

江门市开平市全域土地综合整治实施方案（蚬冈镇单元）

（公示稿）

1. 基本情况

广东省开平市地处粤港澳大湾区腹地，与大湾区主要城市联系紧密。依据开平市国土空间总体规划，开平市被定义为华侨华人文化交流合作重要平台、特色产业基地、广东省全域旅游示范区、江门市域副中心城市。市域呈现“四林两水三分田”的空间格局，蚬冈镇位于开平市中部，与赤坎镇、塘口镇、百合镇组成中部四镇。中部四镇以“世遗体验、侨乡休闲”为主题，整合山、水、林、田、文化、建筑、古镇、名村、民俗、美食等多资源，大力营造文化旅游的氛围，形成世遗畅游、古镇休闲、民宿度假、美食体验、历史研学等文旅产品系，不断提升开平市世遗核心区文旅产业的整体实力和综合竞争力，共筑粤港澳大湾区文旅产业融合发展高地。

开平市蚬冈镇依托区位优势，推动三产融合，围绕做优农业，做强加工业，做大旅游业的发展战略，走一条“推产品-推体验-推生活”的乡村振兴之路，以全域土地综合整治项目为重要平台和抓手，探索文化产业与旅游产业园区化融合发展运营新路径，谋划打造农文旅融合发展开平组团。

江门市开平市蚬冈镇全域土地综合整治项目（以下简称“本项目”）位于开平市蚬冈镇，整治区域涉及全镇域 12 个行政村，整治期限为 2024 年 1 月—2027 年 12 月；本项目共

安排农用地整理、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、产业导入、公共服务与基础设施建设等六大类共 19 个整治子项目；项目计划总投资 73774.43 万元，其中(按来源)财政投资 6709.41 万元、政府专项债 9984.11 万元、社会投资 57080.91 万元。本项目涉及土地权属、永久基本农田调整及城镇开发边界的局部调整，调整方案均在编制中，并已纳入本方案。

2. 整治思路

本项目坚持问题导向、目标导向，围绕把蚬冈镇建成“以发展碉楼观光、乡村旅游、文化创意等产业为主的文旅型城镇”的整体目标，以项目为抓手，充分整合及调配土地等要素。首先按“县协调、镇组织、村参与”的工作模式开展全域自然资源要素调查，摸清镇域本底条件、资源禀赋、现状问题、发展诉求及整治潜力，然后充分衔接上位规划和整合已掌握的整治类及产业类项目，高位确定本项目实施重点，即“整治+侨乡农文旅+食品产业园”。其中，蚬冈镇圩为核心区，重点实施建设用地盘活、人居环境整治、风貌提升、基础设施建设以及产业导入；东和村片区为农文旅融合区，重点打造“千亩方”、大地农田景观和水中碉楼综合体；中部地区结合光伏新能源打造食品工业产业园起步区；南部地区打造“千亩方”工程。最后精准提炼项目实施模式，通过“区域联动、内容整合、共同发力”等推进模式，四镇统筹、

远近结合、分步实施、全域推进，全面助力蚬冈镇乡村振兴。

3. 整治目标

坚持规划引领，严格落实上级国土空间规划相关要求，依托开平市乡村振兴旅游示范带，以“侨圩古镇，美味蚬冈”为主题，将蚬冈镇建设成为侨特色小镇、粤港澳大湾区体验式侨文化精品旅游目的地、江门市“侨文化赋能乡村振兴”特色样板以及开平市农文旅融合发展示范区。

4. 整治任务及预期成效

①落规划、筑建“走在前列”的空间规划。

调整永久基本农田 4.3902 公顷，调整城镇开发边界 4.7686 公顷，进一步增强国土空间规划对于全域土地综合整治工作的土地要素保障。

②增耕地、整合“良田连片”的农业空间。

新增耕地 27.2271 公顷（占现状耕地面积的 3.17%），新增永久基本农田 0.2236 公顷（占调出永久基本农田面积的 5.09%），耕地与永久基本农田连片度分别提升 4.98%、3.16%，5 亩以下耕地与永久基本农田图斑分别减少 65 个、54 个，安排“千亩方”共 2 个，实现耕地“数量有增加、质量有提升、布局更加集中连片”。

③腾空间、建设“村庄集中”的和美乡村。

拆旧复垦腾退建设用地 8.2791 公顷，三旧改造 2.8482 公顷，低效建设用地盘活 4.7673 公顷，保障交通、水利、

公共服务设施用地面积 10.6907 公顷。

④优生态、打造“生态优美”的绿美蚬冈。

农村人居环境整治提升 15 个片区或村小组，新增美化绿化面积 1.2980 公顷，提升风貌面积面积 3.6697 公顷，碧道建设 1.5 公里。

⑤强活力、推动“产业集聚”的乡村振兴。

探索的整治模式为“旧资源盘活+侨乡农文旅”，引入产业项目 3 个，统筹安排涉农项目 4 个，引入社会资本 57080.91 万元，有效推动乡村产业集聚和乡村产业振兴。

5. 规划调整

本项目涉及永久基本农田调整，其中调出永久基本农田 4.3902 公顷（占项目区域永久基本农田面积的 0.54%），调入永久基本农田 4.6138 公顷；本项目涉及城镇开发边界调整，其中调出城镇开发边界 4.7686 公顷，调入城镇开发边界 4.7686 公顷。

6. 负面清单自查情况

本项目不存在《广东省全域土地综合整治项目实施方案编制指南》（试行）所列明负面清单的情形。