

广州市增城区 2024 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
二〇二四年三月

目录

1	第一章 概述	3
	一、 编制背景	3
	(一) 高质量发展背景下的土地征收制度改革要求	3
	(二) 地方高质量发展的客观要求	7
	二、 编制原则	9
	三、 编制依据	10
	(一) 相关法律、法规和规范性文件	10
	(二) 相关规划	11
	四、 工作流程及已完成情况	12
	(一) 工作流程	12
	(二) 工作进展	12
2	第二章 土地征收成片开发基本情况	14
	一、 增城区总体情况	14
	(一) 区位交通	14
	(二) 自然条件	15
	(三) 社会经济发展情况	15
	二、 成片开发总体情况	17
	(一) 成片开发范围基本情况	17
	(二) 成片开发范围周边基础设施条件	20
	(三) 拟征地项目情况	20
	三、 土地利用现状情况	23
	四、 土地权属调查情况	26
3	第三章 成片开发必要性分析	33
	一、 开创融入湾区建设新局面，打造广州东部综合门户	33
	二、 支撑重大产业平台发展，构筑更具竞争力现代化产业体系	34
	三、 优化空间品质，打造宜居宜业宜游“岭南生态宜居美地”	35
	四、 完善城市配套设施建设，实现城市提质需求	37
4	第四章 成片开发合规性分析	38
	一、 与国民经济和社会发展规划衔接情况	38
	二、 与国土空间总体规划衔接情况	40
	三、 耕地保护情况	42
	(一) 不涉及永久基本农田	42
	(二) 拟征地范围占用耕地情况	42

(三) 补充耕地情况	43
(四) 耕作层剥离再利用	44
四、 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	47
(三) 与资源利用上线衔接情况	52
(四) 与生态环境准入清单衔接情况	53
五、 不存在不得批准成片开发方案的情形	54
(一) 不涉及永久基本农田和生态保护红线	54
(二) 不存在大量批而未供或者闲置土地	54
(三) 辖区内开发区不存在土地利用效率低下的情形	54
(四) 不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形	55
(五) 辖区内未设立城市新区	55
六、 与其它相关规划衔接情况	56
(一) 成片开发范围与城市环境总体规划的衔接情况	56
(二) 与饮用水水源保护区衔接情况	56
5 第五章 成片开发公益性分析	58
6 第六章 实施计划	60
7 第七章 成片开发效益评估	62
一、 土地利用效益评估	62
二、 经济效益评估	63
三、 社会效益评估	64
四、 生态效益评估	65
8 第八章 结论	68

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，2023年10月31日，自然资源部印发了《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号，以下简称《标准》）。《标准》对于在国土空间规划启用后，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《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）有效期三年已至，且国土空间规划成果进入报批阶段，因此在此背景下细化《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规范方案制定、调整、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。

《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的意见，并经农村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。

五是土地征收“成片开发”经批准后，应严格按照方案确定的范

围、时序安排组织实施。确因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的，可以按规定调整。

3、广东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

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。

三、编制依据

（一）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）《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）；
- （4）《中共广东省委 广东省人民政府印发<关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施>的通知》（粤发〔2021〕5号）；
- （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）；
- （9）《广东省自然资源厅关于规范已批土地征收成片开发方案调整工作的通知》（粤自然资函〔2023〕210号）；
- （10）《广东省自然资源厅关于同意启用白云区等7个县级数据库作为报批依据的通知》（粤自然资规划〔2023〕2717号）。

（二）相关规划

- （1）《广州市国土空间总体规划（2021-2035年）》（在编）；
- （2）《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035年）》（在编）；
- （3）《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》；
- （4）《自然资源部办公厅关于北京等省（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》；

四、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：

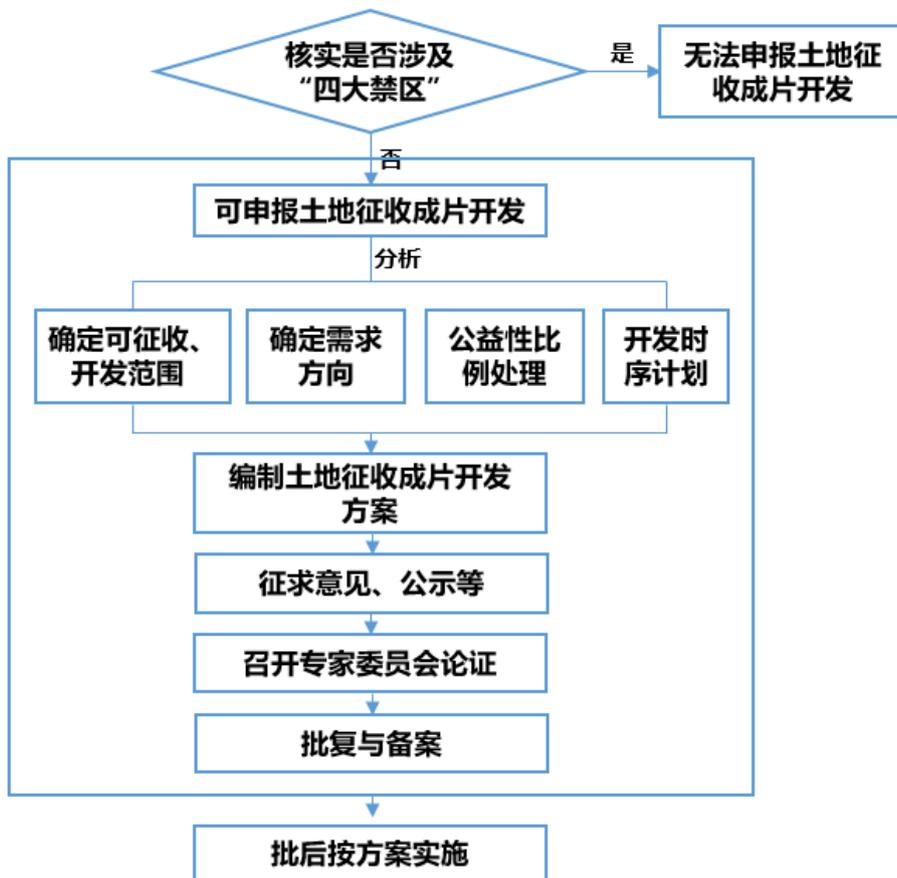


图 1-1 土地征收成片开发方案编制工作流程

（二）工作进展

2024 年 1 月，正式启动本次土地征收成片开发方案编制工作，通过衔接相关规划及政策，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。

方案目前正在同步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 土地征收成片开发基本情况

一、增城区总体情况

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，2023 年位列全国综合实力百强区第 17 位、全国投资潜力百强区第 27 位，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，区位优势优越。

（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 2023 年前三季度地区生产总值 1069.03 亿元，同比增长 8.7%；其中，第一产业增加值 46.18 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 393.50 亿元，同比增长 7.3%；第三产业增加值 629.35 亿元，同比增长 10.1%。固定资产投资 607.93 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，2023 年前三季度规模以上工业总产值 1393.80 亿元，同比增长 8.0%。“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。广州东部中心枢纽核心区建设加快，引

进 9 个高端城市综合体和总部经济项目。

二、成片开发总体情况

(一) 成片开发范围基本情况

本次土地征收成片开发方案划定 24 个成片开发区域，片区总面积为 308.1795 公顷，涉及新塘镇、永宁街、宁西街、仙村镇、石滩镇、增江街、朱村街、中新镇、小楼镇、派潭镇 10 个镇（街）。各片区开发范围详细情况如下：

表 2-1 成片开发片区基本情况表

序号	成片开发区域名称	区域位置	总用地面积 (公顷)
1	新塘镇新墩片区	片区位于增城、黄埔两区交界，具体位于新塘镇新墩村，北至宁埔大道，南至香江天赋小区，西至黄埔区元岗村，东至山水合悦小区。	1.6409
2	新塘镇小迳片区	片区位于广州东部中心范围内，具体位于新塘镇小迳村，北至合生湖山国际小区，南至广园快速路，西至京港澳高速，东至碧桂园凤凰城凤荔苑。	11.6147
3	新塘镇白江片区	片区位于广州东部中心范围内，具体位于新塘镇白江村，北至广深铁路，南至广深大道西，西至中国石油加油站，东至广深大道。	0.3836
4	永宁街翟洞片区一	片区位于增城、黄埔两区交界，具体位于永宁街翟洞村，北至金地公园上城，南至华星光电，西至黄埔区永和工业园，东至洞尾山路。	27.9763
5	永宁街翟洞片区二	片区位于增城、黄埔两区交界，具体位于永宁街翟洞村，北至新新大道北，南至何屋二街，西至何屋二街，东至金地荔湖城。	22.0843
6	永宁街翟洞片区三	片区位于增城、黄埔两区交界，具体位于永宁街翟洞村，北至长丰公寓，南至永安大道，西至永安大道路口，东至长丰公寓停车场。	0.0305
7	永宁街塔岗-公安片区	片区位于增城经济技术开发区核心区，具体位于永宁街塔岗村、公安村，北至南香山森林公园，南至永宁大道，西至余家庄排洪渠，东至龙田南路。	33.4929
8	宁西街下元片区	片区位于增城经济技术开发区宁西工业园，具体位于宁西街下元村，北至广石铁路，南至宁西工业园规划路，西至建鑫生态农业有限公司，东至农圃农业发展有限公司。	17.5673
9	仙村镇基岗片区	片区位于增城经济技术开发区仙村工业园，具体位于仙村镇基岗村，北至济广高速，南至荔新大道，西至朱仙路，东至荔新大道。	3.1936
10	仙村镇沙滘-蓝山片区	片区位于增城经济技术开发区仙村工业园，具体位于仙村镇沙滘村、蓝山村，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。	37.8090

序号	成片开发区域名称	区域位置	总用地面积 (公顷)
11	仙村镇沙滘片区	片区位于增城经济技术开发区仙村工业园,具体位于仙村镇沙滘村,北至荔新大道,南至济广高速,西至广石铁路,东至蓝山三路。	27.9904
12	石滩镇岗贝-马修片区	片区位于荔湖新城城乡融合试验区,具体位于石滩镇岗贝村、马修村,北至东西大道,南至沙园路,西至立新西路,东至石滩大道南。	45.7129
13	石滩镇岗尾片区一	片区位于增城经济技术开发区荔三产业带,具体位于石滩镇岗尾村,北至广州华立科技职业学院,南至欣健成建设工程有限公司,西至荔三公路,东至岗岭荔江路。	9.5792
14	石滩镇岗尾片区二	片区位于增城经济技术开发区荔三产业带,具体位于石滩镇岗尾村,北至岗岭荔江路,南至东鹏饮料有限公司,西至荔三公路,东至欣健成建设工程有限公司。	0.8647
15	增江街西山片区	片区位于增城经济技术开发区荔三产业带,具体位于增江街西山村,北至胜安消防设备有限公司,南至万益农业有限公司,西至经三路,东至东方村。	2.573
16	朱村街联兴片区	片区位于朱村街联兴村,北至环湖路,南至科教城收费站,西至七彩澳游市局停车场,东至北三环高速。	5.6579
17	中新镇坑贝片区	片区位于中新科技产业园,北至坑贝水,南至恒创科技园,西至广州市标榜汽车用品实业有限公司,东至坑贝水。	1.0154
18	中新镇大田片区	片区位于中新镇大田村,北至广州市三洲实业有限公司,南至中福北路,西至广州市奥希洋化工有限公司,东至广州微化科技有限公司。	2.5815
19	中新镇霞迳片区	片区位于中新镇霞迳村,北至广州市双孖钢结构有限公司,南至真享国际,西至霞福路,东至广州市建丰建材有限公司。	5.8653
20	小楼镇腊圃片区	片区位于小楼镇腊圃村,北至小楼镇腊圃小学,南至腊圃收费站,西至正旭现代农业孵化园,东至增派公路。	8.7677
21	小楼镇西境片区	片区位于小楼镇西境村,北至Y330,南至德胜路,西至张山沔水库,东至东境荷花公园。	17.5087
22	派潭镇榕树吓片区	片区位于派潭镇榕树吓村,北至石马龙湿地公园,南至白水寨大道,西至景观楼农庄,东至Y299。	4.1068
23	派潭镇上九陂片区	片区位于派潭镇上九陂村,北至北山路,南至白水寨大道,西至派潭大道北,东至山枣坛村前路。	1.8798
24	派潭镇高滩-背阴片区	片区位于派潭镇高滩村、背阴村,北至金叶子温泉酒店,南至Y300,西至高滩小学,东至柴火饭庄。	18.2831
总计			308.1795

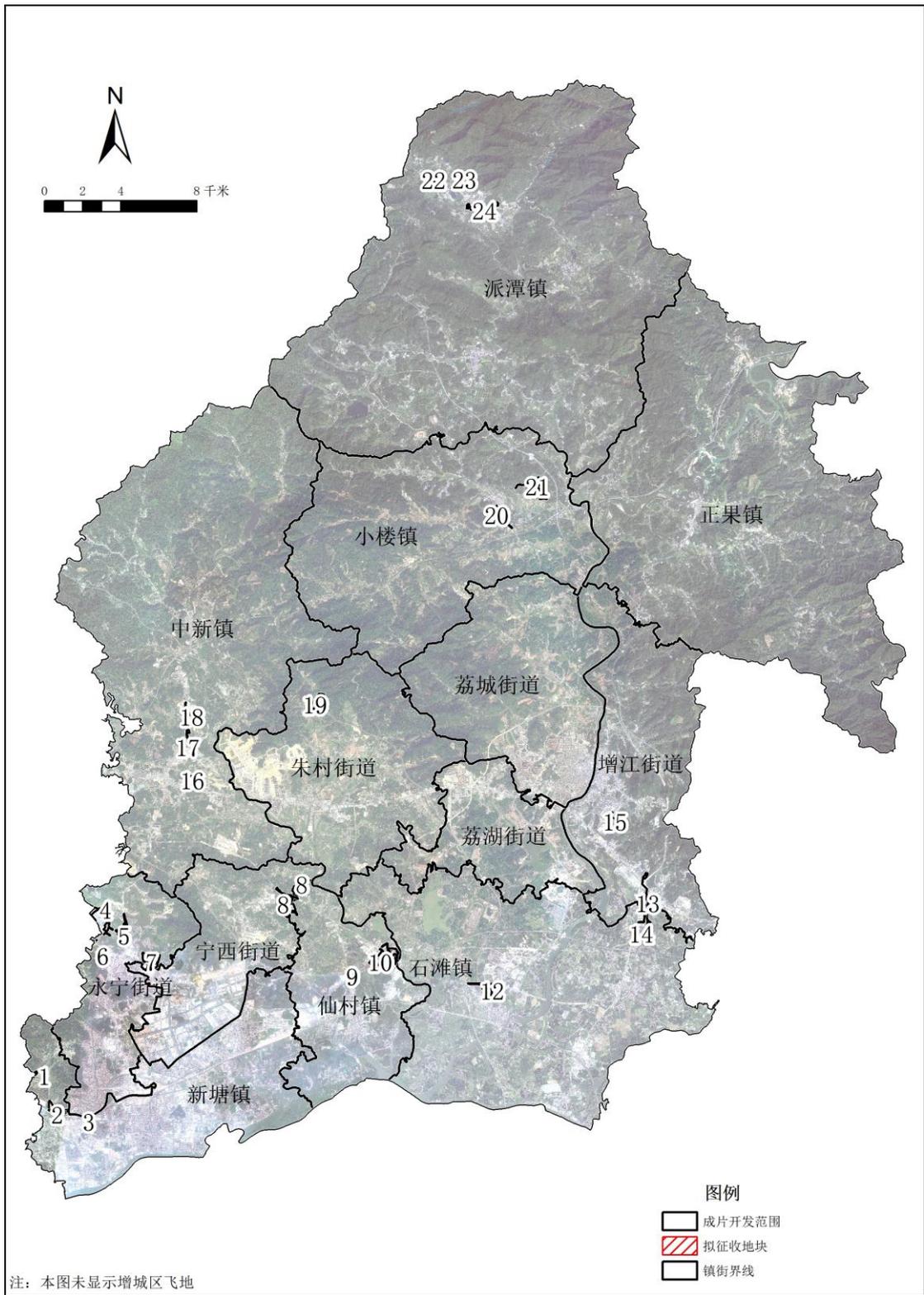


图 2-1 成片开发范围分布图

（二）成片开发范围周边基础设施条件

本次土地征收成片连片开发方案共划定 24 个成片开发片区，片区总面积为 308.1795 公顷，涉及新塘镇、永宁街、宁西街、朱村街、增江街、石滩镇、仙村镇、小楼镇、派潭镇、中新镇等 10 个镇（街）。其中大部分成片开发片区的道路交通情况相对完善，少部分片区公共基础服务设施及市政基础设施建设尚处于起步阶段，未形成完善的城市服务能力。

（三）拟征地项目情况

本次土地征收成片开发划定 24 个片区，总面积 308.1795 公顷，涉及征地总面积 242.0483 公顷，安排拟建项目 32 个。成片开发范围内的主导功能以工业、商服为主。

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 78.96%，详细信息见下表：

表 2-2 拟征地项目基本情况表

单位：公顷

片区名称	成片开发范围面积	成片开发范围位置	拟安排的建设项目名称	拟安排的建设项目			开发时序
				面积	小计	比例	
新塘镇新墩片区	1.6409	新塘镇新墩村	新墩村商服地块	0.9328	0.9328	56.85%	2026
新塘镇小迳片区	11.6147	新塘镇小迳村	小迳社区商服地块	11.3861	11.3861	98.03%	2026
新塘镇白江片区	0.3836	新塘镇白江村	白江村工业地块	0.3833	0.3833	99.92%	2026

片区名称	成片开发范围面积	成片开发范围位置	拟安排的建设项目名称	拟安排的建设项目			开发时序
				面积	小计	比例	
永宁街翟洞片区一	27.9763	永宁街翟洞村	翟洞村工业地块	27.9763	27.9763	100.00%	2026
永宁街翟洞片区二	22.0843	永宁街翟洞村	翟洞村商住地块一	10.5004	14.1336	64.00%	2026
			翟洞村商住地块二	3.6332			
永宁街翟洞片区三	0.0305	永宁街翟洞村	翟洞村产业地块	0.0305	0.0305	100.00%	2025
永宁街塔岗-公安片区	33.4929	永宁街塔岗村、公安村	塔岗村、公安村商住地块	33.4929	33.4929	100.00%	2026
宁西街下元片区	17.5673	宁西街下元村、石迳村、仙村镇岳湖村	宁西工业园产业地块	13.3270	13.3270	75.86%	2026
仙村镇基岗片区	3.1936	仙村镇基岗村	基岗村产业地块	1.8410	1.8410	57.65%	2026
仙村镇沙滘-蓝山片区	37.809	仙村镇沙滘村、蓝山村	沙滘村、蓝山村产业地块	33.4319	33.4319	88.42%	2026
仙村镇沙滘片区	27.9904	仙村镇沙滘村	沙滘村工业地块	21.3651	21.3651	76.33%	2026
石滩镇岗贝-马修片区	45.7129	石滩镇岗贝村、马修村	岗贝村、马修村工业地块	34.8737	34.8737	76.29%	2026
石滩镇岗尾片区一	9.5792	石滩镇岗尾村、增江街四丰村、初溪村	岗尾村工业地块一	5.7317	5.7317	59.83%	2026
石滩镇岗尾片区二	0.8647	石滩镇岗尾村	岗尾村工业地块二	0.4733	0.4733	54.74%	2026
增江街西山片区	2.5730	增江街西山村	西山村工业地块	1.466	1.4660	56.98%	2026
中新镇坑贝片区	1.0154	中新镇坑贝村	坑贝村工业地块	0.9095	0.9095	89.57%	2026
中新镇大田片区	2.5815	中新镇大田村	大田村工业地块	1.5985	1.5985	61.92%	2026

片区名称	成片开发范围面积	成片开发范围位置	拟安排的建设项目名称	拟安排的建设项目			开发时序
				面积	小计	比例	
中新镇霞迳片区	5.8653	中新镇霞迳村	霞迳村工业地块二	3.6805	3.6805	62.75%	2026
朱村街联兴片区	5.6579	朱村街联兴村	联兴村商服地块一	1.8909	3.1472	55.62%	2026
			联兴村商服地块二	0.5202			
			联兴村商服地块	0.7361			
小楼镇腊圃片区	8.7677	小楼镇腊圃村	腊圃村乡村振兴产业地块	5.287	5.287	60.30%	2026
小楼镇西境片区	17.5087	小楼镇西境村、东境村	西境村商服地块一	0.4196	10.5772	60.41%	2026
			西境村商服地块二	0.1946			
			西境村商服地块三	0.6599			
			西境村商服地块四	9.3031			
派潭镇榕树吓片区	4.1068	派潭镇榕树吓村	榕树吓乡村振兴产业地块	3.7881	3.7881	92.24%	2026
派潭镇上九陂片区	1.8798	派潭镇上九陂村	上九陂村商服地块	1.0961	1.0961	58.31%	2026
派潭镇高滩-背阴片区	18.2831	派潭镇高滩村、背阴村	高滩村、背阴村商服地块一	4.4891	11.1190	60.82%	2026
			•	2.3457			
			高滩村、背阴村商服地块三	4.2842			

三、土地利用现状情况

本方案共划定了 24 个成片开发片区，面积共计 308.1795 公顷，其中农用地 156.9366 公顷，占总用地的 50.92%；建设用地 151.1474 公顷，占总用地的 49.05%，未利用地 0.0955 公顷，占总用地的 0.03%。

表 2-3 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	新塘镇新墩片区	0.9304	0	0.8569	0	0.0735	0	0.7105	0	1.6409
2	新塘镇小迳片区	0.0946	0	0	0.0946	0	0	11.5201	0	11.6147
3	新塘镇白江片区	0.0504	0.0248	0	0.0087	0	0.0169	0.3332	0	0.3836
4	永宁街翟洞片区一	14.1031	0	5.5567	2.2631	4.7195	1.5638	13.8732	0	27.9763
5	永宁街翟洞片区二	15.6288	0.3385	14.4162	0.7028	0.0932	0.0781	6.4555	0	22.0843
6	永宁街翟洞片区三	0	0	0	0	0	0	0.0305	0	0.0305
7	永宁街塔岗-公安片区	29.7526	1.3405	24.5396	1.7527	0.2682	1.8516	3.7403	0	33.4929
8	宁西街下元片区	12.6514	0.2782	5.5233	0.7812	1.1148	4.9539	4.9159	0	17.5673
9	仙村镇基岗片区	1.8109	0.0262	0.2823	1.3881	0	0.1143	1.3827	0	3.1936

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			
10	仙村镇沙滢-蓝山片区	32.2051	2.6688	23.3175	0.281	5.2299	0.7079	5.6039	0	37.809
11	仙村镇沙滢片区	5.0975	0.4349	0.6593	0.0678	2.1744	1.7611	22.8929	0	27.9904
12	石滩镇岗贝-马修片区	10.6279	5.3757	1.5184	2.0251	0.8168	0.8919	35.085	0	45.7129
13	石滩镇岗尾片区一	3.1709	0.0178	0.1763	0.0057	0.0029	2.9682	6.4083	0	9.5792
14	石滩镇岗尾片区二	0.4369	0	0	0	0	0.4369	0.4278	0	0.8647
15	增江街西山片区	1.4530	0.0002	0.1743	0.6386	0	0.6399	1.12	0	2.573
16	中新镇坑贝片区	0.9199	0.2099	0	0.6401	0.0699	0	0	0.0955	1.0154
17	中新镇大田片区	0.0001	0	0	0.0001	0	0	2.5814	0	2.5815
18	中新镇霞迳片区	0.0001	0.0001	0	0	0	0	5.8652	0	5.8653
19	朱村街联兴片区	0.8693	0	0.4307	0.2179	0	0.2207	4.7886	0	5.6579
20	小楼镇腊圃片区	4.7174	0.0065	3.0212	1.1284	0.5412	0.0201	4.0503	0	8.7677
21	小楼镇西境片区	9.9476	0.0095	4.2982	4.2129	1.2555	0.1715	7.5611	0	17.5087
22	派潭镇榕树吓片区	2.3995	0	1.8718	0.1898	0.2083	0.1296	1.7073	0	4.1068
23	派潭镇上九陂	1.1116	0	0.3903	0.125	0.5903	0.006	0.7682	0	1.8798

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			
	片区									
24	派潭镇高滩-背阴片区	8.9576	0.7251	3.4636	3.5153	1.1614	0.0922	9.3255	0	18.2831
合计		156.9366	11.4567	90.4966	20.0389	18.3198	16.6246	151.1474	0.0955	308.1795

注：1.数据是在增城区 2022 年土地变更调查成果基础上统计形成。

四、土地权属调查情况

本次成片开发范围总用地面积为 308.1795 公顷，其中国有土地为 73.8490 公顷，集体土地为 234.3305 公顷。

成片开发范围内集体土地共涉及 78 个经济社，包括新塘镇南安村股份经济联合社、宁西街百湖村股份经济联合社等。

表 2-4 成片开发片区权属情况表

单位：公顷

序号	片区名称	用地性质	权属人	面积
1	新塘镇新墩片区	集体	新塘镇新墩村经济联合社	1.6409
			小计	1.6409
		合计	1.6409	
2	新塘镇小迳片区	集体	新塘镇南安村经济联合社	11.6147
			小计	11.6147
		合计	11.6147	
3	新塘镇白江片区		新塘镇白江村经济联合社	0.3836
		合计	0.3836	
4	永宁街翟洞片区一	集体	永宁街公安村枫木元经济合作社	0.0001
			永宁街塔岗村余屋经济合作社	3.6278
			永宁街翟洞村田心经济合作社	8.6984
			永宁街翟洞村完角经济合作社	0.5270
			永宁街翟洞村完角经济合作社/永宁街翟洞村田心经济合作社/永宁街翟洞村郑屋经济合作社/永宁街翟洞村钟屋经济合作社	0.0731
			永宁街翟洞村郑屋经济合作社	0.9201
			永宁街翟洞村钟屋经济合作社	3.2314
			小计	17.0779
		国有	10.8984	
		合计	27.9763	

序号	片区名称	用地性质	权属人	面积
5	永宁街翟洞片区二	集体	永宁街公安村枫木元经济合作社	2.8110
			永宁街翟洞村东何经济合作社	0.3240
			永宁街翟洞村东何经济合作社/永宁街翟洞村西何经济合作社	12.6521
			永宁街翟洞村西何经济合作社	0.6779
			小计	16.4650
		国有	5.6193	
		合计	22.0843	
6	永宁街翟洞片区三		国有	0.0305
			合计	0.0305
7	永宁街塔岗-公安片区	集体	永宁街公安村老屋经济合作社	2.4192
			永宁街公安村松山下经济合作社	0.7963
			永宁街公安村厅吓围经济合作社/永宁街公安村新屋经济合作社/永宁街公安村社前经济合作社/永宁街公安村老屋经济合作社	6.9957
			永宁街塔岗村经济联合社	18.0047
			永宁街塔岗村龙田经济合作社	0.8292
			永宁街塔岗村木棉经济合作社	3.5653
			永宁街塔岗村木棉经济合作社/永宁街塔岗村龙田经济合作社	0.1532
			永宁街塔岗村余屋经济合作社	0.7269
			小计	33.4905
		国有	0.0024	
		合计	33.4929	

序号	片区名称	用地性质	权属人	面积
8	宁西街下元片区		宁西街石迳村下坊经济合作社	1.6973
			宁西街下元村经济联合社	1.4548
			宁西街下元村上屋经济合作社/宁西街下元村巫屋经济合作社/宁西街下元村松浪经济合作社/宁西街下元村经济联合社	1.0690
			宁西街下元村上屋经济合作社/宁西街下元村下屋经济合作社/宁西街下元村巫屋经济合作社/宁西街下元村松浪经济合作社/宁西街下元村经济联合社/宁西街下元村陈屋经济合作社	6.5073
			仙村镇岳湖村经济联合社	2.7932
			仙村镇岳湖村招步新屋经济合作社/仙村镇岳湖村招步旧屋经济合作社	0.0749
			小计	13.5965
		国有	3.9708	
		合计	17.5673	
9	仙村镇基岗片区	集体	仙村镇基岗村经济联合社	1.3775
			小计	1.3775
		国有	1.8161	
		合计	3.1936	
10	仙村镇沙滘-蓝山片区	集体	仙村镇蓝山村沙一经济合作社/仙村镇蓝山村沙二经济合作社	5.3840
			仙村镇沙滘村经济联合社	23.5006
			小计	28.8846
		国有	8.9244	
		合计	37.8090	
11	仙村镇沙滘片区	集体	仙村镇蓝山村沙一经济合作社/仙村镇蓝山村沙二经济合作社	0.3021
			仙村镇沙滘村经济联合社	23.5600
			小计	23.8621
		国有	4.1283	
		合计	27.9904	

序号	片区名称	用地性质	权属人	面积
12	石滩镇岗贝-马修片区	集体	石滩镇岗贝村祠东经济合作社	0.0457
			石滩镇岗贝村祠西经济合作社	0.9106
			石滩镇岗贝村东闸经济合作社/石滩镇岗贝村借吓经济合作社/石滩镇岗贝村北闸经济合作社/石滩镇岗贝村南东经济合作社/石滩镇岗贝村南西经济合作社/石滩镇岗贝村王岗头经济合作社/石滩镇岗贝村经济联合社/石滩镇岗贝村西一经济合作社/石滩镇岗贝村西二经济合作社	2.4142
			石滩镇岗贝村东闸经济合作社/石滩镇岗贝村借吓经济合作社/石滩镇岗贝村北闸经济合作社/石滩镇岗贝村南东经济合作社/石滩镇岗贝村南西经济合作社/石滩镇岗贝村王岗头经济合作社/石滩镇岗贝村竹北经济合作社/石滩镇岗贝村竹南经济合作社/石滩镇岗贝村经济联合社/石滩镇岗贝村西一经济合作社/石滩镇岗贝村西二经济合作社	0.0488
			石滩镇岗贝村借吓经济合作社/石滩镇岗贝村祠东经济合作社/石滩镇岗贝村祠西经济合作社/石滩镇岗贝村经济联合社	3.8589
			石滩镇岗贝村经济联合社	19.4518
			石滩镇岗贝村七二经济合作社	0.1385
			石滩镇岗贝村七一经济合作社	0.0218
			石滩镇马修村陈屋经济合作社	8.2423
			石滩镇马修村经济联合社	0.2199
			石滩镇马修村谢屋经济合作社	0.0088
			小计	35.3613
			国有	10.3516
合计	45.7129			
13	石滩镇岗尾片	集体	石滩镇岗尾村岗岭经济合作社	0.5551

序号	片区名称	用地性质	权属人	面积
	区一		石滩镇岗尾村沙塘经济合作社	0.1320
			石滩镇岗尾村西境经济合作社	3.1953
			增江街四丰村梅花岭经济合作社	0.0013
			增江街四丰村牛潭凹经济合作社	0.0051
			增江街四丰村牛一经济合作社/增江街四丰村牛三经济合作社/增江街四丰村牛二经济合作社	0.5205
			小计	4.4093
			国有	5.1699
			合计	9.5792
14	石滩镇岗尾片区二		国有	0.8647
			合计	0.8647
15	增江街西山片区	集体	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	1.4659
			小计	1.4659
		国有	1.1071	
		合计	2.5730	
16	中新镇坑贝片区		中新镇乌石村大公一经济合作社/中新镇乌石村大公三经济合作社/中新镇乌石村大公二经济合作社/中新镇乌石村大公五经济合作社/中新镇乌石村大公四经济合作社 2	0.1873
			中新镇大田村苏一经济合作社/中新镇大田村苏三经济合作社/中新镇大田村苏二经济合作社 2	0.1231
			中新镇乌石村牛迺经济合作社 2	0.2634
			中新镇大田村经济联合社 2	0.0004
			小计	0.5742
			国有	0.4412
合计	1.0154			

序号	片区名称	用地性质	权属人	面积
17	中新镇大田片区		中新镇大田村子岭经济合作社 2	1.4720
			小计	1.4720
			国有	1.1095
			合计	2.5815
18	中新镇霞迳片区		中新镇霞迳村第一经济合作社 2	0.7855
			中新镇三迳村第二经济合作社/中新镇安良村岭心经济合作社 2	1.2589
			小计	2.0444
			国有	3.8209
			合计	5.8653
19	朱村街联兴片区	集体	朱村街联兴村茶田经济合作社	0.3570
			朱村街联兴村迳口经济合作社	4.7037
			小计	5.0607
			国有	0.5972
			合计	5.6579
20	小楼镇腊圃片区	集体	小楼镇腊圃村耕寮经济合作社	0.0091
			小楼镇腊圃村黄四经济合作社	0.0111
			小楼镇腊圃村经济联合社	5.0283
			小计	5.0485
			国有	3.7192
			合计	8.7677
21	小楼镇西境片区		小楼镇东境村经济联合社	2.3378
			小楼镇西境村第二经济合作社	0.0344
			小楼镇西境村第三经济合作社	0.5604
			小楼镇西境村第四经济合作社	0.0153
			小楼镇西境村第一经济合作社/小楼镇西境村第三经济合作社/小楼镇西境村第二经济合作社/小楼镇西境村第五经济合作社/小楼镇西境村第四经济合作社	0.4650

序号	片区名称	用地性质	权属人	面积
			小楼镇西境村经济联合社	12.5153
			小计	15.9282
		国有		1.5805
		合计		17.5087
22	派潭镇榕树吓片区	集体	派潭镇榕树吓村东昇经济合作社	2.3247
			派潭镇榕树吓村红星经济合作社	1.3376
			派潭镇榕树吓村牛眼睛新屋经济合作社/派潭镇榕树吓村牛眼睛老屋经济合作社	0.0179
			派潭镇上九陂村北山经济合作社	0.0482
			小计	3.7284
		国有		0.3784
		合计		4.1068
23	派潭镇上九陂片区	集体	派潭镇上九陂村山枣坛经济合作社	1.0089
			派潭镇上九陂村新屋经济合作社	0.1019
			小计	1.1108
		国有		0.7690
		合计		1.8798
24	派潭镇高滩-背阴片区	集体	派潭镇背阴村坳吓经济合作社/派潭镇背阴村田心经济合作社/派潭镇背阴村老屋经济合作社	0.0816
			派潭镇背阴村半边山经济合作社	0.0011
			派潭镇背阴村柴厂经济合作社	3.8762
			派潭镇高滩村高滩经济合作社	0.0815
			派潭镇高滩村山塘经济合作社	0.1105
			派潭镇高滩村田心塘经济合作社	5.5826
			小计	9.7335
		国有		8.5496
合计		18.2831		
总计				308.1795

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 成片开发必要性分析

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、广州东部中心枢纽核心区、增城火车站、中新科技园、湾区科教新城等“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，构筑更具竞争力现代化产业体系

《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》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化产业体系。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，加快推动广州东部中心枢纽核心区、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，保障国家级增城经济技术开发区、广州东部中心枢纽核心区、增城火车站、中新科技园、湾区科教新城等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化产业体系，为建设创新平台提供用地和空间支持。

三、优化空间品质，打造宜居宜业宜游“岭南生态宜居美地”

增城区提出构筑“南聚北优，双核两区”的空间发展新格局。

“南聚”是推动增城中南部片区一体化发展，对中新、朱村、荔

湖、荔城、增江、新塘、仙村、石滩、宁西、永宁等 10 个镇街，重点整合和优化城镇发展空间，促进中南部交通、产业、公共服务设施互联互通一体发展，形成网络化、组团化发展格局。

“北优”是持续探索增城北部片区生态化发展路径，对派潭镇、小楼镇、正果镇和中新镇北部为主的北部生态城镇，限制有污染、高耗能产业，大力发展生态旅游、现代农业等生态型产业，整合自然生态和历史人文资源，积极探索生态资源价值转化的路径和机制。

“双核”分别为广州东部枢纽中心（包括新塘镇、永宁街道、宁西街道等地区）和增城综合服务中心（包括荔湖街道、荔城街道、增江街道和石滩镇的增城站高铁融合发展区等地区），是增城聚焦广州东部中心“现代活力核”“新广州”战略定位，全面融入粤港澳大湾区建设的核心区域，为增城区提供高能级综合服务功能和高质量产业空间。

“两区”分别为科创联动发展区（包括中新镇、朱村街道）和绿色生态示范区（包括派潭镇、小楼镇、正果镇等地区），是增城加快发展现代化产业，促进科、教、城融合，提升国际物流枢纽能级，以及发挥生态本底优势，践行“绿水青山就是金山银山”理念的重要片区。

本次成片开发方案聚焦“双核”，促进广州东部中心和增城综合服务中心高质量发展，一方面加快激发老城市新活力，推动城区的品质提升，另一方面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等，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。

第四章 成片开发合规性分析

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化产业体系；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方案针对《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》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。

因我区 2025 年、2026 年国民经济和社会发展规划未开始编制，本次方案明确的实施年度计划将纳入我区最终印发的 2025 年、2026 年国民经济和社会发展规划。

二、与国土空间总体规划衔接情况

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〔2023〕7号），成片开发是指在国土空间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《广东省自然资源厅关于同意启用白云区等7个县级数据库作为报批依据的通知》（粤自然资规划〔2023〕2717号），增城区国土空间总体规划数据库以及关键图层在检查确认阶段已通过数据质量检查，符合市县级国土空间总体规划数据库启用条件。根据省委省政府印发的《关于建立国土空间总体规划体系并监督实施的若干措施》（粤发〔2021〕5号），增城区国土空间总体规划由广州市人民政府审批。

本次成片开发符合国土空间规划管控规则，位于广州市正组织开展联合审查的增城区国土空间规划（有关部门和单位对项目用地无颠覆性意见的）确定的城镇建设用地范围内，我区人民政府确保该城镇批次用地布局及规模（含空间矢量信息）将统筹纳入依法批准的规划期至2035年的增城区国土空间总体规划及“一张图”。成片开发范围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。

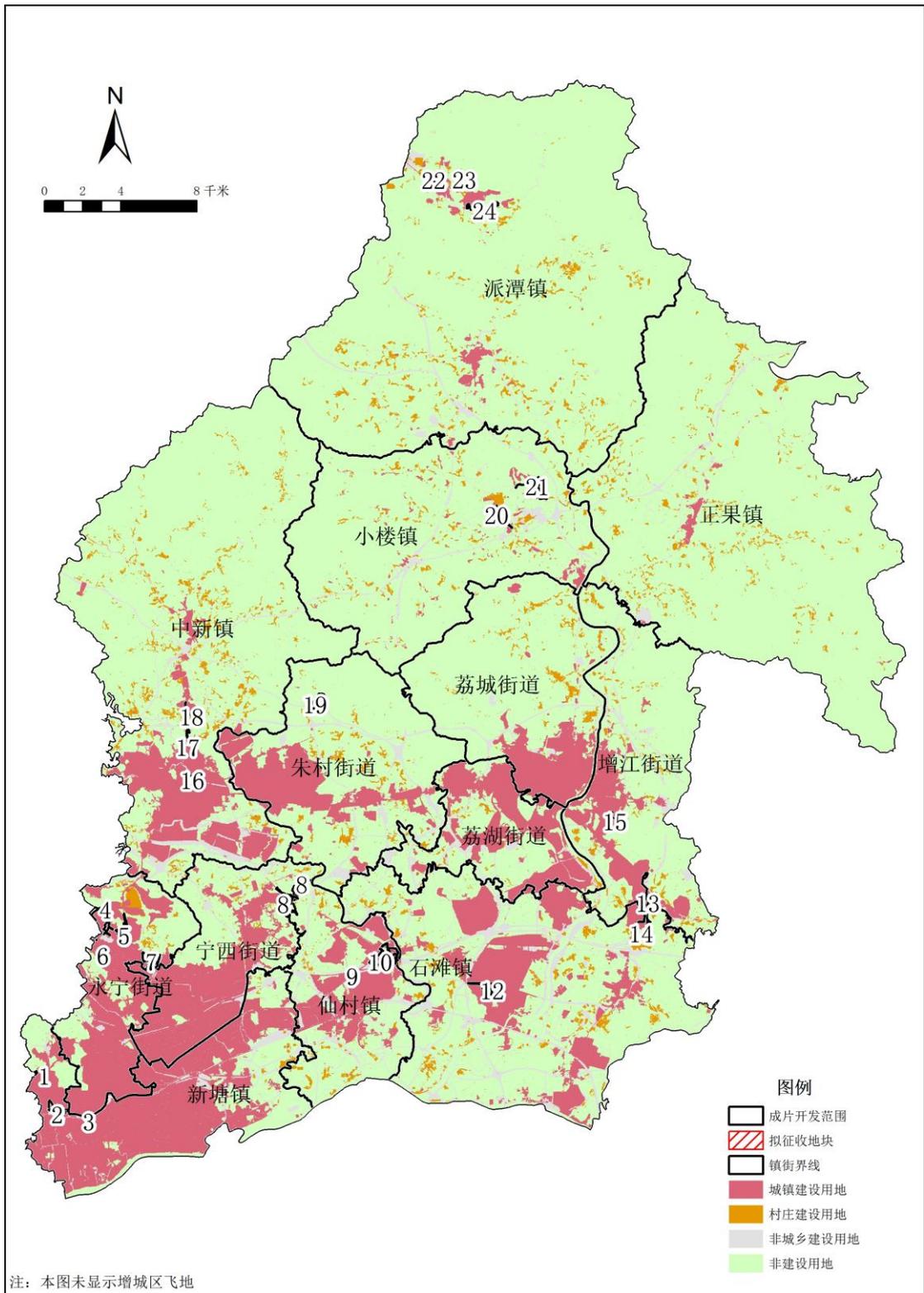


图 4-1 与国土空间规划用地用海衔接情况图

三、耕地保护情况

(一) 不涉及永久基本农田

本次方案划定的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，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

(二) 拟征地范围占用耕地情况

经核增城区 2022 年土地变更调查数据，本次成片开发范围内拟征地总面积 242.0483 公顷，共涉及占用现状耕地 11.1960 公顷（其中占用水田 1.3284 公顷）。具体情况如下：

表 4-1 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	新塘镇新墩片区	0.9328	0	0	0	0
2	新塘镇小迳片区	11.3861	0	0	0	0
3	新塘镇白江片区	0.3833	0.0245	0	0.0245	0
4	永宁街翟洞片区一	27.9763	0	0	0	0
5	永宁街翟洞片区二	14.1336	0.3059	0	0.3059	0
6	永宁街翟洞片区三	0.0305	0	0	0	0
7	永宁街塔岗-公安片区	33.4929	1.3405	0	1.3405	0
8	宁西街下元片区	13.327	0.2782	0.1334	0.1448	0
9	仙村镇基岗片区	1.841	0.0262	0	0.0262	0
10	仙村镇沙滘-蓝山片区	33.4319	2.6688	0.0672	2.3303	0.2713
11	仙村镇沙滘片区	21.3651	0.4349	0	0.4349	0

序号	片区名称	拟征面积	占用耕地情况			
			合计	水田	水浇地	旱地
12	石滩镇岗贝-马修片区	34.8737	5.3577	4.1202	0.1804	1.0571
13	石滩镇岗尾片区一	5.7317	0.0178	0.0178	0	0
14	石滩镇岗尾片区二	0.4733	0	0	0	0
15	增江街西山片区	1.466	0.0002	0	0.0002	0
16	朱村街联兴片区	0.9095	0	0	0	0
17	中新镇坑贝片区	1.5985	0	0	0	0
18	中新镇大田片区	3.6805	0	0	0	0
19	中新镇霞迳片区	3.1472	0	0	0	0
20	小楼镇腊圃片区	5.287	0.0065	0.0065	0	0
21	小楼镇西境片区	10.5772	0.0095	0	0.0095	0
22	派潭镇榕树吓片区	3.7881	0	0	0	0
23	派潭镇上九陂片区	1.0961	0	0	0	0
24	派潭镇高滩-背阴片区	11.119	0.7251	0	0.7251	0
总计		242.0483	11.1960	4.3451	5.5225	1.3284

（三）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。

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 11.1960 公顷，占用水田 4.3451 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。

（四）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、覆土等各环节，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。

四、生态环境分区管控分析

本次土地征收共划定 24 个成片开发区域，片区总面积为 308.1795 公顷，主要用途为商服、工业、商住和公益性用地，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）与生态保护红线衔接情况

本次方案划定的成片开发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管控区。

永宁街翟洞片区一、仙村镇基岗片区等位于重点管控区，片区用途主要为居住、工业等，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。

新塘镇小迳片区、石滩镇岗贝-马修片区等位于一般管控区，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。

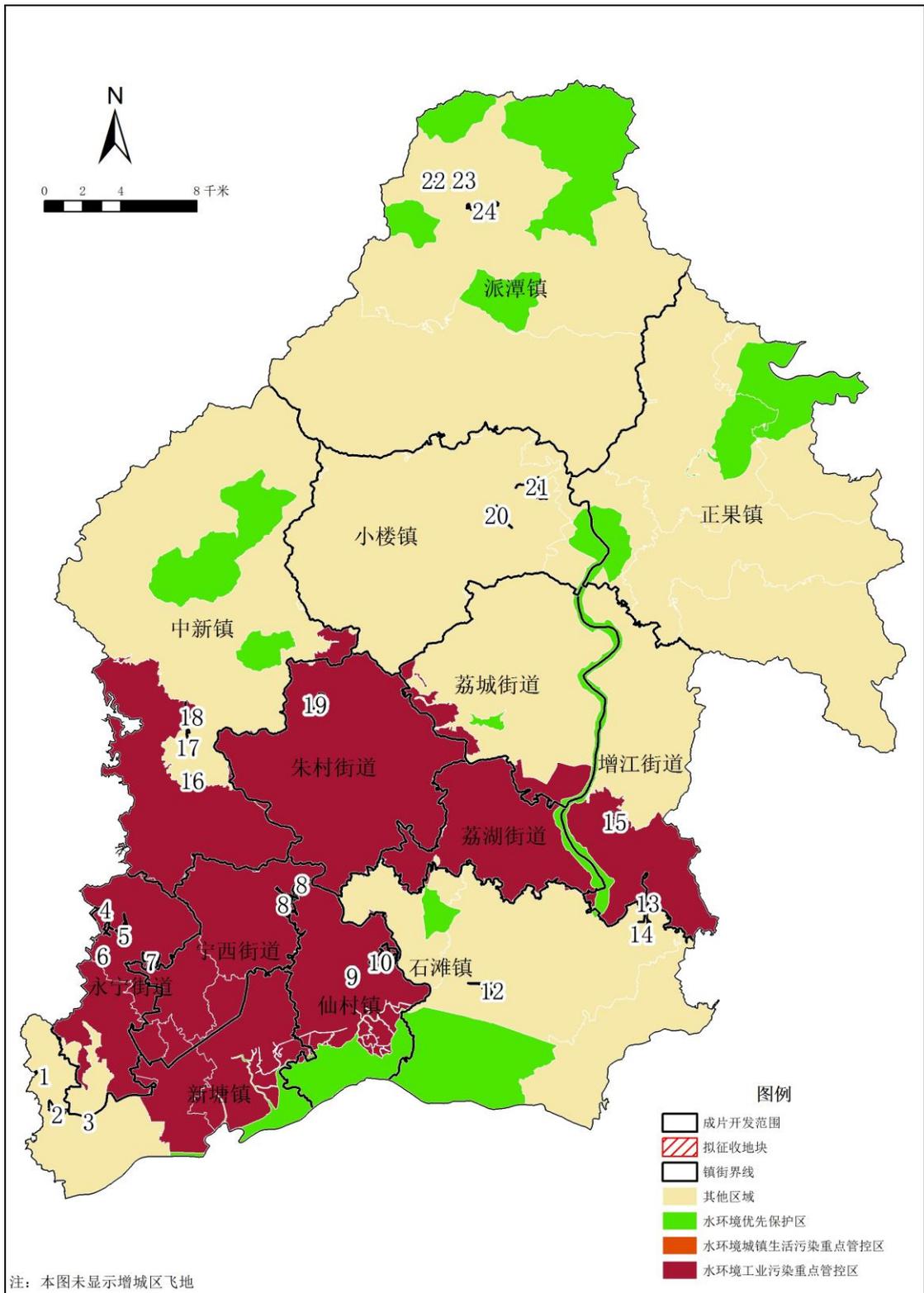


图 4-2 增城区水环境管控分区图

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 24 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、大气环境一般区。

朱村街联兴片区等片区位于大气布局敏感重点管控区。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。片区内用途主要为居住或工业，严格按照管控区要求，引入使用清洁能源的绿色产业项目，严禁新建有害气体排放等高污染行业项目。片区主要用途为工业、居住，工业用途片区内安排新建项目将鼓励企业使用洁净能源，禁止焚烧废弃物，降低区域污染排放。

石滩镇岗贝-马修片区等片区位于大气受体敏感重点管控区。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。片区主要用途为工业、居住，工业用途片区内安排新建项目将鼓励企业使用洁净能源，禁止焚烧废弃物，降低区域

污染排放。

仙村镇沙滂-蓝山片区等片区位于大气污染高排放重点管控区。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。片区主要用途为工业、居住，工业用途片区内将优先引入绿色产业项目，项目建成使用后严格监管其排放，确保符合管控区内区产业性质。

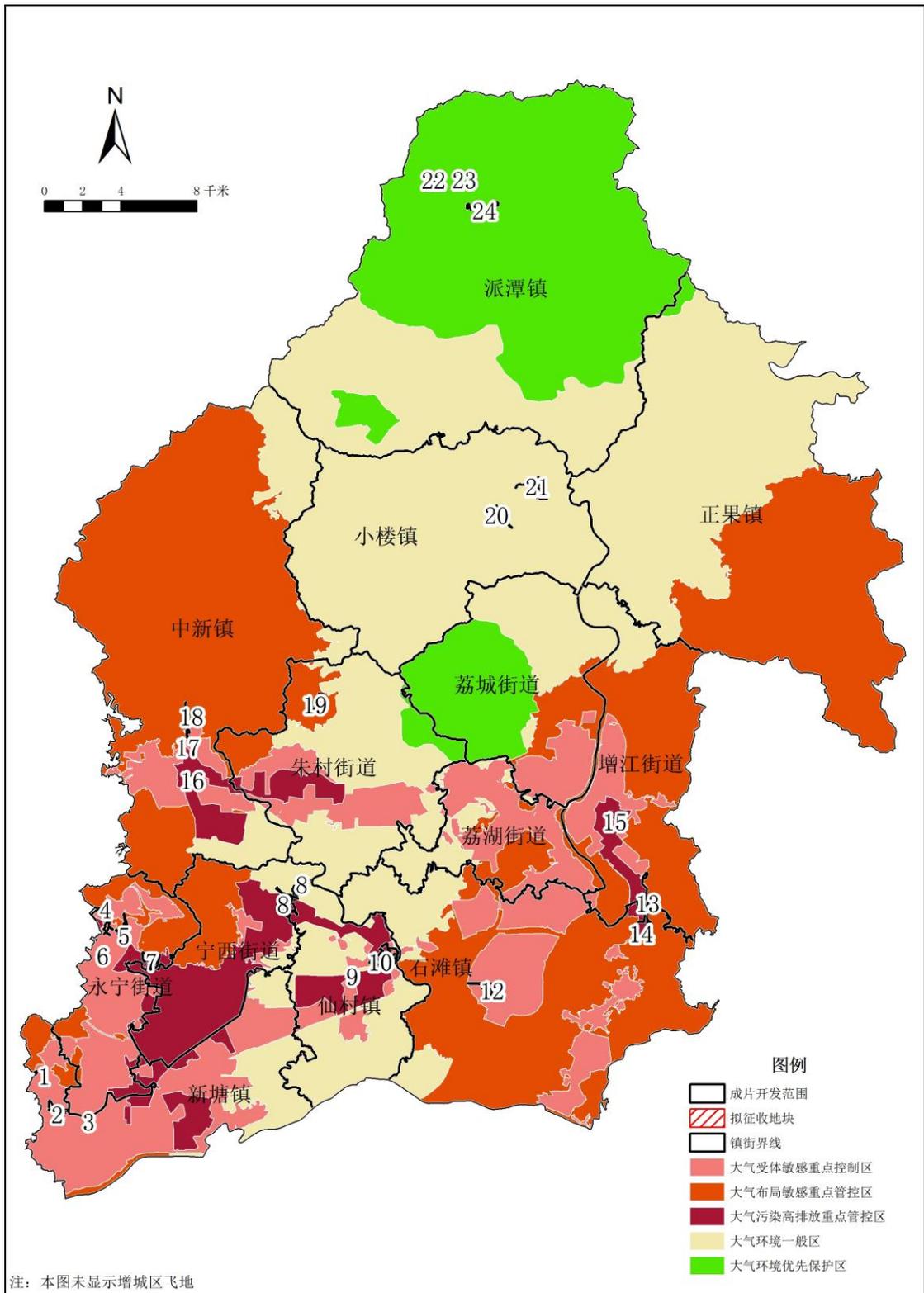


图 4-3 增城区大气管控分区图

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）。本次土地征收划定的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

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，在成片开发片区范围加强用水、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片区不涉及占用一般生态空间。

本方案主要为征地报批前期工作，在后续报批及项目建设过程将严格按照项目所在管控单元编码对应的空间布局约束引入对应的产业项目，并根据管控单元编码对应的污染物排放管控、环境风险防控、资源开发效率要求监管项目运行，确保项目类型及运作符合生态环境准入清单要求。

五、不存在不得批准成片开发方案的情形

（一）不涉及永久基本农田和生态保护红线

本次方案划定的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%。增城区近五年供地率为64.59%，土地闲置率为0.69%，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土地利用效率低下的情形

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13.24%，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。

土地征收成片开发方案-土地利用效率相关目标					
全市近五年平均供地率: 60%			全市土地闲置率: 0%		
综合判断		通过			导出
编制主体行政区域内近5年批而未供、闲置土地					
审查对象	近五年供地率	闲置率	判断结果	操作	
增城区	64.59%	0.96%	✓	明细	
计算说明: 1. 供地面积: 2018-01-01到2024-02-26合同中使用2018-2022年的批文的供地项目面积之和; 2. 批准面积: 批准日期在2018-01-01到2022-12-31在该行政区域内的批文面积之和; 3. 供地率=供地面积/批准面积, 闲置率=闲置面积/历史供地面积; 4. 行政区域达标条件:近五年平均供地率≥60%且土地闲置率(指已认定为闲置土地加上疑似闲置土地占供地土地面积的比例)≤5%;					
编制主体行政区域内省级以上开发区、产业园区土地利用效率					
审查对象	近五年供地率	闲置率	综合容积率	判断结果	操作
广州经济技术开发区	119.44%	0%	0.88	✓	明细
增城经济技术开发区	13.24%	0%	1.14	✓	明细
广州云埔工业园区	98.98%	0.01%	0.92	✓	明细
计算说明: 1. 供地面积: 2018-01-01到2024-02-26合同中使用2018-2022年的批文的供地项目面积之和; 2. 批准面积: 批准日期在2018-01-01到2022-12-31在该行政区域内的批文面积之和; 3. 供地率=供地面积/批准面积, 闲置率=闲置面积/历史供地面积; 4. 行政区域内经国务院批准或人民政府批准设立的开发区、产业园区达标条件: 存在以下情形中的两种及以上的: 近五年平均供地率≥60%、土地闲置率≤5%、综合容积率≥0.5;					

图 4-4 土地市场监管系统供地率等土地利用效率指标截图

(四) 不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形

我区已批准实施土地征收成片开发方案有 7 个（含 2 个调整方案），土地征收实施计划涵盖 2021 年-2025 年。其中，2021 年、2022 年、2023 年土地征收实施计划已完成，2024 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。

(五) 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。

六、与其它相关规划衔接情况

（一）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。本次方案涉及《广州市城市环境总体规划（2014-2030年）》划定的水源涵养区、超载管控区，不涉及生态保护红线、珍稀水生物生境保护区等，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。

（二）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饮用水水源一级、二级保护区。具体详见下图。

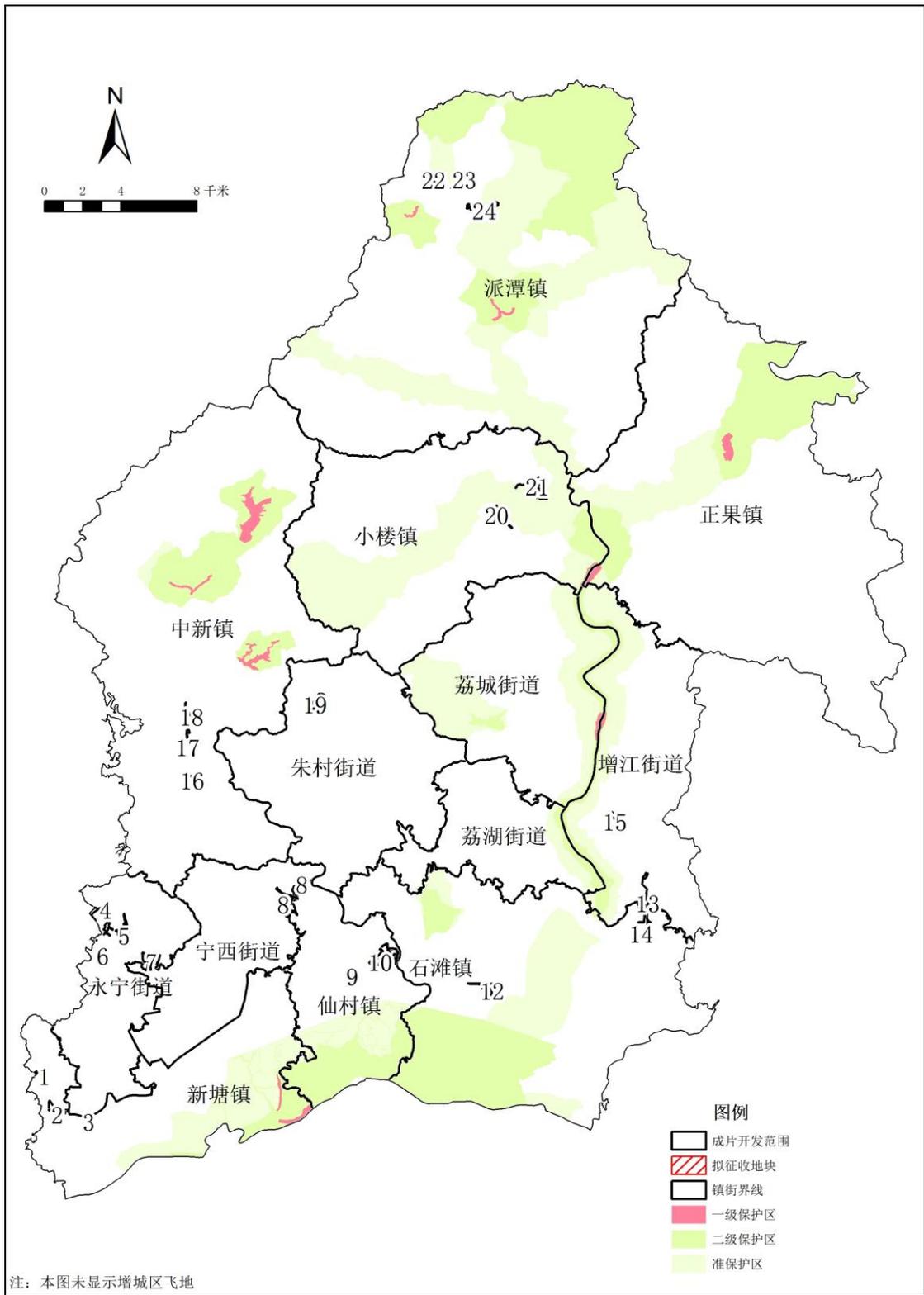


图 4-5 增城区饮用水水源保护区图

第五章 成片开发公益性分析

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>的通知》（自然资规〔2023〕7号）不低于40%的要求。

本次土地征收成片开发划定24个片区，总面积308.1795公顷，公益性用地总面积134.5642公顷，总体公益性用地比例为45.05%，且各片区公益性用地比例均不低于40%。

表 5-1 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 (公顷)	公益性用地面积 (公顷)	公益性用地 比例
1	新塘镇新墩片区	1.6409	0.7081	43.15%
2	新塘镇小迳片区	11.6147	4.6864	40.35%
3	新塘镇白江片区	0.3836	0.1830	47.71%
4	永宁街翟洞片区一	27.9763	11.1963	40.02%
5	永宁街翟洞片区二	22.0843	10.5862	47.94%
6	永宁街翟洞片区三	0.0305	0.0127	41.64%
7	永宁街塔岗-公安片区	33.4929	24.8740	74.27%
8	宁西街下元片区	17.5673	7.1732	40.83%
9	仙村镇基岗片区	3.1936	1.3827	43.30%
10	仙村镇沙滘-蓝山片区	37.809	15.1542	40.08%
11	仙村镇沙滘片区	27.9904	11.3087	40.40%
12	石滩镇岗贝-马修片区	45.7129	18.4070	40.27%
13	石滩镇岗尾片区一	9.5792	3.9885	41.64%
14	石滩镇岗尾片区二	0.8647	0.3607	41.71%
15	增江街西山片区	2.573	1.0328	40.14%
16	中新镇坑贝片区	1.0154	0.4163	41.01%

序号	成片开发区域名称	总用地面积 (公顷)	公益性用地面积 (公顷)	公益性用地 比例
17	中新镇大田片区	2.5815	1.0481	40.60%
18	中新镇霞迳片区	5.8653	2.4047	41.02%
19	朱村街联兴片区	5.6579	2.8196	49.83%
20	小楼镇腊圃片区	8.7677	3.6258	41.35%
21	小楼镇西境片区	17.5087	7.0467	40.25%
22	派潭镇榕树下片区	4.1068	1.7071	41.57%
23	派潭镇上九陂片区	1.8798	0.7681	40.86%
24	派潭镇高滩-背阴片区	18.2831	7.5424	41.25%
总计		308.1795	138.4333	44.92%

第六章 实施计划

本方案成片范围内共安排 32 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两年（即 2025-2026 年），拟实施征地地块面积共 242.0483 公顷。其中，2025 年拟实施征地 0.0305 公顷，2026 年拟实施征地 242.0178 公顷。

表 6-1 成片开发范围内拟征地时序安排表

片区名称	拟安排的建设项目名称	开发时序	拟安排的建设项目	
			面积	小计
新塘镇新墩片区	新墩村商服地块	2026	0.9328	0.9328
新塘镇小迳片区	小迳社区商服地块	2026	11.3861	11.3861
新塘镇白江片区	白江村工业地块	2026	0.3833	0.3833
永宁街翟洞片区一	翟洞村工业地块	2026	27.9763	27.9763
永宁街翟洞片区二	翟洞村商住地块一	2026	10.5004	14.1336
	翟洞村商住地块二		3.6332	
永宁街翟洞片区三	翟洞村产业地块	2025	0.0305	0.0305
永宁街塔岗-公安片区	塔岗村、公安村商住地块	2026	33.4929	33.4929
宁西街下元片区	宁西工业园产业地块	2026	13.327	13.327
仙村镇基岗片区	基岗村产业地块	2026	1.841	1.841
仙村镇沙滘-蓝山片区	沙滘村、蓝山村产业地块	2026	33.4319	33.4319
仙村镇沙滘片区	沙滘村工业地块	2026	21.3651	21.3651
石滩镇岗贝-马修片区	岗贝村、马修村工业地块	2026	34.8737	34.8737
石滩镇岗尾片区一	岗尾村工业地块一	2026	5.7317	5.7317

片区名称	拟安排的建设项目名称	开发时序	拟安排的建设项目	
			面积	小计
石滩镇岗尾片区二	岗尾村工业地块二	2026	0.4733	0.4733
增江街西山片区	西山村工业地块	2026	1.466	1.466
中新镇坑贝片区	坑贝村工业地块	2026	0.9095	0.9095
中新镇大田片区	大田村工业地块	2026	1.5985	1.5985
中新镇霞迳片区	霞迳村工业地块二	2026	3.6805	3.6805
朱村街联兴片区	联兴村商服地块一	2026	1.8909	3.1472
	联兴村商服地块二		0.5202	
	联兴村商服地块		0.7361	
小楼镇腊圃片区	腊圃村乡村振兴产业地块	2026	5.287	5.287
小楼镇西境片区	西境村商服地块一	2026	0.4196	10.5772
	西境村商服地块二		0.1946	
	西境村商服地块三		0.6599	
	西境村商服地块四		9.3031	
派潭镇榕树吓片区	榕树吓乡村振兴产业地块	2026	3.7881	3.7881
派潭镇上九陂片区	上九陂村商服地块	2026	1.0961	1.0961
派潭镇高滩-背阴片区	高滩村、背阴村商服地块一	2026	4.4891	11.119
	高滩村、背阴村商服地块二		2.3457	
	高滩村、背阴村商服地块三		4.2842	

第七章 成片开发效益评估

一、土地利用效益评估

增存联动，激发土地活力，范围内盘活建设用地。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 32 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。在本次成片开发范围中，拟安排项目主要用途为产业的片区共有 16 个（其中聚焦乡村振兴产业的 2 个），拟安排项目主要用途为商服用地 13 个，商住用地的 3 个。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与占比，将为国家级增城开发区、离散产业带等重点项目争取更多的土地和产业空间资源；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，一定程度上环节增城区职住平衡和服务设施建设的水平，是落实增城区“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 95 公顷、商业用地 15 公顷。成片开发工作为增城建设中国式现代化中等规模生态城区奠定坚实的基础，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。以仙村沙滘片区为例，计划引进智能装备产业基地项目，拟聚焦智能装备，以高端智造为核心引导智能装备产业链上下游企业在湾区集聚发展。项目总投资不少于 32.12 亿元，达产后年产值/营收不少于 30.09 亿元（其中产值不少于 24.07 亿元，880 万/亩），年税收不少于 1.12 亿元（41 万/亩）。

聚焦一二三产业融合发展，为乡村振兴做好空间供给的保障。本次成片开发方案聚焦一二三产业融合发展引领，落实的产业及商业服务业设施用地吸引更多乡村振兴项目进驻，推进区内“百千万工程”

建设，带动乡镇产业链稳定发展，打造美丽乡村示范区。以派潭镇上九陂片区为例，计划引进乡村振兴康养项目，以农旅、康养、民俗复合型小镇为核心，创造独特的以农耕文化为根、乡村休闲带动、康养为目的的田园康养小镇，愿景成为增城区乡村振兴、文化旅游产业新典范。项目启动区投资金额为 7100 万元，折合投资强度 470 万元/亩。另外有其它流转用地和点状供地子项目投资约 2 亿元，合计 2.7 亿元。达产后项目营业收入不少于 5000 万元/年（折合 331 万元/亩年），年缴纳税款不少于 300 万元（折合 20 万元/亩年）。

三、社会效益评估

聚焦民生与产业，缓解居民就业压力，提供约 1.3 万个就业机会。参照近年增城区工业用地单位建筑面积从业人口 180 m²/人，商业服务业设施用地 80 m²/人，结合平均容积率计算，预计能提供约 1.3 万个就业机会。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、市政设施用地约 108 公顷。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。本次成片方案保障道路与基础设施用地 77 公顷，扎实推进一批现代化基础设施项目，加快完善外联内畅的交通路网工作。保障公共管理与

公共服务设施用地约 26 公顷，市政公用设施用地约 5 公顷，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，保障居住用地约 10 公顷。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。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，后续征地补偿工作严格按《土地管理法》及相关政策规定推进。在开展征地报批工作时，将严格按照《广东省自然资源厅关于广州市征收农用地区片综合地价成果的批复》（粤自然资函〔2021〕196 号）中广州市土地征收区片综合地价补偿标准实施征地补偿，保障被征地单位的合法权益。

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。衔接国土空间总体规划，建设生态文明城市。推进城镇地区水体、土壤、空气污染综合防治，提升城镇环境质量。强化城镇地区山体、河湖、湿地、公园绿地等生态空间保育修复，构建城镇通风廊道和生物迁徙通道，缓解热岛效应，保护城市的生物多样性。同时学习南沙、白云等各区的先进做法，打通蓝绿生态网络。实施地质安全防治工程，开展地面沉降、地面塌陷和地裂治理，修复城市地质环境。

建设绿美增城，促进生态保护，同时提升城市品质，新增绿地与开敞空间用地 26 公顷。本次成片开发方案划定后，新增公园绿地、防护绿地及广场用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”通过成片开发避让完善森林公园、湿地公园、街心公园、口袋公园建设，构建具有增城特色的“森林公园-城市公园-社区公园-街心公园”四级公园体系，实现城居民出行“300 米见绿，500 米见园”的目标

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。本次调整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。调整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 24 个土地征收成片开发片区中，成片开发范围总面积 308.1795 公顷，位于广州市正组织开展联合审查的增城区国土空间规划（有关部门和单位对项目用地无颠覆性意见的）确定的城镇建设用地范围内，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。本次方案涉及 24 个土地征收成片开发片区，涉及拟征地地块共 29 块，均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围。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%，拟征收地块面积均不小于土地征收成片开发范围面积的 60%，不涉及调出已实施征收的地块。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符合土地征收成片开发工作标准。