

九江市柴桑区岷山乡全域土地综合整治 实施方案 (公示稿)

九江市柴桑区位于江西省北部，东倚庐山，南接庐山市、德安县，西邻瑞昌，北枕长江，隔江与湖北省广济、黄梅和安徽省宿松相望，境内长江黄金水道长达 48km，水运上达汉渝，下抵宁沪，内通五河，外轮直通港澳、日本和东南亚。京九和武九铁路在县南端庐山站交汇。105 国道和昌九高速公路纵贯南北，九瑞、双瑞干道横跨东西。岷山乡地处柴桑区西南部，东倚风景秀丽的世界文化名山——庐山，西南与马回岭镇和德安林泉乡接壤，西北与新合镇、新塘乡、涌泉乡和瑞昌市范镇镇相邻，北毗狮子街道、岳师街道，乡政府驻岷山乡集镇，乡人民政府北距柴桑区中心城区 15 千米。全乡（含岷山林场）地域面积 134.93 平方公里。

岷山乡交通区位优势，红色文化底蕴深厚，产业发展基础雄厚，乡村建设基础较好，耕地恢复潜力数量大，乡村队伍工作劲头足、战斗力强，未来发展潜力巨大。

为贯彻落实习近平总书记对浙江“千村示范、万村整治”重要批示精神，根据《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149 号）、自然资源部制定的《全域土地综合整治实施指南（试行）》的工作部署和有关要求，扎实推进全域土地综合整治，助力打造宜居宜业和美乡村，特开展九江市柴桑区岷山乡全域土地综合整治实施方案编制。项目聚焦岷山乡耕地面积减少、建设用地低效、局部生态环境脆弱、人居环境整

治不均衡、历史文化联动不足、产业附加值不足等现状问题，借助全域土地综合整治项目落地，推动岷山乡空间布局优化、生态功能提升、人居环境改善，实现“**新增亿元产值，打造万亩茶园，三产融合强链，红旅转型升级，绘就幸福田园**”的岷山图景。

本次实施范围为柴桑区岷山乡全域，包括分水村、春华村、红光村、东株岭村、大塘村、青岗村、团山村、红峰村、民主村、文桥村、岷山村、花盘村、孙家垌村、小阳村、金盘村 15 个行政村和岷山林场，实施范围总面积为 13492.9775 公顷。

本次实施方案以 2023 年度国土变更调查成果为基础底数，结合自然资源、林业、农业、生态环境、交通、文旅等各部门数据，以乡镇自然禀赋和特色资源为本底，基于多轮深入的调研沟通，衔接《九江市柴桑区岷山乡（含岷山林场）国土空间总体规划（2021-2035 年）》及各行政村村庄规划，明确乡镇优势，梳理现状问题，确定目标定位、空间格局、整治方向、整治策略，统筹整治任务，系统生成实施方案，落实整治项目。方案最终形成五大板块 16 个子项目，21 个项目（含 3 个农用地整理项目、2 个建设用地整理项目、8 个生态修复保护项目、1 个历史文化保护项目和 7 个产业导入项目），分 3 年有序安排项目实施。项目投资金额 78939.69 万元，预计吸引社会投资 78239.69 万元，财政资金 700.00 万元。项目实施后，**预计新增耕地 383.3130 公顷，耕地提质改造 187.0925 公顷，改造低效园地 645.0734 公顷，腾退建设用地 6.6776 公顷。**

本次项目不涉及城镇开发边界、永久基本农田和生态保护红线调整。

（一）上下一体，实现“红色岷山、生态岷山、文化岷山、实力岷山、幸福岷山”的新岷山目标

1. 总体目标

根据《九江市柴桑区岷山乡（含岷山林场）国土空间总体规划（2021-2035年）》和岷山乡各村庄规划确定的功能和布局，落实岷山乡永久基本农田保护责任，配套耕地保护补偿政策，探索山水林田湖草综合整治，实现耕地精准保护；完善农村宅基地腾退机制，推动村庄居民点聚集，促进土地节约集约利用，加快推进农村土地综合整治与美丽乡村建设，改善乡村环境，提升居住品质。通过科学腾挪空间、推动布局优化，促进农用地集中连片、建设用地高效集聚、生态用地功能提升，实现岷山乡生产空间集约高效，生活空间宜居适度，生态空间山清水秀的总体目标。

以全域土地综合整治为抓手，通过实施土地整治、农业配套水利设施建设、农田水利综合整治，将形状不规则、地块零碎、坡度差比较大的土地进行整理，将原来零散、不规则的土地整理成规则的标准化管理农田。完善生产道路、田间道路，使得耕作机械直接进入农田作业。同时完善项目区引输水网络以及蓄水、提灌设施，整体推进小田并大田，保障农业生产，提高农业规模化经营和机械化水平。

完善乡村建设用地布局，将“散、多、乱”的农村居民点进行拆并，实现城乡融合发展，提升土地节约集约利用效率，实现乡村公共服务均等化。村庄改造与新型农村社区建设同步推进、节约集约用地与促进城乡发展相互支持，从而推动农民居住向城镇和社区集中，工业向园区集中，土地向规模经营集中，基础设施向农村延伸，公共服务向

农村覆盖，城市文明向农村辐射，加快城乡一体化发展进程。通过小村并大村，可以有效控制农村宅基地使用面积，减少宅基地浪费，提高土地利用率。

通过实施水生态环境治理、农村人居环境整治和乡村国土绿化美化工程，构建系统性生态保护空间格局，保护生物多样性，实现土壤污染和环境污染整治，修复水生态环境，提高空气质量，提升人居环境品质，构建绿水青山的美丽乡村。

通过实施历史文化保护、基础设施和公共服务设施建设等工程，充分挖掘岷山乡红色文化、陶氏文化等，保护岷山乡乡村历史文脉，结合“农文旅+”三产融合发展运营模式，提高乡风文明，凝聚力，向心力，发展“农文旅+”，增加一三产业，增加农民收入，完善乡村旅游基础设施，提升乡村服务水平，助推乡村振兴。

2. 具体目标

(1) 推动耕地提质、产业升级、品牌打造，构建现代农业体系

突出耕地“三位一体”保护，适应发展现代农业和规模经营需要，积极推进农用地整治，促进耕地集中连片，进一步提高土地规模化水平，增加耕地数量，促进耕地结构优化和治理提升，保护粮食安全。积极开展耕地提质改造、土地开发与低效园林地改造工程，对水源充足、水质较好、地势较为平坦的区域进行开发，增加耕地总量，形成连片规模化耕地，后续通过流转到市场主体运营，提升耕地产出效益。此外，对区域内现有连片耕地进行质量提升，通过田块调整、田面平整和田埂砌筑等工程以及配置相应灌溉渠道，对农用地实施提质改造，将水浇地、旱地升级为水田，提升耕地粮食产能。

① 全力推进土地开发项目，增加耕地数量

在严格遵循生态保护原则的前提下，全力实施低效林草地和园地整理工程，聚焦二调是耕地，三调为林地的地块，逐一图斑摸排，精准划定土地开发范围：除生态保护红线、自然保护地、重要水源林、公益林、国有林以及新一轮退耕还林地外，针对坡度 25 度以下的园地、疏林地与宜林荒山荒地，因地制宜地实施土地开发整理。根据自然地理条件、群众意愿、种植作物、市场状况等，稳妥有序推进恢复耕地任务。

② 推进耕地提质改造，提高耕地利用率

将项目区内的旱地、可调整园地、可调整林地通过土地平整、土壤改良与培肥、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态环境保持、农田输配电以及其他工程等增加基础设施，确保整治区域耕地质量有提升，集中连片耕地整治后耕地质量提高 0.2 个等级，通过推进耕地提质改造项目，使粮食产能提升成效显著，粮食单位平均产量提升 10%，建成 6 个千亩大田村庄融合样板。

③ 统筹低效园地开发，打造庐山云雾茶名片

立足资源禀赋，以“资源整合、规模发展、品牌赋能”为路径，全力推动庐山云雾茶产业提质增效。通过全面盘活低效园地林地资源，对分散的茶业产能进行系统整合，打通金盘和岷山通道，建设 1 个万亩高标准庐山云雾茶种植基地，实现茶叶种植的标准化、规模化生产。做好“茶文章”，打造“观景+采摘”景观式生态茶园，成立九江市庐岷茶叶交易中心，规范制茶标准，提高茶叶品质，统一品牌标识，聚焦品牌建设，深度挖掘“庐山云雾茶”文化内涵，集聚上下游企业，培育专业合作社等新型经营主体，全力打造特色农业产业集群，持续

放大产业规模效应。从种植工艺、品质把控到品牌营销进行全链条升级，提升品牌知名度与市场竞争力，推动特色农业向专业化、集约化、品牌化方向迈进，让“绿茶叶”变“金叶子”。

(2) 低效建设用地盘活利用，促进城乡融合发展

合理配置新增建设用地指标，保障村庄建设、基础设施、产业发展等各项用地需求。充分运用城乡建设用地增减挂钩政策，加大废弃宅基地、空闲地、工矿废弃地搬迁点等建设用地复垦力度，解决建设用地碎片化问题，增加用地和空间指标来源，优化农村建设用地结构和布局。

通过开展建设用地整理，通过“拆旧、复垦、建新”等措施，全面整治一户多宅、建筑质量差、有灾害隐患、有意愿参与改造的农村宅基地，按照村庄规划合理布置村民安置点、公共服务与基础设施，引导村庄集聚，优化村庄建设空间格局和节约集约建设用地资源，提高土地利用效率，促进城乡融合发展。

(3) 系统治理生态，修复山水田园，绘就绿色乡村画卷

按照山水林田湖草系统治理和绿色发展的理念要求，在坚持生态保护的基础上，优化调整林地、水域等生态用地布局。结合“河长制”、小城镇环境综合整治，以及生态廊道建设和美丽乡村建设，整合各类项目实施和政策资源，对整治区域实施生态环境修复，加强对破坏耕地和废弃矿山的生态修复和建设，拆除原有耕地上的违法建筑，全面开展清洁田园整治；对无法开发利用的关停矿山，实施生态复绿，加强周边的生态环境治理；加强农村生活污染整治、农业面源污染源整治，修复河网水系整体生态环境，打造生态型全域土地综合整治工程。

① 开展河道整治修复，改善防洪排涝设施

以小阳河、骆堰河及通田河流域为核心，系统推进生态环境综合治理工程。清除河道内淤泥、杂物及阻水障碍物，扩大过水断面，提升洪水下泄能力。对破损堤防进行培厚、夯实，采用混凝土护坡、石笼护脚等工程措施增强稳定性；同时融入生态理念，使用植草砖、干砌石等材料，搭配水生植物种植，实现“固岸+生态”双重目标。

通过对河道周边低效土地的整合优化，有序腾退洪泛区建筑，科学转化为湿地及弹性生态空间，重塑流域生态缓冲屏障。同步开展河道两岸景观提升工程，实施大规模植绿补绿行动，全面改善沿岸生态环境风貌。

启动“立体治水行动”：纵向构建“河道疏浚—生态护岸”治理系统，实施阶梯式清淤与柔性护岸工程；横向推进“主河+支流+塘堰”水系连通工程。

② 推进林地提质改造，促进生态修复

结合乡村振兴战略，通过林地提质实现“生态美、百姓富”。发展林下经济、森林旅游等绿色产业。推动“山水林田湖草沙”系统治理，提升生态系统稳定性，助力乡村振兴。

③ 农村人居环境整治与提升

加强农村人居环境整治，深入开展村庄清洁行动、村容村貌提升及垃圾污水治理“三大重点”任务。完善农村生活污水处理设施，建立农村生活垃圾转运体系。统一村庄建筑风貌，推进村庄内部庭院改造、辅房整治。对主要道路沿线、布局合理、建筑质量较好的建筑进行风貌改造。

(4) 弘扬“岷山红”精神，挖掘历史文化资源

结合岷山乡历史文化遗产分布，构建“红色文化展示区、古色文

化展示区”两个历史文化分区。其中红色文化展示区依托金盘村岷山革命烈士纪念塔、岷山乡苏维埃政府诞生地旧址等红色资源，加强文化遗产保护传承，深入挖掘岷山乡革命历史和红色文化；古色文化展示区依托大塘村吴氏民居等古色文化资源，打造古色文化区，保护、利用、传承好历史文化遗产。

(5) 三产融合强链，生态兴业富农

夯实一产：大力推进加快建设岷山省级现代农业示范园，老屋农庄打造成市级示范园，促进红光生态产业园升级改造；鼓励发展特色农业，扩大杨梅、草莓、蜜桔、葡萄、无花果等优势特色产业规模，提升农产品深加工水平，打造黄老门生姜、庐山云雾茶、小阳腐竹等岷山标志性品牌。发展林下中药材等林下经济，构建现代化林业产业体系。以现代农业产业体系建设为抓手，全面推进第一产业向高端化、智能化、绿色化迈进。

大力引入智慧农业科技，部署农业物联网监测设备，实时采集土壤墒情、气象数据、作物生长信息，运用大数据分析与人工智能技术实现精准种植决策；推广无人农机作业，配备自动驾驶拖拉机、植保无人机等智能化装备，大幅提升生产效率。借此，实现农业科技跨越升级、生产条件显著改善、农产品附加值大幅跃升，筑牢农业根基。

培育二产：聚焦绿色农产品加工业转型升级，深度推进农业科技与智慧农业融合发展，全力构建现代化农产品加工产业体系。大力推广应用新工艺、新技术、新装备，推动加工环节向集成化、自动化、智能化迈进。通过引入物联网、大数据、人工智能等先进技术，实现生产流程实时监控、精准管理，提升生产效率与产品质量；依托冷链物流与智能仓储系统，完善农产品保鲜、储运体系，降低损耗、延长

产业链条。通过全方位、系统化建设，实现二产高质量发展，为特色农业产业腾飞注入强劲动能，助力区域经济实现新跨越。

可持续地发展工业制造类、加工类（工业、农副产品等）、高铁、公路桥梁、水泥、砂浆、保温材料及玻璃等建材类，逐步消除工业发展带来的环境影响，引导工业向九江沙城工业园区集聚。同时，依托庐山机场优势，发展航空经济，发展航空冷链物流，建设集数字化智能化生产线、冷链物流中心、智能仓储系统于一体的空港物流中心。

创新三产：积极发展乡村休闲旅游，推进红色资源与旅游产业深度融合发展，打破产业壁垒，实现各产业间的协同联动，努力打造“红色岷山、生态岷山、文化岷山、实力岷山、幸福岷山”。

响应区里打造“红色岷山、赣北井冈”红色文旅新 IP 的目标，加快大岷山红色景区建设，鼓励发展具有本地特色的农家乐、民宿等产业，推进红色资源与旅游产业深度融合发展，形成红色旅游精品线路，高标准打造赣北红色基因传承示范区，开发系列特色旅游产品，不断丰富红色旅游业态和擦亮“大岷山红色景区”旅游品牌。

同步创新开发农旅融合体验项目，建设透明化、互动式农产品加工体验工坊。游客可亲身体验茶叶手工炒制、果酱熬制等传统工艺，深度参与从原料采摘、加工制作到成品包装的全产业链流程，在感受农产品从田间到舌尖转化魅力的同时，通过动手实践增强旅游体验的趣味性与记忆度。该项目将农业生产场景转化为文旅消费场景，构建“生产体验+文化感知+趣味互动”的农旅融合新场景，实现产业价值与文旅价值的双向赋能。通过整合生态、红色文化、产业资源，推动产业生态化与生态产业化双向驱动，形成“以旅促农、以农兴旅、农旅融合”的创新发展格局，为乡村振兴注入强劲活力。

(6) 全域风貌塑造，生态筑基，整治提质促共融

以“全域规划、文化铸魂、生态筑基”为引领，统筹推进集镇空间品质与功能业态双提升。完善集镇与各村便民服务中心，整合政务服务、电商物流、农技咨询等功能，配套建设智慧化办事大厅与 24 小时自助服务区，打造“15 分钟便民服务圈”。

立足“一村一特色、一村一风貌”，以“三大行动”推动 15 个行政村环境全域提升。公共空间优化：新建村级文化活动现场，配套建设健身设施等；整治提升村口节点，利用闲置宅基地打造“竹篱菜园”“乡愁记忆”等微景观。民生工程全覆盖：推进农村安全饮用水提升工程，新建蓄水池，管网改造，水质达标率 100%；推进“厕所革命”，改建无害化户厕，新建旅游公厕，配套粪污集中处理设施。完成雨污分流管网建设，实现 90%以上自然村污水纳管处理。人居环境提质：保护和传承乡村的独特风貌和文化特色，促进乡村的可持续发展，提升乡村的整体形象和品质。

以“七改三网”为重点，完善各新农村点村内道路、户厕、供水、公共照明等基础设施，合理布局防汛、消防、应急避难等公共安全设施，因村制宜建设体育健身、教育卫生等服务设施。同时，开展窄路拓宽、“断头路”打通、村内干道亮化等基础设施提档升级工作，提升村庄功能品质。

(二) 统筹布局，打造“一心两带三区四点”的整治格局

依托岷山乡优越的交通区位条件及自然文化禀赋，综合考虑乡镇发展方向及村民发展意愿，打造“一心两带三区四点”的整治格局。

一心： 围绕集镇及庐山机场进行提升改造，完善集镇设施配套，

促进功能品质提升，聚焦产业集群发展，形成整治核心。

两带： 结合沙黄路形成产业发展带，岷狮路形成农文旅体融合带。

三片区：

红色文旅与乡村振兴示范区：以金盘村为核心，联动小阳村、民主村、岷山村等红色资源富集区。深挖红色资源，做好红色资源活化。利用现状云雾茶基础，打造万亩茶园。

现代农业与产业融合区：以红光村、团山村、青岗村、东株岭村、红峰村、文桥村为主，以各村产业基础为原点，打造研学、农旅等多元旅游线路。

历史文化与休闲旅游融合区：包括大塘村、分水村、春华村、花盘村、孙家垌村等。推进渊明文化、龙狮文化、杏林文化等历史文化的挖掘，有效激发乡村发展的内生动力。

四点： 聚焦“大农业、新工业、服务业、文旅业”四个发展着力点，促进相关项目落地实施。

（三）聚焦短板，开展“521”工程，落实整治项目

本次方案经过多轮调研、沟通，最终形成五大板块 16 个子项目，21 个项目（含 3 个农用地整理项目、2 个建设用地整理项目、8 个生态修复保护项目、1 个历史文化保护项目和 7 个产业导入项目），分 3 年有序安排项目实施。具体详见附表。

把握全域土整核心内容，开展农用地整治项目 3 个。项目实施后，新增耕地 383.3130 公顷，耕地提质改造 187.0925 公顷，改造低效园地 645.0734 公顷。投资总额 20258.65 万元。

开展建设用地整理项目 2 个，以拆旧复垦为主，空心村整治为特色，并落实大塘村采矿用地整治。项目可腾退村庄建设用地 6.6776 公顷，整治废弃矿山面积 6.5368 公顷，投资总额 1389.89 万元。

开展生态保护修复项目 8 个，消除 4 处地质灾害隐患，整治 63.03 千米河岸线，提升林地质量 144.5533 公顷。提升农村人居环境整治、完善公共服务设施及基础设施配套。项目投资总额 23604.51 万元。

开展历史文化保护项目 1 个，对赣北革命工委旧址、中共小阳支部旧址、九江县苏维埃旧址、九江市农工民主党旧址等历史遗迹以及岷山乡县级文物保护单位进行修缮及改造。投资总额 824.00 万元。

开展产业导入项目 7 个，聚焦五个产业类型、七大产业项目，结合岷山资源禀赋及发展需求，安排文化产业项目 2 个，乡村振兴农业项目 2 个，产业项目 1 个，重点发展岷山乡返乡创业园等。项目投资总额 32862.64 万元。