

东莞市洪梅镇 2025 年度土地征收  
成片开发方案（第三批）

征求意见稿

洪梅镇人民政府

2025 年 9 月

## 一、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规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资规字〔2024〕7号)、《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)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,结合洪梅镇实际,特编制本方案。

## 二、工作原则

(1) 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。

(2) 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。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。因地制宜，着重解决实际问题。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 贯彻高质量发展的理念。成片开发方案应坚持高质量发展的理念，加快实现产业体系升级发展，加强优质产业项目招引共建，打造高水平产业发展，强化高质量发展的产业根基。

### 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划定 1 个成片开发范围，其中有 1 个为城镇开发边界内的成片开发范围，成片开发范围面积 2.1424 公顷，涉及 1 个村集体组织，与往年成片开发范围没有重叠、交叉等情况。

拟征收地块共 1 个，面积计 1.4685 公顷，未占用三调现状耕地。

**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 2020 年-2024 年供地率 73.08%, 闲置率为 2.49%。洪梅镇辖区涉及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。

**方案合规性情况:** 本次成片开发方案均位于国土空间规划城镇建设用地范围内, 不涉及占用永久基本农田, 不涉及生态保护红线。所有片区全部位于开发边界内。

**公益性用地比例情况:** 洪梅镇属于非中心城区, 划定的 1 个成片范围中, 城镇开发边界内的成片开发范围, 一个完整的成片范围公益性用地比例均不低于 30%;

根据洪梅镇已批准实施的成片开发方案, 2021 年拟实施项目完成率 100%, 2022 年拟实施项目完成率 100%, 2023 年拟实施项目完成率 100%, 2024 年拟实施项目完成率 0%。不存在连续两年未完成土地征收实施计划的情形。

本次 2025 年度拟安排建设项目共 1 个, 其中, 开发边界内的成片开发范围拟安排项目 1 个, 为工业用地项目。上述项目计划 2025 年到 2027 年实施。方案与 2025 年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。

综上所述, 本次成片开发方案编制技术合规、编制程序合规。

## **五、成片方案划定说明**

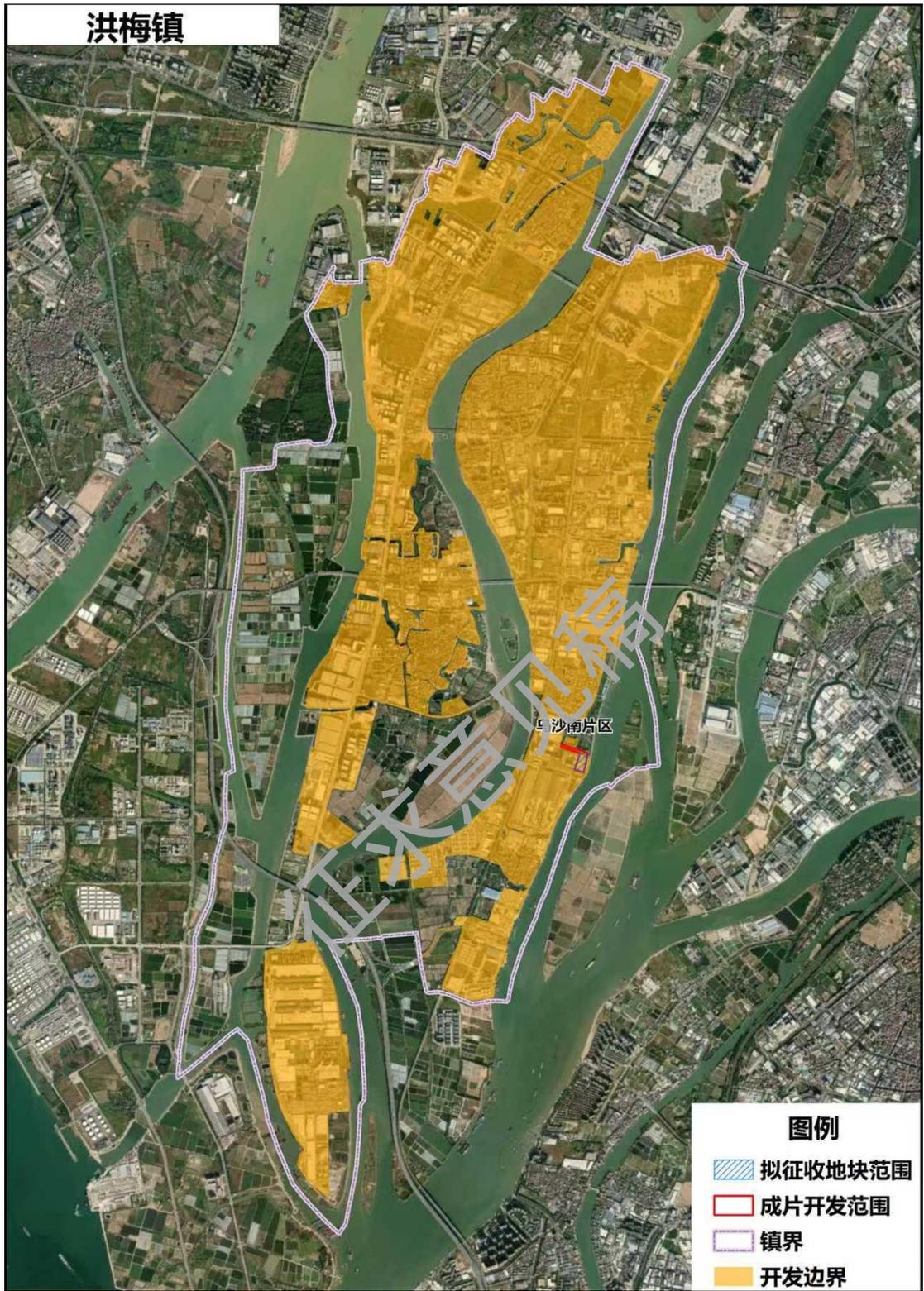
根据划定原则, 结合洪梅镇 2025 年度土地征收工作和拟开发项

目的连片程度，共划定 1 个成片开发范围，总面积 2.1424 公顷，涉及城镇开发边界内的成片开发范围 1 种情形。拟征收地块面积 1.4685 公顷，具体划定情况如下：

**城镇开发边界内的成片开发范围：**本次共划定 1 个成片开发范围，总面积 2.1424 公顷，包括乌沙南片区，属于城镇开发边界内的成片开发范围。1 个成片开发范围内国有用地 0 公顷，村集体用地 2.1424 公顷，涉及 1 个村集体。拟征收地块 1 个，总面积 1.4685 公顷。

上述成片开发范围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。

征求意见稿



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		拟征收地块个数	拟征收土地 (公顷)		占比 (%)
				名称	面积 (公顷)				
1	乌沙南片区	西至达瑞电子厂，东至赤滘口河，南至台玻华南玻璃厂	2.1424	东莞市洪梅镇乌沙股份经济联合社农民集体	2.1424	1	1.4685	1.4685	68.54
合计			2.1424	——	2.1424	1	1.4685	1.4685	68.54

## 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 2.1424 公顷。其中，农用地 0.3214 公顷、建设用地 1.8210 公顷、未利用地为 0。

本次成片开发方案拟实施征收的土地，未占用现状耕地。



图：洪梅镇成片开发范围现状

表：洪梅镇成片开发范围的土地利用现状汇总表

序号	片区名称	成片类型	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	乌沙南片区	城镇开发边界内	0.3214	0	1.8210	0	2.1424
合计			0.3214	0	1.8210	0	2.1424

表：洪梅镇拟征收地块的土地利用现状汇总表

序号	片区名称	成片类型	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	乌沙南片区	城镇开发边界内	HM-ZD-01	0.0035	0	1.4650	0	1.4685
合计				0.0035	0	1.4650	0	1.4685

## 七、拟安排项目的年度计划

洪梅镇 2025 年度成片开发方案（第三批）中，拟安排项目共 1 个，其中，开发边界内的成片开发范围拟安排项目 1 个，全部为工业用地项目，东莞市达瑞电子新材料增资扩产项目属于市重大项目，计划 2025 年到 2027 年实施，具体详见表 6-2a，6-2b。

表：洪梅镇成片开发范围土地征收实施计划汇总表

成片类型	实施年份	实施面积（公顷）
城镇开发边界内	2025 年	0
城镇开发边界内	2026 年	0
城镇开发边界内	2027 年	1.4685
合计		1.4685

表：洪梅镇成片开发范围土地征收实施计划一览表

镇街	成片类型	片区名称	成片开发范围面积	项目序号	拟安排项目	拟征地序号	拟征面积(公顷)	征地主要用途	是否纳入2025年重大项目	征地时序
洪梅镇	城镇开发边界内	乌沙南片区	2.1424	1	东莞市达瑞电子新材料增资扩产项目	HM-ZD-01	1.4685	工业用地	是	2027
	合计		2.1424	—	—	—	1.4685	—	—	—

## 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。