

东莞市南城街道办事处

《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（草案）听证报告

为促进科学民主依法决策，保障居民、法人和其他组织合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省重大行政决策听证规定》等法律的有关规定，东莞市南城街道办事处（以下简称“南城街道办”）于2025年1月14日下午14时30分，就《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（草案）在东莞市南城西平东骏路22号宏图科技中心7栋202会议室举行听证会，听取各听证参加人的意见和建议。现将本次听证会的具体情况报告如下：

一、听证会组织的基本情况

1. 发布听证公告

根据《广东省重大行政决策听证规定》第十六条的规定，南城街道办于2024年12月5日开始在东莞市自然资源局网站以及南城街道办事处网站发布了《关于〈东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）〉（草案）的听证公告》。

2. 听证参加人的产生方式、基本情况

本次听证会采取现场报名方式，面向规划调整范围内或周边的自愿报名参加听证会的自然人、法人或其他组织，并通过《关于〈东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）〉（草案）的听证公告》公布了听证参加人报名方式、时间及要求。截止至2024年12月13日，共收到符合条件的听证申请14份，其中申请人为自然人的9份，申请人为法人或其他组织的5份。鉴于听证申请人数未超过《关于〈东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）〉（草案）的听证公告》所预定的15名听证参加人的名额上限，故未另行组织推荐或抽签。南城街道办于2024年12月18日在东莞市自然资源局网站、东莞市南城街道办网站发布了《关于〈东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）〉（草案）听证申请情况公告》，公布了本次听证会的参加人申请情况及产生方法。

3. 公布听证会参加人员名单

2024年12月24日，东莞市南城街道办根据《广东省重大行政决策听证规定》第二十条的规定，在东莞市自然资源局网站、东莞市南城街道办网站发布了《关于〈东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）〉（草案）听证会参加人员名单公告》，本次听证会参加人员为：

（1）听证主持人：

罗兆婧（法学博士，副教授，东莞理工学院法律与社会工作系主任）

（2）听证陈述人：

张锡年（东莞市南城规划管理所负责人）

骆灏（东莞市司法局南城分局局长）

贺忠新（东莞市生态环境局南城分局污雨防治股股长）

林晓东（东莞市自然资源局南城分局空间规划与土地利用股副股长）

吴志强（东莞市南城水务工程运营中心高级工程师）

刘可心（深圳市城市规划设计研究院副所长/高级主任规划师）

（3）听证参加人（下亦称听证代表）：东莞御花苑商品住宅建造有限公司、刘志标、段庆娜、夏丽萍、李静、陈黎静、何晓蓉、东莞市南城街道雅园社区居民委员会、张博、东莞市南城街道蛤地社区居民委员会、黎国明、东莞市南城街道袁屋边股份经济联合社、李汶婷、东莞市南城街道西平社区居民委员会。

4. 听证会举行情况

鉴于截止至2024年12月13日共收到听证申请14份，其中符合条件的申请14份，南城街道办决定召开听证会，并于2025年1月4日前向各听证参加人发出本次听证会的听证通知书。

2025年1月14日下午14时30分，《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（草案）听证会在东莞市南城西平东骏路22号宏图科技中心7栋202会议室召开，听证主持人1人、听证参加人14人、听证陈述人6人均全部到会，另有旁听人员2人到会；到会人数符合《广东省重大行政决策听证规定》和《关于〈东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）〉（草案）听证公告》的规定，会议如期举行。

根据《广东省重大行政决策听证规定》第二十三条的规定，本次听证会按照如下程序进行：

（一）听证陈述人说明《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（草案）的基本情况。

（二）听证参加人对听证事项的必要性、可行性以及具体意见进行陈述。

（三）听证会参与人针对听证事项进行质询答疑。

（四）听证参加人做最后陈述。

（五）听证陈述人做最后陈述。

（六）听证主持人宣布听证结束，听证会参与人对听证会发言记录进行审阅并签字。

二、听证会各方主要意见或者建议及其依据、理由

1. 听证陈述人的主要意见及其依据、理由

会上,陈述人从各方面、多层次地向各听证参加人阐述了《东莞市南城街道国土空间总体规划(2021-2035年)》(草案)的规划背景、规划的目标和思路、规划的重点举措、规划的工作概括、规划的主要内容:

本次规划的背景:

建立国土空间规划体系并监督实施是党中央、国务院作出的重大部署。根据国家和省市要求,国土空间规划是各类开发保护与建设活动的基本依据,要积极贯彻落实生态文明思想和以人民为中心理念。为落实“多规合一”改革要求,南城街道办事处组织编制了《东莞市南城街道国土空间总体规划(2021-2035年)》(以下简称“规划”),前瞻描绘2035年南城街道发展的空间战略蓝图,是对南城未来15年资源全面优化配置和空间高质量发展的总体布局安排,也为助力南城打造全市首善之区提供坚实的空间保障。

本次规划的目标和思路:

“规划”对标国际国内一流城区,深入研判南城主要问题挑战。明确未来将以数量增补和内涵提升式发展并进,提出强中心、拓空间、提品质三大发展策略,加快促进城、人、产融合,推进人-地-房结构优化。

本次规划的重点举措:

“规划”严控红线底线，加强民生保障、产业支撑和生态保护，构建了“一心一屏、一带三廊”的生态安全格局以及“两轴一带一环”的城市开发格局。全面升级城市交通、公共服务、市政设施等城市支撑系统，彰显城市特色，不断提升高端要素集聚能力、中心辐射带动能力和城市生活品质。

本次规划的工作概括：

南城街道是东莞市委、市政府所在地，中心城区的核心区。在东莞市多次提出“强中心”战略的背景下，本次规划旨在助力东莞提升中心城区首位度和打造“湾区明珠、科创新都”，探索中国式现代化城区发展路径。

按照东莞市自然资源局的统一工作部署，规划采用市-街道联动编制的方式推进。在东莞“两级四层三类”的规划体系中，本次南城街道国土空间总体规划起到承上落实市总体规划与相关专项规划的发展战略、核心指标，向下推动目标、指标和空间要求等向详细规划传导，指导下层次详细规划编制与实施的作用。

本次规划根据国家和省市要求，按照相关法律法规和政策指引等依据开展规划编制。

经过近5年时间的持续推进，“规划”先后多次向南城街道主要领导和市自然资源局汇报请示，多次征求相关部门、社区和相关单位意见，于2024年7月31日通过专家评审，“规划”主体

成果作为市级国空组成部分已上报国务院。目前已形成了较为稳定的规划成果。

本次规划的主要内容:

第一，首善引领，推动中心城区强中心。规划以“东莞首善之区、湾区都市核心”为目标愿景，提出南城街道职能定位为东莞行政文化中心、区域金融商务中心、湾区产业创新节点和生态宜居山水城区。以“首善示范、辐射湾区、转型引领”三大发展战略，为全市产城升级探索示范。

第二，格局优化，推进高质量发展与保护。促进区域协调发展。强化“科技创新+先进制造”的动力支撑，全方位融入粤港澳大湾区，引领中心城区高质量发展，打造全市重要交通枢纽，强化中心辐射带动作用。统筹划定三条控制线，分别是生态保护红线3.06平方公里，永久基本农田0.5平方公里，城镇开发边界43.95平方公里。构建“一心一屏、一带三廊”的生态安全格局。分别是水濂生态绿心，水濂山和大岭山生态屏障，东江南支流生态廊道，水濂山生态廊道、新基河生态廊道和鸿福路绿色廊道。结合生态廊道建设，统筹推进森林植被、河湖水系、废弃矿山、山水连廊等生态要素修复，稳步提升生态系统的多样性和稳定性。

构建形成“两轴一带一环”城市开发格局。分别是东莞大道时代发展轴，鸿福路山水人文轴，滨江文创休闲带，产业服务创

新环。

按照“守底线、拓空间、强中心和提品质”四大方向推进用地空间布局结构优化，促进城镇用地集约节约发展。

第三，创新驱动，建设现代化产业体系。构建以“金融商务+科技创新”为主导的现代化产业体系。重点打造两大产业核心引擎，分别是综合服务中心和金融商服中心。打造四大科技创新平台，分别是石鼓高新区、南城-厚街水濂市级统筹产业单元、澎洞工业园、天安数码城。适应未来产业空间需求，规划复合活力的商业商务街区、多元混合创新社区和立体弹性的生产空间等多类产业空间，提高产业空间适配度和灵活度。

第四，品质提升，打造民生幸福样板城区。规划提出通过“增供给、优布局、调结构”三方面提升居住空间品质。积极满足各类人群的多层次、多样化、高品质住房需求，建设更加包容的住房保障体系，持续提升居住生活空间品质。建设高品质社区生活圈，推动南城街道形成“学有优教、病有良医、老有颐养、文有悦享、体有康达、包容友好”的基本公共服务网络，让每个居民都享受最优质的公共服务。通过增绿植绿，构建“森林公园+城市公园+社区公园+立体绿化”的公园体系，让居民5分钟到达公园。加强大型公园连接，沿生态水系和城市轴线空间，打造东莞大道公共空间带、东莞运河公共空间带，塑造多个活力街区，让

城市每个角落充满活力。

第五，空间拓展，探索空间立体复合开发。地上有序引导建筑规模投放，强化密度分区管控，统筹三维立体空间利用，地面推进空间复合共享，地下探索上下综合一体开发。

第六，风貌塑造，营造山水城相融魅力都市。结合南城城市空间本底特征，规划划定山水特色风貌区、半山宜居风貌区、都市中心风貌区、都市生活风貌区、现代科创风貌区等五类特色风貌区。通过保护历史文化遗产和保育特色城市空间，推进历史文化保护与传承。

第七，支撑强化，建设安全韧性通达城区。引入中心城区第一个区域高铁站，加快蛤地国铁枢纽、西平西站、鸿福路站“一主两辅”枢纽体系建设。提高绿色交通出行比例和道路网密度，构建舒适便捷的公共交通体系和外达内畅的城市道路系统。推动路权再分配，让城市道路向街区转变，增加慢行和公共开放空间，加强接驳便利的立体过街设施建设，打造舒适宜人的慢行支撑。并从水系统、能源供给、通信系统、固废处理等多个方面构建绿色可靠的市政基础设施系统，保障城市安全韧性运行。

第八，实施创新，提升空间治理水平。建立“总体规划-详细规划”“总体规划-专项规划”的规划传导体系，识别多类近期重点地区，从补齐短板和支撑重点两大维度梳理近期五个主要

领域的重点项目。下一步南城街道也将进一步完善详细规划等编制，进一步对本规划落实、深化和细化，保障总体规划向下传导和逐步实施。

2. 听证参加人的主要意见、建议

参会听证参加人围绕听证事项发表了意见以及质询，概述如下：

（1）东莞市御花苑商品住宅建造有限公司主张本次国土空间规划把“东府国用（1993）字特3号、特17号、特18号”三宗土地纳入了城市公园的范围，侵害了东莞市御花苑商品住宅建造有限公司对前述三宗地所享有的合法土地权利，请求在正式的国土空间总体规划中将前述三宗土地的规划用途恢复为《土地使用权证书》记载的“商住用途”，并询问控制性详细规划的制定的依据是否为本次听证的国土空间总体规划。

（2）夏丽萍、李静、陈黎静、何晓蓉、东莞市南城街道雅园社区居民委员会、张博、东莞市南城街道蛤地社区居民委员会、黎国明、东莞市南城街道袁屋边股份经济联合社、李汶婷、东莞市南城街道西平社区居民委员会表示对本次南城国土空间总体规划草案无异议。刘志标对本次南城国土空间总体规划草案所展示的美好战略蓝图充满了期待。段庆娜高度认可本次南城国土空间总体规划草案的高定位。

(3) 刘志标询问本次南城国土空间总体规划跟之前的土地利用规划如何衔接，即本次南城国土空间总体规划的成果是否可以作为南城街道项目报批或者建设行为的合法上层次规划的依据。

(4) 段庆娜询问南城城中村改造和新型产业园区在南城国土空间总体规划中如何衔接。

(5) 何晓蓉主张其作为御花苑小区的业主，关于东莞市御花苑商品住宅建造有限公司提出的将“东府国用（1993）字特3号、特17号、特18号”三宗地恢复为商住用地一事，该小区业主的心声是将该三宗地作为绿地。

(6) 李静询问如果本次南城国土空间总体规划不决定“东府国用（1993）字特3号、特17号、特18号”三宗地的性质，未来会否有其他听证会来决定。

(7) 李汶婷询问东莞大道以西、莞太路以东、环城路以南的区域有没有安排中学。

3. 听证会召开之前收到的关于《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（草案）的意见、建议

(1) 东莞市御花苑商品住宅建造有限公司、东莞水濂山水库商品住宅建造有限公司在听证会召开前提交了《关于〈东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035）〉（草案）异议和意

见书》、《意见和异议书（二）》、《意见和意义书(三)》以及《补充意见》，希望本次南城国土空间总体规划将位于南城水濂山水库边的“东府国用（1993）字特3号、17、18号”三宗土地的用途规划为商住用地，该意见跟东莞御花苑商品住宅建造有限公司在听证会上提出的诉求一致。

（2）公示箱意见提出人方先生提出三项建议：一是文件错误，原文第32页“7.1 交通系统”页面：“主枢纽广深第二高铁+2号线+6号线+11号线”中的11号线，参考配图实际应为12号线。二是关于道路规划，建议通过隧道或高架桥的形式，建立以下五条横跨东莞大道、环城路的通道：①绿色路-CBD南部通道；②新城中路-CBD北部通道；③东骏路-鼎峰源著北侧通道；④车站路-桃园北路通道⑤宏六路-CBD通道。通过优先新建以上通道（哪怕只能是单行道），缓解目前东莞大道立交桥的交通压力，从本质上提升南城的交通运行效率。三是关于电动自行车交通规划管理，建议：①参考成都市等案例，道路规划上严格区分非机动车道和人行道，尤其在斑马线过街处。②通过交警部门宣导、劝诫与合理处罚等措施，让市民养成电动自行车不逆行的习惯，电动自行车与机动车在道路上保持统一行进方向，将会极大减少交通事故发生率。③配套充足且便捷的电动自行车停车位，满足市民合理需求，减少电动自行车乱停乱放问题。

三、听证会各方讨论的主要问题及听证陈述人的回应

1. 关于东莞市御花苑商品住宅建造有限公司请求在正式的国土空间总体规划规划中将“东府国用（1993）字特3号、特17号、特18号”三宗土地的规划用途恢复为《土地使用权证书》记载的“商住用途”之问题，听证陈述人就此陈述及回应：

因为本次规划是南城街道国土空间总体规划，总体规划的目的是确定南城街道发展的总体格局和发展方向，不涉及具体地块的性质变更，对具体地块土地性质的确定不属于本次听证会的讨论范畴，上述三宗土地的具体土地使用性质是由控制性详细规划来确定，在国土空间规划报批以后，未来进行控制性详细规划时，还会就具体地块问题再行研究。但关于上述三宗地用地性质的相关意见，本次听证会会记录在案并反馈给上级相关部门以供决策。

2. 关于部分听证代表表示希望将“东府国用（1993）字特3号、特17号、特18号”三宗土地规划为绿地之事，听证陈述人的回应：

同前文第1点问题的回应。

3. 关于针对“东府国用（1993）字特3号、特17号、特18号”三宗地的土地性质，后续会否召开其他听证会之事，听证陈述人的回应：

因为国土空间总体规划是对南城街道整体的布局，未来南城

街道各个片区具体用地的性质确定及调整，将会由控制性详细规划来进行。详细规划制定时，也会遵循法定程序的要求，履行相关公示程序。

4. 关于南城国土空间总体规划与原来的土地利用规划的衔接以及国土空间总体规划是否控制性详细规划的依据问题，听证陈述人的回应：

本次国土空间总体规划是按照中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的意见，该意见提出将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”的要求，故可以理解为国土空间总体规划是总体空间上的总体部署和统筹安排。南城国土空间总体规划是控制性详细规划的上位依据之一，未来详细规划的编制尚需结合具体地块的具体问题进行研究。

5. 关于南城城中村改造和新型产业园区在南城国土空间总体规划中如何衔接问题，听证陈述人的回应：

关于城中村的改造：本次南城国土空间总体规划第四点关于“品质提升打造民生幸福样板城区”中提到，未来要积极满足各类人群的多层次、多样化的高品质住房需求，现在城中村的住房占比较大，未来鼓励由村居改城市居住生活的方向来进行规划。

关于新型产业园区：本次南城国土空间总体规划在建立现代

化产业体系的规划内容中提到，要适应未来产业空间的多元化需求，除了原来的低密度生产制造的空间以外，鼓励多元混合的、创新社区的打造。

6. 关于东莞大道以西，莞太路以东，环城路以南的区域有没有安排中学的问题，听证陈述人的回应：

该区域目前没有安排中学，主要安排为商务区。

四、对听证会召开之前收到的关于《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035 年）》（草案）的意见、建议的回应及处理

1. 关于东莞市御花苑商品住宅建造有限公司、东莞水濂山水库商品住宅建造有限公司提出的要求将“东府国用（1993）字特 3 号、特 17 号、特 18 号”三宗土地的规划用途恢复为《土地使用权证书》记载的“商住用途”之问题，现回应如下：

同前文第三条第 1 个问题的陈述及回应。

2. 关于原文第 32 页“7.1 交通系统”页面文件错误处，现回应如下：

采纳建议，已将“主枢纽广深第二高铁+2 号线+6 号线+11 号线”中的 11 号线，更改为 12 号线。

3. 关于建议通过隧道或高架桥的形式，建立五条横跨东莞大道、环城路的通道之事，现回应如下：

环城西路快速高架后，东骏路-鼎峰源著北侧通道、宏六路-CBD 通道可与环城西路地面主干道平交，实现环城西路两侧的联通；车站路-桃园北路通道将结合广深第二高铁建设，实现两侧联通。因东莞大道下方敷设有地铁轨道 2 号线，绿色路-CBD 南部通道、新城中路-CBD 北部通道难以采用隧道形式实现两侧联通，只能采用高架形式；另一方面，由于绿色路、新城中路近东莞大道段均为已建成成熟小区，采用高架形式上跨东莞大道，将对已建成成熟小区间的城市形象产生较大影响，且不利于道路两侧间的地块联系，因此绿色路、新城中路仍采用与东莞大道右进右出的交通组织形式。

4. 关于道路规划上严格区分非机动车道和人行道，通过宣导、劝诫、合理处罚等措施让市民养成电动自行车不逆行的习惯，以及配套充足且便捷的电动自行车停车位之建议，现回应如下：

采纳建议，后续将协同相关部门，进一步优化道路路权划分，加强非机动车出行管理与停车配建，改善南城街道非机动车出行环境。

五、其他需要说明的情况

根据《广东省重大行政决策听证规定》第 28 条的规定，“行政机关对听证会中提出的合理意见和建议应当予以吸收、采纳。对大部分听证参加人持反对意见的重大行政决策事项，行政机关

应当作进一步论证后再作出决策”，现东莞市南城街道办将把本次听证会上收集到的意见和建议依法上报供决策参考，严格按照相关法律法规要求进行论证。

特此报告。

- 附件：1. 听证参加人名单
2. 听证会签到表
3. 听证笔录

东莞市南城街道办事处
2025年1月24日