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

江门市新会区自然资源局

二〇二六年七月

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

申报主体：江门市新会区自然资源局

技术服务单位：广东国地科技股份有限公司

土地规划编制资质证书等级：甲 级

土地规划编制资质证书编号：020010

城乡规划编制资质证书等级：甲 级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字 21440261

项目审定：骆文标　教授级城乡规划高级工程师 注册城乡规划师

项目审核：黄　昕　城乡规划高级工程师 注册城乡规划师

项目负责：胡　广　城乡规划高级工程师

编制人员：霍世嘉　国土工程师 注册城乡规划师

韩耀辉　城乡规划工程师 注册城乡规划师

梁　夏　国土空间规划工程师

蒋露杰　国土空间规划工程师

唐山雅　城乡规划助理工程师

温嘉健　城乡规划助理工程师

土地规划机构等级证书

机 构 等 级：甲　级

证 书 编 号：020010

单 位 名 称：广东国地规划科技股份有限公司

法定代表人：周裕丰

授 权 法 人：

工商注册号：91440000776229267Y

执 业 范 围：业务范围不受限

有 效 期 限：2015 年 12 月—2019 年 11 月

发证单位：中国土地学会

2015 年 12 月 1 日

此证书真实性可查询中国土地学会网www.zgtdsh.org.cn

中国土地学会制

中国土地学会文件

土地学发〔2022〕5 号

通　知

各有关单位：

根据《自然资源部办公厅关于国土空间规划编制资质有关问题的函》（自然资办函[2019]2375 号）文件精神，为妥善处理原土地规划机构在参与国土空间规划编制工作中遇到的问题，有利于当前国土空间规划编制工作和“多规合一”顺利推进，经研究，在国土空间规划编制资质管理规定出台之前，相关单位取得的《土地规划机构等级证书》不再换发新证、可延续使用，待新的规划资质管理规定出台后从其规定。

中国土地学会

2022 年 6 月 21 日

抄送：各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团土地学会。

中国土地学会办公室　　2022年6月21日印发

准予变更登记（备案）通知书

穗市监(市局)内变字【2025】第06202502210844号

广东国地科技股份有限公司

经审查，申请变更（备案）：名称，经营范围，章程备案，董事备案，期限备案。提交的申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）。

登记机关：广州市市场监督管理局

2025年02月21日

详细变更(备案)内容

变更（备案）事项	原登记变更（备案）事项	登记变更（备案）事项
名称变更	广东国地规划科技股份有限公司	广东国地科技股份有限公司
董事备案	夏成才，张鸿辉，涂盛，涂子沛，汤胜，何剑锋，罗伟玲，梁伟峰，周裕丰	张鸿辉，涂盛，何剑锋，罗伟玲，梁伟峰，周裕丰
期限备案	2005-06-03至2025-06-03	2005-06-03至长期

变更前组织机构情况

组织机构成员名称	职务	职务产生方式	是否法定代表人
周裕丰	董事长	选举	是
梁伟峰	董事兼总经理	选举	否
罗伟玲	董事	选举	否
刘倩	职工监事	选举	否
何剑锋	董事	选举	否
赖雪梅	监事	选举	否
汤胜	独立董事	选举	否
谢浩涛	监事	选举	否
涂子沛	独立董事	选举	否
涂盛	董事	选举	否
张鸿辉	董事	选举	否
夏成才	独立董事	选举	否

变更后组织机构情况

组织机构成员名称	职务	职务产生方式	是否法定代表人
周裕丰	董事长	选举	是
梁伟峰	董事兼总经理	选举	否
罗伟玲	董事	选举	否
刘倩	职工监事	选举	否
何剑锋	董事	选举	否
赖雪梅	监事	选举	否
谢浩涛	监事	选举	否



城乡规划（国土空间规划）编制资质证书

证书编号：自资规甲字21440261

证书等级：甲级

单位名称：广东国地科技股份有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91440000776229267Y

发证机关

有效期限：自2021年 10 月 18 日　至2030年 12 月 9 日

2025 年 12 月 9 日

中华人民共和国自然资源部印制

摘要

一、方案概况

司前镇全域土地综合整治实施方案规划主体为司前镇人民政府，实施主体为浙江两山集团等。实施方案共划定1个实施单元，为司前镇实施单元，整治区域包含1个镇13个行政村，总面积为8955.5581公顷。方案实施期限为2026年至2029年，预计总投资为304970.62万元。

二、区域概况

根据2023年度（基期年）国土变更调查同口径数据，新会区司前镇土地总面积8955.5581公顷，其中农用地6036.0168公顷，占土地总面积67.40%；建设用地2252.2042公顷，占土地总面积25.15%；未利用地667.3371公顷，占土地总面积7.45%。新会区司前镇不涉及生态保护红线。

2023年（基期年），新会区司前镇常住人口6.50万人，人口密度725人/平方公里，户籍人口4.31万人。

三、整治目标

方案拟安排23个全域土地综合整治子项目，其中农用地整治项目1个，建设用地整理项目9个，生态保护修复项目3个，产业导入项目6个,其他项目4个。农用地整治规模为59.8913公顷，其中新增耕地面积53.6134公顷；建设用地整理规模为95.4251公顷；生态保护修复规模为326.1964公顷。

通过农用地整治，引导零散耕地空间优化整合，促进耕地集中连片度提升5.43%，整治后耕地质量等级不低于原等级，也不低于上一年度各类占用耕地平均质量等级，整治后耕地质量等别提升0.5等，形成1个百亩方，5亩以下耕地图斑减少4个，减少1.11%。

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88.2901公顷。

通过推进生态修复，实施其他生态保护修复面积326.1964公顷。

四、资金筹措及平衡

项目预计共需投入资金304970.62万元，其中：农用地整治项目投入5082.43万元，建设用地整理项目投入103893.87万元，生态保护修复项目投入21012.23万元，产业导入项目投入95482.09万元，其他项目投入79500.00万元。资金筹措方式为：财政资金投入5718.71万元，占比1.88%；专项债投入162867.39万元，占比53.40%；社会投资136384.52万元，占比44.78%，社会投资中银行贷款45707.43万元，占社会投资比例33.51%。项目预期收益为984306.76万元（不含节省指标购买费），可结余资金430669.81万元，能够实现资金平衡。

五、重要规划衔接

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

方案中的司前镇为百千万典型镇，已与百千万典型镇的主体功能区规划充分衔接。

根据《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）》，整治区域位于**五江干流和珠江三角洲网河区等重点流域生态功能区**，该功能区推动以流域为单元的生态系统保护，加强河涌治理和珠三角河湖湿地修复，因地制宜实施河湖水系连通，构建河湖生态廊道。本次实施充分衔接生态功能区内的珠江三角洲生态保护和修复工程，安排新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目等生态保护修复子项目。

根据《江门市国土空间生态保护修复规划（2021-2035）》，江门市将构建**“三山两江一海湾”**的国土空间保护格局，打造**“美丽侨乡、生态江门”**。规划按照流域划分潭江流域保护修复与综合治理区、西江流域保护修复与综合治理区和镇海湾－广海湾－黄茅海－川山群岛陆海统筹整治修复区，司前镇位于潭江流域保护修复与综合治理区内，该区重点巩固天露山山林屏障，保护生物多样性，加强水系生态廊道建设，维护流域源头生态健康，提升农田质量，改善农村人居环境，建设宜居宜游城乡。本次实施方案充分衔接江门市国土空间生态保护修复重点工程，将新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目等纳入实施方案子项目中，通过养殖池塘尾水治理、河岸生态挡墙驳岸治理、潭江流域重点易涝区治理等，促进珠江三角生态保护修复。

六、“三区三线”、权属调整等情况

本次实施方案一般调整衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》既定内容执行城镇开发边界布局优化调整。涉及城镇开发边界的相关管控要求与空间落位，仍严格遵照并衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》既定内容执行。

本次实施方案一般调整衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》既定内容执行永久基本农田布局优化调整，涉及永久基本农田保护的相关管控要求与空间落位，仍严格遵照并衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》既定内容执行。

方案不涉及生态保护红线。

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，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。涉及权属重叠的，实施前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。涉及土地流转、建新拆旧等，将充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。

七、前两年实施计划

2026 年计划开工子项目 13 个,计划完工子项目 13 个(含 2024 年及 2025 年开工子项目），计划完成投资 102489.74 万元，计划

完成农用地整治 11.9783 公顷，其中新增耕地面积 11.9783 公顷，建设用地整理 26.4773 公顷；计划完成生态保护修复 326.1964 公顷。

2027 年计划开工子项目 3 个，计划完工子项目 2 个（含 2026 年开工子项目），计划完成投资 11541.22 万元，计划完成农用地整治 11.9783 公顷，其中新增耕地面积 11.9783 公顷；计划完成建设用地整理 17.6129 公顷，其中计划腾退建设用地面积 0.0080 公顷。

八、精品工程

方案拟安排 1 个精品工程，为城镇产业集聚示范区。

城镇产业集聚示范区

城镇产业集聚示范区位于司前镇新建村、白庙村、石名村和司前村，包含建设用地整理和产业导入等子项目，预计投资规模 298761.69 万元。

预期实施成效:

1）工业园升级改造。推进低效用地再开发，以“工改工”为主要方式，对现状产业低端化和土地利用效率低的工业园区进行升级改造，面积约为 53.5850 公顷，以空间蝶变带动产业巨变。

2）产业集聚提升。引导五金不锈钢产业实现延链、补链、强链，推动产业上下游供需对接、协同发展，促进企业产能优势互补，推动产业集聚提升，同时积极引入“江门金星新能源智造产

业园司前园区项目”等新能源项目，培育壮大新能源等新兴产业，促进司前镇两大产业“双轮驱动”。

3）配套设施提档。通过实施“南新高速建设工程项目”“江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）”“前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目”和“广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程”等项目，完善前锋工业园区交通路网，补齐产业园区配套服务设施，促进司前镇配套设施提档升级，进一步提升司前镇园区的综合竞争力。

九、特色和创新

（1）推动“单一治理”向“整合治理”方向转变

本次司前镇全域土地综合整治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，划分不同整治单元组团，将组团内权属、要素、功能进行整备，灵活组合各类资源，将组团打造成为不同类型、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。

（2）打造“政府+市场+集体”多方积极参与的投融资局面

通过系统梳理司前镇全域土地综合整治项目，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、政策银行贷款、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。

目录

一、基本情况 1

（一）编制背景及依据 1

1.1 编制背景 1

1.2 编制依据 3

（二）区域概况 8

2.1 基本情况 8

2.2 国土利用情况 22

2.3 生态环境状况 28

（三）存在问题 31

3.1 土地低效闲置，利用效率较低 31

3.2 耕地破碎分散，质量有待提升 31

3.3 产业结构集中，配套有待完善 31

3.4 水系存在污染，河道有待治理 32

3.5 历史资源丰富，旅游有待发展 33

（四）实施单元和整治区域 34

4.1 实施单元 34

4.2 整治区域 35

（五）实施期限 37

二、可行性分析及评估 38

（一）已有工作基础分析 38

1.1 规划编制审批情况 38

1.2 永久基本农田建成高标准农田条件情况 43

（二）空间布局优化可行性分析 45

2.1 土地权属调整分析 45

2.2 整治功能分区优化 47

2.3 国土空间格局优化 49

（三）整治可行性分析 50

3.1 农用地整治 50

3.2 建设用地整理 59

3.3 生态保护修复 64

3.4 历史文化保护潜力 69

3.5 城乡风貌及人居环境整治提升潜力 70

（四）产业导入可行性分析 70

4.1 产业规划专题研究 70

4.2 农业用地整理需求 76

4.3 城镇建设用地需求 76

4.4 生态保护修复用地需求 77

（五）风险评估及应对 77

5.1 破坏生态风险及应对 77

5.2 增加债务风险及应对 78

5.3 社会风险及应对 79

5.4 负面清单自查情况 80

三、整治目标 86

（一）目标设置 86

1.1 整体目标 86

1.2 绩效目标 86

（二）生产要素创新性配置制度探索 88
2.1 制度建设 88
2.2 机制创新探索 93
2.3 特色亮点与创新 94
四、规划落实及相关方案衔接 96
（一）规划落实情况 96
1.1 规划落实 96
1.2 其他方案衔接 110
（二）永久基本农田布局优化调整专章 112
2.1 基本概况 112
2.2 优化调整论证分析 113
2.3 拟调出调入永久基本农田地块情况 117
2.4 有关计划安排 131
（三）城镇开发边界调整方案衔接 132
3.1 基本概况 132
3.2 优化原则 132
3.3 调整缘由 133
3.3 城镇开发边界优化 134
3.4 优化结果 135
3.5 城镇开发边界优化方案影响评估 136
（四）涉及生态保护红线情况 137
（五）土地权属调整方案衔接 138
五、建设任务与子项目安排 139
（一）重点建设任务落实 139
1.1 增耕地，促进耕地集中连片 139
1.2 盘空间，优化国土空间布局 139
1.3 优生态，促进生态系统健康优美 140
（二）子项目安排 140
2.1 子项目安排情况 140
2.2 第一年和第二年项目计划情况 173
（三）精品工程 179
城镇产业集聚示范区 179
六、投资测算及资金筹措 198
（一）投资测算 198
1.1 投资估算依据 198
1.2 建设投资估算 200
（二）资金筹措 204
2.1 资金筹措原则 204
2.2 资金来源 205
（三）项目预期收益 209
3.1 财政预期收入 209
3.2 社会资本预期收入 213
（四）项目融资及债务清偿能力分析 218
4.1 政府专项债 218
4.2 政策性银行贷款 219
（五）资金平衡分析 220
5.1 政府投入资金平衡分析 221

5.2 社会投入资金平衡分析 221
5.3 资金平衡风险评估及应对 222
七、预期效益和项目特色 223
（一）预期效益 223
1.1 社会效益 226
1.2 生态效益 227
1.3 经济效益 228
（二）项目特色 229
2.1 推动“单一治理”向“整合治理”方向转变 229
2.2 打造“政府+市场+集体”多方积极参与的投融资局面 229
八、实施保障 231
（一）组织保障 231
（二）资金保障 233
（三）制度保障 234
（四）监督保障 235
（五）防灾减灾 236
九、专章论证 239
实施方案调整专章 239
1、 调整类型 239
2、 实施单元与整治区域 239
3、 资金平衡分析 239
4、 绩效目标变动分析 240
5、 项目库变动分析 240
十、附件 265
（一）附表 265
1.1 基本情况表 265
1.2 整治任务表 265
1.3 全域土地综合整治子项目安排表 265
1.4 实施前两年年度计划安排表 265
（二）附图 266
2.1 全域土地综合整治土地利用现状图 266
2.2 全域土地综合整治子项目分布图 266
2.3 全域土地综合整治前后耕地布局优化对比图 266
2.4 全域土地综合整治前后建设用地布局优化对比图 266
2.5 全域土地综合整治前后生态空间布局优化对比图 266
2.6 全域土地综合整治永久基本农田调整优化图 266
2.7 全域土地综合整治城镇开发边界调整优化图 266
（三）其他证明材料 267
3.1 村集体、村民意见材料 267
3.2 意见采纳情况表 267
3.3 县级有关部门意见 267
3.4 市级有关部门意见 267

一、基本情况

（一）编制背景及依据

1.1 编制背景

党的二十大强调加快构建新发展格局，推动绿色发展，牢固树立和践行“绿水青山就是金山银山”的理念，站在人与自然和谐共生的高度着力推动高质量发展。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，统筹推进城乡融合发展；认真贯彻落实省委十三届二次全会和省高质量发展大会和市第十五次党代会、市委十五届五次全会、市高质量发展推进会精神，结合“百县千镇万村高质量发展工程”内容，开展全域土地综合整治工作，探索农村土地整治的有效路径，推动农村高质量发展。

2022 年 12 月，中国共产党广东省第十三届委员会第二次全体会议通过《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》，提出促进城乡区域协调发展和乡村全面振兴，推动百县千镇万村高质量发展。全域土地综合整治作为实现“百县千镇万村高质量发展工程”的核心抓手，通过优化生产、生活、生态空间布局，推动城乡融合与区域协调发展，为工程落地发挥关键作用。

2023 年 1 月，广东召开了首次全省高质量发展大会，提出扎实抓好坚持“制造业当家”“百县千镇万村高质量发展工程”“绿

美广东生态建设”等重大战略部署，深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”，全力推进全域土地综合整治，推动城乡区域协调发展向着更高水平和更高质量迈进。

2023 年 6 月，中共广东省委十三届三次全会，省委提出“锚定一个目标，激活三大动力，奋力实现十大新突破”，是紧跟总书记、奋进新征程的坚定态度和郑重宣示，是把握大局、顺应规律、立足实际的科学布局，是推进中国式现代化广东实践的具体部署。全会强调，始终坚持实体经济为本、制造业当家，在建设更具国际竞争力的现代化产业体系上取得新突破；深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”，在城乡区域协调发展上取得新突破；深入推进绿美广东生态建设，在打造人与自然和谐共生的现代化广东样板上取得新突破；扎实推进文化强省建设，在努力交出物质文明和精神文明两份好的答卷上取得新突破；用心抓好民生社会事业，在推动共同富裕上取得新突破；扎实推进法治广东平安广东建设，在构建新安全格局上取得新突破。

2023 年 8 月，新会区自然资源局对会司前镇、崖门镇、大鳌镇等 11 个镇街开展新会区全域土地综合整治前期调研工作，盘点各镇街资源禀赋，梳理推进高质量发展中面临的难点堵点，谋划推进各镇街的全域土地综合整治方案实施。

2024 年 2 月，广东省再次召开高质量发展大会。会议紧扣高质量发展主题，促进产业和科技互促双强，全面提升高水平科技自立自强能力，加快建设现代化产业体系，不断塑造发展新动能

新优势。广东省委书记黄坤明在全省高质量发展大会上提出高质量发展是广东实现现代化的根本出路，高质量发展本质上是创新驱动发展，要坚定不移走好高质量发展之路，抓住科技创新这个“牛鼻子”把创新落到企业上、产业上、发展上，奋力建设一个靠创新进、靠创新强、靠创新胜的现代化的新广东。

1.2 编制依据

（1）法律法规

1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正）；

2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；

3)《中华人民共和国环境保护法》(2015 年 1 月 1 日起施行);

4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 修正）。

（2）相关政策文件

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

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

3）《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018 年 1 月）；

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

5)《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）；

6）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）；

7）自然资源部办公厅《关于进一步做好全域土地综合整治试点有关准备工作的通知》（自然资办函〔2020〕1767号）；

8）《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）；

9）《自然资源部关于学习运用“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）；

10）《自然资源部关于印发〈全域土地综合整治实施指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2024〕57号）；

11）《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）；

12）《广东省补充耕地项目管理办法（试行）》（2018年）；

13）《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）；

14）《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）；

15）广东省自然资源厅关于征求《关于推进全域土地综合整治试点工作的实施意见》的通知（粤自然资修复〔2020〕839号）；

16）《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）；

17）《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）；

18）《广东省自然资源厅关于申报全域土地综合整治省级试点的通知》（粤自然资修复〔2021〕1786号）；

19）《广东省自然资源厅关于印发全域土地综合整治省级试点名单的通知》（粤自然资修复〔2022〕110号）；

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

21）《广东省自然资源厅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）；

22）《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）；

23）《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》（自然资修复〔2024〕584号）；

24）《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）；

25）《广东省自然资源厅关于全域土地综合整治优化调整永久基本农田布局有关事项的补充通知》（粤自然资函〔2025〕829号）；

26）地方出台的关于土地整治的文件、意见等。

（3）相关规划

1）《江门市“十四五”发展规划（2021—2025年）》；

2）《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

3）《江门市新会区“十三五”土地整治规划》；

4）《广东省新会历史文化名城保护规划修编（2021—2035年）》

5）《江门渔港经济区建设规划（2021—2030年）》；

6）《新会区海洋经济发展“十四五”规划》；

7）《新会区综合交通运输体系发展“十四五”规划》；

8）《江门市新会区司前镇国土空间总体规划（2021—2035年）》（阶段成果）；

9）《广东省海岸带综合保护与利用总体规划》。

（4）标准规范

1)《土地整治重大项目实施方案编制规程》(TD/T1047-2016);

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

3)《全域土地综合整治试点实施方案编制大纲(试行)》(2021年4月)；

4）《广东省全域土地综合整治省级试点实施方案编制指南》（2021 年 12 月）；

5)《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）

6）《全域土地综合整治实施指南（试行）》（2024 年 12 月);

7）国家和地方关于土地整治、村庄规划等的标准规范。

（二）区域概况

2.1 基本情况

（1）区位条件

司前镇位于江门市中部，新会区西部，东邻大泽镇，南隔潭江与罗坑镇相望，西接开平市、台山市，北连鹤山市，处于开平市、鹤山市、台山市和新会区四地交汇处，是新会区的西大门，亦是新会区西部的经济、文化、交通枢纽等重要城镇。

司前镇与台山、鹤山、开平三地接壤交会，以新开公路（G240）、佛开高速、新台高速和江罗高速为城际交通主轴，贯通南北，交通条件优越，1小时可通达粤港澳大湾区各中心城市，是江门联系粤西腹地的重要交通节点。

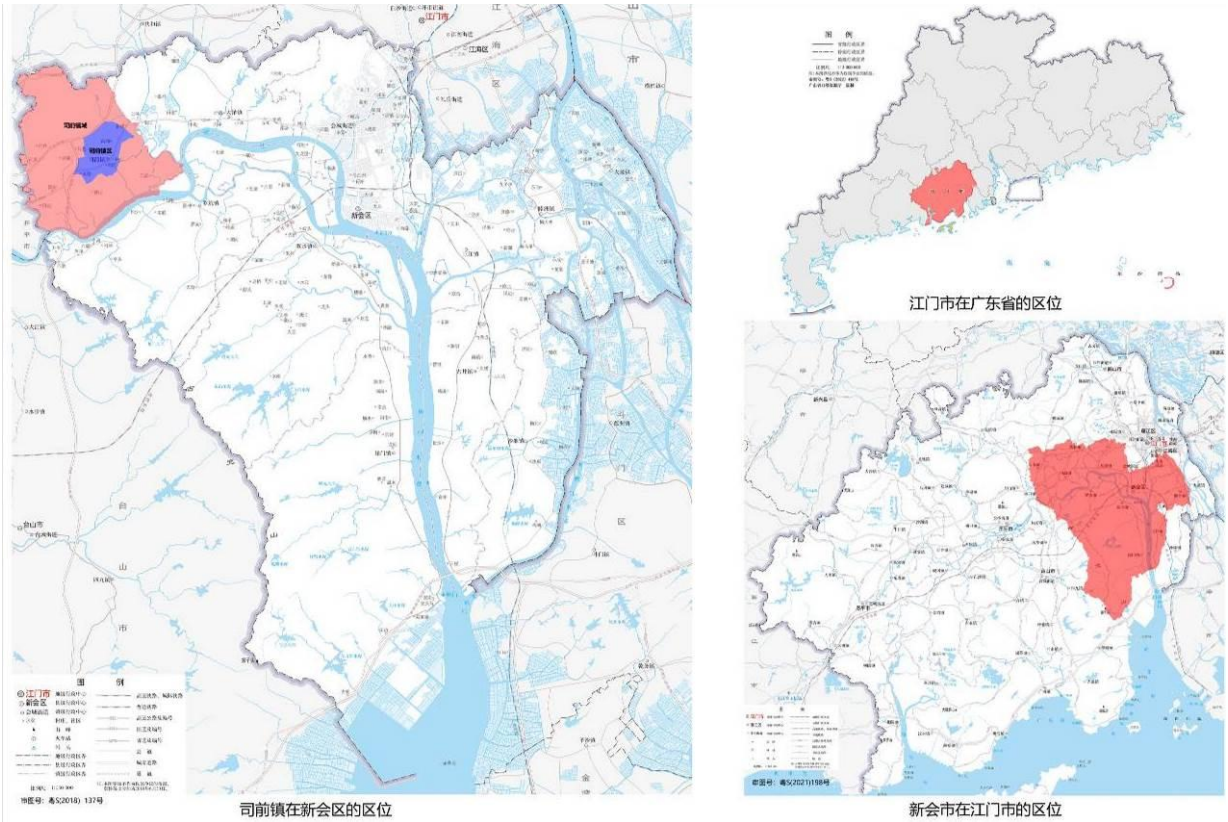


图 1-1 司前镇区位图

（2）自然地理状况

1）地形地貌

司前镇地势北高南低，北面有尖峰山、大箩顶山，十字山、马鞍山等山体，山边是丘陵台地，东南部有潭江环绕，属冲积平原及沙田地区。

2）气候条件

司前镇地处亚热带，气候温和，雨量充沛，多年平均气温为21.8℃左右，降雨期多集中在每年4－9月，在夏秋两季，易受台风和洪潮影响。

3）水文条件

司前镇境内水系众多，河道纵横，除东南部有潭江绕镇而过外，另有址山河、沙冲河、南屏河、天等河等众多河流流经全镇。司前镇水系资源丰富，镇域内河流总长度达98千米，流域面积达274平方千米。

4）土壤条件

司前镇土壤偏酸，土质肥沃偏黏，土层深厚，地下水位高。按成土母质可分为潭江下游冲积土、花岗岩成土母质、沙质岩成土母质等。

（3）资源禀赋

1）动植物资源

司前镇野生动物主要有鸟、兽、虫、鱼4类，其中以鱼类水产品为大宗，鸟类有夜鹭、麻雀、野鸭等70种，兽类有穿山甲、水獭、果子狸等10多种，虫类有蜂、蝶、蛇等数十种。

司前镇野生植物有1000多种，按开发利用价值可分为野生木本植物（200多种）、淀粉植物（20多种）、水果植物（20多种）、油料植物（20多种）、药用植物（335种）、观赏植物（约60种）6类。

2）物产资源

司前镇是陈皮和马蹄的重要产地，兴篁马蹄主产于兴篁村，已有500多年的种植历史，司前镇同时有着丰厚的文物遗产资源。司前镇共有不可移动文物55处，其中市级文物保护单位1处，为沙坪黄家祠；县级文物保护单位2处，为新鹤人民抗日游击队大队部旧址、慧龙寺遗址。司前金龙、司前龙舟习俗、司前温蛋卤制技艺被认定为市级非物质文化遗产代表性项目；司前油艇凸制作技艺、司前其面食俗和司前木板年画、司前正骨疗法被认定为区级非物质文化遗产代表性项目。



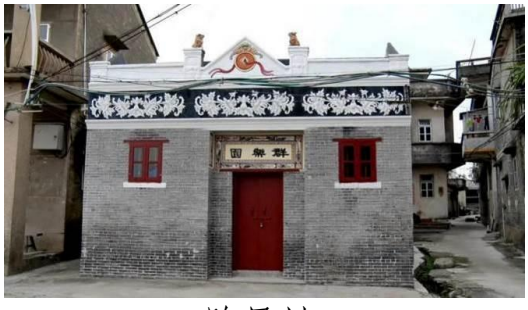
陈皮晾晒场景



兴篁马蹄



司前石步小学



陈屋村

图1-2 物产资源图示

3）饮食文化资源

司前的饮食文化极具特色，其中以司前夜鱼、油艇凸、温蛋和其面最有代表性。司前夜鱼以常见家鱼鳙鱼为原料，通过独特的方法烹饪，让夜鱼清甜爽滑，多食不腻，少有腥味，别有一番滋味；油艇凸将粘米粉、糯米粉用猪油搓粉，放入油罐里炸松，成为凸形，故名油艇凸；温蛋用鸡蛋或鹌鹑蛋煮熟去壳，加入八角、小茴香等多种调料慢火温成，蛋呈红黑色，味香甜，是司前常见的特色美食；其面由精面加工而成，片薄韧，熟面嫩滑，咸甜食皆宜，是司前人饭桌上常见的面食。

（4）社会经济条件

1）人口现状

司前镇 2024 年常住人口为 7.85 万人，常住城镇人口 1.50 万人，城镇化率 19.11%，相较于 2023 年常住人口 6.50 万人，增加 1.35 万人，人口增长率 20.77%。

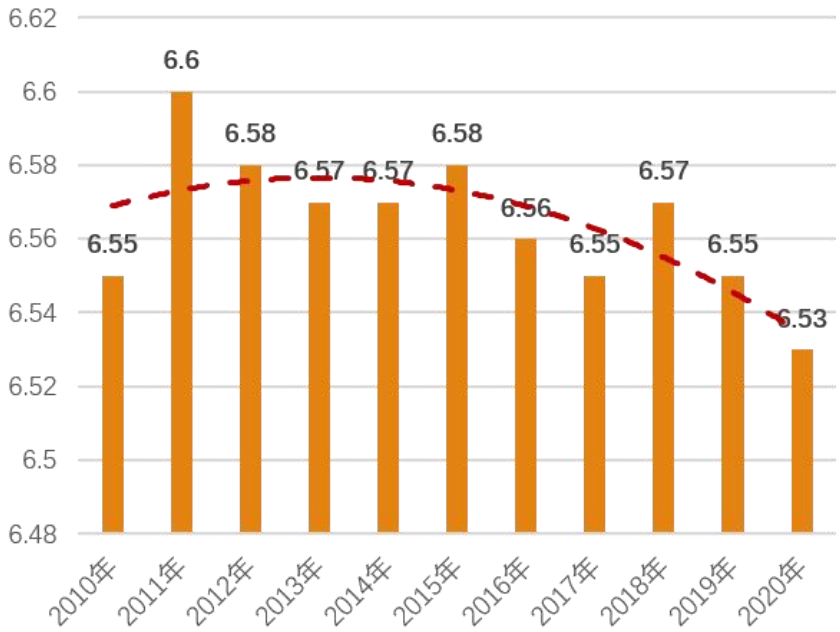


图 1-3 司前镇近十年户籍人口变化图

2）经济现状

据统计，2023 年，司前镇经济运行稳中有进，全镇经济总量 68.34 亿元，同比增长 10.6%，增速全区排名第 2。规上工业增加值 26.99 亿元，同比增长 16.6%，增速全区排名第 2；农林牧渔业总产值 7.25 亿元，同比增长 8.8%，增速全区排名第 3；固定资产投资 61.21 亿元，工业投资 50.31 亿元；社会消费品零售总额 8.85 亿元，同比增长 19.3%，增速全区排名第 3；一般公共预算收入 2.03 亿元，同比增长 14.42%，增速全区排名第 6；高质量推进全国第五次经济普查，促成 26 家企业“小升规”，规上工业企业首次突破百家大关增至 107 家，增量、总量排名均为全区乡镇第 1。两年来引进、动工项目超 10 个，平均每季度促成不少于 1 个项目落地，有力推进各项经济数据稳中有进，获评江门市镇域经济综合发展力 10 强镇第 7 位、新会区第 1 位。

（5）产业发展现状

2024 年，司前镇地区生产总值为 72.11 亿元，其中第一产业 3.78 亿元，第二产业 39.93 亿元，第三产业 28.49 亿元。

司前镇以第二产业为主导产业，享有“不锈钢制品之乡”的美誉，为广东省五金不锈钢专业镇技术创新试点。2016 年—2019 年司前镇入选全国千强镇。

1）第一产业

近年来，司前镇通过持续提升农业现代化水平，小坪村成功在全市率先探索出“稻稻虾”轮作模式，农户每亩可增收 2000—

3000 元，得到《中国食品报》等国家和省市媒体跟踪报道。兴篁稻、兴篁马蹄、雅山茶枝柑、石乔龙眼、石乔燕窝果等品牌进一步打响，推动本土优质特色农产品产业化高质量发展。其中，兴篁村因种植（优质稻）被认定为第二批省级“一村一品、一镇一业”专业村。

2）第二产业

司前镇工业基础雄厚，以五金不锈钢产品制造为主，从原材料供应、模具制造，到产品配套、物流配送一应俱全，形成了完整的产业链，具有一定的整体竞争优势。

2024 年，全镇经济总量 72.11 亿元；规上工业总产值 26.99 亿元，同比增长 16.6%；固定资产投资 61.21 亿元，完成进度 100.35%；限上社会消费品零售总额 10.41 亿元，同比增长 4.2%；一般公共预算收入 2.04 亿元，同比增长 14.42%。另外，凤山湖园区规上工业总产值 4.24 亿元，增加值同比增长 1119.5%，固定资产投资 35.96 亿元，完成进度 83.63%。

截至 2022 年底，全镇共有工业企业近 600 家，包含亿元以上企业 15 家、规上企业 92 家、“专精特新”企业 3 家。其中，五金不锈钢企业 455 家，占全镇工业企业总数约八成；五金不锈钢行业产值 107.7 亿元，占全镇工业总产值 86.16%，就业人数超 2 万人，涌现出依山金属的酷赛尔 Cookce11、谊达金属的伯蒂乐 BERTILLE、联宝电器的路纳维、日兴不锈钢的家居大厨等品牌，畅销海内外，是独具特色的五金不锈钢专业镇。



图 1-4 凤山湖新能源动力电池产业园

3）第三产业

司前镇第三产业以零售、餐饮等传统商贸服务业为主，多为临街底层商铺和沿街档铺，产业构成较为集中，多为传统的服务模式。

（6）基础设施建设情况

司前镇内通讯网络、交通运输、科技文化、教育医疗等各项基础设施建设完善。交通方面，省道“新开公路”横贯司前镇全境，佛开高速公路与新台高速公路均在镇内设有出入口；教育方面，司前镇境内有白庙小学、司前小学、石名小学、石步小学、昆仑小学和华侨学校等多所公办学校，于 2023 年新建新会一中附属凤山湖中学；商业娱乐方面，在圩镇中心的中心社区，内有百货商店、五金交电、日杂、服装厂、饮食服务业及个体店铺 300 余家，并有新会区唯一一家位于乡镇的电影院，为商场万汇城六楼的唯亚影院；文娱设施方面，有万汇城、文沧广场、司前图书馆、举办展览的司前影剧院等。



图 1- 5 司前圩镇建设情况

（7）村庄发展状况

1）村庄分类情况

根据广东省村庄规划相关政策要求，立足新会区城镇化特征与乡村资源特色，司前镇以“江门市新能源电池先进制造基地、新会区五金不锈钢产业转型升级示范区和产城融合发展重点镇”为目标定位；司前镇的村庄划分为集聚提升类和城乡融合类两类村庄。

集聚提升类村庄依托良好的区位条件、产业基础、劳动力资源等，大力推进农文旅融合发展，强化主导产业支撑，支持农业、工贸、休闲服务等专业化村庄发展。

城郊融合类村庄应加强与镇区交通、市政基础设施等方面的共建共享、互联互通。

表 1- 1 司前镇村庄分类情况一览表

镇（街道）	行政村数	集聚提升类		城郊融合类	
		名称	数量	名称	数量
司前镇	13	三益村、田边村、昆仑村、石乔村、石步村、小坪村	6	新建村、司前村、天等村、石名村、兴篁村、白庙村、雅山村	7

2）村庄发展现状

新建村位于司前镇东北部，全村总面积约5平方公里，下辖12个自然村，共995户3435人。2020年荣获“全国文明村”“江门市基层党建示范村”“新会区新时代文明实践示范站”等称号，2021年荣获省级“民主法治示范村”“江门市基层党建示范村”等称号。新建村作为讲堂发源地，全力配合镇党委创新打造“榕树下的讲堂”党建品牌，形成了“小讲堂讲大道理”“面对面心连心”“身边人讲身边事”等三大亮点，以接地气的语言把党的好声音传递到基层一线。同时，开办新会首个村级党校——中和村党校，设置“党员夜校”，有效破解农村党员“工学矛盾”难题，激发党员学习积极性。2022年以来，开展党的二十大专题宣讲49场次，覆盖党员2400余人次。

白庙村位于司前镇东北部，全村总面积约12.5平方公里，下辖19个自然村，共1527户5139人。村内有松山炮楼、松山战斗图片展览馆等司前红色教育线路关键节点。2021年被评为“江门市先进基层党组织”。松山炮楼2013年被评为“新会区爱国主义教育基地”，2022年被评为“江门市党员教育基地”。20世纪40年代，因地势居高临下、建筑坚固、易守难攻，炮楼成为抗日武装力量的重要据点。在司前镇松山炮楼原址加固和维护的基础上，炮楼旁边的湧翠、懋所梁公祠（尚德学堂）被改建修缮为松山战斗图片展览馆，展览馆于2022年7月正式启用。

三益村位于司前镇西南部，四面环海，下辖18个自然村，共1760户6160人。2019年被评为“新会区先进基层党组织”，2020年被评为“江门市生态村”，2020年被评为“新会区关心下一代工作先进集体”。三益龙舟训练基地的成立离不开司前浓厚的“龙舟文化”。龙舟竞渡是司前镇一年中规模最盛大、场面最火爆、人气最旺盛的民俗盛事。如今，大家参与龙舟节仍保留“洗龙舟水”“吃龙舟饭”“龙舟结契”等传统活动。大型龙舟赛还举行龙舟祭祀系列仪式，包括宣读祭文、跪拜、酹酒、为龙舟点睛等，既庄重又热烈，配以红地毯、金围栏，在爆竹声、呐喊声中桡桨齐划，浪花飞溅，彩旗飞舞，龙舟飞驰，颇具观赏性。

司前村位于司前圩镇中心，下辖28个自然村，共2700户8750人。村内有天后古庙、大园坊等人文景观。20世纪70年代初，以作坊形式的小五金、铝制品厂开始在司前村出现，所做的产品如碗、碟、饭盒等远销各大城市。因原材料不足，司前村人汤德均从外省采购两扇飞机翼回村，加工成蚊帐挂钩，成为当时人尽皆知的大新闻。随着市场销路的不断扩大，作坊式五金厂越做越大。80年代后期，汤德均父子创办起司前镇第一家不锈钢餐具制品厂，为司前镇五金不锈钢产业的兴起树立了一面旗帜。这里培养了不少五金不锈钢企业家，被誉为司前五金产业的“黄埔军校”。

小坪村位于司前镇西南部，下辖18个自然村，共1108户3571人。村内有黄家祠等人文景观。坐落于小坪村沙坪自然村内的黄家祠历史悠久，始建于明成化七年（1471年），距今已有五百四

十多年历史。整个古祠占地800平方米，外表端庄大气，为砖木结构，硬山顶，卷尾龙船脊，筒板瓦屋面；用青砖砌墙身，用砂岩石块勒脚。祠堂建成后，除祭祀和族人议事外，还长期用作族中学堂。至上世纪50年代，这里一直是崇德学校。为更好地发展和传承优秀氏族文化，司前镇计划在黄家祠开展开笔礼、成人礼等国学活动，借活动之机让年轻一代可以近距离接触古祠堂，唤起他们保护和传承古祠文化的使命感。

雅山村位于司前镇西南部，下辖19个自然村，共1415户4810人。村内有关帝庙，每年农历九月十三日为“关爷诞”。2020年被评为“江门市生态村”。雅山关帝庙位于雅山村龙安里，建于清道光二十八年（1848年），占地346.8平方米，规模较大，雕刻精美，保存较好。该庙为硬山顶，五岳封火山墙，灰塑博古脊，筒板瓦屋面。庙前立有一对石狮。头门木匾刻“关帝庙”，两侧为“忠心贯日；精义入神”。司前镇最新一届“关公文化节”举办于2018年10月，通过庆典接神、祭祀、醒狮、摄影、美食、粤曲表演等活动，进一步丰富群众对关公文化的了解。关公文化“忠、义、仁、勇、信”等核心内涵是中华优秀传统文化的典范，与社会主义核心价值观相契合顺应了时代的潮流。

天等村位于司前镇西南部，下辖24个自然村，共1335户4360人。村内有天后宫、古驿道、镬耳屋建筑群等人文景观。太平新村是天等村的一个自然村，始建于明代万历年间，梁氏先祖就在此安家定居，繁衍生息。和其他村庄不同，这里保留有12间清代

岭南传统特色建筑群，远远望去在建筑两侧上部建有呈山尖形的横墙，两侧的风火山墙高出正脊，民间觉得山墙的形状好像家里的铁锅的两个镬耳，所以称作镬耳屋。整个村落青砖大屋，大气恢宏，巷道笔直，布局整齐。跟其他美丽乡村不同，此番赏心悦目的景致不需要大修葺大建设，即使历经数百年的风雨洗涤，依然可见其端庄大气，那种与生俱来的艺术魅力在岁月的积淀中越发闪烁出夺目的光芒。

石名村位于司前镇西北部，下辖 21 个自然村，共 1374 户 4855 人。2020 年被评为“江门市生态村”，2021 年被评为“新会区关心下一代工作先进集体”，2022 年被评为“新会区无毒村居”。司前夜鱼的来源据说可以追溯到 20 世纪六七十年代，当时的石名村相当清贫，到了凌晨 12 时至 2 时，由于下雾、雨水多，这时的鱼最生猛、最有活力，村民就到鱼塘里捕捞鳙鱼，然后用盐、油将其白煮，这样做出来的鱼鲜美、汤甜。后来经过不断改善，夜鱼逐渐演变成具有地方特色的饮食文化。

兴篁村位于司前镇西北部，下辖 21 个自然村，共 865 户 3014 人。村内有洪圣庙、谦议谭公祠、石板桥等人文景观。兴篁马蹄主产于兴篁村王佐岗，已有 500 多年的种植历史。每年“立秋”前种植，“立冬”后收获，平均亩产 1500 公斤。兴篁村土质为半泥半沙，种植的马蹄皮薄、无渣、清甜，可生吃，也可熟吃，具有生津止渴，去暑清热的功效，更是制作名优清凉饮料马蹄爽的主要原料。当地群众常把马蹄磨成粉，作清热解毒汤料之用。值

得一提的是，传统小吃马蹄糕里是一粒粒爽口的马蹄粒，在香甜软滑的口感中蹦出马蹄的爽脆，让人回味无穷。如果喜欢吃饺子，在肉馅中加入马蹄粒也可以提升饺子的口感，堪称点睛之笔。

昆仑村位于司前镇西南部，下辖13个自然村，共1450户4490人。村内有慧龙寺旧址等人文景观。2022年被评为“江门市生态村”。慧龙寺遗址位于昆仑村凤岗里，三面环水，分布面积约6300平方米，遍布砂岩佛像、石柱、莲花柱础、石碑、瓷片及地基等寺庙遗存物。这座闻名遐迩的岭南古刹现仅存两棵高18米的菩提树作为标志。慧龙寺原称月华寺，始建于唐代元和年间（806—820），是南粤名寺之一，曾为新会第二大寺院，毁于20世纪60年代。寺之所在地虽名为慧龙山，今实为低矮的小丘。唐代时，司前、会城、江门一线是海岸线，慧龙山之南不远处便是海。2004年，慧龙寺遗址被新会区人民政府公布为文物保护单位。

田边村位于司前镇西南部，下辖17个自然村，共1039户3438人。村内有应溪（张王）庙等人文景观。2022年被评为“新会区无毒村居”“江门市乡村振兴示范村”。为发展新型农村集体经济，司前镇以田边村为试点，在全市率先探索“村组联营”合作模式（村组联营是指村委会和村小组联合通过租赁合作制、股份合作制等模式对资产资源进行盘活、经营）。

石步村位于司前镇西北部，下辖25个自然村，共1543户5246人。村内有“司前金龙”非物质文化遗产保护基地。司前金龙历史由来已久。相传因洪水泛滥给石步村民带来苦难，人们相信是

河神作怪，于是制作金龙，并择吉日舞动以降服河神。金龙龙身以竹篾或者铁丝为架，外面抹上彩绘的纸或布，每节中部插置蜡梗，下部安置木柄。舞龙时，表演者各举一节木柄左右挥舞。在龙珠的引领下，金龙在空中上下翻腾，“钻、缠、跳、翻、绕、滚、腾”，舒卷自如，极具技术性和欣赏性。至今，石步村仍保存有两条金龙，老金龙年纪已有上千年，新金龙也有几百年了。近年来负责“闹新春”重任的主要是新金龙，至少需要80人才能将它舞动起来。

石乔村位于司前镇西北部，下辖15个自然村，共1347户4794人。2020年荣获“江门市基层党建示范村称号”，2021年荣获“新会区先进基层党组织称号”。村内有自怡陈公祠、群乐园等司前红色教育线路关键节点。自怡陈公祠及右边的群乐园建于清末民初，后成为新鹤人民抗日游击大队第二中队旧址，位于石乔村陈屋自然村。1944年10月，新鹤人民抗日游击大队在白庙村松山自然村正式成立。陈灿所带领的“表白里红”部队正式归编为“新鹤人民抗日大队第二游击中队”。第二中队在陈屋村站稳阵脚后，红色走廊的安全性有了保障。其中，自怡陈公祠前座是部队队员驻所，后座是部队的伤病员驻所，隔壁的群乐园作为指挥所。1945年元旦，国民党军队在围剿松山村的同时，也清剿了陈屋村的第二中队。

2.2 国土利用情况

（1）基础数据

本次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，其他相关数据年限原则上应与“三调”成果年限保持一致。此外还充分依托基础地理测绘数据、最新遥感影像图、不动产登记数据、“三线”划定成果数据、耕地质量分等定级数据、历史文化资源数据等相关数据资料。

（2）土地利用现状

根据2023年度国土变更调查数据，司前镇镇域总面积为8955.5581公顷，其中农用地面积为6036.0168公顷，占司前镇总面积的67.40%，建设用地面积为2252.2042公顷，占司前镇总面积的25.15%，未利用地总面积为667.3371公顷，占司前镇总面积的7.45%，现状总体呈现**“三分山水两分城，四分田园一面江”**用地特征。

表1-2 司前镇土地利用现状统计表

分类				面积（公顷、%）	
一级类		二级类			
编码	名称	编码	名称	面积	比例
00	湿地	0303	红树林地	4.267651	0.05%
00	湿地	0304	森林沼泽	0.000000	0.00%
00	湿地	0306	灌丛沼泽	0.000000	0.00%
00	湿地	0402	沼泽草地	0.000000	0.00%
00	湿地	0603	盐田	0.000000	0.00%

分类				面积（公顷、%）	
一级类		二级类			
编码	名称	编码	名称	面积	比例
00	湿地	1105	沿海滩涂	0.000000	0.00%
00	湿地	1106	内陆滩涂	37.328443	0.42%
00	湿地	1108	沼泽地	0.000000	0.00%
01	耕地	0101	水田	1090.200110	12.17%
01	耕地	0102	水浇地	48.801182	0.54%
01	耕地	0103	旱地	20.226896	0.23%
02	种植园用地	0201	果园	1551.595595	17.33%
02	种植园用地	0202	茶园	0.000000	0.00%
02	种植园用地	0203	橡胶园	0.000000	0.00%
02	种植园用地	0204	其他园地	53.541107	0.60%
03	林地	0301	乔木林地	1615.820296	18.04%
03	林地	0302	竹林地	32.399429	0.36%
03	林地	0305	灌木林地	2.222466	0.02%
03	林地	0307	其他林地	57.461597	0.64%
04	草地	0401	天然牧草地	0.000000	0.00%
04	草地	0403	人工牧草地	0.000000	0.00%
04	草地	0404	其他草地	111.057810	1.24%
10	交通运输用地	1001	铁路用地	0.000000	0.00%
10	交通运输用地	1002	轨道交通用地	0.000000	0.00%
10	交通运输用地	1003	公路用地	253.617890	2.83%
10	交通运输用地	1006	农村道路	59.393208	0.66%
10	交通运输用地	1007	机场用地	0.000000	0.00%
10	交通运输用地	1008	港口码头用地	0.000000	0.00%
10	交通运输用地	1009	管道运输用地	0.000000	0.00%
11	水域及水利设施用地	1101	河流水面	515.125508	5.75%
11	水域及水利设施用地	1102	湖泊水面	0.000000	0.00%
11	水域及水利设施用地	1103	水库水面	59.985773	0.67%
11	水域及水利设施用地	1104	坑塘水面	1320.499635	14.75%
11	水域及水利设施用地	1107	沟渠	60.724596	0.68%
11	水域及水利设施用地	1109	水工建筑用地	59.773713	0.67%
11	水域及水利设施用地	1110	冰川及永久积雪	0.000000	0.00%
12	其他土地	1202	设施农用地	58.766522	0.66%
12	其他土地	1203	田坎	0.110744	0.00%
12	其他土地	1204	盐碱地	0.000000	0.00%
12	其他土地	1205	沙地	0.000000	0.00%
12	其他土地	1206	裸土地	2.371622	0.03%
12	其他土地	1207	裸岩石砾地	1.453761	0.02%
20	城镇村及工矿用地	201	城市	0.000000	0.00%

分类				面积（公顷、%）	
一级类		二级类			
编码	名称	编码	名称	面积	比例
20	城镇村及工矿用地	201A	城市独立工业用地	0.034358	0.00%
20	城镇村及工矿用地	202	建制镇	884.191271	9.87%
20	城镇村及工矿用地	202A	建制镇独立工业用地	11.984948	0.13%
20	城镇村及工矿用地	203	村庄	935.024085	10.44%
20	城镇村及工矿用地	203A	村庄独立工业用地	47.998629	0.54%
20	城镇村及工矿用地	204	盐田及采矿用地	49.435100	0.55%
20	城镇村及工矿用地	205	特殊用地	10.144196	0.11%
合计				**8955.5581**	**100.00%**

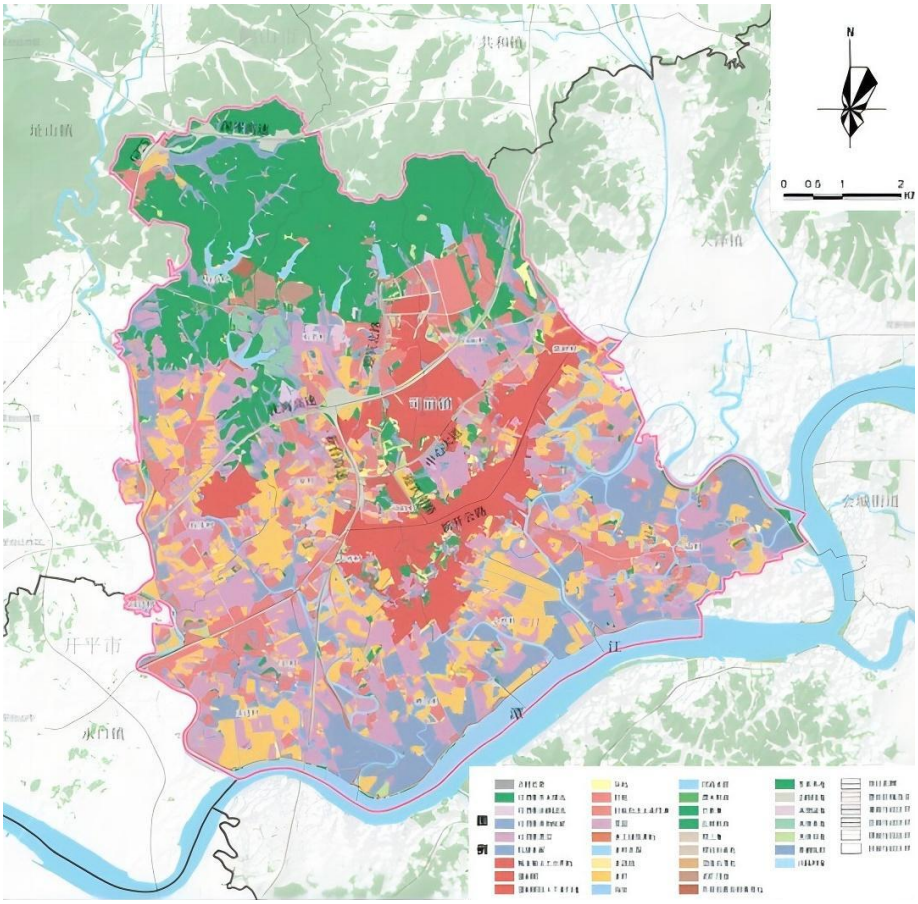


图 1-6 司前镇土地利用现状图

（3）耕地与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》，司前镇耕地保护目标面积为1151.5205公顷、永久基本农田面积为1084.1576公顷。衔接永久基本农田核实处置成果，处置后司前镇永久基本农田保护面积为1103.7623公顷。耕地和永久基本农田总体呈现“大集中、小分散”的格局，南部地区耕地集中连片程度较高。

司前镇耕地质量等别（国家利用等）在5~10等之间，司前镇耕地平均质量等别（国家利用等）为7.21等。

根据2023年度国土变更调查数据，全镇现状耕地面积1159.2282公顷（1.74万亩），平均单个耕地图斑面积1.4786公顷（22.18亩），其中面积小于5亩的耕地图斑有361个，占图斑总量的46.05%。全镇永久基本农田面积（核实处置）1103.7623公顷（1.66万亩），单个永久基本农田图斑面积（核实处置）平均为1.8488公顷（27.73亩），其中面积小于5亩的永久基本农田图斑有209个，占图斑总量的35.01%。细碎图斑零散分布在镇域内，不利于农业现代化、规模化、机械化生产，极大影响耕地利用及产能的提高。

表1-3 司前镇耕地和永久基本农田规模分类汇总表

分类		面积（公顷）	比例	个数	个数比例
现状耕地	**≤5亩**	41.4105	3.57%	361	46.05%
	>5亩，≤50亩	391.6962	33.79%	328	41.84%
	>50亩	726.1215	62.64%	95	12.12%
合计		**1159.2282**	**100.00%**	**784**	**100.00%**
永久基本农田（核实处	**≤5亩**	33.3968	3.03%	209	35.01%
	>5亩，≤50亩	378.37	34.28%	298	49.92%

分类		面积（公顷）	比例	个数	个数比例
置）	**＞50 亩**	691.9955	62.69%	90	15.08%
合计		**1103.7623**	**100.00%**	**597**	**100.00%**

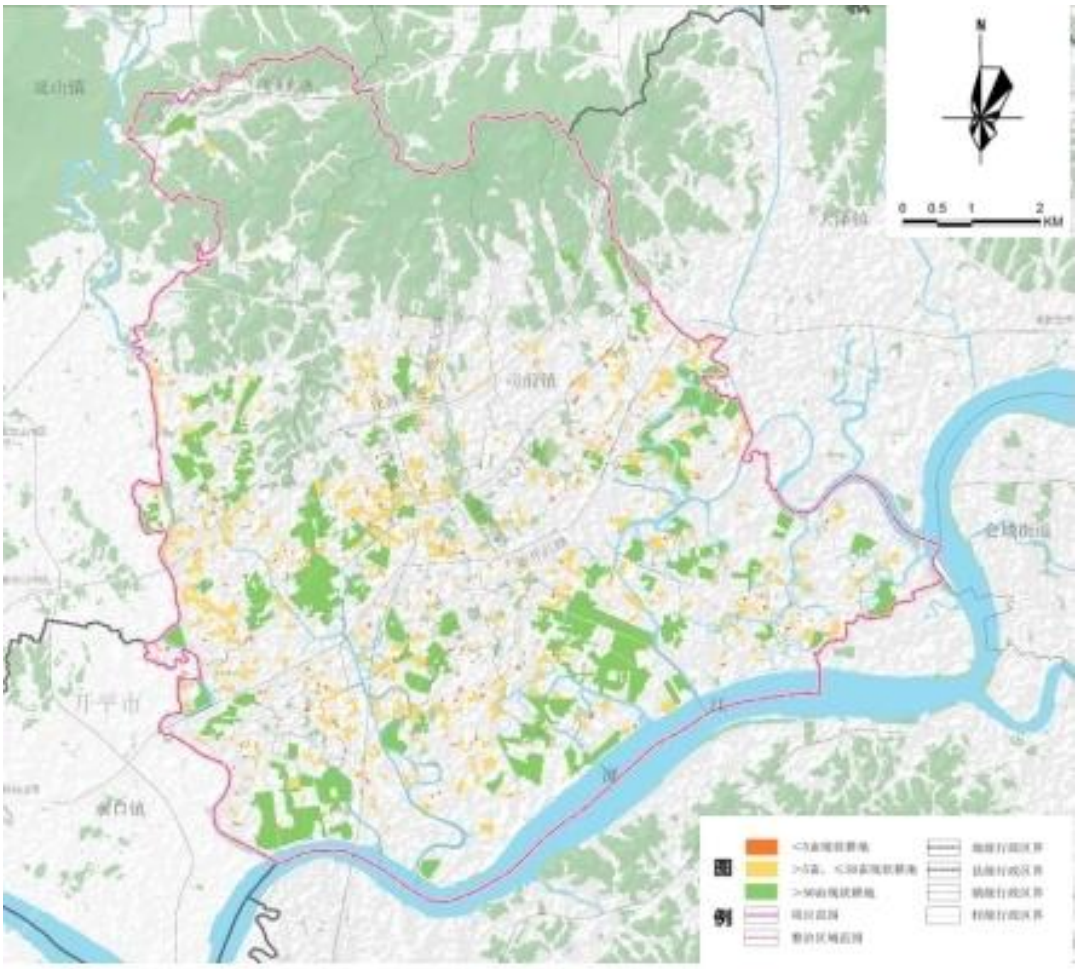


图 1-7 司前镇现状耕地分析图

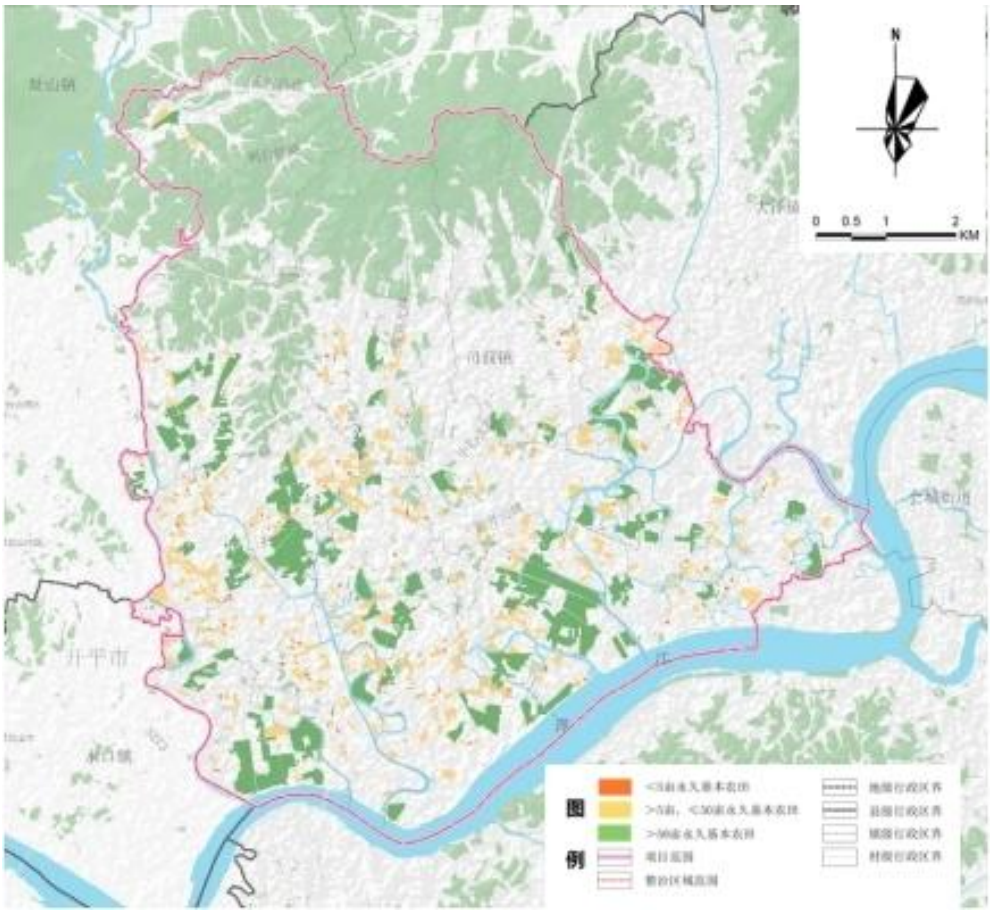


图 1-8 司前镇永久基本农田分析图

（4）耕地质量与生态价值分析

司前镇水田面积占耕地总面积的 94.04%，优质耕地占比高，主要集中在镇域中部和南部。

（5）建设用地结构与布局分析

根据 2023 年度国土变更调查数据，司前镇建设用地总面积为 2252.2042 公顷，其中城市建设用地面积为 0.0344 公顷，建制镇用地面积为 896.1762 公顷，主要分布在镇域中部，中心大道、新开公路和迎宾路两侧，村庄建设用地面积为 983.0227 公顷，零散分布在镇域内，其余建设用地面积为 372.9709 公顷。

表 1-4 司前镇建设用地结构现状统计表

分类			面积（公顷）	比例
建设用地	地类编码	地类名称		

	201	城市	0.0344	0.00%
	202	建制镇	896.1762	39.79%
	203	村庄	983.0227	53.65%
	204	盐田及采矿用地	49.4351	2.19%
	205	特殊用地	10.1442	0.45%
	1109	水工建筑用地	59.7737	2.65%
	1003	公路用地	253.6179	11.27%
	合计		**2252.2042**	**100.00%**

2.3 生态环境状况

（1）自然环境现状

司前镇北面环山，有尖峰山、大箩顶山，十字山、马鞍山等山体，东南部有潭江环绕，境内有址山河、沙冲河等众多河流穿过，自然资源丰富，生态本底良好。

（2）生态安全格局

顺应自然山形水势，司前镇呈现**“一屏一江多节点”**的生态安全格局。**“一屏”**是指依托镇域北部山区形成的生态保护屏障；**“一江”**是指潭江饮用水源保护流域；**“多节点”**是指三益村敢鱼咀河一河两岸碧道、三益村潭江沿岸碧道等生态节点。

（3）人居环境状况

1）人居环境整治提升

司前镇积极推进“美丽乡村”建设，大力开展农村垃圾、污水、厕所“三大革命”专项行动，石步村获评“广东省卫生村”，新建村、白庙村获评江门市百条“红色美丽侨村”。全镇218座公厕管护和191处农村生活污水处理设施皆运维正常，实现农村无害化厕所普及率、村道与河道保洁覆盖率三个100%，累计整治

“三线”8353 米，清理垃圾 982 吨，清拆危房 8 间，完成农房微改造 300 间，同时启动智慧清运试点项目，设立 611 个垃圾站点，推进绿美江门生态建设。

2）历史文化资源

不可移动文物。司前镇共有不可移动文物 55 处，其中市级文物保护单位 1 处，为沙坪黄家祠；县级文物保护单位 2 处，为新鹤人民抗日游击队大队部旧址和慧龙寺遗址。同时，司前镇有 3 个市级非物质文化遗产项目，为司前金龙、司前龙舟习俗和司前温蛋卤制技艺；4 个区级非遗项目，为司前油艇凸制作技艺、司前其面食俗和司前木板年画、司前正骨疗法。石步小学被认定为区级非物质文化遗产传承基地。

革命文物。司前镇不可移动革命文物有 1 处，新鹤人民抗日游击队大队部旧址，为县级文物保护单位。保护代表革命文化遗产主要特征的物质遗存和非物质遗存。设立革命文物保护标志，划定保护范围，明确保护重点和保护要求。加强预防性保护、日常保养和保护修缮，建立革命文物数据库。

红色革命遗址。司前镇红色革命遗址。司前镇红色革命遗址 4 处，分别是松山炮楼（松处，分别是松山炮楼（松山战斗旧址）、司前战斗烈士纪念碑、湧翠、懋所梁公祠（新鹤人民山战斗旧址）、司前战斗烈士纪念碑、湧翠、懋所梁公祠（新鹤人民抗日游击队第二大队队部旧址）、抗日游击队第二大队队部旧址）、“耕乐祖耕乐祖”祠堂（棠坑抗日民主乡政祠堂（棠坑抗日民主乡政府

旧址）。推动革命文物和红色革命遗址的保护利用与中小学教育、府旧址）。推动革命文物和红色革命遗址的保护利用与中小学教育、干部教育相结合，与脱贫攻坚、乡村振兴相结合，与文化建设、旅游干部教育相结合，与脱贫攻坚、乡村振兴相结合，与文化建设、旅游发展相结合，与经济社会发展、民生福祉改善相结合。发展相结合，与经济社会发展、民生福祉改善相结合。

古驿道。江门市古驿道文化线路是南粤古驿道文化线路系统中的重要组成部分之一，司前镇古驿道本体遗存有 1 处，为司前古道瓦岗段；古桥遗存有 4 座，分别为转向桥（司前镇）、天等桥（瓦岗村）、猪嵫桥（白庙村）和剁鸡桥（司前墟桥）；规划驿道陆路主线 1 条，主要沿新开公路和乡道 Y162 分布；驿道水路主线 1 条，为潭江。



镬耳屋建筑群



御晖唐山庄



柑璞居民宿



司前龙舟

图 1-9 旅游景点及文化活动场景

（三）存在问题

3.1 土地低效闲置，利用效率较低

司前镇农村建设用地利用效率较低，迫切需要进行农村建设用地整理，提高农村建设用地利用效率。司前镇村庄居民点较为分散，且规模较小，部分建筑结构破旧，部分地区“空心村”现象严重，约有 45.2800 公顷的低效农村建设用地规模有待盘活利用，增减挂钩潜力巨大。

司前镇在工业发展方面存在深厚的基础，工业用地约占建设用地规模的 44.19%，但工业用地单位建设面积产值仅为 1533.25 万元/公顷，投入产出比有待提升。目前，司前已有前锋工业园区、新会智造产业园凤山湖园区等多个工业园区，但仍有较多工厂企业零散分布，不成规模，低效零散工业用地面积约有 20.6600 公顷。

3.2 耕地破碎分散，质量有待提升

根据 2023 年度国土变更调查数据，司前镇现状耕地图斑数量为 784 个。其中，面积不足 5 亩的图斑具体数量为 361 个，占比达到 46.05%，这在一定程度上严重制约了土地使用的规模化效益和农业生产效率。另外，司前镇耕地在质量层面亦表现出相对较低的等级状况，需通过科学合理的改良措施提升地力及产出效能。

3.3 产业结构集中，配套有待完善

司前镇工业基础雄厚，以五金不锈钢产品制造为主，是传统的五金不锈钢专业镇，同时也是广东省三大不锈钢生产基地之一，

镇内有五金不锈钢企业475家，行业产值超百亿元。目前，司前镇产业结构较为集中，需要进一步延伸产业链。此外，司前镇工业园区的基础配套设施有待升级和完善。

3.4 水系存在污染，河道有待治理

司前镇境内水资源蕴含量较为丰富，然而，当前镇域内水环境仍存在如下问题:

（1）根据《江门市河长制水质通报》及《新会区河长制水质通报》，司前镇11条主要的潭江支流水质检测出现Ⅳ类至劣Ⅴ类水质，不满足各自河道的水质目标。

（2）由于工业废水、生活污水以及鱼塘尾水等不断地排入，底泥受到不同程度的污染，受污染的底泥作为内源污染在受扰动时，向水体释放氮、磷等污染物，导致水体恶化。

（3）司前镇仍有19条自然村和部分小区、市场等区域未完成生活污水治理，该部分生活污水就近排入周边沟渠，最终污水未经任何处理排入附近河涌中。

（4）虽然司前镇工业区的工业废水均已进行预处理且达到相关行业标准，但排放的工业废水大部分为《地表水环境质量标准》（GB3838—2002）的Ⅴ类水质，距离潭江Ⅲ类水质目标仍有较大差距。

（5）司前镇部分河道地势平缓，造成水力条件较差，流动缓慢，在积弱的水动力条件、长期管养不善的情况下，造成了河道淤积严重、垃圾侵占，影响河道的排洪安全。

（6）流域内的鱼塘尾水和农田地表水未经过任何处理直接排入周边河道，且该部分面源污染物负荷大、污染分散、面积广，控制难度大，是关乎各河道干流及支流水质安全的重要控制因素。

（7）河道缺少一定的管护，河道水生生物种类较少，且存在大量外来入侵物种，如罗非鱼、水葫芦等。

（8）河道部分穿堤建筑物建设年代久远，管护程度不足，部分建筑物已失去其使用功能。

（9）司前镇污水提升设施缺乏养护，现状泵房的提升设备部分发生损坏，无法正常工作，司前镇污水处理厂现状高负荷甚至是满负荷运行，严重影响污水处理能力。

因此，急需对司前镇水环境系统进行综合整治工作，努力实现司前镇“河畅、水清、堤固、岸绿、景美”的总目标。

3.5 历史资源丰富，旅游有待发展

在非物质文化遗产方面，司前镇拥有司前金龙、司前龙舟习俗和司前温蛋卤制技艺等市级非物质文化遗产项目，富含深厚的地方民俗内涵与艺术价值，同时体现了司前镇悠久的历史积淀。此外，司前镇拥有一系列颇具历史文化韵味的旅游资源，包括具有岭南建筑特色的镬耳屋群落以及反映古代交通史迹的古驿道遗址等景点。

但目前司前镇在旅游领域的知名度相对较低，旅游业的发展尚处于起步阶段，整体格局尚未充分展现，且旅游基础设施及服务设施亦有待提升和完善。

（四）实施单元和整治区域

4.1 实施单元

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

实施单元分类。实施单元以乡镇为基本单元划定，统筹单元内共有11个实施单元，按实施时序将实施单元进行分类，11个实施单元中，大泽镇、崖门镇、大鳌镇（含省级试点方案，已批复备案）实施单元已获得批复；司前镇、双水镇、三江镇等3个实施单元目前正在编报方案当中；剩下的会城街道、睦洲镇、沙堆镇、罗坑镇和古井镇等5个街道（镇）将在县域土整实施方案中统筹规划，计划2026年上半年完成方案编制。面积比例上，以镇为实施单元已批复的实施单元（大泽镇、崖门镇、大鳌镇）面积约为43306.4132公顷，面积占比31.79%；以镇为实施单元正在编制方案的实施单元(司前镇、双水镇、三江镇)面积约为37943.3058公顷，面积占比27.86%；由新会区作为县域实施方案统筹规划的实施单元（会城街道、睦洲镇、沙堆镇、罗坑镇和古井镇）面积约54956.1119公顷，面积占比40.35%。

实施单元划定。本次划定实施单元1个，为司前镇实施单元，范围为司前镇全镇域，面积为8955.5581公顷。



图 1- 10 实施单元在统筹单元内分布图

4. 2 整治区域

根据《全域土地综合整治实施指南（试行）》《广东省全域土地综合整治实施方案编制指南（修订版）》等文件要求，在以司前镇为基本实施单元的基础上，综合考虑整治的必要性和可行性、资源禀赋、工作基础、子项目范围、绩效目标、政府财力和群众意愿等方面，以司前镇全镇域范围作为整治区域，面积为8955.5581 公顷。

涉及权属争议的，将参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。涉及权属重叠的，实施前无法按

照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。涉及土地流转、建新拆旧等，将充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。涉及林地变更的，应符合相关规定和规划要求，并依法依规办理林地变更手续。

本次全域土地综合整治拟安排 5 大类共 23 个子项目，涉及三益村、小坪村、雅山村、田边村、昆仑村、新建村、石步村、天等村、司前村、石乔村、兴篁村、石名村、白庙村等 13 个行政村，同时充分征求村民和村集体意见，并取得 13 个村民委员会同意。

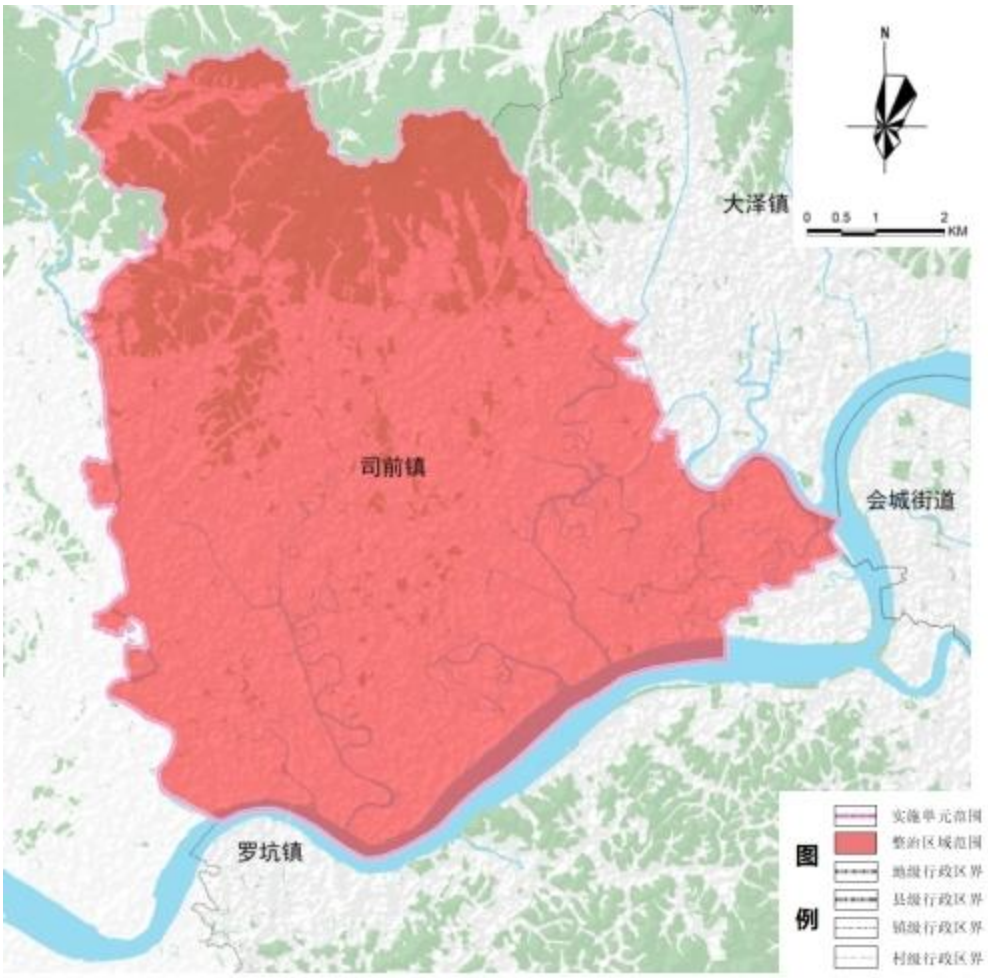


图 1- 11 整治区域范围

（五）实施期限

项目实施期限为4年，项目具体建设时间安排为2026年至2029年。

二、可行性分析及评估

（一）已有工作基础分析

1.1 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，其中司前镇镇域范围内划定耕地保护目标1151.5205公顷，永久基本农田1084.1576公顷，主要分布在镇域中南部；城镇开发边界1536.8769公顷，主要分布在镇域中部，中心大道、新开公路和迎宾路两侧；司前镇不涉及生态保护红线。

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，司前镇核实处置后的永久基本农田划定量为1103.7623公顷。

（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）》于2023年8月28日通过广东省人民政府批复，将新会区国土空间总体规划纳入《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》一并编制审批。根据规划，司前镇作为重点镇（综合型城镇），将联合大泽镇、共和镇、址山镇和鹤城镇，形成“鹤新组团”，其职能是以中欧

合作国际化特色产业示范区建设为主要任务，强化专业服务、商贸服务、科研教育等配套服务，完善工业邻里服务中心，建设“集合城市”统筹发展示范区。

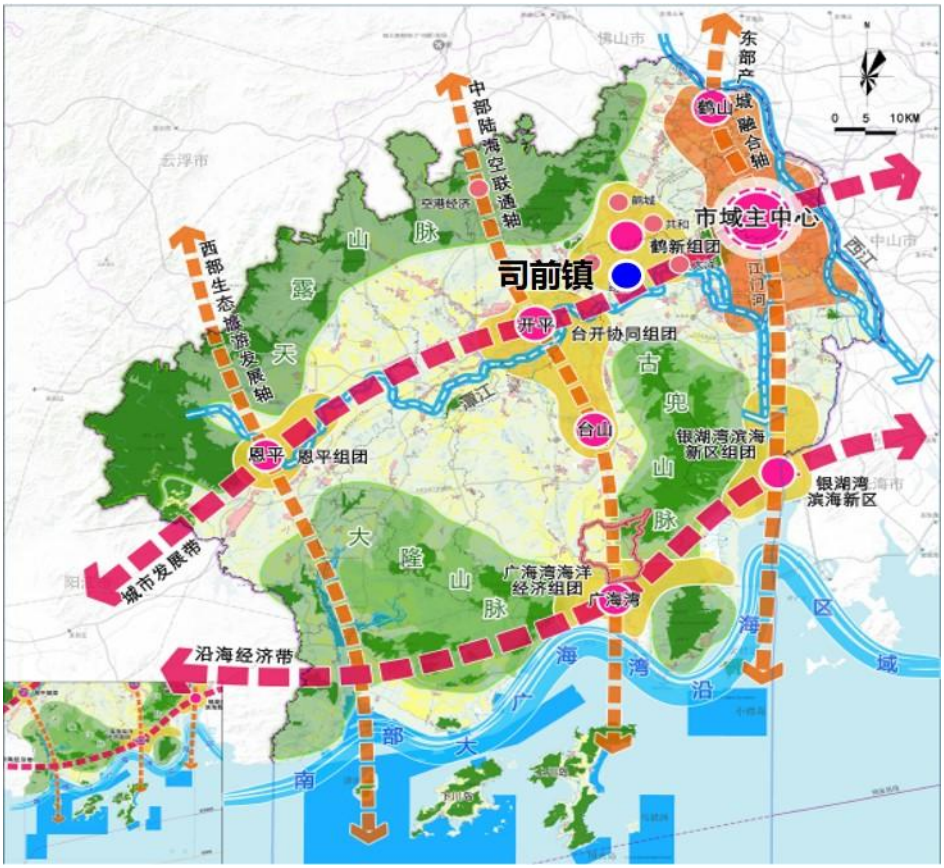


图 2- 1 江门市国土空间总体格局图

新会区未单独编制县级国土空间总体规划，在实际工作中，新会区将根据江门市的市级国土空间总体规划要求，落实相关规划内容，并指导下辖镇街编制镇级国土空间总体规划。新会区国土空间规划数据库关键图层（规划用地用海图层）于2024年10月经广东省自然资源厅同意启用。

本次方案与《江门市国土空间总体规划（2021—2035年）》划定的总体格局相符。

（3）江门市中部八镇联动发展规划编制情况

衔接江门市中部八镇构建的**“一带、一廊”**协同联动发展空间格局，司前镇将重点落实产城融合发展带和潭江文旅生态廊道。

同时衔接共和、司前、大泽片区空间指引，强化镇区设施对园区的服务能力，优化园区与镇区协同发展关系。

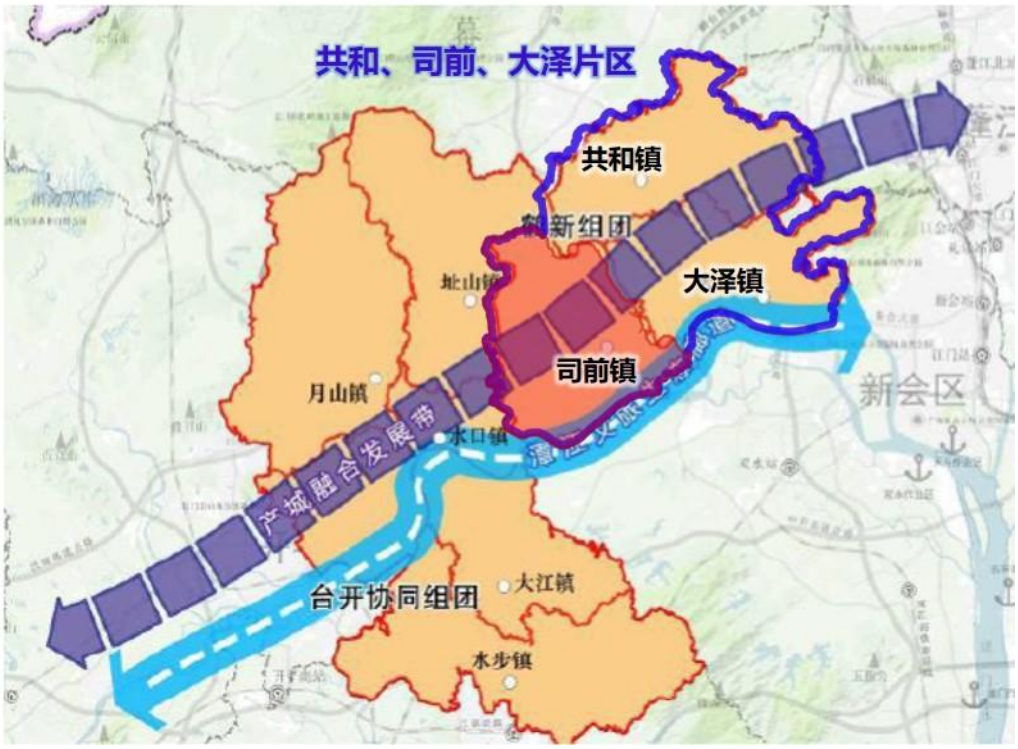


图 2-2 司前镇在江门市中部八镇总体格局图的位置

（4）镇级国土空间规划编制情况

目前，《江门市新会区司前镇国土空间总体规划（2021—2035年）》正在编制当中，目前已完成镇级和区级的审查程序，已根据市级部门意见修改完善，下一步将召开市规委会审议。

结合江门市及新会区要求及上位规划，依据现状特点、未来发展潜力和发展趋势，司前镇国土空间总体规划提出总体目标为**“古今通汇 产城融合 活力司前”**，其目标定位为**“江门市新能**

源电池先进制造基地、新会区五金不锈钢产业转型升级示范区和产城融合发展重点镇”。

规划构建**“一心一轴四区”**的国土空间开发格局和**“一屏一廊”**的国土空间保护格局。其中，**“一心”**指镇区综合服务中心，**“一轴”**指沿中心大道-G240连接线的产城融合发展轴，**“四区”**指生态经济发展区、新兴产业发展区、美丽圩镇发展区、乡村振兴发展区，**“一屏”**指马鞍山生态屏障，**“一廊”**指潭江生态廊道。

本次全域土地整治格局与《江门市新会区司前镇国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的总体格局相符。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《江门市新会区司前镇国土空间总体规划（2021—2035年）》中做好衔接落实，用于解决实施项目落地的问题。

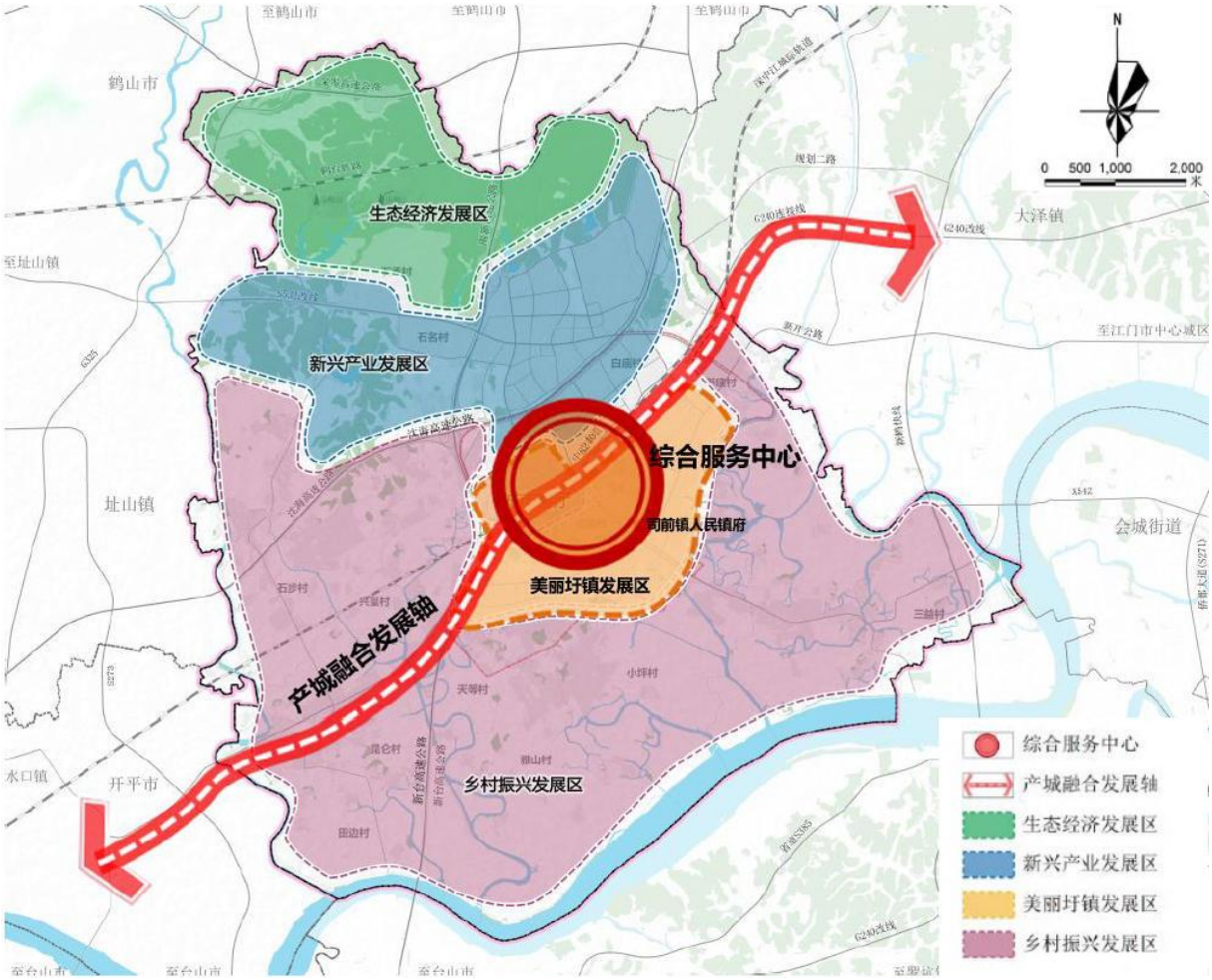


图 2- 3 司前镇国土空间总体格局规划图

（5）村庄规划编制情况

司前镇已于2019年12月完成13个行政村村庄规划的编制工作，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，司前镇城镇开发边界覆盖的村庄，包括白庙村、石名村、司前村、天等村和新建村，将纳入控制性详细规划进行管理，城镇开发边界外部分覆盖或不涉及的行政村共8个，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《江门市新会区司前镇国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的村庄规划“通则式”规划技术管理规定。

（6）土地整治工作及其成效

为创新耕地占补平衡工作思路，拓宽补充耕地新途径，确保非农建设实现占优补优，占水田补水田，为经济可持续发展提供有力的资源保障，2018年司前镇在小坪村和田边村开展垦造水田项目，通过开挖富有营养的塘泥、外运生土用于坑塘填埋的填料、回填晒干的塘泥用于项目区内的耕作层，平整土地、配套沟渠、地力培肥等一系列运作，成功将鱼塘改造成优质的水田，共新增水田面积约1800亩。

目前该项目的水田由开平市金箩米业有限公司负责统一经营管理，实行规模化种植，打造为广东丝苗米江门市新会区金箩品牌示范基地，同时积极推广“稻虾轮作”的生态种养模式。稻虾共生在产业上符合绿色环保的要求，在产品上符合市场对优质稻米和小龙虾的需求，不仅增加了粮食产量，而且增加了养殖户的收入，真正实现生态种养、虾粮丰收的双赢局面。

1.2 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，目前司前镇永久基本农田共1103.7623公顷，其中692.9093公顷已建成高标准农田，剩余410.8530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

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耕地质量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。

尚未建成高标准农田的永久基本农田相对集中连片分布，坡度及水资源条件较好，适宜或规范设施后将开展高标准农田建设。永久基本农田内未建成高标准农田面积为410.8530公顷，计划将分批开展高标准农田建设，完善农业基础设施，提高农业产能。

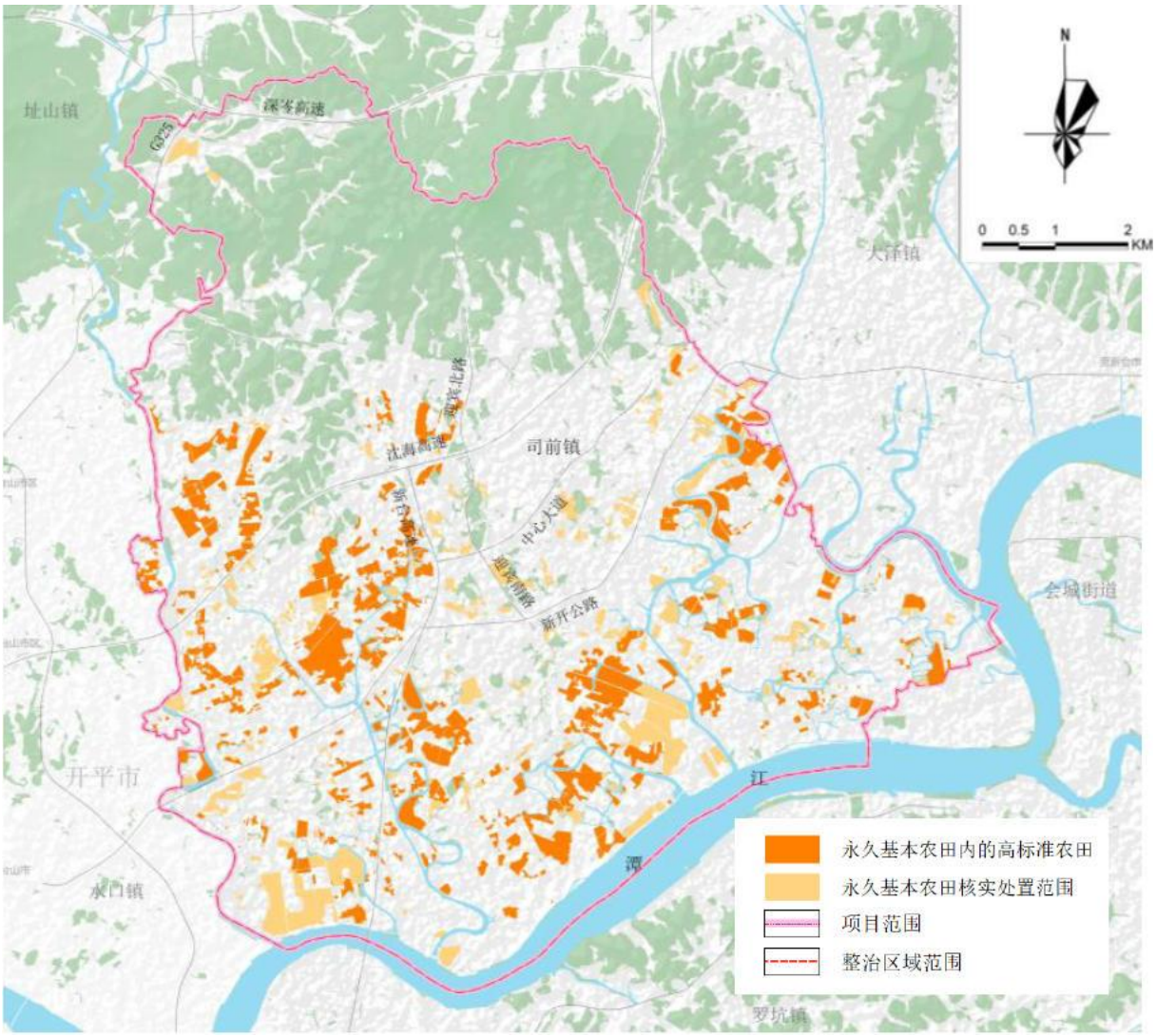


图 2-4 整治区域内永久基本农田建成高标准农田布局图

（二）空间布局优化可行性分析

2.1 土地权属调整分析

（1）土地权属现状

根据 2023 年国土变更调查数据，司前镇整治区域内属国有土地所有权面积为 1909.4901 公顷，占整治区域的 21.35%，国有土地权属单位包括司前镇政府、共和镇政府、新华区公路局和新会区水利局；整治区域内属集体土地所有权面积为 7035.1870 公顷，占整治区域面积的 78.65%。

司前镇按省、市要求并根据《关于开展集体土地所有权登记数据与国有土地使用权登记数据权属重叠问题治理工作的函》（新自然资函〔2024〕778号）等文件要求对项目整治区域内土地权属存在重叠、不清晰、有争议等情况进行数据治理，将于2025年11月30日前完成数据治理工作，确保项目整治区域内不存在权属不清晰的情形。

（2）调整可行性分析

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的调整，涉及土地承包经营权调整的项目1个，为司前镇耕地集中整治区项目，调整面积为59.8913公顷。

方案已同步编制土地权属调整工作方案并经新会区人民政府批准同意。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，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。

涉及权属重叠的，实施前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。涉及土地流转、建新拆旧等，将充分尊重农民意愿，保障农民合法权益。

2.2 整治功能分区优化

本次司前镇全域整治实施方案充分衔接《江门市国土空间总体规划（2021—2035 年）》《江门市新会区司前镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》，结合司前镇资源禀赋差异、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“一心一轴四区”国土空间开发格局和“一屏一廊”生态安全格局为基础[1]，划定四大整治功能分区，分别为生态经济发展区、新兴产业发展区、美丽圩镇发展区和美丽乡村发展区。

生态经济发展区位于镇域北部，主要涉及石乔村、石名村、白庙村和新建村，重点推进森林抚育，调整林分生长空间，促进林分生长发育。

新兴产业发展区位于镇域北部，涉及石乔村、石名村、白庙村和新建村，重点推动低效工业集聚点升级改造，链式引领五金不锈钢产业升级，壮大新能源产业集群。

美丽圩镇发展区位于镇域中部，涉及天等村、司前村和白庙村，重点开展美丽圩镇“七个一”建设，改善圩镇整体环境。

[1] 根据《江门市新会区司前镇国土空间总体规划（2021——2035 年）》成果，司前镇将构建“一心一轴四区”的国土空间开发格局和“一屏一廊”的国土空间保护格局。其中“一心”是指镇区综合服务中心，“一轴”是指中心大道-G240 连接线的产城融合发展轴，“四区”是指生态经济发展区、新兴产业发展区、美丽镇区发展区、乡村振兴发展区；“一屏”是指镇域北部马鞍山生态屏障，“一廊”是指镇域南部潭江生态廊道。

美丽乡村发展区位于镇域中部和南部，涉及石步村、田边村、昆仑村、天等村、雅山村、小坪村、三益村等，以乡村振兴战略为重要载体，重点开展农用地整治、建设用地整理、生态保护修复等项目，促进乡村振兴，推进乡村环境优化、产业升级与民生改善，实现生态、经济与社会效益的协同提升。

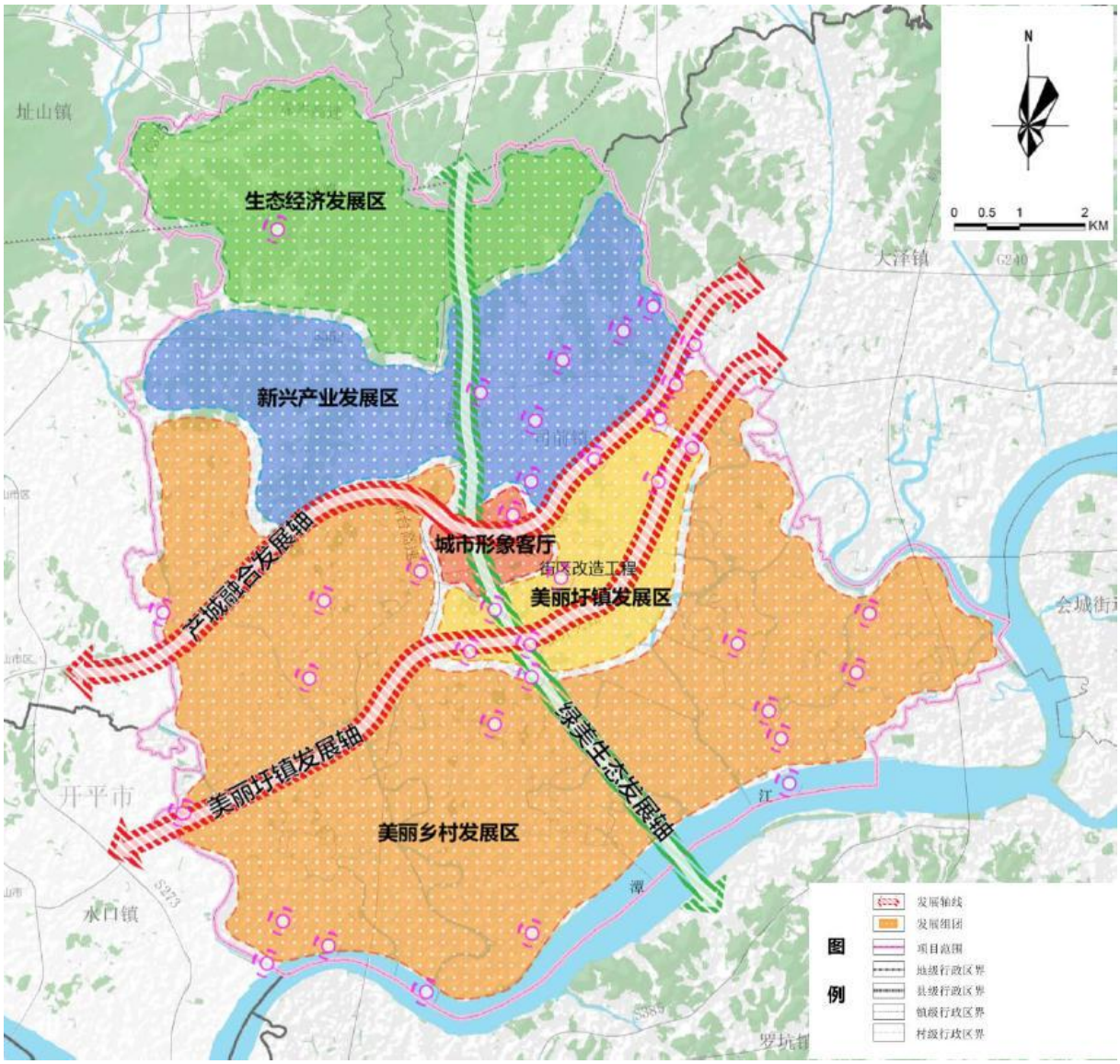


图 2- 5 功能分区图

2.3 国土空间格局优化

（1）耕地空间格局优化

结合耕地布局优化，可有效提高农田集中连片度。通过对田、水、路、林、村进行综合整治，有利于优化生产生活布局和提高耕地连片度。在此基础上进行耕地布局优化调整，对农用地整治项目进行验收合格后，划定为永久基本农田储备区，能够确保耕地数量不减少、质量有提升，有效促进耕地布局优化，促使耕地更加集中连片，有利于改善和优化农田生态系统。通过全域土地综合整治，进一步提高农田基础设施，结合土地流转和农业适度规模经营，有利于耕地保护责任到人，确保后续种植粮食作物管控措施到位。至整治期末，可新增耕地 53.6134 公顷。

（2）建设用地布局优化

充分衔接《江门市国土空间总体规划（2021—2035 年）》和村庄规划，全面推进乡村振兴总体安排，并与加快发展乡村产业、加强乡村生态文明建设、实施乡村建设行动、推动城乡融合发展等工作紧密结合起来。以保障乡村宜居用地及产业用地需求为前提，统筹城乡低效用地再开发，调整优化建设用地结构和空间格局。

在满足城镇开发边界需求，坚守生态保护红线的前提下，整治区域内盘活低效建设用地面积 3.0699 公顷。

（3）生态保护修复布局优化

通过一系列生态修复建设工程，合理保护和修复自然生态景观，优化调整生态用地布局，统筹推进森林抚育、碧道建设提升、水环境保护及治理等项目，使镇内生态环境得到改善，生物多样性得到保护，为建设绿美新会打下坚实的生态环境基础。

（三）整治可行性分析

从土地的自然属性出发，结合已有的“双评价”成果，从自然属性角度初步判断开展土地整治项目的潜力。同时结合上位国土空间规划，以规划为引领，将初步判定的整治潜力与规划套合，对重点开发建设区域与重点保护区域进行分区整治，形成与国土空间总体规划相衔接的整治潜力。同时采用内外业相结合的方法，内业预判提取理论潜力图斑，外业实地查看现状，调查评估实施条件，对潜力结果进行校正。

3.1 农用地整治

（1）农用地现状调查与整治潜力测算方法

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。

补充耕地潜力测算方法：结合2023年国土变更调查同口径数据，提取园地、林地、草地等农用地中非耕地和未利用地图斑，叠加DEM数据和由DEM数据计算出来的坡度数据、土地利用总体规划的建设用地管制区等数据，根据当地的地理环境，选择坡度

为 25 度以下的限制建设区，除去城镇开发边界、山体保护红线区域、河道管理范围、饮用水源地一级保护区及法律法规禁止农业开发的其他区域，得到耕地后备资源潜力数据，利用后备资源潜力数据套合最新遥感影像数据制作调查底图，结合外业调查与评价，确定宜耕后备潜力范围。再根据陆地水域 500 米范围内、零散碎图斑处理和补充耕地潜力要素等进行潜力评价。

（2）农用地类型及总体分布情况

根据 2023 年度国土变更调查数据，司前镇农用地面积为 6036.0168 公顷，占司前镇总面积的 67. 40%，零散分布在整治区域内，其中耕地面积为 1159.2282 公顷，园地面积为 1605.1367 公顷，林地面积为 1707.9038 公顷，其他农用地面积为 1563.7481 公顷。

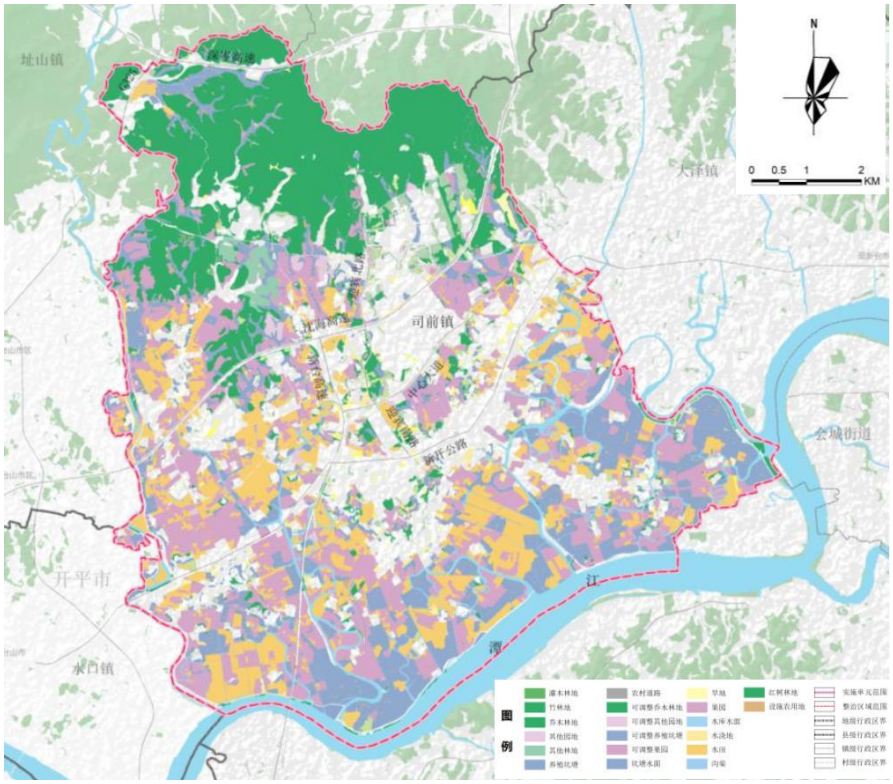


图 2- 6 司前镇现状农用地分布图

（3）耕地和永久基本农田布局

根据《新会区“三区三线”划定成果》，司前镇耕地保护目标面积为1151.5205公顷，永久基本农田面积为1084.1576公顷。衔接永久基本农田核实处置成果，处置后司前镇永久基本农田保护面积为1103.7623公顷。耕地和永久基本农田总体呈现“大集中、小分散”的格局，南部地区耕地集中连片程度较高。

司前镇耕地质量等别（国家利用等）在5~10等之间，司前镇耕地平均质量等别（国家利用等）为7.21等。

根据2023年度国土变更调查数据，全镇现状耕地面积1159.2282公顷（1.74万亩），平均单个耕地图斑面积1.4786公顷（22.18亩），其中面积小于5亩的耕地图斑有361个，占图斑总量的46.05%。全镇永久基本农田面积（核实处置）1103.7623公顷（1.66万亩），单个永久基本农田图斑面积（核实处置）平均为1.8488公顷（27.73亩），其中面积小于5亩的永久基本农田图斑有209个，占图斑总量的35.01%。细碎图斑零散分布在镇域内，不利于农业现代化、规模化、机械化生产，极大影响耕地利用及产能的提高。

表2-1 司前镇耕地和永久基本农田规模分类汇总表

分类		面积（公顷）	比例	个数	个数比例
现状耕地	≤5亩	41.4105	3.57%	361	46.05%
	>5亩，≤50亩	391.6962	33.79%	328	41.84%
	>50亩	726.1205	62.64%	95	12.12%
合计		**1159.2282**	**100.00%**	**784**	**100.00%**
永久基本农田（核实处置）	≤5亩	33.3968	3.03%	209	35.01%
	>5亩，≤50亩	378.37	34.28%	298	49.92%
	>50亩	691.9955	62.69%	90	15.08%
合计		**1103.7623**	**100.00%**	**597**	**100.00%**

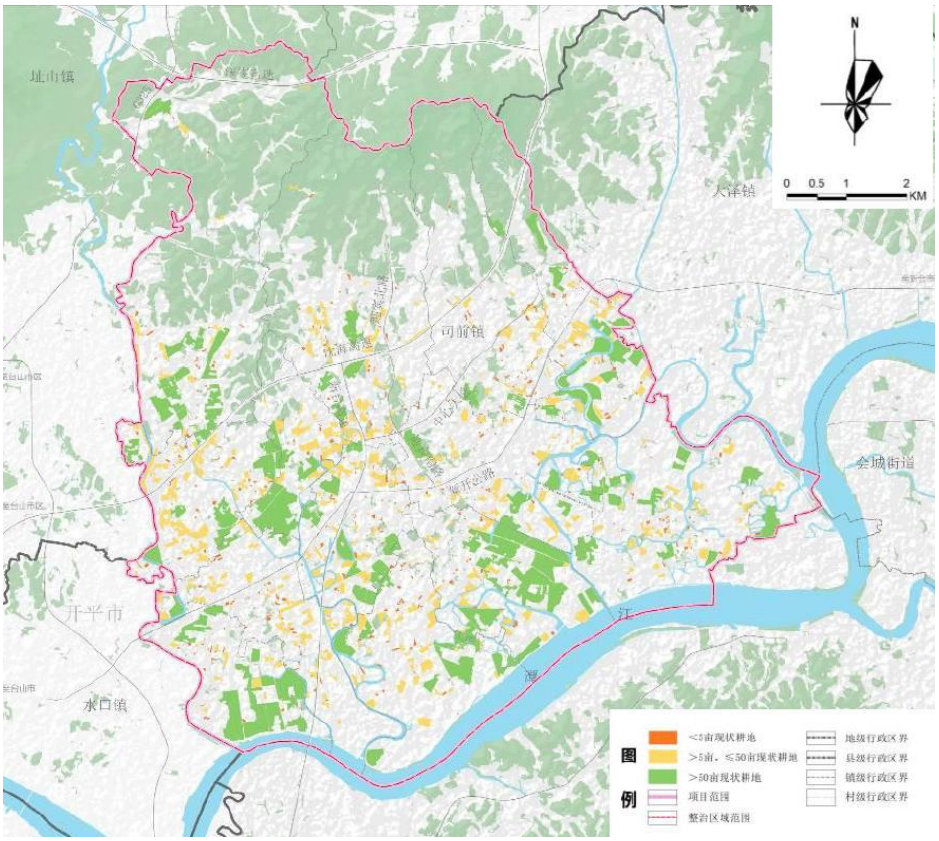


图 2- 7 司前镇现状耕地分析图

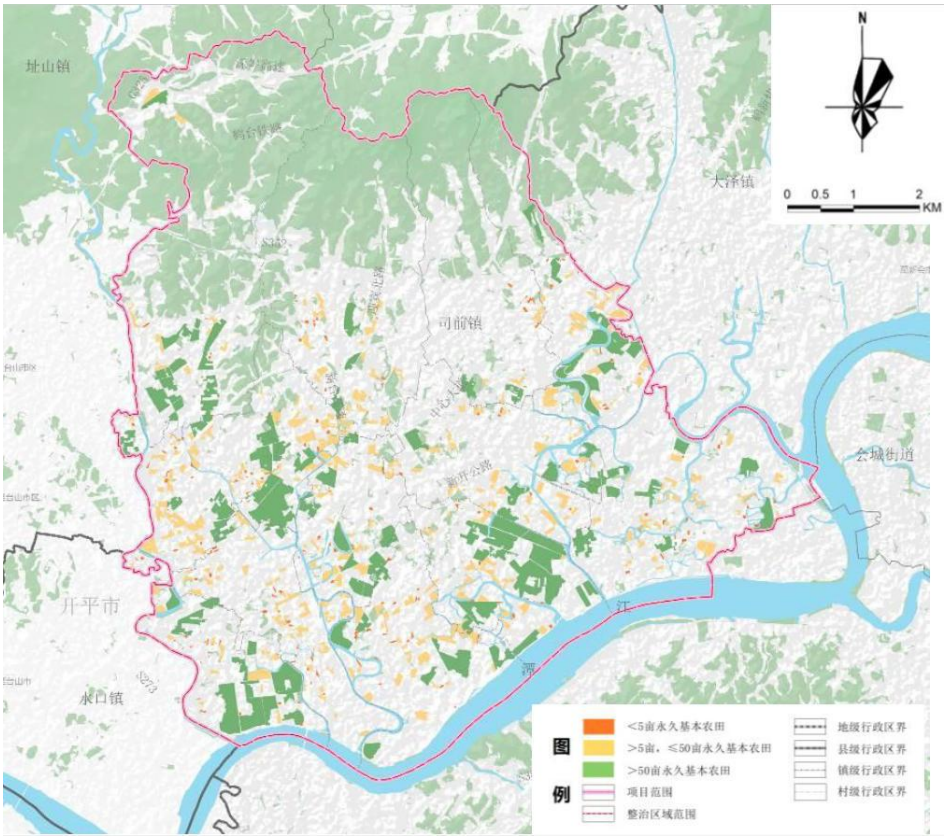


图 2- 8 司前镇永久基本农田分析图

（4）补充耕地可行性分析

1）潜力分析

参考《广东省补充耕地项目管理办法》（粤自然资函〔2023〕88号），根据2023年国土变更调查数据，选取非耕农用地（低效园地、坑塘水面等）作为补充耕地潜力基底，结合新会区划定的耕地集中整治区，剔除坡度大于15°的图斑、河湖范围、生态保护红线、水土流失敏感范围、城镇开发边界和饮用水源保护区等因素，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，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为631.4972公顷。司前镇补充耕地不涉及生态保护红线。

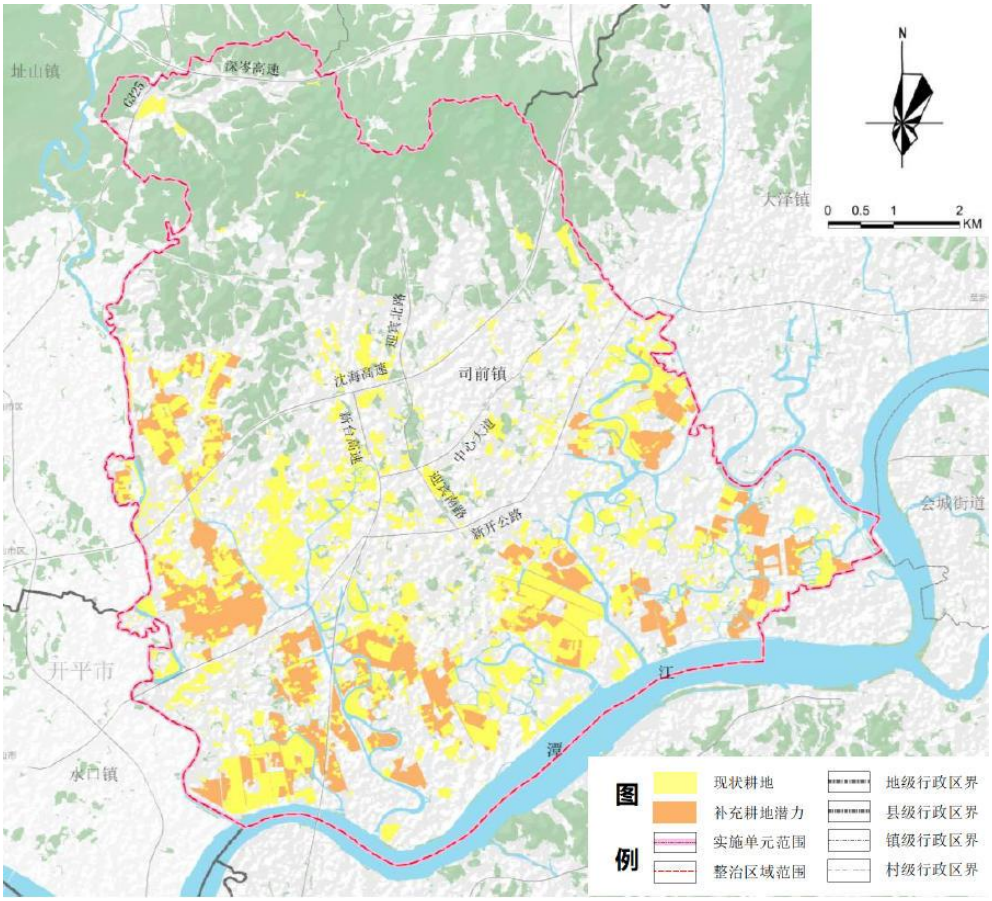


图2-9 司前镇补充耕地潜力分析图

表 2- 2 补充耕地潜力面积统计表

行政村	面积（公顷）	占比
三益村	94.5348	14.97%
雅山村	89.6708	14.20%
石步村	67.1434	10.63%
石乔村	49.7492	7.88%
新建村	48.3184	7.65%
田边村	44.6162	7.07%
司前村	33.6877	5.33%
小坪村	30.0955	4.77%
天等村	26.1655	4.14%
白庙村	4.6678	0.74%
兴篁村	0.5456	0.09%
昆仑村	142.3024	22.53%
合计	**631.4972**	**100.00%**

2）补充耕地

结合补充耕地潜力分析图斑，通过航拍影像图及现场踏勘情况，剔除无水源、实地坡度不符合、民众不同意和难以整体整治地块，最终筛选出整治区域内符合实施农用地整治补充耕地的地块。按照“耕地连片”的原则，选取与现状耕地集中连片的非耕农用地，拟新增耕地 59.8913 公顷。



图 2- 10 司前镇补充耕地潜力实地调研照片

（4）恢复耕地可行性分析

1）潜力分析

根据最新的《新会区耕地恢复潜力调查评价成果》，司前镇耕地恢复潜力规模为 1237.7149 公顷，包括集中连片图斑 835.6731 公顷、重点图斑 273.5310 公顷、一般图斑 128.5108 公顷。为保证耕地恢复图斑的耕作持续性及规模化经营，本次实施方案选取集中连片类图斑作为重点进行分析，包括园地 795.2949 公顷、林地 7.3558 公顷、坑塘水面（含养殖坑塘）33.0224 公顷，潜力图斑以园地为主，零散分布在镇域范围，与现状耕地集中连片分布。

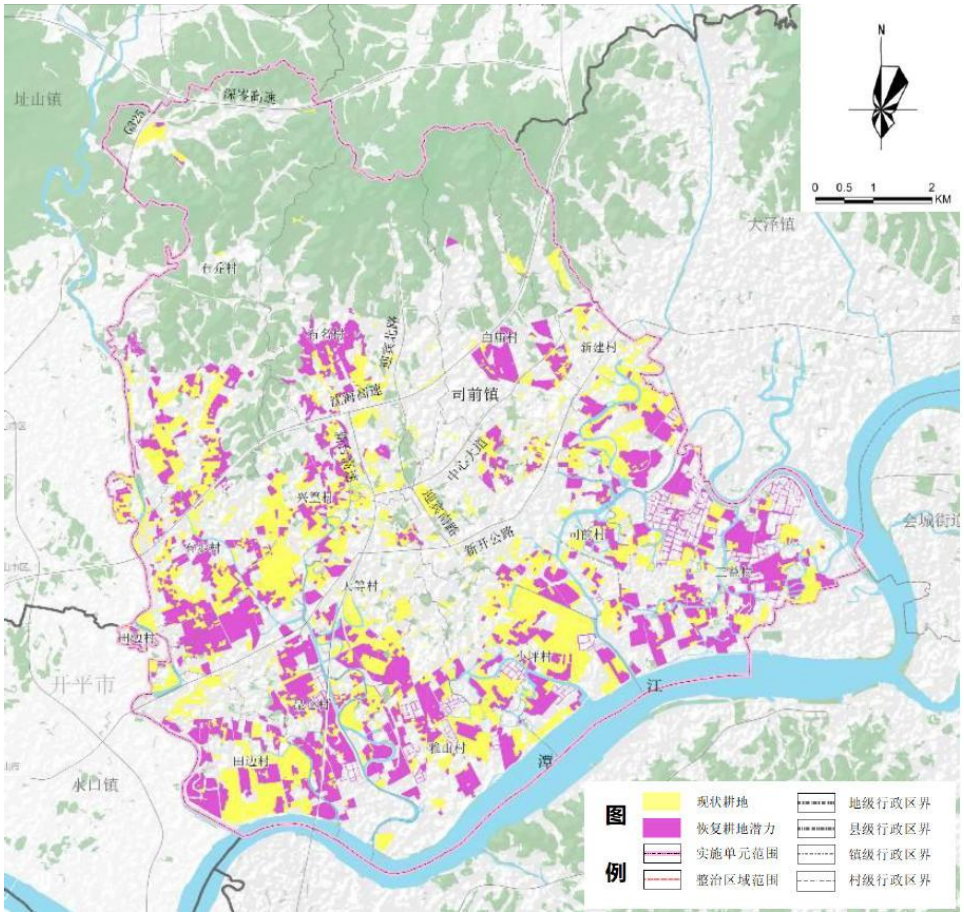


图 2- 11 司前镇恢复耕地潜力分析图

2）恢复耕地

根据潜力图斑的位置分布，与相关行政村开展对接工作，目前潜力地块以种植经济类作物为主，农户及村民大多倾向维持园地种植，对开展耕地恢复工作的意愿不高，故实施期内暂不安排恢复耕地类项目。



图 2- 12 司前镇恢复耕地潜力实地调研照片

（5）高标准农田建设可行性分析

根据新会区永久基本农田核实处置后数据（部下发）分析，目前司前镇永久基本农田共 1103.7623 公顷，其中 692.9093 公顷已建成高标准农田，剩余 410.8530 公顷永久基本农田未开展高标准农田建设。

根据 2023 年中央一号文件，落实逐步把永久基本农田全部建成高标准农田的任务，将现有永久基本农田内未建设成为高标准农田的耕地作为建设高标准农田的潜力，因此可建设高标准农田的潜力为 410.8530 公顷，主要分布在镇域中部和南部。

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，在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耕地质量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。

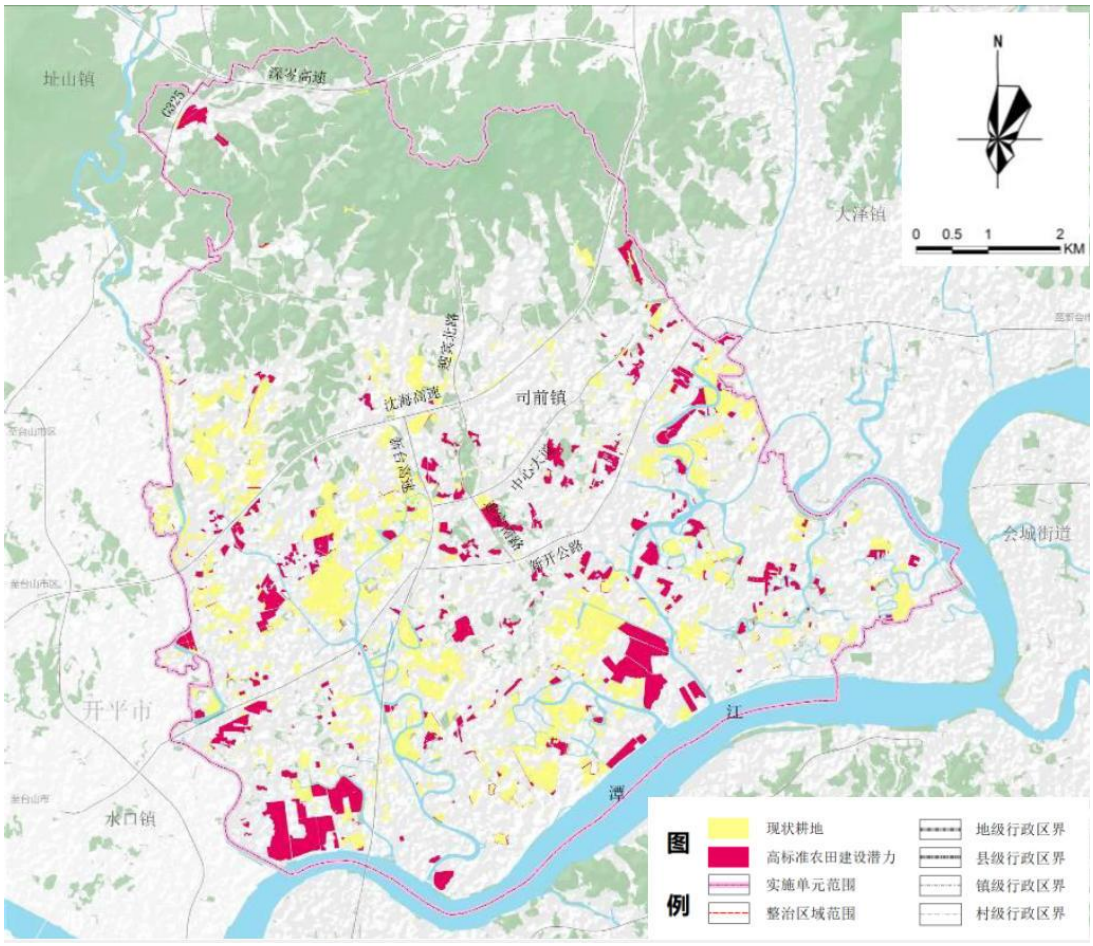


图 2- 13 高标准农田建设潜力布局图



图 2- 14 司前镇高标准农田建设潜力实地调研照片

（6）永久基本农田布局优化可行性分析

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可实现区域内耕地总体数量有增加、布局更集中。选取经过全域土地综合整治形成的优质稳定耕地划入永久基本农田，调出零碎图斑，使永久基本农田布局更集中、质量有提升。拟调入永久基本农田地块不涉及生态保护红线和城镇开发边界。

2）可补划资源充足

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

3.2 建设用地整理

建设用地整理是以提高土地节约集约利用水平为目的，采取一定措施，对利用率不高的村庄用地、城镇用地、独立工矿用地、交通和水利设施用地等建设用地进行整理的活动，主要包括农村建设用地整理等。

（1）整治区域建设用地总体分布和利用现状

根据2023年度国土变更调查数据，整治区域内建设用地总面积为2252.2042公顷，其中城市建设用地面积为0.0344公顷，建制镇建设用地面积为896.1762公顷，主要分布在镇域中部，中心大道、新开公路和迎宾路两侧，村庄建设用地面积为983.0227公顷，零散分布在镇域内，其余建设用地面积为372.9709公顷。

整治区域亿元GDP消耗建设用地量约31.2276公顷，通过相关建设用地整理，可提高土地利用效率和产出水平，降低单位地区生产总值建设用地使用面积。

表2-3 整治区域建设用地结构现状统计表

分类			面积（公顷）	比例
	地类编码	地类名称		
建设用地	201	城市	0.0344	0.00%
	202	建制镇	896.1762	39.79%
	203	村庄	983.0227	43.65%
	204	盐田及采矿用地	49.4351	2.19%
	205	特殊用地	10.1442	0.45%
	1109	水工建筑用地	59.7737	2.65%
	1003	公路用地	253.6179	11.27%
	合计		**2252.2042**	**100.00%**

（2）低效建设用地整理潜力

根据2023年变更调查，司前镇村庄建设用地（203及203A）为983.0227公顷，其中农村宅基地318.0093公顷，占村庄建设用地32.35%；工业用地317.1786公顷，占村庄建设用地32.27%。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低效建设用地整理潜力摸查。

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。涉及村庄内空闲土地拆旧的，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，同时结合现状调研情况，得出农村低效建设用地复垦潜力为80.0176公顷，主要位于三益村。

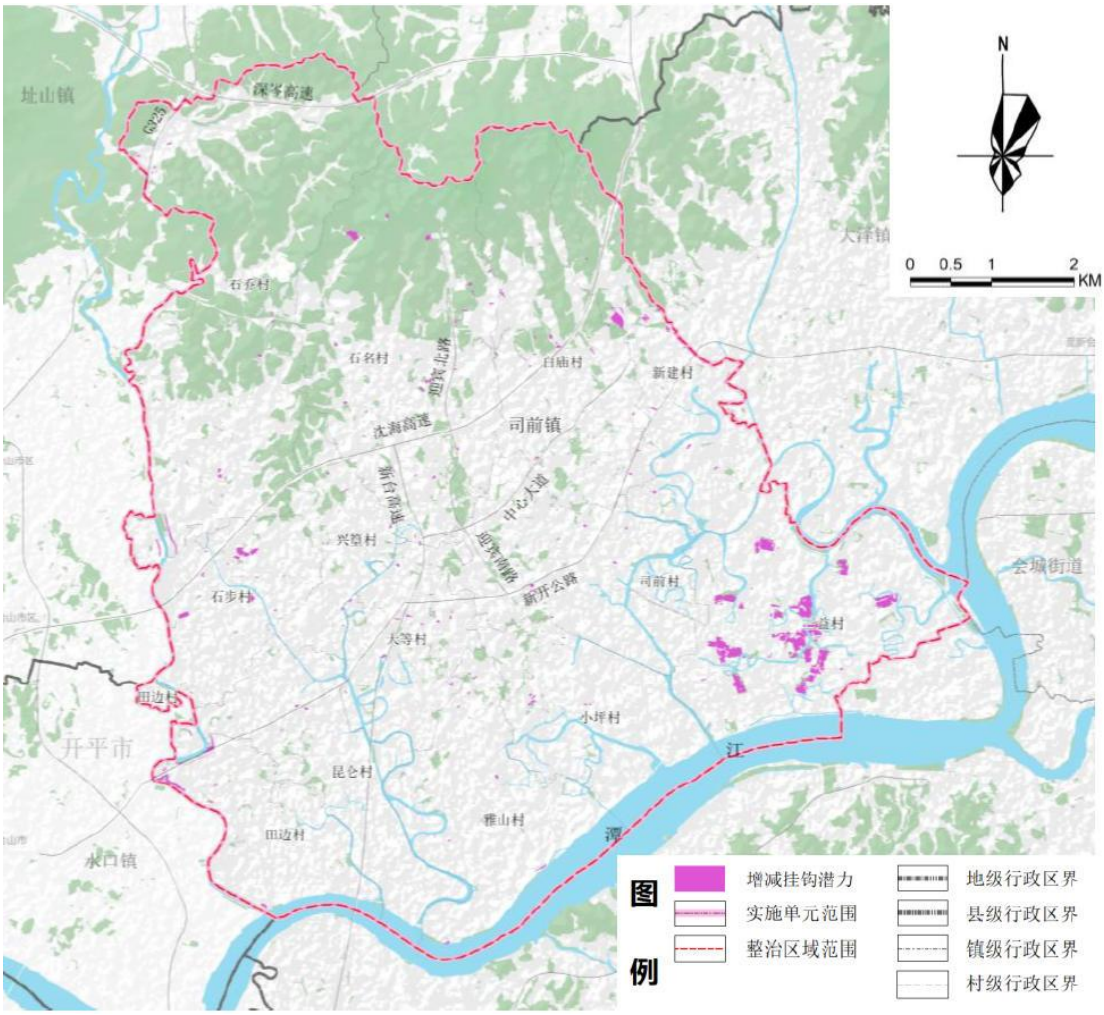


图 2- 15 司前镇农村低效建设用地增减挂钩潜力分析图

表 2- 4 农村低效建设用地增减挂钩潜力统计表

行政村	面积（公顷）	占比
三益村	45.8725	57. 33%
石名村	6.8176	8. 52%
新建村	5.7524	7. 19%
田边村	5.6923	7. 11%
石步村	4.5748	5. 72%
石乔村	3.5282	4. 41%
白庙村	1.9563	2. 44%
天等村	1.5610	1. 95%
雅山村	1.1683	1. 46%
小坪村	0.9368	1. 17%
兴堂村	0.9169	1. 15%
司前村	0.9048	1. 13%
昆仑村	0.3357	0. 42%
合计	**80. 0176**	**100.00%**

（3）城市更新潜力分析

司前镇深入贯彻落实“百千万工程”典型村培育工作要求，持续推进村庄人居环境整治和风貌提升。石步村作为司前镇重要的行政村，其主干道沿线农房建筑风貌、公共空间景观、道路绿化等仍存在提升空间。本次聚焦主干道沿线建筑风貌管控、道路绿化美化、公共空间整治等，整治潜力面积为 1.4394 公顷。通过统一建筑外立面风格与色彩管控，实施沿线绿化提升和公共节点景观打造，可有效改善镇域整体村容村貌，发挥典型村示范带动效应。

城镇重要路线是展示城镇形象的重要窗口，也是人流、物流、信息流的重要通道。司前镇部分重点线路沿线建筑风貌参差不齐，部分建筑外立面老旧破损，缺乏统一的风貌管控和色彩指引，影响了城镇整体景观品质。本次对镇域内重点线路周边的建筑风貌进行系统提升。经初步摸排，沿线可实施建筑外立面改造、沿街商铺招牌整治、建筑天际线优化等的整治潜力面积为 49.8782 公顷，风貌提升完成后将有效改善城镇主要通道沿线景观环境，提升城镇门户形象。

（4）“三旧”改造潜力分析

司前镇作为五金不锈钢专业镇，拥有工业企业近 600 家，部分村镇工业集聚区存在土地利用效率低、产业低端化等问题，亟需通过“三旧”改造实现转型升级。结合司前镇旧厂房、旧城镇、

旧村庄改造需求，经初步摸排和项目库分析，全镇“三旧”改造整治潜力面积为 43.4019 公顷。

3.3 生态保护修复

司前镇生态保护修复按照“山水林田湖草”是一个生命共同体的理念，对生态系统严重受损退化、生态功能失调和生态产品供给能力下降的区域，采取综合整治措施，对修复对象进行生态恢复、生态整治、生态重建和生态康复的活动。生态修复的对象主要是针对有水体污染、生态系统受损等需要进行生态修复的区域，目标是通过自然恢复与人工修复相结合的方法，实现生态价值转化，释放乡村发展潜能。

司前镇整治区域内三益河、五联河、兴篁河等河道受生活污水以及农业面源污染，以及工业预处理后的废水通过直排或随地表径流漫流入河，导致司前镇河道整体水质较差，存在黑臭水体现象，水域水环境治理以及生态水利整治需求迫切。

（1）水质现状

对三益河、五联河、兴篁河等河段水质进行取样检测，采样点取样检测结果如下表所示。根据取样水质分析，三益河、五联河、兴篁河等河段水质均属于劣Ⅴ类水体。

表 2- 5 检测结果一览表

样品标识号	检测项目	检测结果	单位
水样 1	pH 值	7.2	无量纲
	化学需氧量	50	mg/L
	氨氮	44.7	mg/L
	总磷	3.64	mg/L
	总氮	57.6	mg/L
水样 2	pH 值	7.5	无量纲
	化学需氧量	18	mg/L
	氨氮	61.7	mg/L
	总磷	13.4	mg/L
	总氮	73.7	mg/L
水样 3	pH 值	7.6	无量纲
	化学需氧量	68	mg/L
	氨氮	55.1	mg/L
	总磷	12.1	mg/L
	总氮	62.9	mg/L
水样 4	pH 值	7.5	无量纲
	化学需氧量	15	mg/L
	氨氮	56.1	mg/L
	总磷	12.0	mg/L
	总氮	65.4	mg/L
水样 5	pH 值	7.7	无量纲
	化学需氧量	9	mg/L
	氨氮	41.9	mg/L
	总磷	10.2	mg/L
	总氮	55.3	mg/L
水样 6	pH 值	7.6	无量纲
	化学需氧量	11	mg/L
	氨氮	51.2	mg/L
	总磷	9.83	mg/L
	总氮	69.4	mg/L

（2）污染源分析

根据现场调研情况，司前镇三益河、五联河、兴篁河的污染源主要为部分雨污合流排口的点源污染、面源污染、降雨和内源污染等。点源污染包括工业区混合污水、周边餐厅废水和周边生活区污水；面源污染包括露天垃圾堆放点和生活污水乱排；内源污染主要是河道多年未开展清淤，污染物在底泥中长期累积当受到气温升高或其他因素影响时会释放有机物和氮磷等，导致了水体的二次污染，从而影响水质。

（3）总体治理技术路线

农村黑臭水体治理应遵循“控源截污、内源治理、生态修复”的基本技术路线，以控源截污和内源治理为基础和前提，结合当地气候条件，因地制宜开展治理。

对治理河道流域入河排污口采取截污纳管、雨污分流改造、新建污水处理设施等措施进行整治，将河道两岸收集的居民生活污水纳入污水收集处理系统，强化生活污水拦截系统，有效改善水环境质量，为生态文明建设提供良好的基础环境。

在治理技术的选择上应结合黑臭水体污染源和周边环境条件调查结果和黑臭水体污染成因，合理选择治理路线和方法，充分体现系统长效、利用优先的方针，贯彻“山水林田湖草”生命共同体和绿色发展理念，通过治理工程的实施，实现农村黑臭水体的系统性生态修复，其治理技术路线见下图。

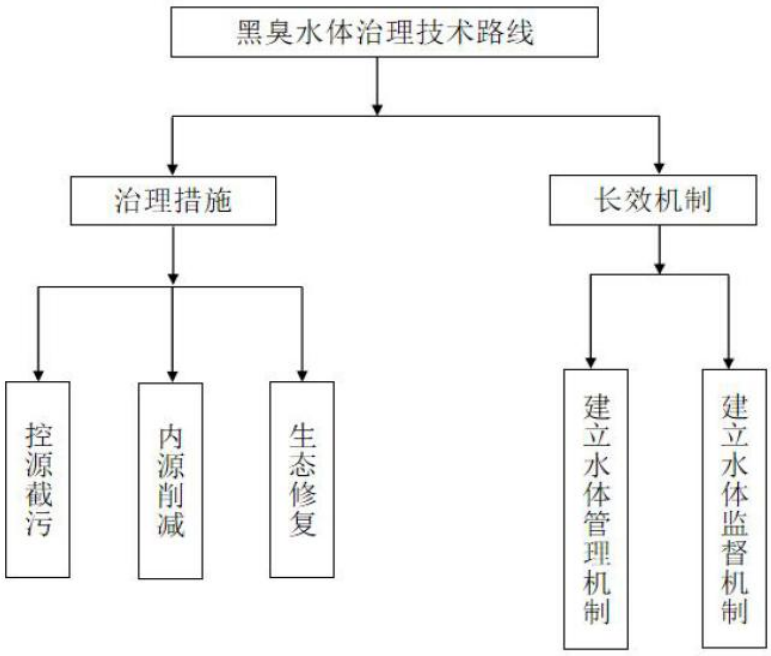


图 2- 16 黑臭水体治理技术路线

1）控源截污：要统筹当地已有工程进行污染源治理，避免重复建设，同时也做到同步建设。

2）内源治理：针对水体底泥淤塞，对水体释放污染物的问题，对河道进行清淤，减少底泥向上覆水释放污染物，避免水质因内源污染而恶化。

3）生态修复：稳定的水生态系统能够通过生物的新陈代谢作用有效削减入湖污染，阻止底泥的再悬浮为微生物和水生动物提供栖息空间，提高水体的生物多样性和观赏性，使水体的生态效益和社会效益最大化。根据水体的特点科学地重建水生态系统中沉水植物、水生动物和微生物单元，恢复水生态系统，并通过运维保持系统的稳定性和持久性。

4）加强后期运维管理：根据既往经验，类似项目治理常存在“重建设，轻运维”的问题，后期运维管理不当导致反复治理反复污染。因此本次工程拟构建系统性的运维管理体系，实施全要素，全过程管理，打造长效运营，实现水体长治久清。

（4）生态廊道设计

1）堤防加固与美化

对司前镇内河流两岸进行必要的堤防加固采用生态友好型材料和技术，确保河岸结构稳定，有效抵御洪水侵袭元素，提升堤岸的美学价值，使之与自然景观和谐共生。

2）慢行道铺设

在加固后的堤防基础上，铺设宽敞平坦的慢行道，材质选择环保耐用的透水混凝土或透水沥青、既保障行走安全，又利于雨水渗透，减少城市内涝风险。慢行道设计将充分考虑无障碍通行需求，确保各年龄段人群都能便捷使用。

3）绿化景观带构建

慢行道两侧将精心规划绿化景观带，种植多样化的观赏植物与本土树种，如美人蕉等具有水质净化功能的挺水植物，既美化环境，又增强河道的自然净化能力。

4）休闲设施与观景平台建设

在慢行道沿线适宜位置设置休息座椅、遮阳亭、观景平台等设施，为市民提供驻足休憩、欣赏河景的便利。

（5）红树林营造修复

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。截止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，司前镇内无红树林营造修复任务，

结合新会区发展及对岸线的使用需求，司前镇岸线以交通运输、工业等为主，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。

（6）历史遗留矿山

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。司前镇整治区域历史遗留矿山已整治完成，因此，本次方案实施期限内未安排历史遗留矿山治理项目。

3.4 历史文化保护潜力

司前镇历史文化资源丰富，类型多样，保护利用潜力较大。镇内红色文化资源以白庙村松山炮楼为代表，兼具爱国主义教育价值与红色文旅开发潜力；古驿道现存瓦岗桥遗址及田边村青石板路等段落，可依托线性文化遗产打造文旅线路，串联沿线历史节点；文物古迹方面，慧龙寺遗址、天后宫、转向桥及沙坪黄家祠等保存较好，其中沙坪黄家祠为市级文物保护单位，具有较高保护利用价值；传统村落与历史建筑方面，天等村太平村现存珠三角罕见的清代镬耳屋建筑群，白庙松山炮楼、河村石楼等特色碉楼建筑分布广泛，镇内已建成新会区首个镇史馆，成为历史文化传承重要平台；非物质文化遗产方面，拥有司前金龙、司前龙舟习俗、司前温蛋卤制技艺非遗项目，活态传承基础良好；此外，白庙村古木棉树、慧龙寺菩提树等古树名木亦承载乡愁记忆。在推进全域土地综合整治过程中，应将上述历史文化资源的保护修缮、环境整治与活化利用统筹纳入项目安排，严格衔接国土空间

总体规划中历史文化保护相关要求，落实各级文物保护单位保护要求，加强非物质文化遗产保护，防止大拆大建破坏历史文化遗存本体及周边环境，促进历史文化保护与乡村振兴、文旅融合发展有机结合。

3.5 城乡风貌及人居环境整治提升潜力

乡村风貌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，对特色资源丰富的村庄和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。

司前镇内村庄内部房屋建筑缺乏立面装饰且部分建筑立面老旧；部分破旧废弃房屋未进行清拆，闲置用地杂草丛生，整体景观风貌不佳，需根据村庄现状建筑风貌特征、建筑质量对村庄内部进行整治改造。结合乡村村居风貌、历史文化，大力打造乡村旅游项目，提升乡村风貌。

（四）产业导入可行性分析

4.1 产业规划专题研究

五金不锈钢产业是新会区四大传统特色产业之一。目前，司前镇五金不锈钢产业已形成了集原材料加工供应、产品制造、配件生产、产品销售为一体的完整产业链，并带动整个行业现已形成家用电器、厨卫制品、家居及办公用品、日用制品、工艺制品、建筑装饰材料、医疗器械及其他五金制品八大系列，花色品种上

千款。产品远销全球100多个国家和地区，其中70%左右的产品销往欧美。

（1）现状分析

1）总体实力不断提升

司前镇五金不锈钢制品产业实现了平稳较快发展。截至2023年，司前镇共有五金不锈钢制品企业470多家，其中规模以上工业企业101家，产品远销欧美、日本、东南亚、中东、澳洲、拉美等全球100多个国家和地区。2023年，全镇规上五金不锈钢企业90家，占全区同类企业18%，产值51.35亿元，占全区同类企业24.45%，户均产值0.57亿元，亩均产值270万元，亩均税收11万元。2023年与 2021年比较，企业平均利润水平（经营利润/销售收入）从1.61%提高到3.89%，盈利企业占行业企业总数的比例从70%提高到81%。

2）产品技术较好，拥有强大的内外销市场竞争力

2021年至2023年，司前镇不锈钢材料和制品的进出口数量均占全区进出口总额的5%以上。面对日益复杂的国际形势，司前镇通过“六大行动”积极帮助五金不锈钢企业开拓国际市场，扩大司前镇五金不锈钢产业的影响力，帮助企业扩大国内市场。

3）创新服务体系支撑产业发展

江门市新会区通过打造通用技术创新公共平台、产业公共服务平台、产学研合作平台、产品流通公共平台等，为五金不锈钢

制品企业在产品研发、质量检测、市场营销、信息收集、知识产权保护、管理咨询、技术培训等方面提供服务。

4）数字化转型逐步提速

与广东省内五金不锈钢制品生产集中度较高的其他地区比较，司前镇的不锈钢制品产业具有起步早、产品种类多、集聚优势明显、产业链配套完善、工艺水平先进等特色与优势。2023 年，江门市新会区五金制品产业集群数字化转型试点项目入选省产业集群数字化转型试点项目培育名单，为江门唯一一个入选项目，司前镇以此为契机，发动辖区超 170 家企业进行数字化转型升级，助力产业链完成提质升效。

（2）存在问题

1）产品市场竞争力不足

企业生产智能化水平普遍较低，亟待向数控化、自动化、智能化发展。司前镇五金不锈钢制品企业主要以代加工、零配件供应为主，除个别龙头企业已开展多工序自动化改造外，大部分中小规模企业在五金不锈钢制品生产制造各主要工序，包括冲压、拉伸、焊接、打磨、包装等全流程作业基本采用手工作业，设备相对陈旧，自动化程度低；具有自主知识产权的生产技术以及高技术高性能新型金属材料生产企业较少，技术创新能力、核心竞争力、品牌塑造力仍相对较弱。缺少具有示范带动作用的智能化项目，亟待推动生产技术向数控化、自动化、智能化发展，提高生产效率。

2）科技创新力度不足

目前司前镇拥有较强研发能力团队的企业为数不多，仅占总数的10%左右。企业自主创新意识不强，自主品牌建设力度不足，难以招引高素质科技人员，科技创新在企业中的贡献率不高，与高校、科研机构进行“产学研”合作不多，产业实现创新驱动发展难度大。再者，智能制造应用处于初级阶段。由于智能制造技术应用需要相当的投入，对部分中小微企业来说负担较重，加上对智能制造的认识不到位，理解不够深入透彻，导致行业智能制造技术应用的范围不广，进度较缓慢。这方面需要上级的政策及资金大力扶持，让更多企业走出曲线底部，跃升更高层次发展。

（3）发展思路

1）开创“工业立镇”新局面

深入实施“中国制造2025”，抓牢国际市场发展机遇，推动新一轮科技革新，抢先布局先进制造业、医疗器械等战略性新兴产业，形成特色鲜明的区域产业格局。有效利用新产业平台，打造高端智能制造业聚集区，搭建先进制造业产业发展平台，转变产业集群发展方向和重点，促进新动能加快成长，全力推动经济高质量发展。落实江门升级版“三个千亿计划”，支持五金不锈钢产业开展新一轮技术改造，大力推动“个转企”“小升规”。加快数字化发展，积极配合推动“互联网+”行动，引导企业“机器换人”，广泛应用工厂物联网、企业上云等新模式。坚持“项目为王”，瞄准省“双十”战略性新兴产业，提高用地、用林、

用能等资源要素配置水平，着力引进一批“龙头”企业，重点选取规模在亿元以上，投资强度高、产出效益高、科技含量高、产业关联度高的项目线索，推动经济发展再上新台阶。

2）大力实施创新驱动发展战略

强化企业创新主体地位，鼓励企业加大科技投入，加强关键技术和核心领域攻坚。支持先进适用技术及装备的制造推广，鼓励企业进行设备更新和智能化改造，升级发展高附加值的五金不锈钢制品，全面带动传统产业转型升级。积极协助企业加强与高等院校、科研机构加深产学研合作，应用新技术和新工艺改造提升传统产业。加快工业化和信息化深度融合，把数字化、网络化、智能化、绿色化作为提升产业竞争力的技术基点，推广具有国际竞争力的现代产业技术，提高传统产业生产水平。

同时，与广东省科学院江门产业技术研究院合作，采取“政府引导+市场运作”的模式筹备成立司前镇产业创新中心。中心包含设计工作室、设计展示厅、设计实验室及咨询服务厅等。中心将从普及工业设计意识、汇聚设计资源、提供创新技术支撑等方面，为企业提供设计咨询、技术支持、品牌推广、政策解读、产业对接、活动交流、展览展示等一站式综合服务。带动长期位于制造业最底端的司前传统代工型企业，向高附加值的技术、专利和品牌、服务延伸，推动“好产品，司前造”的品牌发展战略。

政府出台政策，通过支持创新、兼并重组等方式，培育一批领军企业和链主企业，形成“适度竞争”的产业组织体系，充分

发挥龙头企业的“头雁”作用，为地方制造业转型升级提供参考样本和具有落地性的指引。

结合企业技术升级实际需求，研究形成行业通用智能设备、机器人应用、智能化专用设备（生产线）等多层次、个性化的生产线自动化改造技术升级路径和解决方案。

3）提高行业附加值，走品牌建设之路

实施名牌带动战略，通过政策扶持、评选奖励、监督抽查等措施，完善五金不锈钢行业的质量监管体系和监管机制。依托制造业的产业链优势，用好展览展销及交流等平台，引导企业主持或参与制定国内外标准，不断提高新会不锈钢制品的国内外市场占有率和区域品牌影响力。

4）壮大行业规模，走拥抱电商之路

司前镇不锈钢产品以外销为主，2023 年占全区进出口总值 5.9%。面对日益复杂的国际形势，司前镇在积极帮助五金不锈钢企业开拓国际市场的同时，主动引导企业用好广交会、“江港澳”等展销平台方式，帮助企业打通内循环，扩大国内市场。通过“暖企行动”常态化，深入了解和协调解决企业在发展中遇到的问题，大力推动“个转企”和“小升规”，支持企业设立国内外自主营销和售后服务网络，突破传统销售思维，主动拥抱电子商务，提升市场竞争力。比如，新会日兴不锈钢制品有限公司已在亚马逊等电商平台开设 5 个网店；港成金属、富成金属、美厨娘金属制

品厂等在阿里巴巴等平台开设网店，溢鹏金属在海外建立仓库和网店，开展国际跨境零售、线上批发等业务。

5）加快产业配套建设，营造良好发展环境，发挥人才虹吸效应

利用新成立的前锋工业园新社区，为产业平台和园区发展提供更好的社会事务管理服务，营造良好的营商环境；将产业发展与新型城镇化建设结合起来，健全教育、娱乐、医疗等相关配套设施，改善人居和投资环境，打造宜居宜业的产业平台，让各类人才愿意来、留得住，确保人力资源充足。同时，积极引导职业技师学院围绕企业生产项目设置课程，大规模开展订单培训、岗前培训、定向培训，培育一批精益创新的工匠。

4.2 农业用地整理需求

根据现状用地情况，村民居住地点，保障整治区域农业、生产、生活空间布局合理，复耕乡村道路以及拆除废弃种植养殖设施农用地，根据整治区域乡村农业发展和布局，需增加农村生产道、机耕道，根据当地村民种植、农副产品加工、养殖需求增加农业设施建设用地。

农用地整治后可与周边现状耕地集中连片，形成一个百亩良田综合体，探索打造高产、高质农产品标准化种植“样板”基地。

4.3 城镇建设用地需求

综合考虑工业化、城镇化和村庄自身发展需要，加快城乡产业融合发展、基础设施互联互通、公共服务共建共享，在形态上

保留乡村风貌，逐步强化服务城市发展、承接城市功能外溢，逐步开展建设用地整理。

司前镇全域土地综合整治建设用地整理项目主要是对整治区域内存在的闲置农户住房和低效村级工业园等地块进行整理。对原有闲置低效用地进行盘活后，由镇村合作、“三旧”改造等多种形式，激发土地新动能，促进区域高质量发展。同时结合村庄规划布局，返还部分集体经营性建设用地，发展商业、公寓等产业，实现集体收益的成倍增长，极大提高村集体长期收益。

4.4 生态保护修复用地需求

按照“山水林田湖草”系统治理要求，遵循生态系统完整性和自然演替规律，根据突出生态问题和待优化区域，结合生态保护修复潜力和产业发展需求，开展生态保护修复整理。

本次司前镇生态保护修复项目，主要是对河道及其周边、林地等进行生态修复治理，实现生态反哺，为司前镇高质量发展持续助力。

（五）风险评估及应对

实施方案已充分征求江门市主管部门、司前镇人民政府、各相关部门以及各村集体的意见，不存在《全域土地综合整治试点实施要点（试行）》负面清单所述情形。

5.1 破坏生态风险及应对

农用地整治项目实施过程中，各种灌溉排水设施、道路等基础设施的建设，在田间大量铺设混凝土路面和沟渠，使局部地区

由单纯的农业生态景观向着人工化、多样化的方向发展，使原来的自然景观类型变为容纳道路、水利设施等人工景观，对原来的景观进行分割，造成空间上的非连续性。建设用地整理项目与乡村生态修复项目实施过程中，不可避免地会产生对环境造成暂时性影响的污染，例如废水、废气、废油、扬尘、弃渣、噪声等污染，如污染物未经处理直接排放，必然对环境产生一定影响。

上述影响相对而言是比较轻微的，多为暂时性和局部性的，建设单位及施工单位通过对噪声、扬尘、污水及废弃材料影响采取防治措施，可将施工期间对周围环境的影响降至最低。此外，为避免地块由于土壤调查评估工作的介入影响办理用地手续的时间，建议相关土地责任人按照工作要求依规开展土壤污染状况调查，确保后续有关用地土壤环境安全。

5.2 增加债务风险及应对

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

度和信息共享。通过公开透明的方式，增加政府债务管理的透明度和公众监督，有助于提高债务管理的效率和效果。

5.3 社会风险及应对

全域土地综合整治社会风险的发生可能涉及工程项目相关者的利益诉求、申诉渠道、群体行为和群体极化行为、外界触发因素和社会风险爆发等方面。

首先为保障项目各方的利益，确保整治工作在权属明晰的前提下开展，整治项目涉及权属争议的，需参照用地征收涉及权属争议的有关解决规则，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。涉及权属重叠的，实施前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。其次，为及时稳妥处置各类群体性事件，增强处理复杂情况的能力，提高群体性事件处置水平，切实维护社会经济和谐稳定发展，制定突发事件应急预案。成立应急指挥部，由镇主要领导担任指挥长，公安分局、自然资源分局等单位为成员，应急指挥部下设办公室，明确各部门的职责。建立预防预警机制，加强对社会不稳定因素的掌握和研判，做到早发现、早报告、早控制、早解决。对预警信息进行核实，根据职责和权限启动各自的应急预案，并考虑事件可能的方式、规模、影响，立即拟订相应工作措施，及时、有效地开展先期处置，控制事态发展，将事件消除在萌芽状态。建立应急响应，根据群体性突发事件规模、性质、事态的紧急程度、社会危害等因素，划分响应等级，综合先期处

置情况和管理权限启动相应应急预案，从前期处置、信息报送和处理、现场处置、善后处理、后果评估等方面开展相关工作。

5.4 负面清单自查情况

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

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

自查结果：不存在负面清单情形。本次整治工作中，始终尊重农民意愿，依法依规推进各项事务，并将相关政策文件及方案详尽内容传达至镇村，通过村民代表大会等形式明确群众诉求，本次实施方案合村并居项目是在充分征询村民意愿的基础上开展的，不存在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。

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

自查结果：不存在负面清单情形。本次实施方案通过盘活村集体低效闲置建设用地，无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。

（3）违背群众意愿大规模流转土地的；

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

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

自查结果：不存在负面清单情形。本次实施方案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，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围；涉及权属重叠的，实施前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围；涉及权属调整的，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同意调整后报新会区人民政府批准。

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

自查结果：不存在负面清单情形。本方案批准后，按照“先补划后调整”的原则，优先开展涉及永久基本农田调整补划的子项目，县级主管部门对采取工程措施的补划永久基本农田地块进行专项验收、严格把关、标准化管理。坚持“总体稳定、微调优化”的原则，对整治区域布局零散、不便耕种的永久基本农田进行调整，确保整治后永久基本农田**“数量不减少、质量有提升、生态有改善、布局更优化”**。

本次实施方案衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》永久基本农田调整方案，按相关规定，《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》已编制永久基本农田布局优化调整方案，计划对部分离村庄较远、耕种条件差、村民积极性不高的永久基本农田进行调出，调出面积为9.5878公顷，选定9.5901公顷集中连片优质耕地纳入永久基本农田范围，实现耕地的集聚管理。本次永久基本农田调整规模为9.5878公顷，占所涉乡镇划定永久基本农田（核实处置）面积的0.87%，满足“原则上不得超过所涉乡镇永久基本农田划定面积的5%”的要求。

（6）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；

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

（7）未经科学论证和评估，不符合相关规划，擅自进行大规模未利用地开发的；

自查结果：不存在负面清单情形。本次实施方案充分衔接市、县、镇国土空间规划、国民经济和社会发展规划、乡村振兴规划、典型镇建设规划及有关专项规划，严格控制未利用地开发建设，整治区域内不存在未利用地开发情形（含开发为建设用地、农用地）。

（8）以全域土地综合整治名义随意调整、占用生态保护红线的；

自查结果：不存在负面清单情形。本次实施方案整治范围内不涉及生态保护红线，同时司前镇整治范围内不涉及自然保护地，不存在突破自然保护地管控要求、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。

（9）破坏乡村风貌和历史文化文脉，在历史文化名镇名村、传统村落保护范围内搞不符合规定的拆建活动的；

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

（10）资金保障不足，新增地方政府隐性债务的；

自查结果：不存在负面清单情形。本方案项目涉及政府投入资金通过财政资金、专项债等资金进行落实，能够做好项目资金保障，不存在新增地方政府隐性债务的情况。

（11）单纯追求增减挂钩节余指标和补充耕地等指标的；

自查结果：不存在负面清单情形。本次实施方案涉及农用地整治、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、其他等六大类型项目，目的是优化司前镇生产、生活、生态空间格局，促进司前镇城乡土地资源有序有效流动和高效集约配置，形成良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美的司前镇土地保护利用新格局。本方案不存在只安排补充耕地、增减挂钩增指标交易有关项目。

（12）工程过度景观化，追求“面子工程”的；

自查结果：不存在负面清单情形。本方案以国土空间规划为引领，以优化生产、生活、生态空间布局为核心目标，工程设计

与本地实际需求结合，不存在工程过度景观化，追求“面子工程”的现象。

（13）经综合判断不适合开展的其他情形。

自查结果：不存在负面清单情形。经进一步自查，新会区及司前镇当地党委、政府积极性高，整治潜力大，群众基础较好，村民意愿较高，不单独追求片面效益，项目实施综合效益显著，并且全域范围内地形具有典型意义，整治项目具有较好的实施条件以及推广意义。

三、整治目标

（一）目标设置

1.1 整体目标

结合《江门市国土空间总体规划（2021—2035 年）》对司前镇的要求：“作为重点镇（综合型城镇），与周边镇形成‘鹤新组团’，以中欧合作国际化特色产业示范区建设为主要任务，强化专业服务、商贸服务、科研教育等配套服务，完善工业邻里服务中心，建设‘集合城市’统筹发展示范区。”，将司前镇定位为**“江门市新能源电池先进制造基地、新会区五金不锈钢产业转型升级示范区、产城融合发展重点镇”**。

以司前镇现状问题为导向，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，通过高标准整理农业空间、高质量盘活城镇空间、高水平保护生态空间等路径，在司前镇内形成集中连片、现代化建设的百亩良田综合体，营造要素循环、协同发展的城乡融合示范区，打造山水林田湖草为一体的特色生态系统，最终实现**“产城互融、智造重镇，宜居宜业、魅力司前”**的整治愿景。

1.2 绩效目标

（1）农用地整治目标

通过整合现状农田系统，实施高标准农田建设，建设农田配套基础设施，增加耕地数量，将农田集中连片进行改良提升，推

进机械化、规模化现代农业建设。改善耕地破碎分散、低质量现状，实现“良田比较集中”。

至2029年末，完成农用地整治规模59.8913公顷，其中，完成农用地整治的验收及永久基本农田调整工作，新增耕地53.6134公顷，耕地面积达到1212.8416公顷，平均单个耕地图斑面积达1.5589公顷，耕地集中连片度提升5.43%，5亩以下耕地图斑减少4个，减少比例1.11%，安排1个“百亩方”百亩良田综合体，探索耕地连片规模化运营的模式，促使传统农业向现代农业迈进。

（2）建设用地整理目标

根据村庄、产业发展需求，有序整治、利用、盘活各类闲置低效宅基地、产业用地等建设用地，提高节约集约用地水平，腾出建设用地空间，实现“村庄布局优化”和“产业集聚发展”。

至2029年末，完成建设用地整理规模95.4251公顷，单位GDP建设用地使用面积从0.0468万亩/亿元下降至0.0460万亩/亿元，单位GDP建设用地使用面积下降比例1.74%。

（3）生态保护修复目标

围绕“山水林田湖草”实施生态保护修复工程，开展江门市新会区司前镇森林抚育项目、新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目和新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理等3个生态保护修复子项目，规模326.1964公顷，总体优化调整司前镇生态用地布局，保护和恢复乡村生态功能，维护生物多样性，提

高防御自然灾害能力，保持乡村自然景观和农村风貌，促进绿美江门生态建设，实现“生态健康优美”。

本次实施方案充分衔接《绿美新会生态建设2025年重点任务》，已将江门市新会区司前镇森林抚育项目纳入到生态保护修复项目中。经与自然资源、生态、农业、林业、水利等有关部门协调，江门市新会区司前镇已把上述部门的实施期限内生态保护修复相关项目纳入在本方案内，不存在其他生态保护修复相关任务目标及项目安排。

（4）产业布局和导入目标

聚焦实施“百县千镇万村高质量发展工程”，围绕司前传统文化与产业相结合，培育发展“文旅+”特色产业，促进一二三产业融合发展，推动司前镇特色产业融合发展活化建设工程、松山文旅体验与商业配套项目等6个项目工程，创新多元化消费场景，点燃传统文化体验消费增长新引擎，提升司前镇特色地域文化品牌价值。

（二）生产要素创新性配置制度探索

2.1 制度建设

（1）组织机构设置

全域土地综合整治工作是一项系统工程，涉及面广、跨行业、多学科，需要多个部门协同管理，密切配合开展工作。为保证司前镇全域土地综合整治项目顺利实施，需要成立专门的项目实施领导小组，以新会区政府主要领导为组长，自然资源局、农业农

村局、交通运输局等相关职能部门及司前镇主要领导为成员，具体负责项目实施中各部门工作的协调及领导工作，对项目实施统一管理，监督检查项目工程进度，协调处理重大问题，定期听取项目编制单位的汇报，加强项目监督，确保项目保质保量顺利完成。领导小组下设指挥部和办公室，主持日常工作。明确司前镇及各村庄两级党组织及村委会为全域实施的管理主体，党支部书记、村委会书记作为规划实施的第一责任人。充分发挥村党支部规划实施主体的核心作用，强化党员意识、标杆意识、建立有制度、有标准、有队伍、有资金、有督察的规划建设管理长效机制。

新会区人民政府：统一领导司前镇全域土地综合整治项目工作。

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

新会区发展和改革局：协助做好项目的立项工作，提供工作指引。

新会区自然资源局：负责组织项目勘查选址、立项、验收等工作，提供政策指引。

新会区财政局：负责制定和落实土地指标和用地规模有偿转让后资金回笼的方式。

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

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

新会区审计局：负责对项目资金使用情况的监督审计。

（2）项目实施管理

1. 资金管理

鼓励多渠道、多主体共同投入、建设全域土地综合整治项目。通过政府财政、企业投资、政策性银行贷款等多种资金渠道，完善全域项目实施资金筹措体系建设。支持收益好、市场化运作成熟的产业项目、重点项目开展股权和债权融资，充分调动村民和社会力量，保障项目实施。同时在项目运行过程中，要加强运行管理，严把工程质量关和资金专款专用关。

2. 项目监管

充分依托自然资源执法综合监管平台，结合相关部门管理信息系统，将土地整治项目信息及时、全面、准确上图入库，实现相关部门信息共享，实行全过程监管，实时动态监测，定期向社会公开规划实施情况，对规划实施中存在的问题，及时采取适当措施加以纠正。

3. 公众参与意愿

公开、透明项目规划内容，广泛听取群众意愿，保障群众的知情权、参与权、表达权和监督权，维护群众权益，保障群众参与规划实施建设、日常监督管理的权利，发挥群众主导地位。

4. 验收评估

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

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

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

用情况、制度执行情况等进行验收。项目单项工程验收随机抽查比例均不低于30%。

5.风险管控

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

6.“一张图”信息建设与应用

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

实施方案经省厅备案通过后，应按程序将经批准的实施方案纳入乡镇国土空间规划及县级国土空间总体规划。

7.整治修复技术与标准

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

8.项目管理

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

2.2 机制创新探索

本次全域土地综合整治，创新资金筹措机制。通过整合各类涉农项目资金，创新社会资本参与机制，保障资金来源。建立资

金整合机制。探索政府牵头落实项目、社会机构组织实施项目、主管部门归口监管项目的模式，统筹产业结构调整、美丽乡村建设、生态补偿、农田整治等方面政府项目资金，集中用于全域土地综合整治区域，对整治区域内的基础设施、环境整治等方面进行“补血”，促进发挥综合效益。

同时创新利益共享机制，转变以城市为中心的发展理念，在土地整治过程中把城乡看作平等的双方，处理好农村与城市利益关系，协调好农户与集体、国家的利益关系。结合乡村振兴和农村人居环境整治，综合运用耕地占补平衡、城乡建设用地增减挂钩、农村集体经营性建设用地入市等政策，充分利用新增耕地和增减挂钩项目的“造血”功能，创新完善土地综合整治过程中土地收益分配制度，避免为满足城市建设发展的土地需求而牺牲农村、农民的发展空间，做到多元主体共建共治，实现改革的红利共享，保障农民土地利益。

2.3 特色亮点与创新

利用全域土地综合整治，解决耕地碎片化问题，促进耕地集中连片；同时盘活存量用地，高效配置土地资源，提高土地利用效率。

以人为本，推动农民相对集中居住，强化村庄总体布局；聚焦乡村风貌，注重高品质村庄设计；充分挖掘司前镇乡村历史文化资源，支持农文旅融合，发展乡村特色文化旅游。

探索相配套的创新制度，为破解城乡二元结构、改善城乡人居环境改善与乡村振兴提供可推广性经验。通过组合运用省部级多项政策，组合形成多套组合拳对全域土地综合整治提供建设依据以及项目间的关联性。

项目实施应用新工艺、新材料，达到绿色环保，低污染。

四、规划落实及相关方案衔接

（一）规划落实情况

1.1 规划落实

（1）《江门市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

规划提出推进全域土地综合整治，围绕农业农村现代化、城乡融合发展和生态文明建设总目标，整体推进农用地整治、建设用地整理、乡村生态保护修复、乡村历史文化保护和风貌提升，优化国土空间保护开发总体格局，保护耕地资源，保护生态环境，助力自然资源高水平保护、高效率利用，促进地方特色产业发展和人民群众生产、生活、生态改善。

积极挖掘潜力增加耕地。本次全域土地综合整治将积极开展司前镇耕地集中整治区项目，促进整治区域耕地面积有所提升。项目实施后，预计将新增耕地面积 53.6134 公顷，与周边现状耕地形成集中连片耕地共 55.0851 公顷，打造 1 个“百亩方”百亩良田综合体。

推动镇村工业园升级。本次全域土地综合整治推进石步村工业提升项目、河村低效用地提升项目等，对整治区域内村级工业园进行升级改造，完善其配套产业链，促进产业增资扩产。

（2）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，农用地整治项目均位于规划农用地范围内，建设用地整理、生态保护修复、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。

（3）《江门市新会区司前镇国土空间总体规划（2021—2035年）》

规划将司前镇定位为“江门市新能源电池先进制造基地、新会区五金不锈钢产业转型升级示范区、产城融合发展重点镇”。

落实永久基本农田范围，保障国家粮食安全，至2035年，司前镇耕地保有量不少于1151.5205公顷（1.73万亩），落实永久基本农田保护红线面积不少于1084.1576公顷（1.63万亩）。严格保护耕地和永久基本农田，坚决遏制耕地“非农化”、严格管控“非粮化”。

综合考虑司前镇资源承载力、城镇发展阶段、人口及经济空间格局，按照集约节约的原则落实城镇开发边界约1536.8769公顷（2.31万亩），其中边界内新增城镇建设用地规模179.2946公顷（0.61万亩），主要分布在新会智造产业园先行启动区（凤山湖片区）等区域。

司前镇整治区域内不涉及生态保护红线。

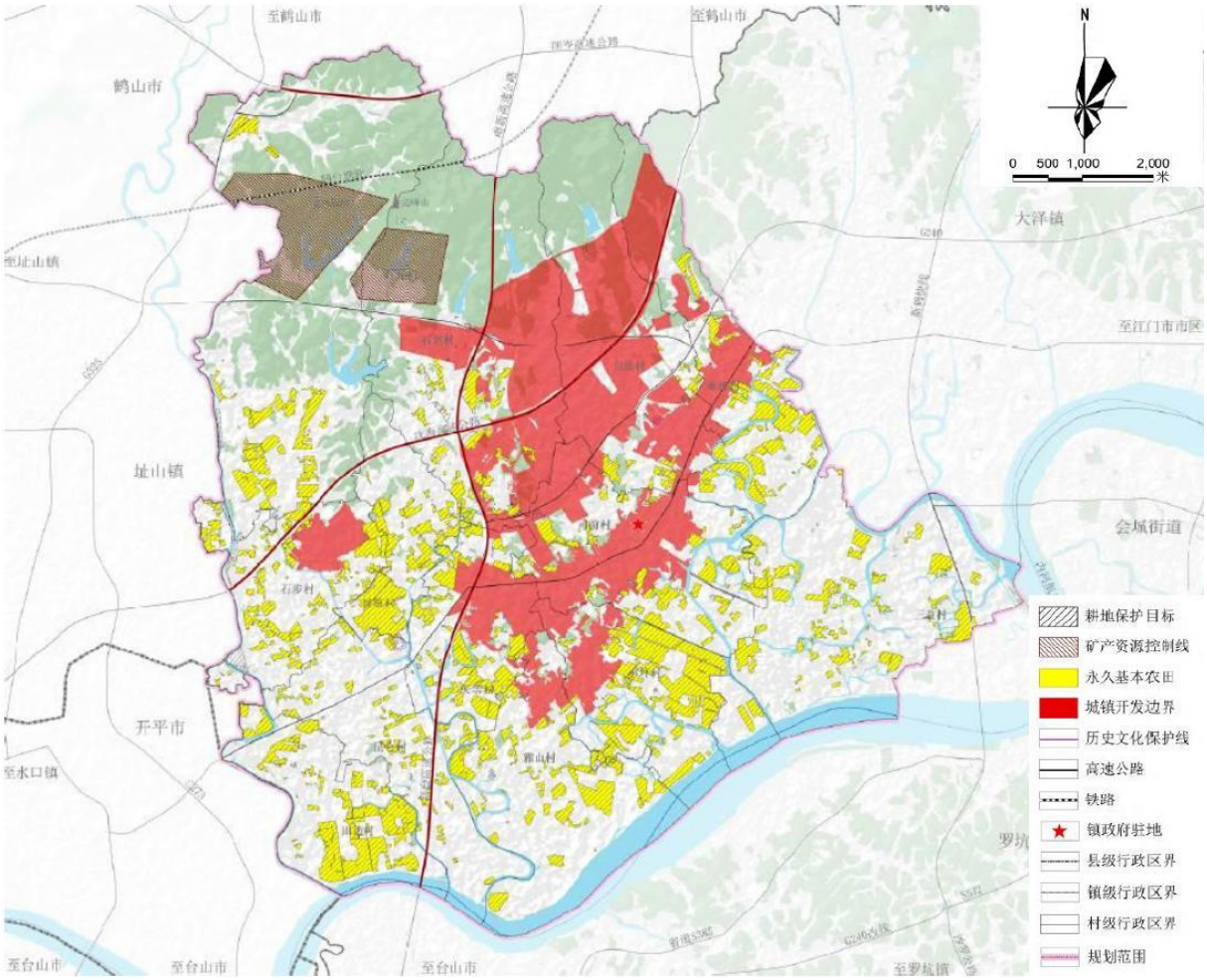


图 4-1 国土空间控制线规划图

规划提出推进农用地整治，统筹实施农用地相对集中连片整治，推动耕地布局优化、数量增加和质量提升。通过实施各类建设用地整理项目，优化建设用地布局结构，解决闲置低效用地使用效率问题，提升全域人居环境。

本次实施方案积极推进农用地整治、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、产业导入和其他项目，促进耕地保护和土地节约集约利用，解决一二三产业融合发展用地。

（4）《广东省耕地保护专项规划（2021—2035年）》

规划提出以全域土地综合整治为抓手，有序推进补充耕地，确保耕地数量稳中有增。通过明确耕地保护重点分区，通过划定“省一市一县”三级耕地集中整治示范区，推动耕地、永久基本农田、高标准农田、粮食生产功能区“多田套合”，推动园林地“上坡”、耕地“下坡”逐步解决耕地破碎化问题，稳步提升耕地集中连片度，进一步优化耕地及永久基本农田空间布局。

根据规划，新会区处于珠三角都市农业区内，该区域主要通过全域土地综合整治和发展现代农业，促进耕地和永久基本农田的集中连片保护，打造都市美丽田园示范区。

同时，新会区作为县级耕地集中整治示范区，通过实施耕地质量提升、耕地恢复整治、耕地生态建设、建设用地复垦等工程措施，建成集中连片、农田设施完善、旱能灌涝能排、生态美丽良好、耕地质量大幅提升的耕地集中整治区。

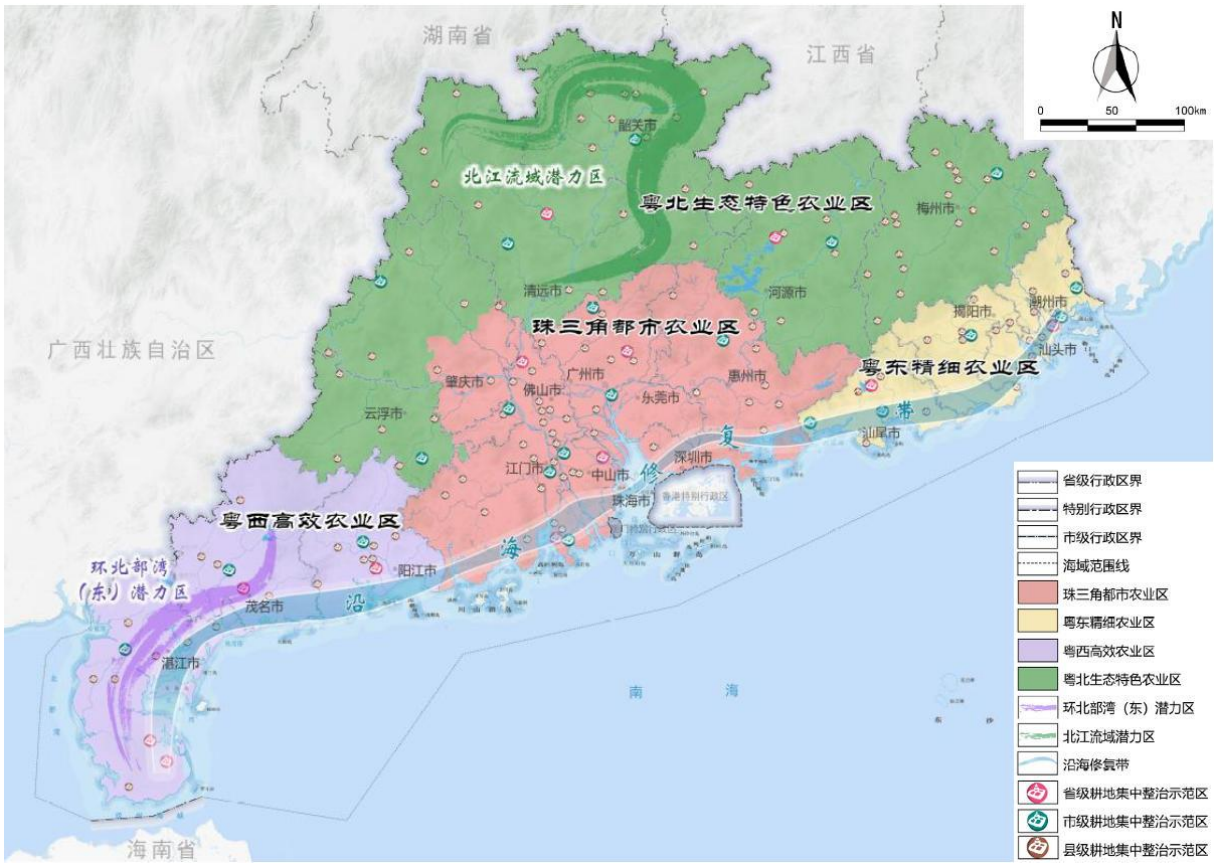


图 4-2 广东省耕地保护空间布局图

本次实施方案充分衔接《广东省耕地保护专项规划（2021—2035 年）》，结合新会区划定的耕地集中整治区范围，拟安排农用地整治项目 1 个，为司前镇耕地集中整治区项目，其位于划定的耕地集中整治区范围内，通过平整土地、土壤改良、灌溉与排水、田间道路建设及农田防护与生态环境保持等工程，促进整治区域内耕地面积有所增加。项目实施后，预计将新增耕地面积 53.6134 公顷，与周边现状耕地形成集中连片耕地共 55.0851 公顷，打造 1 个“百亩方”百亩良田综合体。



图 4-3 广东省耕地集中整治示范区布局图

（5）《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）》

根据《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）》，整治区域位于五江干流和珠江三角洲网河区等重点流域生态功能区，该功能区主要任务为以碧道建设为引领，推动以流域为单元的生态系统保护，加强河涌治理和以珠三角湿地群为代表的河湖湿地修复，因地制宜实施河湖水系连通，构建河湖生态廊道。本次实施充分衔接生态功能区内的珠江三角洲网河区碧道及湿地群生态保护和修复工程，安排潭江沿岸碧道提升工程等生态保护修复子项目，助力构建“潭江侨乡碧道”。



图 4-4 万里碧道和重点流域生态保护和修复重大工程布局图

（6）《广东省国土空间生态修复规划（2021—2035 年）》

根据《广东省国土空间生态修复规划（2021—2035 年）》，整治区域涉及“三屏五江多廊道”中的“潭江—江门河区域级生态廊道”，其主要结合碧道、绿道、古驿道等线性开敞空间建设，构建满足水生生物繁殖洄游、水鸟和候鸟迁飞停留、陆生野生动物栖息迁徙等活动需要的特色生态廊道网络体系，提升生态系统连通性。本次实施方案充分衔接《广东省国土空间生态修复规划（2021—2035 年）》，把潭江沿岸碧道提升工程纳入到子项目中，通过对潭江进行生态修复，开展潭江沿岸碧道提升工程，打造区域级生态廊道，提升流域环境景观品质，促进珠江三角洲网河区碧道生态保护修复。

（7）《江门市国土空间生态保护修复规划（2021-2035）》

根据《江门市国土空间生态保护修复规划（2021-2035）》，江门市将构建“三山两江一海湾”的国土空间保护格局，打造“美丽侨乡、生态江门”。规划按照流域划分潭江流域保护修复与综合治理区、西江流域保护修复与综合治理区和镇海湾－广海湾－黄茅海－川山群岛陆海统筹整治修复区，司前镇位于潭江流域保护修复与综合治理区内，该区重点巩固天露山山林屏障，保护生物多样性，加强水系生态廊道建设，维护流域源头生态健康，提升农田质量，改善农村人居环境，建设宜居宜游城乡。本次实施方案充分衔接江门市国土空间生态保护修复重点工程，将新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目等纳入实施方案子项目中，通过人居环境综合整治、养殖池塘尾水治理、河岸生态挡墙驳岸治理、潭江流域重点易涝区治理等，促进珠江三角洲网河区碧道及湿地群生态保护修复。



图 4- 5 江门市生态保护修复分区图

（8）《江门市耕地保护利用规划（2023—2035 年）》

规划提出统筹考虑全市的耕地资源分布、生态系统的完整性、地理单元的连续性、经济社会发展的可持续性以及农业生产规划需求，构建江门市**“三带两区多节点”**的耕地保护利用新格局。

“三带”为天露山脉生态农田发展带、潭江农耕文明发展带和海丝农耕文明发展带。**“两区”**为都市农田休闲区和粮食主产功能区。司前镇位于潭江农耕文明发展带和潭江流域美丽田园建设集聚区内，本次实施方案将按照“确保农业稳产增产、农民稳

步增收”要求，严格落实耕地用途管制，提出各分区耕地保护与利用方向指引。



图 4- 6 江门市耕地保护利用新格局示意图



图 4-7 江门市耕地保护集聚区分布图

（9）《江门市市区山体保护规划（2023—2035 年）》

规划提出市区共有保护山体 220 座，保护总面积约 45022.26 公顷，大雁山、龙舟山、圭峰山、白水带、古兜山作为重点保护山体，保护面积为 28752.36 公顷，重点保护山体内禁止开发区根据生态保护红线调整，调整后禁止建设区面积为 15843.29 公顷。

本次实施方案充分衔接《江门市市区山体保护规划（2023—2035 年）》，对司前镇内的山体进行严格保护，遏制破坏山体行为。



图 4-8 山体保护分布图

（10）《江门市生态环境保护“十四五”规划》

规划提出深入推进水污染物减排，开展集中连片内陆养殖池塘标准化改造和尾水治理，推进江门市水产养殖尾水治理，同时对新会区西江潭江流域跨界重点支流址山河等河流进行水安全治理、水环境整治、水生态修复和碧道建设。

本次实施方案将充分衔接《江门市生态环境保护“十四五”规划》，把新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目纳入到子项目中。

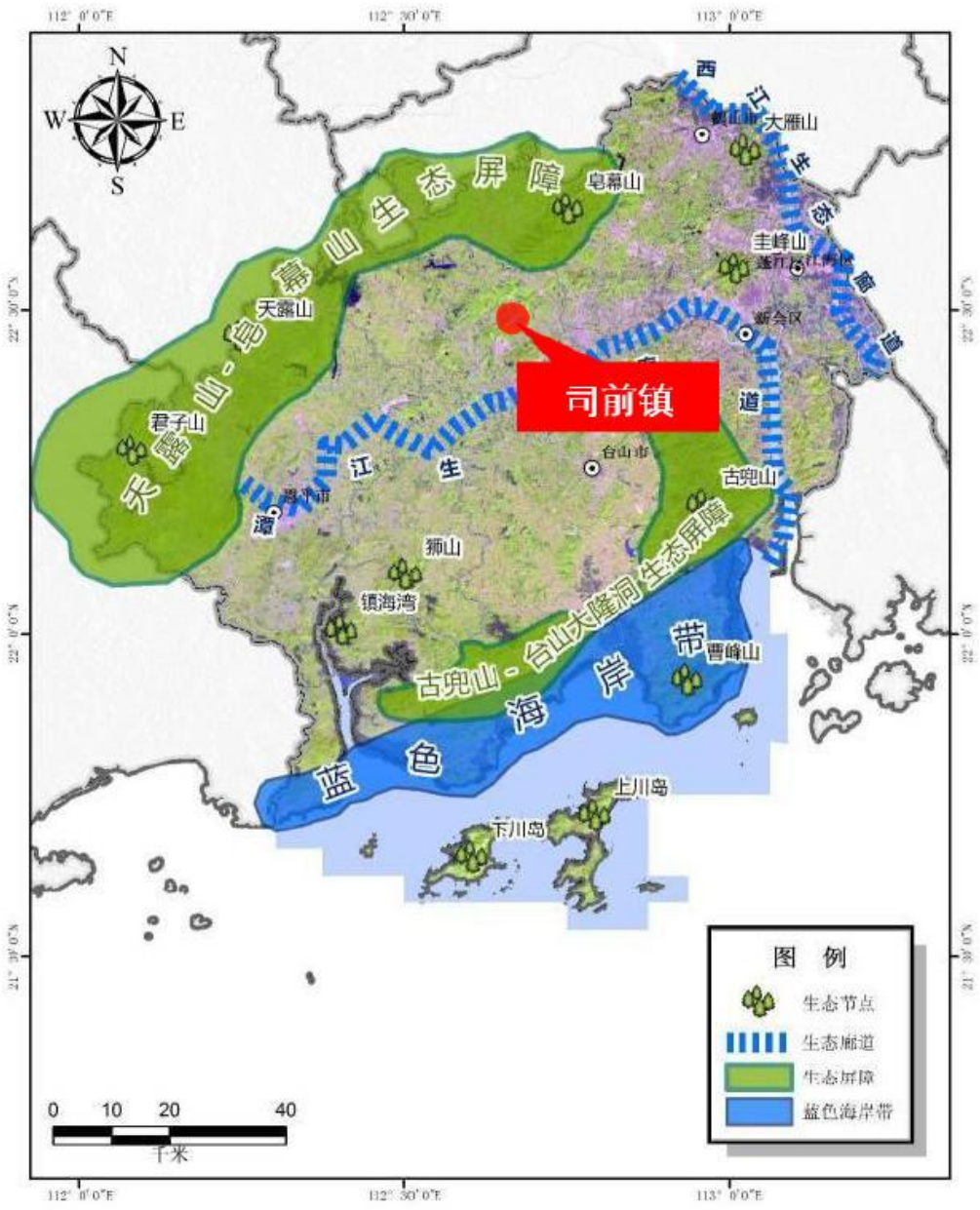


图 4-9 江门市生态安全格局图

（11）《江门市新会区生态环境保护“十四五”规划》

规划提出司前镇以水源保护、牛湾断面水质保障为重点，以新会智造产业园凤山湖园区建设以及江门城市副中心建设为契机，推动产城融合、和谐发展。推动乡村间产业融合、绿色转型、集约化发展，形成独具特色的不锈钢“银色经济”产业集群，合理布局装备制造产业。推动五金不锈钢制品、食品加工、小家电等产业的提标升级、规范化发展，淘汰落后产能，落实工业集聚

区污染治理设施建设；控制水产养殖、经济作物种植规模、探索生态养殖，控制养殖尾水及农业面源污染。



图 4- 10 新会区生态安全格局示意图

（12）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、乡村风貌提升和历史文化保护、产业导入

等类型项目，基本符合司前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。

1.2 其他方案衔接

（1）永久基本农田调整方案

本次实施方案一般调整不涉及永久基本农田布局的调整，故无需单独编制永久基本农田调整方案，涉及永久基本农田保护的相关管控要求与空间落位，仍严格遵照并衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》既定内容执行。

（2）城镇开发边界调整方案

本次实施方案一般调整不涉及城镇开发边界的调整，故无需单独编制城镇开发边界局部优化调整方案。涉及城镇开发边界的相关管控要求与空间落位，仍严格遵照并衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》既定内容执行。

（3）河道管理范围线衔接情况

本次实施方案充分衔接江门市河道管理范围，经分析新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目部分位于河道管理范围内，涉及项目为生态保护修复项目，属于河道管理范围的准入项

目，不涉及河道管理范围内的禁止性行为，满足河道管理的管控要求。

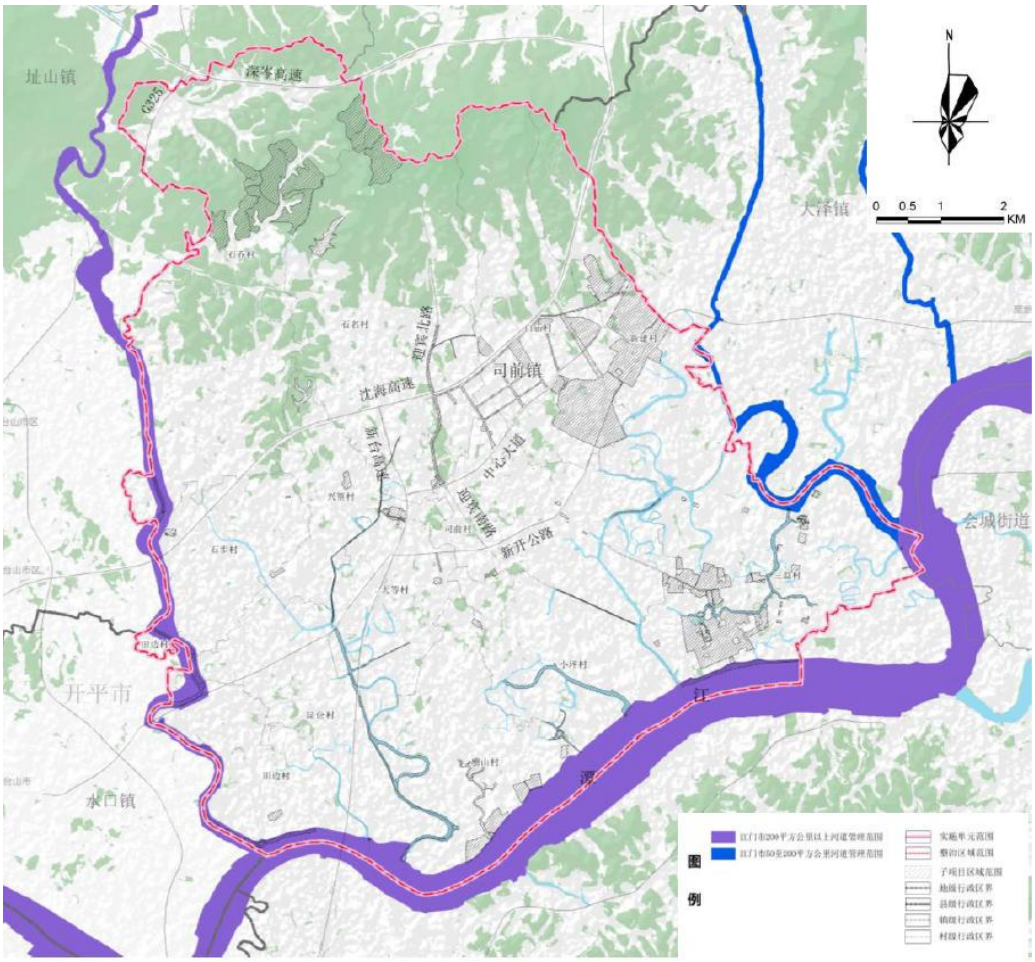


图 4- 11 实施方案与江门市河道管理范围线分析图

（4）水域岸线规划衔接情况

本次实施充分衔接《江门市新会区司前镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》，规划将预留司前岸线，位于司前镇潭江水道左岸下桥附近，岸线范围为下乔村—石咀渡口码头，岸线长 1.5 千米，现状未利用。规划为港口岸线，布置通用泊位，为公共运输和临港产业服务。



图 4- 12 实施方案与水域岸线规划衔接分析图

（二）永久基本农田布局优化调整专章

2.1 基本概况

本实施方案涉及新会区司前镇，共划定永久基本农田（核实处置）1103. 7623 公顷，其中属于城镇开发边界围合范围内的永久基本农田 40. 4959 公顷。划定的永久基本农田现状地类为耕地 1064. 2372 公顷（含水田 1017. 7581 公顷），其他非耕农用地 39. 0908 公顷，建设用地 0. 4339 公顷，总图斑数目 597 个，平均质量等别 7. 21，图斑平均面积 1. 8488 公顷。在涉及的新会区司前

镇，未划为永久基本农田的现状耕地 95.1017 公顷（含水田 72.4889 公顷），拟通过全域土地综合整治新增耕地 53.6134 公顷（含新增水田 53.6134 公顷）。

2.2 优化调整论证分析

（1）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，从而缓解我国的粮食压力。

（2）永久基本农田调整的必要性

1.永久基本农田布局优化的需要

我国多年来高度重视耕地保护工作，习近平总书记多次对耕地保护工作作出重要指示批示，要求坚守 18 亿亩耕地保护红线，并在党的二十大报告中再次强调“全方位夯实粮食安全根基”。耕地作为夯实粮食安全的土地载体，其空间布局形态对耕地利用效率有着巨大影响。司前镇地处珠江三角洲西南部，北面属丘陵山地，东南面属潭江下游冲积平原，耕地破碎化程度较高，优化耕地及永久基本农田空间布局、尽可能地营造耕地集聚区是提高耕地利用效率、促进农业现代化和规模化发展的必要选择。因此，本方案拟将零散的永久基本农田调出，再在耕地相对集聚的地段选取适宜地块调入，通过空间腾挪实现永久基本农田的布局优化，为今后的农业现代化、规模化发展奠定基础。

2.优质耕地长期保护的需要

新会区司前镇全域土地综合整治围绕落实国家粮食安全战略，以落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度为首要原则，计划在整治实施期间实施高标准农田建设等农用地整治项目。通过农用地整治，新增的耕地与现有耕地及永久基本农田整体连片，有利于农业现代化、规模化发展。为实现优质耕地长期保护的需要，本方案规划将实施过程中部分整治得来的新增耕地纳入永久基本农田保护范围，以加强新增耕地的后期维护管理力度，夯实耕地保护任务、坚守粮食安全。

（3）永久基本农田调整的合理性

司前镇的镇区发展严格按照节约集约用地、少占耕地的基本原则，尤其是永久基本农田，镇区的总体规划充分考虑上位国土空间规划及相关专项规划的衔接。

调出永久基本农田的合理性主要体现在以下几个方面:

1.以规划为依据:本次方案调整服务于全域土地综合整治优化提升实施方案，整治区域的选址为司前镇全镇域，本次调整方案同时与江门市国土空间规划等上位规划进行衔接。

2.调出低效永久基本农田，调入高效农田:司前镇现有永久基本农田较为分散，情况复杂，部分永久基本农田离村庄较远，耕种条件差，村民积极性不高；部分零星永久基本农田临近城镇村中心及交通要道且受城镇村建设活动影响较大。本次拟调入的永

久基本农田图斑，位于三益村敢鱼咀河南侧，项目实施后耕种条件良好，且有村民长期耕种。

综合在全镇范围内合理地配置资源，贯彻全镇一盘棋的整体发展原则，根据各居民点的现状和优势，通过比较非耕地开垦和储备永久基本农田两个补划方案，从经济、质量、连片性、具有良好的水利与水土保持设施等比较，优先从新会区永久基本农田核实处置补划地块中选取，使补划后的永久基本农田质量有提升，并与现有永久基本农田集中连片。经调查，调出的永久基本农田没有实施高标准农田、垦造水田等类似项目。

（4）永久基本农田调整的可行性

项目区域耕地面积 1159.2282 公顷，其中水田面积 1090.2465 公顷，根据新会区永久基本农田核实处置后数据（部下发）分析，项目区域内划定永久基本农田 1103.7623 公顷。司前镇补充永久基本农田的地块潜力较大，整治项目实施后，整治区域内耕地总体数量增加、质量提高；改善生态环境；土地利用效率提高。

根据司前镇的实际需求，整治区域拟调出永久基本农田面积为 9.5878 公顷，占整治区域内永久基本农田（核实处置）面积的 0.87%，用于永久基本农田布局优化；拟调入永久基本农田面积为 9.5901 公顷，占整治区域内永久基本农田（核实处置）面积的 0.87%，满足“永久基本农田调整规模原则上不得超过所涉乡镇永久基本农田划定面积的 5%”的要求。

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

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

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

通过对调出永久基本农田地块保护的工程措施和调入永久基本农田地块改良的方案，本次永久基本农田调入地块在空间位置、数量、质量上都将优于调出地块，方案切实可行，能够实现永久基本农田数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更优化的

永久基本农田保护目标，也能为司前镇土地资源可持续利用提供坚实的保障。

综合所述，司前镇全域土地整治试点项目有政策指引，镇政府主导，整治潜力大，整治需求和群众基础良好的优势，明确耕地保护任务，在实施期限内完成永久基本农田调整工作的可行性较高。

2.3 拟调出调入永久基本农田地块情况

（1）拟调出地块

本次整治项目衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》永久基本农田调整方案，共计划调出永久基本农田 9.5878 公顷，主要位于新会区司前镇司前村、白庙村、三益村、石名村、石步村、白庙村、新建村、兴篁村和雅山村，调出地块约占所涉乡镇划定永久基本农田（核实处置）面积的 0.87%（原则上不得超过所涉乡镇永久基本农田划定面积的 5%）。调出地块现状地类为耕地 9.3445 公顷（含水田 5.9427 公顷），果园 0.0789 公顷，农村道路 0.0170 公顷，建设用地 0.1474 公顷，皆处于坡度 15 度以下，涉及总图斑数目 29 个，平均质量等别 7.21，图斑平均面积为 0.3306 公顷。经初步摸排分析，地块现场存在布局分散、图斑破碎、配套设施不完善、不便耕作等状况，不存在被违法违规建设占用且未依法依规查处到位的永久基本农田地块等国家和省规定禁止调出的情形。

其中，调出地块属于城镇开发边界围合范围内的永久基本农田有 2.6353 公顷，现状地类皆为耕地 2.6353 公顷（含水田 0.0418 公顷），且皆处于坡度 15 度以下，涉及总图斑数目 9 个，平均质量等别 9.4，图斑平均面积 0.2928 公顷。经初步摸排分析，地块现场状况主要为远离稳定耕地和永久基本农田连片区域、路沟渠等农田基础设施不完善、耕作条件差、图斑破碎、村民耕作意愿低等。

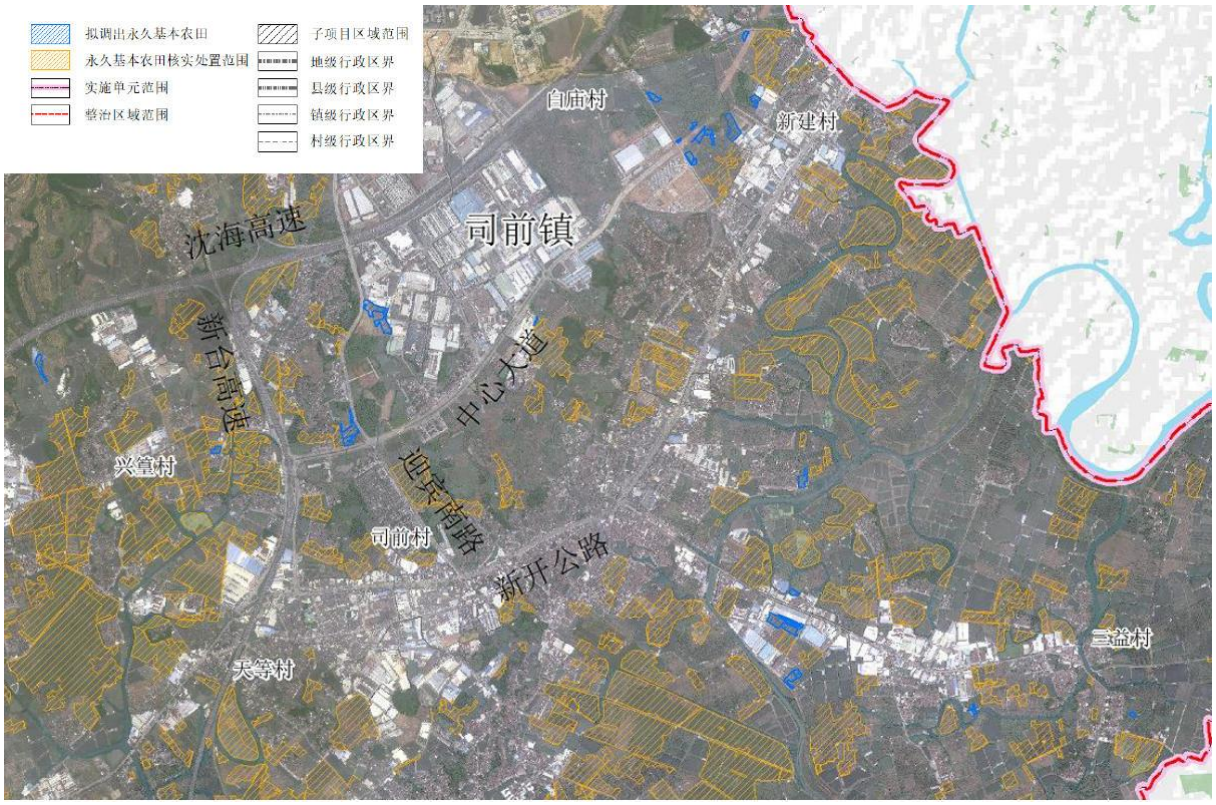
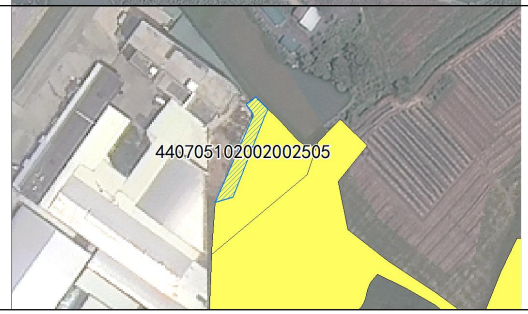
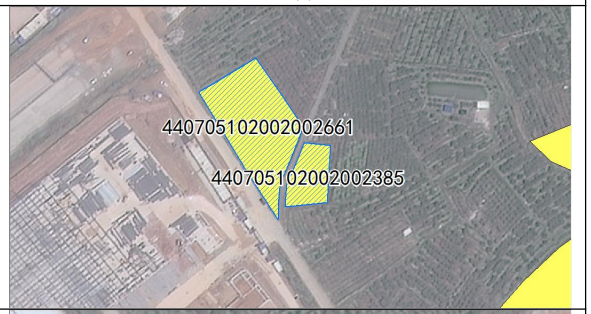
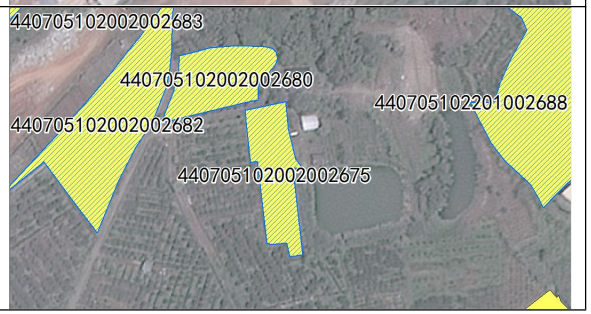
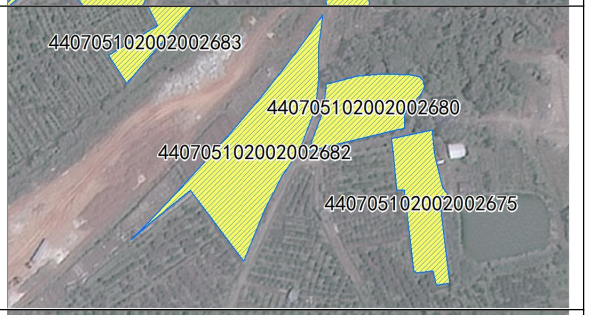
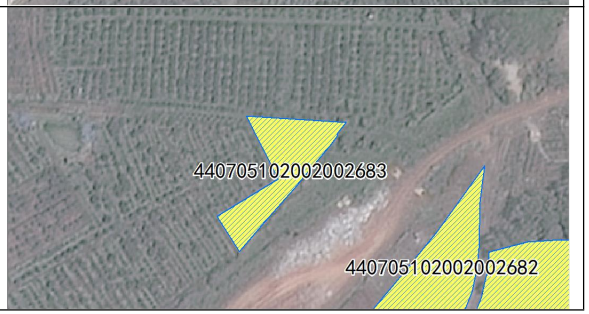


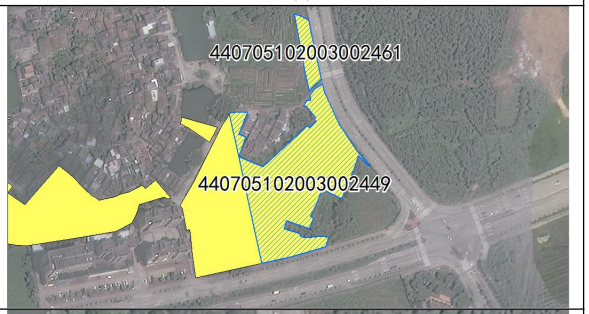
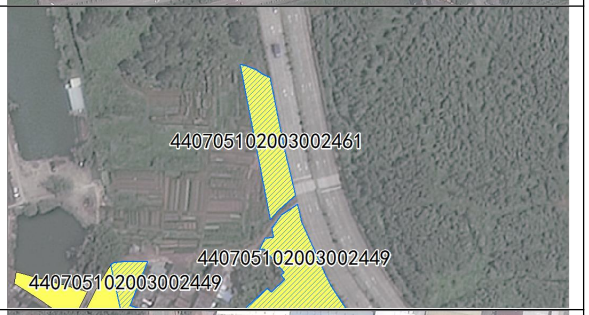
图 4-13 拟调出永久基本农田地块影像图

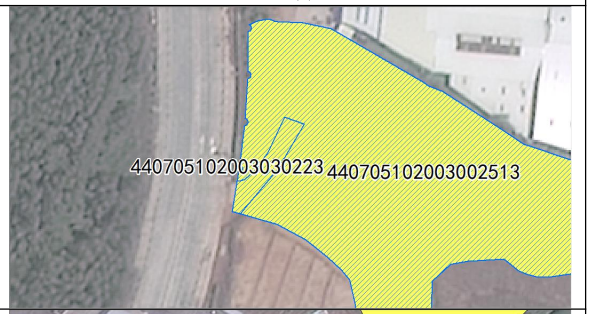
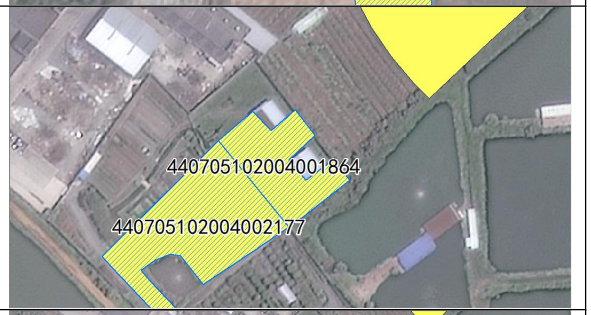
表 4-1 永久基本农田调出地块情况表

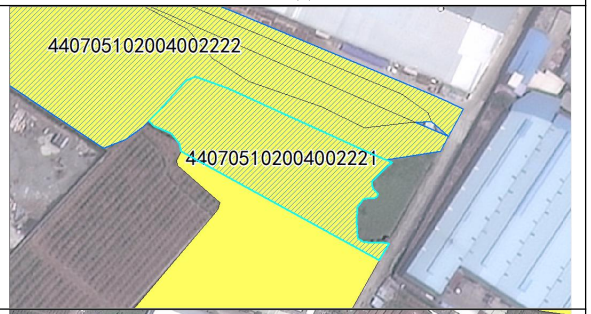
序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
1	4407051020020023 85	白庙村	0.0847	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
2	4407051020020023 86	白庙村	0.2860	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差的耕地。	
3	4407051020020025 05	白庙村	0.0418	现状地类为水田，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	

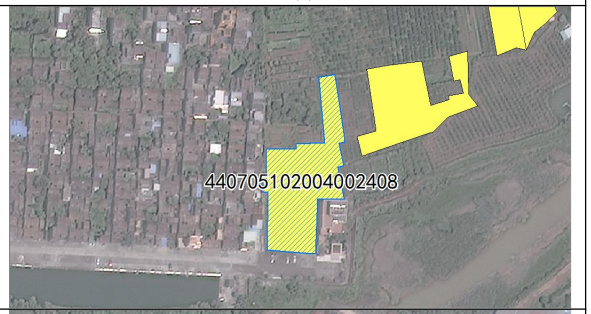
序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
4	4407051020020026 61	白庙村	0.3005	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
5	4407051020020026 70	白庙村	0.0483	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
6	4407051020020026 75	白庙村	0.1337	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	

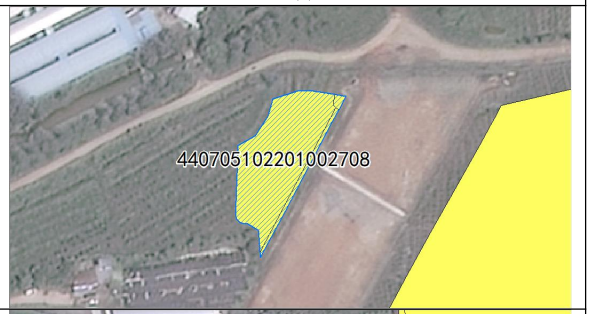
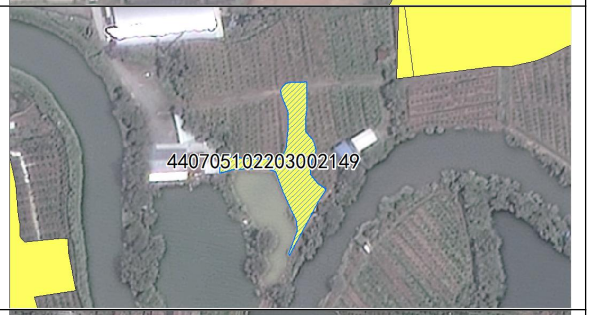
序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
7	4407051020020026 80	白庙村	0.1395	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
8	4407051020020026 82	白庙村	0.3121	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
9	4407051020020026 83	白庙村	0.0967	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	

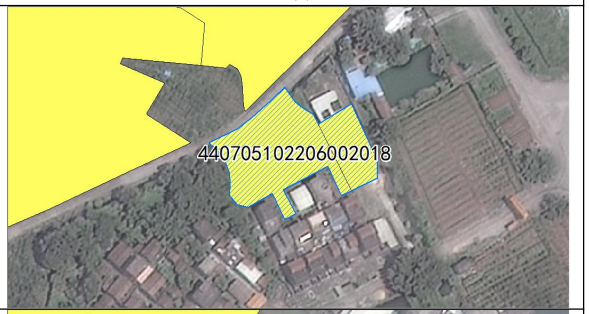
序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
10	4407051020030024 49	石名村	1.0429	现状地类为水田和水浇地，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	
11	4407051020030024 61	石名村	0.0947	现状地类为水田和水浇地，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
12	4407051020030025 13	石名村	1.4389	现状地类为水田、旱地和工业用地，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	

序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
13	4407051020030302 23	石名村	0.0170	现状地类为水田和农村道路，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	
14	4407051020040018 64	司前村	0.1727	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
15	4407051020040021 77	司前村	0.3767	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	

序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
16	4407051020040022221	司前村	0.4535	现状地类为水田，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	
17	4407051020040022222	司前村	1.2298	现状地类为水田和工业用地，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	
18	4407051020040022249	司前村	0.1706	现状地类为水田，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	

序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
19	4407051020040024 08	司前村	0.4355	现状地类为水田和水浇地，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
20	4407051022010026 88	新建村	0.9843	现状地类为水田，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	
21	4407051022010027 01	新建村	0.2716	现状地类为水田，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	

序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
22	4407051022010027 08	新会区	0.1406	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
23	4407051022030021 49	三益村	0.1122	现状地类为水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	
24	4407051022030044 44	三益村	0.0789	现状地类为水田和果园，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	

序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
25	4407051022060020 18	雅山村	0.2836	现状地类为水田，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	
26	4407051022060046 87	雅山村	0.0369	现状地类为水田，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	
27	4407051022090024 85	兴篁村	0.4257	现状地类为水浇地和水田，属于零星分散、质量较差、缺少水源的耕地。	

序号	调整图斑编号	位置	面积（公顷）	基本情况	影像
28	4407051022090052 87	兴篁村	0. 2399	现状地类为水田，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	
29	4407051022120023 37	石步村	0. 1385	现状地类为水田，属于不便耕种且临近城镇村中心、受城镇村建设活动影响较大的耕地。	

（2）拟调入地块

本次整治项目衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》永久基本农田调整方案，共计划调入永久基本农田 9.5901 公顷，主要位于司前镇三益村，用地现状为果园 9.1407 公顷，河流水面 0.082 公顷，坑塘水面 0.3213 公顷，设施农用地 0.0461 公顷，皆处于 15 度坡度以下，经全域土地综合整治后，将全部变更为低于 15 度坡（含）的耕地 9.5901 公顷（含水田 9.5901 公顷），涉及总图斑数目 4 个，平均质量等别 5.0，图斑平均面积 2.3975 公顷。不存在国家和省规定禁止调入的以下情形：生态保护红线范围内的耕地地块；20X 范围内的耕地地块；未与现状永久基本农田集中连片，也不在耕地集中整治区内，单个或集中连片面积又小于 100 亩的零散、细碎耕地地块；最新年度变更调查地类为耕地，但土地利用现状存在“非农化”或“非粮化”问题且未查处整改到位的耕地地块；因生产建设或者自然灾害严重损毁且不能恢复耕种的耕地地块、河道湖区范围内不适宜或者难以稳定利用的耕地地块、坡度大于 15 度的耕地地块（包括梯田和坡耕地）；根据国家有关规定需要退耕还林，还草，还湖，还湿以及还牧的耕地地块。

本次整治项目拟调入永久基本农田均不位于城镇开发边界围合范围内。

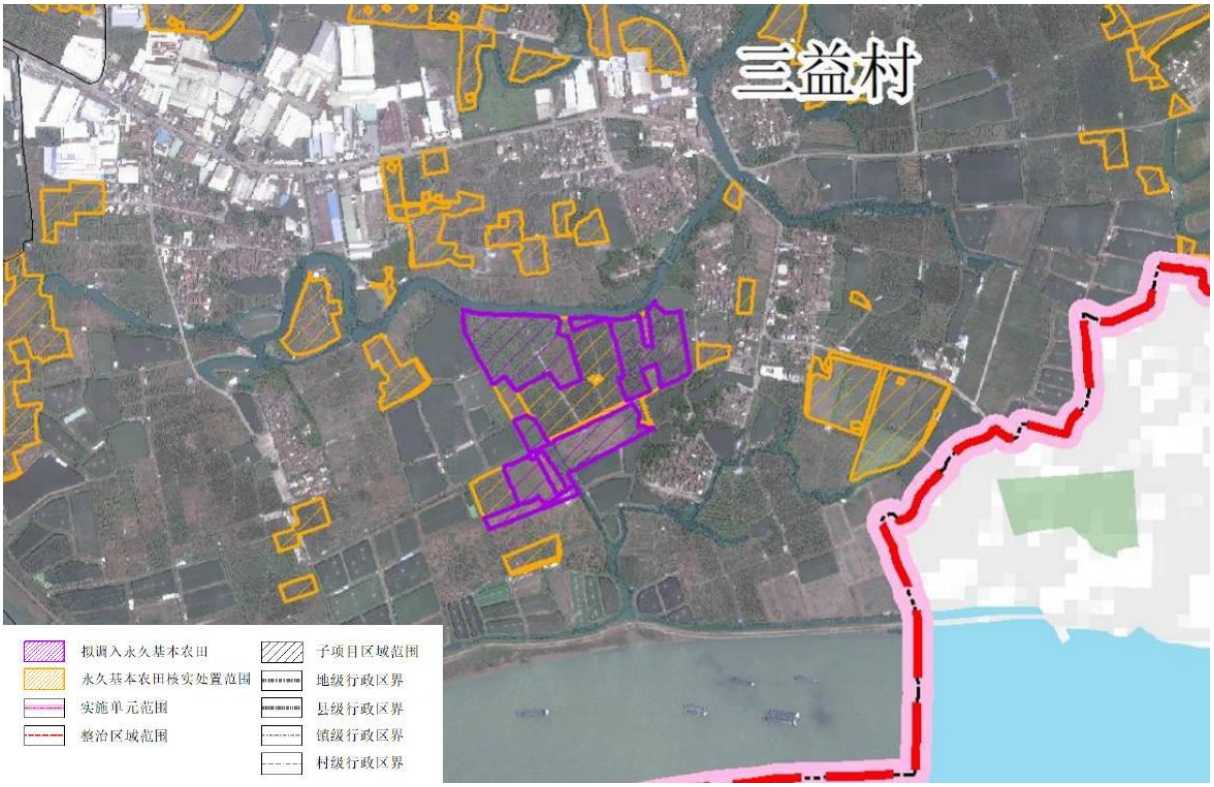


图 4- 14 拟调入永久基本农田地块影像图

（3）总结分析

对拟调出调入的永久基本农田地块，进行有关指标计算，并分别从**“数量不减少、质量有提升、生态有改善、布局更优化”**等四个角度，论述通过全域土地综合整治后，永久基本农田布局优化调整取得的成效，具体如下:

数量不减少。本次整治区域衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》永久基本农田调整方案，拟调出永久基本农田面积为 9. 5878 公顷，占整治区域内永久基本农田（核实处置）面积的 0. 87%，用于永久基本农田布局优化；拟调入永久基本农田面积为 9. 5901 公顷，占整治区域内永久基本农田（核实处置）面积的 0. 87%，满足“永久基本农田调整规模原则上不得

超过所涉乡镇永久基本农田划定面积的5%”的要求。整治后，新增永久基本农田面积0.0023公顷，符合“数量不减少”的要求。

质量有提升。相对于拟调出的永久基本农田，拟调入的永久基本农田成规模且连片度高，有利于高效种植，耕地集聚，且平均质量等别提升0.5等，符合“质量有提升”的要求。

生态有改善。相对于拟调出的永久基本农田，通过实施全域土地综合整治新增的优质耕地调入永久基本农田，新增耕地与现有优质耕地通过工程技术手段提升土地肥力，优化农作物种植结构，完善农田灌溉与排水设施，合理地规划与布局项目区田间道路系统，提高项目区机械化作业程度，优化农作物种植结构，使永久基本农田质量得到提高、项目区内生态景观逐步改善，进一步提升了整治区域内永久基本农田的生态功能。

布局更优化。本次整治区域衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》永久基本农田调整方案，优化调整后的永久基本农田地块平均面积增加0.0707公顷，整治区域内永久基本农田连片度提升4.01%，5亩以下永久基本农田图斑减少了17个。

2.4 有关计划安排

本次整治项目调整永久基本农田布局衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》永久基本农田调整方案，计划于2029年末，待拟调入永久基本农田地块所涉及的全域土地综合整治子项目完工验收，并与年度国土变更调查做好衔接，

确保全部为长期稳定利用耕地，且实地符合作物种植要求后，再按程序单独编制永久基本农田调整补划方案逐级上报审查，审查通过后将及时在自然资源部的全国永久基本农田监测监管系统备案，更新永久基本农田数据库。

（三）城镇开发边界调整方案衔接

3.1 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。

按照经自然资源部质检通过并予以启用的“三区三线”划定成果，司前镇城镇开发边界总面积为1536.8769公顷，包括中心镇区、产业园区等城镇建设集中连片的区域，划定范围皆为城镇集中建设区。由于城镇开发边界与近年来需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，《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》开展了城镇开发边界优化调整工作。

3.2 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中连片，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。

3.3 调整缘由

（1）因优化用地布局调整需要

司前镇城镇开发边界调整前，涉及将镇区现状耕地、园地、林地和草地等用地划入城镇开发边界范围内，而部分已集中建设区域未划入城镇开发边界范围内，导致城镇开发边界划定不尽科学合理，需结合实际优化调整。

（2）个别近期不会实施的项目占用指标

近年来，重大项目建设存在诸多不确定因素，建设延后或者取消的情况都有存在，当初因项目需求而预留的城镇开发边界范围和指标被闲置，造成指标浪费，不利于土地集约节约利用。

（3）因国有建设用地开发建设需要

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

3.3 城镇开发边界优化

（1）调入情况

本次实施方案衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》城镇开发边界调整方案，城镇开发边界调入地块全部位于司前镇。为了优化司前镇用地布局，提升产业发展承载能力，坚持统筹安全与发展，因地制宜，促进司前土地集约紧凑开发，合计调入城镇开发边界23.4438公顷，位于白庙村、石步村、石名村、司前村、小坪村、新建村和兴篁村。

调入地块现状地类涉及耕地2.1351公顷、园地11.7813公顷、林地1.0720公顷、草地1.9026公顷、公路用地0.0035公顷，农村道路0.1044公顷、坑塘水面4.3425公顷、设施农用地0.1415公顷、建制镇0.0874公顷、村庄1.8735公顷，后期按地块的实际使用情况调整规划用地性质。调入用地不涉及生态保护红线。

（2）调出情况

本次实施方案衔接《江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）》城镇开发边界调整方案，城镇开发边界调出地块主要位于司前镇区中心，合计调出城镇开发边界23.4438公顷，位于白庙村、石名村、司前村、天等村和新建村。

调出地块现状地类涉及耕地2.6618公顷、园地7.4096公顷、林地4.2504公顷、草地3.8427公顷、公路用地0.0159公顷、农村道路0.5506公顷、坑塘水面4.2650公顷、设施农用地0.0557公顷、村庄0.3921公顷，调出后计划仍然保持现状用地性质。

3.4 优化结果

本次实施方案调入城镇开发边界面积 23.4438 公顷，从原城镇开发边界调出面积 23.4438 公顷。

经优化，司前镇城镇开发边界总面积为 1536.8769 公顷，与自然资源部下发的司前镇城镇开发边界规模一致。

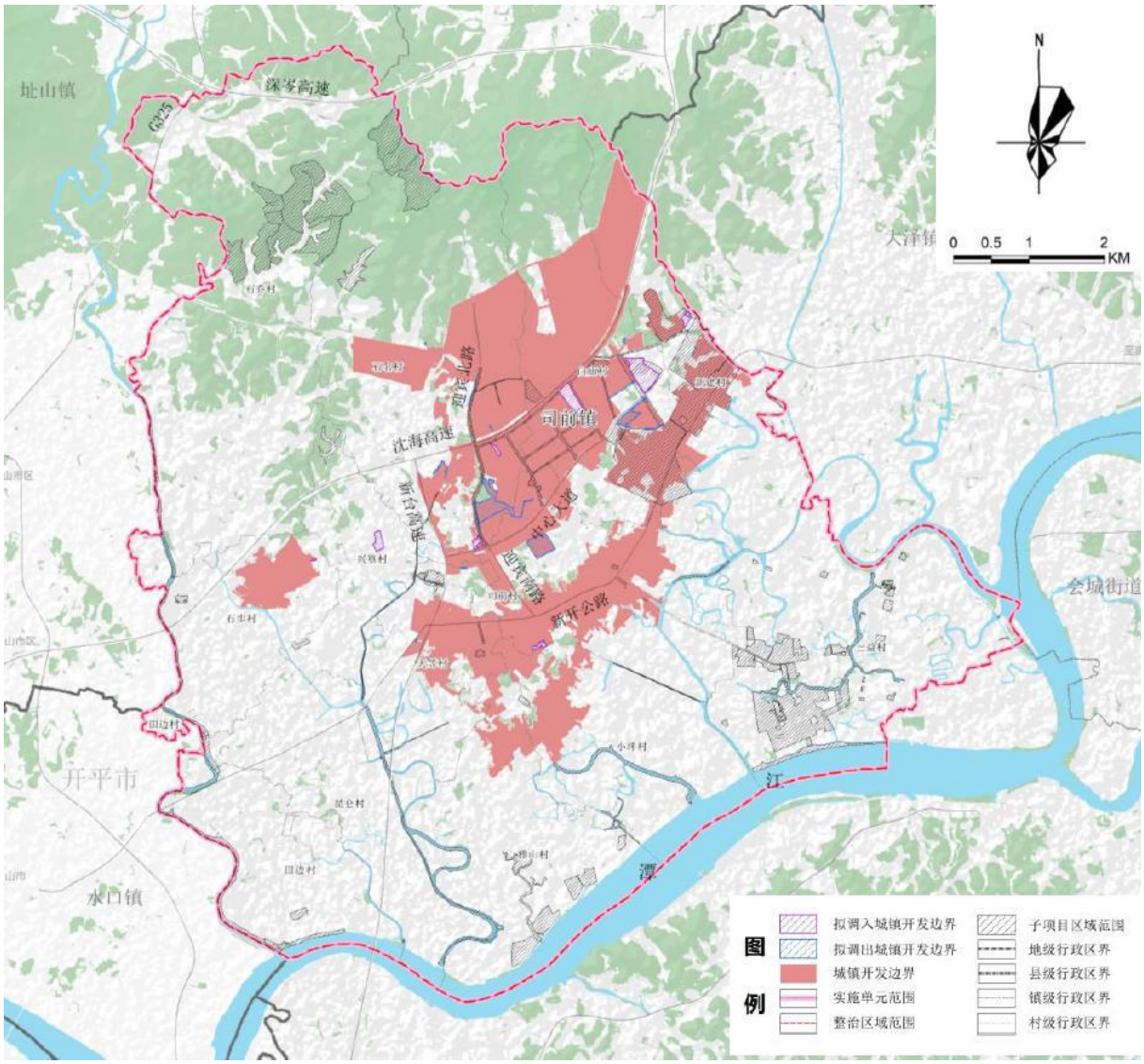


图 4- 15 城镇开发边界调整优化图

3.5 城镇开发边界优化方案影响评估

调入地块符合国土空间规划管控要求，地块紧邻城镇开发边界，规划用地为耕地、园地、林地、草地、公路用地等，后期按地块的实际使用情况调整规划用地性质，有利于地块的整体开发建设。调入地块已避让资源环境底线、历史文化保护区、生态修复重点项目、增减挂钩项目，不涉及压占重要矿产资源等。

优化后，司前镇城镇开发边界面积与自然资源部下发的规模一致，没有增加扩展倍数，对区级规划没有影响，无需区级层面进行统筹。

优化方案中调入地块不涉及永久基本农田和生态保护红线，不会对周边永久基本农田、生态保护红线造成影响；调入地块内不存在历史文化保护区，不涉及风景名胜区、饮用水源地等生态敏感区域，不涉及生态修复重点项目、增减挂钩项目，不涉及压占重要矿产资源等。调入地块规划主要为工业用地，有利于促进司前镇一二三产业融合发展。

优化方案中调出地块主要为非建设用地，不包含已批准的开发区、化工园区、物流园区等功能区用地，不属于已批准建设用地及已批准实施土地征收的成片开发用地，近期内无项目落地和建设意向。

本次优化符合城镇和产业集中高质量发展要求。优化后的城镇开发边界不涉及跨区域交通、能源设施，不会对区域基础设施造成额外影响。本次城镇开发边界优化后，有利于城镇紧凑集约高效开发，加强了开发边界管控和利用的科学性与可实施性，是合规、必要和可行的。

（四）涉及生态保护红线情况

本次整治区域内不涉及生态保护红线，子项目符合相关规定要求。

（五）土地权属调整方案衔接

本次实施方案涉及土地权属调整，并已同步编制土地权属调整工作方案，并经新会区人民政府批准同意。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，实施前由当地人民政府组织争议各方签署正式协议，书面同意将争议地块纳入整治范围。涉及权属重叠的，实施前无法按照有关规定依法稳妥解决的，实施时不纳入整治范围。

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

1.1 增耕地，促进耕地集中连片

以解决司前镇耕地碎片化问题为重点，以耕地“数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更集中”为前提，推进耕地集中连片整治，逐步将零散、细碎的耕地和永久基本农田地块调整置换为恢复整治形成的集中连片优质耕地。

本次实施方案新增耕地53.6134公顷，耕地面积达到1212.8416公顷，平均单个耕地图斑面积达1.5589公顷，耕地集中连片度提升5.43%，5亩以下耕地图斑减少4个，减少比例1.11%，安排1个“百亩方”百亩良田综合体，探索耕地连片规模化运营的模式，促使传统农业向现代农业迈进。

1.2 盘空间，优化国土空间布局

根据司前镇产业发展需求，有序整治、利用、盘活各类闲置低效宅基地、产业用地等建设用地，提高节约集约用地水平，腾退建设用地0.0080公顷，盘活3.0699低效建设用地空间。

1.3 优生态，促进生态系统健康优美

以解决司前镇生态功能退化、促进生态品质提升为重点，结合绿美广东建设，统筹推进山水林田湖草一体化保护和修复，全面提升生物多样性保护水平。

本次实施方案谋划生态保护修复项目共3个，重点对司前镇内的址山河、沙冲河、昆田水闸内河、海头水闸内河、天等河、雅山水闸内河、鹤眼水闸内河、北江水闸内河、第七冲、九如水闸内河、黄派水闸内河等河道进行综合治理，改善水环境和保障水安全。

（二）子项目安排

2.1 子项目安排情况

（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。本次实施方案计划开展农用地整治子项目1个，为司前镇耕地集中整治区项目，建设规模为59.8913公顷，项目计划总投资5082.43万元，资金来源为政策性银行贷款。项目实施后，预计将新增耕地面积53.6134公顷，与周边现状耕地形成集中连片耕地共55.0851公顷，打造1个“百亩方”百亩良田综合体。整治后耕地质量等级不低于原等级，也

不低于上一年度各类占用耕地平均质量等级，整治后耕地质量等别提升 0.5 等。

本次农用地整治项目不涉及生态保护红线、河湖管理范围等重要管控线位；与新会区耕地集中整治区进行充分衔接，新增耕地图斑大部分位于新会区耕地集中整治区范围内。

表 5-1 司前镇农用地整治项目安排表

序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
1	司前镇耕地集中整治区项目	石步村、小坪村、雅山村	59.8913	通过平整土地、土壤改良、灌溉与排水、田间道路建设及农田防护与生态环境保持等工程，与周边现状耕地形成集中连片耕地，打造 1 个“百亩方”百亩良田综合体。	5082.43	政策性银行贷款	2026 年 6 月—2029 年 12 月
合计			**59.8913**	—	**5082.43**	—	—

1）司前镇耕地集中整治区项目

项目位于司前镇石步村、小坪村、雅山村，项目面积为 59.8913 公顷，实施前现状主要为果园、林地和坑塘水面等，通过实施平整土地、土壤改良、灌溉与排水、田间道路建设及农田防护与生态环境保持等工程，整治建设成为高质量水田。项目实施后，预计将新增耕地面积 53.6134 公顷，与周边现状耕地形成集中连片耕地共 55.0851 公顷，打造 1 个“百亩方”百亩良田综合体。


图例
项目范围


图例
项目范围
现状耕地



图 5- 1 项目位置分布图



图 5-2 百亩良田效果图

（2）建设用地整理项目

通过实施各类建设用地整理项目，优化建设用地布局结构，实现“村庄布局优化”，同时促进“产业集聚发展”，提升闲置低效用地使用效率问题，提升全域人居环境。以整体规划和连片整治为目标，统筹农房建设、产业发展、公共服务、基础设施建设等各类用地需求，有序开展乡村存量建设用地整治项目，提升集约节约用地水平，助力乡村产业转型升级，为农村一二三产业融合发展和城乡融合发展提供用地保障。

本次实施方案开展建设用地整理子项目 9 个，建设总规模 95.4251 公顷，计划总投资为 103893.87 万元，资金来源为财政资金、政府专项债和企业投资。

本次建设用地整理项目不涉及永久基本农田和生态保护红线，新增建设用地后续将按有关程序和规定进行落实。

表 5-2 司前镇建设用地整理项目表

序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	主要内容	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
1	司前镇工业集聚区工改项目	石名社区、白庙社区、司前社区	12.3936	对司前辖区内的工业区升级改造，完善配套产业链，促进产业增资扩产。	10000.00	政府专项债	2026 年 1 月—2029 年 3 月
2	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	白庙社区	23.9497	项目主要建设高标准多层厂房、智能化生产车间、产品研发中心及现代化仓储设施，采用“工业数字化平台+自动化设备”体系，全面推进生产流程的数字化和智能化	4584.87	政府专项债	2026 年 1 月—2029 年 3 月
3	三益村典型村建设项目	三益村	5.0517	对三益村主干道两侧三旧房屋进行原址改造、环境提升工程	150.00	政府专项债	2026 年 6 月—2026 年 12 月
4	司前镇重要路线风貌提升工程	司前镇	1.0100	对司前镇重点路线周边的建筑风貌进行提升	3029.00	财政资金	2025 年 1 月—2026 年 10 月
5	谊达智能咖啡器具项目	白庙村	1.9322	拟建厂房、综合楼等建筑，购置冲床、油压机、钎焊机、拉伸机等设备，主要生产不锈钢咖啡系列器具产品，设计 9 条全自动生产线，年产预计能超 300 万件，达产后年产值超 3 亿元。	20000.00	企业投资	2025 年 4 月—2026 年 12 月
6	石步村典型村建设项目	石步村	1.4394	对石步村主干道风貌进行提升	130.00	财政资金	2026 年 7 月—2027 年 2 月
7	石步村工业提升项目	石步村	0.0910	对现状石步村村级工业厂房进行升级改造。	4000.00	企业投资	2027 年 6 月—2028 年 12 月
8	河村低效用地提升项目	司前村	1.0467	新建 6 幢 4 层工业厂房，同时对范围内的厂房进行升级改造。	12000.00	企业投资	2027 年 6 月—2028 年 12 月

序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	主要内容	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
9	省道S532道路建设工程周边低效用地再开发项目	石乔村、石名社区、白庙社区、新建村	48.5108	按一级公路标准实施道路改扩建，主要包含路线土石方、软基处理、路基路面、中桥及涵洞、各类平面与分离立交、管线迁改、交通安全设施、环保水保及临时工程建设。	50000.00	政府专项债	2026年12月—2029年12月
合计			**95.4251**	—	**103893.87**	—	—

1）谊达智能咖啡器具项目

项目位于司前镇白庙村，项目面积为1.9322公顷，规划拟建工业厂房和综合楼等建筑，计划购置冲床、油压机、钎焊机、拉伸机等设备，主要生产不锈钢咖啡系列器具产品，设计9条全自动生产线，年产预计能超300万件，达产后年产值超3亿元。



图5-3 项目位置分布图

2）石步村工业提升项目

项目位于司前镇石步村，项目面积为 0.0910 公顷，规划对现状石步村村级工业厂房进行升级改造，助力提升整体产业竞争力。



图 5-4 项目位置分布图

3）河村低效用地提升项目

项目位于司前镇司前村，项目面积为 1.0467 公顷，规划新建 6 幢 4 层工业厂房，同时对范围内的厂房进行升级改造。



图 5-5 项目位置分布图

4）司前镇工业集聚区工改项目

项目位于司前镇石名社区、白庙社区、司前社区，项目面积为 12.3936 公顷，规划对司前辖区内的工业区升级改造，完善配套产业链，促进产业增资扩产。

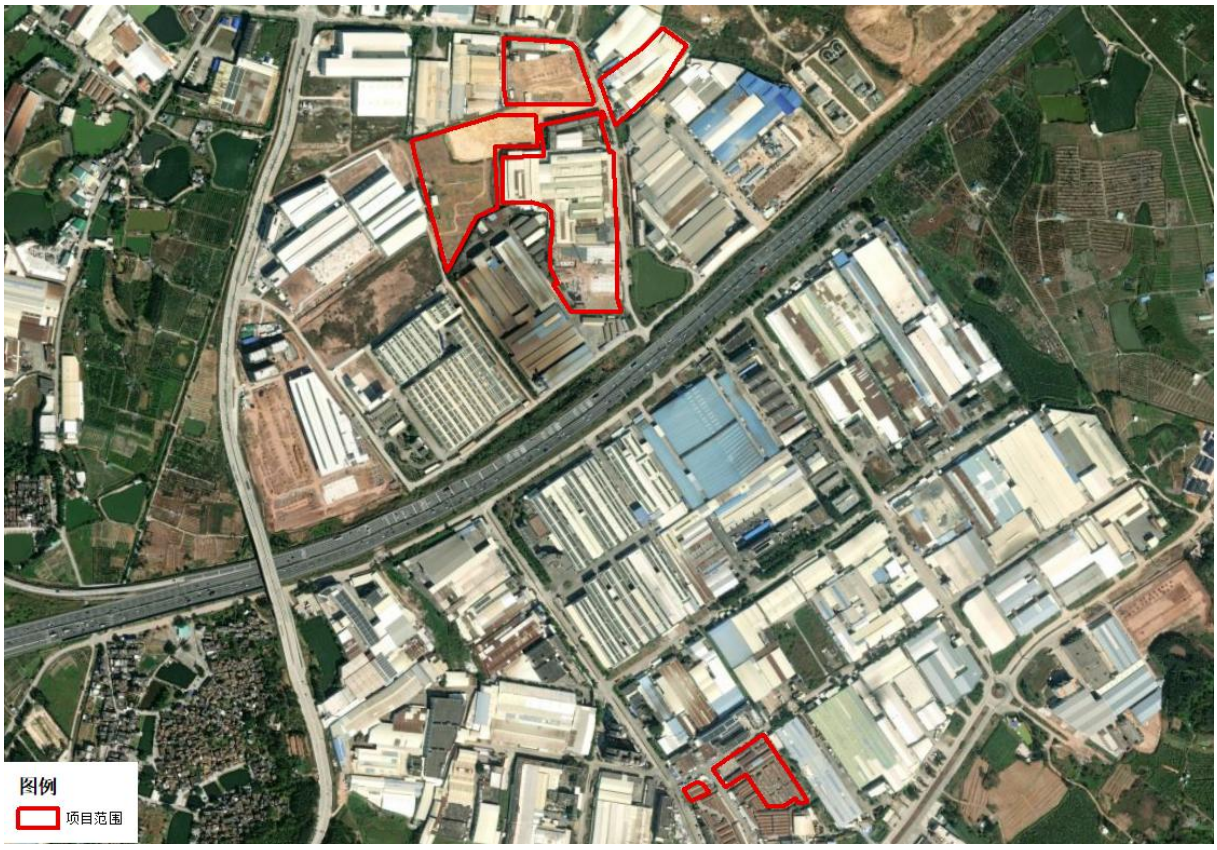


图 5- 6 项目位置分布图

5）司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目

项目位于司前镇白庙社区，项目面积为 23.9497 公顷，项目主要建设高标准多层厂房、智能化生产车间、产品研发中心及现代化仓储设施，采用“工业数字化平台+自动化设备”体系，全面推进生产流程的数字化和智能化。



图 5- 7 项目位置分布图

6）三益村典型村建设项目

项目位于司前镇三益村，项目面积为 5.0517 公顷，项目主要对三益村主干道两侧三旧房屋进行原址改造、环境提升工程，通过拆除部分危旧破败建筑并修缮加固保留价值的民居与生产用房，同步系统实施沿线雨污分流管网埋设、道路硬化平整及“三线”下地入管等基础环境提质工程。



图 5-8 项目位置分布图

7）司前镇重要路线风貌提升工程

项目位于司前镇，项目面积为 1.0100 公顷，项目主要对司前镇重点路线周边的建筑风貌进行提升。



图 5-9 项目位置分布图

8）石步村典型村建设项目

项目位于司前镇石步村，项目面积为 1.4394 公顷，项目主要对石步村主干道风貌进行提升，对道路两侧可视范围内的农房建筑外立面进行统一风格修缮与色彩管控，同步统筹实施沿线通讯电力缆线的规整序化。

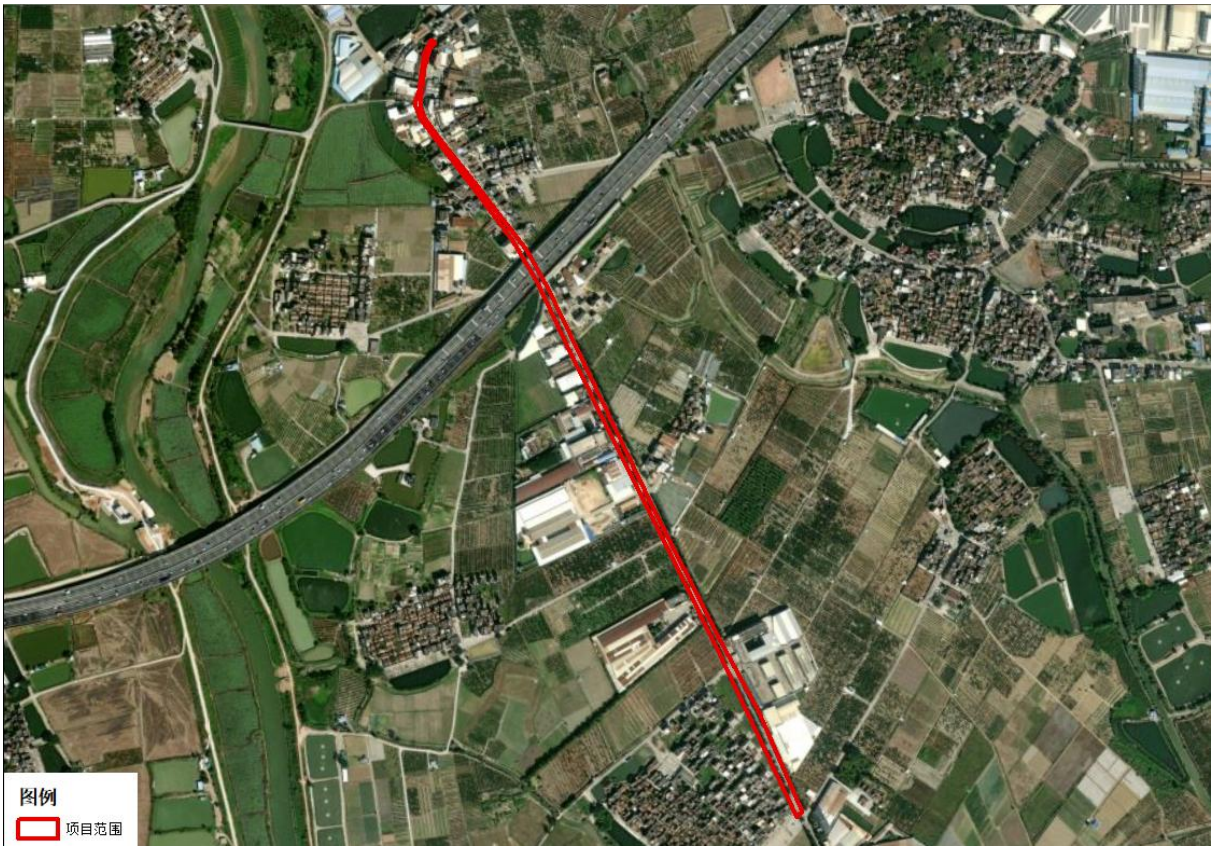


图 5-10 项目位置分布图

9）省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目

项目位于司前镇石乔村、石名社区、白庙社区、新建村，项目面积为 48.5108 公顷，规划按一级公路标准实施道路改扩建，主要包含路线土石方、软基处理、路基路面、中桥及涵洞、各类平面与分离立交、管线迁改、交通安全设施、环保水保及临时工程建设。

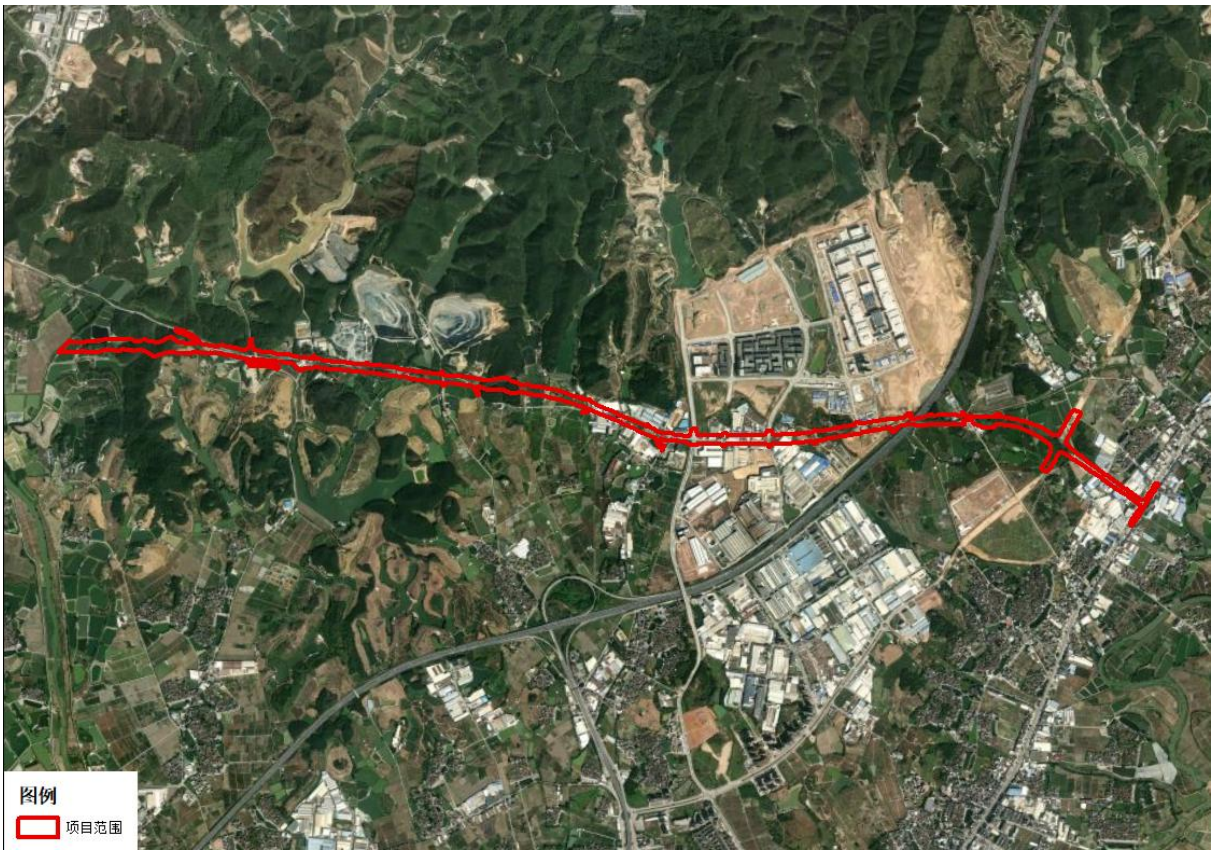


图 5- 11 项目位置分布图

（3）生态保护修复项目

按照“山水林田湖草”系统治理要求，以保护为主、人工修复为辅，将系统治理与整体把握紧密结合，充分考虑周边环境实际情况，确定其治理、修复的强度以及标准，实现“生态健康优美”。

本次实施方案开展生态保护修复子项目 3 个，建设总规模 326.1964 公顷，计划总投资为 21012.23 万元，资金来源为财政资金、政府专项债。

表 5- 3 司前镇生态保护修复项目

序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	实施计划

序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
1	江门市新会区司前镇森林抚育项目	石乔村、石名村	158.8247	对黄垌水库和深岑高速周边现有优势树种为阔叶混交林的中幼林进行森林抚育，通过采取修枝、割灌除草、施肥、松土、培土等措施，调整林分生长空间，促进林分生长发育。	162.71	财政资金	2025年10月—2026年6月
2	新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目	司前镇	66.0220	包含以下子项目：1.司前镇人居环境综合整治工程；2.司前镇大坳桥鹤边河河道治理改造项目；3.司前镇前锋工业园、天等工业区及小坪工业区入户排查整改工程；4.新会区司前镇养殖池塘尾水治理项目；5.天等河两岸生态挡墙驳岸治理工程；6.司前镇潭江流域重点易涝区治理工程；7.司前镇第六冲、第六冲支流司小水闸内河、第七冲、天等河支流、北江水闸河道、雅山水闸河道等6条河道清淤工程；8.新会区司前镇天等河石名市场至天等河水闸整治工程；9.沙冲河干流新建大范村段堤防建设工程；10.司前镇田边渔民村堤防整治工程；11.新会区司前镇一级水源保护区鱼塘改造湿地工程；12.天等河下游生态护坡治理项目。	19349.52	政府专项债	2026年1月—2026年12月
6	新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目	司前镇	101.3497	1、全面开展标准化池塘升级改造，完善塘底排污、塘埂护坡、进排水管网等基础设施，推行一池一岛生态改造模式；2、配套集中式尾水处理站点，建设初沉池、生化处理单元、深度脱氮滤池、生态净化湿地等成套治理设施，种植水生植物降解尾水中氮磷污染物；3、同步实施养殖尾水管道化收集、排污口规范化整治，搭建分区尾水输送管网实现废水	1500.00	政府专项债	2024年3月—2027年1月

序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
				统一归集处理，配套水质监测、运维配套用房等附属工程，处理后尾水稳定达标排放。			
合计			**326.1964**	—	**21012.23**	—	—

1）江门市新会区司前镇森林抚育项目

项目位于司前镇石乔村和石名村，项目面积为 158.8247 公顷，计划对黄埫水库和深岑高速周边现有优势树种为阔叶混交林的中幼林进行森林抚育，通过采取修枝、割灌除草、施肥、松土、培土等措施，调整林分生长空间，促进林分生长发育。

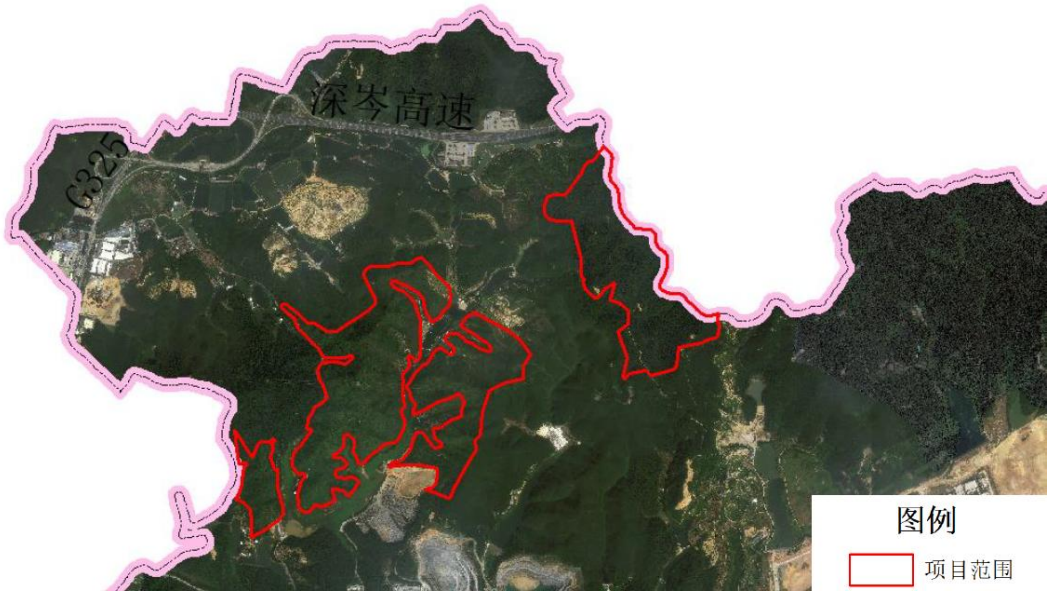


图 5- 12 项目位置分布图

2）新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目

项目位于司前镇内，项目面积为 66. 0220 公顷，规划对司前镇的河道进行综合治理，涉及河道分别为址山河、沙冲河、昆田水闸内河、海头水闸内河、天等河、雅山水闸内河、鹤眼水闸内河、北江水闸内河、第七冲、九如水闸内河、黄派水闸内河等河道的干流及支流，主要任务为改善水环境和保障水安全，建设内容包括水环境治理工程、水安全保障工程、水生态修复工程等。



图 5- 13 项目位置分布图

3）新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目

项目位于司前镇镇域范围内，项目面积为 101.3497 公顷，全面开展标准化池塘升级改造，完善塘底排污、塘埂护坡、进排水管网等基础设施，推行一池一岛生态改造模式；配套集中式尾水处理站点，建设初沉池、生化处理单元、深度脱氮滤池、生态净化湿地等成套治理设施，种植水生植物降解尾水中氮磷污染物；同步实施养殖尾水管道化收集、排污口规范化整治，搭建分区尾水输送管网实现废水统一归集处理，配套水质监测、运维配套用房等附属工程，处理后尾水稳定达标排放。



图 5- 14 项目位置分布图

（4）产业导入类项目

本次实施方案开展产业导入子项目6个，建设总规模119.5467公顷，计划总投资为95482.09万元，资金来源为企业投资和政策性银行贷款。

表5-4 司前镇产业导入项目表

序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
1	御晖唐文旅项目	雅山村	1.0541	以推广司前农业、打造新会陈皮为主题、结合现有餐饮、体育娱乐设施，以独栋房型融入陈皮主题，打造古香古色的特色民宿。	800.00	企业投资	2026年6月—2026年12月
2	园镇生活配套中心项目	前锋村	0.9065	项目分两期开展，一期拟建1栋2层高商超市场、1栋13层高商务公寓、停车位117个，二期拟建1栋11层高人才公寓和停车位40个，构建集居住、商业、休闲及公共服务等功能于一体的综合性生活配套体系，满足工业园区内企业及员工多样化的生活需求，实现园区与城镇的自然和谐相融。	6399.09	企业投资	2026年6月—2026年12月
3	司前镇特色产业融合发展活化建设工程	司前村、天等村、石名村、白庙村	0.9188	聚焦实施“百县千镇万村高质量发展工程”，围绕司前传统文化与产业相结合，培育发展“文旅+”特色产业，促进一二三产业融合发展，活化新河西路、河村文化街区和公共空间，创新多元化消费场景，点燃传统文化体验消费增长新引擎，提升司前镇特色地域文化品牌价值。	805.00	财政资金、政策性银行贷款	2026年1月—2026年12月
4	松山文旅体验与商业配套项目	白庙村	81.0002	启动“九个一”建设，全力打造宜居宜业和美白庙。	2000.00	企业投资	2027年6月—2028年12月
5	江门金星新能源智造产业园司前园区项目	新建村	19.6316	提升产业园区品质，打造产业特色鲜明、可持续发展的产业空间。	10000.00	企业投资	2026年6月—2026年12月

6	广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程	白庙社区	16.0355	本项目主要建设园区配套员工公寓、综合服务用房及沿街便民商业设施，配套食堂、医务室、职工文体活动空间、党群服务大厅等生活政务功能场地，同步完善片区市政道路、给排水、供电燃气、通信管网、绿化景观、照明、环卫、停车场及新能源充电桩，增设休闲绿地、安防监控、垃圾分类收集点等配套工程，全方位补齐园区职工居住、办事、休闲、日常消费等生活服务配套，完善产城融合基础支撑。	75478.00	企业投资、政策性银行贷款	2026 年 6 月—2028 年 3 月
合计			**119.5467**	—	**95482.09**	—	—

1）御晖唐文旅项目

项目位于司前镇雅山村，项目面积为1.0541公顷，规划以推广司前农业、打造新会陈皮为主题、结合现有餐饮、体育娱乐设施，以独栋房型融入陈皮主题，打造古香古色的特色民宿。



图 5- 15 项目位置分布图

2）园镇生活配套中心项目

项目位于司前镇前锋村，项目面积为0.9065公顷，项目计划分两期开展，一期拟建1栋2层高商超市场、1栋13层高商务公寓、停车位117个，二期拟建1栋11层高人才公寓和停车位40个，构建集居住、商业、休闲及公共服务等功能于一体的综合性生活配套体系，满足工业园区内企业及员工多样化的生活需求，实现园区与城镇的自然和谐相融。

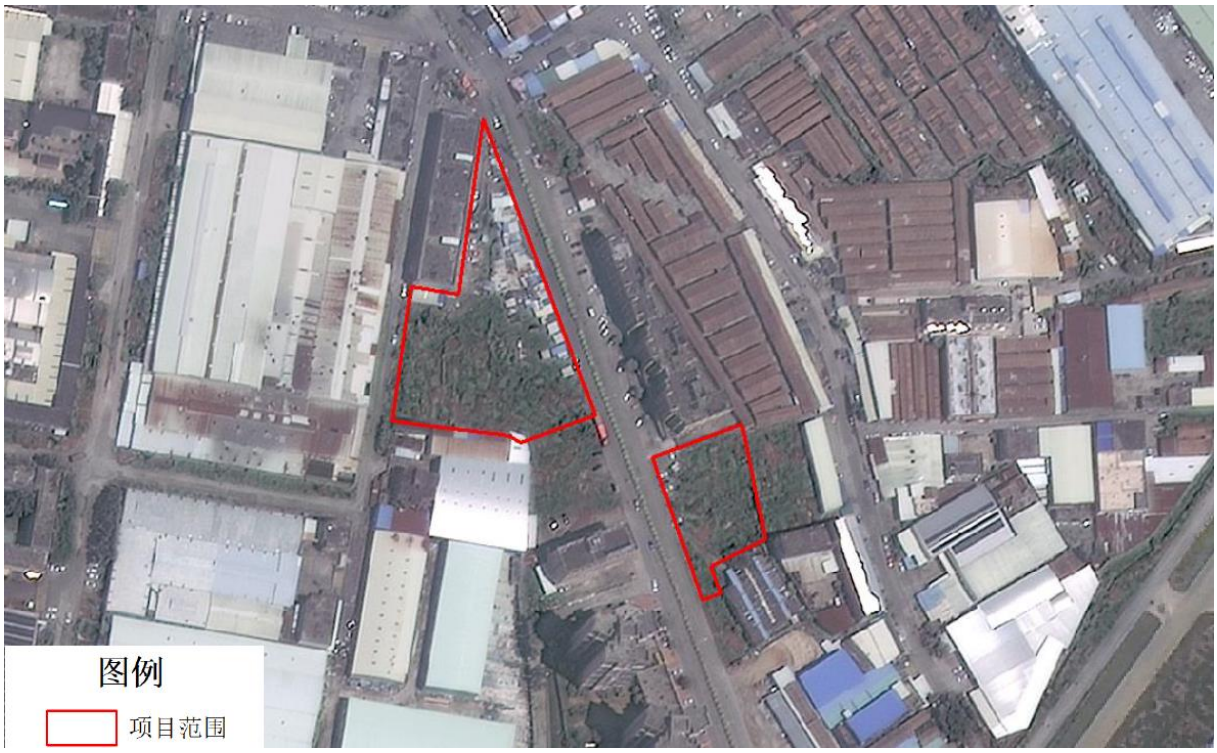


图 5- 16 项目位置分布图

3）司前镇特色产业融合发展活化建设工程

项目位于司前镇司前村、天等村、石名村、白庙村，项目面积为0.9188公顷，聚焦实施“百县千镇万村高质量发展工程”，围绕司前传统文化与产业相结合，培育发展“文旅+”特色产业，促进一二三产业融合发展，活化新河西路、河村文化街区和公共空间，创新多元化消费场景，点燃传统文化体验消费增长新引擎，提升司前镇特色地域文化品牌价值。



图 5- 17 项目位置分布图

4）松山文旅体验与商业配套项目

项目位于司前镇白庙村，项目面积为81.0002公顷，规划启动“九个一”建设，全力打造宜居宜业和美白庙。

一是打造一个金薯田园综合体。因地制宜打造集研学游、休闲观光、红色教育、特色美食、亲子娱乐等功能于一体的农文旅融合项目。目前，强村公司已对项目涉及的土地进行承租，并完成方案设计，正在进行项目招商推介。

二是打造一个村容村貌建设示范片。以松山片村庄为抓手大力开展巷道整治、鱼塘美化、房屋修葺、“口袋”公园建设等项目，整体提升乡村风貌。

三是建设一个绿美休闲公园。占地约130亩，修建登山小径、健身广场、儿童游乐区、停车场等，为村民休闲娱乐提供好去处。

四是打造一个特色民宿文旅项目，围绕松山炮楼周边，盘活一批旧祠堂、侨房、青砖大屋，引进第三方经营，推进松山红色文化和旅游融合发展，打造一批民宿品牌。

五是改造一条排水河，进行河道拓宽和河堤加固，提高排洪防涝能力，确保汛期安全。

六是创建一个杰出返乡爱心人士展览馆。对白庙村李椿萱、梁宗岱、梁宗巨等名人的事迹宣传，促进良好家风传承。

七是升级一条“四好农村路”。通过路面修复、标志标线设置、绿化美化等措施，提升道路通行效率，保障居民出行安全。

八是打造一片房屋外立面提升示范区。对脏污、破损的外墙进行清洗、修补和喷涂，进行定期维护和保养。

九是整合一个松山红色文化教育基地。松山炮楼是“江门市党员教育基地”“江门市爱国主义教育基地”，计划对松山炮楼、松山战斗展及周边环境进行提升改造，活化资源赓续红色精神。



图 5- 18 项目位置分布图

5）江门金星新能源智造产业园司前园区项目

项目位于司前镇新建村，项目面积为 19.6316 公顷，规划围绕江门市智能装备、新能源电池 2 条重点产业链，依托江门市产业基础和周边龙头企业开展上下游招商，打造新能源配套产业园。



图 5- 19 项目位置分布图

项目由镇政府全面统筹征地和招商工作，通过创新合作机制，改变以往“一锤子买卖”思路，探索出“村企共享”模式，让土地上原有附着物的相关人亲身参与工改，风险共担、红利共享，兼顾保障企业、村、村民等多方权益，实现“四个可持续”（政府税收可持续增长、企业收入可持续增长、村集体收入可持续增长、村民收入可持续增长），村集体经济、村民收入实现 6 倍以上提升幅度，带动镇村经济高质量发展。



图 5-20 项目整治后效果图

近年来，江门市重点打造新能源电池产业链，积极推进珠江口西岸储能电池产业集聚区建设，2024 年产业链产值跃升至 226.08 亿元。现有规上企业 57 家，产值超 10 亿元企业超过 10 家，基本形成了“新能源电池正负极材料+电芯制造及 PACK 成组+电池生产装备+电池回收利用”的全链条产业体系。

深化以商引商，释放龙头带动链式效应。内培外引相结合，充分发挥链主企业带动作用，举办以商引商系列活动，吸引上下游配套企业落户，形成“引进一家、串起一链”的集群效应。推进本地上下游企业对接合作，促进电芯生产、电池回收与正极前驱体制备企业合作，形成产业闭环。鼓励本地光伏和电池厂商联合开发新产品，拓展延伸市场。积极开拓产品应用新场景，推进船艇电动化，形成新的产业增长点。

6）广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程

项目位于司前镇白庙社区，项目面积为16.0355公顷，项目主要建设园区配套员工公寓、综合服务用房及沿街便民商业设施，配套食堂、医务室、职工文体活动空间、党群服务大厅等生活政务功能场地，同步完善片区市政道路、给排水、供电燃气、通信管网、绿化景观、照明、环卫、停车场及新能源充电桩，增设休闲绿地、安防监控、垃圾分类收集点等配套工程，全方位补齐园区职工居住、办事、休闲、日常消费等生活服务配套，完善产城融合基础支撑。



图 5- 21 项目位置分布图

（5）其他项目

本次实施方案开展其他子项目4个，建设总规模92.9929公顷，计划总投资为79500.00万元，资金来源为财政资金和政府专项债。

表5-5 司前镇其他项目表

序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	建设内容	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
1	江门市新会区司前镇市政道路建设工程(凤山湖小学及东环路）	白庙村天等村兴篁村	7.6303	建设水泥混凝土路面、加铺沥青混凝土路面，铺设雨水主干管及排水设施，建设长度为1900米。	1239.00	财政资金	2025年1月—2026年6月
2	前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目	前锋村	0.7920	建设水泥混凝土路面，配套建设雨水（最大管径DN1200）、污水主干管等排水设施，建设长度为922米。	978.00	财政资金	2025年1月—2026年6月
3	广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程	前锋村	37.8387	完善交通、能源、绿化、环境、公共服务及休闲生活配套设施，包括:1.道路新建约12km；2.道路升级约5km;3.新建垃圾压缩站工程1座，建设面积约2500平方米。	27283.00	政府专项债	2026年6月—2027年12月
4	南新高速建设工程项目	石乔村、石名社区、兴篁村	46.7319	南新高速司前段采用双向六车道、120km/h标准建设，设置石名枢纽互通衔接新台高速、司前北互通，含柚柑山	50000.00	政府专项债	2025年10月—2029年12月

				隧道及多座中小桥梁、水库箱涵；实施路基、路面、边坡防护工程，配套机电、交安、绿化、管线迁改、地方道路改建及库区生态保护等附属工程。			
合计			**92.9929**	**—**	**79500.00**	**—**	**—**

1)江门市新会区司前镇市政道路建设工程(凤山湖小学及东环路)

项目位于司前镇白庙村、天等村、兴篁村，项目面积为 7.6303 公顷，规划建设水泥混凝土路面、加铺沥青混凝土路面，铺设雨水主干管及排水设施，建设长度为 1900 米。



图 5-22 项目位置分布图

2）前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目

项目位于司前镇前锋村，项目面积为 0.7920 公顷，规划建设水泥混凝土路面，配套建设雨水（最大管径 DN1200）、污水主干管等排水设施，建设长度为 922 米。



图 5- 23 项目位置分布图

3）广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程

项目位于司前镇前锋村，项目面积为 37.8387 公顷，规划完善前锋工业园内的交通、能源、绿化、环境、公共服务及休闲生活等配套设施，主要包括：1. 道路新建约 12km；2. 道路升级约 5km；3. 新建垃圾压缩站工程 1 座，建设面积约 2500 平方米。

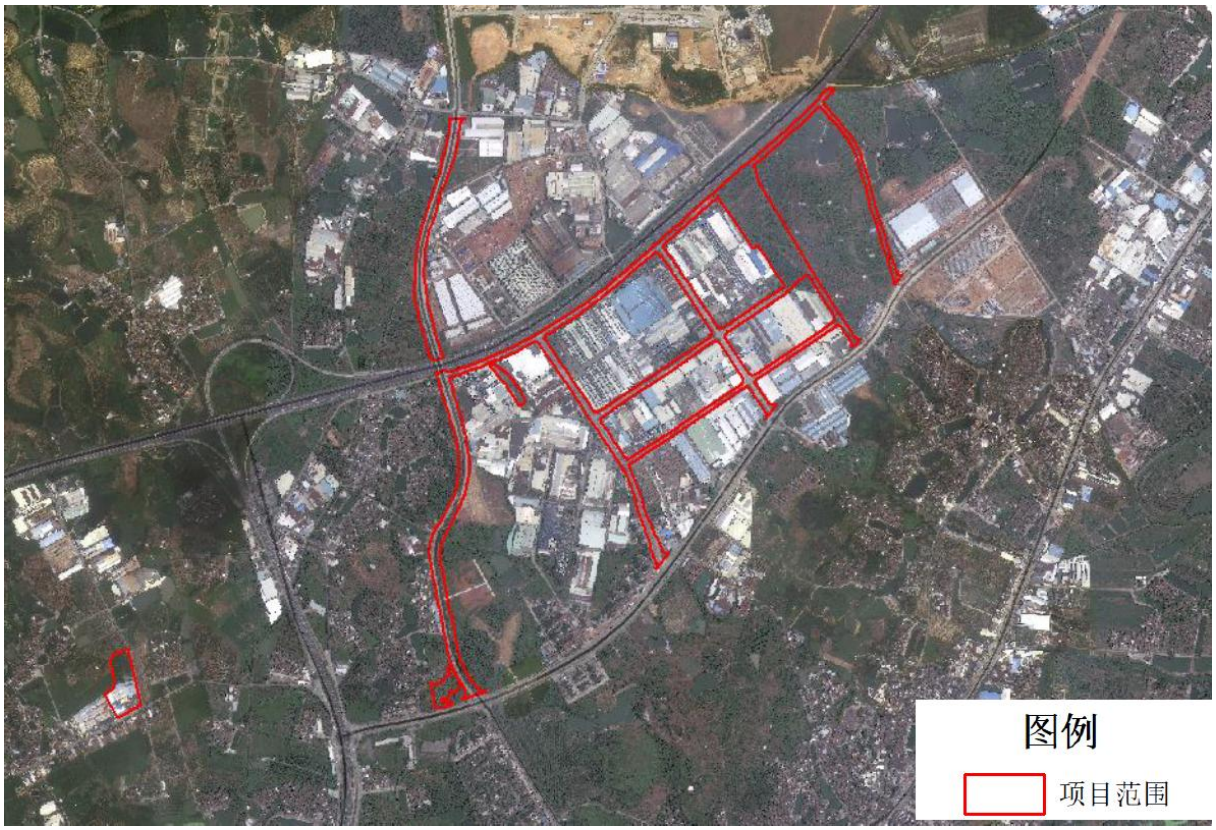


图 5- 24 项目位置分布图

4）南新高速建设工程项目

项目位于司前镇石乔村、石名社区、兴篁村，项目面积为46.7319 公顷，规划南新高速司前段采用双向六车道、120km/h 标准建设，设置石名枢纽互通衔接新台高速、司前北互通，含柚柑山隧道及多座中小桥梁、水库箱涵；实施路基、路面、边坡防护工程，配套机电、交安、绿化、管线迁改、地方道路改建及库区生态保护等附属工程。

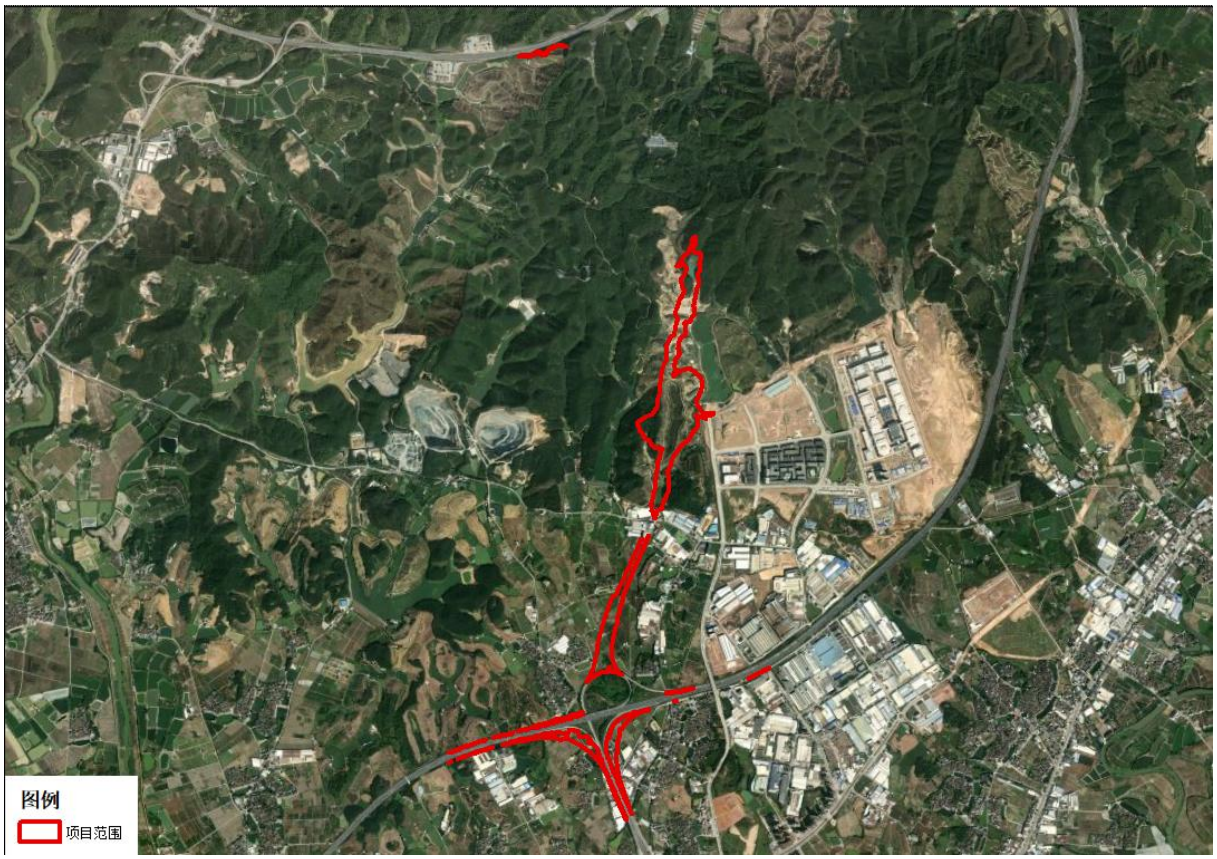


图 5- 25 项目位置分布图

2. 2 第一年和第二年项目计划情况

（1）第一年（2026 年）开工项目计划安排

2026 年，计划开工子项目 13 个，建设总规模为 284.5830 公顷，其中农用地整治面积为 58. 8913 公顷，建设用地整理项目面积 91.3452 公顷，生态保护修复项目面积 66.0220 公顷，产业导入项目面积 30.4858 公顷，其他项目面积 37.8387 公顷，计划投资 210061.91 万元，资金来源为财政资金、政府专项债、企业投资和政策性银行贷款。

2026 年计划完成[2]投资金额 102489.74 万元，计划完成项目面积 427.6937 公顷，其中农用地整治面积 11. 9783 公顷，建设用地

[2] 2026 年计划完成相关数据均包含 2024 年及 2025 年开工子项目。

整理项目面积26.4773公顷，生态保护修复项目面积326.1964公顷，产业导入项目面积26.3536公顷，其他项目面积36.6881公顷。

预计2026年12月竣工子项目数量为13个，分别为三益村典型村建设项目、石步村典型村建设项目、新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目、御晖唐文旅项目、司前镇特色产业融合发展活化建设工程、园镇生活配套中心项目和江门金星新能源智造产业园司前园区项目、谊达智能咖啡器具项目、司前镇重要路线风貌提升工程、江门市新会区司前镇森林抚育项目、新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目、江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）、前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目。

表5-6 2026年开工项目计划表

项目类型	子项目编号	子项目名称	坐落位置	建设规模（公顷）	2026年计划完成面积（公顷）	投资金额（万元）	预计竣工年月
农用地整治	1	司前镇耕地集中整治区项目	石步村、小坪村、雅山村等	58.8913	11.9783	5082.43	2029-12
小计				**58.8913**	**11.9783**	**5082.43**	—
建设用地整理	2	司前镇工业集聚区工改项目	石名社区、白庙社区、司前社区	12.3936	2.4805	10000.00	2029-01
	3	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	白庙社区	23.9497	4.7899	4584.87	2029-01
	4	三益村典型村建设项目	三益村	5.0517	5.0517	150.00	2026-10
	5	石步村典型村建设项目	石步村	1.4394	1.4394	130.00	2026-12
	6	省道S532道路建设工程周	石乔村、石名社区、白	48.5108	9.7736	50000.00	2029-12

项目类型	子项目编号	子项目名称	坐落位置	建设规模（公顷）	2026 年计划完成面积（公顷）	投资金额（万元）	预计竣工年月
		边低效用地再开发项目	庙社区、新建村				
小计				**91.3452**	**23.5351**	**64864.87**	—
生态保护修复	7	新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目	司前镇	66.0220	66.0220	19349.52	2026-12
小计				**66.0220**	**66.0220**	**19349.52**	—
产业导入	8	御晖唐文旅项目	雅山村	1.0541	1.0541	800.00	2026-12
	9	司前镇特色产业融合发展活化建设工程	司前村、天等村、石名村、白庙村	0.9188	0.9188	805.00	2026-12
	10	园镇生活配套中心项目	前锋村	0.9065	0.9065	6399.09	2026-12
	11	江门金星新能源智造产业园司前园区项目	新建村	19.3419	19.3419	10000.00	2026-12
	12	广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程	白庙社区	8.2645	4.1323	75478.00	2027-12
小计				**30.4858**	**26.3536**	**93482.09**	—
其他	13	广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程	前锋村	37.8387	18.9194	27283.00	2027-12
小计				**37.8387**	**18.9194**	**27283.00**	—
合计				**284.5830**	**146.8084**	**210061.91**	—

表 5-7 2024 年及 2025 年开工项目计划表

项目类型	子项目编号	子项目名称	坐落位置	建设规模（公顷）	2026 年计划完成面积（公顷）	投资金额（万元）	预计竣工年月

项目类型	子项目编号	子项目名称	坐落位置	建设规模（公顷）	2026年计划完成面积（公顷）	投资金额（万元）	预计竣工年月
建设用地整理	1	谊达智能咖啡器具项目	白庙村	1.9322	1.9322	20000.00	2026-12
	2	司前镇重要路线风貌提升工程	司前镇	1.0100	1.0100	3029.00	2026-08
小计				2.9422	2.9422	23029.00	—
生态保护修复	3	江门市新会区司前镇森林抚育项目	石乔村、石名村	158.8247	158.8247	167.71	2026-06
	4	新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目	司前镇	101.3497	101.3497	1500.00	2026-12
小计				260.1744	260.1744	1662.71	—
其他	5	南新高速建设工程项目	石乔村、石名社区、兴篁村	46.7319	9.3464	50000.00	2029-12
	6	江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）	白庙村、天等村、兴篁村	7.6303	7.6303	1239.00	2026-06
	7	前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目	前锋村	0.7920	0.7920	978.00	2026-06
小计				55.1542	17.7687	52217.00	—
合计				318.2707	280.8853	76908.71	—

（2）第二年（2027年）开工项目计划安排

2027年，计划开工子项目3个，建设总规模为82.1379公顷，其中建设用地整理项目面积1.1377公顷，产业导入项目面积81.0022公顷，计划投资60248.15万元，资金来源为企业投资和银行贷款。

2027 年计划完成[3]投资金额 11541.22 万元，计划完成项目面积 103.4892 公顷，其中农用地整治项目面积 11.9783 公顷，建设用地整理面积 17.6129 公顷，产业导入项目面积 45.6323 公顷，其他项目面积 28.2657 公顷。

预计 2027 年 12 月竣工子项目数量为 2 个，分别为广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程、广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程

表 5- 8 2027 年开工项目计划表

项目类型	子项目编号	子项目名称	坐落位置	建设规模（公顷）	2027 年计划完成面积（公顷）	投资金额（万元）	预计竣工年月
建设用地整理	1	石步村工业提升项目	石步村	0. 0910	0.0455	4000. 00	2028-12
	2	河村低效用地提升项目	司前村	1. 0467	0.5234	12000. 00	2028-12
小计				**1.1377**	**0.5689**	**58248. 15**	—
产业导入	3	松山文旅体验与商业配套项目	白庙村	81. 0002	41.5001	2000. 00	2028-12
小计				**81. 0002**	**41.5001**	**2000. 00**	—
合计				**82.1379**	**42.0690**	**60248.15**	—

表 5- 9 2025 年及 2026 年开工项目计划表

项目类型	子项目编号	子项目名称	坐落位置	建设规模（公顷）	2027 年计划完成面积（公顷）	投资金额（万元）	预计竣工年月
农用地整	1	司前镇耕地集中整治区项目	石步村、小坪村、	58.8913	11.9783	5082.43	2029-12

[3] 2027 年计划完成相关数据均包含 2025 年及 2026 年开工子项目。

项目类型	子项目编号	子项目名称	坐落位置	建设规模（公顷）	2027 年计划完成面积（公顷）	投资金额（万元）	预计竣工年月
治			雅山村等				
小计				**58.8913**	**11.9783**	**5082.43**	**—**
建设用地整理	2	司前镇工业集聚区工改项目	石名社区、白庙社区、司前社区	12.3936	2.4805	10000.00	2029-03
	3	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	白庙社区	23.9497	4.7899	4584.87	2029-03
	4	省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目	石乔村、石名社区、白庙社区、新建村	48.5108	9.7736	50000.00	2029-12
小计				**84.8541**	**17.0440**	**64584.87**	**—**
产业导入	5	广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程	白庙社区	16.0355	4.1322	75478.00	2027-12
小计				**16.0355**	**4.1322**	**75478.00**	**—**
其他	6	南新高速建设工程项目	石乔村、石名社区、兴篁村	46.7319	9.3464	50000.00	2029-12
	7	广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程	前锋村	37.8387	18.9193	27283.00	2027-12
小计				**84.5706**	**28.2657**	**77283.00**	**—**
合计				**244.7176**	**61.4202**	**222428.30**	—

（三）精品工程

本次司前镇单元全域土地综合整治，在整治功能分区的基础上，按照“谋划—策划—规划”的形式，打造1个精品工程，构建司前镇全域整治格局，最终实现全域整治目标。精品工程分别为城镇产业集聚示范区。

城镇产业集聚示范区

（1）基本情况

城镇产业集聚示范区位于司前镇北部，范围涉及新建村、白庙村、石名村和司前村等部分区域，面积为635.8565公顷。

（2）土地利用现状

根据2023年度国土变更调查数据，城镇产业集聚示范区面积为635.8565公顷,其中农用地面积为346.5114公顷,占比54.50%,建设用地面积为289.0866公顷，占比45.46%，未利用地总面积为0.2585公顷，占比0.04%。

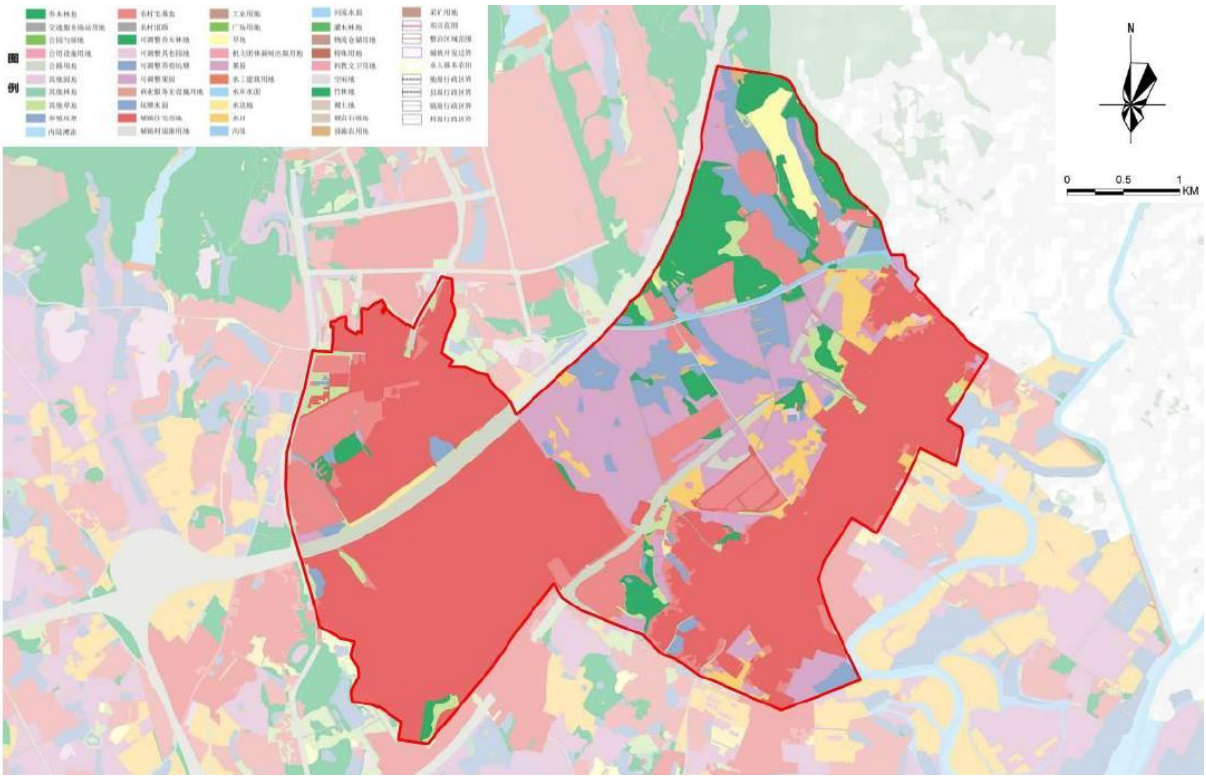


图 5-26 城镇产业集聚示范区土地利用现状图

（3）存在问题与不足

城镇产业集聚示范区目前存在现状道路有待完善、现状配套设施有待补齐和五金不锈钢产业发展遇到瓶颈等问题。

（4）发展规划定位

推进“工业振兴”工程，提升“强链”能力，延伸五金不锈钢产业和新能源产业链条，同时完善产业配套服务与发展空间，加快形成产业集群，推动五金不锈钢产业链与新能源有机融合，打造城镇产业集聚示范区。

（5）项目建设内容

城镇产业集聚示范区包括 12 个子项目，分别为谊达智能咖啡器具项目、园镇生活配套中心项目、松山文旅体验与商业配套项

目、江门金星新能源智造产业园司前园区项目、江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）、前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目、广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程。

城镇产业集聚示范区建设总规模为 191.0755 公顷，预计投资总额 298761.69 万元。

表 5- 10 城镇产业集聚示范区项目安排表

项目类型	序号	子项目名称	位置	涉及建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
建设用地整理	1	谊达智能咖啡器具项目	白庙村	1. 9322	20000. 00	企业投资	2025 年 4 月—2026 年 12 月
	2	省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目	石乔村、石名社区、白庙社区、新建村	15.3095	50000.00	政府专项债	2026 年 12 月—2029 年 12 月
	3	司前镇工业集聚区工改项目	石名社区、白庙社区、司前社区	12.3936	10000.00		2026 年 1 月—2029 年 3 月
	4	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	白庙社区	23.9497	4584.87		2026 年 1 月—2029 年 3 月
产业导入	5	园镇生活配套中心项目	前锋村	0. 9065	6399. 09	企业投资	2026 年 6 月—2026 年 12 月
	6	松山文旅体验与商业配套项目	白庙村	81. 0002	2000. 00	企业投资	2027 年 6 月—2028 年 12 月
	7	广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程	白庙社区	1.2490	75478.00	企业投资、政策性银行贷款	2026 年 9 月—2028 年 3 月

项目类型	序号	子项目名称	位置	涉及建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
	8	江门金星新能源智造产业园司前园区项目	新建村	19.6316	10000.00	企业投资	2026年6月—2026年12月
其他	9	江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）	白庙村、天等村、兴篁村	6.9522	1239.00	财政资金	2025年1月—2026年6月
	10	前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目	前锋村	0.7920	978.00	财政资金	2025年1月—2026年6月
	11	南新高速建设工程项目	石乔村、石名社区、兴篁村	0.0313	50000.00	政府专项债	2025年10月—2029年12月
	12	广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程	前锋村	26.9276	27283.00	政府专项债	2026年6月—2027年12月
合计				**191.0755**	**298761.69**	—	—

1）谊达智能咖啡器具项目

项目位于司前镇白庙村，涉及项目面积为 1.9322 公顷，规划拟建工业厂房和综合楼等建筑，购置冲床、油压机、钎焊机、拉伸机等设备，主要生产不锈钢咖啡系列器具产品，设计 9 条全自动生产线，年产能超过 300 万件，达产后年产值不低于 3 亿元。



图 5-27 项目位置分布图

2）省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目

项目位于司前镇石乔村、石名社区、白庙社区、新建村，涉及项目面积为 15.3095 公顷，规划按一级公路标准实施道路改扩建，主要包含路线土石方、软基处理、路基路面、中桥及涵洞、各类平面与分离立交、管线迁改、交通安全设施、环保水保及临时工程建设。



图 5- 28 项目位置分布图

3）司前镇工业集聚区工改项目

项目位于司前镇石名社区、白庙社区、司前社区，涉及项目面积为 12.3936 公顷，规划对司前辖区内的工业区升级改造，完善配套产业链，促进产业增资扩产。

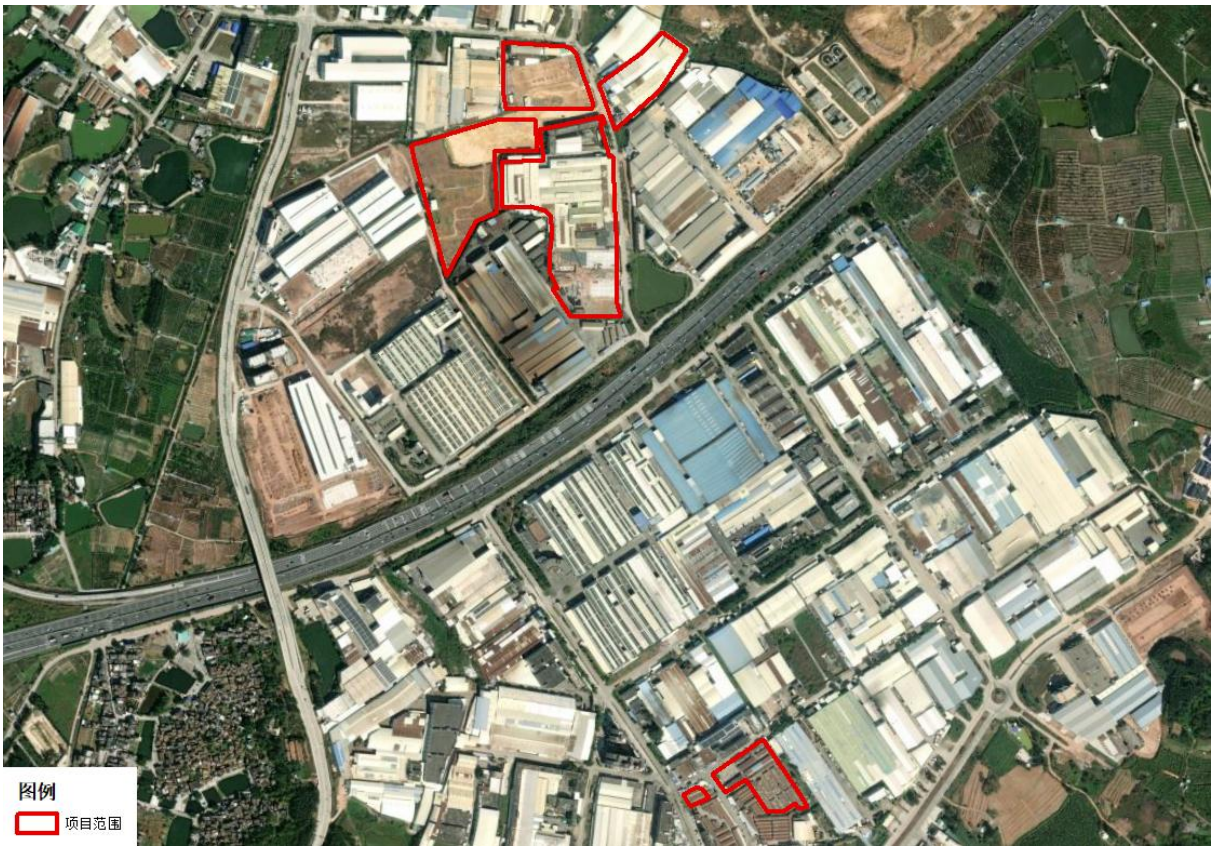


图 5- 29 项目位置分布图

4）司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目

项目位于司前镇白庙社区，涉及项目面积为 23.9497 公顷，项目主要建设高标准多层厂房、智能化生产车间、产品研发中心及现代化仓储设施，采用“工业数字化平台+自动化设备”体系，全面推进生产流程的数字化和智能化。



图 5- 30 项目位置分布图

5）园镇生活配套中心项目

项目位于司前镇前锋村，涉及项目面积为0. 9065公顷，项目分两期开展，一期拟建1栋2层高商超市场、1栋13层高商务公寓、停车位117个，二期拟建1栋11层高人才公寓和停车位40个，构建集居住、商业、休闲及公共服务等功能于一体的综合性生活配套体系，满足工业园区内企业及员工多样化的生活需求，实现园区与城镇的自然和谐相融。

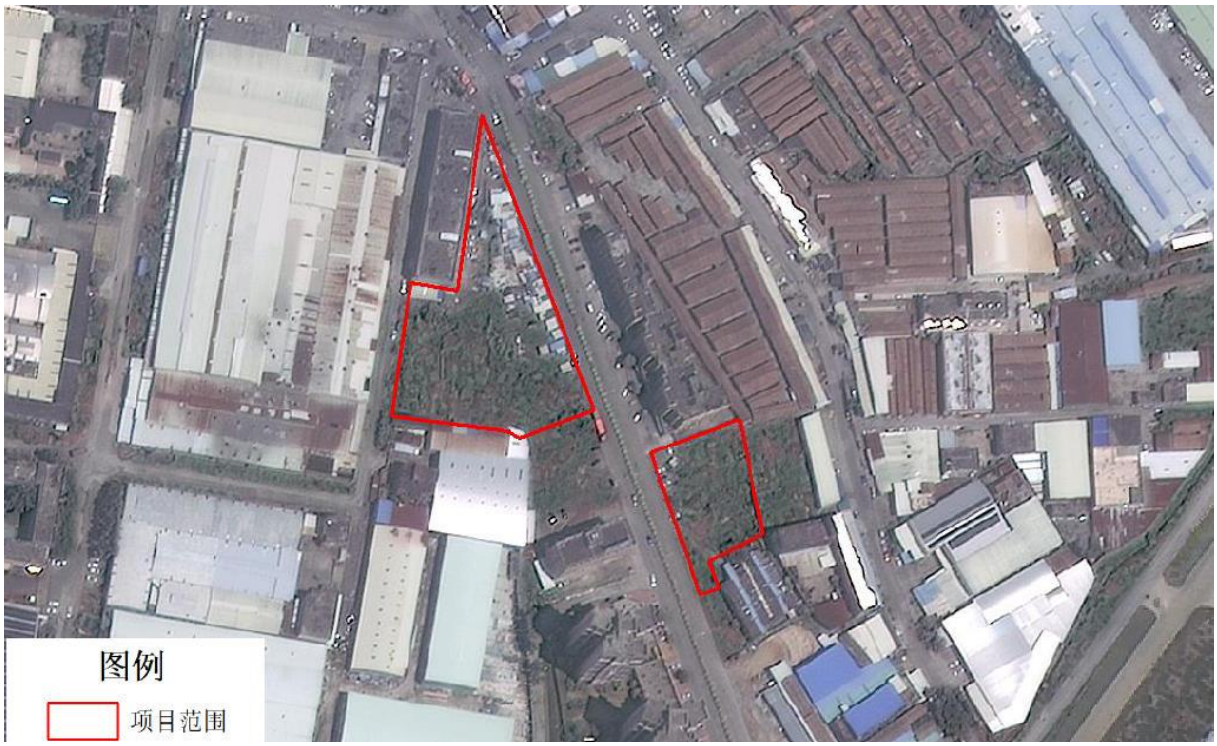


图 5-31 项目位置分布图

6）松山文旅体验与商业配套项目

项目位于司前镇白庙村，涉及项目面积为81.0002公顷，规划启动“九个一”建设，全力打造宜居宜业和美白庙。

一是打造一个金薯田园综合体。因地制宜打造集研学游、休闲观光、红色教育、特色美食、亲子娱乐等功能于一体的农文旅融合项目。目前，强村公司已对项目涉及的土地进行承租，并完成方案设计，正在进行项目招商推介。

二是打造一个村容村貌建设示范片。以松山片村庄为抓手大力开展巷道整治、鱼塘美化、房屋修葺、“口袋”公园建设等项目，整体提升乡村风貌。

三是建设一个绿美休闲公园。占地约130亩，修建登山小径、健身广场、儿童游乐区、停车场等，为村民休闲娱乐提供好去处。

四是打造一个特色民宿文旅项目，围绕松山炮楼周边，盘活一批旧祠堂、侨房、青砖大屋，引进第三方经营，推进松山红色文化和旅游融合发展，打造一批民宿品牌。

五是改造一条排水河，进行河道拓宽和河堤加固，提高排洪防涝能力，确保汛期安全。

六是创建一个杰出返乡爱心人士展览馆。对白庙村李椿萱、梁宗岱、梁宗巨等名人的事迹宣传，促进良好家风传承。

七是升级一条“四好农村路”。通过路面修复、标志标线设置、绿化美化等措施，提升道路通行效率，保障居民出行安全。

八是打造一片房屋外立面提升示范区。对脏污、破损的外墙进行清洗、修补和喷涂，进行定期维护和保养。

九是整合一个松山红色文化教育基地。松山炮楼是“江门市党员教育基地”“江门市爱国主义教育基地”，计划对松山炮楼、松山战斗展及周边环境进行提升改造，活化资源赓续红色精神。



图 5- 32 项目位置分布图

7）江门金星新能源智造产业园司前园区项目

项目位于司前镇新建村，涉及项目面积为 19. 6316 公顷，规划围绕江门市智能装备、新能源电池 2 条重点产业链，依托江门市产业基础和周边龙头企业开展上下游招商，打造新能源配套产业园。



图 5- 33 项目位置分布图

项目由镇政府全面统筹征地和招商工作，通过创新合作机制，改变以往“一锤子买卖”思路，探索出“村企共享”模式，让土地上原有附着物的相关人亲身参与工改，风险共担、红利共享，兼顾保障企业、村、村民等多方权益，实现“四个可持续”（政府税收可持续增长、企业收入可持续增长、村集体收入可持续增长、村民收入可持续增长），村集体经济、村民收入实现 6 倍以上提升幅度，带动镇村经济高质量发展。

整治后，项目年产值达 7. 49 亿元（亩均产值达 500 万元），年税收达 4190 万元（亩均税收 28 万元）。



图 5-34 项目整治后效果图

近年来，江门市重点打造新能源电池产业链，积极推进珠江口西岸储能电池产业集聚区建设，2024 年产业链产值跃升至 226.08 亿元。现有规上企业 57 家，产值超 10 亿元企业超过 10 家，基本形成了“新能源电池正负极材料+电芯制造及 PACK 成组+电池生产装备+电池回收利用”的全链条产业体系。

深化以商引商，释放龙头带动链式效应。内培外引相结合，充分发挥链主企业带动作用，举办以商引商系列活动，吸引上下游配套企业落户，形成“引进一家、串起一链”的集群效应。推进本地上下游企业对接合作，促进电芯生产、电池回收与正极前驱体制备企业合作，形成产业闭环。鼓励本地光伏和电池厂商联合开发新产品，拓展延伸市场。积极开拓产品应用新场景，推进船艇电动化，形成新的产业增长点。

8）广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程项目

项目位于司前镇，涉及项目面积为1.2490公顷，项目主要建设园区配套员工公寓、综合服务用房及沿街便民商业设施，配套食堂、医务室、职工文体活动空间、党群服务大厅等生活政务功能场地，同步完善片区市政道路、给排水、供电燃气、通信管网、绿化景观、照明、环卫、停车场及新能源充电桩，增设休闲绿地、安防监控、垃圾分类收集点等配套工程，全方位补齐园区职工居住、办事、休闲、日常消费等生活服务配套，完善产城融合基础支撑。



图 5- 35 项目位置分布图

9)江门市新会区司前镇市政道路建设工程(凤山湖小学及东环路)

项目位于司前镇白庙村、天等村、兴篁村，涉及项目面积为6.9522公顷，规划建设水泥混凝土路面、加铺沥青混凝土路面，铺设雨水主干管及排水设施，建设长度为1900米。



图5-36项目位置分布图

10）前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目

项目位于司前镇前锋村，涉及项目面积为0.7920公顷，规划建设水泥混凝土路面，配套建设雨水（最大管径DN1200）、污水主干管等排水设施，建设长度为922米。



图 5- 37 项目位置分布图

11）广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程

项目位于司前镇前锋村，涉及项目面积为 26.9276 公顷，规划完善前锋工业园内的交通、能源、绿化、环境、公共服务及休闲生活等配套设施，主要包括：1. 道路新建约 12km；2. 道路升级约 5km；3. 新建垃圾压缩站工程 1 座，建设面积约 2500 平方米。

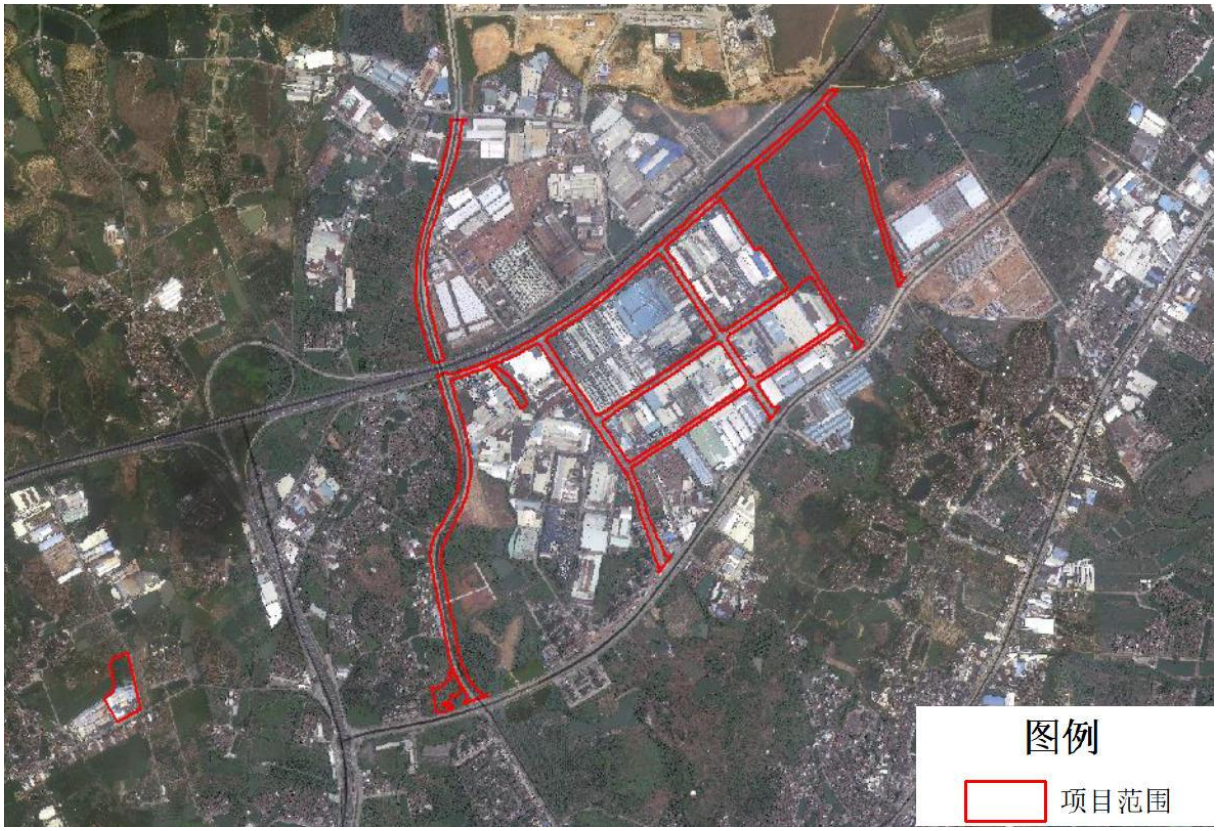


图 5- 38 项目位置分布图

12）南新高速建设工程项目

项目位于司前镇石乔村、石名社区、兴篁村，涉及项目面积为0.0313 公顷，南新高速司前段采用双向六车道、120km/h 标准建设，设置石名枢纽互通衔接新台高速、司前北互通，含柚柑山隧道及多座中小桥梁、水库箱涵；实施路基、路面、边坡防护工程，配套机电、交安、绿化、管线迁改、地方道路改建及库区生态保护等附属工程。

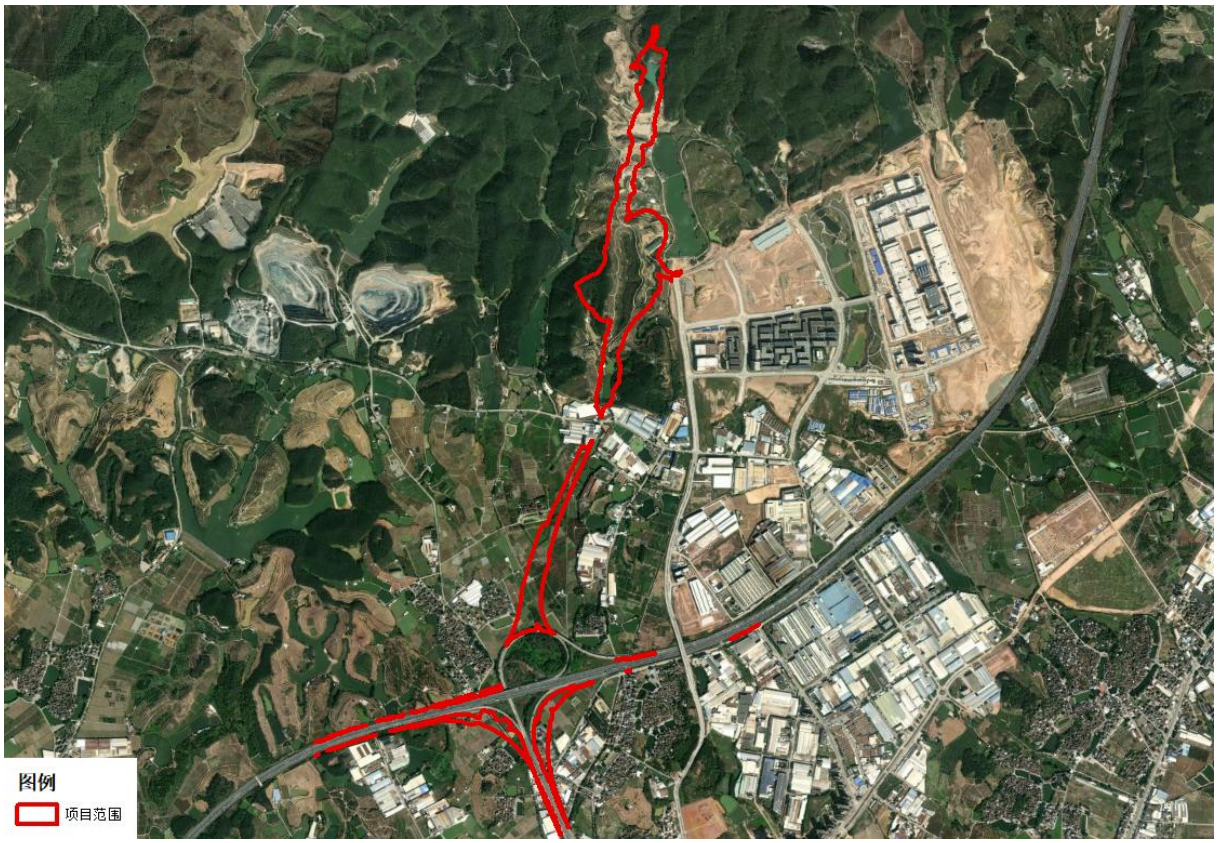


图 5- 39 项目位置分布图

（6）预期实施成效

城镇产业集聚示范区主要整治成效包括:

1）工业园升级改造。推进低效用地再利用，以“工改工”为主要方式，对现状产业低端化和土地利用效率低的工业园区进行升级改造，面积约为 53.5850 公顷，以空间蝶变带动产业巨变。

2）产业集聚提升。引导五金不锈钢产业实现延链、补链、强链，推动产业上下游供需对接、协同发展，促进企业产能优势互补，推动产业集聚提升，同时积极引入“江门金星新能源智造产业园司前园区项目”等新能源项目，培育壮大新能源等新兴产业，促进司前镇两大产业“双轮驱动”。

3）配套设施提档。通过实施“南新高速建设工程项目”“江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）”“前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目”和“广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程”等项目，完善前锋工业园区交通路网，补齐产业园区配套服务设施，促进司前镇配套设施提档升级，进一步提升司前镇园区的综合竞争力。

六、投资测算及资金筹措

（一）投资测算

1.1 投资估算依据

（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：2025 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。

1.2 建设投资估算

依据土地整理、村级工业园改造、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以及经济发展状况，以及司前镇实际已开展的项目案例进行分析计算。

本次实施方案共安排23个子项目，根据项目投资估算，项目建设投资为304970.62万元。其中农用地整治项目投资资金5082.43万元，建设用地整理项目投资资金103893.87万元，生态保护修复项目投资资金21012.23万元，产业导入项目投资资金95482.09万元，其他项目投资资金79500.00万元。

表 6-1 实施项目建设投资表

项目类型	子项目编号	子项目名称	单位面积投资	建设规模（公顷）	投资金额（万元）	备注
农用地整治	1	司前镇耕地集中整治区项目	补充耕地（3 万元/亩）	59.8913	2816.61	—
			耕地提质改造（2.76 万元/亩）	54.6353	2265.82	—
			小计		5082.43	—
合计					**5082.43**	**—**
建设用地整理	2	司前镇工业集聚区工改项目	厂房升级改造（323 元/㎡）	12.3936	10000.00	容积率按 2.5 计算
	3	司前镇重要路线风貌提升工程	—	1.0100	3029.00	根据部门提供资料确定
	4	谊达智能咖啡器具项目	—	1.9322	20000.00	根据部门提供资料确定
	5	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	—	23.9497	4548.47	根据部门提供资料确定
	6	石步村工业提升项目	—	0.0910	4000.00	根据部门提供资料确定
	7	河村低效用地提升	—	1.0467	12000.00	根据部门提供资料确定
	8	三益村典型村建设项目	—	5.0517	150.00	根据部门提供资料确定
	9	石步村典型村建设项目	—	1.4394	130.00	根据部门提供资料确定
	10	省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目	低效用地开发（68 万元/亩）	48.5108	50000.00	（含土地补偿、青苗附着物补偿、场地平整及省道沿线基础设施配套建设综合等综合费用）

项目类型	子项目编号	子项目名称	单位面积投资	建设规模（公顷）	投资金额（万元）	备注
103893.87						—
生态保护修复	11	江门市新会区司前镇森林抚育项目	—	158.8247	162.71	根据设计方案确定
	12	新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目	—	66.0220	19349.52	根据设计方案确定
	13	新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目	—	101.3497	1500.00	根据设计方案确定
合计					**21012.23**	—
产业导入	14	御晖唐文旅项目	—	1.0541	800.00	根据部门提供资料确定
	15	园镇生活配套中心项目	—	0.9065	6399.09	根据部门提供资料确定
	16	司前镇特色产业融合发展活化建设工程	—	0.9188	805.00	根据部门提供资料确定
	17	广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程	—	16.0355	75478.00	根据部门提供资料确定
	18	松山文旅体验与商业配套项目	—	81.0002	2000.00	根据部门提供资料确定
	19	江门金星新能源智造产业园司前园区项目	—	19.6316	10000.00	根据部门提供资料确定
合计					**95482.09**	—

项目类型	子项目编号	子项目名称	单位面积投资	建设规模（公顷）	投资金额（万元）	备注
其他	20	江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）	—	7.6303	1239.00	根据部门提供资料确定
	21	南新高速建设工程项目	—	46.7319	50000.00	根据部门提供资料确定
	22	前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目	—	0.7920	978.00	根据部门提供资料确定
	23	广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程	—	37.8387	27283.00	根据部门提供资料确定
合计					**79500.00**	**—**
合计					**304970.62**	**—**

注：未经人大批复、涉及将来年度财政资金投入的实施项目，投资金额均为测算资金，最终以项目实际投资为准。

（二）资金筹措

2.1 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，使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。

（5）资金严控原则

在资金筹措方面不应出现社会资本投资用于无收益的公益性项目或者收入属于政府性基金收入的项目；在债务偿还方面，不应出现约定使用来源于财政资金的补贴或纳入政府性基金的项目收入作为偿债资金来源。

2.2 资金来源

本次实施方案项目资金来源于财政资金、政府专项债、企业投资和政策性银行贷款等四种方式。

农用地整治项目总投资 5082.43 万元，资金来源为政策性银行贷款。

建设用地整理项目总投资 103893.87 万元，资金来源为财政、企业投资和政策性银行贷款，其中司前镇重要路线风貌提升工程、石步村典型村建设项目使用财政投资 3159.00 万元；谊达智能咖啡器具项目、石步村工业提升项目、河村低效用地提升项目计划企业投资 36000.00 万元；司前镇工业集聚区工改项目、司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目、三益村典型村建设项目、省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目使用政府专项债 64734.87 万元。

生态保护修复项目总投资 21012.23 万元，资金来源为财政资金和政府专项债，其中江门市新会区司前镇森林抚育项目使用财政资金 162.71 万元；新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目、新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目使用政府专项债 20849.52 万元。

产业导入项目投资资金95482.09万元，资金来源为财政资金、企业投资和政策性银行贷款，其中司前镇特色产业融合发展活化建设工程使用财政资金180.00万元；御晖唐文旅项目、松山文旅体验与商业配套项目、园镇生活配套中心项目、江门金星新能源智造产业园司前园区项目使用企业投资54677.09万元；广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程、司前镇特色产业融合发展活化建设工程使用计划政策性银行贷款40625.00万元。

其他项目投资资金79500.00万元，资金来源为财政资金和政府专项债，其中，江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）、前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目使用财政资金2217.00万元；南新高速建设工程项目、广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程使用政府专项债77283.00万元。

表 6-2 资金来源情况表

项目类型	子项目编号	子项目名称	投资金额（万元）	投资方式			
				财政资金	政府专项债	政策性银行贷款	企业投资
农用地整治	1	司前镇耕地集中整治区项目	5082.43	—	—	5082.43	—
建设用地整理	2	司前镇工业集聚区工改项目	10000.00	—	10000.00	—	—
	3	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	4584.87	—	4584.87	—	—
	4	三益村典型村建设项目	150.00	—	150.00	—	—
	5	司前镇重要路线风貌提升工程	3029.00	3029.00	—	—	—
	6	谊达智能咖啡器具项目	20000.00	—	—	—	20000.00
	7	石步村典型村建设项目	130.00	130.00	—	—	—
	8	石步村工业提升项目	4000.00	—	—	—	4000.00
	9	河村低效用地提升项目	12000.00	—	—	—	12000.00
	10	省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目	50000.00	—	50000.00	—	—
生态保护修复	11	江门市新会区司前镇森林抚育项目	162.71	162.71	—	—	—
	12	新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目	19349.52	—	19349.52	—	—
	13	新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目	1500.00	—	1500.00	—	—
产业导入	14	御晖唐文旅项目	800.00	—	—	—	800.00
	15	园镇生活配套中心项目	6399.09	—	—	—	6399.09
	16	司前镇特色产业融合发展活化建设工程	805.00	180.00	—	625.00	—
	17	广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程	75478.00	—	—	40000.00	35478.00
	18	松山文旅体验与商业配套项目	2000.00	—	—	—	2000.00
	19	江门金星新能源智造产业园司前园区项目	10000.00	—	—	—	10000.00

其他	20	江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）	1239.00	1239.00	—	—	—
	21	前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目	978.00	978.00	—	—	—
	22	南新高速建设工程项目	50000.00	—	50000.00	—	—
	23	广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程	27283.00	—	27283.00	—	—
合计			**304970.62**	**5718.71**	**162867.39**	**45707.43**	**90677.09**

注：未经人大批复、涉及将来年度财政资金投入的实施项目，投资金额均为测算资金，最终以项目实际投资为准。

（三）项目预期收益

项目预期收益包括财政预期收入和社会资本预期收益两部分，其中财政预期收入包括土地出让预期收入和企业税收等（不含节省指标购买费）；社会资本预期收益包括耕地种植收入、产业园区运营收益、物业出租收益和农文旅项目运营预期收益等。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:

3.1 财政预期收入

（1）财政预期收入

1）节省指标购买费

①节省耕地储备指标购买费

根据《广东省非农业建设补充耕地管理办法》《广东省土地开发整理补充耕地项目管理办法》《广东省耕地储备指标交易管理暂行办法》等规定，参考广东省自然资源厅耕地储备指标网上交易成交相关公示，广东省耕地储备指标网上交易系统实际耕地储备交易价格约 8 万元/亩。

通过项目实施，预计可以产生新增耕地指标 53.6134 公顷（折合 804 亩），将用于司前镇自身的耕地“占补平衡”使用，预计可以节省耕地储备指标购买费 6433.61 万元。

②节省建设用地指标购买费

根据相关政策文件要求，县级人民政府及其指定有关部门负责统筹本行政区域的复垦指标交易，建设用地指标和建设用地规

模应当优先用于保障本村村民住宅建设等用地需求，节余部分可以在县域范围内使用，或者通过省公共资源交易中心在省域内流转。参考现行同类型城市复垦指标交易结果，按照复垦指标交易价格 50 万元/亩，作为复垦指标交易收入的计算依据。

通过本次方案实施，预计将有 0.0080 公顷建设用地复垦为耕地，可以产生建设用地指标 0.0080 公顷。为优先保障本次实施方案及整治区域乡村振兴、“百千万工程”等建设需求，本次建设用地增减挂钩腾退的建设用地规模及指标节余部分均纳入预留规模，预计可节省建设用地指标购买费用 6 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。

本次全域土地综合整治实施方案耕地集中整治区范围内拟新增耕地 53.6134 公顷，预计可获得 10 公顷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 7500.00 万元。

（2）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：2025 年 10 月 1 日）的通知》，司前外围片的

国有工业用地区片基准地价为 363.00 元/㎡,村级工业用地基准地价为 160.00 元/㎡。

本次实施项目中涉及国有工业用地土地出让的为司前镇工业集聚区工改项目、司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目、省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目、江门金星新能源智造产业园司前园区项目、江门金星新能源智造产业园司前园区项目，用地面积共 104.8518 公顷，土地出让预期收入可达 38061.20 万元；村级工业用地土地出让的为谊达智能咖啡器具项目、石步村工业提升项目和河村低效用地提升项目，用地面积共 3.0699 公顷，土地出让预期收入可达 491.19 万元。

（3）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。

结合司前镇近年来企业税收情况分析，本次实施方案企业亩均税收按 10 万元—25 万元计算。本次实施方案城镇低效建设用地提质增效项目盘活建设用地 1.9322 公顷，按亩均税收 25 万元计算，建成投产 3 年后预计可实现税收 724.58 万元/年；村庄低效

建设用地盘活利用类项目盘活形成工业用地 1.1377 公顷，按亩均税收 10 万元计算，建成投产 3 年后可预计实现税收 170.66 万元/年；工业类产业导入项目建设规模 104.8518 公顷，按亩均税收 10 万元计算，建成投产 3 年后可预计实现税收 15727.77 万元/年；农文旅项目暂不计算税收。

表 6-3 政府财政预期收入

类型			单价	建设/投资规模（公顷）	预期收入（万元）
节省指标购买费	节省耕地储备指标购买费		8 万元/亩	53.6134	6433.61
	节省建设用地指标购买费	建设用地复垦指标	50 万元/亩	0.0080	6.00
		“垦五奖一”新增建设用地指标奖励	50 万元/亩	10.0000	7500.00
	小计				13939.61
土地出让预期收入	司前镇工业集聚区工改项目		363 元/m²	12.3936	4502.03
	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目		363 元/m²	23.9497	8693.74
	省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目		363 元/m²	48.5108	17739.16
	江门金星新能源智造产业园司前园区项目		363 元/m²	19.6316	7126.27
	谊达智能咖啡器具项目		160 元/m²	1.9322	309.15
	石步村工业提升项目		160 元/m²	0.0910	14.56
	河村低效用地提升项目		160 元/m²	1.0467	167.48
	小计				**38552.39**
税收	谊达智能咖啡器具项目		25 万元/亩	1.9322	11593.20
	石步村工业提升项目		10 万元/亩	0.0910	218.40
	河村低效用地提升项目		10 万元/亩	1.0467	2512.08
	司前镇工业集聚区工改项目		10 万元/亩	12.3936	29765.52
	省道 S532 道路建设工程周边低效用地再开发项目		10 万元/亩	48.5108	117283.68
	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目		10 万元/亩	23.9497	57479.28
	江门金星新能源智造产业园司前园区项目		10 万元/亩	19.6316	47115.84
	小计				**265968.00**

合计（不含政策性指标预期收入）	304520.39

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（建设期 4 年，运营期 16 年）计算，财政预期收入可实现 304520.39 万元（不含节省耕地储备指标购买费 6433.61 万元及节省建设用地指标购买费 7506.00 万元）。

3.2 社会资本预期收入

（1）耕地种植收入

通过本次农用地整治项目实施，预计增加耕地面积 53.6134 公顷，与周边现状耕地形成集中连片耕地共 55.0851 公顷，打造 1 个“百亩方”百亩良田综合体。整治后按种植粮食作物计算，预计年均产量为 1000 斤/亩，销售单价按 4 元/斤，出货率按 85%进行计算，估算预期收益为 278.64 万元/年，按项目整治种植 20 年（16 年运营期）计算，可获得运营总收入 4458.24 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 137.76 万元。

粮食作物成本包括种苗费用、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400.00元/亩，则建设运营期16年整治运营种植成本约为524.50万元。

综上所述，项目建设运营20年（建设期4年，运营期16年）预期可获得种植收益4071.50万元。

（2）产业园区运营收益

谊达智能咖啡器具项目面积为1.9322公顷，项目实施后，年产值预计约为5000.00万元/年，项目建设运营20年（建设期4年，运营期16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%，则其运营成本约24000.00万元，运营利润约为56000.00万元。

司前镇工业集聚区工改项目项目面积为12.3936公顷,项目实施后，年产值预计约为8.00万元/亩/年，项目建设运营20年（建设期4年,运营期16年)预期可获得产业运营收入23812.42万元。运营成本约占运营收入的40%，则其运营成本约9524.97万元，运营利润约为14287.45万元。

石步村工业提升项目面积为0.091公顷，项目实施后，年产值约为8.00万元/亩/年，项目建设运营20年（建设期4年，运营期16年）预期可获得产业运营收入174.72万元。运营成本约占运营收入的40%，则其运营成本约69.89万元，运营利润约为104.83万元。

司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目面积为23.9497公顷，项目实施后，年产值约为8.00万元/亩/年，项目建设运营20年（建设期4年，运营期16年）预期可获得产业运营收入45983.42万元。运营成本约占运营收入的40%，则其运营成本约18393.37万元，运营利润约为27590.05万元。

河村低效用地提升项目面积为1.0467公顷，项目实施后，年产值约为8.00万元/亩/年，项目建设运营20年（建设期4年，运营期16年）预期可获得产业运营收入2009.66万元。运营成本约占运营收入的40%，则其运营成本约803.86万元，运营利润约为1205.80万元。

省道S532道路建设工程周边低效用地再开发项目面积为48.5108公顷，项目实施后，年产值约为8.00万元/亩/年，项目建设运营20年（建设期4年，运营期16年）预期可获得产业运营收入93826.94万元。运营成本约占运营收入的40%，则其运营成本约37530.78万元，运营利润约为56296.17万元。

江门金星新能源智造产业园司前园区项目面积为19.6316公顷，项目实施后，年产值约为20000.00万元/年，项目建设运营20年（建设期4年，运营期16年）预期可获得产业运营收入320000.00万元。运营成本约占运营收入的30%，则其运营成本约96000.00万元，运营利润约为224000.00万元。

（3）物业出租收益

园镇生活配套中心项目面积为 0.9065 公顷，主要通过公寓出租获得运营收入，根据司前镇出租情况，公寓出租按 15 元/㎡/月（容积率取 2.5）进行计算，项目建设运营 16 年预期可获得运营收入 6526.80 万元。运营成本约占运营收入的 40%，则其运营成本约 2610.72 万元，运营利润约 3916.08 万元。

广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程面积为 16.0355 公顷，主要通过公寓出租获得运营收入，根据司前镇出租情况，公寓出租按 15 元/㎡/月（容积率取 2.5）进行计算，项目建设运营 16 年预期可获得运营收入 59504.40 万元。运营成本约占运营收入的 40%，则其运营成本约 23801.76 万元，运营利润约 35702.64 万元。

（4）农文旅项目运营预期收益

御晖唐文旅项目拟通过旅游消费和住宿获得运营收益，项目旅游接待人数约 10 万人次/年，商品餐饮消费约 60 元/人次；可提供民宿/酒店 20 间，单价约 200 元/间，全年入住率按 50%计算。项目建设运营 20 年（建设期 4 年，运营期 16 年）预期可获得运营收入 10768.00 万元，运营成本约占运营收入的 40%，则其运营成本约 4307.20 万元，运营利润约 6460.8 万元。

司前镇特色产业融合发展活化建设工程拟通过旅游消费获得运营收益，项目旅游接待人数约 15 万人次/年，商品餐饮消费约 100 元/人次。项目建设运营 20 年（建设期 4 年，运营期 16 年）

预期可获得运营收入24000.00万元，运营成本约占运营收入的30%，则其运营成本约7200.00万元，运营利润约16800.00万元。

松山文旅体验与商业配套项目拟通过旅游消费和住宿获得运营收益，项目旅游接待人数约10万人次/年，商品餐饮消费约50元/人次；可提供民宿/酒店10间，单价约200元/间，全年入住率按50%计算。项目建设运营20年（建设期4年，运营期16年）预期可获得运营收入8584.00万元，运营成本约占运营收入的50%，则其运营成本约4292.00万元，运营利润约4292.00万元。

表6-4社会资本预期收入

投资主体	子项目名称	运营收入（万元）	运营成本（万元）	运营收益（万元）
企业自筹	谊达智能咖啡器具项目	80000.00	24000.00	56000.00
	石步村工业提升项目	174.72	69.89	104.83
	河村低效用地提升项目	2009.66	803.86	1205.80
	御晖唐文旅项目	10768.00	4307.20	6460.80
	松山文旅体验与商业配套项目	8584.00	4292.00	4292.00
	江门金星新能源智造产业园司前园区项目	320000.00	96000.00	224000.00
	小计	**421536.38**	**129472.95**	**292063.43**
政策性银行贷款	司前镇耕地集中整治区项目	4596.00	524.50	4071.50
	园镇生活配套中心项目	6526.80	2610.72	3916.08
	广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程	59504.40	23801.76	35702.64
	司前镇特色产业融合发展活化建设工程	24000.00	7200.00	16800.00
	小计	**94627.20**	**10335.22**	**24787.58**
国有企业	司前镇工业集聚区工改项目	23812.42	9524.97	14287.45
	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	45983.42	18393.37	27590.05
	省道S532道路建设工程周边低效用地再开发项目	93826.94	37530.78	56296.17
小计		**163622.78**	**65449.11**	**98173.67**
合计		**679786.36**	**139808.17**	**316851.01**

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。

（四）项目融资及债务清偿能力分析

4.1 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有6个，分别为司前镇工业集聚区工改项目、司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目、三益村典型村建设项目、省道S532道路建设工程周边低效用地再开发项目、新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目、新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目、南新高速建设工程项目、广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程，申请债券金额共162867.39万元。

（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2.5%计算。本次实施方案拟申请政府专项债162867.39万元，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81433.70万元的债券利息。

本次实施方案政府收入共34520.40万元（不含节省指标购买费），扣除财政资金投入成本结余298801.69万元，能够覆盖债券本息金额244301.09万元，债务本息偿付保障倍数为1.2倍。

司前镇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 6- 5 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	财政资金支出	结余	
162867.39	81433.7	244301.09	304520.4	5718.71	54500.60	1.2

注：总收入为实施方案政府（含政府专项债）投资项目总收入，不含节省耕地储备指标购买费、节省建设用地指标购买费。

4.2 政策性银行贷款

（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贷款的项目共 3 个，分别为司前镇耕地集中整治区项目、司前镇特色产业融合发展活化建设工程、广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程。

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贷款，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 45707.43 万元，计划于 2026 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贷款项目，以借款20年期（一次性借款），融资利率按3.0%计算，本次实施方案拟申请政策性银行贷款45707.43万元，以20年后一次性还本、利息按年支付模式计算，共需支付27424.46万元的银行利息，项目还款来源为企业运营收入。本次实施方案政策性银行贷款项目的运营收益为94627.20万元，能够覆盖融资本息金额73131.89万元，融资本息偿付保障倍数为1.3倍，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。政策性银行贷款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6-6政策性银行贷款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	债券利息（3.0%）	总计	总运营收入	总运营成本	总运营收益	
45707.43	27424.46	73131.89	94627.20	10335.22	84291.98	1.3

注：总运营收入为实施方案政策性银行贷款项目总收入；总运营成本为政策性银行贷款项目运营成本。

（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984306.76万元（不含节省指标购买费），项目综合支出包括建设成本、运营成本和财务成本，合计553636.95万元。项目预期收

入扣除项目综合支出后的项目经营净收益为430669.81万元，项目效益良好，能够实现整体资金的收支平衡。

5.1 政府投入资金平衡分析

本次实施方案政府投入建设成本168586.10万元，财务成本81433.70万元，项目建设运营期按20年（其中建设期4年，运营期16年）计算，预期收入共304520.40万元（不含节省指标购买费），扣除建设成本、财务成本后的项目净收益为54500. 60万元，能够实现政府投入项目的收支平衡。

表6- 7政府投入资金平衡表

类型			金额（万元）	备注
项目综合支出	建设成本	财政资金	5718.71	—
		政府专项债	162867.39	—
	财务成本	专项债债券利息	81433.7	—
小计			**250019.8**	—
项目预期收入	节省指标购买费	节省耕地储备指标购买费	6379.63	不参与资金平衡
		节省建设用地指标购买费	8212.28	
	财政预期收入	土地出让预期收入	38552.4	—
		预期税收	265968	—
小计（不含节省指标购买费）			**304520.4**	—
利润（不含节省指标购买费）			**54500.6**	—

5.2 社会投入资金平衡分析

本次实施方案社会投入建设成本136384.52万元，运营成本139808.17万元，财务成本27424.46万元，项目建设运营期按20年（其中建设期4年，运营期16年）计算，预期收入共679786.36万元，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376169.21万元，能够实现社会投入项目的收支平衡。

表6- 8社会投入资金平衡表

类型			金额（万元）	备注
项目综合支出	建设成本	企业投资	90677.09	—
		政策性银行贷款	45707.43	—
	运营成本	企业运营成本	139808.17	—
	财务成本	政策性银行贷款利息	27424.46	—
小计			**303617.15**	—
项目预期收入	耕地种植收入		4596.00	—
	产业园区运营收入		589807.16	—
	物业出租收入		66031.20	—
	农文旅项目运营收入		19352.00	
小计			**679786.36**	—
利润			**376169.21**	—

5.3 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，本实施方案不依靠转让指标收益仍能实现资金平衡。

七、预期效益和项目特色

（一）预期效益

本次实施方案以“全区域规划、全要素统筹、全周期管理、全链条协同、全民共建共享”为基本理念，聚焦土地资源要素的空间优化配置，着力构建“良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的保护利用新格局。

围绕“百千万工程”实现“三年初见成效”目标，司前镇全域土地综合整治在实施期内，**重点落实解决“地从哪里来、钱从哪里筹、人往哪里聚”等问题**，为区域高质量发展、司前镇“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。

一是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。

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。重点推进司前镇耕地集中整治区项目，实施期内，预计新增耕地 53.6134 公顷，与周边现状耕地形成集中连片耕地共 55.0851 公顷，打造 1 个“百亩方”百亩良田综合体，做实“小田并大田”工作，提升耕地集中连片度，促进耕地和永久基本农田集中布局。

盘活低效建设用地，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，实施期内完成建设用地整理总规模95.4251公顷，节余建设用地指标0.0080公顷。

开展全域环境整治，重构全域生态空间。实施期内，完成生态保护修复总面积326.1964公顷，重点开展水域水环境治理、碧道建设、森林抚育等项目，有效推动司前镇全域环境品质整体提升，实现司前镇全域环境空间重构。

二是通过资金多元化保障机制，解决“钱从哪里筹”的问题。

本次实施方案构建了“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。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5718.71万元，专项债资金162867.39万元。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136384.52万元。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。

三是通过“产才融合”发展模式，解决“人往哪里聚”的问题。

聚焦司前镇新能源与金属制品两大主导产业，优化司前产业空间格局，打造产业人才集聚发展平台。通过实施谊达智能咖啡器具项目、江门金星新能源智造产业园司前园区项目等项目，预

计带动企业投资 126500.00 万元，带动税收额 171335.76 万元，农村居民人均收入增加 2446.79 元，带动就业岗位 15784 个，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。

围绕“百千万工程”实现“五年显著变化”目标，司前镇全域土地综合整治在实施期内，落实**“人进城、钱进县、盘活土地”**等任务，推动城乡区域协调发展取得显著成效，为“百千万工程”五年显著变化目标提供坚实支撑。

在引导**“人进城”**方面，本次实施方案推动司前美丽圩镇建设工程，提高圩镇综合服务能力和风貌品质，提升圩镇综合承载能力，推动农村人口向圩镇有序集聚，提升城镇化水平。

在推动**“钱进县”**方面，强化多元投入，形成政银企多方合力，推动对司前镇全域土地综合整治的资金保障。本次司前镇全域土地整治，项目建设投资额为 304970.62 万元，其中统筹安排财政资金 5718.71 万元，政府专项债 162867.39 万元；推动企业积极投资全域土地综合整治项目，预计企业投资额为 90677.09 万元；新会区政府与农发行、国开行积极沟通，已达成初步合作意向，预计可实现政策性银行融资 45707.43 万元，

在推动**“盘活土地”**方面，本次方案拟调出零散的永久基本农田 9.5878 公顷，在耕地相对集聚的地段选取适宜地块调入永久基本农田 9.5901 公顷，通过空间腾挪实现永久基本农田的布局优化，为今后的农业现代化、规模化发展奠定基础；拟调整城镇开发边

界23.4438公顷，占城镇开发边界内新增建设用地规模剩余总量的13.08%，本次城镇开发边界优化后，有利于城镇紧凑集约高效开发，加强了开发边界管控和利用的科学性与可实施性；建设“百亩方”耕地集中整治区1个，实施农用地整治59.8913公顷；严格落实广东省“三屏五江多廊道”的生态安全格局，从单一因子生态修复升级为山水林田湖草沙一体化保护和系统治理，实施生态保护修复326.1964公顷。

1.1 社会效益

（1）优化全域空间整治格局

司前镇按照“一心（城市形象客厅）、三轴（产城融合发展轴、美丽圩镇发展轴、绿美生态发展轴）、四区（生态经济发展区、新兴产业发展区、美丽圩镇发展区和美丽乡村发展区）、多节点（23个整治子项目）”的规划扎实推进，重点打造1个精品工程，为城镇产业集聚示范区，同时通过加强创新要素流动、优化三生空间格局、聚力产业平台提质增效等手段，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”的司前镇全域空间整治土地保护利用新格局。

（2）农田增产增效，促进“良田比较集中”

通过推进农用地整治项目，改善农业生产条件，调整土壤结构，提升耕地质量与土地生产能力，保证耕地质量不低于上一年度各类占用耕地平均质量等级，同时流转整合零碎分散的耕地、林地和园地，增加整治区域内的耕地面积，实现“小田变大田”，

打造成集中连片、可长期持续稳定利用的优质良田。整治后，预计新增耕地面积 53.6134 公顷，与周边现状耕地形成集中连片耕地共 55.0851 公顷，形成 1 个“百亩方”百亩良田综合体，探索耕地连片规模化运营的模式，促使传统农业向现代农业迈进。整治期末，整治区域内耕地面积达到 1212.8416 公顷，平均单个耕地图斑面积达 1.5589 公顷，5 亩以下耕地图斑减少 4 个，减少比例 1.11%，耕地集中连片度提升 5.43%。

（3）盘活低效用地，推进“村庄布局优化”

对整治区域内低效的农村存量建设用地进行整治，优化农村空间布局，提高土地节约集约利用水平。开展 2 个典型村建设项目，1 个低效用地提升项目，1 个工业集聚区工改项目，1 个低效用地再开发项目，1 个工业提升项目。

（4）历史文化保护传承和活化利用

推进司前镇特色文化资源的保护传承和活化利用工作，对“司前金龙”“司前龙舟文化习俗”“司前温蛋卤制技艺”等非物质文化遗产资源进行发扬继承，促进文化旅游资本发育，逐步培养旅游产业发展运作能力，从而实现生态、经济、文化的良性循环互动。

1.2 生态效益

本次实施方案通过对整治区域内开展水域水环境治理、碧道建设、森林抚育等一系列山水林田湖草一体化保护和修复工程，

提升区域生态系统多样性、稳定性、持续性，实现区域“生态健康优美”的目标愿景。

（1）开展水域水环境治理

开展司前镇水域水环境治理，对司前镇内的址山河、沙冲河、昆田水闸内河等河道进行综合治理，通过水环境治理、水安全保障、水生态修复等工程，改善潭江流域人民群众的生活环境，提高人民群众的生活指数，为潭江流域的经济发展创造良好的投资环境，促进地方经济发展。

（2）开展森林抚育工程

对黄垌水库和深岑高速周边约158.8247公顷的现有优势树种为阔叶混交林的中幼林进行森林抚育，通过采取修枝、割灌除草、施肥、松土、培土等措施，调整林分生长空间，促进林分生长发育。

1.3 经济效益

（1）工业升级入园，支撑“产业集聚发展”

重点对司前镇的低效产业用地进行盘活再利用，实现土地增值，提高土地利用效率。通过低效产业用地入园统一管理，满足产业建设用地需求，引导企业增资扩产，做优投资环境，促进产业平台扩能增效。整治期末，对整治区域内约12.3936公顷的工业集聚区进行工改项目，形成连片优质产业空间，支撑“产业集聚发展”。

（2）就业岗位增“数值”，促进“创新创业”

通过全域土地整治，为产业导入提供了用地空间保障，优化田园格局，同时增加农文旅、创新创业等业态，推动文化旅游资本的开发，培养旅游产业运营能力，提供大量就业岗位，有效带动当地的就业与经济发展。

整治后，带动 GDP 增长 41177.50 万元，单位 GDP 建设用地使用面积由 0.0468 万亩/亿元下降至 0.0460 万亩/亿元，单位地区生产总值建设用地使用面积下降 1.74%，亩均税收增加 5.00 万元，带动至少 15784 人就业。

（二）项目特色

2.1 推动“单一治理”向“整合治理”方向转变

本次司前镇全域土地综合整治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，划分不同整治单元组团，将组团内权属、要素、功能进行整备，灵活组合各类资源，将组团打造成为不同类型、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。

2.2 打造“政府+市场+集体”多方积极参与的投融资局面

通过系统梳理司前镇全域土地综合整治项目，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、政策银行贷款、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。

八、实施保障

（一）组织保障

1.1 建立领导小组

成立司前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，新会区发改局、财政局、自然资源局、水利局、农业农村局、审计局、江门市生态环境局新会分局、司前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司前镇，负责日常具体工作。

1.2 加强组织领导和管理

由司前镇全域土地综合整治项目实施领导小组统筹，建立规章制度，做好组织可行性研究论证、规划设计编制、项目实施监管、验收及信息报备等工作。

1.3 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，定期开展召开项目推进会、协调会，确保全域土地综合整治工作顺利推进。

新会区人民政府：统一领导司前镇全域土地综合整治项目工作。

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

新会区发展和改革局：协助做好项目的立项工作，提供工作指引。

新会区自然资源局：负责组织项目勘查选址、立项、验收等工作，提供政策指引。

新会区财政局：负责制定和落实土地指标和用地规模有偿转让后资金回笼的方式。

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

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

江门市生态环境局新会分局：负责协助项目选址。

新会区审计局：负责对项目资金使用情况的监督审计。

1.4 加大土地整治宣传

充分运用各种宣传媒介，建立完善的土地综合整治信息公示制度，对土地综合整治规划、年度实施计划、投资融资情况、工程招投标、整治重点项目实施效果等进行广泛宣传，扩大土地综合整治实施的透明度，完善公众参与制度，最大限度地动员社会各界力量积极参加到土地整治中来，并接受社会公众的监督。

1.5 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。

1.6 加强项目实施管理

严格实行工程项目招投标，加强廉政建设，保证工程质量；加强监督检查，成立土地综合整治工作督导检查组；严格资金管理，严格执行专款专用。

（二）资金保障

全域土地综合整治所需要的资金主要包括以下几个方面：项目建设资金、人力资源的工资等费用、项目后期服务和运营的成本资金等。为了保障资金的安全性和有效性，可以采取以下措施：

2.1 加强资金管理

对土地整治项目的资金进行科学管理，建立健全的资金流转制度，控制资金使用风险。

2.2 充分考虑资金需求

在评估和规划土地整治项目时，应充分考虑资金需求，制定合理、适用于项目的资金安排方案。

2.3 整合各类资金

整合各类专项债资金，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。

2.4 完善财务监管体系

加强对土地整治项目的财务监管，实施专业化的财务管理，确保资金使用规范和透明。

（三）制度保障

3.1 土地使用权与经营权

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

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

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

3.2 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

4.1 质量监督管理

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

4.2 进度监督管理

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

实施进度情况，为下一步进度计划做好分析和调整准备；及时检查分析，找出影响进度的原因，做好进度计划的调整和完善。

4.3 资金监督管理

按照“渠道不乱、性质不变、专账管理、统筹安排、各表其功”的思路，按照项目及资金管理办法管理使用相关资金，按照预算支出范围使用资金，加强资金使用追踪，加强监督检查和审计等工作，确保全域土地综合整治试点项目资金的有效使用。

4.4 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，司前镇将成立相应的管理机构，为本项目的管护主体。对农用地整治项目持续跟踪管护、提升地力、落实种植，确保高标准农田建设项目、农田集中连片改良提升工程长期、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。

（五）防灾减灾

5.1 防洪防涝

整治范围属亚热带湿润季风性气候区，全年雨量充沛，光照充足。通过水库工程等手段以扩大河道泄量、分流、疏导和拦蓄洪水，以减轻洪水灾害；通过河湖整治、碧道提升、水环境治理

等工程手段减少堆积物，以疏导分流，减少内涝发生的机率；通过对易涝区域水流流通性的重点排查等非工程措施，减少内涝发生的可能，减轻内涝带来的损失。

5.2 防地质灾害

整治范围全年雨量充沛，地质灾害的发生大多与强降雨有关，需做好防地质灾害措施。做好用地内的地质灾害危险性评估工作，注意地质灾害防御，严格落实地质灾害“三同时”（地质灾害治理工程同时设计、同时施工、同时验收）制度。对未按规定进行地质灾害危险性评估的建设工程，不予办理规划许可手续。对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的建设工程，配套的地质灾害治理工程未经验收或者经验收不合格的，不得批准主体工程投入生产或者使用。对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的水利工程，配套的地质灾害治理工程未经验收或者经验收不合格的，不得批准主体工程投入生产或者使用。对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的交通工程，配套的地质灾害治理工程未经验收或者经验收不合格的，不得批准主体工程投入生产或者使用。

5.3 防火

学会日常防火是消防安全的重中之重，在日常生活中如果忽略防火细节很容易导致火灾，只有提高和普及消防法规和消防防范知识才能达到预防火灾的根本。积极开展消防知识宣传，了解

火灾的类型、如何预防森林火灾、如何在家中预防火灾、发生火情如何求救、应对轻微火情如何处理、遭遇火灾如何脱险等消防知识；定期开展防火检查和消防演练，训练火情发生的应对方法；若发生火灾事故，追查处理火灾事故的原因，明确责任主体。

九、专章论证

实施方案调整专章

因国家和省级政策变化，加上司前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

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

2、实施单元与整治区域

本次司前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司前镇，整治区域为司前镇所辖13个行政村，全域面积8955.5581公顷。

3、资金平衡分析

本次方案调整进一步细化落实项目资金，本次调整方案总投资为304970.62万元，与调整前总投资一致。本次实施方案调整后农用地整治项目投资保持不变，建设用地整理项目投资资金减少26297.04万元，生态保护修复项目投资资金减少33069.00万元,城乡风貌及人居环境整治提升工程项目投资资金减少2800.00万元，产业导入项目投资资金增加12166.04万元，其他项目投资资金增加50000.00万元。

方案调整前后运营期内预计政府财政扣除财政投入、政府专项债本息金额后收入增加400.56万元，企业（含国有企业）扣除企业投资、政策性银行贷款本息金额后收益增加120527.56万元，较调整前结余资金增加120928.12万元。

4、绩效目标变动分析

本次方案调整前后农用地整治面积、建设用地整理面积、生态保护修复面积、投资总额等目标不发生变动。

项目投资总额调整前后均为304970.62万元，项目投资总额不发生变动。

农用地整治项目调整前后整治面积均为59.8913公顷，农用地整治面积不发生变动。

建设用地整理项目调整前后整治面积均为95.4251公顷，建设用地整理面积不发生变动。

生态保护修复项目调整前后面积均为326.1964公顷，生态保护修复面积不发生变动。

5、项目库变动分析

本次方案调整后子项目均属于司前镇实施单元。

（1）拟保留项目

本次方案调整前子项目数量为32个,调整后子项目数量为23个，子项目数量减少9个。

本次实施方案保留项目共12个,建设用地整理项目保留3个,分别为石步村工业提升项目、谊达智能咖啡器具项目和河村低效

用地提升项目；生态保护修复项目保留 2 个，分别为江门市新会区司前镇森林抚育项目和新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目；产业导入项目保留 4 个，分别为御晖唐文旅项目、司前镇特色产业融合发展活化建设工程、松山文旅体验与商业配套项目和园镇生活配套中心项目；其他项目保留 3 个，分别为江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）、前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目和广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程。

表 9- 1 拟保留子项目表

项目类型	序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
建设用地整理	1	石步村工业提升项目	石步村	0.0910	4000.00	企业投资	2027 年 6 月—2028 年 12 月
	2	谊达智能咖啡器具项目	白庙村	1.9322	20000.00	企业投资	2025 年 4 月—2026 年 12 月
	3	河村低效用地提升项目	司前村	1.0467	12000.00	企业投资	2027 年 6 月—2028 年 12 月
生态保护修复	4	江门市新会区司前镇森林抚育项目	石乔村、石名村	158.8247	162.71	财政资金	2025 年 10 月—2026 年 6 月
	5	新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目	司前镇	66.0220	19349.52	政府专项债	2026 年 1 月—2026 年 12 月
产业导入	6	御晖唐文旅项目	雅山村	1.0541	800.00	企业投资	2026 年 6 月—2026 年 12 月
	7	司前镇特色产业融合发展活化建设工程	司前村、天等村、石名村、白庙村	0.9188	805.00	财政资金、政策性银行贷	2026 年 1 月—2026 年 12 月

项目类型	序号	子项目名称	位置	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
						款	
	8	园镇生活配套中心项目	前锋村	0.9065	6399.09	企业投资	2026年6月—2026年12月
	9	松山文旅体验与商业配套项目	白庙村	81.0002	2000.00	企业投资	2027年6月—2028年12月
其他	10	江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）	白庙村、天等村、兴篁村	7.6303	1239.00	财政资金	2025年1月—2026年6月
	11	前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目	前锋村	0.7920	978.00	财政资金	2025年1月—2026年6月
	12	广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程	前锋村	37.8387	27283.00	政府专项债	2026年6月—2027年12月

（2）拟调整项目

本次方案调整项目共2个，其中农用地整治项目1个，为司前镇耕地集中整治区项目；产业导入项目1个，为江门金星新能源智造产业园司前园区项目。

为落实国家粮食安全战略，严守耕地保护红线，确保耕地数量不减少、质量有提升，有效补充耕地资源，结合实地调研结果，调整补充耕地范围。三益村耕地集中整治区项目改名为司前镇耕地集中整治区项目，项目位置由三益村调整为石步村、小坪村、雅山村等各村，面积较调整前保持不变，为59.8913公顷。

项目推进过程中，根据园区产业导入实际进展、用地需求及建设时序安排，对项目投资概算进一步优化测算，江门金星新能源智造产业园司前园区项目总投资由50800.00万元调整为10000.00万元，较调整前减少40800.00万元。

表9-2拟调整子项目表

项目类型	序号	子项目名称	主管部门	立项批复部门	位置	主要内容	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
农用地整治	1	司前镇耕地集中整治区项目	自然资源部门、农业农村部门	司前镇人民政府	石步村、小坪村、雅山村等	通过平整土地、土壤改良、灌溉与排水、田间道路建设及农田防护与生态环境保持等工程，与周边现状耕地形成集中连片耕地，打造1个“百亩方”百亩良田综合体。	59.8913	5082.43	政策性银行贷款	2026年6月—2029年12月
产业导入	2	江门金星新能源智造产业园司前园区项目	自然资源部门	司前镇人民政府	新建村	提升产业园区品质，打造产业特色鲜明、可持续发展的产业空间。	19.6316	10000.00	企业投资	2026年6月—2026年12月

（3）拟终止项目

本次调整后拟终止项目共18个,其中建设用地整理项目6个，分别为司前镇三益村城乡建设用地增减挂钩项目（一期）、三益村低效工业用地腾退工程、三益村村级工业园升级改造工程、田边村民宿建设项目、新建村工业集聚区升级改造项目和强怡工改项目；生态保护修复项目4个，分别为敢鱼咀河一河两岸碧道建设工程、潭江沿岸碧道提升工程、田边村生态碧道建设工程和新会区司前镇潭江流域涝灌协同治理及水利设施提升工程；城乡风

貌及人居环境整治提升（根据最新指南要求乡村风貌提升项目修改为城乡风貌及人居环境整治提升项目）项目 3 个，分别为鳌峰公馆文化商业综合体项目、天等村清代镬耳屋建筑群旅游项目和石步村金龙非遗旅游项目；产业导入项目 5 个，分别为金薯农业综合体、兴篁村稻花香乡村旅游项目、田边村渔民村项目、中和文旅体验与商业配套项目和白庙村农民公寓与商业配套项目。

以上 18 个项目由于实施周期过长、项目投资金额较高、工程实施投入与资金回笼差异较大、项目实施难度较大，经再次综合评估暂停实施以上项目。

表 9- 3 拟终止子项目表

项目类型	序号	子项目名称	主管部门	立项批复部门	位置	主要内容	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
建设用地整理	1	司前镇三益村城乡建设用地增减挂钩项目（一期）	自然资源部门	司前镇人民政府	三益村	通过增减挂钩，有效腾退低效城乡建设用地为乡村振兴提供承载空间。规划沿敢鱼咀河东岸打造小高层住宅区，保障 220 户农民的住宅需求，同时打造综合商业中心和农民公寓，满足村民的娱乐和住宿需求。	10.4516	10806.80	政策性银行贷款	2027 年 9 月—2029 年 12 月
	2	三益村低效工业用地腾退工程	自然资源部门	司前镇人民政府	三益村	对村域内零散工厂进行入园集中式发展。	1.0997	890.76	政策性银行贷款	2028 年 6 月—2029 年 12 月
	3	三益村村级工业园升级改造工程	自然资源部门	司前镇人民政府	三益村	对村级工业区升级改造，完善配套产业链，促进产业增资扩产。	33.0600	14877.00	政策性银行贷款	2028 年 6 月—2029 年 12 月
	4	田边村民宿建设项目	自然资源部门	司前镇人民政府	田边村	依托田边村的资源禀赋，打造集休闲、住宿、SPA、度假、美食为一体的精品民宿。	1.9538	175.00	政策性银行贷款	2026 年 9 月—2027 年 12

项目类型	序号	子项目名称	主管部门	立项批复部门	位置	主要内容	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
										月
	5	新建村集工业聚区升级改造项目	自然资源部门	司前镇人民政府	新建村	盘活低效工业用地，对园区进行升级改造。	41.9218	31441.35	政策性银行贷款	2027年6月—2028年12月
	6	强怡工改项目	自然资源部门	司前镇人民政府	新建村	对现有厂房进行升级改造，推进低效用地再利用。	3.8683	36000.00	企业投资	2026年12月—2028年12月
生态保护修复	7	敢鱼咀河一河两岸碧道建设工程	农业农村部门	司前镇人民政府	三益村	对现状河流进行生态修复，开展敢鱼嘴河碧道建设工程，打造生态型碧道，提升流域环境景观品质。	13.8587	2400.00	政策性银行贷款	2027年9月—2029年12月
	8	潭江沿岸碧道提升工程	农业农村部门	司前镇人民政府	三益村	对现状河流进行生态修复，开展潭江沿岸碧道提升工程，打造生态型碧道，提升流域环境景观品质。	7.9347	4800.00	政策性银行贷款	2027年9月—2029年12月
	9	田边村碧生态道建设工程	农业农村部门	司前镇人民政府	田边村	对现状河流进行生态修复，开展潭江（田边村段）沿岸碧道提升工程。	4.7557	500.00	政策性银行贷款	2027年9月—2028年12月
	10	新会区司前镇潭江流域协同灌溉及水利设施提升工程	水利部门	司前镇人民政府	司前镇	包含以下子项目：1、司前镇人居环境综合整治工程；2、司前镇大坡桥鹤边河河道治理改造项目；3、司前镇前锋工业园、天等工业区及小坪工业区入户排查整改工程；4、新会区司前镇养殖池塘尾水治理项目；5、天等河两岸生态挡墙驳岸治理工程；6、司前镇潭江流域重点易涝区治理工程；7、司前镇第六冲、第六冲支流司小水闸内河、第七冲、天等河支流、北江水闸河道、雅山水闸河道等6条河道清淤工程；8、新会区司前镇天等河石名市场至	74.8006	26869.00	政策性银行贷款	2027年1月—2027年12月

项目类型	序号	子项目名称	主管部门	立项批复部门	位置	主要内容	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
						天等河水闸整治工程；9、沙冲河干流新建大范村段堤防建设工程；10、司前镇田边渔民村堤防整治工程；11、新会区司前镇一级水源保护区鱼塘改造湿地工程；12、天等河下游生态护坡治理项目。				
乡村风貌提升	11	鳌峰公馆文化综合商业体项目	自然资源部门	司前镇人民政府	天等村	以古村落文化振兴为切入点，传承保护与创新开发河村石楼、巡检司旧址等文化节点，打造集鳌峰公馆、公寓、非遗美食餐厅、文创商业街的文化商业综合体。	0.9045	2000.00	政策性银行贷款	2028年1月—2029年12月
	12	天等村清代镬耳屋建筑群旅游项目	自然资源部门	司前镇人民政府	天等村	活化古建筑群村落，完善旅游服务配套设施。	5.4034	300.00	政策性银行贷款	2028年1月—2029年12月
	13	石步村金龙非遗旅游项目	自然资源部门	司前镇人民政府	石步村	司前金龙为江门市第二批市级非物质文化遗产，计划打造司前金龙博物馆。	1.4631	500.00	政策性银行贷款	2028年1月—2029年12月
产业导入	14	金薯农业综合体	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村	打造集研学游、休闲观光、红色教育、特色美食、亲子娱乐等功能于一体的农文旅融合项目。	0.7777	1200.00	政策性银行贷款	2027年6月—2028年12月
	15	兴篁村稻花香乡村旅游项目	自然资源部门	司前镇人民政府	兴篁村	营造田园景观，提升标识系统，建设特色栈道。	1.3375	200.00	政策性银行贷款	2028年1月—2028年12月
	16	田边村渔民村项目	自然资源部门	司前镇人民政府	田边村	扩大渔业影响力，培育鱼苗，完善片区餐饮、住宿、娱乐等内容，辐射开展休闲渔业、主题度假、田园观光、钓鱼运动等业态，促进一二三产业全面融合发展。	0.7503	322.00	政策性银行贷款	2026年6月—2027年12月
	17	中和文旅体验与商业	自然资源部门	司前镇人民政	兴篁村	依托近250亩金星村改项目落地，开发建设中和非遗美食街。	49.3134	900.00	企业投资	2027年6月—

项目类型	序号	子项目名称	主管部门	立项批复部门	位置	主要内容	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
		配套项目		府						2028年12月
	18	白庙村农民公寓与商业配套项目	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村	沿国道G240打造农民公寓和综合商业中心，满足周边工业区工人和村民的娱乐及住宿需求。	2.8175	19889.96	政策性银行贷款	2027年1月—2028年12月

（4）拟新增项目

本次实施方案调整拟新增9个项目。其中建设用地整理新增6个子项目，分别为司前镇工业集聚区工改项目、司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目、三益村典型村建设项目、司前镇重要路线风貌提升工程、石步村典型村建设项目和省道S532道路建设工程周边低效用地再开发项目；生态保护修复新增1个子项目，为新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目；产业导入新增1个子项目，为广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程；其他项目新增1个子项目，为南新高速建设工程项目。

1）司前镇工业集聚区工改项目

项目总面积约12.3936公顷，位于石名社区、白庙社区、司前社区。通过对司前辖区内的工业区升级改造，完善配套产业链，促进产业增资扩产。项目投资规模为10000.00万元，资金来源为政府专项债。

2）司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目

项目总面积约23.9497公顷，位于白庙社区。项目主要建设高标准多层厂房、智能化生产车间、产品研发中心及现代化仓储设施，采用“工业数字化平台+自动化设备”体系，全面推进生产流程的数字化和智能化。项目投资规模4584.87万元，资金来源为政府专项债。

3）三益村典型村建设项目

项目总面积约5.0517公顷，位于三益村。对三益村主干道两侧三旧房屋进行原址改造、环境提升工程，拆除部分危旧破败建筑并修缮加固保留价值的民居与生产用房，同步系统实施沿线雨污分流管网埋设、道路硬化平整及“三线”下地入管等基础环境提质工程。项目投资规模150.00万元，资金来源为政府专项债。

4）司前镇重要路线风貌提升工程

项目总面积约1.0100公顷，位于司前镇。通过对司前镇重点路线周边的建筑风貌进行提升，对沿线现状建筑外立面进行统一改造提升，融入地方特色元素，提升整体景观协调性，配套实施沿线绿化美化及道路景观节点打造，提升重要路段的整体风貌品质。项目投资规模3029.00万元，资金来源为财政资金。

5）石步村典型村建设项目

项目总面积约1.4394公顷，位于石步村。聚焦“百千万工程”典型村培育要求，对石步村主干道风貌进行提升，实施道路沿线

绿化美化提升，有效改善石步村主干道沿线整体风貌和人居环境质量。项目投资规模130.00万元，资金来源为财政资金。

6）省道S532道路建设工程周边低效用地再开发项目

项目总面积约48.5108公顷，位于石乔村、石名社区、白庙社区、新建村。按一级公路标准实施道路改扩建，主要包含路线土石方、软基处理、路基路面、中桥及涵洞、各类平面与分离立交、管线迁改、交通安全设施、环保水保及临时工程建设。项目投资规模50000.00万元，资金来源为政府专项债。

7）新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目

项目总面积约101.3497公顷，位于司前镇。项目全面开展标准化池塘升级改造，完善塘底排污、塘埂护坡、进排水管网等基础设施，推行一池一岛生态改造模式；配套集中式尾水处理站点，建设初沉池、生化处理单元、深度脱氮滤池、生态净化湿地等成套治理设施，种植水生植物降解尾水中氮磷污染物；同步实施养殖尾水管道化收集、排污口规范化整治，搭建分区尾水输送管网实现废水统一归集处理，配套水质监测、运维配套用房等附属工程，处理后尾水稳定达标排放。项目投资规模1500.00万元，资金来源为政府专项债。

8）广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程

项目总面积约16.0355公顷，位于白庙社区。项目主要建设园区配套员工公寓、综合服务用房及沿街便民商业设施，配套食

堂、医务室、职工文体活动空间、党群服务大厅等生活政务功能场地，同步完善片区市政道路、给排水、供电燃气、通信管网、绿化景观、照明、环卫、停车场及新能源充电桩，增设休闲绿地、安防监控、垃圾分类收集点等配套工程，全方位补齐园区职工居住、办事、休闲、日常消费等生活服务配套，完善产城融合基础支撑。项目投资规模 75478.00 万元，资金来源为企业投资和政策性银行贷款。

9）南新高速建设工程项目

项目总面积约 46.7319 公顷，位于石乔村、石名社区、兴篁村。南新高速司前段采用双向六车道、120km/h 标准建设，设置石名枢纽互通衔接新台高速、司前北互通，含柚柑山隧道及多座中小桥梁、水库箱涵；实施路基、路面、边坡防护工程，配套机电、交安、绿化、管线迁改、地方道路改建及库区生态保护等附属工程。项目投资规模 50000.00 万元，资金来源为政府专项债。

表 9-4 拟新增子项目表

项目类型	序号	子项目名称	主管部门	立项批复部门	位置	主要内容	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
建设用地整理	1	司前镇工业集聚区工改项目	自然资源部门	司前镇人民政府	石名社区、白庙社区、司前社区	对司前辖区内的工业区升级改造，完善配套产业链，促进产业增资扩产。	12.3936	10000.00	政府专项债	2026年1月—2029年3月
	2	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙社区	项目主要建设高标准多层厂房、智能化生产车间、产品研发中心及现代化仓储设施，采用“工业数字化平台+自动化设备”体系，全面推进生产流程的数字化和智	23.9497	4584.87	政府专项债	2026年1月—2029年3月

项目类型	序号	子项目名称	主管部门	立项批复部门	位置	主要内容	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
						能化				
	3	三益村村典型设计建项目	自然资源部门	司前镇人民政府	三益村	对三益村主干道两侧三旧房屋进行原址改造、环境提升工程	5.0517	150.00	政府专项债	2026年6月—2026年12月
	4	司前镇路貌工重要风提升程	自然资源部门	司前镇人民政府	司前镇	对司前镇重点路线周边的建筑风貌进行提升	1.0100	3029.00	财政资金	2025年1月—2026年10月
	5	石步村村典型设计建项目	自然资源部门	司前镇人民政府	石步村	对石步村主干道风貌进行提升	1.4394	130.00	财政资金	2026年7月—2027年2月
	6	省道S532道路建设工程周边低效用地再开发项目	自然资源部门	司前镇人民政府	石乔村、石名社区、白庙社区、新建村	按一级公路标准实施道路改扩建，主要包含路线土石方、软基处理、路基路面、中桥及涵洞、各类平面与分离立交、管线迁改、交通安全设施、环保水保及临时工程建设。	48.5108	50000.00	政府专项债	2026年12月—2029年12月
生态保护修复	7	新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目	农业农村部门	司前镇人民政府	司前镇	1、全面开展标准化池塘升级改造，完善塘底排污、塘埂护坡、进排水管网等基础设施，推行一池一岛生态改造模式；2、配套集中式尾水处理站点，建设初沉池、生化处理单元、深度脱氮滤池、生态净化湿地等成套治理设施，种植水生植物降解尾水中氮磷污染物；3、同步实施养殖尾水管道化收集、排污口规范化整治，搭建分区尾水输送管网实现废水统一归集处理，配套水质监测、运维配套用房等附属工程，处理后尾水稳定达标排	101.3497	1500.00	政府专项债	2024年5月—2027年1月

项目类型	序号	子项目名称	主管部门	立项批复部门	位置	主要内容	建设规模（公顷）	计划投资（万元）	资金来源	实施计划
						放。				
产业导入	8	广东省江门新会省级产业转移工业园园区基础设施项目配套服务设施工程	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙社区	本项目主要建设园区配套员工公寓、综合服务用房及沿街便民商业设施，配套食堂、医务室、职工文体活动空间、党群服务大厅等生活政务功能场地，同步完善片区市政道路、给排水、供电燃气、通信管网、绿化景观、照明、环卫、停车场及新能源充电桩，增设休闲绿地、安防监控、垃圾分类收集点等配套工程，全方位补齐园区职工居住、办事、休闲、日常消费等生活服务配套，完善产城融合基础支撑。	16.0355	75478.00	政策性银行贷款、企业投资	2026年9月—2028年3月
其他	9	南新高速建设工程项目	自然资源部门	司前镇人民政府	乔石村、石名社区、兴篁村	南新高速司前段采用双向六车道、120km/h 标准建设，设置石名枢纽互通衔接新台高速、司前北互通，含柚柑山隧道及多座中小桥梁、水库箱涵；实施路基、路面、边坡防护工程，配套机电、交安、绿化、管线迁改、地方道路改建及库区生态保护等附属工程。	46.7319	50000.00	政策性银行贷款	2025年10月—2029年12月

表 9-5 子项目调整前后对比表

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
1	农用地整治	司前镇耕地集中整治区项目	自然资源部门、农业农村部门	司前镇人民政府	石步村、小坪村、雅山村等	通过平整土地、土壤改良、灌溉与排水、田间道路建设及农田防护与生态环境保持等工程，与周边现状耕地形成集中连片耕地，打造1个“百亩方”百亩良田综合体。	59.8913	5082.43	0.00	0.00	5082.43	0.00	0.00	2026-06	2026-06	2029-12	2029-12	调整
2	建设用地整理	司前镇工业集聚区改工项目	自然资源部门	司前镇人民政府	石名社区、白庙社区、司前社区	对司前辖区内的工业区升级改造，完善配套产业链，促进产业增资扩产。	12.3936	10000.00	0.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	2025-12	2026-01	2029-01	2029-03	新增
3		司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙社区	项目主要建设高标准多层厂房、智能化生产车间、产品研发中心及现代化仓储设施，采用“工业数字化平台+自动化设备”体系，全面推进生产流程的数字化和智能化	23.9497	4584.87	0.00	4584.87	0.00	0.00	0.00	2025-12	2026-01	2029-01	2029-03	新增
4		三益村典型村建设项目	自然资源部门	司前镇人民政府	三益村	对三益村主干道两侧三旧房屋进行原址改造、环境提升工程	5.0517	150.00	0.00	150.00	0.00	0.00	0.00	2026-03	2026-06	2026-10	2026-12	新增
5		石步村工业提升项目	自然资源部门	司前镇人民政府	石步村	对现状石步村村级工业厂房进行升级改造。	0.0910	4000.00	0.00	0.00	0.00	4000.00	0.00	2027-01	2027-06	2028-12	2028-12	保留

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
6		谊达智能咖啡器具项目	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村	拟建厂房、综合楼等建筑，购置冲床、油压机、钎焊机、拉伸机等设备，主要生产不锈钢咖啡系列器具产品，设计9条全自动生产线,年产能超过300万件，达产后年产值不低于3亿元。	1.9322	20000.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	0.00	2025-03	2025-04	2026-12	2026-12	保留
7		河村低效用地提升项目	自然资源部门	司前镇人民政府	司前村	新建6幢4层工业厂房，同时对范围内的厂房进行升级改造。	1.0467	12000.00	0.00	0.00	0.00	12000.00	0.00	2027-01	2027-06	2028-12	2028-12	保留
8		司前镇重要路线风貌提升工程	自然资源部门	司前镇人民政府	司前镇	对司前镇重点路线周边的建筑风貌进行提升	1.0100	3029.00	3029.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-09	2025-01	2026-08	2026-10	新增
9		石步村典型村建设项目	自然资源部门	司前镇人民政府	石步村	对石步村主干道风貌进行提升	1.4394	130.00	130.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-05	2026-07	2026-12	2027-02	新增
10		省道S532道路建设工程周边低效用地再开发项	自然资源部门	司前镇人民政府	石乔村、石名社区、白庙社区、新建村	按一级公路标准实施道路改扩建，主要包含路线土石方、软基处理、路基路面、中桥及涵洞、各类平面与分离立交、管线迁改、交通安全设施、环保水保及临时工程建设。	48.5108	50000.00	0.00	50000.00	0.00	0.00	0.00	2024-10	2026-12	2029-12	2029-12	新增

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
		目																
11		司前镇三益村乡建设用地增减挂钩项目（一期）	自然资源部门	司前镇人民政府	三益村	通过增减挂钩，有效腾退低效城乡建设用地为乡村振兴提供承载空间。规划沿敢鱼咀河东岸打造小高层住宅区，保障220户农民的住宅需求，同时打造综合商业中心和农民公寓，满足村民的娱乐和住宿需求。	10.4516	10806.8	0	0	10806.8	0	0	2027-06	2027-09	2029-12	2029-12	删除
12		三益村低效工业用地腾退工程	自然资源部门	司前镇人民政府	三益村	对司前辖区内零散工厂进行入园集中式发展。	1.0997	890.76	0	0	890.76	0	0	2028-01	2028-06	2029-12	2029-12	删除
13		三益村级工业园升级改造工程	自然资源部门	司前镇人民政府	三益村	对司前辖区内的工业区升级改造，完善配套产业链，促进产业增资扩产。	33.06	14877	0	0	14877	0	0	2028-01	2028-06	2029-12	2029-12	删除
14		田边村民宿建设项目	自然资源部门	司前镇人民政府	田边村	依托田边村的资源禀赋，打造集休闲、住宿、SPA、度假、美食为一体的精品民宿。	1.9538	175	0	0	175	0	0	2026-06	2026-09	2027-12	2027-12	删除
15		新建村工业集	自然资源部门	司前镇人民政	新建村	盘活低效工业用地，对园区进行升级改造。	41.9218	31441.35	0	0	31441.35	0	0	2027-01	2027-06	2028-12	2028-12	删除

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
		聚区升级改造项目		府														
16		强怡工改项目	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村	对现有厂房进行升级改造，推进低效用地再利用。	3.8683	36000	0	0	0	36000	0	2026-06	2026-12	2028-12	2028-12	删除
17	生态保护修复	江门市新会区司前镇森林抚育项目	农业农村部门	司前镇人民政府	石乔村、石名村	对黄垌水库和深岑高速周边现有优势树种为阔叶混交林的中幼林进行森林抚育，通过采取修枝、割灌除草、施肥、松土、培土等措施，调整林分生长空间，促进林分生长发育。	158.8247	162.71	162.71	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-09	2025-10	2026-06	2026-06	保留
18		新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目	水利部门	司前镇人民政府	司前镇	包含以下子项目：1、司前镇人居环境综合整治工程；2、司前镇大垛桥鹤边河河道治理改造项目；3、司前镇前锋工业园、天等工业区及小坪工业区入户排查整改工程；4、新会区司前镇养殖池塘尾水治理项目；5、天等河两岸生态挡墙驳岸治理工程；6、司前镇潭江流域重点易涝区治理工程；7、司前镇第六冲、第六冲支流司小水闸内河、第七冲、天等河支流、北江水闸河道、雅山水闸河道等6条河道清淤工程；8、新会区司前镇天等河石名市场至天等河水闸整治工程；9、沙冲河干流新建大范村段堤防建设工程；10、司前镇田边渔民村堤防整	66.022	19349.52	0.00	19349.52	0.00	0.00	0.00	2025-09	2026-01	Dec-26	2026-12	保留

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
						治工程；11、新会区司前镇一级水源保护区鱼塘改造湿地工程；12、天等河下游生态护坡治理项目。												
19		新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目	农业农村部门	司前镇人民政府	司前镇	1、全面开展标准化池塘升级改造，完善塘底排污、塘埂护坡、进排水管网等基础设施，推行一池一岛生态改造模式；2、配套集中式尾水处理站点，建设初沉池、生化处理单元、深度脱氮滤池、生态净化湿地等成套治理设施，种植水生植物降解尾水中氮磷污染物；3、同步实施养殖尾水管道化收集、排污口规范化整治，搭建分区尾水输送管网实现废水统一归集处理，配套水质监测、运维配套用房等附属工程，处理后尾水稳定达标排放。	101.3497	1500.00	0.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	2024-03	2024-05	2026-12	2027-01	新增
20		敢鱼河一河两岸碧道建设工程	农业农村部门	司前镇人民政府	三益村	对现状河流进行生态修复，开展敢鱼嘴河碧道建设工程，打造生态型碧道，提升流域环境景观品质。	13.8587	2400	0	2400	0	0	0	2027-06	2027-09	2029-12	2029-12	删除
21		潭江沿岸碧道提升工程	农业农村部门	司前镇人民政府	三益村	对现状河流进行生态修复，开展潭江沿岸碧道提升工程，打造生态型碧道，提升流域环境景观品质。	7.9347	4800	0	4800	0	0	0	2027-06	2027-09	2029-12	2029-12	删除
22		田边村生态碧	农业农村部门	司前镇人民政	田边村	对现状河流进行生态修复，开展潭江（田边村段）沿岸碧道提升工程。	4.7557	500	0	500	0	0	0	2027-06	2027-09	2028-12	2028-12	删除

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
		道建设工程		府														
23		新会区司前镇江流域涝灌协同治理及水利设施提升工程	水利部门	司前镇人民政府	司前镇	1、新会区址山河流域治理。治理河长 9.6km，堤防加固 10.5km，新建涵窦 2 座，新建排涝站 2 座，重建电灌站 3 座。 2、司前镇天等河流域治理。天等河干流河长 10.4km，包括河道清淤、河道护岸、设置沉砂池、重建箱涵等。 3、司前镇沙冲河支流环山渠流域治理。环山渠河段长 2.67km，包括河道清淤、河道护岸、设置沉砂池、重建箱涵等。 4、水库山塘提质工程。对深坑山塘、南陂山塘、大石头山塘等进行除险加固，开展坝体加固、重建溢洪道、增设管养房等项目。	74.8006	26869	0	26869	0	0	0	2026-09	2027-01	2028-12	2028-12	删除
24	城乡风貌及人居环境整治提升	鳌峰公馆文化商业综合体项目	自然资源部门	司前镇人民政府	天等村	以古村落文化振兴为切入点，传承保护与创新开发河村石楼、巡检司旧址等文化节点，打造集鳌峰公馆、公寓、非遗美食餐厅、文创商业街的文化商业综合体。	0.9045	2000	0	0	2000	0	0	2026-09	2027-01	2027-12	2027-12	删除
25		天等清镬耳屋建筑群旅游项目代建设工程	自然资源部门	司前镇人民政府	天等村	活化古建筑群村落，完善旅游服务配套设施。	5.4034	300	0	0	300	0	0	2027-06	2028-01	2029-12	2029-12	删除

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
		目																
26		石步金龙非遗旅游项目	自然资源部门	司前镇人民政府	石步村	司前金龙为江门市第二批市级非物质文化遗产，计划打造司前金龙博物馆。	1.4631	500	0	0	500	0	0	2027-06	2028-01	2029-12	2029-12	删除
27	产业导入	御晖唐文旅项目	自然资源部门	司前镇人民政府	雅山村	以推广司前农业、打造新会陈皮为主题、结合现有餐饮、体育娱乐设施，以独栋房型融入陈皮主题，打造古香古色的特色民宿。	1.0541	800.00	0.00	0.00	0.00	800.00	0.00	2026-01	2026-06	2026-12	2026-12	保留
28		司前镇特色产业融合发展活化建设工程	自然资源部门	司前镇人民政府	司前村、天等村、石名村、白庙村	新会区司前镇养殖池+J23塘升级改造及尾水治理项目	0.9188	805.00	180.00	0.00	625.00	0.00	0.00	2025-09	2026-01	2026-12	2026-12	保留
29		松山文旅体验与商业配套项目	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村	启动“九个一”建设，全力打造宜居宜业和美白庙。 一是打造一个金薯田园综合体。因地制宜打造集研学游、休闲观光、红色教育、特色美食、亲子娱乐等功能于一体的农文旅融合项目。目前，强村公司已对项目涉及的土地进行承租，并完成方案设计，正进行项目招商推介。 二是打造一个村容村貌建设示范片。以松山片村庄为抓手大力开展巷道整治、鱼塘美化、	81.0002	2000.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	0.00	2027-01	2027-06	Dec-28	2028-12	保留

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
						房屋修葺、“口袋”公园建设等项目，整体提升乡村风貌。 三是建设一个绿美休闲公园。占地约130亩，修建登山小径、健身广场、儿童游乐区、停车场等，为村民休闲娱乐提供好去处。 四是打造一个特色民宿文旅项目，围绕松山炮楼周边，盘活一批旧祠堂、侨房、青砖大屋，引进第三方经营，推进松山红色文化和旅游融合发展，打造一批民宿品牌。 五是改造一条排水河，进行河道拓宽和河堤加固，提高排洪防涝能力，确保汛期安全。 六是创建一个杰出乡贤展览馆。对白庙村李椿萱、梁宗岱、梁宗巨等名人的事迹宣传，促进良好家风传承。 七是升级一条“四好农村路”。通过路面修复、标志标线设置、绿化美化等措施，提升道路通行效率，保障居民出行安全。 八是打造一片房屋外立面提升示范区。对脏污、破损的外墙进行清洗、修补和喷涂，进行定期维护和保养。 九是整合一个松山红色文化教育基地。松山炮楼是“江门市党员教育基地”“江门市爱国主义教育基地”，计划对松山炮楼、松山战斗展及周边环境进行提升改造，活化资源赓续											

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
						红色精神。												
30		镇园生活配套中心项目	自然资源部门	司前镇人民政府	前锋村	项目分两期开展，一期拟建1栋2层高商超市场、1栋7层高商务公寓、停车位117个，二期拟建1栋10层高人才公寓和停车位40个，构建集居住、商业、休闲及公共服务等功能于一体的综合性生活配套体系，满足工业园区内企业及员工多样化的生活需求，实现园区与城镇的自然和谐相融。	0.9065	6399.09	0.00	0.00	0.00	6399.09	0.00	2026-01	2026-06	2026-12	2026-12	保留
31		江门金星新能源智造产业园司前园区项目	自然资源部门	司前镇人民政府	新建村	提升产业园区品质，打造产业特色鲜明、可持续发展的产业空间。	19.6316	10000.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	0.00	2026-01	2026-06	2026-12	2026-12	调整
32		广东江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙社区	本项目主要建设园区配套员工公寓、综合服务用房及沿街便民商业设施，配套食堂、医务室、职工文体活动空间、党群服务大厅等生活政务功能场地，同步完善片区市政道路、给排水、供电燃气、通信管网、绿化景观、照明、环卫、停车场及新能源充电桩，增设休闲绿地、安防监控、垃圾分类收集点等配套工程，全方位补齐园区职工居住、办事、休闲、日常消费等生活服务配套，完善产城融合基础支撑。	16.0355	75478.00	0.00	0.00	40000.00	35478.00	0.00	2026-05	2026-09	2027-12	2028-03	新增

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
		园区配套生活服务设施工程																
33		金薯农业综合体	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村	打造集研学游、休闲观光、红色教育、特色美食、亲子娱乐等功能于一体的农文旅融合项目。	0.7777	1200	0	0	1200	0	0	2027-01	2027-06	2028-12	2028-12	删除
34		兴篁村稻花香乡村旅游项目	自然资源部门	司前镇人民政府	兴篁村	营造田园景观，提升标识系统，建设特色栈道。	1.3375	200	0	0	200	0	0	2027-06	2028-01	2028-12	2028-12	删除
35		田边村渔民村项目	自然资源部门	司前镇人民政府	田边村	扩大渔业影响力，培育鱼苗，完善片区餐饮、住宿、娱乐等内容，辐射开展休闲渔业、主题度假、田园观光、钓鱼运动等业态，促进一二三产业全面融合发展。	0.7503	322	0	0	322	0	0	2026-01	2026-06	2027-12	2027-12	删除
36		中和文旅体验与商业配套项目	自然资源部门	司前镇人民政府	兴篁村	依托近250亩金星村改项目落地，开发建设中和非遗美食街。	49.3134	900	0	0	0	900	0	2027-01	2027-06	2028-12	2028-12	删除
37		白庙村农公寓与商业	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村	沿国道G240打造农民公寓和综合商业中心，满足周边工业区工人和村民的娱乐及住宿需求。	2.8175	19889.96	0	0	19889.96	0	0	2026-06	2027-01	2028-12	2028-12	删除

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
		配套项目																
38	其他	南新高速建设工程项目	自然资源部门	司前镇人民政府	石乔村、石名社区、兴篁村	南新高速司前段采用双向六车道、120km/h 标准建设，设置石名枢纽互通衔接新台高速、司前北互通，含柚柑山隧道及多座中小桥梁、水库箱涵；实施路基、路面、边坡防护工程，配套机电、交安、绿化、管线迁改、地方道路改建及库区生态保护等附属工程。	46.7319	50000.00	0.00	50000.00	0.00	0.00	0.00	2023-05	2025-10	2029-12	2029-12	新增
39		江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村、天等村、兴篁村	建设水泥混凝土路面、加铺沥青混凝土路面，铺设雨水主干管及排水设施，建设长度为1900米。	7.6303	1239.00	1239.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-10	2025-01	2026-06	2026-06	保留
40		前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目	自然资源部门	司前镇人民政府	前锋村	建设水泥混凝土路面，配套建设雨水（最大管径 DN1200）、污水主干管等排水设施，建设长度为 922 米。	0.792	978.00	978.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-10	2025-01	2026-06	2026-06	保留

序号	类型	子项目名称	主管部门	立项批复部门	子项目位置	主要内容	建设规模	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	子项目调整情况
								总计	财政资金	政府专项债	银行贷款	企业投资	其他投资					
41		广东省江门市新会智造产业凤山湖园区南部基础配套设施工程	自然资源部门	司前镇人民政府	前锋村	完善交通、能源、绿化、环境、公共服务及休闲生活配套设施，包括：1.道路新建约12km；2.道路升级约5km；3.新建垃圾压缩站工程1座，建设面积约2500平方米。	37.8387	27283.00	0.00	27283.00	0.00	0.00	0.00	2026-01	2026-06	2027-12	2027-12	保留

十、附件

（一）附表

1.1 基本情况表

1.2 整治任务表

1.3 全域土地综合整治子项目安排表

1.4 实施前两年年度计划安排表

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（司前镇单元）调整方案（V2026年7月）		
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（司前镇单元）		
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**	司前镇
涉及典型县/镇个数	1	**涉及典型县/镇名称**	司前镇
整治区域涉及村庄个数	13	**整治区域涉及村庄名称**	新建村、白庙村、三益村、司前村、小坪村、雅山村、天等村、石名村、兴篁村、昆仑村、田边村、石步村、石乔村
整治区域涉及人数	78500		
是否涉及永久基本农田调整	☐是　☑否		
是否涉及生态保护红线调整	☐是　☑否	**是否涉及城镇开发边界调整**	☐是　☑否
是否涉及权属调整	☑是　☐否	**是否涉及海域**	☐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·政府专向投资	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	304970.62	5718.71	162867.39	136384.52	45707.43	90677.09	0.00	694.0524	59.8913	95.4251	326.1964	53.6134	0.0080

司前镇实施单元	304970.62	5718.71	162867.39	136384.52	45707.43	90677.09	0.00	694.0524	59.8913	95.4251	326.1964	53.6134	0.0080

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	7501.9872	22599.1052	14107.6345	14707.5622
整治区域	8955.5581	6036.0168	1159.2282	1103.7623	2252.2042	667.3371	0.0000
司前镇实施单元	8955.5581	6036.0168	1159.2282	1103.7623	2252.2042	667.3371	0.0000

备注：
1. 整治总面积指各类具体整治子项目的面积之和，剔除产业导入类空间重叠部分。
2. 农用地整治面积指各类子项目涉及农用地整治的项目面积。
3. 建设用地整理面积指各类子项目涉及建设用地整理的项目面积。
4. 生态保护修复面积指各类子项目涉及生态保护修复的项目面积。
5. 一个实施方案内包括多个实施单元的，还应分单元填列基本情况表。

附表2 整治任务表

类别	具体任务	单位	任务值	备注
落规划	永久基本农田调入面积	公顷	9.5901	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	9.5878	
	城镇开发边界调入面积	公顷	23.4438	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	23.4438	
	生态保护红线调入面积	公顷	—	
	生态保护红线调出面积	公顷	—	
稳耕地	耕地集中整治区个数	个	3	
	耕地集中整治区面积	公顷	51.9366	
	新增耕地面积	公顷	53.6134	
	新增耕地面积比例	%	4.62	
	耕地质量等别提升幅度	等	0.5	
	5亩以下耕地图斑减少个数	个	4	
	5亩以下耕地图斑减少面积	公顷	0.7516	
	5亩以下永久基本农田图斑减少数	个	17	
	5亩以下永久基本农田图斑减少面积	公顷	2.937	
	高标准农田建设面积	公顷	—	
	耕地集中连片度提升比例	%	5.43	
	完成集中连片耕地万亩方个数	个	——	
	完成集中连片耕地千亩方个数	个	——	
	完成集中连片耕地百亩方个数	个	1	
腾空间	腾退建设用地面积	公顷	0.0080	
	节余建设用地指标	公顷	0.0080	
	农村人均建设用地面积减少	平方米	5.0000	
	单位GDP建设用地使用面积 公式：建设用地面积（万亩）/不变价GDP（亿元）	万亩/亿元	0.0460	基期值为0.0468万亩/亿元
	单位GDP建设用地使用面积下降比例 公式：（上年度单位GDP建设用地面积-本年度单位GDP建设用地面积）/上年度单位GDP建设用地面积	%	1.74	
优生态	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	326.1964	
美环境	农村人居环境整治提升	个	—	
	新增美化绿化面积	公顷	—	
	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				
备注：一个实施方案内包括多个实施单元的，还应分单元补充说明整治任务情况。				

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	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	4407050100101010001	司前镇耕地集中整治区项目	44070501	0101	自然资源部门、农业农村部门	司前镇人民政府	石步村、小坪村、雅山村等	通过平整土地、土壤改良、灌溉与排水、田间道路建设及农田防护与生态环境保持等工程，与周边现状耕地形成集中连片耕地，打造1个“百亩方”百亩良田综合体。	59.8913	59.8913	—	—	53.1636	0.9497	5082.43	0.00	0.00	5082.43	0.00	0.00	2026-06	2026-06	2029-12	2029-12	
2	4407050100101299002	司前镇工业集聚区工改项目	44070501	0299	自然资源部门	司前镇人民政府	石名社区、白庙社区、司前社区	对司前辖区内的工业区升级改造，完善配套产业链，促进产业增资扩产。	12.3936	—	12.3936	—	—	—	10000.00	0.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	2025-12	2026-01	2029-01	2029-03	
3	4407050100101299003	司前镇前锋工业园企岭地段智能金属制造项目	44070501	0299	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙社区	项目主要建设高标准多层厂房、智能化生产车间、产品研发中心及现代化仓储设施，采用“工业数字化平台+自动化设备”体系，全面推进生产流程的数字化和智能化	23.9497	—	23.9497	—	—	—	4584.87	0.00	4584.87	0.00	0.00	0.00	2025-12	2026-01	2029-01	2029-03	
4	4407050100101206004	三益村典型村建设项目	44070501	0206	自然资源部门	司前镇人民政府	三益村	对三益村主干道两侧三旧房屋进行原址改造、环境提升工程	5.0517	—	5.0517	—	—	—	150.00	0.00	150.00	0.00	0.00	0.00	2026-03	2026-06	2026-10	2026-12	
5	4407050100101206005	石步村工业提升项目	44070501	0206	自然资源部门	司前镇人民政府	石步村	对现状石步村村级工业厂房进行升级改造。	0.0910	—	0.0910	—	—	—	4000.00	0.00	0.00	0.00	4000.00	0.00	2027-01	2027-06	2028-12	2028-12	
6	4407050100101206006	谊达智能咖啡器具项目	44070501	0206	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村	拟建厂房、综合楼等建筑，购置冲床、油压机、钎焊机、拉伸机等设备，主要生产不锈钢咖啡系列器具产品，设计9条全自动生产线，年产能超过300万件，达产后年产值不低于3亿元。	1.9322	—	1.9322	—	—	—	20000.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	0.00	2025-03	2025-04	2026-12	2026-12	
7	4407050100101206007	河村低效用地提升项目	44070501	0206	自然资源部门	司前镇人民政府	司前村	新建6幢4层工业厂房，同时对范围内的厂房进行升级改造。	1.0467	—	1.0467	—	—	—	12000.00	0.00	0.00	0.00	12000.00	0.00	2027-01	2027-06	2028-12	2028-12	
8	4407050100101211008	司前镇重要路线风貌提升工程	44070501	0211	自然资源部门	司前镇人民政府	司前镇	对司前镇重点路线周边的建筑风貌进行提升	1.0100	—	1.0100	—	—	—	3029.00	3029.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-09	2025-01	2026-08	2026-10	
9	4407050100101211009	石步村典型村建设项目	44070501	0211	自然资源部门	司前镇人民政府	石步村	对石步村主干道风貌进行提升	1.4394	—	1.4394	—	—	—	130.00	130.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-05	2026-07	2026-12	2027-02	
10	4407050100101211010	省道S532道路建设工程周边低效用地再开发项目	44070501	0211	自然资源部门	司前镇人民政府	石乔村、石名社区、白庙社区、新[illegible]	按一级公路标准实施道路改扩建，主要包含路线土石方、软基处理、路基路面、中桥及涵洞、各类平面与分离立交、管线迁改、交通安全设施、环保水保及临时工程建设。	48.5108	—	48.5108	—	—	—	50000.00	0.00	50000.00	0.00	0.00	0.00	2024-10	2026-12	2029-12	2029-12	
11	4407050100103020111	江门市新会区司前镇森林抚育项目	44070501	0302	农业农村部门	司前镇人民政府	石乔村、石名村	对黄坍水库和深岑高速周边现有优势树种为闹叶混交林的中幼林进行森林抚育，通过采取修枝、割灌除草、施肥、松土、培土等措施，调整林分生长空间，促进林分生长发育。	158.8247	—	—	158.8247	—	—	162.71	162.71	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-09	2025-10	2026-06	2026-06	
12	4407050100103160112	新会区司前镇潭江流域水环境保护及治理项目	44070501	0316	水利部门	司前镇人民政府	司前镇	包含以下子项目：1、司前镇人居环境综合整治工程；2、司前镇大垆桥鹤边河河道治理改造项目；3、司前镇前锋工业园、天等工业区及小坪工业区入户排查整改工程；4、新会区司前镇养殖池塘尾水治理项目；5、天等河两岸生态挡墙驳岸治理工程；6、司前镇潭江流域重点易涝区治理工程；7、司前镇第六冲、第六冲支流司小水闸内河、第七冲、天等河支流、北江水闸河道、雅山水闸河道等6条河道清淤工程；8、新会区司前镇天等河石名市场至天等河水闸整治工程；9，沙冲河干流新建大范村段堤防建设工程；10，司前镇田边渔民村堤防整治工程；11、新会区司前镇一级水源保护区鱼塘改造湿地工程，12、天等河下游生态护坡治理项目。	66.022	—	—	66.022	—	—	19349.52	0.00	19349.52	0.00	0.00	0.00	2025-09	2026-01	Dec-26	2026-12	
13	4407050100103990113	新会区司前镇养殖池塘升级改造及尾水治理项目	44070501	0399	农业农村部门	司前镇人民政府	司前镇	1、全面开展标准化池塘升级改造，完善塘底排污、塘埂护坡、进排水管网等基础设施，推行一池一岛生态改造模式；2、配套集中式尾水处理站点，建设初沉池、生化处理单元、深度脱氮滤池、生态净化湿地等成套治理设施，种植水生植物降解尾水中氮磷污染物；3、同步实施养殖尾水管道化收集、排污口规范化整治，搭建分区尾水输送管网实现废水统一归集处理，配套水质监测、运维配套用房等附属工程，处理后尾水稳定达标排放。	101.3497	—	—	101.3497	—	—	1500.00	0.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	2024-03	2024-05	2026-12	2027-01	
14	4407050100105060114	御晖唐文旅项目	44070501	0506	自然资源部门	司前镇人民政府	雅山村	以推广司前农业、打造新会陈皮为主题、结合现有餐饮、体育娱乐设施，以独栋房型融入陈皮主题，打造古香古色的特色民宿。	1.0541	—	—	—	—	—	800.00	0.00	0.00	0.00	800.00	0.00	2026-01	2026-06	2026-12	2026-12	
15	4407050100105060115	司前镇特色产业融合发展活化建设工程	44070501	0506	自然资源部门	司前镇人民政府	司前村、天等村、石名村、白庙村	新会区司前镇养殖池+J23塘升级改造及尾水治理项目	0.9188	—	—	—	—	—	805.00	180.00	0.00	625.00	0.00	0.00	2025-09	2026-01	2026-12	2026-12	
16	4407050100105060116	松山文旅体验与商业配套项目	44070501	0506	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村	启动“九个一”建设，全力打造宜居宜业和美白庙。 一是打造一个金薯田园综合体。因地制宜打造集研学游、休闲观光、红色教育、特色美食、亲子娱乐等功能于一体的农文旅融合项目。目前，强村公司已对项目涉及的土地进行承租，并完成方案设计，正进行项目招商推介。 二是打造一个村容村貌建设示范片。以松山片村庄为抓手大力开展巷道整治、鱼塘美化、房屋修葺、“口袋”公园建设等项目，整体提升乡村风貌。 三是建设一个绿美休闲公园。占地约130亩，修建登山小径、健身广场、儿童游乐区、停车场等，为村民休闲娱乐提供好去处。 四是打造一个特色民宿文旅项目，围绕松山炮楼周边，盘活一批旧祠堂、侨房、青砖大屋，引进第三方经营，推进松山红色文化和旅游融合发展，打造一批民宿品牌。 五是改造一条排水河，进行河道拓宽和河堤加固，提高排洪防涝能力，确保汛期安全。 六是创建一个杰出乡贤展览馆。对白庙村李椿萱、梁宗岱、梁宗巨等名人的事迹宣传，促进良好家风传承。 七是升级一条“四好农村路”。通过路面修复、标志标线设置、绿化美化等措施，提升道路通行效率，保障居民出行安全。 八是打造一片房屋外立面提升示范区。对脏污、破损的外墙进行清洗、修补和喷涂，进行定期维护和保养。 九是整合一个松山红色文化教育基地。松山炮楼是“江门市党员教育基地”“江门市爱国主义教育基地”，计划对松山炮楼、松山战斗展及周边环境进行提升改造，活化资源赓续红色精神。	81.0002	—	—	—	—	—	2000.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	0.00	2027-01	2027-06	Dec-28	2028-12	
17	4407050100105060117	园镇生活配套中心项目	44070501	0506	自然资源部门	司前镇人民政府	前锋村	项目分两期开展，一期拟建1栋2层高商超市场、1栋7层高商务公寓、停车位117个，二期拟建1栋10层高人才公寓和停车位40个，构建集居住、商业、休闲及公共服务等功能于一体的综合性生活配套体系，满足工业园区内企业及员工多样化的生活需求，实现园区与城镇的自然和谐相融。	0.9065	—	—	—	—	—	6399.09	0.00	0.00	0.00	6399.09	0.00	2026-01	2026-06	2026-12	2026-12	
18	4407050100105060118	江门金星新能源智造产业园司前园区项目	44070501	0506	自然资源部门	司前镇人民政府	新建村	提升产业园区品质，打造产业特色鲜明、可持续发展的产业空间。	19.6316	—	—	—	—	—	10000.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	0.00	2026-01	2026-06	2026-12	2026-12	
19	4407050100105990119	广东省江门新会省级产业转移工业园司前园区三期基础设施项目园区配套生活服务设施工程	44070501	0599	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙社区	本项目主要建设园区配套员工公寓、综合服务用房及沿街便民商业设施，配套食堂、医务室、职工文体活动空间、党群服务大厅等生活设务功能场地，同步完善片区市政道路、给排水、供电燃气、通信管网、绿化景观、照明、环卫、停车场及新能源充电桩，增设休闲绿地、安防监控、垃圾分类收集点等配套工程，全方位补齐园区职工居住、办事、休闲、日常消费等生活服务配套，完善产城融合基础支撑。	16.0355	—	—	—	—	—	75478.00	0.00	0.00	40000.00	35478.00	0.00	2026-05	2026-09	2027-12	2028-03	
20	4407050100106010120	南新高速建设工程项目	44070501	0601	自然资源部门	司前镇人民政府	石乔村、石名社区、兴篁村	南新高速司前段采用双向六车道、120km/h 标准建设，设置石名枢纽互通衔接新台高速、司前北互通，含柚柑山隧道及多座中小桥梁、水库箱涵；实施路基、路面、边坡防护工程，配套机电、交安、绿化、管线迁改、地方道路改建及库区生态保护等附属工程。	46.7319	—	—	—	—	—	50000.00	0.00	50000.00	0.00	0.00	0.00	2023-05	2025-10	2029-12	2029-12	
21	4407050100106010121	江门市新会区司前镇市政道路建设工程（凤山湖小学及东环路）	44070501	0601	自然资源部门	司前镇人民政府	白庙村、天等村、兴篁村	建设水泥混凝土路面、加铺沥青混凝土路面，铺设雨水主干管及排水设施，建设长度为1900米。	7.6303	—	—	—	—	—	1239.00	1239.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-10	2025-01	2026-06	2026-06	

22	440705010010601022	前锋工业园建设七路与规划二路建设工程项目	44070501	0601	自然资源部门	司前镇人民政府	前锋村	建设水泥混凝土路面，配套建设雨水（最大管径DN1200）、污水主干管等排水设施，建设长度为922米。	0.792	—	—	—	—	—	978.00	978.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2024-10	2025-01	2026-06	2026-06	
23	440705010010601023	广东省江门市新会智造产业园凤山湖园区南部基础配套设施工程	44070501	0601	自然资源部门	司前镇人民政府	前锋村	完善交通、能源、绿化、环境、公共服务及休闲生活配套设施，包括：1.道路新建约12km；2.道路升级约5km；3.新建垃圾压缩站工程1座，建设面积约2500平方米。	37.8387	—	—	—	—	—	27283.00	0.00	27283.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2026-01	2026-06	2027-12	2027-12	

备注：
1. 子项目位置具体到村名，如XX镇XX村，涉及多个村名使用“、”隔开；
2. 本表不涉及军事国防、交通、能源等重大项目。
3. 子项目类型分为农用地整治、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、产业导入以及其他共六个类型。
4. 一个实施方案内包括多个实施单元的，应分单元填列子项目安排表。

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	司前镇实施单元	2026年	102489.74	11.9783	11.9783	26.4773	0.0000	326.1964	13	13
2	司前镇实施单元	2027年	11541.22	11.9783	11.9783	17.6129	0.0080	0.0000	3	2
合计			114030.96	23.9566	23.9566	44.0902	0.0080	326.1964	16	15

备注：第一年、第二年等应写具体年份，如2025年申报实施方案，第一年写2025年。

（二）附图

2.1 全域土地综合整治土地利用现状图

2.2 全域土地综合整治子项目分布图

2.3 全域土地综合整治前后耕地布局优化对比图

2.4 全域土地综合整治前后建设用地布局优化对比图

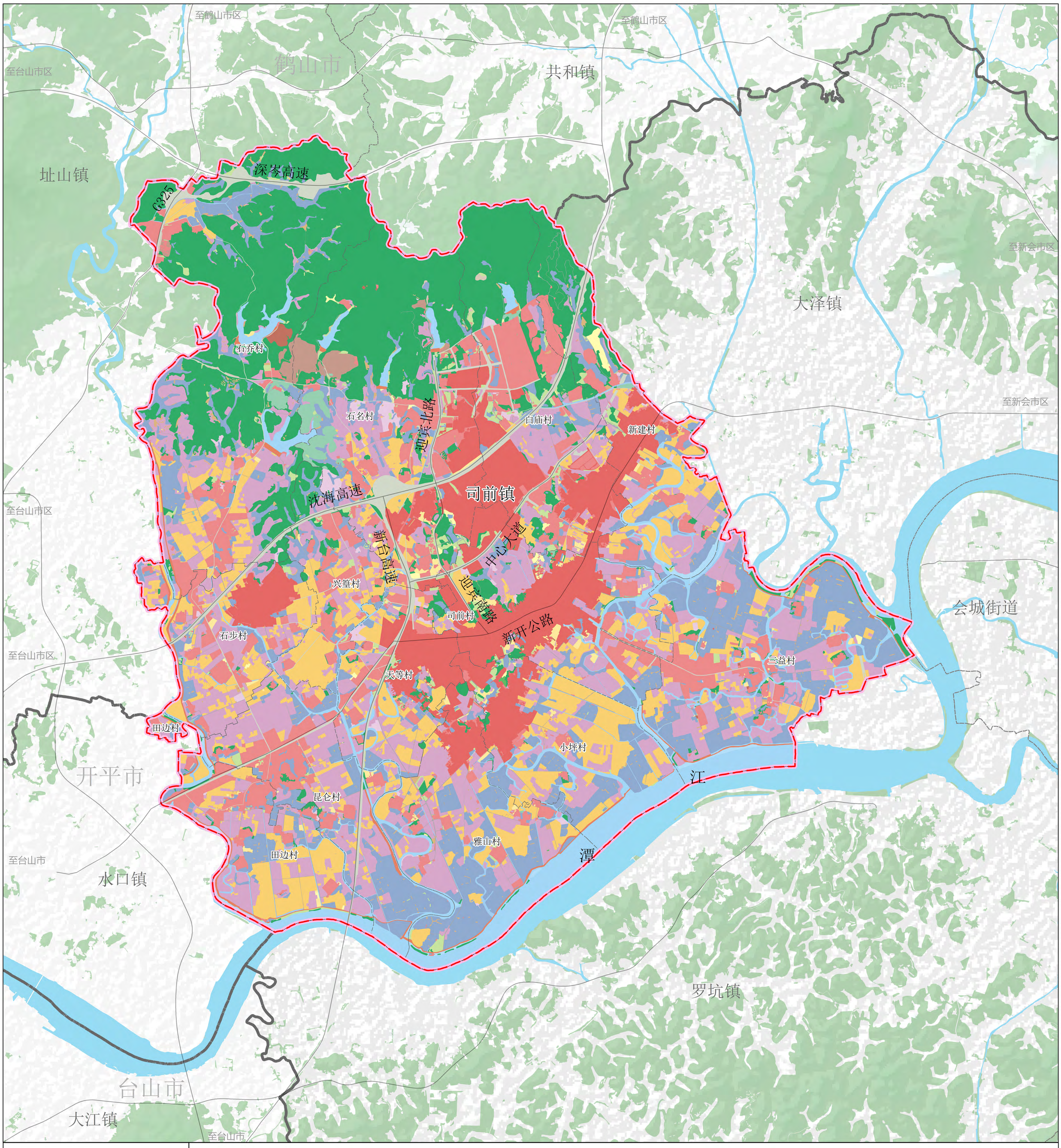
2.5 全域土地综合整治前后生态空间布局优化对比图

2.6 全域土地综合整治永久基本农田调整优化图

2.7 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（司前镇单元）调整方案

01 全域土地综合整治土地利用现状图



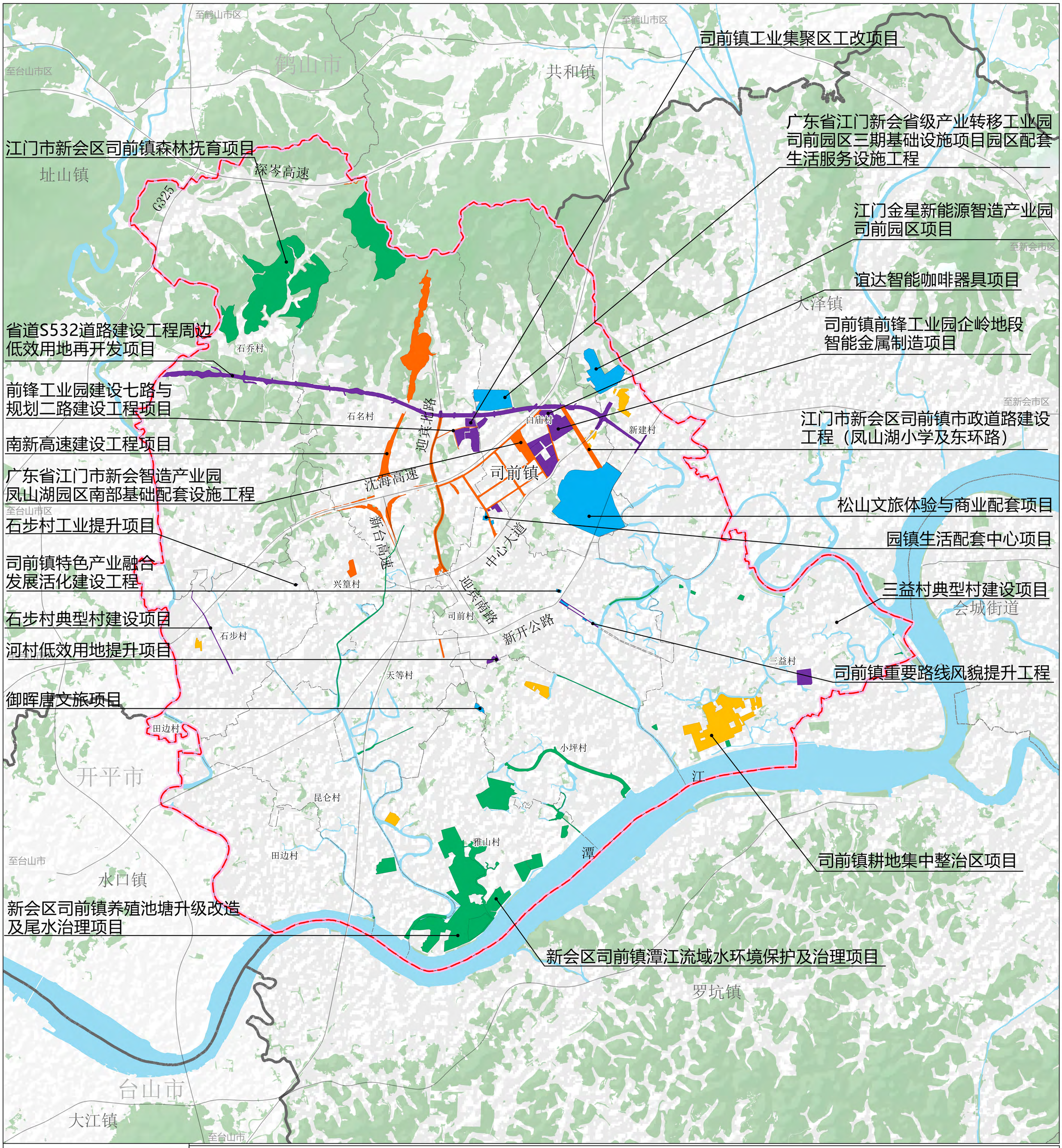
江门市新会区人民政府 编制

2026年7月

广东国地科技股份有限公司 制图

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）调整方案

02 全域土地综合整治子项目分布图



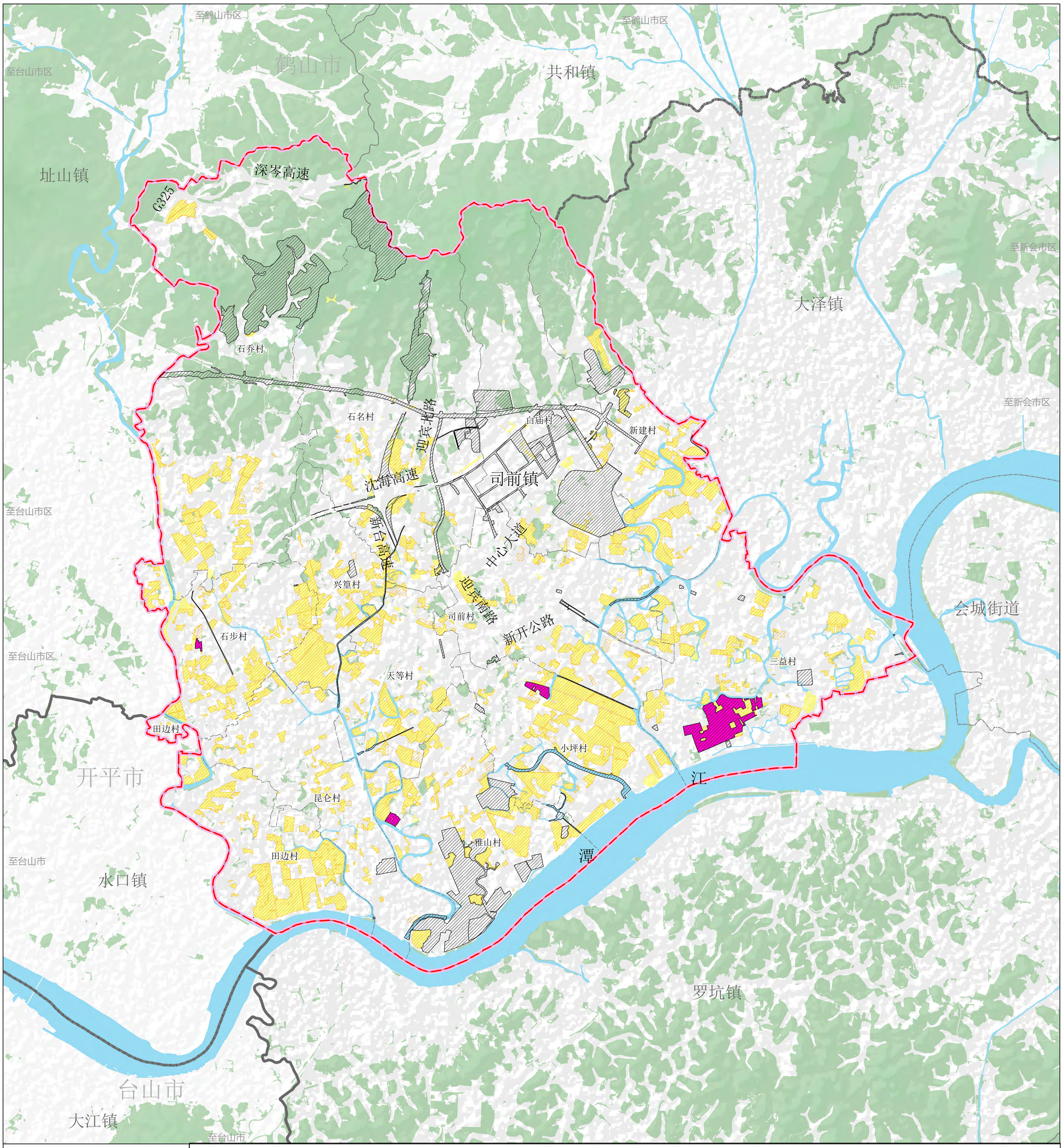
江门市新会区人民政府 编制

2026年7月

广东国地科技股份有限公司 制图

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）调整方案

03 全域土地综合整治前后耕地布局优化对比图



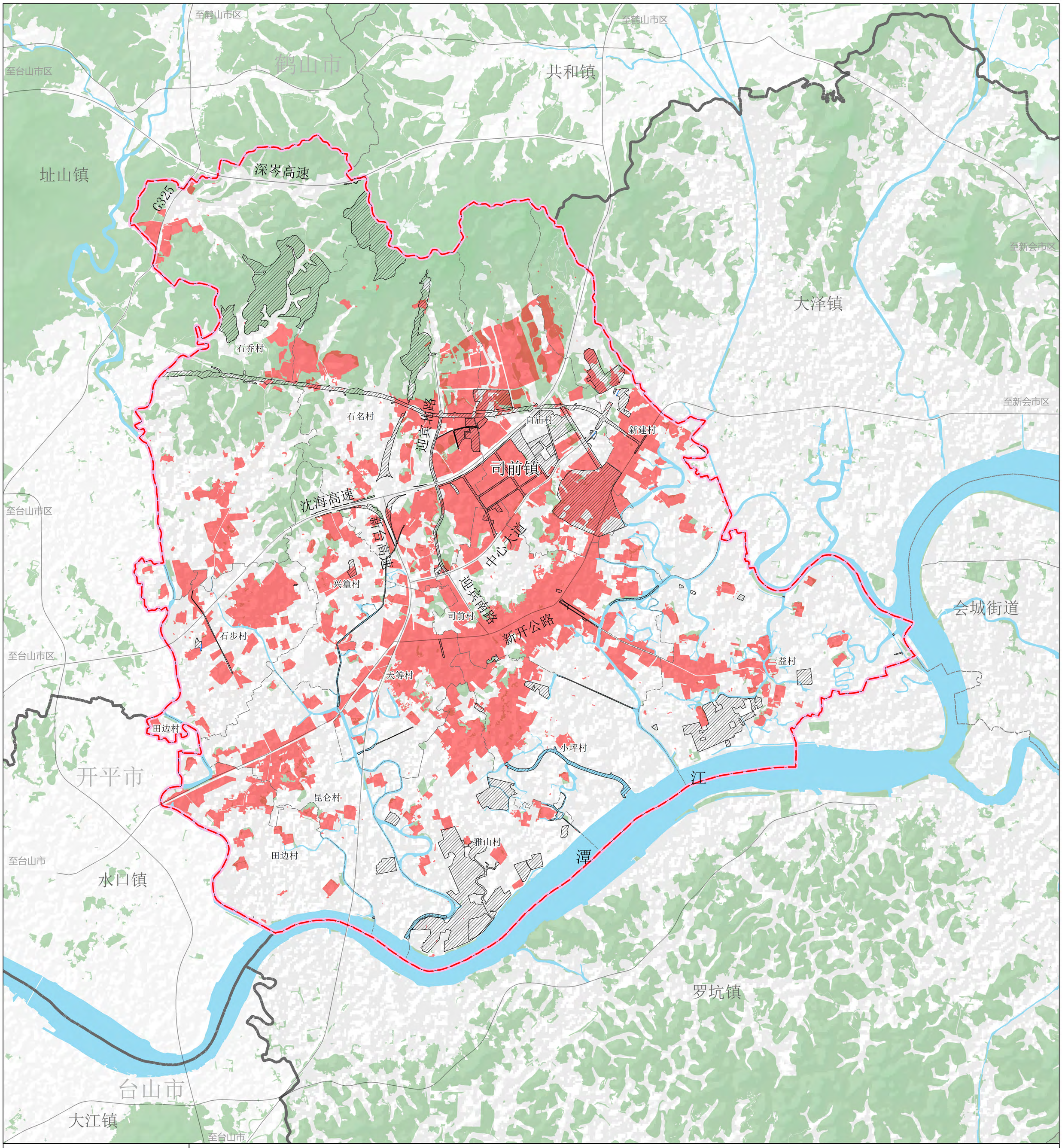
江门市新会区人民政府 编制

2026年7月

广东国地科技股份有限公司 制图

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）调整方案

04 全域土地综合整治前后建设用地布局优化对比图



江门市新会区人民政府

2026年7月

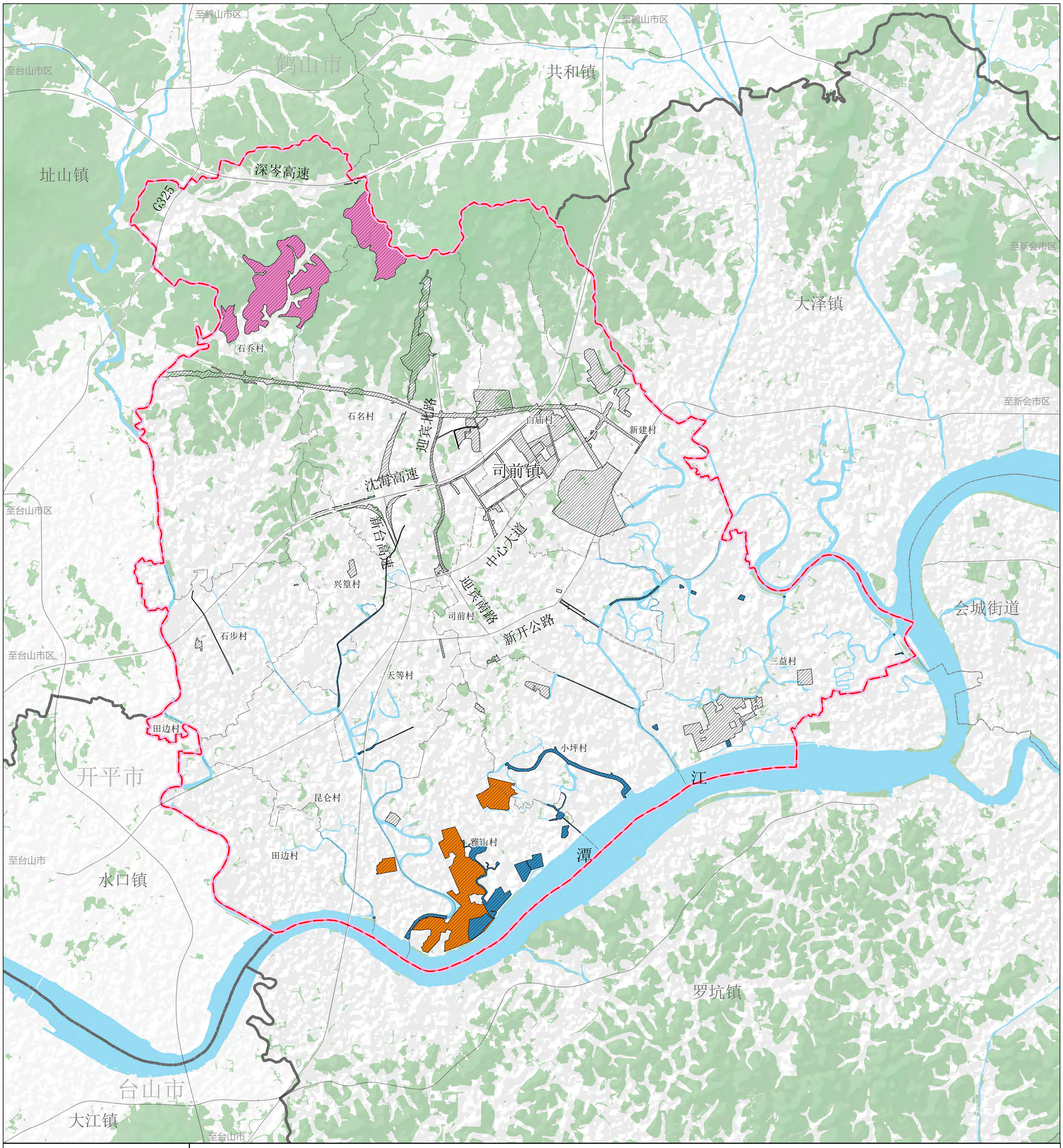
编制

广东国地科技股份有限公司

制图

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）调整方案

05 全域土地综合整治前后生态空间布局优化对比图



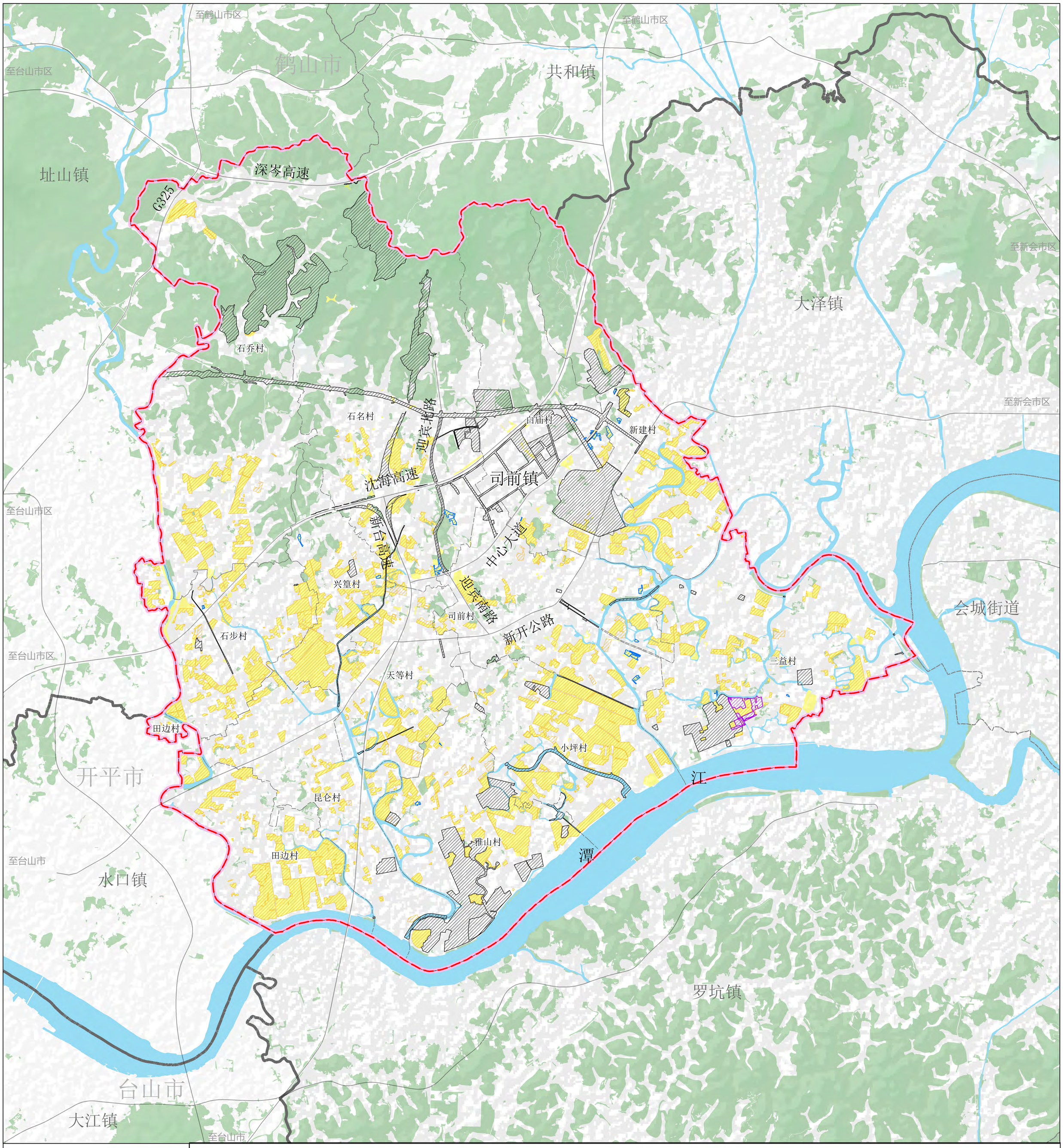
江门市新会区人民政府 编制

2026年7月

广东国地科技股份有限公司 制图

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）调整方案

06 全域土地综合整治永久基本农田调整优化图



江门市新会区人民政府

2026年7月

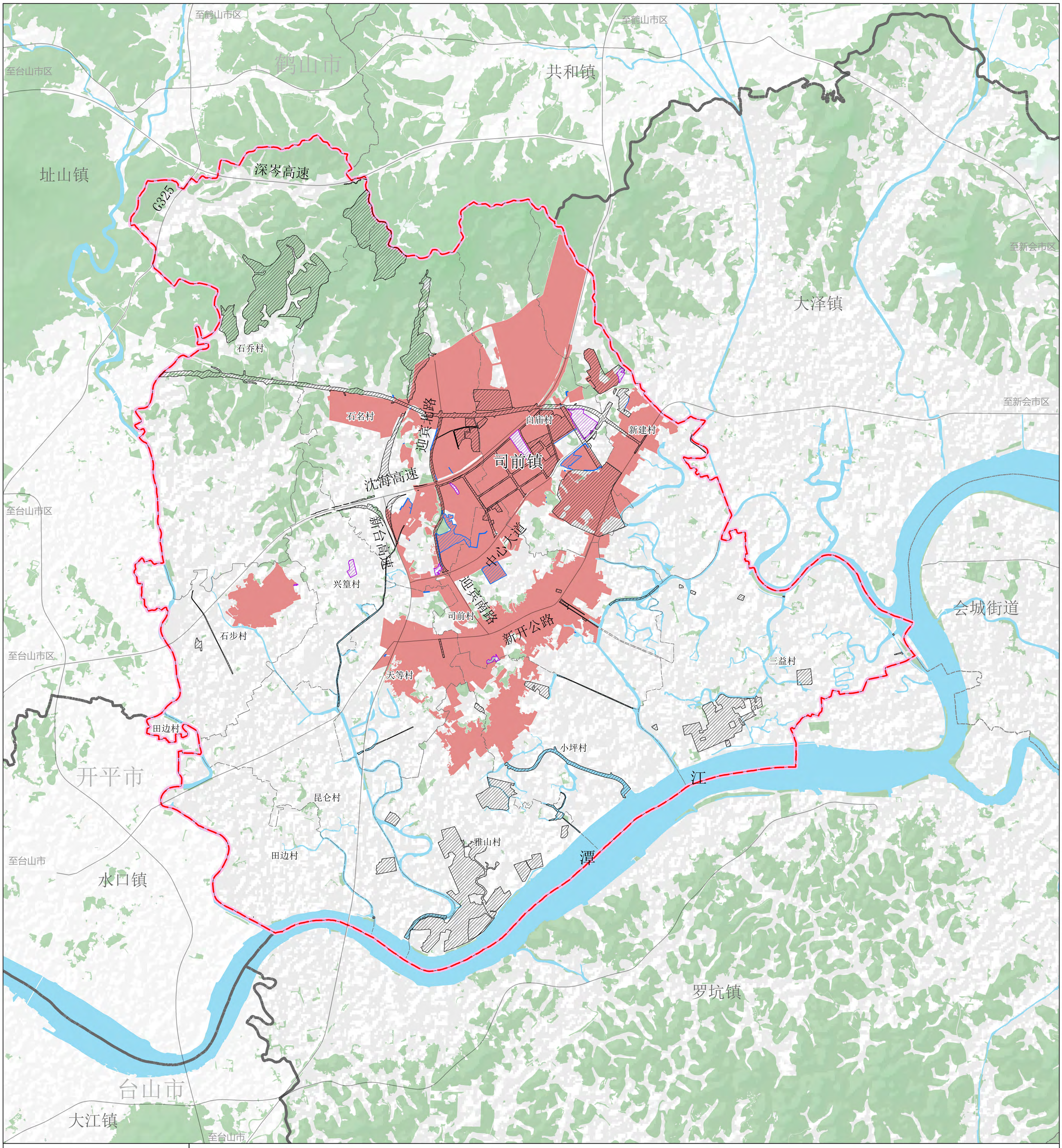
编制

广东国地科技股份有限公司

制图

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（司前镇单元）调整方案

07 全域土地综合整治城镇开发边界调整优化图



江门市新会区人民政府

2026年7月

编制

广东国地科技股份有限公司

制图