

中山市港口镇全域土地综合整治实施方案

(公示草案)

一、编制依据

为贯彻落实省委“1310”具体部署和全省“百县千镇万村高质量发展工程”现场会议精神，加快推进全域土地综合整治，促进城乡土地资源有序有效流动和高效集约配置，助力“百县千镇万村高质量发展工程”，根据《广东省自然资源厅关于深入推进全域土地综合整治工作的通知》（粤自然资修复〔2024〕2281号）等相关文件要求及中山市工作部署安排，编制了《中山市港口镇全域土地综合整治实施方案》（以下简称“《方案》”）。

二、项目概况

1、项目名称：中山市港口镇全域土地综合整治实施方案。

2、项目区域与整治区域：全域土地综合整治项目区域范围及整治区域范围皆为中山市港口镇镇域，包含8个社区及2个行政村。

三、整治目标与任务

港口镇实施开展全域土地综合整治项目有利于加强全镇土地要素保障，通过衔接“百县千镇万村高质量发展”工程，在近年内集中力量在港口城乡发展重点区域打造规模化工程，推进港口镇城乡融合，乡村振兴高质量发展，作为促投资、抓经济的抓手，同时为新项目、大平台、好产业腾挪出空间，为港口持续扩大有效投资提供‘底盘’，整出发展空间，整出发展动能。从港口镇一级，再延伸到10个村（社区）联动，围绕镇的重点、痛点，村的难点，通过落实全域土地综合整治“落规划、腾空间、增耕地、优生态、强活力”五大任务，实现塑造“良田比较集中、产业集聚发展、村庄布局优化、生态健康优美”的整治目标，共同助力百县千镇万村高质量发展。

四、建设内容

《方案》整治区域为镇域，2025—2028 年实施期内统筹推进农用地整理类、建设用地整理类、产业导入类、生态保护修复类、乡村风貌提升和历史文化保护类、公共服务与基础设施建设类等 6 类 17 个子项目。

1、农用地整理项目：通过对整治区域内现有土地资源的调查和分析，以破解土地碎片化为导向，开展有针对性的整治活动，整体推进耕地集中整治，促进整治区域耕地集聚连片，进一步提高土地规模化水平，提高耕地产出率，提升农业综合生产能力，实现农业可持续发展。本方案计划在整治区域安排农用地整理项目 3 个，项目总面积 65.4193 公顷，实施后恢复耕地面积 65.4193 公顷，整治区域净增加耕地面积 61.4941 公顷。

2、建设用地整理项目：通过对整治区域内各类建设用地的全面梳理和科学评估，针对低效闲置用地、散乱破旧工业区等进行集中整治与合理布局调整，主要通过推进“工改工”等方式释放发展空间，实现土地资源的集约节约利用，引导产业升级转型，促进城市功能结构优化和新型城镇化进程。通过腾退闲置乡村建设用地等方式，释放一部分闲置建设指标，统筹用于镇域内农村一二三产业融合发展，从而不断优化镇村建设用地布局，提升建设用地使用效益和集约化水平，促进农村新产业新业态融合发展。本方案计划在整治区域安排建设用地整理项目 3 个，项目总面积 6.1304 公顷。

3、生态保护修复项目：项目坚持以保护和恢复水生态功能为主

要修复方向，强化水环境治理、水生态保护与修复，提升生态系统服务功能，改善水域周边的生态环境，坚持规划引领、治建并重，把养殖环境整治与加强生态保护、发展文旅产业、提升民生福祉紧密结合起来，强化分类整治，优化水产养殖业态，推进养殖尾水治理。本实施方案计划在整治区域安排生态保护修复项目 3 个，项目总面积 1259.5976 公顷。

4、乡村风貌提升项目：项目围绕提升乡村风貌、改善人居环境、提升生活品质，充分挖掘港口镇本土特色品牌、生态资源、人文特色、产业发展，解决港口镇旧街区环境风貌、设施配套、交通堵塞、资源利用问题短板，为旧街区带来活力，安排乡村风貌提升和历史文化保护 2 个，总面积 205.5368 公顷。

5、产业导入类项目：项目以全域土地综合整治为抓手，对土地资源进行优化配置，为制造业发展提供充足且高质量的空间载体，为引进高端制造、智能制造等新型产业创造有利条件。本实施方案计划在整治区域安排产业导入项目 4 个，项目总面积 5.7028 公顷。

6、公共服务与基础设施建设项目：整治工作围绕提升居民生活质量、优化城乡空间布局和促进经济社会协调发展为目标，针对基础设施方面，着重强化了农村污水管网、敬老院等方面的建设和改造升级，确保基础设施服务覆盖全面且高效运行，为民生发展提供有力支撑。本实施方案计划在整治区域安排公共服务与基础设施建设项目 2 个，为港口镇农村污水管网建设工程、敬老院升级改造项目，项目总面积 17.4552 公顷。

五、预期效益

通过农用地的整理、建设用地的整理，为后续产业导入提供用地空间，解决“地从哪里来”的问题。通过产业导入、乡村空间整理及生态修复项目的建设，保障人民的就业，提升人民的居住环境，为人民集聚创造优质条件，解决“人往哪里聚”的问题。各项目现有明确的投资主体，镇街十分重视各项项目的建设，落实各项目的主管单位，确保资金能够顺利到位，解决“钱从哪里筹”的问题。以农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护等为重点抓手，系统推进全域土地综合整治任务，逐步解决港口镇空间布局无序化、耕地碎片化、土地利用低效化以及生态功能退化等问题，推动港口镇城镇高质量融合发展，力争实现“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的全域整治目标，将港口镇打造为“门户新城、智创基地、田园水乡”。

1、社会效益

新增耕地，切实保障粮食安全。通过实施耕地集中整治区及补充耕地等农用地整理项目，新增优质耕地，提高人均耕地资源，增强土地供养能力，实现区域耕地总量平衡。优化整体耕地结构及布局，实现“小田并大田”。有效改善农业生产条件，实现旱涝保收，确保耕地数量和质量双提升，有效遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

盘活低效用地，释放城镇发展空间。通过建设用地整理项目推进“工改工”，建设高标准厂房等方式释放发展空间，实现土地资源的集约节约利用，引导产业升级转型，促进城市功能结构优化和新型城

镇化进程。利用广东省城乡建设用地增减挂钩政策，腾挪村庄建设用地，统筹用于镇域内农村一二三产业融合发展，促进产业集聚化。项目通过腾挪调剂城乡建设用地促进镇域内产业融合发展，实现村庄布局优化。

改善人居环境，提升群众生活质量。通过实施建成区城中村微改造项目（一、二期）等项目，开展消防安防设施整治，有效消除安全隐患，提升居民居住品质；完善公共服务设施，提升社区综合服务能力，增设无障碍、适老化便民设施，促进社会服务设施均等化，助力居民融入城市保障体系；优化空间治理，梳理及盘活低效用地，打通交通道路微循环；加强重要沿河岸的建筑立面改造，提升城中村风貌形象；促进社区融合，构建现代化社区治理模式，增强居民归属感。

促进农民增收，拓宽就业渠道。通过实施耕地集中整治区及补充耕地等农用地整理项目，整治工程建设阶段，可为当地农民提供短期就业机会；项目建设后，实现规模化经营，农民可获得稳定的土地流转租金。通过开展产业导入项目，带动区域产业发展，优化产业布局，形成产业集聚效应，吸引相关配套产业的发展，提高了区域产业的整体竞争力，增加区域就业机会，保障农民就业和收入水平，减少社会矛盾。

2、生态效益

耕地资源优化配置。通过实施补充耕地及耕地集中整治区等农用地整理项目，采用优化灌溉排水设施、田间道路修筑、改善农田基础设施等措施，提升土壤蓄肥保水能力，有效防止水土流失，提升防洪

抗旱能力。加强农业生态系统保护，防止人为破坏，维护生态平衡。

水域环境管控提升。通过实施养殖池塘尾水治理项目，有效削减氮磷等污染物，减少面源污染，改善河道水质；通过实施河道清淤工程，清除底泥和阻水障碍物，扩大河道过水断面，提升防洪排涝能力，改善水流畅通性；通过实施鸡鸭水道、小榄水道等河道流域整治项目，提升河湖环境承载力，为水生生物、鸟类和两栖动物提供丰富的栖息场所，增强生物多样性。强化河湖水域岸线空间管控，恢复自然生态岸线，加强河湖岸线管理。此外，增减挂钩项目通过腾退建设用地，复垦为农用地，有利于保护河道的生态环境。

促进区域可持续发展。通过建设港口镇建成区城中村微改造项目（一、二期），改善区域环境质量，清理历史垃圾堆放点，规范垃圾收集转运；增加城市绿地和生态空间，增加公园绿地、社区公园、口袋公园等，提升区域绿地率，加强区域内河涌的生态化整治和修复；完善垃圾分类与处理，鼓励绿色出行，促进可持续发展。

3、经济效益

提高土地利用效率与价值。一是整治过程中，通过农用地整理、建设用地整理和生态修复，能够实现土地资源的集约化利用，提高耕地质量，增加有效耕地面积，保障农业生产效益提升，同时为引入大型农业企业或合作社，开展农业种植、农产品深加工、观光休闲农业等一、二、三产业融合项目提供土地要素保障。二是对低效闲置及破旧工业区进行改造升级，整合零散建设用地，可以释放出更多优质发展空间，吸引高端产业入驻，促进产业结构调整和产业升级，从而带

动区域经济总量的增长。

激发市场活力与社会资本参与。全域土地综合整治项目的实施通常会引入市场机制和社会资本，通过政府引导、企业主体、村集体参与的方式，构建多元化的投资和建设格局。社会资本投入有助于减轻政府财政压力，同时为投资者带来长期稳定的回报。

基础设施完善与城镇化进程加速。整治工程中包含的公共服务与基础设施建设，不仅改善了乡村生活环境，也为产业发展提供了更好的基础条件。

4、空间效益

借助全域土整，通过整合零散土地，优化用地布局，形成集中连片的耕地和建设用地，提升土地利用效率。完善“三生”空间用地布局，优化城镇整体使用功能。

附件：中山市港口镇全域土地综合整治实施方案子项目分布图

