开发策略上深化区域环境治理，探索以均溪、文江溪、桃源溪等流域为单元，共建区域生态基础设施；深化文旅交流，发挥大田县红色文化、抗战文化、“三田”孝廉文化、宗亲文化、高山茶文化等独特优势，加强文化创意、休闲旅游、精致农业等现代服务业领域的对接合作；加快实施流域水环境综合整治、城区河段绿水工程、小流域水土流失综合治理等项目，确保流域水体水质满足相应水域功能要求；落实乡村振兴战略，加大农村居民点建设用地挖潜力度，探索空闲农房及宅基地盘活利用的方式方法，推进存量空间高效复合利用。严守永久基本农田，推进高标准农田建设，实施土地综合整治，提高耕地质量，保障粮食安全；科学统筹安排耕地、建设用地、生态用地以及需要盘整的土地，组织开展低效用地调查，盘活闲置土地，按需推动城市更新，推进城乡存量建设用地挖潜利用和高效配置。

严守耕地总量，优化耕地布局，通过实施土地综合整治、高标准农田建设、优质耕地恢复补充等措施，统筹耕地和林地、草地等其他农用地保护，推动山上耕地逐步调整到山下、果树苗木上山上坡等，推动零星耕地和永久基本农田整合调整，促进集中连片。加强耕地质量提升，提高耕地生产能力，强化永久基本农田保护和建设，高标准农田优先划为永久基本农田。

推进太华、谢洋、均溪、梅山、广平、文江等耕地破碎化比例高的乡镇，推进耕地集中连片整治，逐步将零散、细碎的耕地调整置换为集中连片优质耕地。积极开展旱地、水浇地改水田等项目实施。新增建设用地占用耕地实施耕作层土壤剥离再利用，剥离的土壤优先用于新开垦耕地和劣质改良、高标准农田建设、被污染耕地治理、土地复垦等项目。高效推进高标准农田建设，完善

基础设施，改善农业生产条件，增强防灾减灾能力，集中力量打造旱涝保收、稳产高产、绿色生态的高标准农田。

加强农田生态保护，控制农业面源污染，加大退化、污染、损毁农田改良和修复力度，推动农田生态系统修复，改善耕地生态环境，提升耕地的生态功能和价值。在耕地总量不减少，质量不降低的基础上，合理配置耕地利用结构，调整耕地利用方式，提升耕地的生物多样性和农田生态系统稳定性，持续发挥耕地的生态功能。

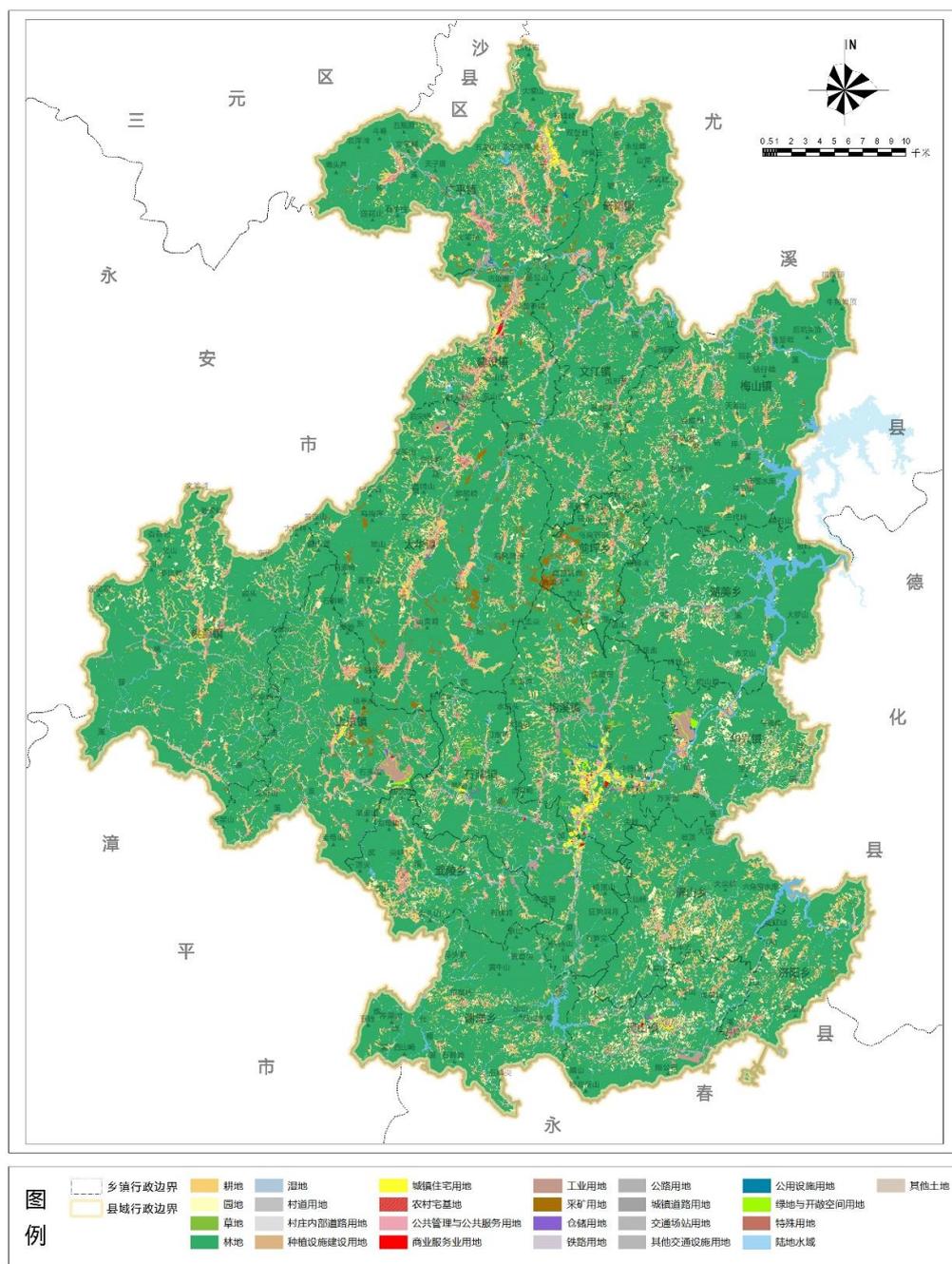


图 2.2-1 大田县国土空间总体规划县域土地使用规划图

2.2.3 大田县“十四五”现代特色农业发展专项规划

坚持生产发展与资源环境承载力相匹配。坚守耕地红线、水资源红线和生态保护红线，优化农业生产布局，提高规模化集约化水平。继续落实“藏粮于地”“藏粮于技”战略，强力保障民生“菜篮子”，确保粮食安全和主要农产品有效供给，不断夯实转变农业发展方式的基础。因地制宜，妥善处理好农业生产与环境治理、生态修复的关系，适度有序开展农业资源休养生息，加快推进农业环境问题治理，不断加强农业生态保护与建设，促进资源永续利用，增强农业综合生产能力和防灾减灾能力，提升与资源承载能力和环境容量的匹配度。

紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持农业农村优先发展，坚持绿水青山就是金山银山，坚持城乡统筹、生产生活生态统筹，遵循乡村发展规律，以建设美丽宜居村庄为导向，加快补齐大田县农村人居环境短板，增强农民群众获得感和幸福感。努力培育产业特色村、传统村落村、旅游特色村、重要节点村等各具特色的乡村振兴示范村。持续推进“一革命四行动”加快农村人居环境整治，保持村庄整体风貌与自然环境相协调与融合。完善乡镇生活污水处理设施配套管网建设，强化设施运行管理和污泥处理处置。以乡村振兴试点村、美丽乡村精品示范村、传统村落、历史文化名村等为核心，通过跨村联建、资源共享、产业互补等模式，每年打造一条乡村振兴示范带，推动乡村振兴试点示范串点连线成片，“点、线、面”同步提升。建设高标准农田，围绕土地整理、农田水利修建、土壤改良、机耕道路建设、电网配套等农田基础设施工程，大力推进高标准农田建设和中低产田改造。推进水利工程建设，加强河道整治，完善农田道路，优化机耕路、生产路布局，合理确定路网密度，整修和新建机耕路、生产路。将休闲农业发展与田园风光、农耕文化、美丽乡村、生态文明、现代农业和农民创业创新融为一体，促进农业提质增效和农民就业增收。按照“生态·休闲·养生”的旅游发展思路，打造多功能休闲旅游综合体。

2.2.4 大田县“十四五”水安全保障规划

按照“生态岩城、清新大田”的城市建设要求，紧紧围绕“四大水利补短板，五大举措强监管，水润大田保安澜”的水利发展思路，不断提升水安全保障、水资源保护、水生态修复、水工程信息化能力，为大田县社会主义现代化建设提供可靠的水利支撑和保障，深入践行“绿水青山就是金山银山”，为大田水利高质量发展开创新局面。

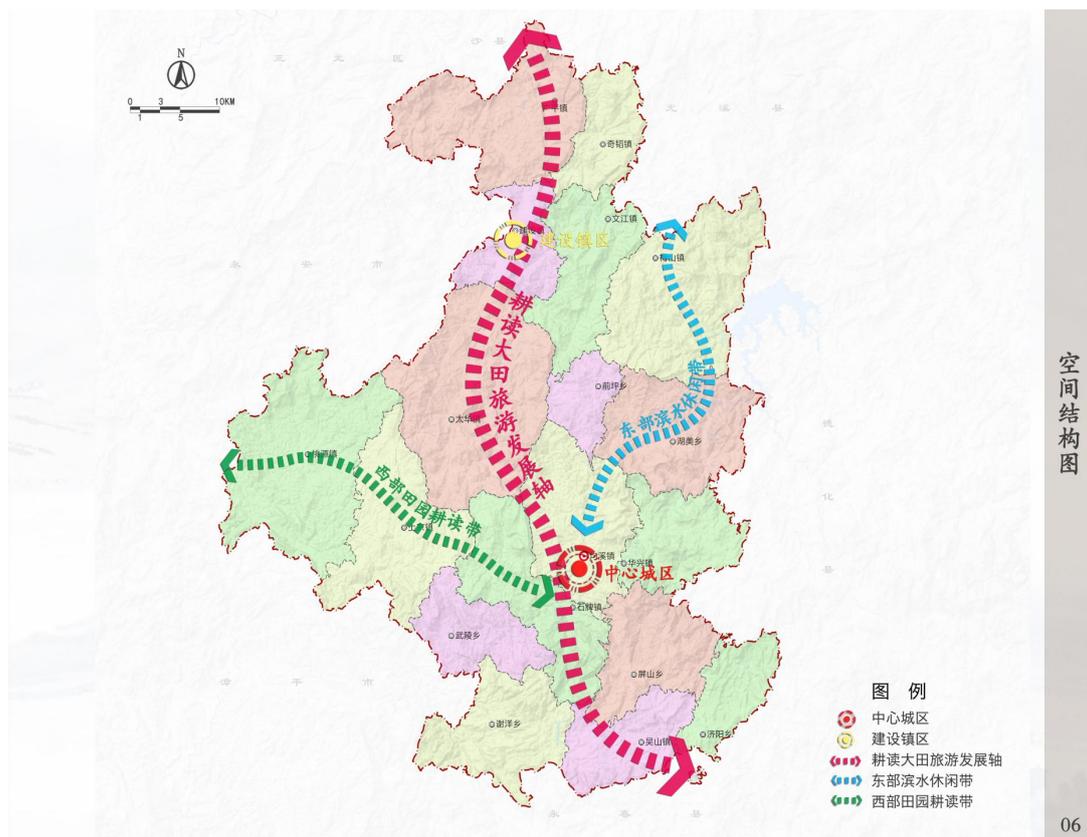
坚持生态兴则文明兴，坚持人与自然和谐共生，坚持绿水青山就是金山银山。实施流域水生态保护与修复、安全生态水系建设及农村水系综合整治，实现“河畅水清、岸绿景美、功能健全、人水和谐”的水生态目标。持续推进水土流失治理工作，进一步增强水土保持能力，改善生态环境，提升生态系统质量和稳定性，深化福建省生态文明试验区建设。

2.2.5 大田县全域旅游发展总体规划（2021-2030）

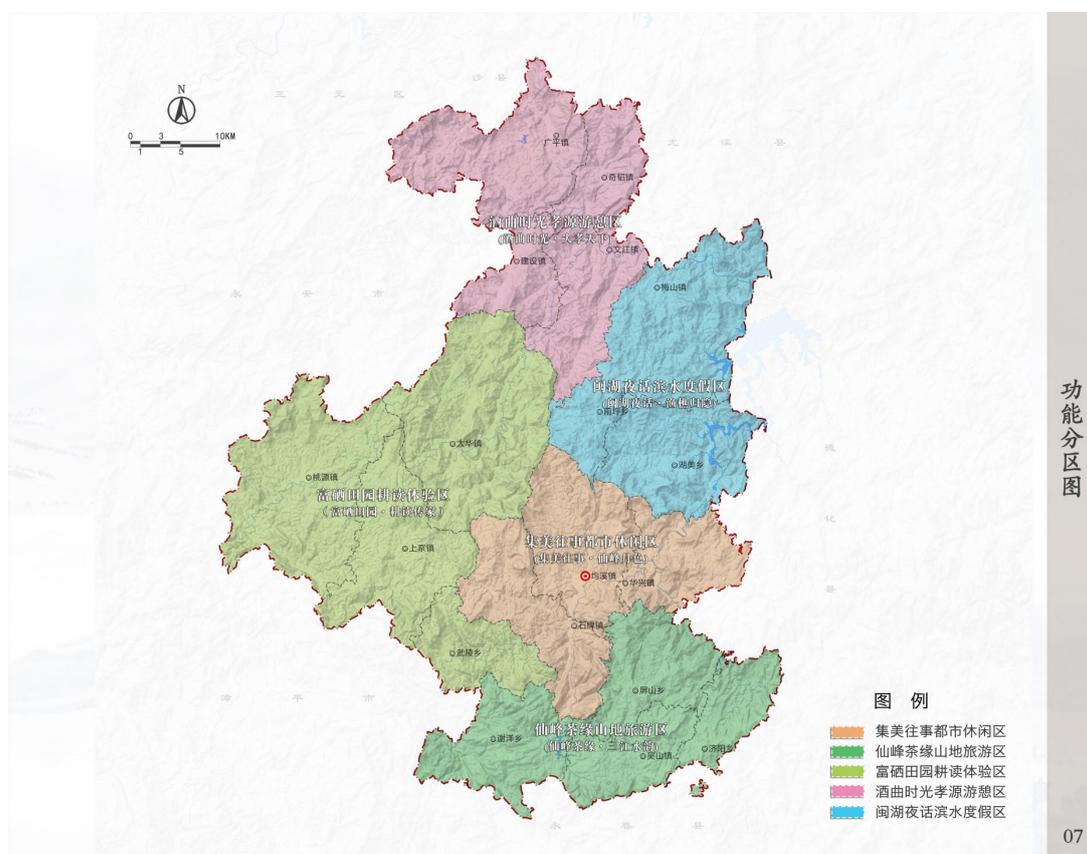
依托自身资源禀赋，顺应旅游市场发展趋势，形成以中国传统农耕文化为主题、以高山富硒康养旅游为特色的旅游目的地，明确大田县全域旅游发展的总体定位为：国内知名的中国传统农耕文化体验地和富硒农业公园。

与大田县河长制创新相结合，积极推动大田县因采矿等被破坏的山体和水体的生态修复工作，大力发展绿色有机食品、生态休闲度假旅游等，推动生态修复与田园生活环境构建相结合，力争成为大田县河道经济、“五园”模式在旅游发展中的重要案例和“多彩大田”建设的重要支撑。

构建大田旅游“一体两翼五区”的空间布局，其中“一体两翼”指“一核一心一轴两带”空间结构（“一体”部分对应大田南北走向的“一核一心一轴”，“两带”部分分别对应大田东西部“两翼”），“五区”指以“茶酒肉湖田”五大区域特色资源为代表的集美往事都市休闲区、仙峰茶缘山地旅游区、富硒田园耕读体验区、酒曲时光孝源游憩区、闽湖夜话滨水度假区五大功能区。



06



07

图 2.2-2 大田县全域旅游发展总体规划布局图

2.3 项目建设必要性

2.3.1 推进全域土地综合整治是新时期贯彻国家发展战略的具体要求

全域土地综合整治是新时期贯彻国家发展战略的新要求。2020~2022年连续3年的“中央一号文件”提出，开展乡村全域土地综合整治试点，优化农村生产、生活、生态空间布局的要求，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》也对全域土地综合整治提出了战略性和全局性的要求。

2012年，《全国土地整治规划（2011-2015年）》，对全国土地整治工作作出进一步明确指示；2013年，《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，提出山水林田湖是一个生命共同体，标志着土地整治将向综合化方向发展；2015年，《中共中央国务院关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》，明确指出，要大力实施农村土地整治，通过土地整治促进现代农业发展；2017年，《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》，对加强耕地占补平衡管理做出部署；2018年，《关于开展新一轮土地利用总体规划编制试点工作的通知》，将土地综合整治作为完善规划体系、实现土地目标的重要载体，推进全域全类型土地综合整治；2018年，《乡村振兴战略规划》，明确提出“实施农村土地综合整治重大行动”；2020年，《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》（2020年中央一号文件），明确了土地整治的核心问题：试点乡镇的选择、区域的划定、耕地保护的要求、整治内容的审查、实施保障等方面；2021年，《全域土地综合整治试点实施方案编制大纲（试行）》，将“规范开展全域土地综合整治”作为实施乡村建设行动的一项重点内容；2023年，《关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》（自然资办发〔2023〕15号），在土地综合整治实施期间，严格实行“一年一考核”，坚决防止耕地和永久基本农田阶段性流失和质量降低；2024年，《自然资源部关于学习运用千万工程经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号），明确了全域土地综合整治的实施路径、实施内容、实施要求及实施保障；2024

年，《关于支持利用政策性金融资金加快推进土地综合整治和生态保护修复的通知》（自然资办函〔2024〕522号），加大对全域土地综合整治资金支持力度，2024年，《自然资源部办公厅关于印发〈全域土地综合整治实施指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2024〕57号），进一步推进全域土地综合整治工作。

推进全域土地综合整治是落实藏粮于地战略，保证国家粮食安全的需要，有助于促进乡村产业兴旺、乡风文明，实现乡村的有效治理，带动农民走向共同富裕。

2.3.2 推进全域土地综合整治是促进乡村振兴战略实施的重要抓手

伴随着工业化、城镇化的发展速度不断加快，乡镇资源环境约束日益趋紧。乡村耕地分布零散碎片化、乡村空间布局杂乱无序、土地资源利用方式落后低效、生态质量不断恶化以及建设用地资源浪费导致城乡供需矛盾突出等综合性问题不断凸显，单一要素、单一手段的传统土地整治模式已经难以完全解决乡村发展过程中的综合性问题。因此需要在国土空间规划的引领下，进行全域规划、整体设计，用综合性手段进行整治。这不仅有利于统筹农用地、低效建设用地和生态保护修复，促进耕地保护和土地节约集约利用，还能解决一二三产融合发展用地问题，改善农村生态环境，助推乡村振兴。

盘活并释放农村存量建设用地，有效解决农村建设“有指标、没空间”的难题，为传统产业转型升级和优质项目落地提供充足的土地要素保障。统筹推进耕地集中连片整治、高标准农田建设等项目，并纳入统一管理运营，有效促进耕地集约利用，降低撂荒风险。显化农村土地资产价值，允许节余的建设用地指标，按照城乡建设用地增减挂钩政策使用，并将流转范围从县域扩大到省域，促进土地要素科学配置、合理流动，为乡村振兴提供强有力资金支持。利用全域土地综合整治产生的经济效益，统筹山水林田湖草一体化保护和修复，反哺整治区域内生态修复、污水处理、农旅发展等公益性较强的项目，优化田园景观风貌，保护并活化传统村落和历史建筑，进而全面提升农村环境品质，系统性提升全县生态安全屏障质量。

全域土地综合整治撬动土地、劳动力、资本之间的杠杆，综合运用耕地占补平衡、城乡建设用地增减挂钩、农村集体经营性建设用地入市等政策工具，重点突破“地从哪里来”的问题，进而应答“钱从哪里来”“人往哪里去”的问题，实现区域之间、城乡之间要素双向流动；同时，搭建桥梁纽带，补齐乡村发展要素短板，优化乡村基础设施建设，支撑乡村产业发展，实现城乡融合发展。推进全域土地综合整治是解决乡村耕地碎片化、空间布局无序化、土地资源利用低效化、生态质量退化的必由之路，是改善农村人居环境，助推乡村全面振兴的有效途径。

2.3.3 推进全域土地综合整治是深入贯彻习近平生态文明思想的重大举措

2018年，浙江“千村示范、万村整治”工程获得联合国环境规划署“地球卫士奖”，得到了国际上的充分认可。该工程充分证明通过全域土地综合整治，不仅能促进耕地保护和土地集约节约，还能改善农村生态环境，为农业农村提供发展空间，助推乡村振兴，是践行绿水青山就是金山银山理念的最佳典范。全域土地综合整治融入“千万工程”所蕴含的战略思维、变革理念、系统观念和为民情怀，锚定人民至上、共建共享，规划先行、统筹谋划，立足当下、谋划长远的总体目标和要求，优化农村地区国土空间布局，改善农村生态环境和农民生产生活条件，为进一步拓宽全域共富之路、迈向城乡和美之境作出更大贡献。

全域整治作为土地整治发展的新阶段，一方面以优化配置、提高效率、保障粮食、促进乡村振兴为目标，另一方面关注生态良好与资源可持续利用，以实现多目标统筹。在战略层面，随着社会主要矛盾的转变和顶层战略的调整，全域整治虽以农村区域为主战场，但以国土空间规划为引领，更关注社会经济发展的现实需求和生态文明建设的积极效应。全域整治不仅发挥生产支撑、空间承载、资源保障等基础功能，也具有人地关系调控、生态服务调节等衍生功能，致力于实现村落历史文化遗产、自然资源增值等目标，打造宜居宜业、品质高效的乡村生产生活空间。

全域土地综合整治因地制宜优化国土空间结构，科学配置农用地、建设用地、生态用地要素组合，实现建设用地节约集约、农用地集中连片、生态系统多样稳定，提升农村资源环境承载力和适宜性；实施设施农用地、产业用地复合利用、组合利用，延伸绿色产业链，鼓励农业新业态发展；保护修复自然生态本底，打通“绿水青山就是金山银山”要素转化通道，提升农业农村产业发展新质化水平；打通生态用地、建设用地、农用地配置渠道，实现要素配置引领下乡村从“碳源”向“碳汇”转变，提升乡村绿色低碳发展水平。

新时期，全域土地综合整治仍将是深化生态文明体制改革的前沿阵地，将发挥其综合性和系统性治理优势，整体推进农用地整治、建设用地整理和生态保护修复，严守资源安全底线，优化农村地区国土空间布局，推动所有国土空间按规划用途管制，有力支撑习近平生态文明思想贯彻落实。

2.3.4 推进全域土地综合整治对于促进经济社会可持续发展具有重要意义

全域土地综合整治是以国土空间规划为依据的一项空间治理活动。通过全域土地整治，可以统筹推进农用地整理、建设用地整理以及生态保护修复等工作，从而优化农村地区国土空间布局。这有助于实现土地资源的合理配置，提高土地利用效率，为城乡融合发展提供有力支撑。

全域土地整治项目实施的核心目标之一是保护耕地，确保粮食安全。通过整治，可以增加耕地面积，优化耕地结构，提高耕地质量。同时，全域土地整治还注重土地的集约节约利用，通过盘活存量土地、提高土地利用强度等方式，减少土地浪费现象，实现土地资源的可持续利用。

全域土地整治不仅关注土地资源的合理利用，还注重生态环境的保护与修复。通过实施生态修复工程，可以改善农村地区的生态环境质量，提升生态系统的稳定性和生物多样性。同时，整治项目还可以改善农村基础设施条件，提高农民的生产生活水平，为乡村振兴注入新的活力。

全域土地整治项目实施有助于打破城乡二元结构，推动城乡融合发展。通过整治，可以促进城乡要素平等交换、双向流动，优化城乡资源配置。这有助

于缩小城乡差距，实现城乡共同繁荣。

全域土地整治项目实施是乡村振兴的重要抓手。通过整治，可以释放农村发展空间，为农业农村提供新的发展机遇。同时，整治项目还可以推动农村一、二、三产业的融合发展，形成复合型产业增长极，为乡村经济发展注入新的动力。

全域土地整治项目实施的必要性在于其能够优化国土空间布局、促进耕地保护与土地集约节约利用、改善农村生态环境与生产生活条件、推动城乡融合发展以及助力乡村振兴与产业发展。这些目标的实现对于促进经济社会可持续发展具有重要意义。

3 项目需求分析与产出方案

3.1 需求分析

全县现状耕地受地形地貌影响，耕地破碎化较严重、坡度较大、耕地质量不高，灌溉沟渠破损严重，农田配套生产设施急需完善；全县宜耕后备资源分布零散，面积较小，坡度较大，交通不便，耕地保护与城乡建设、产业发展的空间矛盾显著。经数据分析，大田县土地整治区域现有建设用地 1322.56 公顷，其中农村宅基地 391.18 公顷，采矿用地 847.49 公顷，工业用地 83.89 公顷，其中采矿用地占到建设用地总量的 64.08%，是建设用地中占比最大的类型，农村宅基地占 29.58%，是近年增长最快的建设用地类型。上述用地受水体污染、水火灾害、交通拥堵和卫生环境脏乱差、公共服务不足等影响，土地整治和环境整治的诉求日益强烈。

按照传统的土地整治方式，建设用地整理一般以村庄就地整治为主，通过改建扩建等措施补足村庄基础设施、公共服务等方面的短板，通过用地置换盘活闲置、废弃土地房屋资源，投资少、见效快、成本低，但这种方式显然难以满足大田县区域生态治理、耕地保护、产业发展的多方面需要。不对建设用地格局进行调整优化，大田县各乡镇土地利用面临的生态空间分割、农田破碎化、产业空间零散等诸多问题就难以根本解决。因此，本次统筹多目标需求，采取综合整治的新理念新方式，建设用地整理把建设用地空间布局调整优化和空间集约利用、品质提升并列作为全域综合整治的重点，按照国土空间规划提出的打造城乡集中建设区的安排，加大布局调整优化力度，以短期的项目投资压力、复垦补耕压力、实施管理压力换取区域高质量发展的动力。

根据村庄类型和国土空间规划确定的空间功能分区和定位，结合三调数据，拟实施农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等四大部分内容。为提高各类用地整理效率和整治区空间品质，考虑统筹实施，按照节约集约资源、促进高质量发展的要求，安排具体地块的整治优化布局，统筹开展水系生态修复、人居环境改造和居住、产业、公共服务空间优化重构，一揽子解决生态治理、集约用地、品质提升、产业空间等诸多方面的问

题。

3.2 建设内容和规模

本项目建设地点包括大田县全境 18 个乡镇。建设内容包括农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等四大部分。农用地整理工程共 22000 亩，其中包括林耕置换 10000 亩、耕地恢复 10000 亩、垦造新增耕地 2000 亩；建设用地整理工程共 3700 亩，其中包括建设用地布局优化 200 亩、废弃采矿用地复垦利用 2000 亩、城镇低效用地再开发 1500 亩；生态保护修复工程共 9200 亩，其中包括生态空间布局优化 200 亩、矿山生态修复 3000 亩、污染耕地土壤修复 6000 亩；特色整合工程包括赓续农耕文明、历史文化遗产保护、产业融合发展、建设农产品仓储、初加工、销售、一二三产融合等项目所需的配套设施 6.5 万平方米。项目实施后，预计可产生新增耕地面积 1.72 万亩，其中 6 等及以上新增耕地面积 1.00 万亩。具体详见工程建设规模表。

工程建设规模表

表 3.2-1

序号	项目	单位	数量
一	农用地整理工程		
1	林耕置换	亩	10000
2	耕地恢复	亩	10000
3	垦造新增耕地	亩	2000
二	建设用地整理工程		
1	建设用地布局优化	亩	200
2	废弃采矿用地复垦利用	亩	2000
3	城镇低效用地再开发	亩	1500
三	生态保护修复工程		
1	生态空间布局优化	亩	200
2	矿山生态修复	亩	3000
3	污染耕地土壤修复	亩	6000
四	特色整治		

序号	项目	单位	数量
1	赓续农耕文明	项	1
2	历史文化遗产保护	项	1
3	产业融合发展	项	1
3.1	产旅融合示范区	项	1
3.2	农产品仓储、初加工、销售、一二三产融合等项目所需配套设施	平方米	65000

3.2.1 农用地整理工程

在严格落实耕地和永久基本农田保护目标任务的前提下，适应农业现代化发展需要和耕地数量、质量、生态“三位一体”保护要求，统筹实施农用地集中连片整治、质量提升和生态化改造，将山上耕地逐步调整到山下、果树苗木逐步上山上坡，将河道湖泊内的不稳定利用耕地逐步调出，实现布局优化。

(1)林耕置换。针对大田县农业生产空间布局不合理的情形，在确保耕地总量不减少的前提下，因地制宜通过异地置换方式，引导园地林地“上坡”、耕地“下坡”，优化耕地、林地等布局，实施土壤改良提高土壤肥力。大田县林保规划范围外、三调土地利用现状为林地、且坡度小于15度，与现状耕地连片，不涉及生态保护红线、生态公益林、天然林，地处交通区位优势的区域，在尊重农民意愿的前提下，允许逐步恢复为耕地，纳入林耕置换潜力面积45354亩，规划1万亩潜力资源恢复为耕地，预计可产生新增耕地0.3万亩，亩均投资2万元，规划总投资2亿元。

(2)耕地恢复。为落实最严格耕地保护制度，确保大田县耕地保有量逐步增加，保障大田县耕地保护和粮食安全责任制考核。大田县恢复类耕地后备资源为1.8万亩，计划完成1万亩耕地恢复任务，亩均投资7万元，规划总投资7亿元。

耕地恢复分乡镇统计表

表 3.2-2

乡镇	耕地恢复面积(亩)
广平镇	1476.50
湖美乡	693.57

乡镇	耕地恢复面积（亩）
华兴镇	286.49
济阳乡	508.00
建设镇	405.61
均溪镇	502.24
梅山镇	1954.26
屏山乡	989.46
奇韬镇	896.30
前坪乡	326.83
上京镇	566.48
石牌镇	473.15
太华镇	2556.22
桃源镇	3004.02
文江镇	1555.66
吴山镇	1091.57
武陵乡	604.10
谢洋乡	514.92
合计	18405.39

（3）垦造类新增耕地。大田县垦造类耕地后备资源为 0.68 万亩，计划完成 0.2 万亩垦造类新增耕地，亩均投资 10 万元，规划总投资 2 亿元。

垦造类新增耕地分乡镇统计表

表 3.2-2

乡镇	垦造类新增耕地面积（亩）
广平镇	363.01
湖美乡	553.31
华兴镇	602.73
济阳乡	251.47
建设镇	120.74
均溪镇	337.71
梅山镇	231.27
屏山乡	934.55
奇韬镇	162.42
前坪乡	82.62

乡镇	垦造类新增耕地面积（亩）
上京镇	203.66
石牌镇	116.12
太华镇	463.66
桃源镇	584.32
文江镇	97.99
吴山镇	1346.53
武陵乡	124.05
谢洋乡	305.89
合计	6882.05

3.2.2 建设用地整理工程

适应宜居宜业和美乡村建设需要，统筹考虑区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础、历史文化遗产以及农民住房、产业发展、公共服务、基础设施等各类建设用地需求，根据实施单元具备的基础条件和特点，对农村零散、闲置、低效建设用地进行整理盘活，统筹推进建设用地布局优化、村庄建设用地整理、废弃采矿用地复垦利用、城镇低效用地再开发等，确保城镇开发边界规模和扩展倍数不突破、整治区域内建设用地总面积不增加，进一步提升土地资源配置效率和节约集约利用水平，为保障农民合理居住需求、乡村基础设施建设和产业发展提供用地支撑。

（1）优化建设用地布局。运用城乡建设用地增减挂钩政策，对零星、破碎、插花的建设用地地块实施统一整治，通过复垦、归并等措施，对建设用地进行空间位置调整、地块整合，形成集中连片的建设用地，促进集约利用。通过整治释放农村建设用地潜力，促进城乡产业协调发展，提升农村地区基础设施和公共服务水平，助推城乡资本、技术、人才等要素的自由流动与优化配置，加速城乡融合发展。拟对大田县空心村、老旧房、废弃地等进行整理，预计整理面积 200 亩，亩均投资 15 万元，规划总投资 0.3 亿元。

（2）推进废弃采矿用地复垦利用。结合全域土地综合整治实施，统筹推进废弃采矿用地复垦利用。对纳入整治区域内责任人灭失的历史遗留废弃采矿用地，开展地形地貌、土壤质量、水文地质条件、植被覆盖等调查和复垦潜力评

估，综合分析其区位条件、损毁程度、周边水土资源禀赋和权属性质，按照“宜耕则耕、宜林则林、宜草则草、宜建则建”的原则，整治后产生的新增耕地、建设用地和腾退的建设用地指标按照有关规定统筹使用。大田县矿山复垦潜力为 5814.75 亩，预计可产生新增耕地面积 2000 亩，亩均投资 5 万元，规划总投资 1 亿元。

(3) 开展城镇低效用地再开发。对于整治区域内的城镇低效用地，依据国土空间规划和相关专项规划，明确整治和再开发的目标、任务、时序、空间布局。围绕解决存量建设用地布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题，对整治区域内认定的低效用地地块，通过规划引领、土地保障、历史遗留问题处理等措施，在城中村、老旧厂区及城乡融合发展等区域，整治盘活低效用地，推动各类低效用地再开发大田县闲置工业用地面积 1500 亩，亩均投资 6.67 万元，规划总投资 1 亿元。

3.2.3 生态保护修复工程

以严守生态保护红线、改善农村人居环境、优化生态空间布局为目标，统筹考虑自然生态系统的完整性和联通性、乡村肌理格局以及基层群众对于美丽乡村建设的需要，协同开展生态空间优化、农村地区山水林田湖草沙一体化保护和修复、农村人居环境整治等活动，加快宜居宜业和美乡村建设。

(1) 优化生态空间布局。对于已经划入生态保护红线范围的现状耕地，除集中连片的梯田和与生态保护对象共生的耕地外，可通过异地补划的方式，逐步调整到生态保护红线外。拟通过整治将生态保护红线范围内的腾退的旧宅基地等建设用地恢复为林地、草地、湿地等生态功能用地，产生增减挂钩指标。预计可整治面积 200 亩，亩均投资 5 万元，规划总投资 0.1 亿元。

(2) 推进矿山生态修复。通过全域土地综合整治结合矿山环境治理、土地复垦、道路、排水工程、土壤污染修复、复绿等措施，保护修复自然生态本底，促进乡村生态系统健康、稳定、持续发展。大田县废弃矿山面积 3000 亩，规划亩均投资 3 万元，总投资 0.90 亿元。

大田县各乡镇矿山生态修复面积统计表

表 3.2-2

序号	乡镇	矿山生态修复面积 (亩)
1	广平镇	686.33
2	建设镇	529.87
3	奇韬镇	160.88
4	上京镇	244.96
5	太华镇	614.17
6	文江镇	763.79
7	合计	3000.00

(3) 污染耕地土壤修复。全县各乡镇受污染耕地总面积 6000 亩，主要污染物为铅、汞、镉。污染耕地土壤修复的主要方法包括物理修复、化学修复、生物修复和联合修复。本方案可选用土壤钝化技术、植物修复技术或客土修复技术，具体采用何种技术措施，要根据具体的土壤调查结果出来后再定。预计修复污染耕地 6000 亩，规划总投资 3 亿元。

大田县各乡镇受污染耕地面积统计表

表 3.2-2

序号	乡镇	面积 (亩)	备注
1	广平镇	239	
2	湖美乡	17	
3	华兴乡	0	
4	济阳乡	99	
5	建设镇	1036	
6	均溪镇	784	
7	梅山乡	284	
8	屏山乡	0	
9	奇韬镇	57	
10	前坪乡	1604	
11	上京镇	0	
12	石牌镇	0	
13	太华镇	676	

序号	乡镇	面积（亩）	备注
14	桃源镇	13	
15	文江乡	373	
16	吴山乡	0	
17	武陵乡	808	
18	谢洋乡	10	
总计		6000	

3.2.4 特色整治工程

充分发挥全域土地综合整治平台作用，结合实际不断丰富整治内容，挖掘农耕文明元素和乡村民居特色，保护历史文化与乡愁乡韵，结合优势资源禀赋，强化乡村产业建设导入，推动乡村产业提质升级，促进乡村产业振兴。

（1）赓续农耕文明。通过保护农耕文化遗产、加强风貌管控等多方面措施，推动农耕文明的传承和发展。注重挖掘当地农耕文明元素和乡村民居特色，保护体现村庄特色的田园风光，让人们望得见山、看得见水、记得住乡愁，规划总投资 0.187 亿元。

（2）加强历史文化遗产保护。历史文化资源是城市与乡村的灵魂和记忆，必须高度重视对历史文化资源的保护，通过对历史文化的修复与保护，积极挖掘和传承历史文化资源，提升城乡文化内涵和软实力，增强居民的文化认同感和归属感，促进城乡文化的交流与融合，实现历史文化遗产与活化利用。通过全域土地综合整治，对大田县的传统古村落、土堡群等进行保护和修缮，规划总投资 0.4824 亿元。

（3）产业融合发展。产业融合发展是城乡协调发展的核心动力，通过全域土地综合整治对闲置地进行整治利用。对生态、生产、生活空间进行优化，结合地方特色资源，发展特色农业、农产品加工、文旅休闲产业等“农业+”乡村特色产业，促进多元产业融合发展，助推城乡经济互动和优势互补，最终实现城乡经济共同繁荣。规划投资 1 亿元，用于建设高山区反季节蔬菜种植基地、稻鳝共生、稻虾共生、茶美人景区、屏吴济旅游示范区、环闽湖旅游示范区等

产业整合；规划投资 2.5 亿元，用于建设农产品仓储、初加工、销售、一二三产融合等项目所需的配套设施 6.5 万平方米。共计规划投资 3.5 亿元。

3.3 项目产出方案

本报告依据《关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》、《全域土地综合整治试点实施方案编制大纲（试行）》、《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）、《自然资源部办公厅关于印发〈全域土地综合整治实施指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2024〕57号）、《大田县国土空间总体规划（2021-2035）》、《大田县土地利用总体规划》等文件。

本次建设内容包括农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等四大部分，农用地整理工程包括林耕置换、耕地恢复、垦造新增耕地，建设用地整理工程包括建设用地布局优化、废弃采矿用地复垦利用、城镇低效用地再开发，生态保护修复工程包括生态空间布局优化、矿山生态修复、污染耕地土壤修复，特色整合工程包括赓续农耕文明、历史文化遗产保护、产业融合发展。

通过土地综合整治四大工程实施，可将项目区建设为高产稳产的现代化高标准农田，提升农业基础设施，改善农村生产生活环境，从而实现农用地、建设用地布局优化，生态环境质量提升，乡村历史文化资源得以保存和传承，农村一二三产业发展得到提升。保障农用地、生态用地不减少，建设用地减量化。具体产出如下：

（1）新增耕地：项目实施后，预计可产生新增耕地面积 1.72 万亩，其中 6 等及以上新增耕地面积 1.00 万亩，并优化大田县国土空间和永久基本农田布局。

（2）项目收入

项目收入主要包括稻种收入、稻谷销售收入、泥鳅销售收入、明虾销售收入等收入。经测算，在项目运营期内，预计总收入为 715414.55 万元，项目成本 425698.31 万元。具体测算如下：

1) 稻种收入。本项目整治的水田中的 500 亩打造优质高产农田，并开展水

稻种业培育和现代化运营管理。项目首年种子销售价格保守估计按 80 元/公斤，暂不考虑价格上涨。亩产 150 公斤双季稻种子，一年两熟。因三明市本地市场粮食需求量呈上涨趋势，粮食供需不平衡，缺口较大，本项目产出的稻种将通过当地种粮大户的固有销售渠道进行销售，作为补充三明种粮市场部分缺口的途径，销售渠道稳定，故预计销售率第一年为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年及之后按 90%。

2) 稻谷销售收入。本项目 5 万亩主要用于种植粮食作物水稻，每年种植两季。本项目流转耕地连片集中，有集约化优势，水稻亩产保守估计按 600 公斤/亩计算。稻谷为国家保供农产品，价格走势稳定，本项目种植作物参考福建省发改委发布的最低采购价格，即 2.58 元/公斤。因此本项目稻谷销售平均单价按 2.58 元/公斤计算，价格暂不考虑上涨，销售率第一年为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年 90%，第六年及之后按 100%。

3) 泥鳅销售收入。本项目 2000 亩用于养殖，首年每亩泥鳅产量保守起见按 800 公斤/亩保守计算。销售单价按 100 元/公斤考虑，销售价格暂不考虑增长，销售率第一年为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年及之后按 90%。

4) 明虾销售收入。本项目整治的 0.5 万亩耕地，在水稻种植的基础上，进行稻虾混养。本项目稻虾混养每亩明虾产量保守估计按 150 公斤/亩计算，一年一季；单价按 50 元/公斤。运营期第一年为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年及之后按 90%。

4 项目选址与要素保障

4.1 项目选址

本项目建设地点包括大田县全境 18 个乡镇。根据乡镇需求，实施农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等四大工程。农用地整理工程包括林耕置换、耕地恢复、垦造新增耕地，建设用地整理工程包括建设用地布局优化、废弃采矿用地复垦利用、城镇低效用地再开发，生态保护修复工程包括生态空间布局优化、矿山生态修复、污染耕地土壤修复，特色整合工程包括赓续农耕文明、历史文化遗产保护、产业融合发展。

4.2 项目建设条件

4.2.1 地理环境

大田县，简称“岩城”，位于福建省中部，地处戴云山脉西北麓中段山区，界于东经 117° 29′ ~ 118° 03′，北纬 25° 29′ ~ 26° 10′ 之间。东邻德化县，西靠永安，南连漳平市、永春县，北与三元、沙县及尤溪县接壤，总面积约 2233km²。泉南高速、国道 356 线、省道 217 线贯穿全境，基本形成以泉南高速公路为主，省、县、乡道为辅的畅通的公路网络。兴泉铁路、莆炎高速、国道 235 线途径大田，交通区位优势明显。



图 4.2-1 大田县位置缩图

4.2.2 地形地貌

大田县自然条件为“九山半水半分田”，地形属山区丘陵地带，山峦蜿蜒，高峰峻立，沟涧密布。大田县境地处闽西南华力西——印支拗陷带之大田——龙岩拗陷的东北部，政和——大埔断裂斜贯全境。地质构造复杂，可分为褶皱、断裂两大构造类型，岩性复杂。县境为中低山地带，地势大致由南向东北倾斜，山岭、谷地分布趋向与境内构造基本一致。

本县属戴云山脉中段山区，南部和中部地势高，向东北部倾斜，河口、垅口多向西北部开口。县内千米高山有 175 座，南部大仙峰是全县最高的山峰，海拔高度 1553m，西部琴山海拔 1212m，中部地区高峰山海拔 1282m，北部五龙山海拔 1256.8m。最低处为北部的文江溪下游河谷，海拔不到 200m。境内溪流纵横，河网密布，是闽江、九龙江、晋江三大水系支流的发源地之一。境内山峦蜿蜒不断，高山峻立，沟涧密布，纵横交叉使山丘破碎零离，没有成片相连之处，乡、村大多分布在山间盆地和缓坡地。全县划分为高丘丘陵、低山丘陵和中山丘陵等三种类型，高丘丘陵海拔 300~500m，占 32%；低山丘陵海拔 500~800m，占 58%；中山丘陵海拔 800m 以上，占 10%。

4.2.3 地质构造

本区地层主要是：第四系冲洪积层，以砂卵石、滚石为主；第四系坡残积层，以滚石、碎石、砂壤土为主；第四系人工堆积，以开挖弃渣碎块石、杂填土、耕植土为主。本区岩性主要是：岩浆岩、沉积岩、变质岩三大类，侵入岩以花岗岩为主。代表岩种 43 种，其中花岗岩、流纹岩、凝灰岩等酸性岩占 53%；闪长岩、安山岩等中性占 3.4%；砂砾岩、粉砂岩、页岩等沉积岩占 20%；片岩、变粒岩等变质岩占 18.6%。本区位于闽西南华力西——印支拗陷带的东南边缘，政和——大埔深断裂带南岭纬向构造带东延部分通过本区。属中强切割剥蚀型中低山地、山前盆地地貌。本区地质构造主要为断裂构造，但无大规模的区域性断裂通过，区域构造是稳定的。

4.2.4 气象水文

本县气候具有中亚热带季风气候区特点，属湿润型气候，温暖适中，雨热

同期，雨量充沛，但分配不均，且由于山河切隔和地貌热力差异，气候类型复杂多样，立体气候明显，形成不同高度的气候特征，县域多年平均气温 19.4℃。年均降水量 1491.7~1809.6mm，平均为 1553mm，月降水量分布不均匀，其中 4~6 月平均占全年雨量的 42~48%。大田县城受季风环流影响，风向季节变化明显，冬季多北风而夏季多南风。全年主导风向为东风，静风频率很高，全年静风频率高达 47%，一般情况下，风速较小，全年平均风速为 1.3m/s，但受台风影响，最大瞬时风速可达 34m/s。

大田县是闽江、九龙江、晋江三大水系支流的发源地。县域内山地多，河谷深，落差大，源短流急，河网密度大。均溪、文江溪、桃源溪是县境内 3 条主干流，分别位于县境南、北和西部，形成各自水网，县内地下水资源丰富。

4.2.5 土壤

全县土壤分五个土类，15 个亚类，41 个土属。耕地土壤中水稻土类分为渗育型、潜育型和潜育型等三个亚类，11 个土属，32 个土种，旱地土壤分为红土和黄泥土两大亚类，三个土属，8 个土种。

4.2.6 交通概况

大田县地处福建省地理位置中心，三明市东南部，面向闽南金三角开发区。周边与德化、永春、漳平、永安、三元、沙县、尤溪相毗邻，地处沿海腹地，内陆前沿，是内陆通往沿海的重要通道。“泉南”高速、“莆炎”高速、国道 356 线、省道 217 线、兴泉铁路贯穿全境，基本形成以高速国省干线为骨架、农村公路为脉络，布局合理、内畅外联、功能完备、畅安舒美的公路网络。大田县交通区位优势明显，一小时可到达三明、泉州，两小时可到厦门，三小时可达福州，正迅速融入闽南沿海 1 小时经济圈。

在加快推进大田交通运输现代化发展的进程中，“田安”高速、国道 235 线、534 线等项目的建成，将使大田县通行能力和交通服务保障水平得到大幅提升，也将为基本构成便捷、安全、经济、高效的综合运输体系奠定坚实的基础。

4.2.7 经济发展

全县目前辖 6 个乡镇（文江乡、梅山乡、华兴乡、吴山乡 4 个乡镇于 2018 年撤乡改镇），12 个镇，8 个居委会。2023 年末全县总户数 107978 户，常住人口 40.83 万人，其中男性人口 22.39 万人，女性人口 18.44 万人，男女性别比为 1121.42:100。城镇常住人口 29.6 万人，占总人口比重为 72.5%。

2023 年大田县全年完成地区生产总值 256.58 亿元，增长 2.5%；农林牧渔业总产值增长 4.6%；规上工业增加值增长 2%；第三产业增加值增长 1%；地方公共财政收入 9.7 亿元，增长 10.91%；社会消费品零售总额 67.4 亿元，增长 4.2%；城镇居民人均可支配收入 47691 元，增长 5.6%；农村居民人均可支配收入 25058 元，增长 5.8%。

4.3 要素保障分析

4.3.1 土地要素保障

本项目为全域土地综合整治，主要涉及工程类型为：农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等，通过农用地整理及建设用地整理，预计可实现新增耕地产出，并优化大田县国土空间和永久基本农田布局。项目不涉及占用耕地和永久基本农田，项目用地指标符合大田县国土空间规划、土地利用年度计划、建设用地控制指标等相关要求。

4.3.2 资源环境要素保障

按照国发〔2012〕3 号《关于实行最严格水资源管理制度的意见》和福建省政府出台的《关于实行最严格水资源管理制度的实施意见》、明政文〔2013〕260 号《三明市人民政府关于下达水资源管理“三条红线”控制目标的通知》等规定，2023 年大田县水资源承载能力未出现超载情况。本项目所占用的资源较少，主要在施工期，通过施工管理、设备选择、施工材料的选用管理和污染治理等多方面采取合理可行的防治措施，以“节能、降耗、减污”为目标，有效的控制污染。项目的水、电等资源利用不会突破区域的资源利用上线。

本项目涉及环境敏感区，因此项目建设在取得相关主管部门同意后，与生态保护红线管控基本符合。施工期严格控制建设规模，尽量不占或少占天然林地、自然岸线等自然生态空间以及重要生态廊道。施工期间做好保护，临时用

地使用结束后，及时开展生态修复，事后做好监管，维护区域生态环境稳定。

5 项目建设方案

5.1 技术方案

本工程根据上位规划《大田县国土空间总体规划（2021~2035年）》、《大田县水资源配资规划》、《大田县50~200平方公里河流域综合规划》、《福建省大田县全域旅游发展总体规划（2021-2030）》、《大田县“十四五”现代特色农业发展专项规划》、《大田县耕地后备资源调查评价报告》，在查清大田县土地利用现状、分析评价资源与环境承载能力的基础上，通过对工程建设必要性的分析，确定本工程建设任务为农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等四大部分，采取的措施包括林耕置换、耕地恢复、垦造新增耕地，建设用地布局优化、废弃采矿用地复垦利用、城镇低效用地再开发，生态空间布局优化、矿山生态修复、污染耕地土壤修复，赓续农耕文明、历史文化遗产保护、产业融合发展等。

全域土地综合整治项目项目建设内容包括农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等四大部分，农用地整理工程包括林耕置换、耕地恢复、垦造新增耕地，建设用地整理工程包括建设用地布局优化、废弃采矿用地复垦利用、城镇低效用地再开发，生态保护修复工程包括生态空间布局优化、矿山生态修复、污染耕地土壤修复，特色整合工程包括赓续农耕文明、历史文化遗产保护、产业融合发展。

5.2 工程方案

建设内容与整治项目安排主要包括农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等四大部分，围绕耕地碎片化、建设用地低效化、人居生态保护修复等主要问题，安排全域土地综合整治项目；围绕提升整治区域文化开发品牌保护、山水林田湖草沙系统治理、空间格局优化以及提升生态系统质量这条主线统筹安排建设内容。切实增加耕地数量，盘活整理低效建设用地，修复生态环境，改善村庄风貌，保护历史文化资源，提升文化品牌知名度，促进乡村产业发展，优化大田县全域国土空间格局。

5.2.1 农用地整理工程

在严格落实耕地和永久基本农田保护目标任务的前提下，适应农业现代化发展需要和耕地数量、质量、生态“三位一体”保护要求，统筹实施农用地集中连片整治、质量提升和生态化改造，将山上耕地逐步调整到山下、果树苗木逐步上山上坡，将河道湖泊内的不稳定利用耕地逐步调出，实现布局优化。

(1) 林耕置换。针对大田县农业生产空间布局不合理的情形，在确保耕地总量不减少的前提下，因地制宜通过异地置换方式，引导园地林地“上坡”、耕地“下坡”，优化耕地、林地等布局，实施土壤改良提高土壤肥力。大田县林保规划范围外、三调土地利用现状为林地、且坡度小于15度，与现状耕地连片，不涉及生态保护红线、生态公益林、天然林，地处交通区位优势的区域，在尊重农民意愿的前提下，允许逐步恢复为耕地，纳入林耕置换潜力面积45354亩，规划1万亩潜力资源恢复为耕地，预计可产生新增耕地0.3万亩，亩均投资2万元，规划总投资2亿元。

(2) 耕地恢复。为落实最严格耕地保护制度，确保大田县耕地保有量逐步增加，保障大田县耕地保护和粮食安全责任制考核。大田县恢复类耕地后备资源为1.8万亩，计划完成1万亩耕地恢复任务，亩均投资7万元，规划总投资7亿元。

耕地恢复分乡镇统计表

表 3.2-2

乡镇	耕地恢复面积(亩)
广平镇	1476.50
湖美乡	693.57
华兴镇	286.49
济阳乡	508.00
建设镇	405.61
均溪镇	502.24
梅山镇	1954.26
屏山乡	989.46
奇韬镇	896.30
前坪乡	326.83
上京镇	566.48

乡镇	耕地恢复面积 (亩)
石牌镇	473.15
太华镇	2556.22
桃源镇	3004.02
文江镇	1555.66
吴山镇	1091.57
武陵乡	604.10
谢洋乡	514.92
合计	18405.39

(3) 垦造类新增耕地。大田县垦造类耕地后备资源为 0.68 万亩，计划完成 0.2 万亩垦造类新增耕地，亩均投资 10 万元，规划总投资 2 亿元。

垦造类新增耕地分乡镇统计表

表 3.2-2

乡镇	垦造类新增耕地面积 (亩)
广平镇	363.01
湖美乡	553.31
华兴镇	602.73
济阳乡	251.47
建设镇	120.74
均溪镇	337.71
梅山镇	231.27
屏山乡	934.55
奇韬镇	162.42
前坪乡	82.62
上京镇	203.66
石牌镇	116.12
太华镇	463.66
桃源镇	584.32
文江镇	97.99
吴山镇	1346.53
武陵乡	124.05
谢洋乡	305.89
合计	6882.05

5.2.2 建设用地整理工程

适应宜居宜业和美乡村建设需要，统筹考虑区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础、历史文化遗产以及农民住房、产业发展、公共服务、基础设施等各类建设用地需求，根据实施单元具备的基础条件和特点，对农村零散、闲置、低效建设用地进行整理盘活，统筹推进建设用地布局优化、村庄建设用地整理、废弃采矿用地复垦利用、城镇低效用地再开发等，确保城镇开发边界规模和扩展倍数不突破、整治区域内建设用地总面积不增加，进一步提升土地资源配置效率和节约集约利用水平，为保障农民合理居住需求、乡村基础设施建设和产业发展提供用地支撑。

(1) 优化建设用地布局。运用城乡建设用地增减挂钩政策，对零星、破碎、插花的建设用地地块实施统一整治，通过复垦、归并等措施，对建设用地进行空间位置调整、地块整合，形成集中连片的建设用地，促进集约利用。通过整治释放农村建设用地潜力，促进城乡产业协调发展，提升农村地区基础设施和公共服务水平，助推城乡资本、技术、人才等要素的自由流动与优化配置，加速城乡融合发展。拟对大田县空心村、老旧房、废弃地等进行整理，预计整理面积 200 亩，亩均投资 15 万元，规划总投资 0.3 亿元。

(2) 推进废弃采矿用地复垦利用。结合全域土地综合整治实施，统筹推进废弃采矿用地复垦利用。对纳入整治区域内责任人灭失的历史遗留废弃采矿用地，开展地形地貌、土壤质量、水文地质条件、植被覆盖等调查和复垦潜力评估，综合分析其区位条件、损毁程度、周边水土资源禀赋和权属性质，按照“宜耕则耕、宜林则林、宜草则草、宜建则建”的原则，整治后产生的新增耕地、建设用地和腾退的建设用地指标按照有关规定统筹使用。大田县矿山复垦潜力为 5814.75 亩，预计可产生新增耕地面积 2000 亩，亩均投资 5 万元，规划总投资 1 亿元。

(3) 开展城镇低效用地再开发。对于整治区域内的城镇低效用地，依据国土空间规划和相关专项规划，明确整治和再开发的目标、任务、时序、空间布局。围绕解决存量建设用地布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题，对整治

区域内认定的低效用地地块，通过规划引领、土地保障、历史遗留问题处理等措施，在城中村、老旧厂区及城乡融合发展等区域，整治盘活低效用地，推动各类低效用地再开发大田县闲置工业用地面积 1500 亩，亩均投资 6.67 万元，规划总投资 1 亿元。

5.2.3 生态保护修复工程

以严守生态保护红线、改善农村人居环境、优化生态空间布局为目标，统筹考虑自然生态系统的完整性和联通性、乡村肌理格局以及基层群众对于美丽乡村建设的需要，协同开展生态空间优化、农村地区山水林田湖草沙一体化保护和修复、农村人居环境整治等活动，加快宜居宜业和美乡村建设。

(1) 优化生态空间布局。对于已经划入生态保护红线范围现状耕地，除集中连片的梯田和与生态保护对象共生的耕地外，可通过异地补划的方式，逐步调整到生态保护红线外。拟通过整治将生态保护红线范围内的腾退的旧宅基地等建设用地恢复为林地、草地、湿地等生态功能用地，产生增减挂钩指标。预计可整治面积 200 亩，亩均投资 5 万元，规划总投资 0.1 亿元。

(2) 推进矿山生态修复。通过全域土地综合整治结合矿山环境治理、土地复垦、道路、排水工程、土壤污染修复、复绿等措施，保护修复自然生态本底，促进乡村生态系统健康、稳定、持续发展。大田县废弃矿山面积 3000 亩，规划亩均投资 3 万元，总投资 0.90 亿元。

大田县各乡镇矿山生态修复面积统计表

表 3.2-2

序号	乡镇	矿山生态修复面积(亩)
1	广平镇	686.33
2	建设镇	529.87
3	奇韬镇	160.88
4	上京镇	244.96
5	太华镇	614.17
6	文江镇	763.79
7	合计	3000.00

(3) 污染耕地土壤修复。全县各乡镇受污染耕地总面积 6000 亩，主要污染

物为铅、汞、镉。污染耕地土壤修复的主要方法包括物理修复、化学修复、生物修复和联合修复。本方案可选用土壤钝化技术、植物修复技术或客土修复技术，具体采用何种技术措施，要根据具体的土壤调查结果出来后再定。预计修复污染耕地 6000 亩，规划总投资 3 亿元。

大田县各乡镇受污染耕地面积统计表

表 3.2-2

序号	乡镇	面积（亩）	备注
1	广平镇	239	
2	湖美乡	17	
3	华兴乡	0	
4	济阳乡	99	
5	建设镇	1036	
6	均溪镇	784	
7	梅山乡	284	
8	屏山乡	0	
9	奇韬镇	57	
10	前坪乡	1604	
11	上京镇	0	
12	石牌镇	0	
13	太华镇	676	
14	桃源镇	13	
15	文江乡	373	
16	吴山乡	0	
17	武陵乡	808	
18	谢洋乡	10	
总计		6000	

5.2.4 特色整治工程

充分发挥全域土地综合整治平台作用，结合实际不断丰富整治内容，挖掘农耕文明元素和乡村民居特色，保护历史文化与乡愁乡韵，结合优势资源禀赋，强化乡村产业建设导入，推动乡村产业提质升级，促进乡村产业振兴。

(1) 赓续农耕文明。通过保护农耕文化遗产、加强风貌管控等多方面措施，推动农耕文明的传承和发展。注重挖掘当地农耕文明元素和乡村民居特色，保护体现村庄特色的田园风光，让人们望得见山、看得见水、记得住乡愁，规划总投资 0.187 亿元。

(2) 加强历史文化遗产保护。历史文化资源是城市与乡村的灵魂和记忆，必须高度重视对历史文化资源的保护，通过对历史文化的修复与保护，积极挖掘和传承历史文化资源，提升城乡文化内涵和软实力，增强居民的文化认同感和归属感，促进城乡文化的交流与融合，实现历史文化遗产与活化利用。通过全域土地综合整治，对大田县的传统古村落、土堡群等进行保护和修缮，规划总投资 0.4824 亿元。

(3) 产业融合发展。产业融合发展是城乡协调发展的核心动力，通过全域土地综合整治对闲置地进行整治利用。对生态、生产、生活空间进行优化，结合地方特色资源，发展特色农业、农产品加工、文旅休闲产业等“农业+”乡村特色产业，促进多元产业融合发展，助推城乡经济互动和优势互补，最终实现城乡经济共同繁荣。规划投资 1 亿元，用于建设高山区反季节蔬菜种植基地、稻鳝共生、稻虾共生、茶美人景区、屏吴济旅游示范区、环闽湖旅游示范区等产业整合；规划投资 2.5 亿元，用于建设农产品仓储、初加工、销售、一二三产融合等项目所需的配套设施 6.5 万平方米。共计规划投资 3.5 亿元。

5.3 实施进度

5.3.1 实施期限

项目施工总工期为 72 个月，初定从 2025 年 7 月 1 日开工至 2031 年 6 月 30 日竣工，具体以批复为准。

项目按乡镇分为 6 期实施，具体见下表。

项目分年度表

表 5.3-1

分期	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期	第六期
实施乡镇	广平镇、 建设镇、 太华镇	均溪镇、 上京镇、 桃源镇	石牌镇、 武陵乡、 谢洋乡	梅山镇、 文江镇、 奇韬镇	吴山镇、 济阳乡、 屏山乡	华兴镇、 前坪乡、 湖美乡
工程费用 (万元)	53518	43145	24240	38942	27538	27312
独立费用及其 他费用 (万元)	5351.8	4314.5	2424.0	3894.2	2753.8	2731.2
工程建设投资 (万元)	58869.3	47459.6	26663.5	42836.6	30291.5	30042.8

分期实施工程表

表 5.3-2

分期	单位	第一 期	第二 期	第三 期	第四 期	第五 期	第六 期
一、农用地整理工程		4862	4835	2483	4219	3290	2311
林耕置换	亩	2175	2295	1460	1682	1148	1241
耕地恢复	亩	2411	2213	865	2394	1407	710
垦造新增耕地	亩	275	327	159	143	736	360
二、建设用地整理工程		805	849	540	622	425	459
建设用地布局优化	亩	43	46	29	34	23	25
废弃采矿用地复垦利用	亩	435	459	292	336	230	248
城镇低效用地再开发	亩	326	344	219	252	172	186
三、生态保护修复工程		3825	1088	847	1672	122	1646
生态空间布局优化	亩	43	46	29	34	23	25
矿山生态修复	亩	1830	245	0	925	0	0
污染耕地土壤修复	亩	1951	797	818	714	99	1621
四、特色整治							
赓续农耕文明	项	1	1	1	1	1	1
历史文化遗产保护	项	1	1	1	1	1	1

分期	单位	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期	第六期
产业融合发展	项	1	1	1	1	1	1

5.3.2 整体部署

按照“编制实施方案——项目设计——招标——工程施工及验收”的整体思路进行部署安排。

(1) 编制实施方案阶段：2025年1~2月，实施方案编制中，结合当地现状、资源禀赋与存在问题，深入剖析区域内产业融合的发展需求，突出保护耕地，注重产业发展及坚持试点工程的可复制性。将全域土地综合整治的任务、指标和项目落实到图斑地块，方案编制完成进行公众咨询与专家论证，广泛征求人民群众与专业人员意见，优化后形成成果逐级报批。

(2) 项目设计阶段：2025年3月~4月、2026年1月~4月、2027年1月~4月、2028年1月~4月、2029年1月~4月、2030年1月~4月，针对年度各项建设工程实施计划进行设计，分别开展农用地整理工程设计、建设用地整理工程设计、生态保护修复工程设计、乡村风貌提升工程设计及其他工程设计，并编制预算，形成设计方案。

(3) 项目招标阶段：2025年5月~6月、2026年5月~6月、2027年5月~6月、2028年5月~6月、2029年5月~6月、2030年5月~6月，针对年度各项建设工程实施计划进行招标，分别开展农用地整理工程招标、建设用地整理工程招标、生态保护修复工程招标及其他工程招标。

(4) 工程施工及验收阶段：2025年7月~2026年6月、2026年7月~2027年6月、2027年7月~2028年6月、2028年7月~2029年6月、2029年7月~2030年6月、2030年7月~2031年6月，分年度分批次分项目组织实施，并及时组织相关部门及行业专业人员，对项目建设情况、计划任务完成情况、工程建设质量、资金使用情况等进行检查和验收。

5.4 项目实施步骤

本项目的具体操作步骤为：

(1) 大县人民政府授权福建兴田农业开发有限公司作为项目实施主体，负责项目的前期策划、运作、投资、建设及运营等；

(2) 福建兴田农业开发有限公司通过公开招标的方式选定项目社会投资人及工程总承包单位；

(3) 福建兴田农业开发有限公司与社会投资人签署《投资合作协议》，约定投资方式、投资金额、合作范围、合作期限、项目实施范围、产出（服务）质量和标准、投资收益获得方式、项目风险管控、协议变更、项目合作期限等内容，约定双方的权利、义务和责任股权退出等相关权责；

(4) 福建兴田农业开发有限公司与社会投资人组建项目公司，项目公司负责项目立项、投融资、设计、建设及相关运营，并获取项目经营性收入及各级政策性补助资金；

(5) 合作期满后，采用股权退出方式，由福建兴田农业开发有限公司回购社会投资人所持股份。

5.5 建设管理方案

5.5.1 工程管理单位的类别和性质

为确保工程建成后的运行管理，项目实施主体经大田县人民政府授权，由平台公司福建兴田农业开发有限公司和社会投资人共同出资成立的全域土地综合整治项目公司，负责项目融资、运营和管理工作。按照单位承担的任务和收益状况，类别划分为经营性单位，定性为企业。

项目实施主体职责：

(1) 组织编制实施方案

项目前期阶段，福建兴田农业开发有限公司根据授权牵头进行项目建设内容梳理，编制、完善和审核项目实施方案，并比照投资项目审批权限和要求，配合有关方面履行审核或备案手续。

(2) 公平选择投资人与工程总承包单位

福建兴田农业开发有限公司应根据经批准的项目实施方案，通过公开竞争方式依法依规选择社会投资人与工程总承包单位，制定合理的社会投资人与工

程总承包单位选择评定标准。

在项目公司成立以及通过招标程序（若中标社会资本联合体成员具有相应设计、施工资质和能力，项目公司可不再进行设计、施工招标，中标社会资本联合体成员可以直接获得项目设计、施工总承包资格）确定工程承包单位后签订，明确项目发包人与承包人权利义务，在不违反《投资合作协议》的前提下，进一步主要就工程计价办法、工程款支付、工期、质量、安全等内容确定专门约定。

（3）规范签订投资合作协议

福建兴田农业开发有限公司与社会投资人应在法律地位平等、权利义务对等的基础上签订投资合作协议，约定其在规定期限内成立项目公司，并明确项目实施范围、产出（服务）质量和标准、投资收益获得方式、项目风管控、协议变更、项目合作期限等内容，约定双方的权利、义务和责任。

（4）开展项目监管

项目实施阶段，福建兴田农业开发有限公司应会同有关方面对项目实施情况进行监管与评价，评估潜在风险，建立约束机制，切实保障项目产出（服务）的质量和效率。项目实施主体应将社会公众意见作为项目监管与评价重要内容，加大公共监督力度。

（5）规范开展项目移交工作

项目届满终止或提前终止的，福建兴田农业开发有限公司应根据协议约定监督社会投资人或项目公司完成资产移交。

5.5.2 工程管理体制及行政隶属关系

全域土地综合整治项目公司作为项目业主单位，负责项目融资、及运营等有关工作。大田县自然资源局为建设单位的主管部门。现有已建各土地整治工程均按原归口的大田县自然资源局下辖单位、土地整治工程运行管理单位负责工程建成后的运行管理工作；大田县全域土地综合整治工程建成后由建设单位管理，生态保护修复工程、特色整合工程建设内容建成后交由相关部门管理，其他内容等由建设单位管理。

5.5.3 人员编制

人力资源是土地整理项目工程的核心资源，包括项目管理人员、技术人员等。

(1) 项目管理人员：配备项目经理、项目副经理、项目主管等管理人员，负责项目的组织、协调和监督工作。

(2) 技术人员：配备土地整理设计师、测绘师、工程师等技术人员负责项目的施工技术指导。

5.5.4 工程建设管理机构设置

根据国家有关规定，建设单位（或代建单位）必须对项目建设的全过程负责，对项目的工程质量、工程进度和资金管理负总责。其主要职责为：负责组建项目法人在现场的建设管理机构；负责落实工程建设计划和资金；负责对工程质量、进度、资金等进行管理、检查和监督；负责协调项目的外部关系。

5.5.5 工程建设招投标方案

(1) 工程招标依据

- 1) 《中华人民共和国招标投标法》；
- 2) 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
- 3) 《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令第16号）；
- 4) 《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规规〔2018〕843号）；
- 5) 《福建省招标投标条例》（福建省第十届人民代表大会常务委员会第24次会议通过，2006年8月4日）；
- 6) 《福建省工程建设项目招标事项核准实施办法》（闽发改法规〔2015〕404号）；
- 7) 《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规规〔2018〕843号）。

(2) 工程招投标内容

根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施

条例》（国务院令第 709 号）、《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规规〔2018〕843 号）、《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令第 16 号）、《福建省招标投标条例》，本项目属于国有企业控股项目，相关规定全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：（一）使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额 10% 以上的项目；（二）使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

项目建设单位（或代建单位）可委托有资质的招标代理机构进行公开招标。在工程招标中应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，遵循市场经济活动的基本原则，招标公告在国家指定的平面媒体、信息网上发布。

分标情况主要决定于各建筑物的组成情况、对外交通及各组成部分的工程量大小，在可能的条件下，单标规模宜大不宜小，以尽可能吸引有实力的施工、供货单位，并减少临建投资、交叉干扰和合同纠纷，有利于业主的合同管理和协调工作。但单标规模也应适当控制，使有相当数量的承包商能够参与投标，减少施工管理成本，有利于投标竞争性和降低工程的总投资。

本工程分标主要考虑以下基本原则：

- 1) 有利于招投标，并具有充分的竞争性；
- 2) 工程作业内容及技术特点大致相近，避免横跨过多的技术专业；
- 3) 有利于先后工序与作业的衔接和责任划分，尽可能减少争端，最大限度地防止相互干扰；
- 4) 有利于降低临建设施费用，减少生产辅助设施的重复设置；
- 5) 有利于充分发挥主要施工机具的利用与维护管理；

- 6) 有利于保证工程质量, 加快施工进度, 缩短施工工期;
- 7) 有利于合同管理和施工监督;
- 8) 有利于降低工程成本, 合理安排使用资金, 提高投资效益。

(3) 工程招标组织形式与方法

本工程对参与履行项目的供货、设计、施工、安装、监理等单位均要进行必要的资格审查, 并应将审查程序与结果形成书面报告, 存档备案。本工程招标方式由建设单位(或代建单位)或发改局确定。

招标事项核准申报表如下:

招标事项核准申报表

表 5.5-1

项目名称	大田县全域土地综合整治工程	项目单位		福建兴田农业开发有限公司		
项目联系人及电话		总投资额（万元）		251913.67		
项目投资中国有资金投资是否占控股或主导地位				是		
是否含有或拟申请国有投资或国家融资（如有，标明金额）				是		
	单项合同估算金额（万元）	招标方式		招标组织形式		不招标
		公开	邀请	自行招标	委托招标	
勘察	6494.73	√			√	
设计	4585.70	√			√	
施工	226302.00	√			√	
监理	2304.45	√			√	
重要设备						
重要材料						
其他	12226.79					
情况说明：表中打“√”者表示拟采用的招标范围、形式、方式等 <div style="text-align: right;">（项目建设单位盖章） 年 月 日</div>						
注意事项： 1. 单项合同估算金额应与项目建议书暨可行性研究报告、项目申请报告中所列投资保持一致。 2. 采购细项应当详细列明，其中拟不招标的部分和表中未尽事宜应当在备注中注明并在申请书中具体说明。 3. 施工主要包括土建施工、设备安装、装饰装修、拆除、修缮等。						

6 建设运营方案

6.1 运营模式选择

本项目建成后，由平台公司福建兴田农业开发有限公司和社会投资人共同出资成立的全域土地综合整治项目公司运营管理。

6.2 运营组织方案

由平台公司福建兴田农业开发有限公司和社会投资人共同出资成立的全域土地综合整治项目公司设立职能部门，职能部门分为综合部、建管部、运营部、财务部等，根据职能分工承担项目运营。

6.3 安全保障方案

6.3.1 组织保障

建立安全生产委员会，进一步确立其在安全生产管理方面的职责和权威。安全生产委员会应对本企业的安全生产发挥领导决策职能：负责审定企业安全计划；组织制定企业的安全生产规章制度；建立完善安全保证体系；组织制定并实施企业的生产安全事故应急救援预案，对重大的突发性事件进行决策。设置安全机构和人员：按照《安全生产法》和总公司的《安全生产监格管理条例》各企业应设置安全部门，配备专职人员，负责企业的安管理工作。

6.3.2 建立健全安全规章制度

企业制定一系列的制度对项目进行约束和控制。如项目安全管理手册、安全生产责任追究制度等，企业的安管理工作应做到有音可循，有法可依。

6.3.3 落实安全生产责任制

建立从企业主要负责到项目经理直至现场一线工人的安全生产责任制。

6.3.4 做好安全教育培训工作

组织企业和分包方各级管理人员的教育培训取证工作，应不断创新安全教育方式，如编制 VCD 教材等。

6.3.5 建立健全监督考核机制

通过监督检查考核，将各项安全管理制度落到实处，不断提高企业的安全管理水平。

6.3.6 强化安全生产目标管理

提高文明运行管理：运营现场是反映企业综合素质的“窗口”，抓好现场文明施工是企业“外塑形象，内练素质”的根本所在。

6.3.7 加强对分包方的安全管理

企业对分包加强控制，建立分包安全评价制度，对分包方的安全保障能力进行安全评估，将分包方分出安全等级，对不同安全等级的分包队伍提出不同标准的安全管理要求。

6.3.8 预警机制

建立和完善安全的预警机制。应识别生产运行可能存在的所有危险因素和主要风险，对项目进行监督检查与考核，力争在事故发生前，通过预警、责令整改停工等措施避免事故的发生。

6.4 绩效管理方案

公司建设绩效激励机制：

(1) 通过物质刺激的手段，其主要形式包括工资、奖金、津贴等，鼓励员工工作；

(2) 设置目标激励，其主要形式包括超产奖、产品质量奖、安全生产奖、设备维护奖、节能降耗奖等；

(3) 危机激励，包括向员工灌输危机意识，让员工意识到企业面临的生存压力以及由此可能对员工的工作、生活等方面带来的不利影响，以此有效的激励员工自发地努力工作；

(4) 针对不同工作性质和处于企业组织不同层次、不同岗位的人才，企业应采取不同的评价标准和方式来评价人才的绩效和确定“奖金”的数额。

(5) 企业从内部选拔、外部选聘人才，借人之才，用人之力，注重吸引、开发和留住人才的激励机制。

7 项目投融资与财务方案

7.1 投资估算

7.1.1 工程概况

本项目建设内容包括农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等四大部分，农用地整理工程包括林耕置换、耕地恢复、垦造新增耕地，建设用地整理工程包括建设用地布局优化、废弃采矿用地复垦利用、城镇低效用地再开发，生态保护修复工程包括生态空间布局优化、矿山生态修复、污染耕地土壤修复，特色整合工程包括赓续农耕文明、历史文化遗产保护、产业融合发展。

7.1.2 编制依据

(1) 福建省水利厅闽水建设〔2021〕2号文颁发的《福建省水利水电工程设计概(估)算编制规定(工程部分)》(简称“编制规定”);

(2) 福建省水利厅闽水建设〔2021〕2号文颁发的《福建省水利水电工程施工机械台班费定额》;

(3) 福建省水利厅闽水建设〔2021〕5号文颁发的《福建省水利水电建筑工程概算定额》和《福建省水利水电设备安装工程概算定额》;

(4) 福建省水利厅闽水函〔2022〕1089号文关于调整《福建省水利水电工程设计概(估)算编制规定》有关内容的通知;

(5) 财综〔2011〕128号财政部国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知;

(6) 全国2012土地开发整理预算定额;

(7) 土地开发整理项目施工机械台班费定额;

(8) 《福建省市政工程预算定额》(FJYD-401-409-2017);

(9) 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017);

(10) 《福建省园林绿化工程预算定额》(FJYD-501-2017);

(11) 国家和地方政府其他有关的法律、法规、规定和文件。

7.1.3 基础单价

(1) 人工预算单价：按“编制规定”内容计取，其中技工 120 元/工日，普工 85 元/工日。

(2) 材料预算价格：采用福建省 2024 年 12 月三明市大田县不含税综合信息价；水泥、柴汽油、钢筋、外购砂石料根据“编制规定”内容按材料基价计算直接费，间接费和利润，差价部分计取税金后列入相应单价。

(3) 施工风、水、电单价：根据施工组织设计提供的资料，施工用电采用柴油发电机供电，施工用水采用自来水。

(4) 砂石料预算单价：本工程砂石料均外购，并按规定计取采保费，同时按“编制规定”的要求，外购石料预算价超过 70 元/m³，按基价 70 元/m³计算，超过部分作为材料补差仅计取税金和定额扩大系数进入单价。

7.1.4 有关费率

(1) 其他直接费费率取费标准按其他水利工程类别取低值 2%。

(2) 间接费费率取费标准按其他水利工程类别取小值，取费如下：

间接费费率取费标准表

表 7.1-1

序号	工程类别	间接费	
		费率	计算基础
一	建筑工程		
1	土方开挖工程	9%	直接费
2	石方开挖工程	11%	直接费
3	土石填筑工程	8%	直接费
4	模板工程	6%	直接费
5	混凝土工程	11%	直接费
6	钢筋制安工程	6.0%	直接费
7	钻孔灌浆及锚固工程	9%	直接费
8	疏浚工程	6.0%	直接费
9	生态景观工程	8.0%	直接费
10	其他工程	6.0%	直接费
二	安装工程		直接费

序号	工程类别	间接费	
		费率	计算基础
1	管道安装工程	70.0%	人工费
2	设备安装工程	55.0%	人工费

(3) 利润按直接费和间接费之和的 7% 计算。

(4) 税金根据闽水计财〔2019〕1 号文《福建省水利厅关于重新调整水利水电工程计价依据增值税率有关事项的通知》的规定，按直接费、间接费、利润、主材价差及主材费之和的 9% 计算。

7.1.5 各部分估算编制

(1) 主体建筑工程估算：主体建筑工程单价根据施工组织设计选定的施工方法，采用《福建省水利水电建筑工程概算定额》《福建省水利水电设备安装工程概算定额》分析计算。

(2) 施工临时工程估算：施工临时工程根据闽水建设〔2021〕2 号文及 5 号文颁发《福建省水利水电工程设计概（估）算编制规定》和《福建省水利水电建筑工程概算定额》的有关规定计算。

(3) 独立费用：根据闽水建设〔2021〕2 号文颁发《福建省水利水电工程设计概（估）算编制规定》。

(4) 拆迁补偿费：根据《大田县人民政府关于公布征地区片综合地价标准的通知》、《大田县集体土地征收补偿安置实施办法》和《大田县征地青苗及地上附着物补偿标准表》

7.1.6 其他说明

工程部分基本预备费率根据“编制规定”按 10% 计取。

7.1.7 投资主要指标

本项目总投资 251913.67 万元，包括建设投资 236163.40 万元、建设期贷款利息 15750.27 万元。运营期投资 173784.64 万元。

7.1.8 工程投资估算表格

项目投资估算总表

表 7.1-2

序号	项目	单位	数量	单价 (万元)	投资 (万元)
第一部分	项目建设投资				251913.67
一	本工程建设投资				236163.40
1	工程费用				214694
(1)	农用地整理工程				110000
	林耕置换	亩	10000	2	20000
	耕地恢复	亩	10000	7.00	70000
	垦造新增耕地	亩	2000	10.00	20000
(2)	建设用地整理工程				23000
1	建设用地布局优化	亩	200	15.00	3000
2	废弃采矿用地复垦利用	亩	2000	5.00	10000
3	城镇低效用地再开发	亩	1500	6.67	10000
(3)	生态保护修复工程				40000
	生态空间布局优化	亩	200	5.00	1000
	矿山生态修复	亩	3000	3.00	9000
	污染耕地土壤修复	亩	6000	5.00	30000
(4)	特色整治				41694
	赓续农耕文明	项	1		1870
	历史文化遗产保护	项	1		4824
	产业融合发展 (产旅融合示范区)	项	1		10000
	产业融合发展 (农产品仓储、初加工、销售、一二三产融合等项目所需配套设施)	平方米	65000	0.3846	25000
2	独立费用及其他费用				21469.40
二	建设期贷款利息				15750.27
第二部分	运营期投资				173784.64

序号	项目	单位	数量	单价(万元)	投资(万元)
合计					425698.31

注：征迁补偿费用已纳入到其他费用

7.2 财务评价

本章根据我国现行财税制度及地方有关规定，结合国家发展改革委员会、建设部 2006 年 7 月发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）综合有关设计参数和业主提供的数据，对大田县全域土地整治项目进行财务评价，测算项目的费用与效益、论述其盈利能力，偿债能力和抗风险能力。

7.2.1 基础数据的依据及有关说明

7.2.1.1 项目投资与资金来源

建设期总投资 251913.67 万元，包括建设投资 236163.40 万元、建设期贷款利息 15750.27 万元。其资金来源为：（1）投资人+EPC+O 模式，具体内容详 7.2.7，（2）银行贷款，贷款期 27 年，计算期各年均按期支付当年利息，利率按最新 5 年期 LPR3.6% 计算。

项目收入来源包括经营性收益和土地指标收益。资金投入分 72 个月（跨 7 年）投入，详见下表。

建设期资金投入分年度表

表 7.2-1

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
投资人+EPC+O	6534.66	16811.41	26443.68	31617.98	27052.78	16150.75	5271.17	129882.43
银行贷款	26138.66	25217.12	17629.12	21078.65	11594.05	4037.69	585.68	106280.97
小计	32673.32	42028.53	44072.80	52696.63	38646.83	20188.44	5856.85	236163.40

7.2.1.2 项目计算期

本项目计算期定为 27 年，建设期 7 年（2025 年 7 月-2031 年 6 月，跨 7 年，实际建设 6 年），生产运营期 20 年。

7.2.1.3 生产负荷

农田种植、泥鳅销售、明虾销售收入，销售率第一年（建设期第二年）为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年及之后按 90%。

稻谷销售收入，销售率第一年（建设期第二年）为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年 90%，第六年及之后按 100%。

7.2.1.4 价格

本项目成本及收入的价格均为不含税价格。

7.2.1.5 税费

本项目进项税率 9%，销项税率为 9%，城市建设维护税 5%。教育附加费 3%。

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 512 号）第八十六条规定，企业所得税法第二十七条第（一）项规定的企业从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减半征收所得税，因此本项目所得税率按减半征收 12.5% 计算。

7.2.1.6 财务基准收益率

财务基准收益率是经济评价参数，具有时效性。本项目属公益性设施建设工作，目前国家和行业没有规定该行业的财务基准收益率，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）要求，根据本项目的资金成本和项目风险较低，本项目财务基准收益率定为 6%。

7.2.2 营业收入估算

项目收入主要包括稻种收入、稻谷销售收入、泥鳅销售收入、明虾销售收入等收入。具体测算如下：

（1）新增耕地：项目实施后预计可产生新增耕地面积 1.72 万亩，其中 6 等及以上新增耕地面积 1.00 万亩。

（2）项目收入

项目收入主要包括稻种收入、稻谷销售收入、泥鳅销售收入、明虾销售收入等收入。经测算，在项目运营期内，预计总收入为 715414.55 万元，项目成本 425698.31 万元。具体测算如下：

1) 稻种收入。本项目整治的水田中的 500 亩打造优质高产农田，并开展水稻种业培育和现代化运营管理。项目首年种子销售价格保守估计按 80 元/公斤，

暂不考虑价格上涨。亩产 150 公斤双季稻种子，一年两熟。因三明市本地市场粮食需求量呈上涨趋势，粮食供需不平衡，缺口较大，本项目产出的稻种将通过当地种粮大户的固有销售渠道进行销售，作为补充三明种粮市场部分缺口的途径，销售渠道稳定，故预计销售率第一年为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年及之后按 90%。

2) 稻谷销售收入。本项目 5 万亩主要用于种植粮食作物水稻，每年种植两季。本项目流转耕地连片集中，有集约化优势，水稻亩产保守估计按 600 公斤/亩计算。稻谷为国家保供农产品，价格走势稳定，本项目种植作物参考福建省发改委发布的最低采购价格，即 2.58 元/公斤。因此本项目稻谷销售平均单价按 2.58 元/公斤计算，价格暂不考虑上涨，销售率第一年为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年 90%，第六年及之后按 100%。

3) 泥鳅销售收入。本项目 2000 亩用于养殖，首年每亩泥鳅产量保守起见按 800 公斤/亩保守计算。销售单价按 100 元/公斤考虑，销售价格暂不考虑增长，销售率第一年为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年及之后按 90%。

4) 明虾销售收入。本项目整治的 0.5 万亩耕地，在水稻种植的基础上，进行稻虾混养。本项目稻虾混养每亩明虾产量保守估计按 150 公斤/亩计算，一年一季；单价按 50 元/公斤。运营期第一年为 40%，第二年为 70%，第三年 70%，第四年 80%，第五年及之后按 90%。

7.2.3 成本费用估算

(1) 本项目经营成本经测算占经营期正常年份收入的 24%即 8240.40 万元可满足生产生活要求。

(2) 本项目形成的固定资产按 20 年进行折旧摊销，固定资产残值为 5%。及无形资产按 20 年进行折旧摊销。

7.2.4 利润估算

本项目法定盈余公积金按 10%提取，不提取任意盈余公积金。

计算期内平均每年实现销售收入 34339.90 万元、年利润总额 10391.23 万元，

所得税 1298.90 万元，净利润 9092.32 万元。

7.2.5 盈利能力分析（见现金流量表）

其盈利指标为：

项目投资财务内部收益率（所得税前）为 6.67%，所得税后为 6.04%。

全部投资回收期所得税前为 15.35 年，所得税后为 15.97 年。

总投资收益率为 5.01%。

投资利税率 4.67%。

以上指标说明本项目盈利能力尚可。

7.2.6 不确定性分析

（1）盈亏平衡分析

本项目投产后达产年平均生产能力盈亏平衡点为 55.97%。计算结果说明本项目达产后平均生产能力只要达到 55.97%企业即可保本。

（2）敏感性分析

详见“单因素敏感性分析表”和“多因素敏感性分析表”。

分析表明，单因素敏感性分析表可以看出产品售价和产量变化投资最为敏感，其敏感系数分别为 1.93 和 1.44，当产品售价降低 5%时，财务内部收益率（所得税后）由 6.04%降至 5.43%，当产量变化减少 5%时，财务内部收益率（所得税后）由 6.04%降至 5.59%。从多因素敏感性分析表可以看出，产品销价和产量变化同时增加或同时减少 10%，财务内部收益率（所得税后）为 9.43%和 2.85%。因此本项目的抗风险能力较好。

单因素敏感性分析表

表 7.2-2

序号	不确定因素	不确定因素变化率(%)	税前内部收益率	税后内部收益率	敏感系数	临界点
0	基本方案	0.00	6.67	6.04		
1	建设投资	-20.00	8.95	8.14		
1	建设投资	-15.00	8.31	7.55		
1	建设投资	-10.00	7.72	7.01		

序号	不确定因素	不确定因素变化率(%)	税前内部收益率	税后内部收益率	敏感系数	临界点
1	建设投资	-5.00	7.17	6.50		
1	建设投资	5.00	6.19	5.61	-1.43	7.19
1	建设投资	10.00	5.75	5.20		
1	建设投资	15.00	5.34	4.82		
1	建设投资	20.00	4.95	4.47	-1.30	
2	销售价格	-20.00	3.80	3.44		
2	销售价格	-15.00	4.57	4.14		
2	销售价格	-10.00	5.30	4.80		
2	销售价格	-5.00	6.00	5.43		
2	销售价格	5.00	7.31	6.62	1.93	-5.00
2	销售价格	10.00	7.93	7.19		
2	销售价格	15.00	8.52	7.73		
2	销售价格	20.00	9.10	8.26	1.84	
3	经营成本	-20.00	7.31	6.63		
3	经营成本	-15.00	7.15	6.48		
3	经营成本	-10.00	6.99	6.34		
3	经营成本	-5.00	6.83	6.19		
3	经营成本	5.00	6.50	5.89	-0.50	20.00
3	经营成本	10.00	6.33	5.74		
3	经营成本	15.00	6.17	5.58		
3	经营成本	20.00	5.99	5.43	-0.51	
4	产量变化	-20.00	4.60	4.16		
4	产量变化	-15.00	5.14	4.65		
4	产量变化	-10.00	5.67	5.13		
4	产量变化	-5.00	6.18	5.59		
4	产量变化	5.00	7.14	6.47	1.44	-6.72
4	产量变化	10.00	7.61	6.90		
4	产量变化	15.00	8.06	7.31		
4	产量变化	20.00	8.50	7.71	1.38	

多因素敏感性分析表

表 7.2-3

序号	不确定因素或评价指标	1	2	3
1	建设投资	10.00	0.00	-10.00
2	销售价格	-10.00	0.00	10.00
3	经营成本	10.00	0.00	-10.00
4	产量变化	-10.00	0.00	10.00
5	评价指标	0.00	0.00	0.00
5.1	项目投资财务内部收益率(%) (税前)	3.15	6.67	10.37
5.2	项目投资财务内部收益率(%) (税后)	2.85	6.04	9.43
5.3	项目投资财务净现值(I=6%) (税前)	-57977.16	13870.92	91266.07
5.4	项目投资财务净现值(I=6%) (税后)	-63356.96	797.13	69777.76
5.5	项目静态投资回收期(年) (税前)	20.03	15.35	12.61
5.6	项目静态投资回收期(年) (税后)	20.51	15.97	13.15
5.7	项目动态投资回收期(年) (税前)		24.40	16.32
5.8	项目动态投资回收期(年) (税后)		26.83	17.69
5.9	借款偿还期(年)	27.00	27.00	27.00
5.10	偿债备付率(%)	218.43	302.23	413.53

7.2.7 项目运营方式

本项目实施主体与授权情况经大田县人民政府授权，福建兴田农业开发有限公司作为本项目实施主体，负责本项目的具体工作安排。

7.2.7.1 项目实施主体职责

(1) 组织编制实施方案

项目前期阶段，福建兴田农业开发有限公司根据授权牵头进行项目建设内容梳理，编制、完善和审核项目实施方案，并比照投资项目审批权限和要求，配合有关方面履行审核或备案手续。

(2) 公平选择投资人与工程总承包单位

福建兴田农业开发有限公司应根据经批准的项目实施方案，通过公开竞争方式依法依规选择社会投资人与工程总承包单位，制定合理的社会投资人与工程总承包单位选择评定标准。

（3）规范签订投资合作协议

福建兴田农业开发有限公司与社会投资人应在法律地位平等、权利义务对等的基础上签订投资合作协议，约定其在规定期限内成立项目公司，并明确项目实施范围、产出（服务）质量和标准、投资收益获得方式、项目风管控、协议变更、项目合作期限等内容，约定双方的权利、义务和责任。

（4）开展项目监管

项目实施阶段，福建兴田农业开发有限公司应会同有关方面对项目实施情况进行监管与评价，评估潜在风险，建立约束机制，切实保障项目产出（服务）的质量和效率。项目实施主体应将社会公众意见作为项目监管与评价重要内容，加大公共监督力度。

（5）规范开展项目移交工作

项目届满终止或提前终止的，福建兴田农业开发有限公司应根据协议约定监督社会投资人或项目公司完成资产移交。

7.2.7.2 项目实施的模式可行性分析

2023年，农业农村部办公厅印发《关于做好现代设施农业建设项目谋划储备的通知》（农办计财〔2023〕18号），鼓励各地积极借鉴相关项目成功运作经验，复制推广成熟投融资模式，以引导加大融资支持现代设施农业发展。

在当前政策环境与审计监督的大背景下，各地积极探索投融资模式创新和改革，其中“投资人+EPC+O”模式得到了一定的推广。本项目在“企企合作”的框架下，以项目合作期内“收益平衡”为导向，避免了政府“隐债”风险；同时，通过产业引领，发展现代农业与特色农旅产业，带动区域基础设施整体提升，构建和美乡村，因此具备可行性。

7.2.8 财务评价结论

（1）从企业方面看，本项目在财务上的盈利能力、偿债能力和抗风险能力均

较好,项目建成后(平均)每年可获税后净利润 9092.32 万元,税后内部收益率 6.04%大于基准收益率 6%。在财务上是可行的。

(2) 国家方面和社会方面看,本项目符合国家产业政策,项目建成后平均每年可实现产值销售收入 34339.90 万元,可向国家上缴增值税及附加 1366.99 万元,所得税 1298.90 万元。

总之,本项目对企业、对国家、对社会均是有益的,项目是可行的。

财务评价指标汇总表

表 7.2-4

单位: 万元

序号	项目名称	数据
1	项目总投资	251913.67
	其中报批总投资	251913.67
1.1	建设投资	236163.40
1.2	建设期利息	15750.27
2	资金筹措	251913.67
2.1	项目资本金	145632.70
2.2	项目债务资金	106280.97
3	年均营业收入	34339.90
4	年均总成本费用	21700.77
5	年均销售税金及附加	101.26
6	年均增值税	1265.73
7	年均息税前利润 (EBIT)	12625.35
8	年均利润总额	10391.23
9	年均所得税	1298.90
10	年均净利润	9092.32
11	总投资收益率 (%)	5.01
12	投资利税率 (%)	4.67
13	项目资本金净利润率 (%)	6.24
14	贷款偿还期 (年)	
14.1	银行贷款	27.00

序号	项目名称	数据
15	平均利息备付率(%)	447.52
16	平均偿债备付率(%)	302.23
17	项目投资税前指标	
17.1	财务内部收益率(%)	6.67
17.2	项目投资财务净现值(I=6%)	13870.93
17.3	全部投资回收期(年)	15.35
18	项目投资税后指标	
18.1	财务内部收益率(%)	6.04
18.2	项目投资财务净现值(I=6%)	797.14
18.3	全部投资回收期(年)	15.97
19	资本金内部收益率(%)	8.01
20	盈亏平衡点	
20.1	生产能力利用率(%)	55.97
20.2	价格平衡点(%)	65.86

项目投资现金流量表

表 7.2-5

单位：万元

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	...	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
1	现金流入	717205			3360	6282	10787	14829	18913	23416	27243	...	34335	34335	34335	36126
1.1	营业收入	715415			3360	6282	10787	14829	18913	23416	27243	...	34335	34335	34335	34335
1.2	回收资产余值	1791										...				1791
1.2.1	回收固定资产余值	1791										...				1791
2	现金流出	438427	32673	42029	44879	54204	41236	24090	10895	6075	6834	...	10567	10567	10567	10567
2.1	建设投资	236163	32673	42029	44073	52697	38647	20188	5857			...				
2.2	经营成本	173785			806	1508	2589	3902	5038	6075	6834	...	8240	8240	8240	8240
2.3	税金及附加	28479										...	2327	2327	2327	2327
3	所得税前净现金流量 (1-2)	278778	-32673	-42029	-41519	-47922	-30449	-9261	8018	17341	20409	...	23768	23768	23768	25558
4	累计所得税前净现金流量		-32673	-74702	-116221	-164143	-194592	-203853	-195836	-178495	-158086	...	205685	229452	253220	278778
5	调整所得税	32879			293	548	940	1253	384	540	892	...	1522	1522	1522	2730
6	所得税后净现金流量 (3-5)	245900	-32673	-42029	-41812	-48470	-31389	-10514	7634	16801	19517	...	22245	22245	22245	22829
7	累计所得税后净现金流量		-32673	-74702	-116514	-164984	-196372	-206887	-199253	-182452	-162935	...	178580	200826	223071	245900
	指标名称 1-所得税前 2-所得税后		1	2								...				
	项目财务内部收益率 (%)		6.67	6.04								...				
	项目投资财务净现值 (税前 I=6%, 税后 I=6%)		13871	797								...				
	项目投资静态回收期 (年)		15.35	15.97								...				
	项目动态投资回收期 (年)		24.40	26.83								...				

项目资本金现金流量表

表 7.2-6

单位：万元

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	...	第 25 年	第 26 年	第 27 年
1	现金流入	717205			3360	6282	10787	14829	18913	23416	27243	...	34335	34335	36126
1.1	销售（营业）收入	715415			3360	6282	10787	14829	18913	23416	27243	...	34335	34335	34335
1.2	回收资产余值	1791										...			1791
1.2.1	回收固定资产余值	1791										...			1791
2	现金流出	527782	6770	18206	29709	36536	34033	25038	14271	13683	14810	...	19541	19571	20810
2.1	项目资本金	145633	6770	18206	28610	34481	30504	19883	7179			...			
2.2	借款本金偿还	106281								3720	3854	...	6786	7031	7284
2.3	借款利息支付	46544	0	0					1908	3826	3692	...	760	515	262
2.4	经营成本	173785			806	1508	2589	3902	5038	6075	6834	...	8240	8240	8240
2.5	税金及附加	28479										...	2327	2327	2327
2.6	所得税	27060			293	548	940	1253	146	62	430	...	1427	1458	2697
3	净现金流量（1-2）	189423	-6770	-18206	-26349	-30254	-23246	-10209	4642	9733	12433	...	14794	14764	15316
4	累计净现金流量		-6770	-24976	-51325	-81579	-104825	-115034	-110392	-100659	-88226	...	159344	174108	189423
计算指标	资本金内部收益率（%）		8.01									...			
	财务净现值（I=6%）		23057.71									...			

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第25年	第26年	第27年
	投资静态回收期(年)		14.39									...			
	投资动态回收期(年)		20.66									...			

利润和利润分配表

表 7.2-7

单位: 万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
1	营业收入	715415			3360	6282	10787	14829	18913	23416	27243	...	34335	34335	34335	34335
2	税金及附加	46831			211	394	677	902	1146	1432	1685	...	2327	2327	2327	2327
3	总成本费用	452099			806	1508	2589	3902	16603	21490	22114	...	20824	20589	20344	10434
4	利润总额	216484			2343	4380	7521	10025	1164	494	3443	...	11184	11419	11664	21574
5	应纳税所得额	216484			2343	4380	7521	10025	1164	494	3443	...	11184	11419	11664	21574
6	所得税	27060			293	548	940	1253	146	62	430	...	1398	1427	1458	2697
7	净利润	189423			2050	3833	6581	8772	1019	433	3013	...	9786	9992	10206	18877
8	期初未分配利润					1845	5294	11217	19112	20029	20418	...	126506	135313	144306	153492
9	可供分配的利润				2050	5678	11875	19989	20130	20461	23431	...	136292	145305	154512	172369
10	提取法定盈余公积金	18942			205	383	658	877	102	43	301	...	979	999	1021	1888
11	可供投资者分配的利润				1845	5294	11217	19112	20029	20418	23129	...	135313	144306	153492	170481
12	应付普通股股利				1845	5294	11217	19112	20029	20418	23129	...	135313	144306	153492	170481

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
13	未分配利润				1845	5294	11217	19112	20029	20418	23129	...	135313	144306	153492	170481
14	息税前利润	263028			2343	4380	7521	10025	3072	4320	7135	...	12179	12179	12179	21836
15	息税折旧摊销前利润	494799			2343	4380	7521	10025	12729	15909	18724	...	23768	23768	23768	23768
16	净资产收益率 ROE (%)	3.89			5.09	5.12	5.85	6.03	0.62	0.26	1.77	...	3.36	3.32	3.28	5.80
17	经济附加值 EVA (万元)	45630	-79	-129	1785	3360	5837	7719	-1930	-4190	-1679	...	1002	872	743	8932
18	盈亏平衡点	55.97			-0.96	-0.96	-0.96	-1.08	83.17	88.77	74.62	...	52.45	51.45	50.41	8.28

财务计划现金流量表

表 7.2-8

单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
1	经营活动净现金流量	486090			2261	4227	7258	9674	13729	17279	19979	...	22370	22340	22310	21071
1.1	现金流入	715415			3360	6282	10787	14829	18913	23416	27243	...	34335	34335	34335	34335
1.1.1	营业收入	715415			3360	6282	10787	14829	18913	23416	27243	...	34335	34335	34335	34335
1.2	现金流出	229324			1099	2055	3529	5155	5184	6137	7264	...	11965	11995	12025	13264
1.2.1	经营成本	173785			806	1508	2589	3902	5038	6075	6834	...	8240	8240	8240	8240
1.2.2	税金及附加	2110										...	172	172	172	172
1.2.3	增值税	26369										...	2155	2155	2155	2155

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
1.2.4	所得税	27060			293	548	940	1253	146	62	430	...	1398	1427	1458	2697
2	投资活动净现金流量	-236163	-32673	-42029	-44073	-52697	-38647	-20188	-5857			...				
2.1	现金流出	236163	32673	42029	44073	52697	38647	20188	5857			...				
2.1.1	建设投资	236163	32673	42029	44073	52697	38647	20188	5857			...				
3	筹资活动净现金流量	83338	32673	42029	44073	52697	38647	20188	3949	-7546	-7546	...	-7546	-7546	-7546	-7546
3.1	现金流入	251914	32909	43423	46239	55559	42098	23921	7765			...				
3.1.1	项目资本金投入	145633	6770	18206	28610	34481	30504	19883	7179			...				
3.1.2	建设投资借款	106281	26139	25217	17629	21079	11594	4038	586			...				
3.2	现金流出	168575	235	1395	2166	2863	3451	3732	3816	7546	7546	...	7546	7546	7546	7546
3.2.1	各种利息支出	62294	235	1395	2166	2863	3451	3732	3816	3826	3692	...	995	760	515	262
3.2.2	偿还长期借款本金	106281								3720	3854	...	6550	6786	7031	7284
4	净现金流量(1+2+3)	333265			2261	4227	7258	9674	11821	9733	12433	...	14824	14794	14764	13525
5	累计盈余资金				2261	6488	13746	23420	35241	44974	57407	...	290182	304977	319740	333265

资产负债表

表 7.2-9

单位：万元

序号	项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
1	资产	32909	76332	124621	184013	232692	265385	274168	270881	270039	...	317081	320287	323462	335056

序号	项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
1.1	流动资产总额	2539	5805	11280	19208	28792	39133	50263	58565	69312	...	290182	304977	319740	333265
1.1.1	应收账款	2539	5805	9019	12720	15046	15713	15023	13591	11906	...				
1.1.2	货币资金			2261	6488	13746	23420	35241	44974	57407	...	290182	304977	319740	333265
1.2	在建工程	30370	70527	113341	164805	203900	226252				...				
1.3	固定资产净值							34397	32696	30994	...	5477	3775	2074	1791
1.4	无形及其他资产净值							189507	179620	169733	...	21423	11535	1648	
2	负债及所有者权益	32909	76332	124621	184013	232692	265385	274168	270881	270039	...	317081	320287	323462	335056
2.1	负债小计	26139	51356	68985	90064	101658	105695	106281	102561	98708	...	21100	14314	7284	
2.1.1	建设投资借款	26139	51356	68985	90064	101658	105695	106281	102561	98708	...	21100	14314	7284	
2.2	所有者权益	6770	24976	55636	93950	131034	159689	167887	168319	171332	...	295981	305973	316179	335056
2.2.1	实收资本	6770	24976	53586	88067	118571	138454	145633	145633	145633	...	145633	145633	145633	145633
2.2.2	累计盈余公积			205	588	1246	2124	2225	2269	2570	...	15035	16034	17055	18942
2.2.3	累计未分配利润			1845	5294	11217	19112	20029	20418	23129	...	135313	144306	153492	170481
计算指标	资产负债率(%)	79.43	67.28	55.36	48.94	43.69	39.83	38.76	37.86	36.55	...	6.65	4.47	2.25	
计算指标	流动比率										...				
计算指标	速动比率										...				

营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

表 7.2-10

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
1	收入合计		715415			3360	6282	10787	14829	18913	23416	27243	...	34335	34335	34335	34335
1.1	稻种收入												...				
1.1.1	营业收入	万元	22984			111	207	355	535	692	834	926	...	1080	1080	1080	1080
1.1.2	销售价格	元/亩				21600	21600	21600	21600	21600	21600	21600	...	21600	21600	21600	21600
1.1.3	销售数量	亩	10641			51	96	165	248	320	386	429	...	500	500	500	500
1.1.4	销项税额	万元	1898			9	17	29	44	57	69	76	...	89	89	89	89
1.2	稻谷销售收入												...				
1.2.1	营业收入	万元	322832			1428	2669	4584	6908	8920	10756	12304	...	15480	15480	15480	15480
1.2.2	销售价格	元/亩				3096	3096	3096	3096	3096	3096	3096	...	3096	3096	3096	3096
1.2.3	销售数量	亩	1042739			4612	8622	14805	22312	28813	34743	39743	...	50000	50000	50000	50000
1.2.4	销项税额	万元	26656			118	220	378	570	737	888	1016	...	1278	1278	1278	1278
1.3	养殖泥鳅销售收入												...				
1.3.1	营业收入	万元	297772			1476	2759	4738	5712	7140	9220	11118	...	14400	14400	14400	14400
1.3.2	销售价格	元/亩				72000	72000	72000	72000	72000	72000	72000	...	72000	72000	72000	72000
1.3.3	销售数量	亩	41357			205	383	658	793	992	1281	1544	...	2000	2000	2000	2000

序号	项目名称	单位	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
1.3.4	销项税额	万元	24587			122	228	391	472	590	761	918	...	1189	1189	1189	1189
1.4	明虾养殖销售收入												...				
1.4.1	营业收入	万元	71826			346	647	1110	1673	2161	2606	2894	...	3375	3375	3375	3375
1.4.2	销售价格	元/项				6750	6750	6750	6750	6750	6750	6750	...	6750	6750	6750	6750
1.4.3	销售数量	项	106410			512	958	1645	2479	3201	3860	4288	...	5000	5000	5000	5000
1.4.4	销项税额	万元	5931			29	53	92	138	178	215	239	...	279	279	279	279
2	增值税		26369										...	2155	2155	2155	2155
2.1	销项税金		59071			277	519	891	1224	1562	1933	2249	...	2835	2835	2835	2835
2.2	进项税金		32702			277	519	891	1224	1562	1933	2249	...	680	680	680	680
2.2.1	产品生产流通过程进项税		14349			67	124	214	322	416	502	564	...	680	680	680	680
2.2.2	固定资产进项税			2539	3266	3425	4095	3003	1569	455			...				
2.2.3	固定资产进项税当期抵扣额		18352			211	394	677	902	1146	1432	1685	...				
2.2.4	结转未抵扣固定资产进项税额			2539	5805	9019	12720	15046	15713	15023	13591	11906	...				
3	税金及附加		2110										...	172	172	172	172
3.1	城市建设维护费		1318	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...	108	108	108	108
3.2	教育费附加		791	0	0	0	0	0	0	0	0	0	...	65	65	65	65

总成本费用估算表

表 7.2-11

单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
	产品产量	27774								1389	1389	...	1389	1389	1389	1389
1	生产成本	34024	0	0	0	0	0	0	1418	1701	1701	...	1701	1701	1701	284
1.1	折旧费	34024							1418	1701	1701	...	1701	1701	1701	284
2	管理费用	371531	0	0	806	1508	2589	3902	13278	15963	16721	...	18128	18128	18128	9888
2.1	无形资产摊销	197747							8239	9887	9887	...	9887	9887	9887	1648
2.2	每年维护成本	173784.64			806	1508	2589	3902	5038	6075	6834	...	8240	8240	8240	8240
3	财务费用	46544	0	0	0	0	0	0	1908	3826	3692	...	995	760	515	262
3.1	长期借款利息	46544							1908	3826	3692	...	995	760	515	262
4	总成本费用	452099			806	1508	2589	3902	16603	21490	22114	...	20824	20589	20344	10434
4.1	其中：可变成本	178998			831	1553	2667	4019	5189	6258	7039	...	8488	8488	8488	8488
4.2	固定成本	273101			-24	-45	-78	-117	11414	15232	15076	...	12337	12101	11857	1946
5	经营成本	173785			806	1508	2589	3902	5038	6075	6834	...	8240	8240	8240	8240
	单位经营成本（元）	62572								43749	49210	...	59340	59340	59340	59340
	单位总成本（元）	162780								154751	159248	...	149958	148260	146501	75136

项目还本付息计划表

表 7.2-12

单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
一	借款还本付息计划											...				
1	银行贷款											...				
1.1	期初借款余额			26139	51356	68985	90064	101658	105695	106281	102561	...	27651	21100	14314	7284
1.2	当期借款	106281	26139	25217	17629	21079	11594	4038	586			...				
1.3	当期应计利息	62294	235	1395	2166	2863	3451	3732	3816	3826	3692	...	995	760	515	262
1.4	当期还本金	106281								3720	3854	...	6550	6786	7031	7284
1.5	当期付利息	62294	235	1395	2166	2863	3451	3732	3816	3826	3692	...	995	760	515	262
1.6	期末借款余额		26139	51356	68985	90064	101658	105695	106281	102561	98708	...	21100	14314	7284	
二	还本付息资金来源	168575	235	1395	2166	2863	3451	3732	3816	7546	7546	...	7546	7546	7546	7546
1	折旧摊销费(含维简费)	83618									2169	...	6550	6786	7031	1931
2	利润	389								389		...				
3	以前年度可还本资金	7251								1899		...				5352
4	其他还本资金	15023								1432	1685	...				
5	其他还利息资金	15750	235	1395	2166	2863	3451	3732	1908			...				
6	计入财务费用的利息	46544							1908	3826	3692	...	995	760	515	262

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	...	第24年	第25年	第26年	第27年
三	指标计算											...				
1	息税前利润 (EBIT)	263028			2343	4380	7521	10025	3072	4320	7135	...	12179	12179	12179	21836
2	其他还利息资金	15750	235	1395	2166	2863	3451	3732	1908			...				
3	还利息	62294	235	1395	2166	2863	3451	3732	3816	3826	3692	...	995	760	515	262
4	还本金	106281								3720	3854	...	6550	6786	7031	7284
5	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	494799			2343	4380	7521	10025	12729	15909	18724	...	23768	23768	23768	23768
6	其他还本资金	15023								1432	1685	...				
7	所得税	27060			293	548	940	1253	146	62	430	...	1398	1427	1458	2697
8	利息备付率	448	100	100	208	253	318	369	131	113	193	...	1224	1603	2363	8328
9	偿债备付率	302			204	248	310	359	410	259	265	...	296	296	296	350
10	借款偿还期 (年)											...				
	银行贷款		27									...				

7.3 资金筹措

投资来源为项目公司多渠道筹措。

本着先易后难、先简后繁的原则，将新增耕地及垦造水田指标流转交易，所得资金逐步投入到后续项目当中，并引领社会资本投入，盘活项目。

7.3.1 社会资本

本项目计划通过社会融资解决部分资金。

7.3.1.1 全域土地综合整治工程常用融资方案

目前，全域土地综合整治工程融资方案有：

(1) 投资人（自营）模式

地方政府方可通过公开采购的方式选择具备土地综合整治能力的社会投资人，双方约定由投资人负责项目投融资、建设，政府负责项目行政审批、监督等，形成的土地综合整治收入由政府方和投资人进行分成。

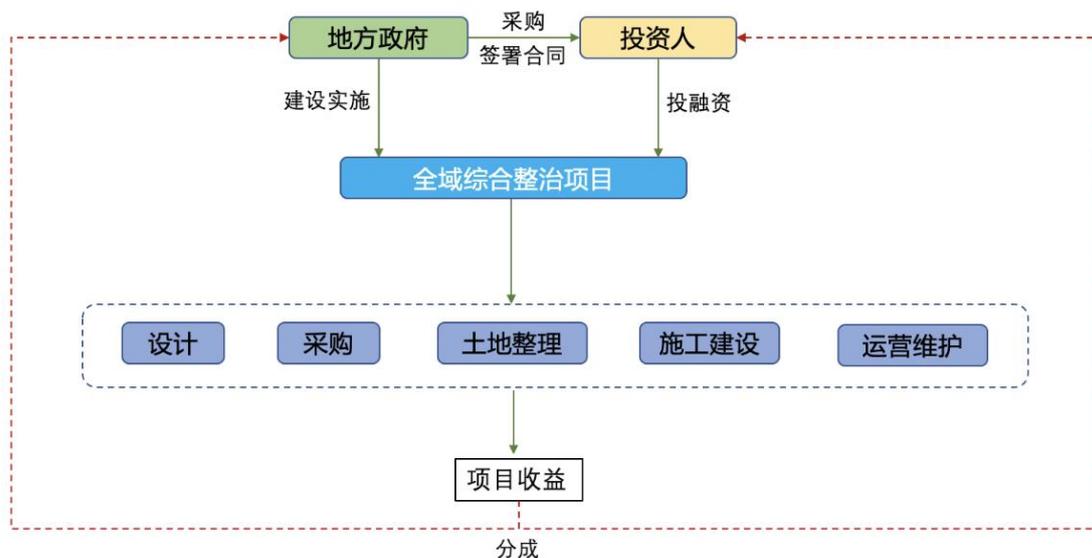


图 7.3-1 投资人（自营）模式交易结构

此模式适用于地方政府在土地综合整治方面本身就具备较强的专业能力但资金实力较为薄弱的地区，引入财务投资人能够实现政府方管理优势、专业能力和投资人资金优势的有效整合。

(2) 投资人+EPC 模式

地方政府授权下属平台公司全面负责项目的投资、建设及运营管护等工作，同时允许其通过选择具有土地综合整治能力的投资人或者由资金方与土地综合

整治工程总承包方组建的联合体等进行合作的方式积极整合社会资源参与项目。

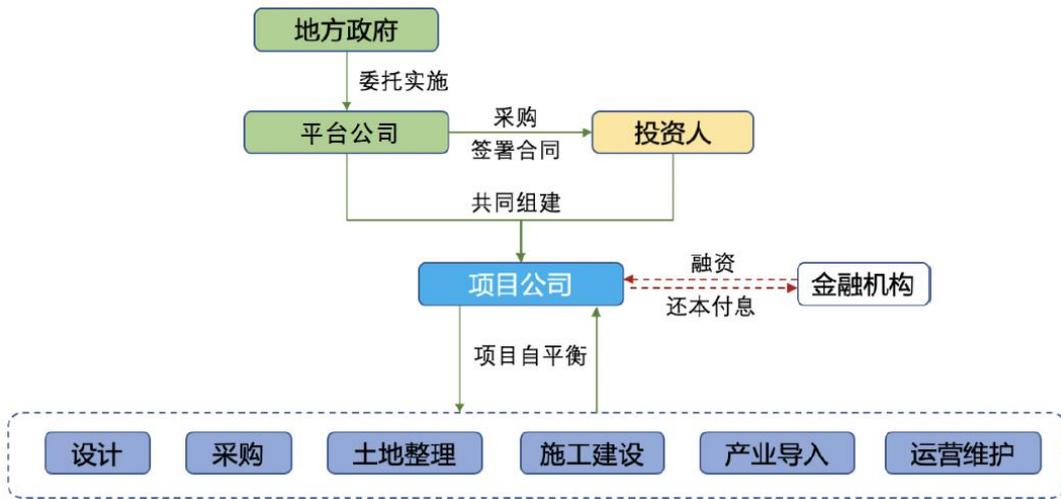


图 7.3-2 投资人+EPC 模式交易结构

该模式适用于政府资金紧张，同时缺乏相关专业能力的地区，在引入资金方和工程总承包方时，通常能够引入大型工程建设单位及专业运营商，充分发挥社会投资人的优势；但此模式下项目能否实现自平衡是社会投资人需要重点关注的问题。

(3) EPC+O 模式

项目实施主体为平台公司，平台公司自筹建设资金并对项目施工总承包进行公开招标，招标范围包括项目建设运营，如设计、施工、招商等与项目有关的所有建设和服务。项目土地开发收益、指标交易收益、产业税收等收入由政府拨款，一部分用于支付专业公司（即施工总承包方）的成本及收益，另一部分用于乡村人居环境的改善。

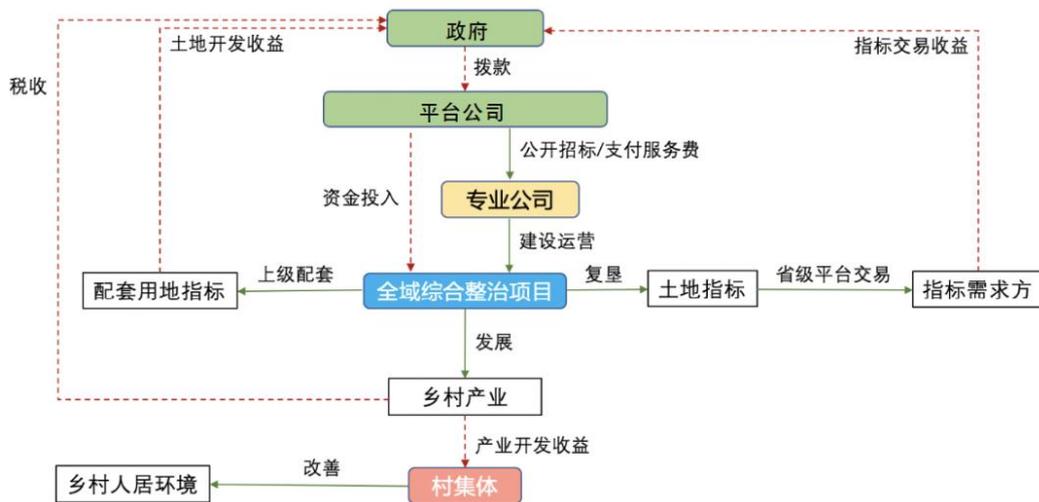


图 7.3-3 EPC+O 模式交易结构

EPC+O 模式下，一个总承包单位统筹原先分离运行的设计、采购、施工和运营等环节，并对投用后的工程进行常态化管理，确保工程正常运转，大幅缩短工期的同时又利于提高工程整体品质。该模式适用于地方政府财力雄厚但缺乏相关专业能力的地区。

(4) PPP 模式

政府通过公开引入社会资本方，可由平台公司作为政府出资方代表，与社会资本方成立项目公司，负责项目投融资、建设及运营管护，政府根据绩效考核结果按年度支付投资人政府补贴。合作期满后，项目公司向政府方无偿移交项目资产。

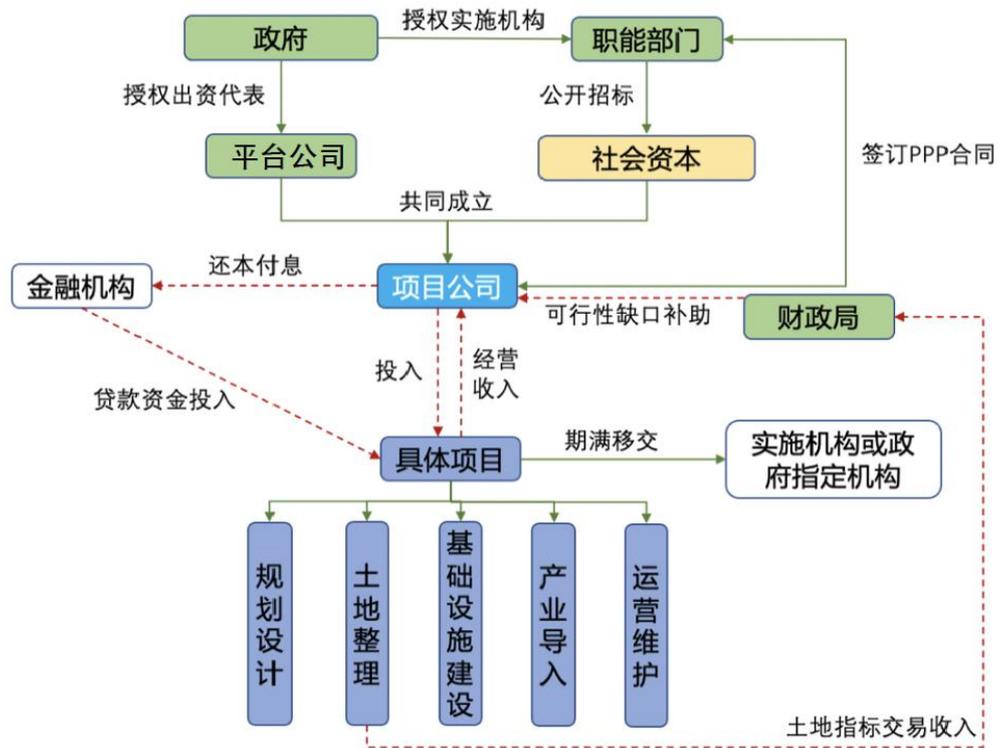


图 7.3-4 PPP 模式交易结构

该模式通过市场机制引入社会资本和专业运营管理公司，使政府和社会资本发挥各自优势，以较低成本进行项目开发。PPP 模式对地方财政承受能力也有一定要求，同时完成项目入库（PPP 项目信息综合管理平台），虽然程序时间偏长，但合规性更强，也更容易获得金融机构的支持。

(5) 特许经营模式

政府采用竞争方式公开采购社会投资人，通过政府授权，平台公司可与投资人合资成立项目公司，负责项目的投资、建设及运营管护。通过特许经营协议明确权利义务和风险分担，约定其在一定期限和范围内投资建设运营基础设施和公用事业并获得收益，提供公共产品或者公共服务。

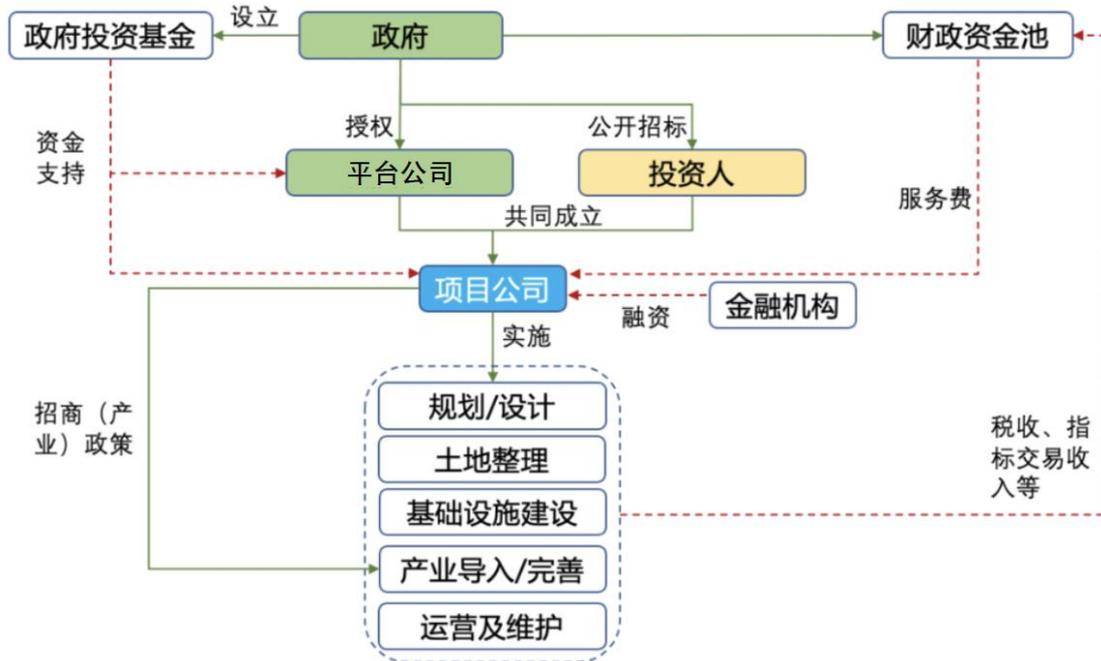


图 7.3-5 特许经营模式交易结构

此模式与“投资人+EPC模式”较为相似，但此模式允许有财政资金进行补贴，后者需要项目内部自平衡。同时，平台公司的加入有利于统筹区域开发资金资源，降低融资成本。

7.3.1.2 本项目选取融资方案

2023年，农业农村部办公厅印发《关于做好现代设施农业建设项目谋划储备的通知》（农办计财〔2023〕18号），鼓励各地积极借鉴相关项目成功运作经验，复制推广成熟投融资模式，以引导加大融资支持现代设施农业发展。

在当前政策环境与审计监督的大背景下，各地积极探索投融资模式创新和改革，其中“投资人+EPC+O”模式得到了一定的推广。本项目在“企企合作”的框架下，以项目合作期内“收益平衡”为导向，避免了政府“隐债”风险；同时，通过产业引领，发展现代农业与特色农旅产业，带动区域基础设施整体提升，构建和美乡村，因此具备可行性。

根据大田县财政状况和项目实际情况，本项目选择“投资人+EPC+O”融

资方案。



图 7.3-6 投资人+EPC+O 模式交易结构

该模式一般由地方政府指定地方平台公司，由地方平台公司通过公开招标的方式确定社会投资人，并由平台公司和社会投资人共同出资，成立全域土地综合整治项目公司，负责全域土地综合整治项目投资、建设和运营工作，并由社会投资人承担项目的工程建设工作。项目收入来源包括经营性收益和土地指标收益。

地方政府授权下属平台公司全面负责项目的投资、建设及运营管护等工作，同时允许其通过选择具有土地综合整治能力的投资人或者由资金方与土地综合整治工程总承包方组建的联合体等进行合作的方式积极整合社会资源参与项目。

8 项目影响效果分析

8.1 经济影响分析

通过农用地和建设用地整理，获得新增耕地 1.72 万亩，占区域国土总面积的 5.60%。整治后，整治区域耕地集中连片度提高，周边农业生产环境和农田水利设施等耕作条件得到改善，土地生产能力得到提高，农业生产效益提高，降低农业生产成本，优化土地投入和产出比例，有利于提升土地利用率，不但推动现代农业的发展，保障粮食安全，而且有利于增加农民的生产收入。

本项目总投资 251913.67 万元，包括建设投资 236163.40 万元、建设期贷款利息 15750.27 万元。运营期投资 173784.64 万元。总收益 715414.55 万元，项目投资财务内部收益率（所得税前）为 6.67%，所得税后为 6.04%。全部投资回收期所得税前为 15.35 年，所得税后为 15.97 年。总投资收益率为 5.01%。投资利税率 4.67%。

大田县开展全域土地综合整治，能够促进区域内种植业、能源产业、旅游业等各类产业融合发展，为区域产业发展提供支撑，促进农村一二三产业融合发展。村集体充分利用复垦形成的集体耕地承包经营权，加大农业规模和经营和发展复合农业，结合田园综合体、共享农场等工程，发展农业旅游；结合历史文化资源，通过全域土地综合整治打造“旅游+生态+文化”的绿色品牌，推动乡村休闲旅游产业。同时探索城市近郊农村集体经营性土地资产盘活的有效路径，壮大集体经济，促进共同富裕。

8.2 社会影响分析

社会影响评价是分析拟建项目对当地社会的影响和当地社会对项目的适应性及可接受程度，其目的在于通过分析项目涉及的各种社会因素，评价项目的社会可行性，提出项目与当地社会协调关系，规避社会风险，促进项目顺利实施，保持社会稳定和谐。

民生改善，百姓满意度提升。统筹农用地整理、建设用地整理和生态修复等工程，合理布局生活、生产、生态空间，坚持节约集约用地原则，合理开展生态修复、农村人居环境提升、村容村貌提升、历史文化保护、产业整合发展，

引导生活空间尺度适宜、布局协调、功能完善；改善农业生产条件，有利于促进流域经济社会的持续稳定发展，社会意义重大，效果显著；严格保护生态空间，实施产业准入负面清单制度，明确产业发展方向和开发强度，强化准入管理和底线约束。开展环境治理等项目，修复和改善生态环境，有利于提升区域生态功能和服务价值。通过治理项目提升人居环境，改善村容村貌，美化村庄人居环境，提高百姓生活质量，提升百姓生活满意度。

促进产业融合，带动经济发展。项目实施完成后，提高了土地节约集约利用率，整合境内的绿色、红色、古色旅游资源，促进美丽宜居乡村建设与产业振兴相互融合。促进和带动当地及周边地区的经济发展，对增加就业起到一定的推动作用，促进当地企业员工发展。同时带动项目所在地周边的文化、服务业的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值；间接增加居民收入。没有对社会产生负面影响，项目可以顺利实施，并保持社会稳定和谐。

8.3 生态环境影响分析

8.3.1 生态环境现状

8.3.1.1 水环境

《福建省大田县城乡供水一体化规划报告（报批稿）》（2020.9）中关于现状水厂水源水质评价的相关结论，本项目范围内各饮用水水源一级保护区水质均已达到 GB3838 - 2002《地表水环境质量标准》II类水质标准，二级保护区水质均达到或优于规定执行的III类水质标准，现状水质达标率为 100%。

根据《三明市大田县水资源配置规划报告》（报批稿）编制有关成果中的水质监测资料统计成果及收集到的生态环境部门国省控、水源地监测断面 2022 年监测数据分析判定，本项目范围内各水功能区水质良好，基本可达到水质保护目标要求。

8.3.1.2 生物

（1）植被

大田县森林面积 232.45 万亩，森林覆盖率 69.49%。植物种类 141 科 621 种，珍稀树种 52 多种，属国家一级保护的有 5 种，二级保护的 16 种，省级保护树

种 31 种，兰科植物 20 种。粮食作物以水稻为主，次为甘薯、大豆、马铃薯、大小麦、玉米，高山优质茶、油茶、木薯等特色农业产业持续发展。全县共有茶园面积 9.73 万亩，产量 4310 吨，是“大田高山茶之乡”；共有油茶林 14.2 万亩，丰产林 10 万亩，年产茶油 150 万公斤，是“中国油茶之乡”；共种植木薯 6 万余亩，年产 10.2 万吨，是全省最大的木薯种植基地。

大田县主要植被群落由毛竹群落及大叶锥群落组成。其中河滨植被有毛竹、淡竹叶、箬竹、枫香、芭蕉、紫珠、窄基红褐柃、绒楠、芒萁、山姜、芦苇、五节芒、皱叶狗尾草、铁线蕨、鳞仔莎、乌蕨、中华苔草、狗脊蕨、苔草、福建莲座蕨、山麦冬等。项目区空间较为宽裕的河滩地现状以农田地为主，土壤状况良好，农作物长势良好。

(2) 野生动物

大田县有野生动物约 110 种。药材资源也较丰富，可药用的有 957 种，其系列产品开发初具规模，行销国内外。

大田县水质清澈，污染少，溪中有小鲫鱼、白刀鱼、石斑鱼、小虾、螺、水蛇、青蛙、甲鱼等水生动物，并有白鹭、翠鸟、红尾水鸲轻点水面。

8.3.2 主要环境影响预测与分析

8.3.2.1 水环境影响分析

通过加强生活污水垃圾处理，防治污水和垃圾直接入河，控制和减少污染物的排放，改善环境状况，保护水质，显著改善整治区生态环境和人居环境。流域水环境治理有利于恢复河道生态功能，对改善河湖水质发挥显著作用。施工期仅部分河段需对河道底泥进行清淤疏浚，将造成短期内河流含沙量增高、水质浑浊，工程完工后随着泥沙的沉降和水体自净，河流水质将得到恢复。

8.3.2.2 水土流失影响分析

开展环境综合治理工程实施及农村人居环境提升，有助于构筑流域较为完善的生态环境防护体系，进一步控制水土流失，减轻环境污染，有助于充分发挥林草植被等水土保持设施控制和降解面源污染的作用。

8.3.2.3 土地复垦影响分析

由于水土流失情况得到根本遏制，有效改善项目区土壤物理化学性质，改善贴地层的温度和湿度，提高土壤肥力。整治后，整治区域耕地集中连片度提高，周边农业生产环境和农田水利设施等耕作条件得到改善，土地生产能力得到提高，有利于提升土地利用效率。

8.3.2.4 生态保护影响分析

通过农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等项目，提高河道防洪排涝能力，提升水质、改善水域生态环境提高河道生态功能，区域生态环境格局大为优化，生态韧性有望加强。

8.3.2.5 生物多样性影响分析

(1)陆生生态影响分析

规划的实施对区域植被不利影响主要表现在工程永久占地会对占地范围内的植被造成破坏，使林地面积减少，造成一定量的生物损失，而临时占地的影响是暂时的，工程结束后对临时占地采取恢复措施，可有效减少其影响。施工期噪声和粉尘可能对附近陆生动物生境和资源造成一定的不利影响。由于工程区周边生境相似，兽类和鸟类迁移能力较强，受到干扰后会迁移至周边相似生境中，因此不会对其产生较大的影响。

(2)水生生态影响分析

用地整理、农村人居环境提升、历史文化保护、产业整合发展等工程施工过程中，会造成水体浑浊度上升，短期影响浮游植物的光合作用，进一步影响其他水生生物。伴随施工结束，浮游植物及水生生物将会恢复，因此对水生生态影响有限。流域水环境治理等工程实施后，有利于改善县域内水系纵向连通性，恢复生物多样性，维护水生生态系统质量和稳定性。

8.3.2.6 环境敏感区影响

大田县有自然保护区 3 个、饮用水水源保护区 19 个、生态保护红线面积 51.89 万亩，部分工程实施可能会影响环境敏感区的生态环境。由于本项目建设位置、线路等存在诸多不确定因素，建议在项目前期工作中，适时开展环境影响评价专题和生态保护红线不可避让专题论证，重点论证工程选址、选线与环境敏感区的区位关系及其环境影响，并采取切实可行的环境影响避让和减缓措

施。

8.3.3 生态环境影响减缓对策措施

涉及的建设项目，须依法加强建设项目环境影响评价等前期工作，选址选线宜符合生态环境分区管控、流域综合规划和规划环评要求，避让敏感保护目标，强化相应的生态环境保护措施，认真落实“三同时”管理制度，对实施情况进行环境影响跟踪监测、评价和评估，及时优化调整工程实施方式，强化对工程规划、设计、建设、管理全过程的监管，最大程度地减少实施带来的不利影响。

提高工程综合效益。在流域水环境治理中，避免束窄河道、减少行洪断面，尽量保持河道自然形态，注重与乡村景观、生态环境的协调，加强农村人居环境提升，减少面源污染量，助力乡村振兴。尽量减少施工期临时占地，尽量选择荒地，少占耕地、林地。合理安排施工进度，缩短临时占地使用时间。施工占地前，先剥离表土，各种临时占地在工程完成后应尽快进行植被及耕地的恢复，做到边使用，边平整，边绿化，边复耕。

加强生态保护。加强生产建设水土保持监管，工程选址选线尽量避让重要生态环境敏感区，严格依法落实保护要求。加强对实施可能影响的重要生态环境敏感区和重要保护目标的监测与保护，及时掌握环境变化，采取相应的对策措施。深入调查研究珍稀濒危野生动植物的生态习性，提出针对性的保护措施，尽量避免在动物繁殖期实施干扰程度较高的施工活动。加强鱼类栖息地保护，恢复退化水生态系统。建设生物环境监控工程，制定外来生物风险评估与安全评价制度。

8.3.4 综合评价结论

本项目综合考虑了全县土地资源和生态环境的特点，坚持了生态优先、绿色发展理念，在生态保护修复工程开展了重大行动，有利于落实乡村振兴、提升生态系统的质量和稳定性，对促进经济社会高质量发展具有重要意义。

在工程设计阶段优化工程布局，尽量减少工程占地，识别工程方案与敏感区的区位关系，分析论证其环境影响，并采取切实可行的生态避让和减缓措施。

从生态环境保护角度分析，项目总体合理可行。

8.4 资源和能源利用效果分析

8.4.1 能源效益

通过“小田并大田”，促进耕地集中连片，可提升农业规模化经营水平和生产效率。有研究表明，减少耕地翻耕、施用绿肥等有机肥、秸秆还田有助于提升土壤有机碳含量，降低土壤碳排放。与传统的土地整治相比，生态型设施，如生态型沟渠、生态砖、生态型护坡、净化塘、泥结石路面及缓冲带的应用，可减少水泥和砂石等材料约 40%，能耗降低约 30%。

全域土地综合整治涉及对老旧房屋拆除、保留地块改造翻新、河道整治、道路改造等活动，会产生包括石块、砖块、混凝土块、建筑渣体、木材、金属、玻璃等废旧建材，在保障工程建设质量的基本前提下，应最大限度地资源化利用建筑物渣体。在对古村落等进行修复和改造时，应减少大拆、大整、大开发，最大限度保持历史原貌。在乡村改造中要鼓励使用太阳能、节能灯、新型保温性材料等绿色高效节能技术，减少碳排放。

8.4.2 节能管理

坚持“资源综合利用与节约能源并举”的方针，以市场为导向，加强制度建设，强化政策导向，依靠技术进步，加强能源科学管理，完善能源管理机构。

配备专职能源管理员具体负责能耗制定、考核、统计，定期进行能源计量器具的检查，贯彻有关节能的规定和政策。该能源管理员必须本专业毕业，具备中级职称，并从事相关行业 5 年以上的专业人才。同时各班组设能源管理小组，形成三级能源管理网。

为了能更好地落实企业“节能”各项工作，切实降低单位产量、产值能耗标准，企业专门成立了节能工作小组并建立各项能源管理制度负责监督节能项目实施，并通过建立规范的计量室对节能项目实施的效果进行数据收集并统计。

节能管理工作主要是加强供能用能的综合管理，建立健全综合管理标准，总结交流经验，做到合理用能，使设备之间功率匹配合理，能级匹配合理，能量逐级有效利用。

设立以董事长为首，总经理具体负责制的节能管理小组，并在各主要用能部门设置节能主管部门作为企业节能领导小组的日常办事机构，其主要职责如下：

- 1、贯彻企业节能领导小组的决定，并对其执行情况进行检查。
- 2、负责贯彻落实国家、地方和行业主管部门的有关节能方针、政策、法规、标准并对其执行情况进行督促和检查。
- 3、具体开展企业的能源利用普查、能量平衡测试和能量审计。
- 4、具体组织编制企业节能规划、节能技改计划和年度节能计划并汇总入年度计划中。
- 5、参与审查企业的改建、扩建和新建工程设计，确保工程设计内容具有明确和正确的节能评估，合理选用节能工艺、设备和材料，并协助工程管理部门，抓好节能工程竣工验收和效果鉴定工作。
- 6、会同有关部门组织开发、推广、应用节能新技术、新工艺、新设备、新材料，总结交流节能技术和经验。组织广大职工开展节能合理化建议活动。
- 7、负责对企业各单位用能进行计量监督、统计监督和能源节约的巡回检查。
企业用能计量主要包括以下两个方面：（1）电计量：采用电力监控系统（PMCS），控制终端设在各个单体建筑变电所的中心控制室内，分别对变、配电系统、空调制冷机组进行检测和管理。（2）冷热计量：各个独立空调水系统上设能（热）量计，实施分区域计量。
节能管理小组需对以上三个用能计量单位进行严格监督管理。
- 8、按月、季、年汇总各单位能源消耗报表并做好能耗分析，编写节能简报，节能工作总结和各种能源报表，建立节能管理技术档案。
- 9、根据企业节能奖惩制度，审核厂内各单位节能奖惩的依据，提出节能奖惩方案，报节能领导小组后实施。
- 10、协助企业宣教部门，组织节能教育和技术培训，提高职工的节能管理和技术素质。
- 11、按照国家《固定资产投资项目节能审查办法》（2023年国家发展改革委第2号令）《用能单位能源计量器具配备和管理通则》（GB17167-2006）、

《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2008）、《产品单位产量能耗消耗定额编制通则》（GB12723-2008）和行业的有关规定，分别制定主要耗能设备和工序的能源消耗定额，合理配备和正确使用能源计量器具，确保统计数据的准确可靠。运营期间企业要建立和完善能源计量工作的管理制度，制定能源计量的管理目标，建立和完善能源计量的管理制度，落实能源计量管理职责。

12、项目必须对能源消耗实施实时计量、定期统计和分析，同时能源计量器具的配备和设置需符合 GB17167-2006《用能单位能源计量器具配备和管理通则》的要求。同时，公司还应制定相关节能管理制度，例如：节能目标考核管理办法（《生产用电管理办法》、《非生产用照明管理办法》）、节能检查考评及奖惩制度（《节能检查考核办法》、《节能检查表》）等。

8.5 碳达峰碳中和分析

本项目不属于高耗能、高排放项目，不进行年度碳排放总量、主要产品碳排放强度预测。

全域土地综合整治涵盖农用地整理工程、建设用地整理工程、生态保护修复工程、特色整合工程等。有研究表明，改变土地利用方式、开展生态保护修复均对减排增汇产生积极影响。生态系统功能恢复、减缓土地退化、生物多样性保护、发展可持续农业等是应对气候变化的有效措施。

土地利用方式和土地管理措施是影响温室气体排放的重要因素。农业用地向建设用地的转化会增加碳排放量，耕地面积的减少是导致生态系统固碳能力下降的主要因素。耕地提质改造，可实现耕地面积增加、土壤有机碳含量升高、减少水泥砂石等高能耗材料，提升能源利用效率和增加生态碳汇；通过建设用地腾挪转换，优化国土空间和产业布局，严控和缩减高能耗产业发展空间，集约节约利用土地，减缓建设用地扩张导致的耕地面积减少，可以间接减少碳排放，有助于促进产业结构转型。通过融合生态保护红线、永久基本农田保护红线和城镇开发边界等管控政策，统筹推进宜耕后备资源开发、废弃工矿用地治理、退耕还林等，具有实现碳源和碳汇用地结构性优化。生态保护和修复可以

对植物光合作用、土壤碳储量以及水域内有机物沉积等与自然生态系统碳汇能力相关的过程产生正向促进作用。全域土地综合整治中的生态空间布局优化、矿山生态修复、污染耕地土壤修复等手段，可以系统提升生态系统功能，提升土壤固碳能力、增加绿色碳汇。在保护传统村落、古村落的基础上，活化利用建筑等场地，开发低碳农业旅游休闲产业，避免拆建过程中的能源消耗，使用绿色节能材料，有助于提升能源利用效率。此外，在强化独特自然风貌保护以及乡村文化价值的基础上，实现三产融合的结构性的减排，可以地表碳扩散和碳汇能力变动提供潜在的势能和动力条件。

9 项目风险管控方案

9.1 风险识别与评价

项目风险识别是指项目承担单位在收集资料和调查研究的基础上，运用各种方法对尚未发生的潜在风险以及客观存在的各种风险进行系统归类 and 全面识别的过程。它是风险管理的基础，能够帮助项目团队提前预见潜在问题，从而制定有效的应对策略，减少风险对项目进度、成本和质量的影响。

本项目风险因素识别采用核对表法进行分析。针对本项目的特点，在需求、建设、运营、融资、财务、经济、社会、环境、网络与数据安全等方面，分析各风险发生的可能性、损失程度，以及风险承担单位的韧性或脆弱性，判断各风险后果的严重程度，研究确定项目面临的主要风险。

项目主要风险因素初步筛选识别表

表 9.1-1

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为关键风险因素
需求	1	需求变化风险	项目需求变化可能导致项目延期、成本增加、质量下降等负面影响。	否
建设	2	立项、审批程序	项目立项、审批的合法合规性	否
	3	产业政策、发展规划	项目与产业政策、总体规划、专项规划之间的关系等	否
	4	规划选线（选址）	项目与地区发展规划的符合性、与地块性质的符合性、与敏感目标（自然保护区、饮用水水源保护区、国家森林公园、风景名胜区等）的位置关系和距离等，项目选址是否压覆重要矿产	是
	5	规划设计参数（设计规范）	容积率、绿地率、建筑限高、建筑退界、与相邻建筑形态及功能上的协调性等	否
	6	立项过程中公示参与	社会稳定风险、移民安置、环境影响评价审批过程中的公示及诉求、反馈意见等	否
	7	工程方案	此风险因素一般将伴随工程安全、环境影响方面的风险因素同时发生，可依具体项目展开分析（如，易燃易爆项目应考虑安全距离内外可能造成破坏影	否

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为关键 风险因素
			响；在技术方案中执行的安全、环保标准低，与群众的接受能力不一致等等)	
	8	施工方案	施工技术方案（如高噪声、大扬程、连续施工、夜间施工等），施工措施与相邻项目建设时序的衔接，实施过程与敏感时点（如两会、高考等）的关系，施工周期安排是否干扰周边居民生活、单位生产等	否
运营	9	项目“五制”建设	法人负责、资本金制、招投标制、监理制和合同管理制度等	否
	10	项目单位六项管理制度	审批或核准管理、设计管理、概预算管理、施工管理、合同管理、劳务管理等	否
	11	文明施工和质量管理	违反文明施工和质量管理的相关规定，造成环境污染，停水、停电、影响交通等突发情况等	是
	12	社会稳定风险管理体系	项目单位和当地政府是否就项目进行充分沟通，是否对社会稳定风险有充分认识并做到各司其职，是否建立社会稳定风险管理责任制和联动机制，是否制定相应的应急处置预案等	否
融资	13	资金筹措和保障	资金筹措方案的可行性，资金保障措施是否充分	否
财务	14	市场风险	市场需求变化、行业竞争加剧、价格波动等。例如，项目销售的产品价格波动可能导致销售收入不稳定；投资项目的市场价格波动可能影响投资收益；汇率的波动可能对跨国企业的财务状况造成影响	否
	15	信用风险	在项目实施过程中，如果合作方或借款人违约，可能导致项目资金无法及时到位，进而影响项目的正常进行	否
	16	利率风险	市场利率波动、融资成本上升等。利率的变动可能影响项目的融资成本，进而影响项目的整体预算和盈利情况	否
	17	流动性风险	在项目实施过程中，如果资金流动性不足，可能导致项目无法按时支付款项、购买材料或设备，进而	否

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为关键 风险因素
			影响项目的进度和质量	
	18	税务风险	税收政策调整、税收合规风险等。税务政策的变动可能影响项目的税务负担，而税务管理不当则可能导致项目面临税务处罚或法律纠纷	否
经济	19	文化、生活习惯	地方传统文化、邻里关系、生活习惯、社区品质等方面的改变，可能引起群众的不适	否
	20	宗教、习俗	可能与项目所在地群众的宗教信仰和风谷习惯有冲突	否
	21	对周边土地、房屋价值的影响	土地价值变化量和变化率、房屋价值变化量和变化率	否
	22	就业影响	项目建设、运行对周边居民总体就业率影响和特定人群就业率影响等	否
	23	收入影响	项目建设、运行引起当地群众、相关利益者收入水平变化量和变化率，以及收入不均匀程度变化等	否
	24	相关生活成本	项目建设、运行引起当地基本生活成本（水、电、燃气、公交、粮食、蔬菜、肉类等）的提高等	否
	25	对公共配套设施的影响	对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设、运行的影响等	否
	26	流动人口管理	施工期流动人口变化、运行期流动人口变化管理的影响	否
	27	商业经营影响	施工期、运行期对商业经营状况的影响	否
	28	对周边交通的影响	施工方案对周边人群交通出行的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等	否
社会	29	房屋拆迁、土地征收征用范围	项目建设用地是否符合因地制宜、节约利用土地资源的总体要求，土地房屋征收范围与工程用地需求之间、与当地土地利用规划的关系等	否
	30	土地房屋征收征用补偿资金	资金来源、数量、落实情况	否

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为关键 风险因素	
	31	被征地农民就业 及生活	农民社会、医疗保障方案和可落实情况, 技能培 训和就业计划等	否	
	32	安置房房源数量及 质量	安置房建设用地指标, 总房源比率、本区域房源比 率、期房/现房比率、房源现状及规划配套水平(交 通和生活、就医、就学、就业等配套状况等), 安 置居民与当地居民的融合度等	否	
	33	房屋土地征收征 用补偿标准	实物或货币补偿与市场价格之间的关系、与近期类 似地块补偿标准之间的关系	否	
	34	土地、房屋征收 补偿程序和方案	是否按照国家 and 当地法规规定的程序开展土地房屋 征收补偿工作; 补偿方案是否征求公众意见等	是	
	35	拆除过程	文明拆除方案的制定和拆除过程的监管, 拆房单位 既往表现和产生的影响等	否	
	36	社会对项目的包 容性及其相互适 应性	与拟建项目直接相关的不同利益相关者对项目建 设和运营的态度, 包括项目所在地基层政府、社会组 织、企事业单位和群众对项目建设和实施的认可度 (社情民意支持率) 和包容度, 拟建项目的建设实 施和运行发展与所在地区的社会、文化等环境及其 发展能否相互适应等	否	
	37	历史上遗留的社 会矛盾	拟建项目建设所在地区历史上类似项目建设曾引发 的社会稳定风险、历史上遗留的社会矛盾	否	
	38	项目建设敏感时 点	拟建项目建设的主要节点与重要时期(党和国家及 地区重要节日、庆典、会议、活动等)之间关系	否	
环境	39	大气污染物排放	厂界内、沿线、物料运输过程中各污染物排放与环 评排放标准限值之间的关系, 与人体生理指标的关 系, 与人群感受之间关系等, 主要在施工期	是	
	40	水体污染物排放		是	
	41	生态影响		是	
	42	噪声、振动、电 磁辐射等影响		是	
	43	土壤污染		重金属及有毒有害有机化合物的富集和迁移等	否
	44	固体废弃物影响 及二次污染(垃 圾臭气、渗沥液		固体废弃物能否纳入环卫收运体系、保证日产日 清; 建筑垃圾、大件垃圾、工程渣土、有毒有害固 体废弃物(如医疗废弃物)能否做到有资质收运单	是

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为关键 风险因素
		等)	位规范处置等	
	45	日照、采光影响	与规划限值之间关系，日照减少率，日照减少绝对量，受影响范围、性质（住宅、学校、养老院、医院病房或其他）和数量（面积、户数）等	否
	46	通风、热辐射影响	热源及能量与人体生理指标的关系，与人群感受之间关系，通风量、热辐射变化量、变化率等	否
	47	光污染	包括玻璃幕墙光反射污染和夜间市政、景观灯、广告灯、车灯等光污染影响的物理范围和时间范围，灯光设置合理规范性等	否
	48	公共开放活动空间、绿地、水系、生态环境和景观	公共活动空间质和量的变化、公共绿地质和量的变化，水系的变化，生态环境的变化，城市景观的变化等	否
	49	水土流失	地形、植被、土壤结构可能发生的变化，弃土弃渣可能造成的影响，是否有水土保持方案等	是
	50	其他影响	如文物、古木、墓地以及生物多样性破坏	否
网络 与数 据安 全	51	媒体舆论导向及其影响	是否获得媒体支持，是否协调安排有权威、有公信力的媒体公示项目建设信息、进行正面引导，是否受到媒体的关注和舆论导向性的信息	否
	52	系统漏洞	网络系统存在安全漏洞，如未打补丁的软件、弱密码策略等	否
	53	数据损毁风险	黑客或恶意用户删除或损坏数据；由于系统错误或人为操作不当导致数据质量受损；由于网络故障或系统崩溃导致数据无法访问或使用等	否

9.2 风险管控方案

9.2.1 风险程度分析

(1) 合法合规性风险极小

试点严格依照自然资源部《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）、福建省自然资源厅关于印发《全域土地综合整治

试点工作实施方案》的通知（闽自然资发〔2020〕32号）、《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）的要求，经申请部、省同意而开展。各个项目安排符合现行政策、法律、法规，有充分的政策、法律、规划依据，严格履行各项建设管理程序，项目建设方案详实，配套措施完善。由责任主体参照可行性研究报告深度组织编制实施方案，整治方案与正在编制的市、镇国土空间规划和政府十四五系列规划充分衔接，且需经县自然资源局、农业农村局等部门评估，并上报市级自然资源、农业农村部门审查批复。项目用地均不涉及尚未处置完成的违法违规用地，且项目统筹实施，协调安置，保障居民的腾退安置，确保群众生产生活合法权益不受影响。

（2）生态环境破坏风险极小

生态环境保护修复是本试点的主要目标之一和贯穿全局的主线，试点本身包括大量生态环境建设的项目。试点项目施工将严格按照方案进行，严格做好施工过程中的环境保护措施，严格做好建设中的垃圾堆放和及时处置，严格遵循低影响建设开发原则。依据区域功能定位，产业导入将严格禁止“三高”产业，优先绿色低碳产业。

（3）群众抵制和产生纠纷风险很小

试点项目规划方案前期广泛征求集体和村民意见，获得群众支持。采用多元化的补偿安置方案，如货币补偿、产权调换和房票补偿等多种补偿安置方式，兼顾群众的现实利益和长远利益，也兼顾各方利益群体的不同诉求。涉及居民则签订拆偿协议，安置工作流程及方式获得认可，补偿安置社会稳定风险小。各个项目始终围绕民生，围绕改善村居环境，围绕提高生活品质和改善区域投资环境，项目实施有利于增加农民收入和就业机会，有利于壮大集体经济和实现城乡公共服务均等化。对于村庄异地安置，应事先征求区域村社的意见，并统一采取征地划拨模式，消除后续村社间可能因为土地权属产生的矛盾纠纷隐患。

（4）不涉及负面清单

严格按照自然资源部《全域土地综合整治试点实施要点》、《自然资源部

关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）要求组织策划和实施，充分尊重农民意愿，充分保护乡村风貌和历史文化文脉，不砍树挖山填湖，不占用耕地搞人造景观，不搞房地产开发，不涉及大规模开发未利用地，不涉及利用未经处置到位的违法用地，不追求节余指标交易，整治后建设用地不增加。

（5）增加政府债务的风险较小

试点将严格按照非必要不拆、非必要不建的原则组织安排项目，控制政府资金投入压力。针对村庄复垦，采取分批滚动实施的路径和房票制度，平滑资金投入需求。试点实施中将进一步考虑引入社会资本参与，通过“投资人+EPC+O”模式分担资金压力，分散风险，合理回报。

（6）市场风险很小

近几年全国总体经济下行，需求不振，供给过剩，建筑材料价格上涨每年只有10%左右，项目成本超出预算失控的风险很小。

（7）项目建设资金筹措困难的风险

项目建设资金筹措困难，往往由于多种因素叠加导致，包括但不限于地方政府财政收入下滑、传统资金来源捉襟见肘、金融监管政策收紧、社会资本投资谨慎等。这些因素共同作用，使得项目在资金筹措过程中面临严峻挑战，进而可能引发社会稳定风险。项目资金筹措困难可能导致项目进展受阻，进而影响当地经济增长和就业水平。项目受阻可能引发利益相关者的不满和抗议，增加社会不稳定因素。

（8）征迁难度大

征迁难度大往往源于多方面的复杂因素，包括被征迁人的利益诉求、征迁政策的执行力度、征迁补偿的公平性等。这些因素交织在一起，使得征迁工作面临诸多挑战。当征迁难度超出预期时，可能引发一系列社会稳定风险，这些风险涉及经济、社会、政治等多个层面。

（9）外部协作困难

外部协作困难通常源于多种因素，包括合作双方的目标不一致、信息不对称、信任缺失、利益冲突以及外部环境的变化等。这些因素导致合作过程受阻，

进而影响项目的顺利进行和社会的稳定发展。外部协作困难可能导致项目延期或成本增加，进而影响企业的经济效益。协作困难可能引发合作伙伴之间的不满和冲突，破坏合作关系，甚至引发法律纠纷。

9.2.2 需要进一步加强风险防范的措施

(1) 进一步加强规划衔接，确保一致性

本试点实施方案批准后，应在市、区自然资源部门备案，确保试点实施方案与国土空间规划成果的衔接一致。

(2) 加强实施过程管理

由于本试点方案实施周期长，应大力加强过程管理，建立规范，健全管理制度，加强部门统筹、工作统筹、资金统筹，防止因管理环节疏漏和人员工作失误产生的问题。

(3) 加强建筑垃圾的堆放管理和及时处置回收利用

加强对废弃的钢材、木材等建筑材料的回收利用。对于无法直接利用的砖石、渣土等，应协调用于铺路制砖、填海造地等用途，或安排专门场地填埋，杜绝随意和长时间占地堆放。

(4) 建立防腐机制

实施过程所需资金大，牵涉群众的切身利益，必须严格管理，健全财务制度，杜绝各种形成的贪污腐败和以权谋私，保障群众利益和项目顺利实施。

(5) 加强信息公开和舆情管控

建立规范的信息公开制度，保障实施过程中群众的知情权、参与权和诉求权，防止因信息不对称产生的群众误解。加强舆情监控，对于网络、自媒体等发现的苗头性舆情，第一时间研究自查是否工作中的失误，第一时间改进工作消除影响。对于不实舆情，第一时间加以管理，主动回应，防止蔓延。

(6) 推进资金筹措

针对资金筹措可能存在的风险应采取的措施有：多元化资金筹措渠道，积极寻求政府财政支持、银行贷款、社会资本投资等多种资金来源。优化项目方案，通过优化项目设计、降低建设成本等方式减少资金需求。加强风险沟通，

与利益相关者进行有效沟通，解释资金筹措困难的原因和应对措施，争取理解和支持。建立应急机制，制定应急预案，确保在风险发生时能够迅速响应和处置。

(7) 降低征迁难度

①完善征迁政策，制定科学、合理、透明的征迁政策，确保补偿标准的公平性和合理性。同时，加强政策的宣传和解释工作，提高被征迁人对政策的认知度和满意度。②加强沟通协商，建立有效的沟通协商机制，充分听取被征迁人的意见和建议。通过协商达成共识，减少矛盾和冲突的发生。③提供多样化安置方案，根据被征迁人的实际情况和需求，提供多样化的安置方案。包括货币补偿、实物安置、社会保障等多种方式，确保被征迁人的基本生活需求得到满足。④加强监管和执法力度，加强对征迁工作的监管和执法力度，确保征迁工作的合法性和规范性。对于违法违规行为进行严厉打击和处罚，维护社会稳定和公平正义。⑤建立风险预警机制，建立完善的风险预警机制，对征迁过程中可能出现的风险进行实时监测和预警。一旦发现风险迹象，及时采取措施进行化解和处置，防止风险进一步扩大和升级。

(8) 加强沟通协商

①明确合作目标，在合作开始前，双方应明确合作目标、范围和期限，确保目标一致。建立定期沟通机制，及时解决合作过程中的问题和分歧。②加强信息共享，建立信息共享平台，确保合作伙伴之间能够及时、准确地获取所需信息。加强沟通培训，提高双方的信息沟通能力和效率。③建立信任机制，通过签订合作协议、设立履约保证金等方式建立信任机制。加强合作过程中的监督和评估，确保双方按约定履行义务。④合理分配利益，在合作前进行充分的利益协商和谈判，确保利益分配公平合理。建立利益调整机制，根据合作过程中的实际情况进行利益调整。⑤适应外部环境变化，密切关注政策法规、市场环境等外部因素的变化情况。及时调整合作策略和计划，确保合作项目能够顺利进行。

9.3 风险应急预案

早发现、早解决，高防范联动维护社会稳定。坚持“预防为主、防患于未然”，结合项目实际情况，制定《大田县全域土地综合整治项目风险评估和应急预案》，对风险因素进行研判，建立预防预警机制，确定应急响应程序，制定突发事件应急预案。

各有关责任部门主要领导组成工作小组，建立高效的联动工作机制，把维护社会稳定工作列入项目建设重要议事日程，定期组织召开维护社会稳定工作会议，听取有关单位社会稳定工作汇报；认真研究公众反映的新情况、新问题，分析可能出现的重大问题研究对策。坚持走访调研工作制度，深入项目现场，倾听群众意见和建议，有针对性地研究群众普遍反映的问题并提出合理的解决办法。坚持信息通报、预测排查制度，及时发现并化解群体性事件苗头。落实维护社会稳定责任制，明确维护社会稳定工作的重点部位、重点问题，对维护社会稳定工作实行目标管理，并进行考核，对因工作不负责、失职、处理不当而引发大规模群体性事件造成严重影响的，追究有关领导责任。

9.3.1 维护社会稳定工作方案

做好项目建设过程中的社会稳定工作，有利于项目建设地和周边地区社会的稳定和持续发展，为切实做好本工程中的各项工作，努力营造良好的宣传舆论氛围，结合本项目实际情况，应成立项目建设工作协调领导小组，并制订相应的工作方案，供建设单位参考。

(1) 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实习近平法治思想和总体国家安全观，正确把握、及时排查和妥善处理各类矛盾纠纷，保持社会稳定，促进经济发展。

(2) 工作原则

1) 坚持以人为本，把群众是否拥护作为衡量各项政策和举措出台与否的基本标准，把群众是否满意作为检验各项工作成效的基本尺度，做到发展为人民、发展依靠人民、发展成果由群众共享。

2) 坚持科学发展, 把加快发展作为社会稳定风险评估工作的重要目标, 正确处理发展与稳定的关系, 通过科学的预测评估, 统筹兼顾, 及早预测风险、防范风险、化解风险, 着力预防并解决发展面临的突出矛盾, 创造和谐稳定的社会环境, 促进社会全面协调可持续发展, 加快全市和谐社会的发展进程。

3) 认真和全面落实地方有关征地补偿政策, 并针对项目实际情况, 妥善处理和解决前期相关工作。

4) 对群众实施优惠政策, 在所能及的范围内, 提供更多的就业机会, 增加居民就业渠道, 帮助他们调整产业结构, 拓宽增收渠道。

5) 坚持民主与法制, 把实施社会稳定风险评估与建立科学、民主、依法决策机制和推动依法制市相结合, 建立健全充分反映民意、集中民智的重大决策出台程序, 逐步形成有效协调利益关系、保障社会利益公平的制度体系, 促进社会公平正义。

(3) 工作目标

确保不发生居民上访事件, 尤其是不发生越级上访事件, 确保不发生群众冲击围堵各级党政机关或进行非法游行示威事件, 确保不发生阻断公路、交通等群体事件。

(4) 组织领导

成立项目建设维护社会稳定和平安建设协调领导小组。

(5) 主要职责任务

站在讲政治、讲大局、讲团结、讲稳定的高度出发, 高度重视维稳工作; 领导和开展平安项目建设, 督促落实与本项目建设有关的维稳工作的措施和方法; 指导建设单位和施工单位加强内部建设, 不断提高项目建设区的人防、物防和技防能力; 定期召开协调会, 排查各种治安隐患、突出问题和不稳定因素; 对治安形势和存在的问题进行分析和判断, 总结经验, 研究并制定新的措施和办法, 解决可能出现的新问题。

(6) 工作制度

1) 负责统一领导、组织、协调、统筹项目建设区及受影响周边地区的社会治安综合治理工作;

2) 牢固树立“稳定是第一责任”意识，认真落实各项社会稳定和平安建设工作措施，维护生产工人、群众的人身和财产安全，减少和杜绝各类安全事故、治安案件以及刑事案件的发生；

3) 坚持每个月至少召开一次领导小组例会，研究和部署当前和今后一定时期的工作任务，对治安总体形势进行分析预测；

4) 坚持定期或不定期深入项目建设区和周边地区，对各种治安隐患或不稳定因素进行调查和排查，促进施工队伍与当地群众相互沟通、相互理解、共享发展成果；

5) 领导小组办公室要及时通报项目建设区及周边地区的社会治安总体形势，负责督促领导小组交办的各项工作任务，并落到实处。

9.3.2 处置本项目建设项目突发群体性事件预案

为了预防和有效处置本项目建设中的群体事件，维护社会稳定，促进经济社会和谐发展，结合项目建设的实际情况，特制定本预案。

(1) 工作原则

- 1) 预防为主，防治结合；
- 2) 快速反应、协同处置；
- 3) 依法依规，确保稳定；
- 4) 教育疏导、防止激化；
- 5) 信息公开，正确引导。

(2) 组织领导

成立项目处置突发群体事件指挥部，主要职责是全面负责处理群体性突发事件的指挥工作。根据现场工作的特点，分设工作组，如现场处置组、现场周边动态掌握组、现场法制宣传组、现场交通秩序维护组、现场调查取证组和综合组。

9.3.3 应急保障措施

(1) 项目建设前的防范措施

- 1) 项目公司加强与当地政府的协调、沟通，主动靠前，形成共识。一是在

项目可研阶段，在项目总布置及选址上详细论证，并由政府部门根据项目建设规划和设计布置做好控制；二是积极协调当地政府召开项目建设专题协调会，统一政府各有关部门和各级政府的思想，明确职责和项目建设进度目标。

2) 依法开展项目核准各项支持性文件的办理。项目公司根据项目核准的有关要求，认真开展项目建设项目用地预审与选址意见书的办理，委托有资质的单位开展环境影响评价、水土保持方案、地质灾害危险性评估报告的设计编制和审查，并按照程序逐级报批。

3) 优化设计，事先排除可能潜在的隐患。项目设计单位对现场开展了多次的查勘、走访，不断优化设计方案，使整体设计尽量少占地，充分利用现有道路等条件。

4) 结合项目建设实际情况，支持当地经济发展。为了加快当地经济发展，结合项目生产建设，与当地村民就业结合在一起考虑，为发展当地经济做出贡献。

5) 加强资金筹备，保障资金及时足额到位。为顺利做好项目建设工作，科学做好资金预算和铺排。

(2) 项目生产建设过程中的主要防范措施

1) 认真编制生产组织管理，抑制机械噪声和扬尘等问题，一是避免夜间生产，二是采用挡拦、覆盖、洒水等防尘措施。

2) 加强生产建设期的环境保护、水土保持管理以及退场后生态恢复措施。保障资金投入，严格落实项目水土保持方案和环评中确定的防治措施，明确水土保持和环境保护项目及责任，做好环境管理。

3) 加强生产队伍管理。选用专业队伍生产作业，对承包人员开展学习教育，提高作业人员的素质，杜绝野蛮作业，严禁随意弃置生活和生产废弃物、严禁乱堆乱放，严格遵守法制规章，尊重当地群众的生产生活习惯等，做到与当地群众和谐相处。

(3) 项目生产建设中可能出现的社会稳定风险的主要应对措施

1) 在处理影响社会稳定风险突发事件时，积极配合当地政府进行处理，要认真听取群众意见，讲究策略和方法，对群众提出的要求，符合法律法规和政

策规定的，要限期研究解决；对群众提出的不合理要求，要讲清道理，耐心细致地做好说服教育工作。拟采取主要的应对措施为：

①领导到场，主动疏导；

②管制现场，遏止事态；

③疏散人群，恢复秩序；对重大事件、恐怖袭击案件要迅速封锁现场，疏散人员，组织员工撤离，对现场实施交通管制；

④集中力量，有针对性地搜集与事件有关的线索和情报，获取深层次、内幕性的情报信息，提供相关犯罪证据，严惩骨干分子和幕后组织者。要通过各种形式广泛、深入发动群众参与处置突发社会安全事件。

2) 在处理突发事件中要尽量化解矛盾，控制事态发展，采取的工作原则是：

①劝阻疏导、说服教育原则。根据“可散不可聚，可顺不可激，可解不可结”的方针，积极配合社会安全事件主要责任部门，进行劝阻教育，疏导缓解矛盾，控制事态发展。

②快速反应，及时处置原则。对已形成规模、造成危害的事件，采取有效措施，迅速果断处理，控制局势，防止事态进一步扩大。

③统一指挥，协同作战原则。参与处置的各部门、单位要在应急委员会的统一指挥下，分工负责，密切配合，通力协作，充分发挥各自的职能作用。

④果断处置，确保重点原则。对发生在项目建设现场和公司本部等重要目标的社会稳定突发事件，必须坚决果断处置，迅速平息事态，确保重要目标的绝对安全和交通要道的畅通无阻。

⑤因事施策，区别对待原则。严格区分、正确处理两类不同性质的矛盾，团结争取大多数群众，孤立打击少数趁机捣乱的首要骨干分子。

10 研究结论及建议

10.1 主要研究结论

本项目在市场需求、技术可行性、经济效益等方面具备较高的可行性。通过合理规划和科学实施，将能有效改善土地利用结构，提高土地资源利用效益，推动农村经济发展。但仍需关注政策和市场风险，制定相应的风险应对措施。

项目区建设符合土地利用总体规划要求，通过建设可建立完善的灌排、道路及生态防护体系，极大改进项目区的农业生产生活条件，提高土地利用率和土地生产能力，产生较好的经济效益、社会效益和环境效益。

项目建设工程措施及目标明确，组织保障有力，切实可行。

10.2 问题与建议

根据全域土地综合整治内容，制定部门合作、分工明确推进机制，明确各自的职责，实现有机整合，发挥整体效应：如何全盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产，应编制村庄规划；如何鼓励金融机构、和社会资本参与土地综合整治，应鼓励社会团体、企业和个人捐款或以其他方式积极参与，探索公共设施的多元化投资机制；如何充分发挥农村集体组织及农民主体作用，应探索支持农民自建、参与规划设计、工程施工及以村镇、农民为主体的公共设施运行维护管理机制；如何实现土地综合整治与农村产业导入的有效衔接，应通过开展农村闲置集体建设用地、闲置宅基地、村庄空闲地、厂矿废弃地等土地综合整治，盘活建设用地重点用于乡村新产业新业态和返乡入乡创新创业，以解决产业发展空间问题，将有限的资金真正投入到推动发展、改善民生和壮大集体经济上；如何开展生态保护修复，应优化调整生态用地布局，保护和恢复生态功能，维护生物多样性，提高防御自然灾害能力，以此解决与群众生产生活密切相关的地质灾害隐患问题，从而打造生态宜居乡村；如何保护传承乡村文化，应深入挖掘、生动展示当地村庄历史文化资源及其价值，将文化传承回归到农民的生活实践中，有重要意义。



大田县全域土地综合整治工程 可行性研究报告评审意见

2025年2月13日，县自然资源局主持召开《大田县全域土地综合整治工程可行性研究报告》（以下简称可研报告）评审会，参加会议的有：发改局、财政局、生态环境局、水利局、住建局、城投公司，均溪、广平、太华三个乡镇代表和特邀专家。专家组在审阅文件、听取汇报后，根据国家有关政策法规和现行的相关规范指南及标准，对福建闽晟勘测规划有限公司编制的《可研报告》进行了认真的评议和讨论，形成以下评审意见：

1、《可研报告》文件组成内容基本完整，层次较清晰，编制依据基本正确，对建设必要性论证较为充分，予以原则通过。建议编制单位按以下评审意见和建议，修改、补充和完善相关内容后，提交有关部门审批，作为后期设计的依据。

2、《可研报告》存在少数错误内容（如：有些规范标准已废止，有些文件依据未纳入等），引用的大田县有关基础资料时间较旧（如：“建设中的兴泉铁路，莆炎高速、国道235线”的表述有误，人口和国民经济指标应采用2023年资料），建议对《可研报告》的有关内容进一步复核校对。补充编制单位资质证书和人员名单。

3、建议补充完善我县国土空间总体规划、专项规划、村庄规划和三调成果的相关内容，作为我县全域土地综合整治的依据内容。分析研究有关乡镇的实际情况、项目需求，

加强对项目实施的必要性论证。

4、《可研报告》对土地综合整治面积及位置表述不清，建议对建设内容包含的农用地整理、建设用地整理、生态修复、特色整合等四大工程涉及的面积及位置进行细化，列表细化至有关乡镇和村庄，作为项目工程量测算依据内容。

5、《可研报告》中项目投资估算引用的编制依据有误，部分数据来源不清，材料综合价格应采用不含税综合价格信息价，投资估算过于简单，估算可以引用类似项目的经验数据，增加青苗补偿和征地拆迁等费用。建议对项目投资估算进一步核实细化。

6、建议补充完善项目投融资与财务方案内容，做好项目投资运营收益分析（特别是对项目稻谷销售、黄鳝销售和养殖小龙虾等收入是否合理），有针对性的细化项目风险管控方案，完善项目建设资金筹措困难、征迁难度大、外部协作困难等引起的社会稳定风险评估内容，提出规避各种风险的具体措施。

评审组人员（签字）：

邓梅 池青梅 董宇新
刘超 陈锦承
陈锦承

2025年2月13日

报告修改说明

编号	专家组意见	修改说明
1	《可研报告》文件组成内容基本完整，层次较清晰，编制依据基本正确，对建设必要性论证较为充分，予以原则通过。建议编制单位按以下评审意见和建议，修改、补充和完善相关内容后，提交有关部门审批，作为后期设计的依据。	\
2	《可研报告》存在少数错误内容（如：有些规范标准已废止，有些文件依据未纳入等），引用的大田县有关基础资料时间较旧（如：“建设中的兴泉铁路，莆炎高速、国道 235 线”的表述有误，人口和国民经济指标应采用 2023 年资料），建议对《可研报告》的有关内容进一步复核校对，补充编制单位资质证书和人员名单。	报告修改完善了编制依据、建设条件等，补充了编制单位资质证书和人员名单。
3	建议补充完善我县国土空间总体规划、专项规划、村庄规划和三调成果的相关内容，作为我县全域土地综合整治的依据内容。分析研究有关乡镇的实际情况、项目需求，加强对项目实施的必要性论证。	报告补充了相关规划作为依据，增加了必要性论证。
4	《可研报告》对土地综合整治面积及位置表述不清，建议对建设内容包括的农用地整理、建设用地整理、生态修复工程、特色整合工程等四大部分涉及的面积及位置进行细化，列表细化至有关乡镇和村庄，作为项目工程量测算依据内容。	报告补充了分乡镇建设内容。
5	《可研报告》中项目投资估算引用的编制依据有误，部分数据来源不清，材料综合价格应采用不含税综合价格信息价，投资估算过于简单，估算可以引用类似项目的经验数据，增加青苗补偿和征地拆迁等费用。建议对项目投资估算进一步核实细化。	报告补充了估算编制依据，本项目不涉及征地拆迁等费用。
6	建议补充完善项目投融资与财务方案内容，做好项目投资运营收益分析（特别是对项目稻谷销售、黄鳝销售和养殖小龙虾等收入是否合理），有针对性的细化项目风险管控方案，完善项目建设资金筹措困难、征迁难度大、外部协作困难等引起的社会稳定风险评估内容，提出规避各种风险的具体措施。	报告补充完善了投融资与财务方案内容，补充完善了风险管控方案。