

东莞市石排镇 2023 年度土地征收
成片开发方案
(征求意见稿)

石排镇人民政府

2023 年 2 月

目 录

第一章	概述.....	1
第二章	方案概述	2
第三章	可行性分析	10
第四章	设施配套与主要用途	10
第五章	效益评估	10
第六章	结论	12

第一章 概述

（一）编制背景

2020年1月1日，新修订的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《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、体育等社会公共事业，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》（以下简称《通知》）。《通知》提出在国土空间规划批准生效前，拟实施土地征收成片开发的用地应位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围或城市、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。

为了保障东莞市石排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，依据石排镇国民经济和社会发展规划，石排镇土地利用总体规划，结合石排镇实际情况，石排镇人民政府组织编制了《东莞市石排镇2023年度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。

（二）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）《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）《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2022年国民经济和社会发展计划执行情况与2023年计划草案的报告》；
- （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）《广东省东莞市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》；
- （9）《东莞市城市总体规划（2016-2030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）《东莞市土地整治规划（2016-2020年）》；
- （13）《东莞市石排镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；
- （14）《东莞市石排镇总体规划修改（2016-2020年）》；
- （15）《东莞市石排镇塘尾古城片区控制性详细规划》；
- （16）《东莞市石排镇龙岗组团控制性详细规划》；
- （17）其他相关法律法规、规程和规划等。

第二章 方案概述

（一）自然地理条件

（1）自然地理条件

石排镇地处北回归线以南，北纬 $23^{\circ}05'-23^{\circ}08'$ ，东经 $113^{\circ}45'$ ，面积 34.6 平方公里。位于东莞市的北部，水陆交通便利，在东江下游南支流稍潭水北岸、潢涌水南岸、挂影洲围西部，三面环水。

石排镇地形属海滩冲积平原，地表以冲积层为主；三面环江，内部河溪纵横交错河涌密布，为典型的水乡地形；地势平坦低洼，大致东南高西南低，地面海拔高度一般在 1-4 米之间，易受洪水和内涝积水之患。

石排镇地处北回归线以南，属南亚热带海洋性季风气候，气候温和，年平均温度 21.9°C ，最高气温 37.9°C ，最低气温 0.9°C ；雨量充沛，多年平均年降雨量 1500 毫米以上，平均 24 小时降雨量 4.85 毫米，雨量年内分配不均，主要集中在 4-9 月，期间雨量占年总雨量的 80% 以上，雨量大而集中，易造成洪涝灾害。

石排镇地处东江下游。根据有关水文站测算，东江多年平均径流量为 255.7 亿立方米，最大洪峰流量为 12800 立方米/秒（1959.6.16），最小洪峰流量为 31.4 立方米/秒（1955.5.5）；最大流速 2.7 米/秒，最小近于零。东江发源于江西省鄱县桎髻钵，流经龙川、河源、紫金、博罗、长阳、

惠州等县（市）进入东莞市桥头镇，从市北边自东向西横贯而过，在石龙头分流为北干流和南支流。北干流流到渔民洲分出一条支流，沿该镇西部边界，流经塘厦、护安围、保安围、芦村注入东江南支流，形成潢涌河。东江南支流沿该镇西部边界，流经该镇的上江城、下江城、稍潭、柳树坊、芦村，奔向狮子洋。

每年 12 月至次年 4 月为枯水期，流速缓慢，水流清澈，5-9 月为洪水期，流速大，水浊。外江最高水位：上江城 5.20、石排 4.30、芦村 3.73、塘厦 5.44（按珠基算）。

（二）社会经济情况

石排镇位于东莞市北部，在东江下游南支流稍潭水北、涌水南岸、挂影洲围西部，三面环水，是中心城区“一心两轴三片区”中“三江六岸”重要组成部分。东与石碣镇接壤；西临东江南支流与莞城街道、万江街道、中堂镇隔河相望；南与万江街道、东城街道隔河相望；北临东江支流与中堂镇隔河相望。镇内构建“四横四纵”四通八达现代路网，东江梨川大桥连接市中心城区，环城路横跨域内东西，接驳莞深、莞增、广惠、广深高速及广园快速。全镇面积 34.6 平方公里，下辖 18 个村、1 个社区，常住人口 16.99 万人，其中户籍人口 4.59 万人。近年先后获得全国文明镇、国家卫生镇、省教育强镇、省生态乡镇、省休闲体育用品专业镇和省曲艺之乡等称号。2021 年，全镇地区生产总值 176.95 亿元，同比增

长 5.1%。一般公共预算当年收入 12.13 亿元，增长 16.4%。
税收总额 35.3 亿元，增长 30.1%。

（三）土地征收成片开发地块概况

石排镇 2023 年度需纳入土地征收成片开发方案的共有 2 个征收地块，面积共 2.2993 公顷。

根据划定原则，结合石排镇 2023 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 3.8322 公顷。

本次土地征收成片开发地块在石排镇南部，总用地面积为 3.8322 公顷，拟征地面积 2.2993 公顷，成片开发范围内征地面积占比 60%，涉及庙边王股份经济联合社、石排潭溪股份经济合作社、石排叶二股份经济合作社、庙边王沙迳股份经济合作社，土地权属清晰，界址清楚，无争议。

表 2-1 石排镇成片开发范围详细信息一览表

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		拟征收土地			现状基础设施条件
				名称	面积 (公顷)	面积 (公顷)		占比 (%)	
1	庙边王片区	庙边王村东部	1.2705	庙边王股份经济联合社	1.2705	0.7623	0.7623	100.00	(1) 区位条件：片区位于石排镇南部，龙腾路东侧。 (2) 交通条件：片区周边交通条件较为完善，有龙腾路、东园大道等，可快速到达东部快速路。 (3) 市政条件：片区内主要以工业为主，市政设施较为完善。 (4) 公服设施：片区附近有公园、学校等，公服设施较为完善。

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		拟征收土地			现状基础设施条件
				名称	面积 (公顷)	面积（公顷）		占比 (%)	
2	石排 片区	谷吓 村与 庙边 王村 交界 处	2.5617	石排潭溪股份 经济合作社	1.5551	1.5370	1.3642	88.76	（1）区位条件：片区位于石排镇南部，石横大道西侧。 （2）交通条件：片区周边交通条件较为完善，有石横大道、工业大道等，可快速到达东部快速路。 （3）市政条件：片区内主要以工业为主，市政设施较为完善。 （4）公服设施：片区附近有客运站、消防站等，公服设施较为完善。
				石排叶二股份 经济合作社	0.3016		0.1728	11.24	
				庙边王沙迳股 份经济合作社	0.7050		0	0	
合计			3.8322	——	3.8322	2.2993	2.2993	——	——

石排镇成片开发范围位置图



图 2-1 石排镇成片开发范围示意图

第三章 可行性分析

1.本方案成片开发范围位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内。本方案成片开发范围符合规范要求。

2.本方案与正在编制的国土空间规划进行充分衔接，已纳入在编的国土空间规划确定的城镇开发边界预案的集中建设区范围内，符合国土空间规划实施管理要求。

3.成片开发区域范围不涉及永久基本农田，未占用生态保护红线，符合成片开发送审报批的要求。

4.本方案通过严格控制建设用地的增量，形成倒逼机制，用耕地占补平衡的硬约束来促进用地的节约集约，提高土地利用的效率；通过探索推进城镇用地增加和农村建设用地减少相挂钩的政策，稳步推进农村建设用地的整理整治，不断优化城乡建设用地的结构，提高土地利用效率。

第四章 设施配套与主要用途

根据控制性详细规划，本次土地征收成片开发范围内公益性用地占总用地比例 40.00%，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40%的要求。

第五章 效益评估

（一）土地利用效益评估

本方案通过严格控制建设用地的增量，形成倒逼机制，用耕地占补平衡的硬约束来促进用地的节约集约，提高土地利用的效率；通过探索推进城镇用地增加和农村建设用地减

少相挂钩的政策，稳步推进农村建设用地的整理整治，不断优化城乡建设用地的结构，盘活土地存量，提高土地利用效率。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。

（二）经济效益评估

待项目建设投产后，预计可带来总投资 3.55 亿元，每年年产值预计可达 7.5 亿元，每年财政贡献预计可达 3440 万元。

（三）社会效益评估

在促进社会就业方面，本次成片开发方案实施后，石排镇工业用地增加 2.2993 公顷，可提供相当数量的就业岗位，提高就业率，促进石排镇有序高效经济发展。

在完善公共设施配套方面，2 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。

在城市形象方面，片区开发项目的建设利于城市总体形象的营造及空间规划的落实，符合国民经济和社会发展规划的要求，保障城市开发建设科学有序的推进。

（四）生态效益评估

石排镇成片开发范围符合东莞市“三线一单”管控要求，不涉及自然保护地、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。

第六章 结论

（一）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。

（二）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，拟征收地块面积不小于成片开发范围面积的60%。

（三）本次土地征收成片开发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范围内。

所有成片开发范围均位于石排镇国土空间规划最新划定的城镇开发边界的集中建设区内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

（四）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、省文件要求。

（五）本次土地征收成片开发方案，按照国家文件要求，将充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，并经所有成片开发范围内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。