
东莞市长安镇 2022 年度土地征收 成片开发方案 (征求意见稿)

长安镇人民政府

2022 年 6 月

目 录

第一章	概 述	1
第二章	方案概况	4
第三章	效益评估	8

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) 《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）；
 - (5) 《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》；
 - (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) 《东莞市长安镇镇土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》；
 - (14) 《东莞市长安镇（长安新区）总体规划（2016-2030 年）》
 - (15) 《东莞市长安镇总体规划（2003-2020 年）》；

-
- (16) 《东莞市长安镇近期建设规划(2017-2020年)》;
 - (17) 《东莞市长安镇厦岗片区控制性详细规划》;
 - (18) 《东莞市长安镇南部片区控制性详细规划》;
 - (19) 其他相关法律法规、 规程和规划等。

第二章 方案概况

2.1 基本情况说明

长安镇 2022 年度需纳入土地征收成片开发方案的共有 5 个征收地块，面积共 30.7456 公顷。

根据划定原则，结合长安镇 2022 年度土地征收工作和拟开发项目的连片程度，共划定 2 个成片开发范围，总面积 51.2427 公顷，分别为厦岗片区，面积 46.3652 公顷；新民片区，面积 4.8775 公顷。

表 2-1 长安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	厦岗片区	长安镇 西部	46.3652	27.8189	60.00	东莞市长安 镇厦岗股份 经济联合社	(1) 区位条件: 片区位于长安镇西部, 珠江北部, 建安路与福海路交汇处。 (2) 交通条件: 片区周边交通条件较为完善, 南部有广深沿江高速, 北部有京港澳高速。 (3) 市政条件: 片区内供水、排水、供电、通信完善, 市政条件较为完善。 (4) 公服设施: 片区周边有初中、幼儿园、派出所、电信营业厅、消防队等公服设施。

2	新民片区	长安镇 东部	4.8775	2.9265	60.00	长安镇新民 股份经济联 合社	(1) 区位条件：片区位于长安镇东部，位于东宝河南段附近，同荣路两侧。 (2) 交通条件：片区周边交通条件较为完善，南部有广深沿江高速，北部有京港澳高速。 (3) 市政条件：片区内供水、排水、供电、通信完善，市政条件较为完善。 (4) 公服设施：片区周边有便利店、派出所、电信营业厅、消防队、居委会等，公服设施齐全。
合计			51.2427	30.7456	60.00	——	——



图 2-1 长安镇成片开发范围示意图

第三章 效益评估

3.1 土地利用效益评估

在布局优化方面，长安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》、《东莞市长安镇厦岗片区控制性详细规划》、《东莞市长安镇南部片区控制性详细规划》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 20.4971 公顷，占总用地比例 40%，非公益性用地面积约 30.7456 公顷，占总用地面积的 60%，预计未来土地开发利用率将达到 100%。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工业和居住商业混合用途。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。

3.2 经济效益评估

长安镇成片开发的实施，一方面，将促进当地经济快速发展，增加政府财政税收，提升全镇的综合实力，加快城镇化发展步伐。方案的 2 个成片开发范围中，计划征收地块 5 宗，面积 30.7456 公顷（461.1840 亩）。其中，两宗为工业

项目用地，面积 2.9265 公顷（43.8975 亩）；3 宗为居住项目用地，面积 27.8191 公顷（417.2865 亩）。参考最新的东莞市 2019 年城镇国有建设用地基准地价，2 宗工业项目用地、3 宗居住项目用地预计可获得土地出让收益 19.97 亿。此外，2020 年长安镇地区生产总值为 801.9 亿元，地均 GDP 为 10.06 元/平方米，5 宗地块的出让带来的地区生产总值最低约为 19.97 亿元，相当于单年长安镇地区生产总值的 2.49%，充分说明成片开发方案实施带来的经济效益相对较大。

另一方面，成片开发范围内基础服务设施的完善与地区特色产业的发展，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显。对于周边产业和相关产业行业还有较强的带动力。同时结合“产城融合，职住平衡”的发展理念，打造独具魅力的高品质、高价值生活区，推进经济社会高质量发展。

3.3 社会效益评估

长安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，新民片区的征地用途主要为工业用途，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，厦岗片区的征地用途主要为居住功能，将提供 461.1840 亩以居住、公服配套功能为主的居住空间。厦岗成片开发范围中居住项目的实施，对长安镇满足新增就业人口的居住需求、吸引高端智能制造人才定居具有重要的积极意义。

在完善公共设施配套方面，两个成片开发范围内，公益设施用地占比均不小于 40%。

3.4 生态效益评估

长安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。

长安镇经土地征收成片开发建设，加强了成片开发区域与滨海湾新区交椅湾板块的联系，充分与新区自然生态与历史文化要素资源丰富的优势。同时串联滨海景观活力长廊，共同打造融合市民休闲、滨江丽景、文化体验等元素的休闲生活场地。