

东莞市谢岗镇 2022 年度土地征收成
片开发方案
(公示稿)

谢岗镇人民政府

二〇二二年四月

目 录

一、编制背景.....	1
二、成片开发片区基本情况.....	1
三、成片开发的必要性.....	1
四、可行性分析.....	2
五、配套设施与主要用途.....	2
六、实施计划.....	2
七、成片开发效益评估.....	3
八、结论.....	4
九、附图.....	5

一、编制背景

为落实《中华人民共和国土地管理法》《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）、《广东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）等相关法律法规及规范性文件的要求，结合谢岗镇国民经济和社会发展规划、在编的国土空间规划，为保障被征地农民合法权益，促进土地节约集约利用，推动谢岗镇实现高质量发展，编制土地征收成片开发方案。

二、成片开发片区基本情况

根据谢岗镇2022年度土地征收工作安排及拟开发项目连片程度，共划定1个成片开发区域，总面积为17.7642公顷，其中拟征地面积共11.5116公顷，拟征收面积占成片开发范围的64.80%。涉及谢岗镇1个镇街。详见表1。

表1 成片开发范围详细信息一览表

单位：公顷

地块编号	地块面积	位置	现状基础设施条件
1-01	17.7642	位于赵林村西北侧	粤海大道北侧，华能东莞燃机热电有限责任公司东侧，交通较为便捷，附近建有赵林新幼儿园。
合计	17.7642	——	——

三、成片开发的必要性

- 1.是推动谢岗镇产业结构升级、经济高质量发展的需要；
- 2.是完善创新生态，增强创新动能的重要基础；

- 3.是深度参与以国内大循环为主的“双循环”的重要举措；
- 4.是增强周边协同，深莞惠深度融合的重要手段；
- 5.是健全公共保障体系，增强人民幸福感的有效途径；
- 6.是提升土地利用效益，维护生态平衡的重要抓手。

四、可行性分析

本次土地征收成片开发范围位于土地利用总体规划允许建设区范围内或城市、镇总体规划建设用地范围内，符合土地利用总体规划及城乡规划，不涉及永久基本农田、生态保护红线，并已纳入在编的国土空间规划确定的城镇开发边界的集中建设区范围。

本次成片开发总面积共 17.7642 公顷，拟征地面积共 11.5116 公顷，拟征收面积占成片开发范围的 64.80%。根据控制性详细规划，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 7.2818 公顷，占总用地比例 40.99%。均符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40%的要求。

谢岗镇近五年供地率为 72.30%，土地闲置率为 0.34%。符合成片开发方案上报审查的要求。

五、配套设施与主要用途

成片开发区域内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地 7.2818 公顷，占总用地比例 40.99%，主要为道路与交通设施、防护绿地、市政设施等，符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例不低于 40%的要求。

表 2 基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地占比分析表

用地类别	用途	面积 (公顷)	占比 (%)
基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地	市政设施	0.4229	2.49
	防护绿地	2.5899	14.58
	道路与交通设施用地	4.2490	23.92
小计		7.2818	40.99
非公益性用地	耕地	3.5444	19.95
	工业用地	5.7122	32.16
	仓储用地	1.2258	6.90
小计		10.4824	59.01
总计		17.7642	100

六、实施计划

本方案拟安排 1 宗项目，面积 17.7642 公顷，拟建项目开发时序为 3 年（即 2022-2024 年）。

表 6-1 成片开发实施计划一览表

征地组卷报批时间	开发范围名称	项目名称	拟征地面积 (公顷)	征地主要用途
2023 年	谢岗镇	谢岗通用航空制造及供应链项目	17.7642	工业
合计			17.7642	——

七、成片开发效益评估

1.土地利用效益评估

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。

2.经济效益评估

成片开发片区建设将极大地提升谢岗镇的吸引力，推动优质项目建设，推动产业集聚，实现高质量发展的需要。谢岗镇国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要提出，找准深度“融湾”的产业支点，充分融入粤港澳大湾区区域分工体系，主动承接深圳、广州、惠州等粤港澳大湾区城市的产业转移，发展壮大新能源新材料、先进装备制造、高端电子信息三大主导产业，培育生命健康产业，改造提升传统产业，培育壮大现代服务业。加强片区产业设施建设，进一步完善区域配套，保障地方经济发展项目能够顺利实施，同时增加政府财政收入，推进经济社会高质量发展。

3.社会效益评估

成片开发方案的编制实施可推进成片开发范围内部及周边基础设施及公共服务设施的建设，提升区域公共服务水平。

4.生态效益评估

成片开发建设立足谢岗产业基础优势，进一步优化产业布局结构调整，全面推动经济社会各领域高质量发展，增强发展环境的吸引力和竞争力，推动工业高质量发展。《谢岗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》提出，举全镇之力推动银瓶

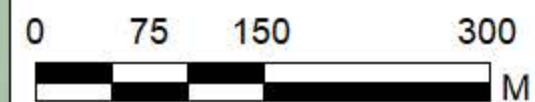
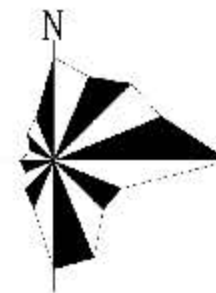
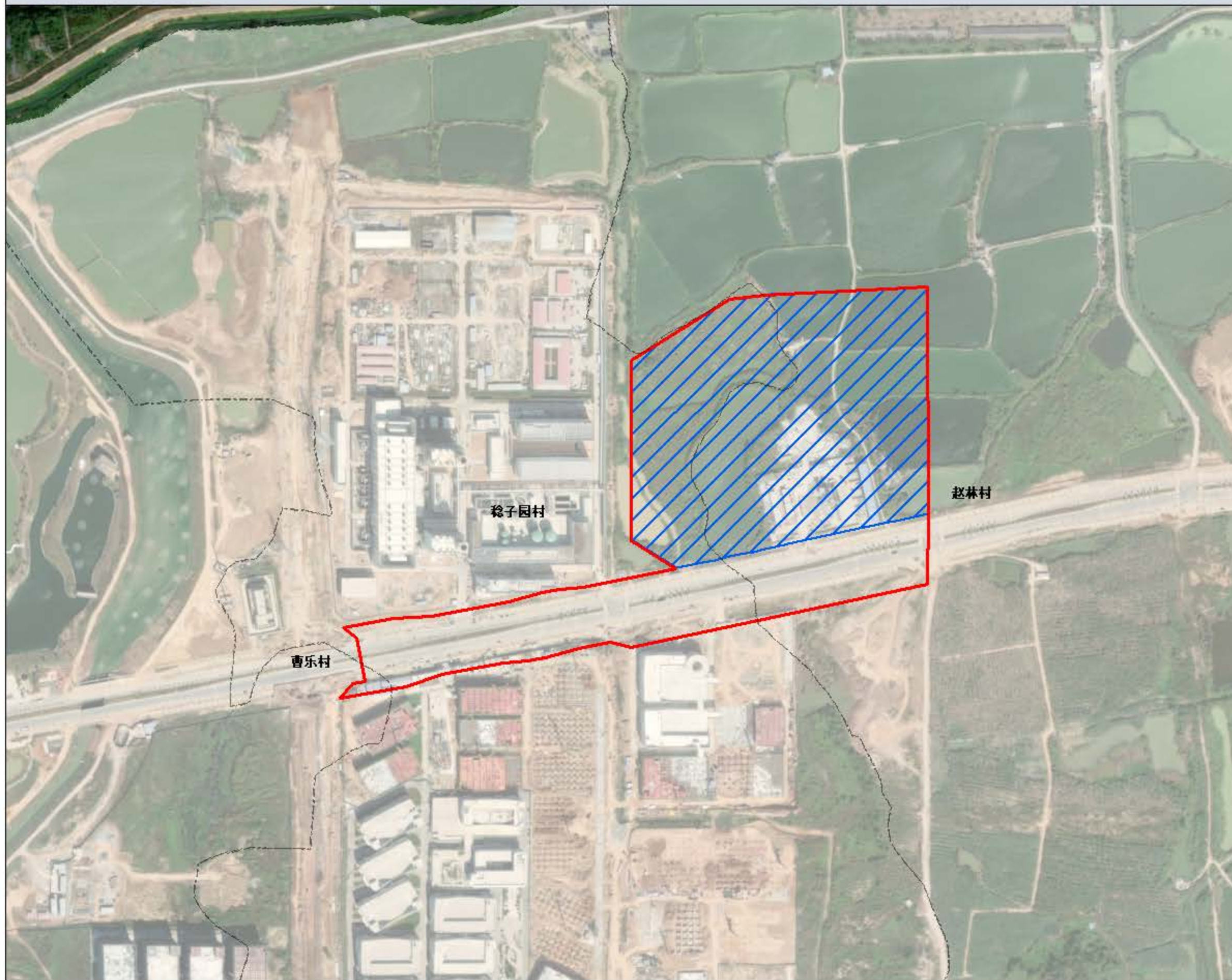
创新区建设，高标准推动银瓶高端装备产业基地、粤海产业园等重大产业平台建设，依托土地及生态等优质资源，充分发挥后发优势，打好香港和深圳两张牌，突出与深圳的产业合作，以最好的山水生态环境、最优的服务、最低的成本等，最大限度创造条件承接港澳、深圳等大湾区核心城市的先进产业及创新资源，以高端装备制造业、新一代电子信息产业等产业为主导，精准引进一批带动作用显著的行业龙头企业，加快构建“研发在港深、生产在银瓶”创新发展体系及现代产业体系，力争将谢岗建设成为深莞惠融合高质量发展的东部门户。

八、结论




综上所述，《东莞市谢岗镇 2022 年度土地征收成片开发方案》符合《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）的要求。

九、附图

东莞市谢岗镇2022年度土地征收成片开发范围——项目位置、影像叠合图



图例

-  谢岗镇村级行政区
-  成片开发范围
-  拟征收地块