

东莞市望牛墩镇 2022 年度土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

望牛墩镇人民政府

2022 年 9 月

目 录

第一章	概 述	1
第二章	方案概况	4
第三章	必要性、主要用途和实现的功能	7
第七章	效益评估	9

第一章 概 述

1.1 编制背景

成片开发，是指在国土空间总体规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。根据《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）、《广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379号）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）的文件精神，各镇人民政府（园区管委会、街道办事处）在依法征收农民集体所有土地时，若符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条第（五）款规定情形的，在土地征收之前必须编制土地征收成片开发方案（以下简称“成片开发方案”），将拟征地范围纳入成片开发方案中的成片开发范围内。成片开发方案未经有权批准机关批准的，有批准权的人民政府将不予批准征收成片开发建设用地。

为贯彻执行国家、省对土地征收成片开发工作的要求，切实维护被征地农民的合法权益，特编制本方案。

1.2 工作依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (3) 《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）；
- (4) 《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）；
- (5) 《广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379号）
- (6) 《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉》（自然资办发〔2020〕51号）；
- (7) 《东莞市自然资源局转发广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（东自然资函〔2021〕568号）；
- (8) 《东莞市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (9) 《东莞市2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年计划草案的报告》；
- (10) 《广东省东莞市土地利用总体规划(2006-2020年)调整完善方案》；
- (11) 《东莞市城市规划管理技术规定》；
- (12) 《东莞市生态环境保护“十四五”规划》；
- (13) 《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》；

- (14) 《东莞市土地整治规划（2016-2020年）》；
- (15) 《东莞市望牛墩镇总体规划修改(2016-2020年)》；
- (16) 《东莞市望牛墩镇近期建设规划(2017-2020年)》；
- (17) 《望牛墩镇新城市中心地区控制性详细规划》；
- (18) 《东莞市望牛墩镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；
- (19) 其他相关法律法规、规程和规划等。

第二章 方案概况

2.1 方案汇总情况

望牛墩镇 2022 年度土地征收成片开发范围共 1 个地块，成片开发范围面积为 1.8111 公顷，拟征收土地范围面积为 1.0867 公顷，占总成片开发范围面积的 60.00%。拟征收土地范围未占用耕地。

根据广东省土地市场动态监测与监管系统，东莞市望牛墩镇 2016-2020 年供地率 75.36%；闲置地加上疑似闲置地率 37.19%，满足编制主体行政辖区内，供地率不得低于 60% 的上报审查要求。

望牛墩镇辖区内涉及省级开发区——东莞水乡新城开发区。近五年，供地率不低于 60%，闲置率小于 5%，暂不存在土地利用效率低下的情况。

方案已纳入望牛墩镇“十四五”规划和 2022 年望牛墩镇人民政府工作报告，与国民经济和社会发展规划充分衔接。

2.2 基本情况说明

根据划定原则，结合望牛墩镇 2022 年度土地征收工作和拟开发项目的连片程度，共划定 1 个成片开发范围，即赤滘村-扶涌村片区，面积 1.8111 公顷，望牛墩镇 2022 年度需纳入土地征收成片开发方案的征地面积共 1.0867 公顷。

表 2-2-1 望牛墩镇成片开发范围详细信息一览表

序号	成片开发范围名称	位置	面积 (公顷)	范围内农村集体经济组织		拟征收土地		现状基础设施条件	
				名称	面积 (公顷)	面积 (公顷)	占比 (%)		
1	赤滘村-扶涌村片区	赤滘村、扶涌村交界处	1.8111	东莞市望牛墩镇扶涌股份经济联合社	0.1813	1.0867	0.1813	16.68	<p>(1) 区位条件：片区位于赤滘村、扶涌村交界处，东江南支流北岸。</p> <p>(2) 交通条件：片区周边交通条件较为完善，有环城路北段、望牛墩宝华路、同乐路环绕。</p> <p>(3) 市政条件：片区内现状主要以居住区、公园为主，市政条件较为完善。</p> <p>(4) 公服设施：片区周边以居住用地为主，有幼儿园、公交站，公服配套设施较好。</p>
				东莞市望牛墩镇赤滘股份经济联合社	0.9342		0.9054	83.32	
合计			1.8111	——	1.1155	1.0867	1.0867	100.00	——

望牛墩镇成片开发范围示意图



东莞市望牛墩镇人民政府 编制
二〇二二年九月

1:45,000

图 2-2-1 望牛墩镇成片开发范围示意图

第三章 必要性、主要用途和实现的功能

3.1 方案必要性

根据《东莞市望牛墩镇城市总体规划修改（2016-2020年）》，望牛墩镇将构建“三心三轴、一环四片”的功能布局，三心分别为：镇中心——扩容提质，强化综合性生活服务；新城中心——区域性旅游和生产服务中心；专业中心——以水为主题，以科技、文化旅游、生态为核心的专业中心。三轴分别为：服务集聚轴——依托望洪路，连通镇中心和水乡中心，加强带动发展，集聚商贸、商务、居住、文化、休闲等功能；产业发展轴——依托北环路，构建产业发展轴，集聚制造商贸、旅游休闲等功能；区域发展轴——依托水乡大道和城际轨道，串联水乡新城、市中心及广州、惠州，打造穗莞深区域发展轴。一环为：建设镇域绿环，串联中心镇区、水乡新城、其他片区及生态地区，形成特色慢行系统，构建未来镇域的绿色旅游环线。四片分别为：重点打造镇区片区、特色发展片区、产业片区和新城片区。

在望牛墩镇国民经济和社会发展“十四五”规划中提出：以水乡新城为核心，打造特色岭南水乡名镇，同时加强与广州、深圳联动发展，构建应用湾区产业集群带，加快产业转型升级和城市功能提升，重点发展生命健康、5G+智能制造、数字创意、信息服务等产业，加快打造穗莞深度合作先导区，积极融入深圳都市圈发展，未来将成为粤港澳大湾区迈向世

界级湾区的前沿阵地，为周边战略性平台提供产业、居住、公共服务等功能。

本次成片开发方案中，拟实施土地征收的赤滘村-扶涌村片区地块位于望牛墩镇总体规划城市空间布局中的镇区片区，赤滘村-扶涌村片区地块将用于建设高端居住社区，该项目的实施，有利于望牛墩镇提升城市面貌、打造高品质新型居住组团，为粤港澳大湾区等战略性平台提供居住功能。该项目的实施，符合望牛墩镇总体规划的功能布局和“十四五”规划的水乡区域协调发展战略，也符合望牛墩镇 2022 年政府工作报告中“一极核、一平台、三片区”发展战略，有利于推动望牛墩镇经济的高质量发展。

第四章 效益评估

4.1 土地利用效益评估

在布局优化方面，望牛墩镇成片开发范围内规划用地符合《东莞市城市规划管理技术规定》、《望牛墩镇新城市中心地区控制性详细规划》等相关规范导则要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

在成片开发方面，土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地约 0.7245 公顷，占总用地比例 40%，非公益性用地面积约 1.0866 公顷，占总用地面积的 60%，预计未来土地开发利用率将达到 100%。同时片区规划充分考虑了与周边环境的协调性，将进一步促进区域的集中连片发展，完善区域公共配套设施，提高区域公共服务水平。

在综合利用方面，成片开发范围内非公益性用地主要居住用途。片区项目建成后，将集约利用空间，对土地进行高效的立体开发利用。

4.2 经济效益评估

望牛墩镇成片开发的实施，将促进当地经济快速发展，增加政府财政税收，提升全镇的综合实力，加快城镇化发展步伐。

一方面，望牛墩镇辖区面积 31.57 平方千米，2021 年望牛墩镇地区生产总值为 107.5 亿元，地均 GDP 为 341 元/平

方米。方案的 1 个成片开发范围中，计划征收地块 1 宗，面积 1.0867 公顷（16.30 亩）。其中，1.0867 公顷土地拟全部用作居住项目用地。参考望牛墩镇最新土地出让价格，1 宗居住项目用地预计可获得土地出让收入 2.41 亿，带来的地区生产总值最低约为 1.93 亿元，相当于单年望牛墩镇地区生产总值的 1.80%，充分说明成片开发方案实施带来的经济效益相对较大。

另一方面，成片开发范围内基础服务设施的完善与高端居住项目建设，有利于进一步丰富片区功能结构，提升片区基础设施条件和人居环境水平，联合周边产业、商业等行业，形成优势互补，带动片区的经济发展，结合“产城融合，职住平衡”的发展理念，联合周边产业，打造独具魅力的高品质、高价值产业聚集区与生活区，推进经济社会高质量发展。

4.3 社会效益评估

望牛墩镇成片开发方案的实施将带动周边发展，形成高品质舒适生活圈，提高居民的获得感和幸福感。此次编制的成片开发范围中，赤滘村-扶涌村片区的征地用途主要为居住用途，随着项目落地，将有效缓解镇中心片区的住房压力，提升城市综合服务能力。

在宜居方面，赤滘村-扶涌村片区的征地用途主要为居住功能，将提供 16.30 亩以居住、公服配套功能为主的居住空间。赤滘村-扶涌村片区成片开发范围中居住项目的实施，对

望牛墩镇满足新增就业人口的居住需求、吸引先进高端制造人才定居具有重要的积极意义。

完善公共设施配套方面，成片开发方案中规划的公益性用地项目，可有效提升区域公共服务水平、改善人居环境和城镇品质，形成高品质舒适生活圈，提高居民的获得感和幸福感。在所征地的 1 个成片开发范围内，公益设施用地占比不少于 40%

4.4 生态效益评估

望牛墩镇成片开发范围符合东莞市“三线一单”管控要求，不涉及自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。后续成片开发范围内的项目建设，会结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响，减少对区域生态环境品质产生不利影响。

望牛墩镇经土地征收成片开发建设，加强了成片开发区域与赤滘口河的视觉联系，充分利用现状水系、水塘等水体，提升调蓄利用能力与生态净化能力，解决城市内涝，改善生态环境，并通过绿色化、生态化的措施，增加城市地面下渗能力，营造水生态基础设施。同时串联望牛墩文化广场、望牛墩滨江体育休闲公园等文旅要素，构建蓝脉绿网围合生产、生活空间，共同打造融合市民休闲、滨江丽景、文化体验等元素的休闲生活场地。