**附件1**

**九江市永修县云山集团全域土地综合整治实施方案**

江西云山集团有限责任公司坐落于江西省九江市永修县境内，是一家集工、农、商贸于一体的大型国有企业。西与武宁、靖安两县毗邻，南接安义县和滩溪镇，北倚柘林、白槎、江上、虬津等乡（镇），东连艾城镇。云山集团下辖9个社区和9个行政村，户籍总人口为3.44万人，常住人口为3.11万人。有中国著名[佛教名山](https://baike.baidu.com/item/%E4%BD%9B%E6%95%99%E5%90%8D%E5%B1%B1/2559095?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%BA%91%E5%B1%85%E5%B1%B1/_blank)、[国家重点风景名胜区](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%BD%E5%AE%B6%E9%87%8D%E7%82%B9%E9%A3%8E%E6%99%AF%E5%90%8D%E8%83%9C%E5%8C%BA/8057680?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%BA%91%E5%B1%85%E5%B1%B1/_blank)---云居山和誉其为东方“[亚马逊](https://baike.baidu.com/item/%E4%BA%9A%E9%A9%AC%E9%80%8A/5712634?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E9%BE%99%E6%BA%90%E5%B3%A1/_blank)”、南国“[九寨沟](https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%9D%E5%AF%A8%E6%B2%9F/122560?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E9%BE%99%E6%BA%90%E5%B3%A1/_blank)”的龙源峡景区。集团已建成一大批极具发展潜力的特色农业基地，蜜桔、水蜜桃、云居山大米、云居山茶叶等农产品远近闻名。京九铁路、昌九高速公路、G105和G316国道等四大交通干线纵横贯穿于境内。距离南昌市区60公里，九江市区70公里，昌北机场30公里，交通十分便利。

经对云山集团现状深入调查，云山集团在永修县农业地位日益弱化、传统产业凋敝、第三产业发展后劲不足等问题。存在着耕地碎片化、低效闲置建设用地较多，生态资源价值转化不显著，旅游配套设施不完善等问题，制约了现代农业、第三产业的发展和集约用地水平、农民收入水平的提高。为破解“空间无序化、耕地碎片化、土地低效化、生态功能退化”等问题，云山集团计划实施全域土地综合整治，按照“统筹山水林田湖草系统治理”“全方位、全地域、全过程开展生态文明建设”的理念，进行全域规划、全域设计、全域整治，通过生态环境治理、农用地整理、建设用地整理、历史文化保护、产业导入五大工作任务，优化全域内生产、生活、生态空间格局，推动土地节约集约利用，保障农业产业发展，助推乡村振兴，目标建成良田集聚连片、建设用地集约高效、生态环境和谐美好的云山集团全域国土新格局。

永修县人民政府为保障本方案顺利实施，成立了由多部门组成的工作领导小组，负责跨部门协作与项目实施工作的统筹协调。云山集团全域土地综合整治项目工作经多部门共同推进，多轮实地调研和县领导、专家座谈会议论证后，确定整治项目指标和布局情况、统筹安排年度实施计划。本项目运营期内（18年含建设期）总成本费用合计为99075.87万元，其中建设期总投资量约为为53253.35万元，预计将吸引社会投资50402.54万元，财政资金2850.81万元。整治项目实施后预计将新增净耕地82.5632公顷1238.45亩），占整治区域耕地总规模的3.68%，盘活存量建设用地6.8212公顷（102.318亩）。项目运营期内（18年含建设期）预期总收入117581.11万元，其中，农用地整理预期收入合计约80787.27万元，建设用地整理预期收入合计约3411.03万元，生态保护修复项目预期收入合计约3701.47万元，产业导入项目预期收入合计约29681.34万元。总成本99075.87万元（含工程建设投入53253.35万元），预计产生总收益18505.24万元。具体如下：

**1.统筹规划，构建“美丽云山”**

以全域土地综合整治为抓手，以国土空间总体规划为依据，进行全域规划、整体设计、综合治理、多措并举。统筹农用地整治、低效建设用地整理、乡村生态保护修复和历史文化保护，解决云山集团耕地碎片化、空间无序化、生态环境质量退化等问题，保障粮食底线，筑牢生态基底。优化国土空间格局，促进各类资源生态要素有序流动，保障农村产业融合发展用地，推动耕地保护、土地节约集约有效利用，改善农村人居环境，打造集约高效的生产空间、宜居适度的生活空间、山清水秀的生态空间。

充分利用云居山景区、龙源峡景区、凤凰山桃花园、新民蜜桔产业园、萧克将军旧居、“五七”干校旧址等众多文旅资源，以“农禅文化，康养小镇”为主旨合理规划旅游配套设施，打造云山集团一二三产业融合发展企业，为加快推进乡村全面振兴、建设美丽云山提供有力支撑。

**2.以问题为导向，合理布局，塑造和美乡村**

以2023年国土变更调查数据为基础底数，结合自然资源、林业、农业、生态环境、交通、文旅等部门数据，在现状场地、权属、项目等详细调查基础上，通过评价分析识别云山集团面临耕地质量总体不高、园地质量低、存在废弃建设用地，以及旅游配套有待改善、生态环境问题多发、产业发展动力不足等多个乡村振兴面临的亟待解决问题。坚持问题导向，根据整治分区方向，统筹协调部门需求，围绕农用地整治、建设用地整理、生态保护修复、历史文化项目保护和产业布局和引入等方面统筹设置整治内容，经多方征求意见后，确定实施子项目15个，总投资53253.35万元。各单元整治内容和建设项目符合国土空间规划及用途管制要求，不需对永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界进行调整。

其中，高标准农田建设与改造提升、土地开发、耕地恢复改造、林地改造提升等农用地整治项目4个，整治规模601.0255公顷，总投资4219.18万元，建成后预计可新增耕地82.5632公顷，促进耕地集中连片整合，改善农用地生产能力，有利于土地集约化流转和规模化经营，提高农业生产效益；安排闲置建设用地再利用项目1个，整治规模2.6024公顷，总投资1033.37万元；闲置宅基地拆除复垦项目1个，整治规模4.2188公顷，总投资506.26万元，建成后预计可新增耕地3.8872公顷，既加强耕地保护，同时也优化了村庄建设用地布局；安排水系综合整治、地质灾害隐患点治理、森林资源保护治理、人居环境整治提升、基础设施建设项目等生态保护修复项目6个，总投资38428.87万元。进一步完善水系、道路、居住环境等基础设施，保持乡村自然景观和生态风貌；历史文化保护项目1个，总投资3011.67万元；安排产业项目2个，总投资6054.00万元，通过产业布局和引入促进农业+旅游产业发展，促进当地经济收入。上述项目分3年有序安排项目实施。

经项目的协同整治实施，云山集团将形成乡村秀美怡人、农业产业兴旺、生态环境优良、历史文化深厚、旅游设施完善的江西省康养小镇典范。

**3.拓展多元融资，提升云山经济效益**

实施方案总投资53253.35万元，其中财政资金2850.81万元、社会资本50402.54万元。项目运营期内（18年含建设期）预期总收入117581.11万元，其中，农用地整理预期收入合计约80787.27万元，建设用地整理预期收入合计约3411.03万元，生态保护修复项目预期收入合计约3701.47万元，产业导入项目预期收入合计约29681.34万元。总成本99075.87万元（含工程建设投入53253.35万元），预计产生总收益18505.24万元。