

# 东莞市土地储备规划及计划

## (2020-2024年)

东莞市土地储备中心

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇二〇年十一月

# 目 录

<b>第一章 总则</b> .....	<b>1</b>
一、 规划目的.....	1
二、 规划作用.....	1
三、 规划原则.....	1
四、 规划依据.....	2
五、 规划范围.....	4
六、 规划期限.....	4
<b>第二章 土地储备潜力</b> .....	<b>5</b>
一、 潜力分布情况.....	5
二、 潜力分级情况.....	5
<b>第三章 储备目标与任务</b> .....	<b>8</b>
一、 总体目标.....	8
二、 储备任务.....	8
<b>第四章 重点储备单元</b> .....	<b>12</b>
一、 划定目的.....	12
二、 划定原则.....	12
三、 划定标准.....	13
四、 划定方案.....	15
五、 管制规则.....	18
<b>第五章 近期收储计划安排</b> .....	<b>19</b>
一、 储备地块计划.....	19

二、 重点储备单元计划.....	21
<b>第六章 实施保障措施.....</b>	<b>23</b>
一、 强化规划引领，引导土地连片收储.....	23
二、 加大市级统筹力度，鼓励市镇联合收储.....	23
三、 探索推行“利益统筹收储整備项目”模式.....	23
四、 研究建立土地收储整備单元政策组合包.....	24
五、 完善实施监督与绩效考核机制.....	24
六、 推进数据信息化建设，提高信息共享水平.....	24

# 第一章 总则

## 一、 规划目的

为切实拓展与优化城市发展空间，全力打造“湾区都市、品质东莞”，全面参与粤港澳大湾区建设，加强土地收储整备市级统筹和规划引领，编制《东莞市土地储备规划及计划（2020-2024年）》（以下简称本规划）。

## 二、 规划作用

本规划是东莞市未来五年土地储备工作的纲领性文件，是安排东莞市近三年土地储备计划的重要依据。

## 三、 规划原则

### （一）规划引领原则

以东莞市相关重要规划为引导，结合东莞市发展战略，优先储备城市发展的重点区域，实施大区块、成组团、成片区储备开发，推动相关重要规划落地实施。

### （二）节约集约原则

加大存量土地的盘活力度，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地，进一步推动土地利用方式由外延扩张向内涵挖潜、粗放低效向集约高效转变，优化收储土地结构，提高土地利用效率。

### （三）效益最优原则

重视土地储备的生态效益，以实现“效益最大化，成本最小化”

为目标，致力营造生态效益、经济效益和社会效益“三赢”的格局。

#### （四）协调发展原则

适当优先考虑重点发展地区和重点预控地区的土地储备，兼顾区域发展，合理确定各镇街（园区）和功能片区的土地储备规模，优化城市空间结构；提高城市重大产业类项目、基础设施类、民生类项目的用地保障力度，全面提升城市经济社会环境协调发展水平。

#### （五）动态平衡原则

综合考虑土地储备潜力以及城市发展需求，结合年度土地需求及城市发展规划，合理确定土地储备总量指标，适度设立弹性空间，保持土地储备供需总量动态平衡，保障土地市场平衡发展。

### 四、规划依据

#### （一）法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第256号）；
3. 《土地储备管理办法》；
4. 《广东省土地管理实施办法》。

#### （二）文件通知

1. 《国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕

- 162号)；
2. 《国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》(国土资规〔2017〕17号)；
  3. 《关于加快建立和完善土地储备制度的通知》(粤府办〔2003〕34号)；
  4. 《关于进一步加强土地储备管理工作的通知》(粤国土资利用发〔2011〕201号)；
  5. 《广东省自然资源厅关于加强土地储备管理工作有关事项的通知》(粤自然资规字〔2019〕4号)；
  6. 《关于印发东莞市土地储备管理实施办法的通知》(东府〔2015〕90号)；
  7. 《东莞市人民政府关于印发东莞市轨道交通站点周边土地专项储备管理办法的通知》(东府〔2018〕29号)；
  8. 《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》(东府〔2019〕1号)；
  9. 《关于进一步加强土地收储整備工作的指导意见》(东府办〔2020〕16号)；
  10. 《关于进一步完善土地收储整備补偿和利益共享机制的意见》(东府办〔2020〕17号)。

### (三) 规划计划

1. 《粤港澳大湾区发展规划纲要》；

2. 《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018-2020年）》；
3. 《深莞惠交通运输一体化规划》；
4. 《东莞市拓展优化城市发展空间试点工作方案》（东府办〔2019〕46号）；
5. 《东莞市土地利用总体规划（2006-2020年）》调整完善方案；
6. 《东莞市环境保护和生态建设“十三五”规划》；
7. 《东莞市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
8. 《东莞市城市总体规划（2016-2030年）》；
9. 《东莞市轨道交通网络规划（2035）》；
10. 《东莞市海洋经济发展“十三五”规划（2016-2020）》；
11. 《东莞市战略性新兴产业发展“十三五”规划》；
12. 《东莞旅游城市建设发展规划（2015-2020）》；
13. 《东莞市滨海湾新区城市总体规划（2018-2035年）》；
14. 《东莞市工业保护线专项规划》。

## 五、规划范围

规划范围为东莞市行政辖区范围，包括34个镇街（园区）。

## 六、规划期限

规划基期年为2020年，规划期限为2020-2024年，近期至2022年。

## 第二章 土地储备潜力

基于对全域土地全要素的考虑，对东莞市土地储备潜力进行多维度摸查分析，形成全市储备潜力一张图共 123814 亩。

### 一、 潜力分布情况

东莞市土地储备潜力分布情况较为不均。其中，滨海片区潜力面积 39730 亩，松山湖片区潜力面积 38475 亩，东部临深片区 16460 潜力面积，东部产业园片区潜力面积 12720 亩，水乡新城片区潜力面积 9947 亩，城区片区潜力面积 6482 亩，占比 5.23%。主要分布在滨海湾新区（16501 亩）、企石镇（13012 亩）等镇街（园区）。

### 二、 潜力分级情况

结合规划情况、征拆条件、交通条件等方面因素进行分析，构建潜力评价指标体系，对土地储备潜力进行评价赋分，并从高到低划分为一、二、三、四，共四个级别。总体上储备潜力不高，以二级、三级潜力为主，面积分别为 48292 亩、37951 亩，两者之和占比为 69.66%。其中，优质潜力主要集中在滨海湾新区、长安镇、松山湖和塘厦镇等镇街（园区）。

表 2-1 东莞市各镇街（园区）土地储备潜力等级分布表

单位：亩

所在片区	镇街（园区）	一级潜力	二级潜力	三级潜力	四级潜力	合计	潜力占比
滨海片区	滨海湾新区	7166	4344	4016	974	16501	13.33%
	厚街镇	266	1232	1315	169	2983	2.41%
	虎门镇	1007	1196	877	226	3305	2.67%

所在片区	镇街（园区）	一级潜力	二级潜力	三级潜力	四级潜力	合计	潜力占比
	沙田镇	932	6145	3672	137	10886	8.79%
	长安镇	2896	2012	1060	86	6054	4.89%
<b>滨海片区 汇总</b>		<b>12266</b>	<b>14930</b>	<b>10941</b>	<b>1592</b>	<b>39730</b>	<b>32.09%</b>
城区片区	东城街道	777	392	41	237	1447	1.17%
	高埗镇	108	294	37	0	439	0.35%
	莞城街道	0	0	0	0	0	0.00%
	南城街道	1248	882	289	12	2431	1.96%
	石碣镇	138	725	166	0	1028	0.83%
	万江街道	369	707	58	4	1137	0.92%
<b>城区片区 汇总</b>		<b>2639</b>	<b>3000</b>	<b>591</b>	<b>252</b>	<b>6482</b>	<b>5.24%</b>
东部产业园片区	常平镇	1115	3048	1528	115	5806	4.69%
	黄江镇	271	984	915	287	2458	1.99%
	桥头镇	0	809	727	118	1654	1.34%
	谢岗镇	201	921	1399	282	2802	2.26%
<b>东部产业园片区 汇总</b>		<b>1587</b>	<b>5763</b>	<b>4569</b>	<b>802</b>	<b>12720</b>	<b>10.27%</b>
东部临深片区	凤岗镇	345	731	995	322	2393	1.93%
	清溪镇	505	1551	1769	227	4052	3.27%
	塘厦镇	2083	2770	2070	748	7672	6.20%
	樟木头镇	148	808	1048	340	2343	1.89%
<b>东部临深片区 汇总</b>		<b>3081</b>	<b>5859</b>	<b>5882</b>	<b>1637</b>	<b>16460</b>	<b>13.29%</b>
水乡新城片区	道滘镇	733	271	1357	94	2454	1.98%
	洪梅镇	1468	485	49	0	2001	1.62%
	麻涌镇	153	511	1089	46	1799	1.45%
	望牛墩镇	292	534	230	1	1057	0.85%
	中堂镇	0	884	1653	98	2636	2.13%
<b>水乡新城片区 汇总</b>		<b>2646</b>	<b>2684</b>	<b>4378</b>	<b>240</b>	<b>9947</b>	<b>8.03%</b>
松山湖片区	茶山镇	1560	1222	314	8	3103	2.51%
	大朗镇	233	370	438	184	1225	0.99%

所在片区	镇街（园区）	一级潜力	二级潜力	三级潜力	四级潜力	合计	潜力占比
	大岭山镇	1199	1526	2011	124	4860	3.93%
	东坑镇	829	771	12	0	1612	1.30%
	横沥镇	745	1896	323	0	2964	2.39%
	寮步镇	292	833	666	303	2095	1.69%
	企石镇	922	4596	5595	1898	13012	10.51%
	石龙镇	103	0	0	0	103	0.08%
	石排镇	183	1181	773	0	2137	1.73%
	松山湖	2228	3661	1458	18	7366	5.95%
<b>松山湖片区 汇总</b>		<b>8293</b>	<b>16057</b>	<b>11591</b>	<b>2535</b>	<b>38476</b>	<b>31.08%</b>
<b>总计</b>		<b>30513</b>	<b>48292</b>	<b>37951</b>	<b>7057</b>	<b>123814</b>	<b>100.00%</b>

## 第三章 储备目标与任务

### 一、总体目标

积极落实拓空间任务要求，构建市级主导、规划引领、多管齐下、利益共享、综合保障的土地收储整备新格局。

#### （一）保障发展用地，提升城市品质

以城市运营理念落实土地收储，优先保障重大平台、重点项目用地需求，保障城市可持续发展。同时，贯彻落实“湾区都市、品质东莞”的战略部署，通过土地储备有效增加市政公用设施、医疗卫生设施、教育设施等公益性项目，以及持续稳定提供保障性住房和创新型产业用地，总体提升城市品质。

#### （二）优化产业空间，推动产业升级

根据东莞市打造粤港澳大湾区的国际制造名城的规划定位，优化产业空间，保障产业用地发展，加速产业集聚，提升园区产业和城市能级，推动产业升级。

#### （三）优化土地供应，调控土地市场

统筹谋划城乡土地资源，科学合理编制年度及三年滚动计划，不断优化配置土地资源，盘活土地资产，优化土地储备和供应，促进土地收储和供应工作的顺利开展，并有效发挥土地市场调控作用，保障东莞市经济蓬勃发展。

### 二、储备任务

#### （一）任务总量

结合东莞市近年收储和供应情况以及未来城市发展诉求，综合确定东莞市收储总任务不低于5万亩，争取完成收储6万亩。按照连片收储的要求，规划五年期间争取完成6片300亩、4片500亩、2片1000亩土地的收储。

同时以响应城市发展战略为落脚点，优化拓展产业发展空间、公共生活空间和山水生态空间，明确规划五年期间的土地储备结构。

**表 3-1 东莞市规划五年期间土地储备结构**

单位：亩

储备结构	住宅用地	商服用地	产业用地	公共管理与公共服务用地	全市总量
确保储备规模	11500	3500	25000	10000	50000
争取储备规模	13800	4200	30000	12000	60000
储备结构比例	23%	7%	50%	20%	100%

## （二）任务分解

为确保东莞市土地储备任务顺利完成，对各镇街（园区）的收储任务进行分解，从意向储备量、实际收储量、辖区可储面积、储备潜力等多维度考虑，综合设定年度储备任务参考数，以任务参考数为基础，以完成土地储备总任务为前提，在实施过程中允许个别镇街当年年度储备任务下浮10-15%。同时为加强对产业用地的收储落实，明确了各镇街（园区）的产业用地收储目标。具体镇街（园区）分解任务参考数见下表。

表 3-2 各镇街（园区）储备任务参考数分析情况表

单位：亩

片区	镇街（园区）	年度储备任务参考数	
			其中产业用地储备任务参考数
滨海片区	滨海湾新区	720	420
	厚街镇	480	250
	虎门镇	380	150
	沙田镇	610	340
	长安镇	420	210
小计		<b>2610</b>	<b>1370</b>
城区片区	东城街道	180	30
	高埗镇	70	20
	莞城街道	0	0
	南城街道	160	0
	石碣镇	40	0
	万江街道	150	50
小计		<b>600</b>	<b>100</b>
东部产业园片区	常平镇	480	280
	黄江镇	170	60
	桥头镇	170	100
	谢岗镇	410	220
小计		<b>1230</b>	<b>660</b>
东部临深片区	凤岗镇	320	200
	清溪镇	360	180
	塘厦镇	640	380
	樟木头镇	260	140
小计		<b>1580</b>	<b>900</b>
水乡新城片区	道滘镇	340	110
	洪梅镇	220	80
	麻涌镇	380	150
	望牛墩镇	180	50
	中堂镇	150	60

片区	镇街（园区）	年度储备任务参考数	
			其中产业用地储备任务参考数
小计		<b>1270</b>	<b>450</b>
松山湖片区	茶山镇	170	100
	大朗镇	320	140
	大岭山镇	430	220
	东坑镇	150	90
	横沥镇	150	90
	寮步镇	250	130
	企石镇	370	230
	石龙镇	10	0
	石排镇	200	120
	松山湖	660	400
小计		<b>2710</b>	<b>1520</b>
合计		<b>10000</b>	<b>5000</b>

## 第四章 重点储备单元

### 一、划定目的

#### （一）保重点，促发展

对划定的重点储备单元优先考虑满足建设用地规模布设、用地指标满足、规划控制指标调整，同时避让永久基本农田及生态保护红线，提高项目建设可实现程度，以确保项目用地。

#### （二）促连片，优结构

通过划定重点储备单元，引导各镇街（园区）落实连片收储，增强土地储备工作的总体性，提高收储地块的连片性，发挥规模集聚效应，优化土地储备结构，盘活优质连片土地资源，整合优化用地空间。

#### （三）强统筹，强合作

强化市级统筹力度，有效引导市镇合作。划入重点储备单元的储备单元、储备地块等，市级拥有优先的储备权，储备的模式优先考虑市级主导、市镇合作。

#### （四）建体系，强管控

强化片区管控，逐步形成“专项规划—储备计划—单元规划”三个控制层次，逐级传达规划相关管控要求，引导未来三到五年内的储备地块的有序落地。

### 二、划定原则

#### （一）连片整合

由于目前城市更新项目使得同一区位的不同用地补偿标准悬殊，

再加上东莞权属复杂、私下流转问题较为严重，导致连片收储难度大。因此，为破解存量土地储备难，需要借鉴单元规划的思路，加强片区统筹、利益共享，实现连片收储。

## （二）增存统筹

受限于存量用地权属复杂、耗费资金大等问题，目前主要以新增建设用地为主，存量用地与周边新增建设用地联动性不足，对城市片区功能提升战略引导不足，因此，在土地收储整備过程中，应探索“以增促存”、“以存促征”的增存统筹思路。

## （三）国集联动

受现有土地政策限制，国有用地与集体用地本质仍然存在“二元化”的土地价值差异，国集土地之间无法通过集约换地等方式成片整合统一供地，难以落实城市整体品质提升需求。因此土地储备应探索国集用地集约换地整体开发路径。

## （四）近远结合

土地储备一方面要满足城市发展所需的近期空间抓手，另一方面又要从战略层面对远期城市战略性空间进行预留。因此，土地储备应该实现宏观的土地利用战略目标，与近期具体可实施、可操作的土地整理空间与实施路径相结合。

# 三、划定标准

## （一）按主导功能分类

划定单元时充分考虑区域发展定位和目标，结合东莞市城市总体规划、控制性详细规划，根据居住、产业、商服、公共管理和公共服务用地的主导程度和比例情况，划定产业升级类、居住优化类、商住聚集类、产城融合类、综合服务类五大类。

## （二）可储备潜力高

根据储备潜力分析结果，将属于高潜力级别的一、二级区域优先划入重点储备范围，提高收储可行性。单元内的可储地块能满足储备任务落实。

## （三）规划符合程度高

符合现行城市总体规划、土地利用总体规划等规划用途和空间管制要求，或符合空间规划编制方向，“多规合一”符合性程度高。

## （四）土地连片程度高

以不少于 300 亩为连片标准，有利于统一规划、统一收储、统一开发配套。以道路、河流等明显地物界线、街坊、社区等行政界线来进行边界划定。

## （五）区位优势

优先考虑区位优势的地块，包括高速路口周边、城市快速路入口周边，城际、城市轨道交通站点特别是枢纽站点周边的地块，以及五大河流域周边（河流控制线外）的地块等。

#### （六）权属复杂度低

国有和集体土地权属混杂程度低，土地和房屋使用权权属主体较少，历史遗留问题少，有利于利益协调和谈判。

#### （七）拆迁建筑量低

积极盘活存量用地，土地收储应优先将现状建筑密度低、容积率低、建筑老旧的地块优先划入重点储备范围。

### 四、划定方案

#### （一）分布情况

东莞市 2020-2024 年共划定 37 个重点储备单元，划定连片收储总规模为 40160 亩，其中 1000 亩以上 10 个，500-1000 亩 19 个，500 亩以下 8 个。

其中，滨海片区重点储备单元总面积 13182 亩，涉及 8 个单元；城区片区重点储备单元总面积 561 亩，涉及 1 个单元；东部产业园片区重点储备单元总面积 5155 亩，涉及 9 个单元；东部临深片区重点储备单元总面积 5950 亩，涉及 4 个单元；水乡新城片区重点储备单元总面积 8549 亩，涉及 9 个单元；松山湖片区重点储备单元总面积 6762 亩，涉及 6 个单元。

表 4-1 东莞市重点储备单元情况统计表

单位：亩，个

片区	所在镇街	面积	数量			
			合计	500 亩以下	500-1000 亩	1000 亩以上
滨海片区	滨海湾新区	10112	4	0	1	3

	沙田镇	2094	2	0	1	1
	长安镇	976	2	1	1	0
	小计	13182	8	1	3	4
城区片区	南城街道	561	1	0	1	0
	小计	561	1	0	1	0
东部产业园片区	常平镇	2081	3	1	2	0
	黄江镇	736	1	0	1	0
	桥头镇	694	2	2	0	0
	谢岗镇	1645	3	1	2	0
	小计	5155	9	4	5	0
东部临深片区	凤岗镇	424	1	1	0	0
	塘厦镇	3867	3	0	2	1
	小计	4286	4	1	0	1
水乡新城片区	洪梅镇	921	2	1	1	0
	望牛墩镇	2398	3	0	3	0
	中堂镇	3433	2	0	0	2
	道滘镇	802	1	0	1	0
	麻涌镇	996	1	0	1	0
	小计	8549	9	1	6	2
松山湖片区	茶山镇	419	1	1	0	0
	寮步镇	1127	1	0	0	1
	企石镇	3623	2	0	0	2
	松山湖	1594	2	0	2	0
	小计	6762	6	1	2	3
<b>总计</b>		<b>40160</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>10</b>

## (二) 用途类型

东莞市 2020-2024 年划定重点储备单元共五大类 37 个重点储备单元，其中产业升级类 17 个，居住优化类 7 个，商住聚集类 7 个，产城融合类 4 个，综合服务类 2 个。

其中，产业升级类主要在滨海片区，居住优化类主要在松山湖片

区，商住聚集类主要在水乡新城片区，产城融合类主要在东部临深片区，综合服务类主要在东部产业园片区。

表 4-2 东莞市重点储备地块收储用途统计表

单位：个

片区	所在镇街	收储用途				
		产业升级类	居住优化类	商住聚集类	产城融合类	综合服务类
滨海片区	滨海湾新区	4	0	0	0	0
	沙田镇	2	0	0	0	0
	长安镇	0	1	0	1	0
	小计	6	1	0	1	0
城区片区	南城街道	0	0	1	0	0
	小计	0	0	1	0	0
东部产业园片区	常平镇	2	0	0	1	0
	黄江镇	0	0	0	0	1
	桥头镇	1	1	0	0	0
	谢岗镇	1	0	2	0	0
	小计	4	1	2	1	1
东部临深片区	凤岗镇	0	1	0	0	0
	塘厦镇	1	0	1	1	0
	小计	1	1	1	1	0
水乡新城片区	洪梅镇	0	1	1	0	0
	望牛墩镇	1	0	1	0	1
	中堂镇	2	0	0	0	0
	道滘镇	0	0	0	1	0
	麻涌镇	0	1	0	0	0
	小计	3	2	2	1	1
松山湖片区	茶山镇	1	0	0	0	0
	寮步镇	0	0	1	0	0
	企石镇	2	0	0	0	0
	松山湖	0	2	0	0	0
	小计	3	2	1	0	0
总计		17	7	7	4	2

## 五、管制规则

（一）重点储备单元需遵循国土空间规划“三线”管控要求，原则上需在城镇开发边界内进行划定，不得涉及永久基本农田保护红线及生态保护红线；

（二）重点储备单元允许有建设用地规模、容积率、“小三线”等调整诉求申请，可向东莞市土地储备中心进行专项申请，由东莞市土地储备中心统筹沟通并拟定解决方案；

（三）纳入重点储备单元的，不再纳入城市更新改造范畴；

（四）重点储备单元划定后，需要进一步编制储备单元规划；

（五）各镇街（园区）每年有 1-2 次机会申请新增重点储备单元，需经东莞市土地储备中心审查审定；

（六）重点储备单元需以连片为基准，以明显地物为界线划定，面积一般不少于 300 亩。

## 第五章 近期收储计划安排

### 一、储备地块计划

2020-2022 年全市计划储备土地共计 420 宗，总储备面积共计 42067.06 亩。其中：2020 年计划储备土地 159 宗，面积 13316.66 亩；2021 年计划储备土地面积 147 宗，面积 12428.32 亩；2022 年计划储备土地 114 宗，面积 16322.08 亩。

市级收储 3232.49 亩，涉及储备地块 16 宗。镇级收储 38,834.57 亩，涉及储备地块 404 宗，其中滨海片区 10953.38 亩，涉及储备地块 57 宗；城区片区 2521.36 亩，涉及储备地块 43 宗；东部产业园片区 3670.71 亩，涉及储备地块 42 宗；东部临深片区 5836.44 亩，涉及储备地块 73 宗；水乡新城片区 5621.62 亩，涉及储备地块 62 宗；松山湖片区 10231.06 亩，涉及储备地块 127 宗。储备地块主要分布在塘厦镇、沙田镇、长安镇、滨海湾新区等镇街（园区）。

表 5-1 全市三年滚动计划储备地块情况表

单位：亩、宗

片区	镇街（园区）	2020 年	2021 年	2022 年	合计	宗数
—	市级	1061.17	1129.45	1041.87	3232.49	16
滨海片区	滨海湾新区	932.53	743.07	824.74	2500.34	11
	厚街镇	1442.27	702.29	550.29	2694.85	18
	虎门镇	765.59	0	0	765.59	2
	沙田镇	516.54	629.41	731.22	1877.17	14
	长安镇	256.42	1446.79	1412.22	3115.43	12
	小计	3913.35	3521.56	3518.47	10953.38	57
城区片区	东城街道	498.37	0	60.94	559.31	4

片区	镇街（园区）	2020年	2021年	2022年	合计	宗数
	高埗镇	49.23	105.02	412.95	567.20	6
	莞城街道	0.79	1.31	0	2.10	3
	南城街道	145.83	187.51	188.36	521.70	17
	石碣镇	4.72	173.60	130.35	308.67	5
	万江街道	369.66	150.28	42.44	562.38	8
	小计	<b>1068.60</b>	<b>617.72</b>	<b>835.04</b>	<b>2521.36</b>	<b>43</b>
东部产业 园片区	常平镇	413.06	293.99	417.20	1124.25	14
	黄江镇	134.04	287.97	399.00	821.01	7
	桥头镇	229.83	176.93	201.44	608.20	6
	谢岗镇	339.41	350.96	426.88	1117.25	15
	小计	<b>1116.34</b>	<b>1109.85</b>	<b>1444.52</b>	<b>3670.71</b>	<b>42</b>
东部临深 片区	凤岗镇	129.53	440.50	323.20	893.23	15
	清溪镇	395.97	290.46	454.55	1140.98	14
	塘厦镇	310.53	1185.88	1377.08	2873.49	32
	樟木头镇	405.18	264.21	259.35	928.74	12
	小计	<b>1241.21</b>	<b>2181.05</b>	<b>2414.18</b>	<b>5836.44</b>	<b>73</b>
水乡新城 片区	道滘镇	545.28	486.04	246.48	1277.80	15
	洪梅镇	127.69	256.46	1030.47	1414.62	16
	麻涌镇	920.71	0	529.15	1449.86	11
	望牛墩镇	178.74	156.88	181.62	517.24	5
	中堂镇	962.10	0	0	962.10	15
	小计	<b>2734.52</b>	<b>899.38</b>	<b>1987.72</b>	<b>5621.62</b>	<b>62</b>
松山湖 片区	茶山镇	94.19	170.21	196.72	461.12	6
	大朗镇	372.16	362.00	374.51	1108.67	15
	大岭山镇	201.13	413.13	846.57	1460.83	15
	东坑镇	150.71	174.87	204.57	530.15	11
	横沥镇	145.21	152.51	477.85	775.57	6
	寮步镇	226.31	560.57	1142.79	1929.67	31

片区	镇街（园区）	2020年	2021年	2022年	合计	宗数
	企石镇	242.80	365.00	1089.85	1697.65	16
	石龙镇	69.41	109.62	59.62	238.65	9
	石排镇	201.74	0	0	201.74	4
	松山湖	477.81	661.40	687.80	1827.01	14
	小计	<b>2181.47</b>	<b>2969.31</b>	<b>5080.28</b>	<b>10231.06</b>	<b>127</b>
总计		<b>13316.66</b>	<b>12428.32</b>	<b>16322.08</b>	<b>42067.06</b>	<b>420</b>

## 二、重点储备单元计划

东莞市 2020-2022 年计划启动收储重点储备单元总面积为 9317.34 亩（总体完成收储时间可迟于 2022 年），涉及 3 个市级单元和 10 个镇级单元，其中市级单元 1361.57 亩，镇级单元 7955.77 亩，计划至 2022 年争取完成 3 片 300 亩、2 片 500 亩、1 片 1000 亩土地的收储目标。

从片区分布情况看，水乡新城片区 4 个单元，东部临深片区 4 个单元，东部产业园片区 3 个单元，滨海片区 2 个单元，城区片区各 1 个单元。

从镇街（园区）分布情况看，谢岗镇、望牛墩镇、塘厦镇各 2 个单元，沙田镇、道滘镇、南城街道、桥头镇、中堂镇、凤岗镇、长安镇各 1 个单元。

表 5-2 东莞市 2020-2022 年计划启动收储重点储备单元情况表

单位：亩

级别	序号	片区	镇街（园区）	面积	类型	连片收储目标	备注
市级	SDY-21-FG01	东部临深片区	凤岗镇	423.84	居住优化类	300	
	SDY-21-CA01	滨海片区	长安镇	555.20	产城融合类	500	

级别	序号	片区	镇街 (园区)	面积	类型	连片收 储目标	备注
	SDY-远-TX01	东部临深 片区	塘厦镇	382.53	产城融 合类	1000	共 3861.68 亩， 2022 年先收储 第一期
镇级	ZDY-22-ST01	滨海片区	沙田镇	1130.47	产业升 级类	1000	
	ZDY-22-NC01	城区片区	南城街道	560.93	商住聚 集类	300	
	ZDY-21-QT01	东部产业 园片区	桥头镇	323.03	产业升 级类	300	
	ZDY-21-XG01	东部产业 园片区	谢岗镇	394.58	产业升 级类	300	
	ZDY-22-XG02	东部产业 园片区	谢岗镇	510.44	商住聚 集类	300	
	ZDY-21-TX01	东部临深 片区	塘厦镇	783.49	产业升 级类	500	
	ZDY-22-DJ01	水乡新城 片区	道滘镇	802.20	产城融 合类	500	
	ZDY-22-WN01	水乡新城 片区	望牛墩镇	870.07	产业升 级类	500	
	ZDY-22-WN02	水乡新城 片区	望牛墩镇	809.49	商住聚 集类	500	
	ZDY-22-ZT01	水乡新城 片区	中堂镇	1771.07	产业升 级类	1000	
	合计	—	—	9317.34	—	—	

## 第六章 实施保障措施

### 一、强化规划引领，引导土地连片收储

为层层压实土地储备工作，实现连片收储，需要借鉴城市更新单元规划制度，探索建立土地储备单元规划管理制度，即构建专项规划—储备计划—单元规划三级储备规划体系。因为收储整備单元规划是服务于城市转型、社区发展的实施性规划，其特点是除了满足规划技术要求外，更多是协商、谈判形成的结果，将收储整備利益协调方案更有针对性的落实到空间，是控制性详细规划层面的一种规划形式，经批准的土地收储整備单元规划应与法定图则具有同等效力。

### 二、加大市级统筹力度，鼓励市镇联合收储

发挥市级规划管控、行政审批、资源配置的功能，采取更为强有力的政策措施，包括专项预留建设规模、开发强度调整、行政审批优先等，强化市级收储土地的统筹力度。结合各镇街（园区）的储备潜力、经济实力、技术力量、合作意愿等划分不同类型的合作，设定不同的合作模式与合作机制。

### 三、探索推行“利益统筹收储整備项目”模式

通过建立“规划+土地+产权+产业”等多种政策的利益统筹机制，实现土地增值收益多元主体之间的合作共赢。以政府为主导，立足于实现公共利益和城市整体利益的需要，综合运用利益统筹、留用地、房屋征收、土地收购等多种方式，按照规划实施要求把零散、低效的

用地整合为成片、成规模的用地，落实文教体卫及交通市政设施，保障重大产业项目。在进行利益分配时，需要强化成本分担和补偿激励，划定“底线”，刚性控制公共基础设施用地。

#### **四、 研究建立土地收储整备单元政策组合包**

要推行连片收储，落实重点储备单元，东莞市可针对收储整备工作进行政策包的梳理，即对连片收储可能遇到的政策支持项进行汇总，并形成对应的操作指引，然后在实际单元规划中，则可根据具体遇到的情况进行政策包组合，形成“储备单元组合政策包”，快速应对各类实施难点，包括规划调整、置换、归宗、历史留用地解决等。

#### **五、 完善实施监督与绩效考核机制**

完善土地储备规划及计划实施监督，对土地储备规划及计划的实施情况进行评估和动态修订。建立多维度的土地储备绩效考核体系，包括土地储备数量、质量及运营管理情况等。根据各项因素设定标准进行考核评价得到考核结果，结合东莞市国土空间规划和局部规划修改工作、控规调整等工作，将解决用地规模、增加用地指标、提高镇级统筹权限等措施作为奖励方式，也可将核减下年用地指标、增加土地储备和供应任务等作为惩罚方式。

#### **六、 推进数据信息化建设，提高信息共享水平**

加强人员培训和使用，提高“一张图”系统执行效率，同时收集各相关部门的需求，理清相关业务往来和行程流程手续，不断更新纳入到信息化建设工作中，不断完善多源空间数据与业务数据的整合，

提高部门协作效率，提高东莞市土地储备运作水平。从市级层面明确数据信息共享的相关规定，使相关科室、镇街（园区）的数据和信息共享具备政策许可性，打破部门科室之间信息共享交流的壁垒。

同时，需要推进各镇街使用数据的类型、格式、版本等，一方面促进与自然资源部门工作无缝衔接，另一方面也提高相关数据的完整度、准确度，有利于镇街较全面摸排地块、分析问题，优化土地储备工作。