风景旅游区土地开发整理规划

一、前言

土地开发整理是社会、经济发展到一定阶段的需要，是发展经济扩大土地供给，增加有效耕地面积，促进土地规模化经营，集约化利用的有效手段，对缓解土地供需矛盾，提高土地利用率，改善生产、生活条件和生态环境，美化田园风光，推进旅游业发展，促进农村现代化，有着重要意义。

为了有计划、科学合理地开展土地开发整理，加强对土地开发整理规划管理、规范土地开发整理运作，龙虎山风景旅游区（以下简称风景区）特编制本规划。

二、规划的目的、任务、内容、依据和年期

（一）规划的目的

1、为进一步贯彻落实“十分珍惜，合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，扩大土地经济供给，增加有效耕地面积，实现耕地占补平衡。

2、为具体落实和细化土地利用总体规划（以下简称土地规划），改善土地利用条件，提高土地质量和利用率。

3、为缓解土地供需矛盾，为社会、经济发展提供土地保障。

4、为改善生态环境，美化田园风光，促进旅游业发展。

（二）规划的内容与任务

1、分析土地开发整理的基本条件。

2、分析测算土地开发整理的潜力。

3、制订土地开发整理的目标、任务和方针。

4、划定土地开发整理区，明确各区土地开发整理的方向和重点。

5、确定土地开发整理项目的位置和规模。

6、分解、落实土地开发整理指标。

7、估算土地开发整理的投资，评价预期效益。

8、制订规划实施和管理的相关政策、措施。

（三）规划依据

1、中华人民共和国《土地管理法》、《土地管理法实施条例》。

2、《江西省实施“土地管理法”办法》。

3、国土资源部《关于进一步加强土地开发整理管理工作的通知》。

4、国土资源部颁《县级土地开发整理规划编制规程（试行）》和《江西省县级土地开发整理规划编制技术细则》（以下简称省技术细则）。

5、风景区《国民经济和社会发展“十·五”计划和2010年远景目标》纲要。

6、《土地规划》及部门专项规划。

7、风景区土地利用现状调查资料及2000年变更调查资料，国民经济与社会发展2000年统计资料。

（四）规划年期

本规划年期为2001—2010年,2000年为基期年,2005年为近期目标年,2010年为规划目标年，重点做好近期目标年的土地开发整理安排。

三、自然和社会经济概况、

（一）自然条件和自然资源

风景区处在中亚热带暖湿季风气候区内，年均日照时数1860—1970小时，气温17—18.2℃，降水1900—1960mm，地面水供应量2005万立方米。

区内以丹霞地貌和火山遗址为主，三面环山，只有西北面有一狭长开口，地形起伏变化大，山体坡度较陡。

区内植被资源丰富，有101科、254属、800余种。

旅游资源十分丰富，有12处景区，63处景点，169个景物、景观。

（二）社会、经济概况

1、人口和劳动力

2000年风景区总人口29675人，7509户，户均3.95人。居住在集镇的人口4741人，占全区总人口的15.98%，农村人口24934人，占84.02%。

年龄内劳动力总数11312人,户均1.49人,实际参加劳动的人数11017人。

2、国民经济概况

2000年末，风景区国内生产总值9700万元，财政收入1800万元，农民年人均纯收入2400元。生产粮食15508吨，油料370吨，蔬菜瓜类7006吨，水果45.11吨，棉、麻9.1吨，甘蔗2094吨，茶叶4.9吨等。

四、土地利用现状

2000年末,风景区土地总面积21622.04公顷。其中,农用地17985.48公顷，占全区土地总面积的83.18%，建设用地1651.70公顷，占7.64%，未利用地1984.86公顷，占9.18%，土地利用率为90.82%。

农用地中，耕地3489.83公顷，占全区农用地总面积的19.40%，园地1827.86公顷，占10.16%，林地12224.80公顷，占67.97%，其他农用地442.99公顷，占2.46%。

建设用地中，居民点及工矿用地1369.92公顷，占全区建设用地总面积的82.94%，其中建制镇86.75公顷，农村居民点321.36公顷，独立工矿用地40.19公顷，特殊用地921.62公顷；交通用地144.01公顷，占8.72%；水利设施用地137.77公顷，占8.34%。

未利用地中，未利用土地1366.84公顷，占全区未利用地总面积的68.86%，其它未利用地618.02公顷，占31.14%。

风景区土地类型齐全，土地利用率较高。由于受地形、地貌的限制和历史原因的影响，存在以下问题:

1、耕地、园地和居民点集中于河谷小平原和丘陵沟谷地带，在各类经济建设用地不断拓展的情况下，这些地域的人地矛盾越来越突出。

2、未利用地较多，建设用地偏少，土地利用结构不够协调。

3、虽有较多的未利用地，但宜农，特别是宜耕的耕地后备资源量不多，且比较分散。

4、据有关资料载，1997—2000 年农用地出现负增长，说明补充农用地力度不够。

五、土地需求状况简析

根据风景区土地利用总体规划的安排，2001—2010 年各项建设需新增用地 751.12 公顷，其中耕地 254.36 公顷，其中建制镇 500.50 公顷，其中耕地 160.31 公顷，农村居民点 9.77 公顷，其中耕地 2.29 公顷，特殊用地 130.50 公顷，其中耕地 42.54 公顷，交通用地 98.18 公顷，其中耕地 41.22 公顷，水利设施用地 12.17 公顷，其中耕地 8.00 公顷。为保障风景区经济建设、旅游业的壮大和发展，以及人民居住、生活水平的提高，这些用地应予保证。规划期内须补充耕地 296.69 公顷，规划期末可保持耕地占补平衡。

六、土地开发整理潜力

（一）荒草地、滩涂开发潜力

1、荒草地、滩涂现状

2000 年末，风景区有荒草地 1177.45 公顷，滩涂 324.47 公顷。荒草地中，平坡、缓坡、斜坡荒草地 293.48 公顷，占 26.29%，急坡、陡坡荒草地 822.97 公顷，占 73.71%; 滩涂中，沿河滩涂 315.38 公顷，占 97.10%，水库滩涂 9.09 公顷，占 2.90%。

2、荒草地、滩涂开发潜力

根据土地开发整理的有关规定，经现场调查、测算，并通过土地适宜性评价，单片面积2.0公顷以上的，宜耕荒草地345.94公顷，滩涂57.51公顷。按“省技术细则”规定方法测算宜耕荒草地、滩涂开发，增加耕地面积为281.55公顷。

3、荒草地、滩涂开发潜力分级

以村为单位，以增加耕地系数为依据，进行潜力分级。

一级潜力区有上清镇的沙湾、通桥、渐浦、汉浦，龙虎山龙虎等5个村，宜耕开发面积153.59公顷，增加耕地面积127.56公顷，增加耕地系数83.05%。

二级潜力区有上清镇的泉源、城门、桂洲、上清村和龙虎山镇的鱼塘村，宜耕开发面积105.11公顷，增加耕地面积80.82公顷，增加耕地系数81.39%。

三级潜力区有上清镇的历山、泥湾村和龙虎山镇的龚店、龙虎、豪岭村，宜开发面积170.56公顷，增加耕地面积88.77公顷，增加耕地系数52.05%。

（二）土地复垦潜力

上清镇渐浦村有窑场取土挖损地27.65公顷，经调查、测算，宜复垦面积26.20公顷，增加耕地面积20.20公顷，增加耕地系数77.10%。

(三) 耕地整理潜力

1、耕地利用现状

2000年末，风景区有耕地3489.83公顷，其中水田3001.64公顷，占全区耕地总面积的86.01%，旱地和菜地488.19公顷，占13.99%。水田中，有坂田263.85公顷，垄田1560.46公顷，排田918.08公顷，梯田259.25公顷；旱地和菜地中，有平地377.63公顷，缓坡地84.86公顷，斜坡地23.64公顷，陡坡地2.06公顷。

2、耕地整理潜力

依据土地开发整理的有关规定，按照“省技术细则”确定的方法调查、测算，待整理区面积2934.98公顷，增加耕地面积333.36公顷，增加耕地系数平均为11.36%。

3、耕地整理潜力分级

以村为单位，以增加耕地系数为依据，加以相关条件修正，进行潜力分级。

一级潜力区有上清镇通桥、城门、泥湾3个村，待整理区面积457.75公顷，增加耕地面积58.42公顷，增加耕地系数12.77%。

二级潜力区有上清镇桂洲、汉浦，龙虎山镇的龙虎、龚店等4个村，待整理区面积692.03公顷，增加耕地面积82.28公顷，增加耕地系数11.89%。

三级潜力区有上清镇沙湾、泉源、上清、历山、渐浦，龙虎山镇鱼塘、舒家、西源、豪岭等9个村，待整理区面积1785.20公顷，增加耕地面积192.66公顷，增加耕地系数10.80%。

一、二级潜力区主要分布在山区和半山区，区内灌溉水田、望天田、旱地交错分布，少量林地、荒地、坟场、坑圹、农户住家散落其中，田块零碎、灌排设施，耕作运输道路零乱，有渍、涝、瘦水危害，园田化水平

低；三级区主要分布在河谷小平原和较开阔的山垄中，田块较大，零星地类较少。

（四）农村居民点用地整理潜力

1、农村居民点用地现状

风景区现有16个村委会，138个村民小组。农村居民点用地314.91公顷，户均用地491.43平方米，人均用地141.39平方米，户均和人均用地水准，在市内处中等偏高。

2、农村居民点用地整理潜力

经过人口、人均用地定额预测，2010年有8个村（占50%），虽然人均用地定额下调，但随着人口的增加，仍须增加用地8.38公顷，另8个村通过整理，有潜力22.21公顷，若增减相抵，农村居民点用地整理潜力仅有13.83公顷。

3、农村居民点用地整理潜力分级

以村为单位，以增加耕地系数为依据，进行潜力分级。

一级潜力区有上清镇城门，龙虎山镇舒家、龚店村，待整理面积75.07公顷，整理潜力12.49公顷。

二级潜力区有上清镇历山村，待整理面积27.10公顷，整理潜力3.09公顷。

三级潜力区有上清镇通桥、桂洲，龙虎山镇龙虎、鱼塘村，待整理面积97.87公顷，整理潜力6.63公顷。

七、土地开发整理方针和目标

（一）土地开发整理方针

以“十分珍惜，合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策和旅游资源开发、利用、保护为原则，在《国民经济和社会发展2010年远景目标》纲要和《土地规划》、旅游发展规划的指导下，充分利用自然、社会、经济条件，采用内涵挖潜和外延开发相结合的方式，做好土地开发整理，扩大土地经济供给，增加有效耕地面积，改善生产和生活条件，美化旅游观光环境，并依法保护土地所有者和经营者的合法权益，实现社会、经济、生态三大效益同步提高。

（二）土地开发整理目标

1、土地开发整理目标制定依据

①国民经济、社会发展需求和走向。

②建设生态旅游示范区的要求。

③《土地规划》和《地质公园》、《森林公园》等相关规划的要求。

④土地开发整理的有关规定。

⑤土地开发整理资金投入能力。

⑥土地开发整理社会动员力度等。

2、总体目标

①土地开发

规划期内完成上清镇沙湾、泉源、桂洲、渐浦、汉浦、泥湾村和龙虎山镇龙虎、鱼塘、豪岭、龚店村的荒草地、滩涂开发，开发面积 398.52 公顷，增加耕地面积 347.28 公顷。

②土地复垦

完成上清渐浦复垦废弃地 26.20 公顷，增加耕地面积 20.20 公顷。

③耕地整理

完成上清镇泉源、桂洲、渐浦村和龙虎山镇龙虎、鱼塘、舒家、豪岭村的耕地整理，待整理区面积 1495.75 公顷，增加耕地面积 160.13 公顷。

④农村居民点用地整理

依照旅游建设规划，实施少数自然村搬迁并点，整理主要旅游线路两侧部分自然村，调整其结构布局，畅通道路、流水等，改善村容、村貌。

3、近期(2001—2005 年)目标

本期以外延开发为主，内涵挖潜为辅，完成上清镇沙湾、渐浦、汉浦、泥湾村和龙虎山镇龙虎、鱼塘、龚店、豪岭村的荒草地、滩涂开发，开发土地面积共计 377。04 公顷，增加耕地面积 329.59 公顷；完成上清镇泉源、桂洲、渐浦村耕地整理区的耕地整理，待整理区面积 740.95 公顷，增加耕地面积 76.10 公顷；对龙虎山镇许家、墩上钱家、老屋钱家、口上舒家等自然村，实施搬迁并点，置换出部分建设用地和绿化用地。

通过外延开发，耕地整理及部分自然村并点，建设园田化农田 432.28 公顷，改造中低产田 252.54 公顷，增加耕地面积 201.81 公顷，并置换出部分建设用地及绿化用地。

4、远期(2006—2010年)目标

本期以内涵挖潜为主，外延开发为辅。完成上清镇汉浦村的荒草地、滩涂开发，待开发土地面积20.65公顷，增加耕地面积17.69公顷；完成上清镇渐浦村窑场取土废弃地复垦26.60公顷，增加耕地20.20公顷；完成龙虎山镇鱼塘、舒家、龙虎、豪岭村的耕地整理，待整理区面积754.80公顷，增加耕地面积84.03公顷；在龙虎山镇鱼塘、舒家、龚店村，上清镇泉源、桂洲村，选择部分自然村，开展农村居民点用地整理。

八、土地开发整理分区和指标分解

（一）土地开发整理分区

土地开发整理分区，按开发整理内容，以村为单位划区。

1、荒草地、滩涂开发区

荒草地、滩涂开发区，主要分布在上清镇沙湾、泉源、桂洲、渐浦、汉浦村，龙虎山镇龙虎、鱼塘、龚店、豪岭村，待土地开发区面积398.52公顷，增加耕地面积347.28公顷。荒草地、滩涂开发的方向是：耕地和农业观光园用地。

2、土地复垦区

在上清镇渐浦村设土地复垦区，复垦区面积26.20公顷，增加耕地面积20.20公顷。

土地开发和复垦的主要工程有：平整土地，田块成方，路、渠、林成网。

土地开发、复垦方式：统一规划、设计，整体承包，统一施工，分片（项）实施。

注意事项：在土地开发、复垦中，应处理好土地权属的调整，保持土地承包经营权的稳定，维护土地所有者和使用者的合法权益。

3、耕地整理区

耕地待整理区，坐落在上清镇泉源、桂洲、渐浦村和龙虎山镇龙虎、舒家、鱼塘、豪岭村。待整理区面积共计1495.75公顷，增加耕地面积160.13公顷。

耕地整理主要工程是：完善灌排设施，完善运输、耕作路网建设，提高机械耕作运输水平；调整土地权属，因地制宜进行小丘归拼，规整田块，建设较高标准园田化农作区，提高土地利用率，增加耕地有效面积，改善耕作、生活条件，提高耕地质量、产出率。

4、农村居民点用地整理区

在龙虎山镇鱼塘、舒家、龚店村，上清镇泉源、桂洲村内，选择部分自然村，开展农村居民点用地整理，整理规模40.90公顷。

（二）土地开发整理指标分解

1、近期2001—2005年

⑴ 荒草地、滩涂开发

完成荒草地、滩涂开发面积377.04公顷，增加耕地面积329.59公顷。

⑵ 耕地整理

完成上清镇泉源、桂洲、渐浦村待整理区耕地面积740.95公顷，增加耕地面积76.10公顷。

(3)农村居民点用地整理

2003年始，启动龙虎山镇许家、老屋钱家、墩上钱家、口上舒家自然村和上清镇内部分机关、单位的搬迁，至2005全部完成。

2、远期2006—2010年

(1)荒草地、滩涂开发

须完成上清镇汉浦村的荒草地、滩涂开发面积20.65公顷，增加耕地面积17.69公倾。

(2)土地复垦

完成上清镇渐浦村26.20公顷窑场取土废弃地复垦，增加耕地面积20.20公顷。

(3)耕地整理

完成龙虎山镇鱼塘、舒家、豪岭、龙虎村的耕地整理，待整理区面积754.80公顷，增加耕地面积84.03公顷。

(4)农村居民点用地整理

完成龙虎山镇鱼塘、舒家、龚店村，上清镇泉源、桂洲村部分自然村的农村居民点用地整理。

九、土地开发整理投资预算及效益分析

（一）土地开发整理投资预算

1、投资预算

荒草地、滩涂开发 398.52 公顷，增加耕地面积 347.28 公顷，每公顷投资 5.25 万元，预计总投资 2092.23 万元；复垦土地 26.20 公顷，增加耕地面积 20.20 公顷，每公顷投资 5.25 万元，预计投资 137.55 万元；整理耕地面积 1495.75 公顷，增加耕地面积 160.13 公顷，每公顷投资 1.2 万元，预计投资 1794.90 万元。上述三项共计投资 4024.68 万元。

2、筹资方式

政府在土地收益中（主要是耕地占用费返还），分 8 年补贴 1500.00 万元；组织以工抵资，8 年可筹集 528.8 万元，剩余款可通过土地使用权（经营权）出租，招商引资等形式逐年来筹集。

（二）土地开发整理效益评估

1、经济效益

通过开发荒草地、滩涂，增加耕地面积 347.28 公顷，耕地整理增加耕地面积 160.13 公顷，复垦增加耕地面积 20.20 公顷。三项合计增加耕地面积 527.61 公顷。

建设用地 254.36 公顷，平均出让价以 37.5 万元/公顷计，可回收 9538.50 万元，转让 273.31 公顷指标，以 9.00 万元/公顷计，可回收 2459.79 万元，共计可回收 11998.20 万元；改造中低产田 1183.65 公顷，每公顷增收 0.12 万元，年可增收 142.04 万元，从直接的经济效益看，本土地开发整理规划是可行的。

2、社会效益

改善了农业生产条件和群众生产、生活条件，提高了土地利用率和土地利用效益，为农业机械化生产，土地集约利用，规模经营奠定了基础；增加了农用地面积，解决了部分农村缺田的矛盾，可安置部分农村剩余劳动力；改善了部分农村的村容、村貌，形成了较好的田园风光，有利于吸引更多的外来游客旅游、参观。

3、生态效益

通过开发整理，解决了一部分水田串灌、漫灌问题，增加了有效灌溉面积，减少了水肥流失；荒草地、滩涂得到有效开发和合理改造，消除了水土流失，增加了部分林地面积，改善了生态环境，改善了部分村环境卫生，美化了村容、村貌。

十、规划实施措施

（一）成立土地开发整理领导小组

成立由风景区主要领导为组长的土地开发整理常设领导小组，切实加强对土地开发整理工作的领导和协调工作，统一组织和实施土地开发整理工作，研究解决土地开发整理中的有关重大问题。

（二）设立土地开发整理机构

以风景区土地储备中心为基础，增设部分专业人员，添置一些机械设备，把土地开发整理作为储备中心的主要任务，并保证土地开发整理工作的正常运行，使土地储备工作和开发整理工作紧密的结合起来，以土地储备促进土地开发整理，以土地开发整理保障土地储备。

（三）加强土地用途管制

本规划一经批准，即纳入土地利用计划管理，任何土地开发整理项目的设置和规划设计，须以本规划为依据；土地开发整理活动，应以土地利用总体规划和本规划确定的用地方向，实施开发整理，不得擅自更改，确须更改的应按法定程序办理批准手续。

（四）加强土地开发整理项目工程监管

土地开发整理项目，应实行招标投标制，选择具有资质的施工单位和监理单位，并实行业主负责制；土地开发整理项目及规划设计，应经报批同意后实施；土地管理部门应切实加强对项目规划设计的审查和项目施工的监查，以保障土地开发整理的工程质量。

（五）广泛宣传，积极引导

土地开发整理是经济发展的需要，是利国利民的好事，广泛宣传土地开发整理的政策和做法，扩大群众对土地开发整理的理解和支持，动员和引导群众参与土地开发整理，创建土地开发整理的良好氛围，为土地开发整理顺利开展奠定良好的群众基础。

（六）维护土地所有者和使用者合法权益。

开展土地开发整理，必然涉及到土地权属的调整和变更，关系国家、集体和土地使用（承包）者的利益，土地开发整理前，要做好土地权属的调查、登记，在“坚持”有利生产，方便生活，有利团结，有利稳定的原则下，进行土地权属调整和变更登记，并要讲明道理，做好群众工作，切实保障土地所有者和使用者的权益不受侵害；

（七）制定土地开发整理优惠政策

由风景区制定土地开发整理及新增耕地承包经营的优惠政策，鼓励农户，下岗职工或其他企事业单位，可独资、联户、参股或合作开发，参与

土地开发整理和新增耕地的承包经营。新增耕地可卖断 30 年承包权，可租赁经营，可承包经营，并免费办理有关手续，卖断 30 年承包经营权的，或租赁 10 年以上的，可免 3 年土地出租金等，前 5 年农业税可减或免。

（八）多方融资，严管资金

地方土地收益中，用于土地开发整理的部分资金，要确保到位，不截留，不挪用，这是土地开发整理资金的主要来源；其次要开辟中央、上级政府和各个经济实体的共同投资，创建多渠道融资机制；第三要合理使用农民义务工；第四要推行以工代赈，以工抵资。

凡属土地开发整理资金，设立专门帐户，专款专用，接受财政部门监管、审计部门审查。

（九）各负其职，配合协调

土地开发整理涉及土地、农业、林业、水电等多个有关部门，应在风景区土地开发整理领导小组的统一协调下，并由土地管理部门“牵头”，各负其职，共同做好土地开发整理工作，各镇政府、村委会应大力配合，积极支持土地开发整理工作。

（十）因地制宜，讲求实效

土地开发整理与自然、社会经济条件密切相关，确定土地开发整理项目，进行开发整理规划、项目工程设计，应结合当地的自然、社会、经济条件和地域特点，因地制宜，按照先易后难安排开发时序，讲求开发整理实效，做到开发整理一片，承包经营管理到位一片，见效一片。力戒前开，后不管，或前开后丢的尴尬局面出现。

十一、附表、附图

龙虎山风景旅游区土地开发潜力汇总表

表 1　　单位：公顷、%

潜力级别	镇、村名称	待开发土地面　积	增加农用地面积		增加耕地系　数	备注
			小　计	其中:耕地		
I	上清镇渐浦村	58.56	58.56	48.90	83.50	
	上清镇沙湾村	41.86	41.86	34.84	83.23	
	上清镇通桥村	31.69	31.69	26.13	82.46	
	上清镇汉浦村	21.48	21.48	17.69	82.36	
	小　　计	**153.59**	**153.59**	**127.56**	**83.05**	
II	龙虎山镇鱼塘村	30.60	30.60	25.07	81.93	
	上清镇上清村	12.53	12.53	10.22	81.56	
	上清镇泉源村	28.34	28.34	23.06	81.37	
	上清镇桂洲村	13.09	13.09	10.60	80.98	
	上清镇城门村	20.55	20.55	16.60	80.77	
	小　　计	**105.11**	**105.11**	**85.55**	**81.39**	
III	龙虎山镇龚店村	27.96	27.96	22.24	79.54	
	上清镇历山村	12.97	12.97	10.28	79.26	
	上清镇泥湾村	20.00	20.00	15.60	78.00	
	龙虎山镇龙虎村	90.77	90.77	34.41	37.91	
	龙虎山镇豪岭村	18.86	18.86	6.24	21.62	
	小　计	**170.56**	**170.56**	**88.77**	**52.05**	
全区合计		**429.26**	**429.26**	**301.88**	**70.33**	

龙虎山风景旅游区耕地整理潜力汇总表

表 2　　单位：公顷、%

潜力级别	镇、村名称	待整理区面积	增加耕地面积	增加耕地系数	备注
I	上清通桥村	170.79	22.99	13.46	
	上清镇城门村	113.51	14.04	12.37	
	上清镇泥湾村	173.45	21.39	12.33	
	小　计	**457.75**	**58.42**	**12.77**	
II	上清镇桂洲村	177.26	21.43	12.09	
	上清镇汉浦村	128.73	14.59	11.33	
	龙虎山镇龙虎村	286.20	34.71	12.13	
	龙虎山镇龚店村	99.84	11.55	11.57	
	小　计	**692.03**	**82.28**	**11.89**	
III	上清镇沙湾村	180.31	20.36	11.29	
	上清镇泉源村	205.81	22.53	10.95	
	上清镇上清村	173.75	18.75	10.79	
	上清镇历山村	273.65	29.47	10.77	
	上清镇渐浦村	322.26	34.64	10.75	
	龙虎山镇鱼塘村	192.65	20.11	10.44	
	龙虎山镇舒家村	90.00	10.00	11.12	
	龙虎山镇西源村	160.82	17.59	10.94	
	龙虎山镇豪岭村	185.95	19.21	10.33	
	小　计	**1785.20**	**192.66**	**10.80**	
全区合计		**2934.98**	**333.36**	**11.36**	

龙虎山风景旅游区农村居民点整理潜力汇总表

表 3　　单位：公顷、%

潜力级别	镇、村名称	农村居民点用地		增加农用地		增加耕地系数	备注
		现有面积	2010 年控制面积	小 计	其中:耕地		
I	上清镇城门村	29.89	26.66	3.23		1.53	
	龙虎山镇舒家村	18.13	14.25	3.88		3.31	
	龙虎山镇龚店村	27.05	21.67	5.38		2.66	
	小　计	**75.07**	**62.58**	**12.49**			
II	上清镇历山村	27.10	24.01	3.09		1.10	
	小　计	**27.10**	**24.01**	**3.09**			
III	上清镇通桥村	18.84	17.40	1.44		0.76	
	上清镇桂洲村	18.29	17.04	1.25		0.65	
	龙虎山镇龙虎村	33.60	31.55	2.05		0.62	
	龙虎山镇鱼塘村	27.14	25.25	1.89		0.94	
	小　计	**97.87**	**91.24**	**6.63**			
合　计		**200.04**	**177.83**	**22.21**			
上清镇沙湾村		13.62	14.72				
上清镇泉源村		15.62	15.96				
上清镇上清村		2.96	3.06				
上清镇渐浦村		23.95	25.83				
上清镇泥湾村		14.25	15.48				
上清镇汉浦村		9.62	10.29				
龙虎山镇西源村		13.92	13.96				
龙虎山镇豪岭村		20.93	23.95				
小　计		**114.87**	**123.25**				
全区合计		**314.91**	**301.08**				

龙虎山风景旅游区土地复垦潜力汇总表

表 4　　单位：公顷、%

镇、村名称	待复垦土地面　积	增加农用地面积		增加耕地系　数	备　注
		小　计	其中:耕地		
上清镇渐浦村	26.60	26.20	20.20	77.10	
合　　计	**26.20**	**26.20**	**20.20**	**77.10**	

龙虎山风景旅游区土地开发整理规划结构调整表

表 5　　单位：公顷、%

开发整理类型	增加农用地面积			增　加建设用地	合　计
	小　计	耕　地	其　它农用地		
土地开发（荒草地、滩涂、苇地等其它未利用地开发）	384.05	347.28	36.77	14.47	398.52
土地整理（耕地、农村居民点、闲散废弃地等用地整理）	160.13	160.13	0	4.77	164.90
土地复垦（工矿、道路、闲散废弃地等用地复垦）	26.20	20.20	6.00	0	26.20
全区合计	**570.38**	**527.61**	**42.77**	**19.24**	**589.62**

龙虎山风景区旅游区土地开发整理规划近期指标分解表

表 6　　单位：公顷

镇、村名称		土地开发		耕地整理		土地复垦		合 计,	
		增 加 农用地	其中: 耕地	增 加 农用地	其中: 耕地	增 加 农用地	其中: 耕地	增 加 农用地	其中: 耕地
上清镇	沙湾村	40.24	34.84	0	0	0	0	40.24	34.84
	渐浦村	56.30	48.90	34.64	34.64	0	0	90.94	83.54
	泉源村	0	0	23.06	23.06	0	0	23.06	23.06
	桂洲村	0	0	18.40	18.40	0	0	18.40	18.40
	泥湾村	19.23	15.60	0	0	0	0	19.23	15.60
	汉浦村	23.66	23.66	0	0	0	0	23.66	23.66
	小 计	**139.43**	**123.00**	**76.10**	**76.10**	**0**	**0**	**215.53**	**199.10**
龙虎山镇	龙虎村	87.27	84.41	0	0	0	0	87.27	84.41
	鱼塘村	80.77	69.74	0	0	0	0	80.77	69.74
	豪岭村	42.59	42.24	0	0	0	0	42.59	42.24
	龚店村	13.34	10.20	0	0	0	0	13.34	10.20
	小 计	**223.97**	**205.69**	**0**	**0**	**0**	**0**	**223.97**	**206.59**
全区合计		**363.40**	**329.59**	**76.10**	**76.10**	**0**	**0**	**439.50**	**405.69**

龙虎山风景区旅游区土地开发整理规划远期指标分解表

表 7　　单位：公顷

镇、村名称		土地开发		耕地整理		土地复垦		合　计	
		增 加 农用地	其中: 耕地	增 加 农用地	其中: 耕地	增 加 农用地	其中: 耕地	增 加 农用地	其中: 耕地
上清镇	渐浦村	0	0	0	0	26.20	20.20	26.20	20.20
	汉浦村	20.65	17.69	0	0	0	0	21.48	17.69
	小　计	**20.65**	**17.69**	**0**	**0**	**26.200**	**20.20**	**47.68**	**37.89**
龙虎山镇	龙虎村	0	0	34.71	34.71	0	0	34.71	34.71
	豪岭村	0	0	19.21	19.21	0	0	19.21	19.21
	舒家村	0	0	30.11	30.11	0	0	30.11	30.11
	小　计	**0**	**0**	**83.03**	**84.03**	**0**	**0**	**83.03**	**84.03**
全区合计		**20.65**	**17.69**	**83.03**	**84.03**	**26.20**	**20.20**	**130.71**	**121.92**

龙虎山风景旅游区土地开发整理规划占补平衡项目汇总表

表 8　　单位：公顷、万元

项目编号	项目名称	土地开发整理类型	所在镇、村	项目规模	增加耕地	投资规模	建设期限
360621001	河洲土地开发	K	上清镇沙湾村	41.86	34.84	219.77	近期
360621002	薛家洲土地开发	K	上清镇渐浦村	45.23	41.57	237.46	近期
360621003	九曲洲土地开发	K	上清镇渐浦村	13.33	7.33	69.98	近期
360621004	姜家洲土地开发	K	龙虎山镇鱼塘村	18.09	17.78	94.97	近期
360621005	毕家土地开发	K	龙虎山镇鱼塘村	12.51	7.29	65.68	近期
360621006	陈家洲土地开发	K	龙虎山镇豪岭村	7.62	6.24	40.01	近期
360621007	天鹅湖尾土地开发	K	龙虎山镇豪岭村	36.66	36.00	192.47	近期
360621008	兰车土地开发	K	龙虎山镇龙虎村	40.35	34.41	211.84	近期
360621009	金山土地开发	K	龙虎山镇龙虎村	50.42	50.00	264.71	近期
360621010	拥军队（1）土地开发	K	龙虎山镇鱼塘村	38.51	32.73	202.18	近期
360621011	拥军队（2）土地开发	K	龙虎山镇鱼塘村	14.92	11.94	78.33	近期
360621013	屋背土地开发	K	上清镇汉浦村	21.48	17.69	112.77	远期
360621014	马安土地复垦	F	上清镇渐浦村	26.20	20.20	137.55	远期
360621017	张家土地开发	K	龙虎山龚店村	13.88	10.20	72.87	近期
360621018	汉浦土地开发	K	上清镇汉浦村	23.66	23.66	124.22	近期
360621019	屋背泥湾开发	K	上清镇泥湾村	20.00	15.60	105.00	近期
全区合计				**424.72**	**367.48**	**2229.81**	

龙虎山风景旅游区土地开发整理规划重点项目汇总表

表 9　　单位：公顷、万元

项目编号	项目名称	土地开发整理类型	所在镇、村	项目规模	增加耕地	投资规模	建设期限
360621012	龙虎山耕地整理	ZG	龙虎山镇龙虎、豪岭、鱼塘、舒家村	754.80	84.03	905.76	远期
360621015	桂洲耕地整理	ZG	上清镇桂洲村	190.35	18.40	274.01	近期
360621016	渐浦耕地整理	ZG	上清镇渐浦村	322.26	34.64	228.42	近期
360621020	泉源耕地整理	ZG	上清镇泉源村	228.34	23.06	386.71	近期
全区合计				**1495.75**	**160.13**	**1794.90**	

龙虎山风景区旅游区土地开发整理补充耕地区域平衡表

表 10　　单位：公顷

村 名		规划期间确定耕地保有量	总体规划期间减少耕地			补充耕地的潜力（A）	补充耕地的任务（B）	补充耕地平衡情况余（+）缺（-）（C）
			小 计	建设占	农业结构			
上清镇	沙 湾	240.90	11.49	1.91	9.58	55.20	34.84	+23.35
	城 门	150.10	61.53	61.53	0	30.64	0	-61.53
	通 桥	176.95	11.38	5.48	5.90	49.12	0	-11.38
	泥 湾	177.89	10.66	3.66	7.00	36.99	15.60	+4.94
	汉 浦	137.65	16.07	0.47	15.60	32.28	41.35	+25.28
	渐 浦	438.22	7.04	7.04	0	103.74	69.10	+62.06
	历 山	270.89	10.68	3.18	7.50	39.75	0	-10.68
	桂 洲	221.52	3.10	3.10	0	32.03	0	-3.10
	上 清	157.00	50.11	43.89	6.22	28.97	0	-50.11
	泉 源	245.60	12.21	7.51	4.70	45.59	0	-12.21
	镇林场	2.03	0	0	0	0	0	0
	农职中	9.04	0	0	0	0	0	0
	上清林场	30.27	3.06	1.32	1.74	0	0	-3.06
	小 计	**2258.06**	**197.33**	**139.09**	**58.24**	**454.31**	**160.89**	**-36.44**
龙虎山镇	龚 店	402.93	121.79	116.29	5.50	33.79	10.20	-111.59
	鱼 塘	202.22	20.33	2.83	17.50	45.18	69.74	+49.41
	舒 家	96.08	6.01	6.01	0	10.00	0	-6.01
	西 源	172.77	12.75	2.25	10.50	17.59	0	-12.75
	龙 虎	208.72	23.01	10.01	13.00	69.12	84.41	+61.40
	豪 岭	201.46	22.34	8.70	13.64	25.45	42.24	+19.90
	镇林场	4.04	0	0	0	0	0	0
	小 计	**1288.22**	**206.23**	**146.09**	**60.14**	**201.13**	**206.59**	**+0.36**
全区合计		**3547.28**	**403.56**	**285.18**	**118.38**	**655.44**	**367.48**	**-36.08**

龙虎山风景旅游区土地开发整理规划说明

一、规划编制的组织领导

经龙虎山风景旅游区管委会（以下简称风景区）研究决定,风景区土地开发整理规划编制工作，由原风景区“土地利用总体规划调整领导小组”领导、统筹协调规划编制中的有关问题和各种不同意见。

领导小组十分重视土地开发整理规划编制工作,提出了明确的要求和具体目标、任务，并在组织群众、部门参与规划、协调处理各种不同意见等方面，做了许多工作，发挥了重大作用。

土地开发整理规划编制工作，在领导小组直接领导下，由土地管理部门组织编制技术小组，提出规划编制工作方案和技术方案，经领导小组同意后实施。

二、规划编制原则和指导思想

（一）规划编制原则

1、遵守法律、法规、政策原则。

2、遵循土地利用总体规划原则。

3、因地制宜，切实可行原则。

4、社会、经济、生态效益统一原则。

5、公众参与与政府决策相结合原则。

（二）规划编制的指导思想

坚持在保护生态、保护旅游资源及地质遗产中，因地制宜，科学合理地组织土地开发整理，以增加有效耕地面积，改善生产、生活条件，提高土地利用率和土地质量，优化土地资源配置为目标，具体细化和落实土地利用总体规划，为国民经济、社会发展提供土地保障。具体思路是：从外延开发逐步过渡到以内涵挖潜为主，扩大耕地面积和提高土地质量相结合，改善农耕条件，建设较高标准农田，提高土地的产出率；其二：注意发展旅游观光农业，建设秀美的山川，营造幽雅的园田风光和村落，使土地开发整理与旅游业的发展相配套；其三：以社会经济全面、持续、快速发展的观点，对土地资源实行统一开发整理，实现土地资源综合、集约、高效、持续利用，建设现代化新农村。

三、规划编制的思路和编制过程

（一）规划编制思路

1、充分利用土地利用现状调查，土地变更调查，可开发后备土地资源评价，土地开发整理，增加耕地面积调查资料和其他相关资料，进行背景（自然条件、社会、经济基础及基础设施状况）、土地供需、土地开发整理潜力分析。

2、根据国民经济、社会发展对土地利用的需求和土地开发整理相关法规、政策规定，在《土地规划》协调指导下，提出土地开发整理目标和任务，划定土地开发整理区，确定土地开发整理项目及其位置和规模，拟就土地开发整理规划初始方案。

3、广泛听取和吸取公众、部门领导和专家意见，反复论证，不断修改、补充完善。

4、领导决策，确定规划方案。

5、提出实施规划的相关政策和措施，编制土地开发整理潜力图、规划图。

（二）规划编制过程

风景区土地开发整理规划编制工作，2002 年 8 下旬开始酝酿，9 月 1 日开始运作，同年 12 月下旬基本结束，分以下几个阶段。

1、准备阶段（2002 年 9 月 1 日-10 月上旬）

①成立领导小组，组织工作班子，宣传动员，制定工作方案和技术方案，筹措经费。

②自然条件、国民经济、社会发展现状，基础设施状况，自然资源，土地利用现状调查，变更调查资料、图件、有关规划等资料收集。

③进行耕地整理潜力，农村居民点用地整理潜力，土地复垦潜力，土地开发潜力补充调查、测算。

2、提出规划方案阶段（2002 年 11 月上旬—12 月上旬）

①在分析自然条件、社会经济基础、土地利用现状、土地供需状况和土地开发整理潜力的基础上，提出规划目标和任务，编制土地开发整理潜力等级分布图。

②分析评述耕地整理、农村居民点整理、土地开发、土地复垦潜力后，初拟规划方案，划定土地开发整理区，确定土地开发整理项目位置和规模。

初拟规划方案经技术组讨论同意后，作为规划初始方案，并编制土地开发整理规划草图。

3、补充、完善规划方案阶段（2002 年 12 月中旬—12 月底）

①反复听取和征求公众意见。

②组织部门、专家进行协调论证。

③修改完善规划方案和规划草图。

4、政府决策，确定规划方案，完成规划编制。

5、提出规划实施政策和意见。

四、规划目的和规划成果

（一）规划目的

编制本规划是为落实和细化《土地规划》，实现《土地规划》提出的目标；落实上级规划分配的土地开发、复垦、整理任务，增加有效耕地面积，提高土地利用率和土地质量，保持土地资源持续利用，并为社会、经济发展提供土地保障；改善农业生产和农作条件，改善人们的居住、生活条件；优化土地资源配置，美化旅游环境，促进土地规模化、集约利用，建设现代化新农村。

通过土地开发整理，补充耕地 527.61 公顷，改造中低产田 1183.65 公顷，满足《土地规划》要求。

（二）规划主要成果

1、风景区土地开发整理规划报告；

2、风景区土地开发整理规划说明;

3、风景区土地开发整理规划图（1：25000）;

4、风景区土地开发整理专题研究报告。

① 土地开发潜力研究;

② 耕地整理潜力研究;

③ 农村居民点用地整理潜力研究;

④ 其它相关表格、图文资料。

五、规划主要内容

（一）基础性分析

本规划方案编制前，作了“风景区土地开发整理的自然条件、社会、经济基础述评”和“建设用地需求分析”，前者属于土地开发整理的外部条件，后者是土地开发整理规划编制重要基础和依据之一。两项分析，是为土地开发整理规划编制提供资料和参考，同时亦为今后土地开发整理项目评估，项目工程规划、设计提供基础性参考资料。

（二）土地开发整理潜力

根据土地开发整理的有关规定和其它相关规定，上清林场和两镇所属林场，土地利用总体规划期内没有土地开发整理任务，未列入本潜力分析、测算。

1、未利用土地——荒草地、滩涂开发潜力

①宜耕荒草地。只有平坡、缓坡、斜坡荒草地，除去已确定为建设预留的用地，单片面积不足 2.0 公顷的，土层厚度少于 30cm 的，地面坡度大于 15° 的，已划进地质公园核心区内的外，宜垦面积为 345.94 公顷。

②沿河滩涂。 经实地调查，只有地势较高，正常年份内，不受洪、涝危害，开发后不影响泄洪，处在地块中心或靠陆岸部分方可宜耕。经现场走界定线，确定开发范围和规模，共 57.51 公顷。在征求有关方面意见，经过协调后，确定开发荒草地、滩涂共 398.52 公顷，增加耕地面积 347.28 公顷。

2、土地复垦潜力

宜复垦的土地，有窑场取土挖陷地 26.20 公顷，复垦增加耕地面积 20.20 公顷。因窑场目前尚在生产，土地复垦安排在本规划期末。

3、耕地整理潜力

①经实地调查，剔除已被确定为建设予留的耕地，退耕转园的耕地和零星分散的耕地后，待整理区 2934.98 公顷，增加耕地面积 333.36 公顷，增加耕地系数 11.36%。

②基于地形、地貌的限制和投资能力的约束，社会动员的难度，并考虑与旅游风景区的美化相配套，本规划期内安排上清镇泉源、桂洲、渐浦，龙虎山镇龙虎、鱼塘、舒家、豪岭村整理区，待整理区 1495.75 公顷，增加耕地面积 160.13 公顷。

3、农村居民点用地整理潜力

①经过人口测算和人均用地定额标准调整，农村居民点用地预测，其结果是：有 8 个村虽然人均用地定额标准下调了，但随着人口的增加，仍

须增加用地 8.38 公顷，另有 8 个村通过整理，有潜力 22.21 公顷。若增减相抵，整个风景区农村居民点用地整理的潜力为 13.83 公顷。

②因风景区经济实力有限，农村居民人均收入不高，加上一些其它原因，农村居民点用地整理，规划近期以自然村的搬迁，择址新建，压缩用地规模，置换土地为主；规划远期在主要旅游线路两边，即上清镇的泉源、桂洲村，龙虎山镇鱼塘、舒家、龚店村，选择部分农村居民点开展整理，整理规模 40.90 公顷。

（三）土地开发整理分区

土地开发整理分区，以村为单元，按照开发整理方向基本一致，集中连片，有利生产、方便管理，便于实施的原则，并适当照顾行政区划界线，划定土地开发整理区。划分荒草地、滩涂开发区、土地复垦区、耕地整理区和农村居民点用地整理区，下设土地开发整理项目工程。

（四）土地开发整理项目

本规划有土地整理，土地开发、土地复垦三种项目，分占补平衡和总量平衡两类。

（五）土地开发整理投资估算和效益比较

1、投资估算

依据已经竣工的土地开发整理项目的结算清单和将开发项目预算表，结合工程单价定额修正，并参照邻近地区有关项目的各项投资指标的基础上，进行土地开发整理投资估算，荒草地、滩涂开发、土地复垦以投资 5.25 万元/公顷计；耕地整理以 1.20 万元/公顷计；农村居民点用地整理以 6.0 万元/公顷计。

投 资 估 算

项目名称	开发整理面积（公顷）	增加耕地（公顷）	单　价（万元/公顷）	总 投 资（万元）
土地开发	298.52	347.28	5.25	2092.23
土地复垦	26.20	20.20	5.25	137.55
耕地整理	1495.75	160.13	1.20	1794.90
合　　计	**1820.47**	**527.61**		**4024.68**

2、效益估算

建设用地出让，以目前常采用的价位 37.5 万元/公顷计，建设用地指标转让，以 6.0 万元/公顷计，低改增收以 0.12 万元/公顷计。

通过上述大致比较，说明土地开发整理投资，在经济上是可行的。

效 益 回 收

项目名称	面　积（公顷）	单　价（万元/公顷）	总收益（万元）
建设用地出让	254.36	37.5	9538.50
耕地指标转让	273.31	9.00	2459.79
中低产田改造增收	1183.65	0.12	142.04
合　　计	**1607.232**		**12140.33**

六、规划编制方法和技术

（一）规划主体选择

土地开发整理涵盖的内容多，根据“省技术细则”，风景区《土地规划》要求，本规划要旨是：增加有效耕地面积，实现耕地占补平衡有余，改善生产、生活条件，提高土地质量。本规划选用荒草地、滩涂开发，土地复垦，耕地整理，农村居民点用地整理为本规划的规划主体。

（二）基础资料和数据

规划编制时使用的土地数据，是土地利用现状调查数据，2000 年土地变更调查数据。社会经济方面，使用的是风景区 2000 年统计年报数据，在进行土地开发整理潜力分析时，引用了补充调查数据。

（三）方法技术

本规划是《土地规划》的专项规划，在《土地规划》指导下，采用定性和定量相结合，一般分析和重点调查解剖相结合的方式进行编制。

1、荒草地、滩涂开发增加耕地潜力调查测算

利用 1:10000 变更后的土地利用现状图，对单片面积大于 2 公顷的荒草地、滩涂的土地质量，开发条件，进行全面调查，再经适宜性评价后，比对土壤普查资料和其他相关资料，确定是否可开发，量算宜开发面积。征求有关单位的意见，在可能和留有余地的原则下，确定宜开发地块位置和规模，并测算开发潜力，做到实在和可行。

2、土地复垦增加耕地潜力调查测算

土地复垦增加耕地潜力调查测算同荒草地、滩涂开发，土地复垦只有一个点，没有划分潜力等级。

3、耕地整理增加耕地潜力调查测算

①选择 2 个园田化搞得比较好的，总体坡度在 0 —15° 的村,在其耕地区内，依照“省技术细则”，分< 6° 、6 —15° 两个坡段，调查、计算田坎、沟渠、道路和林网等用地占耕地的百分比，作为耕地整理的模拟样区。

②以村为单位，采用抽样的方式，选择典型样区进行调查后，与模拟样区进行比较，测算耕地整理增加耕地潜力。若该村的耕地总体坡度在 0 —15° 间，则分别抽取<6° 、6 —15° 两坡度进行调查，并分别测算出<6° 、6 —15° 两个潜力，然后加权平均，为该村增加耕地潜力。

4、农村居民点用地整理潜力调查测算

①调查、统计 2000 年各村人口、户数和村内空闲地，测算各村户均、人均用地量。

②以 2000 年人口为基础，自然增长率为 8.5‰，人口机械变动率为零，预测各村 2010 年人口数。

③依据[1997]国土（规）字第 140 号文件精神，人均用地定额标准（UDC），调整人均用地定额标准。

④预测各村 2010 年农村居民用地规模，测算农村居民点用地整理潜力。

5、图件编制

①以 2000 年变更后的土地利用现状图为工作底图，编制潜力级别图，潜力级别相同的编为一个区。编有土地开发、耕地整理、农村居民点整理潜力图。土地复垦未划分潜力级别，未编潜力图。

②以2000年变更后的土地利用现状图为工作底图，编制土地开发整理规划图，采用计算机数字化成图。

6、规划方案确定

规划方案初稿，经规划编制小组讨论通过后，征询基层领导、群众意见，补充完善，再由“规划编制领导小组”组织部门领导、专家进行可行性论证，并进一步补充、协调、完善，然后，提交政府决策，最终确定上报规划方案。

7、规划实施分期

在充分考虑土地开发整理资金约束，社会动员力度，开发整理条件等方面的因素，按照先易后难的次序实施。

规划近期以实施荒草地、滩涂开发为主，辅以耕地整理，以有效、快捷的途径，补充耕地，并为后续的土地开发整理积聚资本，创造滚动发展条件。

规划远期，以土地整理为主，铺以土地开发，保障耕地占补平衡。

七、规划的衔接与协调

（一）与土地利用总体规划的衔接

本规划是土地利用总体规划的专项规划，与土地利用总体规划应有高度的密合性。其一规划目标年限衔接，本规划以2000年为基期年，目标年2010年；其二开发整理补充耕地衔接，本规划补充的耕地量大于《土地规划》要求；其三农村居民点的迁村计划相同。

土地开发整理潜力分布图，在2000年变更后的土地利用现状图上编制，底图一致；土地开发整理规划图，比照土地利用总体规划图编制，保持了与土地利用总体规划图的一致，细化并落实了土地利用总体规划的任务，体现了土地用途管制。

（二）与其它规划的协调

1、与集镇规划的协调

本规划未将集镇建设规划区划入规划对象，集镇规划区内未设土地开发整理区和土地开发整理项目，集镇建设用地仍以集镇规划和土地利用总体规划为依据。

2、与地质公园规划的协调

地质公园二级以上保护区，未列入本次土地开发整理规划对象，二级以上保护区内未设土地开发整理区和土地开发整理项目。

3、与上清国家森林公园规划的协调

上清国家森林公园是以上清林场为主体设立的，本次土地开发整理规划，未在上清林场设土地开发整理区和土地开发整理项目。

, dent-count: 2.0; mso-char-indent-size: 15.0pt">(3)耕地整理

完成龙虎山镇鱼塘、舒家、豪岭、龙虎村的耕地整理，待整理区面积754.80公顷，增加耕地面积84.03公顷。

(4)农村居民点用地整理

完成龙虎山镇鱼塘、舒家、龚店村，上清镇泉源、桂洲村部分自然村的农村居民点用地整理。

九、土地开发整理投资预算及效益分析

（一）土地开发整理投资预算

1、投资预算

荒草地、滩涂开发398.52公顷，增加耕地面积347.28公顷，每公顷投资5.25万元，预计总投资2092.23万元；复垦土地26.20公顷，增加耕地面积20.20公顷，每公顷投资5.25万元，预计投资137.55万元；整理耕地面积1495.75公顷，增加耕地面积160.13公顷，每公顷投资1.2万元，预计投资1794.90万元。上述三项共计投资4024.68万元。

2、筹资方式

政府在土地收益中（主要是耕地占用费返还），分8年补贴1500.00万元；组织以工抵资，8年可筹集528.8万元，剩余款可通过土地使用权（经营权）出租，招商引资等形式逐年来筹集。

（二）土地开发整理效益评估

1、经济效益

通过开发荒草地、滩涂，增加耕地面积347.28公顷，耕地整理增加耕地面积160.13公顷，复垦增加耕地面积20.20公顷。三项合计增加耕地面积527.61公顷。

建设用地254.36公顷，平均出让价以37.5万元/公顷计，可回收9538.50万元，转让273.31公顷指标，以9.00万元/公顷计，可回收2459.79万元，共计可回收11998.20万元；改造中低产田1183.65公顷，每公顷增收0.12万元，年可增收142.04万元，从直接的经济效益看，本土地开发整理规划是可行的。

2、社会效益

改善了农业生产条件和群众生产、生活条件，提高了土地利用率和土地利用效益，为农业机械化生产，土地集约利用，规模经营奠定了基础；增加了农用地面积，解决了部分农村缺田的矛盾，可安置部分农村剩余劳动力；改善了部分农村的村容、村貌，形成了较好的田园风光，有利于吸引更多的外来游客旅游、参观。

3、生态效益

通过开发整理，解决了一部分水田串灌、漫灌问题，增加了有效灌溉面积，减少了水肥流失；荒草地、滩涂得到有效开发和合理改造，消除了水土流失，增加了部分林地面积，改善了生态环境，改善了部分村环境卫生，美化了村容、村貌。

十、规划实施措施

（一）成立土地开发整理领导小组

成立由风景区主要领导为组长的土地开发整理常设领导小组，切实加强对土地开发整理工作的领导和协调工作，统一组织和实施土地开发整理工作，研究解决土地开发整理中的有关重大问题。

（二）设立土地开发整理机构

以风景区土地储备中心为基础，增设部分专业人员，添置一些机械设备，把土地开发整理作为储备中心的主要任务，并保证土地开发整理工作的正常运行，使土地储备工作和开发整理工作紧密的结合起来，以土地储备促进土地开发整理，以土地开发整理保障土地储备。

（三）加强土地用途管制

本规划一经批准，即纳入土地利用计划管理，任何土地开发整理项目的设置和规划设计，须以本规划为依据；土地开发整理活动，应以土地利用总体规划和本规划确定的用地方向，实施开发整理，不得擅自更改，确须更改的应按法定程序办理批准手续。

（四）加强土地开发整理项目工程监管

土地开发整理项目，应实行招标投标制，选择具有资质的施工单位和监理单位，并实行业主负责制；土地开发整理项目及规划设计，应经报批同意后实施；土地管理部门应切实加强对项目规划设计的审查和项目施工的监查，以保障土地开发整理的工程质量。

（五）广泛宣传，积极引导

土地开发整理是经济发展的需要，是利国利民的好事，广泛宣传土地开发整理的政策和做法，扩大群众对土地开发整理的理解和支持，动员和引导群众参与土地开发整理，创建土地开发整理的良好氛围，为土地开发整理顺利开展奠定良好的群众基础。

（六）维护土地所有者和使用者合法权益。

开展土地开发整理，必然涉及到土地权属的调整和变更，关系国家、集体和土地使用（承包）者的利益，土地开发整理前，要做好土地权属的调查、登记，在“坚持”有利生产，方便生活，有利团结，有利稳定的原则下，进行土地权属调整和变更登记，并要讲明道理，做好群众工作，切实保障土地所有者和使用者的权益不受侵害；

（七）制定土地开发整理优惠政策

由风景区制定土地开发整理及新增耕地承包经营的优惠政策，鼓励农户，下岗职工或其他企事业单位，可独资、联户、参股或合作开发，参与

土地开发整理和新增耕地的承包经营。新增耕地可卖断 30 年承包权，可租赁经营，可承包经营，并免费办理有关手续，卖断 30 年承包经营权的，或租赁 10 年以上的，可免 3 年土地出租金等，前 5 年农业税可减或免。

（八）多方融资，严管资金

地方土地收益中，用于土地开发整理的部分资金，要确保到位，不截留，不挪用，这是土地开发整理资金的主要来源；其次要开辟中央、上级政府和各个经济实体的共同投资，创建多渠道融资机制；第三要合理使用农民义务工；第四要推行以工代赈，以工抵资。

凡属土地开发整理资金，设立专门帐户，专款专用，接受财政部门监管、审计部门审查。

（九）各负其职，配合协调

土地开发整理涉及土地、农业、林业、水电等多个有关部门，应在风景区土地开发整理领导小组的统一协调下，并由土地管理部门“牵头”，各负其职，共同做好土地开发整理工作，各镇政府、村委会应大力配合，积极支持土地开发整理工作。

（十）因地制宜，讲求实效

土地开发整理与自然、社会经济条件密切相关，确定土地开发整理项目，进行开发整理规划、项目工程设计，应结合当地的自然、社会、经济条件和地域特点，因地制宜，按照先易后难安排开发时序，讲求开发整理实效，做到开发整理一片，承包经营管理到位一片，见效一片。力戒前开，后不管，或前开后丢的尴尬局面出现。

十一、附表、附图

龙虎山风景旅游区土地开发潜力汇总表

表 1　　单位：公顷、%

潜力级别	镇、村名称	待开发土地面　积	增加农用地面积		增加耕地系　数	备注
			小　计	其中:耕地		
I	上清镇渐浦村	58.56	58.56	48.90	83.50	
	上清镇沙湾村	41.86	41.86	34.84	83.23	
	上清镇通桥村	31.69	31.69	26.13	82.46	
	上清镇汉浦村	21.48	21.48	17.69	82.36	
	小　　计	**153.59**	**153.59**	**127.56**	**83.05**	
II	龙虎山镇鱼塘村	30.60	30.60	25.07	81.93	
	上清镇上清村	12.53	12.53	10.22	81.56	
	上清镇泉源村	28.34	28.34	23.06	81.37	
	上清镇桂洲村	13.09	13.09	10.60	80.98	
	上清镇城门村	20.55	20.55	16.60	80.77	
	小　　计	**105.11**	**105.11**	**85.55**	**81.39**	
III	龙虎山镇龚店村	27.96	27.96	22.24	79.54	
	上清镇历山村	12.97	12.97	10.28	79.26	
	上清镇泥湾村	20.00	20.00	15.60	78.00	
	龙虎山镇龙虎村	90.77	90.77	34.41	37.91	
	龙虎山镇豪岭村	18.86	18.86	6.24	21.62	
	小　计	**170.56**	**170.56**	**88.77**	**52.05**	
全区合计		**429.26**	**429.26**	**301.88**	**70.33**	

龙虎山风景旅游区耕地整理潜力汇总表

表 2　　单位：公顷、%

潜力级别	镇、村名称	待整理区面积	增加耕地面积	增加耕地系数	备注
I	上清通桥村	170.79	22.99	13.46	
	上清镇城门村	113.51	14.04	12.37	
	上清镇泥湾村	173.45	21.39	12.33	
	小　计	**457.75**	**58.42**	**12.77**	
II	上清镇桂洲村	177.26	21.43	12.09	
	上清镇汉浦村	128.73	14.59	11.33	
	龙虎山镇龙虎村	286.20	34.71	12.13	
	龙虎山镇龚店村	99.84	11.55	11.57	
	小　计	**692.03**	**82.28**	**11.89**	
III	上清镇沙湾村	180.31	20.36	11.29	
	上清镇泉源村	205.81	22.53	10.95	
	上清镇上清村	173.75	18.75	10.79	
	上清镇历山村	273.65	29.47	10.77	
	上清镇渐浦村	322.26	34.64	10.75	
	龙虎山镇鱼塘村	192.65	20.11	10.44	
	龙虎山镇舒家村	90.00	10.00	11.12	
	龙虎山镇西源村	160.82	17.59	10.94	
	龙虎山镇豪岭村	185.95	19.21	10.33	
	小　计	**1785.20**	**192.66**	**10.80**	
全区合计		**2934.98**	**333.36**	**11.36**	

龙虎山风景旅游区农村居民点整理潜力汇总表

表 3　　单位：公顷、%

潜力级别	镇、村名称	农村居民点用地		增加农用地		增加耕地系数	备注
		现有面积	2010 年控制面积	小 计	其中:耕地		
I	上清镇城门村	29.89	26.66	3.23		1.53	
	龙虎山镇舒家村	18.13	14.25	3.88		3.31	
	龙虎山镇龚店村	27.05	21.67	5.38		2.66	
	小　计	**75.07**	**62.58**	**12.49**			
II	上清镇历山村	27.10	24.01	3.09		1.10	
	小　计	**27.10**	**24.01**	**3.09**			
III	上清镇通桥村	18.84	17.40	1.44		0.76	
	上清镇桂洲村	18.29	17.04	1.25		0.65	
	龙虎山镇龙虎村	33.60	31.55	2.05		0.62	
	龙虎山镇鱼塘村	27.14	25.25	1.89		0.94	
	小　计	**97.87**	**91.24**	**6.63**			
合　计		**200.04**	**177.83**	**22.21**			
上清镇沙湾村		13.62	14.72				
上清镇泉源村		15.62	15.96				
上清镇上清村		2.96	3.06				
上清镇渐浦村		23.95	25.83				
上清镇泥湾村		14.25	15.48				
上清镇汉浦村		9.62	10.29				

龙虎山镇西源村	13.92	13.96				
龙虎山镇豪岭村	20.93	23.95				
小　　计	**114.87**	**123.25**				
全区合计	**314.91**	**301.08**				

龙虎山风景旅游区土地复垦潜力汇总表

表 4　　单位：公顷、%

镇、村名称	待复垦土地面　积	增加农用地面积		增加耕地系　数	备　注
		小　计	其中:耕地		
上清镇渐浦村	26.60	26.20	20.20	77.10	
合　　计	**26.20**	**26.20**	**20.20**	**77.10**	

龙虎山风景旅游区土地开发整理规划结构调整表

表 5　　单位：公顷、%

开发整理类型	增加农用地面积			增　加建设用地	合　计
	小　计	耕　地	其　它农用地		
土地开发（荒草地、滩涂、苇地等其它未利用地开发）	384.05	347.28	36.77	14.47	398.52
土地整理（耕地、农村居民点、闲散废弃地等用地整理）	160.13	160.13	0	4.77	164.90
土地复垦（工矿、道路、闲散废弃地等用地复垦）	26.20	20.20	6.00	0	26.20
全区合计	**570.38**	**527.61**	**42.77**	**19.24**	**589.62**

龙虎山风景区旅游区土地开发整理规划近期指标分解表

表 6　　单位：公顷

镇、村名称		土地开发		耕地整理		土地复垦		合 计,	
		增 加	其中:	增 加	其中:	增 加	其中:	增 加	其中:
上清镇	沙湾村	40.24	34.84	0	0	0	0	40.24	34.84
	渐浦村	56.30	48.90	34.64	34.64	0	0	90.94	83.54
	泉源村	0	0	23.06	23.06	0	0	23.06	23.06
	桂洲村	0	0	18.40	18.40	0	0	18.40	18.40
	泥湾村	19.23	15.60	0	0	0	0	19.23	15.60
	汉浦村	23.66	23.66	0	0	0	0	23.66	23.66
	小 计	**139.43**	**123.00**	**76.10**	**76.10**	**0**	**0**	**215.53**	**199.10**
龙虎山镇	龙虎村	87.27	84.41	0	0	0	0	87.27	84.41
	鱼塘村	80.77	69.74	0	0	0	0	80.77	69.74
	豪岭村	42.59	42.24	0	0	0	0	42.59	42.24
	龚店村	13.34	10.20	0	0	0	0	13.34	10.20
	小 计	**223.97**	**205.69**	**0**	**0**	**0**	**0**	**223.97**	**206.59**
全区合计		**363.40**	**329.59**	**76.10**	**76.10**	**0**	**0**	**439.50**	**405.69**

龙虎山风景区旅游区土地开发整理规划远期指标分解表

表 7　　单位：公顷

镇、村名称		土地开发		耕地整理		土地复垦		合　计	
		增 加农用地	其中:耕地	增 加农用地	其中:耕地	增 加农用地	其中:耕地	增 加农用地	其中:耕地
上清镇	渐浦村	0	0	0	0	26.20	20.20	26.20	20.20
	汉浦村	20.65	17.69	0	0	0	0	21.48	17.69
	小　计	**20.65**	**17.69**	**0**	**0**	**26.200**	**20.20**	**47.68**	**37.89**
龙虎山镇	龙虎村	0	0	34.71	34.71	0	0	34.71	34.71
	豪岭村	0	0	19.21	19.21	0	0	19.21	19.21
	舒家村	0	0	30.11	30.11	0	0	30.11	30.11
	小　计	**0**	**0**	**83.03**	**84.03**	**0**	**0**	**83.03**	**84.03**
全区合计		**20.65**	**17.69**	**83.03**	**84.03**	**26.20**	**20.20**	**130.71**	**121.92**

龙虎山风景旅游区土地开发整理规划占补平衡项目汇总表

表 8　　单位：公顷、万元

项目编号	项目名称	土地开发	所在镇、村	项目规模	增加耕地	投资规模	建设
360621001	河洲土地	K	上清镇沙湾	41.86	34.84	219.77	近期
360621002	薛家洲土	K	上清镇渐浦	45.23	41.57	237.46	近期
360621003	九曲洲土	K	上清镇渐浦	13.33	7.33	69.98	近期
360621004	姜家洲土	K	龙虎山镇鱼	18.09	17.78	94.97	近期
360621005	毕家土地	K	龙虎山镇	12.51	7.29	65.68	近期
360621006	陈家洲土	K	龙虎山镇豪	7.62	6.24	40.01	近期
360621007	天鹅湖尾	K	龙虎山镇豪	36.66	36.00	192.47	近期
360621008	兰车土地	K	龙虎山镇龙	40.35	34.41	211.84	近期
360621009	金山土地	K	龙虎山镇龙	50.42	50.00	264.71	近期
360621010	拥军队（1）	K	龙虎山镇鱼	38.51	32.73	202.18	近期
360621011	拥军队（2）	K	龙虎山镇鱼	14.92	11.94	78.33	近期
360621013	屋背土地	K	上清镇汉浦	21.48	17.69	112.77	远期
360621014	马安土地	F	上清镇渐浦	26.20	20.20	137.55	远期
360621017	张家土地	K	龙虎山龚店	13.88	10.20	72.87	近期
360621018	汉浦土地	K	上清镇汉浦	23.66	23.66	124.22	近期
360621019	屋背泥湾	K	上清镇泥湾	20.00	15.60	105.00	近期
全区合计				424.72	367.48	2229.81	

龙虎山风景旅游区土地开发整理规划重点项目汇总表

表 9　　单位：公顷、万元

项目编号	项目名称	土地开发整理类型	所在镇、村	项目规模	增加耕地	投资规模	建设期限
360621012	龙虎山耕地整理	ZG	龙虎山镇龙虎、豪岭、鱼塘、舒家村	754.80	84.03	905.76	远期
360621015	桂洲耕地整理	ZG	上清镇桂洲村	190.35	18.40	274.01	近期
360621016	渐浦耕地整理	ZG	上清镇渐浦村	322.26	34.64	228.42	近期
360621020	泉源耕地整理	ZG	上清镇泉源村	228.34	23.06	386.71	近期
全区合计				**1495.75**	**160.13**	**1794.90**	

龙虎山风景区旅游区土地开发整理补充耕地区域平衡表

表 10　　单位：公顷

村名		规划期间确定耕地保有量	总体规划期间减少耕地			补充耕地的潜力（A）	补充耕地的任务（B）	补充耕地平衡情况余（+）缺（-）（C）
			小计	建设占用	农业结构调整			
上清镇	沙湾	240.90	11.49	1.91	9.58	55.20	34.84	+23.35
	城门	150.10	61.53	61.53	0	30.64	0	-61.53
	通桥	176.95	11.38	5.48	5.90	49.12	0	-11.38
	泥湾	177.89	10.66	3.66	7.00	36.99	15.60	+4.94
	汉浦	137.65	16.07	0.47	15.60	32.28	41.35	+25.28
	渐浦	438.22	7.04	7.04	0	103.74	69.10	+62.06
	历山	270.89	10.68	3.18	7.50	39.75	0	-10.68
	桂洲	221.52	3.10	3.10	0	32.03	0	-3.10
	上清	157.00	50.11	43.89	6.22	28.97	0	-50.11
	泉源	245.60	12.21	7.51	4.70	45.59	0	-12.21
	镇林场	2.03	0	0	0	0	0	0
	农职中	9.04	0	0	0	0	0	0
	上清林场	30.27	3.06	1.32	1.74	0	0	-3.06
	小计	**2258.06**	**197.33**	**139.09**	**58.24**	**454.31**	**160.89**	**-36.44**
龙虎山镇	龚店	402.93	121.79	116.29	5.50	33.79	10.20	-111.59
	鱼塘	202.22	20.33	2.83	17.50	45.18	69.74	+49.41
	舒家	96.08	6.01	6.01	0	10.00	0	-6.01
	西源	172.77	12.75	2.25	10.50	17.59	0	-12.75
	龙虎	208.72	23.01	10.01	13.00	69.12	84.41	+61.40
	豪岭	201.46	22.34	8.70	13.64	25.45	42.24	+19.90
	镇林场	4.04	0	0	0	0	0	0
	小计	**1288.22**	**206.23**	**146.09**	**60.14**	**201.13**	**206.59**	**+0.36**
全区合计		**3547.28**	**403.56**	**285.18**	**118.38**	**655.44**	**367.48**	**-36.08**

龙虎山风景旅游区土地开发整理规划说明

一、规划编制的组织领导

经龙虎山风景旅游区管委会（以下简称风景区）研究决定,风景区土地开发整理规划编制工作,由原风景区“土地利用总体规划调整领导小组”领导、统筹协调规划编制中的有关问题和各种不同意见。

领导小组十分重视土地开发整理规划编制工作,提出了明确的要求和具体目标、任务，并在组织群众、部门参与规划、协调处理各种不同意见等方面，做了许多工作，发挥了重大作用。

土地开发整理规划编制工作，在领导小组直接领导下，由土地管理部门组织编制技术小组，提出规划编制工作方案和技术方案，经领导小组同意后实施。

二、规划编制原则和指导思想

（一）规划编制原则

1、遵守法律、法规、政策原则。

2、遵循土地利用总体规划原则。

3、因地制宜，切实可行原则。

4、社会、经济、生态效益统一原则。

5、公众参与与政府决策相结合原则。

（二）规划编制的指导思想

坚持在保护生态、保护旅游资源及地质遗产中，因地制宜，科学合理地组织土地开发整理，以增加有效耕地面积，改善生产、生活条件，提高土地利用率和土地质量，优化土地资源配置为目标，具体细化和落实土地利用总体规划，为国民经济、社会发展提供土地保障。具体思路是：从外延开发逐步过渡到以内涵挖潜为主，扩大耕地面积和提高土地质量相结合，改善农耕条件，建设较高标准农田，提高土地的产出率；其二：注意发展旅游观光农业，建设秀美的山川，营造幽雅的园田风光和村落，使土地开发整理与旅游业的发展相配套；其三：以社会经济全面、持续、快速发展的观点，对土地资源实行统一开发整理，实现土地资源综合、集约、高效、持续利用，建设现代化新农村。

三、规划编制的思路和编制过程

（一）规划编制思路

1、充分利用土地利用现状调查，土地变更调查，可开发后备土地资源评价，土地开发整理，增加耕地面积调查资料和其他相关资料，进行背景（自然条件、社会、经济基础及基础设施状况）、土地供需、土地开发整理潜力分析。

2、根据国民经济、社会发展对土地利用的需求和土地开发整理相关法规、政策规定，在《土地规划》协调指导下，提出土地开发整理目标和任务，划定土地开发整理区，确定土地开发整理项目及其位置和规模，拟就土地开发整理规划初始方案。

3、广泛听取和吸取公众、部门领导和专家意见，反复论证，不断修改、补充完善。

4、领导决策，确定规划方案。

5、提出实施规划的相关政策和措施，编制土地开发整理潜力图、规划图。

（二）规划编制过程

风景区土地开发整理规划编制工作，2002 年 8 下旬开始酝酿，9 月 1 日开始运作，同年 12 月下旬基本结束，分以下几个阶段。

1、准备阶段（2002 年 9 月 1 日-10 月上旬）

①成立领导小组，组织工作班子，宣传动员，制定工作方案和技术方案，筹措经费。

②自然条件、国民经济、社会发展现状，基础设施状况，自然资源，土地利用现状调查，变更调查资料、图件、有关规划等资料收集。

③进行耕地整理潜力，农村居民点用地整理潜力，土地复垦潜力，土地开发潜力补充调查、测算。

2、提出规划方案阶段（2002 年 11 月上旬—12 月上旬）

①在分析自然条件、社会经济基础、土地利用现状、土地供需状况和土地开发整理潜力的基础上，提出规划目标和任务，编制土地开发整理潜力等级分布图。

②分析评述耕地整理、农村居民点整理、土地开发、土地复垦潜力后，初拟规划方案，划定土地开发整理区，确定土地开发整理项目位置和规模。

初拟规划方案经技术组讨论同意后，作为规划初始方案，并编制土地开发整理规划草图。

3、补充、完善规划方案阶段（2002 年 12 月中旬—12 月底）

①反复听取和征求公众意见。

②组织部门、专家进行协调论证。

③修改完善规划方案和规划草图。

4、政府决策，确定规划方案，完成规划编制。

5、提出规划实施政策和意见。

四、规划目的和规划成果

（一）规划目的

编制本规划是为落实和细化《土地规划》，实现《土地规划》提出的目标；落实上级规划分配的土地开发、复垦、整理任务，增加有效耕地面积，提高土地利用率和土地质量，保持土地资源持续利用，并为社会、经济发展提供土地保障；改善农业生产和农作条件，改善人们的居住、生活条件；优化土地资源配置，美化旅游环境，促进土地规模化、集约利用，建设现代化新农村。

通过土地开发整理，补充耕地 527.61 公顷，改造中低产田 1183.65 公顷，满足《土地规划》要求。

（二）规划主要成果

1、风景区土地开发整理规划报告;

2、风景区土地开发整理规划说明;

3、风景区土地开发整理规划图（1：25000）;

4、风景区土地开发整理专题研究报告。

① 土地开发潜力研究;

② 耕地整理潜力研究;

③ 农村居民点用地整理潜力研究;

④ 其它相关表格、图文资料。

五、规划主要内容

（一）基础性分析

本规划方案编制前，作了“风景区土地开发整理的自然条件、社会、经济基础述评”和“建设用地需求分析”，前者属于土地开发整理的外部条件，后者是土地开发整理规划编制重要基础和依据之一。两项分析，是为土地开发整理规划编制提供资料和参考，同时亦为今后土地开发整理项目评估，项目工程规划、设计提供基础性参考资料。

（二）土地开发整理潜力

根据土地开发整理的有关规定和其它相关规定，上清林场和两镇所属林场，土地利用总体规划期内没有土地开发整理任务，未列入本潜力分析、测算。

1、未利用土地——荒草地、滩涂开发潜力

①宜耕荒草地。只有平坡、缓坡、斜坡荒草地，除去已确定为建设预留的用地，单片面积不足 2.0 公顷的，土层厚度少于 30cm 的，地面坡度大于 15° 的，已划进地质公园核心区内的外，宜垦面积为 345.94 公顷。

②沿河滩涂。 经实地调查，只有地势较高，正常年份内，不受洪、涝危害，开发后不影响泄洪，处在地块中心或靠陆岸部分方可宜耕。经现场走界定线，确定开发范围和规模，共 57.51 公顷。在征求有关方面意见，经过协调后，确定开发荒草地、滩涂共 398.52 公顷，增加耕地面积 347.28 公顷。

2、土地复垦潜力

宜复垦的土地，有窑场取土挖陷地 26.20 公顷，复垦增加耕地面积 20.20 公顷。因窑场目前尚在生产，土地复垦安排在本规划期末。

3、耕地整理潜力

①经实地调查，剔除已被确定为建设予留的耕地，退耕转园的耕地和零星分散的耕地后，待整理区 2934.98 公顷，增加耕地面积 333.36 公顷，增加耕地系数 11.36%。

②基于地形、地貌的限制和投资能力的约束，社会动员的难度，并考虑与旅游风景区的美化相配套，本规划期内安排上清镇泉源、桂洲、渐浦，龙虎山镇龙虎、鱼塘、舒家、豪岭村整理区，待整理区 1495.75 公顷，增加耕地面积 160.13 公顷。

3、农村居民点用地整理潜力

①经过人口测算和人均用地定额标准调整，农村居民点用地预测，其结果是:有 8 个村虽然人均用地定额标准下调了,但随着人口的增加，仍须增加用地 8.38 公顷，另有 8 个村通过整理，有潜力 22.21 公顷。若增减相抵，整个风景区农村居民点用地整理的潜力为 13.83 公顷。

②因风景区经济实力有限，农村居民人均收入不高，加上一些其它原因，农村居民点用地整理，规划近期以自然村的搬迁，择址新建，压缩用地规模，置换土地为主；规划远期在主要旅游线路两边，即上清镇的泉源、桂洲村，龙虎山镇鱼塘、舒家、龚店村，选择部分农村居民点开展整理，整理规模 40.90 公顷。

（三）土地开发整理分区

土地开发整理分区，以村为单元，按照开发整理方向基本一致，集中连片，有利生产、方便管理，便于实施的原则，并适当照顾行政区划

界线，划定土地开发整理区。划分荒草地、滩涂开发区、土地复垦区、耕地整理区和农村居民点用地整理区，下设土地开发整理项目工程。

（四）土地开发整理项目

本规划有土地整理，土地开发、土地复垦三种项目，分占补平衡和总量平衡两类。

（五）土地开发整理投资估算和效益比较

1、投资估算

依据已经竣工的土地开发整理项目的结算清单和将开发项目预算表，结合工程单价定额修正，并参照邻近地区有关项目的各项投资指标的基础上，进行土地开发整理投资估算，荒草地、滩涂开发、土地复垦以投资 5.25 万元/公顷计；耕地整理以 1.20 万元/公顷计；农村居民点用地整理以 6.0 万元/公顷计。

投 资 估 算

项目名称	开发整理面积（公顷）	增加耕地（公顷）	单　价(万元/公顷)	总 投 资(万元)
土地开发	298.52	347.28	5.25	2092.23
土地复垦	26.20	20.20	5.25	137.55
耕地整理	1495.75	160.13	1.20	1794.90
合　　计	**1820.47**	**527.61**		**4024.68**

2、效益估算

建设用地出让，以目前常采用的价位 37.5 万元/公顷计，建设用地指标转让，以 6.0 万元/公顷计，低改增收以 0.12 万元/公顷计。

通过上述大致比较，说明土地开发整理投资，在经济上是可行的。

效 益 回 收

项目名称	面　积 (公顷)	单　价 (万元/公顷)	总收益（万元）
建设用地出让	254.36	37.5	9538.50
耕地指标转让	273.31	9.00	2459.79
中低产田改造增收	1183.65	0.12	142.04
合　　计	**1607.232**		**12140.33**

六、规划编制方法和技术

（一）规划主体选择

土地开发整理涵盖的内容多，根据“省技术细则”，风景区《土地规划》要求，本规划要旨是：增加有效耕地面积，实现耕地占补平衡有余，改善生产、生活条件，提高土地质量。本规划选用荒草地、滩涂开发，土地复垦，耕地整理，农村居民点用地整理为本规划的规划主体。

（二）基础资料和数据

规划编制时使用的土地数据，是土地利用现状调查数据，2000 年土地变更调查数据。社会经济方面，使用的是风景区 2000 年统计年报数据，在进行土地开发整理潜力分析时，引用了补充调查数据。

（三）方法技术

本规划是《土地规划》的专项规划，在《土地规划》指导下，采用定性和定量相结合，一般分析和重点调查解剖相结合的方式进行编制。

1、荒草地、滩涂开发增加耕地潜力调查测算

利用 1:10000 变更后的土地利用现状图，对单片面积大于 2 公顷的荒草地、滩涂的土地质量，开发条件，进行全面调查，再经适宜性评价

后，比对土壤普查资料和其他相关资料，确定是否可开发，量算宜开发面积。征求有关单位的意见，在可能和留有余地的原则下，确定宜开发地块位置和规模，并测算开发潜力，做到实在和可行。

2、土地复垦增加耕地潜力调查测算

土地复垦增加耕地潜力调查测算同荒草地、滩涂开发，土地复垦只有一个点，没有划分潜力等级。

3、耕地整理增加耕地潜力调查测算

①选择 2 个园田化搞得比较好的，总体坡度在 0 —15° 的村,在其耕地区内，依照“省技术细则”，分< 6° 、6 —15° 两个坡段，调查、计算田坎、沟渠、道路和林网等用地占耕地的百分比，作为耕地整理的模拟样区。

②以村为单位，采用抽样的方式，选择典型样区进行调查后，与模拟样区进行比较，测算耕地整理增加耕地潜力。若该村的耕地总体坡度在 0 —15° 间，则分别抽取<6° 、6 —15° 两坡度进行调查，并分别测算出<6° 、6 —15° 两个潜力，然后加权平均，为该村增加耕地潜力。

4、农村居民点用地整理潜力调查测算

①调查、统计 2000 年各村人口、户数和村内空闲地，测算各村户均、人均用地量。

②以 2000 年人口为基础，自然增长率为 8.5‰，人口机械变动率为零，预测各村 2010 年人口数。

③依据[1997]国土（规）字第 140 号文件精神，人均用地定额标准（UDC），调整人均用地定额标准。

④预测各村 2010 年农村居民用地规模，测算农村居民点用地整理潜力。

5、图件编制

①以 2000 年变更后的土地利用现状图为工作底图，编制潜力级别图，潜力级别相同的编为一个区。编有土地开发、耕地整理、农村居民点整理潜力图。土地复垦未划分潜力级别，未编潜力图。

②以 2000 年变更后的土地利用现状图为工作底图，编制土地开发整理规划图，采用计算机数字化成图。

6、规划方案确定

规划方案初稿，经规划编制小组讨论通过后，征询基层领导、群众意见，补充完善，再由“规划编制领导小组”组织部门领导、专家进行可行性论证，并进一步补充、协调、完善，然后，提交政府决策，最终确定上报规划方案。

7、规划实施分期

在充分考虑土地开发整理资金约束，社会动员力度，开发整理条件等方面的因素，按照先易后难的次序实施。

规划近期以实施荒草地、滩涂开发为主，辅以耕地整理，以有效、快捷的途径，补充耕地，并为后续的土地开发整理积聚资本，创造滚动发展条件。

规划远期，以土地整理为主，铺以土地开发，保障耕地占补平衡。

七、规划的衔接与协调

（一）与土地利用总体规划的衔接

本规划是土地利用总体规划的专项规划，与土地利用总体规划应有高度的密合性。其一规划目标年限衔接，本规划以2000年为基期年，目标年2010年；其二开发整理补充耕地衔接，本规划补充的耕地量大于《土地规划》要求；其三农村居民点的迁村计划相同。

土地开发整理潜力分布图，在2000年变更后的土地利用现状图上编制，底图一致；土地开发整理规划图，比照土地利用总体规划图编制，保持了与土地利用总体规划图的一致，细化并落实了土地利用总体规划的任务，体现了土地用途管制。

（二）与其它规划的协调

1、与集镇规划的协调

本规划未将集镇建设规划区划入规划对象，集镇规划区内未设土地开发整理区和土地开发整理项目，集镇建设用地仍以集镇规划和土地利用总体规划为依据。

2、与地质公园规划的协调

地质公园二级以上保护区，未列入本次土地开发整理规划对象，二级以上保护区内未设土地开发整理区和土地开发整理项目。

3、与上清国家森林公园规划的协调

上清国家森林公园是以上清林场为主体设立的，本次土地开发整理规划，未在上清林场设土地开发整理区和土地开发整理项目。