

东莞市自然资源局

东自然资（征地报批）〔2022〕27号

签发人：吕鹏

关于审批东莞市洪梅镇 2021 年度第八批次城镇建设用地的请示

东莞市人民政府：

为了实施城镇建设规划，我市人民政府拟使用洪梅镇洪屋涡股份经济联合社属下的集体土地 2.0461 公顷，作为东莞市洪梅镇 2021 年度第八批次城镇建设用地，用于工业用地用途。

该批次用地现状为建设用地 2.0461 公顷。其中，2.0461 公顷建设用地属于 1999 年 1 月 1 日之后变更且无合法用地手续，需还原原地类报批，原地类为农用地 1.5558 公顷（耕地

1.3409 公顷、园地 0.2149 公顷，不占用永久基本农田）、未利用地 0.4903 公顷。

因此，该批次用地报批地类为农用地 1.5558 公顷（耕地 1.3409 公顷、园地 0.2149 公顷，不占用永久基本农田）、未利用地 0.4903 公顷。按权属和地类分，农民集体所有土地 2.0461 公顷，其中：农用地 1.5558 公顷（耕地 1.3409 公顷、园地 0.2149 公顷，不占用永久基本农田）、未利用地 0.4903 公顷，地类和面积准确，土地产权明晰，界址清楚，没有争议。因此，需办理农用地转用 1.5558 公顷，征收土地 2.0461 公顷，使用未利用地 0.4903 公顷。

我局已按有关规定编制了建设用地项目呈报说明书、农用地转用方案、耕地补充方案和征收土地方案等用地报批材料。我局已按有关规定要求对该批次用地进行了审查并提出审查意见，并经东莞市自然资源开发利用委员会相关成员单位会审通过。具体审查意见如下：

一、规划计划落实情况

该批次用地符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）管控规则，位于城镇开发边界预案成果内，不涉及占用待国务院批复的生态保护红线（陆域），不占用永久基本农田。我市承诺将该批次用地布局及规模纳入正在编制的规划期至 2035 年的国土空间规划。

该批次用于工业用地项目建设，涉及新增建设用地 2.0461

公顷、农用地转用 1.5558 公顷（耕地 1.3409 公顷，含可调整地类）需转为建设用地，使用省预下达我市 2022 年度土地利用计划指标（新增建设用地 2.0461 公顷、农用地转用 1.5558 公顷、耕地指标 1.3409 公顷）。

二、耕地占补落实情况

该批次用地占用耕地（含可调整地类）1.3409 公顷（其中水田 1.3409 公顷），需补充标准粮食产能 20113.5 公斤。已补充耕地面积 1.3409 公顷，补充水田 1.3409 公顷，补充标准粮食产能 20113.5 公斤，落实耕地占优补优、占水田补水田的要求，实现了耕地占补平衡。

三、征地补偿安置情况

所征收的土地属于我市征收农用地地区片综合地价确定的第四区片。征地区片综合地价为耕地 196.5 万元、园地 196.5 万元、未利用地 196.5 万元/公顷，征地总费用 402.0587 万元。征收各类土地的补偿均符合《东莞市人民政府关于东莞市征收农用地地区片综合地价的公告》（东府〔2021〕16 号）的要求。征地补偿款已足额预付到位，被征地农村集体经济组织已出具收齐补偿款的证明。

该批次用地按实际征地面积的 10%的比例安排留用地 0.2046 公顷，经当地人民政府已与被征地单位协商一致，留用地按 610 万元/公顷折算成货币补偿，补偿款已足额预付到位。

四、听证程序履行情况

东莞市自然资源局按规定履行了征地报批前告知、确认和听证程序。被征地村组和农民对征收土地方案中的征地理位置、土地权属、地类和面积以及补偿标准、安置途径等无异议，经召开成员代表大会同意，已出具由法人代表签名并加盖公章的放弃听证证明。

五、国有土地情况

项目用地不涉及国有土地。

六、新增建设用地土地有偿使用费筹备情况

该批次用地涉及城市（含建制镇）建设用地范围内新增建设用地 2.0461 公顷，其中：5 等别 2.0461 公顷（对应征收标准为 64 元/平方米）。该批次用地共计应缴纳新增建设用地土地有偿使用费面积 2.0461 公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 130.9504 万元。

七、违法用地处理情况

该批次用地中的 2.0461 公顷建设用地为 1999 年 1 月 1 日之后变更的，现状为荒地，经核实，不做违法用地处罚。

八、成片开发情况

该批次用于工业用地项目建设，征地目的符合成片开发建设需要，成片开发方案已于 2022 年 6 月 2 日经省人民政府批准，批准文号为粤自然资函〔2022〕501 号，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定。

鉴此，我局会审认为，该批次用地符合用地报批条件，拟

同意其办理有关用地审批手续。根据土地管理法律法规和《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》（粤府〔2019〕16号）的有关规定，同时为简化审批手续，我局现将有关材料、批复代拟稿一次性呈上，请一并审核，市政府审核通过并按规定足额缴纳新增建设用地土地有偿使用费后，以省政府名义出具用地批复。



（联系人：彭远星，联系电话：26983666）

