

**东莞市望牛墩镇 2024 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

二〇二四年六月

目录

第一章 概 述	4
1.1 编制背景	4
1.2 工作依据	4
1.3 工作原则	5
1.4 实施期限	6
1.5 方案概述	6
第二章 方案划定与基本情况	8
2.1 成片方案划定说明	8
2.2 土地利用现状及占用耕地情况	10
2.3 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	11
3.1 必要性	11
3.2 主要用途和实现的功能	11
3.2.1 杜屋片区	错误! 未定义书签。
3.2.2 五涌片区	错误! 未定义书签。
3.2.3 官洲片区	错误! 未定义书签。
3.2.4 临港产业园片区	错误! 未定义书签。
第四章 合规性分析	13
4.1 上位规划管控	13
4.2 国土空间规划衔接	13

第五章 设施配套与公益性用地情况	14
5.1 整体配套情况	14
第六章 项目计划	15
6.1 拟安排项目的年度计划	错误! 未定义书签。
6.2 国民经济和社会发展规划衔接	错误! 未定义书签。
6.3 与征地安置补偿措施的衔接情况	错误! 未定义书签。
第七章 效益评估	17
第八章 结论	18

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号文）、《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，结合望牛墩镇实际，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>的通知》（自

然资规〔2023〕7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)《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)《东莞市2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024
年计划草案的报告》;

(7)《东莞市望牛墩镇国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(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)《望牛墩镇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》;

(11)相关控规;

(12)其他相关的规划依据等。

1.3 工作原则

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4) 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。

(5) 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年修正)、《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。

1.4 实施期限

望牛墩镇成片开发方案的实施期限为 2026 年。

1.5 方案概述

望牛墩镇 2024 年度土地征收成片开发范围共 5 个片区，面积为 45.0259 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 27.0263 公顷，占用耕地 0.2321 公顷，其中占用水田 0 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。

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

2019-2023 年供地率 54.96%；闲置率为 25.36%。望牛墩镇辖区未涉及省级开发区、产业转移园及国家级新区，不存在土地利用效率低下的情况。

望牛墩镇成片开发范围全部位于国土空间总体规划的城镇用地范围内，不违反国土空间总体规划的强制性内容，不涉及占用永久基本农田，不涉及生态保护红。

方案中 5 个完整的成片开发范围内，基础设施、公共服务设施及其他公益性用地比例均不低于 40%，符合国家、省文件要求。

2024 年拟安排建设项目共 7 个，拟征地范围面积共计 27.0263 公顷，项目在 2025 年实施。方案与 2024 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、望牛墩镇 2024 年政府工作计划、望牛墩镇“十四五”规划充分衔接。

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，结合望牛墩镇 2024 年度土地征收工作和拟开发项目的连片程度，共划定 5 个成片开发范围，总面积 45.0259 公顷，拟征收地块面积 27.0263 公顷，成片开发范围规整成片，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。



图 2-1 望牛墩镇成片开发范围示意图

表 2-1 望牛墩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)	范围内农村集体经济组织		拟征收地块 面积 (公顷)		占比 (%)
				名称	面积 (公顷)			
1	杜屋片区	杜屋村中部	1.0000	杜屋股份经济联合社	0.9836	0.6000	0.6000	60.00

序号	片区名称	位置	面积 (公顷)	范围内农村集体经济组织		拟征收地块 面积(公顷)		占比 (%)
				名称	面积 (公顷)			
2	五涌片区	五涌村南部	5.1790	五涌股份经济联合社	1.7581	3.1301	1.0462	60.44
				五涌漕溜股份经济合作社	2.9099		1.6314	
				下漕官派股份经济合作社	0.5081		0.4525	
3	官洲片区	官洲村中部	10.7642	官洲股份经济联合社	10.7237	6.4585	6.4585	60.00
				锦涡股份经济联合社	0.0405		0	
4	临港产业园区	锦涡村南部	20.2467	官洲股份经济联合社	1.6664	12.1480	1.4415	60.00
				石排股份经济联合社	3.4199		2.6940	
				锦涡股份经济联合社	8.1429		7.3422	
				朱平沙股份经济联合社	0.6723		0.6703	
5	下漕片区	下漕村西北部	7.8360	下漕步律股份经济合作社	4.4553	4.6897	2.2641	59.85
				下漕官派股份经济合作社	3.2666		2.4256	
合计			45.0259	—	38.5473	27.0263	27.0263	60.02

2.2 土地利用现状及占用耕地情况

根据望牛墩镇 2022 年土地变更调查数据，望牛墩镇土地征收成片开发范围总用地面积 45.0259 公顷。其中农用地 23.0426 公顷，占成片开发总面积的 51.18%；建设用地 21.9599 公顷，占成片开发总面积的 48.77%；未利用地 0.0234 公顷，占成片开发总面积的 0.05%。

本次成片开发方案拟实施征收土地 27.0263 公顷，其中农用地 15.8525 公顷；建设用地 11.1738 公顷。占用三调现状耕地 0.2321 公顷，不涉及占用水田，其中杜屋片区拟征收地块占用耕地 0.0262 公顷；临港产业园片区拟征收地块占用耕地 0.2059 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。

2.3 土地供应与土地利用效率

望牛墩镇 2019-2023 年批准用地总面积 59.1825 公顷，供应面积 32.5276 公顷，闲置地加上疑似闲置地 15.0114 公顷，供地率 54.96%，闲置率 25.36%。

望牛墩镇辖区内暂无省级以上开发区、产业转移园及国家级新区，故不存在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。

第三章 必要性、主要用途和实现的功能

3.1 必要性

- 1、持续拓展发展空间，推动传统产业转型升级与新质生产力培育。
- 2、坚持以制造业为根本，推动高质量发展，不断擦亮“科技创新+先进制造”的城市特色。
- 3、盘活闲置资源，统筹拓展产业发展空间，加大连片空间统筹力度。

3.2 主要用途和实现的功能

3.2.1 杜屋片区

杜屋片区位于望牛墩镇北环路与规划支路交叉口处，规划为商住混合用地、道路用地。拟征收地块，后续将用于杜屋居住项目的落地。项目总用地面积约 0.6000 公顷，将用于开发商住项目。打造商业与居住合理布局的品质生活片区。

3.2.2 五涌片区

五涌片区位于五涌村中部，甲洲街南侧。规划为工业用地、城镇道路用地和公园绿地。拟征收地块，后续将用于工业安置房和塔洲路工程的落地。项目总用地面积 3.1301 公顷，用于环鸡心岛现代化产业园工业安置房项目一期和二期、塔洲路工程的建设。环鸡心岛现代化产业园工业安置房重点发展新能源、电子科技、智能装备制造等高技术含量、高附加值的环“鸡心岛”产业带，促进先进制造业和现代

服务业深度融合，辐射带动全镇商业氛围、先进制造、居住品质整体提升，建设成为望牛墩未来发展的强心区和增长点。

3.2.3 官洲片区

官洲片区位于疏港路与望沙路交叉口。规划为一类工业用地、道路用地和防护绿地。拟征收地块，项目总用地面积 6.4585 公顷，后续将用于保障官洲村连片“工改工”项目的落地。用于智能装备制造、新一代电子信息 and 新能源等产品制造，项目主要产品是智能机器人、智能家居等。

3.2.4 临港产业园片区

临港产业园片区位于望牛墩镇南部，西部干道与中洪支线交叉口。规划为道路用地、防护绿地、工业用地。拟征收地块，项目总用地面积 12.1480 公顷，后续将用于保障临港产业园二期项目的落地。项目属于东莞数字经济产业基地-望牛墩镇战略性新兴产业基地，将用于发展数字经济产业、电子信息产业、智能装备、新能源等战略性新兴产业。

3.2.5 下漕片区

下漕片区位于望牛墩南部，新联大桥东南。规划为工业用地、道路用地。拟征收地块，项目总用地面积 4.6897 公顷，后续用于保障优合·东莞环球预制食品生态中心项目建设。该项目计划总投资 8880 万美元，整合优合集团及上下游产业资源，打造华南地区最具代表性的“环球进口预制食品产业基地集群”，建设集原料采购、存储、配送、代加工、批发、零售等一体的综合性服务平台。

第四章 合规性分析

4.1 上位规划管控

望牛墩镇 2024 年度土地征收成片开发方案均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。

4.2 国土空间规划衔接

望牛墩镇 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，所有成片开发范围均位于城镇建设用地范围内，符合国土空间规划实施管理要求。

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，杜屋片区、官洲片区和临港产业园片区以最新批复的控规（含控规调整）方案为依据；五涌片区、下漕片区以国土空间规划为依据，并与在编控规衔接。

望牛墩镇土地征收成片开发范围面积为 45.0259 公顷，其中，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共 18.0134 公顷，占总面积的 40.01%，包括防护绿地、公共绿地、道路用地。

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 望牛墩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（%）
杜屋片区	0.4000	1.0000	40.00
五涌片区	2.0746	5.1790	40.06
官洲片区	4.3057	10.7642	40.00
临港产业园片区	8.0987	20.2467	40.00
下漕片区	3.1344	7.8360	40.00
合计	18.0134	45.0259	40.01

第六章 项目计划

6.1 往年成片开发方案项目实施情况

根据已批成片开发方案，望牛墩镇计划 2022 年实施的项目共 3 个，计划实施面积 7.9473 公顷；已按计划完成实施项目 3 个，完成面积 7.9473 公顷，完成率 100.00%。望牛墩计划 2023 年实施项目共 2 个，计划实施面积 8.5131 公顷；已按计划完成实施项目 1 个，完成面积 7.4074 公顷，完成率 87.01%。

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 (%)
2022 年	3	7.9473	3	7.9473	100.00
2023 年	2	8.5131	1	7.4074	87.01

6.2 拟安排项目的年度计划

望牛墩镇 2024 年度成片开发范围，拟安排建设项目共 7 个，包括经营类项目 1 个、公益类项目 1 个、产业类项目 5 个，其中 2 个项目属于市重大项目，拟征地范围面积共计 27.0263 公顷，项目在 2025 年完成实施。

表 6-2a 望牛墩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	3.0411
2	第 2 年	23.9852
3	第 3 年	0

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、望牛墩镇 2024 年政府工作计划、望牛墩镇“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

望牛墩镇将严格按照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

土地利用效益：通过土地征收成片开发，将有效推进用地节约集约利用，避免用地浪费，实现土地资源的合理配置。在土地资源的空间投放方面，本方案成片开发范围位于镇现状建成区范围内，拟征收土地主要用于杜屋居住项目、环鸡心岛现代化产业园工业安置房项目一期、环鸡心岛现代化产业园工业安置房项目二期、官洲连片“工改工”项目、临港产业园二期项目及塔洲路工程建设，有利于促进土地集约节约利用。

经济效益：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。

社会效益：在促进社会就业方面，本次成片开发方案实施后，望牛墩可提供相当数量的就业岗位，提高就业率，促进望牛墩镇有序高效经济发展。在完善公共设施配套方面，5个成片开发范围内，公益设施用地占比均不低于40%，片区内绿地和道路等，能够有效完善片区设施配套建设需求。

环境效益：本次成片开发方案拟建项目共7个。项目将采用检测设备等手段，确保严格按照国家标准执行，达到保护环境的目的。方案的实施便于统筹谋划，合理布置生态功能分区，将有效恢复生态绿化功能，提高生态环境质量，促进人与自然、经济发展和资源环境的协调可持续发展，有助于贯彻落实“两山”理论，大力推进生态文明建设。

第八章 结论

编制技术合规: 本次成片开发方案的范围划定、公益性用地占比、上位规划落实情况、前两年成片开发计划实施情况与近 5 年供地与土地利用效率均符合相关技术要求。同时有利于推进拓展发展空间、整備连片产业空间，促进新能源等战略性新兴产业发展，保障镇政府 2024 年工作计划有序推进，具有良好的整体效益。

编程序合规: 方案已按照国家、省文件要求，与“十四五”规划、国民经济和社会发展年度计划充分衔接。