

**东莞市清溪镇 2024 年度土地征收
成片开发方案（第二批）**

（征求意见稿）

清溪镇人民政府

二〇二四年十一月

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 | 2 |
| 1.4 实施期限 | 3 |
| 1.5 方案概述 | 3 |
| 第二章 方案划定与基本情况 | 6 |
| 2.1 成片方案划定说明 | 6 |
| 2.2 成片开发条件支撑情况 | 7 |
| 2.3 土地利用现状及占用耕地情况 | 8 |
| 2.4 土地供应与土地利用效率 | 9 |
| 第三章 必要性、主要用途和实现的功能 | 11 |
| 3.1 必要性 | 11 |
| 3.2 主要用途和实现的功能 | 12 |
| 第四章 合规性分析 | 13 |
| 4.1 上位规划管控 | 13 |
| 4.2 在编国土空间规划衔接 | 13 |
| 第五章 设施配套与公益性用地情况 | 15 |
| 5.1 整体配套情况 | 15 |
| 5.2 配套设施详情 | 15 |
| 第六章 项目计划 | 18 |
| 6.1 往年成片开发方案项目实施情况 | 18 |

| | |
|--------------------------|----|
| 6.2 拟安排项目的年度计划 | 20 |
| 6.3 国民经济和社会发展规划衔接 | 20 |
| 6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况 | 20 |
| 第七章 效益评估 | 22 |
| 7.1 土地利用效益评估 | 22 |
| 7.2 经济效益评估 | 23 |
| 7.3 社会效益评估 | 23 |
| 7.4 生态效益评估 | 24 |

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,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,结合清溪镇实际,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年修正);
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正);
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国

国国务院令第 743 号)；

(4) 《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)；

(5) 《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)；

(6) 《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)；

(7) 《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》；

(8) 《东莞市人民政府关于下达东莞市 2024 年国民经济和社会发展计划的通知》(东府〔2024〕17号)；

(9) 《东莞市清溪镇国土空间总体规划(2021-2035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) 《清溪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》；

(13) 《东莞市清溪镇罗马长山头片区控制性详细规划》；

(14) 其他相关的规划依据等。

1.3 工作原则

(1) 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。

(2) 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。

（3）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。

（4）科学合理编制，处理好保护与开发的关系。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，立足镇的长远发展，根据土地经济规律、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。通过深度分析和科学论证，确定成片开发的规模和范围；因地制宜，有针对性的开展编制工作，着重解决实际问题。

（5）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年修正）、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7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）等相关法律法规、政策文件的要求。

1.4 实施期限

清溪镇成片开发方案的实施期限为 2026 年。

1.5 方案概述

划定与现状：清溪镇 2024 年度土地征收成片开发范围（第二批）共 2 个片区，面积为 1.2090 公顷，与往年土地征收成片开发范围没

有重叠、交叉等情况。拟征收地块共计 1.2090 公顷，占用耕地 0 公顷，不涉及占用水田。

批而未供和闲置土地情况: 根据广东省土地市场动态监测与监管系统，东莞市清溪镇 2019-2023 年供地率 57.47%；闲置率为 0%。清溪镇辖区未涉及省级开发区、产业转移园及国家级新区，不存在土地利用效率低下的情况。

三线管控: 清溪镇成片开发范围不违反国土空间总体规划的强制性内容，不涉及占用永久基本农田，不涉及生态保护红线，全部位于城镇开发边界的集中建设区外。已与“三区三线”充分衔接，并严格按照规划依法依规建设。

与国土空间规划衔接情况: 方案全部位于国土空间总体规划的城镇建设用地范围内。

公益性用地比例情况: 方案中 2 个完整的成片开发范围内，基础设施、公共服务设施及其他公益性用地比例均不低于 40%，符合国家、省文件要求。

往年项目实施情况与方案实施计划: 清溪镇 2021-2023 年无已批准实施的征收成片开发方案。根据 2024 年已批准实施的征收成片开发方案，2024 年计划实施项目 1 个，已完成征地报批项目 0 个，计划实施面积 0.8938 公顷，完成征地报批面积 0 公顷，完成率 0%，未完成实施。

本次 2024 年编制的征收成片方案（第二批），拟安排建设项目共 1 个，拟征地范围面积共计 1.2090 公顷，项目在 2026 年实施。方案与 2024 年东莞市国民经济和社会发展年度计划、清溪镇 2024 年

政府工作计划、清溪镇“十四五”规划充分衔接。

征求意见情况：方案已按照国家文件要求，充分听取 X 位人大代表、X 位政协委员、X 位有关专家学者、X 个镇级部门和 X 个市级部门的意见，形成意见和建议 X 条并对此已进行意见采纳及说明；于 X 月 X 日—X 月 X 日在镇人民政府官网进行社会公示，未收到不同的意见和建议；已经 2 个成片开发范围内所有集体经济组织成员的村民（股东）代表会议三分之二以上村民（股东）代表同意。

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，结合清溪镇 2024 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 1.2090 公顷，拟征收地块面积 1.2090 公顷，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。

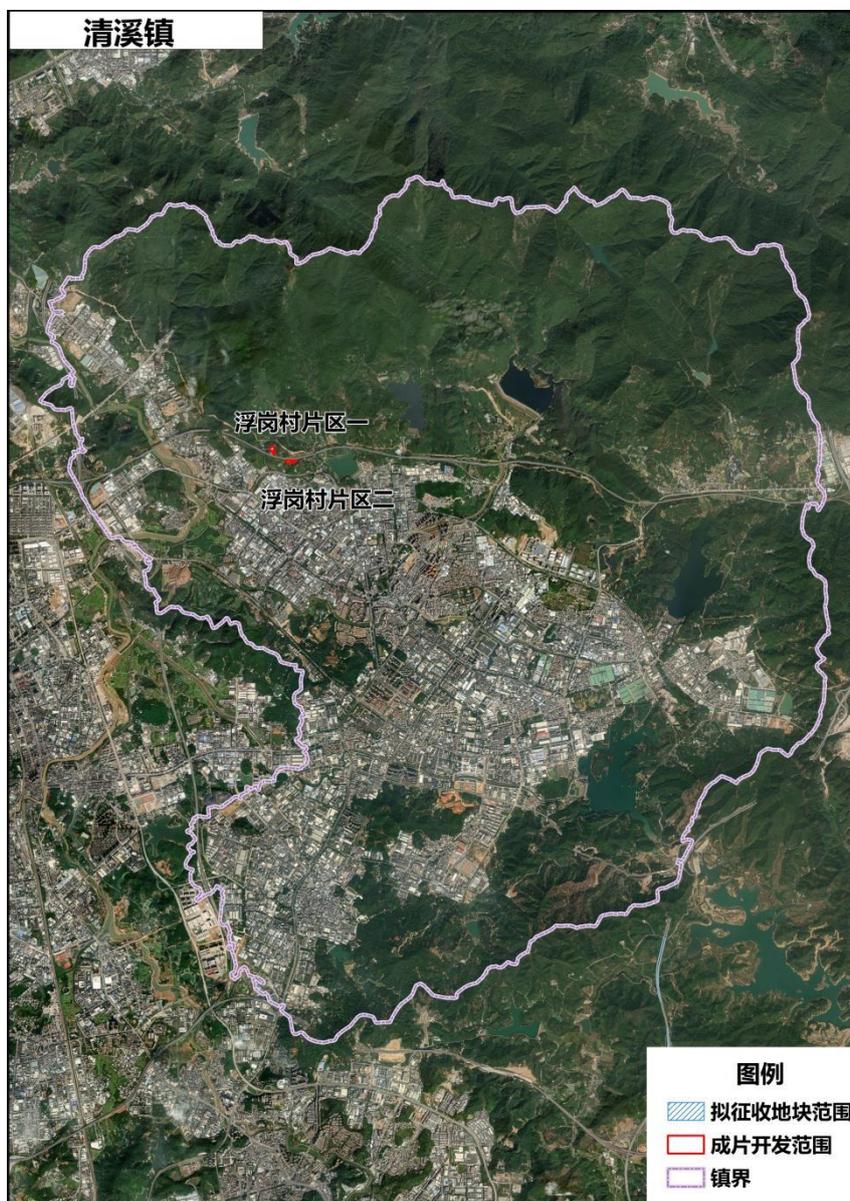


图 2-1-1 清溪镇成片开发范围示意图

表 2-1 清溪镇各成片开发范围详细信息一览表

| 序号 | 片区名称 | 位置 | 面积 (公顷) | 农村集体经济组织 | | 拟征收地块 面积 (公顷) | | 占比 (%) |
|----|--------|-----|------------|-----------------|------------|------------------|--------|-----------|
| | | | | 名称 | 面积 (公顷) | | | |
| 1 | 浮岗村片区一 | 浮岗村 | 0.6547 | 东莞市清溪镇浮岗股份经济联合社 | 0.6547 | 0.6547 | 0.6547 | 100 |
| 2 | 浮岗村片区二 | 浮岗村 | 0.5543 | 东莞市清溪镇浮岗股份经济联合社 | 0.5543 | 0.5543 | 0.5543 | 100 |
| 合计 | | | 1.2090 | — | 1.2090 | 1.2090 | 1.2090 | 100 |

2.2 成片开发条件支撑情况

清溪镇位于广东省东莞市东南部、深莞惠三市几何中心，与深圳、惠州两市接壤，处于深莞惠半小时经济圈。东邻惠州市淡水镇；南接凤岗镇，距深圳蛇口深水港码头 40 公里，距深圳国际机场 45 公里；西南与西分别与塘厦镇、樟木头镇相连，距虎门镇太平港 50 公里，距广州市中心 100 公里；北面与谢岗镇以银瓶山系为界。

1、区位条件

浮岗村片区一、二位于清溪镇北部，位于北环路北侧，从莞高速清溪支线两侧用地。

2、交通条件支撑

片区附近规划了从莞高速公路，邻近北环路、香芒路、路马路等城市干道，交通条件优越。

3、市政支撑条件

根据《东莞市城镇供水专项规划（2021-2035 年）》，规划区用

水主要由清溪第五水厂供给（设计规模 20 万 m³/d）；现状 110kV 银山站仍有供电容量，可满足规划区范围近期用电需求。

4、周边功能匹配情况

片区位于罗马现代化产业园内，周边为罗马工业组团、银山工业组团，周边功能均为连片产业空间，同时配套了相关公共服务设施。

5、公共服务设施配套情况

浮岗村片区一、二周边目前已有罗马幼儿园、清晖幼儿园等教育设施；商店、市场等商业设施；社区卫生服务中心、清溪医院等医疗设施；清溪镇文化公园等配套设施。

2.3 土地利用现状及占用耕地情况

根据清溪镇 2023 年土地变更调查数据，清溪镇土地征收成片开发范围总用地面积 1.2090 公顷。其中农用地 0.5152 公顷，占成片开发总面积的 42.62%；建设用地 0.6938 公顷，占成片开发总面积的 57.38%；未利用地 0 公顷，占成片开发总面积的 0%。

本次成片开发方案拟实施征收土地 1.2090 公顷，其中农用地 0.5152 公顷；建设用地 0.6938 公顷。不涉及占用现状耕地和水田。

表 2-2(a)清溪镇成片开发范围的土地利用现状汇总

| 序号 | 片区名称 | 现状面积（公顷） | | | | |
|----|--------|----------|---------|--------|------|--------|
| | | 农用地 | | 建设用地 | 未利用地 | 小计 |
| | | 总计 | 其中，耕地面积 | | | |
| 1 | 浮岗村片区一 | 0.5149 | 0 | 0.1398 | 0 | 0.6547 |
| 2 | 浮岗村片区二 | 0.0003 | 0 | 0.5540 | 0 | 0.5543 |
| | 合计 | 0.5152 | 0 | 0.6938 | 0 | 1.2090 |

表 2-2(b)清溪镇拟征收地块的土地利用现状汇总

| 序号 | 拟征收地块编号 | 现状面积（公顷） | | | | |
|----|---------|----------|---------|--------|------|--------|
| | | 农用地 | | 建设用地 | 未利用地 | 小计 |
| | | 总计 | 其中,耕地面积 | | | |
| 1 | 浮岗村片区一 | 0.5149 | 0 | 0.1398 | 0 | 0.6547 |
| 2 | 浮岗村片区二 | 0.0003 | 0 | 0.5540 | 0 | 0.5543 |
| 合计 | | 0.5152 | 0 | 0.6938 | 0 | 1.2090 |



图2-3-1浮岗村片区一卫星影像与土地利用现状地类图



图2-3-2浮岗村片区二卫星影像与土地利用现状地类图

2.4 土地供应与土地利用效率

清溪镇 2019-2023 年闲置地加上疑似闲置地 0 公顷，供地率 57.47%，闲置率 0%。

清溪镇辖区内暂无省级以上开发区、产业转移园及国家级新区，故不存在土地利用效率低下的情形。

表 2-3 清溪镇土地供应与土地利用效率一览表

| 镇街 (包括涉及省级 以上开发区) | 2019 年-2023 年 | | | |
|-------------------------|---------------|--------------------|------------|-------|
| | 供地率 (%) | 闲置地加上疑似闲 置地(公顷) | 闲置率 (%) | 综合容积率 |
| 清溪镇 | 57.47 | 0 | 0 | —— |

第三章 必要性、主要用途和实现的功能

3.1 必要性

高速公路服务区在广东扮演着至关重要的角色，它不仅是展示广东交通文化风貌的窗口，也是弘扬岭南独特地域文化的重要舞台，更是为过往车辆及其驾乘人员提供关键服务的场所。这些服务区对于满足驾乘人员的休憩、餐饮、购物等多方面需求至关重要，能够有效预防疲劳驾驶现象，同时通过提供必要的加油与车辆维修服务，确保行车安全，消除潜在隐患。此外，它们还构成了提升整体交通运输服务质量不可或缺的一环。

根据省交通运输厅关于印发（2020-2035年）的通知，从莞高速公路东莞段清溪停车区已纳入广东省高速公路服务区布局规划的近期（2020-2025年）实施项目，为III类服务区（含停车区）。

3.1.1 十九大报告提出建设“交通强国”，要求提升高速公路服务区服务质量

十九大报告明确提出要建设“交通强国”，党中央、国务院印发了《交通强国建设纲要》，要求交通运输高质量发展，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。高速公路服务区作为提供高速公路司乘人员休憩和车辆维修的场所，需要提升服务质量和水平，助力“交通强国”建设。

3.1.2 实现“四个走在全国前列”、当好“两个重要窗口”，要求高速公路服务区发展走在全国前列

我省围绕实现“四个走在全国前列”、当好“两个重要窗口”的目标

要求，将率先构建推动经济高质量发展的体制机制，率先建立现代化经济体系，率先形成全面开放新格局，率先营造共建共治共享社会治理格局。高速公路服务区作为为司乘人员提供出行服务的重要窗口，地方形象的展示窗口，需要在建设管理、服务质量等方面也率先走在全国前列。

3.1.3 以服务升级引导消费升级，要求拓展高速公路服务区功能，提升服务区经营效益

依托高速公路服务区平台，与高速公路沿线的旅游产业、物流产业、民俗文化相结合，打造一批特色服务区，以服务升级引导消费升级，提升高速公路服务区的经营效益、培育交通运输行业新兴经济增长点。

3.2 主要用途和实现的功能

本次成片开发范围浮岗村片区一、浮岗村片区二均位于清溪镇北部，北环路北侧，从莞高速清溪支线及其两侧用地，地块主要用于从莞高速清溪支线停车区的建设，规划为高等级公路用地，项目建成后有利于提升高速公路服务水平，同时，更好地融入粤港澳大湾区建设，助力清溪镇经济高质量发展和城市品质提升。

第四章 合规性分析

4.1 上位规划管控

清溪镇 2024 年度土地征收成片开发方案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 4-1 清溪镇成片开发范围与永久基本农田及生态保护红线衔接图

4.2 国土空间规划衔接

清溪镇 2024 年度土地征收成片开发方案符合国土空间总体规划所有成片开发范围均位于城镇建设用地范围内，符合国土空间规划实施管理要求。

拟征收地块全部位于国土空间规划集中建设区外，成片开发范围也全部位于国土空间规划集中建设区外。

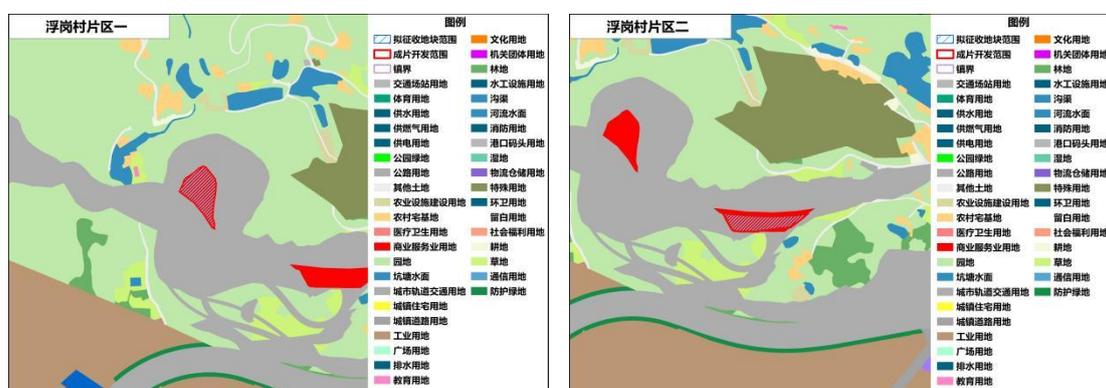


图 4-2(a) 清溪镇成片开发范围与国土空间规划（用地用海）衔接图



图 4-2 (b) 清溪镇成片开发范围与国土空间规划 (城镇开发边界) 衔接图

第五章 设施配套与公益性用地情况

5.1 整体配套情况

本次土地征收成片开发范围内的用地方案，浮岗村片区一和浮岗村片区二以在编控规为依据，此前该片区无控规覆盖。

清溪镇土地征收成片开发范围面积为 1.2090 公顷，其中，基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地共 1.2090 公顷，占总面积的 100%，包括高等级公路用地等。

经核查，单个成片开发范围内，基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积均不小于成片开发范围面积的 40%。

表 5-1 清溪镇成片开发范围内公益性用地汇总统计表

| 片区名称 | 公益性用地面积 (公顷) | 总用地面积 (公顷) | 公益性用地 占比 (%) |
|--------|-----------------|---------------|-----------------|
| 浮岗村片区一 | 0.6547 | 0.6547 | 100 |
| 浮岗村片区二 | 0.5543 | 0.5543 | 100 |
| 合计 | 1.2090 | 1.2090 | 100 |

5.2 配套设施详情

5.2.1 浮岗村片区一

浮岗村片区一划定依据在编控规。规划用地为高等级公路用地。其中，公益性用地总面积 0.6547 公顷，占比 100%，主要为高等级公路用地。

表 5-2-1(a) 浮岗村片区一公益性用地一览表

| 片区名称 | 用地分类 | 面积 (公顷) | 占比 (%) |
|--------|---------|---------|--------|
| 浮岗村片区一 | 高等级公路用地 | 0.6547 | 100 |
| 公益性用地 | | 0.6547 | 100 |

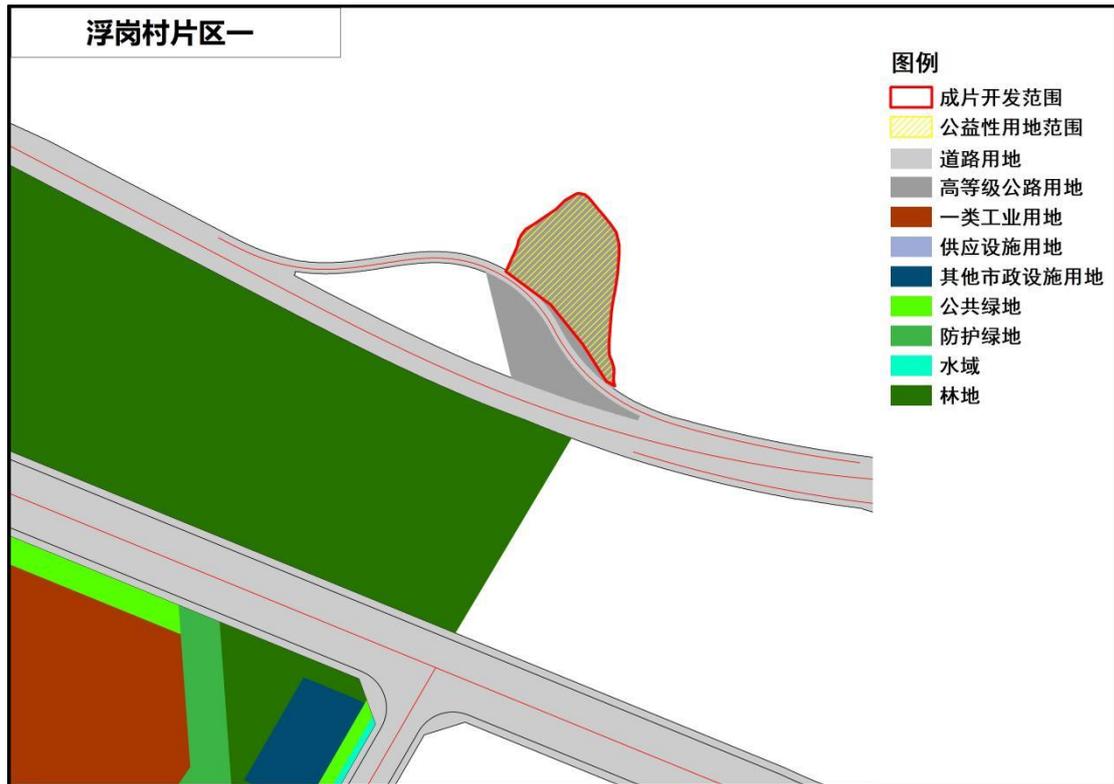


图 5-2-1(a) 浮岗村片区一公益性用地规划图

5.2.2 浮岗村片区二

浮岗村片区二划定依据在编控规。规划用地为高等级公路用地。其中，公益性用地总面积 0.5543 公顷，占比 100%，主要为高等级公路用地。

表 5-2-1(b) 浮岗村片区二公益性用地一览表

| 片区名称 | 用地分类 | 面积（公顷） | 占比（%） |
|--------|---------|--------|-------|
| 浮岗村片区二 | 高等级公路用地 | 0.5543 | 100 |
| 公益性用地 | | 5.3333 | 100 |

第六章 项目计划

6.1 往年成片开发方案项目实施情况

清溪镇 2021-2023 年无已批准实施的征收成片开发方案。

根据 2024 年已批准实施的征收成片开发方案，清溪镇 2024 年征收成片开发方案 2024 年实施项目 1 个，计划实施面积 0.8938 公顷。

清溪镇 2021-2023 年度未编制成片开发方案。

表 6-1(a) 前两年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) | 实际完成征收报批项目数量(个) | 实际完成征收报批面积(公顷) | 年度完成率(%) |
|--------|-------------|------------|-----------------|----------------|----------|
| 2024 年 | 1 | 0.8938 | 0 | 0 | 0 |

表 6-1(b) 前两年成片开发方案项目实施情况明细

| 土地征收成片开发方案往年实施计划 | | | | | | | 土地征收成片开发方案实施情况 | | | | |
|------------------|--------|------|------|---------------|--------|------------|----------------|----------|------|------|---------------|
| 方案编制年度 | 计划实施年度 | 年度批次 | 镇(街) | 项目名称 | 片区名称 | 拟征占地面积(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) |
| 2024年 | 2024年 | 第一批 | 清溪 | 青湖湾科创中心项目(二期) | 埔星路南片区 | 0.8938 | 未完成 | — | — | — | 0 |

6.2 拟安排项目的年度计划

清溪镇 2024 年度成片开发范围（第二批），拟安排建设项目共 1 个，项目属于市重大项目，拟征地范围面积共计 1.2090 公顷，项目在 2026 年完成实施。

表 6-2(a) 清溪镇成片开发范围土地征收实施计划汇总表

| 序号 | 实施年份 | 实施面积（公顷） |
|----|-------|----------|
| 1 | 第 1 年 | 0 |
| 2 | 第 2 年 | 0 |
| 3 | 第 3 年 | 1.2090 |

表 6-2(b)清溪镇成片开发范围土地征收实施计划一览表

| 片区名称 | 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） | 征地的主要用途 | 是否纳入 2024 年重大项目 | 征收时序 |
|--------|---------|-----------------|----------|-------------|---------|-----------------|--------|
| 浮岗村片区一 | 1 | 从莞高速公路清溪支线停车区项目 | QX-ZD-01 | 0.6547 | 高等级公路用地 | 是 | 2026 年 |
| 浮岗村片区二 | 2 | 从莞高速公路清溪支线停车区项目 | QX-ZD-02 | 0.5543 | 高等级公路用地 | 是 | 2026 年 |
| 合计 | — | — | — | 1.2090 | — | — | — |

6.3 国民经济和社会发展规划衔接

方案与 2024 年东莞市国民经济和社会发展规划、清溪镇 2024 年政府工作计划、清溪镇“十四五”规划充分衔接。具体内容详见附件。

6.4 与征地安置补偿措施的衔接情况

清溪镇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

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，浮岗村片区一、浮岗村片区二的从莞高速公路清溪支线停车区项目位于从莞高速清溪支线及其两侧用地，紧邻现状建成高速公路，不涉及超标准、超规模用地，符合土地集约节约利用的要求。

在项目选址的功能布局方面，浮岗村片区一、浮岗村片区的从莞高速公路清溪支线停车区项目规划用地为高等级公路用地，紧邻现状从莞高速公路，为从莞高速公路的配套公共服务设施，拟建项目选址符合相关规划的布局要求，有利于推动经济高质量发展。

在土地开发空间效益方面，通过成片开发方案的实施，可提升土地利用效率，并完善了高速公路周边配套基础设施，提供了优质空间载体，吸引优质项目的落地。

在布局优化方面，清溪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》、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，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 1.2090 公顷，占总用地比例 100%，预计未来土地开发利用率将达到 100.00%。片区规划充分考虑与周边环境的协调性，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

清溪镇成片开发的实施，将促进当地经济快速发展，依托高速公路停车区这一重要平台，深度整合高速公路沿线的丰富旅游资源、高效的物流产业以及独特的民俗文化，致力于打造独具特色、功能多元的高速公路停车区。停车区将不仅仅是传统的休息和补给场所，而是成为集旅游导览、文化体验、商品展示、休闲娱乐等多元化服务于一体的新型综合服务中心。

通过服务升级，引导并促进消费结构的优化与升级，满足旅客日益增长的品质化、多样化需求。项目将引入先进的服务理念和管理模式，提升服务区的整体服务质量与运营效率，确保旅客能够享受到更加便捷、舒适、贴心的服务体验。同时，还将有效提升高速公路服务区的经营效益，拓宽其收入来源，实现可持续发展。通过创新经营模式和拓展服务范围，为服务区注入新的活力与增长点，推动其从传统的单一功能向多功能、高效益方向转型升级。

此外，项目的实施还将有助于培育交通运输行业的新兴经济增长点。通过挖掘高速公路沿线的经济潜力，带动周边地区的经济发展，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。

7.3 社会效益评估

在村集体发展方面：一方面，本次清溪镇拟征收面积 1.2090 公顷。根据《东莞市征收农用地区片综合地价表》，清溪镇相关集体经济组织预计可获得土地补偿费约 220.88 万元，安置补助费约 94.66 万元，共约 315.54 万元，可用于集体经济的发展和居住环境的改善等。

另一方面，村集体土地在规划上存在滞后性、建设上存在盲目性。成片开发方案的实施，可对片区进行整体开发利用，带动周边片区村集体发展，提高村集体收入。

在促进社会就业方面，本次成片开发方案实施后，可提供相当数量的就业岗位，提高就业率。此外，还将有助于提升周边地区的旅游形象和吸引更多游客前来游览，提升高速公路服务区的经营效益、培育交通运输行业新兴经济增长点，促进清溪镇高效经济发展。

在完善公共设施配套方面，2个成片开发范围内，公益设施用地达100%，能够有效完善片区设施配套。

在城市形象方面，项目的建设有助于提升周边地区的旅游形象和促进地方积极发展，符合国民经济和社会发展规划的要求。

7.4 生态效益评估

清溪镇成片开发范围（第二批）均不涉及自然保护地、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。

项目引入时，会严格做好筛查工作，按照环境准入标准，强化空间布局，严格控制污染物排放；建立污染综合整治长效机制，符合东莞市“三线一单”管控要求。项目建设中，会结合具体项目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，按照相关规定严格要求，减少对区域生态环境品质产生不利影响。

在成片开发片区的初期开发阶段，我们遵循《东莞市建设用地上壤环境联动监管方案（东环〔2023〕164号）》的指导原则，规范执

行土壤污染状况调查，确保这一过程不影响用地审批的时效性，以保障后续用地的土壤环境安全。若有必要，我们将迅速开展土壤环境检测，预先识别并评估开发建设中可能面临的土壤污染等风险，以便及时采取预防措施。在开发过程中，我们将依据项目类型，在成片开发片区实施有效的环境保护和污染控制措施，并适时进行土壤环境等监测，力求最小化项目建设对大气、生态、地下水及土壤环境造成的超出环境承载能力的负面影响。同时，在项目开发完成后，我们将努力减轻项目日常运营对区域生态环境品质的潜在不利影响。对于项目实施及运营期间产生的生活废水和垃圾，我们将严格按照相关规定进行处理和排放，确保片区开发不会对生态环境造成负面效应。