

**东莞市沙田镇 2024 年度土地征收
成片开发方案（第二批）
（征求意见稿）**

沙田镇人民政府

二〇二四年十一月

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	9
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
第四章 合规性分析	12
4.1 上位规划管控	12
4.2 国土空间规划衔接	12
第五章 设施配套与公益性用地情况	13
5.1 整体配套情况	13
第六章 项目计划	14
6.1 拟安排项目的年度计划	14
6.2 国民经济和社会发展规划衔接	14
6.3 与征地安置补偿措施的衔接情况	14

第七章	效益评估	15
第八章	结论	16

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区域内，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，结合沙田镇实际，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）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国

国务院令 第 743 号);

(4)《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〉的通知》(自然资发〔2023〕234号);

(5)《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);

(6)《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);

(7)《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》;

(8)《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);

(9)《东莞市沙田镇国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(10)《东莞市生态环境保护“十四五”规划》;

(11)《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》;

(12)《沙田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》;

(13)虎门港西大坦作业区及物流基地控制性详细规划;

(14)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

沙田镇成片开发方案的实施期限为2026年。

1.5 方案概述

沙田镇2024年度土地征收成片开发范围（第二批）共1个片区，面积为52.0501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34.1208公顷，占用耕地0.0023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，东莞市沙田镇 2019-2023 年供地率 35.49%；闲置率为 0%。沙田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。

沙田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 2 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。

本次 2024 年编制的土地征收成片方案（第二批），拟安排建设项目共 1 个，拟征地范围面积共计 34.1208 公顷，项目在 2026 年实施。方案与 2024 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、沙田镇 2024 年政府工作计划、沙田镇“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，结合沙田镇 2024 年度土地征收工作和拟开发项目的连片程度，共划定 2 个成片开发范围，总面积 52.0501 公顷，拟征收地块面积 34.1208 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。

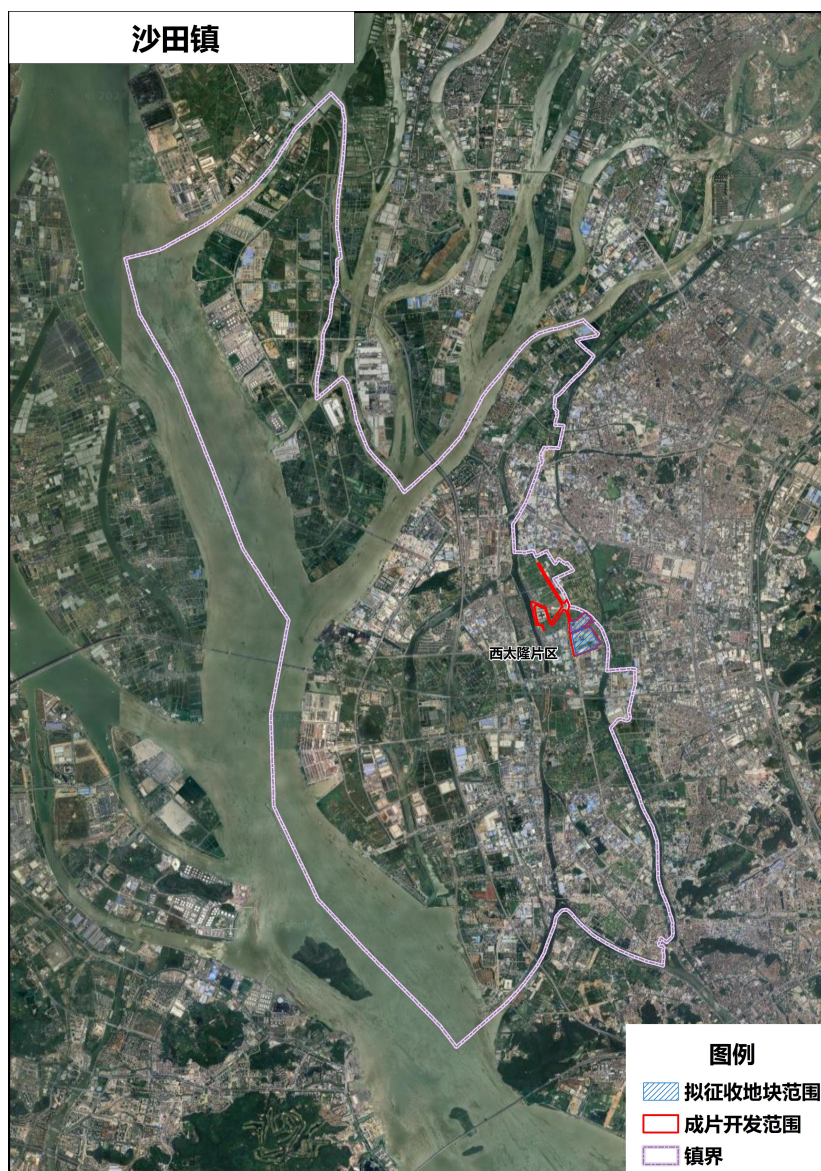


图 2-1 沙田镇成片开发范围示意图

表 2-1 沙田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)	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	西太隆片区	沙田镇东部	52.0501	西太隆股份经济联合社	2.4509	34.1208	0.5674	65.55
				西太隆东头围股份经济合作社	31.5561		28.0924	
				西太隆三四围股份经济合作社	5.8944		5.4610	
				西太隆永隆股份经济合作社	2.8457		0	
				西太隆渡下股份经济合作社	3.5739		0	
				西太隆渡上股份经济合作社	1.4274		0	
				西太隆西头围股份经济合作社	3.8769		0	
				国有	0.4248		0	
				合计			52.0501	

2.2 土地利用现状及占用耕地情况

根据沙田镇 2023 年土地变更调查数据，沙田镇土地征收成片开发范围总用地面积 52.0501 公顷。其中农用地 0.0366 公顷，占成片开发总面积的 0.07%；建设用地 52.0133 公顷，占成片开发总面积的 99.93%；未利用地 0.0002 公顷。

本次成片开发方案拟实施征收土地 34.1208 公顷，其中农用地

0.0032 公顷；建设用地 34.1176 公顷。占用三调现状耕地 0.0023 公顷，不涉及占用水田，其中西太隆片区拟征收地块占用耕地 0.0023 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

根据广东省土地市场动态监测与监管系统，沙田镇 2019-2023 年批准用地总面积 273.0746 公顷，供应面积 96.9201 公顷，闲置地加上疑似闲置地 0 公顷，供地率 35.49%，闲置率 0%。

沙田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、盘活存量土地资源，统筹拓展产业发展空间，为发展腾挪优质空间。
- 3、完善新型储能产业布局，推动新型储能产业规模壮大，加快新型储能产业高质量发展。

3.2 主要用途和实现的功能

3.2.1 西太隆片区

西太隆片区位于沙田镇东部。规划为工业用地、道路用地等。拟征收地块，后续将用于西太隆现代化产业园的落地。项目总用地面积 34.2511 公顷，将用于西太隆现代化产业园 1 单元和 2 单元的落地。西太隆现代化产业园采用政府主导的改造模式，建设成市属国企低成本产业空间。保障性住房将结合周边的配套学校等设施，打造成西太隆现代化产业园的公共配套中心。

第四章 合规性分析

4.1 上位规划管控

沙田镇 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）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

沙田镇 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）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。

拟征收地块全部位于国土空间规划集中建设区内；成片开发范围在国土空间规划城镇开发边界的集中建设区范围内面积 48.3719 公顷，在城镇开发边界集中建设区外的面积 3.6782 公顷。

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，西太隆片区目前无已批控规，以国土空间规划为依据，并与在编控规衔接；福禄沙以已批控规为依据。

沙田镇土地征收成片开发范围面积为 52.0501 公顷，其中，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共 21.0816 公顷，占总面积的 40.50%，包括城镇道路用地、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 沙田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（%）
西太隆片区	21.0816	52.0501	40.50
合计	21.0816	52.0501	40.50

第六章 项目计划

6.1 拟安排项目的年度计划

沙田镇 2024 年度成片开发范围（第二批），拟安排建设项目共 1 个，包括产业类项目 1 个，项目不属于市重大项目，拟征地范围面积共计 34.1208 公顷，项目在 2026 年完成实施。

表 6-2a 沙田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	34.1208

6.2 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、沙田镇 2024 年政府工作计划、沙田镇“十四五”规划充分衔接。具体内容详见附件。

6.3 与征地安置补偿措施的衔接情况

沙田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，拟建项目为保障性住房项目、工业项目与道路项目，与现状建成区集中连片发展。

经济效益：沙田镇成片开发的实施，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，沙田可提供相当数量的就业岗位，提高就业率，促进沙田镇有序高效经济发展。在完善公共设施配套方面，1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1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。

编制程序合规: 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。