

东莞市茶山镇 2024 年度土地征收 成片开发方案

（征求意见稿）

东莞市茶山镇人民政府

2024 年 7 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	5
2.1 成片方案划定说明	5
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	11
3.1 必要性	11
3.2 主要用途和实现的功能	13
第四章 合规性分析	14
4.1 上位规划管控	14
4.2 在编国土空间规划衔接	14
第五章 设施配套与公益性用地情况	16
5.1 整体配套情况	16
5.2 配套设施详情	16
第六章 项目计划	18
6.1 往年成片开发方案项目实施情况	18

6.2 拟安排项目的年度计划	20
6.3 国民经济和社会发展规划衔接	22
6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况	22
第七章 效益评估	23
7.1 土地利用效益评估	23
7.2 经济效益评估	24
7.3 社会效益评估	25
7.4 生态效益评估	25

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）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，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》2020年1月1日新修订；
- （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〔2023〕17 号）；

(7)《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）；

(8)《东莞市国土空间总体规划（2020-2035 年）草案》；

(9)《东莞市生态环境保护“十四五”规划》；

(10)《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》；

(11)《东莞市茶山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》；

(12) 东莞市茶山镇中心片区控制性详细规划；

(13)《东莞市茶山镇国土空间总体规划（2020-2035 年）草案》。

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。根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作，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年修订）、《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

东莞市茶山镇 2024 年度土地征收成片开发方案的实施期限为 2026 年。

1.5 方案概述

划定与现状：茶山镇 2024 年度土地征收成片开发范围共 1 片，面积为 16.6762 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 11.5314 公顷，不涉及占用耕地和水田。

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，东莞市茶山镇 2019-2023 年供地率 88.56%；闲置率为 4.74%。茶山镇辖区不涉及省级开发区。

三线管控：茶山镇成片开发范围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。茶山镇承诺，成片开发范围将纳入在编的茶山镇国土空间总体规划城镇开发边界的集中建设区。

公益性用地比例情况：方案中 1 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。

往年项目实施情况与方案实施计划：根据 2021 年已批准实施的土地征收成片开发方案，2021 年计划实施项目 2 个，已完成征地报批项目 2 个，计划实施面积 1.7690 公顷，完成征地报批面积 1.7690 公顷，完成率 100%，已按计划完成实施。根据 2022 年已批准实施的土地征收成片开发方案，2022 年计划实施项目 6 个，已完成征地报批项目 2 个，计划实施面积 23.8973 公顷，完成征地报批面积 5.4331 公顷，完成率 22.74%，正在按计划完成实施。根据 2023 年已批准实施的土地征收成片开发方案，2023 年计划实施项目 2 个，已完成征地报批项目 2 个，计划实施面积 5.9434 公顷，完成征地报批面积 5.9434 公顷，完成率 100%，已按计划完成实施。2026 年拟安排建设项目共 1 个，拟征地范围面积共计 11.5314 公顷，项目在 2026 年实施。方案已纳入 2024 年国民经济和社会发展年度计划和茶山镇“十四五”规划，与国民经济和社会发展规划充分衔接。

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，结合东莞市茶山镇 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 16.6762 公顷，拟征收地块面积 11.5314 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。



图 2-1 茶山镇成片开发范围示意图

表 2-1 茶山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		拟征收土地面积（公顷）		占比（%）
				名称	面积（公顷）			
1	京山片区	京山村	16.6762	东莞市茶山镇京山股份经济联合社	7.8736	11.5314	6.0243	69.15
				东莞市茶山镇横江棠里股份经济合作社	8.8026		5.5071	
合计		—	16.6762	—	16.6762	11.5314	11.5314	69.15

2.2 成片开发条件支撑情况

2.2.1 京山片区

(1) 区位条件

位于茶山镇西北部，原茶山镇中心片区控规北部，新石大路西侧、迎宾大道北侧，紧邻2号线茶山站。

(2) 交通支撑条件

毗邻新石大路、迎宾大道等主干道，内有京环路、1号路、2号路等多条现状道路，距离东莞站2公里。

(3) 市政支撑条件

片区周边有完善成熟的供水、供电管网，借助园区内已有的供水供电设施设备，能够更好地实现“供水、供电一张网”，提高企业的用水品质，解决用电问题。在污水处理方面，沿1号路、2号路、24号路及京环路同步敷设DN300-DN600污水管，收集后排至新石大路现状污水DN800干管，最终排入茶山镇污水处理厂处理。在雨水处理方面，规划沿1号路、2号路、5号路、24号路、京环路同步敷设D1200雨水管及2.5*2.0雨水箱涵，就近排放至京山排渠，最终由京山二排站抽排至寒溪河。在供电方面，规划电源由在建的220kV茶山站及110kV坑口站共同提供，规划新增3座10kV开关站及沿京环路、1号路、2号路、24号路同步敷设12-16线10kV电缆沟。

(4) 公服配套条件

周边有京华学校、中心小学、品尚幼儿园等教育设施；有茶山社区卫生服务中心、茶山医院等医疗配套设施，有京山公园、京山广场、京山综合市场等生活配套设施，可满足生产生活需求。

（5）周边产业或功能匹配情况

周边分布着鳌峙塘工业区、京山工业园。项目建成后可以为企业提供多样的产业服务及生活配套服务功能组团，提供生产、生活、生态一体化的城市办公生活体验。

2.3 土地利用现状及占用耕地情况

根据茶山镇 2022 年土地变更调查数据，茶山镇土地征收成片开发范围总用地面积 16.6762 公顷。农用地 10.2815 公顷，占成片开发总面积的 61.65%；建设用地 6.3947 公顷，占成片开发总面积的 38.35%；未利用地 0 公顷。

本次成片开发方案拟实施征收的土地共计 11.5314 公顷，不涉及占用现状耕地和水田 0。

表 2-3-1 茶山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	京山片区	10.2815	0	6.3947	0	16.6762
合计		10.2815	0	6.3947	0	16.6762

表 2-3-2 茶山镇拟征收范围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	CS-ZD-01	0.6566	0	0	0	0.6566
2	CS-ZD-02	8.9402	0	1.9346	0	10.8748
合计		9.5968	0	1.9346	0	11.5314

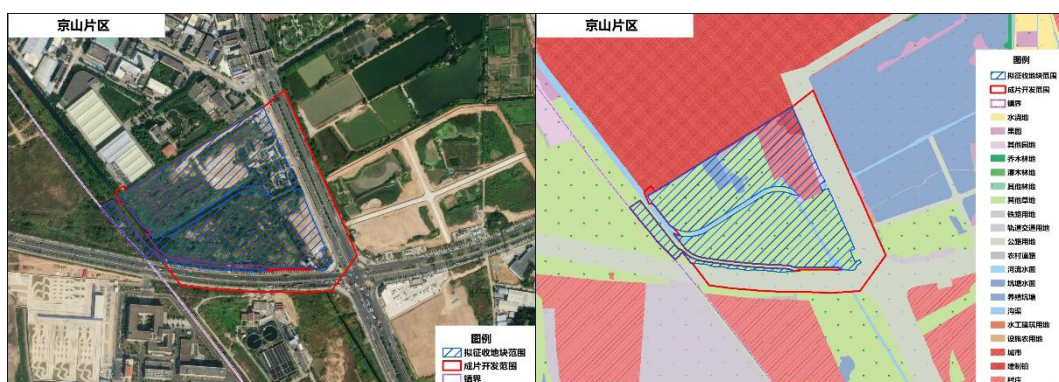


图 2-3-1 京山片区卫星影像与土地利用现状地类图

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，茶山镇 2019-2023 年（近五年）批准用地总面积 93.8653 公顷，供应面积 83.1286 公顷，闲置地加上疑似闲置地 3.9430 公顷，供地率 88.56%，闲置率为 4.74%。

茶山镇辖区不涉及省级开发区，不存在土地利用效率低下的情况。

表 2-4 茶山镇土地供应与土地利用效率一览表

镇街	2018-2022 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
茶山镇	93.8653	83.1286	88.56	3.9430	4.74	——

第三章 必要性、主要用途和实现的功能

3.1 必要性

(1) 是推动现代化产业园产业用地的需要

茶山镇处于粤港澳大湾区，为深入贯彻落实省委省政府“制造业当家”和市委市政府“制造业立市”等工作部署，充分把握粤港澳大湾区协同发展、广深科技创新走廊建设和深圳创新要素外溢重大窗口期的机遇，配合茶山镇引入新一代信息技术、互联网+、产学研平台、科技孵化等高新技术产业。按茶山镇工作计划，京山现代化产业园区首开区已纳入年内开工的挂图作战项目，要求 2024 年 9 月前完成供地，12 月前开工建设，时间紧迫。

京山现代化产业园项目，总面积 11.5314 公顷，其中产业用地面积 9.3031 公顷。整个项目总投资 9.25 亿元，投资强度 700 万元/亩，投产后年产值 26 亿元，税收贡献 1.05 亿元。

(2) 是健全公共保障，增强人民幸福感的有效途径

本次土地征收成片开发方案的实施能够推动公共资源向基层延伸，构建优质均衡的公共服务体系。各项涉及群众生活的民生工作持续推进，不断完善各项公共服务和措施，稳步提升基本公共服务均等化水平。

本次成片开发方案安排基础设施用地 6.9361 公顷。拟征收土地中包括城市道路用地，通过土地出让新建城市道路解决产业周边交通组织问题，连接石大路和迎宾大道，打通道路循环，有助于提升道路通行能力，缓解交通压力；城市绿地主要用于京山排渠两侧，用于打

造京山排渠两侧生态绿廊，营造疏朗有致的滨水空间界面。综上所述，成片开发方案能有效完善周边生产生活设施配套，开发范围内基础设施、道路设施等统筹建设，能够有效保障开发范围内设施配套建设需求。

（3）符合上位规划，满足茶山实际发展诉求

根据《东莞市茶山镇总体规划修改（2016-2020年）》（以下简称：茶山镇总体规划），茶山镇将构建“一心、三轴、多组团”的功能布局，“多组团”分别为主导职能为行政办公和居住的城镇中心区；主导职能为商贸和客运的客站综合发展区；主导职能为铁路物流的铁路物流区；主导职能为工业和居住的增卢综合发展区；主导职能为工业的南部产业发展区；主导职能为休闲旅游的南社休闲旅游区。

京山片区开发项目为产业项目，位于京山现代化产业园内。重点发展现代食品+高端装备制造两大主导产业，提供生命科学和生物技术、食品饮料产业服务，培育新兴战略产业发展，带动传统产业转型优化，衍伸产业链上下游。加强制造技术与“5G+工业互联网”技术的深度融合应用，以高端智能装备制造为主线，重点发展生物技术和高端装备产业链条的上中游产品研发生产，与园区内制造产业链条的下游产业服务相衔接，实现茶山产业协调一体化发展。引进优质产业，新能源关键零部件及核心材料，高端装备制造等大型龙头企业，汇聚中小型企业以及初创企业，打造龙头企业主导型，产业链完整的现代化产业园区。

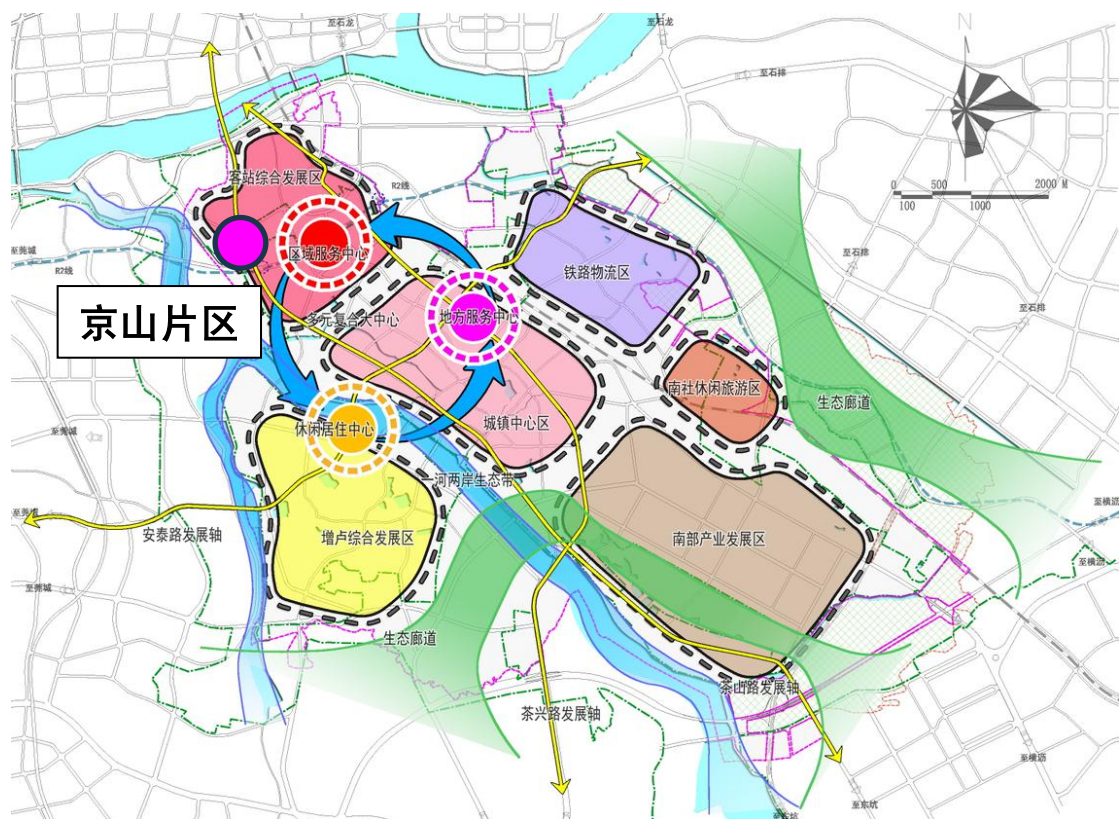


图 3-1-1 茶山镇空间结构规划图

3.2 主要用途和实现的功能

3.2.1 京山片区

规划以一类工业用地、公园绿地、城市道路用地等为主，位于茶山镇中心片区内。

拟征收地块，后续将用于京山现代化产业园项目的实施。重点发展现代食品+高端装备制造两大主导产业，提供生命科学和生物技术、食品饮料产业服务，培育新兴战略产业发展，带动传统产业转型优化，衍伸产业链上下游。

第四章 合规性分析

4.1 上位规划管控

东莞市茶山镇 2024 年度成片开发方案不涉及占用永久基本农田、生态保护红线，符合成片开发方案上报审查的要求。

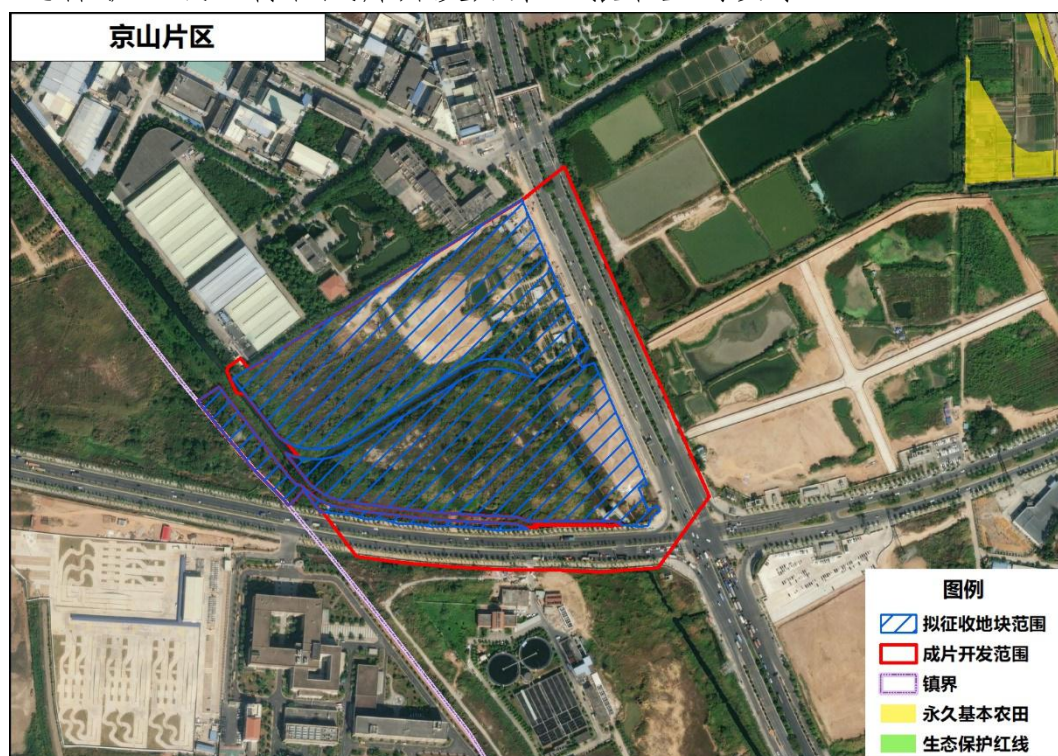


图 4-1 茶山镇成片开发范围与永久基本农田及生态保护红线衔接图

4.2 在编国土空间规划衔接

茶山镇 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，范围已纳入在编国土空间规划城镇开发边界内，符合国土空间规划实施管理要求。

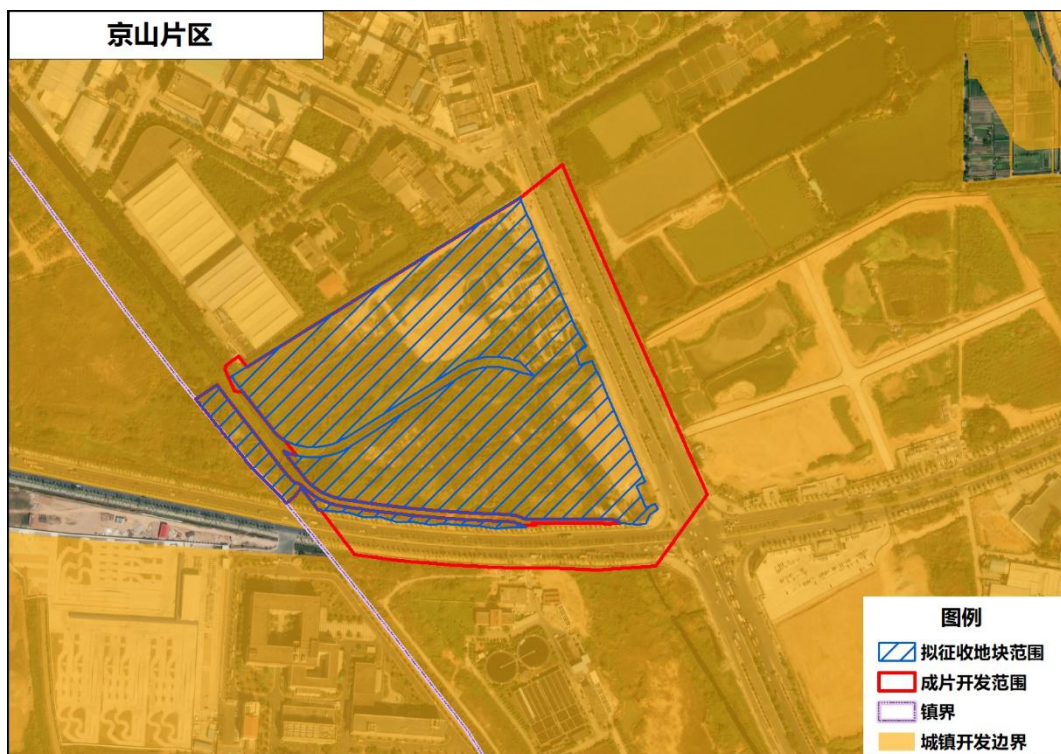


图 4-2 茶山镇成片开发范围与在编国土空间规划衔接图

成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内。

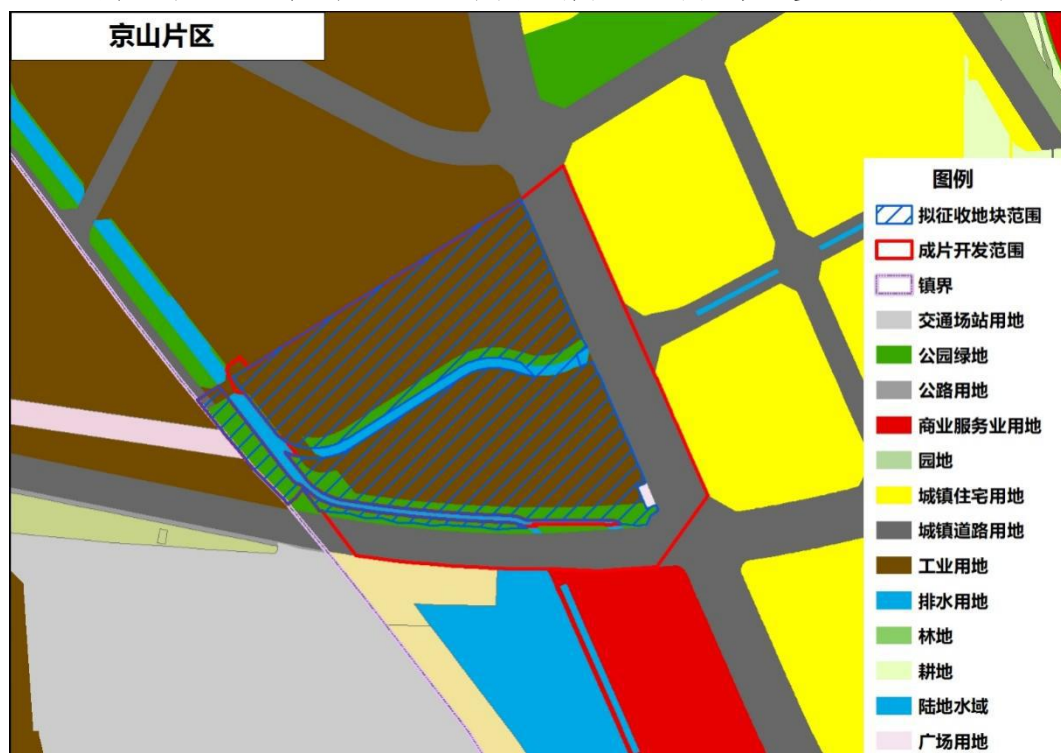


图 4-3 茶山镇成片开发范围与国土空间规划用地用海分类衔接图

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，以最新批复的控规（含控规调整）方案或规划选址评估为依据。

茶山镇土地征收成片开发范围面积为 16.6762 公顷，其中，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共 6.9361 公顷，占总面积的 41.59%，为公园绿地、城市道路用地、广场用地。

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 5-1-1 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 (%)
京山片区	6.9361	16.6762	41.59
合计	6.9361	16.6762	41.59

5.2 配套设施详情

5.2.1 京山片区

京山片区规划用地以一类工业用地、公园绿地、城市道路用地等功能为主，公益性用地占比合计 41.59%。

表 5-2-1 京山片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
京山片区	城市道路用地	5.7541	34.51
	公园绿地	1.1463	6.87
	广场用地	0.0357	0.21
公益性用地		6.9361	41.59

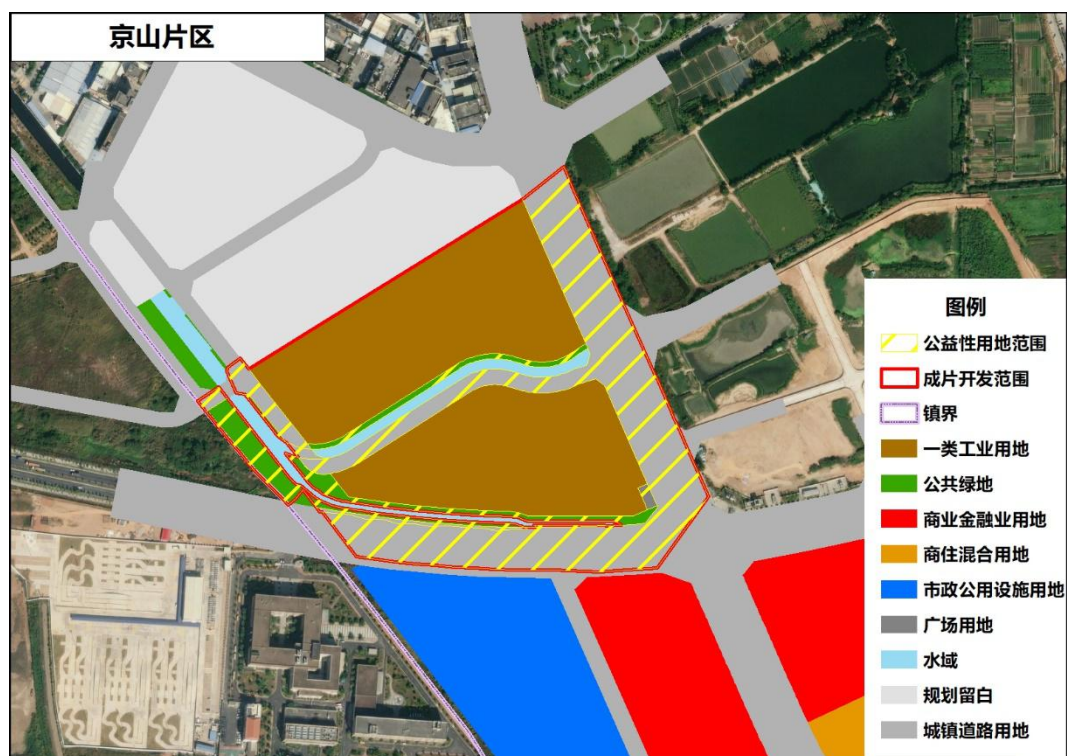


图 5-2-1 京山片区公益性用地规划图

第六章 项目计划

6.1 往年成片开发方案项目实施情况

根据 2021 年已批准实施的土地征收成片开发方案，茶山镇 2021 年土地征收成片开发方案 2021 年实施项目 2 个，计划实施面积 1.7690 公顷。

根据 2021 年已批准实施的土地征收成片开发方案，2021 年计划实施项目 2 个，已完成征地报批项目 2 个，均按计划完成；计划实施面积 1.7690 公顷，完成征地报批面积 1.7690 公顷，完成率 100%，已按计划完成实施。

根据 2022 年已批准实施的土地征收成片开发方案，茶山镇 2022 年土地征收成片开发方案 2022 年实施项目 6 个，计划实施面积 23.8973 公顷。

根据 2022 年已批准实施的土地征收成片开发方案，2022 年计划实施项目 6 个，已完成征地报批项目 2 个；计划实施面积 23.8973 公顷，完成征地报批面积 5.4331 公顷，完成率 22.74%，正在按计划完成实施。

根据 2023 年已批准实施的土地征收成片开发方案，茶山镇 2023 年土地征收成片开发方案 2023 年实施项目 2 个，计划实施面积 5.9434 公顷。

根据 2023 年已批准实施的土地征收成片开发方案，2023 年计划实施项目 2 个，已完成征地报批项目 2 个；计划实施面积 5.9434 公顷，完成征地报批面积 5.9434 公顷，完成率 100%，已按计划完成实

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 (%)
2020-2021 年	2	1.7690	2	1.7690	100
2022 年	6	23.8973	2	5.4331	22.74
2023 年	2	5.9434	2	5.9434	100
合计	10	31.6097	6	13.1455	41.59

注：1、要把涉及前两年涉及项目实施计划的所有土地征收成片开发方案都填入。（但目前只编一年，因此只写一年）

2、“计划实施年度”前两年区分年度填写。（但由于 2021 年度成片开发方案存在 2020 年报批项目补编情况，编制时都将面积纳入 2021 年，因此实际填写时把 2020 年和 2021 年的项目合并填写）

6.2 拟安排项目的年度计划

茶山镇 2024 年度成片开发范围，拟安排建设项目共 1 个，1 个产业类项目。拟征地范围面积共计 11.5314 公顷，项目在 2026 年实施。

表 6-2a 茶山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	0
2	第 2 年	0
3	第 3 年	11.5314

表 6-2b 茶山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 2023 年 重大项目	征收时序
京山片区	1	京山现代化产业园项目	1	11.5314	产业类	否	2026 年
合计		——	——	11.5314	——	——	——

6.3 国民经济和社会发展规划衔接

方案与 2023 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、茶山镇 2024 年政府工作计划、茶山镇“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

茶山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

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，茶山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 6.9361 公顷，占总用地比例 41.59%，非公益性用地面积约 9.7401 公顷，占总用地面积的 58.41%。

项目选址周边多分布工业园区、制造业公司，项目建设对区域形成工业集聚有促进作用，可共同利用基础设施，缩短交通运输线和工程管网，节省基建投资和降低生产成本，实现资源集中利用，充分体现出通过优化土地利用布局，集中成片开发，实现土地利用价值。片区规划充分考虑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。

在盘活低效土地方面，目前为空地。通过本次成片方案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

在成片开发方面，成片开发片区的规划与周边地块的发展方向等做了充分的衔接。“十四五”规划中指出完打造“茶山特色、湾区一流”的先进制造业重镇。深入实施“东莞制造 2025”战略，科学谋划产业空间布局，推进产业结构优化升级。促进特色新兴产业、传统优势产业协同发展，打造以先进制造业为核心、优势产业集聚、多元产业支撑的现代产业体系。探索先进制造业与现代服务业深度融合新模式，培育新业态。推动战略性新兴产业发展成为我镇特色产业体系新支柱、新增长极。

京山现代化产业园项目，总面积 11.5314 公顷，其中产业用地面积 9.3031 公顷。整个项目总投资 9.25 亿元，投资强度 700 万元/亩，投产后年产值 26 亿元，税收贡献 1.05 亿元。重点发展现代食品+高端装备制造两大主导产业，提供生命科学和生物技术、食品饮料产业服务，培育新兴战略产业发展，带动传统产业转型优化，衍伸产业链上下游。加强制造技术与“5G+工业互联网”技术的深度融合应用，以高端智能装备制造为主线，重点发展生物技术和高端装备产业链条的上中游产品研发生产，与园区内制造产业链条的下游产业服务相衔接，实现茶山产业协调一体化发展。

征收各类土地的补偿均符合《东莞市人民政府关于东莞市征收农用地区片综合地价的公告》（东府〔2021〕16 号）的要求。征地补偿款需要足额预付到位，需征求被征地农村集体经济组织同意证明。此外项目开发成本还包括新增建设用地土地有偿使用费、道路、市政设施建设费用等。工业用地通过项目投产后税收获得收益，预计每年

税收 3.3 亿元。项目后期实施产生的效益不仅可以保障片区土地开发成本，同时还可以带来额外的经济增长。

7.3 社会效益评估

成片开发方案的编制实施可推进成片开发范围内部及周边基础设施及公共服务设施的建设，提升区域公共服务水平，创造就业岗位。

在带动就业方面，方案拟征收工业用地总面积为 9.3031 公顷，通过京山现代化产业园项目的建设，将有效够扩大产业发展规模，提供可观的就业岗位，有利于吸收周边农村剩余劳动力，促进相关劳动力回乡就业。能够扩大产业发展规模，吸引投资，创造大量就业岗位，增加政府财政税收。

在完善基础设施配套方面，本次成片开发方案安排基础设施用地 6.9361 公顷。拟征收土地中包括城市道路用地，通过土地出让新建城市道路解决产业周边交通组织问题，连接石大路和迎宾大道，打通道路循环，有助于提升道路通行能力，缓解交通压力；城市绿地主要用于京山排渠两侧，用于打造京山排渠两侧生态绿廊，营造疏朗有致的滨水空间界面。综上所述，成片开发方案能有效完善周边生产生活设施配套，开发范围内基础设施、道路设施等统筹建设，能够有效保障开发范围内设施配套建设需求。

7.4 生态效益评估

茶山镇践行“绿水青山就是金山银山”的生态理念，实行最严格的生态环境保护制度，本次成片开发片区范围内不涉及占用永久基本农田及生态保护红线等各类生态管控要素，符合生态环境保护要求。

本次成片开发方案涉及项目主要有产业、城市道路、绿地，不属于“两高”产业、“两重点一重大”项目。根据国务院生态环境主管部门制定的建设项目的环境影响评价分类管理名录，合理开展环境影响评价，预防因规划和建设项目实施后对环境造成不良影响，以此促进经济、社会和环境的协调发展。

项目在规划建设中应积极采取措施降低碳排放，系统谋划、总体部署碳达峰碳中和工作。合理规划城市道路，强化公交车道建设，加强自行车专用道和人行道等城市慢行系统建设，积极引导低碳出行。推进城乡建设低碳转型，在城乡规划建设管理各环节全面落实绿色低碳要求。建设城市生态和通风廊道，提升城市绿化水平。严格管控高能耗公共建筑建设。实施工程建设全过程绿色建造，健全建筑拆除管理制度，杜绝大拆大建。持续提高新建建筑节能标准，大力发展节能低碳建筑。

不涉及必须保护的生态关键点和生态通道建设带，不涉及东莞市生态保护红线、饮用水水源保护区、一级饮用水水源保护区、风景名胜区核心景区、自然和历史文化保护区域、蓄滞洪区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物栖息地、地质灾害易发区等相关区域，不影响环境保护项目的实施。

项目建设对生态环境影响主要体现在地表植被破坏、地形地貌变化等方面，由于土方开挖、项目施工等活动，部分区域可能会受到影响，土壤结构遭到破坏，容易造成水土流失。因此需要在施工期间加强环境保护，提高环保意识，制定环保措施，做好防护工作，有效防治水土流失。

本次成片开发方案所涉及的片区均位于《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》中所划定的茶山镇重点管控单元之中，根据方案管控要求，项目需满足生产基地内污水处理厂、排污管网等基础设施齐全，且建设项目必须符合环保要求，能严格执行环保“三同时”制度。本次土地征收成片开发范围内的工业项目选址科学合理，后期项目建设将结合项目类型采取必要的环保措施，在项目建设前期进行环境影响评价，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，产生的生活污水及工业废水经处理达到广东省水污染物排放限值第二时段三级标准后，再经基地管网收集引至园区配套建设的污水处理厂处理，全部达标方能排放，同时采取清洁生产工艺，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。

成片开发片区位于茶山镇中心片区，通过绿道、慢行道建设沿河绿化、广场、公园及商业空间串联起来，营造具有茶山镇特色的休闲路径，构建空间尺度宜人，有方向感、可停留，街道生活丰富的连续性界面。在城市景观品质方面，成片开发范围内景观设计要重点考虑与周边建筑相互影响关系，体现茶山本土特征、生态休闲特征。

在成片开发片区开发建设前期，按照《东莞市建设用地土壤环境联动监管方案（东环〔2022〕164号）》工作要求依规开展土壤污染状况调查，避免地块由于土壤调查评估工作的介入影响办理用地手续的时间，确保后续有关用地土壤环境安全。必要时及时开展土壤环境

检测，事先研判开发建设过程中所可能存在的一系列风险，如土壤污染风险等，提前做好规避。在成片开发片区的建设过程之中，片区的开发建设将结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，适当地开展土壤环境等监测工作，尽可能地减少项目建设对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境等产生超出环境容量的影响。成片开发片区项目建成之后也将尽量减少项目日常实施及运营对区域生态环境品质造成的不利影响。项目实施及运营过程中产生的生活废水、生活垃圾等，将按相关要求严格处理及妥善排放，因此片区开发不会对生态环境带来负面效应。