

# 中山市翠亨新区（南朗街道）全域土地综合整治实施方案

## 一、编制依据

为贯彻落实习近平总书记关于“千村示范、万村整治”重要指示批示精神，积极响应落实省委“1310”“百县千镇万村高质量发展工程”（简称“百千万工程”）的重要部署，依照广东省自然资源厅印发的《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）文件中提出的加快推进全域土地综合整治，促进城乡土地资源有序有效流动和高效集约配置，助力“百县千镇万村高质量发展工程”的目标任务，中山翠亨新区管理委员会编制了《中山市翠亨新区（南朗街道）全域土地综合整治实施方案》（以下简称“《方案》”）。

## 二、项目概况

（一）项目名称：中山市翠亨新区（南朗街道）全域土地综合整治实施方案。

（二）实施范围：为翠亨新区（南朗街道）行政辖区范围，总面积22092.9966公顷，包含13个行政村和5个社区，南朗村、泮沙村、崖口村、左步村、白企村、冲口村、翠亨村、大车村、关塘村、濠涌村、华照村、榄边村、龙穴村、南朗社区、横门社区、马安社区、海湾社区、翠湖社区。

（三）实施期限：2025年1月至2028年1月。

## 三、整治思路与目标任务

《方案》以翠亨新区一二三产全面的产业提质、升级发展的需求为动力，以土地要素流动、空间腾挪、空间品质提升为主导，挖掘土地及空间潜力，系统推进农用地整理、建设用地整理、生态保护修复等，以提高土地要素配置精准性和利用效率，推动形成主体功能约束有效、国土开发协

调有序的空间发展格局，增强土地等要素对优势地区高质量发展保障能力，支撑乡村振兴战略和“百千万工程”落地创造新空间、释放新动能。

本《方案》基于需求分析、现状研判和目标定位，围绕深入实施“百千万工程”，依托农用地整治，强农兴城，打造高质集中的现代农业集聚区；实施建设用地整理，助推建设用地集聚提升，构建节约集约建设用地新格局，促进土地要素保障，建设一二三产融合发展高地；开展生态修复及历史风貌提升，凸显特色，重塑生态产品价值实现湾区样板与华侨文化中山名片；打造“湾区生态产品价值实现典范”、“一二三产融合的活力强区”和“三生空间和谐的美丽新区”。最终实现“良田集中连片、产业集聚发展、村庄布局优化、生态健康优美”整治目标。

#### 四、整治格局

《方案》基于整治迫切度及整治项目分布，划定全域为“六类·多重点”的整治格局。“六类”：依托镇域全域土地综合整治重点项目需求及挖潜的潜在项目，形成五桂山生态修复区；研发产城融合区；高端制造业整治区；产城融合发展区；农业生态旅游区；文化生态旅游区。“多重点”：在整治分区的基础上，形成重点整治单元和次重点整治单元的多点分布。

#### 五、整治内容

《方案》建设内容主要包括农用地整理、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、产业布局与导入项目、基础设施建设以及其他相关建设等七大类别，围绕耕地碎片化、建设用地低效化、生态功能退化、风貌特色不显、产业附加值不高等主要问题，安排全域土地综合整治项目。

**1.农用地整理。**为了切实保护耕地和永久基本农田，解决整治区域农田破碎化，促进整治区域耕地连片，顺应农业现代化发展趋势，完善农田水利基础设施配套，推动农业产业链改造升级。整治区域期间，计划开展

农用地整理项目 2 个。

**2.建设用地整理。**为集约节约利用好建设用地，结合翠亨新区（含南朗街道）产业大镇的发展导向，全域土地综合整治将重点开展拆旧复垦和低效建设用地整治工作，计划在整治区域安排建设用地整理项目 3 个。

**3.生态保护和修复。**统筹开展老旧石场整治工作和近海河道及海域修复工作，计划在项目区域内安排 2 个生态保护和修复项目，筑牢生态本底基础，维护近海水域的生态环境稳定、安全，高质量推进绿美翠亨建设。

**4.乡村风貌提升及历史文化保护。**优先对榄边村古建筑及宗祠进行修缮保育工作，秉持“修旧如旧”原则还原建筑本色，带动乡村文旅；提升非典型村主要交通沿线建筑风貌，对建筑整体布局、样式风格、建筑色彩等方面进行提升引导。项目实施期间，计划在整治区域安排乡村风貌提升及历史文化保护项目 4 个。

**5.公共服务与基础设施建设。**主要对翠亨村不平整道路进行整体修缮工作，还要对整治区域内部分村建设社区公园，提升人居环境质量，整治区域内计划完成基础设施建设项目 2 个。

**6.产业导入。**拟在整治区域内安排产业导入项目 8 个：一是崖口农机站民宿项目，作为展示崖口农业的研学基地，将整体建筑外立面进行风貌提升，外部空间清表补种植物，增加景观搭配。二是百川集团多玛乐园项目，项目计划打造集自然风光、科技创新和亲水体验于一体的农文旅综合体。三是孙中山故里旅游片区升级改造项目，将完善孙中山故里旅游区配套功能，提升城市形象，强化孙中山故里旅游区的集聚效应，提高旅游服务接待能力，致力打造成孙中山故里旅游区旅游时尚新地标。四是中山清洁能源国际创新谷项目，项目将建设面向高精尖领域企业的科技研发基地和交流平台。五是深中数字经济产业园，项目主要建设产业基地、研发基地、数据产业研究院、数据交易所、数据与应用、网络服务、信息技术、

数字金融、数字医疗、数字教育、人工智能等新兴模式和智能制造的新兴业态。六是创聚园农文旅项目，项目计划围绕南朗站周边位置，打造综合商业服务园区，建造冰雪大世界，打造集“业态定位：冰+雪+水+住”为一体的雪上娱乐世界。七是泮沙村数字信息园建设，项目致力于新型智能化项目研究生产，主要生产可穿戴设备和智能机器人等。八是丰阜湖养殖鱼塘项目，项目以水产养殖为主，计划打造养殖、加工、售卖完整产业链，建成示范园区。

**7.其他。**拟在整治区域内安排其他项目1个，横门平安渔港升级改造项目，对横门渔港的基础设施实施新建和提升，实施渔港、避风锚地升级改造和整治维护，进行渔港综合环境整治，完善渔船装卸作业等生产设施，提高防灾减灾能力，打造设施完善、功能齐全、生态优美、安全可靠的平安渔港。

## **六、预期效益**

《方案》的实施旨在全面推动当地经济社会、产业、文化、生态等方面的协同发展，实现经济效益、社会效益和生态效益的统一，有力助推“百千万工程高质量”发展和乡村振兴战略的深入实施。

### **1、社会效益**

#### **(1) 助推乡村振兴落地**

全域土地综合整治项目建设完成后可以优化翠亨新区土地利用结构与空间布局；实现“文旅+”“农业+”推进产业融合与升级，优化产业结构；推动农业产业发展，为其他地区依托地方优势资源进行产业开发提供示范样本。

#### **(2) 产业开发示范效益**

全域土地综合整治项目建设完成后可以完善地区投资环境，提高人民群众生活和健康水平，促进乡村振兴与人居环境提升，提高农村产品质量

及生产力，增加地方财政收入，还可为部分劳动力提供就业，社会效益显著。

### **（3）延续乡村历史文脉**

项目通过环境整治提升与历史文化保护项目，对乡村文化设施、文物遗迹等实体建筑采取一系列保护修复措施，激活和转化乡村文化资源，保护地区特色人文景观，维系乡风乡俗精神寄托，实现留住乡愁记忆，延续历史文脉，凝聚乡村振兴的根与魂。

### **（4）实现农田提质增量**

通过开展高标准农田建设项目，整治现有农田，提升耕地质量，提高土地集约利用水平，实现优化用地结构和布局。

## **2、生态效益**

### **（1）改善农业生态环境**

通过高标准农田建设工程，建立完整的区域生态格局，优化生态环境。土地综合整治通过生物、工程措施优化农作物种植结构，可涵养水源、治理水土流失，使土壤蓄肥保水能力增强、耕地质量得到提高、区内生态景观逐步改善。

### **（2）优化生态资源**

依托优质自然资源本底，建设河道整治修复工程，优化当地自然生态资源，打造美丽河道，建设宜居环境。

## **3、经济效益**

### **（1）增加农业产值**

通过全域土地综合整治农用地整治项目，增加翠亨新区耕地面积，促进耕地集中连片，增加有效耕地面积，提升耕地质量，实现良田高产，极大提高了农用地产值。通过高标准农田建设项目、恢复耕地项目，可改善农业生产条件，降低生产成本，提升农业生产能力和综合生产效益，提高

农民农业生产积极性。有利于发展特色农业和现代农业，预计农业综合生产效益显著提升，亩均农作物收益可增加 400 元/（亩·年）。

### **（2）增加文旅产业发展收益**

通过开展乡村生态保护修复、乡村风貌提升和历史文化保护等项目，不仅能够丰富乡村的文化内涵，有效保护乡村的自然景观和历史建筑，还能成为吸引游客的独特资源。这可大幅增加本地旅游收入，并带动当地手工艺品、特色农产品的销售，促进相关产业链的发展，增加城乡收益。

### **（3）为地方政府创造税收收益**

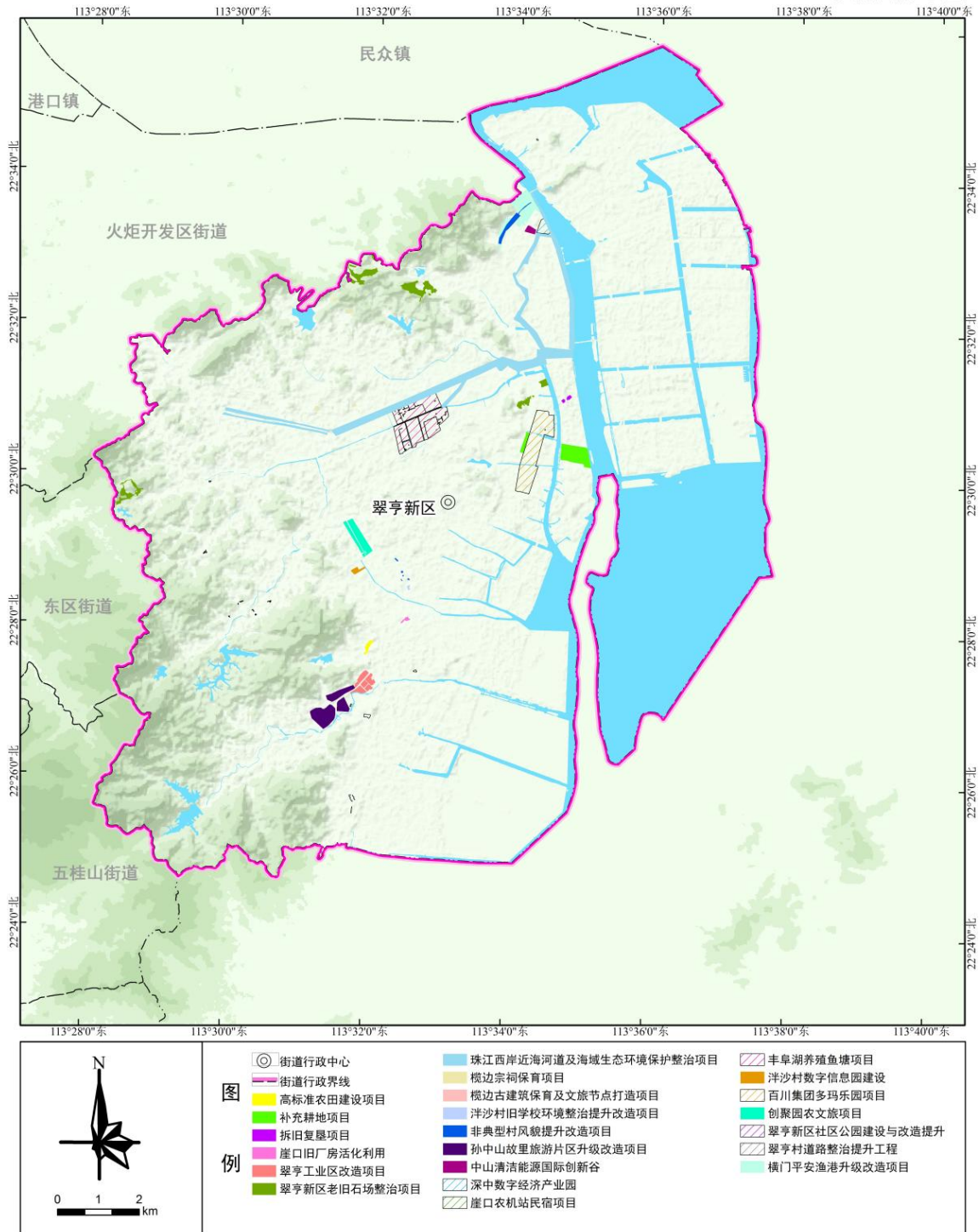
建设用地整理项目的低效工业用地整治可提升土地投资强度以及税收强度等，乡村风貌提升和历史文化保护项目、产业导入项目可为本地引入新产业，为地方政府增加工业产值、服务业产值以及更多就业岗位，从而增加税收收入。

附件：中山市翠亨新区（南朗街道）全域土地综合整治子项目分布图

# 中山市翠亨新区（南朗街道）全域土地综合整治子项目分布图

## 中山市翠亨新区（含南朗街道）全域土地综合整治项目

子项目分布图



中山翠亨新区管理委员会

广东国地规划科技股份有限公司 制图