中山市火炬开发区全域土地综合整治实施方案

（公示稿）

**一、项目概况**

项目名称：中山市火炬开发区全域土地综合整治实施方案。

整治区范围：以中山火炬开发区全域为实施单元，整治区域包括中山港街道和民众街道两个街道，下辖16个行政村和10个社区，范围总面积共计210.64平方公里。

规划期限：根据《广东省全域土地综合整治省级试点实施方案编制指南（试行）》（2024.6）要求，实施期限一般不超过4年。根据中山火炬开发区实际情况确定中山市火炬开发区全域土地综合整治项目实施期限为4年，即2025年—2028年（具体以提升方案批复时间为准）。

**二、整治目标**

以“全地域、全要素、全周期、全链条”破解难点堵点，以支持火炬开发区建设“科技产业新区、现代宜居新城、生态岭南水乡”为导向，结合全域土整政策工具，全面推进土地综合整治工作。通过全域土地综合整治强化资源要素保障，提高土地的节约集约利用水平，形成良田集中连片、产业集聚发展、村庄布局优化、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。

**三、工作内容**

**（一）农用地整理——推进耕地集中连片，打造连片高标准耕地**

健全耕地数量、质量、生态“三位一体”耕地保护制度体系，极推进农用地整治，促进耕地集中连片，增加耕地数量，提高耕地质量，保障粮食安全。按照因地制宜、改善条件、提高质量的要求，以改善耕地碎片化、提高优质农田比重为目标，开展有针对性的整治活动，积极开展耕地恢复项目，对水源充足、水质较好、地势较为平坦的区域进行开发，增加火炬开发区耕地总量，形成连片规模化耕地。计划开展农用地整理子项目2个，整治面积37.3624公顷，包括民众街道新平村耕地集中整治区项目、火炬开发区永久基本农田调整优化项目。

**（二）建设用地整理——推进土地节约集约利用，打造村庄集中、产业连片的示范区**

以村庄集中安置为整治重点，优化建设用地布局，提高产业集聚程度，助力中山市火炬开发区乡村振兴发展。对火炬开发区的闲置低效的用地统筹整理，采用拆旧建新、低效建设用地盘活、提质增效等措施，整理盘活城乡存量建设用地。结合河涌管控、国土空间规划蓝图、近期发展诉求，开展建设用地整理，加强土地集约节约利用水平，将土地的利用价值发挥最大化。

在确保城乡建设用地规模总量不增加的前提下，计划推进17.7299公顷的拆旧复垦项目，结合安置建新、三旧改造等项目，近期实施共安排11个建设用地整理项目，整治规模为58.82公顷（约882亩），其中拆旧复垦项目5个，低效建设用地盘活项目1个，农村居民点集中安置项目2个，工业用地提升改造（建新区）1个，工改改造项目2个。

结合拆旧复垦相关政策利好，优先开展河涌管控范围内建设用地整理，腾退指标优先用于村民集中安置，节余建设用地规模指标主要用于整治区域内新增项目的建设以及农村新产业新业态融合发展用地。

**（三）生态整治修复—加强水环境治理与生态修复，重塑水乡生态画卷**

针对火炬开发区滨河特色不足、生态功能退化等问题，基于现有自然本地资源、围绕整治分区定位，统筹推进河流整治、碧道建设、尾水治理、水闸重建、活水循环等整治工程，保护和恢复水生态功能，打造宜人亲水公共空间。实施期内拟推进6个生态保护修复项目，拟完成21.23千米河流综合整治、6.05千米碧道建设、5个水匝重建，推进尾水治理与活水循环治理。

**（四）乡村风貌提升—提升人居环境品质，建设生态宜居美丽乡村**

锚定镇村融合高质量发展的方向，全面贯彻“百千万工程”工作部署，依托乡村生态基底、资源禀赋和历史文化底蕴，突出水乡特征，扎实推进乡村风貌提升和历史文化保护传承等各项工作，积极建成生态宜居美丽乡村。以沙田水乡风貌保护、疍家文化传承、农耕文明和生态特色展现为引领，遵循项目可行性、成熟度和近期能见成效的原则，统筹实施新建村人居环境品质提升项目、新平四村人居环境品质提升项目、接源村创建特色精品村建设项目、窈窕村美丽宜居村改造项目、江尾头村美丽宜居村改造项目、沙边村品质提升项目6个重点项目，实现乡村风貌提升和景观再塑、历史文化保护与传承发展。

**（五）产业导入——助力产业集聚发展，加速推动产业转移承接**

加速推动深圳外溢产业落户火炬开发区助推智能家电、电子信息、装备制造、健康医药等战略性支柱产业集群的培育。计划开展产业导入项目16个，涉及万亩农业科技产业园、双新特色科技产业研发制造基地、光电科技园、湾区光谷产业园、邻里中心、湾区药谷医药科技加速器、电子元器件研发及产业化项目、斯坦利斯金属年产20万吨精密光轴项目等多个产业项目及配套设施的建设。