

开平新闻

开栏语

2025年是“百千万工程”三周年初见成效之年。经过近三年的实施,开平乡村集体经济收入、基层治理等各方面都有了新成果、新变化。这些成果、变化的背后,蕴含着“百千万工程”的科学引导,凝聚着基层的积极探索创新。为反映“百千万工程”实施以来开平乡村各领域的新气象、在各领域的创新实践,即日起,开平市“百千万工程”指挥部办公室联合本报推出“百千万 开新篇”栏目。敬请关注。

百千万 开新篇

“闲置房”变身“黄金屋”

开平盘活农房侨房,推动农文旅融合发展

碉楼影落雁村晚,古砖青瓦诉尘寰。山水间藏千载韵,岁月如歌万里传。近日,记者走进位于赤坎镇红溪村委会的“鹰村营地”,只见不少市民、游客在营地享受“慢生活”……以碉楼为舞台,以田园为背景,提供碉楼茶咖、萌宠互动、特色美食、乡村音乐、篝火围炉等丰富体验内容的“鹰村营地”,是赤坎镇近年来按照“一核一区一带”发展规划,引入文旅投资商打造的“鹰村田园综合体”首个项目,也是开平积极盘活闲置农房侨房,助推农文旅融合发展的成效之一。

开平作为世界文化遗产“开平碉楼与村落”所在地,拥有许多风格各异的碉楼和传统侨房。随着城镇化进程加快,这些承载侨乡记忆的建筑物一度面临闲置、破败的困境。近年来,开平依托世界文化遗产资源,以盘活农村闲置宅基地、侨房为突破口,通过“政策引导+市场运作+多元共建”模式,让“沉睡资源”变为“活力资产”,推动农房侨房活化利用与农文旅深度融合,探索出了一条“文化传承、资源盘活、产业兴旺、村民共富”的乡村振兴新路径。

文/江门日报记者 李淑珩 图/采访对象提供



凤仪里碉楼旅游区引入“网红”咖啡馆等业态。



位于赤坎镇红溪村委会的“鹰村营地”,不少市民、游客前来享受“慢生活”。

创新运营模式

闲置侨房变身“网红打卡点”

登录开平市农村宅基地信息管理系统,15个镇(街)、236个行政村的相关信息和数据一览无遗。这个2021年8月上线的系统,是广东省内首批上线的宅基地审批系统,在开平全市15个镇(街)均已设立服务窗口并受理宅基地申报审批工作。“这一系统的使用,推进了宅基地审批的信息化建设,通过系统规范村级审核及乡镇审批流程,实现了农村宅基地审批数据入库,切实提高了行政审批效率,为后续盘活利用奠定了数据基础。”开平市农业农村局相关工作人介绍。

针对农房、侨房普遍存在权属复杂、资源分散等问题,难以规模化利用,开平通过“预流转+预委托”模式,前置确权与整合收储,以规模化整合与统一运营破解难题。“从‘无人村’到‘网红村’,近年来,塘口镇凤仪里碉楼旅游区发生了显著变化,这离不开‘预流转+预委托’模式的运用。”据上述工作人员介绍,凤仪里碉楼旅游区通过“农户预委托+村集体运营+企业投资”模式,村集体动员分散农房整合为碉楼古村落展示旅游区,引入专业文旅公司开发运营,村民每年可获得保底租金和经营分红。

2013年,退役军人谢沃根在凤仪里村民小组组长的帮助下,联系30多户村民签订合同,对凤仪里进行改造,打造碉楼旅游区。双方约定租期40年,采取租金加提成的方式。通过一年的努力,谢沃根完成凤仪里的改造,规划建设相关路网,设立农耕馆、华侨资料展馆、碉楼展馆等,并对外开放。当年,凤仪里碉楼旅游区的人流量达到37万人次,吸引了不少隔壁村的村民前来做生意。也是在这一年,村民拿到了经营分红。经过多年发展,如今,凤仪里碉楼旅游区还引入“半亩方塘”民宿、研学基地、“网红”咖啡馆等,吸引了众多市民、游客前来享受“慢生活”。今年1月,凤仪里碉楼旅游区被评为国家3A级旅游景区。

此外,开平积极探索解决历史遗留问题,加快宅基地使用权确权登记。“2022年12月,开平市农业农村局、市自然资源局联合发文,明确了自1987年1月1日到2019年10月1日前竣工的建筑,符合条件的予以补办相关审批手续,落实宅基地使用权确权登记事项的推进。”上述工作人员说。

打造多元业态 文旅赋能乡村经济发展

在积极盘活利用闲置农房侨房,助力农文旅融合发展过程中,塘口镇、赤坎镇、百合镇等地因地制宜创新实践,形成可复制可推广的经验。赤坎镇红溪村委会鹰村村紧邻赤坎华侨古镇,至今有约650年历史,是华侨、侨眷聚居的典型岭南村落。赤坎镇在实施“百千万工程”过程中,成立红溪强村富民公司,通过引进“鹰村田园综合体”项目,依托村内的碉楼、民居、竹林、农田等乡村文旅资源,探索“镇政府+企业+村集体+村民”的共建共享模式,打造民宿组团、餐饮组团、休闲配套组团三大产品组团和一系列建筑研学和品牌节庆等活动业态,推动农文旅深度融合,带动村民共同富裕。

2016年,中山大学旅游管理专业硕士生卓少冰来到赤坎华侨古镇工作。经过多年发展,2024年,他将目光瞄准历史文化底蕴深厚、具有文旅产业发展潜力的鹰村村。“我刚来的时候,这里杂草丛生,只有一条小路供村民通行,但村子邻近赤坎华侨古镇,村内现存宏富楼、庭奇楼、贺喜楼3座精美碉楼和数间闲置侨房,这些资源十分难得。”卓少冰说。在赤坎镇政府的扶持下,他与团队一起筹备打造“鹰村田园综合体”项目。“我们得想要打造‘鹰村田园综合体’项目后,为项目提供政策和环境整治等方面的支持。”赤坎镇相关工作人

持续完善机制 加快盘活闲置农房侨房

未来,如何进一步做好盘活利用闲置农房、侨房工作?开平市农业农村局早已规划好蓝图。

“我们将持续完善宅基地管理服务能力建设,加强部门之间的协调机制,进一步指导各镇(街)健全完善宅基地用地建房联审联办制度,

同时,村集体提供5.33公顷(80亩)土地和闲置侨房,村民以房屋入股或参与运营,形成利益共同体。在团队的规划下,鹰村村的闲置侨房成为乡村咖啡馆、文创体验馆,并依托碉楼打造“田园+建筑研学+露营”特色场景,推出碉楼茶咖、乡村音乐节等体验项目,以碉楼文化赋能业态升级,环境得到改善,村民的生活幸福感也大大增强。“传统农房盘活多局限于低端民宿或餐饮业态,同质化严重,缺乏持续吸引力。”鹰村村“两委”的共建共享模式,是未来避免“千村一面”。“卓少冰说。今年1月,“鹰村营地”试运营,吸引了众多市民、游客前来游玩。“我们粗略统计了一下,‘鹰村营地’春节期间接待游客约5万人次,营收达30万元,村民也能够通过租金、分红、就业等多渠道增收。”卓少冰说。

塘口镇则以侨乡文化为核心,统筹整合13.33公顷(200亩)闲置建设土地,5万平方闲置房屋,打造多元化乡村旅游新业态。其中,强亚村通过盘活闲置土地和房屋,引入主题餐饮、特色民宿等,构建“吃住游玩购娱”一体化产业链,助力村民增收致富。文旅项目每年为村集体经济增收超200万元,带动村民就业超100人次。此外,塘口镇结合“三清三拆三整治”行动,科学规划清拆区域,保留碉楼等侨乡建筑,通过拆旧复垦闲

置宅基地为旅游招商腾出空间,回笼建设资金,反哺美丽乡村建设,并引入专业运营团队开发旅游配套项目,形成“政府引导+社会资本投入+村集体参与”的合作模式,实现资源增值与村集体收入双提升。

百合镇儒东村立足“慢生活、微度假”定位,通过资源整合与村企合作,打造农文旅融合示范样本,构建“慢生活”文旅生态圈。为破解“产权模糊与资源碎片化”难题,百合镇积极收储“遗产”“全户”等碉楼、民居改建村史馆,串联白鹭公园、汤古井等节点,构建“农田+文旅”综合体,并联合企业开发北堤露营生态基地,引入金桔园、嘉宝果场等特色农业项目,形成“农业观光+生态休闲”产业链。通过“村企共建”模式,进一步激发内生动力,吸引青年返乡创业,形成“能人带头、村民跟进”的良性循环。此外,为实现收益共享,促进共赢,百合镇建立“村委会+村民小组”固定比例分配机制,通过统一发包闲置资源,村组资产收益同比提升40%,吸引众多本地青年返乡创业。百合镇通过村组联营制,进一步推动农村产权的再利用,村集体统一收储、捆绑打包、统一管理,有效促进了闲置农村资源的效益最大化。近几年,儒东村集体经济从年收入不超过3万元增加至超过50万元,2024年达54.97万元。

同时,稳慎探索宅基地有偿退出,引导“一户多宅”村民和已进城落户村民主动退出闲置的宅基地,并通过科技与文化双轮驱动,增强可持续性,创新运用好农村宅基地信息管理系统。

开平清理不规范合同“一张纸” 下好农村集体经济 发展“一盘棋”

江门日报讯(记者/严建广 通讯员/开纪宣)“多亏了工作组的同志们,我们被拖欠这么久的租金终于要回来了!”日前,长沙街道三江社区干部表示。此前,在长沙街道党工委的监督指导下,三江社区与承租企业协商一致签订欠租还款计划,目前已成功推动三江社区收回被拖欠租金79.3万元。与此同时,为防止承租企业以“顺延还租”为由,持续拖欠村集体的租金,长沙街道党工委加大力度督促企业切实履行租赁合同中“逐年递增租金”的有关条款,有效降低村集体资金流失风险。

记者从开平市纪委监委获悉,去年以来,开平市纪委监委聚焦农村集体“三资”管理强化监督,紧盯监督检查中发现的集体经济合同签订不规范、管理不到位等突出问题,以农村集体经济合同专项整治清理为切入点,靶向开展监督,采用“室组地+部门”联动机制,强化片区协作,统筹推进专项整治,着力破解农村集体“三资”管理短板。一方面,联合开平市农业农村局、市财政局、市自然资源局等职能部门成立督导组,紧抓责任落实和资金、资产、资源管理等重点,围绕合同主体资格、条款约定、程序规范等关键环节,梳理排查农村集体经济组织运行存在的突出问题。另一方面,督促开平全市各镇(街)落实主体责任,对辖区农村集体“三资”全面清查核算、登记造册,围绕合同管理不规范、拖欠租金等共性问题开展自查自纠,结合检查发现的74个问题,梳理形成农村集体“三资”管理问题清单,针对问题逐一整改落实。

据统计,开展专项整治以来,开平全市共排查纳入整治超长期问题合同1146份,目前已全部完成整治清理,累计完成整治清理合同涉及农村集体土地面积约3953.33公顷(5.93万亩),推动农村集体经济合同周期内增收7110.52万元。同时,梳理排查开平全市农村集体拖欠租金经济合同共917份,累计拖欠租金2465.82万元,目前已督促追缴租金996.31万元,核销处理租金5.4万元。

“下一步,我们将持续加大整治力度,举一反三,对极低于市场价格的合同等损害村集体和村民合法权益问题开展排查整治。同时,推动健全农村集体经济合同长效管理机制,督促开平市农业农村局进一步完善农村产权流转交易相关制度和指引,防止问题反弹回潮,切实维护村集体经济组织和群众的合法权益。”开平市纪委监委有关负责人表示。

开平推动政务服务提质 变“被动整改”为“主动优化”

江门日报讯(记者/敖转优)以党建红引领服务优,用巡查“利剑”破作风之弊。近日,开平市行政服务中心组建由各进驻部门分管领导、大厅党员代表组成的联合巡查组,围绕“政府告知”“社会投入”“窗口人员着装”“工牌佩戴规范”“针对工作纪律,采取突击检查方式,严查脱岗串岗、手机娱乐等违规行为;在服务规范领域,通过模拟群众咨询场景,检验‘首问负责制’‘一次性告知’等制度落实情况。业务办理环节成为巡查“重头戏”,联合巡查组聚焦高频事项,对办结时限压缩、审批材料精简等改革举措落实情况开展穿透式核查,并对‘跨域通办’等特色窗口运行效能进行深

度评估,确保便民利企政策精准落地。安全生产是政务服务的底线保障,联合巡查组对消防设施、应急通道、用电设备等重点区域开展专项排查,现场测试灭火器压力值、检查疏散标识清晰度,同步对档案室区域的防火防潮措施进行核验,拧紧安全链条。

据了解,此次巡查共梳理出7项具体问题,逐一建立整改台账并明确整改时限。“巡查不是终点,而是优化服务的起点。巡查是发现问题的‘显微镜’,更是服务升级的‘助推器’。”开平市行政服务中心主任颜创超表示,将严格落实《开平市人民政府行政服务中心党员巡查大厅工作细则》,把巡查结果与年度考核、满意服务创建深度挂钩,推动政务服务从“被动整改”向“主动优化”转型。

据了解,开平市正构建“巡查—反馈—整改—回头看”全链条闭环管理机制,将党员巡查纳入常态化工作体系,通过定期“把脉问诊”、精准“开方抓药”,持续提升政务服务温度与效能,为优化营商环境注入强劲动能,让企业、群众办事更便捷、更舒心。

三大道路即将通车 为市民带来全新出行体验

江门日报讯(记者/敖转优 通讯员/城管办)日前,记者从开平市城市管理和综合执法局获悉,潭江大道、迳头WE一路、满天星道路三大市政工程项目已基本完工,即将开通运行。这些道路的建成通车,不仅畅通开平城市“血脉”,更将为市民带来全新出行体验,赋能城市品质提升。

作为潭江新区联通开平主城区的交通“大动脉”,潭江大道西起新美大道,东至东九路,全长1.7公里,宽60米,双向六车道设计,贯穿潭江新城核心区。“以前开平城区至水口镇沙冈段交通压力较大,潭江大道建成后,将大大改善交通拥堵情况。”开平市城市管理和综合执法局相关负责人介绍,该道路通过优化绿化带、人行道及非机动车道布局,实现“人车分离”,为市民提供安全、舒适的出行环境,进一步完善城市骨架。

在三埠街道,迳头WE一路(全长634米、宽25米的双向四车道次干路,将直接连通居民区与主干路网,解决市民出行“最后一公里”难题。该项目同步完善排水管网、照明及绿化设施,不仅显著提升区域居住品质,更助力打造“15分钟便民生活圈”,让市民生活更便捷、更舒心。满天星道路项目包含A、B两条

城市支路,总长460米,形成“T”字形路网结构。A路(南北向243米)与B路(东西向217米)科学衔接环城公路西环线,畅通幼儿园、立群环城等重点区域微循环,有效提升片区交通可达性,疏通城市“毛细血管”,让城市交通更顺畅。

三大市政工程项目虽已基本完工,但开平市政建设的步伐并未停歇。东泉泵站、西平路泵站升级工程正在加快推进主体结构施工,建成后大幅提升长沙街道东乐片区、三埠街道新昌西南片区的防洪排涝能力;新外滩项目周边道路改造开展消防管道施工,通过拓宽路面、增设智能交通设施、“白改黑”等措施,全力渠周边改造项目即将完工,将“改”出城市新面貌,“造”就百汇市场新活力。此外,天玺湾东南侧、东明路、宝华路、丽江湾等一批市政道路改造工程正在如火如荼进行。

“我们坚持以民生需求为导向,扎实推进市政基础设施建设。”开平市城市管理和综合执法局相关负责人表示,未来将持续聚焦群众“急难愁盼”,以高质量市政建设赋能城市高质量发展,为建设宜居开平贡献更大力量,让城市既有“面子”,更有“里子”,不断提升市民的获得感与幸福感。