

东莞市石龙镇 2024 年度土地征收成片开发
方案
(征求意见稿)

石龙镇人民政府

二〇二四年四月

目 录

第一章	概述	1
1.1	编制背景	1
1.2	工作依据	1
1.3	工作原则	2
1.4	实施期限	3
1.5	方案概述	3
第二章	方案划定与基本情况	6
2.1	成片方案划定说明	6
2.2	成片开发条件支撑情况	8
2.3	土地利用现状及占用耕地情况	9
2.4	土地供应与土地利用效率	10
第三章	必要性、主要用途和实现的功能	12
3.1	必要性	12
3.2	主要用途和实现的功能	15
第四章	合规性分析	16
4.1	城镇开发边界、永久基本农田及生态保护红线	16
4.2	规划用地用海	16
第五章	设施配套与公益性用地情况	18
5.1	整体配套情况	18
5.2	配套设施详情	18
第六章	项目计划	20

6.1 往年成片开发方案项目实施情况	20
6.2 拟安排项目的年度计划	22
6.3 国民经济和社会发展规划衔接	24
6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况	24
第七章 效益评估	25
7.1 土地利用效益评估	25
7.2 经济效益评估	26
7.3 社会效益评估	26
7.4 生态效益评估	27
第八章 征求意见情况	31
8.1 征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见	31
8.2 征求相关部门的意见	31
8.3 征求相关农村集体经济组织和村民意见	31

第一章 概述

1.1 编制背景

成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，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>的通知》（自然资规〔2023〕7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，东莞市要求各镇人民政府（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）项规定情形的，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，结合石龙镇实际，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年修订）；
- （2）《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号）；

- (3) 《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）；
- (4) 东莞市人民政府《关于下达东莞市2024年国民经济和社会发展的通知》（东府〔2024〕17号）；
- (5) 《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》；
- (6) 《广东省东莞市国土空间总体规划（2021-2035）》（草案）；
- (7) 《广东省东莞市石龙镇国土空间总体规划（2021-2035）》（草案）；
- (8) 《东莞市生态环境保护“十四五”规划》；
- (9) 《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》；
- (10) 《东莞市石龙镇国民经济和社会发展“十四五”规划纲要》；
- (11) 《东莞市石龙镇2023-01地块规划选址评估及地块控制性详细规划》；
- (12) 其他相关的规划依据等。

1.3 工作原则

(1) 依法依规，合理编制。土地征收成片开发方案遵循《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《土地征收成片开发标准》、《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）等相关法律法规、政策文件的要求。

(2) 集中连片，节约集约。成片开发范围的面积应适中，边界应规整，确保成片开发范围间不交叉、不重叠、不冲突。

(3) 开发有序，以人为本。编制成片开发方案时应认真谋划拟安排项目的开发时序和年度实施计划，注重维护农民的合法权益，充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和专家学者的意见。

(4) 保护优先的新发展理念。成片开发方案应坚持保护优先的新发展理念，注重保护耕地和生态环境，成片开发范围严禁占用永久基本农田和生态保护红线。

(5) 科学合理编制，处理好保护与开发的关系。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足石龙镇的长远发展，根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，注重节约集约用地，注重生态环境保护。通过深度分析和科学论证，确定成片开发的规模和范围；因地制宜，有针对性的开展编制工作，着重解决实际问题。

(6) 贯彻高质量发展的理念。成片开发方案应坚持高质量发展的理念，加快实现产业体系升级发展，加强优质产业项目招引共建，打造高水平产业发展，强化高质量发展的产业根基。

1.4 实施期限

石龙镇成片开发方案的实施期限为 **2024 年**。

1.5 方案概述

划定与现状：石龙镇 2024 年度土地征收成片开发方案共划定 1 个成片开发范围，面积为 10.6780 公顷，与往年土地征收成片开发范围没有重叠、交叉等情况。拟征收地块共计 6.7721 公顷，占用耕地

0.5691 公顷，其中占用水田 0 公顷。现状耕地有 0.5688 公顷位于东莞市石龙镇 2012 年第二批次范围内，已完成农用地转用审批手续，无需落实耕地占补平衡。剩余 0.0003 公顷现状耕地在后续建设项目办理用地报批手续时，应结合实际占用需求使用剩余耕地储备指标以落实耕地占补平衡，严格落实“占优补优”、“占水田补水田”要求，按要求落实补充耕地方案。

批而未供和闲置土地情况：根据广东省土地市场动态监测与监管系统，东莞市石龙镇 2019-2023 年供地率 91.51%；闲置率为 0%。石龙镇辖区未涉及省级开发区，不存在土地利用效率低下的情况。

三线管控：石龙镇成片开发范围未违反法律或政策的强制性规定，不涉及占用永久基本农田，不涉及生态保护红线，与“三区三线”充分衔接，并严格按规划依法依规建设。成片开发范围已全部纳入石龙镇国土空间总体规划城镇开发边界的集中建设区。

国土空间规划：方案符合国土空间规划，所有成片开发范围均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内。

公益性用地比例情况：石龙镇 2024 年度土地征收成片开发方案共划定 1 个成片开发范围，基础设施、公共服务设施及其他公益性用地比例不低于 40%，符合国家、省文件要求。

往年项目实施情况与方案实施计划：2022 年石龙镇无批准实施的征收成片开发方案。

根据 2023 年已批准实施的征收成片开发方案，2023 年计划实施项目 1 个，已完成征地报批项目 0 个，计划实施面积 2.0972 公顷，未完成征地报批，未按计划完成实施。

2024 年拟安排建设项目共 2 个，拟征地范围面积共 6.7721 公顷，项目在 2024 年实施。方案与 2024 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、石龙镇 2024 年政府工作计划、石龙镇“十四五”规划充分衔接。

征求意见情况：方案将按照国家文件要求，充分听取人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者和职能部门的意见，并经 1 个成片开发范围内所有集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意。

第二章 方案划定与基本情况

2.1 成片方案划定说明

根据划定原则，结合石龙镇 2024 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，总面积 10.6780 公顷，拟征收地块面积 6.7721 公顷，与往年土地征收成片开发范围没有重叠、交叉等情况。土地权属清晰，界址清楚，无争议。其中，片区形状部分范围呈长条状，有两方面原因：一、周边公益性用地较少，为满足公益性用地比例不低于 40% 的要求，将征地地块相邻的城市道路用地及公园绿地纳入成片开发范围；二、划定符合要求，成片开发范围要求全部位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，片区位于石龙镇边界地段，城镇建设用地的范围有限。

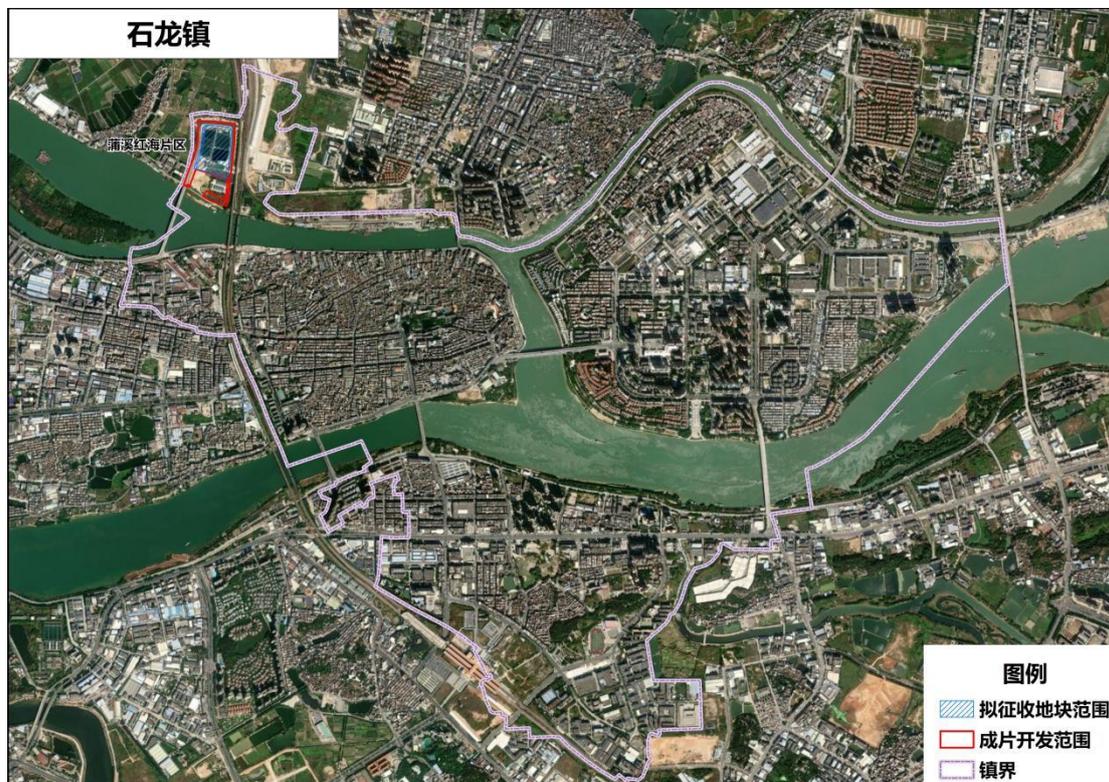


图 2-1 石龙镇成片开发范围示意图

表 2-1 石龙镇各成片开发范围详细信息一览表

序号	片区名称	位置	面积 (公顷)	土地权属情况		拟征收地块 面积 (公顷)		占比 (%)
				名称	面积 (公顷)			
1	蒲溪红海 片区	石龙镇 蒲溪村 红海大 桥旁	10.6780	东莞市石龙镇 蒲溪股份经济 联合社农民集 体	10.6175	6.7721	6.7721	63.42
				国有土地	0.0605	0		
合计			10.6780	——	10.6780	6.7721	6.7721	63.42

2.2 成片开发条件支撑情况

（1）区位条件

石龙镇位于东莞市北部，地处广州深圳惠州珠三角经济圈节点位置和东江中下游咽喉要地，水陆交通优势得天独厚，京九铁路穿镇而过，东莞火车站驻镇而建。近三年，石龙先后入选首批市基层改革创新实验区和全市战略性新兴产业基地。根据《东莞市国土空间总体规划（2020-2035年）》（草案），石龙镇已纳入“一主两副六片区”城镇体系中的中心城区，位于东部先进制造业走廊上。作为连通产业片区的先进制造业走廊，片区规划以一类工业用地为主，未来将是石龙镇的新兴制造业重要组成部分。

（2）交通支撑条件

蒲溪红海片区交通条件优越，现状可通过红海大桥、规划一路、规划四路与外围连通，与广深铁路和广九铁路连接，通往广州、深圳、樟木头、香港等地。向南可通过红海大桥与沿江东路相连去往石碣、高埗、广州增城等地。距离东莞火车站直线距离约4公里，区域及周边对外交通发达，区位交通可达性好。

（3）周边产业及市政支撑条件

蒲溪红海片区地处石龙镇西北部，南边多分布工业园区、工厂。直线距离1公里内有现状九龙涌污水泵站、沿江西路垃圾中转站，1.5公里内有110kV石龙变电站、电信石龙局、东莞市水务集团供水有限公司石龙分公司，可满足片区周边生产、生活等市政需求。

(4) 公服配套条件

片区周边有石龙爱苗幼儿园、石龙中心小学、石龙第三中学、石龙龙城外国语学校等教育设施；有石龙社区卫生服务中心，东莞市第八人民医院、东莞市松山湖医院（东莞市第三人民医院）等医疗配套设施；有石龙南岸公园、中山公园、石龙沙洲公园、江畔公园、石龙西湖社区公园、石龙博物馆、人民广场、石龙东征博物馆、新春市场等生活配套设施，基本能够满足居民日常生活需要。随着片区的开发以及新企业入驻，该片区的人口及就业岗位将会增加，对片区周边公服配套设施的需求将日趋增强，社会管理压力持续加大，未来仍需加强片区基础配套设施的建设。不断完善，切实从教育、医疗、文化等公共服务领域满足群众的期盼。

2.3 土地利用现状及占用耕地情况

根据石龙镇 2022 年土地变更调查数据，石龙镇土地征收成片开发范围总用地面积 10.6780 公顷。其中，农用地 8.1718 公顷，占成片开发总面积的 76.53%；建设用地 2.5062 公顷，占成片开发总面积的 23.47%；未利用地 0 公顷。详见表 2-3。

本次成片开发方案拟实施征收的土地，占用耕地 0.5691 公顷，其中占用水田 0 公顷；现状耕地有 0.5688 公顷位于东莞市石龙镇 2012 年第二批次范围内，已完成农用地转用审批手续，无需落实耕地占补平衡。剩余 0.0003 公顷现状耕地在后续建设项目办理用地报批手续时，结合实际占用需求使用剩余耕地储备指标以落实耕地占补平衡，严格落实“占优补优”、“占水田补水田”要求，按要求落实补充耕

地方案。

表 2-3-1 石龙镇成片开发范围的土地利用现状汇总

序号	片区名称	现状面积（公顷）				
		农用地		建设用地	未利用地	小计
		总计	其中，耕地面积			
1	蒲溪红海片区	8.1718	0.6081	2.5062	0	10.6780
	合计	8.1718	0.6081	2.5062	0	10.6780

表 2-3-2 石龙镇拟征收地块的土地利用现状汇总

序号	拟征收地块编号	现状面积（公顷）				
		农用地		建设用地	未利用地	小计
		总计	其中，耕地面积			
1	SL-ZD-01	6.3432	0.5691	0.0636	0	6.4068
2	SL-ZD-02A	0.0011	0	0	0	0.0011
3	SL-ZD-02B	0.3642	0	0	0	0.3641
	合计	6.7085	0.5691	0.0636	0	6.7721

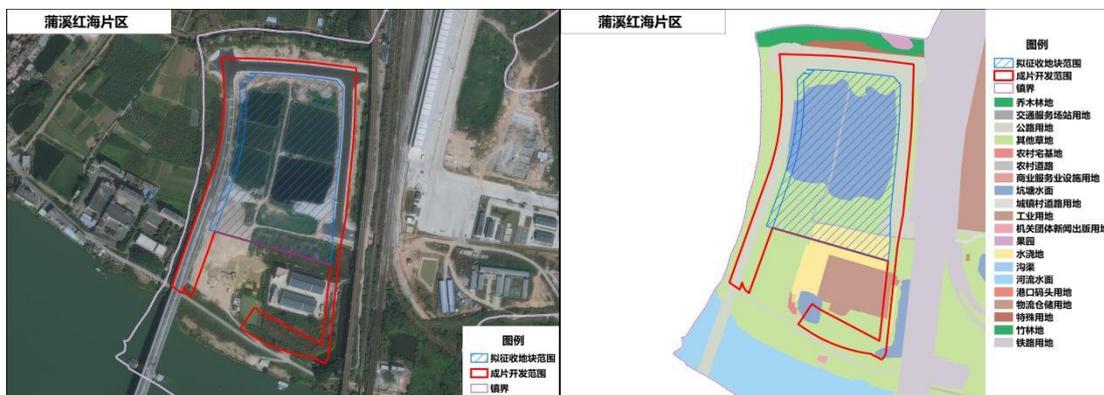


图2-3蒲溪红海片区卫星影像与土地利用现状地类图

2.4 土地供应与土地利用效率

根据广东省土地市场动态监测与监管系统，石龙镇 **2019-2023 年**（**近五年**）批准用地总面积 2.7036 公顷，供应面积 2.4741 公顷，闲置地加上疑似闲置地 0 公顷，**供地率 91.51%，闲置率为 0%**。

石龙镇辖区内暂无省级以上开发区，故不存在各类开发区土地利用效率低下的情形，符合成片开发方案上报审查的要求。

表 2-4 石龙镇土地供应与土地利用效率一览表

镇街	2019 年-2023 年					
	批准用地 总面积 (公顷)	供应面 积(公 顷)	供地率 (%)	闲置地加上 疑似闲置地 (公顷)	闲置率 (%)	综合容 积率
石龙镇	2.7036	2.4741	91.51	0	0	——

注：供地信息统计日期为 2024 年 4 月 8 日

第三章 必要性、主要用途和实现的功能

3.1 必要性

习近平总书记指出，制造业是国家经济命脉所系，是立国之本、强国之基，要加快建设制造强国，把制造业高质量发展作为主攻方向，促进我国产业迈向全球价值链中高端。广东省作为我国制造业的排头兵，省委、省政府高度重视制造业的高质量发展。广东省委十三届二次全会、省委经济工作会议全面学习贯彻党的二十大精神，提出：突出制造业当家、高水平谋划推进现代化产业体系建设，把制造业当家这份厚实的家当做大做强，在新的高度挺起广东现代化建设的产业“脊梁”。2023年2月，东莞市人民政府发布了《关于坚持以制造业当家推动实体经济高质量发展的若干措施》，搭建推动制造业高质量发展的“四梁八柱”，推出20条政策、75项措施，助力推进东莞市制造业的发展，聚焦“科技创新+先进制造”，为打造具有国际竞争力的科创制造强市提供强有力支撑。2024年1月，东莞市人民政府出台《东莞市人民政府关于加快推进新型工业化高质量建设国际科创制造强市的实施意见》（东府〔2024〕1号），认真落实省委“1310”具体部署，坚持以实体经济为本、制造业当家，不断擦亮“科技创新+先进制造”城市特色。是东莞市2024年政府一号文的总体要求之一。

在当前我国步入新发展阶段，粤港澳大湾区、深圳先行示范区、“一核一带一区”建设加速推进这一重大历史机遇的背景之下，东莞市在国民经济和社会发展“十四五”规划中明确提出对接粤港澳大湾区建设和深圳先行示范区建设，持之以恒落实“1+1+6”工作思路，

以城市品质提升为牵引推动经济社会持续转型，以先进制造业为根基构建现代产业体系，以科技创新为核心提高发展能级，以建设链接国内国际双循环重要枢纽为依托融入新发展格局，以增进民生福祉为根本促进人的全面发展、社会全面进步，进一步彰显生态之美、创新势能、品质魅力，推动“湾区都市、品质东莞”建设迈上新的大台阶，增创东莞发展新优势，成为广东高质量发展名片，在广东实现新发展阶段总定位总目标中承担更大责任、走在全省前列。

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出要发挥香港、澳门、广州、深圳创新研发能力强、运营总部密集以及珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等地产业链齐全的优势，加强大湾区产业对接，提高协作发展水平。石龙镇作为连接粤港澳大湾区关键节点，东莞市城区重要的组成部分，应充分利用好自身区位和交通优势，找准自身在粤港澳大湾区中的定位。借助港澳地区的创新科技发展低碳环保技术，为传统产业立新柱，探索错位发展新赛道。香港寰科旗舰生产基地项目的引进，符合《粤港澳大湾区发展规划纲要》的发展规划；进一步完善石龙镇红海片区周边道路设施，有利于形成各乡镇互通模式与地块开发，为更多港澳广深地区企业入驻创造土地条件，是加快构建粤港澳大湾区合作与优化制造业布局必然要求，也是推进石龙镇经济快速发展的关键一环。

3.1.1 成片开发与国民经济和社会发展规划相协调

《石龙镇国民经济和社会发展“十四五”规划纲要》提出要加强与深港穗的产业对接和创新融合，紧密对接香港研发创意产业，加快谋划招引一批具体项目抓手。寰科国内总部及旗舰产业化基地项目的

引进，进一步丰富了石龙的产业体系，深化莞港两地合作交流，促进新兴产业的本地布局和集聚，提升石龙产业发展水平。

3.1.2 成片开发与政府工作计划相协调

深入推进“大招商”行动是《东莞市人民政府关于下达东莞市2024年国民经济和社会发展计划的通知》（东府〔2024〕17号）重点工作之一，招引一批引领性、标杆性产业项目，加强项目招商土地库、项目库、厂房库等“三库”建设，实现项目与空间资源精准对接。2024年石龙镇工作计划提出，稳步推进红海片区开发工作，加快制定红海片区国土空间详细规划，与周边城市协商解决历史遗留问题，扫除红海片区的体制机制障碍。蒲溪红海片区的成片开发，与东莞市及石龙镇2024年工作计划相符，是实现项目快速精准落地的重要手段，促进红海片区的开发建设。

3.1.3 有利于因地制宜使用土地，提高土地利用效益

加强政府土地收储整备，是拓展城市发展空间的重要路径，是优化重构资源布局的有力支撑。通过土地征收成片开发，全力抓好土地收储工作，强化土地集中管理，优化土地利用空间格局，因地制宜配置用地，有利于提高土地使用效益，促进经济发展。

3.1.4 盘活土地资源，促进农村增收

由于新冠疫情和网商商铺物业的持续冲击，导致蒲溪村商铺经济收益大幅下滑。为进一步盘活乡村资源，富裕村民生活，需加快激活闲置土地资源，加大招商引资力度，推动更多项目在红海片区蒲溪村辖区北岸地块签约落地，稳步推进闲置资源盘活利用。本次土地征收成片开发，与蒲溪村规划以及村民发展意愿相一致，有利于激活村内

闲置土地资源，提高村民收入。

3.1.5 有利于促进企业规模化发展，减少企业生产建设成本

2023 年，东莞市“招商新政”提出大力整備连片产业用地，每年策划推出一批连片产业用地面向全球“挂榜招商”。推行“标准地”供应模式，明确土地整備时间节点及统筹成本，项目签约后 6 个月内供地，实现“土地等项目”。蒲溪红海片区的成片开发，有利于基础设施的完善，为石龙镇营造良好的营商环境和强大的产业基础，对推动后续其他项目签约以及重大产业项目落地有着重大的意义，招引更多贸易、物流、服务外包龙头企业。

3.2 主要用途和实现的功能

蒲溪红海片区规划以一类工业用地为主，其中拟征收地块一后续将用于东莞市石龙镇寰科国内总部及旗舰产业化基地项目，计划总投资 30 亿元，项目主要从事生产绿色复合材料和可降解环保餐具。项目一期达产后，预计年产值不低于 3.75 亿元，税收不低于 2000 万元，专利拥有量不低于 20 件。项目建成投产后，预计创造就业岗位 260 个，有利于促进东莞经济发展和社会稳定。

第四章 合规性分析

4.1 城镇开发边界、永久基本农田及生态保护红线

石龙镇 2024 年度土地征收成片开发方案与在编国土空间规划充分衔接，所有成片开发范围已纳入在编国土空间规划城镇开发边界的集中建设区范围，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合成片开发方案上报审查的要求。



图 4-1 石龙镇成片开发范围与“三线”衔接图

4.2 国土空间规划用地用海

石龙镇 2024 年度土地征收成片开发方案的全部位于石龙镇国土空间规划中确定的城镇建设用地范围内，符合国土空间规划实施管理要求。

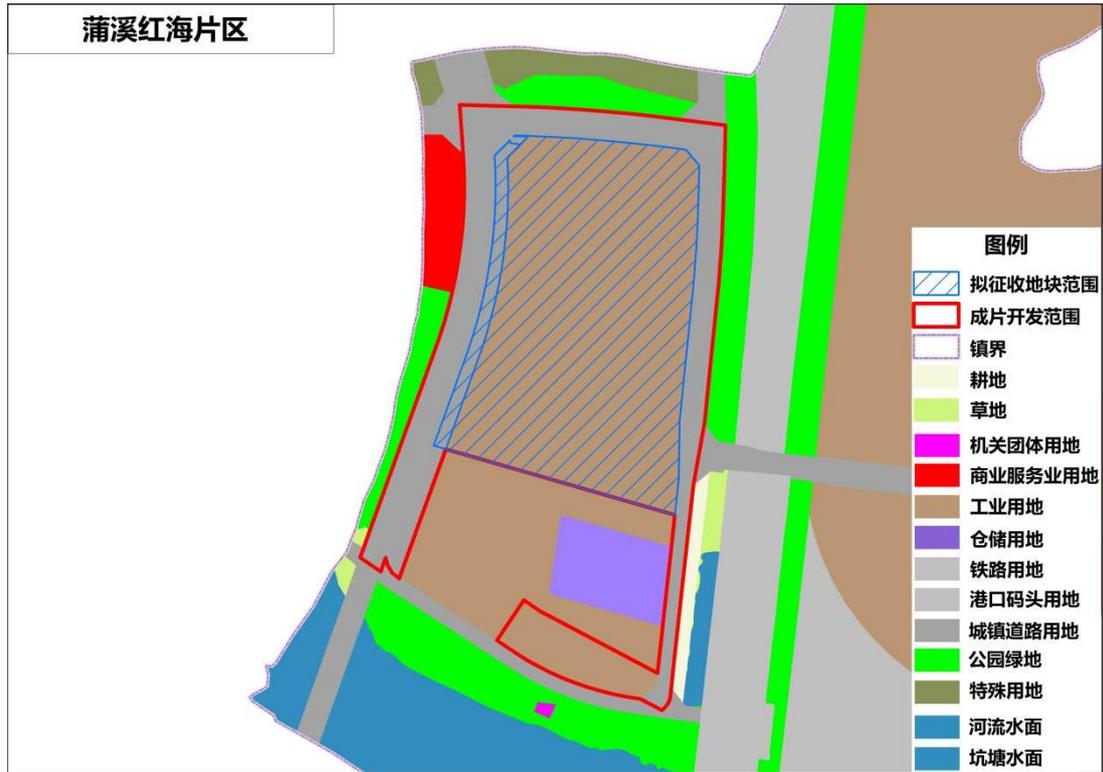


图 4-2 石龙镇成片开发范围与国土空间规划用地用海衔接图

第五章 设施配套与公益性用地情况

5.1 整体配套情况

本次土地征收成片开发范围内的用地方案，以最新批复的规划选址评估为依据，包括《东莞市石龙镇 2023-01 地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则》。

石龙镇土地征收成片开发范围面积为 10.6780 公顷，其中，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共 4.2712 公顷，占总面积的 40%，包括城市道路用地和公园绿地。

经核查，单个成片开发范围内，基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积均不小于成片开发范围面积的 40%。

表 5-1 石龙镇成片开发范围内公益性用地汇总统计表

片区名称	公益性用地面积（公顷）	总用地面积（公顷）	公益性用地占比（%）
蒲溪红海片区	4.2712	10.6780	40
合计	4.2712	10.6780	40

5.2 配套设施详情

5.2.1 蒲溪红海片区

蒲溪红海片区规划用地以一类工业用地、城市道路用地和公园绿地为主。其中，公益性用地总面积合计 4.2712 公顷，占比 40%，为城市道路用地和公园绿地。

表 5-2-1 蒲溪红海片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
蒲溪红海片区	城市道路用地	3.6273	34.20
	公园绿地	0.6439	5.80
公益性用地		4.2712	40



图 5-2-1 蒲溪红海片区公益性用地规划图

第六章 项目计划

6.1 往年成片开发方案项目实施情况

石龙镇 2022 年无批准实施的征收成片开发方案。

根据 2023 年已批准实施的征收成片开发方案，石龙镇 2023 年征收成片开发方案 2023 年实施项目 1 个，计划实施面积 2.0972 公顷；2024 年实施项目 0 个；2025 年实施项目 0 个。

根据 2023 年已批准实施的征收成片开发方案，2023 年计划实施项目 1 个，已完成征地报批项目 0 个，其中，按计划完成 0 个，未完成 1 个；计划实施面积 2.0972 公顷，完成征地报批面积 0 公顷，未按计划完成实施。

表 6-1a 前两年成片开发方案项目实施情况汇总

计划实施年度	计划实施项目数量(个)	计划实施面积(公顷)	实际完成征地报批项目数量(个)	实际完成征地报批面积(公顷)	年度完成率(%)
2023 年	1	2.0972	0	0	0

表 6-1b 前两年成片开发方案项目实施情况明细

土地征收成片开发方案往年实施计划							土地征收成片开发方案实施情况				
方案编制年度	计划实施年度	年度批次	镇（街）	项目名称	片区名称	拟征占地面积（公顷）	项目征地报批完成情况	完成征地报批时间	批次简称	批复文号	已完成征地报批面积（公顷）
2023年	2023年	第二批	石龙镇	黄家山居住项目	黄家山片区	2.0972	未完成	——	——	——	——

6.2 拟安排项目的年度计划

石龙镇 2024 年度成片开发范围，拟安排建设项目共 1 个，包括产业类项目 1 个，公益类项目 1 个，其中东莞市石龙镇寰科国内总部及旗舰产业化基地项目属于市重大预备项目，拟征地范围面积共计 6.7721 公顷，项目在 2024 年实施。

表 6-2a 石龙镇成片开发范围土地征收实施计划汇总表

序号	实施年份	实施面积（公顷）
1	第 1 年	6.7721

表 6-2b 石龙镇成片开发范围土地征收实施计划一览表

片区名称	拟安排项目序号	拟安排项目	拟征收地块序号	拟征收地块面积（公顷）	征地主要用途	是否纳入 2024 年重大项目	征收时序
蒲溪红海片区	1	东莞市石龙镇寰科国内总部及旗舰产业化基地项目	1	6.4068	产业类	是	2024 年
	2	红海大桥道路扩建项目	2	0.3653	公益类	否	2024 年
合计		——	——	6.7721	——	——	——

6.3 国民经济和社会发展规划衔接

方案与 2024 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、石龙镇 2024 年政府工作计划、石龙镇“十四五”规划充分衔接。具体内容详见附件。

6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况

石龙镇将严格按规定开展成片开发方案中拟征收地块的征地工作，在征地过程中拟另行编制征地补偿安置方案，征地补偿安置标准将按照国家、省、市等相关文件要求落实，并按规定组织听证。

第七章 效益评估

7.1 土地利用效益评估

成片开发对优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平，推动土地利用由粗放型向集约型的高质量发展转变具有重要作用。

在布局优化方面，石龙镇成片开发范围内规划用地符合控制性详细规划图则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，促使基础配套设施实现科学布局，优化城市格局，有效推动土地集约、节约利用。同时在实施过程中可理顺相关地块土地权属，加强土地权属管理，并且在项目落地过程中提前谋划，能够有效促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度。

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 4.2712 公顷，占总用地比例 40.00%，非公益性用地面积约 6.4068 公顷，占总用地面积的 60.00%。拟征收地块项目紧邻红海大桥、规划四路、规划一路，对外交通方便。项目在开发建设中考考虑与周边环境的协调性，不涉及生态保护红线以及永久基本农田，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，片区非公益性用地主要是工业用地。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。

在盘活低效土地方面，该地块涉及东莞市石龙镇 2012 年第二批次用地、2015 年度第二批次建设用地以及东莞市石龙镇 2021 年度第

二批次城镇建设用地，尚未开发建设，目前主要为耕地、荒地及坑塘水面。通过本次成片开发，有利于盘活低效土地，可以推动地块开发建设，促进闲置土地的再利用，推动城市良性发展。

7.2 经济效益评估

石龙镇成片开发的实施，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。方案的 1 个成片开发范围中，计划征收地块 3 个，面积 6.7721 公顷（101.58 亩），拟用于建设东莞市石龙镇寰科国内总部及旗舰产业化基地项目及红海大桥道路扩建项目。寰科是一家集研发与创建工程于一身的绿色生物科技公司，属新材料领域，该项目的开发建设，不仅能弥补石龙在新材料领域科技创新的空白，还将进一步发挥寰科公司作为绿色新材料龙头企业的带动示范作用，推动上下游产业链转型升级。

东莞市石龙镇寰科国内总部及旗舰产业化基地项目总体投资强度不低于 1400 万元/亩，项目全线投产后，目标年产能达到 30000 吨以上，按每吨销售收入 5 万元人民币计算，年产值可达 20 亿元人民币，可实现年销售收入近 15 亿元人民币，年利润约 1.5 亿元人民币。项目一期预计在 2025 年下半年至 2026 年开始上线生产，2029 年达产，年产值不低于 3.75 亿元，2029 年起年均财政总贡献不低于 2000 万元。

7.3 社会效益评估

成片开发方案的编制实施，与石龙镇“以新兴产业和现代服务业

等特色经济为引领”的发展目标一致，一方面可推进成片开发范围内部、周边基础设施以及公共服务设施的建设，提升区域公共服务水平。另一方面，创造就业岗位，项目建设期间，预计带动就业 200 个岗位，项目建成后投产预计带动就业岗位 260 个，可有效缓解当地的就业压力，实现更加充分更高质量就业，使得居民收入增长和经济增长基本同步。

本次成片开发方案中提供道路用地 3.6273 公顷的城市道路用地，方案的实施可有助于完善地区基础配套设施。同时通过项目的建设，吸收当地农业剩余劳动力，有利于降低城市就业压力，减轻政府负担。通过土地出让，增加政府的财政收入，使得政府有充足的资金加大对民生的投入力度，让人民共同享受社会发展的红利。

7.4 生态效益评估

本次成片开发拟用于建设东莞市石龙镇寰科国内总部及旗舰产业化基地项目和红海大桥道路扩建项目，属其他纸制品制造及城市道路项目，不属于“两高”产业项目，“两重点一重大”项目以及“邻避型项目”等需要特殊关注的项目类型。根据项目对环境的影响程度，参照《建设项目环境影响评价分类管理名录》，项目后续应根据环境保护部门的要求，开展编制环境影响报告表，对产生的环境影响进行分析或者专项评价。

成片开发范围内涉及现状耕地 0.6081 公顷，其中，0.5688 公顷用地位于东莞市石龙镇 2012 年第二批次范围内，0.0381 公顷位于东莞市石龙镇 2021 年度第二批次城镇建设用地，已完成农用地转用审

批手续，无需落实耕地占补平衡。剩余 0.0012 公顷在后续建设项目办理用地报批手续时，结合实际占用需求使用剩余耕地储备指标以落实耕地占补平衡，严格落实“占优补优”、“占水田补水田”要求，按要求落实补充耕地方案。涉及稳定耕地 0.0393 公顷，全部为现状耕地。不涉及永久基本农田、自然保护区、森林公园、生态湿地以及古树名木。方案拟征地范围不涉及河道管理线，成片开发范围涉及增博大堤管理范围（如下图），该范围用地性质规划为公园绿地及城市道路用地，不涉及《广东省河道管理条例》规定的禁止活动行为，也不涉及东江北干流的洪涝灾害控制线，其建设内容不会妨碍河道行洪。该公园绿地及城市道路用地在后续的开发建设前将根据有关规定，依法将建设方案报省水利厅，履行涉水行政审批手续，建设过程中严格落实河道管控要求，预留岸线距离。



图 7-4 蒲溪红海片区河道路网关系分布示意图

本次成片开发范围位于《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》中所划定的石龙镇重点管控单元（ZH44190020026），2个项目均不属于石龙镇重点管控单元中的禁止建设类项目。项目建设前期将依法进行环境影响评价并取得环境保护部门的批复，针对项目生产过程中可能产生的粉尘、废气、废水、固体废物等污染物制定相应的污染防治措施。项目建设时将合理安排施工时间，在法律规定时间内施工，并尽量选择低噪音设备，实施一定的降噪措施，遵守噪音限制标准；针对施工过程中产生的废水，必须经过有效的处理设施进行处理，确保达到排放标准；施工垃圾及时清运，清运及施工过程中，适量洒水减少扬尘。工地上使用的各类柴油、汽油机械执行相关污染物排放标准，不使用气体排放超标的机械。项目范围内规划建设一个小型的污水处理设施，产生的生活污水及工业废水经处理全部达到标准后排放；同时在生产运营过程中，采取清洁生产工艺，大力降低能耗物耗，加强污染治理和固体废物综合利用，确保废水、废气、噪声、固体废物达标排放，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。

在城市景观品质方面，成片开发范围区位远离石龙镇居民聚居区，在临水位置规划了城市绿地及休闲通道，为城市景观提供高品质城市生态空间，有效提升城市生态景观效益。

寰科研发具有全球技术领先性的100%植物纤维绿色材料技术，通过改良一般植物纤维的功能性，提供绿色纤维科技解决方案，减少

一次性塑料对环境的污染及微塑料对人类身体的害处，对环保和新材料行业发展起了极大的促进作用，为石龙镇的绿色发展开辟新路径，努力为全市高质量发展作出更大贡献。

第八章 征求意见情况

8.1 征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见

方案编制时将征询人大代表、政协委员和有关专家学者以及职能部门的意见，并在镇人民政府官网进行社会公示，形成意见建议。

8.2 征求相关部门的意见

方案将征询8个市级部门和8个镇级部门的意见，形成意见建议。

8.3 征求相关农村集体经济组织和村民意见

方案将征求成片开发范围内村集体经济组织的意见，通过召开村民大会（或村民代表大会）的方式，取得三分之二以上成员（或三分之二以上村民代表）同意，由村集体经济组织出具证明材料。