广州市增城区2021年度土地征收成片开发方案

一、编制依据

依据《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（试行）>的通知》(自然资规〔2020〕5号)等相关文件，编制《广州市增城区2021年度土地征收成片开发方案》。

二、成片开发范围基本情况

本次成片开发范围为增城区行政辖区内拟进行成片开发的区域。根据增城区2021年度土地征收工作安排及拟开发项目连片程度，共划定8个成片开发区域，总用地面积为184.6169公顷，详细信息见下表。

**表1 增城区成片开发区域详细信息一览表**

| **序号** | **成片开发区域名称** | **区域位置** | **片区面积（公顷）** | **现状土地利用情况及基础设施条件** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 新塘镇塘美片区 | 新塘镇塘美村、章陂村 | 11.8161 | **现状用地情况：**片区内现状农用地5.7176公顷，占48.39%；建设用地6.0985公顷，占51.61%。  **基础设施条件：**片区处于增城开发区核心区范围，周边道路交通及其他基础服务设施建设相对完善。 |
| 2 | 宁西街百湖片区 | 宁西街百湖村 | 4.978 | **现状用地情况：**片区内现状农用地4.4857公顷，占90.11%；未利用地0.4923公顷，占9.89%。  **基础设施条件：**片区处于增城开发区核心区范围，周边道路交通及其他基础服务设施建设相对完善。 |
| 3 | 宁西街九如片区 | 宁西街九如村 | 3.2153 | **现状用地情况：**片区内现状农用地2.4224公顷，占75.34%；建设用地0.7929公顷，占24.66%。  **基础设施条件：**片区处于增城开发区核心区范围，周边道路交通及其他基础服务设施建设相对完善。 |
| 4 | 宁西街九如、陂头片区 | 宁西街九如村、陂头村 | 17.1415 | **现状用地情况：**片区内现状农用地14.3564公顷，占83.75%；建设用地1.6698公顷，占9.74%，未利用地1.1153公顷，占6.51%。  **基础设施条件：**片区处于增城开发区核心区范围，周边道路交通及其他基础服务设施建设相对完善。 |
| 5 | 永宁街翟洞片区 | 永宁街翟洞村 | 106.5189 | **现状用地情况：**片区内现状农用地57.2348公顷，占53.73%；建设用地48.9620公顷，占45.97%，未利用地0.3221公顷，占0.30%。  **基础设施条件：**片区位于增城区与黄埔区交界，内部现状以农林用地为主，周边道路交通及其他基础服务设施建设尚处于起步阶段，未形成完善的城市服务能力。 |
| 6 | 中新镇慈岭片区 | 中新镇慈岭村、莲塘村 | 11.4626 | **现状用地情况：**片区内现状农用地10.4399公顷，占91.08%；建设用地1.0227公顷，占8.92%。  **基础设施条件：**片区增城西站北侧，内部现状以农林用地为主，周边道路交通及其他基础服务设施建设尚处于起步阶段，未形成完善的城市服务能力。 |
| 7 | 仙村镇基岗片区 | 仙村镇基岗村 | 18.6456 | **现状用地情况：**片区内现状农用地4.9068公顷，占26.32%；建设用地13.7388公顷，占73.68%。**基础设施条件：**片区位于仙进奉产业园，道路交通较为完善，其他基础服务设施建设尚处于起步阶段。 |
| 8 | 荔城街廖村片区 | 荔城街廖村村、金竹社区 | 10.8389 | **现状用地情况：**片区内现状农用地8.2797公顷，占76.39%；建设用地2.3922公顷，占22.07%，未利用地0.1670公顷，占1.54%。  **基础设施条件：**片区位于荔城街北侧，依托城区道路交通及其他基础服务设施建设完善，城市服务能力较高。 |
| 总计 | | | 184.6169 |  |

三、成片开发的必要性、主要用途和实现功能

成片开发方案的编制实施可加快区域经济格局的重构、推动增城区实现产业动能升级转换、助力增城区高质量发展，保障增城区拟于近期开展土地征收工作的华星光电项目、公铁联运、开发区等重点产业项目顺利推进。

成片开发方案的编制实施可推动增城区产业链和创新链协同发展，形成创新经济集聚发展新格局，推进中新科技园、中新物流园区、增城经济技术开发区核心区、增城西站等重点平台的建设。

成片开发方案的编制实施可保障增城区近期重点建设项目以用留用地等用地的报批工作的顺利推进，落实相关村社集体发展需求，切实保障被征地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略实施。

四、成片开发拟安排项目及实施计划

梳理现行城市总体规划、土地利用总体规划及在编国土空间规划底线要素，包括永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、总规禁建区、绿线等，形成底线一张图，落实生态保护红线及永久基本农田保护要求，将不涉及底线管控要素且符合土地利用总体规划的拟征收地块纳入计划安排。同时项目重要性排序筛选近期拟实施土地征收的项目，形成2021年年度计划。

各成片开发区域内拟安排项目共8个，总面积87.5240公顷，均计划于2021年度实施。项目详细信息见下表：

**表2 增城区2021年度拟实施项目一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 成片开发区域名称 | 项目名称 | 主导用途 | 项目总用地面积（公顷） |
| 1 | 新塘镇塘美片区 | 塘美地块 | 产业 | 6.0218 |
| 2 | 宁西街百湖片区 | 百湖地块 | 产业 | 4.3683 |
| 3 | 宁西街九如、陂头片区 | 开发区地块 | 居住 | 12.0903 |
| 4 | 宁西街九如片区 | 九如地块 | 居住 | 1.2536 |
| 5 | 永宁街翟洞片区 | 翟洞地块 | 产业 | 41.2355 |
| 6 | 中新镇慈岭片区 | 慈岭地块 | 产业 | 3.6666 |
| 7 | 仙村镇基岗片区 | 基岗地块一 | 产业 | 9.6496 |
| 基岗地块一 | 产业 | 1.4667 |
| 8 | 荔城街廖村片区 | 廖村地块 | 居住 | 7.7716 |
| 合计 | | | | 87.5240 |

五、成片开发区域内公益性用地占比

成片开发区域内公益性用地主要为公共管理与公共服务设施用地、城市道路与交通设施用地，绿地与广场用地、公用设施用地、农林用地及水域等（用地性质以最终获批的规划为准），经核各成片开发范围规划用地情况，公益性用地占比均符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）不低于40%的要求。

**表3增城区成片开发范围公益性用地占比情况一览表**

| 序号 | 成片开发区域名称 | 总用地面积 | 公益性用地面积（公顷） | 公益性用地比例 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 新塘镇塘美片区 | 11.8161 | 4.9123 | 41.57% |
| 2 | 宁西街百湖片区 | 4.9780 | 3.0084 | 60.43% |
| 3 | 宁西街九如片区 | 3.2153 | 1.2966 | 40.33% |
| 4 | 宁西街九如、陂头片区 | 17.1415 | 7.6832 | 44.82% |
| 5 | 永宁街翟洞片区 | 106.5189 | 48.3792 | 45.42% |
| 6 | 中新镇慈岭片区 | 11.4626 | 4.7518 | 41.45% |
| 7 | 仙村镇基岗片区 | 18.6456 | 10.742 | 57.61% |
| 8 | 荔城街廖村片区 | 10.8389 | 4.4913 | 41.44% |
| 合计 | | 184.6169 | 85.2648 | 44.75% |

六、成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

成片开发有利于优化新增建设用地空间布局，满足增城区现代产业发展用地需求；有利于强化存量建设用地效能提升，为缓解增城区建设用地供需矛盾提供有效抓手，提高建设用地集约利用水平，推动存量时代，增城区土地利用向高质量发展转变。

（二）经济、社会效益评估

成片开发方案的编制可有效促进增城区优势产业的集聚发展以及原始创新平台的形成，加快区域经济格局的重构，推动增城区实现产业动能升级转换，助力增城区高质量发展；可有力保障增城区近期产业发展、城市更新项目等项目的土地征收报批工作，提升土地利用效率及城市品质、改善城市环境；可有效推动留用地项目土地征收报批工作，落实相关村社集体发展需求，切实保障被征地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略实施。

（三）生态效益评估

成片开发范围内不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。拟安排项目应结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响，后续应依托优质山水生态资源，开发建设注重结合自然地理特征，避免破坏区域的自然生态环境，结合详细规划设计提供多元的城市生态空间，提升区域生态环境品质。

七、结论

综上所述，《广州市增城区2021年度土地征收成片开发方案》符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）的要求。

