

中山市三乡镇全域土地综合整治试点实施方案调整方案（草案）

一、整治区域

本次《调整方案》将三乡镇全域划定为 1 个整治区域，整治区域总面积 9362.2175 公顷，包含平南村、桥头村、乌石村、白石村、雍陌村、古鹤村、新圩村、茅湾村、岗泉村、大布村、平岚东村、东桂村 12 个行政村和前陇社区、圩仔社区 2 个社区。

二、整治目标与任务

以全域多维发展为导向，按照多项目整合的思路，加强空间规划引导和资源要素保障，破解土地瓶颈问题，优化农村土地布局，深化产业用地市场化配置改革，探索产业用地拓展、重塑、集聚，助力产业转型升级和经济高质量发展，建成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的品质谷都，致力于打造具有三乡特色的古村落保护与乡村振兴结合的湾区样板工程。

三、实施期限

《调整方案》整治区域为全镇域，实施期内统筹推进农用地整治类、建设用地整理类、生态保护修复类、城乡风貌及人居环境整治提升类、其他类等 5 类 37 个子项目，其中农用地整治 156.3523 公顷；建设用地整理 49.0858 公顷；生态保护修复 246.1826 公顷；城乡风貌及人居环境整治提升

36.0426 公顷；其他项目 105.9401 公顷。

四、整治内容

（一）农用地整理项目

为破解耕地碎片化，促进耕地集聚连片，整体推进耕地集中整治区、垦造水田、耕地恢复及其他农用地整治项目，提升耕地质量，优化农用地结构和布局，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。

（二）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，针对低效存量建设用地、散乱破旧工业区等进行集中整治与合理布局调整。统筹“三旧”改造项目，提升土地资源节约集约利用效能，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。

（三）生态保护修复项目

按照“山、水、林、田、湖、草”系统治理要求，遵循以人为本发展理念，聚焦生态环境薄弱地区，统筹推进垃圾填埋场、地质灾害治理，生态公园建设、农村人居环境整治等项目。改善区域生态环境，提升区域生态景观价值和防灾减灾能力，消除安全隐患，筑牢生态安全防线。

（四）城乡风貌及人居环境整治提升项目

梳理、挖掘村庄自然禀赋、历史文化遗产和产业基础，推动农房风貌管控、基础设施完善、村集体经济壮大，探索古村落保护与发展的新模式，为大湾区乡村振兴提供样板，

以乡村环境风貌提升带动农村产业发展，逐渐形成宜业宜游的农文旅融合发展新业态。

（五）其他类项目

通过开展茅湾涌防洪排涝整治工程、水库加固工程、蓄洪湖及泵闸配套工程、U型板桩工程等工程措施，构建“先蓄后排、截疏结合”的长效体系，从根本上解决三乡镇“年年暴雨年年涝”的困境，为长远发展筑牢防洪安全屏障。

五、预期效益

1. 社会效益分析

综合优化土地利用布局。通过开展全域综合整治，持续优化用地布局，集中连片优化种植用地，提升土地耕种质量，形成数量与质量优势，改善生产条件和生态环境，优化用地结构和布局；通过调整永久基本农田，解决长期困扰三乡镇的城镇内涝等问题，完善镇内交通基础设施建设，优化居民日常出行，改善镇内空间布局，带动区域社会经济发展，使群众生活质量得到提升，在完善三乡镇交通网络系统的基础上，方便了居民的日常出行，优化出行。

精品打造形成示范效应。通过塘敢村、雍陌村为主的生态示范精品村打造，树立生态宜居、集约高效的生产、生活、生态用地空间新格局的生态示范村典范，为其他村全域综合整治提供示范效应。

逐步整治改善城乡水环境状况。通过水环境治理和地质灾害点生态修复，提高乌石蓄洪湖、中珠排洪渠等的防洪、

排涝能力，逐步解决城镇内涝问题，防止水土流失，保障人民群众生命财产安全和经济社会可持续发展。

2. 生态效益分析

提升农业生态基础。改善农业生态环境，通过实施垦造水田、补充耕地等项目，改善农业生态环境质量，提升农业环境设施，增强农田生态系统防护和抗灾减灾能力，改善农村生产条件。

优化城乡人居环境。通过开展“三旧”改造，提高城镇的公共服务设施配套标准和绿地率，增添居住、体育休闲、社会文化、绿地广场等丰富内容，促进城市功能更新和环境综合面貌的改善，同时通过改造和淘汰低产能、高污染产业，实现产业结构的调整与优化，减少工业废弃物的环境污染，改善城乡生态空间，优化人居环境。

改善乡村生态环境。结合山水林田湖草生态修复系统思维，实施乡村生态保护修复项目，通过对耕地整治以及河道等生态要素的综合治理，有利于减少化学农药使用，减少环境污染，促进田间营养物质自然循环，丰富项目区环境的生物多样性，提高防御自然灾害能力，提高生态环境指数，改善土地生态条件，防止水土流失，并改善河岸生态和周边水环境。

3. 经济效益分析

牢牢守住耕地红线，保障粮食生产安全。通过土地综合

整治使中低产田、低效农用地等改造成高产稳产田，解决田块破碎化问题，改变种植结构，提升耕地质量，提高单位面积粮食产能。有效地保护优质耕地资源，避免耕地撂荒问题。整治后，项目耕地面积、水田面积增加，新增水田耕地质量提升。

促进现代化农业建设。通过低效农用地整治为耕地，在提升耕地质量的基础上，提高粮食产能，提升农业产值水平，促进现代化农业建设。

保障产业发展空间。通过实施“三旧”改造，提高土地节约集约利用水平，有力缓解建设用地指标紧张的局面。通过建设用地的盘活整合，为产业结构调整腾出土地、扩充空间，发展服务业及高新技术产业，促进经济发展。

促进乡村旅游产业发展。通过全域土地综合整治，开展雍陌村示范精品村建设，活化历史文化资源，深化乡村休闲旅游等产业和农村三产融合发展，建设农业文化旅游“三位一体”，促进乡村旅游发展。