

---

# 东莞市横沥镇 2022 年度土地征收成片开发方案

横沥镇人民政府（加盖公章）

2022 年 5 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 实施期限	3
第二章	方案概况	3
第三章	可行性分析	5
	3.1 合规性分析	5
	3.2 不涉及占用永久基本农田和生态保护红线	5
	3.3 批而未供土地和闲置土地情况	5
第四章	公益性用地占比分析	5
第五章	项目计划	6
	5.1 拟安排项目的年度计划	6
	5.2 项目占用现状耕地情况	7
	5.3 与征地安置补偿措施的衔接情况	7
第六章	必要性与效益评估	7
	6.1 土地利用效益评估	7
	6.2 经济效益评估	8
	6.3 社会效益评估	8
	6.4 生态效益评估	9
第七章	结 论	9

---

# 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开发边界内的集中建设区，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（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号文）、《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）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）的文件精神，我市各镇人民政府（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，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年修正）；
- （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（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5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) 《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资发〔2021〕20 号);
  - (6) 《东莞市 2020 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2021 年计划草案的报告》;
  - (7) 《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(试行)〉》(自然资办发〔2020〕51 号);
  - (8) 《广东省东莞市土地利用总体规划(2006-2020 年)调整完善方案》;
  - (9) 《东莞市城市总体规划(2016-2030 年)》;
  - (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) 《东莞市土地整治规划(2016-2020 年)》;
  - (13) 《横沥镇 2022 年政府工作报告》;
  - (14) 《东莞市横沥镇土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》;
  - (15) 《东莞市横沥镇总体规划修改(2016-2020 年)》;
  - (16) 《东莞市横沥镇近期建设规划(2017-2020 年)》;
  - (17) 《东莞市横沥镇新城片区控制性详细规划》;
  - (18) 《东莞市横沥镇北部片区控制性详细规划》;
  - (19) 《东莞市横沥镇职教城片区控制性详细规划》;

(20) 《东莞市横沥镇水边片区控制性详细规划》;

(21) 其余相关文件。

#### 1.4 实施期限

本方案的实施期限为 2022-2024 年。

## 第二章 方案概况

根据划定原则，结合横沥镇 2022 年度土地征收工作和拟开发项目的连片程度，共划定 5 个成片开发范围，总面积 29.63 公顷，分别为新城田坑片区，面积 4.85 公顷；职教城水边村育才路片区，面积 12.7 公顷；新城维德路片区，面积 0.88 公顷；北部康乐路片区，面积 0.84 公顷；新城桃子园片区，面积 10.37 公顷。

横沥镇 2022 年度需纳入土地征收成片开发方案的征地面积，共 17.78 公顷。

表 2-1 横沥镇成片开发范围详细信息一览表

序号	成片开发范围名称	位置	面积 (公顷)	拟征收土地		范围内农村 集体经济组织 名称	现状基础设施条件
				面积 (公顷)	占比 (%)		
1	新城田坑片区	田坑村西南部	4.85	2.91	60	田坑村股份经济合作社	1、交通路网完善，交通通达度较高；2、公共服务设施配套不成熟，周边以工业厂房为主。
2	职教城水边村育才路片区	水边村西南部	12.7	7.62	60	水边村股份经济合作社	1、交通路网完善，交通通达度较高；2、公共服务与基础设施配套成熟，周边有东莞理工学校、莞盛小学、超市等。

3	新城维德路片区	横沥村南部	0.88	0.53	60	横沥村股份经济合作社	1、交通路网完善，交通通达度较高；2、公共服务与基础设施配套成熟，周边有幼儿园、药店、便利店等。
4	北部康乐路片区	横沥村和山厦村交界	0.84	0.51	60	横沥村股份经济合作社	1、交通路网完善，交通通达度较高；2、公共服务与基础设施配套成熟，周边有敬老院、南方电网、康复就业服务中心、新厦小学等。
						山厦村股份经济合作社	
5	新城桃子园片区	村尾村和村头村交界	10.37	6.22	60	村尾村股份经济合作社	1、交通路网完善，交通通达度较高；2、公共服务与基础设施配套成熟，周边有超市、公寓、药店等。
						村头村股份经济合作社	
合计			29.63	17.78	60	——	——

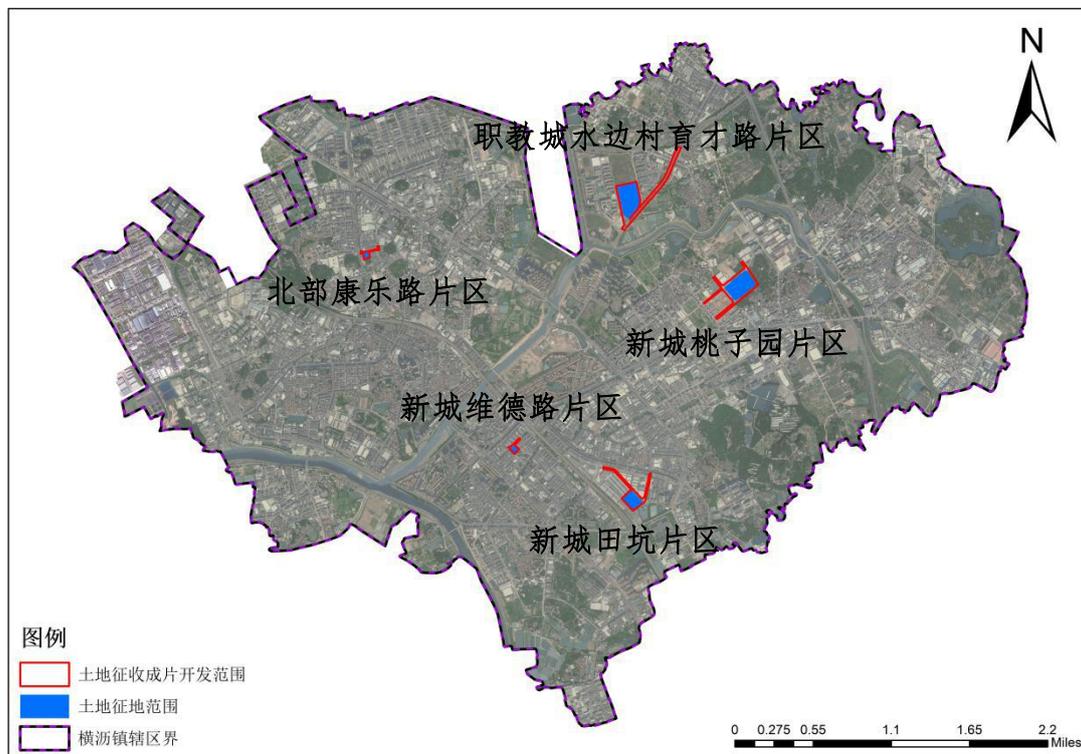


图 2-1 横沥镇成片开发范围示意图

---

## 第三章 可行性分析

### 3.1 合规性分析

经核实，5 个成片开发范围均位于土地利用总体规划的城乡建设用地范围内，或者总体规划的建设用地范围内。

目前，横沥镇国土空间总体规划还在编制中，横沥镇人民政府已承诺将成片开发方案的成片开发范围纳入横沥镇国土空间总体规划成果的集中建设区内，并按要求出具承诺函。

### 3.2 不涉及占用永久基本农田和生态保护红线

横沥镇 2022 年度成片开发方案的所有成片开发范围，不涉及占用永久基本农田、生态保护红线。

### 3.3 批而未供土地和闲置土地情况

根据统计，2017 年至 2021 年末，横沥镇总批准用地面积 95.2116 公顷，其中已完成供应土地面积 58.9912 公顷，供地率 61.96%，满足供地率不得低于 60%，符合成片开发方案上报审查要求。

据统计，2017 年至 2021 年末，横沥镇暂无闲置土地，满足闲置率不得大于 5%，符合成片开发方案上报审查要求。

## 第四章 公益性用地占比分析

根据已批复的控制性详细规划，横沥镇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 11.85 公顷，占总面积的 40%。

其中，新城田坑片区内基础设施、公共服务设施以及其他公益性

用地 1.94 公顷，占片区面积的 40%；职教城水边村育才路片区内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地 5.01 公顷，占片区面积的 40%；新城维德路片区内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地 0.35 公顷，占片区面积的 40%；北部康乐路片区内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地 0.34 公顷，占片区面积的 40%；新城桃子园片区内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地 4.15 公顷，占片区面积的 40%。

所有成片开发范围，均符合基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40% 的要求。

## 第五章 项目计划

### 5.1 拟安排项目的年度计划

横沥镇成片开发方案拟建项目用地开发时序确定为 2022-2024 年，即到 2024 年全部项目完成征地报批工作，详见下表。

表 5-1 2022-2024 年横沥镇土地征收实施计划一览表

成片开发范围名称	拟征地序号	拟征地面 积（公顷）	征地主 要用途	征地报 批时间	拟安排 项目	是否纳入 重大项目	年度实施 计划
新城田坑 片区	1	2.91	工矿仓 储用地	2022 年	华庄、 擎洲	是	2022 启动、 2024 竣工
职教城水 边村育才 路片区	2	7.62	住宅用 地	2022 年	商品房	否	2022 启动、 2024 竣工
新城维德 路片区	3	0.53	商服用 地	2022 年	青筑	是	2022 启动、 2024 竣工
北部康乐 路片区	4	0.51	工矿仓 储用地	2022 年	酷弦	是	2022 启动、 2024 竣工

新城桃子园片区	5	6.22	工矿仓储用地	2022年	怡合达二期	是	2022启动、2024竣工
合计		17.78	——	——	——	——	——

## 5.2 项目占用现状耕地情况

横沥镇 2022 年度的成片开发方案，拟实施征收的土地，占用耕地 1.37 公顷，其中占用水田 0 公顷。

现阶段，横沥镇人民政府剩余储备耕地指标 113.4046 公顷，水田指标 11.7056 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。

## 5.3 与征地安置补偿措施的衔接情况

横沥镇人民政府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、市相关文件执行，并视情况组织听证。

# 第六章 必要性与效益评估

## 6.1 土地利用效益评估

在布局优化方面，横沥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》、《横沥镇控制性详细规划》（最新拼合方案）等相关规范导则要求，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构。

在成片开发方面，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 11.85 公顷，占总用地比例 40%，非公益

---

性用地面积约 17.78 公顷，占总用地面积的 60%。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。

在综合利用方面，片区非公益性用地主要是商业、居住和工业用途。片区项目建成后，将集约利用空间，对土地进行高效的立体开发利用。

## **6.2 经济效益评估**

成片开发方案项目计划的实施对项目落地、产业集聚、动能升级转换、乡村振兴具有积极作用。将进一步提升政府服务效能，持续优化营商环境，统筹推进设施配套、产业布局、生态环保，争当全市新旧动能转换升级领头雁。

同时，成片开发地块片区产业用地计划引进新一代电子信息、现代服务业和高端智能装备等产业，与周边创新技术企业有效结合，进一步完善了区域的产业结构，有力提升产业智能化水平和创新能力，规模效应突显，同时增加政府财政税收，实现经济社会的协调发展。

## **6.3 社会效益评估**

横沥镇成片开发方案的实施将带动周边发展，将创造更多新的就业机会。此次编制的成片开发范围中，新城田坑片区、新城桃子园片区和北部康乐路片区的征地用途主要为一类工业，随着项目落地，将吸引相关产业链中优质企业进驻，创造大量就业岗位。同时，通过项目的建设和投产，吸收当地农业剩余劳动力，有利于降低城市就业压力，减轻政府负担。

---

在宜居方面，职教城水边村育才路片区的征地用途主要为居住功能，毗邻东莞理工学校，将提供 7.62 公顷以居住、公服配套功能为主的居住空间，对横沥镇满足新增就业人口的居住需求、吸引高新技术人才定居具有重要的积极意义。

#### **6.4 生态效益评估**

横沥镇成片开发范围符合东莞市“三线一单”管控要求，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。后续成片开发范围内的项目建设，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，减少对区域主态环境品质产生不利影响。

本次土地征收成片开发建设，充分利用现状水系、水塘等水体，提升调蓄利用能力与生态净化能力，解决城市内涝，改善生态环境，并通过绿色化、生态化的措施，增加城市地面下渗能力，营造水生态基础设施。

## **第七章 结论**

1、《横沥镇土地征收成片开发方案（2022 年）》符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，所有成片开发范围均位于横沥镇土地利用总体规划的城镇建设用地，或镇总体规划的建设用地范围内。

2、各个成片开发范围内公益性用地比例均不低于 40%。

3、方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

---

4、方案中的 2022 年实施计划已承诺纳入 2022 年镇政府工作报告。

5、横沥镇域范围内不存在大量批而未供或闲置土地情况。

6、综上，《横沥镇土地征收成片开发方案（2022 年）》符合《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 号）和《广东省关于明确土地征收成片开发有关要求的通知（送审稿）》的上报审查要求。