

# 东莞市长安镇 2021 年度土地征收 成片开发方案

长安镇人民政府

2021 年 11 月

## 目 录

第一章	概述.....	1
第二章	方案概况.....	6
第三章	可行性分析.....	17
第四章	设施配套与主要用途.....	28
第五章	项目计划.....	35
第六章	必要性与效益评估.....	41
第七章	报批程序说明.....	49
第八章	结论.....	50

# 第一章 概述

## 1.1 编制背景

2020年1月1日，新修订的《土地管理法》正式实施。《土地管理法》按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制的改革要求，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定，明确：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育、文化、卫生、体育等社会公益事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，在第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的成片开发建设可以征收土地。

为落实《土地管理法》规定的授权立法事项，自然资源部在充分听取各方面意见的基础上，于2020年11月5日正式印发《土地征收成片开发标准（试行）》（以下简称《标准》）。《标准》明确了成片开发标准、流程、土地征收成片开发方案的内容等。《标准》所称成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，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。土地征收成片开发方案应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，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，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

为贯彻落实《土地管理法》、《标准》有关规定，明确广东省土地征收成片开发具体要求，保障土地征收工作顺利开展，切实维护被征地农民合法权益，经广东省人民政府同意，广东省自然资源厅于2021年11月发布《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》。《通知》提出在广东省国土空间规划未公布实施前，成片开发建设用地应位于土地利用总体规划确定的允许建设区或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内，并与正在编制的国土空间规划充分衔接。

为了保障东莞市长安镇经济和社会发展用地需要，维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益，依据东莞市国民经济和社会发展规划，长安镇土地利用总体规划，结合长安镇实际情况，长安镇人民政府组织编制了东莞市长安镇土地征收成片开发方案，将依法依规有序推进土地征收成片开发工作，确保经济持续健康发展。

## **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年第二次修正）；

(3) 自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准(试行)》的通知(自然资规〔2020〕5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(试行)〉》(自然资办发〔2020〕51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2020年国民经济和社会发展计划执行情况与2021年计划草案的报告》；

(7) 《东莞市生态环境保护“十四五”规划》；

(8) 《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》；

(9) 东莞市长安镇土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善成果；

(10) 东莞市长安镇城市总体规划(2003-2020年)；

(12) 《东莞市长安镇(长安新区)总体规划(2016-2030年)》

(13) 东莞市长安镇厦边社区控制性详细规划；

(14) 珠三角城际轨道站点TOD综合开发项目规划；

(15) 其他相关法律法规、规程和规划等。

### 1.3 工作原则

(一) 合法合规性原则

土地征收成片开发方案应遵循相关法律、法规的规定，

注重保护耕地，不占永久基本农田，不占生态保护红线。成片开发应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展规划，并符合国家产业政策和供地政策。

## （二）体现公益性原则

土地征收成片开发要以人民为中心，为公共利益的需要，提高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的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，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。

## （三）科学合理性原则

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。

## （四）节约集约性原则

土地征收成片开发坚决落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地，项目实施严格要求做到“占一补一，占优补优”原则。方案根据当地经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

## 1.4 实施期限

结合规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息情况等因素，综合分析本次成片开发拟建项目用地开发时序确定为2年（2021-2022年），到2021年全部项目用地完成报批、征地、供地工作。成片开发范围总面积为131.7858公顷，拟征地总面积为124.8421公顷。征地范围内拟新建项目主要包括：居住、商业、道路以及其他公共设施等，具体年度实施计划安排如下：

2020年7月-2021年12月，完成居住报批、征地、供地，拟完成总实施计划的60%。

2022年1月-2022年12月，完成项目启动建设至竣工，拟完成总实施计划的100%。

## 第二章 方案概况

### 2.1 基本情况说明

#### （一）自然地理条件

长安镇位于东莞市最南端，珠江口东南岸，东连深圳宝安，西接虎门古镇，地处广（州）深（圳）经济走廊中部，距深圳市区 55 公里，广州市区 90 公里，东莞市区 30 公里，是广州、东莞与深圳交通往来的南大门。

长安镇地势北高南低，靠山面海，地貌类型丰富，北部为山地、丘陵、台地，中南部为冲积平原和滩涂、海域。

长安镇属亚热带季风性湿润气候，春、夏、秋、冬无明显季节变化，四季温暖湿润，阳光充足，雨量充沛；年平均气温 22.2℃，年平均降水量 1778.7 毫米。

长安镇河道水流平缓，主要河流有东部边界的东宝河，西部边界的东引河。长安镇的淡水资源总体不太丰富，主要由河流及水库组成，总量共计 0.83 亿立方米（未包括地下水）。水库共有 8 座，其中小 I 型水库 4 座，小 II 型水库 4 座，均位于镇的北部，长安镇工业和生活用水大部分依靠东莞市自来水公司供水，自供水量 22 万吨/天，其他都是依靠市统筹供水。



## （二）社会经济情况

长安镇行政区域范围为 79.69 平方公里，下辖 13 个社区居委会，2021 年 5 月，根据第七次全国人口普查结果，长安镇人口数量为 80.739 万人，位列东莞市各镇（街道）人口数量排行榜第 2 位。

2020 年全镇地区生产总值 801.9 亿元，总量位列全市镇街首位。规模以上工业增加值提高至 387.5 亿元，达到全市总量的 9.3%，在全市镇街中排名第一。进出口总额提高到 2861 亿元，总量全市第一。全镇市场主体突破 12 万户，占全市总量的 9.1%。社会消费品零售总额 303.7 亿元，银行存、贷款余额分别达到 1871.8 亿元和 554.2 亿元，社区（不含长盛）小组两级集体资产、集体经营纯收入总量分别达到 170.4 亿元和 21 亿元，集团公司园区内企业工业总产值达到 208.9 亿元。规模以上工业企业总数突破 850 家，总产值突破 2 千亿元。OPPO、vivo 手机出货量均居全球品牌前五。高新技术企业增长至 589 家，数量居全市第一。先进制造业、高技术制造业分别占规模以上工业增加值的 67.1%、49.2%，成为工业增长的主要力量。全镇拥有自建研发机构的工业企业 286 家，规模以上工业企业建有研发机构的比例达到 35%。

## （三）土地征收成片开发地块概况

本次土地征收成片开发方案共涉及 3 个成片开发范围，分别是长安镇厦边社区振安路片区，长安镇沙头社区海堤路

片区，长安镇沙头社区建安路片区。成片开发范围总面积为 131.7858 公顷，拟征地总面积为 124.8421 公顷。

长安镇厦边社区振安路片区位于长安镇西部，厦边社区振安路的南侧，靠近振安工业区，总用地面积为 64.7526 公顷，拟征地面积 64.7526 公顷，涉及长安镇厦边股份经济联合社，长安镇厦边股份经济合作社，长安镇厦边坳头股份经济合作社，长安镇厦边沙边股份经济合作社，土地权属清晰，界址清楚，无争议，详见表 2-1。

长安镇沙头社区海堤路片区位于长安镇南部，沙头社区海堤路的北侧，靠近步步高全球总部，总用地面积为 45.5046 公顷，拟征地面积 38.5609 公顷，涉及长安镇沙头股份经济联合社，长安镇新安新农村股份经济合作社，长安镇沙头东方股份经济合作社，长安镇沙头西方坊股份经济合作社，土地权属清晰，界址清楚，无争议，详见表 2-2。

长安镇沙头社区建安路片区位于长安镇南部，沙头社区建安路的南侧，靠近优安工业园，总用地面积为 21.5286 公顷，拟征地面积 21.5286 公顷，涉及长安镇咸西股份经济联合社，长安镇霄边股份经济联合社，土地权属清晰，界址清楚，无争议，详见表 2-3。

表 2-1 长安镇厦边社区振安路片区详细信息一览表

序号	成片开发范围 名称	位置	面积 (公顷)	范围内农村集体经济组织		现状基础设施条件
				名称	面积(公顷)	
1	长安镇厦边社区 振安路片区	厦边社 区振安 路的南 侧	64.7526	长安镇厦边坳头 股份经济合作社	1.9760	地块内部道路完善,周边紧 邻振安科技园、长联工业 园,靠近长安西站,交通便 利,商业与公共设施相对完 善。
				长安镇厦边股份 经济合作社	54.1624	
				长安镇厦边股份 经济联合社	2.4005	
				长安镇厦边沙边 股份经济合作社	6.2137	

表 2-2 长安镇沙头社区海堤路片区详细信息一览表

序号	成片开发范围 名称	位置	面积 (公顷)	范围内农村集体经济组织		现状基础设施条件
				名称	面积 (公顷)	
1	长安镇沙头社区 海堤路片区	沙头社 区海堤 路的北 侧	45.5046	长安镇沙头东方股 份经济合作社	7.9470	地块内部道路完善，紧邻 步步高全球总部园，交通 便利，商业与公共设施相 对完善。
				长安镇沙头股份经 济联合社	27.3352	
				长安镇沙头西坊股 份经济合作社	4.7449	
				长安镇新安新农村 股份经济合作社	5.4775	

表 2-3 长安镇沙头社区建安路片区详细信息一览表

序号	成片开发范围 名称	位置	面积 (公顷)	范围内农村集体经济组织		现状基础设施条件
				名称	面积 (公顷)	
1	长安镇沙头社区 建安路片区	沙头社 区建安 路的南 侧	21.5286	长安镇咸西股份经 济联合社	12.3996	地块内部道路完善，靠近 金沙花园、优安工业园， 交通便利，商业与公共设 施相对完善。
				长安镇霄边股份经 济联合社	9.1290	



# 长安镇成片开发范围位置示意图



东莞市长安镇人民政府 编制  
二〇二一年 十一月

1:30,000

图 2-1 长安镇成片开发范围示意图

## **（二）是优化城市空间格局，构建大湾区高品质现代化都市的重要举措**

“十四五”期间，东莞市将坚持把城市品质提升作为基础工程来抓，把握深度城市化发展趋势，优化城市空间格局，拓展城市发展空间，强化规划建设管理，挖掘提升城市价值内涵，以国际视野、湾区格局、现代标准推动城市品质跃升，努力把东莞建设成为有志之士心向往之、追梦圆梦的大湾区高品质现代化都市。

本次成片开发方案有利于优化城市发展战略和空间格局，合理划分生活、生产、生态空间，全面提升各功能板块承载能力，促进人口、经济与资源环境相协调；有利于引导建设用地指标和人口向产业和城镇集聚，增强重点城镇、工业区辐射带动力，实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化，促进新型城镇化、新型工业化发展，助推大湾区高品质现代化都市建设。

## **（三）是完善区域公共配套设施，提高发展支撑能力的重要基础**

本次成片开发方案的实施，能够通过推动完善区域公共配套设施与基础设施的建设，促进文化、教育、卫生、社会福利等各项社会事业的迅速发展，带动区域经济增长，提升人民群众的获得感、幸福感和满足感，对提升城市功能、优化公共服务、补足民生短板具有明显促进作用。

成片开发方案的编制与实施，是完善道路交通及其他配



本次成片开发的实施，可提高长安镇新型化、信息化、城镇化的程度，符合东莞市国民经济和社会发展“十四五”目标。同时由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，搞活当地经济市场，提高人民的生活质量。

同时，成片开发方案中规划的公益性用地项目，对提升区域公共服务、改善人居环境和城镇品质具有积极作用。

## 6.5 生态效益评估

成片开发范围不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。后续成片开发范围内的项目建设，会结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，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。

土地成片开发对生态环境有着重要影响、土地开发建设导致土地利用结构发生变化，将农业用地转变为非农业用地，改变土地利用方式，从而改变地表植被的种类及覆盖程度，本成片开发实施过程将严格对涉及的耕地实行占补平衡。

通过成片开发，落实集约节约用地制度和环境保护制



度，有助于加强国土空间管制，优化资源配置，统筹安排农业生产，促进生态系统的稳定和土地生产能力的提高，有效促进协调、绿色可持续发展。

## 第八章 结论

1. 本次土地征收成片开发方案坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，能够促进当地经济社会可持续发展。

2. 本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，所有成片开发范围均位于镇土地利用总体规划的城镇建设用地，或者镇总体规划的建设用地范围内。长安镇成片开发方案中的 2021 年实施计划（含土地征收计划）下一步将补充纳入当地 2021 年政府工作计划。

3. 本次土地征收成片开发方案中，各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%，符合国家文件要求。

4. 本次土地征收成片开发方案，落实集约节约用地制度和环境保护制度，有助于加强国土空间管制，优化资源配置，统筹安排农业生产，促进生态系统的稳定和土地生产能力的提高，有效促进协调、绿色可持续发展，同时方案已经过长安镇厦边股份经济联合社、长安镇厦边股份经济合作社、长安镇厦边坳头股份经济合作社、长安镇厦边沙边股份经济合作社长安镇沙头股份经济联合社、长安镇新安新农村股份经济合作社、长安镇沙头东方股份经济合作社，长安镇沙头西方坊股份经济合作社、长安镇咸西股份经济联合社，长安镇

霄边股份经济联合社的村民会议三分之二以上成员代表同意。

5. 本次土地征收成片开发方案不涉及占用永久基本农田、长期稳定利用耕地和生态保护红线；闲置率小于5%，因长安镇辖区内无省级开发区，不存在土地利用效率低下的情况，符合成片开发方案上报审查要求。

6. 本次土地征收成片开发方案符合上报审查要求。