

**广州市增城区 2023 年度土地征收
成片开发方案
(第二批)**

广州市增城区人民政府
二〇二三年六月

目录

1 第一章 概述	1
一、 编制背景.....	1
(一) 高质量发展背景下的土地征收制度改革要求.....	1
(二) 地方高质量发展的客观要求.....	4
二、 编制原则与依据.....	6
(一) 编制原则.....	6
(二) 编制依据.....	6
三、 工作流程及已完成情况.....	8
(一) 工作流程.....	8
(二) 工作进展.....	8
2 第二章 增城区土地征收成片开发基本情况	10
一、 增城区概况.....	10
(一) 区位优势.....	10
(二) 自然条件.....	11
(三) 社会经济发展情况.....	11
二、 成片开发范围基本情况.....	12
(一) 成片开发范围的位置与面积.....	12
(二) 成片开发范围内土地利用现状情况.....	15
(四) 成片开发范围内用地权属情况.....	17
3 第三章 成片开发的必要性及可行性分析	21
一、 成片开发的必要性.....	21
(一) 开创融入湾区建设新局面，打造广州东部综合门户.....	21
(二) 承载东进战略，打造成为广州东部重要增长极.....	22
(三) 支撑重大产业平台发展，构筑更具竞争力的现代产业体系.....	23
(四) 优化空间品质，打造宜居宜业宜养宜游的“岭南生态宜居美地”.....	24
(五) 完善城市配套设施建设，实现城市提质需求.....	24
二、 成片开发的可行性.....	26
(一) 《中华人民共和国土地管理法》为土地征收成片开发提供了制度支持.....	26
(二) “十四五”规划助力土地征收成片开发工作加快推进.....	26
(三) 建设广州东部枢纽及增城经开区等重点平台，有利于招商引资推进重点项目落	

地.....	27
(四) 增城区中南部一体化发展战略有利于土地征收的成片连片推进.....	27
4 第四章 成片开发片区主导用途、拟征地范围及实施计划.....	28
一、主要用途和实现功能.....	28
二、拟征地项目情况.....	29
三、拟征地实施计划.....	31
5 第五章 成片开发合规性分析.....	32
一、成片开发的政策符合性分析.....	32
(一) 不涉及永久基本农田和生态保护红线.....	32
(二) 不存在大量批而未供或者闲置土地.....	32
(三) 辖区内开发区不存在不得批准成片开发方案的情形.....	33
(四) 辖区内未设立城市新区.....	33
(五) 村民代表同意情况.....	33
二、与相关规划衔接情况.....	34
(一) 与国民经济和社会发展规划衔接情况.....	35
(二) 成片开发范围与土地利用总体规划衔接情况.....	37
(三) 成片开发范围与城市总体规划衔接情况.....	39
(四) 成片开发范围与国土空间总体规划“三区三线”划定成果衔接情况.....	41
(五) 成片开发范围与控制性详细规划衔接情况.....	43
(六) 成片开发范围与城市环境总体规划的衔接情况.....	43
三、与饮用水水源保护区衔接情况.....	44
四、“三线一单”生态环境分区管控分析.....	46
(一) 与生态保护红线衔接情况.....	46
(二) 与环境质量底线衔接情况.....	46
(三) 与资源利用上线衔接情况.....	51
(四) 与生态环境准入清单衔接情况.....	52
五、耕地占补平衡情况.....	54
(一) 拟征地范围占用耕地情况.....	54
(二) 补充耕地情况.....	55
(三) 耕作层剥离再利用.....	56
6 第六章 成片开发区域内公益性用地占比.....	57
7 第七章 成片开发效益评估.....	60

一、土地利用效益评估.....	60
二、经济效益评估.....	61
三、社会效益评估.....	62
四、生态效益评估.....	62
8 第八章 结论.....	64

第一章 概述

一、编制背景

(一) 高质量发展背景下的土地征收制度改革要求

1、《中华人民共和国土地管理法》将“成片开发”纳入征地范围，对成片开发标准进行制度安排

成片开发，是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。《中华人民共和国宪法》规定：“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿”。针对实践中“公共利益”含义不明确、征地范围宽、部分农民权益受到损害的问题，《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》《中共中央、国务院关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》中均明确，要缩小土地征收范围，严格界定公共利益用地范围。

2019年8月26日第十三届全国人大常委会对《土地管理法》进行修正，修正后的《土地管理法》自2020年1月1日起施行。新修订的《土地管理法》在充分总结33个试点成功经验的基础上，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定，明确：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。从列举的情形看，新土地管理法虽然将房地产、工业和商业等非公共利

益项目排除在可以依法实施征收土地的范围之外，但考虑到我国目前依旧处于工业化、城镇化快速发展阶段，需要在一段时间内保持政策的连续性，如果完全禁止此类项目征收土地，可能对经济社会发展带来巨大影响，而且由政府进行成片开发更有利于统筹城市建设。为此，新土地管理法又将“成片开发”纳入征地范围，在第四十五条第一款第（五）项明确规定了在土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内，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的，符合公共利益的要求，可以依法实施征收土地。

因此，新修订的土地管理法建立了基于公益项目征收和成片开发征收两种土地征收制度，首次将“成片开发”纳入征地范围，对成片开发标准进行制度安排。

2、国家制定标准指导和规范土地征收成片开发工作

为落实好《土地管理法》规定的授权立法事项，2020年11月5日，自然资源部印发了《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号，以下简称《标准》）。《标准》对于土地征收成片开发的基本原则、程序等内容作出了基本要求。首先，《标准》发布的背景主要是细化《土地管理法》相关规定，明确“成片开发”标准、程序；其次，明确了土地征收成片开发标准，规范方案制定、审批程序；最后，体现《标准》发布的意义在于提高土地利用效率，推进城镇化进程。具体包括以下内容：

一是明确了土地征收“成片开发”的原则。《标准》所称成片开发，是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。《标准》规定，土地征收“成片开发”应当注重严格保护耕地，注重维护被征地农民合法权益，注重节约集约利用土地，促进当地经济社会可持续发展。

二是土地征收“成片开发”应当充分尊重农民意愿，给予被征地农民充分的选择权。《标准》规定，实施中应当征求“成片开发”范围内农村集体经济组织和农民意见，并经农民集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

三是土地征收“成片开发”应当注重节约集约用地。市县区域内存在大量批而未供、闲置土地，或者各类开发区、城市新区土地利用效率低下的，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，不得批准“成片开发”征收。

四是土地征收“成片开发”应当建立合理审定机制。省级人民政府在批准土地征收“成片开发”方案前，应当组织人大代表、政协委员和土地、规划、法律、经济、产业等方面的专家组成专家委员会，对“成片开发”的科学性、必要性进行论证。论证材料是审批土地征收“成片开发”方案的重要依据。

3、省进一步明确和细化土地征收成片开发有关要求

为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》《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）有关规定，2021年11月1日，广东省自然资源厅在《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》（粤自然资发

(2021) 20 号) 中明确了全省土地征收成片开发具体要求, 对成片开发用地范围、成片开发方案的编制内容、成片开发方案的审批、不得批准成片开发方案的情形等作了进一步细化, 指导全省土地征收成片开发工作的有序开展。

有下列情形之一的, 不得批准土地征收成片开发方案:

- 1) 涉及占用永久基本农田和生态保护红线的;
- 2) 编制主体行政区域内近五年平均供地率小于 60%或土地闲置率(指已认定为闲置土地加上疑似闲置土地占已供应土地面积的比率)大于 5%的;
- 3) 编制主体行政区域内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园存在以下情形中的两种及以上的: 近五年平均供地率小于 60%、土地闲置率大于 5%、综合容积率小于 0.5;
- 4) 编制主体行政区域内国家级新区存在以下情形中的两种及以上的: 近五年平均供地率低于全省平均水平、土地闲置率高于全省平均水平、建设用地地均 GDP 低于全省平均水平;
- 5) 已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划的, 不得批准新的成片开发方案。

(二) 地方高质量发展的客观要求

目前, 粤港澳大湾区建设成为国家重大区域发展战略, 是我国面向全球参与竞争的重要区域, 也是辐射和带动全国经济发展的重要支撑。未来随着广州东进战略、深莞北延的进一步深入发展, 增城作为广州东部地区的重要门户, 将进一步融入粤港澳大湾区的区域发展格

局，积极建设成为湾区网络中的重要节点。

根据《广州市增城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，“十四五”期间，增城将立足新发展阶段，贯彻新发展理念、服务构建新发展格局，围绕现代化中等规模生态城区总定位，着力建设湾区中部智造新城、广州东部枢纽中心和岭南生态宜居美地，全面推进高质量发展。“十四五”期间，增城区明确要坚持国家级增城经济技术开发区、国家城乡融合发展试验区“两区”带动，打造广州东部新动力源和增长极。以国家级增城经济技术开发区带动战略推进国家省市级重大研发平台、实验室和创新人才等创新要素集聚。以国家城乡融合发展试验区带动战略，协调推进城乡要素资源整合和双向自由流动，统筹城乡一体化发展。

目前，增城区已经成为广州市新增常住人口和科创产业发展的主要承载地之一，是珠三角核心城市对外拓展的战略地区。未来增城区进入新旧动能转换、资本流入、人口流入的关键阶段，将进一步完善城市功能，提升城市风貌，实现居住、环境、教育、医疗、休闲等城市公共服务的综合提升，撬动经济高质量发展，提升城市核心竞争力。

因此，在已有区域基础设施建设的基础上，增城区需要通过土地征收成片开发，统一规划、统一储备、统一供应来组织单宗地的项目开发建设，为产业发展、城市品质提升提供用地保障，进一步优化城镇土地利用结构，推动城市高质量发展。

二、编制原则与依据

（一）编制原则

深入贯彻落实党的二十大精神，坚持新发展理念和以人民为中心的发展思想，注重耕地保护，维护农民合法权益；注重节约集约用地、生态环境保护，适应城镇开发需要，促进当地经济社会生态全面可持续发展。

1、依法依规，尊重民意。严格执行相关法律法规，充分保障农民利益，维护农民合法权益。

2、坚守底线，节约集约。严守城镇开发边界、生态保护红线和历史文化保护线，坚持绿色发展，严控增量、盘活存量，实现集中、集约、集聚高效有序发展，建一片成一片，促进城镇发展由外延扩张向内涵提升转变。

3、统筹兼顾，持续发展。统筹兼顾经济效益、社会效益和生态效益，合理调整产业用地结构，实现土地资源的高效和可持续利用。

4、突出特色，集中实施。根据当地自然禀赋、人文特色和发展阶段，坚持成片征收、成片收储、成片开发，有针对性开展土地征收成片开发工作，注重解决实际问题。

（二）编制依据

1、相关法律、法规和规范性文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日施行）；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

- (3) 《土地征收成片开发标准（试行）》2020年；
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- (5) 《城市居住区规划设计规范》（2018年）；
- (6) 《广州市社区公共服务设施设置标准（修订）》（2014）；
- (7) 《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》（粤自然资发〔2021〕20号）。
- (8) 《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）

2、相关规划

- (1) 《广州市国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）；
- (2) 《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）；
- (3) 《广州市城市总体规划（2011-2020年）》
- (4) 《增城市城市总体规划（2013-2020）优化提升》；
- (5) 《广州市增城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (6) 《广州市增城区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善方案》；
- (7) 《自然资源部办公厅关于背景等生（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》；
- (8) 其他相关规划。

三、工作流程及已完成情况

(一) 工作流程

土地征收成片开发方案编制工作进行充分的资料收集与现场调研的基础上，首先核查是否具备编制土地征收成片开发方案的条件，然后通过数据分析、方案编制、意见征求、专家论证、上报审批等环节完成土地征收成片开发方案的编制工作，具体如下：

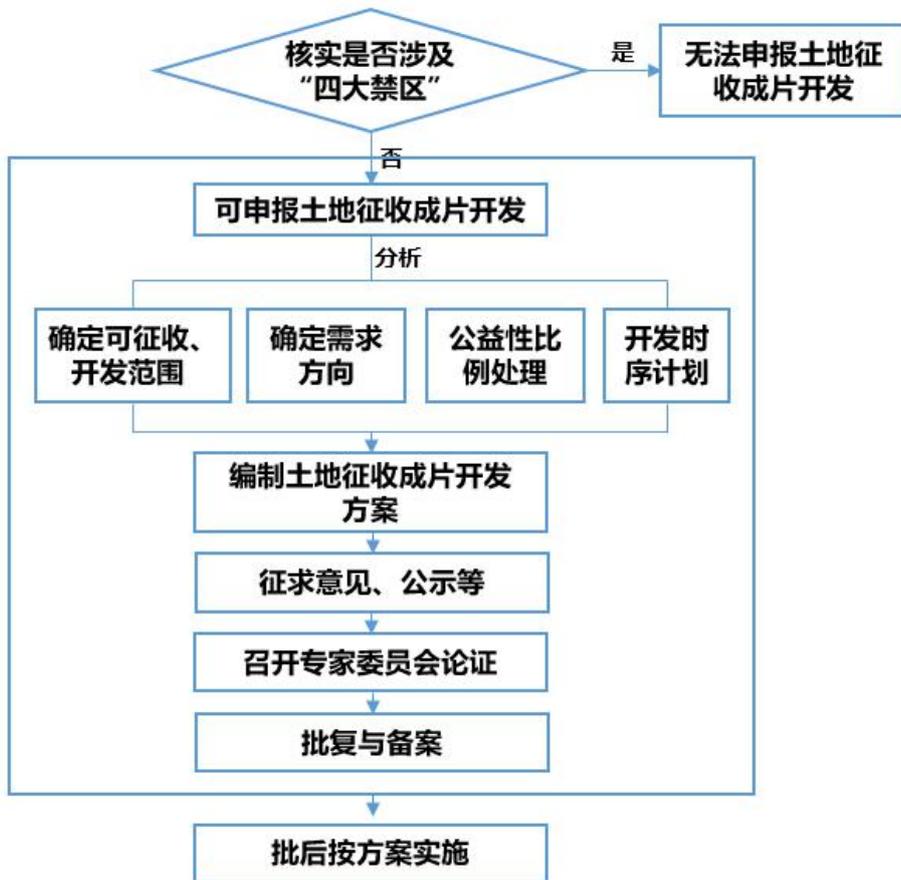


图 1-1 土地征收成片开发方案编制工作流程

(二) 工作进展

2023 年 5 月，正式启动本次土地征收成片开发方案编制工作，通过衔接土地利用总体规划、城市总体规划、在编国土空间总体规划

（2022年11月自然资源部下发国土空间总体规划“三区三线”数据库），将符合在编空间规划，且符合现行法定规划空间管控要求的项目纳入开发方案，并与周边地区的法定规划以及规划研究进行统筹考虑，结合规划路网、土地利用方案划定成片开发范围。

根据国家、省政策与规范要求，结合城市功能提升、空间优化导向和实际项目的需求，梳理本片区的历史报批情况，作为确定拟安排征地项目规模的重要依据。最终按照“成片纳入，分批实施”的思路，确定拟征收地块实施计划，形成初步方案。

2023年6月，开展初步成果征求区相关部门、镇（街）意见，征求专家学者、区人大代表、政协委员、公众及相关村社意见的工作。

第二章 增城区土地征收成片开发基本情况

一、增城区概况

增城区位于广州市东部，辖 7 镇 6 街道，284 个行政村和 57 个居委会，总面积 1616.47 平方公里。“七普”数据显示，全区常住人口 146.63 万人，位列全市第 6，占全市人口比例 7.85%。增城区是全国城乡融合发展试验区，著名的荔枝之乡、丝苗米之乡、牛仔服装名城，新兴的汽车产业基地和生态旅游示范区，拥有一个国家级经济技术开发区（广州三个国家级经济技术开发区之一），以及全国第五个国家级侨商产业聚集区“侨梦苑”。多年来，增城区坚持先进制造业和现代服务业“双轮驱动”战略，经济发展水平不断提升，城市面貌显著改善。

（一）区位优势

增城区位于广东省中部，粤港澳大湾区的东北部，地处广佛肇和深莞惠两大都市圈交汇区，西临广州市黄埔区，南与东莞隔东江相望，东接惠州市博罗县，北接惠州市龙门县，西北连广州市从化区，是珠三角城镇群和广深经济带的重要节点。

增城区政府所在地荔湖街道，距离广州市中心 60 公里，东莞市 20 公里，深圳市 120 公里，惠州市 80 公里，处在四个大城市 1 小时交通圈内，历来是广州东部重镇。增城区也是广州市“东进”发展战略轴上的门户，是广州通往东莞、深圳和粤东各地的交通咽喉，区位条件优越。

（二）自然条件

增城地处珠江三角洲地区山川河谷和冲击平原交汇的地带，地势北高南低。北部群山起伏，属于九连山脉的余脉，山脉呈东北向西南走向，最高峰牛牯嶂海拔 1084 米。中南部多为丘陵、台地，中部数十座超过 400 米的高峰，如梅花顶（494.7 米），王屋山（449.4 米）等；南部是三角洲平原和河谷平原，是全区的农业高产地。

增城位于南亚热带，北回归线经过区境北部，属于海洋性季风气候，炎热多雨、长夏无冬，适宜热带、亚热带作物生长，具有发展农业的优越自然环境。

（三）社会经济发展情况

增城区抓调度优服务，经济运行保持在合理区间。2022 年全年实现地区生产总值 1325.27 亿元，同比增长 4%，增速排名全市第二位；规上工业产值 1731.56 亿元，同比增长 2.2%；固定资产投资 878 亿元，其中工业投资 163 亿元，排名全市第二位；社会消费品零售总额 458.59 亿元，同比增长 3.1%；农业总产值 123.44 亿元，同比增长 1.6%。

增城区工业经济加快恢复，规上工业增加值同比增长 2.5%。现代服务业加快发展，商品销售总额同比增长 39.4%，增速连续三年居全市第一位。接待游客 935 万人次，旅游收入 110.67 亿元。重大项目建设扎实推进，招商引资成效明显，共引进产业项目 156 个，其中亿元以上项目 111 个，投资或产值营收 10 亿元以上项目 80 个。

二、成片开发范围基本情况

(一) 成片开发范围的位置与面积

本次土地征收成片连片开发方案，结合增城区在编的国土空间规划确定的永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界内的集中建设区划定成果，以及控制性详细规划内容，同时根据增城区 2023 年度土地征收工作安排，本批次共划定 16 个成片开发区域，片区总面积为 528.3503 公顷，涉及新塘镇、石滩镇、中新镇、仙村镇、增江街、朱村街、永宁街、荔湖街、宁西街 9 个镇（街）。

本次方案划定的 16 个成片开发片区位置选址主要依据拟征收地块涉及的项目坐落位置确定。在项目红线为主体的基础上，在国土空间规划确定的城镇开发边界集中建设区内，综合考虑国土空间规划用地布局、地块特征、国民经济和社会发展规划、产业发展需求等因素，并结合行政区划划定完整的成片开发范围，面积与拟征地地块大小呈正相关关系，划定的成片开发范围不存在不连片的情形。

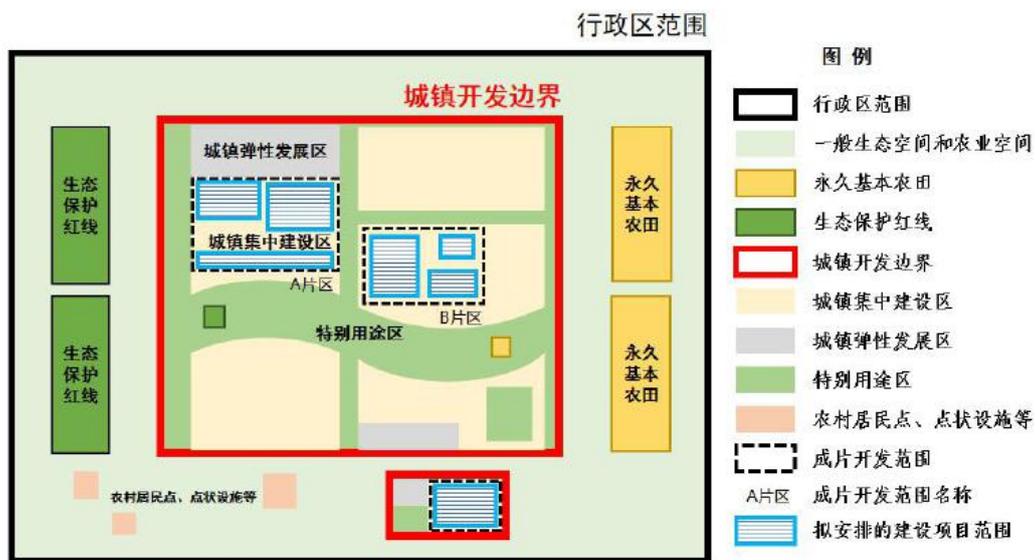


图 2-1 成片开发范围划定示意图

各片区开发范围及拟征收地块的详细情况如下：

表 2-1 增城区土地征收成片开发片区基本情况

单位：公顷

序号	片区名称	区域位置	片区面积
1	新塘镇塘边片区	北至荔新大道，南至银沙工业园，西至铁塔路，东至崩坑水库。	6.5824
2	新塘镇长巷片区	北至社排路，南至巷口村墓园，西至沙宁公路，东至广州科旺实业有限公司。	4.1074
3	石滩镇沙头片区	北至幸福田园农业园，南至石龙货场，西至荔三公路，东至里波水。	32.4557
4	中新镇慈岭片区	北至竹园，南至广石铁路，西至高埔，东至增城西站。	26.2929
5	仙村镇沙头-基岗片区	北至广惠高速，南至广深铁路，西至仙村五金钢材贸易城，东至京东华南物流中心。	133.6127
6	增江街西山片区	北至广东省环保技工学校，南至星河湾，西至纬四路，东至经三路。	6.8058
7	朱村街朱村片区	北至科德大道，南至七朱新路，西至育水二路，东至文达路。	79.9263
8	永宁街长岗-筒村片区	北至广州昂特机械设备有限公司，南至广惠高速，西至新新大道中，东至永和河。	36.2336
9	荔湖街五一片区一	北至广州市妇女儿童医疗中心，南至和民大道，西至通民大道，东至广州市妇女儿童医疗中心东侧规划路。	6.3422
10	荔湖街五一片区二	北至增城大道，南至和民大道，西至广州市妇女儿童医疗中心，东至荔星大道。	38.6007
11	荔湖街五一片区三	北至增城大道，南至广州市妇女儿童医疗中心，西至通民大道，东至广州市妇女儿童医疗中心。	0.5032
12	宁西街章陂片区一	北至创强路，南至广惠高速，西至永和河，东至广州新莱福磁材有限公司。	27.0856
13	宁西街章陂片区二	北至创新大道，南至创想路，西至新河路，东至招商臻园。	5.0182
14	宁西街下元片区	北至广石铁路，南至广州市农圃农业发展有限公司，西至广州市建鑫生态农业有限公司，东至石迳窿水库。	8.4627
15	宁西街九如片区一	北至山猪窿水库，南至雅瑶河，西至新科路，东至百花古寺。	100.8057
16	宁西街九如片区二	北至创盈路，南至创业大道，西至新耀北路，东至香山大道。	15.5152
总计			528.3503

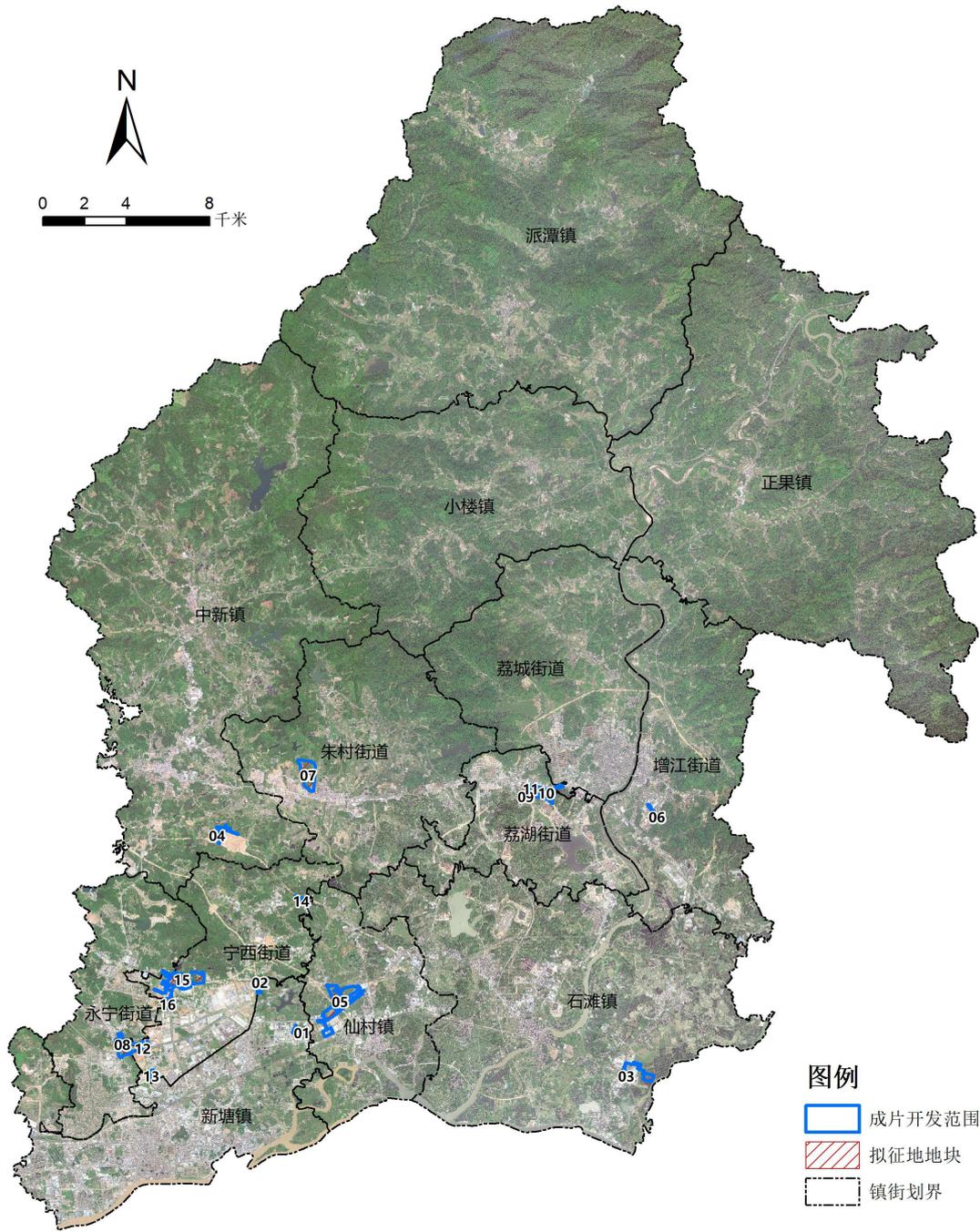


图 2-1 增城区成片开发范围分布图

(二) 成片开发范围内土地利用现状情况

本方案共划定了 16 个成片开发片区，面积共计 528.3503 公顷，其中农用地 352.2265 公顷，占总用地的 66.67%；建设用地 176.1238 公顷，占总用地的 33.33%。

表 2-2 增城区土地征收成片开发片区现状地类表

单位：公顷

序号	片区名称	农用地						建设用地	未利用地	总面积
		合计	耕地	园地	林地	草地	其他农用地			
1	新塘镇塘边片区	3.7055	0	3.7055	0	0	0	2.877	0	6.5825
2	新塘镇长巷片区	1.6105	0	0.2896	0.1163	1.1192	0.0854	2.4969	0	4.1074
3	石滩镇沙头片区	18.7935	3.3345	0	0.4486	0.0416	14.9688	13.6622	0	32.4557
4	中新镇慈岭片区	22.7093	0.8928	8.9854	5.6464	0.8972	6.2875	3.5841	0	26.2934
5	仙村镇沙头-基岗片区	75.9773	0.7781	55.1945	10.2674	3.535	6.2023	57.6362	0	133.6135
6	增江街西山片区	4.1013	0.4628	3.5341	0.0061	0	0.0983	2.7047	0	6.806
7	朱村街朱村片区	78.9373	30.6997	33.9802	10.2137	0.0932	3.9505	0.989	0	79.9263
8	永宁街长岗-筒村片区	20.0683	10.1368	7.4507	2.156	0.0319	0.2929	16.1651	0	36.2334
9	荔湖街五一片区一	5.541	0.5635	3.0636	0.1751	1.5716	0.1672	0.801	0	6.342
10	荔湖街五一片区二	22.1956	2.728	14.7455	3.6302	0.6026	0.4893	16.4055	0	38.6011
11	荔湖街五一片区三	0.1288	0	0.0218	0.0652	0.0418	0	0.3743	0	0.5031
12	宁西街章陂片区一	20.4824	7.4457	6.9656	1.6417	1.8734	2.556	6.603	0	27.0854
13	宁西街章陂片区二	0.0061	0.0059	0	0	0	0.0002	5.0122	0	5.0183
14	宁西街下元片区	8.3069	0.5712	4.1494	2.8376	0.0211	0.7276	0.1557	0	8.4626

序号	片区名称	农用地						建设用地	未利用地	总面积
		合计	耕地	园地	林地	草地	其他农用地			
15	宁西街九如片区一	67.1076	3.4502	28.0112	28.6148	1.7359	5.2955	33.6976	0	100.8052
16	宁西街九如片区二	2.5551	0.389	0.6809	0.7878	0.5044	0.193	12.9593	0	15.5144
总计		352.2265	61.4582	170.778	66.6069	12.0689	41.3145	176.1238	0	528.3503

注：1.数据是在增城区 2021 年土地变更调查成果基础上统计形成。

（四）成片开发范围内用地权属情况

本次成片开发范围总用地面积为 528.3503 公顷，其中国有土地为 124.2594 公顷，集体土地为 404.0909 公顷。

成片开发范围内集体土地共涉及权属人 76 个，包括新塘镇塘边村经济联合社、新塘镇长巷村经济联合社等。

表 2-3 增城区土地征收成片开发片区权属情况表

片区名称	权属性质	权属单位	面积
新塘镇塘边片区	集体土地 所有权	新塘镇塘边村经济联合社	2.7611
		国有土地所有权	3.8214
新塘镇长巷片区	集体土地 所有权	宁西街百湖村田寮第一股份经济合作社/宁西街百湖村田寮第三股份经济合作社/宁西街百湖村田寮第二股份经济合作社	0.0003
		宁西街湖中村社排股份经济合作社	0.0236
		新塘镇长巷村经济联合社	0.0922
		新塘镇长巷村经济联合社	1.6145
		新塘镇百湖村湾谷第一经济合作社/新塘镇百湖村湾谷第二经济合作社	0.0001
	国有土地所有权	2.3768	
石滩镇沙头片区	集体土地 所有权	石滩镇沙头村经济联合社	1.6193
		石滩镇沙头村上东股份经济合作社/石滩镇沙头村上西股份经济合作社/石滩镇沙头村东一股份经济合作社/石滩镇沙头村东二股份经济合作社/石滩镇沙头村中丰股份经济合作社/石滩镇沙头村中心股份经济合作社/石滩镇沙头村六姚股份经济合作社/石滩镇沙头村农丰股份经济合作社/石滩镇沙头村北东股份经济合作社/石滩镇沙头村北二股份经济合作社	2.6319
		石滩镇沙头村经济联合社	2.1818
		国有土地所有权	26.0226
中新镇慈岭片区	集体土地 所有权	中新镇莲塘村第二经济合作社/中新镇莲塘村第十二经济合作社/中新镇莲塘村莲塘第一经济合作社/中新镇莲塘村莲塘第七经济合作社/中新镇莲塘村莲塘第三经济合作社/中新镇莲塘村莲塘第九经济合作社/中新镇莲塘村莲塘第五经济合作社/中新镇莲塘村莲塘第八经济合作社/中新镇莲塘村莲塘第六经济合作社/中新镇莲塘村莲塘第十一经济合作社农民	1.4223
		中新镇慈岭村高埔经济合作社	0.6573
		中新镇慈岭村公岭经济合作社	0.255
		中新镇慈岭村竹园经济合作社	23.6115
	国有土地所有权	0.3473	
仙村镇沙头-基岗	集体土地 所有权	仙村镇沙头村经济联合社	16.4161
		仙村镇沙头村经济联合社	0.0475

片区名称	权属性质	权属单位	面积
片区		仙村镇基岗村经济联合社	32.5256
		仙村镇沙头村单屋经济合作社	0.5889
		仙村镇沙头村庙边经济合作社	1.825
		仙村镇沙头村庙一经济合作社/仙村镇沙头村庙三经济合作社/ 仙村镇沙头村庙二经济合作社/仙村镇沙头村庙四经济合作社	23.5906
		仙村镇沙头村四东经济合作社	2.8061
		仙村镇沙头村四东经济合作社/仙村镇沙头村四西经济合作社	4.3313
		仙村镇沙头村四西经济合作社	0.0229
		仙村镇沙头村宗一经济合作社/仙村镇沙头村宗三经济合作社/ 仙村镇沙头村宗二经济合作社	0.1938
		仙村镇上境村经济联合社	0.2612
		仙村镇西南村经济联合社	7.8789
	国有土地所有权		43.1256
增江街西山片区	集体土地所有权	增江街西山村东境经济合作社/增江街西山村余一经济合作社/ 增江街西山村吓余第三经济合作社/增江街西山村吓余第二经济 合作社/增江街西山村斋路经济合作社/增江街西山村新元经济 合作社/增江街西山村新围经济合作社/增江街西山村水东经济 合作社/增江街西山村沥口经济合作社/增江街西山村经济联合 社/增江街西山村蔡联经济合作社/增江街西山村鹤洲经济合作 社	4.0584
		国有土地所有权	2.7476
朱村街朱村片区	集体土地所有权	朱村街朱村村第九股份经济合作社	18.6745
		朱村街朱村村第十股份经济合作社	2.6759
		朱村街朱村村第十一股份经济合作社	4.6013
		朱村街朱村村经济联合社	0.2933
		朱村街朱村村第九经济合作社/朱村街朱村村第二经济合作社/ 朱村街朱村村第六经济合作社/朱村街朱村村第十三经济合作社 /朱村街朱村村第四经济合作社	13.8291
		朱村街朱村村第十经济合作社	0.8949
		朱村街朱村村第十四经济合作社	10.3434
		朱村街朱村村第十五经济合作社	0.1805
		朱村街朱村村第十一经济合作社	2.141
		朱村街朱村村第一经济合作社/朱村街朱村村第七经济合作社/ 朱村街朱村村第三(1)经济合作社/朱村街朱村村第三(2)经济合 作社/朱村街朱村村第三(3)经济合作社/朱村街朱村村第三(4) 经济合作社/朱村街朱村村第九经济合作社/朱村街朱村村第二 经济合作社/朱村街朱村村第五经济合作社/朱村街朱村村第八 经济合作社/朱村街朱村村第六经济合作社/朱村街朱村村第十 一经济合作社/朱村街朱村村第十三经济合作社/朱村街朱村村 第十二经济合作社/增	26.2764
国有土地所有权	0.016		
永宁街长	集体土地	新塘镇简村村简村经济合作社	1.5908

片区名称	权属性质	权属单位	面积
岗-简村 片区	所有权	新塘镇简村村齐岭经济合作社	5.3124
		新塘镇简村村长二经济合作社	2.7683
		新塘镇简村村长一经济合作社	6.2471
		新塘镇长岗村大远经济合作社	3.7509
		新塘镇长岗村山岗经济合作社	2.3422
		新塘镇长岗村水平经济合作社	2.2729
		新塘镇长岗村新屋经济合作社	0.6599
	国有土地所有权		11.2889
荔湖街五 一片区一	集体土地 所有权	荔城街五一村同巷经济合作社/荔城街五一村尾元经济合作社/ 荔城街五一村屋场第一经济合作社/荔城街五一村屋场第三经济 合作社/荔城街五一村屋场第二经济合作社/荔城街五一村枝元 经济合作社/荔城街五一村田心经济合作社/荔城街五一村禾塘 经济合作社/荔城街五一村老屋经济合作社/荔城街五一村菜坑 经济合作社/荔城街	2.3135
		荔城街五一村同巷经济合作社/荔城街五一村尾元经济合作社/ 荔城街五一村枝元经济合作社/荔城街五一村老屋经济合作社/ 荔城街五一村西环经济合作社/荔城街五一村高排经济合作社	4.0285
荔湖街五 一片区二	集体土地 所有权	荔城街五一村经济联合社	0.1154
		荔城街五一村同巷经济合作社/荔城街五一村尾元经济合作社/ 荔城街五一村屋场第一经济合作社/荔城街五一村屋场第三经济 合作社/荔城街五一村屋场第二经济合作社/荔城街五一村枝元 经济合作社/荔城街五一村田心经济合作社/荔城街五一村禾塘 经济合作社/荔城街五一村老屋经济合作社/荔城街五一村菜坑 经济合作社/荔城街	8.1588
		荔湖街五一村经济联合社	0.422
		荔城街五一村菜坑经济合作社	1.227
		荔城街五一村经济联合社	0.0316
		荔城街五一村田心经济合作社	1.116
		荔城街五一村同巷经济合作社	0.0246
		荔城街五一村同巷经济合作社/荔城街五一村尾元经济合作社/ 荔城街五一村枝元经济合作社/荔城街五一村老屋经济合作社/ 荔城街五一村西环经济合作社/荔城街五一村高排经济合作社	0.949
		荔城街五一村同巷经济合作社/荔城街五一村屋场第二经济合作 社/荔城街五一村屋场经济合作社/荔城街五一村田心经济合作 社/荔城街五一村菜坑经济合作社	1.2481
		荔城街五一村尾元经济合作社	1.0585
		荔城街五一村屋场第二经济合作社	1.8172
		荔城街五一村屋场第一经济合作社/荔城街五一村屋场第三经济 合作社/荔城街五一村屋场第二经济合作社/荔城街五一村田心 经济合作社/荔城街五一村禾塘经济合作社/荔城街五一村菜坑 经济合作社	6.6636

片区名称	权属性质	权属单位	面积
		荔城街五一村义学经济合作社一社农民集体/荔城街五一村义学经济合作社二社农民集体/荔城街五一村屋场第一经济合作社/荔城街五一村屋场第三经济合作社/荔城街五一村屋场第二经济合作社/荔城街五一村新屋经济合作社/荔城街五一村田心经济合作社/荔城街五一村禾塘经济合作社/荔城街五一村菜坑经济合作社	1.8069
		国有土地所有权	13.9624
荔湖街五一片区三	集体土地所有权	荔城街五一村同巷经济合作社/荔城街五一村尾元经济合作社/荔城街五一村枝元经济合作社/荔城街五一村老屋经济合作社/荔城街五一村西环经济合作社/荔城街五一村高排经济合作社	0.4497
		国有土地所有权	0.0534
宁西街章陂片区一	集体土地所有权	宁西街章陂村经济联合社	21.8023
		永宁街筒村村经济联合社	2.2466
		永宁街筒村村经济联合社	1.6083
		新塘镇筒村村牛平地经济合作社	1.1321
		国有土地所有权	0.2961
宁西街章陂片区二	集体土地所有权	宁西街章陂村经济联合社	1.1011
		国有土地所有权	3.9172
宁西街下元片区	集体土地所有权	永宁街石迳村下坊经济合作社	1.2629
		永宁街下元村经济联合社	7.1997
宁西街九如片区一	集体土地所有权	宁西街九如村经济联合社	82.3126
		宁西街九如村经济联合社	0.1908
		永宁街塔岗村经济联合社	2.2575
		新塘镇九如村东布岭经济合作社	0.0042
		新塘镇九如村东山经济合作社	0.9992
		新塘镇九如村庙下经济合作社	0.0066
		新塘镇九如村坭坑经济合作社	0.0922
		新塘镇九如村吓屋经济合作社	0.0007
		新塘镇九如村新屋塘经济合作社	0.0112
	新塘镇塔岗村岗贝浪经济合作社	3.731	
	国有土地所有权	11.1992	
宁西街九如片区二	集体土地所有权	宁西街九如村经济联合社	10.4295
		国有土地所有权	5.0849
总计			528.3503

备注：1.2012年，省民政厅批复同意增城市增设仙村镇和永宁街，将新塘镇划分为新塘镇、仙村镇和永宁街。2019年，市人民政府同意增城区部分街道行政区划调整，设立荔湖街道、宁西街道。

2.由于行政区划调整的原因，九如村和百湖村先后隶属新塘镇、永宁街、宁西街管理；翟洞村先后隶属新塘镇、永宁街管理。

第三章 成片开发的必要性与可行性分析

一、成片开发的必要性

（一）开创融入湾区建设新局面，打造广州东部综合门户

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出至 2035 年大湾区形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式，体现了对新兴产业和重大创新载体的支持力度。增城应主动服务粤港澳大湾区国际科技创新中心建设，对接广深港澳科技创新走廊沿线重大创新平台，重点围绕新一代信息技术、生命健康、先进制造业等领域，谋划广深产业创新合作园，探索与深圳宝安、广州黄埔等地区结对共建战略合作，共同推进产业、创新、制度、服务跨区域协同，打造广深产业合作示范区。积极落实穗莞协同合作，探索增城中南部街镇与东莞北部街镇协同发展，推动东江两岸滨江区域的融合发展。增城区坚持创新在现代化建设全局中的核心地位，聚焦国家经济技术开发区、国家城乡融合发展试验区等重大战略平台建设，全面融入广深港澳科技创新走廊，借力大湾区国际科技创新中心建设，面向重点领域重点产业，着重提升应用创新和成果转化“两大能力”，建设科技创新强区，打造湾区中部创新节点和智造新城。

对接《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，打造广州东部综合门户。主动对接广州东部沿江发展带规划部署，加强交通快速化联通，推动新塘东江新城等沿江片区以及广州东部枢纽商务区城市更新和功能置换，构筑高品质的产城融

合发展空间，与黄埔、天河、海珠串珠成链，推动广州东部沿江发展带向增城延伸，共同打造集总部、金融、科创、智造于一体的广州东部发展驱动引擎。推进增城经开区与广州开发区联动发展，对接辐射珠江东岸电子信息产业带，主动承接广州开发区产业外溢，围绕新一代信息技术、生物医药、数字经济、新基建等领域开展务实合作，推动园区互动，深化产业互补，联动广州开发区做强广州东部创新经济增长极。紧密对接中新知识城国家战略，规划粤港澳大湾区科教新区，强化城市、交通和空间规划衔接，加快中新镇、朱村街城市更新和土地腾挪，建设产城高度融合的开放式产业街区，全面推进大湾区科教新区与中新知识城一体化发展，主动谋划建设中新知识城拓展区。

通过本次成片开发方案的编制实施，推动国家级增城经济技术开发区、荔湖新城城乡融国家级合试验区、广州东部交通枢纽中心商务区等“十四五”重大产业平台建设，加快优化增城区的产业对接、创新融合、区域协同作用，与粤港澳大湾区、广州发展充分融合、共谋大势。

（二）承载东进战略，打造成为广州东部重要增长极

区域聚力，创新联动，塑造广州东部一体化发展新格局。积极对接广州东进战略，强化区域创新协同，依托广州东部枢纽、增城开发区、广州东部公铁联运枢纽、中新广州知识城、广州科学城、广州开发区等重大创新载体，形成广州东部若干个千亿级产业集群，融入粤港澳大湾区科技协同创新，联动广深科技创新走廊的重点产业平台，融入大湾区科技智造和科技创新网络。

积极对接广州东进战略，向西加强与广州主城区的产业承接、交通联系和功能互补，向东加强与东莞、惠州交界地区全面合作，以产业赋能，发展成为广州东部重要增长极。珠江高质量发展带往东延伸至东江-增江段，将广州东进势能延伸至增城，带来新的增长机遇。

（三）支撑重大产业平台发展，构筑更具竞争力的现代产业体系

《增城区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确提出，未来增城区要围绕现代化中等规模生态城区总定位，着力建设湾区中部智造新城、广州东部枢纽中心和岭南生态宜居美地，全面推进高质量发展。“十四五”期间，强化国家级平台引领赋能，坚持国家级增城经济技术开发区、国家城乡融合发展试验区“两区”带动，通过构筑外联内优的交通主干道网络融入湾区一体化发展，打造广州东部新动力源和增长极。

根据增城区“十四五”规划，增城区以“育集群、强链条、建生态”为路径，推动战略性新兴产业和先进制造业协同发展，加快构建高端高质高新的现代产业体系。实施产业集群发展“333”工程，打造三大千亿级产业集群，含汽车及新能源汽车、新一代信息技术、大健康产业；提升三大百亿级产业集群，含职能家居、休闲服装、食品饮料；培育三大新兴产业，含新材料、智能装备、金融科技。着力发展总部经济，加快推动广州东部交通枢纽商务区、荔湖新城建设成为两大标志性总部经济集聚区；依托广州东部交通枢纽中心、增城站、增城西站等交通枢纽建设，实施片区综合开发，大力培育发展商务商贸、酒店会展、现代物流、电子商务、信息服务、科技服务等现代服

务业产业集群。

通过本次成片开发方案的编制实施，保障重点产业项目的土地征收与开发建设工作顺利实施，支撑增城区重大产业平台落地，构筑更具竞争力的现代产业体系，为建设创新平台提供用地和空间支持。

（四）优化空间品质，打造宜居宜业宜养宜游的“岭南生态宜居美地”

增城区提出构筑“一轴一带四片区”的空间发展新格局，以“一轴一带四片区”引领“南聚北优”向纵深发展。“一轴”为中部城市功能提升轴，“一带”为由南向北纵深发展带，以及南部增城经开区、西部科教新区、中部高品质城区和北部派潭白水寨风景名胜区四大功能片区。新塘、荔城等加快激发老城市新活力，大湾区科教新区、荔湖新城、东江新城推动综合城市功能显著提升，共同构建一流基础设施、一流公共服务、一流营商环境，宜业宜居宜养宜游“品质之区”的城市形象，形成“产城一体、产城共荣”新城市发展格局。

本次成片开发包含了“一轴”中的中部城市功能提升轴，加快激发老城市新活力，推动城区的品质提升；“一带”中的由南向北纵深发展带和四大功能片区中的增城国家经济技术开发区，对促进增城区国家经济技术开发区的发展、实现产业集聚与联动、空间优化与产城融合，实现高端产业资源向增城区集聚具有重大意义。

（五）完善城市配套设施建设，实现城市提质需求

随着增天高速、增莞番高速公路等交通通道建设，将为增城产业

发展，通道周边用地再开发带来契机。因此，开展土地征收成片开发方案编制，实现从宏观层面引导公益性设施建设，发挥重要设施效能，如重大交通项目、市政环卫设施，以及学校、医院等公共服务设施对城市品质提升的作用，具有十分的必要性。

本次成片开发 16 个片区内规划了教育设施用地、商业服务业设施用地、公园绿地等配套设施用地。所需的公共服务设施用地如文化设施、教育设施、体育设施、医疗设施等，以及重要的市政环卫设施用地如供水、供电、燃气，以及污水处理、垃圾转运、垃圾无害化处理厂等环卫用地，在本次成片开发范围外的区域进行统筹布局。在本次成片开发范围内根据各地块的用地属性、用地规模，适当布局一定量的社区级公共服务设施，如居委会、变电站、公共厕所、垃圾收集点以及废水处理站等，满足开发地块内的基本需求。

二、成片开发的可行性

（一）《中华人民共和国土地管理法》为土地征收成片开发提供了制度支持

2019年8月26日第十三届全国人大常委会对《土地管理法》进行修正，修正后的《土地管理法》自2020年1月1日起施行。新土地管理法将“成片开发”纳入征地范围，在第四十五条第一款第（五）项明确规定了在土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内，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土地的，符合公共利益的要求，可以依法实施征收土地。

因此，新修订的土地管理法建立了基于公益项目征收和成片开发征收两种土地征收制度，首次将“成片开发”纳入征地范围，对成片开发标准进行制度安排。

（二）“十四五”规划助力土地征收成片开发工作加快推进

《广州市增城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出科学编制土地整备中长期计划，加强重点发展区域的土地征收、整合储备工作，保障重大产业平台、基础设施、民生工程、乡村振兴项目落地。增城区工业和信息化“十四五”规划等专项规划也同时提出要实施平台载体提质工程，通过土地征收成片开发工作整合产业用地资源，推进产业高质量发展。

（三）建设广州东部枢纽及增城经开区等重点平台，有利于招商引资推进重点项目落地

增城区正在积极推进广州东部枢纽地区发展建设，延续广州东进发展战略，打造面向全国、立足“黄金内湾”，以先进制造、科创转化、枢纽服务为主导功能的广州东部中心。同时，增城国家级经济技术开发区谋划扩区调整，依据区域协同、集中连片的原则，努力打造改革开放新高地，促进增城区中南部一体化，实现经济社会高质量发展。两大重点平台的构建为增城区产业发展吸引了大量优质项目，产能持续升级，同时对产业用地需求也逐渐提升。土地征收成片开发作为盘活产业用地资源的重要方式，对提升产业园区承载力具有重大意义。

（四）增城区中南部一体化发展战略有利于土地征收的成片连片推进

增城区南聚北优延续主体功能区的“中南部一体化和北部生态化”。中南部地区坚持制造立区、枢纽开放、创新驱动的发展战略，以增城区国家级经济技术开发区为载体，结合省市重点方向及增城现状优势，构建“3+1+X”现代产业体系，打造湾区先进智造新高地、广深科创转化新平台、广州现代服务新中心。以集群化引导产业空间优化，产业链上下游的形成进一步加大土地成片开发的需求，产业集群化与土地征收成片开发互为促进作用。

第四章 成片开发片区主导用途、拟征地范围及实施计划

一、主要用途和实现功能

本次成片开发范围总面积 528.3503 公顷，根据已批控制性详细规划和相关规划，成片开发范围内的主导功能以工业、商服为主。

表 4-1 增城区成片开发片区土地用途情况一览表

单位：公顷

序号	片区名称	片区面积	土地用途	主要实现功能
1	新塘镇塘边片区	6.5824	工业	工业生产
2	新塘镇长巷片区	4.1074	工业	工业生产
3	石滩镇沙头片区	32.4557	工业	工业生产
4	中新镇慈岭片区	26.2929	工业	工业生产
5	仙村镇沙头-基岗片区	133.6127	工业	工业生产
6	增江街西山片区	6.8058	工业	工业生产
7	朱村街朱村片区	79.9263	工业	工业生产
8	永宁街长岗-简村片区	36.2336	商业、居住	商业、居住
9	荔湖街五一片区一	6.3422	商业、居住	商业、居住
10	荔湖街五一片区二	38.6007	商业、居住	商业、居住
11	荔湖街五一片区三	0.5032	商业、居住	商业、居住
12	宁西街章陂片区一	27.0856	商业、居住	商业、居住
13	宁西街章陂片区二	5.0182	商业、居住	商业、居住
14	宁西街下元片区	8.4627	工业	工业生产
15	宁西街九如片区一	100.8057	商业、居住	商业、居住
16	宁西街九如片区二	15.5152	商业、居住	商业、居住
/	/	528.3501	/	/

二、拟征地项目情况

本次土地征收成片开发划定 16 个片区，总面积 528.3503 公顷，涉及征地总面积 403.4861 公顷，安排拟建项目 16 个，拟征地地块面积占比达 76.37%。

经梳理片区与广州市现行城市总体规划、土地利用总体规划及在编国土空间规划底线要素的关系，包括永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、总规禁建区等，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。同时根据项目重要性排序筛选近期拟实施土地征收的项目，形成年度实施计划。

本方案划定的土地征收成片开发范围中拟征地地块面积占比达 76.37%，详细信息见下表：

表 4-2 增城区成片开发方案拟实施征地情况一览表

序号	片区名称	项目编号	拟安排项目	片区面积/公顷	拟征地面积/公顷
1	新塘镇塘边片区	1	塘边村工业地块	6.5824	3.7102
2	新塘镇长巷片区	2	长巷村工业地块	4.1074	2.3484
3	石滩镇沙头片区	3	沙头村工业地块	32.4557	19.9751
4	中新镇慈岭片区	4	慈岭村工业地块	26.2929	24.2235
5	仙村镇沙头-基岗片区	5	沙头、基岗工业地块	133.6127	79.5480
6	增江街西山片区	6	西山村工业地块	6.8058	4.1015
7	朱村街朱村片区	7	朱村村工业地块	79.9263	79.9265
8	永宁街长岗-简村片区	8	长岗-简村商业、居住地块	36.2336	24.9735
9	荔湖街五一片区一	9	五一村商业、居住地块	6.3422	6.0328
10	荔湖街五一片区二	10	五一村商业、居住地块	38.6007	25.8576
11	荔湖街五一片区三	11	五一村商业、居住地块	0.5032	0.2174
12	宁西街章陂片区一	12	章陂村商业、居住地块	27.0856	27.0854

序号	片区名称	项目编号	拟安排项目	片区面积 /公顷	拟征地面积 /公顷
13	宁西街章陂片区二	13	章陂村商业、居住地块	5.0182	3.6460
14	宁西街下元片区	14	下元村工业生产地块	8.4627	6.1817
15	宁西街九如片区一	15	九如村商业、居住地块	100.8057	85.6301
16	宁西街九如片区二	16	九如村商业、居住地块	15.5152	10.0284
合计				528.3503	403.4861

三、拟征地实施计划

本方案成片范围内共安排 16 个项目，结合规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息情况等因素，综合分析论证后制定拟征地时序为 2024 年，计划实施面积 403.4861 公顷。

表 4-3 成片开发范围内拟征地时序安排表

序号	片区名称	项目编号	拟安排项目	开发时序	拟征地面积/公顷
1	新塘镇塘边片区	1	塘边村工业地块	2024 年	3.7102
2	新塘镇长巷片区	2	长巷村工业地块	2024 年	2.3484
3	石滩镇沙头片区	3	沙头村工业地块	2024 年	19.9751
4	中新镇慈岭片区	4	慈岭村工业地块	2024 年	24.2235
5	仙村镇沙头-基岗片区	5	沙头、基岗工业地块	2024 年	79.5480
6	增江街西山片区	6	西山村工业地块	2024 年	4.1015
7	朱村街朱村片区	7	朱村村工业地块	2024 年	79.9265
8	永宁街长岗-简村片区	8	长岗-简村商业、居住地块	2024 年	24.9735
9	荔湖街五一片区一	9	五一村商业、居住地块	2024 年	6.0328
10	荔湖街五一片区二	10	五一村商业、居住地块	2024 年	25.8576
11	荔湖街五一片区三	11	五一村商业、居住地块	2024 年	0.2174
12	宁西街章陂片区一	12	章陂村商业、居住地块	2024 年	27.0854
13	宁西街章陂片区二	13	章陂村商业、居住地块	2024 年	3.6460
14	宁西街下元片区	14	下元村工业生产地块	2024 年	6.1817
15	宁西街九如片区一	15	九如村商业、居住地块	2024 年	85.6301
16	宁西街九如片区二	16	九如村商业、居住地块	2024 年	10.0284

第五章 成片开发合规性分析

根据《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），成片开发是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；根据《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》（粤自然资发〔2021〕20号），成片开发项目建设用地应位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内，并与正在编制的国土空间规划充分衔接。

一、成片开发的政策符合性分析

（一）不涉及永久基本农田和生态保护红线

本次方案划定的16个成片开发范围均位于“三区三线”划定成果的城镇开发边界内集中建设区，不得涉及永久基本农田和生态保护红线。

（二）不存在大量批而未供或者闲置土地

根据《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》（粤自然资发〔2021〕20号），辖区范围近五年供地率不得低于60%、土地闲置率不得大于5%。根据广东省土地市场动态监测与监管系统数据核查结果，增城区近五年供地率为62.48%，土地闲置率为0.7%，符合上述要求，不存在大量批而未供或者闲置土地。

（三）辖区内开发区不存在不得批准成片开发方案的情形

根据《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》（粤自然资发〔2021〕20号），编制主体辖区内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园存在以下情形中的两种及以上不得批准成片开发方案，包括近五年平均供地率小于60%、土地闲置率大于5%、综合容积率小于0.5。辖区内增城经济技术开发区属于国家级开发区，近五年平均供地率大于60%，土地闲置率为0.00%、综合容积率为1.14，不存在近五年平均供地率小于60%、土地闲置率大于5%、综合容积率小于0.5两种及以上不得批准成片开发方案的情形。

我区已批准实施土地征收成片开发方案有5个（含1个调整方案），土地征收实施计划涵盖2021年-2024年。其中，2021年土地征收实施计划已完成，2022年土地征收实施计划正在进行，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形。

（四）辖区内未设立城市新区

辖区范围内未设立国家级新区，不存在不符合批准成片开发方案的情形。

（五）村民代表同意情况

本次成片开发范围总用地面积为528.3503公顷，其中国有土地为124.2594公顷，集体土地为404.0909公顷。

成片开发范围内集体土地共涉及权属人76个，包括新塘镇塘边村经济联合社、新塘镇长巷村经济联合社等。

二、与相关规划衔接情况

根据《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》(粤自然资发〔2021〕20号),土地征收成片开发范围用地应当位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区。国土空间规划批准生效前,拟实施土地征收成片开发用地应当位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内或城市、镇总体规划确定的建设用地范围内,并与正在编制的国土空间规划充分衔接。同时,土地征收成片开发事项已纳入增城区2023年国民经济和社会发展年度计划,与增城区国民经济和社会发展规划相衔接。

增城区已将成片开发范围纳入在编的国土空间规划的城镇开发边界集中建设区,对于符合城乡规划但不符合土地利用总体规划的用地,在国土空间规划批准实施前,将尽快依法依规修改土地利用总体规划,确保实施土地征收成片开发范围内用地符合《土地管理法》第四十五条第一款第(五)项规定。

经核在编的《广州市增城区国土空间总体规划(2021-2035)》,16个片区均位于在编国土空间规划城镇开发边界城镇集中建设区范围内。

经核《广州市增城区土地利用总体规划(2010-2020)调整完善方案》以及《广州市城市总体规划(2011-2020年)》,本次16个土地征收成片开发片区拟征地地块均位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内或城市总体规划确定的建设用地范围内。

（一）与国民经济和社会发展规划衔接情况

本次土地征收成片开发方案针对《关于广州市增城区 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况和 2023 年计划草案的报告》提出的重点抓手进行了衔接。抓重大平台建设，全力打造东部枢纽主战场，推动重点平台用地整合；抓重大项目投资，实施工业投资倍增计划，本次成片方案引进 16 个重大项目，做好重大项目的用地保障工作；抓现代化产业体系建设，坚持制造业当家，本次方案拟安排项目均以产业为主导功能，为增城区制造业发展“补链强链”；抓民生改善，突出抓好就业增收，本次方案通过产业空间的供给，吸引企业入驻和投资，缓解居民就业压力，提高收入水平。

本次土地征收成片开发片区是围绕增城区的重点发展抓手，结合“重大工程、重点项目、重点地块”的开发需求划定的，并以此为契机，推动完善成片开发区域及周边公共配套设施与基础设施的建设，完善城市生活功能，提升城市价值。同时，土地征收成片开发事项已纳入增城区 2023 年国民经济和社会发展规划年度计划，与增城区国民经济和社会发展规划相衔接。

区三届人大
三次会议文件(3)

关于广州市增城区 2022 年国民经济和社会发展 计划执行情况和 2023 年计划草案的报告

——2023 年 3 月 8 日在广州市增城区第三届人民代表大会
第三次会议上

广州市增城区发展和改革局局长 吴金城

主任、各位副主任、各位代表：

我受区人民政府委托，向大会报告广州市增城区 2022 年国民经济和社会发展计划执行情况和 2023 年计划草案，请予审议。

一、2022 年国民经济和社会发展计划执行情况

过去一年，全区上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届一中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，积极落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的重要要求，在市委、市政府和区委的坚强领导下，在人大、政协的监督支持下，高效统筹疫情防控和经济社会发展，高质量发展态势持续上行，经济发展韧性、活力持续显现，社会

— 1 —

大局保持和谐稳定。全年完成地区生产总值 1325.27 亿元，同比增长 4%；规上工业总产值 1731.56 亿元，同比增长 2.2%；地方公共财政预算收入 96.85 亿元，可比下降 5.57%；社会消费品零售总额 458.59 亿元，同比增长 3.1%；固定资产投资 877.76 亿元，同比下降 17.7%；农村居民人均可支配收入 33835 元，同比增长 6.6%；城镇居民人均可支配收入 61164 元，同比增长 4.7%。

从指标执行情况来看，经济运行承压前行，区三届人大二次会议确定的各项指标大部分顺利完成，尤其是采取有效措施应对超预期因素冲击，GDP 增速排名保持全市 11 区第 2 位。但是，受疫情冲击、产业链供应链受阻以及房地产市场下行的影响，工业、房地产业、文旅行业等重点行业受冲击较大，严重制约投资、消费等经济活动，经济下行压力持续加大，地区生产总值、规上工业产值、固定资产投资较年初预期的预期目标有一定差距。

经济社会发展呈现以下特点：

(一) 经济增长稳中有进，发展韧性增强。三次产业恢复态势良好。农业总产值实现 123.44 亿元，全年粮食播种面积约 15.6 万亩，产量达 5.5 万吨，获评为全国粮食生产先进集体。规上工业增加值同比增长 2.5%，180 家新入库企业产值同比增长 47.5%。服务业加快恢复，批发零售业销售额同比增长 39.4%，规上服务业营业收入同比增长 14.3%。经济运行保障有力。落实稳经济增

— 2 —

进位。加快东部公铁联运枢纽建设。推动用地整合，加快站前路、福宁大道等工程建设，推动希音、丰树、广弘等重点项目开工。建设生产服务型 and 陆港型国家物流枢纽。大湾区国际班列集结中心。

(二) 抓重大项目投资。实施工业投资倍增计划。锚定工业投资 450 亿元目标，细化落实 310 个工业项目清单管理，加快推进 116 个筹建、82 个技改等工业项目建设。深入开展工业技术改造行动，支持骨干企业增资扩产，加力支持中小企业和民营企业高质量发展。抓重点项目建设提速。“三年工程瞄准两年干”，紧盯 192 项“攻城拔寨”项目、年度投资计划 425.7 亿元。落实全生命周期项目筹建制度，优化并联审批服务，推动 245 项新开工如期开工。推动国企加快 49 个项目建设，推动国企“以投促引”，撬动社会投资。抓要素保障服务。推进土地征收成片开发，做好“万亩”用地保障，其中东部枢纽核心区力争新征拆用地 1000 亩以上，东部公铁联运枢纽开展二期项目土地征拆报批。盘活仙村镇上境村等“工改工”用地 1000 亩以上。做好 32 项专项债项目、38 个政策性金融工具项目储备申报工作，把债券资金用好、用出效益。

(三) 抓现代化产业体系建设。坚持制造业当家。实施“智车”行动，推进国家级汽车零部件制造基地建设，以新能源为引领，引进新能源汽车整车项目，发展智能网联，推进核心零部件

— 9 —

本地化配套，谋划布局一批氢能产业项目。实施“亮屏”行动，以超视界、维信诺为龙头，引进维信诺屏体项目及上下游项目。实施“强芯”行动，围绕增芯项目布局传感器产业链，集聚封测、材料等产业链领域，力争年内引进 5 个以上配套项目。实施招商引资“双百”计划，力争全年引进优质产业项目 110 个，投资规模百亿级项目有新突破。强化“四化”平台赋能制造业企业，培育壮大一批“专精特新”“小巨人”企业项目。促进金融赋能，增强上市办公室职能，培育 20 家拟上市企业，力争新增上市企业 1 家、广东股权交易中心挂牌企业 5 家。推动商贸业提速。融入广州国际消费中心城市，打造一批主题商业街区、夜间经济集聚区，培育壮大新型消费。大力发展电商经济，推进吴超等企业扩大业务规模。推动森林海湖水上乐园、合汇白水寨酒店等新项目加快发展，加大露营、研学、夜游等新场景新业态供给。利用好纾困政策，支持商贸企业开展形式多样的促销活动，鼓励住房改善、新能源汽车、养老服务等重点领域消费，激活消费市场。推动服务业转型升级。加快现代服务业主体培育，引进壮大互联网、科学研究、多式联运等服务业，推动顺丰冷运、中汽研等增量企业加快发展。推动中国银行增城支行、中国建设银行增城支行升格为二级分行，做大金融业。

(四) 抓改革创新。持续推动营商环境迭代升级。对标落实广州市营商环境 6.0 改革各项任务，深化“全生命周期服务”

— 10 —

图 5-1 增城区 2023 年国民经济和社会发展年度计划

（二）成片开发范围与土地利用总体规划衔接情况

经核《广州市增城区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善方案》，本次方案涉及土地征收成片开发片区不涉及土地利用总体规划确定的禁止建设区。

片区范围内不涉及生态保护红线、各级自然保护区核心区、缓冲区和实验区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物栖息地、水源保护区核心区、蓄滞洪区等不宜建设区域，符合土地利用总体规划管控要求。

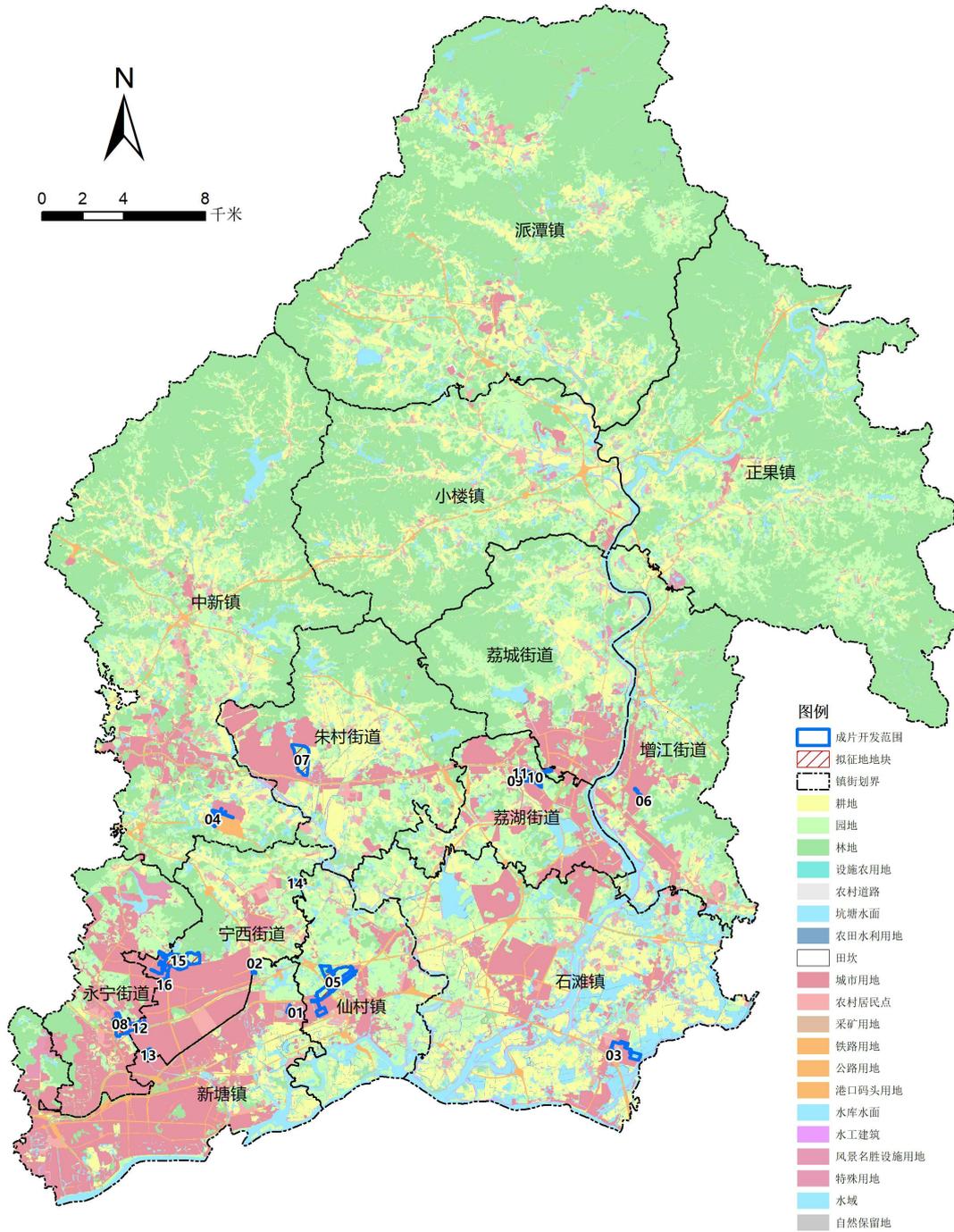


图 5-2 增城区成片开发范围与土地利用总体规划衔接情况一览表

（三）成片开发范围与城市总体规划衔接情况

经核《广州市城市总体规划（2011-2020年）》，本次方案涉及的土地征收成片开发片区不涉及城市总体规划确定的禁建区，不涉及绿线、紫线、黄线、蓝线。

片区部分涉及总规限建区，落实相应管控要求。限建区严格控制有损生态系统服务的开发建设活动。除生态保护与修复工程，文化自然遗产保护、森林防火、应急救援、军事与安全保密设施，必要的农村生活及配套服务设施、垦殖生产基础设施，以及经市人民政府同意的公共基础设施、公园和生态型旅游休闲设施外，不得进行其他项目建设。限建区内的建设活动应当执行严格的审批程序与要求，并遵循小体量、低密度和园林式的建设原则。片区部分涉及蓝线，已征求区水务局意见，后续严格按照总规管控要求实施。

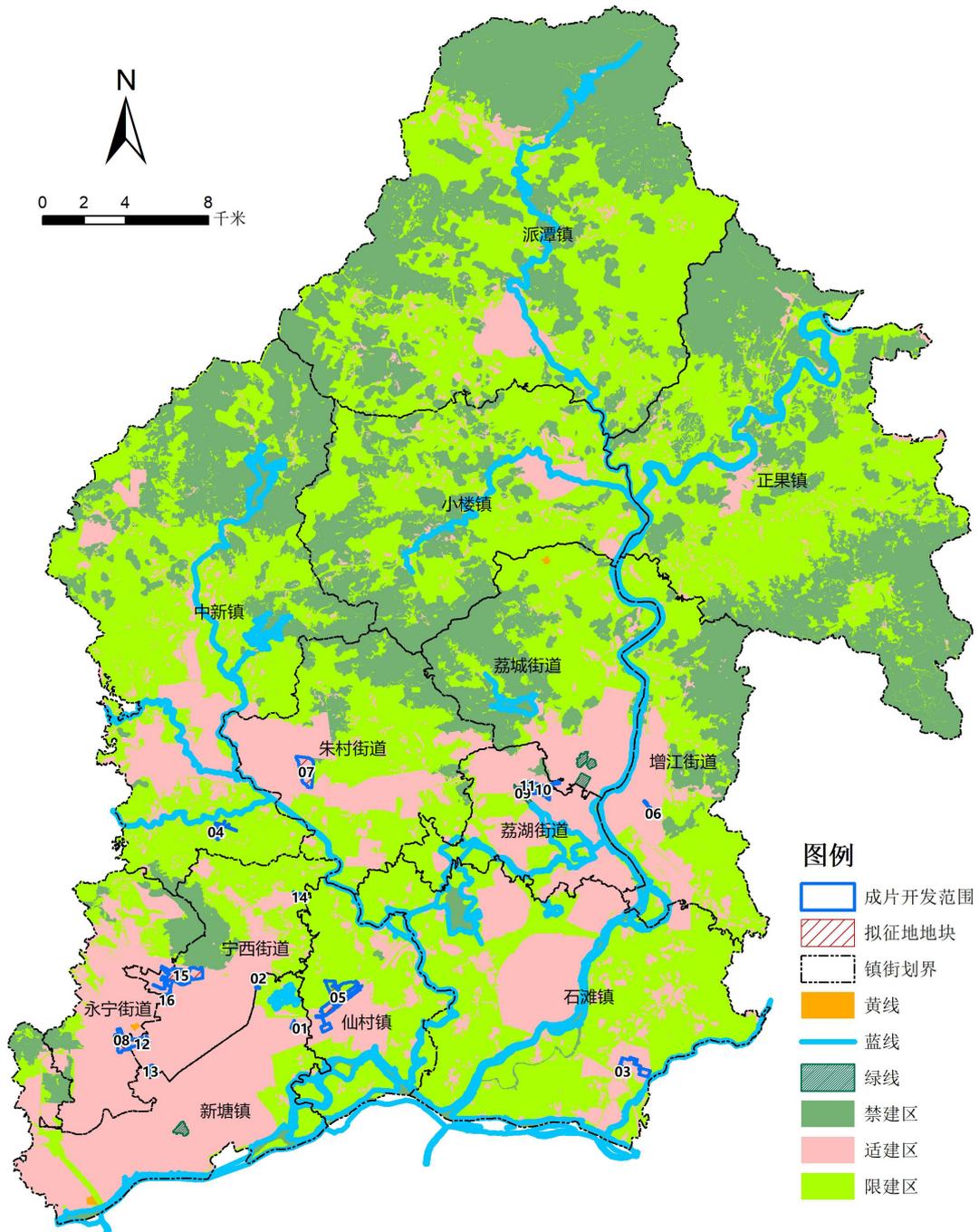


图 5-3 增城区成片开发范围与城市总体规划衔接情况一览表

（四）成片开发范围与国土空间总体规划“三区三线”划定成果衔接情况

2022年10月，《自然资源部办公厅关于背景等生（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》明确“三区三线”作为用地报批的重要依据，同年11月下发“三区三线”矢量数据，本次方案以该版数据作为核查依据。经核《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”成果，成片开发范围均已纳入“三区三线”划定成果城镇开发边界的集中建设区，不涉及生态保护红线、永久基本农田等底线管控要素，符合国土空间总体规划管控要求。

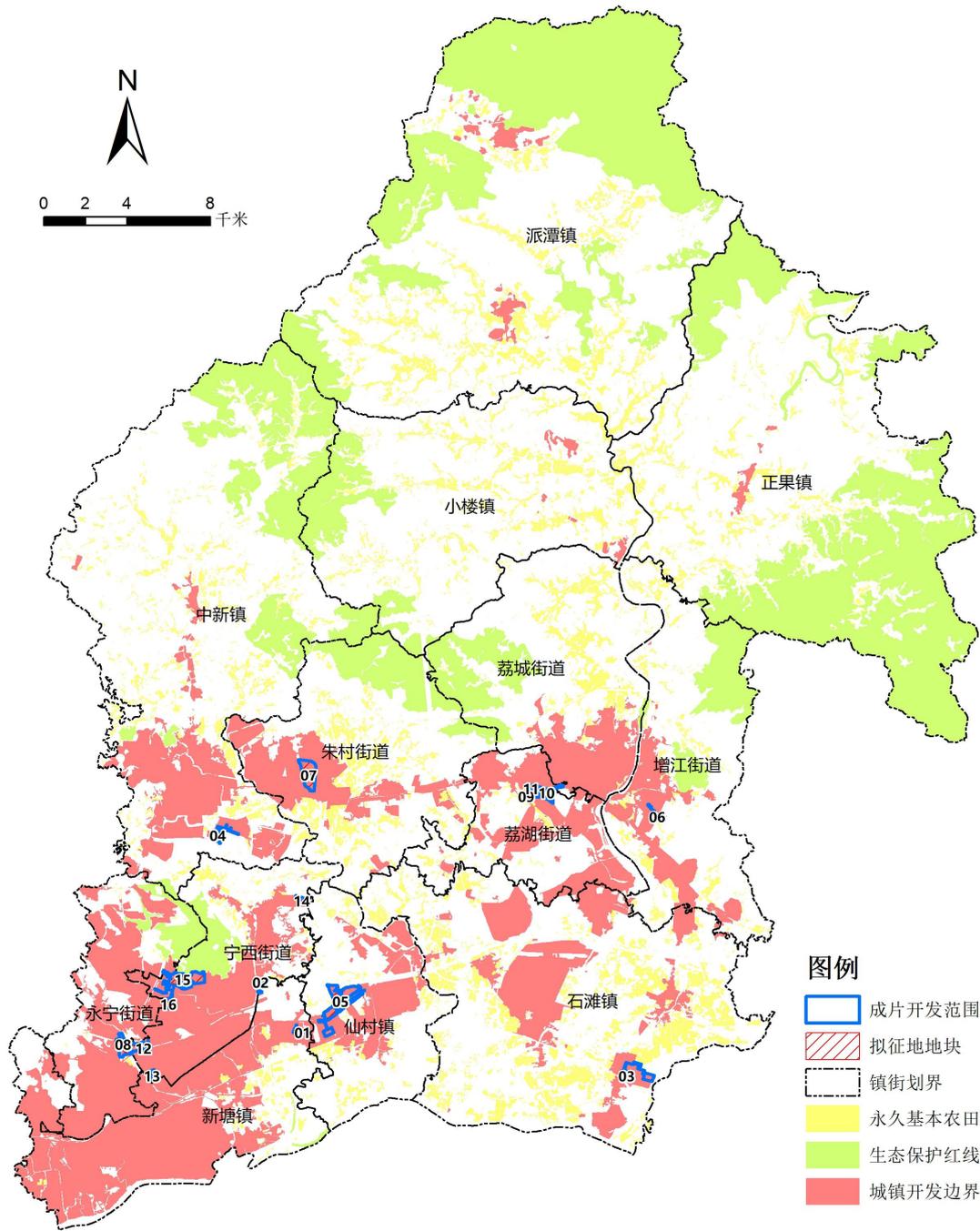


图 5-4 增城区成片开发范围与国土空间总体规划“三区三线”划定
成果衔接情况图

（五）成片开发范围与控制性详细规划衔接情况

本次方案划定的 16 个成片开发片区，总面积 528.3503 公顷，片区主要涉及《广州东部（增城）汽车产业基地控制性详细规划》、《广州东部科创园区控制性详细规划》、《增城西站交通集疏运系统规划及周边地区控制性详细规划》、《增城火车站用地控制性详细规划》、《派潭镇高滩片区控制性详细规划》、《增城经济技术开发区仙村园区控制性详细规划》、《增城市永宁街宁西片区控制性详细规划》、《广州东部（增城）汽车产业基地控制性详细规划》等控制性详细规划。

本次方案涉及的控制性详细规划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、公用设施用地等，增城区承诺在后续国土空间规划管理过程中，确保该片区每个完整的成片开发范围内的公益性用地比例不低于 40% 的要求。本次方案涉及的控制性详细规划经营性用地主要为工业用地、商业服务业设施用地、居住用地等，本次方案片区主导功能以工业、商服及居住为主，因此，本次方案与控制性详细规划相衔接。

（六）成片开发范围与城市环境总体规划的衔接情况

《广州市城市环境总体规划（2014-2030 年）》依据自然条件、环境功能、环境保护战略等，将广州市划分为三大战略区，同时提出划定严守生态保护红线，实施环境资源承载力分区调控，划定环境空间管控区，系统开展环境治理等。

经核查，本次 16 个成片开发范围不涉及占用生态保护红线。本次方案涉及《广州市城市环境总体规划（2014-2030 年）》划定的承载力分区调控，环境空间管控区等，后续将针对管控区要求严格引入相关产业项目，并征求生态环境部门，确保项目符合相关管控要求，因此，成片开发范围与城市环境总体规划相衔接。

三、与饮用水水源保护区衔接情况

根据广州市饮用水水源保护区区划规范优化方案，本次方案土地征收成片开发片区不涉及一级、二级饮用水水源保护区，涉及准保护区。

根据《中华人民共和国水污染防治法》，项目建设将按照国家有关规定配置相应的防污设备和器材，严格执行水污染防治措施、工业水污染防治措施等。对于饮用水水源和其他特殊水体实施保护，禁止设置排污口在饮用水水源保护区内。同时根据保护饮用水水源的实际需要，在准保护区内采取工程措施、水源涵养林等生态保护措施，防止水污染物直接排入饮用水水体，确保饮用水安全。

根据《中华人民共和国饮用水源保护条例》，在准水源保护区内禁止新建、扩建水上加油站、油库等严重污染水体的建设项目，或者改建增江排污量的建设项目；禁止使用毒鱼、炸鱼等方法进行捕捞；禁止排放倾倒工业废渣、城镇垃圾等其他污染物或其他废弃物等，成片开发范围涉及占用准水源保护区的将严格按照要求执行，严格引入项目类型及严控项目建设排放，确保符合保护条例要求。

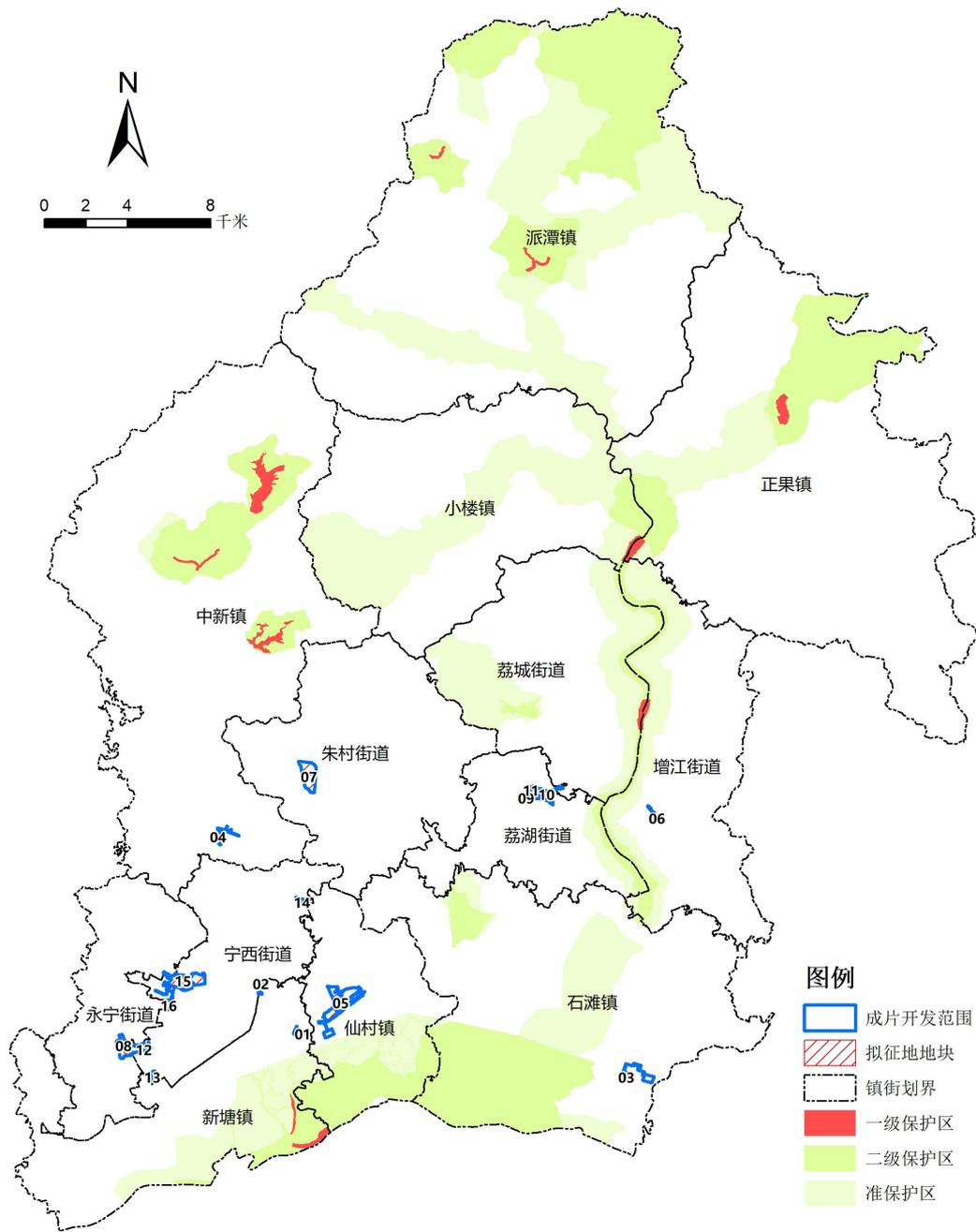


图 5-60 增城区水源保护区图

四、“三线一单”生态环境分区管控分析

本次土地征收共划定 16 个成片开发片区，片区总面积为 528.3503 公顷，主要用途为商服、工业、居住和公益性用地，通过与《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》进行叠加分析，本次成片开发范围所开展的项目安排符合管控方案提出的各项要求，符合环境管控单元的分类管控要求及生态环境准入要求，不占用生态保护红线及一般生态空间，确保不突破环境质量底线和资源利用上线。

本方案划定的成片范围位于重点管控单元及一般管控区中，属于人口集中、工业集中的地区。根据分区管控要求，针对水环境、大气环境等要素细类在区域布局管控中提出具体要求。包括需要限制不符合产业规划、效益低、能耗高、产业附加值较低的产业和落后生产能力逐步退出或关停，需要限制新建储油库项目、产生和排放有毒有害大气污染物的工业建设项目以及高挥发性有机物原辅材料项目。鼓励引导汽车制造业、新材料等先进制造业发展，并强化达标监管、引导工业项目落地集聚发展。

（一）与生态保护红线衔接情况

本次土地征收共划定 16 个成片开发片区，片区不涉及占用生态保护红线，符合《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》要求。

（二）与环境质量底线衔接情况

1、与水环境质量底线衔接情况

根据《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》，本次土地征收成片开发方案划定的 16 个片区位于水环境质量底线中的水环境工业污染重点管控区和其他区域。

水环境工业污染重点管控区要求加强环境风险隐患排查，提高风险防范水平，确保不发生重大环境突发事件。片区项目建设过程中及建成后将加大环境监管力度，加强污染预防，确保不发生重大环境突发事件，符合所在管控区要求。

其他区域要求落实普适性治理要求，加强污染预防。片区建设将加强环境治理，符合所在管控区要求。

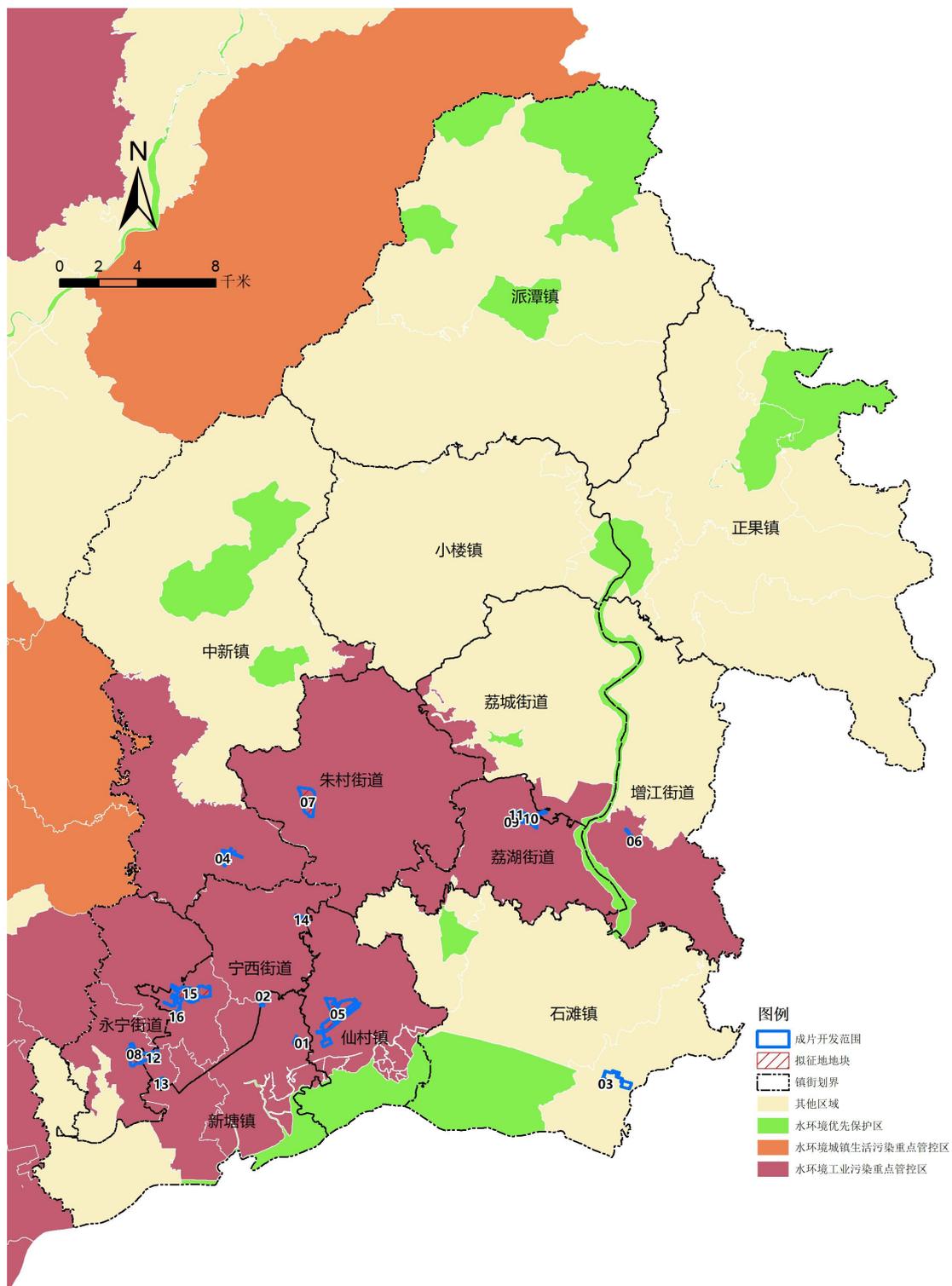


图 5-61 增城区水环境管控分区图

2、与大气环境质量底线衔接情况

根据《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》，本次土地征收成片开发方案划定的 16 个片区位于生态环境分区管控方案中的大气布局敏感重点管控区、大气受体敏感重点控制区、大气污染高排放重点管控区。

大气布局敏感重点管控区内禁止新建除集中供热外的燃煤锅炉，禁止新（改、扩）建钢铁、建材、有色、石化、化工等高污染行业项目；禁止新建涉及有毒有害气体排放的项目；优先实施清洁能源替代，实行大气污染物排放减量替换。大气受体敏感重点管控区要求现有产生大气污染物的工业企业应持续开展节能减排，降低区域污染排放。禁止燃放烟花、爆竹；禁止焚烧生活垃圾、建筑垃圾、环卫清扫物等废弃物；加强餐饮业燃料烟气及餐饮油烟防治，鼓励餐饮业及居民生活能源使用天然气、液化石油气、生物酒精等洁净能源。大气污染高排放重点管控区要求应根据园区产业性质和污染排放特征实施重点监管与减排，全面清理淘汰集中供热范围内的高污染燃料分散供热锅炉，逐步推进集中供热范围内生物质成型燃料等其他燃料锅炉的淘汰替代，实施传统产业绿色化升级改造，对化工、建材、轻工、印染、有色等传统制造业全面实施能效提升、清洁生产、强化治污、循环利用等专项技术改造。

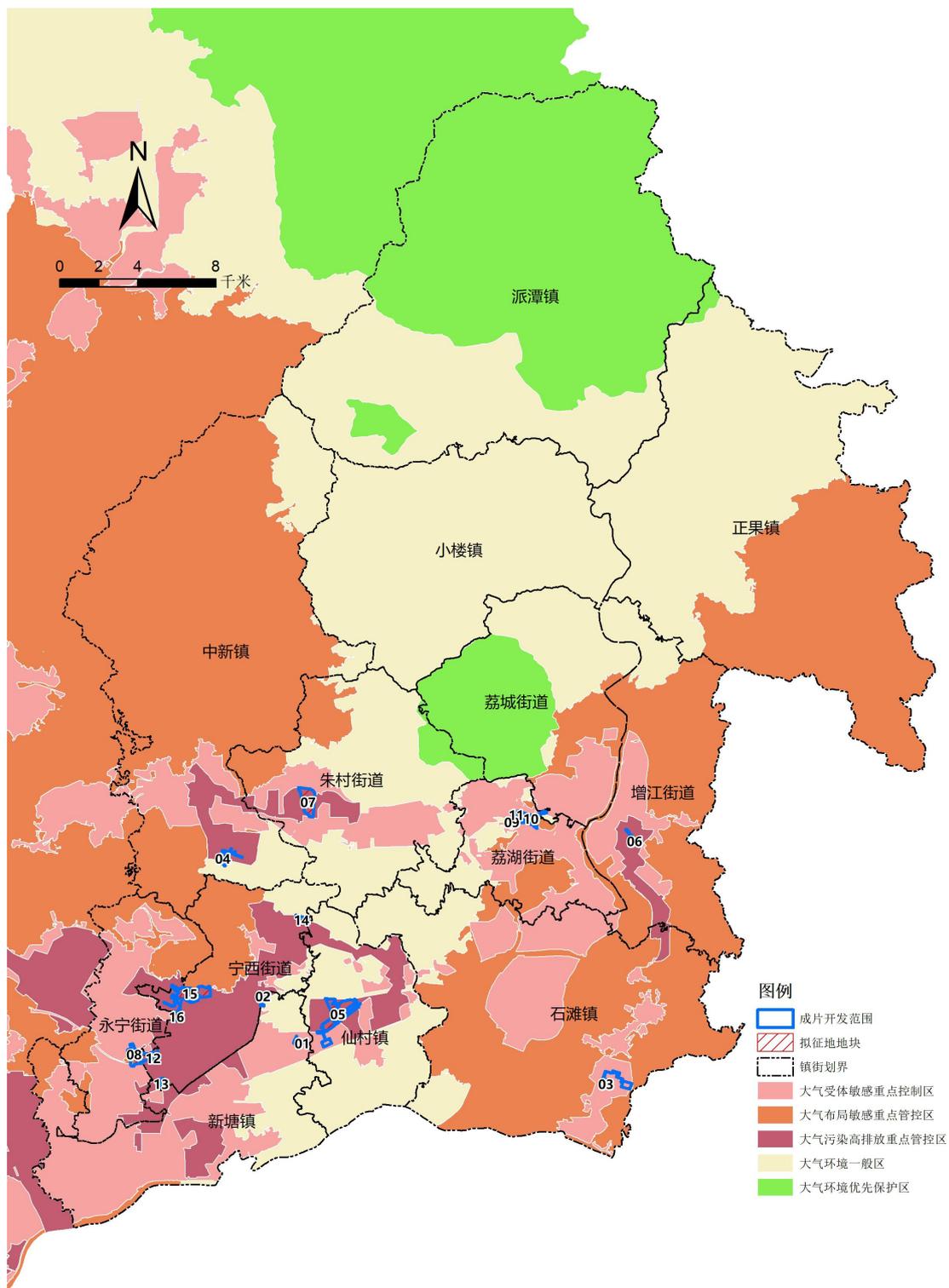


图 5-62 增城区大气管控分区图

3、土壤环境风险控制底线

根据《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》，将广州市

生态环境局公布的《广州市污染地块名录及其开发利用负面清单》中的 5 个污染地块、43 家广州市国家、省、市重点管控企业、160 家广州市全口径涉重金属重点行业企业、103 家广州市涉镉等重金属重点行业企业及 78 个广州市市政基础设施用地地块（其中 11 个垃圾填埋场地块，58 个污水处理厂地块，8 个垃圾焚烧厂地块，1 个污泥堆场地块）纳入建设用地污染风险重点管控区，将建设用地污染风险重点管控区以外的建设用地及未利用地纳入土壤环境一般管控区（不含农用地）。本次土地征收共划定 16 个成片开发片区位于土壤环境一般管控区，土壤环境一般管控区要求禁止在居民区和学校、医院、疗养院、养老院等单位周边新建、改建、扩建可能造成土壤污染的建设项目；重点保护区内禁止新建、扩建新增重金属污染物排放的建设项目；严格控制在优先保护类耕地集中区域及周边新建重点行业企业，以及污水处理厂、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂、污泥处理处置设施等公用设施。片区在后续将禁止在居民区和学校、医院、疗养院、养老院等单位周边布局土壤污染的建设项目，并严禁新建、扩建新增重金属污染物排放的建设项目，确保片区内建设项目符合土壤环境一般管控区要求。

（三）与资源利用上线衔接情况

本次土地征收共划定 16 个成片开发片区，片区总面积为 528.3503 公顷，根据《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》水资源利用上线、土地资源利用上线、能源资源利用上线、矿产资源利用上线的相关控制指标，在片区范围加强用水、用地、能耗等方面的管理，切

实提高资源利用效率。

（四）与生态环境准入清单衔接情况

根据《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》，本次土地征收成片开发方案划定的 16 个片区不涉及占用一般生态空间，其涉及的管控单元为重点管控区、一般管控区。

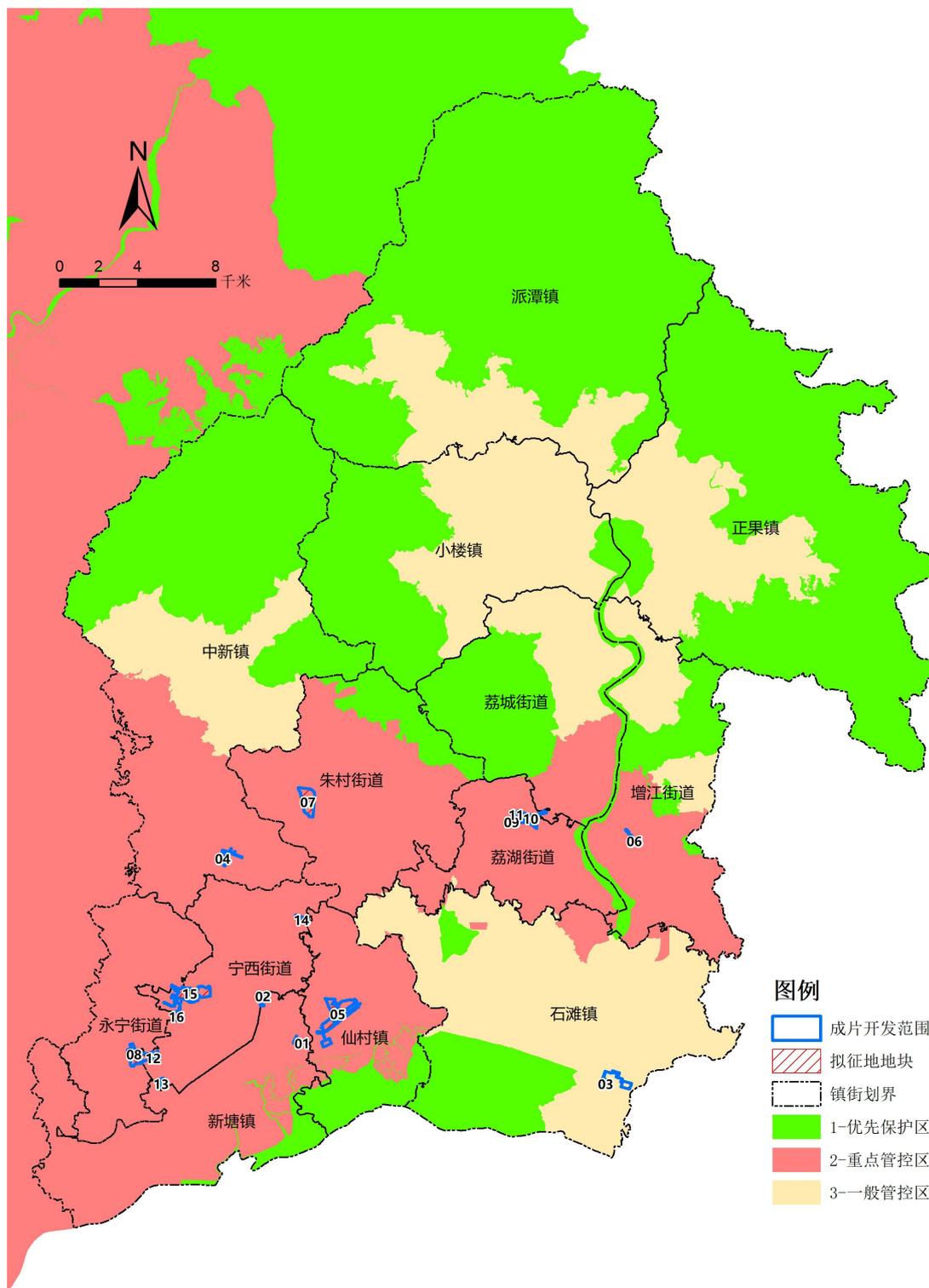


图 5- 632 增城区环境管控分区图

五、耕地占补平衡情况

(一) 拟征地范围占用耕地情况

经核增城区 2021 年国土变更调查数据，本次成片开发范围内拟征地总面积 403.4861 公顷，共涉及占用现状耕地 60.0274 公顷（其中占用水田 34.2973 公顷）。具体情况如下：

表 5-1 增城区土地征收成片开发拟征地范围土地利用现状表

单位：公顷

序号	片区名称	拟征地面积	占用耕地情况			
			合计	水田	水浇地	旱地
1	新塘镇塘边片区	3.7102	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2	新镇长巷片区	2.3484	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3	石滩镇沙头片区	19.9751	3.3342	0.0000	3.0283	0.3059
4	中新镇慈岭片区	24.2235	0.6719	0.1170	0.5549	0.0000
5	仙村镇沙头-基岗片区	79.5480	0.7194	0.0000	0.7194	0.0000
6	增江街西山片区	4.1015	0.4628	0.0000	0.4628	0.0000
7	朱村街朱村片区	79.9265	30.6997	30.6997	0.0000	0.0000
8	永宁街长岗-简村片区	24.9735	10.0467	0.0000	10.0467	0.0000
9	荔湖街五一片区一	6.0328	0.5635	0.5635	0.0000	0.0000
10	荔湖街五一片区二	25.8576	2.7278	2.7278	0.0000	0.0000
11	荔湖街五一片区三	0.2174	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
12	宁西街章陂片区一	27.0854	7.4457	0.1893	7.2564	0.0000
13	宁西街章陂片区二	3.6460	0.0059	0.0000	0.0059	0.0000
14	宁西街下元片区	6.1817	0.2747	0.0000	0.0552	0.2195
15	宁西街九如片区一	85.6301	2.6861	0.0000	2.6353	0.0508
16	宁西街九如片区二	10.0284	0.3890	0.0000	0.1661	0.2229
总计		403.4861	60.0274	34.2973	24.9310	0.7991

（二）补充耕地情况

永久基本农田以外的耕地为一般耕地，主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产，不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；必须严格落实《土地管理法实施条例》第十二条关于“严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地”的规定。根据《国土资源部关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见》（国土资规〔2016〕8号）和《关于加大耕地提质改造力度严格落实占补平衡的通知》（粤国土资规字〔2016〕2号）等相关文件规定，对无法避让耕地的非农建设项目，必须严格落实占补平衡，实现建设占用耕地占一补一、占优补优、占水田补水田，确保耕地占补平衡数量质量双到位。

针对拟征地范围占用耕地地类、质量及产能情况,2021年12月，增城区已购买到账约3000亩的耕地指标及1128亩水田指标。增城区人民政府拟通过使用城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂指标以及异地购买耕地储备指标的方式落实耕地占补平衡。

截止至本方案上报前，增城区剩余尚未使用耕地指标133.7468公顷，水田指标56.6972公顷，本方案拟征地范围占用现状耕地60.0274公顷，占用水田34.2973公顷，剩余尚未使用耕地指标能够满足方案拟征地地块占用需求，后续根据征地进度安排，项目在用地报批阶段拟安排相应耕地、水田指标用以落实耕地占补平衡，确保增城区耕地不减少，质量不降低，切实做到了耕地占补动态平衡。

（三）耕作层剥离再利用

成片开发范围内拟征地范围占用的耕地主要是水田、水浇地。在具体建设项目实施过程中，将统筹做好被占用耕地耕作层剥离和再利用。2021年，增城区制定印发《广州市增城区非农建设占用耕地耕作层剥离再利用工作流程》，优化耕地耕作层剥离利用工作，并正式启动耕地后备资源调查评价和耕地恢复潜力调查评价工作，全面摸清耕地恢复潜力状况。

耕地耕作层剥离和再利用将紧密结合区域内土地整治、中低产田改造、建设用地复耕，农业综合开发等工作，综合考虑运距、技术以及取土和覆土供需匹配等因素，科学规划，合理确定取土区、存放区和覆土区，统筹安排剥离、存放、覆土各环节，力争剥离与覆土紧密衔接、高效利用。剥离后耕作层的存储要合理选址，集中堆放，防止出现安全隐患和水土流失。剥离的耕作层按照就近利用的原则，重点用于周边新垦造耕地和劣质耕地改良、被污染耕地治理、建设用地复垦等。通过统筹安排耕作层剥离再利用，使所涉及的耕作层剥离和再利用落到实处。

第六章 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、公用设施用地等，经核各成片开发范围控规等相关规划情况，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。

本次土地征收成片开发划定16个片区，总面积528.3503公顷，公益性用地总面积224.8427公顷，总体公益性用地比例为42.56%，且各片区公益性用地比例均不低于40%。

表 6-1 增城区成片开发范围公益性用地占比情况一览表

序号	片区名称	总用地面积 (公顷)	公益性用地面积 (公顷)	公益性用地比例
1	新塘镇塘边片区	6.5824	2.7047	41.09%
2	新塘镇长巷片区	4.1074	1.6725	40.72%
3	石滩镇沙头片区	32.4557	13.8456	42.66%
4	中新镇慈岭片区	26.2929	10.6907	40.66%
5	仙村镇沙头-基岗片区	133.6127	57.1729	42.79%
6	增江街西山片区	6.8058	2.7257	40.05%
7	朱村街朱村片区	79.9263	35.7271	44.70%
8	永宁街长岗-简村片区	36.2336	14.7326	40.66%
9	荔湖街五一片区一	6.3422	2.5895	40.83%
10	荔湖街五一片区二	38.6007	16.1312	41.79%
11	荔湖街五一片区三	0.5032	0.2164	43.00%
12	宁西街章陂片区一	27.0856	11.0455	40.78%
13	宁西街章陂片区二	5.0182	2.0424	40.70%

序号	片区名称	总用地面积 (公顷)	公益性用地面积 (公顷)	公益性用地比例
14	宁西街下元片区	8.4627	3.3859	40.01%
15	宁西街九如片区一	100.8057	43.0743	42.73%
16	宁西街九如片区二	15.5152	7.0858	45.67%
合计		528.3503	224.8427	42.56%

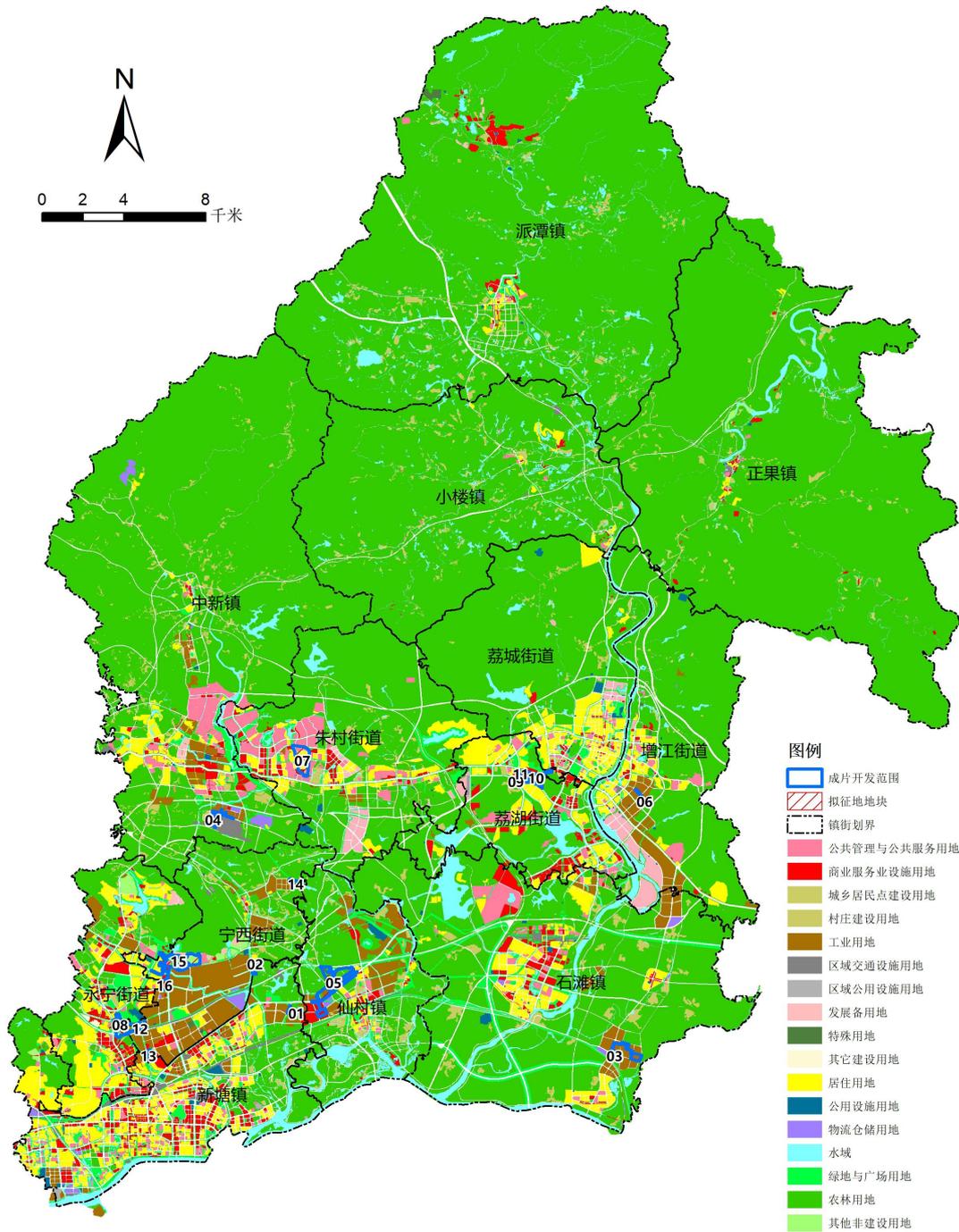


图 6-1 增城区成片开发范围用地用途明细图

第七章 成片开发效益评估

本次土地成片开发方案将立足于增城区稳中求进，坚持高质量发展的战略思路上，以助力“十四五”规划及重大规划项目实施为目标，开展项目梳理与建设时序安排，以期实现多维度的综合效益，同时有效推进用地节约集约利用，实现土地资源的合理配置，推动增城区迈入高质量发展。

一、土地利用效益评估

增存联动，激发土地活力。本次土地征收工作以保障产业与民生项目落地为目的，在充分衔接国土空间总体规划、土地利用总体规划、城市总体规划的基础上，结合增城区发展时序，合理对新增建设用地进行空间布局，满足增城区近期建设用地需求。同时，针对存量建设用地进行适当整合，以提升存量土地效能，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，引导新时代土地利用向高质量发展模式进行转变。

合理配置土地资源，优化土地利用效能，落实建设项目共 16 项，保证增城区重点项目落地。通过本次成片开发，进一步理清城市建设和产业发展之间的关系。通过本次土地成片开发的实施，一方面将提高产业用地的供给，将为国家级增城经开区、增城西站广州公铁联运、广州东部枢纽等重大平台提供用地支撑和高品质产业空间；另一方面通过零碎空间的腾挪规整，解决土地利用“碎片化”的问题，提高土地利用水平，促进节约集约利用，为增城区提供居住和公共服务设施

用地，提升增城区空间品质，一定程度上缓解增城区职住平衡和服务设施建设的水平，是促进落实增城区“双区”建设、“双城”联动发展战略的重要抓手。

二、经济效益评估

落实城市发展战略，助力产业升级，保障产业用地。成片开发工作作为增城建设中国式现代化中等规模生态城区奠定夯实的基础，立足于广州东部中心、穗莞惠联动门户、国家城乡融合发展试验区三大目标，构建“南聚北优 双核两极”的城乡空间格局，聚焦重大平台建设，坚持先进制造业当家，促进实施产业用地万亩计划、工业投资倍增计划、招商引资“双百”计划。拟通过用地成片开发，加快区域产业升级与经济格局重构，保障产业用地供给，促进增城融入湾区产业和创新格局。

合理配置土地资源，结合重大平台发展方向，打造先进制造产业集群。围绕《广州市增城区产业发展规划（2021-2030年）》提出的湾区先进制造与现代服务产业新高地的愿景定位，本次方案为增城国家级经济技术开发区、广州东部枢纽地区等重大产业发展平台的建设提供更充裕的用地空间，按照各重点平台现状及规划产业发展方向按需引进了优质项目，构建先进制造产业链条。

聚焦高端产业引领，为强化招商引资做好空间供给的保障。本次成片开发方案聚焦高端产业创新引领，落实的商业服务业设施用地吸引更多重点企业总部进驻，强化了重点企业带动作用，推动区内重点

企业带动产业链稳定发展，力促新增企业释放产能。

三、社会效益评估

聚焦民生与产业，缓解居民就业压力，提供就业机会。通过产业空间的供给，积极推动增城国家经开区项目的开发建设，促进产业发展，吸引企业入驻和投资，创造更多就业机会，缓解居民就业压力，提高收入水平。同时，增城积极加大就业帮扶力度，提供更多的就业机会，配合社会保障体系相关工作。

推进公服与基础设施建设，稳步提升城市功能品质，保障公服、交通、市政设施布局。增城区未来积极建设成为现代化中等规模的生态城区，加强人民生活的幸福感，逐步补齐城镇化发展过程中的短板和弱项，聚焦优质民生设施，积极推动社会事业发展。

保障相关权利人合法权益的同时，推动项目落地，与村社达成共识。通过项目落地可有力保障增城区近期产业发展、城市更新等产业与民生类项目的土地征收报批工作，并进一步推动留用地项目的土地征收报批工作。同时，考虑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，逐步提高农民人均可支配收入，将城乡收入比缩小到 1.9:1 以内。

四、生态效益评估

落实底线管控要求，确保生态环境安全，做到“零”压占。本次成片开发方案在编制时，重点关注底线管控的要求，所划范围不涉及

国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线等生态底线管控要求，符合生态环境保护要求。具体项目实施建设时应结合项目类型采取有效的措施，控制及削减对环境的影响，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。在后续征收范围的建设过程中，应关注地区的自然特征与现状情况，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。

建设绿美增城，促进生态保护，同时提升城市品质。本次成片开发方案划定后，新增公园绿地、防护绿地有利于营造良好的城乡居住环境，持续改善生态环境功能，提升生态环境质量，推动建立与增城区自然格局相匹配、与城市可持续发展框架协调、与城市功能布局结构契合、体现生态城市特色和文化底蕴的城市绿地系统，创建“现代化生态之城”

加强生态环境治理，结合生态环境分区管控方案，提升区域生态环境品质。本次方案所开展的项目安排符合《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》提出的各项要求，符合环境管控单元的分类管控要求及生态环境准入要求，不占用生态保护红线及一般生态空间，确保不突破环境质量底线和资源利用上线。根据分区管控要求，针对水环境、大气环境等要素细类在区域布局管控中提出具体要求。本次方案将限制不符合产业规划、效益低、能耗高、产业附加值较低的产业和落后生产能力逐步退出或关停，鼓励引导汽车制造业、新材料等先进制造业发展，并强化达标监管。

第八章 结论

1、本次土地征收成片开发方案的编制有利于加快增城区经济格局优化、公益性设施空间供给，有利于推动增城区融入湾区创新格局、是打造广州东部新增长极的重要支撑。综上，本次成片开发方案是必要的。

2、本次方案涉及的 16 个土地征收成片开发片区中，成片开发范围总面积 528.3503 公顷，均已纳入“三区三线”划定成果城镇开发边界的集中建设区，不涉及生态保护红线、永久基本农田、土地利用总体规划确定的禁止建设区等底线管控要素，符合国土空间总体规划管控要求。本次 16 个土地征收成片开发片区拟征地地块均位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内或城市总体规划确定的建设用地范围内。因此，本次成片开发方案初步符合土地征收成片开发工作标准。

3、本次土地征收成片开发方案划定的各成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例均不低于 40%。本次成片开发方案拟征收地块面积不小于土地征收成片开发范围面积的 60%。本次成片开发方案实施期限不超过 3 年，且年度实施计划已纳入当地国民经济和社会发展年度计划，符合土地征收成片开发工作标准。

4、本次土地征收成片开发方案正在同步征求人大代表、政协委员、社会公众、有关专家学者的意见，征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见。同时，本次土地征收成片开发方案充分尊重了农民意愿。

5、本次土地征收成片开发方案不涉及不得批准成片开发方案的情形。本方案不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，且增城区不存在大量批而未供或者闲置土地的、不存在各类开发区和城市新区土地利用效率低下的情形。同时，已批准实施的土地征收成片开发方案不存在连续两年未完成年度土地征收实施计划的情况，符合土地征收成片开发工作标准。

综上所述，本次土地征收成片开发方案初步符合土地征收成片开发工作标准。