

东莞市望牛墩镇 2026 年度土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

望牛墩镇人民政府

二〇二六年一月

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	4
2.1 成片方案划定说明	4
2.2 成片开发条件支撑情况	9
2.3 土地利用现状及占用耕地情况	10
2.4 土地供应与土地利用效率	20
第三章 必要性和合理性、主要用途和实现的功能	22
3.1 必要性和合理性	22
3.2 主要用途和实现的功能	23
第四章 合规性分析	27
4.1 国土空间规划城镇建设用地	27
4.2 城镇开发边界	28
4.3 永久基本农田及生态保护红线	29
第五章 设施配套与公益性用地情况	30
5.1 整体配套情况	30
5.2 配套设施详情	30
第六章 项目计划	34

6.1 往年成片开发方案项目实施情况	34
6.2 拟安排项目的年度计划	37
6.3 国民经济和社会发展计划衔接	39
6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况	39
第七章 效益评估	40
7.1 土地利用效益评估	40
7.2 经济效益评估	43
7.3 社会效益评估	44
7.4 生态效益评估	48

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，结合望牛墩镇实际，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号文）；

- (3) 《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〉的通知》(自然资发〔2023〕234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2026年国民经济和社会发展计划的通知》；
- (6) 《东莞市国民经济和社会发展第十一个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (7) 《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)；
- (8) 《广东省东莞市国土空间总体规划(2021-2035)》；
- (9) 《东莞市望牛墩镇国土空间总体规划(2021-2035)》；
- (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) 《东莞市望牛墩镇“三线一单”生态环境分区管控方案》；
- (13) 《望牛墩镇国民经济和社会发展第十一个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- (14) 《东莞市望牛墩镇新联片区控制性详细规划F-03、F-04街坊调整》；
- (15) 《东莞市望牛墩镇TOD和五涌单元控制性详细规划C街坊调整》；
- (16) 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

望牛墩镇成片开发方案的实施期限为2028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，结合望牛墩镇 2026 年度土地征收工作和拟开发项目连片程度，共划定 3 个成片开发范围，总面积 19.3536 公顷，涉及城镇开发边界内的成片开发范围 1 种情形。拟征收地块总面积 13.4538 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 19.3536 公顷，包括塔洲路第一片区、塔洲路第二片区、锦涡第一片区，属于城镇开发边界内的成片开发范围。3 个成片开发范围内国有用地 1.2520 公顷，村集体用地 18.1016 公顷，涉及 2 个村集体。拟征收地块 6 个，总面积 13.4538 公顷。

其中，塔洲路第一片区存在内部“开天窗”，使得成片开发范围不规整。原因在于：经核实，该部分镂空地块的权属为国有用地，不能纳入拟征地范围内。因此，本次成片开发方案的征地不影响塔洲路第一片区边角地的后续征地，不会造成后续因无法新划成片而无法征地的情形出现。同时，塔洲路第一片区的拟征收地块后续可有效衔接该部分国有用地，实现连片开发利用，如图 2-1a。

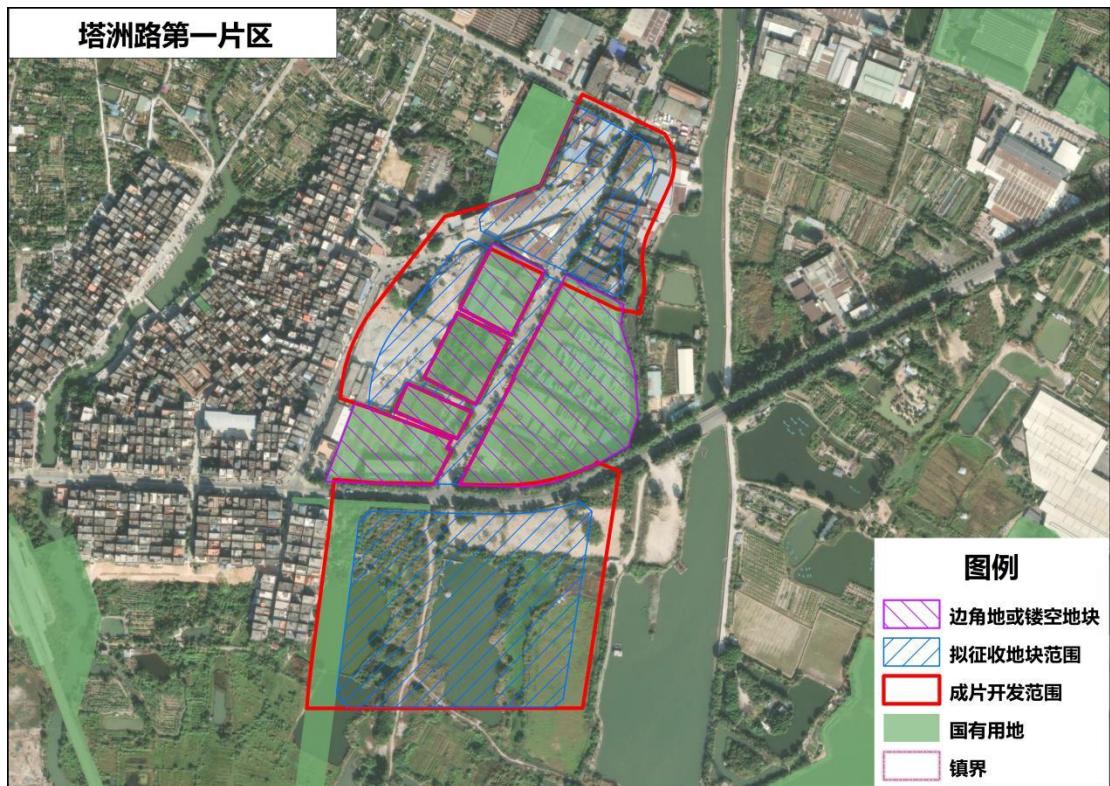


图 2-1a 塔洲路第一片区镂空地块与国有用地衔接示意图

其中，塔洲路第二片区拟征地范围周边存在边角地，导致成片开发范围不规整。经核实，该部分边角地权属为国有用地，不能纳入拟征地范围内。因此，本次成片开发方案的征地不影响塔洲路第二片区边角地的后续征地，不会造成后续因无法新划成片而无法征地的情形出现。同时，塔洲路第二片区的拟征收地块后续可与片区周边的国有用地进行有效衔接，连片开发利用，如图 2-1b。

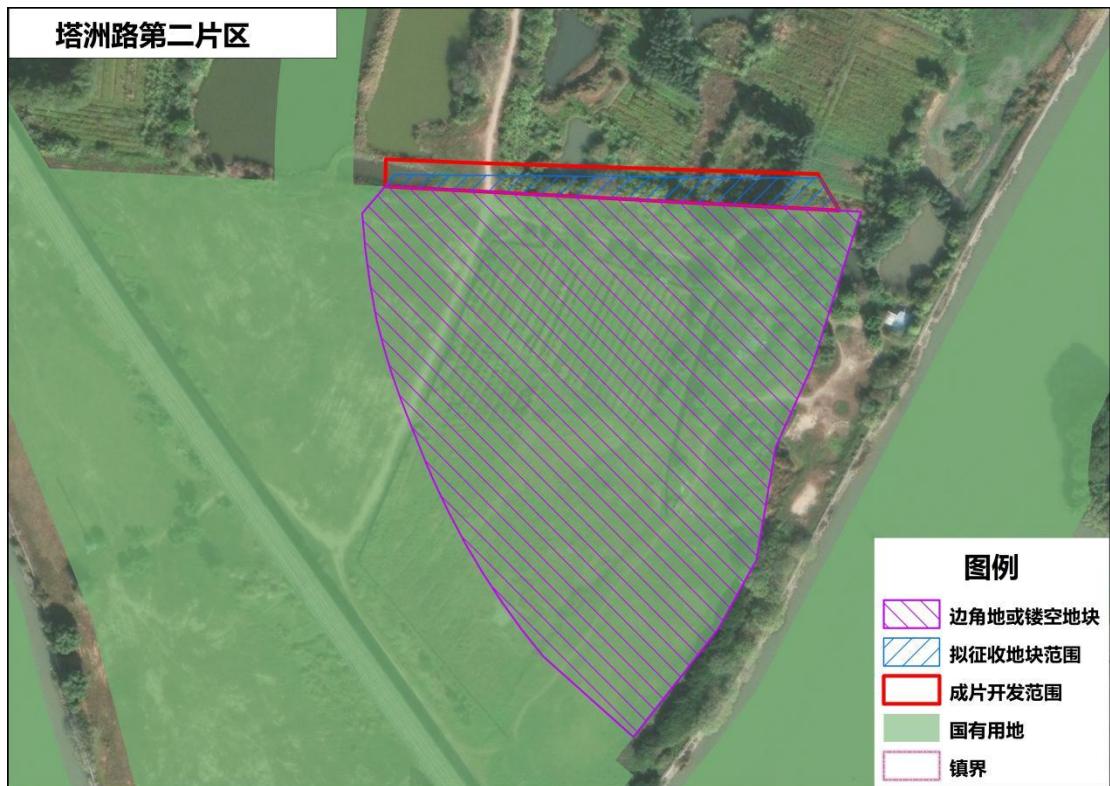


图 2-1b 塔洲路第二片区边角地与国有用地衔接示意图

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。

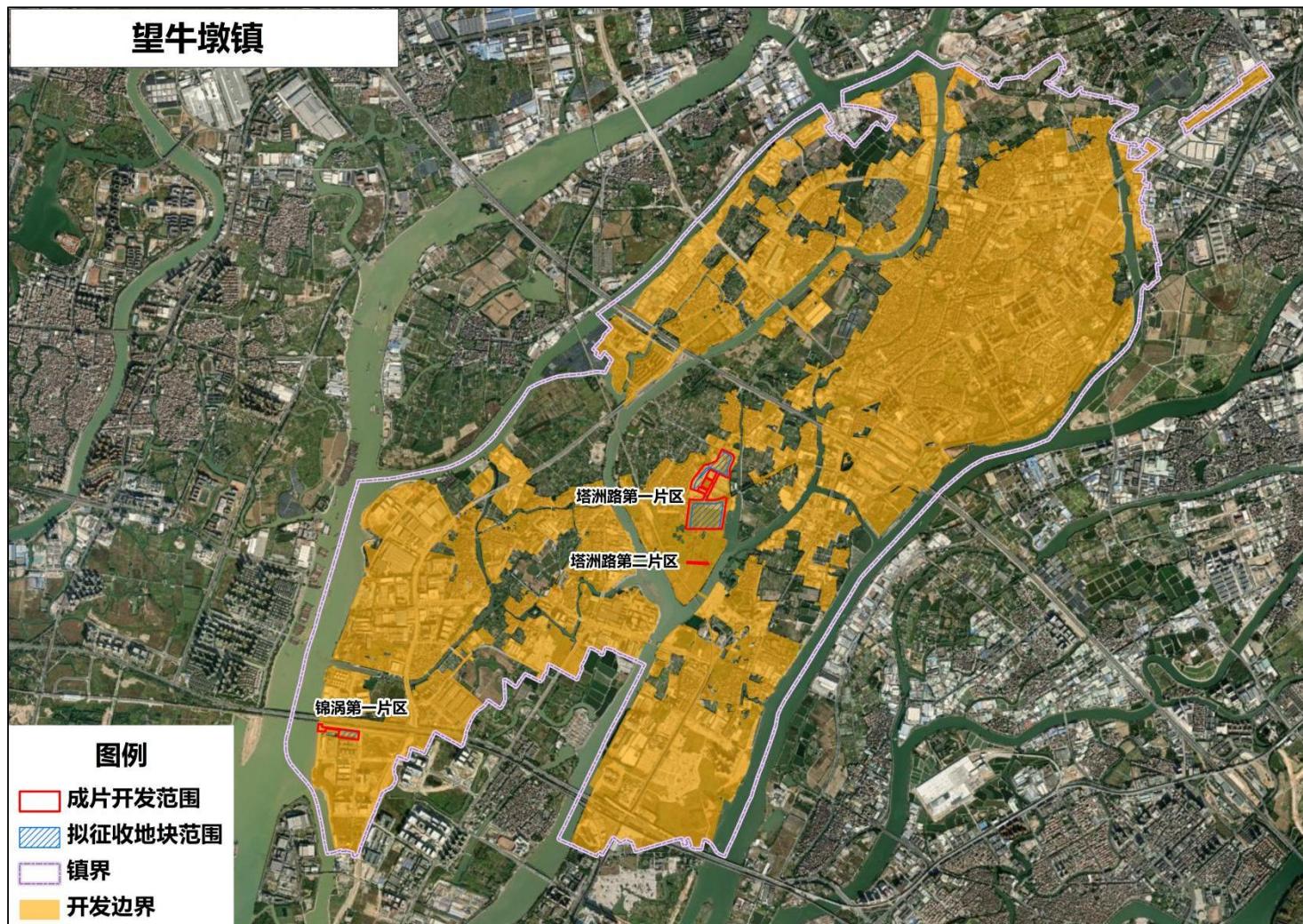


图 2-1c 望牛墩镇城镇开发边界内的成片开发范围示意图

表 2-1 望牛墩镇各成片开发范围详细信息一览表（城镇开发边界内）

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(个)	拟征收地 块面 积(公顷)	占比 (%)		
				名称	面积 (公顷)					
1	塔洲路 第一片区	望牛墩镇 洲涡村	17.0327	东莞市望牛墩镇洲涡股份经济联合社	15.8438	4	11.9208	11.9208		
				国有土地	1.1889			0.0000		
2	塔洲路 第二片区	望牛墩镇 洲涡村	0.2852	东莞市望牛墩镇洲涡股份经济联合社	0.2852	1	0.1996	0.1996		
3	锦涡 第一片区	望牛墩镇 锦涡村	2.0357	东莞市望牛墩镇锦涡股份经济联合社	1.9726	1	1.3334	1.3334		
				国有土地	0.0631			0.0000		
合计			19.3536	—	19.3536	6	13.4538	13.4538		
69.52										

注：1.合计面积为城镇开发边界内所有片区四舍五入后再加和的面积；合计拟征收地块面积应与省系统占压分析总面积一致；
 2.塔洲路第一片区范围在广东省用途管制系统中查询结果有 0.1845 公顷为空白权属，该部分土地正开展土地确权工作，拟确权给东莞市望牛墩镇洲涡股份经济联合社。

2.2 成片开发条件支撑情况

望牛墩镇位于东莞市西北部，离市中心区仅 10 公里，北距广州 40 公里、南往深圳 90 公里；广深高速、广深沿江高速、107 国道、东莞市环城路、西部干道以及建设中的多条城际铁路都在望牛墩镇交汇。望牛墩镇将按照打造“一极核，一平台，三片区”的发展战略，发挥水乡生态特色和优势，奋力在水乡新城核心区建设中展现新作为。其中，计划将“鸡心岛”片区建设成以高新科技产业为主的产城融合发展的重大战略平台。重点发展新能源、电子科技、智能装备制造等高技术含量、高附加值的环“鸡心岛”产业带，扎实建设现代化产业园。同时，根据城市发展格局，望牛墩镇将依托临港产业园、金沙产业中心以及智源彩印等重大优质项目，建设先进制造集聚区，助力构建高品质现代产业体系。此外，持续推进城中村改造、环鸡心岛现代化产业园“洲湾+洲涡” 262 亩连片“工改工”拆除整备等工作，进而优化城镇空间格局。

本次成片开发范围以及拟征收地块位于望牛墩镇洲涡村、锦涡村，临近望牛墩现代化产业园区、临港产业园，周边分布有塔洲路、大洲路、西部干线、水乡大道、临港中路、疏港路、中洪路支线等现状城市道路；有智汇路、智信路、江汇路等规划道路；分布有莞惠城际、穗深城际等铁路，公共服务与基础设施配套齐全，能够满足成片开发建设、运营阶段的各项需求，开发条件较好。

2.2.1 塔洲路第一片区（城镇开发边界内）

1、区位条件

塔洲路第一片区位于望牛墩镇南部，洲涡村鸡心岛，望牛墩站东侧，紧邻塔洲路、大洲路等现状道路和穗深城际轨道，交通条件优越。



图 2-2-1 塔洲路第一片区区位图

2、交通支撑条件

塔洲路第一片区毗邻塔洲路、大洲路等现状城市干线，周边分布有智汇路、智信路、江汇路等近远期规划道路，周边分布有多个公交站点，交通系统完善。此外，该片区距离京港澳高速出入口约 2 公里，且紧邻望牛墩站，可通过穗深城际铁路快速到达周边城市。因此，该片区的交通条件较好，可有效保障片区周边客流、物流运输，可以满足片区项目建设需求，可为成片开发提供交通支撑。

3、市政支撑条件

塔洲路第一片区拟开展望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目）、低空经济创新产业园项目等2个工业项目。因此，该片区主要是生产生活用水。在片区用水水源中，自来水由东莞市第四水厂供给，水源来自东江，采用生产和消防合用的低压制供水，供水压力满足最不利点的要求。该片区敷设有DN400现状供水管，近远期规划沿周边市政道路敷设DN200~DN600等给水管，并接驳东莞市第四水厂的DN1400供水主干管，可充分衔接《东莞市城镇供水专项规划（2021-2035年）》。此外，根据片区开发实际需求，把再生水用于片区内的工程建设、工业冷却、市政绿化等方面，合理配置水资源，提高水资源利用效率。

塔洲路第一片区的待开发地块及周边区域不属于易涝区域。在排水防涝设施建设方面，该片区周边建设有排渠、雨水管、洲湾村前排站、洲湾村前水闸、防洪堤与截洪沟、调蓄空间（绿地、河渠）等工程设施。同时，该片区周边分布有蕉利-滘联-望联围防洪堤，防洪标准为50年一遇，排涝标准为20年一遇24小时设计暴雨1天排干，满足“防洪标准采用50年一遇，排涝采用20年一遇标准暴雨24小时排干且基本不成灾”的要求。在排涝时，本片区内的降雨将经雨水管收集后汇入周边排渠，最终由洲湾村前排站抽排至周边水域，可确保望牛墩镇不因地块开发导致新增内涝。

在雨污工程方面，该片区的雨水工程主要是规划沿周边市政道路敷设由d800~d2000等雨水管道，设计重现期(p)采取5年，工程内容符合《东莞市望牛墩镇防洪排涝排水规划》《东莞市海绵城市专项

规划》的建设要求。按照雨污水分流的方式，该片区的污水工程将保留现状污水管，并且规划沿周边市政道路敷设由 d400~d600 污水管收集污水，然后排至大洲路 d1200 截污主管，最后接入周边洲涡污水提升泵站，经提升后排至区外的望洪污水处理厂，处理达标后就近排放。

在电力设施方面，该片区周边现状分布有 220kV、110kV、500kV 架空线和 110kV 电缆通道，连接着 220kV 进埔站和 220kV 万江站等现状变电站。此外，该片区近远期规划沿大洲路、塔洲路、智信路、智汇路等市政道路，完善 10kV 电力管沟布局，规划新建 8 线、12 线、16 线及 24 线的电力通道，并在片区东侧规划新建一座 110kV 变电站。因此，该片区的电力条件可满足片区开发建设的需要。

在通信工程方面，该片区将结合道路建设规划，拟新建 8 线、16 线、24 线的通信管道，完善通信管网布局，可满足片区后期建设的通信需求。在燃气工程方面，该片区保留现状途经单元的次高压燃气管道，并沿片区周边市政道路敷设中压燃气管道，完善管网布局。其中，管道天然气由周边的望牛墩镇次高中压调压站提供；辅助气源为液化石油气，由周边的兴华洲涡液化石油气瓶装供应站提供，足以满足片区内生产生活的天然气使用需求。

4、公服配套条件

洲涡片区周边公共服务设施配套较为齐全。有幼儿园、小学等教育设施；有洲涡社区卫生服务站、药店等医疗设施；有商店、便利店等生活服务设施；有广场、小公园等休闲设施；有洲涡村村委会、派出所等行政设施；有望牛墩站、公交站点等公共交通设施。相关设施

种类齐全、功能完善，可有力支撑该片区的规划建设和后期运营。

5、周边功能匹配情况

塔洲路第一片区西部产业园片区东西两侧以工业厂房、公用设施用地为主，北侧以工业厂房为主，南侧为空地，不存在与周边功能不匹配的情况。

2.2.2 塔洲路第二片区（城镇开发边界内）

1、区位条件

塔洲路第二片区位于望牛墩南部、洲涡村鸡心岛南侧，位于穗深城际铁路东侧，毗邻塔洲路。



图 2-2-2 塔洲路第二片区区位图

2、交通支撑条件

塔洲路第二片区毗邻塔洲路，周边分布有智信路、江汇路等近期规划道路。此外，该片区位于望牛墩站东南侧，可通过穗深城际铁

路快速到达周边城市。因此，该片区的交通条件较好，可有效保障片区周边客流、物流运输，可以满足片区项目建设需求，可为成片开发提供交通支撑。

3、市政支撑条件

塔洲路第二片区拟建智能机器人研发制造基地项目。因此，该片区主要是生产生活用水。在片区用水水源中，自来水由东莞市第四水厂供给，水源来自东江，采用生产和消防合用的低压制供水，供水压力满足最不利点的要求。该片区近远期规划沿周边市政道路敷设 DN300~DN600 给水管，并接驳东莞市第四水厂的 DN1400 供水主管，可充分衔接《东莞市城镇供水专项规划（2021-2035 年）》。此外，根据片区开发实际需求，把再生水用于片区内的工程建设、工业冷却、市政绿化等方面，合理配置水资源，提高水资源利用效率。

塔洲路第二片区的待开发地块及周边区域不属于易涝区域。在排水防涝设施建设方面，该片区周边建设有雨水管、防洪堤、调蓄空间（绿地、河道）等设施。同时，该片区周边分布有蕉利-滘联-望联围防洪堤，防洪标准为 50 年一遇，排涝标准为 20 年一遇 24 小时设计暴雨 1 天排干，满足“防洪标准采用 50 年一遇，排涝采用 20 年一遇标准暴雨 24 小时排干且基本不成灾”的要求。在排涝时，本片区内的降雨将经雨水管收集并汇合后，排至洲湾村前排站，并由排站抽排至周边水域，可确保望牛墩镇不因地块开发导致新增内涝。

在雨污工程方面，该片区的雨水工程主要是规划沿周边市政道路敷设由 d800~d1000 等雨水管道，设计重现期 (p) 采取 5 年，工程内容符合《东莞市望牛墩镇防洪排涝排水规划》《东莞市海绵城市专项

规划》的建设要求。按照雨污水分流的方式，该片区的污水工程主要规划沿周边市政道路敷设由 d400 污水管收集污水，然后排至大洲路 d1200 截污主干管，最后接入周边洲涡污水提升泵站，经提升后排至区外的望洪污水处理厂，处理达标后就近排放。

在电力设施方面，该片区近远期规划沿塔洲路、智信路、智汇路等市政道路，完善 10kV 电力管沟布局，规划新建 12 线、16 线及 24 线的电力通道，并衔接周边的 110kV 太和站。因此，该片区的电力条件可满足片区开发建设的需要。

在通信工程方面，该片区将结合道路建设规划，拟新建 8 线、16 线、24 线的通信管道，完善通信管网布局，可满足片区后期建设的通信需求。在燃气工程方面，该片区近远期规划沿周边市政道路敷设中压燃气管道，完善管网布局。其中，管道天然气由周边的望牛墩镇次高中压调压站提供；辅助气源为液化石油气，由周边的兴华洲涡液化石油气瓶装供应站提供，可满足片区内生产生活的天然气使用需求。

4、周边功能匹配情况

塔洲路第二片区周边用地均为空地。项目与周边现有产业无明显冲突及影响。

2.2.3 锦涡第一片区（城镇开发边界内）

1、区位条件

锦涡第一片区位于望牛墩西南部，锦涡村南侧，处于水乡大道与疏港中路交叉口东侧，毗邻东莞西站。



图 2-2-3 锦涡第一片区区位图

2、交通支撑条件

锦涡第一片区周边分布有水乡大道、疏港路、疏港中路、北环工业大道等城市道路。此外，该片区不仅距离东莞西站约 2 公里，可通过轨道交通快速到达广州、深圳、佛山等周边城市，还具有北倚广州新沙港、南临东莞虎门港的地理优势。

因此，该片区的交通条件优越，可以满足片区项目建设需求，可为成片开发提供交通支撑。

3、市政支撑条件

锦涡第一片区拟用于实施工业项目。因此，该片区主要是工业生产用水和生活用水。该片区用水水源来自东莞市西部供水工程。在给水工程方面，该片区采用生活、生产、消防共用给水管网，区内给水管管径按最高日最高时用水量确定，时变化系数为 1.5，并分别按最大转输时、消防时及最不利管段发生事故时三种情况进行校核。区内

给水管网连成环状供水，以保证供水安全。该片区充分衔接《东莞市城镇供水专项规划（2021-2035 年）》，保留 DN1600 现状给水管，近远期规划沿疏港中路等周边市政道路敷设 DN400 给水管。此外，根据片区开发实际需求，把再生水用于片区内的工程建设、工业冷却、市政绿化等方面，合理配置水资源，提高水资源利用效率。

锦涡第一片区的待开发地块及周边区域不属于易涝区域。在排水防涝设施建设方面，该片区周边建设有雨水管、排渠、锦涡口水闸、雨水泵站、防洪堤、调蓄空间（绿地、倒运海水道）等防洪排涝设施。该片区周边分布有沿海堤围，防洪标准为“按 20 年一遇潮水位加 20 年一遇相应台风风速的浪高和安全超高”，排涝标准为“20 年一遇 24 小时设计暴雨 1 天排干”，满足防洪排涝标准要求。在排涝时，本片区内的降雨将经雨水管收集并汇合后，流向锦涡口水闸，最后就近排至倒运海水道，可确保望牛墩镇不因地块开发导致新增内涝。

在雨污工程方面，该片区的雨水工程主要是保留片区周边的 d600 雨水管，近远期规划沿疏港路敷设 d1200 雨水管道，设计重现期（p）采取 1 年，工程内容符合《东莞市望牛墩镇防洪排涝排水规划》《东莞市海绵城市专项规划》的建设要求。依据雨污分流的原则，该片区的污水工程主要规划沿周边市政道路敷设 d500~d600 污水管收集污水，然后排至水乡大道 d1200 截污主干管，流入周边的望联泵站及洲涡泵站提升，最终排入望洪污水处理厂。污水经处理达标后就近排放。

在电力设施方面，该片区保留水乡大道沿线 10kV 电缆沟，近远期规划新建 10kV 开关站，并沿疏港中路、疏港路等市政道路新设 10kV 电力管沟，连接周边的 110kV 望牛墩变电站。因此，该片区的

电力条件可满足片区开发建设的需要。

在通信工程方面，该片区现有的电信、邮政、有线电视等通信设施规模可满足用户需求，不新建有关设施。但该片区近远期规划沿疏港路、水乡大道等市政道路西侧、人行道北侧下方，敷设电信管道，完善通信管网布局。因此，该片区的通信工程可满足片区后期建设的通信需求。在燃气工程方面，该片区近远期规划沿周边市政道路敷设中压燃气管道，完善管网布局。其中，管道天然气由周边的望牛墩镇次高中压调压站提供；辅助气源为液化石油气，由周边液化石油气瓶装供应站提供，可满足片区内生产生活的天然气使用需求。

4、周边功能匹配情况

锦涡第一片区北侧为锦涡工业区，南侧为工业用地，东侧紧靠望牛墩临港产业园，该片区用地现状为空地，拟建项目与周边现有产业无明显冲突及影响。

2.3 土地利用现状及占用耕地情况

根据望牛墩镇 2024 年土地变更调查数据，望牛墩镇土地征收成片开发范围总用地面积 19.3536 公顷。其中，农用地 9.6882 公顷、建设用地 9.6654 公顷、未利用地 0 公顷。详见表 2-3a。

本次成片开发方案拟实施征收的土地，占用现状耕地 0.1145 公顷，其中占用水田 0 公顷；包括塔洲路第一片区中的占用耕地 0.0989 公顷，其中占用水田 0 公顷；塔洲路第二片区中的占用耕地 0.0025 公顷，其中占用水田 0 公顷；锦涡第一片区中的占用耕地 0.0131 公顷，其中占用水田 0 公顷。在后续建设项目办理用地报批手续时，结

合实际占用需求使用剩余耕地储备指标以落实耕地占补平衡，严格落实“占优补优”、“占水田补水田”要求，按要求落实补充耕地方案。

表 2-3a 望牛墩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	
			总计	其中，耕 地面积			
1	塔洲路第一片区	城镇开发 边界内	7.6633	0.1331	9.3694	0.0000	17.0327
2	塔洲路第二片区		0.2836	0.0025	0.0016	0.0000	0.2852
3	锦涡第一片区		1.7413	0.0256	0.2944	0.0000	2.0357
合计			9.6882	0.1612	9.6654	0.0000	19.3536

表 2-3b 望牛墩镇拟征收地块的土地利用现状汇总表

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	
				总计	其中，耕 地面积			
1	塔洲路第一片 区	城镇 开发 边界内	WND-ZD-01A	0.0000	0.0000	2.6836	0.0000	2.6836
			WND-ZD-01B	0.0000	0.0000	2.2007	0.0000	2.2007
			WND-ZD-01C	0.0009	0.0000	0.0000	0.0000	0.0009
			WND-ZD-02	6.0531	0.0989	0.9825	0.0000	7.0356
2	塔洲路第二片 区		WND-ZD-03	0.1981	0.0025	0.0015	0.0000	0.1996
3	锦涡第一片区		WND-ZD-04	1.2909	0.0131	0.0425	0.0000	1.3334
合计				7.5430	0.1145	5.9108	0.0000	13.4538

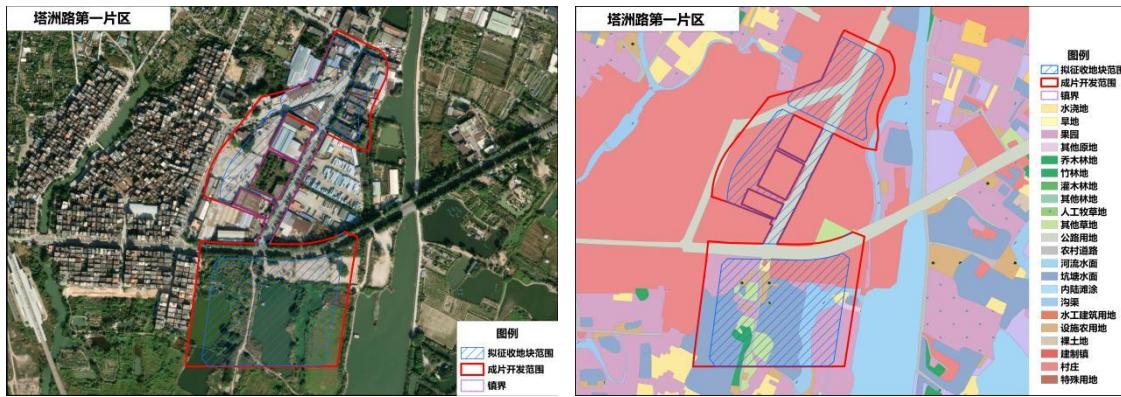


图 2-3a 塔洲路第一片区卫星影像与土地利用现状地类图
(城镇开发边界内)

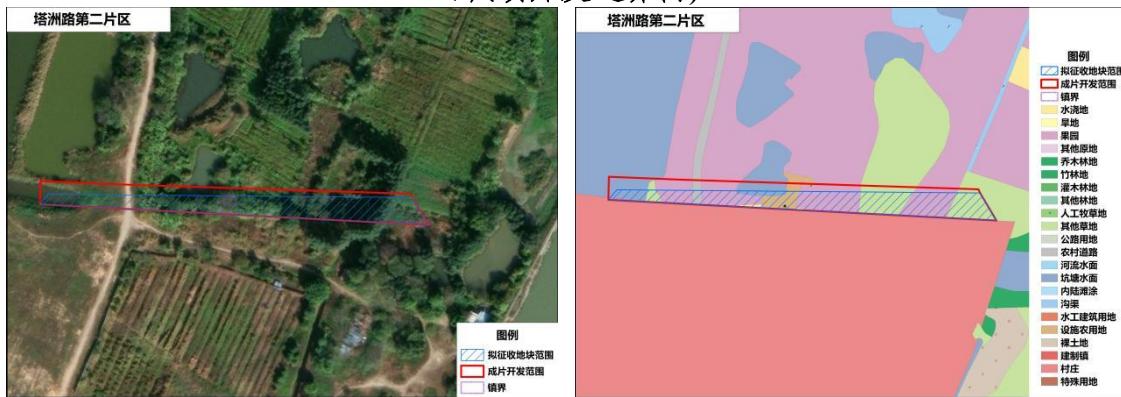


图 2-3b 塔洲路第二片区卫星影像与土地利用现状地类图
(城镇开发边界内)



图 2-3c 锦涡第一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，望牛墩镇 2021-2025 年(近五年) 批准用地总面积 140.3018 公顷，供应面积 84.6979 公顷，闲置地加上疑似闲置地 16.7306 公顷，供地率 60.37%，闲置率为

11.92%。

望牛墩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 望牛墩镇土地供应与土地利用效率一览表

镇街	2021 年-2025 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
望牛墩镇	140.3018	84.6979	60.37	16.7306	11.92	——

注：供地信息统计日期为 2026 年 1 月 22 日。

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) 布局培育新兴产业，助力构建现代化产业体系。

望牛墩镇提出，要谋划布局新兴产业和未来产业，培育壮大低空经济、新能源、智能装备制造等新兴产业，加快形成先进制造业产业集聚区，并推进人工智能与制造业深度结合。

本次成片开发方案中的塔洲第一片区拟打造一体化低空经济综合产业基地，塔洲路第二片区拟建设集机器人生产、研发、智能应用为一体的先进智能机器人制造基地。因此，本次成片开发，可助力引进优质的产业项目，助力培育低空经济、智能机器人等新兴产业，助力望牛墩镇加快构建现代化产业体系。

(2) 谋划提升环鸡心岛示范片区，落实“百千万工程”示范引领工作部署

依据“百千万工程”示范引领工作部署，望牛墩镇将建设环鸡心岛示范片区，重点发展新能源、电子科技、智能装备制造等高技术含量、高附加值的环“鸡心岛”产业带，通过促进先进制造业和现代服务业深度融合，将其打造成为望牛墩未来发展的强心区和增长点。

本次成片开发方案中的塔洲路第一片区、塔洲路第二片区位于环鸡心岛片区内，拟发展低空经济、智能机器人等高技术含量、高附加值的先进制造业。因此，本次成片开发，对谋划提升环鸡心岛示范片区，打造高新技术产业带，落实“百千万工程”工作具有重要作用。

(3) 盘活低效用地，建强产业空间载体

“工改工”项目是拓展城市产业空间的重要途径。望牛墩镇目前正在加快完成环鸡心岛现代化产业园“洲湾+洲涡”262亩连片“工改工”拆除整备工作，拓展连片的优质产业空间。

本次成片开发方案中的塔洲第一片区，计划实施望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目），推动低效产业用地改造，拓展产业发展空间，形成优质产业集群，助力优化升级环鸡心岛现代化产业园配套建设，提升园区综合承载能力。

(4) 整备工业用地，助力打造战略新兴产业基地。

望牛墩镇将加快打造战略性新兴产业基地，通过招引新能源、数字经济、智能装备制造等新兴产业，实现新一轮高水平技术改造提升，并推动企业数字化转型和升规纳统，实现产业向深度、高端转型升级。

本次成片开发方案中，锦涡第一片区拟实施智显未来超精密OCA光学膜智造总部项目。通过本次成片开发，可以为项目实施提供有效的土地资源要素保障，并能联动周边的临港产业园高新技术企业，打造产业集群，助力推动片区的产业升级和结构优化。

3.2 主要用途和实现的功能

3.2.1 塔洲路第一片区（城镇开发边界内）

塔洲路第一片区地处望牛墩镇洲涡村鸡心岛片区，紧邻塔洲路、大洲路，主要位于望牛墩镇现代化产业园区内，规划以工业用地、城镇村道路用地为主。拟征收地块面积为11.9208公顷，征地用途为工业用地，用于实施望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾

村连片“工改工”项目）、低空经济创新产业园项目。其中，望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目）拟开展“工改工”拆除整备工作，项目实施后，将助力建设望牛墩现代化产业园区，拓展望牛墩镇现代化产业发展空间，为后续招引优质产业项目提供工业用地保障。同时，该片区也将实施低空经济创新产业园项目，项目总投资10亿元，计划建设多层标准厂房、专用厂房、室外试飞场地、科创中心用房、其他配套用房以及生产相关配套设施等，打造一个集无人机组装、试飞试测、AI算力应用中心、民航CAAC培训等低空经济综合产业基地，项目达产后预计年产值13亿元。

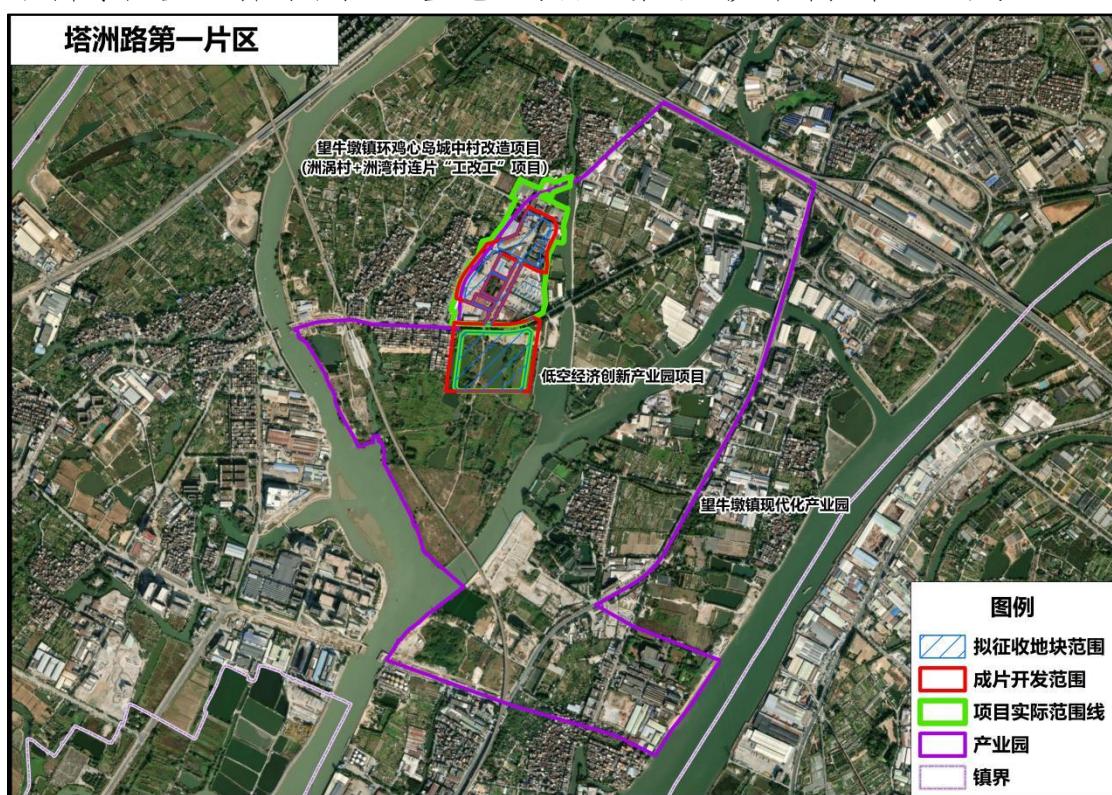


图 3-2-1 塔洲路第一片区拟安排项目与实际项目线、拟开发产业园区关系示意图

3.2.2 塔洲路第二片区（城镇开发边界内）

塔洲路第一片区地处望牛墩镇洲涡村鸡心岛南部，在穗深城际铁路东侧，并紧邻塔洲路，位于望牛墩镇现代化产业园区内，规划以工

业用地、城镇村道路用地为主。拟征收地块的征地用途为工业用地，后续用于智能机器人研发制造基地项目的落地。项目总用地面积为 3.0909 公顷，其中有 2.8913 公顷为国有用地，本次成片开发方案拟征收集体用地 0.1996 公顷。拟征收地块将联动周边国有用地，建设智能机器人研发制造基地项目，项目总投资 5 亿元，计划打造行业领先的智能机器人制造基地，主要从事工业机器人、服务机器人、特种机器人的生产制造，同时设立机器人研发中心、智能控制系统实验室和机器人应用示范中心等。项目达产后预计年产值 8 亿元。

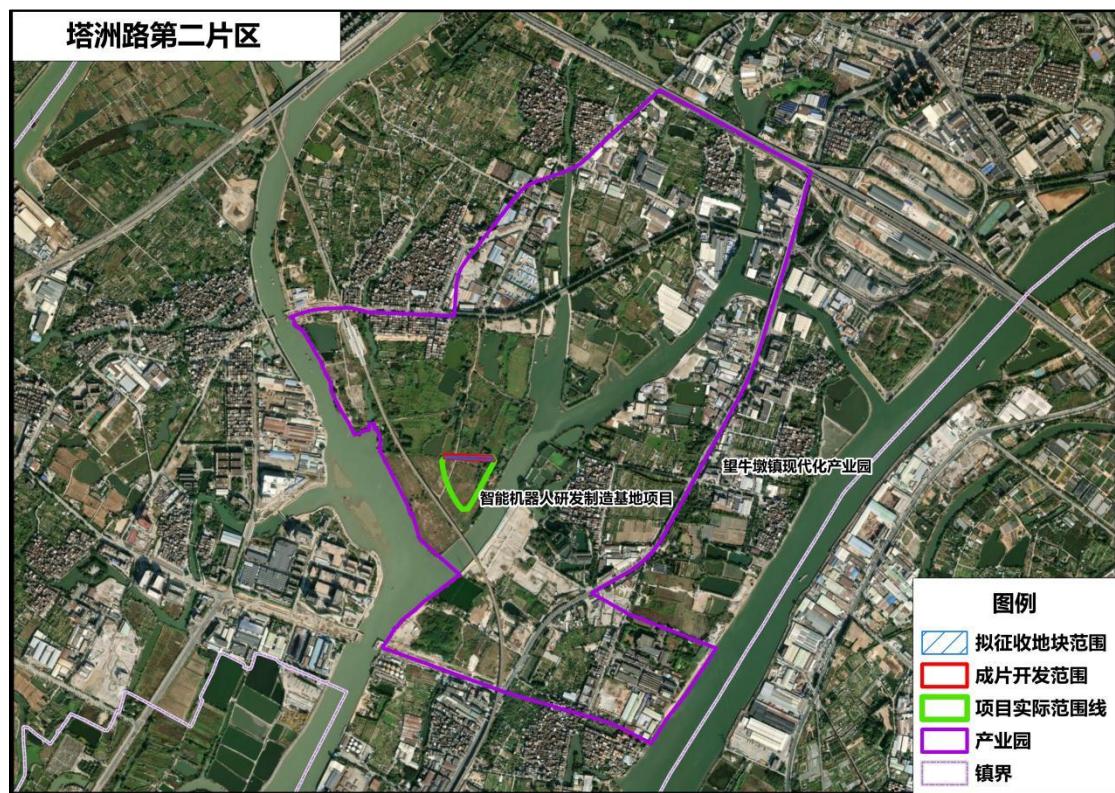


图 3-2-2 塔洲路第二片区拟安排项目与实际项目线、拟开发产业园区关系示意图

3.2.3 锦涡第一片区（城镇开发边界内）

锦涡第一片区位于望牛墩西南部，锦涡村南侧，处于水乡大道与疏港中路交叉口东侧，规划为工业用地、城镇村道路用地。拟征收地块面积为 1.3334 公顷，征地规划用途为工业用地，拟用于实施智显

未来超精密 OCA 光学膜智造总部项目。项目总用地面积为 1.3334 公顷，计划新建年产 1000 万平方米的超精密 OCA 光学膜生产基地，建设 10 条智能化生产线，打造 OCA 光学膜全产业链国产化体系。项目达产后预计年产值 5 亿元。



图 3-2-3 锦涡第一片区拟安排项目与实际项目线关系示意图

第四章 合规性分析

4.1 国土空间规划城镇建设用地

望牛墩镇 2026 年度土地征收成片开发方案与已批准实施的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已批准实施的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。

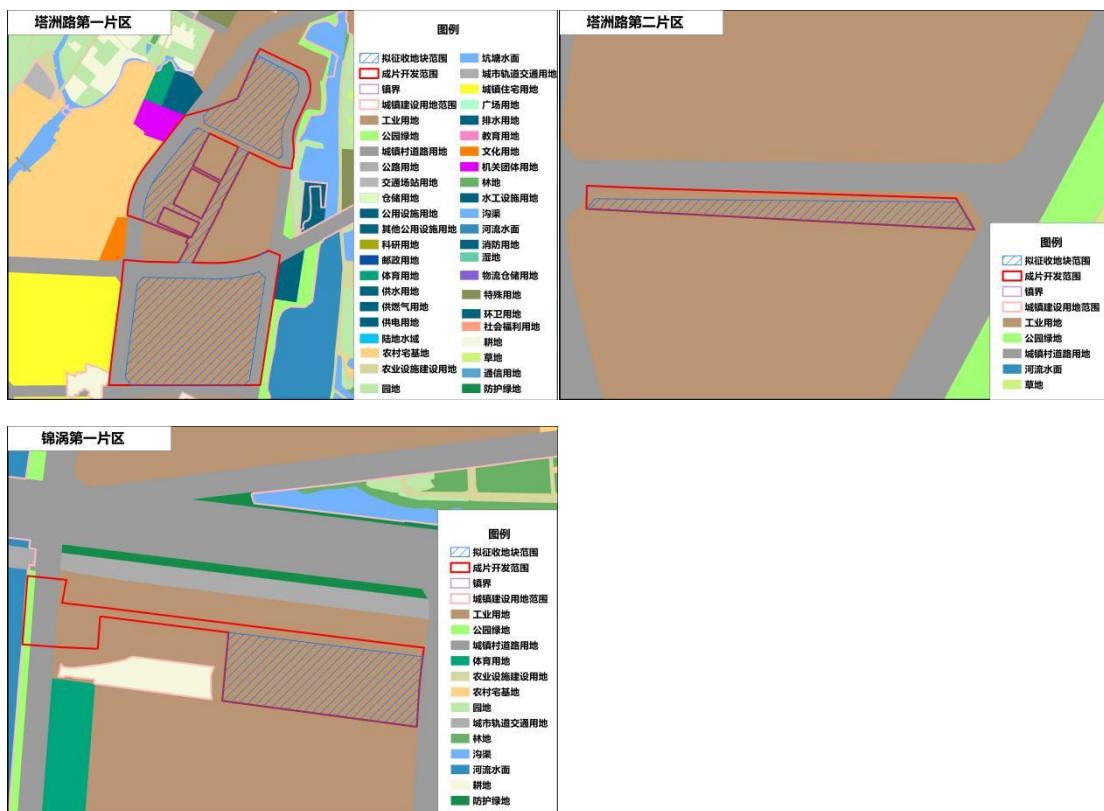


图 4-1 望牛墩镇成片开发范围与国土空间规划用地用海方案衔接图
(城镇开发边界内)

4.2 城镇开发边界

望牛墩镇 2026 年度土地征收成片开发方案，不涉及城镇开发边界外的成片范围及国务院和省批开发区、产业园的成片范围；城镇开发边界内的成片范围部分位于开发边界内，拟征收地块全部位于开发边界内，具体情况如下：

表 4-1 望牛墩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	塔洲路第一片区	成片范围	17.0327	0.0000	
		拟征收地块	11.9208	0.0000	
	塔洲路第二片区	成片范围	0.2852	0.0000	
		拟征收地块	0.1996	0.0000	
	锦涡第一片区	成片范围	2.0357	0.0066	
		拟征收地块	1.3334	0.0000	
合计		成片范围	19.3536	0.0066	
		拟征收地块	13.4538	0.0000	



图 4-2 望牛墩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

望牛墩镇 2026 年度土地征收成片开发方案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。

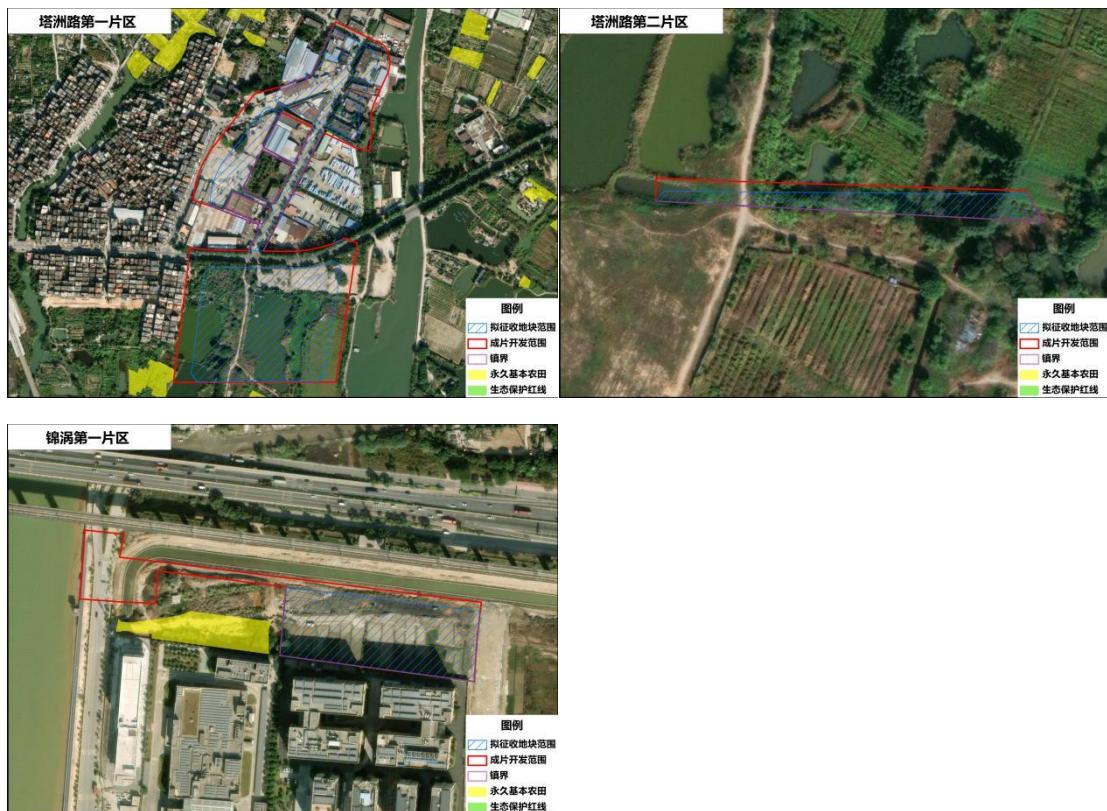


图 4-3 望牛墩镇成片开发范围与永久基本农田及生态保护红线衔接图
(城镇开发边界内)

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，塔洲路第一片区、塔洲路第二片区、锦涡第一片区以最新批复的控规（含控规调整）方案为公益性用地比例核算依据，包括《东莞市望牛墩镇 TOD 和五涌单元控制性详细规划 C 街坊调整》《东莞市望牛墩镇新联片区控制性详细规划 F-03、F-04 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 望牛墩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（%）
塔洲路第一片区	城镇开发边界内	5.1106	17.0327	30.00
塔洲路第二片区		0.0856	0.2852	30.01
锦涡第一片区		0.6108	2.0357	30.00
城镇开发边界内合计		5.8070	19.3536	30.00

5.2 配套设施详情

5.2.1 塔洲路第一片区（城镇开发边界内）

塔洲路第一片区划定以已批控规《东莞市望牛墩镇 TOD 和五涌单元控制性详细规划 C 街坊调整》为依据。公益性用地总面积合计 5.1106 公顷，占比 30.00%，为城镇村道路用地。

表 5-2-1 塔洲路第一片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积(公顷)	占比(%)
塔洲路第一片区	城镇村道路用地	5.1106	30.00
公益性用地合计		5.1106	30.00

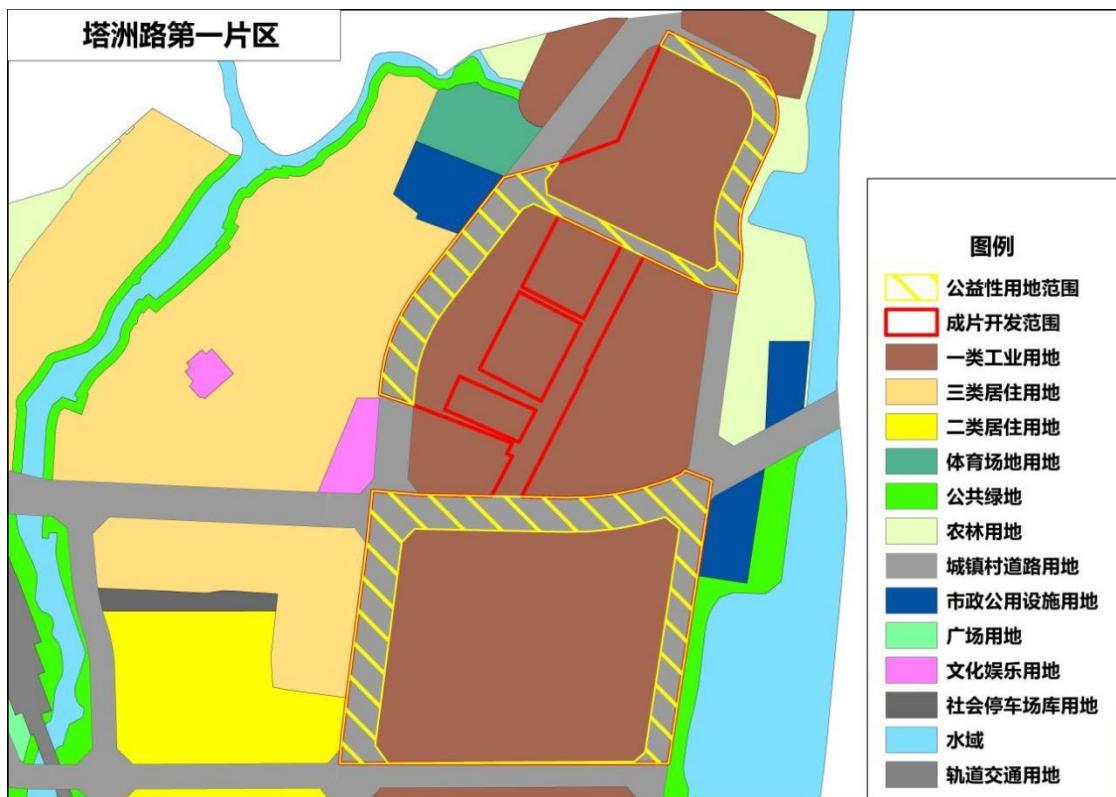


图 5-2-1 塔洲路第一片区公益性用地规划图

5.2.2 塔洲路第二片区（城镇开发边界内）

塔洲路第二片区划定以已批控规《东莞市望牛墩镇 TOD 和五涌单元控制性详细规划 C 街坊调整》为依据。公益性用地总面积合计 0.0856 公顷，占比 30.01%，为城镇村道路用地。

表 5-2-2 塔洲路第二片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积(公顷)	占比(%)
塔洲路第二片区	城镇村道路用地	0.0856	30.01
公益性用地合计		0.0856	30.01

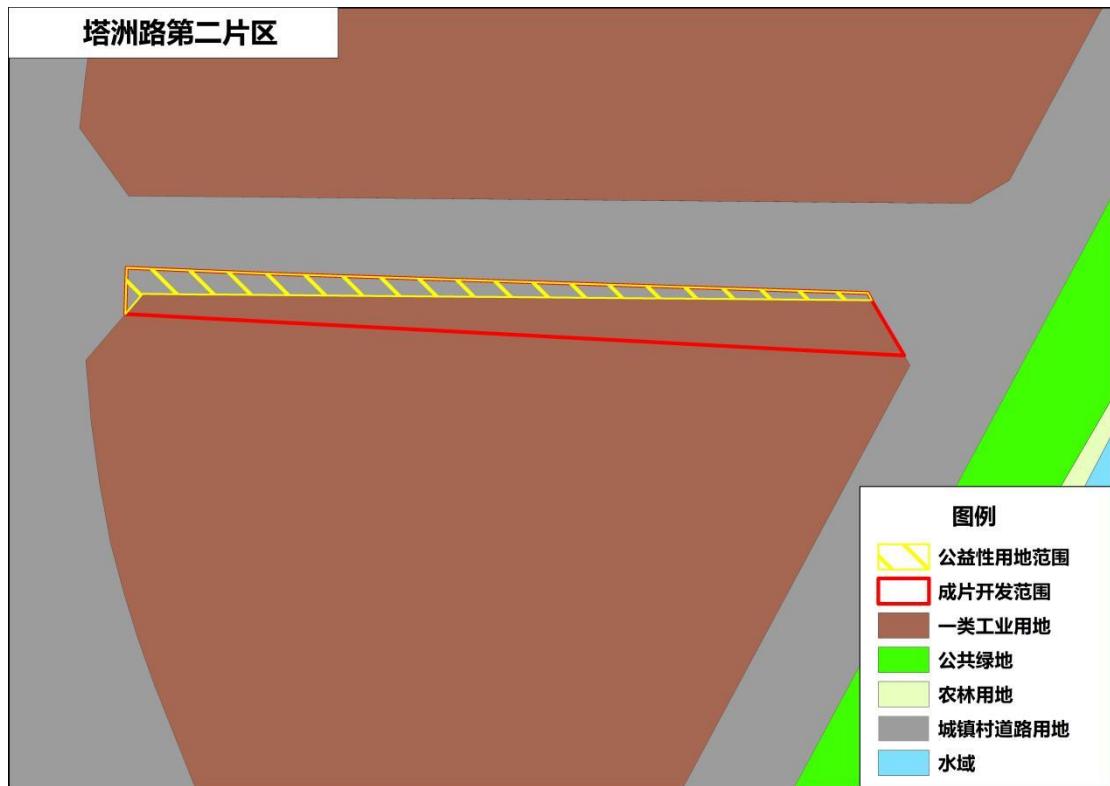


图 5-2-2 塔洲路第二片区公益性用地规划图

5.2.3 锦涡第一片区（城镇开发边界内）

锦涡第一片区划定以已批控规《东莞市望牛墩镇新联片区控制性详细规划 F-03、F-04 街坊调整》为依据。该片区拟建设工业项目，征地主要用途为工业用地，与现行控规不符，后续拟进行控规调整。
公益性用地总面积合计 0.6108 公顷，占比 30.00%，为公园绿地、防护绿地、城镇村道路用地。

表 5-2-3 锦涡第一片区公益性用地一览表

片区名称	用地分类	面积（公顷）	占比（%）
锦涡第一片区	城镇村道路用地	0.2074	10.19
	防护绿地	0.0304	1.49
	公园绿地	0.3730	18.32
公益性用地合计		0.6108	30.00

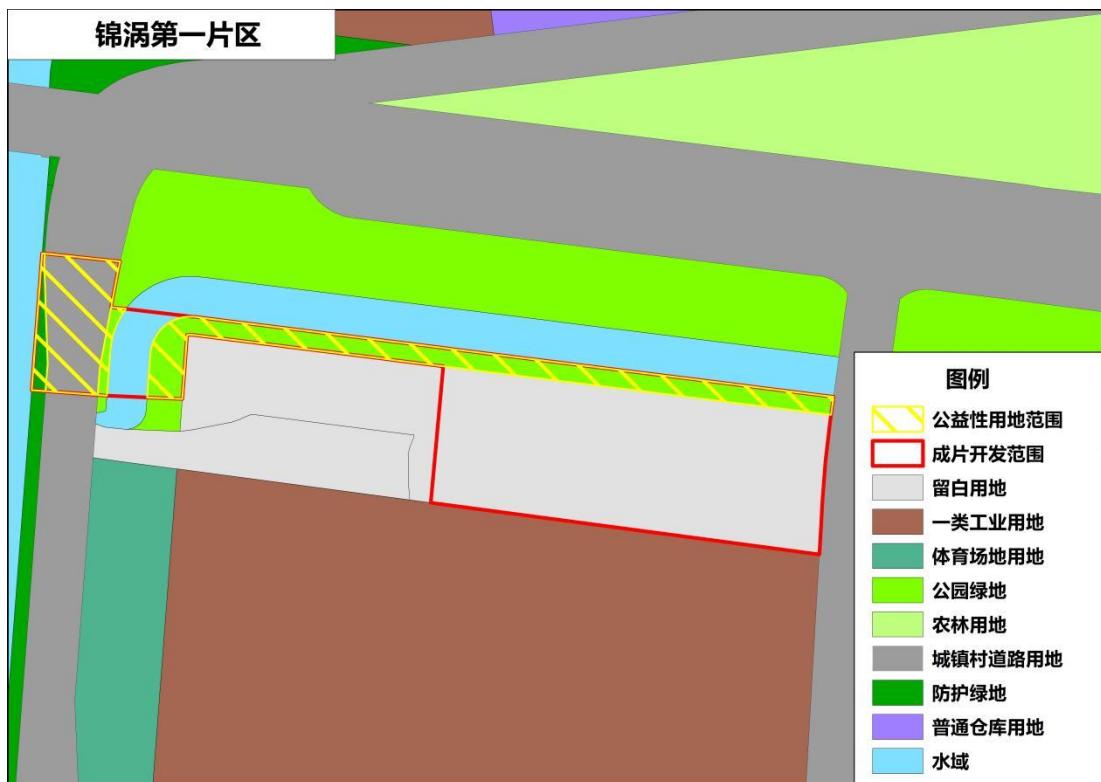


图 5-2-3 锦涡第一片区公益性用地规划图

锦涡第一片区征地用途为工业用地，与现行控规不符，涉及控规调整，目前控规调整处于起步阶段，暂未形成调整成果，计划在控规调整稿中保留原控规的公园绿地、防护绿地和城镇村道路用地。

第六章 项目计划

6.1 往年成片开发方案项目实施情况

望牛墩镇已批准实施的成片开发方案 4 个，其中，2021 年无拟实施项目；2022 年拟实施项目总面积 7.9473 公顷，已实施面积 7.9437 公顷，完成率 100.00%；2023 年拟实施项目总面积 7.4074 公顷，已实施面积 7.4074 公顷，完成率 100.00%；2024 年无拟实施项目；2025 年无拟实施项目。

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 6-1a、表 6-1b。

表 6-1a 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	0	0	—	—	—
2022 年	3	7.9473	3	7.9473	100.00
2023 年	1	7.4074	1	7.4074	100.00
2024 年	0	0	—	—	—
2025 年	0	0	—	—	—

表 6-1b 前两年成片开发方案项目实施情况明细

镇 (街)	土地征收成片开发方案实施计划							土地征收成片开发方案实施情况				
	实施 计划	方案编 制年度	批 次 年 度	项 目 序 号	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)
望牛墩镇	2021 年	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
		小计			--	--	--	--	--	--	--	/
	2022 年	2021 年	第五批	1	杜屋村西地块 房地产项目	杜屋村西 地块成片 开发范围	5.1475	已完 成	2024	东莞市望牛墩镇 2021 年度第一批 次城镇建设用地	粤府土审 (12)[2024] 37 号	5.1475
				2	杜屋村中地块 房地产项目	杜屋村中 地块成片 开发范围	0.6884	已完 成	2024	东莞市望牛墩镇 2021 年度第一批 次城镇建设用地	粤府土审 (12)[2024] 37 号	0.6884
				3	杜屋村东地块 房地产项目	杜屋村东 地块成片 开发范围	2.1114	已完 成	2024	东莞市望牛墩镇 2021 年度第一批 次城镇建设用地	粤府土审 (12)[2024] 37 号	2.1114
	小计				--	--	7.9473	--	--	--	--	7.9473

	2023年	2021年	第五批	1	金融服务和商住项目	省市合作TOD地块成片开发范围	7.4074	已完成	2023	东莞市望牛墩镇2021年度第二批次城镇建设用地	粤府土审(12)(2022)126号	7.4074	
					小计	--	--	7.4074	--	2023	--	--	7.4074
	2024年	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
					小计	--	--	--	--	--	--	--	/
	2025年	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
					小计	--	--	--	--	--	--	--	/
					合计	--	--	15.3547	--	--	--	--	15.3547

6.2 拟安排项目的年度计划

望牛墩镇 2026 年度土地征收成片开发方案中，拟安排项目共 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 4 个。4 个工业项目计划 2026 年到 2028 年实施，具体详见表 6-2a、6-2b。

表 6-2a 望牛墩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	2026 年	0
	2027 年	0
	2028 年	13.4538
小计		13.4538
合计		13.4538

表 6-2b 望牛墩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2026年重大项目	征收时序
望牛墩镇	城镇开发边界内	塔洲路第一片区	17.0327	1	望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目(洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目)	1	2.6836	工业用地	否	2028 年
						2	2.2007	工业用地	否	2028 年
						3	0.0009	工业用地	否	2028 年
				2	低空经济创新产业园项目	4	7.0356	工业用地	否	2028 年
		塔洲路第二片区	0.2852	3	智能机器人研发制造基地项目	5	0.1996	工业用地	否	2028 年
		锦涡第一片区	2.0357	4	智显未来超精密OCA光学膜智造总部项目	6	1.3334	工业用地	否	2028 年
		小计	19.3536	—	—	—	13.4538	—	—	—
		合计	19.3536	—	—	—	13.4538	—	—	—

6.3 国民经济和社会发展计划衔接

方案后续将与 2026 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、望牛墩镇 2026 年政府工作计划、望牛墩镇“十五五”规划充分衔接。

6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况

望牛墩镇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

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位于城镇现状建成区范围内，拟建项目为4个工业项目，与现状建成区集中连片开发。拟征收土地主要用于望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目）、低空经济创新产业园项目、智能机器人研发制造基地项目、智显未来超精密OCA光学膜智造总部项目等项目，有利于促进土地集约节约利用。

在项目选址的功能布局方面，望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目），地处于望牛墩鸡心岛，主要在“望牛墩镇现代化产业园”范围内，东西两侧以工业厂房、公用设施用地为主，北侧以工业厂房为主，南侧为空闲地；低空经济创新产业园项目处于望牛墩镇洲涡村南侧，位于“望牛墩镇现代化产业园”范围内，周边主要为空闲地；智能机器人研发制造基地项目处于望牛墩镇洲涡村南侧，临近望牛墩高铁站，位于“望牛墩镇现代化产业园”范围内，周边主要为空闲地；智显未来超精密OCA光学膜智造总部项目位于锦涡村南侧，周边临近临港产业园、水乡大道，北部为锦涡工业区，南侧为现代工业厂房，东西两侧为空闲地。拟建项目选址符合相关规划的布局要求，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。

在拟征收地块权属与开发关系方面，本次成片开发方案计划将塔洲路第一片区、塔洲路第二片区、锦涡第一片区等3个成片开发范围内合计13.4538公顷的集体土地纳入拟征收地块。在征地实施后，该部分集体土地将与周边国有用地进行有效衔接，不仅能理顺农村集体土地与国有土地之间的复杂关系，还能提高土地集约节约利用效率。

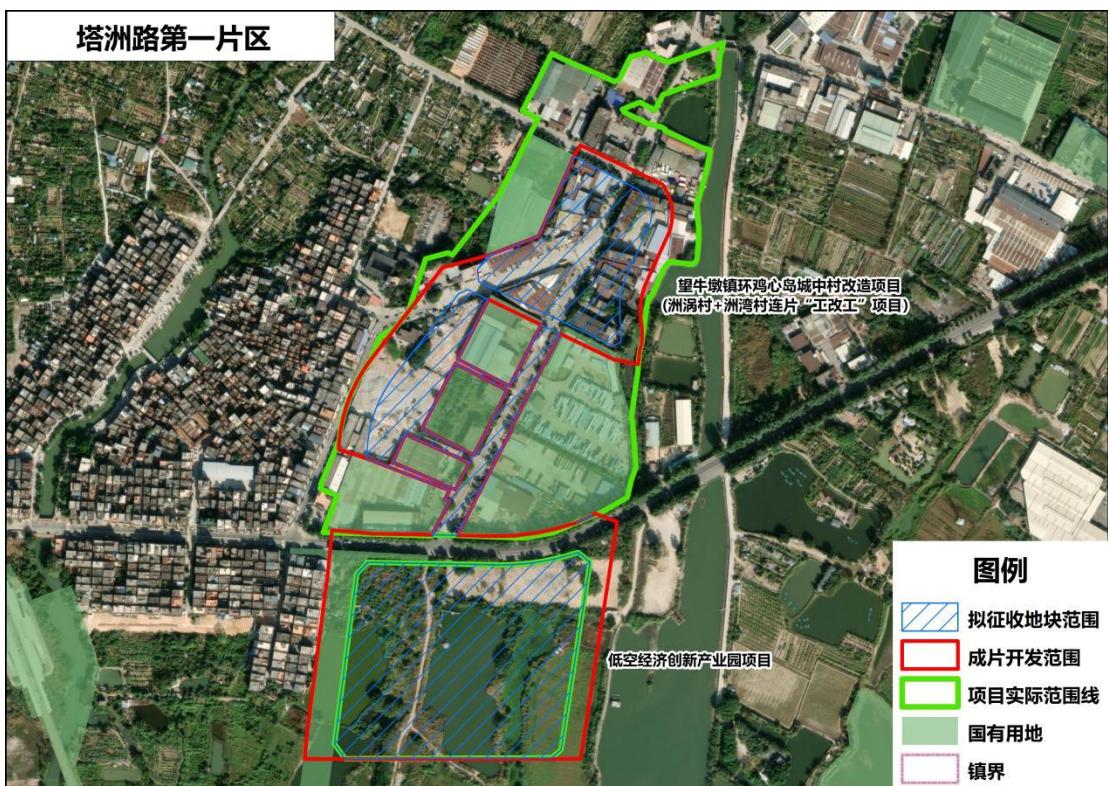


图 7-1-1 塔洲路第一片区拟征收地块与国有用地衔接示意图



图 7-1-2 塔洲路第二片区拟征收地块与国有用地衔接示意图



图 7-1-3 锦涡第一片区拟征收地块与国有用地衔接示意图

在土地开发空间效益方面，本方案拟建项目选址的土地现状情况如下：望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目）现状为旧厂房；低空经济创新产业园项目现状为空地；智能机器人研发制造基地项目现状为空地；智显未来超精密 OCA 光学膜智造总部项目现状为空地。通过成片开发方案的实施，可有效缓解城市盲目拓展，避免土地闲置，促进低效用地再开发。同时，通过优质项目的引入落地，吸引相关产业和配套设施聚集，为周边低效土地的改造提供契机。

在布局优化方面，成片开发范围内的规划用地符合《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，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。

7.2 经济效益评估

7.2.1 城镇开发边界内的成片范围

2026 年，望牛墩镇持续推进高质量发展，指出将加快建设现代化产业体系，积极促进传统产业转型升级，加强品牌建设，依托优质核心企业大力发展战略新兴产业和未来产业。同时，全方位提升城镇综合承载力，牢固树立“减量开发”理念，全力推动存量空间提质增效，统筹推进全域全要素综合整治，加快释放连片发展空间，聚焦重点产业园区，完善配套提升承载力。要深入实施“百千万工程”，实现“五

年显著变化”“十年根本改变”的目标。

塔洲路第一片区拟建设望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目）、低空经济创新产业园项目。其中，望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目），拟将现状的旧厂房拆除整备，并由镇政府采用政府收储的形式，统筹征收该地块，将该地块征为国有建设用地，最后采取国有地块公开出让方式招引优质项目。项目建成完全投入使用后，预计新增优质产业空间 4.8852 公顷，为先进制造业产业项目落地提供用地保障，助力增加望牛墩镇工业产值。同时，该片区也将实施低空经济创新产业园项目，项目总投资约 10 亿元，拟建设多层标准厂房、专用厂房、室外试飞场地、科创中心用房、其他配套用房以及生产相关配套设施等，计划打造一个集无人机组装、试飞试测、AI 算力应用中心、民航 CAAC 培训等低空经济综合产业基地。项目达产后预计年产值 13 亿元。

塔洲路第二片区拟建设智能机器人研发制造基地项目，项目总投资 5 亿元，计划建设行业领先的智能机器人制造基地，主要从事工业机器人、服务机器人、特种机器人的生产制造，同时设立机器人研发中心、智能控制系统实验室和机器人应用示范中心等。项目达产后预计年产值 8 亿元。

锦涡第一片区拟建设智显未来超精密 OCA 光学膜智造总部项目，项目总投资 2 亿元，计划新建年产 1000 万平方米的超精密 OCA 光学膜生产基地，建设 10 条智能化生产线，打造 OCA 光学膜全产业链国产化体系。项目达产后预计年产值 5 亿元。

7.3 社会效益评估

7.3.1 城镇开发边界内的成片范围

(1) 保障社会就业，提升城市风貌

塔洲路第一片区拟开展望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目）、低空经济创新产业园项目。其中，望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目）将拆除整备现状旧厂房、旧村庄，并由政府统筹收储后用于吸引新兴产业的优质工业企业。在拆除整备、企业招引、产品设计与生产销售等过程中，不仅能带动建筑、装修、建材等行业的发展，促进相关企业的生产和销售，带动地方经济增长，还将释放大量就业岗位，可为被征地农民、周边居民创造直接或者间接就业岗位，缓解社会就业压力。该项目拆除整备现状老旧厂房后，打造现代化产业园区，有助于加快完善周边公共服务设施，提升城市风貌。

同时，塔洲路第一片区也将建设低空经济创新产业园项目，计划投资 10 亿元，打造一个集无人机组装、试飞试测、AI 算力应用中心、民航 CAAC 培训等低空经济综合产业基地。在项目建设、投产以及运营等各阶段，将为被征地农民、周边居民创造直接或者间接就业岗位。这不仅能解决周边区域就业问题，壮大村集体经济收入，提高财政收入，而且能助力望牛墩镇优化产业结构，围绕产业升级和城市升级联动，加快推动城镇建设由规模驱动转向质量驱动，促进城市风貌提升，优化城镇发展空间格局。

塔洲路第二片区拟建设智能机器人研发制造基地项目，从事工业机器人、服务机器人、特种机器人的生产制造，同时设立机器人研发

中心、智能控制系统实验室和机器人应用示范中心等。在项目建设至投产运营等阶段，从建筑工人到各类工程技术人员，都需要大量人力投入，不仅可为当地居民提供短期就业岗位，增加居民工资性收入，还能提供更多的技术技能型工作岗位，引进高技术人才，提高优化就业结构。

锦涡第一片区拟实施智显未来超精密 OCA 光学膜智造总部项目，联动周边临港产业园的智源彩印、兆威机电等智造企业，实现先进制造业企业集群，进而助力推进望牛墩产业结构转型升级，加快构建现代化产业体系。同时，该项目属于工业项目，在建设至投产运营等阶段，均需要投入大量人力。因此，该项目的实施将为被征地农民提供就业岗位，可有效缓解片区的就业压力，壮大集体经济。

（2）提升社会用水安全保障能力

在给水工程方面，塔洲路第一片区敷设有 DN400 现状供水管，近远期规划沿周边市政道路敷设 DN200~DN600 等给水管，并接驳东莞市第四水厂的 DN1400 供水主干管；塔洲路第二片区近远期规划沿周边市政道路敷设 DN300~DN600 给水管，并接驳东莞市第四水厂的 DN1400 供水主干管，将有效提高管道输水量，进一步增强片区周边的用水保障能力；锦涡第一片区周边敷设有 DN1600 现状给水管，近远期规划沿疏港中路等周边市政道路敷设 DN400 给水管，给水管网连成环状供水，可保证供水安全。

总体而言，本次成片开发方案的 3 个成片开发范围内的给水工程均充分衔接并落实《东莞市城镇供水专项规划（2021-2035 年）》。因此，本次成片开发，对完善片区及周边区域的供水体系，保障用水

安全，推动城市发展具有显著的社会效益。

（3）健全排水防涝系统，提高城市内涝防治水平

在雨水工程、防洪排涝工程方面，塔洲路第一片区规划沿大洲路、塔洲路等市政道路敷设由 d800~d2000 雨水管道，周边建有排渠、雨水管、洲湾村前排站、洲湾村前水闸、蕉利-滘联-望联围防洪堤、调蓄空间（绿地、河渠）等排水防涝配套设施，工程建设满足“防洪标准采用 50 年一遇，排涝采用 20 年一遇标准暴雨 24 小时排干且基本不成灾，雨水管道设计重现期（p）采取 5 年”的要求；塔洲路第二片区规划沿周边市政道路敷设由 d800~d1000 雨水管道，周边建有雨水管、蕉利-滘联-望联围防洪堤、调蓄空间（绿地、河道）等防洪排涝设施，工程建设满足“防洪标准采用 50 年一遇，排涝采用 20 年一遇标准暴雨 24 小时排干且基本不成灾，雨水管道设计重现期（p）采取 5 年”的要求；锦涡第一片区保留周边的 d600 现状雨水管，近远期规划沿疏港路敷设 d1200 雨水管，周边建设有雨水管、排渠、锦涡口水闸、雨水泵站、防洪堤、调蓄空间（绿地、倒运海水道）等防洪排涝设施，工程建设满足“防洪标准采用 20 年一遇潮水位加 20 年一遇相应台风风速的浪高和安全超高，排涝采用 20 年一遇 24 小时设计暴雨 1 天排干，雨水管道设计重现期（p）采取 1 年”的要求。

总体而言，本次成片开发方案的 3 个成片开发范围内的雨水工程建设内容符合《东莞市望牛墩镇防洪排涝排水规划》《东莞市海绵城市专项规划》建设要求，建成后可满足《东莞市望牛墩镇防洪排涝排水规划》内涝防治重现期要求。同时，片区的防洪排涝设施完备、功能良好，建设内容和防洪排涝标准均满足《东莞市望牛墩镇防洪排涝

排水规划》的有关规定，可避免因开发地块而新增城市内涝。因此，本次成片开发，对健全片区及周边区域的排水防涝系统，解决城市内涝，提高城市宜居度具有显著的社会效益。

7.4 生态效益评估

7.3.1 城镇开发边界内的成片范围

本次成片开发方案共划定 3 个成片开发范围，包括塔洲路第一片区、塔洲路第二片区、锦涡一片区。有关成片开发范围划定坚持底线原则，科学避让永久基本农田、生态保护红线，衔接东莞市“三线一单”管控要求，不涉及自然保护地、饮用水水源保护区等生态安全底线，不涉及城市蓝线、城市绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。

本次成片开发方案拟建项目共 4 个，包括望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目）、低空经济创新产业园项目、智能机器人研发制造基地项目、智显未来超精密 OCA 光学膜智造总部项目，均不属于“两高”产业、“两重点一重大”项目。有关项目的选址都坚持底线原则，避让永久基本农田，不涉及自然保护地、饮用水水源保护区等生态安全底线，不涉及生态保护红线、城市蓝线、城市绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。同时，这 4 个工业项目均位于《东莞市望牛墩镇“三线一单”生态环境分区管控方案》中所划定的望牛墩镇重点管控单元之中，但不属于望牛墩镇重点管控单元中的禁止建设类项目，符合东莞市以及望牛墩镇的“三线一单”管控要求。

望牛墩镇环鸡心岛城中村改造项目（洲涡村+洲湾村连片“工改工”项目）对环境的影响主要是项目施工过程中的噪音及粉尘影响。项目在施工的过程中，将采取以下措施，降低对环境的影响。对于噪声：①采用声源控制措施。在施工机械的选择时，优先选择低噪声设备，并对施工设备进行定期维护和保养，保障施工机械可以良好运行，从源头减少噪声的产生。②控制噪声传播途径。在施工现场周围采用隔声屏障围避，阻挡噪声的传播，降低噪声对周围的影响。同时，控制施工时间，避免影响周围居住的生活休息。③接受点保护措施。对于距离施工现场较近的居民区、学校、医院等噪声敏感区域，采取额外的保护措施。对于粉尘：①尘源控制。施工现场，采用湿作业法，保持施工现场湿润，同时增加施工周围区域的洒水频率，并对易产生粉尘的物料进行覆盖，从源头减少粉尘的产生。②控制粉尘的传播途径。对施工现场进行围挡，并加装喷淋装置，减少粉尘传播。另外，充分利用主导风向和地形，合理布置施工现场粉尘源和敏感区域的位置，尽量将粉尘源设置在下风向和低洼处，利用自然风和地形的作用，减少粉尘向敏感区域的扩散。

低空经济创新产业园项目、智能机器人研发制造基地项目涉及生产电子产品，生产过程中易产生固废。为降低固废对周边环境的不良影响。后续将按照《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，根据实际需要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。后续在项目建设、地块开发利用、项目投产等过程中，也将严格落实固废法有关要求，做好各类固

体废物管理。

智显未来超精密 OCA 光学膜智造总部项目在项目引入的过程中，严格遵守环境管控要求。后续项目建设，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。

在成片开发片区进行收储工作前，及时完成土壤污染状况调查并通过评审，事先研判开发建设过程中所可能存在的一系列风险，如土壤污染风险等，提前做好规避。建设项目在施工前，应根据《环境影响评价法》的有关规定，依法开展环境影响评价。建设项目环评类别由《建设项目环境影响评价分类管理名录》确定。若属于《广东省豁免环境影响评价手续办理的建设项目名录（2020 年版）》包含的建设项目建设项目，无需办理环境影响评价手续。若属于填报环境影响登记表的，建设单位应根据《建设项目环境影响登记备案管理办法》要求，在建设项目建成并投入生产运营前，登录网上备案系统完成备案手续；若属于编制环境影响报告书、环境影响报告表的，建设单位应编制环境影响评价文件报有审批权的生态环境主管部门审批，项目是否可行待环评文件审查后确定，申报项目在环评文件获批准前不得开工建设。

在成片开发片区的建设过程之中，片区的开发建设将结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，适当地开展土壤环境等监测工作，尽可能地减少项目建设对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境等产生超出环境容量的影响。

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。对于项目建设及生产过程中产生的噪声问题，采取隔音措施、控制噪音施工时间、噪音检测等手段，尽量减少对周边居民的影响。