

# 《东莞市洪梅镇2024年度土地征收 成片开发方案》解读

2024年6月

# 目 录

CONTANTS

1

制定目的

3

形成过程

2

政策依据

4

主要内容

1

# 制定目的

# 一、制定目的

## 成片开发方案是非公益性用途征地的的重要依据

- 土地管理法第三次修正，第45条，其中“成片开发”是非公益性用途征地的依据。
- 明确由自然资源部负责制定相关标准。

开展土地征收成片开发，是贯彻落实《土地管理法》、加强土地要素保障的重要举措。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，以人民为中心，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，促进当地经济社会可持续发展。

第四十五条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

（一）军事和外交需要用地的；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地；

（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地；

（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地；

（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

2

# 政策依据

## 二、政策依据

提出在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围的成片开发方式

2020年《土地管理法》



2020《土地征收成片开发标准（试行）》

确定土地征收成片开发方案  
编制标准

进一步规范成片开发方案编制标准

2021《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》



2022《广东省人民政府关于调整实施一批升级自然资源行政职权事项的决定》

东莞市土地征收成片开发方案的  
审批权限下放至市人民政府



更新土地征收成片开发方案编制标准

2023《土地征收成片开发标准》



## 二、政策依据

### ◆2020 《土地管理法》

- 概念：成片开发
- 定义：在一定范围内，政府为实现公共服务、基础设施开发好配套设施建设、区域发展以及产业提升等进行的成片土地征收。
- 要点：
  - 其一，成片开发范围在“土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内”；
  - 其二，是为了实现公共利益需要；
  - 其三，为提高成片开发使用效率，明确了成片开发前期准备工作及征收程序，制定了相关保障措施。

## 二、政策依据

### ◆ 2020 《土地征收成片开发标准（试行）》

- 概念：土地征收成片开发
- 定义：指在国土空间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。
- 要点：
  - 其一，（控规上）公益性用地比例不低于40%；
  - 其二，成片开发范围应位于国土空间规划城镇开发边界的集中建设区内。在国土空间规划未公布实施前，成片开发范围应位于土地利用总体规划确定的城镇建设用地或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内；
  - 其三，不涉及占用永久基本农田、长期稳定利用耕地和生态保护红线。
  - 其四，镇近5年供地率大于60%，土地闲置率小于5%

## 二、政策依据

### 2020《土地征收成片 开发标准（试行）》

（四）依据国土空间规划确定的一个完整的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比例；

（五）成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。

前款第（四）项规定的比例一般不低于40%，各市县的具体比例由省级人民政府根据各地情况差异确定。

六、有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：

（一）涉及占用永久基本农田的；

（二）市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的；

（三）各类开发区、城市新区土地利用效率低下的；

（四）已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。

## 二、政策依据

### ◆2021 《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》

#### □ 更新要点:

- 编制主体：东莞市人民政府可以将4个以上镇（街道）所在区域为单位进行编制，原则上每年；
- 实施期限：成片开发方案实施期限原则上不超过3年；
- 征地范围：拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的60%；

## 二、政策依据

### ◆2022《广东省人民政府关于调整实施一批省级自然资源行政职权事项的决定》

- 要点：省人民政府委托各地级以上市人民政府、广州开发区(广州高新区)管委会实施县级政府组织编制的土地征收成片开发方案审批工作，其中委托东莞、中山市人民政府审批该市组织编制的4个以上镇(街道)所在区域为单元的土地征收成片开发方案。

## 二、政策依据

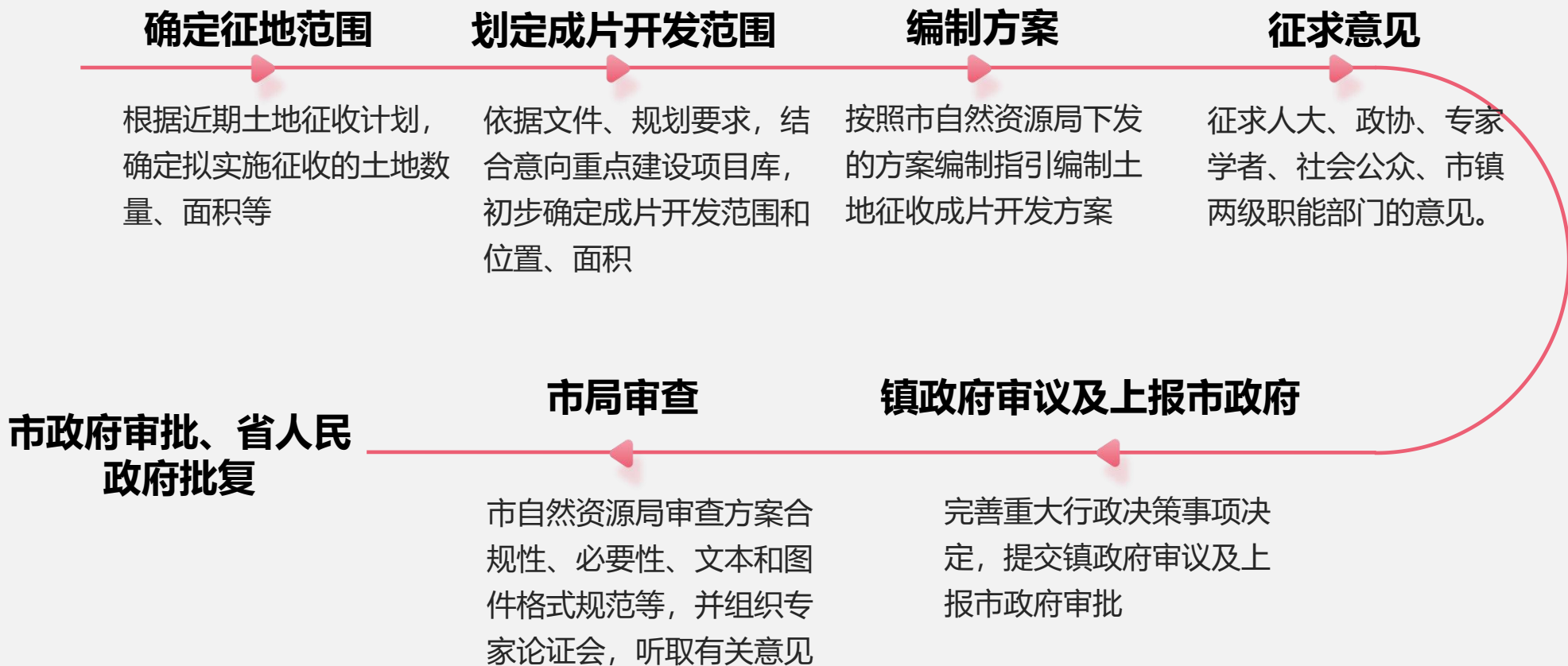
### ◆2023 《土地征收成片开发标准》

- 更新要点：成片开发范围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。

3

# 形成过程

# 三、形成过程



4

# 主要内容

## 四、主要内容

### 方案涉及1个成片开发范围

序号	片区名称	位置	面积 (公顷)	范围内土地权属情况		拟征收地块面积(公顷)		占比(%)
				名称	面积 (公顷)			
1	乌沙书院路南片区	位于洪梅镇乌沙书院路南侧，洪金路东侧	6.8169	东莞市洪梅镇乌沙股份经济联合社农民集体	5.6846	4.0901	4.0901	60.00
				国有土地	1.1323	0		
合计			6.8169	—	6.8169	4.0901	60.00	

## 四、主要内容

### 成片开发范围示意图

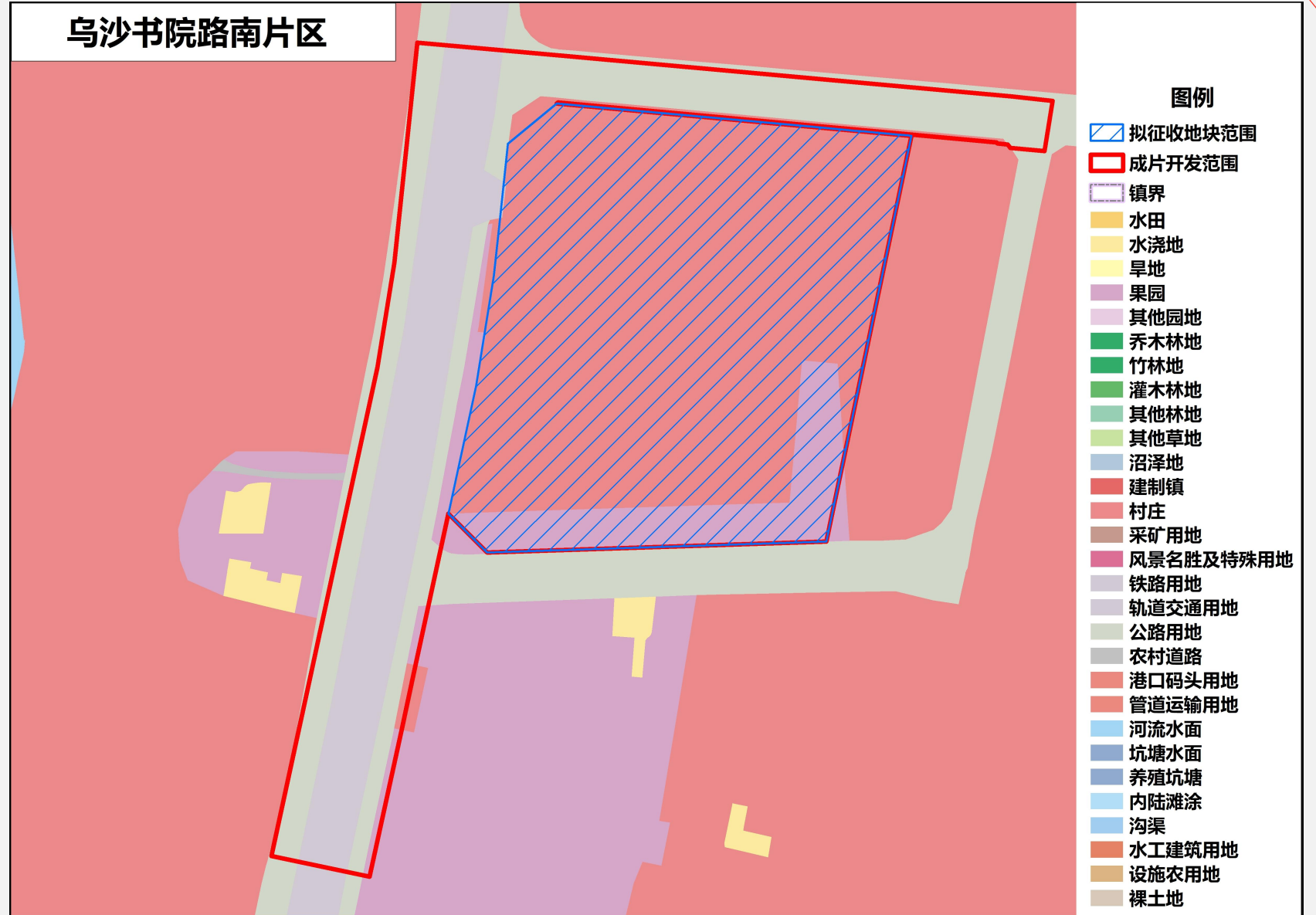
- ◆ 乌沙书院路南片区面积6.8169公顷。征收地块面积4.0901公顷，占比60%；基础设施、公共服务设施及其他公益性用地面积2.7268公顷，占比40%，符合国家、省文件要求。



# 四、主要内容

## 片区土地利用现状

◆ 根据2022年度国土变更调查成果，乌沙书院路南片区农用地0.6452公顷，建设用地6.1717公顷。



## 四、主要内容

### ◆主要用途、功能

- ◆ 乌沙学院路南片区以工业用地和道路用地为主。
- ◆ 开发意向：拟征收地块，后续将用于保障洪梅镇环球新型材料总部智造项目的落地。项目总投资6亿元，占地面积约61.51亩，项目主营高端环保石材加工和泛家居设计研发和智能制造，石材装修工程，并设立环球石材集团总部运营中心、高端制造中心、展览馆（中心）等，集研发、办公、生产、展览为一体的产业集群。
- ◆ 土地征收计划：征收地块面积4.0901公顷，拟在2024年实施。

## 四、主要内容

### 效益评估

- ◆ 土地利用效益：成片开发范围内用地符合相关规划，能够科学合理布局各类用地、优化区域功能结构，有利于土地集约高效开发利用。
- ◆ 经济效益：促进经济快速发展，提升全镇的综合实力，加快城镇化发展步伐;有利于拉动投资为当地居民提供更多的就业机会。
- ◆ 社会效益：提升城市化水平和城乡整体风貌，加快建设高品位现代化城市载体，提高城乡生活舒适度、便捷度。
- ◆ 生态效益：后期项目建设将结合项目类型采取必要的环保措施，在项目建设前期进行环境影响评价，针对项目生产过程中可能产生的粉尘、废气、废水、固体废物等污染物制定相应的污染防治措施，可有效减少对区域生态环境品质产生不利影响。