

听 证 笔 录

听证主持人：李永生，职务：法学硕士，中国共产党党员，广东星旭律师事务所执业律师

听证地点：东莞市沙田镇服务大楼四楼会议室

听证时间：2024 年 5 月 31 日（星期五）下午 3：00 开始

听证事项：东莞市沙田镇南部片区控制性详细规划 QS01（04-11）图则调整的听证

听证陈述人：陈静琨，东莞市沙田镇规划管理所副所长

陈伟锋，东莞市住房和城乡建设局

袁杰伟，东莞市自然资源局沙田分局

卢艺，东莞市沙田镇教育管理中心

夏可贵，东莞市沙田镇工程建设中心

郭耀明，东莞市交通运输局沙田分局

叶庆峰，东莞市沙田镇投资促进中心

听证监督人：王海，东莞市司法局沙田分局

听证参加人：黄文兵、陈伟林、杜浩林、梁坤、曾德志、陈灿森、

签 章 栏 位	李永生	王海	
周卓文	梁坤	叶庆峰	
杜浩林	陈伟林	夏可贵	
曾德志	黄文兵	卢艺	陈伟林
陈伟林	王桥林	陈静琨	袁杰伟
	张秋琛	郭耀明	郭耀明

王顺锡、王桥稳、杜浩林、周卓文

听证记录人：方卓晖、骆铁琛

出席情况：听证主持人李永生，听证陈述人陈静琨、陈伟锋、袁杰伟、卢艺、夏可贵、郭耀明、叶庆峰，听证监督人王海，听证参加人黄文兵、陈伟林、杜浩林、梁坤、曾德志、陈灿森、王顺锡、王桥稳、杜浩林、周卓文出席听证会，方卓晖、骆铁琛担任记录人。

主持人：尊敬的听证陈述人、各位听证代表以及列席嘉宾大家下午好！

东莞市沙田镇人民政府关于《东莞市沙田镇南部片区控制性详细规划 QS01(04-11)(01)图则》调整的听证会现在正式开始。我是广东星旭律师事务所的执业律师李永生，很荣幸受听证单位邀请担任今天听证会的主持人。本次听证会是根据《中华人民共和国城乡规划法》第五十条以及《广东省重大行政决策听证规定》《东莞市重大行政决策听证办法》召开。东莞市沙田镇政府于2024年4月22日发布听证公告，截止2024年4月30日，收到听证申请10份，其中符合条件的申请10份。听证会于2024年5月31日下午15:00在东莞市沙田镇服务大楼

签章栏位	李永生	王海	
周卓文	梁坤	叶庆峰	
杜浩林	陈灿森	夏可贵	
陈静琨	黄文兵	卢艺	方卓晖
王顺锡	王桥稳	陈静琨	袁杰伟
陈伟林	骆铁琛	郭耀明	郭耀明

四楼会议室公开进行。

本次听证会的出席人员共 21 人，其中：听证会主持人 1 人；听证记录人 2 人（方卓晖、骆铁琛，均系广东星旭律师事务所律师）；听证陈述人 7 人（沙田镇规划管理所副所长陈静琨、东莞市住房和城乡建设局陈伟锋、东莞市自然资源局沙田分局袁杰伟、东莞市沙田镇教育管理中心卢艺、东莞市沙田镇工程建设中心夏可贵、东莞市交通运输局沙田分局郭耀明、东莞市沙田镇投资促进中心叶庆峰），听证监督人 1 人（东莞市司法局沙田分局王海）。听证会代表（听证参加人）共 10 人：黄文兵、杜浩林、曾德志、王顺锡、陈伟林、梁坤、陈灿森、王桥稳、~~杜浩林~~、周卓文。各参会人员对于听证会出席人员是否有异议？如有异议，请现场提出。

记录：无人提出异议。

主持人：首先，请大家注意《听证会会场纪律与注意事项》：

一、全体参加人员应当遵守听证会会场纪律。

二、参会人员应准时进入会场，会议期间请关闭通讯工具，未经允许不得录音、录像和拍照。

签章栏位	李永生	叶庆峰	
周卓文	梁坤	叶庆峰	
杜浩林	陈灿森	夏可贵	
曾德志	黄文兵	卢艺	陈伟林
王顺锡	王桥稳	陈静琨	袁杰伟
陈伟林	骆铁琛	王海	郭耀明

三、会场内请勿吸烟，不得随意走动，不要哗或进行其他妨碍听证秩序的活动。

四、陈述、发表意见和质询的顺序应当按照听证会程序进行听证会各方代表发言时请先举手示意，经主持人同意后方可发言。发言时请尽量讲普通话。旁听人员不得进行发言、提问，不得有妨碍听证秩序的行为，可以在听证会结束后就听证事项提交书面意见。

五、听证陈述人发言时间限时 30 分钟。听证会代表初次发言时间请控制在 5 分钟之内。超过时间，主持人可予以终止。如时间许可，经主持人同意，可再次简短发言。持相同意见代表数量较多的，主持人可以要求各方推选代表发言。

六、发言时请围绕本次听证会的听证事项进行，观点鲜明、简明扼要、不重复。

七、听证会代表请按照《听证会会议议程》规定的顺序发言。

八、听证会参加人享有平等的发言权力。听证会代表在听证会上的言论受宪法保护。各方代表发言不得进行人身攻击或诽谤。发言时有不妥当言论的，或陈述与听证事项无关的言论，或者起哄扰乱会场

签章栏位	李正吉	王中	
周阜文	田坤	叶久峰	
和浩林	陈永峰	夏丽贵	
孙志忠	董超	卢光	王峰
孙锦易	王桥巍	陈静琨	袁志伟
陈伟林	张群	王	王峰

秩序的，听证主持人可以予以制止、责令其停止发言直到责令其退场。

本次听证会，按以下法定程序进行：

一、请听证陈述人沙田镇规划管理所副所长陈静琨说明“东莞市沙田镇南部片区控制性详细规划 QS01(04-11)(01)图则调整”的基本情况、理由、依据，并对听证事项的必要性、可行性以及具体意见进行陈述。

二、听证会各方代表可针对听证事项进行质询答疑。

三、听证陈述人做最后陈述。

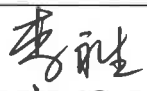
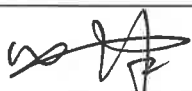
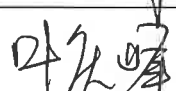
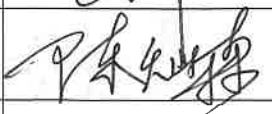
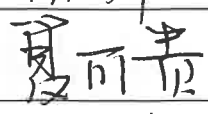
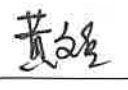
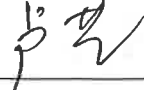
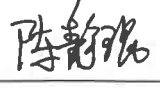
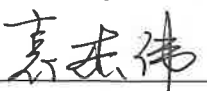
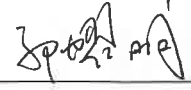
四、听证主持人宣布听证结束，听证代表对听证会发言记录进行审阅并签名。

主持人：下面进行第一项议程，请陈述人沙田镇规划管理所副所长陈静琨对本次规划调整的基本情况、理由、依据以及调整的必要性、可行性以及具体影响进行陈述。请大家以热烈的掌声欢迎！

陈静琨：尊敬的主持人、各位听证代表、列席嘉宾：

大家下午好！

东莞市沙田镇人民政府举办关于《东莞市沙田镇南部片区控制性

签章栏位			
周卓文			
孙浩林			
孙志忠			
孙锡福			
陈伟林			

详细规划 QS01(04-11)(01)图则》调整的听证会，我是东莞市沙田镇规划管理所副所长陈静琨，非常荣幸由我在这里向大家介绍沙田镇南部片区控制性详细规划 QS01(04-11)图则调整的有关背景依据、调整内容和调整影响等问题，并就各位听证参加人的意见、建议进行解答。

第一、规划调整背景和具体内容介绍

沙田镇南部区域正在经历的快速城市化、人口增长和产业升级等多重挑战。而拟开发地块属于沙田镇政府的储备用地，现状是空地，该地块四周居住人口较少，如果在此区域设置商业设施，经济效益十分低下，容易造成用地的闲置。因此为了达到合理安排土地用途，提升土地使用效率，促进土地资源合理配置的目的，在本次控规调整中将拟开发地块的用地性质从商业用地调整为居住用地。本次调整的具体内容包括：

1. 道路规划方面的调整：（1）在地块 QS0124 西侧增加一条东西向城市支路，作为地块 QS0124 与东侧临港路联系的连接道路。新增城市支路红线宽约 24 米；（2）在临港路（规划四路至规划六路）东侧设置辅道， QS0109 和 QS0123 地块在临港路一侧设置机动车出入口，方便

签章栏位	李旺	王沛	
周卓文	梁坤	叶文峰	
孔浩林	陈灿南	聂丽贵	
刘远忠	黄超	卢光	苏峰
孙锡	王标、魏	陈静琨	袁杰伟
陈伟林	张铁霖	王	纪明

机动车辆进出，降低新增城市支路的交通承载压力。

2. 用地规划的调整：(1) 将 QS0109 地块的用地性质由商业用地调整为二类居住用地，同时，根据新增的城市支路和国土证用地红线，对 QS0109、QS0110、QS0111 三个地块的界线进行了调整，形成 QS0109、QS0110、QS0111、QS0123、QS0124 五个地块；(2) 由于在沙田镇近规中，QS0107 地块属于防护绿地，并且在土规中涉及一般农地和基本农田，现状为水塘，难以开发利用，因此在本次控规调整中将其用地性质由 R21 住宅用地调整为 E2 耕地。

3. 规划指标的调整：(1) 本次调整将地块 QS0109 和 QS0123 的容积率调整为 2.5，绿地率调整为 35%，建筑密度调整为 22%，建筑高度调整为 80m。该调整符合据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 的要求；(2) 根据东莞水乡特色发展经济区城乡风貌管理规定，QS0109 和 QS0123 地块西侧为狮子洋生活岸线。根据《东莞市城市规划管理技术规定（暂行补充规定）》等相关规范，并参照临近已建成区域的退线距离，QS0109 和 QS0123 地块用地红线退缩狮子洋生活岸线 70 米，建筑后退线退缩狮子洋生活岸线 100 米。

签章栏位	李永生	王中	
周年文	吴坤	叶庆峰	
李浩林	陈知博	夏丽贵	
刘惠东	黄超	卢艺	王新峰
孙建昌	王桥稳	陈韵琨	袁志伟
陈伟林	张铁强	王平	郭明

4. 勘误：由于原图则中，QS0111 地块边线，与其相邻城市道路的道路红线存在错位（详见图示），且与其相邻地块边线也存在不重合的情况，因而需要对原控规中 QS0111 地块的地块线进行纠正。图则纠错后，QS0111 地块的实际用地面积减少约 10 平方米。

二、调整的必要性和合理性说明

1. 适应城市化进程与人口增长需求：沙田镇正面临快速城市化与人口增长，调整地块用途为居住用地是为了适应这一发展趋势，满足不断增长的居住需求，提高土地利用效率，避免商业用地在当前阶段的低效利用。

2. 符合经济发展与区域战略定位要求：调整符合广东省第十三次党代会提出的珠江口东西两岸融合发展策略，推动粤港澳大湾区的高质量发展，通过居住设施的完善，服务于打造环珠江口“黄金内湾”的长远目标。

3. 提升区域形象与城市布局的需要：与临港产业区和智慧岛的联动，居住区的优化有助于提升整体形象，促进高品质生活服务中心和生态旅游区的形成，符合沙田镇南部区域的整体规划方向。

签章栏位	李旺	叶中	
周卓文	吴坤	叶庆峰	
杜浩林	陈知雄	高可青	
陈金忠	黄文豆	卢艺	王耀辉
孙国锡	王桥稳	陈静珊	袁志伟
陈伟群	张铁保	王平	郭碧明

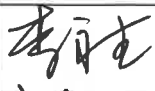
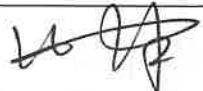
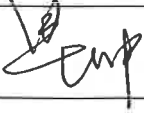
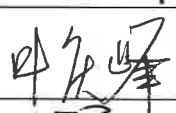
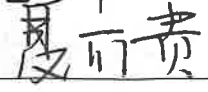
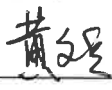
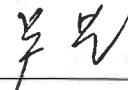
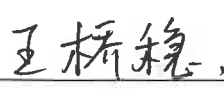
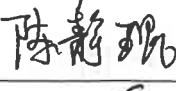
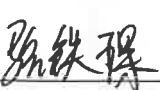
三、调整的程序及影响评估

1. 相关程序及具体影响

根据《东莞市控制性详细规划调整管理办法》第九条之规定，对于超出第八条范畴的控规第二类管控内容的调整，属于为控规的一般性修改。本次规划调整就是属于在东莞市国土总体规划等上级规划框架下的一般性调整。

沙田镇人民政府在调整前根据《东莞市控制性详细规划调整管理办法》第十三条之规定向东莞市人民政府和东莞市自然资源管理局提出调整申请并获得同意，向所有相关部门致函征求意见与建议。同时委托了具有资质的设计机构对调整的必要性及对街坊地块调整后的教育设施、交通布局、医疗卫生等关键公共服务配套设施进行了全面评估与论证，形成了严谨的论证报告，确保规划调整过程的合法合规。本次规划调整产生的影响，具体体现在以下几个方面：

(1) 教育设施将总体保持平衡：①幼儿园：调整范围内的规划居住总人口为 16398 人，幼儿园学位的需求为 738 个。片区控规在 QS0110 和 QS0124 地块各设置一所 18 班幼儿园，总计可提供 1080 个学位。②

签章栏位			
周卓文			
和浩科			
刘金忠			
孙锡锡			
陈伟林			

小学、初中、高中：目前沙田镇正在南部片区推动实施“齐沙村城市更新改造项目”，计划打造成水岸都市休闲体验+智能制造研发产业集群为一体的现代新城。该改造项目方案中，计划对南部片区教育设施规模和布局进行调整，规划增加一所九年一贯制学校（小学42班、初中30班）、一所小学（84班）和一所初中（36班）。该更新项目的“沙田镇齐沙村北部综合类更新单元划定方案”和整体教育平衡方案已上报市自然资源局审批，但审批尚未完成。原控规规划人口64923人，城市更新单元规划新增23901人，本次调整新增178人，总计调整后规划人口达89002人。经核算教育设施，调整后小学学位数盈余995个，班数盈余22班；初中学位数盈余2140个，班数盈余43班；高中学位数缺1160个，班数缺23班。本次调整后，小学与初中教育设施可在南部片区内进行解决，高中教育设施缺口在全市范围内进行统筹平衡。

（2）交通系统基本不受影响：通过对交通网络的优化设计，方案调整后，尽管交通量相比调整前有所降低，但临港路、规划支路作为项目主要的对外出入通道，承担大量居住地块的出入人流、车流，双

签章栏位	李仕	王	
周卓文	周卓文	叶文峰	
孔浩林	陈知建	夏丽贞	
刘忠	黄敏	卢艺	王新峰
孙晓	王桥稳	陈静琨	袁志伟
陈伟林	张铁强	王	张昭明

向服务水平仍为 C 级。其他道路服务水平无显著变化。调整范围周边道路网高峰时段服务水平在 C 级及以上，即调整后各条道路仍能满足交通服务水平的要求。

(3) 医疗设施配套增强：片区内拥有一处综合医院用地面积 24550 m²，可实施性较好。同时在南部更新单元中增加配建一处社区服务卫生站，满足片区内规划人口的医疗卫生需求。

(4) 文化设施：片区内拥有一处社区文化服务中心，占地面积 12734 m²，建筑面积 38202 m²，人均建筑面积 0.59 m²/人，符合不低于 0.05 m²/人的规范要求。现状为厂房，位于布料市场三旧改造项目范围内，可实施性较好。

本次调整中政府已充分论证并规划了足够的教育资源，包括幼儿园、中小学，以及医疗设施的增补，确保教育和医疗需求得到满足。交通系统通过增设道路和优化布局，保证了出行便利。同时，调整中也充分考虑了生态保护，确保绿地率和建筑退线距离符合规定，保护狮子洋生活岸线，维护生态平衡和居住环境。

2. 调整前后具体变化如下：

签章栏位	李仕	叶峰	
周卓文	陈知	叶庆峰	
李治林	陈知	夏丽青	
孙志	黄如	卢志	王峰
孙志	王桥巍	陈静珊	袁志伟
陈伟林	张铁强	叶	邵明

(1) 调整后，总用地面积减少 10 m²（主要原因为调整前图则有误，多计算了绿地面积，以及坐标系转换产生了误差）。其中，商业用地减少 35437.26 m²，二类居住用地减少 33869.16 m²，街头绿地增加 0.5 m²，防护绿地减少 4427.16 m²，水域减少 0.2 m²，城市道路用地增加 8845.28 m²，耕地增加 64898 m²。

(2) 调整后，建筑面积减少 99662.6 m²。其中，商业用地建筑面积减少 106311.8 m²，二类居住用地建筑面积增加 6649.2 m²。

(3) 调整后，该区域的居住人口预计增加 178 人。

本次规划调整着眼于全面考量沙田镇南部区域发展的长远需求，通过科学合理的规划布局，推动经济、社会、环境的和谐共生，在此基础上提升居民生活品质。我的陈述暂时告一段落，接下来，我非常期待各位听证代表的提问和宝贵意见。希望就大家的发言内容进行深入交流，确保本次调整能够充分理解彼此的立场与关切。谢谢大家。

主持人：让我们用热烈的掌声感谢陈静琨副所长详尽的解读。

主持人：下面进行第二项议程：质询答疑环节。请在座的各位听证参加人积极发言。发言前请举手示意，经主持人同意方可发言。每

签章栏位	李社	王中	
周单文	周中	叶庆峰	
孔浩林	陈知群	夏丽青	
刘志忠	黄皓	卢艺	王峰峰
孙正端	王桥稳	陈静琨	袁未伟
陈伟林	张铁林	王中	邓黎明

次发言时间 2 分钟。请尊重发言人，尽量不要插话，基于刚才听证代表提出了很多问题，请陈述人对大家的质询进行回复。

发言提示：请简明了地表达您的观点或问题；如需澄清，请具体指出调整的某部分；提问或建议时，尽可能提供您的思考基础或理由。

主持人：下面我们按照顺序发言提问。

周卓文：我暂时没有意见。

杜浩林：首先，我们作为海裕花园的业主，在买的时候是可以看海景的，现在地块调整成居住用地改得那么高，从以前规划商业用地的建筑高度 35m 改为居住用地的建筑高度 80m，对我们影响很大，等于是我们用买海景房的钱去买了普通景观房屋。

陈静琨：我们在城市设计的方案当中一定是会充分考虑到当前居民的商业配套、海景体验、生活便利等问题，所以后期建筑设计也是会去做相应的设计和论证再做推进的。

曾德志：周边道路建设的具体时间会是什么时候？

陈静琨：我们目前的道路，涉及到一部分占用最新国土空间的部分基本农田，所以在道路建设部分，我们会结合周边的小区人流量，

签章栏位	李元光	叶峰	
周卓文	周卓文	叶峰	
杜浩林	陈静琨	夏丽青	
曾德志	曾德志	卢光	陈静琨
陈伟林	王桥稳	陈静琨	袁杰伟
	张铁霖	叶峰	叶峰

把相应的用地手续和空间调整后，推进实施。

王顺锡：现在周边的配套设施是不足的，没有可供消费的地方，那么这个商业配套设施会设置在什么地方？

陈静琨：商业部分会从南部片区整体考虑，目前该部分的商业是比较欠缺的，所以我们在后期发展中会从整个沙田城市资源的角度去出发的。

陈伟林：我想问下 27 页标明的将会建设的辅道位置具体在哪里？走向是如何设置的？自哪里开始，可通向哪里？是否会进村庄？

陈静琨：在临港路旁边增设一条辅道，靠近海边。因为临港路属于主干路，直接开口建设会对附近业主居民产生交通安全隐患，所以我们在该路段靠近海边部分增设一条辅道，并配置交通管控，方便出行。该用路不进村。原来我们是没有这一块路的，医院、学校等相关配套都没有减少，我们中期要推动，是为了提高该区域的生活品质。

梁坤：我暂时没有意见。

陈灿森：我暂时没有意见。

黄文兵：首先，我发现我们现在本身地块居住人口不足，入住率

签章栏位	李胜	叶庆峰	
周卓文	陈灿森	夏正贵	
孔浩林	黄文兵	卢光	王顺锡
徐志	王桥稳	陈静琨	袁志伟
陈伟林	张铁强	王	纪恩明

低，如果再将土地规划为居住用地，那么空置率会比较高；其次，像之前的参加人反馈的，现在调整已经影响到我们的福利，因为我们是高层住户，会影响我们的观景；路也是有影响，我们狮子洋的业主怎么出去呢？再者，关于商业配套问题，现在我觉得现在的商圈离我们很远，如果按照原定计划建设商圈的话，对于我们来说是有利的。还有，教育医疗设施是否有变动？关于改为居住用地后，楼高会公告吗？因为这块土地的住房建设一定会对我们的视野产生影响。

陈静琨：我们一定充分论证新增楼盘设计的布局安排，考虑现有居民的观景体验感以及后续新增楼盘对大家的影响等多方面去设计并建设。

王桥稳：我暂时没有意见。

主持人：好的，感谢各位为沙田镇未来发展献言献策！还有没有需要提问的？确认一下各位是否有相关的问题提出来？

黄文兵：商业配套什么时候开始规划？现在购物非常不方便，那么近三年之内会有动静吗？

陈静琨：南部片区是在我们的中期发展规划当中，目前在控规调

签章栏位	李永生	叶中	
周真文	陈静琨	叶文峰	
和浩林	陈静琨	夏丽贵	
刘志	李松	李松	陈静琨
陈伟林	王桥稳	陈静琨	袁武伟
	张铁珠	叶中	叶中

整阶段，我们会结合城中村改造的安排，短期内不会实施推动，要结合整体的布局安排充分论证并推进，这样才能对我们这个片区的发展有所成效。

主持人：其他代表是否还有问题需要提问？

记录：没有人提出补充。

主持人：我们听证代表提出了问题，陈述人也进行了回应，如果没有其它的问题，质询答疑环节结束。

主持人：下面进行第三项议程：请听证陈述人沙田镇规划管理所副所长陈静琨做最后陈述。

陈静琨：各位听证代表、列席嘉宾，非常感谢大家今天来参加《东莞市沙田镇南部片区控制性详细规划 QS01(04-11)(01)图则》调整的听证会，刚才各位提出了很多宝贵的意见，为我们的工作提供了很重要的帮助和支持。听证是一种政府与公众沟通交流的途径，在与会各位的大力支持下，今天的听证会开得很成功。各位代表积极阐述了各自的观点提出了相关意见，包括对海景视野的保护、生活配套的完善、经济活力的激发以及对未来区域发展的期待等。听证陈述人也对听证

签章栏位	李石	叶少峰	
周卓文	周卓文	叶少峰	
和浩林	陈静琨	夏丽贵	
张念	黄少	卢光	王少峰
刘瑞	王木桥	陈静琨	李永伟
陈伟林	张铁强	叶少峰	邓明

代表的提问做出了说明和回答。各位代表所提出的意见和建议我们会如实记录，及时形成听证报告供政府做决策参考。再次感谢各位听证会参加人对我们规划管理工作的关心和支持！

主持人：感谢各位听证会代表(听证参加人)、听证陈述人和行业专家参加本次听证会。“东莞市沙田镇南部片区控制性详细规划QS01(04-11)(01)图则调整”听证会到此结束。请各位听证参加人员确认听证笔录无误后签字或盖章。谢谢！

签章栏位	李永生	叶书	
周卓文	梁坤	叶文峰	
李浩林	陈仙	夏丽贵	
刘金忠	黄强	卢艺	王耀辉
孙锦	王桥稳	陈静珊	袁志伟
陈伟林	张铁霖	叶	叶明

1