

东莞市洪梅镇 2025 年度土地征收  
成片开发方案

公示简本

洪梅镇人民政府

2025 年 2 月

## 一、编制背景

成片开发，是指在国土空间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规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）等文件精神，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，结合东莞市实际，特编制本方案。

## 二、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。根据土地经济规律、社会经济发展和市场需求，确保开发的必要性。因地制宜，有针对性地开展编制工作，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年修订)、《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规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资规字〔2024〕7号)等相关法律法规、政策文件的要求。

### 三、实施期限

洪梅镇成片开发方案的实施期限为2027年。

### 四、方案概况

划定与现状：洪梅镇2025年度土地征收成片开发范围共2片，面积为11.3517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7.7108公顷，不涉及耕地。

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，东莞市洪梅镇2023年供地率73.08%，闲置率为2.49%。洪梅

镇涉及省级开发区——水乡新城开发区。近五年，供地率 84.72%，闲置率为零，综合容积率 1.42，暂不存在土地利用效率低下的情况。

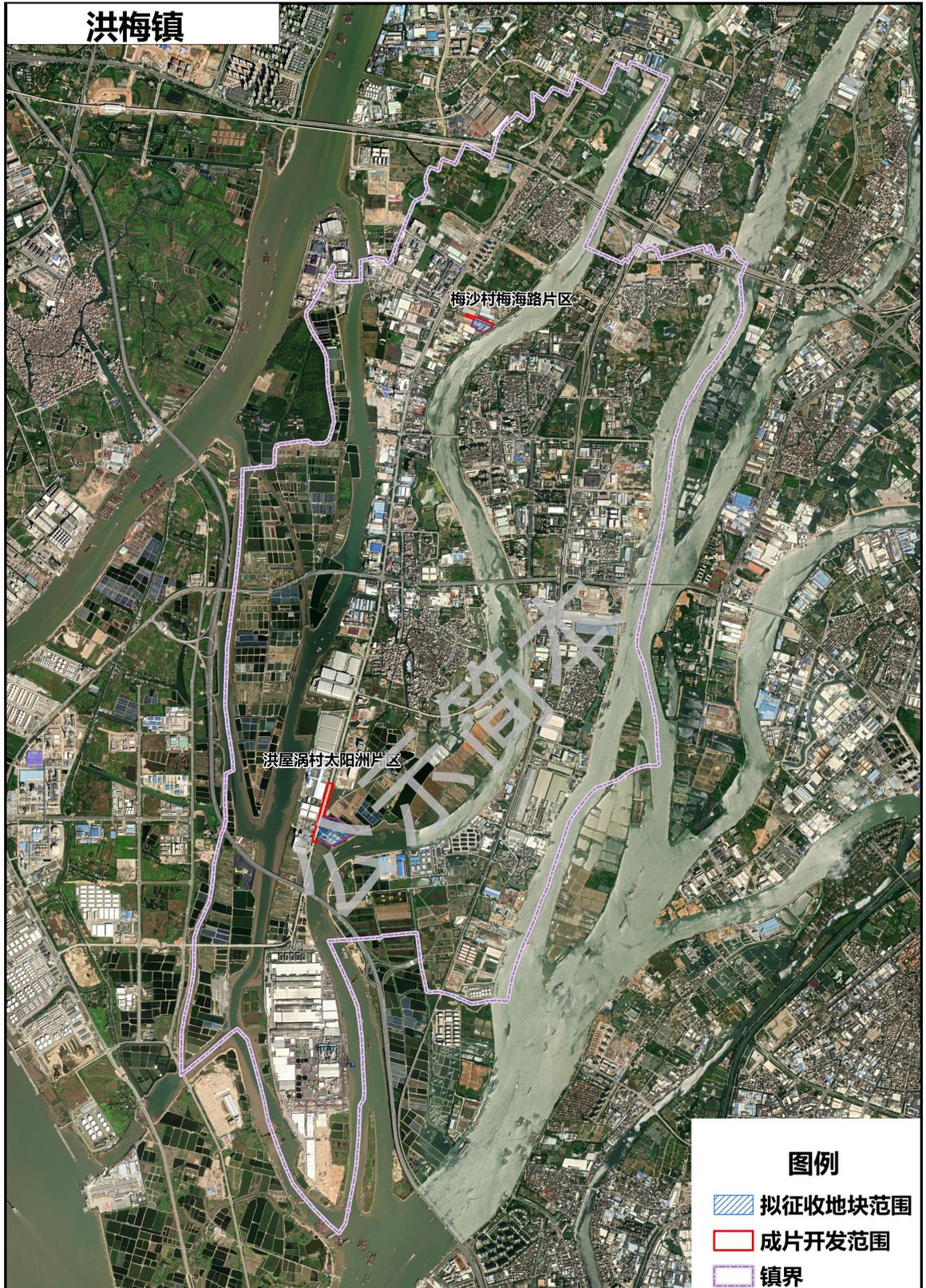
三线管控：洪梅镇成片开发范围未违反法律或政策的强制性规定，不涉及占用永久基本农田，不涉及生态保护红线，与“三区三线”充分衔接，并严格按规划依法依规建设。成片开发范围已全部纳入洪梅镇国土空间总体规划城镇开发边界的集中建设区。

国土空间规划：方案符合国土空间规划，所有成片开发范围均位于国土空间规划确定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 30%，符合国家、省文件要求。

## **五、成片方案划定说明**

根据划定原则，结合洪梅镇 2025 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 11.3517 公顷，拟征收地块面积 7.7108 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：洪梅镇成片开发范围位置示意图

表：洪梅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）	范围内土地权属情况		拟征收土地（公顷）	占比（%）
				名称	面积（公顷）		
1	洪屋涡村太阳洲片区	望沙路东侧，太阳洲东海西侧，南兴路南侧	9.2761	东莞市洪梅镇洪屋涡股份经济联合社农民集体	9.276	6.3077	68.00
				国有	0.0001		
2	梅沙村梅海路片区	梅海路与梅新路交汇处西南侧	2.0756	东莞市洪梅镇梅沙股份经济联合社农民集体	2.0747	1.4031	67.60
				国有	0.0009		
合计			11.3517	—	11.3517	7.7108	67.93

## 六、土地利用现状及占用耕地情况

根据东莞市 2023 年度国土变更调查数据，洪梅镇土地征收成片开发范围总用地面积 11.3517 公顷。其中，农用地 2.757 公顷，占比 24.29%；建设用地 8.5947 公顷，占比 75.71%；未利用地为 0。成片开发范围用地符合土地管理法律法规和有关规定，不涉及违法用地行为。

本次成片开发方案拟实施征收的土地，未占用三调现状耕地。

表：洪梅镇成片开发范围的土地利用现状汇总表

序号	成片开发范围名称	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	洪屋涡村太阳洲片区	2.7115	0.1072	6.5646	0	9.2761
2	梅沙村梅海路片区	0.0455	0	2.0301	0	2.0756
合计		2.757	0.1072	8.5947	0	11.3517

## 七、拟安排项目的年度计划

根据《标准》的规定，结合各部门收集整理各项目的基本信息，包括土地权属、土地利用现状、国土空间总体规划、城乡规划、生态保护红线等基础资料，经前期摸排筛选，拟安排 5 宗项目地块纳入本次土地征收成片开发方案。

洪梅镇 2025 年度成片开发范围，拟安排建设项目共 5 个，4 个为产业类项目，1 个为经营类项目，拟征地范围面积共计 7.7108 公顷，项目在 2027 年实施。

表：洪梅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	7.7108

表：洪梅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）	征地主要用途	是否纳入 2025 年重大项目	征地时序
洪屋涡村太阳洲片区	1	森糖茶饮原料及新型饮品智能制造工业园项目	HM-ZD-01	1.3067	产业类	否	2027
	2	国信精密科技制造项目	HM-ZD-02	1.3149	产业类	否	2027
	3	吉瑞达东莞总部项目	HM-ZD-03	1.4889	产业类	否	2027
	4	玛哈特矫平设备智能制造项目	HM-ZD-04	2.1972	产业类	否	2027
梅沙村梅海路片区	5	洪梅镇河西城中村改造项目配套拆迁安置房项目	HM-ZD-05	1.4031	经营类	否	2027
合计	—	—	—	7.7108	—	—	—

## 八、国民经济和社会发展规划衔接

方案与东莞市国民经济和社会发展年度计划、洪梅镇 2025 年政府工作计划、洪梅镇“十四五”规划充分衔接。

## 九、结论

编制技术合规：本次成片开发方案的范围划定、公益性用地占比、上位规划落实情况、往年成片开发计划实施情况与近5年供地与土地利用效率均符合相关技术要求。同时有利于注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进洪梅镇经济社会可持续发展，具有良好的整体效益。

编制程序合规：方案已按照国家、省文件要求，与“十四五”规划、国民经济和社会发展年度计划充分衔接。同时已按照国家、省文件要求，征求人大代表、政协委员、社会公众和专家学者意见，满足方案编制的相关规定。