



# 东莞市城市更新协会

DONGGUAN URBAN RENEWAL ASSOCIATION



2025-01-05 至 2026-01-11

## 东莞城市更新行业周报

东莞市城市更新协会

第二八一期（内部资料）

# 目录

content

## ➤ 政策动态

Policy developments

## ➤ 服务资讯

Service information

## ➤ 市场（社会）动态

Market dynamic

## ➤ 产业动态

Industrial Dynamic

## ➤ 协会（会员）动态

Association News

## 政策动态

- 加大“好房子”供给！住建部发文
- 东莞2026施工图来了！800字划出九大行动
- 最高6层！东莞拟出自建房新规
- 每户每月补贴500元！东莞推出市属人才住房租金优惠新政策
- 最新规划！东莞市区拟新增本科大学市级教育设施

## 服务资讯

- 土地出让合同信息公示 3 条
- 国有/集体建设用地使用权网上挂牌出让公告 0 条
- 地块结果公示 0 条
- 通知公告 15 条

## 市场（社会）动态

- 从中心城区到城市中心：万亿城从“心”出发
- 滨海湾：聚焦“三大主线”全面发力 建设滨海风情城市副中心
- 东莞高水平谋划沿东江镇村高质量发展片区
- 275米！CBD又有新项目，将刷新“东莞十大高楼”
- GDP破400亿跻身省百强镇前10！寮步以实干绘就“百千万工程”新图景

## 产业动态

- 东莞推出11宗产业用地，精准聚焦战新产业筑巢引凤
- 东莞多镇项目建设、企业生产齐发力拼“开门红”
- 开门红！投资4.5亿元的AI项目落户谢岗
- 总投资2.5亿！厚街又一总部项目火热开工

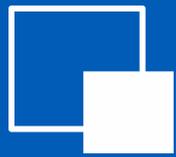
## 协会（会员）动态

- 东城虎英小学南校区正式开工！打造区域教育新高地
- 东莞规划院解锁“百千万工程”新范式赋能寮步镇香城现代化产业园建设走深走实
- 东莞市房地产业协会到访我会座谈交流
- 我会副会长单位广东东方昆仑（东莞）律师事务所到访协会座谈交流



**01**

**政策动态**



## 1、加大“好房子”供给！住建部发文

为适应人民群众高品质居住需要，加快推进住房品质提升，住房和城乡建设部发布《关于提升住房品质的意见》，明确了主要目标和八项重点任务，加大安全舒适绿色智慧的“好房子”供给。未来我们的房子会有哪些变化？一起看。

**建设标准**——加强现行相关标准实施效果评估，及时制订修订住宅设计标准等相关标准，全面提高住房设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等方面标准要求。

**设计水平**——合理规划住宅小区空间布局，为未来公共服务设施建设预留适当空间。

引导广大设计师从居住功能、安全、性能、质量、体验等方面出发，开展住房精细化、集成化设计，优化户型设计，完善功能分区，合理规划动线，改善采光通风条件，提升室内空间利用率和居住舒适度。

**建材**——推动高品质建材生产与应用协同发展，加强建筑和建材领域标准规范衔接。加快研发应用品质优良、节能环保、功能良好的新型建材，大力推广具有隔声降噪、防水防反味、抗菌防霉、保温隔热等作用的材料和产品。严格执行建材见证取样和进场复验制度，加大钢筋、预拌混凝土、保温材料、防水材料、电线电缆等重点建材质量监管力度。

**运维服务**——建立住房全生命周期安全管理长效机制，构建住宅建筑信息动态更新和安全隐患消除机制，全面提升房屋安全保障水平。实施物业服务质量提升行动，推动物业服务企业按照合同约定提供优质服务。拓展物业服务内容，推动物业服务进家庭，引导有条件的物业服务企业提供养老、托幼、助餐、家政等生活服务。推动建立智慧社区综合信息服务平台，整合周边服务资源，提升便民利民服务和运维服务水平。

**既有住房更新改造**——稳步推进城中村和危旧房改造，持续开展城镇老旧小区改造，统筹推动既有住房节能改造。加快建设完整社区，完善城市社区嵌入式服务设施，打造高品质居住生活空间。稳步推动燃气、供水、供热、排水、消防管道更新改造，开展居民供水加压调蓄设施更新改造，推动专业化运维，增设户内燃气安全、供热计量装置。鼓励采用以旧换新、原拆原建、模块化建造等方式，支持居民自主更新老旧住房。积极发展装配式装修，推广集成厨卫、架空地面、装配式隔墙等，缩短装修时间，方便更新维护。

详见网址：<https://webzdg.sun0769.com/web/news/content/718002?share=1>



# 01 政策动态



## 2、东莞2026施工图来了！800字划出九大行动

### 东莞2026「施工图」

800字划出九大行动

#### 回顾2025 东莞交出了一份亮眼的成绩单

- 进出口总额创历史新高
- 工业投资增速**超30%**  
其中高技术产业投资**超800亿元**
- R&D投入占比达**4.01%**  
位居**全省第3**
- 空港中心进出口货值突破**330亿元**
- 全市集体总资产突破**3000亿元**

### 三大引领

- 1.全力推动“湾区引领”行动取得新突破**
  - 推动基础设施和规则机制互联互通
  - 强化重大平台支撑作用
  - 深化莞港澳合作打造更多特色亮点
  - 对标一流湾区打造国际化生活圈
- 2.全力推动“动力引领”行动取得新突破**
  - 推进重点领域改革攻坚
  - 促进外贸外资提质发展
  - 完善海外综合服务体系
- 3.全力推动“科创引领”行动取得新突破**
  - 提升基础创新和关键技术攻关能力
  - 全链条完善科技成果转化服务体系
  - 着力强化人才战略支撑作用

### 三大提升

- 4.全力推动“产业提升”行动取得新突破**
  - 选准赛道抢占新产业制高点
  - 巩固优势稳住现有产业基本盘
  - 加快培育打造服务业新增长点
- 5.全力推动“消费投资提振”行动取得新突破**
  - 突出品牌打造与业态培养相结合提振消费
  - 坚持不懈提振投资
- 6.全力推动“环境提升”行动取得新突破**
  - “点线面”结合推进全域土地综合整治
  - “片区化”为重点推动城乡环境提升
  - 分区分类优化城市功能布局
  - 大力推动农村集体经济多元发展

### 三大建设

- 7.全力推动“品质民生建设”行动取得新突破**
  - 全力兜牢基本民生底线
  - 精准补齐教育医疗住房交通短板
  - 均衡提升养老育幼扶残服务水平
- 8.全力推动“全域文明建设”行动取得新突破**
  - 聚焦小切口倡导文明新风
  - 聚焦高品质加强文旅体供给
  - 聚焦宽领域加强城市形象宣传
- 9.全力推动“治理效能建设”行动取得新突破**
  - 织密织牢全市安全防护网络
  - 深入推进法治东莞建设
  - 积极探索高效能治理新路径

详见网址：

<https://static.nfnews.com/content/202601/05/c12054176.html?from=weChatMessage&colID=41&appversion=13200&firstColID=41&enterColumnId=41>



## 3、最高6层！东莞拟出自建房新规

（1月7日），东莞市住建局发布关于公开征求，《东莞市农民安居房管理办法（修订），（第二次征求意见稿）》意见的公告下称《办法》，关于谁能申请自建房、自建房的建设标准，以及审批程序和施工管理等事项，《办法》中都作出了相关规定。

据了解，旧的《办法》自2020年11月4日开始执行，有效期至2025年11月3日，为了政策有效衔接东莞市住房和城乡建设局曾于2025年9月，草拟了《办法（修订）（征求意见稿）》，对相关要求进行修订。

谁能申请农民安居房？

申请农民安居房建设应符合以下条件：

- （一）所在地块应符合国土空间总体规划等法定规划要求。
- （二）属于本农村集体经济组织成员，或符合《中华人民共和国农村集体经济组织法》“应当确认为农村集体经济组织成员”条件的人员。
- （三）已依法取得宅基地使用权。
- （四）符合“一户一宅”原则。

需要注意的是，《办法》还提到，严禁城镇居民到农村购买农房、宅基地，严禁退休干部到农村占地建房。

新建农民安居房有什么要求？

严控新增单家独栋宅基地，农房改建、加建、重建、新建均不得超过“一户一宅”。严禁占用耕地建设农房及超标准使用宅基地。

此外，《办法》对报建面积、层数等作了相关规定：

- 1、面积要求：每户用于建设农房的宅基地用地面积合计不得超过150平方米，总建筑面积不得超过用于建设农房的宅基地批准用地面积的4倍，农房建筑正射投影不得超出拟建批准用地红线。
- 2、高度、层数要求：①建筑层数原则上不得超过4层，首层高度不得超过4.5米，二层及以上每层不超过4.0米，总建筑高度不得超过16米。首层及以上楼层主动退让用于院落、绿地、停车设施等的，在总建筑面积符合本条第（一）款规定的前提下，允许建筑层数限制放宽至不超过6层，总建筑高度不超过23米。②允许建设顶层梯房，其建筑面积不得超过30平方米，建筑高度不得超过3米（需安装电梯设备的区域不超过4.5米），可不计入建筑层数。对采用农房设计通用图集推荐设计方案的，梯房的建筑面积和建筑高度不计入总建筑面积和总建筑高度；对不采用的，梯房的建筑面积和建筑高度须计入总建筑面积和总建筑高度。③建筑形式原则上应采用坡屋顶或半坡屋顶，高度不计入总建筑高度。④建筑（含投影范围）不得占用消防通道，鼓励与相邻建筑预留一定间距，保证通风、采光和管道、设备的安装。临街道路农房除应退让道路红线，还应满足我市城市规划管理的相关规定。⑤限建区原则上总建筑面积不得超过用于建设农房的宅基地用地批准面积的2倍，建筑层数不得超过2层。其他建设标准按照本条前述规定执行。⑥参与联户农房建设的原则上不超过3户，每户原则上只允许参与一次联户农房建设，联户农房总用地及建筑面积不得突破第十条规定的单户标准，每户均需符合“一户一宅”。

农房审批流程与登记

申请建设农房的，应以户为单位向农村集体经济组织提交建房书面申请及拟建房屋建设方案图。

申请人应在取得农房建设批准文件1年内开工，3年内竣工验收。施工单位需严格按批准内容施工。

农房验收后符合相关规定的，应凭宅基地用地批准文件或集体土地使用权证/不动产权证、农房建设批准文件、农房建设验收意见文件等向不动产登记部门申请办理房地一体确权登记。

联户农房办理不动产登记的，还应提供宅基地宗地合并批准文件和共有分配协议等。

详见网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/LG0ouwF-8Tm5jf9imSEoiA>

## 4、每户每月补贴500元！东莞推出市属人才住房租金优惠新政策

为深入推进住房保障货币化改革，加大住房保障力度，着力解决我市就业无房人才的住房困难问题，东莞市住房和城乡建设局会同东莞市财政局于近日联合印发《关于市属人才住房租金优惠的通知》（以下简称《通知》）。本通知自2026年1月4日起正式施行，有效期至2029年1月3日。

根据《通知》，本次租金优惠政策的适用房源为市属住房租赁企业公开出租运营的房源。保障对象主要聚焦于在东莞就业、符合条件的无房人才，具体须同时满足以下三项条件：

- 1.学历要求：具有全日制本科及以上学历（含教育部认可的境外高等院校毕业的归国留学人员）。
- 2.就业参保要求：申请时在本市工作并缴交城镇职工基本养老保险。
- 3.住房状况要求：本人及其配偶、未成年子女在我市无自有产权住房，且未正在享受我市住房保障相关的优惠政策。

符合条件的申请人可向市住房城乡建设局提交租房补贴申请。市住房城乡建设局将在10个工作日内对申报信息及申请材料进行核对。审核通过后，申请信息将在“东莞市住房和城乡建设局”官网进行为期10日的公示。公示期满无异议或异议不成立的，申请人将被正式登记为保障对象，享受相应租金优惠。

租金补贴自申请人被登记为保障对象的次月开始发放。补贴标准为每户每月500元。若承租房源的实际月租金低于500元，则按实际租金金额发放补贴。此项租金优惠政策的累计享受期限最长不超过3年。

为确保政策顺利实施，切实减轻人才住房负担，《通知》明确，落实市属人才住房租金优惠所需要的资金由市本级财政全额支付，相关经费可从市级住房保障专项资金列支，体现了市委、市政府对人才工作的高度重视和投入力度。

《通知》同时明确了监管与罚则。对于以欺骗等不正当手段领取租房补贴的申请人，住房城乡建设部门将有权追回已发放的有关补贴资金。涉嫌违法犯罪的，将依法追究相应法律责任，确保公共资源的公平、公正分配，维护政策的严肃性。

随着新政策的施行，原《关于市属人才住房租金优惠的通告》（东建房〔2022〕6号）同步废止。此项政策的出台，是东莞持续优化营商环境、打造人才高地、增强城市吸引力和竞争力的又一重要举措，预计将惠及广大在莞奋斗的青年人才，为其“安居乐业”提供有力支撑。

详见网址：

<https://webzdg.sun0769.com/web/news/content/717397?share=1>

## 5、最新规划！东莞市区拟新增本科大学市级教育设施

日前，东莞市自然资源局发布《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（公开稿），明确了南城未来10年规划，其中，家长们最关注的学校更是传来了好消息！

根据文件，南城规划保障27所小学、10所初中、12所九年一贯制学校的用地需求。

这其中，包括新建29所，改扩建2所，现状保留18所。

高中方面，规划保障4所普通高中、2所十二年一贯制学校、2所中等职业学校的用地需求。包括新建3所，现状保留5所。

根据规划图，有两所高中位于水濂山板块，一所在南开学校旁，一所在水濂山水库附近。

按照这个规划，到2035年，南城的学位也大幅增加。

义务教育阶段，学位数量将不少于11.42万个，包括小学学位数不少于8.06万个，初中学位数不少于3.36万个。

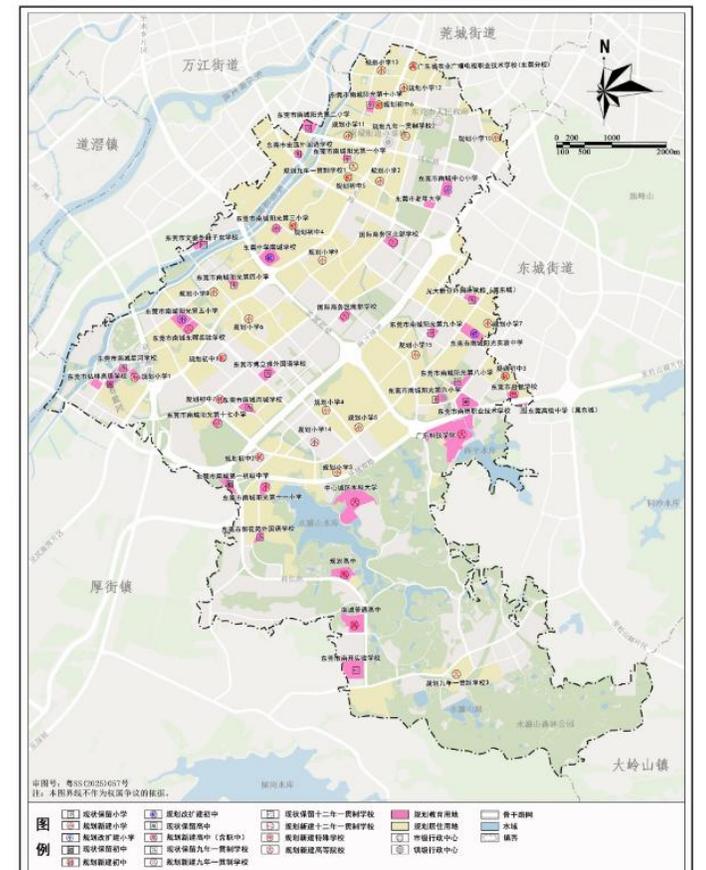
而高中教育学位数不少于1.6万，其中普通高中学位数不少于1.2万，中职学校学位数不少于0.4万。

不仅如此，根据规划，南城还规划新增中心城区本科大学市级教育设施，位置就在东莞植物园旁。

详见网址：

<https://webzdg.sun0769.com/web/news/content/720894?share=>

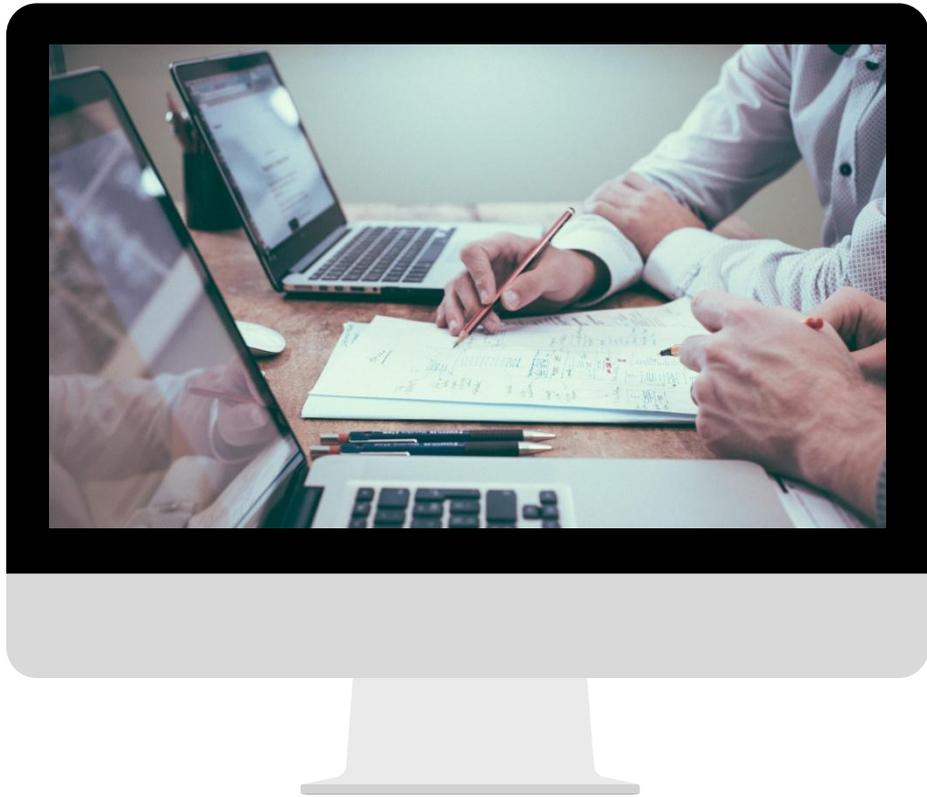
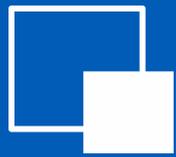
东莞市南城街道国土空间总体规划（2021—2035年）  
公共服务设施规划图——教育设施





**02**

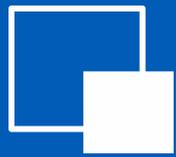
**服务资讯**



**本次共收录各类服务资讯18条，主要包括：**

---

- 1、土地出让合同信息公示 3 条
- 2、国有/集体建设用地使用权网上挂牌出让公告 0 条
- 3、地块结果公示 0 条
- 4、通知公告 15 条



# 02 服务资讯- 土地出让合同信息公示



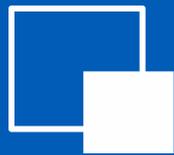
## 1、2025WT099地块土地出让合同信息公示

根据《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕4号）的有关文件精神，现将2025WT099地块的《国有建设用地使用权出让合同》的有关信息公示如下：

合同编号	东自然出让（市场）合〔2026〕第002号
土地面积	15272.94平方米
土地用途	工业用地（M1一类工业用地）
出让年限	50年
受让人	广东振远智能科技有限公司
出让价格	1696万元
容积率	$2.0 \leq R \leq 3.5$
建筑密度	$M \leq 50\%$
绿地率	/
动工时间	2027年2月2日之前
竣工时间	2029年2月2日之前

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4486/post\\_4486180.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4486/post_4486180.html#640)



# 02 服务资讯- 土地出让合同信息公示



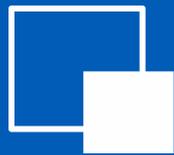
## 2、2025WT100地块土地出让合同信息公示

根据《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字[2017]2号）的有关文件精神，现将2025WT100地块的《国有建设用地使用权出让合同》的有关信息公示如下：

合同编号	东自然出让（市场）合[2026]第001号
土地面积	46643.42平方米
土地用途	工业用地（M1一类工业用地）
出让年限	50年
受让人	东莞广聚智造产业有限公司
出让价格	4907万元
容积率	$2.0 \leq R \leq 3.5$
建筑密度	$M \leq 50\%$
绿地率	/
动工时间	2027年1月28日之前
竣工时间	2029年1月28日之前

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4485/post\\_4485384.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4485/post_4485384.html#640)



## 02 服务资讯- 土地出让合同信息公示



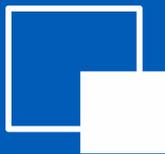
### 3、2026WT001地块土地出让合同信息公示

根据《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字[2017]2号）的有关文件精神，现将2026WT001地块的《国有建设用地使用权出让合同》的有关信息公示如下：

合同编号	东自然出让（市场）合[2026]第003号
土地面积	15815.95平方米
土地用途	工业用地（M1一类工业用地）
出让年限	50年
受让人	东莞市禾茂塑胶制品有限公司
出让价格	2373万元
容积率	$2.0 \leq R \leq 3.0$
建筑密度	$M \leq 50\%$
绿地率	/
动工时间	2027年2月3日之前
竣工时间	2028年8月3日之前

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4487/post\\_4487379.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4487/post_4487379.html#640)



# 02 服务资讯-通知公告



## 1、关于东莞市中心区南北第二通道城镇类“三旧”改造片区统筹规划的批后公告

根据《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》(东府〔2023〕4号)的规定，东莞市中心区南北第二通道城镇类“三旧”改造片区统筹规划已经批复同意，现按规定予以公告。

具体信息详见附件。

附件：

- 1.关于东莞市中心区南北第二通道城镇类“三旧”改造片区统筹规划的批复.pdf
- 2.东莞市中心区南北第二通道城镇类“三旧”改造片区控制导则.pdf

东莞市莞城街道办事处 东莞市南城街道办事处

2026年1月7日

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/ztpd/csgx/gggs/content/post\\_4487303.html](http://nr.dg.gov.cn/ztpd/csgx/gggs/content/post_4487303.html)

### 东莞市自然资源局文件

东自然资(更新)〔2025〕43号

#### 关于东莞市中心区南北第二通道城镇类 “三旧”改造片区统筹规划的批复

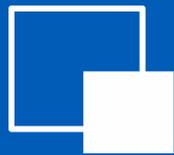
莞城街道办事处、南城街道办事处：

经市人民政府同意，现批复同意《东莞市中心区南北第二通道城镇类“三旧”改造片区统筹规划》，请莞城街道和南城街道按照批复内容（详见附件）抓紧开展后续实施工作。片区统筹规划作为协调性规划，具体内容可根据国家、省、市最新工作要求进行适时调整。

- 1 -

附件：东莞市中心区南北第二通道城镇类“三旧”改造片区控制导则





## 2、《东莞市黄江镇国土空间总体规划（2021 - 2035年）》（公开稿）

索引号：11441900MB2C90020A/2026-00017	分类：
发布机构：东莞市自然资源局	成文日期：2026-01-09
名称：《东莞市黄江镇国土空间总体规划（2021 - 2035年）》（公开稿）	
文号：	发布日期：2026-01-09
主题词：	

【打印】 【字体：大 中 小】

分享到：  

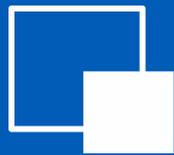
## 《东莞市黄江镇国土空间总体规划（2021 - 2035年）》 （公开稿）

发布日期：2026-01-09 浏览次数：140

《东莞市黄江镇国土空间总体规划（2021 - 2035年）》（公开稿）.pdf

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4487/post\\_4487321.html#618](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4487/post_4487321.html#618)



## 3、《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（公开稿）

索引号：11441900MB2C90020A/2026-00006	分类：
发布机构：东莞市自然资源局	成文日期：2026-01-05
名称：《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（公开稿）	
文号：	发布日期：2026-01-05
主题词：	

【打印】 【字体：大 中 小】

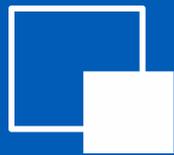
分享到：

## 《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（公开稿）

发布日期：2026-01-05 浏览次数：471

《东莞市南城街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（公开稿）.pdf

详见网址：  
[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4485/post\\_4485649.html#618](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4485/post_4485649.html#618)



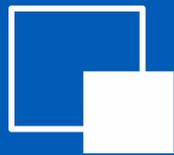
## 4、洪梅镇国有土地使用权划拨结果公告

根据《划拨用地目录》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规和政策文件，经东莞市人民政府批准，1宗国有土地使用权进行划拨使用，现将土地划拨内容公布如下：

序号	土地坐落	划拨面积 (公顷)	土地用途	使用条件	拟划拨土地 使用单位
1	洪梅镇新庄村	0.762518	体育用地 (C4体育用地)	容积率 建筑密度 绿地率 建筑高度	东莞水乡实业发 展有限公司

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4486/post\\_4486768.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4486/post_4486768.html#640)



## 5、望牛墩镇国有土地使用权划拨结果公告

根据《划拨用地目录》（中华人民共和国国土资源部令第9号）、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关政策规定，经市人民政府批准后，1宗国有土地使用权进行划拨使用，现将土地划拨内容公布如下：

序号	土地坐落	拟划拨面积 (公顷)	土地用途 (性质)	使用条件	拟划拨土地 使用单位
1	东莞市望 牛墩镇广 洲村	1.8806	道路用地 (S1)	容积率/ 绿地率/ 建筑密度/ 建筑高度/	东莞市集冠科 技产业公司

详见网址：  
[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4485/post\\_4485965.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4485/post_4485965.html#640)



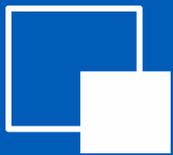
## 6、望牛墩镇国有土地使用权划拨预告公告

根据《划拨用地目录》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关政策规定，计划将1宗国有土地使用权进行划拨使用，现将土地划拨计划内容公布如下：

序号	土地坐落	拟划拨面积 (公顷)	土地用途 (性质)	使用条件	拟划拨土地 使用单位
1	东莞市望牛墩镇望联村	1.3048	文化娱乐用地(C3)	容积率 $\leq$ 1.8 绿地率 $\geq$ 35% 建筑密度 $\leq$ 30% 建筑高度 $\leq$ 70米	东莞市望牛墩镇 文化服务中心

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4485/post\\_4485964.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4485/post_4485964.html#640)

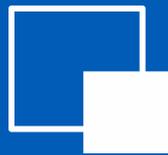


## 7、441915020001GB00779国有土地使用权协议出让结果公告

根据《协议出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第21号）、《协议出让国有土地使用权规范（试行）》等有关政策规定，经市人民政府批准后，1宗国有土地使用权进行协议出让，现将土地出让内容公布如下：

地块编号	土地坐落	拟出让面积 (平方米)	土地用途	使用条件	拟受让单位
44191502000 1GB00779	东莞市大岭 山镇大地村	23536.44	工业用地（M1— 类工业用地）	2.0≤容积率≤3.5	东莞市旗创 产业投资有 限公司

详见网址：  
[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4486/post\\_4486185.html#640](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4486/post_4486185.html#640)



## 8、东莞市望牛墩镇2025年度第四批次城镇建设用地-征地公告

### 东莞市人民政府征收土地方案公告

(22)〔2025〕第4号

根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定,《东莞市望牛墩镇2025年度第四批次城镇建设用地》业经广东省人民政府批准,现将该批次用地的征收土地方案内容和有关事项公告如下:

一、征收土地用途:交通运输(道路)用地。

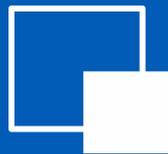
二、征收土地位置:位于东莞市望牛墩镇下漕东队股份经济合作社、东莞市望牛墩镇下漕官派股份经济合作社、东莞市望牛墩镇官洲股份经济联合社,具体征地范围以征地地形图红线圈定和坐标标定的位置为准。

三、被征地农村集体经济组织及面积(单位:公顷)

被征地农村集体经济组织	总面积	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
东莞市望牛墩镇下漕东队股份经济合作社	1.1686	0	0.0112	0.0020	0.0325	0.5973	0.5256	0
东莞市望牛墩镇下漕官派股份经济合作社	0.5986	0	0.1095	0.0021	0	0.4870	0	0
东莞市望牛墩镇官洲股份经济联合社	0.5100	0.0057	0.0518	0	0.0261	0.1594	0.0046	0.2624
合计	2.2772	0.0057	0.1725	0.0041	0.0586	1.2437	0.5302	0.2624

详见网址:

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post\\_4484812.html#652](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post_4484812.html#652)



## 9、东莞市望牛墩镇2025年度第十三批次城镇建设用地-征地公告

### 东莞市人民政府征收土地方案公告

(22)〔2025〕第13号

根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定,《东莞市望牛墩镇2025年度第十三批次城镇建设用地》业经广东省人民政府批准,现将该批次用地的征收土地方案内容和有关事项公告如下:

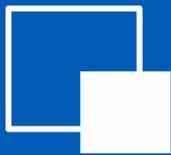
- 一、征收土地用途: 交通运输(道路)用地。
- 二、征收土地位置: 位于东莞市望牛墩镇下漕东队股份经济合作社、东莞市望牛墩镇下漕官派股份经济合作社,具体征地范围以征地地形图红线圈定和坐标标定的位置为准。

三、被征地农村集体经济组织及面积(单位:公顷)

被征地农村集体经济组织	总面积	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
东莞市望牛墩镇下漕东队股份经济合作社	0.0060	0	0	0	0	0	0.0060	0
东莞市望牛墩镇下漕官派股份经济合作社	0.0075	0	0	0	0	0	0.0075	0
合计	0.0135	0	0	0	0	0	0.0135	0

详见网址:

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post\\_4484811.html#652](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post_4484811.html#652)



## 10、东莞市望牛墩镇2024年度第五批次城镇建设用地-征地公告

### 东莞市人民政府征收土地方案公告

(22)〔2025〕第6号

根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，《东莞市望牛墩镇2024年度第五批次城镇建设用地》业经广东省人民政府批准，现将该批次用地的征收土地方案内容和有关事项公告如下：

一、征收土地用途：交通运输（道路）用地。

二、征收土地位置：位于东莞市望牛墩镇洲涡股份经济联合社，具体征地范围以征地地形图红线圈定和坐标标定的位置为准。

三、被征地农村集体经济组织及面积（单位：公顷）

被征地农村集体经济组织	总面积	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
东莞市望牛墩镇洲涡股份经济联合社	2.2767	0.2190	0.7268	0.0000	0.1261	1.2048	0.000	0.000
合计	2.2767	0.2190	0.7268	0.0000	0.1261	1.2048	0.000	0.000

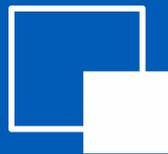
四、土地补偿安置标准

(一) 土地补偿费和安置补助费标准（单位：万元/公顷）

被征地农村集体经济组织	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
东莞市望牛墩镇洲涡股份经济联合社	196.5	196.5	196.5	196.5	196.5	196.5	196.5

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post\\_4484810.html#652](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post_4484810.html#652)



## 11、东莞市望牛墩镇2024年度第七批次城镇建设用地-征地公告

### 东莞市人民政府征收土地方案公告

(22)〔2025〕第3号

根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，《东莞市望牛墩镇2024年度第七批次城镇建设用地》业经广东省人民政府批准，现将该批次用地的征收土地方案内容和有关事项公告如下：

一、征收土地用途：交通运输（道路）用地。

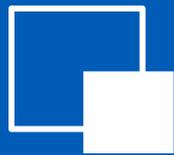
二、征收土地位置：位于东莞市望牛墩镇下漕长洲股份经济合作社，具体征地范围以征地地形图红线圈定和坐标标定的位置为准。

三、被征地农村集体经济组织及面积（单位：公顷）

被征地农村集体经济组织	总面积	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
东莞市望牛墩镇下漕长洲股份经济合作社	1.5442	0.4476	0.3816	0.0933	0.0000	0.4502	0.1715	0.0000
合计	1.5442	0.4476	0.3816	0.0933	0.0000	0.4502	0.1715	0.0000

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post\\_4484809.html#652](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post_4484809.html#652)



## 11、东莞市石碣镇同富路北同富智造中心项目涉及“三地”-东莞市人民政府征地公告

### 东莞市人民政府征收土地方案公告

(5)〔2025〕第06号

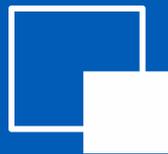
根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，东莞市石碣镇同富路北同富智造中心项目涉及“三地”业经广东省人民政府批准，现将该项目用地的征收土地方案内容和有关事项公告如下：

- 一、征收土地用途：一类工业用地。
- 二、征收土地位置：位于东莞市石碣镇石碣三村股份经济合作社、东莞市石碣镇石碣上一村股份经济合作社，具体征地范围以征地地形图红线圈定和坐标标定的位置为准。

三、被征地农村集体经济组织及面积（单位：公顷）

被征地农村集体经济组织	总面积	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
石碣镇石碣三村股份经济合作社	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.2610	0.0000	0.0000	0.0000
石碣镇石碣上一村股份经济合作社	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0007	0.0000	0.0000	0.0000
合计	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.2617	0.0000	0.0000	0.0000

详见网址：  
[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post\\_4484808.html#652](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post_4484808.html#652)



## 12、东莞市麻涌镇2024年度第十批次城镇建设用地-征地公告

### 东莞市人民政府征收土地方案公告

(4)〔2025〕第4号

根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，《东莞市麻涌镇2024年度第十批次城镇建设用地》业经广东省人民政府批准，现将该批次用地的征收土地方案内容和有关事项公告如下：

一、征收土地用途：交通运输用地。

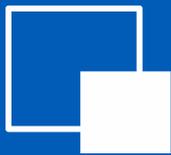
二、征收土地位置：位于东莞市麻涌镇大步股份经济联合社、东莞市麻涌镇麻四股份经济联合社，具体征地范围以征地地形图红线圈定和坐标标定的位置为准。

三、被征地农村集体经济组织及面积（单位：公顷）

被征地农村集体经济组织	总面积	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
东莞市麻涌镇大步股份经济联合社	2.4332	0.4199	0.5728	0	0.1071	0.5864	0.6477	0.0993
东莞市麻涌镇麻四股份经济联合社	2.3792	0.0342	0.8207	0.0001	0	1.2706	0.2222	0.0314
合计	4.8124	0.4541	1.3935	0.0001	0.1071	1.8570	0.8699	0.1307

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post\\_4484807.html#652](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post_4484807.html#652)



## 13、东莞市麻涌镇2024年度第十六批次城镇建设用地-征地公告

### 东莞市人民政府征收土地方案公告

(4)〔2025〕第3号

根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，《东莞市麻涌镇2024年度第十六批次城镇建设用地》业经广东省人民政府批准，现将该批次用地的征收土地方案内容和有关事项公告如下：

一、征收土地用途：交通运输用地。

二、征收土地位置：位于东莞市麻涌镇大步股份经济联合社、东莞市麻涌镇大步一片股份经济合作社、东莞市麻涌镇大步三片股份经济合作社、东莞市麻涌镇大步五片股份经济合作社、东莞市麻涌镇东太股份经济联合社、东莞市麻涌镇东太东浦北方股份经济合作社、东莞市麻涌镇东太东浦南一股份经济合作社、东莞市麻涌镇东太九宅一股份经济合作社，具体征地范围以征地地形图红线圈定和坐标标定的位置为准。

三、被征地农村集体经济组织及面积（单位：公顷）

被征地农村集体经济组织	总面积	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
东莞市麻涌镇大步股份经济联合社	3.3232	0.4634	1.3291	0.1817	0.1566	0.8786	0.1290	0.1848
东莞市麻涌镇大步三片股份经济合作社	0.5624	0	0.5270	0.0354	0	0	0	0
东莞市麻涌镇大步五片股份经济合作社	0.1793	0	0.1747	0	0	0.0046	0	0
东莞市麻涌镇大步一片股份经济合作社	0.1020	0.0466	0.0513	0	0	0.0041	0	0
东莞市麻涌镇东太东浦北方股份经济合作社	0.4690	0	0.2594	0.0503	0	0.1593	0	0
东莞市麻涌镇东太东浦北方股份经济合作社/东莞市麻涌镇东太东浦南一股份经济合作社	0.1758	0	0.0031	0.0005	0	0.1722	0	0
东莞市麻涌镇东太东浦南一股份经济合作社	0.4332	0.0116	0.3066	0	0	0.1150	0	0
东莞市麻涌镇东太股份经济联合社	0.1316	0	0.0637	0	0	0.0679	0	0
东莞市麻涌镇东太九宅一股份经济合作社	0.2735	0	0.1128	0	0.1283	0.0324	0	0
合计	5.6500	0.5216	2.8277	0.2679	0.2849	1.4341	0.1290	0.1848

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post\\_4484806.html#652](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post_4484806.html#652)



## 14、东莞市滨海湾2025年度第五批次城镇建设用-征地公告

### 东莞市人民政府征收土地方案公告

(34)〔2025〕第2号

根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，《东莞市滨海湾2025年度第五批次城镇建设用-征地公告》业经广东省人民政府批准，现将该批次用地的征收土地方案内容和有关事项公告如下：

一、征收土地用途：高等学校用地。

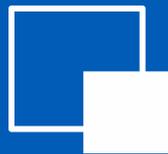
二、征收土地位置：位于东莞市虎门镇北面根竹园股份经济合作社、东莞市虎门镇北面股份经济联合社、东莞市虎门镇北面上刘股份经济合作社、东莞市虎门镇北面蛇上股份经济合作社、东莞市虎门镇北面蛇下股份经济合作社、东莞市虎门镇北面秀边股份经济合作社、东莞市虎门镇武山沙八围股份经济合作社、东莞市虎门镇武山沙股份经济联合社，具体征地范围以征地地形图红线圈定和坐标标定的位置为准。

三、被征地农村集体经济组织及面积（单位：公顷）

被征地农村集体经济组织	总面积	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
东莞市虎门镇北面根竹园股份经济合作社	3.5748	0.0009	0	0.0906	0.0050	3.4783	0	0
东莞市虎门镇北面股份经济联合社	1.9274	0.0031	0.0084	0.2580	0.0378	1.6201	0	0
东莞市虎门镇北面上刘股份经济合作社	2.7610	0.0004	0.1811	0.0010	0	2.5785	0	0
东莞市虎门镇北面蛇上股份经济合作社	13.1280	0.0874	0.0805	0.8266	0.3357	11.7978	0	0
东莞市虎门镇北面蛇下股份经济合作社	0.0448	0	0	0	0	0.0448	0	0
东莞市虎门镇北面秀边股份经济合作社	0.0447	0	0	0	0	0.0447	0	0
东莞市虎门镇武山沙八围股份经济合作社	9.4811	7.1312	0.0990	0	0.2612	1.9896	0.0001	0
东莞市虎门镇武山沙股份经济联合社	1.5054	0.8916	0.2149	0	0.0006	0.0220	0.3763	0
合计	32.4672	8.1146	0.5839	1.1762	0.6403	21.5758	0.3764	0

详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post\\_4484805.html#652](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post_4484805.html#652)



## 15、东莞市滨海湾2025年度第六批次城镇建设用地-征地公告

### 东莞市人民政府征收土地方案公告

(34)〔2025〕第3号

根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，《东莞市滨海湾2025年度第六批次城镇建设用地》业经广东省人民政府批准，现将该批次用地的征收土地方案内容和有关事项公告如下：

一、征收土地用途：高等学校用地。

二、征收土地位置：位于东莞市虎门镇北面股份经济联合社、东莞市虎门镇北面上刘股份经济合作社、东莞市虎门镇武山沙八围股份经济合作社、东莞市虎门镇武山沙股份经济联合社，具体征地范围以征地地形图红线圈定和坐标标定的位置为准。

三、被征地农村集体经济组织及面积（单位：公顷）

被征地农村集体经济组织	总面积	耕地	园地	林地	草地	其他农用地	建设用地	未利用地
东莞市虎门镇北面股份经济联合社	0.0032	0	0	0	0	0	0.0032	0
东莞市虎门镇北面上刘股份经济合作社	0.0024	0	0	0	0	0	0.0024	0
东莞市虎门镇武山沙八围股份经济合作社	0.0082	0	0	0	0	0	0.0082	0
东莞市虎门镇武山沙股份经济联合社	0.1083	0	0	0	0	0	0.1083	0
合计	0.1221	0	0	0	0	0	0.1221	0

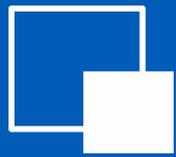
详见网址：

[http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post\\_4484804.html#652](http://nr.dg.gov.cn/gkmlpt/content/4/4484/post_4484804.html#652)



**03**

# **市场(社会)动态**



# 03 市场（社会）动态



## 1、东莞新年第一会召开！重点聚焦这些议题



1月5日，中国共产党东莞市第十五届委员会第十一次全体会议暨市委经济工作会议召开。

本次会议的主要任务是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届历次全会以及中央经济工作会议精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，落实省委十三届八次全会暨省委经济工作会议部署要求，总结2025年工作，分析当前形势，部署2026年工作。

本次会议的主要议题有：一是市委书记韦皓代表市委常委会向全会作工作报告；二是市委常委会向全会报告2025年传达学习贯彻落实习近平总书记重要讲话和重要指示精神情况；三是市委常委会向全会报告2025年抓党建工作情况；四是审议通过全会《决议》。

# 03 市场（社会）动态



## 2、三大建设，绘就现代化城市幸福底色

就业、教育、医疗、养老……一桩桩、一件件，关乎千家万户的幸福，承载人民群众对美好生活的向往。

东莞，是一座拥有超千万人口、外来人口高度集聚的特大城市，始终坚持以人民为中心的发展思想，把解决群众急难愁盼问题作为一切工作的出发点和落脚点。

1月5日，中国共产党东莞市第十五届委员会第十一次全体会议暨市委经济工作会议举行，明确指出现代化品质民生建设、全域文明建设、治理效能建设是不断增强群众获得感幸福感安全感、凝聚高质量发展强大合力的“三大建设”行动，共同构成建设“智创优品、和美宜居”现代化新东莞的施工图和任务书。

### 品质民生建设行动 厚植地方发展沃土

近年来，微短剧火遍全网，面对新业态、灵活就业蓬勃发展的趋势，东莞南城凯达丰竖店短剧基地的“就莞用”零工市场服务点日前启用，为演员、道具师、灯光师等灵活就业者提供岗位对接、技能提升等一站式服务，为短剧演艺人才、灵活就业者量身打造“梦想舞台”。

过去五年，东莞新建、改扩建公办中小学、幼儿园达281所，新增公办学位38.5万个，超额完成“十四五”目标，公办学位增量多项指标位列全省地级市第一。东莞正以“一个都不能少”的担当，织密织牢全覆盖、兜底式的教育保障网。

### 全域文明建设行动 绘就和美宜居画卷

千万人口对美好生活的向往，既离不开衣食住行的物质保障，也少不了文明风尚的浸润滋养。

能否有效提升广大市民的生活幸福感、厚植城市文明底蕴，直接关系到东莞这座城市高质量发展的品质与温度。

东莞巴士有限公司党委书记、董事长黎俊锋表示，公司与交警建立了系统化协作机制，通过每周上门宣教、全媒介精准推送等方式，有效提升了驾驶员的安全意识和应急处置能力，驾驶员正从被动接受教育向主动关注安全转变。

东莞正聚焦文明驾驶、文明停车、文明出行，强化大货车综合治理，开展电动自行车专项整治，推动非机动车道增量提质，持续办好“随手拍”“曝光台”“一把手跑现场”等项目，发动更多群众成为“文明监督员”“文明宣传员”，集中整治一批群众反映强烈的不文明行为和现象。

### 治理效能建设行动 守护万家平安

东莞是改革开放的先行地，经济外向度高、流动人口多，矛盾纠纷与风险隐患点多面广。

基层是城市治理的“最后一公里”，网格是守护民生的“前沿阵地”。

2025年，全市近万名网格员构建起“地面+空中”“人力+智能”“专业+群防”的现代化治理格局。这张网，既是风险排查网，也是民生服务网。

台风“桦加沙”登陆前，厚街镇党员网格员刘耀祥、梁征接到高血压老人求助，他们迅速协调社区急救分队，耐心劝说并护送老人就医，因处置及时，老人转危为安，彰显基层治理的民生温度。

民生无小事，枝叶总关情。从就业、教育、医疗到交通等方面，东莞持续补齐民生短板，以“三大建设”行动为抓手，不断提高普惠性、基础性、兜底性民生建设质量，积极满足群众日益增长的美好生活需求，全力打造一座有广度、有厚度、有温度，和美宜居、崇德向善的现代化文明城市。



## 3、从中心城区到城市中心：万亿城从“心”出发

### 编者按

2025年是“十四五”规划的收官之年，回顾过去五年，东莞始终坚持以高质量发展为主题，将重大项目建设作为推动经济社会发展的“强引擎”和“硬支撑”，在全市范围内掀起了一轮又一轮的攻坚热潮。五年来，东莞多个重大项目扎实推进，在经济社会发展中取得显著成效。东莞市发展和改革局（市重大办）现联合南方日报等媒体推出“十四五”东莞蝶变录——全市重大项目建设成果巡礼”系列报道，全景式展现重大项目在提升城市能级、优化产业结构、改善社会民生等方面取得的丰硕成果，共同感受东莞在“双万”新起点上加速奔跑的强劲脉搏与澎湃动能。

新年伊始，华灯初上的东莞大西路人声鼎沸，东莞记忆首开区二期正式开街迎客。老街区的骑楼砖瓦、珊洲河的粼粼波光与现代潮流业态交相辉映，勾勒出主客共享、活力迸发的城市休闲鲜活场景。

这一幕，正是“十四五”期间东莞中心城区蝶变的生动缩影。五年来，从焕新重生的历史街区到拔地而起的服务业集群，从横跨大道的慢行桥到绿意盎然的中心公园，多个重大项目多点开花、协同发力，让中心城区的首位度与综合承载力双提升，成为承载城市梦想、滋养市民生活的核心引擎。

“十四五”是东莞城市发展能级跃升的五年。作为全国22个超大特大城市之一，东莞以“强心”战略重塑城市发展逻辑，将中心城区打造为唯一的行政文化、金融商贸、公共服务中心。在中心城区“一心两轴三片区”（“一心”指行政文化中心，“两轴”指东莞大道时代发展轴和鸿福路山水文化轴，“三片区”指东莞国际商务区、三江六岸历史休闲区、黄旗南生态科创区）空间框架引领下，一批批重大项目落地生根、开花结果，推动中心城区实现从“分散布局”到“中心化集聚”的系统性转型，为城市高质量发展筑牢坚实根基。

### 空间筑基+功能集聚，筑牢“强心”硬支撑

“强心”战略的落地，离不开坚实的空间框架与核心功能的聚合。以交通、产业、生态类重大项目为抓手，东莞中心城区搭建起城市发展的“四梁八柱”，让“中心化集聚”的转型之路走得蹄疾步稳。

生态是城市生命底色，更是“韧性城市”建设的核心支撑。位于国际商务区的东莞中心公园分两期稳步推进，南部一期12.5万平方米的生态景观已对外开放，150余种植物、2000多棵乔木、2.8万平方米水体湿地构成城市“中央生态绿心”；北部二期聚焦活力运动功能，2200个地下车位与多元运动设施即将完工，未来将与南部生态区形成功能互补。以香文化和儿童友好为特色，黄旗南麓香遇走廊工程（一、二期）项目串联沿线东城体育公园、黄旗山公园、横岭村、网球中心、百花园等节点，2.8公里长的廊道上，花香地被与开花乔木次第铺展，为不同年龄段市民打造了兼具观赏、互动与休憩功能的多元活动空间。黄旗南麓香遇走廊持续拓展，三江六岸滨水岸线示范段则通过18公里岸线的三线贯通，串联起可园、金鳌洲塔等历史文化资源，水质连续优化让“河畅水清、岸绿景美”的图景成为市民日常，让中心城区在集聚发展中始终保持生态宜居的城市特质。

从交通织网到产业聚能，再到生态打底，“十四五”期间中心城区的硬设施建设，不仅夯实了城市发展的物理空间，更重塑了资源集聚的逻辑，让“一心两轴三片区”的规划蓝图转化为触手可及的现实，为城市能级提升奠定了坚实基础。

### 文旅融合+品质焕新，彰显民生软实力

如果说硬设施是城市的“筋骨”，那么软实力就是城市的“灵魂”。“十四五”期间，东莞中心城区坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”理念，以商业、文化、休闲类重大项目为载体，推动民生体验升级与文化记忆传承，让城市发展更有温度、更具内涵。

优质的休闲空间让宜居城市的内涵更加丰满，松山湖文化艺术街区（悠兰里ULAND）的崛起填补了片区高品质文化休闲需求。该项目集聚数学探索馆、盒子美术馆等五大特色场馆，A区的科技文化艺术场馆与B/C区的多元生活方式空间形成互补，通过AI导览、沉浸演艺等数字化手段，打造科技与艺术深度融合的消费场景，自2024年12月开园以来，累计吸引客流约600万人次，营业额超3000万元。与此同时，松山湖科学公园以“生态本底+科学内核+城市公共空间”为设计原则，背山面湖的97万平方米园区内，3条特色科学路径串联起生态保育、科学展示等多元功能，为片区注入创新活力。

强心之路，未来可期。面向“十五五”，东莞提出在全域布局上，深化“一主两副六片区”空间格局（“一主”为中心城区；“两副”为滨海湾和松山湖副中心；“六片区”则包括城区、松山湖、滨海、临深、水乡和东部片区），强化中心城区首位度，推动松山湖与中心城区一体联动发展，大力提升滨海湾新区发展能级，推动水乡片区、东南临深片区、东部工业园等组团发展，绘就全市域均衡协调发展的新图景。

## 4、滨海湾：聚焦“三大主线”全面发力 建设滨海风情城市副中心

建设“智创优品、和美宜居”  
现代化新东莞

东莞市政协副主席、  
滨海湾新区党工委书记  
罗斌



一把手访谈

中国共产党东莞市第十五届委员会第十一次全体会议提出，要围绕“智创优品、和美宜居”的城市发展战略目标，深入实施“九大行动”，奋力实现“十五五”良好开局。作为东莞深度参与大湾区建设的“桥头堡”、大湾区特色合作平台，滨海湾新区迅速贯彻落实全会精神，以建设国家人工智能应用中试基地为牵引，实施“人工智能+”行动，紧紧围绕科创产业新高地、融深通港新园区、宜居宜业宜游新社区“三大主线”全面发力，高标准、高品质建设滨海风情城市副中心，为加快建设“智创优品、和美宜居”的现代化新东莞作出更大贡献。

日前，坐落于滨海湾的全国首个移动终端AI中试基地正式启用，它不仅是滨海湾新区实施“人工智能+”行动，加快打造科创产业新高地的生动缩影，更为新区落实市委全会“九大行动”部署奠定了坚实的基础。该基地不仅填补了粤港澳大湾区在AI终端产业中试环节的空白，还依托东莞雄厚的制造业基础与滨海湾新区的战略区位优势，搭建起“技术研发-中试验证-规模化落地”的全链条产业枢纽，为全省、全国推进人工智能终端产业区域协同发展探索有益经验。

东莞市政协副主席、滨海湾新区党工委书记罗斌表示：“滨海湾新区将以建设国家人工智能应用中试基地为牵引，建设人工智能新区，力争今年内建成芯片应用、开源鸿蒙适配等5大能力中心。推动科技创新和产业创新深度融合，高效服务好现有龙头企业。开展产业链的精准招商，力争今年招引不少于10个产业项目。大力培育发展生产性服务业，构建‘技术交易+科创服务+企业加速’三位一体产业生态，打造高质量发展的新引擎。”

“九大行动”中，湾区引领、动力引领、科创引领“三大引领”行动，着眼于适应新形势要求、增创发展新优势。产业提升、消费投资提振、环境提升“三大提升”行动，着眼于关键领域的做大做强做优。品质民生建设、全域文明建设、治理效能建设“三大建设”行动，则不断增强群众获得感幸福感安全感，凝聚高质量发展强大合力。

今年元旦假期，以“悠享自然美好的时尚度假地”为定位的万象滨海购物村正式开门营业，该项目被约10公里海滨栈道与近70万平方米主题公园的生态绿意环抱，实现了商业空间与自然资源的有机共生。作为滨海湾新区大力提升城市品质，建设宜居宜业宜游新社区的典型项目代表，不仅丰富了东莞滨海湾新区商业配套，为湾区商业发展注入了新的活力，还有望成为拉动区域消费、提升城市活力的重要引擎。

与此同时，滨海湾新区还将在构建高效交通体系、完善公共服务配套、培育多元消费场景、统筹海岸带开发与保护等方面综合发力，提升人民群众的获得感、幸福感。罗斌介绍，“滨海湾将串联‘山海城’资源，今年将建成10公里的黄金海岸交椅湾段，力争‘十五五’期间贯通42公里的黄金海岸线全线，高标准、高质量建设滨海风情城市副中心，打造城市开放的新窗口和新名片。”

作为东莞对接粤港澳大湾区“黄金内湾”的关键节点，滨海湾新将深化对外开放，全力打造融深通港新园区。未来，滨海湾新区将持续提升对外开放能级，以粤港澳大湾区特色合作平台为主抓手，联动周边镇、东莞—香港国际空港中心，共同打造“湾区优质生活圈”。罗斌表示：“滨海湾将主动融入广深都市圈，加强与海南自贸港、南沙、前海等的联动对接，谋划推动一批合作事项落地。深化片区联动协作融合，深化协同招商引资、产业园区共建等多元化合作路径，建立区镇共建共享共赢的新机制。”

## 5、水乡特色发展经济区：聚焦“三大融合” 擘画发展新蓝图

市委十五届十一次全会暨市委经济工作会议提出，要围绕“智创优品、和美宜居”的城市发展战略目标，实施以“三大引领、三大提升、三大建设”为核心的“九大行动”，这为东莞“十五五”开局擘画了清晰路径。水乡特色发展经济区将紧紧围绕“智创优品、和美宜居”的战略目标，全面贯彻落实“九大行动”部署，着力抓好产业升级与科创赋能、扩大内需与民生提质、湾区引领与动力激活“三大融合”，推动产业发展与人居品质同步跃升，奋力开创智创共融、和美水乡新局面。

### 产业升级与科创赋能融合 构筑现代化产业体系

“十五五”开局之年，水乡特色发展经济区吹响奋进的号角，将聚焦培育新质生产力这一核心，把科技创新深度融入产业升级全过程。围绕人工智能、新能源、低空经济等新兴产业，开展链式招商、平台招商、场景招商，精准发力，构筑现代化产业体系。

“2026年，我们力争完成30亿元协议固投，加快推动莞台产业园、中塑新材料等重点项目早日投产达效，加速新兴产业集聚成势。同时，将强化武汉大学储能研究中心、广东蜂巢等公共技术平台的支撑作用，完善‘基金+服务’保障机制，全面构建创新生态。此外，大力实施‘人工智能+’赋能行动，推动传统产业转型升级，为水乡经济高质量发展注入新动能。”水乡特色发展经济区党工委书记、洪梅镇党委书记赖健伟表示。

### 扩大内需与民生提质融合 建设和美宜居新城

在扩大内需与民生提质方面，水乡特色经济区把扩大有效投资作为稳增长、惠民生的关键抓手，系统谋划交通、教育、医疗、产业配套等65个项目。今年，水乡特色发展经济区将推动核心片区内道路管网等20个项目动工，加快18个在建项目建设，确保水乡未来学校等12个项目年内完工。同时，加快开展新槎大桥、东江通道项目前期工作，力争东江通道年内动工。

“我们将全力打造河西高品质产业社区，加快洪梅大桥、梅沙变电站等基础设施建设，完成1300套人才租赁住房供给，满足不同层次人才的居住需求，打造产城融合标杆。”赖健伟说，经济区还将深化与市教育局共建的教育改革实验区建设，支持水乡中心医院新院区提升医疗服务能力，争创特色专科品牌，提升公共服务水平，让居民共享发展成果。

### 湾区引领与动力激活融合 促进区域协同发展

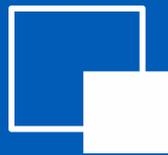
未来，水乡特色经济发展区将以更高站位、更宽视野融入区域发展大局，通过深化改革激发内生动力，在服务全市战略中提升水乡能级。一方面，深度融入大湾区建设，推动穗莞多元融合，聚焦规划衔接、交通互联、产业协同，打造穗莞战略合作先导区；另一方面，深化莞台产业合作，积极拓展人文与科创交流，打造两岸创新发展合作新高地。

“我们将以做大做强省级经开区为牵引，优化五镇统筹发展机制，在规划融合、产业协同、设施共建、服务共享上取得更大成效，提升区域整体发展能级。另一方面，将持续深化改革开放，扩大‘政务进园区’服务覆盖面，完善工程建设项目全流程帮办代办机制，提升审批服务效率。”赖健伟表示，深化“智慧水乡新城”平台应用，将推动“视频+AI”技术向全域治理延伸，打造数字化赋能基层治理的“水乡样本”。

2026年，水乡特色经济发展区将以开局即冲刺的姿态，全面发力，为全市高质量发展作出水乡贡献。通过聚焦“三大融合”，不断开创发展新局面，成为“智创优品、和美宜居”现代化新东莞的重要增长极。







# 03 市场（社会）动态



## 7、容积率下调至2.5！滨海湾新区宅地上新，人居品质再跃升

2026年开年，东莞土拍市场迎来重磅信号——滨海湾新区交椅湾板块B02-30号住宅地块正式进入控规调整公示阶段，容积率由3.1优化至2.5，建筑限高80米，这一符合东莞“好房子”标准的优质地块，标志着区域居住品质升级再提速。

据悉，B02-30地块位于滨海润府一期北侧、二期望云西侧，占地约35187平方米，计容建面约87967平方米，建筑密度30%，绿地率35%，居住人口规划约2346人。从规划指标来看，其规模略大于滨海润府二期望云，且容积率更低，配合80米的建筑限高，将打造更为舒适的低密居住环境，与周边的公共绿地、水域生态资源形成呼应。

值得一提的是，该地块所在的交椅湾板块，已形成成熟的产业与生活配套体系。周边聚集了OPPO数据中心、vivo工业园、欧菲光湾区科创中心等产业集群，同时紧邻万象滨海购物村——这座2025年12月28日开业即刷屏大湾区的商业体，凭借优质品牌入驻与沉浸式体验服务，为区域居民提供了高端消费场景。

此次地块指标调整，是东莞落实《东莞市住宅品质提升设计导则（第一版）》的具体体现。该导则明确要求高层住宅层高不低于3.1米、建筑限高80米、容积率不高于3.1，而B02-30地块2.5的容积率与80米限高，正是对这一品质标准的深度践行。

业内人士分析，2026年东莞楼市大环境将持续平稳，房企竞争将聚焦产品力与客户需求。随着《东莞市住宅品质提升设计导则（第一版）》的全面落地，像滨海湾新区B02-30这样的低密优质地块，有望吸引更多品牌房企参与角逐。而对于购房者而言，房企对产品打造的精细化升级，叠加国家宏观政策支持，将迎来挑选“好房子”的黄金时期。

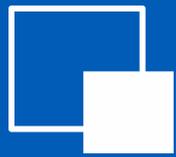
### 3.3 居住环境

#### 3.3.1 空间环境控制指标

1 住宅项目应为居民提供宜居的居住生活环境，其居住街坊的空间环境控制指标除《东莞市城市规划管理技术规定》《建设项目用地预审与选址要求》或东莞市自然资源局等相关规定外，应符合表 3.3.1-1 的规定。

表 3.3.1-1 居住街坊的空间环境控制指标

住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)	人均住宅用地面积最大值 (m <sup>2</sup> /人)
低层 (1层-3层)	1.0-1.2	43	25	18	36
多层 I 类 (4层-6层)	1.3-1.6	32	30	27	27
多层 II 类 (7层-9层)	1.7-2.1	30	30	36	20
高层 I 类 (10层-17层)	2.2-2.8	22	35	54	16
高层 II 类 (18层-26层)	2.8-3.1	22	35	80	12



# 03 市场（社会）动态



## 8、寮步：开好局、起好步 科学谋划“十五五”发展蓝图



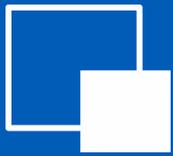
1月5日，中国共产党东莞市第十五届委员会第十一次全体会议暨市委经济工作会议召开。会议围绕“智创优品、和美宜居”战略目标，系统部署九大行动，为各镇街做好新一年工作、实现“十五五”良好开局指明了方向，令人鼓舞、催人奋进。

寮步镇党委书记赵智佳表示，寮步将坚决贯彻落实全会精神，锚定“科创智造强镇，香市善美之城”发展定位，科学谋划“十五五”发展蓝图。

一是全力构建具有竞争力的现代化产业体系，以高伟光学等龙头企业为引领，聚力打造千亿级新一代电子信息产业集群；以共建松山湖大道创新轴为抓手，统筹推进香城产业社区、香市科技产业园和篮球中心片区“一轴三区”建设。强化产业基金“以投促引”作用，前瞻布局具身智能、新材料等战略性新兴产业和未来产业；以人力资源服务为核心打造生产性服务业集聚区，持续培育发展新动能。

二是把握东莞入选国家消费“三新”试点城市的机遇，依托香市、车市、球市、夜市四张名片，推出一批场景化促消费活动，持续做强“乐购小镇”。

三是深入推进“百千万工程”，按照小城市标准扎实推进和美乡村建设，全面提升公共服务、环境品质和全域文明水平，加快建设更高水平的宜居宜业善美寮步，奋力在新征程上开好局、起好步。



# 03 市场（社会）动态



## 9、莞城：扛起中心城区担当 推动老城焕新提质增效

2026年为“十五五”开局之年。新年伊始，市委全会明确了“智创优品、和美宜居”的城市发展战略目标，部署实施“九大行动”，为东莞“十五五”开好局、起好步指明了路径。莞城街道作为东莞市中心城区的重要构成，将紧紧围绕“智创优品、和美宜居”的战略目标，系统推进经济、社会、民生等领域的高质量发展。

莞城街道党工委书记李汉容：“莞城作为东莞的城市原点和文化根脉所在，将坚决扛起中心城区的责任担当，结合自身资源禀赋，以‘老城焕新、质效双升’为抓手，一步一个脚印把宏伟蓝图转化为生动实景。”

### 、以“科创+产业”双轮驱动 筑牢“智创优品”核心支撑

“智创优品”的关键在于科技创新与产业升级的深度融合。莞城将立足老城区资源禀赋，在“提质增效、特色发展”上做足文章。在持续强化科创引领方面，依托制造业数字化转型赋能中心，推动更多中小企业加入智能移动终端等领域的数字化改造行列，培育壮大新质生产力。在打造“制造美学之城”方面，重点推进粮仓片区工业设计集聚区、广东智慧广电数字产业中心等项目建设，联动鱒鱼洲文创园、大拇指·协益创意产业园形成创新矩阵，让老厂房变身“创新引擎”。

在产业提升上，莞城将聚焦“8+8+4”产业体系，一方面稳住莞城科技园优质制造企业基本盘，支持企业技术改造和设备更新；另一方面做优特色消费品牌，打造东莞记忆“骑楼新生，老城焕彩”消费新场景，升级东纵商圈、培育省级家居设计商圈，做大做强君尚户外休闲餐饮街区等特色IP，同时深化“乐购莞城”系列活动，推动老字号焕发新机、夜市经济提质增效。

### 02、以“更新+民生”双向发力 绘就“和美宜居”实景画卷

新的一年，莞城将以“百千万工程”为牵引，把“和美宜居”的要求落实到城市更新、环境提升、民生保障的每一个细节。

莞城街道党工委书记李汉容：“在城市更新方面，我们将延续城中村改造的‘莞城速度’，加快推进东莞记忆首开区后续建设，振华路、华侨大酒店、运河商场将于今年落成开放，同时高质量推进北隅、罗沙等社区危旧房改造，年内完成165套危房改造任务，让群众从‘住有所居’迈向‘住有宜居’。”

聚焦民生关切，莞城将进一步擦亮“学在莞城”教育品牌，推进教育扩容提质，深化集团化办学模式，盘活资源扩大公办学位供给，努力让教育发展成果更公平地惠及每个孩子。

环境提升是宜居的基础，莞城将深化全域土地综合整治，持续推进莞太路、东江大道等重要廊道整治，新增一批口袋公园和绿美小园，让“推窗见绿、出门入园”成为常态。

针对老城区停车难问题，莞城将加快东江月立体停车场建设，推广博厦社区停车治理经验，推动行政企事业单位停车资源共享，助力全市停车“一张网”建设落地见效。以“门前三包”示范路、AI感知示范路建设为抓手，持续整治城市“六乱”，让老城既有烟火气，更有整洁度。

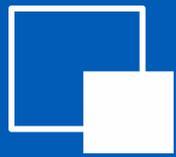
### 03、以“文明+治理”双管齐下 提升城市发展品质内涵

锚定“全面全域、长长久久”的目标，莞城将紧密结合全域文明建设与治理效能提升，让文明成为莞城最鲜明的底色。深入挖掘莞城历史文化资源，以东莞记忆项目为载体，打造非遗展示、粤韵传承的文化空间，让千角灯、红漆描花木屐等传统文化在骑楼老街焕发新生。聚焦“小切口”倡导文明新风，擦亮“民生大莞家”品牌，持续办好民生微实事、兑现民生微心愿，让群众感受到实实在在的变化。

在治理效能上，莞城将织密安全防护网络，深入推进法治莞城建设，同时优化营商环境，实施企业全生命周期服务，通过包容审慎监管为企业发展营造良好“小气候”。重点完善西隅社区省典型村、博厦社区和美宜居社区的培育机制，以点带面推动城乡功能布局优化，让老城区既保留文化根脉，又充满现代活力。

春潮澎湃涌动，战鼓激昂擂响。市委全会吹响奋进号角，莞城将始终坚持党建引领，以“抓早赶前、只争朝夕”的作风，把“九大行动”的各项部署转化为具体项目、实在成效，开创高质量发展新局面。

莞城街道党工委书记李汉容：“我们坚信，在市委、市政府的坚强领导下，莞城必将以‘核心城区’的担当、‘老城焕新’的成效，为加快建设‘智创优品、和美宜居’的现代化新东莞贡献更大力量！”



# 03 市场（社会）动态



## 10、275米！CBD又有新项目，将刷新“东莞十大高楼”

开好局，起好步！

新年伊始

东莞项目建设如火如荼

近日

华润置地中心东莞银行总部大厦项目

完成主体结构封顶

正式转入幕墙安装和内部装修阶段

东莞又一高楼要来了！

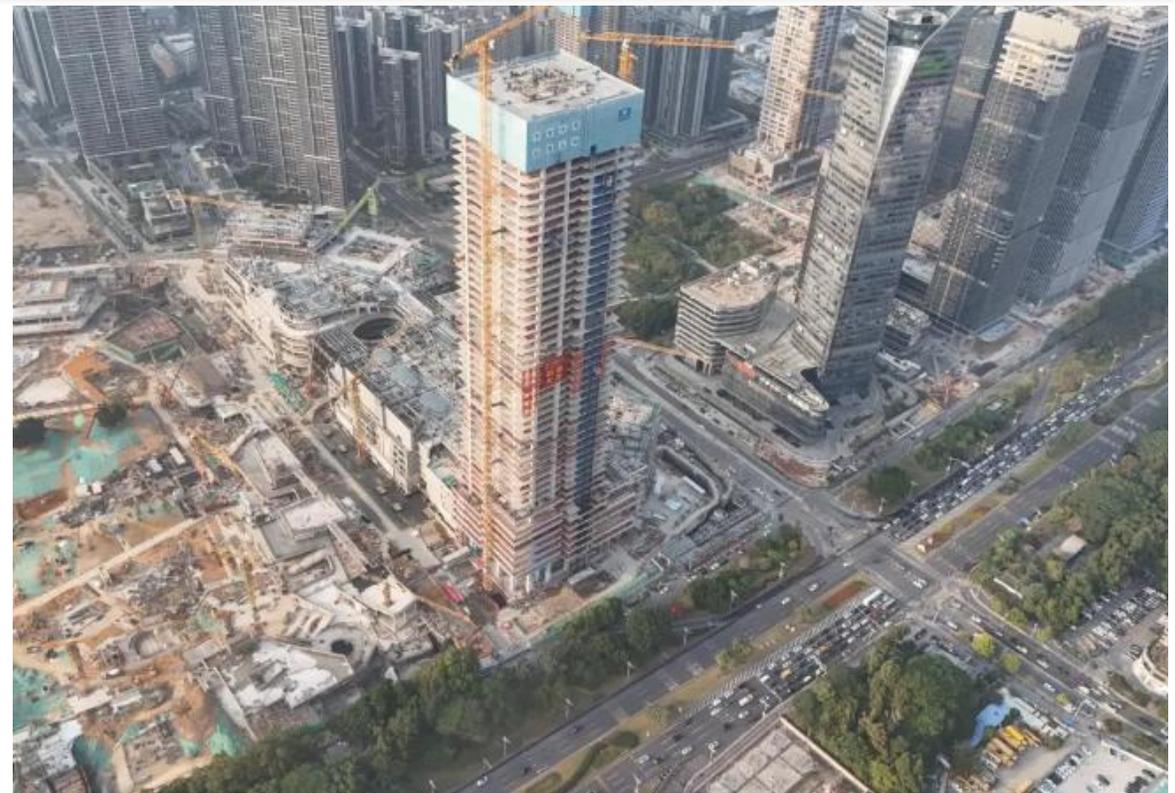
项目位于东莞CBD、西平地铁站旁，总建筑面积约16.6万平方米，总高度275米。项目建成后，将用于东莞银行总部办公大楼，成为东莞十大高楼之一。

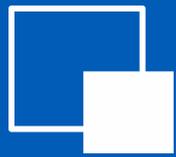
东莞银行总部大厦的加入

不仅将刷新城市天际线

更将成为东莞金融业发展的又一重要标志

期待早日建成使用





## 11、樟木头镇官仓社区获评广东省第二批“百千万工程”典型村



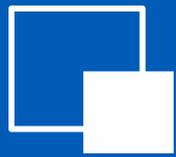
近日，广东省第二批“百千万工程”典型村评定结果公布，官仓社区顺利通过评定，成功获评第二批“百千万工程”典型村。

官仓社区以东莞樟木头“中国作家第一村”“美丽庭院”示范社区为抓手，通过“文学+”赋能产业发展，打造“古韵客乡·作家村落”，不断补短板、强优势，推动乡村发展。以“作家村”实体村落建设为中心，对2万平方米的“三家巷”进行连片改造，打造41间作家工作室等4个展馆、服务中心等配套设施，引进专业运营团队实现实体化转变。同时以“一室一品牌”推动作家作品出版、IP影视化，搭建交流合作平台促进版权交易，推动文学作品向产品转化。“作家村”先后吸引一批重要文学机构挂牌进驻，共有108名作家进驻“作家村”，“村民”出版发行的文学作品900多册，9人获“鲁迅文学奖”、4人获中宣部“五个一工程”奖，影响力显著扩大。

官仓社区聚焦“美丽圩镇客厅”“美丽庭院”，推进美丽圩镇“七个一”建设，打造“一厅四馆”展示“百千万工程”成果；以“花香、墨香、探客乡”为主题，累计培育26户美丽庭院典型户，发展“美丽庭院+经济”，通过“花卉超市”链接多方力量，以“作家村”为核心推出故地重游、亲子游、研学游路线，引入“墨隐咖啡”“创富小院”经营业态，积极发挥客家麒麟舞非遗优势，融入特色农产品，开发麒麟头、荔枝酒等文创产品，提升品牌附加值。

此外，官仓社区还通过人居环境“六大专项”攻坚，打造农房风貌连片提升样板，推进全域道路修复、沥青铺设、房屋外立面改造、“三线”动态整治、全域智慧停车管理等项目，显著提升社区的整体面貌和营商居住环境；推动社区警务与基层治理深度融合，辖区犯罪率明显降低，居民房屋出租率从50%升至100%，租金上涨50%-80%。

接下来，官仓社区将以三家巷为基、“作家村”为魂，文旅产业发展为引擎，通过活化客家古村、挖掘作家文化内涵、发展研学产业，打造兼具文化价值、旅游活力和生态宜居的典型村落。



# 03 市场（社会）动态



## 12、“忧居”变“优居”！莞城街道第三批城市危旧房改造项目开工

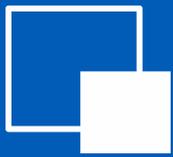
近日，莞城街道举行第三批城市危旧房改造项目开工仪式。东莞市住房和城乡建设局、莞城街道住房和城乡建设局、东实集团有关负责人，项目参建单位有关代表出席开工仪式。

本批次改造项目覆盖莞城街道北隅、罗沙及兴塘3个社区共10栋165套危房，将惠及居民约350人，改造面积1.67万平方米。项目纳入中央财政城镇保障性安居工程（城市危旧房改造）补助范围，预计于2026年年底前竣工，改造内容涵盖结构加固、外墙翻新及综合改造等，着力消除安全隐患，实现“住有所居”向“住有宜居”升级。

危旧房改造既是落实城市更新、保障性安居工程决策部署的具体行动，也是回应群众关切、筑牢城市安全防线的重要举措。项目建设单位代表表示，将切实履行主体责任，全力保障项目按计划推进。施工单位代表承诺，将严守安全红线、严控工程质量，以标准化施工和精细化管理确保项目高效推进。监理单位代表强调，将严格履行监理职责，确保工程符合相关标准和要求。市住房城乡建设局相关科室负责人指出，将做好协调推进和服务保障工作，与参建单位形成合力，努力把项目打造成群众满意的精品工程。

据了解，市住房和城乡建设局坚持以人民为中心，全面践行人民城市理念，构建“市级统筹、镇街落实、社区参与”的工作机制，加力实施危旧房改造，2025年，全市危旧房改造开工建设超1000套。接下来，市住房和城乡建设局将持续强化政策支持，指导各镇街（园区）加快推进城市危旧房改造工作，推动建设好房子、好小区、好社区、好城区。





# 03 市场（社会）动态



## 13、GDP破400亿跻身省百强镇前10！寮步以实干绘就“百千万工程”新图景

在广东省“百千万工程”纵深推进的关键三年，寮步镇锚定“产业兴旺、生态宜居、共融共富”目标，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧扣省委“1310”具体部署和市委市政府工作要求，以“头号力度”攻坚克难、实干笃行。全镇地区生产总值突破400亿元，昂首跻身全国综合实力千强镇第35位、全省百强镇前10位，成功创建全省首批典型镇、获批按照小城市标准规划建设试点中心镇，连续两年获评全市“百千万工程”年度综合评价优秀，正从“典型标杆”加速向“样板新城”跨越，走出了一条独具寮步特色的城乡融合高质量发展新路径。

### 规划筑基 擘画全域发展新蓝图

寮步镇立足“小城市”核心定位，高起点、高标准打造串联21个村（社区）、全长约23公里、覆盖面积达40平方公里的“莞香飘逸”乡村振兴示范带，构建“一带五环”发展格局，推动“两园一区”产业空间超千亩拓展，实现了从镇域到园区的现代化规划全覆盖，典型镇规划成果获评省级优秀，为高质量发展筑牢空间支撑。

产业焕新，激活经济增长强引擎。三年来，寮步强化“产业-空间-开发运营”三位一体发展模式，累计统筹土地1250.6亩，成功招引亿元及以上项目48个。先进制造业、高技术制造业增加值大幅增长，实现百亿级龙头企业零的突破。现代服务业能级提升，省级人力资源产业园、全国瞩目的沉香抖音电商直播基地、首店经济蓬勃发展，农文旅商体深度融合，为经济注入新动能。

寮步镇经济发展局局长邝钜波表示：“在产业体系构建工作中，寮步聚焦现代化产业布局优化，以企业需求为导向，持续强化精准服务效能，全方位助力企业提质增效、转型升级。全镇成功打造‘1+162+660’企业梯度培育梯队，实现二百亿级龙头企业培育‘零突破’；国家级专精特新‘小巨人’企业培育成效显著，累计达14家，产业梯队发展的层次与活力持续提升。”

### 风貌蝶变 勾勒宜居宜业新画卷

寮步投入超千万元推动典型村培育和农房风貌改造，23个村（社区）入选省级典型培育村。绿美建设纵深推进，森林抚育、碧道建设、污染防治成效显著，成功创建省森林城镇。同时，新增上万个停车位，完成大量道路升级和雨污管网建设，实现全域“三线”整治、生活垃圾分类全覆盖，城市品质显著提升。

治理提质，厚植民生幸福新底色。教育、医疗、养老等公共服务同步升级，新增优质公办学位8250个，国家级卫生镇等荣誉蝉联，居家养老实现全覆盖。基层治理不断创新，“网格+调解”“无讼社区”“楼长义管家”等模式打通治理“末梢”，文明实践活动丰富多彩，群众幸福感在家门口升级。

“自‘百千万工程’深入实施以来，寮步镇‘百千万工程’工作组联合镇各部门、村（社区）凝聚攻坚合力，紧扣‘产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕’目标要求，扎实推进镇域经济提质增效、人居环境焕新升级、基层治理精细优化、民生服务扩容提质、社会协同共建共享，各项工作取得突破性进展。寮步成功创建全省首批典型镇，获批按照小城市标准规划建设的试点中心镇，为全镇高质量发展注入强劲动力。”寮步镇党政综合办主任文理华说道。

### 改革赋能聚合 协作共建谱新篇

寮步深化“百千万工程”集成式改革，撬动657家企业、商协会捐赠资金物资超2944万元。组建专家智库，建立驻镇规划师制度，乡建青年寮步季行动等相关经验获国家、省级推广。对口帮扶精准有力，寮步产业共建招引项目134个，总投资超162.8亿元，绘就跨区域协同发展同心圆。

从精绘蓝图到改革赋能，从产业腾飞到民生为本，“百千万工程”三年初见成效，是里程碑更是新起点。寮步将持续锚定“五年显著变化”目标，在产业提质、城乡融合、民生改善、治理创新的道路上笃定前行，以实干实绩谱写中国式现代化建设的寮步新篇章。



## 14、横沥“微改造”书写民生“大文章”



“饭堂翻新后敞亮又实用”“球场重铺后，打球再也不担心绊脚”“街角多了小公园，平时散步歇脚都有了好去处”……提及身边的点滴变化，村民们纷纷竖起大拇指。这些看似不起眼的“微改造”，精准锚定群众急难愁盼，让幸福的暖意悄然融入日常生活的每一处细节。

近日，横沥镇2025年度民生微实事（便民工程）公共设施提升类项目集中完工并陆续投入使用。田饶步村中心饭堂修缮、禾田公园球场翻新、新四村小坑尾休闲公园改造、恒泉社区东风路边角花园打造等一批接地气的“微改造”项目，正悄然刷新着村镇的颜值，也让村民的日常生活更添便利与舒心。

田饶步村中心饭堂的修缮，是本次民生微实事中的一个生动缩影。该饭堂始建于2008年，建筑面积约500平方米，曾是村民举办婚嫁喜宴、宗族聚会的重要场所。然而时光流逝，饭堂墙面逐渐斑驳剥落，地砖开裂翘起，门窗变形漏风，厨房内的炉灶、排烟设备也日益老化失灵，不仅拉低了整体环境颜值，更难以承载村民举办规模化喜宴的需求。

“饭堂破旧问题一直是村民反映的热点，我们多次走访收集意见，最终将修缮工程纳入民生微实事。”田饶步村村委会工作人员陈嘉欣介绍，此次修缮不仅对室内墙面、地面、门窗进行全面翻新，还升级了厨房全套设备、增设了圆角餐桌，可惠及2000名村民。这一暖心举措不仅彻底解决了村民宴请的“老大难”问题，更帮大家省下了不少场地租赁费用，赢得了村民们的一致点赞。

民生无小事，枝叶总关情。除了饭堂“焕新”，休闲空间的打造也成为提升幸福感的关键一笔。位于职教城大道与新四村小坑尾村交界处的新四村小坑尾休闲公园，近日悄然亮相。这里曾是一片约2000平方米的闲置荒地，杂草丛生，环境杂乱。随着周边企业陆续入驻、员工数量不断增加，大家对就近休闲场地的需求愈发迫切。横沥镇将其纳入民生微实事项目，改造为集散步、休憩功能于一体的休闲公园。如今，蜿蜒的人行道、错落的绿植与原木色休闲长椅取代了往日荒芜，成为附近居民和企业员工放松身心的“后花园”。

“以前下班只能窝在宿舍里，现在步行3分钟就能到公园散步，满眼都是郁郁葱葱的绿色，太惬意了！”广东诺正电子股份有限公司员工代小姐的这番话，道出了周边许多居民和企业员工的心声。公园建成后，不仅丰富了她的业余生活，更让她真切感受到了这座小镇的温暖与关怀。

同样迎来改变的，还有禾田公园的球场、六甲村的生态休闲公园以及恒泉社区东风路的边角花园。这些散落村镇各处的“微更新”，不仅扮靓了人居环境，更成为居民茶余饭后散步聊天、邻里交流、健身锻炼的活力空间，让“出门即见绿、移步可享闲”的美好愿景照进现实。

“民生微实事，就是要解决群众最关心、最直接、最现实的利益问题。”横沥镇公共服务办相关负责人表示，本次公共设施提升项目始终坚持以“小切口”撬动“大民生”，通过深入实地调研、精准对接群众需求，确保每一项改造都精准落地、直抵人心。

接下来，横沥镇将继续聚焦群众急难愁盼问题，深挖民生需求“富矿”，推动更多民生微实事落地开花，进一步提升群众的获得感、幸福感、安全感，助力“百县千镇万村高质量发展工程”走深走实，共同绘就宜居宜业和美乡村的幸福图景。



**04**

**产业动态**

## 1、东莞推出11宗产业用地，精准聚焦战新产业筑巢引凤

1月5日，东莞再抛招商“橄榄枝”，集中发布11宗条件成熟的优质产业用地，以实实在在的优质空间，面向全球诚邀优质企业和项目落子布局。

### 优质产业空间全球邀约

### 聚焦战新和未来产业

本次集中推出的11宗产业用地，分布于松山湖（含东部工业园）、水乡功能区、塘厦镇、谢岗镇、企石镇、道滘镇、望牛墩镇等7个镇街（园区）。

这些地块不仅区位优势优越、配套设施日趋完善，更在产业导向上精准聚焦，明确面向高端制造、新一代信息技术、半导体、新材料、新能源、生物医药、人工智能、低空经济等战略性新兴产业和未来产业，体现了东莞为优质项目预留发展空间、赋能产业升级的坚定决心。

松山湖的多宗地块重点承接新一代信息技术与半导体产业；水乡功能区的地块定位为新型产业用地，面向新能源、机器人、低空经济等领域；道滘镇超过180亩的大型地块，则瞄准生物医药、高端医疗器械等前沿集群。

### 综合配套优势

### 赋能产城人融合发展

本次推介地块均具备显著的交通与综合配套优势，致力于打造“产、城、人”深度融合的优质环境。

塘厦、水乡地块距深圳宝安机场仅50分钟左右车程；松山湖东部工业园地块可快速联通惠州平潭机场；多宗地块毗邻广深沿江高速、东部快速、莞惠城际等交通干线，确保人员、物资高效流动，深度融入粤港澳大湾区“一小时生活圈”。

除了产业基础，生活与生态配套同样是吸引人才、留住企业的关键。本次推介地块周边，华润万象汇等商业综合体、东莞市人民医院等优质医疗资源、多所中小学及湿地公园等生态空间均已布局，旨在构建“产、城、人”深度融合的优质发展环境，让企业和人才既能安心创业，也能乐享生活。

此次集中发布产业用地，是东莞坚守“制造业当家”核心战略的生动实践。面对土地开发强度较高的现实，东莞坚持精打细算、优中选优，将最宝贵、最连片的土地资源精准配置给最有前景的产业。这既是对市委全会精神的有力贯彻，也向外界释放了东莞持续优化营商环境、矢志不渝推动高质量发展的强烈信号。

投资热土，共赢未来。在当前土地资源紧约束的背景下，此次集中推地是东莞优化资源配置的主动作为，更向市场释放了东莞持续优化营商环境、矢志不渝推动高质量发展的明确信号。



## 2、樟洋现代化产业园区建设稳步推进



新年开新局，开局即冲刺。2026年伊始，作为樟木头对接深莞产业辐射、推动产业升级的核心载体，樟洋现代化产业园区各项建设正酣。

在樟洋现代化智能制造项目施工现场，塔吊林立、机器轰鸣，施工人员各司其职，绑扎钢筋、浇筑混凝土等工序依次开展，一派热火朝天的建设景象。项目施工方介绍，各项建设任务按时间节点稳步推进，目前建设进度为35%。

樟洋现代化智能制造项目施工方负责人刘济源说：“现在整体建设的是我们主轴线一、二号楼的4层的施工，目前正在对4层的楼板进行绑扎钢筋作业。预计是在2026年四、五月份可以封顶，预计年底内可以完成整体的竣工。”

为保障工程品质，严格压实安全生产责任，施工方自主研发C-Smart智慧工地管理系统。该系统依托数字化、智能化技术手段，深度整合施工现场的概况进度、人员进出场实名制、安全管控、质量监督、现场安全动态监控等核心业务数据，构建起“感知、分析、预警、处置”的全流程闭环管理体系，实现工程建设全周期的可视化、精细化、智能化管控，为工程质量提升与安全生产筑牢坚实的技术屏障。

刘济源说：“通过数字化管控，可以把现场的所有信息进行反馈并整合，发现问题之后第一时间进行处理。”

樟洋现代化智能制造项目是樟洋现代化产业园的首开区项目，占地45.2亩，规划建设4栋高标准生产厂房及研发楼，采用U型布局，打造“前景后园”的空间格局，聚焦高端装备制造、医疗器械等战略性新兴产业，投产后年产值预计可达5亿元。

项目自立项备案起，在兼顾报建与规划设计的同时，坚持招商走在前，大力开展链式招商、以商招商、联动招商，持续赴周边地市、镇街考察调研优质企业，常态化开展镇内企业走访服务，精准匹配产业需求，目前已有16家企业有意向入驻。

樟实集团工程师许逸乐说：“到目前为止，有16家意向企业与我们磋商。其中二号楼已经有单位签了意向书并提交意向金。一、三号楼各有一到两家单位在进行磋商，有的想直接购买，也有想租售，所以我们也正在筛选优质的客户。”

## 3、东莞多镇项目建设、企业生产齐发力拼“开门红”

新年开新局，开局即冲刺。2026年伊始，东莞各镇街多点发力，处处涌动着奋进的热潮。从产业园区的加速推进到企业的订单激增，从教育项目的全速建设到供应链基地的稳步落地，政企同心凝聚发展合力，奋力冲刺新年“开门红”。

其中，洪梅、桥头、大朗三镇立足自身产业优势，聚焦项目建设攻坚与企业生产赋能，以“开局即决战、起步即冲刺”的姿态，全力推动经济社会高质量发展，为全年发展奠定坚实基础。

### 洪梅镇

在洪梅镇，产业升级与民生建设双线并进，发展动能持续迸发。在莞台高新产业园区贰号园区建设现场，270多名建设者分组分班奋战一线，各类大型工程机械协同运转，朝着2026年11月竣工的目标全力迈进。据园区运营总经理张鸿介绍，项目于2024年3月签约落户，总规划面积530亩，致力于打造东莞台商发展“第五张名片”。目前壹号园区已完成土建竣工验收，从动工到建成仅用18个月创造“新速度”，消防验收等收尾工作预计1月中旬全部完成。园区践行“签约即招满、竣工即投产”创新模式，首开区166亩全面开发，招商完成率达85%，累计引进20家优质台资企业，覆盖AI+电子信息等前沿领域，首批企业预计2026年6月投产。

与此同时，东莞市森糖食品有限公司生产车间内自动化设备高速运转，工人们有条不紊赶制订单。公司董事长魏木林表示，2026年市场信心显著增强，订单预计同比增长30%至50%，全年产值有望创新高。为应对强劲市场需求，公司投资建设的茶饮原料及新型饮品智能制造项目已完成打桩验桩，计划春节前完成正负零施工，2026年10月全面竣工。

民生领域同样提速，东莞水乡未来学校建设现场近800名建设者全力奋战，部分楼栋已率先封顶，力争春节前实现全部建筑主体结构封顶，2026年8月交付、9月开学。该校规划用地161.3亩，办学规模72个教学班，将打造为立足水乡、辐射全市的基础教育创新标杆。

### 桥头镇

桥头镇以“速度+服务”双轮驱动，推进重大项目建设跑出加速度。在东太湖产业园内，晟颐隆智慧家居生产建设项目（一期工程）进入内部收尾与产线调试关键阶段，二期增资扩产项目基础施工稳步推进。短短三年间，企业总投资额从5.1亿元增至超7.5亿元，一期实现“摘牌次日即动工”，预计2026年第一季度正式投产。广东觉恒投资集团总经理黄华直言，追加投资是对桥头营商环境的“信任票”。这份信任背后，是桥头镇“一个项目、一个专班、一跟到底”的服务机制，从签约前预服务到落地后并联审批、容缺受理，全程为企业扫清障碍，晟颐隆项目五天内办齐“四证”就是政企协同典范。目前，凯成、骏鼎达等项目“立项到摘牌仅2个月”，2025年1-11月该镇市重大项目投资额同比增长35.66%，“桥头速度”成为企业口碑名片。

### 大朗镇

大朗镇聚焦供应链升级，重大项目建设稳步推进。作为市重大项目之一，东莞市湘阁里辣供应链管理有限公司餐饮食品生产和配送项目施工现场一片繁忙，2栋单体建筑初具雏形，大型工程机械轰鸣作业。项目相关负责人介绍，综合大楼（11层）已建至10层，工厂区（8层）7层完工，计划1月10日封顶，预计2026年4月下旬全面完工。

该项目总投资3.2亿元，占地29.7亩，总建筑面积76742.3平方米，将覆盖四大类预制菜产品，实现全流程溯源管控。公司副总经理、联合创始人张伟顺表示，项目建成后将打造辐射大湾区的仓储、物流、配送及加工一体化中心，未来可覆盖300家直营门店，为品牌深耕大湾区市场筑牢根基，进一步保障食材新鲜度与食品安全。





## 4、四大产业园就位！黄江冲刺“智创优品”新目标

日前，东莞市委十五届十次全体会议召开，明确提出加快建设“智创优品、和美宜居”的现代化新东莞的城市发展战略目标，将智慧与创新作为培育新质生产力的核心路径，把品质提升与品牌打造作为推动产业转型升级的关键抓手，为全市高质量发展指明方向。

百舸争流千帆竞，砥砺奋进正当时。东莞黄江镇以战略眼光与实干精神，精准落子、系统布局，全力建设南部现代化产业园、新兴产业园、裕元工业园、人工智能产业园四大特色产业载体，聚焦“智创优品、和美宜居”发展主线，加速构建“8+8+4”现代产业体系，培育新质生产力，助力东莞迈向“制造美学之城”。

### 领益智造入驻新兴产业园 打造亿元级产业集群关键点

近日，东莞黄江新兴产业园招商工作取得里程碑式成果。广东领益智造股份有限公司下属企业东莞领杰金属精密制造科技有限公司将入驻黄江新兴产业园，投资5.8亿元建设碳纤维及散热精密件研发生产项目。

新兴产业园紧抓深圳产业外溢趋势，以“高品质建设、低成本运营”为理念，致力于为高端装备制造、新一代信息技术、新能源等战略性新兴产业提供高标准、全链条的产业空间与配套服务。

“新兴产业园全部建成后，将形成超40万平方米高品质产业空间，预计创造上万个就业岗位。”张文金透露，项目将通过系统性的分期滚动开发，逐步由一个传统的产业园区，演进为一个功能复合、弹性灵活、配套完善、绿色集约的现代化产业社区典范，逐步成为黄江构建“8+8+4”现代产业体系、加快发展新质生产力的载体。

### 南部现代化产业园火热建设中 聚焦战略性新兴产业和未来产业

如果说新兴产业园是黄江撬动高端制造集聚的“先手棋”，那么南部现代化产业园则是黄江培育战略性新兴产业规模化成长的“优质沃土”。

使命催人奋进，蓝图振奋人心。南部现代化产业园建设热潮涌动，正全速迈入提速攻坚关键阶段。南部现代化产业园启动建设总投资约7.9亿元的旧村社区和田心社区工业安置厂房项目，为优质项目落地提供坚实保障。总投资6.5亿元莞深科创新城·黄江大冚（单元四）计划明年上半年动工，着力引入院士工作站、重点实验室等创新平台；艾迪富投资3亿元建设新能源汽车结构件研发项目，为园区高质量发展添势赋能。

### 裕元工业园 打造产业转型升级示范区

存量盘活与增量拓展是产业升级的“双引擎”。在推进产业高质量发展进程中，黄江镇积极推进现有载体升级，将裕元工业园打造为转型升级示范区，促进黄江产业向高端化、智能化、绿色化迈进。

作为黄江产业发展的“领头羊”，裕元工业园持续推动“优品提升计划”，为东莞经济发展与招商引资注入活力。下一步，园区将着力盘活剩余6.6万平方米闲置厂房，力争明年引进3—5家高新技术企业，推动多产业协同并进、融合发展。

### 引进岚瑞液冷项目 深耕“智创优品”主阵地

面向“十五五”时期，为呼应东莞“智创优品”的城市发展战略目标，黄江人工智能产业园应势而生，成功引进投资3.8亿元的岚瑞人工智能液冷散热项目，完善了人工智能基础设施的关键链条。

人工智能产业园统筹田心社区50亩新型产业用地，以人工智能创新型产业为发展导向，重点布局智能算法、算力设施、数据服务等前沿领域。园区将推动与高校、科研院所共建联合实验室，促进人工智能技术与制造业深度融合，致力于打造成为区域前沿科技策源地。此次引进的岚瑞人工智能液冷散热项目，正是园区构建AI产业生态的核心一环，其液冷散热技术将为高密度计算场景提供关键支撑。

“我们专注高功率散热模组及精密结构件研发生产，产品广泛应用于AI芯片、数据中心、新能源汽车等前沿领域。正是得益于黄江当地的贴心扶持，叠加行业发展红利，企业实现跨越式成长，预计2025年营业收入超10亿元，收入和净利润年复合增长率均超120%。乘着发展东风，我们选择增资黄江，落地岚瑞人工智能液冷散热项目。”广东岚瑞技术集团股份有限公司负责人鲁先生表示。

黄江人工智能产业园通过集聚优质项目，明确将人工智能作为科技型创新发展导向，培育新质生产力，向价值链高端迈进，助力东莞擦亮“制造美学之城”名片。

黄江四大产业园构建起区域产业发展的“四梁八柱”，在高端制造、战略新兴、转型升级与人工智能等领域各有聚焦，共同贯穿“智创优品”这一战略发展主线。它们在空间上串联深莞，在产业上互补共进，在服务上全程覆盖，为东莞构建具有国际竞争力的现代化产业体系提供坚实支撑。

## 5、万江打造东莞首个专业化数据标注产业园区



万江精准抢抓产业风口，先行先试打造东莞首个专业化数据标注产业园区，既填补了区域产业空白，更以数字产业创新为“百千万工程”注入动能，彰显了其立足优势谋发展的战略眼光，印证了改革创新是工程走深走实的核心动力。

在东莞“科技创新+先进制造”的城市发展蓝图中，数据作为核心生产要素，正成为驱动人工智能产业破浪前行的关键力量。面对数据资源分散、标注能力不足、跨境协同滞后等产业痛点，万江街道主动破局，以数据标注全要素保障机制改革为突破口，打造东莞首个专业化数据标注产业园区，探索出一条“政府引导、国企承载、头部赋能”的产业培育新路径，为大湾区人工智能产业高质量发展筑牢“数据底座”。

### 政企协同破壁垒 创新模式强支撑

数据标注产业曾面临“多头管理、资源分散、协同滞后”的发展瓶颈，为破解这一难题，街道率先深化组织机制改革，成立由街道党工委书记任总指挥的工作专班，抽调骨干力量实体化运作，明确“定人、定岗、定责、定时限”要求，构建起“总指挥统筹、工作组协同、全员抓落实”的扁平化格局，让决策部署与执行落地实现“无缝衔接”。

如今，走进园区，标准化的数据处理中心、先进的标注工具平台已投入使用，昔日的产业“空白地”，正加速变身AI产业“赋能站”。

### 政策精准滴灌 全周期护航企业成长

“落地门槛高、成长周期长”是数据标注企业的共性难题。万江街道打破传统政策“碎片化”局限，创新出台“数标十条”专项政策，以“精准化赋能”替代“普惠式补贴”，覆盖企业发展全生命周期。

一系列政策“组合拳”，有效降低企业运营成本，激发产业发展活力，截至目前，已有22家来自北京、上海、重庆等地的企业签约入驻，其中不乏申朴信息、天阳融信等上市公司，以及菲利信科技、天之华软件等行业头部企业。

### 六大平台筑链条 产业集聚显成效

走进产业园，六大功能性平台协同发力，构建起“采集—处理—标注—应用—认证—交易”的完整产业生态。数据标注展示中心成为招商交流的重要窗口，多模态数据智能标注平台免费开放领先工具，数据人才实训认证平台定向培育专业人才，湾区首个具身智能数据采标实验室填补高端数据服务空白，高质量数据集和大模型测评中心树立行业标杆，可信数据空间筑牢安全屏障。

差异化招商模式让产业集聚效应加速显现。百度智能云基地聚焦具身智能、智能驾驶等新兴场景，吸引前端企业集聚；中国电信基地围绕产业转型需求，招引后端企业入驻。通过展会对接、专场推介等多元方式，园区已吸引22家来自北京、上海、广东等多地的企业签约，涵盖智能驾驶、智能制造等领域，既有上市公司，也有行业头部企业，初步形成产业集群雏形。

### 跨境合作探新路 湾区协同启新篇

“东莞与港澳地缘相近、人缘相亲，40分钟高铁直达香港，80万莞籍乡亲在港生活，8200余家港资企业在莞发展，这些都是我们探索数据跨境合作的独特优势。”万江街道相关负责人表示。

依托国家“十五五”规划关于“推进数据高效便利安全跨境流动”的政策导向，万江立足区位优势，率先探索港澳“来数加工”合作新模式。当前，港澳正积极布局人工智能产业，但受人力成本高等因素制约，数据标注产业链存在明显缺口，与内地产业形成强烈互补。“来数加工”模式落地后，将实现港澳数据资源与东莞标注产能的精准匹配，既填补港澳产业链空白，又为园区拓展增量市场。

如今，随着大湾区高质量数据集及大模型测评中心正式挂牌，园区正加速成为吸引企业入驻的“强磁场”。按照规划，未来三年内，园区将引进50家以上数据企业、培育30个以上高质量数据集及垂直领域模型、集聚2000名以上产业人才，助力东莞打造大湾区数据标注产业核心增长极，为全国数据要素跨境协同提供可复制、可推广的“万江经验”。

## 6、茶山这座产业新地标即将封顶！面积超2.7万m<sup>2</sup>

机械的轰鸣声奏响了冬日奋进的序曲  
2026年的开端  
茶山横江村棠里村民小组的  
厂房建设项目工地上  
映入眼帘的是一片热火朝天的景象  
100多个工人正在奋力赶工  
力争春节前完成项目的封顶  
这片昔日的土地  
正迅速蜕变为现代化的产业园区  
**2.7万m<sup>2</sup>厂房即将封顶**

横江村棠里股份经济合作社工业厂房建设项目，位于茶山镇站前路与德兴路交汇口南侧，紧邻东莞火车站与轨道交通2号线。项目占地约10000m<sup>2</sup>，由棠里股份经济合作社投资8000万元建设。

据横江村棠里村民小组副组长陈启洪介绍，为配合茶山镇构建“4+4+1”现代化产业体系，该项目将建设成现代化标准厂房，并采用现代化设计，外形独特，内部将配备6台高速电梯，建成后将重点引进高端产业，为区域经济高质量发展注入新动力。

该项目于2025年8月正式动工，地下一层、地上十层，总建筑面积约27400.77m<sup>2</sup>，预计2026年底完工。

2026年伊始，该项目工程方就全力推进主体结构施工。现场机械运转不停，工人们争分夺秒作业，确保各节点工期如期完成，力争2026年2月春节前封顶。

陈启洪表示，该项目投产后，预计每年为村集体增加400-500万元收益，有效盘活村集体资源，促进村集体经济增收，推动“百千万工程”落细落实。



## 7、桥头全力冲刺重大项目年终建设 以优质服务推动高质量发展



新年伊始，东莞市桥头镇各重大项目建设现场塔吊林立、机械轰鸣，运输车辆往来穿梭，工人们精神饱满投身建设，以实干开启高质量发展新篇章。这片活力热土上，“桥头速度”与“暖心服务”双向发力，政企同心绘就的发展画卷正徐徐展开。

走进桥头镇东太湖产业园，晟颐隆智慧家居生产建设项目（一期工程）已进入内部收尾与产线调试关键阶段，现代化厂区雏形初现；不远处，二期增资扩产项目基础施工稳步推进。短短三年间，企业从一期“摘牌次日即动工”到二期成功落地，总投资额从5.1亿元增至超7.5亿元，用实际行动彰显对当地营商环境的坚定信心。“目前一期项目已进入内部收尾和产线调试的最后阶段，预计2026年第一季度就能正式投产。”广东觉恒投资集团（晟颐隆总公司）总经理黄华表示，追加投资、扩大产能、布局前沿产品线，正是对桥头营商环境的“信任票”。

这份“开门红”的背后，是桥头镇持续优化营商环境的坚实举措。当地建立“一个项目、一个专班、一跟到底”服务机制，从项目签约前预服务，到落地后并联审批、容缺受理，全程为企业扫清障碍。晟颐隆项目摘牌次日动工、五天内办齐“四证”的案例，成为政企协同的生动写照。“选择桥头，既看中区位与产业配套，更被‘把企业事当自己事’的服务精神打动。”黄华坦言，这样的高效审批在以往难以想象。

晟颐隆的快速发展，是桥头项目建设的缩影。凯成、骏鼎达等项目“立项到摘牌仅2个月”，芷航等项目引领产业新浪潮，“桥头速度”已成企业口碑名片。数据显示，2025年1-11月，桥头镇市重大项目投资额同比增长35.66%，强劲动能之下，这座城镇正以一个个优质产业项目，奋力书写高质量发展新答卷。

## 8、大抓手赋能转型，新村产业园铸就湾区示范样本

2025年是实现“百千万工程”“三年初见成效”阶段性目标的成效检验之年。三年来，万江街道锚定目标、加压奋进，以“头号工程”的政治自觉和行动自觉真抓实干，不仅高质量兑现了各项既定任务，更在全市考核中连续两年斩获优秀等次，用实打实的业绩为“五年显著变化、十年根本改变”筑牢根基、铺就坦途。在这场推动城乡区域协调发展的生动实践中，万江敢闯敢试、勇立潮头，涌现出一批兼具创新性、实效性和示范性的改革案例，为全市推进“百千万工程”提供了鲜活样本。

有着350余年历史的新村社区，地处东莞中心城区范围，西临广深高速、东接环城西路，优越的区位条件却曾被碎片化的土地和低效厂房所束缚。过去，这里的产业空间多为低矮铁皮厂房和旧村自建房，土地利用效率偏低，产业能级亟待提升。为激活这片发展热土，新村现代化产业园应运而生，作为东莞市级重点推进的现代化产业园之一，其统筹规划范围覆盖新村、大汾两个社区，涉及上千名村民的安置工作。2024年，相关专项借款落地，这个承载着乡村振兴梦想的项目正式迈入全面实施阶段。

### 五大抓手激活发展动能

#### 制度创新：盘活土地要素

土地是发展的核心要素，破解土地碎片化难题是推进项目的关键一步。该项目借鉴广州“土地整备+权益转移”模式，由政府主导整合碎片化集体土地，经意愿征询、补偿谈判等程序形成净地入市，并建立“出让收益优先还款+剩余收益分配”资金平衡机制。截至目前，园区1022亩征地统筹工作已100%完成，实现土地资源集约化管控，为产业园高质量建设奠定了坚实基础。

#### 政企协同：凝聚共建合力

在推进项目过程中，“街道主导+社区参与+企业运营”的协同模式尽显活力。该项目积极联动多家市场主体，共同参与保障性住房、工业厂房等项目建设，形成多元共建、利益共享的发展合力，有效凝聚起推进项目的强大动能。

#### 产业升级：拓展发展空间

产业升级方面，园区重点瞄准医疗器械、智能装备制造、新能源等产业方向，通过“拆除重建+功能置换”释放产业空间。改造后预计提供优质工业用地955亩，产业空间提升至220万平方米，较原空间增长2.6倍。同步推行“带方案挂牌”供地模式，确保入园产业与园区规划导向高度契合，让产业布局更具科学性与前瞻性。

#### 生态融合：打造“工业绿洲”

行走在产业园建设现场，生态与产业共生的理念随处可见。总面积逾千亩的田溪里良田公园正分阶段推进建设，农耕体验、生态观光等多元场景将在这里逐步呈现，一条“农业+文旅”示范带正悄然成型。公园建设与产业园开发同步推进，让“工业绿洲”的生态基底愈发坚实，实现了产业发展与生态保护的同频共振。

#### 文化赋能：厚植发展底蕴

产业发展的同时，文化软实力也在同步提升。新村社区依托龙舟基地、党群活动中心等文化阵地，每年常态化举办“五月十四景”龙舟文化活动，塑造“新心向党，兴村富民”党建品牌，让传统文化在新时代焕发生机。未来，工业艺术展示中心、酒店商业综合体项目将陆续建成，园区还将打造兼具“烟火气”与“轻潮流”的特色商业节点，让古村文化与现代产业深度交融。

#### 成效落地生根 民生福祉升级

如今，产业园建设的成效已逐步显现。截至2025年11月，园区拆迁工作已完成七成以上，大量低效土地被重新激活，土地价值显著提升。联网光电、振亮科技总部、沃德智能制造中心等11个优质产业项目相继落地，未来将形成规模化产业集群，为地方经济发展注入强劲动力。伴随产业发展，村民的获得感也持续增强，镇村合作工业园已带动社区集体经济收益稳步增长，股东分红大幅提升。

从低效工业区到现代化产业社区，新村产业园的转型实践，正是万江街道推进实施“百千万工程”的生动缩影。通过系统性改革激活土地要素，以产业升级重塑空间价值，这里不仅实现了经济收益、社会效益与生态价值的协同提升，更勾勒出“生产有序、生活宜居、生态优美”的乡村振兴新图景。未来，随着更多项目落地建成，这片历史悠久而又充满活力的土地，将持续书写“百千万工程”的精彩答卷。

## 9、开门红！投资4.5亿元的AI项目落户谢岗



新年伊始，谢岗镇招商引资迎来振奋人心的“开门红”！1月9日，总投资额高达4.5亿元的凯航AI算力通讯部件制造总部项目在谢岗镇举行签约仪式。这不仅是2026年开年首个重大产业项目落地，更是谢岗全力冲刺“大招商2.0”、培育壮大新质生产力取得的标志性成果！

凯航科技是国家高新技术企业、广东省专精特新企业，综合实力全球前三，在多芯多通道光纤连接器领域占据举足轻重的地位。公司专注于AI算力中心、数据中心、5G通信等领域的核心部件——MT/MPO插芯的研发与生产，产品覆盖全系列规格，技术领先，市场广阔。企业展现强劲发展活力，2025年产值约6亿元。

此次签约的凯航AI算力通讯部件制造总部项目总投资4.5亿元，其中固定资产投资4亿元，选址谢岗镇核心产业区域，占地面积约56亩。项目将聚焦MPO插芯及配套通讯零件研发生产，同步开展模具自主设计开发与精密配件供应，建成后将形成集研发、生产、配套于一体的现代化产业基地，该项目达产后预计年产值超过10亿元，做到经济效益与社会效益的同步提升。

企业方高度认可谢岗的营商环境与政策支持，表示将依托总部基地持续加大研发投入，深化技术创新，立志在谢岗打造全球领先的AI算力通讯部件制造基地。

作为“市优秀招商镇”，谢岗镇近年来依托“大招商2.0”行动，持续优化产业生态、完善配套服务、拓展发展空间，精准发力培育新质生产力，形成了吸引优质项目的强大“磁场”。凯航科技总部项目高度契合谢岗壮大战略性新兴产业集群的战略布局，将有力补强区域AI算力与光通信产业链条，助力谢岗在数字经济新赛道上抢占先机。

接下来，谢岗镇将以全生命周期服务推动项目快建设、快投产、快见效，持续优化营商环境，让企业在谢岗安心发展，共同为东莞构建现代化产业体系、推动高质量发展贡献力量。

## 10、龙裕智谷二期建设“火力全开”，奏响石碣高质量发展序曲！

新年伊始，春潮涌动。2026年开年的石碣镇，处处是热火朝天的建设场景——龙裕智谷科技产业中心（下称“龙裕智谷”）二期工程施工现场，地块平整工作已全面完成，多台静压植桩机正有序开展静音打桩作业，全程低噪无扰，项目预计今年年底即可竣工交付。

作为石碣镇重点推动的“工改工”项目之一，龙裕智谷二期的“加速跑”，正是全镇“开年即开工、开局即冲刺”的生动写照，奏响经济社会高质量发展序曲。

### 一期“建成即投产、在建即招商”

龙裕智谷项目是东莞市重大项目、石碣镇“工改工”项目，总投资3.5亿元，总建筑面积约9万平方米，致力于打造成为科技创新、技术研发与绿色环保相结合的智慧型园区。项目以“绿色、节能、环保”为发展方向，聚焦软件与信息服务、新材料、新能源、生物医药等战略性新兴产业，规划建设生产厂房、人才公寓及相关配套设施，重点招引企业总部及关键核心生产环节，为石碣产业集聚、强链补链注入关键动能。

走进各入驻企业，生产车间内一派忙碌景象：自动化生产线高速运转，机械臂精准完成元器件组装；产业工人们在岗位上有条不紊地操作，一批批高端电子零部件、智能装备配件陆续下线，将发往全国各地。其中一位入驻企业负责人兴奋地分享道：“园区不仅环境优美、配套齐全，更有‘一站式’政务服务和政策扶持，从落地到投产全程顺畅。随着二期开工建设，我们看到了更大的发展空间，计划继续加大生产规模，后续将租用甚至购买二期厂房，引入新的智能化生产线实现增资扩产。”

### 二期建设“火力全开”

#### 5家优质企业抢先锁定进驻

一期招商圆满收官后，二期建设马不停蹄迈入实质性施工阶段。2025年11月，随着挖掘机挖起第一铲土，龙裕智谷二期正式破土动工。如今走进施工现场，没有传统打桩的轰鸣与振动，只见静压植桩机在液压系统驱动下平稳作业，全程低噪无扰，最大限度降低对周边环境的影响，勾勒出一派绿色高效的建设图景。

依托一期成熟的产业生态，二期呈现“建设与招商同频共振”的良好态势。目前已有5家优质企业明确入驻意向，涵盖电子信息、新材料等核心领域，将与一期8家投产企业形成产业链互补。按照规划，项目整体全面投产后，预计年产值将达4.5亿元，与石碣镇其他产业园区形成协同效应，为区域电子信息产业强链补链提供坚实支撑。

### 全镇项目“多点开花”

#### 产业民生双线发力，建设热潮全域涌动

龙裕智谷的火热建设，是石碣镇各个重点项目“遍地开花”的生动缩影。2026年，石碣镇将坚持“产业升级与民生改善双线发力”，全力推动各大项目“加速跑”，形成“开工一批、建设一批、投产一批”的良性循环，让发展动能更强劲、民生福祉更可感。

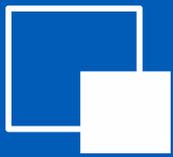
民生工程暖心提质进展同样喜人。总投资3.97亿元的石碣镇全民健身中心建设正酣，建成后将与周边政务中心联动，形成“休闲、娱乐、康养、办事”功能聚合的新型城镇文体核心区；石碣镇农村一二三产融合发展共同富裕示范区配套设施建设项目一期1800亩农田高标准改造、桥下空间休闲设施升级等工程有序实施，预计年底完工后将作为乡村振兴标杆；全镇多个民生补短板项目加快推进，教育、医疗、养老等公共服务持续优化，让群众的获得感、幸福感不断提升。

### 服务护航“全程赋能”

#### 机制创新破题 营商环境持续优化

项目建设的“加速度”，离不开全周期、全方位的服务保障。石碣镇持续深化营商环境综合改革，实行“镇长负责制”“一项目一专班”等服务机制，包括为每个重点项目配备专属“服务管家”，整合各方资源提供全流程服务，全力以赴打通项目服务的“最后一公里”，推动项目快落地、快开工、快投产。

开局就是决战，起步就是冲刺。2026年，石碣镇将继续保持奋进姿态，以更大力度抓项目、促发展、惠民生，推动产业项目“建得快、落得实、见效好”，让民生福祉“暖人心、惠民生、促和谐”，在产业升级与城市提质的双向奔赴中，奋力书写高质量发展的新篇章。



## 11、总投资2.5亿！厚街又一总部项目火热开工



总投资2.5亿，创鑫鸿盛精密智能制造项目破土动工，厚街精密制造版图再落关键一子！

近日，随着第一锹沃土落下，位于厚街厚山现代化产业园的创鑫鸿盛精密智能制造项目正式破土动工。这一总投资达2.5亿元的智能制造项目的开工建设，是厚街深度融入东莞“智创优品、和美宜居”战略蓝图的生动实践，将进一步推动全镇精密制造产业链向“智能化、高端化”加速迈进。副镇长赵彤宇参加项目动工仪式。

**预计明年投产**

**满产后年产值可达5亿元**

创鑫鸿盛精密智能制造项目占地约28.8亩，规划建筑面积约7万平方米，包含2栋现代化厂房及1栋综合办公楼。作为企业的未来总部，该项目精准锁定了新能源储能、AI服务器、AI液冷、5G通讯等前沿赛道，主要攻克精密钣金、精密冲压、高速冲压及CNC加工等核心工艺。项目计划于2027年6月竣工投产，全面达产后年产值可达5亿元。

项目投资方东莞市创鑫鸿盛实业有限公司是国家高新技术企业、广东省“专精特新”中小企业，自2016年扎根东莞以来，凭借5G通讯设备、新能源、工业及消费类产品、精密件及模具等产品矩阵，成功进入比亚迪、中国电子、汇川技术等行业巨头的供应链。

依托17项授权专利及德国通快精密冲床、精密CNC加工中心等顶级硬件，创鑫鸿盛已构建起从研发、生产到表面处理的完整产业链。旗下子公司能量电子与蓝宝盈昌的协同配合，使其在面对市场波动时展现出极强的韧性与快速交付能力。

企业厚街总部项目投产后，将围绕公司核心业务重点发展产业价值链上的研发、智能制造等高端环节，有助于扩大公司经营及服务规模，进一步提高公司的业务竞争力。“创鑫鸿盛将依托厚街总部基地项目持续突破现有业务边界，进一步拓展商业布局，打造覆盖上下游、多品类、多地区协同发展且具备强大竞争力的国内国际双循环全产业链智能制造平台。”企业相关负责人表示。

**产业聚沙成塔**

**厚山现代化产业园释放强磁场效应**

创鑫鸿盛精密智能制造项目的落地开工，是企业发展史上的里程碑，也是厚街镇厚山现代化产业园“磁吸力”的又一明证。在这片总规划用地面积达2980亩的产业热土上，已成功集聚了19个优质产业项目，总用地面积885亩，占园区可招商地块面积的65%，累计总投资约百亿元，预计全部达产后年产值规模近180亿元。其中，已有13个项目被纳入东莞市重大项目序列，展现了园区强大的发展潜力与吸引力。

接下来，厚街将持续创新招商模式，攻坚项目投资，落实专班全程服务，切实做好各项服务保障工作，持续以“全链条、全天候、全要素”的服务体系，推动园区投资项目早日落地开工、投产达效，进一步优化全镇产业布局，构建现代化产业体系，在粤港澳大湾区智能制造的版图上，书写属于厚街高质量发展的新篇章。

## 12、沙田招商“开门红”！新年首宗项目用地成功摘牌

1月4日，沙田镇迎来2026年产业招商“开门红”！

东莞市禾茂塑胶制品有限公司研发生产基地项目用地在沙田镇穗丰年村成功摘牌，这也是东莞全市新年首宗成功摘牌的项目用地。

### 项目聚焦

该项目总投资2.6亿元，用地面积约23.72亩，由东莞市禾茂塑胶制品有限公司投资建设。企业自2009年成立以来，一直专注于TPU等新型环保材料的研发与生产，产品广泛应用于高端医疗、航空航天、军工科研等领域，并与沃尔玛、迪卡侬等众多国内外知名企业建立了长期合作。

### 产业升级再添新引擎

新基地将重点研发生产TPU薄膜、功能性充气复合面料、环保再生面料等各类优质防水复合材料，标志着沙田在高端功能性材料产业集群发展上再添强劲引擎。项目建成后，将进一步推动企业向品牌化、高端化转型，同时也为沙田实体经济发展、产业结构优化注入新的活力。

### 服务赋能，持续优化营商环境

沙田镇将持续优化营商环境，坚持“全方位服务、全周期保障”原则，主动对接项目建设，全力推动项目落地建设、投产达效。同时，围绕石化物流、新能源、科创产业等重点领域，积极谋划储备更多高质量重大项目，支持本土优质企业增资扩产，吸引更多高端项目落户，加速构建现代化产业体系，为“湾区至美滨海港城”建设提供坚实支撑，推动高质量发展迈上新台阶。





**05**

**协会（会员）动态**

## 1、东城虎英小学南校区正式开工！打造区域教育新高地



虎英小学南校区将采用“名校+新校”模式，纳入东城虎英小学统一办学，实施“一校两区、统一管理”的集团化办学机制，通过共享课程体系、联合教研、输出管理经验等方式，实现高起点、高品质发展，着力打造东城南片区的教育新标杆，为创新集团化办学模式，构建公平而有质量的教育体系提供新的样本和示范。学校建成后，将进一步提升东城南片区义务教育优质学位覆盖率，助力构建“家门口上好学”的教育服务体系。

海德·理想城，总建面约70万m<sup>2</sup>，集住宅、商业、办公、教育及公共设施于一体，是黄旗首个全盘新规大盘。项目在设计和建筑中以人为本，深度探寻人与建筑、自然、科技、社区的共生关系。

小区营造上，特邀广州太古汇设计团队梁黄顾建筑师事务所，匠造约40米殿堂级大门，融合天然石材的厚重感与金属铝板的轻盈科技感；更以五进归家礼序庭院，营造从喧嚣到静谧的诗意归家体验。社区高定会所配备恒温泳池、瑜伽馆、健身馆及四点半学堂，9大主题架空层覆盖全楼栋，以全龄设施增进邻里温情。

项目主力户型为建面约87-155m<sup>2</sup>新规三至四房，至高使用率约110%，适配不同成长阶段的家庭，另外建面约138m<sup>2</sup>、155m<sup>2</sup>实景样板房即将盛启，诚邀全城共鉴理想人居。

1月7日，东城街道立新洋杞坑村商住更新项目配建工程——虎英小学南校区正式开工。作为“十五五”开局之年加快推进的教育类配套工程，该项目标志着东城片区优质教育资源扩容升级迈出关键一步，为区域教育优质均衡发展注入新动能。该校建成后将提供2160个优质学位，有力推动东城教育事业发展，助力“百千万工程”走深走实。

东莞市教育局相关负责人，东城街道相关领导班子，海德集团董事长莫浩全、副董事长兼总裁叶俊锋等公司领导，东城街道相关部门和社区负责人，公办中小学（幼儿园）校（园）长等领导和嘉宾出席了开工仪式。

海德集团副董事长兼总裁叶俊锋在致辞中表示，虎英小学南校区作为海德理想城项目的配建学校，海德集团将严格把控工程质量，强化安全管理，树立精品意识，精心组织施工，确保项目按照时间节点稳步推进，打造成为环境优美、设施完善、功能齐全的现代化学校。

东城虎英小学自2016年创办以来，已发展成为一所办学特色鲜明、师资力量雄厚、社会认可度高的优质品牌学校。此次开工的虎英小学南校区隶属于东城虎英小学教育集团，是立新洋杞坑村商住更新单元的配套学校，由东莞市海德裕园房地产开发有限公司配建。

南校区总用地面积约2.7万平方米，总建筑面积约7万平方米，规划设置48个教学班。学校将高标准配备图书馆、风雨操场、室内篮球场、羽毛球场、网球场、匹克球场、多功能厅、游泳池、食堂等设施，预计2027年8月建成启用。

## 2、东莞规划院解锁“百千万工程”新范式赋能寮步镇香城现代化产业园建设走深走实

随着“百千万工程”的深入推进，东莞市正加快推动现代化产业园区的改造与升级。2023年，东莞规划院承接了《寮步镇香城现代化产业园（富竹山-石步城中村片区）统筹规划》的编制工作；2025年初规划获批，园区工作从规划谋划进入规划实施阶段。为贯彻落实《东莞市推进“百县千镇万村高质量发展工程”三年行动计划（2025-2027年）》，东莞规划院集结专业团队，聚焦土地整备、拆迁攻坚、园区建设等关键环节，为香城园区提供涵盖“征-拆-建”全环节的全链条跟踪服务。

规划先行，整备为基。面对园区复杂的现状，东莞规划院团队深入一线，系统梳理了土地权属与低效开发情况，配合政府高效完成了约1000亩土地的统筹工作。通过多维度综合研判，识别优先启动区域，为首期保障性住房、工业安置房等选址提供支撑，也为下一步征拆工作的全面铺开打下了稳固的“地基”。

在香城园区的“百日攻坚”拆迁行动中，东莞规划院团队对近期重点拆迁地块开展“逐宗体检”——分析权属纠纷、历史遗留问题，测算拆迁补偿情况，理顺难点问题解决路径，定制“一地一策”拆迁谈判方案，精准突破谈判难点。当前，园区已成功拆除约450亩土地，清理各类破旧建（构）筑物近6万平方米。此外，通过政策宣讲与资源对接，成功激发了良边村、上围村小组的内生动力，推动其主动改造首开区周边的老旧闲置厂房，未来计划引入优质新材料企业，逐步培育特色产业集群。

在推进改造的过程中，东莞规划院团队结合新型产业社区的建设要求，引导园区按照“安置先行、配套先行”的思路，优先推动保障性住房、工业安置房、道路、园区运营中心等建设，完善园区的配套，增强园区招商的软实力。同时，针对2025年谋划的拆除、动工项目，完成2025年《项目化实施方案》编制，从规划可行性、实施可行性逐宗研判项目实施条件，理顺项目实施路径。当前，保障性租赁住房率先动工，未来将提供1500套高品质租赁住房；工业安置房开工建设，预计建成的9万平方米厂房，为受征拆影响的企业提供空间，最大限度保障生产经营的平稳过渡。

同时，园内道路、公园及产业项目也逐步动工，产业社区“宜业宜居”氛围逐渐成型。好的园区配套也增强了园区的招商竞争力，目前已成功招引了国家级、省级专精特新项目——诚邦智能制造企业。当前项目已动工，亩均投资接近1200万，还有多家优质企业正在洽谈。



## 3、东莞市房地产业协会到访我会座谈交流



1月6日上午，东莞市房地产业协会秘书长陈骏良到访我会座谈交流，我会会长单位代表广东海德集团副总裁黄德发、我会秘书长邓建辉及秘书处相关工作人员热情接待，并对市房地产业协会的到访表示热烈欢迎。

座谈会上，双方围绕新政背景下房地产行业发展趋势进行了交流，重点聚焦企业发展中遇到的共性难题和实际需要，并就如何优化协会服务、创新协作机制等议题展开了深入讨论。结合企业项目推进过程中遇到的实际困难，双方代表交换了看法与意见，并达成工作共识。与会代表一致认为，双方协会应当持续加强沟通协作，充分发挥好平台桥梁纽带作用，及时收集整理会员单位的意见诉求，形成专项报告反馈至相关部门单位，共同助力我市营造更加健康、稳定的政策环境和营商环境。

接下来，我会将持续加强与市房地产业协会及相关行业协会的沟通与联系，积极搭建高质量行业交流平台，凝聚专业共识，形成工作合力，为会员单位提供更加优质的服务，共同助推我市城市更新事业迈入新台阶。

## 4、我会副会长单位广东东方昆仑（东莞）律师事务所到访协会座谈交流

1月8日下午，为进一步凝聚专业力量，促进法律服务与城市更新领域深度融合，我会副会长单位代表广东东方昆仑（东莞）律师事务所高级合伙人、法律专业委员会主任委员李晓保及相关业务负责人到访协会座谈交流。我会秘书长邓建辉及秘书处相关工作人员热情接待，并对东方昆仑（东莞）的到来表示热烈欢迎。双方围绕当前城市更新法律服务、行业发展情况、项目实操难点等议题展开了深入探讨。

座谈会上，李晓保主任首先介绍了律所的发展历程、专业优势以及阶段性成果。随后，他结合具体项目案例，深入分享了广州市微改造项目的创新模式与突出亮点，并就企业在项目实操中普遍遇到的技术难点，与我会代表进行了友好交流。东方昆仑（东莞）作为一家综合性律师事务所，在房地产与建设工程、城市更新与“三旧”改造、财税金融等领域拥有丰富的实务经验。同时，作为协会法律专业委员会委员单位，表示将继续依托专业团队优势与实践积累，持续深化与协会的沟通与协作，为协会及广大会员单位提供更优质、高效的法律服务支持。

邓建辉秘书长对副会长单位东方昆仑（东莞）长期以来对协会工作的支持表示衷心感谢，并对其在城市更新领域所展现的专业能力和成效给予肯定。他表示，协会作为行业专业性平台，始终致力于整合优质专业资源，积极构建涵盖规划、法律、财税、金融、评估等多领域服务体系；希望东方昆仑（东莞）继续发挥自身专业优势，协同协会专业委员会开展法律宣讲、专题培训、课题研讨等系列活动，推动专业服务与更新实践深度融合，为会员单位在实际项目中的遇到的实操难点、堵点问题提供切实可行的解决方案与专业支持。





**东莞市城市更新协会**

DONGGUAN URBAN RENEWAL ASSOCIATION

**东莞城市更新行业周报**