东莞市万江街道2024年度土地征收成片开发方案（调整）

（征求意见稿）

万江街道办事处

二〇二五年三月

目　录

第一章　概　述 …… 1
1.1 编制背景 1
1.2 工作依据 2
1.3 工作原则 3
1.4 实施期限 3
1.5 调整情况说明 4
1.6 方案概述 10
第二章　方案划定与基本情况 …… 12
2.1 成片方案划定说明 12
2.2 成片开发条件支撑情况 16
2.3 土地利用现状及占用耕地情况 19
2.4 土地供应与土地利用效率 21
第三章　必要性、主要用途和实现的功能 …… 22
3.1 必要性 22
3.2 主要用途和实现的功能 25
第四章　合规性分析 …… 27
4.1 城镇建设用地范围 27
4.2 永久基本农田及生态保护红线 28
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 …… 32
6.1 往年成片开发方案项目实施情况 32
6.2 拟安排项目的年度计划 34
6.3 国民经济和社会发展计划衔接 36
6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况 36
第七章 效益评估 …… 37
7.1 土地利用效益评估 37
7.2 经济效益评估 39
7.3 社会效益评估 40
7.4 生态效益评估 42
第八章 征求意见情况 …… 45
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 45
8.2 征求相关部门的意见 45
8.3 征求相关农村集体经济组织和村民意见 45
第九章 结论 …… 46

第一章　概　述

1.1 编制背景

成片开发，是指在国土空间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）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。

同时，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）等文件要求，确因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者其他不可抗力等因素，导致原批准的成片开发方案需要调整的，由原批准的人民政府、广州开发区管委会进行调整审批。委托审批权前由省政府批准的不跨县（市、区）的成片开发范围涉及调整的，调整方案由地级市以上人民政府、广州开发区管理委员会审批。

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，保障土地建设开发合理需求，特对《东莞市万江街道2024 年度土地征收成片开发方案》进行调整。

1.2 工作依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》;

（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>的通知》(自然资规〔2023〕7 号);

（4）《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) ;

（5）东莞市人民政府《关于下达东莞市 2024 年国民经济和社会发展计划的通知》(东府〔2024〕17 号);

（6）《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》;

（7）《广东省东莞市国土空间总体规划（2021-2035）》;

（8）《广东省东莞市万江街道国土空间总体规划（2021-2035）》;

（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）《万江街道国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

（12）《东莞市万江街道汾溪片区 84-FX 控制性详细规划》;

（13）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》、《土地征收成片开发标准》、《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。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。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

万江街道成片开发方案的实施期限至**2026年**。

1.5 调整情况说明

（1）原方案划定情况

原方案属于东莞市 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批），已于 2024 年 7 月 10 日由广东省人民政府批准。成片开发总面积 25.2521 公顷，拟征收地块面积 15.1513 公顷，共涉及 1 个成片开发范围。计划征收实施面积 15.1513 公顷，其中 1.6620 公顷计划拟征收土地已取得用地审批，完成率 10.97%。

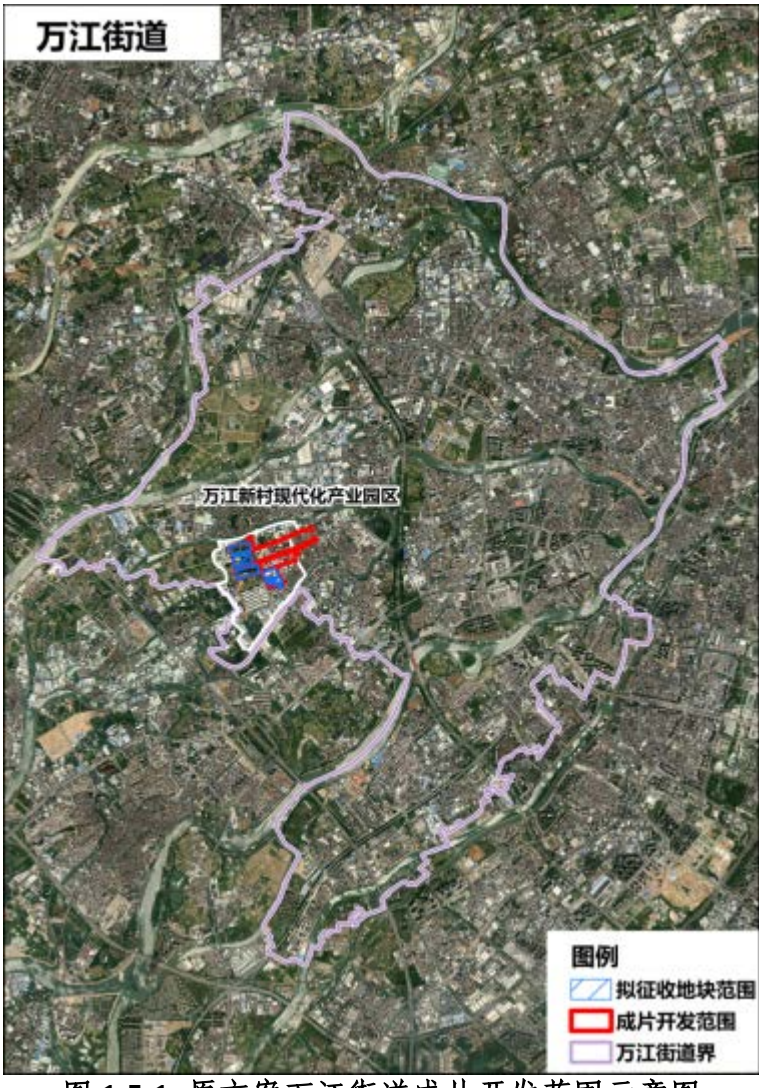


图 1-5-1 原方案万江街道成片开发范围示意图

（2）方案调整情况

原方案涉及1个成片开发范围需要调整，即万江新村现代化产业园片区。方案调整涉及扩大成片开发用地范围，需要征求有关意见，属于一般调整。

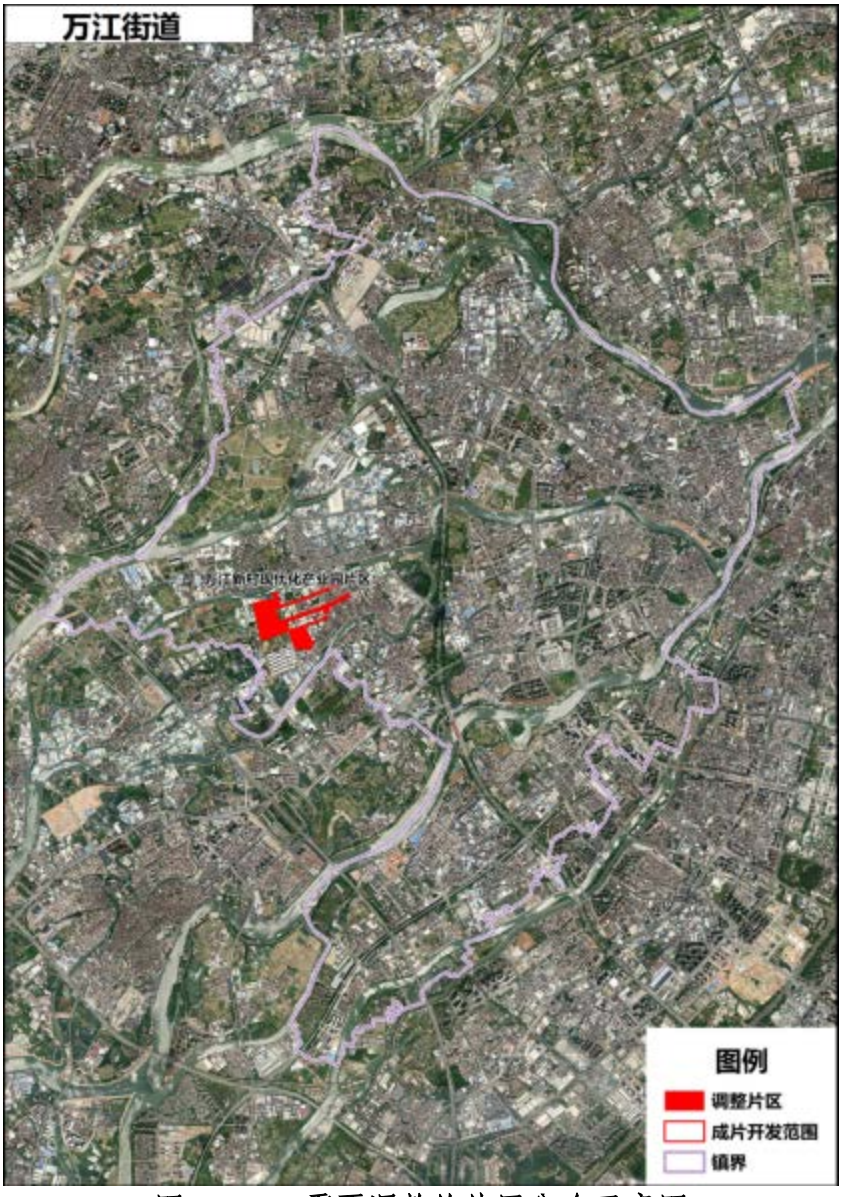


图 1-5-2 a 需要调整的片区分布示意图

万江新村现代化产业园片区本次调整主要有两方面原因：一是根据省自然资源厅对成片开发方案编制的新要求，城市更新项目中需征收集

体用地的也需编制成片开发方案。因此，为了加快完善 C05-07 安置房项目用地手续，保障村集体拆迁安置，本次新增征地地块 WJ-ZD-09 纳入，与原方案的 WJ-ZD-06 地块，共同作为 C05-07 安置房项目用地开发建设。二是本次新增的拟征收地块 WJ-ZD-08、WJ-ZD-09、WJ-ZD-10、WJ-ZD-11 四周被 2024 年度成片开发范围包围，由于新编成片方案不得与往年成片开发方案重叠，根据已批控规判断，已无多余空间画公益性用地，无法新编成片方案，只能通过调整 2024 年度成片范围，解决成片开发方案编制问题。具体调整情况为：增加成片开发范围面积 12.5487 公顷，增加拟征收地块面积 7.6665 公顷；调整后，成片范围总面积 37.8008 公顷，拟征收地块面积 22.8178 公顷。



图 1-5-2 b 调整原因示意图





1-5-2 b 调整前后万江新村现代化产业园片区划定对比

表 1-5-2 万江街道成片开发方案调整情况表

片区名称	拟安排项目	调整前				调整后				变化量		调整原因
		片区面积（公顷）	拟征收地块序号	拟征收地块面积（公顷）	征收时序	片区面积（公顷）	拟征收地块序号	拟征收地块面积（公顷）	征收时序	片区面积（公顷）	拟征收地块面积（公顷）	
万江新现代化产业园片区片区	C02-02一类工业地块项目	25.2521	WJ-ZD-01	3.4571	2026	37.8008	WJ-ZD-01	3.4571	2026	+12.5487	——	——
	C03-01一类工业地块项目		WJ-ZD-02	3.7755	2026		WJ-ZD-02	3.7755	2026		——	——
	C02-03一类工业地块项目		WJ-ZD-03	3.8073	2026		WJ-ZD-03	3.8073	2026		——	——
	C05-02一类工业地块项目		WJ-ZD-04	2.4495	2026		WJ-ZD-04	2.4495	2026		——	——
	C05-06保障性住房项目		WJ-ZD-05	1.4968	2026		WJ-ZD-05	1.4968	2026		——	——
	C05-07安置房项目		WJ-ZD-06	0.1651	2026		WJ-ZD-06	0.1651	2026		——	——
			——	——	——		WJ-ZD-07	1.1566	2026			

片区名称	拟安排项目	调整前				调整后				变化量		调整原因
		片区面积（公顷）	拟征收地块序号	拟征收地块面积（公顷）	征收时序	片区面积（公顷）	拟征收地块序号	拟征收地块面积（公顷）	征收时序	片区面积（公顷）	拟征收地块面积（公顷）	
	C05-11一类工业地块		——	——	——		WJ-ZD-08	1.7322	2026		+1.7322	
	C05-10一类工业地块		——	——	——		WJ-ZD-09	1.6585	2026		+1.6585	
	C05-09一类工业地块		——	——	——		WJ-ZD-10	1.6143	2026		+1.6143	
	C05-14一类工业地块		——	——	——		WJ-ZD-11	1.5049	2026		+1.5049	
合计	——	**25.2521**	——	**15.1513**	——	**37.8008**	——	**22.8178**	——	**+12.5487**	**+7.6665**	

（3）方案调整小结

编制技术合规：调整后，方案的范围划定、公益性用地占比、上位规划落实情况等均符合相关技术要求。同时有利于推动万江新村现代化产业园建设，保障村集体搬迁安置，具有良好的整体效益。

编制程序合规：调整后，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年度计划充分衔接。同时已按照国家、省文件要求，方案属于一般调整，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。

1.6 方案概述

划定与现状：万江街道2024年度土地征收成片开发方案（调整）共划定1个成片开发范围，面积为37.8008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22.8178公顷，不占用耕地。

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，东莞市万江街道2019-2023年供地率48.56%；闲置率为0%，下来将加快批而未供用地的供应。万江街道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。

国空衔接：万江街道成片开发范围未违反法律或政策的强制性规定，位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田，不涉及生态保护红线，并严格按规划依法依规建设。

公益性用地比例情况：万江街道属于中心城区，本方案划定的 1 个成片开发范围属于城镇开发边界的成片范围，公益性用地比例不低于 40%，同时承诺控规调整后，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。

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，2020 年和 2021 年计划实施项目 5 个，已完成征地报批项目 5 个，计划实施面积 8.4976 公顷，完成征地报批面积 8.4975 公顷，完成率 99.99%，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，2023 年计划实施项目 2 个，已完成征地报批项目 1 个，计划实施面积 2.7346 公顷，完成征地报批面积 0.7663 公顷，完成率 28.00%，未按计划完成实施。目前改批次已提交调整方案，核减未完成实施部分。

2024 年成片开发方案（调整）拟安排建设项目共 10 个，拟征地范围面积共计 22.8178 公顷，项目计划在 2026 年实施。方案与 2024 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、万江街道 2024 年政府工作计划、万江街道“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，结合万江街道 2024 年度土地征收工作和拟开发项目的连片程度，万江街道 2024 年度土地征收成片开发调整方案**共划定 1 个成片开发范围**，总面积 37.8008 公顷，拟征收地块面积 22.8178 公顷，与往年土地征收成片开发范围没有重叠、交叉等情况。万江街道 2024 年度土地征收成片开发范围土地权属清晰，界址清楚，无争议。



图 2-1 万江街道成片开发范围示意图

本次成片开发范围位于万江新村现代化产业园区范围内，拟征收地块涉及改造单元2、单元3、单元4，其中单元2和单元3属于政府土地整备开发，单元4属于村集体自改。考虑到园区未来将依托新村大道、新村民营二路等配套道路打造为园区形象展示廊道，本次将周边道路设施用地一起纳入成片开发范围，导致总体形状不甚规整，但不影响万江新村现代化产业园区整体的规划配套设施的完整性。



图 2-2 万江新村现代化产业园改造模式图

本次拟征收地块周边分布部分国有用地情况，本次实施征收后，能与周边国有用地形成较为连片的用地，统筹整备开发，推动现代化产业园区建设。



图 2-3 万江新村现代化产业园片区拟征收地块与周边国有用地情况

表 2-1 万江街道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		拟征收地块面积（公顷）		占比（%）
				名称	面积（公顷）			
1	万江新村现代化产业园片区	万江街道新村社区	37.8008	东莞市万江区新村村尾股份经济合作社农民集体	3.2885	22.8178	1.1929	60.36
				东莞市万江区新村股份经济联合社农民集体	4.9816		2.4063	
				东莞市万江区新村旧宁基股份经济合作社农民集体	3.5847		1.0403	
				东莞市万江区新村赖屋股份经济合作社农民集体	10.7177		8.5557	
				东莞市万江区新村上滘股份经济合作社农民集体	2.6480		2.0252	
				东莞市万江区新村下滘二股份经济合作社农民集体	5.9486		3.9378	
				东莞市万江区新村下滘一股份经济合作社农民集体	5.5567		3.5262	
				国有土地	1.075		0.1334	
合计			37.8008	——	37.8008	22.8178	22.8178	60.36

2.2 成片开发条件支撑情况

2.2.1 万江新村现代化产业园片区

（1）区位条件

位于万江街道汾溪片工业组团和万江新村现代化产业园内，中心城区产业发展外环，是万江重要的工业生产基地，西临京港澳高速，东侧靠近环莞快速，未来主要打造现代都市型产业体系，为龙头和优质企业提供发展空间。

（2）交通支撑条件

位于万江河以北，紧邻京港澳高速公路及环城西路、大新路、万望道等主要城市干道，交通条件优越。依托万望路、大新路、汾溪路、新村大道连接环城西路及广深高速，快速联系其他片区。万江新村现代化产业园区内部规划新村大道、新村一路、新村二路、新河路等多条主次干路，构建完善内部路网骨架，形成“三横三纵”的井字形路网结构。

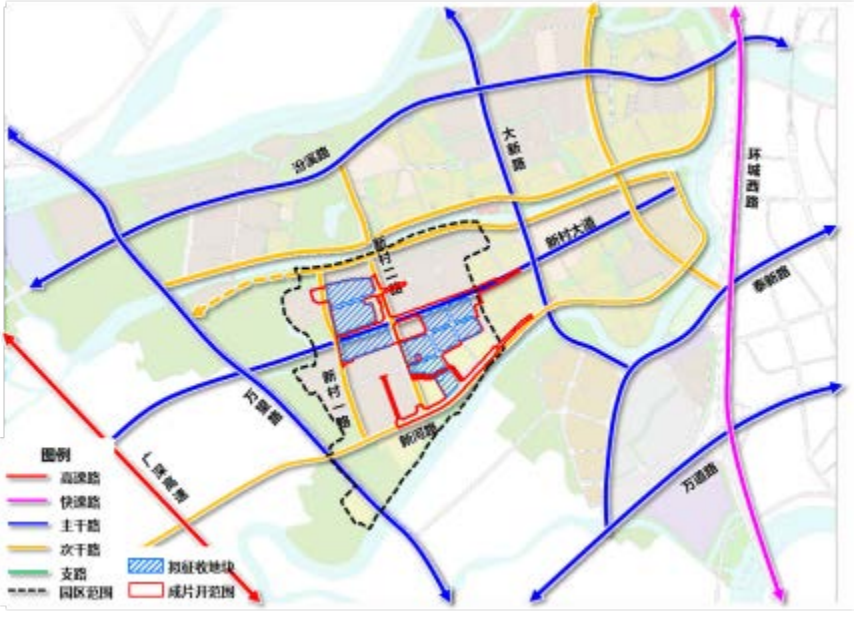


图2-2-1万江新村现代化产业园区交通结构图

（3）市政支撑条件

片区市政设施规划较为完善，能满足生活生产需求。给水工程方面片区范围用水由大新路 DN500 输水主干管供给，结合规划路网和现状给水管的布局，在片区范围内市政道路下新增 DN300~DN600 的规划供水管道；污水工程方面现状敷设有 D400~D1000 污水管，规划新增 D400~D600 污水管；万江新村现代化产业园区范围平均日污水量为 1.18 万立方米/日。片区范围内地块污水就近收集后排至新村大道现状 D1000 污水管（可纳污量约 4.30 万立方米/日），可满足园区范围内的污水排放需求。雨水工程方面现状敷设有 D600~2.3X1.3 雨水管渠，规划将上福水闸与旧宁基排站现状连通明渠改渠为连通暗渠，同时沿路网新增 D800~D1800 雨水管道；电力工程方面现状有 110kV 新村站（189MVA）供电设施一处，规划设置 6 座 10kV 开关站，沿主要道路规划设置 16 线~24 线 10kV 电力主干通道。

（4）公服配套条件

万江新村现代化产业园区公服配套条件较为完善，园区 1.5KM 范围内具有万江第一小学、明星学校、流涌尾幼儿园、大汾幼儿园等教育设施，万江新村医院、大汾社区卫生服务站、新村卫生服务站等医疗设施，大汾社会工作服务点、新村体育活动场、万江永和龙船俱乐部等文化体育设施。

（5）周边产业或功能匹配情况

万江新村现代化产业园区位于万江街道西部产业组团，是万江近期

重要工改工区域之一，后续将拓展产业空间，引进优质龙头企业，共同打造“工业小湾区”产业集聚区。

2.3 土地利用现状及占用耕地情况

根据万江街道2023年土地变更调查数据，万江街道土地征收成片开发范围总用地面积37.8008公顷。**其中，农用地5.8724公顷，占成片开发总面积的15.53%；建设用地31.9284公顷，占成片开发总面积的84.47%；未利用地0公顷，占成片开发总面积的0%。**详见表2-3。

本次成片开发方案拟实施征收的土地，不占用耕地。

表2-3-1 万江街道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	万江新村现代化产业园片区	5.8724	0.0134	31.9284	0.0000	37.8008
合计		5.8724	0.0134	31.9284	0.0000	37.8008



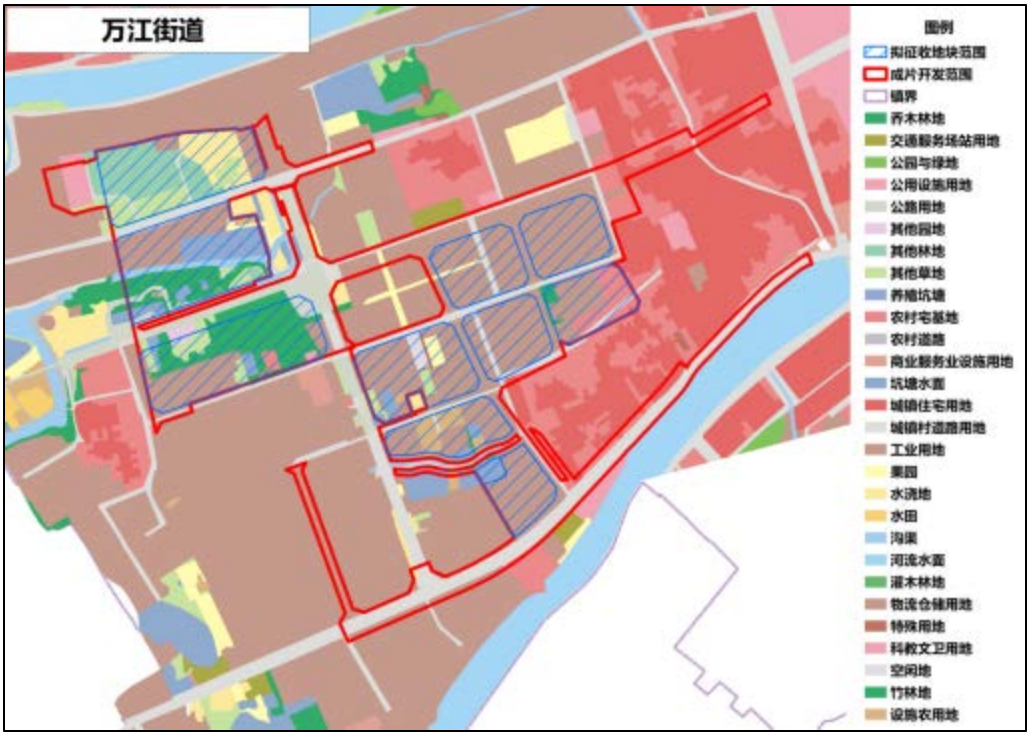


图2-3万江新村现代化产业园片区卫星影像与土地利用现状地类图

表 2-3-2 万江街道拟征收地块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	WJ-ZD-01	0	0	3.4571	0	3.4571
2	WJ-ZD-02	2.2074	0	1.5681	0	3.7755
3	WJ-ZD-03	2.4336	0	1.3737	0	3.8073
4	WJ-ZD-04	0.4627	0	1.9868	0	2.4495
5	WJ-ZD-05	0	0	1.4968	0	1.4968
6	WJ-ZD-06	0	0	0.1651	0	0.1651
7	WJ-ZD-07	0	0	1.1566	0	1.1566
8	WJ-ZD-08	0	0	1.7322	0	1.7322
9	WJ-ZD-09	0	0	1.6585	0	1.6585
10	WJ-ZD-10	0	0	1.6143	0	1.6143
11	WJ-ZD-11	0	0	1.5049	0	1.5049
合计		5.1037	0	17.7141	0	22.8178

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，万江街道**2019-2023年（近五年）**批准用地总面积9.5382公顷，供应面积4.6320公顷，无闲置地加上疑似闲置地，**供地率48.56%，闲置率为0%**。下来万江街道将加快批而未供用地供应。

万江街道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 万江街道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）	2019年-2023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
万江街道	9.5382	4.6320	48.56	0	0	——

第三章　必要性、主要用途和实现的功能

3.1 必要性

（1）拓空间：整备连片产业用地，打造现代化产业园区

2023 年 4 月，根据省、市工作部署，东莞聚焦“科技创新+先进制造”，重点打造“60+6”的现代化产业园区建设，以新增用地、“工改工”用地、工业保护线内低效用地等为基础，综合运用“三旧”改造、土地整备、闲置盘活等多种手段工具，打造优质产业空间，实现东莞产业空间“从分散到集聚、从无园到有园、从传统到现代”。推动现代化产业园区建设是东莞市未来“拓空间”的硬任务，本次拟实施征收的地块均位于万江新村现代化产业园计划年内动工的区域，实施土地征收和划定成片开发方案是促进产业园完成建设任务。

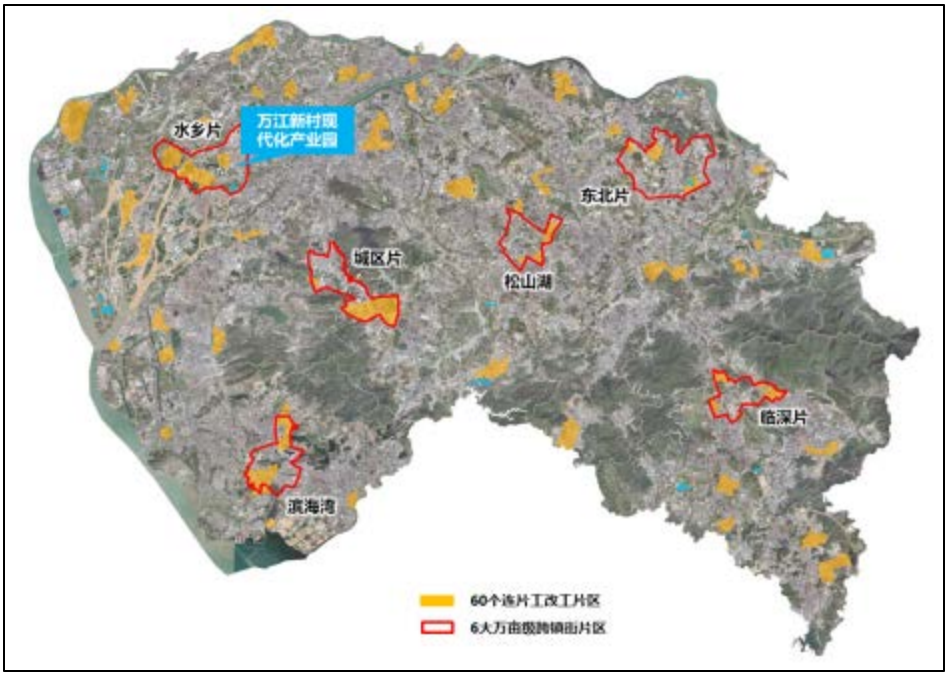


图 3-1a 东莞市现代化产业园区分布图

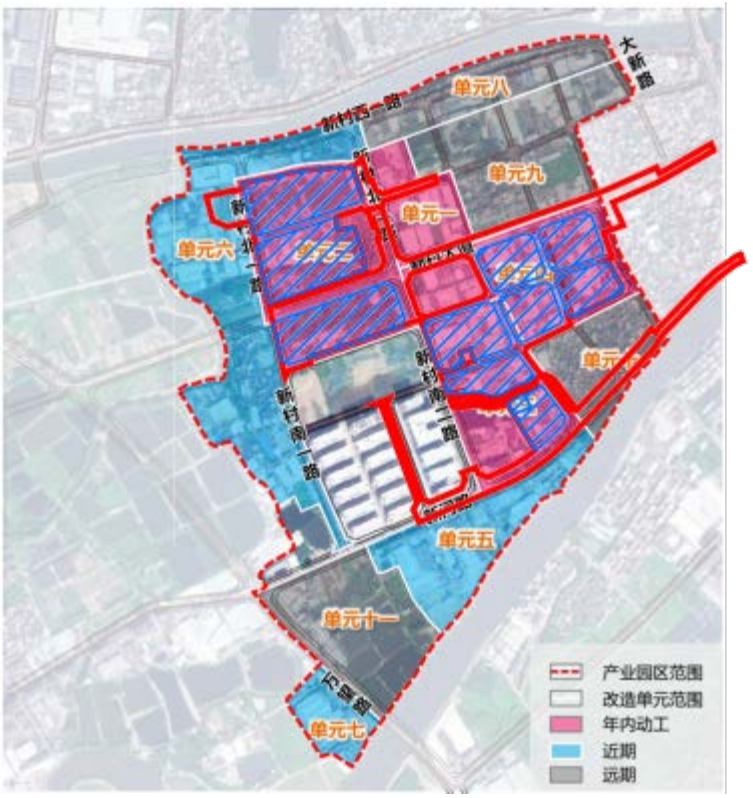


图 3-1b 万江新村现代化产业园单元开发时序图

（2）优格局：形成万江街道国土空间规划“外工”城镇空间格局

万江街道以轨道 TOD 为引领，构建十字型穗莞合作发展主轴和穗莞联动副轴，形成“两轴三心，内城外工”的城镇空间结构。其中“外工”指的是环城路以外是万江主要的工业生产基地，重点依托现代化产业园区打造“1+2+N”现代都市型产业体系。以内环以外其他区域为外环，以引进优质龙头企业、“链主”企业、关键企业，培育专精特新企业、高成长企业为主要目标，以政府统筹连片工改工和整村统筹为主要路径，以产业社区为理念，整备出一批连片产业用地、标准厂房承载目标企业，形成若干现代化产业园区，推动万江产业品质和空间双升级。

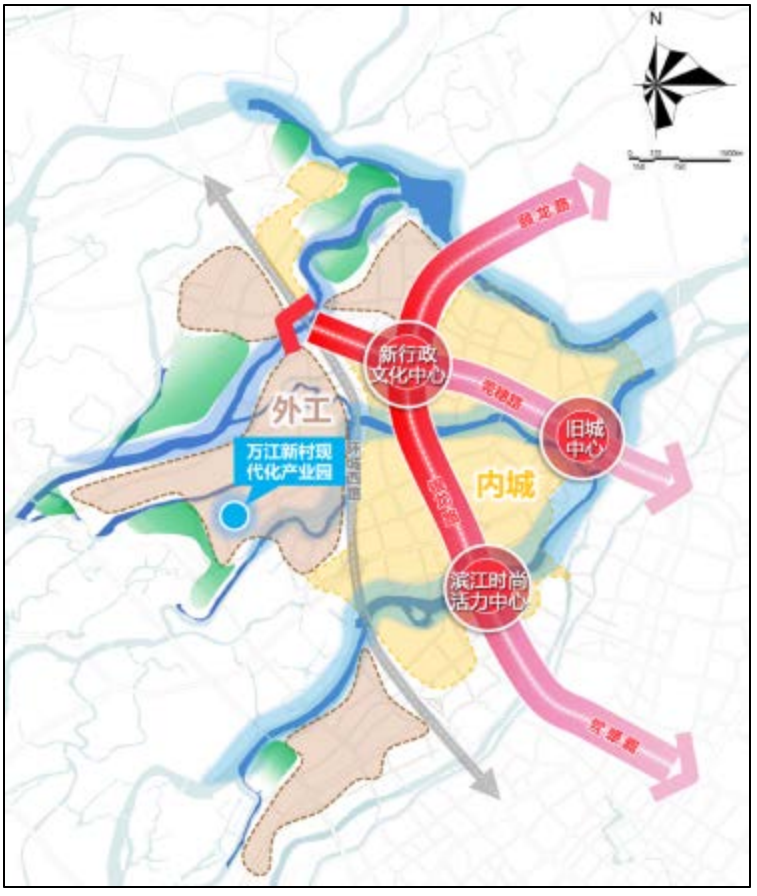


图 3-1c 万江街道国土空间总体格局规划

（3）施战略：瞄准新兴产业，开创产业发展新局面

万江街道牢牢抓住“科技创新+先进制造”的时代命题，基于万江“十四五”规划中明确打造西部战略新兴产业培育带和构建战略新兴产业培育新高地的目标、新村社区智能装备制造和新一代电子信息两大优势本底产业，通过加强土地统筹，努力整备出一批适宜承载目标企业发展的产业空间，重点打造“智能装备制造+新一代电子信息制造”做大做强集成电路及动漫产业，加快培育新能源、新医药等新兴产业，招引龙头企业、“链主”企业、专精特新企业、高成长企业。

3.2 主要用途和实现的功能

3.2.1 万江新村现代化产业园片区

万江新村现代化产业园区整体谋划“一心，四廊，多板块”空间结构，本次成片开发范围主要涉及产业园区的产业配套中心+生活配套中心、龙头企业板块、智能装备制造板块、低成本产业空间板块和滨水居住配套板块，其中“一心”通过建设一站式智慧园区服务中心，布局产业服务平台、展览展示中心、商业、文化、体育等配套设施为园区提供生产生活服务；智能装备制造板块通过政府招引智能装备制造、新一代电子信息、新材料等行业龙头企业；低成本产业空间板块主要通过村集体自改，进行模数化设计；滨水居住配套板块计划设计为庭院式住宅布局，以两梯五户改善型住宅为主。



图 3-1c 万江新村现代化产业园区空间结构

万江新村现代化产业园区改造模式以政府主导的土地整备为主，村自改为辅，园区约 1022 亩的用地纳入政府收储，包括 626 亩产业收储范围和 396 亩居商收储范围，占园区范围 52%。结合园区开发时序的统筹安排、往年已征收土地以及“三旧”改造范围，本次成片开发拟征收地块主要包括产业收储 8 个地块和居商收储 3 个地块，主要用途为工业用地、居住用地。

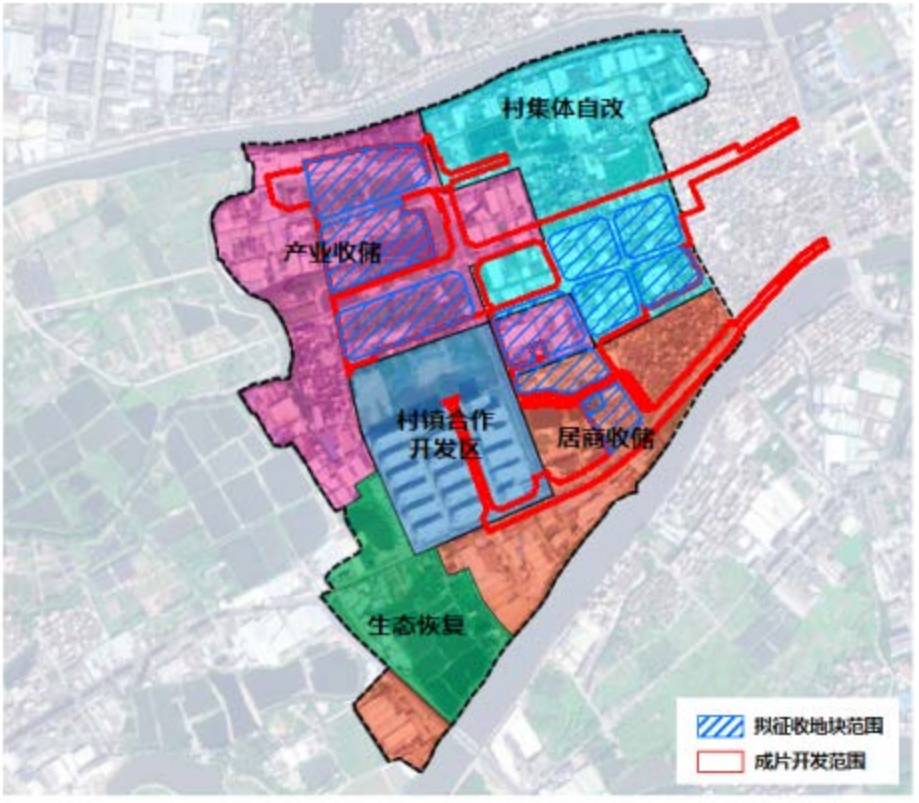


图 3-1c 万江新村现代化产业园区改造模式图

万江新村现代化产业园构建环城路外产业走廊“工业小湾区”创新制造基地，重点打造“智能装备制造+新一代电子信息制造”做大做强集成电路及动漫产业，加快培育新能源、新医药等新兴产业。

第四章　　合规性分析

4.1 城镇建设用地范围

万江街道成片开发范围和拟征收地块全部位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围及开发边界范围内，符合成片开发方案上报审查的要求。



图 4-1-1 万江街道成片开发范围与国土空间规划用地用海衔接图



图 4-1-2 万江街道成片开发范围与城镇开发边界衔接图

4.2 永久基本农田及生态保护红线

万江街道成片开发范围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 4-2-1 万江街道成片开发范围与永久基本农田及生态保护红线衔接图

第五章　设施配套与公益性用地情况

5.1 整体配套情况

根据现行已批复的《东莞市万江街道汾溪片区84-FX控制性详细规划》，万江街道土地征收成片开发范围面积为37.8008公顷，其中，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共15.5835公顷，占总面积的41.23%，包括城镇道路用地、公共绿地和供电用地。万江街道属于中心城区，且万江新村现代化产业园片区全部位于开发边界内，公益性用地比例满足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%的要求。

表5-1 万江街道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（%）
万江新村现代化产业园片区	15.5835	37.8008	41.23
合计	**15.5835**	**37.8008**	**41.23**

5.2 配套设施详情

5.2.1 万江新村现代化产业园片区

万江新村现代化产业园片区规划用地以一类工业用地、城镇道路用地和二类居住用地为主。其中，公益性用地总面积合计15.5835公顷，占比41.23%，为城镇道路用地、公共绿地和供电用地。

表5-1-1a 万江新村现代化产业园片区公益性用地一览表（校核已批控规）

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
万江新村现代化产业园片区	城镇道路用地	13.8379	36.61
	公共绿地	1.1577	3.06
	供电用地	0.5879	1.56

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
公益性用地		15.5835	41.23

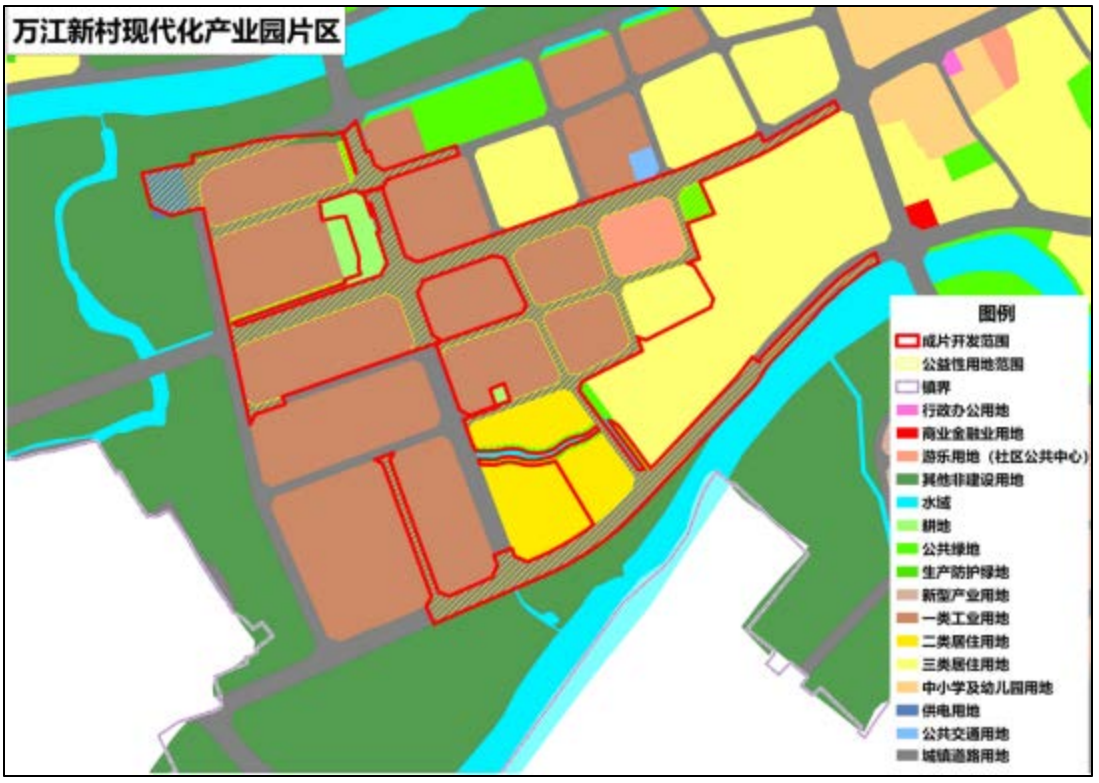


图 5-1-1a 万江新村现代化产业园片区公益性用地规划图（校核已批控规）

同时，衔接正在调整的控规方案，其中公益性用地总面积合计15.2144公顷，占比40.25%，为城镇道路用地、公共绿地和供电用地。

表 5-2-1b 万江街道成片开发范围内公益性用地汇总统计表（校核在编控规）

片区名称	用地分类	面积（公顷）	公益性用地占比（%）
万江新村现代化产业园片区	公共绿地	1.1741	3.11
	供电用地	0.5879	1.56
	城镇道路用地	13.4524	35.59
合计		15.2144	40.25

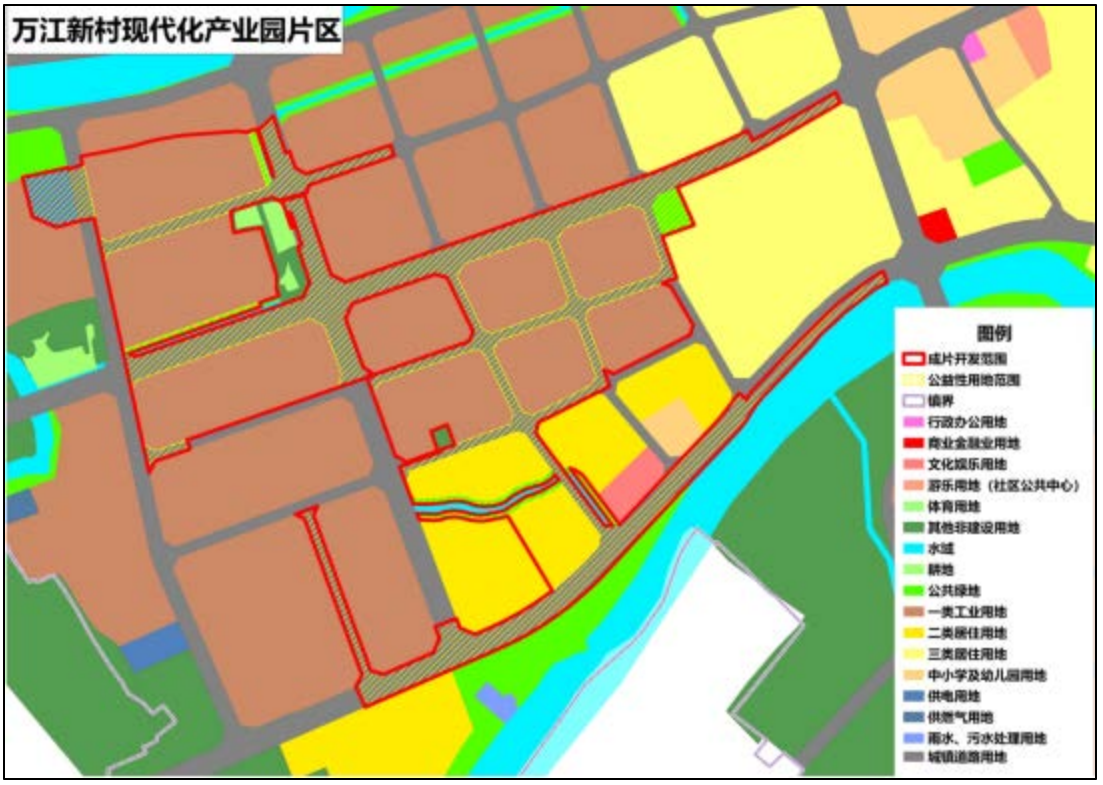


图 5-2-1b 万江新村现代化产业园片区公益性用地规划图（校核在编控规）

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年已批准实施的土地征收成片开发方案，万江街道2020年和2021年土地征收成片开发方案2021年实施项目5个，计划实施面积8.4976公顷。

根据2021年已批土地征收成片开发方案，2020年和2021年计划实施项目5个，已完成征地报批项目5个；计划实施面积8.4976公顷，完成征地报批面积8.4975公顷，完成率99.99%，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，万江街道2022年土地征收成片开发方案2023年实施项目2个，计划实施面积2.7364公顷。

根据2022年已批土地征收成片开发方案，2023年计划实施项目2个，已完成征地报批项目1个，其中，按计划完成1个，未完成1个；计划实施面积2.7364公顷，完成征地报批面积0.7663公顷，完成率28.00%，未按计划完成实施。目前已上报调整方案，拟核减未完成实施的部分。

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	5	8.4976	5	8.4975	99.99%
2023年	2	2.7364	1	0.7663	28.00%

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	第三批	万江街道	严屋加油站地块项目	严屋加油站成片开发范围	0.3805	已完成	2025	万江2024年度第十批次城镇建设用地	粤府土审(授)〔2025）29号	0.3804
				新村工业地块项目	新村工业地块成片开发范围	3.5627	已完成	2023	万江街道新村大涌尾工改工项目“三地”征收	粤府土审(12)〔2023）110号	3.5627
				种子所居住地块项目	种子所居住地块片区	0.4582	已完成	2023	万江2013年第十四批次城镇建设用地	粤府土审(12)〔2022）56号	0.4582
				曲海居住地块项目	曲海居住地块成片开发范围	0.3863	已完成	2022	万江2017年第三批次城镇建设用地	粤府土审（12）（2022）49号	0.3863
				白漕塘商业地块项目	白漕塘商住地块成片开发范围	1.8539	已完成	2022	万江2019年第三批次城镇建设用地	粤府土审（12）（2021）54号	3.7099
						1.0905	已完成				
						0.7655	已完成				
2022年	2023年	第三批	万江街道	水蛇涌居住地块项目	水蛇涌居住片区	1.9701	未完成	/	/	/	/
				大汾工改工项目	大汾工改工片区	0.7663	已完成	2023	万江2023年第一批次城镇建设用地	粤府土审(授)〔2023〕207号	0.7663

6.2 拟安排项目的年度计划

万江街道2024年度成片开发范围，拟安排建设项目共10个，包括工业用地项目8个，居住用地项目2，其中2个项目为市重大项目，拟征地范围面积共计22.8178公顷，项目计划在2026年实施。本次成片开发方案及相关项目安排旨在推进现代化产业园区建设，后续项目以实际引入为主。

表6-2a 万江街道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	2024年	0
2	2025年	0
3	2026年	22.8178

表 6-2b 万江街道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 2024 年重大项目	征收时序
万江新村现代化产业园片区	1	C02-02 一类工业地块项目	1	3.4571	工业用地	否	2026 年
	2	C03-01 一类工业地块项目	2	3.7755	工业用地	是	2026 年
	3	C02-03 一类工业地块项目	3	3.8073	工业用地	否	2026 年
	4	C05-02 一类工业地块项目	4	2.4495	工业用地	否	2026 年
	5	C05-06 保障性住房项目	5	1.4968	居住用地	是	2026 年
	6	C05-07 安置房项目	6	0.1651	居住用地	否	2026 年
			7	1.1566			
	7	C05-11 一类工业地块	8	1.7322	工业用地	否	2026 年
	8	C05-10 一类工业地块	9	1.6585	工业用地	否	2026 年
	9	C05-09 一类工业地块	10	1.6143	工业用地	否	2026 年
	10	C05-14 一类工业地块	11	1.5049	工业用地	否	2026 年
总计		——	——	22.8178	——	——	——

6.3 国民经济和社会发展计划衔接

2023 年万江街道启动现代化产业园区建设，推动战略性新兴产业发展，方案与 2024 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、万江街道 2024 年政府工作计划、万江街道“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

万江街道将严格按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

万江新村现代化产业园区现状以工业园区为主，大部分土地容积率在 0.5 以下，部分为近年新建园区容积率在 2.0 以上，土地整体利用率不高。通过万江新村现代化产业园区的成片开发，地块容积率提升至 3.5，园区总建筑面积对优化产业园区建设用地整体空间布局，提高园区建设用地集约利用水平具有重要作用。

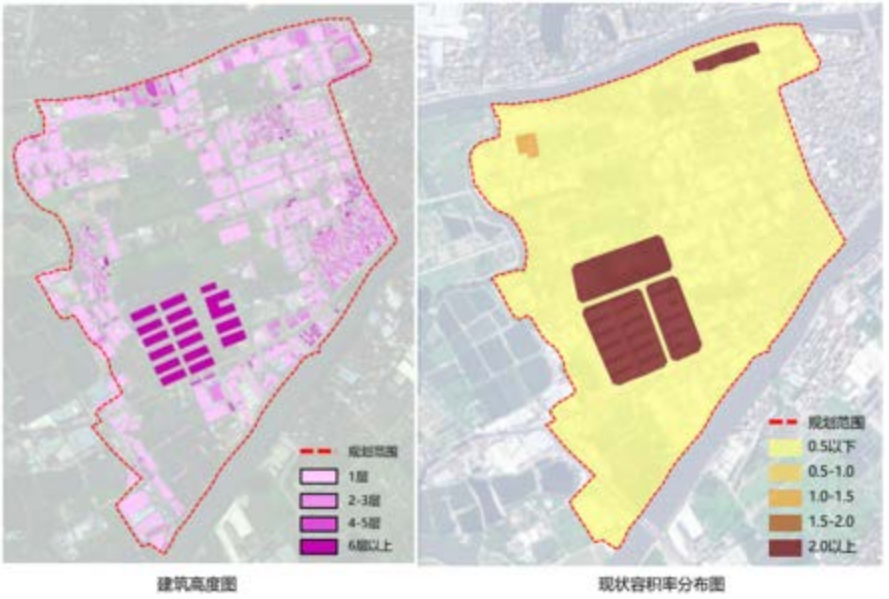


图 7-1-1 万江新村现代化产业园区现状开发建设情况

在开发建设方面，综合评估万江新村现代化产业园区内现状建设用地的产业发展现状、建设强度、建筑形式和交通流线等，将园区大体划分为拆除区、现状保留区和新增用地区。其中，现状保留区主要涉及永久基本农田和耕地保护集聚区、保留符合底线管控要求以及园区产业发展方向、建设质量好的近期新建厂区，面积 36.31 公顷，占园区规模

27.55%；新增用地区计划通过政府土地收储方式引入龙头和优质企业或者由村集体自改方式打造低成本产业空间，面积 31.81 公顷，占园区规模 24.13%；拆除区工业以塑料、五金、机械等传统制造业为主，产业性能低效，现状建设强度较低，建筑质量一般，内部建筑组合、交通组织情况混杂，亟需拆除以重新优化布局；目前园区大部分工业产房已纳入拆除区，面积 63.68 公顷，占园区规模 48.31%。本次成片开发范围的 11 块拟征收地块中，有 10 块涉及拆除区，通过推动产业园区内“留改拆”进行土地整备，符合万江街道打造高质量连片村镇产业园区的发展需求，同时推动城市更新良性发展。

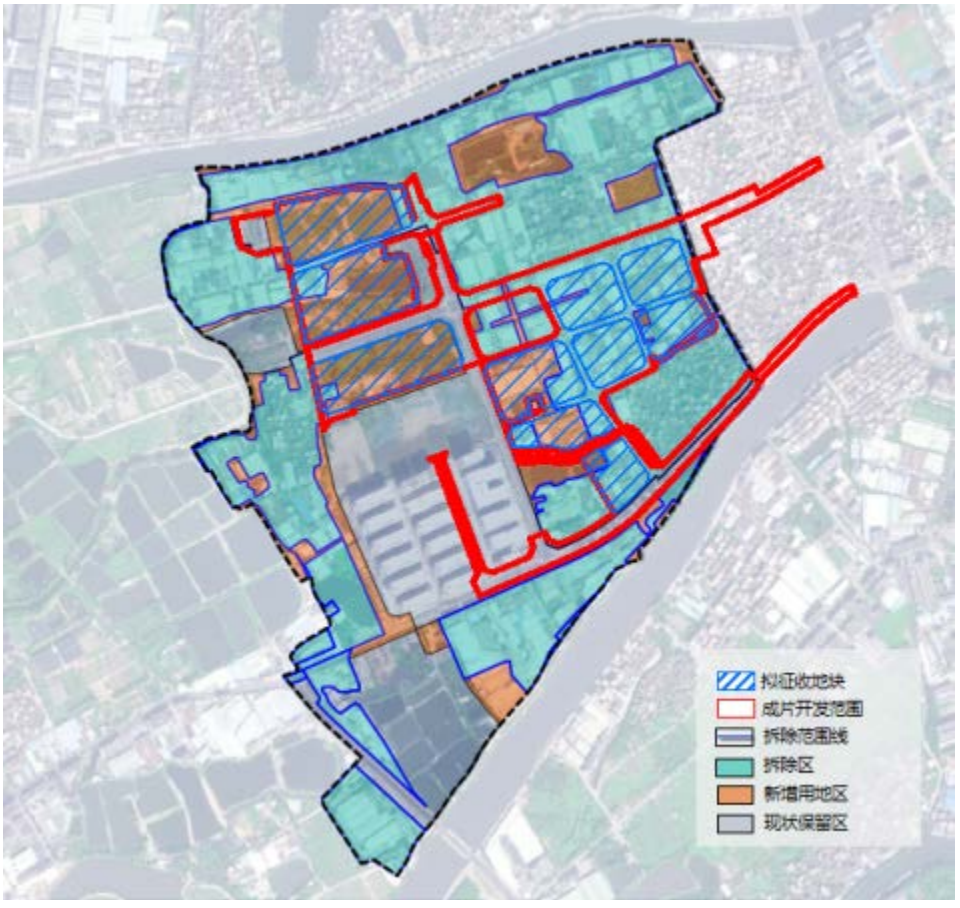


图 7-1-2 万江新村现代化产业园区“留改拆”分区图

7.2 经济效益评估

万江新村现代化产业园区统一拆赔标准，稳定市场预期，实现政府、镇属国企、村集体等各方利益的平衡。园区由万江街道下属国企万江实业公司总体统筹园区招商运营，并联合头部产业专业招商机构，建立园区一站式运营管理服务体系。园区预期总产值为 80 亿/年，包括 430 亩产业净地，按重大企业招商要求年产值 1200 万元/亩，年产值预计 52 亿元；319 亩标准化厂房，招引专精特新企业 10-30 家，预计 3.7-6.2 万㎡/家，产值 800 万元/亩，年产值预计 26 亿元；37 亩低成本产业空间，产值 600 万元/亩，年产值预计 2 亿元。

万江新村现代化产业园区政府收储范围共 1022 亩，获得 430 亩工业净地、236 亩拆迁安置资金平衡净地。根据《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕5 号）、《东莞市土地整备补偿指导和结算标准（试行）》（东府办〔2023〕6 号），制定园区收储区政府资金平衡方案。万江新村现代化产业园区收储政府成本约 12.47 亿元，政府获得工业净地和保障房地块的土地出让收益约 5.35 亿元，政府收储范围内的资金缺口为 7.12 亿元。改居商平衡地块可出让宗地面积 67.84 亩，按楼面价 12000 元/平方米计算，扣除征拆整备成本 1.64 亿元，扣除计提与市分成后，预计万江街道土地出让收益为 9.23 亿元，能覆盖政府收储资金缺口 7.12 亿元。



图 7-2-2 万江新村现代化产业园区收储区资金平衡布局图

7.3 社会效益评估

万江新村现代化产业园区现状工业建筑以 1-3 层低矮厂房为主，大部分为铁皮房，大多为 00-10 年代建，少部分为近期新建工业厂房；旧村以 1-4 层低矮居住自建房为主，园区内公共服务设施缺乏，整体品质差。万江新村现代化产业园区周边自然资源丰富，南北临水，西临耕地集聚区，通过对万江新村现代化产业园区的成片开发，充分衔接周边生态自然环境要素，从空间上消除产、村、田、江之间的“边界感”，使周边要素成为园区生态优势，园区内打造高效流动、水城交融的低碳生态园区，推动万江区域田、城、河、村融合发展。



图 7-3 万江新村现代化产业园区效果图

在社区配套方面，园区设置“产业配套中心+生活配套中心”，产业配套中心附设在由镇属国企建设的低成本产业空间中，为园区提供园区展示、招商推介、孵化培育、金融服务和法律服务等产业服务；生活配套中心以社区中心（C3+C4）为核心，连同周边租赁性住房、保障性住房、社区公园、体育设施和交通设施等服务园区，满足园区规划人口需求。

在城市形象方面，园区中部依托横向城市干路新村大道串联连片耕地与连片乡村，以产业园发展为契机打造生态、生产、生活有机融合的绿色园区。廊道由西向东形成园区门户、龙头企业厂房、园区服务中心、配套产业标准化厂房序列，塑造良好的产业园形象展示界面。园区南北部依托大汾河和万江河，从城市界面出发，结合产业特点，使用统一的立面材质、均衡的建筑体量，综合考虑硬质岸线、软质岸线和滨水慢行

系统等，构建向水联系通廊，利用建筑退缩空间打造公共开敞生活服务空间，满足现代产业人才日常工作和生活需求。

7.4 生态效益评估

本次成片开发范围不涉及现状耕地、永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线、水源保护区、自然保护区、森林公园、生态湿地、等生态底线管控要素，不存在环境敏感区，符合生态环境保护要求。根据现代化产业园区用地方案，成片范围现代化产业园区内基本为工业用地，主要分布在南部和东部，后续片区内连片的工业项目落地可能会对居住空间产生一定的噪音、货运交通等方面影响，后续将针对工业项目产生影响的类型，采取相应措施积极消除影响。

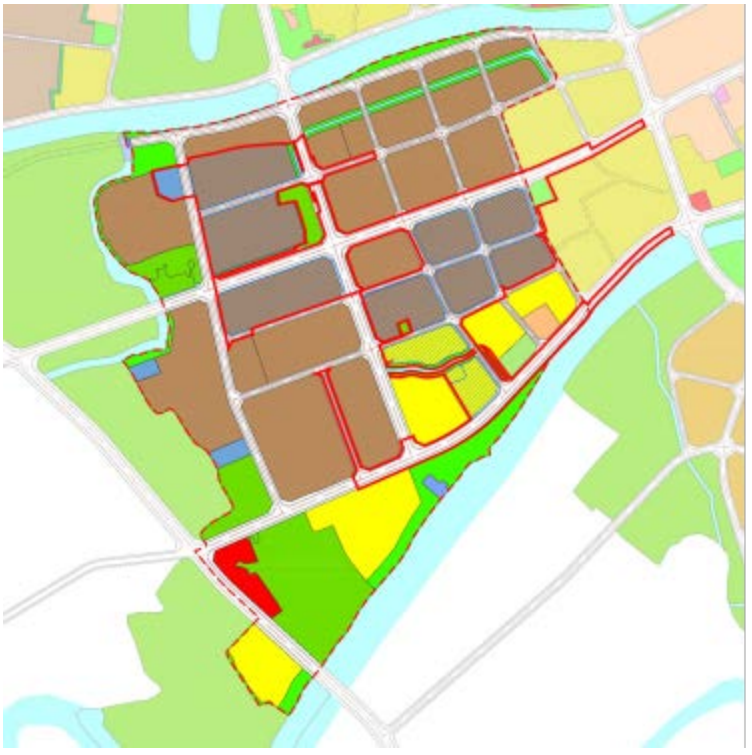


图 7-4 万江新村现代化产业园用地规划图

万江新村现代化产业园区产业以智能装备制造、新一代电子信息制造为主，同时做大做强集成电路及动漫产业，加快培育新能源、新医药等新兴产业，在后续企业招引上，将对企业性质进行重点审核，确保引入得企业不涉及“两高”产业、“两重点一重大”项目、“邻避型项目”以及对周边环境存在其他重大影响得项目类型。同时，万江新村现代化产业园区将淘汰现状高能耗高污染企业，仅留 8 家符合园区定位与发展的企业安置。

根据《东莞市万江街道“三线一单”生态环境分区管控方案，万江新村现代化产业园片区位于 ZH00520001 环境管控单元中，属重点管控区，在区域布局管控上应严守工业保护红线，支持“工改工”项目提高容积率，确保“工改工”项目以承载制造业为主，挖掘释放企业增资扩产的潜在空间。在产业平台建设上，加快推进新村产业园平台落地，持续提升万江街道对优质项目的吸引力，带动技术水平高、投资规模大、带动作用强的产业项目集约发展，加快形成高新技术产业、先进制造业、现代服务业协调发展的现代产业体系。

根据《东莞市万江街道生态建设与环境保护规划（2019-2030）（修编）》产业环境发展的相关要求，后续万江新村现代化产业园区将坚持绿色发展理念，推动产业绿色转型。强化规划环评引领作用，推动园区开展规划环境影响评价，以环境容量和生态承载力为基础，建立空间、总量和环境准入的清单式管理。

万江街道当前已成立产业园区指挥部，后期会针对万江新村现代化

产业园区整体进行区域评估，包括压覆重要矿产资源、环境影响评价、节能评价、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、水资源论证等评估评价事项。依据《东莞市建设用地土壤环境联动监管方案》，在片区进行土地收储工作前，将及时完成土壤污染状况调查、土壤污染风险评估，事先研判建设过程中所可能存在的一系列风险，提前做好规避，进行土壤污染风险管控。

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

方案编制时重新征询了X位人大代表、X位政协委员和X位有关专家学者的意见，其中X人共提出XX条意见，已采纳XX条。并于2025年X月X日至2025年X月X日在万江街道办事处官网进行社会公示，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X个市级部门的意见，其中X个部门共提出X条意见，已全部采纳并按意见修改完善。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7个农村集体经济组织，其中包括新村股份经济联合社、新村村尾股份经济合作社、新村旧宁基股份经济合作社、新村赖屋股份经济合作社、新村上滘股份经济合作社、新村下滘一股份经济合作社、新村下滘二股份经济合作社等相关村集体，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，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。同时通过完成万江新村现代化产业园区土地整备，有利于推动万江新村现代化产业园区整体开发建设，打造有示范意义的新时代产业园区，构建战略新兴产业培育新高地，推动生态、生产、生活有机融合，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年度计划充分衔接。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。