江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）调整方案（V202607）

江门市新会区自然资源局

二〇二六年七月

项目名称：江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（调整方案）（V202607）

申报单位：江门市新会区自然资源局

编制单位：广东国地科技股份有限公司

城乡规划（国土空间规划）编制资质证书等级：甲级

城乡规划（国土空间规划）编制资质证书编号：自资规甲字〔21440261〕

项目审定人：骆文标　教授级城乡规划高级工程师　注册规划师

项目审核人：王　欢　教授级城乡规划高级工程师　注册规划师

项目初审人：龚　亮　城乡规划高级工程师　注册规划师

项目负责人：杨 孟　城乡规划高级工程师　注册规划师

项目组成员：胡思华　国土工程师

李慧玲　国土初级工程师



城乡规划（国土空间规划）编制资质证书

证书编号：自资规甲字21440261

证书等级：甲级

单位名称：广东国地科技股份有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91440000776229267Y

发证机关

有效期限：自2021年 10 月 18 日　至2030年 12 月 9 日

2025 年 12 月 9 日

中华人民共和国自然资源部印制

摘要

根据《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治试点验收和 2026 年度实施方案编制上报工作的通知》（粤自然资函〔2025〕663 号）中 “省级试点需在 2025 年底前完成管理闭环” 的要求，为加快大鳌镇省级试点项目管理闭环进程、优化资源统筹配置效率，将《江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等 4 个村全域土地综合整治试点》（以下简称 《试点方案》）与《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）》（以下简称 《大鳌镇单元方案》）合并实施，并于 2025 年 12 月获得广东省自然资源厅同意。

应广东省自然资源厅要求，《试点方案》与《大鳌镇单元方案》融合实施，形成《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）》（以下简称《融合方案》）。《融合方案》以新会区为统筹单元，含大鳌镇试点单元、大鳌镇单元 2 个实施单元，融合后各实施单元的子项目、整治区域及绩效目标不发生变动。计划总投资 57.3828 亿元，整治区域将完整覆盖大鳌镇全域，总面积 5256.9501 公顷，共 34 个子项目。项目实施后，预计新增耕地 48.0348 公顷、腾退建设用地 7.3523 公顷、优化永久基本农田 28.0362 公顷。项目具体建设时间安排为 2023 年至 2028 年，其中大鳌镇试点单元项目具体建设时间安排为 2023 年至 2025 年，大鳌镇单元项目具体建设时间安排为 2025 年至 2028 年。

本次《江门市新会区全域土地综合整治实施方案(大鳌镇单元)（融合）（一般调整）》（以下简称《一般调整方案》），属于一般调整。《一般调整方案》项目 26 个，整体推进农用地整治项目 3 个，建设用地整理项目 5 个，生态保护修复项目 9 个，城乡风貌及人居环境整治提升项目 2 个，产业导入项目 7 个，项目总建设规模 2106.0054 公顷，其中农用地整治规模 91.9879 公顷，建设用地整理规模 28.9922 公顷，生态保护修复规模 1928.4335 公顷，城乡风貌及人居环境整治提升项目规模 14.2136 公顷，产业导入项目规模 43.2557 公顷。总投资额 573828.12 万元，其中，农用地整治项目投资资金 5208.71 万元，建设用地整理项目投资资金 123138.27 万元，生态保护修复项目投资资金 22505.86 万元，城乡风貌及人居环境整治提升项目投入资金 15514.28 万元，产业导入项目投资资金 407461 万元。整治项目实施期限为 6 年，项目具体建设时间安排为 2023 年至 2028 年（实施期限以实施方案最终备案时间为准）。

项目实施后，可实现耕地增量提质连片，助推现代高效农业发展。整治后，预计新增耕地 48.0348 公顷，新增耕地占整治区域内现状耕地面积的 11.56%，整治区域耕地集中连片度提升 15.66%，耕地提质改造面积 18.9107 公顷。推动美丽圩镇建设用地整理面积 5.7634 公顷、新村建设用地整理面积 3.5217 公顷，三旧改造面积 14.4734 公顷，有效解决了存量土地资源"低效化"的问题。推进河道整治修复 43.8525 公顷，城乡风貌及人居环境整治提升

14.2136公顷，全域养殖尾水治理1034.8592公顷，河道及水面整治849.7218公顷。保护和恢复乡村生态功能，维护生物多样性。结合城乡风貌及人居环境整治提升，融合文旅功能，因地制宜推动乡村振兴发展。同时优化产业用地布局，实现生产要素创新性配置、产业集聚与协调发展；完善产业上下游供应链建设，提升项目自身造血能力。

在年度完成计划方面，大鳌镇试点单元实施期限第一年（2023年）计划新开工子项目数量2个，续建项目6个，竣工项目6个。计划完成投资额5602.33万元，计划完成农用地整治8.5343公顷、建设用地整理面积5.2337公顷、生态保护修复面积173.8641公顷、新增耕地面积2.1392公顷。实施期限第二年（2024年）续建子项目1个，竣工项目1个。计划完成投资额576万元，计划生态保护修复面积13.4087公顷。大鳌镇单元实施期限第一年（2025年）计划新开工子项目数量2个，竣工项目1个。计划完成投资额283.66万元，计划完成农用地整治18.9107公顷。实施期限第二年（2026年）计划新开工子项目14个，续建子项目4个，竣工项目4个，计划完成投资55154.89万元，计划完成农用地整治面积64.5429公顷、建设用地整理面积9.2851公顷、新增耕地面积48.0348公顷。

本方案整治项目范围权属界线和项目区外围界线四至清晰无争议，现阶段不涉及权属调整，后续将根据项目建设需要按照相关规定要求另行编制权属调整方案。本轮一般调整不涉及生态保护

红线调整、永久基本农田布局调整、城镇开发边界局部优化。

大鳌镇已成立全域土地综合整治工作领导小组，以保证整治工作有效、准确实施。实施方案将充分征求江门市政府主管部门、大鳌镇人民政府、各相关部门以及各社区的意见，不存在违反《广东省全域土地综合整治实施方案编制指南（试行）》、《广东省全域土地综合整治实施方案厅内审查要点（试行）》和《全域土地综合整治实施指南（试行）》负面清单所述相关要求的情况。

目录

一、基本情况.....1
（一）编制背景及依据.....1
1.编制背景.....1
2.编制依据.....2
3.编制原则.....7
4.基础数据.....8
5.编制程序.....9
（二）区域概况.....11
1.基本情况.....11
2.国土利用情况.....23
3.生态环境状况.....29
（三）存在问题.....32
1.内河水生态存在系统性风险.....32
2.耕地破碎化、非粮化，农业配套设施待提升.....33
3.基础配套设施需完善，人居环境待提升.....33
4.资源要素未有效挖掘利用.....34
（四）实施单元和整治区域.....34
1.实施单元.....34
2.整治区域.....37
（五）实施期限.....37
二、项目可行性分析及评估.....38
（一）已有工作基础分析.....38
1.规划编制审批情况.....38
2.相关项目管理及制度建设情况.....42
3.永久基本农田建成高标准农田条件情况.....44
（二）空间布局优化可行性分析.....45
1.土地权属调整分析.....45
2.整治功能分区优化.....46

3.国土空间格局优化.....47
（三）整治潜力分析.....53
1.农用地整治.....53
2.建设用地整理.....57
3.生态保护修复.....63
4.城乡风貌及人居环境整治提升和历史文化保护.....65
（四）产业导入可行性分析.....67
1.标准化养殖业可行性分析.....67
2.先进装备制造业可行性分析.....68
3.乡村旅游业可行性分析.....68
（五）风险评估及应对措施.....70
1.破坏生态风险及应对措施.....70
2.增加债务风险及应对.....71
3.社会风险及应对.....71
4.负面清单自查情况.....72
三、整治目标.....78
（一）目标设置.....78
1.整治思路.....78
2.整体目标.....78
3.绩效目标.....80
（二）生产要素创新性配置制度探索.....82
1.制度建设.....82
2.机制创新探索.....88
四、规划落实及相关方案衔接.....90
（一）规划落实情况.....90
1.《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》.....90
2. 新会区国土空间总体规划落实情况.....91
3.《江门市新会区大鳌镇国土空间总体规划（2021—2035年）》.....92
4.《广东省耕地保护专项规划（2021—2035年）》.....94
5.《江门市耕地保护利用规划（2023—2035年）》.....96
6.《大鳌镇现代农业产业发展总体规划（2019—2030年）》.....97

7.《江门市新会区大鳌镇旅游发展总体规划（2017-2030）》.....98
8.《江门市新会区美丽乡村连片示范区建设行动规划（东线）成果》.....98
9.其他规划落实情况.....99
（二）永久基本农田调整方案衔接.....100
1.基本概况.....100
2.优化论证分析.....101
3.拟调出调入永久基本农田地块情况.....103
4.有关计划安排.....109
（三）城镇开发边界调整方案衔接.....110
1.基本概况.....110
2.城镇开发边界调整缘由.....110
3.城镇开发边界优化情况说明.....111
（四）涉及生态保护红线情况.....113
（五）耕地集中整治区建设衔接.....113
（六）土地权属调整方案衔接.....114
五、项目安排.....115
（一）重点建设任务落实.....115
1.增耕地，促进耕地提质增产.....115
2.优化国土空间布局.....115
3.强活力，助力产业集聚发展.....116
4.优生态，夯实镇域生态本底.....116
5.保民生，推动服务共建共享.....116
（二）子项目安排.....117
1.子项目总体情况.....117
（三）精品工程.....168
1.大鳌镇现代产业集聚增效区建设工程.....168
2.大鳌镇“一环一廊”生态景观廊道建设工程.....176
六、资金安排.....183
（一）投资测算.....183
1.投资测算依据.....183

2.总体投资测算.....183
（二）资金筹措.....192
1.资金筹措原则.....192
2.资金来源.....193
（三）项目融资及债务清偿能力分析.....198
1.融资分析.....198
2.清偿能力分析.....199
（四）资金平衡分析.....200
1.资金需求分析.....200
2.项目收益分析.....200
3.资金平衡情况.....208
七、预期效益.....209
（一）预期效益.....209
1.社会效益.....211
2.生态效益.....213
3.经济效益.....214
（二）项目特色.....215
1.大鳌镇全域一盘棋统筹，全域赋能新质生产力.....215
2.聚焦本底特色，实现资源价值到资产变现.....216
3.三产融合发展，健全全域型产业生态体系.....216
八、实施保障.....217
（一）组织保障.....217
1.建立领导小组.....217
2.强化宣传引导.....217
3.发挥村集体及农民力量.....217
4.突发事件应急处理.....218
（二）资金保障.....218
1.整合各类资金.....218
2.充分发挥社会资本力量.....218
（三）制度保障.....219

1.土地使用权与经营权 219
2.加强激励机制的落实 219
（四）监督保障 219
1.质量监督管理 219
2.进度监督管理 220
3.资金监督管理 220
4.后期管护监督 221
九、专章论证 221
（一）实施方案调整专章 221
1.调整类型 222
2.实施单元与整治区域 222
3.资金平衡分析 222
4.绩效目标变动分析 222
5.项目库变动分析 223
十、附件 226
（一）附表 226
附表 1 全域土地综合整治项目建设基本情况表 226
附表 2 整治目标表 228
附表 3 全域土地综合整治子项目安排表 229
附表 4 实施前两年年度计划安排表 238
（二）附图 239
（三）附件 239

一、基本情况

（一）编制背景及依据

1.编制背景

全域土地综合整治是深入贯彻落实总书记视察广东重要讲话、重要指示精神和关于浙江“千村示范、万村整治”的重要批示精神，助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的重要举措。自然资源部于2019年12月印发《自然资源部关于开展全域综合整治试点工作的通知》（自然资发〔2019〕194号），提出以乡镇为基本单元，组织开展全域土地综合整治试点工作。此后《全域土地综合整治试点实施要点（试行）》（自然资生态修复函〔2020〕37号）、《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）等文件陆续印发，明确了全域土地综合整治工作的主要任务、实施要点与底线规范。

为贯彻落实自然资源部对全域土地综合整治试点相关工作的指示，广东省自然资源厅印发《广东省自然资源厅关于申报全域土地综合整治试点的通知》（粤自然资函〔2020〕131号）、《广东省自然资源厅关于做好近期全域土地综合整治试点有关工作的通知》（粤自然资发〔2021〕205号）等文件，积极支持全域土地综合整治试点工作。为深入贯彻落实广东省委“1310”具体部署，有效发挥全域土地综合整治破解“四化”问题，优化国土空间格局、助力乡村振兴的积极作用，广东省自然资源厅相继印发《广东省自

然资源厅关于加强自然资源要素保障助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规字〔2023〕4号）、《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治有关工作的通知》（粤自然资函〔2023〕1036号）文件，全面谋划推进全域土地综合整治，助力“百千万工程”实施。2024年1月22日，省“百千万工程”指挥部全域土地综合整治专班正式成立，通过高位统筹，协同发力，建立六大机制，推动土地整治工作落地。

新会区、大鳌镇人民政府对全域土地综合整治工作高度重视，充分发挥党委、政府的主导作用，积极构建“政府主导、部门协同、上下联动、社会参与”的统筹协调机制，全面组织实施试点工作。在加强组织领导，落实主体责任，明确部门分工，理清工作责任，强化协同配合的基础上，开展大鳌镇全域土地综合整治方案融合实施工作。结合广东省自然资源厅印发的《广东省全域土地综合整治项目实施方案编制指南（试行）》和广东省土地开发整治中心印发的《广东省全域土地综合整治实施方案编制技术要点（试行）》的相关指引，组织编制此实施方案，明确相关项目规划布局、项目实施目标等，确保相关项目在整治期限内可实施、可考核。

2.编制依据

（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《中华人民共和国环境保护法》（2015年施行）；

④《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修正）；

⑤《基本农田保护条例》（2011 年修正）；

⑥《中华人民共和国防洪法》（2016 年 7 月第三次修正）；

⑦《中华人民共和国水污染防治法》（2017 年 6 月第二次修正）；

⑧《广东省土地管理条例》（2022 年施行）。

（2）政策文件

①中共中央、国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见（2024 年 1 月）；

②《中共中央、国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》（2022 年 1 月）；

③《乡村振兴战略规划（2018－2022 年）》（2018 年 9 月）；

④《中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（2020 年 3 月）；

⑤中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》（2017 年 2 月）；

⑥《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》（国发〔2010〕47 号）；

⑦《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35 号）；

⑧《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）；

⑨《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）；

⑩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）；

⑪《广东省国土资源厅关于进一步规范和完善城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知》（粤国土资规划函〔2013〕14号）；

⑫《广东省自然资源厅关于推进全域土地综合整治试点工作的通知》（粤自然资发〔2021〕13号）；

⑬广东省自然资源厅关于印发广东省垦造水田计划任务调整方案的通知（粤自然发〔2020〕20号）；

⑭《关于印发〈广东省垦造水田项目后期管护工作方案〉的通知》（粤农农〔2019〕329号）；

⑮广东省农业农村厅关于印发〈广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划〉的通知》（2021年5月）；

⑯《农村人居环境整治提升五年行动方案（2021—2025年）》;

⑰《广东省人民政府关于印发广东省水污染防治行动计划实施方案的通知》（粤府〔2015〕131号）；

⑱《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号）；

⑲广东省自然资源厅关于明确全域土地综合整治试点永久基本农田调整有关事项的通知（粤自然资函〔2020〕329号）；

⑳《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规字〔2023〕4号）；

㉑广东省自然资源厅广东省财政厅广东省农业农村厅关于印发〈广东省补充耕地项目管理办法〉的通知》（粤自然资函〔2023〕88号）；

㉒《广东省自然资源厅关于全力以赴做好典型县镇村规划，支撑“百县千镇万村高质量发展工程”不断走深走实的通知》（粤自然资函〔2023〕985号）；

㉓《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治有关工作的通知》（粤自然资函〔2023〕1036号）；

㉔广东省“百千万工程”指挥部全域土地综合整治专班办公室关于印发〈广东省全域土地综合整治实施方案编制指南（试行）〉的通知》；

㉕《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）；

㉖《广东省土地开发整治中心（厅全域土地综合整治工作专班项目推进组）关于印发〈广东省全域土地综合整治实施方案编制技术要点（试行）〉的函》；

㉗地方出台的关于土地整治的文件、意见等。

（3）标准规范

①《广东省全域土地综合整治实施方案编制指南（试行）》；

②《土地开发整理项目预算定额标准》(财综〔2011〕128号);

③《补充耕地质量验收评定技术规范（试行）》（2012年6月）;

④《土地整治重大项目可行性研究报告编制规程》(TD/T1037-2013);

⑤《土地整治工程施工监理规范》（TD/T1042-2013）;

⑥《水利工程施工监理规范》（SL288-2014）;

⑦《土地整治重大项目实施方案编制规程》(TD/T1047-2016);

⑧《高标准农田建设通则》（GB/T30600-2022）;

⑨《广东省土地开发整理补充耕地项目质量验收标准》(2008年11月);

⑩《广东省土地整治垦造水田建设标准（试行）》（2016年10月）;

⑪《广东省垦造水田项目可行性研究报告编制指南（试行）》（2018年7月）;

⑫《广东省垦造水田项目设计编制指南（试行）》（2018年7月）;

⑬《疏浚工程技术规范》（JTJ319-1999）;

⑭《堤防工程施工规范》（SL260-2014）;

⑮《水利水电工程施工质量检验与评定规程》(SL176-2007);

⑯《水利水电建设工程验收规程》（SL223-2008）;

⑰《水利工程造价管理规定》（水建设〔2023〕156号）;

⑱《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

⑲国家和地方关于土地整治、村庄规划等的标准规范。

（4）相关规划

①《广东省国土空间规划（2020—2035 年）》（公示版），广东省自然资源，2021 年 2 月 9 日;

②《广东省国土空间生态修复规划（2021—2035 年）》（粤自然资发〔2023〕2 号），2023 年 5 月 10 日;

③《江门市国土空间总体规划（2021—2035 年）》;

④《新会区大鳌镇总体规划（2013—2035 年）》;

⑤《新会区镇街高质量发展战略研究》;

⑥《江门市新会区大鳌镇国土空间总体规划(2021—2035 年)》;

⑦《大鳌镇全域综合整治与生态修复总体规划方案》;

⑧江门市、新会区、大鳌镇关于土地整治、生态保护修复等其他相关规划。

3.编制原则

（1）规划引领，综合治理

以科学规划为前提，实行全域、全要素综合整治，优化国土空间格局，引导空间集聚、布局优化、集约高效。

（2）严守底线，绿色发展

坚决防止借全域土地综合整治变相占用调整耕地和永久基本农田，破坏乡村风貌和历史文化文脉，突破生态保护红线管理要求，突破城镇开发边界“三条控制线”和群众利益底线。贯彻绿色

发展理念，切实保护耕地，统筹推进山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理。

（3）分类施策，循序渐进

统筹考虑各项目资源禀赋、区位条件和乡村历史文化，对项目科学分类施策，分批上报，合理安排整治项目和建设时序。尊重规律、量力而行，循序渐进。

（4）以人为本，共建共赢

坚持以人为本、公众参与，尊重农民意愿，保障农民合法权益。严禁违背农民意愿搞合村并居、大拆大建等侵犯农民利益的行为。

4.基础数据

方案土地利用数据以第三次全国国土调查统一时点调查成果为基础，采用新会区2023年度国土变更调查数据库同口径分析库政务版（以下简称“2023年变更调查”）进行分析。工作底图采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准作为空间定位基础。此外，还充分依托基础地理测绘数据、最新遥感影像图、农村地籍调查数据、不动产登记数据、“三线”划定成果数据、耕地质量分等定级数据、历史文化资源数据等相关数据资料。

（1）空间基础资料

①新会区2023年度国土变更调查数据（政务版）；

②新会区2018年耕地质量分等定级成果（政务版）；

③新会区三调耕地资源质量分类成果（政务版）；

④新会区最新“三区三线”划定成果（政务版）；

⑤大鳌镇最新遥感影像图;

⑥大鳌镇农村土地承包经营权确权登记颁证成果;

⑦大鳌镇农村地籍调查数据成果;

⑧大鳌镇不动产登记数据;

⑨其他相关数据成果。

（2）相关规划数据

①新会区县级国土空间总体规划电子成果;

②其他相关规划数据资料。

（3）其他相关资料

①《新会区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》;

②新会区 2024 年政府工作报告;

③大鳌镇水利、交通、电力、规划、环保、财政、农业、林业、畜牧、经管等相关部门提供的基础资料;

④实地踏勘资料;

⑤其他相关项目数据及资料。

5.编制程序

实施方案的编制流程主要包括准备工作、调查分析、方案编制、论证审批等，具体编制流程如下图所示:

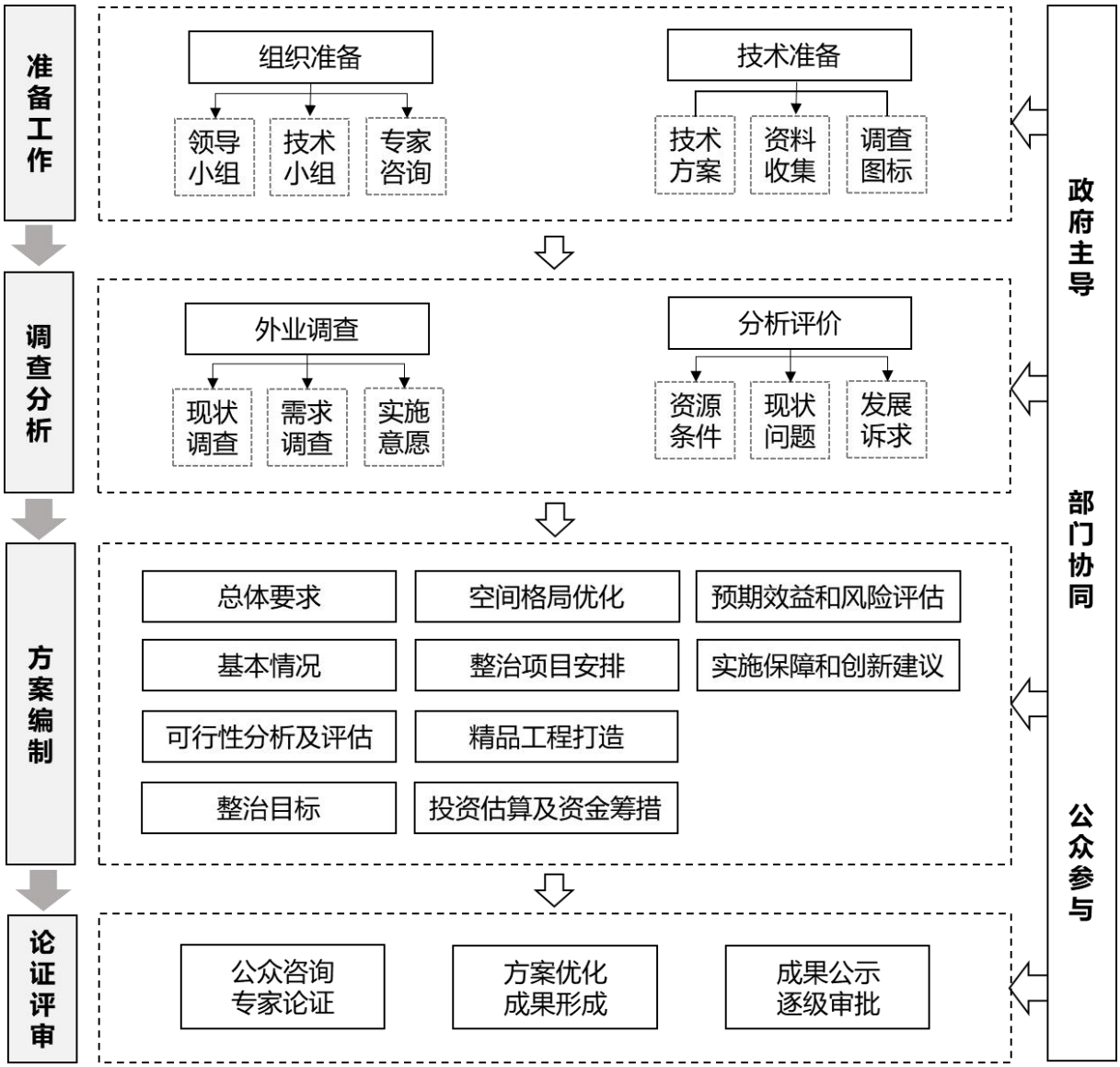


图 1-1 实施方案编制流程

（二）区域概况

1.基本情况

（1）自然地理状况

①地理区位

大鳌镇位于湾区西岸、江门市新会区最东部边缘，辖区总面积5256.9501公顷。由西江下游磨刀门水道冲积而成的两个江心岛（大鳌岛和红卫岛）组成，东与中山市横栏镇隔江为邻，南望珠海市斗门区，西接睦洲镇、北近江海区外海镇隔江相望；一小时达佛山、中山，2小时直达广州、深圳、珠海，区位优势明显。

交通区位：中阳高速从北部穿过，并在镇区北部设置有大鳌出入口，中山西环高速与江珠高速在外围经过，大鳌镇区距新会站仅15公里，对外交通便捷，可达性强。

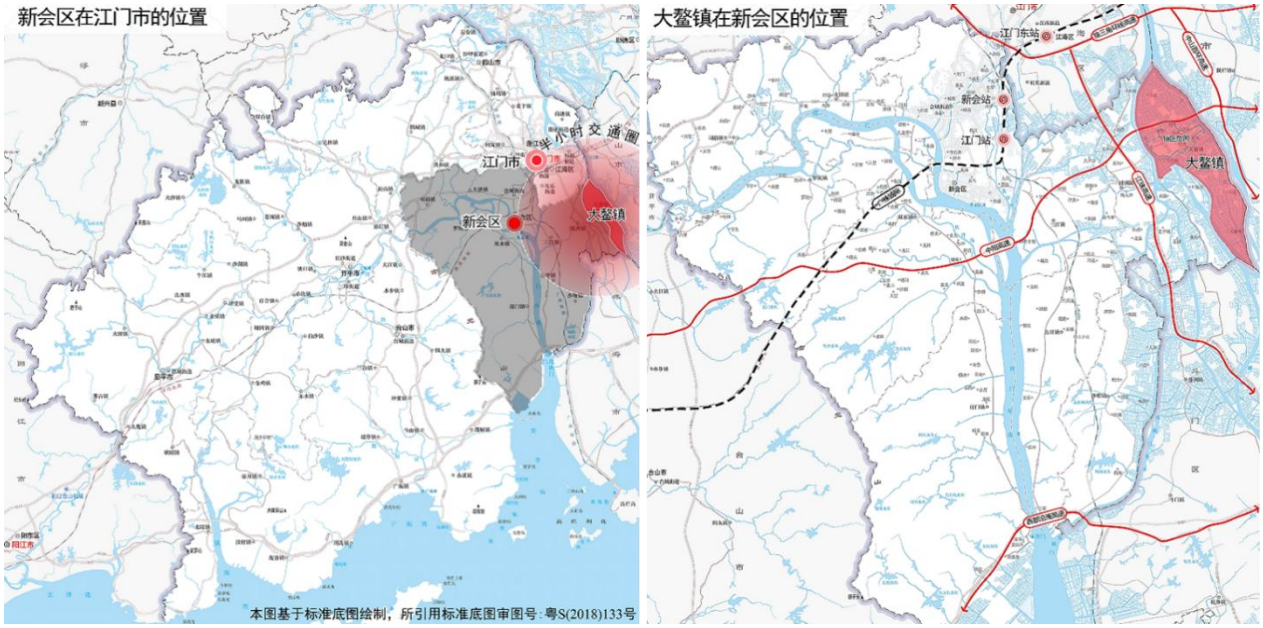


图 1-2 大鳌镇区位条件

②地形地貌

大鳌镇地处珠江三角洲冲积平原，由大鳌岛和红卫岛组成，属于低沙田地区，地势平坦，全境无山，一览平原。西江环绕全境，河网纵横交错，大鳌中心河由北至南贯穿全境，是著名的水乡城镇。整治区域地势平坦，无明显起伏。大鳌镇范围内无矿产资源及矿山、地质灾害隐患点。

③气候水文

大鳌镇位于北回归线以南，属亚热带季风性气候。全年四季分明，气候温和，热量充足，雨量充沛，无霜期长。年均气温为 21.8℃。最暖为 2015 年，年均气温 23.8℃；最冷为 1984 年，年均气温 21.2℃。6 月中旬至 9 月上旬是高温期，日均温度 27℃以上；12 月下旬至次年 2 月上旬是低温期，日均温度 15℃以下。历年平均日温差 6.9℃，秋冬季最大，春夏季最小。日极端最高气温 38.3℃，发生在 2004 年 7 月 1 日，年极端最低气温 0.1℃，发生在 1963 年 1 月 16 日。年均降水量 1773.8 毫米，最多为 1965 年，年降水量 2826.9 毫米；最少为 1977 年，只有 1127.9 毫米。多年平均降水量 1784.6 毫米，最多年为 2829.3 毫米，最少年为 1103.2 毫米。4 月至 9 月是雨季，10 月至次年 3 月是旱季，降水量分别占全年降水量的 82.75%和 17.25%。年均降水量从南向北逐渐减少。新会极少降雪，从宋代有记载以来一共仅有 9 次，在清朝以后仅有 2 次，分别是民国十八年（1929 年）和 2016 年 1 月 24 日。年均日照时数为 1731.6 小时，占年可照时数的 39%。年均太阳辐射总量

为 110 千卡/平方厘米，7 月辐射量最大，2 月最小。霜期出现于 12 月至次年 2 月，其中以 1 月出现最多，年均无霜期为 349 天。年均蒸发量为 1641.6 毫米。常见灾害性天气有早春低温阴雨、龙舟水、暴雨、台风和寒露风。

西江流至大鳌镇后环岛而过，此处水资源非常丰富。西江干流至天河分出西海水道，西海水道在大鳌百顷头又分两股，东股干流为磨刀门水道，西股为石板沙水道。两水道在大鳌尾汇合出境，南至磨刀门注入南海。自天河至大鳌尾计，西海水道全长 29.71km，平均河宽 960m，河床平均坡降 0.85%，江门市境集水面积 202.1km^2，水道流域自身多年平均径流量约 2.23 亿 m^3。自百顷头至大鳌尾计，石板沙水道全长 22km，集水面积 63.65km^2，平均宽度 450m，河床平均比降 0.045%，多年平均径流量为 0.63 亿 m^3；磨刀门水道长 18km，平均宽度 680m。

大鳌镇境内河流属珠江三角洲西江水系，是西江最大的内岛，河道纵横交错，水系发达，水体形态丰富，河流、坑塘、滩涂交替穿插。大鳌岛内有中心河贯穿大鳌岛全境，由北向南将大鳌岛一分为二，中心河段长 20 千米，集水面积达 30.2 平方千米。



图 1-3　大鳌镇水系分布图

④土壤状况

大鳌镇地处珠江三角洲冲积平原，土壤肥沃，土质偏酸，土层深厚，地下水位高。大鳌镇拥有丰富的滩涂湿地资源，占大鳌镇总面积的1.69%，大多分布在环岛围堤路外侧、西江沿岸。其中以大鳌尾村、大鳌村、百顷村及东风村的沿海滩涂面积占比较大。

⑤植被情况

大鳌镇内植物物种丰富，有水杉、木棉、枫香树、榕树、龙眼、芒果等，大片的水田种植稻谷、莲藕、茨菇，园地种植香蕉、火龙果、青柑、甘蔗等经济作物，田间道旁零星种植龙眼、芋头、木瓜等作物。堤坝周边种植有蒲葵树、落羽杉作为防风防洪林，周边有野生灌木丛，植物多样性丰富。但绿植带宽度较窄，总体树荫覆盖率低。

（2）资源禀赋状况

大鳌之地古为浅海，明初逐渐成为陆地。因地形似“鳌鱼”而得名。由西江下游的两大江心岛——大鳌岛和红卫岛共同组成。这里地处低沙田区域，气候宜人，土地肥沃，素来有“岭南名镇”“新会粮仓”和“鱼米之乡”的美誉。

镇内旅游资源丰富多样，旅游业发展基础良好。拥有桃荫别墅、吴本敦堂田界碑、奉宪勘明碑、抗战殉难烈士纪念碑、义勇祠、洪圣庙、龙安卡碉楼、孔明庙、东风第一石、诸葛武侯庙、落羽杉观光林地、大鳌尾渔港等名胜古迹，以及红卫岛古木棉、东卫村百年古榕、东卫村龙眼树、南沙村枫香树等古树名木。同时，疍家文化、

红色文化等人文资源也得天独厚，大鳌镇是五邑地区著名的革命老区，南沙村桃荫别墅是粤中纵队新会独立团的诞生地和中共新会区委旧址，新会第一面五星红旗在此升起。大鳌水乡环境孕育出大鳌咸水歌等民间艺术，有大鳌水上迎亲、“笑虾虾”水乡美食节、渔家宴会、环岛马拉松赛等节庆活动。

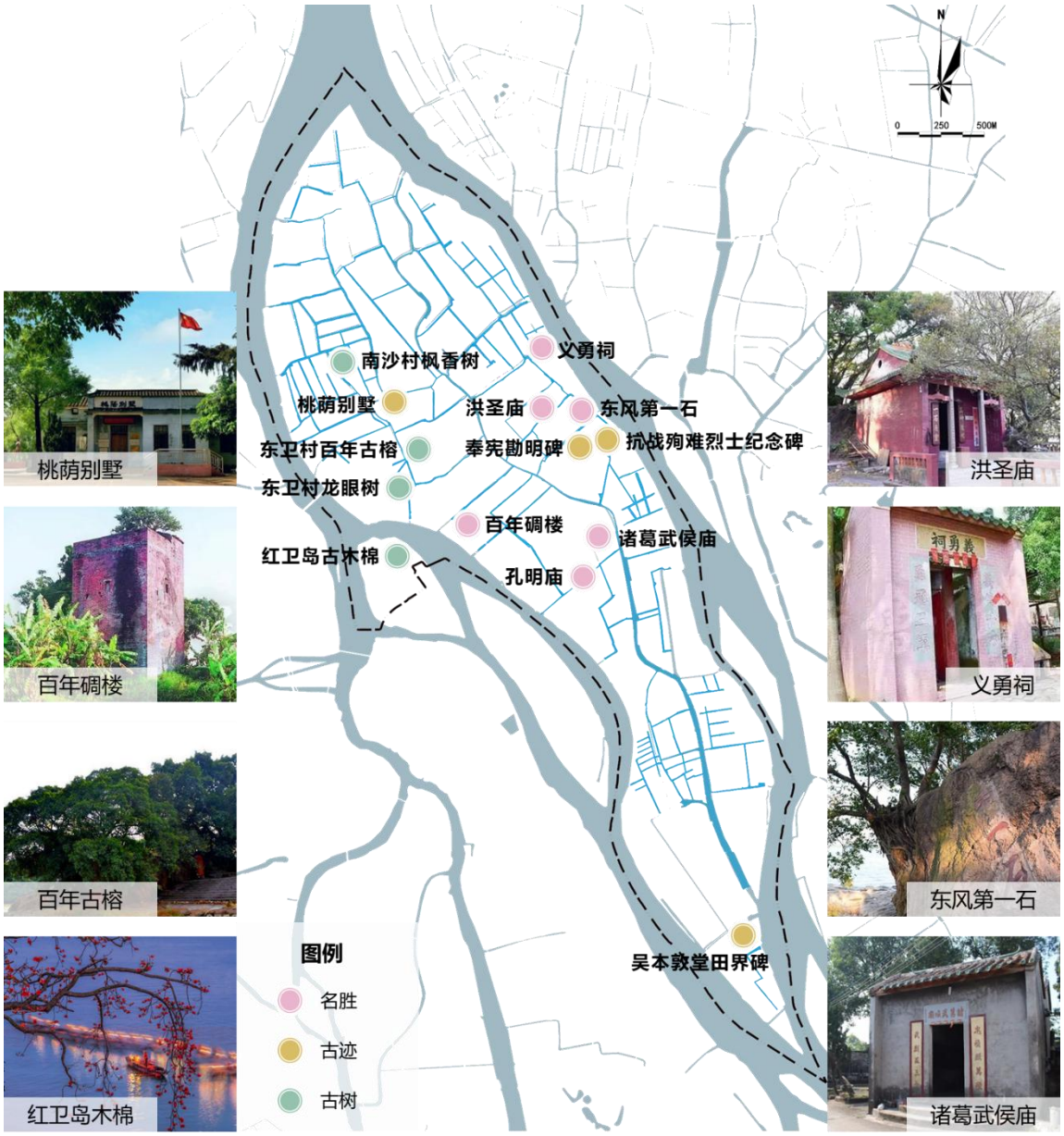


图 1-4 大鳌镇旅游资源分布图

（3）社会经济条件

①人口概况

根据统计，2023年大鳌镇常住人口为38712人，其中镇区人口为2623人,村庄人口为36089人,常住人口城镇化水平为6.78%。2023年大鳌镇户籍人口为35573人，其中镇区人口为1042人，村庄人口为34531人。

②社会经济概况

2023年大鳌镇经济总量（GDP）27.08亿元，同比增长4.1%，限额以上消费品零售总额、财政一般预算收入等主要经济指标均持续向好，完成工业企业、建筑业、房地产企业各1家，批零住餐企业6家，服务业企业5家，累计14家。城乡居民人均可支配收入超6.9亿元，分别是江门全市、新会全区平均水平的1.9倍、1.5倍。固定资产投资稳步增长。2023年大鳌镇完成固定资产投资80080万元，同比增长33.1%，其中政府财政资金5921万元，各固投企业自有资金27059万元，区统计局调数47100万元。

（4）产业发展现状及方向

大鳌镇产业基础扎实，2024年第一、第二、第三产业生产总值分别为8.94亿元、10.78亿元、11.87亿元，同比增长4.1%、8.0%、2.8%。一产以农业、渔业为主，具有一定的规模化生产；二产以装备制造、农产品加工业为主，在整个产业结构占比大；三产以乡村旅游业为主。

第一产业方面，大鳌镇农业产业优势明显，“国字号”农业荣誉众多，是全国“一村一品”示范村镇、全国“一村一品、一镇一业”专业镇、中国名优农产品示范基地，大鳌莲藕、大鳌慈姑入选国家级名特优新农产品名录。大鳌镇河网交错，气候温和，四面环水，水资源优质丰富，拥有独特的水产养殖环境优势以及全国名特优新农产品名录“南美白对虾”的资源禀赋，是发展水产养殖业的“黄金宝地”。大鳌镇2023年农业总产值为17.19亿元，水产养殖业产值高达14亿元，占比81.44%，连续两年均超10亿元，其水产养殖面积达3.2万亩，总产量超3万吨，“一只虾”南美白对虾水产养殖产业兴旺，是广东省首个虾类国家农业产业强镇和广东省唯一一个以对虾为主导的水产养殖特色镇。

第二产业方面，大鳌镇已形成以新会中集集装箱有限公司为链主的产业集群，培育出中集集装箱、中集特种运输、中集模块化建筑、中集木业、中集车辆等核心企业，每年提供超过25万个集装箱至全球各地，一跃成为全球专业集装箱制造基地。“集装箱+”业务广泛应用于建筑、水产养殖、尾水处理等领域，产业辐射至沙堆镇、古井镇等地，逐步形成以大鳌中集为核心的集装箱产业集群。

第三产业方面，大鳌镇拥有“新会地区第一面五星红旗升起的地方——桃荫别墅”为代表的历史文化旅游资源。大鳌休闲农业、生态旅游、乡土研学、科普教育前景广阔，还有环岛五大节点公园，

洪圣庙，东风村美丽乡村、红卫岛百年古棉等旅游资源，但目前缺少成规模的第三产业。

未来，大鳌将打造以特色渔业和先进装备制造业为主导的三产融合发展示范镇：推动以虾为代表的水产养殖业可持续健康发展；做大做强中集板块的先进装备制造业产业群，依托自然资源和地缘优势，完善设施配套，大力发展乡村旅游。

（5）基础设施建设情况

①市政基础设施

交通：大鳌镇对外交通主要依托中开高速和新中公路（施工中），对外交通联系较为便捷。中开高速设有大鳌出入口，距离江珠高速、广中江高速约 3km，距离深茂铁路中山横栏站 2km、江门站 10km，距离珠西枢纽江门站约 20 分钟车程。内部交通主要依托东西向的新鳌公路和南北向的新中公路（施工中），通达性有待提升。大鳌镇四面环江，水网交错，西江通航条件优越，其中磨刀门水道为内河 I 级航道，可满足 3000—5000 吨船只通航，水路距澳门 42 海里、香港 130 海里。镇内设有运营码头/渡口 4 个，其中大鳌码头可通达中山市横栏镇，石板沙渡口可通达新会区石板。同时，大鳌镇以完善基础设施为抓手完成“四好农村路”8114 米建设工程，10 条农村公路建成投用。

供水：大鳌镇近期最高日用水量为1.9万 m^3/d，镇域范围现存一处大鳌水厂，位于东风村，规模为2万 m^3/d，基本做到户户通自来水，用水量得以保障。

排水：近年来大鳌镇大力推进污水管网的建设，2019年大鳌镇污水处理厂运营时开始修建了进厂主管，2022年开展了污水处理厂配套污水管网建设项目，搭建好大鳌镇污水收集管网的动脉。新会区大鳌镇污水处理厂设计规模为3000m³/d。目前大鳌镇污水处理厂日均污水处理量约为2300m³/d，负荷率约76%；进水 COD 浓度约为74.3mg/L；进水 BOD5约为36mg/L。整体来看，污水收集处理设施不完善，未达到污水管网全覆盖，镇区范围内仍存在污水管网空白区、污水直排现象。

电力：镇域现状由110kV 大鳌站供电，设施较为完善。

通信：镇域拥有10座通信基站，基本满足村民需求。

②公共服务设施

近年来，镇村建设不断扩容提质，持续改善农村人居环境，修建崭新的道路、篮球场、文化广场等基础设施；大鳌中学游泳池、新地幼儿园、特沙小学新教学楼等一批重点公共服务项目也陆续投入使用。五年来，镇扩容提质的总建设面积达到 15.5121 公顷，总投资超 4.7 亿元。

教育设施：大鳌小学、特沙小学、南沙小学、百顷小学 4 所小学，大鳌中学 1 所中学，中心幼儿园、新地幼儿园 2 所幼儿园。

文体设施：东卫村文化广场、东升村全民健身文化广场、文化公园等。

医疗设施：新街卫生所、东升村卫生所和大鳌医院等。

商业设施：主要沿新鳌公路分布。

社会福利设施：社会福利服务中心。

（6）村庄发展状况

①乡镇功能定位

根据《江门市新会区大鳌镇国土空间总体规划（2021—2035年）》，大鳌镇定位为“国家农业产业强镇、集装箱制造专业镇，渔文旅融合、风景秀丽的离岛型特色镇”。

②村庄分类情况

根据江门市新会区农业农村局提供的新会区村庄分类划分情况，大鳌镇划入集聚提升类村13个，占比65%；城郊融合类村3个，占比16%；无特色保护类村、搬迁撤并村、一般发展村。

表1－大鳌镇村庄分类情况一览表

序号	村庄分类	数量	行政村名
1	集聚提升类村	13	新一村、新地村、新联村、大鳌尾村、沙头村、东升村、东风村、东卫村、百顷村、安生村、大八顷村、南沙村、深滘村
2	城郊融合类村	3	十围村、三十六顷村、大鳌村

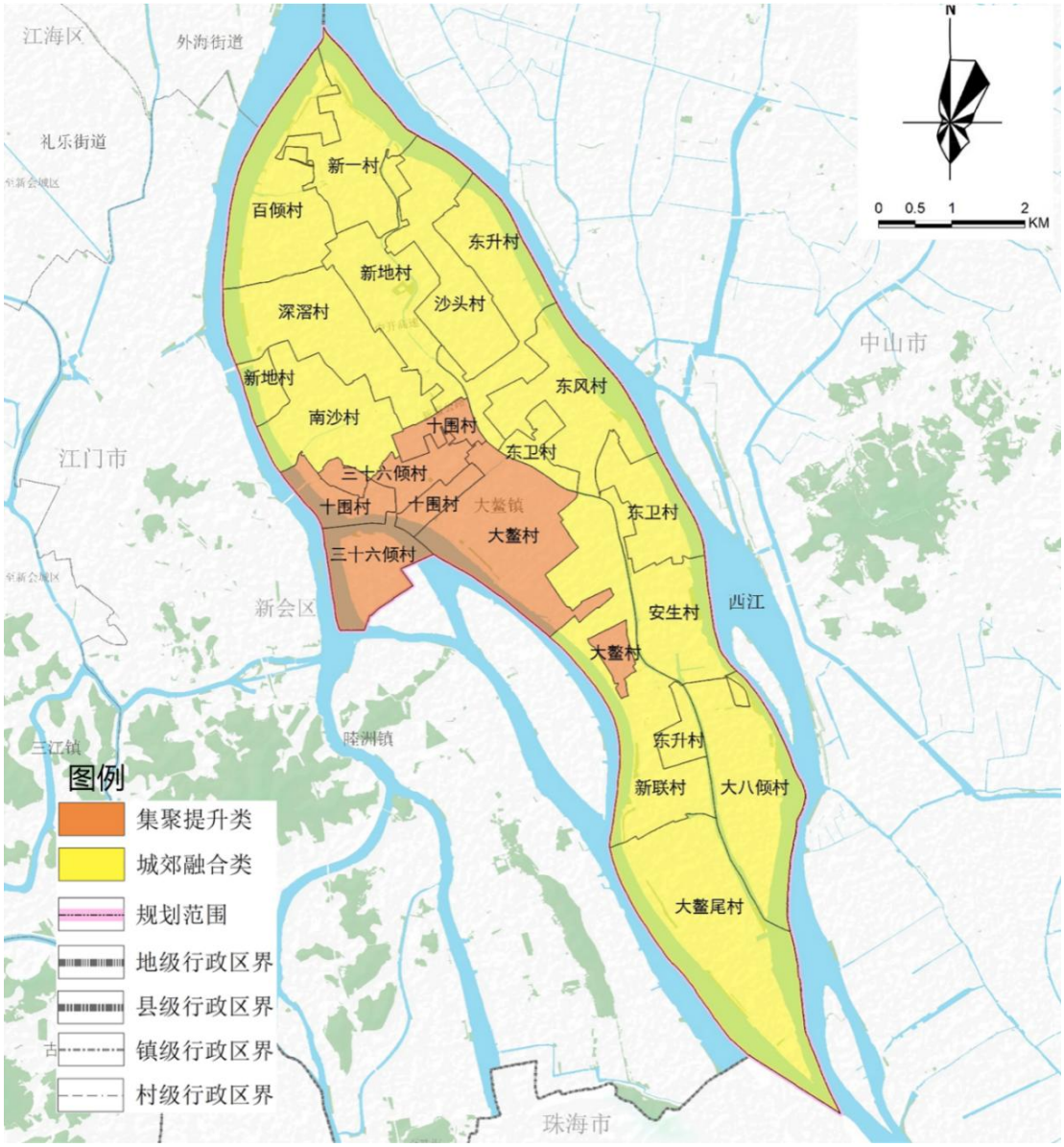


图 1-5　大鳌镇村庄分类图

③村庄发展现状

“十三五”期间，大鳌镇深入实施乡村振兴战略，统筹推进农村建设提质增效。新一村、三十六顷村、东风村和新地村完成阶段性的拆违修岸工作，已累计修复镇内河岸（包含建设加固护岸挡土墙和沿河道路）共 2912 米。整治提升“葵乡美丽廊道”，完成新鳌公路（全长 5 公里）两旁的违建拆除和净化整治工作，增设 1.5 米绿化带和 2.5 米人行道，有力提升主干道沿线环境。积极开展

“厕所革命”，完成 841 个无害化户厕改造任务。全镇 17 个村（社区）均配备文化健身广场，新改（扩）建 3 个旅游厕所，升级改建旧村级公厕 4 个。东风村、东升村、南沙村、深滘村 4 个村被省厅列为“美丽乡村连片建设示范村”。启动生态修复工程，打造“主客共享”的宜居乡村。2019 年，东风村获评全区生态宜居美丽乡村示范村第三名。

推进农村产业高质量发展。开展“整治老旧池塘”工程，形成“塘成方，路交错，渠相连，路桥通达，排灌分家”的养殖环境，推动以虾为代表的水产养殖业持续健康发展。水产养殖面积保持在 2.9 万亩，产量持续增加，产品价格稳定，年产值超 7 亿元。以乡村美景、水乡文化、绿色食品、红色传统为依托，打好“文化鳌岛、生态鳌岛、红色鳌岛、美食鳌岛、休闲鳌岛”五大品牌，擦亮大鳌水乡名片。成功举办旅游美食节、农民丰收节、农民运动会、市民运动会环岛马拉松赛等活动，年吸引逾 50 万游客来鳌旅游，年旅游收入超 1500 万元。极具特色的“大鳌咸水歌”“水乡婚礼”“环岛骑行”和“渔家喜宴”等已逐渐成为大湾区的特色旅游品牌。

2.国土利用情况

（1）国土利用状况

根据 2023 年度国土变更调查成果同口径数据，大鳌镇土地总面积共 5256.9501 公顷，其中湿地 20.8409 公顷，耕地 415.4882 公顷，园地 135.0361 公顷，林地 40.7055 公顷，草地 53.7784 公顷，交通运输用地 107.6102 公顷，水域及水利设施用地 3864.6962

公顷，其他土地 8.3221 公顷，城镇村及工矿用地 610.4724 公顷。详见下表：

表 1-大鳌镇土地利用现状统计表

一级类		二级类		面积（公顷）	比例（%）
编码	名称	编码	名称		
00	湿地	1105	沿海滩涂	0.7124	0.01
		1106	内陆滩涂	20.1285	0.38
		小计		**20.8409**	**0.40**
01	耕地	0101	水田	352.2842	6.70
		0102	水浇地	54.4489	1.04
		0103	旱地	8.7551	0.17
		小计		**415.4882**	**7.90**
02	园地	0201	果园	86.2544	1.64
		0204	其他园地	48.7817	0.93
		小计		**135.0361**	**2.57**
03	林地	0301	乔木林地	29.9710	0.57
		0302	竹林地	3.0981	0.06
		0305	灌木林地	0.2133	0.00
		0307	其他林地	7.4230	0.14
		小计		**40.7055**	**0.77**
04	草地	0404	其他草地	53.7784	1.02
		小计		**53.7784**	**1.02**
10	交通运输用地	1001	铁路用地	6.7509	0.13
		1003	公路用地	59.1543	1.13
		1006	农村道路	34.3571	0.65
		1008	港口码头用地	7.3478	0.14
		小计		**107.6102**	**2.05**
11	水域及水利设施用	1101	河流水面	1027.8297	19.55
		1104	坑塘水面	2602.2606	49.50

一级类		二级类		面积（公顷）	比例（%）
编码	名称	编码	名称		
	地	1107	沟渠	147.9974	2.82
		1109	水工建筑用地	86.6085	1.65
		小计		**3864.6962**	**73.52**
12	其他土地	1202	设施农用地	8.3147	0.16
		1203	田坎	0.0074	0.00
		小计		**8.3221**	**0.16**
20	城镇村及工矿用地	202	建制镇	386.3861	7.35
		202A	建制镇独立工业用地	18.3530	0.35
		203	村庄	304.4970	3.68
		203A	村庄独立工业用地	4.2984	0.08
		204	盐田及采矿用地	7.5890	0.14
		205	特殊用地	0.3489	0.01
		小计		**610.4724**	**11.61**
合计				**5256.9501**	**100.00**

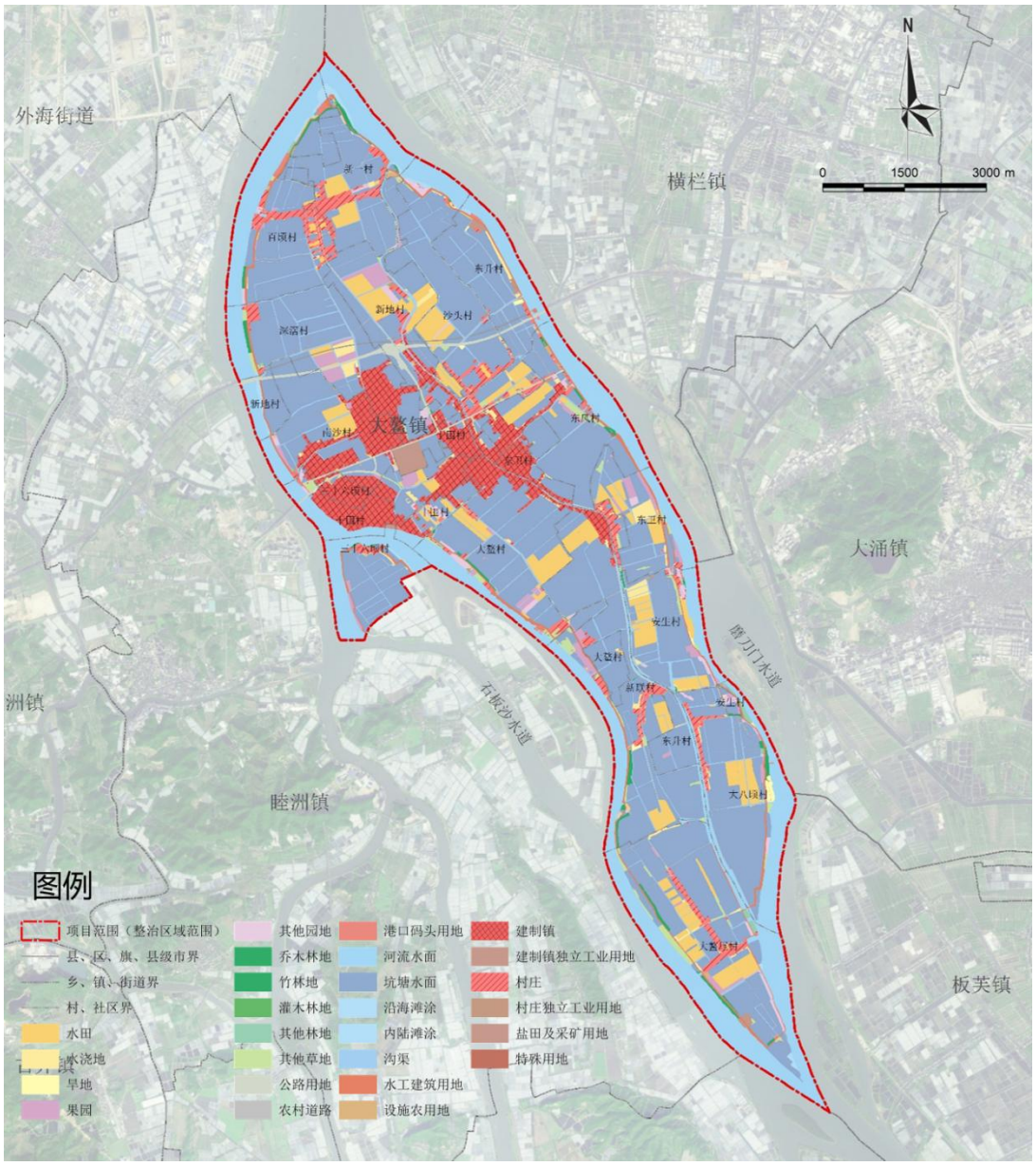


图 1-6　大鳌镇土地利用现状图

（2）耕地和永久基本农田情况

大鳌镇耕地共计 415.4882 公顷，占总面积的 7.90%，分布较为均匀。农业生产以水稻种植为主导，水田 352.2842 公顷，占耕地面积的 84.79%，水浇地 54.4489 公顷，占耕地面积的 13.10%，旱地 8.7551 公顷，占耕地面积的 2.11%。大鳌镇耕地质量等别（国家利用等）在 6～8 等之间，大鳌镇耕地平均质量等别（国家利用

等）为 7.02 等。现状耕地图斑 431 个，平均单个耕地图斑面积 0.9640 公顷（14.46 亩），其中面积小于 5 亩的耕地图斑有 304 个，占图斑总量的 70.53%。

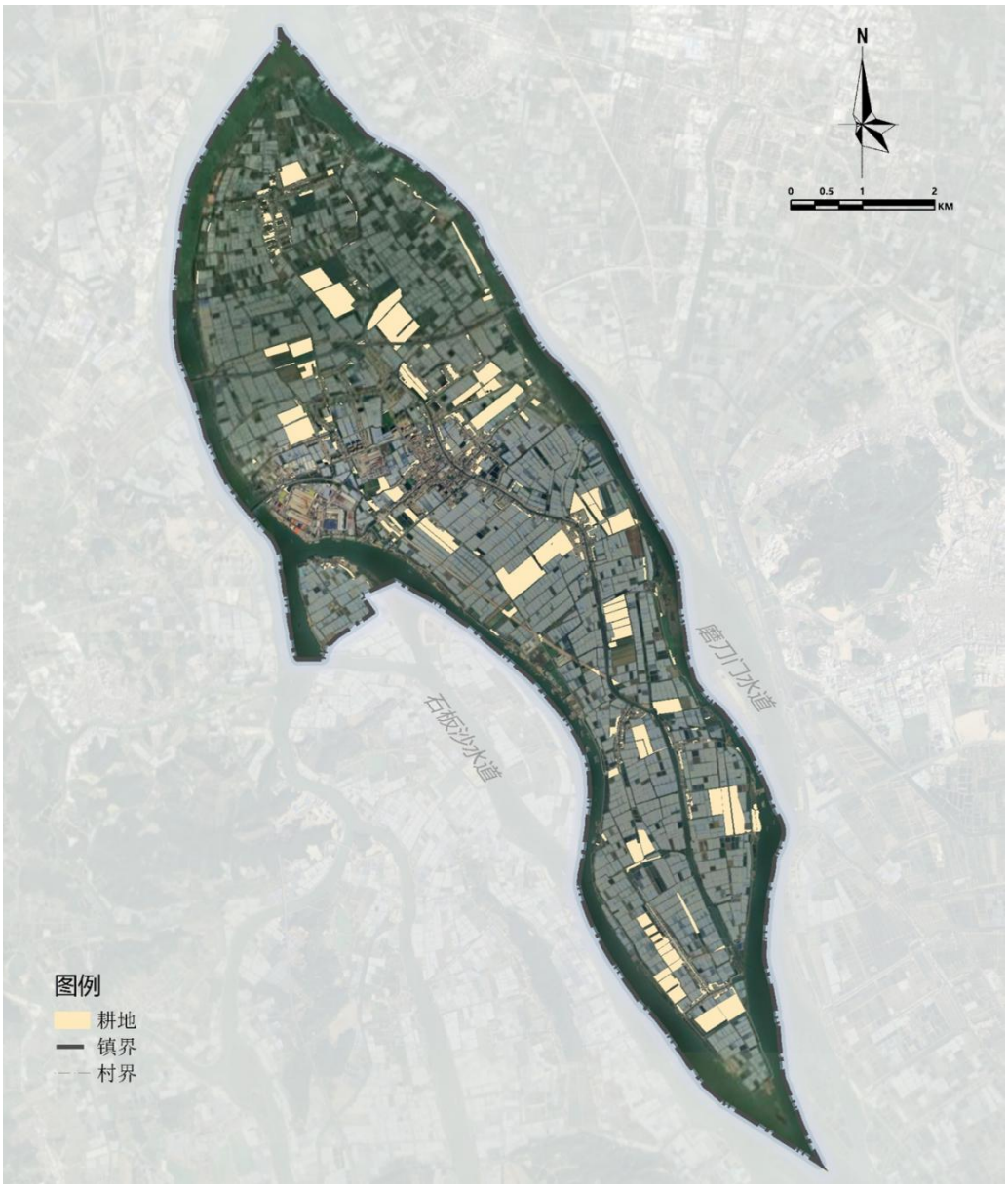


图 1-7 大鳌镇耕地分布图

根据部下发 2023 年核实处置后的永久基本农田数据库（政务版）及《新会区“三区三线”划定成果》，大鳌镇核实处置后的永久基本农田 345.3048 公顷，耕地保护目标为 343.2084 公顷。耕地和永久基本农田大多连片集中分布，少部分分布零散，总体呈现

“大集中、小分散”格局。全镇单个永久基本农田图斑面积（核实处置后）平均为 1.5145 公顷（22.72 亩），其中面积在 5 亩及以下的永久基本农田图斑 113 个，占图斑总量近一半，总面积为 11.6553 公顷。

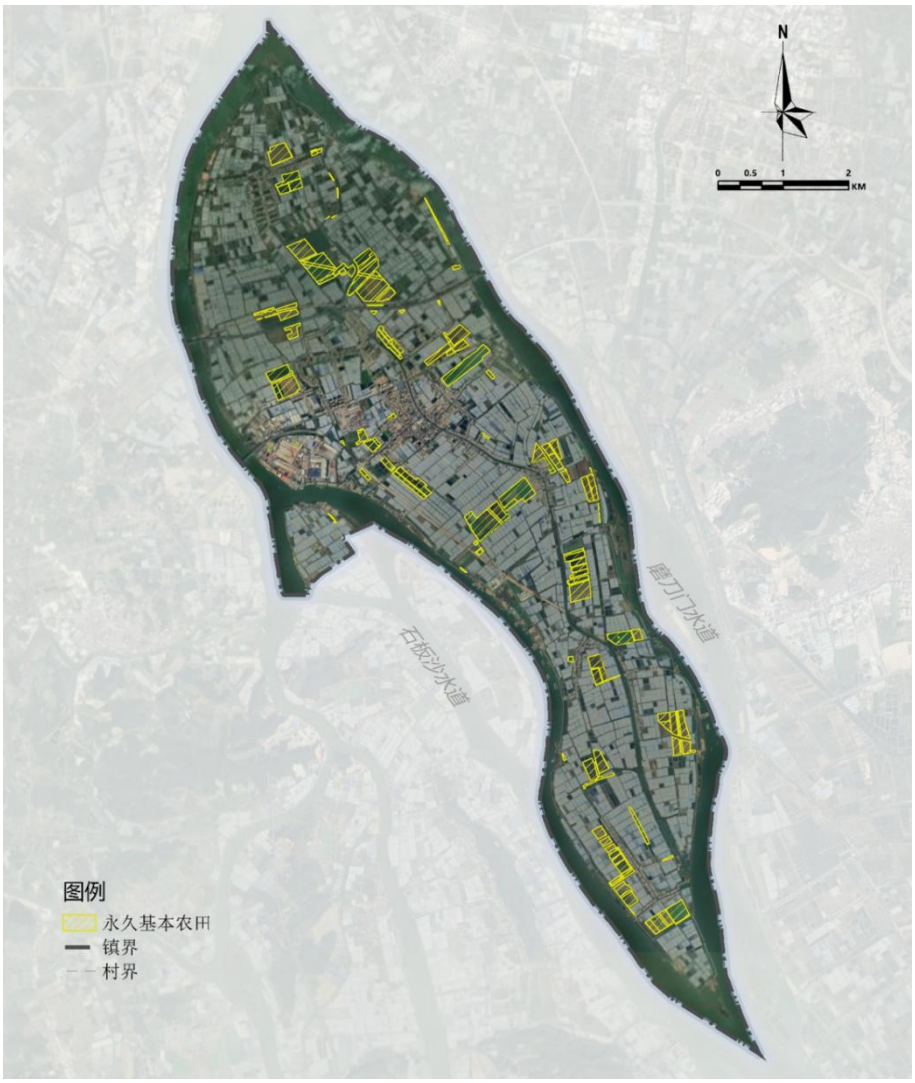


图 1-8 大鳌镇永久基本农田分布图

（3）建设用地空间布局

大鳌镇建设用地面积为 770.3340 公顷，占总用地面积的 14.65%。其中，城镇村及工矿用地面积为 610.4724 公顷，占总建设用地面积的 79.25%。建设用地集中分布于镇中部及北部，主要

为集中居民区，在三十六顷村、南沙村、十围村分布有大片工业用地，为新会中集工业园。

3.生态环境状况

（1）自然环境现状

大鳌岛是西江生态岛链上面积最大的生态岛屿，是西江岛链上最重要的节点。大鳌镇地处珠江三角洲冲积平原，土壤土质肥沃且偏黏，土层深厚，地下水位高。全境无山，四周西江环绕，地势平坦，河网纵横，是著名的水乡城镇。西江从大鳌镇百顷村头起，经大鳌镇大鳌尾村流向珠海市。中心河由北至南贯穿全境，在排洪、灌溉、景观方面有较重要作用；“沙头顶”拥有160多亩浅水滩。

大鳌位于主要鸟类迁徙路线，南向紧邻广东珠海淇澳—担杆岛自然保护区、香港米埔—后海湾湿地自然保护区、深圳内伶仃岛—福田红树林国家级自然保护区等三大自然保护区，区域生物多样性具有区位优势，鸟类等生态多样性资源丰富。区域属于鸟类多样性分布较高区域，生态环境指数良好，对候鸟保护等保护具有先天本底优势。大鳌镇内生物物种丰富，植物以杉科、木棉科、金缕梅科、桑科、无患子科等为主，动物以白鹭等候鸟为主。区域水生生物结构相对稳定。

（2）生态安全格局

大鳌位于珠三角西岸山体生态廊道和西江沿线风光带上，是整个区域生态格局中的重要一环。重点对区域生态安全格局，水安

全格局，植被保护安全格局，生物保护安全格局，文化及旅游休闲安全格局等五项单一要素进行分析，同时综合考虑城镇发展等因素，构建生态廊道，划分生态组团，得到全域的生态环境格局。基于生态环境格局，连廊连片，构建水、田、村、镇相互交融的国土空间生态安全格局。生态廊道包括区域山体生态廊道、中心河生态廊道、环岛滩涂生态廊道、新鳌公路生态廊道、中开高速生态廊道。生态斑块包括城镇斑块、农业斑块。生态基质包括水、农田、滩涂、村、镇。

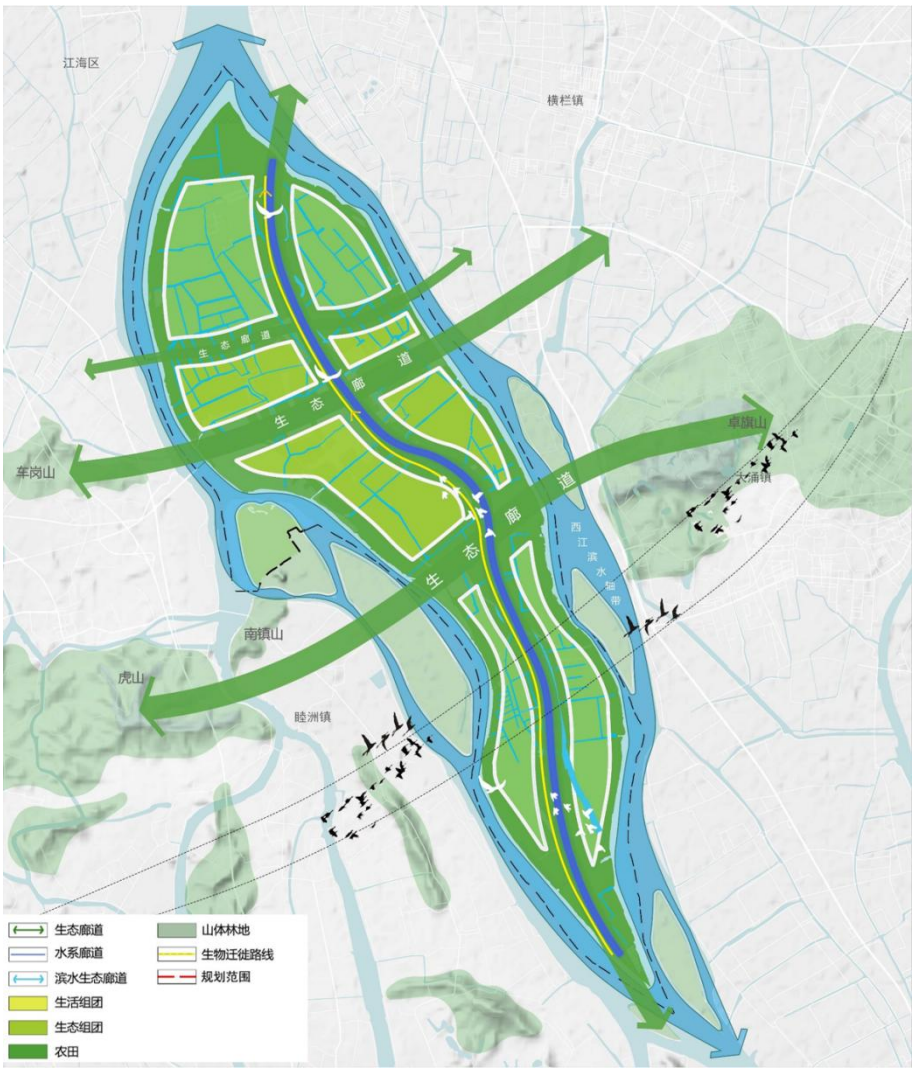


图 1-9　大鳌镇生态安全格局图

（3）乡村人居环境状况

①乡村风貌

大鳌镇共有16条村，密布的水网造就了大鳌独特的水乡风貌格局，田野连片，河涌蜿蜒，村落依水而建，沿水生长，形成了“小桥、流水、人家”的岭南水乡自然景观风貌。独特的地理位置造就了疍家独特的文化特色。咸水歌，疍家婚礼，疍家服饰等都是疍家文化的印证。

大鳌镇自2018年以来推进“三清三拆三整治”、“河湖清四乱”、“农村建设用地拆旧复垦”等工作，截至2021年6月底，大鳌镇累计完成“三清理”14371处、“三拆除”2418处、“三整治”1553处。项目的实施推进了大鳌镇水乡旅游业的发展，部分项目建成后，自然生态、人居环境得到改善，大鳌疍家水乡风貌生态价值逐渐凸显。大鳌镇大鳌尾村等四个村全域土地综合整治试点工作高质量推进大八顷中心河道水系整治、养殖尾水治理、红树林保护修复等项目，修复和改善乡村生态环境，提升区域生态功能和服务价值。

②乡村历史文化资源

大鳌镇拥有丰富的历史文化遗存。其中拥有拥有5处不可移动文物，分别为桃荫别墅、奉宪勘明碑、吴本敦堂田界碑、东风抗战殉难烈士纪念碑、北极殿；拥有红卫岛古木棉、东卫村百年古榕、东卫村龙眼树、南沙村枫香树等古树。在非物质文化遗产方面，拥有大鳌咸水歌、大鳌水上迎亲和大鳌慈姑传统种植技艺、封鲮鱼制

作技艺等 4 项非物质文化遗产代表性项目。拥有“笑虾虾”水乡美食节、环岛马拉松赛等节庆活动。

大鳌镇积极推动历史文化保护与传承，深挖历史文化资源，突出疍家水乡特色，利用绿道及水网将历史遗迹串联，活化历史文化资源。如新联四村通过挖掘“鸡笼岗”“孔明庙”等趣闻轶事，有机整合其他资源，推动美丽乡村旅游发展。南沙村深入挖掘桃荫别墅的红色资源，以追本溯源的工作理念多次开展遗迹保护利用工作，与南沙小学联动人员和管理，开展红色文化资源保护行动。

（三）存在问题

1.内河水生态存在系统性风险

（1）河道空间管控无序

大鳌镇域内河道由于缺乏空间管控，居民在长期生产生活过程中违章建筑挤占河道生态空间进行建设，河岸岸线功能和河道生态空间遭到一定程度破坏，河涌沿线生态及景观风貌缺乏系统规划和保护，河道及河岸的生态活力和承载力降低。

（2）养殖尾水混排风险突出

大鳌镇自实施标准化水产养殖场建设以来，养殖设施水平和生产环境得到了一定程度改善，但并未将水产养殖尾水治理纳入建设内容。保护渔业生态环境是发展水产养殖的基础，也是推动渔业绿色发展的重要措施。大鳌镇农业种植灌溉取水和排水、养殖塘取水与养殖尾水排放均为现状河涌，未进行灌水与排水系统分离，尤其是养殖塘的养殖尾水排放在河涌内长期蓄积，水体容易产生

富营养化，引起病菌滋生。未经处理的水体直接投入养殖使用，存在虾塘用水的污染隐患，增加了虾塘养殖过程中的疾病传染风险，不利于当前大鳌主流的“一只虾”产业稳定持续发展。

（3）环岛围堤部分地段边坡不稳

现状环大鳌岛大部分堤防堤顶标高较低，未能达到30年一遇的最新规划标准，需新增或加高防洪墙。大鳌岛南部四村联围（W13+000）至南闸（E16+000）段堤防堤身较单薄，需加高培厚，并设置防洪墙。同时部分路面宽度不足，仅能单行，亟须拓宽。部分堤段岸坡没有稳固的防护措施，护脚护坡受冲刷较严重，且河漫滩裸露，容易造成水土流失和边坡不稳。

2.耕地破碎化、非粮化，农业配套设施待提升

大鳌镇内存在耕地破碎化现象，整治范围内现状耕地图斑431个，其中5亩以下图斑有304个，占图斑总量的70.53%，破碎图斑零星分布于城镇集中建设区域，道路及中心河两侧；部分耕地现状种植作物为蕉树、莲藕等经济作物，部分耕地作为储泥塘使用，耕地非粮化现象明显。此外，范围内农业管理配套设施用房等基础设施形式各异，风格不一；种养结构和模式相对比较传统，缺乏创新，亟须在高标准现代化养殖等方面有所突破。

3.基础配套设施需完善，人居环境待提升

随着近年来大鳌镇大力推进“三清三拆三整治”、“厕所革命”以及其他一系列农村人居环境整治工作，整治区域内无论是农业基础设施还是生活基础设施都有了很大提升。对外交通较为便捷，

内部交通可达性待提升，污水处理设施相对薄弱，要提升村庄人居环境，实现乡村全面振兴，仍需对区域内各项基础设施进行全面提升。

4.资源要素未有效挖掘利用

大鳌镇中部存在多处零散城镇建设区，未能达到规模化的生产效率和集约化的生活空间；空间布局与城乡建设、产业发展需求不匹配；工业用地多而分散，空间资源开发效率不高，存量建设用地面积较大。重大产业平台、现代产业集聚区待升级改造，基础设施与公共服务设施亟待建设完善。

（四）实施单元和整治区域

1.实施单元

江门市新会区为县域统筹单元，面积约为136205.8320公顷，下辖1个街道（会城街道）和10个镇（大泽镇、司前镇、罗坑镇、双水镇、崖门镇、沙堆镇、古井镇、三江镇、睦洲镇、大鳌镇）。

实施单元分类。实施单元以乡镇为基本单元划定，统筹单元内共有11个实施单元，按实施时序将实施单元进行分类，11个实施单元中，司前镇、崖门镇、双水镇、三江镇、大泽镇、大鳌镇等6个实施单元目前正在编报方案当中；剩下的会城街道、睦洲镇、沙堆镇、罗坑镇和古井镇等5个街道（镇）将在县域土整实施方案中统筹规划，计划2025年下半年完成方案编制。面积比例上，以镇为实施单元正在编制方案的（大鳌镇、司前镇、崖门镇、双水镇、三江镇和大泽镇）面积约81249.7201公顷、面积占比59.65%；由

新会区作为县域实施方案统筹规划的(会城街道、睦洲镇、沙堆镇、罗坑镇和古井镇）面积约 54956.1119 公顷、面积占比 40.35%。

实施单元划定。本次划定实施单元 2 个，为大鳌镇试点单元和大鳌镇单元，两个单元范围融合在一起为大鳌镇全镇域，下辖安生村、百顷村、大鳌村、大鳌尾村、大八顷村、东风村、东卫村、东升村、南沙村、三十六顷村、沙头村、深湾村、十围村、新地村、新联村、新一村，共 16 个行政村，总面积为 5256.9501 公顷。

根据《全域土地综合整治实施指南（试行）》、《广东省全域土地综合整治实施方案编制指南（试行）》等文件要求，本方案以新会区为统筹单元，大鳌镇试点单元和大鳌镇单元为实施单元。综合考虑各类突出问题、资源禀赋、产业发展需要、绩效目标、政府财力、群众意愿等方面，划定本次实施方案的整治区域，面积为 5256.9501 公顷。

本次实施方案整治区域划定从以下几个方面综合考虑:

（1）耕地破碎化、河道水生态风险等问题突出

紧密结合统筹单元内存在的各类突出问题划定整治区域，大鳌镇内耕地破碎化现象突出、河道水系生态功能有待修复、基础设施配套有待进一步完善、存量建设空间利用效率偏低且需优化提升等问题相互交织，不仅制约了农业高质量发展、生态环境品质提升和城乡融合发展步伐，也影响了群众生产生活质量，因此，在大鳌镇开展全域整治工作具有必要性和紧迫性。

（2）考虑资源禀赋

通过科学整合和优化配置镇域内各类资源，全面提升生态、经济和社会效益。大鳌镇水网密布，中心河由北向南贯穿全境，挖掘中心河的景观、疏通等功能，提升生态环境，综合改善全域生态环境；地处珠江三角洲冲积平原，地势平坦，规模化种养环境优良，对于打造连片农田，优化养殖环境具备资源基础。

（3）产业发展需要

城镇建设空间位于中部地区，是重大产业平台、城镇商服配套设施集聚的区域，考虑将镇区、现代产业集聚区等划入整治区域。

（4）政府财力基础好

大鳌镇2023年GDP达27.08亿元，限额以上消费品零售总额、财政一般预算收入等主要经济指标均持续向好，政府资金财力基础好。

（5）考虑权属情况

涉及权属争议的，需参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。涉及权属重叠的，实施前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。

（6）已获得村民支持

本次全域土地综合整治前期方案已征询涉及村庄村民意见，均取得涉及村庄村委会同意。

2.整治区域

本次整治以大鳌镇试点单元和大鳌镇单元为实施单元，包括安生村、百顷村、大鳌村、大鳌尾村、大八顷村、东风村、东卫村、东升村、南沙村、三十六顷村、沙头村、深滘村、十围村、新地村、新联村、新一村，共16个村，总面积为5256.9501公顷。

整治区域与实施单元范围(项目范围)基本一致,为大鳌镇域,地理位置、自然资源条件、社会经济发展现状等已在“本章节—（一）区域概况”中介绍说明，故不在此重复表述。

（五）实施期限

整治项目实施期限为6年，项目具体建设时间安排为2023年至2028年（实施期限以实施方案最终备案时间为准），其中大鳌镇试点单元项目具体建设时间安排为2023年至2025年，大鳌镇单元项目具体建设时间安排为2025年至2028年。（本方案经省自然资源厅批复同意后正式实施，方案中各子项目的建设期限将根据批复时间作出相应调整，以保证项目能按质按时建设并完成验收）

二、项目可行性分析及评估

（一）已有工作基础分析

1.规划编制审批情况

（1）“三区三线”划定情况

江门市“三线”划定成果已于2022年10月经自然资源部同意启用，大鳌镇域范围内划定生态保护红线54.5609公顷，耕地保护目标343.2084公顷，永久基本农田294.0327公顷，城镇开发边界476.0903公顷。

根据《广东省自然资源厅关于加强永久基本农田核实处置成果监督管理的通知》（粤自然资耕保〔2024〕703号）及《广东省自然资源厅关于领取更新后永久基本农田数据库并做好相关工作衔接的通知》（粤自然资耕保〔2024〕1060号）等有关文件要求，核实处置后的永久基本农田数据库将作为日常监管、督察执法考核、用地审批等依据，大鳌镇（整治区域范围）核实处置后的永久基本农田划定量为345.3048公顷。

江门市“三线”划定成果基本满足大鳌镇国土空间保护利用需求，项目与“三线”划定不冲突。但仍存在少量破碎的耕地和永久基本农田，其布局存在不合理现象，不利于耕种和集中连片管理，城镇开发边界与近期产业项目需求不匹配等问题。因此本方案将结合实际情况，对永久基本农田（核实处置）和城镇开发边界进行局部优化调整。

（2）市、县级国土空间规划编制情况

《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》已于2023年8月28日通过广东省人民政府批复，新会区国土空间总体规划纳入《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》一并编制审批。根据规划，大鳌镇作为一般城镇（工业型城镇），位于“一主”中的市域主中心，是“两江”中西江流域上最大的江心岛。因地制宜、一镇一策推进特色专业镇规范发展，确定其职能为集装箱制造专业镇，与司前、珠西新材料集聚区、粤澳产业园等产业园和市区共同建设工业邻里中心。



图 2-1　江门市国土空间总体格局图

新会区未单独编制县级国土空间总体规划，在实际工作中，新会区将根据江门市的市级国土空间总体规划要求，落实相关规划

内容，并指导下辖建制镇编制镇级国土空间总体规划。新会区国土空间规划数据库关键图层（规划用地用海图层）已于2024年1月经广东省自然资源厅同意启用。

（3）镇级国土空间规划编制情况

《江门市新会区大鳌镇国土空间总体规划（2021—2035年）》已于2025年1月批复。

大鳌镇以“三区三线”为基础，落实主体功能区战略，统筹优化农业、生态、城镇等功能空间。构建“一心两轴四片区”的国土空间开发格局，形成综合圩镇服务中心，打造沿新鳌公路形成的产城融合发展轴和沿新中公路形成的综合产业发展轴，促进城镇综合服务区、现代产业集聚区、乡村振兴示范区和特色生态文旅区域协调发展；维护“一带两廊”的国土空间保护格局，加强中心河和两侧西江沿岸的环境保护与修复，优化水网，活化廊道，塑造节点，构建安全和谐的生态环境格局。

本次镇级国土空间规划成果基本满足本次实施方案整治项目实施需求。

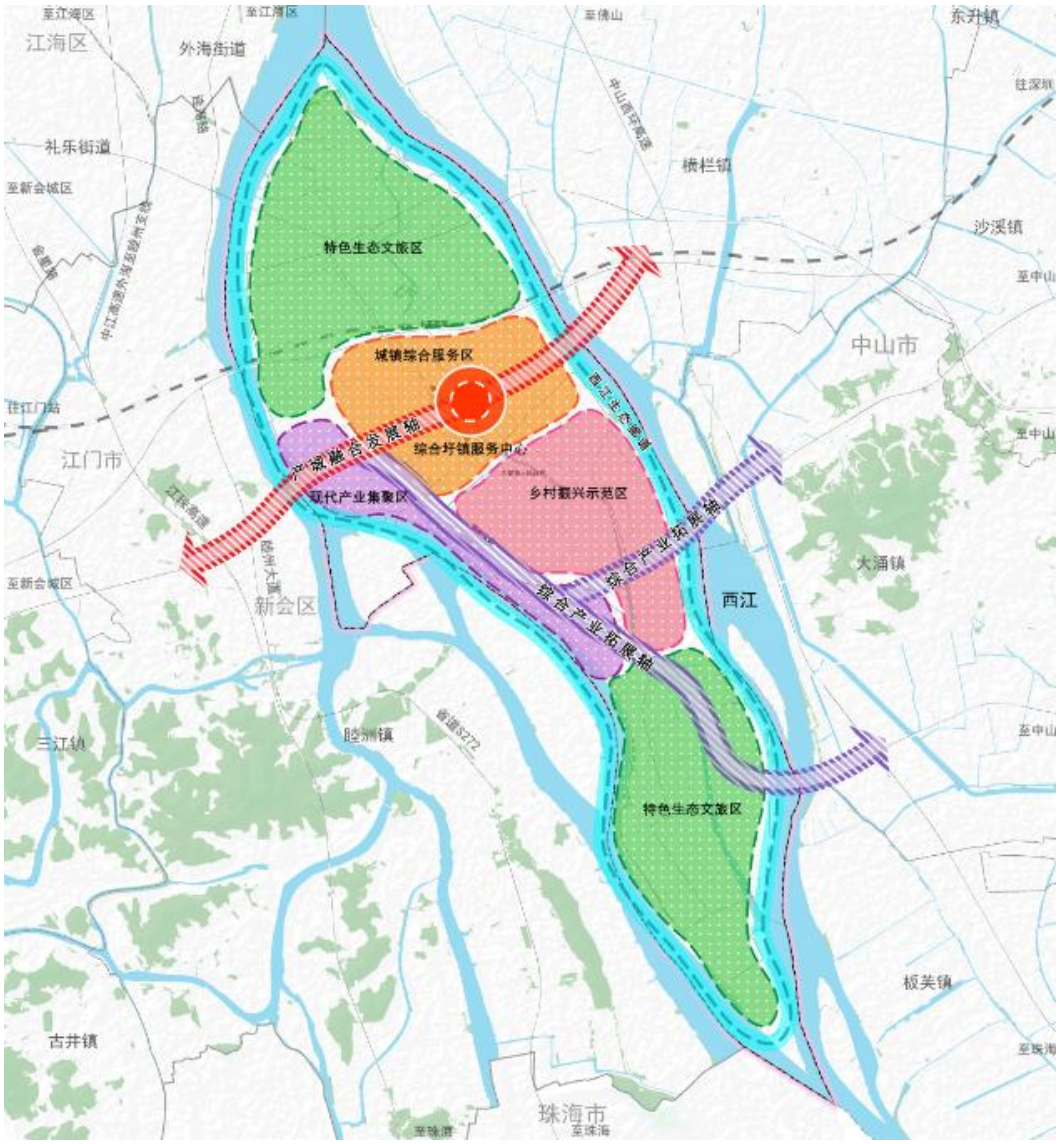


图 2-2　大鳌镇国土空间总体格局图

（4）村庄规划编制情况

本次全域土地综合整治项目主要涉及农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、产业导入、公共服务与基础设施建设等类型项目，基本符合大鳌镇已有村庄规划要求。而大鳌镇新一轮村庄规划已开始编制，目前暂未上报审批。大鳌镇全域综合整治项目已与涉及项目区的村庄规划进行衔接，本次实施方案的项目布局及相关规模指标将纳入村庄规划，便于项目后期落地实施。

2.相关项目管理及制度建设情况

（1）多种渠道创新，形成可复制可推广的大鳌土地整治经验

多套政策组合拳助力项目落地实施。通过组合运用省部级多项政策，形成多套组合拳，为全域土地综合整治提供建设依据，增强项目间的关联性。明确整治要素类型，试点区整治要素包括水环境、河道沿岸、低效闲置的建设用地、农田等。将各要素对应国家级、省级支持政策，并组合应用，如水环境治理对应水污染治理专项，用于试点生态活化；违法建筑整治应用“三清三拆三整治”与拆旧复垦政策，废弃宅基地应用拆旧复垦政策，需清退城镇用地应用增减挂钩政策，用于乡村建设和产业发展。通过政策组合运用，推动试点区域“一河两岸”景观廊道和生态公园打造，服务配套完善，“农业+”发展。

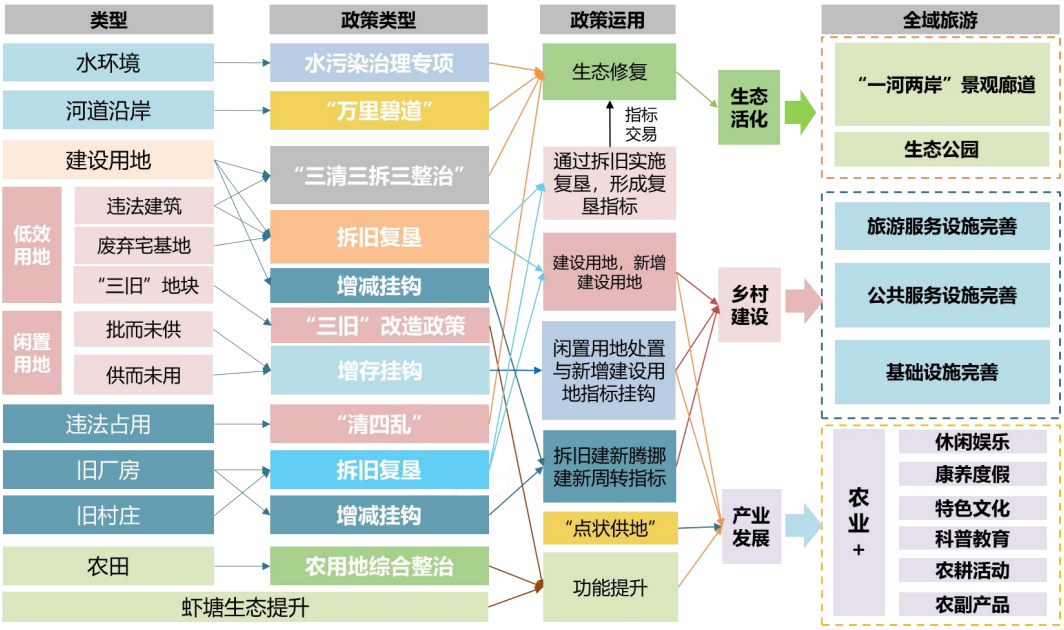


图 2-3 试点支撑政策组合拳示意图

资金多元，加快“两个修复”。通过地方专项债、农业养殖尾水治理专项资金、镇政府财政资金等多种渠道保障项目资金，以两

手抓两手硬，扎实推进项目。一手抓良田，增加耕地面积。推进低效、零散农用地复耕，绘就千亩良田好“丰”景。一手抓水域，平衡河流生态。推进乡村河道生态修复治理，量身定做生态驳岸；建设红树林生态系统，保护水体空间，绿美一河两岸。

定位精确，探索“三条路径”。大鳌镇的全域土地综合整治试点，以打造“水上灵鳌，西江绿岛”为目标，按照“串珠成链、以线拓面”的原则一体化推进，探索三条路径。一是“全域旅游的强镇之路”。以擦亮“红棉岛休闲小镇”名片为主线，充分依托乡村特色资源与优势资源，将“土地整治+农村旅游”的优秀模式融会贯通，打造五邑最美古木棉拍摄和红棉岛游玩地，开发乡村振兴示范带精品线路，为奋战“百千万工程”增添靓丽色彩。二是“第三产业的兴村之路”。打造“万里碧道+六大公园”的环岛碧道湿地公园项目，形成水清岸美、鹭鸟齐飞的美丽风景。其中大鳌尾村候鸟湿地公园被誉为“江门最美湿地公园”，吸引众多游客到村打卡，走出生态“好水”变文旅“活水”的第三产业发展之路。三是“水产养殖的富民之路”。绿水青山就是金山银山，养殖业在大鳌富民兴村。大鳌镇水产养殖面积约 3 万亩，水产产值超 10 亿元，养殖尾水治理是大鳌水产养殖绿色可持续发展的关键，大鳌镇聚焦“百千万工程”，通过科技赋能，试点 5050 亩水产养殖尾水治理项目，力争养殖尾水污染零排放，探索全镇鱼塘变“美丽渔场”的产业升级致富路径，奏响产业融合发展的“富民曲”。

（2）全面推行河长制，开展涉河违建整治工作

大鳌镇居民长期临水而居，但过去因规划缺失、监管不力，导致沿河乱象丛生：居民私自搭建违建房屋，随意倾倒垃圾、直排污水。这不仅堵塞河道影响排洪，污染了水质，还引发了邻里纠纷，成为制约当地发展的历史顽疾。为此，大鳌镇大力推行河湖长制，重点整治河道违建。通过强力推进“拆违还路”、“拆违添景”行动，已累计拆除涉河违建2600多宗、面积超5万平方米，使众多狭窄的“握手河”重见开阔。其拆违规模和效率为新会区乃至江门市提供了示范。同时，大鳌镇依托独特的江海交汇优势，结合生态修复、万里碧道等工程，整合乡村、田园、鱼塘、文化等特色资源，着力打造岭南水乡风情的滨江生态廊道。

（3）开展渔业绿色循环发展试点，优化养殖生态环境

新会区被列入2021年广东省渔业绿色循环发展试点，应用省财政厅下达的集中连片内陆养殖池塘标准化改造和尾水治理资金开展试点工作。大鳌镇政府作为项目实施主体，实施江门市新会区大鳌镇水产养殖尾水治理项目，负责组织项目的资金管理、工程实施、质量检查和工程验收等工作，获得区财政局安排集中连片内陆养殖池塘标准化改造和尾水治理项目资金1800万元。

3.永久基本农田建成高标准农田条件情况

（1）已建成高标准农田情况

根据新会区永久基本农田核实处置后数据（部下发）分析，目前大鳌镇核实处置后的永久基本农田共345.3048公顷，高标准农

田共953.9755公顷。其中，大鳌镇永久基本农田内已建成高标准农田283.3231公顷，剩余61.9817公顷未开展高标准农田建设。

（2）开展高标准农田建设的基础条件

高标准农田建设区域应相对集中、土壤适合农作物生长无潜在土壤污染和地质灾害，建设区域外有相对完善的、能直接为建设区提供保障的基础设施。永久基本农田保护区、储备区以及永久基本农田范围外的等别较高的耕地集中分布区都可作为高标准农田建设的重点区域。

对永久基本农田核实处置成果内未建成高标准农田的情况展开分析，共有11.6553公顷永久基本农田图斑零散、细碎分布，不适宜规模化耕种，将通过调整永久基本农田布局，根据优化后的永久基本农田按标准建设高标准农田。

（二）空间布局优化可行性分析

城乡建设发展所需求的土地利用功能与土地所能提供的产品之间经常存在着难以平衡的冲突，为了实现土地利用功能对当前土地利用局限的突破和在空间上的重新组合，仅仅通过基于问题的土地整治是不够的，必须以功能利用为导向进行分区治理，使得各分区的土地整治功能布局有总体统筹和部署，才能避免无序的土地整治，实现土地利用系统的整体提升。

1.土地权属调整分析

根据2023年国土变更调查数据，大鳌镇整治区域属国有土地所有权面积共829.0454公顷，占整治区域面积22.05%，国有土地权

属单位包括大鳌镇政府、新会区公路局、新会区水利局；属集体土地所有权面积共2930.0123公顷，占整治区域面积的77.95%。

根据不动产登记数据与实际情况调查，大鳌镇内存在15宗权属重叠情况，已于2024年11月完成该15宗数据治理工作并经新会区人民政府批复，消除了权属重叠、不清晰、有争议情况，确保项目整治区域内不存在权属不清晰的情形，并已出具权属情况说明，详见附件17。

2.整治功能分区优化

充分衔接《新会区镇街高质量发展战略研究》，结合产业基础和生态格局，根据整治区域自然资源禀赋差异、土地利用现状、经济社会发展和产业特色，按照宜农则农、宜建则建、宜留则留、宜整则整的原则，结合整治活动的必要性和适宜性，形成特色生态文旅融合区、现代产业聚集增效区、城镇功能提升区、乡村振兴发展示范区四大功能分区，同时落实“大桥经济”部署，依托深中通道（中开高速）带动沿线片区发展，加强与珠三角核心城市的联通。

（1）特色生态文旅融合区

充分依托片区田园风光、水乡美景、疍家文化、红色传统、绿色美食，整合文旅资源，完善旅游配套设施，构建大鳌自然生态观光游、原乡农乐体验游、历史文化研学游、水乡风情度假游等主题旅游产品，乘“大桥经济”时代东风，持续擦亮大鳌生态文旅名片，带动大鳌水乡IP走出去。

片区主要功能：农田观光、农业体验、红色科普、美食体验。

（2）乡村振兴发展示范区

推进乡村建设提速增效，完善基础设施，优化农村生态环境，促进水稻规模种植、鱼虾规模养殖、乡村旅游等农村产业发展，实现片区农业经济，农村社会，自然生态系统同步优化。

片区主要功能：农业生产、生态保护、农业观光。

（3）城镇功能提升区

完善城镇基础设施和居民生活配套设施建设，改善城镇环境风貌，为居民及游客提供生活便利，提供宜居宜业的生活交流，生产消费空间。同时，提升城镇休闲、康养、旅游等功能服务水平，推动经济可持续发展，促进社会和谐稳定。

片区主要功能：综合服务、商业娱乐、旅游配套。

（4）现代产业聚集增效区

优化升级本地水产养殖加工、集装箱制造、建筑建材等产业，并提高其生产质量和生产效率，继续扩大全球市场份额，支撑本地经济发展。此外，延长新兴农业产业链，发展农副产品轻工业。科学整合零散，低效工业用地，打造集约高效，绿色环保，科技创新的农副产品产业园区。

片区主要功能：生产制造、经济支撑、科研创新、集装箱特色体验。

3.国土空间格局优化

结合整治区域整治目标及功能分区，以底线约束与生态优先、全域统筹与因地制宜、公众参与和权益保障为原则，重点采用空间

重组与结构优化、指标调控与精准治理等方法，统筹农用地整治、建设用地盘活和生态修复，实现“三生空间”的系统性重构。通过空间布局的调整，推动田、水、路、林、村综合整治，改善农村生产、生活条件和生态环境，促进农业适度规模经营、人口相对集中居住、产业集中聚集发展。

（1）耕地布局优化

严守耕地保护红线，确保永久基本农田面积不减少、质量有提升。针对耕地碎片化，推行“小田变大田”集中连片整治。通过残次果园复垦、机械平整提升规模效益。通过落实耕地集中整治区，建设高标准农田，实现整治范围内耕地集中连片、耕地质量提升等目标。

为优化永久基本农田布局及保障优质耕地永久保护，拟调出永久基本农田 10.9272 公顷，均为 6.6 等地；拟调入永久基本农田 28.0362 公顷，预计均为 6 等地；新增永久基本农田面积 17.1090 公顷，整治区域新增永久基本农田面积占调出永久基本农田面积比例为 156.57%，不少于调出面积的 5%，符合数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更加集中连片、零星分散图斑减少、总体保持稳定的要求。项目实施后耕地连片规模增加，有利于农业规模化发展。整治区域内耕地集中连片度提升比例为 15.66%，新增耕地面积 48.0348 公顷，新增耕地占整治区域内现状耕地面积的 15.56%，满足广东省自然资源厅印发的《广东省全域土地综合整治

项目实施方案编制指南（试行）》中耕地净增加面积不小于 0 的要求。

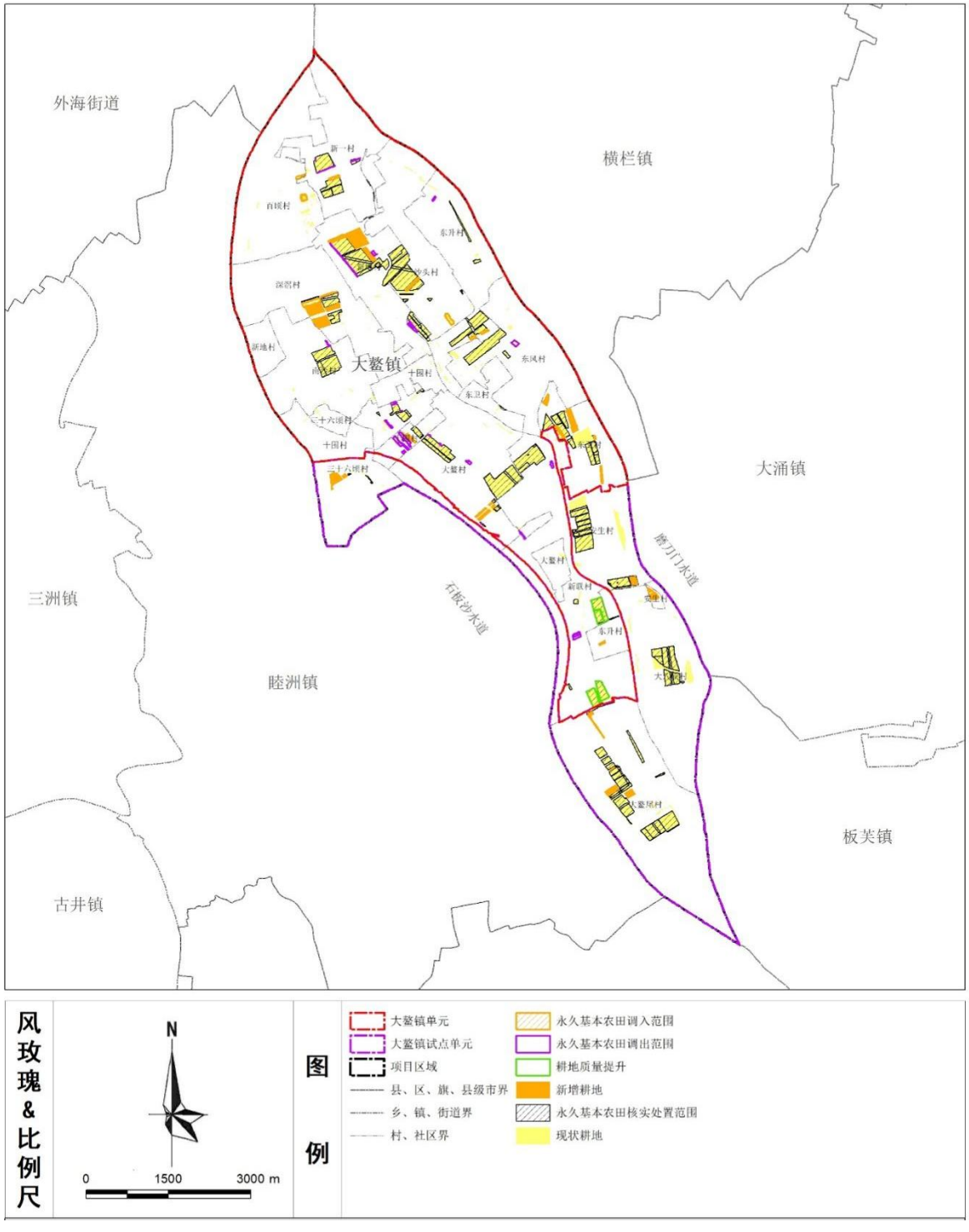


图 2-4 整治区域耕地和永久基本农田布局优化图

（2）建设用地布局优化

重点盘活农村闲置宅基地、围堤内外违建等，引导工业项目向园区集聚，通过增减挂钩，实现建设用地空间布局优化，通过低效用地再开发，释放存量空间潜力。结合大鳌镇工作计划和相关规划，加快推进农村建设用地增减挂钩和低效建设用地提质改造，因地制宜地推动城乡一体化建设发展。大鳌镇作为水产养殖镇，村庄布局相对集中，为新会区唯一一个没有空心村的镇。自 2018 年以来，大鳌镇推进“三清三拆三整治”、“河湖清四乱”、“农村建设用地拆旧复垦”等工作，至今已取得较好的工作成效。在整治中主要通过拆除河两岸原有低效建筑物或水泥地坪，设置生态护岸，形成绿化带、景观节点及人行游径等，打造美丽宜居的乡村生态及河网风光，优化村庄布局。本次全域土地整治工作，为促进土地利用价值最大化，提高土地节约集约利用水平，在以往工作基础上，通过农村闲置宅基地、围堤内外违建等复垦还耕，腾退建设用地规模，保障村民安置聚居与产业用地建设；通过三旧改造“工改工”政策指引，对整治区域内低效厂房进行改造提升，大力推动村级工业园优化提升。此外，为促进整治区域建设空间格局优化，打造高质量发展空间，推动城镇开发边界调整。

在满足城镇开发边界拓展需求，坚守生态保护红线的前提下，在整治区域内开展城乡建设用地增减挂钩7.3523公顷，低效建设用地原址改造提升面积14.4734公顷，进行城镇开发边界调整面积44.9649公顷。至整治期末，能够实现建设用地不增加的整治要求。

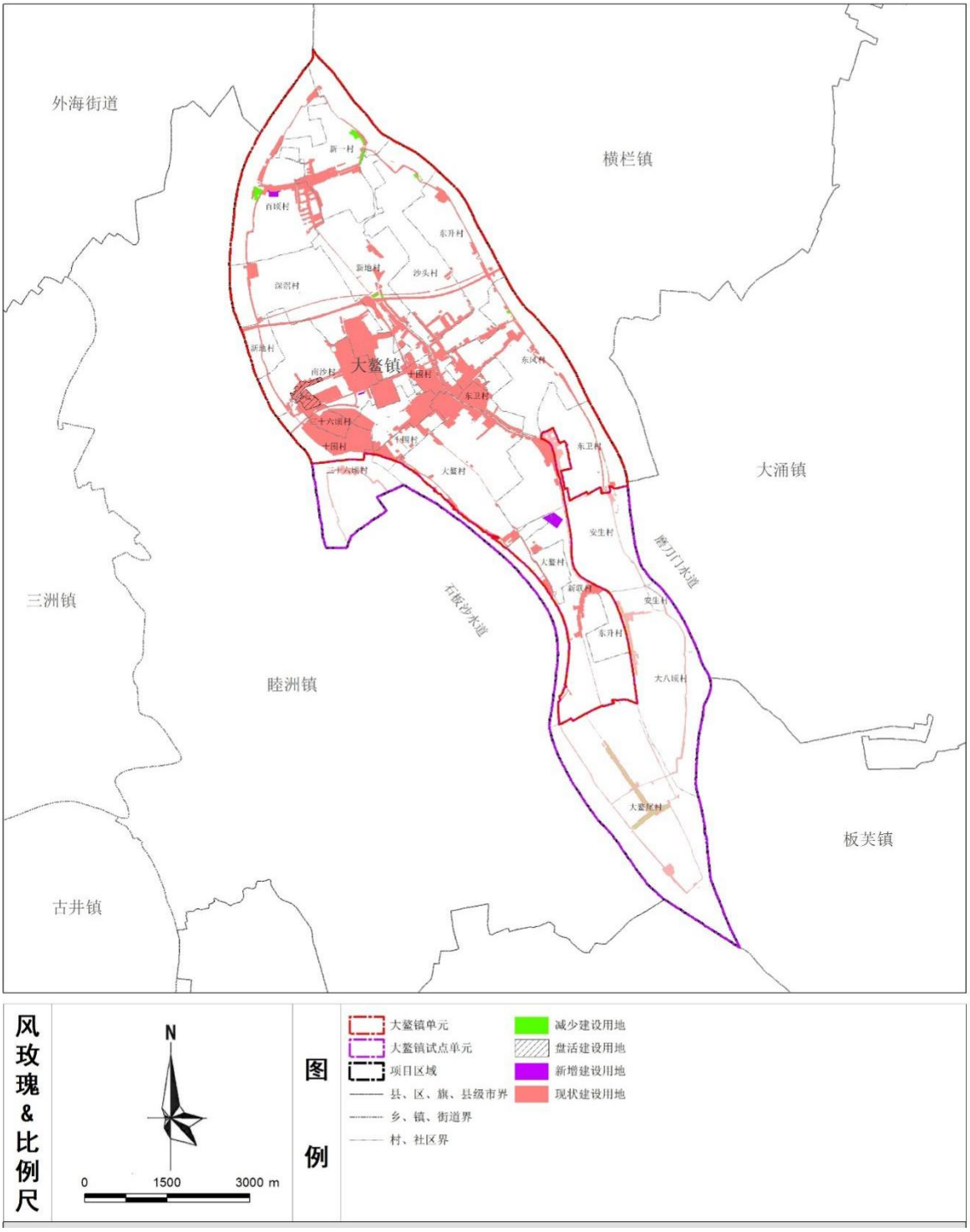


图 2-5 整治区域建设用地布局优化图

（3）生态空间格局优化

坚持“山水林田湖草沙”生命共同体理念，统筹推进水系生态保护、水土流失治理等，提升生态系统稳定性。结合流域治理与生态修复，协同推进土地整治与山水工程。根据新会区 2023 年度国

土变更调查成果，本方案将大鳌镇全域的园地、林地、草地、湿地归为生态用地。大鳌镇水域面积占比高，生态空间结构整体较为单一和脆弱。通过一系列生态修复建设工程，加强巩固堤防，强化生态安全；优化调整生态用地布局，合理保护和修复自然生态景观；统筹推进河道生态修复、养殖尾水治理等，使生态环境改善，生物多样性得到保护，整体强化镇域的生态承载力，为建设美丽乡村打下坚实生态环境基础。充分开发利用生态资源，发展“整治+产业”模式，依托优越的鱼塘养殖农业优势打造“养殖+加工+销售”产业链。

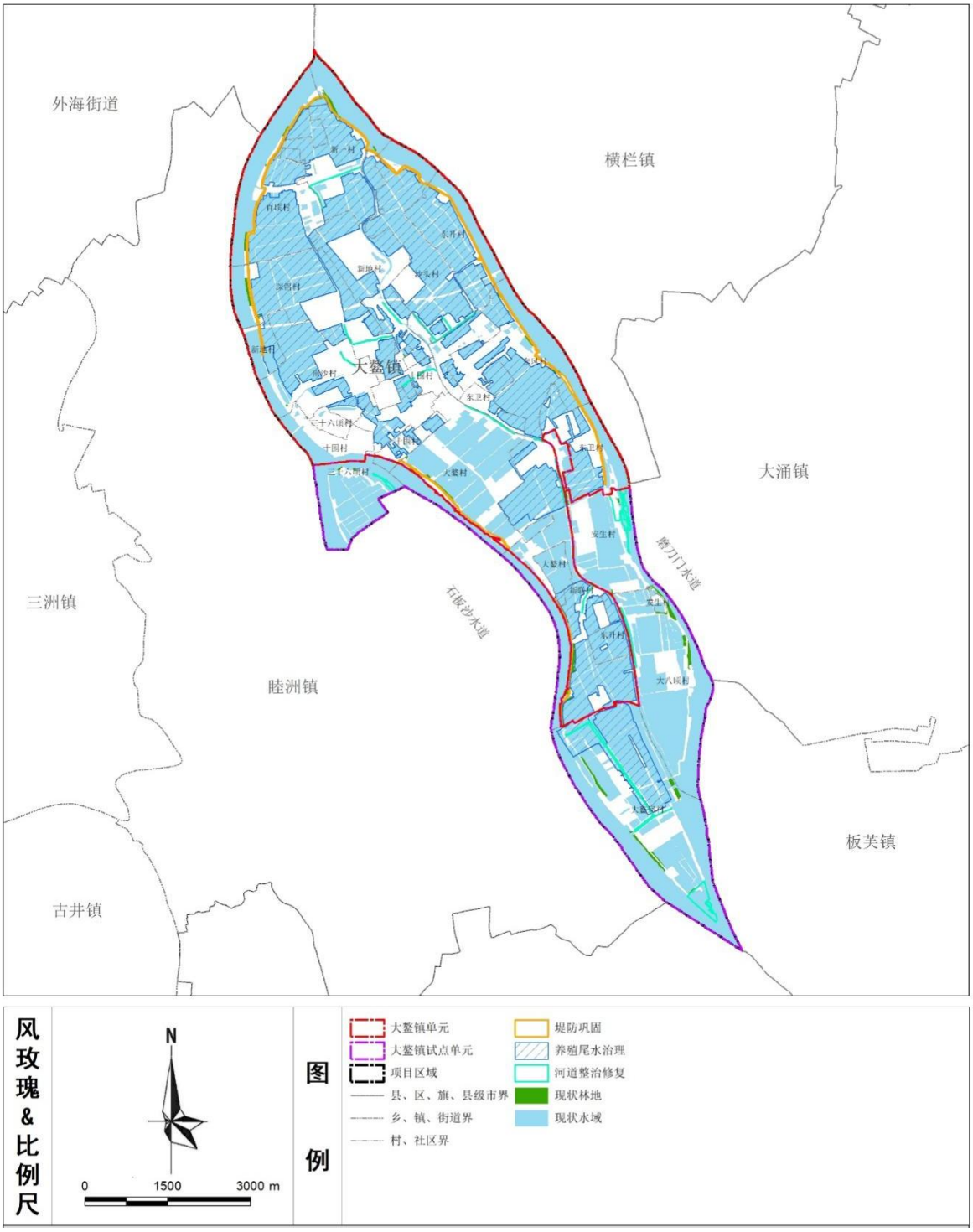


图 2-6 整治区生态空间布局优化图

（三）整治潜力分析

1. 农用地整治

（1）农用地类型和总体分布情况

根据2023年度国土变更调查数据，整治区域内农用地总面积为3429.6307公顷，占整治区域用地的65.24%。其中，耕地面积415.4882公顷，占农用地比例12.11%；园地135.0361公顷，占农用地比例3.94%；林地40.7055公顷，占农用地比例1.19%；草地53.7784公顷，占农用地比例1.57%；其他农用地2784.6225公顷，占农用地比例81.19%。大鳌整体地势平坦，河网密布，耕地、园地及坑塘在全镇范围内分布较为均匀，整治区域耕地连片整治潜力大、落地性强。通过开展农用地整治，解决耕地破碎化、低效化生产问题，促进农田集中连片，提升农业机械化水平，实现农业现代化发展。

其中，整治区域现状耕地面积415.4882公顷（6232.3230亩），耕地图斑总数为431个，平均单个耕地图斑面积0.9640公顷（14.46亩），其中面积小于5亩的耕地图斑有304个，占图斑总量的70.53%。细碎图斑零散分布在镇域内，不利于农业现代化、规模化、机械化生产，极大影响耕地利用及产能的提高。

表2-1 整治区域耕地规模分类汇总表

分类		面积（公顷）	比例	个数	个数比例
现状耕地	≤5亩	23.0840	5.56%	304	70.53%
	>5亩，≤50亩	114.0785	27.46%	92	21.35%
	>50亩	278.3257	66.99%	35	8.12%
合计		415.4882	100%	431	100%

（2）农用地整治可行性分析

①补充耕地潜力

新增耕地潜力测算方法：参考《广东省补充耕地项目管理办法》（粤自然资函〔2023〕88号），提取园地、林地、草地等农用地中非耕地和未利用地图斑，叠加耕地质量等级评定结果、农用地分等定级成果数据、坡度等数据，除去坡度15°以上区域、河湖管理范围、水源保护区、已批项目红线、城镇开发边界、生态保护红线区域及法律法规禁止农业开发的其他区域，得到初步潜力数据。

新增耕地潜力。在符合实施补充耕地项目地类的基础上，剔除连片面积小于50亩地块，通过航拍影像图及现场踏勘情况，剔除无水源、实地坡度不符合及民众不同意难以整体整治的地块，最终筛选出整治区域内符合实施补充耕地的潜力地块。经测算，整治区域内符合实施补充耕地的潜力地块面积为18.9510公顷。大鳌镇新增耕地不涉及生态保护红线。

②恢复耕地潜力

恢复耕地潜力测算方法。提取《新会区耕地恢复潜力调查评价成果》中的耕地恢复潜力图斑，根据潜力图斑的位置分布，与相关行政村开展对接工作，根据现状情况和村民意愿，对潜力图斑进行进一步筛选。

恢复耕地潜力。经过筛选，大鳌镇耕地恢复潜力规模为110.1981公顷，包括集中连片图斑80.5141公顷、重点图斑25.5944公顷、一般图斑25.5944公顷。

③高标准农田建设潜力分析

根据新会区永久基本农田核实处置后数据（部下发）分析，目前大鳌镇整治区域划定永久基本农田共345.3048公顷，其中283.3231公顷已建成高标准农田，剩余61.9817公顷永久基本农田未开展高标准农田建设。

根据2023年中央一号文件，落实逐步把永久基本农田全部建成高标准农田的任务，将现有永久基本农田内未建设成为高标准农田的耕地作为建设高标准农田的潜力，剔除与周边相邻耕地连片面积小于50亩的图斑，可建设高标准农田的潜力为56.4939公顷，主要分布在东升村、新一村、十围村、三十六顷村。

高标准农田建设区域应相对集中、土壤适合农作物生长、无潜在土壤污染和地质灾害，建设区域外有相对完善的、能直接为建设区提供保障的基础设施。永久基本农田保护区、储备区以及永久基本农田范围外的等别较高的耕地集中分布区都可作为高标准农田建设的重点区域。

④永久基本农田布局优化可行性、必要性

全域土地综合整治政策支持。《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治有关工作的通知》（粤自然资函〔2023〕1036号）中提出“经省厅联合审查批复后的全域土地综合整治实施方案，纳入省级项目库，可按相关程序调整城镇开发边界和永久基本农田”。本次整治可实现区域内耕地总体数量有增加、布局更集中。选取经过土地综合整治形成的优质稳定耕地划入永久基本农田，

调出零碎图斑，使永久基本农田布局更集中、质量有提升。拟调入永久基本农田地块不涉及生态保护红线，不涉及城镇开发边界。

可补划资源充足。整治区域内通过土地整治形成的新增耕地与存量优质耕地耕作条件好，可选取地块相连、质量较好、生态较优的耕地进行补划，达到永久基本农田“数量不减少、质量有提升、生态有改善、布局更优化”的要求。

耕地图斑破碎且耕作效率低。由于耕地及永久基本农田划定任务重，且受大鳌镇地理环境影响，导致部分划入永久基本农田的图斑规模小、空间分布零散，细碎化问题严重，不便于规模化经营。当前划定的永久基本农田方案中还存在因养殖坑塘等水域分割而产生的较为偏远、孤立的耕地，耕地与永久基本农田空间分布零散，农户经营规模小、土地耕作的可持续性低、耕地资源遭到浪费。

耕地“非粮化”问题较突出。大鳌镇存在占用耕地和永久基本农田种植莲藕、茨菇或违法占用鱼塘等情况，极大影响了粮食产量，给大鳌镇的粮食安全造成了严重的隐患。因此，耕地与永久基本农田调整工作具有紧迫性。

2.建设用地整理

（1）建设用地总体分布和利用现状

根据2023年度国土变更调查数据，整治区域内建设用地总面积为770.3339公顷，占整治区域总面积的14.65%，其中城镇村及工矿用地面积为610.4724公顷，占总建设用地面积的79.25%，交通运输用地面积73.2530公顷，占总建设用地面积的9.51%，水工建筑用

地面积86.6085公顷，占总建设用地面积的11.24%。城镇建设用地集中分布在镇中部、北部，鳌兴路、新鳌公路、新中公路两侧，土地利用开发程度超90%，以城镇住宅、村民住宅为主，基本沿道路或河道呈条带状、组团状布置；在三十六顷村、南沙村、十围村分布有大片工业用地，适宜开展工业园区的升级改造工程，以提高存量土地资源配置效率。

（2）建设用地整治可行性分析

深中通道已全线通车，大鳌镇作为深中通道到达新会区的首站，大鳌镇实现 45 分钟直达深圳，区位优势迎来历史性突破和提升，进入抢抓“大桥经济”历史机遇高质量发展黄金期。通过强化要素保障，推动大鳌产业经济发展、基础设施完善、城乡风貌提升，加快推动大鳌发展成为江门市、新会区对外展示高质量发展的重要窗口。通过低效建设用地潜力挖掘，保障产业与配套设施用地空间。

测算方法。从最新土地利用现状调查成果中提取出农村居民点，从最新土地利用总体规划数据库中提取禁止建设区和限制建设区，将其叠加得到限制、禁止建设区可复垦农村居民点潜力层，再剔除村庄布点规划、城镇开发边界范围内图层，最后以行政村为单位融合相邻村庄用地和部分城镇用地，即得到农村低效建设用地初步潜力，整治区域内共有 14.7242 公顷的农村低效建设用地。

综合考虑内业分析的结果，结合镇经济办、国土所、规建办等多部门的摸查、复查，梳理低效用地及“三旧”改造范围，得出大

鳌镇低效建设用地整理潜力。大鳌镇现存部分围堤内外违建或闲置建设用地，影响行洪安全；由于深江铁路、中开高速（大鳌段）项目修建，周边居民需进行拆迁安置，已充分征集村民意愿，该类地块具有较大的增减挂钩潜力，同时大鳌镇内仍存在较大新增宅基地需求，需通过建设新村分配宅基地以满足村民建房需求，可通过谋划增减挂钩项目，将腾退出的建设用地规模、指标用于满足新村建设需要。

此外，大鳌镇作为新会区唯一不存在空心村的镇，建设用地大部分已开发，存量建设用地较少，导致招商引资项目难以落地，亟须通过建设用地整理释放产业空间。南沙村村级工业园现存大片老旧厂房，土地利用低效，亟须整治提升，可通过“三旧”改造提高地块容积率，提高土地集约利用程度，满足产业落地需求。

根据数据叠合分析，大鳌镇增减挂钩潜力为 14.7526 公顷，“三旧”改造潜力为 16.2016 公顷。后续将在建设用地整理潜力的基础上，根据国土空间规划要求，结合产业发展诉求，推动土地的集约节约利用。





图 2-7 重大交通基础设施占用宅基地情况



图 2-8 南沙村级工业园现状

（3）城镇开发边界调整可行性分析

全域土地综合整治政策支持。《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治有关工作的通知》（粤自然资函〔2023〕1036号）中提出，“经省厅联合审查批复后的全域土地综合整治实施方案，纳入省级项目库，可按相关程序调整城镇开发边界和永久基本农田”。另外，在《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4 号）中提出，“已批准实施全域土地综合整治确需统筹优化城镇开发边界的，县级以上自然资源主管部门根据已批准实施的全域土地综合整治方案，编制城镇开发边界局部优化方案”。由此开展城镇开发边界调整工作具有政策支持，且相关政策已陆续出台，指引开展工作。

现状图斑难以利用。大鳌镇已划定城镇开发边界图斑仍存在大片的养殖坑塘、现状难以利用，且近远期无建设安排，存在占用指标，造成指标浪费的情形，不利于土地集约利用。

产业项目落地的需要。整治区域内存在部分已开展集中化建设的区域（如现代产业集聚区部分用地）未划入城镇开发边界范围的情况，城镇开发边界划分不尽科学合理，因此需结合实际推动城镇开发边界调整优化。

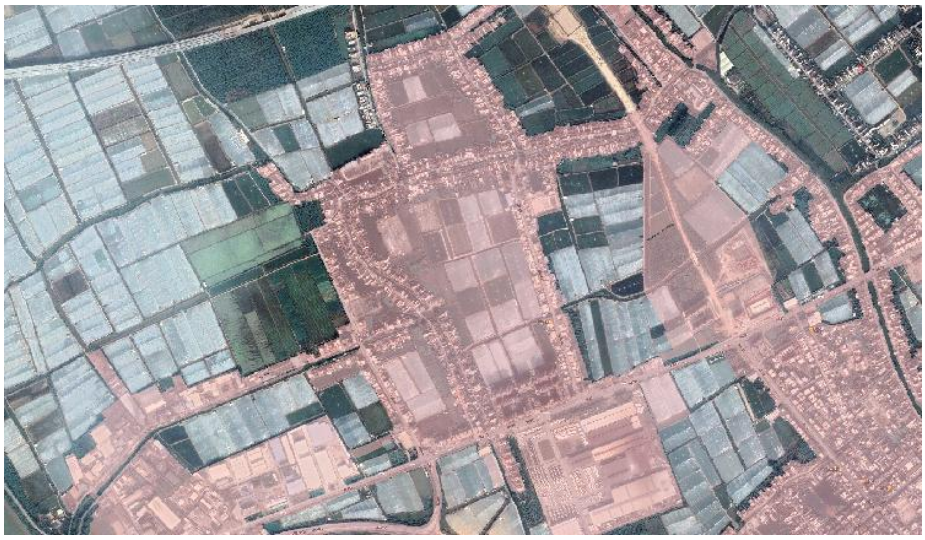


图 2-9 城镇开发边界图斑（局部）



图 2-10　城镇开发边界内现状连片坑塘

3.生态保护修复

（1）生态保护修复整治潜力

大鳌镇位于湾区西岸，为西江生态岛链上面积最大的岛屿，也是构建西江流域生态廊道必不可少的重要节点。境内河涌水系密布，生态保护重要程度高。整治区域陆地水域2572.0590公顷，占区域总面积的68.42%，生态价值高。近年来，大鳌镇围绕污水排放影响水质，旧厂侵蚀外围岸线等生态问题，以“打造西江万里碧道上的大鳌生态洲”为发展目标，通过全域全要素识别构建全域生态结构，重点对生态断裂点进行修复，结合“清四乱”“三清三拆三整治”工作的推进，通过拆除违建，节点塑造（十围村—古榕渔村生态修复、大鳌尾村－鸟类栖息地生态修复等）等方式，优先整理出35公里的环岛碧道，成为大鳌的生态旅游名片。

通过持续的生态修复，大鳌镇水环境、水生态、水安全等方面得到一定的改善，但整治区域仍有部分河段存在淤积现象，镇域北部大范围存在养殖尾水污染等问题。需从水环境治理、水生态保护与修复等方面入手，开展养殖尾水治理、河道综合治理、海堤加固等水利整治工程，进一步改善镇域河流水质，提升防洪排涝能力，保障流域城乡居民生命财产安全。

大鳌镇作为珠江西岸的集装箱制造专业镇，近年来由于城镇化、工业化的发展，导致工业污水量大涨，城镇污水处理设施不完善，村内局部区域存在污水直排情况，对人居环境影响较大。辖区内暂无可处理工业污水的污水处理厂，污水处理任务艰巨。

（2）生态保护修复整治可行性分析

近年来，新会区积极贯彻落实总书记关于红树林保护的重要指示批示精神，根据《关于印发〈广东省红树林保护修复专项规划〉的通知》（粤自然资函〔2023〕251号），“十四五”期间新会区需完成红树林营造39公顷，红树林修复125公顷。大鳌镇内陆滩涂资源丰富，但由于缺乏合理的治理管护，外围河岸线曾遭旧厂侵蚀，整体河岸景观生态联动性不足，水陆互动性不足，未能充分体现水的灵动性。通过充分的调查研究，整治区域内需要开展红树林保护修复工作的面积为10.8215公顷，恢复湿地生态系统功能和生物多样性，提升岸线稳定性，整体提升区域红树林的生态数量和质量，助推新会区红树林整治任务的完成。

新会区于2022年按照自然资源部和省自然资源厅的要求，完成了历史遗留矿山核查工作。经核查及上报自然资源部和省自然资源厅确认，新会区共有历史遗留矿山23处，分布在会城街道、古井镇、沙堆镇、崖门镇、罗坑镇、司前镇、大泽镇、三江镇，新会区已按要求自2022年起逐年分批进行治理。大鳌镇整治区域内不存在历史遗留矿山，因此，本次方案实施期限内未安排历史遗留矿山治理项目。

大鳌镇在实施期限内不存在“绿美广东”相关任务目标；经自然资源部门与生态、农业、林业、水利等有关部门沟通协调，大鳌镇已把上述部门的实施期限内生态保护修复相关项目纳入本方案

内，不存在其他生态保护修复相关任务目标及项目安排。生态保护修复项目不涉及生态保护红线。

整治区域范围现有中心河，水位相对不稳定，浑浊度大；部分水系缺乏岸边水利设施及护坡护岸，水系连通度差，岸线缺乏管护，河道淤积，雨季极易暴发洪涝灾害。整治区域内散状分布沟渠，坑塘水面等，沟渠有 87 段，连通性不足，部分沟渠堵塞，排水不通畅。坑塘水面有 227 处，堤岸整洁度低，存在暴露垃圾、水面存在漂浮物。方案将结合农田生态系统保护修复和生态网络连通、养殖尾水治理等工程结合，促进各生态要素相互流通。

本方案生态修复的对象主要是针对有水体污染、生态系统受损等需要进行生态修复的区域，目标是通过自然恢复与人工修复相结合的方法。实现生态价值转化，释放乡村发展潜能。

a）河道整治修复潜力面积为 54.4937 公顷。

b）养殖尾水治理潜力面积为 885.3687 公顷。

4.城乡风貌及人居环境整治提升和历史文化保护

（1）城乡风貌及人居环境整治提升和历史文化保护整治潜力

城乡风貌及人居环境整治提升和历史文化保护主要是通过存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造，当地原生态自然景观发掘和乡村景观再塑，对历史文化名村、传统村落、特色景观旅游名村等特色资源丰富村庄，历史古树，文物古迹、历史建筑、传统民居等传统建筑全面保护和活化利用，以及乡村特有的乡土文化抢救挖掘。

大鳌镇村庄拥涌建设，栖水而居，河网密布，基塘连片，造就一方典型水乡风貌。近年来，整治区域根据美丽圩镇“七个一”建设任务，将大鳌镇打造成为广东领先的三产深度融合发展示范镇、对镇区主街进行城市更新，并打造公共空间节点，持续改善人居环境，提升农村面貌。通过“三清三拆三整治”、房屋外立面整治、“四小园”创建、垃圾分类管理、污水处理、厕所革命等一系列人居环境整治工作，乡村风貌有了显著提升，整治潜力相对较小。但整治区域还存在基础设施破旧且未完善、产业园配套设施和旅游基础设施缺失等问题，待进一步优化提升乡村人居环境，提升整治风貌。

大鳌镇整治区域内拥有桃荫别墅（市级文保单位）、吴本敦堂田界碑、奉宪勘明碑、抗战殉难烈士纪念碑等历史文化遗存，以及大鳌咸水歌、大鳌水上迎亲等非物质文化遗产，历史文化以保护为主，重点突出大鳌疍家水乡特色，将文化遗产与现代生活相结合，利用绿道及水网将各历史文化遗迹串联，打造大鳌独特红色、疍家、农耕文化。

（2）城乡风貌及人居环境整治提升和历史文化保护整治可行性分析

大鳌镇乡村风貌颇具特色但局部景观不协调，设施配套缺乏，历史文化资源传承价值高，红色资源挖掘潜力大。因此，可通过综合整治手段开展道路提升改造、污水处理与管网完善，保留红色基因和原有当地乡村村居风貌，构建特色、和谐、便利的村居聚落。

针对红卫岛上村庄内部房屋建筑缺乏立面装饰、基础设施破旧且未完善、码头两岸护岸生态受损、旅游基础设施缺失等问题，开展大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程。结合河岸景观生态修复及村庄内部改造，可打造乡村旅游项目，充分发挥综合整治效益，提升乡村风貌。以水乡、田园风光、红色古迹、疍家农耕等资源为依托，塑造大鳌“文化鳌岛”整体印象，提升乡村的生活环境和文化价值，推动乡村的高质量发展。

（四）产业导入可行性分析

1.标准化养殖业可行性分析

（1）产业基础与地方需求

大鳌镇淡水养殖已成规模，主导产品突出，具有品牌效应。大鳌镇地处西江下游磨刀门水道，河网密布、水质优良，有优质水产养殖面积约 3 万亩。近年来，大鳌镇致力推广“一只虾”工程，不断优化产业结构，水产养殖业成为全镇的重要经济支柱，大鳌镇的南美白对虾还入选 2020 年第二批全国名特优新农产品名录。发展现代渔业、生态渔业主要养殖桂花鱼、鲈鱼、黄鱼以及“四大家鱼”。大鳌立足于对虾水产养殖特色镇基础，借助深中通道的交通优势，抢抓“大桥经济”，扩大对珠三角地区的淡水养殖对虾供应，加强空间要素保障，推进标准化种植养殖，持续壮大特色渔业。

（2）空间要素保障

通过开展养殖尾水治理修复工程，包括养殖尾水收集系统、处理站点等，提升农田及虾塘水质，扩大渔业生态养殖规模。新会中

集已于2021年投资5000万元启动了现代渔业生态养殖系统开发项目，并在新会区大鳌镇打造试验基地，以集成化、装备化、自动化、智能化的水产养殖装备，在更环保、高效的基础上，实现高密度、高产量、高质量、短周期水产养殖需求。本方案立足于水产养殖业延链补链，推进大鳌镇十围村水产综合交易市场项目，着力构建从水产养殖、精深加工再到销售的完整产业链条，提升区域产业附加值。后续通过优化调整城镇开发边界保障项目落地。

2.先进装备制造业可行性分析

（1）产业基础与地方需求

大鳌将借助深中通道即将全线通车的交通优势，强化中集集团集装箱制造“深圳总部+江门基地”发展模式，引进龙头企业，通过全域土地综合整治落实项目用地保障。落实现代产业发展平台，重点发展高端智能装备制造、金属制品、农产品加工主导产业，鼓励利用新技术、新材料提高生产水平和生产质量。

（2）空间要素保障

开展大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目，通过城镇开发边界调整优化，保障产业园区提升扩张与空间格局优化。推动现有工业园区厂房改造与基础配套提升，如污水处理厂、垃圾中转站、公共码头、加油站等，为大鳌产业发展提供优质建设空间。后续将引入中集绿色智能制造产业基地项目等产业项目。

3.乡村旅游业可行性分析

（1）产业基础与地方需求

旅游业发展起步晚，基础设施和配套设施有待完善。大鳌镇美丽乡村建设取得了一定成就，示范片区的基础设施建设日渐完善，一些旅游配套设施如潮人径、游客服务中心、骑行驿站、烧烤站场、标识牌等已建设使用。然而总体上来看，大鳌镇的旅游业发展还处于初级阶段，住宿设施主要有鳌江假日酒店、大鳌顺裕度假酒店、江门新华旅馆、名豪商务宾馆等，档次较低，接待能力有限；购物场所规模小而零散；难以满足未来旅游业大发展的综合服务要求。

旅游开发成效初显，未来发展潜力大。大鳌镇建有40公里的环岛堤围公路，沿途绿树成荫、江景怡人，吸引了大批骑行爱好者前来骑行；大鳌美食名声在外不断有周边游客专程上岛寻味；首届大鳌环岛骑行活动和“第四届中国侨都健走马拉松”活动吸引了来自江门、新会、珠海、中山、顺德、深圳等各地人士和本地居民踊跃参加每年阳春三月木棉花开时节。

大鳌镇致力于做活三产，推进“N+”旅游，借助“大桥经济”东风，完善配套设施，打造大鳌高品质乡村旅游空间。根据大鳌镇旅游业发展现状与趋势，紧扣江门市及珠三角地区旅游市场，打造以生态观光和休闲农业为基础，沙田文化和红色旅游为内核，美食体验和运动健身为延伸的新会乡村旅游新名片。

（2）空间要素保障

通过耕地集中整治区项目，打造连片田园风光，开展内河水廊道整治修复，通过河道疏浚、堤防加固、岸坡整治、景观提升等工程，改善水质，打造清澈河网，串联生态旅游资源。推动农村公共

基础设施建设，增绿提质，提升绿地系统，融入文化特征，全方位塑造大鳌水乡风貌。

以大鳌自然湿地风光、河流水系为载体，发展湿地花海观光、水上游览体验、自然科普教育；依托乡村野趣、特色美食、农业生产为基底，打造以农家乐、瓜果采摘、农事体验等为载体的原乡农乐体验游；依托桃荫别墅、第一石、洪圣庙、龙安卡碉楼等文化资源，重点发展文化研学、科普教育等历史文化研学游；依托沙头顶滨水景观、生态沙滩、水主题运动公园等发展水乡生态度假游；建设文创孵化基地、活力创意集市广场、文创休闲街区等，发展文创体验游。完善旅游配套设施，挖掘整治区域旅游资源，引入社会主体开展专业化运营，助力大鳌旅游 IP 走出去。

（五）风险评估及应对措施

1.破坏生态风险及应对措施

农用地整治项目实施过程中，各种灌溉排水设施、道路等基础设施的建设，在田间大量铺设混凝土路面和沟渠，使局部地区由单纯的农业生态景观向着人工化、多样化的方向发展，使原来的自然景观类型变为容纳道路、水利设施等人工景观，对原来的景观进行分割，造成空间上的非连续性。建设用地整理项目与生态保护修复项目实施过程中，不可避免地会产生对环境造成暂时性影响的污染，例如废水、废气、废油、扬尘、弃渣、噪声等污染，如污染物未经处理直接排放，必然对环境产生一定影响。上述影响相对而言是比较轻微的，多为暂时性和局部性的，建设单位及施工单位通过

对噪声、扬尘、污水及废弃材料影响采取防治措施，可将施工期间对周围环境的影响降至最低。此外，为避免地块由于土壤调查评估工作的介入影响办理用地手续的时间，建议相关土地责任人按照工作要求依规开展土壤污染状况调查，确保后续有关用地土壤环境安全。

2.增加债务风险及应对

加强地方政府债务管理，科学合理安排地方政府债务规模，统筹安排公益性项目债券，完善专项债券的全生命周期管理机制，提高资金使用效益。同时，要建立同高质量发展相适应的政府债务管理长效机制，完善全口径地方债务监测监管体系。深化财税体制改革，大转移支付力度，完善地方税体系，推进地方政府债务合并监管。建立完善债务风险评估预警和应急处置机制，定期分析评估债务风险并进行警示。利用大数据、云计算、区块链等技术提高财政资金的精准使用，解决信息不透明的问题，提高透明度和信息共享。通过公开透明的方式，增加政府债务管理的透明度和公众监督，有助于提高债务管理的效率和效果。

3.社会风险及应对

全域土地综合整治社会风险的发生可能涉及工程项目负影响相关者的利益诉求、申诉渠道、群体行为和群体极化行为、外界触发因素和社会风险爆发等方面。首先为保障项目各方的利益，确保整治工作在权属明晰的前提下开展，整治项目涉及权属争议的，需参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前由当地人民

政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。涉及权属重叠的，实施前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。其次，为及时稳妥处置各类群体性事件，增强驾驭复杂情况的能力，提高群体性事件处置水平，切实维护社会经济和谐稳定发展，制定突发事件应急预案。成立应急指挥部，由镇主要领导担任指挥长，公安分局、自然资源分局等单位为成员，应急指挥部下设办公室，明确各部门的职责。建立预防预警机制，加强对社会不稳定因素的掌握和研判，做到早发现、早报告、早控制、早解决。对预警信息进行核实，根据职责和权限启动各自的应急预案，并考虑事件可能的方式、规模、影响，立即拟订相应工作措施，及时、有效地开展先期处置，控制事态发展，将事件消除在萌芽状态。建立应急响应，根据群体性突发事件规模、性质、事态的紧急程度、社会危害等因素，划分响应等级，综合先期处置情况和管理权限启动相应应急预案，从前期处置、信息报送和处理、现场处置、善后处理、后果评估等方面开展相关工作。

4.负面清单自查情况

大鳌镇全域综合整治项目广泛听取群众意见，充分尊重群众意愿，维护群众合法权益，本项目已征求相关部门和权利人意见，项目不存在《全域土地综合整治试点实施要点（试行）》《全域土地综合整治实施指南（试行）》中提及的负面清单情形，自查结果如下:

（1）违背农民意愿搞合村并居、大拆大建，强制或变相强制农民退出宅基地，强迫农民“上楼”的;

自查结果:不存在负面清单情形。本项目已将相关政策文件及方案详尽内容传达至镇村，通过村民代表大会、入户调研等形式明确群众诉求，不涉及大拆大建、强制或变相强制农民退出宅基地等情况。

（2）借全域土地综合整治违规在乡村地区搞房地产开发，或城镇居民到农村购买宅基地、下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆的;

自查结果:不存在负面清单情形。本方案充分利用现有低效工业用地原址改造提升，建设项目均已充分衔接各相关规划，向市区镇三级相关部门征求意见，并充分采纳各部门相关意见完善，无变相搞房地产开发、城镇居民购买宅基地并利用宅基地建设别墅等的情况。

（3）违背群众意愿大规模流转土地的;

自查结果:不存在负面清单情形。方案中不涉及大规模土地流转。且土地流转工作始终严格遵循依法自愿、有偿协商原则，充分尊重农民主体地位，确保程序规范透明，群众权益得到有效保障。

（4）实地存在权属争议等权属不清晰情形且未及时处理的或实施过程中权属调整不规范的;

自查结果:不存在负面清单情形。本方案在前期通过实地调研，结合群众的意愿和实施难度明确子项目的实施范围和实施区域权属清晰，不存在权属争议。

（5）未落实永久基本农田“先补划后调整”要求的，借全域土地综合整治变相占用调整永久基本农田，在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田的，或调整后永久基本农田质量和布局不符合有关要求的;

自查结果:不存在负面清单情形。本方案批准后，按照“先补后调”原则，优先开展涉及永久基本农田调整补划的子项目，县级主管部门对采取工程措施的补划永久基本农田地块进行专项验收、严格把关、标准化管理。坚持“总体稳定、微调优化”的原则，对整治区域布局零散、不便耕种的永久基本农田进行调整，确保整治后永久基本农田面积不减少、质量有提升。已按规定编制永久基本农田调整方案，结合大鳌镇发展的相关战略部署、镇国土空间总体规划、村庄规划的相关方向，局部调整永久基本农田。预计部分离村庄较远，耕种条件差、村民积极性不高和部分临近城镇村中心及交通要道且受城镇村建设活动影响较大，以及部分毗邻生态河道汛期易受洪涝影响较大的永久基本农田进行调出，调出面积为10.9272公顷，选定28.0362公顷集中连片优质耕地纳入永久基本农田保护范围，实现耕地的集聚管理。新增永久基本农田17.1090公顷，占调出永农的156.57%。永农调整规模为10.9272公顷，占

所涉乡镇永农划定规模的 3.16%，满足“不超过所涉乡镇划定面积的 5%”要求。

（6）耕地净增加面积小于 0 的;

自查结果: 不存在负面清单情形。本方案通过集中整治区项目补充耕地，整治后新增耕地面积 48.0348 公顷，净增加面积＞0。

（7）破坏生态环境挖山、填湖，违法占用林地、湿地、草地，砍伐、非法移植古树名木，以整治名义擅自毁林开垦、违法采矿的，占用耕地搞人造景观的;

自查结果: 不存在负面清单情形。本方案坚持“因地制宜，科学施策”、“宜林则林，宜水则水、宜农则农”，不存在破坏生态环境挖山、填湖等情形。

（8）未经科学论证和评估，不符合相关规划，擅自进行大规模未利用地开发的;

自查结果: 不存在负面清单情形。本方案中已充分衔接各相关规划，严格控制未利用地开发建设。

（9）突破生态保护红线管理要求的;

自查结果: 不存在负面清单情形。本项目方案相关设计未在生态保护红线范围内进行违规建设开垦，不占用生态林和湖泊湿地开垦耕地或建设。

（10）破坏乡村风貌和历史文化文脉，在需要重点保护的传统村落搞不符合规定的拆建活动的;

自查结果：不存在负面清单情形。方案严格按照传统村落保护要求开展相关工作，不存在违规拆建破坏乡村风貌和历史文脉的情况。所有建设项目均依法依规审批实施，并充分尊重群众意愿。我们将持续加强监管，确保传统村落得到有效保护。

（11）资金保障不足，新增地方政府隐性债务的；

自查结果：不存在负面清单情形。本方案项目涉及政府投入资金通过专项债、财政资金等落实，能够做好项目资金保障，不会新增地方政府隐性债务。

（12）单纯追求节余建设用地和补充耕地等指标的；

自查结果：不存在负面清单情形。本方案涉及项目类型多样，包括农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、产业导入、公共服务与基础设施建设等五大类型的项目，不只主要安排补充耕地等指标交易有关项目。

（13）工程过度景观化，追求“面子工程”的；

自查结果：不存在负面清单情形。本方案以国土空间规划为引领，以优化生产、生活、生态空间布局为核心目标，工程设计与本地实际需求相结合，无“面子工程”现象。

（14）经综合判断不适合开展的其他情形。

自查结果：不存在负面清单情形。经进一步自查，新会区及大鳌镇当地党委、政府积极性高，整治潜力大，群众基础较好，村民意愿较高，不单独追求片面效益，项目实施综合效益显著，并且全

域范围内地形具有典型意义，整治项目具有较好的实施条件以及推广意义。

三、整治目标

在充分挖掘土地资源，复垦农村低效建设用地、三旧改造的基础上，加强空间整合，为产业发展提供用地保障，以河涌、树林、岛屿及河岸滩涂等自然载体，结合河道整治修复、尾水综合治理等手段，合理保护和修复自然生态景观，为建设美丽乡村打下坚实的生态环境基础，同时基于大鳌镇现状产业发展基础，充分挖掘大鳌一二三产资源，导入相关产业，推动三大产业发展，落实“大桥经济”部署，依托深中通道（中开高速），加强与珠三角核心城市等联通，将大鳌镇打造成为“大桥经济桥头堡，西江岛链绿明珠”。

（一）目标设置

1.整治思路

本次实施方案以“空间整合－产业导入”为方向，推动镇域资源资产价值增值。通过提升耕地、建设用地整治绩效目标，挖掘镇域内剩余补充耕地、建设用地腾退等潜力，开展耕地集中整治区、增减挂钩、“三旧”改造、城市更新及新村建设等项目，优化大鳌镇国土空间布局；打造中心河生态廊道，串联多点修复项目，解决生态环境“脆弱化”的问题；整合镇域旅游资源，发展全域旅游项目。全面盘活大鳌镇资源，支撑产业发展，实现全域一体化整治发展。

2.整体目标

衔接《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》及中共江门市新会区第十四次代表大会对大鳌镇提出“集装箱制造专业

镇”的职能定位，依据《新会区镇街高质量发展战略研究》构建的“一心两轴四区”的全域发展格局，以“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的土地保护利用新格局为整治目标，抢抓大桥经济历史机遇高质量发展黄金期，奋力打造镇村现代化建设样板，确定大鳌镇的整治愿景为“大桥经济桥头堡，西江岛链绿明珠”。坚持规划引领，通过实施全域土地综合整治，统筹推进农用地整治、建设用地整理、生态保护修复和城乡风貌及人居环境整治提升，优化生产、生活、生态空间格局、有效缓解耕地占补平衡矛盾、促进粮食安全和耕地保护、推动农村一二三产业融合发展、保障重点项目落地、完善村庄基础设施和公共服务设施、提升农村人居环境，实现空间形态、产业发展、生态环境、人居环境、基础设施、乡风民俗、乡村治理等多维度系统性重塑和综合性集成创新，全面推进乡村振兴。

大鳌镇十分重视项目建设，各子项目有明确的投资主体且资金能够落实到位，解决“钱从哪里筹”的问题。通过整治，逐步解决大鳌镇空间布局无序化、耕地碎片化、土地利用低效化以及生态功能退化等问题，推动城镇高质量发展，一定程度上实现“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的整治目标。全域土地综合整治实施期间，共开展子项目 26 个，农用地整治面积 91.9879 公顷，建设用地整理规模 28.9922 公顷，生态保护修复面积 1928.4335 公顷，城乡风貌及人居环境整治提升面积 14.2136 公顷。

3.绩效目标

（1）良田比较集中——化零为整，田块提质

开展农用地整治，实现耕地增量提质连片，助推现代高效农业发展。因地制宜开展农田整理项目，为耕地规模化经营打好基础。实事求是统筹推进耕地提质改造、宜耕后备资源开发以及农田基础设施建设等工作，在优化耕地布局、增加耕地面积的同时，提高耕地质量和连片度，为农业适度规模经营和发展现代农业创造条件；结合耕地**“非农化”**和粮食生产功能区**“非粮化”**整治，开展耕地功能恢复工作。确保耕地数量有增加、质量有提升，完成补充耕地（含垦造水田）项目 1 个、耕地集中整治区项目 2 个，农用地整治总面积 91.9879 公顷。

至 2023 年底，完成垦造水田面积 8.5343 公顷；

至 2025 年底，完成耕地提质改造面积 18.9107 公顷，耕地质量等别提升 1 等；

至 2026 年底，计划通过农用地整治补充耕地 48.0348 公顷，耕地集中整治区内建成 2 个“百亩方”，耕地集中连片度提升 15.66%；

至 2028 年底，完成永久基本农田调整工作，净新增永久基本农田面积 17.1090 公顷，新增永久基本农田比例为 156.57%，永久基本农田连片度提升比例 28.05%。5 亩以下永久基本农田图斑减少面积 18.9107 公顷，5 亩以下永久基本农田图斑减少数为 37 个。

（2）村庄布局优化——空间优化，品质提升

优化乡村空间秩序，推动农村建设用地拆旧复垦、低效农村建设用地增减挂钩与存量建设用地盘活，有序整合利用闲置低效宅基地，腾出建设用地空间，实现“村庄布局优化”，完善基础服务设施，为村庄发展提供优质建设空间。

至2026年底，完成整治区域城市更新面积5.7634公顷；建设3个新村共3.5217公顷。

至2028年底，配套水产综合交易市场、加油站及商业综合体，服务镇村公共服务与基础设施需求，村庄风貌得到显著提升。

（3）产业集聚发展——价值重塑，聚力提升

大力推动村级工业集聚区升级改造工作，拆除原破旧厂房，完善基础配套设施，优化集聚区环境，引入高端产业，实现低效工业用地再开发。有序推进大鳌现代产业集聚扩容提质工作，配套污水处理厂、内部道路、公共码头等基础设施，导入养殖加工、绿色智能建造等产业项目，推动推进工业连片、产业成带。

至2028年底，完成“三旧”改造14.4734公顷，推动低效工业用地提质改造；完成1个产业导入项目，配套2个产业园区基础设施建设项目，推动亿元GDP，单位地区生产总值建设用地使用面积下降，亩均税收增加。

（4）生态健康优美——生态修复，风貌提升

按照山水林田湖草系统治理要求，结合农村人居环境整治、存量农房风貌提升，优化调整生态用地布局，统筹推进河道治理修复、城乡风貌及人居环境整治提升、尾水治理等项目，保护和恢复

乡村生态功能，满足城镇居民以及乡村农户对优质生态环境的需求，维护生物多样性，促进区域生态环境保护提升。

通过河道治理修复、堤防巩固提升工程，推动整治区域水环境优化，以及整体水乡景观风貌提升，提高区域生态环境韧性的同时，为区域生态旅游发展提供优质空间，生态保护修复面积1928.4335公顷。通过存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造，保留红色基因和原有当地乡村村居风貌，构建特色、和谐、便利的村居聚落，提升乡村的生活环境和文化价值，推动乡村的高质量发展，城乡风貌及人居环境整治提升面积14.2136公顷。针对有水体污染、生态系统受损等的区域，通过自然恢复与人工修复相结合的方法，开展养殖尾水治理，实现生态价值转化，养殖尾水治理面积885.3687公顷。

至2028年，完成养殖尾水治理面积885.3687公顷，河道治理面积47.1562公顷，城乡风貌及人居环境整治提升面积14.2136公顷，河道及堤岸整治849.7218公顷。

（二）生产要素创新性配置制度探索

1.制度建设

（1）工作机制

为加强对大鳌镇全域土地综合整治项目的领导，全面推进整治区域农用地整治、建设用地整理、生态保护修复及城乡风貌及人居环境整治提升项目建设，成立大鳌镇土地综合整治项目实施领导小组，由新会区人民政府分管领导任组长，新会区发改局、财政

局、自然资源局、水利局、农业农村局、审计局、江门市生态环境局新会分局、大鳌镇人民政府等为成员的工作领导小组，负责全域土地综合整治项目工作，领导小组下设办公室在大鳌镇，负责日常具体工作。

新会区人民政府：统一领导大鳌镇全域土地综合整治项目工作。

大鳌镇人民政府：负责全域土地综合整治项目的统筹和组织实施工作，完成可研报告编制并立项后，委托具体单位实施建设。

新会区发展和改革局：协助做好项目的立项工作，提供工作指引。

新会区自然资源局：负责组织项目勘查选址、立项、验收等工作，提供政策指引。

新会区财政局：负责制定和落实土地指标和用地规模有偿转让后资金回笼的方式。

新会区水利局：负责指导水利设施、水域及其岸线的管理、保护与综合利用。指导水土保持建设项目的实施，监督管理建设项目的水土保持工作。

新会区农业农村局：负责项目立项工作，协助做好项目选址、验收，指导和跟踪项目的实施和成效工作。

江门市生态环境局新会分局：负责协助项目选址。

新会区审计局：负责对项目资金使用情况的监督审计。

（2）投入机制

以土地整治为平台，各有关部门共同投入、共同建设。按照“政府主动引导、社会积极参与、政策加以保障”的原则，发挥财政资金引导撬动效应，鼓励社会资本和农民合作社、家庭农场、专业大户、农业企业等新型经营农业主体投资。

一是鼓励采取政府和社会资本合作、委托代建、先建后补等方式，引导农村集体经济组织、农民、新型农业经营主体、工商资本、土地整治专业机构等依据国土空间规划、生态修复规划、土地利用总体规划、土地整治规划，规范有序投资或参与土地整治项目。

二是创新土地整治投融资模式、拓宽投融资渠道。根据项目盈利性和受益群体范围对土地整治进行分类，在此基础上，有针对性地创新投融资模式，建立“多元融资、长期增值、自我发展、良性循环”的分级分类投入体制，畅通金融资本、社会资本等多元化参与渠道，吸引包括金融机构、农业企业和农民个体等各类主体参与，不断夯实土地整治资金保障基础。利用财政资金联合金融和社会资本设立土地综合整治发展基金。

三是制订引导并规范投资土地整治的财政、金融、税收、土地等方面的投资支持政策，有效缓解财政资金投入不足的压力。如财政资金奖补、相关资金整合，新型农业经营主体税收减免，土地经营权流转和利益分配等方面政策，鼓励政策性银行创新模式为全域土地综合整治提供中长期贷款服务。打通整治区域使用地方专项债资金渠道，支持社会资本参与全域土地综合整治。涉及农民建

房和配套基础设施建设的行政事业性收费等，按规定落实减免政策。

（3）组织实施

按照规定，工程实施与监理选择具有相应资质、一定业绩的单位，确保项目实施在可靠性、经济性、技术水平等方面达到业内先进水平。

在项目实施过程中建立的资料专管制度，从项目申报到竣工验收的一切文件、资料、图件、报告、总结、表册、记录纳入档案管理范围，专人专柜分门别类地整理、归并、装订成册，长期保存。

（4）监督管理

一是依托自然资源执法综合监管平台，并结合相关部门管理信息系统，将土地整治项目信息及时、全面、准确上图入库，实现相关部门信息共享，实行全过程监管，实时动态监测；二是明确管护主体，落实管护责任，保障管护经费，规范安排使用，接受社会监督。三是建立定期更新和动态监管制度，加强实施相关评价与验收，确保工作范围、内容、过程、结果均可控发展。

（5）验收评估

项目验收将严格执行《广东省土地整治垦造水田建设标准》、《土地整治项目验收规程》、《土地整治工程质量检验与评定规程》等规定，并利用省耕地保护“1+N”动态监测监管体系，组织开展耕地卫片监督，对新增耕地和提质改造耕地地块按规定要求进行拍照举证，确保验收结果真实可靠。

项目竣工后，由区级自然资源主管部门会同同级农业农村、水利、交通、财政等相关部门及项目所在地乡（镇）人民政府进行初验。初验合格的，出具初验意见；初验不合格的，责令限期整改，直至合格。项目初验应重点检查合同执行、项目建设任务完成、工程质量检验和评定、土地权属调整方案实施等情况。项目单项工程初验比例应达到100%。初验通过后，报请市级自然资源主管部门验收。

项目验收前，由市级自然资源主管部门组织或委托相关技术单位对项目进行技术核查，并出具技术核查报告。技术核查应对项目建设任务完成情况，特别是新增耕地位置、地类、数量、质量及资金预算执行和使用、竣工图编制等情况进行全面核实。项目单项工程技术核查比例为100%。技术核查完成后，市级自然资源主管部门组织相关部门（单位）专业人员组成验收组对项目进行验收。验收合格的，出具验收意见；验收不合格的，责令限期整改，重新组织验收。验收组成员应为单数，原则上不低于5人，其中土地、农业、水利、造价等专业人员不低于验收组总人数的2/3。项目验收重点对建设任务执行情况、工程质量情况、资金使用情况、制度执行情况等进行验收。项目单项工程验收随机抽查比例均不低于30%。

省级自然资源主管部门依据《全域土地综合整治试点实施要点（试行）》要求定期开展评估，并将实施过程中整治区域内耕地

调整对耕地保护、经济社会和生态环境的影响等情况纳入定期评估内容，根据评估情况及时优化完善方案。

（6）风险管控

整治工作顺应村庄发展规律和演变趋势，因地制宜、因村施策，不搞“一刀切”，不搞千村一面的形象工程。建立健全风险防控机制，充分保障群众知情权、参与权、受益权，坚决杜绝不顾农民意愿大拆大建等侵害农民利益的行为。整治工作涉及的具体项目，按照相关法律法规政策规定履行审批、核准、备案以及招投标等相关手续，严格规范资金使用和拨付，严防截留、私分、贪污、挪用行为，严把项目质量和验收关，确保工作真正获得群众认可，经得起实践和历史检验。

（7）“一张图”信息建设与应用

根据工作要求，结合项目实际，将涉农政策及规划统一打捆，包括产业规划、村庄规划、农田规划、生态规划，进行统一规划设计。及时将项目各类信息档案报省全域土地综合整治信息系统备案。实施前报备本地区政策文件、大鳌镇国土空间规划和村庄规划数据库、整治区域矢量坐标、公示情况及村集体决议的相关证明材料等。实施完成后应及时报备耕地质量等别更新评价成果、验收文件、经验做法总结等。

实施方案省备案通过后，应按程序将经批准的村庄规划纳入乡镇国土空间规划及县级国土空间总体规划。

（8）标准制定

整治修复技术与标准本实施方案工作涉及自然空间的农业、水利、建设等多个领域，项目工作的开展将打造完善的全域综合整治技术体系，包含空间格局优化、夯实现代农业发展基础、提高农村发展建设用地保障水平、生态环境整治修复、资源集约高效利用、工程高效运作和农民满意 7 个方面。加强全域土地综合整治的评价技术研发，吸收相关领域的先进技术，制定相关标准，构建国土整治与生态修复综合平台，提升实施过程的整治能力和监测能力，保障整治区域实施方案的科学性和先进性。

（9）项目管理

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中共中央、国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》、《国土资源部关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见》、《国土资源部关于严格核定土地整治和高标准农田建设项目新增耕地的通知》等相关法律法规和政策规定，并结合本省实际，对项目申报、入库、立项、实施、验收、信息报备和监管，促进土地整治项目管理进一步规范。制订完善土地整治项目管理办法，规范土地整治项目管理，严格执行项目法人制、招投标制、合同制、工程监理制、公告和审计制等制度，确保土地整治活动依法依规开展。

2.机制创新探索

以项目实施推动全域土地综合整治制度建设。土地制度是我国的基本制度，承载了乡村振兴所需的土地、劳动力、资金等要素。《中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机

制的意见》提出，实施城乡土地统一调查、统一规划、统一整治、统一登记，推动土地要素市场化配置。土地整治是实现从规划到登记的中间载体，是推动乡村振兴的平台抓手。以土地整治为纽带，链接村庄规划、用地审批、农村土地改革、占补平衡交易、不动产登记等制度，建立项目申报、过程管理、项目验收、实施监管等全过程管理制度，同时简化办事流程，实现土地整治效益的最大化，实现土地制度红利的最优化，全面推进乡村振兴活力。

四、规划落实及相关方案衔接

（一）规划落实情况

方案编制对项目的选址和实施范围均参照2022年度“三区三线”划定及2023年度永久基本农田核实处置成果，并严格按照“三区三线”划定成果中要求的管控要求实施。

通过与市、镇国土空间规划和其他相关规划的衔接（新会区未单独编制国土空间总体规划），在发展目标、自然资源保护和用地管控利用方面保持一致，实施后的相关数据、用地范围和用途管制等成果，在国土空间总体规划中予以严格落实和管控，保障合法合规。本次全域土地综合整治项目所涉及的农用地整治、建设用地、乡村生态保护修复等类型项目，将融合到未来村庄规划及“通则式”管理规定中。

1.《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》

根据《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《江门市国土空间规划》）对生态系统修复和综合整治的有关指引，大鳌镇位于西江生态廊道上，是实施生态系统修复和综合整治的重点区域。以全镇为基本实施单元，对农村闲置及利用低效、生态退化及环境破坏的区域进行土地综合整治，统筹推进耕地垦造、农田基础设施建设、高标准农田建设、耕地质量提升等土地综合整治工程，促进耕地保护和土地节约集约利用，解决一二三产业融合发展用地。

聚焦与大鳌镇相关的治理区域，重点在推动西江水系生态综合修复，以西江干流为主干，支流串联水库、湖泊、湿地及基塘等为生态节点，建设布局合理、功能完备、蓄泄兼筹、引排得当、多源互补、丰枯调剂、水流通畅、调控自如的生态水网；加强耕地建设性保护，统筹规划、同步实施高效节水灌溉与高标准农田建设，加大中低产田改造力度，提升耕地地力等级；引导农用地复合利用，强化农用地功能的共生融合，拓展农业的生态景观、休闲观光和文化教育等功能；推进农村闲置或低效零散建设用地复耕复绿，推动镇村工业园区升级改造，打造成为推动工业固投、集聚就业人口的新平台。本次实施方案开展垦造水田、耕地集中连片与提质改造项目，整理后能吸引新型经营主体，促进农用地的复合利用；开展全域养殖尾水治理、河道综合整治、红树林保护修复与环大鳌岛堤防巩固提升项目，有效改善镇域生态环境与防洪防涝功能；补充完善镇村基础配套与产业配套设施，为大鳌居民生产生活提供保障；开展低效建设用地提质增效，促进现代产业集聚区转型升级。项目的开展均符合《江门市国土空间规划》提出的治理方向。

结合新会区国土空间规划数据库用地用海图层分析，本次实施方案的各类子项目均符合规划用地用海的规划条件要求，不涉及生态保护红线。

2.新会区国土空间总体规划落实情况

结合新会区规划用地用海图层（2024 年 10 月启用版）分析，农用地整治项目均位于规划农用地范围内，建设用地整理、生态保

护修复、城乡风貌及人居环境整治提升和历史文化保护、产业导入等项目基本符合规划用地用海的规划用地要求。本方案新增耕地范围均位于规划农用地范围内；新增建设用地范围不涉及现有的永久基本农田及生态保护红线。

3.《江门市新会区大鳌镇国土空间总体规划(2021—2035年)》

规划以“江门承接大桥经济的东门户”为规划目标，将大鳌镇定位为“国家农业产业强镇、集装箱制造专业镇，渔文旅融合、风景秀丽的离岛型特色镇”。

规划提出开展农用地整治以增加耕地面积、提升耕地质量，保障粮食生产。提高永久基本农田集聚度，促进规模化生产。本方案通过开展2022年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等4个村全域土地综合整治试点安生村、大鳌尾村、三十六顷村、安生村和大鳌尾村垦造水田项目，新增水田面积；开展2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目，提升耕地面积，促进耕地集中连片；通过开展2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目，推动耕地“非粮化”治理，促进耕地质量提升；开展永久基本农田调整工作，解决永久基本农田布局零星、破碎、散乱状况，促进高标准农田建设，保障粮食生产。

推动低效建设用地盘活提质，促进产业空间规模集聚。本方案通过开展2019年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目、2020年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目，优化建设用地布局结构，解决闲置低效用地使用效率问题，提

升集约节约用地水平。开展大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目，盘活低效闲置厂房，为产业业态引入提供优质建设空间。通过城镇开发边界调整，保障产业增资扩产空间。结合村民意愿，在废旧宅基地的区域采取拆旧建新的措施，原址重建房屋，本方案开展大鳌镇百顷村、东升村新村建设项目，提高土地利用效益，保障居民居住需求。

按照山水林田湖草系统治理要求，开展水环境治理与保护，加强河道生态修复与养殖尾水治理，整体优化提升大鳌镇水乡风貌。本方案通过开展大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程、江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程、环大鳌岛碧道湿地公园建设工程、环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程、大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期），对河道治理修复，恢复一河两岸景观绿化；开展大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）、大鳌镇全域养殖尾水治理项目，修复全域养殖环境。

聚力产业平台提质增效，优化大鳌产业空间格局，构建以高端智能装备制造、金属制品、农产品加工为主导产业，鱼虾养殖和乡村文化旅游为特色的现代化产业体系，重点建设新会中集工业园和现代产业集聚区两大产业平台。本方案开展大鳌鑫园智能产业园项目（现状城开、调入城开）、中集绿色智能建造产业基地项目、中集产业园商业配套项目、大鳌镇十围村水产综合交易市场项目、大鳌镇全域旅游活化运营项目共 7 个产业导入项目，落实产业发展平台谋划，促进大鳌产业现代化发展。

推动配套服务共建共享。按照城乡一体的理念统筹推进城乡规划、建设和管理，加快补齐乡村全面振兴发展中的短板弱项，不断提高乡村基础设施完备度、公共服务便利度、人居环境舒适度；完善产业园配套设施建设和补齐乡村旅游服务设施，推动地方经济高质量发展。本方案开展江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）、大鳌镇深滘加油站建设项目、江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－集聚区基础设施工程共3个公共服务与基础设施建设项目。

本次实施方案将充分衔接镇级国空规划，整治内容已纳入镇级国空规划中。大鳌镇全域综合整治项目已与“三线”划定进行详细对接，项目与“三线”划定不冲突。

4.《广东省耕地保护专项规划（2021—2035年）》

规划提出全力推进耕地集中整治，围绕耕地保护新格局，以耕地集中整治为手段，打造省－市－县三级耕地集中整治示范区，以点带面，带动全省有序推进“百亩方、千亩方、万亩方”耕地集中连片整治，引导耕地和永久基本农田集中布局，促进耕地资源高效利用和提高农业生产的规模经济效益。

明确耕地集中整治建设目标。深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”，加快“创先、进位、削薄”行动，以全域土地综合整治工作为主要抓手，按照“规划引领、尊重意愿、实事求是”等原则，重点建设省级耕地集中整治示范区12个，市级耕地集中整治示

范区21个，县（市、区）级耕地集中整治示范区139个。积极引导在耕地集中整治区内有计划、有节奏地开展耕地保护工作，到2025年，耕地集中整治示范区实施面积22万亩；到2027年，耕地集中整治示范区累计实施面积43万亩；到2035年，耕地集中整治区建设取得显著成效，通过以建促保，促进全省耕地数量稳中有增、布局全域优化、质量全面提升、生态功能总体稳定、粮食安全保障更加有力目标的实现。有序推进耕地集中整治区建设。立足各地区自然资源禀赋特点，划定耕地集中整治区，同时坚持稳中求进工作总基调，全省各县（市、区）结合“创先、进位、消薄”分类，加大政策和资金投入，精心打造省－市－县三级耕地集中整治示范区，并以土地整治项目形式实施，优先开展高标准农田建设，推进耕地周边的农用地、零散耕地、零星建设用地和山尾、田头土地的整治复垦或提质改造，优先将耕地集中整治区内符合标准的优质耕地纳入永久基本农田储备区，持续正向优化耕地保护空间，推动耕地连片保护、规模经营和高效利用。

本方案安排实施的2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目和2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目位于省级耕地保护专项规划耕地集中整治区范围内，通过土地平整、土壤改良、改善灌排将现状非耕地整理恢复为耕地，增加耕地面积，促进耕地集中连片，通过耕地“非粮化”“非农化”整治，保障粮食安全。

5.《江门市耕地保护利用规划（2023—2035年）》

规划立足江门市自然地理条件、经济发展基础、区域发展战略和国土空间规划定位，响应国家和广东省对耕地保护的总体要求，结合江门市农业资源现状，提出“打造耕地保护侨乡示范标杆，粤港澳大湾区都市农业典范”的发展愿景。到2035年逐步缩小与上轮土地利用总体规划目标的缺口，耕地数量稳中有增、布局全域优化、集中连片度得到有效提高，质量全面提升、生态功能总体稳定。全面建成具有江门特色的耕地保护利用新局面，实现耕地资源高质量发展。

统筹考虑全市的耕地资源分布、生态系统的完整性、地理单元的连续性、经济社会发展的可持续性以及农业生产规划需求，构建江门市“三带两区多节点”的耕地保护利用新格局，即天露山脉生态农田发展带、潭江农耕文明发展带和海丝农耕文明发展带、都市农田休闲区以及粮食生产功能区。划定7个耕地保护集聚区，按照“确保农业稳产增产、农民稳步增收”要求，严格落实耕地用途管制，提出各分区耕地保护与利用方向指引，分别为都市农耕文化创新发展集聚区、平原优势粮食作物生产集聚区、丘陵山地耕地保护与提质增效集聚区、现代农业粮食生产功能集聚区、耕地生态安全保障和绿色发展集聚区、沿海耕地保护修复与利用集聚区、潭江流域美丽田园建设集聚区。大鳌镇位于平原优势粮食作物生产集聚区。

方案衔接《江门市耕地保护利用规划（2023—2035年）》中的耕地保护集聚区，拟安排2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目和2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目，项目皆位于平原优势粮食作物生产集聚区范围内，通过增加耕地面积，提升耕地质量，促进耕地集中连片，保障粮食安全。

6.《大鳌镇现代农业产业发展总体规划（2019—2030年）》

规划按照“重点突破、以点带面、全面发展”要求，深入实施农业产业高质量发展战略，将大鳌镇定位为粤港澳大湾区优质农产品供给基地、广东水乡风情休闲农业示范基地、珠三角地区乡村振兴重要示范平台，到2030年，建成完善的农业产业高质量发展的制度框架，农业产业三大体系更加健全，产业现代化水平显著提升，成为广东现代农业高质量发展典范。根据大鳌镇区位条件、环境容量与资源承载力，确定“一心两翼一带”的空间布局，“一心”指东风村为核心区域的产业融合发展区，推动建设以港澳农产品质量标准体系为标杆的生产示范基地、初加工增效与流通服务提质并举的农产品加工物流基地、美丽乡村与生态农业协同的健康休闲农业基地；“两翼”为围绕产业融合发展核心区布局的现代种养区，打造工厂化循环水对虾养殖示范基地；“一带”指沿岛线休闲农业发展带，大力发展现代都市农业，加强配套设施建设，建设不同类型、富有特色的休闲农业景区示范点，区逐步将沿岛线打造成为文化、生态、养生、度假和美食融合一体的特色旅游热线。

方案充分衔接《大鳌镇现代农业产业发展总体规划（2019—2030年）》，打造品牌农业产业链，支持发展水产加工，打造大鳌对虾品牌加工体系，完善下游交易市场载体建设，推进大鳌镇十围村水产综合交易市场项目。

7.《江门市新会区大鳌镇旅游发展总体规划（2017-2030）》

将特色农业和集装箱工业与旅游业相结合，建设生态环境优美、服务设施方便、游赏魅力独特、主客共享的生态休闲水乡，打造为岭南水乡旅游目的地、珠三角生态休闲与滨水旅游示范基地、广东省集装箱旅游特色小镇、国家生态旅游度假区。空间布局上，以“水乡+特色小镇”发展轴和“水乡+休闲农业”发展轴为两大驱动，形成“一心一带一环多区”的旅游开发格局。一心指以大鳌镇镇区为旅游集散中心，一带指大鳌镇中心河水乡风情体验带，规模约1265亩，一环指环岛公路观光游憩环，多区指具体指美丽乡村示范片区、鳌头休闲度假区、大鳌尾沙田文化特色街区、现代农业种养区、水上田园生态休闲区五大片区。

本方案以生态观光和休闲农业为基础，沙田文化和红色旅游为内核，美食体验和运动健身为延伸的新会乡村旅游新名片，在大鳌镇全域旅游活化运营项目充分落实。

8.《江门市新会区美丽乡村连片示范区建设行动规划（东线）成果》

规划从“村民”、“游人”的不同主题的需求出发，将村庄公共空间作为本次规划的空间载体。将规划范围分区，赋予片区特色

主题，形成“一村一品一业一景”，根据资源特色错位发展，统筹打造，并围绕主题定位配套完善“吃住行游购娱”的产品体系。

将环大鳌镇环岛游线列为观光体验、水上运动游线；将东风村列为示范村庄规划当中，要求以农业生态园、海鲜食街、农副产品展销为发展亮点，突出东风村滨水、活水、水生农产品、水上人家等特点，策划其旅游定位为“水上农园，风情渔家”。本方案在大鳌镇全域旅游活化运营项目中充分考虑东风村旅游节点，与其他景点整合运营，推动大鳌全域旅游发展。

本方案重点衔接大鳌镇观光体验、水上运动环岛游线，串联东风村水上农园等旅游节点，在大鳌镇全域旅游活化运营项目充分落实。

9.其他规划落实情况

大鳌镇涉及江门市划定河道管理范围面积1286.0290公顷，涉及西江干流西海水道及荷麻溪；涉及西海水道新沙水源一级保护区278.1084公顷。本次全域土地综合整治项目已充分衔接河湖岸线范围，涉及水源保护区的子项目均为生态保护修复类项目，涉及河道管理范围的子项目包括建设用地整理、生态保护修复及产业导入类项目。方案实施前已充分征求有关水利部门意见，子项目实际工程建设方案需经过科学论证，应当按照河道管理权限，报县级以上人民政府水行政主管部门审查同意；未经审查同意，不得开工建设。

（二）永久基本农田调整方案衔接

本次大鳌镇永久基本农田调整方案与全域土地综合整治实施方案分开编制、报批。调整方案将报江门市自然资源主管部门进行初审，初审通过并报经地级以上市人民政府同意后，报省自然资源厅进行审核认定。永久基本农田调整方案将由新会区组织编制，具体调整内容以后续方案为准。

1.基本概况

本整治项目位于江门市新会区大鳌镇，整治区域为全镇，包括安生村、百顷村、大鳌村、大鳌尾村、大八顷村、东风村、东卫村、东升村、南沙村、三十六顷村、沙头村、深滘村、十围村、新地村、新联村、新一村等16个村，面积5256.9501公顷。根据2023年度国土变更调查成果数据、“三区三线”划定成果数据和2023年永久基本农田核实处置成果数据（下同），项目范围（实施单元）大鳌镇内共划定永久基本农田345.3048公顷，其中属于城镇开发边界围合范围内的永久基本农田6.7396公顷。划定的永久基本农田现状地类为耕地249.1562公顷（含水田230.6794公顷），其他非耕农用地0.8376公顷，建设用地0.1570公顷，未利用地0.0087公顷，总图斑数目163个，平均质量等别6.6等，图斑平均面积1.5347公顷。在整治区域内，未划为永久基本农田的现状耕地43.7361公顷（含水田19.4860公顷），拟通过全域土地综合整治新增耕地73.0419公顷(已扣除其他项目占用的耕地面积)。

2.优化论证分析

（1）必要性分析

①永久基本农田布局优化的需要

我国多年来高度重视耕地保护工作，总书记多次对耕地保护工作作出重要指示批示，要求坚守18亿亩耕地保护红线，并在党的二十大报告中再次强调“全方位夯实粮食安全根基”。耕地作为夯实粮食安全的土地载体，其空间布局形态对耕地利用效率有着巨大影响。大鳌镇地处珠江三角洲冲积平原，属于低沙田地区，地势平坦，养殖坑塘连片分布，耕地破碎化程度较高，优化耕地及永久基本农田空间布局、尽可能地营造耕地集聚区是提高耕地利用效率、促进农业现代化和规模化发展的必要选择。因此，本方案拟将部分临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的零散永久基本农田调出，再在耕地相对集聚的地段选取适宜地块调入，通过空间腾挪实现永久基本农田的布局优化，为今后的农业现代化、规模化发展奠定基础。

②优质耕地长期保护的需要

本整治方案围绕落实国家粮食安全战略，以落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度为首要原则，计划在整治实施期间实施耕地集中整治区补充耕地、恢复耕地等农用地整治项目。通过农用地整治，新增的耕地与现有耕地及永久基本农田整体连片，有利于农业现代化、规模化发展。为实现优质耕地长期保护的需要，本方案规划将实施过程中整治得来的部分新增耕地以及现有优质稳

定耕地纳入永久基本农田保护范围，以加强新增耕地的后期维护管理力度，夯实耕地保护任务、坚守粮食安全。

（2）合理性分析

大鳌镇的镇区发展严格按照节约集约用地、少占耕地的基本原则，尤其是永久基本农田优化，镇区的总体规划充分考虑与《江门市国土空间总体规划（2021—2035 年）》及相关规划的衔接。

调出永久基本农田的合理性主要体现在以下几个方面:

①以规划为依据：本次方案调整服务于全域土地综合整治实施方案，整治区域的选址为大鳌镇全镇，与江门市国土空间等上位规划进行了充分衔接。

②调出低效永久基本农田，调入高效农田：大鳌镇现有永久基本农田较为分散，情况复杂，部分永久基本农田离村庄较远，耕种条件差，村民积极性不高；部分零星永久基本农田临近城镇村中心及交通要道且受城镇村建设活动影响较大；部分永久基本农田毗邻生态河道，汛期易受洪涝影响。经调查，调出的永久基本农田没有实施高标准农田、垦造水田等类似项目。



图 4-1 远离村庄永久基本农田地块现状

本次调整计划调入的永久基本农田与现有永久基本农田连片，包括全域土地综合整治实施后的新增耕地以及现状优质稳定耕地，项目实施后耕种条件良好，且有村民长期耕种。



图 4-2 现状优质稳定耕地

3. 拟调出调入永久基本农田地块情况

（1）拟调出地块

本整治项目共计划调出永久基本农田 10.9272 公顷，主要位于大鳌镇大鳌村、东风村、三十六倾村、沙头村、十围村、新地村、新联村、新一村，调出地块约占所涉乡镇划定永久基本农田面积的 3.86%（原则上不得超过所涉乡镇永久基本农田划定面积的 5%）。调出地块现状地类为耕地 9.9797 公顷（含水田 4.2969 公顷），其他非耕农用地 0.7905 公顷，建设用地 0.1570 公顷，涉及总图斑数目 47 个，平均质量等别 6.6 等，图斑平均面积 0.2325 公顷。地块大部分为远离现状永久基本农田的分散、破碎图斑，以及临近河道、居民点、交通要道等影响种植的图斑。经初步摸排分析，地块现场主要为养殖坑塘或撂荒地。不存在被违法违规建设占用且

未依法依规查处到位的永久基本农田地块等国家和省规定禁止调出情形。

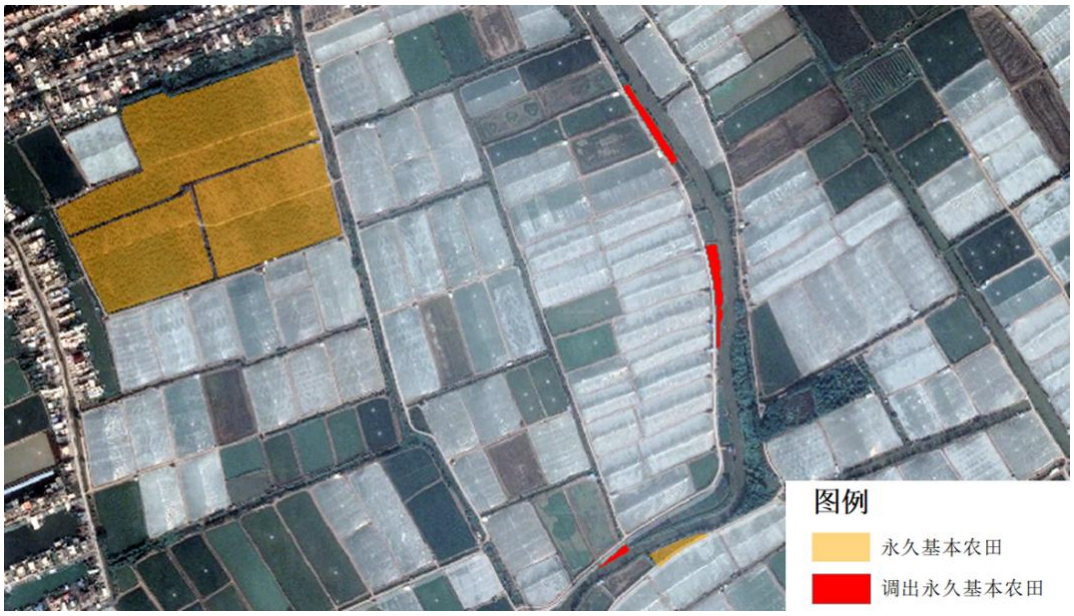


图 4-3 毗邻河道且远离现状永久基本农田的调出地块示意



图 4-4 调出永久基本农田地块现状

其中，调出地块属于城镇开发边界围合范围内的永久基本农田有 0.7298 公顷，现状地类为耕地 0.7298 公顷（含水田 0.3935 公顷），坡度均为 15 度坡以下（含），涉及总图斑数目 5 个，平均质量等别 6.6，图斑平均面积 0.1460 公顷。经初步摸排分析，地块现场主要为布局零星、破碎、散乱状况，部分紧邻居民点，受居民活动影响较大。且该类永久基本农田调出地块周边以非耕农用地（如坑塘水面）为主，难以通过恢复耕地等措施在城开围合范围内补划，实现永久基本集中连片，因此调入地块补划范围均在城开围合范围外。

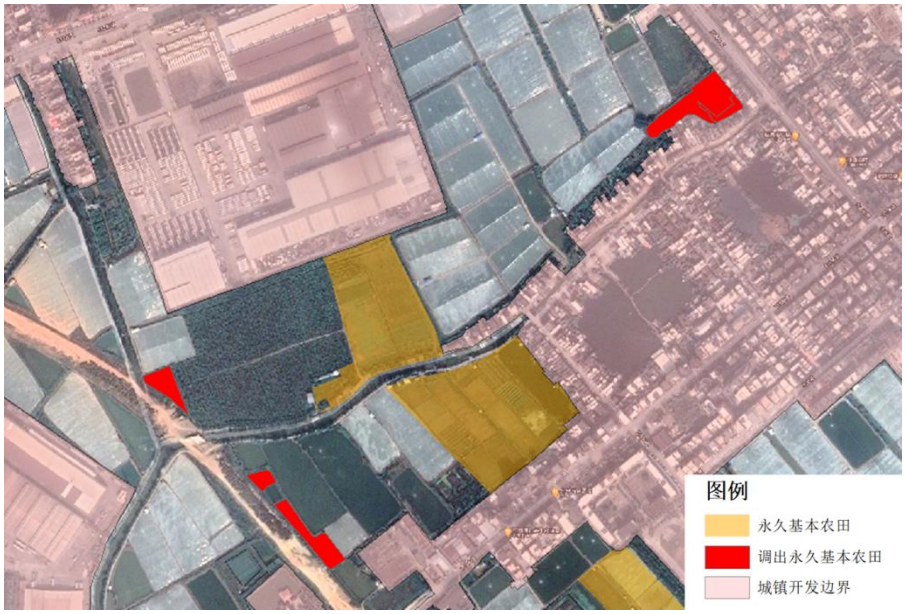


图 4-5 城镇开发边界围合范围内的永久基本农田调出示意

（2）拟调入地块

本整治项目计划调入永久基本农田 28.0362 公顷，主要位于大鳌镇东升村、东卫村、沙头村、深滘村、新地村。当前现状为耕地 2.5967 公顷，均为水田，其他非耕农用地 25.4395 公顷，坡度均为 15 度以下（含）。包括全域土地综合整治区域内尚未划为永久

基本农田的优质耕地 2.5967 公顷（含水田 2.5967 公顷），全部为低于 15 度坡（含）的耕地，涉及总图斑数 4 个，平均质量等别 6.6 等，图斑平均面积 0.6492 公顷，经初步摸排分析，地块现场均已种植水稻，耕地质量良好。经全域土地整治后，将全部变更为低于 15 度坡（含）的耕地 25.4395 公顷，涉及总图斑数 10 个，平均质量等别 6 等，图斑平均面积 2.5440 公顷，且与现状永久基本农田连片。不存在国家和省规定禁止调入的以下情形：生态保护红线范围内的耕地地块；20X 范围内的耕地地块；未与现状永久基本农田集中连片，也不在耕地集中整治区内，单个或集中连片面积又小于 100 亩的零散、细碎耕地地块；最新年度变更调查地类为耕地，但土地利用现状存在“非农化”或“非粮化”问题且未查处整改到位的耕地地块；因生产建设或者自然灾害严重损毁且不能恢复耕种的耕地地块、河道湖区范围内不适宜或者难以稳定利用的耕地地块、坡度大于 15 度的耕地地块（包括梯田和坡耕地）；根据国家有关规定需要退耕还林，还草，还湖，还湿以及还牧的耕地地块。拟计划调入的永久基本农田均不属于城镇开发边界围合范围内。永久基本农田调入地块不涉及城镇开发边界。





图 4-6 调入永久基本农田地块现状

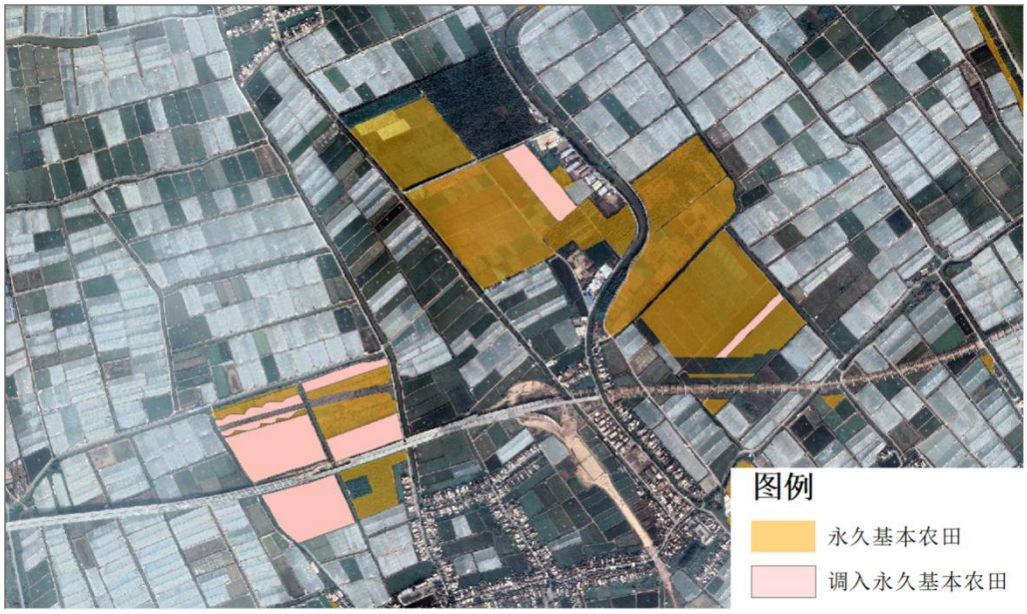


图 4-7 拟调入局部地块示意图

（3）总结分析

大鳌镇永久基本农田通过科学的布局调整与生态治理，推动农业空间集中连片、提质增效、三生融合。

从“数量不减少”方面来看，根据大鳌镇实际需求，整治区域拟调出永久基本农田面积为 10.9272 公顷，用于永久基本农田布局优化；拟调入永久基本农田面积为 28.0362 公顷。新增永久基本农田面积=调入的永久基本农田面积-调出的永久基本农田面积=17.1090 公顷。整治区域新增永久基本农田面积比例=（调入的永久基本农田面积-调出的永久基本农田面积）/调出的永久基本农田面积×100%=17.1090/10.9272×100%=156.57%。满足“涉及永久基本农田调整的，必须确保整治区域内新增永久基本农田面积原则上不少于调整面积的 5%”的要求。同时也满足“整治区域永久基本农田调整规模原则上不得超过所涉乡镇永久基本农田面积的

5%”的要求。（调出的永久基本农田面积/所涉乡镇永久基本农田划定面积10.9272/345.3048=3.86%＜5%）

从“质量有提升”方面来看，相对拟调出的永久基本农田，拟调入的永久基本农田平均质量等别提升了1.0等，符合“质量有提升”的要求。

从“生态有改善”方面，对拟调出的永久基本农田，通过实施全域土地综合整治补划调入永久基本农田，通过灌溉系统升级、河道生态治理与养殖尾水治理，提升农田生产能力与抵御洪涝灾害能力，进一步提升了整治区域内永久基本农田的生态功能。

从“布局更优化”方面来看，优化调整后的永久基本农田地块平均面积增加了0.4305公顷，整治区域内永久基本农田连片度提升了28.05%。5亩以下永久基本农田图斑减少面积18.9107公顷，5亩以下永久基本农田图斑减少了37个。同时，耕地坡度级别得到改善，耕地向平原地区更集聚。

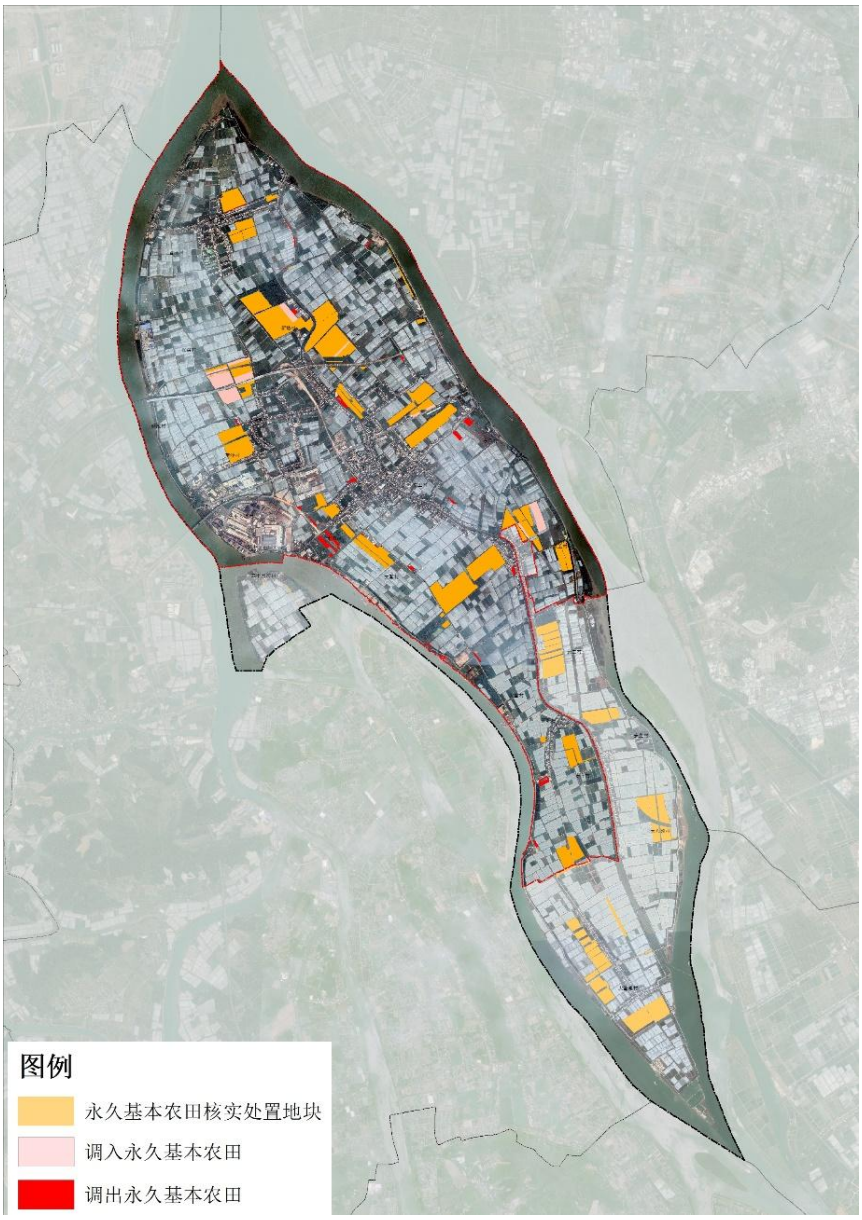


图 4-8 永久基本农田布局调整优化图

4.有关计划安排

本整治项目调整永久基本农田布局将一次性完成，计划于2027年，待拟调入永久基本农田地块所涉及的全域土地综合整治子项目完工验收，并与年度国土变更调查做好衔接，确保全部为长期稳定利用耕地，且实地符合作物种植要求后，再按程序单独编制永久基本农田调整补划方案逐级上报审查，审查通过后将及时在

自然资源部的全国永久基本农田监测监管系统备案更新永久基本农田数据库。

（三）城镇开发边界调整方案衔接

本次大鳌镇城镇开发边界调整方案与全域土地综合整治实施方案分开编制、报批。按照城镇开发边界的调整原则，结合大鳌镇的发展需求，局部优化城镇开发边界。调整方案将报江门市自然资源主管部门进行初审，初审通过并报经地级以上市人民政府同意后，报省自然资源厅进行审核认定。城镇开发边界局部优化方案将由新会区组织编制，具体调整内容以后续方案为准。

1.基本概况

按照经自然资源部质检通过并予以启用的“三区三线”划定成果，大鳌镇城镇开发边界总面积为476.0903公顷，包括中心镇区、产业园区等城镇建设集中连片的区域，划定范围皆为城镇集中建设区。

2.城镇开发边界调整缘由

（1）因优化调整布局的需要

大鳌镇划定的城镇开发边界涉及镇区现状的坑塘水面、耕地、草地等，不仅科学合理，导致城镇开发边界难以集中利用，需结合实际优化调整。



图 4-9 城镇开发边界内现状情况

（2）因国有建设用地开发建设需要

由于《江门市国土空间总体规划（2021-2035）》编制时大鳌镇部分已有权属的国有建设用地因编制基础数据收集不全等原因，导致原规划中部分符合适宜建设的已有权属的用地、已建为现代产业聚集区项目部分用地不在大鳌镇城镇开发边界内，故需将临近现有城镇开发边界的国有土地及为现代产业聚集区项目部分用地纳入城镇开发边界范围内。

3.城镇开发边界优化情况说明

（1）调入情况

本次城镇开发边界调入地块位于大鳌镇新联村，为了优化大鳌镇用地布局，提升产业发展承载能力，满足现代产业集聚区项目用地需求，坚持统筹安全与发展，因地制宜，促进大鳌镇土地集约紧凑开发，合计调入城镇开发边界 44.9649 公顷。且与已划定城镇开发边界相衔接。现状地类包括耕地 0.0163 公顷，均为水田，非耕农用地 40.6258 公顷，湿地 0.2687 公顷，建设用地 2.8733 公顷，未利用地 1.2035 公顷。经初步摸排分析，地块现场主要为养

殖坑塘。调入地块与产业导入子项目范围挂钩，主要用于现代产业集聚区内产业项目建设。后期按地块的实际使用情况调整规划性质，调入用地不涉及生态保护红线。



图 4-10 城镇开发边界调入地块示意及现状情况

（2）调出情况

本次城镇开发边界调出地块位于大鳌镇镇区中心，调出城镇开发边界 44.9649 公顷，现状地类均为建制镇，经现场核实为坑塘，调出后计划调整用地性质为坑塘水面，且不再进行城镇集中建设。



图 4-11 城镇开发边界调出地块示意图

（3）优化结果

本次调入城镇开发边界面积 44.9649 公顷，现状城镇开发边界相衔接，保障产业用地需求；从原城镇开发边界调出涉及现状难以利用的坑塘面积 44.9649 公顷，城镇开发边界利用更加高效。

经优化，大鳌镇城镇开发边界总面积为 476.0903 公顷，与自然资源部下发的大鳌镇城镇开发边界规模一致。

（四）涉及生态保护红线情况

整治区域范围内划定生态保护红线54.5609公顷，子项目不涉及生态保护红线，符合相关规定的情况，本方案不涉及生态保护红线调整。

（五）耕地集中整治区建设衔接

根据新会区划定的耕地集中整治区，大鳌镇共划定耕地集中整治区面积1027.0891公顷。本次实施方案大鳌镇共谋划2个耕地集中整治区项目，为2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目、2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目，项目总范围面积83.4536公顷。经分析，本次方案谋划的耕地集中整治区共有43.0458公顷已划入新会区耕地集中整治区，有40.4078公顷未划入新会区耕地集中整治区，新增耕地图斑均位于新会区耕地集中整治区范围内。后续将加强与新会区耕地集中整治区划定成果衔接，将本方案2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目、

2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目范围纳入新会区耕地集中整治区划定成果中。

（六）土地权属调整方案衔接

本方案整治项目现阶段不涉及权属调整，后续将根据项目建设需要按照相关规定要求另行编制权属调整方案。涉及权属争议的，将参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。涉及权属重叠的，实施前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。

五、项目安排

（一）重点建设任务落实

本次优化提升实施将统筹问题导向、目标导向和效果导向，按照“全域规划、整体设计、综合整治”的原则，落实“落规划、增耕地、腾空间、强活力、优生态”重点建设任务，统筹农业、城镇、生态空间布局优化。

1.增耕地，促进耕地提质增产

统筹开展农用地整治以增加耕地面积、提升耕地质量，实施2个新增耕地相关项目，包括2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目、2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目。新增耕地面积达48.0348公顷，新增耕地指标用于镇内生产项目的“占补平衡”、“进出平衡”，剩余指标作为镇内的储备耕地指标。提高永久基本农田集聚度，促进规模化生产，调出零星的永久基本农田10.9272公顷，5亩以下耕地图斑及永久基本农田图斑得到有效减少。

2.优化国土空间布局

通过实施建设用地整理项目，优化建设用地布局结构，提升集约节约用地水平，塑造高质量发展空间。通过低效工业用地提质改造，促进产业空间规模聚集，助力大鳌高质量发展。“三旧”改造面积14.4734公顷，城市更新面积5.7634公顷，促进城镇面貌更新，打造多样舒适的公共空间，增加人民幸福感。

3.强活力，助力产业集聚发展

大鳌镇此次将借助全域土地综合整治为契机，聚力产业平台，大力推进一二三产业融合发展。依托大鳌镇“国家农业产业强镇”优势，在推进江门丽宫预制菜产业园以及新会中集渔业科技示范基地落地实施的基础上，通过现代产业聚集园区“磁场”效应，重点聚焦水产养殖加工、集装箱制造、建筑建材等产业优化升级，大力招引优质项目，统筹推进大鳌鑫园智能产业园项目、中集绿色智能建造产业基地项目等产业项目，打造大鳌高端智能制造创研场功能板块。充分整合环岛葵林、沙头顶沙滩等资源，大力发展生态观光组合型产品，利用农业种植、水产养殖优势，利用中集制造优势，发展特色工业体验游等。

4.优生态，夯实镇域生态本底

按照山水林田湖草系统治理要求，以保护为主、人工修复为辅，将系统治理与整体把握紧密结合，充分考虑周边环境实际情况，确定其治理、修复的强度以及标准。本次整治提升工作将统筹推进885.3687公顷的养殖尾水治理、849.7218公顷大鳌镇河道水系堤岸整治有序进行。整体优化提升大鳌镇水乡风貌，提升生态服务功能，助力打造西江生态岛链上的绿色明珠。

5.保民生，推动服务共建共享

按照城乡一体的理念统筹推进城乡规划、建设和管理，加快补齐乡村全面振兴发展中的短板弱项，推进城镇基础设施和公共服务向乡村覆盖延伸，不断提高乡村基础设施完备度、公共服务便利

度、人居环境舒适度，提升大鳌居民生活幸福度。完善产业园配套设施建设和城乡基础设施，推动地方经济高质量发展。本次方案重点提升整治区域范围内镇村配套服务水平，主要建设内容为江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）基础设施建设项目。

（二）子项目安排

1.子项目总体情况

本次优化提升方案将统筹问题导向和目标导向，围绕实现“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”为整治目标，整体推进农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、产业导入、城乡风貌及人居环境整治提升项目有序进行，整治期内共安排子项目26个，其中农用地整治项目3个，建设用地整理项目5个，生态保护修复项目9个，城乡风貌及人居环境整治提升项目2个，产业导入项目7个。建设规模共2106.0054公顷，总投资额573828.12万元。各项目具体情况详见附表5。

（1）农用地整治项目

为实现“良田比较集中”整治目标，突出耕地数量、质量和生态“三位一体”保护，农用地整治项目实施对于缓解耕地资源紧张矛盾，适应发展现代农业和适度规模经营模式，提高农业综合生产能力，增加农民收入，推进社会主义新农村建设意义重大。本次优化提升实施方案将充分衔接新会区耕地集中整治区建设，通过恢复耕地和补充耕地提高耕地连片程度，改善农田生态，优化乡村用

地结构和空间格局。计划安排农用地整治项目 3 个，建设总规模为 64.5429 公顷，计划总投资为 4154.89 万元。拟通过垦造水田、耕地集中连片整治提高耕地连片程度，改善农田生态，优化乡村用地结构和空间格局。

①2025 年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目

计划完成复耕水稻建设项目 1 个，整理复耕面积为 18.9107 公顷，主要位于新联村。恢复耕地项目由村集体自行统筹实施，大鳌镇人民政府主管，投资预算总额为 283.66 万元，资金来源为社会投资，为村民自筹资金。将现状种植莲藕、蕉树等“非粮化”耕地，以及撂荒耕地、非法占用耕地复耕后种植水稻，创新采用无人机水稻播种和施药技术，具有广阔的示范效应。保障大鳌粮食产能，促进耕地集中连片，提升耕地质量，形成设施配套、高产稳产、生态良好、抗灾能力强、与现代农业生产和经营方式相适应的优质良田，保障大鳌粮食产能。改善生产条件和生态环境，优化用地结构和布局，促进农村农业种植迅速实现现代化发展，农村生产条件的改善为乡村振兴注入了新活力。



图 5-1 复耕水稻图斑

②2026 年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等 11 个村耕地集中整治区项目

计划开展补充耕地项目 1 个，补充耕地面积 45.8956 公顷，主要位于安生村、百顷村、大鳌村、大鳌尾村、大八顷村、东卫村、深滘村、十围村、新地村、新联村、新一村。补充耕地项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额 4154.89 万元，资金来源于财政资金。

在基础条件好、潜力大的区域开展补充耕地建设工作。综合考虑地形条件、水源条件等，开发宜耕未利用地，同时从退化耕地、园地及废弃坑塘（藕塘/鱼塘等）农用地恢复，实施耕作层修复与灌排设施改造，加强田间灌排渠、田间道、生产路建设，完善配套

设施。达到田成方，渠相通，路相连，林成网，灌得进，排得出的建设要求。



图 5-2 补充耕地、恢复耕地图斑（局部）



图 5-3 补充耕地、恢复耕地图斑现状（局部）

③2022 年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等 4 个村全域土地综合整治试点（安生村）垦造水田项目

计划开展垦造水田项目 1 个，垦造水田面积 8.5343 公顷，主要位于安生村，打造集中连片、设施配套、高产稳产、生态良好、抗灾能力强、与现代农业生产和经营方式相适应的优质良田。垦造水田项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额为 770.16 万元，资金来源于政府自筹。

将自然条件好，特别是水源及土壤条件好、集中连片度高、适宜规模化种植的地块，优先纳入垦造水田范围，考虑到垦造水田选址片区以零星地块为主，集中连片区域为辅的特点，所以工程内容上以土地平整工程、生物工程为主，辅以沟渠道路以及少量水工设施的配套设施工程。促进耕地集中连片，增加有效耕地面积，提升耕地质量，改善生产条件和生态环境，优化用地结构和布局，促进农村农业种植迅速实现现代化发展，农村生产条件的改善也有力地为乡村振兴注入了新活力。各项目具体情况详见下表 5-1。

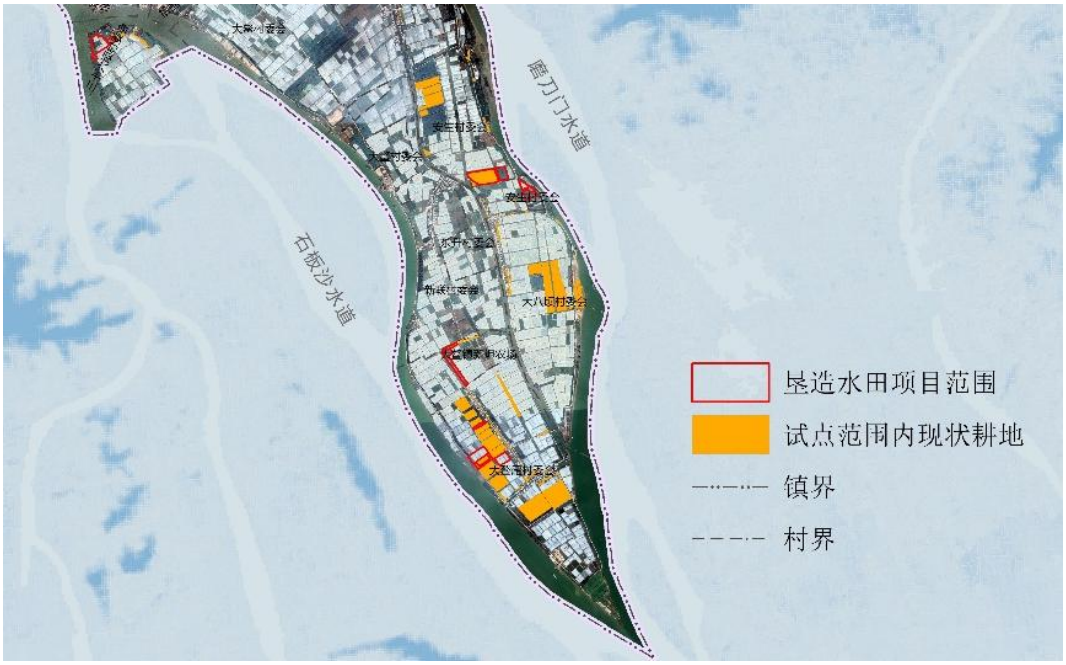


图 5-4 垦造水田项目布局图

表 5-1 农用地整治项目安排表

整治类别	序号	项目名称	主管部门	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	计划开工年度	计划验收年度
农用地整治	1	2025 年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目	大鳌镇人民政府	大鳌镇新联村	18.9107	开展“非农化”、“非粮化”整治，推进撂荒耕地、非法占用的耕地复耕复种，确保耕地优先用于粮食生产，严守耕地种粮属性。	283.66	社会投资	2025-08	2025-12
	2	2026 年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等 11 个村耕地集中整治区项目	新会区自然资源局	大鳌镇安生村、百顷村、大鳌村、大鳌尾村、大八顷村、东卫村、深滘村、十围村、新地村、新联村、新一村	64.5429	在耕地集中整治区内同步推进补充耕地与恢复耕地工程。开发宜耕未利用地，通过土地平整、土壤改良灌排系统及田间道路建设，形成新增耕地并实现可持续耕作；同时从退化耕地、园地及废弃坑塘（藕塘/鱼塘等）农用地恢复，实施耕作层修复与灌排设施改造，使其恢复稳定耕作能力。	4154.89	财政资金	2026-06	2026-12
	3	2022 年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等 4 个村全域土地综合整治试点	新会区自然资源局	安生村	8.5343	建设内容包括土地平整、土壤改良、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态环境保持等	770.16	财政资金	2022-11	2023-02

		（安生村）垦造水田项目								
	合计				91.9879	-	5208.71	-	-	-

（2）建设用地整理项目

为实现“村庄布局优化、产业集聚发展”等整治目标，统筹推进低效建设用地提质改造，闲置宅基地、围堤内外拆复垦还耕，促进建设用地指标流转，完善新村建设，调整建设用地布局，优化建设用地结构，提升集约节约用地水平，为农村一二三产业融合发展和城乡融合发展提供用地保障，确保整治实施期末建设用地总面积不增加。计划安排建设用地整理项目 5 个，建设总规模为 28.9922 公顷，计划总投资为 123138.27 万元。

①大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目

项目位于大鳌镇南沙村，建设规模为14.4734公顷。项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额为72906.75万元，资金来源为银行贷款、企业投资。

基于“工改工”三旧改造政策，大力推动村级工业集聚区升级改造。将原有大鳌镇南沙村天宝围（土名）现有破旧的简易厂房进行升级改造，打造优质建设空间。项目后续拟引进万洋众创城项目，项目以建设制造业产业集聚赋能平台为目标，打造成为集制造研发、电子商务、仓储物流、生产生活配套、金融服务和智慧园区管理为一体的新质生产力产业园区。重点引入智能制造产业，主要围绕现有智能制造产业，进行传统产业改造升级和引进新兴先进制造业。同时发展时尚轻工产业，全产业链引入人工智能（AI）、数据分析、数字平台等创新技术正逐渐改变品牌商设计、生产和营

销产品的方式。技术可增强个性化体验、精简供应链、加深客户参与度。



图 5-5 “三旧”改造范围

规划项目建筑容积率不低于2.0，建筑密度控制在35%—55%，绿化率控制在10%以内，非生产性建筑占地面积控制在该项目总用地面积的7%以内，办公、生活服务等非生产性建筑面积控制在项目总建筑面积的20%以内。为提高工业土地集约利用率和适应共享汽车及共享单车发展趋势，本项目机动车停车位数量按0.2车位/100平方米建筑面积标准配置，新能源汽车停车位配置比例及充电设施、非机动车配置标准等不作要求。物业管理用房根据功能划区合理布置，其建筑面积占项目总建筑面积的比例不高于千分之一，物业用房总建筑面积最高不大于300平方米。作为产业集聚的工业项目，防空地下室修建应具体参照入园中小制造业企业购置的非生产性用房建筑面积，本项目非生产性用房不修建防空地下室，进行易地建设。为促进资源共享，提高功能规划合理性，容积率、非生

产性用房建筑面积、停车位配比、绿化率、防空地下室、建设周期等经济技术指标在园区内统筹（具体规划指标以新会区自然资源局出具地块规划条件为准）。



图 5-6 万洋众创城（旧改区域）规划效果图

②大鳌镇东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目

项目建设规模为3.5217公顷。项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额为20000万元，资金来源为村民自筹。

为满足深江铁路及中开高速建设过程中产生的拆迁居民安置需求，以及应对村内新增的合理宅基地需求，拟在百顷村和东升村集中建设新村，共分配74户宅基地，与现状村庄连片，并同步完善道路、供水、供电等关键基础设施，全面提升新村的生活便利性。

百顷村建设规模通过增减挂钩指标解决，东风村建设规模通过国空的203解决。项目的实施不仅是为重大交通工程提供有力保

障，更是推动农村现代化水平跃升的关键举措，致力于为村民打造功能完善、环境优美、生活便捷的现代化宜居新农村。



图 5-7 新村建设范围



图 5-8 新村建设效果图

③2019 年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目

项目位于大鳌镇大鳌尾村，建设规模分别为3.9557公顷。项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额分别为130.47万元，资金来源于政府专项债。

结合美丽乡村建设和脱贫攻坚总体目标全面推进拆旧复垦，取得的拆旧复垦指标除了与经营性用地出让挂钩外，还可以单独安排城镇新增建设用地，获得的指标收益用于所在地区脱贫攻坚和美丽乡村建设，在缓解城镇建设用地紧张的同时实现“还美于乡、藏富于民”。加快推进大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦，因地制宜地推动城乡一体化建设发展；以微改造为主，盘活闲置宅基地和闲置物业，促进土地利用价值最大化，提高土地节约集约利用水平，有效解决闲置土地资源配置“低效化”的问题。通过实施农村建设用地拆旧复垦项目，对侵占河道的违章建筑进行拆除，并在拆除原址实行复绿复植，同时改善区域生长环境，形成林地、草地等生态用地。

④2020年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目

项目位于大鳌镇大八顷村，建设规模分别为1.2780公顷。项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额分别为101.05万元，资金来源于政府专项债。

结合美丽乡村建设和脱贫攻坚总体目标全面推进拆旧复垦，取得的拆旧复垦指标除了与经营性用地出让挂钩外，还可以单独安排城镇新增建设用地，获得的指标收益用于所在地区脱贫攻坚

和美丽乡村建设，在缓解城镇建设用地紧张的同时实现“还美于乡、藏富于民”。加快推进大八顷村农村建设用地拆旧复垦，因地制宜地推动城乡一体化建设发展；以微改造为主，盘活闲置宅基地和闲置物业，促进土地利用价值最大化，提高土地节约集约利用水平，有效解决闲置土地资源配置“低效化”的问题。通过实施农村建设用地拆旧复垦项目，对侵占河道的违章建筑进行拆除，并在拆除原址实行复绿复植，同时改善区域生长环境，形成林地、草地等生态用地。

⑤大鳌镇美丽圩镇建设“七个一”建设项目

加强1个美丽乡镇入口通道管护

持续推进现状美丽乡镇入口通道健怡公园的美化工作，定期进行设 施维护，提升沿线建筑风貌品质，点亮入镇门户，提升乡镇形象。

建设1条美丽示范主街

推进光大路北段示范主街改造工作，重点对沿街建筑外立面窗户、 墙面、屋顶、招牌、空调五大要素风貌进行整治，同时亮化道路、提升沿街绿化景观、“整治六乱”，打造一条干净整洁、烟火繁华、活力绽放 的美丽示范主街，美化圩镇颜值，焕发活力新貌。

建设1处房屋外立面提升样板

完成新地村沿河两侧建有连片 50 栋及以上房屋外立面提升样板（包含坡檐、屋顶、外墙等）打造。通过房屋外立面统一改

造，加强新地村建筑示范作用，持续深入开展农房改造美化、风貌提升攻坚行动，以点的突破带动全镇面貌改善。

建设1个美丽圩镇客厅

将原税务局办公楼升级改造，建设有集历史沿革、规划展示、建设成效、特色展示、休闲会客等功能的美丽圩镇客厅，结合新时代文明实践所，开展讲座、研讨会、展览、文艺演出等活动，后期加强设施的运营及管护。

维护1个干净整洁的农贸市场

现状已完成农贸市场建设及周边环境整治工程。重点加强交通组织管理、卫生安全监督、食品安全与质量保障、基础设施维护和规范农贸市场管理，打造一个兼具“烟火气”和“文明范”的星级农贸市场。

建设1条美丽河道

对现状 1km 以上连续贯通的河道提升改造，一是提升水安全，保障涉水构筑物、设施和堤防完好、河道畅通。二是改善水环境，保障碧 道水质达到 IV 类水标准。三是修复河岸水生态环境，河岸带植被覆盖完好，修复破损铺砖与廊架，建设美丽绿道和慢行步道，沿线增设清晰的标识和指示牌，合理安排休息点、活动场地、健身器材等。

建设1个绿美生态小公园

升级改造现状大鳌文化公园。一是增加高大乔木、灌木、地被景观层次，营造优美宜人的绿色空间，设置休息座椅、活动场地、

标识、垃圾箱、园灯等设施；二是配置乒乓球、篮球、排球等球类活动场地，增加老年人、儿童健身区域，配置智能健身设施。三是开展“四旁”“五边”整治行动，完成广场、学校、单位、河岸、道路、闲置地等植绿增绿、绿化美化，激活边角空间，建设口袋公园，提高城镇绿化覆盖率。项目具体情况详见下表5-2。

表 5-2 建设用地整理项目安排表

整治类别	序号	项目名称	主管部门	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	计划开工年度	计划验收年度
建设用地整理	1	大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目	新会区自然资源局	大鳌镇南沙村	14.4734	拆除大鳌镇南沙村天宝围（土名）现有破旧的简易厂房，通过“工改工”三旧改造政策，大力推动村级工业集聚区升级改造，把原有低效用地的厂房升级改造。拟采用国有土地挂牌公开出让方式供地，建设容积率超 2.0 的工业厂房，引进以智能制造为主的工业项目。	72906.75	社会投资	2026-6	2028-12
	2	大鳌东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目	新会区自然资源局	东卫村、东升村、三十六顷村	3.5217	集中建设新村，完善道路水电等基础设施，满足铁路、高速修建涉及的拆迁安置以及村内新增宅基地需求，提升农村现代化水平。	30000	社会投资	2026-6	2026-10
	3	大鳌镇美丽圩镇建设“七个一”建设项目	住房和城乡建设部门	大鳌镇	5.7634	以水乡风情为特色风貌，以产业升级为内生目标，高质量提升圩镇人居环境和综合服务水平，延伸优势产业链，推动农文旅融合发展，促进镇域产业创新升级，将大鳌镇打造成为广东领先的三产深度融合发展示范镇、对镇区	20000	社会投资	2026-6	2026-12

						主街进行里面升级，并打造公共空间节点。				
	4	2019年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目	新会区自然资源局	大鳌尾村	3.9557	对项目范围内构筑物进行拆除，并复垦形成林地、草地等生态用地	130.47	政府专项债	2022-07	2023-10
	5	2020年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目	新会区自然资源局	大八顷村	1.278	对项目范围内构筑物进行拆除，并复垦形成林地、草地等生态用地	101.05	政府专项债	2022-03	2023-10
合计					28.9922	-	123138.27	-	-	-

（3）生态保护修复项目

为实现“生态健康优美”整治目标，通过整治项目的实施加强区域内各生态图斑间的连接强度，构建区域生态网络。整治区域按照山水林田湖草系统治理要求，优化调整生态用地布局。计划安排生态保护修复项目 8 个，建设规模为 1928.4335 公顷，生态保护修复面积为 1928.4335 公顷，项目计划总投资为 22505.86 万元。

按照山水林田湖草系统治理要求，以保护为主、人工修复为辅，将系统治理与整体把握紧密结合，充分考虑周边环境实际情况，确定其治理、修复的强度以及标准。本次实施方案将统筹推进以下四个生态保护修复项目：

①大鳌镇全域养殖尾水治理项目

该项目由大鳌镇人民政府主管，治理面积为 885.3687 公顷，涉及大鳌镇东卫村、东风村、东升村、南沙村、三十六顷村、新联村、安生村、大鳌村、大鳌尾村共 9 个村，投资预算总额 9734.94 万元，资金来源于政府专项债。

主要建设内容包括：养殖尾水收集系统、处理站点（预处理系统、高效固定床生物接触氧化池、深度处理系统、智慧云平台系统等。在大鳌镇布置 9 个处理站点。通过建立养殖尾水处理设施，应用物理和生物净化处理新技术、新工艺、加快养殖尾水内循环处理系统建设，最终达到养殖尾水达标排放。

养殖尾水作为水产养殖的重要载体，迫切需要进行整治，包括底泥处理、沟渠建设、水质调节，达到排渠畅通、环境美化、水质

提升，有利于推动当地的养殖产业朝着更绿色更科学的道路上发展，周边的居民真正享受到水清和宁静的生态环境。通过改善周边生产、生活环境，提升整体经济效益和环境效益。

②大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）项目

项目位于大鳌镇深滘村、南沙村、东升村、沙头村，建设规模为1.8425公顷。项目由大鳌镇人民政府主管，投资预算总额为4893.24万元，资金来源为政府专项债。

项目前期已对河道两侧违建进行拆除、清理构筑物及地上硬化物，对清理后的区域回覆种植土壤和种植林木。现对河道两岸清拆构筑物后的河岸进行优化设计，实施综合性的滨水景观提升与生态治理工程。开展生态护岸建设、修建挡土墙、河道清淤疏浚、堤防结构加固及岸坡系统整治，全面提升河道行洪安全与生态基底。在此基础上，着力进行滨水景观改造升级，沿岸一岸美化绿化、拓宽沿河乡道至两车道，科学布局人行步道、榕树广场、休憩广场等亲水休闲空间与文化体验节点。贯通试点整治的河道项目，将大鳌镇中心河打造成为集生态保障、休闲游憩、文化展示等多功能于一体的高品质“中心河生态碧道”，为居民提供亲近自然、享受水岸生活的优美环境，同时显著提升区域生态品质与景观风貌。



图 5-9 河道一岸现状（沙头村）



图 5-10 大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）项目

③大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程

项目位于大鳌尾村，建设规模为 4.2277 公顷。项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额为 2191.03 万元，资金来源为政府专项债。

在尊重和遵循河流生态系统的基础上，以自然恢复为主，人工修复为辅整治修复河道；对村庄内部的臭水沟进行综合治理，配合电线路改建，提升村容村貌，建设生态宜居的美丽乡村。

结合大鳌独特的疍家风情文化和大鳌尾生态湿地景观资源，在保护生态湿地的前提下，合理开发生态环境，融合传统文化，打造以水乡为主题，疍家风情为特色，水路网为载体，集水上游览，疍家风情体验，湿地休闲度假为一体的水乡体验目的地。项目主要建设内容包括河道治理修复，疏浚通淤；河道生态驳岸修复、景观及交通综合治理。



图 5-11 河道治理效果图



图 5-12 标志牌效果图

④江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程

项目位于大八顷村，建设规模为 1.7453 公顷。项目由新会区水利局主管，投资预算总额为 1319.31 万元，资金来源为政府专项债。

结合对村庄现状社会经济、自然资源等条件的分析，以“乡村振兴”为契机，本次大八顷村村庄规划定位为依托生态环境、特色乡土资源，以休闲农业、旅游观光为引导，积极发展水乡文化、自然风光等产业，建设集自然生态农业和乡村田园产业为一体的生态宜居的美丽乡村。结合方案设计内容，大八顷村中心河生态修复工程量根据生态修复工程总平面图和实地情况进行测算，主要包括绿化提升工程和配套设施工程。

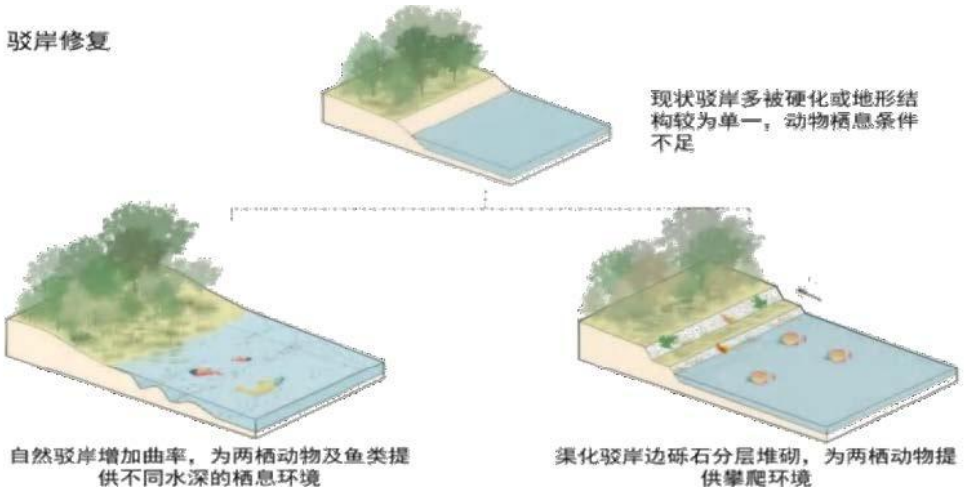


图 5-13 驳岸修复示意图



图 5-14　河岸植物景观效果图



图 5-15 榕树广场效果图



图 5-16 人行道及照明设施示意图



图 5-17 道路拓宽效果图

⑤环大鳌岛碧道湿地公园建设工程

项目位于南端堤岸、大鳌尾村，建设规模为 13.9688 公顷。项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额为 1456 万元，资金来源为财政资金。

环大鳌岛碧道湿地公园主要建设内容包括水安全提升、水资源保障、水生态保护与修复、游憩系统构建、景观与特色营造等方面任务。景观设计上，在园区入口设置广场、景观文化墙、历史人物剪影及广场铺装地刻，设置停车场、驿站，方便游人生活基本需求；园区内，在保护当地湿地资源的前提下，根据现状条件堆坡造岛，种植适合当地生长的陆生植物，水陆两生植物，水生植物，设置供人观鸟，观景活动的景观栈道、栈桥、景观亭、景观廊及观鸟楼等小品，营造生态休闲环境空间，其中观鸟楼设有三层，观鸟楼内有对大鳌岛白鹭鸟类的文化科普知识，观鸟楼位置基本居于岛

中位置，不仅很适合观鸟，还可以作为 360 度环视整个湿地公园景观，远眺江景的绝佳制高点。



图 5-18 湿地公园平面布置

⑥环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程

项目位于东堤岸中部下方、安生村，建设规模为 8.6595 公顷。项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额为 837 万元，资金来源为财政资金。

景观设计以生态为本，在不破坏原生态条件下对拆旧范围进行复绿美化，景观设计上充分利用该片区有利的自然条件，设置休闲漫步道、垂钓台及亲水平台等，同时在亲水广场中以雕塑的形式融入红色革命文化，展现大鳌岛源远流长的革命历史文化，充分发挥河流水系的生态价值、游憩价值、景观价值和经济价值。项目主

要建设内容包括水安全提升、水资源保障、水生态保护与修复、游憩系统构建、景观与特色营造等方面任务。

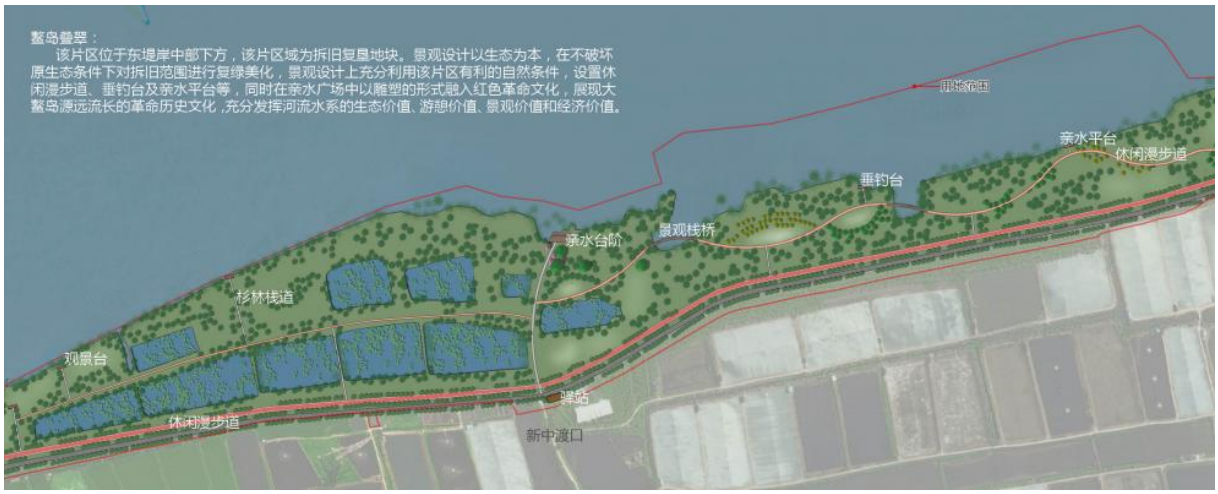


图 5-19 叠翠公园平面布置



图 5-20 杉木栈道和亲水平台



图 5-21 休闲漫步道

⑦大鳌镇安生村等 3 个村红树林保护修复项目

项目位于安生村、大鳌尾村、红卫岛，建设规模为 13.4087 公顷。项目由新会区自然资源局主管，投资预算总额为 576 万元，资金来源为财政资金。

结合大鳌生态现状，对已被损坏的滩涂地进行建筑物拆除，垃圾清理和绿化复植，构建自然生态的滩涂环境。对景观观赏性一般的滩涂进行植被梳理及裸地复植，构建成廊成片的沿岸景观。该项目建设有利于岸线生态廊道（绿脉）的构建、为堤岸生态系统的恢复提供有力支撑，有利于保护大鳌岛生物多样性。项目建设内容包括水生态保护与修复、水资源保障、景观与特色营造、游憩系统构建；红树林生态系统保护，营建河道自然空间，建设生态驳岸，消除河道水体污染和富营养问题。

⑧大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）

该项目由新会区水利局主管，治理面积为149.4905公顷，涉及大鳌镇大鳌尾村，投资预算总额988.34万元，资金来源于财政资金。

主要建设内容包括：养殖尾水收集系统、处理站点（预处理系统、高效固定床生物接触氧化池、深度处理系统、智慧云平台系统）等。在大鳌尾村设置1个处理站点。通过建立养殖尾水处理设施，应用物理和生物净化处理新技术、新工艺、加快养殖尾水内循环处理系统建设，最终达到养殖尾水达标排放。

养殖尾水作为水产养殖的重要载体，迫切需要进行整治，包括底泥处理、沟渠建设、水质调节，达到排渠畅通、环境美化、水质提升，有利于推动当地的养殖产业朝着更绿色更科学的道路上发展，周边的居民真正享受到水清和宁静的生态环境。通过改善周边生产、生活环境，提升整体经济效益和环境效益。

⑨新会区大鳌镇河道水系堤岸整治项目

该项目由大鳌镇人民政府主管，治理面积为849.7218公顷，涉及大鳌镇东卫村、东风村、东升村、沙头村、新一村、百顷村、深滘村、新地村、南沙村、十围村、三十六顷村、新联村、大鳌村等13个村，投资预算总额500万元，资金来源于财政资金。

主要建设内容包括：紧紧围绕绿美广东、“百千万工程”建设要求，依托水乡河网地貌，在中阳高速沿线、各村河道堤岸、围塘沟渠全域种植落羽杉，累计栽植超 3万株，打造总长二十余公里水岸景观带。利用落羽杉耐淹抗风，兼具固堤防浪、净化水体等生

态功能，形成水乡特色生态风景线，并开展河道清淤，持续提升水乡人居环境品质。各项目具体情况详见下表 5-3。

表 5-3 生态保护修复项目安排表

整治类别	序号	项目名称	主管部门	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	计划开工年度	计划验收年度
生态保护修复	1	大鳌镇全域养殖尾水治理项目	大鳌镇人民政府	大鳌镇东卫村、东风村、东升村、南沙村、三十六顷村、新联村、安生村、大鳌村、大鳌尾村共 9 个村	885.3687	对全镇渔业养殖尾水治理进行综合处理。基础设施建设完成后，全镇鱼塘养殖尾水得到全面治理，养殖环境大幅提升，带动鱼塘养殖增产、增收。	9734.94	政府专项债	2026-6	2028-12
	2	大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）	大鳌镇人民政府	大鳌镇深滘村、南沙村、东升村、沙头村	1.8425	结合现有河道进行滨水景观改造。生态护岸和河道清疏、堤防加固、岸坡整治、景观提升沿岸设置亲水休闲、文化体验等功能，打造中心河生态碧道。	4893.24	政府专项债	2025-5	2027-12
	3	大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程	新会区自然资源局	大鳌尾村	4.2277	河道治理修复，疏浚通淤；河道生态驳岸修复、景观及交通综合治理	2191.03	政府专项债	2021-3	2022-10
	4	江门市新会区大鳌镇大八顷村中心	新会区水利局	大八顷村	1.7453	河道治理修复，疏浚通淤；河道生态驳岸修复、景观及交通综合治理	1319.31	政府专项债	2022-7	2023-10

整治类别	序号	项目名称	主管部门	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	计划开工年度	计划验收年度
		河段生态修复工程								
	5	环大鳌岛碧道湿地公园建设工程	新会区自然资源局	大鳌尾村	13.9688	水安全提升、水环境治理、水生态保护与修复、水资源保障、景观与特色营造、游憩系统构建	1456.00	财政资金	2020-10	2023-10
	6	环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程	新会区自然资源局	安生村	8.6595	水安全提升、水环境治理、水生态保护与修复、水资源保障、景观与特色营造、游憩系统构建	837.00	财政资金	2020-10	2023-12
	7	大鳌镇安生村等3个村红树林保护修复项目	新会区自然资源局	安生村、大鳌尾村、红卫岛	13.4087	红树林生态系统保护	576.00	财政资金	2023-8	2024-12
	8	大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）	新会区水利局	大鳌尾村	149.4905	养殖塘尾水治理	988.34	财政资金	2020-10	2023-12
	9	新会区大鳌镇河道水系堤岸整治项目	新会区大鳌镇人民政府	大鳌镇东卫村、东风村、东升村、沙头村、新一村、百顷村、深滘村、新地	849.7218	紧紧围绕绿美广东、“百千万工程”建设要求，依托水乡河网地貌，在中阳高速沿线、各村河道堤岸、围塘沟渠全域种植落	500	财政资金	2026-06	2028-12

整治类别	序号	项目名称	主管部门	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	计划开工年度	计划验收年度
				村、南沙村、十围村、三十六顷村、新联村、大鳌村等13个村		羽杉，累计栽植超 3 万株，打造总长二十余公里水岸景观带。利用落羽杉耐淹抗风，兼具固堤防浪、净化水体等生态功能，形成水乡特色生态风景线，并开展河道清淤，持续提升水乡人居环境品质。				
合计					1928.4335	-	22505.86	-	-	-

（4）城乡风貌及人居环境整治提升项目

坚持传承历史文化与塑造现代风貌有机结合，合理运用体现时代特色的现代技术和生态环保材料，分类整治提升村庄风貌。充分发掘当地原生态自然景观和深入挖掘乡村历史文化资源，统筹开展存量农房风貌提升和新建农房风貌塑造，保护传统村落的格局、风貌等整体空间形态与环境，再塑乡村生态景观，保护和活化利用历史建筑、传统民居、工场作坊遗址以及传承传统农耕文化等项目，建设完善村内基础设施与公共服务体系，整治村容村貌，构建特色、和谐、宜居的美丽乡村。

计划安排城乡风貌及人居环境整治提升项目 2 个，建设总规模为 14.2136 公顷，项目计划总投资为 5931 万元。

①大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程

项目位于三十六顷村的红卫岛，建设规模为 5.3329 公顷。项目由新会区农业农村局主管，投资预算总额为 5931 万元，资金来源于政府专项债。

依托现有水乡村落格局打造乡村文化氛围浓厚的特色村落。优化道路断面形式，两旁种植行道树，绿化道路环境；对河道两岸进行绿化景观提升，模仿自然的手法去丰富景观空间及功能，营造休憩活动场所，打造沿渠风光带；在原水泥混凝土路面上加铺沥青混凝土面层，使原来的混凝土刚性路面变成沥青柔性路面；提升街区主要建筑风貌，一方面修缮土坯房、破旧房屋外立面，另一方面，统一加建风格统一的具有特色的屋檐及窗框，提升镇区整体风貌；

对涉及改造的建筑进行自上而下的外立面改造，包括：屋面、墙面、檐口叠涩、门窗、柱础、墙基、山墙等；在三十六顷村村口分设一个形象标志，通过新增具有地方特色的形象标志，提高镇区的可识别性，美化生活环境，展现三十六顷村红卫岛特色文化；新增 1 处垃圾中转站，占地面积约 500 平方米，建筑面积为 200 平方米；完善新建设生活用水支管连接到已有主管，经污水处理站处理后排放到就近河流。工程建设内容包括线路整改、道路基础设施建设及改造、服务基础设施配套、基础设施建设、标识系统配套等。



图 5-22 道路扩建绿化



图 5-23 河道景观绿化



图 5-24 公园景观效果图

②江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目-集聚区基础设施工程

该项目位于大鳌镇新联村、大鳌村，建设规模为 8.8807 公顷，由大鳌镇人民政府主管，投资预算总额 9583.28 万元，资金来源于政府专项债。配套建设产业集聚区内部道路、给水、电力、排水、电信等七通及加油站。

a.道路规划：集聚区内规划道路主要为次干道、支路，标高范围在 2.90m—4.40m 之间。

表 5-4 集聚区规划道路一览表

道路等级	道路名称	红线宽度（m）	长度（m）	标准横断面
次干道	规划一路	30	604	3（人）+3（非）+1.5（绿）+7.5（机）+7.5（机）+1.5（绿）+3（非）+3（人）
	规划二路	30	763	3（人）+3（非）+1.5（绿）+7.5（机）+7.5（机）+1.5（绿）+3（非）+3（人）
	规划三路	30	1047	3（人）+3（非）+1.5（绿）+7.5（机）+7.5（机）+1.5（绿）+3（非）+4（人）
支路	规划四路	30	859	3（人）+3（非）+1.5（绿）+7.5（机）+7.5（机）+1.5（绿）+3（非）+3（人）
	规划五路	30	334	3（人）+3（非）+1.5（绿）+7.5（机）+7.5（机）+1.5（绿）+3（非）+3（人）
	规划六路	30	913	5（人）+5（自）+7（机）+3（自）+3（人）

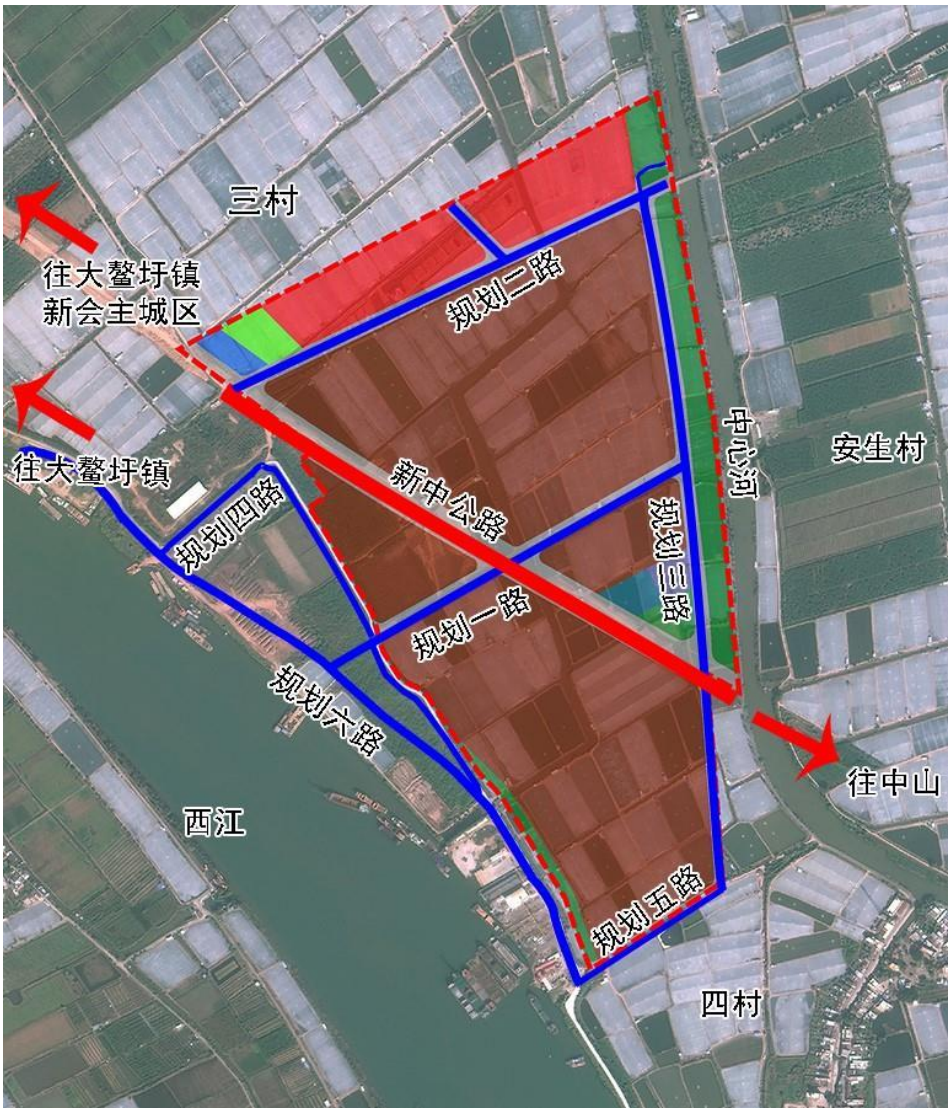


图 5-25 集聚区道路规划图

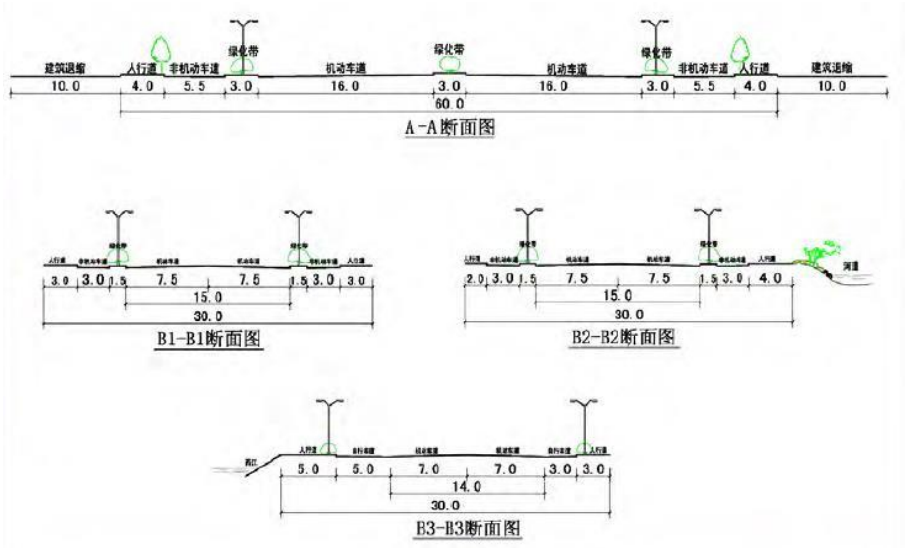


图 5-26 集聚区道路断面图

b.雨水管网规划:集聚区内规划道路新建排水管尺寸 d800mm-d1000mm，应满足地块雨水排放要求，雨水经管渠收集后就近排出水体及排洪暗渠。为便于地块内雨水管接入，集聚区内新建市政雨水管最小覆土厚度为 1.0m，规划道路路宽超过 50m，道路两侧均敷设雨水管。

c.污水管网规划：集聚区内沿道路敷设 d600mm-d800mm 污水管，就近接入集聚区内新中公路截污主干管，经截流后，排至集聚区内规划新建的污水处理。

d.给水管网规划：规划沿新中公路敷设 DN600 给水干管。规划沿规划一路敷设 DN400 给水管，沿其他道路敷设 DN300、DN200 给水支管，并与其他给水主干管连接成区域环状管网，提高供水安全性。

e.燃气管网规划：规划沿新中公路敷设 De355 燃气管，并沿规划一路、规划二路敷设 De250 燃气管，沿其他道路敷设 De160 燃气管，并连接成环状管网。

f.电力工程规划：集聚区主要由北侧的现状 110 千伏大鳌变电站（规模为 2x4 万 kVA）以及南侧的规划 110kV 大八顷变电站（规模为 2x4x2 kVA）供电。集聚区内新增高压电力走廊，规划沿新中公路敷设的 110kV 高压线线路宜采用埋地的方式进行敷设。集聚区内 10kV 电力线路采用电缆管（沟）埋地敷设。一般沿市政道路的东侧、南侧的人行道下敷设，电缆距地面不小于 0.7m，规模为 6-12 回电缆管。

各项目具体情况详见下表 5-5。

表 5-5 生态保护修复项目安排表

整治类别	序号	项目名称	主管部门	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	计划开工年度	计划验收年度
城乡风貌及人居环境整治提升	1	大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程	新会区农业农村局	三十六顷村	5.3329	整村管线改造及新建电房 1 座，环岛漫步 5km，驿站 6 座；红卫小学研学基地改造，新建旅游厕所 3 座，红棉公园 1 座；升级改造红卫岛码头，码头两岸护岸生态修复，配套停车场改造等；构建旅游标识系统（标志牌、指示牌等）；村委重建	5931.00	政府专项债	2023-6	2025-8
	2	江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－集聚区基础设施工程	大鳌镇人民政府	大鳌镇大鳌村、新联村	8.8807	配套建设产业集聚区内部道路、给水、电力、排水、电信等七通及加油站	9583.28	政府专项债	2026-06	2027-12
合计					14.2136	-	15514.28		-	-

（5）产业导入项目

落实国土空间规划及相关产业部署，通过现代产业聚集园区“磁场”效应，重点聚焦智能制造、新一代高端装备制造业等前沿领域，大力招引优质项目，打造大鳌高端智能制造创研场功能板块。完善中集产业园商业配套设施及住宿区，为产业发展与区域升级提供强力支撑。建设水产综合交易市场，构建区域水产品流通与展示的重要平台，整合利用现有旅游资源，升级改造旅游基础配套，推动大鳌全域旅游品牌形象提升与可持续发展。

计划安排产业导入项目7个，建设总规模为42.3782公顷，项目计划总投资为407461.00万元。

①大鳌鑫园智能产业园项目

该项目位于大鳌镇大鳌村、新联村，建设规模为3.28公顷，由大鳌镇人民政府主管，投资预算总额35000.00万元，资金来源于银行贷款与企业投资。

项目以智能制造为主线，围绕江门市5+N产业集群发展战略，筛选符合新会区加快集聚发展方向的企业，引入外溢优质成长型、创新型企业，打造集智能家电、光电产业于一体的现代制造业园区。

②中集绿色智能建造产业基地项目

该项目位于大鳌镇大鳌村、新联村，建设规模为27.4474公顷，由大鳌镇人民政府主管，投资预算总额280000.00万元，资金来源于银行贷款与企业投资。

按照智能制造、绿色制造的要求，高起点规划，打造适合模块化智能建筑、模块化数据中心、绿色储能设备和环保设备等多种“集装箱+”产品生产的柔性生产线，配套建设技术研发中心、办公楼等绿色基地配套设施。

③中集产业园商业配套项目

该项目位于大鳌镇大鳌村，建设规模为2.3328公顷，由大鳌镇人民政府主管，投资预算总额50000.00万元，资金来源于银行贷款与企业投资。

为中集产业园提供全方位、高品质的生活与配套服务支撑，建设商业配套设施、人才公寓和宿舍区。现代化商业配套设施以满足产业基地员工及周边居民的日常消费、餐饮、休闲娱乐、商务交流等多元化需求。高品质人才公寓面向产业基地引进的中高端管理人才、技术骨干及核心研发人员，作为吸引和留住关键人才的核心竞争力。舒适型员工宿舍区主要面向产业基地的基层技术工人、生产线员工、新入职大学生等群体，以保障产业工人的基本生活需求，提供安全稳定的住所，降低通勤成本和生活压力。项目将助力中集产业园打造为一个功能完善、环境宜居、富有活力的产城融合示范区。

④大鳌镇十围村水产综合交易市场项目

该项目位于大鳌镇十围村，建设规模为1.772公顷，由大鳌镇人民政府主管，投资预算总额9500万元，资金来源于银行贷款与企业投资。

大鳌镇作为水产养殖重点区域，现有水产流通体系存在交易场所分散、冷链物流薄弱、产业链条短等瓶颈，亟须规模化交易平台提升产业附加值。为满足镇域水产产业升级需求，以构建现代化水产流通体系为核心。项目规划建设商业用房、标准化冷库、综合办公室及配套停车场等设施，打造集水产交易、冷链仓储、商务服务于一体的区域性综合市场。项目落地后，可有效整合全镇水产养殖资源，形成“养殖－收购－加工－销售”一体化链条，对接粤港澳大湾区生鲜市场需求，推动水产产业向标准化、品牌化升级。



图 5-27 水产交易市场意向图

⑤大鳌镇全域旅游活化运营项目

该项目位于大鳌镇百顷村、十围村、东风村，建设规模为5.6792公顷，由大鳌镇人民政府主管，投资预算总额22000.00万元，资金来源于银行贷款与企业投资。

大鳌镇旅游资源待整理盘活，红色文化和水乡文化资源附加值有待提升。开展大鳌镇全域旅游活化运营项目，通过“国资平台

+公司”模式成立合资平台公司作为项目运营主体。以“文旅融合、全域赋能”为核心理念，依托镇域独特的水乡生态资源与人文底蕴，以交通、河道串联多个旅游节点。项目涵盖沙头顶海边公园建设、十围村河鲜水产基地与文创生态集群打造（含文创孵化基地、活力创意集市广场、文创休闲街区、水主题运动公园、历史文化博物馆、望江大草坪），以及东风村太福沙与生态园基础设施升级。同时整合现有全镇旅游资源，包括试点工作打造的大鳌尾湿地公园、红棉休闲岛、桃荫别墅等景点，串联环岛碧道，糅合水乡特色文化，引入江门市新会区大鳌镇和美水乡旅游发展有限公司作为运营主体进行统一管理，着力塑造大鳌特色文旅 IP。

沙头顶海边公园建设：融入西江生态资源与水乡文化，包含步道、观景平台、绿化景观、亲水拾趣营地等基础休闲设施，打造集观光、体验、研学于一体的生态旅游目的地。

文创孵化基地：活化改造场地，打造办公、创业、艺术家工作室，通过提供全面的资源支持、创业服务和交流平台，给予一定程度上的政策补贴和福利，致力于培育和促进创意产业的创新发展和良性生态建设。

活力创意集市广场：打造特色创意集市，展示本地艺术家和手工艺人的独特技能和风格；通过商品和活动在本地展示文化的丰富性。推广环保产品、支持本地经济和社区项目；提供美食、音乐表演和艺术活动、咖啡文化节等多样化的体验。

文创休闲街区：充分保留了原有的工业遗迹，利用建筑物原有空间和建筑形态，规划园区景观道路，注入文创、艺术、餐饮、娱乐等丰富业态，激活园区活力。

水主题运动公园：园内水景皆是再生水补给，是一个集生态、休闲、运动、水文化为一体的“绿色”新场景。旨在为游客提供充满乐趣的亲水活动体验，同时强调安全、教育和环保价值。

大鳌历史文化博物馆：充分保留了原有的工业遗迹，利用建筑物原有空间和建筑形态，注入大鳌历史文化进行活化更新。

望江大草坪：充分利用现状周边环境，打造惬意的望江绿色休闲场所，可提供露营、观江野餐、运动、沿江户外餐吧、网红西江咖啡等多种户外活动与商业方式。

东风村太福沙与生态园基础设施升级：升级现状生态园基础设施，整合“美食+生态 蹚家风情”资源，串联环形水道、西江夜景等景观节点。



图 5-28 十围村文创生态集群功能分区图



图 5-29 十围村文创生态集群部分业态意向图

⑥大鳌镇深滘加油站建设项目

该项目位于大鳌镇新联村，建设规模为0.8998公顷，由大鳌镇人民政府主管，投资预算总额1000.00万元，资金来源于企业投资。

计划建设加油站一座及充电站一座，其中加油站占地面积约5亩（主要建设加油点、便利店、油库及防护绿地），充电站占地面积约2亩。周边还将配套建设约6000平方米的商业综合体，引进便利店、餐饮业、汽车维修美容等业态，并计划将大鳌汽车客运站由光大二路迁移至商业综合体，预测每天为本项目引进来往人员300人次，吸引各式车辆流量200架次。项目选址位于鳌兴路东侧路边，距离中阳高速大鳌出入口约750米，紧邻圩镇中心，靠近深滘村、新地村、十围村住宅区，是车辆前往大鳌高速出入口的必经之地，所处地块现状为鱼塘。



图 5-30 大鳌镇深滘加油站建设项目范围现状图

⑦江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）

该项目位于大鳌镇大鳌村、新联村，建设规模为1.8445公顷，由大鳌镇人民政府主管，投资预算总额9961.00万元，资金来源于财政资金、政府专项债。

紧扣产业绿色发展需求与生态保护红线，以构建“高效处理、循环利用”的产业集聚区环保基础设施为目标，建设配套产业集聚区工商业项目的污水处理厂和垃圾中转站。集聚区内污水由生活污水和工业废水两部分组成，拟建处理规模为1万 m’ /d 的污水处理厂，建设用地符合《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017），按照《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的出水标准落实相关规划。

污水处理厂内新建栅格间、集水池、沉砂池、砂水分离间、SBR反应池、钢砼风机房与变配电间、污泥浓缩池、污泥脱水机房、消毒间、消毒水池、机电维修间与仓库、综合楼、传达室、喷水池，配套新建截流污水管、购置和安装废水处理设备及化验所需的主要仪器随着大鳌镇集聚区建设落成，现有垃圾中转站已不能满足大鳌镇需求，计划在集聚区污水处理厂侧建设一个全新的垃圾中转站。项目占地约3亩，规划设计日处理量150吨，包含垃圾中转站和管理用房。

各项目具体情况详见下表 5-6。

表 5-6 产业导入项目安排表

整治类别	序号	项目名称	主管部门	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	计划开工年度	计划验收年度
产业导入	1	大鳌鑫园智能产业园项目	大鳌镇人民政府	大鳌镇大鳌村、新联村	4.5256	配套丽宫一、二期建设产业园三期项目，主要建设容积率超2.0的工业厂房。引进以水产品加工为主的食品加工项目进驻。	25000.00	社会投资	2026年8月	2028年12月
	2	大鳌镇十围村水产综合交易市场项目	大鳌镇人民政府	大鳌镇十围村	1.772	主要建设商业用房、冷库、办公室，配套建设停车场等设施。	9500.00	社会投资	2026年2月	2028年10月
	3	江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）	大鳌镇人民政府	大鳌镇大鳌村、新联村	1.8445	建设配套产业集聚区工商业项目的污水处理厂和垃圾中转站。	9961	社会投资	2026年6月	2027年10月
	4	中集产业园商业配套项目	大鳌镇人民政府	大鳌镇大鳌村、新联村	2.3328	配套中集产业基地建设商业配套设施、人才公寓和宿舍区。	50000.00	社会投资	2026年6月	2028年12月
	5	大鳌镇十围村水产综合交易市场项目	大鳌镇人民政府	大鳌镇大鳌村	9.7823	主要建设商业用房、冷库、办公室，配套建设停车场等设施。	18700.00	社会投资	2026年6月	2028年12月

整治类别	序号	项目名称	主管部门	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	计划开工年度	计划验收年度
	6	大鳌镇全域旅游活化运营项目	大鳌镇人民政府	大鳌镇东风村	5.6792	在大鳌沙头顶建设海边公园；在十围村建设河鲜水产基地、文创孵化基地、活力创意集市广场、文创休闲街区、水主题运动公园、大鳌镇历史文化博物馆、望江大草坪；升级改造东风村太福沙及东风生态园基础设施和周边配套；整合镇内现有旅游资源，打造大鳌全域旅游名片。	22000.00	社会投资	2026年6月	2028年12月
	7	大鳌镇深滘加油站建设项目	大鳌镇人民政府	深滘村	0.8998	计划建设加油站一座及充电站一座，其中加油站占地面积约5亩（主要建设加油点、便利店、油库及防护绿地），充电站占地面积约2亩。周边还将配套建设约6000平方米的商业综合体，引进便利店、餐饮业、汽车维修美容等业态，并计划将大鳌汽车客运站由光大二路迁移至商业综合体	1000	社会投资	2026年6月	2026年10月
	合计				42.3782	-	407461.00	-	-	-

（三）精品工程

精品工程为有特色、有实效的样板工程，能形成可复制、可推广的经验。紧扣“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”整治目标。大鳌镇全域土地综合整治项目拟选取与试点项目紧密衔接，充分体现大鳌本土特色的子项目，按照项目关联性进行整合，共谋划 2 个精品工程。

1. 大鳌镇现代产业集聚增效区建设工程

（1）项目概况

①基本情况

精品工程位于大鳌镇西岸江湾片区，涉及十围村、大鳌村、南沙村、深滘村、新地村、新联村、东升村及三十六傾村。精品工程涵盖 6 个子项目：包含 1 个农用地整治项目－为 2026 年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等 11 个村耕地集中整治区项目；1 个建设用地整理项目－为大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目；2 个生态保护修复项目－为大鳌镇全域养殖尾水治理项目、新会区大鳌镇河道水系堤岸整治项目；3 个产业导入项目－为大鳌鑫园智能产业园项目、大鳌镇十围村水产综合交易市场项目、中集绿色智能建造产业基地项目。精品工程范围内子项目建设规模约 300 公顷，土地利用现状以坑塘水面、建制镇、园地为主。

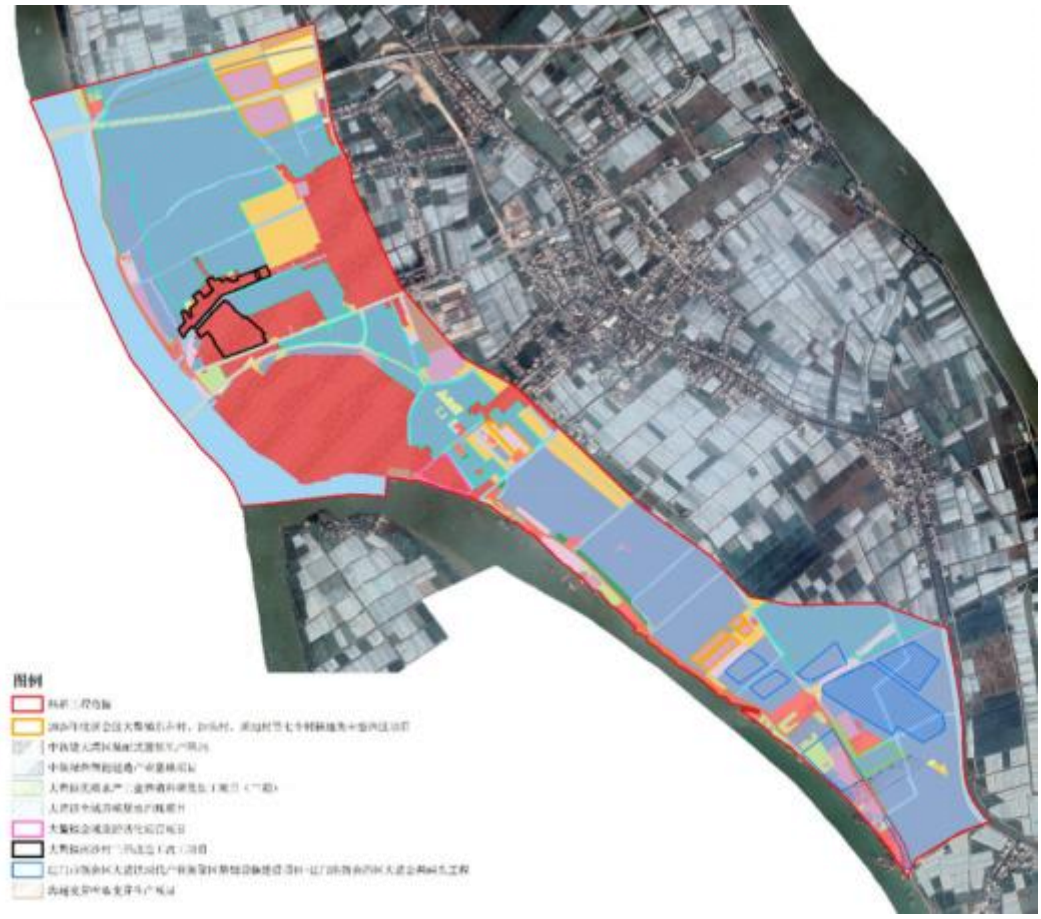


图 5-31 精品工程现状地类及子项目范围分布图

②存在问题与不足

精品工程内养殖鱼塘密布，现有进排水沟合用同一沟渠，沟渠淤积严重，杂草丛生，堵塞河道，影响排泄，同时每个池塘尾水自由排放，严重破坏了生态平衡及环境的美观；耕地分布较为零散，破碎，规模较小，集中连片度低；现状南沙村级工业园存在大片低效闲置厂房，形态破旧、产值税收低、利用率低等，建设用地紧缺也成了招商引资项目落地的“瓶颈”问题，严重制约了大鳌镇产业的高质量发展；同时，大鳌镇作为首批国家农业产业强镇，对虾养殖为作为镇的主导产业，需要充分发挥产业优势，深耕对虾产业精深加工领域，推动产业融合发展。

（2）发展规划定位

通过实施耕地集中整治、养殖尾水治理、村级工业园三旧改造、打造现代产业集聚区等项目，可推动农业向科技化、绿色化转型升级，培育壮大特色优势产业，将区域打造成为新会区城乡融合发展的示范区。

（3）建设内容

农用地整治方面，涉及2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目，子项目建设总规模64.5429公顷，计划投资4154.89万元，资金来源为财政资金，计划2026年6月开工，当年年底竣工验收。其中精品工程范围内涉及22.1623公顷，且与现状耕地连片。项目通过开发宜耕未利用地，通过土地平整、土壤改良、灌排系统及田间道路建设，形成新增耕地并实现可持续耕作。

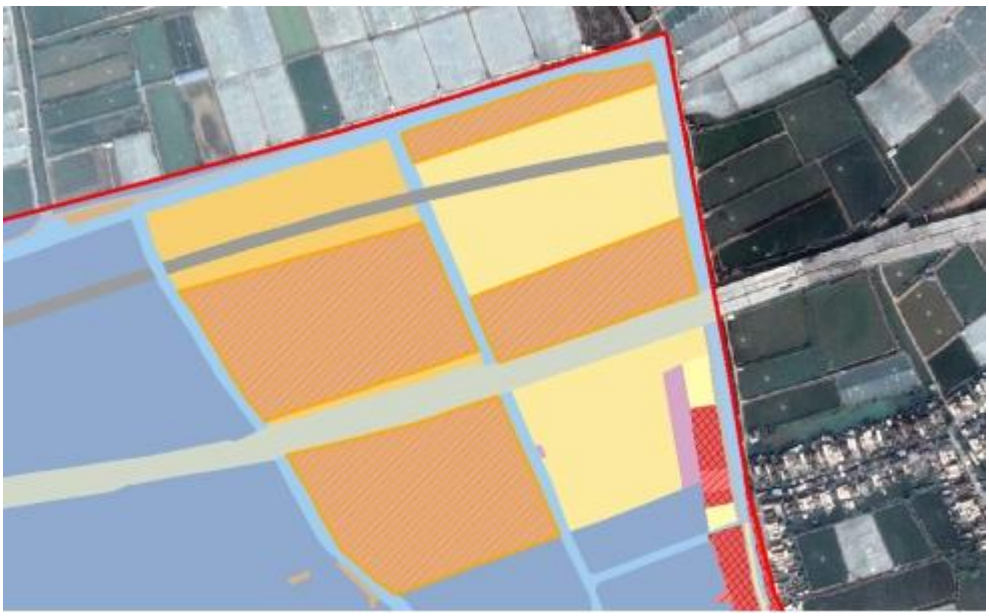


图5-32 新增耕地图斑（局部）

建设用地整理方面，涉及大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目，建设规模 14.4734 公顷，计划投资 72906.75 公顷，均为社会投资，项目计划 2026 年 6 月开工，2028 年 10 月竣工。项目通过拆除大鳌镇南沙村天宝围现有破旧的简易厂房，通过“工改工”三旧改造政策，大力推动村级工业集聚区升级改造，把原有低效用地的厂房升级改造。拟采用国有土地挂牌公开出让方式供地，建设容积率超 2.0 的工业厂房，引进以智能制造为主的工业项目。

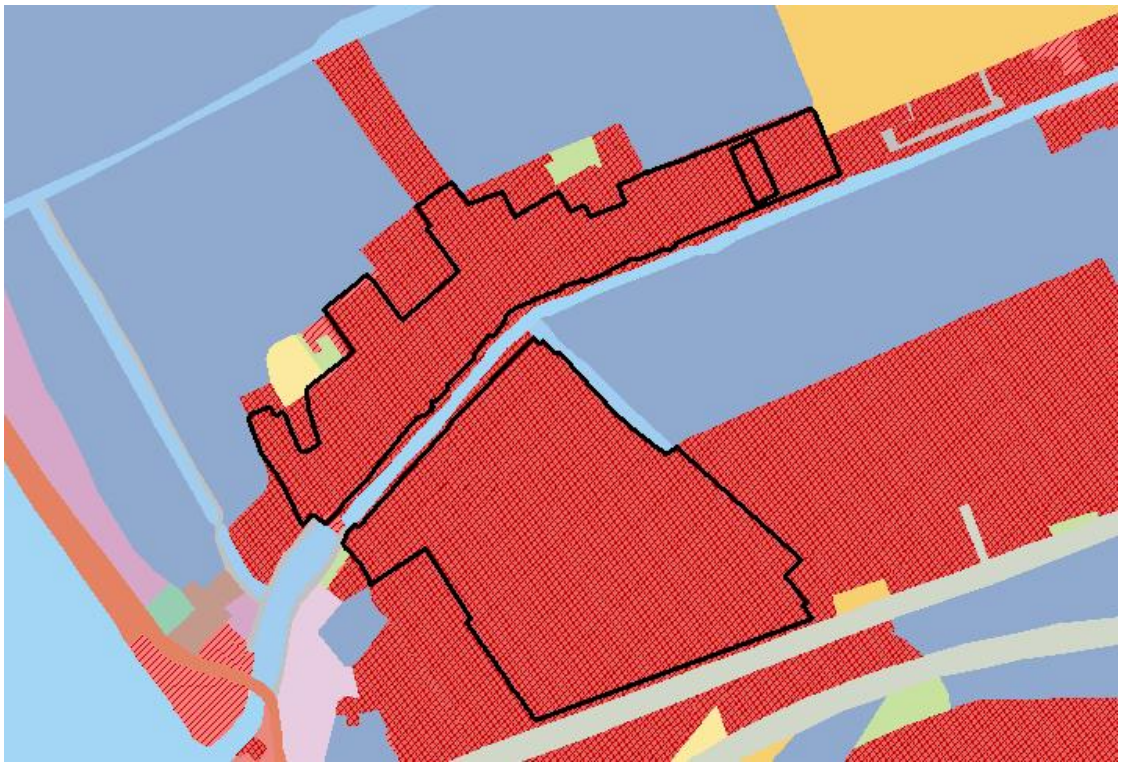


图 5-33 南沙村级工业园三旧改造范围



图 5-34 建设意向图

生态保护修复方面，涉及大鳌镇全域养殖尾水治理项目，整理尾水总规模 885.3687 公顷，计划投资 9734.94 公顷，资金来源为政府专项债，项目计划 2026 年 6 月开工，2028 年 10 月竣工。其中精品工程区域涉及 214.1144 公顷。项目通过建设养殖尾水收集系统、处理站点（预处理系统、高效固定床生物接触氧化池、深度处理系统、智慧云平台系统）等。应用物理和生物净化处理新技术、新工艺、加快养殖尾水内循环处理系统建设，最终达到养殖尾水达标排放。基础设施建设完成后，全镇鱼塘养殖尾水得到全面治理，养殖环境大幅提升，带动鱼塘养殖增产、增收。

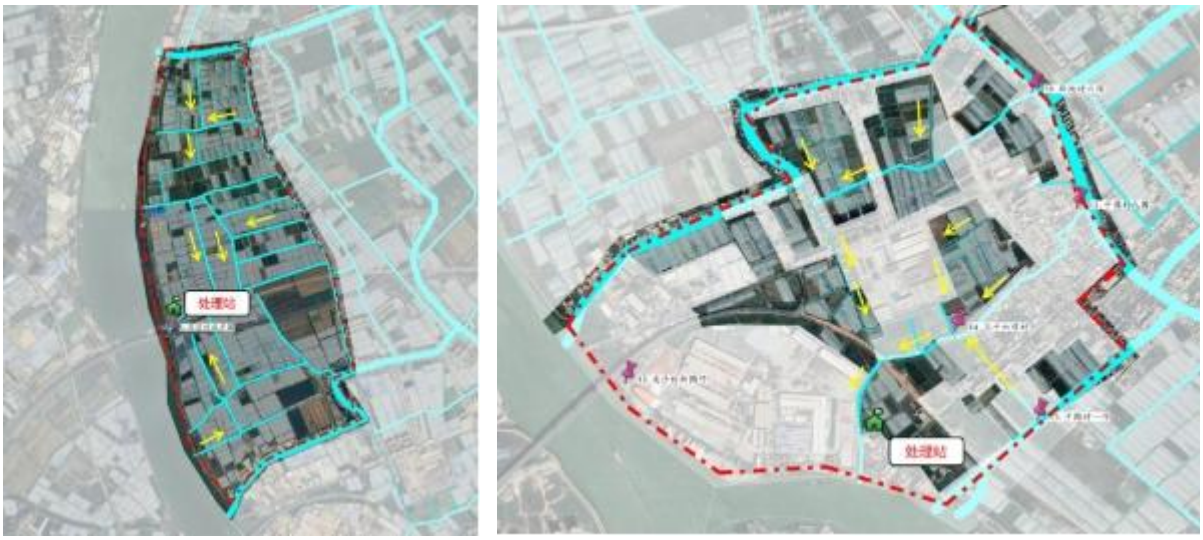


图 5-35 深滘村、南沙村处理站点



图 5-36 尾水治理效果

产业导入方面，大鳌镇拟建设千亩现代产业集聚区。3 个产业导入项目－大鳌镇十围村水产综合交易市场项目、中集绿色智能建造产业基地项目、大鳌鑫园智能产业园项目。建设规模 32.4994 公顷，计划投资 324500.00 万元，分别于 2026 年 2、6、9 月开工，2028 年底完成大鳌鑫园智能产业园项目，2028 年 10 月完成中集绿色智能建造产业基地项目、大鳌镇十围村水产综合交易市场项

目。建设内容包括，打造集智能家电、光电产业于一体的现代制造业园区；建设大湾区装配式建筑生产基地，生产预制件产品以及以智能制造为核心，打造适合模块化智能建筑、模块化数据中心、绿色储能设备和环保设备等多种“集装箱+”产品生产的柔性生产线，配套建设技术研发中心、办公楼等设施；建设商业用房、冷库、办公室，配套建设停车场等设施。

现代产业集聚区内建设用地规模主要来源于城镇开发边界、增加挂钩，集聚区内现状城镇开发边界 19.5565 公顷，拟调入城镇开发边界 44.9649 公顷，增加挂钩调入规模 5.3526 公顷，203 腾挪调入 8.8921 公顷，可满足项目发展需求。



图 5-37 现代产业集聚区近期建设项目分布图及用地规模情况



图 5-38 现代产业集聚区建设意向图

（4）预期实施成效

本次精品工程包含农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、产业导入四类子项目，能够综合体现构建“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的土地保护利用新格局。

在“良田比较集中”方面，通过农用地整治，精品工程范围内新增耕地面积 22.1623 公顷，且与现状耕地连片，在深滘村建成 1 个“百亩方”，做实“小田并大田”工作，有效提升耕地集中连片度，促进耕地和永久基本农田集中布局。

在“村庄布局优化”方面，推动南沙工业园低效建设用地三旧改造，盘活建设用地 14.4734 公顷。整治后优化了大鳌镇土地空间布局，提高土地节约集约利用水平，推动智能制造业发展。

在“产业集聚发展”方面，大鳌镇深入推进“工业振兴”“园区再造”工程，以发展实体产业为引领，聚焦智能制造、新一代高端装备制造业、低空经济等前沿领域，大力招引优质项目，打造大鳌高端智能制造创研场功能板块。同时打造集水产养殖，预制菜加工、农产品加工、农产品研发、智能冷库、农产品快检、产品销售、冷链物流配送等功能于一体的现代化产业集聚发展平台，为三产融合发展树立了大鳌的标杆。

在“生态健康优美”方面，通过水产养殖尾水治理等工程措施，削减氮、磷等污染物质，减少对周边水环境的影响，改善生态环境，对大鳌打造生态宜居乡镇、推动农业生产生活与自然和谐发展，提升区域竞争力，促进相关产业发展都具有积极的推动作用，具有良好的生态效应。

（5）特色亮点

精品工程内通过谋划多维度子项目，推动大鳌镇一二三产业融合发展。农用地整治及生态保护修复项目有效提升大鳌粮食产量及水产养殖增产、增收，同时可为丽宫水产项目预制菜生产提供优质原材料。通过建设用地整理，提升现状建设用地土地集约利用水平。项目的谋划充分结合了大鳌的地域特色及发挥主导产业优势，有助于大鳌镇快速融入“大桥经济”发展新阶段，实现地方经济快速发展，打造镇村现代化建设样板。

2.大鳌镇“一环一廊”生态景观廊道建设工程

（1）项目概况

①基本情况

本次整治方谋划了大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程、江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程、环大鳌岛碧道湿地公园建设工程、环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程、大鳌镇安生村等 3 个村红树林保护修复项目、大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期），与此同时，将大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）共同纳入精品工程，共包含 7 个生态修复类子项目。共同打造大鳌镇“一环一廊”的生态景观廊道。该精品工程主要涵盖大鳌镇环岛围堤、中心河及镇内流经村庄的重点河段，整治区域内 16 个村庄均有涉及。建设总规模 243.0648 公顷，子项目范围内土地利用现状以河流水面、沟渠以及水工建筑用地为主。

②存在问题与不足

大鳌镇为典型的水产养殖镇，镇域内水网密布，居民傍水而居，长期以来居民生产生活过程逐步挤占河道范围，一系列破坏河岸及河道生态空间的行为，加剧河道生态活力和承载力的破坏，导致镇域内河道景观风貌维护不足。此外，河道受生活污水排放、生活垃圾等影响，局部河道存在垃圾及底泥淤积。影响了河道两岸的景观环境及河道的生态平衡和可持续发展；现状大部分环大鳌岛堤防堤顶标高较低，未能达到 30 年一遇的最新规划标准，需新增或加高防洪墙。同时，部分堤段岸坡没有稳固的防护措施，护脚护坡受冲刷较严重，且河漫滩裸露，容易造成水土流失和边坡不稳；河堤内外违建问题严重，破坏了滩涂生态本底，环岛岸线绿化覆盖率

低，景观性优势未凸显。因此，需要对大鳌镇内河道及环岛岸线进行整治修复提升。





图 5-39 河道及环岛围堤现状

（2）发展规划定位

以“生态健康优美”为整治目标，通过本次河道整治及堤防巩固提升，打造形成贯穿大鳌南北的中心河景观廊道、环岛滩涂生态

廊道，串联湿地公园、亲水平台等景观节点，构建“一环一廊多节点”的全域生态安全格局，塑造大鳌镇“绿色画廊”，推动大鳌全域生态旅游发展。

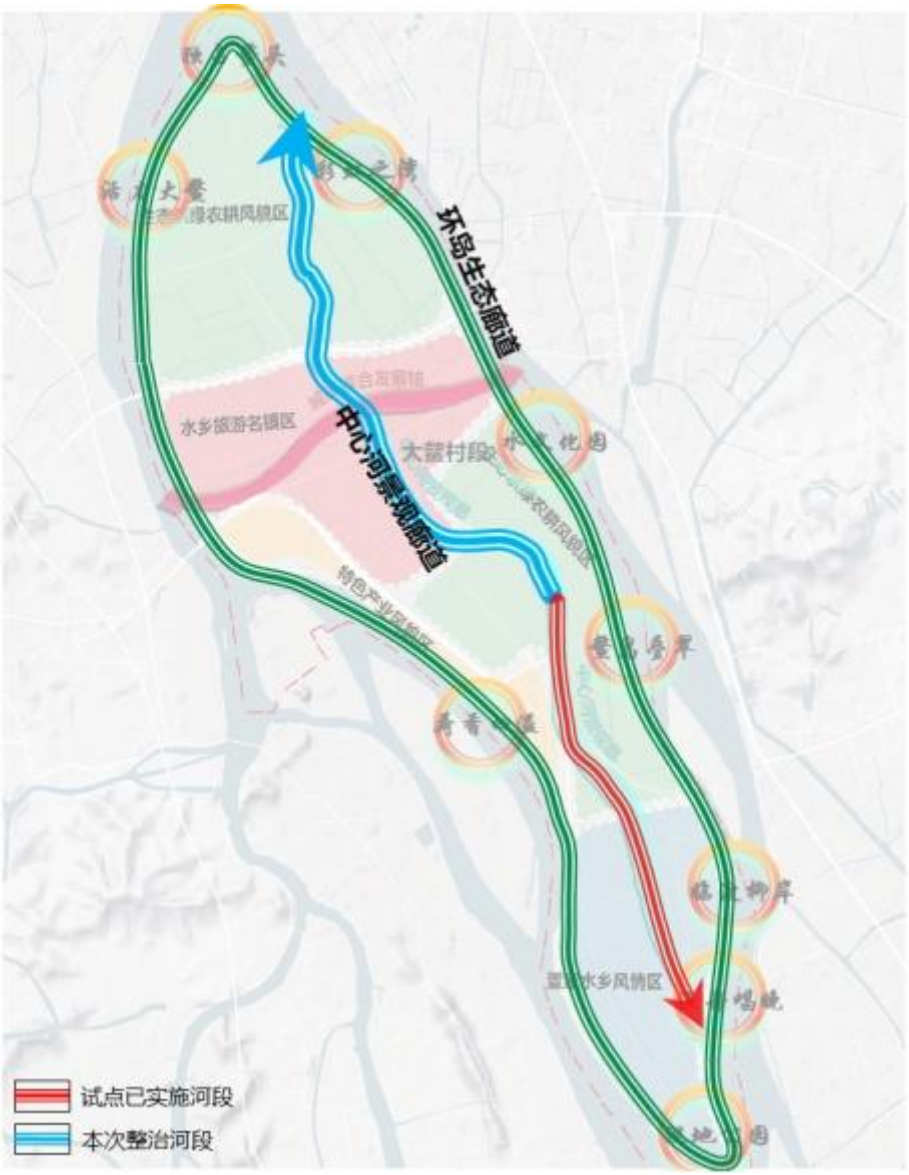


图 5-40 “一环一廊多节点”的生态格局

（3）建设内容

①大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程、江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程、大鳌镇全域综合整治与生态修复项目(四期),建设规模共 7.8155 公顷,计划投资 8403.58

万元，资金来源于政府专项债。项目涉及河段两岸于2019年已开展拆除违建工作，现对河道进行清淤疏浚、堤防加固及岸坡整治，完善水网系统。驳岸开展生态化改造，在河道区域布设生态湿地，引导水生植物、水生生物群落，修复及构建河道水体的自净能力。同时设置景观平台等节点，完善亲水休闲、文化体验等功能。

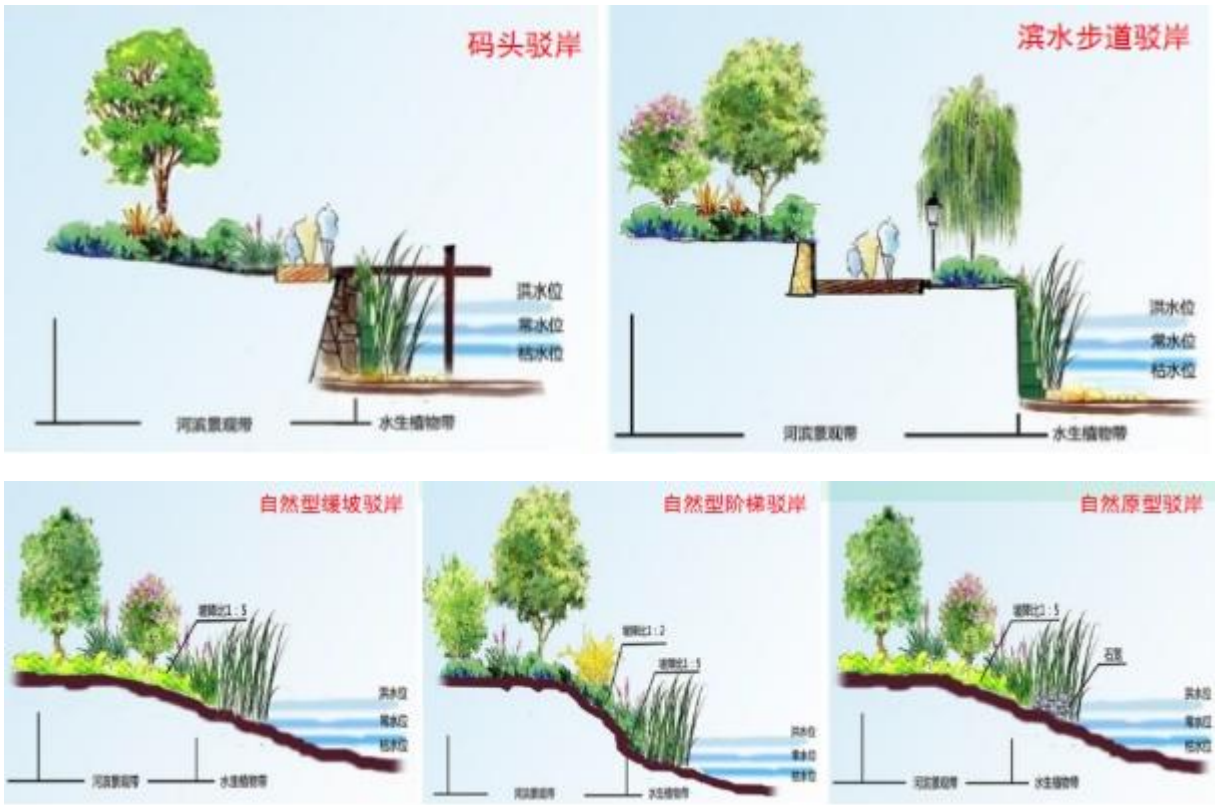


图 5-41 工程示意图

②环大鳌岛碧道湿地公园建设工程、环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程、大鳌镇安生村等 3 个村红树林保护修复项目以及大鳌镇水产养殖尾水治理工程(大鳌尾部分)建设规模共 185.5275 公顷，计划投资 3857.34 公顷，资金来源为财政资金。以环岛碧道为纽带，通过鳌岛叠翠公园、大鳌镇水产养殖尾水治理工程项目（大鳌尾部分）、环大鳌岛碧道湿地公园、大鳌镇安生村等 3 个村红树林保护修复建设，优先保障外河道的水质环境提升，重点治理沿江驳岸；通过优化内部水网系统，强化水体自净功能。构建全域排灌分离系统，改造养殖坑塘，提升污水处理能力；适当结合人工湿地打造生态自净节点，提供鸟类栖息场所。结合目前在建或已建的生态修复工程项目，以“恢复生态本底、打造南部风情区”为目标，全新打造大鳌生态岛南部风情区。加强西江水源地保护，构建水源安全格局，优化水网格局，活化廊道，塑造节点，清除违建、增绿复植。

（4）预期实施成效

本次精品工程以生态保护修复类子项目为主，可体现“生态健康优美”的目标愿景，通过改善水质，打造清澈河网，恢复河道及环岛围堤生态景观功能。同时塑造节点，活化生态廊道。有效优化大鳌镇水网系统，构建雨洪安全格局，提升区域环境景观品质。

（5）特色亮点

精品工程充分结合大鳌镇地域特征，以环岛岸线修复治理、内部河涌岸线修复治理为建设重点，通过打造环岛生态廊道，中心河生态廊道，以点带面引领全域生态修复。同时积极实施“生态治理化”的发展战略，完善了生态观光、生态体验等功能，形成“一环一廊多节点”的全域生态格局，推动全域生态环境提升及全域旅游发展，推动大鳌镇成为西江万里“碧道”的重要节点。

六、资金安排

（一）投资测算

1.投资测算依据

（1）《土地整治项目规划设计规范》（TD/T1012-2016）；

（2）《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》（财综〔2011〕128号）；

（3）《土地开发整理项目预算定额标准》（财政部国土资源部编，2012年2月）；

（4）《广东省财政厅关于印发财政支持稳定经济增长政策措施的通知》（粤财预〔2014〕128号）；

（5）《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》（粤建标函〔2019〕819号）；

（6）《广东省国土资源厅广东省财政厅关于印发〈广东省垦造水田项目预算编制指南（试行）〉的通知》（粤国土资耕保发〔2018〕118号）。

2.总体投资测算

依据土地整理、“三旧”改造、河道堤岸整治、美丽乡村建设等行业规定及相关标准，结合新会区近五年来建设工程的投资情况以及经济发展状况，以及大鳌镇实际已开展的项目案例进行分析计算。

实施方案（调整方案）共26个子项目，根据项目投资估算，总投资为573828.12万元。其中农用地整治项目投资资金5208.71

万元，建设用地整理项目投资资金123138.27万元，生态保护修复项目投资资金22505.86万元，城乡风貌及人居环境整治提升项目投入资金15514.28万元，产业导入项目投资资金407461万元。

（1）农用地整治项目投资估算

农用地整治项目投资资金5208.71万元:

①2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目：补充耕地及耕地恢复成本为3万元/亩，投资额为4154.89万元;

②2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目：耕地复耕成本为1万元/亩，投资额为283.66万元。

③2022年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等4个村全域土地综合整治试点（安生村）垦造水田项目：垦造水田成本为6.02万元/亩，投资额为770.16万元。

（2）建设用地整理项目投资估算

建设用地整理项目投资资金123138.27万元:

①大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目：结合大鳌实际情况，投资强度326.75万元/亩估算，包括旧厂房拆迁及补偿费用、土地平整及清障费、标准厂房工程建设费用、工程建设其他费用、预备费等，投资额为72906.75万元。

②大鳌东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目：根据部门提供资料确定，主要包括土地确权与整理费用、住宅及附属工程费

用、道路等基础配套设施费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为20000.00万元。

③2019年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目:包括拆旧工程和复垦工程费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为130.47万元。

④2020年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目:包括拆旧工程和复垦工程费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为101.05万元。

⑤大鳌镇美丽圩镇建设“七个一”建设项目：包括立面改造、空间节点打造设计费、工程建设等其他费用，总投资额为30000万元。

（3）生态保护修复项目投资估算

生态保护修复项目投资资金22505.86万元:

①大鳌镇全域养殖尾水治理项目:依据项目设计方案确定,包括工程费用（站点费用、配套工程费用），工程建设其他费用（项目建议书、可研、设计费、施工图审查费、监理费等），预备费用（基础预备费），投资额为9734.94万元。

②大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）投资估算：根据部门提供资料确定,包括生态型挡土墙、沿河一岸美化绿化、道路工程等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为4893.24万元。

③大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程：依据项目设计方案确定，包括河道治理修复，疏浚通淤；河道生态驳岸修复、景观及拓宽道路等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为2191.03万元。

④江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程：依据项目设计方案确定，包括绿化提升工程、配套设施工程等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为1319.31万元。

⑤环大鳌岛碧道湿地公园建设工程：依据项目设计方案确定，包括加高防浪墙和堤顶路、湿地公园微型生态系统建设、防护林带建设、观鸟楼、广场、亲水平台、人工湖等及文体娱乐设施布设等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为1456万元。

⑥环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程：依据项目设计方案确定，包括景观、园建（休闲漫步道、垂钓台及亲水平台）、绿化等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为837万元。

⑦大鳌镇安生村等3个村红树林保护修复项目：依据项目设计方案确定，包括红树林生态系统保护，营建河道自然空间，建设生态驳岸等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为576.00万元。

⑧大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）：依据项目设计方案确定，包括排灌系统修复、一体化尾水处理装置及配套、生

态滤坝、水质在线监测系统和设备安装等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，总投资额为 988.34 万元。

⑨新会区大鳌镇河道水系堤岸整治项目：依据设计方案确定，在中阳高速沿线、各村河道堤岸、围塘沟渠全域种植落羽杉，累计栽植超 3 万株，苗木及工程费等，总投资额为 500 万元。

（4）城乡风貌及人居环境整治提升项目投资估算

城乡风貌及人居环境整治提升项目投资资金 15514.28 万元：

①大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程：依据项目设计方案确定，包括线路整改、道路基础设施建设及改造、服务基础设施配套、基础设施建设、标识系统配套等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，投资额为 5931.00 万元。

②江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）：根据部门提供资料确定，包括污水处理厂（栅格间、集水池、沉砂池、机电维修间与仓库）、垃圾转运站等工程建设费，工程建设其他费用、预备费，投资额为 9583.28 万元。

（5）产业导入项目投资估算

产业导入项目投资资金 407461 万元：

①大鳌鑫园智能产业园项目：根据部门提供资料确定，包括土地平整、生产车间建设、核心加工设备等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，投资额为 35000.00 万元。

②大鳌镇十围村水产综合交易市场项目：根据部门提供资料确定，包括核心生产车间建设、仓储及物流配套等工程费用、其他费用、预备费等，投资额为9500.00万元。

③中集绿色智能建造产业基地项目：依据项目设计方案确定，包括核心生产车间建设、仓储及物流配套等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，投资额为280000.00万元。

④中集产业园商业配套项目：根据部门提供资料确定，包括办公楼建筑建设等工程费用、工程建设其他费用、预备费等，投资额为50000.00万元。

⑤大鳌镇全域旅游活化运营项目：根据部门提供资料确定，包括水产基地、集市广场等工程建设费用、工程建设其他费用、预备费等，投资额为22000.00万元。

⑥江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－集聚区基础设施工程：根据部门提供资料确定，包括产业集聚区内部道路、给水、电力、排水、电信等七通及加油站等工程建设费、工程建设其他费用、预备费，投资额为9583.28万元。

⑦大鳌镇深滘加油站建设项目：根据部门提供资料确定，包括加油站、充电桩、商业综合体等工程建设费、工程建设其他费用、预备费，投资额为1000.00万元。

具体计划投资情况详见下表：

表 6-1 各类项目投资估算表

序号	项目类型	子项目名称	建设规模（公顷）	单位面积投资	投资金额（万元）	备注
1	农用地整治	2026 年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等 11 个村耕地集中整治区项目	64.5429	3 万元/亩	4154.89	—
2		2025 年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目	18.9107	1 万元/亩	283.66	—
3		2022 年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等 4 个村全域土地综合整治试点（安生村）垦造水田项目	8.5343	6.02 万元/亩	770.16	—
4	建设用地整理	大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目	14.4734	326.75 万元/亩	72906.75	根据设计方案确定
5		大鳌东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目	3.5217	—	20000	根据部门提供资料确定
6		2019 年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目	3.9557	2.20 万元/亩	130.47	根据设计方案确定
7		2020 年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目	1.2780	5.27 万元/亩	101.05	根据设计方案确定
8		大鳌镇美丽圩镇建设“七个一”建设项目	5.7634	—	30000	根据设计方案确定

序号	项目类型	子项目名称	建设规模（公顷）	单位面积投资	投资金额（万元）	备注
9	生态保护修复	大鳌镇全域养殖尾水治理项目	885.3687	—	9734.94	根据设计方案确定
10		大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）	1.8425	—	4893.24	根据部门提供资料确定
11		大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程	4.2277	—	2191.03	根据设计方案确定
12		江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程	1.7453	—	1319.31	根据设计方案确定
13		环大鳌岛碧道湿地公园建设工程	13.9688	—	1456	根据设计方案确定
14		环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程	8.6595	—	837	根据设计方案确定
15		大鳌镇安生村等 3 个村红树林保护修复项目	13.4087	—	576	根据设计方案确定
16		大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）	149.4905	—	988.34	根据设计方案确定
17		新会区大鳌镇河道水系堤岸整治项目	849.7218	—	500	根据设计方案确定
18	城乡风貌及人居环境整治提升	大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程	14.2136	—	5931	根据设计方案确定
19		江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－集聚区基础设施工程	8.8807	—	9583.28	根据部门提供资料确定

序号	项目类型	子项目名称	建设规模（公顷）	单位面积投资	投资金额（万元）	备注
20	产业导入	大鳌鑫园智能产业园项目	4.5256	—	25000	根据部门提供资料确定
21		中集绿色智能建造产业基地项目	27.4474	—	125000	根据设计方案确定
22		中集产业园商业配套项目	2.3328	—	50000	根据部门提供资料确定
23		大鳌镇十围村水产综合交易市场项目	9.7823	—	18700	根据部门提供资料确定
24		大鳌镇全域旅游活化运营项目	5.6792	—	22000	根据部门提供资料确定
25		江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）	1.8445	—	9961	根据部门提供资料确定
26		大鳌镇深滘加油站建设项目	0.8998	—	1000	根据部门提供资料确定
总计			**2106.0054**	**—**	**573828.12**	**—**

（二）资金筹措

1.资金筹措原则

（1）规模适当原则

项目资金筹措需以满足项目实施需求为首要原则，在正确预测和科学规划的基础上进行，合理预测筹资规模，筹资的数额要能保证项目实施的需求，但也不可贪多求大。

（2）合法合规原则

项目资金筹措的方式和途径应符合相关的法律法规，遵守国家政策和法律要求，项目资金来源需由各相关部门共同监管，同时各项目的资金来源均严格对照相关文件依据。

（3）筹措及时原则

项目资金的及时投入是确保项目能够正常开展的重要因素，需要合理预测确定资金需要的时间。筹资期限要与项目建设周期相吻合，筹资时间配比要及时，使筹资与用资在时间上紧密衔接，以便项目实施过程中能够适时获取所需资金。

（4）风险可控原则

项目资金筹措需确保资金投入稳定，不短缺、不断缺，保证项目正常实施。资金筹措应采取多种方式，如政府补贴、银行贷款、股权融资、债券发行、社会投资、捐赠资金等，降低项目筹集资金的风险。

2.资金来源

本次实施项目资金收入来源于财政资金、专项债、社会投资，总投资573828.12万元。

其中，财政资金共投入16284.59万元，其中2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目纳入2026年财政预算；环大鳌岛碧道湿地公园建设工程、环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程、大鳌镇安生村等3个村红树林保护修复项目等三个项目纳入“万里碧道”专项资金；江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）、江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目，共三个项目财政资金部分将通过政府自筹落实。大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）拟使用“集中连片内陆养殖池塘标准化改造和尾水治理”项目资金开展工作。

政府专项债资金共投入61853.12万元，其中大鳌镇全域养殖尾水治理项目来源于大鳌镇全域养殖尾水治理项目专项债，专项债已通过审批；2019年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目、2020年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目、大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程、江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程和大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程来源于“广东省江门市新会区城乡融合发展示范区基础设施建设项目”专项债，专项债已通过审批；大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）项目、江门市新会区大鳌镇现代产业

集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）、江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－集聚区基础设施工程建设资金皆来源于“江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目”专项债，专项债已通过审批，其中生态修复四期工程可通过2025年1月下达的专项债资金指标申请预付款；项目拟申请水利相关专项债开展工作。

社会投资共投入495690.41万元，其中2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目和大鳌东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目通过村民自筹资金开展项目；大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目拟与万洋众创城投资集团签订协议，通过企业自有资金和政策性银行贷款开展项目；中集绿色智能建造产业基地项目和中集产业园商业配套项目拟与中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司签订协议，通过企业自有资金和政策性银行贷款开展项目；大鳌镇十围村水产综合交易市场项目拟与企业签订协议，通过企业自有资金和政策性银行贷款开展项目；大鳌镇全域旅游活化运营项目拟通过“国资平台+公司”模式成立合资平台公司申请银行贷款及企业自有资金开展项目；大鳌镇深滘加油站建设项目拟通过企业自有资金开展项目。

表 6-2 各类项目资金来源情况表

序号	项目类型	子项目名称	计划投资						资金来源
			总计	财政资金	政府专项债	社会投资			
						银行贷款	企业投资	其他投资	
1	农用地整治	2026 年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等 11 个村耕地集中整治区项目	**4154.89**	**4154.89**	0	0	0	0	镇 2026 年度财政支出预算
2		2025 年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目	283.66	0	0	0	0	283.66	村民自筹
3		2022 年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等 4 个村全域土地综合整治试点（安生村）垦造水田项目	770.16	770.16	0	0	0	0	镇 2022 年度财政支出预算
4	建设用地整理	大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目	72906.75	0	0	14581.35	58325.4	0	社会资金
5		大鳌镇美丽圩镇建设“七个一”建设项目	30000	5000	20000	5000	0	0	财政资金已于 2026 年支出预算
6		大鳌东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目	20000	0	0	0	0	20000	村集体负责三通一平，整理好宅基地，然后有偿分配到村民
7		2019 年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目	130.47	0	130.47	0	0	0	广东省江门市新会区城乡融合发展示范区基础设施建设项目专项债

8		2020年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目	101.05	0	101.05	0	0	0	广东省江门市新会区城乡融合发展示范区基础设施建设项目专项债
9	生态保护修复	大鳌镇全域养殖尾水治理项目	9734.94	0	9734.94	0	0	0	大鳌镇全域养殖尾水治理项目专项债资金
10		大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）	4893.24	0	4893.24	0	0	0	江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目专项债
11		大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程	2191.03	0	2191.03	0	0	0	广东省江门市新会区城乡融合发展示范区基础设施建设项目专项债
12		江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程	1319.31	0	1319.31	0	0	0	广东省江门市新会区城乡融合发展示范区基础设施建设项目专项债
13		环大鳌岛碧道湿地公园建设工程	1456	1456	0	0	0	0	“万里碧道”专项资金
14		环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程	837	837	0	0	0	0	“万里碧道”专项资金
15		大鳌镇安生村等3个村红树林保护修复项目	576	576	0	0	0	0	“万里碧道”专项资金
16		大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）	988.34	988.34	0	0	0	0	“集中连片内陆养殖池塘标准化改造和尾水治理”专项资金
17		新会区大鳌镇河道水系堤岸整治项目	500	500	0	0	0	0	各村专项资金
18	城乡风貌及人	大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程	5931	0	5931	0	0	0	广东省江门市新会区城乡融合发展示范区

	居环境整治提升								基础设施建设项目专项债
19		江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－集聚区基础设施工程	9583.28	0	9583.28	0	0	0	江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目专项债
20	产业导入	大鳌鑫园智能产业园项目	35000	0	0	20000	15000	0	社会资金
21		中集绿色智能建造产业基地项目	280000	0	0	91840	188160	0	社会资金
22		中集产业园商业配套项目	50000	0	0	15000	35000	0	社会资金
23		大鳌镇十围村水产综合交易市场项目	9500	0	0	7600	1900	0	社会资金
24		大鳌镇全域旅游活化运营项目	22000	0	0	6600	15400	0	社会资金
25		江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）	9961	1992.2	7968.8	0	0	0	江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目专项债及镇自筹资金
26		大鳌镇深滘加油站建设项目	1000	0	0	0	1000	0	社会资金
总计			**573828.12**	**16284.59**	**61853.12**	**160621.35**	**314785.4**	**20283.66**	—

（三）项目融资及债务清偿能力分析

1.融资分析

项目需要整治项目融资涉及政府专项债和银行贷款。拟申请政府专项债的项目有10个，共需申请落实专项债金额61853.12万元。涉及银行贷款的项目有7个，金额共计160621.35万元。

表6-3 涉及融资项目表

序号	项目类型	子项目名称	政府专项债	银行贷款
1	建设用地整理	大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目	0	14581.35
2		2019年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目	130.47	0
3		2020年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目	101.05	0
4		大鳌镇美丽圩镇建设“七个一”建设项目	20000	5000
5	生态保护修复	大鳌镇全域养殖尾水治理项目	9734.94	0
6		大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）	4893.24	0
7		大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程	2191.03	0
8		江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程	1319.31	0
9	城乡风貌及人居环境整治提升	大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程	5931	0
10		江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－集聚区基础设施工程	9583.28	0
11	产业导入	大鳌鑫园智能产业园项目	0	20000
12		中集绿色智能建造产业基地项目	0	91840
13		中集产业园商业配套项目	0	15000
14		大鳌镇十围村水产综合交易市场项目	0	7600
15		大鳌镇全域旅游活化运营项目	0	6600
16		江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）	7968.8	0
总计			61853.12	160621.35

2.清偿能力分析

（1）政府专项债

项目需要政府专项债融资61853.12万元，按照贷款期限8年、年利率3%（具体以实际情况为准）、先息后本的还款方式计算，共需支付利息14844.7488万元，整治项目的土地出让收入与税收可作为政府专项债的还款来源，结合项目收益测算，整治项目建成后获得收益，有较高的偿还本息能力，且不涉及新增地方政府隐性债务风险。

（2）银行贷款

项目需要银行贷款融资160621.35万元，参照金融机构利率平均水平，按3.95%年利率、期限8年计算，共需支付利息50756.3466万元。整治项目的产业运营收入可作为银行贷款的还款来源；大鳌镇涉及银行贷款的项目由企业自负盈亏，不涉及当地政府支出，且根据收益测算能够偿还本息，不会引发地方政府债务风险。

（四）资金平衡分析

1.资金需求分析

实施期限内，方案子项目总投资573828.12万元（包括财政资金、政府专项债和社会投资）。其中，财政资金16284.5900 万元，政府专项债61853.12万元，社会投资495690.41万元。

本次实施方案涉及专项债的项目10个，拟申请专项债共61853.12万元，以等额本金方式，按借款8年期利率3%计算，共需支付政府专项债债券利息14844.7488万元，因而政府财务成本总计为76697.8688万元。

2.项目收益分析

项目预期收益包括财政收益和社会资本收益，其中财政收益主要为土地出让收益、企业税收、尾水处理收费等；社会资本收益主要为企业运营收益。

（1）财政预期收益

①土地出让收益

按照新会区国有建设用地土地市场行情价和大鳌镇国有土地使用权挂牌出让情况，工业用地土地使用权出让取43万元/亩，计提10%，商业用地按照地块位置、容积率及配套条件估算，计提15%，计算土地出让收益。涉及工业用地土地出让项目为大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目、大鳌鑫园智能产业园项目、中集绿色智能建造产业基地项目，出让总规模为45.2008公顷，收益为25127.45万元；涉及商业用地土地出让项目为大鳌镇十围村水产综合交易市

场项目，出让按照200万元/亩计算，规模为1.772公顷，收益为301.24万元，中集产业园商业配套项目按照100万元/亩计算，规模为1.8800公顷，收益为2397.00万元。

②税收收入

根据项目实际情况，大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目年税收1700万元/年、大鳌鑫园智能产业园项目年税收750万元/年、中集绿色智能建造产业基地项目年税收5500万元/年，大鳌镇十围村水产综合交易市场项目年税收350万元/年，中集产业园商业配套项目、大鳌镇全域旅游活化运营项目、大鳌镇深滘加油站建设项目按照15万元/亩/年计算，扣除20%计提，共获得税收收益12404.12万元/年。

③尾水处理收费

对于大鳌镇全域养殖尾水治理项目，按照大鳌镇实际情况，养殖户直接缴费按照509.35元/亩·年计算，预计可获得收益676.4438万元/年。

④污水处理收费

对于江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）项目，污水处理规模为1万吨/d，经经查询新会区污水处理费征收标准，取1.4元/m^3，每三年价格上涨10%。运营期第一年处理率为70%，运营期第二年处理率为75%，运营期第三年处理率为80%，运营期第四年处理率为85%，第五年处

理率为90%，第六年处理率为95%，此后保持处理率为95%不变。预计运营期第一年（2029年）污水处理收费为357.70万元。

表 6-4 财政预期收益估算表

政府收益项目	规模/公顷	类别	单价	计提	小计	备注
大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目	14.4734	土地出让收益	43 万元/亩	10%	8401.81 万元	
		税收	1700 万元/年	20%	1360.00 万元/年	
大鳌鑫园智能产业园项目	3.28	土地出让收益	43 万元/亩	10%	1904.04 万元	
		税收	750 万元/年	20%	600.00 万元/年	
中集绿色智能建造产业基地项目	27.4474	土地出让收益	43 万元/亩	10%	14821.60 万元	
		税收	5500 万元/亩	20%	4400.00 万元/年	
大鳌镇十围村水产综合交易市场项目	1.772	土地出让收益	200 万元/亩	15%	301.24 万元	
		税收	350 万元/年	20%	280.00 万元/年	
中集产业园商业配套项目	2.3328	土地出让收益	100 万元/亩	15%	2397.00 万元	土地出让 1.8800 公顷
		税收	15 万元/亩/年	20%	419.90 万元/年	
大鳌镇全域养殖尾水治理项目	885.3687	尾水处理收费	509.35 元/亩·年	-	676.4438 万元/年	
大鳌镇全域旅游活化运营项目	5.6792	税收	15 万元/亩/年	20%	1022.26 万元/年	
江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目-污水处理厂（含垃圾中转站）	1.8445	工业污水处理收费	1.4 元/立方米	-	运营期第一年（2029 年）357.70 万元	1 万吨/d，每三年价格上涨 10%，处理率第一年 70%，每年上涨 5%到 95%后保持不变
大鳌镇深滘加油站建设项目	0.8998	税收	15 万元/亩/年	20%	215.95 万元/年	

（2）社会预期收益

本次实施项目社会预期收益主要为企业运营收益、旅游收入，复耕水稻建设收入、宅基地有偿分配。

①企业运营收益

根据《2024年江门市统计年鉴》中2023年新会区规模以上工业企业主要经济指标数据，营业收入占产值的比例为93.76%，营业成本占营业收入的比例为82.31%，这一数据反映了新会区工业企业的整体成本水平；2023年新会区规模以上服务业企业中租赁和商务服务业营业成本占营业收入的比例为68.34%，这一数据反映了新会区商业服务业企业的整体成本水平。根据项目实际情况，大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目年产值可达50000.00万元，大鳌鑫园智能产业园项目年产值可达20000.00万元，中集绿色智能建造产业基地项目年产值可达250000.00万元，大鳌镇十围村水产综合交易市场项目年营收可达2800.00万元，大鳌镇深滘加油站建设项目年营收3000.00万元。在扣除营业成本后（以实际为准），项目年营业利润总共为54911.9408万元。

②旅游收入

大鳌镇全域旅游活化运营项目中沙头顶海边公园、水主题运动公园等可创造场地出租收益，按照新会区同类型项目，按照30元/㎡/月的价格出租，出租率按70%计算。沙头顶海边公园、水主题运动公园、历史文化博物馆等可创造门票收入，文创休闲街区、河鲜水产养殖基地等体验项目可创造休闲体验项目收入、餐饮收入，

门票收入按照50元/人计算，休闲体验项目收入按照100元/人计算，餐饮收入按照80元/人计算，根据《江门市新会区大鳌镇旅游发展总体规划（2017—2030年）》，2025年大鳌旅游接待人次为63.75万左右，可获得旅游收入14662.50万元/年。根据一般行业基本情况，扣除68.34%营业成本（以实际为准），项目年营业利润为6053.62万元。

③复耕水稻建设收入

2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目，通过开展“非粮化”整治，推进撂荒耕地、非法占用的耕地复耕复种，复耕面积18.9107公顷，根据大鳌实际情况，水稻年产量为367公斤/亩，批发销售单价为6元/公斤，可获得年收入62.46万元；复耕撂荒地一次性奖励为500元/亩，可获得奖励14.48万元；种粮补贴为104.6元/亩/年，每年可获得补贴2.97万元。

④宅基地有偿分配收入

大鳌东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目分配300户，属村集体收入，按照每户80万元标准，可获得收入24000.00万元。

表 6-5 社会资本预期收益估算表

社会收益项目	规模/公顷	类别	单价	小计	备注
2025 年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目	18.9107	水稻销售	6 元/公斤	62.46 万元/年	367 公斤/亩
		复耕撂荒地一次性奖励	500 元/亩	14.18 万元	-
		种粮补贴	104.6 元/亩/年	2.97 万元/年	耕地地力保护补贴
大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目	14.4734	年营收利润	--	--	产值 50000.00 万元，营业收入占产值的比例为 93.76%，扣除 82.31%营业成本，8293.072 万元
大鳌东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目	3.5217	宅基地有偿分配	80 万元/户	24000.00 万元	分配 300 户，属村集体收入
大鳌鑫园智能产业园项目	3.28	年营收利润	--	--	产值 20000.00 万元，营业收入占产值的比例为 93.76%，扣除 82.31%营业成本，3317.2288 万元
中集绿色智能建造产业基地项目	27.4474	年营收利润	--	--	产值 250000.00 万元，营业收入占产值的比例为 93.76%，扣除 82.31%营业成本，41465.36 万元
大鳌镇十围村水产综合交易市场项目	1.772	年营收利润	--	--	年营收 2800.00 万元，扣除 68.34%的营业成本，886.48 万元
大鳌镇全域旅游活化运营项目	5.6792	门票收入	50 元/人	3187.50 万元/年	年均客流量 63.75 万人次，扣除 68.34%的营业成本
		体验项目收入	100 元/人	6375.00 万元/年	
		餐饮收入	80 元/人	5100.00 万元/年	
		场地租赁	30 元/㎡/月	453.10 万元/年	出租率 70%，扣除 68.34%的营业成本

社会收益项目	规模/公顷	类别	单价	小计	备注
大鳌镇深滘加油站建设项目	0.8998	年营收利润	--	--	年营收 3000.00 万元，扣除 68.34%的营业成本，949.8 万元

（3）预期收益合计

综上所述，本次全域土地综合整治方案实施，项目建成后，按4年运营期计算，财政预期收入可实现98537.6213万元；村集体收益可达4000万元；按6年运营期计算，企业运营收益可实现593775.93万元。

3.资金平衡情况

按资金投入主体分类，政府需投入资金共92982.4588万元，包括建设成本中的财政资金、政府专项债、财务成本中的专项债债券利息。项目建成后（按4年计算），政府预期收益为98537.6213万元，可结余5555.1625万元。

企业需投入资金314785.4万元，银行贷款160621.35万元，银行贷款利息50756.3466万元。项目建成后（按6年计算），企业预期收益为593775.93万元，可结余53472.8434万元。

村集体需投入资金20000万元，为村民自筹资金，项目建成后，村集体预期收益为4000万元。

表6-6全域土地综合整治资金平衡表

类型			金额（万元）	备注
财政资金平衡	政府建设成本	财政资金	16284.59	-
		政府专项债	61853.12	-
	政府财务成本	政府债项债券利息	14844.74	-
	合计		92982.45	-
	财政预期收益		98537.6213	按4年计算
	收益-投入		5555.1625	-
社会资金平衡	企业建设成本	企业投资	328925.4	-
	银行贷款	银行贷款	160621.35	-
		银行贷款利息	50756.3466	-

类型			金额（万元）	备注
	合计		540303.0866	-
	企业收益		593775.93	按6年计算
	收益-投入		53472.8434	-
	村集体投入	村民自筹资金	20000	-
	村集体收益		24000	
	收益-成本		4000	-

七、预期效益

（一）预期效益

本实施方案以“全区域规划、全要素统筹、全周期管理、全链条协同、全民共建共享”为基本理念，聚焦土地资源要素的空间优化配置，着力构建“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的保护利用新格局。围绕“百千万工程”实现“三年初见成效”目标，**在实施六年期内，**重点通过以下三种途径解决“地从哪里来、钱从哪里筹、人往哪里聚”等问题，为大鳌镇“百千万工程”实施构建强有力的资源支撑体系和空间保障机制。

（1）通过土地资源盘活与高效利用，解决“地从哪里来”的问题。

推进“小田并大田”，支持农业规模化运营，破解耕地供给难题。在现有耕地基础上，系统实施耕地连片化整治建设，通过补充耕地、恢复耕地等措施，推动农用地连片提质。重点推进2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目、2022年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等4个村全域土地综合整治试点垦造水田项目。实施期前四年内，

预计新增耕地48.0348公顷(农用地整治新增耕地45.8956公顷，其他项目占用2.1392公顷），与周边现状耕地形成“优质、集中、连片”耕地，做实“小田并大田”工作。

盘活低效建设用地，破解产业发展空间制约。着力破解建设用地供需矛盾及资源利用低效问题，通过三旧改造、低效建设用地原址盘活措施，系统性推进空间资源优化配置工作。重点推进大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目、2019年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目和2020年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目。在实施期三年内，完成建设用地整理总规模28.9922公顷，开展三旧改造面积5.7634公顷，促进土地资源高效流动与提质增效，为大鳌镇乡村振兴高质量发展提供可持续的空间保障。

开展全域环境整治，重构全域生态空间。实施期前三年内，完成生态保护修复总面积1928.4335公顷,重点开展养殖尾水治理、河道治理修复、围堤巩固提升项目，有效推动了全域环境品质整体提升，实现全域环境空间重构。

（2）通过建立多元化资金保障机制，解决“钱从哪里筹”的问题。

本方案整合多类资金，拓宽多元化融资渠道，构建“财政资金引导+专项债撬动+社会资本参与”的多元化融资体系。财政资金杠杆撬动，设立专项土地整治基金，整合涉农、水利、乡村振兴等财政资金，优先支持整治项目，统筹安排财政资金1.63亿元，专项债资金6.18亿元。鼓励企业参与整治后土地开发，以“产业导入特许经营”等方式吸引投资，以企业为主体

实施，通过政策性开放性银行申请贷款融资及企业自有资金投入，撬动企业投资31.4亿元。方案拟通过建立科学的项目收益平衡机制，有效保障资金可持续供给，为项目实施提供坚实资金保障。

（3）通过“产才融合”发展模式，解决“人往哪里聚”的问题

优化升级本地水产养殖加工、集装箱制造、建筑建材等产业，并提高其生产质量和生产效率，打造产业人才集聚发展平台。开展中集绿色智能建造产业基地项目、大鳌鑫园智能产业园项目、大鳌镇十围村水产综合交易市场项目，保障人民就业，预计带动企业投资30多亿元，带动年税收额约1.3亿元，带动就业总人数超10000人，构建“以产聚人、以城留人、以景引人”的融合发展新格局，全面提升区域人才吸引力，为高质量发展提供持续的人力资源支撑。

1.社会效益

本次大鳌镇全域土地综合整治的社会效益主要体现在优化人居环境、提升生活品质，保障粮食安全与重要农产品供给，传承水乡文化、塑造特色风貌，促进就业增收、维护社会稳定等方面。

（1）优化人居环境，提升生活品质：一是加快村庄布局优化与农居点整治，通过城乡建设用地增减挂钩、新村建设，显著改善村民居住条件和环境面貌，保障村民住房安全。二是推动基础设施与公共服务均等化，整治释放的空间优先用于补齐乡村基础设施短板和提升公共服务水平。预期实现“村村通”

提质、污水有效收集处理率大幅提升、公共服务设施可达性增强。

（2）保障粮食安全与重要农产品供给：一是耕地数量质量双提升，通过高标准农田建设、垦造水田、农田整理、恢复耕地，增加有效耕地面积，提升耕地质量等级和连片度，显著增强粮食和特色瓜果、蔬菜等重要农产品的综合生产能力。二是稳定水产养殖空间，通过优化水产养殖区布局，保障南美白对虾、优质鱼类等优质水产养殖空间，提升设施化、生态化水平，保障“菜篮子”供给稳定。

（3）传承水乡文化，塑造特色风貌：一是历史风貌保护与活化利用，在整治中，借助大鳌镇全域旅游活化运营项目，注重保护具有水乡特色的村落格局、疍家建筑、河涌水系、古树名木等，留住乡愁记忆。二是加快乡村景观美化，结合养殖尾水治理、河道生态修复等，打造具有大鳌水乡风情的乡村景观，提升乡村颜值和吸引力。

（4）促进就业增收，维护社会稳定：一是推动就地就近就业，建设现代产业集聚区整治工程如土地平整、基础设施建设、生态修复工作本身以及后续引入的现代农业、乡村旅游、农产品加工等项目，将创造大量就业岗位，促进农民在家门口就业增收，从而加快城乡融合、维护社会稳定。二是壮大集体经济，通过耕地复耕水稻、新村建设等，增加村集体收入，为持续改善民生提供资金支持。

2.生态效益

本次大鳌镇全域土地综合整治的生态效益主要体现在筑牢生态安全屏障，提升环境质量，构建生态网络，增强灾害抵御能力等方面。

（1）筑牢生态安全屏障：强化河湖生态保护，严格保护西江大鳌段及镇内主要河涌的生态空间，通过河道生态修复、全尾水治理、围堤巩固提升，可大大改善整治区域内水土保持、水源涵养和耐涝条件，明显改善其生态环境、水土结构，形成良性循环的生态系统，促进生物多样性的提升。

（2）提升环境质量：一是强化农业面源污染综合治理，通过推广生态养殖技术、加强养殖尾水治理等措施，有效控制水产养殖和种植业面源污染，改善河涌水质。二是改善河道水环境，结合水系连通、河道清淤疏浚、生态驳岸建设，增强水体自净能力，提升河涌水环境质量。

（3）构建生态网络，提升碳汇能力：连通生态廊道，通过农田林网、河岸绿带等建设，串联湿地、林地等分散的生态斑块，构建连续、完整的镇域生态网络，保障生物迁徙通道。保护生物多样性，为本地水生生物、鸟类等提供更适宜的栖息地。

（5）增强灾害抵御能力：通过水利灌溉排涝、田间道路修筑及其他农业配套设施建设，可提高土地生产能力，改善水利条件和农田生态基础设施，局部改善农田生态系统、田间生产小气候，降低灾害出现的频率，提高抵御自然灾害的能力，提高抵抗农业生产风险的能力；同时可改善整治区域内土壤结构性状，提高土壤有机质含量，促进和保持各农业生态系统间的

良性循环，对维护和改善项目区内生物多样性，发展多种作物种植起到积极作用；通过完善水利基础设施，实施围堤巩固提升，增强应对洪涝、风暴潮等自然灾害的能力，保障人民生命财产安全和农业生产稳定。

项目针对各类土地资源要素在整治区域内进行全方位重新整合，优化土地资源结构，促进农田集中连片、建设用地集中集聚，提高土地利用效率。通过整治修复强化生态环境，丰富生物多样性，环境生物数量增多，加强环境修复的韧性。提升生态服务价值，打造西江流域的璀璨明珠。

3.经济效益

本次大鳌镇全域土地综合整治的经济效益主要体现在整治后整治区内的土地增产增值、产业结构优化等方面。

（1）释放土地潜力，保障发展空间：一是存量低效用地再开发等，盘活存量建设用地，为大鳌镇未来产业发展、基础设施和民生项目落地提供宝贵的空间保障。二是提升土地利用效率，通过集中布局生态友好型加工业、绿色智能建造等优化产业用地布局措施，促进土地集约节约利用，提高单位土地产出效益。

（2）促进产业升级与融合：一是夯实现代农业基础，通过土地平整、土壤改良、灌排系统及田间道路建设等措施，推动优质高标准农田建设和农田宜机化改造，为发展规模化、机械化、智慧化农业奠定基础，提升农业生产效率和竞争力。二是延伸农业产业链，释放的空间可用于发展农产品精深加工、冷链仓储物流等，提升农产品附加值，推动一二产融合。三是培

育乡村新业态,依托优美的水乡田园风光和整治后的人居环境,大力发展休闲农业、乡村旅游、民宿经济、研学旅行、康养产业等，实现“绿水青山”向“金山银山”转化。四是优化营商环境，完善的基础设施和良好的生态环境，将提升大鳌镇的投资吸引力和竞争力。

（3）激活土地资产价值：一是创新土地经营模式，通过促进土地流转和适度规模经营，吸引社会资本投入现代产业。项目实施后可带动GDP增长额21510.00万元，带动年税收额12404.12万元。二是促进农民财产性收入增长，通过宅基地有偿退出、使用权流转等方式，增加农民财产性收入。

（4）降低公共成本：一是实现基础设施集约高效，人口和产业适度集中，有利于降低基础设施建设和运营维护的单位成本。二是降低环境治理成本，通过源头治理农业面源污染、集中处理污水垃圾等，长期看比分散治理更有效率，降低整体环境治理成本。

（二）项目特色

1.大鳌镇全域一盘棋统筹，全域赋能新质生产力

建立“大鳌镇‘百千万’战略研究+全域土地综合整治专项规划+实施方案”工作体系，全地域、全要素、全周期、全链条、全员参与，推动全域土地综合整治工作的开展。大鳌镇全域土地综合整治全面响应“新质生产力”工作要求，着力优化人地关系加快高质量发展、推进人与自然和谐共生的系统性工程。为大鳌增强发展新动能、构筑经济发展新引擎、塑造高质量发展新优势提供了重要指引。

2.聚焦本底特色，实现资源价值到资产变现

扎根大鳌的本底特色，从产业导入方向，保障全域要素的高效流动，增强人文、自然资源与生产要素的互动与联系，实现资源价值到资产变现。并以优化整合土地利用布局，推动优势产业空间集聚，激发内生发展动力，提升项目自身的造血能力。

3.三产融合发展，健全全域型产业生态体系

以现代产业集聚区内产业项目为典型，大鳌镇全域项目整体性、系统性、综合性强，通过土地空间的整合，创新生产要素整合路径，打破单一产业要素发展模式，实现三产融合与协同发展，使项目整体所发挥的效益最大。

八、实施保障

（一）组织保障

1.建立领导小组

统筹建立“纵向贯通、横向协调”的组织领导体系。成立大鳌镇土地综合整治项目实施领导小组，由新会区人民政府分管领导任组长，新会区发改局、财政局、自然资源局、水利局、农业农村局、审计局、江门市生态环境局新会分局、大鳌镇人民政府等为成员的工作领导小组，负责全域土地综合整治项目工作，领导小组下设办公室在大鳌镇，负责日常具体工作。大鳌镇相关部门落实上级下达的相关工作任务要求，协调各项工程推进。大鳌镇各村通过基层网络治理方式，协调村民需求意愿，保障子项目实施落地。

2.强化宣传引导

各部门和镇村各级主体做好全域土地整治政策宣传、群众组织发动、公众参与引导、配合项目实施等有关工作，要充分运用各类媒体，广泛宣传全域土地综合整治工作的重要意义，深入宣传全域土地综合整治的先进经验，激发社会力量，调动企业和农民参与的积极性，营造良好的社会舆论氛围。

3.发挥村集体及农民力量

充分发挥农村集体组织及农民作用。按照民事民办的要求，尊重农民意愿，鼓励农民全过程参与规划编制、工程施工和后期管护，对农田整治、耕地复耕、农村道路建设等技术要求低的简易工程鼓励由农村集体经济组织或村民委员会组织当地农民进行工程施工。

4.突发事件应急处理

做好项目实施前、过程中、完成后的年度计划安排，根据时间顺序列出各类项目的实施计划表，落实立项、设计审查、实施、监理、变更、验收等项目管理要求，做好发生突发事件的应急预案，项目领导小组实时监督项目进度，如若出现突发事件按照应急预案解决。

（二）资金保障

1.整合各类资金

整合“江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目”、“大鳌镇全域养殖尾水治理项目”专项债、水利专项资金等，充分获取政府支持，聚合财政资金对全域土地综合整治的支持作用，提高全域土地综合整治项目资金保障能力。使用好全域土地综合整治项目运营产生的相关收益，发挥各项资金的叠加效益，实现资金平衡。

2.充分发挥社会资本力量

社会资本是全域综合整治中一股非常重要的力量，通过招商引资引入社会资本，是村民意识、行为习惯改变以及村民收入增加的基础，也是政府回笼资金的主要来源。通过鼓励镇、村与专业力量强、综合素质高、经验丰富、资金雄厚的国有或民营企业合作，引入社会资本，共同开展土地综合整治。

（三）制度保障

1.土地使用权与经营权

项目完成后涉及土地使用权发生改变，但经营权基本不发生变化，若经营权发生变化，需严格按照土地承包经营权确权登记颁证制度进行登记。

健全土地承包经营权确权登记颁证制度，做好变更登记等日常管理服务工作，项目完成后对应的土地经营权人到自然资源主管部门进行确权登记，变更的进行变更登记。

建立健全确权登记颁证过程监督检查机制。通过组织开展专项检查、抽样调查、实地核查或委托第三方评估等方式，认真查看工作程序是否规范、成果是否符合标准、数据库建设是否符合要求、档案资料是否真实完整、农民群众是否满意。

2.加强激励机制的落实

研究制定相关政策，鼓励挖掘存量建设用地潜力，鼓励企业在符合规划、不改变用途的前提下提高土地利用率，促进土地深度开发，促进经济发展方式转型。

按照“谁投资、谁受益”的原则，鼓励和引导社会投资参与土地复垦，综合运用退还耕地占用税、经济补贴等手段，调动土地复垦义务人、社会投资主体、土地权利人以及地方政府等参与土地复垦的积极性和主动性。

（四）监督保障

1.质量监督管理

施工过程中对工程进行全面质量监督检查，严格执行工程监理规章、制度。充分发挥监理单位的作用，督促施工单位加

强对施工人员的管理，防止违纪违章及错误行为发生；工程建设中所用的原材料、半成品、预制件等，质量符合要求的才能用于施工，严禁使用伪劣品和偷工减料的行为；施工所用机械应符合工程质量的要求，并要考虑到经济上的合理性、技术上的先进性和使用操作及维护上的方便；项目实施期间，在不同阶段对不同的工程，所采用的技术方案、工艺流程、组织措施、检验手段等应合理可行；施工受环境的影响较大，应根据工程特点和具体条件，做出提前的预测和防范措施。

2.进度监督管理

建立进度控制的组织系统，按照施工项目的结构、进展的阶段对项目进行分解，确定进度目标，制定进度计划。建立项目实施进度报表制度，每周或每月所完成的工作量及资源的配备情况，以供项目进度控制人员对计划进度进行比较及对偏差进行分析、调整；各村派出常驻人员，现场进行检查，随时检查项目各项工作的实施情况及后续工作的准备情况；定期召开现场会议，进度控制人员召开项目实施负责人现场会议，及时、准确地了解项目实施进度情况，为下一步进度计划做好分析和调整准备；及时检查分析，找出影响进度的原因，做好进度计划的调整和完善。

3.资金监督管理

项目资金管理坚持实行项目资金专款专用，不截留、不挤占、不挪用。坚持项目资金决算制度，严格资金审计，确保项目资金落实到位。坚持按照规定的开支范围支出，力争不突破投资总额；坚持严把资金流转渠道，实行“一支笔”审批；坚

持项目资金决算制度，严格资金审计，确保项目资金落实到位。做到项目建设与廉政建设一起抓、共推进，切实防止出现违法乱纪、失职渎职等行为。

4.后期管护监督

工程是基础，管理是关键。本次整治项目的实施坚决杜绝“重建轻管”现象，保证项目建设成果发挥长远效益。项目建设后，大鳌镇将成立相应的管理机构，为本项目的管护主体。对农用地整治项目，尤其是建立补充耕地项目后期管护机制，对已建成验收的补充耕地项目持续跟踪管护、提升地力、落实种植，确保补充耕地项目长期、有效、稳定发挥最大效益，促进农业增产增效、农民持续增收、农村加快发展，确保粮食安全。对生态保护修复项目进行持续跟踪，采取长期综合整治措施，维护生态修复成果，确保修复区域生态修复能力不倒退。

九、专章论证

（一）实施方案调整专章

因国家和省级政策变化以及大鳌镇未来发展方向及实施过程中原批复实施方案中部分子项目难以实施的问题，现对融合实施方案进行调整优化。

1.调整类型

本次实施方案调整属于一般调整情形，调整内容主要为整治子项目的变动，不涉及整治区域范围变动、永久基本农田调整、城镇开发边界调整以及生态保护红线调整等。

2.实施单元与整治区域

本次大鳌镇全域土地综合整治实施方案调整不涉及实施单元及整治区域变动。调整前后实施单元均为大鳌镇，含大鳌镇试点单元、大鳌镇单元2个实施单元，整治区域为大鳌镇所辖16个行政村，全域面积5256.9501公顷。

3.资金平衡分析

本次方案调整进一步细化落实项目资金，调整后方案总投资为573828.12万元，与调整前保持一致。其中，农用地整治项目投资5208.71万元，建设用地整理项目投资123138.27万元，生态保护修复项目投资22505.86万元，城乡风貌及人居环境整治提升项目投资15514.28万元，产业导入项目投资407461.00万元。

4.绩效目标变动分析

本次方案调整前后农用地整治面积、建设用地整理面积、生态保护修复面积等绩效目标未发生变动。其中，农用地整治面积91.9879公顷，建设用地整理面积28.9922公顷，生态保护修复面积1928.4335公顷,计划新增耕地面积48.0348公顷。

调整后建设总规模为2106.0054公顷，较调整前减少39.6959公顷，主要为部分子项目建设规模发生变动。总投资保持573828.12万元不变。

5.项目库变动分析

本次方案调整前子项目数量为 34 个,调整后子项目数量为 26 个，子项目数量减少 8 个。

（1）拟保留项目

本次实施方案保留项目共18个。农用地整治项目保留2个，为 2025 年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目和 2022 年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等 4 个村全域土地综合整治试点（安生村）垦造水田项目；建设用地整理项目保留 3 个，为大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目、2019 年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目和 2020 年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目；生态保护修复项目保留 7 个，分别为大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）、大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程、江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程、环大鳌岛碧道湿地公园建设工程、环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程、大鳌镇安生村等 3 个村红树林保护修复项目和大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）；城乡风貌及人居环境整治提升项目保留 2 个，为大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程和江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－集聚区基础设施工程；产业导入项目保留 4 个，分别为中集产业园商业配套项目、大鳌镇全域旅游活化运营项目、江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目－污水处理厂（含垃圾中转站）和大鳌镇深滘加油站建设项目。

（2）拟终止项目

本次实施方案拟终止 11 个子项目。农用地整治项目终止 3 个，分别为 2022 年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等 4 个村全域土地综合整治试点（大鳌尾村）垦造水田项目、2022 年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等 4 个村全域土地综合整治试点（三十六顷村)垦造水田项目和 2022 年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等 4 个村全域土地综合整治试点(安生村和大鳌尾村）垦造水田项目，以上 3 个项目由于与 2026 年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等 11 个村耕地集中整治区项目范围重叠，经综合评估调出上述项目；建设用地整理项目终止 1 个，为 2026 年度大鳌镇城乡建设用地增减挂钩项目，由于实施条件变化调出；生态保护修复项目终止 2 个，为大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（五期）由于与河道水系堤岸整治项目整合调出，大湾区堤防巩固提升重点项目（江门市片区大鳌联围）由于实施条件变化调出；产业导入项目终止 3 个，为海越麦芽啤酒麦芽生产项目、中铁建大湾区装配式建筑生产基地、大鳌镇东风村水产综合交易市场项目，均由于招商计划及实施主体调整而调出。其他方向 2 个，分别是广东省江门市新会区大鳌镇城区地下排水管网系统完善工程、江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目-江门港新会港区大鳌公共码头工程，由于资金及实施计划改变而调出。

（3）拟调整项目

本次实施方案调整项目共 5 个。农用地整治项目调整 1 个，为 2026 年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等 11 个村耕地集中整治区项目，原项目范围进行部分替换并增加，调整

后建设规模64.5429公顷，计划投资4154.89万元；建设用地整理项目调整1个，为大鳌东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目，替换部分范围并增加范围，调整后建设规模3.5217公顷，计划投资20000万元；生态保护修复项目调整1个，为大鳌镇全域养殖尾水治理项目，调整后建设规模885.3687公顷，计划投资9734.94万元；产业导入项目调整2个，为大鳌鑫园智能产业园项目（替换项目名称，原项目名称为大鳌镇优质水产工业养殖科研及加工项目(三期),调整后建设规模3.28公顷，计划投资35000万元）和中集绿色智能建造产业基地项目（调整后建设规模27.4474公顷，计划投资280000万元）。

（4）拟新增项目

本次实施方案调整拟新增3个子项目。建设用地整理新增1个，为大鳌镇美丽圩镇建设“七个一”建设项目，位于大鳌镇，建设规模5.7634公顷，计划投资30000万元，以水乡风情为特色风貌，以产业升级为内生目标，高质量提升圩镇人居环境和综合服务水平；生态保护修复新增1个，为新会区大鳌镇河道水系堤岸整治项目，位于大鳌镇13个村，建设规模849.7218公顷，计划投资500万元，依托水乡河网地貌，在全域种植落羽杉，打造水岸景观带；产业导入新增1个，为大鳌镇十围村水产综合交易市场项目,位于十围村,建设规模1.772公顷，计划投资9500万元，主要建设商业用房、冷库、办公室，配套建设停车场等设施。

十、附件

（一）附表

附表 1 全域土地综合整治项目建设基本情况表

单位：万元、公顷

一、基本信息			
实施方案名称	江门市新会区大鳌镇全域土地综合整治实施方案（融合）（一般调整方案）		
是否调整方案	☑是 □ 否		
调整前方案名称	江门市新会区大鳌镇全域土地综合整治实施方案（融合）		
所在县（市、区）	江门市新会区		
所涉乡镇（街道）个数	1	所涉乡镇（街道）名称	大鳌镇
涉及典型县/镇个数	1	涉及典型县/镇名称	大鳌镇
域涉及村庄个数	16	整治区域涉及村庄名称	新一村、新地村、新联村、大鳌尾村、沙头村、东升村、东风村、东卫村、百顷村、安生村、大八顷村、南沙村、十围村、三十六顷村、大鳌村、深滘村
整治区域涉及人数	38712 人		
涉及永久基本农田调整	□是 ☑ 否	是否涉及城镇开发边界调整	□是 ☑ 否
涉及生态保护红线调整	□是 ☑ 否	是否涉及权属调整	□是 ☑ 否
是否涉及海域	□是 ☑ 否	是否涉及自然资源资产组合供应	□是 ☑ 否

二、资金和规模情况表												
统计区域	计划总投资							整治面积				
	合计	其中：财政投资	其中：政府专项债投资	其中：社会投资				整治总面积	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划新增耕地面积	计划腾退建设用地面积
				合计	银行贷款	企业投资	其他社会投资						
								2106.0054	91.9879	28.9922	1928.4335	48.0348	0
方案总体情况	573828.12	16284.59	61853.12	495690.41	160621.35	314785.40	20283.66	2106.0054	91.9879	28.9922	1928.4335	48.0348	0
实施单元一大鳌镇试点单元	14310.36	4637.50	9672.86	0	0	0	0	205.2685	8.5343	5.2337	191.5005	2.1392	0
实施单元二大鳌镇单元	549934.48	11647.09	52180.26	495690.41	160621.35	314785.40	20283.66	1844.1451	83.4536	23.7585	1736.933	45.8956	0

三、土地利用现状信息							
统计区域	总面积	其中：农用地面积	耕地面积	永久基本农田面积	其中·建设用地面积	其中·未利用地面积	生态保护红线划定面积
县（市、区）	136205.8320	99499.0924	8563.7194	7501.9872	22599.1051	14107.6345	14707.5622
整治区域	5256.9501	3456.6335	434.4525	345.3680	691.5785	1109.5711	54.5706

实施单元合计	5257.7831	3456.6335	434.4525	345.3680	691.5785	1109.5711	54.5706
实施单元一大鳌镇试点单元	1498.1117	865.2206	127.8728	95.1621	75.7568	557.1343	0
实施单元二大鳌镇单元	3759.6714	2591.4129	306.5797	250.2059	615.8217	552.4368	54.5706

备注:

1.整治总面积指各类具体整治子项目的面积之和；2.农用地整治面积指各类子项目涉及农用地整治的项目面积；3.建设用地整理面积指各类子项目设计建设用地整理的项目面积；4.生态保护修复面积指各类子项目涉及生态保护修复的项目面积；5.计划新增耕地面积指各类子项目涉及计划新增耕地的面积；6.计划腾退建设用地面积指各类子项目涉及计划腾退建设用地的面积；7.一个实施方案内包括多个实施单元的，还应分单元填列基本情况表。

附表 2 整治目标表

类别	具体目标	单位	目标值	备注
落规划	永久基本农田调入面积	公顷	28.0362	
	永久基本农田调出面积	公顷	10.9272	
	城镇开发边界调入面积	公顷	44.9649	
	城镇开发边界调出面积	公顷	44.9649	
	生态保护红线调入面积	公顷	0	
稳耕地	农用地整治面积	公顷	91.9879	约束性目标
	耕地集中整治区个数	个	2	
	耕地集中整治区面积	公顷	83.4536	
	新增耕地面积	公顷	48.0348	
	新增耕地面积比例	%	11.56	
	耕地质量等别提升幅度	等	1	
	5 亩以下耕地图斑减少个数	个	0	
	5 亩以下耕地图斑减少面积	公顷	0	
	5 亩以下永久基本农田图斑减少个数	个	37	
	5 亩以下永久基本农田图斑减少面积	公顷	18.9107	
	高标准农田建设面积	公顷	0	
	耕地集中连片度提升比例	%	15.66	
	完成集中连片耕地万亩方个数	个	0	
	完成集中连片耕地千亩方个数	个	0	
	完成集中连片耕地百亩方个数	个	2	
腾空间	建设用地整理面积	公顷	28.9922	约束性目标
	腾退建设用地面积	公顷	/	
	节余建设用地面积	公顷	/	
	农村人均建设用地面积减少	平方米	/	
	单位 GDP 建设用地使用面积 公式：建设用地面积（万亩）/不变价 GDP（亿元）	万亩/亿元	/	
	单位 GDP 建设用地使用面积下降比例 公式：（实施期初年度单位 GDP 建设用地面积－实施期末年度单位 GDP 建设用地面积）/实施期初年度单位 GDP 建设用地面积	%	/	备注期初值
优生态	生态保护修复面积	公顷	1928.4335	约束性目标
	历史遗留矿山生态修复面积	公顷	/	
	滨海湿地修复面积（含红树林营造修复）	公顷	/	
	海岸线整治修复面积	公顷	/	
	魅力沙滩打造个数	个	/	
	海岛生态修复个数	个	/	
	生态化海堤建设面积	公顷	/	
	美丽海湾建设个数	个	/	
	其他生态保护修复面积	公顷	/	
美环境	农村人居环境整治提升子项目个数	个	1	
	新增美化绿化面积	公顷	5.3329	
	城乡风貌提升子项目个数	个	1	
	历史文化保护子项目个数	个	0	
兴产业	导入企业数量	个	7	
其他成效	/	/	/	

附表 3 全域土地综合整治子项目安排表

单位：公顷、万元

项目类型	序号	项目子项编号	项目子项名称	实施单元编号	实施单元名称	子项目类型	管理部门	立项批复部门	项目子项位置	主要内容	建设规模	地面治理（公顷）农用整理面积	建设用地整理面积（公顷）	生态保护修复面积（公顷）	划增建设用地计新增耕地面积（公顷）	划退建设用地计腾挪建设用地面积（公顷）	计划投资						计划立项年月	计划开工年月	计划竣工年月	计划验收年月	备注
																	总计	财政资金	政府专项债	社会投资							
																				银行贷款	企业投资	其他投资					
农用地整治	1	qy4407051100101010400 2	2025年度会大镇联耕集整区目新区鳌新村地中治项	SSDY440705 02	鳌大镇单元	01	然资源门自资部	新会区自然资源局	新联村	开展“非农化”、“非粮化”整治，推进撂荒耕地、占用耕地的非法复耕复种，确保用于优先生产，种粮耕地严守耕地属性。	18.9107	18.9107	0	0	0	0	283.66	0	0	0	0	283.66	2025-07	2025-08	2025-10	2025-12	已完工
	2	SDZZQY4407051102 0103022	2022年度门新区鳌大尾等个全土综整试点（安生村）域地合治项目造田昼水项	SDSSDY44070501	鳌大镇试单元点	01	会自资局新区然源	江门市新会区自然资源局、区农业农村局、区财政局	安生村	包括土地整理、土壤改良、灌溉与排水、田间路、农田生态与保护与环境保护等建设内容	8.5343	8.5343	0	0	2.1392	0	770.16	770.16	0	0	0	0	2022-07	2022-11	2023-02	2023-12	已完工

	3	qy4407051100010101040001	2026年新区鳌安村东村新村11村地中治项目	SSDY440705002	大鳌镇单元	01	自然资源部门、农业农村部门	新会区发改局	大鳌镇	在整治推地发用过整、及建新实耕从废（藕等）恢耕与改恢作施复施其耕耕开利并续时地、弃园坑塘/农塘地恢复的步耕耕集内补恢程，耕地区进与工宜地，土地壤排间耕可现作；化地层排稳力。中同充复。未通平改系道形地持同耕及塘/鱼用实修设使定	64.5429	64.5429	0	0	45.8956	0	4154.89	4154.89	0	0	0	0	2026-01	2026-06	2026-10	2026-12	原项目范围进行部分替换，范围调入
建设用地整理	4	qy4407051100010102030004	鳌南村旧造改项目大镇沙三改工工	SSDY440705002	鳌单元大镇	02	会自资局新区然源	新会区发改局	南沙村	镇宝）的鳌天名）旧房，改改大级区旧工村聚造，效房有公式设超业进造业引制工。国牌方建率工的目。拆南围现简通工”造力工升把用升拟土开供容2.0的房，能的主项除沙（土破厂“三策，动集改有的改用挂让出地，积以为有易过政推业级原地级采地出地，积镇宝）的，改改大级区，村聚造，低厂造。国牌方，建率超工引制工。	14.4734	0	14.4734	0	0	0	72906.75	0	0	14581.35	58325.4	0	2026-01	2026-06	2028-10	2028-12	已开工
	5	SDZZQY4407051102020026	2019年新区鳌大尾农建用拆旧	SDSSDY44070501	鳌试单元大镇点	02	会自资局新区然源	新会区自然资源局	大鳌尾村	对内行复地、生围进并林等地范物目筑除，成地用项构拆垦形草态	3.9557	0	3.9557	0	0	0	130.47	0	130.47	0	0	0	2019-11	2022-07	2023-10	2024-10	已完工

			垦目复项																					
	6	SDZZQY44070511020203027	2020度会大镇八村村设地旧垦目新区鳌大顷农建用拆复项	SDSSDY44070501	鳌试单元大镇点	02	会自资局新区然源	新会区自然资源局	顷大八村	围进并林等范物，成地地目筑除形草用项构拆垦、态对内行复地、生	1.278	0	1.278	0	0	0	101.05	0	101.05	0	0	0	2021-10	2022-03	2023-10	2024-10	已完工
	7	qy44070511000101021100 6	鳌美圩建设“七个”一”设目大镇丽镇建项	SSDY440705 02	鳌单元大镇	02	房城建部门住和乡设	新会区发改局	大鳌镇	情风风业生质镇和水优，旅，产乡色产内高圩境务伸链，文展，域升特级，以为为，升环服延业农发镇新大成先度示镇行级标，提居合进创，将造领深展，对进级，公节水为貌，升目量人综平，势推融促业级，镇广三合镇主面打间	5.7634	0	5.7634	0	0	0	30000	5000	20000	5000	0	0	2026-01	2026-06	2026-10	2026-12	调入
	8	qy44070511000101029900 5	鳌卫、升、十顷新建项目大东村东村三六村村设	SSDY440705 02	鳌单元大镇	02	会自资局新区然源	新会区自然资源局	卫东、六村东村、村十升三顷	新道基满高及置新需农水设善等建完电施，路，涉安内地升化中，水设铁修拆及宅，建迁村基提代集村路础足速的以增求村现平。	3.5217	0	3.5217	0	0	0	20000	0	0	0	0	20000	2026-01	2026-06	2026-10	2026-12	替换部分范围并增加范围

生态修复	9	qy44070511000101031900 7	大鳌镇域全综合治整生与修态项复（目四期）	SSDY440705 02	大鳌镇单元	03	自然资源部门	新会区发改局	大鳌镇深沙村、南沼村、升东村、沙村头	结合现有河道景观设施，对河水和岸线进行清淤疏浚；加固、整治、提升滨水景观带，营造亲水休闲、验证生态防护林体系，打造中碧水丹心文化功能，等生态河道。	1.8425	0	0	1.8425	0	0	4893.24	0	4893.24	0	0	0	2022-10	2025-05	2027-10	2027-12	已开工
	10	SDZZQY44070511020319028	大尾宜美乡生态修复工程	SDSSDY44070501	大鳌镇试点单元	03	水利部门	新会区发展和改革局	大鳌尾村	河道治理，疏浚河道；驳岸景观修复；综合治理交通恢复	4.2277	0	0	4.2277	0	0	2191.03	0	2191.03	0	0	0	2020-09	2021-03	2022-10	2023-10	已完工
	11	SDZZQY44070511020319029	江门市新会区大鳌镇八村中心段生态修复工程	SDSSDY44070501	大鳌镇试点单元	03	水利部门	新会区发展和改革局	大八顷村	河道治理，疏浚河道；驳岸景观修复；综合治理交通恢复	1.7453	0	0	1.7453	0	0	1319.31	0	1319.31	0	0	0	2021-07	2022-07	2023-10	2024-10	
	12	SDZZQY44070511020314030	大岛道地园设程环鳌碧湿公建工	SDSSDY44070501	大鳌镇试点单元	03	会自资局新区然源	江门市发展和改革局	大鳌尾村	水安全提升、水环境治理、水生保护、水资源态保障、景观与特色游憩系统构建	13.9688	0	0	13.9688	0	0	1456	1456	0	0	0	0	2020-02	2020-10	2023-10	2024-10	
	13	SDZZQY44070511020314031	大岛道岛翠园设程环鳌碧鳌叠公建工	SDSSDY44070501	大鳌镇试点单元	03	会自资局新区然源	江门市发展和改革局	安生村	水安全提升、水环境治理、水生保护、水资源态保障、景观与特色游憩系统构建	8.6595	0	0	8.6595	0	0	837	837	0	0	0	0	2020-02	2020-10	2023-12	2024-10	

	14	SDZZQY44070511020306032	鳌安村3村树保修项大镇生等个红林护复目	SDSSDY44070501	鳌试单大镇点元	03	会自资局新区然源	新会区发展和改革局	生大安村、尾鳌村、红卫岛	红树林生态系统保护	13.4087	0	0	13.4087	0	0	576	576	0	0	0	0	2023-03	2023-08	2024-12	2025-02	
	15	SDZZQY44070511020316033	鳌水养尾治工程（大鳌部分）大镇产殖水理	SDSSDY44070501	鳌试单大镇点元	03	会水局新区利	新会区农业农村局	尾大鳌村	养殖塘尾水治理	149.4905	0	0	149.4905	0	0	998.34	998.34	0	0	0	0	2020-10	2020-10	2023-12	2024-05	
	16	qy44070511000101031600 6	鳌全养尾治项大镇域殖水理目	SSDY440705 02	鳌单大镇元	03	业村门农农部	新会区发改局	镇鳌大卫东村、村、升南风村、村、六东村、村十村、联沙村三顷新村、村、安生村、大鳌村、尾大村鳌共9村个	渔业综合治水尾行全镇养殖进理。基础设施建设后，全镇养到全殖面积养殖幅大带动鱼塘得理，增产、增收。对养殖处理。完成提升，环境治理，水质	885.3687	0	0	885.3687	0	0	9734.94	0	9734.94	0	0	0	2023-12	2026-01	2026-10	2026-12	
	17	qy44070511000101031900 8	会大镇道系岸治目新区鳌河水堤整项	SSDY440705 02	鳌单大镇元	03	鳌人政大镇民府	新会区发改局	镇鳌大卫东村、村、升东村、村、沙风村、村、一东村头、村、百新村、村、沼顷深、村、新村、村、沙地、十南村、村、六围三顷、村十村、联新村、村、大鳌等13个村	紧紧围绕绿美广东、“百千万”工程”建设要求，依托水乡网地貌，在中阳线、堤高速沿河道塘各村围域种岸、全羽杉，累渠落植，打计万株，二总长里带。水岸杉羽风，利耐观落堤防兼浪，抗固水功体，净化能，等生态成特形	849.7218	0	0	849.7218	0	0	500	500	0	0	0	0	2026-01	2026-06	2028-10	2028-12	调入

									景展风开淤，水境态并清提升环生，居质。道续人品河持乡色线，																
城乡风貌及人居环境整治提升	18	SDZZQY44070511020402034	大鳌镇“红岛闲棉休小”设计建镇工程	SDSSDY44070501	大鳌镇试点单元	04	新会区农业农村局	新会区农业农村局	三十六顷村	整改电线管建新座，步站6小地建3公升卫码岸，场构识志牌委村及1座，卫基新所棉；红座，厕红座造头，护复车；标标示村漫驿站红学游旅统（指）；重建岛m，座；研造，座园级码两套造岛头改建系牌等）。房1改岸修停等游整造房岛头生配改建	5.3329	0	0	0	0	0	5931	0	5931	0	0	0	2023-01	2023-06	2025-08	2025-12	
	19	qy44070511000101060102 1	江门新区大鳌现代产业聚集区基础设施建设项目-聚集区基础设施工程	SSDY440705 02	大鳌镇单元	04	大鳌镇人民政府	新会区发改局	大鳌镇大鳌村、新村联	产内给、信加建设区聚路、力、电及站套集道电、通油配业部水、水七排等	8.8807	0	0	0	0	0	9583.28	0	9583.28	0	0	0	2022-10	2026-06	2027-10	2017-12	已开工

产业导入	20	qy44070511000101050601 4	集中产业园配套项目	SSDY440705 02	大鳌镇单元	05	自然资源部门	新会区发改局	大鳌村	产业集中配套基地、和商业设施、人才公寓和宿舍区。	1.4553	0	0	0	0	0	50000	0	0	15000	35000	0	2026-01	2026-06	2028-10	2028-12	已完工
	21	qy44070511000101050601 6	大鳌全域旅游化营运项目	SSDY440705 02	大鳌镇单元	05	自然资源部门	新会区发改局	百顷十村、村村围东	沙头边海在建设；十河基建设创产业文化园、地、集文区、运大文馆、坪；造福生设配合旅打域名片。大鳌村风水公园、街题、史草改太风础边周有全鲜地、基创场闲主园历物大级村东基和套；整现源，内资大鳌游化力广休镇博江升风及园在顶公围动鳌化望；东沙态施镇游造旅	5.6792	0	0	0	0	0	22000	0	0	6600	15400	0	2026-01	2026-06	2028-10	2028-12	已完工
	22	qy44070511000101060101 8	江门新区鳌现产集区础施设目污处厂含圾转）大镇代业聚基设建项－水理（垃中站	SSDY440705 02	大鳌镇单元	05	大鳌镇人民政府	新会区发改局	大鳌新村、村联	产业园区目中配聚项处圾站。工的厂转理	1.8445	0	0	0	0	0	9961	1992.2	7968.8	0	0	0	2022-10	2026-06	2027-10	2027-12	已开工

	23	qy4407051100010106010020	鳌深加站设目	SSDY440705002	鳌单元	05	鳌人政府	新会区发改局	深滘村	加及建设一座一站一加面计划站充电站中地亩油座，其占建设便积约5要点、油（主油店、防护绿加利及地），充电面站占2地亩。配约方综合边建设平商业引进餐体，店、汽车等计利业、美容并鳌站路业体修态，大运二商至	0.8998	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	1000	0	2026-01	2026-06	2026-10	2026-12	
	24	qy4407051100010105060010	鳌园能业项目	SSDY440705002	鳌单元	05	鳌人政府	新会区发改局	鳌新村大村、联	造围5+N集战符加展选区发企外长型造家产的业区。	3.2800	0	0	0	0	0	35000	0	0	20000	15000	0	2026-08	2026-09	2028-10	2028-12	替换原项目名称为：大鳌镇优质水产工业养殖科研及加工项目（三期）

	25	qy4407051100010105060013	集中绿色智能制造建设产业基地项目	SSDY440705002	大鳌镇单元	05	大鳌镇人民政府	新会区发改局	大鳌镇大鳌新村、联村	以智能制造为核心，打造适合模块化智能建筑、模块化数据中心、设备和储能环保设备等多种装配式“集成产品+”的柔性生产线，配套研发技术中心、办公楼等设施。	27.4474	0	0	0	0	0	280000	0	0	91840	188160	0	2026-01	2026-06	2028-10	2028-12	
	26	qy4407051100010105060017	大鳌十村合产易场镇围水综交市项目	SSDY440705002	大鳌镇单元	05	大鳌镇人民政府	新会区发改局	十围村	主要建设商业用房、办公室、配套冷库、停车场等设施。	1.772	0	0	0	0	0	9500	0	0	7600	1900	0	2026-01	2026-06	2028-10	2028-12	调入

附表 4 实施前两年年度计划安排表

单位：万元、公顷、个

序号	实施单元	计划年度	计划完成投资额	计划完成农用地整治积	计划完成新增耕地面积	计划完成建设用地整理面积	计划完成腾退建设用地面积	计划完成生态保护修复用地整理面积	计划开工子项目数量	计划完工子项目数量
1	实施单元大鳌镇试点单元	2025 年	6507	0	0	0	0	13.4087	0	2
2	实施单元－大鳌镇单元	2025 年	283.66	18.9107	0	0	0	0	2	1
小计			6790.66	18.9107	0	0	0	13.4087	2	3
3	实施单元大鳌镇试点单元	2026 年	770.16	8.5343	2.1392	0	0	0	1	1
4	实施单元－大鳌镇单元	2026 年	51000.00	0	0	9.2851	0	0	13	3
小计			51770.16	8.5343	2.1392	9.2851	0	0	14	4
合计			58560.82	27.4450	2.1392	9.2851	0	13.4087	16	7

备注：第一年、第二年等应写具体年份，如 2026 年申报实施方案，第一年写 2026 年。

（二）附图

1.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）（一般调整）土地利用现状图;

2.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）（一般调整）子项目分布图;

3.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）（一般调整）耕地布局优化对比图;

4.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）（一般调整）前后建设用地布局优化对比图;

5.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）（一般调整）前后生态空间布局优化对比图;

6.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）永久基本农田调整优化图;

7.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）城镇开发边界调整优化图。

（三）附件

1. 江门市新会区大鳌镇区级有关部门意见;

2. 江门市新会区大鳌镇市级审查意见;

3. 江门市新会区大鳌镇村集体、村民意见材料。

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）

外海街道
横栏镇
新一村
百顷村
东升村
新地村
沙头村
深滘村
新地村
南沙村
大鳌镇
十围村
东风村
东卫村
三十六顷村
十围村
十围村
东卫村
三十六顷村
大鳌村
大涌镇
安生村
磨刀门水道
大鳌村
新联村
石板沙水道
安生村
东升村
三洲镇
睦洲镇
大八顷村
大鳌尾村
板芙镇
古井镇

风玫瑰&比例尺

N

0 1500 3000 m

图例

- 大鳌镇单元
- 大鳌镇试点单元
- 项目区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 水田
- 水浇地
- 旱地
- 果园
- 其他园地
- 乔木林地
- 竹林地
- 灌木林地
- 其他林地
- 其他草地
- 铁路用地
- 公路用地
- 农村道路
- 港口码头用地
- 河流水面
- 坑塘水面
- 沿海滩涂
- 内陆滩涂
- 沟渠
- 水工建筑用地
- 设施农用地
- 建制镇
- 建制镇独立工业用地
- 村庄
- 村庄独立工业用地
- 盐田及采矿用地
- 特殊用地

01 土地利用现状图

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司 编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）

外海街道
横栏镇
大涌镇
三洲镇
睦洲镇
古井镇
板芙镇
大鳌镇
新一村
百顷村
东升村
新地村
沙头村
深滘村
新地村
南沙村
十围村
东卫村
东风村
三十六顷村
十围村
十围村
三十六顷村
大鳌村
东卫村
安生村
大鳌村
新联村
安生村
东升村
大八顷村
大鳌尾村
磨刀门水道
石板沙水道

新会区大鳌镇河道水系堤岸整治项目
2026年度新会区大鳌镇安生村、东卫村、新地村等11个村耕地集中整治区项目
大鳌镇深滘加油站建设项目
大鳌镇十围村水产综合交易市场项目
大鳌镇美丽圩镇建设“七个一”建设项目
大鳌镇南沙村三旧改造工改工项目
大鳌镇全域综合整治与生态修复项目（四期）
大鳌东卫村、东升村、三十六顷村新村建设项目
环大鳌岛碧道鳌岛叠翠公园建设工程
大鳌镇全域旅游活化运营项目
大鳌镇安生村等3个村红树林保护修复项目
江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目-污水处理厂（含垃圾中转站）
大鳌镇“红棉岛休闲小镇”建设工程
中集绿色智能建造产业基地项目
2022年度江门市新会区大鳌镇大鳌尾村等4个村全域土地综合整治试点（安生村）垦造水田项目
中集产业园商业配套项目
大鳌鑫园智能产业园项目
2020年度新会区大鳌镇大八顷村农村建设用地拆旧复垦项目
江门市新会区大鳌镇大八顷村中心河段生态修复工程
江门市新会区大鳌镇现代产业集聚区基础设施建设项目-集聚区基础设施工程
大鳌镇全域养殖尾水治理项目
大鳌镇水产养殖尾水治理工程（大鳌尾部分）
2025年度新会区大鳌镇新联村耕地集中整治区项目
2019年度新会区大鳌镇大鳌尾村农村建设用地拆旧复垦项目
大鳌尾村生态宜居美丽乡村生态修复工程
环大鳌岛碧道湿地公园建设工程

风玫瑰&比例尺

N

0 1500 3000 m

图例

- 大鳌镇单元
- 大鳌镇试点单元
- 项目区域/实施单元
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界

- 耕地集中整治区项目
- 补充耕地（含垦造水田）项目
- 各类建设用地复垦复绿项目
- “三旧”改造项目
- 城市更新项目
- 其他建设用地整理项目
- 红树林保护修复项目
- 碧道建设项目

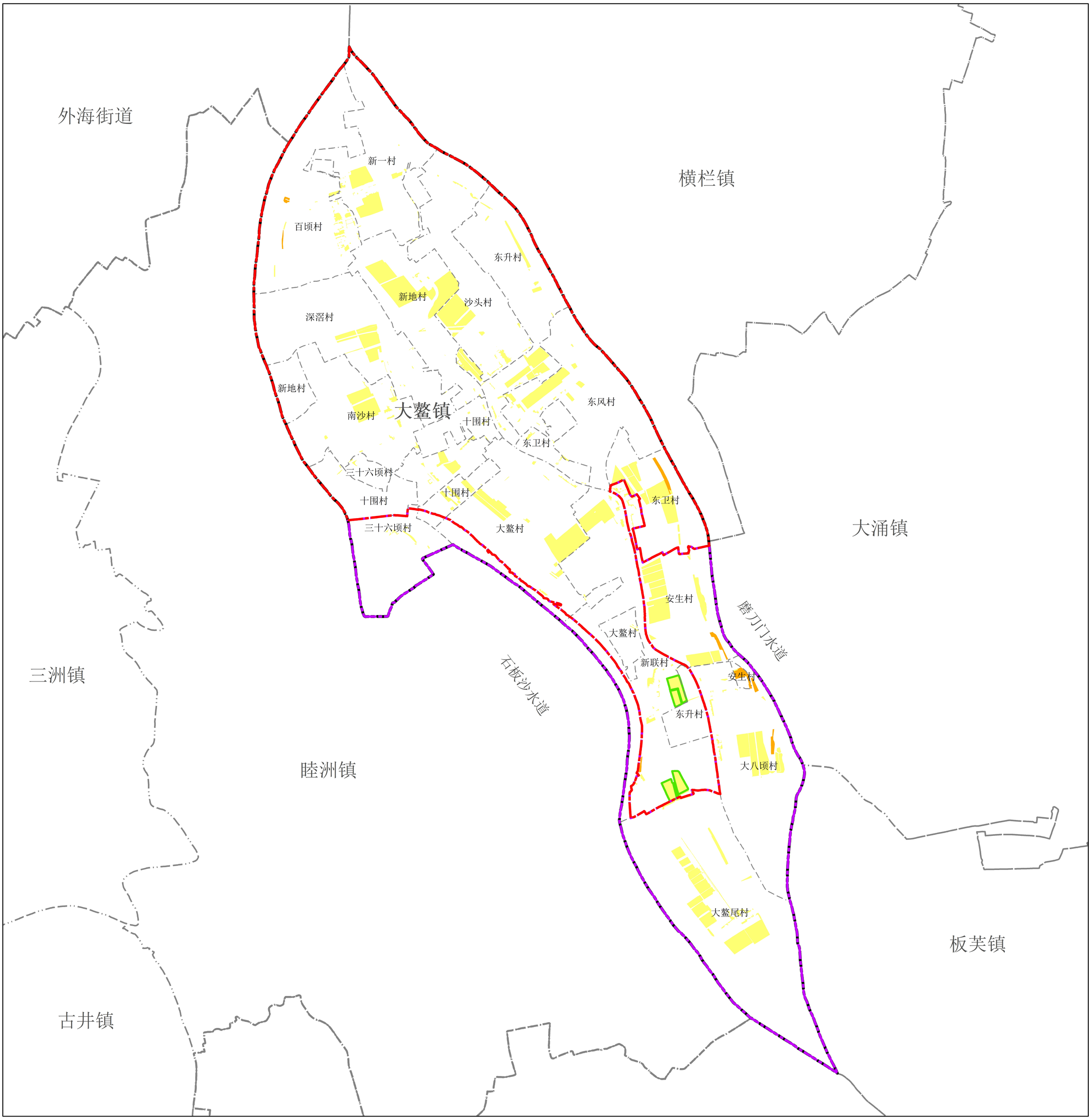
- 水环境整治项目
- 河道及提岸整治项目
- 乡村风貌提升及塑造项目
- 交通基础设施项目
- 绿色环保产业项目
- 农村产业项目
- 加工制造业项目
- 其他产业导入项目

02 子项目分布图

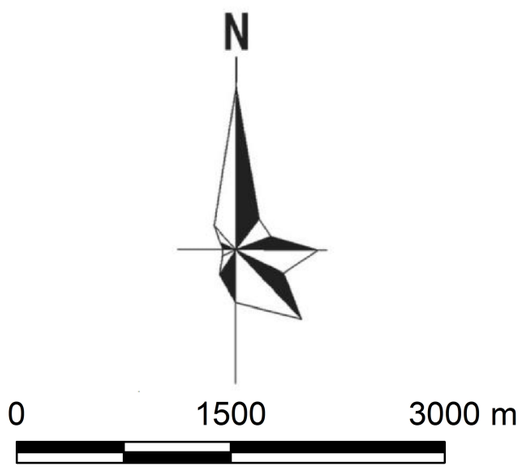
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司 编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）



风玫瑰&比例尺



图例

- 大鳌镇单元
- 大鳌镇试点单元
- 项目区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 耕地质量提升
- 新增耕地
- 现状耕地

03 耕地布局优化对比图

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司 编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）

外海街道
横栏镇
新一村
百顷村
东升村
新地村
沙头村
深滘村
新地村
南沙村
大鳌镇
东风村
十围村
东卫村
三十六顷村
十围村
十围村
东卫村
三十六顷村
大鳌村
大涌镇
安生村
磨刀门水道
大鳌村
新联村
安生村
石板沙水道
三洲镇
东升村
睦洲镇
大八顷村
大鳌尾村
板芙镇
古井镇

风玫瑰&比例尺

N

0 1500 3000 m

图例

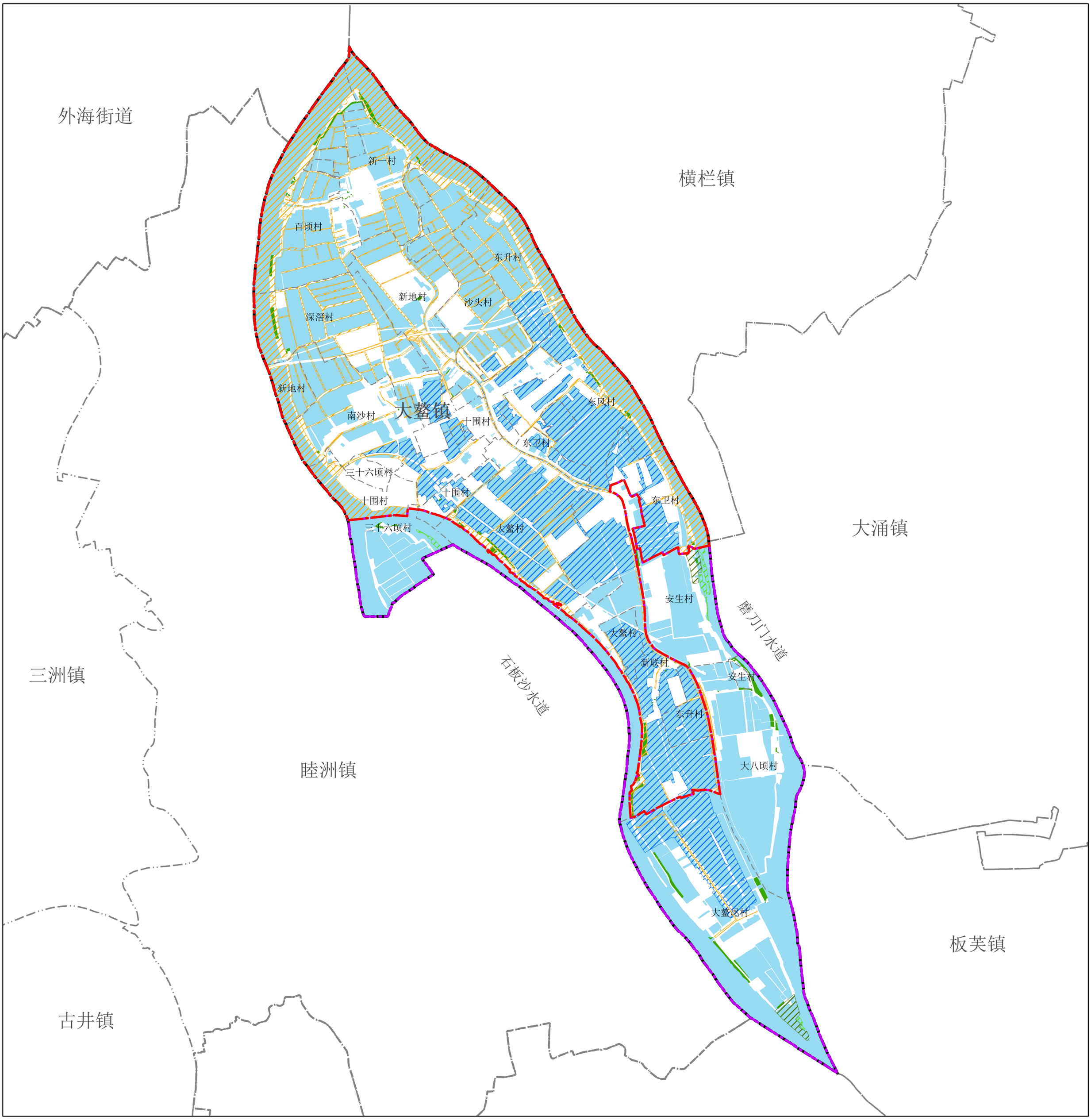
- 大鳌镇单元
- 大鳌镇试点单元
- 项目区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 减少建设用地
- 盘活建设用地
- 新增建设用地
- 现状建设用地

04 前后建设用地布局优化对比图

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司 编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）



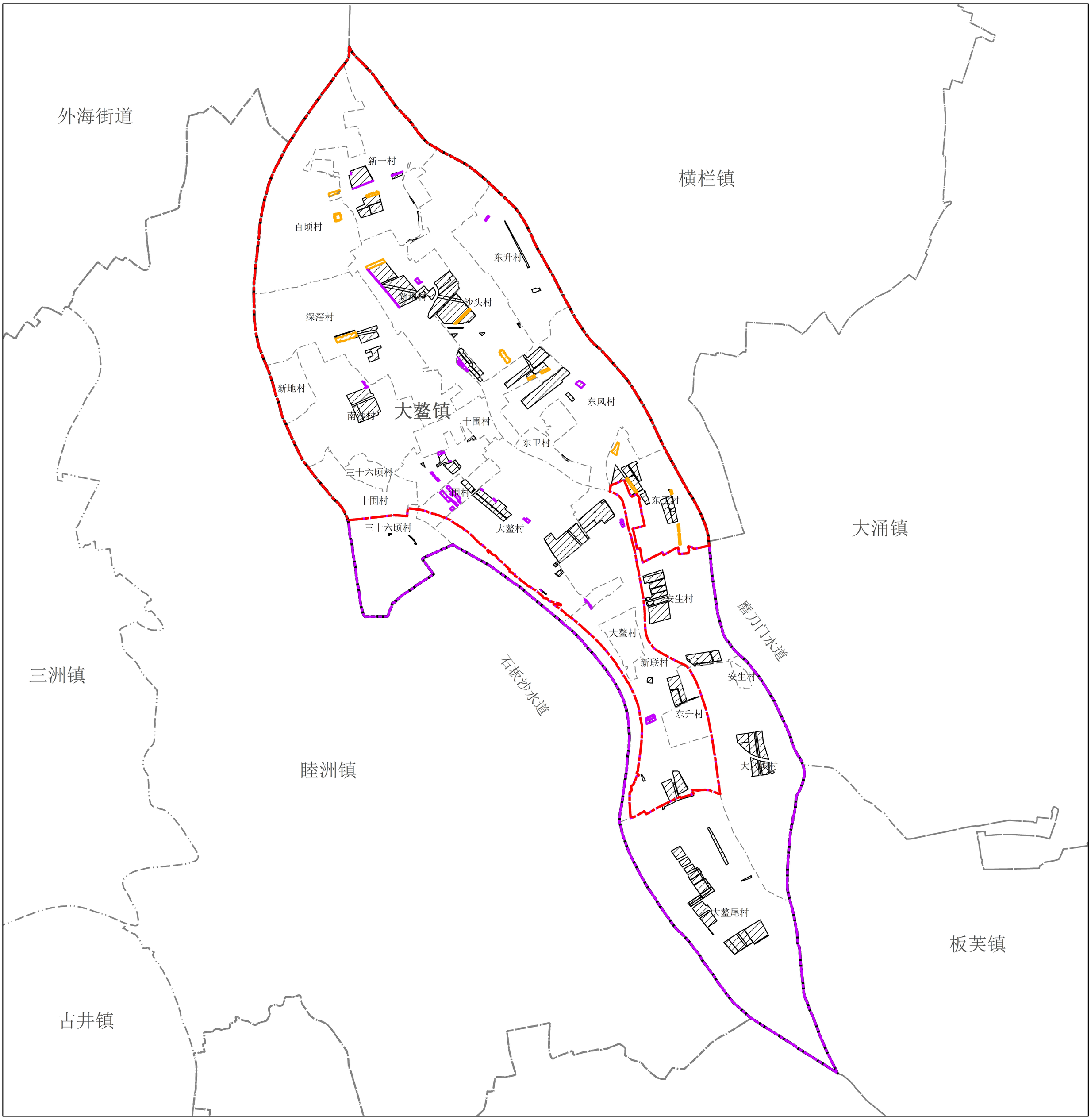
风玫瑰&比例尺		图例	
	N 0 1500 3000 m		大鳌镇单元 大鳌镇试点单元 项目区域 县、区、旗、县级市界 乡、镇、街道界 村、社区界 红树林保护修复 碧道建设 水环境整治 河道及堤岸整治 现状林地 现状水域

05 前后生态空间布局优化对比图

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司 编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）



风玫瑰&比例尺

图例

- 大鳌镇单元
- 大鳌镇试点单元
- 项目区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 永久基本农田调入范围
- 永久基本农田调出范围
- 永久基本农田核实处置范围

06 永久基本农田调整优化图

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司 编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大鳌镇单元）（融合）（一般调整）

外海街道
横栏镇
新一村
百顷村
东升村
新地村
沙头村
深滘村
新地村
南沙村
大鳌镇
十围村
东风村
东卫村
三十六顷村
十围村
十围村
东卫村
三十六顷村
大鳌村
大涌镇
安生村
磨刀门水道
大鳌村
新联村
安生村
石板沙水道
东升村
三洲镇
大八顷村
睦洲镇
大鳌尾村
板芙镇
古井镇

风玫瑰&比例尺

N

0 1500 3000 m

图例

- 大鳌镇单元
- 大鳌镇试点单元
- 项目区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 城镇开发边界调出范围
- 城镇开发边界调入范围
- 城镇开发边界

07 城镇开发边界调整优化图

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司 编制