

**鹤山市文兴物业管理有限公司尚城华庭  
6-19 栋及幼儿园新建项目临时用地  
土地复垦项目**

**规  
划  
设  
计  
执  
行  
报  
告**

**项目单位:鹤山市文兴物业管理有限公司**

**编制单位:广东元知勘测设计有限公司江门分公司**

**编制日期:2026 年 4 月**

# 目 录

1 项目概述 .....	1
1.1 编制背景 .....	1
1.2 项目简介 .....	2
1.3 面积说明 .....	2
1.4 建设目标与任务 .....	3
1.5 土地复垦质量要求 .....	5
2 土地复垦工程规划设计与工期 .....	6
2.1 土地复垦工程规划设计 .....	6
2.2 土地复垦工程工期 .....	8
3 规划设计执行情况 .....	8
3.1 规划设计执行前期工作 .....	8
3.2 规划设计执行情况 .....	8
4 总结 .....	12

# 1 项目概述

## 1.1 编制背景

土地资源是国家重要自然资源，土地资源合理开发利用有力地支持国民经济的发展，但在生产建设中，因挖损、压占、塌陷、污染等造成了土地的损毁及生态环境的恶化，为及时对损毁土地复垦利用及改善建设区生态环境，根据《土地复垦条例》规定，土地复垦实行“谁损毁，谁复垦”原则，根据这一原则，造成土地损毁的单位、企业及个人应无条件承担土地复垦任务。复垦义务人须遵守国家政策，严格执行复垦方案，做好土地复垦工作；《广东省自然资源厅关于进一步严格规范临时用地管理的通知》(粤自然资规字(2024)1号)，明确要求“临时用地单位应在临时用地使用期满之日起一年内按照土地复垦方案确定的复垦方向、复垦措施、技术标准实施土地复垦，恢复原地类或者达到可供利用状态”。

鹤山市文兴物业管理有限公司因鹤山市文兴物业管理有限公司尚城华庭6-19栋及幼儿园新建项目生产建设需要，使用鹤山市鹤城镇南洞村南洞围经济合作社1.6139公顷（折合为24.21亩）的土地用作临时用地并办理相关临时用地手续，于2023年1月取得临时用地的批复（批复文号为鹤自然资（利用）复（2023）1号）。本临时用地用途为办公用房、生活用房、材料堆场、施工便道等，使用期限至2025年1月10日。

该临时用地使用年限自土地使用权批准之日起2年（2023年1月-2025年1月），现使用期已满，鹤山市文兴物业管理有限公司根据《鹤山市文兴物业管理有限公司尚城华庭6-19栋及幼儿园新建项目临时用地土地复垦方案报告书》（江门地质工程勘察院，2022年9月）复垦目标为：根据科学合理，实事求是的原则，参照鹤山市鹤城镇土地利用总体规划图，并征求土地所属行政村意见，待临时用地使用期满后，区域留续使用面积0.2774hm<sup>2</sup>，其余复垦为有林地和果园，复垦面积为1.3365hm<sup>2</sup>，复垦率为100%。

根据签订的土地租赁合同中土地权属人的意见：“合同期满，厂房及厂房内一切不动产(含固定水、电线路、总开关等)无条件归甲方(出租方)所有，乙方(承租方)不得私自拆除”。结合复垦区和复垦责任范围的定义，复垦责任范围=复垦区-已完成复垦范围-可留续使用的永久性建设用地范围。由于本次临时用地使用期间在充分利用出租方已有的厂房及建构筑物的基础上，不会新建永久性构建筑物，故保留现状工业用地及农村宅基地区域内已有的厂房及构建筑物不做拆除，

不纳入复垦责任范围内，可留续使用的永久性建设用地面积 0.2774hm<sup>2</sup>，地类为建制镇 0.2774 hm<sup>2</sup>，故复垦责任范围为 1.3365 hm<sup>2</sup>，其中复垦方向为园地 0.2750hm<sup>2</sup>，复垦方向为林地 0.0974hm<sup>2</sup>，0.9610hm<sup>2</sup>地块属于鹤山市 2024 年度第八十八批次城镇建设用地且已完成报批，0.0031hm<sup>2</sup>地块为原有村庄用地（硬底化供电房），实际复垦责任范围 0.3724hm<sup>2</sup>，复垦率为 100%。

## 1.2 项目简介

- 1、项目名称：鹤山市文兴物业管理有限公司尚城华庭 6-19 栋及幼儿园新建项目
- 2、隶属关系：鹤山市文兴物业管理有限公司
- 3、项目位置(范围)：鹤山市鹤城镇南洞村
- 4、工程类型：建设工程所需的办公生活区、设备堆放区、机修场地、材料堆放区、施工便道等临时用地
- 5、用地规模：本项目为鹤山市文兴物业管理有限公司尚城华庭 6-19 栋及幼儿园新建项目临时用地，用地面积为 1.6139 公顷
- 6、施工期：项目区在期限后开始复垦，2025 年 12 月完成复垦
- 7、管护期：2026 年 1 月开始管护 2 年
- 8、土地权属关系：鹤山市鹤城镇南洞村集体
- 9、项目投资：根据原《土地复垦方案》，该项目静态总投资估算 56.30 万元，动态总投资为 61.94 万元

## 1.3 面积说明

该临时用地面积为 1.6139 公顷（24.21 亩），复垦责任范围为 1.3365 hm<sup>2</sup>，根据鹤山市 2021 年国土变更调查成果(参考当年编制《土地复垦方案》的数据)，复垦责任范围土地利用现状为有林地、坑塘水面、建制镇和村庄，不涉及基本农田，土地权属为鹤山市鹤城镇南洞村集体；详见表 1-1。

表 1-1（土地复垦责任范围）土地利用现状表

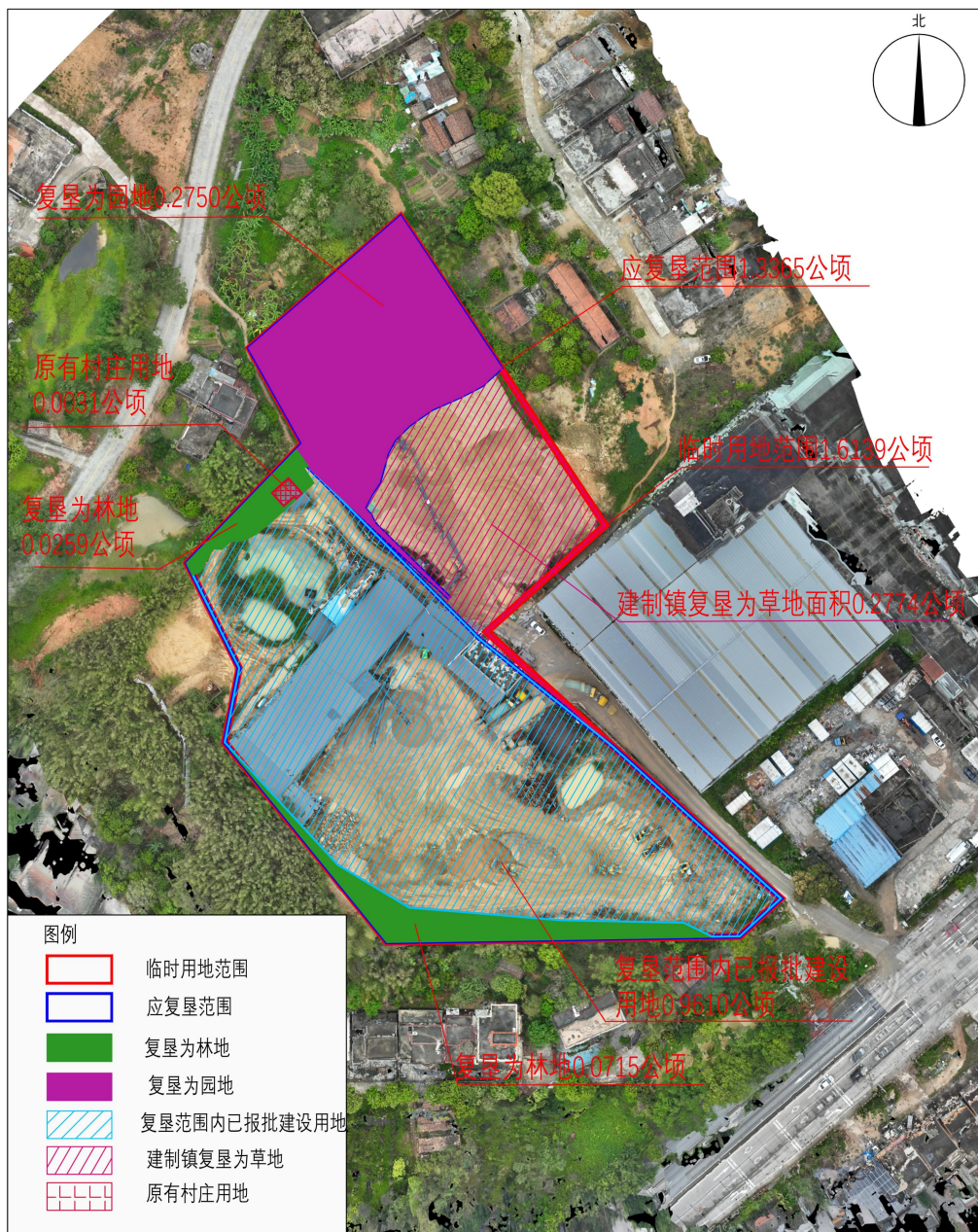
地类				面积 (hm <sup>2</sup> )	面积占比 (%)
一级地类		二级地类			
03	林地	031	有林地	1.0355	77.48
11	水域及水利设施用地	114	坑塘水面	0.2768	20.71
20	城镇村及工矿用地	203	村庄	0.0242	1.81
合计				1.3365	100.00



图 1-1 临时用地位置图

## 1.4 建设目标与任务

根据签订的土地租赁合同中土地权属人的意见：“合同期满，厂房及厂房内一切不动产(含固定水、电线路、总开关等)无条件归甲方(出租方)所有，乙方(承租方)不得私自拆除”。结合复垦区和复垦责任范围的定义，复垦责任范围=复垦区-已完成复垦范围-可留续使用的永久性建设用地范围。由于本次临时用地使用期间在充分利用出租方已有的厂房及建构筑物的基础上，不会新建永久性构建筑物，故保留现状工业用地及农村宅基地区域内已有的厂房及构建筑物不做拆除，不纳入复垦责任范围内，可留续使用的永久性建设用地面积  $0.2774\text{hm}^2$ ，地类为建制镇  $0.2774\text{hm}^2$ ，故复垦责任范围为  $1.3365\text{hm}^2$ ，其中复垦方向为园地  $0.2750\text{hm}^2$ ，复垦方向为林地  $0.0974\text{hm}^2$ ， $0.9610\text{hm}^2$  地块属于鹤山市 2024 年度第八十八批次城镇建设用地且已完成报批， $0.0031\text{hm}^2$  地块为原有村庄用地（硬底化供电房），实际复垦责任范围  $0.3724\text{hm}^2$ ，复垦率为 100%。复垦前后土地利用结构调整如表 1-2。



2000国家大地坐标系  
 1985国家高程基准

编制技术单位：广东元知勘测设计有限公司江门分公司  
 编制时间：二零二六年四月

图 1-2 复垦前后土地利用分布图

表 1-2 复垦前后土地利用结构调整表

一级地类		二级地类		复垦前面积 (hm <sup>2</sup> )	占复垦责任范围面积比例 (%)	复垦后面积 (hm <sup>2</sup> )	变幅说明
编码	名称	编码	名称				
2	园地	21	果园	0	0	0.2750	20.58%
3	林地	302	竹林地	0.0733	5.48	0.0974	1.80%
4	草地	404	其他草地	0.2750	20.58	0	-20.58%
11	水域及水利设施用地	114	坑塘水面	0.0030	0.22	0	-0.22%
06	工矿仓储用地	601	工业用地	0.9610	71.90	0.961	0.00%
20	城镇村及工矿用地	203	村庄	0.0242	1.81	0.0031	-1.58%
合计				1.3365		1.3365	0

## 1.5 土地复垦质量要求

根据《土地复垦质量控制标准》(TD/Y1036-2013)的要求,采用东南沿海山地丘陵区复垦工程标准,确定本工程的复垦工程标准:

表 1-3 土地复垦质量控制标准(有林地)

复垦方向	指标类型	基本指标	控制标准	
林地	有林地	有效土层厚度/cm	≥30	
		土壤容重/(g/cm <sup>3</sup> )	≤1.5	
		土壤质地	砂质壤土至壤质粘土	
		砾石含量/1%	≤25	
		pH 值	5.5~8.0	
		有机质 1%	≥1	
		电导率/(dS/m)	≤2	
	配套设施	道路	达到当地各地行业工程建设标准要求	
	生产力水平	定植密度/(株/hm <sup>2</sup> )	满足《造林作业设计规程》(LY/T-1067) 要求	
		郁闭度	≥0.35	

表 1-4 土地复垦质量控制标准（园地）

复垦方向		指标类型	基本指标	控制标准
园地	果园	地形	地面坡度/(°)	≤25
		土壤质量	有效土层厚度/cm	≥30
			土壤容重/(g/cm <sup>3</sup> )	≤1.45
			土壤质地	砂土至壤质粘土
			砾石含量/%	≤15
			pH 值	5.5~8.0
			有机质/%	≥1
			电导率/(dS/m)	≤ 2
		配套设施	灌溉	达到当地各行业工程建设标准要求
			排水	
道路				
生产力水平	产量/(kg/hm <sup>2</sup> )	三年后达到周边地区同等土地利用类型水平		

## 2 土地复垦工程规划设计与工期

### 2.1 土地复垦工程规划设计

根据《鹤山市文兴物业管理有限公司尚城华庭 6-19 栋及幼儿园新建项目临时用地土地复垦方案报告书》（江门地质工程勘察院，2022 年 9 月）的复垦目标，待临时用地使用期满后，区域留续使用面积 0.2774hm<sup>2</sup>，复垦面积为 1.3365 hm<sup>2</sup>，复垦为有林地和果园，复垦工程设计主要包括土壤重构工程(临时建构建筑物拆除和外运、土地翻耕、场地平整、土壤培肥、保湿地布苫盖、布置截排水设施)、植被重建工程(种植荔枝树、大叶相思、荷木 铁冬青、山毛豆、猪屎豆、撒播狗牙根草籽、结缕草)。

#### (1)临时建构建筑物拆除和外运

待本项目临时用地使用结束后，拆除临时用地范围内新建的临时活动板房。根据鹤山市文兴物业管理有限公司尚城华庭 6-19 栋及幼儿园新建项目施工规划，由于临时活动板房可重复利用，项目区内临时活动板房的建设和拆除将纳入主体工程建设，本次方案仅针对硬化地表进行拆除和外运。根据鹤山市文兴物业管理有限公司尚城华庭 6-19 栋及幼儿园新建项目施工规划，共计地表硬化面积

2641m<sup>2</sup>，厚度 0.15 m，砌体拆除及外运工程量 396.15m<sup>3</sup>。

### (2) 土地翻耕

在临时用地使用结束后，在临时用地使用结束后，对复垦责任区 1.3365 hm<sup>2</sup> 的土地进行翻耕，翻耕深度 0.3m。

### (3) 场地平整

场地平整包括场地内遗留的板房材料清理，尤其对项目区需彻底清除建筑和生活垃圾，对场地进行削高填洼平整。共计平整面积 1.3365 hm<sup>2</sup>。

### (4) 土壤培肥

项目区土地经长期压占，土壤肥力降低，可直接通过快速培肥方式提高土壤肥力。土壤培肥可与整地工同时进行。在 0~20 cm 土层内，均匀施撒肥料，选用商品有机肥，改良土壤环境，增加土壤有机质含量，为土地产量打下基础。复垦为林地区域按照《广东省林业局关于恢复植被和林业条件、树木补种标准的有关问题的通知》(粤林规〔2021〕3号)要求，乔木和灌木，每株施放复合肥 250g。其中复垦为林地及草地区域施肥纳入植被重建工程，不再重复计算工作量。

### (5) 保湿地布苫盖

覆盖保湿地布能提高地温，有效抑制水分垂直蒸发，使水分横向迁移，从而使土壤保持一定的湿度，还能有效防止水土流失，为植被恢复提供了有利条件。方案设计对复垦为有林地及果园区域进行保湿地布苫盖，苫盖面积 1.3365 hm<sup>2</sup>。

### (6) 布置截排水设施

截水沟规格设置，顶宽 0.6m，底宽 0.3m，深度 0.5m，挖方面积为 0.225m<sup>2</sup>，截水沟共长 610m，工程量为开挖土方 137.25m<sup>3</sup>。采用砂浆抹面进行硬底化，硬底面积 819.84m<sup>2</sup>。

### (7) 植被重构工程

项目区复垦责任范围内地类为有林地、坑塘水面和村庄。根据土地复垦适宜性分析和土地利用规划图，计划将原地类为有林地，规划为有林地部分复垦为有林地，原地类为坑塘水面和村庄，规划为一般农地区的区域复垦为果园。灌溉水源引自场地外北侧的水塘，水量满足灌溉需求。表土深翻和表土平整后，恢复为有林地 1.0355 hm<sup>2</sup>，果园面积 0.3010 hm<sup>2</sup>。另有建制镇 0.2774 hm<sup>2</sup> 作为留续使用的永久性建设用地不纳入复垦责任范围。

根据各区域复垦方向及复垦要求，复垦为果园区域，果树种植密度 625 株/hm<sup>2</sup>；复垦为有林地区域采用乔、灌、草方式进行复绿，乔木种植密度 2500 株/hm<sup>2</sup>。

<sup>2</sup>，灌木种植密度 2500 株/hm<sup>2</sup>，草本种植密度 80kg/hm<sup>2</sup>。

## 2.2 土地复垦工程工期

复垦施工期为两个阶段，第一阶段（2023 年 1 月~2025 年 1 月）为临时用地使用期。

第二阶段(2025 年 11 月~2025 年 12 月)为临时用地全面整治、复垦期，复垦面积为 0.3724hm<sup>2</sup>，复垦率达到 100%。

第三阶段(2026 年 1 月~2027 年 12 月)为全面管护和监测期。

表 2-1 复垦施工进度表

进度 项目名称	第一阶段	第二阶段	
	2025 年	2026 年	2027 年
项目名称	11-12 月	1-12 月	1-12 月
全面整治、复垦期			
全面管护和监测期			

## 3 规划设计执行情况

### 3.1 规划设计执行前期工作

在临时用地使用期满后，严格按照《土地复垦方案》执行实施，在实施过程中配备相关的专业技术人员，确保在项目的实施、监测工作中能及时发现问题并根据复垦工作质量要求，加强对复垦实施阶段的自检、互检、专检的质量控制；同时，对项目区土地复垦的相关资料进行整理归档。

### 3.2 规划设计执行情况

根据签订的土地租赁合同中土地权属人的意见：“合同期满，厂房及厂房内一切不动产(含固定水、电线路、总开关等)无条件归甲方(出租方)所有，乙方(承租方)不得私自拆除”。结合复垦区和复垦责任范围的定义，复垦责任范围=复垦区-已完成复垦范围-可留续使用的永久性建设用地范围。由于本次临时用地使用期间在充分利用出租方已有的厂房及建构筑物的基础上，不会新建永久性构建筑物，故保留现状工业用地及农村宅基地区域内已有的厂房及构建筑物不做拆除，不纳入复垦责任范围内，可留续使用的永久性建设用地面积 0.2774hm<sup>2</sup>，地类为建制镇 0.2774 hm<sup>2</sup>，故复垦责任范围为 1.3365 hm<sup>2</sup>，其中复垦方向为园地

0.2750hm<sup>2</sup>，复垦方向为林地 0.0974hm<sup>2</sup>，0.9610hm<sup>2</sup> 地块属于鹤山市 2024 年度第八十八批次城镇建设用地且已完成报批，0.0031hm<sup>2</sup> 地块为原有村庄用地（硬底化供电房），实际复垦责任范围 0.3724hm<sup>2</sup>，复垦率为 100%。复垦工作完成情况如下：

(1)临时建构筑物拆除和外运执行情况

根据鹤山市文兴物业管理有限公司尚城华庭 6-19 栋及幼儿园新建项目具体实施情况，项目区内临时活动板房的建设和拆除已纳入主体工程建设，原复垦范围内活动板房等硬化地仍被占用，故未有临时建构筑物拆除和外运。

(2)土地翻耕执行情况

在临时用地使用结束后，对复垦责任区 0.3724 hm<sup>2</sup> 的土地进行翻耕，翻耕深度 0.3m。

(3)场地平整执行情况

场地平整包括场地内遗留的板房材料清理，尤其对项目区需彻底清除建筑和生活垃圾，对场地进行削高填洼平整。

(4)土壤培肥执行情况

项目区土地经长期压占，土壤肥力降低，通过快速培肥方式提高土壤肥力。土壤培肥与整地工同时进行，在 0~20 cm 土层内，均匀施撒肥料，选用商品有机肥，改良土壤环境，增加土壤有机质含量，为土地产量打下基础。

(5)保湿地布苫盖执行情况

覆盖保湿地布提高地温，有效抑制水分垂直蒸发，使水分横向迁移，从而使土壤保持一定的湿度，还能有效防止水土流失，为植被恢复提供了有利条件。方案设计对复垦为有林地及果园区域进行保湿地布苫盖，根据复垦现场实际情况，复垦为有林地及果园区域未进行保湿地布苫盖。

(6)布置截排水设施执行情况

原方案截水沟共长 610m，工程量为开挖土方 137.25m<sup>3</sup>，采用砂浆抹面进行硬底化，硬底面积 819.84m<sup>2</sup>，根据项目区实地情况，复垦的地块现场排水较好，无需设置排水沟。

(7)植被重构工程执行情况

项目区内复垦为有林地的地块以青皮竹为主导树种，伴生相思树、杂灌等乡土乔灌木，形成复层混交林结构，植株定植规范、长势旺盛，面积为 0.0974 公顷；复垦为园地的地块已根据土地复垦方案进行穴状整地，种植香蕉，株行距为

2.2米×2.2米，种植面积为0.2750公顷，共种植350株，苗高为30cm以上。

综合上述临时用地复垦工程标准，经检查验收，符合《土地复垦方案》及现场实际情况的要求，评定本项目复垦地质量符合标准；具体参数及现场对比详见表3-1、表3-2、表3-3和附件中的复垦前后情况。

表3-1 原设计工程量与竣工工程量对比表

序号	单项名称	单位	原设计工程量	竣工工程量	变化情况
1	土壤重构工程	/			
1)	砌体拆除	100m <sup>3</sup>	396.15	0	复垦范围内临时性工程留续使用，无拆除工程
2)	砌体外运	100m <sup>3</sup>	396.15	0	复垦范围内临时性工程留续使用，无外运工程
3)	土地翻耕	hm <sup>2</sup>	1.3365	0.3724	因复垦范围减少0.9641hm <sup>2</sup> ，土地翻耕工程量减少0.9641hm <sup>2</sup>
4)	土地平整	100m <sup>2</sup>	133.65	37.24	因复垦范围减少0.9641hm <sup>2</sup> ，土地平整工程量减少0.9641hm <sup>2</sup>
5)	保湿地布苫盖	100m <sup>2</sup>	133.65	0	现场无保湿地布苫盖
6)	截排水沟开挖	100m <sup>3</sup>	1.37	0	复垦范围内无排水沟
7)	截排水沟硬化	100m <sup>2</sup>	8.20	0	现场无混凝土硬底化排水沟
8)	沉砂池开挖	100m <sup>3</sup>	0.51	0	现场无沉砂池
9)	沉砂池修筑	100m <sup>3</sup>	0.15	0	现场无沉砂池
10)	沉砂池砂浆抹面	100m <sup>2</sup>	0.83	0	现场无沉砂池
2	植被重建工程	/			
1)	(乔木)荔枝树	100株	1.88	0	现场没有种植荔枝，变更种植青皮竹、相思树等乡土乔灌木
2)	(乔木)大叶相思、荷木 铁冬青	100株	25.89	0	建设用地
3)	(灌木)山毛豆、猪屎豆	100株	25.89	0	建设用地
4)	狗牙根、结缕草	100株	1.0355	0	建设用地

序号	单项名称	单位	原设计工程量	竣工工程量	变化情况
5)	(混交林)青皮竹、相思树等乡土乔灌木	hm <sup>2</sup>	0	0.0974	现场种植青皮竹、相思树等乡土乔灌木
6)	(草木)香蕉	株	0	350	现场种植香蕉

表 3-2 土地复垦质量控制标准（林地）对比表

复垦方向	指标类型	基本指标	控制标准	现场和检测情况	是否符合 (√符合, ×未符合)
林地	土壤质量	有效土层厚度/cm	≥30	35	√
		土壤容重/(g/cm <sup>3</sup> )	≤1.5	1.16	√
		土壤质地	砂质壤土至壤质粘土	壤土	√
		砾石含量/1%	≤25	10	√
		pH 值	5.5~8.0	6.62	√
		有机质 1%	≥1	1.09	√
	配套设施	道路	达到当地各地行业工程建设标准要求	现场无新修道路	/
	生产水平	定植密度/(株/hm <sup>2</sup> )	满足《造林作业设计规程》(LY/T-1067)要求	成片	√
		郁闭度	≥0.35	植株定植规范、长势旺盛,已形成稳定的林冠结构,郁闭度达到 0.7 以上,无倒伏、枯死现象	/

表 3-3 土地复垦质量控制标准（园地）对比表

复垦方向	指标类型	基本指标	控制标准	现场和检测情况	是否符合 (√符合, ×未符合)
园地	土壤质量	有效土层厚度/cm	≥30	35	√
		土壤容重/(g/cm <sup>3</sup> )	≤1.45	1.16	√
		土壤质地	砂土至壤质粘土	壤土	√
		砾石含量/%	≤15	10	√
		pH 值	5.5~8.0	6.62	√
		有机质/%	≥1	1.09	√
	生产水平	定植密度/(株/hm <sup>2</sup> )	满足《造林作业设计规程》(LY/T 1607)110 要求	株行距 2.2 米×2.2 米	√
		郁闭度	≥0.35	由于目前香蕉树苗处于幼苗期,暂不对树木郁闭度作评估,植株成活率达 90%以上	/

## 4 总结

本项目的复垦工程遵循了因地制宜原则，充分考虑项目区区位、种植习惯、社会需求等因素，对受损毁土地进行复垦，恢复地表生态植被，提高土壤肥力和保持水土的作用，同时项目单位后续应加强对项目区的日常管护，避免项目区因管护不当造成水土流失，确保植被可以正常生长。

项目复垦措施实施后，项目生产建设所带来的水土流失区域均能得到有效的治理和改善，项目损毁的土地基本都得到整理、绿化。土地复垦方案的实施，使项目建设造成的土地损毁得到有效控制，减轻各种自然灾害可能造成的损失。

根据《土地复垦方案》的复垦工程标准及现场实施后的情况，上述的工程质量等级评定为合格。