

**东莞市虎门镇 2025 年度土地征收
成片开发方案（第二批）
（征求意见稿）**

虎门镇人民政府

二〇二五年七月

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	3
第二章 方案划定与基本情况	5
2.1 成片方案划定说明	5
2.2 成片开发条件支撑情况	7
2.3 土地利用现状及占用耕地情况	12
2.4 土地供应与土地利用效率	14
第三章 必要性和合理性、主要用途和实现的功能	16
3.1 必要性和合理性	16
3.2 主要用途和实现的功能	19
第四章 合规性分析	23
4.1 国土空间规划城镇建设用地	23
4.2 城镇开发边界	25
4.3 永久基本农田及生态保护红线	27
第五章 设施配套与公益性用地情况	29
5.1 整体配套情况	29
5.2 配套设施详情	29
第六章 项目计划	33
6.1 往年成片开发方案项目实施情况	33

6.2 拟安排项目的年度计划	36
6.3 国民经济和社会发展规划衔接	38
6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况	38
第七章 效益评估	39
7.1 土地利用效益评估	39
7.2 经济效益评估	42
7.3 社会效益评估	44
7.4 生态效益评估	45

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范围内，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规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）、《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）等文件精神，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，结合虎门镇实际，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>的通知》（自然资规〔2023〕7号）；

- (3) 《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规〔2024〕7号）；
- (4) 《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》；
- (5) 东莞市人民政府《关于下达东莞市 2025 年国民经济和社会发展的通知》（东府〔2025〕74 号）；
- (6) 《广东省自然资源厅关于同意启用东莞市县级数据库作为报批依据的通知》（粤自然资规划〔2024〕85 号）；
- (7) 《东莞市国土空间总体规划（2021-2035）》；
- (8) 《东莞市虎门镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (9) 《东莞市生态环境保护“十四五”规划》；
- (10) 《东莞市“三线一单”生态环境分区管控方案》；
- (11) 《虎门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》；
- (12) 《虎门镇赤岗龙眼片区控制性详细规划地块 DP-B04 图则调整》；
- (13) 《东莞市虎门镇富马片区控制性详细规划 A18 和 E03 街坊调整》；
- (14) 《东莞市虎门镇东部片区控制性详细规划 A-04 及 A-02、A-06&A-07、C-03 街坊、虎门大道东片区控制性详细规划 E03、E04 街坊调整》；
- (15) 其他相关的规划依据等。

1.3 工作原则

（1）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）、《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规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）等相关法律法规、政策文件的要求。

（2）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。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。因地制宜，着重解决实际问题。

（3）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。

（4）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。

（5）贯彻高质量发展的理念。成片开发方案应坚持高质量发展的理念，加快实现产业体系升级发展，加强优质产业项目招引共建，打造高水平产业发展，强化高质量发展的产业根基。

1.4 实施期限

虎门镇 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批）的实施期限

为 2027 年。

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，结合虎门镇 2025 年度土地征收工作和拟开发项目的连片程度，共划定 3 个成片开发范围，总面积 4.5494 公顷，涉及城镇开发边界内的成片开发范围 1 种情形。拟征收地块面积 3.1845 公顷，具体划定情况如下：

城镇开发边界内的成片开发范围：本次共划定 3 个成片开发范围，总面积 4.5494 公顷，包括龙眼工业片区、富马教育片区、居岐片区，均属于城镇开发边界内的成片开发范围。成片开发范围内国有用地 0 公顷，村集体用地 4.5494 公顷，涉及 3 个村集体。拟征收地块 4 个，总面积 3.1845 公顷。

上述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。

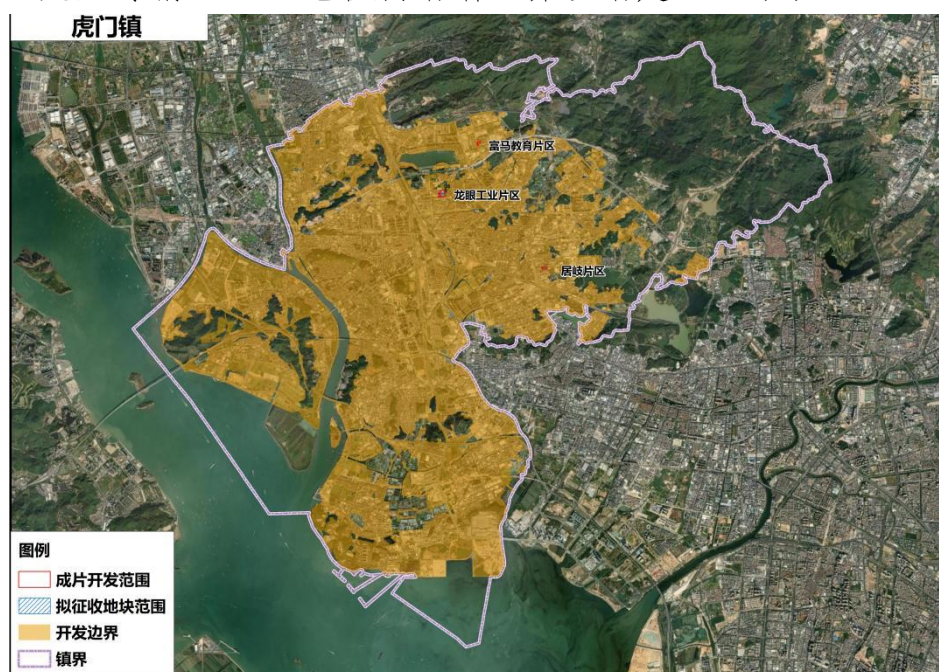


图 2-1-1 虎门镇城镇开发边界内的成片开发范围示意图

表 2-1 虎门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)	土地权属情况		拟征收地 块个数	拟征收地块 面积 (公顷)		占比 (%)
				名称	面积 (公顷)				
1	龙眼工业片区	龙眼社区	2.9603	东莞市虎门镇龙眼股份 经济联合社	2.7496	2	2.0722	1.9756	70.00
2				东莞市虎门镇赤岗股份 经济联合社	0.2107			0.0966	
3	富马教育片区	赤岗社区	0.6429	东莞市虎门镇赤岗股份 经济联合社	0.6429	1	0.4500	0.4500	70.00
4	居岐片区	居岐社区	0.9462	东莞市虎门镇居岐股份 经济联合社	0.9462	1	0.6623	0.6623	70.00
合计			4.5494	—	4.5494	4	3.1845	3.1845	70.00

2.2 成片开发条件支撑情况

2.2.1 龙眼工业片区（城镇开发边界内）

1、区位条件

龙眼工业片区位于虎门镇龙眼社区，龙眼工业路东侧，龙眼十二路北侧，龙眼十五路南侧，周边为工业聚集区。



2、交通条件支撑

片区毗邻京港澳高速和虎门港高速出入口，附近有龙眼工业路、赤岗路、龙眼十二路、龙眼十一路等城市干道，路网完善，交通条件较好。

3、市政支撑条件

片区附近均由芦花坑水厂供水，并以东莞市第三水厂和第四水厂双路供水主干管道作为备用供水水源。片区现状污水经污水管网收集

后排入宁洲污水处理厂进行处理。片区附近现状由 110kV 龙眼站供电。

4、周边功能匹配情况

片区位于龙眼村产业园区中，周边以工业用地为主，依托服装制造、电子信息、智能制造等资源，大力发展智能制造、机器人、芯片配套等新兴产业。

5、公共服务设施配套情况

片区周边目前已有赤岗小学、东莞虎门北栅小学、广东省珠江技工学校、赤岗商业街、龙眼派出所、社区卫生服务中心、龙眼医院等教育、商业、社区服务和医疗设施。

2.2.2 富马教育片区（城镇开发边界内）

1、区位条件

富马教育片区位于虎门镇赤岗社区，赤岗富马二路北侧，赤岗富马二路由南侧，银利工业园东侧，东莞市腾之龙实业有限公司西侧，周边为工业聚集区。



注：本次征地范围即项目范围

2、交通条件支撑

片区毗邻虎门港高速、环莞快速路，附近有赤岗富马一路、赤岗富马二路、赤岗富马三路、富康路、富马路等城市干道，路网完善，交通条件较好。

3、市政支撑条件

片区附近由高科水厂供水；现状污水经污水管网收集后排入宁洲污水处理厂进行处理；片区由 110kV 富马变电站供电，规划在富马路、赤岗富马二路、富康路和规划一路新建 10KV 电缆沟，分别按 24 线、24 线、16 线、12 线标准建设。

4、周边功能匹配情况

符合更新单元功能：片区位于富马片区赤岗社区商住类城市更新项目内，单元划定已与镇总规、片区控规、片区统筹规划等做好衔接。整体功能以居住为主。



虎门镇富马片区赤岗社区商住类更新单元划定成果

5、公共服务设施配套情况

片区周边目前已有丰泰外国语实验高级中学、虎门镇红星学校、城市智库幼儿园、虎门赤岗社区广场、东莞市虎门镇赤岗社区卫生服务站、信丰物流、联昊通速递、中国邮政、赤岗社区警务室、驾校等教育、商业、社区服务和医疗设施。

2.2.3 居岐片区（城镇开发边界内）

1、区位条件

居岐片区位于虎门镇居岐社区，沿河东路北侧，居岐路南侧，省道 S358 虎门段东侧，居岐公园西侧，周边为工业聚集区和居住区。



注：本次征地范围即项目范围

2、交通条件支撑

片区毗邻京港澳高速，周边有省道 S358 虎门段、居岐路、沿河东路、凤翔路、德和路等城市道路，路网完善，交通条件较好。

3、市政支撑条件

片区用水为芦花坑水厂供给，由居岐大道规划 DN400 给水管供给；现状污水经污水管网收集后排入宁洲污水处理厂进行处理，片区及周边污水主要排至沿河东路（南六路）规划 D400~D500 污水管；片区内雨水径流由 D800~D1800 雨水干管就近收集后最终排至芦花坑水库泄洪渠；片区由 110kV 居岐站、110kV 怀德站供电，片区周边现状保留 110kV 居岐站（189MVA）、110kV 怀德站（189MVA），电源具有较好的保障。

4、周边功能匹配情况

片区位于国土空间总体规划管理单元重点产业单元(先进制造)，

符合单元管控导向“完善产业配套需求”的要求。

片区周边文体设施因位于开发边界外和现状建成等情况等导致近期可实施性不高。本片区征收范围建成后将切实解决近期文体设施需求，完善片区公共服务体系。



5、公共服务设施配套情况

片区周边目前已有丰泰外国语实验高级中学、虎门镇红星学校、城市智库幼儿园、虎门赤岗社区广场、东莞市虎门镇赤岗社区卫生服务站、信丰物流、联昊通速递、中国邮政、赤岗社区警务室、驾校等教育、商业、社区服务和医疗设施。

2.3 土地利用现状及占用耕地情况

根据虎门镇 2023 年土地变更调查数据，虎门镇土地征收成片开

发范围总用地面积 4.5494 公顷。其中农用地 0.5058 公顷、建设用地 3.5668 公顷、未利用地 0 公顷。详见表 2-3-1。

本次成片开发方案拟实施征收的土地，未占用现状耕地。

表 2-3-1 虎门镇成片开发范围的土地利用现状汇总

序号	片区名称	成片类型	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	龙眼工业片区	城镇开发边界内	0.5058	0	2.4545	0	2.9603
2	富马教育片区	城镇开发边界内	0	0	0.6429	0	0.6429
3	居岐片区	城镇开发边界内	0	0	0.9462	0	0.9462
合计		-	0.5058	0	4.0436	0	4.5494

表 2-3-2 虎门镇拟征收地块的土地利用现状汇总

序号	片区名称	成片类型	拟征收地块编号	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	龙眼工业片区	城镇开发边界内	HUM-ZD-01	0.0640	0	1.0841	0	1.1481
			HUM-ZD-02	0.1585	0	0.7656	0	0.9241
2	富马教育片区	城镇开发边界内	HUM-ZD-03	0	0	0.4500	0	0.4500
3	居岐片区	城镇开发边界内	HUM-ZD-04	0	0	0.6623	0	0.6623
合计				0.2225	0	2.9620	0	3.1845

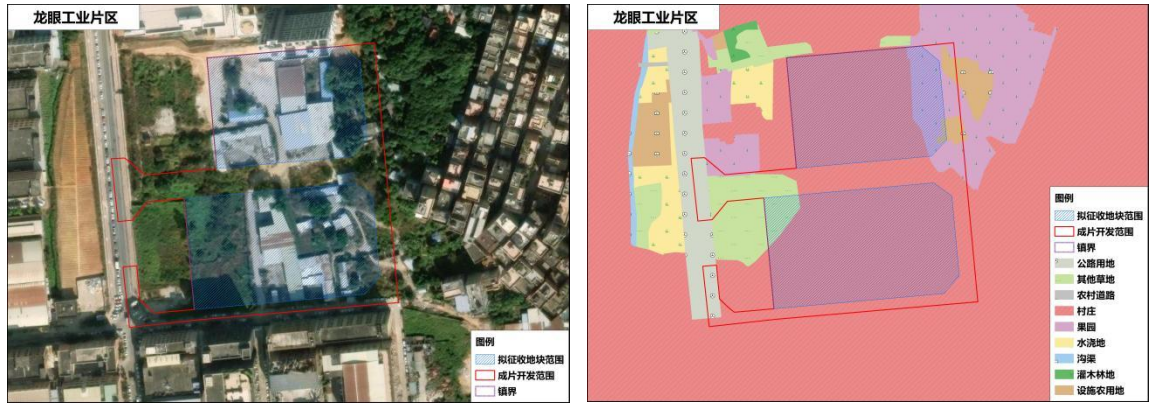


图2-3-1龙眼工业片区卫星影像与土地利用现状地类图
(城镇开发边界内)

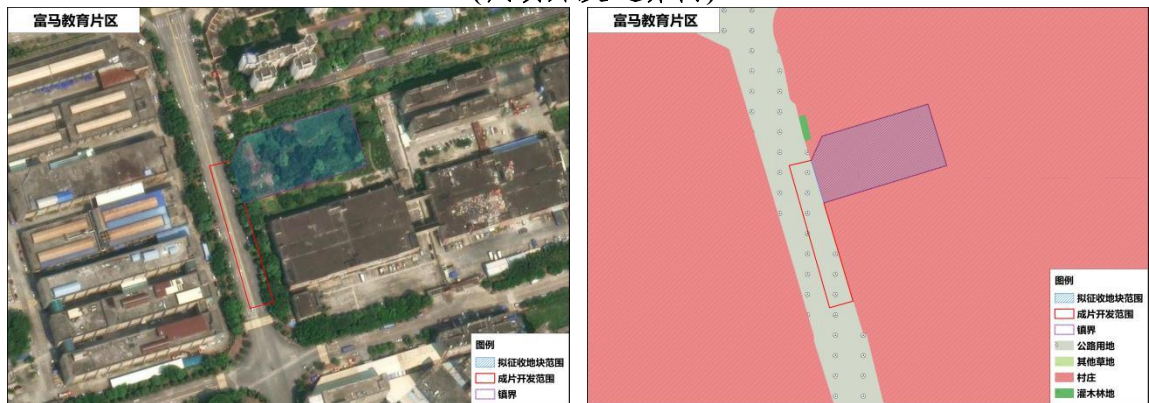


图2-3-2富马教育片区卫星影像与土地利用现状地类图
(城镇开发边界内)

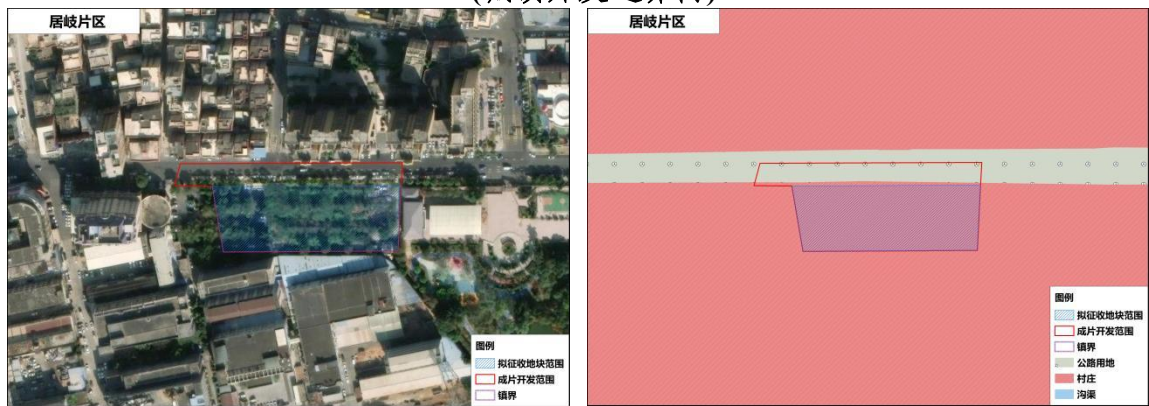


图2-3-3居岐片区卫星影像与土地利用现状地类图
(城镇开发边界内)

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，虎门镇 2020-2024 年批准用地总面积 233.1704 公顷，供应面积 183.97 公顷，闲置地加上疑似闲置地 0 公顷，供地率 78.9%，闲置率 0%。

虎门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 虎门镇土地供应与土地利用效率一览表

镇街 (包括涉 及省级以 上开发区)	2020 年-2024 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
虎门镇	233.1704	183.97	78.9	0	0	——

第三章 必要性和合理性、主要用途和实现的功能

3.1 必要性和合理性

3.1.1 城镇开发边界内的成片范围

(1) 与市、镇规划高度契合

根据《东莞市战略性新兴产业基地规划建设实施方案》，东莞首批布局 7 大战略性新兴产业基地，其中“智能制造产业基地”为重点发展方向。项目属于 3C 移动终端智能制造领域，符合东莞市战略性新兴产业布局。此外，《2025 年虎门镇政府工作报告》明确提出“加快布局新兴产业和未来产业，聚焦人工智能、电子制造、集成电路等领域”、“推动教育和医疗卫生事业高质量发展，进一步优化教育服务供给”、“大力谱写文化强镇新篇章，完善旅游配套服务，发展壮大一批文旅企业”。方案的落地可直接响应镇政府产业规划，填补虎门镇移动终端智能制造产业链关键环节，对完善区域产业生态、推动传统制造业智能化转型有迫切需求。同时，教育与文体设施的布局契合镇“十四五”教育要求；，助力“产城人文”融合，增强区域吸引力与竞争力。

本方案的龙眼工业片区的实施，将在龙眼工业片区打造一个具有一定规模的智能制造生产基地，提升区域产业竞争力，为虎门镇乃至东莞市的产业升级和经济发展提供有力支撑。

本方案的富马教育片区落地后，将充分发挥赤岗工业园北部的区位优势，打造以居住功能为核心，集教育、生活服务于一体的综合性服务组团。片区将系统整合周边教育资源，根据人口规模科学配建幼

儿园、小学，构建起覆盖全年龄段的教育体系，切实解决居民子女就近入学的需求。

本方案的居岐片区周边文体设施因位于开发边界外和现状建成等情况等导致近期可实施性不高，本方案落地后切实解决近期文体设施需求，完善片区周边公共服务体系。

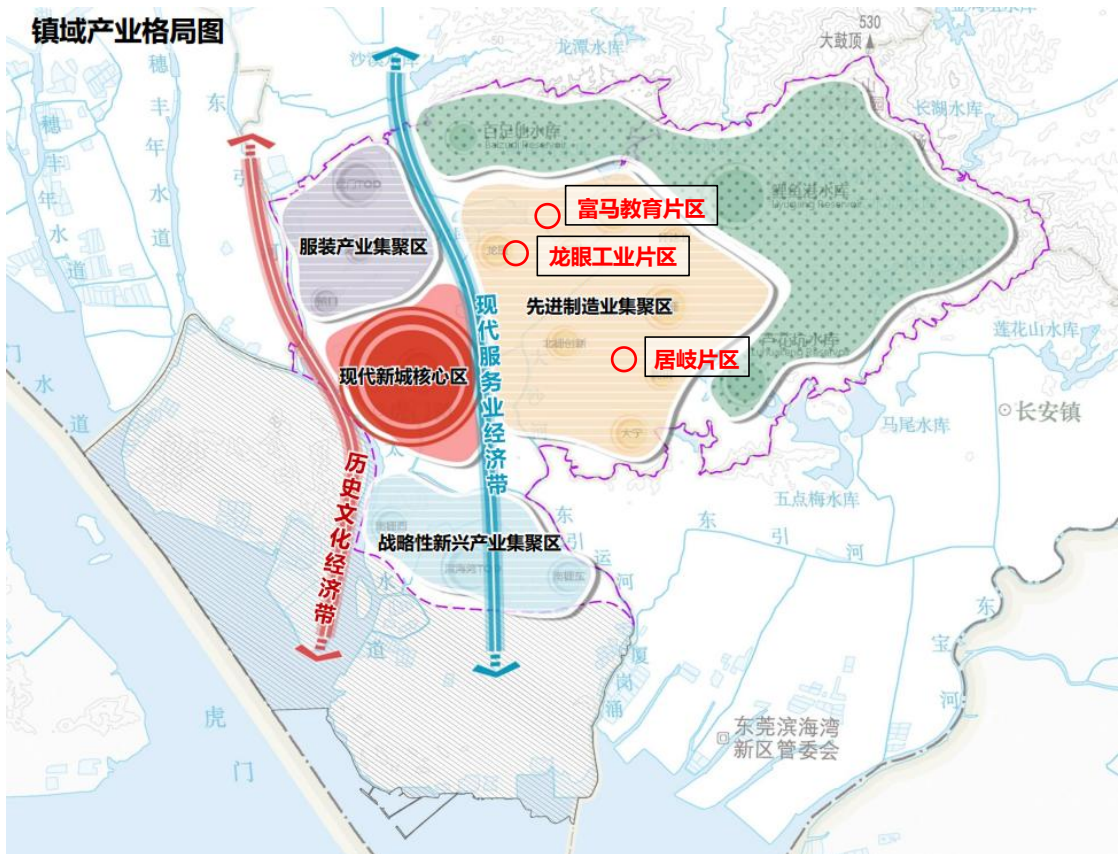


图3-1-1虎门镇镇域产业格局图

(2) 推动产业升级，解决产业结构优化问题

虎门镇作为传统制造业强镇，正面临着产业转型升级的压力。虽然现有产业基础较为雄厚，但在新兴产业发展方面仍需加快步伐。传佳音移动终端产业智能制造项目属于智能制造领域，是虎门镇重点发展的新兴产业之一。通过该项目的成片开发，可在龙眼工业片区引入新的产业业态，推动产业结构向高端化、智能化方向发展，解决产业

结构不够优化的现状问题。

本方案的龙眼工业片区拟引进两个智能制造项目，可推动技术成果本地化转化，带动上下游 50 余家配套企业集聚，有助于提升区域产业附加值、增强经济抗风险能力，对区域产业高质量发展具有重要意义。

本方案的富马教育片区落地后，将打造以居住为核心，集教育、生活服务于一体的综合性服务组团，改变了以往赤岗工业园单一的产业空间布局。居住、教育、生活服务等功能完善，使产业与城市功能深度融合。一方面，居民可就近在工业园就业，减少通勤时间和成本，提高生产效率；另一方面，完善的生活配套吸引企业入驻，形成产业集聚效应。随着产业集聚，企业之间能够加强交流合作，实现资源共享、优势互补，促进产业链上下游协同发展，推动产业向高端化、集群化方向迈进，进而优化产业空间布局，提升区域产业竞争力。

（3）加快融入粤港澳大湾区建设，实现城镇的高质量发展

虎门镇作为粤港澳大湾区的重要节点城市，必须进一步强化湾区思维，以更高站位、更宽视野谋划发展，将自身发展深度融入大湾区建设的大局之中。通过加快建设融入大湾区的步伐，虎门将着力构建具有核心竞争力的现代化产业体系，打造宜居宜商宜业宜游的综合环境，全面提升城市能级和综合竞争力。

本方案的实施是虎门深度参与大湾区建设的重要抓手。这些片区的开发建设将推动虎门在城市格局优化和产业布局升级上实现新突破，进一步强化与湾区核心城市的联动发展。通过高标准规划、高质

量建设，虎门将加速融入大湾区产业链、创新链和价值链，打造成为粤港澳大湾区的重要产业高地和创新节点。

通过片区的协同发展，虎门将实现产业升级与城市功能提升的双轮驱动，在粤港澳大湾区的大平台、大机遇下，走出一条具有虎门特色的高质量发展之路。

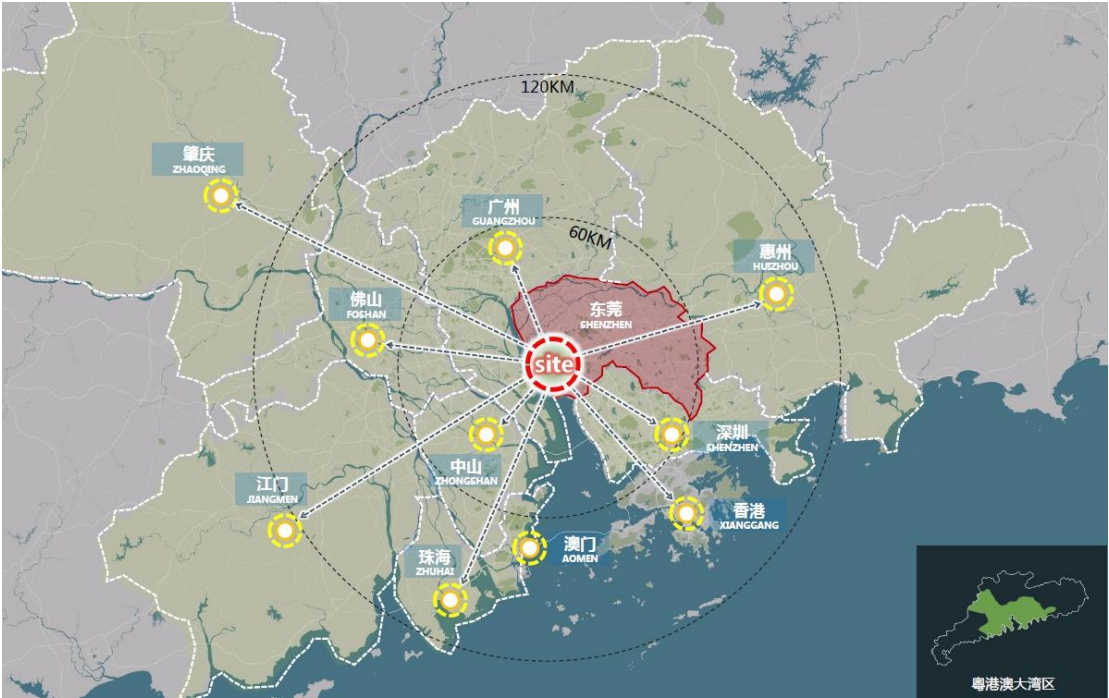


图3-1-2虎门镇位于大湾区的区位意图

3.2 主要用途和实现的功能

3.2.1 龙眼工业片区（城镇开发边界内）

龙眼工业片作为产业项目类成片开发范围，主要用于打造智能制造生产基地。传佳音移动终端产业智能制造项目主要用于建设集研发测试中心、生产中心等为一体的智能制造生产基地，包含工业厂房、研发大楼、办公大楼、仓库及生活服务设施，布局整机组装、线路板贴片等生产线，预计年产移动终端整机 1300 万台、线路板 3000 万片，实现移动终端全链条生产、技术研发创新、产业链协同及综合服务 etc

功能。胜怡电器科技智能制造（增资扩产）项目主要发展方向为线缆制造、线缆材料、线缆端子、线缆设备制造、线束制造，积极推进线缆产业绿色转型升级发展。

片区符合《2025 年虎门镇政府工作报告》虎门镇加快新兴产业和未来产业，聚焦人工智能、人形机器人、电子制造、集成电路等领域的布局。

本次拟征收地块北侧及西侧已完成征地手续，分别为东莞市虎门镇 2019 年度第三批次城镇建设用地和东莞市虎门镇 2012 年度第十九批次城镇建设用地，批复文件为《广东省国土资源厅关于东莞市虎门镇 2012 年度第十九批次城镇建设用地的批复》（粤府土审〔12〕〔2019〕134 号）、《广东省国土资源厅关于东莞市虎门镇 2012 年度第十九批次城镇建设用地的批复》。（粤国土资（建）字〔2013〕292 号）



图3-2-1龙眼工业片区拟安排项目与实际项目线/国有用地关系示意图

3.2.2 富马教育片区（城镇开发边界内）

富马教育片区位于赤岗工业园北部，依托其区位优势与规划定位，以教育与居住功能为核心进行开发建设。该片区主要用途为构建以学前教育为基础、居住生活为配套的综合性区域，片区的建设旨在填补富马片区学前教育资源缺口，为周边适龄儿童提供优质的学前教育服务，完善区域教育体系。同时，幼儿园将配套建设多功能活动室、户外游戏场地、绿化景观等设施，打造集教学、游戏、生活于一体的现代化幼儿教育环境，提升区域学前教育品质。

本次拟征收地块周边大部分已征收为国有土地，主要用途为工业用地和居住用地。

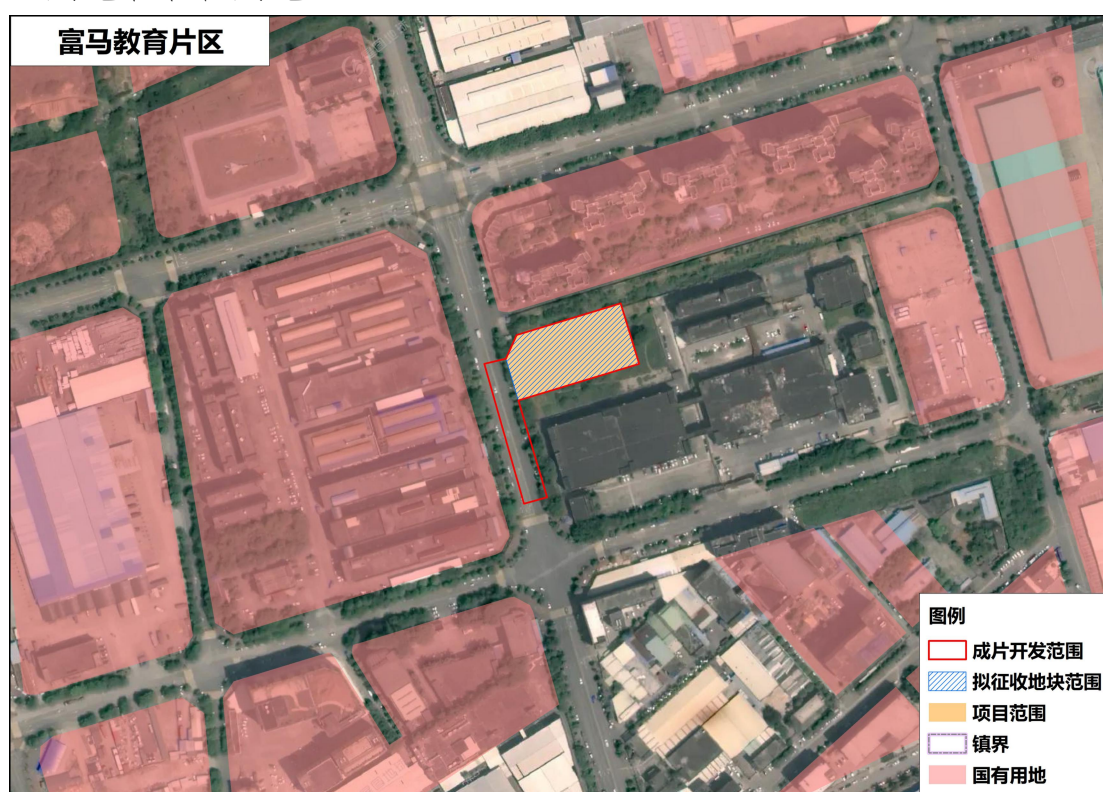


图3-2-2富马教育片区拟安排项目与实际项目线/国有用地关系示意图

3.2.3 居岐片区（城镇开发边界内）

居岐片区拟建设综合性、开放式的“文化体育汇创中心”，并

配建具备人防功能的地下室。项目依托片区内长期荒置的土地进行开发，充分联动居岐公园，完善康体设施，聚焦儿童与青少年在科技、文化、艺术、体育等领域的活动需求，打造专属的综合活动场所，同时通过地下室建设缓解区域停车压力并完善人防设施。实现青少年综合服务功能、“文体+公园”联动功能和市政配套完善功能

本次拟征收地块北侧南侧已征收为国有土地，主要用途分别为居住用地和工业用地。



图3-2-3居岐片区拟安排项目与实际项目线/国有用地关系示意图

第四章 合规性分析

4.1 国土空间规划城镇建设用地

虎门镇 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批）与国土空间规划充分衔接，所有成片开发范围及拟征收地块均纳入编国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，符合成片开发方案的管理要求。

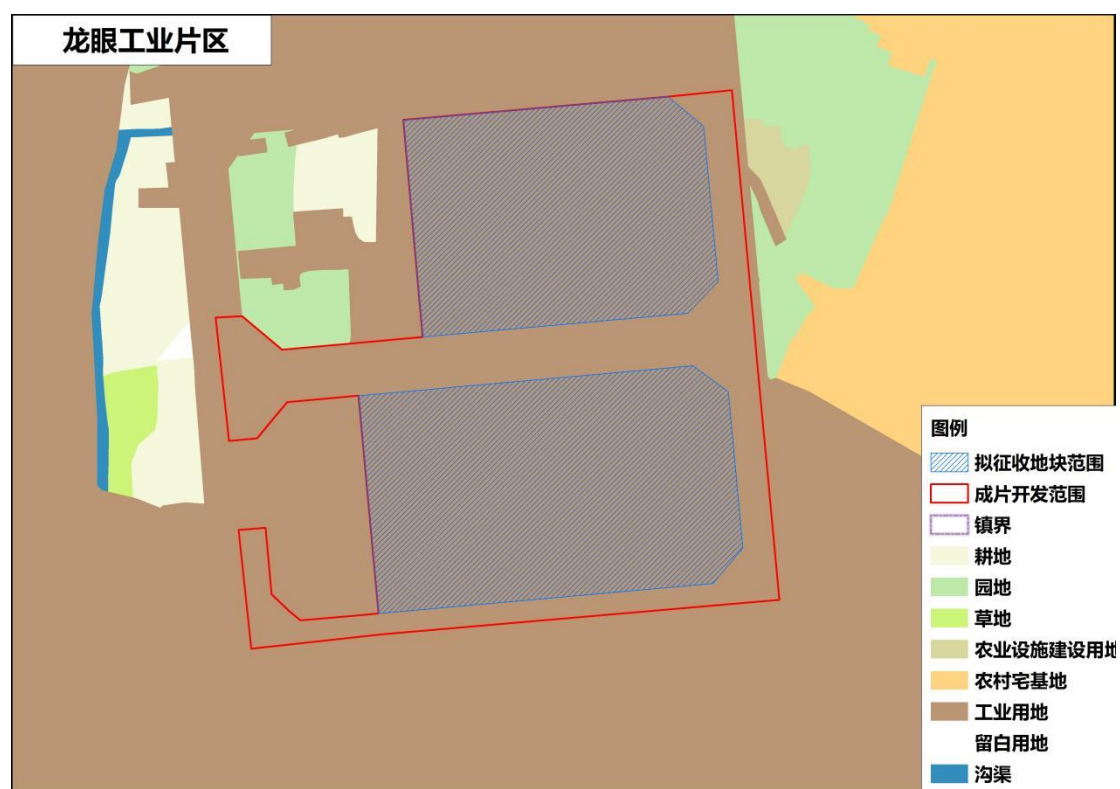


图 4-1-1 虎门镇成片开发范围与国土空间规划用地用海方案衔接图
(城镇开发边界内)

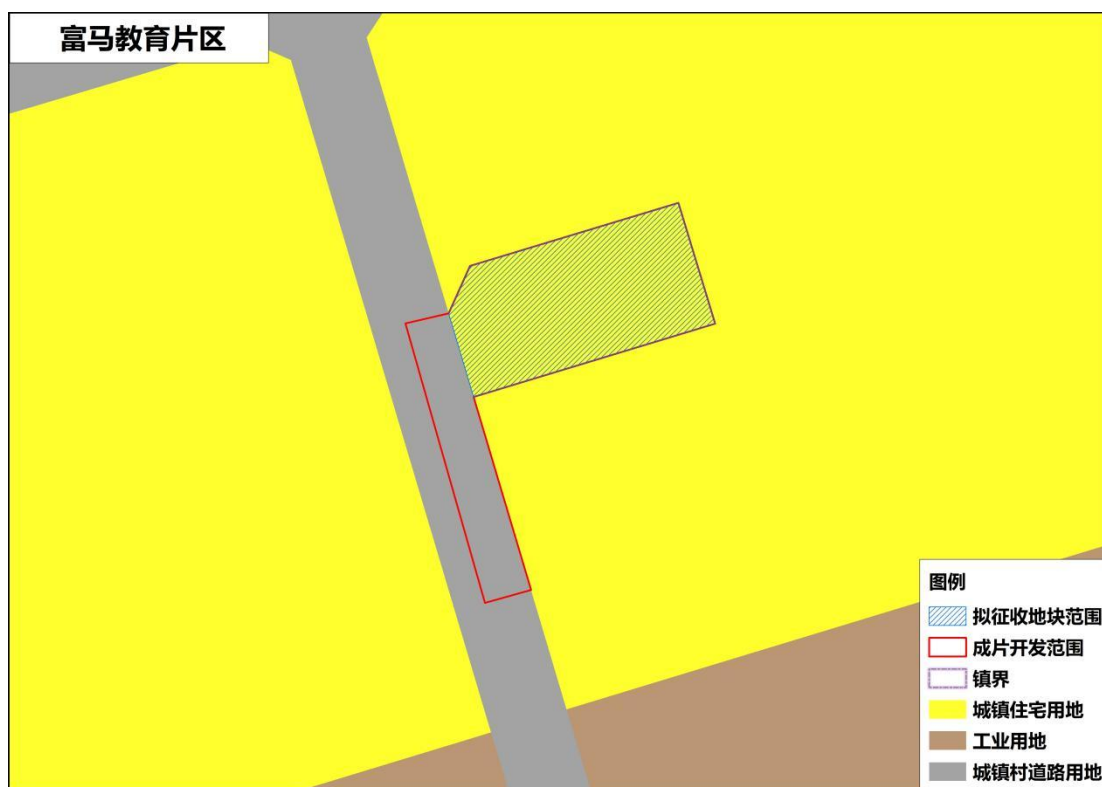


图 4-1-2 虎门镇成片开发范围与国土空间规划用地用海方案衔接图
(城镇开发边界内)

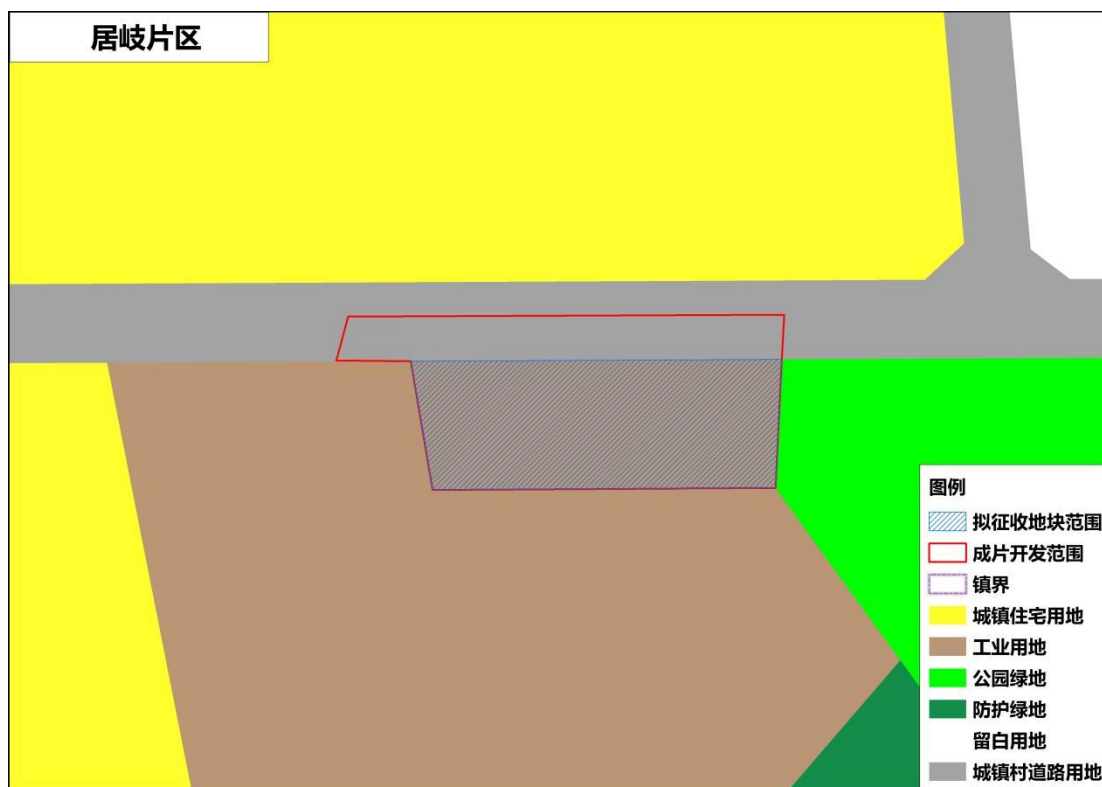


图 4-1-3 虎门镇成片开发范围与国土空间规划用地用海方案衔接图
(城镇开发边界内)

4.2 城镇开发边界

虎门镇 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批），属于城镇开发边界内的成片开发范围，成片范围及拟征收地块全部位于开发边界内，具体情况如下：

表 4-2 虎门镇成片范围衔接城镇开发边界情况

成片类型	片区名称	校核类型	总面积（公顷）	位于开发边界外面积（公顷）
城镇开发边界内	龙眼工业片区	成片范围	2.9603	0
		拟征收地块	2.0722	0
	富马教育片区	成片范围	0.6429	0
		拟征收地块	0.4500	0
	居岐片区	成片范围	0.9462	0
		拟征收地块	0.6623	0

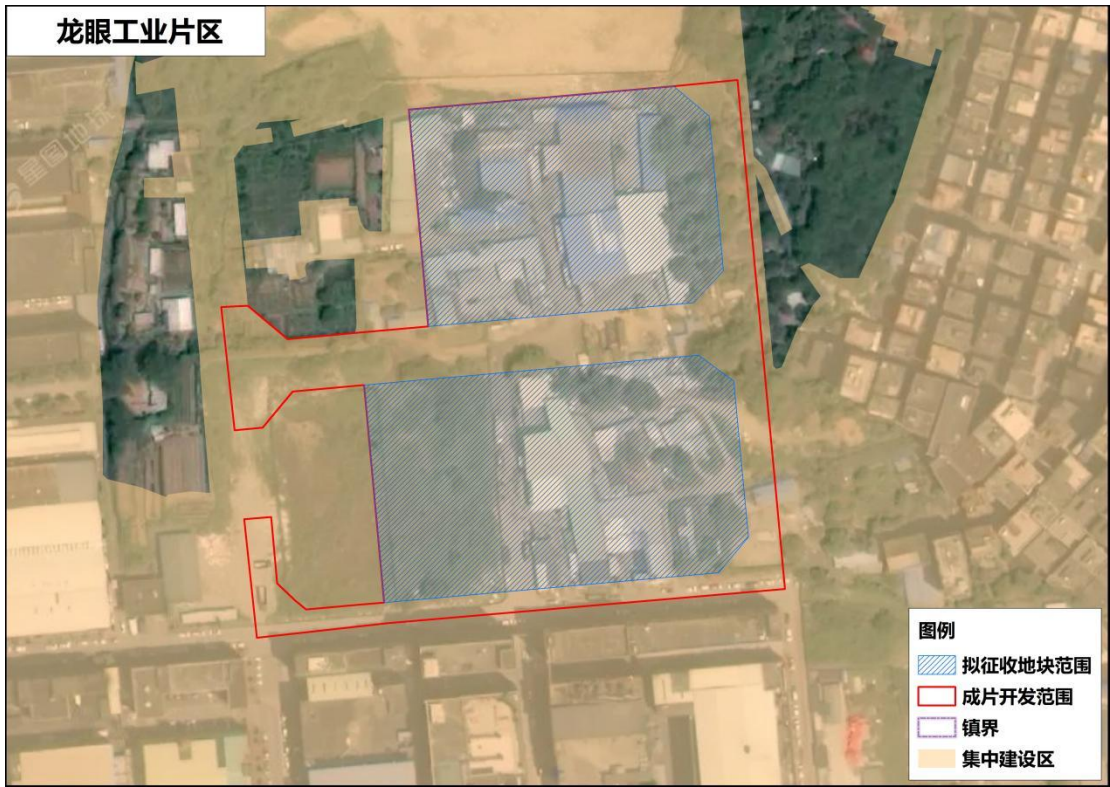


图 4-2-1 虎门镇成片开发范围与城镇开发边界衔接图（城镇开发边界内）



图 4-2-2 虎门镇成片开发范围与城镇开发边界衔接图（城镇开发边界内）

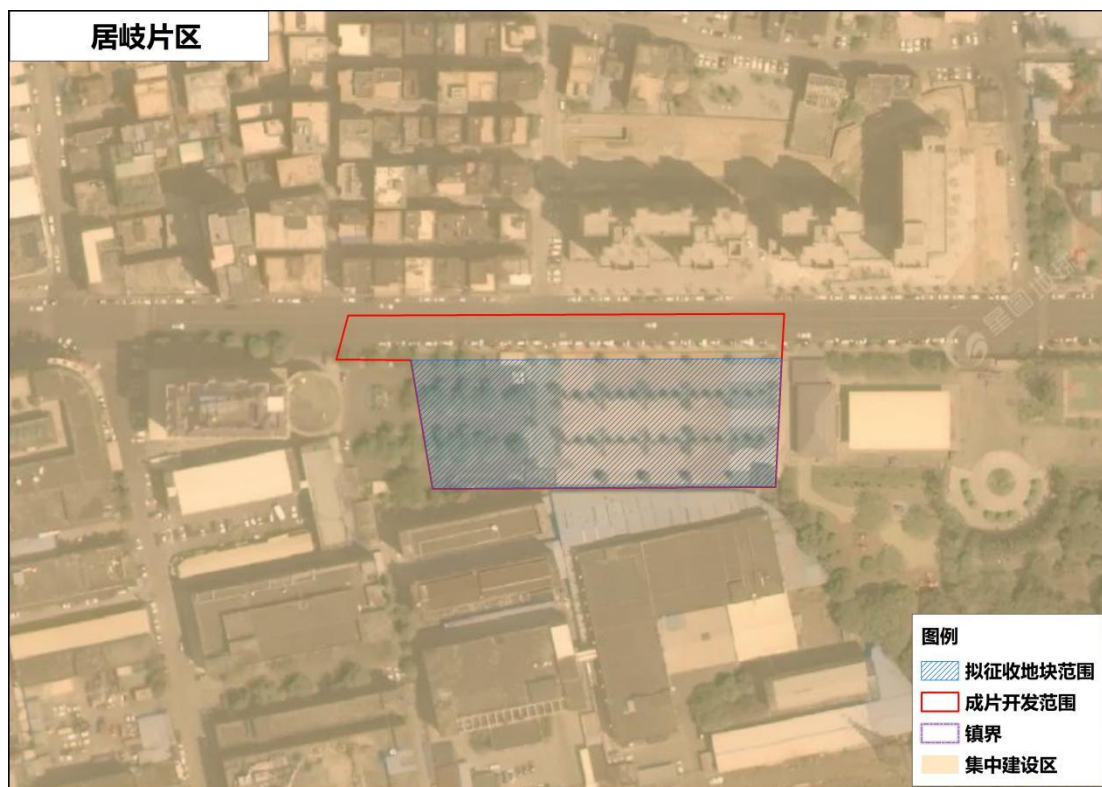


图 4-2-3 虎门镇成片开发范围与城镇开发边界衔接图（城镇开发边界内）

4.3 永久基本农田及生态保护红线

虎门镇 2025 年度土地征收成片开发中所有成片开发范围及拟征收地块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。

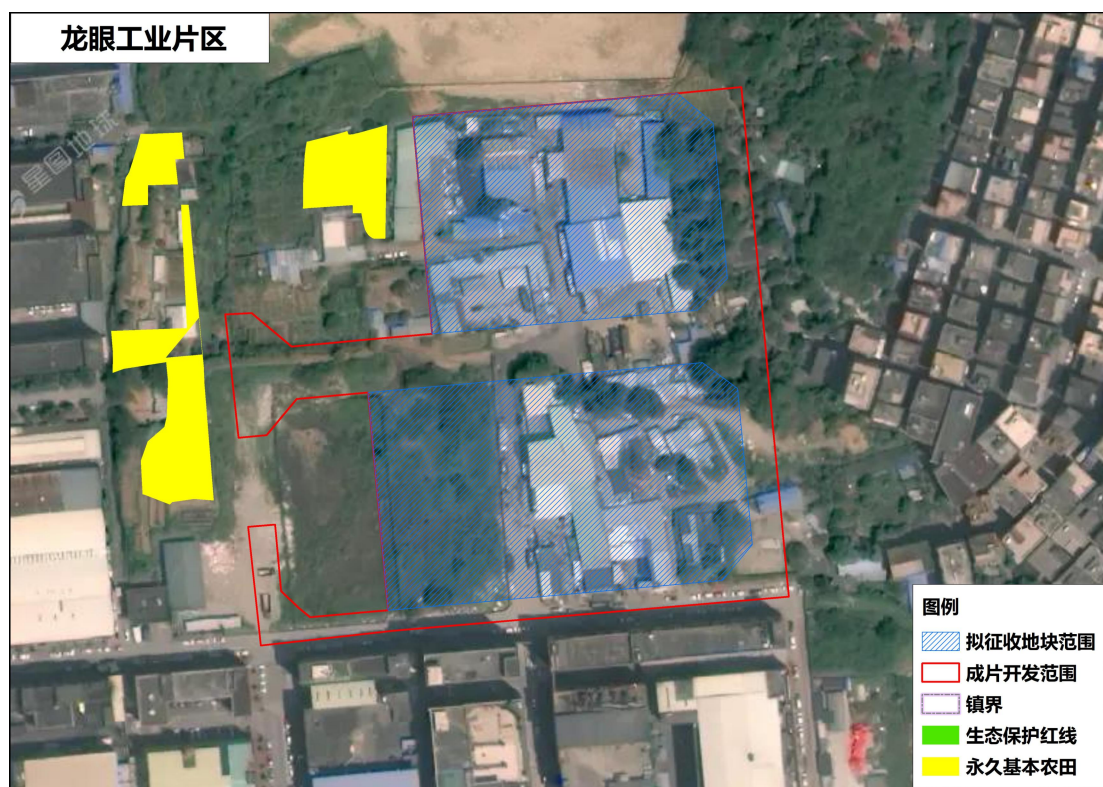


图 4-3-1 虎门镇成片开发范围与永久基本农田及生态保护红线衔接图
(城镇开发边界内)



图 4-3-2 虎门镇成片开发范围与永久基本农田及生态保护红线衔接图
(城镇开发边界内)



图 4-3-3 虎门镇成片开发范围与永久基本农田及生态保护红线衔接图
(城镇开发边界内)

第五章 设施配套与公益性用地情况

5.1 整体配套情况

城镇开发边界内的成片开发范围中，龙眼工业片区、富马教育片区、居岐片区以最新批复的控规调整方案为公益性用地比例核算依据，包括《虎门镇赤岗龙眼片区控制性详细规划地块 DP-B04 图则调整》、《东莞市虎门镇富马片区控制性详细规划 A18 和 E03 街坊调整》和《东莞市虎门镇东部片区控制性详细规划 A-04 及 A-02、A-06&A-07、C-03 街坊、虎门大道东片区控制性详细规划 E03、E04 街坊调整》，公益性用地比例为 30.00%，符合省要求的开发边界内，中心城区外其他地区一个完整的成片开发范围公益性用地比例不低于 30%。

表 5-1 虎门镇成片开发范围内公益性用地汇总统计表

片区名称	成片类型	片区公益性用地面积（公顷）	片区面积（公顷）	公益性用地占比（%）
龙眼工业片区	开发边界内	0.8881	2.9603	30.00
富马教育片区	开发边界内	0.1929	0.6429	30.00
居岐片区	开发边界内	0.2839	0.9462	30.00
城镇开发边界内合计		1.3649	4.5494	30.00

5.2 配套设施详情

5.2.1 龙眼工业片区（城镇开发边界内）

龙眼工业片区划定以已批控规《虎门镇赤岗龙眼片区控制性详细规划地块 DP-B04 图则调整》为依据。公益性用地总面积合计 0.8881 公顷，占比 30.00%，为道路用地。

表 5-2-1 龙眼工业片区公益性用地一览表

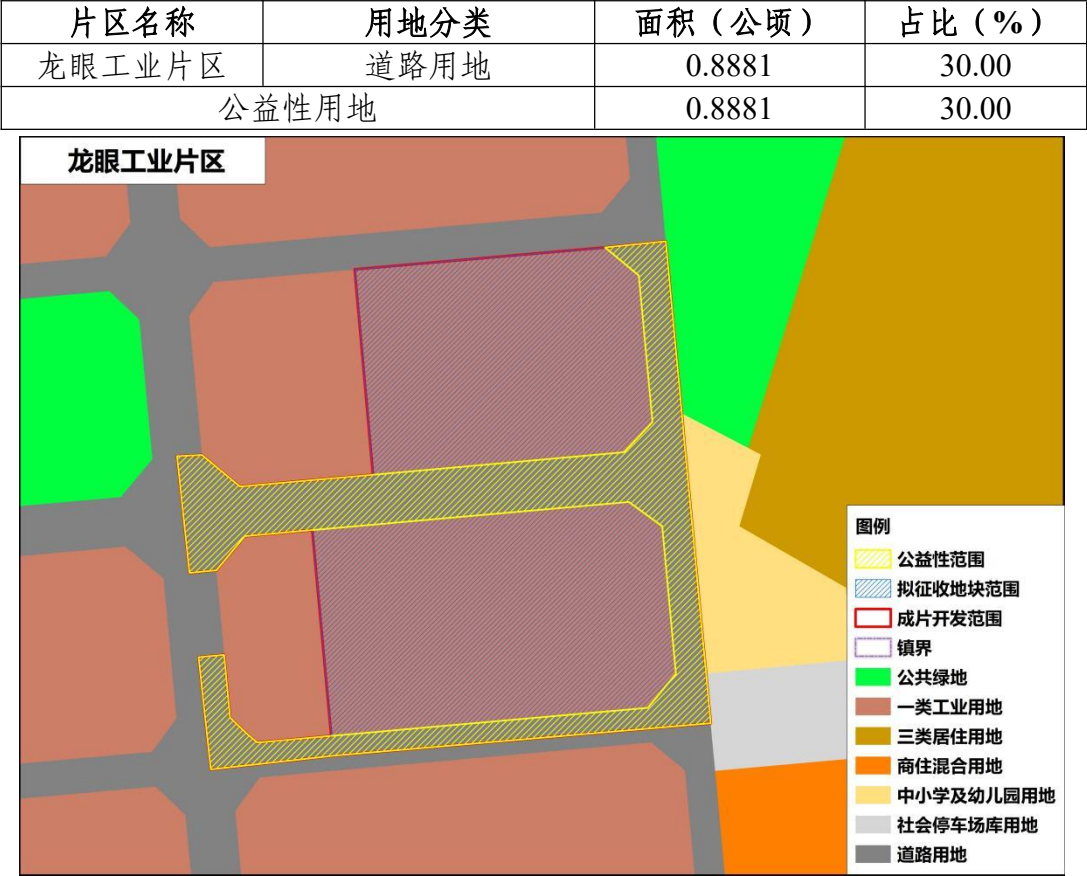


图 5-2-1 龙眼工业片区公益性用地规划图

5.2.2 富马教育片区（城镇开发边界内）

富马教育片区划定以已批控规《东莞市虎门镇富马片区控制性详细规划 A18 和 E03 街坊调整》为依据。公益性用地总面积合计 0.1929 公顷，占比 30.00%，为道路用地。

表 5-2-2 富马教育片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
富马教育片区	道路用地	0.1929	30.00
公益性用地		0.1929	30.00

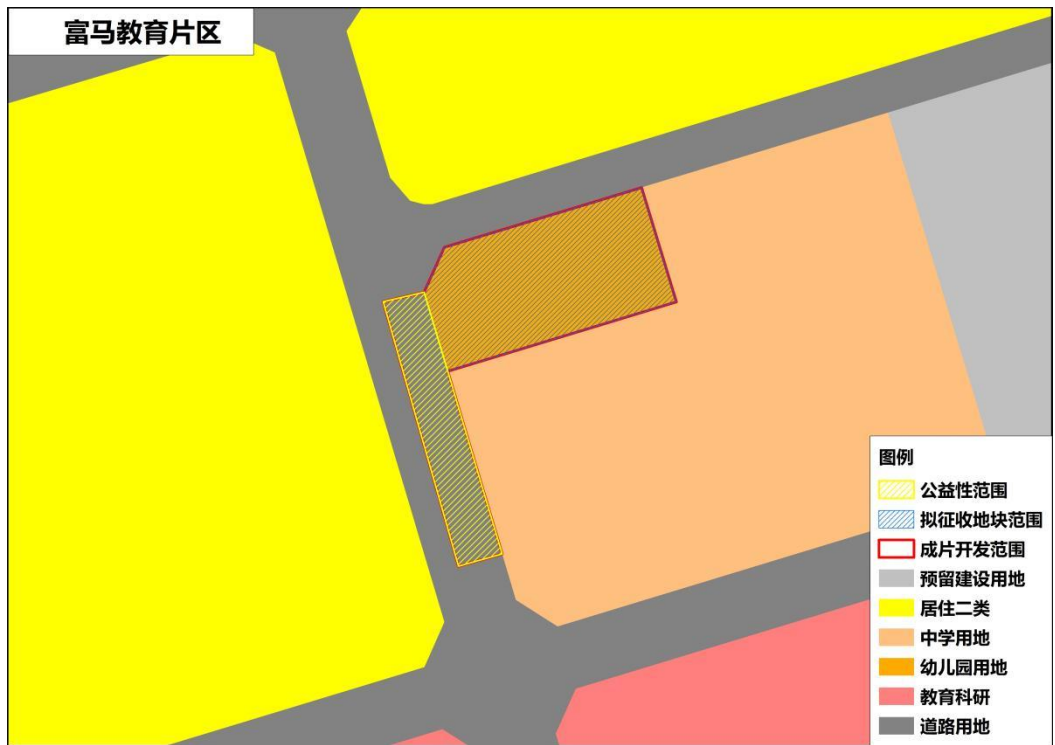


图 5-2-2 富马教育片区公益性用地规划图

5.2.3 居岐片区（城镇开发边界内）

居岐片区划定以已批控规《东莞市虎门镇东部片区控制性详细规划 A-04 及 A-02、A-06&A-07、C-03 街坊、虎门大道东片区控制性详细规划 E03、E04 街坊调整》为依据。公益性用地总面积合计 0.2839 公顷，占比 30.00%，为道路用地。

表 5-2-3 居岐片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
居岐片区	道路用地	0.2839	100.00
公益性用地		0.2839	100.00

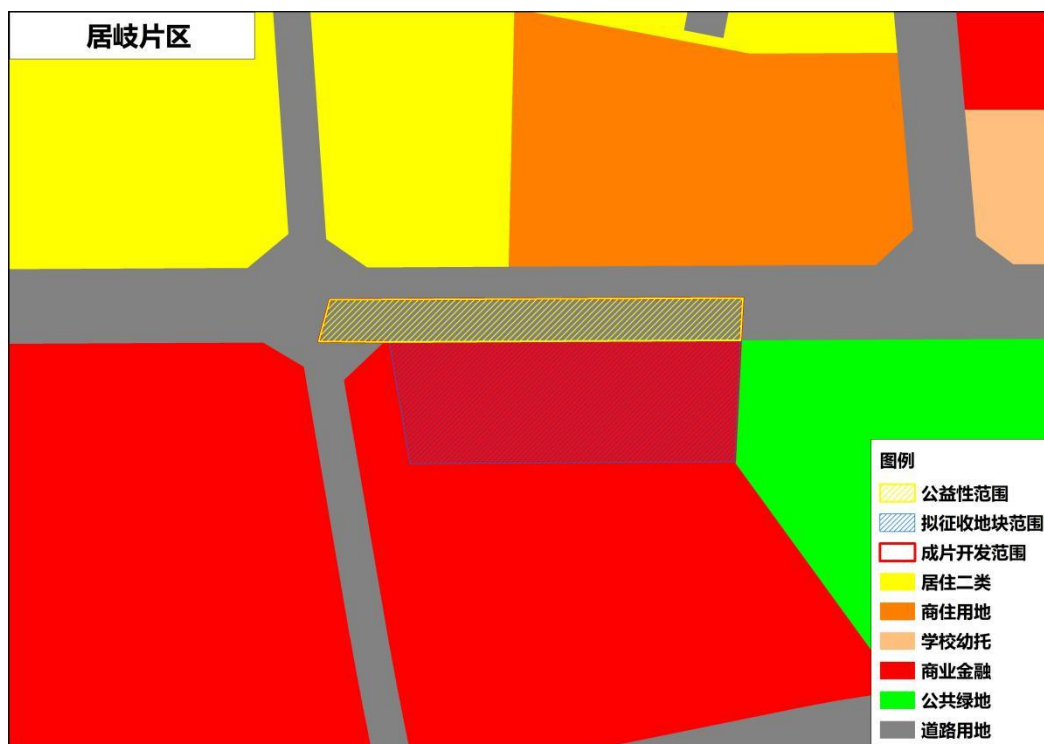


图 5-2-3 居岐片区公益性用地规划图

第六章 项目计划

6.1 往年成片开发方案项目实施情况

虎门镇已批准实施的成片开发方案 5 个，其中，2020-2021 年拟实施项目总面积 27.9923 公顷，已实施面积 27.9923 公顷，完成率 100.00%；2022 年无拟实施项目；2023 年拟实施项目总面积 9.3505 公顷，已实施面积 9.3505 公顷，完成率 100.00%；2024 年拟实施项目总面积 2.6779 公顷，已实施面积 2.6779 公顷，完成率 100.00%。

上述已批成片开发方案中，不存在连续两年未完成土地征收实施计划的情形。详见表 6-1-1、表 6-1-2。

表 6-1-1 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(%)	备注
2021-2021 年	4	27.9923	4	27.9923	100	—
2022 年	0	0	0	0	0	—
2023 年	1	9.3505	1	9.3505	100	—
2024 年	1	2.6779	1	2.6779	100	—

表 6-1-2 前两年成片开发方案项目实施情况明细

实施年度	方案编制年度	年度批次	镇（街）	序号	项目名称	片区名称	拟征面积（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）
2020-2021年	2021年	第三批	虎门镇	1	虎门高铁站TOD核心区综合开发项目	白沙片区	12.7142	已完成	2020年	虎门镇2019年度第七批次	粤府土审(12)〔2020〕15号	12.7142
				2	陈村居住项目	陈村片区	1.0949	已完成	2023年	虎门镇2022年度第二批次	东自然资（建）函〔2023〕130号	1.0949
				3	赤岗居住项目	赤岗片区	0.0468	已完成	2023年	虎门镇2022年度第二批次	东自然资（建）函〔2023〕130号	0.0468
			滨海湾	4	土地整备安置房等项目	安置房片区	14.1364	已完成	2022年	虎门镇2022年度第一批次、2022年度第三批次、东莞市2016年度第三批次、第十三批次、虎门镇2011年度第九批	粤府土审（12）〔2022〕75号、粤府土审（12）〔2022〕12号、粤国土资（建）〔2017〕212号、粤国土资（建）字〔2012〕784号	14.1364

实施年度	方案编制年度	年度批次	镇（街）	序号	项目名称	片区名称	拟征面积（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）
	小计				—	—	27.9923	—	—	—	—	27.9923
2023年	2023年	第四批	滨海湾	1	滨海湾低成本产业空间项目	武山沙片区	9.3505	已完成	2023年	虎门镇2023年度第十六批次	粤府土审（12）〔2023〕120号、东自然资（建）函〔2023〕141号	9.3505
	小计				—	—	9.3505	—	—	—	—	9.3505
2024年	2022年	第五批	虎门镇	1	极天羽虎门项目	东部片区	2.6779	已完成	2023年	虎门镇2023年度第七批次、虎门镇2023年度第十三批次	粤府土审（12）〔2023〕98号、东自然资（建）函〔2023〕117号、粤府土审（12）〔2023〕97号、东自然资（建）函〔2023〕118号	2.6779
	小计				—	—	2.6779	—	—	—	—	2.6779
合计					—	—	40.0207	—	—	—	—	40.0207

6.2 拟安排项目的年度计划

虎门镇 2025 年度成片开发方案（第二批）中，拟安排建设项目共 4 个，其中，开发边界内的成片开发范围拟安排项目 4 个，包括工业用地项目 2 个，教育用地项目 1 个，文体用地项目 1 个。计划 2027 年实施，具体详见表 6-2-1，6-2-2。

表 6-2-1 虎门镇成片开发范围土地征收实施计划汇总表

成片类型	实施年份	实施面积（公顷）
城镇开发边界内	2025 年	0
	2026 年	0
	2027 年	3.1845
合计		3.1845

表 6-2-2 虎门镇成片开发范围土地征收实施计划一览表

镇街	成片类型	片区名称	成片开发范围面积	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 2024 年重大项目	征收时序
虎门镇	城镇开发边界内	龙眼工业片区	2.9603	1	传佳音移动终端产业智能制造项目	HUM-ZD-01	1.1481	工业	否	2027 年
				2	胜怡电器科技智能制造（增资扩产）项目	HUM-ZD-02	0.9241	工业	否	2027 年
		富马教育片区	0.6429	3	虎门富马片区幼儿园项目	HUM-ZD-03	0.4500	教育	否	2027 年
		居岐片区	0.9462	4	居岐社区文体项目	HUM-ZD-04	0.6623	文体	否	2027 年
	合计		4.5494	—	—	—	3.1845	—	—	—

6.3 国民经济和社会发展规划衔接

方案与 2025 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、虎门镇 2025 年政府工作计划、虎门镇“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

虎门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

7.1.1 城镇开发边界内的成片范围

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拟建项目为产业项目，与现状建成区连片发展。拟征收土地主要用于智能制造项目的建设。

在项目选址的功能布局方面，龙眼工业片区、居岐片区位于虎门镇国土空间总体规划重点产业单元，符合“引导重点产业集聚，完善产业配套需求”的政策导向；富马教育片区位于虎门镇国土空间总体规划产村融合单元，符合虎门镇发展格局，有利于落实生态、生产、生活空间，有利于推动实体经济高质量发展。

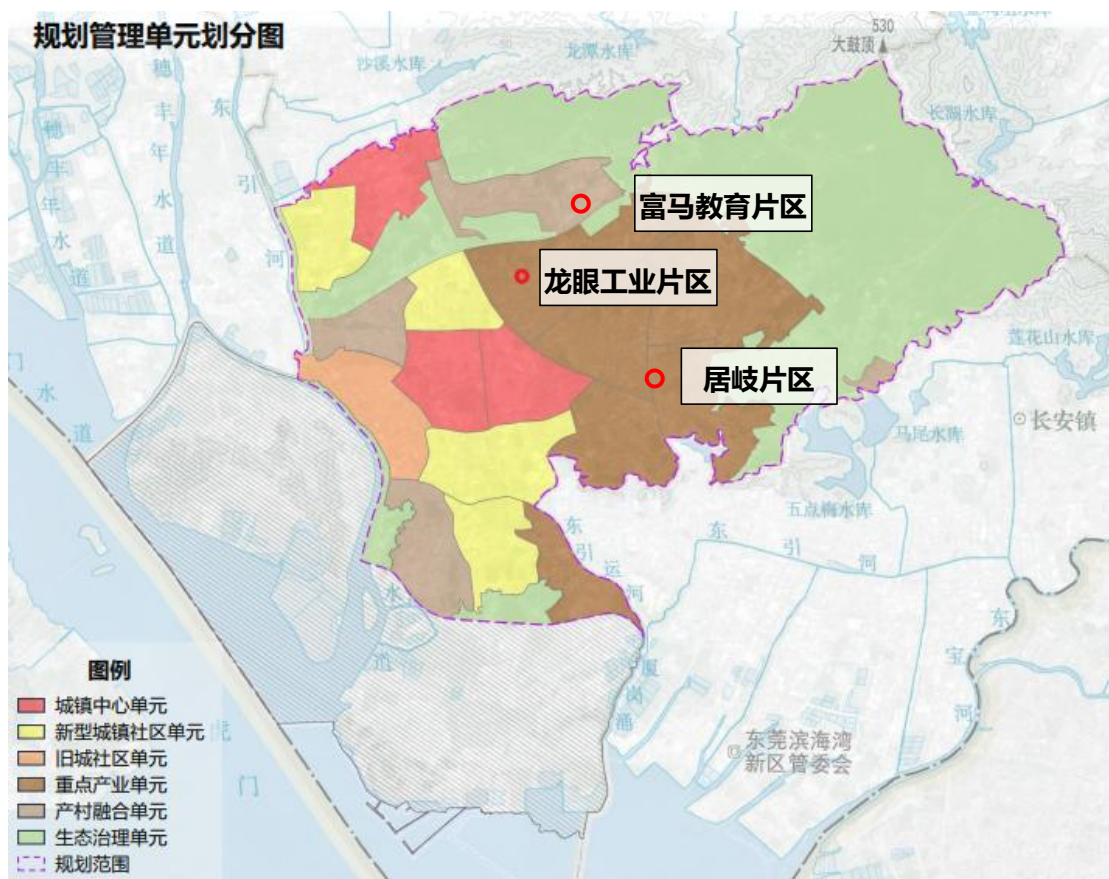


图 7-1-1 成片开发方案与虎门镇国土空间总体规划衔接示意图

在土地开发空间效益方面，通过成片开发方案的实施，可提升土地利用效率，并完善了周边的配套设施，提供了优质空间载体，吸引优质项目的落地。

在布局优化方面，虎门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》、控规相关规范导则要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

在连片开发方面，本次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 1.3649 公顷，占总用地比例 30.00%。片区规划充分考虑与周边环境的协调性，本次征地有利于理顺农村集体土地与国有土地的关系，与周边国有用地、公益性用地连片开发，

有利于促进土地规整成片开发，完善区域公共配套设施，提高区域公共服务水平。



图 7-1-2 龙眼工业片区拟征收地块与国有用地衔接示意图



图 7-1-3 富马教育片区拟征收地块与国有用地衔接示意图



图 7-1-4 居岐片区拟征收地块与国有用地衔接示意图

7.2 经济效益评估

7.2.1 城镇开发边界内的成片范围

虎门镇成片开发的实施，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。

龙眼工业片区拟建设传佳音移动终端产业智能制造项目，项目总投资 2.1 亿元，其中土地购置、土建投资约 1.26 亿元，设备投资约 0.42 亿元，投产后 9 个月内达产，达产后，预计年产值达到 5 亿元，承接来自深圳等地的产业溢出资源，加快虎门镇先进制造业集聚区的布局，进一步带动东莞地区高端制造、专精特新等产业集聚和产业链发展。

龙眼工业片区拟引进胜怡电器科技智能制造（增资扩产）项目，

企业名称为广东胜怡电器科技有限公司，成立于 2004 年 3 月 15 日，注册资本 2600 万人民币，在电气机械及器材生产制造领域深耕 20 余年。公司目前人员规模在 100-199 人，参保人数 122 人，实缴资本 2600 万元，胜怡电器科技智能制造项目的引入，将有力推动当地产业结构的调整与升级。当前，制造业正朝着智能化、高端化方向发展，促使本地供应商提升生产精度和效率，以满足智能制造的高标准需求，推动整个产业链向高端迈进，实现动能升级转换，为地方产业发展注入新活力。

富马教育片区拟建设虎门富马片区幼儿园项目，该项目的落地，能够完善富马教育片区周边的教育体系，与周边规划建设的小中小学形成联动，吸引更多家庭选择在此区域定居。优化片区的人口结构，还能为产业发展提供稳定的劳动力资源。吸引高端制造、信息技术等新兴产业企业入驻，推动区域产业结构从传统劳动密集型向技术、知识密集型转型升级。

居岐片区拟建设居岐社区文体项目，该项目利用长期荒置的土地进行开发，将原本低效利用的停车场及荒地转化为公益性文化体育设施用地，避免土地资源浪费。通过对闲置土地的再开发，提高了区域土地集约利用水平，符合“百千万工程”中关于优化城乡空间布局、推动土地资源高效配置的要求。项目建成后将填补周边厂区与居住区在儿童及青少年科技、文化、艺术、体育综合活动场所上的空白，并与毗邻的居岐公园形成功能互补，完善片区公共服务体系。优质的公共服务配套可增强区域吸引力，改善人居环境与营商环境，间接提升周边地块的潜在价值，为社区长远发展奠定基础。项目配建的地下室

具备人防功能，既缓解了市政节点的停车压力，又弥补了周边村民民宅人防设施不足的短板。通过集中建设公共服务设施，避免了分散建设带来的资源浪费，降低了政府在公共服务领域的重复投入成本，实现了公共资源的高效配置

7.3 社会效益评估

7.3.1 城镇开发边界内的成片范围

虎门镇成片开发的实施，有利于带动周边就业及劳动机会；同时，引导地块功能布局，塑造现代产业新城形象，提升城市景观风貌。

龙眼工业片区位于衣流时尚产业园中，园区依托创享产业轴，有意识的降低两侧建筑高度，并且加大建筑退缩，构建串联各种时尚创意、展示、产业服务和配套设施与三座重要山体的生态廊桥，使场地生态与产业空间互相渗透，打造高品质产业空间。

龙眼工业片区通过完善用地报批及供地手续后，预计村集体可从土地出让环节获得一次性收益，用于村集体公共服务设施维护与升级。

促进本地劳动力就业：项目规划建设 10 条整机组装生产线及配套设施，达产时预计直接创造 500-800 个就业岗位（按每亿元产值带动 100-160 人就业计算），其中优先吸纳龙眼社区及周边村民就业，预计本地劳动力占比可达 30%-40%，人均年收入约 6-8 万元，有效提升村民收入水平。

龙眼工业片区将采用现代工业风格，容积率控制在 3.0 以内，建筑密度 45%，绿地率 15%，符合虎门镇“新兴产业园区风貌管控要求”。相较于现状工业厂房的低矮陈旧，新建研发大楼、工业厂房将形成错

落有致的城市天际线。

龙眼工业片区属于智能制造产业范畴，与虎门镇“聚焦电子制造、集成电路”的产业布局高度契合。投产后将吸引上下游配套企业集聚，推动龙眼社区从传统村镇向现代化产业社区转型，预计 5 年内可带动周边 150 亩低效工业用地完成升级改造。

富马教育片区幼儿园项目的建成将有效缓解区域学前教育资源紧张局面，保障适龄儿童接受优质学前教育的权利，促进教育公平。同时，项目的运营将推动社区文化建设，通过举办亲子活动、家长课堂等，增强社区居民之间的交流互动，提升社区凝聚力与归属感。

7.4 生态效益评估

7.4.1 城镇开发边界内的成片范围

虎门镇落实最严格的生态环境保护制度、耕地保护制度和节约用地制度，将三条控制线作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。本次成片开发片区范围内不涉及占用永久基本农田及生态保护红线等各类生态管控要素，符合生态环境保护要求。其中龙眼工业片区与永久基本农田相邻，但征地范围与周边的永久基本农田存在 10 米以上的退让距离，防止项目生产经营活动对农田产业破坏影响。后续进行建设活动及后期运营时，将通过建设隔离带，安装污水、垃圾、废气处理设施等相关防护措施，防止废水、垃圾等活动对农田的耕作土壤和环境造成负面影响。

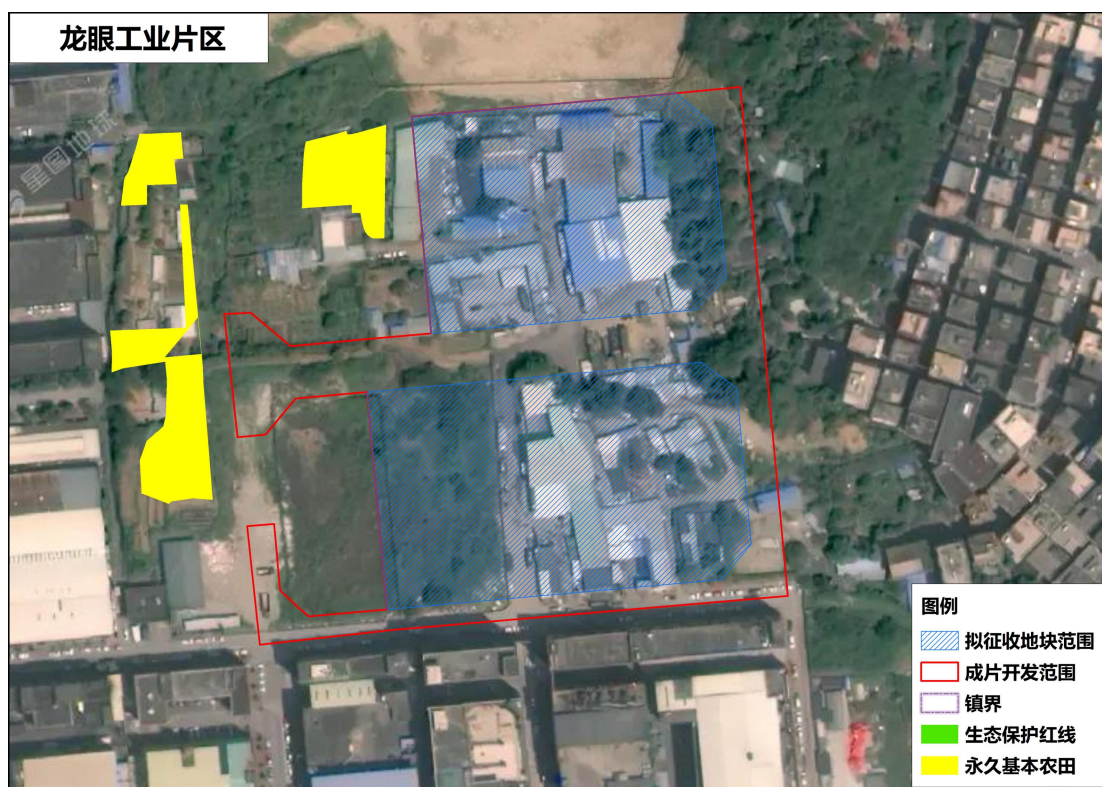


图 7-4-1 龙眼工业片区周边永久基本农田示意图

虎门镇成片开发范围位于虎门镇“三线一单”重点管控单元。同时，虎门镇成片开发范围均不涉及自然保护地、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。项目引入时，会严格做好筛查工作，按照环境准入标准，强化空间布局，严格控制污染物排放；建立污染综合整治长效机制，符合东莞市“三线一单”管控要求。

本次土地征收成片开发范围内拟进行开发建设 2 个工业项目（均为智能制造业）、1 个教育项目和 1 个文体项目。以上项目均不属于“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。同时，要不断改进生产工艺，最大限度地减少生产废水。对于工业废气的处理，可以采取先进的处理工艺，为工业废气的处理提供重要的技术支持。对于固体废物的处理，需遵循“减量化、资源化、无害化”三大原则，首先通过合适的技术手段减少固体废物的产生量和排放量，其次对固体废物施以适当的处理技术从中回收有用的物质和能源，另外根据固体废物的来源和性质，采取对应的无害化处理方式。

同时，在项目建设前期，按照《东莞市建设用地土壤环境联动监管方案（东环〔2022〕164号）》工作要求依规开展土壤污染状况调查，避免地块由于土壤调查评估工作的介入影响办理用地手续的时间，确保后续有关用地土壤环境安全。及时开展土壤环境检测，事先研判开发建设过程中所可能存在的风险，如土壤污染风险等，提前做好规避。成片开发片区项目建成之后也将尽量减少项目日常实施及运营对区域生态环境品质造成的不利影响。项目实施及运营过程中产生的生活废水、生活垃圾等，将按相关要求严格处理及妥善排放，因此片区开发不会对生态环境带来负面效应。