# 江门市新会区全域土地综合整治

# 实施方案（双水镇单元）

# （V202607）

江门市新会区人民政府

二〇二六年七月

**项目名称：**江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）（V202607）

**申报单位：**江门市新会区人民政府

**编制单位：**广东国地科技股份有限公司

**城乡规划（国土空间规划）编制资质**

**证书等级：**甲 级

**证书编号：**自资规甲字 21440261



**项目审定人：** 刘　娜　国土正高级工程师

**项目审核人：** 黄　昕　城乡规划高级工程师、注册城乡规划师

**项目初审人：** 胡　广　城乡规划高级工程师

**项目负责人：** 孟晶晶　城乡规划高级工程师、注册城乡规划师

**项目组成员：** 刘淑瑜　国土空间规划工程师

李兴凤　国土空间规划工程师

黄嘉颖　土地工程师

温广辉　城乡规划工程师

张林峰　城乡规划工程师

杜　城　城市规划助理工程师

# 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（双水镇单元）（V202607）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银海集团有限公司等。实施方案共划定1个实施单元，为双水镇实施单元，整治区域包含1个镇，共1个社区、37个行政村、2个林场、1个农场，总面积为20744.2959公顷。项目实施期限为4年，预计总投资为308079.00万元。

## 二、区域概况

根据2023年度国土变更调查同口径数据，江门市新会区双水镇土地总面积20744.2959公顷，其中农用地16607.2085公顷，占土地总面积80.06%；建设用地2859.9713公顷，占土地总面积13.79%；未利用地1277.1161公顷，占土地总面积6.15%。生态保护红线划定面积1652.2261公顷。

2023年，江门市新会区双水镇常住人口6.03万人，人口密度290人/平方公里，户籍人口7.01万人。

## 三、整治目标

方案拟安排29个全域土地综合整治子项目，其中农用地整治项目3个，建设用地整理项目15个，生态保护修复项目3个，城乡风貌及人居环境整治提升项目2个，产业导入项目6个。农用地整治规模为132.5707公顷，其中新增耕地面积26.8201公顷；建设用地整理规模为87.6018公顷；生

态保护修复规模为 354.5912 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 2.31%，耕地平均质量等别提升 0.1 等，形成 1 个千亩方，5 亩以下耕地图斑减少 23 个。

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 60.9482 公顷。

通过推进生态修复，开展海堤达标加固、河道综合治理、森林质量精准提升工程，共涉及其他生态保护修复面积 354.5912 公顷。

**四、资金筹措及平衡**

项目预计共需投入资金 308079.00 万元，其中：农用地整治项目投入 1347.58 万元，建设用地整理项目投入 117634.10 万元，生态保护修复项目投入 5786.00 万元，产业导入项目投入 138965.28 万元，城乡风貌及人居环境整治提升项目投入 44346.04 万元。资金筹措方式为：财政资金投入 4290.37 万元，占比 1.39%；专项债投入 49383.42 万元，占比 16.03%；社会投资 254405.21 万元，占比 82.58%，社会投资中银行贷款 78713.43 万元，占社会投资比例 30.94%。项目预期收益为 2434588.24 万元，可结余资金 468470.28 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。

双水镇为百千万典型镇，涉及三个典型村，分别为桥美村、东凌村、龙脊村，方案已与百千万典型镇、典型村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1个“千亩方”耕地集中整治区项目，开展补充耕地、现有耕地提质改造及农业配套产业建设，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，聚焦双水镇相关治理区域，系统推进三项核心任务：一是强化生态保护修复，筑牢区域生态安全屏障；二是加强耕地建设性保护，引导农用地复合利用，拓展其生态景观、休闲观光与文化教育功能；三是分级分类推进城乡建设用地提质焕新与镇村工业园升级改造，促进村庄内涵式发展。通过以上举措，聚力将双水镇建设成为江门市重要的绿色制造与职业教育基地、山水人文特色彰显的旅游城镇及新会县域副中心。

## 六、“三区三线”、权属调整等情况

方案涉及城镇开发边界调整方案，调整面积10.7283公顷，占城镇开发边界内新增建设用地规模剩余总量的4.86%，调整方案将单独编报。

方案涉及永久基本农田调整方案，调整面积 26.8174 公顷，主要位于双水镇岛桥、南岸、东北、衙前等行政村，调出地块占所涉乡镇划定永久基本农田面积的 1.85%。

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图斑不涉及生态保护红线。整治子项目中涉及生态保护红线的项目共 1 个，为双水镇森林质量精准提升工程，涉及生态保护红线面积 59.7255 公顷，为生态保护修复项目，子项目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，本方案承诺后续按有关程序办理相关手续。

方案涉及权属调整，并已按要求编制权属调整工作方案。规划的子项目暂不涉及权属争议，若因后续土地权属资料更新等原因，子项目涉及权属争议的，将参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前由双水镇人民政府组织争议各方签署同意使用土地书面协议，未签署协议的，实施时不纳入整治范围。涉及权属重叠的子项目共 1 个，为银洲湖海堤达标加固工程（双水段），重叠范围约 10.30 平方米，涉及权属重叠的已确权用海项目为中山至开平高速公路（含小榄支线）银洲湖特大桥工程（副汊桥施工便桥），该用海权属正在申请注销，待注销完成备案后再实施银洲湖海堤达标加固工程（双水段）。涉及土地流转等，将充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。

方案涉及占用海岸线。经与 2022 年省政府批准海岸线分析，本方案涉及占用海岸线的整治子项目共 1 个，为银洲湖海堤达标加固工程（双水段），涉及占用大陆人工岸线 6454.85 米，均为优化利用岸线，后续项目具体实施时将加强项目论证，确保严格保护岸线生态功能不降低、长度不减少、性质不改变。

方案不涉及城乡建设用地增减挂钩项目。

## 七、前两年实施计划

2026 年计划开工子项目 24 个，计划完工子项目 4 个，计划完成投资 64593.32 万元，计划完成农用地整治面积 3.1937 公顷，其中新增耕地面积 3.1896 公顷；计划完成建设用地整理 43.4564 公顷；计划完成生态保护修复 184.6174 公顷。

2027 年计划开工子项目 5 个，计划完工子项目 12 个，计划完成投资 130492.57 万元，计划完成农用地整治 35.3195 公顷，其中新增耕地面积 16.0200 公顷；计划完成建设用地整理 29.9948 公顷；计划完成生态保护修复 116.6667 公顷。

## 八、精品工程

方案拟安排 3 个精品工程，分别为“甜蜜乡村”整治组团、小冈“千年香都”整治组团、亚太“兴村富民”整治组团。

“甜蜜乡村”整治组团位于双水镇桥美、龙脊、木江、

楼墩村一带，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22652.33万元。项目特色亮点为针对黄皮果蔗延链补链，结合周边农文旅项目建设，打造“甜蜜乡村”特色农业生态旅游区，探索形成可推广的一二三产业融合发展路径。预期通过农用地整治116.6021公顷，新增耕地10.8722公顷；系统盘活低效建设用地2.3364公顷，重点保障食品加工产业项目落地；构建下沙河“一水两岸”生态廊道，重塑健康河塘生态本底。

小冈“千年香都”整治组团位于仓前村、南水村一带，包含建设用地整理、城乡风貌及人居环境整治提升、产业导入等子项目，预计投资规模46763.47万元。重点以政府全面主导实施旧厂房改造为项目特色亮点，计划政府连同小冈香业协会引进投资运营公司，直接化解农村集体经济组织整理土地需要大量人、财、物等难题，实现厂企改造不停产。探索独具“新会特色”的房券交易模式，助推新会区产业用地转型升级，保障集体经济组织发展权益。预期通过建设用地整理，推动4.6991公顷低效村企提质改造，吸引高端产业入驻，促进产业结构调整和产业转型升级，同步对省道S385线小冈坪至仓前村路段改造，提升村庄整体风貌和居住环境质量，缩小城乡差距，改善居住生活条件。

亚太“兴村富民”整治组团位于双水镇沙路村瑞丰工业区，包含农用地整治、生态保护修复、产业导入等子项目，

预计投资规模 39610.48 万元。项目特色亮点为借助国土整治收益和土地制度红利，通过成立“强村公司”，鼓励引导村民以土地入股“现代产业园”参与分红，破解城乡发展不平衡的难题。预期通过农用地整治，新增耕地 2.6194 公顷；通过“存量建设用地盘活+村集体留用地开发+国土空间规划新增”保障建设用地 11.4071 公顷，导入沙路村全链条造纸产业集群项目，吸引纸业上下游企业进驻，促进造纸业延链补链，为片区高质量发展增添强劲动能；通过银洲湖海堤达标加固工程建设，筑牢水环境生态基底，提升片区防灾减灾能力，为产业发展提供优质、安全的生产环境。

## 九、特色和创新

一是以建设用地整理为重点，从低效建设用地提质改造方面提出针对性的解决思路，针对万亩千亿工业走廊及现状低效村级产业园，结合“三旧”改造等政策对重点片区进行提质改造，通过全域土地综合整治优化空间布局，并系统解决区域内涉及的生态环境、人居环境等问题。通过建立“全域土地综合整治+三旧改造”双向互促机制，形成一套低效产业园区提质增效的路径方法。二是强化价值挖潜，推动单一项目整治向自然资产整合治理方向转变。引入自然资产整合管理概念，以“资源-资产”增值为导向统筹成片整理，遵循“化零为整、效益结合、价值加成、时序统筹”的原则，划分综合整治单元。将单元内权属、质量、功能进行整备，灵

活组合各类资源，将单元打造成为不同类型、符合市场需求、易于管理的自然资产单元。通过资产配置和权利流转等方式，推动自然资产单元实现资产收益，建立专项资金库推动自然资产价值实现可持续，最终实现全域系统提升。

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。

四是建立“产业-空间-政策”的内在循环。一方面强化整治项目与产业导入之间的关系，以产业引领造血、资产综合整备，通过“产业转型推动空间治理”、“优势企业撬动资金整合”以及“空间治理支撑产业导入”等多种形式，建立“产业-空间-政策”的内在循环。另一方面强化村集体在全域土地综合整治过程中的参与作用，并通过“抱团飞地”、“三券”等形式，提升村集体开展全域土地综合整治的动力，激发农业农村发展活力。

# 目 录

一、 基本情况 ..... 1
（一） 编制背景及依据 ..... 1
（二） 区域概况 ..... 9
（三） 存在问题 ..... 35
（四） 实施单元和整治区域 ..... 37
（五） 实施期限 ..... 44
二、 可行性分析及评估 ..... 45
（一） 已有工作基础分析 ..... 45
（二） 空间布局优化可行性分析 ..... 51
（三） 整治潜力分析 ..... 67
（四） 产业导入可行性分析 ..... 93
（五） 风险评估及应对 ..... 97
三、 整治目标 ..... 111
（一） 目标设置 ..... 111
（二） 生产要素创新性配置制度探索 ..... 117
四、 规划落实及相关方案衔接 ..... 121
（一） 规划落实情况 ..... 121
（二） 永久基本农田调整方案衔接 ..... 128

（三） 城镇开发边界调整方案衔接 ..... 128
（四） 涉及生态保护红线和自然保护地情况 ..... 131
（五） 涉及海岸线及海域权属情况 ..... 132
（六） 耕地集中整治区建设衔接 ..... 133
五、 建设任务与子项目安排 ..... 134
（一） 重点建设任务落实 ..... 134
（二） 子项目安排 ..... 136
（三） 2026 年和 2027 年项目计划情况 ..... 159
六、 精品工程 ..... 160
（一） 特色农业提质增效示范——“甜蜜乡村”整治组团 ..... 161
（二） 传统作坊式村级工业园转型升级示范——小冈“千年香都”整治组团 ..... 168
（三） 优势产业带动集体经济发展探索示范——亚太“兴村富民”整治组团 ..... 175
七、 投资测算及资金筹措 ..... 182
（一） 投资测算 ..... 182
（二） 资金筹措 ..... 191
（三） 项目预期收益 ..... 196

（四） 项目融资及债务清偿能力分析 ..... 204
（五） 资金平衡分析 ..... 207
八、 预期效益 ..... 210
（一） 空间布局优化预期成效 ..... 210
（二） 带动经济社会发展预期成效 ..... 211
（三） 特色和创新情况 ..... 216
九、 实施保障 ..... 219
（一） 组织保障 ..... 219
（二） 资金保障 ..... 221
（三） 制度保障 ..... 222
（四） 监督保障 ..... 223
十、 专章论证 ..... 225
（一） 永久基本农田调整专章 ..... 225
（二） 实施方案调整专章 ..... 229
十一、 附件 ..... 248
（一） 附表 ..... 248
（二） 附图 ..... 261

# 一、基本情况

## （一）编制背景及依据

### 1、编制背景

全域土地综合整治是国家统筹生态文明建设、乡村振兴和现代化建设的综合平台和重要抓手。为全面贯彻落实习近平总书记对浙江“千村示范、万村整治”重要批示精神，2019年12月自然资源部印发《关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》（自然资发〔2019〕194号），部署全国全域土地综合整治试点工作。2020年1月广东省自然资源厅印发《关于申报全域土地综合整治试点的通知》（粤自然资修复〔2020〕131号），组织开展全省全域土地综合整治试点申报工作。2023年12月广东省自然资源厅印发《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），提出推进试点扩面提质，除省“百千万工程”首批22个典型县、110个典型镇所在县（市、区）全部编制实施方案，其他地市也可结合实际组织辖区内整治潜力较大、特色亮点突出、群众意愿强、工作基础好、土地权属清晰、具有农村一二三产业融合发展用地需求的县申报并编制实施方案。2024年10月广东省自然资源厅印发《广东省自然资源厅关于深入推进全域土地综合整治工作的通知》（粤自然资修复〔2024〕2281号），部署开展2025年度全域土地综

合整治实施方案申报工作。为优化生产、生活、生态空间格局，促进耕地保护和土地集约节约利用，改善农村人居环境，助推乡村全面振兴，双水镇积极响应国家、广东省号召，立足本地土地整治潜力优势，开展全域土地综合整治工作，《江门市新会区全域土地综合整治实施方案(双水镇单元)》于2026年1月通过广东省自然资源厅批复，方案推进以来，受群众意愿、现场实施条件、配套要素保障等客观因素变化影响，部分子项目落地实施存在阻滞、推进难度较大，难以按照原批复方案时序及内容落地建设。为统筹破解实施堵点、保障整治总体目标落地，根据《广东省全域土地综合整治实施方案编制技术要点（试行）》（以下简称《技术要点》）等文件的有关要求，制定本调整方案。

**2、编制依据**

**（1）法律法规**

1)《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）;

2)《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）;

3)《中华人民共和国环境保护法》（2015年施行）;

4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修正）;

5)《基本农田保护条例》（2011年修正）;

6)《广东省土地管理条例》（2022年施行）。

**（2）政策文件**

1)《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》(自然资发〔2019〕194 号);

2)《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);

3)《自然资源部办公厅关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》(自然资办发〔2023〕15 号);

4)《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》(自然资办函〔2023〕364 号);

5)《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》(自然资发〔2023〕193 号);

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

7)《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验 深入推进全域土地综合整治工作的意见》(自然资发〔2024〕149 号);

8)《自然资源部办公厅关于支持利用政策性金融资金加快推进土地综合整治和生态保护修复的通知》(自然资办函〔2024〕522 号);

9)《广东省国土资源厅关于进一步规范和完善城乡建设

用地增减挂钩试点工作的通知》(粤国土资规划函〔2013〕14号);

10)《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》(粤府〔2020〕43号);

11)《广东省自然资源厅关于申报全域土地综合整治试点的通知》(粤自然资修复〔2020〕131号);

12)《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);

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

14)《广东省自然资源厅关于做好近期全域土地综合整治试点有关工作的通知》(粤自然资函〔2021〕205号);

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

16)《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);

17)《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);

18)《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);

19)《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);

20)《广东省自然资源厅关于印发〈广东省全域土地综合整治实施方案厅内审查要点(试行)〉的通知》(粤自然资修复〔2024〕1881号);

21)《广东省自然资源厅 国家开发银行广东省分行 中国农业发展银行广东省分行关于政策性金融支持全域土地综合整治的通知》(粤自然资函〔2024〕864号);

22)《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);

23)《广东省自然资源厅关于深入推进全域土地综合整治工作的通知》(粤自然资修复〔2024〕2281号);

24)《中共广东省委办公厅 广东省人民政府办公厅关于深入推进全域土地综合整治助力“百县千镇万村高质量发展工程”的意见》(粤办发〔2024〕62号);

25)国家、省、地方其他相关政策文件。

**(3)标准规范**

1)《土地开发整理项目预算定额标准》(财综〔2011〕128号);

2)《补充耕地质量验收评定技术规范(试行)》(2012年

6 月 );

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

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

5)《高标准农田建设通则》( GB/T30600-2022 );

6)《广东省土地开发整理工程建设标准 ( 试行 )》( 2008 年 );

7)《广东省土地开发整理补充耕地项目质量验收标准》( 2008 年 11 月 );

8)《广东省补充耕地质量验收评定技术规范 ( 试行 )》;

9)《广东省全域土地综合整治实施方案编制指南( 试行 )》;

10)《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法( 试行 )》;

11)《广东省全域土地综合整治实施方案编制技术要点 ( 试行 )》( 2026 年 1 月 );

12)其他相关标准规范。

**（4）相关规划**

1)《广东省国土空间生态修复规划 ( 2021-2035 年 )》;

2)《广东省重要生态系统保护和修复重大工程总体规划 ( 2021-2035 年 )》;

3)《广东万里碧道总体规划 ( 2020-2035 年 )》;

4)《广东省耕地保护专项规划（2021-2035 年）》;

5)《江门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》;

6)《新会区镇街高质量发展战略研究》;

7)《广东省新会历史文化名城保护规划修编（2021-2035 年）》;

8)《新会区森林质量精准提升行动实施方案（2024-2027 年）》;

9)整治区域所涉控制性详细规划、村庄规划等;

10)其他相关规划。

**3、编制原则**

**（1）规划引领，综合治理。**以科学规划为前提，实行全域、全要素综合整治，优化国土空间格局，引导空间腾挪、布局优化、集约高效。以国土空间规划为引领，做好实施方案与国土空间规划的有效衔接，在上位国土空间总体规划确定的空间格局下，明确整治的目标、项目和区域，以及整治的规模、布局和时序，作为实施整治项目的依据。

**（2）严守底线，绿色发展。**坚决防止借全域土地综合整治变相占用调整耕地和永久基本农田，破坏乡村风貌和历史文化文脉，突破生态保护红线管理要求，突破城镇开发边界管控要求和群众利益底线。贯彻绿色发展理念，切实保护耕地，统筹推进山水林田湖草海整体保护、系统修复、综合治理。

**（3）分类施策，循序渐进。**统筹考虑各项目所在区域资源禀赋、区位条件和历史文化底蕴，对项目科学分类施策，分批上报，合理安排整治项目和建设时序。尊重规律、量力而行，循序渐进。

**（4）以人为本，共建共赢。**坚持人民至上的理念，以人为本，鼓励公众积极参与，充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。严禁违背农民意愿搞合村并居、大拆大建等侵犯农民利益的行为。

**4、基础数据**

方案土地利用数据在第三次全国国土调查统一时点调查成果基础上，采用新会区 2023 年全国国土变更调查年末同口径分析库政务版数据库(以下简称“2023 年变更调查”)。工作底图采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础。此外还充分依托基础地理测绘数据、最新遥感影像图、农村地籍调查数据、房地一体数据、土地权属调查数据、“三线”划定成果数据、2023 年核实处置后的永久基本农田数据库、耕地质量分等定级数据、历史文化资源数据等相关数据资料。

## （二）区域概况

### 1、基本情况

#### （1）区位条件

#### 1）地理区位条件

双水镇地处珠江三角洲潭江下游银洲湖南岸，位于新会区西南部，背依古兜山，面临银洲湖，东与三江镇、古井镇以湖为界，北与会城街道南北相望，西北与罗坑镇接壤，东南与崖门镇为邻，西南与台山市隔山相望。

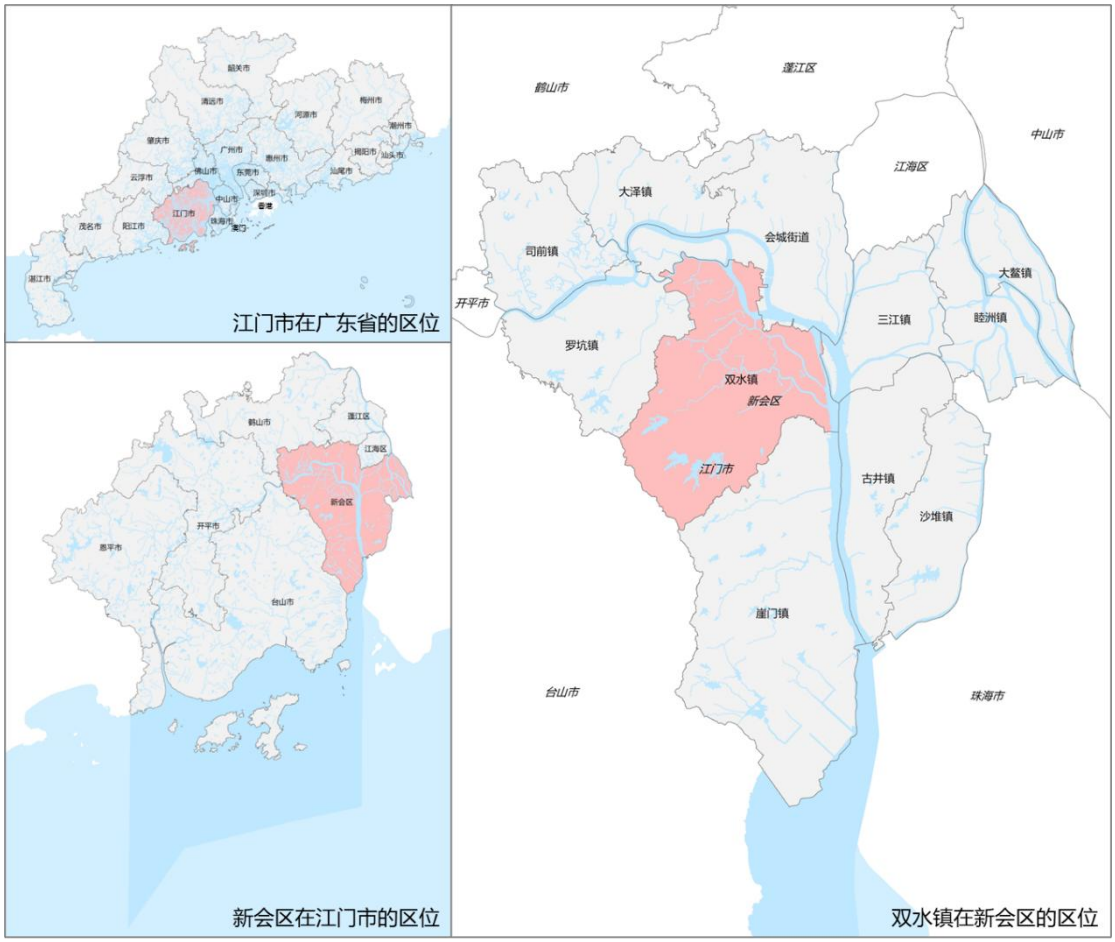



图 1 双水镇地理区位图

**2）经济区位条件**

在广东省“一核一带一区”区域发展新格局中，江门市位于“一核、一带”的交汇点，是粤港澳大湾区重要节点城市，同时也是珠西都市圈的三大发展核之一。双水镇位于江门新会中心城区西南部，在多元网格化湾区格局下，是承载珠西都市圈核心城市功能外溢的潜力发展区。随着深中通道等陆续建成，双水镇未来将积极参与珠江口西岸先进装备制造产业带建设，主动承接珠江口东岸产业拓展转移，助推珠西都市圈打造成为大湾区创新走廊重要产业承载区。

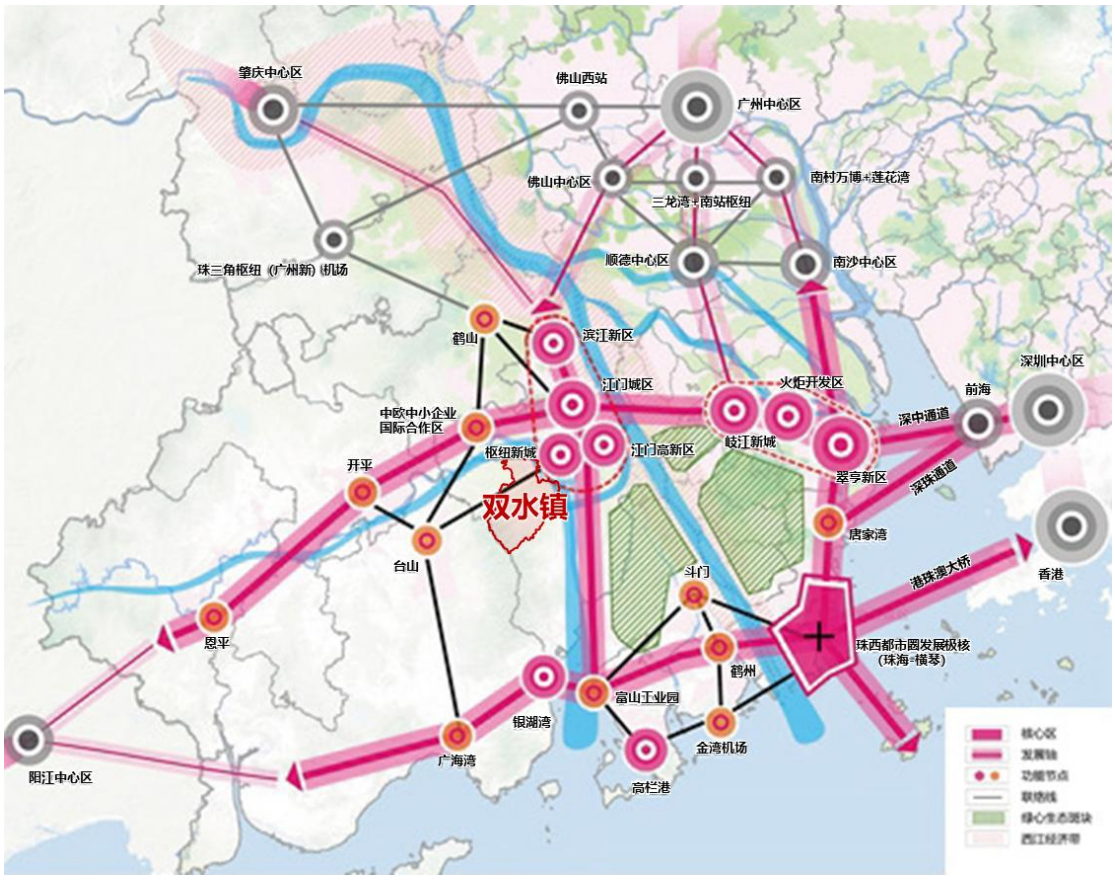



图 2 珠西都市圈国土空间发展格局图

**3）交通区位条件**

双水镇交通便捷，已初步形成公、铁、水综合交通体系，

15 分钟可达新会区，30 分钟可达蓬江区、江海区，2 小时内可达珠三角大部分地区。双水镇距珠海金湾机场约 60 公里，距珠三角枢纽（广州新）机场约 80 公里。江湛铁路从境内穿越，并设有双水镇站，距珠西枢纽江门站约 10 公里。现状银洲湖高速、中开高速在镇域内部形成“十”字高速公路骨架，共设有 5 个高速出入口，未来深南高速将从镇域南部穿过。江门大道南西线与未来规划的沙罗公路、国道 240 改线将形成快速环路。镇域东部沿崖门水道为沿海航道，往南可达珠海、香港、澳门，往北连接潭江内河航道，在镇域东北部设有双水作业区。

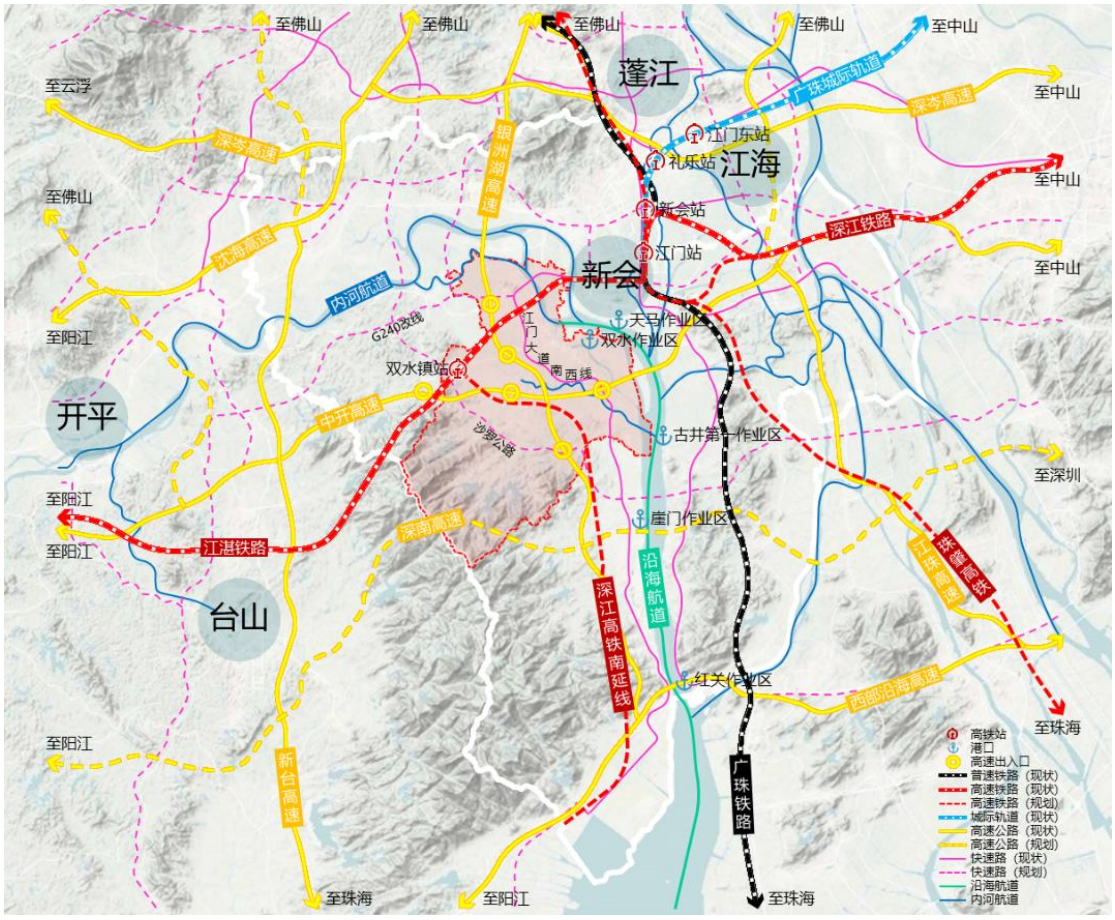



图 3 双水镇交通区位图

## （2）自然地理状况

### 1）气象水文

双水镇所在的潭江流域属亚热带海洋性季风气候，雨量充沛，气候温和，春秋相连而无冬，年平均气温 21.3-22.8℃，日照充足；无霜期长达 358 天。常年主导风向为东北风和东南风。多年平均降雨量 1789mm，多年平均蒸发量 1084-1560mm。潭江发源于阳江市，流经恩平、开平、台山、新会等市，距出海口约 26 公里处与西江支流汇合后流入南海。潭江是珠江流域 8 大入海口门西边的一个，也是珠江流入南海的仅次于虎门的第二大门。双水镇位于潭江下游河段（银洲湖）西岸，并设有水上作业区。银洲湖因 7000 年前海面上升，侵入沿岸谷地所成，现为天然良好水道，沿途可建良港，湖面长 26 公里，湖面最宽处 2250 米，最窄处 850 米，平均宽 1550 米，水深 6-8 米，水域面积 54600 亩，是新会区最大的水域，同时也是鱼类资源丰富的半咸淡水交界的淡水捕捞渔场。

### 2）地形地貌

双水镇地势南高北低，西南部为古兜山山脉，属于丘陵山区，古兜山绵亘数百里，逶迤起伏，峰峦叠翠，奇石嶙峋，云雾缭绕，双水境内最高峰锅盖尖 676 米。

**（3）资源禀赋**

**1）自然资源**

**水系资源：**双水镇河网密布，东邻银洲湖，东部、北部属潭江下游冲积平原，镇域中部分布上沙河、下沙河两条重要河涌，孕育万亩良田，镇内南部现有3个中型水库（万亩水库、鱼山水库、曾坑水库）和6个小型水库。

**林地资源：**林地资源集中分布在西南部古兜山脉一带，天然林面积970公顷、生态公益林4057公顷，植被以亚热带季风常绿阔叶林为主。

**农业资源：**耕地、园地集中连片分布在镇域中部，农业生产基础条件优，农业以水稻、新会柑（陈皮）、果蔗、莲雾、火龙果等农作物种植和水产禽畜养殖为主，其中双水镇为新会区陈皮主产区之一，桥美村（果蔗）获评全国“一村一品”示范村，东北村（果蔗）获评省级“一村一品、一镇一业”专业村，木江村文发农场打造的“智慧农业高标项目试点”成为全区高标准农田建设的亮点工程。

**矿产资源：**古兜山脉多为原生花岗岩层，其中含铁锰的钾红长石黑云母花岗岩是较为名贵的天然石料，上沙一带富含天然硅砂和高岭土资源，硅砂储量达1250万吨，氧化硅含量高达99%。



古兜山



银洲湖



新会柑（陈皮）



桥美村果蔗

图 4 双水镇自然资源及优势农业特产

**2）历史文化资源**

双水镇人杰地灵，名胜古迹众多，各类文化相互渗透融合，交相辉映，沉淀成双水镇独特的文化基地。

**历史名人：**抗倭英雄张其光。新会素有“文有梁启超，武有张其光”之说，张其光为双水镇豪山村人，在抵抗侵犯海疆和防御倭寇保卫台湾、平定海盗的战斗中战功显赫，多次受到嘉奖。1864 年，张其光被封“振勇巴图鲁”称号，治军有名，被民众尊称为张将军。张将军受朝廷嘉奖荣归故里兴建家庙，于光绪十年（1884 年）落成。




图 5 张其光受封（左）、“天诰命”遗址（右）

**文物古迹：**镇域内现有 65 处登记不可移动文物，包括古墓葬 2 处，古建筑 43 处，石窟寺及石刻 7 处，近现代重要史迹及代表性建筑 12 处，其他 1 处。其中张将军家庙为省级文物保护单位，豪山奎阁为市级文物保护单位，富美见龙桥为县级文物保护单位。



图 6 张将军家庙（左） 豪山奎阁（右）

**非物质文化遗产：**双水镇传统技艺保留较好，拥有小冈香制作技艺、中药炮制技艺（新会陈皮炮制技艺）、双水山地风筝、双水蕉树龙、田心腊鸭制作技艺、裹鸡子豆粽糍制作技艺等多种非物质文化遗产代表性项目。其中中药炮制技艺（新会陈皮炮制技艺）入选第五批国家级非物质文化遗产名录，小冈香制作技艺入选第五批广东省非物质文化遗产代表

性项目名录，双水山地风筝、双水蕉树龙为江门市级非物质文化遗产代表性项目，田心腊鸭制作技艺、裹鸡子豆棕糍为新会区级非物质文化遗产代表性项目。



中药炮制技艺（新会陈皮炮制技艺）



小冈香制作技艺



双水山地风筝



双水蕉树龙

图 7 双水镇非物质文化遗产代表性项目示意图

**（4）社会经济条件**

**1）人口现状**

根据第七次全国人口普查结果，2020 年双水镇常住人口 6.08 万人，占全区人口 6.68%，位列新会区镇级第二（仅次于司前镇），人力资源充足。据镇方统计，2023 年双水镇常住人口为 6.03 万人，人口呈现略微收缩的趋势，常住城镇人口约 4 万人，城镇化率为 66.43%，人口城镇化处于较高水平。

镇域户籍人口 70093 人、户籍户数共计 22050 户，存在一定程度的人口外流，双水镇是著名的“侨乡”，是新会区海外华侨和港澳同胞最多的镇之一，旅居港澳台同胞及海外侨胞近十万人。

表 1 新会区“七普”各镇（街）常住人口数量统计表

| 镇/街 | 人口数（万人） | 比重（%） |
|---|---|---|
| 圭峰会城 | 48.95 | 53.83 |
| **双水镇** | **6.08** | **6.69** |
| 司前镇 | 6.49 | 7.14 |
| 三江镇 | 3.75 | 4.12 |
| 睦洲镇 | 3.79 | 4.17 |
| 大泽镇 | 5.18 | 5.7 |
| 崖门镇 | 3.54 | 3.89 |
| 大鳌镇 | 3.67 | 4.04 |
| 古井镇 | 3.61 | 3.97 |
| 罗坑镇 | 2.35 | 2.58 |
| 沙堆镇 | 3.52 | 3.87 |
| 总计 | 90.93 | 100 |

2020 年，双水镇 60 岁及以上人口在常住人口中比重为 27.54%，其中 65 岁及以上为 20.23%，镇内超过四分之一的人口迈入老年阶段，位列新会区所有镇街之最，人口老龄化形势严峻。每十万人中受教育程度在高中（含中专）以上为 2.17 万人，合计全镇高中教育学历以上的人口为 1.32 万人，高层次人才缺失。

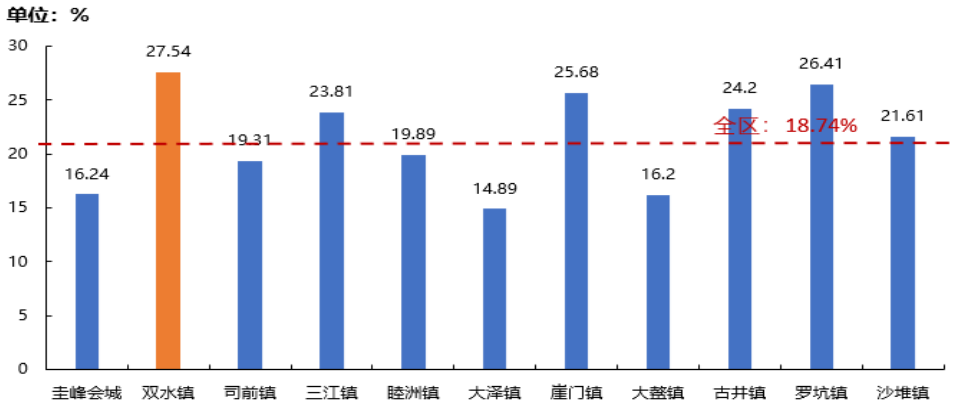



图 8 新会区各镇（街）常住人口中 60 岁及以上人口占比

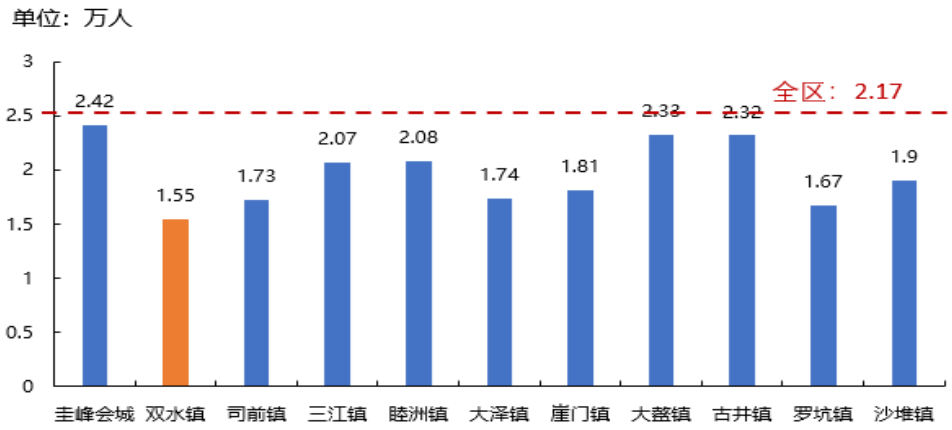



图 9 新会区各镇（街）每 10 万人拥有高中教育程度人数

### 2）经济现状

双水镇是新会区传统的工业强镇，一直坚持以制造业当家。2023 年双水镇经济稳步发展，全年实现生产总值达 78.63 亿元，同比增长 9.5%；规模以上工业总产值 220.9 亿元，规模以上工业增加值 54.01 亿元，同比增长 13.7%；完成固定资产投资 47.12 亿元，其中完成工业投资 30.09 亿元；一般公共财政预算收入 17220 万元，增长 41.8%。根据公布的《2023 年全国千强镇发展报告》，新会区双水镇入选 2023 年全国千强镇名单，位列第 625 位，较去年上升 16 位，连续三年实现争先进位，综合实力继续走在全区前列。

**（5）产业发展现状及方向**

**1）第一产业：“黄皮果蔗+新会柑”独具特色**

双水镇农业产业基础较好，主要以水稻、果蔗、新会柑、莲雾、火龙果等农作物种植和水产禽畜养殖为主。目前拥有广逸本然新会柑示范园、仓前村煦叔柑场、老橘香柑场等多个柑园，所产柑果除了鲜果销售外，还用于制作柑普茶及其他陈皮食品。桥美黄皮果蔗获得国家农业部无公害农产品和产地认证，桥美村（果蔗）获评全国“一村一品”示范村，东北村（果蔗）获评省级“一村一品、一镇一业”专业村。

**2）第二产业：“造纸+食品+香业”行业领先**

双水镇目前已形成造纸、食品、发电、香业四大主导产业，截至 2023 年 8 月，双水镇共有规上工业企业 65 家，2023 年 1-8 月规上工业总产值 145.04 亿元，同比增长 4.29%，其中造纸及纸制品、发电、食品企业占规上总产值的 83%。银洲湖纸业基地是广东省三大纸业基地之一，2022 年，纸业基地实现工业总产值 177 亿元，增长 15.12%。双水镇作为新会陈皮主产区之一，食品产业以制糖、陈皮等大健康食品加工为主，2022 年食品产业规上工业总产值 20.86 亿元，同比增长 3.23%。双水发电厂是银洲湖纸业基地的能源核心，2023 年实现营收 28.39 亿元。双水镇小冈香作为中国香业产业基地，拥有各类卫生香生产企业和上下游企业逾 1850 家，产量占全国卫生香的 1/3，远销海内外，荣获“有华人的地方就有

小冈香”的美誉。

**3）第三产业：农文旅发展已初具规模**

双水镇具备森林、水库、田园等优越的自然景观，拥有张将军家庙、豪山奎阁等众多文化旅游资源，具有得天独厚的自然环境和人文特色。小冈香业城为国家 3A 级旅游景点，将打造成中国传统香业文化体验、香道养生文化相结合的生态旅游景区。将军山旅游度假村开发已初具规模，包括大圣寺、桃花园等；塔岭观音山关帝旅游风景区山顶夜月，是江门侨乡著名的八大景之一。巴贝高文旅项目拥有当下艺术民宿、BIBI 企鹅亲子酒店、亲子休闲娱乐等配套设施，并且结合双水镇龙脊村独特的田园风光，打造集艺术展览、艺术教育培训、亲子主题游乐于一体的陈大羽公鸡艺术馆。2023 年下半年，新会区双水镇通过招商引资吸引希尔顿花园酒店进驻，是新会区引进的第一家国际高端品牌酒店。此外，富美七颗星农业生态文旅项目、陈皮龙舟主题酒店等项目正在加快建设中。

**4）新质生产力：发展势头良好**

近年来，双水镇成功培育国家高新技术企业 33 家、省级工程技术研究中心 7 家、市级工程技术研究中心 29 家、科技型中小企业 30 家，新增亚太森博纸业省级博士工作站，多家企业在全区创新创业大赛斩获佳绩，为产业改造提升、转型升级提供人才和技术支撑。

2023 年，双水镇引领聚势赋能，驱动产业高质量发展。东简彩纸业科技有限公司率先改造升级成全国唯一配备 5 个涂布头的生产链，并获评为江门市专精特新企业；银洲湖纸业基地积极对接江门“双碳”实验室，大力推进纸业基地双碳智慧园区建设，已开展技术改造项目 22 个，总投资超 10 亿元。同时，鼓励企业研发创新，推动研究成果在造纸、电力行业落地见效，以科技赋能推动产品升级、品牌升值。如维达、中顺开展造纸设备节能改造和更换自动化后加工设备等，提高生产效率；广东华糖、南字食品开展预热余压回收利用，实现能源高效利用，助力绿色发展。由此可见，双水镇产业科技创新、转型升级的潜力能级巨大，为发展新质生产力打下坚实基础。

**（6）基础设施建设情况**

近年来，双水镇聚焦市政道路、人居环境等多个方面，促进小城镇扩容提质。江门大道双水段实现单向四车道通行，缓解了银洲湖西翼省道 271 南门公路的交通拥堵压力，升级改造康宁街、亿利大道、南门公路、小罗线、纸业基地 B 区桥美大桥至南门公路道路、乡道 Y154 线水库村路段，陆续打通了双水镇各村（社区）与辖区内交通“大动脉”相连接的“毛细血管”。加强乡、村道路的管养，启用了公路超限非现场执法系统，成为江门市首个使用该系统的农村镇，科学整治超限等交通违法行为。启动了亿利广场及振兴公园绿化路

灯改造、大堂至水库路灯安装、朱村至蔺头路灯安装等项目，基本实现全镇主干道路灯全覆盖。因地制宜打造岭头口袋公园等村民休闲好去处，开展亿利广场、振兴公园绿植等环境优化工程，小冈圩改造工程、双水圩农贸市场黑臭水体雨污分流改造工程等项目，大大提升周边群众的生活环境。低效用地利用方面，结合衙前工业集聚区、拆船厂工业集聚区、丰华工业园、华兴工业园等平台，深入实施“工改工”三年行动，完成梁大成香厂、鸿基五金等项目建设，进一步拓宽产业空间供给。另外，双水镇推动纸业基地仓储、物流、贸易、码头等产业平台扩能提质，大力引进造纸及纸制品产业的商贸、物流等服务公司，全力打造千亿产业链“总部经济”。




江门大道改造工程



亿利大道“白改黑”工程



东凌村污水处理站点



河道灌渠清淤工程

图 10 双水镇基础设施建设情况

### （7）村庄发展状况

#### 1）村庄分类情况

根据江门市新会区农业农村局提供的新会区村庄分类划分情况，双水镇划入集聚提升类村 24 个，占比 65%；城郊融合类村 6 个，占比 16%；特色保护类村 2 个，占比 5%；一般发展类村 5 个，占比 14%，无搬迁撤并类村。

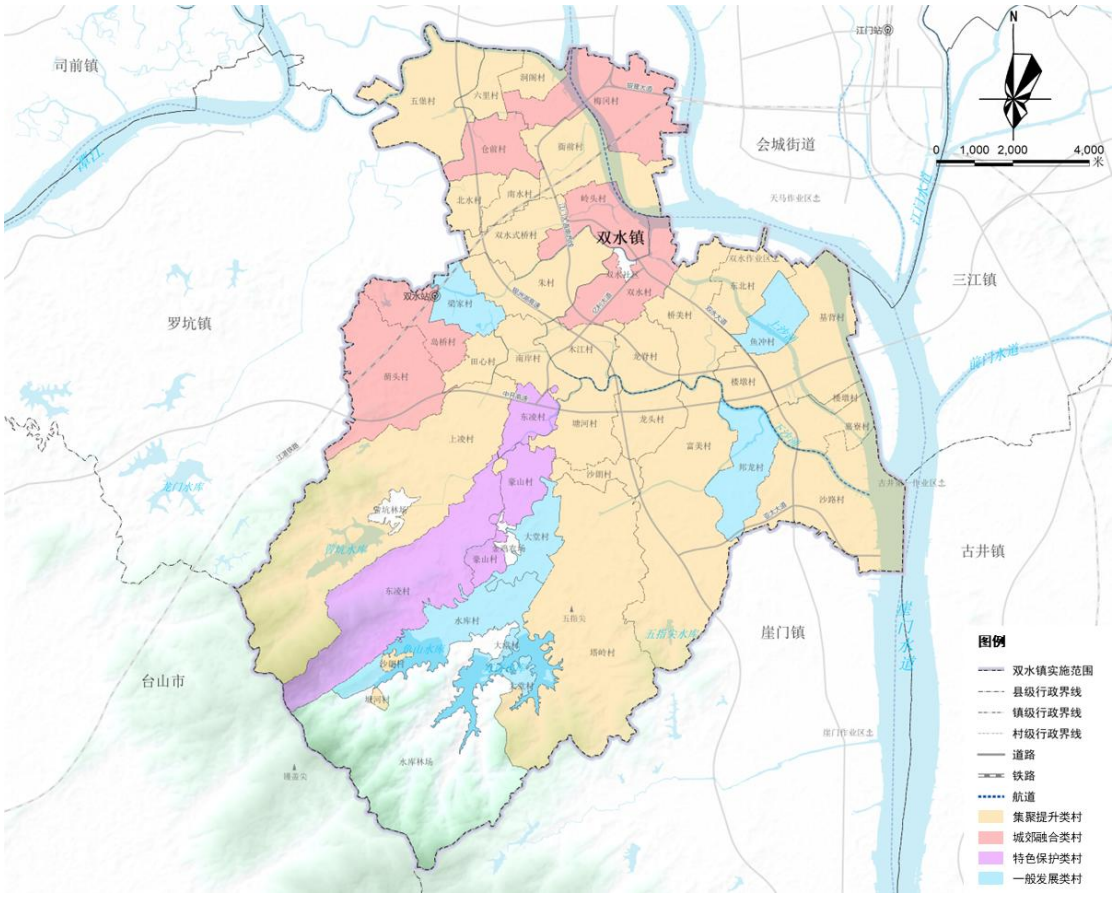



图 11 双水镇村庄分类图

表 2 双水镇村庄分类情况一览表

| 序号 | 村庄分类 | 数量 | 行政村名 |
|---|---|---|---|
| 1 | 集聚提升类村 | 24 | 桥美村、龙脊村、衙前村、沙路村、楼墩村、富美村、塘河村、塔岭村、上凌村、田心村、朱村村、双水式桥村、南水村、北水村、东北村、龙头村、沙朗村、木江村、洞阁村、六里村、五堡村、南岸村、嘉寮村、基背村 |

| 序号 | 村庄分类 | 数量 | 行政村名 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2 | 城郊融合类村 | 6 | 岛桥村、蔸头村、仓前村、双水村、梅冈村、岭头村 |
| 3 | 特色保护类村 | 2 | 豪山村、东凌村 |
| 4 | 一般发展类村 | 5 | 邦龙村、大堂村、水库村、梁家村、鱼冲村 |
| 合计 | | 37 | |

**2）村庄发展现状**

近年来，双水镇聚焦乡村振兴开展了一系列工作，取得了明显成效。加快乡村旅游发展，在豪山村内对张将军家庙、三眼井、奎阁等文物保护及周边环境开展提质工程，田心村形成了以“美食、光影、田园”为主题的“水上景观”，规划打造集休闲观光、垂钓游船、餐饮民宿等为一体的乡村旅游产业。连续举办五届中国（新会）香文化博览会、三届田心牛肉节暨腊味美食文化节等特色活动，逐渐让双水镇成为江门重要的乡村旅游目的地。推进光伏发电、小水电改造收益增收、陈皮酿化三大扶贫项目，帮助148户精准扶贫对象全部实现脱贫。

2023年，双水镇以项目推动乡村高质量发展。成立强村公司，与江林公司合作打造强村富民农产品展示平台，通过“线上+线下”模式，畅通农产品销售渠道。成功引进中集渔业，带动养殖业向智慧化、信息化发展。充分发挥广东省重点农业龙头企业泓达堂发展优势，推动新会陈皮产业高质量发展。以农村集体经济增收为着力点，推进“一村一项目”，谋划建设42个项目涉及35条村。



升级改造后的乡道 Y014



岭头口袋公园




田心牛肉节暨腊味美食文化节



巴贝高亲子旅游项目

图 12 双水镇乡村建设面貌

## 2、国土利用情况

### （1）土地利用现状分析

全镇园、林地占比较高，土地开发强度低。根据 2023 年变更调查，双水镇镇域国土面积 20744.2959 公顷，其中农用地共计 16607.2085 公顷，占比 80.06%，建设用地 2859.9713 公顷，占比 13.79%。未利用地 1277.1161 公顷，占比 6.15%。双水镇土地利用现状呈现“北产城-中田园-南山林”的分布特征。圩镇及产业园区集中在镇域东北部银洲湖沿岸，村庄布局有集中有分散、多数沿水系或道路呈“团状”分布，村级工业园沿主干道路分布为主，布局较散；耕地、园地交织分布在镇域中部，林地集中分布在镇域南侧的古兜山。

表 3 土地利用现状统计一览表

单位：公顷、%

| 序号 | 地类名称 | 面积 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 湿地 | 59.5648 | 0.29 |
| 2 | 耕地 | 1546.6724 | 7.46 |
| 3 | 种植园用地 | 3783.2295 | 18.24 |
| 4 | 林地 | 7136.1891 | 34.40 |
| 5 | 草地 | 154.0125 | 0.74 |
| 6 | 城镇村及工矿用地 | 2379.6713 | 11.47 |
| 7 | 区域交通运输用地 | 509.0527 | 2.45 |
| 8 | 水域及水利设施用地 | 4984.9717 | 24.03 |
| 9 | 其他土地 | 190.9319 | 0.92 |
| 总计 | | 20744.2959 | 100.00 |

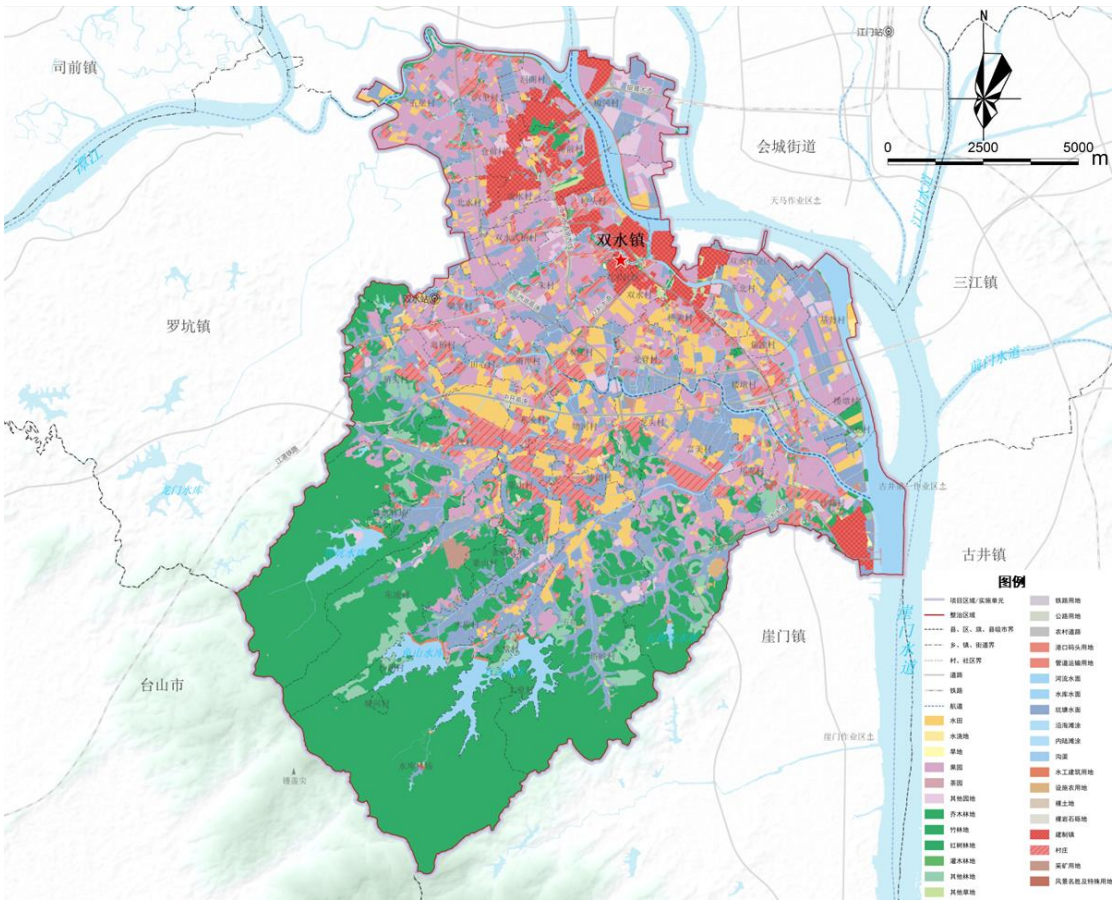



图 13 双水镇土地利用现状图

### （2）耕地和永久基本农田布局结构分析

根据新会区“三区三线”划定成果，双水镇耕地保护目标为1559.4819公顷，永久基本农田保护任务为1440.3791公顷。衔接永久基本农田核实处置成果，处置后双水镇永久基本农田保护面积为1450.8396公顷（不含预调出5.0456公顷），其中保留（未处置）1397.4573公顷，补划16.5779公顷，预调出待整改36.8044公顷。耕地和永久基本农田总体呈现“大集中、小分散”的格局，中部地区耕地集中连片程度较高，北部地区耕地集中连片程度较低。

根据2023年变更调查，全镇现状耕地面积1546.6724公顷（2.32万亩），平均单个耕地图斑面积2.1072公顷（31.61亩），其中面积小于5亩的耕地图斑有298个，占图斑总量超四成。全镇平均单个永久基本农田图斑面积（核实处置成果）为2.5633公顷（38.45亩），其中面积小于5亩的永久基本农田图斑有163个，占图斑总量近三成。细碎图斑主要分布在镇域北部小冈香片区、圩镇及职教城周边，不利于农业现代化、规模化、机械化生产，极大影响耕地利用及产能的提高。现状耕地与可恢复属性地类在空间上交错分布，适宜开展农用地的集中连片整治，耕地质量和产能提高潜力较大。

表 4 双水镇耕地和永久基本农田规模分类汇总表[①]

单位：公顷、%

| 分类 | | 面积 | 面积占比 | 个数 | 个数占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 耕地 | ≤5 亩 | 34.9573 | 2.26 | 298 | 40.60 |
| | （5 亩，50 亩] | 379.2047 | 24.52 | 291 | 39.65 |
| | ＞50 亩 | 1132.5103 | 73.22 | 145 | 19.75 |
| | 合计 | 1546.6724 | 100.00 | 734 | 100.00 |
| 永久基本农田 | ≤5 亩 | 22.1075 | 1.52 | 163 | 28.80 |
| | （5 亩，50 亩] | 345.5228 | 23.82 | 265 | 46.82 |
| | ＞50 亩 | 1083.2093 | 74.66 | 138 | 24.38 |
| | 合计 | 1450.8396 | 100.00 | 566 | 100.00 |

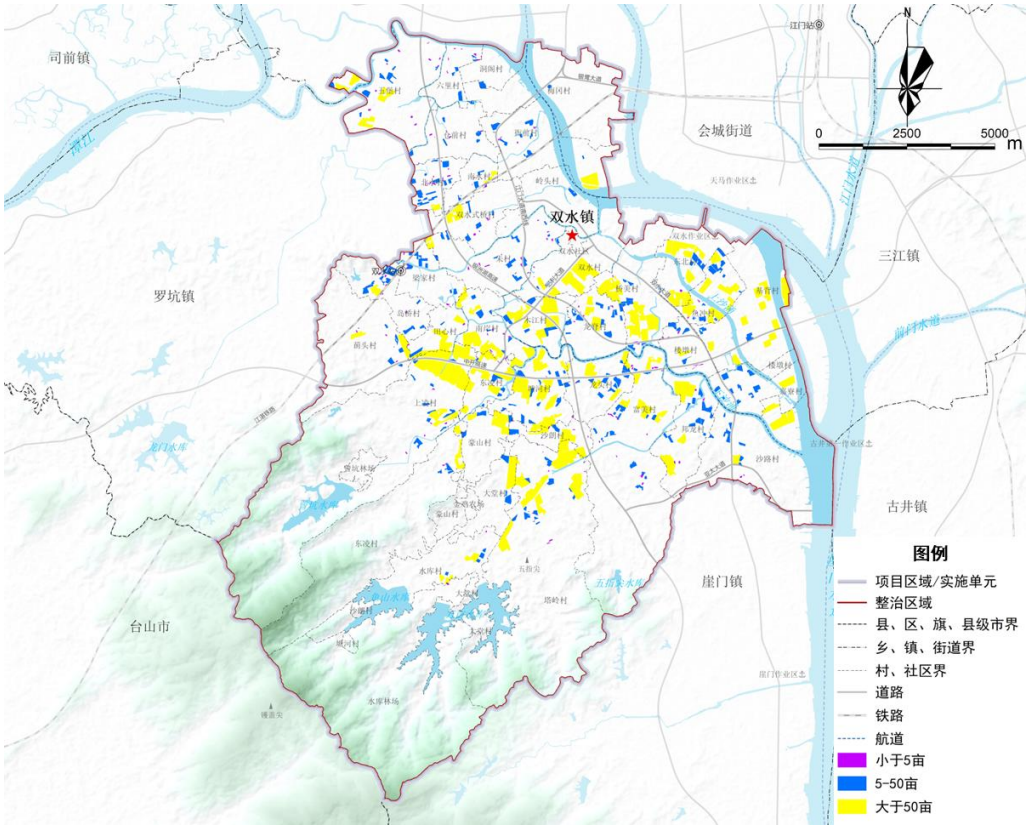



图 14 双水镇永久基本农田分布图

[①] 耕地和永久基本农田图斑个数为考虑行政边界切割等因素，做了融合打散后计算。

### （3）耕地资源质量分析

根据2018年新会区耕地质量等别更新评价数据[①]，双水镇耕地分等单元国家利用等集中分布在5~10，平均耕地质量等别为5.85，耕地以高等地为主，耕地质量较好；可调整分等单元国家利用等集中分布在 5~10，平均耕地质量等别为6.51，可调整地类以高等地为主，可耕作质量较好。

表 5 双水镇耕地质量等别面积统计表（国家利用等）

单位：公顷、%

| 国家利用等 | 耕地分等单元 | | 可调整分等单元 | |
|---|---|---|---|---|
| | 面积 | 占比 | 面积 | 占比 |
| 5 | 888.8679 | 21.96 | 226.68367 | 15.78 |
| 6 | 3063.6410 | 75.70 | 933.97784 | 65.00 |
| 7 | 0.0000 | 0.00 | 0.425668 | 0.03 |
| 9 | 76.8441 | 1.90 | 140.73806 | 9.80 |
| 10 | 17.7680 | 0.44 | 134.96578 | 9.39 |
| 合计 | 4047.1210 | 100.00 | 1436.7910 | 100.00 |

根据 2022 年新会区耕地资源质量分类数据库成果，双水镇位于VIA2粤桂闽丘陵平原，耕地坡度≤2°的面积占比达 99.05%，不存在耕地坡度大于 15°的情况，适宜机械化及规模化种植；土壤质地以壤土为主，存在少量黏土；土壤有机质含量主要集中在20~40之间，有机质含量丰富，土壤微生物环境优越；土壤pH值大部分＜5.5，土壤偏酸性；水田占耕地总面积达97.74%，优质耕地占比高。

### （4）建设用地结构与布局分析

根据2023年变更调查，双水镇建设用地面积2859.9713

[①] 由于2018年后无耕地质量等别更新评价数据成果，本方案现状耕地质量等别数据暂用2018年新会区耕地质量等别更新评价数据进行分析。

公顷，占比 13.79%，其中城镇建设用地面积 919.0900 公顷，主要分布在镇域东北部，包括小冈香片区、圩镇和银洲湖纸业基地；村庄建设用地面积 1390.4812 公顷，零星分布在镇域中北部，呈现“大集中、小分散”的格局；区域基础设施用地 480.3000 公顷，其他建设用地 70.1001 公顷。随着双水镇近年来城乡经济快速发展，建设用地快速增加且无序分布，导致建设用地地块分布较零散。而镇域现状工业用地面积占建设用地比重超四成，其中低效工业用地占现状工业用地比例超三分之一，空间使用效率偏低。村镇工业集聚区空间布局“小、散、乱”问题突出，例如亿利大道沿线两旁多为单层厂房，效率低且景观风貌差；小冈香片区大部分为无用地手续的矮层旧香厂，难以推进升级改造工作，极大地影响了双水镇的高质量发展。

表 6 双水镇建设用地结构现状统计表

单位：公顷、%

| 建设用地功能结构分类 | | | 面积 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 建设用地 | 城乡建设用地 | 城镇用地 | 919.0900 | 32.14 |
| | | 村庄用地 | 1390.4812 | 48.62 |
| | | 小计 | 2309.5712 | 80.76 |
| | 区域基础设施用地 | | 480.3000 | 16.79 |
| | 其他建设用地 | | 70.1001 | 2.45 |
| | 合计 | | 2859.9713 | 100.00 |

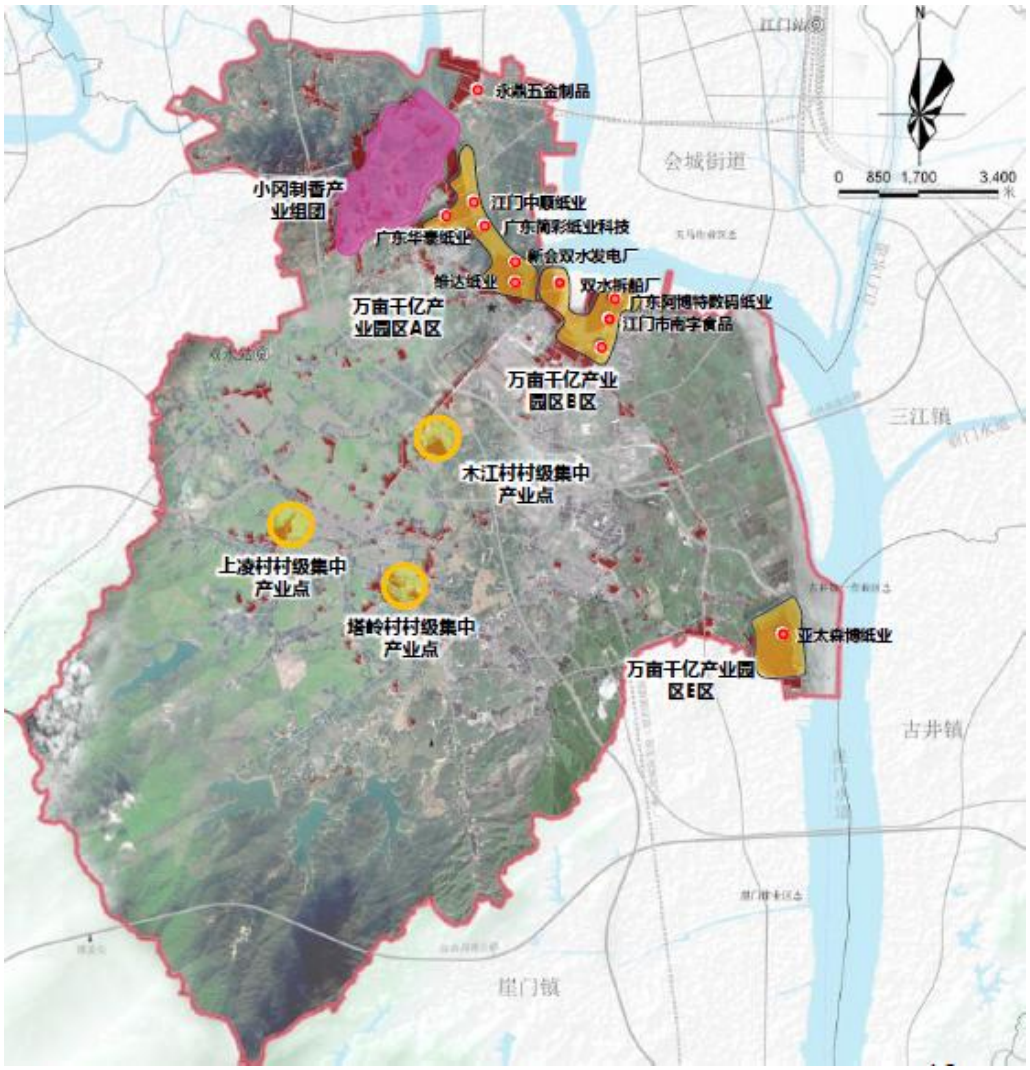



图 15 双水镇现状产业园区分布图

### 3、生态环境状况

#### （1）自然环境现状

双水镇南靠古兜山，东北环潭江，中部耕地、园地集中连片，生态本底良好，自然资源丰富。近年来，双水镇持续开展绿化美化工程，植被面积超 2 万平方米；常态化开展河湖“清四乱”行动，水环境质量持续改善；投入 6400 万元完成下沙河综合治理工程（一期）建设，有效改善防洪排涝能力。但由于双水镇为中国工业重镇，位于珠江三角洲高度城

镇化地区，自然环境状况仍不容乐观，未来仍需以污水处理、垃圾分类、河道整治、环境提升为抓手，健全日常管护机制，一体化推进城乡治理。

**（2）生态安全格局**

顺应自然山形水势，双水镇呈现“一屏两廊、两团三节”的生态安全格局。“一屏”为古兜山生态屏障，起到维护生态多样性、调蓄水源、保持水土、调节气候等作用。“两廊”为潭江生态廊道及下沙河生态廊道，连接南部水库及西部的崖门水道，承载鱼类洄游的功能。“两团”为中部的万亩田园组团以及南坦葵林湿地组团，为农田内的微生物种群流通以及候鸟迁徙提供空间载体。“三节”为曾坑水库、万亩水库及鱼山水库，起到降温、增湿、净化空气的作用。各类生态要素布局有序，水生态系统及生物多样性保护网络完善，形成了以水为脉、以田为纲、以绿为底的生态安全格局。

**（3）人居环境状况**

**1）生态治理**

近年来，双水镇高标准完成镇生活污水处理厂一级 A 提标升级改造、双水圩农贸市场黑臭水体雨污分流改造，建成 65 个村级生活污水处理点和总长 206 公里的农村生活污水收集管网，首创“人大代表+民间河长”双水模式，水环境质量不断提升。持续推进铁腕治污，完成投资逾 9800 万元的双水发电厂超低排放改造工程，大力整治 163 家“散乱污”企

业，城镇人居环境改善成效显著。

**2）美丽乡村建设**

近年来，双水镇投入逾3.5亿元全面推进美丽乡村建设，加快补齐农村人居环境突出短板，以片带面推动乡村风貌大变化、颜值大提升。大力推动“三清三拆三整治”“厕所革命”“污水革命”“垃圾革命”和“葵乡美丽廊道”专项整治，建成新农村建设项目306个，新建农村标准公厕128间、改造161间，拆除违规农业附属设施逾1200间，主干道沿线环境综合整治道路46.682公里，完成建筑外立面美化改造达10.5万平方米，因地制宜建设绿美生态小斑块251处，全部行政村达到干净整洁标准，逾七成行政村达到生态宜居美丽乡村标准，农村人居环境面貌焕然一新。

**3）乡村文化资源保护**

双水镇临山近水的区位优势及源远流长的人文历史，拥有古建筑、近现代重要史迹及代表性建筑相对数量较多，其中以豪山村、龙头村为主的中部片区数量最多，岭南水乡特色、村落祠堂乡土文化气息浓厚。近年来，在双水镇党委、镇政府的支持下，豪山村先后投入700多万元，开发建设了豪山村栈道、仰云楼工程、荷花池等，将村内的名胜景点串联起来，打造双水镇文化名片，使得双水镇的乡村旅游资源得到开发。

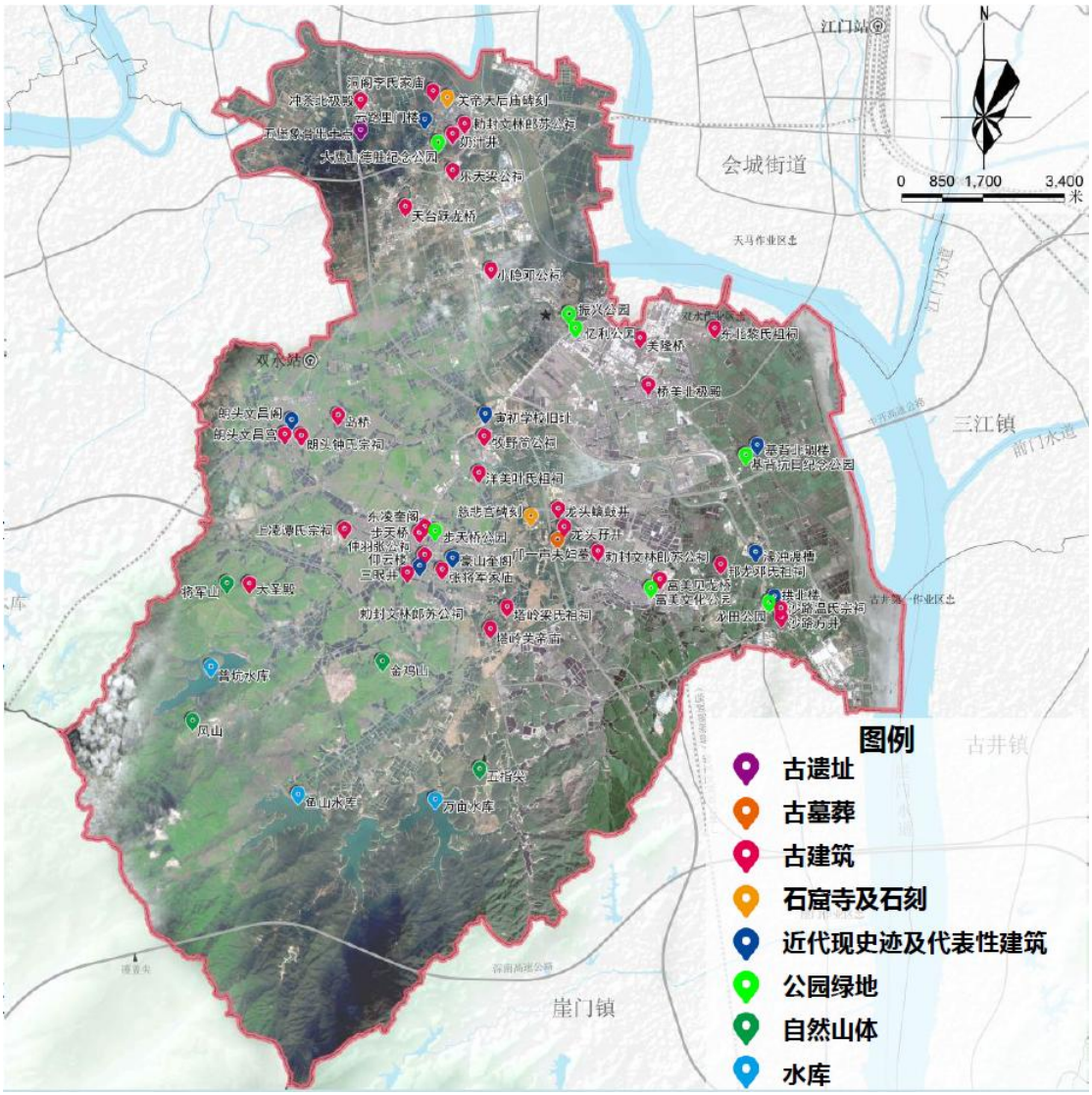



图 16 双水镇乡村资源分布图

**4）生物多样性保护**

双水镇森林植物资源丰富，区域生态价值高。古兜山地处北回归线以南，自然条件复杂多样，保护区内保存有大面积的季风常绿阔叶林，且有许多急需保护的珍稀濒危动植物物种，堪称岭南物种宝库。据初步调查，有维束管植物 1100 多种；有属国家保护树种的银杏、水松、杪椤等 10 多种；有珍稀濒危保护动物 20 多种，其中，国家一级保护动物有蟒蛇，国家二级重点保护动物有水獭、三线闭壳龟等。古兜山

保护区的建立，是为了保护这里的森林植被、生物多样性及其自然环境，对保护珠江三角洲的“绿肺”，维护生态平衡，拯救和发展濒危物种，对探索自然资源演变规律和合理利用途径有重大意义。

### （三）存在问题

**1、资源环境约束趋紧，重点发展组团空间拓展不足**

镇域城镇开发边界总规模 1266.4227 公顷，城镇开发边界内新增规模为 220.6900 公顷，主要分布在江门职教城副中心和银洲湖纸业基地，且大部分为已批项目用地，加之资源环境的约束，未来无法满足重点平台的落地需求。

**2、耕地碎片化程度高，农业产业发展与耕地布局存在冲突**

耕地占镇域总面积的 7.46%，平均单个耕地图斑面积 31.61 亩，人均耕地面积约 0.33 亩。5 亩以下耕地图斑数量占比超四成，5 亩以下耕地面积占耕地总面积仅 2.26%，耕地碎片化问题较为严重，限制农业规模化、机械化生产发展。

双水镇作为新会陈皮主产区之一，农业生产以新会柑种植为主，由于新会柑与传统粮油作物的经济效益差异，农户占用耕地发展林果业或者挖塘养鱼情况相对普遍，耕地“非粮化”问题突出，农业发展与耕地保护存在矛盾。

**3、增量土地不足与存量土地“沉睡”矛盾亟待破解**

**增量空间不足，存量效率偏低。**双水镇新增建设用地紧缺，城镇开发边界内可供开发的工业用地仅余560亩；而镇域现状工业用地面积占建设用地比重超四成，其中低效工业用地占现状工业用地比例超三分之一，存量低效用地利用效率偏低。

**村镇工业集聚区空间布局“小、散、乱”问题突出，权属利益复杂，改造难度较大。**国有土地区域的旧厂房改造由于权属简单、在双水镇政府的积极推动下，盘活以及提质改造工作有序推进。然而村级工业园由于权属利益主体多、改造路径单一、投入成本高等原因，改造难度大。其中，小冈香片区、亿利大道沿线存在大量无合法用地手续且产出价值低效的村集体厂房，形态破旧，极大地影响了双水镇的城乡风貌。其他村庄工业厂房大多存在布局分散、产值税收低、土地利用低效等问题，且由于距离发包期满还有10年或以上，工业园改造需要投入较大成本并需兼顾村集体长远收益的诉求，村民改造意愿低，给村级工业园区改造增加了多重难度。

**4、以镇带村联动辐射不足，城乡融合发展深度有待加强**

**镇区对产业、旅游和乡村的服务支撑能力有待加强。**镇区商业、文化、体育、公园绿地等公共服务设施总量不足，

公共服务能级偏低；供水、供气、排水等市政公用设施陈旧，服务承载能力不强；镇区内部交通错杂，有待梳理完善。

**城乡服务一体化程度不高，城乡融合发展深度不足。**市政公服、人才、资金等要素主要集中在圩镇，城乡之间的流动载体（交通等）难以支撑城乡融合发展。镇区、园区、职教城和乡村产业载体（三产融合产业）联系不足，无法发挥镇区对乡村的产业引领作用，产城融合、产教融合、城乡融合还待进一步推动深化。

**5、森林质量、水安全保障力度有待加强**

双水镇位于珠江三角洲高度城镇化地区，近年来，城乡经济快速发展，镇域内工业厂房大量增加，生态空间逐年减少，生态系统质量有所下降。镇域山林资源丰富，但三大水库周边仍存在着疏残林和低效纯松林、布局不合理的桉树林，水源涵养及水土保持等生态功能未能充分发挥。银洲湖海堤、下沙河河堤等部分水利基础设施年久失修，出现渗漏、排水沟堵塞等情况，且防洪标准偏低，存在水安全问题，影响流域城乡居民生命财产安全。

**（四）实施单元和整治区域**

**1、实施单元划定**

本次全域土地综合整治的统筹单元为江门市新会区的行政管辖范围，面积共136205.8320公顷，下辖1个街道（会

城街道）和 10 个镇（大鳌镇、双水镇、大泽镇、崖门镇、司前镇、三江镇、沙堆镇、古井镇、罗坑镇、睦洲镇）。

按照县域统筹、区域协同、资源匹配的原则，综合考虑群众诉求、发展需要和资源禀赋等方面的基础上，以乡镇为基本单元，共划定 7 个实施单元，实施方案编制情况详见下表。本次全域土地综合整治实施方案以双水镇行政管辖范围为实施单元，包括 1 个社区、37 个行政村、2 个林场、1 个农场，总面积 20744.2959 公顷[①]，占新会区统筹单元的 15.23%。

表 7 新会区统筹单元内实施单元划定及实施方案编报情况

| 统筹单元 | 实施单元 | 面积（公顷） | 占比 | 实施方案编制情况 |
|---|---|---|---|---|
| 新会区统筹单元 | 大鳌镇单元 | 5256.9502 | 3.86% | 大鳌镇单元的大鳌尾村、大八顷村、安生村和三十六顷村部分区域作为省级试点，已于 2023 年 2 月完成方案编制并获得批复；余下 13 条行政村作为 2025 年实施方案，已于 2025 年 8 月完成方案编制并获得批复 |
| | 大泽镇单元 | 8344.7511 | 6.13% | 已于 2025 年 7 月完成方案编制并获得批复 |
| | 崖门镇单元 | 29704.7119 | 21.81% | 已于 2025 年 8 月完成方案编制并获得批复 |
| | **双水镇单元** | **20744.2959** | **15.23%** | 已于 2026 年 1 月完成方案编制并获得批复 |
| | 司前镇单元 | 8955.5584 | 6.58% | 已于 2026 年 3 月完成方案编制并获得批复 |
| | 三江镇单元 | 8243.4515 | 6.05% | 2026 年实施方案，已完成方案成果编制并上报省厅审查 |
| | 沙堆镇单元 | 9577.1737 | 7.03% | 合并编制一个实施方案，2025 年已启动编制 |
| | 古井镇单元 | 11231.9247 | 8.25% | |
| | 罗坑镇单元 | 11789.9063 | 8.66% | |

[①] 双水镇行政区划信息来源于新会区 2023 年国土变更调查年末同口径分析库政务版数据成果。

| 统筹单元 | 实施单元 | 面积（公顷） | 占比 | 实施方案编制情况 |
|---|---|---|---|---|
| | 睦洲镇单元 | 7979.2682 | 5.86% | |
| | 会城街道单元 | 14377.8401 | 10.56% | |
| | 合计 | 136205.8320 | 100.00% | —— |

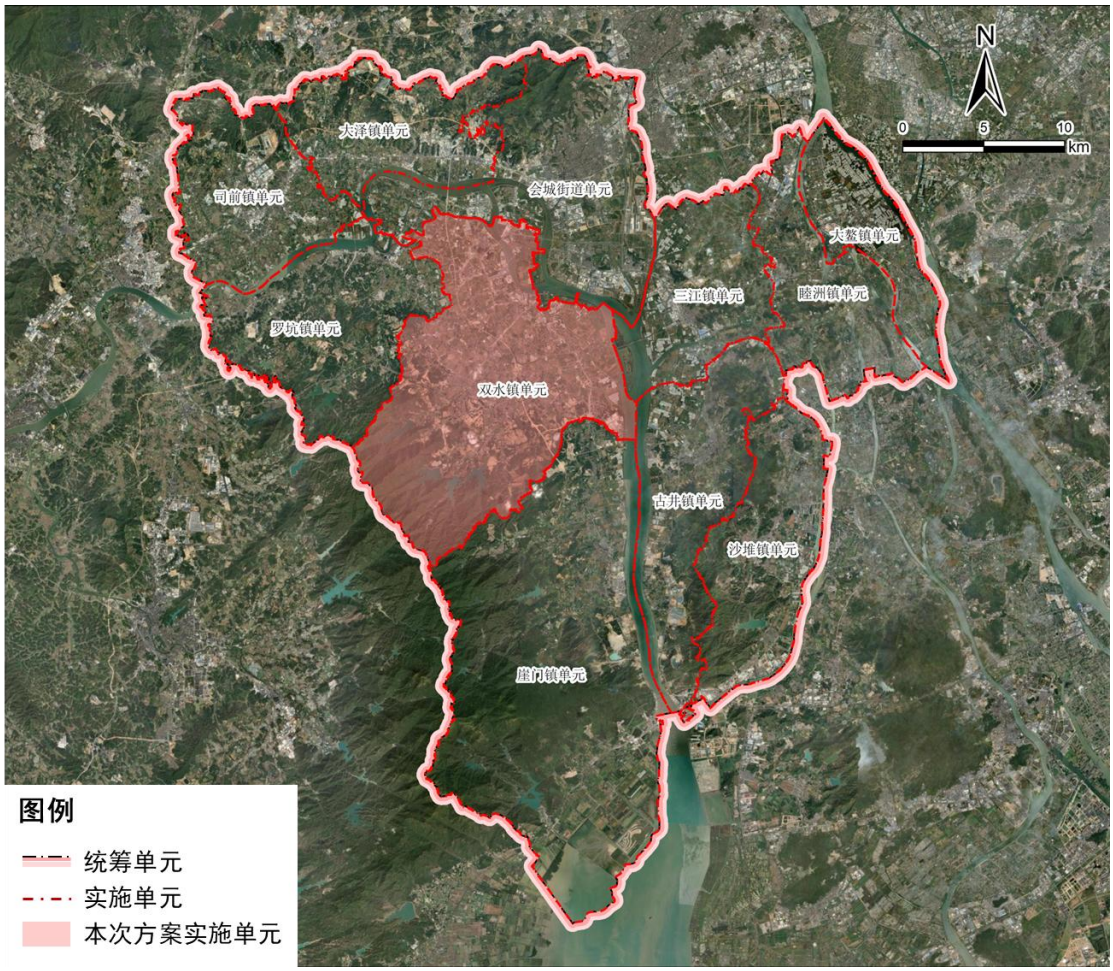



图 17 江门市新会区实施单元划定情况示意图

## 2、整治区域划定

双水镇以“全域整”加速驱动“全域富”，计划通过以点连线带面的方式，推动全域全要素系统提升。在镇域统筹谋划和深入调查的基础上，综合考虑整治的必要性和可行性、资源禀赋、工作基础、政府财力、群众意愿、绩效目标考核要求等，确定本次双水镇全域整治以整镇推进为重点，整治

区域为双水镇镇域范围，面积共 20744.2959 公顷。

整治区域共涉及 1 个社区，37 个行政村，2 个林场，1 个农场，均涉及整治子项目，且均已按相关要求征求村民、村集体、农林场意见，详见附件 3。

表 8 整治区域内涉及行政村（社区）、农林场情况一览表

| 类型 | 个数 | 行政村（社区）、农林场名称 |
|---|---|---|
| 社区 | 1 | 双水社区 |
| 行政村 | 37 | 双水村、木江村、龙脊村、岭头村、梁家村、蔸头村、田心村、南岸村、上凌村、东凌村、豪山村、水库村、大堂村、塔岭村、塘河村、龙头村、富美村、邦龙村、嘉寮村、楼墩村、基背村、鱼冲村、桥美村、东北村、梅冈村、六里村、洞阁村、五堡村、仓前村、衙前村、南水村、北水村、沙路村、岛桥村、朱村、双水式桥村、沙朗村 |
| 农林场 | 3 | 水库林场、曾坑林场、金鸡农场 |
| 合计 | 41 | / |

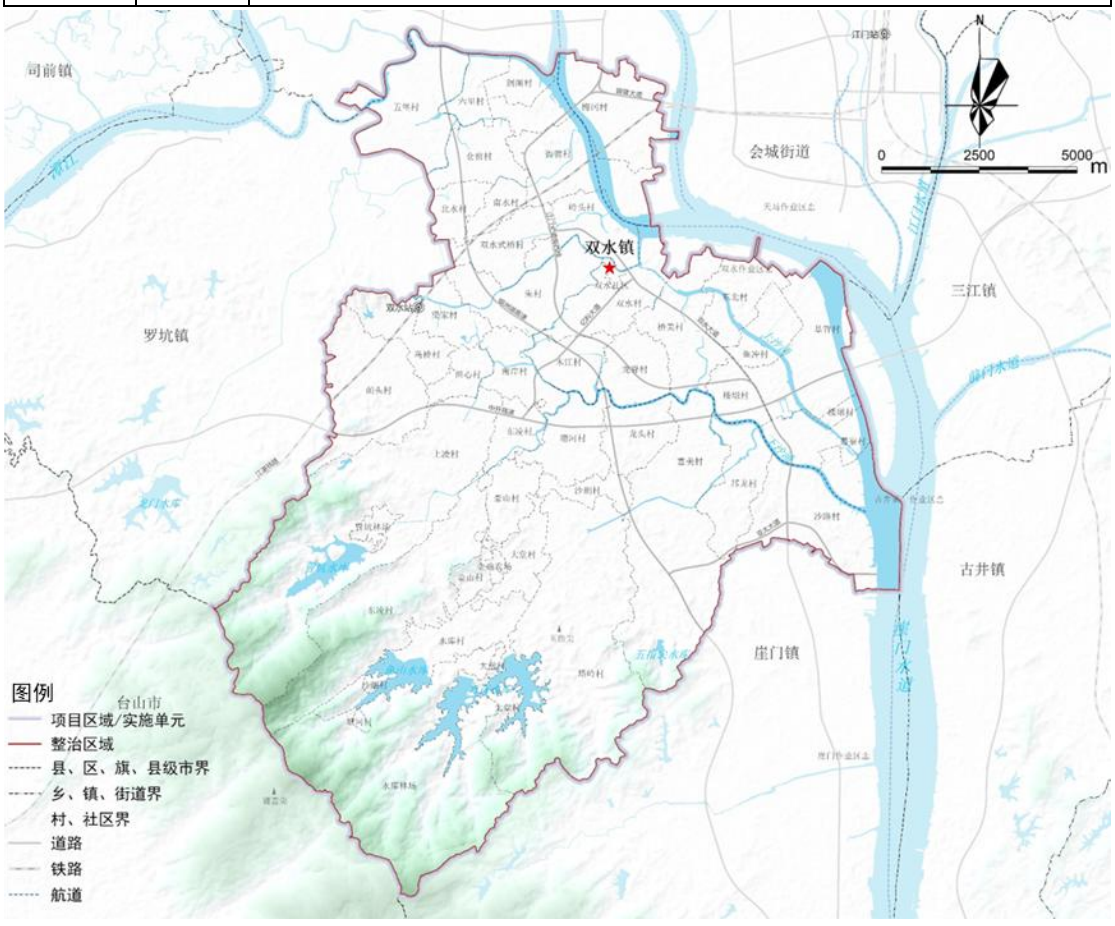



图 18 整治区域范围图

### 3、整治区域划定的必要性和可行性分析

#### （1）整治区域划定必要性

##### 1）现状问题的全域性特征

双水镇农用地碎片化、低效建设用地蔓延、生态治理跨域性三大空间问题呈现全域分布特征，局部整治将导致系统性治理盲区。农用地碎片化方面，全镇平均单个耕地图斑面积 2.1072 公顷（31.61 亩），面积小于 5 亩的耕地图斑有 298 个，占图斑总量超四成，碎片化耕地基本覆盖全部行政村，需全域统筹“小田并大田”。低效建设用地方面，镇域现状工业用地面积占建设用地比重超四成，其中低效工业用地占现状工业用地比例超三分之一，空间使用效率偏低，村镇工业集聚区空间布局“小、散、乱”与村级低效产业园区零散分布问题在全域交织分布，局部整治无法阻断低效蔓延。生态保护修复方面，镇域内潭江生态廊道及下沙河生态廊道，基本纵贯并连接所有行政村（社区），单一村域治理无法解决流域性问题，通过一体化治理策略能有效避免因行政分割或局部开发导致的“上下游生态环境割裂”和“开发时序失调”问题，实现生态保护修复与城乡高质量发展的综合目标。

##### 2）发展目标的整体性要求

双水镇“园镇融合”战略与城乡高质量发展目标，要求全域资源重组以实现功能协同，镇域全部纳入整治区域可打破资源错配、促进城乡要素双向流动。产业升级层面，双水

镇“园镇融合”战略需全域产业空间重构，银洲湖纸业基地需要整合周边低效工业用地，拓展产业链配套空间，需要依赖全镇统筹存量低效建设用地提质增效和耕地占补供给；小冈香业集群通过建设用地整理归并零散作坊，打造专业化园区。各功能区（万亩千亿工业走廊、圩镇扩容提质示范中心、江门职教城副中心以及小冈香业产城组团、文旅产业组团和富美远景产业发展组团）的空间供需捆绑关系，决定了局部整治无法突破行政村壁垒实现要素全域优化配置。城乡融合层面，镇区基础设施覆盖区域有限，偏远村未达 15 分钟生活圈标准，全域主干路网连通度偏低，亟须通过全域基础设施联网补齐短板。

**3）跨村协调机制建立需求**

通过全域统筹开展土地综合整治可有效避免各行政村（社区）“各自为政”导致的资源低效调配。由镇政府牵头，建立“镇级统筹-行政村（社区）协同-平台公司实施”三级实施模式，统一调配土地、资金、产业资源，避免重复建设与功能错配，由镇属平台公司专业化运营集体资产，可实现统一实施、统一运营，有效破解“单行政村（社区）力量薄弱、有资源无资本、有资产无运营”困境。

**4）子项目调整弹性需求**

将镇域全范围纳入整治区域，可根本性规避子项目动态调整引发的实施风险，项目实施中可能面临产业区扩容等子

项目变更情况，需重新履行村民表决、方案公示、市级审批、省厅批复等复杂程序，导致跨村指标交易停滞；而全域一次性划定镇域整治范围后，子项目调整仅需在镇域指标池（如生态修复配额等）内直接调剂，无需重启范围审批流程，提升整治工程韧性与可持续性，兼具政策合规性与实践操作性。

**（2）整治区域划定可行性**

**1）实施基础支撑**

双水镇具备农用地、建设用地和生态空间的规模化整治条件，全镇耕地碎片化率超四成，低效工业用地占比超 1/3，生态廊道贯穿全域行政村，亟待通过全域统筹破解“局部失效”困局。

**2）具备群众意愿基础**

上下协同、公众参与谋划开展全域土地综合整治工作，自项目开展以来，政府部门及技术协作单位多次下沉基层开展培训、现场踏勘、方案征求、村民代表大会等工作流程，双水镇 38 个行政村（社区）及 3 个农林场均支持全域土地综合整治，为村庄产业发展、提升村容风貌和促进本地就业等方面提出发展需求。

**3）分区分类实施保障**

基于资源调配、协同发展原则，结合双水镇国土空间规划格局，双水镇整体构建了“一廊两心三组团”的全域产城融合发展新格局，通过“全域覆盖、分区施策、分类推进”

实现精细化整治，可有效保障全域项目落地。

**4）资金整合与造血机制创新**

双水镇整治项目基于覆盖全部镇域，单点融资难以支撑，由镇统筹整合全域各项资金（涉农资金、专项债、政策性银行融资、专项资金等），构建“资金池+项目包”机制，优先支持镇级重点项目，可有效形成示范效应，推动全镇项目由点及面落地。通过镇级统筹，创新村集体造血机制，例如，推广“专业运营+收益分成”模式，创新村集体收入模式，推动全镇建立农地托管平台，可有效实现“小田并大田”、资源变资产。

**（五）实施期限**

参照《技术要点》要求，本次实施方案实施期限为 4 年，开始时间为 2026 年 1 月。

## 二、可行性分析及评估

### （一）已有工作基础分析

#### 1、规划编制审批情况

#### （1）“三线”划定启用情况

江门市“三线”划定成果已于2022年10月经自然资源部同意启用[①]，其中双水镇域范围内划定生态保护红线1652.2261公顷（不包括海洋生态保护红线），主要分布在镇域西南部古兜山脉；耕地保护目标1559.4819公顷，永久基本农田保护红线1440.3791公顷，主要分布在镇域中部；城镇开发边界1266.4227公顷，主要分布在圩镇、小冈香片区、江门职教城副中心和银洲湖纸业基地等地。

根据《广东省自然资源厅关于加强永久基本农田核实处置成果监督管理的通知》（粤自然资耕保〔2024〕703号）及《广东省自然资源厅关于领取更新后永久基本农田数据库并做好相关工作衔接的通知》（粤自然资耕保〔2024〕1060号）等有关文件要求，核实处置后的永久基本农田数据库将作为日常监管、督察执法考核、用地审批等依据，双水镇核实处置后的永久基本农田划定量为1450.8396公顷（不含预调出5.0456公顷），其中保留（未处置）1397.4573公顷，补划16.5779公顷，预调出待整改36.8044公顷。

[①] 自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函（自然资办函〔2022〕2207号）。

江门市“三线”划定成果基本满足双水镇国土空间保护利用需求，但仍存在少量破碎的耕地和永久基本农田布局不合理，不利于耕种和集中连片管理；城镇开发边界与近年来亟须建设的项目选址范围存在偏差等问题。本方案不涉及生态保护红线调整，方案将结合子项目选址范围对永久基本农田和城镇开发边界进行局部优化调整。

**（2）市、县级国土空间规划编制情况**

《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《江门市国土空间规划》）已于2023年8月经广东省人民政府批复[①]，新会区国土空间总体规划纳入《江门市国土空间规划》一并编制审批。新会区国土空间规划数据库关键图层（规划用地用海图层）已于2024年1月经广东省自然资源厅同意启用[②]，于2024年10月更新启用。江门市、区级国土空间规划成果对双水镇的发展、定位、底线管控等要求基本满足本次方案整治项目实施需求。

**（3）镇级国土空间规划编制情况**

《江门市新会区双水镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《镇总规》）正在编制中，目前已完成区级部门、专家及社会公众的意见征询，已根据意见内容修改完善

[①] 广东省人民政府关于《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》的批复（粤府函〔2023〕197号）；新会区属于江门市的中心城区，按广东省相关要求，列入市级规划同步完成报批。

[②] 广东省自然资源厅关于同意启用花都区等3个县级数据库作为报批依据的通知（粤自然资规划〔2024〕29号）。

并报江门市人民政府审批。

针对本次实施方案中整治项目与区级入库的规划用地用海方案不一致的情况，将按程序在《镇总规》中做好衔接落实，用于解决实施项目落地的问题。

**（4）村庄规划编制情况**

根据《广东省自然资源厅关于推进镇村国土空间规划编制实施，助力“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规划〔2023〕2202号）等相关文件要求，各地要充分考虑村庄分类和发展需求，按需务实推进村庄规划优化提升，2019年以来编制的“多规合一”实用性村庄规划，在实施过程中可对照上位国土空间总体规划进行评估套核，没有矛盾冲突的，可以继续实施；存在矛盾冲突影响实施的，应按程序重新编制或调整。

双水镇已于2019年完成37个行政村村庄规划编制工作，对各村国土空间保护、开发、利用、修复给予了较好的指导作用。结合上位国土空间总体规划进行评估套核，双水镇城镇开发边界覆盖的村庄将纳入控制性详细规划进行管理，城镇开发边界外需重新编制或调整村庄规划的行政村共31个，其中已获新会区人民政府批复的行政村3个，正在编制村庄规划优化提升的行政村11个，余下17个行政村将结合方案整治项目及实际需求按需适时启动编制工作，村庄规划优化提升批复前的村庄开发建设活动需符合《镇总规》确定的村

庄规划“通则式”规划技术管理规定。

双水镇村庄规划优化提升具体编制计划详见下表:

表 9 双水镇村庄规划优化提升编制情况一览表

| 类型 | 数量 | 行政村名称 |
| --- | --- | --- |
| 已批复 | 3 | 龙脊村、蔺头村、东凌村 |
| 已开展村庄规划优化提升编制工作 | 11 | 富美村、桥美村、楼墩村、木江村、东北村、仓前村、梅冈村、邦龙村、岛桥村、梁家村、沙路村 |
| 按需适时启动村庄规划编制工作 | 17 | 大堂村、豪山村、基背村、嘉寮村、六里村、龙头村、南岸村、沙朗村、上凌村、水库村、塔岭村、塘河村、田心村、五堡村、鱼冲村、朱村、双水式桥村 |
| 城镇开发边界覆盖村庄，不编制村庄规划 | 6 | 衙前村、北水村、洞阁村、岭头村、南水村、双水村 |

## 2、相关制度建设情况

### （1）广东省城乡融合发展试点镇

2020 年 11 月，广东省政府办公厅印发《广东省城乡融合发展省级试点地区名单》，其中新会区双水镇入选中心镇试点。作为中心镇试点，双水镇的任务为建立健全美丽小城镇发展机制，充分发挥小城镇联结城乡作用，推进中心镇公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提档升级、产业培育设施提质增效，增强城镇对乡村的辐射带动能力，促进“以镇带村”一体发展。自纳入试点起，双水镇聚焦乡村振兴，加快镇村一体发展。以桥美、龙脊和蔺头村为示范，制定村“百千万工程”一张表，明确工作任务。桥美村通过盘活土地，撬动村集体经济迅速提升，利用增加的集体收入用于村容村貌的建设，同时大力发动侨亲侨

胞的帮助，改善村内的人居环境，全村环境整治面积达 9300 平方米，建设绿美生态小斑块 2000 平方米，党建主题公园村振兴公园 8 个。龙脊村活化利用闲置农田，依托巴贝高文旅项目资源集聚优势，盘活周边 300 多亩闲置土地用于种植水稻、玉米、嘉宝果、甘蔗、火龙果、葡萄和新会柑等特色农作物，增加了村集体经济收入。

**（2）国家循环经济试点示范单位**

新会区双水镇内的银洲湖纸业基地是广东省首批循环经济试点和国家第二批循环经济试点园区，银洲湖纸业基地成立以来，利用双水发电厂作为公用工程岛，向基地企业集中供热、集中供水、集中治污、集中物流、集中废弃物综合利用，实现能源、水、废物等资源梯级利用，构建绿色低碳循环经济模式。位于银洲湖纸业基地内的亚太森博（广东）纸业有限公司自落户新会以来，在工厂植树超过 7000 棵，积极打造绿色工厂。

在广东省城乡融合发展试点工作中，双水镇立足各村资源优势，盘活低效建设用地、活化利用闲置农田、谋划一批特色农业产业发展，推动实现乡村全面振兴。银洲湖纸业基地作为国家循环经济试点示范单位，深入实施“双碳”战略，打造低碳示范园区。纵观近几年的发展，双水镇深入推进国家、广东省部署的试点工作，全镇对开展自然资源保护、生态保护修复、土地整治等工作态度积极，为开展双水镇全域

土地综合整治工作奠定了良好的基础。

**3、永久基本农田建成高标准农田条件情况**

**（1）永久基本农田中已建成高标准农田情况**

根据新会区永久基本农田核实处置后数据（部下发）分析，双水镇永久基本农田面积共 1450.8396 公顷，其中 1051.9194 公顷已建成高标准农田，剩余 398.9202 公顷永久基本农田未开展高标准农田建设。

**（2）开展高标准农田建设的基础条件分析**

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

对永久基本农田核实处置成果内未建成高标准农田的情况展开分析，经初步分析，剩余未建设高标准农田的永久基本农田范围内，133.9480 公顷为布局零散、不适宜规模化耕种的耕地；余下 264.9722 公顷永久基本农田集中连片分布，坡度及水资源条件较好，适宜或完善设施后适宜开展高标准农田建设。

## （二）空间布局优化可行性分析

### 1、土地权属调整分析

#### （1）土地权属现状

#### 1）土地所有权现状

根据广东省国土空间用途管制综合应用系统土地权属占压分析，双水镇全域属国有土地所有权的土地面积共5156.6322公顷，占全域面积24.85%；属集体土地所有权的土地面积共15442.0300公顷，占全域面积74.42%；属集体土地所有权争议地（含插花地）的土地共47宗，面积共151.2930公顷，占全域面积0.73%，集体土地所有权争议地（含插花地）的详细情况见下表:

表 10 双水镇集体土地所有权争议地情况一览表

面积：公顷

| 序号 | 宗地代码 | 权利人名称 | 面积 |
|---|---|---|---|
| 1 | 440705003010ZA00023 | 争议地 | 1.7586 |
| 2 | 440705003011ZA00038 | 茶南村民小组与中心村民小组插花地 | 3.8213 |
| 3 | 440705003011ZA00096 | 江门市新会区双水镇五堡村东头经济合作社与西头经济合作社插花地 | 2.8393 |
| 4 | 440705003011ZA00098 | 江门市新会区双水镇五堡村东头经济合作社与西头经济合作社插花地 | 1.2591 |
| 5 | 440705003012ZA00050 | 插花地 | 11.1656 |
| 6 | 440705006002ZA00032 | 争议地 | 1.2633 |
| 7 | 440705006002ZA00078 | 争议地 | 0.4707 |
| 8 | 440705006002ZA00175 | 江门市新会区双水镇塔岭村委会与富美村委会争议 | 16.4320 |
| 9 | 440705006002ZA00210 | 江门市新会区双水镇塔岭村东头经济合作社与大围经济合作社争议地 | 9.1408 |
| 10 | 440705006005ZA00115 | 江门市新会区双水镇大堂与豪山争议 | 0.2680 |
| 11 | 440705006005ZA00139 | 江门市新会区水库村南坑经济合作社与横村经济合作社争议地 | 0.1333 |
| 12 | 440705006009ZA00027 | 江门市新会区建和经济合作社与罗山 | 0.0870 |

| 序号 | 宗地代码 | 权利人名称 | 面积 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 经济合作社争议 | |
| 13 | 440705006009ZA00029 | 江门市新会区建和经济合作社与罗山经济合作社争议 | 0.0863 |
| 14 | 440705006009ZA00039 | 江门市新会区木江经济合作社与罗山经济合作社争议 | 0.0813 |
| 15 | 440705006010ZA00066 | 江门市新会区龙头村委会与塘河村委会争议 | 0.7545 |
| 16 | 440705006011ZA00005 | 江门市新会区龙田与龙北经济合作社与国有争议 | 2.8386 |
| 17 | 440705006012ZA00082 | 江门市新会区富美村委会与邦龙村委会争议 | 1.0734 |
| 18 | 440705006013ZA00036 | 江门市新会区鱼冲村委会与双水经济联合总社争议 | 3.5741 |
| 19 | 440705006013ZA00051 | 江门市新会区双水镇鱼冲经济联合社与经济联合总社争议 | 4.6992 |
| 20 | 440705006013ZA00065 | 江门市新会区基背经济联合社与双水镇经济联合总社争议地 | 19.0937 |
| 21 | 440705006013ZA00133 | 江门市新会区鱼冲村委会与双水经济联合总社争议 | 0.6201 |
| 22 | 440705006013ZA00149 | 江门市新会区双水镇基背村祝南与竹咀经济合作社争议 | 0.1868 |
| 23 | 440705006013ZA00182 | 江门市新会区基背经济联合社与双水镇经济联合总社争议地 | 0.7250 |
| 24 | 440705006014ZA00038 | 江门市新会区桥美村东桥小组与双水镇经济联合总社争议 | 0.3682 |
| 25 | 440705006014ZA00039 | 江门市新会区桥美村东桥小组与双水镇经济联合总社争议地 | 1.7134 |
| 26 | 440705006014ZA00041 | 江门市新会区双水镇楼墩村第七经济合作社与联合经济总社争议 | 3.8225 |
| 27 | 440705006016ZA00009 | 江门市新会区双水镇沙路经济联合社与邦龙经济联合社争议 | 15.9603 |
| 28 | 440705006016ZA00012 | 江门市新会区富美与邦龙争议地 | 1.0650 |
| 29 | 440705006017ZA00007 | 江门市新会区双水镇沙路村南兴经济合作社与经济联合总社争议 | 0.8124 |
| 30 | 440705006017ZA00009 | 江门市新会区双水镇沙路村濠北经济合作社与经济联合总社争议 | 0.0166 |
| 31 | 440705006017ZA00010 | 江门市新会区双水镇沙路经济联合社与经济联合总社争议 | 0.8611 |
| 32 | 440705006017ZA00011 | 江门市新会区双水镇沙路村濠南经济合作社与经济联合总社争议 | 0.2707 |
| 33 | 440705006017ZA00013 | 江门市新会区双水镇沙路村加里经济合作社与经济联合总社争议 | 4.5767 |

| 序号 | 宗地代码 | 权利人名称 | 面积 |
|---|---|---|---|
| 34 | 440705006017ZA00014 | 江门市新会区双水镇沙路村南兴经济合作社与经济联合总社争议 | 0.0562 |
| 35 | 440705006017ZA00016 | 江门市新会区双水镇沙路村王井经济合作社与经济联合总社争议 | 7.2660 |
| 36 | 440705006017ZA00017 | 江门市新会区双水镇沙路村龙田经济合作社与经济联合总社争议 | 3.7445 |
| 37 | 440705006017ZA00018 | 江门市新会区双水镇沙路村高地经济合作社与经济联合总社争议 | 12.4843 |
| 38 | 440705006017ZA00020 | 江门市新会区双水镇沙路村南兴经济合作社与经济联合总社争议 | 0.2749 |
| 39 | 440705006017ZA00021 | 江门市新会区双水镇沙路经济联合社与经济联合总社争议 | 0.6824 |
| 40 | 440705006017ZA00022 | 江门市新会区双水镇沙路村新华经济合作社与经济联合总社争议 | 2.2903 |
| 41 | 440705006017ZA00023 | 江门市新会区双水镇沙路村龙田经济合作社与经济联合总社争议 | 5.2961 |
| 42 | 440705006017ZA00024 | 江门市新会区双水镇沙路经济联合社与经济联合总社争议 | 0.8395 |
| 43 | 440705006020ZA00014 | 争议地 | 0.4701 |
| 44 | 440705006021ZA00004 | 江门市新会区富美与邦龙争议地 | 0.0209 |
| 45 | 440705006021ZA00005 | 江门市新会区富美与邦龙争议地 | 1.4360 |
| 46 | 440705007007ZA00165 | 插花地 | 3.8983 |
| 47 | 440705007007ZA00213 | 插花地 | 0.6948 |
| 总计 | | | 151.2930 |

### 2）集体建设用地使用权现状

根据双水镇集体建设用地使用权数据分析，登记造册的集体建设用地使用权共 56.8270 公顷，共计 4363 宗。其中，批准拨用的农村宅基地共计 4319 宗，宗地面积共 32.2527 公顷，占集体建设用地使用权的 56.76%；除宅基地外，登记发证使用的集体建设用地共 44 宗，其中工业用地共计 17 宗，宗地面积共 15.8851 公顷，占集体建设用地使用权的 28%。从使用类型上看，集体建设用地主要集中在农村宅基地及工业用地，但登记在册的村集体工业用地大多规模小且分散，

与农业空间布局混杂，缺乏统一管控。

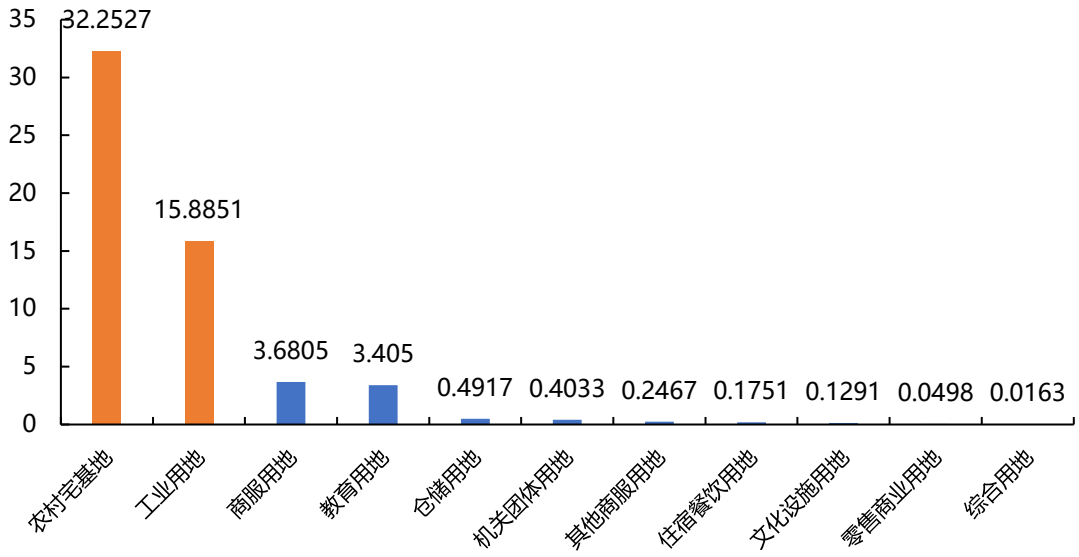



图 19 集体建设用地使用权使用类型图

**（2）调整可行性分析**

双水镇所在的珠三角地区经济发达，集体土地与国有土地插花、夹心、交错分布普遍，地块狭小、零碎，无法取得独立的规划条件，导致独立利用价值低。本次全域土地综合整治工作中，将涉及集体土地所有权与国有土地所有权之间的调整、集体土地使用权调整、土地承包经营权调整。权属优化调整能打破土地权属交错复杂的局面，既能增加有效耕地面积，提高农业生产条件和生态环境，促进农村经济发展，又能切实保护当事人的合法土地权利，避免发生土地权属争议，促进社会稳定。因此，权属调整工作能为土地开发整理事业提供有力的法律支持和产权保障。

方案开展前期已进行实地调查工作，结合群众意愿和项目实施的难易程度，基本确定整治子项目的实施范围，方案

将涉及土地承包经营权、土地所有权、土地使用权的调整。其中涉及土地承包经营权调整的项目1个，为2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区。涉及土地使用权调整的项目共4个，分别为巴贝高预制菜工厂工程、银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目、银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目、江门联荣金属制造基地升级改造项目，整治前后土地所有权不变。涉及土地所有权、土地使用权调整的项目共6个，其中小冈香低效建设用地提质改造、小冈香产业园首期示范项目、中集渔业新会双水现代水产产业集群项目二期预制菜产业园、职教城配套商业建设项目、职教城产业配套建设项目拟通过土地征收转为国有建设用地后进行公开出让；双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期）拟通过“征转合一”的方式进行点状供地。

方案在后续项目实施过程中，如涉及权属争议的，将参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前按江门市、新会区自然资源局要求，由双水镇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，未签署协议的，实施时不纳入整治范围。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。涉及土地流转等，将充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。

**2、功能分区优化**

充分衔接江门市及双水镇国土空间总体规划的引导，结

合双水镇资源禀赋差异、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，以“一廊两心三组团”国土空间开发格局和“一屏两廊三节点”生态安全格局[①]为牵引，划定双水镇全域土地综合整治五大分区，包括城镇建设区、小冈香业产城融合发展区、现代产业发展区、乡村农旅发展区、生态保护及文旅产业发展区五大功能分区，各功能分区重点整治内容如下:

**（1）城镇建设区**

将双水镇区、职教城划入城镇建设区，主要涉及双水社区、双水村、朱村、桥美村、龙脊村等行政村。重点完善城镇公共服务配套设施和基础设施，提升镇区生活品质和风貌。在基础设施升级改造方面，对主要干道进行“白改黑”和“四化”提升，加强沿街商业店铺招牌规范管理，沿水域打造开敞空间，完善镇级垃圾中转站。结合双水镇人口、产业、风土人情、文化传统等因素，彰显地域特色，开展绿化改造，建设街头景观小品、标志性建筑，绿化美化亮化镇区环境，提升镇区风貌。

发展定位: 圩镇扩容提质示范中心、江门职教城副中心。

整治内容: 低效建设用地整理、设施完善、环境治理。

[①] 根据《江门市新会区双水镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》成果，双水镇将构建“一廊两心三组团”的国土空间开发格局和“一屏两廊三节点”的生态安全格局。其中“一廊”指以产业发展为重点的万亩千亿工业走廊，“两心”指圩镇扩容提质示范中心和江门职教城双水副中心，“三组团”指小冈香业产城融合组团、富美远景产业发展组团和将军山文旅产业组团；“一屏”指古兜山生态屏障，“两廊”指上沙河及下沙河生态廊道，“三节点”指曾坑水库、万亩水库及鱼山水库。

主要功能：生活、办公、商贸、教育等。

**（2）小冈香业产城融合发展区**

将小冈香片区划入产城融合发展区，主要涉及仓前村、南水村、北水村、衙前村、梅冈村等行政村。以打造小冈“千年香都”为目标，重点开展低效建设用地整理，引进现代化技术、设备，结合特色风貌打造、环境品质提升，导入香文化科普、体验等新业态，推动小冈香业从“香产品”到“香文化”转型，打造产城融合发展示范片区。

发展定位：小冈“千年香都”。

整治内容：低效建设用地整理、产业导入、设施完善、环境治理。

主要功能：生产、生活、商贸、文旅等。

**（3）现代产业发展区**

将双水镇银洲湖纸业基地、富美远景产业发展组团划入现代产业发展区，主要涉及衙前村、岭头村、双水村、桥美村、东北村、鱼冲村、基背村、楼墩村、嘉寮村、沙路村、邦龙村、富美村等行政村。通过低效建设用地整理、产业导入等方式实现产业园区扩容增效、产业强链延链补链，促进产业结构优化升级，推动传统产业高质量发展，进一步强化产业集聚效能，支撑银洲湖纸业基地打造万亩千亿产业园区的发展目标。同时强化园区配套设施完善、环境优化提质，从而提升园区综合竞争力，打造一个土地集约化程度高、产

业特色鲜明、可持续发展的产业空间。

发展定位：万亩千亿产业园区、省大型产业集聚区。

整治内容：低效建设用地整理、产业导入、设施完善、环境治理。

主要功能：工业生产、服务配套。

**（4）乡村农旅发展区**

以下沙河流域综合治理为依托，推动源头山林水库生态保护修复，沿岸村庄风貌提升及绿化美化、耕地集中连片整治等，同时导入生态农文旅项目，打造乡村旅游示范带，带动城乡融合发展、产业集聚提升。

主要涉及镇域中部及西北部村庄，包含洞阁村、六里村、五堡村、仓前村、北水村、双水式桥村、朱村、梁家村、田心村、南岸村、木江村、龙脊村、塘河村、龙头村、富美村、桥美村、邦龙村、沙路村、楼墩村、鱼冲村、东北村、梅冈村、衙前村、豪山村、东凌村、沙朗村、塔岭村等行政村。通过补充耕地、农用地提质增效、农用地集中连片整治等农用地整治手段，实现农业产业布局优化，农产品产量品质有效提高。在保障耕地粮食种植的基础上，规范双水果蔗、新会柑等特色农产品种植。完善区域基础设施及公共服务设施配套，建设高品质开敞空间，对道路环境、标识系统进行整治优化，提升村容村貌，改善人居环境，营造双水乡村特色景观。同时大力发展一二三产融合的现代农业产业，推进特

色农业种植、农副产品加工和旅游业的有效融合，发展生态观光、农业体验、休闲旅游、科普教育等新兴业态。

发展定位：高效农业生产区、现代农业产业示范区、乡村文旅示范区、历史文化保护利用重点区。

整治内容：农用地整治、环境整治、产业导入、历史文化保护利用、设施完善、风貌提升。

主要功能：农业种养殖、农产品加工、农业观光、休闲旅游、科普教育、历史文化保护利用、乡村旅游。

**（5）生态保护及文旅产业发展区**

将规划沙罗公路以南区域划入生态保护及文旅产业发展区，主要涉及上凌村、东凌村、豪山村、水库村、大堂村、塔岭村、富美村等行政村及曾坑林场、水库林场、金鸡农场。此区域有古兜山脉、曾坑水库、鱼山水库、万亩水库等重要自然生态要素，生态价值高，是双水镇最为重要的生态屏障。通过一系列生态保护修复建设工程，达到山清水秀的整治目标，促进人与自然和谐共处。加强河湖水库生态保护，构建水资源安全格局，强化山林生态维育，严格控制村庄规模，在不破坏生态环境及合法合规的前提下，结合现有大圣寺、将军山旅游度假村、上凌村桃花园等旅游资源，适度开展生态旅游。

发展定位：生态保护重点区、生态文旅示范区。

整治内容：生态保护修复、水域综合治理、产业导入。

主要功能：水源涵养、生态保育、生态旅游。

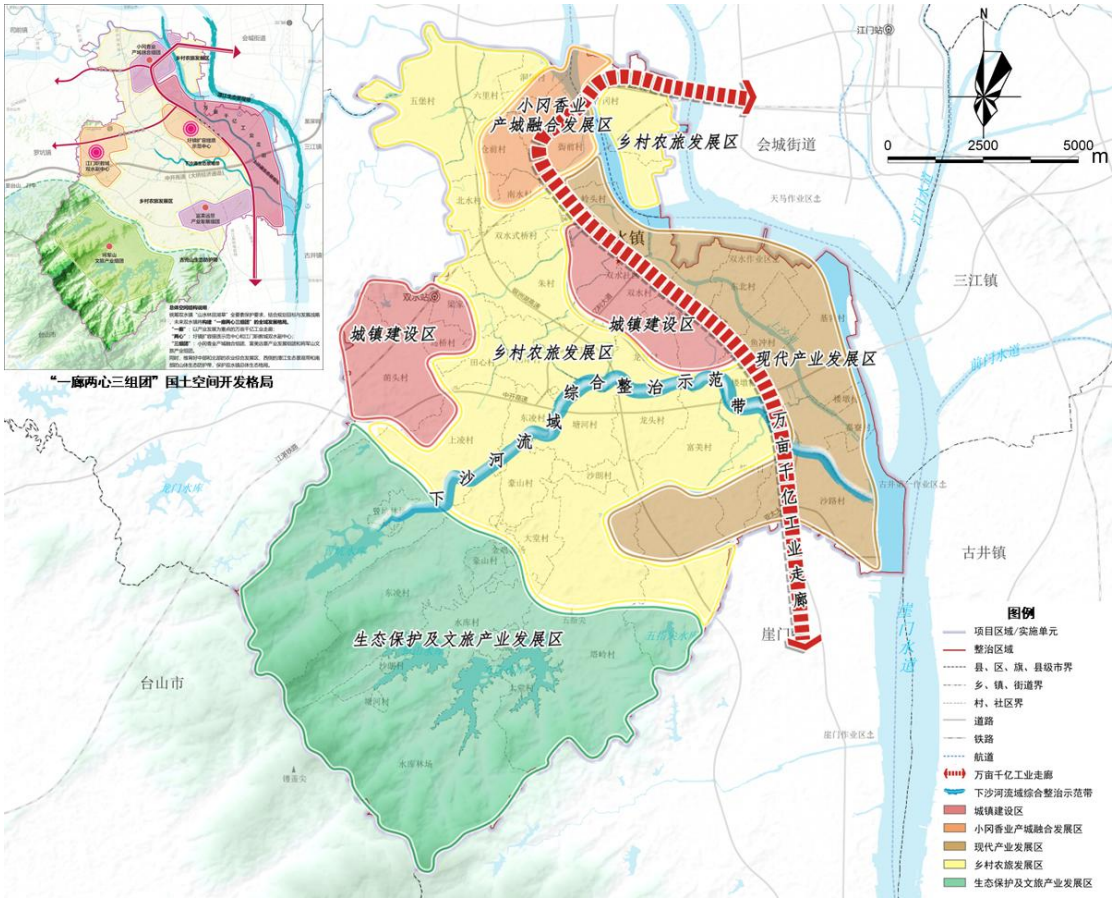



图 20 双水镇全域土地综合整治格局图

### 3、空间格局优化

#### （1）优化原则

**坚持规划先行、系统引领的原则。**根据双水镇全域土地综合整治的目标和整治思路，结合现有规划编制情况及存在问题，通盘考虑双水镇土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承，完善形成实用型规划，将整治任务、指标和布局要求落实到具体地块，作为实施全域土地综合整治的引领。

**坚持整体谋划、综合部署的原则。**对双水镇全域土地综

合整治进行整体谋划、综合部署、聚合资金、协调衔接各项整治工程，把城镇和乡村置于一个整体的地域空间下推进全域全要素的土地整治，以实现统筹生产、生活和生态用地综合配置。

**（2）耕地空间调整可行性分析**

双水镇位于潭江冲积平原，拥有广袤田野及优渥的水源条件，耕作条件优良。现有耕地与可恢复地类紧密相邻，全镇耕地连片整治潜力大，可通过整合整治区域内耕地、果园、坑塘水面等地类，实现集中连片整治，增加耕地面积。

双水镇现状耕地面积共 1546.6724 公顷，本次实施方案拟开展农用地整治 132.5707 公顷，计划新增耕地面积 26.8201 公顷。新增耕地位于桥美村、嘉寮村、沙路村等 10 个行政村以及水库林场，共涉及 28 个图斑，平均单个图斑面积为 0.9579 公顷（14.37 亩），新增的图斑来源于 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目、双水镇水库林场新增耕地改造项目、双水镇补充耕地项目，新增耕地的图斑均属于规模规整且具备耕种条件的地块，与现有的永久基本农田集中连片分布，坡度等级为 1-3（≤ 15° ），不涉及生态保护红线、河湖管理范围等重要管控线，符合新增耕地的要求。

整治区域内农用地整治情况详见下表:

表 11 整治区域耕地布局调整优化情况一览表

单位：公顷

| 序号 | 项目名称 | 项目范围面积 | 农用地整治面积 | 计划新增耕地面积 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目 | 116.6021 | 116.6021 | 10.8722 |
| 2 | 双水镇补充耕地项目 | 10.6885 | 10.6885 | 10.6687 |
| 3 | 双水镇水库林场新增耕地改造项目 | 5.2801 | 5.2801 | 5.2792 |
| **合计** | | **132.5707** | **132.5707** | **26.8201** |

通过本次实施方案的耕地局部优化调整，能促使双水镇耕地布局实现数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更加集中连片，因此，耕地的调整腾挪具有合理性和操作性。

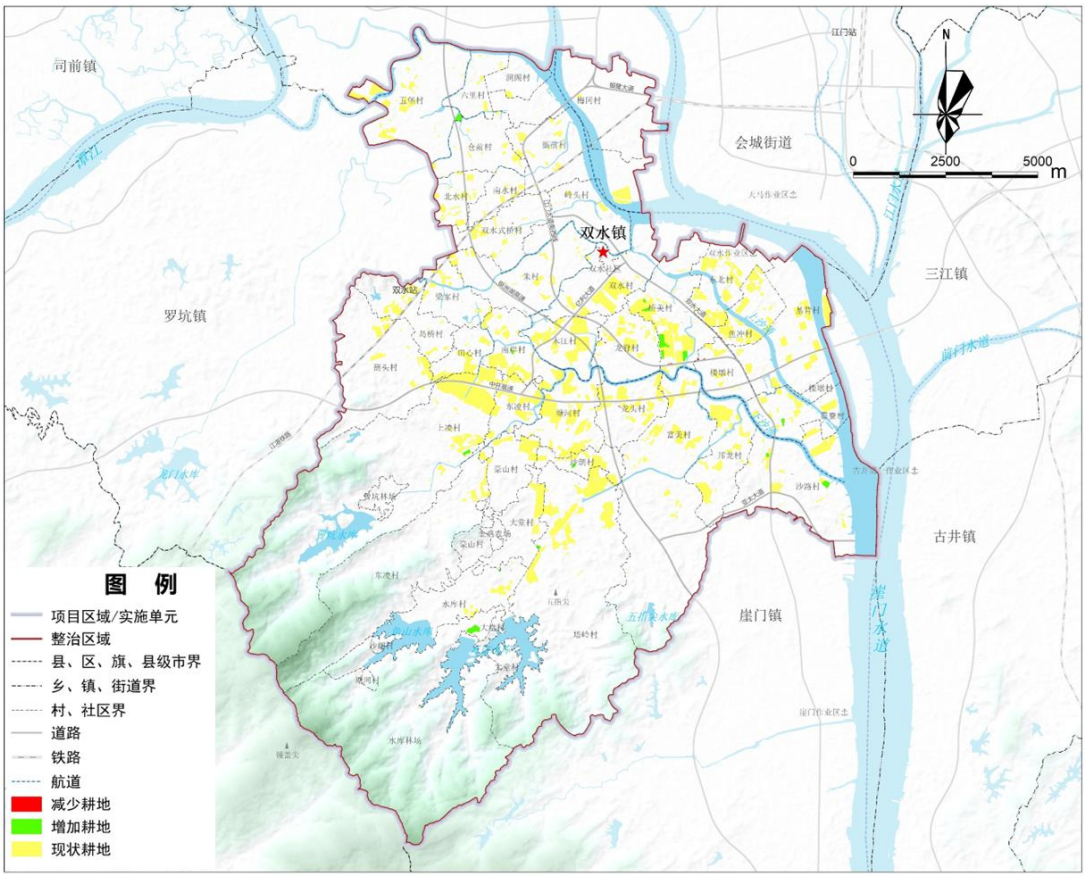



图 21 整治区域耕地布局调整优化图

### （3）建设用地空间调整可行性分析

本次全域土地综合整治充分衔接国土空间规划、村庄规划以及双水镇工作计划，充分考虑地方的发展需要以及规划的具体实施情况。根据《双水镇中心镇高质量发展战略规划》，双水镇重点打造“一廊两心三组团”的全域产城融合发展新格局，

圩镇、职教城、华兴工业园、小冈香业产城融合组团、亿利大道沿线、古兜山脉等区域分布大量的低效工业用地，存在产值效益不高、厂房质量较低、配套设施不全等问题，具有较大的提质改造需求。

双水镇建设用地面积 2859.9713 公顷，本次实施方案拟开展建设用地整理面积共 87.6018 公顷，占整治区域建设用地面积的 3.06%。

盘活的建设用地位于双水社区、双水村、衙前村等 18 个行政村，面积共 87.6018 公顷。盘活的图斑来源于华兴工业园一期升级改造工程、双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期）、小冈香低效建设用地提质改造项目、邦龙村纸业配套产业园区、巴贝高预制菜工厂工程、村级低效工业用地提质改造项目、康宁街临街旧楼立面改造项目、江门市杰朋低效厂房整改项目、江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目、银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目、银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目、江门联荣金属制造基地升级

改造项目、双水镇朱村村标准厂房改造项目、双水镇东凌村低效厂房改造项目、村级低效存量用地再开发项目、小冈香产业园首期示范项目、沙路村全链条造纸产业集群打造工程、双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期）、“甜蜜乡村”农旅项目等19个项目，盘活的建设用地主要是利用“三旧”改造、活化利用村庄闲置用地植入产业项目等措施推动土地高效利用，不但可以提高节约集约用地水平和土地要素配置效率，也是推进生态文明建设和经济社会高质量发展的主要路径之一。

整治区域内建设用地盘活利用情况详见下表:

表 12 整治区域建设用地布局调整优化情况一览表

单位：公顷

| 序号 | 子项目名称 | 项目范围面积 | 盘活建设用地规模 |
|---|---|---|---|
| 1 | 华兴工业园一期升级改造工程 | 7.3324 | 7.3255 |
| 2 | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | 1.8955 | 1.8955 |
| 3 | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 2.8036 | 2.8036 |
| 4 | 邦龙村纸业配套产业园区 | 2.0758 | 2.0758 |
| 5 | 巴贝高预制菜工厂工程 | 2.3480 | 1.7238 |
| 6 | 村级低效工业用地提质改造项目 | 4.0880 | 4.0880 |
| 7 | 康宁街临街旧楼立面改造项目 | 26.6536 | 26.6536 |
| 8 | 江门市杰朋低效厂房整改项目 | 1.9794 | 1.9794 |
| 9 | 江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目 | 1.1246 | 1.1246 |
| 10 | 银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目 | 14.6718 | 14.6718 |
| 11 | 银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目 | 9.0288 | 9.0288 |
| 12 | 江门联荣金属制造基地升级改造项目 | 1.3104 | 1.3104 |
| 13 | 双水镇朱村村标准厂房改造项目 | 0.6713 | 0.6713 |
| 14 | 双水镇东凌村低效厂房改造项目 | 1.2880 | 1.2880 |
| 15 | 村级低效存量用地再开发项目 | 5.6725 | 5.5521 |

| 序号 | 子项目名称 | 项目范围面积 | 盘活建设用地规模 |
|---|---|---|---|
| 16 | 小冈香产业园首期示范项目 | 5.6487 | 0.6270 |
| 17 | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 11.4071 | 4.0016 |
| 18 | 双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期） | 31.1929 | 0.1684 |
| 19 | “甜蜜乡村”农旅项目 | 849.0650 | 0.6126 |
| **合计** | | **980.2574** | **87.6018** |

注：本表仅统计通过本次全域土地综合整治对建设用地进行布局优化调整的情况，不含部分项目在新会区级规划用地用海图层（2024 年 10 月启用版）已落实规划建设用地的情况。

通过本次全域建设用地整理，能协调城镇建设、农业生产、生态保护之间的空间关系，推动建设用地布局优化调整，提高土地资源的利用效率，实现建设用地总量控制和结构优化，因此，建设用地的调整腾挪具有合理性和操作性。

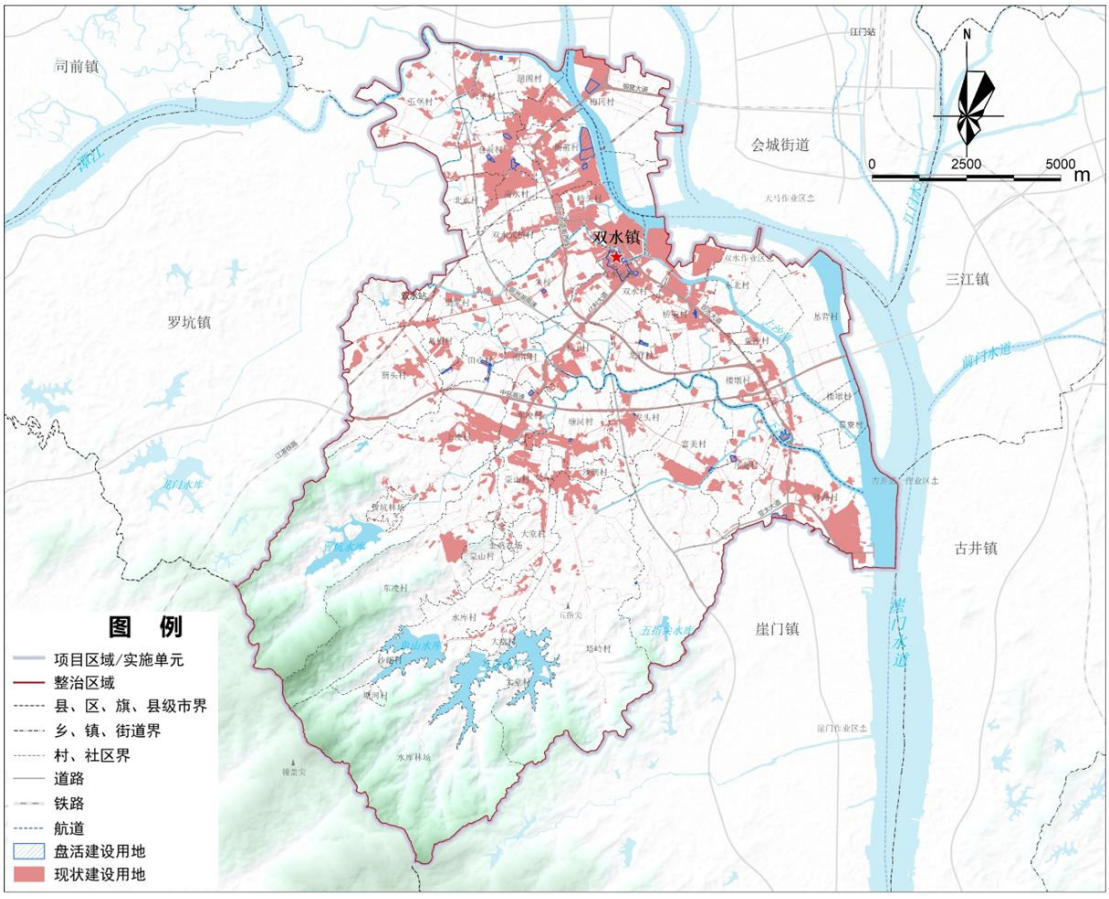



图 22 整治区域建设用地布局调整优化图

### （4）生态空间调整可行性分析

根据2023年变更调查，将双水镇林地、湿地、河流湖泊水库水面等归为生态用地，总面积为8697.5334公顷。双水镇河涌、水库密布，但近年来经济快速发展，水体退化污染加剧，水环境治理基础差、难度大，部分水利工程和河道缺乏系统有效的整治，防洪标准普遍偏低，影响流域城乡居民生命财产安全。镇域南部山林资源丰富，但三大水库周边仍存在着疏残林和低效纯松林、布局不合理的桉树林，水源涵养及水土保持等生态功能未能充分发挥。

贯彻“绿水青山就是金山银山”的生态理念，严格遵守生态保护红线管控要求，发挥生态系统服务价值。推动下沙河综合治理工程，保护和恢复生态环境，维护生物多样性。推进绿美乡村建设，通过林相改造等一系列建设工程，合理保护和修复自然生态景观，使生态环境得到改善，生物多样性得到保护，为建设美丽乡村打下坚实的生态环境基础。方案的项目布局不涉及古兜山等重要生态价值区域，不会对区域植物物种的多样性及生态环境造成重大影响。后续项目具体实施时，将进一步核查森林资源管理“一张图”和相关资料档案，若涉及林业部门管理的林地，将按照节约集约使用林地的原则，依法办理相关审批手续。综上分析，生态用地结构调整和布局优化具有可行性。

## （三）整治潜力分析

### 1、农用地整治潜力

#### （1）耕地布局优化调整可行性分析

#### 1）整治潜力

农用地整治是指以农用地为对象，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持等工程，提高土地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境的活动。根据2023年变更调查，双水镇农用地面积为16607.2085 公顷，包括耕地 1546.6724 公顷，种植园用地3783.2295公顷，林地7136.1891公顷，红树林地14.0169公顷，水库水面、坑塘水面、沟渠等 3835.4154 公顷，设施农用地、农村道路及田坎291.6852公顷。根据新会区耕地后备资源调查评价和耕地恢复潜力调查评价数据，双水镇耕地恢复潜力共 3070.7797 公顷，潜力图斑分为以下三类：集中连片图斑2351.4331公顷、重点图斑540.3991公顷、一般图斑178.9475公顷。恢复耕地、种植园用地及坑塘水面集中分布在镇域中部，且镇域中部土壤肥沃、分布上沙河、下沙河等两条重要的河涌，水源充沛。现有耕地周边的其他农用地地形起伏不大，总体地形较平坦，耕地连片整治潜力大、落地性强，通过规模化农田替代碎片化的零散耕地，有利于提升农业规模效益，提升农业机械化水平，提升农业组织化程度。

**2）可行性分析**

参考《广东省补充耕地项目管理办法》（粤自然资函〔2023〕88号），结合2023年变更调查、耕地恢复潜力调查评价数据、新会区耕地集中整治区划定成果，选取非耕农用地（园地、草地、坑塘水面等）、集中连片恢复耕地图斑作为补充耕地潜力基底，在此基础上，剔除坡度大于15°的图斑、河湖管理范围、生态保护红线、水土流失敏感范围、城镇开发边界等因素，综合考虑村民的耕作距离、水源条件、与现有耕地聚集度等要求，结合现场踏勘、村民意愿摸查，最终筛选出整治区域内符合实施补充耕地的潜力地块面积共163.4068公顷，主要位于桥美村、龙脊村、上凌村。



图 23 补充耕地潜力图斑实地踏勘

根据2023年中央一号文件，落实逐步把永久基本农田全部建成高标准农田的任务，将现有永久基本农田内未建设成为高标准农田的耕地作为建设高标准农田的潜力，剔除与周边相邻耕地连片面积小于50亩的图斑，可建设高标准农田的潜力为264.9722公顷，主要分布在桥美村、上凌村。

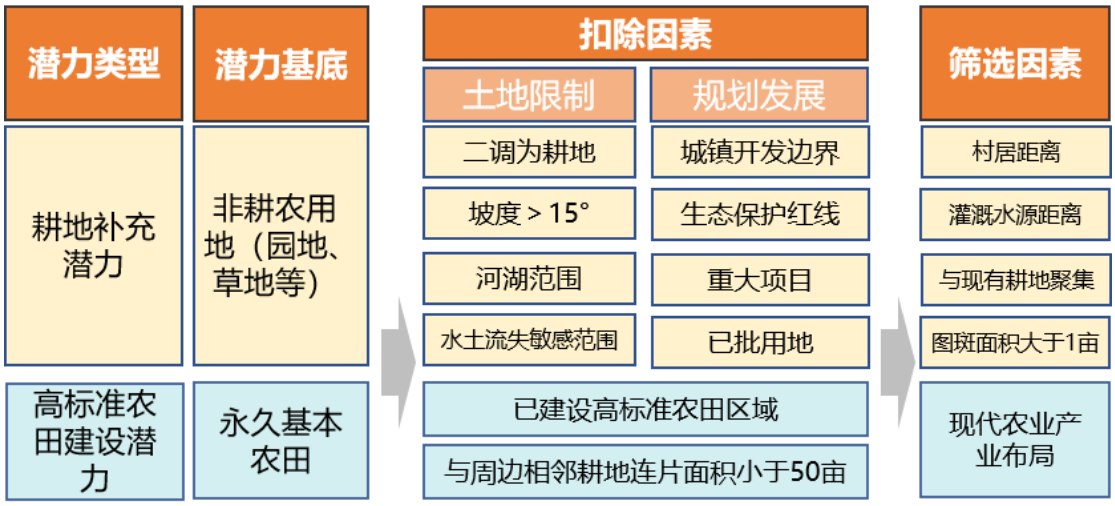



图 24 耕地补充潜力及耕地提质改造潜力分析路径

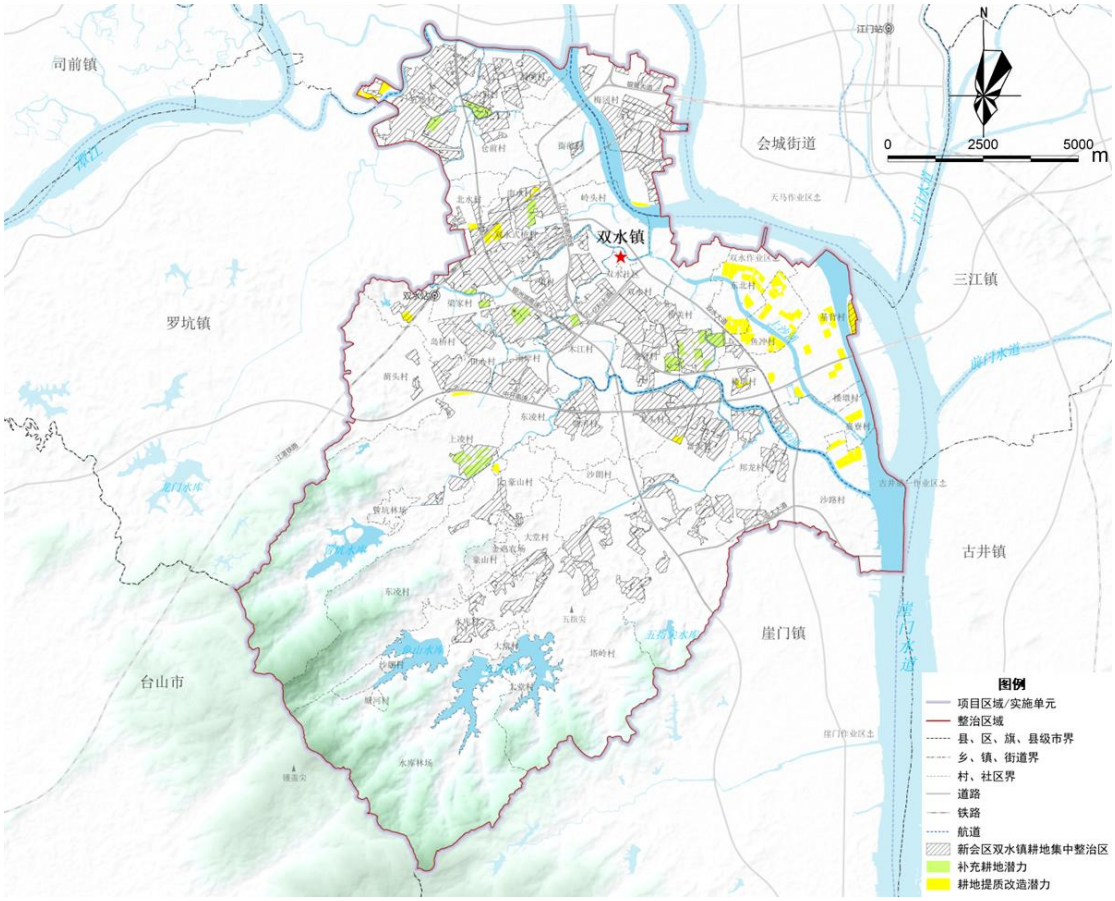



图 25 双水镇农用地整治潜力分布图

**（2）永久基本农田布局优化调整可行性分析**

**1）全域土地综合整治政策支持**

《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治有关工作的通知》（粤自然资函〔2023〕1036号）中提出“经省厅联合审查批复后的全域土地综合整治实施方案，纳入省级项目库，可按相关程序调整城镇开发边界和永久基本农田”。本次全域土地综合整治项目预计新增耕地面积26.8201公顷，可实现区域内耕地总体数量有增加、布局更集中。将整治后的耕地作为永久基本农田补划图斑，使得耕地布局更集中，减少耕地碎片化，提高土地产出，保障当地粮食安全。

**2）永久基本农田调整的必要性**

**①耕地图斑破碎且与产业空间交织分布，耕作效率低**

由于耕地及永久基本农田划定任务重，导致部分划入永久基本农田的图斑规模小、空间分布零散，细碎化问题严重，不便于规模化经营。同时，当前划定的永久基本农田方案中还存在耕地与工业园区交织分布的情况，对耕地土壤安全造成一定影响，耕地与永久基本农田空间分布零散，农户经营规模小、土地耕作的可持续性低、耕地资源遭到浪费。

**②耕地“非粮化”问题较突出，调整具有必要性**

近年来，新会柑价格不断上涨，在市场价格差异化的影响下，双水镇占用耕地和永久基本农田种植新会柑的趋势愈加严重。另一方面，在社会资本投身乡村事业发展的浪潮下，

农村地区的土地流转租金上升，使得传统的农地流转大户的种粮收益降低，严重削弱了种粮积极性，加剧了耕地“非粮化”。耕地“非粮化”行为极大影响了粮食产量，给双水镇的粮食安全造成了严重的隐患。因此，耕地与永久基本农田调整工作具有紧迫性。

**3）永久基本农田调整路径可行性**

参照《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）等永久基本农田布局优化调整相关政策文件要求，全域土地综合整治涉及永久基本农田布局优化调整的，应当依次按照全域土地综合整治实施方案专章论证、子项目实施验收以及永久基本农田调整补划方案编制、审查、报备等步骤分阶段组织开展。永久基本农田调整补划方案可独立于全域土地综合整治实施方案单独报批。全域土地综合整治可分期优化调整永久基本农田布局。

本次实施方案对现有永久基本农田进行梳理，结合现有存量稳定耕地、实施方案新增耕地等编写永久基本农田布局优化调整专章论证，后续结合全域土地综合整治补充耕地相关子项目验收情况适时组织编制永久基本农田调整补划方案，并按相关程序上报审批。

**（3）未利用地开发可行性分析**

根据 2023 年变更调查，整治区域内未利用地总面积为

1277.1161 公顷，其中河流水面 1050.6223 公顷、沿海滩涂 0.3037 公顷、内陆滩涂 45.2442 公顷、其他草地 154.0125 公顷、裸土地 24.1706 公顷、裸岩石砾地 2.7628 公顷。根据未利用地的有关规定，属于以下情形的不得纳入未利用地开发范围：国土空间总体规划划定的禁止开垦区；国家、自治区有关政策规定严禁开发的区域和土地权属有争议的区域；毁坏森林、草原开垦耕地，围湖造田和侵占河流滩地；25 度以上坡地；划入生态保护红线的未利用地；法律法规和国家规定禁止开发的其他情形；本方案不涉及以上情形。整治后，未利用地共减少 0.0061 公顷，均为裸土地，其他草地、河流水面、内陆滩涂、沿海滩涂、裸岩石砾地等地类面积保持不变。未利用地减少的原因是双水镇水库林场新增耕地改造项目涉及占用未利用地，子项目未利用地开发不超过 30 亩。后续实施过程中，将根据国家及省的有关规定，对涉及整治的未利用地展开科学论证和评估，经依法批准后，再实施整治。

**2、建设用地整理潜力**

双水镇现状建设用地面积共 2859.9713 公顷，城镇建设用地集中分布在银洲湖沿岸、小冈香片区及镇区一带，工业用地分布密集，适宜开展工业园区的升级改造工程，以提高存量土地资源配置效率。村庄建设用地在中开高速以南一片的豪山村、上凌村等村分布较为集聚，省道 532 以及靠近水库一带的塔岭村、大堂村、水库村等片区的村庄建设用地分

布零散，具备低效建设用地盘活整理潜力。

**（1）建设用地布局优化调整可行性分析**

**1）整治潜力**

**①建设用地提质改造整治潜力**

针对“三旧”改造范围及低效建设用地台账，划分拆除重建的整治类型，类型 1 为纳入“三旧”改造范围“旧城镇”类别，现状为城镇用地，整治方向为“旧城镇”改造；类型 2 为纳入“三旧”改造范围“旧村庄”类别，现状为农村宅基地、控规为居住用地，整治方向为“旧村庄”整治；类型 3 为被纳入“三旧”改造范围“旧厂房”类别或被纳入新会区低效建设用地处理台账，现状为工业用地、控规及国土空间规划为工业用地，整治方向为“旧厂房”提质改造（工改工），类型 4 为被纳入“三旧”改造范围“旧厂房”类别，现状为工业用地、控规或国土空间规划为居住、商业、公服等用地类型，整治方向为“旧厂房”功能改变。

“旧城镇”改造潜力范围主要位于康宁街旧圩镇、梅冈村 Y192 两侧的旧村居，改造潜力合计 26.2646 公顷；“旧村庄”改造潜力范围主要位于岭头村的江门大道与双水大道连接处、康宁街的双水镇党校北侧，改造潜力合计 24.0737 公顷；“旧厂房”提质改造潜力范围主要位于亿利大道（南岸村、木江村）两侧、银洲湖纸业基地 A 区（华泰纸业）等区域，改造潜力合计 204.6703 公顷；“旧厂房”功能改变潜力范围

主要位于朱村的康宁街两侧、桥美村的升平路北侧，改造潜力合计 2.9304 公顷。城镇建设用地提质改造潜力集中在“旧厂房”整治。

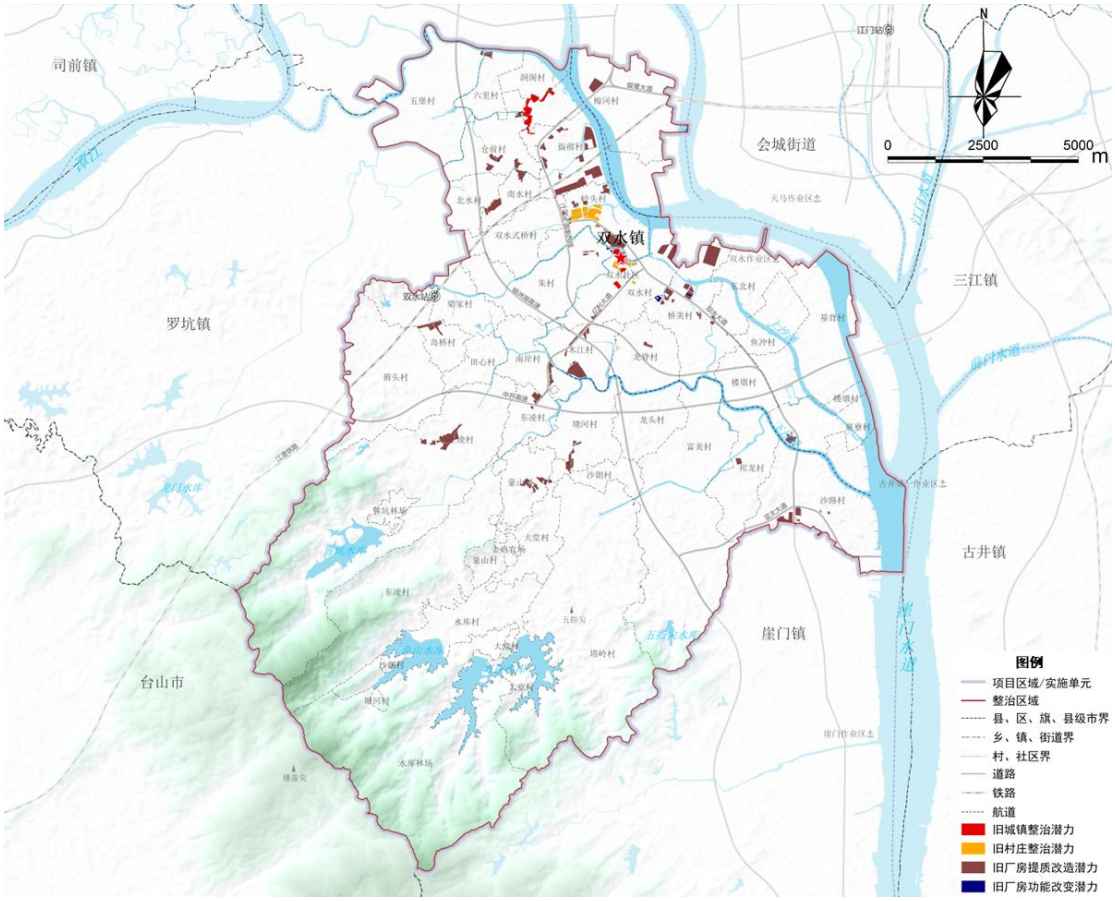



图 26 双水镇建设用地提质改造整治潜力示意图

**②村庄存量建设用地建设及腾挪潜力**

根据自然资源部 中央农村工作领导小组办公室《关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》（自然资发〔2024〕1 号）以及《广东省自然资源厅关于全力以赴做好典型县镇村规划，支撑“百县千镇万村高质量发展工程”不断走深走实的通知》（粤自然资函〔2023〕985 号）等有关文件，双水镇开展了有关镇村国土空间集成规划

的工作，以自然资源部2022年7月下发的2020年度国土变更调查作为工作底图,重点摸查双水镇城镇开发边界外29个行政村，村庄建设用地（203及203A）总规模为1138.0140公顷，扣减城镇开发边界、批而未用、已发证的建设用地宗地、增减挂钩建新区等要素后，剩余存量未利用建设用地规模为186.3340公顷。

表 13 双水镇村庄建设用地腾挪潜力分析表

单位：公顷

| 序号 | 行政村 | 203总规模 | 需扣减建设用地 | 存量未利用建设用地 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 邦龙村 | 34.4487 | 0 | 7.5473 |
| 2 | 大堂村 | 22.8173 | 0.0033 | 3.7727 |
| 3 | 岛桥村 | 37.3833 | 0.5467 | 5.4187 |
| 4 | 东北村 | 13.1593 | 0.0373 | 1.3727 |
| 5 | 东凌村 | 68.8973 | 0.002 | 11.626 |
| 6 | 豪山村 | 46.712 | 0 | 4.9707 |
| 7 | 基背村 | 31.8213 | 0.002 | 5.8293 |
| 8 | 嘉寮村 | 20.666 | 0.204 | 2.9087 |
| 9 | 梁家村 | 19.8813 | 0.0967 | 3.718 |
| 10 | 六里村 | 30.632 | 0.0033 | 7.1633 |
| 11 | 龙头村 | 23.9387 | 0.17 | 4.3313 |
| 12 | 楼墩村 | 16.3467 | 0.1093 | 2.3647 |
| 13 | 木江村 | 29.8373 | 0.0107 | 5.7453 |
| 14 | 南岸村 | 40.662 | 0 | 8.8007 |
| 15 | 桥美村 | 39.9933 | 0.436 | 8.0387 |
| 16 | 沙朗村 | 23.1287 | 0 | 5.4473 |
| 17 | 上凌村 | 99.42 | 0.0087 | 15.7973 |
| 18 | 水库村 | 15.1327 | 0 | 4.4293 |
| 19 | 塔岭村 | 59.3893 | 0.0353 | 8.018 |
| 20 | 塘河村 | 66.5353 | 0.1007 | 6.3447 |
| 21 | 田心村 | 21.204 | 0 | 1.8247 |
| 22 | 五堡村 | 63.1307 | 0.2 | 12.8487 |
| 23 | 鱼冲村 | 10.3713 | 0 | 2.5613 |
| 24 | 朱村 | 65.6460 | 0.5093 | 12.122 |
| 25 | 富美村 | 66.5760 | 0 | 6.0207 |
| 26 | 茚头村 | 39.4547 | 0.1147 | 9.8793 |
| 27 | 龙脊村 | 25.9800 | 0.0013 | 3.656 |

| 序号 | 行政村 | 203 总规模 | 需扣减建设用地 | 存量未利用建设用地 |
|---|---|---|---|---|
| 28 | 沙路村 | 71.1133 | 0.42 | 10.922 |
| 29 | 双水式桥村 | 33.7347 | 2.5493 | 2.8553 |
| 合计 | | 1138.0140 | 5.5607 | 186.3340 |




图 27 村庄存量未利用建设用地腾挪使用路径

结合实地调研，梳理镇域内各村庄需原地使用的村庄规模，摸查村民建房、产业导入、乡村振兴、公服设施、市政道路、村集体历史欠账的建设用地等需求，需原地保留使用的村庄规模共 141.1240 公顷，可腾挪使用的存量未利用建设用地规模共 45.2100 公顷。

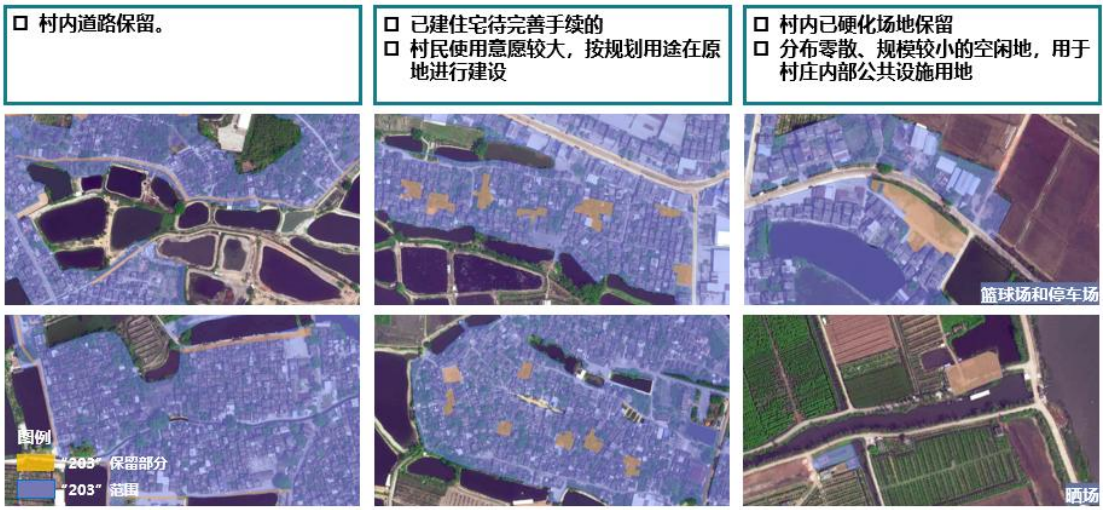



图 28 原地保留使用的村庄规模情况类别图

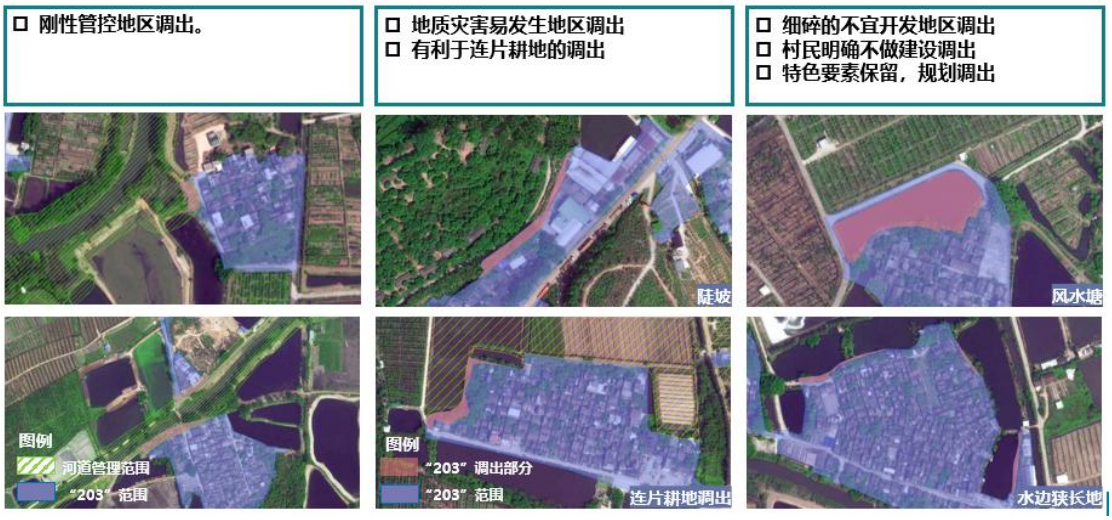



图 29 可腾挪使用的村庄规模情况类别图

进一步摸查各行政村的空间发展诉求，主要集中在产业发展用地、农村宅基地、道路等公共基础设施用地，共计需使用村庄规模 33.1100 公顷。在满足本村村民建房、公共基础设施用地、一二三产融合发展用地等需求的基础上，节余部分可在镇域范围内腾挪使用，优先保障“百县千镇万村高质量发展工程”和乡村振兴用地需求。

表 14 双水镇各行政村村庄建设发展诉求表

| 序号 | 空间位置 | 项目类型 | 项目内容 | 项目规模 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 上凌村 | 旅游 | 发展水库观光、休闲山庄、亲子乐园等餐饮旅游等产业 | —— |
| | | 工业 | 建设产业园，发展工业等产业 | —— |
| 2 | 东凌村 | 交通 | 新建公共停车场 | 0.62 公顷 |
| | | 旅游 | 翻新亿利大道及入村路周边商业设施、发展餐饮服务业 | —— |
| 3 | 大堂村 | 工业 | 落实南部工业用地 | 4.09 公顷 |
| | | 工业 | 依托新会柑种植基地打造陈皮加工科研 | —— |
| | | 宅基地 | 填塘建设新村 | 0.57 公顷 |
| | | 旅游 | 依托西部文旅资源，打造文旅相关设施，发展旅游业 | —— |

| 序号 | 空间位置 | 项目类型 | 项目内容 | 项目规模 |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 沙朗村 | 交通 | 村东侧道路需硬底化，宽 4 米 | —— |
| 5 | 鱼冲村 | 工业 | 在双水大道旁新增工业用地 | 3.27 公顷 |
| | | 交通 | 有道路拓宽、新建停车场需求 | 0.05 公顷 |
| 6 | 邦龙村 | 宅基地 | 农村宅基地需求 | 0.21 公顷 |
| | | 交通 | 道路硬底化需求 | —— |
| 7 | 塔岭村 | 旅游 | 配套南部陈皮种植基地，建设陈皮展馆 | —— |
| | | 交通 | 村庄内部道路有拓宽的需求 | —— |
| 8 | 龙头村 | 宅基地 | 农村宅基地需求 | 0.13 个 |
| | | 交通 | 村小组 2 条道路需拓宽，1.5 米泥路需加宽且硬底化 | —— |
| 9 | 基背村 | 工业 | 扩建现状产业用地发展产业园 | 1.83 公顷 |
| | | 交通 | 进村路 7 米拓宽至 12 米 | —— |
| | | 交通 | 建设 30 个停车规模的停车场 | 0.33 公顷 |
| 10 | 桥美村 | 工业 | 产业用地需求 | —— |
| | | 宅基地 | 农村宅基地需求 | 1.30 公顷 |
| 11 | 南岸村 | 交通 | 新建公共停车场 | 0.25 公顷 |
| | | 公服 | 党建、广场、篮球场等所需规模（已硬底化） | 0.15 公顷 |
| | | 工业 | 产业用地需求 | 0.62 公顷 |
| 12 | 岛桥村 | 工业 | 产业用地需求 | —— |
| 13 | 六里村 | 工业 | 产业用地需求 | —— |
| 14 | 梁家村 | 工业 | 产业用地需求 | —— |
| 15 | 木江村 | 工业 | 产业用地需求 | —— |
| 16 | 楼墩村 | 工业 | 谋划一块地做工业用地 | —— |
| 17 | 东北村 | 旅游 | 发展乡村民宿 | —— |
| | | 工业 | 谋划一块地发展民宿和村产业 | 0.57 公顷 |
| | | 交通 | 缺停车场、西部新建一条村道 | —— |
| 18 | 豪山村 | 旅游 | 庙旁边新建露营场地 | —— |
| | | 宅基地 | 新增道路 | —— |
| 19 | 塘河村 | 工业 | 五金厂扩建 | —— |
| | | 交通 | 建设环村路 | —— |
| 20 | 田心村 | 宅基地 | 宅基地需求约 20 户 | —— |

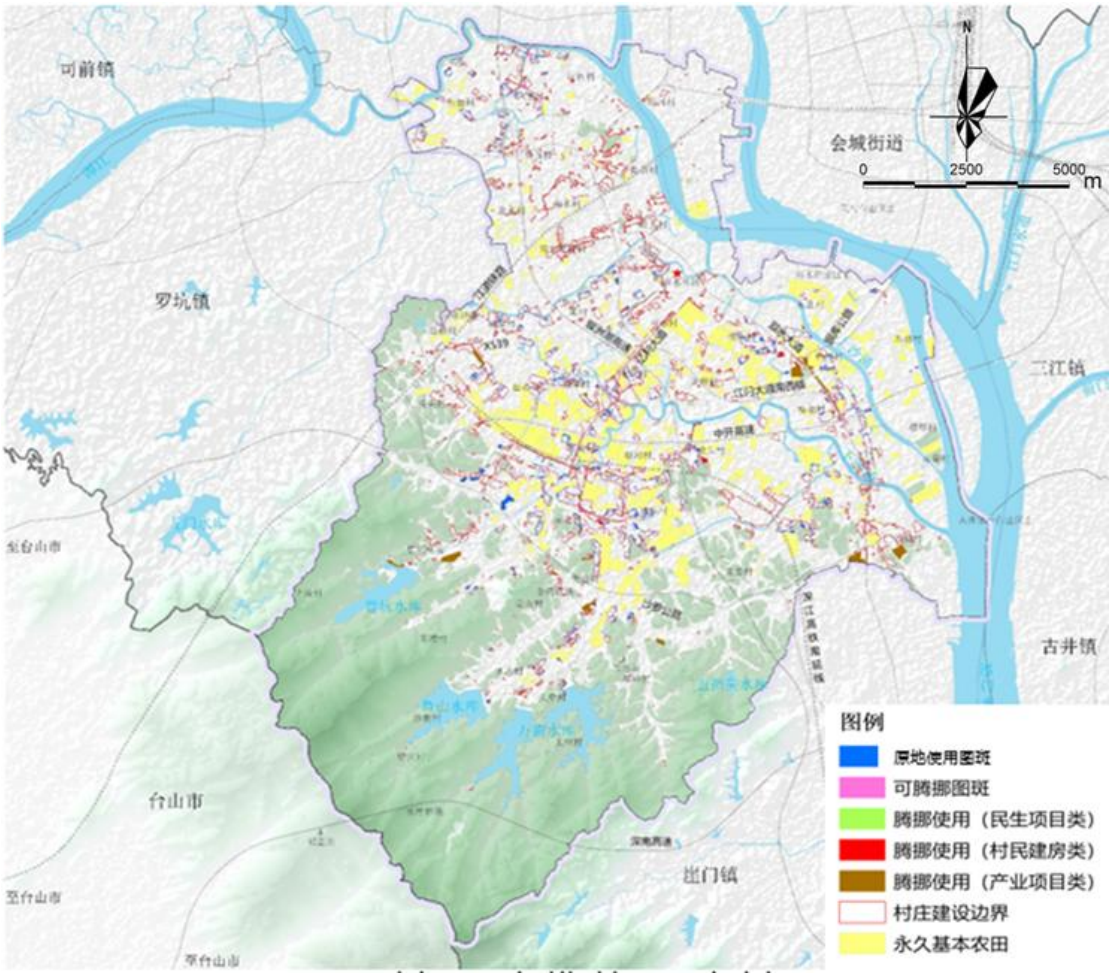



图 30 村庄存量未利用建设用地空间布局图

### ③农村建设用地拆旧潜力

根据 2023 年变更调查，双水镇村庄建设用地（203 及 203A）1390.4812 公顷，其中农村宅基地 595.5174 公顷，占村庄建设用地 42.83%；工业用地 386.8245 公顷，占村庄建设用地 27.82%。本次实施方案优先选取农村宅基地及工业用地这两种类型开展农村居民点建设用地拆旧潜力摸查。

根据增减挂钩相关政策文件要求，拆旧区选址应确保权属清晰无争议，原则上要与周边农用地相连。单个地块应形态规则且面积不得小于400平方米；复垦为耕地的，单个地块

或与其周边相邻耕地地块连片面积不得小于50亩；不得以“开天窗”形式在拆旧区保留建设用地。涉及村庄内闲置土地拆旧的，独立图斑细化调查认定的建设用地占拆旧区的比例不得低于30%。

存在下列情形之一的不得纳入拆旧区范围：①列入拟征地拆迁范围内的土地；②已有明确复垦义务人的土地，以及依法应当复垦复绿的违法用地；③具有保护价值的不可移动文物、历史建筑传统建筑等建（构）筑物和具有传统文化景观价值的建（构）筑物，以及历史文化名镇、名村、街区、传统村落的保护范围内用地；④不动产权利依法受到限制或权属有争议的土地；⑤其他不宜开展拆旧区的情形。

根据以上原则，初步筛选出符合拆旧区规则的工业用地及农村宅基地的潜力图斑，再通过遥感影像图剔除出集中居住等明显不是废弃或闲置的房屋，得出双水镇农村建设用地拆旧潜力，拆旧潜力共计87.9349公顷，其中亿利大道两侧及古兜山脉一带的低效、零散建设用地较多，东凌村、上凌村、豪山村拆旧潜力较大。总体而言，宅基地拆旧潜力相对较小，村庄建设用地整理的潜力主要集中在低效工业用地。

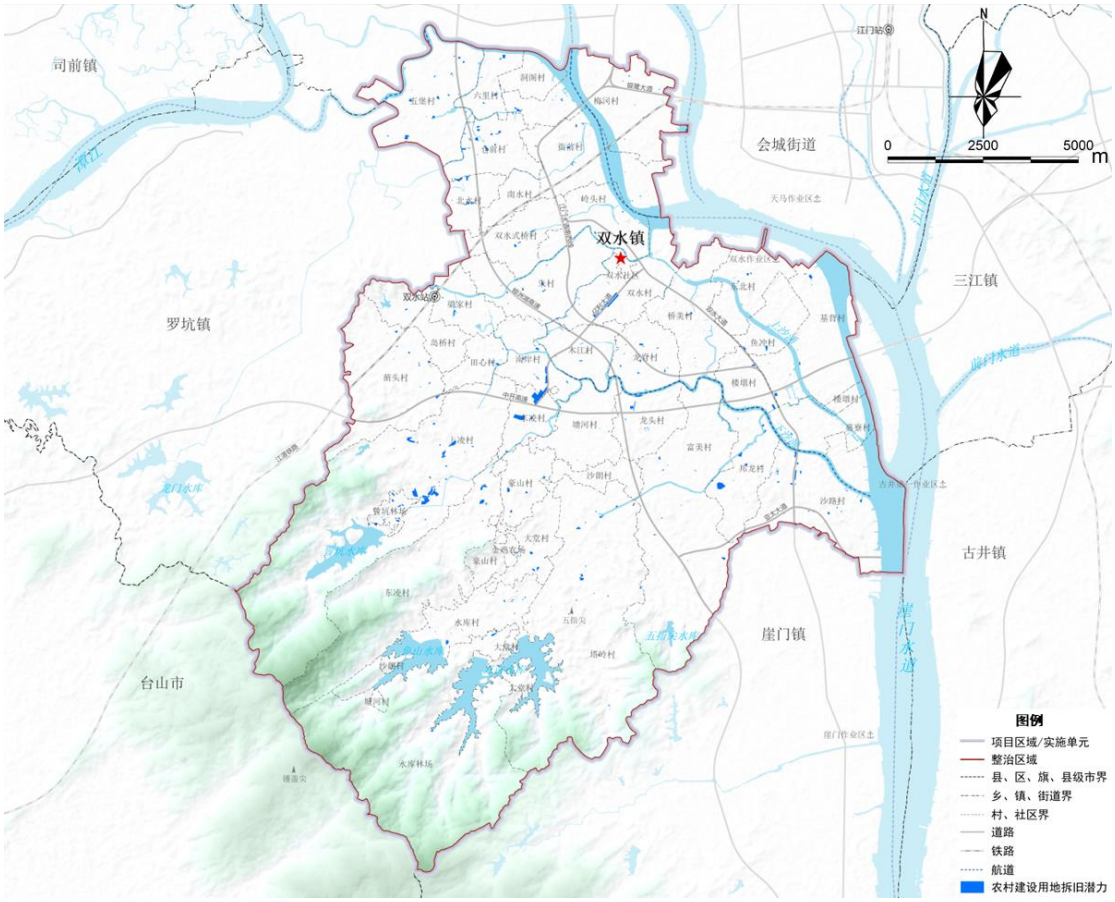



图 31 双水镇农村建设用地拆旧潜力分布图

**④采矿用地整理潜力**

双水镇矿产资源分布广泛，矿产资源开发利用历史悠久，形成了大量历史遗留的采矿废弃地。根据《广东省自然资源厅关于开展存量采矿用地复垦修复工作的通知》，历史遗留采矿用地复垦修复将依据城乡建设用地增减挂钩政策规定，按照“先拆后建”模式实施，复垦修复为农用地验收合格后，核定腾退的建设用地指标可按照城乡建设用地增减挂钩试点相关政策规定，在县域范围内挂钩建新区使用，或在省域范围内流转使用。响应广东省开展的采矿用地复垦修复工作，摸查双水镇采矿用地复垦的潜力，根据2023年变更调查，双

水镇采矿用地(204)共计59.6830公顷，占现状建设用地2.09%，采矿用地分布较为集中，且图斑相对连片规整，可考虑集中连片复绿，打造废弃采矿用地整治的示范样板。全镇废弃采矿用地复垦修复潜力共15.3400公顷，其中龙头村、东凌村、邦龙村复垦修复潜力较大。

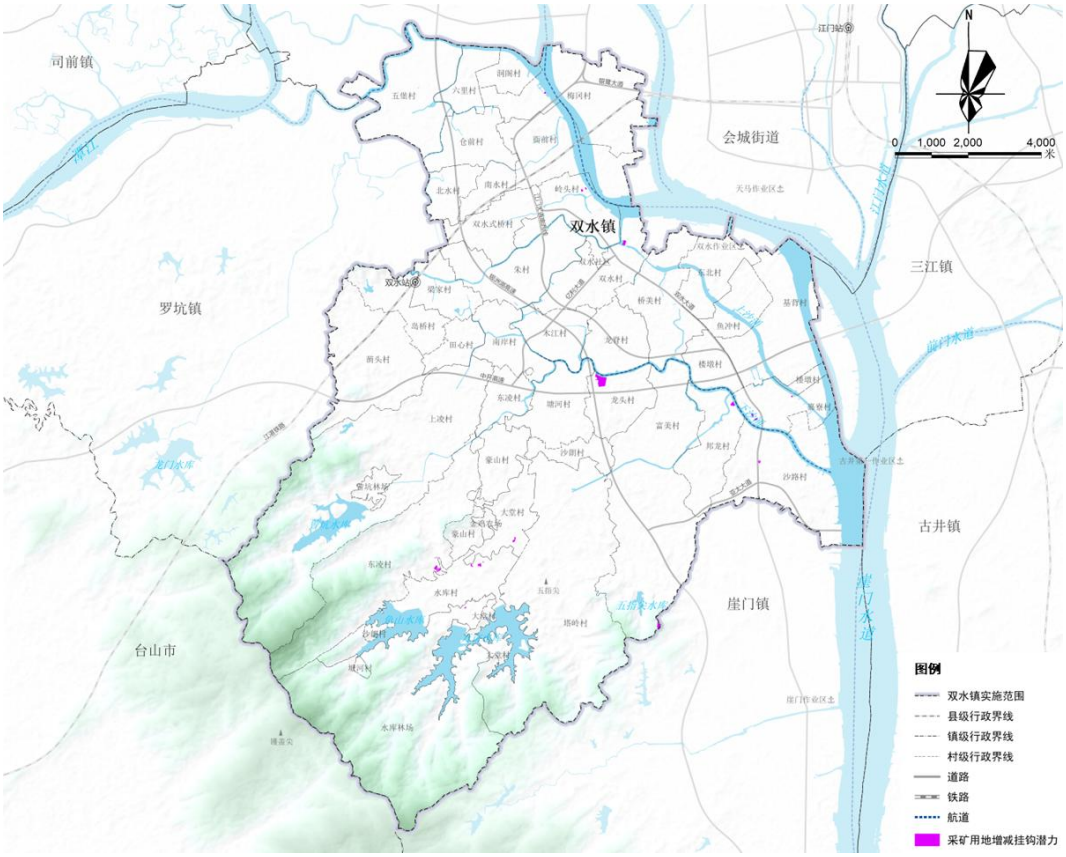



图 32 双水镇采矿用地复垦修复潜力分布图

**2）可行性分析**

由于受城镇开发边界限制，双水镇新增建设土地资源有限，且原有建设集约程度不高、利用效率低下，无论是从土地资源挖潜的角度还是从提高城市建设质量的角度来看，通过实行村级工业园改造，整理低效建设用地、提升城镇品质，是双水镇的重要议程和建设用地整理的重要抓手。通过建设

用地整理，能释放低效建设用地的价值，优化双水镇的用地布局，完善基础设施配套，促进建设用地集约高效利用和产业转型升级，带动区域经济的全面发展。

**（2）城镇开发边界布局优化调整可行性分析**

**1）全域土地综合整治政策支持**

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

**2）城镇开发边界调整的必要性**

**①边缘细碎图斑难以利用**

双水镇划定城镇开发边界 1266.4227 公顷，其中城镇开发边界内新增规模为 220.6900 公顷。由于城镇开发边界与近年来亟须建设的项目选址范围存在偏差，导致出现部分边缘细碎图斑，难以利用。为提高城镇开发边界土地集约节约利

用水平，促进城镇开发边界精准落地，亟须开展城镇开发边界优化调整工作。

**②制约传统产业转型升级**

根据《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号），城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。双水镇小冈香片区是驰名海外的香业产业基地，但目前制香厂多且以矮层厂房为主，导致片区整体形象破旧、土地使用效率低。为推动“提旧立新”，片区计划通过建设小冈香现代产业园首期示范园区形成中转平台，建设高标准产业园区，实现规模化经营，同时保障企业改造期间生产不受影响，但目前片区城镇开发边界内建设已基本饱和，先行示范园区受限于现有城镇规模及城镇开发边界，难以选址和落地。另外，中集渔业新会双水现代水产产业集群项目二期中集渔业预制菜产业园属于产业园区开发项目，不符合《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》（粤自然资函〔2023〕630号）中明确的《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》。

为推动传统产业转型升级，重构高效的城镇发展格局，助力双水镇高质量发展，开展城镇开发边界调整工作具有切实的必要性。

**3）城镇开发边界调整路径可行性**

根据《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），已批准实施全域土地综合整治确需优化调整城镇开发边界的，可由县级以上自然资源主管部门根据已批准实施的全域土地综合整治方案，编制城镇开发边界局部优化方案，报地级以上市自然资源主管部门进行初审；地级以上市自然资源主管部门初审通过并报经地级以上市人民政府同意后，报省自然资源厅进行审查认定；尚未编制全域土地综合整治实施方案的，县级人民政府可在编制方案时将城镇开发边界局部优化方案一并纳入，按程序报批。

本次实施方案涉及城镇开发边界调整的子项目将在本实施方案批准实施后，由新会区自然资源局编制新会区城镇开发边界局部优化方案，按相关程序逐级上报审批。

**3、生态保护修复潜力**

**（1）整治潜力**

**1）河涌水库密布，生态保护重要程度高**

双水镇位于银洲湖西岸，镇内河流、堤围、涵闸、水库众多，生态保护重要程度高，全域陆地水域4886.0377公顷，占全镇总面积的23.55%，是双水镇重要的生态空间，具有重要的生态价值。双水镇地处我国东南海沿岸，常年受台风暴雨袭击频繁，严重威胁当地居民正常的生产和生活，近年来，

通过持续的生态修复，双水镇水环境、水生态、水安全等方面得到一定的改善，但仍有部分河段存在淤积现象，部分河堤、海堤防洪标准偏低，对岸坡稳定产生影响。未来可通过水环境治理、水安全提升、水生态保护与修复等方面入手，开展水域综合治理、堤岸达标加固等水利整治工程，进一步改善提升镇域河流水库水质及防洪排涝能力，提高流域城乡居民生命财产安全。

**2）林地资源丰富，但部分区域森林质量低产低效**

双水镇西南部位于古兜山脉一带，区域内植被为亚热带季风常绿阔叶林，但围绕在曾坑水库、鱼山水库、万亩水库周边的林种以次生林为主，普遍存在低产低质的状况，缺乏生态效益。因此，亟须开展森林质量提升工程，不仅可以减少树木病虫害，还可以起到保护山林土壤、防止水土流失的作用。

**3）城镇化进程加快，污水处理任务艰巨**

双水镇作为珠江西岸的工业重镇，近年来由于城镇化、工业化的发展，导致风貌杂乱、水域减少，生态环境遭到不同程度的破坏，对当地生态保护构成了巨大的威胁与挑战，快速增加的工业也导致污水量大涨，部分村级工业园仍存在污水排放不合规的问题，河涌水库治理修复任务紧迫。

**（2）可行性分析**

根据《关于印发〈广东省红树林保护修复专项规划〉的

通知》（粤自然资函〔2023〕251号），“十四五”期间新会区需完成红树林营造39公顷，红树林修复125公顷。截至2024年底，新会区已完成红树林营造42.8公顷，红树林修复150.5公顷，提前超额完成红树林保护修复任务，双水镇内无红树林营造修复任务。根据2022年省政府批准海岸线分析，双水镇整治区域内自然岸线长1030.32米，为红树林岸线，现状红树林生长状况良好，无须开展红树林修复工程；人工岸线长6967.29米，其中交通运输岸线4146.59米，渔业岸线2184.22米，工业岸线636.48米。结合新会区发展及对岸线的使用需求，双水镇银洲湖海岸线以交通运输、工业、渔业为主，不适宜开展红树林营造工程，因此，本次方案实施期限内不安排红树林营造修复项目。

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

经与自然资源、生态、农业、林业、水利等有关部门协调，双水镇已把上述部门的实施期限内生态保护修复相关项目纳入本方案内，不存在其他生态保护修复等“绿美广东”

相关任务目标及项目安排。

双水镇生态保护修复工作重点主要是水环境治理与森林质量提升方面。双水镇经过多年的持续投入，开展了大量的生态修复工作，项目建设在政策和技术、管理上有保障，前期工作积累与基础设施能够起到很好的支撑作用。项目推进过程中，需加强对整治区域内古树名木、公益林、天然林、红树林等保护工作，如涉及占用上述重要生态保护要素，需按相关要求依法依规办理相关手续。双水镇生态保护修复实施条件较好，能确保项目顺利实施，通过生态保护修复，可有效改善乡村生态功能、修复生态基底、维护生物多样性、提高抵抗自然灾害能力，开展生态保护修复工作具有可行性。

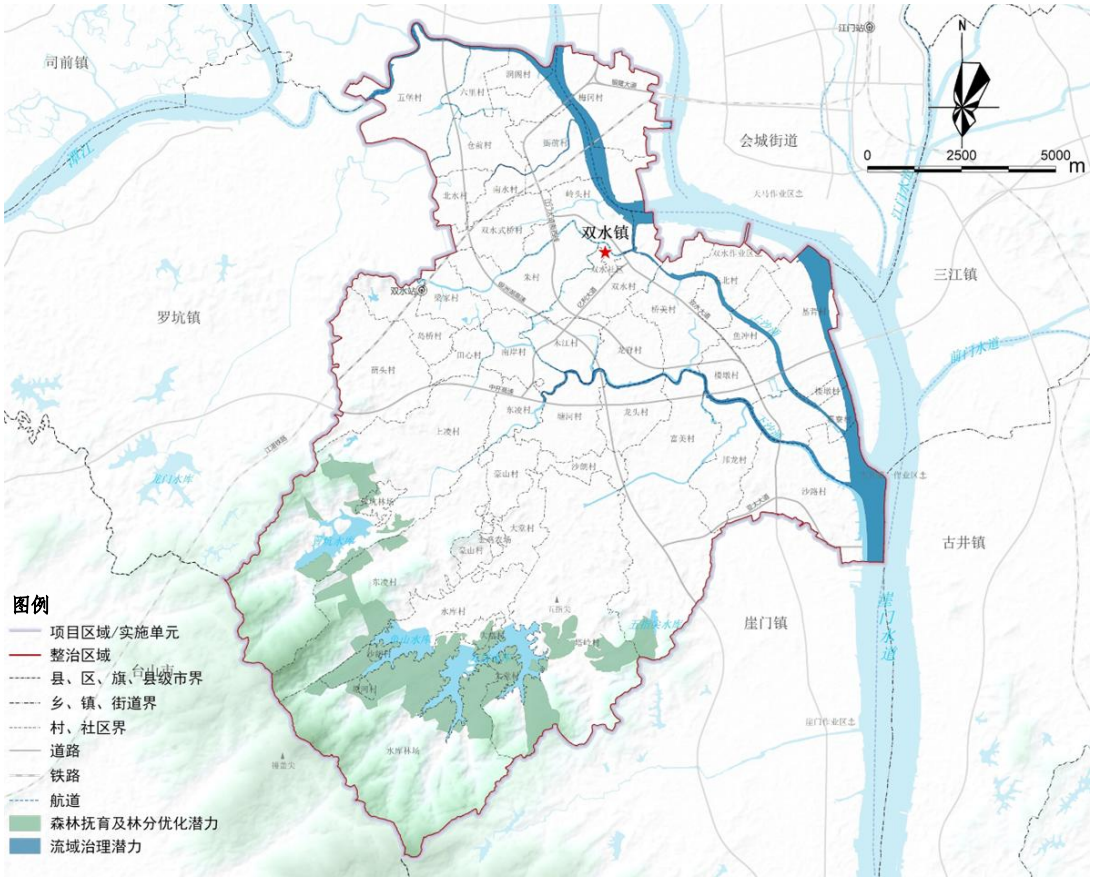



图 33 双水镇生态保护修复潜力分布图

### 4、城乡风貌及人居环境整治提升潜力

#### （1）整治潜力

##### 1）重点地区风貌提升

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

双水镇的乡村是南方水乡村庄的典型代表，区域内有景色优美的荷塘、集中连片的稻田、纵横交错的田间小道，田块状的基塘、网状的水系与村庄错落有致地分布，兼渔兼农的岭南水乡景观独具韵味，特色的水乡风情景观是展示整治区域形象的重要窗口。但目前村庄内农业生产与村落风貌不协调，农房建筑风格、色彩不统一，布局散乱无序，人居环境品质不高，整体乡村特色不突出。为进一步优化提升乡村人居环境，提升整体风貌，重点开展下沙河流域沿线村庄风貌提升，主要内容包括开展存量农房风貌提升、新建农房风貌管控塑造、人居环境整治提升等，未来将有利于进一步提升整治区域的形象和魅力。



图 34 现状乡村风貌图

**2）重要节点风貌提升**

根据美丽圩镇“七个一”建设任务，抓好乡镇入口通道、美丽示范主街、房屋外立面、美丽圩镇客厅、农贸市场、美丽河道、绿美生态小园等建设任务，提升风貌品质亮色。

对圩镇入口干路、重要产业园、商业城主街等对外展示门户片区开展环境摸查，现状的亿利大道、S385（香城大道）、S532 朱村学校至双水圩镇等道路人流车流量大，但沿线多为低质厂房，风貌相对落后，是风貌提升整治的主要潜力。




图 35 亿利大道（南岸村至圩镇段）




图 36 豪山村豪山奎阁

### 3）传统建筑风貌提升

双水镇古建筑数量众多，名胜古迹挖掘潜力大。豪山村是双水镇最具历史文化底蕴的一条古村落，是清代名将张其光的故乡，村内历史文物众多，包括广东省文物保护单位张将军家庙、江门市文物保护单位豪山奎阁、建于清光绪年间的三眼井、清光绪皇帝和慈禧太后御赐的蟠龙浮雕石华表柱等;富美村是双水镇老祠堂最多的一条村,如今保存有 26 座，此外还有见龙桥、连片超 250 年古木棉树、菩提树群。这些文物资源可以结合祠堂、青砖屋、连片水田等古村风貌，与双水党校等一系列红色景点连片开发，打造双水独特的红色旅游教育线路。

（2）可行性分析

综上分析，双水镇历史文化资源的传承价值高，传统建筑和不可移动文物的保护和活化利用意义重大，乡村风貌颇具特色但局部景观不协调，开展风貌整治提升及历史文化保护的潜力充足。双水镇将以水乡、田园风光等生态资源为依托，打造粤港澳大湾区的文化坐标，通过提升乡村风貌及保护历史文化资源，提升乡村的生活环境和文化价值，推动乡村高质量发展。

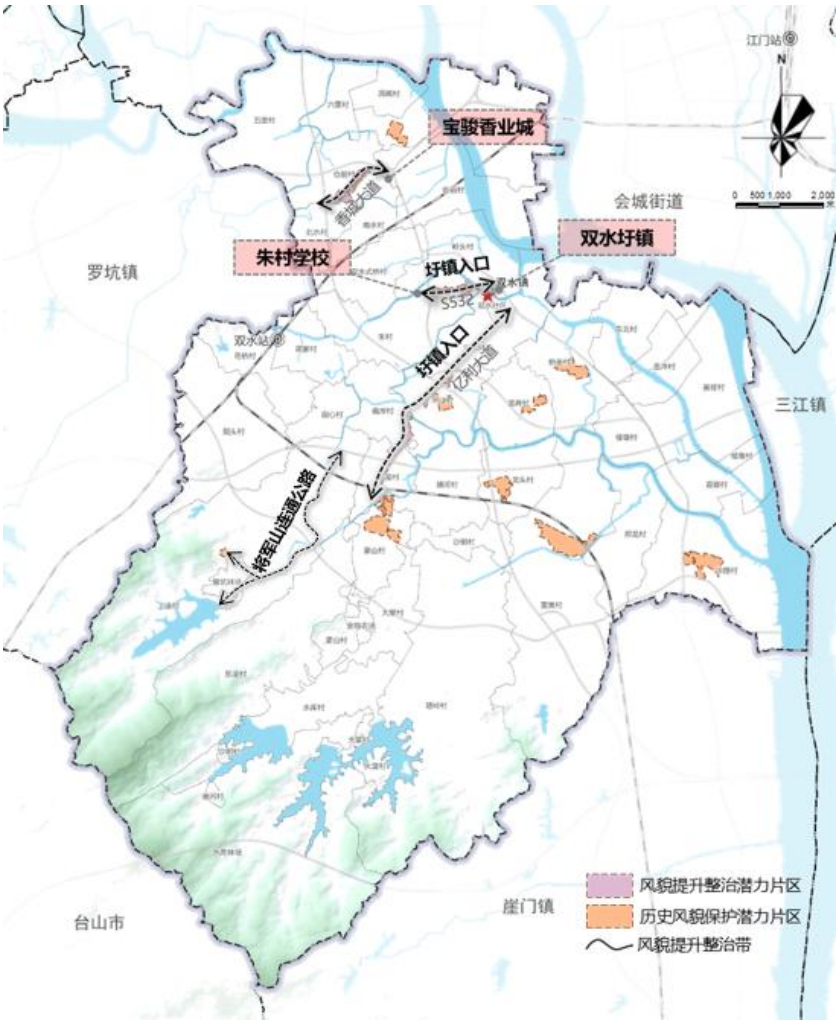



图 37 双水镇乡村风貌提升潜力示意图

## （四）产业导入可行性分析

### 1、产业导入

#### （1）农文旅产业导入

双水镇文旅产业发展势头较好，全年吸引客流量 20 万人次，实现旅游收入 5000 多万元，持续深化“一镇一业、一村一品”品牌建设，新会陈皮、黄皮果蔗等特色产业正在向集聚化、品牌化、精细化方向发展，现代化农业产业体系逐步形成。中集渔业、巴贝高预制菜等农业产业项目基本落地，强村公司实体化运作正在推进，镇级电商平台也在打造中。

一是以“生态筑底”为主要出发点，谋划生态保护修复项目，包括下沙河综合治理工程（二期）以及银洲湖海堤达标加固工程（双水段）等水利设施建设项目，通过整治实现全域水环境系统提升。二是围绕耕地集中整治区项目，通过对农业空间进行整治，在桥美村打造一个“千亩方”耕地集中种植示范区，形成农业产业集中规模化发展的重要承载区域，推动农业空间集中连片。三是开展片区乡村风貌提升项目，以人居环境提升带动全域绿美发展。四是结合巴贝高亲子乐园、当下民宿、大圣寺等建成投用项目，田心牛肉、龙脊鸡、沙路河鲜等特色餐饮，分片区规划生态农旅文化融合的休闲旅游线路，进一步夯实现有文旅产业基础，促进片区农文旅产业发展。

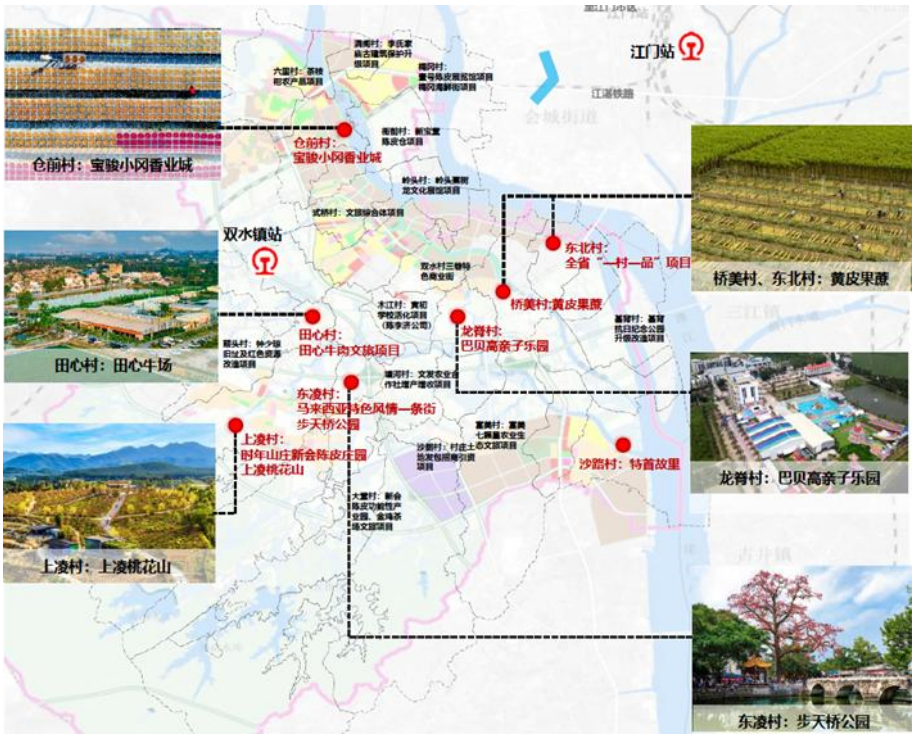



图 38 双水镇乡村文旅与现代农业体系示意图

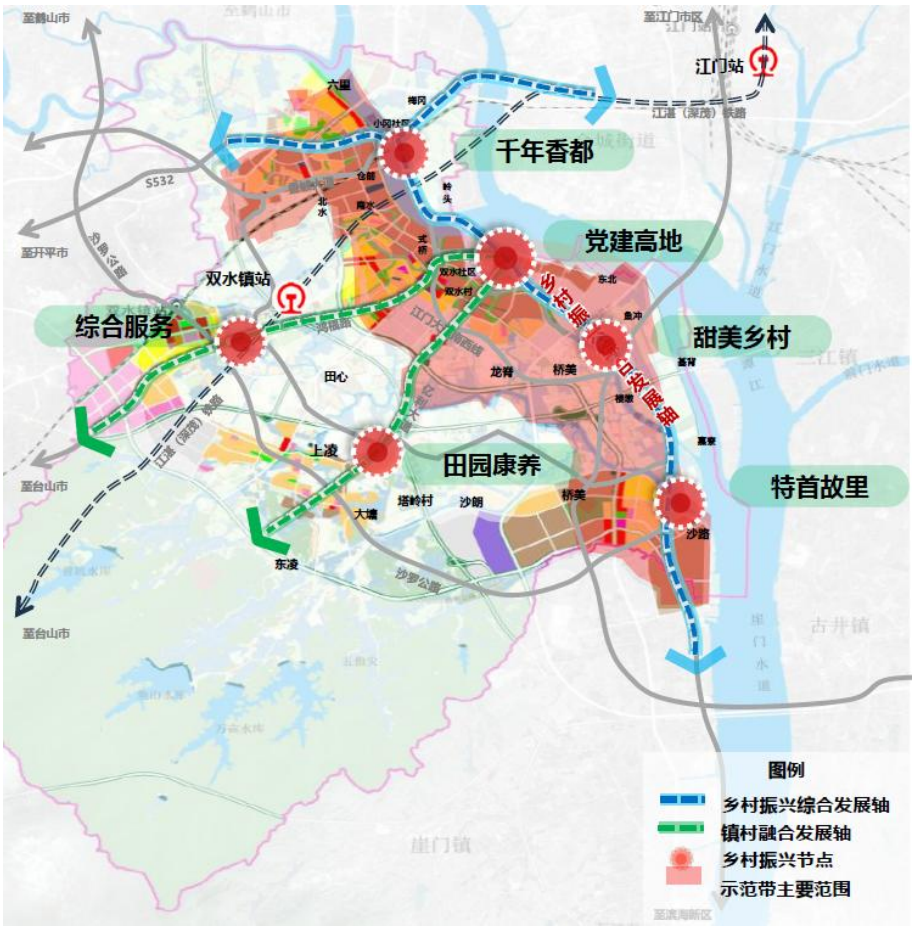



图 39 双水镇乡村振兴发展格局图

### （2）先进制造业产业导入

双水镇是中国工业重镇，经济总量位居江门市镇级经济前列，已形成造纸、食品、发电、制香四大主导产业，连续五年上榜全国综合实力千强镇，连续三年实现争先进位。随着深中通道建成通车，未来将吸引东岸产业要素注入，双水镇已做好迎接“深圳 1 小时”的准备，正在探索“深圳研发+江门制造”合作模式，打造载体承接深圳产业溢出。本次谋划项目，如小冈香低效建设用地提质改造项目、小冈香产业园首期示范项目、沙路村全链条造纸产业集群打造工程、华兴工业园升级改造等项目，将成为双水镇未来产业扩容提质的重要载体，对双水镇工业经济扩量增容、提质增效具有积极的促进作用。




图 40 银洲湖纸业基地万亩千亿产业园区

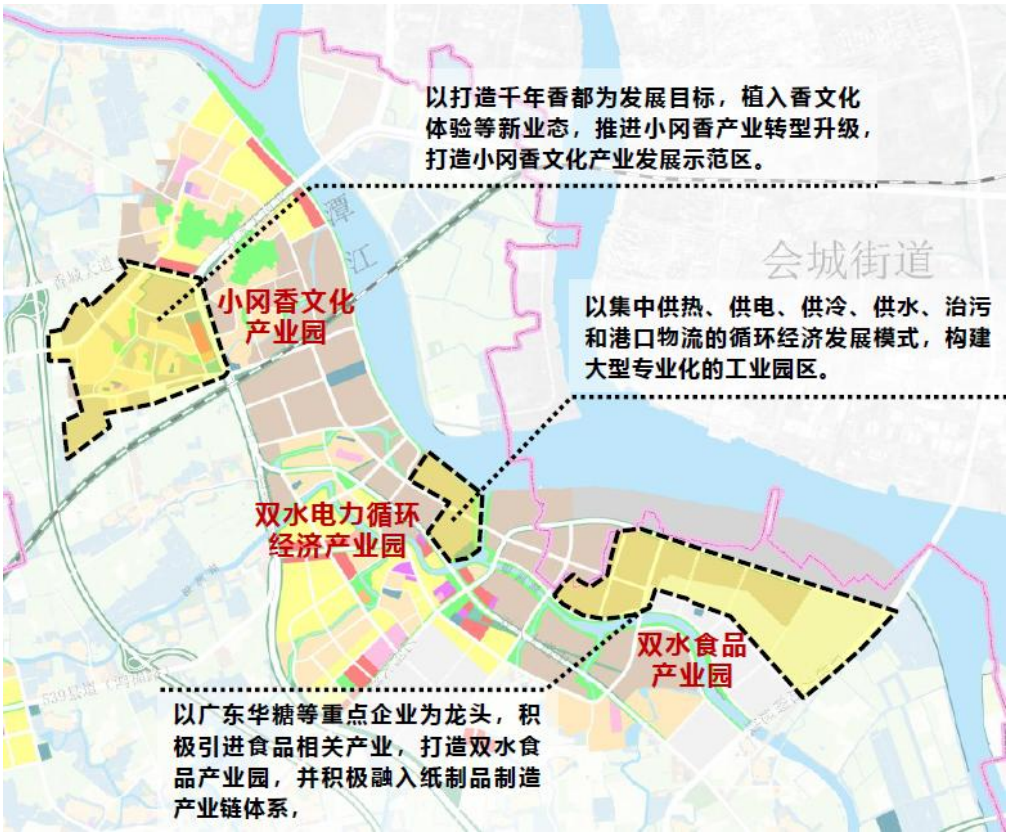



图 41 三大优势产业转型升级发展路径

## 2、可行性分析

### （1）农文旅产业

通过政府申请专项债的形式保障基础设施、环境品质提升类项目的建设资金，筑好文旅发展基底。通过农用地整治、建设用地整理、生态保护修复，推动资源变资产，以资产入股的形式成立强村公司，吸引运营公司进驻，共同成立项目公司，撬动政策性银行融资，实现全域要素提升。此外，通过出让、转让、租赁等方式，统一流转权利，获得流转收益，持续推动片区发展。经测算，农文旅项目植入可为片区每年增加 3000 万元旅游消费，助力片区提升旅游业发展的综合质量和效益，实现可持续发展。

**（2）先进制造业**

通过建设集中现代化加工园区，补齐仓储物流、产品展销等配套功能，盘活低效用地，集聚提升工业用地，实现规模化效应。通过镇政府统筹片区规划，控制片区厂房容积率、建筑高度、立面设计等条件，统一片区风貌，并以产权置换等方式逐步推动小冈香周边低效村企自行提质改造。基于亚太森博上下游产业发展需求，通过吸引企业投资的形式集中建设配套产业园，实现造纸业的降本增效。经测算，整治后入园企业每年可新增纳税约 5000 万元，有助于双水镇先进制造业协同发展及高质量提升。

**（五）风险评估及应对**

**1、负面清单自查情况**

按照《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）及《广东省全域土地综合整治实施方案编制技术要点（试行）》（2026 年 1 月版）等文件要求，对本方案涉及负面清单内容进行自查，具体情况如下:

**（1）维护群众权益方面**

**1）关于“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”情况自查结果：不存在**

本项目已将相关政策文件及方案详尽内容传达至镇村，不涉及大拆大建或合村并居、强制或变相强制农民退出宅基地、强迫农民“上楼”等情况。各村民代表和群众参与意愿高，对全域土地整治的各项工作都给与了大力支持。村民迫切希望通过开展全域土地综合整治，改善农业生产条件、提升人居生活环境、加强生态环境治理，推动产业结构升级。本方案谋划编制过程中，村民不存在抵触情绪和反对意见，并无村民上访历史记录。

**2）关于“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”情况自查结果：不存在**

本方案主要聚焦农用地整治、建设用地提质增效、生态保护修复等方面进行综合整治，产业导入主要为造纸、香业、农文旅等主导产业或新兴产业类型，建设项目均已充分衔接各相关规划，并向市、区、镇三级相关部门征求意见，充分采纳各部门意见建议进行成果完善，不存在变相搞房地产开发的情况。后续实施阶段将进一步加强宅基地审批使用情况，避免出现上述情形。

**3）关于“违背群众意愿大规模流转土地的”情况自查结果：不存在**

本方案开展过程中积极与当地群众沟通，保障群众权益，充分征求当地群众意愿，不存在违背群众意愿大规模流转土

地的情形。

**4）关于“实地存在权属争议等权属不清晰情形且未及时处理的，或实施过程中权属调整不规范的”情况自查结果：不存在**

方案开展前期已进行实地调查工作，结合群众意愿和项目实施难易程度，基本确定整治子项目的实施范围。在后续项目实施过程中，如涉及权属争议的，将参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前按江门市、新会区自然资源局要求，由双水镇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，未签署协议的，实施时不纳入整治范围；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；涉及土地流转等，将充分尊重农民意愿，保障农民合法权益；涉及权属调整的，将严格按照省、市、区相关规定编制权属调整方案，在征求村民集体、村民等权利主体意愿并获得同意调整后报新会区人民政府批准。

**（2）耕地保护方面**

**1）关于“未落实永久基本农田‘先补划后调整’要求的；借全域土地综合整治变相占用调整永久基本农田的；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；调整后永久基本农田质量和布局不符合有关要求的”情况自查结果：不存在**

本方案严格执行耕地占补平衡和永久基本农田“先补划后调整”、“可实测、可追诉”等要求。拟调出的永久基本农田主要为小冈香片区、江门职教城副中心、镇区等重点发展区域的零星图斑，拟调出面积占镇域永久基本农田划定总面积比例小于 5%。结合农用地整治项目以及其他存量连片稳定耕地作为永久基本农田拟调入区域，确保调入的永久基本农田集中连片、质量不降低。后续将按永久基本农田优化调整相关要求，单独编制永久基本农田调整方案，并按相关程序上报审批。

**2）关于“耕地净增加面积小于 0 的”情况自查结果：不存在**

本方案拟安排“千亩方”耕地集中整治区项目、双水镇补充耕地项目、双水镇水库林场新增耕地改造项目，整治后耕地净增加面积 26.8201 公顷，满足耕地净增加面积不小于 0 的要求。

**（3）生态保护方面**

**1）关于“破坏生态环境挖山、填湖，违法占用林地、湿地、草地，砍伐、非法移植古树名木，以整治名义擅自毁林开垦、违法采矿的，占用耕地搞人造景观的”情况自查结果：不存在**

本方案坚持“因地制宜，科学施策”、“宜林则林，宜水则水、宜农则农”，不存在破坏生态环境砍树挖山填湖，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，占用耕地搞人造景观等情形。

**2）关于“未经科学论证和评估，不符合相关规划，擅自进行大规模未利用地开发的”情况自查结果：不存在**

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。实施方案涉及未利用地调整共0.0061公顷，均为裸土地，其他草地、河流水面、内陆滩涂、沿海滩涂等地类面积保持不变。裸土地调整所涉及的地块主要为补充耕地占用，单个子项目未利用地开发不超过30亩，不存在大规模开发未利用地的情形。

**3）关于“以全域土地综合整治名义随意调整、占用生态保护红线的，或突破生态保护红线管理要求的”情况自查结果：不存在**

本方案严格执行《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）》、《广东省自然资源厅 广东省生态环境厅 广东省林业局关于严格生态保护红线管理的通知（试行）》等文件要求，严格生态保护红线占用审批，不突破生态保护红线管理要求。方案仅双水镇森林质量精准提升工程项目范围涉及生态保护红线，项目主要对古兜山脉三大水库周边林地进行森林抚育或林分优化提升，相关设计未在生态保护红线范围内进行违规开垦耕地或其他开发建设活动，符合国家和省生态保护红线管控要

求。

方案整治区域不涉及现有自然保护地，不存在突破自然保护地管控要求或以全域土地综合整治名义随意调整、占用自然保护地的情况。

**（4）历史文化保护方面**

**关于“破坏乡村风貌和历史文化文脉，在需要重点保护的传统村落搞不符合规定的拆建活动的”情况自查结果：不存在**

本方案严格按照相关法律法规要求，严格保护乡村风貌及历史文化文脉，切实保护好重要传统村落、不可移动文物保护单位本体的真实性和周边环境风貌，强化传统村落历史文化资源的活化利用，突出乡土特色和地域特点。不存在破坏乡村风貌和历史文化文脉、在需要重点保护的传统村落搞不符合规定的拆建活动等行为。

**（5）资金保障方面**

**关于“资金保障不足，新增地方政府隐性债务的”情况自查结果：不存在**

本方案充分统筹衔接各类资金，充分活化利用社会资本，通过财政资金、政府专项债、社会资本等多元资金保障项目实施，方案可实现整体资金平衡，不存在增加当地政府隐性债务的情况。

**（6）其他方面**

**1）关于“单纯追求增减挂钩节余指标和补充耕地指标的”情况自查结果：不存在**

本方案以实现“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”为整治目标，以优化双水镇生产、生活、生态空间格局为整治重点，谋划安排包括农用地整治、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、产业导入等五大类型的整治项目，整治项目所形成的补充耕地指标主要用于镇内发展使用。

**2）关于“工程过度景观化，追求‘面子工程’的”情况自查结果：不存在**

本方案坚持规划引领，人民至上，以统筹优化生产、生活、生态空间为重点，统一谋划田水路林村综合整治，不存在工程过度景观化的情形，不片面追求“面子工程”。

**3）关于“经综合判断不适合开展的其他情形”自查结果：不存在**

经进一步自查，新会区及双水镇当地党委政府积极性高，整治潜力大，群众基础较好，村民意愿较高，不单独追求片面效益，项目实施综合效益显著，且整治项目具备典型性，具备较好的实施条件以及推广意义。

**2、其他风险评估**

**（1）政策风险**

**风险：**全域土地综合整治项目涉及生态保护修复、乡村风貌提升、产业园区建设等多种项目类型，涉及面广，容易在项目实施过程中产生违法占地、违法建设、职能划分不清、资金使用不当及效率较低等违背政策规定的情况。

**应对：**整合部门资源，有序推进整治。建议强化全域土地综合整治工作小组，集中各部门技术力量，做到项目责任到人，全面提高整治项目推进效率，通力做好全域土地综合整治工作。并在全域土地整治建设项目的实施过程中，大力培训提高操作人员对全域土地综合整治政策解读和应用，确保每一级人员都依规开展。同时，上级工作组或主管单位，应加强政策创新与业务指导，为工作实际开展提供有力保障；并建成良好的信息传达互动机制，及时提供专业技术指导。

**（2）生态风险**

**风险：**在全域土地综合整治的过程中，尽管各种基础设施建设对环境的效应总体上是正向的，有助于提升区域的产业发展、生活质量和生态保护。然而在项目建设中，由于监管等问题，也会带来一些负面影响。例如，项目的建设过程中将不可避免地产生一定的环境污染物，如废水、废气、废油、扬尘、弃渣和噪声等。这些污染物会暂时性影响周围的生态环境，严重的可引发土壤、水体和大气的污染，破坏当

地生态系统，甚至对当地人民的身体健康产生影响。

**应对：**制定防治计划，强化生态保护。在项目策划和建设之前，进行全面的环境影响评估，识别潜在的环境影响和污染源，制定详细的污染防治计划，包括扬尘、废水、废气等污染物的控制措施和应急预案，以减少对环境的负面影响。同时，对于可能产生噪声的工程，采取隔离措施，如建筑隔音墙、静音设备等，并合理安排施工时间，以减少噪声对周边生态环境和居民的干扰。

**（3）市场风险**

**风险：**全域土地综合整治的融资主体存在证券市场中因股市价格、利率、汇率等的变动而导致价值未预料到的潜在损失的风险，如利率风险、汇率风险、股票价格风险、商品价格风险等。

**应对：**融资主体应定期开展整体市场趋势、竞争对手分析，运用大数据深入挖掘、掌握各类客户的需求，及时更新市场竞争策略，保持自身经营特色并维护品牌形象，提高市场竞争力；主动识别、管理和应对国家和地方的政策法规中对企业不利的因素，积极与国家和当地政府相关部门建立良好的沟通，及时获知政策导向并采取相应措施；应及时预测市场未来走势并制定应急方案，在企业核心产品的销售呈下滑趋势时，后续产品应能够及时补位，避免市场占有率下降。

**（4）资金监管风险**

**风险：**目前全域土地综合整治的资金主要来源为地方自筹和专项资金，包括政府财政直接投入和社会资本引进等，谋划的部分整治项目容易出现后期资金问题导致落地实施困难。同时，涉农资金具有不同的设立依据、来源以及使用渠道，资金的交叉使用容易引起重复投资建设的问题。

**应对：**积极争取中央和省级专项资金、中央预算内投资，重点支持生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治提升、基础设施建设等相关项目建设。积极争取超长期特别国债，对标对表国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，重点在高标准农田、农村住房、生态保护等领域抓好项目谋划和资金申请。用足用好地方政府专项债券，推动新增专项债券额度优先支持园区基础设施、生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治提升等项目建设。充分发挥财政资金的杠杆撬动作用，探索由财政或国企出资，通过股权投资等形式作为全域土地整治项目的资本金。充分发挥政策性金融中长期信贷优势，积极支持全域土地综合整治项目建设。鼓励企业采用绿色债券、资产证券化等手段，依法依规拓宽全域土地整治项目融资渠道。探索全域土地综合整治项目收益权、特许经营权等质押融资担保。

**（5）项目管理风险**

全域土地综合整治的项目管理存在四个阶段的风险。

**1）项目前期阶段**

**风险：**可行性研究报告等文件的编制深度不够可能导致的投资决策失误；初步设计及概算深度不够可能导致的投资失控；未按规定程序办理相关报建手续，违法违规建设。

**应对：**在项目启动之前建立项目议事决策机制，各个参与部门集思广益，对项目的可行性进行认真严格的分析，做出科学合理的决策意见；注重可行性研究报告等文件的编制深度要求和成果质量审核；按照规定程序选择有相应资质且经验丰富的设计单位，确保初步设计、施工图设计深度均达到规范要求，同时做好施工图审查；委托具有相应资质的单位编制设计概算，深度须达到规范要求，并按规定完成概算审批；严格按照相关规定办理各项报建手续，取得相关许可证书。

**2）项目招标阶段**

**风险：**招标文件质量风险，如招标范围、界面不明确，工程量清单编制缺漏项，招标控制价设置不合理；招标代理机构实力较差，评标办法制定不合理，从而影响了招标工作的质量和建设项目的顺利开展；未按照法定程序组织招标或有意规避招标。

**应对：**按投资规模确定招标方式和组织形式，依法选取招标代理机构，并接受有关部门的监督；做好工程量清单及招标控制价的编制和审核，确保工程量清单编制的准确性、

完整性和招标控制价的合理性；严控招标文件编制质量，制定合理的评标办法；依法组织招标，保证招标活动的公平公正和合法合规；按规定程序签订施工合同。

**3）项目建设实施阶段**

**风险：**①质量控制风险：组织施工图设计交底和图纸会审或流于形式；未及时督促施工单位建立质量管理体系；对分包单位资质审核不严；工程质量过程监督不到位，验收程序把控不严。②安全管理风险：未按合同约定及时足额支付安全文明施工费；未及时督促施工单位履行安全主体责任；未组织安全检查，消除安全隐患。③进度控制风险：开工报告未及时审批或不具备条件擅自开工；未审核施工进度计划或批准的进度计划超出合同约定工期；未定期检查进度计划的执行情况，及时纠偏。④变更洽商风险：变更、洽商未按程序和权限进行审批；变更、洽商审批不及时，造成工期延误和资源浪费。

**应对：**及时组织好施工图设计交底和图纸会审；加强基建团队建设，或委托具有相应资质和实力的项目管理公司进行管理；委托具有相应资质的造价咨询单位进行过程跟踪咨询；加强对监理单位的管理，使其履行好各项监理职责；及时下达开工报告；检查监督施工单位质量控制体系、安全控制体系、进度保证体系的建立和落实，监督安全文明施工费专款专用，定期或不定期进行质量、安全巡查，检查进度执

行情况，监督监理单位严格按照规定程序进行各项验收，发现问题及时处理；严格审核分包单位的资质；加强变更洽商控制，及时按规定程序进行签证、变更洽商审批，有效预防索赔；严格按照合同约定及审批程序进行进度款审核及支付。

**4）项目竣工阶段**

**风险**：工程不具备验收条件进行验收；未按照规定程序组织项目竣工验收；未严格要求监理单位审查竣工资料，未按规定办理竣工备案。

**应对：**严格按规定程序组织各专项验收、竣工验收，对验收发现的问题做好整改监督和复验；确保项目具备验收条件后方可组织竣工验收；做好竣工资料归档、备案及工程接收管理。

**（6）社会稳定风险**

**风险：**在进行全域土地综合整治的各个项目过程中，通常采用政府的“自上而下”主导方式。然而，由于部分村民对政府的认可度较低，对项目的理解和认识并不深刻。考虑到这些项目涉及人民群众的利益，群众的实施意愿可能会对项目的顺利实施带来影响，这也对乡村基层领导团队带来了考验，尤其是具体项目涉及权属争议或权属重叠的，容易引发争议和纠纷，甚至导致一些社会稳定问题的产生。

**应对：**加强宣传工作，优化宣传模式。必要情况下以自然村为单位开展入户调研与宣传工作，宣传人员上尽量配置

熟悉整治区域的工作者，宣传资料上尽量做到简明扼要，可采取漫画、海报、图纸等形象易懂的表达方式，开展工作中需要高度关注村民意愿，积极与村民沟通，切实保障村民利益，确保前期工作有序开展，协调好产权问题，减少不必要的争议和风险。如具体项目涉及权属争议的，将参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前按江门市、新会区自然资源局要求，由双水镇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，未签署协议的，实施时不纳入整治范围。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。涉及土地流转等，将充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。

## 三、整治目标

### （一）目标设置

#### 1、整体目标

衔接《江门市国土空间规划》及中共江门市新会区第十四次代表大会对双水镇提出“以产城融合建设为抓手，统筹发展制造、教育、文旅等业态，打造枢纽新城副中心”的定位要求，以“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的土地保护利用新格局为整治目标，确定双水镇的整治愿景为**“城乡双富•滨水绿城”**。通过整治实现“增田”、“添绿”、“节地”、“兴村”、“共富”，以全域整治带动全域绿美发展，打造潭江边上的生态绿城。另一方面，推动双水镇城乡空间扩容提质，促进城乡融合、产城融合，以产聚人兴城，以城留人促产，持续做强产业经济，以“全域整”加速驱动“全域富”，打造省级城乡融合发展样板。

#### 2、绩效目标

**（1）良田比较集中——化零为整，田块相连**

以点带面促进区域耕地集中连片整治，优化农业空间布局。拟安排1个“千亩方”耕地集中整治区项目和2个补充耕地项目，探索耕地连片规模化运营模式，促使传统农业向现代农业迈进。通过土地平整、土壤改良、完善农田基础设施等手段，提高农田的生产力和可持续利用率，实现耕地质

量有提升、布局更集中。至2029年底，完成农用地整治项目的验收并开展永久基本农田局部优化调整工作，完成农用地整治总面积132.5707公顷，整治后可新增耕地26.8201公顷，5亩以下耕地图斑减少54个，耕地集中连片度提升10.01%；拟调出永久基本农田26.8174公顷，调入永久基本农田26.8201公顷，调整后5亩以下永久基本农田图斑减少93个。其中：

2026年，完成2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目的立项等前期准备工作。推动双水镇补充耕地项目、双水镇水库林场新增耕地改造项目开工，实现新增耕地3.1896公顷。

2027年，推动双水镇补充耕地项目、双水镇水库林场新增耕地改造项目竣工验收，以及完成2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目一期工作，实现新增耕地16.0200公顷。

**（2）村庄布局优化——价值重塑，焕发活力**

优化乡村空间秩序，推动低效农村存量建设用地盘活，持续提升土地集约利用水平。通过本次全域土地综合整治工作，至2029年底，完成建设用地整理总面积87.6018公顷，均为存量建设用地盘活。其中：

2026年，计划开工子项目数量14个，计划竣工子项目数量2个，完成建设用地整理面积43.4564公顷；

2027 年，计划开工子项目数量 1 个，计划竣工子项目数量 10 个，完成建设用地整理面积 29.9948 公顷，村庄风貌得到显著提升。

**（3）产业集聚发展——释放空间，提质增效**

重点解决村级工业园“散、乱、污、低”现象，整合零星、低效的建设用地，推进低效工业用地升级改造。完成 15 个低效建设用地提质改造工程，促使 6 个产业导入类项目落地投产，推动有限的土地资源释放更大的产出效益，为产业高质量发展提供新动能，促进工业连片、产业成带、效益倍增。预计至 2029 年底，整治区域内单位 GDP 建设用地使用面积下降至 0.04 万亩/亿元（2023 年基期值为 0.05 万亩/亿元），单位 GDP 建设用地使用面积比上年度下降 1.87%，亩均税收增加 5.00 万元。其中：

2026 年，推动华兴工业园一期升级改造工程、双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期）、小冈香低效建设用地提质改造项目、邦龙村纸业配套产业园区、巴贝高预制菜工厂工程、康宁街临街旧楼立面改造项目、江门市杰朋低效厂房整改项目、江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目、银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目、银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目、江门联荣金属制造基地升级改造项目、双水镇朱村村标准厂房改造项目、双水镇东凌村低效厂房改造项目、村级低效存量用地再开发项目、双水镇富美七颗星

农业生态园项目（二期）、中集渔业新会双水现代水产产业集群项目、职教城配套商业建设项目开工建设。

2027 年，完成双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期）、邦龙村纸业配套产业园区、巴贝高预制菜工厂工程、康宁街临街旧楼立面改造项目、江门市杰朋低效厂房整改项目、江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目、银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目、银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目、江门联荣金属制造基地升级改造项目、双水镇朱村村标准厂房改造项目、双水镇东凌村低效厂房改造项目、村级低效存量用地再开发项目。推动村级低效工业用地提质改造项目、小冈香产业园首期示范项目、沙路村全链条造纸产业集群打造工程、“甜蜜乡村”农旅项目开工建设。

**（4）生态健康优美——生态治理，品质提升**

将矿区复绿、水系治理、森林质量提升、农村环境整治等影响生态环境工作纳入本次全域土地综合整治，高水平保护生态空间。开展下沙河综合治理工程（二期）、银洲湖海堤达标加固工程（双水段）等水系堤岸治理工作，改善河流水质及堤岸维护加固，提升河道行洪排涝能力。开展森林质量精准提升工程，促进林地品质提升。结合低效采矿用地腾退复绿工程，恢复废弃采矿用地的生态系统功能，高标准推进“绿美广东”生态建设，描绘双水镇的绿水青山。至 2029 年底，预期实现 12 个行政村人居环境整治提升，完成生态保护

修复总面积354.5912公顷，新增美化绿化面积15.0490公顷。其中：

至2026年底，完成下沙河综合治理工程（二期）、银洲湖海堤达标加固工程（双水段）；推动双水镇森林质量精准提升工程、双水镇美丽乡村改造项目开工建设，进度分别达到45%、40%。

至2027年底，持续推进双水镇森林质量精准提升工程、双水镇美丽乡村改造项目建设，累计完成进度分别达到80%。

**3、“百千万工程”“三年初见成效”目标**

本方案以“全区域规划、全要素统筹、全周期管理、全链条协同、全民共建共享”为基本理念，聚焦土地资源要素的空间优化配置，着力构建“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的保护利用新格局。本方案在实施三年期内，在落实解决“地从哪里来、钱从哪里筹、人往哪里聚”等问题方面实施以下三方面举措，为区域高质量发展、双水镇“百千万工程”实施构建强有力的资源支撑体系和空间保障机制。

**（1）通过土地资源盘活与高效利用，解决“地从哪里来”的核心问题**

**通过低效建设用地盘活，破解产业发展空间制约。**本方案聚焦建设用地供需矛盾与资源利用低效问题，通过系统推进空间资源优化配置，实施期前三年，通过“三旧改造”等

政策，原址盘活存量建设用地面积 81.92859 公顷，为双水镇制香业、造纸业、乡村农文旅等产业配置高质量发展空间，有效促进了土地资源高效利用，为产业高质量发展提供了可持续的空间保障。

**推进“小田并大田”，支持农业规模化运营，破解耕地供给难题。**在现有耕地基础上，系统实施耕地连片化整治建设，推动农用地提质增效，构建“多田融合、集约高效”的现代农业发展体系。重点推进 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目标杆工程，实施期前三年内，预计新增耕地 6.52326 公顷。通过耕地资源集约化利用，实现农业生产效益最大化，既有效保障农用地供给，又为永久基本农田优化调整预留空间。

**开展全域环境整治，重构全域生态空间。**实施期前三年内，通过开展水环境系统治理、森林质量精准提升和人居环境整治等一系列工程，达标加固堤防约 37 公里，森林质量提升 313.3071 公顷，农村人居环境整治提升 12 个，有效推动了全域环境品质整体提升，实现全域环境空间重构。

**（2）通过资金多元化保障机制，解决“钱从哪里筹”的问题**

本方案构建了“财政资金引导+专项债撬动+社会资本参与”的多元化融资体系。一是财政资金杠杆撬动，设立专项土地整治基金，整合涉农、乡村振兴等财政资金，优先支持

整治项目，统筹安排财政资金 0.43 亿元，专项债资金 4.94 亿元。二是社会资本参与，鼓励企业参与整治后土地开发，以“产业导入特许经营”等方式吸引投资，撬动社会投资 25.44 亿元。三是金融创新支持，重点项目已与农发行、国开行沟通，达成初步合作意向，并积极招引社会企业，开展商业银行融资相关工作。方案拟通过建立科学的项目收益平衡机制，有效保障资金可持续供给，为项目实施提供坚实资金保障。

**（3）通过“产才融合”发展模式，解决“人往哪里聚”的问题**

本方案立足双水镇“产业引领、整治支撑”的发展路径，重点围绕制香业、造纸业、农文旅产业方向，系统打造产业人才集聚平台。通过实施小冈香产业园首期示范项目、沙路村全链条造纸产业集群打造工程等标杆项目，预计带动产业类项目投资 13.90 亿元，带动就业岗位 5000 个。同时，结合下沙河综合治理、双水镇美丽乡村改造等项目，构建“以产聚人、以城留人、以景引人”的融合发展新格局，全面提升区域人才吸引力，为高质量发展提供持续的人力资源支撑。

**（二）生产要素创新性配置制度探索**

**1、探索“全域土地综合整治+集体经营性建设用地入市+抱团飞地”政策组合创新，争取省市试点支持**

双水镇村庄地区存在大量零散分布的旧厂房，面积多数

为 20-40 亩，因离发包期满还有 10 年或以上，清租难度大，同时部分厂房短期内无升级需求造成改造效果不显著，而且集体建设用地发包以出租形式为主，受 20 年租期限制，**承包者无法打通银行融资关，投资规模和改造效果也大打折扣**。

本次计划通过全域土地综合整治，结合省内外优秀案例，**开展政策组合创新先行先试，打破投资瓶颈，推动“人、地、钱”向优势区域集中。**

**（1）探索“全域土地综合整治+集体经营性建设用地入市”政策组合应用新模式**

根据《关于印发江门市新会区农村集体经营性建设用地入市管理试行办法的通知》（新府办〔2024〕22 号），农村集体经营性建设用地入市条件为新会区辖区内经依法批准的国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理集体土地所有权登记、建设用地使用权登记（或依法取得建设用地批文等使用权权属来源材料）的存量农村集体经营性建设用地，即“符合国土空间规划且 2023 年 3 月 1 日前已批准为建设用地或现状为建设用地的农村集体经营性建设用地（含历史形成的零星分散的存量集体建设用地）”。考虑双水镇存量农村集体经营性建设用地呈零散分布等特征，原址改造及点状上市难以形成集聚优势，本次重点探索如何通过全域土地综合整治打破存量农村集体经营性建设用地在空间上的限制，争取省市支持，推动存量低效村庄建设用

地资源向优势区域集中。

**（2）探索浙江“抱团飞地”、南海“三券”等创新模式的本地化应用新路径**

计划在本次全域土地综合整治项目实施过程中借鉴浙江地区“抱团飞地”经验及南海“三券”经验，在上述政策组合解决土地资源空间上向优势区域集中后，进一步解决镇域内经济发展与资源错配的问题，如银洲湖沿线万亩千亿工业走廊等区位优势土地指标紧张与西南区域零散工业“造血难”问题，先行探索城乡共富路径。

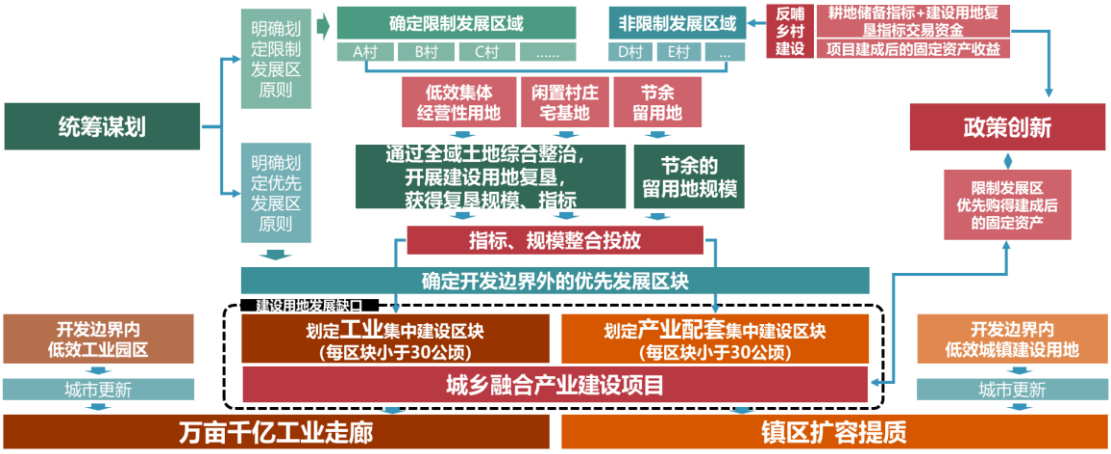



图 42“抱团飞地”模式应用探索

**2、打通系统决策以及部门协同机制**

全域土地综合整治是一项综合性、系统性工程，涉及多要素、多类型、多部门，目前已开展的全域土地综合整治试点存在工程组织实施系统性不强，部门间单要素的组织实施没有改变立项、设计、实施、监管、验收等环节缺乏配套机制体系，相关审批仍须回归到各职能部门管理流程等问题。

除了需要建立全域土地综合整治领导小组及工作小组外，还需进一步打通系统的决策机制以及部门协同机制，解决项目落地实施时面临的诸多流程繁琐的问题。

**（1）建立区镇联动工作机制**

区人民政府：构建工作领导小组，发挥各部门职能，完成监管、政策、资金支持等工作。委派主管部门组织实施、指导政策应用、统筹编制规划。

镇人民政府：镇相关部门落实上级部门要求，协调各项工程推进；各村基层党组织运用基层网格治理方式，协调诉求及建议，协助项目落地。

**（2）探索建立协同实施机制**

探索由政府授权地方国企成立平台公司协同实施全域土地综合整治。可委托平台公司作为项目管理运营主体，负责项目策划、运营、实施、监督等全过程事务，保障项目顺利实施。

## 四、规划落实及相关方案衔接

### （一）规划落实情况

#### 1、《广东省耕地保护专项规划（2021-2035年）》衔接落实情况

《广东省耕地保护专项规划（2021-2035年）》提出明确耕地保护重点分区，推动耕地、永久基本农田、高标准农田和粮食生产功能区“多田套合”，推动形成“四区基底”“两域拓展”“一带修复”“多点增长”的耕地保护空间布局。

整治区域属于“四区基底”中的珠三角都市农业区，该区域耕地保护工作以优化城市内部与外围耕地空间布局、提升耕地高质量发展水平为主攻方向，积极开展全域土地综合整治，引导零散耕地向耕地集中整治区集聚，优化农业生产布局；积极开展高标准农田建设，改善农田生产条件；依托现代农业示范区和农业生态园区，创新高度城市化地区耕地和永久基本农田保护利用新模式，建设都市农业现代化先行区；加强受污染耕地安全利用和生态修复，构建以山地丘陵、近海岛屿湿地和珠江水系为主体的农田生态格局，推动产业绿色转型升级，建设珠三角都市农业休闲核心区和创意农业体验湾区，更好满足粤港澳大湾区高质量生活需求。

稳步推进“省-市-县”三级耕地集中整治示范区建设，统筹耕地恢复、全域土地综合整治、高标准农田建设等相关工

作，将耕地集中整治区内的优质耕地优先纳入永久基本农田储备区，优化耕地布局。以点带面，带动全省有序推进“百亩方、千亩方、万亩方”耕地集中连片整治，促进耕地和永久基本农田集中布局。

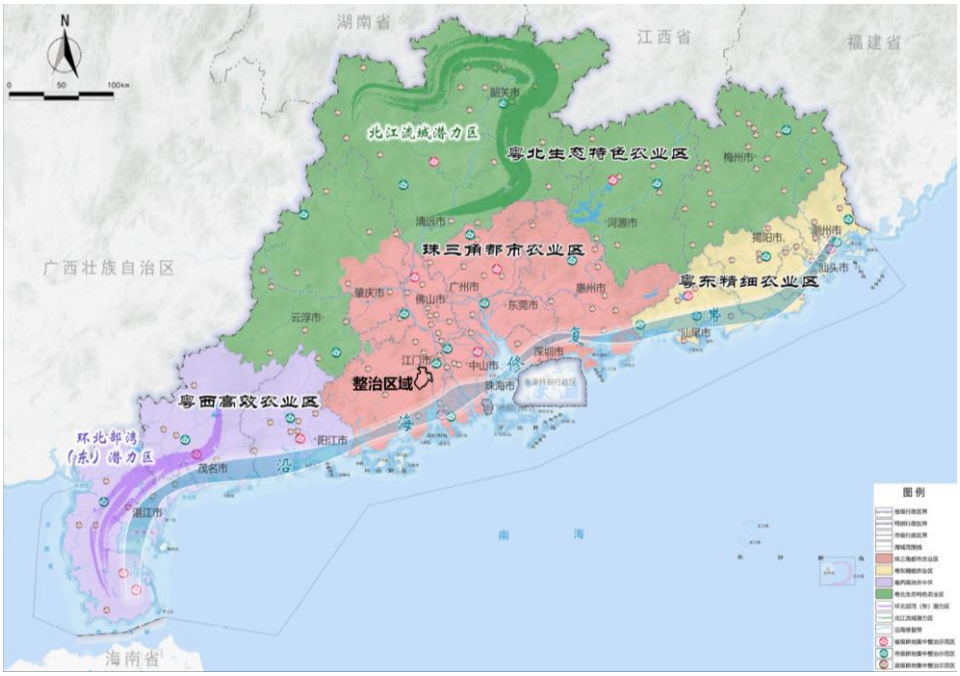



图 43 广东省耕地保护空间布局图




图 44 广东省耕地集中整治示范区分布图

本次实施方案拟安排1个“千亩方”耕地集中整治区项目、1个补充耕地项目、1个耕地提质改造项目，引导零散耕地向耕地集中整治区集聚，并将耕地集中整治区内的优质耕地优先纳入永久基本农田储备区，同时将镇内闲置的农用地改造为标准化耕地，优化全镇农业用地结构和空间格局，促进耕地和永久基本农田集中布局。

**2、江门市国土空间规划落实情况**

根据《江门市国土空间规划》对生态系统修复和综合整治的有关指引，聚焦与双水镇相关的治理区域，重点在保护修复潭江及古兜山生态系统，实施潭江水生态环境保护与提升工程及古兜山水土保持与生物多样性保护工程；加强耕地建设性保护与引导农用地复合利用，推进补充耕地、中低产田改造，提升耕地地力等级，强化农用地功能的共生融合，拓展农业的生态景观、休闲观光和文化教育等功能；推动镇村工业园区升级改造，因地制宜促进村庄内涵式发展。

本次实施方案布局了1个“千亩方”耕地集中整治区项目及2个补充耕地项目，整理后能吸引新型经营主体，实现闲置土地变优质耕地，促进农用地的复合利用，提升耕地复种指数与土地产出效益；开展下沙河、银洲湖等潭江水系相关的生态治理工程，有效改进流域的防洪排涝功能；结合三大水库开展森林质量精准提升工程，强化古兜山水土保持与生物多样性保护；开展低效建设用地提质改造，推动小冈香

片区传统特色产业转型升级、低效村企产业园集聚增效。本次实施方案项目的开展均符合《江门市国土空间规划》提出的治理方向。

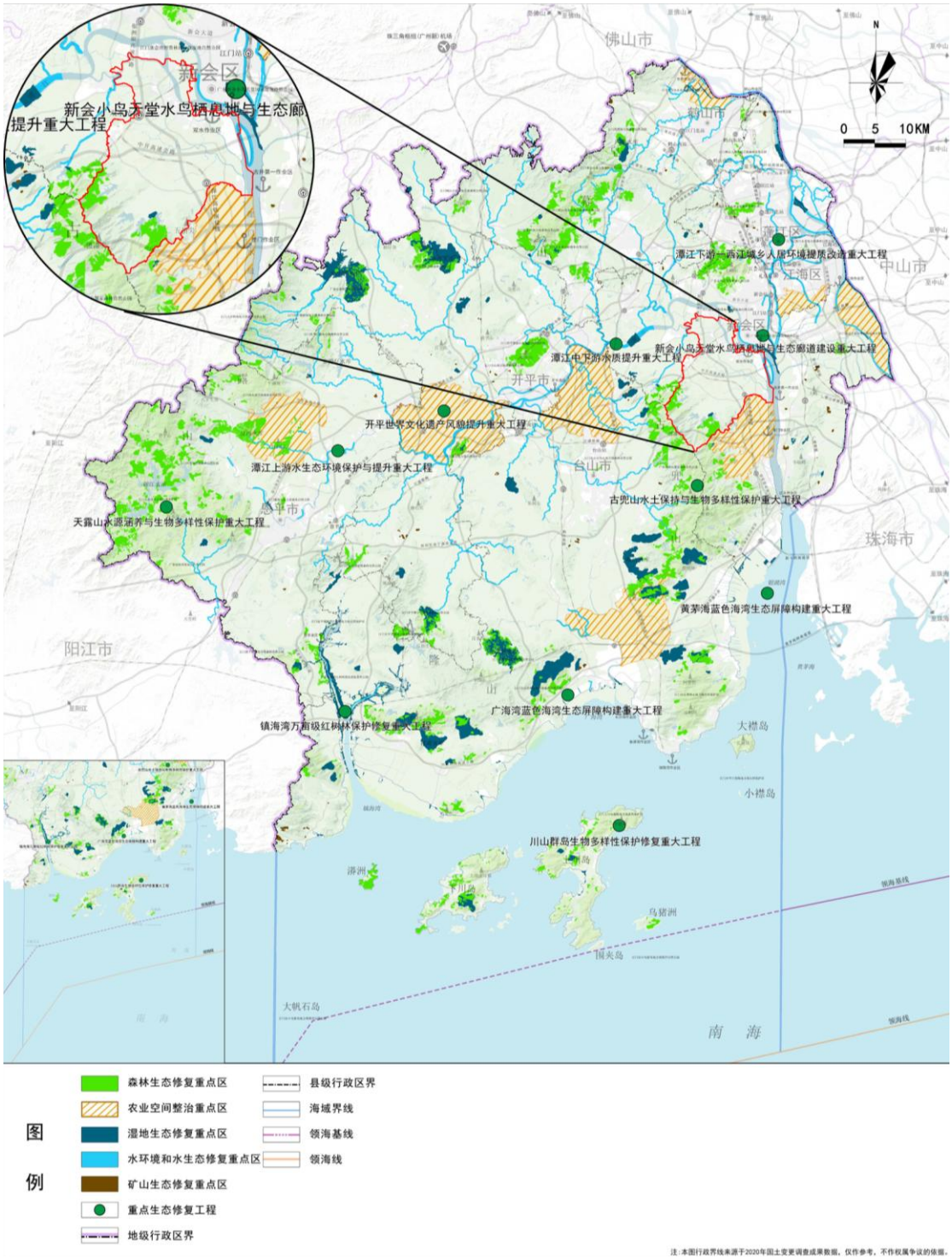



图 45 双水镇在生态修复与综合土地整治规划图中的位置示意图

### 3、新会区国土空间规划落实情况

结合新会区规划用地用海图层（2024 年 10 月启用版）分析，农用地整治项目基本位于规划农用地范围内，建设用地整理、生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治提升、产业导入等项目基本符合规划用地用海的规划用地要求。本方案新增耕地范围均位于规划农用地范围内；本方案不涉及新增建设用地，后续将根据项目建设需要按程序动态维护新会区国土空间总体规划。此外，小冈香产业园首期示范项目、中集渔业新会双水现代水产产业集群的中集渔业预制菜产业园等项目属于产业园区开发项目，根据广东省有关城镇开发边界的规定，后续需按程序开展城镇开发边界局部优化调整工作，引导城镇建设用地集约集聚布局。

### 4、镇级国土空间规划衔接情况

《镇总规》提出基于双水镇内优良的生态本底、便利的交通区位、扎实的工业基础，加强镇园融合建设，加大基础设施与公共服务设施配套供给力度，推进专业镇特色镇培优创强，聚力将双水建设成为：江门市重要的绿色制造和职业教育基地、山水人文和旅游资源丰饶的特色城镇、新会县域副中心。在国土空间格局方面，《镇总规》统筹双水镇“山水林田湖草”全要素保护要求，顺应自然山形水势，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，形成“一屏两廊三节点”的生态安全格局[①]和“一廊两心三组团”的国土空间开发格局[②]。

在产业体系及产业空间布局方面，《镇总规》提出构建“1+3+2”现代产业体系：“1”为特色产业引领，打造以循环经济为特色的造纸及纸制品产业，创强培优银洲湖纸业基地万亩千亿产业园区；“3”是以发电、香业、大健康食品为优势产业支撑，促进三大优势产业转型升级；“2”是以职业教育、乡村文旅与现代农业为重点产业突破，职业教育方面以三大职校为依托，打造江门职教城副中心，现代农业方面以“陈皮、果蔗”两个特色农业精品为核心，完善农产品加工物流与文旅服务体系。规划打造“两轴五组团两区”的产业格局：“两轴”指江门大道产业发展轴、乡村振兴发展轴；“五组团”指圩镇服务组团、“万亩千亿”纸业产业组团、小冈香产业组团、职教城组团、富美远景产业发展组团；“两区”指乡村农旅发展区、将军山文旅产业区。

[①] “一屏两廊三节点”的生态安全格局：“一屏”为古兜山生态屏障，维护生态多样性、调蓄水源、保持水土、调节气候；“两廊”为潭江生态廊道及下沙河生态廊道，连接南部水库及西部的崖门水道；“三节点”为曾坑水库、万亩水库及鱼山水库，防洪减灾、保护生物多样性。

[②] “一廊两心三组团”的国土空间开发格局：“一廊”为以产业发展为重点的万亩千亿工业走廊，省大型产业集聚区（新会片区）的重要组成部分；“两心”为圩镇扩容提质示范中心和江门职教城双水副中心；“三组团”为小冈香业产城融合组团、富美远景产业发展组团和将军山文旅产业组团。

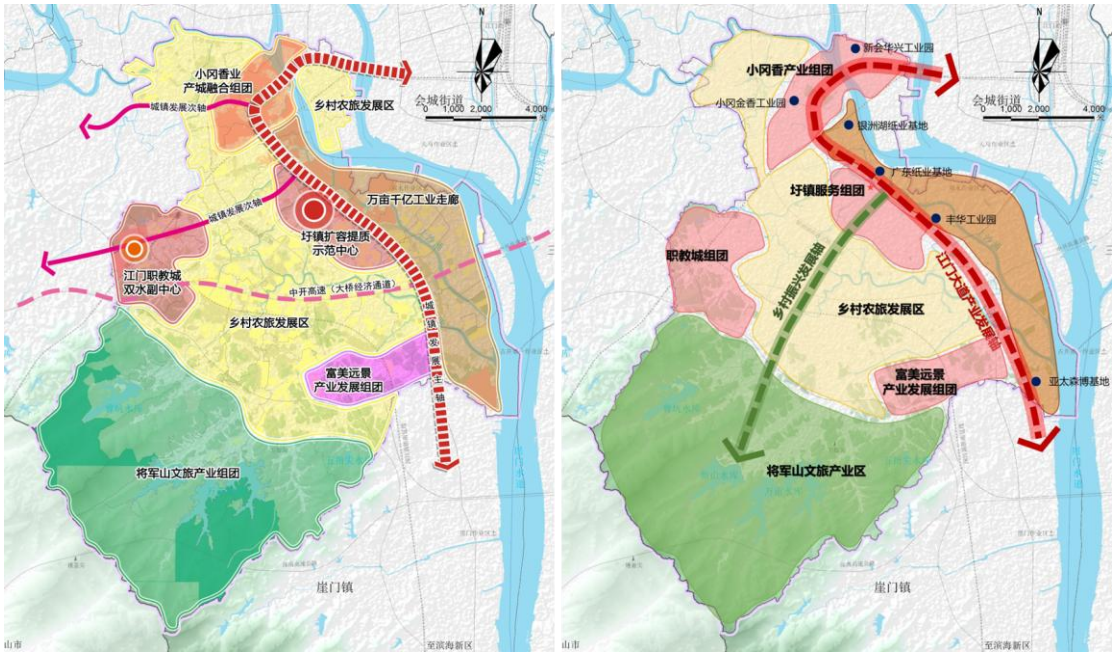



图 46 国土空间总体格局规划图（左）产业结构规划图（右）

《镇总规》从统筹镇域发展格局和谋划产业发展等多方面发力，为全域土地综合整治提供指引。针对本次实施方案部分产业项目（小冈香产业园首期示范项目、中集渔业新会双水现代水产产业集群项目）未落实规划建设用地的情况，承诺后续按有关规定做好与《镇总规》的衔接落实，用于解决实施项目落地的问题。

### 5、与详细规划衔接情况

本次全域土地综合整治项目主要涉及农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、城乡风貌及人居环境整治提升、产业导入等类型项目，基本符合双水镇已有控制性详细规划、村庄规划等详细规划的要求。整治子项目的建设内容及开发强度控制应符合已批准的详细规划、《江门市城乡规划技术标准与准则》或村庄规划“通则式”规划技术管理规定等相

关标准规范的要求，确保项目依法依规实施。加强与在编详细规划衔接，将实施方案内容纳入在编详细规划成果中；涉及对已批准的详细规划或村庄规划“通则式”规划技术管理规定进行修改的，应经法定程序批准。

### （二）永久基本农田调整方案衔接

本实施方案涉及永久基本农田调整，拟通过全域土地综合整治调出永久基本农田 26.8174 公顷，调出面积约占所涉乡镇划定永久基本农田面积的 1.85%。拟调入永久基本农田 26.8201 公顷，调入地块均为拟通过全域土地综合整治新增的耕地，待拟调入地块的子项目完工验收，确保变更为长期稳定利用耕地后，将一次性完成调整永久基本农田布局工作。调整后，永久基本农田面积增加 0.0027 公顷，永久基本农田面积不减少，永久基本农田集中连片度提升 21.46%，永久基本农田布局更集中连片。调入地块与现状永久基本农田集中连片，能有效提高粮食作物的产量，有助于片区保持水土，调节气候，缓解城市热岛效应，维护生态系统平衡，促使区域的生态有所改善。

### （三）城镇开发边界调整方案衔接

#### 1、基本概况

本方案贯彻落实《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193 号）及《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）的要求，促进城镇建设用地集约集聚布局，开发区和产业园区需在城镇开发边界内集中建设。

双水镇划定城镇开发边界 1266.4227 公顷，其中城镇开发边界内新增规模为 220.6900 公顷。由于城镇开发边界与近年来亟须建设的项目选址范围存在偏差，导致出现部分边缘细碎图斑，难以利用。为提高城镇开发边界土地集约节约利用水平，促进城镇开发边界精准落地，亟须开展城镇开发边界优化调整工作。

**2、优化原则**

（1）落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约用地制度，符合耕地和永久基本农田、生态保护红线管控要求。

（2）不突破规划新增城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数，以新会区为单位（通过市内规模统筹优化城镇开发边界布局的以市域为单位）优化前后城镇建设用地规模不增加。

（3）优化后的城镇开发边界更加集聚连片，调入城镇开发边界地块原则上应与原城镇开发边界集中连片，不得产生新的碎小图斑。

（4）调入地块不得涉及永久基本农田、生态保护红线以及自然保护地等各类限制性因素，并符合相关法律法规规

定。在最新年度的国土变更调查中或实际已使用为城镇建设用地的，以及已在部或省备案的已批准建设用地不得调出城镇开发边界。

**3、拟调入调出城镇开发边界地块情况**

**（1）拟调出地块**

调出城镇开发边界面积 10.7283 公顷，位于蔸头村、岛桥村、桥美村、东北村、沙路村、衙前村和仓前村。调出城镇开发边界地块现状地类以园地、坑塘水面为主，其中园地 4.6467 公顷、坑塘水面 5.4216 公顷、耕地 0.2228 公顷、林地 0.0137 公顷、农业设施用地 0.0907 公顷、沟渠 0.3328 公顷。

**（2）拟调入地块**

本次调入城镇开发边界 10.7283 公顷，位于东北村、仓前村和岭头村，调入城镇开发边界将覆盖小冈香产业园首期示范项目、中集渔业新会双水现代水产产业集群项目工业用地。调入现状地类涉及园地 9.3843 公顷、坑塘水面 0.6147 公顷、设施农用地 0.1022 公顷、耕地 0.6271 公顷。

**（3）总结分析**

为推动传统产业转型升级，重构高效的城镇发展格局，助力双水镇高质量发展，开展城镇开发边界调整工作。拟调入城镇开发边界 10.7283 公顷，调出城镇开发边界面积 10.7283 公顷，调整前后城镇开发边界总规模保持不变，且城镇开发边界扩展倍数不增加。

**4、有关计划安排**

本方案的整治项目中，小冈香产业园首期示范项目、中集渔业新会双水现代水产产业集群项目不符合城镇开发边界外的项目建设要求，需通过调整城镇开发边界以保障项目落地，支撑双水镇食品、制香等重点产业发展。在本方案批复后，将按规定单独编制报批城镇开发边界局部优化方案，确保本方案整治项目合法合规推进，具体地块调整情况以后续城镇开发边界局部优化方案为准。

**（四）涉及生态保护红线和自然保护地情况**

本方案不涉及生态保护红线调整，整治子项目中涉及生态保护红线的项目共1个,为双水镇森林质量精准提升工程，涉及生态保护红线 59.7255 公顷，以“提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离等为目的的树种更新”为主要目标，属于生态保护红线内允许开展的有限人为活动，后续将在项目实施过程中按相关规定严格做好项目审批。

本方案整治区域内不涉及现有自然保护地、重要湿地、省级以上湿地公园和红树林，将在后续项目具体实施时加强与上述重要生态保护相关成果数据衔接，同时做好整治区域内古树名木、公益林和天然林的保护工作，如涉及占用上述重要生态保护要素，将按相关要求依法依规办理相关手续。

### （五）涉及海岸线及海域权属情况

经与 2022 年省政府批准海岸线分析，本方案涉及占用海岸线的整治子项目共 1 个，为银洲湖海堤达标加固工程（双水段），涉及占用海岸线 6454.85 米，均为大陆人工岸线，不涉及自然岸线。银洲湖海堤达标加固工程（双水段）是在原有海堤防浪墙和二级平台上加高加固，不涉及新增用海，并且不破坏岸线红树林和滩涂，不影响海岸线自然形态和功能。根据《广东省自然资源厅关于印发海岸线占补实施办法的通知》（粤自然资规字〔2025〕1 号），海堤及水闸加固维修占用人工岸线不实行海岸线占补，因此银洲湖海堤达标加固工程（双水段）无须开展海岸线占补平衡。涉及海岸线保护利用类型均为优化利用岸线，不涉及严格保护岸线，后续项目具体实施时将加强项目论证，确保严格保护岸线生态功能不降低、长度不减少、性质不改变。

涉及向海一侧的整治子项目共 1 个，为银洲湖海堤达标加固工程（双水段），涉及向海一侧面积为 3.6319 公顷，正在按相关要求办理用海手续，确保用海合法合规。

涉及与已确权用海项目权属重叠的整治子项目共 1 个，为银洲湖海堤达标加固工程（双水段），涉及权属重叠的已确权用海项目为中山至开平高速公路（含小榄支线）银洲湖特大桥工程（副汊桥施工便桥），海域使用权证书编号为 2020B44070001219，重叠面积约 10.3030 平方米。中山至开

平高速公路（含小榄支线）银洲湖特大桥工程（副汊桥施工便桥）为中山至开平高速公路（含小榄支线）银洲湖特大桥工程的临时施工栈道，目前正在申请注销，后续将做好与中山至开平高速公路（含小榄支线）银洲湖特大桥工程临时栈道用海的协调工作，在本整治子项目实施前按程序注销中山至开平高速公路（含小榄支线）银洲湖特大桥工程（副汊桥施工便桥）的海域权属。

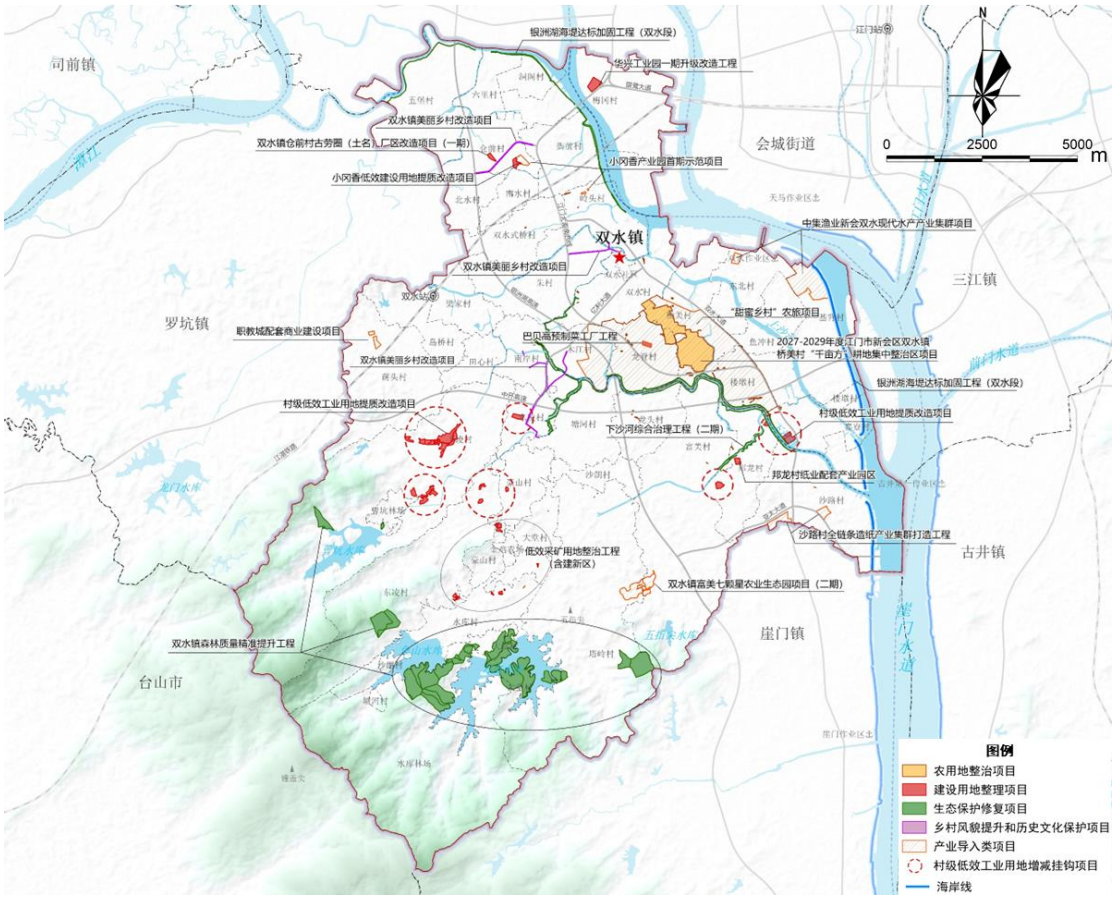



图 47 整治子项目与海岸线关系示意图

## （六）耕地集中整治区建设衔接

根据新会区划定的耕地集中整治区成果，双水镇共划定耕地集中整治区面积 3398.1849 公顷。本次实施方案双水镇

共谋划 1 个耕地集中整治区项目，为 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目，项目范围面积 132.5707 公顷。经分析，本次方案谋划的耕地集中整治区共有 116.6021 公顷已划入新会区耕地集中整治区，有 15.9686 公顷未划入新会区耕地集中整治区。后续将加强与新会区耕地集中整治区划定成果衔接，将本方案 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目范围纳入新会区耕地集中整治区划定成果中。

## 五、建设任务与子项目安排

### （一）重点建设任务落实

统筹问题导向、目标导向和结果导向，按照“全域规划、整体设计、综合整治”的原则，落实“增耕地、腾空间、优生态”重点建设任务，统筹农业、城镇、生态空间布局优化。

#### 1、增耕地，促进耕地提质增产

统筹开展农用地整治以增加耕地面积，实施 3 个新增耕地相关项目，为 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目、双水镇补充耕地项目、双水镇水库林场新增耕地改造项目，新增耕地面积 26.8201 公顷，将按照“田土水路林电技管”综合配置要求，同步完善农田基础设施建设，垦造和恢复的耕地将按高标准农田建设要求开展建设工作。新增耕地指标用于镇内生产项目的“占

补平衡”，节余指标作为镇内的储备耕地指标。提高耕地和永久基本农田集聚度，促进规模化生产，整治后 5 亩以下耕地图斑减少 23 个，5 亩以下永久基本农田图斑减少 90 个，整治区域内耕地集中连片度提升 2.31%。整治后耕地质量等别不低于原等别，也不低于上一年度各类占用耕地平均质量等别，整治后耕地质量等别提升 0.1 等。

**2、腾空间，盘活低效建设用地**

充分利用“三旧”改造及城镇开发边界调整等政策支持，促进产业空间规模聚集。原址盘活建设用地 87.6018 公顷，促进存量建设用地提质增效。

**3、优生态，助推绿美双水建设**

谋划生态修复、人居环境提升相关项目共 5 个，加固下沙河堤防 12.612 公里，清淤河道 0.2 公里，重建水闸 4 座，重建涵窦 20 宗；加固银洲湖海堤堤防 24.755 公里，维修水闸 8 座，重建涵窦 3 座；结合曾坑水库、鱼山水库、万亩水库实施森林抚育及林分优化 313.3071 公顷。有效提高镇域防洪排涝能力，提升生态系统多样性、稳定性、持续性。对废弃工矿用地、低效建设用地因地制宜开展复垦复绿措施，通过恢复植被、重塑地貌、重构景观等多重修复措施，修复生态系统，提高生态功能。对省道 S532 线江门大道出入口至双水圩路段（鸿福路）、亿利大道沿线及周边村庄、省道 S385 线小冈坪至仓前村路段（香城大道）开展路面改造及沿线风

貌提升工程，助推“绿美双水”建设。

### （二）子项目安排

为实现“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”整治目标，本次实施方案拟安排整治子项目29个，项目总投资共308079.00万元。其中农用地整治项目3个，建设用地整理项目15个，产业导入项目6个，生态保护修复项目3个，城乡风貌及人居环境整治提升项目2个，各项目具体情况详见附表3。

#### 1、农用地整治项目

为实现“良田比较集中”整治目标，落实耕地数量、质量和生态“三位一体”保护，有效缓解耕地资源紧张矛盾，适应现代农业发展和适度规模经营模式，提高农业综合生产能力，进一步增加农民收入，推进社会主义新农村建设。计划安排农用地整治项目3个，整治范围面积共132.5707公顷,其中新增耕地面积26.8201公顷。项目计划总投资1347.58万元，资金来源为社会资金、政府专项债及财政资金。新增耕地范围不涉及生态保护红线、河湖管理范围等重要管控线。

**（1）2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目**

以桥美村黄皮果蔗集中种植区域为基础，谋划打造1个“千亩方”耕地集中整治示范区，拟通过耕地集中连片整治

促进耕地规模化、现代化生产，改善农田生态，优化乡村用地结构和空间格局。项目建设总规模116.6021公顷，预计新增耕地面积10.8722公顷。项目整治主要分为两大举措：一是推动周边区域零碎低效耕地向“千亩方”范围内集聚；二是对范围内的耕地、果园、坑塘水面等地块实现集中连片整治，增加耕地面积。非耕地区域整治的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持等；耕地区域整治的工程建设内容主要是对区域内的路、沟、渠等农田基础设施配套进行工程性修缮，形成更为完善的田间道路系统、农田灌排系统和“田成方、路相连、渠相通、林成行”、“农田平整、生态美化，灌得进、排得出”的耕地集中整治示范区。项目计划总投资652.33万元，资金来源为社会资金。

**（2）双水镇补充耕地项目**

本项目聚焦镇域内各村闲置、低效土地资源，通过实施土地平整、土壤改良等核心工程，对辖区零散闲置地块进行系统化改造，将低效闲置土地重塑为符合粮食种植标准的优质耕地，全面提升地块耕作条件与土地利用价值。项目立足各村资源禀赋，因地制宜盘活闲散农用地，推广莲藕、番薯、玉米、水稻、甘蔗等粮油及经济作物规模化、科学化种植，结合轮作耕种模式提升土地利用率。项目通过分类改造、精准利用、种养结合的整治方式，提升耕地复种指数与农业产

出效益。项目建设规模 10.6885 公顷，预计新增耕地面积 10.6687 公顷，计划总投资 657.87 万元，资金来源为财政资金。

**（3）双水镇水库林场新增耕地改造项目**

以双水镇水库林场闲置的国有农用地为整治载体，开展新增耕地专项改造工程，项目建设规模 5.2801 公顷，预计新增耕地 5.2792 公顷。通过科学规划、规范施工的全域整治手段，以地块平整、地形重塑、水土改良、基底修复为主要建设内容，对现状低效利用的坑塘水面进行系统性平整改造，完善地块水土条件与耕作基底，将闲置的坑塘水面改造为符合粮食种植标准的优质水田，项目严格按照耕地整治规范标准实施改造，同步优化地块水土配套条件，确保改造后水田满足水稻等粮食作物规模化、标准化种植要求，进一步优化全镇耕地空间格局，助力全域土地资源集约化、规范化、高效化管控利用。项目实施期内计划总投资 37.38 万元，资金来源为政府专项债。

项目具体情况详见下表:

表 15 双水镇农用地整治项目安排表

单位：公顷、万元

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 建设规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千 | 桥美村、龙脊村、双水式桥村、梁家村、岭头村、双水村、龙头村、 | 以桥美村黄皮果蔗集中种植区域为基础，整合周边耕地、园地、坑塘水面等地 | 116.6021 | 652.33 | 社会资金 |

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 建设规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 亩方”耕地集中整治区项目 | 东北村、南水村、鱼冲村、楼墩村、塔岭村、沙朗村、水库村、上凌村、沙路村 | 类，实现集中连片整治，增加耕地面积，打造“千亩方”黄皮果蔗种植基地。 | | | |
| 2 | 双水镇补充耕地项目 | 仓前村、大堂村、嘉寮村、南岸村、沙朗村、沙路村、上凌村、水库村、塔岭村、五堡村 | 通过土地平整与土壤改良，将闲置的土地改造为耕地，满足粮食种植功能。 | 10.6885 | 657.87 | 财政资金 |
| 3 | 双水镇水库林场新增耕地改造项目 | 水库林场 | 将国有农用地(现状为坑塘水面)平整改造成满足粮食种植的耕地。 | 5.2801 | 37.38 | 政府专项债 |
| 合计 | | | | 132.5707 | 1347.58 | |

## 2、建设用地整理项目

为实现“村庄布局优化、产业集聚发展”等整治目标，集约节约优化利用建设用地，盘活存量及低效建设空间，优化产业空间布局，提高产业用地亩均产值及税收，推动乡村再造、乡村土地资源整合利用，带动镇域经济发展，对整治区域现存低效企业进行盘活，计划安排建设用地整理项目 15 个，包括低效用地再开发项目 13 个，“三旧”改造项目 1 个，其他建设用地整理项目 1 个，整治范围共 82.9437 公顷，盘活存量建设用地 82.1922 公顷。总投资 117634.10 万元，其中财政资金 1078.50 万元，企业投资 116555.60 万元，用以保障镇域“百千万工程”及乡村振兴建设需求。

**（1）华兴工业园一期升级改造工程**

为推动双水镇城镇低效工业用地提质增效，开展华兴工业园一期升级改造工程，项目位于梅冈村，整治范围 7.3324 公顷，总投资 15000.00 万元，不涉及新增建设用地，资金来源为企业投资。通过拆除整治低效工厂、棚房，并完成厂房重建扩容改造，完善配套产业链，丰富平台载体功能。同时，通过提高厂房建设容积率、引入高产值产业等方式，提高土地亩均产值及税收，从而带动片区产业转型升级，促进片区经济发展。目前，该项目已完成示范项目建设，累计已完成改造面积 0.5063 公顷，已完成投资 4100.00 万元。本次方案实施期限内拟投入资金 10900.00 万元，重点推进片区连片改造，形成集聚效应。

**（2）双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期）**

拟通过“三旧”改造将仓前村古劳圈（土名）厂区低效厂房进行提质改造，发展“仓储地产”，建成仓储物流设施后，引入专业运营团队进行物业管理，提供仓储、物流等相关服务。首期改造地块面积 1.8955 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 4500.00 万元，资金来源为社会投资。

**（3）小冈香低效建设用地提质改造项目**

拟通过“三旧”改造引入专业开发运营团队进行低效建设用地提质改造，集中建设高标准厂房。项目位于仓前村小冈香产业园区范围内，首期改造地块面积 2.8036 公顷，不涉

及新增建设用地，实施期内拟投资 17000.00 万元，其中财政资金 592.54 万元，社会资金 16407.46 万元。

**（4）邦龙村纸业配套产业园区**

拟通过“三旧”改造对邦龙村村级低效产业园区进行低效建设用地提质改造，建设厂房包括生产车间、仓库及办公室等，购置设备包括木工推台锯、断料机、空压机、自动挖槽机等，主要生产木制托盘及其它纸业配套产品，年产量约 100 万套。项目改造地块面积 2.0758 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 4996.00 万元，资金来源为社会资金。

**（5）巴贝高预制菜工厂工程**

拟通过引进江门市巴贝高农业有限公司，对龙脊村现状废弃旧工厂进行整治提升，集中建设年产 3 万吨的预制菜基地，包括净菜加工中心、预制菜加工区、冷藏冷冻区以及检测中心等。项目占地总面积 2.3480 公顷，其中盘活存量低效建设用地 1.7238 公顷，需新增建设用地 0.6242 公顷，已在新会区级国土空间规划中落实建设用地规模，新增建设用地不涉及生态保护红线、永久基本农田、河湖管理范围等重要管控线。项目实施期内计划总投资 12000.00 万元，资金来源为社会资金。

**（6）村级低效工业用地提质改造项目**

对镇域南侧古兜山脉村庄低效工业用地进行整治，通过盘活存量低效、闲置废弃建设用地，建设高标准厂房。项目

位于嘉寮村，改造地块总面积 4.0880 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 8500.00 万元，资金来源为社会资金。

康宁街临街旧楼立面改造项目

**（7）康宁街临街旧楼立面改造项目**

对康宁街两边旧建筑外立面进行改造，消除安全隐患，改造立面面积约 12000 平方米。工程包括墙体墙面修复翻新，门窗翻新，拆除破旧招牌广告，新建统一广告底座，三线迁改等。改造地块总面积 26.6536 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 485.96 万元，资金来源为财政资金。

**（8）江门市杰朋低效厂房整改项目**

盘活现有低效用地和厂房，新建一间面积约 6409.6 平方米的仓库，建设设施包括：消防设备、隔热设备及照明系统等。项目位于仓前村，改造地块总面积 1.9794 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 2500.00 万元，资金来源为企业投资。

**（9）江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目**

项目新建 1 栋地上 1 层、局部 2 层的风雨球馆，1 座休闲吧，同时改造 2 个室外标准全场篮球场，并配套完善给排水、电气、暖通、照明、消防及周边环境整治等设施，项目总建筑面积达 1902.73 平方米。项目位于双水村，改造地块总面积 1.1246 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 552.14 万元，资金来源为企业投资。

**（10）银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目**

盘活现有低效用地和厂房，引入造纸下游产业链项目，形成产业集聚优势，推动银洲湖纸业基地提质增效。项目位于衙前村，改造地块总面积 14.6718 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 18500.00 万元，资金来源为企业投资。

**（11）银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目**

深挖闲置低效厂房利用潜力，引进造纸深加工、配套服务等下游产业链项目，助力产业集聚核心竞争力，持续推动银洲湖纸业基地高质量发展与效能提升。项目位于衙前村，改造地块总面积 9.0288 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 15000.00 万元，资金来源为企业投资。

**（12）江门联荣金属制造基地升级改造项目**

盘活现有低效用地和厂房，引入江门市联荣金属幕墙项目，主要建设内容包括金属加工车间、前处理及喷涂生产车间、办公宿舍楼等。项目位于衙前村，改造地块总面积 1.3104 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 4000.00 万元，资金来源为企业投资。

**（13）双水镇朱村村标准厂房改造项目**

盘活现有低效用地和厂房，通过拆整结合，完善基础设施配套，新建标准化工业厂房。项目位于朱村，改造地块总面积 0.6713 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 1500.00 万元，资金来源为企业投资。

**（14）双水镇东凌村低效厂房改造项目**

拟通过“三旧”改造东凌村横三盏（土名）厂区低效厂房进行提质改造，引入专业运营团队进行物业管理，提供办公、仓储、物流等相关服务。项目位于东凌村，改造地块总面积 1.2880 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 1500.00 万元，资金来源为企业投资。

**（15）村级低效存量用地再开发项目**

盘活村级集体历史建设用地，通过“三旧”改造等手段完善用地手续，引入社会资本建设标准厂房。项目位于邦龙村、富美村、嘉寮村、六里村、龙头村、沙路村、田心村、塘河村等行政村，改造地块总面积 5.6725 公顷，不涉及新增建设用地，实施期内拟投资 15700.00 万元，资金来源为企业投资。

表 16 双水镇建设用地整理项目

单位：公顷、万元

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 建设规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 华兴工业园一期升级改造工程 | 梅冈村 | 引入改造主体开展“三旧”改造，促进工业集聚区提质增效。 | 7.3324 | 10900 | 社会投资 |
| 2 | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | 仓前村 | 拟通过“三旧”改造将仓前村古劳圈（土名）厂区低效厂房进行提质改造，发展“仓储地产”，建成仓储物流设施后，引入专业运营团队进行物业管理，提供仓储、物流等相关服务。 | 1.8955 | 4500 | 社会投资 |
| 3 | 小冈香低效建设用地提 | 仓前村 | 拟通过“三旧”改造引入专业开发运营团队进行建 | 2.8036 | 17000 | 财政投 |

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 建设规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 质改造项目 | | 设用地提质改造，集中建设高标准厂房。 | | | 资、社会投资 |
| 4 | 邦龙村纸业配套产业园区 | 邦龙村 | 项目占地面积 31.14 亩，建筑面积 16653 平方米，计划建设厂房包括生产车间、仓库及办公室等；购置设备包括木工推台锯、断料机、空压机、自动挖槽机等，主要生产木制托盘及其它纸业配套产品，年产量约 100 万套。 | 2.0758 | 4996 | 社会投资 |
| 5 | 巴贝高预制菜工厂工程 | 龙脊村 | 重点对龙脊村现状废弃旧工厂进行整治提升，项目占地面积 19521 平方米，建筑面积 52974 平方米，拟新建年产 3 万吨预制菜基地，集中建设净菜加工中心、预制菜加工区、冷藏冷冻区以及检测中心等。 | 2.3480 | 12000 | 社会投资 |
| 6 | 村级低效工业用地提质改造项目 | 嘉寮村 | 对镇域南侧古兜山脉村庄低效工业用地进行整治，通过存量低效建设用地提质改造等方式建设高标准厂房。 | 4.0880 | 8500 | 社会投资 |
| 7 | 康宁街临街旧楼立面改造项目 | 双水社区 | 对街道两边旧建筑外立面进行改造，消除安全隐患，改造立面面积约 12000 平方米。工程包括墙体墙面修复翻新，门窗翻新，拆除破旧招牌广告，新建统一广告底座，三线迁改等。 | 26.6536 | 485.96 | 财政投资 |
| 8 | 江门市杰朋低效厂房整改项目 | 仓前村 | 盘活现有低效用地和厂房，新建一间面积约 6409.6 平方米的仓库，建设设施包括：消防设备、隔热设备及照明系统等。 | 1.9794 | 2500 | 社会投资 |
| 9 | 江门市新会区双水镇亿利运动生活 | 双水村 | 项目总建筑面积达 1902.73 平方米，主要建设内容包括：新建一栋地 | 1.1246 | 552.14 | 社会投资 |

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 建设规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 馆项目 | | 上一层、局部两层的风雨球馆，一座休闲吧，同时改造两个室外标准全场篮球场，并配套完善给排水、电气、暖通、照明、消防及周边环境整治等设施。 | | | |
| 10 | 银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目 | 衙前村 | 盘活现有低效用地和厂房，引入造纸下游产业链项目，形成产业集聚优势，推动银洲湖纸业基地提质增效。 | 14.6718 | 18500 | 社会投资 |
| 11 | 银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目 | 衙前村 | 盘活现有低效用地和厂房，引入造纸下游产业链项目，形成产业集聚优势，推动银洲湖纸业基地提质增效。 | 9.0288 | 15000 | 社会投资 |
| 12 | 江门联荣金属制造基地升级改造项目 | 衙前村 | 盘活现有低效用地和厂房，引入江门市联荣金属幕墙项目，主要建设内容包括金属加工车间、前处理及喷涂生产车间、办公宿舍楼等。 | 1.3104 | 4000 | 社会投资 |
| 13 | 双水镇朱村村标准厂房改造项目 | 朱村 | 盘活现有低效用地和厂房，通过拆整结合，完善基础设施配套，新建标准化工业厂房。 | 0.6713 | 1500 | 社会投资 |
| 14 | 双水镇东凌村低效厂房改造项目 | 东凌村 | 拟通过“三旧”改造东凌村横三盏（土名）厂区低效厂房进行提质改造，引入专业运营团队进行物业管理，提供办公、仓储、物流等相关服务。 | 1.2880 | 1500 | 社会投资 |
| 15 | 村级低效存量用地再开发项目 | 邦龙村、富美村、嘉寮村、六里村、龙头村、沙路村、田心村、塘河村 | 盘活村级集体历史建设用地，通过“三旧”改造等手段完善用地手续，引入社会资本建设标准厂房。 | 5.6725 | 15700 | 社会投资 |
| 合计 | | | | **82.9437** | **117634.10** | —— |

### 3、生态保护修复项目

为实现“生态健康优美”整治目标，统筹山水林田湖草生态系统建设，优化农村人居环境，绿化美化城乡生态空间，构建宜居宜业宜游的人与自然和谐的良好生态，本方案充分对接自然资源、生态、农业、林业、水利等有关部门，将上述部门实施期限内生态保护修复相关项目纳入本方案中，计划安排生态保护修复子项目3个，分别为下沙河综合治理工程（二期）、银洲湖海堤达标加固工程（双水段）、双水镇森林质量精准提升工程，整治面积共354.5912公顷，实施期限内计划总投资5786.00万元，其中财政资金786.00万元，政府专项债5000.00万元。

#### （1）下沙河综合治理工程（二期）

开展下沙河流域综合治理工程，推动源头山林水库生态保护修复，沿岸村庄风貌提升及绿化美化。项目一期已完成投资建设，将二期建设内容纳入本次实施方案，建设内容包括加固堤防12.612公里，重建水闸4座，重建涵窦20宗，清淤河道长0.2公里。实施期限内项目计划总投资1000.00万元，通过项目实施可改善水质环境，提升河道行洪排涝能力。

#### （2）银洲湖海堤达标加固工程（双水段）

开展银洲湖海堤达标加固工程（双水段），按50年一遇标准，达标加固堤防24.755公里，维修水闸8座，重建涵窦3座。通过拆除重建或加高现状防浪墙、加高培厚堤身、硬

化堤顶道路等工程措施，使银洲湖海堤达到 2 级堤防标准；通过拆除重建迎水侧砼护面、拆除重建影响安全使用的穿堤涵闸、维修破损穿堤建筑物等措施消除工程安全隐患，通过完善安全监测设施、补足防汛物料、埋设界桩标识牌等措施方便工程运行管理。实施期限内项目计划总投资 4000.00 万元。通过对海堤加固工程建设，减少台风等灾害对农耕生产、鱼塘养殖的风险，保障周边居民的生命财产安全。

**（3）双水镇森林质量精准提升工程**

项目结合曾坑水库、鱼山水库、万亩水库实施森林抚育和林分优化，面积共 313.3071 公顷，实施期限内项目计划投资 786.00 万元。通过林分优化提升和森林抚育等手段，对适宜造林绿化空间进行人工造林，对乡土阔叶树或杉木总体生长状况尚好的中幼林进行抚育或低改抚育，精准化提升森林质量。项目范围涉及生态保护红线面积 59.7255 公顷，属于“以提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离等为目的的树种更新”的有限人为活动，符合国家和省生态保护红线管控要求，将在项目实施过程中按有关规定办理相关手续。

表 17 双水镇生态保护修复项目安排表

单位：公顷、万元

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 建设规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 下沙河综合治理工程（二期） | 双水村、木江村、龙脊村、南岸村、东凌村、塘河村、龙头村、富美村、邦龙村、嘉寮村、 | 建设内容包括加固堤防 12.612 公里，重建水闸 4 座，重建涵窦 20 宗， | 22.6837 | 1000.00 | 政府专项债 |

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 建设规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 楼墩村、桥美村、沙路村 | 清淤河道长 0.2 公里 | | | |
| 2 | 银洲湖海堤达标加固工程（双水段） | 岭头村、嘉寮村、楼墩村、基背村、东北村、梅冈村、六里村、洞阁村、五堡村、衙前村、沙路村 | 按 50 年一遇标准，达标加固堤防 24.755 公里，达到 2 级堤防标准；维修水闸 8 座，重建涵窦 3 座 | 18.6004 | 4000.00 | 政府专项债 |
| 3 | 双水镇森林质量精准提升工程 | 上凌村、东凌村、水库村、塔岭村、大堂村、富美村、水库林场、曾坑林场 | 结合曾坑水库、鱼山水库、万亩水库实施森林抚育约 2600 亩、林分优化约 2100 亩 | 313.3071 | 786.00 | 财政资金 |
| 合计 | | | | 354.5912 | 5786.00 | |

**4、城乡风貌及人居环境整治提升项目**

为贯彻中央、省、市关于实施乡村振兴战略决策精神，坚持传承历史文化与塑造现代风貌有机结合，充分发掘双水镇当地原生态自然景观和乡村历史文化资源，以全域土地综合整治为抓手，不断提升民生服务、美化人居环境、盘活本地资源、深挖文化内涵，打造宜居宜业宜游和美乡村，推进乡村振兴。计划安排城乡风貌及人居环境整治提升子项目 2 个，为双水镇美丽乡村改造项目和职教城产业配套建设项目，整治范围共 26.7467 公顷，实施期限内计划总投资 44346.04 万元，资金来源为政府专项债。

**（1）双水镇美丽乡村改造项目**

**1）省道 S532 线江门大道出入口至双水圩路段改造项目**

省道 S532 线江门大道出入口至双水圩路段改造项目包

括 2 大改造工程，分别为鸿福路改造工程和双水圩改造工程。其中鸿福路改造工程起点接在建江门大道辅道交叉口，终点接济堂桥，全长约 1.07 公里，包括道路、排水、桥涵、交通、照明、管线等改造工程；双水圩改造工程为双水圩康宁街等城市支路改造工程，包括道路、排水、“三线”整治等工程内容。项目改造后将大大改善圩镇以及沿线村庄的交通出行和人居环境，提升沿线集体物业价值，有利于吸引更多乡亲投资。

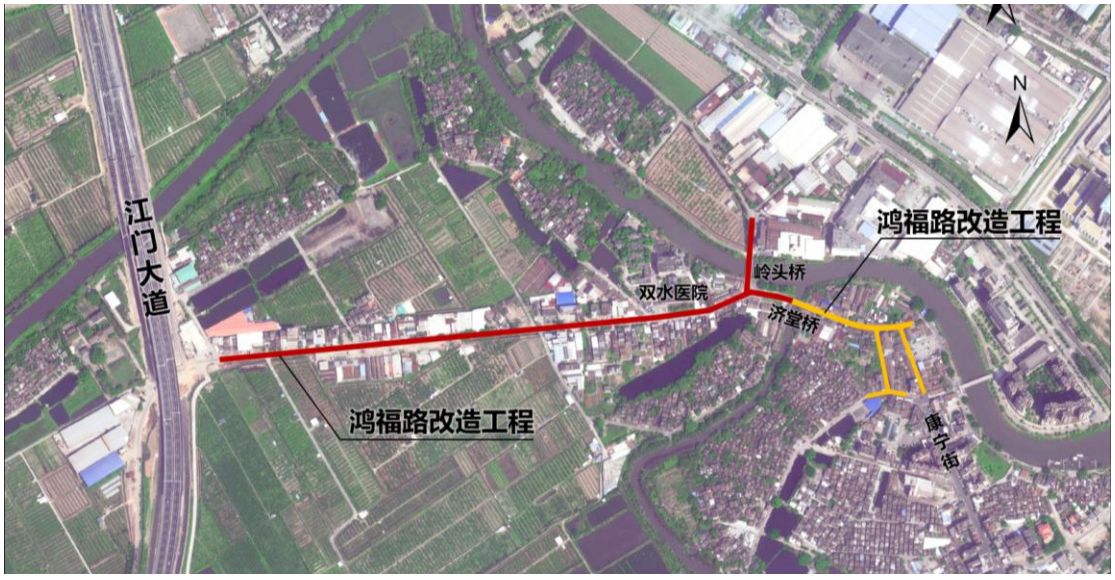



图 48 省道 S532 线江门大道出入口至双水圩路段改造项目示意图

**2）省道 S385 线小冈坪至仓前村路段改造提升项目**

省道 S385 线小冈坪至仓前村路段（香城大道）改造提升项目包括北村道口路面和排水改造、周边村庄环境整治。改造道路长约 1.80 公里、路宽 21 米。项目将改善小冈香产业环境，促进小冈香文化产业发展，提升村民收入，并加快沿线农村集体出租物业产业、出租厂房工业和自有旧厂房产业

转型升级，让旧工业经济走廊重新焕发生机，从而带动沿线农村集体收入、政府物业出租收入的提升。

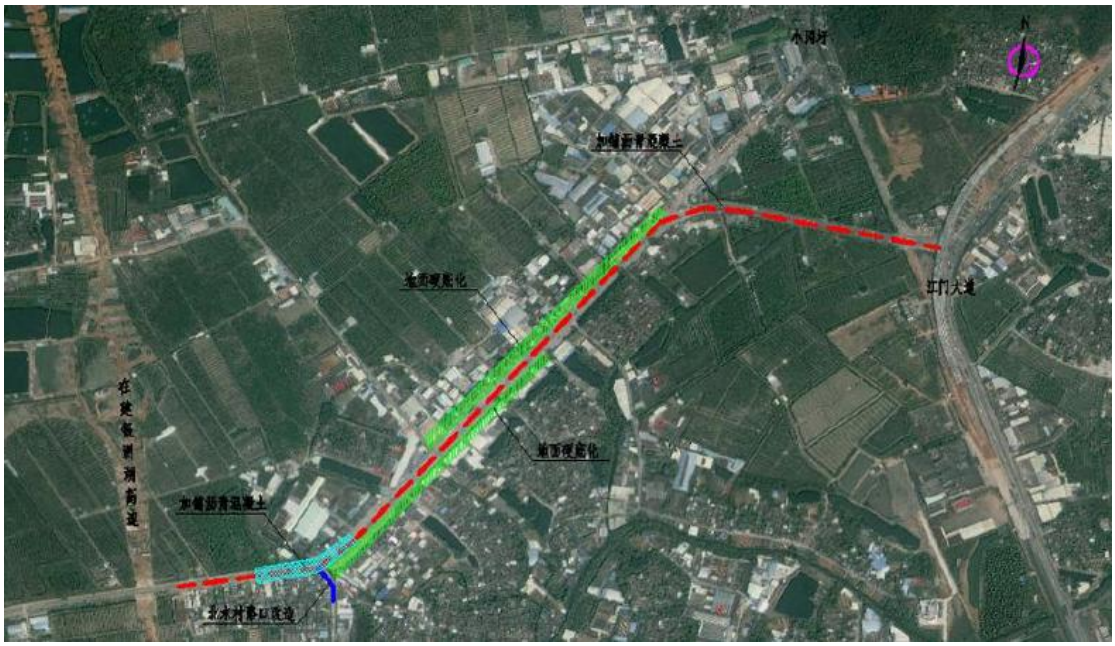



图 49 省道 S385 线小冈坪至仓前村路段改造提升项目示意图

**3）亿利大道沿线及周边村庄改造项目**

亿利大道沿线及周边村庄改造项目包括 5 大改造工程，分别为亿利大道沿线排水改造工程、村级工业园道路路面维修工程、南岸桥改造工程、南岸连接线新建路灯工程、东凌小学周边环境整治工程。

其中亿利大道沿线排水改造工程设计起点为东凌小学，终点为胜农农资周边现状河，全长约 1.85km，实施现状排水系统改造和路面破除修复；村级工业园道路路面维修工程，全长约 1.20km，道路红线宽 7~8.2m，包括道路、排水、交通指示等改造工程；南岸桥改造工程，在原旧桥旁新建南岸桥，桥长约 32m，桥宽 8m，桥跨布置为 2 × 13m 预应力混凝土空

心板桥，交角 105°；南岸连接线新建路灯工程，配套新增路灯 17 杆；东凌小学周边环境整治工程，起点为亿利大道，终点为县道 Y182，改造路段总长约 475m，宽度为 7.5~10.5m，包括道路、排水、交通指示等改造工程。

项目建成后将改善路段的损毁及积水情况，有利于道路两旁老旧厂房的升级改造，带动沿线村集体物业“工改工”，打造双水镇工业经济走廊。




图 50 亿利大道沿线及周边村庄改造项目示意图

**（2）职教城产业配套建设项目**

一是对鸿福路双水段进行改造升级，长约 1.6 公里，宽约 60 米，通过完善排水、照明、交通及绿化景观等附属设施，提升道路通行能力与安全性；二是新建 1 座职教城污水厂，占地面积约 2.2387 公顷，日处理污水量达 5000 立方米。

实施期限内项目计划总投资 36390.78 万元，资金来源为政府专项债。

表 18 城乡风貌及人居环境整治提升情况表

单位：公顷、万元

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 整治规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 双水镇美丽乡村改造项目 | 双水社区、木江村、岭头村、南岸村、东凌村、塘河村、仓前村、衙前村、北水村、朱村、豪山村、金鸡农场 | 包括 3 个子项目：省道 S532 线江门大道出入口至双水圩路段改造项目、亿利大道沿线及周边村庄改造项目、省道 S385 线小冈坪至仓前村路段改造提升项目。 | 15.0490 | 7955.26 | 政府专项债 |
| 2 | 职教城产业配套建设项目 | 荫头村 | 一是对鸿福路双水段进行改造升级，长约 1.6 公里，宽约 60 米，通过完善排水、照明、交通及绿化景观等附属设施，提升道路通行能力与安全性；二是新建一座职教城污水厂，日处理污水量达 5000 立方米。 | 11.6977 | 36390.78 | 政府专项债 |
| **合并** | | | | **26.7467** | **44346.04** | |

## 5、产业导入类项目

依托双水的资源禀赋及产业基础优势，以产业导入引领空间再造、产业格局重塑，本次实施方案计划导入产业项目 6 个，项目范围面积共 977.9581 公顷，盘活存量低效建设用地面积 5.4096 公顷，新增建设用地面积 27.7606 公顷（其中新会区级国土空间规划已保障规模 25.3266 公顷，拟通过编

制城镇开发边界外新增城镇建设用地规模落实方案保障2.4340公顷），新增建设用地范围不涉及永久基本农田、生态保护红线、河湖管理范围等重要管控线。实施期限内项目计划总投资138965.28万元，其中财政资金1768.00万元，社会资金137197.28万元。

**（1）小冈香产业园首期示范项目**

小冈香业是新会四大产业名片之一，拥有近七百年的制香历史，是驰名中外的中国香业产业基地。但目前由于家庭式作坊与企业并存，正面临着产业布局分散、产品质量参差不齐、产业转型升级缓慢的困局，为提升香业产业规模和质量，双水镇政府及小冈香业协会正合力谋划建设小冈香产业园，通过建设集中现代化加工园区，发挥园区经济的规模化效应，补齐仓储物流、香产品展销等配套功能，打造产业集聚度高、功能齐全的小冈香产业园，通过产权置换等方式逐步推动周边低效村企、城中村提质改造。项目选址在仓前村小冈香业城旁，建设面积共5.6487公顷，其中新会区级国土空间规划已落实建设用地规模5.1610公顷，后续需通过全域统筹调入城镇开发边界以保障项目落地。实施期限内项目计划总投资25000.00万元，其中财政资金1768.00万元、社会资金23232.00万元。

**（2）沙路村全链条造纸产业集群打造工程**

以亚太森博纸业为龙头，完善造纸产业上下游服务配套，

从上游的纸制品原材料和造纸，到中游的高端纸和特种纸等纸制品制造，再到下游的食品制造、日化家居和仓储物流等产业，构建完整的纸制品制造产业链体系。主要工作内容包括低效用地盘活，产业用地集聚提升，产业配套服务完善以及产业环境品质提升等内容。项目建设规模合计 11.4071 公顷，其中盘活低效闲置建设用地 4.0016 公顷，新增建设用地面积 7.4055 公顷（其中新会区级国土空间规划已保障规模 4.9715 公顷，拟通过编制城镇开发边界外新增城镇建设用地规模落实方案保障 2.4340 公顷）。项目包括两个配套园区，其中纸业上下游配套产业园位于亚太森博纸业基地以北，建设规模 7.4055 公顷，仓储物流产业园位于江门大道南西线以西，规划沙罗公路以南，建设规模 4.0016 公顷。实施期限内项目计划总投资 39600.00 万元，资金来源为社会资金。

**（3）双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期）**

农旅融合是乡村旅游和休闲农业发展的新模式，是实现产业融合的新手段。项目引入江门市七颗星农业生态有限公司，对七星地周边池塘开展水质净化、农用地的土壤治理等工程，提升景区周边的生态环境。统筹利用现有的黄花风铃树、紫花风铃树、官粉紫荆树等花海资源，以创意农业为核心，打造集观光农业、游憩休闲、健康养生、生态教育等多功能于一体的农业生态产业园，实现农业产业与乡村旅游产业的有机融合。借助园区产生的经济效益，转化为发展富硒

农业的资金来源，带动乡村振兴、村民实现增收致富。项目选址在富美村、塔岭村，占地面积共计 31.1929 公顷，其中盘活低效建设用地 0.1684 公顷，需新增建设用地 0.7665 公顷，已在新会区级国土空间规划中落实建设用地规模。实施期限内项目计划总投资 10000.00 万元，全部为社会资金。

**（4）“甜蜜乡村”农旅项目**

通过桥美村“千亩方”耕地集中连片整治以及片区环境综合整治，围绕巴贝高亲子产业，以四村联动的方式谋划种植加工、综合服务、特色农旅及休闲娱乐等功能业态，探索一二三产融合发展路径。项目范围囊括龙脊、桥美、木江、楼墩 4 个行政村，面积共 849.0650 公顷，盘活低效建设用地 0.6126 公顷。实施期限内项目计划总投资 10000.00 万元，全部为社会资金。

**（5）中集渔业新会双水现代水产产业集群项目**

在基背村、东北村谋划中集渔业新会双水现代水产产业集群项目，包括智慧化水产养殖、原料鱼养殖、渔业光伏、预制菜加工、仓储物流等，旨在建立一个集生产、加工、流通、物流、品牌、电商为一体的产业集群，形成紧密关联、高度依存、共创共赢的全价值产业链，促进一二三产业融合发展。项目占地总面积 76.2432 公顷，一期计划建设陆基循环水现代水产养殖基地 71.1636 公顷，二期计划建设预制菜产业园 5.0796 公顷，已在新会区级国土空间规划中落实建设

用地规模，后续需通过全域统筹调入城镇开发边界以保障项目落地。实施期限内项目计划总投资 35000.00 万元，全部为社会资金。

**（6）职教城配套商业建设项目**

以江门职教城副中心为依托，整合周边村庄资源，谋划建设配套商业服务街区，打造集餐饮、商业、文艺、娱乐等主题消费于一体的街区式商业，以补齐职教城片区生活服务配套功能。项目总面积 4.4012 公顷，已在新会区级国土空间规划中落实建设用地规模。实施期限内项目计划总投资 19365.28 万元，全部为社会资金。

产业导入项目具体情况详见下表:

表 19 产业导入项目安排表

单位：公顷、万元

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 建设规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 小冈香产业园首期示范项目 | 仓前村、岭头村 | 通过建设集中现代化加工园区，发挥园区经济的规模化效应，补齐现代化香产品加工、仓储物流、香产品展销等功能，打造产业集聚度高、功能齐全的小冈香产业园。 | 5.6487 | 25000 | 财政投资、社会投资 |
| 2 | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 沙路村 | 围绕亚太森博纸业基地，盘活腾挪村庄建设用地，集中建设纸业上下游配套产业园、仓储物流配套产业园，打造“全链条造纸产业集群”，主要工作内容包括低效用地盘活，产业用地集聚提升，产业配套服务完善以及产业环境品质提升等内容。 | 11.4071 | 39600 | 社会投资 |

| 序号 | 项目名称 | 坐落位置 | 主要内容 | 建设规模 | 投资金额 | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期） | 富美村、塔岭村 | 依托现有数十亩黄花风铃木观赏资源，配套建设户外露营、餐饮、住宿、亲子牧场等功能分区，打造乡村亲子旅游综合体,同时建设连接银洲湖高速与景区门口道路 22.8 亩。 | 31.1929 | 10000 | 社会投资 |
| 4 | “甜蜜乡村”农旅项目 | 龙脊村、桥美村、木江村、楼墩村 | 以现有巴贝高文化研学项目为基础，结合桥美村“千亩方”耕地集中连片整治、巴贝高预制菜工厂等项目建设，以四村联动的方式开展乡村风貌提升及绿化美化，建设蔗动力研发基地、嘉宝果酒加工厂、艺术写生基地、甜蜜美食街、甜蜜环村跑道等，打造“甜蜜乡村”农旅项目。 | 849.065 | 10000 | 社会投资 |
| 5 | 中集渔业新会双水现代水产产业集群项目 | 基背村、东北村 | 以智慧化水产养殖为核心，整合原料鱼土塘养殖和预制菜加工环节的产业集群项目，一期计划建设陆基循环水现代水产养殖基地约 990.8 亩，养殖基地落成后同步引入第三方光伏项目建设；二期计划建设预制菜产业园约 76 亩。 | 76.2432 | 35000 | 社会投资 |
| 6 | 职教城配套商业建设项目 | 蔸头村 | 结合职教城周边村庄开展配套商业设施建设，完善职教城配套服务功能。 | 4.4012 | 19365.28 | 社会投资 |
| 合计 | | | | **977.9581** | **138965.28** | |

### （三）2026 年和 2027 年项目计划情况

按“实施过半，投资过半”的原则，合理安排实施期限内项目实施:

#### 1、2026 年项目计划情况

2026 年，计划开工子项目 24 个，竣工子项目 4 个。计划本年度完成投资金额 64593.32 万元，完成农用地整治面积 3.1937 公顷（其中新增耕地面积 3.1896 公顷），建设用地整理面积 43.4564 公顷，生态保护修复用地整理面积 184.6174 公顷。

#### 2、2027 年项目计划情况

2027 年，计划开工子项目 5 个，竣工子项目 12 个。计划本年度完成投资金额 130492.57 万元，计划完成农用地整治面积 35.3195 公顷（其中新增耕地面积 21.6303 公顷），建设用地整理面积 32.1925 公顷，生态保护修复用地整理面积 116.6667 公顷。

## 六、精品工程

本次全域土地综合整治以“一廊一带”为整治重点区域，一是立足于万亩千亿工业走廊打造，以建设用地整理和产业转型升级为重点，推进低效产业园区提质改造，同时腾挪盘活村庄存量低效建设用地至优势区域集中，助推优势产业延链补链强链。二是以下沙河流域综合整治示范带为依托，推动源头山林水库生态保护修复，沿岸村庄及周边主要道路风貌提升及绿化美化、耕地集中连片整治等，同时导入生态农文旅项目，打造乡村旅游示范带。

结合“一廊一带”选取比较有代表性的项目，基于自然资产整合管理概念，整合利用项目周边资源，对部分项目进行组合打包，按照“策划-规划-谋划”的形式，打造3大精品工程，以点带面成片谋划整体发展，系统性推进全域实施，形成可持续的整治模式。

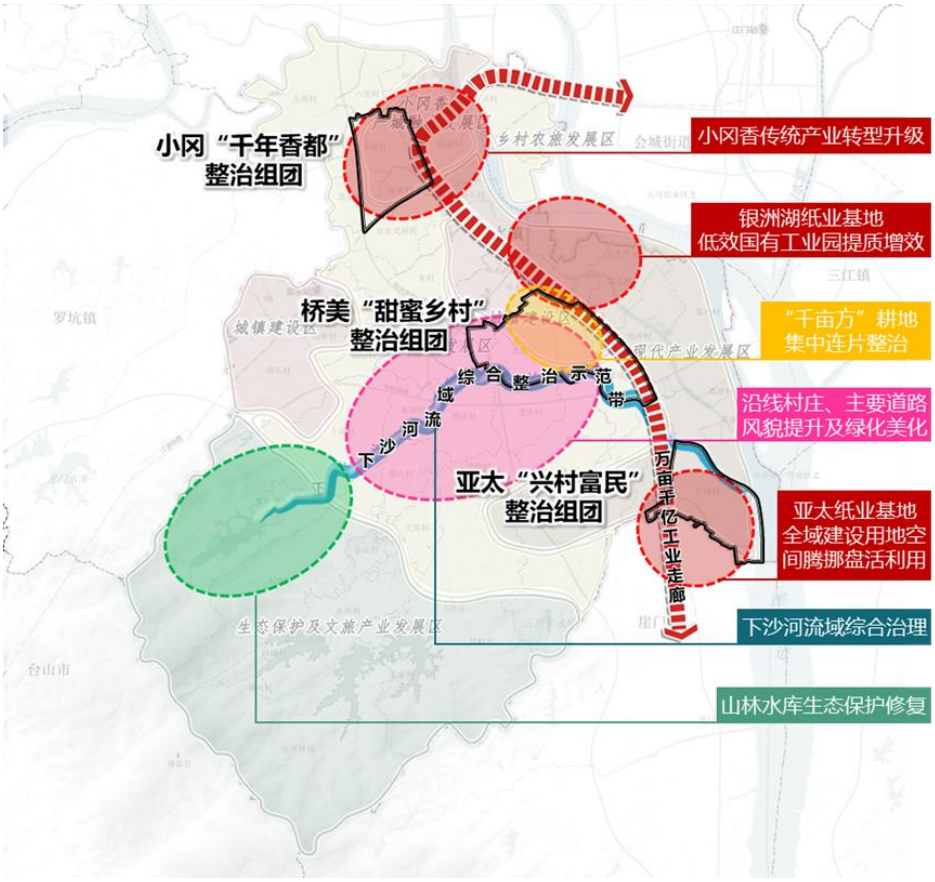



图 51 整治重点区域示意图

## （一）特色农业提质增效示范——“甜蜜乡村”整治组团

### 1、现状概况

“甜蜜乡村”整治组团位于双水镇桥美、龙脊、木江、楼墩村一带，临近圩镇，组团东侧为双水大道，江门大道横穿组团中南部，组团东西各有一处中阳高速出入口，交通便利。现状农业、农文旅产业发展基础较好。其中桥美村黄皮果蔗种植已有超 150 年历史，是新会区最大的黄皮果蔗种植基地，先后被评为首批省级“一村一品、一镇一业”果蔗专业村，入选全国“一村一品”示范村镇，并获得国家农业部

无公害农产品和产地认证；木江村文发农场打造的“智慧农业高标项目试点”是新会区高标准农田建设的亮点工程，场内设立了袁隆平高产杂交水稻示范田。2017 年，龙脊村发动返乡爱心人士回乡投资发展乡村文旅产业，打造集亲子主题乐园、乡村特色民宿、亲子教育平台、有机农业种植于一体的巴贝高亲子旅游项目，目前已建成巴贝高世界·比比极光岛亲子乐园、巴贝高庄园酒楼、比比企鹅亲子酒店、当下民宿等文旅项目。

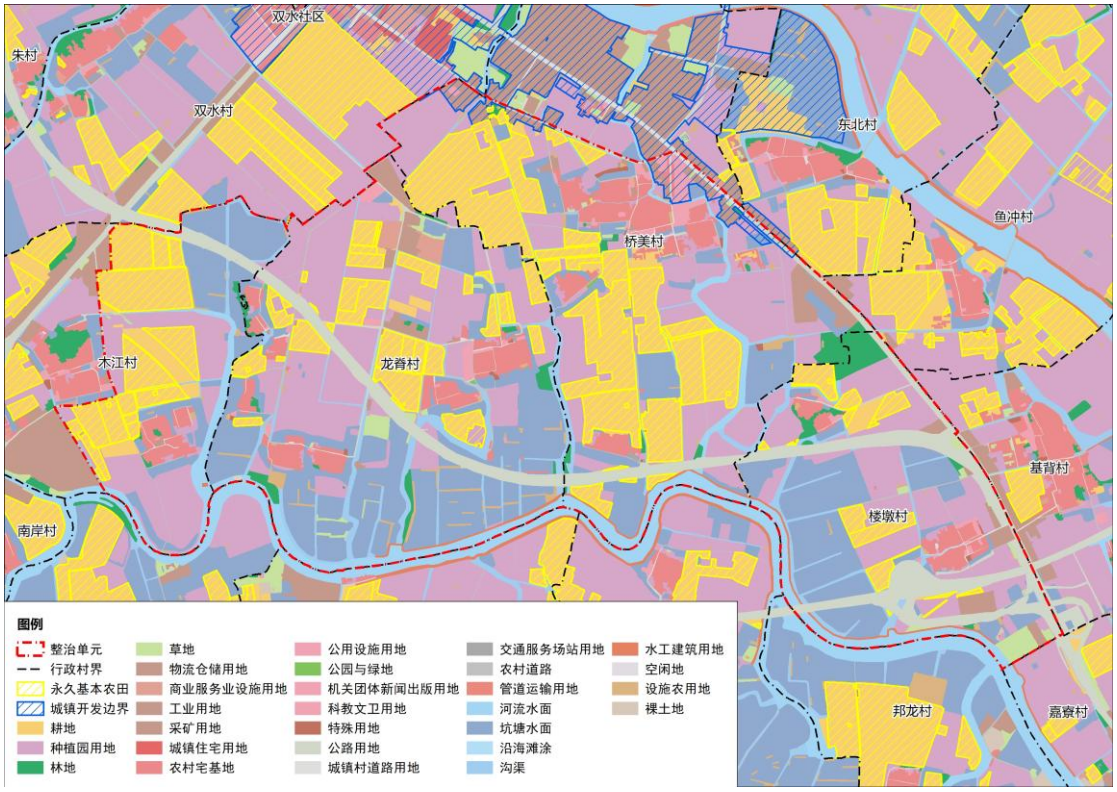



图 52 “甜蜜乡村”整治组团现状用地图




图 53 “甜蜜乡村”整治组团现状资源禀赋

## 2、发展规划定位

以“整理融合”为片区目标，通过“千亩方”耕地集中连片整治及片区人居环境提升，围绕巴贝高亲子产业及黄皮果蔗种植元素，探索一条一二三产融合发展的路径，打造“甜蜜乡村”。

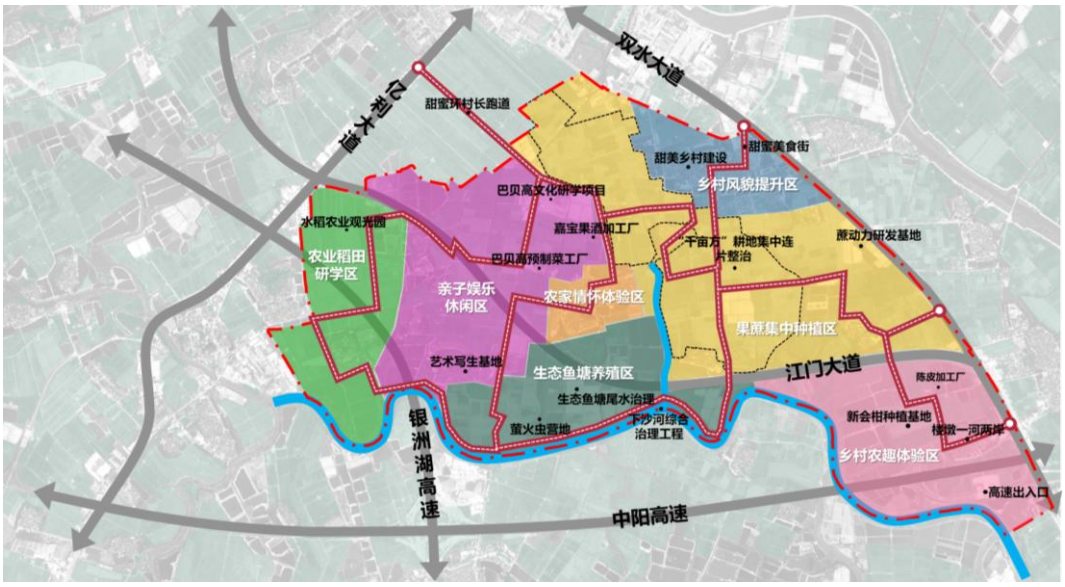



图 54 “甜蜜乡村”整治结构图

### 3、项目建设内容

基于下沙河流域综合整治，推动沿线村庄风貌提升，导入农文旅产业项目。“甜蜜乡村”整治组团涉及农用地整治、建设用地整理、产业导入、生态保护修复等多种整治类型。本次实施方案拟优先启动桥美村“千亩方”耕地集中整治区、陈大羽公鸡馆、巴贝高预制菜工厂、甜蜜美食街、艺术写生基地等项目建设，推动组团道路连通改造、乡村风貌提升，逐步导入蔗动力研发基地、嘉宝果酒加工厂、萤火虫基地、网红餐厅等“甜蜜乡村”农旅项目，提升片区农业生产及旅游服务功能，带动村民增收。整治面积共 851.4130 公顷，近期计划总投资 22652.33 万元。




图 55 “甜蜜乡村”整治组团远景项目谋划图

表 20 “甜蜜乡村”整治组团近期整治项目安排表

单位：公顷、万元

| 序号 | 项目类型 | 项目名称 | 建设规模 | 需新增建设用地规模 | 规模保障方式 | 投资金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 农用地整治 | 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目 | 116.6021 | / | / | 652.33 (社会资金) |
| 2 | 建设用地整理 | 巴贝高预制菜工厂工程 | 2.3480 | 0.6242 | 区级国土空间规划 | 12000.00 (社会资金) |
| 3 | 产业导入 | “甜蜜乡村”农旅项目 | 849.0650 | 暂未确定新增建设用地选址 | 区级国土空间规划/村庄低效建设用地腾挪 | 10000.00 (社会资金) |
| 4 | 生态保护修复 | 下沙河综合治理 | / | / | / | / |
| 小计 | | | 851.4130 (去重后) | / | / | 22652.33 |

## 4、实施路径

通过农用地整治、建设用地整理、环境品质提升及生态保护修复，推动资源变资产，成立强村公司，以资产撬动政策性银行融资，实现全域要素提升；导入农文旅产业，通过出让、转让、租赁等方式，统一流转权利获得流转收益，推动片区可持续发展。

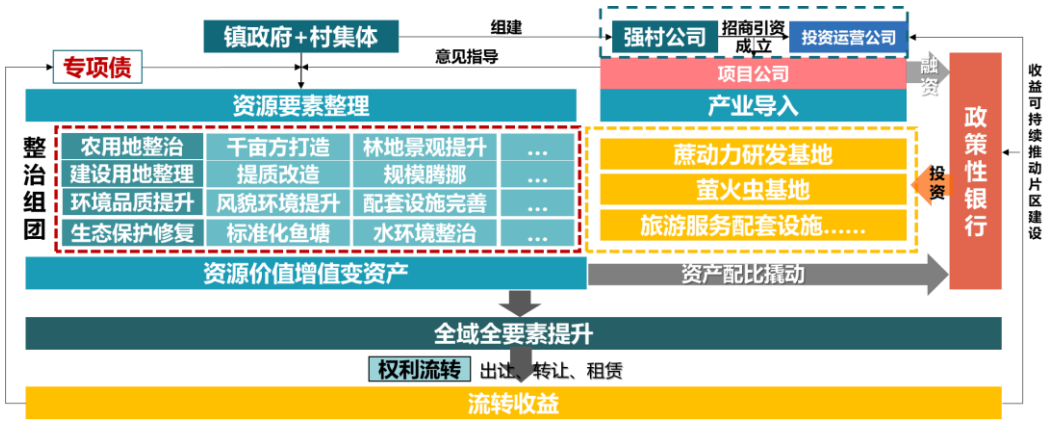



图 56 “甜蜜乡村”综合整治组团实施路径示意图

**5、预期实施成效**

本精品工程属于多个整治子项目整合的项目包，涉及农用地整治、建设用地整理、产业导入、生态修复等多种类型，能够综合体现构建“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”土地保护利用新格局，具备典型性，目前已入选新会区首批全域融资包。

良田比较集中方面，通过农用地整治，新增耕地10.8722公顷，提升耕地集中连片度，推动资源变资产，提高耕地质量等别及耕地产能。

村庄布局优化方面，一方面通过“原址更新+布局优化”，系统盘活组团内现状村庄建设用地：原址更新方面，以全域提升为导向，实施村庄内部改造提升工程，集中打造甜蜜美食街和艺术写生基地两大特色节点；布局优化方面，重点保障产业项目落地，由新会区通过动态维护国土空间总体规划保障产业项目建设用地规模；另一方面实施乡村风貌提升及绿化美化工程，显著改善生态环境，全面提升空间品质，为周边居民提供优质日常公共活动空间，有力助推农文旅产业发展。

产业集聚发展方面，围绕巴贝高亲子产业及果蔗元素，建设巴贝高预制菜工厂、蔗动力研发基地、嘉宝果酒加工厂、艺术写生基地、甜蜜美食街、甜蜜环村跑道等项目，促进桥美、龙脊、木江、楼墩四村联动，实现一二三产融合发展，

持续激发片区活力。

生态健康优美方面，通过实施下沙河综合治理与组团内水系、水体、养殖水面协同治理，构建“一水两岸”生态廊道，筑牢水环境生态基底；推进组团内路边、河边、田边、村边、屋边“五边”综合治理，种植紫荆花、风铃木等景观树种，塑造紫荆花海、生态雨林等特色生态景观。通过“流域修复+景观赋能”，重塑健康河塘生态本底，更以特色景观激活组团绿色动能，为双水城乡高质量发展提供了生态支撑。

**6、特色亮点**

**探索形成可推广的一二三产业融合发展路径。**通过对农用地进行整理复垦，促进耕地集中连片，增加耕地面积，提升耕地质量，形成集中连片、设施配套、高产稳产、生态良好、抗灾能力强、与现代农业生产和经营方式相适应的优质良田，改善生产条件和生态环境，优化用地结构和布局，促进农业种植迅速实现现代化发展，农村生产条件的改善也有力地为乡村振兴注入新活力。同时，针对黄皮果蔗延链补链，结合周边农文旅项目建设，打造“甜蜜乡村”特色农业生态旅游区，探索形成可推广的一二三产业融合发展路径。

## （二）传统作坊式村级工业园转型升级示范——小冈“千年香都”整治组团

### 1、现状概况

#### （1）产业优势

“小冈香”作为新会区四大传统优势产业之一，传承至今已有近700年历史，小冈香片区作为中国第一个香业产业基地，是全中国乃至全世界规模最大的香业研发、生产、经销基地,拥有各类卫生香生产企业和上下游企业逾1850家，产量占全国卫生香的 1/3，年产值达 33 亿元，远销海内外。2017 年 12 月宝骏小冈香业城成功创建国家 AAA 级旅游景区，成为双水镇第一个国家级旅游景区。

#### （2）土地利用情况

整治组团现状工业和居住用地混杂分布，用地布局较为破碎。香城大道（S385）为整治组团主要对外交通干道，往西连接银洲湖高速（在建）出入口，往东连接江门大道南西线，对外交通便捷，但组团内部交通以村道为主，道路狭窄不利于产业发展，亟须开展建设用地盘活工作，为产业转型升级提供承载空间。

整治组团城镇开发边界范围内建设已近饱和，衔接新会区规划用地用海图层（2024 年 10 月启用版），城镇开发边界外规划新增城镇建设用地 43.8703 公顷，主要为工业用地、商业用地、公园绿地和交通运输用地，亟须启动城镇开发边

界调整工作，以促进低效工业产业不停产滚动盘活。

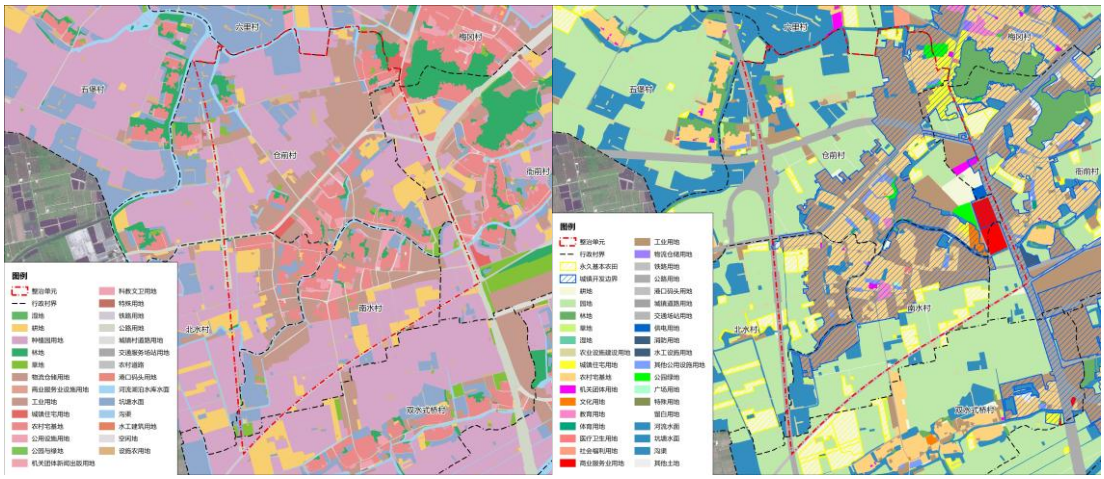


图 57“千年香都”整治组团现状用地图(左)、规划用地用海图(右)

### （3）存在问题

“小冈香”虽产品名气大，但主要为家庭作坊式生产，龙头企业较少，制香厂多而不强，业态发育不成熟，亟须进行产业转型升级。小冈香片区主要涉及仓前、南水、北水、衙前等行政村，制香厂多为村民自发而成的连片矮层旧香厂，且大部分无合法用地手续，整体景观风貌欠佳。小冈香片区的城镇开发边界范围内建设已近饱和，难以承载新业态、新企业建设需求。




图 58 “千年香都”整治组团现状建设情况

## 2、发展规划定位

通过对小冈香片区 1800 多户村级工业园及周边区域开展改造提升，以改造促合法、以密度换空间、以整治提风貌、以文化促传承，推动小冈香业从“香产品”到“香文化”转型，探索一条传统特色产业“提旧立新”路径，以“千年香都”为目标打造一个制香高质量发展产业集中区、一条香文化旅游动线、一座制香特色文旅园区。

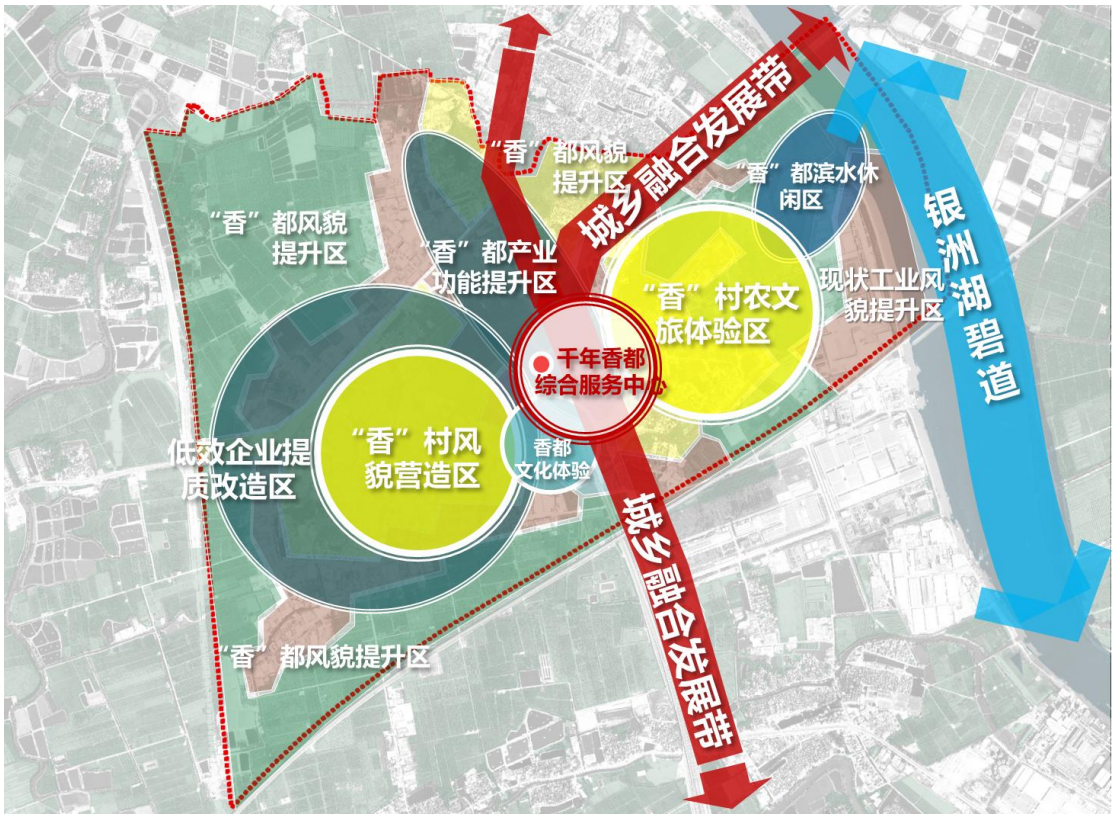



图 59 小冈“千年香都”整治结构图

## 3、项目建设内容

小冈“千年香都”整治组团以“产业导入+低效盘活”为重点，聚焦引进新技术、新业态，打造现代化香产业加工园，推动低效建设用地提质改造，同时结合现状资源条件开展全

域环境治理，补齐商贸展销、仓储物流、休闲集市、主题公园等生产生活服务配套，打造“千年香都”，主要整治内容包括:

**（1）示范项目建设。**以小冈香产业园首期示范项目撬动低效建设用地滚动盘活，首期示范项目为现代化香产业加工园，建设规模 5.6487 公顷。

**（2）低效用地盘活。**基于首期示范项目建设，逐步推动低效村企、城中村提质改造，近期整治规模约 4.6991 公顷。

**（3）环境品质提升。**开展双水镇美丽乡村改造项目（省道 S385 线小冈坪至仓前村路段改造提升项目），进行路面和排水改造、周边场地环境整治，推动整个片区全域整治、全域提升。

**（4）文旅功能植入。**充分利用香文化资源，形成片区特色符号，保留部分传统制香企业，植入“香”村印象休闲集市等新业态，推动“千年香都”文旅产业发展，最终实现小冈香业从“香产品”到“香文化”转型。

本次方案实施期限内重点推进小冈香产业园首期示范项目建设、低效建设用地提质改造和重点道路及入口风貌提升，包括 4 个子项目工程，整治范围约 14.5903 公顷，项目总投资 46763.47 万元。

表 21 小冈“千年香都”整治组团近期整治项目安排表

单位：公顷、万元

| 序号 | 项目类型 | 项目名称 | 建设规模 | 需新增建设用地规模 | 规模保障方式 | 投资金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建设用地整理 | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | 1.8955 | / | / | 4500.00（社会资金） |
| 2 | | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 2.8036 | / | / | 17000.00（财政资金592.54；社会资金16407.46） |
| 3 | 产业导入 | 小冈香产业园首期示范项目 | 5.6487 | 5.6487 | 区级国土空间规划/城镇开发边界调整 | 25000.00（财政资金1768.00；社会资金23232.00） |
| 4 | 城乡风貌及人居环境整治提升 | 省道S385线小冈坪至仓前村路段改造提升项目 | 4.2425 | / | / | 263.47（政府专项债） |
| 合计 | | | 14.5903 | 5.6487 | / | 46763.47 |

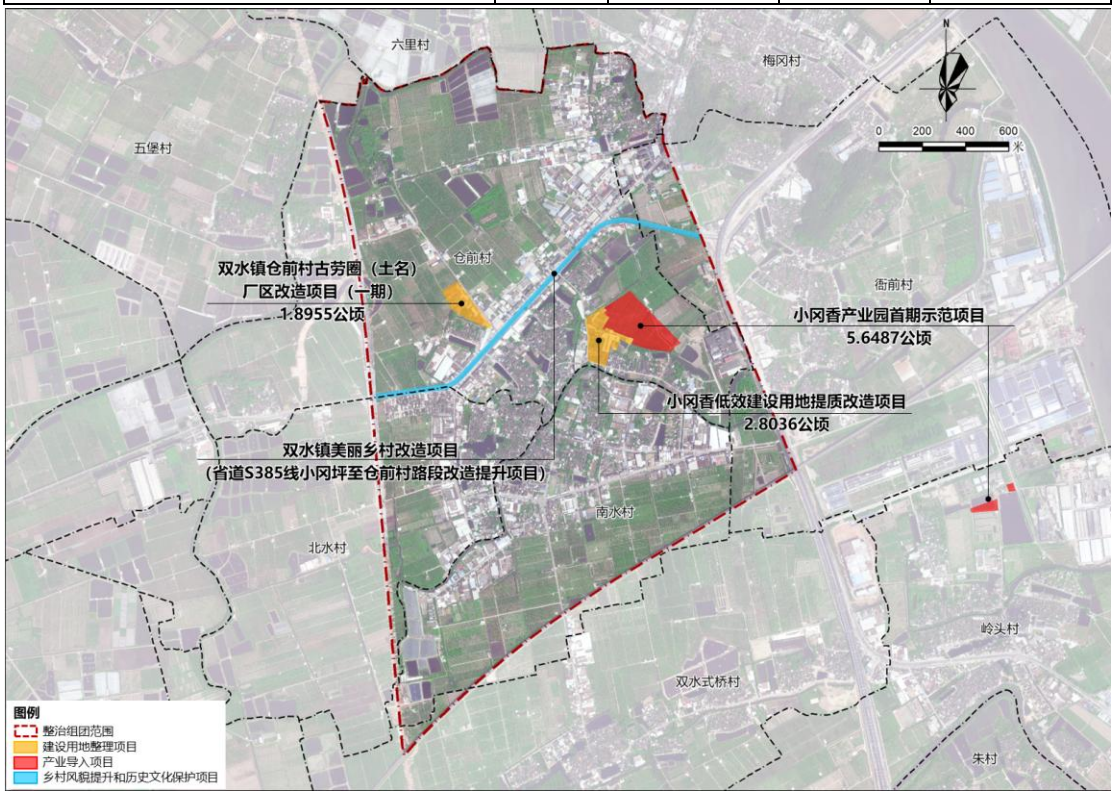



图 60 小冈“千年香都”整治组团近期项目谋划图

## 4、实施路径

通过全域建设用地增减挂钩等方式方法，保障小冈香产业园首期示范项目用地规模指标。以“肥瘦搭配”形式招引投资运营主体，投资建设现代化香产业加工园形成中转平台，推动整治组团低效工业用地滚动盘活，同步开展整治组团环境品质提升，保留部分有特色的传统作坊，植入“香”文化元素，带动农文旅产业发展。投资运营主体统一运营管理现代化香产业加工园和农文旅产业示范区，形成可持续发展模式，激发片区活力。

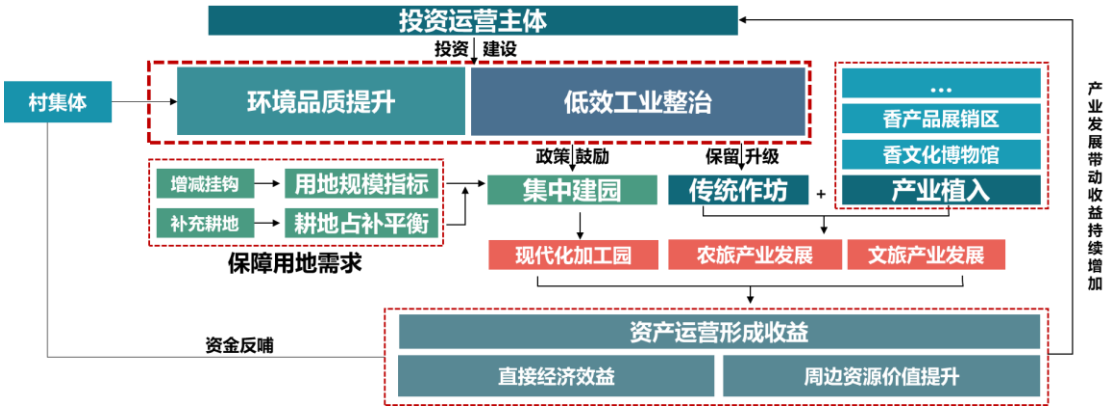



图 61 小冈“千年香都”整治组团实施路径示意图

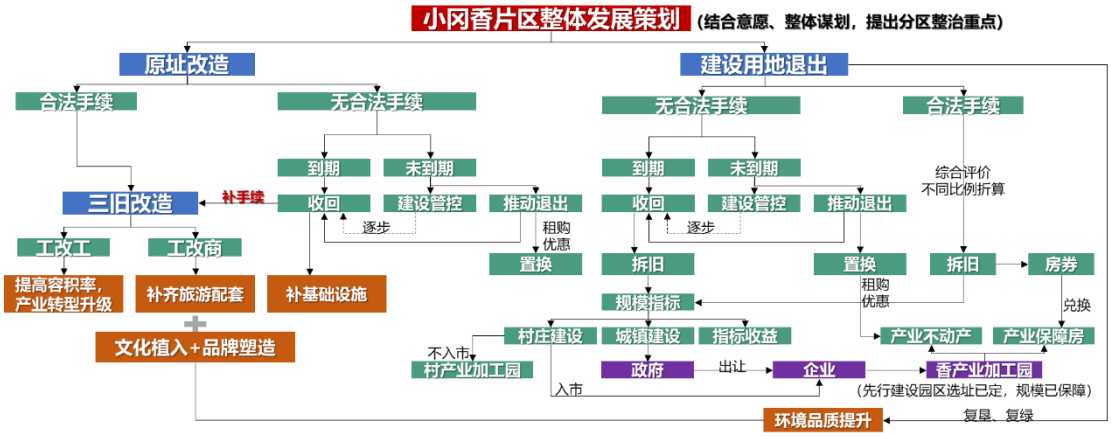



图 62 低效工业整治实施路径示意图

**5、预期实施成效**

本精品工程属于多个整治子项目整合的项目包，涉及建设用地整理、产业导入、乡村风貌提升等多种整治类型，项目实施后能够实现“村庄布局优化、产业集聚发展”等整治目标，目前已入选新会区首批全域融资包。

产业集聚发展方面，推动 4.6991 公顷低效村企提质改造，释放优质发展空间，结合首期示范项目，共同打造现代化、规模化加工园区，吸引高端产业入驻，促进产业结构调整和产业转型升级，带动产业增资扩充。预留部分整理出来的低效用地空间，补齐商业、仓储物流、休闲空间等相关配套设施，带动区域经济增长。

村庄布局优化方面，同步对省道 S385 线小冈坪至仓前村路段改造，提升村庄整体风貌和居住环境质量，缩小城乡差距，改善居住生活条件，形成良好的社会氛围，提高人民群众的幸福感和满意度。

**6、特色亮点**

**（1）政府全面主导改造，化解土地整理难题**

改造由政府全面主导实施，连同小冈香业协会，引进投资运营公司，先行建设小冈香产业园首期示范项目作为中转平台，进一步推动低效香企连片滚动改造，直接化解农村集体经济组织整理土地需要大量人、财、物等难题，实现厂企改造不停产。

**（2）探索创新“三旧”改造实施路径，形成可推广经验**

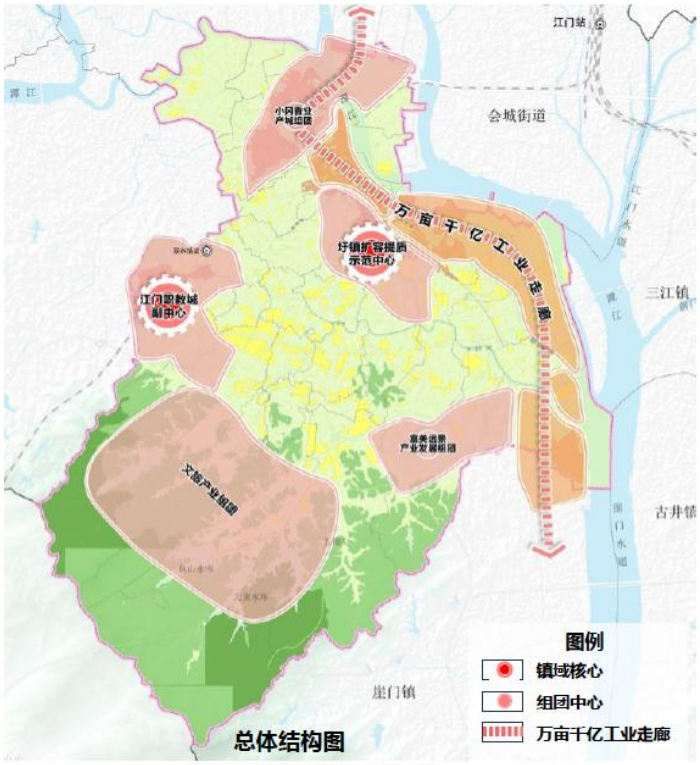
深入学习广州市“房票”及佛山市南海区“房券”推广经验，结合新会区实际，探索创新独具“新会特色”的房券交易模式，形成可推广经验，助推新会区产业用地转型升级，保障集体经济组织发展权益，助力全域土地综合整治项目实施。

**（三）优势产业带动集体经济发展探索示范——亚太“兴村富民”整治组团**

**1、现状概况**

亚太森博纸业公司坐落双水镇南部的沙路村瑞丰工业区，工业区内的亚太大道向西延伸与江门大道相连，可有效接收城区中心的辐射效应。

从双水镇的产业发展格局上看，亚太森博纸业公司位于双水镇万亩千亿工业走廊的南端，是广东省大型产业集聚区(新会片区)的重要组成部分，但其位于银洲湖纸业基地 E 区，与其他组团联系不强；组团内缺乏纸业相关的上下游配套企业，导致亚太森博纸业的造纸原料、纸制成品等材料的仓储压力大，企业面临转型升级难的困境；另一方面，受城镇开发边界及其扩展系数的限制，该片区城镇开发边界内建设已近饱和，城镇用地规模覆盖不足，产业空间拓展有限，难以吸引上下游企业进驻，难以助力支撑千亿级产业集群建设。




双水镇产业发展总体结构图




银湖洲纸业基地规划图




亚太森博纸业基地现状图

图 63 亚太森博企业区位图

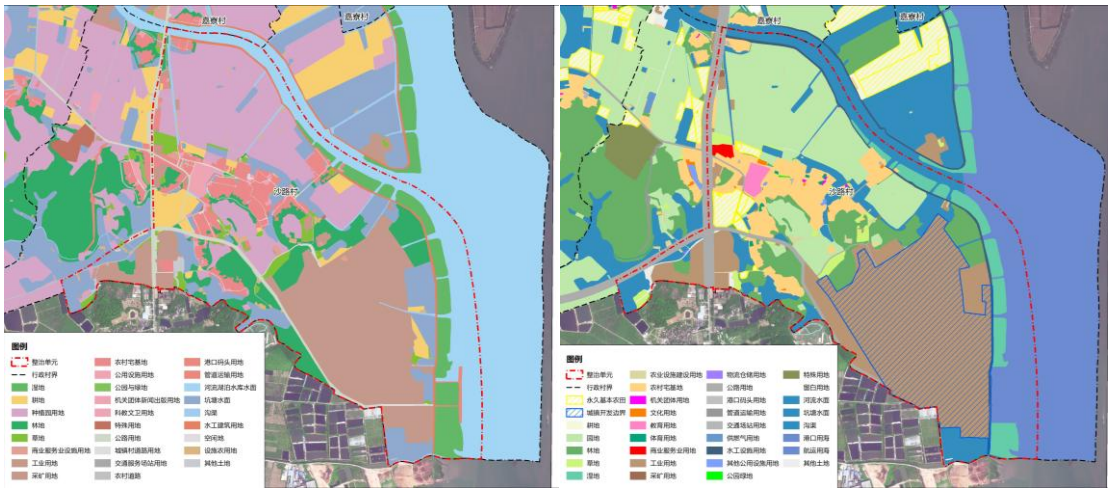


图 64 “兴村富民”整治组团现状用地图(左)、规划用地用海图(右)

## 2、发展规划定位

借助“全域土地综合整治”的政策红利，以完善“造纸产业上下游配套”为重点，以“龙头牵引、兴村富民”为目标，通过建立强村公司，带动现有低效厂房提质改造、村集

体留用地盘活利用，建设纸业配套产业园区，助力打造“全链条造纸产业集群”；同时由政府联合多元资金主体整治景观环境和空间品质、推动园区及其周边环境风貌提升，打造一个土地集约化程度高、产业特色鲜明、可持续发展的产业空间，带动周边村集体、村民共同致富。

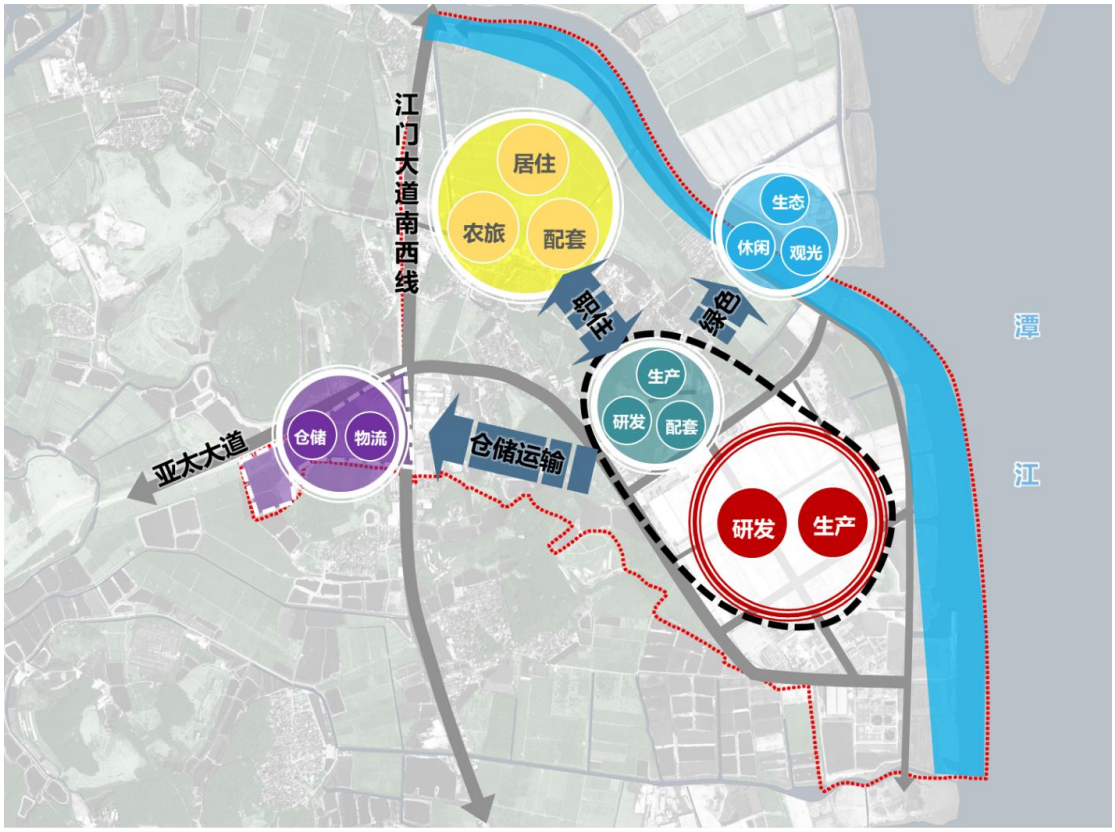



图 65 沙路村全链条造纸产业集群整治结构图

### 3、项目建设内容

整治组团主要围绕亚太森博纸业基地延链补链，同时结合现状资源条件开展全域环境治理和乡村风貌提升，主要整治内容包括：

（1）围绕亚太森博纸业基地，布局建设纸业上下游配套产业园和物流仓储产业园。近期建设规模约 11.4071 公顷，

其中盘活现状存量低效建设用地 4.0016 公顷，带动村集体留用地开发 2.4663 公顷，亚太纸业园区扩建 4.9392 公顷。

（2）提升片区环境品质，开展周边村庄的环境治理工作。近期重点推进补充耕地、银洲湖海堤达标加固工程，提升片区资源承载韧性和防灾减灾能力；远期通过联合资本开展村庄风貌提升、生态柑园提质等工程，营造优美和谐的乡村生态与营商环境，吸引企业进驻开发农旅项目。

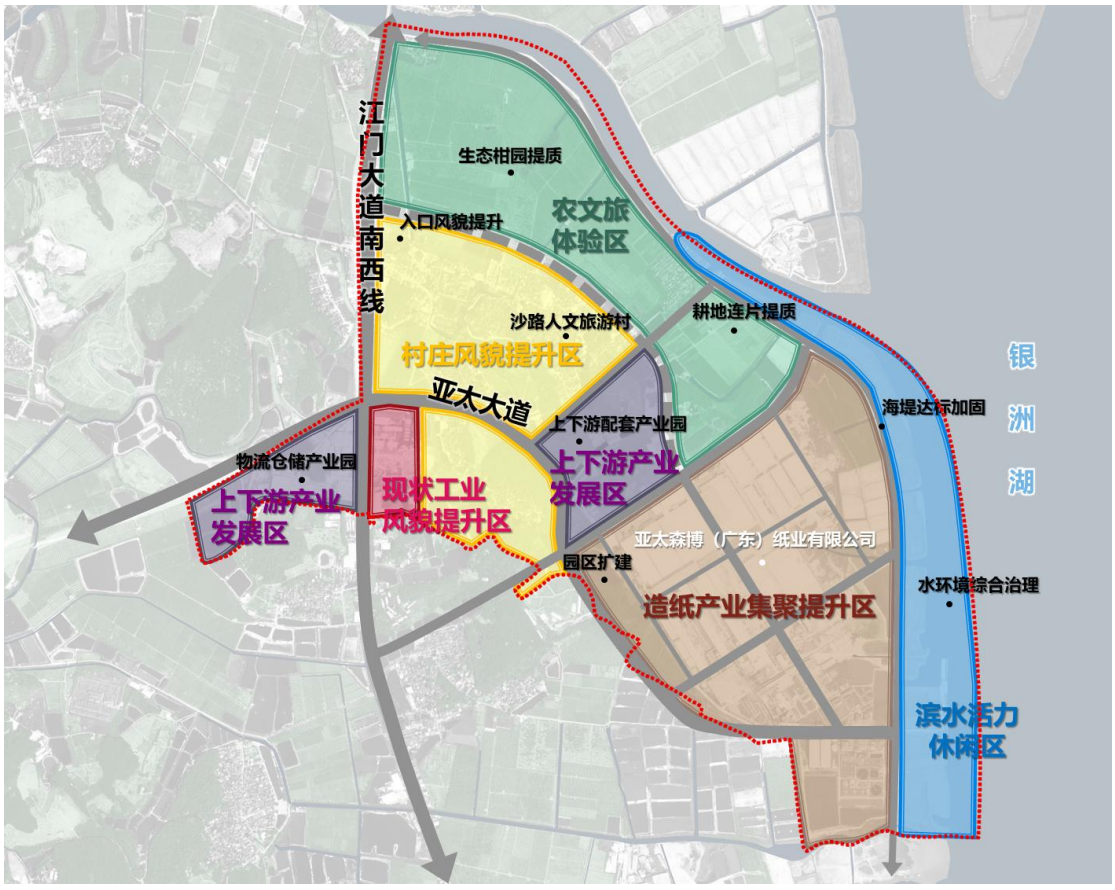



图 66 亚太“兴村富民”整治组团远景项目谋划图

本次实施方案重点推进沙路村全链条造纸产业集群打造工程、沙路村补充耕地项目、银洲湖海堤达标加固工程（双水段）建设，整治范围共 14.7683 公顷，项目总投资约 39610.48

万元。

表 22 亚太“兴村富民”整治组团近期整治项目安排表

单位：公顷、万元

| 序号 | 项目类型 | 项目名称 | 建设内容 | 建设规模 | 需新增建设用地规模 | 规模保障方式 | 投资金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 农用地整治 | 双水镇补充耕地项目 | 沙路村补充耕地项目 | 2.6194 | / | / | 10.48（财政资金） |
| 2 | 产业导入 | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 存量低效建设用地盘活 | 4.0016 | / | / | 39600.00（社会资金） |
| | | | 村集体留用地开发 | 2.4663 | 2.4663 | 规模落实/国土空间规划动态维护调整 | |
| | | | 亚太纸业园区扩建 | 4.9392 | 4.9392 | 区级国土空间规划 | |
| 3 | 生态保护修复 | 银洲湖海堤达标加固工程（双水段） | 达标加固堤防 | 0.7418 | / | / | / |
| 小计 | | | | 14.7683 | 7.4055 | / | 39610.48 |

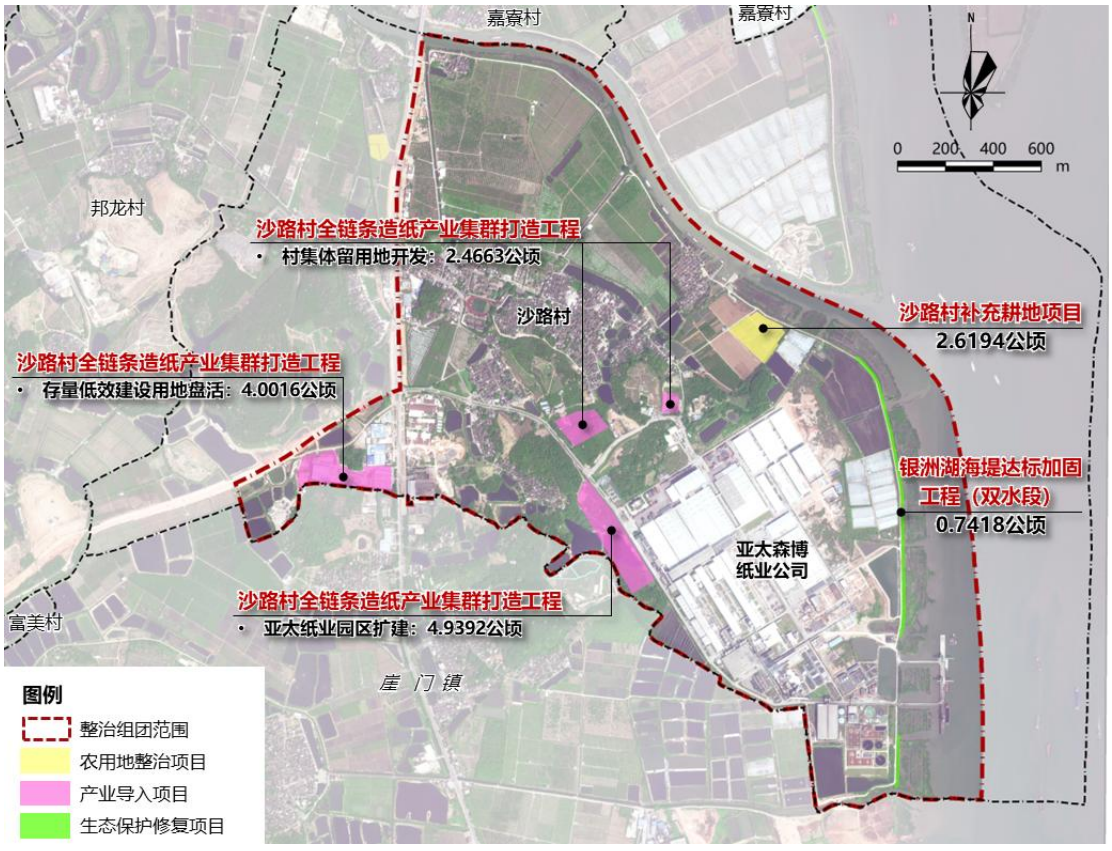



图 67 亚太“兴村富民”整治组团近期项目谋划图

## 4、实施路径

探索一条“龙头牵引，兴村富民”路径。由村集体经济组织成立强村公司作为运营主体，整合村庄存量低效土地和村集体留用地资源，以集体经营性建设用地规模入股的形式，保障全链条造纸产业集群建设，吸引纸业上下游企业进驻，同时打包农用地及品质提升类项目，形成整治组团。采用滚动开发模式，通过项目的权利流转、权利转让等形式形成收益，再次投放产业集群建设、反哺片区功能完善，持续性激发片区活力。

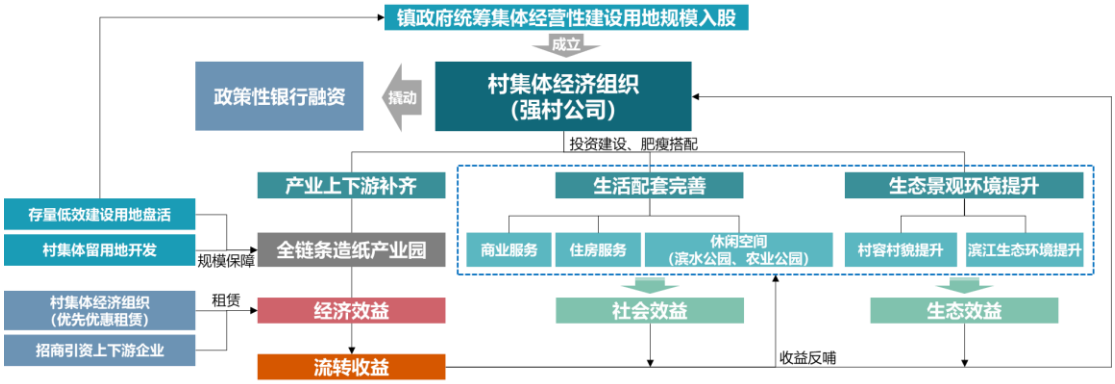



图 68 沙路村全链条造纸产业集群实施路径图

## 5、预期实施成效

本精品工程属于多个整治子项目整合的项目包，涉及农用地整治、产业导入（含建设用地整理内容）、生态保护修复等，项目实施后能够实现“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”等整治目标。

良田比较集中方面，通过农用地整治，新增耕地 2.6194 公顷，提升耕地集中连片度。

村庄布局优化方面，通过“存量低效建设用地盘活+村集体留用地开发”，保障沙路村全链条造纸产业集群建设。

产业集聚发展方面，导入沙路村全链条造纸产业集群项目，吸引纸业上下游企业进驻，促进造纸业延链补链，带动片区产业结构调整和升级，增加就业机会，推动地方经济的持续增长，为片区高质量发展增添强劲动能。

生态健康优美方面，通过银洲湖海堤达标加固工程建设，筑牢水环境生态基底，提升片区防灾减灾能力，为片区产业发展提供优质、安全的生产环境。

**6、特色亮点**

**（1）通过“存量建设用地盘活+村集体留用地开发”保障建设用地规模，助力造纸产业延链补链**

通过“存量建设用地盘活+村集体留用地开发”模式，保障沙路村全链条造纸产业集群建设，吸引纸业上下游企业进驻，补齐仓储、展销等功能，促进造纸业延链补链，带动片区产业结构调整和升级，为片区高质量发展增添强劲动能。

**（2）产村联动发展，赋能农村高质量发展活力**

充分借助国土整治收益和土地制度红利，通过成立“强村公司”，鼓励引导村民以土地入股“现代产业园”参与分红，园区建成后，村民可按入股比例每年享受“经济红利”，增加集体资产，激发农村集体发展活力，破解城乡发展不平衡的难题。

## 七、投资测算及资金筹措

### （一）投资测算

#### 1、测算依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号文）;

（2）《投资项目可行性研究指南（试用版）》（计办投资〔2002〕15号）;

（3）《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）;

（4）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）;

（5）《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）〉）;

（6）《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）;

（7）《广东省建设工程概算编制办法》（2023年）;

（8）《水利水电工程设计工程量计算规定》（SL328-2005）;

（9）《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);

（10）《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》;

（11）《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);

（12）《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〉);

（13）《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);

（14）《江门市人民政府关于公布实施江门市市区集体建设用地和农用地基准地价试点项目成果的通知》(2020年);

（15）《江门市人民政府关于调整江门市市区国有建设用地和农用地基准地价的通知》(江府〔2021〕19号);

（16）《江门市自然资源局关于发布江门市市区国有建设用地基准地价各用途级别地价指数(估价时点:2023年10月1日）的通知》;

（17）《江门市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》(江府告〔2024〕1号);

（18）《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》（新府办〔2020〕6号）;

（19）国家、广东省、江门市、新会区有关费用标准的其他规定。

**2、测算方法及标准**

依据土地整理、补充耕地、工业园区改造、河道及堤岸整治、美丽乡村建设、人居环境整治等行业规定及相关标准，结合新会区近五年来建设工程的投资情况、经济发展状况，以及双水镇实际已开展的项目案例进行分析计算。本次实施方案各类项目投资测算标准如下:

**（1）农用地整治项目投资测算**

农用地整治项目借鉴新会区类似项目经验，补充耕地按4万元/亩，耕地提质改造按0.5万元/亩计算。

**（2）工业园区提质改造及产业导入项目投资测算**

工业园区提质改造及工业类、商服类产业导入项目施工内容包括废旧建筑拆除重建、配套工程建设等，农用地征收根据《江门市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》（江府告〔2024〕1号），双水镇所在农用地区片综合地价[①]为6.09万元/亩；国有用地出让金根据《江门市人民政府关于调整江门市市区国有建设用地和农用地基准地价的通知》（江府〔2021〕19号）、《江门市自然资源局关于

[①] 区片综合地价包括土地补偿费及安置补助费。

发布江门市市区国有建设用地基准地价各用途级别地价指数（估价时点：2023 年 10 月 1 日）的通知》，双水中心片国有工业用地区片基准地价为 488.482 元/m²；双水外围片国有商服用地区片基准地价（首层露面地价）为 710 元/ m²，容积率 2.0 对应的容积率修正系数为 0.530。结合新会区及双水镇近年来其他项目工程测算经验，集体土地租赁按 1800 元/年/亩计算，青苗补偿按 3 万元/亩计算，农用地转用按 6 万元/亩计算，耕地占补平衡按 6 万元/亩计算，建（构）筑物拆除按 2 万元/亩计算，“五通一平”[①]按 120 元/m²计算，厂房建设按 1300-1500 元/m²计算，商服建筑建设按 2200 元/m²计算。

**（3）其他项目投资测算**

水产养殖项目、文旅类产业导入项目、生态保护修复项目、城乡风貌及人居环境整治提升等项目类型，因项目施工内容的差异，资金测算由各设计方案根据行业标准测算得出。

**3、测算结果**

经过测算，本次实施方案实施期限内项目总投资 308079.00 万元（扣除方案审批年之前的历史投入成本和未来投入成本），其中农用地整治项目总投资为 1347.58 万元，建设用地整理项目总投资为 117634.10 万元，产业导入项目总投资 138965.28 万元，生态保护修复项目总投资 5786.00 万元，城乡风貌及人居环境整治提升项目总投资 44346.04 万元。

[①] “五通一平”包括宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内“场地平整”。

表 23 实施项目投资测算表

| 项目类型 | 序号 | 子项目名称 | 单位面积投资 | 建设规模 | 总投资额（万元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 农用地整治 | 1 | 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目 | 补充耕地 4.00 万元/亩 | 10.8722 公顷 | 652.33 | |
| | | | 小计 | —— | 652.33 | |
| | 2 | 双水镇补充耕地项目 | 补充耕地 4.00 万元/亩 | 10.6885 公顷 | 657.87 | |
| | 3 | 双水镇水库林场新增耕地改造项目 | 耕地提质改造 0.50 万元/亩 | 5.2801 公顷 | 37.38 | |
| 建设用地整理 | 4 | 华兴工业园一期升级改造工程 | / | 7.3324 公顷 | 10900.00 | 来源于企业投资项目备案证（扣除方案审批年之前的历史投入成本） |
| | 5 | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | / | 1.8955 公顷 | 4500.00 | 根据改造方案确定 |
| | 6 | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 土地征收 6.09 万元/亩 | 2.8036 公顷 | 256.11 | 农用地区片综合地价 |
| | | | 地上附着物补偿 1300.00 元/m² | 2.2429 万 m² | 2915.74 | |
| | | | 建（构）筑物拆除 2 万元/亩 | 2.8036 公顷 | 84.11 | |
| | | | “五通一平” 120 元/m² | 2.8036 公顷 | 336.43 | |
| | | | 国有工业用地出让 488.482 元/m² | 2.8036 公顷 | 1369.51 | 国有工业用地区片基准地价 |
| | | | 厂房建设 1500 元/m² | 7.0090 万 m² | 10513.50 | 容积率按 2.5 计算 |
| | | | 其他不可预见费用 | —— | 1524.60 | |
| | | | 小计 | —— | 17000.00 | |
| | 7 | 邦龙村纸业配套产业园区 | / | 2.0758 公顷 | 4996.00 | 来源于企业投资项目备案证 |
| | 8 | 巴贝高预制菜工厂工程 | / | 2.3480 公顷 | 12000.00 | 来源于企业投资项目备案证 |

| 项目类型 | 序号 | 子项目名称 | 单位面积投资 | 建设规模 | 总投资额（万元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 9 | 村级低效工业用地提质改造项目 | 建（构）筑物拆除 200 元/m² | 1.5000 万 m² | 300.00 | |
| | | | “五通一平” 120 元/m² | 4.0880 公顷 | 490.56 | |
| | | | 厂房建设 1300 元/m² | 4.9056 万 m² | 6377.28 | 容积率按 1.2 计算 |
| | | | 配套基础设施建设 8 万元/亩 | 4.0880 公顷 | 490.56 | |
| | | | 其他不可预见费用 | —— | 841.60 | |
| | | | 小计 | —— | 8500.00 | |
| | 10 | 康宁街临街旧楼立面改造项目 | / | 26.6536 公顷 | 485.96 | 来源于新发改投审〔2025〕6 号 |
| | 11 | 江门市杰朋低效厂房整改项目 | / | 1.9794 公顷 | 2500.00 | 来源于企业投资项目备案证 |
| | 12 | 江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目 | / | 1.1246 公顷 | 552.14 | 根据设计方案确定 |
| | 13 | 银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目 | 现状厂房改造升级 600 元/m² | 6.0000 万 m² | 3600.00 | |
| | | | 新建标准化厂房 1500 元/m² | 6.0000 万 m² | 9000.00 | |
| | | | 配套基础设施建设 8 万元/亩 | 14.6718 公顷 | 1760.62 | |
| | | | 设备及安装 | —— | 2000.00 | |
| | | | 其他不可预见费用 | —— | 2139.38 | |
| | | | 小计 | —— | 18500.00 | |
| | 14 | 银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目 | 现状厂房改造升级 600 元/m² | 5.0000 万 m² | 3000.00 | |
| | | | 新建标准化厂房 1500 元/m² | 5.0000 万 m² | 7500.00 | |
| | | | 配套基础设施建设 8 万元/亩 | 9.0288 公顷 | 1083.46 | |
| | | | 设备及安装 | —— | 2000.00 | |
| | | | 其他不可预见费用 | —— | 1416.54 | |
| | | | 小计 | —— | 15000.00 | |

| 项目类型 | 序号 | 子项目名称 | | 单位面积投资 | 建设规模 | 总投资额（万元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 15 | 江门联荣金属制造基地升级改造项目 | | / | 1.3104 公顷 | 4000.00 | 来源于企业投资项目备案证 |
| | 16 | 双水镇朱村村标准厂房改造项目 | | 建（构）筑物拆除 200 元/m² | 0.3000 万 m² | 60.00 | |
| | | | | “五通一平” 120 元/m² | 0.6713 公顷 | 80.56 | |
| | | | | 厂房建设 1300 元/m² | 0.8056 万 m² | 1047.23 | 容积率按 1.2 计算 |
| | | | | 配套基础设施建设 8 万元/亩 | 0.6713 公顷 | 80.56 | |
| | | | | 其他不可预见费用 | —— | 231.65 | |
| | | | | 小计 | —— | 1500.00 | |
| | 17 | 双水镇东凌村低效厂房改造项目 | | 现状厂房改造升级 600 元/m² | 0.6000 万 m² | 360.00 | |
| | | | | 新建标准化厂房 1300 元/m² | 0.6000 万 m² | 780.00 | |
| | | | | 配套基础设施建设 8 万元/亩 | 1.2880 公顷 | 154.56 | |
| | | | | 其他不可预见费用 | —— | 205.44 | |
| | | | | 小计 | —— | 1500.00 | |
| | 18 | 村级低效存量用地再开发项目 | 田心股份经济联合社腊味食品加工项目 | / | 0.4221 公顷 | 800.00 | 来源于企业投资项目备案证 |
| | | | 新田心股份经济合作社腊味制品生产基地建设项目 | / | 2.3818 公顷 | 8000.00 | |
| | | | 旧田心股份经济合作社腊味制品产业园项目 | / | 1.1619 公顷 | 4000.00 | |
| | | | 塘河股份经济联合社机械设备车床加工项目 | / | 0.4107 公顷 | 700.00 | |
| | | | 龙头股份经济联合社陈皮产业园项目 | / | 0.2349 公顷 | 400.00 | |

| 项目类型 | 序号 | 子项目名称 | 单位面积投资 | 建设规模 | 总投资额（万元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 富美股份经济联合社陈皮产业园项目 | / | 0.4865 公顷 | 700.00 | |
| | | 洞阁股份经济联合社农产品加工项目 | / | 0.5746 公顷 | 1100.00 | |
| | | 小计 | | 5.6725 公顷 | 15700.00 | |
| 产业导入 | 19 | 小冈香产业园首期示范项目 | 土地征收 6.09 万元/亩 | 5.1047 公顷 | 466.31 | 农用地区片综合地价 |
| | | | 青苗补偿 3 万元/亩 | 5.1047 公顷 | 229.71 | |
| | | | 农用地转用 6 万元/亩 | 5.1047 公顷 | 459.42 | |
| | | | “五通一平” 120 元/m² | 5.1047 公顷 | 612.56 | |
| | | | 国有工业用地出让 488.482 元/m² | 5.1047 公顷 | 2493.55 | 国有工业用地区片基准地价 |
| | | | 厂房建设 1500 元/m² | 12.7618 万 m² | 19142.63 | 容积率按 2.5 计算 |
| | | | 其他不可预见费用 | —— | 1595.82 | |
| | | | 小计 | —— | 25000.00 | |
| | 20 | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 建（构）筑物拆除 2 万元/亩 | 4.0016 公顷 | 120.05 | |
| | | | “五通一平” 120 元/m² | 11.4071 公顷 | 1368.85 | |
| | | | 厂房建设 1300 元/m² | 28.5178 万 m² | 37073.08 | 容积率按 2.5 计算 |
| | | | 其他不可预见费用 | —— | 1038.02 | |
| | | | 小计 | —— | 39600.00 | |
| | 21 | 双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期） | / | 31.1929 公顷 | 10000.00 | 根据设计方案确定 |
| | 22 | “甜蜜乡村”农旅项目 | / | 849.0650 公顷 | 10000.00 | 根据设计方案确定 |
| | 23 | 中集渔业新会双水现代水产产业集群项目 | / | 76.2432 公顷 | 35000.00 | 根据设计方案确定（扣除方案审批年之前的历史投入成本） |

| 项目类型 | 序号 | 子项目名称 | 单位面积投资 | 建设规模 | 总投资额（万元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 24 | 职教城配套商业建设项目 | 商服建筑建设 2200 元/m² | 8.8024 万 m² | 19365.28 | 容积率按 2.0 计算 |
| 生态保护修复 | 25 | 下沙河综合治理工程（二期） | / | 22.6837 公顷 | 1000.00 | 根据设计方案确定（扣除方案审批年之前的历史投入成本） |
| | 26 | 银洲湖海堤达标加固工程（双水段） | / | 18.6004 公顷 | 4000.00 | 根据设计方案确定（扣除方案审批年之前的历史投入成本） |
| | 27 | 双水镇森林质量精准提升工程 | 林分优化 3000 元/亩 | 2100 亩 | 630.00 | 根据设计方案确定 |
| | | | 森林抚育 600 元/亩 | 2600 亩 | 156.00 | |
| | | | 小计 | 313.3071 公顷 | 786.00 | |
| 城乡风貌及人居环境整治提升 | 28 | 双水镇美丽乡村改造项目 | / | 14.5905 公顷 | 7955.26 | 根据设计方案确定（扣除方案审批年之前的历史投入成本） |
| | 29 | 职教城产业配套建设项目 | 鸿福路建安费用 | 9.4590 公顷 | 6000.00 | 根据设计方案确定 |
| | | | 职教城污水处理厂及配套管网 | 2.2387 公顷 | 30390.78 | 根据设计方案确定 |
| | | | 小计 | —— | 36390.78 | |
| 合计 | | | | | 308079.00 | |

注：1、本表投资金额均为测算资金，最终以项目实际投资为准；

2、此表投资金额已扣除方案审批年之前的历史投入成本和未来投入成本。

## （二）资金筹措

### 1、资金筹措原则

#### （1）规模适当原则

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

#### （2）合法合规原则

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

#### （3）筹措及时原则

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

#### （4）风险可控原则

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

**2、资金来源**

双水镇本次全域土地综合整治项目投资资金主要来源于财政资金、政府专项债及社会资金统筹。

农用地整治项目中，耕地集中整治区项目资金来源于企业投资和政策性银行融资，补充耕地项目资金来源于地方财政资金，耕地提质改造项目资金主要来源于政府专项债，不足部分由地方财政资金补足。

建设用地整理项目中，涉及土地征收及“五通一平”的资金来源于地方财政资金；康宁街临街旧楼立面改造项目资金来源于地方财政资金；其他项目资金来源于社会投资，其中小冈香低效建设用地提质改造项目、村级低效工业用地提质改造项目部分资金来源于政策性银行融资。

产业导入项目中，涉及土地征收及“五通一平”的资金来源于地方财政资金，项目具体筹建资金主要来源于社会投资，其中小冈香产业园首期示范项目、沙路村全链条造纸产业集群打造工程、“甜蜜乡村”农旅项目部分资金来源于政策性银行融资。

生态保护修复项目中，双水镇森林质量精准提升工程项目资金为新会区本级对各镇（街、区）的政策性专项支出，补助比例为区本级与双水镇各 50%；下沙河综合治理工程（二期）、银洲湖海堤达标加固工程（双水段）项目建设资金已成功申请政府专项债。

城乡风貌及人居环境整治提升项目的资金主要来源于政府专项债，不足部分由地方财政资金补足。

**3、资金构成**

本次方案计划实施五大类项目，项目工程资金需求为308079.00万元，其中财政资金投资共计4290.37万元，政府专项债投资共计49383.42万元,社会资金投资共计254405.21万元，其中企业投资 175691.78 万元，政策性银行融资共计78713.43万元，可满足项目实施资金需求。

具体项目资金筹措详见下表:

表 24 双水镇全域土地综合整治资金筹措明细表

单位：万元

| 项目类型 | 序号 | 子项目名称 | 资金来源 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 合计 | 财政资金 | 政府专项债 | 社会投资 | | |
| | | | | | | 小计 | 银行贷款 | 企业投资 |
| 农用地整治 | 1 | 2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目 | 652.33 | 0.00 | 0.00 | 652.33 | 521.86 | 130.47 |
| | 2 | 双水镇补充耕地项目 | 657.87 | 657.87 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 3 | 双水镇水库林场新增耕地改造项目 | 37.38 | 0.00 | 37.38 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 建设用地整理 | 4 | 华兴工业园一期升级改造工程 | 10900.00 | 0.00 | 0.00 | 10900.00 | 0.00 | 10900.00 |
| | 5 | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | 4500.00 | 0.00 | 0.00 | 4500.00 | 0.00 | 4500.00 |
| | 6 | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 17000.00 | 592.54 | 0.00 | 16407.46 | 13125.97 | 3281.49 |
| | 7 | 邦龙村纸业配套产业园区 | 4996.00 | 0.00 | 0.00 | 4996.00 | 0.00 | 4996.00 |
| | 8 | 巴贝高预制菜工厂工程 | 12000.00 | 0.00 | 0.00 | 12000.00 | 0.00 | 12000.00 |
| | 9 | 村级低效工业用地提质改造项目 | 8500.00 | 0.00 | 0.00 | 8500.00 | 6800.00 | 1700.00 |
| | 10 | 康宁街临街旧楼立面改造项目 | 485.96 | 485.96 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 11 | 江门市杰朋低效厂房整改项目 | 2500.00 | 0.00 | 0.00 | 2500.00 | 0.00 | 2500.00 |
| | 12 | 江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目 | 552.14 | 0.00 | 0.00 | 552.14 | 0.00 | 552.14 |
| | 13 | 银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目 | 18500.00 | 0.00 | 0.00 | 18500.00 | 0.00 | 18500.00 |
| | 14 | 银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目 | 15000.00 | 0.00 | 0.00 | 15000.00 | 0.00 | 15000.00 |

| 项目类型 | 序号 | 子项目名称 | 资金来源 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 合计 | 财政资金 | 政府专项债 | 社会投资 | | |
| | | | | | | 小计 | 银行贷款 | 企业投资 |
| | 15 | 江门联荣金属制造基地升级改造项目 | 4000.00 | 0.00 | 0.00 | 4000.00 | 0.00 | 4000.00 |
| | 16 | 双水镇朱村村标准厂房改造项目 | 1500.00 | 0.00 | 0.00 | 1500.00 | 0.00 | 1500.00 |
| | 17 | 双水镇东凌村低效厂房改造项目 | 1500.00 | 0.00 | 0.00 | 1500.00 | 0.00 | 1500.00 |
| | 18 | 村级低效存量用地再开发项目 | 15700.00 | 0.00 | 0.00 | 15700.00 | 0.00 | 15700.00 |
| 产业导入 | 19 | 小冈香产业园首期示范项目 | 25000.00 | 1768.00 | 0.00 | 23232.00 | 18585.60 | 4646.40 |
| | 20 | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 39600.00 | 0.00 | 0.00 | 39600.00 | 31680.00 | 7920.00 |
| | 21 | 双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期） | 10000.00 | 0.00 | 0.00 | 10000.00 | 0.00 | 10000.00 |
| | 22 | “甜蜜乡村”农旅项目 | 10000.00 | 0.00 | 0.00 | 10000.00 | 8000.00 | 2000.00 |
| | 23 | 中集渔业新会双水现代水产产业集群项目 | 35000.00 | 0.00 | 0.00 | 35000.00 | 0.00 | 35000.00 |
| | 24 | 职教城配套商业建设项目 | 19365.28 | 0.00 | 0.00 | 19365.28 | 0.00 | 19365.28 |
| 生态保护修复 | 25 | 下沙河综合治理工程（二期） | 1000.00 | 0.00 | 1000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 26 | 银洲湖海堤达标加固工程（双水段） | 4000.00 | 0.00 | 4000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 27 | 双水镇森林质量精准提升工程 | 786.00 | 786.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 城乡风貌及人居环境整治提升 | 28 | 双水镇美丽乡村改造项目 | 7955.26 | 0.00 | 7955.26 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 29 | 职教城产业配套建设项目 | 36390.78 | 0.00 | 36390.78 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | | | 308079.00 | 4290.37 | 49383.42 | 254405.21 | 78713.43 | 175691.78 |

注：1、本表投资金额均为测算资金，最终以项目实际投资为准；

2、此表投资金额已扣除方案审批年之前的历史投入成本和未来投入成本。

### （三）项目预期收益

项目预期收益包括财政预期收入和社会投资预期收益，其中财政预期收入包括土地出让预期收入、企业税收、政府专项债项目收入等；社会投资预期收益包括企业运营收益、耕地地力保护补贴等。按照建设运营期 20 年（其中建设期 4 年，运营期 16 年）计算，方案预期收益如下:

#### 1、财政预期收入

#### （1）土地出让预期收入

根据《江门市人民政府关于调整江门市市区国有建设用地和农用地基准地价的通知》（江府〔2021〕19 号）、《江门市自然资源局关于发布江门市市区国有建设用地基准地价各用途级别地价指数（估价时点：2023 年 10 月 1 日）的通知》，双水中心片国有工业用地区片基准地价为 488.482 元/m²，以此作为土地出让收入的计算依据。

本次实施项目中涉及国有工业用地土地出让的为小冈香低效建设用地提质改造项目、小冈香产业园首期示范项目，用地面积共 7.9083 公顷，土地出让预期收入可达 3863.06 万元。

#### （2）企业税收预期收入

参照新会区委全面深化改革委员会办公室印发《新会区推动高质量发展“效益十条”工作方案（试行）》文件，明确

了新引进工业投资项目的预期效益指标，对拟引进项目进行效益评估，将预期效益指标列入项目引进协议、土地挂牌出让条件，作为“标准地”供地条件之一，纳入企业承诺保证范围。对新会区政府主导开发的园区，新引进项目年亩均税收不低于25万元，对非新会区政府主导开发的园区，新引进项目年亩均税收不低于20万元。

结合双水镇近年来企业税收情况分析，本次实施方案大型工业园区改造项目企业亩均税收按15万元计算，小型工业项目、村级工业园区改造项目企业亩均税收按10万元计算，现代水产产业集群项目建成投产后预计可实现税收1000.00万元/年；职教城配套商业建设项目按亩均税收8万元计算；农文旅项目暂不计算税收。则项目建成投产3年后可实现税收共191171.42万元。

**（3）政府专项债项目预期收入**

职教城产业配套建设项目预期收入来源主要为污水处理厂租金收入、鸿福路沿线广告位租赁收入。其中污水处理厂租金收入按1900万元/年的计费标准，广告位租赁收入按45万元/年的计费标准，项目建设运营20年预期可获得租赁收入31120.00万元，运营成本约占运营收入的15%，则项目建设运营20年运营成本约4668.00万元，运营利润约26452.00万元。

表 25 政府财政预期收入

| 类型 | | 单价 | 建设/投资规模 | 预期收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 土地出让预期收入 | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 488.482 元/m² | 2.8036 公顷 | 1369.51 |
| | 小冈香产业园首期示范项目 | 488.482 元/m² | 5.1047 公顷 | 2493.55 |
| | 小计 | / | / | 3863.06 |
| 企业税收预期收入 | 华兴工业园一期升级改造工程 | 15 万元/亩 | 7.3324 公顷 | 21447.27 |
| | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | 10 万元/亩 | 1.8955 公顷 | 3696.23 |
| | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 10 万元/亩 | 2.8036 公顷 | 5467.02 |
| | 邦龙村纸业配套产业园区 | 10 万元/亩 | 2.0758 公顷 | 4047.81 |
| | 巴贝高预制菜工厂工程 | 10 万元/亩 | 2.3480 公顷 | 4578.60 |
| | 村级低效工业用地提质改造项目 | 10 万元/亩 | 4.0880 公顷 | 7971.60 |
| | 江门市杰朋低效厂房整改项目 | 10 万元/亩 | 1.9794 公顷 | 3859.83 |
| | 银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目 | 15 万元/亩 | 14.6718 公顷 | 42915.02 |
| | 银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目 | 15 万元/亩 | 9.0288 公顷 | 26409.24 |
| | 江门联荣金属制造基地升级改造项目 | 15 万元/亩 | 1.3104 公顷 | 3832.92 |
| | 双水镇朱村村标准厂房改造项目 | 10 万元/亩 | 0.6713 公顷 | 1309.04 |
| | 双水镇东凌村低效厂房改造项目 | 10 万元/亩 | 1.2880 公顷 | 2511.60 |
| | 村级低效存量用地再开发项目 | 10 万元/亩 | 5.6725 公顷 | 11061.38 |
| | 小冈香产业园首期示范项目 | 10 万元/亩 | 5.1047 公顷 | 9954.17 |
| | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 10 万元/亩 | 11.4071 公顷 | 22243.85 |
| | 中集渔业新会双水现代水产产业集群项目 | 1000 万元/年 | 71.2964 公顷 | 13000.00 |
| | 职教城配套商业建设项目 | 8 万元/亩 | 4.4012 公顷 | 6865.87 |
| | 小计 | / | / | 191171.42 |
| 政府专项债项目预期收入 | 污水处理厂租金收入 | 1900 万元/年 | 2.2387 公顷 | 30400.00 |
| | 广告位租赁收入 | 45 万元/年 | / | 720.00 |
| | 小计 | / | / | 31120.00 |
| 合计（不含政策性指标预期收入） | | / | / | 226154.48 |

注：1、按建设运营期 20 年（建设期 4 年，运营期 16 年）计算，企业税收按建成投产 3 年后计算；

2、此表为项目预期收入测算，实际收入以项目建成运营为准。

综上所述，通过本次全域土地综合整治方案实施，按建设运营期 20 年期计算，财政预期收入可实现 226154.48 万元。

**2、社会投资预期收益**

**（1）耕地种植收入**

2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目预计增加耕地面积 10.8722 公顷，整治后按种植黄皮果蔗计算，预计年均亩产为 1.50 万斤，销售单价按 1.5 元/斤，出货率按 85%计算，按项目整治种植 20 年（16 年运营期）计算，可获得种植总收入 4990.29 万元。

根据江门市新会区财政局、农业农村局《关于切实做好 2025 年新会区中央耕地建设与利用资金（耕地地力保护补贴）拨付工作的通知》，新会区 2025 年耕地地力保护补贴发放标准为 104.6 元/亩。项目运营 16 年预计可获得耕地地力保护补贴约 27.29 万元。

黄皮果蔗种植成本包括种苗费用、土地租赁费用、劳动力成本、水、肥料和农药费用、种植机械费用等，综合成本约 1 万元/亩，则 20 年期整治运营种植成本约 2609.30 万元。

综上所述，项目建设运营 20 年预期可获得种植收益 2408.28 万元。

**（2）产业园区运营收益**

华兴工业园一期升级改造工程为企业旧改项目，地块改

造后年产值约 2000 万元/年，项目建设运营 20 年预期可获得产业运营收入 32000.00 万元。运营成本约占运营收入的 50%，则项目建设运营 20 年运营成本约 16000.00 万元，运营利润约 16000.00 万元。

巴贝高预制菜工厂工程项目建成后预制菜年产量约 3 万吨，按 1.5 万元/吨的交易单价计算，项目建设运营 20 年预期可获得产业运营收入 720000.00 万元。项目运营成本包括原材料、人工、冷链运输等，运营成本约占运营收入的 90%，则项目建设运营 20 年运营成本约 648000.00 万元，运营利润约 72000.00 万元。

银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目为企业旧改项目，地块改造后年产值约 5000 万元/年，项目建设运营 20 年预期可获得产业运营收入 80000.00 万元。运营成本约占运营收入的 30%，则项目建设运营 20 年运营成本约 24000.00 万元，运营利润约 56000.00 万元。

银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目为企业旧改项目，地块改造后年产值约 2000 万元/年，项目建设运营 20 年预期可获得产业运营收入 32000.00 万元。运营成本约占运营收入的 10%，则项目建设运营 20 年运营成本约 3200.00 万元，运营利润约 28800.00 万元。

江门联荣金属制造基地升级改造项目建成后可实现年产铝合金装饰板材及门窗 9 万平方米、钢铁制品 1 万平方米、

不锈钢制品 1.5 万平方米。参考行业相关售价，铝合金装饰板材及门窗销售单价按 350 元/m²，钢铁制品销售单价按 250 元/m²，不锈钢制品销售收入单价按 600 元/m²计算，项目建设运营 20 年预期可获得产业运营收入 68800.00 万元。运营成本约占运营收入的 80%，则项目建设运营 20 年运营成本约 55040.00 万元，运营利润约 13760.00 万元。

中集渔业新会双水现代水产产业集群项目建成后预计年产值约 60000 万元/年，项目建设运营 20 年预期可获得产业运营收入 960000.00 万元。运营成本约占运营收入的 80%，则项目建设运营 20 年运营成本约 768000.00 万元，运营利润约 192000.00 万元。

**（3）物业出租收益**

双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期）、小冈香低效建设用地提质改造项目、邦龙村纸业配套产业园区、村级低效工业用地提质改造项目、江门市杰朋低效厂房整改项目、双水镇朱村村标准厂房改造项目、双水镇东凌村低效厂房改造项目、村级低效存量用地再开发项目、小冈香产业园首期示范项目、沙路村全链条造纸产业集群打造工程主要通过厂房及停车场出租获得运营收入，按厂房出租 12.35 元/m²/月、停车场出租 250 元/个/月的计费标准，项目建设运营 20 年预期可获得运营收入 175721.38 万元。运营成本约占运营收入的 10%，则项目建设运营 20 年运营成本约 17572.14

万元，运营利润约 158,149.25 万元。

职教城配套商业建设项目主要通过铺面出租获得运营收入，按铺面出租 50 元/m²/月的计费标准，项目建设运营 20 年预期可获得运营收入 71827.58 万元。运营成本约占运营收入的 40%，则项目建设运营 20 年运营成本约 28731.03 万元，运营利润约 43096.55 万元。

**（4）农文旅项目运营预期收益**

双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期）拟通过旅游消费获得运营收益，项目旅游接待人数约 10 万人次/年，门票约 50 元/人次；餐饮消费约 50 元/人次；可提供民宿/酒店 50 间，单价约 300 元/间，入住率按 50%计算；露营/牧场体验约 100 元/人次，约 50%的游客消费；农产品销售、活动承办等其他收入约 100 万元/年。项目建设运营 20 年预期可获得运营收入 29980.00 万元，运营成本约占运营收入的 50%，则项目建设运营 20 年运营成本约 14990.00 万元，运营利润约 14990.00 万元。

“甜蜜乡村”农旅项目拟通过旅游消费获得运营收益，项目旅游接待人数约 10 万人次/年，门票约 50 元/人次；餐饮收入约 50 元/人次；可提供民宿/酒店 80 间，单价约 300 元/间，入住率按 50%计算；可提供停车位 300 个，收费标准按 10 元/车/次，有效收费停车日按周转率 3.0 计算，根据出入库车辆数量预计停车位日占有率为 70%，年经营天数按 365

天计算；农产品销售、活动承办等其他收入约 300 万元/年。项目建设运营 20 年预期可获得运营收入 31487.20 万元，运营成本约占运营收入的 10%，则项目建设运营 20 年运营成本约 3148.72 万元，运营利润约 28338.48 万元。

**（5）运动生活馆项目运营收入**

江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目运营收入来源主要为风雨球馆、休闲吧运营收入及室外篮球场地（2 个）租赁收入。其中风雨球馆运营收入按 60 万元/年，休闲吧经营收入按 20 万元/年，室外篮球场地租赁收入按 20 万元/年计算。项目建设运营 20 年预期可获得运营收入 1600.00 万元，运营成本约占运营收入的 10%，则项目建设运营 20 年运营成本约 160.00 万元，运营利润约 1440.00 万元。

表 26 社会资本预期收入

单位：万元

| 投资主体 | 子项目名称 | 运营收入 | 运营成本 | 运营收益 |
|---|---|---|---|---|
| 企业自筹 | 华兴工业园一期升级改造工程 | 32000.00 | 16000.00 | 16000.00 |
| | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | 7149.91 | 714.99 | 6434.92 |
| | 邦龙村纸业配套产业园区 | 7983.21 | 798.32 | 7184.88 |
| | 巴贝高预制菜工厂工程 | 720000.00 | 648000.00 | 72000.00 |
| | 江门市杰朋低效厂房整改项目 | 4565.00 | 456.50 | 4108.50 |
| | 江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目 | 1600.00 | 160.00 | 1440.00 |
| | 银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目 | 80000.00 | 24000.00 | 56000.00 |
| | 银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目 | 32000.00 | 3200.00 | 28800.00 |
| | 江门联荣金属制造基地升级改造项目 | 68800.00 | 55040.00 | 13760.00 |
| | 双水镇朱村村标准厂房改造项目 | 2063.74 | 206.37 | 1857.37 |
| | 双水镇东凌村低效厂房改造项目 | 3075.84 | 307.58 | 2768.26 |

| 投资主体 | 子项目名称 | 运营收入 | 运营成本 | 运营收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 村级低效存量用地再开发项目 | 14540.23 | 1454.02 | 13086.21 |
| | 双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期） | 29980.00 | 14990.00 | 14990.00 |
| | 中集渔业新会双水现代水产产业集群项目 | 960000.00 | 768000.00 | 192000.00 |
| | 职教城配套商业建设项目 | 71827.58 | 28731.03 | 43096.55 |
| | 小计 | 2035585.52 | 1562058.83 | 473526.69 |
| 政策性银行融资 | 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目 | 5017.59 | 2609.30 | 2408.28 |
| | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 17963.74 | 1796.37 | 16167.37 |
| | 村级低效工业用地提质改造项目 | 12572.96 | 1257.30 | 11315.66 |
| | 小冈香产业园首期示范项目 | 32708.66 | 3270.87 | 29437.80 |
| | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 73098.09 | 7309.81 | 65788.28 |
| | “甜蜜乡村”农旅项目 | 31487.20 | 3148.72 | 28338.48 |
| | 小计 | 172848.24 | 19392.37 | 153455.87 |
| 合计 | | 2208433.75 | 1581451.20 | 626982.56 |

注：1、按建设运营期 20 年（建设期 4 年，运营期 16 年）计算；

2、此表为项目预期收入测算，实际收入以项目建成运营为准。

综上所述，通过本次全域土地综合整治方案实施，按建设运营期 20 年期计算，社会资金预期总收入可实现 2208433.75 万元，运营成本共 1581451.20 万元，预期总收入除去运营成本可得运营收益共 626982.56 万元。

### （四）项目融资及债务清偿能力分析

#### 1、政府专项债

#### （1）融资分析

本次全域土地综合整治实施方案拟申请政府专项债的项目共 5 个，分别为双水镇水库林场新增耕地改造项目、下沙河综合治理工程（二期）、银洲湖海堤达标加固工程（双水

段）、双水镇美丽乡村改造项目、职教城产业配套建设项目，申请债券金额共 49383.42 万元。其中下沙河综合治理工程（二期）、银洲湖海堤达标加固工程（双水段）、双水镇美丽乡村改造项目已成功申请政府专项债，合计 12955.26 万元；双水镇水库林场新增耕地改造项目、职教城产业配套建设项目计划于 2026 年下半年申请政府专项债，拟申请金额合计 36428.16 万元。

**（2）清偿能力分析**

参考江门市其他政府专项债项目，以借款 20 年期（一次性借款），债券利息按 2.50%计算。本次实施方案拟申请政府专项债 49383.42 万元，以 20 年后一次性还本、利息按年支付模式，本次实施方案共需支付 24691.71 万元的债券利息。本次实施方案政府收入共 226154.48 万元，扣除财政资金投入成本、政府专项债项目运营成本结余 217196.11 万元，能够覆盖债券本息金额 74075.13 万元，债务本息偿付保障倍数为 2.9 倍。

本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应债券本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障，项目推进过程中需做好财政资源配置和提高资金使用效益，制定项目实施、后续管控等全过程监督管理机制，避免增加当地政府财政支出负担，减少地方政府隐性债务风险。

表 27 政府专项债项目还本付息保障倍数表

单位：万元

| 政府专项债项目本息 | | | 方案政府财政预期收入 | | | 收益覆盖债券本息倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 本金 | 债券利息（2.5%） | 总计 | 总收入 | 总成本 | 结余 | |
| 49383.42 | 24691.71 | 74075.13 | 226154.48 | 8958.37 | 217196.11 | 2.9 |

注：总收入为实施方案政府（含政府专项债）投资项目总收入，总成本包括财政资金投入成本和政府（含政府专项债）投资项目运营成本。

## 2、政策性银行融资

### （1）融资分析

本次全域土地综合整治实施方案涉及政策性银行融资的项目共 6 个，分别为 2027-2029 年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目、小冈香低效建设用地提质改造项目、村级低效工业用地提质改造项目、小冈香产业园首期示范项目、沙路村全链条造纸产业集群打造工程、“甜蜜乡村”农旅项目。计划通过“区带镇”的方式，由区统筹各实施单元开展融资项目的实施，拟由区属国企江门市新会银海集团有限公司联合社会资本成立平台公司作为实施运营主体，通过资产注入、资源整合等方式，开展资源整理将资源变成资产，以资产撬动政策性银行融资，打造“投融建管营”一体化的市场化、可持续的开发模式。拟申请融资金额合计 78713.43 万元，计划于 2026 年下半年申请银行融资，借款期为 20 年。

### （2）清偿能力分析

参照同类型城市政策性银行融资项目，以借款 20 年期

（一次性借款），融资利率按3.00%计算，本次实施方案拟申请政策性银行融资78713.43万元，以20年后一次性还本、利息按年支付模式计算，共需支付47228.06万元的银行利息，项目还款来源为企业运营收入。本次实施方案政策性银行融资项目的运营收益（除去运营成本和企业资本金）共133777.51万元，能够覆盖融资本息金额125941.49万元，融资本息偿付保障倍数为1.1倍，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。政策性银行融资项目由企业自负盈亏，不涉及当地政府支出，不会引发地方政府隐性债务风险。

表 28 政策性银行融资项目还本付息保障倍数表

单位：万元

| 政策性银行融资项目本息 | | | 项目运营收益 | | | 收益覆盖债券本息倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 本金 | 融资利息（3.0%） | 总计 | 总收入 | 总成本 | 总收益 | |
| 78713.43 | 47228.06 | 125941.49 | 172848.24 | 39070.73 | 133777.51 | 1.1 |

注：总收入为实施方案政策性银行融资项目总收入；总成本包括政策性银行融资项目企业资本金和运营成本。

## （五）资金平衡分析

综合以上测算，通过本次全域土地综合整治，项目建设运营期按20年（其中建设期4年，运营期16年）计算，预期收入合计2434588.24万元，项目综合支出包括建设成本、运营成本和财务成本，合计1966117.96万元。项目预期收入扣除项目综合支出后的项目经营净收益为468470.28万元，项目效益良好，能够实现整体资金的收支平衡。

## 1、政府投入资金平衡分析

本次实施方案政府投入建设成本共53673.79万元，财务成本24691.71万元，政府专项债项目运营成本4668.00万元，项目建设运营期按20年计算，预期收入共226154.48万元，扣除建设成本、财务成本、运营成本后的项目净收益为143120.98万元，能够实现政府投入项目的收支平衡。

表 29 政府投入资金平衡表

单位：万元

| 类型 | | | 金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 项目综合支出 | 建设成本 | 财政资金 | 4290.37 | |
| | | 政府专项债 | 49383.42 | |
| | | 小计 | 53673.79 | |
| | 运营成本 | 政府专项债项目运营成本 | 4668.00 | |
| | 财务成本 | 专项债券利息 | 24691.71 | |
| | 合计 | | 83033.50 | |
| 项目预期收入 | 财政预期收入 | 土地出让预期收入 | 3863.06 | |
| | | 企业税收预期收入 | 191171.42 | |
| | | 政府专项债项目预期收入 | 31120.00 | |
| | | 小计 | 226154.48 | |
| 利润 | | | 143120.98 | |

## 2、社会投入资金平衡分析

本次实施方案社会投入建设成本共254405.21万元，运营成本1581451.20万元，财务成本47228.06万元，项目建设运营期按20年计算，预期收入共2208433.75万元，项目预期收入扣除建设成本、运营成本、财务成本后的项目净收益为325349.29万元，能够实现社会投入项目的收支平衡。

表 30 社会投入资金平衡表

单位：万元

| 类型 | | | 金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 项目综合支出 | 建设成本 | 企业投资 | 175691.78 | |
| | | 政策性银行融资 | 78713.43 | |
| | | 小计 | 254405.21 | |
| | 运营成本 | 企业运营成本 | 1581451.20 | |
| | 财务成本 | 政策银行贷款利息 | 47228.06 | |
| | 合计 | | 1883084.46 | |
| 项目预期收入 | 企业运营收入 | 耕地种植收入 | 4990.29 | |
| | | 耕地地力保护补贴 | 27.29 | |
| | | 产业园区运营收入 | 1892800.00 | |
| | | 物业出租收入 | 247548.97 | |
| | | 农文旅项目运营收入 | 61467.20 | |
| | | 运动生活馆项目运营收入 | 1600.00 | |
| | | 合计 | 2208433.75 | |
| 利润 | | | 325349.29 | |

### 3、资金平衡风险评估及应对

项目在实施过程中需强化在政策风险、市场风险、资金监管风险和项目管理风险等方面的风险评估，严格把控好风险防控管控。产业项目在引进运营平台、企业时需做好多方评估及筛选，工业企业亩均税收、亩均产值需满足入园要求。严控现有资金投入渠道，避免依靠补充耕地、建设用地复垦等转让指标收益进行资金平衡，本方案补充耕地、建设用地复垦形成的政策性预期指标主要用于保障镇域乡村振兴、“百千万工程”建设需求，方案不依靠转让指标收益仍能实现资金平衡。

## 八、预期效益

### （一）空间布局优化预期成效

**生产空间更加集约高效，农业布局显著优化。**整治后形成 1 个“千亩方”，农用地整治规模 132.5707 公顷，新增耕地 26.8201 公顷，耕地布局更加集中连片，农业规模化生产和现代化管理水平显著提升。产业用地实现进一步集聚，盘活低效建设用地 87.6018 公顷，支撑产业发展建设用地面积 60.9482 公顷。零散低效的工业、仓储等建设用地得到整合，引导产业项目向银洲湖纸业基地、小冈香产业园、江门职教城副中心等规划园区集中，土地集约节约利用水平明显提高，单位 GDP 建设用地使用面积从基期年的 0.05 万亩/亿元，下降至 0.04 万亩/亿元。

**生活空间更加宜居有序，村庄布局合理提升。**以“三旧”改造为主要抓手推进低效建设用地提质改造。对华兴工业园、小冈香低效厂房、仓前村古劳圈厂区、亿利大道沿线旧厂房、康宁街旧圩镇、朱村标准厂房、东凌村低效厂房等区域进行提质改造，盘活村庄低效建设用地 87.6018 公顷。推进城乡风貌及人居环境整治提升。通过双水镇美丽乡村改造项目和职教城产业配套建设项目，补齐农村基础设施与公共服务配套短板，提升镇村整体风貌和居住环境质量。引导产业集聚发展，促进土地集约高效利用。以小冈香产业园首期示范项目形成中转平台推动低效香企连片滚动改造，以沙路村全链

条造纸产业集群打造工程完善造纸产业上下游配套，以中集渔业新会双水现代水产产业集群项目促进一二三产业融合发展，产业用地更加集聚，土地集约节约利用更加高效。

生态空间更加系统完整，生态功能持续增强。生态修复面积354.5912公顷，重要生态空间如水域、水库水源涵养区等得到综合治理，下沙河生态廊道与银洲湖岸线生态功能有效提升，曾坑水库、鱼山水库、万亩水库周边森林质量显著改善，生态系统的稳定性和服务功能有效提升。生态廊道建设得到加强，破碎化的生态斑块实现有效连接，生态空间的互联互通性显著增加，形成了结构更完整、功能更健全的生态网络，生物多样性保护和区域生态安全格局得到巩固。

国土空间整体格局明显改善。通过全域整治，生产、生活、生态空间边界更加清晰，结构更加合理，各类用地布局与区域发展目标、资源环境承载能力更加匹配，促进了国土空间开发保护质量和效率的整体提升，为乡村振兴和区域可持续发展奠定了坚实基础。

### （二）带动经济社会发展预期成效

#### 1、社会效益

本次双水镇全域土地综合整治的社会效益可总结为“树典范”及“促振兴”。通过全域土地综合整治，推动资源要素高价值流动，聚力产业平台提质增效、农文旅深度融合，提

供发展内生动力，打造典型工程，在江门市及新会区层面发挥示范效应。同时，全域整治后，能实现空间格局增“颜值”、就业岗位增“数值”、特色文化增“游值”，实现乡村振兴。具体体现在以下方面：

保障粮食安全方面，通过农用地整治项目的实施，促进农田要素集聚，安排“千亩方”耕地集中整治区 1 个，新增耕地 26.8201 公顷，耕地集中连片度提升 2.31%；改善农业生产条件，确保粮食产量及经济作物产量的稳产增产，保障粮食安全。

促进城乡融合发展和农村发展方面，通过优化国土空间规划与功能布局，盘活低效建设用地面积 87.6018 公顷，持续提升土地集约利用水平，为城乡产业扩容提质夯实土地要素支撑，促进城乡融合发展。通过“甜蜜乡村”农旅项目、双水镇美丽乡村改造等项目，补齐农村基础设施与公共服务配套短板，改善农民生产生活条件，拓宽就业增收渠道。坚守乡土本底特色，加强传统村落、历史文化遗产系统性保护，在提升农村人居环境的同时留存乡土乡愁，不断提升村民获得感、幸福感，维护农村社会和谐稳定。项目实施过程中充分尊重农民意愿，保障农民合法权益，通过土地流转、入股分红等方式让农民共享发展红利，有效化解农村土地矛盾，同步培育壮大新型农业经营主体，持续带动村民就业创业、稳步增收，为全面推进农业农村现代化注入新动能。

提升城乡风貌及人居环境整治提升成果方面，在严格保护文化景观的基础上，立足现代生产生活需求实施适应性更新改造，做到传承历史文脉与植入现代功能有机统一。通过农村基础设施建设、乡村生态修复、乡村风貌提升，系统优化村庄空间布局、塑造特色乡村景观、补齐公共服务配套短板，大大提高整治区域内村庄的整体风貌和农民的生活质量及人居环境，以双水镇美丽乡村改造等重点项目为抓手，夯实乡村振兴内生发展动能，打造可复制、可推广的乡村建设样板工程，充分发挥示范效应。

**2、生态效益**

本次双水镇全域土地综合整治的生态效益主要体现在改善水利条件和农田生态基础设施、提高森林质量、维护生物多样性、提升生态系统服务功能、增强自然灾害防御能力、改善生态环境等方面。

一是通过农用地整治项目，推动农田集中连片改良提升，促进农田集中连片形成规模，提升耕地质量等别 0.1 等，调整土壤结构，完善农田配套设施，提升农田生产能力，保障土地利用活动安全，维护农田生物多样性，推动农田生态系统良性发展；同时完善水利灌溉排涝、田间道路修筑及其他农业配套设施建设，改善水利条件和农田生态基础设施，局部改善农田生态系统，降低灾害出现的频率，提高抵御自然灾害的能力，提高抵抗农业生产风险的能力，促进和保持各

农业生态系统间的良性循环，对维护和改善项目区内生物多样性，发展多种作物种植起到积极作用。

二是通过乡村生态修复的实施，大大改善整治区域内水土保持、水源涵养、灾害防护条件，改善生态环境，增加生物多样性，推动良性循环的生态系统的形成，提升水域、森林等的供给、调节、文化功能，从而提升生态服务价值。

三是通过乡村改造项目，重点围绕省道 S532 线江门大道出入口至双水圩路段改造、亿利大道沿线及周边村庄改造、省道 S385 线小冈坪至仓前村路段改造，提升双水镇重要道路界面的镇容风貌，提高生态环境品质。

**3、经济效益**

本次双水镇全域土地综合整治的经济效益主要体现在激发社会资本参与土地整治的活力、提升村集体的收入、带动社会经济发展等方面。

一是撬动社会资本与政府共同参与全域土地综合整治工作，激发全社会参与土地整治的热情。累计建设资金 30.81 亿元，整合各类专项债资金 4.94 亿元、政府财政资金 0.43 亿元、社会投资资金 25.44 亿元。

二是能提高村集体的收入，创新发展模式，推动集体经营性建设用地入市流转，促进村企合作开发，盘活村庄存量建设用地，优化产业布局，拓宽村集体的收入渠道，推动农村经济结构调整，改善农村投资环境，提升地方经济收入水

平。同时，通过城乡风貌及人居环境整治提升，保护和活化利用历史建筑，完善乡村基础设施，提升乡村特色风貌，为推动乡村生态红色旅游发展提供物质基础，从而带动村庄发展，提高农民收入。

三是能带动全社会经济发展，GDP 增加约 30 亿元，计划导入企业 6 家，完成固定资产投资超 20 亿元，亩均税收增加 5 万元。此外，方案预计可产生新增耕地指标 26.8201 公顷，按 8 万元/亩的耕地储备交易价计算，节约购买补充耕地指标的费用折合约 3218.412 万元；根据《中共广东省委办公厅 广东省人民政府办公厅关于深入推进全域土地综合整治助力“百县千镇万村高质量发展工程”的意见》（粤办发〔2024〕62 号），在耕地集中整治区实施的综合整治项目，形成的新增耕地经验收后，省级按照 5:1 的比例奖励有关县（市、区）新增建设用地计划指标，则方案预计可获得 10.8722 公顷的“垦五奖一”新增建设用地计划指标奖励，按 50 万元/亩的交易价计算，折合约 8154.075 万元。整治工程通过优化国土空间布局，进一步优化双水镇域的土地利用结构，优化建设用地布局，促进产业良性发展，带动城乡融合区域的全面提升。同时，旅游景点的建设开发结合旅游活动的举办，将打响双水乡村旅游品牌知名度，提高当地人均旅游消费及游客数量，预计项目实施后全年游客数量将持续增加，给当地带来较可观的旅游收益。

## （三）特色和创新情况

**1、以建设用地整理为重点，针对不同类型低效建设用地给出针对性的解决方案**

本次双水镇全域土地综合整治重点针对双水镇发展的关键问题和主要痛点，以建设用地整理为重点，针对双水镇目前存在的重点发展组团空间拓展不足、低效工业用地“小、散、乱”问题突出、城乡融合发展深度不足等问题，重点从低效建设用地提质改造方面提出针对性的解决思路，针对万亩千亿工业走廊及现状低效村级产业园，结合“三旧”改造等政策对**重点片区进行提质改造**，通过全域土地综合整治**优化空间布局**，并系统解决区域内涉及的**生态环境、人居环境**等问题。通过**建立“全域土地综合整治+三旧改造”双向互促机制，形成一套低效产业园区提质增效的路径方法。**

**2、强化价值挖潜，推动单一项目整治向自然资产整合治理方向转变**

本次双水镇全域土地综合整治在部分项目谋划中，引入**自然资产整合管理**概念，以“资源-资产”增值作为导向统筹成片整理，遵循“化零为整、效益结合、价值加成、时序统筹”的原则，划分**综合整治单元**。将单元内**权属、质量、功能**进行整备，灵活组合各类资源，将单元打造成为不同类型、符合市场需求、易于管理的**自然资产单元。**通过资产配置和权利流转等方式，推动自然资产单元实现资产收益，建立专

项资金库推动自然资产价值实现可持续，实现全域系统提升。

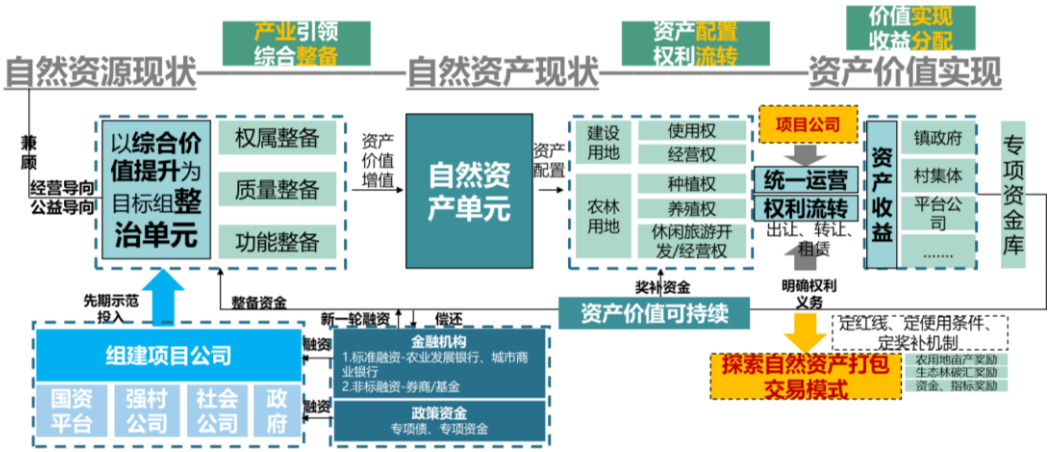



图 69 自然资源资产整合管理示意图

**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**

通过对双水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。

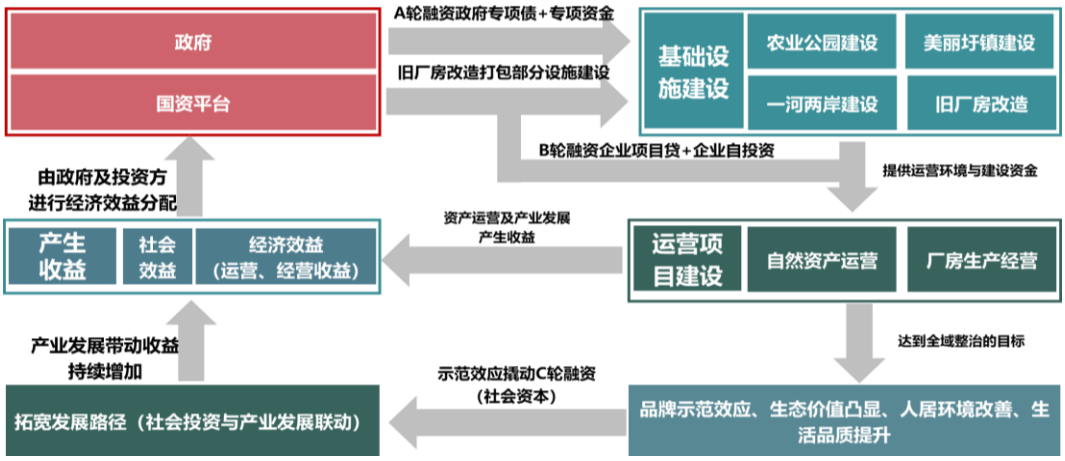



图 70 多元化资金投入机制示意图

**4、建立“产业-空间-政策”的内在循环**

一是强化了整治项目与产业导入之间的关系，以**产业引领造血、资产综合整备**，本次双水镇大部分项目均通过“产业转型推动空间治理”、“优势企业撬动资金整合”以及“空间治理支撑产业导入”等多种形式，建立了“产业-空间-政策”的内在循环。二是产业导入更关注对村集体经济的带动，强化了村集体在全域土地综合整治过程中的参与作用，并通过“抱团飞地”、“三券”等形式，提升了村集体开展全域土地综合整治的动力，激发农业农村发展活力。

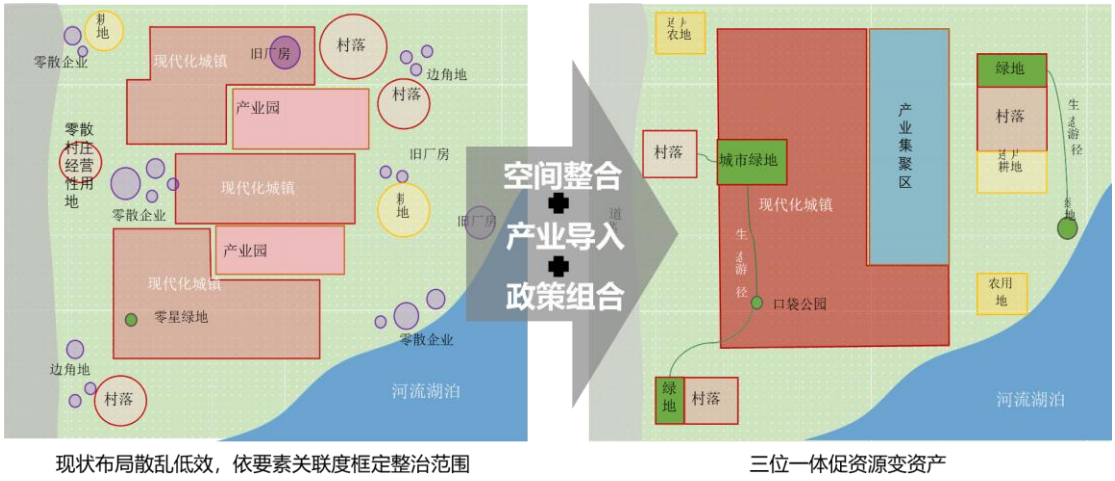



图 71 “产业-空间-政策”的内在循环示意图

## 九、实施保障

### （一）组织保障

#### 1、 建立领导小组

成立双水镇全域土地综合整治项目实施领导小组，由新会区人民政府分管领导任组长，新会区发展和改革局、财政局、自然资源局、水利局、农业农村局、审计局、江门市生态环境局新会分局、双水镇人民政府等为成员的工作领导小组，负责全域土地综合整治项目工作，领导小组下设办公室在双水镇，负责日常具体工作。

#### 2、 明确责任分工

全域土地综合整治项目任务繁重、涉及部门多，各有关部门应给予高度重视，加强沟通合作，领导小组应定期召开项目推进会、协调会，逐级传导压力，层层靠实责任，严格问效问责，紧盯时间节点，倒排工期，挂图作战，确保全域土地综合整治工作顺利推进。

新会区人民政府：负责全域土地综合整治项目的统筹工作，组织验收组开展初步验收。

双水镇人民政府：负责全域土地综合整治项目的组织实施工作，完成可行性研究报告编制并立项后，委托具体单位实施建设。

新会区发展和改革局：协助做好项目的立项工作，提供工作指引。

新会区自然资源局：负责本部门分管项目的立项工作，协助做好项目选址、验收，指导和跟踪项目的实施工作。

新会区财政局：负责制定和落实土地指标和用地规模有偿转让后资金回笼的方式。

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

新会区农业农村局：负责本部门分管项目的立项工作，协助做好项目选址、验收，指导和跟踪项目的实施工作。

江门市生态环境局新会分局：负责协助项目选址。

新会区审计局：负责对项目资金使用情况的监督审计。

**3、 强化宣传引导**

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

**4、 发挥村集体及农民力量**

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

**5、 突发事件应急处理**

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

**（二）资金保障**

**1、 整合各类资金**

整合利用全域土地综合整治各类专项资金，充分获取政府支持，聚合财政资金对全域土地综合整治的支持作用，提高全域土地综合整治项目资金保障能力。使用好全域土地综合整治节余指标调剂等相关收益，发挥各项资金的叠加效益，实现资金平衡。

**2、 充分发挥社会资本力量**

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

将建设用地指标及补充耕地指标用于双水镇全域实施项目，以此作为撬动金融和社会资本的重要抓手，为推进全

域土地综合整治提供重要驱动力。用足用好全域土地综合整治、补充耕地、耕地占补平衡等政策，将获取的补充耕地指标收益，按照“谁投入、谁受益”的原则，合理分配。

### （三）制度保障

#### 1、 土地使用权与经营权

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

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

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

#### 2、 加强激励机制的落实

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

按照“谁投资、谁受益”的原则，鼓励和引导社会资金参与土地复垦，综合运用退还耕地占用税、补充耕地指标奖励、经济补贴等手段，调动土地复垦义务人、社会投资主体、土

地权利人以及地方政府等参与土地复垦的积极性和主动性。

**（四）监督保障**

**1、 质量监督管理**

施工过程中对工程进行全面质量监督检查，严格执行工程监理规章、制度。充分发挥监理单位的作用，督促施工单位加强对施工人员的管理，防止违纪违章及错误行为发生；工程建设中所用的原材料、半成品、预制件等，质量符合要求的才能用于施工，严禁使用伪劣品或偷工减料；施工所用机械应符合工程质量的要求，并要考虑到经济上的合理性、技术上的先进性和使用操作及维护上的便利性；项目实施期间，在不同阶段对不同工程，所采用的技术方案、工艺流程、组织措施、检验手段等应合理可行；施工受环境影响较大的，应根据工程特点和具体条件，提前做出预测和防范措施。

**2、 进度监督管理**

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

划做好分析和调整准备；及时检查分析，找出影响进度的原因，做好进度计划的调整和完善。

**3、 资金监督管理**

项目资金管理坚持实行项目资金专款专用，不截留、不挤占、不挪用。坚持项目资金决算制度，严格资金审计，确保项目资金落实到位。坚持按照规定的开支范围支出，力争不突破投资总额；坚持严把资金流转渠道，实行“一支笔”审批。做到项目建设与廉政建设一起抓、共推进，切实防止出现违法乱纪、失职渎职等行为。

**4、 后期管护监督**

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

# 十、专章论证

## （一）永久基本农田调整专章

### 1、基本概况

本实施方案涉及双水镇镇域范围，永久基本农田核实处置后成果面积共 1450.8396 公顷，其中属于城镇开发边界围合范围内的永久基本农田 4.6671 公顷。划定的永久基本农田现状地类为耕地 1414.0353 公顷（含水田 1389.5412 公顷），其他非耕农用地 36.0061 公顷，建设用地 0.7928 公顷，未利用地 0.0054 公顷，总图斑数目 566 个 ，平均质量等别 5.77，图斑平均面积 2.5633 公顷。在双水镇范围内，未划为永久基本农田的现状耕地 132.6665 公顷（含水田 120.3156 公顷），拟通过全域土地综合整治新增耕地 26.8201 公顷（均为水田）。

### 2、优化调整论证分析

**永久基本农田调整的重要性。**永久基本农田是“三区三线”划定的核心内容，直接影响城镇开发边界和生态保护红线的科学布局。永久基本农田是粮食安全的基石，适当的调整有利于提升耕地质量，提高耕地粮食产能，从而缓解人口大国的粮食压力。

**永久基本农田调整的必要性。**双水镇永久基本农田 5 亩以下图斑占比近三成，空间分布零散、细碎化问题严重，不便于规模化经营；部分永久基本农田与工业园区交织分布，

对耕地土壤安全造成一定的影响。本次实施方案拟将双水镇域范围内布局零散、破碎、散乱和配套设施不完善、不便耕作的永久基本农田进行适当调出，结合现有稳定耕地及“千亩方”耕地集中整治区项目作为永久基本农田调入的主要区域。通过永久基本农田整合优化，进一步提升双水镇永久基本农田连片度和耕地质量，实现永久基本农田的“小田变大田”，强化永久基本农田保护和利用。

**永久基本农田调整的可行性。**根据《全域土地综合整治实施指南（试行）》的相关规定，永久基本农田调整规模原则上不得超过所涉乡镇永农划定面积的5%，重点对布局零星、破碎、散乱和配套设施不完善、不便耕种的地块进行调整。应坚持“总体稳定、微调优化”的原则，确保整治后永久基本农田面积不减少、质量有提升，平均图斑面积有上升、整治后的调入地块平均坡度不大于调出地块平均坡度。本次全域土地综合整治项目预计新增耕地面积26.8201公顷，与现有永久基本农田相连，可作为永久基本农田补划图斑，有利于后续稳定利用、规模化机械化耕种。

### 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26.8174公顷，主要位于岛桥村、南岸村、东北村、衙前村等行政村，调出地块约占所涉乡镇划定永久基本农田面积的1.85%。调出地块

现状地类为耕地 26.5683 公顷（含水田 22.1555 公顷），其他非耕农用地 0.1619 公顷，建设用地 0.0872 公顷，图斑均处于 15 度坡以下，涉及总图斑数目 133 个，平均质量等别 5.85，图斑平均面积 0.2016 公顷（3.02 亩）。经初步摸排分析，地块现场状况布局零星、破碎，且位于拟建的工业园区周围，水利灌溉等配套设施不完善、不便规模化耕种，经济效益及生态效益较低。拟调出地块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。调出地块均位于城镇开发边界外，不涉及城镇开发边界围合范围。

**（2）拟调入地块**

本整治项目共计划调入永久基本农田 26.8201 公顷，主要位于龙脊村、桥美村，当前现状均为非耕农用地，其中园地 26.7963 公顷，设施农用地 0.0238 公顷，计划整治为水田。调入图斑均处于 15 度坡以下，涉及总图斑数目 15 个，预计耕地平均质量等别 5.5，图斑平均面积 1.7880 公顷（26.82 亩）。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“非农化”或“非粮化”问题且未查处整改到位的耕地地块；因生产建设或者自然灾

害严重损毁且不能恢复耕种的耕地地块、河道湖区范围内不适宜或者难以稳定利用的耕地地块、坡度大于 15 度的耕地地块(包括梯田和坡耕地); 根据国家有关规定需要退耕还林、还草、还湖、还湿以及还牧的耕地地块。调入地块均位于城镇开发边界外，不涉及城镇开发边界围合范围。

**（3）总结分析**

调整后，双水镇永久基本农田面积调整为 1450.8423 公顷，增加 0.0027 公顷，永久基本农田面积不减少；5 亩以下永久基本农田图斑个数减少 93 个，永久基本农田集中连片度提升 21.46%，永久基本农田布局更集中连片；调出地块平均耕地质量等别为 5.85，调入地块将整治为水田，强化土壤改良和地力培肥，预计调入地块耕地质量等别为 5.5，确保耕地质量不降低；调出地块现状为布局零散、破碎、狭长的图斑，难以产生有效的生态价值，调入地块与现状永久基本农田集中连片，能有效提高农作物的产量，有助片区保持水土，调节气候，缓解城市热岛效应，维护双水镇的生态系统平衡，促使区域的生态有所改善。

**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）实施方案调整专章

因国家和省级政策变化，加上双水镇未来发展方向及实施过程中原批复实施方案中部分子项目难以实施的问题，现对实施方案进行调整优化。

#### 1、调整类型

依据《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》，本次实施方案调整属于一般调整情形，调整内容主要为整治子项目的变动和绩效目标正向调整，不涉及整治区域范围变动、城镇开发边界调整以及生态保护红线调整，涉及永久基本农田范围调整，但调整面积不超出原经批准的实施方案确定的调整总面积5%。

#### 2、实施单元与整治区域

本次双水镇全域土地综合整治实施方案调整不涉及实施单元及整治区域变动。调整前后实施单元均为双水镇，整治区域为双水镇所辖37个行政村，全域面积20744.2959公顷。

#### 3、绩效目标变动分析

本次方案调整前后农用地整治面积、建设用地整理面积、

生态保护修复面积以及投资总额等绩效目标发生变动。

项目投资总额调整后总投资为 308079.00 万元，投资总额调整后增加 24.23 万元，进一步确保项目实施资金落实。

农用地整治项目调整后投资为 1347.58 万元，较调整前减少 3514.25 万元。调整前后总面积保持不变，调整后子项目数量为 3 个，较调整前增加了 2 个子项目，主要是双水镇补充耕地项目、双水镇水库林场新增耕地改造项目。

建设用地整理项目调整后投资为 117634.10 万元，较调整前增加 9182.42 万元。调整前后总面积保持不变，调整后数量为 15 个，较调整前增加了 9 个子项目，终止了 2 个子项目。增加的子项目为康宁街临街旧楼立面改造项目、江门市杰朋低效厂房整改项目、江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目、银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目、银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目、江门联荣金属制造基地升级改造项目、双水镇朱村村标准厂房改造项目、双水镇东凌村低效厂房改造项目、村级低效存量用地再开发项目。减少的子项目为村级低效工业用地增减挂钩项目、低效采矿用地整治工程（含建新区）。

生态保护修复项目调整前后投资额、总面积、子项目数量均保持不变。

城乡风貌及人居环境整治提升项目调整后投资为 44346.04 万元，较调整前增加 36390.78 万元。调整后项目数

量为 2 个，较调整前增加 1 个子项目，为职教城产业配套建设项目。

产业导入项目调整后投资为 138965.28 万元，较调整前减少 42034.72 万元。调整前后总面积、子项目数量保持不变。

**4、项目库变动分析**

**（1）拟保留项目**

本次方案调整前子项目数量为 19 个，调整后子项目数量为 29 个，子项目数量增 10 个。

本次实施方案保留项目共 12 个。建设用地整理项目保留 5 个，分别为华兴工业园一期升级改造工程、双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期）、小冈香低效建设用地提质改造项目、邦龙村纸业配套产业园区、巴贝高预制菜工厂工程；生态保护修复项目保留 3 个，分别为下沙河综合治理工程（二期）、银洲湖海堤达标加固工程（双水段）、双水镇森林质量精准提升工程；城乡风貌及人居环境整治提升项目保留 1 个，为双水镇美丽乡村改造项目；产业导入项目保留 3 个，分别为小冈香产业园首期示范项目、“甜蜜乡村”农旅项目、职教城配套商业建设项目。

**（2）拟终止项目**

本次方案拟终止项目共 2 个，为低效采矿用地整治工程（含建新区）、村级低效工业用地增减挂钩项目。

**（3）拟调整项目**

本次实施方案调整项目共5个，其中农用地整治项目拟调整1个，为2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目。建设用地整理项目1个，为村级低效工业用地提质改造项目。产业导入项目3个，沙路村全链条造纸产业集群打造工程、双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期）、中集渔业新会双水现代水产产业集群项目。

为充分衔接《中共广东省委办公厅 广东省人民政府办公厅关于深入推进全域土地综合整治助力“百县千镇万村高质量发展工程”的意见》（以下简称《意见》）关于“推进国土空间生态修复”“绿化美化城乡生态空间”的政策要求，系统推进农用地整治与生态保护修复的工作部署，2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目拟进行范围调整，项目面积由132.5707公顷调整为116.6021公顷，较调整前减少15.9686公顷，主要为受甘蔗市场滞销、农户种植意愿下降及村集体资产收益下滑影响，“千亩方”项目推进动力不足，暂缓实施。

《意见》关于“优化国土空间格局”“盘活存量建设用地”的政策要求，双水镇在全域土地综合整治深入推进过程中进一步对镇域内低效用地全面摸排与系统评估，村级低效工业用地提质改造项目面积由21.5461公顷调整为4.0880公顷，较调整前减少17.4581公顷，主要原因是该地块的租赁期仅

20 年，投资方难以达到投资回报平衡。

为全面推进乡村振兴战略，推动一二三产业深度融合，依托现状资源禀赋，着力培育多个产业项目。

沙路村全链条造纸产业集群打造工程面积由 17.9828 公顷调整为 11.4071 公顷，较调整前减少 6.5757 公顷，因投资金额大幅缩减，暂缓实施。

双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期）面积由 29.7143 公顷调整为 31.1929 公顷，较调整前增加 1.4786 公顷，因增加必要性道路建设。

中集渔业新会双水现代水产产业集群项目面积由 71.2964 公顷调整为 76.2432 公顷，较调整前增加 4.9468 公顷，为保障鲜活产品及时加工和冷链配送，新增道路建设。

**（4）拟新增项目**

本次实施方案调整拟新增 12 个子项目。其中农用地整治项目拟新增 2 个，为双水镇补充耕地项目、双水镇水库林场新增耕地改造项目。建设用地整理项目拟新增 9 个，为康宁街临街旧楼立面改造项目、江门市杰朋低效厂房整改项目、江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目、银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目、银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目、江门联荣金属制造基地升级改造项目、双水镇朱村村标准厂房改造项目、双水镇东凌村低效厂房改造项目、村级低效存量用地再开发项目。城乡风貌及人居环境整治提升项

目拟新增 1 个，为职教城产业配套建设项目。

**1）双水镇补充耕地项目**

项目总面积约 10.6687 公顷，计划总投资 657.87 万元，资金来源为财政资金。通过土地平整与土壤改良，将闲置的土地改造为耕地，满足粮食种植功能。

**2）双水镇水库林场新增耕地改造项目**

项目总面积约 5.2801 公顷，计划总投资 37.38 万元，资金来源为政府专项债。将国有农用地(现状为坑塘水面)平整改造成满足粮食种植的耕地。

**3）康宁街临街旧楼立面改造项目**

项目总面积约 26.6536 公顷，计划总投资 485.96 万元，资金来源为财政资金。对街道两侧旧建筑外立面实施改造（约 12000 ㎡），消除安全隐患，同步规范广告设施及管线。

**4）江门市杰朋低效厂房整改项目**

项目总面积 1.9794 公顷，计划总投资 2500.00 万元，资金来源为企业投资。新建仓库约 6409.6 ㎡，配套消防、隔热及照明等设施。

**5）江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目**

项目总面积 1.1246 公顷，计划总投资 552.14 万元，资金来源为企业投资。新建风雨球馆、休闲吧，改造 2 个室外篮球场，配套完善给排水、电气、暖通、照明、消防及环境整治，建筑面积 1902.73 ㎡。

**6）银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目**

项目总面积 14.6718 公顷，计划总投资 18500.00 万元，资金来源为企业投资。盘活低效用地厂房，引入造纸下游产业链，推动纸业基地提质增效。

**7）银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目**

项目总面积 9.0288 公顷，计划总投资 15000.00 万元，资金来源为企业投资。深挖闲置厂房潜力，引进造纸深加工及配套服务，提升产业核心竞争力。

**8）江门联荣金属制造基地升级改造项目**

项目总面积 1.3104 公顷，计划总投资 4000.00 万元，资金来源为企业投资。引入金属幕墙项目，建设金属加工、前处理及喷涂车间、办公宿舍楼等。

**9）双水镇朱村村标准厂房改造项目**

项目总面积 0.6713 公顷，计划总投资 1500.00 万元，资金来源为企业投资。盘活现有低效用地和厂房，通过拆整结合，完善基础设施配套，新建标准化工业厂房。

**10）双水镇东凌村低效厂房改造项目**

项目总面积 1.2880 公顷，计划总投资 1500.00 万元，资金来源为企业投资。拟通过“三旧”改造提质升级，引入专业运营团队，提供办公、仓储、物流等服务。

**11）村级低效存量用地再开发项目**

项目总面积 5.6725 公顷，计划总投资 15700.00 万元，资

金来源为企业投资。盘活邦龙、富美、嘉寮、六里、龙头、沙路、田心、塘河等村集体历史建设用地，引入社会资本建设标准厂房。

**12）职教城产业配套建设项目**

项目总面积 26.7467 公顷，计划总投资 44346.04 万元，资金来源为政府专项债。依托自然景观与历史文化资源，推进人居环境整治，打造宜居宜业宜游和美乡村。

表 31 子项目调整情况表

单位：公顷、万元

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| 1 | 农用地整理 | 2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目 | 自然资源部门、农业农村部门 | 以桥美村黄皮果蔗集中种植区域为基础，整合周边耕地、园地、坑塘水面等地类，实现集中连片整治，增加耕地面积，打造“千亩方”黄皮果蔗种植基地。 | 132.5707 | 132.5707 | 0.0000 | 0.0000 | 4861.83 | 2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目 | 自然资源部门 | 以桥美村黄皮果蔗集中种植区域为基础，整合周边耕地、园地、坑塘水面等地类，实现集中连片整治，增加耕地面积，打造“千亩方”黄皮果蔗种植基地。 | 116.6021 | 116.6021 | 0.0000 | 0.0000 | 652.33 | 范围调整 |
| 2 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 双水镇补充耕地项目 | 自然资源部门 | 通过土地平整与土壤改良，将闲置的土地改造为耕地，满足粮食种植功能。 | 10.6885 | 10.6885 | 0.0000 | 0.0000 | 657.87 | 新增 |
| 3 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 双水镇水库林场新增耕地改造项目 | 自然资源部门 | 将国有农用地(现状为坑塘水面)平整改造成满足粮食种植的耕地。 | 5.2801 | 5.2801 | 0.0000 | 0.0000 | 37.38 | 新增 |
| 4 | 建设用 | 华兴工业园一期升级 | 自然资源部门 | 引入改造主体开展“三旧”改造，促进工业集聚区提质增效。 | 7.3324 | 0.0000 | 7.3255 | 0.0000 | 10900.00 | 华兴工业园一期升级 | 自然资源部门 | 引入改造主体开展“三旧”改造，促进工业集聚区提质增效。 | 7.3324 | 0.0000 | 7.3255 | 0.0000 | 10900 | 保留 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| | 地整理 | 改造工程 | | | | | | | | 改造工程 | | | | | | | | |
| 5 | | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | 自然资源部门 | 拟通过“三旧”改造将仓前村古劳圈（土名）厂区低效厂房进行提质改造，发展“仓储地产”，建成仓储物流设施后，引入专业运营团队进行物业管理，提供仓储、物流等相关服务。 | 1.8955 | 0.0000 | 1.8955 | 0.0000 | 4500.00 | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | 自然资源部门 | 拟通过“三旧”改造将仓前村古劳圈（土名）厂区低效厂房进行提质改造，发展“仓储地产”，建成仓储物流设施后，引入专业运营团队进行物业管理，提供仓储、物流等相关服务。 | 1.8955 | 0.0000 | 1.8955 | 0.0000 | 4500 | 保留 |
| 6 | | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 自然资源部门 | 拟通过“三旧”改造引入专业开发运营团队进行建设用地提质改造，集中建设高标准厂房。 | 2.8036 | 0.0000 | 2.8036 | 0.0000 | 17000.00 | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 自然资源部门 | 拟通过“三旧”改造引入专业开发运营团队进行建设用地提质改造，集中建设高标准厂房。 | 2.8036 | 0.0000 | 2.8036 | 0.0000 | 17000 | 保留 |
| 7 | | 邦龙村纸业配套产业园区 | 自然资源部门 | 项目占地面积 31.14 亩，建筑面积 16653 平方米，计划建设厂房包括生产车间、仓库及办公室等；购置设备包括木工推台锯、断料机、空压机、自动挖槽机等，主要生产木制托盘 | 2.0758 | 0.0000 | 2.0758 | 0.0000 | 4996.00 | 邦龙村纸业配套产业园区 | 自然资源部门 | 项目占地面积 31.14 亩，建筑面积 16653 平方米，计划建设厂房包括生产车间、仓库及办公室等；购置设备包括木工推台锯、断料机、空压机、自动挖槽机等，主要生产木制托盘 | 2.0758 | 0.0000 | 2.0758 | 0.0000 | 4996 | 保留 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| | | | | 及其它纸业配套产品，年产量约 100 万套。 | | | | | | | | 及其它纸业配套产品，年产量约 100 万套。 | | | | | | |
| 8 | | 巴贝高预制菜工厂工程 | 自然资源部门 | 重点对龙脊村现状废弃旧工厂进行整治提升，项目占地面积 19521 平方米，建筑面积 52974 平方米，拟新建年产 3 万吨预制菜基地，集中建设净菜加工中心、预制菜加工区、冷藏冷冻区以及检测中心等。 | 2.3480 | 0.0000 | 1.7238 | 0.0000 | 12000.00 | 巴贝高预制菜工厂工程 | 自然资源部门 | 重点对龙脊村现状废弃旧工厂进行整治提升，项目占地面积 19521 平方米，建筑面积 52974 平方米，拟新建年产 3 万吨预制菜基地，集中建设净菜加工中心、预制菜加工区、冷藏冷冻区以及检测中心等。 | 2.3480 | 0 | 1.7238 | 0.0000 | 12000 | 保留 |
| 9 | | 村级低效工业用地提质改造项目 | 自然资源部门 | 对镇域南侧古兜山脉村庄低效工业用地进行整治，通过存量低效建设用地提质改造等方式建设高标准厂房。 | 21.5461 | 0.0000 | 21.5461 | 0.0000 | 48500.00 | 村级低效工业用地提质改造项目 | 自然资源部门 | 对镇域南侧古兜山脉村庄低效工业用地进行整治，通过存量低效建设用地提质改造等方式建设高标准厂房。 | 4.0880 | 0.0000 | 4.0880 | 0.0000 | 8500 | 范围调整 |
| 10 | | 村级低效工业用地增 | 自然资源部门 | 对镇域南侧古兜山脉村庄低效工业用地进行整治，腾退低效晒板场， | 24.9838 | 0.0000 | 24.9838 | 0.0000 | 10400.00 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 终止 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| | | 减挂钩项目 | | 结合周边地类进行复垦复绿；同时将建设用地整合到适宜生产的区域，结合村级低效工业用地提质改造项目，进行连片改造。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | 低效采矿用地整治工程（含建新区） | 自然资源部门 | 对镇域低效采矿用地进行整治，将零散采矿用地整合到适宜生产的区域，并结合周边地类情况，宜田则田、宜水则水、宜林则林，因地制宜开展建设用地复垦复绿工作，工程内容包括拆除建筑物，土地平整、土地复垦复绿等。 | 5.8569 | 0.0000 | 5.8569 | 0.0000 | 155.68 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 终止 |
| 12 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 康宁街临街旧楼立面改造项目 | 自然资源部门 | 对街道两边旧建筑外立面进行改造，消除安全隐患，改造立面面积约12000平方米。工程包括墙体墙面修复翻新，门窗翻新，拆除破旧招牌广告，新建统一广告底座，三线迁改等。 | 26.6536 | 0.0000 | 26.6536 | 0.0000 | 485.96 | 新增 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| 13 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 江门市杰朋低效厂房整改项目 | 自然资源部门 | 盘活现有低效用地和厂房，新建一间面积约6409.6平方米的仓库，建设设施包括：消防设备、隔热设备及照明系统等。 | 1.9794 | 0.0000 | 1.9794 | 0.0000 | 2500 | 新增 |
| 14 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目 | 自然资源部门 | 项目总建筑面积达1902.73平方米，主要建设内容包括：新建一栋地上一层、局部两层的风雨球馆，一座休闲吧，同时改造两个室外标准全场篮球场，并配套完善给排水、电气、暖通、照明、消防及周边环境整治等设施。 | 1.1246 | 0.0000 | 1.1246 | 0.0000 | 552.14 | 新增 |
| 15 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目 | 自然资源部门 | 盘活现有低效用地和厂房，引入造纸下游产业链项目，形成产业集聚优势，推动银洲湖纸业基地提质增效。 | 14.6718 | 0.0000 | 14.6718 | 0.0000 | 18500 | 新增 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| 16 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目 | 自然资源部门 | 盘活现有低效用地和厂房，引入造纸下游产业链项目，形成产业集聚优势，推动银洲湖纸业基地提质增效。 | 9.0288 | 0.0000 | 9.0288 | 0.0000 | 15000 | 新增 |
| 17 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 江门联荣金属制造基地升级改造项目 | 自然资源部门 | 盘活现有低效用地和厂房，引入江门市联荣金属幕墙项目，主要建设内容包括金属加工车间、前处理及喷涂生产车间、办公宿舍楼等。 | 1.3104 | 0.0000 | 1.3104 | 0.0000 | 4000 | 新增 |
| 18 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 双水镇朱村村标准厂房改造项目 | 自然资源部门 | 盘活现有低效用地和厂房，通过拆整结合，完善基础设施配套，新建标准化工业厂房。 | 0.6713 | 0.0000 | 0.6713 | 0.0000 | 1500 | 新增 |
| 19 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 双水镇东凌村低效厂房改造项目 | 自然资源部门 | 拟通过“三旧”改造东凌村横三盏（土名）厂区低效厂房进行提质改造，引入专业运营团队进行物业管理，提供办公、仓储、物流等相关服务。 | 1.2880 | 0 | 1.2880 | 0 | 1500.00 | 新增 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| 20 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 村级低效存量用地再开发项目 | 自然资源部门 | 盘活村级集体历史建设用地，通过“三旧”改造等手段完善用地手续，引入社会资本建设标准厂房。 | 5.6725 | 0.0000 | 5.5521 | 0.0000 | 15700 | 新增 |
| 21 | 生态保护修复 | 下沙河综合治理工程（二期） | 水利部门 | 建设内容包括加固堤防12.612公里，重建水闸4座，重建涵窦20宗，清淤河道长0.2公里。 | 22.6837 | 0.0000 | 0.0000 | 22.6837 | 1000.00 | 下沙河综合治理工程（二期） | 水利部门 | 建设内容包括加固堤防12.612公里，重建水闸4座，重建涵窦20宗，清淤河道长0.2公里。 | 22.6837 | 0.0000 | 0.0000 | 22.6837 | 1000 | 保留 |
| 22 | | 银洲湖海堤达标加固工程（双水段） | 水利部门 | 按50年一遇标准，达标加固堤防24.755公里，达到2级堤防标准；维修水闸8座，重建涵窦3座。 | 18.6004 | 0.0000 | 0.0000 | 18.6004 | 4000.00 | 银洲湖海堤达标加固工程（双水段） | 水利部门 | 按50年一遇标准，达标加固堤防24.755公里，达到2级堤防标准；维修水闸8座，重建涵窦3座。 | 18.6004 | 0.0000 | 0.0000 | 18.6004 | 4000 | 保留 |
| 23 | | 双水镇森林质量精准提升工程 | 自然资源部门 | 结合曾坑水库、鱼山水库、万亩水库实施森林抚育约2600亩、林分优化约2100亩。 | 313.3071 | 0.0000 | 0.0000 | 313.3071 | 786.00 | 双水镇森林质量精准提升工程 | 自然资源部门 | 结合曾坑水库、鱼山水库、万亩水库实施森林抚育约2600亩、林分优化约2100亩。 | 313.3071 | 0.0000 | 0.0000 | 313.3071 | 786 | 保留 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| 24 | 城乡风貌及人居环境整治提升项目 | 双水镇美丽乡村改造项目 | 农业农村部门 | 包括3个子项目：省道S532线江门大道出入口至双水圩路段改造项目、亿利大道沿线及周边村庄改造项目、省道S385线小冈坪至仓前村路段改造提升项目。 | 14.5905 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 7955.26 | 双水镇美丽乡村改造项目 | 农业农村部门 | 包括3个子项目：省道S532线江门大道出入口至双水圩路段改造项目、亿利大道沿线及周边村庄改造项目、省道S385线小冈坪至仓前村路段改造提升项目。 | 15.0490 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 7955.26 | 调整范围 |
| 25 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 职教城产业配套建设项目 | 自然资源部门 | 一是对鸿福路双水段进行改造升级，长约1.6公里，宽约60米，通过完善排水、照明、交通及绿化景观等附属设施，提升道路通行能力与安全性；二是新建一座职教城污水厂，日处理污水量达5000立方米。 | 11.6977 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 36390.78 | 新增 |
| 26 | 产业导入类项目 | 小冈香产业园首期示范项目 | 自然资源部门 | 通过建设集中现代化加工园区，发挥园区经济的规模化效应，补齐现代化香产品加工、仓储物流、香产品展销等功能，打造产业集聚度高、功能齐全的小冈香产业园。 | 5.6487 | 0.0000 | 0.6270 | 0.0000 | 25000.00 | 小冈香产业园首期示范项目 | 双水镇人民政府 | 通过建设集中现代化加工园区，发挥园区经济的规模化效应，补齐现代化香产品加工、仓储物流、香产品展销等功能，打造产业集聚度高、功能齐全的小冈香产业园。 | 5.6487 | 0.0000 | 0.6270 | 0.0000 | 25000 | 保留 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| 27 | | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 自然资源部门 | 围绕亚太森博纸业基地，盘活腾挪村庄建设用地，集中建设纸业上下游配套产业园、仓储物流配套产业园，打造“全链条造纸产业集群”，主要工作内容包括低效用地盘活，产业用地集聚提升，产业配套服务完善以及产业环境品质提升等内容。 | 17.9828 | 0.0000 | 17.9828 | 0.0000 | 66000.00 | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 双水镇人民政府 | 围绕亚太森博纸业基地，盘活腾挪村庄建设用地，集中建设纸业上下游配套产业园、仓储物流配套产业园，打造“全链条造纸产业集群”，主要工作内容包括低效用地盘活，产业用地集聚提升，产业配套服务完善以及产业环境品质提升等内容。 | 11.4071 | 0.0000 | 4.0016 | 0.0000 | 39600 | 调整范围 |
| 28 | | 双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期） | 农业农村部门 | 依托现有数十亩黄花风铃木观赏资源，配套建设户外露营、餐饮、住宿、亲子牧场等功能分区，打造乡村亲子旅游综合体。 | 29.7143 | 0.0000 | 0.1684 | 0.0000 | 10000.00 | 双水镇富美七颗星农业生态园项目（二期） | 农业农村部门 | 依托现有数十亩黄花风铃木观赏资源，配套建设户外露营、餐饮、住宿、亲子牧场等功能分区，打造乡村亲子旅游综合体,同时建设连接银洲湖高速与景区门口道路 22.8 亩。 | 31.1929 | 0.0000 | 0.1684 | 0.0000 | 10000 | 调整范围 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| 29 | | “甜蜜乡村”农旅项目 | 自然资源部门 | 以现有巴贝高文化研学项目为基础，结合桥美村“千亩方”耕地集中连片整治、巴贝高预制菜工厂等项目建设，以四村联动的方式开展乡村风貌提升及绿化美化，建设蔗动力研发基地、嘉宝果酒加工厂、艺术写生基地、甜蜜美食街、甜蜜环村跑道等，打造“甜蜜乡村”农旅项目。 | 849.0650 | 0.0000 | 0.6126 | 0.0000 | 10000.00 | “甜蜜乡村”农旅项目 | 双水镇人民政府 | 以现有巴贝高文化研学项目为基础，结合桥美村“千亩方”耕地集中连片整治、巴贝高预制菜工厂等项目建设，以四村联动的方式开展乡村风貌提升及绿化美化，建设蔗动力研发基地、嘉宝果酒加工厂、艺术写生基地、甜蜜美食街、甜蜜环村跑道等，打造“甜蜜乡村”农旅项目。 | 849.0650 | 0 | 0.6126 | 0.0000 | 10000 | 保留 |
| 30 | | 中集渔业新会双水现代水产产业集群项目 | 农业农村部门 | 以智慧化水产养殖为核心，整合原料鱼土塘养殖和预制菜加工环节的产业集群项目，一期计划建设陆基循环水现代水产养殖基地约 990.8 亩，养殖基地落成后同步引入第三方光伏项目建设；二期计划建设预制菜产业园约 76 亩。 | 71.2964 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 35000.00 | 中集渔业新会双水现代水产产业集群项目 | 农业农村部门 | 以智慧化水产养殖为核心，整合原料鱼土塘养殖和预制菜加工环节的产业集群项目，一期计划建设陆基循环水现代水产养殖基地约 990.8 亩，养殖基地落成后同步引入第三方光伏项目建设；二期计划建设预制菜产业园约 76 亩。 | 76.2432 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 35000 | 调整范围 |

| 调整前 | | | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目类型 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划投资 | 子项目名称 | 主管部门 | 建设内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划总投资 | 调整说明 |
| 31 | | 职教城配套商业建设项目 | 自然资源部门 | 结合职教城周边村庄开展配套商业设施建设，完善职教城配套服务功能。 | 4.4012 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 35000.00 | 职教城配套商业建设项目 | 双水镇人民政府 | 结合职教城周边村庄开展配套商业设施建设，完善职教城配套服务功能。 | 4.4012 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 19365.28 | 保留 |

# 十一、附件

## （一）附表

### 附表 1：基本情况表

单位：万元、公顷

| 一、基本信息 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **实施方案名称** | 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）（V202607） | | | |
| **是否调整方案** | ☑是 ☐否 | | | |
| **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（双水镇单元） | | | |
| **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 | 双水镇 | |
| **涉及典型县/镇个数** | 1 | 涉及典型县/镇名称 | 双水镇 | |
| **整治区域涉及村庄个数** | 37 | 整治区域涉及村庄名称 | 涉及 1 个社区，37 个行政村，2 个林场，1 个农场：双水社区、双水村、木江村、龙脊村、岭头村、梁家村、蔭头村、田心村、南岸村、上凌村、东凌村、豪山村、水库村、大堂村、塔岭村、塘河村、龙头村、富美村、邦龙村、嘉寮村、楼墩村、基背村、鱼冲村、桥美村、东北村、梅冈村、六里村、洞阁村、五堡村、仓前村、衙前村、南水村、北水村、沙路村、岛桥村、朱村、双水式桥村、沙朗村、水库林场、金鸡农场、曾坑林场 | |
| **整治区域涉及人数** | 70093 | | | |
| **是否涉及永久基本农田调整** | ☑是 ☐否 | | **是否涉及城镇开发边界调整** | ☑是 ☐否 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **是否涉及生态保护红线调整** | □是 ☑否 | **是否涉及权属调整** | ☑是 □否 |
| **是否涉及海域** | □是 ☑否 | **是否涉及自然资源资产组合供应** | □是 ☑否 |

**二、资金和规模情况表**

| **统计区域** | 计划总投资 | | | | | | | 整治规模 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 合计 | 其中·财政投资 | 其中·政府专项债 | 其中·社会投资 | | | | 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 |
| | | | | 合计 | 银行贷款 | 企业投资 | 其他投资 | | | | | | |
| **方案总体情况** | 308079.00 | 4290.37 | 49383.42 | 254405.21 | 78713.43 | 175691.78 | 0.00 | 1574.8104 | 132.5707 | 87.6018 | 354.5912 | 26.8201 | 0.0000 |
| **双水镇实施单元** | 308079.00 | 4290.37 | 49383.42 | 254405.21 | 78713.43 | 175691.78 | 0.00 | 1574.8104 | 132.5707 | 87.6018 | 354.5912 | 26.8201 | 0.0000 |

**三、土地利用现状信息**

| **统计区域** | 总面积 | 其中·农用地面积 | 耕地面积 | 永久基本农田面积 | 其中·建设用地面积 | 其中·未利用地面积 | 生态保护红线划定面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **县（市、区）** | 136205.8320 | 99499.0923 | 8559.1704 | 7436.0291 | 22599.1052 | 14107.6345 | 14707.5622 |
| **整治区域** | 20744.2959 | 16607.2085 | 1546.6724 | 1450.8396 | 2859.9713 | 1277.1161 | 1652.2261 |
| **实施单元合计** | 20744.2959 | 16607.2085 | 1546.6724 | 1450.8396 | 2859.9713 | 1277.1161 | 1652.2261 |
| **双水镇实施单元** | 20744.2959 | 16607.2085 | 1546.6724 | 1450.8396 | 2859.9713 | 1277.1161 | 1652.2261 |

注：1、人口数据来源于双水镇政府提供的 2023 年户籍人口数据;

2、土地利用现状数据来源于 2023 年国土变更调查年末同口径分析库政务版;

3、永久基本农田数据来源于 2023 年核实处置后的永久基本农田数据库（政务版）;

4、生态保护红线数据来源于2022年“三区三线”成果库（政务版）;

5、整治总规模指各类具体整治子项目的面积之和，未剔除产业导入类空间重叠部分。

# 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 | 26.8201 | 永久基本农田调整补划方案单独编制 |
| | 永久基本农田调出面积 | 公顷 | 26.8174 | |
| | 城镇开发边界调入面积 | 公顷 | 10.7283 | 城镇开发边界优化调整方案单独编制 |
| | 城镇开发边界调出面积 | 公顷 | 10.7283 | |
| | 生态保护红线调入面积 | 公顷 | / | |
| 稳耕地 | 农用地整治面积 | 公顷 | 132.5707 | |
| | 耕地集中整治区个数 | 个 | 1 | |
| | 耕地集中整治区面积 | 公顷 | 116.6021 | |
| | 新增耕地面积 | 公顷 | 26.8201 | |
| | 新增耕地面积比例 | % | 1.73 | |
| | 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 | 23 | |
| | 5 亩以下耕地图斑减少面积 | 公顷 | 0.2112 | |
| | 5 亩以下永久基本农田图斑减少个数 | 个 | 93 | |
| | 5 亩以下永久基本农田图斑减少面积 | 公顷 | 8.9403 | |
| | 高标准农田建设面积 | 公顷 | / | |
| | 耕地集中连片度提升比例 | % | 10.01 | |
| | 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 | 1 | |
| | 完成集中连片耕地百亩方个数 | 个 | 0 | |
| 腾空间 | 建设用地整理面积 | 公顷 | 87.6018 | |
| | 腾退建设用地面积 | 公顷 | 0 | |
| | 节余建设用地面积 | 公顷 | 0 | |
| | 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 | 0.04 | 基期值为 0.05 万亩/亿元 |

| 类别 | 具体任务 | 单位 | 任务值 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 单位 GDP 建设用地使用面积下降比例 | % | 1.87 | |
| 优生态 | 生态保护修复面积 | 公顷 | 354.59 | |
| | 历史遗留矿山生态修复面积 | 公顷 | / | |
| | 滨海湿地修复面积（含红树林营造修复） | 公顷 | / | |
| | 海岸线整治修复面积 | 公顷 | / | |
| | 魅力沙滩打造个数 | 个 | / | |
| | 海岛生态修复个数 | 个 | / | |
| | 生态化海堤建设面积 | 公顷 | / | |
| | 美丽海湾建设个数 | 个 | / | |
| | 其他生态保护修复面积 | 公顷 | 354.5912 | |
| 美环境 | 农村人居环境整治提升 | 个 | / | |
| | 新增美化绿化面积 | 公顷 | 15.0490 | |
| | 城乡风貌提升个数 | 个 | 2 | |
| | 历史文化保护个数 | 个 | / | |
| 兴产业 | 导入企业数量 | 个 | 6 | |
| 其他成效 | | | / | |

# 附表 3：全域土地综合整治子项目安排表

单位：公顷、万元

| 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 | 主管部门 | 立项批复部门 | 子项目位置 | 主要内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划新增耕地面积 | 计划腾退建设用地面积 | 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 | 440705010010101001 | 2027-2029年度江门市新会区双水镇桥美村“千亩方”耕地集中整治区项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0101 | 自然资源部门 | 自然资源部门 | 桥美村、龙脊村、双水式桥村、梁家村、岭头村、双水村、龙头村、东北村、南水村、鱼冲村、楼墩村、塔岭村、沙朗村、水库村、上凌村、沙路村 | 以桥美村黄皮果蔗集中种植区域为基础，整合周边耕地、园地、坑塘水面等地类，实现集中连片整治，增加耕地面积，打造“千亩方”黄皮果蔗种植基地。 | 116.6021 | 116.6021 | 0 | 0 | 10.8722 | 0 | 652.33 | 0 | 0 | 521.86 | 130.47 | 0 | 2026-12 | 2027-01 | 2029-12 | 2029-12 | |
| 2 | 440705010010103001 | 双水镇补充耕地项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0103 | 自然资源部门 | 自然资源部门 | 仓前村、大堂村、嘉寮村、南岸村、沙朗村、沙路村、上凌村、水库村、塔岭村、五堡村 | 通过土地平整与土壤改良，将闲置的土地改造为耕地，满足粮食种植功能。 | 10.6885 | 10.6885 | 0 | 0 | 10.6687 | 0 | 657.87 | 657.87 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2026-01 | 2026-01 | 2027-12 | 2027-12 | |
| 3 | 440705010010103002 | 双水镇水库林场新增耕地改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0103 | 自然资源部门 | 自然资源部门 | 水库林场 | 将国有农用地(现状为坑塘水面)平整改造成满足粮食种植的耕地。 | 5.2801 | 5.2801 | 0 | 0 | 5.2792 | 0 | 37.38 | 0 | 37.38 | 0 | 0 | 0 | 2026-02 | 2026-02 | 2027-12 | 2027-12 | |
| 4 | 440705010010202001 | 华兴工业园一级升级改造工程 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 梅冈村 | 引入改造主体开展“三旧”改造，促进工业集聚区提质增效。 | 7.3324 | 0 | 7.3255 | 0 | 0 | 0 | 10900.00 | 0 | 0 | 0 | 10900 | 0 | 2024-06 | 2026-07 | 2029-12 | 2029-12 | |

| 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 | 主管部门 | 立项批复部门 | 子项目位置 | 主要内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划新增耕地面积 | 计划腾退建设用地面积 | 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 | | | | | |
| 5 | 440705010010202002 | 双水镇仓前村古劳圈（土名）厂区改造项目（一期） | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 仓前村 | 拟通过“三旧”改造将仓前村古劳圈（土名）厂区低效厂房进行提质改造，发展“仓储地产”，建成仓储物流设施后，引入专业运营团队进行物业管理，提供仓储、物流等相关服务。 | 1.8955 | 0 | 1.8955 | 0 | 0 | 0 | 4500.00 | 0 | 0 | 0 | 4500 | 0 | 2025-04 | 2026-10 | 2027-12 | 2027-12 | |
| 6 | 440705010010202003 | 小冈香低效建设用地提质改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 仓前村 | 拟通过“三旧”改造引入专业开发运营团队进行建设用地提质改造，集中建设高标准厂房。 | 2.8036 | 0 | 2.8036 | 0 | 0 | 0 | 17000.00 | 592.54 | 0 | 13125.97 | 3281.49 | 0 | 2026-03 | 2026-10 | 2029-12 | 2029-12 | |
| 7 | 440705010010202004 | 邦龙村纸业配套产业园区 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 邦龙村 | 项目占地面积 31.14 亩，建筑面积 16653 平方米，计划建设厂房包括生产车间、仓库及办公室等；购置设备包括木工推台锯、断料机、空压机、自动挖槽机等，主要生产木制托盘及其它纸业配套产品，年产量约 100 万套。 | 2.0758 | 0 | 2.0758 | 0 | 0 | 0 | 4996.00 | 0 | 0 | 0 | 4996 | 0 | 2025-02 | 2026-06 | 2027-12 | 2027-12 | |
| 8 | 440705010010202005 | 巴贝高预制菜工厂工程 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 龙脊村 | 重点对龙脊村现状废弃旧工厂进行整治提升，项目占地面积 19521 平方米，建筑面积 52974 平方米，拟新建年产 3 万吨预制菜基地，集中建设净菜加工中心、预制菜加工区、冷藏冷冻区以及检测中心等。 | 2.348 | 0 | 1.7238 | 0 | 0 | 0 | 12000.00 | 0 | 0 | 0 | 12000 | 0 | 2023-09 | 2026-10 | 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 | 主管部门 | 立项批复部门 | 子项目位置 | 主要内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划新增耕地面积 | 计划腾退建设用地面积 | 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 | | | | | |
| 9 | 440705010010202006 | 村级低效工业用地提质改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 嘉寮村 | 对镇域南侧古兜山脉村庄低效工业用地进行整治，通过存量低效建设用地提质改造等方式建设高标准厂房。 | 4.0880 | 0 | 4.0880 | 0 | 0 | 0 | 8500.00 | 0 | 0 | 6800 | 1700 | 0 | 2026-12 | 2027-01 | 2029-12 | 2029-12 | |
| 10 | 440705010010206001 | 康宁街临街旧楼立面改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0206 | 自然资源部门 | 发改部门 | 双水社区 | 对街道两边旧建筑外立面进行改造，消除安全隐患，改造立面面积约 12000 平方米。工程包括墙体墙面修复翻新，门窗翻新，拆除破旧招牌广告，新建统一广告底座，三线迁改等。 | 26.6536 | 0 | 26.6536 | 0 | 0 | 0 | 485.96 | 485.96 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2025-08 | 2026-01 | 2026-12 | 2026-12 | |
| 11 | 440705010010202007 | 江门市杰朋低效厂房整改项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 仓前村 | 盘活现有低效用地和厂房，新建一间面积约 6409.6 平方米的仓库，建设设施包括：消防设备、隔热设备及照明系统等。 | 1.9794 | 0 | 1.9794 | 0 | 0 | 0 | 2500.00 | 0 | 0 | 0 | 2500 | 0 | 2026-08 | 2026-08 | 2027-12 | 2027-12 | |
| 12 | 440705010010299001 | 江门市新会区双水镇亿利运动生活馆项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0299 | 自然资源部门 | 发改部门 | 双水村 | 项目总建筑面积达 1902.73 平方米，主要建设内容包括：新建一栋地上一层、局部两层的风雨球馆，一座休闲吧，同时改造两个室外标准全场篮球场，并配套完善给排水、电气、暖通、照明、消防及周边环境整治等设施。 | 1.1246 | 0 | 1.1246 | 0 | 0 | 0 | 552.14 | 0 | 0 | 0 | 552.14 | 0 | 2026-01 | 2026-01 | 2026-12 | 2026-12 | |
| 13 | 440705010010202008 | 银洲湖纸业基地星辉纸业升级改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 衙前村 | 盘活现有低效用地和厂房，引入造纸下游产业链项目，形成产业集聚优势，推动银洲湖纸业基地提质增效。 | 14.6718 | 0 | 14.6718 | 0 | 0 | 0 | 18500.00 | 0 | 0 | 0 | 18500 | 0 | 2026-08 | 2026-10 | 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 | 主管部门 | 立项批复部门 | 子项目位置 | 主要内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划新增耕地面积 | 计划腾退建设用地面积 | 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 | | | | | |
| 14 | 440705010010202009 | 银洲湖纸业基地振隆造纸升级改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 衙前村 | 盘活现有低效用地和厂房，引入造纸下游产业链项目，形成产业集聚优势，推动银洲湖纸业基地提质增效。 | 9.0288 | 0 | 9.0288 | 0 | 0 | 0 | 15000.00 | 0 | 0 | 0 | 15000 | 0 | 2026-08 | 2026-10 | 2027-12 | 2027-12 | |
| 15 | 440705010010202010 | 江门联荣金属制造基地升级改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 衙前村 | 盘活现有低效用地和厂房，引入江门市联荣金属幕墙项目，主要建设内容包括金属加工车间、前处理及喷涂生产车间、办公宿舍楼等。 | 1.3104 | 0 | 1.3104 | 0 | 0 | 0 | 4000.00 | 0 | 0 | 0 | 4000 | 0 | 2025-03 | 2026-05 | 2027-05 | 2027-12 | |
| 16 | 440705010010202011 | 双水镇朱村村标准厂房改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 朱村 | 盘活现有低效用地和厂房，通过拆整结合，完善基础设施配套，新建标准化工业厂房。 | 0.6713 | 0 | 0.6713 | 0 | 0 | 0 | 1500.00 | 0 | 0 | 0 | 1500 | 0 | 2026-08 | 2026-10 | 2027-12 | 2027-12 | |
| 17 | 440705010010202012 | 双水镇东凌村低效厂房改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 东凌村 | 拟通过“三旧”改造东凌村横三盏（土名）厂区低效厂房进行提质改造，引入专业运营团队进行物业管理，提供办公、仓储、物流等相关服务。 | 1.2880 | 0 | 1.2880 | 0 | 0 | 0 | 1500.00 | 0 | 0 | 0 | 1500 | 0 | 2026-08 | 2026-10 | 2027-12 | 2027-12 | |
| 18 | 440705010010202013 | 村级低效存量用地再开发项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0202 | 自然资源部门 | 发改部门 | 邦龙村、富美村、嘉寮村、六里村、龙头村、沙路村、田心村、塘河村 | 盘活村级集体历史建设用地，通过“三旧”改造等手段完善用地手续，引入社会资本建设标准厂房。 | 5.6725 | 0 | 5.5521 | 0 | 0 | 0 | 15700.00 | 0 | 0 | 0 | 15700 | 0 | 2025-05 | 2026-10 | 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 | 主管部门 | 立项批复部门 | 子项目位置 | 主要内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划新增耕地面积 | 计划腾退建设用地面积 | 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 | | | | | |
| 19 | 440705010010507001 | 小冈香园示范项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0507 | 双水镇人民政府 | 发改部门 | 仓前村、岭头村 | 通过建设集中现代化加工园区，发挥园区经济的规模化效应，补齐现代化香产品加工、仓储物流、香产品展销等功能，打造产业集聚度高、功能齐全的小冈香产业园。 | 5.6487 | 0 | 0.6270 | 0 | 0 | 0 | 25000.00 | 1768 | 0 | 18585.6 | 4646.4 | 0 | 2027-01 | 2027-07 | 2029-10 | 2029-12 | |
| 20 | 440705010010507002 | 沙路村全链条造纸产业集群打造工程 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0507 | 双水镇人民政府 | 发改部门 | 沙路村 | 围绕亚太森博纸业基地，盘活腾挪村庄建设用地，集中建设纸业上下游配套产业园、仓储物流配套产业园，打造“全链条造纸产业集群”，主要工作内容包括低效用地盘活，产业用地集聚提升，产业配套服务完善以及产业环境品质提升等内容。 | 11.4071 | 0 | 4.0016 | 0 | 0 | 0 | 39600.00 | 0 | 0 | 31680 | 7920 | 0 | 2027-01 | 2027-07 | 2029-12 | 2029-12 | |
| 21 | 440705010010503001 | 双水镇富美七星农业生态园项目（二期） | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0503 | 农业农村部门 | 发改部门 | 富美村、塔岭村 | 依托现有数十亩黄花风铃木观赏资源，配套建设户外露营、餐饮、住宿、亲子牧场等功能分区，打造乡村亲子旅游综合体，同时建设连接银洲湖高速与景区门口道路22.8亩。 | 31.1929 | 0 | 0.1684 | 0 | 0 | 0 | 10000.00 | 0 | 0 | 0 | 10000 | 0 | 2026-01 | 2026-01 | 2029-12 | 2029-12 | |

| 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 | 主管部门 | 立项批复部门 | 子项目位置 | 主要内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划新增耕地面积 | 计划腾退建设用地面积 | 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 | | | | | |
| 22 | 440705010010506001 | “甜蜜乡村”农旅项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0506 | 双水镇人民政府 | 发改部门 | 龙脊村、桥美村、木江村、楼墩村 | 以现有巴贝高文化研学项目为基础，结合桥美村“千亩方”耕地集中连片整治、巴贝高预制菜工厂等项目建设，以四村联动的方式开展乡村风貌提升及绿化美化，建设蔗动力研发基地、嘉宝果酒加工厂、艺术写生基地、甜蜜美食街、甜蜜环村跑道等，打造“甜蜜乡村”农旅项目。 | 849.0650 | 0 | 0.6126 | 0 | 0 | 0 | 10000.00 | 0 | 0 | 8000 | 2000 | 0 | 2027-01 | 2027-07 | 2029-12 | 2029-12 | |
| 23 | 440705010010508001 | 中集渔业新会双水现代水产产业集群项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0508 | 农业农村部门 | 农业农村部门 | 基背村、东北村 | 以智慧化水产养殖为核心，整合原料鱼土塘养殖和预制菜加工环节的产业集群项目，一期计划建设陆基循环水现代水产养殖基地约 990.8 亩，养殖基地落成后同步引入第三方光伏项目建设；二期计划建设预制菜产业园约 76 亩。 | 76.2432 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35000.00 | 0 | 0 | 0 | 35000 | 0 | 2024-03 | 2024-04 | 2029-12 | 2029-12 | |
| 24 | 440705010010599001 | 职教城配套商业建设项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0599 | 双水镇人民政府 | 发改部门 | 蔭头村 | 结合职教城周边村庄开展配套商业设施建设，完善职教城配套服务功能。 | 4.4012 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19365.28 | 0 | 0 | 0 | 19365.28 | 0 | 2026-01 | 2026-12 | 2028-12 | 2028-12 | |
| 25 | 440705010010319001 | 下沙河综合治理工程（二期） | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0319 | 水利部门 | 发改部门 | 双水村、木江村、龙脊村、南岸村、东凌村、塘河村、龙头村、富美村、邦龙村、嘉寮村、楼墩村、桥美村、沙路村 | 建设内容包括加固堤防 12.612 公里，重建水闸 4 座，重建涵窦 20 宗，清淤河道长 0.2 公里。 | 22.6837 | 0 | 0 | 22.6837 | 0 | 0 | 1000.00 | 0 | 1000 | 0 | 0 | 0 | 2022-02 | 2025-01 | 2026-12 | 2026-12 | |

| 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 | 主管部门 | 立项批复部门 | 子项目位置 | 主要内容 | 建设规模 | 农用地整治面积 | 建设用地整理面积 | 生态保护修复面积 | 计划新增耕地面积 | 计划腾退建设用地面积 | 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 | | | | | |
| 26 | 440705010010319002 | 银洲湖海堤达标加固工程（双水段） | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0319 | 水利部门 | 发改部门 | 岭头村、嘉寮村、楼墩村、基背村、东北村、梅冈村、六里村、洞阁村、五堡村、衙前村、沙路村 | 按50年一遇标准，达标加固堤防24.755公里，达到2级堤防标准；维修水闸8座，重建涵窦3座。 | 18.6004 | 0 | 0 | 18.6004 | 0 | 0 | 4000.00 | 0 | 4000 | 0 | 0 | 0 | 2023-10 | 2025-01 | 2026-12 | 2027-03 | |
| 27 | 440705010010302001 | 双水镇森林质量精准提升工程 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0302 | 自然资源部门 | 发改部门 | 上凌村、东凌村、水库村、塔岭村、大堂村、富美村、水库林场、曾坑林场 | 结合曾坑水库、鱼山水库、万亩水库实施森林抚育约2600亩、林分优化约2100亩。 | 313.3071 | 0 | 0 | 313.3071 | 0 | 0 | 786.00 | 786 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2025-07 | 2026-01 | 2028-06 | 2028-08 | |
| 28 | 440705010010401001 | 双水镇美丽乡村改造项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0401 | 农业农村部门 | 发改部门 | 双水社区、木江村、岭头村、南岸村、东凌村、塘河村、仓前村、衙前村、北水村、朱村、豪山村、金鸡农场 | 包括3个子项目：省道S532线江门大道出入口至双水圩路段改造项目、亿利大道沿线及周边村庄改造项目、省道S385线小冈坪至仓前村路段改造提升项目。 | 15.0490 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7955.26 | 0 | 7955.26 | 0 | 0 | 0 | 2022-02 | 2025-01 | 2028-12 | 2028-12 | |
| 29 | 440705010010410001 | 职教城产业配套建设项目 | 44070501 | 双水镇实施单元 | 0410 | 自然资源部门 | 发改部门 | 蓢头村 | 一是对鸿福路双水段进行改造升级，长约1.6公里，宽约60米，通过完善排水、照明、交通及绿化景观等附属设施，提升道路通行能力与安全性；二是新建一座职教城污水厂，日处理污水量达5000立方米。 | 11.6977 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36390.78 | 0 | 36390.78 | 0 | 0 | 0 | 2026-01 | 2026-12 | 2028-12 | 2028-12 | |

# 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 | 双水镇实施单元 | 2026 年 | 64593.32 | 3.1937 | 3.1896 | 43.4564 | 0 | 184.6174 | 24 | 4 |
| 2 | 双水镇实施单元 | 2027 年 | 130492.57 | 35.3195 | 16.0200 | 29.9948 | 0 | 116.6667 | 5 | 12 |
| 合计 | | | 195085.89 | 38.5132 | 19.2096 | 73.4512 | 0 | 301.2841 | 29 | 16 |

## （二）附图

01 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案全域土地综合整治土地利用现状图

02 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案全域土地综合整治子项目分布图

03 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案全域土地综合整治耕地布局调整优化图

04 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案全域土地综合整治建设用地布局调整优化图

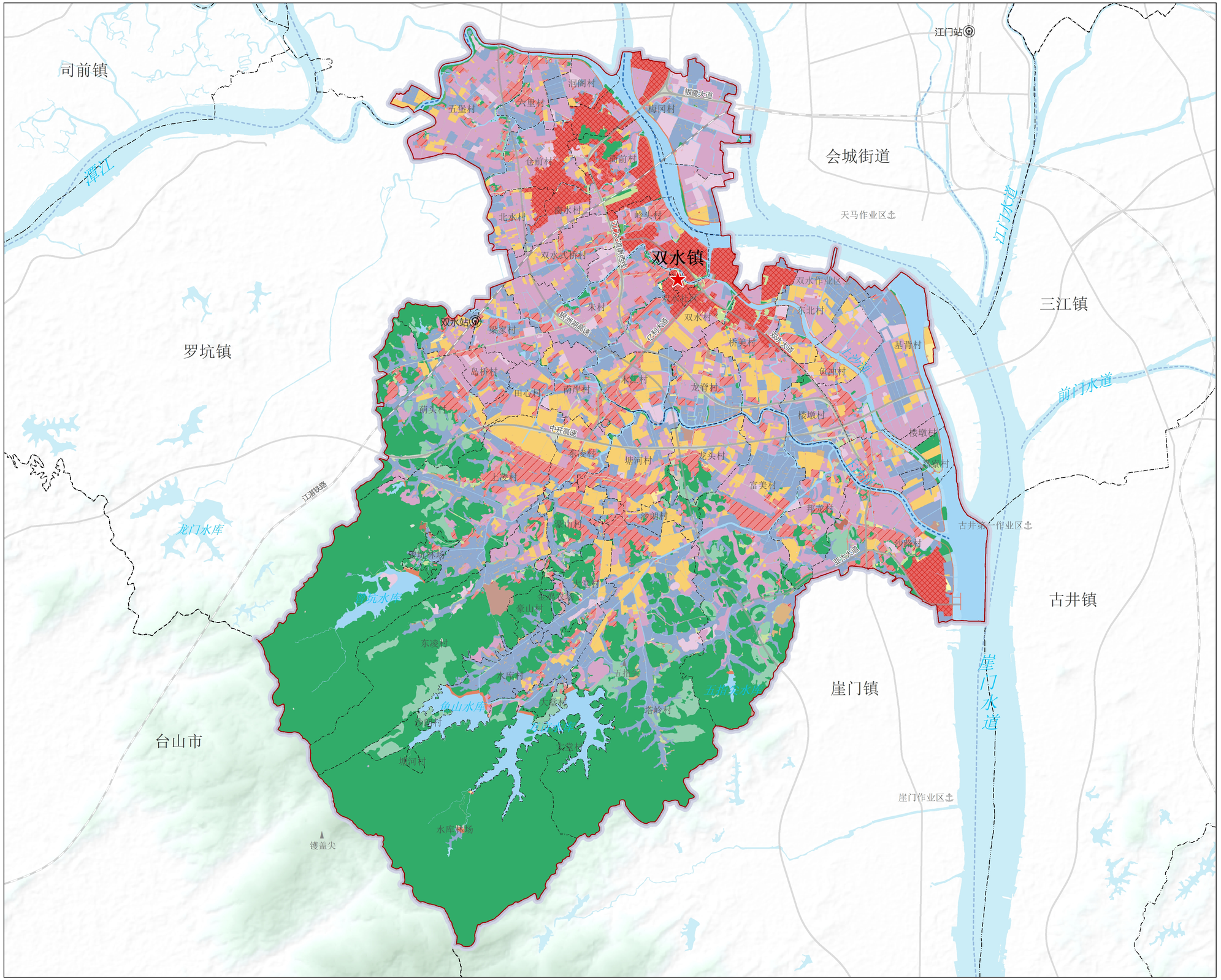
05 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案全域土地综合整治生态空间布局调整优化图

06 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案全域土地综合整治永久基本农田调整优化图

07 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案全域土地综合整治城镇开发边界调整优化图

# 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案

## 01 土地利用现状图




N

0 2500 5000 m

### 图 例

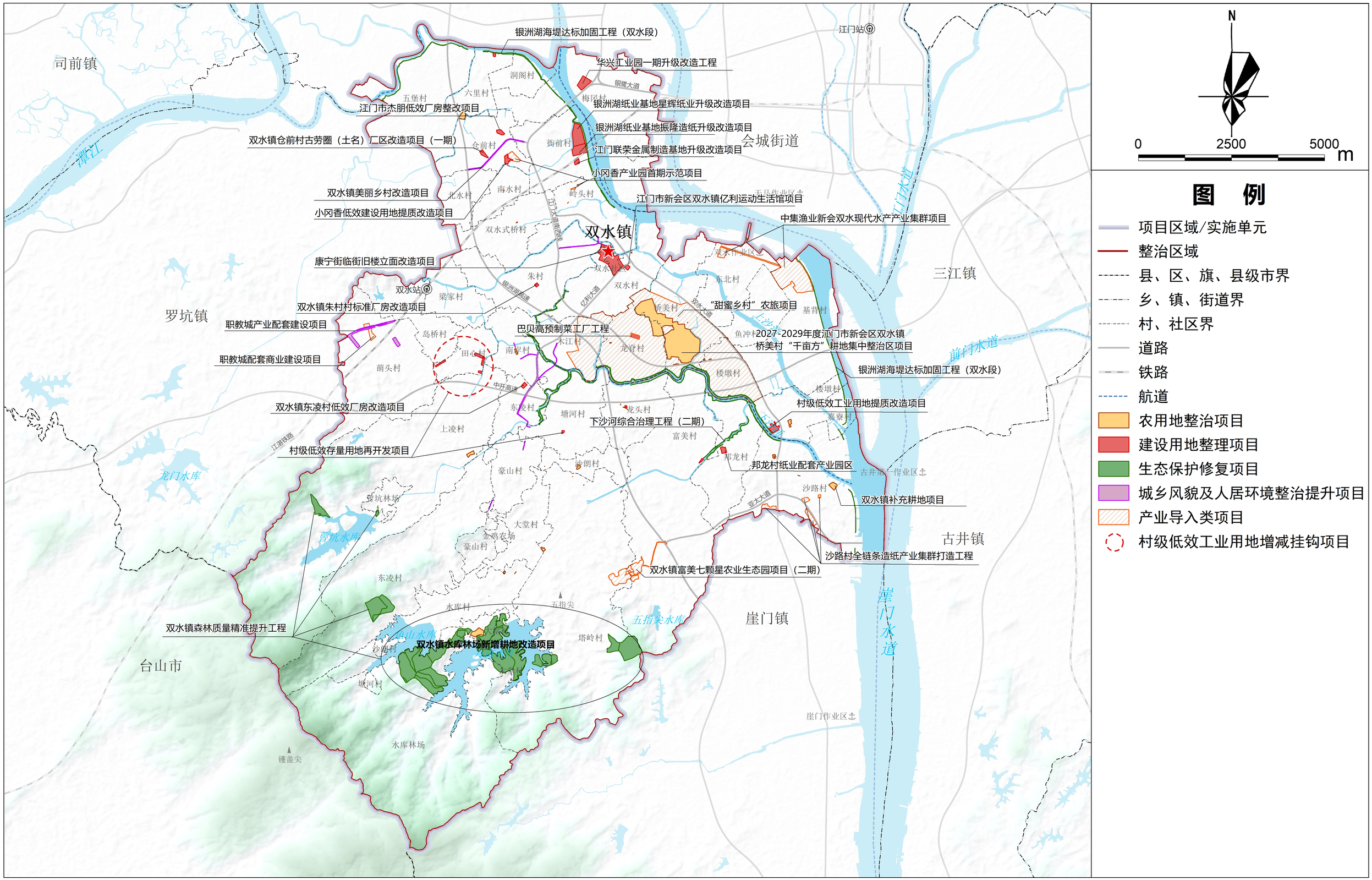
- 项目区域/实施单元
- 整治区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 铁路
- 航道
- 水田
- 水浇地
- 旱地
- 果园
- 茶园
- 其他园地
- 乔木林地
- 竹林地
- 红树林地
- 灌木林地
- 其他林地
- 其他草地
- 铁路用地
- 公路用地
- 农村道路
- 港口码头用地
- 管道运输用地
- 河流水面
- 水库水面
- 坑塘水面
- 沿海滩涂
- 内陆滩涂
- 沟渠
- 水工建筑用地
- 设施农用地
- 裸土地
- 裸岩石砾地
- 建制镇
- 村庄
- 采矿用地
- 风景名胜及特殊用地

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司 编制

# 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案

02 子项目分布图



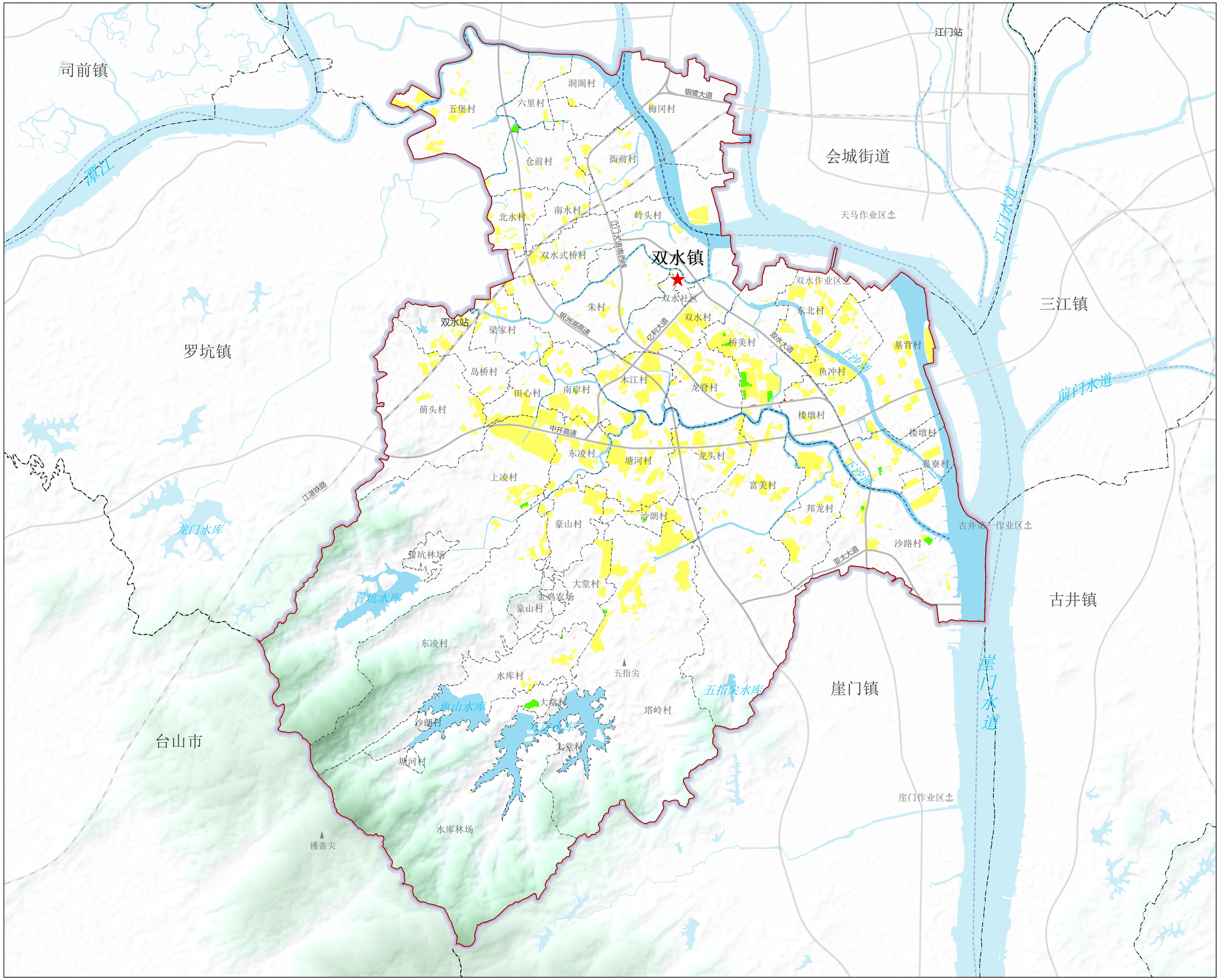

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司

编制

# 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案

## 03 耕地布局调整优化图




## 图　例

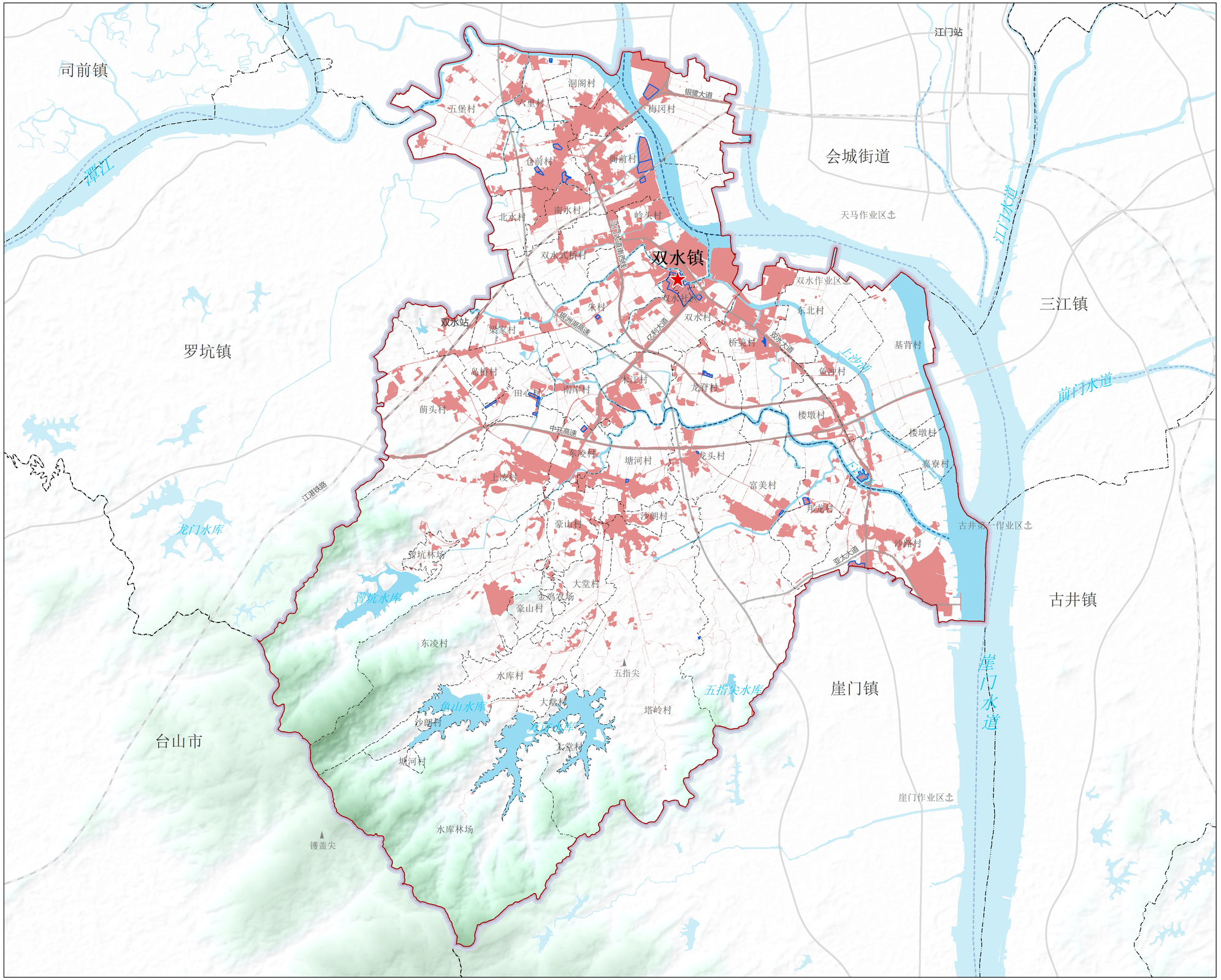
- 项目区域/实施单元
- 整治区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 铁路
- 航道
- 减少耕地
- 增加耕地
- 现状耕地

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司　编制

# 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案

## 04 建设用地布局调整优化图




N

0 2500 5000 m

### 图　例

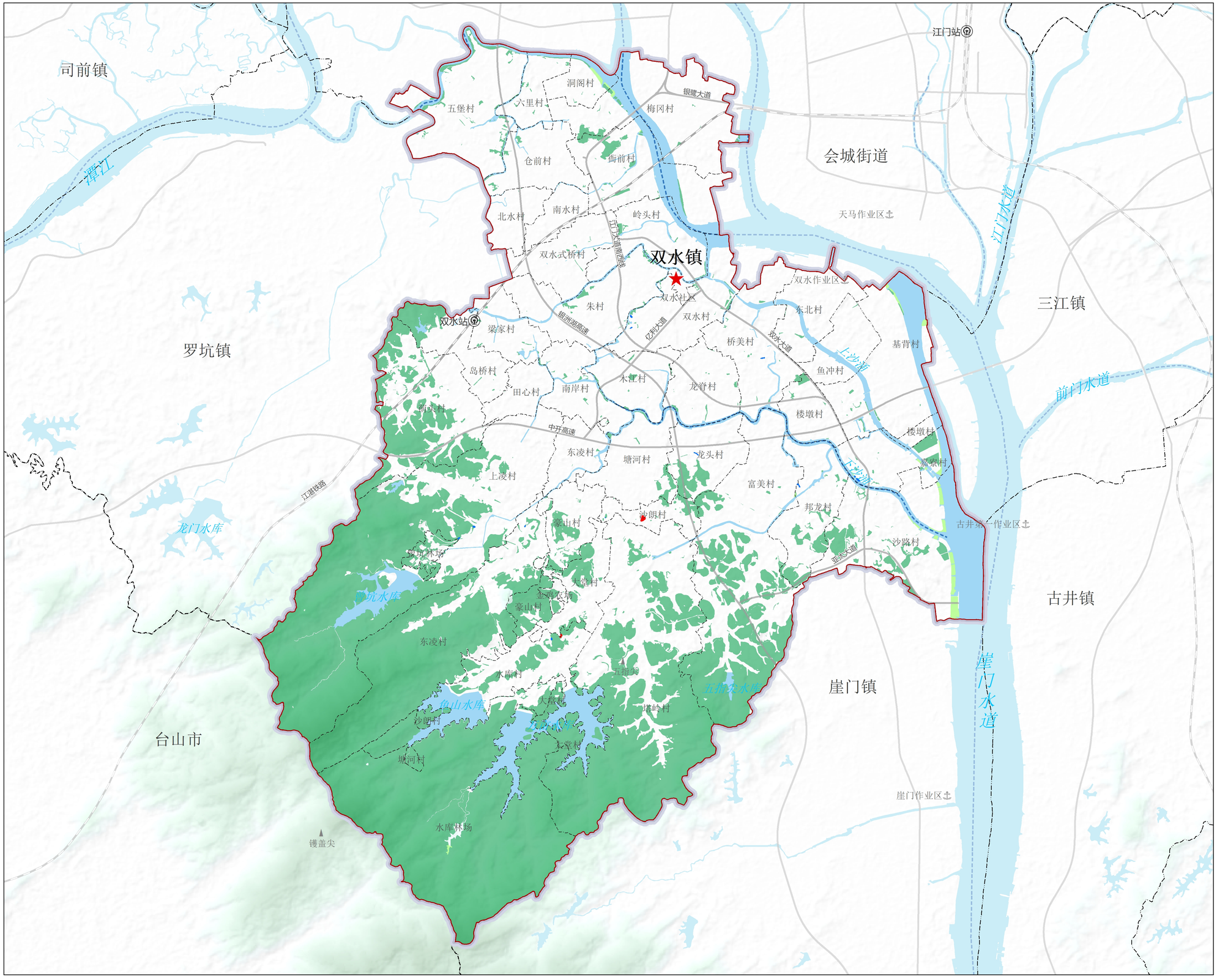
- 项目区域/实施单元
- 整治区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 铁路
- 航道
- 盘活建设用地
- 现状建设用地

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司　编制

# 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案

## 05 生态空间布局调整优化图




## 图　例

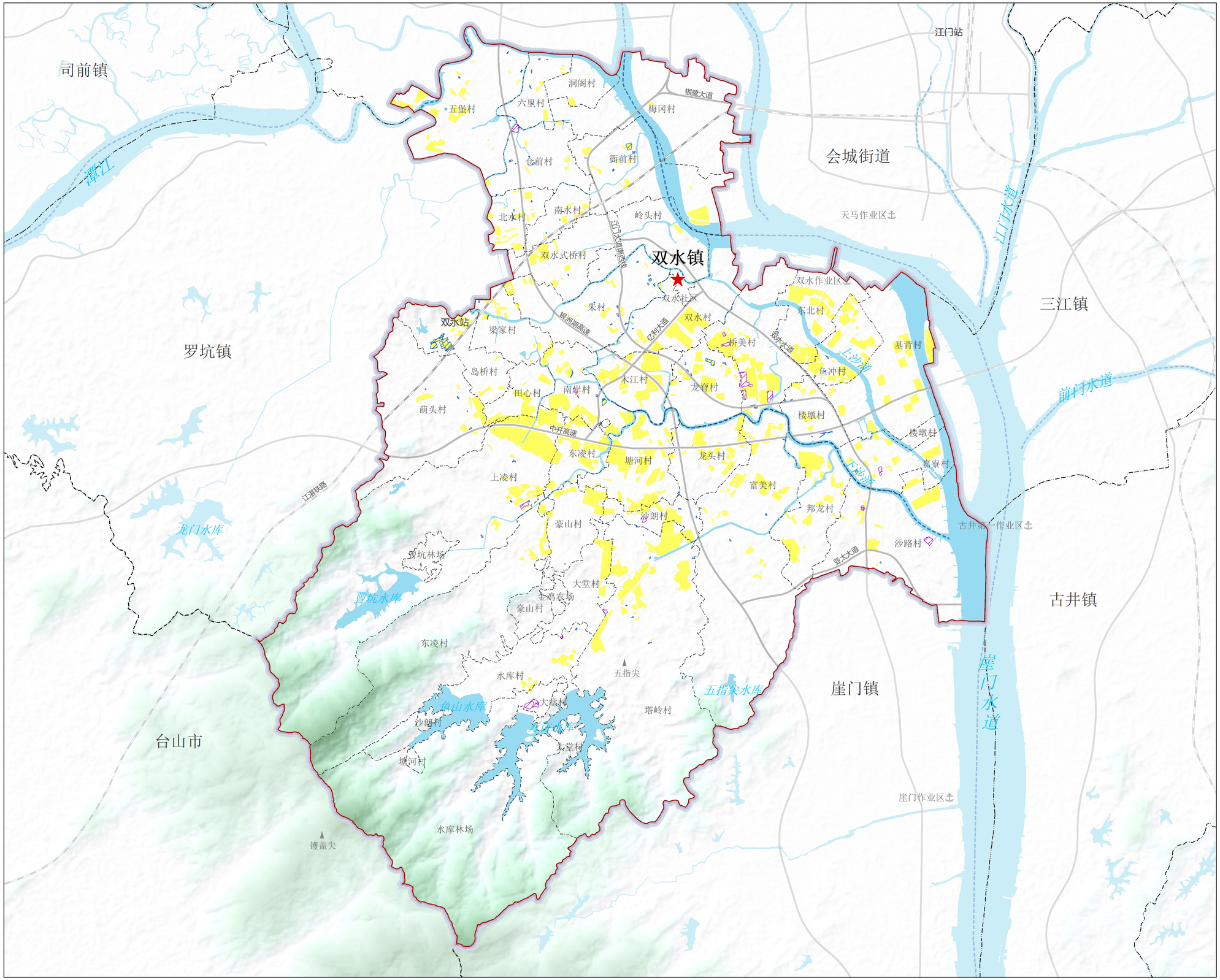
- 项目区域/实施单元
- 整治区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 铁路
- 航道
- 减少林地
- 新增林地
- 现状湿地
- 现状林地
- 现状陆地水域

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司　编制

# 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案

## 06 永久基本农田调整优化图




N

0 2500 5000 m

## 图 例

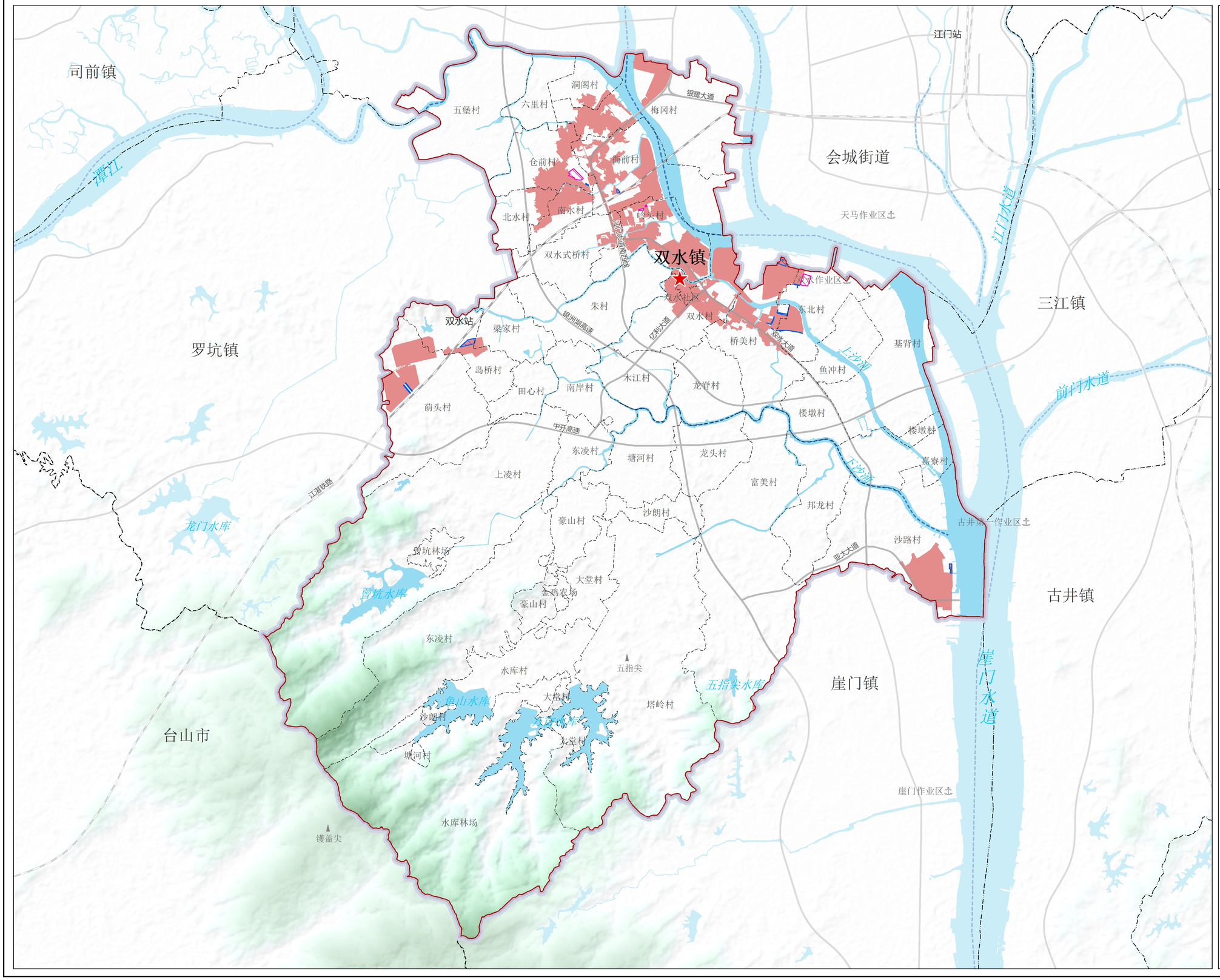
- 项目区域/实施单元
- 整治区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 铁路
- 航道
- 永久基本农田调入范围
- 永久基本农田调出范围
- 永久基本农田核实处置范围

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司 编制

# 江门市新会区全域土地综合整治实施方案（双水镇单元）调整方案

## 07 城镇开发边界调整优化图




N

0 2500 5000 m

## 图 例

- 项目区域/实施单元
- 整治区域
- 县、区、旗、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 铁路
- 航道
- 城镇开发边界调入范围
- 城镇开发边界调出范围
- 城镇开发边界

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

江门市新会区人民政府
广东国地科技股份有限公司

编制