

听 证 报 告

为促进科学民主依法决策，保障居民、法人和其他组织合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》，参照《自然资源听证规定》等法律的有关规定，东莞市道滘镇人民政府（以下简称“道滘镇政府”）依据听证申请人的申请于2024年3月29日上午就《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划A03、A04街坊调整的批前公示》、《关于道滘镇蔡白南岛CB-02居住类更新单元前期研究报告的批前公示》在东莞市道滘镇金牛新村东路94号（道滘镇司法分局内）举行听证会，听取各方利害关系人的意见和建议。现将本次听证会的具体情况报告如下：

一、两份批前公示的公示情况、听证会的申请及通知情况：

1、两份批前公示的公示情况：

《关于道滘镇蔡白南岛CB-02居住类更新单元前期研究报告的批前公示》：根据《关于明确我市“三旧”改造单元前期研究报告有关工作的通知》（东自然资〔2022〕409号）文件要求，前期研究报告由编制主体组织公示，公示期不少于10个自然日。案涉前期研究报告于2024年2月6日至2024年2月18日期间同时在道滘镇蔡白村村务公告栏、更新单元现场、东莞市自然资源局网站、道滘镇政府网站公示，公示期合计12个自然日，且公示采用了多途径进行，符合相关公示期限要求。

《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划A03、A04街坊调整的批前公示》：参照《东莞市控制性详细规划调整管理办法》（东自然资〔2020〕104号）文件的要求进行，于2024年2月6日至2024年3月7日，在道滘镇人民政府办公楼八楼、东莞市自然资源局网站同时公示，并于2月7日在东莞日报公告，同时于2月8日至10日在东莞电视台进行了播报广泛宣传，公开征集公众意见建议，全市市民和社会各界均可亲临公示现场或登陆市自然资源局

网站了解规划情况，并可通过现场意见箱、网站留言、邮寄等多种方式就该方案向道滘镇人民政府提出意见及建议，符合《城乡规划法》第二十六条以及东自然资〔2020〕104号文件的规定。

2、听证申请情况：

截止 2024 年 3 月 18 日，共收到听证申请 4 份，分别是叶留朋、蔡卫民、蔡国庆、袁进峰提交。其中叶留朋提交的《蔡白村民对〈关于道滘镇蔡白南岛 CB--02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示〉的反对意见和申请召开蔡白全体村民论证会与听证会》上，除了叶留朋的签名外，还有其他 39 位申请人签字（详见附件申请文件），前述 39 位申请人共同指定叶留朋为联系人。蔡卫民提交的《蔡白律涌村民对〈关于道滘镇蔡白南岛 CB--02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示〉的反对意见和诉求》以及叶留朋提交的《蔡白村民对〈关于道滘镇蔡白南岛 CB--02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示〉的反对意见和申请召开蔡白全体村民论证会与听证会》系针对《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示》提起的听证申请，蔡国庆、袁进峰提交的《听证申请书》系对《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》提出的听证申请。

3、听证通知情况：

道滘镇政府收到前述听证申请后，决定依前述申请人的申请召开听证会，于 2024 年 3 月 18 日及 2024 年 3 月 19 日分别向叶留朋、蔡卫民、蔡国庆、袁进峰送达了《听证通知书》，在前述申请文件上签名的 39 位申请人的《听证通知书》由叶留朋代为签收及转交。

《听证通知书》告知了听证事项是针对《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》及《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示》，听证会的召开时间是 2024 年 3 月 29 日上午 9 时 30 分，地点是东莞市道滘镇金牛新村东路 94 号（道滘镇司法

分局内），除听证申请人之外的听证参加人：听证主持人程锡联（东莞市道滘镇副镇长）；经办机构指派人员雷建云（东莞市道滘镇法律服务所副所长），经办机构指派人员代理人张冬（广东方中天律师事务所律师），经办机构指派人员代理人王海清（广州金鹏（东莞）律师事务所律师）；听证员卢照明（东莞市道滘规划管理所所长），李明（东莞市道滘镇住房和城乡建设局副局长），夏巍（深圳市蕾奥规划咨询股份有限公司主创设计师），李丽坚（东莞市道滘镇农林水务局副局长负责人），陈国威（东莞市道滘镇综合治理办公室副主任），高崇峻（东莞市水乡管委会自然资源局）；听证会记录人员万瑞（广东奥朝律师事务所工作人员）、丁蔚蔚（广东奥朝律师事务所工作人员）。

4、其他会议组织情况：

2024 年 3 月 20 日，蔡卫民、叶留朋、袁锦安、袁孔怀、周积善、袁锦波曾对本次听证的主持人、经办机构指派人员雷建云及代理人张冬、王海清，听证员陈国威，记录员万瑞、丁蔚蔚提出回避申请，此外还对本次听证会提出延期及公开申请，经审查后，东莞市道滘镇人民政府及主持人已于 2024 年 3 月 21 日书面回复因延期及回避申请没有事实及法律依据，故不同意前述延期及回避申请，并告知申请人本次听证会系依法公开举办。

二、听证会的出席情况：

本次听证会是依申请召开，至 2024 年 3 月 29 日上午，到达听证地点并以听证申请人身份进入会场的听证当事人共有 12 位，分别是蔡卫民、蔡国庆、袁进峰、叶留朋、袁锦波、袁锦安、周积善、袁孔怀、叶南、李寿娣、袁德康、袁沛林，在叶留朋提交的《蔡白村民对〈关于道滘镇蔡白南岛 CB--02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示〉的反对意见和申请召开蔡白全体村民论证会与听证会》上签名的其余人员没有以申请人身份参会。主持人、经办机构指派人员代理人、听证员、记录人，以及前述 12 位听证申请人共 24

人作为听证参加人出席了听证会。此外，现场有 33 人旁听。

三、听证会的程序：

本次听证会按以下程序进行：（一）道滘镇规划管理所负责人卢照明对项目背景、规划报批流程以及控规调整工作的具体程序等内容进行陈述；深圳市蕾奥规划咨询股份有限公司主创设计师夏巍说明《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》、《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示》的基本情况、理由、依据，以及有关材料及意见等；经办机构指派人员代理人张冬说明片区控制性详细规划的相关地块的地籍调查情况；道滘镇法律服务所副所长雷建云作补充说明。（二）听证当事人（即听证申请人）针对听证事项提出听证理由、进行质询、答疑。（三）道滘镇法律服务所副所长雷建云作最后陈述。（四）听证主持人宣布听证结束，听证陈述人、听证当事人（听证申请人）对听证会发言记录进行审阅并签名。

四、经办机构指派人员及代理人、听证员（以下统称“听证陈述人”）的对听证事项的说明

会上，听证陈述人从各方面、多层次地向各听证参加人阐述了东莞市道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告以及东莞市道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的项目背景、规划报批流程以及控规调整工作的具体程序、前期意愿征集、权籍调查、控规调整内容等，另外陈述人对听证当事人的提问做了相应回答，并尽可能给予了解释：

1、项目背景、规划报批流程以及控规调整工作的具体程序：

道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元位于道滘镇东部，更新单元现状以旧村、旧厂为主，根据道滘镇城市总体规划及道滘镇城市更新专项规划，该项目位于蔡白特色居住区及更新改造区域，为提升城市品质，完善片区公共服务配套功能，道滘镇政府拟对 CB-02 更新单元实施改造。该项目于 2020

年完成了权益确认、权籍调查工作，同年 11 月，蔡白经联社和蔡白律涌合作社分别就蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元改造项目相关事项进行了股东户代表表决，表决主要内容包含了村集体收益及更新单元采取单一主体挂牌招商模式改造事宜，表决结果均通过了道滘镇农资部门集体经济组织重大事项民主决策程序审查。2023 年 2 月，经东莞市城建交通前期工作例会审议，同意道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元纳入增补促动工项目，后续参照《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府办〔2019〕29 号）推进。为此，2023 年，道滘镇开展了项目的更新单元划定方案编报、挂牌招商、前期研究报告编报、控规调整等一系列工作。2023 年 4 月 12 日经东莞市人民政府同意，道滘镇分别取得了《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元划定方案的批复》（东水乡自然资（更新）〔2023〕5 号）及《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元单一主体挂牌招商方案的批复》（东水乡自然资（更新）〔2023〕6 号）。在取得更新单元划定方案及单一主体挂牌招商批复后，该项目在东莞市公共资源交易中心官方网站正式挂牌招商，中标单位按程序完成了更新单元全部不动产权益收购工作，道滘镇亦按程序将要约收购结果在镇人民政府门户网站、道滘镇蔡白村务公告栏、更新单元现场公示了 5 个自然日。根据《关于印发〈东莞市“三旧”改造并联审批试点工作方案〉的通知》（东自然资〔2022〕392 号）的文件精神，于 2023 年同步编制、同步上报前期研究报告和控规调整方案。2024 年初，在该项目前期研究报告和控规调整方案通过镇级、市级职能部门审查及水乡管委会业务会审查后，根据《关于明确我市“三旧”改造单元前期研究报告有关工作的通知》（东自然资〔2022〕409 号）文件要求，于 2024 年 2 月 6 日至 2024 年 2 月 18 日在道滘镇蔡白村村务公告栏、更新单元现场、东莞市自然资源局官网、道滘镇政府官网开展了 12 个自然日的前期研究报告公示，符合“公示期不少于 10 个自然日”的要求。另外，根据《东莞市控制性详细规划调整

管理办法》（东自然资〔2020〕104 号）文件的要求，于 2024 年 2 月 6 日至 2024 年 3 月 7 日，在东莞市自然资源局网站及道滘镇人民政府办公楼八楼及东莞日报进行了公告，同时 2 月 8 日至 10 日在东莞电视台进行了播报，《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》的公示是符合东自然资〔2020〕104 号文件的要求，符合公示期不少于 30 个自然日的要求。

2、《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》、《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示》的基本情况、理由、依据，以及有关材料及意见：

陈述人首先陈述的是本次道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的主要内容，本次控规调整的调整类型为控规一般修改。调整地块主要是位于道滘镇南部蔡白片区范围内，北至律涌水道，南至律涌中大街，西至佛莞惠城际，东至道厚路。调整范围面积为 15.87 公顷，调整地块面积为 11.89 公顷。本次调整主要是为了利用生态优势、改善居住环境、提高城市形象，满足道滘镇经济及生态的发展需要。对比原控规，调整内容如下：（一）道路调整：新增规划一路和律涌水闸路；微调西岛环路，衔接律涌水闸路和律涌中大街，调整西岛环路道路断面。（二）用地细分：落实单元划定方案，调整范围内街坊地块进行用地细分，A03 街坊由 4 个地块调整为 10 个地块，A04 街坊由 2 个地块调整为 6 个地块。（三）用地性质调整：用地细分后，原 A03-01 用地由公共绿地（G1）调整为水域（E1）和公共绿地（G1），原 A03-02 用地由二类居住用地（R2）调整为公共绿地（G1）、二类居住用地（R2）、社区中心（C3+C4）和耕地（E2），原 A03-03 用地由中小学及幼儿园用地（R6）调整为耕地（E2），原 A04-01 用地由公共绿地（G1）调整为公共绿地（G1）水域（E1）和三类居住用地（R3），原 A04-02 用地由二类居住用地（R2）调整为三类居住用地（R3）。（四）公益用地调整：依据单元划定的公共设施

捆绑要求，明确公服设施的类型、规模及布局。（五）控制指标调整：落实单元划定开发强度，调整后 A03-05 地块容积率由 1.75 调整为 4.23，建筑密度由 32%调整为 30%，建筑限高由 36 米调整为 100 米；调整后 A04-05 地块按现状村庄落实；调整后 A03-05、A03-07、A04-05 地块配建停车位的标准参照《东莞市城市规划管理技术规定》执行。（六）生态控制线调整：本次调整属于生态线占补平衡。调出生态线面积 626.96 平方米，落实为现状律涌水闸路及绿地。调入生态线面积 626.96 平方米，现状为农田，生态情况良好符合生态线要求，并与原生态线连片。（七）配建设施调整：将原 A03-02 地块内配建的 10KV 开关站调整至 A03-05 地块；调整后的 A03-10 地块配套设施及相关说明调整为“公用配电房”；将调整后的 A03-08、A03-10 地块的配套设施及相关说明修正为“电缆沟”。（八）规划实施控制要点调整：新增海绵城市建设管控要求、新增 5G 基站建设控制要求。在审批进度上，本项目为其他存量项目，单元划定已于 2023 年 4 月 13 日完成批后公告，本次前期研究方案和控规调整方案一同上报，并联审批。挂牌招商方案也于 2023 年 5 月 12 日获批复，已确认成交。项目位于道滘镇生活服务功能结构轴，属于蔡白特色居住区，现状西侧为 3-4 层旧厂，东侧为 3-5 层旧村。本次控规调整根据已批复单元划定成果，落实具体管控要求。在总平面上布局 10 栋居住建筑，最大高度 100 米，符合日照的要求；整体空间上也沿着滨水面形成前低后高的空间形态。方案调整后，在控规范范围内的学位满足新增人口学位需求。道路交通在叠加本项目情况下，运行情况良好。新增市政量占原控规各市政总量比例较小，调整对原控规影响较小，可满足片区长远发展需求。调整方案也校核了国土空间规划的数据，方案符合国空数据要求。

其次，陈述人就《道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告》的主要内容进行陈述，针对本次道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整，根据《关于明确我市“三旧”改造单元前期研究报告有关工作的

通知》（东自然资〔2022〕409 号）文件精神，由深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司依据《前期研究报告编制和审查操作手册》编制了《东莞市道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告》，本次前期研究报告编制，主要对蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元的更新模式、更新方向、用地贡献、公共配套设施、建筑容量计算、城市设计等有关内容进行论证及说明，报告内容主要包括项目概况、规划方案、可行性校核、实施计划和效益评估五个部分。

此外，陈述人还从以下方面进行了阐述：审批进度上，本项目为其他存量项目，单元划定已于 2023 年 4 月 13 日完成批后公告。本次前期研究方案和控规调整方案一同上报，并联审批。挂牌招商方案也于 2023 年 5 月 12 日获批复，已确认成交。项目位于道滘镇生活服务功能结构轴，属于蔡白特色居住区，单元面积 11.89 公顷，地势平坦，紧邻律涌水道、水乡大道。本次前期研究根据已批复单元划定成果，落实具体管控要求。在用地布局上，布局社区中心、体育公园和居住用地。对单元划定做了正向的优化调整：优化了道路和用地边界；由于用地边界的调整，捆绑的公服配套用地增加了 99 m²；建筑总量不突破 11.75 万 m²；保证前期研究阶段捆绑的公共设施规模不低于单一主体挂牌招商方案，对子项内容进行优化调整。前期研究也对规划的可行性进行了校核。更新单元基本符合上位规划，涉及管控区域落实相关管控；在总平面上布局 10 栋居住建筑，高度 60-100 米，符合日照的要求；整体空间上也沿着滨水面形成前低后高的空间形态。以下为各主体用地范围：改造主体开发用地面积为 2.78 公顷，用地功能为居住；移交政府用地面积为 4.27 公顷，用地功能包括社区中心、社区体育公园、公共绿地、防护绿地、道路等。保留现状主体用地面积为 4.84 公顷，用地功能包括新村、河流、现状主干道，单元内均一期实施。

3、项目地籍调查情况：

该项目于 2020 年 11 月通过意愿征集及民主表决，具体是蔡白经联社和蔡白律涌合作社分别于 2020 年 11 月 12 日就蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元改造项目相关事项进行了股东户代表表决，表决结果为同意，蔡白村和律涌分别进行了公示，公示期内未收到异议。2023 年 2 月 24 日通过农资部门集体经济组织重大事项民主决策程序审查。

根据《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）》（东国土资[2017]264 号）的精神及部门职能分工，权籍调查是由第三方公司初步调查形成权籍调查初查明细表，表格内容由更新地块所在村、不动产登记中心及东莞市自然资源局道滘分局分别核查。

东莞市自然资源局道滘分局已经审查“三旧”改造用地的地类、土地利用总体规划及用地手续办理情况。第三方调查单位将东莞市道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元项目土地权籍调查资料送至东莞市自然资源局道滘分局进行审核，东莞市自然资源局道滘分局对《东莞市道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元项目土地权籍调查明细表（详查）》中“三旧”建设用地情况栏中已批未登记的宗地、无合法手续用地情况、“三地”情况和土地利用总体规划用途情况进行核查，并于完成核查后将资料交回给第三方调查单位。

不动产登记中心已经核查表内合法手续用地（即已办理土地使用权或房屋所有权）的调查信息，利用东莞市不动产登记信息管理基础平台核对表内合法手续的批准文号、批准面积、土地使用权人或房屋所有权人是否与登记平台信息一致，是否存在抵押、查封等限制权利。核查结果在明细表中标注后交由城市更新中心汇总。

根据道滘镇人民政府关于印发《道滘镇城市更新项目权益核查与确认操作细则》的通知（东道府【2020】46 号），为切实做好蔡白南岛 CB-02 更新项目的权益核查和确认工作，2020 年 12 月 2 日，蔡白村分别在村宣传栏和项目现场，对《道滘镇蔡白南岛 CB-02 项目“三旧”改造土地权益核查与确

认明细表》《道滘镇蔡白南岛 CB-02 项目“三旧”改造房屋权益核查与确认明细表》《集体土地改为国有土地范围图》进行公示，公示点包括道滘镇政府官方网站、道滘镇蔡白村村务公开栏和改造现场、道滘镇广电站、东莞日报。其中，由蔡白村分别在村宣传栏和项目现场，对道滘镇蔡白南岛 CB-02 更新单元改造土地、房屋的权益确认进行公示。公示时间为 2020 年 12 月 2 日至 2020 年 12 月 16 日。在公示期间，蔡白村没有收到任何关于对本次土地和房屋权益核查与确认内容的意见。

四、听证当事人的主要意见陈述

1、叶留朋推举蔡卫民代为发表意见。

2、蔡国庆陈述：支持这个项目，因为了解到这个项目项目落实改造后，获得约 1.19 亿元人民币，大约 9000 方的物业，同时，在项目的范围内，我们律涌旧村绿化整治活化工程，在不改变建筑主体结构的情况下，新建停车位、道路升级路边改造、新建社区活动小公园等等这些公共设施，都是有利于村民居住环境的改善，提高生活质量，这么好的项目，其是支持的。

3、蔡国庆提问：这个项目在村的旁边，停车位是有限的。如果这个楼盘建成后，会不会加重村里面停车难的问题？以及，项目建成后会不会有很多车流穿越旧村，影响旧村的交通出行？

4、袁进峰听完蔡国庆的陈述和提问以及陈述人对蔡国庆问题的回复后表示没有其他意见。

5、蔡卫民主张对《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》内容和公告情况不知情，认为自己没有申请就该控规调整批前公示申请听证，道滘镇政府对已经征收土地事项未依法进行公告就召开听证会不合法。

6、蔡卫民主张本次听证会是依申请启动，并非主动召开，是不对的。

7、蔡卫民主张不认同前期研究报告的真实性、合法性。蔡白农贸市场水泥空地，实际上全部是蔡白村彭辣组和律涌组原有的土地，并非丽水佳园征收，这一点与事实不符，此外，古树名目造假。

8、蔡卫民主张案涉地块历史上涉及非法倒卖及权属争议，在未依法调查处理完历史问题前不同意任何的开动改造。

9、蔡卫民主张本次调整没有尊重土地管理法和自然资源有关法律规定，规划调整没有按照城乡规划法执行。蔡白村委所提交的股东会代表以及村民代表的表决材料没有依法依规进行严格审核，对于蔡白村地块的所有公告公示未依法进行监督及指导。

10、蔡卫民主张本次听证会不合法，蔡白 CB-02 是对彭辣和律涌两个小组针对三旧改造及征收以及对律涌三个自然村的城市更新，涉及人民群众财产，依据各种法律规定，一定要公告公开进行论证，根据现行的自然资源听证规定第 13、12 特别是 15 条，听证机构应该在 10 个工作日内将听证材料送达，本次听证事项更适合这几条规定，应该主动公开举行，应将草案进行公告，应该征求专家意见，公告的时间不少于 30 日，但本次公告仅贴在偏僻的蔡白村公告栏且仅有 12 天，全部村民几乎都不知道，更没有主动和有效的告知村民要召开听证会，道滘镇政府没有遵守相关规定，涉及暗箱操作。道滘政府对已征收土地事项不纳入听证会。公告期没有符合规定，东莞市的行政法规不能违背中国的法律。地方的法规必须在国家法律规定之下。

11、蔡卫民主张涉及地块历史上存在违法犯罪问题尚未解决：第一，城市更新的地块中的 106 亩工厂区域，其中 50 亩农田，村干部将两个村民小组合并建成砖厂，到 2001 年，按东莞市东府 2000-32 文精神，应该要拆除，按照当时的土地管理法和东府 2000-32 号规定，有充足的良好条件复耕的土地应该归还农民，恢复农业生产，但是蔡白村干部枉顾农民利益，将本可复耕的土地的农田申请变更为工业用地，东莞市自然资源局道滘国土分局没

有依法依规审核，没有遵守东府 2000-32 号文精神，于 2002 年 8 月 7 日办理了工业用集体土地土地证。将原属于彭辣村和律涌村民的 50 亩土地改为蔡白经济联合社所有。第二，2002 年 7 月 10 日，时任村委会主任梁桂秋私下将土地证还未核发下来的 50 亩土地租赁给吴某华建厂使用 60 年，租金去向不明，涉及违法违规。第三，2003 年 3 月 26 日，蔡白村委会主任梁桂秋私下将彭辣 4.49 亩农田出让给律涌村民蔡某邦建厂，使用人扩大占地面积为 14.58 亩，违法违规。第四，2014 年 3 月蔡白村委占用彭辣 15.76 亩建设蔡白农贸市场，次年 8 月 27 日被东莞市国土资源局立案调查，后极少罚款当做行政处罚，涉及违法。第五，2016 年 9 月，蔡白村允许南城蛤地公民李荣飞租赁 15.87 亩农用地进行地面水泥硬化建设，2018 年 5 月 21 日被东莞国土局道滘分局极少罚款当行政处罚，以后没有依法归还彭辣。第六，2020 年 4 月，蔡白村委会将出让给蔡某邦的彭辣村民小组地块，违法统筹给蔡白经济联合社名下，然后在 7 月违规再次转让给尹某驱、陈某、陈某辉等三人，涉嫌再次获得巨额利润，款项去向不明，全部是违规。就前面有关部门讲的所谓统筹，股东会代表、村民代表、全部是人为造的虚假材料。村民都说没有同意，没有表决过这些事项。第七，2020 年期间，租赁给吴某华建厂的地块和建筑物，他再转让给其他陈某辉等三人，是违法的，第八，使用虚假的材料获得变更，将转让给尹某驱、陈某、陈某辉等三人的土地和建筑物，用虚假材料变更取得，也就是将彭辣律涌两个小组集体土地与财产违法倒卖私化，这个是虚假材料的。第九，在 2020 年 11 月，蔡白村委会干部是通过违法违规的方式进行的城市更新股东表决，欺上瞒下，企图获得政府职能的批准以掩盖历史违法罪行。第十，2023 年 4 月蔡白村委会干部又故技重施，通过违法违规的方式将股东表决，让道滘人民政府和东莞市政府相关部门审批，最终获得东莞自然资源局的《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元单一主体挂牌招商方案的批复》，这个材料，我们认为是违法违规的虚假材料，

如果有必要，我们要申请领导核查并追究公职人员违法行为。第十一点，2023 年 11 月 21 日，道滘镇人民政府对违法犯罪的地块带病征收，仅在蔡白村委张贴土地征收的公告，这个公告的做法涉嫌违反法律法规，其真实性合法性存在严重问题。第十二点，2024 年 2 月 6 日，道滘镇政府再次对存在违法违规、正在被举报调查的涉案地块强行进入规划拟征地，涉嫌违法违规规划和公告。第十三点，2024 年 2 月 6 日，道滘镇政府借编制 CB-02 更新单元前期研究之机，扩大征收，刻意不公告，不召开听证会。第十四点，梁桂秋租土地，吴某华转租给其他人是不合法的，违背当时的土地管理法。蔡白村租地卖地的表决同意的材料全部是造假的。第十四点，听证涉及的地块存在权属争议，2002 年 6 月 17 日的《土地登记申请、调查、审批表》显示该约 50 亩耕作农田申请变更为工业用地是 2002 年申请，就证明该幅耕地在做砖厂期间和之前，历史权属是彭辣村和律涌，此外，根据广东省东莞市中级人民法院粤 19 民终 5161 号，法院判决：“吴 X 华与蔡白村委会约定租赁期为 60 年，即 2002 年 8 月 1 日至 2062 年 7 月 30 日止。但根据《中华人民共和国民法典》第七百零五条第一款规定：‘租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。’因此吴 X 华与蔡白村委会签订的《土地租赁合同》中约定的租赁期限为 60 年违反法律规定，所以超过 20 年的部分应当依法确认无效。”所以，原租赁的 50 亩土地依法属蔡白村所有，在租赁期间转让属违法犯罪，转让无效。第四点，依据水乡管委会给中级法院的公函，50 亩土地未经过规划许可违法建设。城乡规划法第九条任何单位和个人可以控告不法行为，我们几十个村民对这个违法犯罪行为是有很多次举报的，有关部门未曾核查和回复。

12、蔡卫民主张依据《城乡规划法》第 22 条，乡镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划在报送审批前，应当经过村民会议和村民代表讨论通过，根据《广东省农村集体经济组织管理规定》第 9 条规定，农村集体经济组织

的最高权力机构是成员大会。凡涉及成员切身利益的重大事项，必须提交成员大会讨论决定，但是道滘镇政府对这次听证的地块，没有组织村民讨论。

13、其他听证申请人经主持人询问是否有意见发表后未发表意见。

六、听证事项的主要分歧及回应

1、关于用地调整后为居住功能，会不会引发停车难问题，以及项目建成后会不会有很多车流穿越旧村，会否影响旧村的交通出行的回复：

用地调整后为居住功能，不会引发类似由于大量商业功能带来的临时停车需求，案涉项目居住用地按照莞标要求，配置了 1175 个停车位，符合莞标的要求，也符合小区内部的实际使用需求。

新增加的交通流主要由水乡大道一侧出入，避免与旧村车流、人流交织，后期还可以加强交通管制，引导交通的分流。

2、关于《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示》、《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》是否依法公示问题的答复：

第一个，前期研究报告，根据《关于明确我市“三旧”改造单元前期研究报告有关工作的通知》（东自然资〔2022〕409 号）文件要求，前期研究报告由编制主体组织公示，公示期不少于 10 个自然日。相关单位同时在道滘镇蔡白村村务公开栏、更新单元现场、东莞市自然资源局网站、道滘镇政府网站同时公示，此次公示期为 2024 年 2 月 6 日至 2024 年 2 月 18 日，合计 12 个自然日，符合相关公示要求。

另外，《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》的编制及公示是参照《东莞市控制性详细规划调整管理办法》（东自然资〔2020〕104 号）文件的要求进行，于 2024 年 2 月 6 日至 2024 年 3 月 7 日，在道滘镇人民政府办公楼八楼、东莞市自然资源局网站同时公示，并于 2024 年 2 月 7 日在东莞日报公告，同时 2 月 8 日至 10 日在东莞电视台进

行了播报，以上的公示符合东自然资〔2020〕104 号文件关于公示期不少于 30 个自然日的要求。

3、关于本次听证会未依职权召开，听证会资料未提前 10 个工作日送达是否合法、蔡卫民等部分申请人未就《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》申请召开听证会，但会议主旨包括了该项听证事项是否合法的答复：

因为两个公告都是面向社会的，相关单位收到申请并不仅仅是蔡卫民和叶留朋的两份，还有其他人的，所以本次听证是针对公示期内收到的所有的听证申请进行，这些听证有两项《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》、《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示》的听证，本次听证会是依申请召开的，依申请召开的听证会不适用需提前 10 个工作日送达之相关规定。

4、关于彭辣、律涌地块权属争议以及古树名目问题的回复：

整个蔡白牛庄项目地块一至五原权属彭辣组和律涌组，蔡白村于 1986 年至 1996 年期间统筹上述地块，补偿款已发放给彭辣组和律涌组村民，并于 1989 年和 2002 年办理了约 50 亩土地的集体土地使用证。2002 年蔡白村将土地出租给吴树华，吴树华又将土地分开几块，转给了其他人。地块一及地块二有 14.58 亩土地早期属彭辣组所有。彭辣组于 2003 年将上述 14.58 亩土地使用权转让，转让款大概 64 万已支付给彭辣组，彭辣组将土地款存入集体账户作每年分红及日常经营使用。为理顺地块使用权、所有权等历史遗留问题，蔡白村 2020 年统筹大黄洲五厂砖厂地块 14.58 亩土地，彭辣组所得土地补偿款约 500 万元。彭辣组已按 6000 元/人将土地补偿款分配给彭辣组户籍人口及集体股东成员，分红方案全体成员已同意并领取了分红。古树问题，由市林业局统一编制备案的，按备案认定。

5、关于前期研究报告真实性、合法性问题的回复：

前期研究报告全部是依据前期研究报告审查手册编制的，编制的内容是符合要求的，报告需要第三方审查，实际亦是委托第三方审查的，有审查报告。

6、关于蔡卫民提到的梁桂秋出租给吴某的 50 亩土地租金去向不明问题，梁桂秋私下将彭辣 4.49 亩农田出让给律涌村民蔡某邦建厂，使用人扩大占地面积为 14.58 亩，违法违规问题；2014 年 3 月蔡白村委占用彭辣 15.76 亩建设蔡白农贸市场，次年 8 月 27 日被东莞市国土资源局立案调查，后极少罚款当做行政处罚，涉及违法问题；以及使用虚假的材料获得变更，将转让给尹某驱、陈某、陈某辉等三人的土地和建筑物，也就是将彭辣律涌两个小组集体土地与财产违法倒卖私化问题：

村委会租赁给吴某的 land，租金是 8 万元/亩，主要用于集体的日常经营。蔡某租赁的 4.49 亩，根据我们的调查了解，彭辣组 2020 年将 14.58 亩部分出租给蔡某，吴某将从村出租的地块部分转让给蔡某，是从私人手上租的，不是从村委会租的。第三点，农贸市场这个问题，农贸市场当时是经过村民表决，在镇交易平台交易。村委会转让给尹某的土地，尹某是通过私人的手上取得建筑物的使用权，土地的使用权还是村委会的，私人只有建筑物使用权。

7、关于征地公告和村庄规划需经村民表决的答复：

东莞市人民政府关于土地征收和公告，我们这个征收公告是 2023 年 11 月 21 日-12 月 21 日公告的，根据《广东省土地管理条理》第 30 条相关规定，征地补偿安置公告期满，过半数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议或者县级以上人民政府认为确有必要的，应当组织召开听证会。该征地预公告范围的土地权属道滘镇蔡白股份经济联合社、道滘蔡白律涌股份经济合作社，经核查，道滘镇蔡白股份经济联合社成员人数 4781 人，道滘蔡白律涌合作社 814 人，本次公告期满后收到申请听证人数未达到过半

数要求，未达到组织召开听证会过半数被征地的村集体成员有异议的条件，为此我们未组织召开听证会。本次听证会不是针对征地的听证会。第二个问题，就是村庄规划编制需村民表决，我们是控制性调整规划不是村庄规划。

8、关于调整地块存在权属争议问题：

陈述人主动陈述内容为：根据道滘镇人民政府关于印发《道滘镇城市更新项目权益核查与确认操作细则》的通知（东道府【2020】46号），为切实做好蔡白南岛 CB-02 更新项目的权益核查和确认工作，2020 年 12 月 2 日，蔡白村分别在村宣传栏和项目现场，对《道滘镇蔡白南岛 CB-02 项目“三旧”改造土地权益核查与确认明细表》《集体土地改为国有土地范围图》进行公示，公示时间为 2020 年 12 月 2 日至 2020 年 12 月 16 日。公示点：包括道滘镇政府官方网站、道滘镇蔡白村村务公告栏和改造现场、道滘镇广电站、东莞日报。其中，由蔡白村分别在村宣传栏和项目现场，对道滘镇蔡白南岛 CB-02 更新单元改造土地、房屋的权益确认进行公示。在公示期间，蔡白村没有收到任何关于对本次土地和房屋权益核查与确认内容的意见。

9、关于案涉地块历史上存在违法犯罪问题：听证会现场答复意见详见前文第 4 及第 6 点。

七、对听证会主要意见的分析或处理建议

	主要意见	意见分析或处理建议
1	用地调整后为居住功能，会不会引发停车难，以及建成后会不会有很多车流穿越旧村，影响旧村的交通出行	用地调整后为居住功能，会否引发类似由于大量商业功能带来的临时停车需求，需结合停车位的配置规划以及周边道路规划。根据陈述人的意见，案涉项目居住用地按照莞标要求，配置了 1175 个停车位，符合莞标的要求，也符合小区内部的实际使用需求。 关于会否有很多车影响旧村交通出行问题，根据陈述人的意见，本次调整后新增加的交通流主要由水乡大道一

		侧出入，避免与旧村车流、人流交织，后期还可以加强交通管制，引导交通的分流。
2	关于前期研究报告、控制性详细规划 A03、A04 街坊调整是否依法公示问题	前期研究报告：根据《关于明确我市“三旧”改造单元前期研究报告有关工作的通知》（东自然资〔2022〕409 号）文件要求，前期研究报告由编制主体组织公示，公示期不少于 10 个自然日。案涉前期研究报告于 2024 年 2 月 6 日至 2024 年 2 月 18 日期间同时在道滘镇蔡白村村务公开栏、更新单元现场、东莞市自然资源局网站、道滘镇政府网站同时公示，公示期合计 12 个自然日，且公示采用了多途径进行，符合相关公示期限要求。 控制性详细规划 A03、A04 街坊调整：其编制及公示是参照《东莞市控制性详细规划调整管理办法》（东自然资〔2020〕104 号）文件的要求进行，于 2024 年 2 月 6 日至 2024 年 3 月 7 日，在道滘镇人民政府办公楼八楼、东莞市自然资源局网站同时公示，并在东莞日报公告，同时 2 月 8 日至 10 日在东莞电视台进行了播报广泛宣传，公开征集公众意见建议，全市市民和社会各界均可亲临公示现场或登陆市自然资源局网站了解规划情况，并可通过现场意见箱、网站留言、邮寄等多种方式就该方案向道滘镇人民政府提出意见建议，符合《城乡规划法》第二十六条以及东自然资〔2020〕104 号文件的规定。
3	关于本次听证会未依职权召开，听证会资料未	前期研究报告和控制性规划调整草案公告之后，经办机构共收到 4 份听证申请（其中一份申请上除了叶留朋签字外还有另外 39 位申请人签字），其中叶留朋和蔡卫民

提前 10 个工作日送达是否合法、蔡卫民等部分申请人未就《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》申请召开听证会但会议主旨包括了该项听证事项是否合法	提交的申请是要求对前期研究报告举行听证，蔡国庆和袁进峰提交的申请是就控制性规划调整草案提出听证申请，所以道滘镇政府针对公示期内收到的所有听证申请统一进行了听证，听证事项包括了两项《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》、《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示》。 参照《自然资源听证规则》规定，听证会可依职权召开，亦可依当事人申请召开，如果是依申请召开，则参照《自然资源听证规则》规定第二十五条规定《听证通知书》应在听证的 7 个工作日前通知当事人。本次听证会是依申请召开的，《听证通知书》等相关材料已经依法按时书面送达叶留朋、蔡卫民等申请人。
--	--

4	关于土地征 地预告和村庄 规划需经村民表 决而未表决问题	1、关于征地公告是否应表决问题：案涉项目土地征收预告公告是于 2023 年 11 月 21 日-12 月 21 日公告的，根据《广东省土地管理条理》第 30 条相关规定，征地补偿安置公告期满，过半数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议或者县级以上人民政府认为确有必要，应当组织召开听证会。该征地预告公告范围的土地权属道滘镇蔡白股份经济联合社、道滘蔡白律涌股份经济合作社，经核查，道滘镇蔡白股份经济联合社成员人数 4781 人，道滘蔡白律涌合作社 814 人，该次公告期满后收到申请听证人数未达到过半数要求，未达到组织召开听证会过半数被征地的村集体成员有异议的条件，为此未就征地公告组织召开听证会。 2、关于村庄规划表决问题：本次控规调整是控制性调整规划不是村庄规划，依法不需要村民表决。
5	关于前期研 究报告真实性、合 法性问题	《东莞市道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告》是由深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司依据《前期研究报告编制和审查操作手册》编制，本次前期研究报告的编制主要对蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元的更新模式、更新方向、用地贡献、公共配套设施、建筑容量计算、城市设计等有关内容进行论证及说明。主要包括项目概况、规划方案、可行性校核、实施计划和效益评估五个部分。在审批进度上，本项目为其他存量项目，单元划定已于 2023 年 4 月 13 日完成批后公告。本次前期研究方案和控规调整方案一同上报并联审批。前期研究报告编制的内容符合编制要求，同时相关部门根据《关于明

		确我市“三旧”改造单元前期研究报告有关工作的通知》东自然资(2022)409 号文件精神委托第三方进行了审查，第三方出具了审查报告。
6	关于案涉地块存在权属争议问题，以及历史上存在违法犯罪问题（包括蔡卫民提出的关于彭辣、律涌地块权属争议、梁桂秋出租给吴某的 50 亩土地租金去向不明问题；梁桂秋私下将彭辣 4.49 亩农田出让给律涌村民蔡某邦建厂，使用人扩大占地面积为 14.58 亩，违法违规问题；2014 年 3 月蔡白村委占用彭辣 15.76 亩建设蔡白农贸市场，次年 8 月 27 日被东	本项目地块不存在权属争议问题，权调过程中也没有发现有历史违法犯罪问题。项目权籍调查工作系根据《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）》（东国土资[2017]264 号）、道滘镇人民政府关于印发《道滘镇城市更新项目权益核查与确认操作细则》的通知（东道府【2020】46 号）两份文件，不动产权益核查按照“权属登记为主，历史现状为辅，依法依规，实事求是”的原则开展。不动产权益人包括以下三类：1. 集体土地所有人，即集体经济组织；2. 依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；3. 土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地协议、转让协议实际使用土地、房屋的个人或单位。上述第 3 类不动产权益人，属于与集体经济组织签订历史用地协议的，由集体经济组织按规定确认；属于与镇街（园区）政府或其下属企事业单位签订历史用地协议的，由镇街（园区）政府按规定确认。 历史地块土地证办理情况如下：项目地块一至五原权属彭辣组和律涌组，蔡白村于 1986 年至 1996 年期间以 6500 元/亩的标准统筹上述地块，补偿款已发放给彭辣组和律涌组村民，并于 1989 年和 2002 年办理了约 50 亩土

莞市国土资源局立案调查，后极少罚款当做行政处罚，涉及违法问题；以及使用虚假的材料获得变更，将转让给尹某驱、陈某、陈某辉等三人的土地和建筑物，也就是将彭辣律涌两个小组集体土地与财产违法倒卖私化问题）：	地的集体土地使用证。蔡白农贸市场及周边地块涉及土地一共涉及四个土地证，粤（2020）东莞不动产权第 0066289 号、粤（2020）东莞不动产权第 0066275 号两证登记权利人为东莞市道滘蔡白股份经济联合社农民集体，东府集建字（1989）第 1900090611578 号登记权利人蔡白管理区，东府集建字（2002）字第 1900090601708 号登记权利人东莞市道滘镇蔡白经济联合社。 历史上土地流转情况如下： 蔡白村委统筹上述地块后，蔡白村委会于 2002 年 7 月 10 日与吴树华签订《土地租赁合同》，约定将位于律涌村水闸下则土名（大黄洲）土地约 50 亩（位于地块二至地块五）租赁给吴树华作建厂之用，使用时间为 60 年（即 2002 年 8 月 1 日至 2062 年 7 月 30 日），每亩为 8 万元。蔡白村将收取的土地款存入集体账户作经济开展建设及日常经营使用。 吴树华于 2003 年 1 月 29 日与乙方蔡忠伦、蔡德建、蔡德邦、蔡德禄、蔡海棠、黄容光签订《土地转让合同》，约定将位于律涌村水闸下则（大黄洲）约 50 亩土地其中的 5850 平方米（地块二）转让给乙方作工业用地之用，使用时间为 60 年（即 2002 年 12 月 31 日至 2062 年 7 月 31 日），每平方米为 175 元，合计 1023750 元，该转让属于私人之间的交易。 吴树华于 2003 年 3 月 18 日与乙方王锡滔、王日娇签
--	---

订《土地转租合同》，约定将位于律涌村水闸下则（大黄洲）约 50 亩土地其中的 6551.11 平方米（地块三）转租给乙方作工业用地之用，使用时间为 60 年（即 2002 年 12 月 31 日至 2062 年 7 月 31 日），每平方米为 175 元，合计 1146444.25 元，该转让属于私人之间的交易。

地块一及地块二有 14.58 亩土地早期属彭辣组所有。彭辣组于 2003 年将上述 14.58 亩土地使用权转让给蔡德邦和陈皆安，转让款 637400 元已支付给彭辣组，彭辣组将土地款存入集体账户作每年分红及日常经营使用。根据村反映，当时签订上述地块转让合同前，彭辣组有在彭辣组饭堂召开会议讨论上述地块转让面积、价格，并由在场的彭辣组村民代表和党员讨论同意。为理顺地块使用权、所有权等历史遗留问题，2020 年 4 月 16 日，彭辣组经股东户代表表决同意将面积为 14.58 亩的大黄洲五厂砖厂地块土地所有权确权登记为东莞市道滘镇蔡白股份经济联合社农民集体所有事项。蔡白村按 34 万元/亩的价格统筹大黄洲五厂砖厂地块 14.58 亩土地，彭辣组所得土地补偿款约 500 万元。经 2020 年 4 月 24 日召开的十四届镇班子第 163 次联席会议讨论同意由彭辣组按每人每股 6000 元标准，分配给本组户籍人口及股东人口。彭辣组已按 6000 元/人将土地补偿款分配给彭辣组户籍人口及集体股东成员。其中本次申请人员叶留朋、袁孔怀、袁锦安等人约于 2020 年 5 月签名领取了相关补偿款。另外地块一

剩余地块面积属蔡白经联社所有。

2020 年 7 月 10 日，尹活驱、陈强、陈志辉分别与吴树华、蔡忠伦、蔡德建、蔡德邦、蔡德禄、蔡海棠、黄容光和王锡滔、王日娇签订《土地权益补偿协议书》，并分别约定将律涌村水闸下则土名（大黄洲）约 50 亩土地（其中吴树华 20819.69 平方米，蔡忠伦等 6 人 5850 平方米，王锡滔、王日娇 6551.11 平方米）的收益权、受偿权及其他相关权益转让给尹活驱、陈强、陈志辉，权益年限为自签订本协议之日起至 2062 年 7 月 30 日，以单价 6750 元/平方米进行补偿。

根据《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府办〔2019〕29 号）规定，由第三方测绘公司进行测绘工作，其中由广东中冶地理信息股份有限公司进行测绘工作、东莞市测绘院进行复核。两家测绘公司均具有相应资质，符合测绘资质要求。

土地与房屋权益核查公示情况：

2020 年 12 月 2 日，蔡白村分别在村宣传栏和项目现场，对《道滘镇蔡白南岛 CB-02 项目“三旧”改造土地权益核查与确认明细表》、《道滘镇蔡白南岛 CB-02 项目“三旧”改造房屋权益核查与确认明细表》、《集体土地改为国有土地范围图》进行公示，公示时间为 2020 年 12 月 2 日至 2020 年 12 月 16 日。

公示点：包括道滘镇政府官方网站、道滘镇蔡白村村

务公告栏和改造现场、道滘镇广电站、东莞日报。其中，由蔡白村分别在村宣传栏和项目现场，对道滘镇蔡白南岛 CB-02 更新单元改造土地、房屋的权益确认进行公示。

公示结果：在公示期间，蔡白村没有收到任何关于对本次土地和房屋权益核查与确认内容的意见。

该项目于 2023 年 2 月 24 日通过农资部门集体经济组织重大事项民主决策程序审查。

综上，本项目的土地权益和房屋权益的确认工作，均是依照《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）》（东国土资[2017]264 号）、道滘镇人民政府关于印发《道滘镇城市更新项目权益核查与确认操作细则》的通知（东道府【2020】46 号）开展权益认定工作，不动产权益以“权属登记为主，历史现状为辅，依法依规，实事求是”的原则进行认定，符合法律法规的规定。

五、其他需要说明的情况

参照《自然资源听证规定》第四章的规定，道滘镇人民政府依听证申请人的申请就《关于道滘镇蔡白片区控制性详细规划 A03、A04 街坊调整的批前公示》、《关于道滘镇蔡白南岛 CB-02 居住类更新单元前期研究报告的批前公示》召开了本次听证会，现东莞市道滘镇人民政府将把本次听证会上收集到的意见和建议依法上报供决策参考，严格按照相关法律法规要求进行论证。

特此报告。

东莞市道滘镇人民政府

2024 年 4 月 2 日

