

江门市新会区全域土地综合整治
实施方案（大泽镇单元）
调整方案（V202607）

编制单位：江门市新会区自然资源局

编制时间：二〇二六年七月

摘 要

一、方案概况

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）规划主体为江门市新会区人民政府，实施主体为江门市新会区大泽镇人民政府、江门市新会区益泽项目投资有限公司等。实施方案共划定1个实施单元，为大泽镇实施单元。整治区域包含1个镇14个行政村及大泽社区，总面积为8333.5853公顷。方案实施期限为2025年至2028年，预计总投资为529549.36万元。

二、区域概况

根据2023年度（基期年）国土变更调查同口径数据，新会区大泽镇土地总面积8347.2720公顷，其中农用地5839.9805公顷，占土地总面积69.96%；建设用地1834.0943公顷，占土地总面积21.97%；未利用地673.1972公顷，占土地总面积8.07%。生态保护红线划定面积1069.8173公顷。

2023年（基期年），新会区大泽镇常住人口5.07万人，人口密度607人/平方公里，户籍人口4.18万人。

三、整治目标

方案拟安排38个全域土地综合整治子项目，其中农用地整治方向6项，建设用地整理方向13项，生态保护修复方向10项，城乡风貌及人居环境整治提升方向3项，产业导入方向6项。农用地整治规模为45.8920公顷，其中新增耕地面积

32.9535公顷；建设用地整理规模为102.4753公顷，其中计划腾退建设用地面积0.1962公顷；生态保护修复规模为208.6091公顷。

通过农用地整治，引导零散耕地空间优化整合，促进耕地集中连片度提升5.96%，耕地平均质量等别提升0.1等，形成3个百亩方，5亩以下耕地图斑减少5个，减少3.05%。

通过建设用地整理，引导村庄布局优化，促进产业集聚发展，预计通过增减挂钩、处置闲置土地、盘活存量建设用地等方式，支撑产业发展建设用地面积63.1047公顷。

通过推进生态修复，开展河道及堤岸整治、水环境整治、森林质量精准提升及乡村绿化整治，共涉及其他生态保护修复面积208.6091公顷。

四、资金筹措及平衡

项目预计共需投入资金529549.36万元（本次实施方案中总投资额529549.36万元是已扣除2024年已完成的339.56万元投资后的投资额，是本次实施期限内的投资额），其中：农用地整治项目投入2320.85万元，建设用地整理项目投入387784.27万元，生态保护修复项目投入8374.46万元，产业导入项目投入115044.35万元，城乡风貌及人居环境整治提升项目投入16025.43万元。资金筹措方式为：财政资金投入5094.58万元，占比0.96%；专项债投入760.44万元，占比0.14%；社会投资523694.34万元，占比98.90%，社会投资中银行贷款

212495.48万元，占社会投资比例40.58%。项目预期收益为741525.84万元，可结余资金126918.61万元，能够实现资金平衡。

项目不涉及自然资源资产组合供应。

五、重要规划衔接

方案已与国民经济和社会发展规划、乡村振兴规划、耕地保护、生态修复等重要规划充分衔接。

方案中的大泽镇为百千万典型县镇，涉及已与百千万典型镇的主体功能区规划充分衔接。

方案已充分衔接《广东省耕地保护专项规划（2021-2035年）》，拟安排3个“百亩方”耕地集中整治区项目，开展补充耕地、农业配套设施建设，引导零散耕地向耕地集中整治区集聚。

方案已充分衔接市、区、镇三级国土空间总体规划，全面深入贯彻落实“百千万”头号工程，在提升圩镇品质、盘活产业空间、美化生态环境3大策略的指导下，紧握优化生态网络、保障重点产业项目、促进乡村振兴3大抓手，通过38个子项目全面推进全域土地综合整治工作，以构建“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为整治目标，实现大泽镇“新能源引领万亩园区建设的主阵地、高端装备智造和园镇融合的典型镇”的发展目标愿景，着力建设成为江门市中部工业重镇、中心城区融

合发展区示范镇。

六、“三区三线”、权属调整等情况

方案不涉及城镇开发边界调整方案。

方案涉及永久基本农田调整方案，调整面积0.1598公顷，主要位于大泽镇五和村、张村、沿江村和北洋村，调出地块占所涉乡镇划定永久基本农田面积的0.04%。

方案不涉及生态保护红线调整，新增耕地及永久基本农田调入围斑不涉及生态保护红线。子项目范围涉及生态保护红线面积0.1553公顷，其中建设用地整理项目中的大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目涉及生态保护红线0.1004公顷；生态保护修复项目中的大泽镇乡村绿化整治项目涉及生态保护红线0.0549公顷。以上子项目为复绿、绿化美化工程，不涉及生态保护红线内自然保护地核心保护区，属于允许有限人为活动可占用的具体情形，符合生态保护红线管控要求。

方案不涉及权属调整，后续项目实施需调整土地权属（含使用权调整）的，将严格按照相关要求单独编报土地权属调整方案。规划的整治区域不涉及土地权属争议和土地权属重叠等情况。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。涉及土地流转、建新拆旧等，将充分尊

重农民意愿，保障农民合法权益。

方案不涉及海岸线和海岸建筑退缩线划定及调整情况。

方案计划实施城乡建设用地增减挂钩项目共0.1962公顷，项目实施后，在满足自身建设发展需求基础上，可节余建设用地指标0.1962公顷。方案不涉及村庄整村安置搬迁。后续将单独编制增减挂钩实施方案，按照增减挂钩政策要求报批。

七、前两年实施计划

2025年计划开工子项目8个，计划完工子项目3个（续建子项目1个），计划完成投资63953.99万元，计划完成建设用地整理6.2617公顷，计划完成生态保护修复39.9978公顷。

2026年计划开工子项目17个，计划完工子项目13个（续建子项目6个），计划完成投资139458.70万元，计划完成农用地整治18.2046公顷，其中新增耕地面积5.2661公顷；计划完成建设用地整理33.6309公顷；计划完成生态保护修复51.2589公顷。

八、精品工程

方案拟安排3个精品工程，分别为良田连片+生态优美+村庄布局优化+农文旅产业导入精品工程——西部田园乡村振兴项目、新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）、大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目，其中良田连片+生态优美+村庄布局优化+农文旅产业导入精品工程——西部

田园乡村振兴项目位于大泽镇田金村、北洋村、沿江村和牛勒村，包含农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、产业导入等子项目，预计投资规模4540.38万元。项目特色亮点为：一是突出融合联动，准确把握好全域土地综合整治与规划的关系，强化与国土空间规划、相关专项规划的融合联动，充分利用村庄现有资源和条件，结合已开展的村庄整治、村庄风貌提升，凝聚各方力量，形成合力，同心同向，共同打造精品工程；二是聚焦稳耕地和优生态，形成良田比较集中的农业格局，推动生态环境健康优美；三是通过腾空间、筑载体，为休闲农文旅产业导入夯实走在前列的空间基础，优化村庄整体布局，促进村庄风貌提升；四是结合地方资源特色，导入特色水产养殖项目，实现产业集聚发展。项目预期实施成效为打造3个“百亩方”，新增耕地面积32.9535公顷；实施生态保护修复面积67.9195公顷，构建乡村环境“生态健康优美”新格局；建设用地改造更新提质面积7.1857公顷，优化乡村功能分区与空间结构，提升乡村经济活力，促进乡村一二三产融合发展，实现产业集聚发展。

九、特色和创新

一是镇级国土空间总体规划与全域土地综合整治实施方案同步编制。强化项目谋划，属地镇政府与投资运营方充分沟通项目建设方案和运营模式，以“量身定做”的方式通过全域土地综合整治实施方案与镇级国土空间总体规划解

决项目落地问题。规划编制中，较多待实施项目缺乏规划用地保障或用地管控缺乏弹性管理，导致项目无法落地。以规划为引领，加强项目策划、运营研究，通过全域土地综合整治实施方案与镇级国土空间总体规划同步编制，强化实施方案与法定规划衔接，保障项目能落地、可实施。

二是通过优化生态网络促进乡村振兴。方案积极落实省“1310”部署，深入推进绿美广东生态建设，打通圩镇堵点，沿响水河、李苑河构建镇域东部、圩镇范围内贯穿南北的生态廊道，并通过该生态廊道将镇区内的核心生态板块（文龙、小泽村内现状乔木林地）串联起来，建设美丽圩镇，以镇带乡，促进城乡区域协调发展，实现山城相依、水城相映的美好画面；沿镇域范围内的南北向的生态廊道，通过生态+发展策略，打造文化体验带、农业示范带和风情带等，促进镇域乡村全面振兴。

三是打造“政府+市场+集体”多方积极参与的投融资局面，推动实现资金全统筹、可流动、可循环。通过系统梳理项目库，统筹运用各类政策工具，明确项目资金投入方式，针对部分资金需求量较大的项目，通过引入国资平台，撬动政府专项债、专项资金、政策性银行融资、企业项目贷款、社会投资等资金，建立“政府出一点、银行贷一点、社会投一点”的多元资金投入模式。

四是通过“用地整理+产业导入”灵活组合模式，打造

全域土地综合整治样板工程。以问题导向和实施导向为原则，将用地整理和产业发展紧密结合起来，实事求是做好前期规划摸排，在科学规划的前提下，利用城乡建设用地增减挂钩、低效用地再开发等土地政策，通过产业导入推动整治后的土地实现高效利用和可持续发展。通过优化产业布局、提升产业层次和推动产业升级等措施，促进乡村经济振兴和城乡融合发展。

目 录

一、基本情况	1
（一）区域概况	1
（二）存在问题	24
（三）整治区域及实施期限	32
（四）规划依据	48
二、可行性分析及评估	52
（一）已有工作基础分析	52
（二）空间布局优化可行性分析	56
（三）整治潜力分析	59
（四）产业导入可行性分析	83
（五）风险评估及应对	85
三、整治目标	90
（一）目标设置	90
（二）生产要素创新性配置制度探索	98
四、规划落实及相关方案衔接	101
（一）规划落实情况	101
（二）永久基本农田调整方案衔接	137
（三）城镇开发边界局部优化方案衔接	140
（四）生态保护红线情况	140
五、项目安排	141
（一）子项目安排情况	141

（二）精品工程	167
六、 资金安排	199
（一）投资测算	199
（二）资金筹措	217
（三）项目融资及债务清偿能力分析	218
（四）资金平衡分析	221
七、 预期效益和项目特色	228
（一）空间布局优化成效	228
（二）带动经济社会发展预期成效	229
（三）特色和创新情况	231
八、 实施保障	234
（一）实施路径	234
（二）组织保障	239
（三）资金保障	240
（四）制度保障	241
（五）监督保障	241
（六）相关建议	242
九、 专章论证	243
（一）永久基本农田优化调整方案	243
（二）城乡建设用地增减挂钩专章论证	252
（三）实施方案调整专章论证	255
十、 附件	266

（一）附表 266

（二）附图 266

（三）附件 266

一、基本情况

（一）区域概况

1.基本情况

（1）地理位置

新会区大泽镇位于广东省江门市，地处新会区的中西部。东、南方向与会城街道相邻，西边与司前镇接壤，北边连接着鹤山市共和镇和蓬江区杜阮镇。

大泽镇下辖14个村委会和1个社区，面积为83.45平方公里，因境内多沼泽地而得名。七普镇内常住人口5.18万人，常住城镇人口0.75万人，城镇化率14.48%。2024年常住人口5.07万人。



大泽镇区位图

（2）自然条件

大泽镇是新会区有名的侨乡，拥有丰富的自然资源和深厚的文化底蕴。

1) 气候条件：大泽镇，属亚热带海洋性季风气候，长年温和湿润；日间和夜间的温差适中，白天温度较高，夜晚则相对较低；雨量充沛，年降雨量较大，雨季和旱季相对分明，但全年都有降雨，没有明显的干燥季节；风向受季节影响，以东南风和东北风为主，风速适中，风力等级多为微风或和风，大风天气较少见；日照充足，无霜期长，利于农作物生长；四季分明，但季节间的过渡较为温和，没有明显的极端天气。大泽镇温和湿润气候条件特别适宜柑桔的生长。



大泽镇航拍照片

2) 土壤条件：大泽镇土壤类型包括赤红壤、水稻土等，土壤颜色主要是红色，属于酸性土壤，土壤pH值一般在4.5-6.0之间。土质肥沃，土层深厚，地下水位高，本土土壤有机质为2%-3%，全氮0.10%-0.15%，属中等偏上，土壤腐

殖质丰富，沙质壤土疏松肥沃，种植条件得天独厚。



大泽脐橙

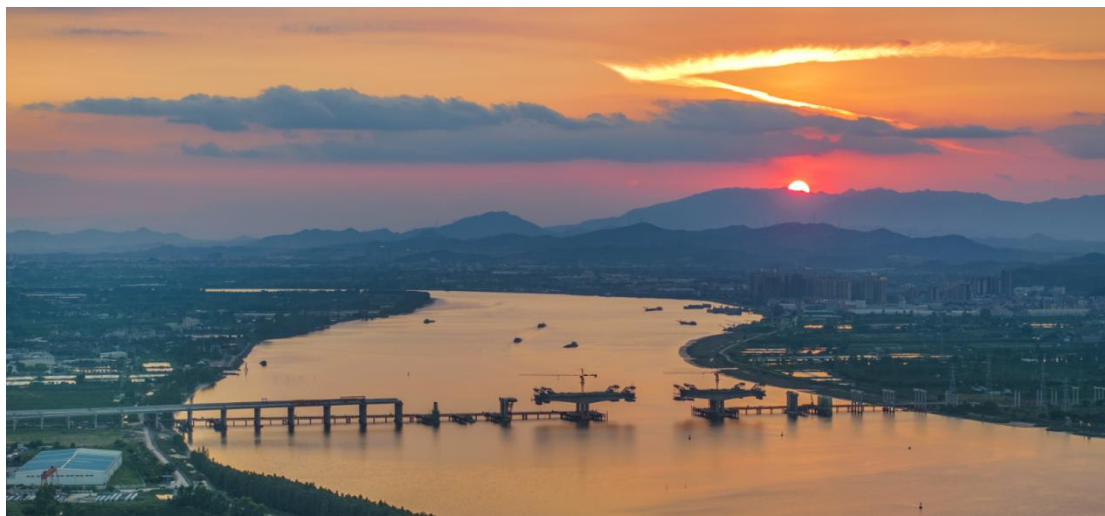
3) 地形地貌条件：大泽镇地处潭江下游北岸，地势北高南低。东北部有圭峰山，中部有部分低矮山丘，南部是冲积平原，并有潭江环绕。这种地形地貌的多样性为大泽镇提供了丰富的自然资源和景观，同时也为柑桔栽培提供了丰富多样的生态环境。其中大泽圩镇新区，更是山水相依，环境别致。



大泽镇区航拍照片

4) 水文条件：大泽镇境内有潭江、潮透河、大泽河、沙冲河等河流流经，这些河流不仅为大泽镇提供了丰富的水

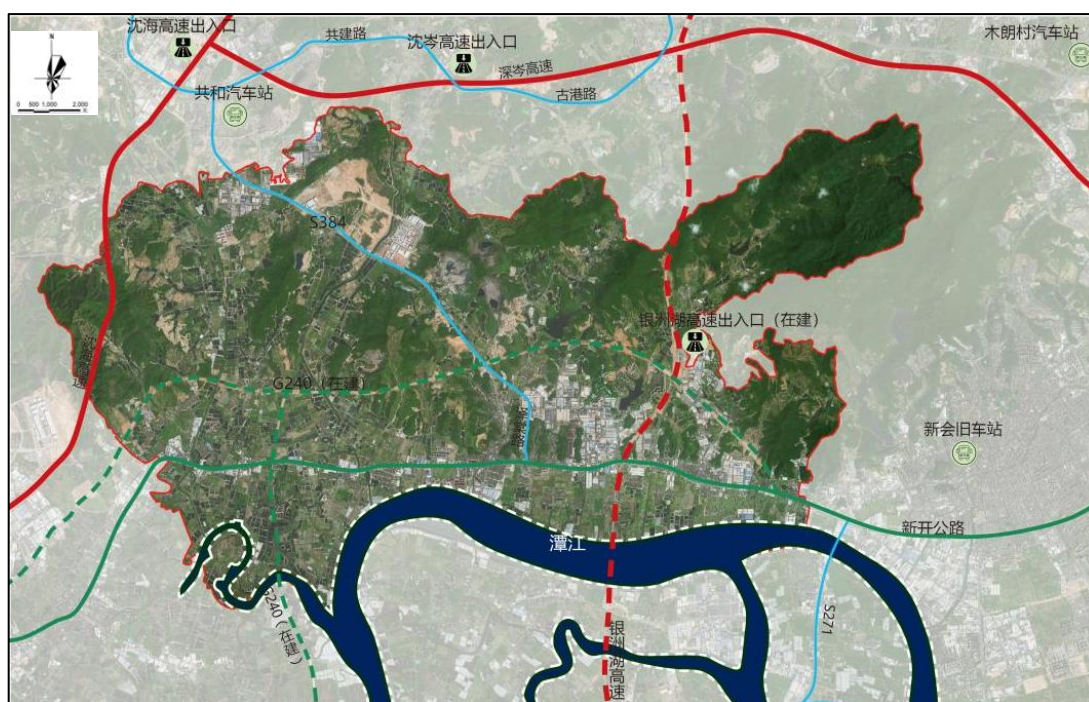
资源，也为柑桔生长提供了充足的水分，还为水产业和航运业的发展提供了便利条件。



大泽镇内潭江河道

（3）交通条件

大泽镇交通条件优越，沈海高速南北向贯穿大泽镇西部，银洲湖高速（在建）南北向穿越大泽镇东部，新开公路与S384于镇区中部交汇。



大泽镇现状交通图

（4）经济与产业发展概况

1）财政收入与支出：大泽镇在财政方面有着稳健的表现。在2023年，大泽镇一般公共预算收入17061万元，增收2530万元，同比增长17.42%，加上财政专户收入、上级补助收入、调入资金等24784万元，总收入为41845万元。2024年大泽镇GDP为43.95亿，同比增长6.3%。其中一产5.05亿元，二产21.84亿元，三产17.05亿元，以二、三产业发展为主，三产比为11.5：49.7：38.8。2024年全年完成固定资产投资19.42亿元，其中工业投资11.51亿元，三产及房地产投资7.91亿元。全镇18-59岁就业人数情况约18082人，农民人均可支配收入33651元，全镇农村集体收入9455万元。

2）经济发展趋势：近年来，大泽镇的经济的发展呈现稳步增长的态势。

在投资环境总体评分中，大泽镇得分为60.7分，在全国32208个乡镇中排第6131名，超越全国81%的乡镇；在广东省1290个乡镇中，排在第329名，处于第二梯队；在江门市的67个乡镇中排在第15名，处于第二梯队；在新会区的10个乡镇中排在第5名，处于居中的位置。

3）产业发展：

古典家具与木材产业：大泽镇被誉为“中国木材与古典家具专业镇”，是古典家具三大流派之一“广作”的重要发源地。全镇从事古典家具行业的企业近600家，2024年全镇

红木产业销售收入近3000万元，带动就业人数逾万人。

高端装备制造产业：在新州美谷科技工业园、新会智造产业园大泽园区等平台积极引入高端装备制造企业，目前已有超10家企业入驻，计划总投资达15亿元，预计将进一步推动高端装备制造产业的发展。



新会智造产业园（大泽园区）

绿色健康食品产业：已成功引进亿元以上绿色健康食品项目和能源配套项目5个，总投资22.5亿元，其中总投资10亿元的新会大泽燃气热电项目预计达产后年发电量5.84亿千瓦时，年供热量 $108.4 \times 104\text{GJ}$ ，能够为园区提供持续的清洁能源供应，打造绿色循环经济产业园。

（5）基础设施建设

1）交通基础设施：

国道G240线：已快建设完成。国道G240线的建设将使大泽镇真正融入“产城融合”20分钟通勤圈，为大泽镇带来更大

的机遇红利和发展空间。

银洲湖高速：配合途经大泽镇的银洲湖高速，构筑起大泽镇联系广佛地区和珠三角其他城市的快速通道。



在建中的银洲湖高速

2）能源基础设施：

国家电投新会大泽燃气热电项目：该项目计划总投资100000.00万元，占地100亩，分为两期建设。一期计划建设2×50MW级燃气-蒸汽联合循环热电联产机组，配套建设热管网工程，供热能力达100t/h。项目旨在为大泽镇及周边提供节能、环保、稳定的供电、供热等综合能源服务。

3）水利基础设施：

大泽镇进行了小型水库标准化建设防汛路工程，用于提高水库的防汛能力和安全性。

（6）村庄发展状况

大泽镇下辖同和村、莲塘村、李苑村、五和村、小泽村、

文龙村、大泽村、潮透村、牛勒村、北洋村、张村村、田金村、沿江村、沙冲村共14个行政村及大泽社区。

1) 农业品牌不断呈现

大泽镇拥有优质的农业基础，以种植水稻、脐橙、新会柑等作物为主。镇内各村充分利用其得天独厚的自然条件，发展特色农业。其中，大泽脐橙以其绿色生产环境、清甜无渣的口感深受欢迎，而沙冲村（脐橙）已入选省级“一村一品、一镇一业”专业村，并连续举办第二届、第三届大泽脐橙采摘节。“大泽脐橙”品牌效益初显，并已发布形象IP，品牌影响力逐渐扩大。

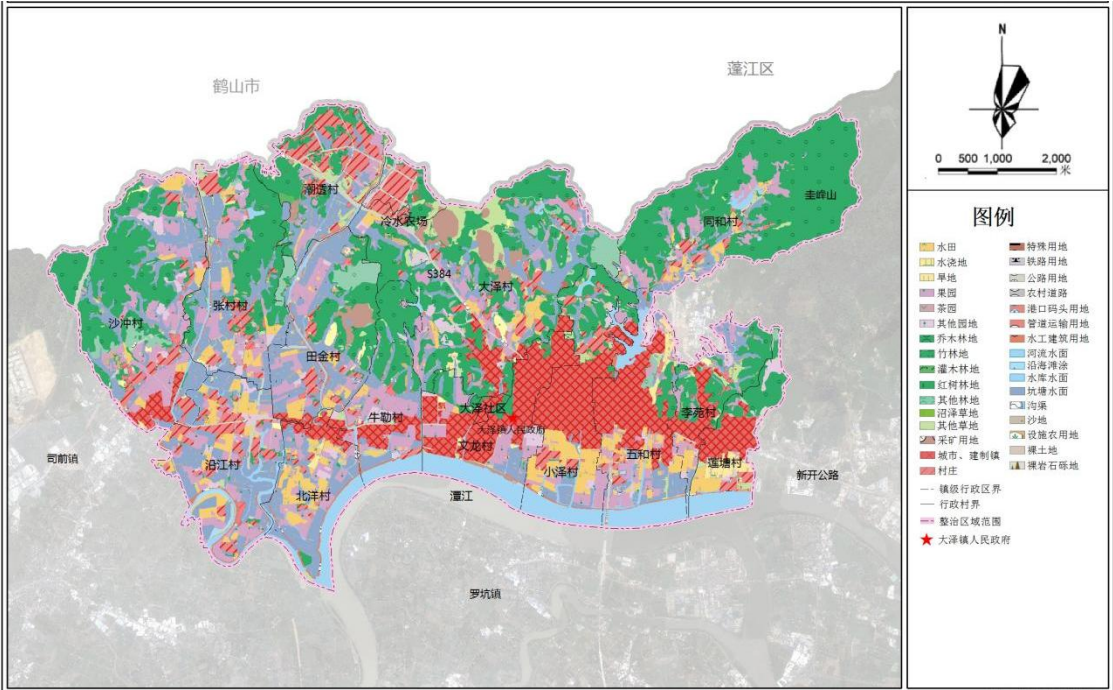
镇内各村还致力于推动农业产业向绿色化、优质化、特色化、品牌化发展，通过建立种植基地、组织种植合作社等方式，提高农业生产效益，增加农民收入。

2) 乡村旅游不断丰富，“百千万工程”省级典型村不断涌现

2020年，大泽镇获“国家卫生乡镇荣誉称号”，镇内田金红色村、绿美生态园等旅游吸引力不断加强。

2.国土利用情况

以新会区2023年度国土变更调查现状政务版数据，采用同口径分析库数据为基础进行统计，大泽镇土地总面积共8347.2720公顷，其中湿地14.4779公顷，耕地517.4372公顷（永久基本农田面积440.1369公顷），种植园地1058.8556公顷，林地2598.5280公顷，草地194.2033公顷，城镇村及工矿用地1626.7597公顷，交通运输用地183.3813公顷，水域及水利设施用地2036.4961公顷，其他土地117.1329公顷。镇内建设用地集中连片，村庄集聚度较高。具体情况详见下图及下表：



大泽镇土地利用现状图（2023年）

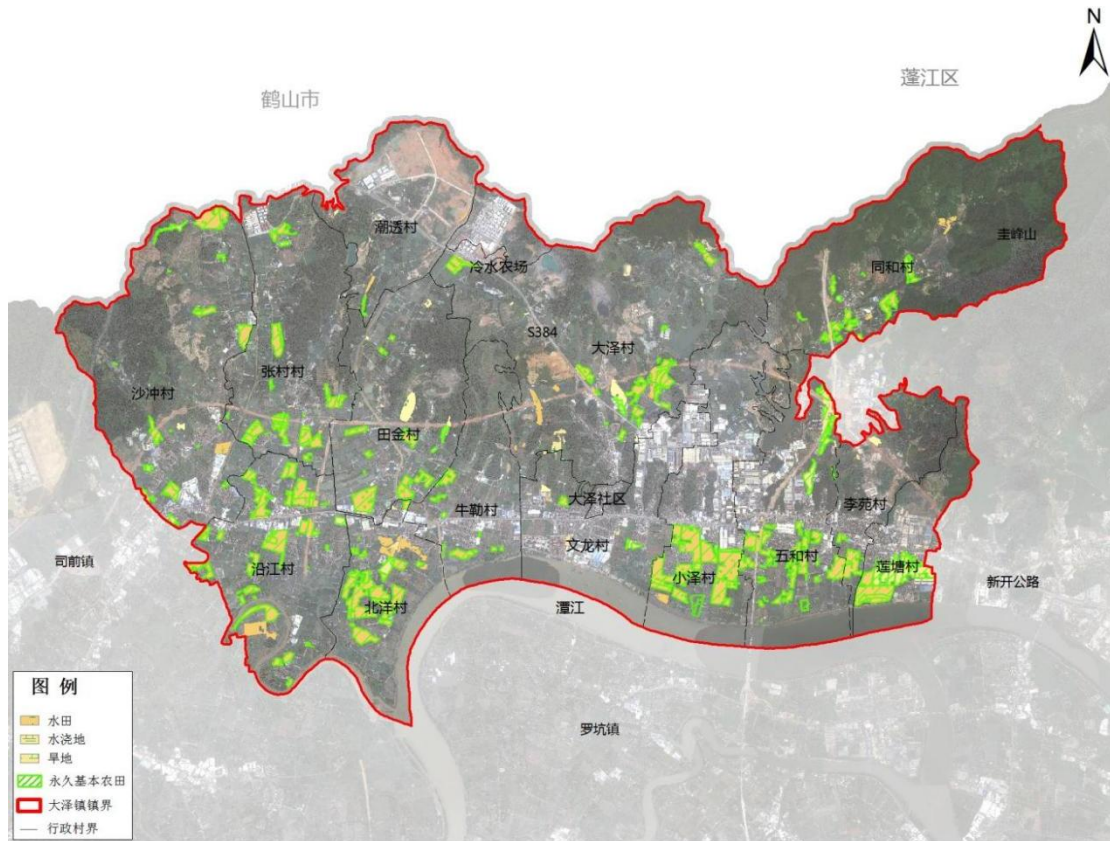
大泽镇土地利用现状统计表

面积单位：公顷

一级类		二级类		土地利用现状	
编码	名称	编码	名称	面积	比例
00	湿地	1106	内陆滩涂	14.4779	0.17%
		小计		14.4779	0.17%
01	耕地	0101	水田	429.0402	5.14%
		0102	水浇地	61.2219	0.73%
		0103	旱地	27.1751	0.33%
		小计		517.4372	6.20%
02	园地	0201	果园	896.3965	10.74%
		0204	其他园地	162.4591	1.95%
		小计		1058.8556	12.69%
03	林地	0301	乔木林地	2402.4790	28.78%
		0302	竹林地	52.1288	0.62%
		0305	灌木林地	8.7260	0.10%
		0307	其他林地	135.1942	1.62%
		小计		2598.5280	31.12%
04	草地	0404	其他草地	194.2033	2.33%
		小计		194.2033	2.33%
10	交通运输用地	1003	公路用地	135.1469	1.62%
		1006	农村道路	48.1275	0.58%
		1008	港口码头用地	0.1069	0.01%
		小计		183.3813	2.21%
11	水域及水利设施用地	1101	河流水面	459.5095	5.50%
		1103	水库水面	60.3701	0.72%
		1104	坑塘水面	1379.1974	16.52%
		1107	沟渠	65.3383	0.78%
		1109	水工建筑用地	72.0808	0.86%
		小计		2036.4961	24.38%
12	其他土地	1202	设施农用地	110.6408	1.33%
		1203	田坎	1.4856	0.02%
		1206	裸土地	2.5134	0.03%
		1207	裸岩石砾地	2.4931	0.03%
		小计		117.1329	1.41%

一级类		二级类		土地利用现状	
20	城镇村及工矿用地	201	城市	770.8084	9.23%
		201A	城市独立工业用地	0.4719	0.01%
		202	建制镇	147.4527	1.77%
		202A	建制镇独立工业用地	0.5645	0.01%
		203	村庄	535.9182	6.42%
		203A	村庄独立工业用地	51.9606	0.62%
		204	盐田及采矿用地	113.7148	1.36%
		205	特殊用地	5.8686	0.07%
		小计		1626.7597	19.49%
99	三调外地类	99	三调外地类	0.0000	0.00%
合计				8347.2720	100.00%

大泽镇现状耕地共517.4372公顷（永久基本农田面积440.1369公顷），占全镇土地总面积6.20%，但单宗地块小于5亩且不连片的耕地图斑共164个（约占耕地图斑数量的35%），面积仅共16.2653公顷（243.99亩）。由于大泽镇农用地内部林地、园地、耕地、养殖鱼塘空间分布犬牙交错，大泽镇耕地碎片化问题较为严重，难以开展规模化种植，制约现代农业发展。



大泽镇现状耕地和永久基本农田分布示意图

3.高标准农田建设情况

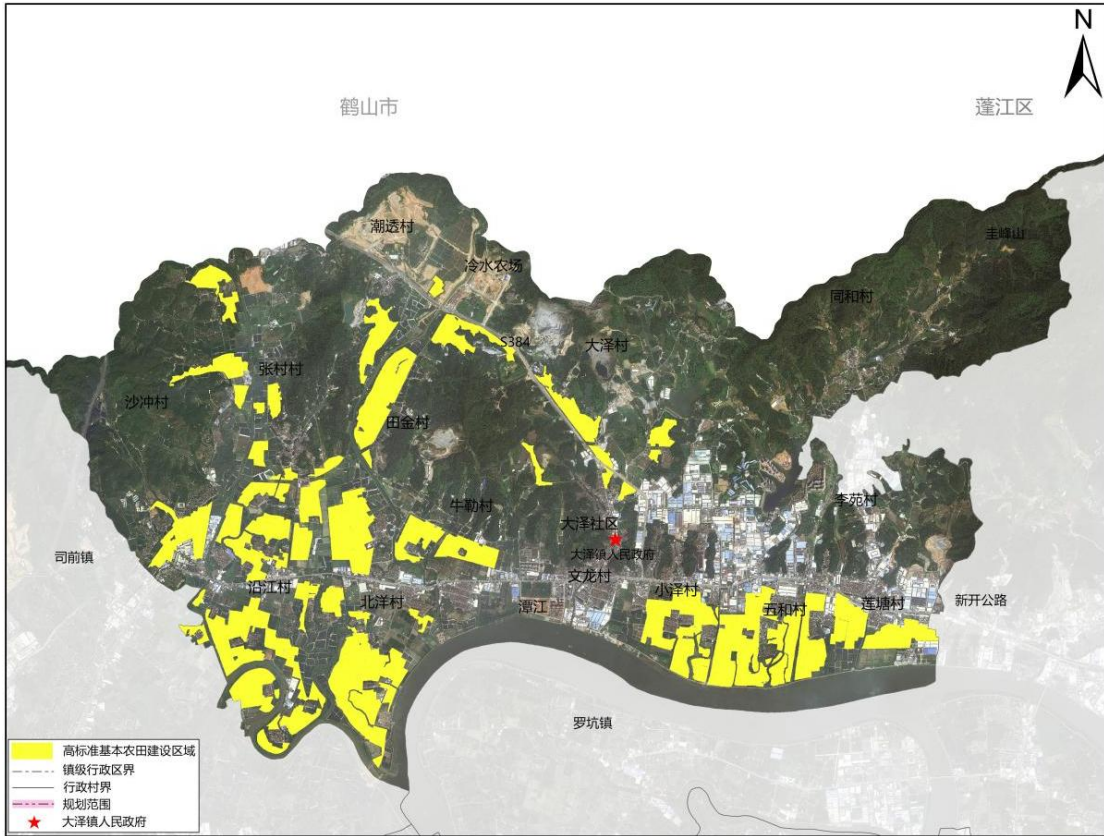
随着粮食需求的不断增长和农业生产条件的改善，高标准农田建设已成为提升粮食产能、优化农业生产结构的关键措施。近年来，国家高度重视高标准农田建设，不断加大投入力度，推动农田基础设施的完善和农业生产能力的提升。

大泽镇至今已经完成1083.9534公顷的高标准基本农田建设。建设内容主要包括土地平整、田块归并、耕地侵蚀沟复垦、以提高农田的利用效率和机械化作业水平；建设完善的灌溉系统和排水设施，确保农田在干旱和洪涝时期都能保持稳定的产量；修建田间道路和机耕路，方便农机作业和农产品运输；通过施肥、耕作等措施改善土壤质量，提高农田

的肥力水平。大泽镇高标准基本农田建设主要分布在大泽镇沿江村、大泽村、小泽村、五和村，其中江门市新会区大泽镇沿江村2012年高标准基本农田建设项目建设面积295.9696公顷、2013年度江门市新会区大泽镇大泽村等高标准基本农田建设项目建设面积195.3290公顷、2014年度江门市新会区大泽镇小泽村等高标准基本农田建设项目建设面积130.3333公顷、2015年度江门市新会区大泽镇五和村等高标准基本农田建设项目建设面积198.7356公顷，2020年度江门市新会区大泽镇高标准农田建设项目建设面积264.5859公顷，具体情况详见下表：

大泽镇高标准基本农田建设项目表

序号	项目名称	建设年份	建设面积(公顷)
1	江门市新会区大泽镇沿江村 2012年高标准基本农田建设项目	2012	295.9696
2	2013年度江门市新会区大泽镇 大泽村等高标准基本农田建设 项目	2013	195.3290
3	2014年度江门市新会区大泽镇 小泽村等高标准基本农田建设 项目	2014	130.3333
4	2015年度江门市新会区大泽镇 五和村等高标准基本农田建设 项目	2015	198.7356
5	2020年度江门市新会区大泽镇 高标准农田建设项目	2020	264.5859
合计			1083.9534



大泽镇的高标准农田建项目分布示意图

大泽镇的高标准农田建设显著提升了农田基础设施水平，改善了农业生产条件。通过农村道路、灌排设施建设等措施，农田实现了“路相连、旱能灌、涝能排”的标准。高标准农田建设还推动了农业生产方式的转变和农业产业结构的优化。

4.生态环境状况

（1）河流资源状况

大泽镇拥有丰富的河流资源，其境内河流属珠江三角洲水系。镇内潮透河、沙冲河、田金河、大泽河、响水河等大小河涌穿越全镇自北向南流入镇南部的潭江。这些河流为大泽镇提供了丰富的水资源，并对大泽镇的生态环境、农业生

产和居民生活产生了重要影响。



田金河实地照片（龙舟广场段）



沙冲河实地照片



响水河实地照片



潭江实地照片

（2）生物资源状况

1）农业生物资源

大泽镇拥有悠久的农业历史，以种植水稻、脐橙、新会柑等作物为主。

大泽镇的畜牧业发展较为成熟，主要养殖猪、鸡、鸭等家禽家畜。其中，生猪饲养量较大，且以规模化养殖为主，保证了肉类的稳定供应。此外，家禽养殖也具有了一定的规模，为市场提供了丰富的蛋类产品。

2）林业生物资源

大泽镇的林木资源以阔叶林为主，树种繁多，包括红花油茶、铁冬青、黑木相思、火力楠、松树、樟树、榕树、松树等，也有引进的特色树种如紫花风铃木，这些林木不仅为当地提供了优质的木材资源，还具有重要的生态价值；竹林资源也较为丰富，为当地的竹制品加工业提供了原材料；大泽镇还拥有一定数量的古树名木资源，这些古树名木不仅具有较高的观赏价值，还具有重要的历史和文化价值。如大泽田金古树公园内的古树名木，成为了当地生态建设的“代言人”，为“百千万工程”注入了强劲的绿色动能。

3）水生生物资源

大泽镇位于潭江沿岸，拥有丰富的水生生物资源。主要包括鱼类、虾类、蟹类等水生动物，以及水生植物如莲藕、菱角等，这些水生生物资源为当地的渔业生产和农业种植提

供了重要的物质基础。

（3）乡村人居环境状况

1）道路交通现状：

现有村庄道路网较为完善，大部分自然村已通路及实现道路硬底化。各自然村村道宽度多数约为4米-5米，路况良好，基本可与新开公路和省道S384相连接，直通新会中心城区和其他乡镇。公共交通较为便捷，206路、205路、235路、236路、238路公交均在新开公路设有站点，可方便抵达沿线村庄。现状村庄道路两侧基本已配置路灯和垃圾箱；村内停车设施较为缺乏，村民私家车大多停在自家路边或院子里。

2）设施现状：

现状村庄内的公共服务设施类型已基本完善村委会多数为两层建筑，村委会内设有文化室，环境较好，部分村内文化体育设施齐全，配有文化室及老人活动中心党建文化广场、休闲公园、建筑保留程度较好的祠堂等。各村医疗卫生设施齐全，设有卫生站。

现状村庄内的市政设施已基本覆盖。

3）乡村风貌

2020年，大泽镇获“国家卫生乡镇荣誉称号”。近两年，随着“百千万工程”的不断深入推进，入选为江门市市级“百千万工程”典型镇（培育镇），城镇村旧貌换新颜。镇内乡村风貌取的很大提升，乡村风貌特色明显，“百千万工程”

省级典型村（培育村）不断涌现。莲塘村入选首批省级典型村（培育村），潮透村、田金村入选省级典型村（培育村）。

2024年以来，田金村紧紧围绕“百千万工程”省典型村培育要求，通过优化人居环境筑牢生态优势，不断挖掘红色文化内涵发展旅游等第三产业，在增强民生福祉的同时撬动乡村振兴，致力打造“生活、生态、生产”“三生融合”的红色美丽田金。



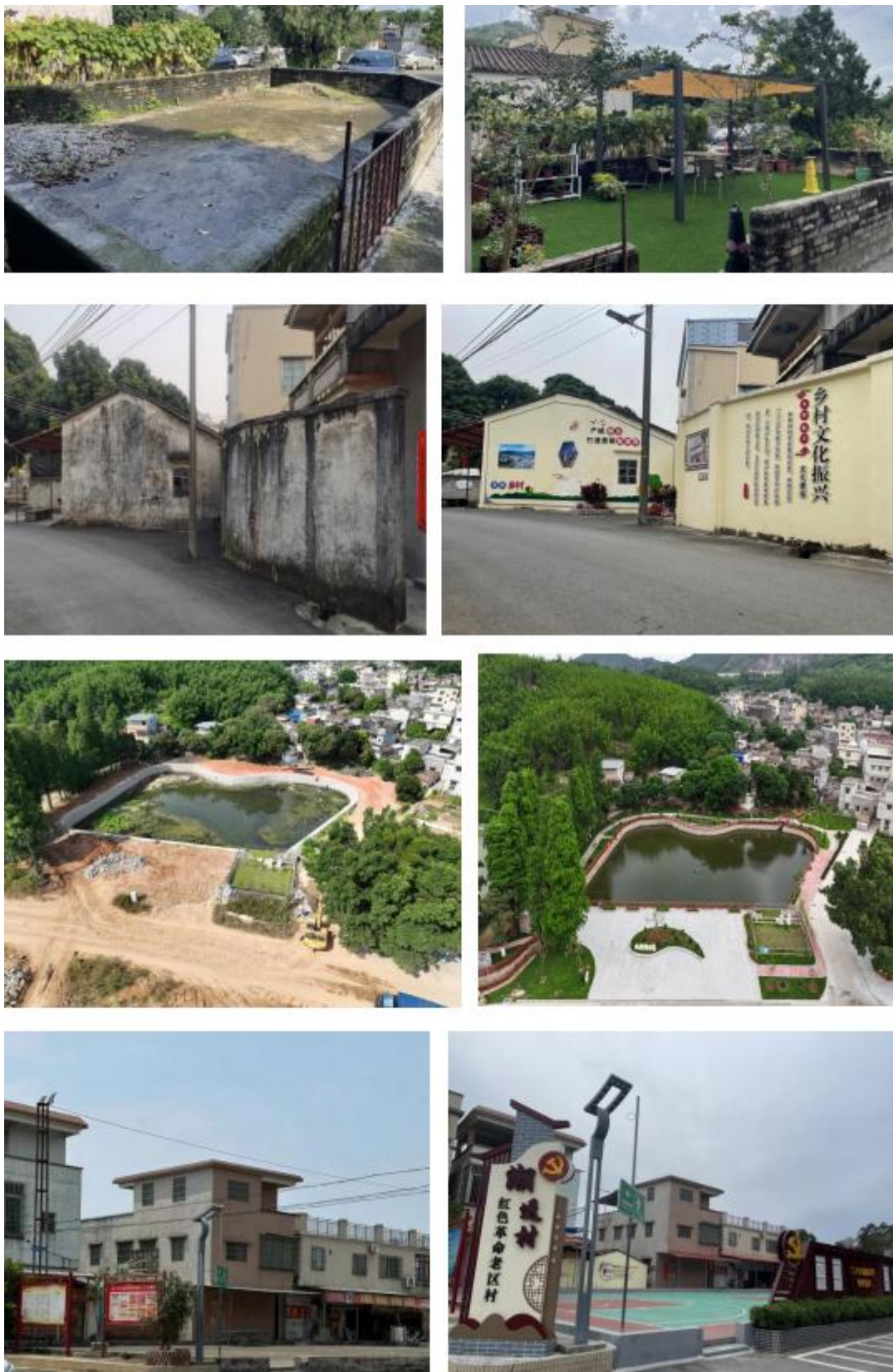
田金村现状照片



田金村整治前后对比图

潮透村抢抓“百县千镇万村高质量发展工程”发展机遇和典型村培育契机，立足紧邻新会智造产业园大泽园区区位优势，推进乡村价值重塑和功能再造，探索打造以配套服务

功能为主线的“园村融合”高质量发展路径。



潮透村整治前后对比图

作为省首批典型村（培育村），莲塘村乘着“百千万工程”

的东风，积极谋划，利用自身资源优势，强化主导产业支撑，以乡村产业发展为主要方向，推动乡村建设与产业发展互促互进，持续改善农村人居环境，推动乡村面貌不断焕新。



莲塘村整治前后对比图

（4）历史文化资源状况

大泽镇内历史文化资源丰富，形成了红色文化、红木文化、客家文化、龙舟文化等多元文化交织的特色文化体系。镇内具有不可移动文物、古驿道、古树名木、非物质文化遗产遗

产等多种历史文化资源。

不可移动文物：大泽镇公布不可移动文物共53处，其中市级文物保护单位有2处，为周恩来视察新会大泽旧址、田金革命烈士纪念碑。



周恩来视察新会大泽旧址

古驿道：江门市古驿道文化线路是南粤古驿道文化线路系统中的重要组成部分之一，大泽镇古桥遗存2处，老女桥和响水桥；规划驿道陆路主线1条，新开公路；驿道陆路支线1条，棠泽路；驿道水路主线1条，潭江。

古树名木：大泽镇现有登记在册古树名木及古树名木后备资源3株，主要树种为龙眼和水松。

非物质文化遗产：大泽镇有“江门龙舟之乡”的美誉，至今已连续承办了六届广东省传统龙舟争霸赛。大泽赛龙舟为市级非遗项目，是在新会区大泽镇传承了百余年的一项民

俗活动，每年的端午节前后，龙舟锣鼓响彻大泽镇内外，各村龙舟赛、龙艇赛此起彼伏。另还有广式硬木家具制作技艺（新会古典家具制作技艺）（省级）、大泽糍仔制作技艺（市级）、同和客家闹元宵（市级）、同和客家艾糍制作技艺（区级）、田金周家拳（区级）等非物质文化遗产。



大泽镇赛龙舟

（二）存在问题

大泽镇的定位是江门市中部工业重镇、中心城区融合发展区示范镇，但镇内农业生产、土地利用、基础设施、产业发展、生态环境等方面仍旧存在一些急需解决的问题。

1.农用地方面

（1）存在用地碎片化现象，缺乏规模化经营

大泽镇内的土地以农业用地为主，主要包括耕地、林地以及养殖坑塘。然而，这些地类的分布状态较为零散，各类用地地块相互交织、穿插，导致土地资源无法形成有效的规模化和集约化利用，进而影响了农业生产效率和整体土地利

用效益的提升。

大泽镇耕地总规模517.4372公顷，占镇域面积的6.20%；2023变更数据中耕地图斑数量470个，其中单宗地块小于5亩且不连片的耕地图斑面积共164个（约占耕地图斑数量的35%），面积仅共16.2653公顷（243.99亩）。

镇内农用地主要种植水稻、柑橘类、甘蔗等，部分农用地未经过高标准农田建设，田块不规整，碎片化现象比较严重，缺乏规模化和机械化经营，农产品附加值低下，经济效益偏低。



单宗地块小于5亩且不连片的耕地图斑分布示意图

（2）耕地保护压力大

耕地“非粮化”现象：随着农业结构的调整和农村经济的发展，一些耕地被用于发展林果业、挖塘养鱼等非农用途，导致耕地“非粮化”现象日益严重。这不仅影响了粮食生产的稳定性和安全性，也违背了耕地保护的初衷。



田金村耕地“非粮化”照片



沿江村耕地“非粮化”照片



北洋村耕地“非粮化”照片

（3）农用地利用结构有待提升

柑树种植地块和鱼塘养殖地块相互穿插，对进一步的规模化生产造成了影响。这种布局方式不仅使得土地利用效率降低，而且增加了农业生产的管理难度。由于地块分散，难以实现统一规划和集中管理，导致生产过程中的资源利用效率不高，成本增加。同时，这种穿插布局也不利于农业技术的推广和应用，阻碍了大泽镇现代农业的发展。

（4）农业配套设施良莠不齐

尽管多年来大泽镇开展了多项农田整治项目和高标准农田建设项目，但仍然存在不少问题。

灌溉设施老化或不足：农业灌溉是保障农作物正常生长的重要环节。部分的灌溉设施存在老化、损坏或不足的情况，

可能会导致农田无法得到及时有效的灌溉，影响农作物的产量和质量。

农村道路状况不佳：农村道路是农业生产和农产品运输的重要通道。仍然有部分农村道路状况较差，存在路面破损、坑洼不平或交通不便等问题，可能会给农民的生产和运输带来困难，增加农业生产的成本。

农业机械化水平低：农业机械化是提高农业生产效率的重要手段。大泽镇的农业机械化水平较低，缺乏先进的农业机械设备，可能会限制农业生产的规模和效率，增加农民的劳动强度。未来需应建立更多的示范基地起到带头作用。



大泽镇农用地内典型沟渠照片

2.建设用地方面

（1）土地利用效率有待提升

镇内建设用地集中连片，村庄集聚度较高，但低效村级工业集聚区占地规模大，土地利用效率不高。



现状村庄集聚航拍照片



现状低效村级工业集聚区航拍照片

旧宅基地居住着一些在周边工业园务工的外来务工人员或用作小型作坊；闲置宅基地缺乏有效利用与流转。

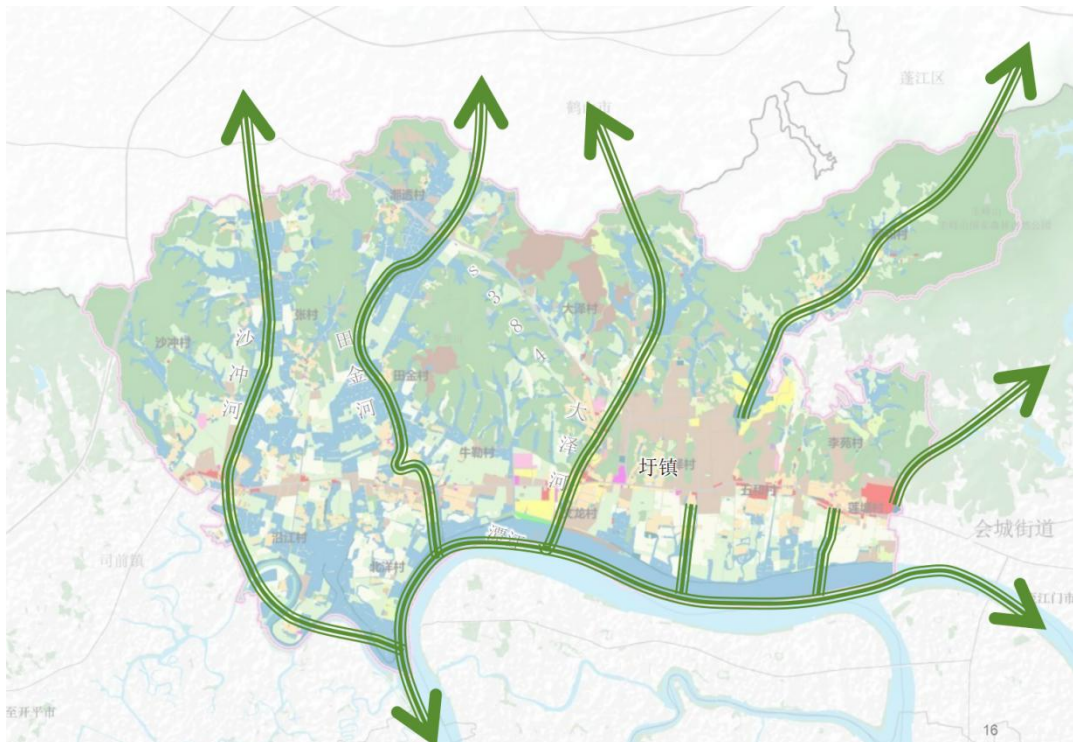
（2）重点产业平台用地保障不足

目前工业发展重镇，大泽镇仍处于快速发展阶段，后备土地资源严重不足，产业用地供需矛盾突出，主要体现在：一是城镇规划和工业布局不够完善，部分工业用地分布较为零散破碎，不利于产业集聚发展；二是“三旧改造”较为滞后，老旧工业区用地破碎杂聚，功能散乱，综合效益不高。

3.生态环境方面

（1）生态网络待完善

镇域西部，已基本形成了由沙冲河、田金河构建出的贯穿镇域南北的生态廊道；但在镇域东部、圩镇范围内却缺乏贯穿南北的生态廊道，镇域生态网络待完善。



现状生态廊道示意图



田金河现状照片

（2）森林结构单一

大泽镇有2598.5285公顷林地，但森林结构多为桉树纯林或桉树相思混交林，林下植被稀疏，多为单层林。村边路边森林景观等级较低，林相和季相不明显，林分层次不分明。

（3）部分河流水质有待提升

镇内水资源丰富，但水质易受到工业区和农业生产的排污影响，枯季存在水质性缺水问题。此外，镇内存在大量水产养殖鱼塘，养殖鱼塘尾水水质波动大，对周边水系的水质影响较大，异味问题较严重，对水环境、空气环境均有影响，加重环境治理压力。沿河相关各村的农业、工业、生活污水存在不规范排放问题，使潭江牛湾国考断面水质存在超标预警的风险，造成水资源污染，破坏当地生态环境。



响水河创利来工业区段现状照片

4.产业发展方面

大泽镇农业生产以新会柑种植、水稻种植、鱼塘养殖为主，但由于农用地碎片化，不利于农业连片开发与利用、规模化发展，导致现代农业发展较为缓慢。

旅游产业未成体系，拳头产品、明星产品不足，对季节和节日依赖严重，附加值还需不断提升。

（三）整治区域及实施期限

1.统筹单元

根据《自然资源部关于印发<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）要求，

“县级人民政府是全域土地综合整治实施的责任主体，负责统筹谋划县域全域土地综合整治工作，以县域为统筹单元”。

因此新会区全域即为统筹单元。

2.实施单元和整治区域划定分析

（1）整治必要性分析

大泽镇区位优势显著，是新会区的重要组成部分，同时也是江门市中部八镇联动主战场。大泽镇定位为“新能源引领万亩园区建设的主阵地、高端装备智造和园镇融合的典型镇”。目前，大泽镇正着力建设成为江门市中部工业重镇、中心城区融合发展区示范镇，但当前仍面临着农用地碎片化、村级工业聚集区土地利用效率有待提升、重点产业平台用地保障不足、生态网络待完善、森林结构单一等问题，迫切需要实施全域土地综合整治解决发展困境。具体分析如下：

①农用地布局分散，集约利用程度不高

存在农用地碎片化现象，缺乏规模化经营。大泽镇耕地总规模517.4372公顷，占镇域面积的6.20%。然而，耕地资源的分布存在较为严重的碎片化现象，导致土地资源无法实现规模化和集约化利用。实施全域土地综合整治，可助力大泽镇优化农田布局，减少碎片化现象，推动土地资源的集中利用、农业生产规模化、集约化经营，从而提高土地的利用效益和农业的综合效益。

②新增规模有限，难以支撑大泽镇重点产业平台建设

随着大泽镇的快速发展，土地供需矛盾愈加突出，尤其在工业用地方面，存在一定的供给压力。土地供给不足：大泽镇城镇开发边界总面积1415.4392公顷，其中边界内现状建

设用地1193.2675公顷，已批未建面积59.0390公顷，规划新增城镇建设用地规模少，仅为157.7818公顷，土地资源有限，特别是适合工业发展的土地资源严重不足，导致无法有效支撑重点产业平台的扩展需求。

因此，大泽镇迫切需要实施全域土地综合整治，通过对农村零散、闲置低效建设用地进行整理盘活，推动土地节约集约利用，为乡村基础设施建设和产业发展提供用地支撑。

③森林结构单一、生态网络待完善，生态环境保护需加强

大泽镇在镇域东部、圩镇范围内却缺乏贯穿南北的生态廊道；镇内林地多为桉树纯林或桉树相思混交林，林下植被稀疏，多为单层林。村边路边森林景观等级较低，林相和季相不明显，林分层次不分明。镇内水资源丰富，但水质易受到工业区和农业生产的排污影响。沿河相关各村的农业、工业、生活污水存在不规范排放问题，使潭江牛湾国考断面水质存在超标预警的风险，造成水资源污染，破坏当地生态环境。因此，大泽镇迫切需要实施全域土地综合整治，改善生态环境，

④基础设施需完善，人居环境待提升

近年随着大泽镇大力推进“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，整治区域内无论农业基础设施还是生活基础设施有很大提升。但目前整治

区域仍然存在河岸护岸生态受损、田园旅游基础设施缺失、线路管道老旧、村容村貌单一等问题，基础设施和公共服务配套有待完善。要提升村庄人居环境，实现乡村全面振兴，仍需对大泽镇区域内各项基础设施进行全面提升。

（2）整治可行性分析

大泽镇正积极配合新会区开展权属问题治理工作，整体工作进度走在全区前列。农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、产业导入等方面均具有较大的整治潜力。

农用地整治方面。根据《广东省自然资源厅关于做好耕地集中整治区建设管理有关工作的通知》等文件要求，参考《广东省自然资源厅关于印发〈广东省耕地恢复潜力调查评价工作方案〉的通知》（粤自然资耕保〔2021〕1953号）对大泽镇内可进行补充耕地地块进行潜力摸排，经过内业分析、外业踏勘及征询村民意愿，最终筛选出整治区域内较为适宜的补充耕地恢复潜力1级资源地块面积903.3332公顷，2级资源地块面积399.9603公顷（其中涉及坑塘水面189.9601公顷）。根据初步筛选范围，潜力地块主要为养殖鱼塘、园地，针对潜力地块的工程改造是可行的，主要原因如下：①土壤条件较好；②改造难度相对较低；③与周边耕地衔接：潜力地块周围存在连片耕地，能够通过工程方式实现与周边耕地的连接，改善土地利用和农业生产条件。通过修建道路、沟渠等基础设施，进一步增强耕地的连通性，提升农业生产效益；

④可操作性强：从工程改造的角度看，通过合理的规划和施工，能够实现与周边耕地的有效衔接，不仅有助于补充耕地资源，还有助于提升土地的农业生产能力，促进农业产业发展；⑤村民实施意愿强：整治区域内各行政村均已召开村民代表大会，表决通过同意开展全域土地综合整治。基于土壤条件、改造难度、周边耕地的衔接以及改造后的土地利用价值，进行潜力地块的工程改造。综上所述，大泽镇开展农用地整治是可行的。

建设用地整理方面。根据实地踏勘情况，通过分析得出大泽镇村庄低效建设用地整理潜力面积约为47.5585公顷，其中低效村级工业集聚区用地约为34.6893公顷；其他低效用地约为12.8692公顷。大泽镇城镇低效建设用地整理潜力面积约为117.7591公顷，其中低效村级工业集聚区100.1544公顷。

生态保护修复方面。针对大泽镇全域生态保护修复单元从生态系统尺度，对照生态系统属性（包括自然地理条件、物种组成、生态系统结构、生态系统功能等）及其生态胁迫，分别分析需要保护保育和修复治理的生态对象现状。森林生态修复。通过潜力筛选和分析，得出生态保护修复森林、河流等主要潜力部分。森林生态修复潜力为390.9554公顷。河流生态修复。结合新会区水利局谋划项目的情况，重点筛选治理基础弱、缺乏水利设施建设的中小河流，以安全防洪达标、确保水生态良好为导向，进行河流生态修复潜力评估，

大泽镇域内河流修复潜力共计341.5134公顷。结合河道防洪、生态环境等河流现状分析，大泽镇潭江流域中小河流亟须开展生态修复综合治理。矿山生态修复。大泽镇内曾存在历史遗留矿山1个，为新会区惠信石业有限公司石场，该历史遗留矿山位于大泽镇潮透村，红线范围面积约6.74万平方米。该历史遗留矿山已完成生态修复工程；大泽镇域范围其他矿山仍在运营中，暂无生态修复整治计划安排。绿色矿山建设是矿业领域生态文明建设的有力抓手，是实现人与自然和谐共生的必然要求。环境保护方面，大泽镇将积极配合区相关职能部门，监督相关矿山开采企业，落实预防为主、防治结合，谁开发谁保护、谁破坏谁治理、谁投资谁受益的原则。矿山停止开采后将积极实施生态保护修复工作。

乡村风貌提升和历史文化保护方面。大泽镇现有资源基础扎实：镇内现存周恩来视察新会大泽旧址、田金革命烈士纪念碑等稀缺文化遗产，兼具历史、科研与生态价值，为文旅开发提供核心载体。实施条件成熟：农房集聚区已完成“三清三拆”基础整治，配套污水管网、垃圾处理等设施逐步完善；综合效益突出：通过风貌提升可巩固人居环境整治成果，而历史文化活化既能保护文脉，又能打造“生态科普+历史人文+乡村旅游”融合业态，实现生态保护、文化传承与经济协同增效。政策导向明确：项目深度契合乡村振兴战略，通过招商引资与在地资源整合，形成可持续推进路径。

大泽镇依托独特资源禀赋与前期基础，实施乡村风貌提升与历史文化保护切实可行，有望成为区域乡村振兴示范样板。

产业导入方面。大泽镇产业升级与现代农业产业导入可行性显著：工业方面，大泽镇具备成熟的传统古典家具与木材产业积累，被誉为“中国木材与古典家具专业镇”，是古典家具三大流派之一“广作”的重要发源地。全镇从事古典家具行业的企业近600家，2024年全镇红木产业销售收入近3000万元，带动就业人数逾万人。高端装备制造产业，目前已有超10家企业入驻，计划总投资达15亿元，预计将进一步推动高端装备制造产业的发展。绿色健康食品产业，已成功引进亿元以上绿色健康食品项目和能源配套项目5个，总投资22.5亿元。农业方面，2024年产值5.05亿元，拥有国家地理标志产品及特色种植业。引入龙头企业可延伸加工链，推动三产融合，契合乡村振兴战略。政策与市场，通过盘活低效用地、优化空间等形成政策合力，传统产业升级与农业消费市场扩张双轮驱动，风险可控。在发展需求方面，高端装备制造产业和绿色健康食品产业有强烈的引进、新建、扩产入园需求。综上，大泽镇工业与农业双路径明确，基建与政策保障到位，具备充足的产业导入可行性，亟需通过全域土地综合整治，释放存量建设空间，支撑产业发展。

（3）基本条件

①资源禀赋。大泽镇地处新会区的中西部。东、南方向

与会城街道相邻，西边与司前镇接壤，北边连接着鹤山市共和镇和蓬江区杜阮镇。沈海高速南北向贯穿大泽镇西部，银洲湖高速（在建）南北向穿越大泽镇东部，新开公路与S384于镇区中部交汇。大泽镇，属亚热带海洋性季风气候，长年温和湿润；日间和夜间的温差适中，白天温度较高，夜晚则相对较低；雨量充沛，年降雨量较大，雨季和旱季相对分明，但全年都有降雨，没有明显的干燥季节；风向受季节影响，以东南风和东北风为主，风速适中，风力等级多为微风或和风，大风天气较少见；日照充足，无霜期长，利于农作物生长；四季分明，但季节间的过渡较为温和，没有明显的极端天气。大泽镇温和湿润气候条件特别适宜柑桔的生长。工业基础扎实，近年来，大泽镇的经济的发展呈现稳步增长的态势。在新会区的10个乡镇中排在第5名，处于居中的位置。基础设施持续升级，双向四车道改造、污水管网及变电站建设提升城乡承载力。人口结构稳定，劳动力充足，以“党建+”模式探索联农带农机制，为乡村振兴注入动能。

②工作基础。大泽镇全域土地综合整治工作基础扎实，至今已经完成1083.9534公顷的高标准基本农田建设，正在积极开展镇级国土空间规划和村庄规划的编制工作。

③财力和资金保障情况。在政府财力方面，大泽镇作为新会区经济发展的重要增长极之一。近年来，大泽镇产业经济发展呈现稳步增长的态势，政府财力尚可。2024年大泽镇

GDP为43.95亿，同比增长6.3%。其中一产5.05亿元，二产21.84亿元，三产17.05亿元，以二、三产业发展为主，三产比为11.5:49.7:38.8。同时，大泽镇正积极对接区属国资平台企业，已取得资金保障承诺。项目计划采用“EPC+O”的模式，统一建设，统一运营，由区属国企联合强村公司形成项目平台公司，进行投资运营。社会资金已通过地方政府与社会资本签订投资协议或备忘录、政策性银行贷款等方式确保社会资金可靠落地。

④群众意愿。经深入走访调研及各村（社区）村民代表大会表决，大泽镇所有行政村及社区均已同意且有强烈意愿开展全域土地综合整治。

3. 实施单元和整治区域划定

（1）实施单元

根据《自然资源部关于印发〈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）要求，同时基于以上关于实施单元和整治区域划定分析，按整治项目关联度、空间布局集中度、指标要素流动、投资收益基本平衡、项目绩效目标可考核等原则，新会区坚持以“1+5+5”模式推进全域土地综合整治扩面提质，“1”是优化提升大鳌省级试点，“第1个5”是推动崖门镇、司前镇、双水镇、三江镇、大泽镇5个镇全域项目落地实施，“第2个5”是统筹会城、罗坑、沙堆、古井、睦洲5个镇谋划县域（区级）

方案。通过精心谋划、有效实施一批项目，为全域土地综合整治工作注入强大动力与活力。本方案以大泽镇全域作为实施单元，实施单元总面积为8347.2720公顷。

（2）整治区域

在新会区全区的统筹谋划下，在深入调查的基础上，基于前面关于实施单元和整治区域划定分析，综合考虑大泽镇实施单元内整治的必要性、可行性、资源禀赋、工作基础、政府财力、群众意愿、空间集中连续等，在取得大泽镇镇域范围所有村（居）委员会同意后，将大泽镇镇域范围内扣除争议地的用地划定为整治区域，涉及14个行政村及大泽社区，整治区域土地总面积为8333.5853公顷。涉及权属争议的，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。

4.整治区域相关情况

（1）周边相邻关系

整治区域位于广东省江门市大泽镇，地处新会区的中西部。东、南方向与会城街道相邻，西边与司前镇接壤，北边连接着鹤山市共和镇和蓬江区杜阮镇。

（2）自然资源条件

整治区域属亚热带海洋性季风气候，长年温和湿润；日

间和夜间的温差适中，白天温度较高，夜晚则相对较低；雨量充沛，年降雨量较大，雨季和旱季相对分明，但全年都有降雨，没有明显的干燥季节；风向受季节影响，以东南风和东北风为主，风速适中，风力等级多为微风或和风，大风天气较少见；日照充足，无霜期长，利于农作物生长；四季分明，但季节间的过渡较为温和，没有明显的极端天气。整治区域内温和湿润气候条件特别适宜水稻和柑桔的生长。

整治区域内土壤类型丰富，农业资源丰富。包括赤红壤、水稻土等，土壤颜色主要是红色，属于酸性土壤，土壤pH值一般在4.5-6.0之间。土质肥沃，土层深厚，地下水位高，本土土壤有机质为2%-3%，全氮0.10%-0.15%，属中等偏上，土壤腐殖质丰富，沙质壤土疏松肥沃，种植条件得天独厚。

整治区域内水资源和森林资源丰富，河网密布、山林众多。东北部有圭峰山，中部有部分低矮山丘，南部是冲积平原，并有潭江环绕。这种地形地貌的多样性为整治区域提供了丰富的自然资源和景观，同时也为柑桔栽培提供了丰富多样的生态环境。其内有潭江、潮透河、大泽河、沙冲河等河流流经，这些河流不仅为大泽镇提供了丰富的水资源，也为柑桔生长提供了充足的水分，还为水产业和航运业的发展提供了便利条件。

（3）社会经济发展现状

整治区域在财政方面有着稳健的表现。2024年GDP为

43.95亿，同比增长6.3%；全年完成固定资产投资19.42亿元，其中工业投资11.51亿元，三产及房地产投资7.91亿元。全镇18-59岁就业人数情况约18082人，农民人均可支配收入33651元，全镇农村集体收入9455万元。

（4）产业发展状况

近年来，整治区域内的产业经济发展呈现稳步增长的趋势。整治区域内以古典家具与木材产业、高端装备制造产业和绿色健康食品产业为主。

古典家具与木材产业：大泽镇被誉为“中国木材与古典家具专业镇”，是古典家具三大流派之一“广作”的重要发源地。整治区域内从事古典家具行业的企业近600家，2024年全镇红木产业销售收入近3000万元，带动就业人数逾万人。

高端装备制造产业：在新州美谷科技工业园、新会智造产业园大泽园区等平台积极引入高端装备制造企业，目前已有超10家企业入驻，计划总投资达15亿元，预计将进一步推动高端装备制造产业的发展。

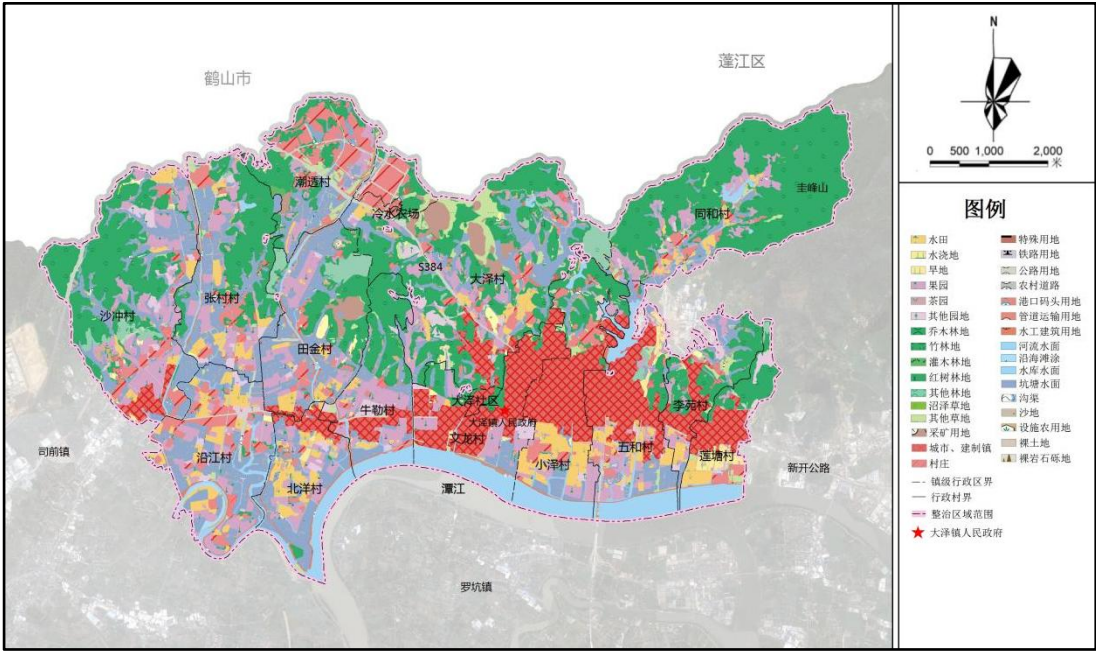
绿色健康食品产业：已成功引进亿元以上绿色健康食品项目和能源配套项目5个，总投资22.5亿元，其中总投资10亿元的新会大泽燃气热电项目预计达产后年发电量5.84亿千瓦时，年供热量 $108.4 \times 10^4 \text{GJ}$ ，能够为园区提供持续的清洁能源供应，打造绿色循环经济产业园。

（5）基础设施条件

整治区域内交通、能源、水利等基础设施较为完善。国道G240线已快建设完成。国道G240线的建设将使大泽镇真正融入“产城融合”20分钟通勤圈，为整治区域带来更大的机遇红利和发展空间。银洲湖高速，将构筑起大泽镇联系广佛地区和珠三角其他城市的快速通道。国家电投新会大泽燃气热电项目计划总投资100000.00万元，占地100亩，分为两期建设。一期计划建设2×50MW级燃气-蒸汽联合循环热电联产机组，配套建设热管网工程，供热能力达100t/h。这将为整治区域及周边提供节能、环保、稳定的供电、供热等综合能源服务。大泽镇近年来进行了小型水库标准化建设防汛路工程，用于提高整治区域内水库的防汛能力和安全性。

（6）土地利用现状

以新会区2023年度国土变更调查现状政务版数据，采用同口径分析库数据为基础进行统计，整治区域内土地总面积共8333.5853公顷，其中湿地14.4779公顷，耕地517.4368公顷（永久基本农田面积440.1369公顷），种植园地1058.2385公顷，林地2587.9888公顷，草地194.0247公顷，城镇村及工矿用地1626.3734公顷，交通运输用地183.3344公顷，水域及水利设施用地2035.0638公顷，其他土地116.6470公顷。整治区域内建设用地集中连片，村庄集聚度较高。详见下图及下表：



整治区域范围土地利用现状图（2023年）
整治区域范围土地利用现状统计表

分类				面积（公顷）	比例
一级类		二级类			
编码	名称	编码	名称		
00	湿地	0303	红树林地	0.0000	0.00%
		0304	森林沼泽	0.0000	0.00%
		0306	灌丛沼泽	0.0000	0.00%
		0402	沼泽草地	0.0000	0.00%
		0603	盐田	0.0000	0.00%
		1105	沿海滩涂	0.0000	0.00%
		1106	内陆滩涂	14.4779	0.17%
		1108	沼泽地	0.0000	0.00%
01	耕地	0101	水田	429.0402	5.15%
		0102	水浇地	61.2218	0.73%
		0103	旱地	27.1748	0.33%
02	种植园用地	0201	果园	895.8639	10.75%
		0202	茶园	0.0000	0.00%
		0203	橡胶园	0.0000	0.00%
		0204	其他园地	162.3746	1.95%
03	林地	0301	乔木林地	2391.9976	28.70%
		0302	竹林地	52.1288	0.63%
		0305	灌木林地	8.7198	0.10%
		0307	其他林地	135.1426	1.62%

分类				面积（公顷）	比例
一级类		二级类			
编码	名称	编码	名称		
04	草地	0401	天然牧草地	0.0000	0.00%
		0403	人工牧草地	0.0000	0.00%
		0404	其他草地	194.0247	2.33%
10	交通运输用地	1001	铁路用地	0.0000	0.00%
		1002	轨道交通用地	0.0000	0.00%
		1003	公路用地	135.1469	1.62%
		1006	农村道路	48.0806	0.58%
		1007	机场用地	0.0000	0.00%
		1008	港口码头用地	0.1069	0.00%
		1009	管道运输用地	0.0000	0.00%
11	水域及水利设施用地	1101	河流水面	459.5061	5.51%
		1102	湖泊水面	0.0000	0.00%
		1103	水库水面	60.1491	0.72%
		1104	坑塘水面	1377.9954	16.53%
		1107	沟渠	65.3383	0.78%
		1109	水工建筑用地	72.0749	0.86%
		1110	冰川及永久积雪	0.0000	0.00%
12	其他土地	1202	设施农用地	110.1549	1.32%
		1203	田坎	1.4856	0.02%
		1204	盐碱地	0.0000	0.00%
		1205	沙地	0.0000	0.00%
		1206	裸土地	2.5134	0.03%
		1207	裸岩石砾地	2.4931	0.03%
20	城镇村及工矿用地	201	城市	770.5645	9.25%
		201A	城市独立工业用地	0.4719	0.01%
		202	建制镇	147.4527	1.77%
		202A	建制镇独立工业用地	0.5645	0.01%
		203	村庄	535.9143	6.43%

分类				面积（公顷）	比例
一级类		二级类			
编码	名称	编码	名称		
		203A	村庄独立工业用地	51.8220	0.62%
		204	盐田及采矿用地	113.7149	1.36%
		205	特殊用地	5.8686	0.07%
99	三调外地类	99	三调外地类	0.0000	0.00%

（7）历史文化资源状况

整治区域内历史文化资源丰富，形成了红色文化、红木文化、客家文化、龙舟文化等多元文化交织的特色文化体系。不可移动文物共53处，其中市级文物保护单位有2处，为周恩来视察新会大泽旧址、田金革命烈士纪念碑；古桥遗存2处，老女桥和响水桥；规划驿道陆路主线1条，新开公路；驿道陆路支线1条，棠泽路；驿道水路主线1条，潭江；登记在册古树名木及古树名木后备资源3株，主要树种为龙眼和水松；非物质文化遗产包括广式硬木家具制作技艺（新会古典家具制作技艺）（省级）、大泽赛龙舟（市级）、大泽糍仔制作技艺（市级）、同和客家闹元宵（市级）、同和客家艾糍制作技艺（区级）、田金周家拳（区级）。

5.实施期限

项目实施期限为4年，具体建设时间安排为2025年至2028年（最终实施时间起始以实施方案获批时间为准）。

（四）规划依据

（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》（2014修正）；
- 4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2019修正）；
- 5) 《基本农田保护条例》（2011修正）；
- 6) 《广东省土地管理条例》；
- 7) 《广东省城乡规划条例》。

（2）政策文件

- 1) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
- 2) 《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48号）；
- 3) 《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》；
- 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》；
- 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》；

- 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) 《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）；
- 8) 《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）；
- 9) 自然资源部关于印发《城镇开发边界管理办法（试行）》的通知（自然资规〔2026〕1号）；
- 10) 《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）；
- 11) 《广东省自然资源厅关于印发〈广东省村庄规划优化提升试点工作方案〉〈广东省村庄规划评估工作方案〉的通知》（粤自然资规划〔2020〕436号）；
- 12) 《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》；
- 13) 《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》；
- 14) 《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）；
- 15) 《广东省自然资源厅关于推进全域土地综合整治扩

面提质的通知》（粤自然资修复〔2024〕584号）；

16) 《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）；

17) 《广东省自然资源厅关于进一步明确全域土地综合整治永久基本农田布局优化调整有关事项的通知》（粤自然资函〔2024〕944号）；

18) 《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》；

19) 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项目全周期管理办法（试行）》的通知；

20) 《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》；

21) 地方出台的关于土地整治的文件、意见等。

（3）标准规范指南

1) 《土地整治重大项目实施方案编制规程》（TD/T 1047-2016）；

2) 《高标准农田建设通则》（GB/T30600-2022）；

3) 《土地整治重大项目可行性研究报告编制规程》（TD/T 1037-2013）；

4) 《广东省土地开发整理补充耕地项目质量验收标

准》；

- 5) 《广东省补充耕地质量验收评定技术规范(试行)》;
- 6) 《广东省土地整治垦造水田建设标准（试行）》；
- 7) 《广东省全域土地综合整治实施方案编制技术要点（试行）》；
- 8) 《全域土地综合整治实施指南（试行）》；
- 9) 国家和地方关于土地整治、国土空间规划、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（2021-2035年）》；
 - 2) 《广东省国土空间生态修复规划（2021-2035年）》;
 - 3) 《广东省耕地保护专项规划（2021-2035年）》；
 - 4) 《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
 - 5) 《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》；
 - 6) 《江门市中部八镇联动发展规划方案》；
 - 7) 《新会区镇街高质量发展战略研究》；
- 其它相关法律法规、政策文件、标准规范指南、规划等。

二、可行性分析及评估

（一）已有工作基础分析

1.规划审批情况

《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》已于2023年8月经广东省人民政府批复同意实施。《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》目前正按相关程序报批。本实施方案编制过程中已与上层次国土空间总体规划进行全面衔接，落实上层次国土空间总体规划中确定的一些近期建设项目。

大泽镇新一轮村庄规划已开始编制，目前均暂未上报审批。本实施方案编制过程中也已与相关村庄规划进行了有效衔接，后期将会将全域土地综合整治方案相关子项目纳入村庄规划建设项目库，便于项目后期落地实施。

2.相关制度建设情况

（1）积极融入“中部八镇联动”发展战略

江门市积极推动城镇区域一体化发展，提出“中部八镇联动”发展战略，促进中部区域8个地域相连的工业重镇联动发展。大泽镇为“八镇联动”的工业重镇之一，位于八镇联动的东北部，向东承接江门中心城区产业外溢，地处交通网络核心地带，是江门市规划新能源与高端装备制造、新一代电子信息功能片区的重点区域。

大泽镇贯彻落实省市部署，推进高质量发展，重点推进

新会智造产业园大泽园区扩容提质和创利来工业园提档升级，加快建设新州美谷科技工业园百万平米级产业空间，初步形成绿色健康食品工业集聚区。

（2）以头号工程力度实施“百千万工程”，推动城乡区域协调发展迈上新台阶

广东省围绕高质量发展作出多次重要安排，提出了“1310”战略部署，百千万工程成为广东推动高质量发展的“头号工程”。大泽镇入选广东省省级“百千万工程”典型镇（培育镇），莲塘村入选首批省级典型村（培育村），潮透村、田金村入选省级典型村（培育村）。

大泽镇积极推动城镇旧貌换新颜，对照省级美丽圩镇示范“七个一”要求和市级“十五个一”提升任务，启动总投资约2900万元的美丽圩镇深度建设项目；持续实施农村人居环境整治提升行动，建立健全农村厕所、生活污水、垃圾处理和“四小园”建设等工作的长效管护机制，落实疑似黑臭水体的分段整治；坚决落实耕地“非粮化”“清增量、减存量”目标任务，加强基本农田动态监管，稳住农业基本盘；推进大泽脐橙“一村一品”建设，发展壮大澳洲小青龙、菌菇种植、台山鳗鱼、魔芋等特色产业。

大泽镇正把握旺嘉魔芋食品落户绿色健康食品工业集聚区契机，探索布局集种植加工销售一体化的魔芋全产业链，促进一二三产融合发展；积极探索“非遗+”融合发展新模

式，探索古典家具创意化转型，规划建设莲塘古码头公园，讲好“广作起源”古典红木家具故事；修旧复古潮透会堂，活化利用村庄资源，助力园区服务配套；挖掘牛勒龙舟文化资源，建设牛勒村史馆、非遗文化馆。盘活牛勒水厂低效用地，整合东洋文阁、天后宫等不可移动文物，建设乡村特色民宿文旅项目，打造沿潭江“夜经济”；扩建田金时光文化研学营地文旅项目，完善周边配套服务设施，变“过路游”为“过夜游”，转“客流”为“资金流”。

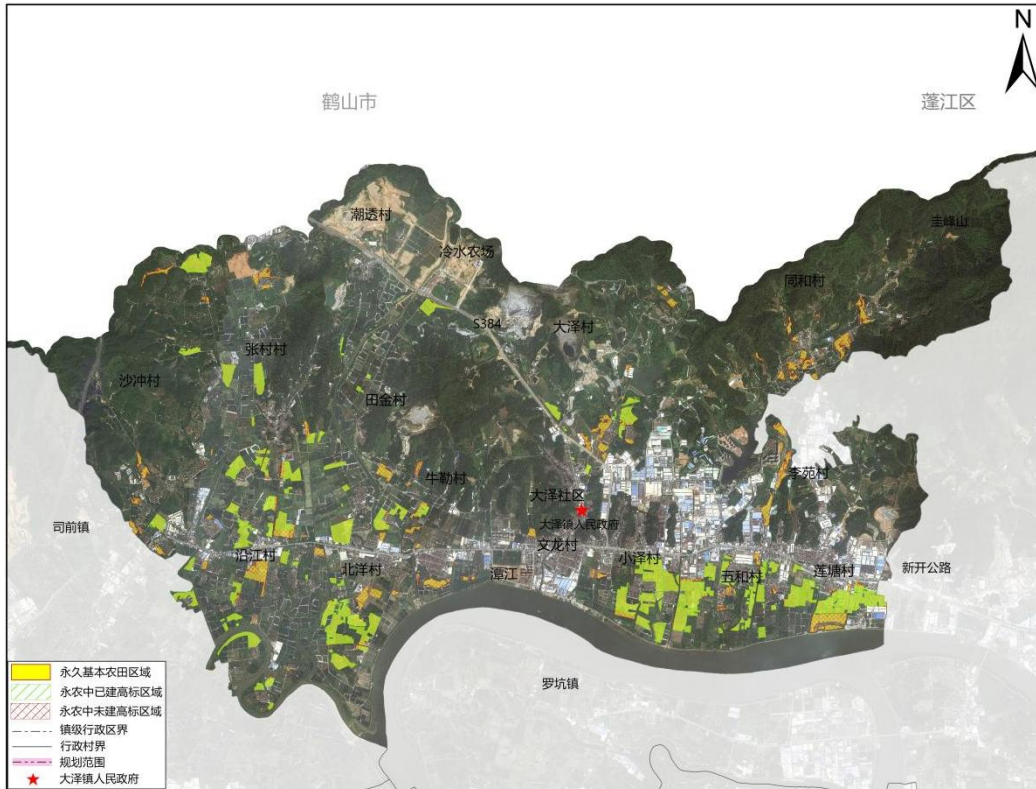
3.永久基本农田建成高标准农田条件情况

2022年6月2日，经广东省人民政府批复，广东省农业农村厅印发了《广东省高标准农田建设规划（2021-2030年）》（以下简称“《规划》”），《规划》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化，以推动高质量发展为主题，以提升粮食产能为首要目标，以“三区三线”划定的永久基本农田、粮食生产功能区、重要农产品生产保护区为重点区域，坚持新增建设和改造提升并重、建设数量和建成质量并重、工程建设和建后管护并重，产能提升和绿色发展相协调，按时高质量完成国家下达的目标任务。

大泽镇地处珠江三角洲冲积平原，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、尽可能的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。大泽镇永久基本农田具有较为完善的水资源保障，水质符合农田灌溉标准，确保农田灌溉的可持续性和安全性；土壤适宜农作物生长，耕作层较厚，土质肥沃，无潜在土壤污染和地质灾害，保证农田的生产力和安全性；基础设施条件较好，建设区域相对集中连片，便于统一规划和管理，具备建设所必需的水利、交通、电力等骨干基础设施，保证农田灌溉、交通运输和电力供应的便捷性和稳定性，因此，大泽镇将永久基本农田建设成高标准农田具有较备适宜的自然社会条件。

大泽镇永久基本农田面积440.1369公顷，其中312.4122公顷已经完成高标准基本农田建设，剩余127.7247公顷还未进行高标准基本农田建设。经过调查踏勘，剩余127.7247公顷还未进建设主要的原因有：大泽镇北部地形有一定的起伏变动，无法连成大片耕地，耕地破碎化程度较高，部分永久基本农田与周边耕地不连片，改造后无法形成种植规模化；全国国土调查坡度 15° 以上的陡坡地；不稳定耕地范围或项目建成后属于不稳定耕地的范围；长期稳定灌溉水源无法保障的区域。具体分布见下图。



大泽镇永久基本农田高标建设分布图

（二）空间布局优化可行性分析

1.土地权属调整分析

农用地整理项目主要是通过工程项目的实施整合土地的使用权限，达到农田集中连片的高效种植模式，土地权属在整治前后没有变化；建设用地整理项目工程措施主要是拆旧建新或功能改变，土地权属在整治前后没有变化；生态保护修复项目主要是河道及堤岸整治、林分改造项目，皆与土地权属无冲突，无需调整权属；乡村风貌提升和历史文化保护主要是历史建筑保护修复及农房风貌提升，土地权属在整治前后没有变化；产业导入和公共服务与基础设施建设，也无需调整权属。本实施方案，整治前后土地权属没有发生变化，方案不涉及土地权属调整。

2.功能分区优化

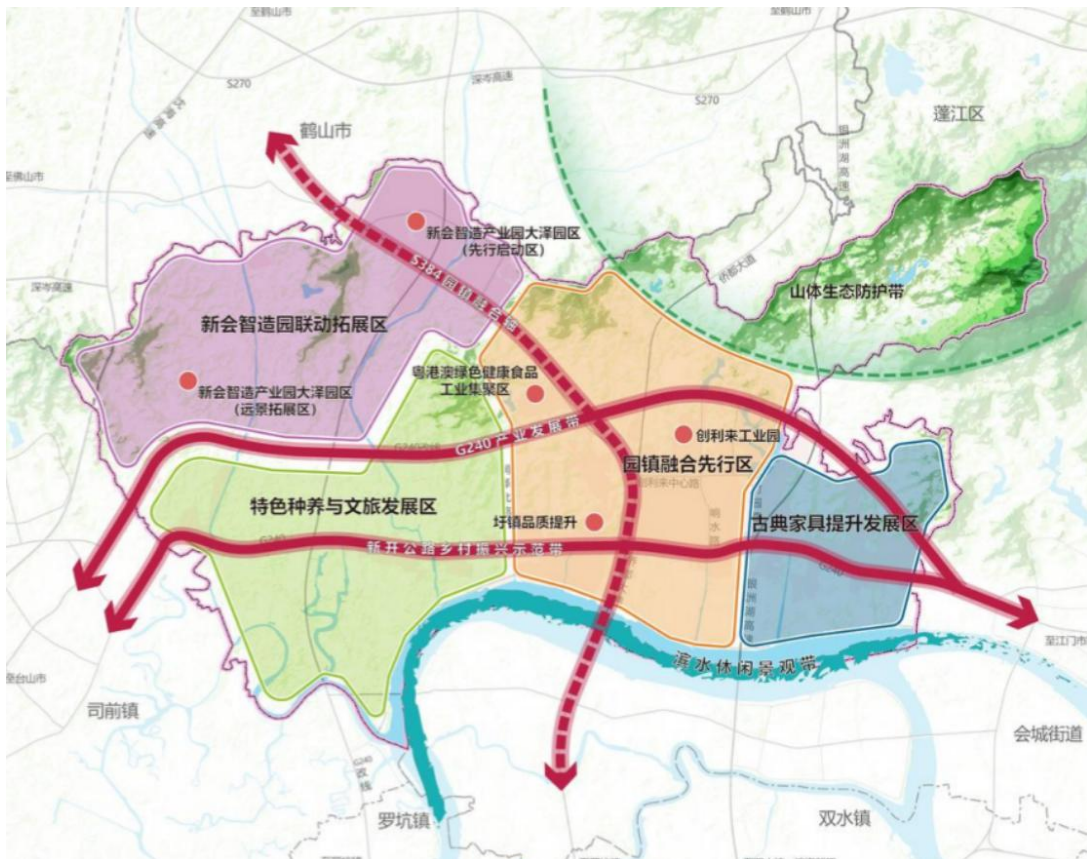
大泽镇国土空间总体规划提出打造“一轴两带四区”的国土空间总体格局。

一轴：沿S384园镇融合发展轴；

两带：G240产业发展带和新开公路乡村振兴示范带；

四区：园镇融合先行区、新会智造园联动拓展区、古典家具提升发展区和特色种养与文旅发展区。

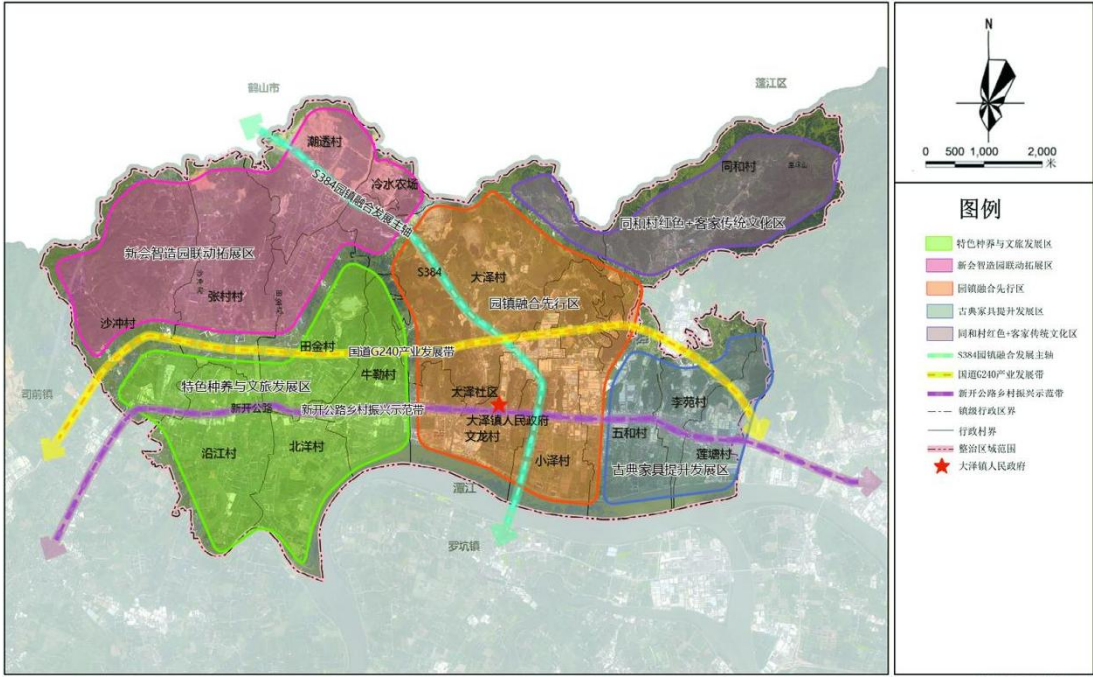
同时，维育好北部山体生态防护带和南部滨江休闲景观带。



大泽镇“一轴两带四区”的国土空间总体格局图

本方案结合地区资源禀赋差异、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，分析整治的潜力和方向，在充分衔接大泽镇“一轴两带四区”的国土空间总体格局的基础上，合理划定整治分区，在北部山体生态防护带内结合同和村资源禀赋和文化特色，形成同和村红色+客家传统文化整治区，构建“一轴两带五片区”的全域土地综合整治功能分区（一轴：沿S384园镇融合发展主轴；两带：G240产业发展带和新开公路乡村振兴示范带；五片区：园镇融合先行区、新会智造园联动拓展区、古典家具提升发展区、特色种养与文旅发展区和同和村红色+客家传统文化区）。



大泽镇全域土地综合整治功能分区调整优化图

3.空间格局优化

结合大泽镇发展愿景、目标以及功能分区，通过空间布局的调整腾挪，推动田、水、路、林、村综合整治，改善城乡生产、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

大泽镇内现状耕地碎片化严重，耕地破碎化不仅仅影响农业生产规模化，同时也影响耕地的质量和生态。通过耕地布局优化，新增耕地，可保护集中连片优质耕地、也会提高耕地利用率，更有利于耕地的保护和生态环境建设。

（2）建设用地布局优化

遵守建设用地总量不增加，能够有效倒逼建设用地利用强度提升，以土地节约集约利用为目的，采取全面改造或微改造手段，对整治范围内的低效用地、闲置用地开展整理。保绿提质，通过优化调整城镇开发边界，有效支持智能制造产业和绿色食品产业建设用地需求和绿美广东生态建设。

（3）生态空间优化

整治区域水网密布，通过碧道建设和河道整治，串联沿线各村及沿岸自然文化资源，维育“水-田-园-镇”自然生态格局，通过生态+发展策略，打造文化体验带、农业示范带、田园风情带等，促进乡村全面振兴。

（三）整治潜力分析

1.农用地整治

全域土地综合整治的目标是实现土地资源的优化配置和高效利用，提升农业生产能力，改善农村生态环境。对于大泽镇而言，农用地整理的目标可以包括：通过归并零散地

块、平整土地、改善灌溉条件等措施，提高农用地的连片度和利用效率；优化农用地布局，调整农业产业结构，发展现代农业和特色农业；改善农村生态环境，提升农田景观价值，促进农业与旅游、文化等产业的融合发展。

耕地恢复旨在通过一系列措施，对受损或退化的耕地进行修复和改善，以恢复其农业生产潜力和作物生长条件。通过农用地整理项目，可以帮助实现农用地整理目标，实现土地资源的优化配置和高效利用。根据本项目前期的摸底调查和每年耕地恢复任务，整治区域内农用地面积大，但耕地面积只有517.4372公顷，耕地恢复潜力较大。通过合理、科学的整治可形成耕地恢复集聚区，推动推进永久基本农田及耕地划补工作，通过实施土地平整、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态环境保护等工程，增加耕地面积和有效耕地面积，提高耕地的质量，提高土地利用率和利用效益特别是提高土地利用的经济效益，大幅度提高农民收益，改善农业生产条件和生态环境的活动。

根据《广东省自然资源厅关于做好耕地集中整治区建设管理有关工作的通知》等文件要求，参考《广东省自然资源厅关于印发<广东省耕地恢复潜力调查评价工作方案>的通知》（粤自然资耕保〔2021〕1953号）对大泽镇内可进行补充耕地地块进行潜力摸排，经过内业分析、外业踏勘及征询村民意愿，最终筛选出整治区域内较为适宜的补充耕地潜力

地块，构建恢复类地块分类评价指标体系，形成集面积、类型和分布于一体的耕地恢复潜力分析成果。

耕地恢复范围选址应符合以下要求：

1）2023年度国土变更调查现状政务版数据中必须为非耕地且不在城市、建制镇、村庄范围内，第二次全国土地调查数据中为耕地的优先选取。

2）优先在粮食生产功能区、高标准农田项目区、规划耕地保护集聚区、镇街已预征未办理用地报批范围内选取（不建议在已编制土地征收成片开发方案实施范围内选取），尽量选择自身规模较大或与周边现状耕地相邻的地块实施耕地恢复。

3）禁止在生态保护红线、自然保护地、一级水源保护区、25度以上陡坡地、河道湖区、土壤严重污染等区域内选取，涉及将林地、草地整治恢复为耕地的，需征求自然资源部门意见。

4）尊重当地风俗习惯、文化、历史。

5）考虑大泽镇自身的条件，大规模生产新会柑的地块、大规模养殖的坑塘视为高恢复成本；小规模生产新会柑的地块、小规模养殖的坑塘视为中低恢复成本。

6）鉴于大泽镇的实际情况，包括新会柑大规模种植地块及大规模水产养殖池塘的恢复费用，本方案主要针对即将到期的租约，规定租期结束后新会柑苗木由租户自行处理，

而其他作物的幼苗补偿则依据《关于印发新会区征地及地上附着物补偿指导标准（2020年修订）的通知》进行补偿，以此减少耕地集中整治区项目的投资成本。

主要评价依据详见下表。

耕地恢复潜力地块分级评价标准表

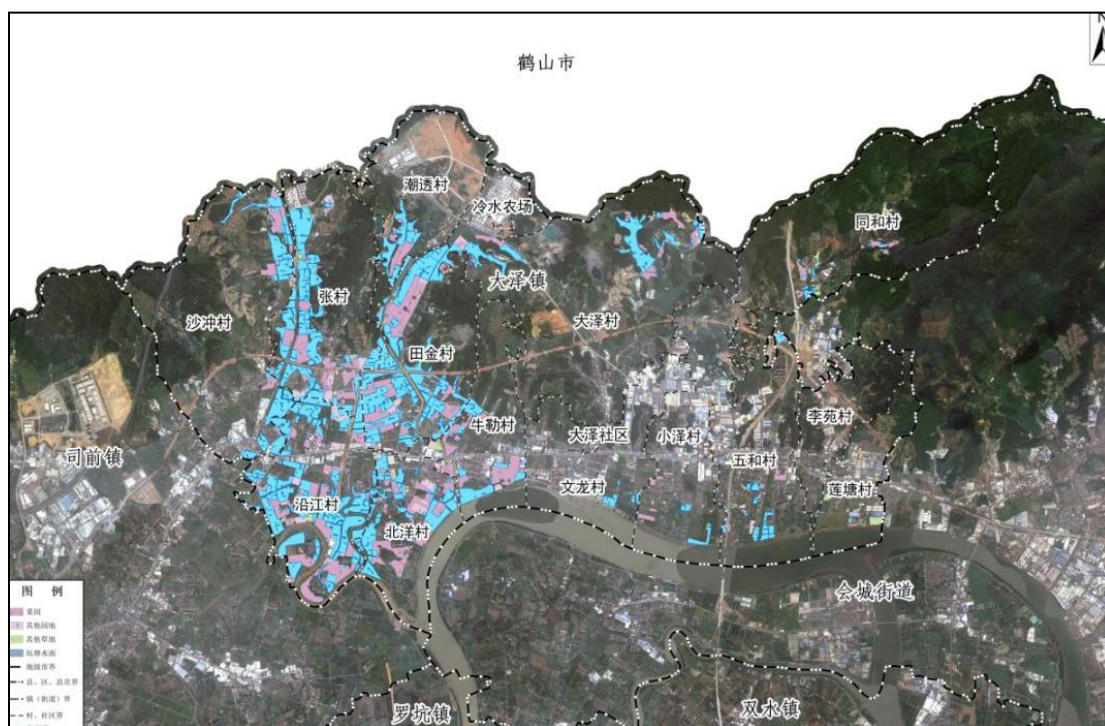
潜力等级	评价因素	标准	评价方式
1级	地块坡度	15度以下	同时满足
	耕作便利度	有便于通达的道路且耕作距离少于1000米	
	恢复成本	亩均5万元以下	
	水源保障	100米以内	
	耕地连片	连片	
2级	地块坡度	25度以下	同时满足
	耕作便利度	有便于通达的道路且耕作距离少于2000米	
	恢复成本	亩均5-10万元	
	水源保障	100米-500米	
	耕地连片	附近有原有耕地	

经过调查大泽镇地形整体呈北面高南面低。北面和部分中部潜力地块主要靠山脉的集雨面积汇水灌溉，需要配合水源工程，有稳定水源，且由于这些区域一般没有规模种植高经济价值作物，改造成本相对较低。缺点是由于地形有一定的起伏变动，无法连成大片耕地，水源保障也没有南面潜力地块稳定。该类型潜力主要分布在大泽村、同和村。

耕地恢复潜力区与现有耕地连片情况调查，大泽镇中西部区域优质潜力地块主要分布在沙冲河、金田河两侧的农用地，两河区域原本即存在较多的耕地。该区域地形平缓，且有河流水保障水源稳定，交通要道为新开公路，远离镇圩。

主要连片种植经济作物新会柑和连片养殖坑塘，原有耕地较为零散分布其中，改造后可与原有耕地连成大面积耕地，但改造成本较高。该类型潜力主要分布在沙冲村、张村村、沿江村、金田村、北洋村和牛勒村部分地块。

经以上分析，本方案按照耕地恢复潜力地块分级评价标准表将耕地恢复潜力资源分为1级、2级。大泽镇耕地恢复潜力地块的选取主要通过测量航拍结合第三次土壤普查资料、坡度图，扣除城镇开发边界、生态保护红线、河道管理范围、饮用水源一级保护区、已批建设用地、重点项目，筛选初步潜力；通过统计分析，大泽镇耕地恢复潜力1级资源地块面积903.3332公顷，2级资源地块面积399.9603顷（其中涉及坑塘水面189.9601公顷）。



耕地恢复潜力资源1级分布示意图



耕地恢复潜力资源2级分布示意图

大泽镇耕地恢复潜力主要是以养殖鱼塘为主，主要是由于大泽镇农用地内部林地、园地、耕地、养殖鱼塘空间分布犬牙交错，其中最突出的就是养殖鱼塘分布散乱，导致管理成本增加，无法形成规模效应，无法统一进行生态修复和保护工作，影响整个区域的生态环境质量。同时养殖鱼塘作为耕地恢复潜力地块具有先天的优势条件，尤其是农村地区的养殖鱼塘，通常位于相对平坦且水源丰富的区域。这些地理条件为鱼塘改造为耕地提供了良好的基础。通过科学的规划和工程措施，如填埋、整平等，坑塘可以被改造成为适宜农作物生长的耕地。坑塘改造为耕地有助于改善生态环境。一方面，通过改造可以减少坑塘中的水体污染，提升水质，有利于生态环境的恢复。另一方面，改造后的耕地可以增加绿色植被覆盖，减少水土流失，提高土地质量。同时，改造后

的耕地能与周边的耕地连片，从而提高土地利用效率，为机械化耕作提供基础条件。各村潜力地块分布如下表。

耕地恢复潜力1级资源地块统计表

单位：公顷

行政村	果园	可调整果园	可调整其他园地	可调整养殖坑塘	坑塘水面	其他草地	其他园地	养殖坑塘	总计
北洋村	39.5884	1.4692	2.8028	29.1488	5.2632	0.8505	4.3988	12.8181	96.3399
潮透村	11.2028	0.6838		12.8529		0.1771		8.3507	33.2674
大泽村	15.8713		2.2518	1.8881	3.8167	0.8542	0.8392	27.8520	53.3732
牛勒村	20.8391	3.6207	1.2703	8.1114	4.6106	0.1641		11.1993	49.8154
沙冲村	11.2852	0.2910		41.0715	0.1631	0.0108		6.4341	59.2557
田金村	60.3934	0.5688	1.0768	64.7538	11.5150	0.8484	3.0402	49.7848	191.9812
同和村	9.4440	0.2389		0.3504	1.4139	3.8383	1.0836	2.7381	19.1071
五和村	7.5757			9.4596	2.4629	0.6992	3.2350	4.0537	27.4860
小泽村				4.2354	0.0123	0.1404		0.2169	4.6050
新会区水利局					0.4297	0.2723			0.7021
沿江村	39.6116	3.6267	5.2948	99.2579	33.4299	3.0042	4.6335	10.3752	199.2338
张村	36.3597	2.9566	4.5386	33.8640	70.3771	2.7764	4.3901	12.9039	168.1664
总计	252.1712	13.4558	17.2350	304.9937	133.4944	13.6359	21.6204	146.7268	903.3332

耕地恢复潜力2级资源地块统计表

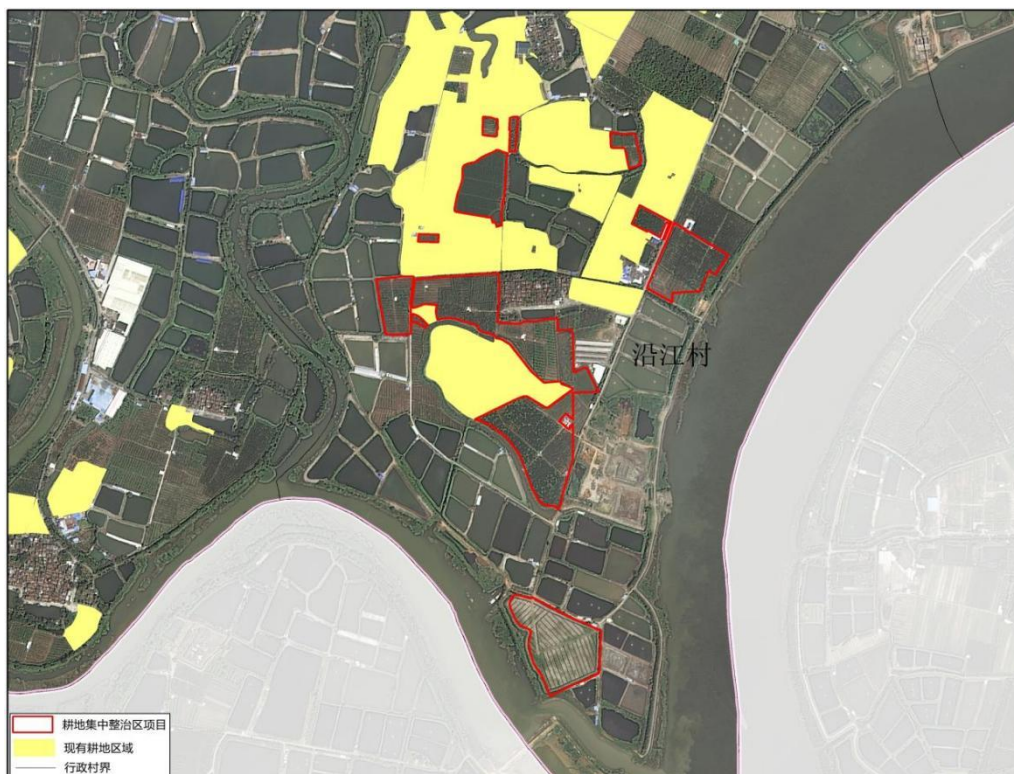
单位：公顷

行政村	果园	可调整果园	可调整其他园地	可调整养殖坑塘	坑塘水面	其他草地	其他园地	养殖坑塘	总计
北洋村				30.1818	7.1831	1.9324		0.0285	39.3258
大泽村	0.4931				0.2077	1.9338		12.5460	15.1806

李苑村	13.2431	0.7781	0.3428		0.0447	0.7779	2.8114	4.3754	22.3733
牛勒村					0.6839	0.0764		0.1522	0.9124
沙冲村	30.0845			0.5096	2.6556	0.0490	1.5075	4.2989	39.1050
田金村					0.0229	0.6815		18.8810	19.5854
同和村	8.1329	0.0117			0.2535	0.2104		3.8564	12.4648
文龙村	21.8854			10.8515	0.1179	0.5260	11.8837	4.9929	50.2575
五和村	38.8828			16.7931	7.6180	2.8686	0.6199	12.9409	79.7234
小泽村	25.8163		1.1545	9.4984	3.0206	0.0948	1.3018	5.0386	45.9250
沿江村	19.9129	0.9930			0.2562		0.5412	2.2524	23.9557
张村	18.9234			3.4863	27.2122	0.8224	0.7072		51.1515
总计	177.3743	1.7827	1.4973	71.3207	49.2763	9.9734	19.3726	69.3631	399.9603

通过对大泽镇耕地恢复潜力1级资源地块进行现场踏勘调查和影像航拍，对潜力区的植被、土壤状况、灌溉条件、排水条件是否适合耕地恢复，恢复成本是否过高，同时对村民和租户进行走访调查，最终选取本次农用地整理项目。

1、北洋村耕地集中整治区项目



北洋村耕地集中整治区地块与现有耕地位置图



北洋村耕地集中整治区地块航拍局部图



北洋村耕地集中整治区地块现场照片-1



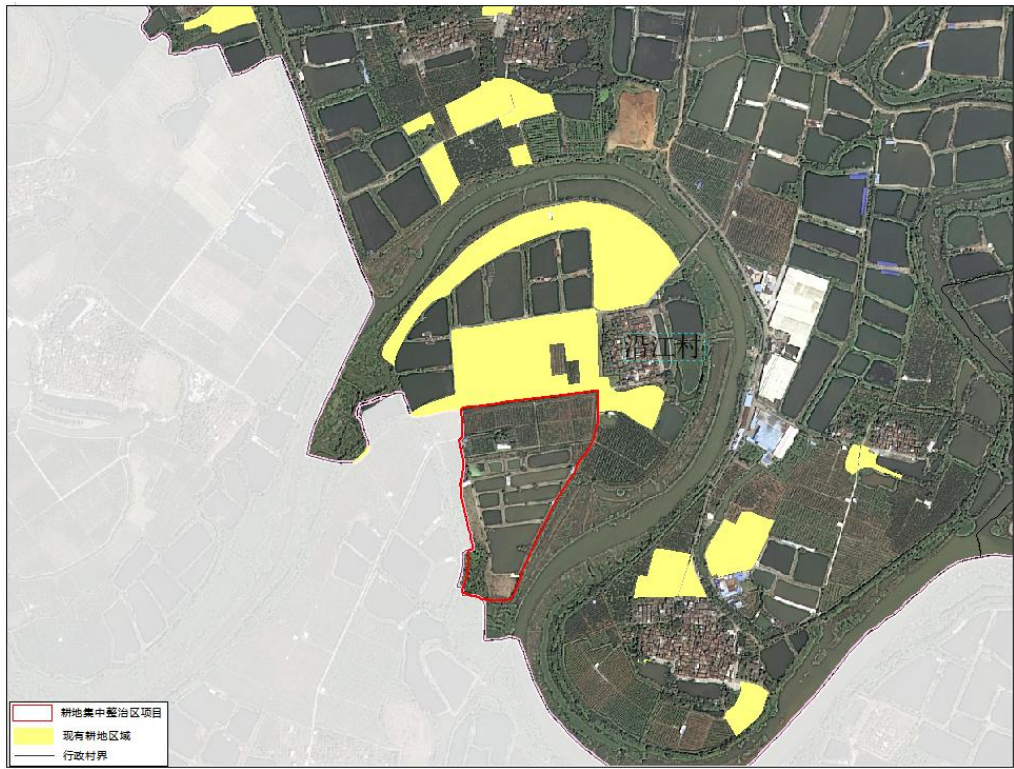
北洋村耕地集中整治区地块现场照片-2

北洋村耕地集中整治区地块适宜程度评价内容表

序号	筛选条件	适宜度
1	耕地集中整治区示范区	高度适宜
2	周边耕地连片	高度适宜
3	新会柑苗木补偿情况	高度适宜
4	村民意愿情况	高度适宜
5	地块平整情况	高度适宜
6	周边水源情况	高度适宜
7	周边交通情况	高度适宜

北洋村耕地集中整治区地块周边水系发达能够自流灌溉，地势平整，能够与周边耕地连片，同时地块租约即将到期，租期结束后新会柑苗木由租户自行处理，恢复成本较低，且通过走访调查村民对该地块的选址意愿较大。因此北洋村耕地集中整治区地块高度适宜作为耕地恢复地块。

2、沿江村耕地集中整治区项目



沿江村耕地集中整治区地块与现有耕地位置图



沿江村耕地集中整治区地块航拍局部图



沿江村耕地集中整治区地块现场照片
沿江村耕地集中整治区地块适宜程度评价内容表

序号	筛选条件	适宜度
1	耕地集中整治区示范区	高度适宜
2	周边耕地连片	高度适宜
3	养殖坑塘恢复成本	高度适宜
4	村民意愿情况	高度适宜
5	地块平整情况	高度适宜
6	周边水源情况	高度适宜
7	周边交通情况	高度适宜

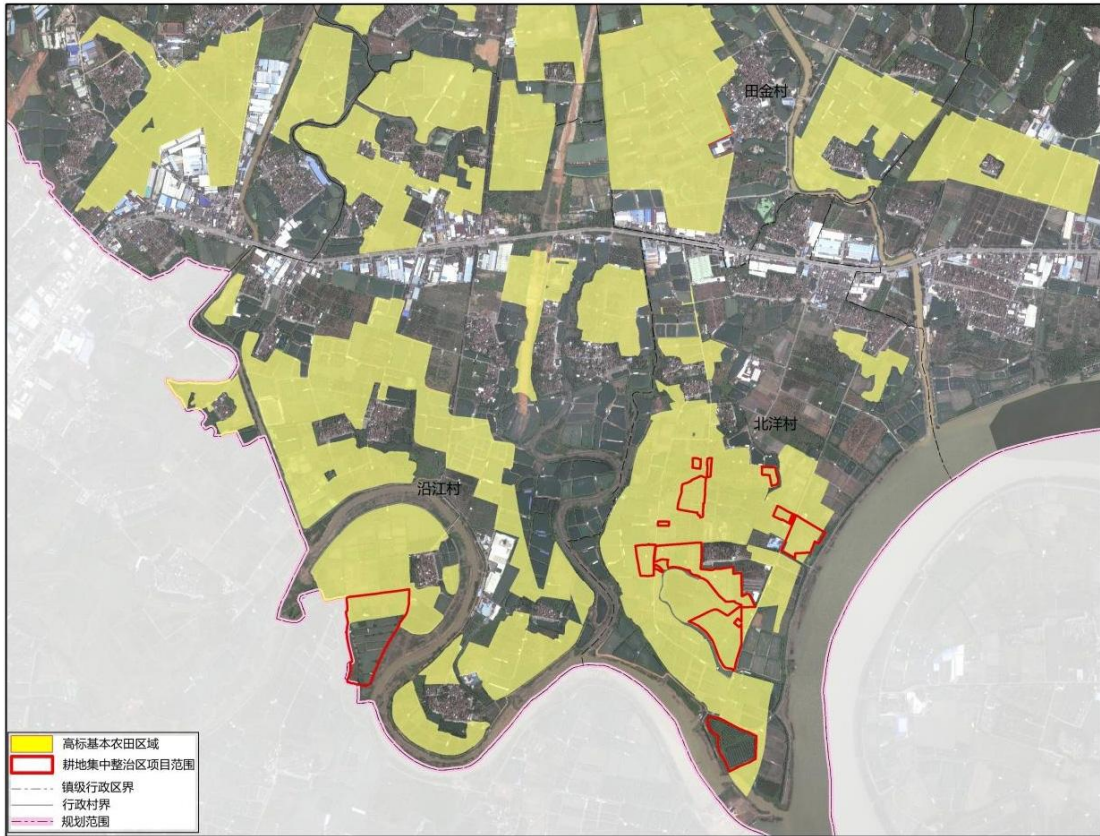
沿江村耕地集中整治区地块周边水系发达能够自流灌溉，地势平整，能够与周边耕地连片，同时养殖坑塘塘底平均高程高于周边河涌最高控制水位，能够自留排水，无需客土回填提高高程，恢复成本较低，且通过走访调查村民对该

地块的选址意愿较大。因此沿江村耕地集中整治区地块高度适宜作为耕地恢复地块。

本实施方案3个耕地集中整治区项目，整治后预计能新增耕地32.9535公顷，新增耕地占整治区域原有耕地6.37%。5亩以下耕地图斑减少比例为3.05%，耕地集中连片提升比例为5.96%，有利于提高土地利用效率，便于机械化作业，促进农业规模化经营，预期形成3个“百亩方”耕地集中整治区，提高耕地集中连片度。

本实施方案耕地集中整治区项目建设规模32.9535公顷。其中位于已建高标准农田22.0774公顷。根据现场踏勘调查，已建高标准农田建设区主要是以修建农村道路、排水渠、泵站等灌排设施为主。大泽镇耕地集中整治区项目建设内容主要是土地平整工程、土壤改良工程、农田防护与生态环境保护工程和其他工程土地平整工程主要包括地表清理、挖运树根、耕作层剥离、保水层构造、场地土方调配和耕作层回填。因此大泽镇耕地集中整治区项目能与已建高标准农田建设项目形成互补，实现田土水路林电技管综合配套，提高农田综合生产能力。避免造成财政资金浪费。同时在耕地集中整治区项目建设中制定好施工规范避免对已建成的高标准农田项目区的工程设施造成损毁，对年久失修、损毁严重、设施不配套、建设标准低的高标项目工程设施，进行适当的修缮和配套。严格把控验收环节，确保不出现与高标准农田项

目工程设施覆盖、破坏相关的问题。确保耕地集中整治区项目与已建高标准农田项目相互衔接衔接。



大泽镇耕地集中整治区项目与高标准农田建项目分布示意图

2.建设用地整理

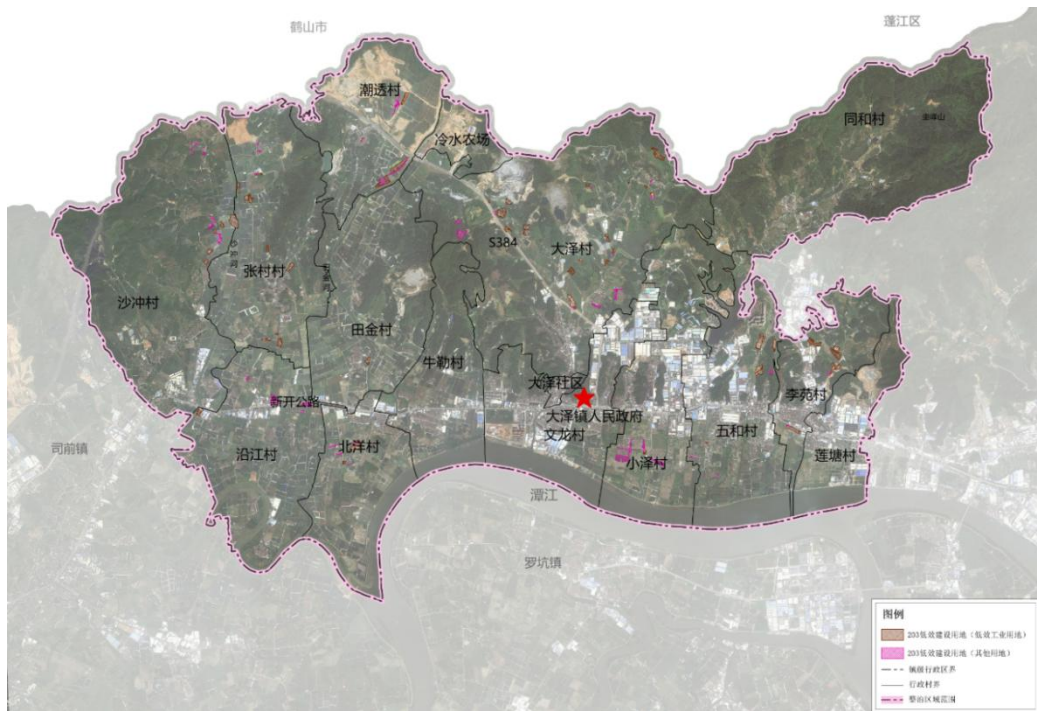
建设用地整理是以提高土地节约集约利用水平为目的，采取一定措施，对利用率不高的城镇用地、村庄用地、独立工矿用地等建设用地进行整治。

大泽镇城镇村及工矿用地面积达1626.7597公顷，占全镇总面积19.49%，其中建制镇面积148.0172公顷，村庄587.8788公顷，盐田及采矿用地113.7148公顷。通过建设用地整理，采取一定措施，对利用率不高的城镇用地、村庄用地、独立工矿用地等建设用地进行整治，为产业布局创造条件。



大泽村低效建设用地现状照片

大泽镇现状村庄用地面积587.8788公顷，村庄低效建设用地多数为低效村级工业集聚区用地和闲置宅基地。通过分析得出大泽镇村庄低效建设用地整理潜力面积约为47.5585公顷，其中低效村级工业集聚区用地约为34.6893公顷；其他低效用地约为12.8692公顷。



大泽镇村庄低效建设用地整理潜力分析图

2）增减挂钩潜力分析

根据《关于印发<广东省城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制技术指南（试行）>的通知》（粤国土资规划发〔2012〕62号）等现行增减挂钩政策，增减挂钩拆旧区所选地块需为国土空间规划中不在城镇建设用地规模边界内的现状农村建设用地（包含实地是村庄的风景名胜及特殊用地），但是存在以下情况的禁止进行拆旧：（1）已核定公布为文物保护单位和一般不可移动文物的古遗址、古墓葬、古建筑、近现代重要史迹和代表性建筑、传统风貌建筑、具有保护价值的建（构）筑物和建筑群，以及历史文化名镇名村、历史风貌区、传统村落或者地名文化遗产保护范围内的建筑；（2）权利依法受到限制、已签订买卖合同、正在办理转移登记的房屋；（3）权属有争议的房屋；（4）列入已公告的拟征地拆迁范围内的土地；（5）其他不宜拆旧和复垦的情形。

避免城镇建设用地：首先，通过对2023年变更调查现状农村建设用地的筛选，优先剔除位于城镇建设用地规模边界内的土地。这些土地已属于城市或镇区规划范围，不适合作为农用地进行复垦。

利用遥感影像和地形测绘：运用遥感影像图与地形测绘，进一步剔除明显不是废弃或闲置的房屋、村民集中居住区等，以确保筛选出的地块是符合废弃或闲置土地标准的。

综合摸底调查：对废弃宅基地、空闲地、工矿废弃地、地质灾害搬迁点等进行全面摸底调查，以确认这些地块的实际情况和可复垦性。

整治意愿分析：根据调查，因新会区大泽镇2019年已通过增减挂钩试点项目实施村庄布局优化，本次全域土地综合整治在上述工作基础上再次进行实地踏勘，结合村民整治意愿，最终确定可开展增减挂钩项目潜力为0.1962公顷，分别位于李苑村、潮透村等2个行政村。

3）群众意愿

对于低效村级工业集聚区用地，群众盘活利用、拆旧建新的意向较为强烈；对于闲置宅基地腾退、增减挂钩，当地村民也是有一定的意愿。

（2）城镇低效建设用地整理

1）潜力分析

城镇低效建设用地指的是在城镇中占地面积较大、利用价值低、利用效率不高的建设用地。这类用地通常表现为低效用、低利用率、遗留问题严重、资源浪费、占用空间大、环境污染等特点。城镇低效建设用地的存在严重浪费了城镇用地资源，影响了城镇的整体形象和发展。

大泽镇城镇低效建设用地基本沿新开公路和S384分布。针对大泽镇城镇低效建设用地，提出以下几点主要做法：

- ① 提高土地利用效率：通过对低效建设用地进行再开

发、改造和利用，使其转变为具有更高利用效益的地块，提高土地的利用效率。

② 促进城镇可持续发展：通过城镇低效建设用地整理，推动城镇的更新改造和产业升级，促进城镇的可持续发展。

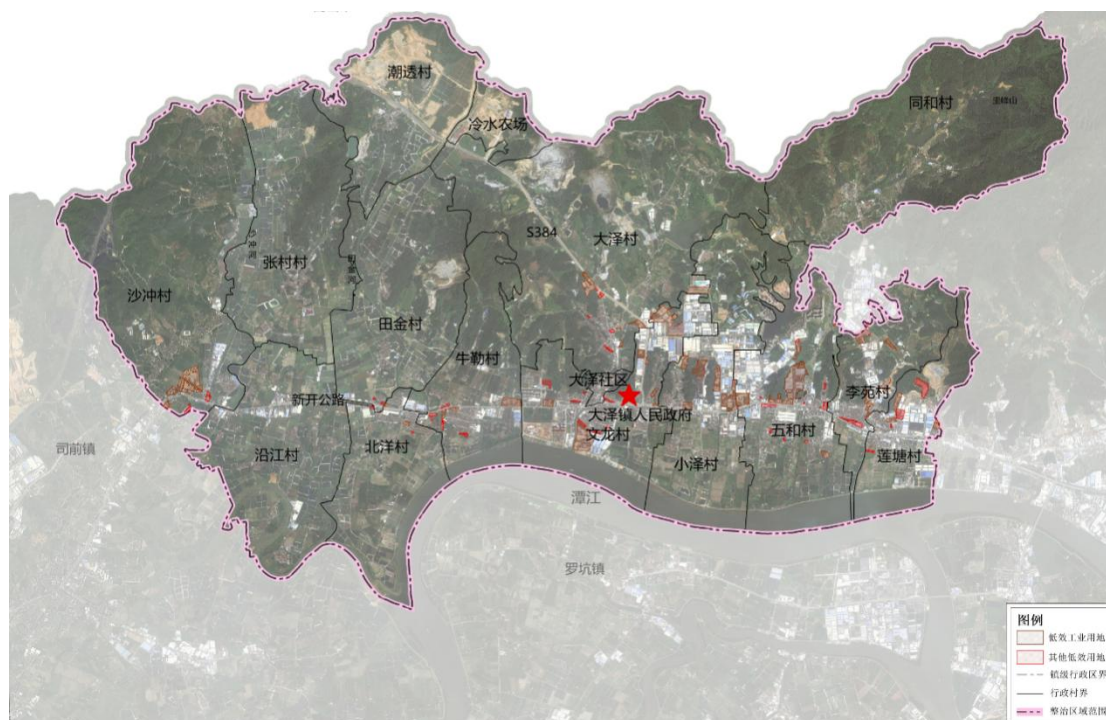
③ 加大财政投入：政府可以通过出台特定政策、提供资金等方式加大对城镇低效用地的处置力度。

④ 引入社会资本：鼓励社会资本参与城镇低效建设用地整理工作，通过引进社会资本和产业升级，对老旧工业区进行改造和再开发，提高土地的利用效益。



大泽镇城镇低效村级工业集聚区用地现状照片

大泽镇现状城镇用地面积919.2975公顷，通过分析得出大泽镇城镇低效建设用地整理潜力面积约为117.7591公顷，其中低效村级工业集聚区100.1544公顷。



大泽镇城镇低效建设用地整理潜力分析图

2) 群众意愿

对于城镇低效村级工业集聚区用地，镇村盘活利用、拆旧建新的意向较为强烈。

3.生态保护修复

生态保护修复是指按照山水林田湖草是一个生命共同体的理念，对生态系统严重受损退化、生态功能失调和生态产品供给能力下降的区域，采取综合整治措施，对修复对象进行生态恢复、生态整治、生态重建和生态康复的活动。生态保护修复包括但不限于矿山修复、水源地保护、生态网络格局构建、生态廊道建设、污染废弃地整治、河湖整治、水环境整治、海岸线修复、海岸带整治、海湾整治、红树林保护修复等。

大泽镇生态保护修复任务艰巨。大泽镇属于自然山体地

貌类型，需要加强山体地表稳固性，防止崩塌、滑坡等地质灾害，增强山体涵养水源的功能，加强水土流失防治，坚持预防为主、保护优先，强化造林治理，推进重点片区治理，严控非自然水土流失。

大泽镇域范围内曾存在历史遗留矿山1个，为新会区惠信石业有限公司石场，该历史遗留矿山位于大泽镇潮透村，红线范围面积约6.74万平方米。该历史遗留矿山已完成生态修复工程；大泽镇域范围其他矿山仍在运营中，暂无生态修复整治计划安排。

深化河道综合整治。全面落实镇、村两级河长管理体系，加强河道管理秩序，继续推进潭江及其支流的生态综合治理工程，划定341.5134公顷的水环境和水生态修复重点区，通过清淤疏浚、控源截污、生态修复等综合措施，逐步打造“水清岸绿、鱼翔浅底”的城乡水环境。结合河道整治、驳岸处理，改善河道水系生态环境。

林地生态治理方面，坚持全面保护、突出重点。重点推进果树病虫害治理工作，加快推动除治后林地生态修复工作。针对功能退化的林地，强化公益林、水源涵养林的建设与恢复，逐步扩大生态公益林范围，确保天然林面积不减少、质量有提高，大面积实施封育保护，促进人工林向天然林演替。

林分改造项目是推进美丽中国建设，坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理，提升生态系统多样性、稳定性、

持续性，加快实施重要生态系统保护和修复重大工程的重要措施。大泽镇林地优势树种主要以桉树为主，群落结构单一，有1609.2516公顷。以发挥生态功能为主的生态公益林中也有390.9554公顷的桉树，其景观价值不高，生态功能存在提升空间。本方案结合群众意愿，响应绿美广东的号召，近期确定开展大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目、大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目、田金林分改造项目和沙冲林分改造项目，共计实施面积86.8588公顷，其中，涉及“绿美广东”建设任务2项，分别为田金林分改造项目和沙冲林分改造项目，改造面积分别为13.6663公顷和26.3315公顷。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，江门市新会区大泽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在本方案内，不存在其他生态保护修复相关任务目标及项目安排。

4.乡村风貌提升和历史文化保护

（1）乡村风貌保护

1）农村环境整治工程：开展“四清”行动，对村庄道路、场地、房前屋后、厕所进行定期清扫；规范家禽、牲畜饲养和清洁卫生管理，减少禽畜粪便污染。

2）乡镇容貌治理工程：提高清扫保洁水平，全面清理公路沿线建筑垃圾和生活垃圾；建立专人保洁制度，全面清理街巷、居民区、公厕、河沟、堰塘的垃圾和杂物。

3）“四小园”建设：大泽镇以“四小园”（小菜园、小果园、小花园、小公园）建设为人居环境整治的着力点，全力打造环境美、田园美、村庄美、庭院美的“四美乡村”；“四小园”的建设不仅美化了乡村环境，还提高了村民的生活质量，使乡村风貌焕发出新的生机。

4）公民素质提升工程：普及卫生和文明常识，开展养成良好公共行为的系列宣传教育活动；培养公民良好行为习惯，提高环境卫生意识，摒弃不良行为。

（2）历史文化保护

1）红色革命历史保护：大泽镇同和村作为大泽镇革命老区村，周总理曾经视察过的五和二社旧址就座落在此，是市、区爱国主义教育基地，属市第二批重点保护文物保护单位。

大泽镇积极推进红色革命历史文化的保护和研究工作，通过修缮红色文化礼堂、建设公园等方式，将红色资源转化为红色旅游和文化教育的宝贵财富。

2）古建筑群和祠堂保护：大泽镇还拥有许多建于明清时期的古建筑群和古老的祠堂，如建于明代的文昌阁、龙母庙和始建于清康熙年间的侯王庙等。这些古迹不仅具有重要的历史价值，也是大泽镇文化和旅游资源的重要组成部分，吸引了众多游客前来参观和探寻历史文化底蕴。这些古迹见证了大泽镇的历史与文化。

5.村民意愿调查及实地调研

在进行可行性分析时，本方案采用具体到地块的调查尺度，充分征求整治子项目涉及的村集体及村民意见，整治区域内所有行政村和社区均已同意开展全域土地综合整治。

同时，由市、区两级自然资源主管部门牵头，组织协调多个市级相关职能部门、大泽镇人民政府及方案编制技术单位，多次开展实地调研工作。

（四）产业导入可行性分析

大泽镇是鱼米之乡和工业重镇，具备优良的现代农业产业发展条件。但目前大泽镇农业现代化程度较低，产业链较短，精深加工发展较弱，发展亟待转型升级。迫切需要引入优质的农产品龙头企业，扩大特色优质农产品经营规模，建设运营平台，延长产业链，实现一二三产融合发展。

乡村产业导入是一个系统而复杂的过程，它涉及到多个方面的考虑和实施，通过导入合适的产业，可以带动乡村经济的快速增长，从而实现以点带面，优化产业结构，推动乡村从传统农业向现代农业、特色农业和乡村旅游等多元化方向发展。

本方案产业导入考虑到大泽镇特色产业发展、地方文化保护和传承、农民生活改善等问题，产业导入项目尊重并充分听取地方政府和农民意见，将结合大泽镇产业发展、矿山修复工作和农业种植条件，引入无花果种植项目、特色水产养殖项目和食用菌种植项目，通过补链、增链、强链的方式

促进乡村地区一二三产业融合发展，落实国土空间总体规划，在尊重大泽镇现有的农业发展基础条件和历史文化资源优势的基础上，构筑具有多元化功能的乡村休闲旅游空间。

其中，新会大泽无花果种植项目是集农业种植、生态旅游、科研创新和产业加工为一体的综合性发展项目，该项目以无花果为主题，依托当地优越的自然禀赋，推动农业与二三产业的深度融合，实现乡村振兴和产业升级。巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间项目将结合沿江村耕地集中整治与特色水产养殖产业，实现“稻-虾”互利共生，项目将实现“一水两用、一田双收、生态循环”的可持续发展模式，建设内容包含田间工程改造、田埂加固工程、稻田平整作业、生产及配套用房建设和生产设备设施购置等。翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目是沙冲村农产品加工标准化生产及一体化产业链项目，项目类型为农产品加工，项目建设内容为3亩农产品加工配套用地，包括菌类加工全智能化生产基地。

同时，大泽镇将搭建“政银企”合作平台，构建“政府把方向、银行保资本、企业管建设”的合作机制，加强产业导入，引入、支持社会资本参与全域土地综合整治。大泽全域土地综合整治工作开展以来已与多个企业达成合作，同时与相关政策性银行深入对接，在后续具体项目实施上将争取政策性资金的支持。

（五）风险评估及应对

1.风险评估

（1）资金风险：全域土地综合整治需要大量的资金投入，本方案中项目建设资金主要由社会资金投入解决，如果资金筹措不到位或使用过程中出现问题，可能会影响项目的正常推进。

（2）技术风险：全域土地综合整治涉及多个领域和专业技术，如果技术选择不当或实施过程中出现技术问题，可能会影响整治效果。

（3）政策风险：全域土地综合整治受政策影响较大，如果政策发生变化或调整，可能会对项目的实施带来不确定性。

（4）社会风险：全域土地综合整治涉及利益分配等问题，如果处理不当，可能会引发社会矛盾和冲突。

（5）自然风险：自然灾害、气候变化等自然因素也可能对全域土地综合整治项目带来影响，如洪涝、干旱等。

根据《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），结合新会区大泽镇实际情况，对《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）调整方案（V202607）》进行自查核实，本方案不存在负面清单内的情况，自查结果如下：

序号	类型	负面清单内容	是否涉及	自查说明
1	维护群众权益	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	否	大泽镇群众对于大泽镇全域土地综合整治工作持支持态度，在技术团队开展项目调研过程中，各村民代表和群众都积极参与，建言献策，对全域土地综合整治的各项工作都给予了大力支持。
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	否	大泽镇不存在此类情况。
3		违背群众意愿大规模流转土地的	否	整治区域内各村均已出具同意开展全域土地综合整治的意见书，且附有村民代表签字及手印，不存在违背群众意愿大规模流转土地的行为。
4		存在权属争议，或实施过程中权属调整不规范的	否	子项目实施过程中将严格遵守法律法规及相关规范。
5	耕地保护方面	未落实永久基本农田“先补划后调整”要求的	否	本方案中的子项目在实施时将严格遵循永久基本农田“先补划后调整”要求，先行编制永农调整补划方案单独报批，待方案获得批准且完成补划任务后，再实施永久基本农田调整。
6		借全域土地综合整治变相占用调整永久基本农田的	否	本方案主要是针对图斑破碎、孤立，空间分布不合理、耕作条件较差的永久基本农田图斑进行调整，不存在变相占用调整永久基本农田的行为。
7		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	否	本方案主要是针对图斑破碎、孤立，空间分布不合理、耕作条件较差的永久基本农田图斑进行调整，不存在以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田的行为。

序号	类型	负面清单内容	是否涉及	自查说明
8	耕地保护方面	调整后永久基本农田质量和布局不符合有关要求的	否	相对优化调整前，本次永久基本农田拟调入地块在空间位置、数量、质量上都将优于拟调出地块，方案切实可行，能够实现永久基本农田数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更优化的永久基本农田保护目标，且满足“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划定面积的5%”的要求；同时耕地集中整治区项目产生的新增耕地通过验收后，可划定为永久基本农田储备区，保证调整后的永久基本农田质量不降低。
9	生态保护方面	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	否	大泽镇不存在此类行为，本方案中子项目实施时会严格遵守相关法律法规及各类相关规范。
10		未经科学论证和评估，擅自进行大规模未利用地开发的	否	本方案已充分衔接各相关规划，严格控制未利用地开发建设。
11		以全域土地综合整治名义随意调整、占用生态保护红线的	否	本方案不存在调整或占用生态保护红线的行为。
12	历史文化保护方面	破坏乡村风貌和历史文化文脉，在需要重点保护的傳統村落搞不符合规定的拆建活动的	否	本次实施方案不存在破坏乡村风貌和历史文化文脉的情况，且从未在需要重点保护的傳統村落搞不符合规定的拆建活动。
13	资金保障方面	资金保障不足，新增地方政府隐性债务的	否	本方案各子项目投资资金情况已明确，不存在资金保障不足或新增地方政府隐性债务的情形。
14	其他方面	单纯追求增减挂钩节余指标和补充耕地指标的	否	本方案不仅安排补充耕地和城乡建设用地增减挂钩等指标交易项目，还包括生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治提升、产业导入等多种类型的项目，目的是优化大泽镇生产、生活、生态空间格局，促进大泽镇城乡土地资源有序有效流动和高效集约配置，形成良田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美的土地保护利用新格局。

序号	类型	负面清单内容	是否涉及	自查说明
15	其他方面	工程过度景观化，追求“面子工程”的	否	本方案子项目不存在此类行为
16		经综合判断不适合开展的其他情形	否	经进一步自查，大泽镇高度重视全域土地综合整治工作，整治潜力大，群众基础好，村民意愿高，不单独追求片面效益。实施综合效益显著，且整治项目具备典型性和可实施性。

2.应对措施

为了降低风险，大泽镇在实施全域土地综合整治项目时，应采取以下措施：

（1）建立完善的资金管理机制，与有实力、信誉良好的社会资本方和政策性银行建立长期稳定的合作关系，确保资金的持续投入和项目的稳定推进。合理设计投资回报机制，平衡投资者与项目目标之间的利益关系。可以通过政府补贴、税收优惠等方式激励社会资金参与全域土地综合整治项目。

（2）加强技术支撑和人才引进，提高各子项目实施的技术水平。

（3）密切关注政策动态，及时调整项目实施策略。一是理清全域土地综合整治项目与村庄规划之间的关系，把村庄规划作为全域土地综合整治项目的统领和整治目标，全域土地综合整治项目作为实施村庄规划的近期行动和空间布局优化的主要抓手，村庄规划与全域土地综合整治试点项目建设目标做好衔接，强调村庄规划的整体统领和本次全域土地综合整治项目的任务边界，确保实施期间内，全域土地综

合整治项目顺利实施并通过验收。二是争取全域土地综合整治项目各项核心建设任务优先开展，逐步推进，分阶段实施，分批验收，尽快落实。

（4）加强与群众的沟通与交流，妥善处理利益分配问题。

（5）建立健全风险防范和应急机制，提高应对自然灾害和突发事件的能力。

（6）严格落实《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）、《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），杜绝出现负面清单。

三、整治目标

（一）目标设置

1.整体目标

全面深入贯彻落实“百千万”头号工程，在提升圩镇品质、盘活产业空间、美化生态环境3大策略的指导下，紧握优化生态网络、保障重点产业项目、促进乡村振兴3大抓手，通过38个子项目全面推进大泽镇全域土地综合整治工作，以构建“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为整治目标，实现大泽镇“新能源引领万亩园区建设的主阵地、高端装备智造和园镇融合的典型镇”的发展目标愿景，着力建设成为江门市中部工业重镇、中心城区融合发展区示范镇。



实施方案目标策略示意图

整治项目实施后，不突破大泽镇国土空间总体规划确定的土地利用主要调控指标，并做到建设用地总量不增加，生

态保护红线不突破，基础设施和公共服务设施面积增加，土地节约集约利用。

统筹大泽镇“山水林田湖草”全要素保护要求，结合规划目标与发展战略，落实生态、生产、生活基本空间和重要廊道，合理安排城镇、乡村、产业开发轴带、重要节点以及重大交通基础设施网络，因地制宜制定国土空间开发、保护、修复和治理的总体格局，形成“一轴两带五片区”土地综合整治功能分区。

一轴：沿S384园镇融合发展主轴；两带：G240产业发展带和新开公路乡村振兴示范带；五片区：园镇融合先行区、新会智造园联动拓展区、古典家具提升发展区、特色种养与文旅发展区和同和村红色+客家传统文化区。

2.绩效目标

按照“统筹规划、整合资源、整体推进”的原则，以耕地面积增加、建设用地利用率提高，农村生产生活条件和生态环境明显改善为目标，落实“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”总体目标，通过农用地整理、建设用地整理、生态保护修复和产业导入等项目来统筹解决“地从哪里来？钱从哪里筹？”的问题，进而完善整治区域内基础设施和公共服务设施，提升整治区域的生态品质、宜居性和吸引力，从而吸引人口向整治区域聚集，最终解决“人往哪里聚？”的问题，以推动整治区域经济社会的

全面可持续发展。

（1）农用地整治绩效目标

良田连片目标旨在实现农用地空间的合理利用、优化配置，整合碎片化图斑，保护农业生态、生产环境，提高农业产值。实现“良田连片”的绩效目标，主要是通过土地整治手段，将零散、破碎的耕地进行集中连片整理，形成规模化、标准化、现代化的农业生产区域，这有助于提升耕地质量，提高农业生产效率，增强农业综合生产能力，为粮食安全提供有力保障。

具体包括以下绩效指标：①耕地连片程度。衡量耕地集中连片整理的程度，通常以连片耕地面积占整治区域总面积的比例来表示；②耕地质量提升。通过土地整治，改善耕地土壤结构、提高土壤肥力、完善农田基础设施等，从而提升耕地质量；③农业生产效率提高。通过良田连片整治，促进农业机械化、规模化生产，提高农业生产效率；④生态环境保护。在良田连片整治过程中，注重生态环境保护，确保整治活动不对周边生态环境造成负面影响。

整治期内，计划完成农用地整理项目6项，项目类型包括耕地集中整治区、耕作层剥离再利用以及水利基础设施项目，农用地整治总规模为45.8920公顷。其中在沿江村、北洋村实施耕地集中整治区建设，通过工程措施，将一般农用地恢复为耕地，耕地质量整体提升至省级利用等9等、国家利

用等6等，整治后做到新增耕地面积32.9535公顷。扣除其它子项减少的耕地后，整治区域内共新增耕地面积31.4623公顷，不涉及生态保护红线；新增耕地占整治区域内原有耕地数量6.37%，5亩以下耕地图斑减少比例为3.05%，耕地集中连片度提升比例为5.96%，耕地连片有利于提高土地利用效率，便于机械化作业，促进农业规模化经营。在项目开展过程中，注重保护生态环境，预防水土流失等自然灾害的发生，维护生物多样性。预期形成3个“百亩方”耕地集中整治区，提高耕地集中连片度。

（2）“村庄布局优化”绩效目标

整治期内，共安排建设用地整理项目13项，建设用地整理总面积102.4753公顷，其中腾退建设用地0.1962公顷，低效用地再开发面积18.0913公顷，存量闲置土地盘活利用面积45.0134公顷，建设用地改造更新提质39.1744公顷；单位GDP建设用地使用面积为0.0626万亩/亿元，单位GDP建设用地使用面积下降比例0.02%。

（3）“产业集聚发展”绩效目标

衔接大泽镇级国土空间规划，着力建设成为江门市中部工业重镇、中心城区融合发展区示范镇，积极发展特色产业，保障产业项目建设、农村新产业新业态融合发展用地需求，重点谋划一二三产业融合发展，加强基础设施支撑，在实施期限内解决新会大泽无花果种植项目等6个产业项目30.7009

公顷的用地需求，同时，保障新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程等3个基础设施建设项目10.6021公顷的用地需求。

（4）生态保护修复绩效目标

推进潭江及其支流的生态综合治理工程；林地生态治理方面，强化对重点生态功能区有效保护，大力实施天然林保护，加强森林抚育。

整治期内，共安排生态保护修复项目10项，涵盖林分改造、河道及堤岸整治、水环境整治等项目类型，生态保护修复总规模为208.6091公顷。其中涉及“绿美广东”建设任务2项，分别为田金林分改造项目和沙冲林分改造项目，改造面积分别为13.6663公顷和26.3315公顷。

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，江门市新会区大泽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在本方案内，不存在其他生态保护修复相关任务目标及项目安排。

方案具体整治目标详见下表：

项目整治任务表

类别	具体任务	单位	任务值	备注
落规划	永久基本农田调入面积	公顷	0.2102	——
	永久基本农田调出面积	公顷	0.1598	
	城镇开发边界调入面积	公顷	0	采用单独编制方式，后续按程序上报审批。
	城镇开发边界调出面积	公顷	0	
	生态保护红线调入面积	公顷	0	——
	生态保护红线调出面积	公顷	0	
稳耕地	耕地集中整治区个数	个	3	
	耕地集中整治区面积	公顷	50.2213	
	新增耕地面积	公顷	32.9535	扣除其它子项减少的耕地后，整治区域内共新增耕地面积31.4623公顷。
	新增耕地面积比例	%	6.37	——
	耕地质量等别提升幅度	等	0.1	
	5亩以下耕地图斑减少个数	个	5	
	5亩以下耕地图斑减少面积	公顷	0.4307	
	5亩以下永久基本农田图斑减少个数	个	3	
	5亩以下永久基本农田图斑减少面积	公顷	0.1598	
	高标准农田建设面积	公顷	0	——
	耕地集中连片度提升比例	%	5.96	——

类别	具体任务	单位	任务值	备注
	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	3	——
腾空间	腾退建设用地面积	公顷	0.1962	
	节余建设用地面积	公顷	0.1962	
	农村人均建设用地面积减少	平方米	0	
	单位GDP建设用地使用面积	万亩/亿元	0.0626	
	单位GDP建设用地使用面积下降比例	%	0.02	
优生态	历史遗留矿山生态修复面积	公顷	0	
	滨海湿地修复面积（含红树林营造修复）	公顷	0	
	海岸线整治修复面积	公顷	0	
	魅力沙滩打造个数	个	0	
	海岛生态修复个数	个	0	
	生态化海堤建设面积	公顷	0	
	美丽海湾建设个数	个	0	
	其他生态保护修复面积	公顷	208.6091	
美环境	农村人居环境整治提升子项目个数	个	0	
	新增美化绿化面积	公顷	0	

类别	具体任务	单位	任务值	备注
	城乡风貌提升子项目个数	个	3	
	历史文化保护子项目个数	个	0	
兴产业	导入企业数量	个	6	
其他成效				

填报说明：

1. 复垦与后续的批而未供、闲置土地，“三旧”改造，其他盘活存量建设用地各类型之间在统计时应注意不要重复统计，项目只纳入其中一种进行统计，如纳入了三旧库的、并进行三旧改造的，不要再纳入复垦等其他类别。
2. 列表中各字段值以通过市级审批作为认定标准进行统计。
3. 此表为整治任务表总表，若方案内只有一个实施单元，只需在总表填写实施单元编号、实施单元名称即可；如实施单元个数大于1，需添加分表填写各实施单元指标项且总表的实施单元编号、实施单元名称不允许填写；
3. 一个实施方案内包括多个实施单元的，需分单元补充说明整治任务落实情况。“*实施单元整治任务表”按照方案内的实施单元数量，自行添加分表，一个实施单元对应一个整治任务表。
4. 公顷、万元、元单位保留4位小数；%单位保留两位小数；个、户、家、人、项为整数无小数位；等别单位保留一位小数。

（二）生产要素创新性配置制度探索

传统的生产要素配置方式已经难以满足现代经济发展的需求。因此，探索生产要素创新性配置制度，对于提高自然资源利用率、推动经济持续增长具有重要意义。

在自然资源方面，应关注高效能、创新性的利用方式。这包括对矿产、土地、水等资源的合理利用和保护，以实现经济的可持续发展。此外，随着数字技术的发展，数据已成为一种新的生产要素。因此，完善数据要素的价格机制、竞争机制和交易规则，推动数据要素共享与流通，也是创新性配置的重要方面。

1.创新体制机制

切实加强组织领导，增强大局意识和责任意识，村村落实全域土地综合整治目标任务，编制有关重点工程实施方案、时间表和路线图，明确责任主体和进度要求，全面落实全域土地综合整治各项工作任务。建立由镇人民政府和自然资源主管部门牵头、各部门协同、上下联动的全域土地综合整治工作协调机制，及时协调解决工作中存在的困难和问题，推进工程顺利实施，确保工程建设质量和效果。探索适合大泽镇实际的多元化生态补偿机制，加快建立生态产品价值实现机制，建立生态价值评估体系，建立健全监测评估考核和责任追究制度等，为全域土地综合整治工作保驾护航，不断开创国土空间全域土地综合整治新局面。

2.建立政策体系

积极出台全域土地综合整治方案实施、工程管理、资金保障、监测建管等相关文件。完善公共财政支持政策，将全域土地综合整治重大、重点工程作为各级财政的重点支持领域，镇财政设立相应专项，稳定支持渠道，积极向上级政府、部门申请专项资金，确保财政资金投入与全域土地综合整治规划目标任务相适应。研究制定激励社会资本、金融资本等参与全域土地综合整治的政策，鼓励各村各方积极参与全域土地综合整治，在用地指标、资金奖补等方面给予支持，研究制定协同推进各村协调发展政策。

3.落实规划传导

根据实际情况，把全域土地综合整治规划的总目标、总任务进行分解，分为若干分目标、分任务。按照分目标、分任务及年度计划，要求各部门的管理机构，确定其职责范围，层层落实。根据责权利一致的原则，在进行目标、任务和计划的分解并确定下属各部门管理机构的职责范围时，应确定其相应的权力和利益，以保证组织管理机制正常有效运转。

4.强化资金保障

统筹整合各部门、各类项目资金，加大对全域土地综合整治重大工程资金支持力度。积极争取省、市资金支持，不断优化政府资金投入，发挥财政资金的支撑和引导作用。统筹整合各部门、各类项目资金，加大对全域土地综合整治重

大工程资金支持力度。拓宽投融资渠道，强化多元化资金筹措方式，激励和规范农村集体经济组织、社会组织、工商资本、金融资本等投资或参与生态修复项目建设和管理，形成资金投入合力。

5.加强科技支撑

以全域土地综合整治工作为契机，积极培养、引进科技人才，选择各行业务骨干定期学习培训，提高业务素质，使管理水平和服务质量规范化、程序化和标准化。积极推广全域土地综合整治新理论、新技术、新方法。

6.鼓励公众参与

加强全域土地综合整治实施方案的宣传，提高公众对大泽镇全域土地综合整治的理解与认识，强化公众参与全域土地综合整治的组织保障，推进全域土地综合整治项目公众参与法制建设。畅通民众参与全域土地综合整治渠道，搭建全域土地综合整治民众参与平台。保障公众对修复工程的知情权、参与权、表达权、监督权，满足公众对良好生态环境、经济发展的期待和热情。积极研究制定环境保护公众参与办法，使公众参与规范化、制度化、理性化。

四、规划落实及相关方案衔接

（一）规划落实情况

本方案充分衔接《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》《江门市中部八镇联动发展规划方案》《新会区镇街高质量发展战略研究》和《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》等相关规划，结合本次方案实施时限、群众意愿和政府相关部门工作安排等，筛选出相关规划中可纳入全域土地综合整治实施方案中的项目，明确整治内容和具体安排。

（1）与《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》的衔接

在全域土地综合整治方面，《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》提出：要明确整治重点和任务。坚持问题导向和目标导向，围绕农业农村现代化、城乡融合发展和生态文明建设总目标，整体推进农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复、乡村历史文化保护和风貌提升，优化国土空间保护开发总体格局，保护耕地资源，保护生态环境，助力自然资源高水平保护、高效率利用，促进地方特色产业发展和人民群众生产、生活、生态改善。以农业空间为重点，强化“田、水、路、林、村”等整治要素之间的内在关联和相互统一关系，优化国土空间开发利用格局，保护耕地资源和生态环境，传承侨乡历史文化，提升农村人居环境，促进

乡村振兴发展。要加强耕地建设性保护。通过开展垦造水田、高标准农田建设等农用地整理，以及城乡增减挂等措施，优化建设用地布局，美化乡村人居环境，保护侨乡村落风貌，适当引入二三产业，助推乡村振兴。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，落实耕地质量监测。要推动镇村工业园升级统筹规划、分类施策，对全市镇村级工业园区进行升级改造，打造成为推动工业固投、集聚就业人口的新平台。按“一园一策”科学制定改造方案和改造计划，将镇村级工业园升级改造工作作为市、县级国土空间规划的重要内容予以完善，对改造成效突出的项目给予一定的财政资金奖励，对积极推动镇村级工业园区升级改造且成效显著的县（市、区）奖励新增建设用地指标。全面推进农村零星分布或者废弃的工业用地拆旧和建设用地增减挂钩，将复垦腾退出来的建设用地指标优先保障所在村建设需要。

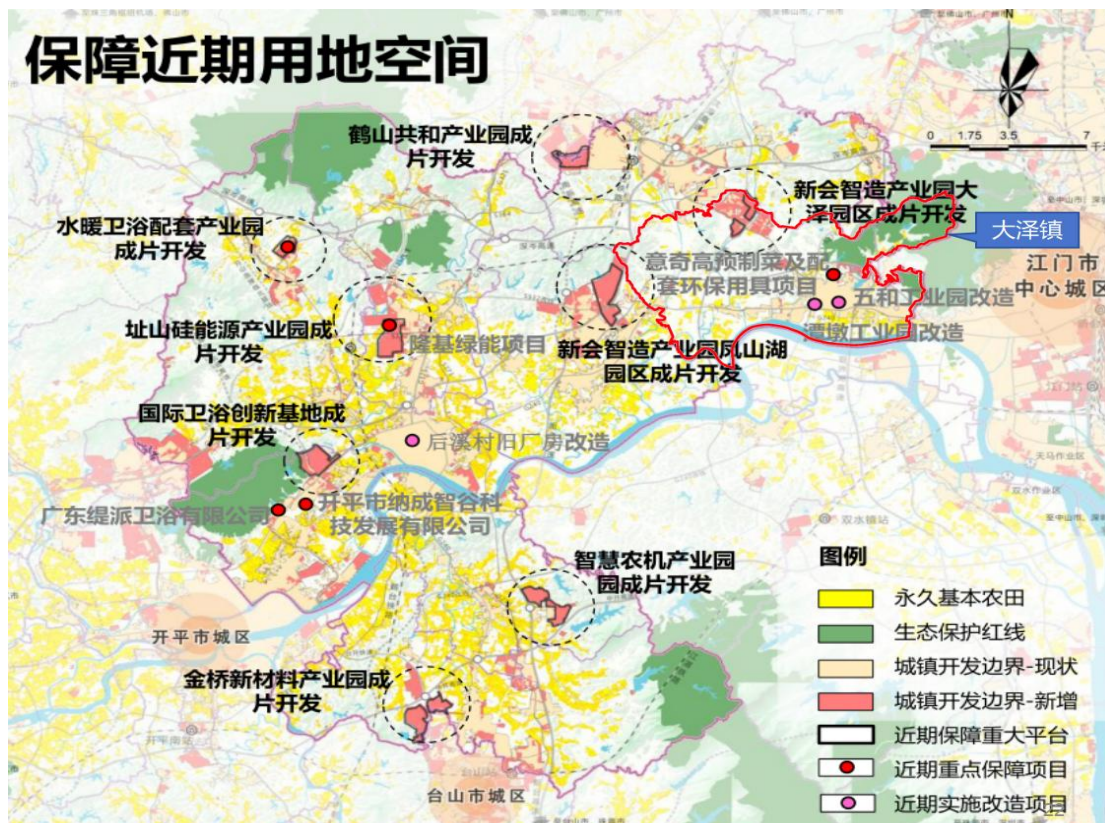
《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》中关于国土空间开发利用格局及全域土地综合整治方面的相关内容已在《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》中进行落实和细化。本方案对国土空间规划相关要求的衔接情况，详见与《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》的衔接章节。

（2）与《江门市中部八镇联动发展规划方案》的衔接

《江门市中部八镇联动发展规划方案》提出中部八镇要强优势、补短板、增联通、促合作，重点完成以下几个方面内容：

1、建立一个集约高效的产业空间格局。

发挥产业势能差的作用，推动产业集聚发展。结合现状产业分工，明确三大主导产业分区的主要任务。推动大泽五和、潭墘工业园等旧改项目。



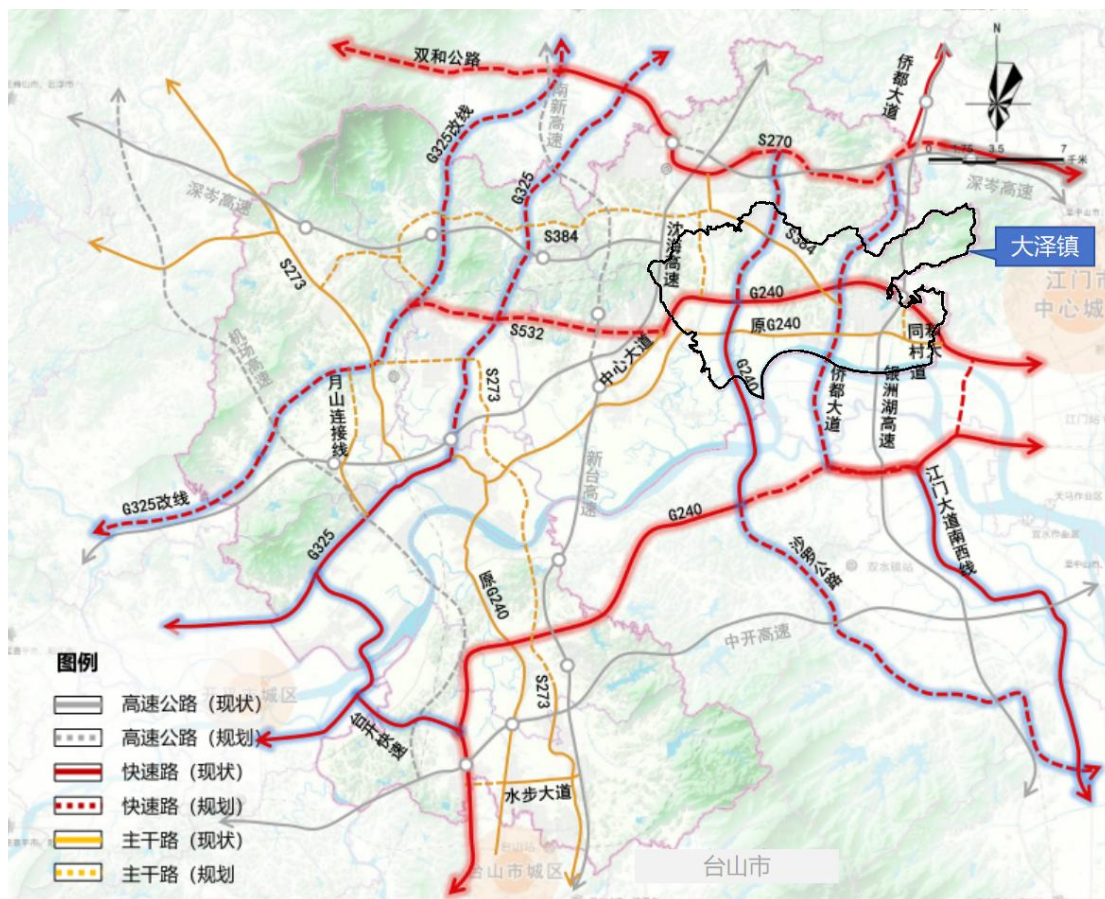
保障近期用地空间图

大泽镇内近期保障项目：意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目和新会智造产业园大泽园区内的成片开发。

2、建立一张互联互通的交通网。

构建“三横四纵”的骨干路网；横向强化与江门中心城区的联系，形成3条快速路通道：双合公路-S270、S532-G240、G240-银鹭大道。纵向强化与鹤山/台开中心城区的联系，形成4条快速路通道：G325改线、G325、新鹤快线-沙罗公路、侨都大道-江门大道南西线。近期重点完善13条交通建设工程；提升推动各镇之间交通互联：推动S273址山-大江段建设、S384改扩建、S270快速化改造、共和大泽第二通道建设、Y207道路优化等项目。加强各镇与高速出入口的联系：推动同和村大道优化提升工程、月山连接线延长至G325等项目。完善园区与镇区的交通联系：推动凤山湖园区至镇区道路建设、台开快速辅道建设、水步大道西延等项目。

大泽镇内建设项目：包括S270与G240连接线和S384与G240连接线；推动共和大泽第二通道建设、Y207道路优化；推动同和村大道优化提升工程。



骨干路网体系图

3、建立一个产城融合的优质生活圈。

培育“2+6” 两级共享公共服务设施体系。“2”个片区服务主核心：打造水口和共和两个片区服务主核心，服务周边临近产业园区。“6”个镇级服务中心：其他六个镇区作为镇级服务中心为就近园区提供镇级的生活和产业配套。完善产业园区服务配套。结合八镇产业园区和圩镇公共服务建设情况，共规划6个产业园区邻里中心，近期重点推进共和产业园邻里中心、址山镇硅能源产业园、水口镇国际卫浴创新基地等5个产业园邻里中心的建设。

4、建立一套共建共享的基础设施网。

建设安全稳定的供水服务体系。大泽镇内主要项目为

G240改线的区域供水管网建设。

5、是建立一个侨乡特色的文旅体验区。

打造深度融合的文旅共同体。八镇在严格保护历史文化资源的前提下，系统整合司前镇现有古驿道遗存、各镇的历史文化游径、生态修复绿道以及乡村旅游线路，并规划了2条驿道文化主线，以实现各类文旅资源的有机串联和合理利用。

近期推进潭江江岸环境提升工程。计划实施大泽镇、水口镇、大江镇潭江碧道生态保护修复重点工程，打造生态优先、环境优美的碧道。计划在各镇继续开展西江潭江流域跨界重点支流综合治理工程，通过畅通河道、建设观景道，打造生态绿道。

大泽镇内主要项目：规划1条驿道文化线路主线（依托新开公路）、规划大泽镇潭江碧道生态保护修复重点工程。

八镇联动发展规划近期建设项目库纳入情况表

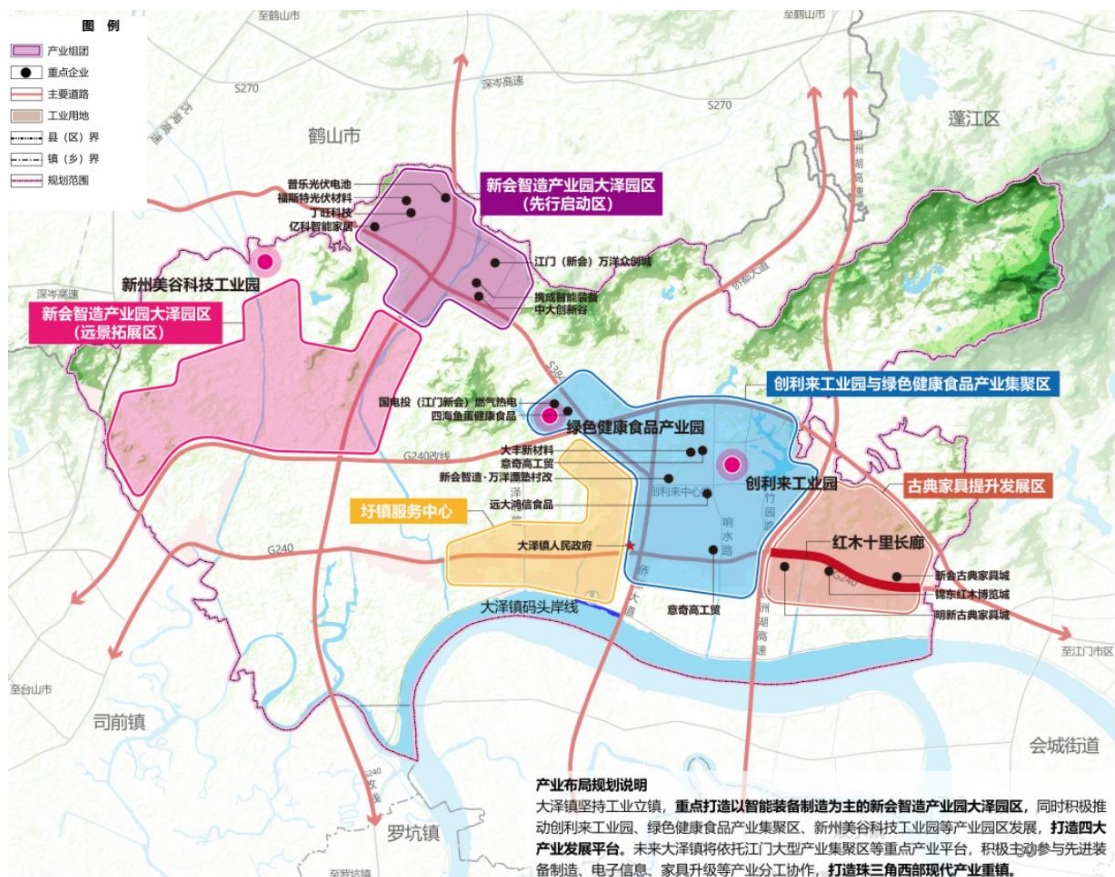
序号	项目类型		项目名称	建设年限	建设状态	投资额度（万元）	资金来源	是否纳入本次全域实施方案
1	产业空间保障	成片开发	新会智造产业园大泽园区成片开发	——				是
2			意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目	2024-2026	新建	45000	社会投资	是
3		园区改造提升	大泽镇五和工业园改造	2024-2025年	新建	40000	社会投资	否
4			大泽镇潭塾村集体用地改造项目	2024-2025年	新建	35000	社会投资	否
5	交通互联互通	内部交通优化	大泽镇同和村大道优化提升工程	2024-2025年	新建	7800	政府投资	否
6			Y207升级改造	2024-2025年	新建	12000	政府投资	否
7			大泽-共和第二通道工程	——				否
8	公共设施配套完善		——					否
9	基础设施共建共享		规划G240改线的区域供水管网建设	与G240改线工程一并建设				否
10	文旅特色彰显	生态修复	潭江碧道大泽段建设——大泽镇圩镇段周边环境提升工程	2024-2025年	新建	2500	政府投资	否
11			规划沙冲河慢行绿道；	——				否
12			规划田金河慢行绿道；	——				否
13		驿道文化线路	规划1条驿道文化线路主线	——				是

（3）与《新会区镇街高质量发展战略研究》的衔接

《新会区镇街高质量发展战略研究》提出构建“一轴两带四区”的国土空间总体格局，重点完成以下几个方面内容：

1、保障产业发展空间。

大泽镇坚持工业立镇，重点打造以智能装备制造为主的新会智造产业园大泽园区，同时积极推动创利来工业园、绿色健康食品产业园、新州美谷科技工业园等产业园区发展，打造四大产业发展平台。未来大泽镇将依托江门大型产业集聚区等重点产业平台，积极主动参与先进装备制造、电子信息、家具升级等产业分工协作，打造珠三角西部现代产业重镇。



产业布局规划图

2、完善交通基础设施。

大泽镇交通设施完善，新开公路、省道384东西贯穿全境，银洲湖高速南北向穿越镇区，形成主要的对外交通骨架。

未来将形成三横三纵的对外交通体系，三横即省道S384、国道G240和新开公路，三纵即新鹤快线-国道G240、侨都大道和银洲湖高速。

镇区内部已形成“方格网”的道路体系，有创利来中心路、响水路、竹园路、润泽北路等重要骨干道路，可实现城镇内外交通顺畅衔接。

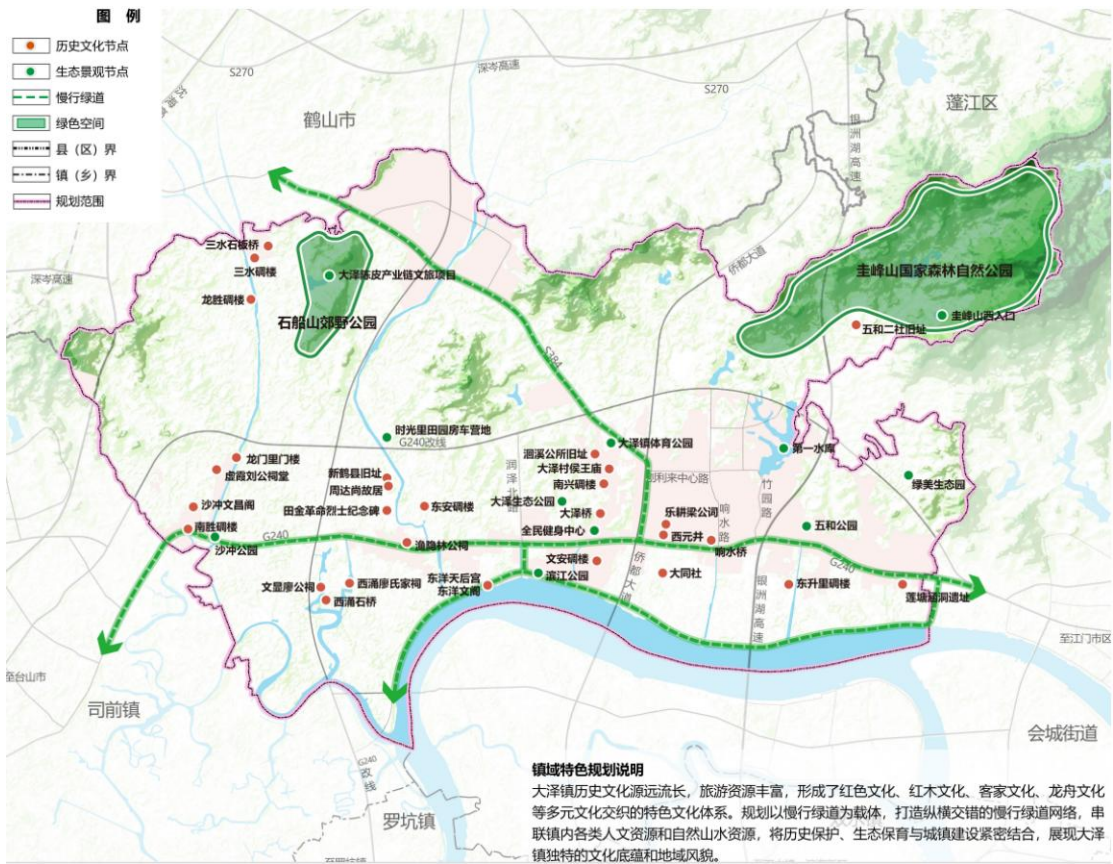


道路交通规划图

3、凸显自然和人文特色风貌。

大泽镇历史文化源远流长，旅游资源丰富，形成了红色文化、红木文化、客家文化、龙舟文化等多元文化交织的特色文化体系。

规划以慢行绿道为载体，打造纵横交错的慢行绿道网络，串联镇内各类人文资源和自然山水资源，将历史保护、生态保育与城镇建设紧密结合，展现大泽镇独特的文化底蕴和地域风貌。

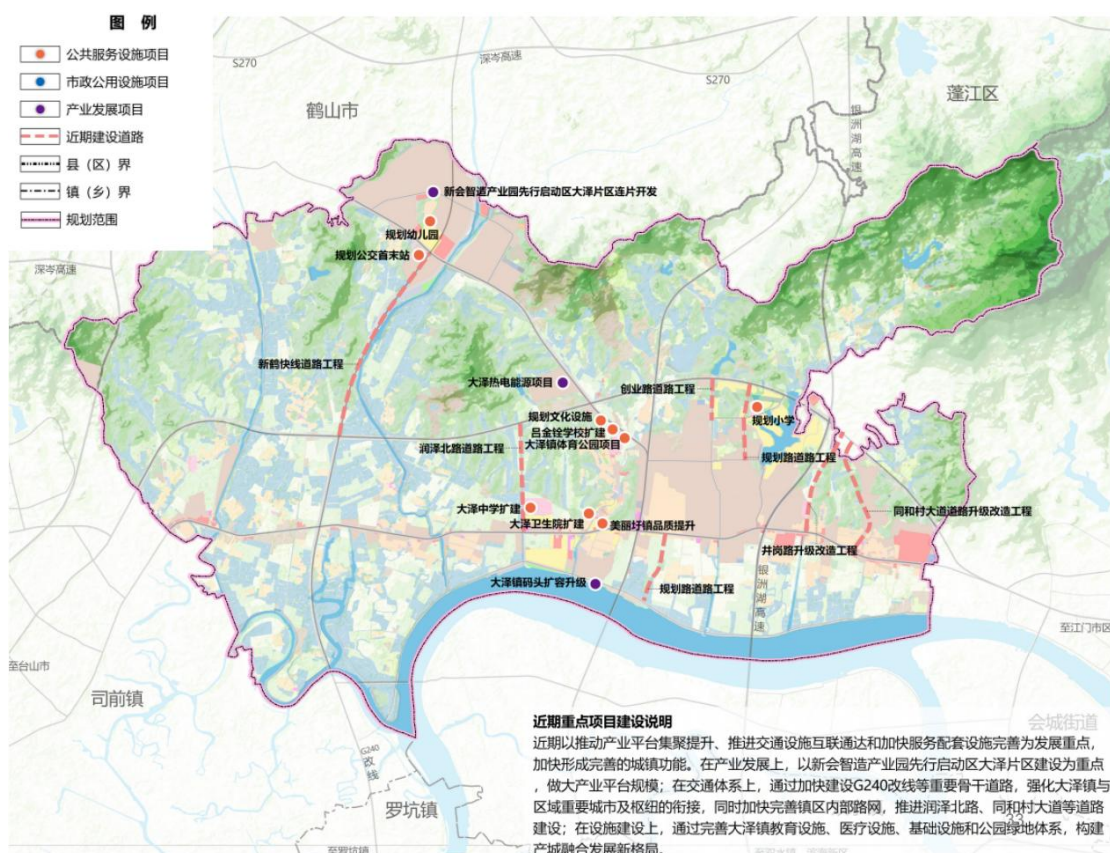


镇域特色规划图

4、加快近期重点项目实施。

近期以推动产业平台集聚提升、推进交通设施互联互通和加快服务配套设施完善为发展重点，加快形成完善的城镇

功能。在产业发展上，以新会智造产业园先行启动区大泽片区建设为重点，做大产业平台规模；在交通体系上，通过加快建设G240改线等重要骨干道路，强化大泽镇与区域重要城市及枢纽的衔接，同时加快完善镇区内部路网，推进润泽北路、同和村大道等道路建设；在设施建设上，通过完善教育、医疗、基础设施和公园绿地体系，构建产城融合发展新格局。



近期重点项目规划图

本方案对《新会区镇街高质量发展战略研究》中大泽镇内的近期建设项目库进行全面梳理和衔接，结合项目建设时序安排、镇村意见等，拟将急需通过全域土地综合整治政策红利来解决用地或资金问题的项目纳入本次全域土地综合整治实施方案中，如大泽镇码头扩容升级、美丽圩镇品质提

升工程，以保证项目的顺利推进和落实。

镇街高质量发展战略研究近期建设项目库纳入情况表

序号	项目类型	项目名称	是否纳入本次全域实施方案
1	保障产业空间	新会智造产业园先行启动区大泽片区	是
2		大泽镇码头扩容升级	是
3		大泽热电能源项目	否
4	完善交通基础设施	G240改线	否
5		同和村大道道路升级改造工程	否
6		井岗路升级改造工程	否
7		创业路道路工程	否
8		润泽北路道路工程	否
9		新鹤快线道路工程	否
10		其它2条规划道路工程	否
11	公共设施配套完善	规划教育、医疗、基础设施和公园绿地体系	否
12		美丽圩镇品质提升工程	是
13		规划公交首末站	否
14	凸显自然和人文特色风貌	潭江慢行绿道	否
15		新开公路慢行绿道	否
16		S384慢行绿道	是
17		圭峰山国家森林公园	否
18		石船山郊野公园	否
19		大泽陈皮产业链文旅项目	否

（4）与《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》的衔接

《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》同样提出构建“一轴两带四区”的国土空间总体格局。

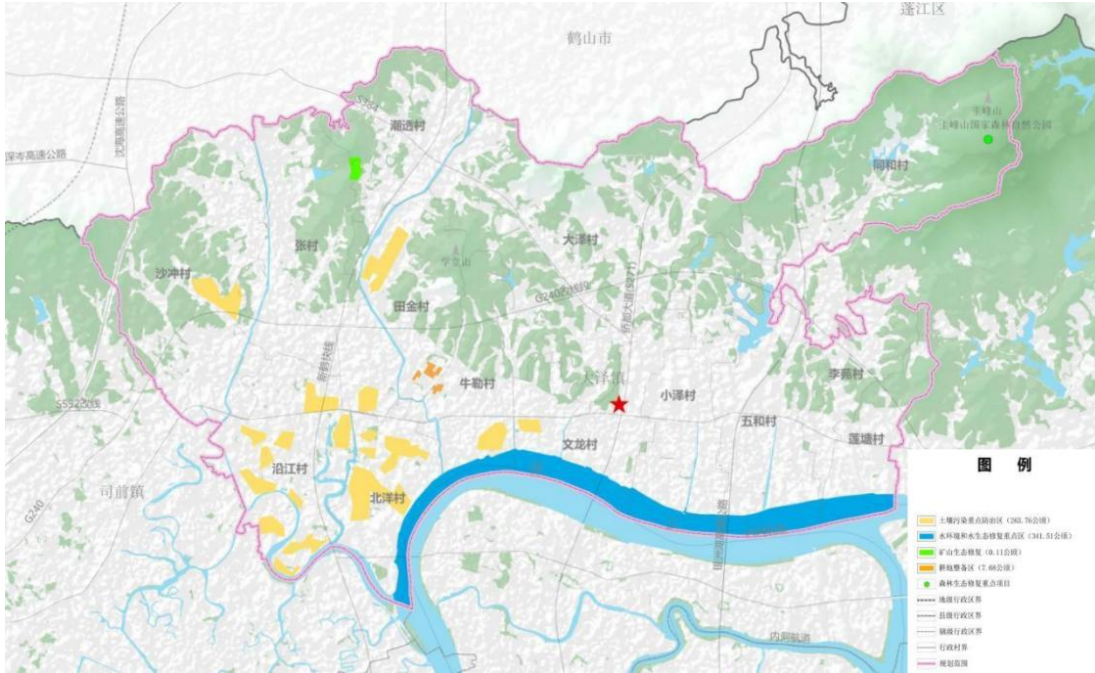
在生态保护修复方面，规划提出要加强生态建设管控，实施破损山体修复，深化河道综合整治，加强水质污染管控，持续开展对潭江、沙冲河、田金河等水系的全面清淤、截污、生态修复。加强水土流失防治，推进重点片区治理。积极开展封育保护，严格林地转为园地，潭江流域沿岸村庄重点开展山丘、河流两侧地区治理，严控山区取土、修路、城镇建设等非自然水土流失，实施浅山疏林地林分改造、补种补植，实施侵蚀坡面防护工程。实施林地生态修复，逐步提升森林质量。加强污染源头防控，加强重点区域土壤监控。实施绿色矿山建设，推进废弃矿山修复。

在农用地整治方面，规划提出要强化高标准农田建设与管护。摸查掌握耕地后备资源情况，稳步推进耕地占补平衡、城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦、全域综合整治等项目，合理开发耕地后备资源，配套进行土地平整、增施有机肥、铺设田间作业道路、新增灌溉排水设施等工程。

在建设用地整治方面，规划提出要稳妥推进农村“空心房”整治，提高农村土地利用效率，盘活土地资源。规划至2035年，力争减少全镇“空心房”数量，整治农村空置、闲

置用地。要推进各类保护区内建设用地整治。落实生态文明理念，开展生态保护专项行动，重点排查自然保护地、重要河流湖库饮用水水源地保护区等范围内破坏生态环境的违法违规房地产项目。

在盘活“存量”建设用地方案，规划提出有序推进“三旧”用地更新改造，增加公共空间，增强公共服务设施品质，优化旧城功能，实现空间提质增效。全面促进旧村和谐发展，改善居住环境，提升社区功能。



国土整治规划图

《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》还明确“通则式”村庄规划内容，主要包括空间管控要求、农民建房指引、设施配套指引、乡村产业用地、安全韧性指引和环境保护要求等内容，具体如下图所示：

四 村庄建设管理规则

一、总则 1. 在本镇行政区域内进行村庄规划建设活动，必须遵守本规则。本规则所称的规划区，是指村庄建设的发展需要实行控制的区域。 2. 村庄规划建设管理实行统一领导、统一管理，并应当坚持合理布局、节约用地的原则，全面规划、正确引导、因地制宜、逐步建设，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。 二、空间管控要求 3. 加强粮食安全、生态安全意识，村庄开发建设不得占用生态保护红线、永久基本农田。 4. 坚守耕地保护红线，按“以进定出、先进后出”的原则，严格落实“占一补一、占优补优”原则，确保耕地数量和质量占补平衡。 5. 不得在可研管理线、地质灾害易发区内布置宅基地、农村一二三产业项目等非必要建设。 6. 村庄建设应依法依规划办理相关手续，严禁未批先建等行为；加强村庄管理，遏制村庄“乱搭乱建”现象，严禁侵占集体土地。 三、农民建房指引 7. 规划新申请的宅基地，只能布局在村庄建设边界内，严格执行“一户一宅”政策及国家、省、市宅基地等相关办法。 8. 新建新增的独立式农村宅基地用地面积不得超过100平方米。 9. 新建宅基地建设要求：建筑层数不得超过3层（屋面层可设置高度小于3米的楼梯间，原则上建筑面积合计不得超过楼层面积的25%），建筑总高度不得超过12米，新建的新建住宅正向间距要大于6米，侧向间距不得少于4米。 10. 新建宅基地、拆旧建新宅基地首层应退让村道不少于1米，退让乡道不少于3米。建筑退让范围内不得设置围墙、简易构筑物或堆放杂物。 11. 对现有宅基地申请原址重建的，参照新建宅基地要求进行管理。对于在原村庄范围内，零散新增的宅基地，可结合实际“一事一议”，但不得违反标注下划线的内容。 12. 在不违反标注下划线的情况下，新建农房参照《江门市农房设计通用图集》《新会区农房风貌管控提升指引》，符合功能现代、风貌协调等要求，建筑风貌与乡村环境相协调，体现岭南建筑风貌特色。 13. 充分尊重农民意愿，鼓励村民建设多层面中高层住宅小区，小区容积率不大于2.0，建筑密度不大于30%，绿地率不低于30%。鼓励将停车位按照0.2个标准车位/100平方米或按照0.2个标准车位/户进行配建，按照国家标准100%配置充电桩建设配套设施，按不低于0.3辆/户的标配建设电动自行车集中停放场所，并配不低于配建电动自行车停车位数量的50%比例建设充电桩。 四、设施配套指引 14. 电力、广播、有线电视、通信电缆、供水、排水等有关设施统一由镇规划、布置、实施。 15. 应当优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地布局公共服务设施，公共服务设施建设时应与乡村居住建筑配套建设，保持整体建筑风貌一致。 16. 公共建筑应符合村庄规划相关要求，建筑层数不得超过4层，建筑高度不得超过15米。 17. 乡村公共设施建设不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后5米，同时满足消防规范相关要求。 五、乡村产业用地 18. 对于规模较大、工业化程度较高、分散布局、配套设施成本较高的项目要进入产业园区。	19. 直接服务种植业、养殖业或需就近利用农业农村资源的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中布局在村庄建设边界内。 20. 支持乡村产业发展，乡村商业服务业设施用地（农家乐、民宿等项目），建筑风貌应与周边环境相协调，容积率不大于3.0，建筑密度不大于60%，绿地率不低于20%。乡村工业用地、物流仓储用地容积率不低于1.2，容积率不大于2.5，建筑密度不低于40%，容积率不大于70%，绿地率不低于10%。在不违反标注下划线的情况下，可结合行业主管部门、自然资源部门意见增加规划条件相关指标。 21. 点状供地实施项目应符合《广东省乡村振兴用地政策指引》和《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村产业振兴的通知》等有关政策要求，根据整个项目综合考虑指标，容积率1.0-2.0，建筑层数不大于24层，绿地率和建筑密度可以根据实际情况设置。 22. 利用农村本地资源开展农产品分拣、初加工、发展休闲观光旅游等必需的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线等约束条件、符合国土空间规划、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地。 六、安全韧性指引 23. 村民的宅基地建设需与铁路线路和高速公路线路保持应有的安全距离，避免对区域交通线路的影响。 24. 村庄建筑的规划间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米；道路为消防通道，不得长期堆放阻碍交通的杂物。 25. 每个自然村应规划1处应急避难场所，利用村庄公共广场兼用；除此之外，各居住片区的街头绿地、宗祠公厅前的广场等相对宽敞广阔的公共活动空间可用于疏散避难，任何人不得占用消防避难场所。 七、环境保护要求 26. 严禁破坏自然生态，未经许可，任何单位和个人不得擅自取土、采伐、采挖林木、破坏自然山体。 27. 禁止在生态保护红线、饮用水源保护区内开展破坏景观资源、污染环境的生产建设活动；镇域范围内杜绝发生破坏野生珍稀动植物与污染环境现象，保护好本村的森林、动物以及生态环境。 28. 加强历史文化保护，保护村庄内水塘、古树、牌坊等节点，禁止故意破坏古树、破坏水塘环境卫生、牌坊、门楼等行为；鼓励对水塘进行清淤、美化绿化，对古树名木设立保护标志，并可结合周边环境特点增设休闲设施、打造古村公园、广场。 29. 鼓励庭院绿化，新建房屋与道路及方位错开所产生的多余零星地块，属集体所有，一般作为绿化用地使用，鼓励由村统一规划，村民不得私自占用。注：以上对村庄内建设用地进行总体规划和管控指引，具体符合《江门市城乡规划技术标准与规范》，规划实施管理中可结合具体用地类型对照控制指标参照执行。 30. 涉及“光伏+建筑”的农房建设项目，应按照《江门市“光伏+建筑”风貌管控指引和图集》的要求参照执行。 八、其他 31. 若后续上级对村庄建设有新的管理规定，则从其规定执行。
--	--

“通则式”村庄规划内容

本方案对《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》中近期建设项目库进行全面梳理和衔接，结合项目建设时序安排、镇村意见等将部分急需通过全域土地综合整治政策红利来解决用地或资金问题的重点项目纳入本次全域土地综合整治实施方案中，如新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程、大泽镇港口码头及疏港路建设项目、江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目、江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目、大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目、大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目等，以保证项目的顺利推进和落实。

重点建设项目库纳入情况表

序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限（年）	是否纳入本次全域实施方案
1	交通工程基础设施类	江门市银洲湖高速公路建设项目用地	新建	2023-2030	否
2		沈阳至海口国家高速公路三堡至水口段改扩建工程(广东省江门段)	新建	2023-2027	否
3		侨都大道(产业大道, 国道G240江门段改线工程)鹤山雅瑶至新会大泽段	新建	2024-2026	否
4		侨都大道(产业大道, 国道G240江门段改线工程)新会大泽至罗坑段	新建	2026-2030	否
5		桃源至大泽公路	新建	2031-2033	否
6		竹朗(G325)-新会大泽(S384)	改扩建	2025-2035	否
7		址山云乡（S384）—新会沙冲(S364)	改扩建	2025-2035	否
8		规划二路、规划三路新建项目	新建	2026—2030	否
9		县道X561大圣线(大泽至共和段)建工程(鹤山共和段)建设项目用地	新建	2023-2030	否
10		县道X561大圣线(大泽至共和段)扩建工程新会段建设项目用地	新建	2023-2027	否
11		润泽北路新建工程	扩建	2023-2028	否
12		新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程	改建	2023-2028	是
13		大泽服务区	新建	2025-2035	否
14		大泽镇港口码头及疏港路建设项目	新建	2023-2030	是

序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限（年）	是否纳入本次全域实施方案
15	能源基础设施类	江门新会大泽储能项目接入系统工程	新建	2024-2025	否
16		（新会司前电网侧）大泽储能项目	新建	2024-2026	是
17		新会区大泽镇可再生能源项目	新建	2024-2025	否
18		大泽镇五和能源站及综合服务区项目	新建	2021-2025	是
19		江门市 110千伏新会小泽输变电工程项目	新建	2021-2025	否
20		大泽沙冲加油站项目	新建	2023-2025	否
21		新会大泽燃气热电项目	续建	2022-2026	否
22		110kV 响水站及其配套线路工程	新建	2026-2035	否
23	环境基础设施类	大泽污水厂扩建工程	改扩建	2026-2035	否
24		广东省江门市新会区大泽镇综合污水处理厂及配套管网综合提升项目	续建	2025-2027	否
25	产业园区基础设施类	大泽园区污水处理厂扩建工程	改扩建	2026-2035	否
26		大泽镇食品产业园配套设施建设项目	续建	2023-2027	否
27		新会智造产业园大泽园区基础配套设施工程（一期）	续建、新建	2023-2025	否

序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限（年）	是否纳入本次全域实施方案
28	公共服务类基础设施	大泽吕金铨学校	扩建	2023-2027	否
29		规划小学	新建	2025-2035	否
30		镇级文化设施项目建设	新建	2025-2035	否
31	产业	绿色健康食品工业集聚区用地整理项	扩建	2026-2028	否
32		沙冲村乡村振兴项目	扩建	2023-2030	是
33		新会区智造产业园大泽园区项目	新建	2023-2030	否
34		新州美谷科技工业园	新建	2023-2030	否
35		翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目	改建	2025-2028	是
36	经济发展类	新会低碳智造·万洋潭整村改项目	改建	2025-2028	否
37		大泽镇五和长江工业园升级改造项目	改建	2025-2028	否
38		小泽工业园升级改造项目	改建	2025-2028	否
39		大泽镇莲塘村乡村振兴红木家具展销馆项目	扩建	2023-2030	否
40		新会大泽丽宫陈皮全产业链文旅项目	改建	2025-2028	是
41		江门和康生态农业有限公司狮头鹅种苗培育基地项目	新建	2026-2028	否
42		东通物流项目	续建	2025-2027	否
43		大泽镇牛勒水厂文旅项目	新建	2027-2030	否

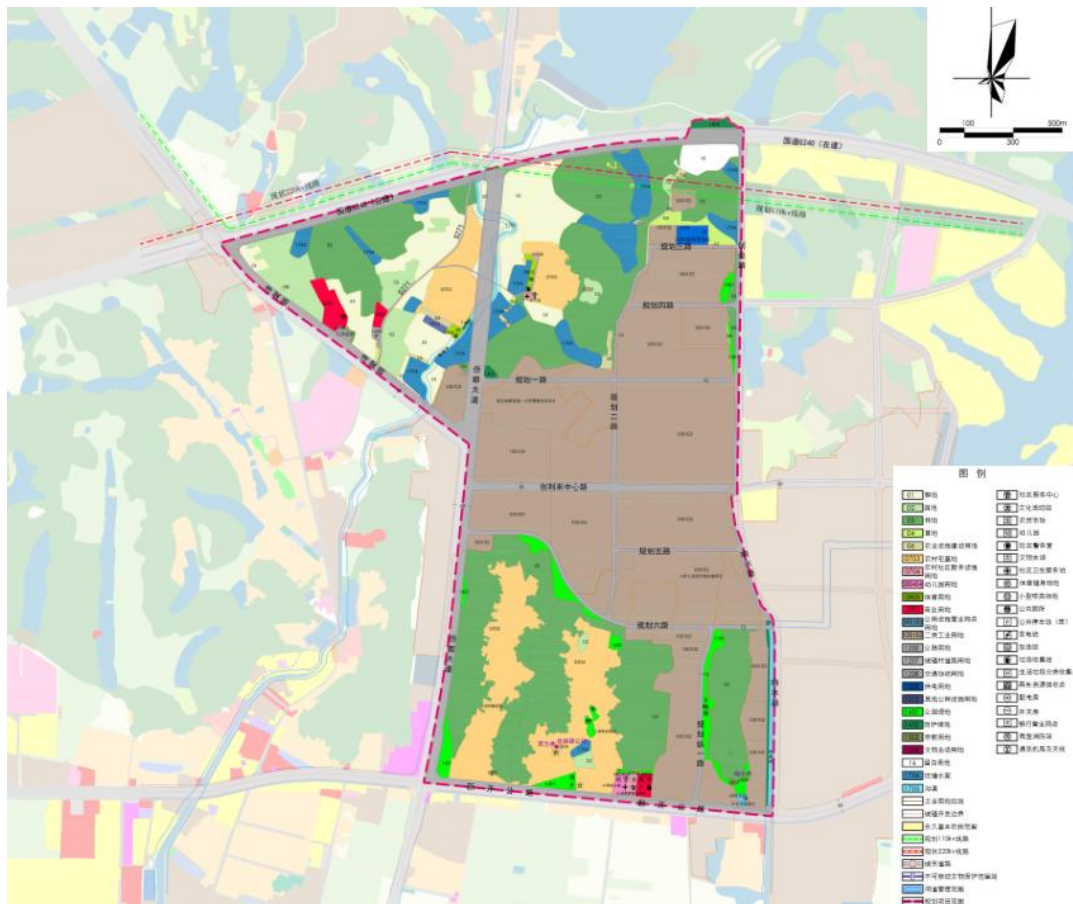
序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限（年）	是否纳入本次全域实施方案
44	经济发展类	广东涵臣管道科技有限公司迁扩建项目	续建	2025-2027	是
45		集众科技年产3000 万件五金制品项目	续建	2025-2027	是
46		广东盛烁沥青混凝土有限公司年加工沥青混合料20万吨项目	续建	2025-2027	是
47		江门市博涂环保机电科技有限公司年产五金配件150万件新建项目	续建	2025-2027	否
48		李样讲陈皮深加工智能化项目	续建	2025-2027	否
49		江门市赛飞思不锈钢有限公司年产户外卷料4000吨扩建项目	续建	2025-2027	是
50		和立建材年产380 万立方米建筑用花岗岩项	续建	2025-2031	否
51		田金石场项目（新会区大泽镇吉坑尾矿区）	新建	2026-2035	否
52	生态修复整治类	2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	改建	2025-2028	是
53		2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	改建	2025-2028	是
54		2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	改建	2026-2028	是
55		2026年度江门市新会区大泽镇田金村耕地集中整治区项目	改建	2025-2028	否
56		大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目	改建	2025-2028	是

序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限（年）	是否纳入本次全域实施方案
57	生态修复整治类	大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目	改建	2025-2028	是
58		大泽镇响水河生态廊道建设项目	新建	2025-2028	是
59		田金林分改造项目	改建	2025-2028	是
60		沙冲林分改造项目	改建	2025-2028	是
61		沙冲河慢行绿道	改建	2025-2028	否
62		田金河慢行绿道	改建	2025-2028	否
63		同和村红色文化礼堂	新建	2025-2028	否
64		同和村客家祠堂	新建	2025-2028	否
65		莲塘广作古码头环境升级改造工程	改建	2025-2028	否
66		大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目	改建	2025-2028	是
67		广东省江门市新会区银洲湖海堤加固工程（大泽段）	改建	2025-2028	否
68		大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目	改建	2026-2028	是
69		大泽镇潮透村城乡建设用地增减挂钩项目	改建	2025-2028	是
70		大泽镇小泽村城乡建设用地增减挂钩项目	改建	2026-2028	否
71		大泽镇大泽村城乡建设用地增减挂钩项目	改建	2027-2028	否
72		大泽镇牛勒村城乡建设用地增减挂钩项目	改建	2027-2028	否
73		大泽镇张村城乡建设用地增减挂钩项目	改建	2025-2028	否
74		大泽镇沙冲村城乡建设用地增减挂钩项目	改建	2027-2028	否
75		田金村低效存量建设用地整理项目	改建	2025-2028	否

序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限（年）	是否纳入本次全域实施方案
76		新州美谷科技工业园周边低效用地整理项目	改建	2025-2028	否

（5）与控制性详细规划和村庄规划的衔接

XH06-R单元（大泽镇中南部）、学堂山等地区已完成控制性详细规划。目前创利来工业园（JM-XH-02-06单元）、第一水库周边区域（XH-02-10单元）等正在编制控制性详细规划。在详细规划方案中，划入城镇开发边界内的文龙村、小泽村的现状乔木林地，将予以保留，建设成为圩镇中心中央绿核。小泽村低效存量建设用地整理项目、大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目等已纳入详细规划重点建设项目清单。



JM-XH-02-06单元控制性详细规划规划图（正式方案）

本方案对详细规划中近期建设项目库进行全面梳理和衔接，结合项目建设时序安排、镇村意见等将部分急需通过全域土地综合整治政策红利来解决用地或资金问题的重点项目纳入本次全域土地综合整治实施方案中，如大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目、小泽村低效存量建设用地整理项目、大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目等，以保证项目的顺利推进和落实。

大泽镇2023、2024年已启动14个村庄规划优化提升编制工作，目前均处于在编未批状态。村庄规划将重点解决乡村发展资源（尤其是土地资源）规模不足问题、乡村建设需求与行业主管部门管控要求冲突问题、乡村特色资源利用问题

及乡村风貌管控问题等问题。

本次全域土地综合整治相关用地布局调整及项目安排将在控制性详细规划或“多规合一”的实用性村庄规划中进一步落实。

（6）与《广东省耕地保护专项规划（2021-2035 年）》的衔接

该规划提出要明确落实耕地保任务，落实全域土地综合整治，助力“百县千镇万村高质量发展工程”核心目标，到2025年，实施农用地整理35万亩，整治区内耕地连片度提升10%；到2027年，实施农用地整理80万亩，整治区内耕地连片度提升20%，耕地集中保护成效初显；到2035年，逐步将永久基本农田全部建成高标准农田，耕地稳中有增、布局优化，耕地保护目标全面完成，构建“智聚良田，共守根基”的广东省耕地保护新格局；提出要全力推进耕地集中整治，稳步增加耕地数量，建立全省耕地集中整治区数据库，自下而上划定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、县级耕地集中整治示范区 131 个，实现示范区全覆盖。建立动态调整机制，坚持优进劣出，在全省打造一批“百亩方、千亩方、万亩方”耕地集中整治区，推动实现全省耕地稳中有增。

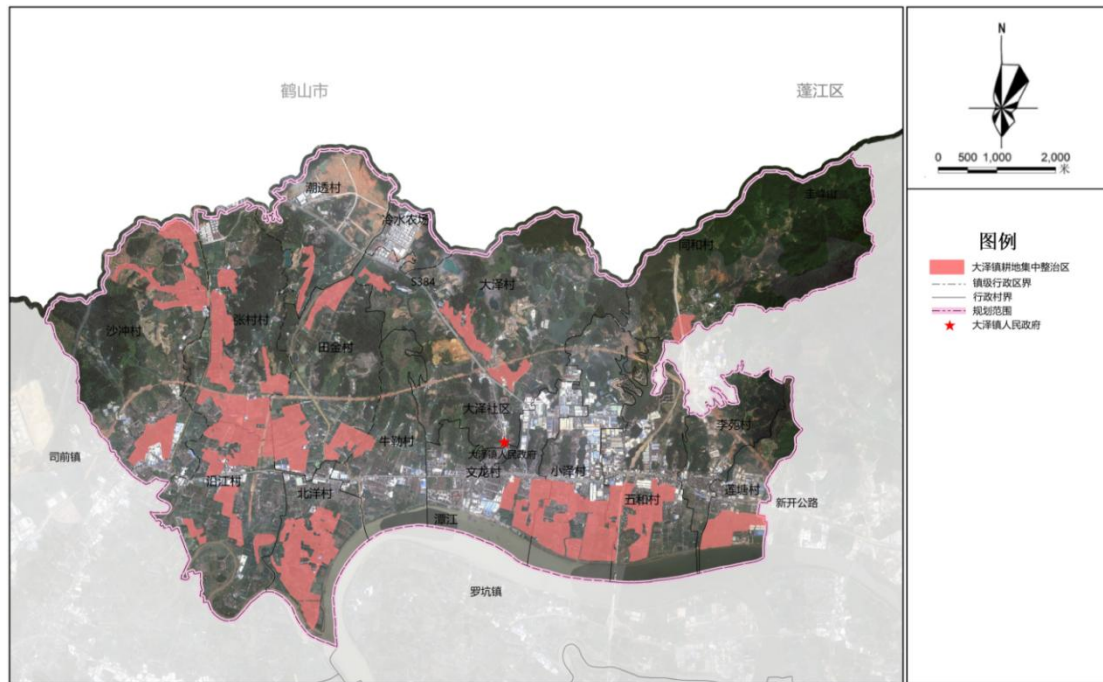
本实施方案充分衔接该规划要求，本实施方案实施后，在整治区域安排农用地整理项目3项，共计32.9535公顷（全

部为新增水田），形成规模化种植区，进一步优化耕地布局，打造3个“百亩方”。扣除其它子项减少的耕地后，整治区域内共新增耕地面积31.4623公顷，全部连片集中。新增耕地占整治区域内原有耕地数量的6.37%，整治后区域内耕地集中连片度提升比例5.96%。整治后有利于推动恢复耕地、零散细碎耕地集中整治，三产高度融合发展。

（7）与江门市耕地集中整治区建设相衔接

为保障耕地占补平衡需求，落实补充耕地计划的实施，合理确定耕地集中整治区建设时序，江门市初步筛选76.76万亩作为耕地集中整治区，合计733个，包含49.99万亩现状耕地和19.55万亩补充耕地潜力地块。

大泽镇共划定13828.61亩作为耕地集中整治区（潜力区），合计33个，包含4264.30亩现状耕地和9564.31亩补充耕地潜力地块。其中，规划为“百亩方”的耕地集中整治区共28个，主要分布在大泽村、沙冲村、田金村、沿江村和张村；“千亩方”的耕地集中整治区共5个，主要分布在小泽村、北洋村、田金村、沿江村和张村。



大泽镇耕地集中整治区分布图

本实施方案充分衔接江门市耕地集中整治区建设要求，本实施方案农用地整理项目选址均位于市划定的耕地集中整治区内，通过施肥等提高土壤肥力的方式，耕地质量有所提升，在整治区域安排农用地整理项目3项，共计32.9535公顷（全部为新增水田），形成规模化种植区，进一步优化耕地布局，打造3个“百亩方”。扣除其它子项减少的耕地后，整治区域内共新增耕地面积31.4623公顷，新增耕地占整治区域原有耕地6.37%。5亩以下耕地图斑减少比例为3.05%，耕地集中连片提升比例为5.96%，耕地连片有利于提高土地利用效率，便于机械化作业，促进农业规模化经营，预期形成3个“百亩方”耕地集中整治区，提高耕地集中连片度。

（8）与《江门市新会区水利发展“十四五”规划》的衔接

《江门市新会区水利发展“十四五”规划》于2022年批复实施，该规划提出了江门市新会区水利改革发展“十四五”发展目标、主要任务、投资规模等规划框架。

规划提出三大重点项目：江新联围新会区段加固工程、江门市碧道建设工程（新会区段）和西江、潭江流域跨界重点支流综合治理。其中西江、潭江流域跨界重点支流综合治理工程涉及大泽镇。

西江潭江流域跨界重点支流综合治理建设内容包括：水安全工程、水环境防治工程、水生态修复工程、碧道工程、流域综合预报调度系统等措施。其中碧道工程：景观与游憩系统构建主要围绕各类特色滨水空间开展设计，以人游憩服务需求为核心导向，以完善区域游憩系统为目标，结合水利、游憩、自然生态等综合功能，围绕塑造河湖主题特色、营造美丽大地景观、彰显地域文化特色、构建休闲游憩网络、优化布局碧道公园、完善便民设施等方面进行建设。具体内容包括滨水广场平台、植物绿化、慢行系统以及配套服务设施建设等内容。

江门市西江潭江流域跨界重点支流
综合治理工程（一期）工程特性表（新会区部分）

市(区)	投资 (万元)	建设内容										
		河流名称	水安全治理工程					水环境及水生态修复				碧道工程 (km)
			治理长度 (km)	堤防加固 (km)	护岸治理 (km)	清淤疏浚 (km)	建筑物(宗)	污水处理厂 (座)	截污管网 (km)	面源及内源污染治理		
新会区	44720.56	江门水道	5.30	5.30								
		礼乐河										
		龙湾河	3.24		4.028	2.59	9					
		田金河	8.06			8.06				底泥改良工程 0.1 万 m ² ，水生植物 0.42 hm ² ，水生动物 2.8t，曝气工程 7 套，原位生态修复系统 4 套。	2.00	
		沙冲河	14.70	22.20		9.40	6			水生植物 0.48hm ² ，水生动物 1.8t		
		址山河	2.90		0.90	2.00				水生植物 1.25hm ²		
		小计	34.20	27.50	4.93	22.05	15	0	0.00		2.00	

本方案对《江门市新会区水利发展“十四五”规划》中重点建设项目库进行全面梳理和衔接，结合项目建设时序安排、镇村意见等将潭江流域中小河流治理、吉江冲清淤疏浚工程等部分重点项目纳入本次全域土地综合整治实施方案中，以保证项目的顺利推进和落实。

（9）与《江门市新会区生态环境保护“十四五”规划》的衔接

《江门市新会区生态环境保护“十四五”规划》于2023年批复实施，该规划提出了江门市新会区生态环境保护“十四五”发展目标、主要任务、投资规模等规划框架。

在镇区发展指引里，该规划提出，大泽镇：以牛湾断面水质保障和圭峰山西大门保护为重点，以新会智造产业园大泽园区建设以及江门城市副中心建设为契机，推动产城融合、“三生融合”和谐发展，推动乡村间产业融合、绿色转型、集约化发展；继续探索红木产业污染治理新模式，推动现有

铸造、化纤、造纸、食品、家用电器、五金不锈钢制品等产业提标升级、规范化发展，淘汰落后产能，落实工业集聚区污染治理设施建设；控制水产养殖、经济作物种植规模、探索生态养殖，控制养殖尾水及农业面源污染。

该规划提出23个重点工程项目，其中涉及大泽镇的项目共4个，分别为江门市西江潭江流域跨界重点支流综合治理工程（一期）EPC+O 项目（新会区项目）、新会智造产业园大泽园区污水处理厂、新会区农村生活污水治理项目和农村黑臭水体整治项目。

重点工程建设表

序号	类别	项目名称	建设内容及规模	牵头单位	建设年限	投资概算（万元）
1.	污染防治综合治理工程	江门市西江潭江流域跨界重点支流综合治理工程（一期）EPC+O项目（新会区项目）	新会区西江潭江流域跨界重点支流共6条，分别是：址山河、沙冲河、田金河、江门水道、龙湾河、礼乐河。项目主要建设内容：水安全治理、水环境整治、水生态修复和碧道建设，项目总治理河流长度57.73公里	水利局	2021-2025	44183
2.		粤澳（江门）产业合作示范区澳葡青年创业园园区污水处理厂	粤澳（江门）产业合作示范区澳葡青年创业园园区污水处理厂与园区进水、排水管网系统建设	工业园区管委会	2021-2025	25000
3.		新会智造产业园大泽园区污水处理厂	新会智造产业园大泽园区污水处理厂与园区进水、排水管网工程建设	工业园区管委会	2021-2025	15000
4.		新会智造产业园凤山湖园区污水处理厂	新会智造产业园凤山湖园区污水处理厂（1万吨/日）与园区进水、排水管网工程建设	工业园区管委会	2021-2025	6000
5.		珠西新材料集聚区（二、三区）污水处理厂	珠西新材料集聚区（二、三区）污水处理厂与园区进水、排水管网工程建设	工业园区管委会	2021-2025	24000
6.		江门市滨海污水处理厂一期工程	处理规模为3万吨/日，工程征地89889平方米（含二期用地）	滨海新区管委会	2020-2023	29922
7.		饮用水源地安全保障达标建设及环境风险防控工程建设	乡镇饮用水源地规范标志牌及防护隔离工程、水库监控设施建设等	生态环境分局	2021-2025	600
8.		江门市碧道建设工程EPC+O项目（新会段）	江门水道新会段、小鸟天堂段碧道建设，潭江会城城区段碧道建设，环大鳌岛碧道建设，共75.7公里	水利局	2020-2023	48070
9.		工业炉窑提升改造	对B级以下工业企业炉窑，实施燃料清洁化替代、废气治理设施升级改造，全过程无组织排放管控工程	生态环境分局	2021-2025	800
10.		涉VOCs排放企业深度治理	以排放量大、治理水平低、VOCs臭氧生成潜势大的企业作为突破口，按照重点VOCs行业治理指引的要求，实施VOCs深化治理，通过开展源头物料替代、强化废气收集与处置措施等，严格控制VOCs排放	生态环境分局	2021-2025	800
11.		VOCs排放清单编制	依托现有调查成果，结合VOCs填报与核算工作，组织开展VOCs排放清单编制及减排控制对策研究	生态环境分局	2021-2022	100
12.		农用地土壤、农产品加密调查项目	针对新会区农用地详查农产品协同点位少的农用地，开展土壤和农产品加密调查工程	农业农村局	2022-2025	400
13.	绿色发展建设工程	新会发电厂天然气热电联产二期工程（扩建）	2台H级（660-800MW）热电联产燃气机组	发改局	2021-2023	352358
14.		珠西新材料集聚区分布式能源站项目	建设2套60MW级燃气蒸汽联合循环热电联产机组，年供电量4.7亿kWh，年供蒸汽量88万吨	发改局	2021-2023	80000
15.		新会双水发电厂“上大压小”热电联产项目	1×60万千瓦热电联产项目	发改局	2019-2022	280000
16.	生态环境保护工程	广东新会小鸟天堂国家湿地公园提升改造工程	对原观鸟楼进行升级改造，小鸟天堂国家湿地公园某州海西侧湿地修复项目（挖河引水、补种湿地植物工作），湿地生态实践基地建设，湿地公园科普宣教馆建设，湿地公园野生动物监测站建设，自然教育小径建设，人员队伍建设等	湿地公园管理处	2021-2025	1500
17.		江门市银湖湾滨海新区海岸带保护与利用综合示范区	新洲围海堤生态化改造。长度为2.4km，宽度约100~150m。包括海堤的生态化改造和红树林湿地建设。	滨海新区管委会	2021-2023	5915
18.	固体废物安全利用基础工程	新会区固废综合处理中心项目	新建固废综合处理中心，实现区内生活垃圾无害化处理和发电。首期规模1500吨/日，远期规模2250吨/日	城管局	2020-2023	99000
19.		江门市崖门金属污泥资源化利用项目	20.5万吨/年表面处理废物、含铜废物、含镍废物、有色金属冶炼废物、其他废物资源化利用	崖门镇政府	2021-2025	40000
20.		威立雅新能源科技（江门）有限公司年回收处理废旧三元锂电池包2万吨及废旧三元锂电池电芯1万吨新建项目	总建筑面积14743.7平方米，年回收处理废旧三元锂电池包2万吨和废旧三元锂电池电芯1万吨，主要产品正极粉7210吨/年，负极粉4186吨/年，银760吨/年，铜1760吨/年，铁3000吨/年。	工业园区管委会	2019-2021	11300
21.		江门市恒创睿能环保科技有限公司锂离子电池梯次利用与资源化项目	总投资5.1亿元，占地7.19万平方米。回收处理锂电池10万吨/年，化学提纯电池材料5万吨/年，建设内容：锂电池回收、梯次利用、智能拆解、材料分选、化学提纯与制造。	工业园区管委会	2020-2023	51000
22.		新会区农村生活污水治理项目	新建覆盖375个自然村覆盖污水处理设施	城管局	2021-2023	37500
23.		农村黑臭水体整治项目	在农村黑臭水体调查基础上，开展控源截污、清淤疏浚、水体净化等综合治理建设。	各镇政府	2021-2025	—

本方案对《江门市新会区生态环境保护“十四五”规划》中重点建设工程进行全面梳理和衔接，结合项目建设时序安排、镇村意见等将潭江流域跨界重点支流综合治理工程纳入本次全域土地综合整治实施方案中，以保证项目的顺利推进和落实。

（10）与《绿美新会生态建设专项规划》的衔接

为实现“万木林深绿环山，两江一湾南入海，百园千廊绿美城，蓝绿景网映冈州”的建设愿景，《绿美新会生态建设专项规划》提出四大行动策略（优化提升青山、修复保护绿水、构筑绿美城乡、串联生态绿链）和五大行动纲领（实施森林质量精准提升行动、实施绿美保护地提升行动、城乡一体绿美提升行动、实施绿色通道品质提升行动、实施古树名木保护提升行动、实施全民爱绿植绿护绿行动）。

该规划提出50多个建设项目库，其中涉及大泽镇的项目有林分优化提升项目、森林质量精准提升森林抚育项目、乡村绿化美化项目、田金绿美红色乡村建设、碧道建设工程、大泽田金古树公园等项目。

本方案对《绿美新会生态建设专项规划》中建设项目库进行全面梳理和衔接，结合项目建设时序安排、镇村意见等将林分优化提升项目、森林质量精准提升森林抚育项目、乡村绿化美化项目等项目纳入本次全域土地综合整治实施方案中，以保证项目的顺利推进和落实。

（11）与《大泽镇国民经济和社会发展第十四个五年规划》的衔接

《大泽镇国民经济和社会发展第十四个五年规划》提出“十四五”时期是大泽踏上全面建设社会主义现代化国家新征程的开局起步期，到2025年，要在产城融合、“园镇”结合上取得重大突破性进展。经济发展质量要更优。在优化结构、降低消耗的基础上，保持经济平稳较快发展，主要经济指标增幅高于全区平均水平，处于各镇上游领先地位，生产总值年均增长3%以上，人均生产总值年均增长10%以上，公共财政预算收入年均增8%以上，固定资产投资年均增长8%以上，外贸进出口总值年均增长5%以上，社会消费总额年均增长10%以上。创新能力显著增强，科技创新成为产业转型升级的强大动力；先进制造业发展取得重大突破，打响古典家具专业镇品牌，引领传统特色产业高质量发展，初步形成支撑高质量发展的现代产业体系；农业产业迈向绿色化、优质化、特色化、品牌化，一二三产实现深度融合发展。新型城镇化和乡村振兴深入协同推进。生态环境要更美。国土空间开发保护格局清晰合理、优势互补，生产生活方式绿色转型成效显著，能源资源配置更加合理、利用效率大幅提高，单位生产总值能源消耗、二氧化碳和主要污染物排放的控制水平达到省、市、区目标要求。生态环境持续改善，生态系统安全性稳定性显著增强，国家生态文明建设示范区创建成

果巩固提升，成为全区、市乃至全省绿色发展标杆、生态宜居典范。

规划提出要加快推动深江产业园大泽园区、新州美谷科技工业园和创利来工业园区等重点项目建设；要升级改造村级工业园；要规范红木产业发展；要建设高质量宜居新城镇；要完善银洲湖高速、国道G240线等交通干线路网建设；要全面深化乡村振兴战略；要突出“红色+侨乡”特色，融合“四个文化”发展，倾力打造文化强镇形象；要加快完善沙冲河及田金河等水利工程建设等。

本方案对《大泽镇国民经济和社会发展第十四个五年规划》中所列建设项目库进行全面梳理和衔接，结合项目开展实际情况，将城镇扩容提质建设、新开公路沿线的绿化美化等项目纳入本次全域土地综合整治实施方案中，以保证项目的顺利推进和落实。

（12）与河道管理范围线及水域岸线规划的衔接

与河道管理范围线衔接：本方案涉及河道管理范围线的子项目主要为生态保护修复类项目——吉江冲清淤疏浚工程、大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目。这些项目的建设内容堤防加固、水闸改造工程、小型灌排泵站改造工程和小型排涝泵闸改造工程、河道清淤、水质净化等，符合水利相关管理规定。其余少量涉及河道管理范围线的子项目，将在建设过程中，严格做好河道保护工作，在河

道管理范围内，禁止修建围堤、阻水渠道、阻水道路；种植高杆农作物、芦苇、杞柳、荻柴和树木（堤防防护林除外）；设置拦河渔具；弃置矿渣、石渣、煤灰、泥土、垃圾等。在堤防和护堤地，禁止建房、放牧、开渠、打井、挖窖、葬坟、晒粮、存放物料、开采地下资源、进行考古发掘以及开展集市贸易活动；在河道管理范围内，禁止堆放、倾倒、掩埋、排放污染水体的物体。禁止在河道内清洗装贮过油类或者有毒污染物的车辆、容器；严格落实《中华人民共和国河道管理条例》相关要求，在项目建设工程中将依法依规办理相关手续。

与水域岸线规划衔接：本实施单元及整治区域内主要水系为潭江及其支流，因此本方案衔接《新会区河道水域岸线保护与利用规划》，本方案涉及水域岸线的子项目为大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目，该项目属于防洪、水资源综合利用及改善生态类项目，符合所有岸线功能区（岸线保护区、岸线保留区、岸线控制利用区）的管理规定及其他水利相关规定，不存在未批先建、河湖库“四乱”问题等情况。

子项目与相关上位规划及专项规划衔接情况表一览表

序号	项目类型	项目名称	子项目位置	项目依据
1	农用地整理	2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	沿江村	镇国土空间总体规划、江门市耕地集中整治区建设
2		2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	北洋村	
3		2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	北洋村	
4		小泽村耕作层剥离再利用工程	小泽村	本次实施方案新增
5		田金村农田沟渠整治工程	田金村	
6		五和村农田沟渠整治工程	五和村	
7	建设用地整理	大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目	李苑村	镇国土空间总体规划
8		大泽镇潮透村城乡建设用地增减挂钩项目	潮透村	
9		莲塘村低效存量建设用地整理项目	莲塘村	
10		李苑村低效存量建设用地整理项目	李苑村	
11		小泽村低效存量建设用地整理项目	小泽村	
12		大泽村低效存量建设用地整理项目	大泽村	本次实施方案新增
13		新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）	潮透村	八镇联动发展规划+镇国土空间总体规划

序号	项目类型	项目名称	子项目位置	项目依据
14	建设用地整理	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础配套设施建设项目）	潮透村	
15		大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目	文龙村、大泽村	镇国土空间总体规划
16		新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目	潮透村	本次实施方案新增
17		沿江村村居公共空间改造更新提质项目	沿江村	镇国土空间总体规划
18		北洋村村居公共空间改造更新提质项目	北洋村	
19		张村村居公共空间改造更新提质项目	张村村	
20	生态保护修复	大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目	文龙村、小泽村	绿美新会生态建设专项规划
21		大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目	五和村	绿美新会生态建设专项规划
22		大泽镇响水河廊道整治项目	小泽村	镇国土空间总体规划
23		田金林分改造项目	田金村	绿美新会生态建设专项规划
24		沙冲林分改造项目	沙冲村	绿美新会生态建设专项规划
25		大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目	大泽村、文龙村、小泽村、大泽社区	八镇联动发展规划+镇国土空间总体规划+区水利发展“十四五规划”
26		新会区重点流域面源污染治理项目（大泽片区）	张村村、沿江村、沙冲村	本次实施方案新增

序号	项目类型	项目名称	子项目位置	项目依据
27	生态保护修复	吉江冲清淤疏浚工程	五和村	本次实施方案新增
28		S384大圣线路段植被复绿与景观提升工程	大泽村	镇国土空间总体规划
29		大泽镇乡村绿化整治项目	同和村、莲塘村、五和村、文龙村、潮透村、牛勒村、田金村、北洋村、沿江村、张村村、沙冲村	绿美新会生态建设专项规划
30	城乡风貌及人居环境整治提升	新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程	张村村	镇国土空间总体规划
31		新会区大泽镇为民桥修复工程	沙冲村、张村村	本次实施方案新增
32		大泽镇港口码头项目	文龙村	镇国土空间总体规划
33	产业导入	新会大泽无花果种植项目	潮透村	本次实施方案新增
34		翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目	沙冲村	镇国土空间总体规划
35		大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目	五和村	镇国土空间总体规划
36		旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地	沿江村	本次实施方案新增
37		意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目	北洋村	八镇联动发展规划
38		巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间	沿江村	本次实施方案新增

（二）永久基本农田调整方案衔接

本整治项目涉及的江门市新会区大泽镇，共划定永久基

本农田440.1369公顷，其中属于城镇开发边界围合范围内的永久基本农田1.1205公顷。划定的永久基本农田现状地类为耕地427.8956公顷（含水田372.7326公顷），其他非耕农用地12.0241公顷，建设用地0.2172公顷，未利用地0公顷，总图斑数目529个，平均质量等别6等，图斑平均面积0.8320公顷。在涉及的大泽镇范围内，未划为永久基本农田的现状耕地89.4120公顷（含水田56.1939公顷），拟通过全域土地综合整治农用地整理项目新增耕地45.0658公顷（含新增水田45.0658公顷），扣除其它子项减少的耕地后，整治区域内拟共新增耕地41.1288公顷。

本整治项目计划调出永久基本农田0.1598公顷，主要位于江门市新会区大泽镇，调出地块约占所涉乡镇划定永久基本农田面积的0.04%。调出地块现状地类为耕地0.1598公顷（含水田0.0722公顷），其他非耕农用地0公顷，建设用地0公顷，未利用地0公顷，其中位于15度坡以下（含）0.1598公顷、15度坡以上的0公顷，涉及总图斑数目4个，平均质量等别6等，图斑平均面积0.0400公顷。经初步摸排分析，地块现场主要为离村庄较远，耕种条件差，配套设施不完善，且村民耕种积极性不高的区域。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的情形。

本整治项目计划调入永久基本农田0.2102公顷，主要位

于大泽镇北洋村，当前现状为耕地0公顷（含水田0公顷），其他非耕农用地0.2102公顷，建设用地0公顷，未利用地0公顷，其中15度坡以下（含）0.2102公顷，15度坡以上0公顷，经全域土地综合整治后，将全部变更为低于15度坡（含）的耕地0.2102公顷（含水田0.2102公顷），涉及总图斑数目1个，平均质量等别6等，图斑平均面积0.2102公顷。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，但实地利用现状存在“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。

整治区域拟调出永久基本农田面积为0.1598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0.2102公顷，来源于本次全域土地综合整治农用地整理项目的新增耕地。本次永久基本农田调整比例为调出的永久基本农田面积/大泽镇永久基本农田划定面积 $\times 100\% = 0.1598/440.1369 \times 100\% = 0.04\%$ ，满足“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划定面积的5%”的要求。

本整治项目调整永久基本农田布局将一次性完成，计划于2028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）城镇开发边界局部优化方案衔接

《实施方案》不涉及城镇开发边界调整。

（四）生态保护红线情况

《实施方案》不涉及生态保护红线调整。

五、项目安排

（一）子项目安排情况

项目的可落地性、可实施性是评判全域土地整合整治实施方案的重要因素，本项目探索创新投融资模式，充分利用政策性银行在融资贷款方面的政策支持，通过整合项目包，实现“肥瘦搭配”，结合投融资计划，在子项目中加入了一些为保障融资层面的现金流的项目（如大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目、新会大泽无花果种植项目、巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间等），以保障整个全域土地综合整治项目的投入产出平衡。

1.子项目安排情况

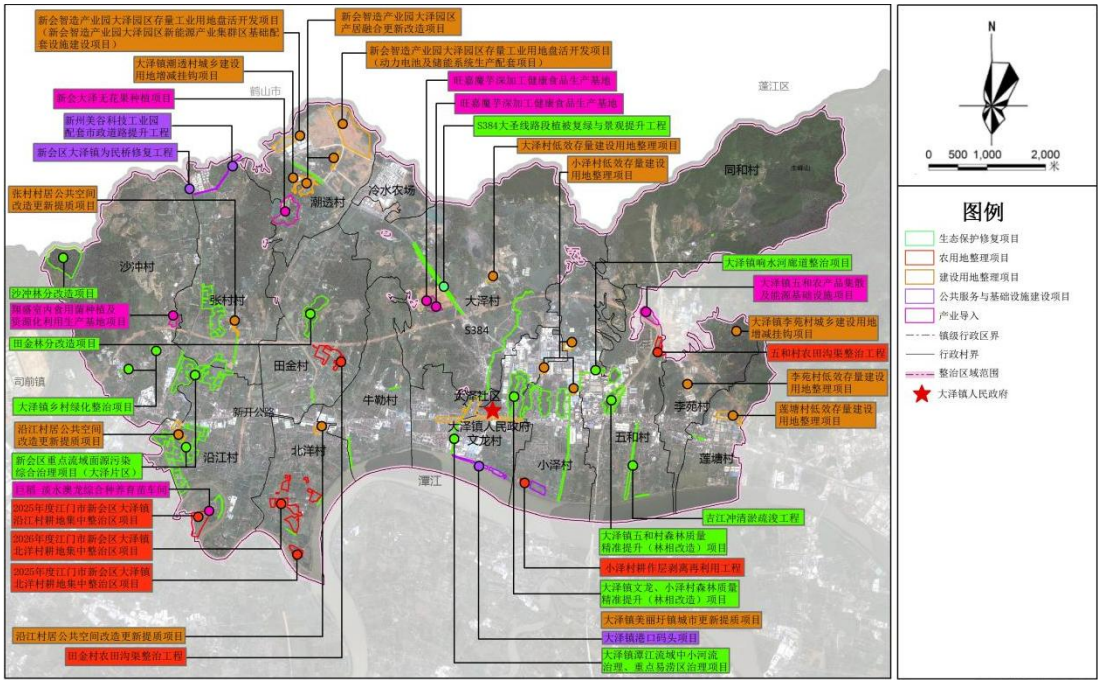
通过与《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》《江门市中部八镇联动发展规划方案》《新会区镇街高质量发展战略研究》《江门市新会区大泽镇国土空间总体规划（2021-2035年）》《广东省耕地保护专项规划（2021-2035年）》，控制性详细规划和村庄规划等的衔接，结合大泽镇产业发展诉求、工作基础、政府财力、群众意愿、投融资方案等，本方案共设置子项目38项，其中农用地整治方向6项，建设用地整理方向13项，生态保护修复方向10项，城乡风貌及人居环境整治提升方向3项，产业导入项目6项。

子项目来源情况一览表

序号	项目类型	项目名称	子项目位置	项目依据
1	农用地整理	2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	沿江村	镇国土空间总体规划、江门市耕地集中整治区建设
2		2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	北洋村	
3		2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	北洋村	
4		小泽村耕作层剥离再利用工程	小泽村	本次实施方案新增
5		田金村农田沟渠整治工程	田金村	
6		五和村农田沟渠整治工程	五和村	
7	建设用地整理	大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目	李苑村	镇国土空间总体规划
8		大泽镇潮透村城乡建设用地增减挂钩项目	潮透村	
9		莲塘村低效存量建设用地整理项目	莲塘村	
10		李苑村低效存量建设用地整理项目	李苑村	
11		小泽村低效存量建设用地整理项目	小泽村	
12		大泽村低效存量建设用地整理项目	大泽村	本次实施方案新增
13		新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）	潮透村	八镇联动发展规划+镇国土空间总体规划

序号	项目类型	项目名称	子项目位置	项目依据
14	建设用地整理	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础配套设施建设项目）	潮透村	
15		大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目	文龙村、大泽村	镇国土空间总体规划
16		新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目	潮透村	本次实施方案新增
17		沿江村村居公共空间改造更新提质项目	沿江村	镇国土空间总体规划
18		北洋村村居公共空间改造更新提质项目	北洋村	
19		张村村居公共空间改造更新提质项目	张村村	
20	生态保护修复	大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目	文龙村、小泽村	绿美新会生态建设专项规划
21		大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目	五和村	绿美新会生态建设专项规划
22		大泽镇响水河廊道整治项目	小泽村	镇国土空间总体规划
23		田金林分改造项目	田金村	绿美新会生态建设专项规划
24		沙冲林分改造项目	沙冲村	绿美新会生态建设专项规划
25		大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目	大泽村、文龙村、小泽村、大泽社区	八镇联动发展规划+镇国土空间总体规划+区水利发展“十四五规划”
26		新会区重点流域面源污染治理项目（大泽片区）	张村村、沿江村、沙冲村	本次实施方案新增

序号	项目类型	项目名称	子项目位置	项目依据
27	生态保护修复	吉江冲清淤疏浚工程	五和村	本次实施方案新增
28		S384大圣线路段植被复绿与景观提升工程	大泽村	镇国土空间总体规划
29		大泽镇乡村绿化整治项目	同和村、莲塘村、五和村、文龙村、潮透村、牛勒村、田金村、北洋村、沿江村、张村村、沙冲村	绿美新会生态建设专项规划
30	城乡风貌及人居环境整治提升	新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程	张村村	镇国土空间总体规划
31		新会区大泽镇为民桥修复工程	沙冲村、张村村	本次实施方案新增
32		大泽镇港口码头项目	文龙村	镇国土空间总体规划
33	产业导入	新会大泽无花果种植项目	潮透村	本次实施方案新增
34		翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目	沙冲村	镇国土空间总体规划
35		大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目	五和村	镇国土空间总体规划
36		旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地	沿江村	本次实施方案新增
37		意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目	北洋村	八镇联动发展规划
38		巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间	沿江村	本次实施方案新增



子项目分布示意图

（1）农用地整治项目

农用地整治项目旨在进一步加强耕地占补平衡和进出平衡“双平衡”管理，是政府在本年度需实施的预期性计划，这些任务的完成将有助于保护广东省的耕地资源，提高粮食生产能力，并促进农业可持续发展。

项目实施期间，计划在整治区域安排农用地整治项目6项，包括耕地集中整治区项目3项（2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目、2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目和2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目）、耕作层剥离再利用项目1项（小泽村耕作层剥离再利用工程）、水利基础设施项目2项（田金村农田沟渠整治工程、五和村农田沟渠整治工程）。

大泽镇耕地恢复充分考虑农民种植习惯、土壤质量、灌溉条件、种植条件、地理位置、生态环境和改造成本及难易程度等，采取因地制宜、先易后难、循序渐进的方式，优先将资源好、潜力大、投资少、见效快的地区纳入补充耕地的范围。项目建设重点是在保护与改善生态环境、防止水土流失的前提下，对分布相对集中连片、可依托农田基础设施条件好、水源保障程度较高的其他宜耕农用地进行适度开发，补充耕地面积，提高土地利用效率。

本方案将在市划定的耕地集中整治区内推进沿江村、北洋村开展农用地整治项目，统筹安排宜耕后备资源开发，将整治区域内分散、零星图斑进行优化整合，增加耕地面积，提高耕地质量和集中连片度，改善生态环境。工程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护保持等。项目实施期间，计划在整治区域安排耕地集中整治区项目3项，包括沿2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目、2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目和2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目，耕地集中整治区项目建设总规模为32.9535公顷，预计新增耕地总面积为32.9535公顷，全部为水田，5亩以下耕地图斑减少比例为3.05%，耕地集中连片提升比例为5.96%，耕地连片增加，有利于农业规模化发展。

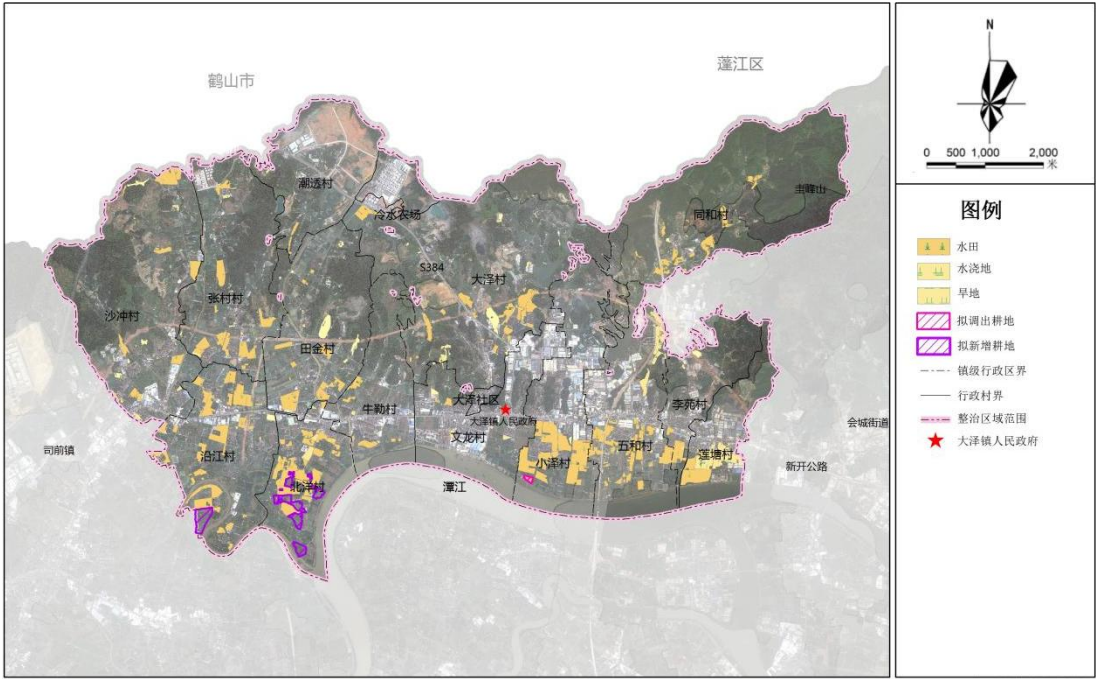
其中，2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目主要是通过土地平整工程、土壤改良工程、农田防护与生态环境保护保持工程等，将一般农用地恢复为耕地。项目面积10.5321公顷，总投资为702.98万元，计划2026年10月动工，2027年3月竣工。

2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目主要是通过土地平整工程、土壤改良工程、农田防护与生态环境保护保持工程等，将一般农用地恢复为耕地。项目面积4.1271公顷，总投资为278.25万元，计划2027年3月动工，2027年6月竣工。

2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目主要是通过土地平整工程、土壤改良工程、农田防护与生态环境保护保持工程等，将一般农用地恢复为耕地。项目面积18.2943公顷，总投资为1213.36万元，计划2027年3月动工，2027年6月竣工。



耕地恢复示意图



整治前后耕地布局优化对比图

为提高地块灌溉能力、改善排水条件，项目实施期间，计划在大泽镇五和村、田金村实施农田沟渠整治工程2项，建设规模合计11.4473公顷。

其中，五和村农田沟渠整治工程将重新清理原有沟渠，并将部分沟渠尺寸扩宽，补齐原有灌排体系的断点，整治后将解决雨季局部渍害、旱季输水渗漏浪费的问题。项目面积3.4449公顷，总投资为34.43万元，计划2026年3月动工，2026年12月竣工。

田金村农田沟渠整治工程将重新清理原有沟渠，并将部分沟渠尺寸扩宽，补齐原有灌排体系的断点，整治后将解决雨季局部渍害、旱季输水渗漏浪费的问题。项目面积8.0024公顷，总投资为73.67万元，计划2026年3月动工，2026年12月竣工。

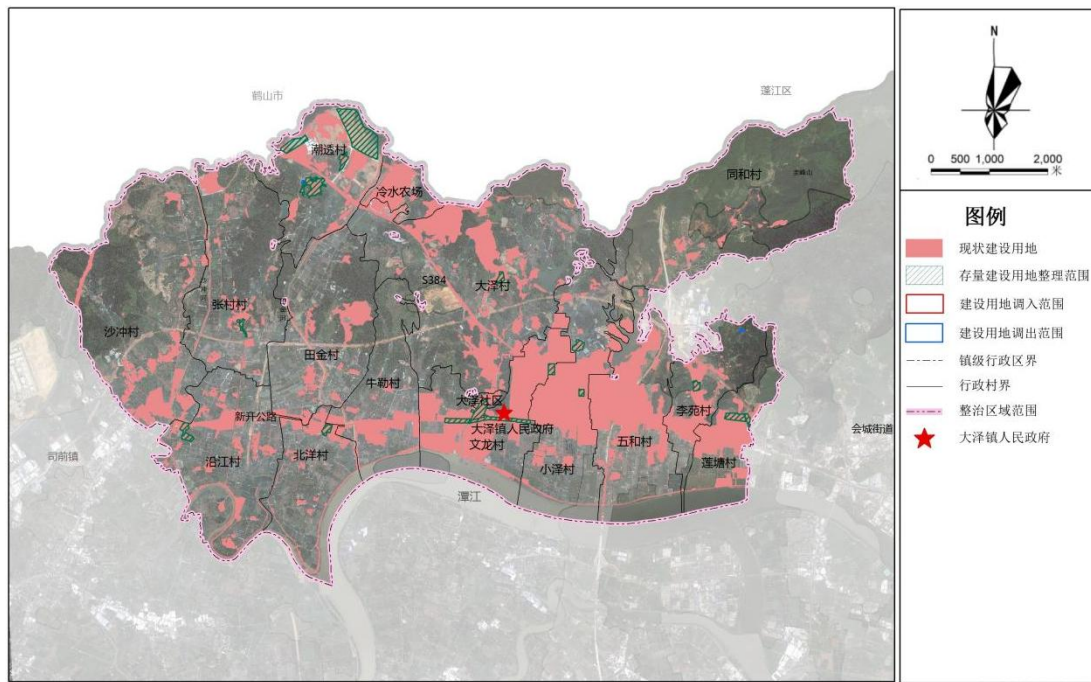
为实现优质耕作层土壤的异地“安家”与循环利用，避免宝贵耕地资源被建设项目直接废弃，有效提升区域耕地整体质量，筑牢粮食安全的土壤根基，项目计划实施小泽村耕作层剥离再利用工程。该工程将严格按照耕地保护相关要求，对建设占用耕地的优质耕作层土壤实施专项剥离，通过规范的运输、临时存储环节，将剥离的肥沃表土统筹调配至周边高标准农田建设、劣质耕地改良、耕地恢复等项目中。项目面积1.4912公顷，总投资为18.16万元，计划2026年8月动工，2026年12月竣工。

（2）建设用地整理项目

根据建设用地潜力分析，大泽镇内农村建设用地潜力主要包括低效村级工业集聚区和部分农村闲置宅基地，但是由于当地村民经济普遍较好、宗族观念较深，且因2019年已通过城乡建设用地增减挂钩试点项目实施村庄布局优化，导致目前阶段镇内村民整治意愿不是特别高。

项目实施期间，计划在整治区域安排建设用地整理项目13项，包括2个城乡建设用地增减挂钩项目（大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目、大泽镇潮透村城乡建设用地增减挂钩项目）、4个低效存量建设用地整理项目（莲塘村低效存量建设用地整理项目、李苑村低效存量建设用地整理项目、小泽村低效存量建设用地整理项目、大泽村低效存量建设用地整理项目）、2个存量闲置土地盘活利用项目[新会智

造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）、新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础配套设施建设项目）]和5个建设用地改造更新提质项目（大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目、新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目、沿江村村居公共空间改造更新提质项目、北洋村村居公共空间改造更新提质项目、张村村居公共空间改造更新提质项目），建设用地整理项目面积约102.4753公顷，总投资为387784.27万元。



建设用地布局调整优化图

其中大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目、大泽镇潮透村城乡建设用地增减挂钩项目、大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目、新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目、沿江村村居公共空间改造更新提质项目、北洋村村居公

共空间改造更新提质项目、张村村居公共空间改造更新提质项目的绩效目标为村庄布局优化；莲塘村低效存量建设用地整理项目、李苑村低效存量建设用地整理项目、小泽村低效存量建设用地整理项目、大泽村低效存量建设用地整理项目、新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）、新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础配套设施建设项目）的绩效目标为产业聚集。

本方案，村庄布局优化目标的落实主要体现在在保护村庄生态本底和生态环境的前提下，通过城乡建设用地增减挂钩和镇村建设用地改造更新提质项目，对村庄进行局部优化提升，优化调整部分村庄用地功能，让村庄营造出层次分明、功能明确、特色鲜明的村庄空间格局，提升乡村风貌品质和村庄土地利用效率。如通过城乡建设用地增减挂钩将镇内低效的村庄建设用地利用增减挂钩政策腾挪复垦为农用地，腾挪的建设用地指标支撑新增建房、村庄基础设施建设和区域内一二三产融合项目的使用。如通过镇村建设用地改造更新提质，对潮透村、沿江村、北洋村、张村村内低效建设用地、零散空地等进行整合，改造升级休闲公园、文化活动场地，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人

居环境提质、村民幸福感提升。

方案还通过在莲塘村、李苑村、小泽村和大泽村内盘活低效存量建设用地，拟对其原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升；同时对位于新会智造产业园大泽园区存量闲置工业用地进行合规盘活，以新能源产业为依托谋划建设动力电池及储能系统生产配套项目、新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础配套设施建设项目。

1）大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目

项目位于李苑村，项目旨在将镇内低效的村庄建设用地利用增减挂钩政策腾挪复垦为农用地，腾挪的建设用地指标支撑新增建房、村庄基础设施建设和区域内一二三产融合项目的使用，涉及工程为砌体拆除工程、杂树表土清理、土壤重构工程呢、植被复绿工程等。计划整理面积0.1004公顷，总投资为28.22万元，计划2027年3月动工，2027年6月竣工。

2）大泽镇潮透村城乡建设用地增减挂钩项目

项目位于潮透村，项目旨在将镇内低效的村庄建设用地利用增减挂钩政策腾挪复垦为农用地，腾挪的建设用地指标支撑新增建房、村庄基础设施建设和区域内一二三产融合项目的使用，涉及工程为砌体拆除工程、杂树表土清理、土壤重构工程呢、植被复绿工程等。计划整理面积0.0958公顷，总投资为26.95万元，计划2027年3月动工，2027年6月竣工。

3）莲塘村低效存量建设用地整理项目

项目位于莲塘村，将对低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。计划升级改造面积6.3742公顷，总投资为50500.00万元，计划2026年10月动工，2028年3月竣工。

4）李苑村低效存量建设用地整理项目

项目位于莲李苑村，将对低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。计划升级改造面积2.2358公顷，总投资为30000.00万元，计划2026年3月动工，2027年2月竣工。

5）小泽村低效存量建设用地整理项目

项目位于小泽村，将对低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。计划升级改造面积7.2129公顷，总投资为72000.00万元，计划2025年7月动工，2026年6月竣工。

6）大泽村低效存量建设用地整理项目

项目位于大泽村，将对低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。计

划升级改造面积2.2684公顷，总投资为26500.00万元，计划2025年10月动工，2026年6月竣工。

7）新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）

项目位于潮透村，将对存量闲置工业用地进行合规盘活，以新能源产业谋划建设动力电池及储能系统生产配套项目：新建多层通用工业厂房及园区配套设施，严格执行工业用地容积率、亩均投资等管控指标，建成后定向引入符合区域产业导向的制造业企业，彻底盘活闲置资源，提升区域产业承载能力。计划盘活利用闲置土地面积37.7708公顷，总投资为169000.00万元，计划2026年6月动工，2028年12月竣工。

8）新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础配套设施建设项目）

项目位于潮透村，将对存量闲置工业用地进行合规盘活，主要建设内容包括新能源智造产业集群区厂房、仓库等产业载体工程，门卫、充电雨棚等配套设施建设，新能源智造产业集群区动力站、固废站等公用设施3座，园区道路及其配套3.4km、园区电力管线6.4km、园区给排水管线11.2km、停车泊位300个等配套基础设施。计划盘活利用闲置土地面积7.2426公顷，总投资为37000.00万元，计划2026年7月动工，2028年12月竣工。

9）大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目

项目位于文龙村、大泽村，将聚焦江门市新会区大泽镇圩镇核心片区开展城市更新风貌提质行动，以“点线面协同”思路打造兼具本土辨识度与宜居性的圩镇空间，覆盖2公里新开公路主干路段及周边核心区域。计划建设用地整理面积约15.7440公顷，总投资为2122.16万元，计划2025年12月动工，2026年7月竣工。

10）新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目

项目位于潮透村，以村内低效建设用地为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动场地，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升。计划建设用地整理面积12.6143公顷，总投资为200.00万元，计划2027年3月动工，2027年12月竣工。

11）沿江村村居公共空间改造更新提质项目

项目位于沿江村，以村内低效建设用地为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动场地，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升。计划建设用地整理面积4.0035公顷，总投资为132.63万元，计划2025年12月动工，

2026年3月竣工。

12）北洋村村居公共空间改造更新提质项目

项目位于北洋村，以村内低效建设用地为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动场地，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升。计划建设用地整理面积2.2506公顷，总投资为128.14万元，计划2026年10月动工，2026年12月竣工。

13）张村村居公共空间改造更新提质项目

项目位于张村村，以村内低效建设用地为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动场地，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升。计划建设用地整理面积1.4858公顷，总投资为146.17万元，计划2026年10月动工，2026年12月竣工。

（3）生态保护修复项目

为进一步加强和保护我镇域内河湖水系、山体林地等生态空间，保护好乡村生态环境，本方案将重点开展林分改造、河道及堤岸整治、水环境整治、水体防污、乡村绿化整治等工程，全面改善整治区域范围内生态空间，真正意义上实现

绿水青山就是金山银山的美好蓝图。其中计划安排林分改造规模86.8588公顷，水环境整治规模95.2134公顷，河道及堤岸整治规模14.7349公顷，乡村绿化整治规模11.8020公顷。

项目实施期间，计划在整治区域安排生态保护修复项目10项，包括大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目、大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目、田金林分改造项目、沙冲林分改造项目、新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）、大泽镇响水河廊道整治项目、吉江冲清淤疏浚工程、S384大圣线路段植被复绿与景观提升工程、大泽镇乡村绿化整治项目和大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目。生态保护修复项目面积约208.6091公顷，总投资为8374.46万元。



生态空间布局调整优化图

1) 大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）

项目

项目旨在保留现状乔木林地，将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。项目面积35.9558公顷，总投资为204.09万元，计划2027年1月动工，2028年12月竣工。

2）大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目

项目旨在保留现状乔木林地，将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。项目面积10.9052公顷，总投资为64.30万元，计划2027年1月动工，2028年12月竣工。

3）田金林分改造项目

将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。项目面积13.6663公顷，总投资为100.00万元，计划2025年3月动工，2025年12月竣工。

4）沙冲林分改造项目

将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。项目面积26.3315公顷，总投资为118.07万元，计划2025年4月动工，2025年12月竣工。

5）大泽镇响水河廊道整治项目

建设内容主要包括以下几个方面，生态修复：实施河道

清淤、水质净化、生态护岸等工程，恢复水生生态系统。慢行系统：建设步行道和自行车道，连接城市绿地和公共空间，鼓励绿色出行。防洪设施：加固河堤，改善排水系统，提高防洪标准。项目面积1.5371公顷，总投资为800.00万元，计划2026年3月动工，2027年12月竣工。

6）新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）

项目计划完善张村村、沿江村及北洋村等三村养殖鱼塘尾水收集系统，其中包含张村村片区内新建尾水管网约7320m，建设4座泵站；北洋村片区新建尾水管网约5684m，建设4座泵站；沿江村片区新建尾水管网约3924m，建设2座泵站。项目面积95.2134公顷，总投资为861.88万元，计划2026年7月动工，2027年6月竣工。

7）大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目

本项目主要建设规模包括：大泽河、长湾冲河道两岸进行堤防加固，治理河长2.65km，堤防加固3.80km。大泽镇潭江流域重点易涝区治理项目共建设3座电排站，合计排涝流 $4.31\text{m}^3/\text{s}$ 。（大泽镇李苑河泵闸建设工程、大泽镇小泽旧冲泵闸建设工程、大泽镇文龙大同泵闸建设工程）项目面积8.3939公顷，总投资为5987.01万元，计划2027年1月动工，2028年12月竣工。

8）吉江冲清淤疏浚工程

该清淤疏浚工程起点为大泽镇G240国道五和村委会旁，终点为下游潭江入河口，长度1482米，清淤方量13380.66立方。项目面积4.8039公顷，总投资为79.27万元，计划2026年3月动工，2026年5月竣工。

9）S384大圣线路段植被复绿与景观提升工程

本项目以生态保护修复为核心导向，对沿线闲置零散场地开展全域清理平整，并规范道路与绿化空间边界，沿路段科学配植樟树、紫花风铃木，构建层次合理的乡土乔灌植被群落，打造兼具生态防护与景观观赏性的道路生态廊道。项目面积5.5811公顷，总投资为86.24万元，计划2026年3月动工，2026年9月竣工。

10）大泽镇乡村绿化整治项目

本项目依托2026年乡村绿化提质项目，全镇域各村同步开展村庄植绿增绿行动，累计栽种绿化苗木9866株，持续优化乡村人居环境。项目面积6.2209公顷，总投资为73.60万元，计划2026年10月动工，2027年12月竣工。

（4）城乡风貌及人居环境整治提升项目

立足大泽镇资源禀赋，深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”，完善城镇建设、补齐公共服务短板，通过实施城乡风貌及人居环境整治提升项目，梳理村庄自然禀赋、文化传承和产业基础，突出乡村特色，改善农村人居环境，加快推进生态宜居美丽乡村建设。

根据大泽镇城镇发展方向和产业发展诉求，针对大泽镇公共服务与基础设施建设不足，将系统开展道路建设、基础设施建设等。项目实施期间，计划在整治区域安排城乡风貌及人居环境整治提升项目3项，包括大泽镇港口码头项目、新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程和新会区大泽镇为民桥修复工程。城乡风貌及人居环境整治提升项目面积约10.6021公顷，总投资为16025.43万元。

其中，大泽镇港口码头项目建成后预计达产码头吞吐量为散货1800万吨/年，集装箱8万TEU/年。项目面积8.7028公顷，总投资为15000.00万元，计划2026年1月动工，2027年12月竣工。

新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程，主要为优化园区周边交通条件，进一步提升集聚区建设水平，现拟将原道路宽度由7米拓宽至10米。项目面积1.8515公顷，2024年6月已动工，总投资为1100.00万，2024年已经投资339.56万元，本次实施期内投资760.44万元，计划2025年12月竣工。

新会区大泽镇为民桥修复工程拟拆除旧桥，新建一座3×20m预应力混凝土空心板简支梁桥，桥面宽6.6m。项目共设中桥65m/1座。项目面积0.0478公顷，总投资为264.99万元，计划2026年3月动工，2026年8月竣工。

（5）产业导入类项目

项目实施期间，计划在整治区域安排产业导入项目6项，

包括新会大泽无花果种植项目、翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目、大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目、旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地、意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目和巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间，产业导入项目面积约30.7009公顷，总投资为115044.35万元。

其中，新会大泽无花果种植项目，保障政策性银行在融资层面现金流的项目，是合理利用已修复的矿山和大泽镇现状农业资源，引入发展地方特色产业。建设无花果农业大棚，无花果专用仓库等。项目将推动农业与二三产业的深度融合，实现乡村振兴和产业升级。项目面积16.6667公顷，总投资为3789.96万元，计划2027年3月动工，2027年12月竣工。

翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目是沙冲村农产品加工标准化生产及一体化产业链项目，项目类型为农产品加工，项目建设内容为菌类加工全智能化生产基地。项目面积3.1470公顷，总投资为2000.00万元，计划2025年7月动工，2026年12月竣工。

大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目，保障政策性银行在融资层面现金流的项目，主要建设农产品集散区及农地种植区。其中，农产品集散区用地面积约40.86亩，总建筑面积约68071.39平方米，其中计容建筑面积约51428.59平方米，地下车库不计容建筑面积约16642.80平方米，建设617

个停车位和80个快充充电桩，主要建设内容为管护服务区、物流园区、农产品展销区；配套约46.72亩农地种植区。项目面积5.8389公顷，总投资为33278.52万元，计划2027年3月动工，2028年12月竣工。

旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地拟引进自动化魔芋食品生产线及胶基糖果生产线，提高魔芋深加工行业智能化水平。项目建成后年产魔芋制品2万吨，低胶碳基糖果6万件。项目面积2.0000公顷，总投资为30000.00万元，计划2027年3月动工，2027年12月竣工。

意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目将建设食用菌预制菜、生物基新材料全降解环保用具生产基地。项目建成后，预计年产菌菇预制菜500吨，年产配套环保用具8亿套。项目面积2.8674公顷，总投资为45000.00万元，计划2025年2月动工，2026年12月竣工。

巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间采用稻-澳龙种养结合实现了“稻-虾”互利共生，建设内容包含田间工程改造、田埂加固工程、稻田平整作业、生产及配套用房建设和生产设备设施购置等，项目将实现“一水两用、一田双收、生态循环”的可持续发展模式。项目面积0.1809公顷，总投资975.87万元，计划2026年10月动工，2027年12月竣工。

2.2025年项目计划情况

2025年计划新开工项目8项，其中，建设用地整理4项，

生态保护修复2项，产业导入2项；往年已开工续建项目1项（新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程）。2025年计划竣工项目3项，其中生态保护修复2项、城乡风貌及人居环境整治提升1项。

2025年计划年度完成投资额63953.99万元，其中新开工项目计划完成投资额63193.55万元，往年已开工项目1项（新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程）计划投资额760.44万元。

2025年计划实施建设用地整理6.2617公顷，生态保护修复39.9978公顷。具体情况详见下表：

2025年新开工项目计划表

序号	子项目名称	子项目类型	建设规模 (公顷)	项目总投资 额(万元)	2025年计划投 资额(万元)
1	小泽村低效存量建设用 地整理项目	建设用地整理	7.2129	72000.00	36000.00
2	大泽村低效存量建设用 地整理项目	建设用地整理	2.2684	26500.00	7950.00
3	大泽镇美丽圩镇城市更 新提质项目	建设用地整理	15.744	2122.16	212.22
4	沿江村村居公共空间改 造更新提质项目	建设用地整理	4.0035	132.63	13.26
5	田金林分改造项目	生态保护修复	13.6663	100.00	100.00
6	沙冲林分改造项目	生态保护修复	26.3315	118.07	118.07
7	意奇高预制菜加工及配 套环保用具生产项目	产业导入	2.8674	45000.00	18000.00
8	翔盛室内食用菌种植及 资源化利用生产基地项 目	产业导入	3.1470	2000.00	800.00
合计			75.241	147972.86	63193.55

3.2026年项目计划情况

2026年计划新开工项目17项，其中农用地整治4项，建设用地整理6项，生态保护修复5项，城乡风貌及人居环境整治提升2项；往年已开工续建项目6项（小泽村低效存量建设用地整理项目、大泽村低效存量建设用地整理项目、大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目、沿江村村居公共空间改造更新提质项目、翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目、意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目）。2026年计划竣工的子项目有13项，其中农用地整治3项，建设用地整理6项，生态保护修复2项，城乡风貌及人居环境整治提升1项，产业导入1项。

2026年计划年度完成投资额139458.70万元，其中新开工项目计划完成投资额54679.39万元，往年已开工项目6项（小泽村低效存量建设用地整理项目、大泽村低效存量建设用地整理项目、大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目、沿江村村居公共空间改造更新提质项目、翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目、意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目）计划投资额84779.31万元。

2026年计划实施农用地整治18.2046公顷，建设用地整理33.6309公顷，生态保护修复51.2589公顷，预计新增耕地5.2661公顷。具体情况详见下表：

2026年新开工项目计划表

序号	子项目名称	子项目类型	建设规模 (公顷)	项目总投资 额(万元)	2026年计 划投资额 (万元)
1	2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	农用地整治	10.5321	702.98	351.49
2	小泽村耕作层剥离再利用工程	农用地整治	1.4912	18.16	18.16
3	田金村农田沟渠整治工程	农用地整治	8.0024	73.67	73.67
4	五和村农田沟渠整治工程	农用地整治	3.4449	34.43	34.43
5	莲塘村低效存量建设用地整理项目	建设用地整理	6.3742	50500.00	5050.00
6	李苑村低效存量建设用地整理项目	建设用地整理	2.2358	30000.00	24000.00
7	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）	建设用地整理	37.7708	169000.00	16900.00
8	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础设施建设项目）	建设用地整理	7.2426	37000.00	3700.00
9	北洋村村居公共空间改造更新提质项目	建设用地整理	2.2506	128.14	128.14
10	张村村居公共空间改造更新提质项目	建设用地整理	1.4858	146.17	146.17
11	新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）	生态保护修复	95.2134	861.88	344.752

序号	子项目名称	子项目类型	建设规模 (公顷)	项目总投资 额(万元)	2026年计 划投资额 (万元)
12	大泽镇响水河廊道整治项目	生态保护修复	1.5371	800.00	480.00
13	吉江冲清淤疏浚工程	生态保护修复	4.8039	79.27	79.27
14	S384大圣线路段植被复绿与景观提升工程	生态保护修复	5.5811	86.24	86.24
15	大泽镇乡村绿化整治项目	生态保护修复	6.2209	73.60	22.08
16	新会区大泽镇为民桥修复工程	城乡风貌及人居环境整治提升	0.0478	264.99	264.99
17	大泽镇港口码头项目	城乡风貌及人居环境整治提升	8.7028	15000.00	3000.00
合计			202.9374	304769.53	54679.39

（二）精品工程

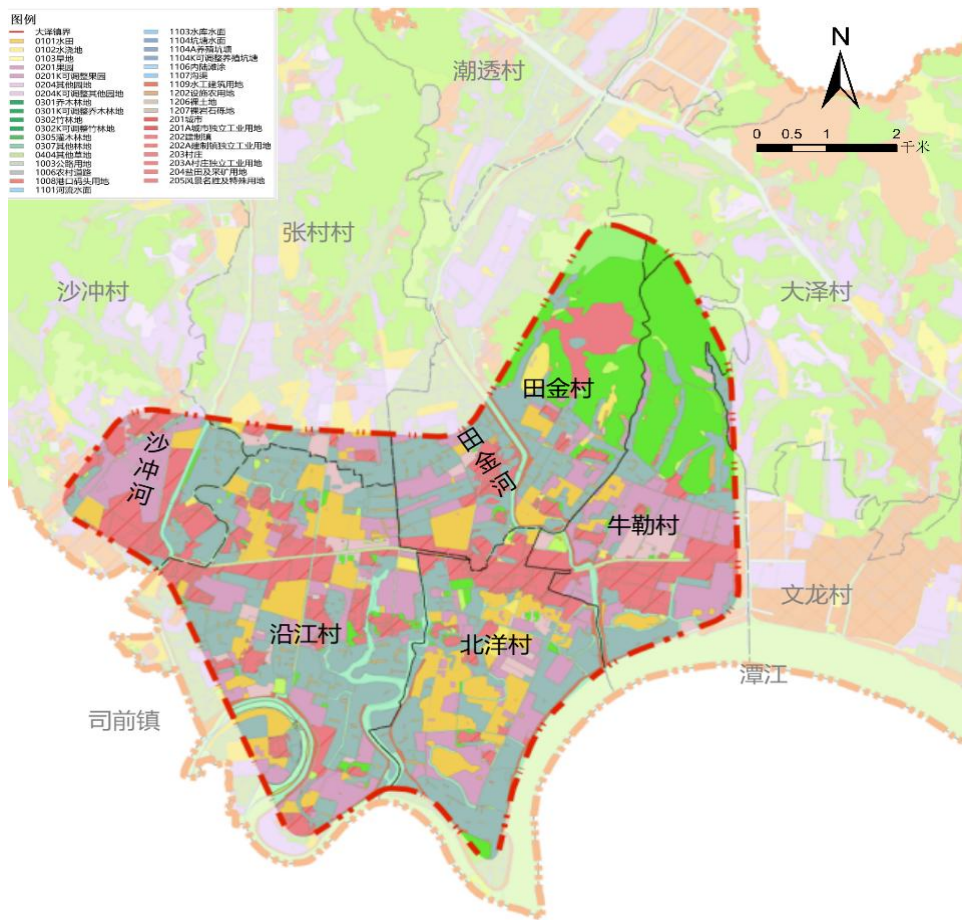
1.良田连片+生态优美+村庄布局优化+农文旅产业导入 精品工程——西部田园乡村振兴项目

（1）现状情况

片区位于大泽镇西部，主要包含田金村、北洋村、沿江村和牛勒村。

现状主要地类为坑塘水面、林地、水田及农村居民点等。该地区土壤类型多样，以冲积土和水稻土为主，土壤肥沃、土层深厚、透气性好、保水保肥能力强，适合农业生产，但

非粮化现象较为严重。



片区土地利用现状图

森林景观方面，桥亭村后山林地主要种植桉树，景观较差，桉树的大面积种植也可能导致生物多样性减少、土壤肥力下降以及水源污染等问题。

但片区内村庄整体风貌较好，特别是田金村，经过多年的建设，村庄整体风貌特色明显，村容村貌焕然一新，被评为“江门市乡村旅游示范村”、省级“百千万工程”典型村（培育村）。



田金村村庄风貌



牛勒村村庄风貌



沿江村村庄风貌

历史文化方面，片区内有以红色文化为代表的革命老区村——田金村和以龙舟文化为代表的牛勒村。田金村是新会区唯一的红色革命根据地，在这片红色热土上，有着无数可歌可泣的抗战故事。数十年风雨，中共新会县委旧址（中共新鹤县工委旧址）、周达尚故居（雁桥青年社旧址）依然保存完好。田金革命烈士纪念碑是田金村革命历史的见证物，始建于解放初，碑座后面的云石碑刻有革命烈士英名。2014至2015年，大泽镇人民政府翻新并扩建成田金革命烈士纪念碑公园，增设宣传栏、田金历史长廊、国家史长廊等设施，环境清幽，庄严肃穆。中共新会县委旧址（中共新鹤县工委旧址）为二层青砖结构的传统民居，建于上世纪初期，用于中共新鹤县工委驻地办公，经修缮后，室内展设了革命史展览区，详细讲述了“红色田金、星火燎原”的革命发展史。近年来，田金村以红色文化为引领，用足用活用好红色资源，大力打造“红色+文旅”党建示范工程，为乡村振兴注入强大的红色动力。



田金革命烈士纪念碑照片



中共新会县委旧址（中共新鹤县工委旧址）照片



周达尚故居照片



田金红色研学基地

大泽镇是江门市“龙舟之乡”，大泽牛勒村是江门市体育特色村（龙舟），龙舟竞渡传统历史悠久。牛勒村秉承“江门市龙舟之乡”品牌优势，结合全域旅游战略，将龙舟公园一带列为乡村旅游示范区，打造龙舟文化长廊、龙舟文化展览馆，探索建立赛龙舟技能培训基地，利用广东省传统龙舟争霸赛举办地的知名度，进一步提升“龙舟文化”的影响力，全方位提升市级“非遗”项目赛龙舟（大泽龙舟）的文化品牌知名度。

（2）发展规划定位

西部田园乡村振兴项目将充分利用田金村红色文化和牛勒村龙舟文化资源优势，结合田金村省级“百千万工程”典型村（培育村）建设方案，通过田金河串联起区域内田金红色研学基地、牛勒龙舟文化公园、“百亩方”等重要节点，凝聚各方力量，形成合力，同心同向，共同打造特色水乡田园风光带，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目标愿景。

（3）项目建设内容

片区内囊括多种类型子项目，共涉及10个子项目，其中农用地整治4项（2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目、2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目、2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地

集中整治区项目和田金村农田沟渠整治工程），建设用地整理2项（沿江村村居公共空间改造更新提质项目、北洋村村居公共空间改造更新提质项目），生态保护修复3项[田金林分改造项目、新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）、大泽镇乡村绿化整治项目]，产业导入类1项（巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间）。在文化引领下，注重与村庄实际情况进行紧密衔接，首先落实耕地集中整治，以“小田变大田”为核心，通过农用地整理，推动耕地“碎片化”向“百亩方”“千亩方”转变，同时结合并利用现状连片耕地打造现代农业产业基地，促进乡村“产业集聚发展”；再是通过建设用地改造更新提质优化村庄布局，优化乡村功能分区与空间结构，提升乡村经济活力，促进乡村一二三产融合发展，实现乡村“产业集聚发展”。然后是生态保护修复实现全域治理与价值转化结合，重点治理水环境，实施乡村绿化整治项目，使乡村环境“生态健康优美”；最后，依托西江支流水系及连片池塘资源，结合沿江村耕地集中整治区项目，导入巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间项目，最终，实现一二三产业的融合发展，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目标愿景，具有将强的示范带动效果。

片区子项目情况一览表

序号	类别	项目名称	面积 (公顷)	投资 (万元)
1	农用地整治	2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	10.5321	702.98
2		2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	4.1271	278.25
3		2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	18.2943	1213.36
4		田金村农田沟渠整治工程	8.0024	73.67
5	建设用地整理	沿江村村居公共空间改造更新提质项目	4.5921	132.63
6		北洋村村居公共空间改造更新提质项目	2.5936	128.14
9	生态保护修复	田金林分改造项目	13.6663	100.00
10		新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）	95.2134	861.88
11		大泽镇乡村绿化整治项目	6.2209	73.60
12	产业导入	巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间	0.1809	975.87

（4）预期实施成效

实施上述改造工程后，将带来以下显著的成效：打造3个“百亩方”，新增耕地面积32.9535公顷；实施生态保护修复面积67.9195公顷，构建乡村环境“生态健康优美”新格局；建设用地改造更新提质面积7.1857公顷，优化乡村功能分区与空间结构，提升乡村经济活力，促进乡村一二三产融合发展，实现产业集聚发展。

（5）特色亮点

一是突出融合联动，准确把握好全域土地综合整治与规划的关系，强化与国土空间规划、相关专项规划的融合联动，充分利用村庄现有资源和条件，结合已开展的村庄整治、村庄风貌提升，凝聚各方力量，形成合力，同心同向，共同打造精品工程。二是聚焦稳耕地和优生态，形成良田比较集中的农业格局，推动生态环境健康优美。三是通过腾空间、筑载体，为休闲农文旅产业导入夯实走在前列的空间基础，优化村庄整体布局，促进村庄风貌提升。四是结合地方资源特色，导入特色水产养殖项目，实现产业集聚发展。

（6）沿江村、北洋村耕地集中整治区项目

①选址原则

1）地形条件

大泽镇地处潭江下游北岸，地势北高南低，北面有低山和丘陵台地，南部则是冲积平原，地形平坦，土壤肥沃，易于耕作和灌溉，适合大面积种植粮食作物和经济作物，这种地形条件为农业生产的专业化提供了可能。

2）水源条件

大泽镇水资源丰富，拥有多条河流和湖泊，河流穿越全镇自北向南流入潭江，在下游为周围的农业灌溉提供了便利条件，保证了农作物的正常生长和发育。

3）气候条件

大泽镇位于亚热带地区，气候温和，四季分明，雨量充

沛。年平均气温较高，适合多种农作物的生长和发育。同时，充足的雨水为农作物提供了必要的水分条件，有利于农作物的生长和产量的提高。

4) 土壤条件

土壤类型多样：大泽镇的土壤类型包括潴育型水稻土、赤红壤等。这些土壤类型具有不同的肥力和适宜种植的作物种类。

土壤质地疏松肥沃：大泽镇的土壤质地疏松，有利于作物根系的生长和发育。同时，土壤肥沃，富含有机质和矿物质，为作物提供了充足的养分。

有机质含量较高：大泽镇的土壤有机质含量较高，这有助于提高土壤的保水保肥能力，促进作物的生长和发育。

养分均衡：土壤中的氮、磷、钾等主要养分含量均衡，能够满足不同作物的生长需求。

适宜多种作物种植：由于土壤类型多样、质地疏松肥沃且养分均衡，大泽镇的土壤适宜种植多种作物，包括水稻、蔬菜、水果等。

土壤改良：针对部分土壤可能存在的酸化、板结等问题，当地采取了一系列土壤改良措施，如施用石灰调节土壤酸碱度、深松深耕改善土壤结构等。

5) 耕地发展潜力

从大泽镇整体区域角度，大泽镇南部比北部更具有发展

耕地的地形、水源和土壤等自然优势，大泽镇东南部的村庄已形成较为集中连片的耕地和永久基本农田区域，具有较为完善的农业基础设施条件，周围也聚集着较多的城镇，而大泽镇西南部的耕地及永久基本农田较东南部则呈现出碎片化和低连片度的特征，农业基础设施也较为落后，根据实地考察情况，大泽镇西南部的田金村、沿江村、北洋村还有较多土地可以通过发展农用地整理项目与现有耕地形成集中连片的耕地，具有较大的耕地发展潜力。

综上所述，大泽镇南部具有发展耕地得天独厚的自然条件，因此，农用地整理项目考虑在大泽镇南部选址。而大泽镇西南部的耕地及永久基本农田较东南部则呈现出碎片化和低连片度的特征，通过实地调查发现，沿江村、北洋村具有较多适宜发展为耕地的地块，且位于市划定的耕地集中整治区内，并紧靠现有耕地，可以通过农用地整理项目新增耕地，提高沿江村、北洋村的耕地集中连片度，同时，改善当地的农业生产条件，推进农业生产化经营。

②现状情况

大泽镇耕地集中整治区项目位于沿江村、北洋村，建设规模32.9535公顷，土地利用现状为坑塘水面、果园，项目实施后，可新增耕地32.9535公顷。



沿江村农用地整理项目现状图

③存在问题

非耕地块分布零散：坑塘水面、果园、撂荒地这些地类的分布状态较为零散，各类地块相互交织、穿插，导致土地资源无法形成有效的规模化和集约化利用，地块主要种植柑橘类、甘蔗等，缺乏规模化和机械化经营，农产品附加值低下，经济效益偏低。

耕地“非粮化”现象严重：随着农业结构的调整和农村经济的发展，一些耕地被用于发展林果业、挖塘养鱼等非农用途，导致耕地的“非粮化”现象日益严重。

灌溉设施老化或不足：农业灌溉是保障农作物正常生长的重要环节。部分的灌溉设施存在老化、损坏或不足的情况，可能会导致农田无法得到及时有效的灌溉，影响农作物的产量和质量。

农村道路状况不佳：农村道路是农业生产和农产品运输的重要通道。仍然有部分农村道路状况较差，存在路面破损、坑洼不平或交通不便等问题，可能会给农民的生产和运输带来困难，增加农业生产的成本。

农业机械化水平低：农业机械化是提高农业生产效率的重要手段。大泽镇的农业机械化水平较低，缺乏先进的农业机械设备，可能会限制农业生产的规模和效率，增加农民的劳动强度。应建立更多的示范基地起到带动作用。

④发展规划定位

以生态整治理念统筹项目规划设计，采用生态型材料和生态型整治工艺实施工程建设。通过项目建设，优化土地利用结构与布局，实现集中连片的一般农用地恢复为耕地，改良土壤，改善农业生产条件，发挥规模效益。项目实施后，新增耕地面积大于子项目占耕地，并新增不低于5%的耕地面积。耕地平均质量等别高于子项目占耕地的平均质量等别。保证耕地田块耕作层厚度不低于20cm，有效土层厚度达到50cm以上，具有牢固的田埂、平整的田面、系统的排灌设施。通过合理配置农田基础设施，使每个田块均布设有相应的沟渠和道路以供田间机械耕作、田间生产作业以及田块的灌溉和排水。各项基础设施工程正常发挥效益的使用年限不低于15年。灌溉设计保证率不低于90%，满足灌溉设计保证率的农田面积比例不低于90%，灌溉水利用系数不低于0.70，排

涝标准不低于10年一遇，道路通达度不低于80%。

⑤项目建设内容

大泽镇耕地集中整治区项目建设内容主要包括土地平整工程、土壤改良工程、农田防护与生态环境保护工程和其他工程。

1) 土地平整工程

根据项目区地形、地貌、土壤等自然因素，在地形起伏不大的区域，一般采取区内局部平整的方式，以减少填挖土方；而对鱼塘的区域，根据水利部门提供的数据大泽镇水系最高控制水位为+1.544米，常水位控制+0.744~1.144米，耕地恢复区项目塘底平均高程为+1.96米，高于片区的最高控制水位，能够自留排水，故耕地恢复区项目涉及鱼塘的区域采用推平塘基的平整方式，无需客土回填，工程量不大、费用不高，实施难度不大。

2) 土壤改良工程

依据《广东省土地整治垦造水田建设标准（试行）》，垦造水田后的耕地质量要求具体如下：

土壤有机质含量：平原低地区、沿海台地区有机质含量 $\geq 1.5\%$ ；丘陵区、山地区有机质含量 $\geq 1.0\%$ ；

耕作层厚度：平原低地区、沿海台地区耕作层厚度 $\geq 15\text{cm}$ ；

有效土层厚度：平原低地区、沿海台地区有效土层厚度

≥ 40 cm;

土壤质地：砂质壤土至粘土；

土壤容重：土壤容重1.0 ~ 1.4 g/cm³；

土壤pH值：平原低地区土壤pH应保持在 5.5 ~ 8.0。



沿江村、北洋村耕地集中整治区项目选址示意图



农用地整理项目效果图

⑥预期新增耕地质量

1) 耕地质量鉴定工作依据

全域土地综合整治项目实施后，新增耕地依据《补充耕地质量验收办法（试行）》《补充耕地质量验收技术规范》《耕地质量等级》（GB/T 33469）按照补充耕地质量鉴定的评价类型进行耕地质量等别评价。

2) 耕地质量鉴定工作内容

农业生产符合性评价结果主要用于判定补充耕地是否满足农业生产的基本条件并适于可持续耕种。农业生产符合性评价指标包括但不限于有机质、有效土层厚度、土壤侵入体类型及含量、水源保障条件、土壤环境质量等。耕地质量等别评价结果主要用于综合评价耕地保障农产品持续产出和质量安全的能力。耕地质量等别评价按照《耕地质量等级》（GB/T33469）国家标准执行。评价指标：地面坡度、平整度、有效土层厚度、耕层厚度、土壤容重、土壤质地、侵入体含量、pH值、有机质、土壤重金属、灌溉、排水、道路通达度、地下水位、电导率。

新增耕地评价指标预计属性表

项目名称	地形坡度	田面坡度	地下水位 (cm)	土层厚度 (cm)	表土质地	剖面构型	有机质 (%)	pH值	灌溉保证率	排水条件
2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	G1	G1	> 80	> 80	QR-ZR	C3	> 1.5	5.5-7.5	2	1
2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	G1	G1	> 80	> 80	QR-ZR	C3	> 1.5	5.5-7.5	2	1

项目名称	地形 坡度	田面 坡度	地下 水位 (cm)	土层 厚度 (cm)	表土 质地	剖面 构型	有机 质 (%)	pH值	灌 溉 保 证 率	排 水 条 件
2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	G1	G1	> 80	> 80	QR-ZR	C3	> 1.5	5.5-7.5	2	1
2026年度江门市新会区大泽镇田金村耕地集中整治区项目	G1	G1	> 80	> 80	QR-ZR	C3	> 1.5	5.5-7.5	2	1

新增耕地评价指标制性因素属性表

项目名称	障碍层距地表深度（cm）	岩石露头度	盐渍化程度
2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	> 60	无	无
2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	> 60	无	无
2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	> 60	无	无
2026年度江门市新会区大泽镇田金村耕地集中整治区项目	> 60	无	无

3）预期新增耕地质量

大泽镇耕地集中整治区项目，涉及土地面积达45.0658公顷，此前为非耕地。该项目通过实施一系列工程措施，包括土地平整、土壤改良、灌溉与排水系统建设等，提升耕地质量。预计整治完成后，地形坡度将优化至1级，田面坡度达到1级，地下水位至土层厚度增至80厘米，表土质地改造为壤土，有机质含量提高至1.5%，pH值调节至5.5-7.5的适宜范围，灌溉保证率达到2级，排水条件改善至1级。整治后，新增耕地面积为32.9535公顷，耕地质量整体提升至省级利用等9等、国家利用等6等。经统计大泽镇上一年度各类占用耕地平均质量等别为6.4等（国家利用等），能确保镇域内各类补充耕地质量平均水平不低于各类占用耕地质量平均水平的

要求。项目整治前后耕地质量对比情况见下表：

项目整治前后耕地质量对比表

项目名称	面积 (公顷)	省利用等				国家利用等			
		整治前		整治后		整治前		整治后	
		等指数	等别	等指数	等别	等指数	等别	等指数	等别
2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	10.5321	/	/	>1400	>8	/	/	<1600	<7
2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	4.1271	/	/	>1400	>8	/	/	<1600	<7
2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	18.2943	/	/	>1400	>8	/	/	<1600	<7

⑦预期实施成效

项目实施后，新增耕地面积大于子项目占耕地，并新增不低于5%的耕地面积。耕地平均质量等别高于子项目占耕地的平均质量等别。保证耕地田块耕作层厚度不低于20cm，有效土层厚度达到50cm以上，具有牢固的田埂、平整的田面、系统的排灌设施。通过合理配置农田基础设施，使每个田块均布设有相应的沟渠和道路以供田间机械耕作、田间生产作业以及田块的灌溉和排水。各项基础设施工程正常发挥效益的使用年限不低于15年。灌溉设计保证率不低于90%，满足灌溉设计保证率的农田面积比例不低于90%，灌溉水利用系数不低于0.70，排涝标准不低于10年一遇，道路通达度不低于80%。

⑧特色亮点

统筹开展低效用地开发项目、高效节水，改善农业生产

条件，提升耕地质量和农业综合生产能力优化土地利用结构，提高土地利用率和农业综合效益，促进农民增收。通过耕地恢复，因地制宜恢复耕地，合理划分和适度归并田块，提高耕地连片度，完善灌溉排水设施建设，合理确定路网密度，控制农业面源污染，实现“田成方、林成网、路相通、渠相连、旱能浇、涝能排”持续高产稳产的高标准农田，推进农业和农村经济结构的战略性调整，推进农业产业化经营。

⑨沿江村、北洋村耕地集中整治区项目的效益

1) 经济效益

A.提高粮食产量和农业产能

耕地恢复通过重新开垦和改良荒废或闲置的土地，增加了可耕地面积，从而提高了粮食产量和农业产能。这对于保障国家粮食安全和农业稳定发展具有重要意义。

B.促进农业产业发展

耕地集中整治有助于优化农业结构，发展特色优势产业，提升农业效益和竞争力。这不仅能够增加农产品的种类和品质，还能推动农业产业的升级和转型。

C.增加农民收入

农村耕地集中整治区项目新增耕地可以扩大农民的经营规模，提高农民的劳动效率和技术水平，从而增加农民的就业机会和收入来源。这对于缩小城乡差距、促进社会公平和谐具有积极作用。

D. “垦五奖一”政策

鼓励以乡镇为单元实施全域土地综合整治项目，项目整体通过验收后，省级按照新增耕地面积5: 1奖励该县（市）新增建设用地计划指标，单个项目奖励指标不超过1000亩，所获奖励指标专项用于农村一二三产业融合发展项目、基础设施和公共服务设施建设。

2) 社会效益

A.帮助解决就业收入问题

通过耕地集中整治，可以为以农业为生的人提供更多的就业机会和收入来源，从而改善他们的生活状况，减少贫困问题。

B.促进粮食安全，推动乡村振兴

新增耕地建立以高效、高产、优质作物为主导的农业种植结构，增产增收；可以优化农业结构，发展特色优势产业，提升农业效益和竞争力，从而增强乡村发展活力和吸引力。这对于实现乡村振兴战略目标具有重要意义。

C.推进社会和谐

一方面，耕地集中整治可以吸收部分的劳动力从事农业产业，吸纳了一部分农村剩余劳动力，减轻农村就业压力；另一方面，耕地集中整治区项目将为当地进行田、水、路、林、村综合治理提供和积累经验；通过开垦，将土地集中连片，为今后实现规模经营、机械化作业的现代化农业经营打

下良好基础，并将极大地增加粮食产量以及减少农业生产成本。

3）生态效益

耕地集中整治区项目是在保护生态环境的前提下，把农田水利配套设施建设、田间道路建设、土地平整及土壤改良紧密结合在一起，通过水利灌溉排涝、机耕道路等工程措施，项目实施后将大大提高了区内排涝能力，建设成高效的农田生态系统。耕地集中整治区项目是按“田块平整规范化，农田耕作机械化，田间管理科学化”的目标进行建设的。项目建成后，将明显地改善项目区的生态景观，造就一道亮丽的田间风景线，在发挥着农业生产建设和美化环境的双重功能的同时，也为美丽乡村建设开辟了新的道路。

（7）田金林分改造项目

1）现状情况

田金村座落于大泽镇西边，省道新开公路横贯东西。总面积4.1平方公里，常住人口2680多人。目前田金村桉树林面积有118.1327公顷。

2）存在问题

田金村桉树林面积占比过大，群落结构单一，生态功能有待提升，林相季相单一，景观效果较差。



现状林相照片

3) 发展规划定位

该地块为生态公益林，具有为村庄提供固碳释氧，涵养水源，保持水土，保护和改善人类生存环境的功能。此外，该项目已纳入绿美广东生态建设任务。

4) 项目建设内容

以林分优化为主，总面积为13.6663公顷。造林树种的选择必须坚持因地制宜、适地适树的原则，主林层树种主要选用红椎、香樟、红花荷、山乌桕等乡土阔叶树种，中层搭配伴生观赏树种如官粉羊蹄甲、黄花风铃木、黄槐、红花勒杜鹃，下层木为铁冬青、鸭脚木。造林密度为110株/亩，随机混交与块状混交相结合。

5) 预期实施成效

项目实施后，将建立起林冠郁闭度适中、林下植被丰富的乔灌草相结合的多层次、多树种、多用途的混交林结构，丰富生物多样性，提升生态功能，美化村庄景观。

6) 特色亮点

结合绿美广东生态建设工作，通过科学规划、搭配森林的构成树种，进一步优化提升森林的外观，结合三旧改造、美丽圩镇建设、乡村人居环境整治、水环境治理等重点工作，以绿美乡村建设为载体，在农村“四旁”、产业园区、交通沿线、江河沿岸开展绿化种植，优化树种结构，坚持绿化与美化统筹考量，因地制宜选好树种，科学合理总体规划，既要增绿，又要添彩加强管护，确保好植栽树苗“成活率”。

2.建设用地整理精品工程——新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）

（1）现状情况

地块位于潮透村，用地面积为37.7708公顷。该地块为已取得农转用批复后多年未建设的闲置土地，现状实地为空闲地。

（2）发展规划定位

本项目拟对新会智造产业园大泽园区存量闲置工业用地进行合规盘活，以动力电池及储能系统生产配套为核心赛道，通过“存量空间盘活、产业链条补位、区域生态协同”

三大核心路径，打造粤港澳大湾区特色鲜明、配套完善、绿色低碳的动力电池与储能系统专业化配套产业高地，成为江门市乃至广东省存量工业用地高效盘活的标杆示范项目。

（3）项目建设内容

项目新建多层通用工业厂房及园区配套设施，严格执行工业用地容积率、亩均投资等管控指标，建成后定向引入符合区域产业导向的动力电池及储能系统先进企业，彻底盘活闲置资源，提升区域产业承载能力。

（4）预期实施成效

项目的实施对于发展地方产业、振兴地方经济、解决地方就业、推动大泽镇产业转型升级、助力粤港澳大湾区绿色发展、带动相关产业发展，都将做出巨大贡献。

（5）特色亮点

合理合规盘活利用新会智造产业园大泽园区存量闲置工业用地，提高重点产业平台建设用地效能，引入契合当地实际的特色产业，提高土地利用效率及亩均经济收益。

3.生态保护修复精品工程——大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目

（1）现状情况

本项目已纳入《新会区水利发展“十四五”规划》。

大泽镇近十年年均降雨量1590mm，且汛期占全年雨量80%，水浸黑点多，河水外溢，尤其大泽河、长湾冲河道两

岸基本无加固处理，部分河道堤顶高程不满足防洪要求，导致河道淤积，周边道路容易造成积水，影响交通安全。



大泽河现状照片

（2）发展规划定位

为深入推进潭江流域水生态环境治理，确保水质持续改善，江门市印发《潭江分段治理2024年度实施方案》（以下简称《方案》），在潭江流域涉及的四市三区61个镇（街）全面开展2024年潭江分段治理工作。

根据《方案》，江门市将针对全市潭江流域的38个镇（街），从生活污水治理、工业污染防治、养殖污染防治、重点支流综合治理、黑臭水体治理、入河排污口整治六个方面，共部署了167项重点任务，确保每个镇（街）都有明确的治理责任。

《方案》强调，要深入推进流域内国考、省考及河长制考核断面水质持续改善，严格落实《关于印发2024年潭江流

域水质氨氮控制目标的通知》要求。据了解，江门市针对潭江流域水环境特点，对潭江流域6个国考、省考断面，116个河长制考核断面下达氨氮季度、年度控制目标，通过控制目标要求，创新探索以全流域氨氮减排，增加水体中溶解氧，促进流域水生态环境质量整体提升。

项目的建设，将使大泽镇的水网系统得到了进一步完善，使大泽镇水网系统的发展将更加注重可持续发展和智能化管理，大大提高水资源的利用效率和水质安全。

①可持续发展

加强对水资源的保护和管理，确保水资源的可持续利用。推广节水技术和设备，提高用水效率。加强水环境治理，改善水环境质量。

②智能化管理

利用现代信息技术，建立水网系统的智能化管理平台。实现对水资源的实时监测、预警和调度管理。提高水网系统的运行效率和服务质量。

③扩展和改造

根据城镇发展需求和人口增长趋势，适时扩展水网系统的覆盖范围。对老旧管网进行改造升级，提高供水安全性和可靠性。

④水生生态修复

加强河流、湖泊等水体的生态修复工作。恢复水体的自

然净化能力，提高水环境质量。

（3）项目建设内容

为降低人民财产损失，提升排涝能力，将对大泽河、长湾冲河道两岸进行加固，对潭江流域易涝区实施改造，并建设3座电排站，预计投资5987.01万元。以下是详细的建设规模及内容：

①大泽河、长湾冲河道两岸加固工程

堤防加固工程将针对大泽河、长湾冲河道两岸进行，旨在增强河道的防洪能力，减少洪水对两岸的冲刷和侵蚀。治理河段总长度为2.65km，加固堤防的总长度将达到3.8km。加固工程将采用高强度、耐冲刷的材料，确保堤防的稳固性和耐久性。

②潭江流域易涝区改造工程

在李苑河、文龙大同、小泽旧冲三处易涝处与潭江入河口交界处，通过新建3座电排站，完善大泽镇易涝区治涝工程体系，提高片区的排涝能力，最终达到城镇水利防灾减灾、长治久安的建设目标。设计排涝流量合计为 $4.31\text{m}^3/\text{s}$ ，将有效缓解潭江流域易涝区的排水压力，降低洪涝灾害对人民生命财产安全的威胁。

（4）预期实施成效

实施上述排涝加固和改造工程后，预计将带来以下显著的成效：

①排涝能力提升

建设成效：新建3座电排站合计排涝流量达到 $4.31\text{m}^3/\text{s}$ ，这将极大地提高潭江流域易涝区的排水能力，有效减少因暴雨等极端天气导致的内涝现象，保护人民生命财产安全。

②防洪能力增强

堤防加固效果：对大泽河、长湾冲河道两岸进行堤防加固，治理河长 2.65km ，加固总长 3.8km 。这将显著提高河道的防洪能力，减少洪水对两岸的冲刷和侵蚀，保护沿岸居民和农田的安全。

③生态环境改善

生态护坡效果：采用生态护坡技术，如种植植被、设置生态石笼等，不仅增强了堤防的稳定性，还促进了河道生态环境的恢复。这将有助于保护河道生态多样性，提高河道的自净能力。

综上所述，实施以上排涝加固和改造工程后，大泽镇的排涝能力将显著提升，防洪能力得到增强，生态环境得到改善。这将为当地人民创造更加安全、舒适的生活环境，促进当地经济社会的可持续发展。



生态护岸效果图



潭江治理意向图

（5）特色亮点

本工程的特色亮点主要体现在以下几个方面：

①规模化与精细化并重

规模化治理：工程对大泽河、长湾冲河道两岸进行了长达3.8km的堤防加固，治理河长达到2.65km，显示了工程在规模上的宏大与全面。

精细化设计：在堤防加固过程中，不仅考虑了防洪能力

的提升，还注重了生态环境的保护，采用了生态护坡技术，体现了工程的精细化设计理念。

②生态优先与绿色发展

生态护坡技术：采用生态护坡技术，如种植植被、设置生态石笼等，既增强了堤防的稳定性，又促进了河道生态环境的恢复，体现了生态优先的原则。

③多功能与综合效益

防洪排涝功能：工程通过堤防加固、电排站建设等措施，显著提高了防洪排涝能力，降低了洪涝灾害对人民生命财产安全的威胁。

生态与环保效益：生态护坡、雨水花园等生态措施的实施，不仅改善了河道生态环境，还提高了城市的整体生态品质。

社会效益与经济效益：工程的实施将降低洪涝灾害对当地经济社会的影响，提高居民的生活质量和幸福感，同时也有助于促进当地经济社会的可持续发展。

综上所述，该排涝加固和改造工程在规模化治理、科技引领、生态优先、多功能与综合效益等方面具有显著的特色亮点。这些特色亮点不仅体现了工程的高水平和高标准，也为当地经济社会的可持续发展提供了有力保障。

六、资金安排

（一）投资测算

1.投资编制依据

（1）《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》（计办投资〔2002〕15号）；

（2）《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

（3）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

（4）《广东省建设工程计价依据（2018）》（含〈广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）〉〈广东省市政工程综合定额（2018）〉〈广东省通用安装工程综合定额（2018）〉〈广东省园林绿化工程综合定额（2018）〉〈广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）〉）；

（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）《广东省建设工程概算编制办法》；

（7）《水利水电工程设计工程量计算规定》（SL328-2005）；

（8）《广东省水利厅关于调整〈广东省水利水电工程设计概（估）算编制规定〉增值税销项税税率的通知》（粤水建设〔2019〕9号）；

（9）《广东省水利厅关于公布水利水电工程定额次要材料预算指导价格（2020年）的通知》；

（10）《广东省水利厅关于调整水利工程计价依据安全生产措施费计算标准的通知》（粤水建设函〔2023〕348号）；

（11）《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）（含〈土地开发整理项目预算定额〉〈土地开发整理项目施工机械台班费定额〉和〈土地开发整理项目预算编制规定〉）；

（12）《广东省国土资源厅广东省农业厅关于印发《广东省高标准基本农田建设项目验收规程（试行）》的通知》（粤国土资耕保发〔2012〕190号）；

（13）《广东省国土资源厅广东省农业厅关于印发〈广东省高标准基本农田建设规范（试行）〉的通知》（粤国土资耕保发〔2012〕189号）；

（14）《广东省自然资源厅关于印发〈广东省自然资源厅关于水田指标管理使用的办法〉的通知》（粤自然资规字〔2018〕1号）；

（15）《广东省国土资源厅广东省财政厅广东省农业厅关于印发〈广东省垦造水田项目管理办法（试行）〉的通知》（粤国土资耕保发〔2018〕4号）；

（16）《关于印发〈广东省城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制技术指南（试行）〉的通知》（粤国土

资规划发〔2012〕62号）；

（17）《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）；

（18）《关于印发新会区征地及地上附着物补偿指导价（2020年修订）的通知》

（19）国家、广东省、江门市或新会区有关费用标准的规定。

2.投资测算

本方案主要是根据自然资源、农业、住建、环保、林业、水利等部门相关标准，按照项目区内农用地整理、建设用地整理、生态保护与修复、乡村风貌提升以及其他建设项目等实际发生的费用，对全域土地综合整治项目的投资费用进行估算。通过实际调研确定各类子项目采取的主要工程措施和建设规模，参照各个部门类似项目每亩或每米或每个的工程投资标准，考虑物价上涨因素，分别对每一个子项目进行估算，然后汇总出每类项目的投资，最后汇总形成。

投资测算方法：一是针对农用地整治项目和建设用地整理项目，根据当地已完成的类似典型项目的亩均单价，考虑实施难易程度、地形地貌、道路交通等因素，确定综合调整系数，按照项目规划实施面积乘以亩均单价，再乘以综合调整系数，估算项目投资；二是针对生态保护与修复、乡村风

貌提升项目，根据当地已完成的类似典型工程的每千米、每亩、每平方米综合单价，考虑材料工艺、物价上涨、实施难易程度等因素，确定综合调整系数，按照项目实施长度乘以每平方米综合单价，再乘以综合调整系数，估算项目投资；三是其他建设项目，涉及内容较多，根据实施主体提供的建设方案，结合行业标准与市场综合单价，进行投资估算；四是依据部分项目已有的可行性研究报告和相关投资测算方案，确定该项目投资金额。

项目包括农用地整治、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、产业导入共5大类38个子项目。项目建设总投资为529549.36万元。其中农用地整治投资2320.85万元，建设用地整理投资387784.27万元，生态保护修复投资8374.46万元，城乡风貌及人居环境整治提升投资16025.43万元（其中新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程已于2024年开工建设，2024年以前已完成投资339.56万元，本次实施方案资金筹措测算已合理切割扣除上述历史投资，本次实施方案中城乡风貌及人居环境整治提升项目投资资金16025.43万元是已扣除2024年及之前年份已完成的339.5608万元投资后的投资额，是本次实施期限内的投资额），产业导入投资115044.35万元。

（1）农用地整治项目投资估算

1）耕地集中整治区项目

整治区域内安排耕地集中整治区项目，实施位置在沿江村、北洋村等2个行政村，总面积32.9535公顷，其中预计补充水田32.9535公顷，根据《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）等标准，以及当地已完成的类似典型项目的亩均单价，考虑实施难易程度、地形地貌、道路交通等因素，预计总投资约2194.59万元，投资来源为社会资金。

耕地集中整治区项目安排表

序号	项目名称	建设规模（公顷）	计划投资（万元）
1	2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	10.5321	702.98
2	2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	4.1271	278.25
3	2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	18.2943	1213.36
合计		32.9535	2194.59

2）小泽村耕作层剥离再利用工程

本项目耕作层剥离再利用方案已通过新会区自然资源局审查，根据行业标准与同类型项目的建设情况，预计总投资约18.16万元，投资来源为财政资金。

3）农田沟渠整治工程

整治区域计划在五和村、田金村实施农田沟渠整治工程，项目已编制初步设计报告及工程概算书，根据工程概算书得知，项目计划投资108.10万元，包括建设工程费、设备采购及安装费等其他静态投资费用，投资来源为财政资金。

农田沟渠整治工程安排表

序号	项目名称	建设规模（公顷）	计划投资（万元）
1	田金村农田沟渠整治工程	8.0024	73.67
2	五和村农田沟渠整治工程	3.4449	34.43
合计		11.4473	108.1

（2）建设用地整理项目投资估算

1）城乡建设用地增减挂钩项目

整理总规模为0.1962公顷，根据当地已完成的类似典型项目的亩均单价，考虑实施难易程度、地形地貌、道路交通等因素，确定综合调整系数，按照项目规划实施面积乘以亩均单价，再乘以综合调整系数，预计项目总投资为55.17万元，投资来源为财政资金。

城乡建设用地增减挂钩项目安排表

序号	子项目名称	建设规模（公顷）	计划投资（万元）
1	大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目	0.1004	28.22
2	大泽镇潮透村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0958	26.95
合计		0.1962	55.17

2）低效用地再开发项目

项目建设规模 18.0913 公顷，预计投资 179000.00 万元，包括建设工程费、设备采购及安装费等，投资来源为社会资金。

低效用地再开发项目安排表

序号	子项目名称	建设规模（公顷）	计划投资（万元）
1	莲塘村低效存量建设用地整理项目	6.3742	50500.00
2	李苑村低效存量建设用地整理项目	2.2358	30000.00
3	小泽村低效存量建设用地整理项目	7.2129	72000.00
4	大泽村低效存量建设用地整理项目	2.2684	26500.00
合计		18.0913	179000.00

3）存量闲置土地盘活利用项目

项目建设规模 45.0134 公顷，根据项目可行性研究报告，预计投资 206000.00 万元，包括“七通一平”基础建设、建安费等，投资来源为社会资金。

存量闲置土地盘活利用项目安排表

序号	子项目名称	建设规模 (公顷)	计划投资 (万元)
1	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）	37.7708	169000.00
2	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础配套设施建设项目）	7.2426	37000.00
合计		45.0134	206000.00

4）建设用地改造更新提质项目

整治区域计划安排 5 个建设用地改造更新提质项目，建设规模 39.1744 公顷，各子项已编制初步设计报告及工程概算书，根据工程概算书得知，项目计划投资 2729.10 万元，其中新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目投资来源为社会资金，其他建设用地改造更新提质项目投资额来源为财政资金。

建设用地改造更新提质项目安排表

序号	子项目名称	建设规模 (公顷)	计划投资 (万元)
1	大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目	17.6595	2122.16
2	新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目	12.6143	200.00
3	沿江村村居公共空间改造更新提质项目	4.5921	132.63
4	北洋村村居公共空间改造更新提质项目	2.5936	128.14
5	张村村居公共空间改造更新提质项目	1.7149	146.17
合计		39.1744	2729.1

（3）生态保护修复投资估算

1）林分、林相改造项目

林分、林相改造项目总投资规模为86.8588公顷，根据当地已完成的类似典型项目的亩均单价，考虑实施难易程度、地形地貌、道路交通等因素，确定综合调整系数，按照项目实施面积乘以亩均单价，再乘以综合调整系数，预计项目总投资为486.46万元。其中田金林分改造项目、沙冲林分改造项目投资来源为财政资金，大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目、大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目投资来源为社会资金。

林分、林相改造项目安排表

序号	子项目名称	建设规模 (公顷)	计划投资 (万元)
1	大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目	35.9558	204.09
2	大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目	10.9052	64.30
3	田金林分改造项目	13.6663	100.00
4	沙冲林分改造项目	26.3315	118.07
合计		86.8588	486.46

2）大泽镇响水河廊道整治项目

项目已编制初步建设方案，根据行业标准与同类型项目的建设情况，项目计划投资800.00万元，建设内容包括实施河道清淤、水质净化、生态护岸、加固河堤及建设慢行系统等，投资来源为财政资金。

3）大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目

项目已编制初步设计报告及工程概算书，根据工程概算书得知，项目计划投资5949.26万元，包括建设工程费、设备采购及安装费以及易涝区改造工程等其他静态投资费用，投资来源为社会资金。

4）新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）

项目已编制初步设计报告及工程概算书，根据工程概算书得知，项目计划投资861.88万元，包括建设工程费、设备采购及安装费以及新建尾水管网等其他静态投资费用，投资来源为财政资金。

5）吉江冲清淤疏浚工程

项目已编制初步设计报告及工程概算书，根据工程概算书得知，项目计划投资79.27万元，包括清淤疏浚工程费及设备采购费，投资来源为财政资金。

6）S384大圣线路段植被复绿与景观提升工程

项目已编制初步设计报告及工程概算书，根据工程概算书得知，项目计划投资86.24万元，包括土地平整、植被配植等费用，投资来源为财政资金。

7）大泽镇乡村绿化整治项目

根据行业标准与市场综合单价，结合当地同类项目土地使用成本，本项目预计投资73.60万元，主要为植被购置及种植工程费用，投资来源为财政资金。

（4）城乡风貌及人居环境整治提升项目投资估算

根据行业标准与市场综合单价，结合当地同类项目土地使用成本、每平方米综合单价，预计各项目投资总额如下：

1）新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程

项目位于大泽镇张村村，项目总面积1.8515公顷，预计投资760.44万元（该项目已于2024年开工建设，2024年以前已完成投资339.56万元，本次实施方案资金筹措测算已合理切割扣除上述历史投资）。计划实施路面拓展、灯光绿化等道路提档升级工程，总长度约1.6km。

2）新会区大泽镇为民桥修复工程

项目位于大泽镇沙冲村、张村村，项目总面积0.0478公顷，预计投资264.99万元。拟拆除旧桥，新建一座3×20m预应力混凝土空心板简支梁桥，桥面宽6.6m。项目共设中桥65m/1座。

3）大泽镇港口码头项目

项目位于大泽镇文龙村，项目总面积8.7028公顷，预计投资15000.00万元，建设内容包括码头工程、堆场及进出港道路工程，其中码头工程拟建设6个1000吨级内河散货泊位，设计通过能力为800万吨；堆场部分包含了场地整平、硬化、装卸设施设备、办公用房等基础设施建设；进出港道路包含了路基、路面、相关照明、防尘等工作。

（5）产业导入项目投资估算

1）新会大泽无花果种植项目

项目总面积16.6667公顷，根据已编制的项目可行性研究报告，预计项目总投资约3789.96万元，项目建设内容包括：无花果农业大棚，无花果专用仓库等。投资来源为社会资金。

2）翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目

项目总面积3.1470公顷，根据已编制初步建设方案及项目投资协议，预计项目总投资约2000.00万元，项目建设内容包括：标准厂房、办公等基础设施配套。投资来源为社会资金。

3）大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目

项目总面积5.8389公顷，根据已编制初步建设方案结合行业标准与市场综合单价，预计项目总投资约33278.52万元，项目建设内容包括：建设农产品集散区及农地种植区：其中，农产品集散区用地面积约40.86亩，总建筑面积约68071.39平方米，其中计容建筑面积约51428.59平方米，地下车库不计容建筑面积约16642.80平方米，建设617个停车位和80个快充充电桩，主要建设内容为管护服务区、物流园区、农产品展销区；配套约46.72亩农地种植区。投资来源为社会投资。

4）旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地

项目总面积2.0000公顷，根据项目初步建设方案及企业投资意向，预计项目总投资约30000.00万元，项目建设内容

为引进自动化魔芋食品生产线及胶基糖果生产线，提高魔芋深加工行业智能化水平。

5）意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目

项目总面积2.8674公顷，根据项目初步建设方案及企业投资意向，预计项目总投资约45000.00万元，项目建设内容为建设食用菌预制菜、生物基新材料全降解环保用具生产基地。

6）巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间

项目总面积0.1809公顷，根据项目初步可行性研究报告，预计项目总投资约975.87万元，项目建设内容包含田间工程改造、田埂加固工程、稻田平整作业、生产及配套用房建设和生产设备设施购置等。

方案40个子项目详细投资估算信息见下表：

序号	子项目类型	座落位置	子项目名称	子项目建设规模 (公顷)	子项目计划总投资额 (万元)			
					合计	财政资金	政府专项债	社会资金
1	农用地整治	沿江村	2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	10.5321	702.98	/	/	702.98
2		北洋村	2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	4.1271	278.25	/	/	278.25
3		北洋村	2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	18.2943	1213.36	/	/	1213.36
4		小泽村	小泽村耕作层剥离再利用工程	1.4912	18.16	18.16	/	/
5		田金村	田金村农田沟渠整治工程	8.0024	73.67	73.67	/	/
6		五和村	五和村农田沟渠整治工程	3.4449	34.43	34.43	/	/
7	建设用地整理	李苑村	大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目	0.1004	28.22	28.22	/	/
8		潮透村	大泽镇潮透村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0958	26.95	26.95	/	/

序号	子项目类型	座落位置	子项目名称	子项目建设规模 (公顷)	子项目计划总投资额 (万元)			
					合计	财政资金	政府专项债	社会资金
9	建设用地整理	莲塘村	莲塘村低效存量建设用地整理项目	6.3742	50500.00	/	/	50500.00
10		李苑村	李苑村低效存量建设用地整理项目	2.2358	30000.00	/	/	30000.00
11		小泽村	小泽村低效存量建设用地整理项目	7.2129	72000.00	/	/	72000.00
12		大泽村	大泽村低效存量建设用地整理项目	2.2684	26500.00	/	/	26500.00
13		潮透村	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目 (动力电池及储能系统生产配套项目)	37.7708	169000.00	/	/	169000.00
14		潮透村	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目 (新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础设施建设项目)	7.2426	37000.00	/	/	37000.00

序号	子项目类型	座落位置	子项目名称	子项目建设规模 (公顷)	子项目计划总投资额 (万元)			
					合计	财政资金	政府专项债	社会资金
15	建设用地整理	文龙村、大泽村	大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目	17.6595	2122.16	2122.16	/	/
16		潮透村	新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目	12.6143	200.00	/	/	200.00
17		沿江村	沿江村村居公共空间改造更新提质项目	4.5921	132.63	132.63	/	/
18		北洋村	北洋村村居公共空间改造更新提质项目	2.5936	128.14	128.14	/	/
19		张村村	张村村居公共空间改造更新提质项目	1.7149	146.17	146.17	/	/
20	生态保护修复	文龙村、小泽村	大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目	35.9558	204.09	/	/	204.09
21		五和村	大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目	10.9052	64.30	/	/	64.30
22		田金村	田金林分改造项目	13.6663	100.00	100.00	/	/
23		沙冲村	沙冲林分改造项目	26.3315	118.07	118.07	/	/

序号	子项目类型	座落位置	子项目名称	子项目建设规模 (公顷)	子项目计划总投资额 (万元)			
					合计	财政资金	政府专项债	社会资金
24	生态保护修复	张村村、沿江村、沙冲村	新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）	95.2134	861.88	861.88	/	/
25		小泽村	大泽镇响水河廊道整治项目	1.5371	800.00	800.00	/	/
26		五和村	吉江冲清淤疏浚工程	4.8039	79.27	79.27	/	/
27		大泽村、文龙村、小泽村、大泽社区	大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目	8.3939	5987.01	/	/	5987.01
28		大泽村	S384大圣线路段植被复绿与景观提升工程	5.5811	86.24	86.24	/	/

序号	子项目类型	座落位置	子项目名称	子项目建设规模 (公顷)	子项目计划总投资额 (万元)			
					合计	财政资金	政府专项债	社会资金
29	生态保护修复	同和村、莲塘村、五和村、文龙村、潮透村、牛勒村、田金村、北洋村、沿江村、张村村、沙冲村	大泽镇乡村绿化整治项目	6.2209	73.60	73.60	/	/
30	城乡风貌及人居环境整治提升	张村村	新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程	1.8515	760.44	/	760.44	/
31		沙冲村、张村村	新会区大泽镇为民桥修复工程	0.0478	264.99	264.99	/	/
32		文龙村	大泽镇港口码头项目	8.7028	15000.00	/	/	15000.00

序号	子项目类型	座落位置	子项目名称	子项目建设规模 (公顷)	子项目计划总投资额 (万元)			
					合计	财政资金	政府专项债	社会资金
33	产业导入	沙冲村	翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目	3.1470	2000.00	/	/	2000.00
34		潮透村	新会大泽无花果种植项目	16.6667	3789.96	/	/	3789.96
35		五和村	大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目	5.8389	33278.52	/	/	33278.52
36		大泽村	旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地	2.0000	30000.00	/	/	30000.00
37		大泽村	意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目	2.8674	45000.00	/	/	45000.00
38		沿江村	巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间	0.1809	975.87	/	/	975.87
合计				398.2794	529549.36	5094.58	760.44	523694.34

（二）资金筹措

方案通过构建聚合各类资金资源要素的项目库，吸引社会资本、政策性金融投入。项目计划采用“EPC+O”的模式，统一建设，统一运营，由区属国企联合强村公司形成项目平台公司，进行投资运营。主要从以下三个方面，来解决全域土地综合整治“钱从哪里筹”的问题：

（1）财政资金

财政资金主要来源有政府财政直接投入、土地出让金收入、指标转让受益、涉农资金统筹等。财政资金总投入约为5094.58万元，主要用于农用地整治项目、建设用地整理项目、生态保护修复项目。

（2）专项债资金

政府专项债投入760.44万元。主要用于新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程。

（3）社会资金

政府通过出台金融、财政、税收优惠等系列扶持政策，积极引入金融资本与社会资本，促进相关产业发展，做到生产空间、生活空间、生态空间的有机融合。本方案社会资金已通过地方政府与社会资本签订投资协议、备忘录、政策性银行贷款等方式确保社会资金可靠落地，社会资金总投入523694.34万元，主要用于建设用地整理和产业导入类项目。

资金来源情况表

资金类型	金额（万元）
财政资金	5094.58
政府专项债	760.44
社会资金	523694.34
合计	529549.36

（三）项目融资及债务清偿能力分析

1. 融资分析

项目计划采用“EPC+O”的模式，统一建设，统一运营，由区属国企联合强村公司形成项目平台公司，进行投资运营。

本方案中共有13个项目涉及融资，项目类型均非负面清单项目。融资情况如下表：

项目融资情况表

序号	项目类型	座落位置	项目名称	融资模式	计划总投资额（万元）	融资计划（万元）
1	农用地整治	沿江村	2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	政策性银行贷款	702.98	562.38
2		北洋村	2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	政策性银行贷款	278.25	222.60
3		北洋村	2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	政策性银行贷款	1213.36	970.69
4	建设用地整理	潮透村	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）	政策性银行贷款	169000.00	135200.00

序号	项目类型	座落位置	项目名称	融资模式	计划总投资额（万元）	融资计划（万元）
5	建设用地整理	潮透村	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础配套设施建设项目）	政策性银行贷款	37000.00	29600.00
6	生态保护修复	文龙村、小泽村	大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目	政策性银行贷款	204.09	163.27
7		五和村	大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目	政策性银行贷款	64.30	51.44
8		大泽村、文龙村、小泽村、大泽社区	大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目	政策性银行贷款	5987.01	4789.61
9	产业导入	五和村	大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目	政策性银行贷款	33278.52	26622.82
10		潮透村	新会大泽无花果种植项目	政策性银行贷款	3789.96	3031.97
11		沿江村	巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间	政策性银行贷款	975.87	780.70
12	城乡风貌及人居环境整治提升	文龙村	大泽镇港口码头项目	政策性银行贷款	15000.00	10500.00
13		张村村	新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程	政府专项债	760.44	760.44

2.清偿能力分析

计划使用政府专项债及银行贷款融资金额为213255.92万元（其中，政府专项债760.44万元，银行贷款212495.48万元），期限为20年；以政策性银行给定还款利率计算，按照先息后本方式偿还，贷款期限内付息不还本，期限最后一年一次性还本，还款利率暂定3.95%，结合项目实施时序，贷款周期平均按18年计算，利息成本85057.87万元。贷款融资金额与利息成本合计298313.79万元。经综合测算，本方案实施后，可产生耕地运营收入1482.8万元、低效用地再开发项目运营收入324000.00万元、产业运营收入317651.33万元（详细测算情况见资金平衡分析内容）。项目可产生收益合计约643134.13万元，项目实施总体经济效应可满足政策性银行债务清偿要求。

综上所述，本实施方案总体融资状况良好，项目资金安排稳健，还款资金来源于耕地运营收入、产业运营收入等，在运营期间可实现盈亏平衡。总体来说，本方案的有效实施对当地政府财政支付负担及引发地方性政府隐性债务不产生负向风险情况。

目前本方案按照“整体打包、有机组合、分期实施”的思路，形成多个融资包，其中首个融资包“农业基础设施提升工程+村居风貌及人居环境提升工程+乡村产业载体空间建设工程”项目已与区属国企（江门市新会东大轨道交通产

业建设有限公司）、镇属国企（江门市新会区润泽项目投资有限公司）达成明确合作意向，且已基本确定合作框架及运营路径。

首个融资包包括的子项目为：2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目、2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目、2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目、大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目、大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目、大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目、大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目、新会大泽无花果种植项目、巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间等。

（四）资金平衡分析

项目预期收益分别从政府投资（含财政资金、政府专项债等）和社会资金投资角度分析。其中，政府投资（含财政资金、政府专项债等）收益包括城乡建设用地增减挂钩节余指标收入、土地出让收入、产业地方提留税收收入等；社会资金投资收益包括耕地运营收入、低效存量建设用地整理项目运营收入，以及产业运营收入等。

1.政府投资（含财政资金、政府专项债等）收益

（1）指标收入

通过实施城乡建设用地增减挂钩项目，预计可形成建设

用地指标0.1962公顷（折合2.943亩），形成的指标优先用于保障镇域内农村村民住宅建设及农村发展用地需求，最终可结余建设用地指标0.1962公顷（折合2.943亩）。根据《广东省城乡建设用地增减挂钩节余指标交易实施细则》，按50万元/亩的指标收益计算，预计收益为147.15万元。

（2）产业地方提留税收入

建设用地整理项目实施后，随着低效存量建设用地整理项目及新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目的投产运营，其工业产值可产生税收收益，产业地方提留税收入按照低效用地再开发项目25万元/亩、净地项目35万元/亩、地方比例19%计算，其中涉及低效用地再开发项目18.0913公顷、净地项目45.0134公顷，以20年（按3年建设期、17年运营期）为周期估算预期可收益98244.56万元。

综上所述，项目政府投资（含财政资金、政府专项债等）投入资金5855.02万元，资金成本（政府专项债利息）303.30万元，预期收益共98391.71万元，项目政府投资预期收益大于投入资金，能基本实现资金平衡。

2.社会资金投资收益

（1）耕地运营收入

通过新增耕地的经营权出租产生收益，可出租的新增耕地面积合计约32.9535公顷（约494.29亩），租赁单价暂按1500元/亩/年，运营期每年预计实现农用地租赁收入约74.14万元，

20年运营期合计可实现耕地租赁收入约1482.80万元。

（2）低效用地再开发项目运营收入

①小泽村低效存量建设用地整理项目

项目涉及3个低效厂房升级改造，其中赛飞思不锈钢产业扩建项目建成后预计新增1条户外卷料（带辊涂）生产线（包括辊涂生产线1条、平板机1台），新增不锈钢户外卷料（油性涂装）4000吨，预计年产值收入约1000万元；涵臣管道迁扩建项目建成后年产HDPE给水管193吨、HDPE实壁牵引排水管406吨、HDPE虹吸排水管103吨、HDPE通信电力电缆护套管203吨、M-PP通信电力电缆护套管103吨、HDPE钢丝网骨架聚乙烯复合管1027吨，预计年产值收入约1000万元；鸣安机电五金生产项目建成后可年产300万件五金制品，预计年产值收入约3000万元。以上项目20年运营期合计可实现产业运营收入约100000万元。

③莲塘村低效存量建设用地整理项目

项目拟通过拆除原有低效厂房，新建电网侧独立储能项目，总建设规模为200MW/400MWh，预计年放电总量可达2.4亿kWh，参照当前电力市场成熟区域的储能调频服务收益情况，预计项目每年收益可达10000万元，20年运营期可收益200000万元。

③李苑村低效存量建设用地整理项目

项目对原有低效建设用地进行整理后拟建设饼干生产

线、糕点生产线、农产品深加工线、冷冻链及配套的塑料包装生产线，建设完成后将年产饼干糕点2700吨、农产品深加工产品3000吨，预计年产值约1200万元，20年运营期合计可实现产业运营收入约24000万元。

（3）产业运营收入

①新会大泽无花果种植项目

新会大泽无花果种植项目主要建设无花果农业大棚，无花果专用仓库等，打造以无花果为主导产业的集观光、度假、休闲、示范为一体的主题文化园。项目实现达产并稳定运营后，年主营业务收入可达290万元，20年运营期预计可收入5800.00万元。

②翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目

翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目主要从事室内食用菌立体种植以及资源化利用等现代农业开发，日产量约3000斤，年产值达500万元，20年运营期预计可收入10000.00万元。

③大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目

项目将建设农产品集散区及农地种植区。其中，农产品集散区用地面积约40.86亩，总建筑面积约68071.39平方米，其中计容建筑面积约51428.59平方米，地下车库不计容建筑面积约16642.80平方米，建设617个停车位和80个快充充电桩，主要建设内容为管护服务区、物流园区、农产品展销区；配

套约46.72亩农地种植区。预计能形成农产品集散区出租收入、广告费收入、充电桩服务收入、物业费收入等收益。

本项目农产品集散区计容建筑面积约51428.59平方米，因紧邻高速出入口，交通便利，预计租赁需求较高，运营期首年估计出租价格为35元/m²/月，每3年增长5%。假设运营期第1年出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年及以后出租率稳定在90%。20年运营期预计可收入43590.84万元。

拟在农产品集散区、河流沿线布设广告杆位20个，租金单价按每月3000元/杆估算，每3年增长5%。假设运营期第1年出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年及以后出租率稳定在90%。20年运营期预计实现广告费收入约1452.77万元。

农产品集散区计划配建120kW快充充电桩合计80个，估算充电服务费约为0.3元/度，平均每天充电小时数为3.00小时，随着新能源汽车的普及，预计平均每天充电小时数逐年增长0.1小时/天。假设运营期第1年出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年及以后出租率稳定在90%。充电桩服务费收入计算公式为：充电桩收入=充电服务费*充电桩。20年运营期预计可实现充电桩服务费收入约7558.57万元。

运营期间，预计计算期第4年开始对综合服务区的租户

收取物业管理费，假设物业管理费每年收费单价为2.5元/平方米，每5年增长5%，20年运营期预计可实现物业管理费收入约2789.15万元。

综上，大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目运营期预计收益约55391.33万元。

④大泽镇港口码头项目

大泽镇港口码头项目建成后预计每年的吞吐量考虑为800万吨，不含税单位装卸费及堆场费用按照4.5元考虑，运营成本折算为1.56元/吨，运营期利息折算为0.47元/吨，年度现金净流入为2.47元/吨。折合年度净现金流入1973万元/年，20年运营期预计可收入39460.00万元。

⑤旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地

项目引进自动化魔芋食品生产线及胶基糖果生产线，提高魔芋深加工行业智能化水平。项目建成后年产魔芋制品2万吨，低胶碳基糖果6万件。参考相关产品的市场价格并扣除原料、包装、生产等综合成本，年产值预计可达6200万元,20年运营期预计可收入124000.00万元。

⑥意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目

建设食用菌预制菜、生物基新材料全降解环保用具生产基地。项目建成后，预计年产菌菇预制菜500吨，年产配套环保用具8亿套。参考相关产品的市场价格并扣除原料、包装、生产等综合成本，年产值预计可达3150万元,20年运营期

预计可收入63000.00万元。

⑦巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间

巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间采用稻-澳龙种养结合实现了“稻-虾”互利共生，形成“一水两用、一田双收、生态循环”的可持续发展模式。稻-澳龙种养结合模式下，亩均产值可提升至4000元以上，年产值预计可达1000万元，20年运营期预计可收入20000.00万元。

综上所述，项目社会资金投资投入资金523694.34万元，资金成本（政策性银行贷款利息）84754.57万元，预期收益共643134.13万元，项目社会投资预期收益大于投入资金，能基本实现资金平衡。

资金平衡表

投资类型	投资金额 (万元)	项目收益类别	收益金额 (万元)	节余(万元) (收益-投资)
政府投资 (含财政资金、政府专项债等)	6158.32(含政府专项债利息)	节余建设用地指标收入	147.15	92233.39
		产业地方提留税收入	98244.56	
社会投资	608448.91 (含政策性银行贷款利息)	耕地运营收入	1482.8	34685.22
		低效用地再开发项目运营收入	324000.00	
		产业运营收入	317651.33	

项目总体收益大于项目实施总费用。项目实施后，整个实施项目的工作资金完全可以达到有效的平衡。

七、预期效益和项目特色

（一）空间布局优化成效

1. 耕地集中连片

《实施方案》规划布局了3个“百亩方”耕地集中整治区，系统推进区域内细碎零散、难以规模化耕作农田的整合提升工作。通过统筹实施补充耕地、耕地恢复与高标准农田建设等重点工程，着力改善耕作条件，增强农田生态系统的综合服务功能。项目将有效促进耕地质量整体提升，推动农业向规模化、组织化、产业化方向发展，提高农业综合效益和可持续生产能力。经整治后，预计耕地集中连片度将提升5.96%，面积5亩以下零散图斑减少5个，形成布局更加集中、形态更加规整的优质耕地格局，为现代农业发展构建稳固的空间基础。

2. 强化建设用地集约利用

以全域土地综合整治为统领，系统优化城乡建设用地结构与布局，显著提升建设用地节约集约利用水平。针对低效、零星分布的现状建设用地，在科学评估实施可行性与增减挂钩条件基础上，规划部署2个城乡建设用地增减挂钩项目分阶段、有步骤推进建设用地布局调整与空间资源腾挪。同时，优先通过盘活存量建设用地满足产业导入项目用地需求，推动土地资源高效配置与利用效益提升。

结合前述社会经济基础与发展趋势分析，预计整治完成

后，单位GDP建设用地使用面积为0.0626万亩/亿元，单位地区生产总值建设用地使用面积下降比例为0.02%，土地资源集约节约利用效率显著提高，为区域高质量发展提供有力支撑。

（二）带动经济社会发展预期成效

1.社会效益

（1）增加农民收入：全域土地综合整治改善了农业生产条件，降低了农业生产成本，提高了土地生产力，这些都有助于直接增加农民收入。同时，优化的农业产业结构也为农民提供了更多的增收空间。

（2）提供就业机会：全域土地综合整治增加了有效耕地面积，为农户提供了新的劳动场所，也为农村剩余劳动力提供了就业机会，减少了劳动力的闲置。此外，全域土地综合整治本身也需要吸纳一定的社会劳动力，这进一步增加了整个社会的就业机会。

（3）促进农村发展：全域土地综合整治可以推动农村基础设施建设和公共服务设施完善，改善农村生产生活条件，促进农村经济社会发展。这有助于缩小城乡差距，实现城乡一体化发展。

（4）维护社会稳定：通过全域土地综合整治，可以合理规划和利用土地资源，减少因土地问题引发的社会矛盾和纠纷，维护社会稳定和谐。

实施全域土地综合整治对大泽镇的社会效益显著，有助于推动该地区的可持续发展和社会进步。

2.生态效益

（1）改善土地生态环境：全域土地综合整治通过采取一系列生态修复和保护措施，如森林质量精准提升（林相改造）、生态廊道整治等，能够有效改善大泽镇的生态环境，有助于增加土壤肥力，减少水土流失，提高土地的生态承载能力和自净能力。

（2）维护和提升生物多样性：全域土地综合整治过程中，注重保护和恢复生态廊道、生物栖息地等，为野生动植物提供适宜的生存环境。这将有助于维护和提升大泽镇的生物多样性，促进生态系统的平衡和稳定。

实施全域土地综合整治对大泽镇的生态效益显著，有助于提升该地区的生态环境质量和可持续发展水平。

3.经济效益

（1）有利于优化土地利用格局，促进良田连片。全域土地综合整治项目实施后，通过农用地整治项目新增耕地32.9535公顷，扣除其它子项减少的耕地后，整治区域内共新增耕地面积31.4623公顷，提高大泽镇耕地质量和连片度，促使“小田”变“大田”，有利于引导农业规模化和专业化，提高单位亩产和农民收益。

（2）有利于促进建设用地高效利用。方案节余建设用

地指标0.1962公顷，腾退建设用地面积0.1962公顷；低效用地再开发面积18.0913公顷；存量闲置土地盘活利用面积45.0134公顷；相关规模指标将主要用于支持产业园升级，提升产业园体量，引导产业集聚，扩大产业园覆盖辐射范围。有利于上下游企业实现实时联动，产生规模化效益，提高土地开发效益。

（三）特色和创新情况

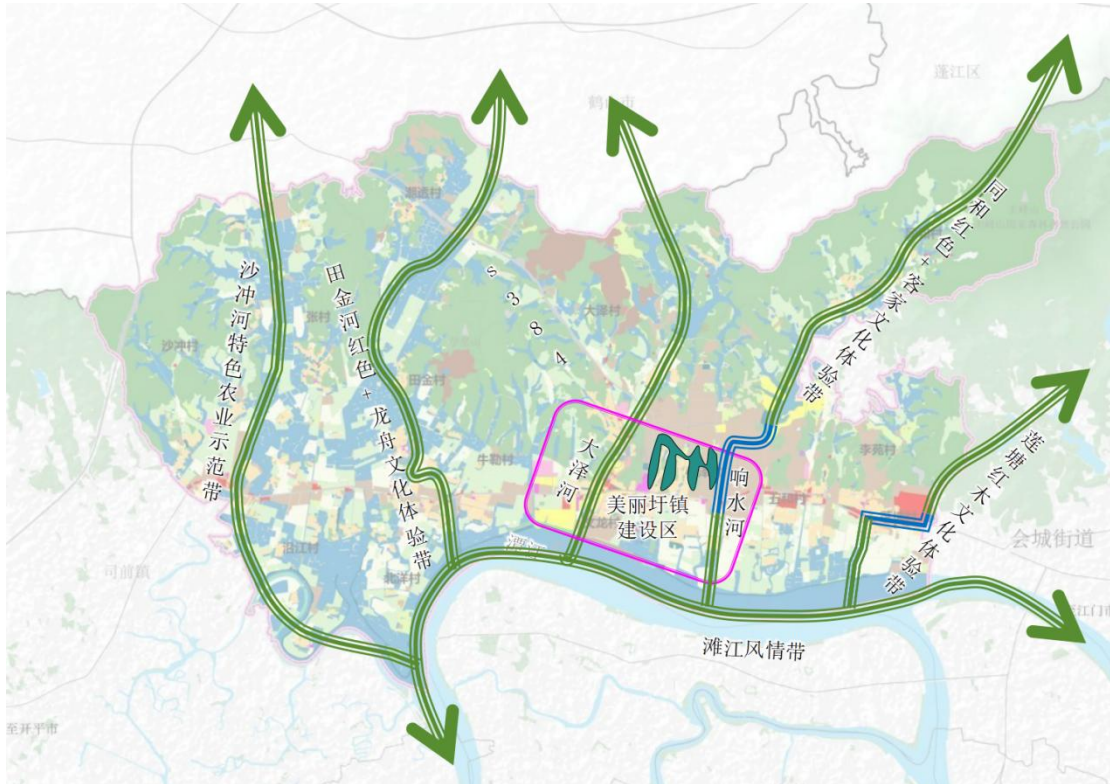
1.镇级国土空间总体规划与全域土地综合整治实施方案同步编制

强化项目谋划，属地镇政府与投资运营方充分沟通项目建设方案和运营模式，以“量身定做”的方式通过全域土地综合整治实施方案与镇级国土空间总体规划解决项目落地问题。规划编制中，较多待实施项目缺乏规划用地保障或用地管控缺乏弹性管理，导致项目无法落地。以规划为引领，加强项目策划、运营研究，通过全域土地综合整治实施方案与镇级国土空间总体规划同步编制，强化实施方案与法定规划衔接，保障项目能落地、可实施。

2. 优化生态网络促进乡村振兴

方案积极落实省“1310”部署，深入推进绿美广东生态建设，打通圩镇堵点，沿响水河、李苑河构建镇域东部、圩镇范围内贯穿南北的生态廊道，并通过该生态廊道将镇区内的核心生态板块（文龙、小泽村内现状乔木林地）串联起来，

建设美丽圩镇，以镇带乡，促进城乡区域协调发展，实现山城相依、水城相映的美好画面；沿镇域范围内的南北向的生态廊道，通过生态+发展策略，打造文化体验带、农业示范带和风情带等，促进镇域乡村全面振兴。



规划生态网络示意分析图

3. 打造“政府+市场+集体”多方积极参与的投融资局面，推动实现资金全统筹、可流动、可循环

通过对大泽镇全域土地综合整治项目库进行系统梳理，统筹运用各项政策工具，针对每个项目明确资金投入方式。针对部分资金需求量较大的项目，通过引入国资平台，撬动政府专项债、专项资金、政策性银行融资、企业项目贷款以及社会资本投资等多元化资金，建立“政府出一点、银行贷一点、社会投一点”的多元资金投入模式。

4. “用地整理+产业导入”灵活组合模式，打造全域土地综合整治样板工程

以问题导向和实施导向为原则，将用地整理和产业发展紧密结合起来，实事求是做好前期规划摸排，在科学规划的前提下，利用城乡建设用地增减挂钩、低效用地再开发等土地政策，通过产业导入推动整治后的土地实现高效利用和可持续发展。通过优化产业布局、提升产业层次和推动产业升级等措施，促进乡村经济振兴和城乡融合发展。

八、实施保障

（一）实施路径

1.总体思路

方案通过落实农用地整理、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等类型项目，实现镇村互动、城乡融合发展新格局。方案重点围绕四大板块推进全域土地综合整治工作。一是农用地整理关注“聚田融产”，推动耕地集中连片恢复，实现“小田变大田”，促进“一二三产”融合发展。二是建设用地整理关注“节地提效”，盘活低效镇村用地，推动产业发展提质增效及配套设施改善提升，保障产业发展用地需求。三是生态保护修复关注“保绿护蓝”，结合林相改造、林分改造、河道及堤岸整治和绿道建设等，因地制宜推动生态保护修复，提升乡村人居环境，构建人与自然和谐共生关系，持续推进城乡地区高质量发展和绿美广东生态建设。四是产业导入注重“特色高质”，通过引入现代农业、特色农业、特色水产养殖业、特色服务业等，建设更具特色、更具竞争力的现代化产业体系。

2.具体路径

（1）针对“地从哪里来”的问题，关键要做好农用地整治和建设用地整理，腾出空间发展产业

农用地整治方面。本方案实施3项耕地集中整治区项目、1项耕作层剥离再利用项目、2项水利基础设施项目（农田沟

渠整治工程），通过集中整治可形成32.9535公顷新增耕地，3个“百亩方”连片耕地区，并完善农田沟渠设施，提高农田灌溉能力及排水条件。同时，本方案强化生态优先原则，实施推进潭江及其支流的生态综合治理工程，通过疏通农村水系，保障大泽镇农田的灌溉渠系渠通水畅，极大提高渠系水利用率，保障了大泽镇的农业用水需求，为农用地整治工作提供关键保障。此外，本方案在开展农用地整治项目时，充分尊重农民意愿，现已取得整治区域内所有行政村（社区）村委及村民代表的同意。方案同时制定了长效利益分配机制，农用地整治项目完成后，将由项目平台公司统一运营，确保长期稳定管护，为农民提供长期稳定收益，确实的实现耕地数量、质量、生态“三位一体”全面提升。

建设用地整理方面。本方案共安排建设用地整理项目13项，建设用地整理总面积102.4753公顷，来解决全域土地综合整治“地从哪里来”的问题。方案对现有村庄低效存量建设用地18.0913公顷进行土地整理并升级改造，计划引入食品、金属及储能项目产业，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。方案通过盘活新会智造产业园大泽园区存量闲置工业用地45.0134公顷和实施农村建设用地拆旧增减挂钩面积0.1962公顷,腾退建设用地面积0.1962公顷；保障交通、水利、公共服务设施用地面积10.6021公顷。农民权益保障为前提。本方案在开展增减挂钩

项目时，充分尊重农民意愿，现已取得整治区域内所有行政村（社区）村委及村民代表的同意。产业为导向。大泽镇拥有悠久的农业历史，以种植水稻、脐橙、新会柑等作物为主，具备优良的现代农业产业发展条件。但目前大泽镇农业现代化程度较低，产业链较短，精深加工发展较弱，发展亟待转型升级。迫切需要引入优质的农业龙头企业，扩大特色优质农产品经营规模，建设运营平台，延长产业链，实现一二三产融合发展。因此本方案以农民权益保障为前提、产业为导向，通过建设用地整理腾出空间，用于建设大泽镇一二三产融合产业基地，推动大泽镇扩大特色优质农产品经营规模，建设运营平台，延长产业链，实现多方共赢。

（2）围绕“钱从哪里筹”的问题，本方案通过多种途径筹措资金，确保整治项目资金平衡，可持续发展

项目计划采用“EPC+O”的模式，统一建设，统一运营，由区属国企联合强村公司形成项目平台公司，进行投资运营。部分农用地整治项目所需的126.26万、城乡建设用地增减挂钩项目所需的55.17万、部分生态保护修复项目所需的2119.06万元等由政府财政资金保障；新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程等项目所需的760.44万元已纳入政府专项债资金保障；而部分农用地整治、部分生态保护修复、建设用地整理和产业导入类项目所需社会资金523694.34万元已通过地方政府与社会资本签订投资协议、备忘录、政策性

银行贷款等方式确保可靠落地。

计划由项目平台公司申请政策性银行贷款，其中涉及 13 个子项目贷款金额为 213255.92 万元，贷款期限为 20 年，采用固定利率，贷款利率按 3.95% 暂估。结合项目实施时序，贷款周期平均按 18 年计算，利息成本 85057.87 万元。

经测算，项目政府投资（含财政资金、政府专项债等）投入资金 5855.02 万元，资金成本（政府专项债利息）303.30 万元，预期收益共 98391.71 万元；项目社会资金投资投入资金 523694.34 万元，资金成本（政策性银行贷款利息）84754.57 万元，预期收益共 643134.13 万元。项目政府投资（含财政资金、政府专项债等）及社会资金投资的预期收益均大于投入资金，项目具有较好的盈利能力，项目实施总体经济效应可满足政策性银行债务清偿要求，能基本实现资金平衡。

目前，区、镇两级人民政府已与多家意向投资方、运营方、银行等相关主体进行多轮对接，基本确定合作框架和运营路径。已同浙江两山集团、国家开发银行广东省分行、农业发展银行江门市分行（银行，融资方）、江门市新会东大轨道交通产业建设有限公司（区属国企，投资方）达成明确合作意向。

解决好“地”和“钱”的问题，就解决了项目落地问题，有项目落地就能助力产业发展，产业兴则代表人流旺，人就往发展好的地方聚。同时，本方案安排城乡风貌及人居环境

整治提升项目3项，实施后，将有效提升大泽镇人居环境及公共服务水平，配合产业导入项目共同助力各方人才集聚大泽。

（3）围绕“百千万工程”实现“三年初见成效”

2025和2026年，本方案总计划实施项目25项，占子项目总数38项的65.79%；计划完成投资额203412.69万元，占实施方案总投资额529549.36万元的38.41%。

方案实施2年内，将通过25个子项目的全面实施，从农用地整理、建设用地整理、生态保护修复等各方面，全面推进“百千万工程”，实现“三年初见成效”。

其中，农用地整治面积18.2046公顷，占实施方案建设用地整理总面积的39.67%；计划新增耕地面积5.2661公顷，打造3个“百亩方”；

建设用地整理面积39.8926公顷，占实施方案建设用地整理总面积的38.93%；通过价值重塑+产业焕新，实施村级低效存量建设用地整理，面积11.9074公顷,占实施方案低效用地再开发总面积的65.82%，锻造区域发展新引擎；盘活存量闲置土地面积4.5013公顷，占实施方案盘活存量闲置土地总面积的10%；

通过林分改造、中小河流治理、重点易涝区治理和水环境整治等，实施生态保护修复面积91.2567公顷,占实施方案生态保护修复总面积的43.75%，改善整治区域范围内生态空

间和水环境，实现绿水青山、绿美广东；

通过产业导入+文化植入，实施产业导入面积6.0144公顷，占实施方案产业导入总面积的19.59%，打造特色产业新引擎；

通过基建提质+服务优化，实施城乡风貌及人居环境整治提升面积6.2507公顷，占实施方案城乡风貌及人居环境整治提升总面积的58.96%，绘就园镇融合新画卷。

综上所述，本方案2025和2026年内将安排实施农用地整治、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和历史文化保护等5类25个子项目，助力大泽镇加快形成“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，也为“百千万工程”实现“三年初见成效”目标提供强有力的自然资源要素保障。

（二）组织保障

建立“政府主导、部门协同、上下联动、公众参与”的工作机制。新会区人民政府发挥牵头作用，加强工作谋划，成立以副区长为组长的全域土地综合整治领导小组，统一协调实施大泽镇全域土地综合整治项目。领导小组下设办公室，设立相应的工作协调机制，负责整治工作的组织、指导、协调、督察推进等工作，切实加强全域土地综合整治的组织领导，及时解决工程实施中遇到的困难和问题。

组建以大泽镇党委书记、镇长为组长的工作专班，着力

推动项目落地实施。项目实施主体单位及时与工程施工中标单位签订施工合同，施工单位严格按照施工进度计划进行具体安排，由施工单位制订安全管理措施和负责安全施工责任。严格防止施工过程中发生安全事故，并且严格注意保护地面和地下供水、供电、供气、通讯等管道、线路、电缆及相关设施，如有损坏应及时采取补救措施。

新会区自然资源局、农业农村局、水利局等相关技术单位负责项目实施技术指导和咨询服务。

加强民主管理，坚持以人民为中心，坚持人民主体地位，保障农民的知情权、参与权、表达权和监督权。发挥村级组织和农民主体作用，尊重农民参与收益分配、农业基础设施建设等民主权力，确保公平公正公开，保障农民权益。

加强公众参与，引导社会力量、市场主体和农民群众积极参与全域土地综合整治，发挥多元化投入、社会监督的作用。

（三）资金保障

充分利用全域土地综合整治项目支持政策，建立起“财政统筹，社会资本参与”的投入机制。一方面充分利用指标流转交易政策，合理制定项目计划，争取实施一批，验收一批，交易一批，实现滚动式资金投入。另一方面，按照渠道不乱、用途不变、统筹安排、各计其功的原则，统筹整合各项涉农资金。同时建立多元化投入机制，引入社会资金，解

决资金来源问题。

（四）制度保障

健全优化运行体系建设，建立“政府主导、部门分工、社会参与、群众支持”的机制，形成工作推进合力。妥善处理好政府、企业、村集体、农民四者关系，确定合理的建设运营管理模式，形成健康发展的合力。政府是项目宏观把控人，负责统筹调控发展节奏和各参与主体关系。重点负责政策引导和规划引领，营造有利于项目发展的外部环境，为项目搭建发展平台，保障发展。企业、村集体组织及其他市场主体要充分发挥在产业发展和实体运营中的作用；农民通过合作化、组织化等方式，实现在项目发展中的收益分配。在方案编制、整治工程实施等方面充分听取群众意见，尊重群众意愿。

（五）监督保障

加强推进全域土地综合整治项目实施的全程监管，建立年度稽查、例行检查和重点督察三位一体的监管体系，实现全域土地综合整治项目实施的全面全程监管。按照严格规划空间、指标管控及工程建设要求，研究制定全域土地综合整治项目实施的进度控制、质量控制、资金控制、安全控制方案和制度；保障全域土地综合整治与生态修复按实施方案整治目标有序开展，控制实施风险，确保整治目标的实现。

（六）相关建议

1.管理模式

建议建立以政府为主导的管理模式，确保政策的连贯性和执行力；各部门间建立协同机制，打破信息孤岛，实现资源共享；同时，引入社会资本，通过公私合营等模式激发市场活力，确保项目的可持续性和经济效益。

2.技术应用

建议加大科技投入，积极引进和研发适用于本地条件的土地整治技术。通过技术创新，提高土地整治的精准度和效率，同时注重生态环境保护，实现经济效益与生态效益的双赢。

3.验收规范

建议应制定严格的土地整治验收规范，明确验收标准、程序和方法。可通过引入第三方评估机构，确保验收结果的客观公正。建议建立长效监督机制，对整治项目进行定期复查和维护，确保整治效果的持久性。

九、专章论证

（一）永久基本农田优化调整方案

1.基本概况

本整治项目涉及的江门市新会区大泽镇，共划定永久基本农田440.1369公顷，其中属于城镇开发边界围合范围内的永久基本农田1.1205公顷。划定的永久基本农田现状地类为耕地427.8956公顷（含水田372.7326公顷），其他非耕农用地12.0241公顷，建设用地0.2172公顷，未利用地0公顷，总图斑数目529个，平均质量等别6等，图斑平均面积0.8320公顷。在涉及的大泽镇范围内，未划为永久基本农田的现状耕地89.4120公顷（含水田56.1939公顷），拟通过全域土地综合整治农用地整理项目新增耕地45.0658公顷（含新增水田45.0658公顷），扣除其它子项减少的耕地后，整治区域内拟共新增耕地41.1288公顷。

2.永久基本农田调整的必要性和合理性论证

（1）永久基本农田调整的必要性

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，习近平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。大泽镇地处珠江三角洲冲

积平原，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、尽可能的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，本方案拟将部分离村庄较远、耕种条件差、村民积极性不高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保障粮食安全和农业可持续发展

永久基本农田是保障国家粮食安全的重要基础，将其调出必须谨慎考虑。然而，在某些情况下，如城市建设、交通设施等需要占用部分永久基本农田，或者因生态环境保护需要对部分农田进行调整时，将与周围连片的永久基本农田调出成为必要。但调出后，必须通过补充调整，确保永久基本农田的总量不减少、质量不降低，以持续保障粮食安全和农业可持续发展。

③促进城乡一体化发展和生态文明建设

随着城镇化进程的推进，城镇建设用地需求不断增加。通过调整永久基本农田布局，将部分农田调出用于城镇建设，可以为城镇发展预留必要空间。同时，这种调整也有助于形成城镇生态屏障，保障城镇的生态安全和农产品供应。此外，调出部分永久基本农田还可以促进生态文明建设，推动农业

与生态环境的协调发展。

④解决历史遗留问题和矛盾冲突

在永久基本农田划定过程中，可能存在一些历史遗留问题和矛盾冲突。例如，因前期工作不严谨或规划调整不当导致部分农田被错误地划定为永久基本农田，或者因土地权属争议等问题导致农田无法有效利用。通过调出部分永久基本农田并进行补充调整，可以解决这些历史遗留问题和矛盾冲突，确保土地资源的合理利用和有效保护。

⑤优质耕地长期保护的需要

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）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农用地整理项目等农用地整理项目。通过农用地整理，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部分整治得来的新增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）永久基本农田调整的合理性

大泽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，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泽镇全镇域，本次调整方案同时与江门市国土空间等上位规划的衔接。

②调出低效永久基本农田，调入高效农田：大泽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，不具备高标准农田建设条件；部分零星永久基本农田临近交通设施要道，受城镇村建设活动影响较大。本次调整拟调出的永久基本农田由于临近重要交通设施（江门市银洲湖高速公路、新建国道G240等），灌溉、排水设施不完善导致耕种条件较差，为现状已撂荒的耕地；拟调入的永久基本农田位于村庄附近拟实施农用地整理项目的地块，项目实施后耕种条件良好，且有村民长期耕种。



拟调出永久基本农田地块现状照片



拟调出永久基本农田地块现状照片



拟调入永久基本农田地块现状照片

综合在全镇范围内合理的配置资源，贯彻全镇一盘棋的整体发展原则，根据各居民点的现状和优势，从经济、质量、连片性、具有良好的水利与水土保持设施等比较，从本次全域土地综合整治农用地整理项目范围内选取优质新增耕地，使拟调入的永久基本农田质量有提升并与现有永久基本农

田集中连片。经调查，拟调出的永久基本农田没有实施垦造水田等相关项目。

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0.1598公顷，主要位于江门市新会区大泽镇，调出地块约占所涉乡镇划定永久基本农田面积的0.04%。调出地块现状地类为耕地0.1598公顷（含水田0.0722公顷），其他非耕农用地0公顷，建设用地0公顷，未利用地0公顷，其中位于15度坡以下（含）0.1598公顷、15度坡以上的0公顷，涉及总图斑数目4个，平均质量等别6等，图斑平均面积0.0400公顷。经初步摸排分析，地块现场主要为离村庄较远，耕种条件差，配套设施不完善，且村民耕种积极性不高的区域。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的情形。

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公顷，现状地类为耕地0公顷（含水田0公顷），其他非耕农用地0公顷，建设用地0公顷，未利用地0公顷，其中15度坡以下（含）0公顷，15度坡以上0公顷，涉及总图斑数目0个，无平均质量等别，图斑平均面积0公顷。

（2）拟调入地块

本整治项目共计划调入永久基本农田0.2102公顷，主要

位于大泽镇北洋村，当前现状为耕地0公顷（含水田0公顷），其他非耕农用地0.2102公顷，建设用地0公顷，未利用地0公顷，其中15度坡以下（含）0.2102公顷，15度坡以上0公顷，经全域土地综合整治后，将全部变更为低于15度坡（含）的耕地0.2102公顷（含水田0.2102公顷），涉及总图斑数目1个，平均质量等别6等，图斑平均面积0.2102公顷。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，但实地利用现状存在“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。

其中，属于城镇开发边界围合范围内拟计划调入的永久基本农田有0公顷，当前现状为耕地0公顷（含水田0公顷），其他非耕农用地0公顷，建设用地0公顷，未利用地0公顷，其中15度坡以下（含）0公顷，15度坡以上0公顷，经全域土地综合整治后，将全部变更为低于15度坡（含）的耕地0公顷（含水田0公顷），涉及总图斑数目0个，无平均质量等别，

图斑平均面积0公顷。

（3）总结分析

整治区域拟调出永久基本农田面积为0.1598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0.2102公顷，来源于本次全域土地综合整治农用地整理项目的新增耕地。本次永久基本农田调整比例为调出的永久基本农田面积/大泽镇永久基本农田划定面积 $\times 100\% = 0.1598/440.1369 \times 100\% = 0.04\%$ ，满足“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划定面积的5%”的要求。

根据《基本农田保护条例》第十条规定，对于良好的水利和水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中低产田，可以划入永久基本农田保护区。本次实施方案对永久基本农田的调整，将采取以下措施对拟补划区的耕地加以整理，通过整理改善农田生态环境，提高土地生产力，使其在数量上和质量上达到调入永久基本农田的要求，将其补划为永久基本农田，保证当地的永久基本农田不减少，以保证粮食产量，促进社会经济的持续发展。

①耕作层的处理：将拟调出永久基本农田的耕作层土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。采用剥离、运输的方式，覆盖于拟补划区耕地的耕作层，或者覆盖于用地附近的耕地上，使补划永久基本农田或者附近农田的耕作层质量没有降低，而耕作层的厚度反而增长。

②对补划永久基本农田的种植管理：提倡和鼓励经营补划永久基本农田的农民多施有机肥料，适当地使用有机化肥，少施农药，采取合理的耕作措施，注意保持和培肥地力，提高复种指数，禁止荒芜所补划的永久基本农田，提高农作物的产量，增加当地农民的经济收入。

③对补划永久基本农田的保护管理：规范设置永久基本农田保护标志，明确补划永久基本农田的具体位置、面积、四至、具体责任人，落实补划永久基本农田的保护责任，并将补划永久基本农田落实到具体农户，建立永久基本农田保护档案资料。

通过对拟调出永久基本农田地块保护的工程措施和拟调入永久基本农田地块改良的方案，本次永久基本农田拟调入地块在空间位置、数量、质量上都将优于拟调出地块，方案切实可行，能够实现永久基本农田数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更优化的永久基本农田保护目标，也能为大泽镇土地资源可持续利用提供坚实的保障。

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2028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。

（二）城乡建设用地增减挂钩专章论证

1.项目背景

为探索有效解决建设用地持续增长与加强耕地保护之间矛盾的新途径，《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）中提出：“鼓励农村建设用地整理，城镇建设用地增加要与农村建设用地减少相挂钩”，即开展城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩（简称“城乡建设用地增减挂钩”）。城乡建设用地增减挂钩是指依据国土空间总体规划和土地整治规划，将若干拟整理复垦为耕地或农用地的农村建设用地地块（即拆旧地块）和拟用于城镇建设的地块（即建新地块）共同组成项目区（包含拆旧区和建新区），通过拆旧建新和土地整理复垦等措施，在保证项目区内各类土地面积平衡的基础上，最终实现项目区内耕地面积有增加、质量不降低，建设用地总量有减少、布局更合理。

增减挂钩项目实施涉及到广大农民的切身利益，必须让广大农民了解相关政策，保证农民对事情全过程的知情权和参与权。经实地踏勘调研及村民走访、权属核查与现状测绘工作，通过召开村民代表大会、张贴公示公告等方式，充分征询村民意愿，本次全域土地综合整治城乡建设用地增减挂

钩项目村民同意拆旧面积约为 0.1962 公顷（折合 2.943 亩），拆旧地块均符合相关规定的复垦条件，拟开展大泽镇城乡建设用地增减挂钩项目。

2.项目类型

根据《转发〈国土资源部关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点工作〉的通知》（粤国土资规划发〔2012〕8号），城乡建设用地增减挂钩试点分为先建新后拆旧和先拆旧后建新两种实施模式。广东省自然资源厅于2012年4月18日发布的《关于印发〈广东省城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划编制技术指南（试行）的通知〉》（粤国土资规划发〔2012〕62号）进一步明确了先拆旧后建新模式的具体操作要求，包括拆旧区复垦验收标准、建新区用地审批流程等实施细则。按照广东省对城乡建设用地增减挂钩试点项目的要求，结合大泽镇低效闲置村庄建设用地分布零散的现状特征，本项目采用先拆旧后建新的实施模式。项目实施前应编制《江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点大泽镇拆旧区复垦方案》，该方案需经专家论证通过，明确了土壤重构、植被恢复等工程技术措施，为拆旧区土地复垦工作提供了技术指导，保障挂钩项目的顺利实施。复垦实施后，按验收确认后的拆旧地块整理复垦面积确定周转指标，用于控制建新区用地规模。

3.拆旧地块选址

整治区域计划开展增减挂钩项目，拆旧区的选址以第三次国土调查成果为工作底图，结合 2023 年度国土变更调查数据，筛选出符合的图斑。拆旧地块均位于城镇开发边界范围外；经现场核查确认无在建项目及权属纠纷，与周边农用地相连且集中连片，平均坡度小于 25 度，具备复垦耕作条件。选定的图斑面积均大于 400 平方米，选址在潮透村、李苑村等 2 个行政村，通过整理闲置的村庄建设用地，腾挪出建设用地空间，提升建设用地效率。

增减挂钩项目安排表

序号	子项目名称	建设规模 (公顷)	计划投资 (万元)
1	大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目	0.1004	28.22
4	大泽镇潮透村城乡建设用地增减挂钩项目	0.0958	26.95
合计		0.1962	55.17

4.安置情况

根据《广东省农民住房安置补偿办法》，本次城乡建设用地增减挂钩项目在充分尊重农民意愿和落实“一户一宅”要求前提下，将采取货币补偿的方式进行安置，货币补偿由双方共同委托有资质的评估机构进行评估，按评估价给予一次性货币补偿。货币补偿安置完成后再实施拆旧。

5.指标及收益情况

通过实施城乡建设用地增减挂钩项目，预计可形成建设用地指标0.1962公顷（折合2.943亩），形成的规模和指标优先用于保障镇域内农村村民住宅建设及农村发展用地需求，

可结余建设用地指标0.1962公顷（折合2.943亩）。根据《广东省城乡建设用地增减挂钩节余指标交易实施细则》，按50万元/亩的指标收益计算，预计收益为147.15万元。

（三）实施方案调整专章论证

1.调整类型

2025年7月16日，《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）》（以下简称《原方案》）取得广东省自然资源厅批复，方案划定整治区域8333.5853公顷，涉及14个行政村和1个社区，谋划子项目40个，项目总投资526527.13万元，农用地整治面积为45.0658公顷，建设用地整理面积为102.4363公顷，生态保护修复面积为207.3851公顷。在子项目实施过程中，由于“百千万工程”建设及项目融资的需要，考虑到部分项目由于征地、流转等各类问题难度较大，近期较难实施，部分子项目需要优化调整。

根据广东省“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项目全周期管理办法（试行）》的通知，结合江门市新会区全域土地综合整治工作需要，现开展《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）调整方案（V202607）》（以下简称《调整方案》），以保障项目尽快落实，完成验收。

本次《调整方案》整治区域未发生变化；永久基本农田布局优化调整范围及调整面积与原经批准的实施方案一致；

城镇开发边界局部优化、生态保护红线未发生调整，且调整后投资总额、农用地整治面积、建设用地整理面积、生态保护修复面积不降低，不涉及重大调整情形，符合《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》一般调整要求。

2.实施单元和整治区域未变动

本次一般调整未进行实施单元和整治区域变动，调整前后实施单元均以大泽镇全域作为实施单元，实施单元总面积为8347.2720公顷。整治区域亦保持不变：以全镇所有14个行政村和1个社区的总范围（即大泽镇全域范围）为基础，扣减存在权属不清晰问题的区域，将剩余区域作为本方案的整治区域，总面积为8333.5853公顷。

3.绩效目标变动分析

本次《调整方案》项目总投资为529549.36万元，不低于原方案项目总投资526527.13万元。农用地整治面积为45.8920公顷，不低于原方案农用地整治面积45.0658公顷；建设用地整理面积102.4753公顷，不低于原方案建设用地整理面积102.4363公顷；生态保护修复面积208.6091公顷，不低于原方案生态保护修复面积207.3851公顷。

农用地整治目标上，终止《原方案》中的2026年度江门市新会区大泽镇田金村耕地集中整治区项目，增加小泽村耕作层剥离再利用工程、田金村农田沟渠整治工程、五和村农

田沟渠整治工程等3个子项目，因此农用地整治面积由45.0658公顷调整为45.8920公顷。

建设用地整治目标上，终止《原方案》中的大泽镇小泽村城乡建设用地增减挂钩项目、大泽镇大泽村城乡建设用地增减挂钩项目、大泽镇牛勒村城乡建设用地增减挂钩项目、大泽镇张村城乡建设用地增减挂钩项目、大泽镇沙冲村城乡建设用地增减挂钩项目、新会低碳智造·万洋潭整村改项目、大泽镇五和长江工业园升级改造项目、小泽工业园升级改造项目、田金村低效存量建设用地整理项目、粤港澳绿色健康食品工业集聚区用地整理项目、新州美谷科技工业园周边低效用地整理项目、大泽镇莲塘村乡村振兴红木家具展销馆项目等12个子项目，增加莲塘村低效存量建设用地整理项目、李苑村低效存量建设用地整理项目、小泽村低效存量建设用地整理项目、大泽村低效存量建设用地整理项目、新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）、新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础配套设施建设项目）、大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目、新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目、沿江村村居公共空间改造更新提质项目、北洋村村居公共空间改造更新提质项目、张村村居公共空间改造更新提质项目等11个子项目，因此建设用地整理面积由102.4363公顷调整

为102.4753公顷。

生态保护修复目标上，终止《原方案》中的田金河河道整治工程、沙冲河河道整治工程、沙冲河慢行绿道项目、田金河慢行绿道项目、广东省江门市新会区银洲湖海堤加固工程（大泽段）等5个子项目，增加新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）、吉江冲清淤疏浚工程、S384大圣线路段植被复绿与景观提升工程、大泽镇乡村绿化整治项目等4个子项目，因此生态保护修复面积由207.3851公顷调整为208.6091公顷。

城乡风貌及人居环境整治提升目标上，终止《原方案》中的同和村红色文化礼堂工程、同和村客家仙娘庙工程、莲塘广作古码头环境升级改造工程、润泽北路新建工程等4个子项目，增加新会区大泽镇为民桥修复工程；同时大泽镇港口码头项目用地面积由4.3783调整为8.7028公顷，因此城乡风貌及人居环境整治提升面积由12.8450公顷调整为10.6021公顷。

产业导入目标上，终止《原方案》中的沿江村特色水产养殖项目、北洋村特色水产养殖项目等2个子项目，增加旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地、意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目、巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间等3个子项目；同时“新会大泽丽宫陈皮全产业链文旅项目”拟调整为“新会大泽无花果种植项目”，整治面积由2.1200公顷

调整为16.6667公顷；“大泽镇五和能源站及综合服务区项目”拟调整为“大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目”，整治面积由2.7238公顷调整为5.8389公顷，因此产业导入面积由34.3492公顷调整为30.7009公顷。

在资金统筹目标上，项目总投资由526527.13万元调整为529549.36万元，其中政府财政资金投入由41410.44万元调整为5094.58万元，政府专项债资金由5381.24万元调整为760.44万元，银行贷款资金由112655.45万元调整为212495.48万元，企业投资资金由367080.00万元调整为311198.86万元，其他投资保持不变。

4.项目库变动分析

《原方案》有40个子项目，包括农用地整治项目4个，建设用地整理项目14个，生态保护修复项目11个，乡村风貌提升和历史文化保护项目3个，产业导入项目5个，公共服务与基础设施建设项目3个。本《调整方案》有38个子项目，包括农用地整治项目6个，建设用地整理项目13个，生态保护修复项目10个，城乡风貌及人居环境整治提升项目3个，产业导入项目6个。具体变动情况如下：

（1）拟保留13个子项目，其中，农用地整治子项目拟保留3个，建设用地整理子项目拟保留2个，生态保护修复子项目拟保留6个，城乡风貌及人居环境整治提升子项目拟保留1个，产业导入子项目拟保留1个。

（2）拟终止24个子项目，其中，农用地整治子项目拟终止1个，建设用地整理子项目拟终止12个，生态保护修复子项目拟终止5个，城乡风貌及人居环境整治提升子项目拟终止4个，产业导入子项目拟终止2个。

（3）拟调整3个子项目，其中，城乡风貌及人居环境整治提升子项目拟调整1个，产业导入子项目拟调整2个。

（4）拟新增纳入22个子项目，其中农用地整治子项目拟增加3个，建设用地整理子项目拟增加11个，生态保护修复子项目拟增加4个，城乡风貌及人居环境整治提升子项目拟增加1个，产业导入子项目拟增加3个。具体调整情况见下表：

序号	子项目类型	调整前							调整后							调整说明		
		子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整理规模	生态保护修复规模	计划总投资	子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整理规模		生态保护修复规模	计划总投资
11	建设用地整理	大泽镇大泽村城乡建设用地增减挂钩项目	新会区自然资源局	将镇内低效的村庄建设用地利用增减挂钩政策腾挪复垦为农用地，腾挪的建设用地指标支撑新增建房、村庄基础设施建设和区域内一二三产融合项目的使用，涉及工程为砌体拆除工程、杂树表土清理、土壤重构工程呢、植被复绿工程等。	0.4917	0.0000	0.4917	0.0000	73.75								终止项目	
12		大泽镇牛勒村城乡建设用地增减挂钩项目	新会区自然资源局	将镇内低效的村庄建设用地利用增减挂钩政策腾挪复垦为农用地，腾挪的建设用地指标支撑新增建房、村庄基础设施建设和区域内一二三产融合项目的使用，涉及工程为砌体拆除工程、杂树表土清理、土壤重构工程呢、植被复绿工程等。	0.1563	0.0000	0.1563	0.0000	23.44								终止项目	
13		大泽镇张村城乡建设用地增减挂钩项目	新会区自然资源局	将镇内低效的村庄建设用地利用增减挂钩政策腾挪复垦为农用地，腾挪的建设用地指标支撑新增建房、村庄基础设施建设和区域内一二三产融合项目的使用，涉及工程为砌体拆除工程、杂树表土清理、土壤重构工程呢、植被复绿工程等。	0.1177	0.0000	0.1177	0.0000	17.66								终止项目	
14		大泽镇沙冲村城乡建设用地增减挂钩项目	新会区自然资源局	将镇内低效的村庄建设用地利用增减挂钩政策腾挪复垦为农用地，腾挪的建设用地指标支撑新增建房、村庄基础设施建设和区域内一二三产融合项目的使用，涉及工程为砌体拆除工程、杂树表土清理、土壤重构工程呢、植被复绿工程等。	0.1557	0.0000	0.1557	0.0000	23.35								终止项目	
15		新会低碳智造·万洋潭整村改造项目	新会区自然资源局	对现有村级工业园进行升级改造，计划打造电子信息产业园。	15.4014	0.0000	15.4014	0.0000	132800.00								终止项目	
16		大泽镇五和长江工业园升级改造项目	新会区自然资源局	旧厂房升级改造，实现产业转型升级，提升城市形象，改善环境质量，增强城市的综合竞争力。	17.6403	0.0000	17.6403	0.0000	132500.00								终止项目	
17		小泽工业园升级改造项目	新会区自然资源局	旧厂房升级改造，实现产业转型升级，提升城市形象，改善环境质量，增强城市的综合竞争力。	16.6169	0.0000	16.6169	0.0000	151500.00								终止项目	
18		田金村低效存量建设用地整理项目	新会区自然资源局	低效存量建设用地升级改造，建设特色餐饮、民宿等文旅项目。	0.5612	0.0000	0.5612	0.0000	500.00								终止项目	
19		粤港澳绿色健康食品工业集聚区用地整理项目	新会区自然资源局	合理布局村庄产业用地，实现园镇村空间有机互动，通过土地收储和平整，保障市重点产业平台建设用地需求。	46.3241	0.0000	46.3241	0.0000	39864.69								终止项目	
20		新州美谷科技工业园周边低效用地整理项目	新会区自然资源局	促进村庄产业用地集中布局，实现园镇村空间有机互动，通过土地收储和平整，支撑新州美谷科技工业园扩容。	1.9195	0.0000	1.9195	0.0000	1439.63								终止项目	
21		大泽镇莲塘村乡村振兴红木家具展销馆项目	新会区农业农村局、新会区自然资源局	促进村庄产业用地集中布局，建成后将打造成为村集体产业，显著增加村集体经济收入。	0.6476	0.0000	0.6476	0.0000	1400.00								终止项目	
22										莲塘村低效存量建设用地整理项目	新会区自然资源局	低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。	6.3742	0.0000	6.3742	0.0000	50500.00	新增项目
23										李苑村低效存量建设用地整理项目	新会区自然资源局	低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。	2.2358	0.0000	2.2358	0.0000	30000.00	新增项目
24										小泽村低效存量建设用地整理项目	新会区自然资源局	低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。	7.2129	0.0000	7.2129	0.0000	72000.00	新增项目
25										大泽村低效存量建设用地整理项目	新会区自然资源局	低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。	2.2684	0.0000	2.2684	0.0000	26500.00	新增项目

序号	子项目类型	调整前								调整后							调整说明	
		子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整治规模	生态保护修复规模	计划总投资	子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整治规模	生态保护修复规模		计划总投资
26	建设用地整理								新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）	新会区自然资源局	本项目对存量闲置工业用地进行合规盘活，以新能源产业谋划建设动力电池及储能系统生产配套项目：新建多层通用工业厂房及园区配套设施，严格执行工业用地容积率、亩均投资等管控指标，建成后定向引入符合区域产业导向的制造业企业，彻底盘活闲置资源，提升区域产业承载能力。	37.7708	0.0000	37.7708	0.0000	169000.00	新增项目	
27									新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础设施建设项目）	新会区自然资源局	本项目对存量闲置工业用地进行合规盘活，主要建设内容包括新能源智造产业集群区厂房、仓库等产业载体工程、门卫、充电雨棚等配套设施建设，新能源智造产业集群区动力站、固废站等公用设施3座，园区道路及其配套3.4km、园区电力管线6.4km、园区给排水管线11.2km、停车位300个等配套基础设施。	7.2426	0.0000	7.2426	0.0000	37000.00	新增项目	
28									大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目	新会区住房和城乡建设局	本项目聚焦江门大泽镇圩镇核心片区开展城市更新风貌提质行动，以“点线面协同”思路打造兼具本土辨识度与宜居性的圩镇空间，覆盖2公里新开公路主干路段及周边核心区域。	17.6595	0.0000	17.6595	0.0000	2122.16	新增项目	
29									新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目	新会区住房和城乡建设局	本项目以村内低效建设用地为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动场地，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升。	12.6143	0.0000	12.6143	0.0000	200.00	新增项目	
30									沿江村村居公共空间改造更新提质项目	新会区农业农村局	本项目以村内低效建设用地为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动场地，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升。	4.5921	0.0000	4.5921	0.0000	132.63	新增项目	
31									北洋村村居公共空间改造更新提质项目	新会区农业农村局	本项目以村内低效建设用地为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动场地，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升。	2.5936	0.0000	2.5936	0.0000	128.14	新增项目	
32									张村村居公共空间改造更新提质项目	新会区农业农村局	本项目以村内低效建设用地为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动场地，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升。	1.7149	0.0000	1.7149	0.0000	146.17	新增项目	
33	生态保护修复	大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目	新会区自然资源局	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	35.9558	0.0000	0.0000	35.9558	161.70	大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目	新会区自然资源局	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	35.9558	0.0000	0.0000	35.9558	204.09	投资额调整
34		大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目	新会区自然资源局	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	10.9052	0.0000	0.0000	10.9052	48.90	大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目	新会区自然资源局	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	10.9052	0.0000	0.0000	10.9052	64.30	投资额调整

序号	子项目类型	调整前								调整后								调整说明
		子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整理规模	生态保护修复规模	计划总投资	子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整理规模	生态保护修复规模	计划总投资	
35	生态保护修复	田金林分改造项目	新会区自然资源局	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	13.6663	0.0000	0.0000	13.6663	100.00	田金林分改造项目	新会区自然资源局	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	13.6663	0.0000	0.0000	13.6663	100.00	保持不变
36		沙冲林分改造项目	新会区自然资源局	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	26.3315	0.0000	0.0000	26.3315	118.07	沙冲林分改造项目	新会区自然资源局	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花荷、黎朔等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	26.3315	0.0000	0.0000	26.3315	118.07	保持不变
37										新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）	江门市生态环境局新会分局	完善张村村、沿江村及北洋村等三村养殖鱼塘尾水收集系统，其中包含张村村片区内新建尾水管网约7320m，建设4座泵站；北洋村片区新建尾水管网约5684m，建设4座泵站；沿江村片区新建尾水管网约3924m，建设	95.2134	0.0000	0.0000	95.2134	861.88	新增项目
38		大泽镇响水河廊道整治项目	新会区水利局	生态修复：实施河道清淤、水质净化、生态护岸等工程，恢复水生生态系统。慢行系统：建设步行道和自行车道，连接城市绿地和公共空间，鼓励绿色出行。防洪设施：加固河堤，改善排水系统，提高防洪标准。	1.5371	0.0000	0.0000	1.5371	800.00	大泽镇响水河廊道整治项目	新会区水利局	生态修复：实施河道清淤、水质净化、生态护岸等工程，恢复水生生态系统。慢行系统：建设步行道和自行车道，连接城市绿地和公共空间，鼓励绿色出行。防洪设施：加固河堤，改善排水系统，提高防洪标准。	1.5371	0.0000	0.0000	1.5371	800.00	保持不变
39		大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目	新会区水利局	本项目已纳入《新会区水利发展“十四五”规划》，主要建设规模包括：治理河长2.65km，堤防加固3.80km。大泽镇潭江流域重点易涝区治理项目共建设3座电排站，合计排涝流4.31m³/s。（大泽镇李苑河泵闸建设工程、大泽镇小泽旧冲泵闸建设工程、大泽镇文龙大同泵闸建设工程）	8.3939	0.0000	0.0000	8.3939	5990.00	大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目	新会区水利局	本项目已纳入《新会区水利发展“十四五”规划》，主要建设规模包括：治理河长2.65km，堤防加固3.80km。大泽镇潭江流域重点易涝区治理项目共建设3座电排站，合计排涝流4.31m³/s。（大泽镇李苑河泵闸建设工程、大泽镇小泽旧冲泵闸建设工程、大泽镇文龙大同泵闸建设工程）	8.3939	0.0000	0.0000	8.3939	5987.01	投资额调整
40		田金河河道整治工程	新会区水利局	河道疏浚清淤：清除淤泥、垃圾，恢复河道断面；加固河堤，改善排水系统，提高防洪标准。	32.4504	0.0000	0.0000	32.4504	2336.43									终止项目
41		沙冲河河道整治工程	新会区水利局	河道疏浚清淤：清除淤泥、垃圾，恢复河道断面；加固河堤，改善排水系统，提高防洪标准。	50.1407	0.0000	0.0000	50.1407	3608.94									终止项目
42		沙冲河慢行绿道项目	新会区自然资源局	约4.6km，建设内容包括慢行绿道建设、绿化美化、驿站建设等。	9.9236	0.0000	0.0000	9.9236	460.00									终止项目
43		田金河慢行绿道项目	新会区自然资源局	约7km，建设内容包括慢行绿道建设、绿化美化、驿站建设等。	7.8512	0.0000	0.0000	7.8512	700.00									终止项目
44		广东省江门市新会区银洲湖海堤加固工程（大泽段）	新会区水利局	本项目按50-100年防洪(潮)标准加固银洲湖海堤（大泽段）10.7km，新建和重建银洲湖海堤沿线排涝泵站18座、水闸15座。	10.2295	0.0000	0.0000	10.2295	5776.00									终止项目
45										吉江冲清淤疏浚工程	新会区水利局	该清淤疏浚工程起点为大泽镇G240国道五和村委会旁，终点为下游潭江入河口，长度1482米，清淤方量13380.66立方。	4.8039	0.0000	0.0000	4.8039	79.27	新增项目
46										S384大圣线路段植被复绿与景观提升工程	新会区交通运输局	以生态保护修复为核心导向，对沿线闲置零散场地开展全城清理平整，并规范道路与绿化空间边界，沿路段科学配植樟树、紫花风铃木，构建层次合理的乡土乔灌木植被群落，打造兼具生态防护与景观观赏性的道路生态廊道。	5.5811	0.0000	0.0000	5.5811	86.24	新增项目
47										大泽镇乡村绿化整治项目	新会区农业农村局	依托2026年乡村绿化提质项目，全域各村同步开展村庄植绿增绿行动，累计栽种绿化苗木9866株，持续优化乡村人居环境。	6.2209	0.0000	0.0000	6.2209	73.60	新增项目
48	城乡风貌及人居环境整治提升	新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程	新会区交通运输局	为优化园区周边交通条件，进一步提升集聚区建设水平，现拟将原道路宽度由7米拓宽至10米。	1.8515	0.0000	0.0000	0.0000	760.44	新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程	新会区交通运输局	为优化园区周边交通条件，进一步提升集聚区建设水平，现拟将原道路宽度由7米拓宽至10米。	1.8515	0.0000	0.0000	0.0000	760.44	保持不变

序号	子项目类型	调整前							调整后							调整说明		
		子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整理规模	生态保护修复规模	计划总投资	子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整理规模		生态保护修复规模	计划总投资
49	城乡风貌及人居环境整治提升								新会区大泽镇为民桥修复工程	新会区交通运输局	本次设计拟拆除旧桥，新建一座3×20m预应力混凝土空心板简支梁桥，桥面宽6.6m。项目共设中桥65m/1座。	0.0478	0.0000	0.0000	0.0000	264.99	新增项目	
50		同和村红色文化礼堂工程	大泽镇人民政府	结合同和村红色文化背景，对原礼堂进行升级改造，建设一座集展览、教育、集会等功能于一体的红色文化礼堂。	0.0807	0.0000	0.0000	0.0000	500.00								终止项目	
51		同和村客家仙娘庙工程	大泽镇人民政府	对客家仙娘庙进行保护修复。	0.0349	0.0000	0.0000	0.0000	100.00								终止项目	
52		莲塘广作古码头环境升级改造工程	江门市新会区自然资源局	复原古码头历史风貌，提升环境质量，以“文化传承、生态共生、活力再生”为核心理念，打造集历史记忆、生态保护与文旅服务于一体的滨水空间。	0.4976	0.0000	0.0000	0.0000	200.00								终止项目	
53		润泽北路新建工程	新会区自然资源局	新建道路，旨在提升食品工业聚集区交通便捷性。	6.0019	0.0000	0.0000	0.0000	8370.00								终止项目	
54		大泽镇港口码头项目	新会区交通运输局	预计达产码头吞吐量散货1800万吨/年，集装箱8万TEU/年。	4.3783	0.0000	0.0000	0.0000	15000.00	大泽镇港口码头项目	新会区交通运输局	预计达产码头吞吐量散货1800万吨/年，集装箱8万TEU/年。	8.7028	0.0000	0.0000	0.0000	15000.00	范围调整
55	产业导入	翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目	新会区农业农村局	沙冲村农产品加工标准化生产及一体化产业链项目，项目类型为农产品加工。项目建设内容包括菌类加工全智能自动化生产基地。	3.1470	0.0000	0.0000	0.0000	2000.00	翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目	新会区农业农村局	沙冲村农产品加工标准化生产及一体化产业链项目，项目类型为农产品加工。项目建设内容包括菌类加工全智能自动化生产基地。	3.1470	0.0000	0.0000	0.0000	2000.00	保持不变
56		新会大泽丽官陈皮全产业链文旅项目	新会区农业农村局、新会区自然资源局	集农业种植、生态旅游、文化传承、科研创新和产业加工为一体的综合性发展项目。以陈皮为主题，依托当地独特的陈皮产业优势，推动农业与二三产业的深度融合，实现乡村振兴和农民增收。	2.1200	0.0000	0.0000	0.0000	1000.00	新会大泽无花果种植项目	新会区农业农村局	合理利用已修复的矿山和大泽镇现状农业资源，引入发展地方特色产业。建设无花果农业大棚，无花果专用仓库等。	16.6667	0.0000	0.0000	0.0000	3789.96	项目名称变更、范围调整、投资额
57		大泽镇五和能源站及综合服务区项目	新会区农业农村局、新会区自然资源局	建设加油站、充电站，打造集管护服务区、物流园区、农产品展销区于一体的综合服务区，配套约46.72亩农地种植区。	2.7238	0.0000	0.0000	0.0000	15000.00	大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目	新会区农业农村局、新会区自然资源局	建设农产品集散区及农地种植区。其中，农产品集散区用地面积约40.86亩，总建筑面积约68071.39平方米，其中计容建筑面积约51428.59平方米，地下车库不计容建筑面积约16642.80平方米，建设617个停车位和80个快充充电桩，主要建设内容为管护服务区、物流园区、农产品展销区；配套约46.72亩农地种植区。	5.8389	0.0000	0.0000	0.0000	33278.52	项目名称变更、范围调整、投资额
58		沿江村特色水产养殖项目	新会区农业农村局	由江门市亿龙水产养殖有限公司主导，依托新会区优质水资源与政策支持，打造集苗种繁育、生态养殖、技术推广于一体的现代化养殖基地。	20.4182	0.0000	0.0000	0.0000	500.00								终止项目	
59		北洋村特色水产养殖项目	新会区农业农村局	依托西江支流水系及连片池塘资源，由本地养殖企业主导，引入澳洲小青龙与叉尾鲷混合养殖模式，配备“沉淀池+人工湿地”系统。	5.9402	0.0000	0.0000	0.0000	300.00								终止项目	
60										旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地	新会区科工商务局	引进自动化魔芋食品生产线及胶基糖果生产线，提高魔芋深加工行业智能化水平。项目建成后年产魔芋制品2万吨，低胶魔基糖果6万件。	2.0000	0.0000	0.0000	0.0000	30000.00	新增项目
61									意奇高预制菜加工及配套环保用具生产项目	新会区科工商务局	建设食用菌预制菜、生物基新材料全降解环保用具生产基地。项目建成后，预计年产菌菇预制菜500吨，年产配套环保用具8亿套。	2.8674	0.0000	0.0000	0.0000	45000.00	新增项目	
62									巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间	新会区农业农村局	建设内容包含田间工程改造、田埂加固工程、稻田平整作业、生产及配套用房建设和生产设备设施购置等	0.1809	0.0000	0.0000	0.0000	975.87	新增项目	

十、附件

（一）附表

1. 基本情况表；
2. 整治任务表；
3. 全域土地综合整治子项目安排表；
4. 实施前两年年度计划安排表。

（二）附图

1. 全域土地综合整治土地利用现状图；
2. 全域土地综合整治子项目分布图；
3. 全域土地综合整治前后耕地布局优化对比图；
4. 全域土地综合整治前后建设用地布局优化对比图；
5. 全域土地综合整治前后生态空间布局优化对比图；
6. 全域土地综合整治永久基本农田调整优化图。

附表1 基本情况表													
一、基本信息													
实施方案名称	江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）调整方案（V202607）												
是否调整方案	是												
调整前方案名称	江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）（V202604版）												
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		大泽镇									
涉及典型县/镇个数	1	涉及典型县/镇名称		大泽镇									
整治区域涉及村庄个数	14	整治区域涉及村庄名称		同和村、莲塘村、李苑村、五和村、小泽村、文龙村、大泽村、潮透村、牛勒村、北洋村、张村村、田金村、沿江村、沙冲村、大泽社区									
整治区域涉及人数	50701												
是否涉及永久基本农田调整	是												
是否涉及生态保护红线调整	否			是否涉及城镇开发边界调整				否					
是否涉及权属调整	否			是否涉及海域				否					
二、资金和规模情况表													
统计区域	计划总投资							整治规模					
	合计	其中· 财政投资	其中· 政府专项投资	其中·社会投资									
				合计	银行贷款	企业投资	其他投资	整治总规模	农用地整治规模	建设用地整理规模	生态保护修复规模	计划新增耕地面积	计划腾退建设用地面积
方案总体情况	529549.36	5094.58	760.44	523694.34	212495.48	311198.86	0.00	398.2794	45.8920	102.4753	208.6091	32.9535	0.1962
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）	8347.272	5839.9805		517.4372		440.1369		1834.0943		673.1972		1069.8173	
整治区域	8333.5853	5826.868		517.4368		440.1369		1833.7021		673.0152		1063.4334	
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的整治项目面积。 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。 5.一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 整治任务表

类别	具体任务	单位	任务值	备注
落规划	永久基本农田调入面积	公顷	0.2102	——
	永久基本农田调出面积	公顷	0.1598	
	城镇开发边界调入面积	公顷	0.0000	
	城镇开发边界调出面积	公顷	0.0000	
	生态保护红线调入面积	公顷	0.0000	——
	生态保护红线调出面积	公顷	0.0000	
稳耕地	耕地集中整治区个数	个	3	
	耕地集中整治区面积	公顷	50.2213	
	新增耕地面积	公顷	32.9535	扣除其它子项减少的耕地后，整治区域内共新增耕地面积31.4623公顷。
	新增耕地面积比例	%	6.37	——
	耕地质量等别提升幅度	等	0.1	
	5亩以下耕地图斑减少个数	个	5	
	5亩以下耕地图斑减少面积	公顷	0.4307	
	5亩以下永久基本农田图斑减少个数	个	3	
	5亩以下永久基本农田图斑减少面积	公顷	0.1598	
	高标准农田建设面积	公顷	0	——
	耕地集中连片度提升比例	%	5.96	——
	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	3	——
腾空间	腾退建设用地面积	公顷	0.1962	
	节余建设用地面积	公顷	0.1962	
	农村人均建设用地面积减少	平方米	0.0000	
	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	0.0626	
	单位GDP建设用地使用面积下降比例 公式：（上年度单位GDP建设用地面积-本年度单位GDP建设用地面积）/上年度单位GDP建设用地面积	%	0.02	
优生态	历史遗留矿山生态修复面积	公顷	0	
	滨海湿地修复面积（含红树林营造修复）	公顷	0	
	海岸线整治修复面积	公顷	0	
	魅力沙滩打造个数	个	0	
	海岛生态修复个数	个	0	
	生态化海堤建设面积	公顷	0	
	美丽海湾建设个数	个	0	
	其他生态保护修复面积	公顷	208.6091	
美环境	农村人居环境整治提升子项目个数	个	0	
	新增美化绿化面积	公顷	0.0000	
	城乡风貌提升子项目个数	个	3	
	历史文化保护子项目个数	个	0	
兴产业	导入企业数量	个	6	
其他成效				

填报说明：

- 1.复垦与后续的批而未供、闲置土地，“三旧”改造，其他盘活存量建设用地各类型之间在统计时应注意不要重复统计，项目只纳入其中一种进行统计，如纳入了三旧库的、并进行三旧改造的，不要再纳入复垦等其他类别。
- 2.列表中各字段值以通过市级审批作为认定标准进行统计。
- 3.此表为整治任务表总表，若方案内只有一个实施单元，只需在总表填写实施单元编号、实施单元名称即可；如实施单元个数大于1，需添加分表填写各实施单元指标项且总表的实施单元编号、实施单元名称不允许填写；
- 3.一个实施方案内包括多个实施单元的，需分单元补充说明整治任务落实情况。“*实施单元整治任务表”按照方案内的实施单元数量，自行添加分表，一个实施单元对应一个整治任务表。
- 4、公顷、万元、元单位保留4位小数；%单位保留两位小数；个、户、家、人、项为整数无小数位；等别单位保留一位小数。

附表3 全域土地综合整治子项目安排表

单位：公顷、万元																															
序号	子项目编号	子项目名称	实施单元编号	实施单元名称	子项目类型代码	子项目类型	子项目二级类型	绩效目标类型	主管部门	申请立项部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整理规模	生态保护修复规模	计划新增耕地面积	计划屏退建设用地面积	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	
1	440705030140101001	2025年度江门市新会区大泽镇沿江村耕地集中整治区项目	03	大泽镇单元	0101	农用地整治	耕地集中整治区	良田连片	新会区自然资源局	企业申报	新会区自然资源局	沿江村	通过土地平整工程、土壤改良工程、农田防护与生态环境保护工程等，将一般农用地恢复为耕地。	10.5321	10.5321	0.0000	0.0000	10.5321	0.0000	0.0000	702.98	0.00	0.00	562.38	140.60	0.00	2026-08	2026-10	2027-02	2027-06	/
2	440705030110101002	2025年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	03	大泽镇单元	0101	农用地整治	耕地集中整治区	良田连片	新会区自然资源局	企业申报	新会区自然资源局	北洋村	通过土地平整工程、土壤改良工程、农田防护与生态环境保护工程等，将一般农用地恢复为耕地。	4.1271	4.1271	0.0000	0.0000	4.1271	0.0000	0.0000	278.25	0.00	0.00	222.60	55.65	0.00	2026-10	2027-03	2027-06	2027-09	/
3	440705030110101003	2026年度江门市新会区大泽镇北洋村耕地集中整治区项目	03	大泽镇单元	0101	农用地整治	耕地集中整治区	良田连片	新会区自然资源局	企业申报	新会区自然资源局	北洋村	通过土地平整工程、土壤改良工程、农田防护与生态环境保护工程等，将一般农用地恢复为耕地。	18.2943	18.2943	0.0000	0.0000	18.2943	0.0000	0.0000	1213.36	0.00	0.00	970.69	242.67	0.00	2026-10	2027-03	2027-06	2027-09	/
4	440705030060102001	小泽村耕作层剥离再利用工程	03	大泽镇单元	0102	农用地整治	耕作层剥离再利用	良田连片	新会区自然资源局	大泽镇人民政府	新会区自然资源局	小泽村	本项目严格按照耕地保护相关要求，对建设占用耕地的优质耕作层土壤实施专项剥离，通过规范的运输、临时存储环节，将剥离的肥沃表土统筹调配至周边高标准农田建设、劣质耕地改良、耕地恢复等项目中，实现优质耕作层土壤的异地“安家”与循环利用，避免宝贵耕地资源被建设项目直接废弃，有效提升区域耕地整体质量，筑牢粮食安全的土壤根基。	1.4912	1.4912	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	18.16	18.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-08	2026-08	2026-12	2026-12	/
5	440705030130107002	田金村农田沟渠整治工程	03	大泽镇单元	0107	农用地整治	水利基础设施项目	良田连片	新会区农业农村局	大泽镇人民政府	新会区农业农村局	田金村	重新清理原有沟渠，并将部分沟渠尺寸扩容，补齐原有灌排体系的断点，整治后将解决雨季局部淤塞、旱季输水滴漏浪费的问题。	8.0024	8.0024	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	73.67	73.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-08	2026-03	2026-12	2026-12	/
6	440705030050107001	五和村农田沟渠整治工程	03	大泽镇单元	0107	农用地整治	水利基础设施项目	良田连片	新会区农业农村局	大泽镇人民政府	新会区农业农村局	五和村	重新清理原有沟渠，并将部分沟渠尺寸扩容，补齐原有灌排体系的断点，整治后将解决雨季局部淤塞、旱季输水滴漏浪费的问题。	3.4449	3.4449	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	34.43	34.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-08	2026-03	2026-12	2026-12	/
7	440705030040201001	大泽镇李苑村城乡建设用地增减挂钩项目	03	大泽镇单元	0201	建设用地整理	增减挂钩	村庄集中	新会区自然资源局	大泽镇人民政府	新会区自然资源局	李苑村	将镇内低效的村庄建设用地利用增减挂钩政策腾挪复垦为农用地，腾挪的建设用地指标支撑新增建筑、村庄基础设施建设和区域内一二三产融合项目的使用，涉及工程为墙体拆除工程、杂树表土清理、土壤重构工程等，植被复绿工程等。	0.1004	0.0000	0.1004	0.0000	0.0000	0.1004	28.22	28.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-10	2027-03	2027-06	2027-12	/
8	440705030090201002	大泽镇潮连村城乡建设用地增减挂钩项目	03	大泽镇单元	0201	建设用地整理	增减挂钩	村庄集中	新会区自然资源局	大泽镇人民政府	新会区自然资源局	潮连村	将镇内低效的村庄建设用地利用增减挂钩政策腾挪复垦为农用地，腾挪的建设用地指标支撑新增建筑、村庄基础设施建设和区域内一二三产融合项目的使用，涉及工程为墙体拆除工程、杂树表土清理、土壤重构工程等，植被复绿工程等。	0.0958	0.0000	0.0958	0.0000	0.0000	0.0958	26.95	26.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-10	2027-03	2027-06	2027-12	/
9	440705030030202001	莲塘村低效存量建设用地整理项目	03	大泽镇单元	0202	建设用地整理	低效用地再开发	产业集聚	新会区自然资源局	大泽镇人民政府	新会区自然资源局	莲塘村	低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。	6.3742	0.0000	6.3742	0.0000	0.0000	0.0000	50500.00	0.00	0.00	0.00	50500.00	0.00	0.00	2024-05	2026-10	2027-12	2028-03	/
10	440705030040202002	李苑村低效存量建设用地整理项目	03	大泽镇单元	0202	建设用地整理	低效用地再开发	产业集聚	新会区自然资源局	大泽镇人民政府	新会区自然资源局	李苑村	低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。	2.2358	0.0000	2.2358	0.0000	0.0000	0.0000	30000.00	0.00	0.00	0.00	30000.00	0.00	0.00	2024-04	2026-03	2027-02	2027-04	/
11	440705030060202003	小泽村低效存量建设用地整理项目	03	大泽镇单元	0202	建设用地整理	低效用地再开发	产业集聚	新会区自然资源局	大泽镇人民政府	新会区自然资源局	小泽村	低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。	7.2129	0.0000	7.2129	0.0000	0.0000	0.0000	72000.00	0.00	0.00	0.00	72000.00	0.00	0.00	2025-07	2025-07	2026-06	2026-12	/
12	440705030080202004	大泽村低效存量建设用地整理项目	03	大泽镇单元	0202	建设用地整理	低效用地再开发	产业集聚	新会区自然资源局	大泽镇人民政府	新会区自然资源局	大泽村	低效存量建设用地升级改造，拟对原有旧厂房进行结构加固升级改造，提高地块开发强度，实现土地节约集约利用水平与产业产出效益的双重提升。	2.2684	0.0000	2.2684	0.0000	0.0000	0.0000	26500.00	0.00	0.00	0.00	26500.00	0.00	0.00	2025-09	2025-10	2026-06	2026-12	/
13	440705030090209001	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（动力电池及储能系统生产配套项目）	03	大泽镇单元	0209	建设用地整理	存量闲置土地盘活利用	产业集聚	新会区自然资源局	企业申报	新会区自然资源局	潮连村	本项目对存量闲置工业用地进行合规盘活，以新能源产业规划建设动力电池及储能系统生产配套项目；新建多层通用工业厂房及园区配套设施，严格执行工业用地容积率、亩均投资等管控指标，建成后定向引入符合区域产业导向的制造业企业，彻底盘活闲置资源，提升区域产业承载能力。	37.7708	0.0000	37.7708	0.0000	0.0000	0.0000	169000.00	0.00	0.00	135200.00	33800.00	0.00	2026-05	2026-06	2028-12	2028-12	/	
14	440705030090209002	新会智造产业园大泽园区存量工业用地盘活开发项目（新会智造产业园大泽园区新能源产业集群区基础设施建设项目）	03	大泽镇单元	0209	建设用地整理	存量闲置土地盘活利用	产业集聚	新会区自然资源局	企业申报	新会区自然资源局	潮连村	本项目对存量闲置工业用地进行合规盘活，主要建设内容包括新能源智造产业集群区厂房、仓库等产业载体工程、门卫、充电桩等配套设施建设，新能源智造产业集群区动力站、固废站等公用设施3座，园区道路及其配套3.4km、园区电力管线6.4km、园区给排水管线11.2km、停车位300个等配套基础设施。	7.2426	0.0000	7.2426	0.0000	0.0000	0.0000	37000.00	0.00	0.00	29600.00	7400.00	0.00	2026-06	2026-07	2028-12	2028-12	/	
15	440705030070211001	大泽镇美丽圩镇城市更新提质项目	03	大泽镇单元	0211	建设用地整理	城市更新	村庄集中	新会区住房和城乡建设局	大泽镇人民政府	新会区住房和城乡建设局	文龙村、大泽村	本项目聚焦江门大泽镇圩镇核心片区开展城市更新赋能提质行动，以“点线面协同”思路打造兼具本土辨识度与宜居性的圩镇空间，覆盖2公里新开公路主干路段及周边核心区域。	17.6595	0.0000	17.6595	0.0000	0.0000	0.0000	2122.16	2122.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-09	2025-12	2026-07	2026-12	/
16	440705030090209001	新会智造产业园大泽园区产居融合更新改造项目	03	大泽镇单元	0299	建设用地整理	其他建设用地整理项目	村庄集中	新会区住房和城乡建设局	企业申报	新会区住房和城乡建设局	潮连村	本项目以村内低效建设用地方为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动现场，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升	12.6143	0.0000	12.6143	0.0000	0.0000	0.0000	200.00	0.00	0.00	0.00	200.00	0.00	0.00	2026-09	2027-03	2027-12	2027-12	/
17	440705030140209002	沿江村村居公共空间改造更新提质项目	03	大泽镇单元	0299	建设用地整理	其他建设用地整理项目	村庄集中	新会区农业农村局	大泽镇人民政府	新会区农业农村局	沿江村	本项目以村内低效建设用地方为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动现场，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升	4.5921	0.0000	4.5921	0.0000	0.0000	0.0000	132.63	132.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-11	2025-12	2026-03	2026-12	/
18	440705030110209003	北洋村村居公共空间改造更新提质项目	03	大泽镇单元	0299	建设用地整理	其他建设用地整理项目	村庄集中	新会区农业农村局	大泽镇人民政府	新会区农业农村局	北洋村	本项目以村内低效建设用地方为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动现场，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升	2.5936	0.0000	2.5936	0.0000	0.0000	0.0000	128.14	128.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-06	2026-10	2026-12	2026-12	/
19	440705030120209004	张村村居公共空间改造更新提质项目	03	大泽镇单元	0299	建设用地整理	其他建设用地整理项目	村庄集中	新会区农业农村局	大泽镇人民政府	新会区农业农村局	张村村	本项目以村内低效建设用地方为载体，聚焦村居公共空间短板，整合零散空地改造升级休闲公园、文化活动现场，优化道路照明、环卫配套，完善排水等基础设施，同步梳理微空间打造小微绿化节点，补齐15分钟生活圈配套，实现人居环境提质、村民幸福感提升	1.7149	0.0000	1.7149	0.0000	0.0000	0.0000	146.17	146.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-06	2026-10	2026-12	2026-12	/
20	440705030060302001	大泽镇文龙、小泽村森林质量精准提升（林相改造）项目	03	大泽镇单元	0302	生态保护修复	林分改造	生态优美	新会区自然资源局	企业申报	新会区自然资源局	文龙村、小泽村	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花岗、黎蒴等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	35.9558	0.0000	0.0000	35.9558	0.0000	0.0000	204.09	0.00	0.00	163.27	40.82	0.00	2026-10	2027-01	2028-12	2028-12	/	
21	440705030050302002	大泽镇五和村森林质量精准提升（林相改造）项目	03	大泽镇单元	0302	生态保护修复	林分改造	生态优美	新会区自然资源局	企业申报	新会区自然资源局	五和村	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花岗、黎蒴等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	10.9052	0.0000	0.0000	10.9052	0.0000	0.0000	64.30	0.00	0.00	51.44	12.86	0.00	2026-10	2027-01	2028-12	2028-12	/	
22	440705030130302003	田金村林分改造项目	03	大泽镇单元	0302	生态保护修复	林分改造	生态优美	新会区自然资源局	大泽镇人民政府	新会区自然资源局	田金村	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花岗、黎蒴等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	13.6663	0.0000	0.0000	13.6663	0.0000	0.0000	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-01	2025-03	2025-12	2025-12	/
23	440705030150302004	沙冲村林分改造项目	03	大泽镇单元	0302	生态保护修复	林分改造	生态优美	新会区自然资源局	大泽镇人民政府	新会区自然资源局	沙冲村	将现状桉树改种乡土树种，如：木荷、红锥、红花岗、黎蒴等，美化林相，增加季相变化，提升生态效能。	26.3315	0.0000	0.0000	26.3315	0.0000	0.0000	118.07	118.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-01	2025-04	2025-12	2025-12	/
24	440705030120316001	新会区重点流域面源污染综合治理项目（大泽片区）	03	大泽镇单元	0316	生态保护修复	水环境整治	生态优美	江门市生态环境局新会分局	大泽镇人民政府	江门市生态环境局新会分局	张村村、沿江村、沙冲村	完善张村村、沿江村及北洋村等三村养殖粪污尾水收集系统，其中包含张村村片区内新建尾水管网约7320m，建设4座泵站；北洋村片区新建尾水管网约5684m，建设4座泵站；沿江村片区新建尾水管网约3924m，建设2座泵站。	95.2134	0.0000	0.0000	95.2134	0.0000	0.0000	861.88	861.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-06	2026-07	2027-06	2027-12	/
25	440705030060319001	大泽镇响水河廊道整治项目	03	大泽镇单元	0319	生态保护修复	河道及堤岸整治	生态优美	新会区水利局	大泽镇人民政府	新会区发展和改革局	小泽村	生态修复：实施河道清淤、水质净化、生态护岸等工程，恢复水生生态系统。慢行系统：建设步行道和自行车道等慢行系统，建设绿道和公共空间，鼓励绿色出行。防洪设施：加固河堤，改善排水系统，提高防洪标准。	1.5371	0.0000	0.0000	1.5371	0.0000	0.0000	800.00	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-01	2026-03	2027-12	2027-12	/

序号	子项目编号	子项目名称	实施单元编号	实施单元名称	子项目类型代码	子项目类型	子项目二级类型	绩效目标类型	主管部门	申请立项部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	农用地整治规模	建设用地整理规模	生态保护修复规模	计划新增耕地面积	计划廊道建设用地面积	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	银行贷款	企业投资	其他投资					
26	440705030080319002	大泽镇潭江流域中小河流治理、重点易涝区治理项目	03	大泽镇单元	0319	生态保护修复	河道及堤岸整治	生态优美	新会区水利局	企业申报	新会区发展和改革局	大泽村、文龙村、小泽村、大泽社区	本项目已纳入《新会区水利发展“十四五”规划》，主要建设规模包括：治理河长2.65km，堤防加固3.80km。大泽镇潭江流域重点易涝区治理项目共建设3座电站，合计排涝流4.31m³/s。（大泽镇李范河泵闸建设工程、大泽镇小泽旧冲泵闸建设工程、大泽镇文龙大同泵闸建设工程）	8.3939	0.0000	0.0000	8.3939	0.0000	0.0000	5987.01	0.00	0.00	4789.61	1197.40	0.00	2026-10	2027-01	2028-12	2028-12	/
27	440705030050319003	吉江冲清淤疏浚工程	03	大泽镇单元	0319	生态保护修复	河道及堤岸整治	生态优美	新会区水利局	大泽镇人民政府	新会区发展和改革局	五和村	该清淤疏浚工程起点为大泽镇G240国道五和村委会旁，终点为下游潭江入河口，长度1482米，清淤方量13380.66立方。	4.8039	0.0000	0.0000	4.8039	0.0000	0.0000	79.27	79.27	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-12	2026-03	2026-05	2026-12	/
28	440705030080399001	S384大干线路段植被复绿与景观提升工程	03	大泽镇单元	0399	生态保护修复	其他生态保护修复项目	生态优美	新会区交通运输局	大泽镇人民政府	新会区交通运输局	大泽村	以生态保护修复为核心导向，对沿线闲置零散场地开展全域清理平整，并规范道路与绿化空间边界，沿路段科学栽植樟树、紫花风铃木，构建层次合理的乡土乔灌木植被群落，打造兼具生态防护与景观观赏性的道路生态廊道。	5.5811	0.0000	0.0000	5.5811	0.0000	0.0000	86.24	86.24	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-03	2026-03	2026-09	2026-12	/
29	440705030020399002	大泽镇乡村绿化整治项目	03	大泽镇单元	0399	生态保护修复	其他生态保护修复项目	生态优美	新会区农业农村局	大泽镇人民政府	新会区农业农村局	同和村、莲塘村、五和村、文龙村、潮连村、牛勒村、田金村、北泽村、沿江村、张村村、沙冲村	依托2026年乡村绿化提升项目，全域各村同步开展村庄植绿增绿行动，累计栽种绿化苗木9866株，持续优化乡村人居环境。	6.2209	0.0000	0.0000	6.2209	0.0000	0.0000	73.60	73.60	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-02	2026-10	2027-12	2027-12	/
30	440705030120409001	新州美谷科技工业园配套市政道路提升工程	03	大泽镇单元	0409	城乡风貌及人居环境整治提升	交通基础设施项目	产业集聚	新会区交通运输局	大泽镇人民政府	新会区发展和改革局	张村村	为优化园区周边交通条件，进一步提升集聚区建设水平，现拟将原道路宽度由7米拓宽至10米。	1.8515	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	760.44	0.00	760.44	0.00	0.00	0.00	2022-10	2024-06	2025-12	2025-12	总投资为1100万，2024年已投资339.56万元
31	440705030120409002	新会区大泽镇为民桥修复工程	03	大泽镇单元	0409	城乡风貌及人居环境整治提升	交通基础设施项目	产业集聚	新会区交通运输局	大泽镇人民政府	新会区交通运输局	沙冲村、张村村	本次设计拟拆除旧桥，新建一座3×20m预应力混凝土空心板简支梁桥，桥面宽6.6m。项目共设中桥65m/1座。	0.0478	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	264.99	264.99	0.00	0.00	0.00	0.00	2025-08	2026-03	2026-08	2026-12	
32	440705030070409003	大泽镇港口码头项目	03	大泽镇单元	0409	城乡风貌及人居环境整治提升	交通基础设施项目	产业集聚	新会区交通运输局	大泽镇人民政府	新会区交通运输局	文龙村	预计达产码头吞吐量约4000万吨/年，集装箱8万TEU/年。	8.7028	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	15000.00	0.00	0.00	10500.00	4500.00	0.00	2025-08	2026-01	2027-12	2027-12	/
33	440705030150501001	翔盛室内食用菌种植及资源化利用生产基地项目	03	大泽镇单元	0501	产业导入	农业种植项目	产业集聚	新会区农业农村局	企业申报	新会区农业农村局	沙冲村	沙冲村农产品加工标准化生产及一体化产业链项目，项目类型为农产品加工。项目建设内容包含菌菇加工全智能自动化生产基地，合理利用已修复的矿山和大泽镇现状农业资源，引入发展地方特色产业。建设无花果农业大棚、无花果专用仓库等。	3.1470	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	2000.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	0.00	2025-04	2025-07	2026-12	2026-12	/
34	440705030090501002	新会大泽无花果种植项目	03	大泽镇单元	0501	产业导入	农业种植项目	产业集聚	新会区农业农村局	企业申报	新会区农业农村局	潮连村	建设农产品集散区及农地种植区。其中，农产品集散区用地面积约40.86亩，总建筑面积约68071.39平方米，其中计容建筑面积约51428.59平方米，地下车库不计容建筑面积约16642.80平方米，建设617个停车位和80个快充充电桩，主要建设内容为管理服务区、物流园区、农产品展销区；配套约46.72亩农地种植区。	16.6667	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	3789.96	0.00	0.00	3031.97	757.99	0.00	2026-10	2027-03	2027-12	2027-12	/
35	440705030050506001	大泽镇五和农产品集散及能源基础设施项目	03	大泽镇单元	0506	产业导入	农村产业项目	产业集聚	新会区农业农村局、新会区自然资源局	企业申报	新会区发展和改革局	五和村	建设农产品集散区及农地种植区。其中，农产品集散区用地面积约40.86亩，总建筑面积约68071.39平方米，其中计容建筑面积约51428.59平方米，地下车库不计容建筑面积约16642.80平方米，建设617个停车位和80个快充充电桩，主要建设内容为管理服务区、物流园区、农产品展销区；配套约46.72亩农地种植区。	5.8389	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	33278.52	0.00	0.00	26622.82	6655.70	0.00	2026-10	2027-03	2028-12	2028-12	/
36	440705030080507001	旺嘉魔芋深加工健康食品生产基地	03	大泽镇单元	0507	产业导入	加工制造业项目	产业集聚	新会区科工商务局	企业申报	新会区发展和改革局	大泽村	引进自动化魔芋食品生产线及脱糖糖果生产线，提高魔芋深加工行业智能化水平。项目建成后年产魔芋制品2万吨，低聚糖糖果6万吨。	2.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	30000.00	0.00	0.00	0.00	30000.00	0.00	2024-02	2027-03	2027-12	2027-12	/
37	440705030080507002	宽奇菌顶制菜加工及配套环保用具生产项目	03	大泽镇单元	0507	产业导入	加工制造业项目	产业集聚	新会区科工商务局	企业申报	新会区发展和改革局	大泽村	建设食用菌顶制菜、生物基新材料全降解环保用具生产基地。项目建成后，预计年产菌菇预制菜500吨，年产配套环保用具8亿套。	2.8674	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	45000.00	0.00	0.00	0.00	45000.00	0.00	2023-08	2025-02	2026-12	2026-12	/
38	440705030140508001	巨稻-淡水澳龙综合种养育苗车间	03	大泽镇单元	0508	产业导入	畜禽和水产养殖项目	产业集聚	新会区农业农村局	企业申报	新会区农业农村局	沿江村	建设内容包含田间工程改造、田埂加固工程、稻田平整作业、生产及配套用房建设和生产设备设施购置等	0.1809	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	975.87	0.00	0.00	780.70	195.17	0.00	2026-10	2027-03	2027-12	2027-12	/

注：1.项目位置具体到村名；
2.本表不涉及军事国防、交通、能源等重大项目。
3.子项目类型：分为农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护、产业导入、公共服务与基础设施建设、其他七个类型。
4.绩效目标类型：分为农田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美四种类型。
5.时间填写格式为“2024-06”，1位数月份时，需在前方补0

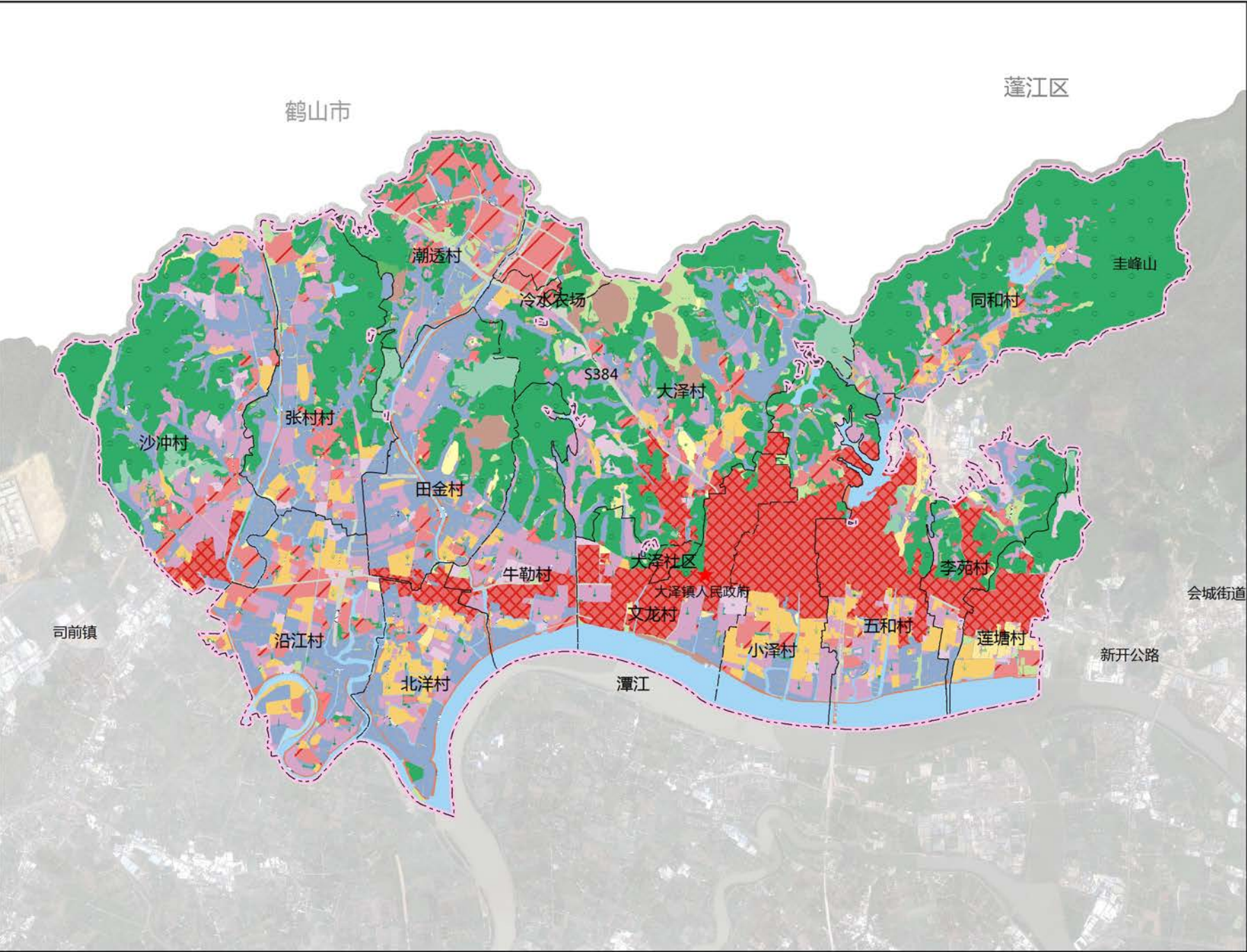
附表4 实施前两年年度计划安排表

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面积	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	计划竣工子项目数量
1	江门市新会区大泽镇	2025年	64310.24	0.0000	0.0000	6.2617	0.0000	39.9978	8	3
小计			64310.24	0.0000	0.0000	6.2617	0.0000	39.9978	8	3
2	江门市新会区大泽镇	2026年	139458.70	18.2046	5.2661	33.6309	0.0000	51.2589	17	13
小计			139458.70	18.2046	5.2661	33.6309	0.0000	51.2589	17	13

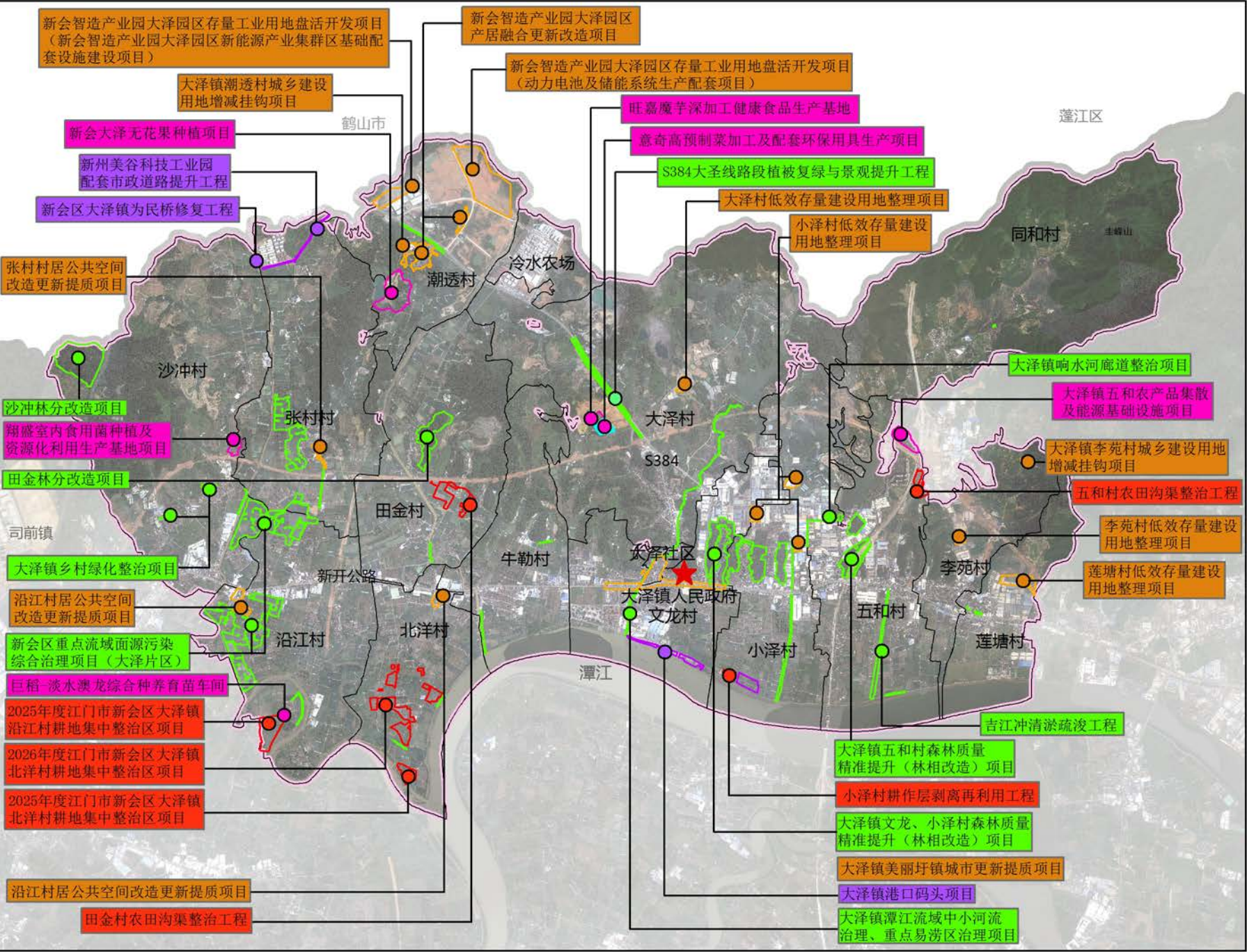
江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）调整方案（V202607）

全域土地综合整治土地利用现状图



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

全域土地综合整治子项目分布图



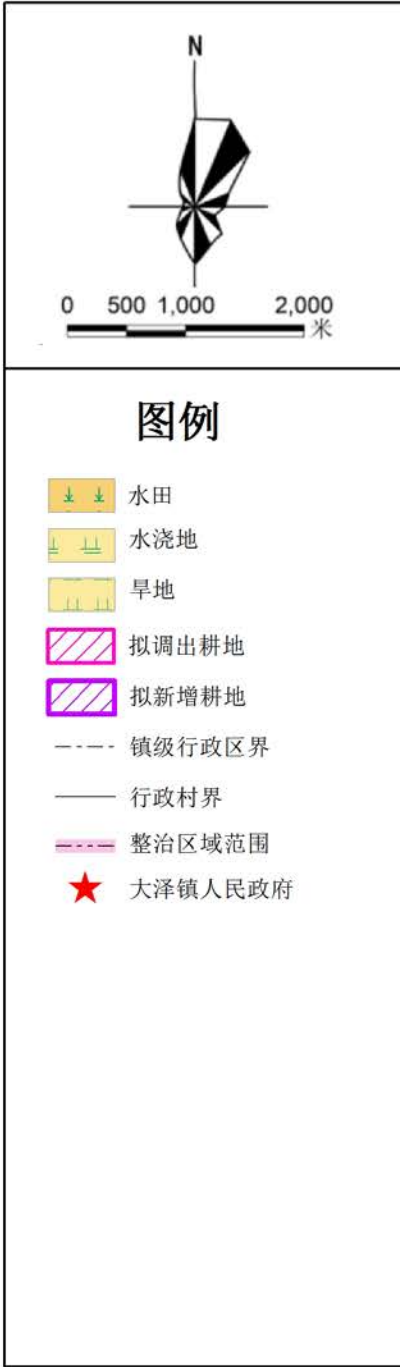
0 500 1,000 2,000 米

图例

- 生态保护修复项目
- 农用地整理项目
- 建设用地整理项目
- 城乡风貌及人居环境整治提升
- 产业导入
- 镇级行政区界
- 行政村界
- 整治区域范围
- ★ 大泽镇人民政府

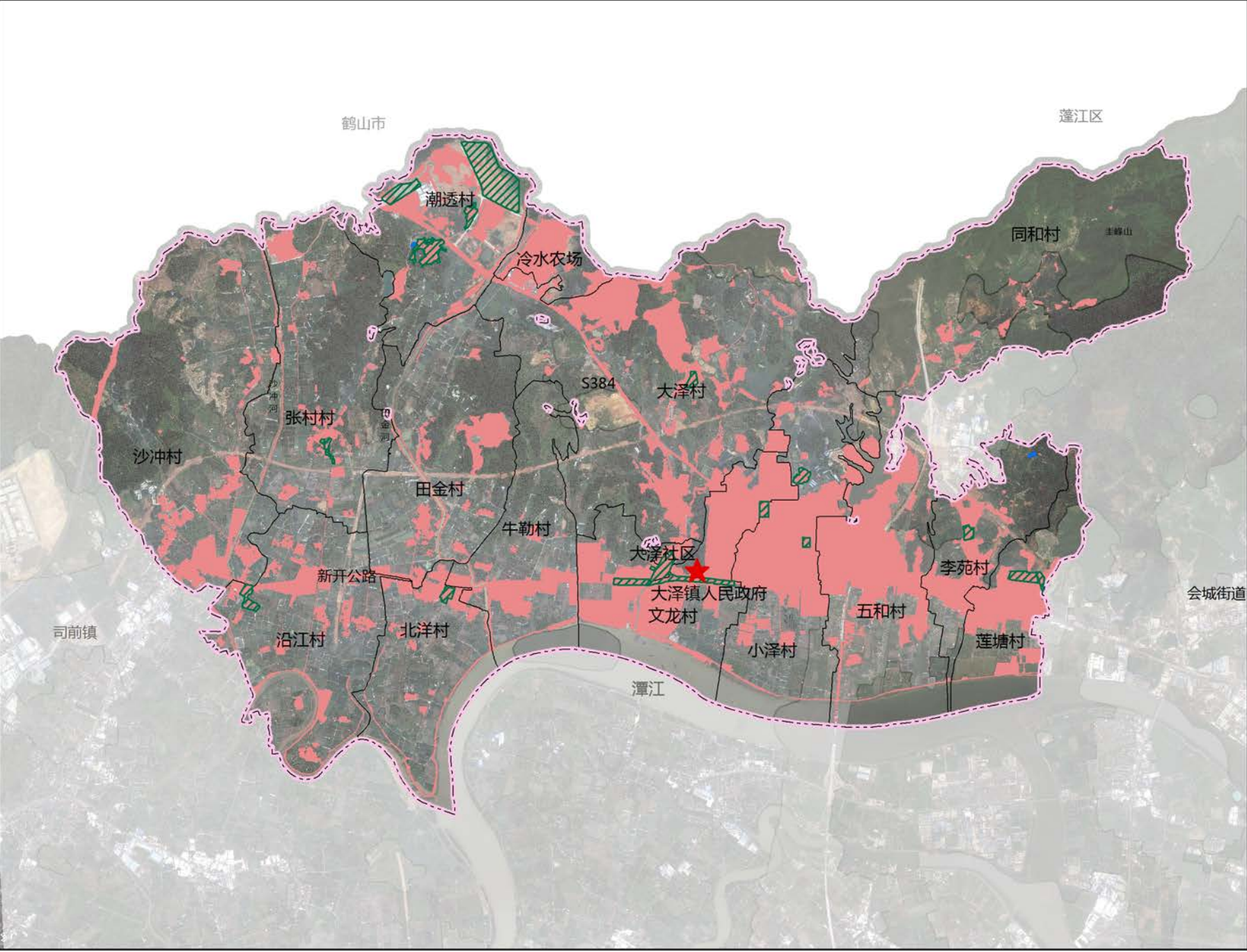
江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）调整方案（V202607）

全域土地综合整治前后耕地布局优化对比图



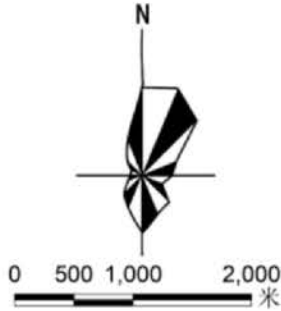
江门市新会区全域土地综合整治实施方案（大泽镇单元）调整方案（V202607）

全域土地综合整治前后建设用地布局优化对比图



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

全域土地综合整治前后生态空间布局优化对比图



- 生态保护修复项目
- 现状生态用地
- 生态保护红线
- 镇级行政区界
- 行政村界
- 整治区域范围
- ★ 大泽镇人民政府

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

全域土地综合整治永久基本农田调整优化图

