

东莞市茶山镇 2023 年度土地征收成片开发 方案（第二批）

茶山镇人民政府

二〇二三年八月

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	3
1.4	实施期限	4
1.5	方案概述	4
第二章	方案划定与基本情况	6
2.1	成片方案划定说明	6
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	14
第四章	合规性分析	16
4.1	上位规划管控	16
4.2	在编国土空间规划衔接	16
4.3	两规一致性	17
第五章	设施配套与公益性用地情况	19
5.1	整体配套情况	19
5.2	配套设施详情	19

第六章 项目计划	21
6.1 往年成片开发方案项目实施情况	21
6.2 拟安排项目的年度计划	24
6.3 国民经济和社会发展规划衔接	26
6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况	26
第七章 效益评估	27
7.1 土地利用效益评估	27
7.2 经济效益评估	28
7.3 社会效益评估	28
7.4 生态效益评估	29
第八章 征求意见情况	32
8.1 征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见	32
8.2 征求相关部门的意见	32
8.3 征求相关农村集体经济组织和村民意见	32
第九章 结论	33

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。根据《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，结合茶山镇实际，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年修订）；
- （2）《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）；

(3) 《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）；

(4) 东莞市人民政府《关于下达东莞市 2023 年国民经济和社会发展的通知》（东府〔2022〕11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) 《东莞市土地利用总体规划（2010-2020 年）》；

(7) 《广东省东莞市茶山镇国土空间总体规划（2020-2035）草案》

(8) 《东莞市茶山镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》；

(9) 《东莞市城市总体规划（2016-2035 年）》；

(10) 《东莞市茶山镇总体规划修改（2016-2020 年）》；

(11) 《东莞市生态环境保护“十四五”规划》；

(12) 《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》；

(13) 《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》；

(14) 《东莞市茶山镇铁路沿线（二区）控制性详细规划》

(15) 《广东省重大行政决策程序规定》；

(16) 《东莞市重大行政决策程序规定》；

(17) 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，立足茶山镇的长远发展，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。

（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）、《土地征收成片开发标准（试行）》、《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

茶山镇成片开发方案的实施期限为 2023 年。

1.5 方案概述

划定与现状：茶山镇 2023 年度土地征收成片开发范围共 1 片，面积为 2.1284 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 1.2770 公顷，根据 2021 年国土变更调查成果，未占用现状耕地。

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 2018-2022 年供地率 88.56%；闲置率为 4.74%。茶山镇辖区未涉及省级开发区，不存在土地利用效率低下的情况。

三线管控：茶山镇成片开发范围不涉及土地利用总体规划确定的禁止建设区，不违反镇总体规划的强制性内容，不涉及占用永久基本农田，不涉及生态保护红线，与“三区三线”充分衔接，并严格按照规划依法依规建设。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。

两规一致性：方案符合国土空间规划，所有成片开发范围均位于镇土地利用总体规划的城乡建设用地，或者茶山镇城市总体规划的建设用地范围内。拟征收地块全部位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地内。

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 1 个，计划实施面积 23.8973 公顷，完成征地报批面积 0.8452
公顷，完成率 3.54%，正在按计划完成实施。2023 年拟安排建设项目
共 1 个，拟征地范围面积共计 1.2770 公顷，项目在 2023 年实施。方
案与 2023 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、茶山镇 2023 年政
府工作计划、茶山镇“十四五”规划充分衔接。

征求意见情况：方案已按照国家文件要求，充分听取人大代表、
政协委员、社会公众、有关专家学者和职能部门的意见，并经 1 个成
片开发范围内所有集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民
代表同意。

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，结合茶山镇 2023 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 2.1284 公顷，拟征收地块面积 1.2770 公顷，成片开发范围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。其中，比沃片区形状不甚规整，主要由于征地范围内公益性用地及配套设施比例低，考虑到产业项目周边需规划预留一定的道路用地，因此将右边道路用地划入比沃片区，以满足项目交通运输配套需求。



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		拟征收地块 面积 (公顷)		占比 (%)
				名称	面积 (公顷)			
1	比沃片区	下朗村 和冲美 村交界	2.1284	东莞市茶山镇 冲美股份经济 联合社	1.2770	1.2770	1.2770	60.00
合计			2.1284	——	1.2770	1.2770	1.2770	60.00

2.2 成片开发条件支撑情况

区位条件：茶山镇规划到 2020 年工业用地规模保持在 1272.10 公顷，占城市建设用地的 39.29%，人均 43.87 平方米。工业用地布局为“一区两组团”，即南部工业区、增卢工业组团和铁路工业组团，比沃片区位于铁路工业组团，片区规划以一类工业用地为主，未来将是茶山镇的产业中心。

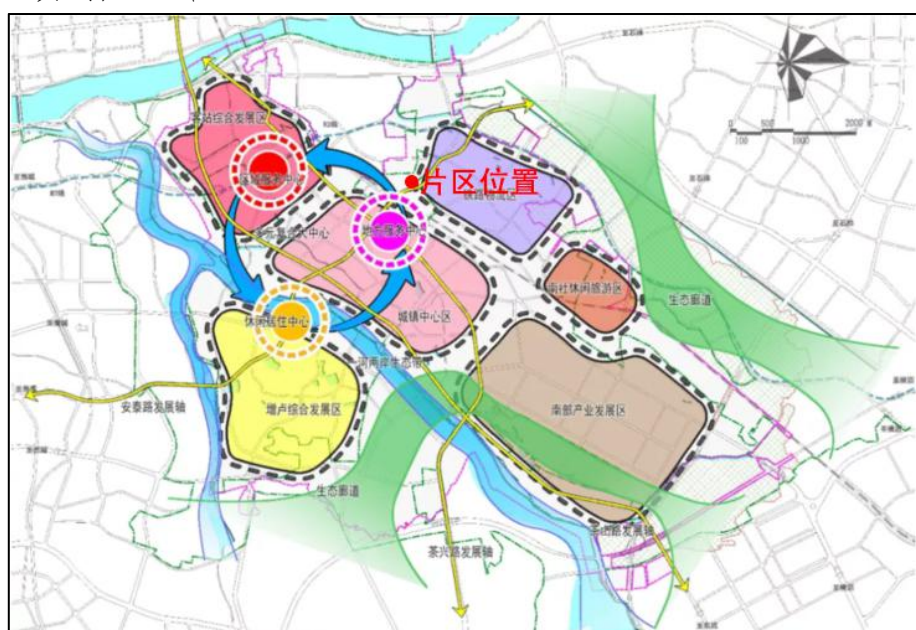


图 2-2a 茶山镇功能分区示意图

交通支撑条件：比沃片区交通条件优越，现状可通过桑茶快速路与外围连接，向西与广深铁路和广九线连接，通往广州、深圳、樟木头、香港等地。向北可通过 15 号路与莞龙路、石排大道相连，去往石排、石龙等地。距离东莞火车站直线距离约 1.7 公里，区域及周边对外交通发达，区位可达性好。

市政支撑条件：片区周边有完善成熟的供水、供电管网，通讯、燃气等市政基础设施完善，借助现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。

周边产业或功能匹配情况:比沃片区地处下朗村与冲美村交界处,周边多分布工业园区、制造业公司。比沃片区拟建设比沃新能源总部及生产基地项目,属于工业项目,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。



图 2-2b 周边工业区分布示意图

2.3 土地利用现状及占用耕地情况

根据茶山镇 2022 年国土变更调查数据,茶山镇土地征收成片开发范围总用地面积 2.1284 公顷。其中,农用地 0.6578 公顷,占成片开发总面积的 30.91%;建设用地 1.4706 公顷,占成片开发总面积的 69.09%。详见表 2-3。

本次成片开发方案拟实施征收的土地,未占用现状耕地。

表 2-3 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	比沃片区	0.6578	0.0000	1.4706	0.0000	2.1284
合计		0.6578	0.0000	1.4706	0.0000	2.1284

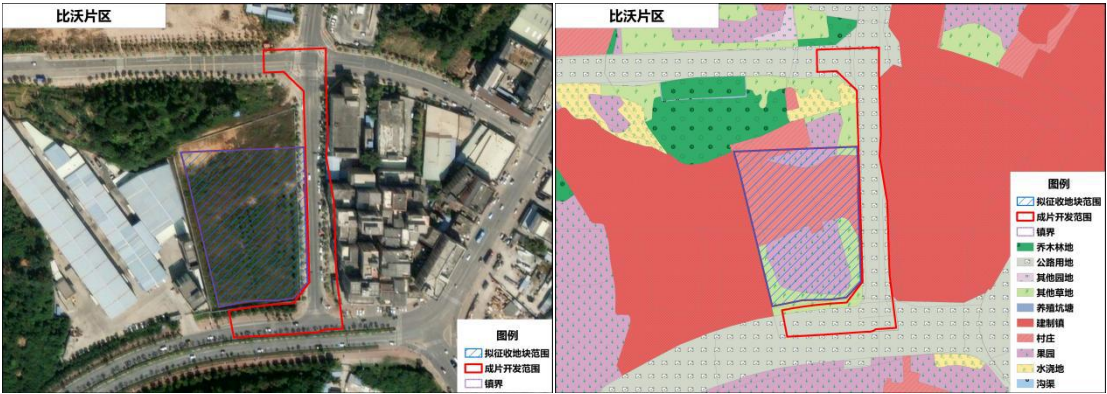


图2-3比沃片区卫星影像与土规利用现状地类图

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 2018-2022 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%。

茶山镇辖区内暂无省级以上开发区，故不存在各类开发区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。

表 2-4 茶山镇土地供应与土地利用效率一览表

镇街	2018 年-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	——

注：供地信息统计日期为 2023 年 4 月 3 日。

第三章 必要性、主要用途和实现的功能

3.1 必要性

1. 成片开发是落实城镇规划布局的需要

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。

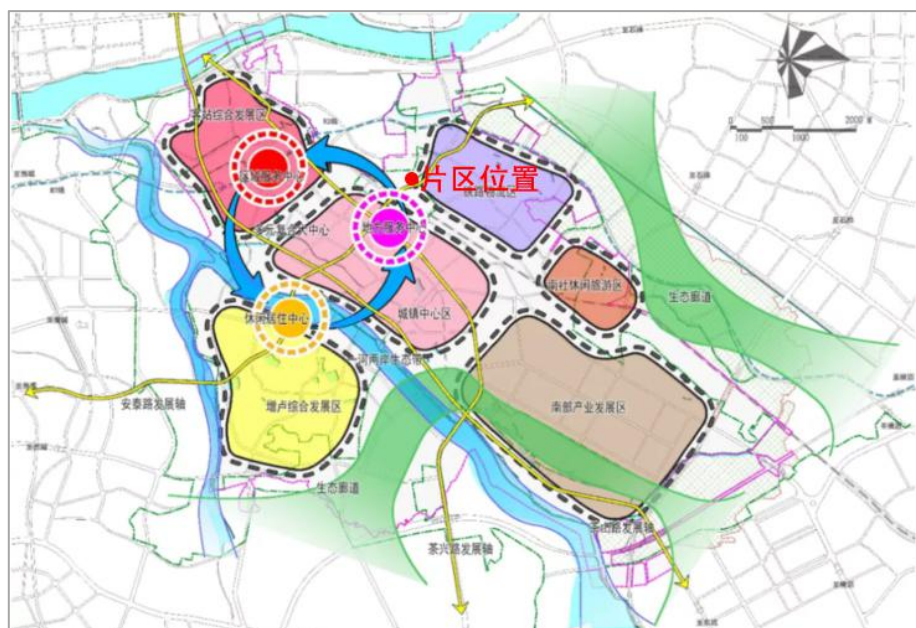


图 3-1 茶山镇功能分区示意图

茶山镇总体规划工业用地布局为“一区两组团”，即南部工业区、增卢工业组团和铁路工业组团，比沃片区位于铁路工业组团，成片开发的实施有利于落实茶山镇的城镇规划布局。

茶山镇总体规划在城镇规划区范围划定适宜建设区、禁止建设区、限制建设区和城市“黄线”、“蓝线”、“绿线”和“紫线”，同时

在镇域规划范围内将空间管制分城镇空间、农业空间和生态空间三大类。其中禁止建设区范围是依法确定、区内严禁开发建设的地区。主要包括：自然保护区、水源保护区、湿地、生态公益林地、基本农田保护区等不准建设区。

比沃片区拟征收地块的实际用途为工业用地，经核查茶山镇总体规划，拟征收地块规划为工业用地，不涉及占压禁止建设区、限制建设区、城市“四线”，与城镇规划布局相协调。

2. 成片开发是落实国民经济和社会发展规划的需要

茶山镇国民经济和社会发展“十四五”规划中提出，要培育壮大科技创新型企业。企业是联结科技进步与经济增长的纽带，要突出强化企业创新主体地位，促进各类创新要素向企业集聚。推进产学研深度融合，鼓励企业制定技术创新路线图，支持企业独立或者联合高等院校、科研机构承担基础研究和应用基础研究项目，促进基础研究、应用基础研究与产业化对接融通，引导企业投入科技创新活动，保持科技创新经费持续稳步增长。聚焦重点发展的产业领域，围绕产业链部署创新链，补齐创新链短板，在创新链薄弱环节引进和培育一批企业研发机构，推动产业链上中下游、大中小企业融通创新。强化分类扶持与引导，推动镇级财政科技投入保持平稳适度增长，制定相应科技创新发展规划和扶持政策，持续深入推进高新技术企业筑巢育凤行动计划，挖掘筛选出一批科技含量较高企业进行重点培育，拓展高企发展空间，推动高企数量与质量双提升，争取全镇高新技术企业达到200家。鼓励企业家争做创新发展的探索者、组织者、引领者，勇于推动生产组织创新、技术创新、市场创新，把企业打造为强大的创新

主体。同时，要提升产业链现代化水平，大力推进稳链补链强链控链，推动实施重点产业链“链长制”，大力开展“强、大、精、优”产业体系发展工程，对产业链龙头企业、协作配套的专精特新企业、集群发展促进机构和公共服务平台等实施重点扶持。

本次成片开发方案中，拟实施征收的地块位于比沃片区，其中征地将用于建设比沃新能源总部及生产基地项目。该项目主要进行关于锂离子电池及充电设备的技术开发、生产、销售等，项目的实施符合东莞市茶山镇总体规划的功能布局、“十四五”规划中“大力实施创新驱动战略”的布局要求，成片开发的实施有利于落实茶山镇国民经济和社会发展规划，为推动高质量发展提供核心动力。

3. 成片开发是落实政府工作计划的需要

政府工作报告中提出，2023年茶山镇将全力推动制造业高质量发展。建立优质企业梯度培育体系，实施“个转企、小升规、规转股、股上市”市场主体培育计划，确保全年通过高企认定企业数86家，新增省“专精特新”企业15家、小升规企业73家。打造工业经济新增长点，建强5G、工业物联网等新型基础设施，发展新一代电子信息、智能装备制造等战略性新兴产业。培育一批标准创新型企业，引导企业将标准研制与技术创新、申请发明专利同步推进，进一步提高参与制定修订国家标准、行业标准的能力水平。比沃新能源总部及生产基地项目专业从事电子元器件与机电组件设备制造、研发及销售，企业拥有卓越的研发团队，专注于产品创新及研发，该项目实施是落实茶山镇政府工作计划的需要。

4. 征地必要性

方案土地征收地块拟建设比沃新能源总部及生产基地项目，该项目计划选址茶山镇冲美地块，将作为比沃新能源集团总部，专业从事电子元器件与机电组件设备制造，包括电子烟电池、蓝牙耳机等穿戴类电池、智能家居储能电池等研发和产销。锂离子电池是一种新型无污染能源，建设二次锂电池生产企业，符合碳中和、碳达峰等国家政策，有利于缓解能源危机并促进国家可持续发展，同时也有利于企业自身的发展。

项目建设是促进茶山镇经济高质量发展、打造大湾区战略性新兴产业集群发展活力区的重要组成条件。为推动项目的实施，亟需依法对土地进行合理性开发，提升土地社会经济效益。根据《土地管理法》第四十三条提出“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地”，本次方案中比沃新能源总部及生产基地项目以工业用途为主，土地征收需以征地转国有方式对土地开发建设，依照法律流程征收土地，可有效提升土地价值，促进区域经济发展。

3.2 主要用途和实现的功能

比沃片区规划以一类工业用地为主，未来将是茶山镇的产业中心。

其中拟征收地块后续将用于比沃新能源总部及生产基地项目，该项目将作为比沃新能源集团总部，专业从事电子元器件与机电组件设备制造，包括电子烟电池、蓝牙耳机等穿戴类电池、智能家居储能电池等研发和产销。该项目建设符合茶山镇大力实施创新驱动战略，通过强化科技创新为推动茶山镇高质量发展提供核心动力，同时以“头部企业”带动专精特新企业发展，形成“二三产联动，强链补链”的

产业高质量发展格局。

第四章 合规性分析

4.1 上位规划管控

茶山镇 2023 年度土地征收成片开发方案的比沃片区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。

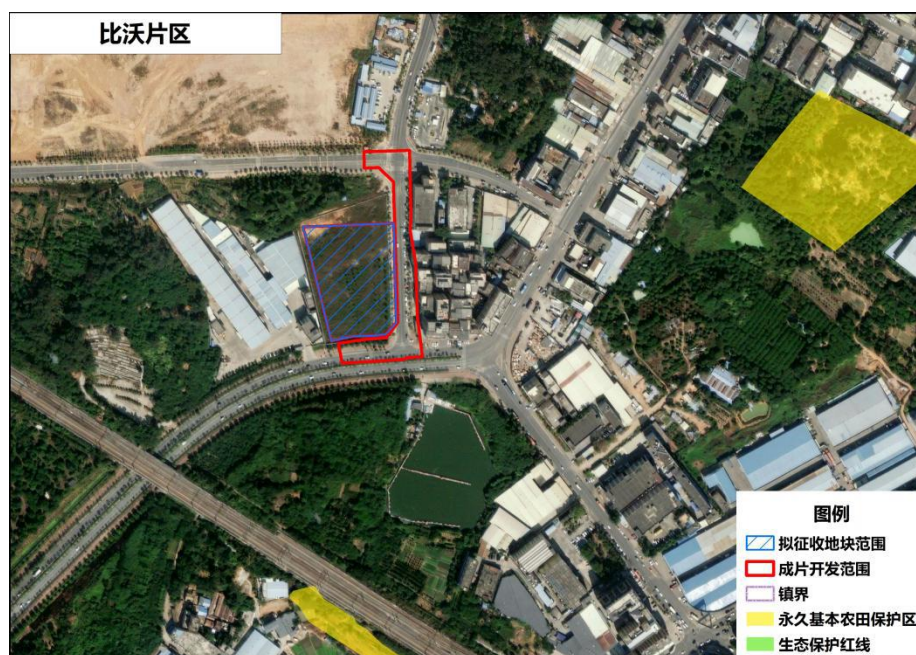


图 4-1 茶山镇成片开发范围与永久基本农田及生态保护红线衔接图

4.2 在编国土空间规划衔接

茶山镇 2023 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，所有成片开发范围已纳入在编国土空间规划城镇开发边界的集中建设区范围内，符合国土空间规划实施管理要求。

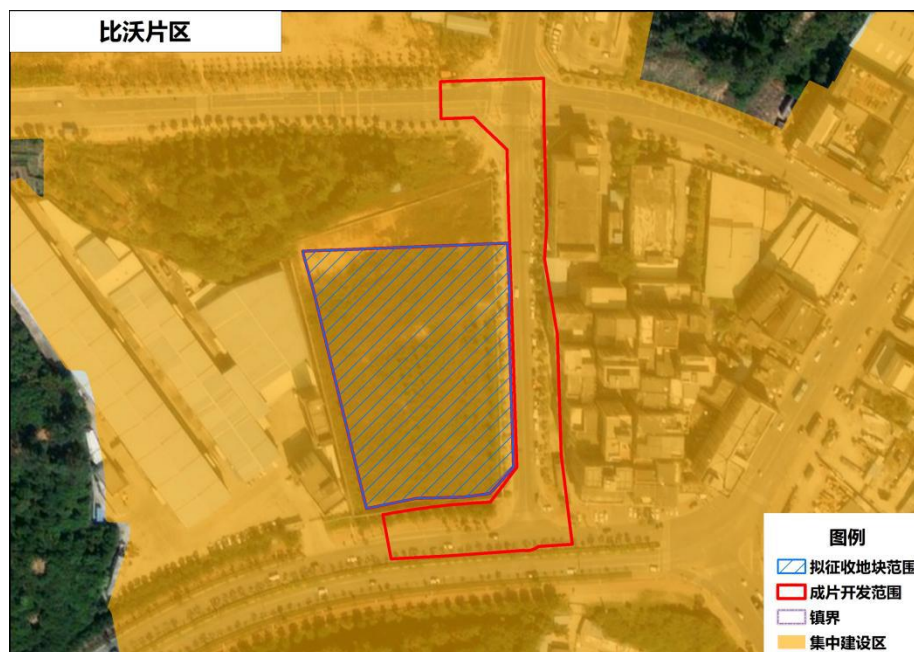


图 4-2 茶山镇成片开发范围与在编国土空间规划衔接图

4.3 两规一致性

茶山镇 2023 年度土地征收成片开发范围面积为 2.1284 公顷，其中 1.7408 公顷为《东莞市茶山镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》的城乡建设用地，0.3876 公顷为《东莞市茶山镇总体规划修改（2016-2020 年）》的建设用地。

拟征收地块全部位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地内。

表 4-3 拟征收地块国土空间规划符合情况

拟征收地块编号	面积 (公顷)	国土空间规划符合情况	
		符合规划情形	是否违反城市（镇）总体规划的强制性内容
CS-ZD-01	1.2770	符合土规	否
总计	1.2770	——	——

4.3.1 比沃片区

成片开发范围：不存在两规均不符的情况。

拟征收地块：全部位于土规确定的城乡建设用地内。



图 4-3-1 比沃片区成片开发范围与土规和城规衔接图

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，包括《东莞市茶山镇铁路沿线（二区）控制性详细规划》。

茶山镇土地征收成片开发范围面积为 2.1284 公顷，其中，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共 0.8514 公顷，占总面积的 40%，均为道路广场用地。

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 茶山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（%）
比沃片区	0.8514	2.1284	40
合计	0.8514	2.1284	40

5.2 配套设施详情

5.2.1 比沃片区

比沃片区规划用地以一类工业用地为主。其中，公益性用地总面积合计 0.8514 公顷，占比 40%，为道路广场用地。

表 5-2-1 比沃片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
比沃片区	道路广场用地	0.8514	40
公益性用地		0.8514	40

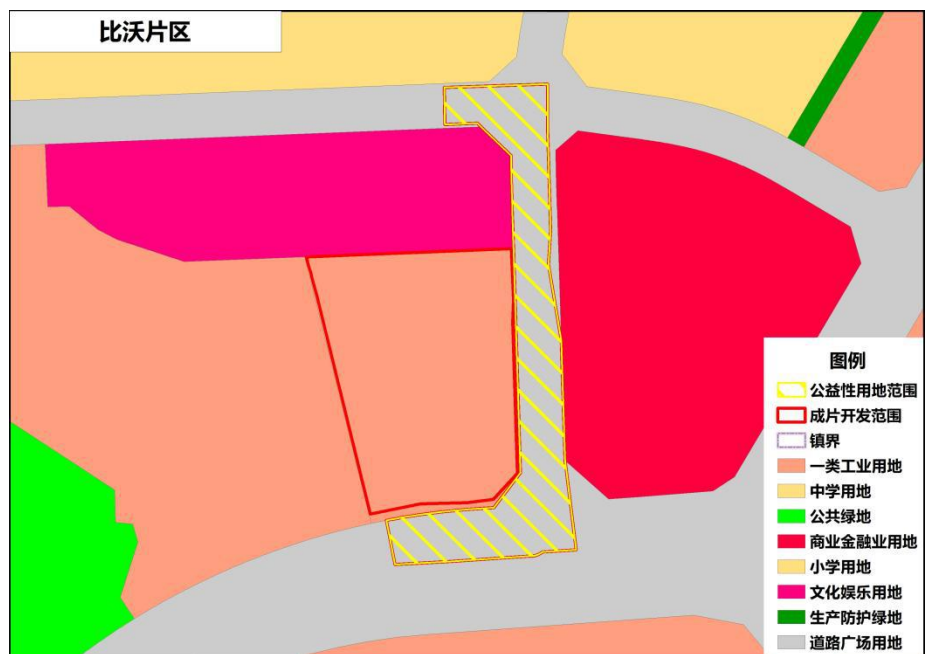


图 5-2 比沃片区公益性用地规划图

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 年已批准实施的征收成片开发方案，茶山镇 2021 年征收成片开发方案 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 年已批准实施的征收成片开发方案，茶山镇 2022 年征收成片开发方案 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 1 个；计划实施面积 23.8973 公顷，完成征地报批面积 0.8452 公顷，完成率 3.54%，正在按计划完成实施。

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（%）
2021 年	2	1.7690	2	1.7690	100
2022 年	6	23.8973	1	0.8452	3.54

表 6-1b 前两年成片开发方案项目实施情况明细

土地征收成片开发方案往年实施计划							土地征收成片开发方案实施情况				
方案 编制 年度	计划 实施 年度	年度批 次	镇（街）	项目名称	片区名称	拟征地面 积（公顷）	项目征地报 批完成情况	完成征地 报批时间	批次简称	批复文号	已完成征地 报批面积 （公顷）
2021 年	2021 年	第五批	茶山镇	棠里商住项目	茶山中心 第一片区	0.5178	已完成	2022 年	茶山镇 2020 年 度第六批次、 2010 年度第八 批次	粤府土审 （12） 〔2022〕 85 号、粤 国土资 （建）字 〔2013〕 287 号	0.5178
				箭冠汽配连锁 全国运营总部 项目	茶山塘角 第一片区	1.2512	已完成	2022 年	茶山镇 2020 年 度第八批次	粤府土审 （12） 〔2022〕 71 号	1.2512
2022 年	2022 年	第三批	茶山镇	茶山镇下朗 03 地块产业项目	茶山塘角 第二片区	4.6810	未报送	——	——	——	——
				万镕建工集团 总部项目	茶山塘角 第四片区	0.8452	已完成	2023 年	茶山镇 2022 年 度第二批次	粤府土审 （12） 〔2023〕 12 号	0.8452
				茶山镇商贸中 心区棠里 02 地 块住宅项目	茶山中心 第二片区	7.0135	未报送	——	——	——	——

土地征收成片开发方案往年实施计划							土地征收成片开发方案实施情况				
方案 编制 年度	计划 实施 年度	年度批 次	镇（街）	项目名称	片区名称	拟征地面 积（公顷）	项目征地报 批完成情况	完成征地 报批时间	批次简称	批复文号	已完成征地 报批面积 （公顷）
				茶山镇商贸中 心区坑口 03 地 块住宅项目	茶山中心 第三片区	3.4337	未报送	——	——	——	——
				茶山镇商贸中 心区横江 12 地 块住宅项目	茶山中心 第四片区	6.7894	未报送	——	——	——	——
				新城区文体新 天地项目	茶山中心 第五片区	1.1345	未报送	——	——	——	——

6.2 拟安排项目的年度计划

茶山镇 2023 年度成片开发范围，拟安排建设项目共 1 个，为产业类项目，拟征地范围面积共计 1.2770 公顷，项目在 2023 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	2023 年	1.2770

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
比沃片区	1	比沃新能源总部及生产基地项目	1	1.2770	产业	否	2023 年
合计		——	——	1.2770	——	——	——

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 2023 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

在布局优化方面，茶山镇成片开发范围内规划用地符合《东莞市城市规划管理技术规定》、《东莞市茶山镇铁路沿线（二区）控制性详细规划》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。

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 0.8514 公顷，占总用地比例 40%，非公益性用地面积约 1.2770 公顷，占总用地面积的 60%。成片开发范围内拟实施项目为比沃新能源总部及生产基地项目，该项目选址位于茶山镇冲美村，将作为比沃新能源集团总部，计划建筑面积约 4 万平方米，建设总部大楼、厂房及相关配套设施等，专业从事电子元器件与机电组件设备制造，包括电子烟电池、蓝牙耳机等穿戴类电池、智能家居储能电池等研发和产销。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。

在综合利用方面，片区非公益性用地主要是工业用地。片区项目建成后，将集约利用空间，对土地进行高效的立体开发利用。

7.2 经济效益评估

茶山镇成片开发的实施，一方面，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。方案的 1 个成片开发范围中，计划征收地块 1 宗，面积 1.2770 公顷(19.155 亩)，拟用于建设比沃新能源总部及生产基地项目。该项目计划总投资 3 亿元，其中固定资产投资 2.7870 亿元，流动资金 2130 万元。项目建成投产后，将新建 3 条锂电池全自动生产线，着力于聚合物锂电池、锂离子电池、锂离子电池组、储能电源、电动汽车电池组及充电设备等研发和产销，将成为电子烟电池、穿戴类电池、智能家居储能电池细分领域龙头企业，成为新能源智能加工行业的领军人物，成为国际一流环保新能源供应商，预计年产值达 8.5 亿元，年财政贡献达 100 万元/亩。另一方面，项目建成后将新增就业岗位 200 个，为当地居民提供更多的就业机会，缓解当地就业压力，实现更加充分更高质量就业，使得居民收入增长和经济增长基本同步。

通过成片开发，助推产业转型升级，依托新兴产业，先进制造业项目的落地，打造产业链条完善、辐射带动力强、具有国际竞争力的战略性新兴产业集群，推动茶山镇高质量发展。

7.3 社会效益评估

一方面，通过成片开发，统筹安排项目开发时序和布局，优化国土空间规划布局和城市空间布局。成片开发范围内村庄用地和农用地，通过完善城市基础配套设施，从而提升城市化水平和城乡整体风貌，加快建设高品位现代化城市载体，推动城乡一体化均衡发展机制建立，

提高城乡生活舒适度、便捷度，有利于推进城乡融合的新型城镇化示范城市的建设。

另一方面，本次成片开发方案中比沃新能源总部及生产基地项目属于先进制造业项目，先进制造业是衡量一个地区工业化程度的重要标志，更是强化科技创新功能的关键产业。茶山镇以实体经济为本，坚持制造业立镇不动摇，着眼于强化龙头带动促进产业集聚，加快构建根植性和竞争力强的现代产业体系，对推动茶山制造业由大变强和产业迈向全球价值链中高端具有重大意义。

7.4 生态效益评估

本次土地征收成片开发范围内拟进行开发建设比沃新能源总部及生产基地项目，坐落于比沃片区。项目主要从事聚合物锂电池、锂离子电池、锂离子电池组、储能电源、电动汽车电池组及充电设备的技术开发、生产、销售，主要产品包括电子烟电池、蓝牙耳机等穿戴类电池、智能家居储能电池等。该项目不属于“两高”产业、不属于“两重点一重大”项目、不属于“邻避型项目”，或其它需要关注的特殊的环境影响项目类型。工业项目生产过程中涉及的环境污染主要为“三废”，指工业污染源产生的废水、废气和固体废弃物。对于工业废水的处理，必须实现污水的去除和分流，并在进入污水处理站之前进行预先处理。如果将排水系统分为高浓度、低浓度和清洁废水，产生工业废水后，可根据不同的浓度，通过不同的管道将其排入污水处理站。然后采用预处理工艺对高浓度废水进行预处理，以降低高浓度废水的化学耗氧量，然后与低浓度废水充分混合，即需进行后续处

理。同时，要不断改进生产工艺，最大限度地减少生产废水。处理工业废气主要采用干湿法、静电法和过滤法。其中，布袋除尘器、泡沫除尘器、旋风除尘器等都得到了广泛的应用。新技术的引入极大地提高了除尘效率，为工业废气的处理提供了重要的技术支持。除此之外，还可以利用化学手段来转化有害废气。项目生产线主要为电池制造，属于电气机械和器材制造业，根据电池制造工艺及所使用涂料不同将造成不同程度的环境影响，在后续工作中将按照项目生产工艺类型编制环境影响报告表或环境影响报告书，对产生的环境影响进行分析或者专项评价。

经核查《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》，茶山镇位于重点管控单元范围内，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。

根据茶山镇 2021 年国土变更调查数据，本次成片开发方案拟实施征收的土地，未占用现状耕地。因此，项目建设对耕地“三位一体”保护不存在冲突。

第八章 征求意见情况

8.1 征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见

方案编制时共征询了 2 位人大代表、2 位政协委员和 3 位有关专家学者的意见，其中 7 人共提出 23 条意见，已全部采纳并修改完善方案。并于 2023 年 7 月 24 日至 2023 年 8 月 22 日在茶山镇人民政府官网进行社会公示，未收到不同意见和建议。具体意见采纳情况说明见附件。

8.2 征求相关部门的意见

方案编制时共征询了 9 个市级部门和 8 个镇级部门的意见，其中 4 个部门共提出 6 条意见，已采纳 5 条，解释说明 1 条。具体意见采纳情况说明见附件。

8.3 征求相关农村集体经济组织和村民意见

本方案成片开发范围共涉及 1 个农村集体经济组织，为东莞市茶山镇冲美股份经济联合社，相关村集体通过召开村民代表大会的方式，取得三分之二以上村民代表同意。具体证明材料见附件。

第九章 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。同时有利于进一步促进区域的集中连片发展,打造产业链条完善、辐射带动力强、具有国际竞争力的战略性新兴产业集群,推动茶山镇高质量发展,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规划充分衔接。同时已按照国家、省文件要求,征求人大代表、政协委员、社会公众和专家学者意见,满足方案编制的相关规定。