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

江门市新会区自然资源局

二〇二六年七月

摘 要

一、方案概况

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案规划主体为新会区人民政府，实施主体为崖门镇人民政府。实施方案共划定 1 个实施单元，为崖门镇实施单元，整治区域包含 1 个镇 22 个行政村，总面积为 29656.3524 公顷。方案实施期限为 2025 年至 2028 年，预计总投资为 236427.37 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，新会区崖门镇土地总面积 29704.7114 公顷，其中农用地 24253.3941 公顷，占土地总面积 81.65%；建设用地 2005.9043 公顷，占土地总面积 6.75%；未利用地 3445.4130 公顷，占土地总面积 11.60%。生态保护红线划定面积 8533.2243 公顷。

2023 年（基期年），新会区崖门镇常住人口 3.45 万人，人口密度 116 人/平方公里，户籍人口 0.8 万人。

三、整治目标

方案拟安排 14 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 5 个，生态保护修复项目 3 个，历史文化保护项目 4 个，基础设施建设项目 1 个。农用地整治规模为 147.8623 公顷，其中新增耕地面积 99.3297 公顷；建设用地整理规模为 72.8360 公顷，其中计划腾退建设用地面

积 34.3900 公顷；生态保护修复规模为 785.1274 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 10.18%，耕地平均质量等别提升 0.2 等，形成 5 个百亩方，5 亩以下耕地图斑减少 1 个，减少 0.21%。

通过建设用地整理，引导村庄布局优化，促进产业集聚发展，预计通过增减挂钩、处置闲置土地、盘活存量建设用地等方式，支撑产业发展建设用地面积 38.4460 公顷。

通过推进生态修复，对 1 处矿山进行整治，修复面积 34.39 公顷；红树林保护修复面积 105.52 公顷；其他生态保护修复面积 645.2174 公顷。

四、资金筹措及平衡

项目预计共需投入资金 236427.37 万元，其中：农用地整治项目投入 950.44 万元，建设用地整理项目投入 206296.93 万元，生态保护修复项目投入 6683 万元，产业导入项目投入 16463.33 万元，城乡风貌及人居环境整治提升项目投入 1972.67 万元。资金筹措方式为：财政资金投入 18407.98 万元，占比 7.79%；专项债投入 4206 万元，占比 1.78%；社会投资 213813.39 万元，占比 90.44%，社会投资中银行贷款 2953 万元，占社会投资比例 1.38%。项目预期收益为 573392.9 万元，可结余资金 516053.61 万元，能够实现资金平衡。

项目不涉及资源资产组合供应。

五、重要规划衔接

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

方案中的崖门镇为百千万典型县镇，已与百千万典型镇的主体功能区规划充分衔接。

整治区域范围涉及海洋空间利用（包括海域、海岸线、海岛），已与海岸带及海洋空间规划充分衔接。

六、“三区三线”、权属调整等情况

方案涉及城镇开发边界调整方案，调整面积14.4329公顷，占城镇开发边界内新增建设用地规模剩余总量的0.56%，调整方案将单独编报。

方案涉及永久基本农田调整方案，调整面积44.5800公顷，调出地块占所涉乡镇划定永久基本农田面积的4.95%。

方案不涉及生态保护红线调整，新增耕地及永久基本农田调入围斑不涉及生态保护红线，新增建设用地不涉及生态保护红线。子项目范围涉及生态保护红线面积94.4621公顷，其中生态保护修复项目涉及生态保护红线94.4621公顷，以上子项目不涉及生态保护红线内自然保护地核心保护区，属于允许有限人为活动（或国家重大项目）可占用的具体情形，本方案承诺后续按有关程序办理相关手续(如涉及根据实际情况表述)。

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

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

方案不涉及海岸线和海岸建筑退缩线划定及调整情况。

方案计划实施城乡建设用地增减挂钩项目共 34.39 公顷，项目实施后，在满足自身建设发展需求基础上，可节余建设用地指标 14.4685 公顷。方案涉不涉及村庄整村安置搬迁。后续将单独编制增减挂钩实施方案，按照增减挂钩政策要求报批。

七、前两年实施计划

2025 年计划开工子项目 6 个，计划完工子项目 3 个（续建子项目 6 个），计划完成投资 83430 万元，计划完成农用地整治 59 公顷，其中新增耕地面积 39 公顷；计划完成建设用地整理 25.3 公顷，其中计划腾退建设用地面积 13 公顷；计划完成生态保护修复 258.0844 公顷。

2026 年计划开工子项目 2 个，计划完工子项目 5 个（续建子项目 9 个），计划完成投资 112771.22 万元，计划完成农用地整治 60 公顷，其中新增耕地面积 40 公顷；计划完成建设用地整理 40.0386 公顷，其中计划腾退建设用地面积 21.39 公顷；计划完成生态保护修复 268.3667 公顷。

八、精品工程

方案拟安排1个精品工程，为滨水圩境城乡融合精品示范工程，位于崖门镇银洲湖滨水一带，包含农用地整治、建设用地整理、生态修复、产业导入等子项目，预计投资规模209444.48万元，项目特色亮点为统筹联动，以崖门圩镇为核心，统筹全镇15个村（社区、林场），协同银洲湖滨水空间，形成“北农、中城、南生态”的片区空间格局，实现区域整体打造、以点带面；激活资源，充分挖掘富硒土壤、林场生态、低效用地等资源价值，变劣势为优势，推动废弃采矿用地向智能制造产业用地转化，实现资源价值最大化；三产融合，构建从富硒农业种植、高端制造到商业配套、生态旅游的联动产业体系，形成一二三产融合发展的可持续产业生态闭环。预期实施成效为守牢耕地红线：新增耕地42.0839公顷，建成千亩富硒农田示范区，耕地质量与连片度明显提升；盘活存量用地：盘活低效用地38.4654公顷，推动废弃采矿用地向智能制造转型，节约集约利用水平显著提高；推动产城融合：圩镇扩容与产业园区联动发展，城镇品质与综合承载力持续增强，实现以产兴城、以城促产；加速产业集聚：高端装备制造、新材料等产业加快落地，6家以上企业入驻，集群效应初步显现；提升生态风貌：完成森林抚育967亩，美丽廊道建设改善沿线风貌，人居环境品质明显改善；畅通交通路网：新建改造道路17.8公里，打通城乡路网节点与园区交通瓶颈，支撑全域乡村振兴。

九、特色和创新

本方案在总结传统全域土地综合整治实施经验的基础上，立足崖门镇资源禀赋和发展阶段，在组织管理、整治模式、产业导入等方面进行了探索创新，形成以下特色：

组织管理上，强化片区联动与资源统筹。改变以往以单个村或单个项目为单元的传统做法，以崖门圩镇为核心，统筹全镇 15 个村（社区、林场）资源，整体划定整治区域，实施跨村域、跨项目的资源整合与空间调配，破解以往整治项目各自为政、空间零散的问题。

整治模式上，聚焦生态修复与存量盘活协同推进。将废弃矿山生态修复与低效用地再开发有机融合，采用“修复+再利用”的模式，既恢复受损山体生态系统功能，又将采矿用地复垦腾挪出的指标用于产业项目落地，实现生态效益与经济效益的互促共赢，区别于传统单一生态修复或单一用地整理的路径。

产业导入上，突出龙头带动与集群发展。改变以往零星招商、分散供地的做法，依托银湖高端装备产业园和美达新材料两大平台，以“平台集聚产业、产业倒逼配套”的方式，实现 6 家以上优质企业集中落户，推动产业从低效分散向集群高效转型，形成“整治腾空间—空间引产业—产业促发展”的良性循环。

推进方式上，注重基础设施先行与产城融合。将道路等基础设施建设与产业导入同步谋划、同步推进，完成园区道路硬

底化改造，打通城乡路网节点与园区交通瓶颈，以交通先导支撑产业集聚，提升城镇综合承载力，体现“以产兴城、以城促产”的一体化发展思路。

综上，本方案从以往单点整治、单一目标向全域统筹、多维联动的综合整治转变，探索形成了生态修复与产业转型互促、空间整治与产城融合并重的崖门路径，为同类地区开展全域土地综合整治提供了差异化实践样本。

目　录

一、基本情况.....1
（一）区域概况.....1
1.基本情况.....1
2.国土利用情况.....16
3.生态环境状况.....20
（三）存在问题.....29
1.耕地和永农布局分散，聚集程度低.....29
2.存量土地效率低与重点区域用地紧张.....32
3.已有规划布局与未来发展需求待协调.....34
4.富硒资源条件好与资源价值未凸显.....35
5.生态保护需要加强.....36
（四）实施单元和整治区域.....37
1.实施单元.....37
2.整治区域划定.....37
3.整治区域概况.....39
（五）实施期限.....40
二、可行性分析及评估.....42
（一）已有工作基础分析.....42
1.规划编制审批情况.....42
2.相关项目管理及制度建设情况.....43
3.永久基本农田建成高标准农田条件情况.....46
（二）空间布局优化可行性分析.....47
1.土地权属调整分析.....47
2.整治功能分区划定.....48
3.国土空间格局优化.....53
（三）整治潜力分析.....54
1.农用地整治潜力.....54
2.建设用地整理潜力.....61
3.生态保护修复潜力.....67

4.历史文化保护利用潜力 70
5.城乡风貌及人居环境整治提升潜力 71
（四）产业导入可行性分析 71
1.农用地整治为农业产业化提供基础支撑 72
2.整治成效为产业落地提供空间保障 72
3.生态资源优势为农旅融合提供独特条件 72
4.产城融合与产业集聚效应相互促进 73
5.产业导入项目空间布局合理性分析 73
（五）风险评估及应对措施 74
1.破坏生态风险及应对 74
2.增加债务风险及应对 74
3.社会风险及应对 76
4.维护群众合法权益情况 77
三、整治目标 79
（一）目标设置 79
1.整体目标 79
2.绩效目标 80
（二）生产要素创新性配置制度探索 81
四、规划落实及相关方案衔接 84
（一）规划落实情况 84
1.《江门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》 84
2.《崖门镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》 86
3.《广东省耕地保护专项规划（2021-2035 年）》 87
4.《江门市耕地保护利用规划（2023-2035 年）》 89
5.《江门市市区山体保护规划（2023-2035 年）》 91
6.《江门渔港经济区建设规划（2021-2030 年）》 92
7.《新会区海洋经济发展“十四五”规划》 93
8.《新会区崖门镇富硒农业产业发展规划（2022-2030 年）》 94
9.《广东省红树林保护修复专项规划》 95
10.《江门市红树林保护修复专项行动实施方案（2021—2025 年）》 96
11.《江门市生态环境保护“十四五”规划》 96

（二）永久基本农田调整方案衔接.....97
（三）城镇开发边界局部优化方案衔接.....98
（四）生态保护红线情况.....99
五、项目安排.....101
（一）子项目安排.....101
1.农用地整治项目.....101
2.建设用地整理项目.....104
3.生态保护修复项目.....115
4.城乡风貌及人居环境整治提升项目.....121
5.产业导入项目.....123
6.其他项目.....130
（二）精品工程.....134
1. 滨水圩境城乡融合精品示范工程.....134
六、资金安排.....142
（一）投资测算.....142
1.农用地整治项目投资测算.....142
2.建设用地整理项目投资测算.....142
3.生态保护修复项目投资测算.....145
4.乡村风貌提升和历史文化保护项目投资测算.....146
5.产业导入项目投资测算.....146
6.其他项目投资.....148
7.投资测算汇总.....148
（二）资金筹措.....149
1.资金筹措原则.....149
2.资金来源.....150
3.资金构成.....151
（三）项目融资及债务清偿能力分析.....152
1.融资分析.....152
2.清偿能力分析.....153
（四）资金平衡分析.....156

1.资金需求分析.....156
2.项目收益分析.....156
3.资金平衡情况.....165
七、预期效益.....166
（一）空间布局优化预期成效.....166
1.生产空间：耕地连片，产业集聚.....166
2.生活空间：闲置盘活，布局优化.....166
3.生态空间：系统治理，互联互通.....167
（二）带动经济社会发展预期成效.....167
1.社会效益.....167
2.生态效益.....168
3.经济效益.....169
（三）特色和创新情况.....170
1.打造百亩富硒农业特色示范基地，探索耕地集聚、生态增效的崖门样板170
2.探索资源整合再利用、生态修复与可持续发展协调之路.....171
3.打造龙头带动、生态旅游高质量示范窗口.....171
4.建设产业集聚、配套完善的精品标杆.....172
八、实施保障.....173
（一）组织保障.....173
（二）资金保障.....174
1.充分发挥财政资金引导作用.....174
2.构建金融机构重点倾斜的融资体系.....175
3.积极引导社会资本参与.....176
（三）制度保障.....176
1.健全保障制度.....176
2.强化奖惩机制.....176
3.项目资金管理控制措施和施工监理控制措施.....177
（四）监督保障.....180
1.创新监管手段.....180
2.严格化、多元化手段监管.....181
3.实施参与化、透明化监管.....181

九、专章论证.....183
（一）永久基本农田调整专章.....183
1.基本概况.....183
2.拟调出调入永久基本农田地块情况.....183
3.有关计划安排.....188
（二）增减挂钩专章.....188
1.基本情况.....188
2.项目类型.....188
3.审批层级.....188
4.拆旧地块选址.....189
5.立项准入要求.....190
6.实施时序.....190
7.指标测算和使用.....191
8.指标流转和收益返还.....191
（四）实施方案调整专章.....192
1.调整类型.....192
2.实施单元和整治区域变动.....192
3.绩效目标变动分析.....193
4.项目库变动分析.....193
十、附件.....199
（一）附表.....199
（二）附图.....199
（三）其他证明材料.....200

一、基本情况

（一）区域概况

1.基本情况

（1）自然地理状况

1）地理区位

江门市位于广东省中部，位于珠江三角洲西岸城市中心，地理位置优越，交通便利。江门市是粤港澳大湾区重要节点城市，在粤港澳大湾区中处于“承东启西”的位置，是大湾区通向粤西和大西南的枢纽门户。

新会区地处珠江三角洲西南部的银洲湖畔、潭江下游，东与中山、南与斗门相邻，北与江门、鹤山，西与开平、西南与台山接壤，濒临南海，毗邻港澳。新会葵艺闻名遐迩，新会陈皮享誉全国，素有“葵乡”“陈皮之乡”“鱼米之乡”之称。

崖门镇位于新会区西南部，距离新会区中心 30 公里、江门市 46 公里、广州市 130 公里，东与中山、南与斗门相邻，北与江门，西与台山接壤，濒临南海，毗邻港澳。崖门是新会区实施银洲湖区域综合开发战略的六镇一区成员之一、是承接港珠澳大桥辐射的“第一腹地”。

崖门镇是粤西乃至大西南地区陆路通往港澳及珠三角核心区的交通要冲，交通便捷，优势突出。崖门镇境内有 G228 国道、S271 省道、广东西部沿海高速公路、银洲湖高速（正在建设）穿过，与港珠澳大桥一脉相通，距珠海机场 62 公里、

江门火车站 46 公里，外部交通极为便利。镇域内部公路网较为发达，有 Y203 乡道、Y180 乡道、Y007 乡道、Y179 乡道等等交通干线连接，各村间的通村道路均已硬化，连接畅通，四通八达。同时，崖门镇是珠江西岸江海联运的最佳交汇区域之一，境内拥有全长约 80 公里的崖门航道，可保证 5000 吨级船舶往来行驶，是一条沟通南北、贯穿东西的“黄金水道”。

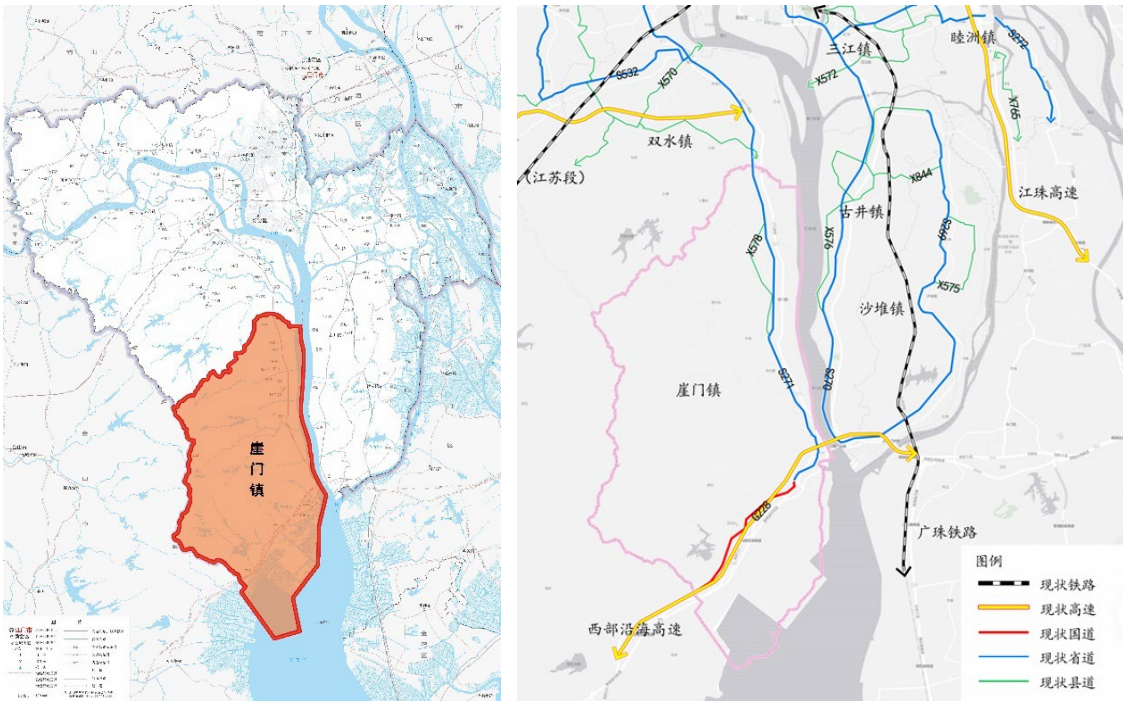


图 1-2-1 崖门镇区位和主要交通线路图

2）地形地貌

崖门镇地处珠江水系出海口，地形以丘陵山地和平原为主，整体地势西高东低。中、西部主要为古兜山脉，以低山、丘陵及台地为主，最高峰狮子头海拔为 982 米。

3）气候水文

崖门镇属亚热带海洋性季风气候，常年气候温和，雨量充沛，光热充足。年平均气温 23.8℃，日照年平均 1780 小时，

无霜期达 350 天以上，年平均降雨量 2200 毫米。年均日照时数为 1731.6 小时，占年可照时数的 39%，光照充足。霜期出现于 12 月至次年 2 月，其中以 1 月出现最多，年均无霜期为 349 天，农作物生长季节长。年均降水量 1773.8mm，年均降水量从南向北逐渐减少。4 月至 9 月是雨季，10 月至次年 3 月是旱季，降水量分别占全年降水量的 82.75%和 17.25%，旱雨两季分明。崖门镇境内河流属珠江流域珠江三角洲水系。流经境内的主要有银洲湖以及横水坑等 32 条境内河流，总流程约 138.5km。境内大小水库、山塘 38 座，总库容达 6000 多万 m^3。

4）土壤概况

崖门镇处于低山丘陵区和冲积平原区，其山地土壤主要分为赤红壤，黄壤、红壤，土壤偏酸，土质肥沃偏粘。冲积平原为水稻土，是沉积物、冲积物变化而成，适宜种植双季稻，部分轮作甘蔗、花生、瓜菜等作物。总体而言，崖门镇土壤肥沃，土质疏松，且土壤受工业污染少，有害物质含量低，是发展绿色高效农业的绝佳地区。

5）植被概况

崖门镇区域植被主要为亚热带、热带的树种。乔木主要有松科、杉科、樟科、木麻黄科等。草被以芒萁为主，蕨类次之，常见芒萁群和马尾松、岗松、小叶樟、大叶樟、鸭脚木、乌桕、荷木、桃金娘、野牡丹和算盘子等。人工作物以柑桔、香蕉、蔬菜为主。

（2）资源禀赋

1）林地资源

崖门镇林地面积 15972.4195 公顷，整治区域内林地面积 15958.5487 公顷，集中分布在镇中西部古兜山区域，主要为乔木林地，生态公益林不涉及争议地块，面积 7181.2885 公顷。

2）矿产资源

崖门镇境内矿产资源较为丰富，有铀、锡、钨、铝、砂、锰、铁、钠、花岗岩、页岩、粘土等，分布广泛、质优品高。崖门镇富硒土壤分布广泛，硒含量高。全镇约有 40.4 万亩的富硒土壤，遍布全境，占全镇土地面积 90%以上，富硒比例居全国前列。其中，属于土壤富硒（0.8mg/kg 以上）的土地面积达到 22.96 万亩，占全镇土地面积的 51.3%，主要分布于横水村、京梅村、明苹村、甜水村等处; 土壤中度富硒（0.6-0.8mg/kg）的土地面积约为 6.18 万亩，占全镇土地面积的 13.8%; 土壤一般富硒（0.6mg/kg 以下）的土地面积约为 11.26 万亩，占全镇土地面积的 25.1%。

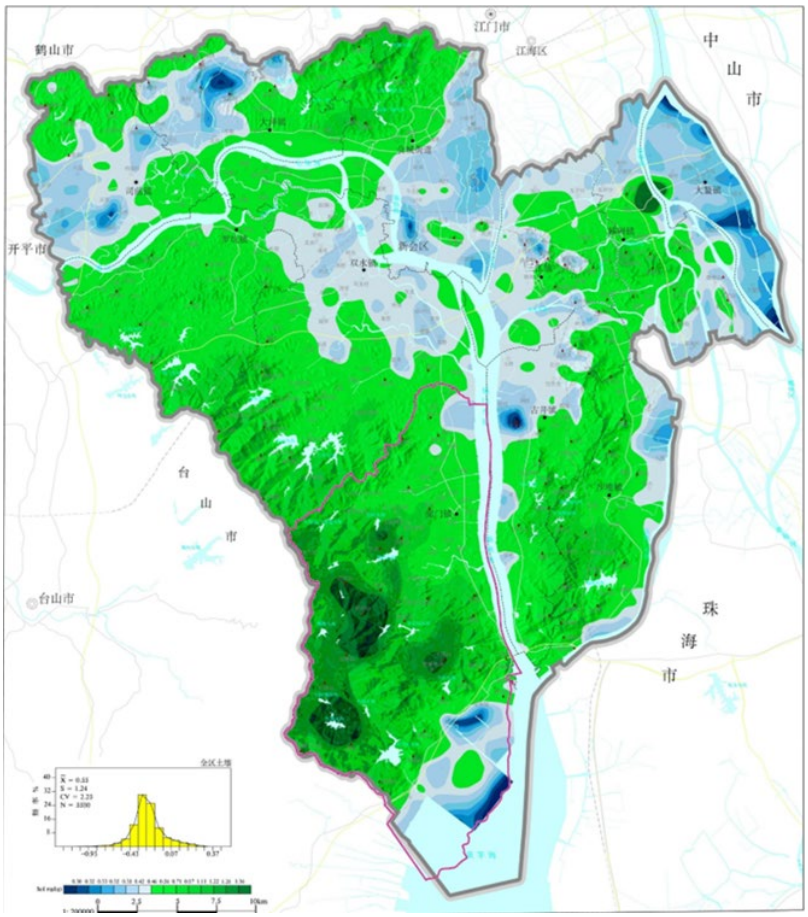


图 1-2-2 新会区表层土壤硒元素地球化学图

3）旅游资源

崖门镇钟灵毓秀，是有着近千年历史的南粤历史文化名镇，先后被评为全国文明村镇、全国卫生镇、全国千强镇、广东省旅游风情小镇及省级生态宜居美丽乡村示范镇。

崖门镇旅游资源丰富多样，旅游业发展基础良好。崖门镇地处珠江水系崖门出海口，依山面海，拥有山、海、湖、泉、林等丰富的自然资源，境内有国家 4A 级古兜温泉度假区、古斗森林公园、胡芦山风景区、白水带风景区、仙人井风景区、红树林公园等自然风光。同时蔡李佛文化、侨乡文化、红色文化等人文资源也得天独厚，孕育了党建文化特色村坑口村、廉政文化特色村水背村、全国文明村南合村、蔡李佛非遗文化特

色村京梅村、革命老区红色文化特色村龙旺村等文化主题村。其中，京梅村功夫侨村是国家级非物质文化遗产“蔡李佛拳”发源地，蔡李佛全球弟子已经超过 1000 万人，遍布全球 100 多个国家和地区，影响深远。村内有蔡李佛拳发源地洪圣始祖馆、康王庙、陈享故居、明代碉楼、清代祠堂等历史建筑，至今已举办过两届蔡李佛国际狮王争霸赛、蔡李佛国际武术交流、陈享公诞辰纪念等系列节庆活动，打响了蔡李佛武术文化特色品牌，扬名中外，享誉全球。



图 1-2-3 旅游资源分布图

（3）社会经济条件

1）人口概况

据第七次全国人口普查结果，崖门镇常住人口为 34570 人，其中性别比为 116.39，0-14 岁、15-59 岁、60 岁及以上的比例分别为 13.44%、60.88%、25.68%。15 岁及以上人口平均受教育年限为 9.18 年，每 10 万人口中拥有的大学（大专及以上）为 7559 人。

2）社会经济概况

2023 年实现经济总量 75.72 亿元；规模以上工业增加值 26.52 亿元，同比增长 10.7%；农林牧渔业总产值 24.01 亿元，增长 8.3%；固定资产投资完成 46 亿元，其中工业投资额 25.96 亿元；社会消费品零售总额 5.8 亿元，增长 7.2%；1-11 月外贸进出口总额 11.06 亿元，增长 3.95%；全年一般公共预算收入 3.43 亿元，增长 11.18%。2024 年 GDP 突破 80 亿元。

截至 2023 年 5 月底，规模较大的工业企业共有 177 家。主要集中在新财富环保产业园区、登高石工业园区、苍山路段和崖南片区，其他地区呈点状分布。其中，新财富环保产业园区内集聚企业数量最多约达 110 家，主要是金属表面处理和新一代电子信息技术相关企业；登高石工业园区内主要集聚新一代电子信息技术和新材料相关企业；苍山路段主要集聚建材相关企业；崖南片区主要集聚高端装备制造（船舶、钢结构）和新材料相关企业。

（4）产业发展现状及方向

崖门镇产业基础扎实，其中一产基础良好，具有一定的规模化；二产以工业、制造业为主，在整个产业结构占比大；三产以商品贸易和旅游业为主。

1）第一产业

崖门镇农产品种类丰富，主要的农作物以水稻、新会柑、香蕉、荔枝、甘蔗等为主，全镇播种面积 20270.53 亩。其中，粮食作物播种面积为 82.85 万亩，经济作物播种面积为 2694.44 亩，果类种植面积为 9223.58 亩，其他作物面积为 1213.11 亩。水产养殖种类主要以四大家鱼（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼）、塘鲴、罗非鱼、虾等为主，养殖面积为 20846.72 亩。崖门镇现代农业产业稳步发展，崖门镇特色产业建设取得新成效，富硒农业产业示范基地首期 500 亩富硒农产品喜获丰收，以合作社形式带动超 380 户村民实现增收；特色农产品开启品牌建设新高度，甜水萝卜登上人民日报，晋升为“国字号”，成为新会首个国家农产品地理标志。

2）第二产业

崖门镇已建成全国首个“中国电镀示范园区”新财富环保产业园，驻园企业超百家；集聚世界 500 强企业威立雅集团、中国 500 强企业粤电集团、可生产 70 米以上大型全铝合金超级游艇的赛尔威游艇等重量级企业。

崖门镇逐步形成了以高端装备制造、新一代电子信息、节

能环保、新材料等产业为主导产业，建材、造纸及纸制品、现代轻工纺织等传统优势产业不断巩固提升发展的新格局。

高端装备制造产业方面，现有威立雅海洋环境工业、崖门船业、赛尔威游艇等一批优质海洋装备企业和泽星、耀朗、打捞局等一批钢结构生产制造企业，并新引进了欧能 AGV 自动化机械设备生产项目等专用装备制造企业。依靠充足的电力、蒸汽、天然气等能源，专业的表面处理园区，丰富的岸线和矿山设备市场需求，集聚发展高端装备制造产业，重点是高端海洋装备如船舶、海上风电设备及专用装备制造如新能源智能机械设备、新能源汽车零部件等产业。

新一代电子信息产业方面，现有钧崴电子等新一代电子信息产业企业约 20 家，其中规上企业 5 家。重点依托环保产业园环保电镀产业基础，聚焦东莞、深圳等地溢出企业，以连接器、5G 天线和基站等 PCB 电子元器件企业为突破口，重点推动 PCB 产业做大做强做优。依托万洋高端智能制造招商区发展半导体类电子、光伏照明、铝基板及印刷电路板智能制造产业，引进人工智能、智能终端制造项目。

节能环保产业方面，以新财富环保产业园为载体，现已建成固废处理中心、金属污泥处理中心等项目。着力延伸上下游产业链，引入国际先进的新型节能环保技术和相关产业，推动节能环保产业高端化。重点在环保产业园南片区规划建设循环经济产业区，包括再生资源深度利用、环保资源循环利用和高

端电子制造业配套绿色工业服务项目等，实现园区废物循环利用和无害化处置。

新材料产业方面，现有富祥电子、荣炭电子、友顺陶瓷、旭日陶瓷、嘉窑等新材料产业规上企业 12 家，并新引进了域锦纳米耐磨材料生产建设项目，涵盖新型建筑材料、稀有金属材料、新型非金属材料、高性能复合材料、石化新材料等领域。重点推动产业提档升级，通过改进工艺或强强联合的方式，提高产业集中度和市场竞争力，同时引导企业积极引进国内外先进的技术和装备，打造集 PCB 联动、建筑材料精深加工、新材料产品研发、技术转化于一体的新材料产业集群。围绕新会电厂 8 公里范围圈，着力引进拥有核心技术、能够延链补链的用电用气用热大企业、大项目，重点发展美达锦纶新材料项目。

传统优势产业中，建材产业方面有泰盛石场、富强混凝土等代表企业；造纸及纸制品产业方面有桥裕纸业、银湖纸业等代表企业；现代轻工纺织产业方面有百晖、顺晟等代表企业。主要聚焦推动产业提档升级，以智能化、高端化、绿色化、个性化、一体化等市场需求，创新行业发展模式，加大现有产业集群技改、数字化改造力度，加快发展智能、健康、绿色、个性化中高端产品，推动产业向高技术、高附加值领域迈进，提高行业设计水平，促进产业品牌化、高端化转型。

3）第三产业

①商品贸易方面，崖门镇瞄准农村电商风口发力，加速新

业态落地生根。网红“冯氏珍禽”鸵鸟养殖基地、“微光园艺”盆景苗木优选培育基地等通过电商平台销售，创造出传统销售模式无可比拟的经济效益；“崖硒八宝”中的甜水萝卜等特色农产品也在网络销售中拓宽经济渠道。

②旅游业方面，“中国十大最美乡村”之一的京梅村是江门市、新会区著名的侨乡，也是国家级非物质文化遗产、世界蔡李佛拳的发源地。近年来举办的蔡李佛国际狮王争霸赛、蔡李佛国际武术交流活动等品牌节庆，吸引大批第二代第三代乃至第四代华侨回乡，努力打造世界华侨华人文化交流合作的重要平台。2022 年 11 月，新会京梅功夫侨村景区更是被评为国家 3A 级旅游区，村中有众多的网红打卡景点。除此之外，崖门水蟹、甜水萝卜、崖门乳鸽等美食声明远扬，并成功举办了多届崖门古兜水蟹节、甜水萝卜养生文化节，吸引了八方游客纷至沓来。

③崖门渔港是新会区唯一可供海洋捕捞渔船停泊、补给、销售水产品的群众性渔港，也是粤港澳大湾区发展海洋经济的重点区域，先后被评为国家一级渔港和全国文明渔港。渔港拥有游艇观光、海钓、餐饮美食、民宿、休闲露营等丰富的旅游体验方式。崖门渔人码头、崖南灯塔公园、古兜温泉度假区及莲花石露营基地等处处皆是美丽风光。

崖门镇 2021 年，实现全年接待游客 85 万人次，旅游总收入超 7800 万元。崖门镇持续推进美丽乡村建设、文旅融合发

展，未来崖门镇将特色旅游景点、绿色风貌片区和蓝色海滨休闲渔业等串珠成线，探索“全域创建、全业融合、全景建设、全民参与”的全域旅游高质量发展新路径打造全域旅游新蓝图。

（5）基础设施建设情况

1）基础设施

①交通。镇域范围内现有交通路网较为完善，大部分道路均配有路灯。社区（村）内道路众多，主要有公路和一般巷道。公路基本为水泥路面，品质较好，部分区域人行道不足，道路排水系统不合理，路灯稍有缺乏。

②供水。镇域范围内由市政部门统一规划的市政管网供水，基本做到户户通自来水。

③排水。镇域范围内雨污分流基本规划建设完毕，正处于投入使用阶段，未来管网系统计划连接到污水处理厂，避免污水排入池塘河道。

④通信。镇域范围内现状电力、电信设施较为完善，拥有多个变压器和电信基站，基本满足村民需求。

表 1-1 社区市政公用设施一览表（部分）

基础设施类别	具体设施	规模/现状情况
道路设施	G228 国道	东西走向，道路为沥青路面
	S271 省道	南北走向，路面为沥青路面,连接新会到崖南
	村内道路	主要有公路和一般巷道，公路基本为水泥路面
给水工程	市政水管网	由市政部门统一规划的市政管网供水，少数由自家水井供水
排水工程	市政水管网	由市政部门统一规划的市政排管网进行雨污分流管制，但处于建设阶段不能满足现状需求
环卫工程	垃圾收集站	现状有完善的农村保洁制度，基本满足需求
电力工程	变压器	现状电力、电信设施较为完善，基本满足现状需求
道路照明工程	市政路灯	现状有充足的路灯等照明设施，基本满足夜间照明

2）公共服务设施

崖门镇内现有幼儿园 6 所，小学 5 所，初中 3 所，可以满足社区需求；全镇共有卫生院 3 所，卫生站 2 所。公共活动场地较为丰富，农贸市场具有一定规模，公厕等设施质量情况良好，基本满足村民生活需求；公园维护较好，能为社区居民提供丰富的文化休闲活动场所。

（6）村庄发展状况

1）道路交通状况

对外交通：依托现状南北向 S271 线（规划为江门大道南西线），直通新会中心城区和其他乡镇，依赖性较大。现状 S271 线崖门段道路红线宽度为 18 米。

村内交通：现有道路网系统比较完善，大部分自然村已经通路及实现道路硬底化。各自然村村道基本可与 S271 线（规划为江门大道南西线）相连接，路面为水泥铺设，宽度大多约

为 3.0 米，部分 4.0 米，路况良好。

村道：主要为自然村内部道路，道路宽度 3 米到 7 米不等，部分次要道路尚未硬底化。

支路（宅间路）：村庄内支路宽度较小，为建筑与建筑之间的小路，硬底化率偏低，道路宽度为 1 米到 2 米。

公共交通：处于 S271 线（规划为江门大道南西线）旁，因此公共交通较为便捷，207 路、208 路、212 路公交都在 S271 线设有站点，可方便抵达沿路自然村落，交通相对便捷。

道路设施：现状村庄道路两侧路灯、垃圾箱等基本更新。部分设施缺失、破旧且数量不足，道路警示牌，人行斑马线不够完善,路旁电线架设零乱。村内停车设施较为缺乏，村民私家车大多停在自家路边或院子里。

2）公共服务设施状况

现状村域内的公共服务设施类型已基本完善，可在原基础上进行提升。部分村内具有行政办公设施，周边分布有卫生室、文化活动广场、球场等。村委会多数为两层建筑，村委会内设有图书室，环境较好。部分村内暂无商业设施。部分村内文化体育设施齐全，配有文化室及老人活动中心党建文化广场、休闲公园、建筑保留程度较好的祠堂等。各村医疗卫生设施齐全，设有卫生站。

3）市政设施状况

现状村域内的市政设施已基本覆盖，给水及供电已实现全

域供给，但在排水、环卫、燃气工程等方面还需要完善。

给水工程：大部分自然村已通自来水，由自来水厂统一供水。供水管道部分埋藏在地面下，用土覆盖或用水泥沙浆覆盖。

排水工程：部分村内尚未设置污水处理站，且未实现雨污分流，村中排水系统为雨污合流制，主要道路和巷道均未安置排水管，大部分为明渠，排水管渠分布及流向都是根据地形及巷道设计。村民生活污水主要排放到水塘或者自然排放，水塘底沉积物久未清理，水质较差，污水没有经过特殊处理。雨水季节，河道排水不顺畅，农田有时会受浸。

供电设施：大部分村内现状全村通电基本实现，电力较为充足，基本满足村民的需求。电力线主要为架空形式，电线一般沿路设置，目前村庄用电尚能满足村民生活需要。配电线路为架空的形式，走向混乱，具有安全隐患，且对村容村貌有一定影响。部分自然村村中广场基本没有路灯，少数自然村主要巷道口设有公共电灯，但多数已经很残旧，需要更换。

通信设施：固话、无线通讯，有线电视普及。各种通信主干线均为架空设置，通信容量基本能满足村民日常生活需求。部分村庄内通信主干线为沿路架空敷设，走向不一，未经统一规划。

消防工程：村庄主干道和部分自然村村道能通行消防车，但村内宅巷狭窄，难以进入居住点内部。各自然村自来水普及，还挖有池塘，可作为消防水源。

环卫工程:部分村庄内公厕,垃圾池零星分布于各自然村,部分公厕比较破旧。垃圾池均为露天垃圾池，生活垃圾随意倒放，无任何处理方式，生活垃圾堆积，传出异味，影响村容。镇内在各村口及广场设有垃圾收集点，但仍存在生活垃圾、村庄杂物随意堆放的现象，各村内设有垃圾中转站。村庄内设有公共厕所，卫生条件好。

燃气工程现状：部分村庄内无现状燃气设施。

2.国土利用情况

（1）土地利用现状

根据 2023 年度国土变更调查数据，崖门镇国土面积 29704.7114 公顷。其中：农用地 24253.3941 公顷，占 81.65%；建设用地 2005.9043 公顷，占比 6.75%；未利用地 3445.4130 公顷，占比 11.60%。

表 1-2 崖门镇土地利用现状统计表

一级类	面积（公顷）	占比
耕地	1179.0751	3.97%
园地	2005.1255	6.75%
林地	15972.4195	53.77%
草地	516.5892	1.74%
交通运输用地	381.9348	1.29%
水域及水利设施用地	7720.1587	25.99%
其他土地	274.7308	0.92%
城镇村及工矿用地	1654.6778	5.57%
总计	**29704.7114**	**100.00%**

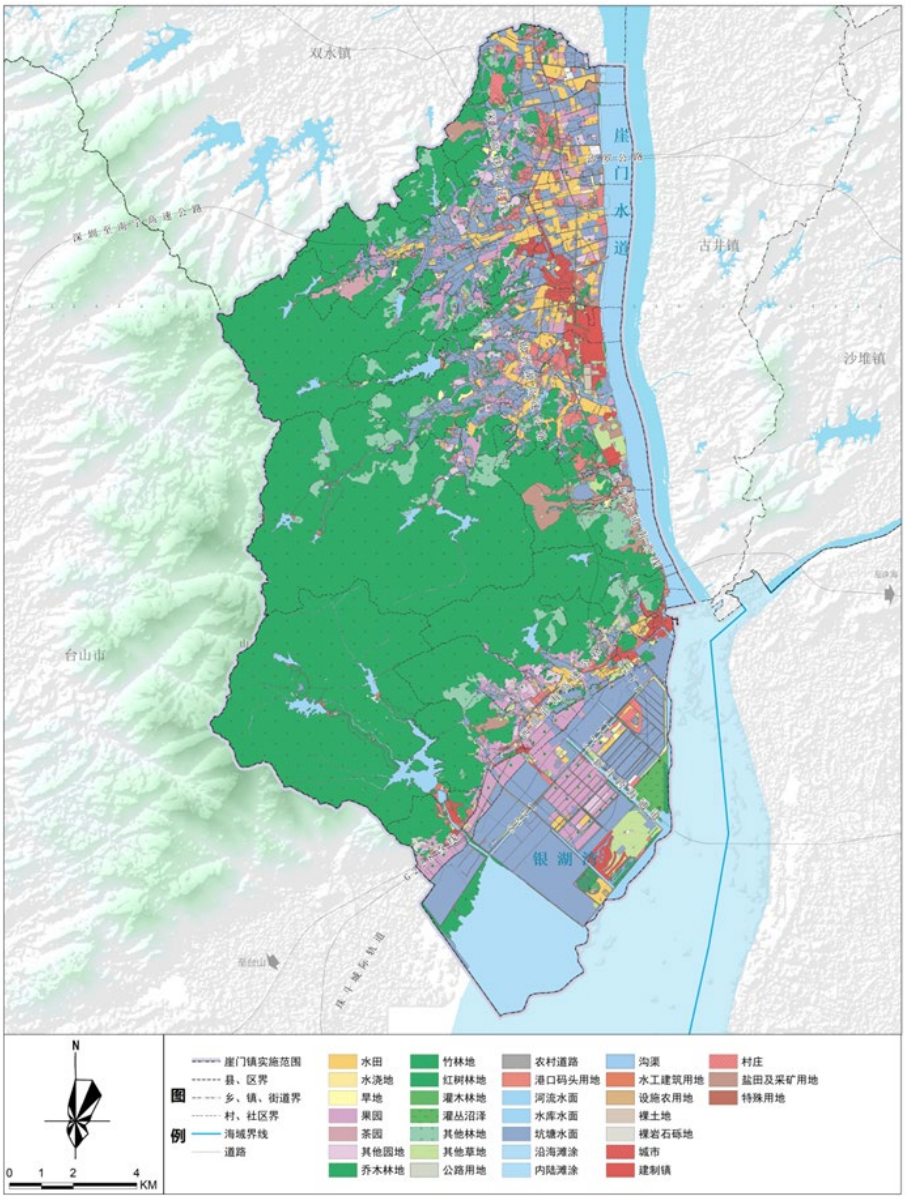


图 1-2-4 项目范围土地利用现状图

（2）耕地和永久基本农田情况

崖门镇现状耕地面积 1179.0751 公顷（1.77 万亩，已扣除田坎面积），平均耕地质量等别 7.0 等，图斑总数 861 个，图斑平均面积 1.3694 公顷。主要分布在镇域东北部甜水村、明苹村、横水村，南部有零星分布，总体集中连片程度一般。

根据 2023 年永久基本农田核实处置成果数据，崖门镇永久基本农田面积 900.0621 公顷（1.35 万亩），平均耕地质量等

别 6.2 等，图斑总数 788 个，图斑平均面积 1.1422 公顷，永久基本农田分布与耕地基本相似。

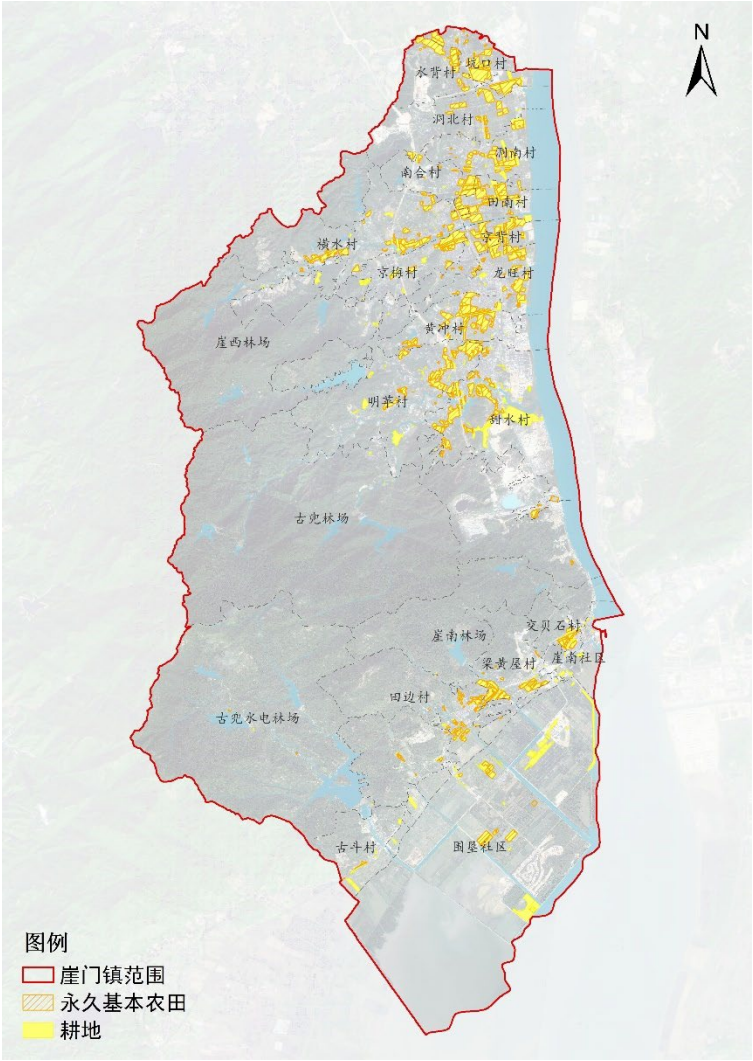


图 1-2-5 崖门镇范围耕地布局现状图

（3）建设用地分布情况

崖门镇现状建设用地 2005.9043 公顷，占镇域面积 6.75%。其中城镇建设用地面积 562.2647 公顷，主要分布在镇域东部圩镇区域和东南部崖南社区；村庄用地面积 764.6160 公顷，主要分布在镇域北部、东部。

表 1-3 崖门镇建设用地结构统计表

建设用地分类		面积（公顷）	占比
1003	公路用地	256.7038	12.80%
1008	港口码头用地	5.8126	0.29%
1109	水工建筑用地	88.7101	4.42%
201	城市	3.6824	0.18%
202	建制镇	558.5823	27.85%
203	村庄	764.616	38.12%
204	盐田及采矿用地	307.6187	15.34%
205	特殊用地	201.1784	1.01%
总计		**2005.9043**	**100.00%**

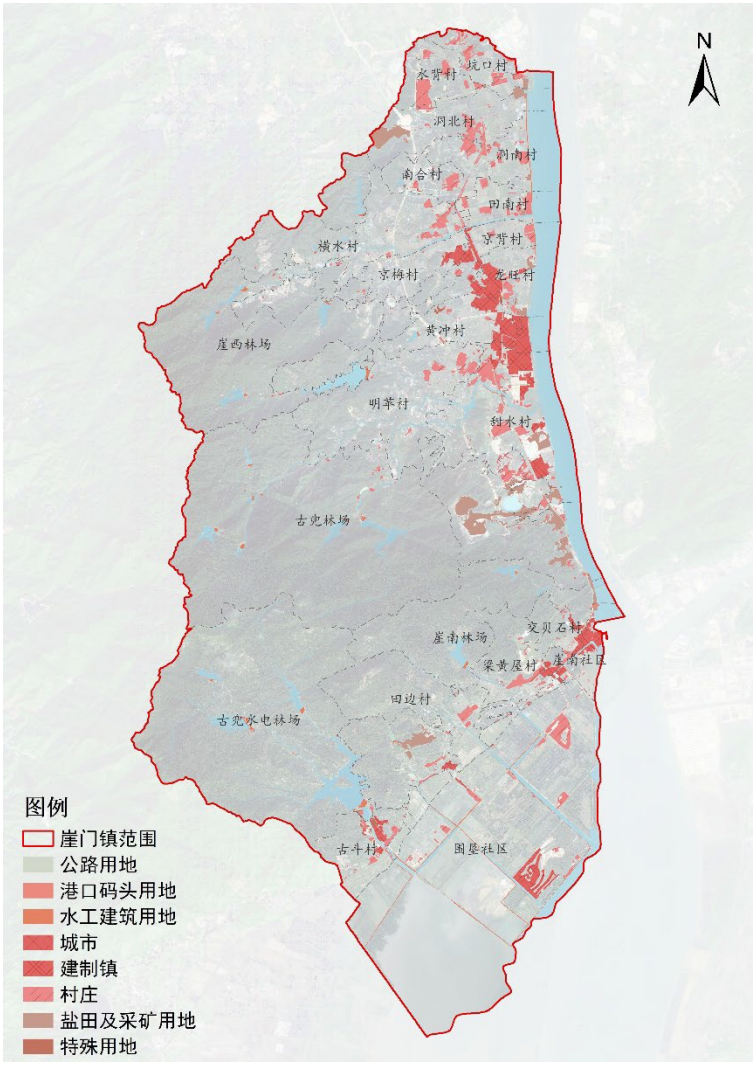


图 1-2-6 崖门镇建设用地分布图

3.生态环境状况

（1）自然环境现状

崖门镇地处珠江水系出海口，地形以丘陵山地和平原为主，整体地势西高东低。属亚热带海洋性季风气候，常年气候温和，雨量充沛，光热充足。崖门镇处于低山丘陵区和冲积平原区，土壤肥沃，土质疏松，植被主要为亚热带、热带的树种。全镇水资源丰富，境内河流属珠江流域珠江三角洲水系。境内矿产资源较为丰富，有铀、锡、钨、铝、砂、锰、铁、钠、花岗岩、页岩、粘土等，分布广泛、质优品高。崖门镇富硒土壤分布广泛，硒含量高。

（2）生态安全格局

顺应山水格局，崖门镇呈现“一屏一廊”的国土空间保护格局。“一屏”为古兜山生态屏障，起到维护生态多样性、 调蓄水源、保持水土、调节气候等作用。“一廊”指银洲湖生态廊道，承担保护生物多样性、过滤污染物质、调控洪水等生态服务功能，是支持生态系统运作的重要部分。

落实生态修复保护任务，以山水林田湖草一体化理念引领生态系统修复治理，构建生态安全格局。开展海洋环境治理与保护，严格控制陆源污染，加强海岸资源及生态保护，改善滨海生态环境。加强水环境治理与保护，巩固提升饮用水源安全，系统治理水环境，改善银洲湖等水系水质状况，推进水生态系统修复，重建和恢复水网区湿地生态系统。推进水土流失治理

与保护，加强水土流失防治，强化造林治理，推进重点片区治理，严控非自然水土流失。推进林地生态治理与保护，以古兜山为修复重点区域，加快推进森林生态修复工作，精准提升森林质量，开展高质量水源涵养林建设，推进野生动植物及其栖息地生境恢复与营造。开展土壤修复治理与保护，强化污染源头防控；加强重点区域土壤监控，及时开展治理与修复。加强矿山生态修复，实施绿色矿山建设，重点推进崖西林场和崖南林场一带矿山修复；推进历史遗留矿山修复，重塑地形地貌，重建生态植被。

（3）乡村人居环境状况

村庄内现有建筑分为居住、商住、办公、宗教、文保、厂房六类。商住建筑主要为农家乐，办公建筑是指村委会，宗教建筑则为村庙，文保建筑有光裕书屋等。村庄内多数保存有比较完整的村落肌理，保留下来的部分传统民居一般是一层的平房或瓦屋，其建筑结构多为砌体结构。这些传统民居建筑中，已有一部分由于年久且缺少维护，质量较差，有的墙体出现较大的裂缝，有的建筑结构已遭破坏，甚至有的屋顶已倒塌，部分保留完好，地方特色明显。其它的村民住宅多为上世纪 90 年代以后修建的房屋，一般为 2-3 层。部分居民新建建筑物外观雅致，风格新颖，整齐美观，质量总体良好。居住建筑基本上为砖混结构。住宅间距普遍较密，居住片区在平面和立面上显得不够整齐统一，整体缺乏美感。现状建筑多为村民自发建

设的居住建筑，其他可供村民进行聚会和休闲活动、商业类型的建筑较少。

各村庄内建筑按质量来分，主要以一类和二类为主。

一类农房：近年建设，独栋楼房，混凝土结构，建筑层数多为 2-3 层，建筑外墙贴有瓷砖。此类农房结构完好，外观良好，但建筑样式过于多样，缺乏岭南本土农房特色。

二类农房：改革开放前后建设，青砖瓦房，砌砖结构，建筑层数多为 2 层，外墙青砖裸露或刷有水泥。此类农房建筑结构安全，建筑样式较为统一，但建筑外墙缺少有效清洁护理，外观欠佳。

三类农房：1970 年前后或更早年代建设，建筑层数多为 1-2 层，外墙青砖裸露。此类农房富有岭南传统民居特色，但建筑结构存在一定安全隐患，门窗、墙体、屋顶等部位或破损、开裂，外墙黑、脏。

四类农房：1970 年前建设，泥砖房，建筑结构不全，现状损坏严重，多为墙体或屋顶存在倒塌，或违章建造的建、构筑物。建议“三清三拆”拆除。








图 1-2-7 现状四类农房示意图

生产配套完善：能源供应上，新会电厂首期天然气热电联产项目两台 460MW 的发电机组已投产，国家管网广东省网分公司在崖门设有分输站，可为企业提供充足的电力、蒸汽、天然气等能源。水源保障上，有大中型水库 7 个，总库容量达 2169.54 万立方米，建有 3 个供水厂，规划总供应能力为 4.5 万立方米/天，可满足辖区居民和企业的生产生活需求。专业设施上，环保产业园是全国首个“中国电镀示范园区”“粤港澳合作电镀产业升级示范区”，已建成生产厂房面积共 48 万平方米，建成配套厂房面积 1.8 万平方米，设有集中工业水处理中心、供热中心、集中供气中心、集中纯水站、分析检测站、危化品仓储配送中心、集中废气处理设施、配套打磨厂区、褪镀中心等配套设施，可满足各种表面处理工艺的配套需求人才支撑上，已有广州华立学院(原广东工业大学华立学院)、广州华商职业学院、广州华立技师学院等三所高等院校落户，规划总招生学位达 7.2 万个，预计每年可培养 1.1 万产业人才。土地支撑上，产业平台开发建设如火如荼，粤澳（江门）产业合作示范区规划总面积约 2.5 万亩，采用“一区三园、一园多点”模式开发

建设，澳葡青年创业园 PPP 项目进入全面实施阶段。目前园区招商区域面积 6968 亩，其中已落实建设用地指标 1347.58 亩。

生活配套齐全：教育、医疗、居住、休闲等生活配套设施齐全。现有 7 所幼儿园、5 所小学、3 所初中，3 家医院。近年来先后建成新财富花园、腾基御苑、得圣湾、海雅花园、银湖壹号等高品质住宅小区；崖西体育运动公园、崖南河滨公园、青少年活动中心等高品质公共配套并免费向群众开放；乐活城公寓酒店、古兜山海度假酒店、月泉湾酒店等三产配套设施先后开业；融创文旅项目等一批总投资超 45 亿元的三产项目正在推进中。成功打造“一村一品”美丽乡村，全域旅游蓬勃发展。

（4）乡村风貌

崖门镇位于南海之滨，是一个古朴、悠久、厚重、秀丽的南粤古镇。其乡村风貌独特，融合了自然美景、历史文化与现代发展，别具一格。

崖门镇的乡村自然环境优美。古兜山与银洲湖为这片土地带来了丰富的自然资源和美丽的风景。公路两侧的绿化景观经过升级，色彩丰富、特色分明，形成了多层次、立体式、园林式的立体景观。乡村主干道沿线也进行了绿化升级和风貌提升，使得整个乡村道路环境实现了路畅景美。

崖门镇的乡村文化底蕴深厚。崖门镇是广东著名华侨之乡，华侨文化为这里的乡村风貌增添了独特的色彩。部分村落通过

墙绘形式，将文明风貌图文并茂地呈现出来，一墙一风景，将美丽乡村融入墙绘艺术，使得乡村的墙面也焕发出新的活力。

崖门镇的乡村发展势头强劲。近年来，崖门镇围绕“文、旅、农”三产融合方向，打造葵乡美丽廊道精品“十里风貌带”，推动产业升级，构建“一主四副”园区发展新格局，科技投入不断加码，创新动能加快转换。同时，崖门镇还通过引进旅游项目，推动乡村旅游发展，使得乡村经济得到了新的增长点。




图 1-2-8 部分乡村风貌图

（5）历史文化资源

1）文化底蕴

崖门镇是有着近千年历史的南粤历史文化名镇，宋元文化生生不息。同时，崖门镇是国家非物质文化遗产——蔡李佛拳的发源地，百年蔡李佛、千万弟子薪火相传。

2）传统文化

蔡李佛拳，广东省江门市新会区岭南拳术，国家级非物质文化遗产之一。由广东新会崖西京梅村人陈享始创于清代道光十六年（1836 年），集蔡、李、陈等多家掌法、腿技、拳术之

长，独创刚柔相济、攻防兼备的武术训练体系，至今已有180多年的悠久历史。超过50个国家和300多万人习练和爱好蔡李佛拳，蔡李佛拳已成为国际武术竞赛套路（南拳）的主要来源，并享有“北有太极，南有蔡李佛”的赞誉。



图 1-2-9 蔡李佛弟子在京梅村蔡李佛始祖馆前练武

3）文化建筑

①蔡李佛始祖馆。蔡李佛始祖馆建于清道光年间洪圣始祖馆，蔡李佛创始人陈享在此开设武馆传艺，成立洪圣始祖馆。解放后一直用作乡府会址，近年蔡李佛后人出资维修，恢复武馆。这里是著名蔡李佛武术现存最早的活动场所，也是目前开展武术活动的主要场所，现在已成为爱国主义教育基地。



图 1-2-10 蔡李佛始祖馆

②陈享故居。建于清代，为蔡李佛始创人陈享常年生活的祖屋。门口挂有“永胜堂”匾额，书于清朝，外墙挂两块重修纪念石匾。屋内布置练武器械，简单陈列蔡李佛历史。现已列入新会区不可移动文物名录。



图 1-2-11 陈享故居

③康王庙。建于清光绪年间的康王庙，是江门市文物保护单位，供奉康王，现由专人管理。康王庙的建筑精妙绝伦，展现了高超雕刻技术，其雕刻具有很高的艺术价值和民族特色，修缮后的康王庙更加烁烁生辉，来拜访的人更是络绎不绝。



图 1-2-12 康王庙

（6）水资源及水系网络分布

崖门镇地处银洲湖崖门西岸，以冲积平原和低山丘陵区为主，区域交通便利，其植被群落从形成开始就受到人为干扰影响，因此崖门镇区域植被生物量普遍偏低。植被生物量较高的区域主要集中在城市建设区的外围，如古兜山。全镇生态环境质量处于中等水平，南亚热带的植物种类较为丰富，拥有恢复良好生态环境的优越条件。

全镇水资源丰富，境内河流属珠江流域珠江三角洲水系。流经境内的主要河流有银洲湖、黄茅海 2 条跨县河流以及横水坑、坑水甜等 32 条境内河流，总流程约 138.5km。境内拥有水库、山塘 38 座，总库容达 6000 多万 m^3，中型水库为东方红水库和鹅坑水库两座。其中，东方红水库集水面积为 38km^2、总库容 2750 万 m^3、年储水量 1888 万 m^3，是崖门镇最大的水库；小一型水库有大营盘、老虎笼、长坑、赤泥塘等 12 座水库其中大营盘、柚柑坑水库是崖门镇饮用水水源；小二型水库 14 座、山塘 10 座。

（7）生物多样性保护

崖门镇整治区域内生态环境基础良好。崖门镇常见乔木有细叶榕、垂叶榕、高山榕、黄葛树等；常见灌木有黄金榕、大红花、假连翘、美蕊花、夹竹桃等；常见草本植物有台湾草、蟋蟀草、类芦、象草、白花鬼针草、胜红蓟等；常见藤本植物有宝巾、变色牵牛等。崖门镇现有古树超百棵，种类为细叶榕、

朴树、乌榄、龙眼等种，树龄变化范围从100~315年。位于坑口村内，拥有国家二级重点保护植物格木树共有84株，是广东现存规模最大，保护最好的格木树林。崖门镇原生地带性植被为南亚热带常绿阔叶林，原始次生林保护情况较好，广泛分布于古兜山省级自然保护区内。

目前镇域内大型野生陆生动物几乎绝迹，现有动物主要以两栖类、爬行类、鸟类、鱼类和昆虫类为主。

（三）存在问题

1.耕地和永农布局分散，聚集程度低

（1）根据三线划定成果及2023年度国土变更调查数据，全镇共有耕地约 1179.0751 公顷，划定永久基本农田面积900.0621公顷，其中位于S271以东区域的耕地和永久基本农田面积分别约为319.6831和232.3953公顷，分别占耕地及永久基本农田的1/4和1/4。S271沿线及以东地区作为城镇发展的主要区域，根据上位规划及设想，重点产业将落位于此区域，城镇发展的诉求越发明显。这对于周边耕地势必会造成影响，不仅不利于耕地及永久基本农田的保护，对国家粮食安全构成了挑战。需要加强耕地保护的政策执行力度，结合相关政策红利，优化局部空间布局，以确保耕地资源的可持续利用。

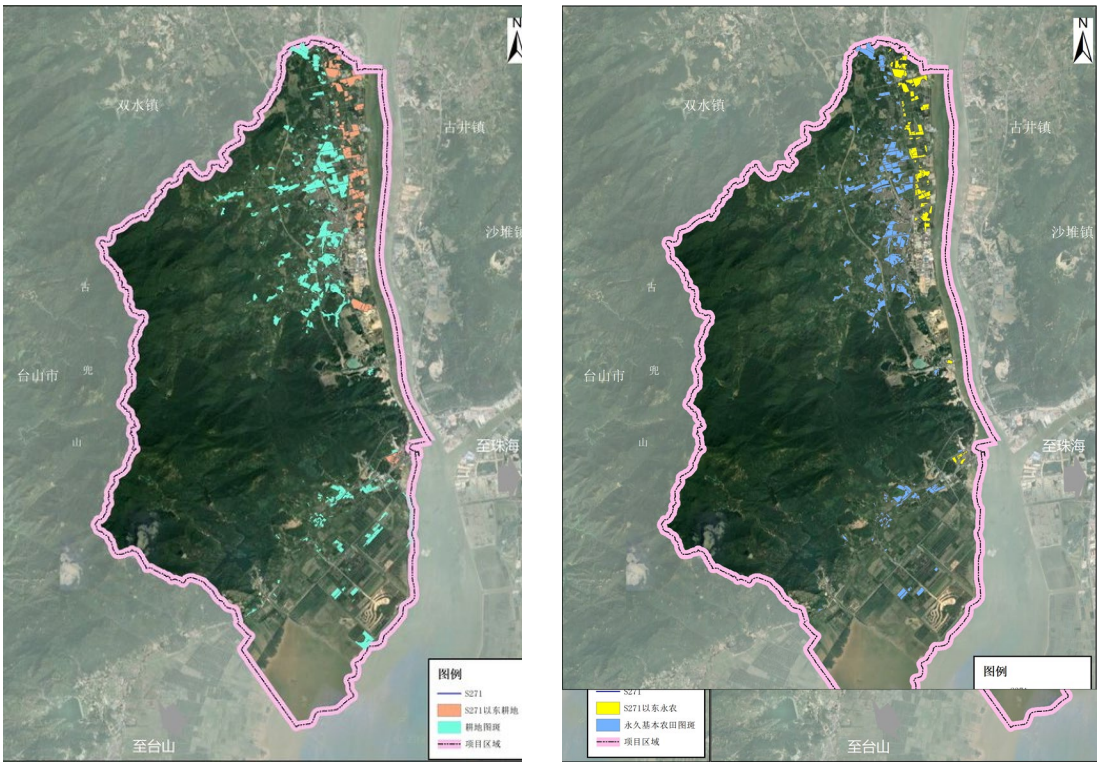


图 1-3-1 崖门镇 S271 两侧耕地和永久基本农田分布图

（2）整治区域内耕地面积 1178.5370 公顷，其中 5 亩以下耕地图斑数量占比 55.98%，面积仅占 3.87%，图斑相对破碎，集中连片程度一般。

表 1-4 整治区域内耕地图斑情况表

图斑面积	图斑数量（个）	占比	面积（公顷）	占比
5 亩以内	482	55.98%	45.5717	3.87%
5~10 亩	77	8.94%	35.3967	3.00%
10~20 亩	72	8.36%	68.7096	5.83%
20~50 亩	122	14.17%	265.9295	22.56%
大于 50 亩	108	12.54%	762.9295	64.74%
总计	**861**	**100%**	**1178.5370**	**100%**

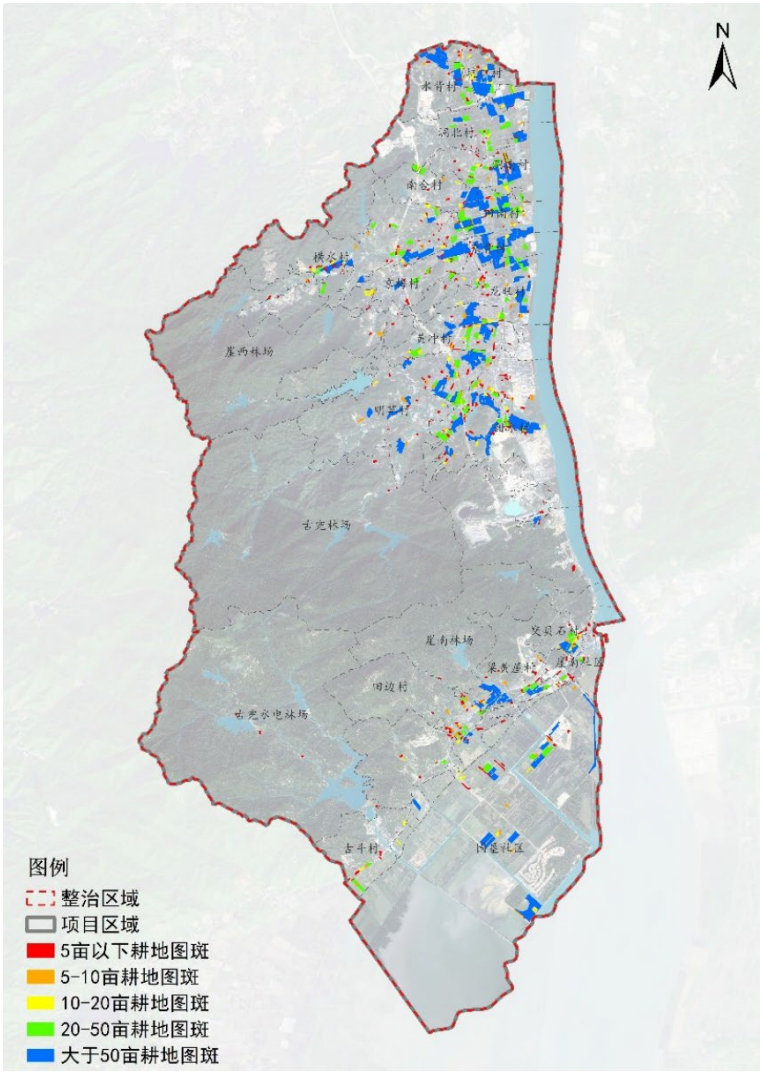


图 1-3-2 整治区域耕地图斑面积分类分布图

（3）整治区域内永久基本农田面积 900.0850 公顷，连片程度较低。5 亩以下永久基本农田图斑数量 94 个，占总图斑数 26.18%；面积 202.6980 亩（13.5132 公顷），占比 1.50%。5 亩以下耕地图斑为 482 个，占总图斑数的 55.98%；面积 45.5716 公顷，占比 3.87%。破碎化限制了现代农业发展，增加了农业生产的人力成本和时间成本，影响了农业生产率的提高，削弱了农民对土地长期投入的积极性，直接影响农民的经济收入，对耕地保护带来了负面影响。需要结合富硒特性，开展农用地整治，形成集中连片耕地，有利于耕地的集中连片保

护。

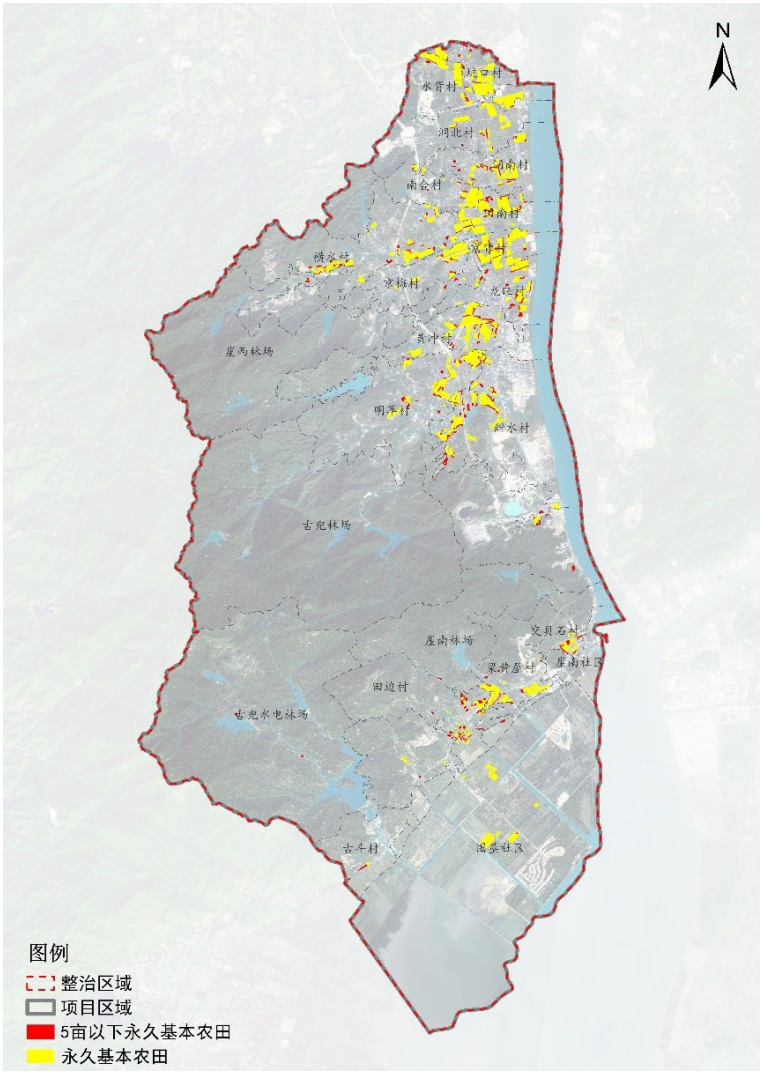


图 1-3-3 整治区域永久基本农田分布图

2.存量土地效率低与重点区域用地紧张

国土空间规划进入“增量转存量”时代，需要从增量依赖向存量挖潜转变，整治低效建设用地，助力未来产业发展。据统计，全镇低效用地共 14 宗，合计为 41.26 公顷（618.95 亩），闲置用地 14 宗，合计 27.6 公顷，批而未供用地 56.13 公顷。其中低效用地现状主要为租赁仓库及堆放原材料，属于产值低效及闲置关停的状态。

表 1-5 崖门镇低效国有用地情况

序号	土地证号/供地批文号	土地用途	宗地面积(亩)	供地时间	地上建筑密度	容积率	空置面积	空闲地用途	低效类型
1	新国用(2004)第 03552 号	工业用地	9.26	2004年	0.67	2.19	3.38	租赁仓库	产值低效
2	新国用(2004)第 02519 号	工业用地	16.34	2003年	0.54	1.40	8.48	租赁仓库	产值低效
3	新国用(2005)第 00380 号	工业用地	21.39	2004年	0.16	0.75	15.94	租赁仓库	产值低效
4	新国用(2004)第 02521 号	工业用地	7.24	2003年	0.24	0.24	3.36	租赁仓库	产值低效
5	新国用(2004)第 00316 号	工业用地	53.00	2000年	0.36	0.54	32.30	租赁仓库	产值低效
6	新国用(2004)第 00318 号	工业用地	13.82	2000年	0.31	0.62	13.82	租赁仓库	产值低效
7	新国用(2013)第 01021 号	工业用地	46.80	2003年	0.35	0.64	46.80	租赁仓库	闲置关停
8	新府国用字出(1998)第 2101425 号	工业用地	62.90	1998年	0.08	1.13	44.03	堆放原材料	产值低效
9	新国用(2012)第 02677 号	工业用地	81.87	2012年	0.53	1.05	8.43	堆放原材料	产值低效
10	新国用(2013)第 04220 号	工业用地	68.59	1998年	0.58	2.39	68.59	租赁仓库	产值低效
11	新国用(2013)第 04254 号	工业用地	95.00	2005年	0.00	0.00	95.00	租赁仓库	产值低效
12	新国用(2013)第 04256 号	工业用地	85.00	2004年	0.00	0.00	85.00	租赁仓库	产值低效
13	新国用(2014)第 00873 号	工业用地	47.29	2004年	0.00	0.00	47.29	租赁仓库	产值低效
14	新国用(2005)第 01118 号	工业用地	10.46	2004年	0.16	0.16	10.46	堆放原材料	产值低效

低效用地盘活面临困难的主要原因包括受经济形势大环境影响，镇招商难度大。低效用地对企业而言，企业自改经济实力有限，再投资进行转型升级的配合度不高，意愿不强。村级工业园区改造的关键取决于村集体及村民的改造意愿。村级

园区厂房已出租或使用中，村集体收入有了保障，对园区的改造消极对待。升级改造期较长，园区内企业及使用权人生产停滞，收入减少，回收改造成本时间长，大大增加了投资风险。根据上位规划的设想，重点产业将落位于S271沿线以及沿崖门水道分布等重点区域，国土空间规划进入“增量转存量”时代，从增量依赖转向存量挖潜，现状低效建设用地较多，改造难度较大，对未来产业发展造成限制。

3.已有规划布局与未来发展需求待协调

已划定的三线格局与未来产业发展空间（职教城、崖门渔港、部分文旅项目等）不匹配，部分项目因划定规则无法纳入城镇开发边界，制约产业发展。城镇开发边界是在国土空间规划中划定的，旨在集中进行城镇开发建设、完善城镇功能、提升空间品质的区域边界，原则上不允许在城镇开发边界外进行城镇集中建设或规划建设各类开发区和产业园区。现有城镇开发边界划定与产业发展空间错位，需要充分发挥全域土地综合整治的政策红利，局部优化城镇开发边界，化错位为适配，以有效提高资源利用效率。



图 1-3-4 部分城镇开发边界与产业发展不匹配示意图

4.富硒资源条件好与资源价值未凸显

崖门镇富硒土壤分布广泛，硒含量高。全镇约有 40.4 万亩的富硒土壤，遍布全境，占全镇土地面积 90%以上，富硒比例居全国前列。其中，属于土壤富硒(0.8mg/kg 以上)的土地面积达到 22.96 万亩，占全镇土地面积的 51.3%。目前，崖门镇富硒产业尚处于起步阶段，富硒种养主要以散户为主，能形成规模化、标准化的基地较少。产业链条发展不足，产业发展规模小，产业之间融合度较低，镇域内富硒产业优质经营主体较少，目前具备一定实力的只有大营盘公司，缺乏具有较强市场竞争能力的大型龙头企业和知名产品品牌，同时上下游产业链条的联系不紧密，多是以初级加工或直接出售为主，对于富硒产品的精深加工力度不足，进而产品的附加值低。此外富硒资源开发利用不到位，截止目前已经建立的富硒相关产业基地面积为 2000 亩，主要为大营盘公司富硒茶园，仅占比到总探明面积的 0.5%，仍有大量富硒土地处于待开发状态。

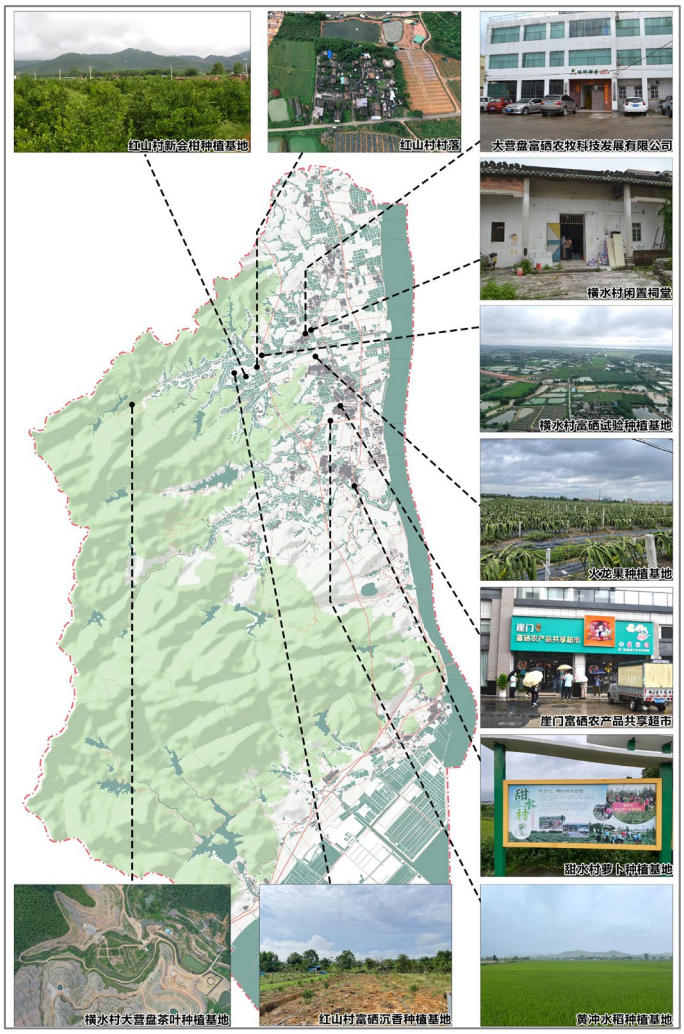


图 1-3-5 崖门镇主要富硒产业分布图

5.生态保护需要加强

目前全镇现状采矿用地面积 307.6187 公顷，历史遗留矿山已通过复垦复绿，减少了损毁土地面积。但存在部分受损山体，需通过修复损毁土地植被，减少和预防可能引发的水土流失、崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害的发生。此外，部分国有林场存在造林地杂草丛生，严重影响苗木生长，需要开展森林抚育，加快植被恢复和生长，提高森林质量。

（四）实施单元和整治区域

1.实施单元

江门市新会区为统筹单元，面积约 136205.83 公顷，新会区下辖 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）。本实施单元为崖门镇。

实施单元划定情况。以乡镇为基本单元划定，统筹单元内共 11 个实施单元，各实施单元间相互不重叠交叉。



图 1-4-1 实施单元在统筹单元内分布图

2.整治区域划定

本次划定整治区域为崖门镇减去 26 块争议地后余下所有范围，面积 29656.3524 公顷。

划定依据。以崖门镇为基本实施单元，满足项目绩效目标可考核的要求，保证整治区域集中连片，涵盖子项目分布村庄。按照要求实施单元内存在权属争议的，实施前无法按照有关规定依法妥善解决的，实施时不纳入整治区域。

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；对存在权属争议的，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。

简要论证。①政策法规依据。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）》要求，在县域统筹谋划和深入调查的基础上，综合考虑，合理划定整治区域。

②自然资源条件方面。崖门镇有山水林田海等各类资源，按照区域协调、资源匹配的原则，将镇域内各类资源科学整合、优化配置，实现生态、经济和社会效益的全面提升。

③子项目分布状况。本次整治安排整理复垦、修复治理等各类子项目所在行政村涵盖了大部分镇域内行政村，为满足整治区域涵盖所有子项目，且保证相对集中连片，故将全镇域除26块有争议地块外的全部地块划为整治区域。

④便于满足绩效目标考核要求。为满足新增耕地数量及比

例、建设用地减少数量、亿元 GDP 消耗建设用地量、永久基本农田调整比例等各类绩效目标便于考核，在镇域内不再做不必要的切分，将全镇域除 26 块有争议地块外的全部地块划为整治区域。

⑤群众及民意支持情况。整治区域内的行政村（社区、林场）均已取得村民支持、村民委员会同意，并按要求征求村民及村集体意见。

⑥其他情况。综合考虑整治的必要性和可行性、工作基础、政府财力，并考虑到未来可能进行项目和方案的调整时，不频繁调整整治区域等因素，将子项目暂不涉及的少量行政村（社区、林场）也纳入整治区域，故确需将镇域内 22 个行政村（社区、林场）划为整治区域。

本次划定的整治区域，不与之前批复的全域土地综合整治试点及年度项目存在重合交叉。

3.整治区域概况

本次整治以崖门镇为实施单元，整治区域为崖门镇减去 26 块争议地后余下所有地块范围，包括崖南社区、崖西社区、中兴社区（原围垦社区）3 个社区，甜水村、黄冲村、京背村、京梅村、南合村、洞南村、洞北村、水背村、坑口村、交贝石村、田边村、古斗村、田南村、横水村、龙旺村、明苹村、梁黄屋村 17 个行政村，崖门林场、崖南林场 2 个林场，总面积 29656.3524 公顷。

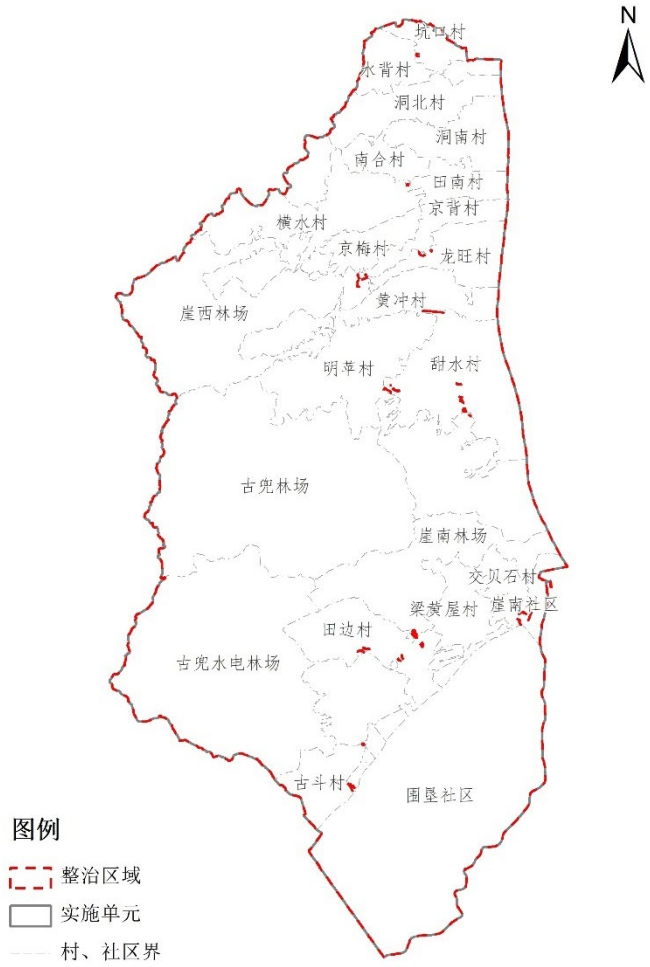


图 1-4-2 整治区域在实施单元内分布图（挖空区域为扣除的争议地）

（五）实施期限

根据编制指南要求，结合项目实际，本次全域土地综合整治的实施期限为四年，即 2025 年-2028 年（具体以省自然资源厅批复时间为准）。

经逐项核查，本方案子项目库中各子项目均符合《广东省全域土地综合整治项目全周期管理办法（试行）》关于子项目纳入条件的相关要求：不存在实施方案获得省自然资源厅批准备案前已完工的情形；报送省厅审查时（以首次报送至省整治监管系统省级审核的时间为准），不存在已立项超过半年尚未

实施的子项目，亦不存在方案到期后仍需继续实施超过半年的子项目；涉及分期实施的子项目，其分期安排与方案整体实施周期基本吻合，纳入方案的实施内容均为对应分期计划内的相应部分。综上，本方案子项目库内容符合省级相关规定，具备纳入实施方案的条件。

二、可行性分析及评估

（一）已有工作基础分析

1.规划编制审批情况

（1）市、县、镇级国土空间规划编制情况

①《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》已于2023年8月28日通过广东省人民政府批复。

②新会区未单独编制区级空间总体规划，在实际工作中，新会区将根据江门市的市级国土空间总体规划要求，落实相关规划内容，并指导下辖建制镇编制镇级国土空间总体规划。新会区国土空间规划数据库关键图层（规划用地用海图层）已于2024年1月经广东省自然资源厅同意启用。

③《江门市新会区崖门镇国土空间总体规划（2021-2035年）》于2025年2月7日通过江门市人民政府批复。

（2）“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，其中崖门镇范围内划定生态保护红线（陆域）8533.2243公顷（不包括海域），主要分布在镇域西部和西南部古兜山脉地区；耕地保护目标1120.1984公顷，永久基本农田保护红线852.8077公顷，主要分布在镇域东北部平坦地区和南部临海地带；城镇开发边界1722.2614公顷，主要镇域东部沿江和南部沿海地区。

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，崖门镇核实处置后的永久基本农田面积900.3761公顷（整治区域内为900.0850公顷），其中预调出面积为14.6166公顷。

（3）崖门镇控制性详细规划和村庄规划情况

至2024年，崖门镇已编制5个片区的控制性详细规划并已获得批复，包括黄冲村东南地块（XH09-H01）、水背新村东（XH09-B01）（万生围地段）、水背村西南地段(XH09-A01)、田南片区(XH09-D01)、银湖湾滨海地区，涵盖了崖门镇中部、北部、南部等主要开发建设区域，面积共680.39公顷。

崖门镇在2019年编制过村庄规划，涉及17个行政村，相关图则、通则已纳入国土空间总体规划（2021-2035年）。根据《江门市人民政府关于〈江门市新会区崖门镇国土空间总体规划（2021—2035年）〉的批复》，要求因地制宜编制村庄规划或“通则式”管理规定，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的法定依据。后续将逐步推进新版相关规划编制。

2.相关项目管理及制度建设情况

为深入贯彻党的二十大精神，全面落实省、市、区大力实施“百县千镇万村高质量发展工程”（以下简称“百千万工

程”）的工作部署，根据《中共新会区委关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的行动方案》要求，在新起点上推动崖门镇城乡区域协调高质量发展跃上新水平，努力走出一条共同富裕的路子，当好高质量发展标杆，结合崖门实际，中共新会区崖门镇委员会制定了《关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的行动方案》，并成立崖门镇“百县千镇万村高质量发展工程”指挥部，加强对实施“百县千镇万村高质量发展工程”的组织领导和统筹协调。

方案总体要求提出，落实市委“1+6+3”工作部署，聚焦区委“一园三中心”建设，以“十大行动、十大建设”为牵引，积极融入和推动银洲湖西岸一体发展区建设，构建“1+4+6+N”工作思路，即 1 个主要目标、4 大战略任务、6 大抓手、N 项任务清单，发挥镇、村特色和优势，把镇村发展的短板转化为崖门高质量发展的潜力板，形成推动高质量发展的强大动力，为新会城乡区域调发展、走出共同富裕路子展现崖门担当。1 个主要目标为全面实施“百千万工程”，全方位融入银洲湖西岸一体发展区，继续在全国千强镇中争先进位，力争用 10 年时间挤进前 500 强，努力发展成为县域副中心；打造江门沿江出海、深度对接大湾区的中心镇、建设新一代电子信息和高端海工装备专业镇、建设全域旅游特色镇、打造成为珠三角生态文旅示范镇等四个战略目标；以党建领镇、工业强镇、产教兴

镇、乡村美镇、旅游旺镇、法治护镇等六个重要抓手全面推进高质量发展。



图 2-1-1 崖门镇“百千万工程”施工图

3.永久基本农田建成高标准农田条件情况

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等级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。

根据 2023 年核实处置成果，整治区域内划定永久基本农田保护面积 900.0850 公顷，涉及图斑数 359 个。其中，已建成高标准农田面积 633.5542 公顷，该区域的永久基本农田集中连片分布，坡度及水资源条件较好。未建成高标准农田面积 266.5308 公顷，计划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。结合基础条件摸查，计划优先对于 S271 以西的连片度较高、地势平坦的区域开展建设。

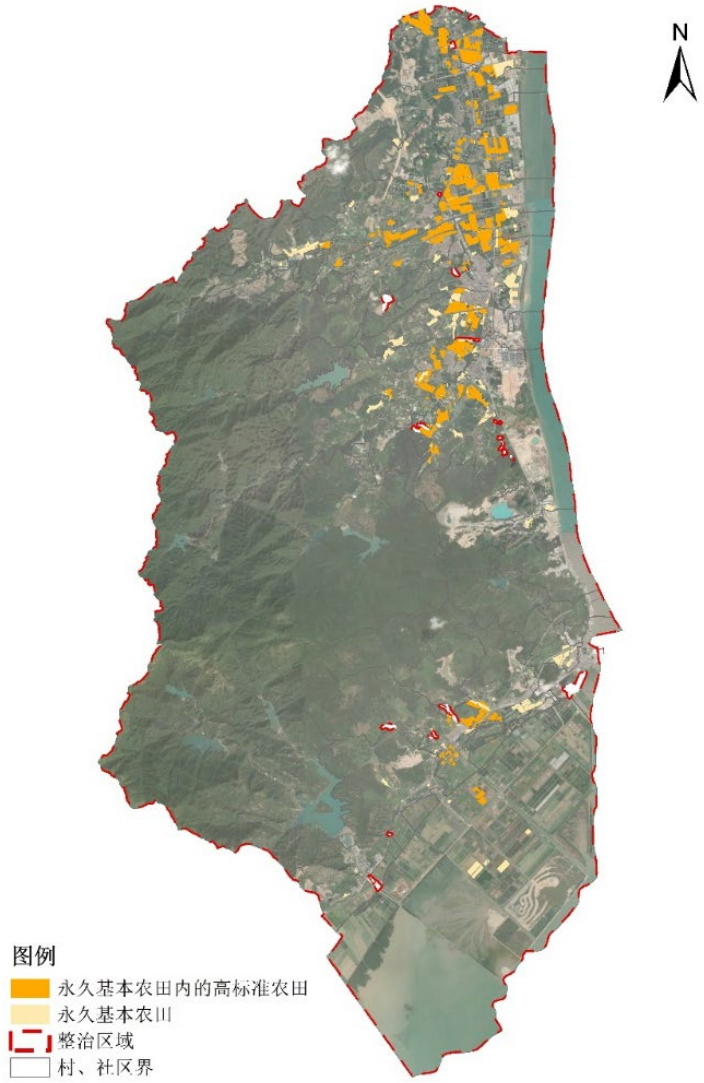


图 2-1-2 整治区域内永久基本农田建成高标准农田布局图

（二）空间布局优化可行性分析

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，整治区域内土地权属为国有的面积 20244.7117 公顷，占全域面积 68.26%；土地权属为集体所有的面积共 9411.6407 公顷，占全域面积的 31.74%。

根据不动产登记数据与实际情况调查，崖门镇已对部分权属重叠、不清晰、有争议的情况进行治理，消除了权属重叠、

不清晰、有争议情况，确保项目整治区域内不存在权属不清晰的情形。

（2）涉及调整权属情况

本次整治不涉及权属调整。后续项目实施过程中如涉及调整将补充子项目相关土地权属调整方案。

2.整治功能分区划定

崖门镇国土空间总体规划提出“一轴两带，两心四片”的国土空间格局，形成以银洲湖西岸产业发展轴为轴线，以银洲湖黄金水道经济带、古兜山生态发展带为屏障，以圩镇综合服务中心、银湖湾滨海新区核心为引擎，以城镇综合发展片、产教城融合发展片、深江产业经济合作片、乡村文旅发展片为片区组团的空间结构。

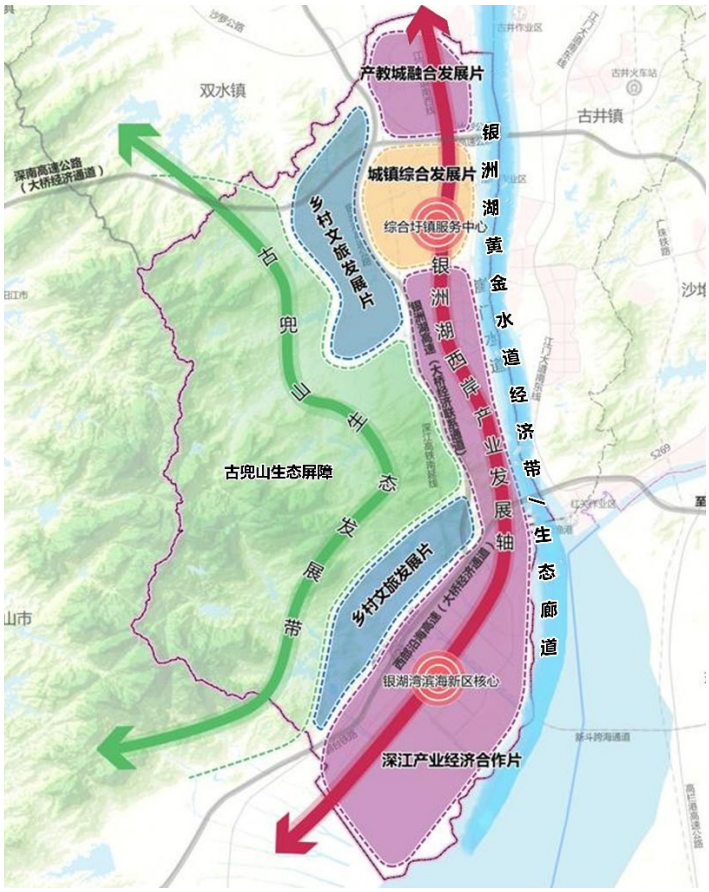


图 2-2-1 崖门镇空间结构布局图

综合考虑崖门镇国土空间规划所提出的空间结构，落实耕地保护的相关部署，结合现有自然本底资源，秉持山水林田湖草生命共同体生态文明理念，本次全域综合整治提出了构建“一轴一带五分区”的全域土地综合整治功能分区，将崖门镇全域划分为产业集聚提升区、田园文旅增效区、城镇综合整治区、生态保护保育区和滨海创新发展区。根据划定的全域土地综合整治土地利用功能分区，结合各个功能分区的实际情况和整治潜力，确定各个功能分区的重点整治内容，实施农用地整治，推进建设用地提质增效，开展生态环境治理，形成完整的山、水、田、园、村、镇生态格局，保持区域生态系统服务能力，维护生态系统稳定性和生物多样性，提升区域景观风貌，

打造宜居环境，科学引导崖门镇高质量有序发展。

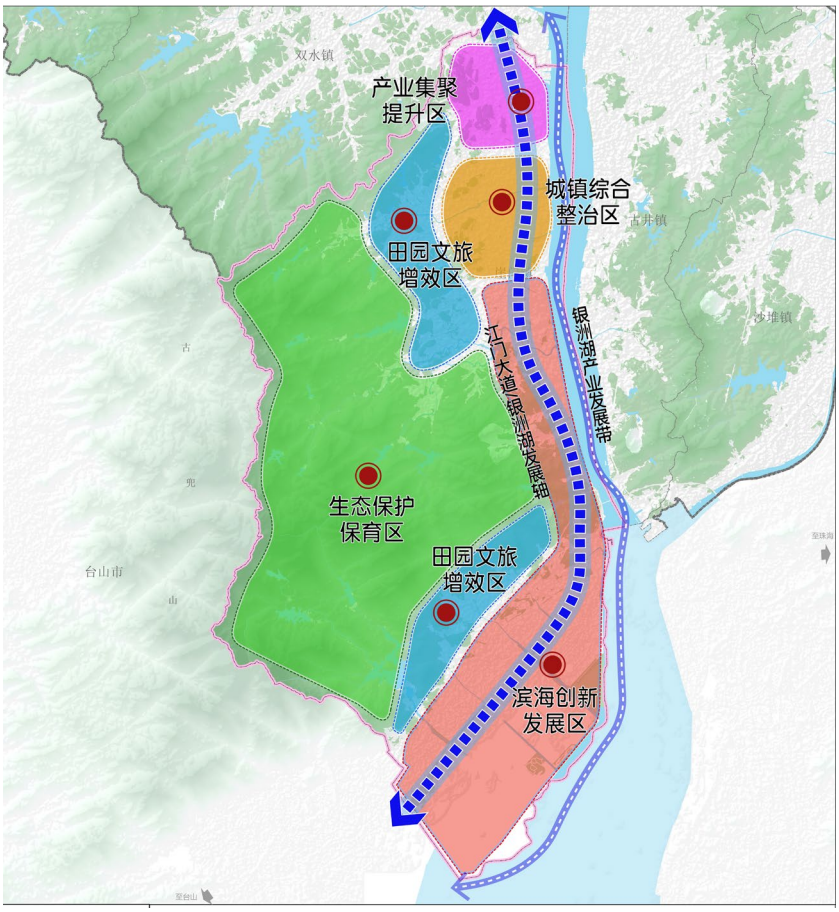


图 2-2-2 功能分区示意图

（1）产业集聚提升区

产业集聚提升区主要包括坑口村、水背村、洞南村及南合村。该区域现状基础良好，公服设施完善，交通设施通达便利，生态环境优美，历史文化资源丰富，是崖门镇主要文化及生活区域。该区域整治重点包括建设用地整理、生态保护修复和基础设施建设等类型。推进建设用地整理，盘活低效用地，提高土地集约利用，为产业发展提供用地保障。结合镇村集成规划，通过选取低效村庄建设用地地块进行异地腾挪至乡村振兴产业园，重点发展装备制造及电子商务产业，实现规模效应，保障产业园的用地需求。推动基础设施建设，对现状道路进行硬

化亮化工程，提高城镇主干道路的通达性及居民的出行安全，有益于城镇形象的塑造和城市品牌的建设。

（2）城镇综合整治区

城镇综合整治区主要包括田南村、南合村、京背村等。该区域以开展建设用地整理、乡村生态保护修复、风貌提升及历史文化保护及基础设施建设项目等四大类型项目。通过对圩镇扩容提质，完善区域生活设施配套，对圩镇主要干道两侧进行基础设施提升，打造美丽乡镇客厅。在龙旺村实施红树林营造修复工程，清理滩涂杂草以及海洋垃圾，开展地形整理满足红树林生长要求，提升区域生物多样性水平，助力“双碳”目标的实现。

（3）田园文旅增效区

田园文旅增效区主要包括南合村、横水村、京梅村等。该区域农业生产本底条件较好，地形平坦、水源充足，农用地连片程度较高，工作基础良好。该区域以开展农用地整治、风貌提升及历史文化保护、产业导入及基础设施建设项目等四大类型项目。重点补充耕地项目，形成集中连片度更高、耕地质量更好，适合规模化经营的农地区域。依托富硒产业基地、蔡李佛等知名 IP，完善基础设施，推动大营盘富硒农牧科技发展公司、蔡李佛旅游文化发展有限公司等龙头企业产业导入，打造一二三产业融合发展高地。结合蔡李佛拳国家非遗文化品牌，改善人居环境、完善配套设施，推进美丽乡村建设，积极打造

乡村旅游目的地。

（4）滨海创新发展区

滨海创新发展区主要为银洲湖地区。该区域作为城镇发展的主要区域，以开展建设用地整理、产业提升为主要方向，结合古兜温泉、崖门渔港等资源，盘活周边建设用地，完善配套设施，引入社会资本，重点发展旅游服务产业，同时，增强台风、风暴潮、海浪防抗等基础设施建设能力，以期建设休闲体验渔港、打造新经济增长点。打造南部滨海新区，有序进行产业和城市扩展，加快形成江门市沿江出海新增长极。鼓励南部地区进行产业创新和技术研发，打造新型产业基地引资和引智创业创新平台，引领区域高质量发展，助力珠江西岸先进制造业和循环经济基地、粤港澳大湾区海洋经济合作重要平台和宜居宜业的国际化滨海新区建设。

（5）生态保护保育区

该区域主要开展生态保护修复项目，作为崖门镇乃至新会区重要的生态屏障，以生态保育修复作为主要手段，减少开发干扰。拟开展林相改造、林业精准提升、森林抚育等工作，维护生态和物种多样性，以提升生态系统稳定性。全面落实林长制三年行动计划，深入开展高质量水源林造林工程和森林质量精准提升工程，建设绿美崖门示范点，不断提升森林生态服务功能。

3.国土空间格局优化

（1）优化原则

规划先行、系统引领。根据全域土地综合整治的目标和思路，结合规划内容与存在问题，整体考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承，将整治任务、指标和布局要求落实到具体地块，作为全域土地综合整治的引领。

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

（2）耕地空间优化可行性

崖门镇现状耕地基础较好，水资源及土壤条件优渥，可通过农用地整治将区域内部分耕地、果园等地块进行整治，优化耕地布局。经分析和调查，崖门镇耕地主要集中在中部和北部区域，中北部区域存在一定的新增耕地及连片整治的潜力。本次整治在分析了整治可行性后安排 1 个农用地整治项目，结合崖门镇耕地集中整治区，选址于崖门镇南部和中北部，项目内容为耕地集中整治。

（3）建设用地空间优化可行性

根据崖门镇现状建设用地分布和利用状况，镇区中部 S271 沿线等区域分布有较多的低效建设用地，存在产值效益

不高、配套设施不全等问题，部分村庄范围内存在一定的存量建设用地，具备一定的腾退潜力。

（4）生态空间优化可行性

贯彻“绿水青山就是金山银山”的生态理念，崖门镇存在受损山体，通过增减挂钩、腾退采矿用地，可修复自然生态景观、优化生态用地布局，产生建设用地指标可用于其他区域开发建设。

（三）整治潜力分析

1.农用地整治潜力

（1）整治区域农用地情况

根据 2023 年度国土变更调查数据，整治区域内农用地总面积共 24210.5185 公顷，占全镇用地的 81.64%。其中，耕地面积 1178.5370 公顷，占农用地比例 4.87%; 园地 1995.4161 公顷，占农用地比例 8.24%; 林地 15958.5487 公顷，占农用地比例 65.92%; 其他农用地面积 5078.0167 公顷，占农用地比例 20.97%。

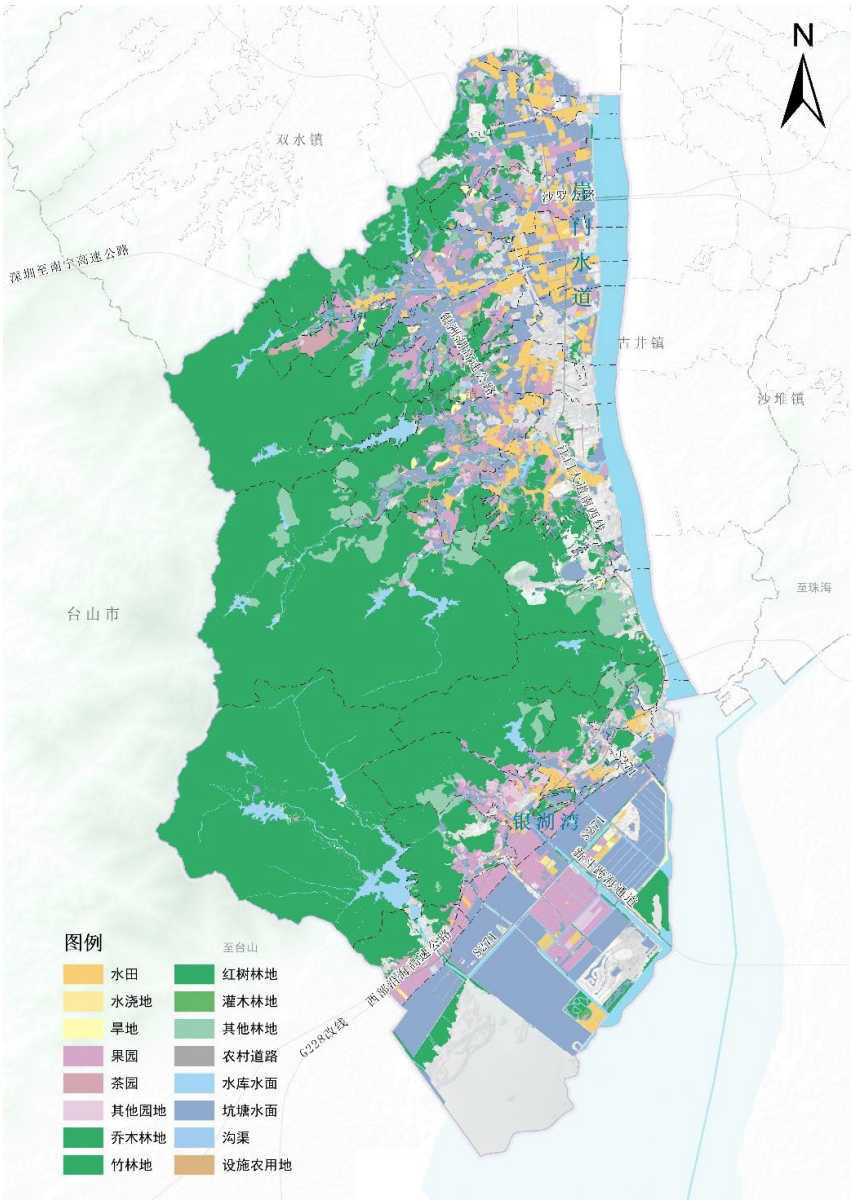


图 2-3-1 整治区域现状农用地分布图

（2）可行性分析

1）补充耕地潜力

参考《广东省补充耕地项目管理办法》（粤自然资涵〔2023〕88 号），选取非耕农用地（园地、草地、坑塘水面等）作为补充耕地潜力基底，去除坡度大于 15° 区域、城镇开发边界、生态保护红线、河湖管理范围、水源保护区、已批项目红线等区域及法律法规禁止农业开发的其他区域，得到初步补充耕地潜

力数据。结合航拍影像综合考虑村民耕作距离、水源条件、与现有耕地聚集等因素，去除零碎潜力图斑、远离水源和不便耕作区域，最终筛选出整治区域内符合实施补充耕地的潜力地块。经测算，整治区域补充耕地潜力为 175.9427 公顷。

表 2-1 整治区域新增耕地潜力面积统计表

行政村	潜力来源主要地类	面积（公顷）
洞北村	果园、其他园地	13.8730
洞南村	果园、其他草地、其他园地	32.1122
古斗村	果园、其他草地	51.1676
交贝石村	果园	11.6322
京背村	果园	1.9587
梁黄屋村	果园、其他园地	23.7262
龙旺村	果园	2.8812
田边村	果园、其他园地、其他草地	9.8941
田南村	果园、其他园地、其他草地	13.8631
崖南林场	果园、其他园地、其他草地、其他林地	14.8344
总计		**175.9427**

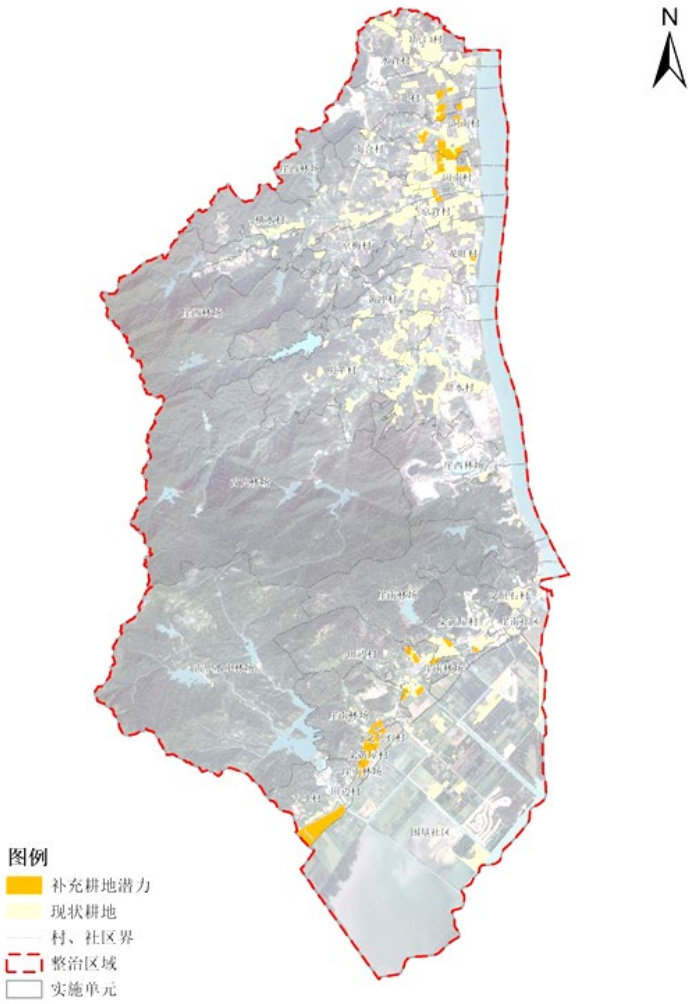


图 2-3-2 新增耕地潜力分布图

2）恢复耕地潜力

根据耕地后备资源调查评价和耕地恢复潜力调查评价成果，筛选耕作便利度、生态条件、土壤质地（土层厚度、pH 值、土壤质地、重金属污染情况、盐渍化程度）、地形坡度为初步筛选潜力。结合影像，筛选灌溉条件及周边有无耕地连片为条件，最终筛选出整治区域内符合实施恢复耕地的潜力地块。经测算，整治区域恢复耕地潜力为 821.3686 公顷。

表 2-2 整治区域补充耕地潜力面积统计表

行政村	潜力主要来源	面积（公顷）
洞北村	果园、其他园地、养殖坑塘	45.2073
洞南村	果园、坑塘水面、其他园地	53.6698
古兜水电林场	乔木林地	0.1188
古斗村	果园	46.2819
横水村	果园、坑塘水面、其他园地	39.6600
黄冲村	果园、其他园地	34.5328
交贝石村	可调整果园、乔木林地	51.3484
京背村	果园、坑塘水面、其他园地	14.6839
京梅村	果园、坑塘水面、其他园地	47.1639
坑口村	果园、坑塘水面、其他园地	13.4472
梁黄屋村	果园、坑塘水面、其他园地	85.6771
龙旺村	果园、其他园地、坑塘水面	31.6435
明苹村	果园、坑塘水面、其他园地	65.5870
南合村	果园、坑塘水面	11.2291
水背村	果园、其他园地	4.6695
田边村	果园、其他园地、坑塘水面、其他园地	100.3530
田南村	果园、其他园地	32.0071
甜水村	果园、坑塘水面、其他园地	9.9112
围垦社区	果园、坑塘水面	108.2148
崖南林场	果园、其他园地	17.8634
崖西林场	果园	8.0991
总计		**821.3686**

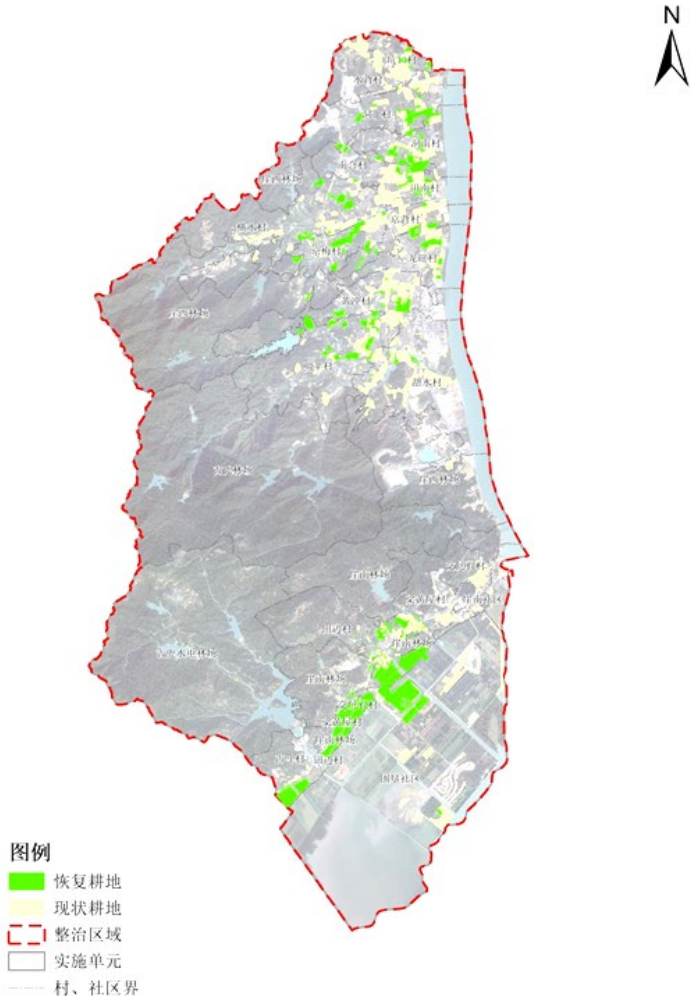


图 2-3-3 恢复耕地潜力分布图

3）高标准农田建设潜力

根据现状永久基本农田范围为基底，剔除整治区域内已建高标准农田范围得出初步高标准农田建设潜力。根据影像范围，结合水源条件、耕作便利程度与现有耕地集中整治区等因素，去除零散潜力图斑，最终筛选出整治区域内符合实施补充耕地的潜力地块。经核算，整治区域高标准农田建设潜力为155.8448 公顷。

表 2-3 整治区域高标准农田建设潜力面积统计表

坐落单位	面积（公顷）
横水村	21.9258

坐落单位	面积（公顷）
黄冲村	26.8204
京背村	12.0147
京梅村	5.9421
梁黄屋村	15.1087
龙旺村	24.5329
明苹村	15.5377
南合村	1.2334
水背村	15.2814
田南村	2.3705
甜水村	14.8254
总计	**155.8448**

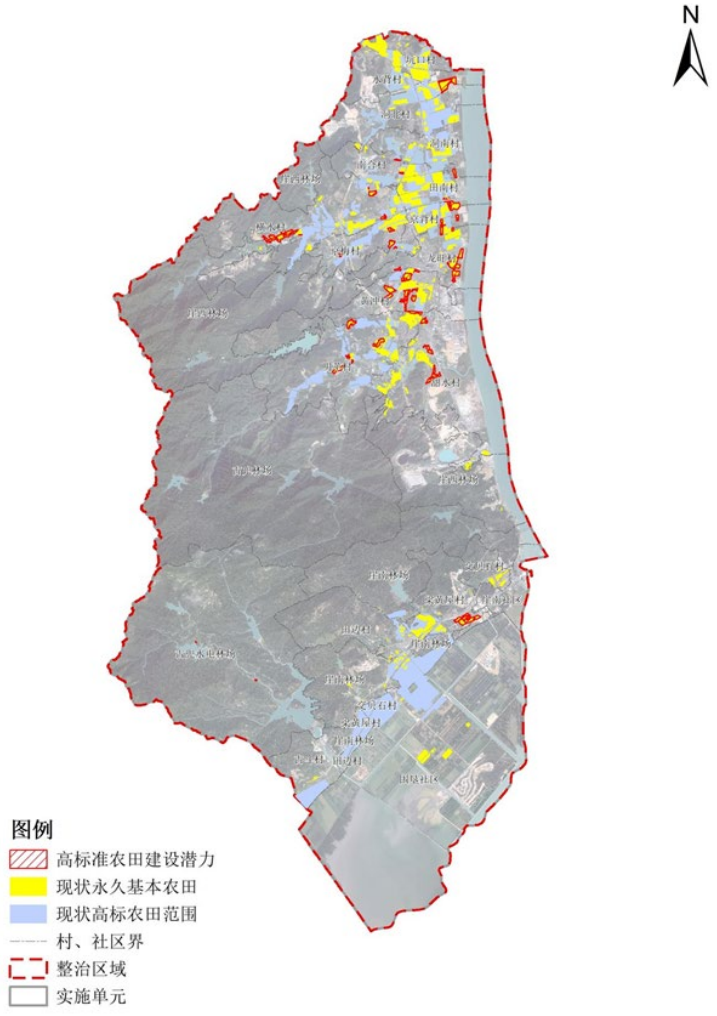


图 2-3-4 高标准农田建设潜力分布图

（3）永久基本农田布局调整优化可行性分析

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

②可补划资源充足。整治区域内通过土地整治形成的新增耕地与存量优质耕地耕作条件好，选取地块相连、质量较好、生态较优的耕地进行补划，达到永久基本农田“数量不减少、质量有提升、生态有改善、布局更优化”的要求。

2.建设用地整理潜力

（1）整治区域内建设用地情况

根据2023年度变更调查数据，整治区域内建设用地面积2003.4571公顷，占整治区域面积比例6.76%，主要位于镇域东部。工业用地面积358.6390公顷，占建设用地面积比例17.90%，主要分布在甜水村、黄冲村等东部沿江区域。整治区域亿元GDP消耗建设用地量约24.9611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。

（2）建设用地布局优化可行性分析

1）低效建设用地整理潜力。通过数据分析提取村庄用地图斑，剔除居民点集中建设区域，即得到低效建设用地整理初步潜力。在初步潜力的基础上，结合遥感影像，进行内业判读。主要选取以下几个方面的图斑：一是位于生态敏感区域，可能会产生生态环境问题，具有一定的安全隐患；二是零星分布于连片的农用地中，影响土地集约利用，降低农田生产效率；三是位于偏远地带，远离村庄集中分布区域，交通不便。

综合考虑内业分析的结果，结合镇经济办、国土所、规建办等多部门的摸查、复查，梳理低效用地盘活及工改项目，初步筛选出建设用地整理潜力为41.2539公顷。后续将在建设用地整理潜力的基础上，根据国土空间规划要求，结合产业发展诉求，推动土地的集约节约利用。

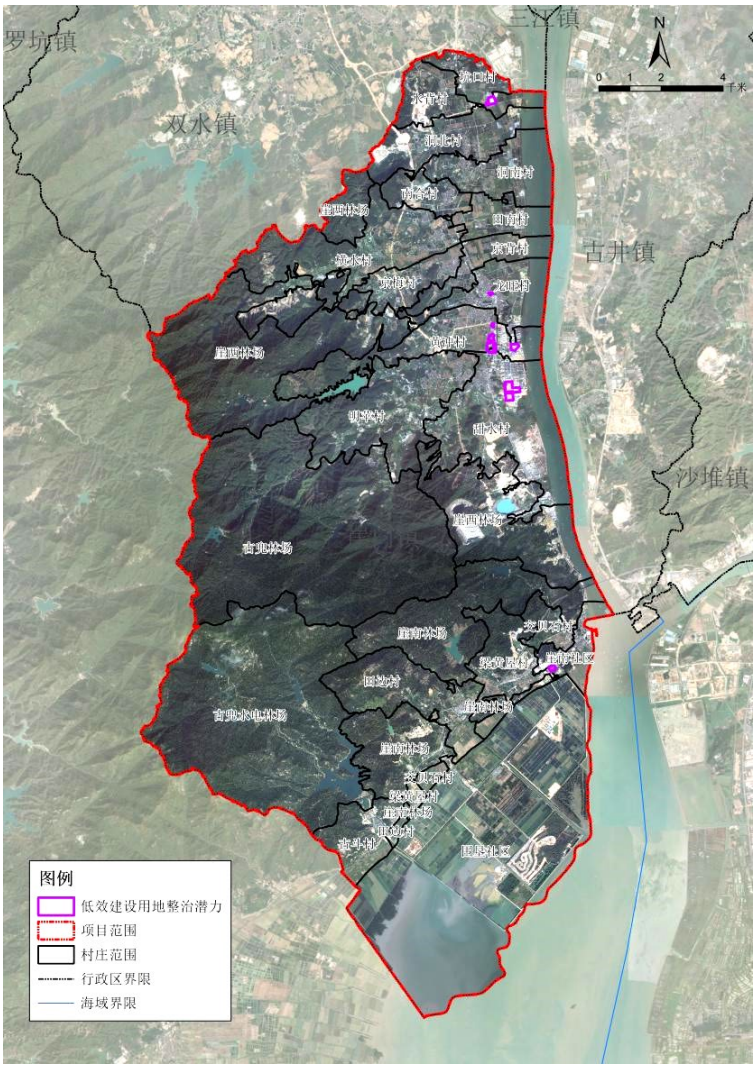


图 2-3-5 低效建设用地整理潜力分布图

2）城镇开发边界外村庄低效建设用地。城镇开发边界外村庄低效建设用地整治重点为通过建设用地增减挂钩、拆旧复垦、“三旧”改造等方式盘活低效建设用地和存量未利用空间。结合镇村集成规划，选取低效村庄建设用地地块进行异地腾挪至洞北村乡村振兴产业园，打造村级工业园，促进低效零散、存量未利用建设用地腾挪高效利用，向优势区域集中，推动乡村空间资源有序流动、合理配置，提升存量土地利用效能。

表 2-4 各行政村存量未利用建设用地整理潜力表

序号	村名	203 总规模（公顷）	存量未利用建设用地（公顷）
1	洞北村	42.3778	3.5826
2	洞南村	47.3535	4.7404
3	古兜林场	8.0583	1.2493
4	古兜水电林场	6.6322	1.7430
5	古斗村	21.9622	0.8156
6	横水村	44.3242	4.8069
7	黄冲村	7.3406	1.4277
8	交贝石村	6.1924	3.5040
9	京背村	20.7060	2.8663
10	京梅村	2.6921	0.8244
11	坑口村	30.3902	3.5331
12	梁黄屋村	27.1924	5.4166
13	龙旺村	23.6499	1.0403
14	明苹村	45.1436	5.4560
15	南合村	21.9487	2.4142
16	水背村	68.2818	4.3036
17	田边村	18.4293	0.5712
18	田南村	42.8001	3.3034
19	甜水村	96.9633	3.8243
20	围垦社区	74.6111	1.5538
21	崖南林场	14.6768	6.6523
22	崖南社区	12.2463	3.0695
23	崖西林场	41.2103	4.1138
合计		**725.1829**	**70.8123**

注：表中村级行政区名称是按照 2023 年国土变更调查成果数据中坐落单位名称，可能与实际存在的村、社区和林场的数量、名称不一致，涉及村和社区以附件 6 村集体、村民意见材料中以实际村和社区名称为准。

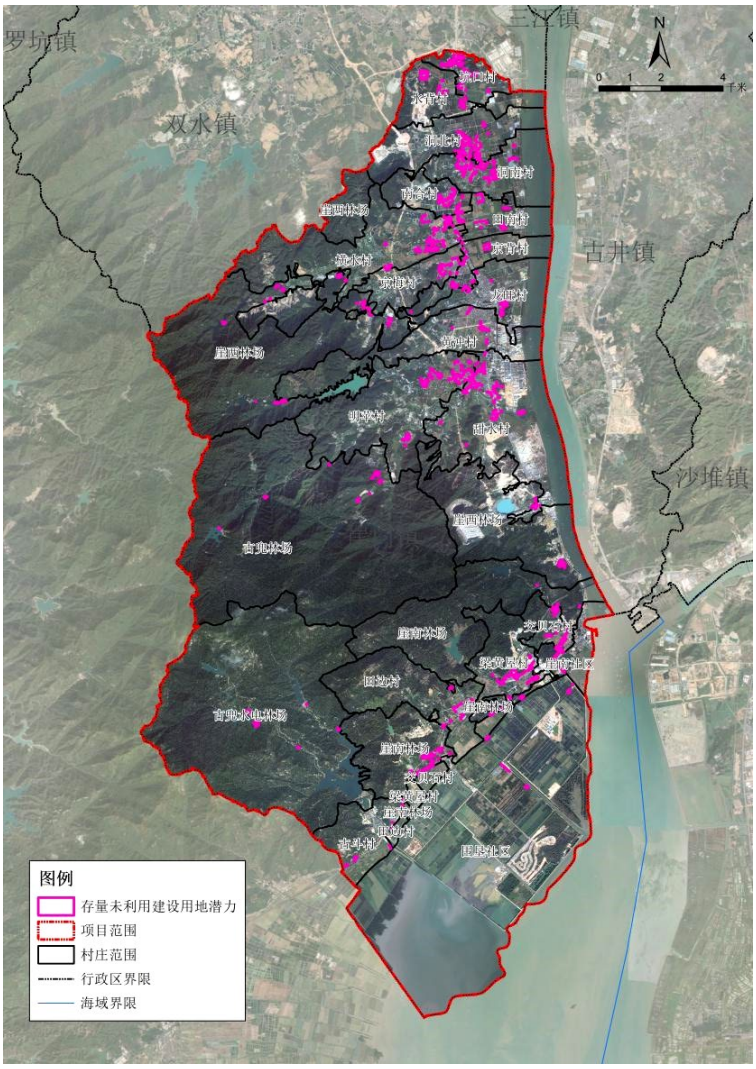


图 2-3-6 存量未利用建设用地整理潜力分布图

（3）崖门镇已实施拆旧复垦情况

崖门镇近年来持续开展多轮拆旧复垦工作，有效推动了乡村土地资源的优化配置。截至 2025 年，全镇已交易拆旧复垦范围面积约 19.7997 公顷，主要分布于崖南社区、黄冲村、洞北村、梁黄屋村、崖南林场等区域。通过前期拆旧复垦项目的实施，村庄建设用地布局得到有效整合，村民聚居逐步向中心村和城镇集中，村庄空间结构趋于紧凑合理，土地利用效率和乡村整体风貌得到显著提升。

在进一步摸排调查中发现，崖门镇仍存在一定数量的拆旧

复垦后备潜力，但大多为零散分布、规模较小、与现状村庄建设用地衔接度不高的地块，剩余可拆旧地块多为插花式分布，难以形成连片整治区域，拆旧后腾挪集聚的经济可行性较弱。本方案建设用地整理方面，重点围绕废弃矿山综合治理、圩镇低效建设用地盘活利用等方面开展整治，确保各项任务可实施、可完成，切实保障全域土地综合整治工作取得实效。

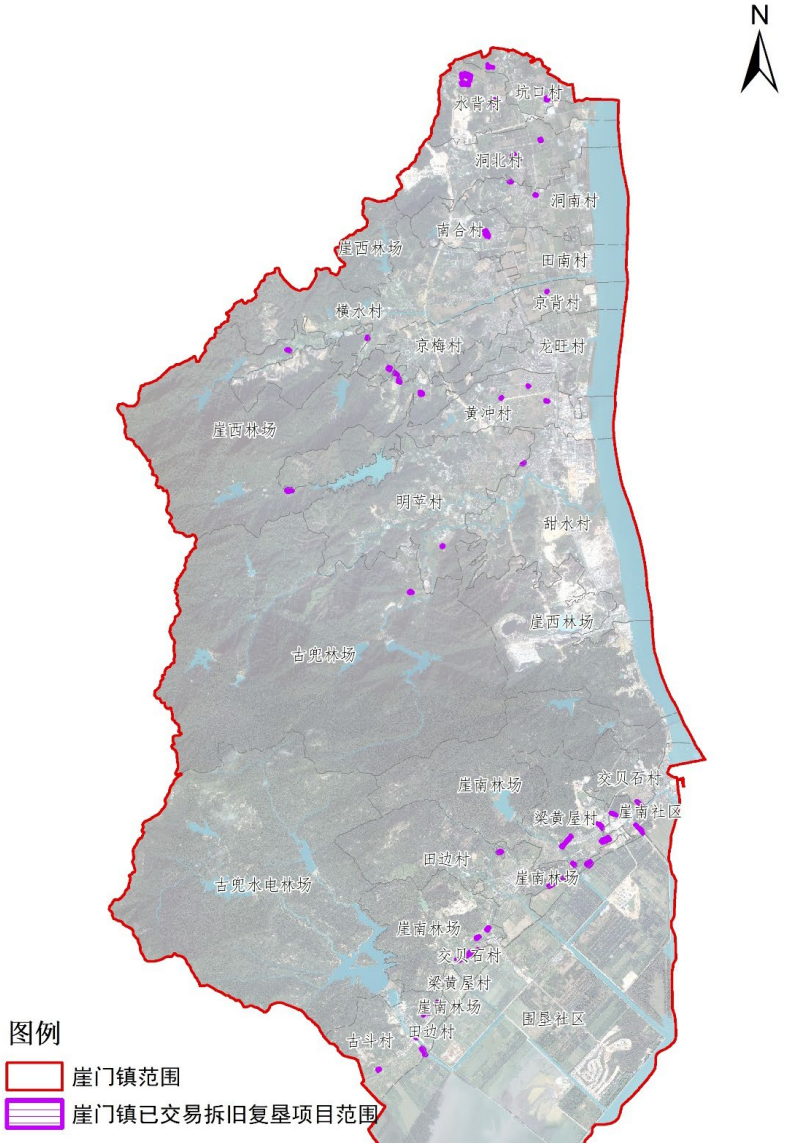


图 2-3-7 崖门镇已交易拆旧复垦项目范围

3.生态保护修复潜力

（1）采矿用地修复潜力

根据新会区历史遗留矿山核查情况，新会区共有 23 处历史遗留矿山，主要位于沙堆镇和古井镇。整治区域内有历史遗留矿山 1 处，位于古斗村的古斗管理区碎石场，存在 2 个图斑，编号分别为 CT4407052016000024002、CT4407052016000024003，面积共 3.4283 公顷。此矿山已在 2022 年由新会区自然资源局通过工程治理完成该历史遗留矿山修复并已通过“历史遗留矿山图斑修复信息管理系统”完成图斑销号。

全镇现状采矿用地面积 309.7395 公顷，通过内业分析，根据现状地类、影像，结合矿山生产现状，初步拟定矿山生态修复潜力地块为崖南林场范围内莲花山地块 1 处，面积 34.3900 公顷。

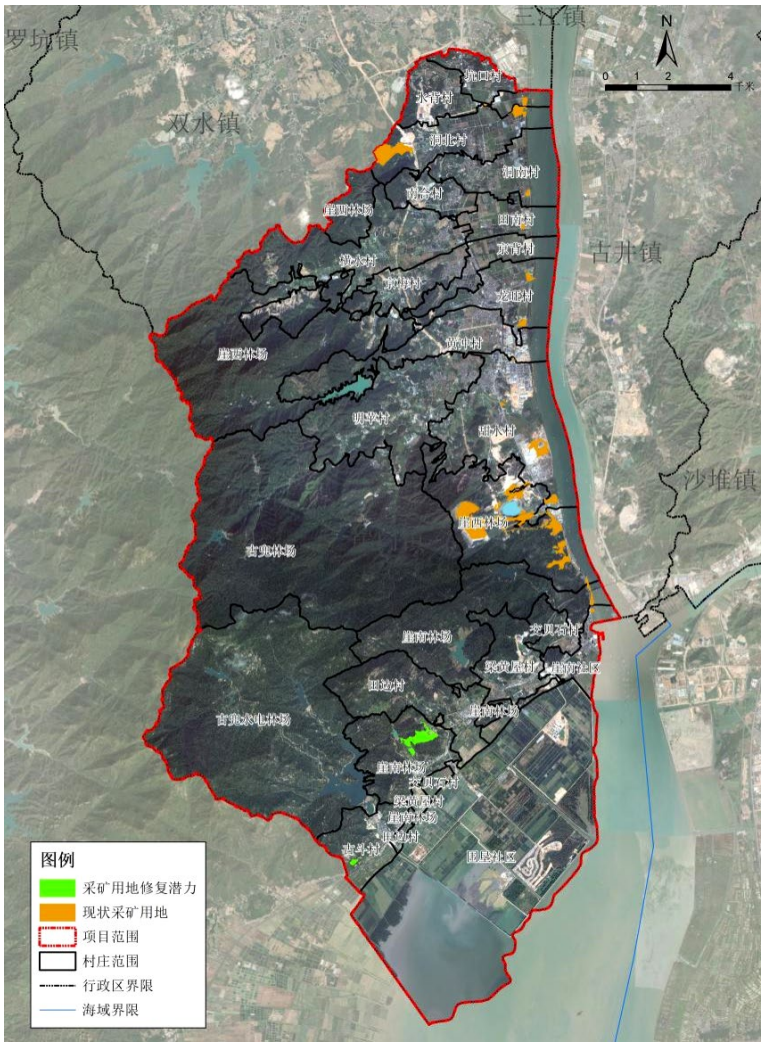


图 2-3-8 采矿用地修复潜力分布图

崖南林场山丘的花岗岩断层裂隙发育，而常被溪流下切成沟谷，裸露基岩和岩块多呈球状剥落，故多为悬崖绝壁及石蛋地貌。现状受雨水侵蚀严重，植被稀少，岩石裸露，容易产生水土流失、崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害。矿山修复技术成熟，可根据不同的立地、坡度、地质条件采取挂镀锌铁丝网+水土保持毯客土喷播、孔穴种植、鱼鳞穴种植、覆土种植等不同的施工工艺。

（2）红树林营造和森林质量提升潜力

崖门镇位于《广东省湿地保护“十四五”规划》中的珠江

三角洲湿地区，是重要的鱼类洄游通道和重要的鸟类分布区，也是维持粤港澳大湾区水资源安全和生态安全的重要区域，需要注重湿地保护修复工作。新会区已开展辖区内红树林营造适宜潜力摸查，从潮位、水体盐度、土壤条件、现状植被等维度综合筛选适宜红树林营造区域，并提出树种选择、造林方式、种植方式的建议。

崖门镇位于崖门水道西侧，沿江地带拥有丰富的滩涂湿地资源。然而，部分区域因航运、生产养殖等人为活动的影响，出现了垃圾、杂草等污染杂物，对湿地生态环境造成了一定的破坏。其中，龙旺村东部沿岸的沿海滩涂地形较为平坦，且周边并无港口、码头、海工工业等设施的干扰，具备良好的自然条件，适宜开展滩涂清理工作，并在此基础上营造红树林，以进一步改善生态环境，提升生态功能。

古兜山部分区域森林植被存在质量较差、人为破坏的情况，水源涵养和水土保持功能降低，整治潜力大。近年来，为维护森林生态系统稳定，培育和保持森林资源，优化林种树种结构，保护生物多样性，江门市和新会区组织开展了大量森林精准提升类项目，经过相关项目的实施，在植被修复保护方面积累了丰富的经验，形成了一整套切实可行的适地、适树、适时的造林及生境修复技术措施。

（3）绿美广东任务情况

崖门镇在实施期限内存在“绿美广东”任务。涉及森林质

量精准提升、绿色通道品质提升行动等，崖门镇把林分优化和抚育提升纳入在本方案内，具体项目为崖门林业精准提升工程，经自然资源部门与生态、农业、林业、水利等有关部门沟通协调，不存在其他生态保护修复相关任务目标及项目安排。

4.历史文化保护利用潜力

崖门镇村庄多数保存有较为完整的村落肌理，现存传统民居多为一层砌体结构的平房或瓦屋，部分因年久失修出现墙体开裂、结构破损甚至屋顶坍塌，但也有部分保留完好，地方特色鲜明。上世纪 90 年代后新建的村民住宅多为 2—3 层砖混结构，部分外观雅致、风格新颖，整体质量良好，但受村民自发建设影响，建筑风貌参差不齐，住宅间距较密，平面与立面秩序感较弱，整体美感不足。此外，可供村民聚会、休闲及商业服务的公共建筑相对缺乏。

针对上述问题，本次整治重点开展传统建筑修缮保护、村容村貌整治等工作，完善人行走廊、照明等乡村旅游配套设施，保留原有乡村风貌，构建特色和谐、便利宜居的村居聚落。崖门壹号客厅片区、省道 S271 沿线等区域的历史建筑及周边环境整治纳入本次整治范围，通过传统建筑修缮及环境提升，进一步彰显崖门镇历史文化底蕴。涉及城乡风貌及人居环境整治提升的具体建设内容，详见本章节“城乡风貌及人居环境整治提升潜力”部分。

5.城乡风貌及人居环境整治提升潜力

崖门镇兼具山、海、林、田、河等多元自然景观资源，乡村民居保留有浓郁的地方特色,城乡风貌基底良好。结合省委、省政府关于乡村风貌提升、美丽圩镇建设等重点工作的部署要求，本次整治围绕崖门镇主要交通干道沿线、圩镇核心区域及重点产业园区周边，系统分析城乡人居环境整治提升、风貌塑造及公共服务设施配套等方面的整治潜力。

在城乡风貌及人居环境整治方面,崖门壹号客厅片区作为圩镇重要公共空间节点，目前场地硬底化不足、明渠及河涌岸线生态性较差、公共配套设施欠缺，整体空间品质亟待提升;省道 S271 线贯穿崖门镇主要发展轴带，沿线部分路段两侧建筑风貌参差、店招杂乱、绿化景观缺乏统一整治，局部路口交通设施尚不完善，亟需通过系统改造提升区域整体风貌。

在道路交通基础设施方面，银湖高端智造园、海工装备产业园、登高石产业园等重点产业园区周边，以及横水、洞南、京梅等行政村及崖南渔港周边区域，部分道路存在路面破损、配套设施不足等问题，路网连通性有待加强，亟需通过道路改造提升完善城乡路网体系。

经检查,城乡风貌及人居环境整治提升项目不涉及生态保护红线，符合整治项目实施要求。

（四）产业导入可行性分析

从农用地整治支撑农业产业化、建设用地整理保障产业落

地、生态资源赋能农旅融合、基础设施配套促进产城融合四个方面，分析产业导入的可行性:

1.农用地整治为农业产业化提供基础支撑

通过农用地整治和低效园地、闲置农用地统筹利用，为现代农业规模化发展创造条件。崖门镇农业集聚建设项目沿横水至大营盘道路一带，统筹盘活周边低效园地和闲置农用地，集中建设标准化花卉培育基地和富硒农产品精深加工集聚区，配套烘干、仓储、碾米、包装一体化厂房及富硒科普展示中心，形成“种植+加工+展销”一体化产业链条。

2.整治成效为产业落地提供空间保障

通过建设用地整理和低效用地开发，有效腾挪和整合产业发展空间。广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目拟对区域内约 14.7 公顷低效用地实施综合改造，通过废弃采矿用地复垦、低效工业用地再开发、地块归并整合等措施，盘活存量建设用地，引入先进纺丝技术及智能制造系统，实现低效用地向高效产业用地转型。银湖高端装备产业园项目本期实施范围 14.5796 公顷，以盘活坑口村、水背村一带低效用地为核心，重点引进高端装备制造产业项目，目前已落户龙兴尖端电子、欧能 AVG 装备制造等 6 家企业，产业集群效应初步显现

3.生态资源优势为农旅融合提供独特条件

崖门镇拥有富硒土壤和茶山资源等特色生态本底，具备农

旅融合发展的独特优势。广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目依托富硒茶山资源，规划打造集农业观光、生态旅游、文化体验于一体的综合性农旅项目，近期启动区用地面积约 0.5404 公顷，主要建设游客接待中心、茶文化展览馆及停车场等基础服务设施，后续将适时启动二期项目建设，打造江门地区规模最大的富硒茶山农业旅游目的地。项目用地规模小、不涉及生态保护红线，与周边农用地整治项目范围界线清晰。

4.产城融合与产业集聚效应相互促进

以银湖高端装备产业园等重点产业平台为依托，同步推进全域乡村振兴道路基础设施建设工程，覆盖横水、洞南、京梅等行政村及崖南渔港周边区域，通过完善路网体系打通园区交通瓶颈，为产业要素导入和产城融合发展提供交通保障。整治形成的产业用地与基础设施配套相互支撑，产业导入与整治任务在空间布局上有机衔接。

5.产业导入项目空间布局合理性分析

本方案涉及的产业导入类项目包括广东美达新材料项目（工业类）、银湖高端装备产业园项目（工业类）、崖门镇农业集聚建设项目（农业产业类）、广东硒油记生态旅游项目（农旅融合类），各项目均位于整治区域内，空间分布互不重叠，与农用地整治、建设用地整理、生态保护修复项目范围界线清晰。经核查，各项目均不涉及生态保护红线，符合相关管控要

求。综上，本方案产业导入具备充分的空间基础、资源条件和政策支撑，方案合理可行

（五）风险评估及应对措施

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。

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

2.增加债务风险及应对

完善地方政府债务管理，控制举债规模。一是严格控制债务增量。要进一步规范政府各类项目、购买服务、专项基金、

政府投资等各种形式的举债行为，加强政府投资项目的管理，对不直接推动产业发展、不直接服务和改善民生的政府投资项目一律叫停，防止地方政府盲目、不负责任的负债，达到合理控制债务总量。二是加强地方政府债务的审计，将债务增长率、偿债比例、财政收入增长率等指标纳入到政府考核机制中，进一步强化预算约束作用，明确债务责任，避免地方政府过度扩张债务规模，规避上任举债、下任还债的债务风险。三是建立和完善责任倒追机制，追究主要责任人责任，约束各类违规举债行为，严厉查处政府违规担保、变相融资、过度融资等违规举债行为，确保地方政府举债不超国家批准的限额，杜绝地方政府各种方式、各种类型的违法违规举债。

加大隐形债务监测力度，切实化解隐形债务。一是全面监测地方政府隐性负债，健全长效监控机制，加快隐形债监测平台的建设，建立报告机制，及时掌握隐形债务情况。摸清隐形债务底数，统一统计口径、实现全面覆盖，完善统计机制，加强数据科学性和准确性。二是强化部门合力，加强地方政府监管平台和金融监管系统协同发力，对违法违规行联合惩戒，对地方政府隐形债务举债进行全过程、全方位的监管。三是重视隐形债务化解问题，制定隐形债务化解方案，通过建立专项基金，等方式健全隐形债务偿债机制，坚决控制增量，妥善化解存量。

合理安排公共预算，统筹各类财政资金。一是统筹各类财

政资金化解地方政府债务。通过预算安排、利用财政结余资金、政府性基金、动用预算稳定调节基金等方式筹措化债资金。压缩公车购置、会议费、培训费、差旅费等支出，将节约的财政资金用于化解债务。二是盘活存量资金。提高资金使用效率，统筹使用化解债务。三是着力提高地方政府财政收入，盘活沉淀存量资金、盘活存量土地资产、推进集体土地入市、城市更新改造等方式提高财政收入；对于存量有收益的建设项目，通过尽量充实项目配套经营性收入，提高项目本身的投资回报，利用经营收入偿还地方政府债务。

积极创新化债手段，多措并举化解隐形债务。一是充分利用地区优势，加快传统产业转型升级速度，加大地区招商引资力度，着力打造新的经济增长点，提高地区经济增速，切实增加财政收入。二是严控一般公共预算支出，进一步压减公务运行经费预算，严格控制一般性支出。规范政府投资、资金运作和购买公共服务行为，从严把好过度超前、巨额举债项目审批关口。三是简化投资审批流程，制定营商优惠政策，加大中小企业扶持力度，发展支重点支柱产业，为企业发展营造良好环境，增加税收来源，实现地区经济稳定增长。

3.社会风险及应对

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

首先为保障项目各方的利益，确保整治工作在权属明晰的前提下开展，整治项目涉及权属争议的，将先行解决相关争议问题，确保整治项目权属清晰，没有争议；难以协调权属争议的，将调整整治区域范围，确保整治工作在权属清晰的前提下开展。其次，为及时稳妥处置各类群体性事件，增强驾驭复杂情况的能力，提高群体性事件处置水平，切实维护社会经济和谐稳定发展，制定突发事件应急预案。成立应急指挥部，由镇主要领导担任指挥长，公安分局、自然资源分局等单位为成员，应急指挥部下设办公室，明确各部门的职责。建立预防预警机制，加强对社会不稳定因素的掌握和研判，做到早发现、早报告、早控制、早解决。对预警信息进行核实，根据职责和权限启动各自的应急预案，并考虑事件可能的方式、规模、影响，立即拟订相应工作措施，及时、有效地开展先期处置，控制事态发展，将事件消除在萌芽状态。建立应急响应，根据群体性突发事件规模、性质、事态的紧急程度、社会危害等因素，划分响应等级，综合先期处置情况和管理权限启动相应应急预案，从前期处置、信息报送和处理、现场处置、善后处理、后果评估等方面开展相关工作。

4.维护群众合法权益情况

本方案已就整治区域划定、项目安排及实施时序等事项，征求横水、洞南、京梅、坑口、水背等涉及行政村村民及村集体经济组织意见，各村均已出具书面同意意见，同意将本村相

关区域纳入整治范围。方案编制过程中群众参与充分、知情权得到保障，各方意见已妥善回应处理，不存在损害群众合法权益的情形。

实施方案已充分征求江门市主管部门、崖门镇人民政府、各相关部门以及各社区的意见，不存在《全域土地综合整治实施指南（试行）》的负面清单情形。

三、整治目标

（一）目标设置

1.整体目标

《江门市新会区崖门镇国土空间总体规划（2021—2035年）》提出“深江合作建设万亩临港园区的主阵地，通江达海、山海连城的产城融合省级示范镇”的战略定位和“江门通江达海山海连城的产城融合省级典型”的发展目标。整治以“天然硒都，山海崖门”为愿景，通过整治强化资源要素保障，提高土地的节约集约利用水平,形成良田比较集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美的土地保护利用新格局，保障国土空间理想蓝图的落地实施。

实施方案计划投资236427.37万元，开展6类14个子项目建设，包括农用地整治项目1个、建设用地整理项目5个、生态保护修复项目3个、乡村风貌提升和历史文化保护项目1个、产业导入项目3个、公共服务与基础设施建设项目1个。计划开展农用地整治面积147.8623公顷、建设用地整理面积72.8360公顷、生态保护修复面积750.7374公顷，城乡风貌及人居环境整治提升面积42.1720公顷，产业导入3个，公共服务与基础设施建设13.9295公顷。整治后预计新增耕地99.3297公顷，建设用地盘活利用18.5245公顷，修复受损山体、腾退工矿用地34.3900公顷，修复红树林105.52公顷，森林抚育640.7607公顷。

2.绩效目标

整治实施期限为 2025-2028 年，2025 年计划农用地整治面积 59 公顷、建设用地整理面积 25.3 公顷、生态保护修复面积 258.0844 公顷、新增耕地 39 公顷、盘活建设用地面积 5.8502 公顷；2026 年计划农用地整治面积 40 公顷、建设用地整理面积 40.0386 公顷、盘活建设用地面积 8.5548 公顷。

（1）良田比较集中

计划新增耕地 99.3297 公顷、耕地集中连片度提升 10.18%、5 亩以下耕地图斑减少 4 个、完成集中连片耕地百亩方个数 6 个。2025 年新增耕地 39 公顷、2026 年新增耕地 40 公顷，实施期限前 2 年预计新增耕地 79 公顷。

（2）村庄布局优化、产业集聚发展

在村庄布局优化方面，崖门镇前期已开展多轮拆旧复垦工作，村庄布局已得到有效整合，土地利用效率和乡村整体规划水平显著提升。本次整治不再新设增减挂钩项目，重点通过盘活圩镇周边及崖南社区等区域存量建设用地，促进村庄布局进一步优化。计划盘活建设用地 18.5245 公顷，主要采取原址拆除重建、功能置换等方式进行整理，导入产业项目 4 个。通过整治，单位 GDP 建设用地使用面积从 0.0374 万亩下降至 0.0356 万亩，下降 0.0356 万亩，下降比例 4.78%，有效推动建设用地节约集约利用水平提升和产业集聚发展。

（3）生态健康优美

通过实施 3 个生态保护修复项目，规模共计 750.7374 公顷。计划修复红树林 105.52 公顷，优化滨海生态环境；抚育森林 640.7607 公顷，促进绿美广东生态建设。另建设用地整理项目中江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目，规模 34.3900 公顷，其中修复受损山体工程，也具有生态环境保护修复相关的效益。

（二）生产要素创新性配置制度探索

作为“百千万工程”的典型镇，中共新会区崖门镇委员会制定了《关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的行动方案》，并成立崖门镇“百县千镇万村高质量发展工程”指挥部，加强对实施“百县千镇万村高质量发展工程”的组织领导和统筹协调。方案总体构建“1+4+6+N”工作思路，即 1 个主要目标、4 大战略任务、6 大抓手、N 项任务清单，发挥镇、村特色和优势，把镇村发展的短板转化为崖门高质量发展的潜力板，形成推动高质量发展的强大动力，为新会城乡区域调发展、走出共同富裕路子展现崖门担当。并开展年度重点任务分解，量化实化具体目标、责任部门、责任领导及完成期限。

崖门镇通过强化组织保障、资金保障、制度保障，加快推进全域土地综合整治项目。

成立领导小组。通过成立崖门镇全域土地综合整治项目实施领导小组，明确责任分工。崖门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。

整合各类资金。整合专项债与国债资金，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。

充分发挥社会资本力量。全域土地综合整治节余的建设用地指标可在省域范围内流转使用，连同耕地占补平衡补充耕地指标易地交易政策，以此作为撬动金融和社会资本的重要抓手。通过鼓励镇、村与专业力量强、综合素质高、经验丰富、资金雄厚的国有或民营企业合作，引入社会资本，共同开展土地综合整治。

健全纵向实施传导机制。落实上级规划、方案确定的发展定位、目标指标和管控要求，构建空间规划、方案层级，健全纵向实施传导机制。在执行总体规划到详细实施方案传导时，总体规划在控制参数、分区管控规则、空间形态等方面强化对实施方案的指导和管控要求。制定需传导的用途管制规则和用途分类规则，加强对实施方案产业发展、空间功能布局和用地结构的管控。

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。

完善监督保障制度。制定项目质量控制措施、项目进度控制措施，建立财务管理和账目公示制度、财务信息反馈制度和重大事项报告制度。项目建设后，崖门镇将成立相应的管理机构，为本项目的管护主体，确保项目长期、有效、稳定发挥效益。

根据全域项目推进不同阶段，明确各项整治任务进度计划，明确各阶段进度控制措施，定期会议，主要包括：科学合理制定进度计划，确保计划切实可行；落实进度控制专责人员，监督进度计划执行情况；预先谋划基础性工作；针对实施过程中可能出现的特殊情况，预先做好排除各类影响的应急预案等。

四、规划落实及相关方案衔接

（一）规划落实情况

方案编制对项目的选址和实施范围均参照2022年度“三区三线”划定及2023年度永久基本农田核实处置成果，并严格按照“三区三线”划定成果中要求的管控要求实施。本次整治涉及新增建设用地19.9215公顷，经数据检查已在国土空间规划中落实建设用地，剩余地块将后续将严格按照相关程序和要求，在后续规划调整工作中予以统筹安排，确保项目整体用地需求得到妥善解决，保障整治工作顺利推进，实现土地资源的合理配置和高效利用。

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

1.《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》

规划提出推进全域土地综合整治，坚持问题导向和目标导向，围绕农业农村现代化、城乡融合发展和生态文明建设总目标，整体推进农用地整治、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。

1）强化生态资源系统修复。①保护修复山地森林生态系统。以天露山、古兜山等地区为修复重点区域，优化全市森林资源结构，精准提升森林质量，加强对南亚热带季风常绿阔叶林、珍稀濒危动植物及其栖息地的保护。整治安排崖门林业精准提升工程、广东西江流域中央财政国土绿化示范项目(江门市)，开展高质量水源涵养林建设，提升森林生态系统水源涵养和水土保持功能。②保护修复海洋生态系统。以镇海湾、横陂镇、银洲湖、沙仔岛为重点，开展红树林湿地保护与修复，保护修复典型海洋生态系统，建设镇海湾万亩级红树林生态养殖生态旅游示范区。整治安排滨海新区新六围红树林营造工程，修复滨海滩涂湿地，营造红树林。③实施重点地区生态保护修复工程。落实粤港澳大湾区外围丘陵浅山生态屏障保护修复工作，实施古兜山水土保持与生物多样性保护工程。整治安排江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目，复绿废弃采砂矿场。

2）引导农用地复合利用。优先在耕地保护集聚区和永久基本农田保护区内开展土地综合整治、高标准农田建设等行动，提高耕地和永久基本农田的数量和质量。整治安排2025年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目，实施补充耕地，形

成连片稳定耕地，并选择部分地块调入永久基本农田。

3）推动镇村工业园升级。统筹规划、分类施策，对全市镇村级工业园区进行升级改造，打造成为推动工业固投、集聚就业人口的新平台。全面推进农村零星分布或者废弃的工业用地腾退和建设用地增减挂钩，将复垦腾退出来的建设用地指标和规模优先保障所在村建设需要。整治安排崖门镇崖西圩镇扩容提质项目、广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目，对村级工业园升级改造，加强圩镇区域商业综合服务功能，提高土地利用价值；腾退村庄建设用地，为镇域内集中建设提供用地保障。

2.《崖门镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》

规划以“江门通江达海山海连城的产城融合省级典型”为总目标，全面实施“百千万工程”，全方位融入银洲湖西岸一体发展区，全面提升镇人居环境品质，深入推进生态文明建设，加快转变国土开发利用方式，全面提高土地开发质量和效率，将崖门打造为：深江合作建设万亩临港园区的主阵地；通江达海、山海连城的产城融合省级示范镇。

规划提出全域土地综合整治，在农用地整治方面，强化高标准农田建设与管护，合理开发利用耕地后备资源。平整归并零散农田，构建形成集中连片、设施配套、高产稳产、抗灾能力强的生态良田，完善农田周边路网和水利基础设施，建成满足机械化耕作要求的田块。整治安排 2025 年度江门市新会区

崖门镇耕地集中整治区项目，实施补充耕地，构建连片生态良田，建成满足机械化耕作的地块。

重点开展新会区崖门人居环境提升重点工程，改善农村生活环境，助推美丽乡村建设；盘活“存量”建设用地，“三旧”用地更新改造，稳步推进“旧城镇”改造，增加公共空间，增强公共服务设施品质，优化旧城功能，实现空间提质增效。大力推进“旧厂房”改造，对低效利用的、国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的厂区进行升级改造和再开发，谋划新兴产业园扩园，促优质项目落地。整治安排崖门镇崖西圩镇扩容提质工程、广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目、崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目，对于低效建设用地盘活重建、改造“旧城镇”，改善城镇整体风貌。实施方案涉及的整治内容已纳入崖门镇国土空间规划。

3.《广东省耕地保护专项规划（2021-2035 年）》

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

明确耕地集中整治建设目标。深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”，加快“创先、进位、削薄”行动，以全域土地综合整治工作为主要抓手，按照“规划引领、尊重意愿、实

事求是”等原则，重点建设省级耕地集中整治示范区 12 个，市级耕地集中整治示范区 21 个，县（市、区）级耕地集中整治示范区 139 个。积极引导在耕地集中整治区内有计划、有节奏地开展耕地保护工作，到 2025 年，耕地集中整治示范区实施面积 22 万亩；到 2027 年，耕地集中整治示范区累计实施面积 43 万亩；到 2035 年，耕地集中整治区建设取得显著成效，通过以建促保，促进全省耕地数量稳中有增、布局全域优化、质量全面提升、生态功能总体稳定、粮食安全保障更加有力目标的实现。有序推进耕地集中整治区建设。立足各地区自然资源禀赋特点，划定耕地集中整治区，同时坚持稳中求进工作总基调，全省各县（市、区）结合“创先、进位、消薄”分类，加大政策和资金投入，精心打造省－市－县三级耕地集中整治示范区，并以土地整治项目形式实施，优先开展高标准农田建设，推进耕地周边的农用地、零散耕地、零星建设用地和山尾、田头土地的整治复垦或提质改造，优先将耕地集中整治区内符合标准的优质耕地纳入永久基本农田储备区，持续正向优化耕地保护空间，推动耕地连片保护、规模经营和高效利用。

本方案安排实施的 2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目位于省级耕地保护专项规划耕地集中整治区范围内，通过土地平整、土壤改良、改善灌排将现状非耕地整理恢复为耕地，增加耕地面积，促进耕地集中连片，保障粮食安全。

4.《江门市耕地保护利用规划（2023-2035 年）》

规划立足江门市自然地理条件、经济发展基础、区域发展战略和国土空间规划定位，响应国家和广东省对耕地保护的总体要求，结合江门市农业资源现状，提出到 2035 年的长期目标，包括耕地保有量稳定、基本农田保护面积达标以及土地开发整理新增耕地的数量与质量平衡等，打造耕地保护侨乡示范标杆，粤港澳大湾区都市农业典范。统筹考虑全市的耕地资源分布、生态系统的完整性、地理单元的连续性、经济社会发展的可持续性以及农业生产规划需求，构建江门市“三带两区多节点”的耕地保护利用新格局，即天露山脉生态农田发展带、潭江农耕文明发展带和海丝农耕文明发展带、都市农田休闲区以及粮食主产功能区。划定 7 个耕地保护集聚区，按照“确保农业稳产增产、农民稳步增收”要求，严格落实耕地用途管制，提出各分区耕地保护与利用方向指引，分别为都市农耕文化创新发展集聚区、平原优势粮食作物生产集聚区、丘陵山地耕地保护与提质增效集聚区、现代农业粮食生产功能集聚区、耕地生态安全保障和绿色发展集聚区、沿海耕地保护修复与利用集聚区、潭江流域美丽田园建设集聚区。

方案衔接《江门市耕地保护利用规划（2023-2035 年）》中的耕地保护集聚区，拟安排 2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目位于沿海耕地保护修复与利用集聚区范围内，通过将现状农用地整治为耕地，增加耕地面积，促进耕地

集中连片，保障粮食安全。



图 4-1-1 江门市耕地保护利用格局图



图 4-1-2 江门市耕地保护集聚区分布图

5.《江门市市区山体保护规划（2023-2035年）》

规划确定江门市市区共有保护山体225座，保护山体总面积约45386.31公顷。确定大雁山、龙舟山、圭峰山、白水带、古兜山为重点保护山体。根据自然保护地核心保护区划定禁止建设区，面积为2481.34公顷；限制建设区面积为23216.81公顷；其他山体保护面积为3032.61公顷。其中崖门镇涉及古兜山一带（XH-24部分）28708.97公顷（统计入会城街道）和其他区域（YM01-YM05）145.22公顷。禁止建设区为自然保护地核心保护区范围，其管控要求按照自然保护地核心保护区的管控要求以及《江门市市区山体保护条例》进行管理；限制建设区的管控要求参照生态保护红线、自然保护地以及按照《江门市市区山体保护条例》进行管理。山体保护界线范围内除重点保护山体禁止建设区外，在不破坏山体地形的前提下，开展植树造林、涵养水源、山体修复治理、改善山体环境的工程、林草等生态项目以及其他依法开展的农林牧业项目；适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施、配套设施建设及维护。本次整治将严格按照山体保护规划的要求，子项目不涉及重点保护山体禁止建设区，有2个子项目涉及限制建设区，分别为江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目、崖门林业精准提升工程，项目内容主要为修复受损山体、腾退建设用地、实施复垦复绿和林分优化等内容，均为

生态环境的正向优化，不涉及破坏山体行为，符合规划中山体保护措施相关内容。

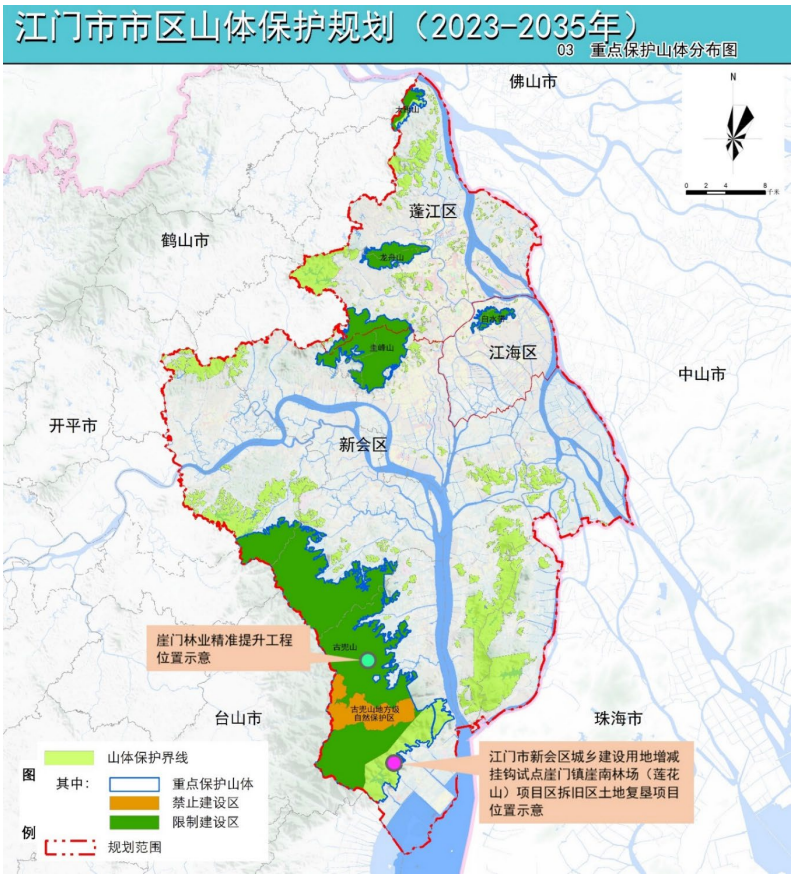


图 4-1-3 江门市市区山体保护规划重点保护山体涉及项目

6.《江门渔港经济区建设规划（2021-2030 年）》

崖门渔港作为江门市四大渔港板块之一，是江门渔港经济区重要的组成部分，承担推动经济发展重要的职责。规划明确了崖门渔港的功能定位，提出相关重点建设要求及产业发展方向，为本次全域土地综合整治提供了指引。崖门渔港定位为休闲体验型现代渔港，以休闲渔业、海洋渔业文化旅游产业作为主导产业，重点发展旅游产业（休闲渔业、游艇旅游、滨海旅游）、文化产业（海洋文化、侨乡文化、海丝文化）、康体产业（渔村康养、海鲜美食、海上运动），建设内容包括崖门渔港

疏浚清淤工程及防风避灾能力提升、海洋渔业文化研学体系建设；崖门休闲渔船母港建设；崖门水产品沉浸式美食体验区及崖门水产品手信商城（街）建设；崖门渔业特色风情旅居社区建设。



序号	功能布局	序号	功能布局
a	高端游艇码头	f	海上救捞局基地
b	港池	g	避风塘
c	休闲渔业码头	h	海水健康养殖示范基地
d	雁门特色风情渔业社区	i	崖门海战纪念公园
e	海上救捞局基地		

图 4-1-4 崖门渔港功能空间布局示意图

拟以崖门渔港部分港池作为休闲渔船码头，分别布局“江门渔港经济区休闲渔船码头”（a 区）、“江门渔港经济区渔业码头”（b 区）和大广海湾国际海上运动基地（c 区）；g 区布局为渔船避风塘；d 区布局“崖门渔人广场”及渔业特色风情旅居社区；e、f 区布局为海上救捞局基地；h 区布局为海水健康养殖示范基地；i 区则布局为宋元崖门海战文化旅游区。

7.《新会区海洋经济发展“十四五”规划》

规划提出，“十四五”期间新会区海洋经济以海洋产业结构优化、空间拓展、创新驱动、生态保护及综合管控为重点，至 2035 年基本建成海洋强区，使其成为区域经济发展主引擎。空间布局上构建“一带两核”格局，其中银洲湖两岸产业集聚

带重点发展临港先进制造业，推动造纸、船舶、精细化工等优势产业提质增效，积极发展海洋工程装备制造，支持粤澳（江门）产业合作示范区壮大集成电路板、汽车零部件、节能环保智能家电制造等产业规模;银湖湾滨海新区重点培育生物医药与健康、高端制造等高新产业及科创教育、康复疗养、滨海旅游、金融会展等现代服务业。在滨海文旅方面，规划推动古兜温泉与中医养生融合发展，打造暖冬康养旅游品牌，重点建设崖门渔港风情街等三大品牌项目，加快推进崖门渔港升级改造及配套设施建设，完善水产品加工、冷链物流、市场交易、休闲观光等渔区二、三产业，发展集渔家风情体验、海上垂钓、旅游观光、休闲度假于一体的休闲渔业。

整治安排崖门渔港周边产业提升发展项目、银湖高端装备产业园项目，在银湖湾和滨海区域盘活建设用地，打造渔港特色风情旅游区；依托高端装备产业园，建设全省领先的海工装备制造基地。

8.《新会区崖门镇富硒农业产业发展规划（2022-2030年）》

规划依托崖门镇优质富硒资源，以打造粤港澳和珠三角地区优质天然富硒产品主产区和供应地为目标，以农业科技创新为手段，以产业融合、特色发展为方向，致力于将崖门镇打造为华南地区富硒产业集群、广东省乡村振兴样板区、广东省三产融合示范园及现代富硒农业产业园。规划聚焦崖门富硒资源，

积极培育富硒陈皮、富硒茶叶、富硒番薯、富硒大豆、富硒大米、富硒生猪等农产品品牌，推进富硒标准化生产基地建设，提升初深加工水平，促进加工产品多元化；同时加快贸易与现代物流体系建设，发展富硒电商，挖掘崖门特色文化，开发休闲农文旅产品，推动一产做优、二产做强、三产做活，构建富硒产业三产融合发展格局。

本方案安排江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目、广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目等产业导入项目，积极发展富硒产业，促进农业与旅游、加工、展销联动发展，与规划确立的富硒农业产业发展方向和目标高度契合。

9.《广东省红树林保护修复专项规划》

《规划》提出，到 2025 年，全省将营造红树林 5500 公顷，修复红树林 2500 公顷，建立 4 个万亩级红树林示范区，红树林保有量将达到 1.61 万公顷。广东将构建“两核五区多点”的红树林保护修复新格局，突出“两核”引领，夯实“五区”功能提升，“多点”示范红树林保护修复成效。“两核”，指“国际红树林中心”红树林文化推广核和“雷州半岛”红树林保护修复综合示范核。“五区”，指珠江口湾区红树林保护修复现代化示范区、大广海湾区红树林可持续发展示范区、大海陵湾区红树林优化提升区、环大亚湾区红树林防护提升区、大汕头湾区红树林生态维育区。“多点”，指红树林保护修复成效示范重要节点。《规划》部署了七大主要任务、六项重点工程，

对建立健全保护修复机制，科学、整体、系统开展保护修复，强化红树林生态系统监测评估、高标准建设国际红树林中心、加强红树林科普宣教、促进红树林生态资源价值实现等作出要求。《规划》以红树林保护及质量提升工程、万亩级红树林示范区创建工程、红树林监测评估体系建设工程、“红树林+”可持续利用示范工程和红树林宣教品质提升工程等重点工程为抓手，在全省范围内全面开展红树林保护修复。崖门镇位于大广海湾区红树林可持续发展示范区，整治安排滨海新区新六围红树林保育工程，在河岸与滨海地区修复千亩红树林，构建“蓝色海湾”生态屏障，打造珠江口西岸红树林碳汇示范带。

10.《江门市红树林保护修复专项行动实施方案（2021—2025 年）》

在绿美广东生态建设背景下，江门有序推进红树林保护修复专项行动，包括建立完善的红树林生态保护体系，安排资金开展红树林营造修复、海堤生态化、沿海防护林建设等工作，逐步提升红树林生态系统质量和功能，按计划完成 453 公顷红树林营造修复任务。整治安排滨海新区新六围红树林保育工程等生态保护修复项目，抚育 105 公顷红树林，发掘“红树林+”生态产业发展新模式，让红树林生态保护与发展成为侨乡高质量发展的“绿色引擎”。

11.《江门市生态环境保护“十四五”规划》

规划提出“到 2025 年自然岸线保有率≥35%，生态保护

红线面积不减少，大陆自然岸线生态修复长度≥10 km”。构建“三山两江一海湾”的国土空间保护格局，以银湖湾、镇海湾等海岸带、近海岛屿为主，加强河口湿地恢复与保护，加强沿海滩涂红树林、沿海基干林带和沿海纵深防护林建设，加强河口和滨海湿地生态系统的修复和保护，构筑蓝色海洋生态功能区。加强生态公益林建设与保护，开展荒山荒地造林，全面加强森林经营和森林抚育，加强中幼林抚育，培育大径材，开展人工纯林乡土阔叶树改造，不断提高森林碳汇能力。整治安排崖门林业精准提升工程、滨海新区新六围红树林保育工程等生态保护修复项目，确保“整治一片、修复一片、提升一片”，为江门市建设国家生态文明建设示范市提供土地要素保障和生态空间支撑。

（二）永久基本农田调整方案衔接

实施方案涉及永久基本农田调整。

整治区域内共划定永久基本农田 900.0850 公顷，本次计划调出 44.5800 公顷（占划定面积的 4.95%，未超 5%限制），调入 44.6716 公顷，不涉及分期调整，拟一次性完成。

拟调出地块分布于耕作条件较差的区域，涉及图斑 320 个，平均图斑面积 0.1393 公顷，存在布局分散、图斑破碎、配套设施不完善、耕作条件差等问题。拟调入地块位于古斗村、梁黄屋村和田南村，均处于耕地集中整治区范围内，涉及图斑 49 个，平均图斑面积 0.9117 公顷，经整治后可形成连片优质耕

地。

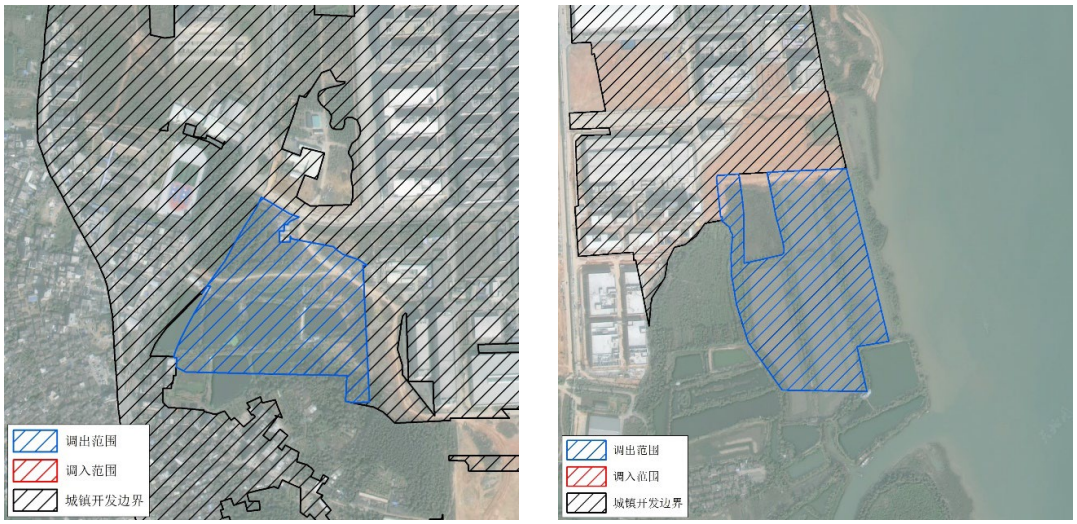
调整后，调入地块较调出地块图斑平均面积增加0.7724公顷，集中连片程度提升 20.48%；调入地块平均质量等别为 6 等，较调出的 7.1 等提升 1.1 个等次；调入面积较调出增加0.0916公顷，全面达到永久基本农田面积不减少、质量有提升、生态有改善、布局更优化的要求。

（三）城镇开发边界局部优化方案衔接

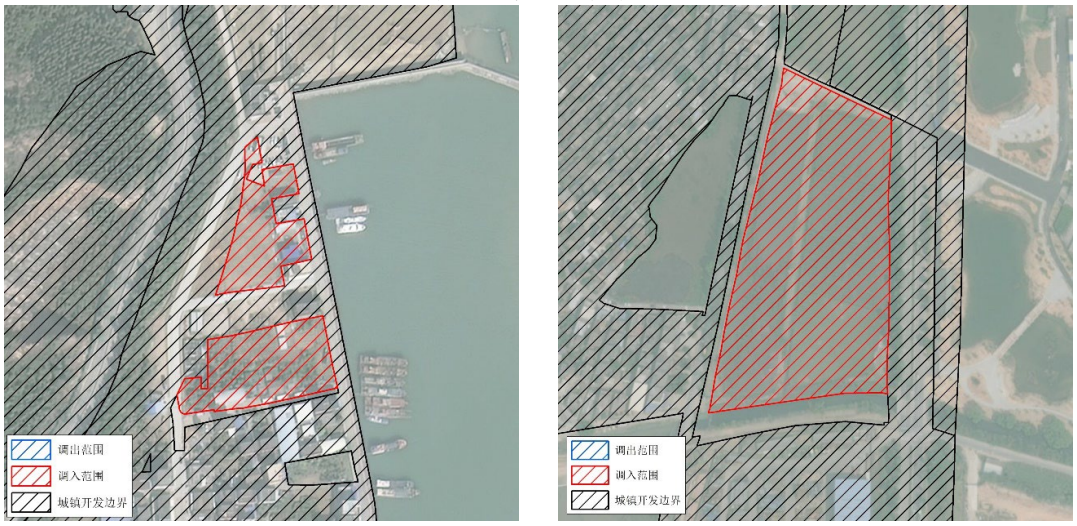
实施方案涉及城镇开发边界优化调整。城镇开发边界调整方案将单独编制、单独报批，不纳入本实施方案合并报送。

调整必要性。本次调整主要将原城镇开发边界边沿未实施且不计划实施的地块调出，用于填补原城镇开发边界“开天窗”区域，调入地块均与原有城镇开发边界相连。调整后，原地块更有利于开发利用，功能更完善、布局更聚集、形态更优化。

调整情形与规模。本次共调出城镇开发边界面积 14.4329 公顷，调入面积 14.4329 公顷，调入调出规模保持平衡。本次优化调整不涉及城镇建设用地规模、城镇开发边界面积和扩展倍数的增加，调整前后各项指标保持不变，均未突破上级下达的控制指标。调入范围不涉及永久基本农田和生态保护红线。



调出地块（部分）



调入地块（部分）

图 4-3-1 调整地块位置分布图

（四）生态保护红线情况

实施方案不涉及生态保护红线调整。有子项目涉及生态保护红线，为崖门林业精准提升工程，该项目主要内容为开展林分改造，实施造林及森林抚育的各项措施，以提升森林生态服务质量，对生态保护产生正向优化，不涉及建设用地，符合生态保护红线内允许有限人为活动的具体情形。

本次整治计划新增生态空间，来源为将位于崖南林场的采矿用地复垦为灌木林地，面积 34.3900 公顷。与现有生态保护

红线空间上不相连，暂不纳入生态保护红线。

五、项目安排

（一）子项目安排

方案子项目在潜力等可行性分析中避开了河道管理范围线，相关子项目选址和建设内容符合《广东省海岸带综合保护与利用总体规划》、海岸建筑退缩线制度等规定。方案文本已充分衔接自然资源部下发的河流湖泊岸线及最高水位线范围，涉及河湖岸线等子项目，实施前充分征求有关水利部门意见。项目不涉及占用自然保护地、红树林、重要湿地等林草湿荒资源等情况。

方案安排子项目 14 个，包括农用地整治项目 1 个，建设用地整理项目 5 个，生态保护修复项目 3 个，城乡风貌及人居环境整治提升项目 1 个，产业导入项目 3 个，其他项目 1 个。实施期限内项目总投资 236427.37 万元，包括财政资金、政府专项债、银行贷款和企业投资。各项目具体情况详见附表 3。

1.农用地整治项目

为实现“良田集中连片”整治目标、一定程度上解决耕地碎片化问题，安排农用地整治项目 1 个，为 2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目，建设规模 147.8623 公顷，实施期限内计划投资 950.44 万元，来自财政资金。农用地整治项目均位于耕地集中整治区内，不涉及生态保护红线，暂不涉及高标准农田建设。补充耕地质量不低于上一年度各类占用耕地平均质量等级，不能达到的，由项目实施主体落实补充耕

地后续培肥改良责任并组织实施。

（1）2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目

项目分布于崖门镇古斗村、梁黄屋村、黄冲村、田南村，总面积 147.8623 公顷，包括国有土地和集体土地，项目区现状包括水田、水浇地等耕地和果园等非耕农用地。通过补充耕地和集中整治，将零散农用地整治成为高质量水田，形成 5 个“百亩方”。同时发挥富硒土壤资源优势，打造百亩富硒农田示范区。项目已充分衔接《江门市耕地保护利用规划（2023-2035 年）》，均位于崖门镇耕地集中整治区范围内。

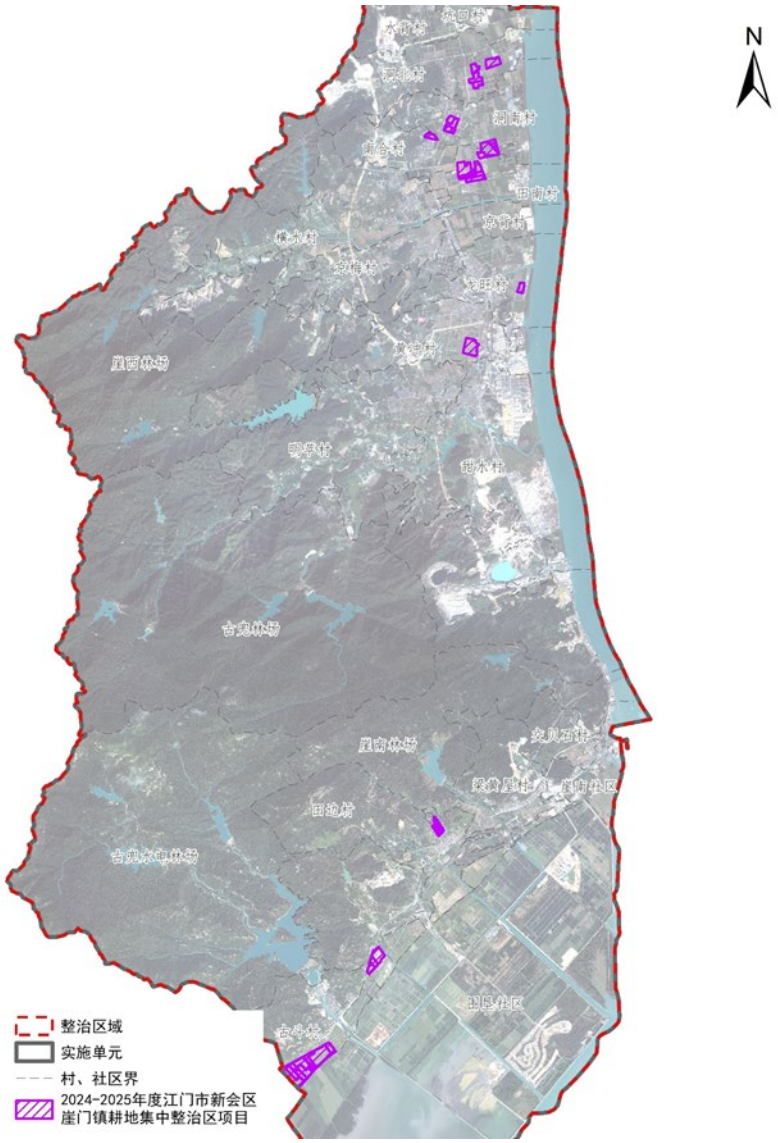


图 5-1-1 项目位置分布图

项目实施内容主要包括土地平整工程、土壤改良工程、灌溉与排水工程、田间道路工程及农田防护与生态环境保持工程。通过整治，扩大耕地连片范围，改善农业生产条件，提高粮食产量，推动农业生产规模化和产业化，新增耕地质量等别为 6 等或以上，均高于其他项目占用耕地的质量等级。融合鸭稻共作生态农业模式，通过鸭子在稻田中“做工”，解决稻田中的杂草和害虫，减少对化学除草剂和杀虫剂的依赖，实现自然除草及害虫控制。同时鸭子的排泄物座位有机肥料，提高土壤肥

力。此外通过鸭子的踩踏可以促进土壤翻耕，增加土壤的通气性。鸭稻共作模式将使稻米更加绿色、安全，品质得到提升，稻米和鸭肉的市场价值通常高于传统种植和养殖方式，进一步提升农业效益。

项目通过工程整治，预计新增耕地 99.3297 公顷，耕地质量等别提升 0.2 等，耕地集中连片度提升 10.72%，新增耕地与现状耕地连片分布，进一步促进耕地的集中布局。



图 5-1-2 项目实施效果示意图

项目为续建项目，选址符合国土空间总体规划，建设主体为崖门镇人民政府，预计总投资 1108.84 万元，均为财政资金。项目于 2024 年 3 月开工，计划于 2027 年 6 月竣工。2024 年已完成投资约 158.4 万元，此部分不计入本次整治计划投资，实施期限内，项目计划投资 950.44 万元，均为财政资金。

2.建设用地整理项目

为实现“村庄布局优化”和“产业集聚发展”整治目标、缓解土地利用低效问题，安排建设用地整理项目 5 个，分别为华商智谷配套商业建设项目、崖门渔港周边产业提升发展项目、崖门镇崖西圩镇扩容提质项目、江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦

项目、广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目，建设规模共 78.9044 公顷。

结合镇域规划，在华商高校周边建设配套商业服务设施，满足师生与周边消费需求，促进区域经济发展；盘活渔港周边建设用地，提升经济活力；在崖西圩镇区域对低效建设用地改造更新、引入新产业，提升圩镇土地利用价值和整体形象；对废弃工矿用地复垦腾退用于城镇村庄建设、优化村庄布局；对原有低效闲置建设用地盘活改造，引进智能制造项目，实现土地的高效利用。建设用地整理项目不涉及生态保护红线，新增建设用地均符合规划且部分项目已有批文或符合指标要求，可顺利落地实施，新增建设用地不涉及生态保护红线，不涉及已批项目红线。实施期限内总投资 206296.93 万元，包括财政资金、政府专项债、银行贷款和企业投资。

（1）华商智谷配套商业建设项目

项目位于洞北村北部与水背村交界处，建设规模 1.3022 公顷，项目西侧紧邻广州华商职业学院江门新会校区，该校区是崖门镇重点引进的教育产业项目，规划占地约 1839 亩，目前广州华商职业学院江门新会校区已动工建设，建成后将为当地提供大量优质教育资源。为充分衔接片区发展，满足周边高校师生及居民的生活需求，提升区域整体品质，拟在洞北村与水背村地块围绕教育、商业、生活服务等多方面展开商业服务和公共基础配套建设，打造集购物、餐饮、娱乐、休闲等功能于

一体的综合性商业服务中心。不仅将为广州华商职业学院江门新会校区的师生提供便利的生活服务，还将促进洞北村与水背村的经济发展，推动乡村振兴。项目选址符合规划，涉及新增建设用地，规模约 1.2118 公顷，已在国土空间规划落实相关建设用地规模。



图 5-1-3 项目位置分布图



图 5-1-4 项目建设意向图

项目为新开工项目，选址符合国土空间总体规划，建设主体为崖门镇人民政府，预计总投资 7573.69 万元，均为企业投

资。项目计划于2025年10月开工，于2027年9月竣工。

（2）崖门渔港周边产业提升发展项目

项目位于崖南社区，建设规模6.0490公顷，建设内容包括盘活整理崖门渔港、渔人码头和海鲜市场周边国有地块，打造渔港商业产业，集休闲旅游、特色餐饮、特色集市、停车场等主题活动，布置渔港风情的装饰，展示渔民生活、海洋文化等元素。适时举办渔民歌舞表演、海洋文化展示、渔港传统庆典等活动，丰富商圈的文化娱乐项目。通过将渔港文化融入商圈的建设，打造独具特色的商业区域，吸引更多游客和消费者前来体验，同时促进当地文化传承和经济发展。

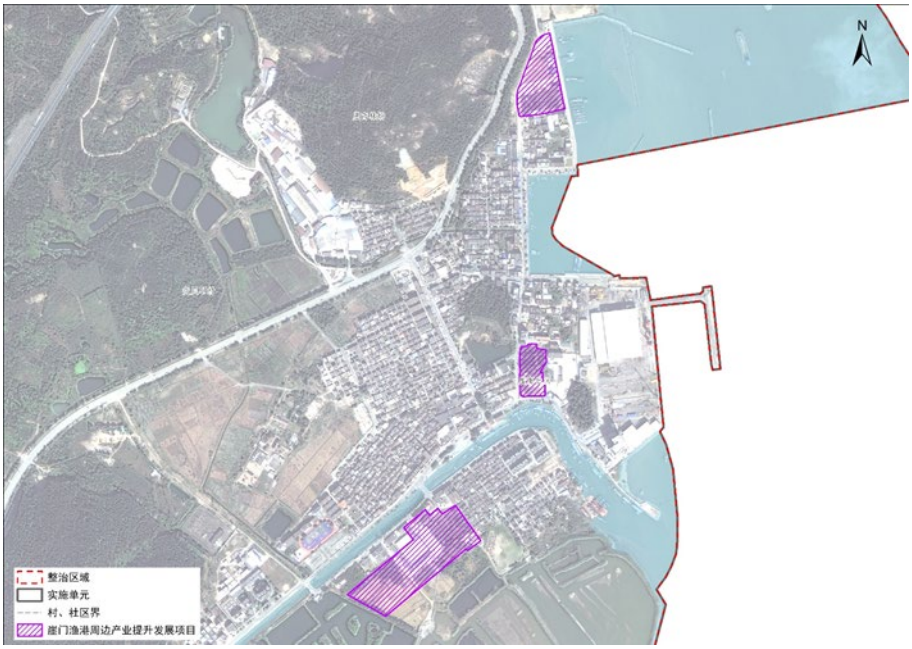


图5-1-5 项目位置分布图

根据上位规划，崖门渔港定位为休闲体验型现代渔港，是国家一级渔港，以休闲渔业、海洋渔业文化旅游产业作为主导产业，重点发展旅游产业（休闲渔业、游艇旅游、滨海旅游）、文化产业（海洋文化、侨乡文化、海丝文化）、康体产业（渔

村康养、海鲜美食、海上运动）。崖门镇梳理现有资源，盘活整理崖门渔港、渔人码头和海鲜市场周边国有地块，打造渔港商业商圈，集休闲旅游、特色餐饮、特色集市、停车场等，进一步激活渔港周边消费潜力，促进商业发展、提升城市形象、丰富消费体验，对于推动地区经济发展和促进城市可持续发展具有积极意义。项目区域符合海岸带专项规划和海岸建筑退缩线相关管控要求，建设内容不涉及地类改变，项目建设不会对原有海岸线和建筑退缩线造成改变和影响。

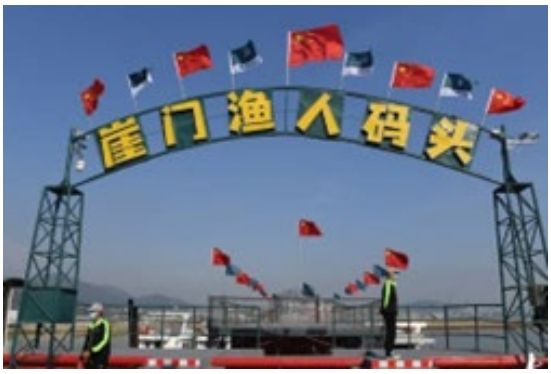




图 5-1-6 崖门镇渔人码头和渔港商业

项目为新开工项目，建设主体为崖门镇人民政府，预计总投资 13000 万元，资金来源于政府专项债和企业投资。项目计划于 2026 年 6 月开工，2028 年 9 月竣工。

（3）崖门镇崖西圩镇扩容提质项目

项目位于黄冲村和龙旺村崖西圩镇附近区域，建设规模 14.5136 公顷，建设内容主要为对城镇低效建设用地实施改造更新，圩镇南部产业园区扩容提质、旧改升级，打造圩镇区域商业综合体。崖门镇作为“百千万”工程首批省级典型镇之一，以及拥有三所高校和多个工业集聚区，崖西圩镇扩容提质十分

必要。未来在紧邻高速出入口周边的地块内打造沿线旅游集散中心和形象门户区，依托高速互通优势，导入营地公园，在满足旅游集散、商业消费的同时，丰富特色住宿产品和户外休闲娱乐体验。依托高速路口便捷交通条件，以各村产业特色集中展示体验中心为概念，打造突出各村产业特色的产业驿站，通过场景式消费加产业展销核心功能，为游客进入第一站感知沿线村落产业特色、特色农业产业直供直卖的产业消费场馆空间。

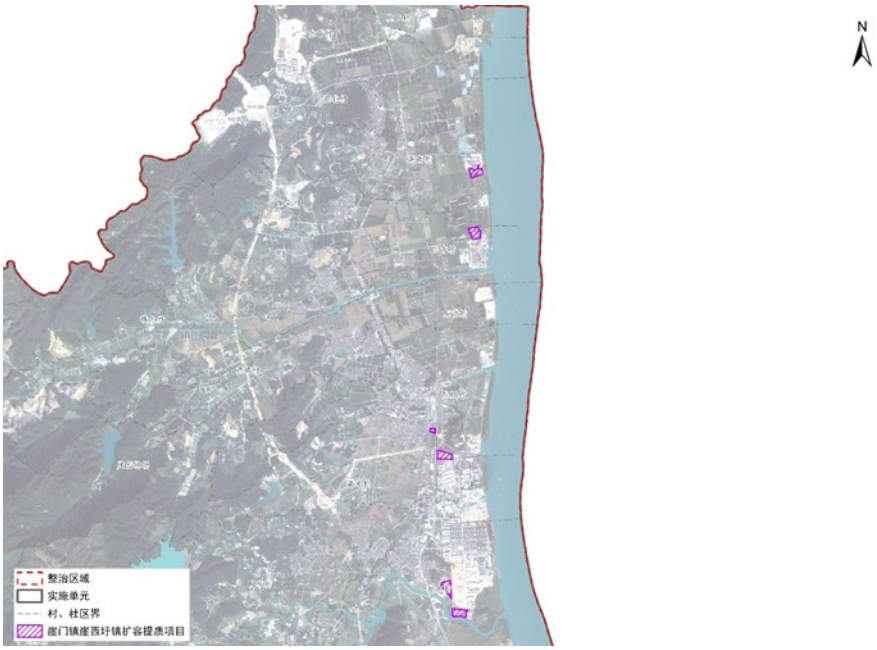


图 5-1-7 项目位置分布图

具体实施内容包括以崖西圩镇为中心，对南部原环保产业园生活区建新改造，在华立学校对面建设商业综合设施；北部地块主要为日兴电子等三旧改造。项目以环保产业园区扩容、升级低效土地、高速出入口处增加商业配套等措施为核心，强化综合服务功能，有序引导人口、生态型产业集聚。以圩镇为核心，形成紧密联动、互为支撑的城镇组群，营造生态宜居的城市环境，增强镇域范围内和周边地区的生态服务能力。项目

选址符合规划，涉及新增建设用地约 8.4496 公顷，已在国土空间规划落实相关建设用地规模。



图 5-1-8 部分地块改造意向图

项目为新开工项目，建设主体为崖门镇人民政府，预计总投资 73072.69 万元，包括财政资金 5446.87 万元和企业投资 67625.82 万元。项目计划于 2025 年 11 月开工，2027 年 9 月竣工。

（4）江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目

科学有序地推进十四五时期矿山生态修复工作，是全面贯彻习近平总书记生态文明建设新发展理念，努力建设人与自然和谐共生的现代化以及打造美丽中国广东样板的重要决策部署。

项目位于崖南林场，规模 34.3900 公顷。通过修复受损山体，将损毁迹地复垦为灌木林地，恢复和改善生态环境，减少和预防可能引发的水土流失、崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害的发生。预计产生建设用地指标 33.64 公顷（504.66 亩），由

镇统筹用于其他项目建设。

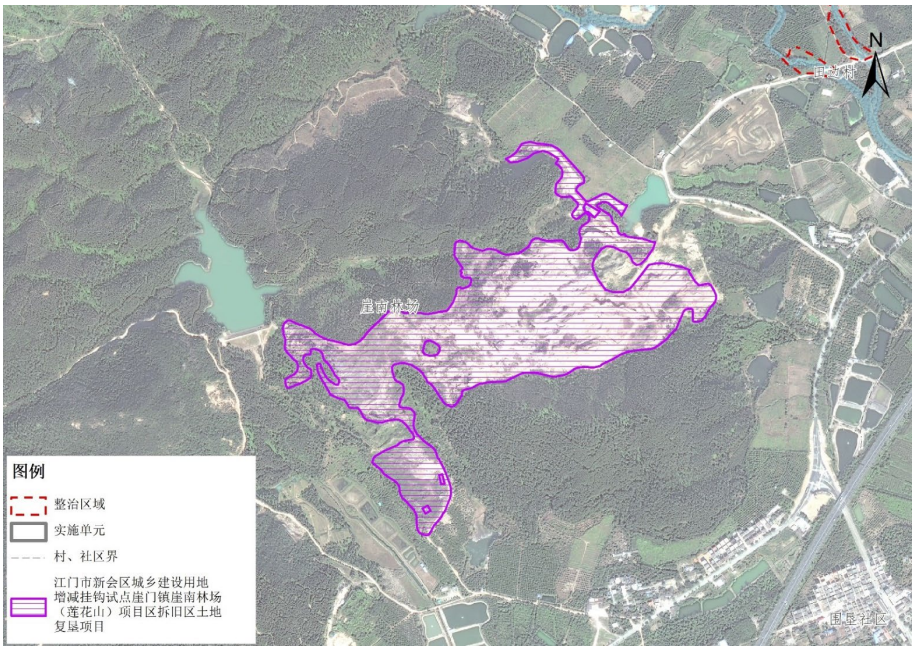


图 5-1-9 项目位置分布图

项目复垦治理方案根据不同的立地、坡度、地质条件划分不同的施工范围，根据施工范围采取不同的施工工艺，主要体现以下方面：

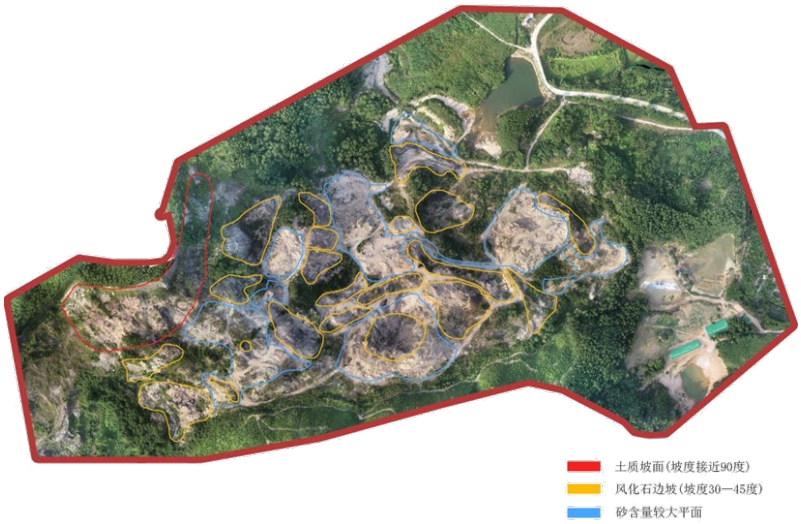


图 5-1-10 矿山修复施工范围图

①风化石边坡(坡度 30-45 度)：主要采取挂镀锌铁丝网+水土保持毯客土喷播，包括清理整平坡面、固定铁丝网、安设

锚杆、挂水土保持毯、(木纤维+草籽)混合物拌和、喷射种子混合物、覆盖无纺布、安装喷淋设施及养护。



图 5-1-11 固定铁丝网、安设锚杆、覆盖无纺布示意图

②土质坡面(坡度接近 90 度): 主要采取孔穴种植，包括清理坡面、开挖孔穴、填入基质或覆土、苗木种植。

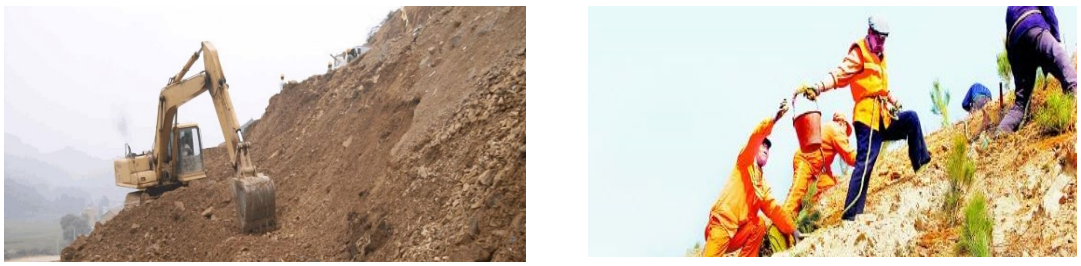


图 5-1-12 填入基质或覆土示意图

③雨水侵蚀地带：主要采取鱼鳞穴种植，包括清理碎石、鱼鳞穴砌砖、种植土回填、苗木种植、养护。



图 5-1-13 鱼鳞穴种植示意图

④砂含量较大平面：主要采取直接覆土回填种植方式，包括种植土准备、清理施工区域、填充种植土、翻耕种植土、进行灌木种植、养护。

表 5-1 崖南林场莲花山迹地复绿方案表

范围编号	施工范围	施工方式	估测面积（见范围图）
1	风化石边坡 (坡度 30—45 度)	挂镀锌铁丝网+水土保持毯客土喷播	约 110833.45 平方米，约占比 35%
2	土质坡面 (坡度接近 90 度)	孔穴种植	约 15833.35 平方米，约占比 5%
3	雨水侵蚀地带	鱼鳞穴种植	约 31666.70 平方米，约占比 10%
4	砂含量较大平面	覆土种植	约 158333.50 平方米，约占比 50%

项目拆旧区地块位于崖南林场，土地权属清晰无争议。土地利用现状为采矿用地，实地为已关闭的采砂场，没有农民居住和使用，因此对拆旧区进行复垦不涉及农户搬迁，不需要对农户进行安置。拆旧区地上建筑物和附着物的补偿由崖门镇人民政府另行安排补偿。土地复垦后，拆旧区内土地所有权保持不变。

项目为新开工项目，实施主体为崖门镇人民政府，计划投资 745 万元，来自农业开发银行贷款。项目计划于 2025 年 6 月开工，2026 年 11 月竣工。

（5）广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目

项目位于甜水村，建设规模 22.6496 公顷。本项目针对区域以工业、采矿用地为主，地块布局零散、闲置低效、土地利用效率偏低的现状，对片区约 14.7000 公顷低效存量建设用地开展综合改造提升。

项目主要通过低效工业用地收储再出让、零散闲置地块归

并整合等方式，规整地块布局、完善用地基础条件，系统性盘活存量建设用地，有效解决土地利用碎片化、资源浪费等问题。同时依托整治后的优质建设用地，落地高性能聚酰胺差异化纤维智能制造产业升级项目，引入先进纺丝工艺及智能制造、数字化管控系统，配套完善标准化生产设施，替换区域原有低效粗放的产业业态，打造高端化、智能化、绿色化的新材料产业发展载体。项目选址符合规划，涉及新增建设用地，规模约10.2601公顷，已在国土空间规划落实相关建设用地规模。

项目实施后，可全面优化区域土地利用结构与空间布局，有效盘活存量土地资源，大幅提升土地节约集约利用水平，实现低效闲置用地向高品质产业用地的转型升级。同时以土地提质赋能产业迭代升级，推动区域传统低效业态淘汰更新，助力聚酰胺纤维产业向高端化、智能化方向发展，显著提升产业品质与附加值，形成土地增效、产业升级的联动发展模式。项目兼具生态、经济、社会效益，有效激活区域存量发展动能，为区域存量用地高效利用和产业提质转型提供良好示范。

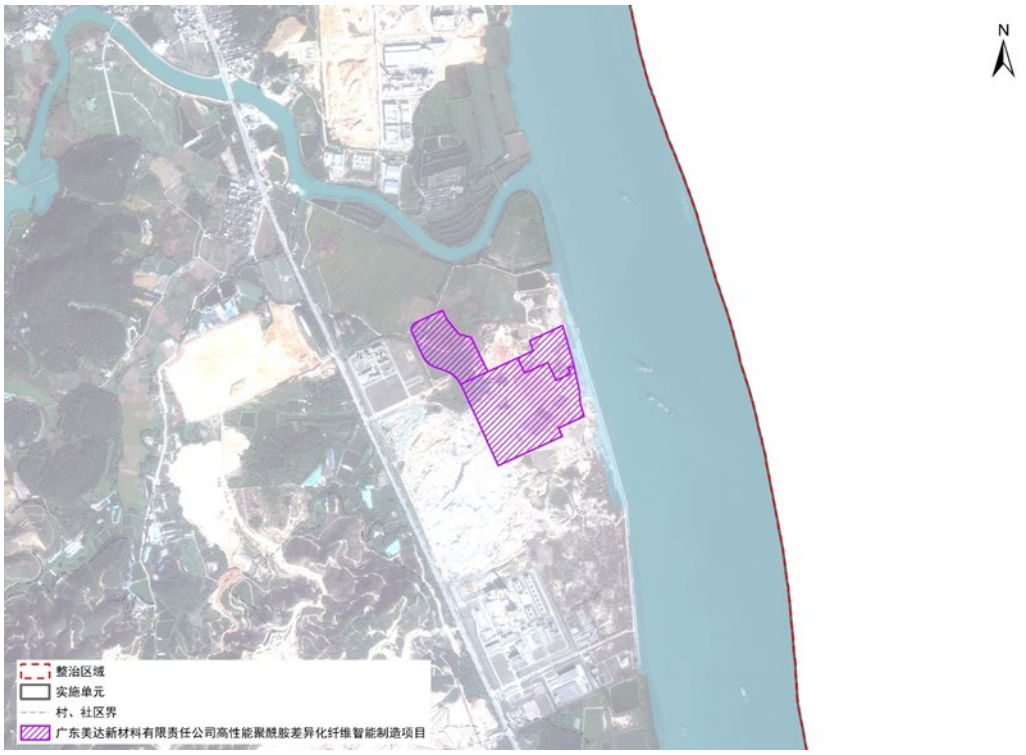


图 5-1-14 项目位置分布图与局部地块

项目为续建项目，实施主体为崖门镇人民政府，计划投资111905.55 万元，来自企业投资。项目计划于 2024 年 9 月开工，2026 年 12 月竣工。

3.生态保护修复项目

为实现“生态健康优美”整治目标，践行两山理念，大力实施山水林田湖草生态保护修复工程，安排生态保护修复项目3 个，分别为崖门林业精准提升工程、广东西江流域中央财政国土绿化示范项目（江门市）、滨海新区新六围红树林保育工程，规模共 750.7374 公顷，计划投资 6683 万元，来自财政资金。整治沿海滩涂环境、营造红树林；推进绿美广东生态建设，开展森林质量提升。其中崖门林业精准提升工程涉及生态保护红线，项目内容主要为森林抚育，不涉及建设用地，符合生态

保护红线内允许有限人为活动的具体情形。其他项目不涉及生态保护红线，沿海滩涂地区营造红树林将产生良好的生态效益，不会对海岸线和近海域环境造成不利影响。

（1）崖门林业精准提升工程

江门市以落实林长制为抓手，推进森林质量精准提升。崖门镇全面落实林长制三年行动计划，深入开展高质量水源林400亩造林工程和森林质量精准提升工程300亩造林，推动森林资源提质、生态增效、景观增色；优化提升坑口格树公园，建设绿美崖门示范点。森林抚育共计2300亩，大力推进生态公益林保护工作，不断提升森林生态服务功能，让广大群众在家门口就可以坐享“生态福利”。崖门林业精准提升工程注重考虑林分结构，采取割灌除草、清理枯木等抚育措施，严格控制采伐量，严格保留优质、特色乡土的树种。推动森林资源提质、生态增效、景观增色。确保种植一片成活一片，打造绿美崖门生态建设森林质量精准提升精品样板。通过实施造林及森林抚育的各项措施，使林分质量得到改善，通过科学经营，改善林分质量，优化树种和材种结构，切实提高林地生产力，实现重点区位森林质量精准提升。林业精准提升工程部分区域涉及生态保护红线范围，整个工程主要开展林分改造，以提升森林生态服务质量，对生态保护产生正向优化。

项目位于龙旺村、黄冲村、田边村、崖门林场，建设规模212.0844公顷。具体建设内容：A.林地清理。采用块状清理的

方式清理林地，人工清除或机械割除杂草、杂灌，并清理石块杂物等。B.整地挖穴。整地采用穴状整地。林分改造建设工程要求植穴大小要满足苗木生长，以提高苗木成活率，确保造林成效。C.施基肥与回土。回土时先回表土至穴深 1/3 处。造林地靠近水库的，施肥一定要严格按设计要求操作，避免有机肥被雨水冲入水库，影响水质。

项目涉及生态保护红线，不涉及建设用地，符合《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）中列举的允许有限人为活动的具体情形之一：按规定对人工商品林进行抚育采伐，或以提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离带等为目的的树种更新，依法开展的竹林采伐经营。

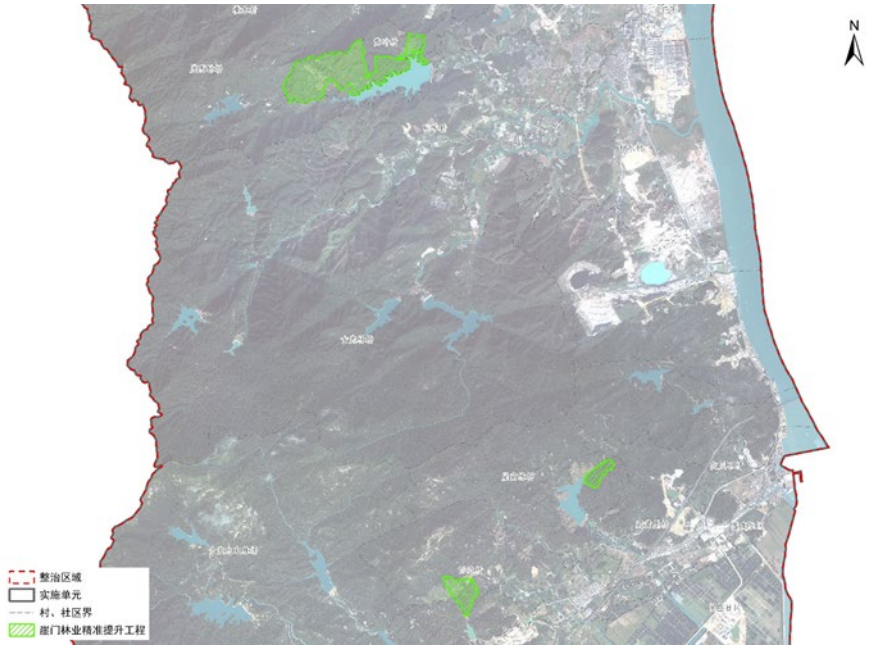


图 5-1-15 项目位置分布图



图 5-1-16 林业精准提升工程位置图及修复意向图

项目为续建项目，建设主体为崖门镇人民政府，预计总投资 101 万元，来自财政资金。项目于 2024 年 5 月开工，计划于 2025 年 12 月竣工。2024 年已完成投资约 100 万元，此部分不计入本次整治计划投资。实施期限内，项目计划投资 101 万元，来自财政资金。

（2）广东西江流域中央财政国土绿化示范项目（江门市）

项目位于崖南林场、崖西林场、梁黄屋村、交贝石村，建设规模 428.6763 公顷。本项目严格遵循广东西江流域中央财政国土绿化示范项目相关实施依据与建设原则统筹推进，项目规划总建设任务面积 10827 亩，其中崖门镇重点完成 6430 亩中龄林抚育治理工作，同步配套开展林地规整、植被管护等系统化森林综合治理措施，科学落实抚育间伐、修枝除草、水肥养护等标准化作业，全面规范林区管护实施流程。

项目实施后可有效调整优化项目区林分层次与林木组成，改善现有森林单一化结构问题，持续增强森林生态系统自我调

节与抗干扰稳定能力，稳步提升林地碳汇储备增量，强化西江沿线水源涵养、水土保持、水质净化等关键生态服务功能，夯实流域绿色生态基底，充分发挥国土绿化示范项目生态修复与碳汇增效双重示范作用。

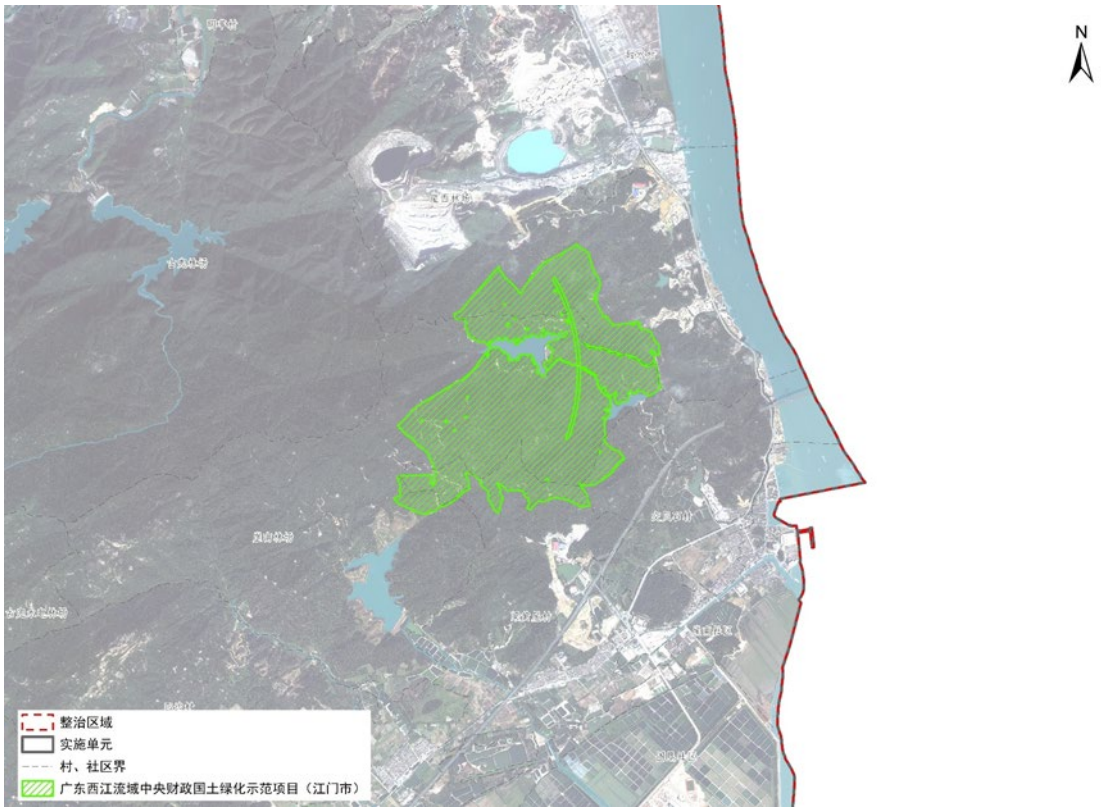


图 5-1-17 项目位置分布图

项目为新建项目，建设主体为新会区自然资源局，预计总投资 582 万元，来自上级财政资金。项目于 2026 年 2 月开工，计划于 2028 年 3 月竣工。

（3）滨海新区新六围红树林保育工程

项目位于银湖湾黄茅海新六围外滩，建设规模 109.9767 公顷。项目区域现状为沿海滩涂，种植区域为现有红树林分布区外围的潮间带滩涂。在红树林种植规划设计中，创新性引入“生态岛屿”理念，通过采用“岛屿”形状布局，将滩涂水域空间

划分为大小不一、深浅各异的区域，形成滩涂区、浅水区和深水区。

本项目聚焦区域无瓣海桑人工红树林存在物种单一、生物多样性不足、植株无序扩散挤占本土红树林生存空间等突出生态短板，开展红树林专项生态修复工程，修复总面积约 105.52 公顷。项目统筹实施外来入侵物种无瓣海桑适度清理调控、滩涂与生境改良、常态化管护养护，配套建设生态科研监测栈道等配套设施，因地制宜重塑适宜本土红树生长的滨海湿地环境，构建结构完整、层次丰富的红树林生境基底。

通过系统性修复治理，能够有效遏制外来物种无序扩张态势，逐步恢复本土红树林群落结构，全面提升滨海湿地生态稳定性，充分释放红树林水质净化、滩涂固碳、生物栖息保育等多元生态价值，持续丰富区域动植物资源，为水鸟、底栖生物营造稳定觅食与栖息空间，实现滨海红树林生态系统健康可持续发展。



图 5-1-18 项目位置分布图

项目区域不涉及生态保护红线，符合海岸带专项规划和海岸建筑退缩线相关管控要求。

项目为新开工项目，建设主体为江门市银湖湾滨海新区管理委员会，预计投资 6000 万元，来自财政资金。项目资金由中央财政资金及地方财政预算统筹安排，不会造成地方政府隐形债务风险。项目计划于 2025 年 9 月开工，于 2026 年 11 月竣工。

4.城乡风貌及人居环境整治提升项目

为深入推进“百千万工程”实施，推动崖门镇省级乡村振兴示范带及美丽圩镇建设，安排城乡风貌及人居环境整治提升项目 1 个，为崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目，建设规模 38.1146 公顷，计划投资 1972.67 万元，均为财政资金。项目主要实施道路及场地硬底化、明渠河涌生态修复、交通设施完善及沿线立面微改造等内容。

（1）崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目

项目位于坑口村、水背村等 8 个村，建设规模 38.1146 公顷。

本项目统筹推进片区环境提升、交通设施完善、道路沿线风貌整治三类工程，建设内容分为三大板块：崖门壹号客厅片区实施 300 米道路及 2000m² 场地硬底化绿化工程，新建 1500 ㎡商服用房，完成 450 米明渠、1800 米河涌生态整治修复与景观绿化，同步布设废物箱、休闲座椅等便民公共设施；实施省道 S271 线 K98+044 交叉口交通升级工程，完善道路标志标线、路面改造，配套建设交通信号灯、电子警察与视频监控系统；开展省道 S271 沿线洞北、古兜两大片区道路微改造，分别整治 1500 米、800 米路段，通过拆除违章建筑、统一优化沿街店招、改造道路两侧绿化及配套交通设施，全面提升沿线整体风貌。

项目完工后可完善片区商业配套与便民服务设施，改善河渠水系生态环境与滨水景观品质，补齐交叉口交通管控短板，规范车辆通行秩序、提升道路通行安全；同步整治省道沿线人居环境，统一建筑外立面、规整沿街商铺形象，优化道路绿化与交通配套，实现片区营商环境、水系生态、道路交通安全、沿线城乡风貌全方位提质升级。

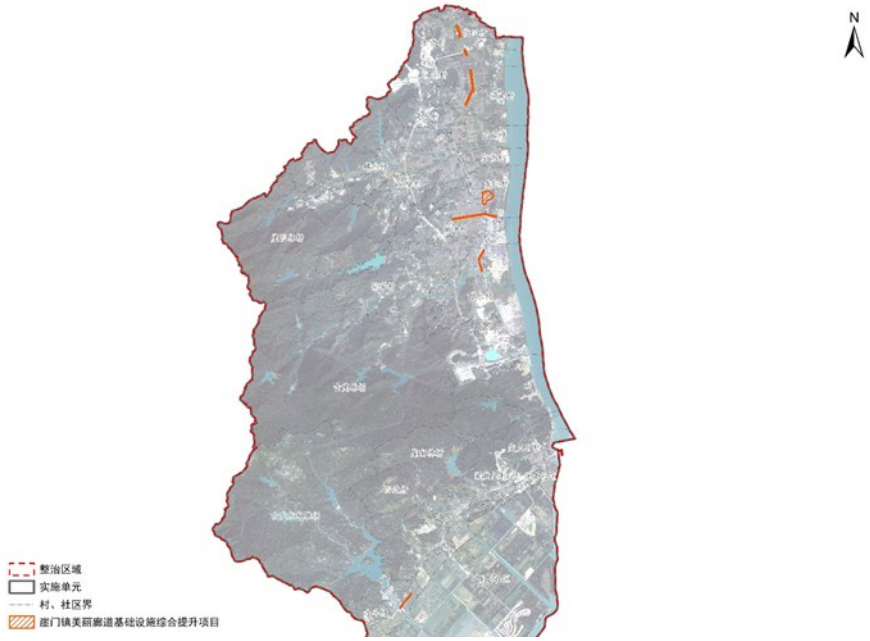


图 5-1-19 项目位置分布图

项目为续建项目，建设主体为崖门镇人民政府，计划总投资 1972.67 万元，来自财政资金。项目计划于 2024 年 9 月开工，于 2026 年 12 月竣工。

5.产业导入项目

为实现“产业集聚发展”整治目标，安排产业导入项目 5 个，分别为江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目、江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目、银湖高端装备产业园项目，建设规模 22.3093 公顷，计划投资 16463.33 万元，包括财政资金、银行贷款和企业投资。落实国土空间规划及相关产业部署，崖门镇坚持制造业当家，加速提质，推进高端装备制造等重大支柱产业发展；建设接待中心、文化展览馆及停车场等基础服务设施，为后续建设农业观光、生态旅游、文化体验于一体的综合性农文旅项目做好基础。产业导入项目不涉及生态保护红线。

（1）江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目

崖门天然富硒产业的“国字号”认定是产品竞争力的保障，且地处大湾区的地理区位和立足中国著名侨乡的市场优势，正发力做优做强崖门富硒公共区域品牌，推动发展一批龙头农企、专业合作社、销售平台等，打造广东富硒产业强镇。日益兴旺的天然富硒产业，让不少村集体收入有了明显提升。同时，崖门镇正积极洽谈引进富硒大米加工、富硒预制菜加工、冯氏珍禽、马山富硒陈皮园、硒泉鲩鱼等项目，规划富硒观光廊道+康养+文旅项目建设，进一步带动乡村振兴和村民致富。

项目分布在崖门镇横水村，建设规模 7.1893 公顷。本项目依托横水至大营盘道路沿线区位资源，系统性盘活区域闲置、低效土地资源，整合优化农业发展空间布局，重点打造两大特色农业功能板块。项目聚焦现代农业产业化发展方向，规划建设标准化花卉培育基地，推广现代化设施种植模式，构建规模化、集约化、标准化的花卉培育种植体系；同时聚力打造富硒农产品精深加工集聚区，配套建设集烘干、仓储、碾米、包装于一体的全流程加工厂房，并搭建富硒农产品科普展示中心，完善产业加工链条与科普展示配套功能，全方位夯实现代农业产业发展基础。

项目通过低效用地盘活与分区建设，有效破解区域土地资源利用低效、农业产业零散粗放、产业链条短等发展难题，推动传统零散农业向规模化、设施化、产业化现代农业转型。既

能依托标准化花卉种植培育特色农业新业态，提升花卉产业品质与产能，又能补齐富硒农产品深加工短板，实现农产品就地加工、增值提质，同时借助科普展示平台拓宽品牌宣传渠道，助力打造区域富硒农业特色名片，有效带动农业增效、农民增收，推动区域现代农业高质量集聚发展。



图 5-1-20 项目位置分布图



图 5-1-21 项目建设意向图

项目为新开工项目，项目建设主体为崖门镇人民政府，预计总投资 2708 万元，其中财政资金 500 万元，农业开发银行贷款 2208 万元。项目于 2025 年 2 月开工，计划于 2025 年 12 月竣工。

（2）江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目

为将习近平总书记关于“将硒资源转化为硒产业”的重要指示落到实处，崖门镇立足优质天然富硒资源丰饶有加的特色优势，以“硒”为主题、大做“硒”文章，在富硒产业开发上将集中精力实施与建设三大工程：富硒产业标准化种养建设工程、富硒加工业重点工程和富硒三产融合发展重点工程。硒油记公司是一家专注于富硒农业科技研发与产业发展的企业，致力于推动富硒农业的标准化、规模化和品牌化发展。结合公司的发展诉求，完善配套办公室、茶叶加工场所等农产品深加工设施，以及富硒科普体验馆、产学研基地、民宿、特色餐饮休闲农业旅游设施。

横水村坚持聚焦百千万高质量发展工程，抓住富硒土壤特色资源，强力打造“富硒”品牌、做大做强富硒产业。为进一步发展富硒农业，横水村引入了总投资 1.5 亿元的广东硒油记富硒农业科技发展有限公司发展富硒农业项目，先后通过公开发包、土地流转等方式获得土地近 2000 亩，大大促进富硒农业规模化、产业化发展。

项目位于横水村西南部，建设规模 0.5404 公顷。建设内容主要包括游客接待中心、茶文化展览馆、停车场等文化旅游设施。后续将逐步建设民宿区、旅游观赏区、农业技术培训、采摘园区、农副产品加工区、游乐场等设施，打造占地面积 3000 亩的江门最大富硒茶山采摘、观光的农业与乡村旅游项目。

发展富硒产品初加工的同时重点开展技术先进、附加值高的精深加工基地建设，建设和使用太阳能和热泵干燥等高效节能设备，整体提升富硒产品初深加工水平。立足硒油记富硒茶园，充分利用优美的自然风景和景观配置，打造壮观的梯田茶山、茶韵花香等茶景观，并开展采茶、制茶、品茶、识茶、茶艺表演相关活动，让游客了解茶树、茶品、茶文化，打造集富硒生态、休闲观光、茶文化体验的富硒生态休闲茶园。结合富硒试验田，根据种植品种搭配设计小景观，增加观赏性，打造富硒多彩农业景观，同时开展春播、秋收等农耕体验以及摄影展、田园写生等体验活动。建设富硒科普示范基地，供游人体验富硒种植，让游人充分参与其中，享受种植富硒果蔬所带来的乐趣，打造田间采摘园与农事体验园。根据不同果蔬成熟季节结合节假日游客出行高峰期，开设富硒丰收节采摘、富硒果蔬、健康餐厨艺大赏等多项专项旅游活动。

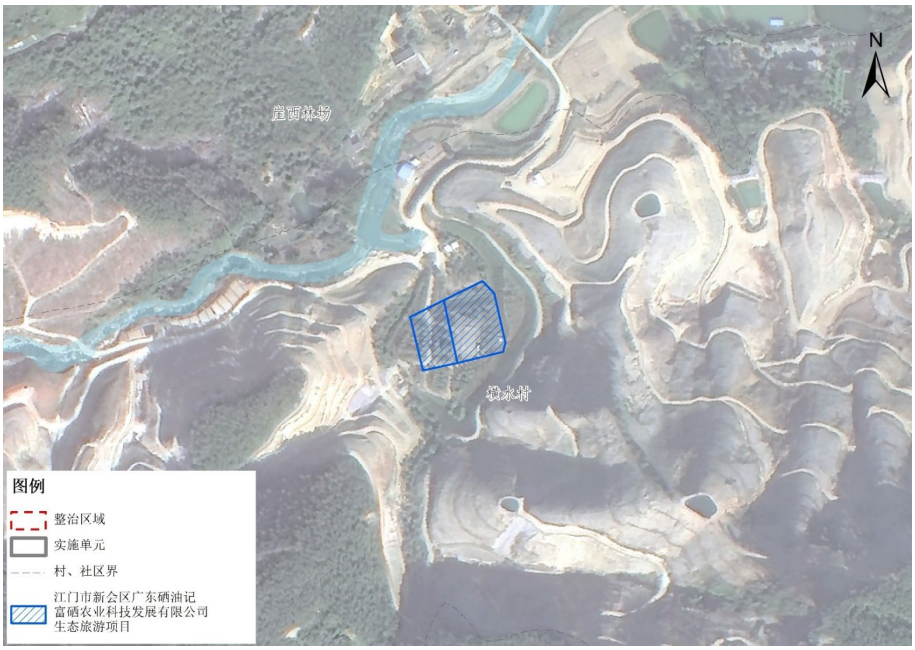


图 5-1-22 项目位置分布图



图 5-1-23 富硒生态旅游建设意向图

项目为续建项目，项目建设主体为崖门镇人民政府，总投资约 2184 万元，来自企业投资。项目于 2024 年 3 月开工，计划于 2026 年 9 月竣工。2024 年已完成投资约 728 万元，此部分不计入本次整治计划投资。实施期限内，项目计划投资 1456 万元，来自企业投资。

（3）银湖高端装备产业园项目

项目位于在水背村，建设规模 14.5796 公顷。崖门镇银湖高端装备产业园规划总面积 1151 亩（约 76.73 公顷），本期实

施范围 14.5796 公顷。

本项目以坑口村、水背村片区低效存量土地盘活利用为核心，通过整合梳理区域闲置、低效建设用地，优化土地空间布局与产业发展载体，聚焦高端装备制造主导产业精准招商、定向引企，全力打造专业化、集聚化的产业发展片区。目前片区产业培育成效初显，已成功引进龙兴尖端电子、欧能 AVG 装备制造、银湖纸业、顺冠纸业、东晟科技等 5 家优质企业，项目业态涵盖电子精密制造、智能装备、纸品加工等领域，各企业分别处于落地建设、设备安装、试产运营等不同发展阶段，产业落地梯队基本成型。

项目通过低效用地盘活赋能产业转型升级，有效破解了片区土地利用效率低、产业布局零散、发展动能不足等问题，实现闲置土地资源向优质产业载体的高效转化。随着多家优质企业陆续落地投产，片区产业业态持续优化，产业结构不断提质升级，上下游产业配套逐步完善，初步形成良好的产业集聚态势，有效激活区域产业发展活力，为当地实体经济提质增效、集聚高端产业资源、稳固区域工业经济发展底盘提供了有力支撑。

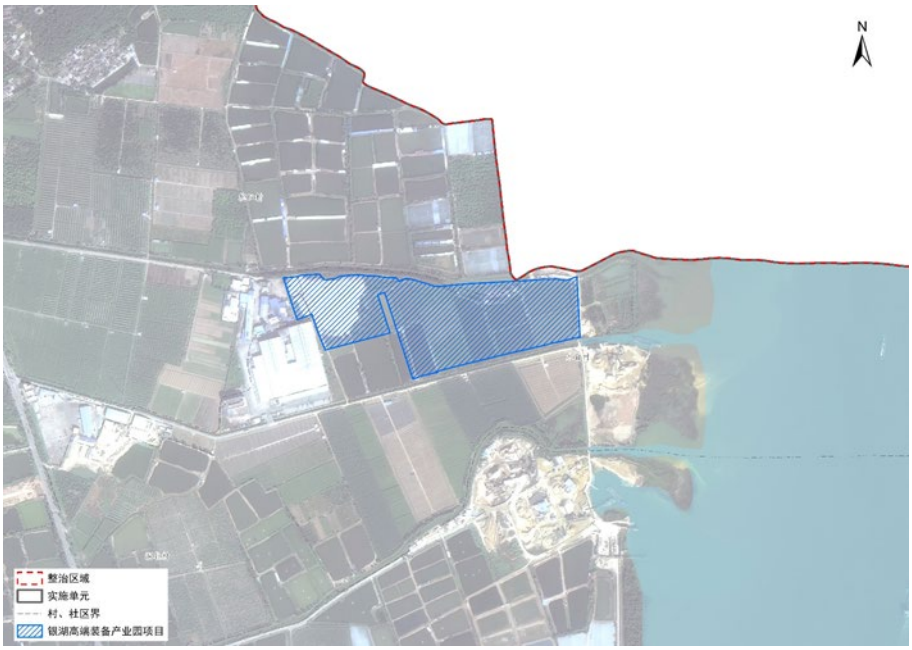


图 5-1-24 项目位置分布图

项目为续建项目，建设主体为崖门镇人民政府，预计总投资 12299.33 万元，来自企业投资。项目于 2022 年 12 月开工，计划于 2027 年 12 月竣工。

6.其他项目

为提升整体基础设施水平，安排其他项目 1 个，为乡村振兴道路建设工程，建设规模 13.9295 公顷，计划投资 4061 万元，包括财政资金和政府专项债。围绕村庄和工业园各节点建设道路和基础设施，提升镇域整体质量。公共服务与基础设施建设项目不涉及生态保护红线。

（1）乡村振兴道路建设工程

项目分布在崖门镇横水村、洞南村、龙旺村等地区，建设规模 13.9295 公顷。随着社会生产力的发展，产业结构变化、物流增加、园区经济逐渐活跃，过去的道路建设状况难以承载新的经济发展需求，加快和修复园区周边公路建设，提升公路

的服务能力，满足不断增大的交通运输量。乡村振兴道路的建设，不仅直接拉动崖门镇的经济，带动地段开发，增加就业机会；同时改善区内的交通和投资环境，减小运输成本，提高效率，增强了崖门镇与其它各地域之间的交流合作组织，有利于提升新会对外形象，有利于改善投资环境，一起带动新会区域经济发展。四通八达的道路，畅通了陈皮、富硒米、甜水萝卜、番薯等崖门特色农产品销售的流通渠道，为产业发展注入活力；带动了崖门渔港商业街、京梅蔡李佛文化基地、古兜温泉、源林生态乐园等热门景点，加速了全域旅游发展，拓宽就业创业。项目包括银湖高端智造元基础配套工程、洞北产教高端智造园基础设施配套工程、田南振兴工业园基础设施配套工程、登高石新兴产业园基础设施改造工程等多个项目。

乡村振兴道路建设工程以围绕乡村以及村级工业园开展道路及基础设施建设，包括银湖高端智造园、海工装备产业园、登高石产业园、横水、洞南、京梅、崖南渔港等，总长约 17.8 公里。主要包括银湖高端智造园内水背北路 1.469km，道路河沟侧新建 4m 高钢筋混凝土悬臂式挡土墙；弹性道路 269m，路宽 20m；洞北产教高端智造园基础设施配套工程对华商教育城学院北路进行硬化，全长 2660m，宽 20m；崖门镇田南振兴工业园道路改造工程一路、二路、三路、四路进行硬化升级，长度分别为 7510m、11200m、8500m、6000m。登高石工业园区一路进行硬化，长度为 403m，宽 9.5m 等工程项目。此项目

的建设能给村庄带来基础设施改善、提高村民的生活质量和村庄生产效率提高等一系列的效益。

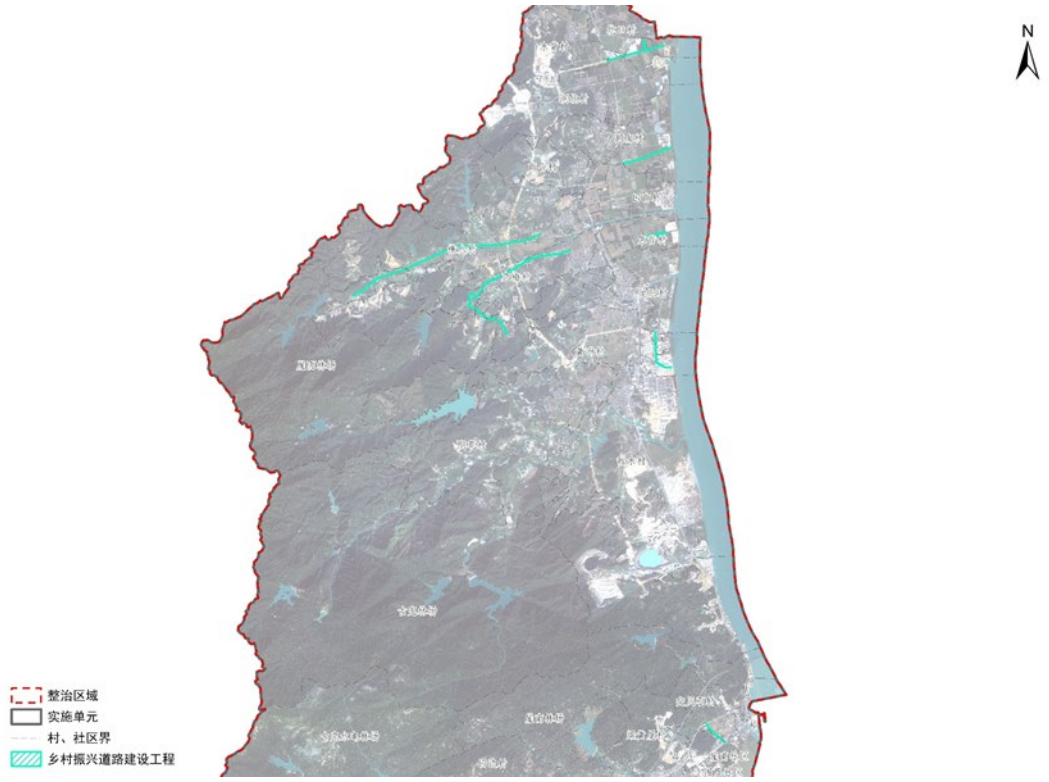


图 5-1-25 项目位置分布图



图 5-1-26 乡村振兴道路建设工程意向图

项目为续建项目，项目实施主体为崖门镇人民政府，计划总投资 7111 万元,包括财政资金 5000 万元和政府专项债 2111 万元。项目于 2024 年 4 月开工，计划于 2025 年 12 月竣工。2024 年已完成投资约 3050 万元，包括财政资金 2145 万元和政府专项债 905 万元，此部分不计入本次整治计划投资。实施

期限内，项目计划投资 4061 万元，包括财政资金 2855 万元和政府专项债 1206 万元。

（二）精品工程

1. 滨水圩境城乡融合精品示范工程

（1）现状概况

1）基本情况

此精品工程位于崖门镇银洲湖滨水一带，包括甜水村、黄冲村、京背村、京梅村、南合村、洞南村、洞北村、水背村、坑口村、田南村、横水村、龙旺村、明苹村、崖西林场、崖南林场，面积约 60.13 平方公里，按照“空间统筹、资源聚合、资金整合、政策融合、部门协同”原则，安排 2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目、华商智谷配套商业建设项目、崖门镇崖西圩镇扩容提质项目、广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目、广东西江流域中央财政国土绿化示范项目（江门市）、崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目、银湖高端装备产业园项目、乡村振兴道路建设工程 8 个项目。以圩镇为核心，以点带面形成片区效应，推动区域空间布局优化和综合整治成效集成。。现状主要为耕地、林地、园地及水域。结合圩镇建设现状，以农用地整治、建设用地整理、生态保护修复和产业导入项目为主促进滨水区域的圩镇品质综合提升。

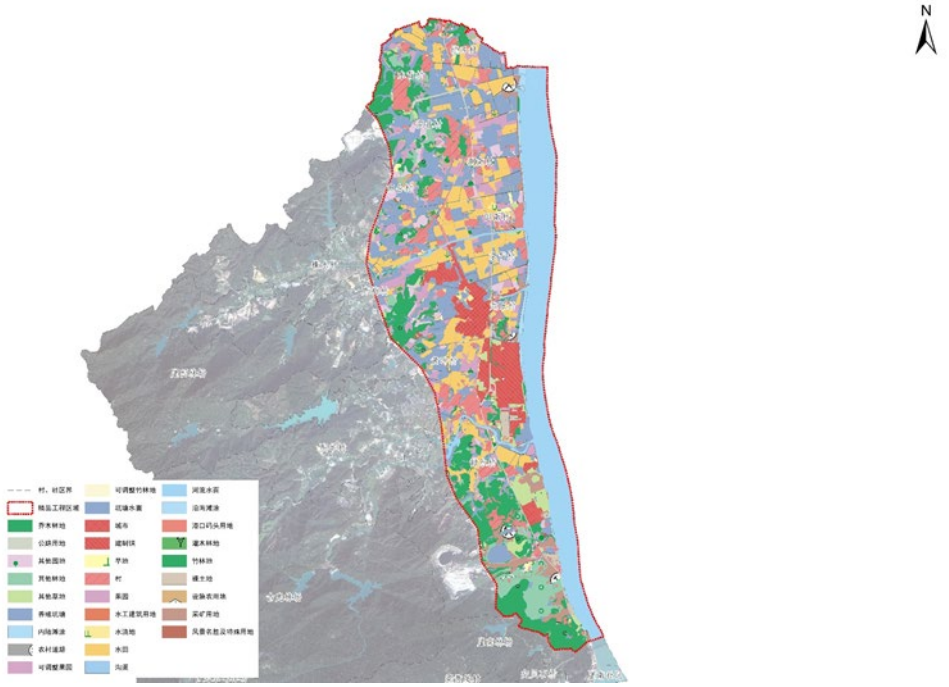


图 5-2-1 精品工程项目分布影像图

2）存在问题

①耕地碎片化。区域内耕地分散经营，田块相对细碎，缺乏集中连片的基础条件，农田配套设施不完善，耕地质量和产出效益有待提升，与富硒土壤资源优势不匹配。

②低效用地占比大。部分废弃采矿用地及低效工业用地长期闲置或低效利用，产业用地利用粗放，土地节约集约利用水平低，存量建设用地盘活利用迫在眉睫。

③圩镇承载力不足。圩镇功能配套滞后，商业服务和公共基础配套短板明显，华立技师学院二期周边低效用地未有效盘活，产城融合度低，制约城镇品质提升和人口集聚。

④生态功能退化。林场中龄林占比高，森林结构单一，林分质量不高，碳汇能力和水源涵养功能减弱，区域生态屏障作用未能有效发挥。

⑤交通瓶颈突出。城乡路网不完善，产业园区与圩镇、渔港之间连通性差，省道 S271 沿线风貌杂乱，人居环境品质不高，制约了全域乡村振兴和产业提质发展。

（2）规划定位

以圩镇为核心，统筹推进农用地整治、建设用地整理、生态修复、产业导入和基础设施提升，结合银洲湖的滨水空间，打造集耕地保护、产城融合、产业集聚、生态屏障于一体的全域土地综合整治滨水示范区。

（3）建设内容

精品工程共安排 8 个子项目，涵盖农用地整治、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、其他项目，总建设规模 233.9637 公顷，计划投资 209444.48 万元。

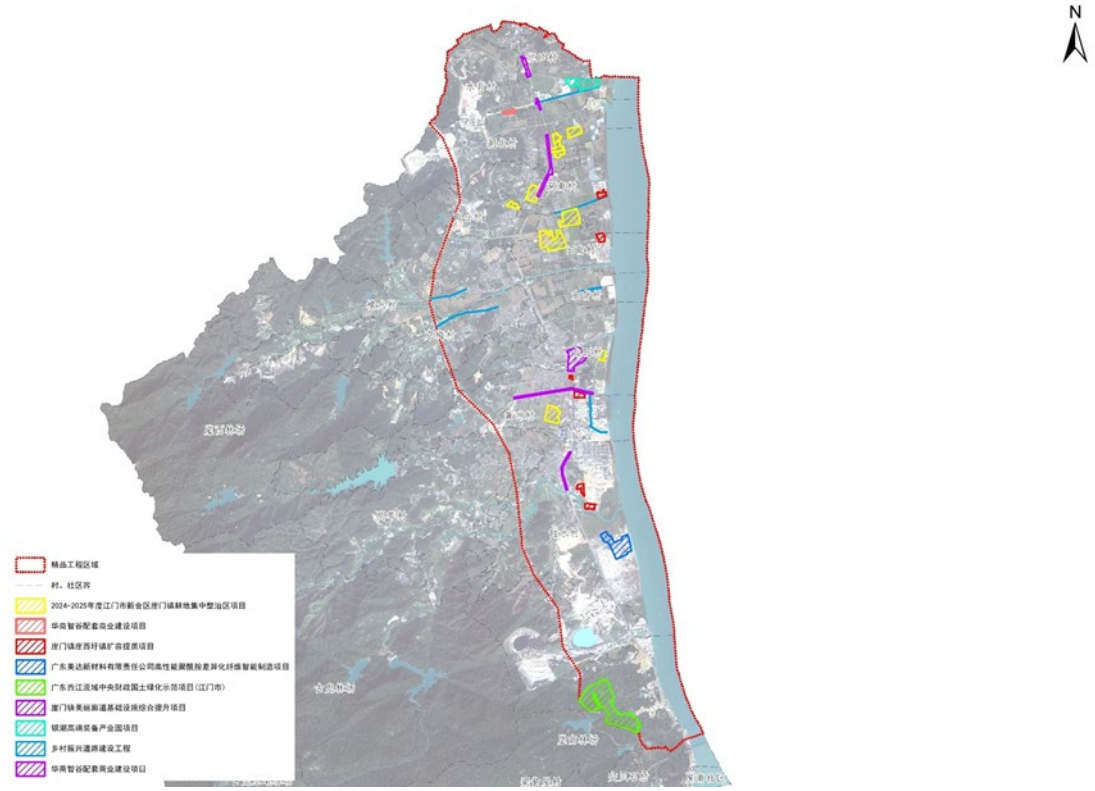


图 5-2-2 精品工程涉及子项目分布图

①2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目（农用地整治）。位于古斗村、梁黄屋村、黄冲村、田南村，实施耕地质量与生态双提升工程，集中打造 5 个"百亩方"精品区块，建设千亩富硒农田示范区，推行“鸭稻共作”生态种养模式。精品工程区域内项目建设规模 78.1240 公顷，计划投资 502.18 万元，预计新增耕地 42.0839 公顷。

②华商智谷配套商业建设项目（建设用地整理）。位于水背村、洞北村，选址水背村东南部，统筹推进商业服务和公共基础配套建设，引入多元化商业业态，弥补片区服务配套短板。精品工程区域内项目建设规模 1.3022 公顷，计划投资 7573.69 万元。

③崖门镇崖西圩镇扩容提质项目（建设用地整理）。位于

黄冲村、龙旺村，以崖西圩镇为中心推进南北双向扩容提质，以华立技师学院二期地块改造为牵引，对田南村等四村低效用地实施连片整治盘活，拓展圩镇发展空间。精品工程区域内项目建设规模 14.5136 公顷，计划投资 73072.69 万元。

④广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目（建设用地整理）。位于甜水村，对废弃采矿用地和低效工业用地实施综合改造，通过废弃采矿用地复垦利用、低效工业用地再开发、地块归并整合等措施，承载高性能聚酰胺差异化纤维智能制造产业升级。精品工程区域内项目建设规模 22.6496 公顷，计划投资 111905.55 万元。

⑤广东西江流域中央财政国土绿化示范项目（江门市）（生态保护修复）。位于崖西林场，实施中龄林抚育，改善森林结构，提升森林生态系统稳定性、碳汇能力和水源涵养功能。精品工程区域内项目建设规模 64.4586 公顷，计划投资 87.51 万元。

⑥崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目（城乡风貌及人居环境整治提升）。涉及坑口村、水背村、洞北村等 8 个村，实施崖门壹号客厅片区建设（道路硬底化、商服用房、明渠河涌生态整治）、省道 S271 线路口信号灯及监控设施工程、沿线洞北片区和古兜片区微改造。精品工程区域内项目建设规模 31.0306 公顷，计划投资 1873.69 万元。

⑦银湖高端装备产业园项目（产业导入）。位于水背村，

以盘活低效用地为核心，引进龙兴尖端电子、欧能 AVG 装备制造等 6 家高端装备制造企业，涵盖落地建设、设备安装及试产运营等阶段，产业集群效应初步显现。精品工程区域内项目建设规模 14.5796 公顷，计划投资 12299.33 万元。

⑧乡村振兴道路建设工程（其他）。涉及水背村、洞北村、洞南村等，围绕“产城融合、路网先行”，对道路进行新建或改造提升，同步完善排水、照明、绿化、交通标识等市政配套，打通城乡路网节点与园区交通瓶颈。精品工程区域内项目建设规模 7.3055 公顷，计划投资 2129.84 万元。

表 5-2 精品工程项目表

序号	项目类型	项目名称	建设规模（公顷）	预计投资（万元）	备注
1	农用地整治	2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目	78.1240	502.18	精品工程区内建设规模和投，非项目总建设规模和总投资
2	建设用地整理	华商智谷配套商业建设项目	1.3022	7573.69	
3	建设用地整理	崖门镇崖西圩镇扩容提质项目	14.5136	73072.69	
4	建设用地整理	广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目	22.6496	111905.55	
5	生态保护修复	广东西江流域中央财政国土绿化示范项目（江门市）	64.4586	87.51	
6	城乡风貌及人居环境整治提升	崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目	31.0306	1873.69	
7	产业导入	银湖高端装备产业园项目	14.5796	12299.33	
8	其他	乡村振兴道路建设工程	7.3055	2129.84	
总计			**233.9637**	**209444.48**	

（4）预期成效

耕地保护成效显著。新增耕地42.0839公顷，打造“百亩方”耕地集中整治区和千亩富硒农田示范区，耕地连片度和质量大幅提升，耕地“非粮化”“非农化”得到有效遏制。

低效用地盘活增效。盘活低效用地约38.4654公顷，推动废弃采矿用地转型为智能制造产业用地，低效工业用地实现“腾笼换鸟”，土地节约集约利用水平显著提高。

产城融合深度推进。圩镇扩容提质与产业园区建设联动，华商智谷商业配套补齐服务短板，城镇品质和综合承载力明显提升，实现产业发展与城镇功能深度融合。

产业集聚效应显现。银湖高端装备产业园、美达新材料智能制造等项目落地，高端装备制造和新材料产业集群初步形成，6家以上企业落户园区，产业转型升级步伐加快。

生态品质全面提升。森林抚育967亩，森林结构优化，碳汇能力增强；美丽廊道建设显著改善省道S271沿线城乡风貌，人居环境品质大幅提升。

交通网络互联互通。道路新建改造，打通城乡路网节点与园区交通瓶颈，为全域乡村振兴与园区提质发展提供坚实交通支撑。





图 5-2-3 精品工程局部示意图

（5）项目特色

一是空间统筹，片区联动。以崖门圩镇为核心，统筹 15 个村（社区、林场），结合银洲湖的滨水空间，形成“北农、中城、南生态”的片区空间格局，实现区域整体打造、以点带面。

二是资源聚合，禀赋激活。充分挖掘富硒土壤、林场生态、低效用地等资源禀赋，变资源劣势为发展优势，如将废弃采矿用地转化为智能制造产业用地，实现资源价值最大化。

三是产业联动，三产融合。从富硒农业种植到高端装备制造、新材料智造，再到商业配套和生态旅游，实现一二三产业联动发展，形成可持续的产业生态闭环。

六、资金安排

（一）投资测算

1.农用地整治项目投资测算

农用地整治项目包括1个，为2025年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目。

（1）2025年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目投资

根据《土地开发整理项目预算定额标准》等标准，参考以往同类型项目，结崖门镇实际情况，项目建设内容主要为补充耕地、与周边现状耕地连片整治，涉及古斗村、梁黄屋村、黄冲村、田南村等地块，总面积147.8623公顷（约2217亩），综合亩均投资0.5万元，共计1108.5万元。项目于2024年已完成投资158.06万元，此部分不计入本次整治计划投资，实施期限内，项目投资950.44万元。

2.建设用地整理项目投资测算

建设用地整理项目包括5个，为华商智谷配套商业建设项目、崖门渔港周边产业提升发展项目、崖门镇崖西圩镇扩容提质项目、江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目、广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目。

（1）华商智谷配套商业建设项目投资

项目建设内容主要为土地清理、建设商业及公共服务配套

设施。经测算，项目投资 7573.69 万元。

（2）崖门渔港周边产业提升发展项目投资

项目主要涉及崖门渔港品质提升工程和崖门渔港产业提升工程。根据项目可行性研究报告投资测算，项目投资 13000 万元。

（3）崖门镇崖西圩镇扩容提质项目投资

项目投资包括对集体所有土地的征收、地上附着物的补偿、商业配套设施的建设等。根据《江门市新会区征收农用地地上附着物和青苗补偿标准》等文件，征收土地费用中，建设用地征收按照 10.19 万元/亩，涉及面积 6223m^2（9.33 亩），地上建筑物补偿按照 2000 元/m^2，设计面积 26759m^2。共计 5446.87 万元。

结合规划用途和实际建设需求，项目地块主要建设为商业综合体和部分商住类型建筑，涉及建设的占地面积约 125233m^2，按照 3600 元/m^2、容积率 1.5 计算，建设费用为 67625.82 万元。经测算，项目投资 73072.69 万元。

表 6-1 投资测算表

分类		面积（m^2）	面积（亩）	单价（万元/亩，万元/m^2）	合计（万元）
征收土地费用	建设用地	6223	9.33	10.19	95.07
	地上建筑物补偿	26759	—	0.2	5351.8
	小计	—	—	—	5446.87
建设费用	商服、商住设施	125233（容积率 1.5）	—	0.36	67625.82
	小计	—	—	—	67625.82
总计		**—**	**—**	**—**	**73072.69**

（4）江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目投资

项目建设内容主要为复垦复绿受损山体。项目根据现场不同的情况划分施工范围，主要包括砂含量较大平面、风化石边坡、土质坡面、雨水侵蚀地带四个施工范围，项目费用主要包括施工建安费和后期养护费用，根据历史遗留矿山修复治理相关测算依据，项目投资约 745 万元，具体投资测算如下：

表 6-2 项目投资测算表

序号	项目名称	单位	工程量	单价（元）	总价（元）	备注
一	砂含量较大平面					
1	撒播草籽	m^2	58333.5	2	116667	
2	种植土回填	m^3	40166.75	38	1526337	
3	PC200 挖机	台班	25	2000	50000	用于清杂草、碎石
4	PC360 挖机	台班	20	4100	82000	用于清杂草、碎石
5	平面乔木种植	株	10583	15	158745	
6	底肥	kg	9874.9	5	49374.5	每株 3kg
7	追肥	kg	9874.9	5	49374.5	每株 3kg
8	喷淋系统安装	m	9000	9.5	85500	
二	风化石边坡					
1	挂镀锌铁网	m^2	80000	10	800000	
2	水土保持毯	m^2	80000	8	640000	
3	喷播	m^2	80000	23	1840000	
4	盖无纺布	m^2	80000	0.5	40000	
5	喷淋系统安装	m	5000	9.5	47500	
三	土质坡面					
1	开孔	个	43333	2	80666	每 50cm 开一个孔
2	填种植土	m^3	1845.13	38	70114.94	
3	乔木种植	m^2	40333	15	604995	
4	喷淋系统安装	m	2000	9.5	19000	
四	雨水侵蚀地带					
1	鱼鳞穴砌筑	个	2519	242	609598	每 3m 砌筑一个

序号	项目名称	单位	工程量	单价（元）	总价（元）	备注
2	种植土回填	m^3	765.674	38	29095.61	
3	乔木种植	株	3519	15	52785	
4	爬藤种植	株	5000	13	65000	
5	喷淋系统安装	m	3500	9.5	33250	
五	养护费					
1	养护费	年	2	200000	400000	5 人养护，每人一个月 4000 元
	合计				**7450002**	

（5）广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目投资

项目投资主要涵盖低效用地综合改造工程,包括低效工业用地再开发及地块归并整合等建设内容。依据相关企业投资备案证，项目投资 111905.55 万元。

3.生态保护修复项目投资测算

生态保护修复项目包括 3 个,分别为崖门林业精准提升工程、广东西江流域中央财政国土绿化示范项目(江门市)、滨海新区新六围红树林保育工程。

（1）崖门林业精准提升工程投资

项目主要开展森林抚育 2300 亩;优化提升坑口格树公园,建设绿美崖门示范点。总投资 201 万元，项目于 2024 年已完成投资 100 万元，此部分不计入本次整治计划投资。实施期限内，项目计划投资 101 万元。

（2）广东西江流域中央财政国土绿化示范项目(江门市)投资

根据项目作业设计方案，项目在崖门镇片区，实施中龄林抚育 9554 亩，计划投资 582 万元。

（3）滨海新区新六围红树林保育工程

根据项目可行性研究报告，项目主要实施红树林生态修复及相关配套工程，通过对现有无瓣海桑调控、生境改善、管理维护及科研监测栈道建设等措施，修复红树林面积约 105.52 公顷，恢复区域生态系统功能。项目投资为 6000 万元。

4.乡村风貌提升和历史文化保护项目投资测算

乡村风貌提升和历史文化保护项目包括 1 个，为崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目。根据项目可行性研究报告，投资估算为 1972.67 万元。

（1）崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目投资

根据项目可行性研究报告批复，项目估算总投资 1972.67 万元，其中建筑安装工程费 1601.39 万元，勘察费 19.09 万元，设计费 54.55 万元，监理费 35.63 万元，其他费用 115.89 万元，预备费用 146.12 万元。

5.产业导入项目投资测算

产业导入项目包括 3 个，分别为江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目、江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目、银湖高端装备产业园项目。

（1）江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目投资

项目分四部分建设，包括富硒产业观光廊道、富硒仓储中心、富硒加工基地、花卉种植基地。经测算，计划投资 2708 万元。

表 6-3 项目投资测算表

序号	工程或费用分类	单位	数量	单价（元）	工程费用（万元）
1	富硒产业观光廊道				175.71
2	富硒仓储中心				206.55
2.1	旧楼改造土建、装饰工程	m^2	765	2350	179.78
2.2	旧楼改造安装工程	m^2	765	350	26.78
3	富硒加工基地				205.20
3.1	富硒加工基地土建、装饰工程	m^2	900	2000	180.00
3.2	富硒加工基地安装工程	m^2	900	280	25.20
4	花卉种植基地				2120.54
4.1	花卉种植基地土建工程	m^2	53280	328	1747.58
4.2	花卉种植基地安装工程	m^2	53280	70	372.96
合计					**2708.00**

（2）江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目投资

项目主要建设游客接待中心、茶文化展览馆、停车场等文化旅游设施。经测算，实施期限内，项目计划投资 1456 万元。

（3）银湖高端装备产业园项目投资

崖门镇银湖高端装备产业园规划总面积 1151 亩（约 76.73 公顷），本期实施范围 14.5796 公顷，目前园区已落户龙兴尖端电子、欧能 AVG 装备制造、金唐汇华、银湖纸业、顺冠纸业、东晟科技等 6 家企业，涵盖落地建设、设备安装及试产运

营等不同阶段，产业集群效应初步显现。根据项目相关企业投资备案证，项目投资为 12299.33 万元。

6.其他项目投资

公共服务与基础设施建设项目包括 1 个，为乡村振兴道路建设工程。

（1）乡村振兴道路建设工程投资

项目主要围绕乡村以及村级工业园开展道路及基础设施建设，总长约 17.8 公里。经测算，项目总投资 7111 万元，2024 年已完成投资 3050 万元。实施期限内，项目计划投资 4061 万元。

7.投资测算汇总

根据测算，6 类 14 个子项目实施期限内总投资为 236427.37 万元。其中农用地整治项目投资 950.44 万元，建设用地整理项目投资 206296.93 万元，生态保护修复项目投资 6683 万元，城乡风貌及人居环境整治提升项目投资 1972.67 万元，产业导入项目投资 16463.33 万元，其他项目投资 4061 万元。

表 6-4 项目投资测算汇总表

单位：公顷、万元

项目类型	项目编号	子项目名称	建设规模	实施期限内投资
农用地整治	1	2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目	147.8623	950.44
小计				950.44
建设用地整理	2	华商智谷配套商业建设项目	1.3022	7573.69
	3	崖门渔港周边产业提升发展项目	6.049	13000
	4	崖门镇崖西圩镇扩容提质项目	14.5136	73072.69

项目类型	项目编号	子项目名称	建设规模	实施期限内投资
	5	江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目	34.39	745
	6	广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目	22.6496	111905.55
小计				206296.93
生态保护修复	7	崖门林业精准提升工程	212.0844	101
	8	广东西江流域中央财政国土绿化示范项目(江门市)	428.6763	582
	9	滨海新区新六围红树林保育工程	109.9767	6000
小计				6683
城乡风貌及人居环境整治提升	10	崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目	38.1466	1972.67
小计				1972.67
产业导入	11	江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目	7.1893	2708
	12	江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目	0.5404	1456
	13	银湖高端装备产业园项目	14.5796	12299.33
小计				16463.33
其他	14	乡村振兴道路建设工程	13.9295	4061
小计				4061
总计				**236427.37**

（二）资金筹措

1.资金筹措原则

（1）规模适配原则。项目资金筹措应以满足项目实施需求为首要目标,基于科学预测和合理规划,精准确定筹资规模。筹资数额需既能充分保障项目实施的资金需求,又避免盲目扩大规模，确保资金使用的高效性和合理性。

（2）合法合规原则。项目资金的筹措方式和渠道必须严格遵循国家法律法规和相关政策要求。资金来源需接受相关部

门的共同监管，并依据明确的文件依据进行严格管理，确保资金使用的合法性和透明性。

（3）及时性原则。及时的资金投入是保障项目顺利推进的关键。项目资金筹措需根据项目建设周期合理预测资金需求时间，确保筹资期限与项目进度紧密衔接，实现资金筹集与使用在时间上的精准匹配，从而保障项目实施过程中能够及时获取所需资金。

（4）风险可控原则。项目资金筹措应确保资金投入的稳定性，避免资金短缺或断供，保障项目正常推进。同时，应采用多元化的筹资方式，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，通过分散风险源，降低项目资金筹集的整体风险，确保资金链的稳健性。

2.资金来源

农用地整治项目主要内容为补充耕地和耕地连片整治，资金来源于财政资金。建设用地整理项目中，华商智谷配套商业建设资金来源于企业投资；崖门渔港附近盘活建设用地资金来源于政府专项债和企业投资；圩镇扩容提质项目资金来自财政资金和企业投资；江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目预计产生相关指标，由政策性银行贷款资金投入；广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目资金来源于企业投资。生态保护修复项目主要涉及森林抚育和红树林保育，

均为财政资金投资。城乡风貌及人居环境整治提升项目均为公益性项目，由财政资金投资。产业导入项目中，大多为企业自有资金或企业自行融资;农业集聚建设项目已申请政策性银行贷款，少部分为财政资金支持。其他项目中，道路建设工程资金来源于财政资金和政府专项债。

14 个项目中，其中江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目、广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目、崖门林业精准提升工程、崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目、江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目、银湖高端装备产业园项目、乡村振兴道路建设工程等 7 个项目具有项目投资备案证、中标通知书或相关批复文件,其余子项目资金来源由镇政府出具统一说明文件,见附件 20。

3.资金构成

本方案整治项目资金来源于财政资金、政府专项债与社会投资，总投资 236427.37 万元。其中财政资金 18407.98 万元;政府专项债 4206 万元；社会投资 213813.39 万元，包括银行贷款 2953 万元，企业投资 210860.39 万元。

表 6-5 资金来源情况表

资金类型	资金来源	金额（万元）
财政资金	镇财政资金、上级财政资金	18407.98
政府专项债	—	4206

资金类型	资金来源	金额（万元）
社会投资	银行贷款（农业发展银行）	2953
	企业投资	210860.39
合计		**236427.37**

（三）项目融资及债务清偿能力分析

1.融资分析

整治项目融资涉及政府专项债和银行贷款。

拟申请政府专项债的项目有 2 个，分别为崖门渔港周边产业提升发展项目、乡村振兴道路建设工程，申请专项债金额共计 4206 万元，其中崖门渔港周边产业提升发展项目计划于 2026 年申请政府专项债，金额约 3000 万元；乡村振兴道路建设工程已申请并落实政府专项债，金额约 1206 万元。

涉及银行贷款的项目有 2 个，为江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目、江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目，金额共计 2953 万元。其中江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目涉及融资 745 万元、江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目涉及融资 2208 万元。

表 6-6 涉及融资项目表

序号	项目名称	计划开工时间（年月）	投资金额（万元）	融资金额（万元）	
				政府专项债	银行贷款
1	崖门渔港周边产业提升发展项目	2026-06	13000	3000	0
2	江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖	2025-06	745	0	745

序号	项目名称	计划开工时间（年月）	投资金额（万元）	融资金额（万元）	
				政府专项债	银行贷款
	南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目				
3	江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目	2025-02	2708	0	2208
4	乡村振兴道路建设工程	2024-04	4061	1206	0
合计			**20514**	**4206**	**2953**

2.清偿能力分析

（1）政府专项债。项目需要政府专项债融资 4206 万元，按照贷款期限 15 年、年利率 3%（具体以实际情况为准）、先息后本的还款方式计算，共需支付利息 1171.80 万元，整治项目的土地出让收入与税收可作为政府专项债的还款来源，结合项目收益测算，整治项目建成后获得收益，有较高的偿还本息能力，且不涉及新增地方政府隐性债务风险。

（2）银行贷款。项目需要银行贷款融资 2953 万元，参照金融机构利率平均水平，按 3.95%年利率、期限 19 年计算，共需支付利息 1166.44 万元。其中江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目建设完成后将产生相关指标收益，能够偿还相应本息；江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目贷款由企业自负盈亏，且根据收益测算能够偿还本息，不会引发地方政府债务风险。

项目贷款还本付息测算表如下:

表 6-7 涉及政府专项债项目还本付息测算表

单位：万元

序号	类型	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	上年结余待还本金		0.00	1206.00	4206.00	4206.00	4206.00	3823.64	3441.27	3058.91	2676.55	2294.18	1911.82	1529.45	1147.09	764.73	382.36
2	本年新增借款	4206.00	1206.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应还本金（1+2）		1206.00	4206.00	4206.00	4206.00	4206.00	3823.64	3441.27	3058.91	2676.55	2294.18	1911.82	1529.45	1147.09	764.73	382.36
4	本年应还利息（3%）	1171.80	36.18	126.18	126.18	126.18	126.18	114.71	103.24	91.77	80.30	68.83	57.35	45.88	34.41	22.94	11.47
5	本年应还合计（3+4）		1242.18	4332.18	4332.18	4332.18	4332.18	3938.35	3544.51	3150.68	2756.84	2363.01	1969.17	1575.34	1181.50	787.67	393.83
6	本年还本	4206.00	0.00	0.00	0.00	0.00	382.36	382.36	382.36	382.36	382.36	382.36	382.36	382.36	382.36	382.36	382.36
7	本年付息	1171.80	36.18	126.18	126.18	126.18	126.18	114.71	103.24	91.77	80.30	68.83	57.35	45.88	34.41	22.94	11.47
8	本年还本付息合计（6+7）	5377.80	36.18	126.18	126.18	126.18	508.54	497.07	485.60	474.13	462.66	451.19	439.72	428.25	416.78	405.31	393.83
9	待还剩余金额（5+8）		1206.00	4206.00	4206.00	4206.00	3823.64	3441.27	3058.91	2676.55	2294.18	1911.82	1529.45	1147.09	764.73	382.36	0.00

表 6-8 涉及银行贷款项目还本付息测算表

单位：万元

序号	类型	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	上年结余待还本金		0.00	2953.00	2953.00	2953.00	2953.00	2684.55	2416.09	2147.64	1879.18	1610.73	1342.27	1073.82	805.36	536.91	268.45
2	本年新增借款	2953.00	2953.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应还本金（1+2）		2953.00	2953.00	2953.00	2953.00	2953.00	2684.55	2416.09	2147.64	1879.18	1610.73	1342.27	1073.82	805.36	536.91	268.45
4	本年应还利息（3.95%）	1166.44	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	106.04	95.44	84.83	74.23	63.62	53.02	42.42	31.81	21.21	10.60
5	本年应还合计（3+4）		3069.64	3069.64	3069.64	3069.64	3069.64	2790.59	2511.53	2232.47	1953.41	1674.35	1395.29	1116.23	837.18	558.12	279.06
6	本年还本	2953.00	0.00	0.00	0.00	0.00	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45
7	本年付息	1166.44	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	106.04	95.44	84.83	74.23	63.62	53.02	42.42	31.81	21.21	10.60
8	本年还本付息合计（6+7）	4119.44	116.64	116.64	116.64	116.64	385.10	374.49	363.89	353.29	342.68	332.08	321.47	310.87	300.27	289.66	279.06
9	待还剩余金额（5+8）		2953.00	2953.00	2953.00	2953.00	2684.55	2416.09	2147.64	1879.18	1610.73	1342.27	1073.82	805.36	536.91	268.45	0.00

（四）资金平衡分析

1.资金需求分析

实施期限内，方案子项目总投资 236427.37 万元（包括财政资金、政府专项债和社会投资）。其中，财政资金 18407.98 万元，政府专项债 4206 万元，社会投资 213813.39 万元。

2.项目收益分析

（1）农用地整治项目收益

1）2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目收益

项目预计新增耕地 99.3297 公顷（1490 亩），均为水田，指标用于崖门镇自身耕地占补平衡使用，不计入收益测算。

农作物种植收益。项目预计新增 1490 亩水田，按照亩均产量 800 斤、收购价 1.6 元/斤，一年种植两季，估算可得收益约 381.44 万元/年，此部分收益归财政所有。

（2）建设用地整理项目收益

1）华商智谷配套商业建设项目收益

租赁收益。项目主要建设商业配套设施。商业设施可租赁面积按照 3.9 万 m^2，按照单价 20 元/m^2/月，70%出租率计算，租赁产生收入约 655.2 万元/年。租赁收益归企业所有。

停车位收益。项目商业区停车位 390 个。参考江门市发展和改革局文件《关于江门市新会区路边停车位收费标准的批复》（江发改价格〔2020〕448 号），结合崖门镇实际情况，谨慎性

考虑，本项目收费单价按照 10 元/天估算，停车位使用率按照 60%估算。经测算，停车位收益约 85.41 万元。停车位收益归企业所有。

综述，项目可得年收益 740.61 万元，均为企业所有。

2）崖门渔港周边产业提升发展项目收益

租赁收益。项目区域可租赁商业面积 23000m^2，按单价 22.3 元/m^2/月、出租率 70%计算，可得 430.84 万元/年。收益归财政所有。

停车位收入。项目区域 100 个停车位，参考江门市发展和改革局文件《关于江门市新会区路边停车位收费标准的批复》（江发改价格〔2020〕448 号），结合实际情况，谨慎考虑，收费单价按照 10 元/天、使用率按照 60%估算，停车位收入为 21.9 万元/年。收益归财政所有。

休闲渔船泊位租赁收入。项目范围内北港设置 24 个休闲渔船泊位，休闲渔船停靠需要缴纳泊位租赁费，此处可产生收入。设定每个泊位停靠游艇等船只大小范围为 35 呎以下、36 呎-55 呎、56 呎-75 呎，且对应的日常停靠数量占比设置为 40%、30%、30%，出租率根据崖门渔港的发展运营，从运营期第 1 年 20%出租率开始，每 5 年提升 10%，提升到 50%停止，之后出租率稳定在 50%左右；又根据对本项目实际情况以及江门市新会区周边区域休闲渔船泊位租赁费用的市场调查，设定泊位平均日租金为 10 元/呎/天，则运营期第 1 年泊位租赁收

入为 94.17 万元，至运营期第 18 年收入合计为 2825.1 万元，平均每年收入 156.95 万元。收益归财政所有。

广告收入。广告收入包括路灯广告箱、垃圾桶箱广告等，预计年收入为 80 万元。收益归财政所有。

综述，项目可得年收益 689.69 万元，均为财政所有。

3）崖门镇崖西圩镇扩容提质项目

租赁收益。项目企业建设商业设施，可用于出租的商业租赁面积约 12.5 万 m^2，按照单价 22.3 元/m^2/月，70%出租率计算，租赁产生收入 2341.50 万元/年。租赁收益归企业所有。

停车位收益。按照每 100m^2 建筑面积配建 1.2 个停车位，项目预计停车位 1500 个。参考江门市发展和改革局文件《关于江门市新会区路边停车位收费标准的批复》（江发改价格〔2020〕448 号），结合崖门镇实际情况，谨慎性考虑，本项目收费单价按照 10 元/天估算，停车位使用率按照 60%估算。经测算，停车位收益为 328.50 万元。停车位收益归企业所有。

综述，项目产生社会资本收益 2670 万元/年。

4）江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目收益

项目预计产生建设用地指标 504.66 亩，主要用于镇统筹平衡使用，也将产生良好的生态效益。此部分不计入收益测算。

5）广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目收益

项目投产后预计可实现年工业产值超25亿元。通过低效用地整理盘活，土地增值收益按新会区工业用地基准地价测算，预计可实现土地增值收益约13560万元，此部分不计入收益测算。参考化纤行业一般盈利水平，按产值25亿元、净利润率15%估算，项目年净利润约3.75亿元，收益为社会资本所有。根据新会区工业项目奖励办法，投产后两年内亩均税收不低于40万元/亩，项目占地约339亩，按25万元/亩估算，预计年税收贡献约8475万元。

（3）生态保护修复项目收益

1）崖门林业精准提升工程收益

项目主要产生良好的生态效益，促进地区可持续发展。此部分不计入收益测算。

2）广东西江流域中央财政国土绿化示范项目(江门市)

项目主要产生良好的生态效益，促进地区可持续发展。此部分不计入收益测算。

3）滨海新区新六围红树林保育工程收益

项目主要产生良好的生态效益，促进地区可持续发展。此部分不计入收益测算。

（4）城乡风貌及人居环境整治提升项目收益

1）崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目收益

项目主要产生良好的社会效益，提升圩镇人居环境品质、有效改善沿线交通条件与整体风貌。项目建成后将显著提升区域形象，增强群众出行便利性和生活舒适度，推动崖门镇省级乡村振兴示范带及美丽圩镇建设。此部分效益不计入收益测算。

（5）产业导入项目收益

1）江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目收益

项目收益来源于旧楼改造后仓储、富硒加工基地和花卉种植基地，其中仓储年度收益约 10 万元、富硒加工基地年度收益约 50 万元、花卉种植基地年度收益约 250 万元。项目收益约 310 万元/年，为企业收益。

表 6-9 项目收益测算表

序号	名称	单位	面积	年度收益（万元）
1	旧楼改造仓储收益	m^2	765	10
2	富硒加工基地收益	m^2	900	50
3	花卉种植基地收益	m^2	53280	250
合计				**310**

2）江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目收益

项目收益包括门票、茶文化展览馆、文创产品、停车场等。门票收入：年接待游客约 10 万次，门票价格 30 元/人，门票收入 300 万元/年。茶文化展览馆和文创产品预计 50 万元/年。停车场收入：假设 100 个停车位，收费标准 10 元/天，使用率

50%，年收入为 18.25 万元。

总收入为 368.25 万元，扣除 30%运营成本，年收益为 367.55 万元，归企业所有。

3）银湖高端装备产业园项目收益

根据新会区工业项目奖励办法，新会区新立项工业项目投产后两年内亩均产值不低于 400 万元/亩、亩均税收不低于 40 万元/亩。综合考虑园区已落户企业的实际发展阶段及高端装备制造产业的定位，按亩均税收 20 万元/亩的保守标准测算，项目达产后年税收贡献约 4360 万元（218 亩 × 20 万元/亩）。同时，通过项目建设，园区土地价值显著提升。参照新会区工业用地 488.48 元/平方米的基准地价标准，本期 14.5796 公顷土地可实现土地增值收益约 7121 万元（145796 平方米 × 488.48 元/平方米）。此外，园区企业运营收益方面，参考新会区同类工业类产业导入项目的测算方式，按工业企业投资利润率 15%计算，结合项目投资 12299.33 万元，企业年运营利润约 1845 万元（12299.33 万元 × 15%），收益归社会资本所有。

（6）其他项目收益

1）乡村振兴道路建设工程

项目主要产生良好的社会效益，提升区域整体道路基础设施水平。此部分不计入收益测算。

综上，整治项目实施后，每年运营收益为 57339.29 万元，其中财政收益 1071.13 万元，税收收益 12835 万元，社会资本

收益 43433.16 万元。按运营 10 计算，预估总收益为 573392.9 万元，其中政府收益 139061.3 万元（包括财政收益 10711.3 万元和税收收益 128350 万元），社会资本收益 434331.6 万元。

表 6-10 项目收益测算表（万元）

项目类型	序号	子项目名称	年收益			运营 10 年收益		
			政府所有		社会资本收益	政府所有		社会资本收益
			财政收益	税收收益		财政收益	税收收益	
农用地整治	1	2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目	381.44	0	0	3814.4	0	0
建设用地整理	2	华商智谷配套商业建设项目	0	0	740.61	0	0	7406.1
	3	崖门渔港周边产业提升发展项目	689.69	0	0	6896.9	0	0
	4	崖门镇崖西圩镇扩容提质项目	0	0	2670	0	0	26700
	5	江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目	0	0	0	0	0	0
	6	广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目	0	8475	37500	0	84750	375000
生态保护修复	7	崖门林业精准提升工程	0	0	0	0	0	0
	8	广东西江流域中央财政国土绿化示范项目(江门市)	0	0	0	0	0	0
	9	滨海新区新六围红树林保育工程	0	0	0	0	0	0
城乡风貌及人居环境整治提升	10	崖门镇京梅村及京背村传统村落风貌提升及乡村振兴项目	0	0	0	0	0	0
产业导入	11	江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目	0	0	310	0	0	3100
	12	江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目	0	0	367.55	0	0	3675.5
	13	银湖高端装备产业园项目	0	4360	1845	0	43600	18450
其他	14	乡村振兴道路建设工程	0	0	0	0	0	0

项目类型	序号	子项目名称	年收益			运营 10 年收益		
			政府所有		社会资本收益	政府所有		社会资本收益
			财政收益	税收收益		财政收益	税收收益	
总计			1071.13	12835	43433.16	10711.3	128350	434331.6
合计			57339.29			573392.9		

3.资金平衡情况

本次全域土地综合整治共 14 个子项目，在投资方面，总投资 236427.37 万元，其中财政资金 18407.98 万元，政府专项债 4206 万元，社会投资 213813.39 万元（包括银行贷款 2953 万元、企业投资 210860.39 万元）。

在收益方面，总收益 573392.9 万元，其中预期财政收益为 139601.3 万元，社会资本收益为 434331.6 万元。总收益大于总投资额，项目可实现资金平衡。

表 6-11 资金平衡表

类别			金额（万元）
投资	财政资金		18407.98
	政府专项债		4206
	社会投资		213813.39
	其中：银行贷款		2953
	企业投资		210860.39
	合计		236427.37
收益（按运营 10 年计算）	政府收益	财政收益	10711.3
		税收收益	128350
	社会资本收益		434331.6
	合计		**573392.9**

七、预期效益

（一）空间布局优化预期成效

1.生产空间：耕地连片，产业集聚

耕地布局集中连片度提升。通过农用地整治项目，在古斗村、梁黄屋村、黄冲村、田南村实施147.8623公顷耕地集中整治，预计新增耕地99.3297公顷，形成5个“百亩方”，耕地集中连片度提升10.72%，耕地质量等别提升0.2等，有效解决耕地碎片化问题。

产业用地集聚发展，土地利用更加集约高效。一是银湖高端装备产业园项目盘活坑口村、水背村低效存量土地，已引进4家优质企业，初步形成高端装备制造产业集聚态势。二是美达新材料项目盘活甜水村低效存量建设用地约14.7公顷，引入高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目，实现低效用地向高品质产业用地转型升级。三是崖西圩镇扩容提质项目对黄冲村、龙旺村低效建设用地实施改造更新，推动产业园区扩容升级和产业集聚。四是农业集聚建设项目在横水村打造花卉培育基地和富硒农产品加工集聚区，推动农业产业化集聚发展。

2.生活空间：闲置盘活，布局优化

废弃工矿用地复垦腾退。城乡建设用地增减挂钩试点项目对崖南林场（莲花山）34.3900公顷废弃采矿用地实施复垦，预计产生建设用地指标33.64公顷（504.66亩），由镇统筹用于其他项目建设。

村庄生活空间品质提升。崖西圩镇扩容提质项目对圩镇区域实施建新改造，强化综合服务功能，推动生活空间布局优化。华商智谷配套商业项目围绕高校建设综合性商业服务中心，满足区域师生与居民消费需求。

3.生态空间：系统治理，互联互通

重要生态空间系统治理。一是崖门林业精准提升工程开展水源林造林和森林抚育，提升森林生态服务功能。二是西江流域国土绿化示范项目对6430亩中龄林实施抚育治理，增强森林生态系统稳定性与碳汇能力。三是新六围红树林保育工程清理外来入侵物种、恢复本土红树林群落，释放水质净化、固碳、生物栖息等生态价值。

生态空间互联互通增强。红树林保育工程创新“生态岛屿”理念，形成滩涂区、浅水区、深水区分区布局，增强滨海湿地连通性。林业提升与国土绿化项目联动实施，形成森林生态空间连续网络。

（二）带动经济社会发展预期成效

1.社会效益

保障粮食安全。通过实施农用地整治项目，开展耕地集中整治，预计新增耕地99.3297公顷，耕地质量等别提升0.2等。整治后新增耕地纳入永久基本农田保护范围，夯实耕地保护任务，切实保障粮食安全。同时结合鸭稻共作生态农业模式，减少化学除草剂和杀虫剂使用，实现生态种植与粮食稳产增产的

统一。

加快城乡融合。崖西圩镇扩容提质项目对低效建设用地实施改造更新，强化圩镇综合服务功能，有序引导人口与产业集聚。华商智谷配套商业项目围绕高校建设综合性商业服务中心，满足师生与居民消费需求，推动洞北村与水背村经济发展。乡村振兴道路建设工程建设总长约 17.8 公里道路，畅通特色农产品流通渠道，加速全域旅游发展。

促进农业农村发展。依托崖门镇富硒土壤优势，在横水村实施农业集聚建设项目和硒油记生态旅游项目，打造富硒农产品精深加工集聚区和富硒生态休闲茶园。富硒农产品经济价值为同等普通农产品的 5 至 10 倍，富硒产业发展带动村集体和村民收入大幅提高。以横水村为例，村级经营性收入由 2020 年不足 20 万元跃升至 2023 年的 614 万元。

提升乡村风貌与维护社会稳定。美丽廊道基础设施综合提升项目对省道 S271 沿线实施道路微改造，拆除违章建筑、统一优化沿街店招、改造道路两侧绿化及交通设施。项目实施可改善村庄基础设施，提高村民生活质量。

2.生态效益

改善农田生态基础设施。农用地整治项目配套建设灌溉与排水工程、田间道路工程及农田防护与生态环境保持工程，通过农田灌溉排涝设施建设，增强作物抗旱、抗涝能力。

增加生态保护用地。红树林保育工程实施红树林生态修复

109.9767 公顷。崖南林场（莲花山）矿山复垦项目对 34.3900 公顷废弃采矿用地实施复垦，新增矿山综合治理面积 34.3900 公顷。崖门林业精准提升工程和西江流域国土绿化示范项目统筹推进森林质量提升。

维护生物多样性。红树林保育工程清理外来入侵物种无瓣海桑，恢复本土红树林群落结构，为水鸟、底栖生物营造稳定觅食与栖息空间，促进生物多样性增加。林业提升工程优化林分层次与林木组成，改善森林单一化结构问题。

提升生态系统服务功能与增强自然灾害防御能力。林业提升工程改善土壤结构，提高保水能力和稳定性，减少水土流失和山体滑坡等自然灾害。矿山修复恢复土地生产力、改善土壤质量，减少地质灾害发生。红树林修复改善水质、减少水土流失。银洲湖海堤加固工程与崖南海滨路堤一体化工程已形成防洪体系。

3.经济效益

地区生产总值贡献。2024 年崖门镇经济总量首破 80 亿元，规模以上工业总产值达 83.28 亿元。全域土地综合整治实施后，通过产业导入和用地提质增效，将持续推动镇域经济总量增长。银湖高端装备产业园已引进龙兴尖端电子、欧能 AVG 装备制造等优质企业；美达新材料项目引入高性能聚酰胺差异化纤维智能制造，推动产业向高端化发展。

固定资产投资拉动与税收贡献。2024 年崖门镇固定资产

投资达 45 亿元。本次全域土地综合整治 14 个子项目总投资 236427.37 万元，涵盖财政资金、政府专项债、银行贷款和企业投资，将有力拉动镇域固定资产投资持续增长。补充耕地项目落成后可节省占补平衡费用约2.25亿元。随着美达新材料、银湖高端装备产业园等产业项目陆续投产运营，以及崖西圩镇扩容提质等项目带动商业和服务业发展，镇域税收将持续增长。

农村集体收入与农民增收。全域土地综合整治及相关产业引入项目通过办公楼及配套设施租赁、停车场、充电桩、广告牌等经营项目，每年形成约 2.31 亿元持续性经营收益。富硒农产品附加值显著提升，有效增加农民收入。

（三）特色和创新情况

1.打造百亩富硒农业特色示范基地，探索耕地集聚、生态增效的崖门样板

综合考虑城镇发展规划、耕地集聚程度、富硒特性等多维因素，通过农用地整治项目，在保护生态环境的前提下，开展补充耕地，将零散农用地整治成为耕地，发挥崖门“富硒”条件优势，打造百亩富硒农业特色示范基地。提升农田设施，包括农田灌溉排涝设施建设，田间道路建设以及其他配套设施建设，提高土地生产能力，增强作物的抗旱、抗涝、抗病、抗倒能力，结合鸭稻共作等生态农业模式，进一步提升农业效益，以减少化学肥料和农药使用所带来的环境污染，打造集中连片的农田景观，改善农田生态系统，探索耕地集聚，生态增效的

崖门样板。

2.探索资源整合再利用、生态修复与可持续发展协调之路

重点开展矿山修复治理，通过修复矿山开采后的受损山体，采用复垦复绿措施，减少损毁土地面积，及时恢复损毁土地植被、恢复和改善迹地生态环境，减少和预防可能引发的水土流失、崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害的发生，提升生态系统的服务质量，为绿美新会建设添砖加瓦。通过城乡建设用地增减挂钩，腾挪工矿用地指标，用以满足新的项目发展需求，探索资源整合再利用、生态修复与可持续发展协调发展之路。

3.打造龙头带动、生态旅游高质量示范窗口

依托良好的自然生态资源本底，利用“山、海、湖、泉、林”旅游资源，结合富硒、古兜山、崖门渔港等资源，推动一二三产业融合发展，建设大湾区旅游“微度假”目的地，打造龙头带动、生态旅游高质量示范窗口。

分类谋划分布实施，进一步推动崖门镇文旅发展，针对已有一定开发基础的旅游 IP 如京梅村蔡李佛、古兜温泉的文旅资源，重点开展查缺补漏的进一步提升，结合龙头企业进一步发展，其次针对龙旺村革命红色资源、坑口村格木古树公园等现有资源，重点开展活化利用；为后续旅游主题游线，串联崖门核心旅游资源，形成深度旅游主题线路及全域旅游品牌奠定基础。

4.建设产业集聚、配套完善的精品标杆

聚焦银湖高端装备产业园、美达新材料智能制造基地两大平台，推动产业向园区集聚、土地向高效利用集中。一是产业平台集聚效应初步显现。盘活坑口村、水背村低效存量土地，已引进龙兴尖端电子、欧能 AVG 装备制造等 6 家优质企业入驻，涵盖电子精密制造、智能装备等领域，产业落地梯队基本成型。二是低效用地向高端产业载体转型升级。盘活甜水村原采矿用地为主的低效地块，落地美达新材料高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目，引入先进纺丝工艺及数字化管控系统，实现土地效益与产业能级同步提升。三是园区基础设施同步配套。围绕产业园区实施道路建设工程，完成园区道路硬化升级和基础配套，有效提升产业园区承载力。通过产业集聚平台打造与配套设施同步建设，推动产业从零散低效向集聚高效转型，夯实制造业当家的高质量发展底盘。

八、实施保障

（一）组织保障

按照“人民政府统筹指导、各级部门建设为主”的原则，建立市区镇村四级联动机制、由区、镇领导担任组长，成立全域土地综合整治领导小组，确定部门联络人员和专职协调人员，负责统筹协调全域内的整治工作，以便于工作指导和工作实施信息及时对接，提高项目实施效率。

为确保项目的顺利实施和顺利推进，全面推进崖门镇全域土地综合整治工作，尽快形成可复制可推广的“崖门模式”，崖门镇将成立由镇领导及专项负责人共同组成的实施专班，积极响应江门市委、市政府号召，全力推进崖门全域项目实施工作，并落实实体专班的工作制度，并项目重大节点时采取定期汇报、集中办公等措施，高质量完成全域工作。

结合技术协作单位，开展项目研讨会议，明确本项目的主要内容和工作流程，保证项目编制的有序进行。严格执行现行涉农法律法规，在项目编制、子项目安排、资金使用、监督管理等方面，提高规范化、制度化、法治化水平。

加强本项目实施考核监督和激励约束，要明确责任主体和进度要求，确保质量和效果。加强乡村统计工作，因地制宜建立客观反映全域土地综合整治进展的指标和统计体系。建立规划实施督促检查机制，适时开展规划中期评估和总结评估。

为预防和妥善处置群体性突发事件，根据维护社会稳定，

和谐征地拆迁的准则，结合项目实际，设突发事件处理办公室，制定应急预案。主要负责：组织制定群体性突发事件应急处置工作的有关制度和措施；开展调研工作，收集、整理、上报信息；对改进、加强预防和处置群体性突发事件提出工作意见和建议；传达应急领导小组指令，通知相关单位、部门工作到现场做工作；负责协调事件处置过程中的联络、交通、车辆等后勤保障工作；负责处置“全域土地综合整治试点项目”建设中拆迁、补偿等引发的群体性突发事件等问题引发的群体性突发事件，负责做好事件村民的教育、疏导工作；处理应急其他事项。

（二）资金保障

整治包括 14 个子项目总投资 236427.37 万元，涵盖财政资金、政府专项债、银行贷款和企业投资四类资金来源。项目将充分依托广东省全域土地综合整治财政激励奖补、“补改投”等政策工具，构建“财政引导、金融倾斜、社会参与、市场运作”的多元化资金筹措机制，确保项目资金保障有力、投入机制可持续。

1.充分发挥财政资金引导作用

积极争取省级财政激励奖补资金。广东省已建立全域土地综合整治财政激励奖补机制，可积极申报相关奖补资金。

用好“补改投”财政支持政策。省自然资源厅、省财政厅联合印发了《广东省省级财政资金“补改投”支持全域土地综

合整治实施方案》，2025 年至 2027 年省财政将通过“补改投”方式重点支持典型示范项目。江门市项目最高可获得项目自筹资金 30%的省级财政支持，对贷款合同执行进度首年达 30%、次年达 60%的项目，支持比例可在基准上再提高 10%。“补改投”资金以资本金形式注入项目公司，用于撬动更多金融与社会资本。

统筹整合各类财政专项资金。叠加整合生态修复等专项资金，将耕地保护、生态修复、乡村振兴等领域财政资金集中投向整治区域，发挥财政资金的集聚效应和杠杆作用。

2.构建金融机构重点倾斜的融资体系

深化政策性银行合作。广东省自然资源厅已与国家开发银行广东省分行、中国农业发展银行广东省分行建立合作关系，农发行已出台全域土地综合整治专项金融产品，国开行已制定支持广东的专项方案。崖门镇已与新会区政府同步与国开行广东省分行、农发行江门市分行签订合作协议。农发行江门市新会支行已成功获批 2600 万元信贷资金用于支持崖门镇农业集聚建设项目等。

积极争取政府专项债支持。项目充分运用地方政府专项债券政策工具，崖门渔港周边产业提升发展项目（13000 万元）、乡村振兴道路建设工程（政府专项债 2111 万元）等项目已安排专项债资金。

3.积极引导社会资本参与

推广市场化投融资模式。鼓励和推动央企、国企、民企积极投资全域土地综合整治项目。探索“F+EPC+O”（投融资+设计采购施工总承包+运营）等模式，将投融资、设计、采购、施工、运营一体化总体承包，构建“投建管运”一体化体系。

支持多元主体共同参与。支持村集体或村民自筹资金参与项目建设。以项目为依托，可依法依规通过农村集体经济组织投资或入股、国有企业统筹、社会主体自筹、多主体联合筹措、向金融机构申请贷款等方式筹集资金。

（三）制度保障

1.健全保障制度

建立健全的奖惩机制，对工作进度缓慢、履行职责不认真的情况，严格追究责任。同步建立严格的监督机制，将项目列入乡镇对村级组织年度工作目标责任制考核内容，由领导小组开展专项督查。

2.强化奖惩机制

领导小组办公室每半年对项目进展情况进行绩效评价，对项目耕地保护、经济社会和生态环境的影响等情况开展不定期的专项督查，同步建立严格的监督机制，全域土地综合整治工程完成情况列入乡镇对村级组织年度工作目标责任制考核内容，由领导小组开展专项督查，时通报进展情况，对履行职责不认真、工作进展缓慢的，严肃追究责任。

后期管护工作包括基础设施的日常维护、新增水田及水浇地的保水保肥、连续六年种植水稻或其他农作物等。补充耕地后期种植管护由项目所在乡镇政府负责。项目验收确认后，建设单位应及时将项目移交给相应的村集体经济组织土地所有权人或土地承包权人。土地所有权人或土地承包权人应落实管护责任单位。当地镇人民政府、村集体和种植户共同承担管护责任，并与管护责任单位签订建后管护合同，明确管护责任和义务。管护责任单位应对项目进行建后管护，保证项目竣工后六年内每年至少种植一造水稻或其他农作物，并对种植情况进行拍摄存档。管护责任单位可通过落实承包耕种、培肥耕层土壤和维护基础设施等实施管理和维护，提升耕地质量，达到作物耕种要求。鼓励引入现代农业企业、种植大户实行规模化种植，确保改造后的耕地符合现代农业需要和持续稳定利用。

3.项目资金管理控制措施和施工监理控制措施

根据项目区工程建设技术要求，组建工程指挥部和质量检查组，负责项目区技术施工。设立包括各级政府和群众在内的多层次监督的项目管理机制，以确保工程质量。以责任制形式落实管理。工作领导小组负责全面工作，并负责协调在项目进行中出现的各种不可预见的问题及制定相应的措施和对策；施工管理部门负责日常施工进度及按计划要求进行施工，不许擅自改变工程设计，按时按量完成施工任务；财务材料组负责财务上请拨付款项，同时负责项目施工材料的采购供应；监理质

检组应聘请有资质的专业监理部门进行项目工程质量监理和工程质量检测，并对工程进行质量跟踪检测和监督。

（1）工程建设管理实行以下制度

1）实行项目法人责任制

《国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法》（国土资发〔2003〕122号）中规定“项目承担单位组织实施项目，并对项目建设履行法人责任，对投资方负责。”因此，项目建设要实行法人责任制，协调与项目实施有关的各方关系，并对项目策划、建设实施全过程负责，承担投资风险。

2）实行项目工程招投标制

竞标方按照工程质量和施工要求，拟订工期、报价和质量标准等，最终由本项目工作领导小组择优选定中标单位。

3）实行项目工程监理制

为了保证工程实施的质量，控制工期和投资，根据各类型整治项目工程施工特点，公开竞聘专业监理人员对工程建设进行全程监理。

4）实行项目合同制

按照《中华人民共和国民法典》及有关规定，制定出具体工作细则，项目承担单位与招标代理机构、施工单位、监理单位等须根据委托事项签订合同，合理划分各方权、责、利。

5）实行项目公告制

将整个项目的范围、面积、工程类型与数量、施工单位、

监理单位以及项目实施的各项管理制度等进行公告，以接受社会监督。

（2）实施控制措施

按照国家要求，建设单位和项目法人必须对工程实施建设全面负责，具体抓好设计、监理、施工等单位的工作。制定“三控”措施，保障项目工程质量完好、项目资金安全和工程进度合理，同时还要结合吸收管理单位和地方政府参加，共同协商、处理实施中有关问题。

1）制定工程质量控制措施

为加强对建设项目工程质量的管理，保证建设工程质量，杜绝出现“豆腐渣”工程，保护人民的切身利益，项目承担单位应依法制定相应规章制度，确保工程施工质量。项目承担单位不得迫使承包人以低于成本的价格竞标，不得任意压缩合理工期，严格按有关规定进行资金管理，确保工程建设的顺利开展和资金的合理使用。

工程施工实行监理制，以保证项目的建设质量、建设工程，控制投资资金的数量和使用方向。项目施工单位在领取施工许可证或开工报告前，按照国家有关规定办理工程质量监督手续。监理单位应负责工程施工的全过程监理，严格执行监理规章和制度，把好质量关。

项目部设质检科并配备专职质检工程师，各施工队设质量检查员，形成自上而下的质量管理网络。认真对待质量管理制

度，使质量控制做到群专结合、上下结合、内外结合、全员结合，并贯彻施工全过程。

工地实验室配备试验工程师，把好技术标准关、测量放样关和原材料试验关。施工中认真执行“三检”（班组自检，工程队复检，质检科终检）。通过工序控制和工艺控制，推行标准化作业。项目部质检工程师及材料主管，严把原材料和施工质量关，各种原材料、成品、半成品，无产品合格证、缺乏检验资料的不准使用。

2）资金控制措施

所有农用地整治项目纳入国土资源综合信息监管平台，上图入库。建立专门的补改结合管理台帐，列明提质改造项目清单，实行跟踪监管。项目资金专人专帐管理，按工期进度分期下拨项目资金，并对资金使用全过程进行跟踪管理。项目业主单位建立日常监督检查制度，加强对项目管理、实施进度、工程质量、资金到位、资金使用的监督检查，不得挤占、不得截留和挪用项目资金，要建立内部财务管理、财务岗位责任制度等，对项目资金实行全过程的账务管理与监督，规范财务制度，实行财务公示制，接受社会监督，增强资金使用透明度，确保专款专用，确保资金到位和有效使用。

（四）监督保障

1.创新监管手段

在传统监管方式的基础上，借助“互联网”、“物联网”、

3S 技术等信息化手段，探索建立全域土地综合整治项目动态监管系统。实现项目立项、项目规划与预算、项目实施、项目验收等项目主要信息在网上的审批以及信息报备。充分利用科技手段对土地整治项目进行实地巡查，对项目进度进行有效监督，确保项目外业施工符合规划设计要求，满足土地整治项目的精细化、科技化动态监管需求，真正实现“天上看、地上查、网上管”的全方位监管手段，提升全域土地综合整治工作的管理效率。

2.严格化、多元化手段监管

建立严格的资金管理机制，各职能部门必须从经费申报上严格把关，专门制定资金管理、核算、使用等制度，形成一套严格规范、操作性强的资金管理规程。加强后期管护激励与监督力度。全域土地综合整治后期管护激励和监管机制的建立旨在推进后期管护其他保障机制的有效运行，通过奖励、鼓励、奖惩等手段监督各参与主体行使各自的管护任务。

3.实施参与化、透明化监管

建立以监督为主，辅以必要的奖励措施。具体而言，可以建立由核心利益相关者代表、专家、社会公众、媒体、政府部门多方参与主体共同组成的监督机构，对项目后期管护过程中管护主体的行为进行监管控制，确保主体利益均衡与持续发展。

综上，本次整治在组织保障方面建立政府主导、部门协同、上下联动、公众参与的工作机制；在资金保障方面提升资金使

用效益;在制度保障方面强调因地制宜的实施策略和群众全过程参与机制，确保维护群众权益；在监督保障方面建立全过程监管机制，明确各级监测监管责任，完善相关技术规范，依法依规组织实施。通过四个方面的保障，有效地推进全域土地综合整治工作，实现土地资源的合理利用和优化配置，促进城乡融合发展。

九、专章论证

（一）永久基本农田调整专章

1.基本概况

本整治项目涉及的整治区域为崖门镇全镇，根据2023年度国土变更调查成果数据、三区三线划定成果数据和2023年永久基本农田核实处置成果数据（下同），项目范围（实施单元）内共划定永久基本农田900.3761公顷，整治区域内共划定永久基本农田900.0850公顷，其中含城镇开发边界围合范围内永久基本农田14.2119公顷。划定的永久基本农田现状地类为耕地885.1544公顷（含水田816.1205公顷），其他非耕农用地14.0745公顷，建设用地0.2807公顷，未利用地0.2614公顷，总图斑数目788个，平均质量等级6.9，图斑平均面积1.1422公顷。在整治区域范围内，未划为永久基本农田的现状耕地283.3825公顷（含水田211.4584公顷），拟通过全域土地综合整治新增耕地39.8372公顷（含新增水田39.8372公顷）（不计其他项目占用的耕地面积）。

2.拟调出调入永久基本农田地块情况

（1）拟调出地块

本整治项目共计划调出永久基本农田44.5800公顷，拟调出地块约占崖门镇划定永久基本农田面积的4.95%（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39.4682公顷（含水田29.1948公顷），其他非耕

农用地 4.7246 公顷，建设用地 0.1258 公顷，未利用地 0.2614 公顷，其中位于 15 度坡以下（含）44.5800 公顷、15 度坡以上的 0 公顷，涉及总图斑数目 320 个，平均质量等级 7.1，图斑平均面积 0.1393 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。

经初步摸排分析，拟调出地块现场主要状况为远离稳定耕地和永久基本农田连片区域、农田基础设施不完善、耕作条件差、图斑破碎、难以实施耕作、村民耕作意愿低、位置偏僻管护困难等。上述地块农业生产效率低、生产成本和维护成本高，难以发挥永久基本农田保障粮食安全的效用，同时也难以落实把永久基本农田建成高标准农田的要求。上述地块不存在被违法违规建设占用且未依法依规查处到位的永久基本农田地块等国家和省规定禁止调出的情形。

其中，调出地块属于城镇开发边界围合范围内的永久基本农田有 0.8309 公顷，现状地类为耕地 0.8309 公顷（含水田 0.8309 公顷），其中 15 度坡以下（含）0.8309 公顷，15 度坡以上 0 公顷，涉及总图斑数目 1 个，平均质量等级 7.1 等，图斑平均面积 0.8309 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。

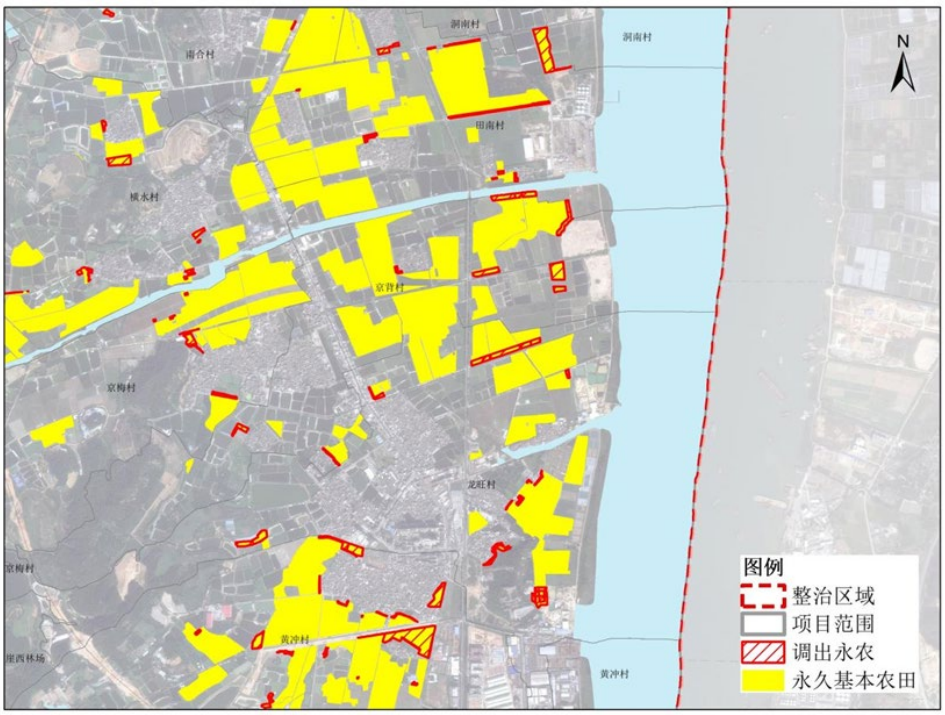


图 9-1-1 拟调出永久基本农田地块影像图（局部）

（2）拟调入地块

本整治项目共计划调入永久基本农田 44.6716 公顷，主要位于崖门镇古斗村、梁黄屋村和田南村，当前现状为耕地 7.0184 公顷（含水田 3.5603 公顷），其他非耕农用地 36.7472 公顷，建设用地 0 公顷，未利用地 0.9061 公顷，其中 15 度坡以下（含）44.6716 公顷，15 度坡以上 0 公顷。

经全域土地综合整治后，南部古斗村和梁黄屋村 2 个地块将变更为低于 15 度坡（含）的耕地 40.2566 公顷（含水田 40.2566 公顷）; 北部田南村调入永久基本农田地块含非耕农用地 3.5090 公顷及未利用地 0.9061 公顷，将经过自主整治成为水田，不纳入本次整治项目，将在后续地类变更调查中认定为耕地。涉及总图斑数目 49 个，平均质量等级 6 等，图斑平均面积 0.9117 公顷。不存在国家和省规定禁止调入的以下情形:

生态保护红线范围的耕地地块；20X 范围内的耕地地块；未与现状永久基本农田集中连片，也不在耕地集中整治区内，单个或集中连片面积又小于 100 亩的零散、细碎耕地地块；最新年度变更调查地类为耕地，但实地利用现状存在“非农化”或“非粮化”问题且未查处整改到位的耕地地块；因生产建设或者自然灾害严重损毁且不能恢复耕种的耕地地块、河道湖区范围内不适宜或者难以稳定利用的耕地地块、坡度大于 15 度的耕地地块(包括梯田和坡耕地)；根据国家有关规定需要退耕还林、还草、还湖、还湿以及还牧的耕地地块。

拟计划调入的永久基本农田不涉及城镇开发边界。

拟计划调入的永久基本农田均在崖门镇耕地集中整治区范围内。



图 9-1-2 拟调入永久基本农田地块位置影像图（局部）

（3）总结分析

对拟调出调入的永久基本农田地块，计算有关指标，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:

（1）数量不减少。永久基本农田优化调整规模比例为4.95%，不超过所涉乡镇永久基本农田划定面积的5%。相比拟调出的永久基本农田，拟调入的永久基本农田面积增加了0.0916公顷，符合“数量不减少的”要求。

（2）质量有提升。相对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，利于高效种植，耕地集聚，形成百亩良田，符合“质量有提升”的要求。

（3）生态有改善。相对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和全域土地整治区域内尚未划为永久基本农田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，合理的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。

（4）布局更优化。相对拟调出的永久基本农田，拟调入的永久基本农田地块平均面积增加了5.4447公顷，集中连片程度提升了20.48%。同时，耕地向平原地区更集聚。

3.有关计划安排

本整治项目调整永久基本农田布局将一次性完成，计划于2025 年，待拟调入永久基本农田地块所涉及的全域土地综合整治子项目完工验收，并与年度国土变更调查做好衔接，确保全部为长期稳定利用耕地，且实地符合作物种植要求后，再按程序单独编制永久基本农田调整补划方案逐级上报审查，审查通过后将及时在自然资源部的全国永久基本农田监测监管系统备案更新永久基本农田数据库。

（二）增减挂钩专章

1.基本情况

本方案涉及建设用地区位调整使用，采用“先拆旧后建新”模式实施。拆旧区为江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区，拆旧地块面积 34.3900 公顷，现状为采矿用地，实地为已关闭采砂场，经现场踏查裸露地面面积约 464.26 亩，地表有大量碎石及砾石。拆旧区不涉及生态保护红线、自然保护区，权属清晰无争议，选址符合增减挂钩政策要求。

2.项目类型

采矿用地复垦。通过复垦废弃采矿用地，将新增建设用地与土地复垦挂钩，确保新增建设用地面积不高于复垦修复面积。

3.审批层级

实施方案报镇人民政府同意后，由镇、街人民政府报送区

自然资源主管部门，区自然资源主管部门审查后报送地级以上市自然资源主管部门。涉及多个集体土地所有权人的，可结合实际将多个拆旧地块作为一个整体，打包审批、统筹实施。

区内使用复垦指标的项目，拆旧复垦实施方案经征求地级以上市财政、住房城乡建设、水利、农业农村、文化和旅游、林业等部门意见，由地级以上市自然资源主管部门组织专家评审通过，逐级报经地级以上市人民政府同意后，由地级以上市自然资源主管部门印发批复文件。

4.拆旧地块选址

（1）工矿用地拆旧地块

工矿用地拆旧区涉及 1 个地块，面积约 34.3900 公顷，地块位于崖南林场，土地利用现状地类均采矿用地，实地为已停止采砂的荒山地，经现场踏查，裸露地面面积约 464.26 亩，地表有大量碎石及砾石，海拔在 30-130 米之间，部分区域坡度在 30-90 度之间。



图 9-2-1 拆旧区实地照片

规划合法性分析。（1）拆旧区在新会区 2023 年度国土变

更调查成果数据库中地类为采矿用地，实地为已关闭的采砂场，符合城乡建设用地增减挂钩项目区拆旧区的地类要求。（2）拆旧区总面积为504.66亩（测量面积），连片地块面积大于3亩，符合城乡建设用地增减挂钩项目区拆旧区的选址要求。（3）拆旧区不在江门市新会区自然保护区建设规划范围内，不涉及生态保护红线，复垦后，与周边林地连片，能够改善项目区生态环境，维持生态系统的稳定，有利于环境保护，与区域环境保护规划相协调。（4）拆旧区土地权属经土地所有权人、土地使用权人、项目区所在新会区崖门镇人民政府确认。拆旧项目区地块选址合理，符合相关政策规定。

5.立项准入要求

拆旧复垦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”形式在拆旧复垦区保留建设用地。涉及村庄内空闲土地拆旧复垦的，独立图斑细化调查认定的建设用地占拆旧复垦区的比例不得低于《广东省农村建设用地拆旧复垦管理办法（试行）》相关要求。安置区选址应遵循布局优化、相对集中、连片发展的要求，合理避让优质耕地。

6.实施时序

江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林

场(莲花山)项目区拆旧区土地复垦项目计划开工时间是2025年6月,计划竣工在2025年12月,计划验收在2026年1月。

①规划立项阶段: 明确拆旧区和建新区范围，纳入国土空间规划“一张图”。

②复垦实施阶段: 优先复垦地质条件简单、权属清晰的采矿用地，复垦后需通过验收并完成地类变更。

③指标核定阶段: 经省级自然资源部门核定腾退指标后，方可用于建新区用地审批或流转。

④建新用地阶段: 建新区用地不再单独办理农用地转用审批手续，涉及土地征收的，应依法办理土地征收手续。

7.指标测算和使用

拆旧地块复垦修复后新增农用地面积生成腾退指标,指标使用优先用于本地圩镇扩容或工业发展等项目建设用地需求,其次进行跨省域调剂。

8.指标流转和收益返还

腾退指标计划在江门市内流转使用,复垦资金拟向农业开发银行申请贷款,收益用于偿还贷款和乡村振兴及基础设施建设。

本方案江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场(莲花山)项目区拆旧区土地复垦项目后续将单独编制实施方案，严格按照从市自然资源部门审核批复，到省自然资源厅备案，并按照市自然资源部门建立周转指标管理台账，

进行全程监督的总体审核管理程序实施。

（四）实施方案调整专章

1.调整类型

本次实施方案调整属于一般调整情形。

调整前后整治区域不发生变化，城镇开发边界不涉及调整，永久基本农田布局不涉及调整，生态保护红线不涉及调整，调整面积与批复实施方案无变化。

属于重大调整情形的，按照原报批程序向省自然资源厅提出调整申请；属于一般调整情形的，调整方案由县级人民政府批准，市级负责在省整治监管系统上审核备案材料。

2.实施单元和整治区域变动

实施单元变动情况。经本次调整重新核定，项目实施单元范围保持不变。原方案划定的实施单元四至界限清晰，且经过前期建设，该单元内的基础设施配套条件、群众参与意愿及土地利用现状均未发生显著变化，能够继续支撑整治任务的顺利落地。因此，本次调整不对实施单元进行重新划定。

整治区域变动情况。整治区域严格遵循“不跨实施单元设置”的基本原则，本次调整未发生变动。原方案确定的整治区域在空间布局上与实施单元高度契合，区域内待整治地块的地类性质、面积规模及现状建设情况与前期摸排数据基本吻合，无需进行空间置换或范围增减。保持整治区域的稳定，有利于保障前期已投入的工程进度衔接，避免因区域调整引发的重复

勘察和设计变更。

3.绩效目标变动分析

调整前后绩效目标变动情况如下:

表 9-1 调整方案主要绩效目标变动情况

公顷、万元

目标	调整前	调整后	变化量
投资总额	233766.42	236427.37	2660.95
农用地整治面积	147.8458	147.8623	0.0165
建设用地整理面积	72.7078	72.836	0.1282
生态保护修复面积	466.4474	785.1274	318.68

调整后投资总额、农用地整治面积、建设用地整理面积、生态保护修复面积均不低于原批复实施方案。

4.项目库变动分析

本次调整涉及子项目 14 个，其中保留 2 个、终止 6 个、调整 8 个、新增 4 个。所有子项目均明确属于相应实施单元，各实施单元均安排有农用地整治、建设用地整理、生态保护修复和产业导入等整治内容。

具体变动情况如下:

表 9-2 子项目调整情况表

公顷、万元

序号	项目类型	调整前								调整后								调整说明
		子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	
1	农用地整治	2024-2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目	新会区农业农村局	通过补充耕地与连片整治，打造 5 个“百亩方”，促进耕地集中连片；依托富硒资源建设千亩富硒农田示范区，推广“鸭稻共作”生态模式，预计新增耕地 109.5702 公顷。	147.8458	147.8458	0	0	950.44	2025 年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目	新会区农业农村局	实施耕地质量与生态双提升工程。通过补充耕地与连片整治，集中打造 5 个“百亩方”精品区块，推动耕地集中连片化。依托区域富硒土壤禀赋，建设千亩富硒农田示范区，并创新推行“鸭稻共作”生态种养模式，实现绿色生产与效益同步提升。项目预计可实现新增耕地面积 99.3297 公顷。	147.8623	147.8623	0	0	950.44	范围调整
2	建设用地整理	华商智谷配套商业建设项目	新会区发展和改革局	衔接片区发展规划，在洞北村与水背村地块实施商业服务和公共基础配套建设，补齐片区功能短板。	2.7547	0	2.7546	0	7573.69	华商智谷配套商业建设项目	新会区自然资源局	为主动对接片区发展规划，项目选址水背村东南部，统筹推进商业服务和公共基础配套建设。通过引入多元化商业业态，弥补片区服务配套短板，实现产业发展与城镇功能深度融合，全面提升区域综合竞争力和居民生活品质。	1.3022	0	1.3022	0	7573.69	范围调整
3		崖门渔港周边产业提升发展项目	新会区发展和改革局	盘活崖门渔港、渔人码头及海鲜市场周边国有地块，打造集休闲旅游、特色餐饮、特色集市及停车场于一体的渔港商业带，融入渔港风情装饰与海洋文化展示，打造特色商业区域。	2.4557	0	1.9187	0	10000	崖门渔港周边产业提升发展项目	新会区自然资源局	以渔港经济区建设为抓手，统筹盘活崖门渔港、渔人码头及海鲜市场周边国有存量地块，系统布局渔港商业产业带。项目集休闲旅游、特色餐饮、主题集市及公共停车配套于一体，融入渔港风情景观营造，立体展示渔民生活与海洋文化元素。通过“渔港+商圈”深度融合，打造辨识度鲜明的特色商业地标，有效激活文旅消费潜力，促进地方文化传承与海洋经济协同发展。	6.049	0	2.8297	0	13000	范围调整
4		崖门镇崖西圩镇扩容提质项目	新会区自然资源局	以崖西圩镇为中心，向南推进环保产业园生活区扩容，对登高石地块 S271 沿线东侧低效土地实施旧改升级，在华立学院对面新增商业配套；向东推进日兴电子等“三旧”改造，建设商住融合设施。	17.2255	0	16.8451	0	73072.69	崖门镇崖西圩镇扩容提质项目	新会区自然资源局	以崖西圩镇为中心，统筹推进南北双向扩容提质。圩镇区域实施产城融合延伸开发，以华立技师学院二期地块改造为牵引，实施产城融合延伸开发；对田南村、洞南村、甜水村等四村低效用地实施连片整治盘活。通过低效用地再开发与功能配套升级，拓展圩镇发展空间，提升综合承载能力，推动崖西片区城镇品质与产业服务协同跃升。	14.5136	0	14.0655	0	73072.69	范围调整
5		江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目	新会区自然资源局	实施山体修复，复垦采砂遗留工矿用地，腾退建设用地，预计产生增减挂钩指标 504.66 亩，由镇级统筹使用。	34.39	0	34.39	34.39	745	江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目	新会区自然资源局	实施山体修复工程，复垦采砂遗留的工矿用地，腾退建设用地，促进建设用地布局优化，预计产生增减挂钩指标 504.66 亩，由镇级统筹安排其他建设。	34.39	0	34.39	34.39	745	不变

序号	项目类型	调整前								调整后								调整说明
		子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	
6		2026年度崖门镇建设用地增减挂钩项目	新会区自然资源局	通过增减挂钩路径，将村庄范围内闲置的农村宅基地等建设用地复垦为园地，促进村庄集中，减少村庄内零星建设用地。	3.7399	0	3.7399	0	280									终止
7										广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目	新会区自然资源局	项目对区域内约14.7公顷低效用地实施综合改造，通过低效工业用地再开发、收储再出让等措施，盘活存量建设用地，优化用地布局结构，提升土地节约集约利用水平。改造后用地承载高性能聚酰胺差异化纤维智能制造产业升级项目，引入先进纺丝技术及智能制造系统，实现低效用地向高效产业用地的转型，推动存量建设用地提质增效与产业升级联动发展。同时，在项目屋顶建设装机容量6000kW分布式光伏发电项目，年发电量约720万千瓦时，采用自发自用余电不上网方式，为产业项目提供绿色能源配套。	22.6496	0	20.2486	0	111905.55	新增
8	生态保护修复	崖门龙旺红树林生态修复工程项目	新会区自然资源局	开展环境整治工程，清理滩涂和养殖塘的杂草以及海洋垃圾；开展地形改造工程，改善项目区的地形条件，满足红树林生长要求；预计开展红树林营造5.4452公顷，建设用地指标奖励2.1786公顷。	5.4452	0	0	5.4452	449.33									终止
9		崖门林业精准提升工程	新会区自然资源局	全面落实林长制三年行动计划，深入开展高质量水源林400亩造林工程和森林质量精准提升工程300亩造林，推动森林资源提质、生态增效、景观增色；开展森林抚育2300亩；优化提升坑口格树公园，建设绿美崖门示范点。	199.1601	0	0	199.1601	101	崖门林业精准提升工程	新会区自然资源局	全面落实林长制三年行动计划，深入开展高质量水源林400亩造林工程和森林质量精准提升工程300亩造林，推动森林资源提质、生态增效、景观增色；开展森林抚育2300亩；优化提升坑口格树公园，建设绿美崖门示范点。	212.0844	0	0	212.0844	101	范围调整
10		滨海新区新六围红树林营造工程	新会区自然资源局	项目在现有红树林外围潮间带滩涂种植红树林，引入“生态岛屿”理念，划分滩涂区、浅水区和深水区，构建多样化滨海生态栖息地，提升生物多样性。同时建设984米科研监测栈道和2座观测亭，兼具监测与科普功能。红树林种植区占比不低于60%，营造面积约227.50公顷。	227.4521	0	0	227.4521	17905.55	滨海新区新六围红树林保育工程	新会区自然资源局	项目针对现有外来物种无瓣海桑林多样性低、扩散严重等主要生态问题，对红树林进行生态修复。通过现有无瓣海桑调控、生境改善、管理维护、科研监测栈道等措施，恢复红树林的特定生境，充分发挥其生态系统净化水质、维持生物多样性、保障鸟类觅食等生态功能，修复红树林面积约105.52 公顷。	109.9767	0	0	109.9767	6000	范围调整
11										广东西江流域中央财政国土绿化示范项目(江门市)	新会区自然资源局	根据广东西江流域中央财政国土绿化示范项目建设的依据和原则，项目建设任务总面积为10827 亩，其中崖门镇实施中龄林抚育：6430 亩。通过系统治理，显著改善项目区森林结构，提升森林生态系统稳定性、碳汇能力和水源涵养功能。	428.6763	0	0	428.6763	582	新增
12	城乡风貌及人	崖门镇京梅村及京背村传统村落	新会区住房和城乡建设局	计划在陈享故居附近建设蔡李佛华人华侨广场0.3公顷，增设华人华侨信息廊，在原有的基础上继续打	1.6969	0	0	0	2613.72									终止

序号	项目类型	调整前								调整后								调整说明
		子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	
	居环境整治提升	风貌提升及乡村振兴项目		造，继续借助蔡李佛品牌，把古老蔡李佛与现代科技融合。翻新陈享祖居周围及附近环境 0.03 公顷，包括升级陈享祖居的小花园。拟规划建设长塘商业街 0.37 公顷、广陈皮纪念公园和主题体验馆 0.27 公顷、广汉路改造 0.21 公顷等工程。														
13										崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目	新会区崖门镇人民政府	项目建设内容包括三部分：一是崖门壹号客厅片区，对长 300 米的道路及周边 2000 平方米场地进行硬底化并配套绿化，新建商服用房 1500 平方米，生态整治和修复明渠 450 米、河涌 1800 米并配套绿化景观，同时配建废物箱、座椅等公共设施；二是省道 S271 线（K98+044）路口信号灯及监控设施工程，增设交叉口路口标志、标线、交通信号灯、路面结构处理、电子警察及交通视频监控等；三是省道 271 沿线两个片区局部路段微改造，其中洞北片区微改造路段长 1500 米、古兜片区微改造路段长 800 米，主要进行立面微改造、违章拆除、新增店招，并对省道 S271 两侧绿化景观、交通设施等进行改造。	38.1146	0	0	0	1972.67	新增
14	产业导入	江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目	新会区住房和城乡建设局	沿横水至大营盘道路一带，利用现有低效用地建设标准化花卉培育基地和富硒农产品烘干、仓储、碾米、包装一体化深加工基地及富硒科普、展销展示，以及周边道路配套设施建设，打造成为农文旅一体化体验带，提升土地利用价值。	8.2353	0	0	0	2708	江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目	新会区住房和城乡建设局	沿横水至大营盘道路一带，统筹盘活周边低效用地，集中建设两大农业功能板块：一是标准化花卉培育基地，发展现代设施种植；二是富硒农产品精深加工集聚区，配套建设烘干、仓储、碾米、包装一体化厂房及富硒科普展示中心。	7.1893	0	0	0	2708	范围调整
15		江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目	新会区发展和改革局	建设内容主要包括游客接待中心、茶文化展览馆、停车场等文化旅游设施。为后续逐步建设民宿区、旅游观赏区、农业技术培训、采摘园区、农副产品加工区、游乐场等设施打下基础，打造占地面积 3000 亩的江门最大富硒茶山采摘、观光的农业与乡村旅游项目。	0.5404	0	0	0	1456	江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目	新会区发展和改革局	项目依托富硒茶山资源，规划打造集农业观光、生态旅游、文化体验于一体的综合性农旅项目，远期规划占地面积 3000 亩。近期实施内容为启动区建设，用地面积约 0.5404 公顷，主要建设游客接待中心、茶文化展览馆及停车场等基础服务设施，满足初期游客接待需求。后续将根据运营情况适时启动民宿区、旅游观赏区、农业技术培训中心、采摘园区、农副产品加工区及游乐场等二期项目建设，逐步完善功能配套，打造江门地区规模最大的富硒茶山农业旅游目的地。	0.5404	0	0	0	1456	不变
16		崖门镇蔡李佛文旅建设项目	新会区发展和改革局	项目总占地约 34204 平方米，总建筑面积约 48000 平方米。项目分两期建设，首期占地约 5870 平方米，建筑面积约 3200 平方米，拟建精品民宿、特色餐饮、生态泳池等。二期拟建蔡李佛武术传承中	8.5226	0	0	0	11850									终止

序号	项目类型	调整前								调整后								调整说明
		子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	
				心、文创影视擂台基地和旅游设施及停车场等配套设施。														
17		崖门镇源林生态乐园项目	新会区发展和改革局	项目核心区面积1282亩，拟用建设用地288亩，首期用地约54亩，建设内容包括景观酒店、别墅、儿童拓展、水上乐园等。	3.7071	0	0	0	20000									终止
18		海工装备产业项目	新会区发展和改革局	威立雅周边地块（60亩）：建设新一代电子信息产业园。大崩围地块（180亩）：该地块计划开发海工装备产业，打造全广东省最大的海工装备制造基地。	12.9702	0	12.8267	0	80000									终止
19										银湖高端装备产业园项目	新会区发展和改革局	崖门镇银湖高端装备产业园规划总面积1151亩（约76.73公顷），本期实施范围14.5796公顷，以盘活坑口村、水背村一带低效用地为核心，重点引进高端装备制造产业项目。目前园区已落户龙兴尖端电子、欧能AVG装备制造、银湖纸业、顺冠纸业、东晟科技等5家企业，涵盖落地建设、设备安装及试产运营等不同阶段，产业集群效应初步显现。	14.5796	0	0	0	12299.33	新增
20	其他	乡村振兴道路建设工程	新会区住房和城乡建设局	围绕乡村以及村级工业园开展道路及基础设施建设，包括银湖高端智造园、海工装备产业园、登高石产业园、横水、洞南、京梅、崖南渔港等，总长约17.8公里。	14.7056	0	0	0	4061	乡村振兴道路建设工程	新会区住房和城乡建设局	围绕“产城融合、路网先行”的发展思路，统筹推进全域乡村振兴道路基础设施建设工程。项目覆盖银湖高端智造园、海工装备产业园、登高石产业园等重点产业园区，以及横水、洞南、京梅等行政村及崖南渔港周边区域，通过对总长约17.8公里的道路进行新建或改造提升，同步完善排水、照明、绿化、交通标识等市政配套设施，有效打通城乡路网节点与园区交通瓶颈，改善沿线群众出行条件与产业运输环境，为全域乡村振兴与园区提质发展提供坚实的交通支撑。	13.9295	0	0	0	4061	范围调整
合计					690.8471	147.8458	72.475	466.4474	233766.42	—			1051.8895	147.8623	72.836	785.1274	236427.37	

（1）终止子项目原因

受相关因素影响，原批复实施方案中部分子项目难以按原计划实施。经研究，决定终止由新会区发展和改革局、新会区住房和城乡建设局、新会区自然资源局主管的6个子项目，分别为崖门镇蔡李佛文旅建设项目、崖门镇源林生态乐园项目、海工装备产业项目、崖门镇京梅村及京背村传统村落风貌提升及乡村振兴项目、2026 年度崖门镇建设用地增减挂钩项目、崖门龙旺红树林生态修复工程项目。终止原因主要为：一是财政类项目投资规模与现行财政承受能力不相适应；二是企业投资项目因投资方资金筹措不到位、投资计划调整或产业导入路径难以落地等原因，不具备继续实施的条件。各子项目具体情况及终止原因详见附件（各主管部门函件）。

调整后的子项目符合子项目入库要求，不涉及方案报送省厅审查前已完工子项目，不涉及已立项超过半年或方案到期后仍需实施超过半年的子项目。

十、附件

（一）附表

1. 基本情况表;

2. 整治目标表;

3. 全域土地综合整治子项目安排表;

4. 实施前两年年度计划安排表。

5.调整前后子项目对比表

（二）附图

1.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案全域土地综合整治土地利用现状图;

2.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案全域土地综合整治子项目分布图;

3.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案全域土地综合整治前后耕地布局优化对比图;

4.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案全域土地综合整治前后建设用地布局优化对比图;

5.江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案全域土地综合整治前后生态空间布局优化对比图;

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

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

（三）其他证明材料

1. 见附件。

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（崖门镇单元）调整方案（V202607）											
是否调整方案	是											
调整前方案名称	江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）											
所在县（市、区）	江门市新会区											
所涉乡镇（街道）个数	崖门镇	**所涉乡镇（街道）名称**	崖门镇									
涉及典型县/镇个数	1	**涉及典型县/镇名称**	崖门镇									
整治区域涉及村庄个数	22	**整治区域涉及村庄名称**	崖南社区、崖西社区、甜水村、黄冲村、京背村、京梅村、南合村、洞南村、洞北村、水背村、坑口村、交贝石村、田边村、古斗村、田南村、横水村、龙旺村、明苹村、梁黄屋村、崖门林场、崖南林场、中兴社区共22个行政村									
整治区域涉及人数	34570											
是否涉及永久基本农田调整	是			**是否涉及城镇开发边界调整**			是					
是否涉及生态保护红线调整	否			**是否涉及权属调整**			否					
是否涉及海域	否			**是否涉及自然资源资产组供应**			否					

二、资金和规模情况表													
统计区域	**计划总投资**							整治面积					
	合计	**其中 财政投资**	**其中 政府专项债**	**其中 社会投资**				整治总面积	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划新增耕地面积	计划腾退建设用地面积
				合计	银行贷款	企业投资	其他投资						
方案总体情况	236427.37	18408	4206	213813.39	2953	210860.39	0	1051.8895	147.8623	72.836	750.7374	99.3297	34.39
崖门镇实施单元	236427.37	18408	4206	213813.39	2953	210860.39	0	1051.8895	147.8623	72.836	750.7374	99.3297	34.39

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）	136205.832	99499.0923	8559.1704	7501.9872	22599.1052	14107.6345	14707.5622
整治区域	29656.3524	24210.5184	1178.5369	900.085	2003.4572	3442.3768	8533.2243
实施单元合计	29704.7114	24253.3941	1179.0751	900.3761	2005.9043	3445.413	8533.2243
崖门镇实施单元	29704.7114	24253.3941	1179.0751	900.3761	2005.9043	3445.413	8533.2243

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

表2 方案整治任务表

类别	具体目标	单位	任务值	备注
落规划	永久基本农田调入面积	公顷	44.6716	
	永久基本农田调出面积	公顷	44.58	
	城镇开发边界调入面积	公顷	14.4329	
	城镇开发边界调出面积	公顷	14.4329	
	生态保护红线调入面积	公顷	0	
稳耕地	农用地整治面积	公顷	147.8623	约束性目标
	耕地集中整治区个数	个	6	
	耕地集中整治区面积	公顷	147.8623	
	新增耕地面积	公顷	99.3297	
	新增耕地面积比例	%	8.43%	整治区域内基期耕地面积1178.5369公顷
	耕地质量等别提升幅度	等	0.2	
	5亩以下耕地图斑减少数	个	4	
	5亩以下耕地图斑减少面积	公顷	0.3229	
	5亩以下永久基本农田图斑减少数	个	110	
	5亩以下永久基本农田图斑减少面积	公顷	10.3267	
	高标准农田建设面积	公顷	0	
	耕地集中连片度提升比例	%	10.18%	
	新增永久基本农田比例	%	0.21%	0.21%
	新增高标准农田面积	公顷	0	
	完成集中连片耕地万亩方个数	个	0	
	完成集中连片耕地千亩方个数	个	0	
	完成集中连片耕地百亩方个数	个	6	
腾空间	建设用地整理面积	公顷	72.836	约束性目标
	腾退建设用地面积	公顷	34.39	
	节余建设用地面积	公顷	14.4685	减少建设用地面积34.39公顷，新增建设用地面积19.9215公顷
	农村人均建设用地面积减少	平方米	0	
	单位GDP建设用地使用面积 公式：建设用地面积（万亩）/不变价GDP（亿元）	万亩/亿元	0.0356	
	单位GDP建设用地使用面积下降比例 公式：（实施期初年度单位GDP建设用地面积-实施期末年度单位GDP建设用地面积）/实施期初年度单位GDP建设用地面积	%	4.78%	期初值：0.0374
优生态	生态保护修复面积	公顷	750.7374	约束性目标
	历史遗留矿山生态修复面积	公顷	34.39	
	滨海湿地修复面积（含红树林营造修复）	公顷	109.9767	
	海岸线整治修复面积	公顷	0	
	魅力沙滩打造个数	个	0	
	海岛生态修复个数	个	0	
	生态化海堤建设面积	公顷	0	
	美丽海湾建设个数	个	0	
	其他生态保护修复面积	公顷	640.7607	
美环境	农村人居环境整治提升子项目个数	个	0	
	新增美化绿化面积	公顷	38.1466	
	城乡风貌提升子项目个数	项	1	
	历史文化保护子项目个数	个	0	
兴产业	计划导入企业数量	个	4	
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	计划完工年月	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	qy4416220000210101001001	2025年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目	440705105006	农用地整治	新会区农业农村局	新会区发展和改革局	古斗村、梁黄屋村、黄冲村、田南村	实施耕地质量与生态双提升工程。通过补充耕地与连片整治，集中打造5个“百亩方”精品区块，推动耕地集中连片化。依托区域富硒土壤禀赋，建设千亩富硒农田示范区，并创新推行“鸭稻共作”生态种养模式，实现绿色生产与效益同步提升。项目预计可实现新增耕地面积99.3297公顷。	147.8623	147.8623	0	0	99.3297	0	950.44	950.44	0	0	0	0	2024-02	2024-03	2027-06	2027-07	调整
2	qy4416220000210102099002	华商智谷配套商业建设项目	440705105006	建设用地整理	新会区发展和改革局	新会区发展和改革局	水背村	为主动对接片区发展规划，项目选址水背村东南部，统筹推进商业服务和公共基础配套建设。通过引入多元化商业业态，弥补片区服务配套短板，实现产业发展与城镇功能深度融合，全面提升区域综合竞争力和居民生活品质。	1.3022	0	1.3022	0	0	0	7573.69	0	0	0	7573.69	0	2024-12	2025-10	2027-09	2027-12	调整
3	qy4416220000210102009003	崖门渔港周边产业提升发展项目	440705105006	建设用地整理	新会区发展和改革局	新会区发展和改革局	崖南社区	以渔港经济区建设为抓手，统筹盘活崖门渔港、渔人码头及海鲜市场周边国有存量地块，系统布局渔港商业产业带。项目集休闲旅游、特色餐饮、主题集市及公共停车配套于一体，融入渔港风情景观营造，立体展示渔民生活与海洋文化元素。通过“渔港+商圈”深度融合，打造辨识度鲜明的特色商业地标，有效激活文旅消费潜力，促进地方文化传承与海洋经济协同发展。	6.049	0	2.8297	0	0	0	13000	0	3000	0	10000	0	2024-12	2026-06	2028-09	2028-10	调整
4	qy4416220000210102002004	崖门镇崖西圩镇扩容提质项目	440705105006	建设用地整理	新会区自然资源局	新会区发展和改革局	黄冲村、龙旺村	以崖西圩镇为中心，统筹推进南北双向扩容提质。圩镇区域实施产城融合延伸开发，以华立技师学院二期地块改造为牵引，实施产城融合延伸开发；对田南村、洞南村、甜水村等四村低效用地实施连片整治盘活。通过低效用地再开发与功能配套升级，拓展圩镇发展空间，提升综合承载能力，推动崖西片区城镇品质与产业服务协同跃升。	14.5136	0	14.0655	0	0	0	73072.69	5446.87	0	0	67625.82	0	2025-09	2025-11	2027-09	2027-11	调整
5	qy4416220000210102003005	江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目	440705105006	建设用地整理	新会区自然资源局	新会区发展和改革局	崖南林场	实施山体修复工程，复垦采砂遗留的工矿用地，腾退建设用地，促进建设用地布局优化，预计产生增减挂钩指标504.66亩，由镇级统筹安排其他建设。	34.39	0	34.39	34.39	0	34.39	745	0	0	745	0	0	2024-06	2025-06	2026-11	2026-12	保留
6	qy4416220000210102002006	广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目	440705105006	建设用地整理	新会区自然资源局	新会区发展和改革局	甜水村	项目对区域内约14.7公顷低效用地实施综合改造，通过低效工业用地再开发、收储再出让等措施，盘活存量建设用地，优化用地布局结构，提升土地节约集约利用水平。改造后用地承载高性能聚酰胺差异化纤维智能制造产业升级项目，引入先进纺丝技术及智能制造系统，实现低效用地向高效产业用地的转型，推动存量建设用地提质增效与产业升级联动发展。同时，在项目屋顶建设装机容量6000kW分布式光伏发电项目，年发电量约720万千瓦时，采用自发自用余电不上网方式，为产业项目提供绿色能源配套。	22.6496	0	20.2486	0	0	0	111905.55	0	0	0	111905.55	0	2024-08	2024-09	2026-12	2026-12	新增
7	qy4416220000210103002007	崖门林业精准提升工程	440705105006	生态保护修复	新会区自然资源局	新会区发展和改革局	龙旺村、黄冲村、田边村、崖门林场	全面落实林长制三年行动计划，深入开展高质量水源林400亩造林工程和森林质量精准提升工程300亩造林，推动森林资源提质、生态增效、景观增色；开展森林抚育2300亩；优化提升坑口格树公园，建设绿美崖门示范点。	212.0844	0	0	212.0844	0	0	101	101	0	0	0	0	2024-01	2024-05	2025-12	2026-01	调整
8	qy4416220000210103002008	广东西江流域中央财政国土绿化示范项目（江门市）	440705105006	生态保护修复	新会区自然资源局	新会区发展和改革局	崖南林场、崖西林场、梁黄屋村、交贝村、石村	根据广东西江流域中央财政国土绿化示范项目建设的依据和原则，项目建设任务总面积为10827 亩，其中崖门镇实施中龄林抚育：6430 亩。通过系统治理，显著改善项目区森林结构，提升森林生态系统稳定性、碳汇能力和水源涵养功能。	428.6763	0	0	428.6763	0	0	582	582	0	0	0	0	2026-01	2026-02	2028-03	2028-05	新增
9	qy4416220000210103006009	滨海新区新六围红树林保育工程	440705105006	生态保护修复	新会区自然资源局	新会区发展和改革局	中兴社区	项目针对现有外来物种无瓣海桑林多样性低、扩散严重等主要生态问题，对红树林进行生态修复。通过现有无瓣海桑调控、生境改善、管理维护、科研监测栈道等措施，恢复红树林的特定生境，充分发挥其生态系统净化水质、维持生物多样性、保障鸟类觅食等生态功能，修复红树林面积约105.52 公顷。	109.9767	0	0	109.9767	0	0	6000	6000	0	0	0	0	2025-07	2025-09	2026-11	2026-12	调整
10	qy4416220000210104008010	崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目	440705105006	城乡风貌及人居环境整治提升	新会区崖门镇人民政府	新会区发展和改革局	坑口村、水背村、洞北村、洞南村、龙旺村、黄冲村、甜水村、古斗村	项目建设内容包括三部分：一是崖门壹号客厅片区，对长300米的道路及周边2000平方米场地进行硬底化并配套绿化，新建商服用房1500平方米，生态整治和修复明渠450米、河涌1800米并配套绿化景观，同时配建废物箱、座椅等公共设施；二是省道S271线（K98+044）路口信号灯及监控设施工程，增设交叉口路口标志、标线、交通信号灯、路面结构处理、电子警察及交通视频监控等；三是省道271沿线两个片区局部路段微改造，其中洞北片区微改造路段长1500米、古兜片区微改造路段长800米，主要进行立面微改造、违章拆除、新增店招，并对省道S271两侧绿化景观、交通设施等进行改造。	38.1466	0	0	0	0	0	1972.67	1972.67	0	0	0	0	2024-08	2024-09	2026-12	2026-12	新增
11	qy4416220000210105001011	江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目	440705105006	产业导入	新会区住房和城乡建设局	新会区发展和改革局	横水村	沿横水至大营盘道路一带，统筹盘活周边低效用地，集中建设两大农业功能板块：一是标准化花卉培育基地，发展现代设施种植；二是富硒农产品精深加工集聚区，配套建设烘干、仓储、碾米、包装一体化厂房及富硒科普展示中心。	7.1893	0	0	0	0	0	2708	500	0	2208	0	0	2024-09	2025-02	2025-12	2026-01	调整

12	qy4416220000210105 99012	江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目	440705 105006	产业导入	新会区发展和改革局	新会区发展和改革局	横水村	项目依托富硒茶山资源，规划打造集农业观光、生态旅游、文化体验于一体的综合性农旅项目，远期规划占地面积3000亩。近期实施内容为启动区建设，用地面积约0.5404公顷，主要建设游客接待中心、茶文化展览馆及停车场等基础服务设施，满足初期游客接待需求。后续将根据运营情况适时启动民宿区、旅游观赏区、农业技术培训中心、采摘园区、农副产品加工区及游乐场等二期项目建设，逐步完善功能配套，打造江门地区规模最大的富硒茶山农业旅游目的地。	0.5404	0	0	0	0	0	1456	0	0	0	1456	0	2023-09	2024-03	2026-09	2026-12	保留
13	qy4416220000210105 07013	银湖高端装备产业园项目	440705 105006	产业导入	新会区发展和改革局	新会区发展和改革局	水背村	崖门镇银湖高端装备产业园规划总面积1151亩（约76.73公顷），本期实施范围14.5796公顷，以盘活坑口村、水背村一带低效用地为核心，重点引进高端装备制造产业项目。目前园区已落户龙兴尖端电子、欧能AVG装备制造、银湖纸业、顺冠纸业、东晟科技等5家企业，涵盖落地建设、设备安装及试产运营等不同阶段，产业集群效应初步显现。	14.5796	0	0	0	0	0	12299.33	0	0	0	12299.33	0	2025-02	2025-05	2027-06	2027-08	新增
14	qy4416220000210104 09014	乡村振兴道路建设工程	440705 105006	其他	新会区住房和城乡建设局	新会区发展和改革局	崖南社区、黄冲村、京背村、京梅村	围绕“产城融合、路网先行”的发展思路，统筹推进全域乡村振兴道路基础设施建设工程。项目覆盖银湖高端智造园、海工装备产业园、登高石产业园等重点产业园区，以及横水、洞南、京梅等行政村及崖南渔港周边区域，通过对总长约17.8公里的道路进行新建或改造提升，同步完善排水、照明、绿化、交通标识等市政配套设施，有效打通城乡路网节点与园区交通瓶颈，改善沿线群众出行条件与产业运输环境，为全域乡村振兴与园区提质发展提供坚实的交通支撑。	13.9295	0	0	0	0	0	4061	2855	1206	0	0	0	2024-02	2024-04	2025-12	2025-12	调整
15	Mqy44162200002101 0202006	2026年度崖门镇建设用地增减挂钩项目	440705 105006	建设用地整理	新会区自然资源局	新会区自然资源局	田南村、洞北村、崖南林场	通过增减挂钩路径，将村庄范围内闲置的农村宅基地等建设用地复垦为园地，促进村庄集中，减少村庄内零星建设用地。	3.7399	0	3.7399	0	0	0	280	280	0	0	0	0	2026-05	2026-07	2027-11	2027-12	终止
16	Mqy44162200002101 0314007	崖门龙旺红树林生态修复工程项目	440705 105006	生态保护修复	新会区自然资源局	新会区自然资源局	龙旺村	开展环境整治工程，清理滩涂和养殖塘的杂草以及海洋垃圾；开展地形改造工程，改善项目区的地形条件，满足红树林生长要求；预计开展红树林营造5.4452公顷，建设用地指标奖励2.1786公顷。	5.4452	0	0	5.4452	0	0	449.33	449.33	0	0	0	0	2025-08	2026-05	2026-11	2026-12	终止
17	Mqy44162200002101 0406010	崖门镇京梅村及京背村传统村落风貌提升及乡村振兴项目	440705 105006	城乡风貌及人居环境整治提升	新会区住房和城乡建设局	新会区住房和城乡建设局	京梅村、京背村	计划在陈享故居附近建设蔡李佛华人华侨广场0.3公顷，增设华人华侨信息廊，在原有的基础上继续打造，继续借助蔡李佛品牌，把古老蔡李佛与现代科技融合。翻新陈享祖居周围及附近环境0.03公顷，包括升级陈享祖居的小花园。拟规划建设长塘商业街0.37公顷、广陈皮纪念公园和主题体验馆0.27公顷、广汉路改造0.21公顷等工程。	1.6969	0	0	0	0	0	2613.72	2613.72	0	0	0	0	2024-12	2026-01	2027-09	2027-12	终止
18	Mqy44162200002101 0509013	崖门镇蔡李佛文旅建设项目	440705 105006	产业导入	新会区发展和改革局	新会区发展和改革局	京梅村	项目总占地约34204平方米，总建筑面积约48000平方米。项目分两期建设，首期占地约5870平方米，建筑面积约3200平方米，拟建精品民宿、特色餐饮、生态泳池等。二期拟建蔡李佛武术传承中心、文创影视擂台基地和旅游设施及停车场等配套设施。	8.5226	0	0	0	0	0	11850	0	0	0	11850	0	2020-04	2024-03	2026-06	2026-8	终止
19	Mqy44162200002101 0509014	崖门镇源林生态乐园项目	440705 105006	产业导入	新会区发展和改革局	新会区发展和改革局	交贝石村	项目核心区面积1282亩，拟用建设用地288亩，首期用地约54亩，建设内容包括景观酒店、别墅、儿童拓展、水上乐园等。	3.7071	0	0	0	0	0	20000	0	0	0	20000	0	2023-10	2026-01	2027-09	2027-12	终止
20	Mqy44162200002101 0506015	海工装备产业项目	440705 105006	产业导入	新会区发展和改革局	新会区发展和改革局	田南村	威立雅周边地块（60亩）：建设新一代电子信息产业园。大崩围地块（180亩）：该地块计划开发海工装备产业，打造全广东省最大的海工装备制造基地。	12.9702	0	12.8267	0	0	0	80000	0	0	0	80000	0	2025-03	2025-12	2028-03	2028-04	终止

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，应分单元填写子项目安排表。

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面积	计划开工子项目数量	计划完工子项目数量
1	崖门镇实施单元	2025年	83430	59	39	25.3	13	258.0844	6	3
小计			83430	59	39	25.3	13	258.0844	6	3
1	崖门镇实施单元	2026年	112771.22	60	40	40.0386	21.39	268.3667	2	5
小计			112771.22	60	40	40.0386	21.39	268.3667	2	5
合计			196201.22	119	79	65.3386	34.39	526.4511	8	8
备注：备注：第一年、第二年等应写具体年份，如2026年申报实施方案，第一年写2026年。										

附表5 子项目调整前后对比表

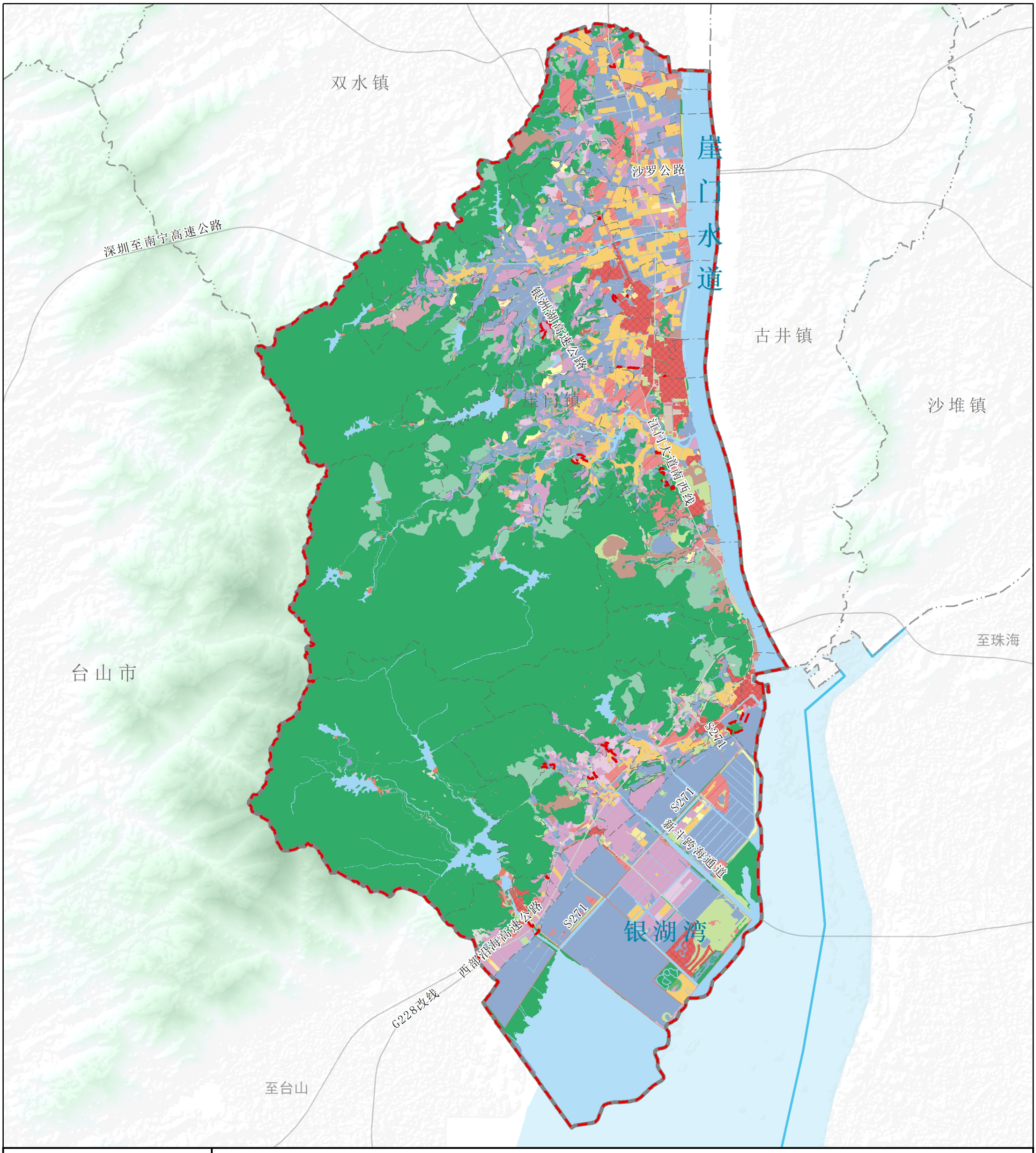
序号	项目类型	调整前								调整后								调整说明
		子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	子项目名称	主管部门	建设内容	建设规模	农用地整治面积	建设用地整理面积	生态保护修复面积	计划总投资	
1	农用地整治	2024-2025年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目	新会区农业农村局	通过补充耕地与连片整治，打造5个“百亩方”，促进耕地集中连片；依托富硒资源建设千亩富硒农田示范区，推广“鸭稻共作”生态模式，预计新增耕地109.5702公顷。	147.8458	147.8458	0	0	950.44	2025年度江门市新会区崖门镇耕地集中整治区项目	新会区农业农村局	实施耕地质量与生态双提升工程。通过补充耕地与连片整治，集中打造5个“百亩方”精品区块，推动耕地集中连片化。依托区域富硒土壤禀赋，建设千亩富硒农田示范区，并创新推行“鸭稻共作”生态种养模式，实现绿色生产与效益同步提升。项目预计可实现新增耕地面积99.3297公顷。	147.8623	147.8623	0	0	950.44	范围调整
2	建设用地整理	华商智谷配套商业建设项目	新会区发展和改革局	衔接片区发展规划，在洞北村与水背村地块实施商业服务和公共基础配套建设，补齐片区功能短板。	2.7547	0	2.7546	0	7573.69	华商智谷配套商业建设项目	新会区自然资源局	为主动对接片区发展规划，项目选址水背村东南部，统筹推进商业服务和公共基础配套建设。通过引入多元化商业业态，弥补片区服务配套短板，实现产业发展与城镇功能深度融合，全面提升区域综合竞争力和居民生活品质。	1.3022	0	1.3022	0	7573.69	范围调整
3		崖门渔港周边产业提升发展项目	新会区发展和改革局	盘活崖门渔港、渔人码头及海鲜市场周边国有地块，打造集休闲旅游、特色餐饮、特色集市及停车场于一体的渔港商业带，融入渔港风情装饰与海洋文化展示，打造特色商业区域。	2.4557	0	1.9187	0	10000	崖门渔港周边产业提升发展项目	新会区自然资源局	以渔港经济区建设为抓手，统筹盘活崖门渔港、渔人码头及海鲜市场周边国有存量地块，系统布局渔港商业产业带。项目集休闲旅游、特色餐饮、主题集市及公共停车配套于一体，融入渔港风情景观营造，立体展示渔民生活与海洋文化元素。通过“渔港+商圈”深度融合，打造辨识度鲜明的特色商业地标，有效激活文旅消费潜力，促进地方文化传承与海洋经济协同发展。	6.049	0	2.8297	0	13000	范围调整
4		崖门镇崖西圩镇扩容提质项目	新会区自然资源局	以崖西圩镇为中心，向南推进环保产业园生活区扩容，对登高石地块S271沿线东侧低效土地实施旧改升级，在华立学院对面新增商业配套；向东推进日兴电子等“三旧”改造，建设商住融合设施。	17.2255	0	16.8451	0	73072.69	崖门镇崖西圩镇扩容提质项目	新会区自然资源局	以崖西圩镇为中心，统筹推进南北双向扩容提质。圩镇区域实施产城融合延伸开发，以华立技师学院二期地块改造为牵引，实施产城融合延伸开发；对田南村、洞南村、甜水村等四村低效用地实施连片整治盘活。通过低效用地再开发与功能配套升级，拓展圩镇发展空间，提升综合承载能力，推动崖西片区城镇品质与产业服务协同跃升。	14.5136	0	14.0655	0	73072.69	范围调整
5		江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目	新会区自然资源局	实施山体修复，复垦采砂遗留工矿用地，腾退建设用地，预计产生增减挂钩指标504.66亩，由镇级统筹使用。	34.39	0	34.39	34.39	745	江门市新会区城乡建设用地增减挂钩试点崖门镇崖南林场（莲花山）项目区拆旧区土地复垦项目	新会区自然资源局	实施山体修复工程，复垦采砂遗留的工矿用地，腾退建设用地，促进建设用地布局优化，预计产生增减挂钩指标504.66亩，由镇级统筹安排其他建设。	34.39	0	34.39	34.39	745	不变
6		2026年度崖门镇建设用地增减挂钩项目	新会区自然资源局	通过增减挂钩路径，将村庄范围内闲置的农村宅基地等建设用地复垦为园地，促进村庄集中，减少村庄内零星建设用地。	3.7399	0	3.7399	0	280									终止
7										广东美达新材料有限责任公司高性能聚酰胺差异化纤维智能制造项目	新会区自然资源局	项目对区域内约14.7公顷低效用地实施综合改造，通过低效工业用地再开发、收储再出让等措施，盘活存量建设用地，优化用地布局结构，提升土地节约集约利用水平。改造后用地承载高性能聚酰胺差异化纤维智能制造产业升级项目，引入先进纺丝技术及智能制造系统，实现低效用地向高效产业用地的转型，推动存量建设用地提质增效与产业升级联动发展。同时，在项目屋顶建设装机容量6000kW分布式光伏发电项目，年发电量约720万千瓦时，采用自发自用余电不上网方式，为产业项目提供绿色能源配套。	22.6496	0	20.2486	0	111905.55	新增
8		崖门龙旺红树林生态修复工程项目	新会区自然资源局	开展环境整治工程，清理滩涂和养殖塘的杂草以及海洋垃圾；开展地形改造工程，改善项目区的地形条件，满足红树林生长要求；预计开展红树林营造5.4452公顷，建设用地指标奖励2.1786公顷。	5.4452	0	0	5.4452	449.33									终止

9	生态保护修复	崖门林业精准提升工程	新会区自然资源局	全面落实林长制三年行动计划，深入开展高质量水源林400亩造林工程和森林质量精准提升工程300亩造林，推动森林资源提质、生态增效、景观增色；开展森林抚育2300亩；优化提升坑口格树公园，建设绿美崖门示范点。	199.1601	0	0	199.1601	101	崖门林业精准提升工程	新会区自然资源局	全面落实林长制三年行动计划，深入开展高质量水源林400亩造林工程和森林质量精准提升工程300亩造林，推动森林资源提质、生态增效、景观增色；开展森林抚育2300亩；优化提升坑口格树公园，建设绿美崖门示范点。	212.0844	0	0	212.0844	101	范围调整
10		滨海新区新六围红树林营造工程	新会区自然资源局	项目在现有红树林外围潮间带滩涂种植红树林，引入“生态岛屿”理念，划分滩涂区、浅水区和深水区，构建多样化滨海生态栖息地，提升生物多样性。同时建设984米科研监测栈道和2座观测亭，兼具监测与科普功能。红树林种植区占比不低于60%，营造面积约227.50公顷。	227.4521	0	0	227.4521	17905.55	滨海新区新六围红树林保育工程	新会区自然资源局	项目针对现有外来物种无瓣海桑林多样性低、扩散严重等主要生态问题，对红树林进行生态修复。通过现有无瓣海桑调控、生境改善、管理维护、科研监测栈道等措施，恢复红树林的特定生境，充分发挥其生态系统净化水质、维持生物多样性、保障鸟类觅食等生态功能，修复红树林面积约105.52 公顷。	109.9767	0	0	109.9767	6000	范围调整
11										广东西江流域中央财政国土绿化示范项目(江门市)	新会区自然资源局	根据广东西江流域中央财政国土绿化示范项目建设的依据和原则，项目建设任务总面积为10827 亩，其中崖门镇实施中龄林抚育：6430 亩。通过系统治理，显著改善项目区森林结构，提升森林生态系统稳定性、碳汇能力和水源涵养功能。	428.6763	0	0	428.6763	582	新增
12	城乡风貌及人居环境整治提升	崖门镇京梅村及京背村传统村落风貌提升及乡村振兴项目	新会区住房和城乡建设局	计划在陈享故居附近建设蔡李佛华人华侨广场0.3公顷，增设华人华侨信息廊，在原有的基础上继续打造，继续借助蔡李佛品牌，把古老蔡李佛与现代科技融合。翻新陈享祖居周围及附近环境0.03公顷，包括升级陈享祖居的小花园。拟规划建设长塘商业街0.37公顷、广陈皮纪念公园和主题体验馆0.27公顷、广汉路改造0.21公顷等工程。	1.6969	0	0	0	2613.72									终止
13										崖门镇美丽廊道基础设施综合提升项目	新会区崖门镇人民政府	项目建设内容包括三部分：一是崖门壹号客厅片区，对长300米的道路及周边2000平方米场地进行硬底化并配套绿化，新建商服用房1500平方米，生态整治和修复明渠450米、河涌1800米并配套绿化景观，同时配建废物箱、座椅等公共设施；二是省道S271线（K98+044）路口信号灯及监控设施工程，增设交叉口路口标志、标线、交通信号灯、路面结构处理、电子警察及交通视频监控等；三是省道271沿线两个片区局部路段微改造，其中洞北片区微改造路段长1500米、古兜片区微改造路段长800米，主要进行立面微改造、违章拆除、新增店招，并对省道S271两侧绿化景观、交通设施等进行改造。	38.1466	0	0	0	1972.67	新增
14		江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目	新会区住房和城乡建设局	沿横水至大营盘道路一带，利用现有低效用地建设标准化花卉培育基地和富硒农产品烘干、仓储、碾米、包装一体化深加工基地及富硒科普、展销展示，以及周边道路配套设施建设，打造成为农文旅一体化体验带，提升土地利用价值。	8.2353	0	0	0	2708	江门市新会区崖门镇农业集聚建设项目	新会区住房和城乡建设局	沿横水至大营盘道路一带，统筹盘活周边低效用地，集中建设两大农业功能板块：一是标准化花卉培育基地，发展现代设施种植；二是富硒农产品精深加工集聚区，配套建设烘干、仓储、碾米、包装一体化厂房及富硒科普展示中心。	7.1893	0	0	0	2708	范围调整
15		江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目	新会区发展和改革局	建设内容主要包括游客接待中心、茶文化展览馆、停车场等文化旅游设施。为后续逐步建设民宿区、旅游观赏区、农业技术培训、采摘园区、农副产品加工区、游乐场等设施打下基础，打造占地面积3000亩的江门最大富硒茶山采摘、观光的农业与乡村旅游项目。	0.5404	0	0	0	1456	江门市新会区广东硒油记富硒农业科技发展有限公司生态旅游项目	新会区发展和改革局	项目依托富硒茶山资源，规划打造集农业观光、生态旅游、文化体验于一体的综合性农旅项目，远期规划占地面积3000亩。近期实施内容为启动区建设，用地面积约0.5404公顷，主要建设游客接待中心、茶文化展览馆及停车场等基础服务设施，满足初期游客接待需求。后续将根据运营情况适时启动民宿区、旅游观赏区、农业技术培训中心、采摘园区、农副产品加工区及游乐场等二期项目建设，逐步完善功能配套，打造江门地区规模最大的富硒茶山农业旅游目的地。	0.5404	0	0	0	1456	不变

16	产业导入	崖门镇蔡李佛文旅建设项目	新会区发展和改革局	项目总占地约34204平方米，总建筑面积约48000平方米。项目分两期建设，首期占地约5870平方米，建筑面积约3200平方米，拟建精品民宿、特色餐饮、生态泳池等。二期拟建蔡李佛武术传承中心、文创影视擂台基地和旅游设施及停车场等配套设施。	8.5226	0	0	0	11850										终止
17		崖门镇源林生态乐园项目	新会区发展和改革局	项目核心区面积1282亩，拟用建设用地288亩，首期用地约54亩，建设内容包括景观酒店、别墅、儿童拓展、水上乐园等。	3.7071	0	0	0	20000										终止
18		海工装备产业项目	新会区发展和改革局	威立雅周边地块（60亩）：建设新一代电子信息产业园。大崩围地块（180亩）：该地块计划开发海工装备产业，打造全广东省最大的海工装备制造基地。	12.9702	0	12.8267	0	80000										终止
19										银湖高端装备产业园项目	新会区发展和改革局	崖门镇银湖高端装备产业园规划总面积1151亩（约76.73公顷），本期实施范围14.5796公顷，以盘活坑口村、水背村一带低效用地为核心，重点引进高端装备制造产业项目。目前园区已落户龙兴尖端电子、欧能AVG装备制造、银湖纸业、顺冠纸业、东展科技等5家企业，涵盖落地建设、设备安装及试产运营等不同阶段，产业集群效应初步显现。	14.5796	0	0	0	12299.33	新增
20	其他	乡村振兴道路建设工程	新会区住房和城乡建设局	围绕乡村以及村级工业园开展道路及基础设施建设，包括银湖高端智造园、海工装备产业园、登高石产业园、横水、洞南、京梅、崖南渔港等，总长约17.8公里。	14.7056	0	0	0	4061	乡村振兴道路建设工程	新会区住房和城乡建设局	围绕“产城融合、路网先行”的发展思路，统筹推进全域乡村振兴道路基础设施建设工程。项目覆盖银湖高端智造园、海工装备产业园、登高石产业园等重点产业园区，以及横水、洞南、京梅等行政村及崖南渔港周边区域，通过对总长约17.8公里的道路进行新建或改造提升，同步完善排水、照明、绿化、交通标识等市政配套设施，有效打通城乡路网节点与园区交通瓶颈，改善沿线群众出行条件与产业运输环境，为全域乡村振兴与园区提质发展提供坚实的交通支撑。	13.9295	0	0	0	4061	范围调整
合计					690.8471	147.8458	72.475	466.4474	233766.42	—			1051.8895	147.8623	72.836	785.1274	236427.37		

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案

土地利用现状图



N

0 1 2 4 千米

图例

- 整治区域
- 实施单元
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 海域界限

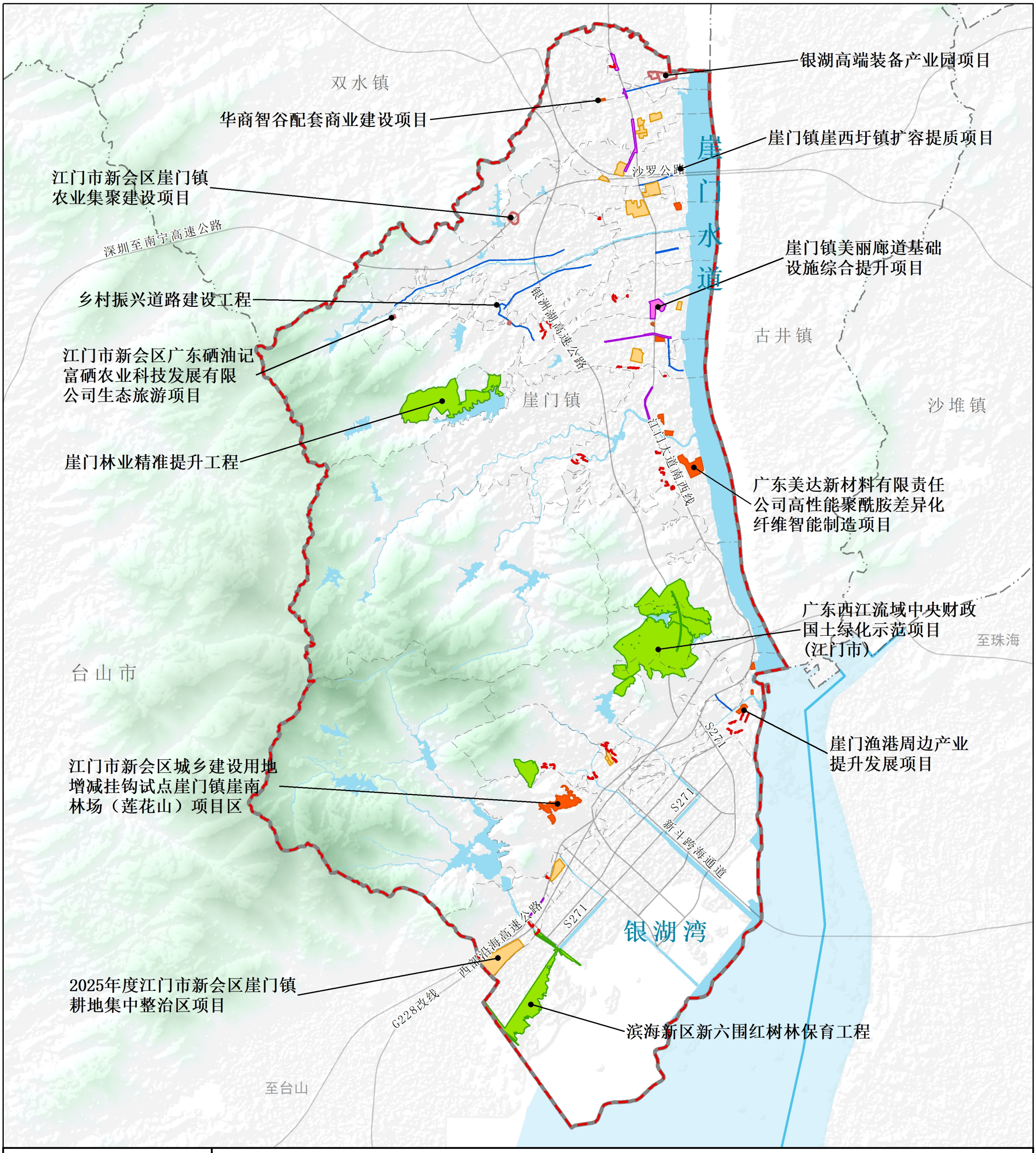
水田	红树林地	水库水面	裸岩石砾地
水浇地	灌木林地	坑塘水面	城市
旱地	其他林地	沿海滩涂	建制镇
果园	其他草地	内陆滩涂	村庄
茶园	公路用地	沟渠	盐田及采矿用地
其他园地	农村道路	水工建筑用地	特殊用地
乔木林地	港口码头用地	设施农用地	
竹林地	河流水面	裸土地	

2000国家大地坐标系
1985高程基准

江门市新会区自然资源局　　编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案

子项目分布图

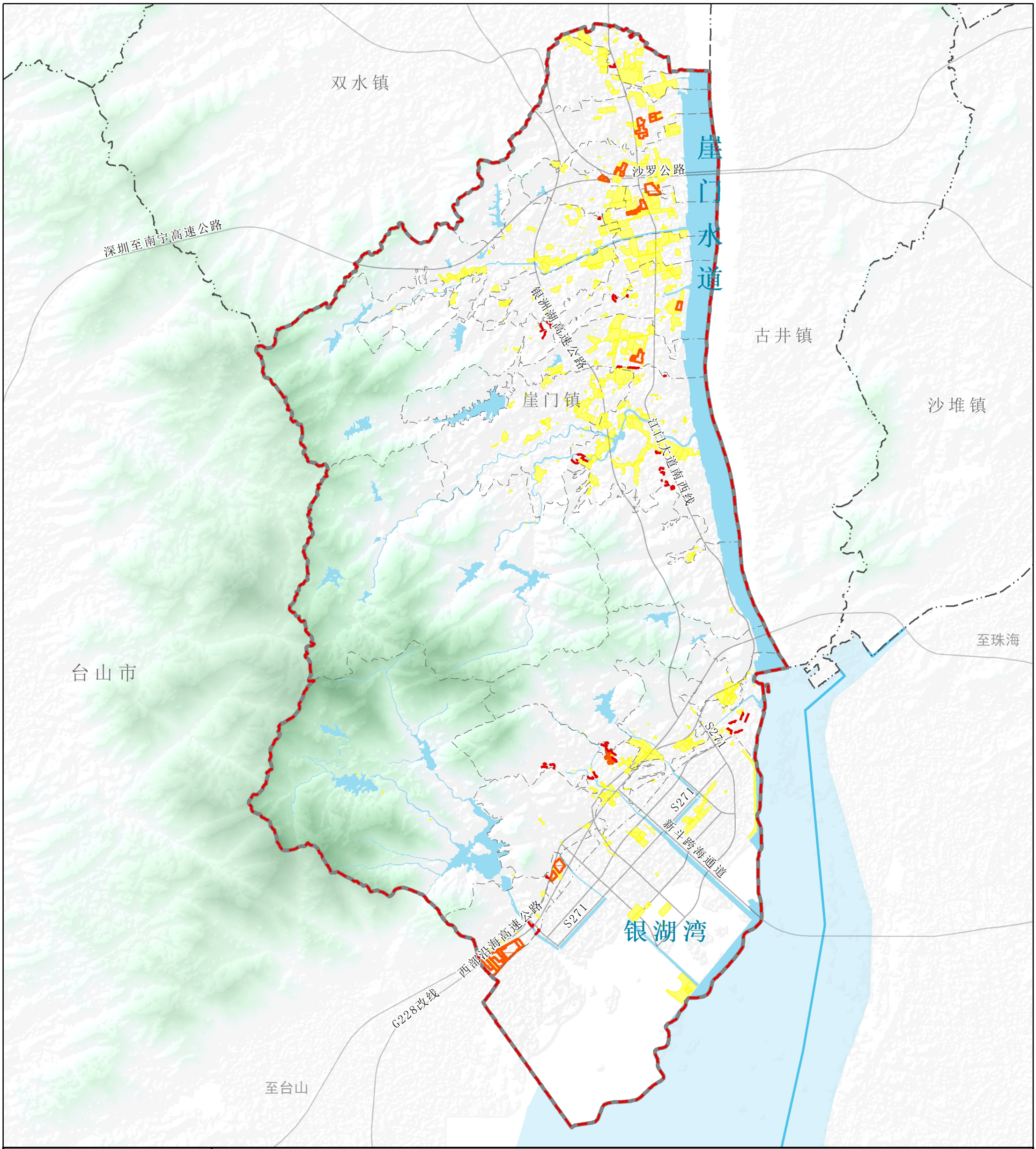


2000国家大地坐标系
1985高程基准

江门市新会区自然资源局　　编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案

耕地布局优化对比图



N

0 1 2 4 千米

图例

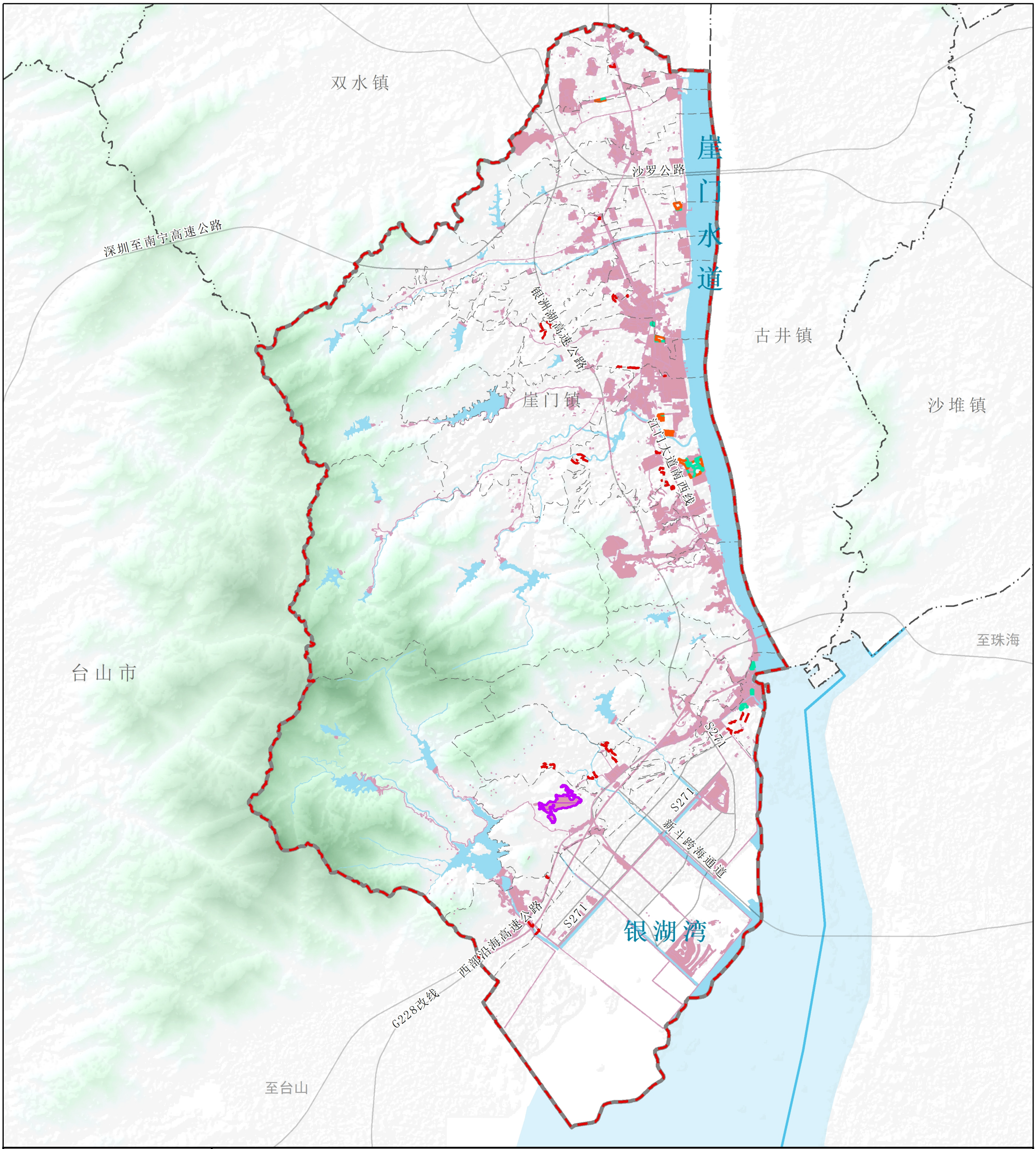
- 整治区域
- 实施单元
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 海域界限
- 现状耕地

2000国家大地坐标系
1985高程基准

江门市新会区自然资源局　　编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案

整治前后建设用地布局优化对比图



N

0 1 2 4 千米

图例

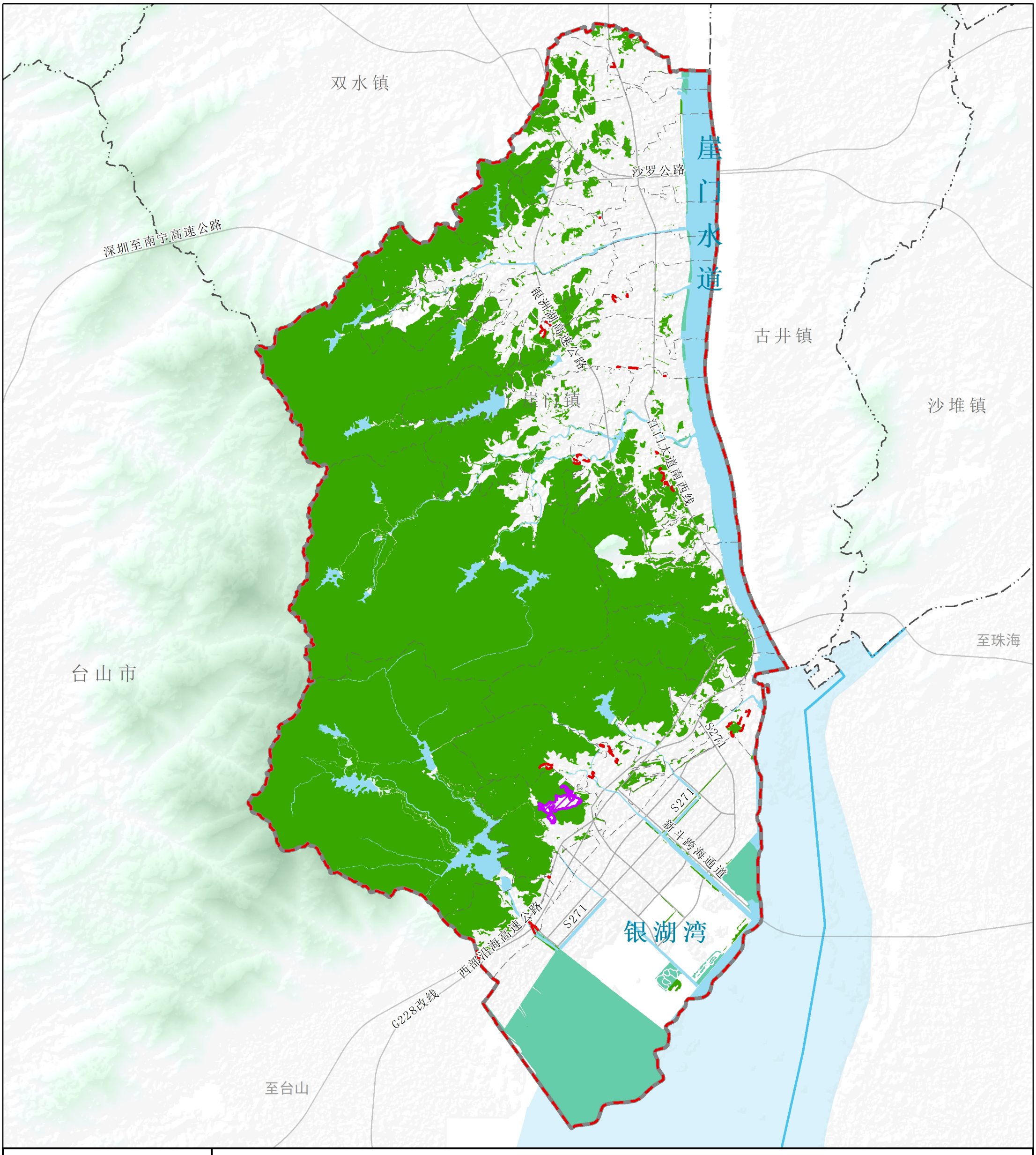
- 整治区域
- 实施单元
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 海域界限
- 减少建设用地
- 盘活建设用地
- 新增建设用地
- 现状建设用地

2000国家大地坐标系
1985高程基准

江门市新会区自然资源局　　编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案

生态空间布局调整优化图



图例

- 整治区域
- 实施单元
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 海域界限
- 新增林地
- 现状湿地
- 现状林地
- 现状河湖水库

N

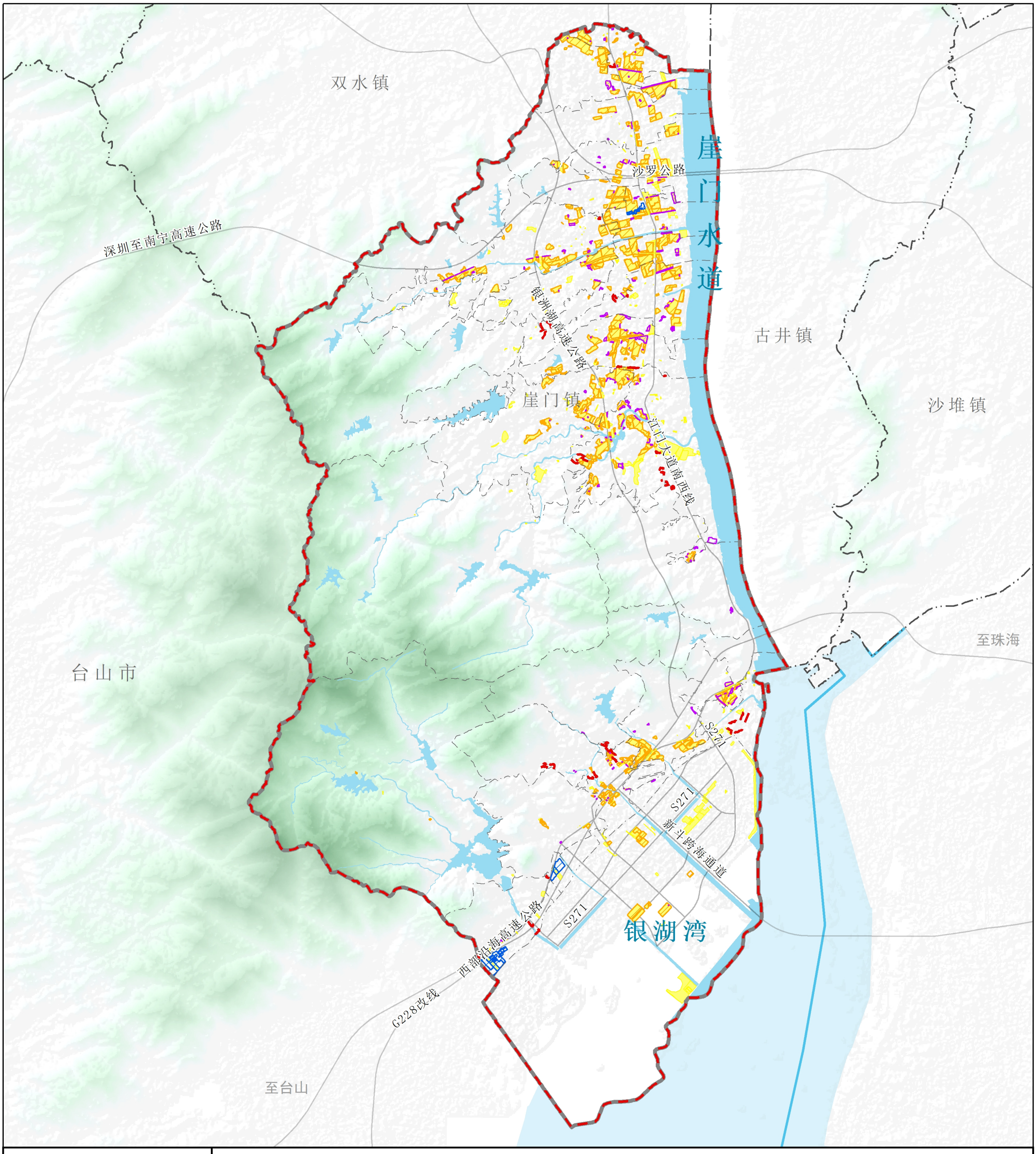
0 1 2 4 千米

2000国家大地坐标系
1985高程基准

江门市新会区自然资源局　　编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案

永久基本农田布局调整优化图



2000国家大地坐标系
1985高程基准

江门市新会区自然资源局　　编制

江门市新会区全域土地综合整治实施方案（崖门镇单元）调整方案

城镇开发边界调整优化图

双水镇
台山市
古井镇
沙堆镇
崖门镇
银湖湾
崖门水道
沙罗公路
深圳至南宁高速公路
银洲湖高速公路
江门大道南西线
S271
新斗跨海通道
西部沿海高速公路
G228改线
至台山
至珠海

N
0 1 2 4 千米

图例

- 整治区域
- 实施单元
- 乡、镇、街道界
- 村、社区界
- 道路
- 海域界限
- 城镇开发边界调出范围
- 城镇开发边界调入范围
- 城镇开发边界

2000国家大地坐标系
1985高程基准

江门市新会区自然资源局　　编制