



江门市鹤山市宅梧镇国土空间总体规划 (2021—2035年)

公示草案

鹤山市宅梧镇人民政府
2024年6月



- 01 规划概述
- 02 规划目标与策略
- 03 总体格局
- 04 优化产业布局
- 05 完善交通体系
- 06 统筹设施配置
- 07 提升用地效率
- 08 规划实施保障

0 | 规划概述

1.1 规划编制背景

以镇级国土空间规划编制，助力鹤山市典型县建设

2023年，鹤山市被列入广东省“百千万工程”首批典型县名单，要求集中资源打造典型样板，为全省高质量发展提供有益借鉴。鹤山市为保障典型县建设工作落实到位，发挥规划引领作用，推进镇级国土空间规划编制工作，引导“百千万工程”建设项目有序开展，保障保障空间资源合理配置、用地布局集约高效。

宅梧镇配合鹤山市典型县建设工作，按照镇村联动、详细规划深度编制《江门市鹤山市宅梧镇国土空间总体规划（2021—2035年）》，充分发挥乡镇连接城市与农村的节点和纽带作用，进一步增强规划服务支撑能力，助力“百千万工程”不断走深走实，实现乡村振兴。



01 规划概述

1.2 宅梧现状

人口现状

根据第七次人口普查数据，宅梧镇常住人口26340，其中城镇人口7062人，乡村人口19278人。

社会经济

宅梧镇以农业为主导产业，是鹤山市的农业重镇。近年来，宅梧镇立足镇情实际，加快优化产业布局，引进农产品加工、生态文旅项目，以项目兴产业，以产业促发展，促进宅梧镇社会经济稳步提升。

资源特征

宅梧镇自然资源以森林、水资源为主，森林覆盖率高，水库数量众多，区域内自然资源开发程度较低，未来开发潜力较大。

区位交通

宅梧镇位于粤港澳大湾区，处于鹤山市、佛山市高明区的交界区域，是鹤山市的西部门户之一。依托双和公路、深岑高速、台开至珠三角枢纽机场高速（规划）等区域交通线路，内联台开等江门城市，外接广佛等湾区节点，区位交通条件较好。

现状用地

土地利用现状以农林用地为主，面积约181.88平方公里；建设用地9.77平方公里。

0 | 规划概述

1.3 规划期限与范围

● 规划期限

本规划基期为2020年，期限为2021年至2035年，近期至2025年，远景展望至2050年。

● 规划范围

本规划范围为宅梧镇全域范围（10个行政村）和1个其他特殊单位（营顶农场），不涉及海域。



02 规划目标与策略

2.1 上位指引

衔接江门市指引内容，以宅梧镇等街镇的优质旅游资源为核心，发展富有独特风貌的居住、旅游休闲等产业，融入江门市西部**生态文旅**发展带。

落实鹤山市对宅梧镇**“旅游型”**的城镇职能定位，加快文旅产业发展；响应绿美鹤山建设，筑牢**生态本底**；助力鹤山产业高质量发展，推动**一二三产融合**；坚守鹤山耕地底线，**守护耕地**资源。



02 规划目标与策略

2.2 目标愿景

珠三角生态文旅示范镇 鹤山农产品加工及商贸中心

围绕皂幕山、青年水库、彩虹岭古驿道、红色文化等生态和文化资源，加强绿色发展、文化发扬力度，完善基础设施配套，大力发展乡村农文旅产业，积极打造一批农文旅产业标杆项目。

02 规划目标与策略

2.3 空间发展策略

底线约束

划定生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界等强化对资源的管控，坚守人口规模、土地资源、生态环境等底线，提高资源的合理化利用水平。

品质提升

统筹配置片区各镇城乡公共服务设施，改善人居环境，营育片区地域景观，利用特色农业优势，塑造田园风光，保护和传承历史文化，彰显南粤文化特色，打造便利共享、活力多元的宜居家园。

转型发展

新机遇、新动力给予片区产业发展转型的机遇，抓创新、赋新能，做强地域特色农业，联动周边区域产业项目，融入区域发展，利用生态优势，发展农旅研学产业。

区域协同

积极落实鹤山市“两翼双城”城镇发展格局，开展农业观光、生态保护等领域的合作。协同推进皂幕山区域生态空间格局优化和城镇化高效协调，提升区域国土空间治理现代化水平。

空间优化

以人为本的城镇化为核心，优化城镇空间布局结构，推动构建城镇发展新格局，提高空间配置效率，顺应人口发展趋势，有效聚集城镇功能与人口，塑造形态多元化、结构协同化、约束刚性化的空间布局。

土地综合整治

实施全域土地综合整治，以乡镇为基本实施单元，整体推进农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护修复，优化生产、生活、生态空间格局。

03 总体格局

3.1 构建“一心两轴四区”的国土空间开发利用格局

一心

以宅梧镇区为城镇公共服务中心。

两轴

乡村振兴示范轴、生态文旅融合轴。

四区

城乡综合服务区、现代农业生产区、生态休闲旅游区、生态发展保护区。



03 总体格局

3.2 落实底线，强化资源管控

- **耕地保护目标：**为实现耕地的总量动态平衡，严格落实上级下达的耕地保护任务

划定耕地保护目标17.42平方公里。

- **永久基本农田保护红线：**为保障国家粮食安全和重要农产品供给,实施永久特殊保护的耕地

落实永久基本农田保护红线16.94平方公里。

- **生态保护红线：**生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域

落实生态保护红线32.66平方公里。

- **城镇开发边界：**城镇发展需要,可以集中进行城镇开发建设、以城镇功能为主的区域边界

落实城镇开发边界2.52平方公里。



03 总体格局

3.3 打造“1+3+5”三级镇村体系结构

□ 镇区

1个宅梧镇镇区，主要为堂马村、靖村村，是全镇的政治、经济、教育、文化和休闲中心。

□ 重点发展村

包括3个村，即白水带村、选田村、下沙村。具备一定的人口规模基础和较好的产业发展条件，强化综合服务和特色产业功能，辐射带动周边村庄。

□ 一般发展村

包括5个村，即荷村村、双龙村、上沙村、漱云村、泗云村。重点推进基本公共服务均等化，逐步缩小城乡生活水平和公共服务差距，提升土地节约集约利用水平。依托山地生态资源或田园乡野环境特色，发展休闲度假、生态观光旅游、乡村人文休闲旅游服务等职能。



04 优化产业布局

构建现代化产业体系，优化宅梧产业空间格局

□ 巩固一产，构建宅梧现代农业产业体系

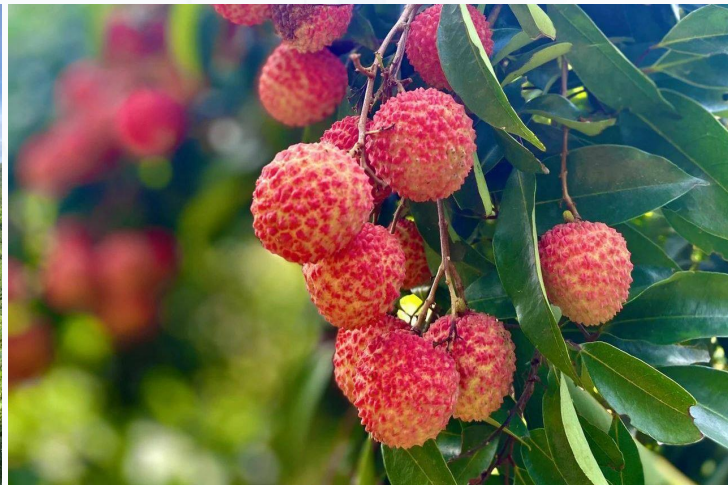
依托宅梧镇现有特色农业基础，重点发展观光休闲农业和特色种养业，大力发展绿色蔬菜生产，引进新品种、新技术，做大荔枝、龙眼等名优、稀特水果产业。结合乡村振兴战略，大力发展生态农业、休闲农业和品牌农业。

□ 完善二产，发展农产品加工产业和轻工业发展

以蔬菜、水果等绿色农产品加工产业为主导，提升农产品精加工水平，强化农产品加工转化增值和带动能力。推动骏马工业区等转型升级，对原有企业及生产线保留生产，加强开展清洁生产、循环利用等有利于环境治理的技术改造，助推企业提质增效。

□ 拓展三产，建设“农业+红色+旅游”研学基地

整合提升宅梧镇成熟的研学资源点，加快香草地的农旅研学基地、凤鸣谷一号营地的省级青少年研学基地、靖村的红色文化研学基地三大支撑项目建设，融入红色文化，开发森林拓展、户外休闲运动、生态科普等旅游项目，建设红色研学基地和运动研学基地，建设以红色研学为引领，以运动、科普、农耕研学为联动的多元研学集聚区和生态旅游区。



05 完善交通体系

建设道路体系，提升出行品质

- **落实鹤山市市县道网络，促进城乡一体化发展。** 省道主落实辅优化，县道主要是对既有道路提升改造，同时结合镇街用地方案、永久基本农田局部调整线位，强化镇村交通衔接。
- **优化镇区道路等级，强化交通集散功能。** 宅业路及省道S273规划为宅梧镇交通性主干道，疏解过境交通。**县道X504、县道X524**等次干道集散和分流主干路交通。
- **完善农村道路，打造优美乡村路径。** 统筹考虑各村交通需求、土地使用、经济发展等因素，确保乡村道路网布局合理。积极推进“四好农村路”建设，提升乡村道路水平。
- **打造千里步道，提升绿美慢行品质。** 建设宅梧镇千里步道，串联山水生态节点，乐享高品质慢行生活。



06 统筹设施配置

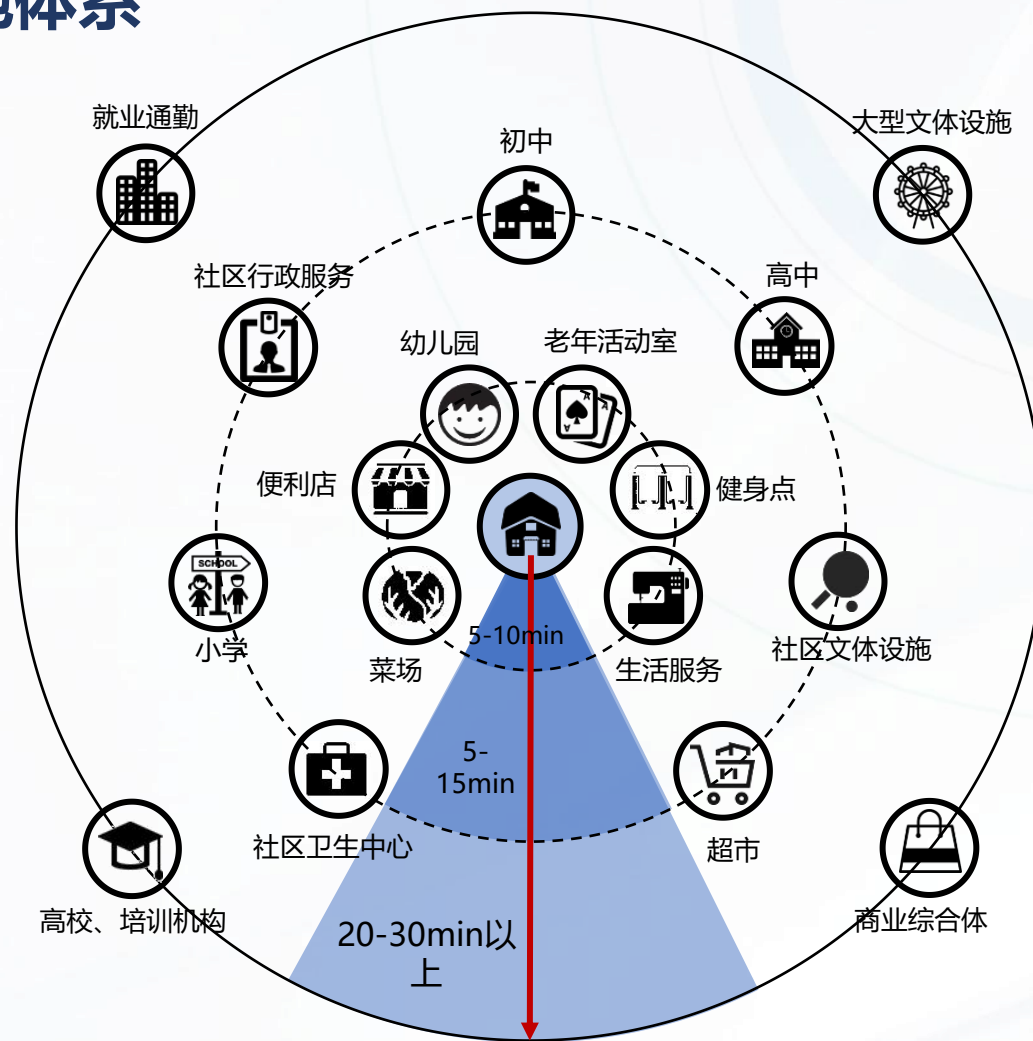
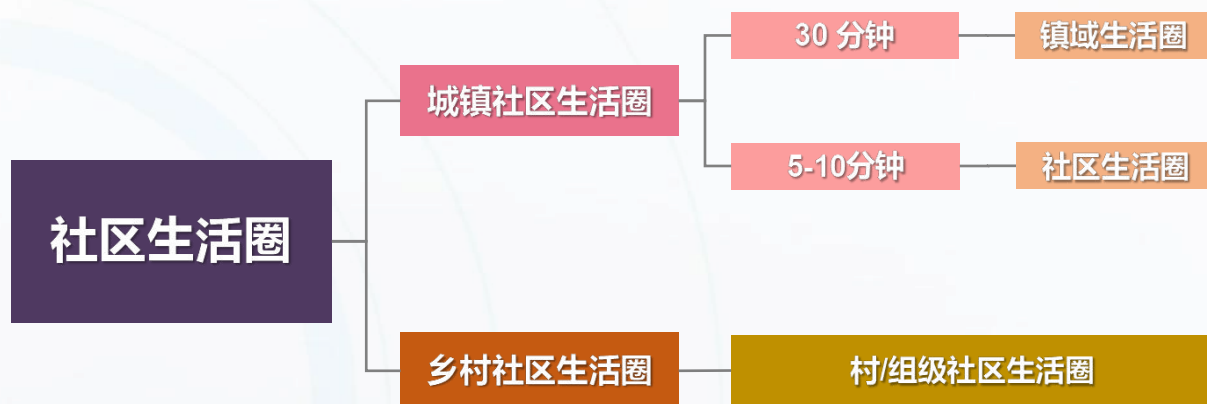
6.1 建立宅梧镇“镇一村”两级公共服务设施体系

□ 镇级服务公共中心（1个）

宅梧镇公共服务中心（堂马村、靖村村）

□ 村级公共服务中心（8个）

白水带村、下沙村、上沙村、双龙村、荷村村、选田村、漱云村、泗云村村级服务中心。



镇区一村/组生活圈与服务功能对应关系示意图

06 统筹设施配置

6.2 构建绿色智慧市政设施网络

构建安全可靠的给水系统

规划至2035年，宅梧镇全域预测用水量每日约1.72万立方米。连通与周边地区的供水管网，完善城乡供水管网一体化。



打造集约互联的排水系统

预测镇域2035年污水处理量为1.37万立方米/日。规划扩建现状宅梧污水处理厂（1.5万立方米/日）；规划新建1座污水处理厂（0.3万立方米/日）。



加强电力供应与保障

保留现状110千伏宅梧变电站，规划新建一座220千伏营顶（宅梧）站。



升级燃气供应系统

近期仍保留瓶装液化气供应，规划新增2座液化石油气供应站。远期将实施由管道燃气逐步取代瓶装液化气。



完善环卫体系建设

规划至2035年，城镇生活垃圾产生量为55吨/日；规划扩建现状宅梧环卫服务站（60吨/日）。加强推广农村垃圾分类，重点做好至2035年，宅梧镇农村生活垃圾无害化处理率达到100%。



07 提升用地效率

7.1 全域土地综合整治思维优化利用

农田连片

统筹推进低效林草地和园地整理、农田基础设施建设、补充耕地、现有耕地提质改造、宜耕后备资源开发、高标准农田建设等，优化耕地布局，提高耕地质量和连片度。

产业集聚

支持农村产业融合发展用地，支持农村新产业新业态融合发展用地，支持农村特色产业发展用地，提升农村建设用地使用效益和集约化水平，助推乡村全面振兴。

村庄集中

统筹各类建设用地需求，充分尊重农民意愿，稳妥有序开展拆旧复垦、增减挂钩等工作，有序开展农村宅基地、工矿废弃地以及其他低效闲置建设用地整理，优化农村建设用地布局结构，引导村庄集中布局。

生态优美

按照山水林田湖草系统治理的要求，结合农村人居环境整治等，优化生态用地布局，保护和恢复乡村生态功能，维护生物多样性，提高防御自然灾害能力，保持乡村自然景观和农村风貌。

全域土地综合整治

07 提升用地效率

7.2 促进建设用地布局优化

加快批而未供、闲置土地处置。
深入推进城镇低效用地再开发。
稳妥推进旧城镇、旧村庄有机更新。
鼓励土地资源立体复合开发。

城镇用地

优化村庄建设空间布局，提升土地利用效率。
优先保障农民合理的宅基地建房需求。
完善各项公共服务和基础设施建设。
支持与保障乡村振兴产业项目落地。

村庄用地



08 规划实施保障

8.1 强化规划编制指引，建立定期体检评估制度



08 规划实施保障

8.2 推进重点项目建设

□ 落实区域重大项目平台

紧抓鹤山创建典型县的政策机遇，落实鹤山市国土空间总体规划的重点项目的建设安排，积极推进宅梧镇内源林生态园、宅梧半岛花园等重大平台、重点项目落地，助力区域发展建设。

□ 深入推进“百千万”工程项目

以乡村振兴战略为引领，依托宅梧镇良好的农业基础和优美的乡村环境，进一步深化产业融合发展，完善设施配置，提升村庄人居环境，促进城乡协调发展。

□ 衔接全域土地综合整治项目

通过全域土地综合整治，有效整合宅梧镇域内资源，提升土地及空间利用效率，盘活宅梧镇各项资源开发潜力，推动生态环境优化治理，为宅梧镇提供宜建、优美的发展空间。



08 规划实施保障

8.3 村庄规划通则管理



经评估无法继续使用原村庄规划、不需编制村庄规划或无条件、暂不编制村庄规划的村庄，可根据村庄规划通则管控要求，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的依据。未来新编、修编的村庄规划应在符合通则管理的前提下，继续深化完善。

村庄规划通则管理

- 1.加强粮食安全、生态保护意识，村庄开发建设不得占用生态保护红线、永久基本农田。
- 2.村庄建设活动应在村庄建设边界内进行，引导村庄集中布局。
- 3.新申请的宅基地需严格执行“一户一宅”政策。
- 4.规划新增的村民农村宅基地用地面积不得超过120平方米。
- 5.村庄产业项目引进与用地，应符合乡村振兴用地政策。
- 6.严格保护自然生态，未经许可，任何单位和个人不得挖山取土、采伐、采挖林木，破坏自然山体。
- 7.加强历史文化保护，未经批准不允许随意改变文物保护单位原有状况、面貌及环境。

.....





感谢您的谏言！

青年水库

部分图片来源于网络，如涉及版权问题，请与宅梧镇人民政府联系。