

**广州市增城区 2023 年度土地征收  
成片开发方案  
(第一批)**

广州市增城区人民政府  
二〇二三年二月

# 目录

<b>1 第一章 概述</b> .....	<b>1</b>
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
<b>2 第二章 增城区土地征收成片开发基本情况</b> .....	<b>10</b>
一、 增城区概况.....	10
(一) 区位交通.....	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.....	13
(一) 成片开发范围的位置与面积.....	13
(二) 成片开发范围内土地利用现状情况.....	16
(四) 成片开发范围内用地权属情况.....	18
<b>3 第三章 成片开发的必要性及可行性分析</b> .....	<b>24</b>
一、 成片开发的必要性.....	24
(一) 开创融入湾区建设新局面，打造广州东部综合门户.....	24
(二) 支撑重大产业平台发展，构筑更具竞争力的现代产业体系.....	25
(三) 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”.....	26
(四) 完善城市配套设施建设，实现城市提质需求.....	27
二、 成片开发的可行性.....	29
(一) 不存在大量批而未供或者闲置土地.....	29
(二) 辖区内开发区不存在不得批准成片开发方案的情形.....	29
(三) 辖区内未设立城市新区.....	30
(四) 村民代表同意情况.....	30
<b>4 第四章 成片开发片区主导用途、拟征地范围及实施计划</b> .....	<b>31</b>
一、 主要用途和实现功能.....	31
二、 拟征地项目情况.....	32
三、 拟征地实施计划.....	34
<b>5 第五章 成片开发合规性分析</b> .....	<b>35</b>
一、 与国民经济和社会发展规划衔接情况.....	35
二、 与相关规划衔接情况.....	37
(一) 成片开发范围与土地利用总体规划衔接情况.....	38
(二) 成片开发范围与城市总体规划衔接情况.....	40

(三) 成片开发范围与在编国土空间总体规划衔接情况.....	42
(四) 拟征收地块的规划符合情况.....	44
三、与饮用水源保护区衔接情况.....	44
四、生态环境分区管控分析.....	46
(一) 与资源利用上线衔接情况.....	46
(二) 与水环境质量底线衔接情况.....	47
(三) 与大气环境质量底线衔接情况.....	49
五、耕地占补平衡情况.....	51
(一) 拟征地范围占用耕地情况.....	51
(二) 补充耕地情况.....	53
(三) 耕作层剥离再利用.....	54
<b>6 第六章 成片开发区域内公益性用地占比.....</b>	<b>55</b>
<b>7 第七章 成片开发效益评估.....</b>	<b>58</b>
一、土地利用效益评估.....	58
二、经济效益评估.....	59
三、社会效益评估.....	60
四、生态效益评估.....	61
<b>8 第八章 结论.....</b>	<b>63</b>

# 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。

## **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在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：

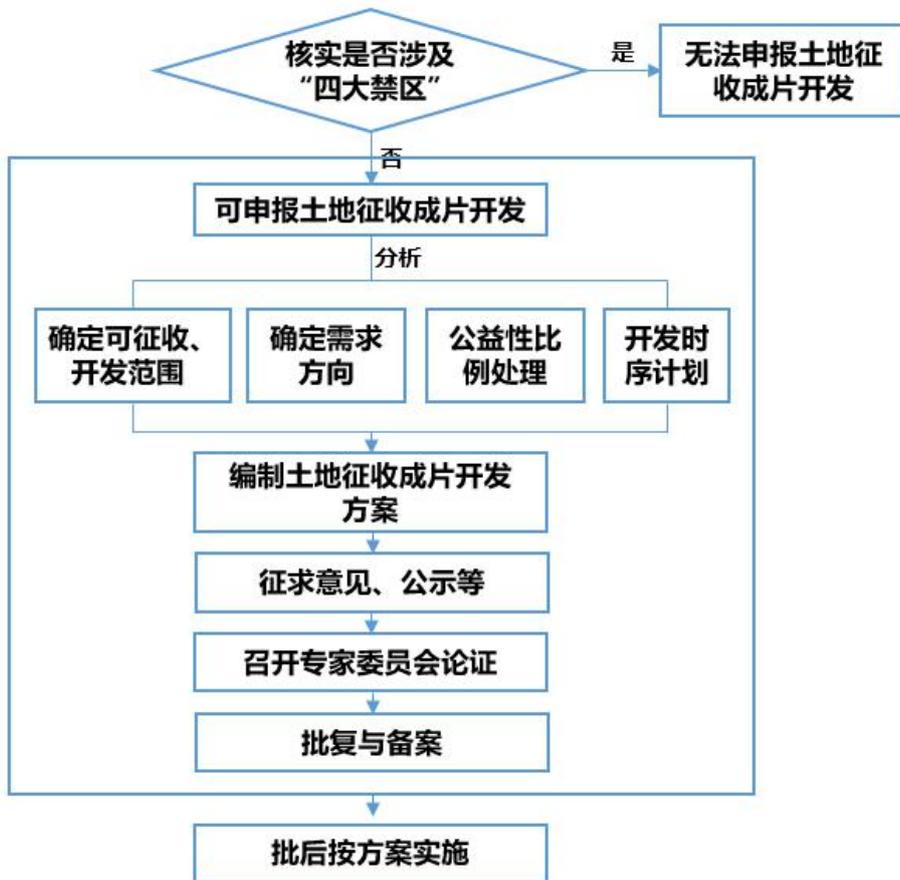


图 1-1 土地征收成片开发方案编制工作流程

#### (二) 工作进展

2023 年 1 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2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区。

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 2021 年地区生产总值 1266.66 亿元，同比增长 10.8%。其中，第一产业增加值为 65.25 亿元，同比增长 4.8%；第二产业增加值为 524.19 亿元，同比增长 10.4%；第三产业增加值为 677.22 亿元，同比增长 11.8%。2021 年，全区固定资产投资完成 1067 亿元，连续四年超千亿元。

增城区积极推动实体经济发展，目前形成了汽车及零配件、摩托车及零配件、纺织和服装三大支柱产业，2021 年规模以上工业增加值增速 14.2%、规模以上工业总产值增速 11.1%；商品销售总额完成 6979.87 亿元，同比增长 80.3%。“一区多园”加快推进，医院、学校、商业综合体、人才公寓等服务设施建成投入使用，园区生产、生活、生态融合发展。广州东部交通枢纽中心商务区建设加快，引进 9 个高端城市综合体和总部经济项目，同时，广州科教城等项目也全面

动工。

## 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 18 个成片开发区域，片区总面积为 729.6389 公顷，涉及新塘镇、中新镇、石滩镇、派潭镇、仙村镇、增江街、朱村街、宁西街 8 个镇（街）。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	新塘镇长巷片区	北至广州电装公司，南至济广高速，西至创强路，东至广科建材。	13.3700
2	新塘镇塘边片区	北至华电福新广州能源有限公司，南至石新路，西至铁塔路，东至广兴水泥厂。	9.6845
3	中新镇公铁联运片区	北至张伯公街，南至金坑河，西至金坑河，东至赖屋街。	36.7301
4	石滩镇仙塘片区	北至新城大道，南至创想路，西至嘉御豪庭，东至南北大道。	21.6911
5	石滩镇-增江街荔三产业片区	北至新广州华立科技职业学校，南至东西大道，西至初溪滞洪区，东至广汕公路。	67.9772
6	派潭镇上九陂-高滩片区	北至石马龙水库碧道，南至森林海嬉水乐园，西至白水寨乡村生态公园，东至森林海温泉度假酒店。	7.6361
7	仙村镇上境-蓝山片区	北至济广高速，南至蓝山一路，西至仙村大道，东至蓝山二路。	284.2373
8	仙村镇沙滘-蓝山片区	北至荔新大道，南至济广高速，西至仙村收费站，东至广石铁路。	34.9110
9	仙村镇碧潭-沙滘片区	北至西福河，南至荔新大道，西至广石铁路，东至西福河。	80.1758
10	仙村镇碧潭片区	北至西福河，南至广石铁路，西至西福河堤岸路，东至中国南方电网。	3.3134

序号	片区名称	区域位置	片区面积
11	仙村镇基岗-碧潭片区	北至朱仙路，南至皇朝家居，西至仙进奉荔枝产业园，东至广石铁路。	39.8581
12	增江街陆村片区	北至广汕公路，南至比山路，西至增江小学，东至北汽（广州）有限公司。	4.0607
13	朱村街南岗-山角片区	北至清明头，南至广汕公路，西至广州晨农都市农业有限公司，东至汇港威华国际。	24.7387
14	宁西街石迳-下元片区	北至石迳环村东路，南至索菲亚工厂，西至朱宁路，东至广州建鑫生态农业有限公司。	29.9596
15	宁西街九如片区一	北至雅瑶河，南至九如村场，西至香山大道，东至九如村场。	3.4173
16	宁西街九如片区二	北至九如村场，南至创业大道，西至香山大道，东至九如村场。	0.7426
17	宁西街湖中片区一	北至莞莞高速，南至创业大道，西至猪牯窿水库，东至沙宁公路。	46.0986
18	宁西街湖中片区二	北至猪牯窿水库，南至永宁大道，西至增城经开渠垃圾中转站，东至景林花木场。	21.0368
总计			729.6389

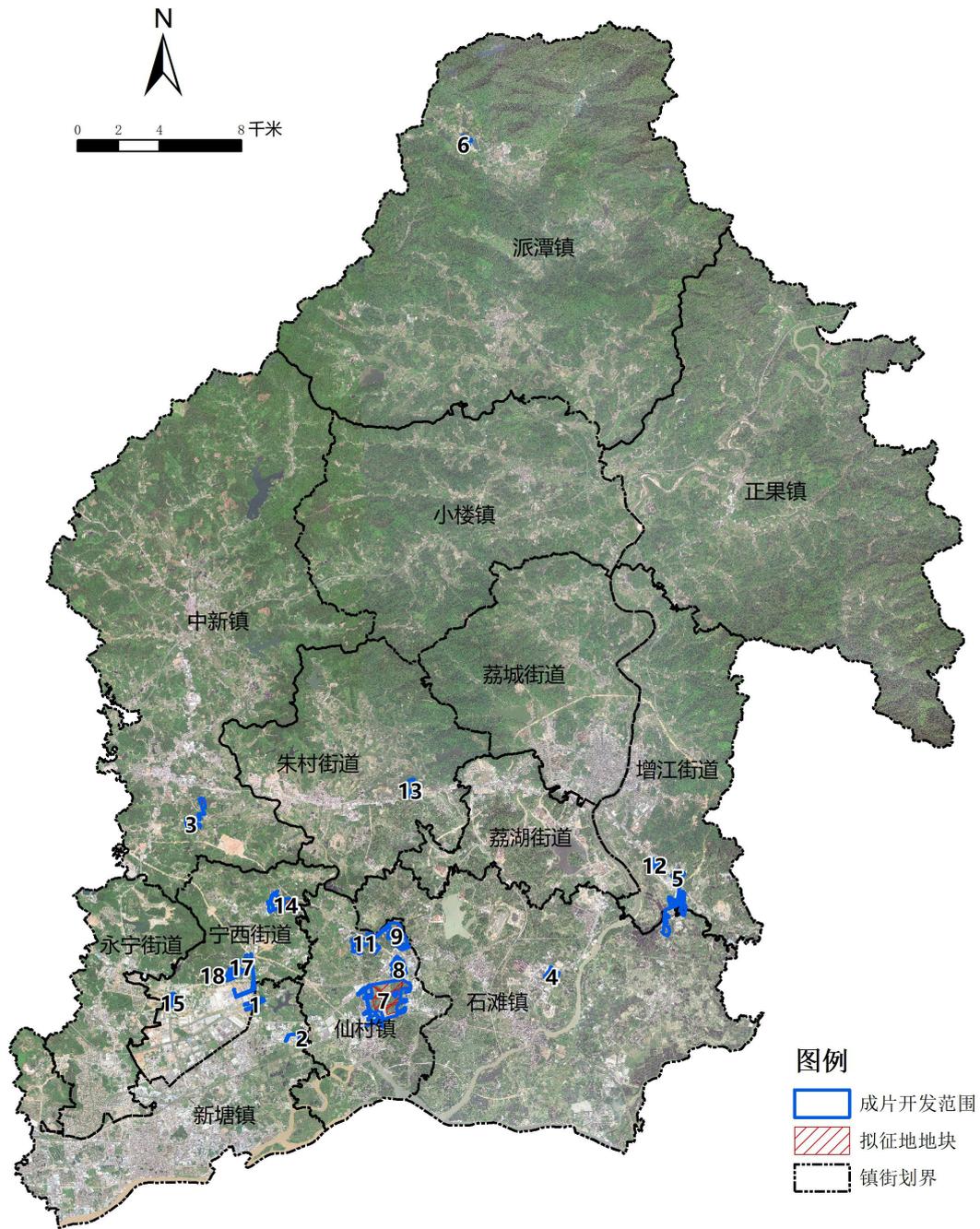


图 2-1 增城区成片开发范围分布图

## (二) 成片开发范围内土地利用现状情况

本方案共划定了 18 个成片开发片区，面积共计 729.6389 公顷，其中农用地 542.2347 公顷，占总用地的 74.31%；建设用地 187.3887 公顷，占总用地的 25.68%；未利用地 0.0155 公顷，占总用地的 0.01%。

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	新塘镇长巷片区	7.7193	0.0000	1.3991	3.5005	1.6287	1.1910	5.6507	0.0000	13.3700
2	新塘镇塘边片区	5.4821	0.0000	5.2455	0.0000	0.2366	0.0000	4.2024	0.0000	9.6845
3	中新镇公铁联运片区	36.4767	6.1678	2.9518	16.9167	1.3682	9.0722	0.2534	0.0000	36.7301
4	石滩镇仙塘片区	16.3207	2.9597	3.0910	0.2485	4.6723	5.3492	5.3704	0.0000	21.6911
5	石滩镇-增江街荔三产业片区	41.2849	2.3975	19.0768	4.2347	1.9819	13.5940	26.6923	0.0000	67.9772
6	派潭镇上九陂-高滩片区	5.8359	1.8888	2.2017	0.9868	0.6936	0.0650	1.7847	0.0155	7.6361
7	仙村镇上境-蓝山片区	221.8806	5.3393	195.2263	6.8677	5.7021	8.7452	62.3567	0.0000	284.2373
8	仙村镇沙滘-蓝山片区	28.9342	1.6533	25.8096	0.0000	0.8047	0.6666	5.9768	0.0000	34.9110
9	仙村镇碧潭-沙滘片区	78.4153	23.9821	33.3675	13.3896	1.6502	6.0259	1.7605	0.0000	80.1758
10	仙村镇碧潭片区	3.2157	0.7390	2.0116	0.0000	0.1185	0.3466	0.0977	0.0000	3.3134
11	仙村镇基岗-碧潭片区	19.0486	0.4170	8.6935	4.0059	3.6789	2.2533	20.8095	0.0000	39.8581
12	增江街陆村片区	2.3999	0.0000	0.0000	2.3999	0.0000	0.0000	1.6608	0.0000	4.0607
13	朱村街南岗-山角片区	20.9600	0.6297	7.2926	11.7035	1.2216	0.1126	3.7787	0.0000	24.7387
14	宁西街石迳-下元片区	21.9268	2.9068	9.9399	5.0871	0.4858	3.5072	8.0328	0.0000	29.9596

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	2.1653	0.1925	1.5475	0.0252	0.2804	0.1197	1.2520	0.0000	3.4173
16	宁西街九如片区二	0.1182	0.0319	0.0861	0.0000	0.0000	0.0002	0.6244	0.0000	0.7426
17	宁西街湖中片区一	17.6595	5.6360	7.8112	2.5742	0.2812	1.3569	28.4391	0.0000	46.0986
18	宁西街湖中片区二	12.3910	2.8289	6.2453	1.9035	0.8526	0.5607	8.6458	0.0000	21.0368
	总计	542.2347	57.7703	331.9970	73.8438	25.6573	52.9663	187.3887	0.0155	729.6389

注：1.数据是在增城区 2020 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 729.6389 公顷，其中国有土地为 135.3570 公顷，集体土地为 594.2819 公顷。

成片开发范围内集体土地共涉及权属人 145 个，包括新塘镇塘边村经济合作社、中新镇坑贝村经济联合社、石滩镇岗尾村经济联合社等。

表 2-3 增城区土地征收成片开发片区权属情况表

单位：公顷

序号	片区名称	权属性质	权属单位	面积
1	新塘镇长巷片区	集体土地 所有权	新塘镇长巷村经济联合社	3.3765
			小计	3.3765
		国有土地所有权		9.9935
		合计		13.3700
2	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	6.2368
			小计	6.2368
		国有土地所有权		3.4476
		合计		9.6844
3	中新镇公铁联运片区	集体土地 所有权	中新镇集丰村茶田经济合作社	1.7974
			中新镇坑贝村经济联合社	4.1103
			中新镇集丰村东风经济合作社/中新镇集丰村塘尾经济合作社/中新镇集丰村新兴经济合作社/中新镇集丰村老屋经济合作社/中新镇集丰村联新经济合作社	2.7046
			中新镇集丰村老屋经济合作社	4.1060
			中新镇坑贝村毛二经济合作社	5.6530
			中新镇坑贝村毛二经济合作社/中新镇坑贝村毛村第一经济合作社	1.0800
			中新镇坑贝村毛二经济合作社/中新镇坑贝村毛村第一经济合作社/中新镇坑贝村毛村第三经济合作社	8.3160
			小计	27.7673
		国有土地所有权		8.9628
合计		36.7301		
4	石滩镇仙塘片	集体土地 所有权	石滩镇仙塘村经济联合社	4.4297
			石滩镇仙塘村经济联合社	0.0003

序号	片区名称	权属性质	权属单位	面积
	区		石滩镇仙塘村三一经济合作社/石滩镇仙塘村三三经济合作社/石滩镇仙塘村三二经济合作社/石滩镇仙塘村二一经济合作社/石滩镇仙塘村二三经济合作社/石滩镇仙塘村二二经济合作社/石滩镇仙塘村经济联合社/石滩镇塘头村经济联合社/石滩镇横岭村基岗经济合作社/石滩镇横岭村西经济合作社	17.0238
			小计	21.4538
		国有土地所有权		0.2373
		合计		21.6911
5	石滩镇-增江街荔三产业片区	集体土地所有权	石滩镇岗尾村牛潭股份经济合作社	0.3607
			增江街四丰村牛一股份经济合作社/增江街四丰村牛三股份经济合作社/增江街四丰村牛二股份经济合作社	11.8758
			石滩镇岗尾村牛潭经济合作社	15.7963
			石滩镇岗尾村沙塘经济合作社	5.8827
			石滩镇岗尾村西境经济合作社	0.0552
			增江街初溪村经济联合社/增江街四丰村经济联合社	0.1474
			增江街初溪村上坊经济合作社/增江街初溪村上寮经济合作社/增江街初溪村下坊经济合作社/增江街初溪村下寮经济合作社/增江街初溪村叶岗经济合作社/增江街初溪村旧文经济合作社/增江街初溪村经济联合社/增江街初溪村荔枝山经济合作社	8.0378
			增江街四丰村梅花岭经济合作社	1.0612
			增江街四丰村牛潭经济合作社	0.0601
			小计	43.2772
		国有土地所有权		24.7
合计		67.9772		
6	派潭镇上九陂-高滩片区	集体土地所有权	派潭镇高滩村坳头经济合作社/派潭镇高滩村杨屋经济合作社/派潭镇高滩村松栢塍经济合作社/派潭镇高滩村监坑新屋经济合作社/派潭镇高滩村监坑老屋经济合作社	0.0287
			派潭镇高滩村高滩经济合作社	1.1345
			派潭镇高滩村上塘村经济合作社	0.2469
			派潭镇高滩村上塘村经济合作社/派潭镇高滩村石岭经济合作社	0.7476
			派潭镇高滩村杨屋经济合作社/派潭镇高滩村松栢塍经济合作社/派潭镇高滩村监坑新屋经济合作社/派潭镇高滩村监坑老屋经济合作社/派潭镇高滩村高滩经济合作社	0.0026
			派潭镇高滩村林田坳经济合作社	0.4432

序号	片区名称	权属性质	权属单位	面积
			派潭镇上九陂村北山经济合作社	1.3343
			派潭镇上九陂村石新村经济合作社	0.8082
			派潭镇上九陂村吓参经济合作社	2.504
			小计	7.25
			国有土地所有权	0.3861
			合计	7.6361
7	仙村镇 上境-蓝 山片区	集体土地 所有权	仙村镇蓝山村圣坊股份经济合作社	0.0222
			仙村镇上境村经济联合社	0.3343
			仙村镇上境村经济联合社	0.4516
			新塘镇仙村基岗村经济联合社	4.1079
			新塘镇仙村蓝山村沙一经济合作社/新塘镇仙村蓝山村沙二经济合作社	0.2935
			新塘镇仙村蓝山村上一经济合作社/新塘镇仙村蓝山村上三经济合作社/新塘镇仙村蓝山村上二经济合作社/新塘镇仙村蓝山村上五经济合作社/新塘镇仙村蓝山村上四经济合作社/新塘镇仙村蓝山村上坊经济合作社	37.1508
			新塘镇仙村蓝山村圣坊经济合作社	1.0511
			新塘镇仙村蓝山村下三经济合作社/新塘镇仙村蓝山村下二经济合作社	3.1094
			新塘镇仙村蓝山村下三经济合作社/新塘镇仙村蓝山村下二经济合作社/新塘镇仙村蓝山村新村经济合作社	19.6735
			新塘镇仙村蓝山村新村经济合作社	1.959
			新塘镇仙村蓝山村中一经济合作社/新塘镇仙村蓝山村中三经济合作社/新塘镇仙村蓝山村中二经济合作社/新塘镇仙村蓝山村中四经济合作社	1.9672
			新塘镇仙村蓝山村中一经济合作社/新塘镇仙村蓝山村中三经济合作社/新塘镇仙村蓝山村中二经济合作社/新塘镇仙村蓝山村中四经济合作社/新塘镇仙村蓝山村圣坊经济合作社	59.9193
			新塘镇仙村上境村经济联合社	123.4553
			小计	253.4951
			国有土地所有权	30.7421
			合计	284.2372
8	仙村镇 沙滔-蓝 山片区	集体土地 所有权	仙村镇沙滔村经济联合社	0.3176
			新塘镇仙村蓝山村沙一经济合作社/新塘镇仙村蓝山村沙二经济合作社	3.9185
			新塘镇仙村沙滔村经济联合社	24.2108
			小计	28.4469

序号	片区名称	权属性质	权属单位	面积
			国有土地所有权	6.4642
			合计	34.9111
9	仙村镇碧潭-沙滘片区	集体土地所有权	仙村镇碧潭村第三股份经济合作社/仙村镇碧潭村第二股份经济合作社	36.2217
			仙村镇碧潭村第一股份经济合作社	1.9385
			仙村镇沙滘村经济联合社	39.485
			小计	77.6452
			国有土地所有权	2.5307
			合计	80.1759
10	仙村镇碧潭片区	集体土地所有权	仙村镇碧潭村第一股份经济合作社	3.3134
				3.3134
				3.3134
11	仙村镇基岗-碧潭片区	集体土地所有权	仙村镇碧潭村第三股份经济合作社/仙村镇碧潭村第二股份经济合作社	0.7011
			仙村镇碧潭村第一股份经济合作社	17.9704
			仙村镇碧潭村经济联合社	0.0765
			仙村镇基岗村经济联合社	0.3353
			新塘镇仙村基岗村经济联合社	12.2035
			新塘镇仙村岳湖村上围经济合作社	0.1301
		小计	31.4169	
			国有土地所有权	8.4412
	合计	39.8581		
12	增江街陆村片区	集体土地所有权	广州市增江街陆村村经济联合社	1.4465
			增江街陆村村地塘经济合作社/增江街陆村村壳坡经济合作社/增江街陆村村新厅经济合作社/增江街陆村村新屋经济合作社/增江街陆村村旧屋经济合作社/增江街陆村村练屋经济合作社/增江街陆村村经济联合社/增江街陆村村郭屋经济合作社/增江街陆村村陆屋经济合作社/增江街陆村村高灯经济合作社	0.8609
			小计	2.3074
			国有土地所有权	1.7533
			合计	4.0607
13	朱村街南岗-山角片区	集体土地所有权	朱村街南岗村利屋经济合作社	1.5333
			朱村街南岗村莲塘面经济合作社	7.146
			朱村街南岗村象岭经济合作社	1.9778
			朱村街山角村第六经济合作社/朱村街山角村第十五经济合作社	8.3817

序号	片区名称	权属性质	权属单位	面积
			朱村街山角村第七经济合作社	2.8081
			朱村街山角村第七经济合作社/朱村街山角村第十四经济合作社	0.2003
			朱村街山角村第三经济合作社	0.2104
			朱村街山角村第五经济合作社	0.014
			小计	22.2716
		国有土地所有权	2.4671	
		合计	24.7387	
14	宁西街石迳-下元片区	集体土地所有权	永宁街石迳村下坊经济合作社	8.8315
			永宁街下元村经济联合社	9.7241
			永宁街中元村经济联合社	0.6167
			新塘镇石迳村下坊经济合作社	0.256
			新塘镇石迳村中坊经济合作社	0.2193
			小计	19.6476
		国有土地所有权	10.312	
合计	29.9596			
15	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	0.6411
			永宁街九如村经济联合社	0.0002
			小计	0.6413
		国有土地所有权	2.776	
		合计	3.4173	
16	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	0.6851
			小计	0.6851
		国有土地所有权	0.0575	
		合计	0.7426	
17	宁西街湖中片区一	集体土地所有权	宁西街百湖村经济联合社	1.0959
			宁西街百湖村湾谷第一股份经济合作社	0.0609
			宁西街百湖村湾谷第一股份经济合作社/宁西街百湖村湾谷第二股份经济合作社	0.0005
			宁西街湖中村经济联合社	18.4102
			宁西街湖中村老围股份经济合作社	0.0895
			宁西街湖中村社排股份经济合作社	0.1859
			宁西街湖中村竹山股份经济合作社	0.008
			永宁街湖中村经济联合社	0.6604
			永宁街路边村经济联合社	0.1002
			新塘镇百湖村湾谷第二经济合作社	0.0054
			新塘镇湖中村金鸡石经济合作社	2.5932
新塘镇湖中村田心经济合作社	4.3197			

序号	片区名称	权属性质	权属单位	面积
			新塘镇湖中村新屋经济合作社	3.965
			小计	31.4948
			国有土地所有权	14.6038
			合计	46.0986
18	宁西街湖中片区二	集体土地所有权	宁西街湖中村经济联合社	11.4359
			宁西街湖中村河背股份经济合作社	0.7245
			宁西街湖中村老围股份经济合作社	0.1094
			新塘镇湖中村河背经济合作社	1.1778
			新塘镇湖中村老围经济合作社	0.1072
			新塘镇湖中村社排经济合作社/新塘镇湖中村竹山经济合作社/新塘镇湖中村老围经济合作社	0.0002
			小计	13.555
		国有土地所有权	7.4818	
		合计	21.0368	
总计				729.6389

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）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、增城南站、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。

### **（三）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。

#### **（四）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 18 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）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%。增城区近五年供地面积呈平稳上升趋势，供地情况良好。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大于60%，土地闲置率为0.67%，符合上述要求，不存在大量批而未供或者闲置土地。

### （二）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。

增城区已批准实施土地征收成片开发方案共2个，土地征收实施计划涵盖2021年—2023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尚未完成，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形。

综上，增城区不存在不得批准成片开发方案的情形。。

### **（三）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。

### **（四）村民代表同意情况**

本次成片开发范围总用地面积为 729.6389 公顷，其中国有土地为 135.3570 公顷，集体土地为 594.2819 公顷。

成片开发范围内集体土地共涉及权属人 145 个，包括新塘镇塘边村经济合作社、中新镇坑贝村经济联合社、石滩镇岗尾村经济联合社等。本方案正在同步征求村民代表及村社意见。

## 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 729.6389 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、居住以及商服为主。

表 4-1 增城区 2022 年度成片开发情况一览表

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	新塘镇长巷片区	13.3700	商服	商业服务
2	新塘镇塘边片区	9.6845	工业	工业生产
3	中新镇公铁联运片区	36.7301	工业	工业生产
4	石滩镇仙塘片区	21.6911	工业	工业生产
5	石滩镇-增江街荔三产业片区	67.9772	工业	工业生产
6	派潭镇上九陂-高滩片区	7.6361	商服	商业服务
7	仙村镇上境-蓝山片区	284.2373	工业	工业生产
8	仙村镇沙滘-蓝山片区	34.9110	工业	工业生产
9	仙村镇碧潭-沙滘片区	80.1758	工业	工业生产
10	仙村镇碧潭片区	3.3134	工业	工业生产
11	仙村镇基岗-碧潭片区	39.8581	工业	工业生产
12	增江街陆村片区	4.0607	工业	工业生产
13	朱村街南岗-山角片区	24.7387	工业	工业生产
14	宁西街石迳-下元片区	29.9596	工业	工业生产
15	宁西街九如片区一	3.4173	工业	工业生产
16	宁西街九如片区二	0.7426	工业	工业生产
17	宁西街湖中片区一	46.0986	工业	工业生产
18	宁西街湖中片区二	21.0368	工业	工业生产
	合计	729.6389		

## 二、拟征地项目情况

本次土地征收成片开发划定 18 个片区，总面积 729.6389 公顷，涉及征地总面积 150.6810 公顷，安排拟建项目 18 个。

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 64.18%，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	新塘镇长巷片区	1	长巷村商服地块	13.3700	7.7871
2	新塘镇塘边片区	2	塘边村工业地块	9.6845	5.5081
3	中新镇公铁联运片区	3	坑贝村、集丰村 工业地块	36.7301	23.0310
4	石滩镇仙塘片区	4	仙塘村工业地块	21.6911	19.4931
5	石滩镇-增江街荔三产业片区	5	荔三产业片区工 业地块	67.9772	41.6638
6	派潭镇上九陂-高滩片区	6	上九陂-高滩商 服地块	7.6361	4.6919
7	仙村镇上境-蓝山片区	7	上境村、蓝山村 工业地块	284.2373	163.6993
8	仙村镇沙滘-蓝山片区	8	沙滘村、蓝山村 工业地块	34.9110	20.6049
9	仙村镇碧潭-沙滘片区	9	碧潭村、沙滘村 工业地块	80.1758	66.2753

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
10	仙村镇碧潭片区	10	碧潭村工业地块	3.3134	1.9722
11	仙村镇基岗-碧潭片区	11	基岗村、碧潭村 工业地块	39.8581	23.1263
12	增江街陆村片区	12	陆村村工业地块	4.0607	2.5109
13	朱村街南岗-山角片区	13	南岗村、山角村 工业地块	24.7387	19.9993
14	宁西街石迳-下元片区	14	石迳村、下元村 工业地块	29.9596	20.5519
15	宁西街九如片区一	15	九如村工业地块	3.4173	1.8959
16	宁西街九如片区二	16	九如村工业地块	0.7426	0.1931
17	宁西街湖中片区一	17	湖中村工业地块	46.0986	28.6302
18	宁西街湖中片区二	18	湖中村工业地块	21.0368	16.6360
合计				729.6389	468.2703

### 三、拟征地实施计划

本方案成片范围内共安排 18 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 2024-2025 年。

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
1	新塘镇长巷片区	1	长巷村商服地块	2024-2025 年
2	新塘镇塘边片区	2	塘边村工业地块	2024-2025 年
3	中新镇公铁联运片区	3	坑贝村、集丰村工业地块	2024-2025 年
4	石滩镇仙塘片区	4	仙塘村工业地块	2024-2025 年
5	石滩镇-增江街荔三产业片区	5	荔三产业片区工业地块	2024-2025 年
6	派潭镇上九陂-高滩片区	6	上九陂-高滩商服地块	2024-2025 年
7	仙村镇上境-蓝山片区	7	上境村、蓝山村工业地块	2024-2025 年
8	仙村镇沙滘-蓝山片区	8	沙滘村、蓝山村工业地块	2024-2025 年
9	仙村镇碧潭-沙滘片区	9	碧潭村、沙滘村工业地块	2024-2025 年
10	仙村镇碧潭片区	10	碧潭村工业地块	2024-2025 年
11	仙村镇基岗-碧潭片区	11	基岗村、碧潭村工业地块	2024-2025 年
12	增江街陆村片区	12	陆村村工业地块	2024-2025 年
13	朱村街南岗-山角片区	13	南岗村、山角村工业地块	2024-2025 年
14	宁西街石迳-下元片区	14	石迳村、下元村工业地块	2024-2025 年
15	宁西街九如片区一	15	九如村工业地块	2024-2025 年
16	宁西街九如片区二	16	九如村工业地块	2024-2025 年
17	宁西街湖中片区一	17	湖中村工业地块	2024-2025 年
18	宁西街湖中片区二	18	湖中村工业地块	2024-2025 年

## 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、与国民经济和社会发展规划衔接情况

《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，推动国家级增城经开区进位跃升，实现扩容提质，主动承接广州、深圳两大都市圈高端产业外溢，融入大湾区产业链供应链创新链协作分工，打造粤港澳大湾区中部新兴的智造高地；推进经开区“一区多园”发展，加快开发区核心区向宁西、仙村、中新、石滩拓展和连片开发，推动全区形成以新兴产业和先进制造业为引擎的现代产业体系；围绕经开区创新资源优势，加快应用创新能力和成果转化能力建设，推动产业链和创新链的双向融合，使增城融入湾区创新共同体，服务大湾区国际科技创新中心建设。

本次土地征收成片开发片区是围绕增城区的重点发展区域，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 2022 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。

会议文件，请勿外传

### 关于广州市增城区 2021 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2022 年计划草案的报告

各位代表：

我受区人民政府委托，向大会报告广州市增城区 2021 年国民经济和社会发展计划执行情况和 2022 年计划草案，请予审议。

#### 一、2021 年国民经济和社会发展计划执行情况

一年来，我区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极贯彻落实中央决策部署和省市工作要求，在区委的坚强领导下，在人大的监督支持下，坚持稳中求进工作总基调，深入贯彻新发展理念，持续巩固常态化疫情防控成果，扎实推进“六稳六保”工作，经济保持稳定复苏，前三季度地区生产总值同比增长 13.2%，全市排名第 1 位，经初步测算，2021 年我区经济社会发展主要指标完成情况总体较好，预计地区生产总值同比增长 10% 左右，“十四五”高质量发展实现良好开局。

表 2021 年主要经济指标预计完成情况

指标名称	全年目标增速%	1-11 月增速%		全年预期	
		前三季度	1-11 月	增速%	预期
地区生产总值	7	前三季度 13.2	13.2	10	可完成
规模以上工业增加值	10	13.3	13.3	10	可完成
固定资产投资	≥1000 亿元	1013.74 亿元	1060 亿元	1060 亿元	已完成
社会消费品零售总额	7	11.1	9	9	可完成
一般公共预算收入	5	6	5.3	5.3	已完成
商品进出口总值	10	36	24	24	可完成

- 1 -

企改革三年行动，做大做强五大国资国企。建立区领导挂点联系重点片区和重点项目机制，实行专班专办，推动重大平台和重点项目建设提速攻坚。推动营商环境改革进入 5.0 版。对标实施市推进营商环境创新试点部署，在产业招商、项目筹建等重点领域推出创新举措，以“政策洼地”“服务高地”引领市场联通，营造一流发展环境。推动要素市场化配置改革。推动人口服务管理“放管服”改革。落实差异化入户制度，健全来穗人员融合长效机制，扩大人口红利。推动人力资源和社会保障专业全城改革试点、高层次紧缺性人才引进招聘试点、深化人才强区计划，实施新乡贤制度，增创人才红利。

(五) 坚持走实走深乡村振兴之路，扎实推动共同富裕。全力探索城乡融合发展的“增城路径”。深入实施“1+7”政策体系，集中推动荔湖城乡融合发展示范区以及集体建设用地入市、农村产权抵押融资等 6 个先行示范点突破，加快破除城乡要素流动、公共资源配置等体制机制障碍。全域建设国家农业现代化示范区。加快现代农业产业园建设，打造“1+5”智慧农业示范区，做强增城丝苗等农产品品牌。稳步提高粮食综合生产和保障能力，持续推进高标准农田建设，深入实施种业振兴行动，建设一批“菜篮子”“果盘子”“粮袋子”基地。全链条打造美丽乡村。重点打造 10 条以上美丽乡村示范带。巩固提升农村基础设施和人居环境整治成果，深化农村生活污水治理示范点，提高垃圾处理、污水治理、

- 11 -

实际利用外资	持平	-53	—	未完成
城镇登记失业率	≤2.5	—	≤2.5	可完成
城镇常住居民人均可支配收入	7	前三季度 14.4	—	可完成
农村常住居民人均可支配收入	12	前三季度 13.9	—	可完成

经济社会发展呈现以下特点：

(一) 全力稳预期稳增长，经济发展稳中加固。稳企业保主体。出台工业稳增长、纺织服装产业转型升级等面向中小企业扶持政策，1-11 月增值税开票户数 (3.28 万户) 同比增长 17.59%，“四上”企业 (2262 家) 同比增长 14.9%，全年实有市场主体 (21.94 万户) 同比增长 12%。落实各级纾困政策，新增减税降费和办理增值税增量留抵退税近 20 亿元，健全政府性融资担保体系，1-11 月以小微企业、个体工商户为主的个人生产经营性贷款同比增长 25%，新增走高食品、华研糖机 2 家民营企业境内上市。增创发展新动能。紧盯“缺芯”“缺电”“缺柜”全力稳供应链，1-11 月 822 家规模以上工业企业产值同比增长 13.3%，超视界产能提升至 10 万片/月，新型显示产业产值 116.97 亿元，带动规模以上工业增加值同比增长 16.3%。推动消费升级，永旺梦乐城、钧明欢乐世界开业，1-11 月批发业销售额达 5991 亿元，住宿业营业额同比增长 22.8%。稳住房地产市场，预计全年商品房销售面积与上年持平。强化科技创新支撑。推荐 273 家企业申报高新技术企业，新增科技型中小企业入库 89 家。增城侨梦苑获得省港澳青年创新创业基地称号，新引进创新创业项目 189 个、领军人才 106 人，累计认定 11 个分园区，低碳、宝盛、增科院、迅播等 4 家园区获得省级

- 2 -

农村“厕所革命”水平，全域创建美丽宜居村。

(六) 坚持用“绣花功夫”建设高品质城乡，加快建设让人民满意的美丽增城。更大力度推动城市规划管理。加强“南部提质、西部拓展、中部融合、北部振兴”规划引领，推进增江 10 公里滨江区高质量发展。实施“万亩计划”，推进我区土地征收成片开发，加快重点片区土地整备，推动集体留用地高效利用，力争全年盘活 2000 亩以上的低效用地。积极稳妥实施城市更新行动，推进湖中村、横岭村等“缝改结合”旧村改造项目。更大力度推动“六网提升”。统筹建设路网、供水、供气、排污、供电、城市智管等六张网。协调推动广汕铁路、新白广城际等轨道建设，推动广汕路北绕线、增天高速等 16 个重点交通项目建设，实施中心城区智慧停车二期项目。新建农村公路 45 公里，推进凤凰城-翡翠绿洲片区防洪排涝综合整治工程、正果拦河坝重建工程等重点水务工程，新建海绵城市达标面积 7.8 平方公里以上。加快构建“城市大脑”，深化“穗智管”应用。推进农村供水改造工程。确保 7 个 110KV 迁改电力项目投产。更大力度提升生态环境质量。推广“河长制”“林长制”，科学生态推动城乡绿化。持续巩固污染防治攻坚战成果，确保全年空气质量优良率 90% 以上，大墩、增江口国考断面水质达标，全面消除黑臭水体。强化饮用水水源地保护，加强自然保护区基础建设，新建 32.3 公里碧道。实施全面节约战略，节能减排降碳完成上级下达指标。

- 12 -

图 5-1 增城区 2022 年国民经济和社会发展年度计划

## 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。

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《广州市增城区土地利用总体规划(2010-2020)调整完善方案》、《广州市城市总体规划(2011-2020年)》以及在编的《广州市增城区国土空间总体规划(2021-2035)》,本次18个土地征收成片开发片区中,18个片区内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,18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。

### （一）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建区。

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。

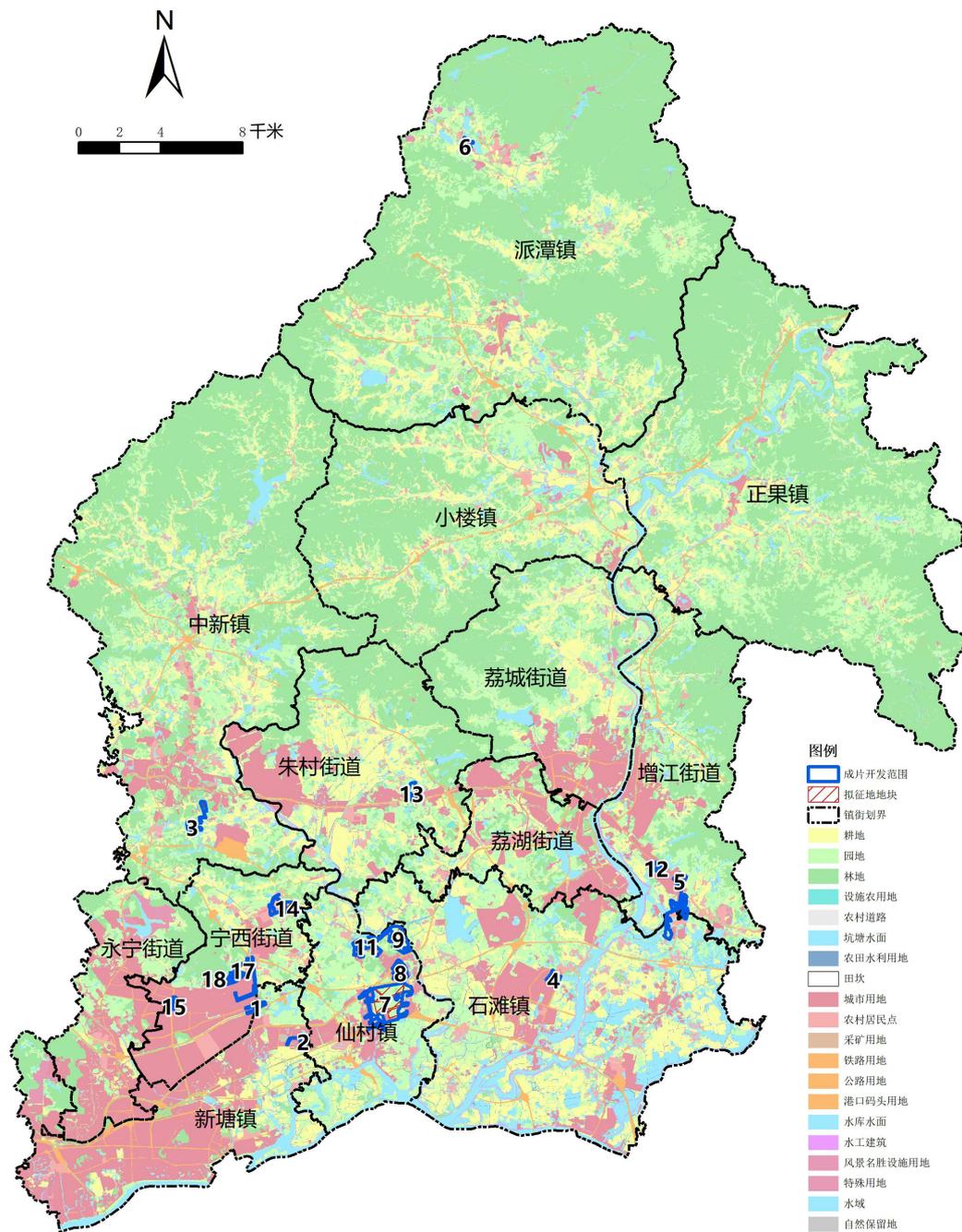


图 5-2 增城区成片开发范围与土地利用总体规划衔接情况一览图

## （二）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，不涉及总规蓝线、绿线、紫线、黄线。

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。

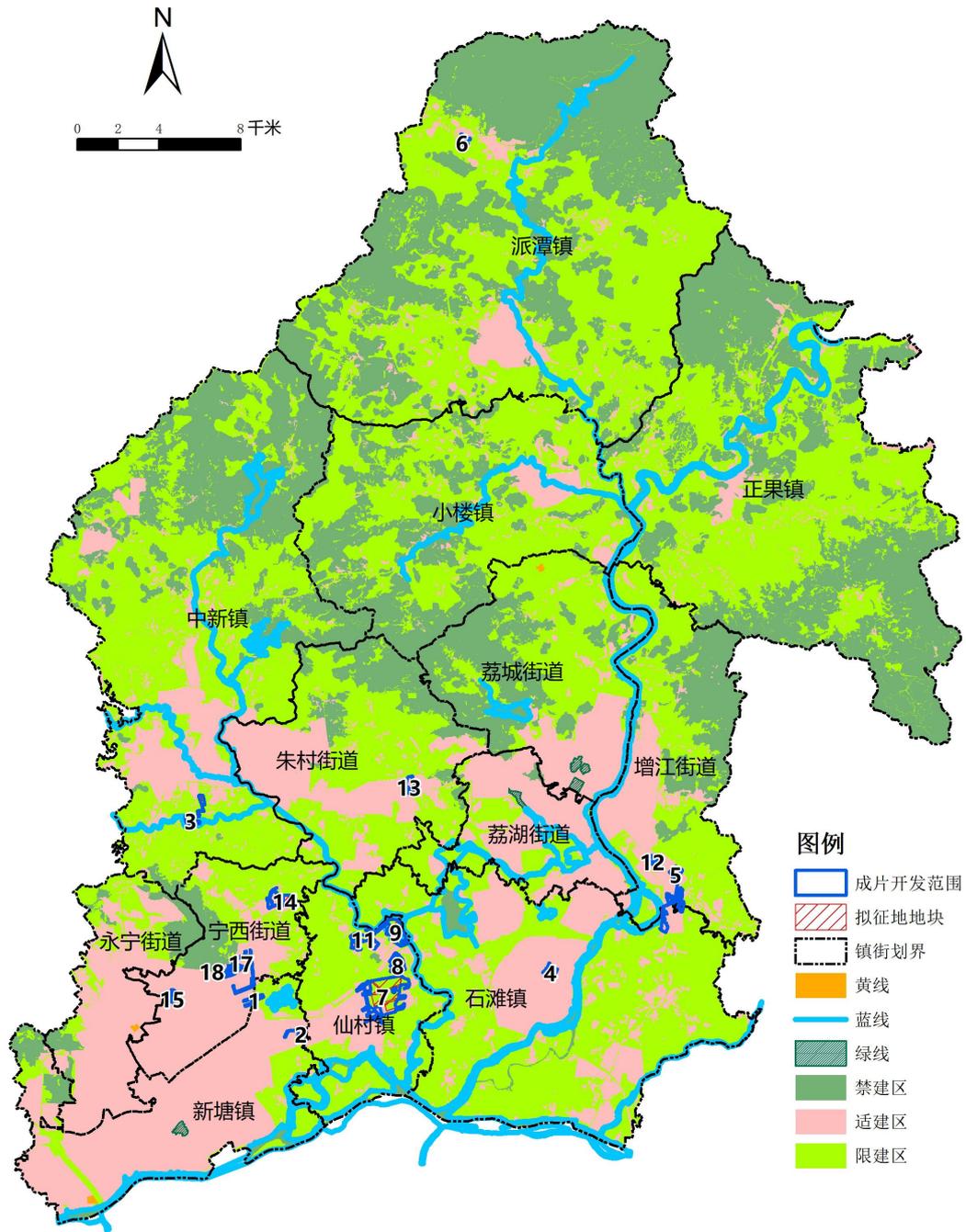


图 5-3 增城区成片开发范围与城市总体规划衔接情况一览表

### （三）成片开发范围与在编国土空间总体规划衔接情况

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）》“三区三线”成果，成片开发范围均已纳入在编国土空间总体规划城镇开发边界集中建设区，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。

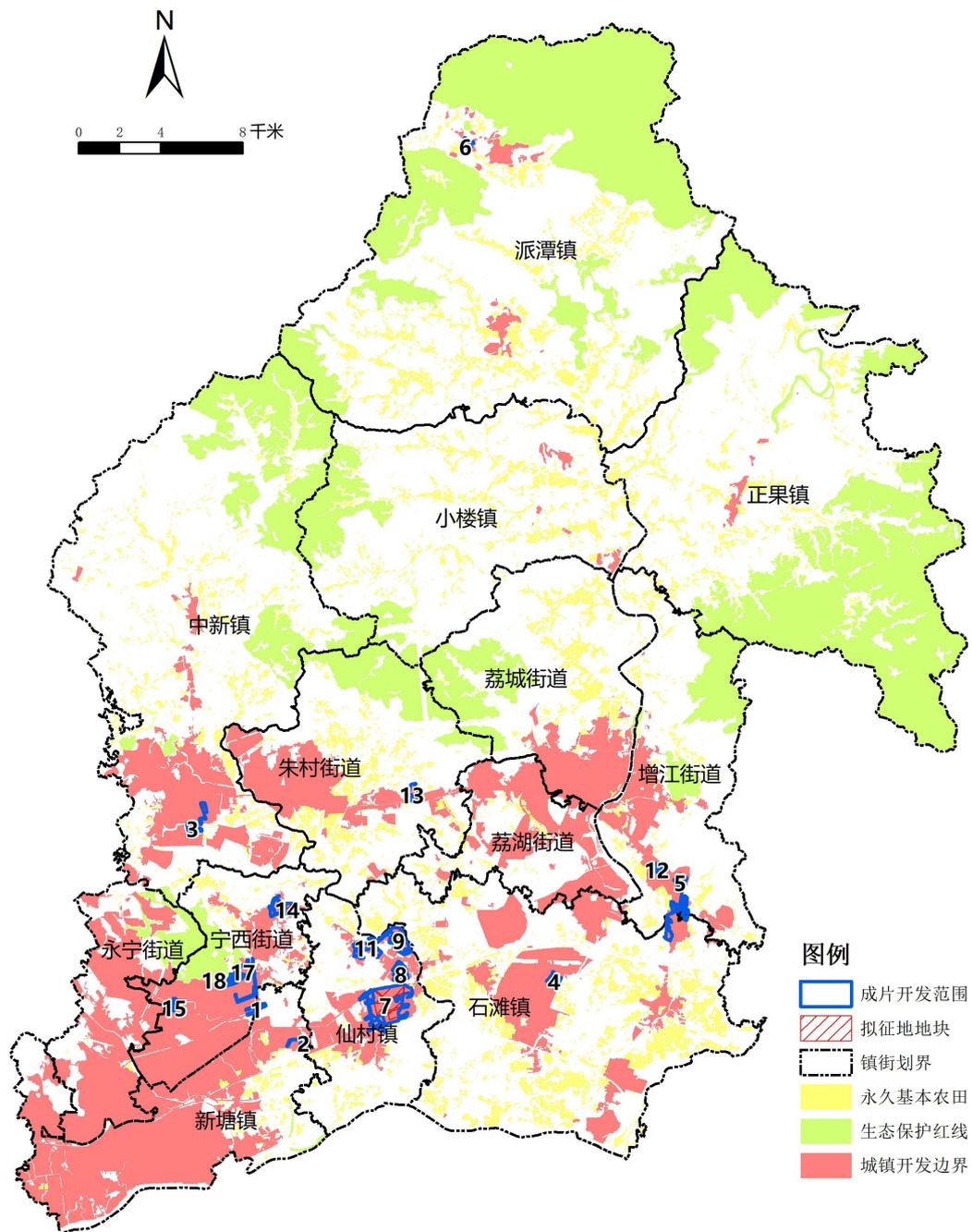


图 5-4 增城区成片开发范围与在编国土空间总体规划衔接情况图

#### **（四）拟征收地块的规划符合情况**

本次方案涉及 18 个土地征收成片开发片区，涉及拟征地总面积为 468.2703 公顷，均位于土地利用总体规划确定的城乡建设用地或城市（镇）总体规划确定的建设用地范围内，不存在违反城市（镇）总体规划的强制性内容等情况。其中，位于土地利用总体规划城乡建设用地范围内面积共 75.4851 公顷；位于城市（镇）总体规划确定的建设用地范围内的拟征收地块面积共 392.7852 公顷。

### **三、与饮用水源保护区衔接情况**

根据广州市饮用水源保护区 2020 年调整方案，本次方案涉及的土地征收成片开发片区均不涉及一级、二级饮用水源保护区。具体详见下图。

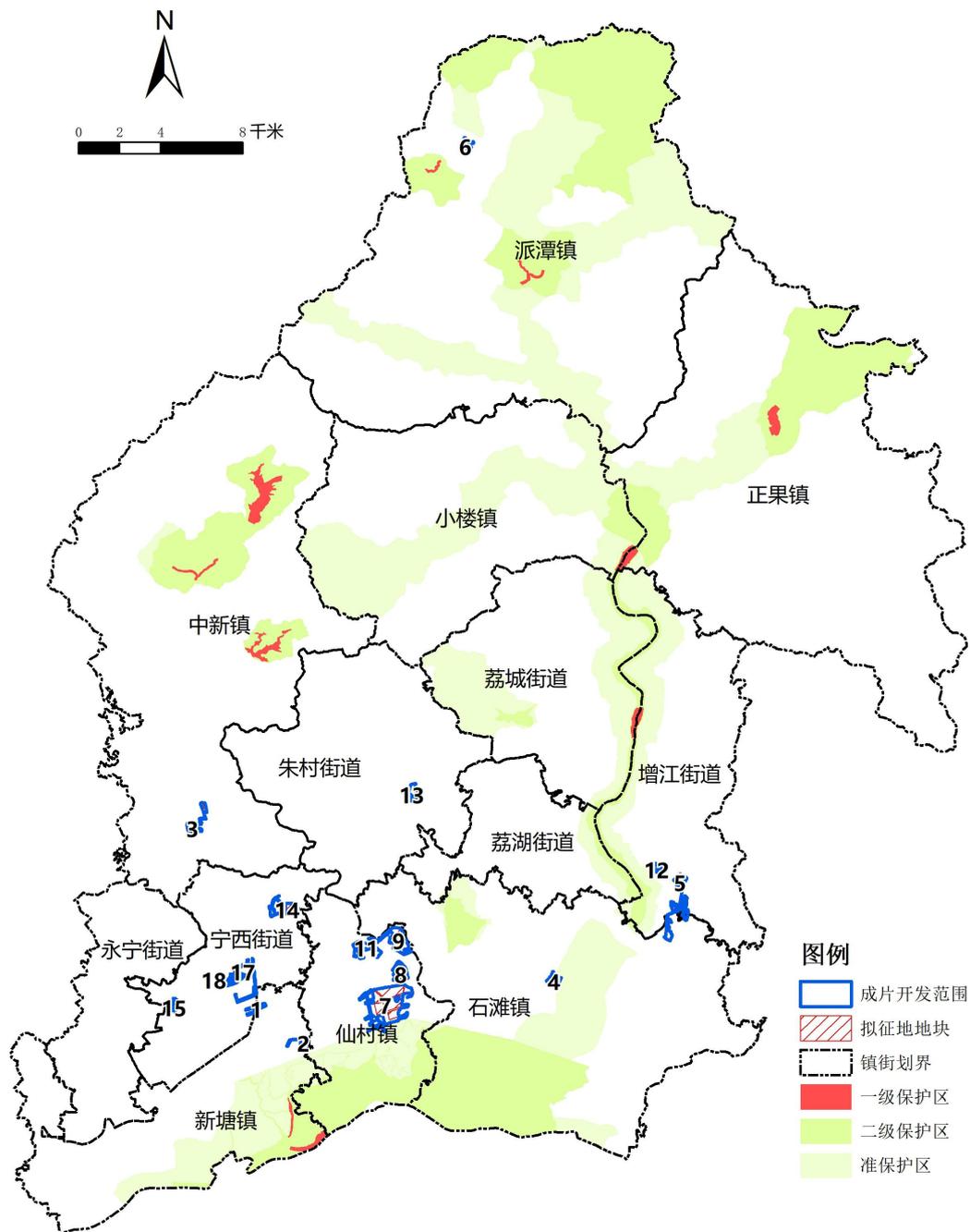


图 5-5 增城区水源保护区图

## 四、生态环境分区管控分析

本次土地征收共划定 18 个成片开发区域，片区总面积为 729.6389 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均位于重点管控单元中，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）与资源利用上线衔接情况

本次土地征收共划定 18 个成片开发区域，片区总面积为 729.6389 公顷，主要用途为商服、工业、居住和公益性用地，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。

## （二）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 18 个片区均位于水环境质量底线中的重点管控区与一般管控区。具体管控规则如下：

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。

一般管控区要求落实普适性治理要求，加强污染预防。

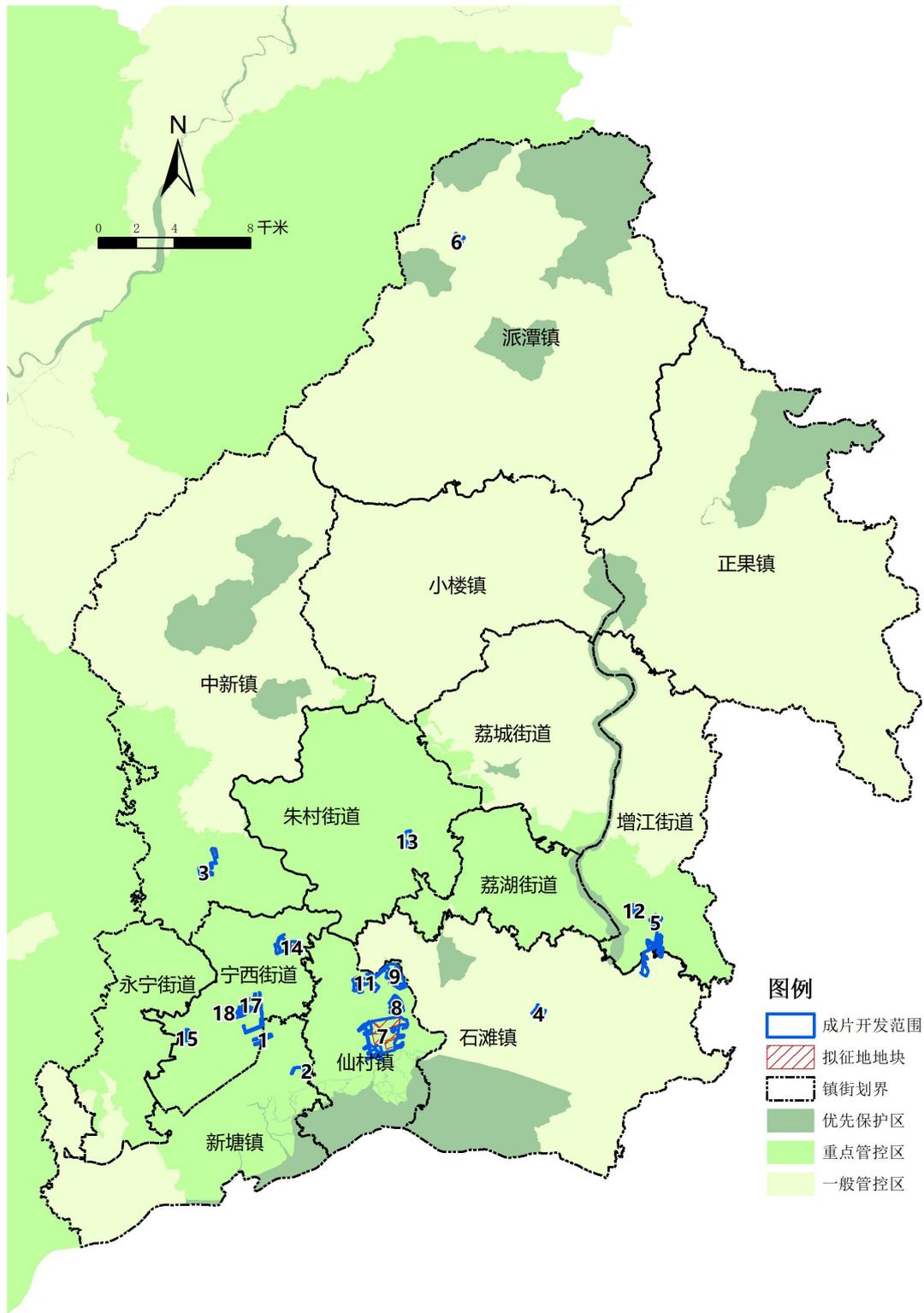


图 5-6 增城区水环境管控分区图

### （三）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 18 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、大气环境一般管控区、大气受体敏感重点控制区、大气污染高排放重点管控区。具体管控规则如下：

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。

大气环境一般管控区内按照国家 and 地方大气污染物排放标准管理，深化重点行业污染治理，强力推进国家和省确定的各项产业结构调整措施。

大气受体敏感重点管控区内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，区县政府应制定高排放区环境质量改善目标，逐步加严涉及排放废气污染物项目的环境准入要求。

划定的 18 个片区不存在与管控区要求冲突的工业企业、建设项目、排放行为等，同时，片区内鼓励使用洁净能源，促进产业结构调

整，符合环境准入要求，因此片区符合所在管控区要求。

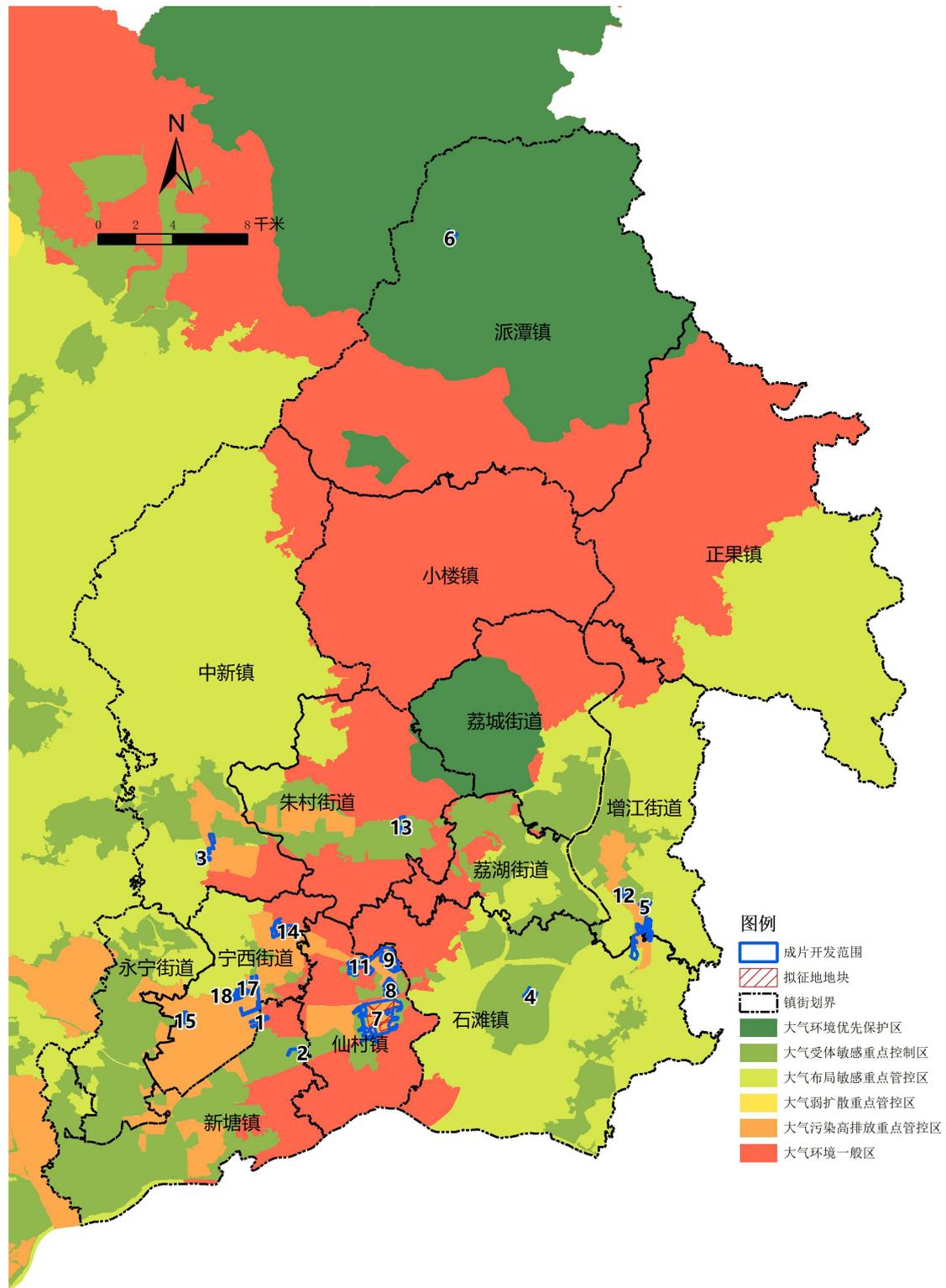


图 5-7 增城区大气管控分区图

## 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 2020 年国土变更调查数据，本次成片开发范围内拟征地总面积 468.2703 公顷，共涉及占用现状耕地 49.1245 公顷（其中占用水田 13.5536 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	新塘镇长巷片区	7.7871	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2	新塘镇塘边片区	5.5081	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3	中新镇公铁联运片区	23.0310	5.7619	5.6900	0.0527	0.0192
4	石滩镇仙塘片区	19.4931	2.9597	2.9362	0.0235	0.0000
5	石滩镇-增江街荔三产业片区	41.6638	2.3975	1.7252	0.2528	0.4195
6	派潭镇上九陂-高滩片区	4.6919	1.8224	0.0000	1.8224	0.0000
7	仙村镇上境-蓝山片区	163.6993	0.1361	0.0000	0.1361	0.0000
8	仙村镇沙滘-蓝山片区	20.6049	0.7706	0.0672	0.7034	0.0000
9	仙村镇碧潭-沙滘片区	66.2753	23.0228	0.1866	22.7981	0.0381
10	仙村镇碧潭片区	1.9722	0.7264	0.0000	0.7264	0.0000
11	仙村镇基岗-碧潭片区	23.1263	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
12	增江街陆村片区	2.5109	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
13	朱村街南岗-山角片区	19.9993	0.6167	0.0000	0.6167	0.0000
14	宁西街石迳-下元片区	20.5519	2.6985	0.6662	2.0323	0.0000
15	宁西街九如片区一	1.8959	0.1925	0.0000	0.1925	0.0000
16	宁西街九如片区二	0.1931	0.0319	0.0000	0.0319	0.0000

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
17	宁西街湖中片区一	28.6302	5.1711	0.1814	4.9894	0.0003
18	宁西街湖中片区二	16.6360	2.8164	2.1008	0.7156	0.0000
总计		468.2703	49.1245	13.5536	35.0938	0.4771

## （二）补充耕地情况

严格落实永久基本农田特殊保护制度。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。

严格管控一般耕地转为其他农用地。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。对无法避让耕地的非农建设项目，必须严格进行耕地占补平衡分析，按照“占有补优、占水田补水田”的原则，先补后占，严格落实耕地占补平衡。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，增城区人民政府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。

综上，落实耕地占补平衡后，确保了耕地数量不减少、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。

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18个片区，总面积729.6389公顷，公益性用地总面积306.1530公顷，总体公益性用地比例为41.96%，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	新塘镇长巷片区	13.3700	5.5286	41.35%
2	新塘镇塘边片区	9.6845	3.9545	40.83%
3	中新镇公铁联运片区	36.7301	16.0123	43.59%
4	石滩镇仙塘片区	21.6911	9.9070	45.67%
5	石滩镇-增江街荔三产业片区	67.9772	27.9460	41.11%
6	派潭镇上九陂-高滩片区	7.6361	3.0581	40.05%
7	仙村镇上境-蓝山片区	284.2373	119.2844	41.97%
8	仙村镇沙滘-蓝山片区	34.9110	14.2996	40.96%
9	仙村镇碧潭-沙滘片区	80.1758	32.6512	40.72%
10	仙村镇碧潭片区	3.3134	1.4135	42.66%
11	仙村镇基岗-碧潭片区	39.8581	16.6583	41.79%
12	增江街陆村片区	4.0607	1.6509	40.66%

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
13	朱村街南岗-山角片区	24.7387	10.1067	40.85%
14	宁西街石埭-下元片区	29.9596	12.2176	40.78%
15	宁西街九如片区一	3.4173	1.3673	40.01%
16	宁西街九如片区二	0.7426	0.5547	74.70%
17	宁西街湖中片区一	46.0986	20.8929	45.32%
18	宁西街湖中片区二	21.0368	8.6493	41.12%
合计		729.6389	306.1530	41.96%

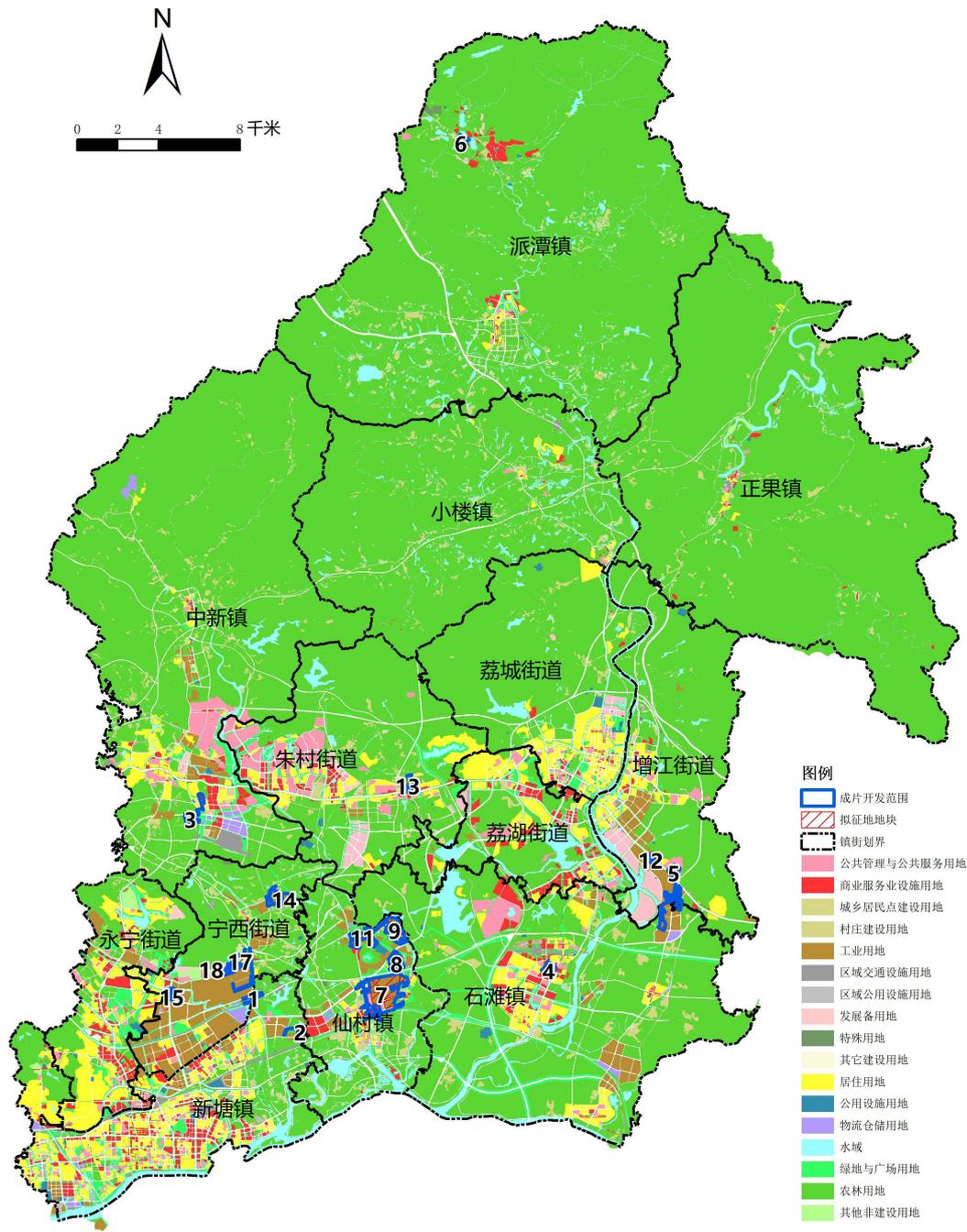


图 6-1 增城区成片开发范围城乡规划情况图

## 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 18 项。**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发展格局。

**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。

**建设更高品质的居住生活环境，提供高质量居住空间。**满足本地居民的生活需求，提升居民生活的便利度和满意度。以民生保障为基本，在住区周边着力提高教育、医疗、养老、体育等设施用地的覆盖率，提高住房资源利用率，改善人居环境，建设宜居城市。

**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。本方案划定的成片范围均位于重点管控单元中，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。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 18 个土地征收成片开发片区中，成片开发范围总面积 729.6389 公顷，均已纳入在编国土空间总体规划城镇开发边界集中建设区，不涉及土地利用总体规划确定的禁建区、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。本次方案涉及 18 个土地征收成片开发片区，涉及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或城市（镇）总体规划确定的建设用地范围内，不存在违反城市（镇）总体规划的强制性内容等情况。因此，本次成片开发方案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%，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。