

广州市增城区 2024 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
二〇二四年六月

目录

1	第一章 概述	3
	一、 编制背景.....	3
	(一) 《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.....	3
	(二) 国家制定标准指导和规范土地征收成片开发工作.....	4
	(三) 广东省进一步明确和细化土地征收成片开发有关要求.....	6
	二、 编制原则.....	7
	三、 编制依据.....	8
	(一) 相关法律、法规和规范性文件.....	8
	(二) 相关规划.....	9
	四、 工作流程及已完成情况.....	10
	(一) 工作流程.....	10
	(二) 工作进展.....	10
2	第二章 土地征收成片开发基本情况	12
	一、 增城区总体情况.....	12
	(一) 区位交通.....	12
	(二) 自然条件.....	13
	(三) 社会经济发展情况.....	13
	二、 成片开发总体情况.....	14
	(一) 成片开发范围基本情况.....	14
	(二) 成片开发范围周边基础设施条件.....	17
	(三) 拟征地项目情况.....	17
	三、 土地利用现状情况.....	19
	四、 土地权属调查情况.....	21
3	第三章 成片开发必要性分析	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，构筑更具竞争力现代产业体系.....	26
	三、 优化空间品质，打造宜居宜业宜游“岭南生态宜居美地”.....	27
	四、 完善城市配套设施建设，实现城市提质需求.....	29
4	第四章 成片开发合规性分析	30
	一、 与国民经济和社会发展规划衔接情况.....	30
	二、 与国土空间总体规划衔接情况.....	33
	三、 耕地保护情况.....	34

(一) 不涉及永久基本农田.....	34
(二) 拟征地范围占用耕地情况.....	34
(三) 补充耕地情况.....	35
(四) 耕作层剥离再利用.....	36
四、 生态环境分区管控分析.....	37
(一) 与生态保护红线衔接情况.....	37
(二) 与环境质量底线衔接情况.....	38
(三) 与资源利用上线衔接情况.....	40
(四) 与生态环境准入清单衔接情况.....	40
五、 不存在不得批准成片开发方案的情形.....	42
(一) 不涉及永久基本农田和生态保护红线.....	42
(二) 不存在大量批而未供或者闲置土地.....	42
(三) 辖区内开发区不存在土地利用效率低下的情形.....	42
(四) 不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形.....	43
(五) 辖区内未设立城市新区.....	43
六、 与其它相关规划衔接情况.....	44
(一) 成片开发范围与城市环境总体规划的衔接情况.....	44
(二) 与饮用水水源保护区衔接情况.....	44
5 第五章 成片开发公益性分析.....	45
6 第六章 实施计划.....	47
7 第七章 成片开发效益评估.....	49
一、 土地利用效益评估.....	49
二、 经济效益评估.....	49
三、 社会效益评估.....	50
四、 生态效益评估.....	51
8 第八章 结论.....	54

第一章 概述

一、编制背景

（一）《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。《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。

（二）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。

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。

（三）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、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) 《自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知》（自然资发〔2023〕234号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- (7) 《城市居住区规划设计规范》（2018年）；
- (8) 《广州市社区公共服务设施设置标准（修订）》（2014）；
- (9) 《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）；
- (10) 《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）；
- (11) 《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）；
- (12) 《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）《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》；

（2）《广州面向 2049 的城市发展战略规划》；

（3）《广州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（在编）；

（4）《广州东部中心总体规划》；

（5）《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035 年）》（在编）；

（6）《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》。

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：

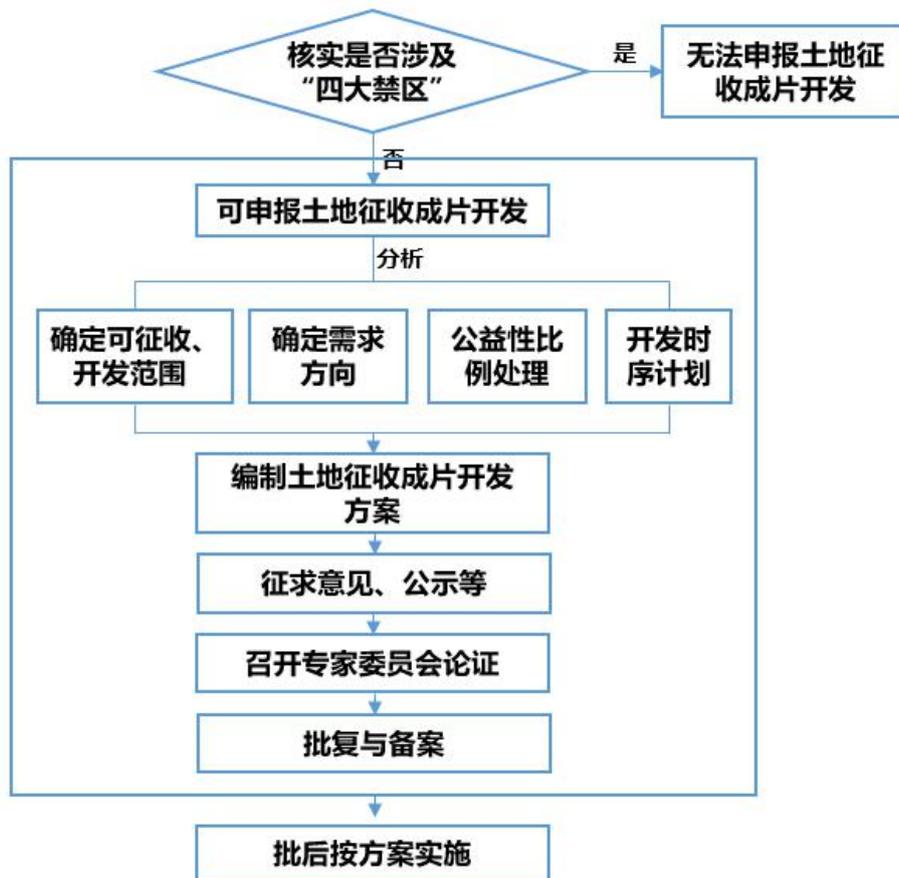


图 1-1 土地征收成片开发方案编制工作流程

（二） 工作进展

2024 年 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

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 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 29 个成片开发区域，片区总面积为 320.7989 公顷，涉及新塘镇、永宁街、宁西街、石滩镇、中新镇、增江街、荔湖街、小楼镇 8 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	新塘镇白江片区	片区位于永宁街、新塘镇交界，具体位于新塘镇白江村，北至环尔化工，南至站前路，东至鑫宝新材料，西至东江大道北。	1.9290
2	新塘镇南安片区	片区位于永宁街、新塘镇交界，具体位于新塘镇南安村，北至增科路，南至牧场坑水库，东至碧桂园云顶，西至斐特思公学。	20.6018
3	新塘镇官道片区	片区具体位于新塘镇官道村，北至地铁 16 号线，南至荔江机动车检测站，东至银沙民营工业园，西至长运水泥。	2.2416
4	新塘镇长巷片区	片区位于宁西街、新塘镇交界，具体位于新塘镇长巷村，北至坤隆花场，南至巷口村墓园，东至武庄农场，西至沙宁路。	5.4385
5	永宁街长岗片区	片区位于宁西街、新塘镇、永宁街交界，具体位于永宁街长岗村，北至创誉路，南至创新大道，东至平安科技硅谷，西至长岗村村场。	18.4785
6	永宁街娄元片区一	片区具体位于永宁街娄元村，北至永宁街新城市场，南至永顺大道东，东至冠荟集团，西至永顺达工业园。	2.3245
7	永宁街娄元片区二	片区具体位于永宁街娄元村，北至橙园街，南至娄元村委会，东至穗莞深城际轨道，西至永宁街中新小学。	3.5414
8	永宁街娄元片区三	片区具体位于永宁街娄元村，北至金地公园名著，南至橙园街，东至穗莞深城际轨道，西至北至金地公园名著。	0.3247
9	永宁街陂头片区	片区具体位于永宁街陂头村，北至创盈路，南至湛若水古墓，东至新惠路，西至简村森林公园。	7.2036
10	永宁街翟洞片区一	片区具体位于永宁街翟洞村，北至郑屋新村路，南至永安大道，东至新新大道北，西至田心一街。	34.1772
11	永宁街翟洞片区二	片区具体位于永宁街翟洞村，北至郑屋新村路，南至村道，东至郑屋新村路，西至完角一街。	0.1673
12	宁西九如-永宁塔岗片区	片区位于永宁街、宁西街交界处，具体位于宁西街九如村、永宁街塔岗村，北至永宁大道，南至	19.5047

序号	成片开发区域名称	区域位置	总用地面积 (公顷)
		珠江弘阳时光荟, 东至新科路路, 西至保利平方公园。	
13	宁西街九如片区	片区具体位于宁西街九如村, 北至南香山森林公园, 南至永宁大道, 东至东龙混凝故土, 西至百花古寺。	3.2965
14	宁西园区片区一	片区位于宁西工业园内, 具体位于宁西街郭村村、中元村, 北至鑫腾瑞工业园, 南至头山街, 东至华中师范大学附属增城实验学校, 西至宁西社区居委会。	3.3274
15	宁西园区片区二	片区位于宁西工业园内, 具体位于宁西街郭村村, 北至空地, 南至瑶吓街, 东至旧村街, 西至瑶石街。	6.5548
16	宁西园区片区三	片区位于宁西工业园内, 具体位于宁西街石迳村, 北至泰和路, 南至永合物业管理, 东至索菲亚家具制品, 西至迪高建材。	1.3166
17	石滩镇郑田片区一	片区具体位于石滩镇郑田村, 北至南北大道, 南至水岸花园, 东至挂绿湖纵三路, 西至珠江博悦庭。	22.7266
18	石滩镇郑田片区二	片区具体位于石滩镇郑田村, 北至南北大道, 南至水岸花园, 东至挂绿湖纵三路, 西至珠江博悦庭。	29.2175
19	增江街大埔围片区	片区具体位于石滩镇郑田村, 北至新城大道, 南至荔枝冚, 东至初溪大桥, 西至新城大道。	8.6022
20	荔湖街光明片区	片区具体位于荔湖街光明村, 北至石门楼, 南至锦绣半山御景花园, 东至通民大道, 西至华商学院。	49.9310
21	中新镇慈岭片区一	片区位于公铁联运片区, 具体位于中新镇慈岭片区, 北至慈岭竹元路, 南至广石铁路, 东至增城西站, 西至竹园新村。	6.7101
22	中新镇集丰片区	片区具体位于中新镇集丰村, 北至中油中新加油站, 南至空地, 东至交警四中队, 西至领悦公馆。	1.4130
23	中新镇坑贝片区	片区位于中新园区, 具体位于中新镇坑贝村, 北至坑贝水, 南至风光东路, 东至崔与之纪念馆, 西至希美克。	13.2651
24	中新镇乌石片区	片区位于中新园区, 具体位于中新镇乌石村, 北至乌石村委会, 南至坑贝水, 东至承荫路, 西至空地。	19.8933
25	中新镇大田片区	片区位于中新园区, 具体位于中新镇大田村, 北至坑贝水, 南至恒创大道, 东至坑贝水, 西至苏塘路新屋巷。	8.3659
26	中新镇中新片区一	片区具体位于中新镇中新村, 北至广汕公路, 南至恒福花园, 东至新墩路, 西至广东农工商职业技术学院增城校区。	22.7759
27	中新镇中新片区二	片区具体位于中新镇中新村, 北至中福南路, 南至学园路, 东至小博士幼儿园, 西至中福南路。	1.4430
28	中新镇大田片区二	片区具体位于中新镇大田村, 北至广美工业园, 南至建中混凝土, 东至空地, 西至杨村水库。	5.1031
29	小楼镇腊圃片区	片区具体位于小楼镇腊圃村, 北至空地, 南至空地, 东至空地, 西至增派公路。	0.9241
总计			320.7989

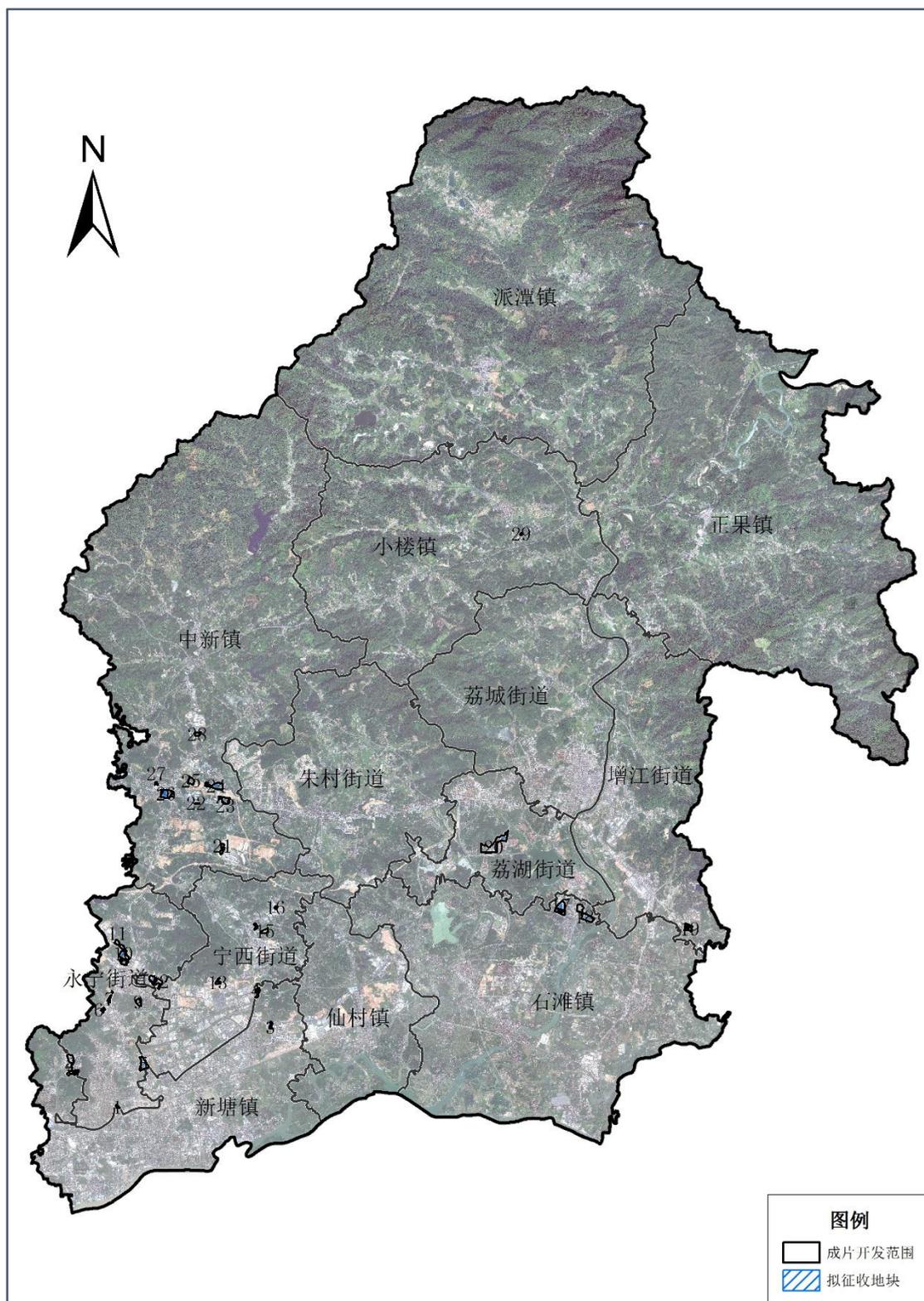


图 2-1 成片开发范围分布图

（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 29 个成片开发片区，片区总面积为 320.7989 公顷，涉及新塘镇、永宁街、宁西街、石滩镇、中新镇、增江街、荔湖街、小楼镇 8 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 29 个片区，总面积 320.7989 公顷，涉及征地总面积 226.8256 公顷，安排拟建项目 31 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 70.71%，详细信息见下表：

表 2-2 拟实施征地情况一览表

单位：公顷

序号	片区名称	拟安排项目	片区主导用途	片区面积	拟征地面积	拟征地比例
1	新塘镇白江片区	白江村商业地块	商业	1.929	1.2364	64.10%
2	新塘镇南安片区	南安村商住地块	商住	20.6018	8.8958	43.18%
3	新塘镇官道片区	官道村产业地块	产业	2.2416	2.2416	100.00%
4	新塘镇长巷片区	长巷村商业地块	商业	5.4385	3.0121	55.38%
5	永宁街长岗片区	长岗村商业地块	商业	18.4785	18.4785	100.00%
6	永宁街娄元片区一	娄元村商业地块一	商业	2.3245	2.3245	100.00%
7	永宁街娄元片区二	娄元村商业地块二	商业	3.5414	3.5414	100.00%
8	永宁街娄元片区三	娄元村商业地块三	商业	0.3247	0.3247	100.00%
9	永宁街陂头片区	陂头村商业地块	商业	7.2036	7.2036	100.00%
10	永宁街翟洞片区一	翟洞村商业地块二	商业	34.1772	0.6665	100.00%
		翟洞村商业地块一	商业		33.5107	
11	永宁街翟洞片区二	翟洞村商业地块三	商业	0.1673	0.1673	100.00%
12	宁西九如-永宁塔岗	九如村商住地块	商住	19.5047	2.984	56.28%

序号	片区名称	拟安排项目	片区主导用途	片区面积	拟征地面积	拟征地比例
	片区	塔岗村商住地块	商住		7.9926	
13	宁西街九如片区	九如村产业地块	产业	3.2965	3.2965	100.00%
14	宁西园区片区一	郭村村商业地块	商业	3.3274	3.3274	100.00%
15	宁西园区片区二	郭村村产业地块	产业	6.5548	6.5548	100.00%
16	宁西园区片区三	郭村村产业地块	产业	1.3166	1.3166	100.00%
17	石滩镇郑田片区一	郑田村商住地块	商住	22.7266	9.159	40.30%
18	石滩镇郑田片区二	郑田村商业地块	商业	29.2175	17.9584	61.46%
19	增江街大埔围片区	大埔围产业地块	产业	8.6022	6.7498	78.47%
20	荔湖街光明片区	光明村商住地块	商住	49.931	16.8996	33.85%
21	中新镇慈岭片区	慈岭村产业地块	产业	6.7101	4.5931	68.45%
22	中新镇集丰片区	集丰村商业地块	商业	1.413	1.413	100.00%
23	中新镇坑贝片区	坑贝村产业地块	产业	13.2651	13.2651	100.00%
24	中新镇乌石片区	乌石村产业地块	产业	19.8933	19.8933	100.00%
25	中新镇大田片区一	大田村产业地块一	产业	8.3659	8.3659	100.00%
26	中新镇中新片区一	中新村商住地块一	商住	22.7759	14.5362	63.82%
27	中新镇中新片区二	中新村商住地块二	商住	1.443	1.4429	99.99%
28	中新镇大田片区二	大田村产业地块二	产业	5.1031	4.5501	89.16%
29	小楼镇腊圃片区	腊圃村产业地块	产业	0.9241	0.9241	100.00%

三、土地利用现状情况

本方案共划定了 29 个成片开发片区，面积共计 320.7989 公顷，其中农用地 155.8374 公顷，占总用地的 52.19%；建设用地 142.7529 公顷，占总用地的 47.81%。

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	新塘镇白江片区	1.238	0	0	1.238	0	0	0.691	0	1.929
2	新塘镇南安片区	8.4209	1.74	1.1133	3.4474	0.4486	1.6716	12.1808	0	20.6018
3	新塘镇官道片区	0	0	0	0	0	0	2.2416	0	2.2416
4	新塘镇长巷片区	2.5774	0	0.7586	1.2635	0.3583	0.197	2.8612	0	5.4385
5	永宁街长岗片区	15.956	3.2831	6.7163	4.1119	1.0094	0.8353	2.2374	0.2852	18.4785
6	永宁街娄元片区一	0.5921	0	0.4118	0	0.1803	0	1.7324	0	2.3245
7	永宁街娄元片区二	0.7534	0.1785	0.1155	0.4139	0	0.0455	2.788	0	3.5414
8	永宁街娄元片区三	0.2948	0	0.2948	0	0	0	0.0299	0	0.3247
9	永宁街陂头片区	7.2035	0.0937	0.0362	7.0736	0	0	0	0	7.2036
10	永宁街翟洞片区一	33.3597	0.0014	32.7238	0.343	0	0.2915	0.8174	0	34.1772
11	永宁街翟洞片区二	0.1673	0	0.1673	0	0	0	0	0	0.1673
12	宁西九如-永宁塔岗片区	3.1036	1.2163	0.1329	0.0025	1.2691	0.4828	16.4011	0	19.5047
13	宁西街九如片区	2.8288	0.0669	1.0915	0.8619	0.7953	0.0132	0.4677	0	3.2965
14	宁西园区片区一	3.0539	0.4398	2.4446	0.1355	0	0.034	0.2735	0	3.3274

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	宁西园区 片区二	6.4866	0.227	6.045	0	0	0.2146	0.0681	0	6.5548
16	宁西园区 片区三	0	0	0	0	0	0	1.3166	0	1.3166
17	石滩镇郑 田片区一	8.7616	2.8181	1.9264	1.7621	2.2368	0.0182	13.965	0	22.7266
18	石滩镇郑 田片区二	16.4392	0.217	10.3678	3.3724	0.2712	2.2108	12.7783	0	29.2175
19	增江街大 埔围片区	5.6085	0.6849	0.4657	2.5866	0.9844	0.8869	2.9937	0	8.6022
20	荔湖街光 明片区	16.7906	2.5754	9.241	0.5221	1.4303	3.0218	33.1403	0	49.931
21	中新镇慈 岭片区一	6.2845	0.0133	1.1984	3.8549	0.1199	1.098	0.4257	0	6.7101
22	中新镇集 丰片区	1.413	0	0	1.413	0	0	0	0	1.413
23	中新镇坑 贝片区	12.4565	3.0876	5.3982	2.9978	0.4883	0.4846	0.8086	0	13.2651
24	中新镇乌 石片区	18.0479	5.3608	11.2331	0.9207	0.0327	0.5006	1.8453	0	19.8933
25	中新镇大 田片区	8.3633	0.3006	6.4029	0.6336	0	1.0262	0.0025	0	8.3659
26	中新镇中 新片区一	0	0	0	0	0	0	22.7759	0	22.7759
27	中新镇中 新片区二	0.4957	0.0672	0	0.3057	0	0.1228	0.9472	0	1.443
28	中新镇大 田片区二	0.2091	0	0.2012	0.0001	0.0013	0.0065	4.8939	0	5.1031
29	小楼镇腊 圃片区	0	0	0	0	0	0	0.9241	0	0.9241
合计		180.9059	22.3716	98.4863	37.2602	9.6259	13.1619	139.6072	0.2852	320.7989

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 320.7989 公顷，其中国有土地为 120.9049 公顷，集体土地为 199.8940 公顷。

成片开发范围内集体土地共涉及 83 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

镇街	村社
新塘镇	广州市增城区新塘镇白江村东宁经济合作社
	广州市增城区新塘镇南安村经济联合社
	广州市增城区新塘镇长巷村经济联合社
永宁街	广州市增城区永宁街岗丰村经济联合社
	广州市增城区永宁街公安村老屋经济合作社
	广州市增城区永宁街九如村经济联合社
	广州市增城区永宁街葵元村黄屋经济合作社
	广州市增城区永宁街葵元村老围经济合作社
	广州市增城区永宁街葵元村木浪经济合作社
	广州市增城区永宁街葵元村上角排经济合作社、广州市增城区永宁街葵元村下葵元经济合作社、广州市增城区永宁街葵元村老围经济合作社
	广州市增城区永宁街葵元村湾尾经济合作社
	广州市增城区永宁街葵元村蔗岭经济合作社、广州市增城区永宁街葵元村黄屋经济合作社、广州市增城区永宁街葵元村上中屋经济合作社
	广州市增城区永宁街塔岗村经济联合社
	广州市增城区永宁街塔岗村木棉经济合作社、广州市增城区永宁街塔岗村大旺岗经济合作社、广州市增城区永宁街塔岗村岗贝浪经济合作社、广州市增城区永宁街塔岗村龙田经济合作社、广州市增城区永宁街塔岗村余屋经济合作社
	广州市增城区永宁街翟洞村东何经济合作社、广州市增城区永宁街翟洞村西何经济合作社
	广州市增城区永宁街翟洞村花口经济合作社
	广州市增城区永宁街翟洞村经济联合社
	广州市增城区永宁街翟洞村廖屋经济合作社
	广州市增城区永宁街翟洞村上邹经济合作社
	广州市增城区永宁街翟洞村上邹经济合作社、广州市增城区永宁街翟洞村下邹经济合作社
广州市增城区永宁街翟洞村田心经济合作社	
广州市增城区永宁街翟洞村完角经济合作社	
广州市增城区永宁街翟洞村西何经济合作社	

镇街	村社
	广州市增城区永宁街翟洞村西何经济合作社、广州市增城区永宁街翟洞村东何经济合作社
	广州市增城区永宁街翟洞村郑屋经济合作社
	广州市增城区永宁街翟洞村钟屋经济合作社
	广州市增城区永宁街长岗村矮江经济合作社
	广州市增城区永宁街长岗村东升经济合作社
	广州市增城区永宁街长岗村经济联合社
	广州市增城区永宁街长岗村梅三经济合作社、广州市增城区永宁街长岗村梅一经济合作社、广州市增城区永宁街长岗村梅二经济合作社
	广州市增城区永宁街长岗村梅一经济合作社、广州市增城区永宁街长岗村梅二经济合作社、广州市增城区永宁街长岗村梅三经济合作社
	广州市增城区永宁街长岗村梅元经济合作社
	广州市增城区永宁街长岗村梅元经济合作社、广州市增城区永宁街长岗村梅一经济合作社、广州市增城区永宁街长岗村梅二经济合作社、广州市增城区永宁街长岗村梅三经济合作社、广州市增城区永宁街长岗村山岗经济合作社
宁西街	广州市增城区宁西街郭村村第二经济合作社
	广州市增城区宁西街郭村村第三经济合作社
	广州市增城区宁西街郭村村第四经济合作社
	广州市增城区宁西街郭村村经济联合社
	广州市增城区宁西街九如村经济联合社
	广州市增城区宁西街石迳村下坊经济合作社
	广州市增城区宁西街章陂村经济联合社
	广州市增城区宁西街中元村经济联合社
石滩镇	广州市增城区石滩镇郑田村、上东、四二、四一、伍二、伍一、西二、西一、下东经济联合社
	广州市增城区石滩镇郑田村经济联合社
	广州市增城区石滩镇郑田村经济联合社、广州市增城区石滩镇塘口村经济联合社
	广州市增城区石滩镇郑田村经济联合社、广州市增城区石滩镇郑田村伍二经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村伍一经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村四二经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村四一经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村西二经济合
	广州市增城区石滩镇郑田村四一经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村四二经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村伍一经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村伍二经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村经济联合社、广州市增城区石滩镇郑田村上东经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村下东经济合作社、广州市增城区石滩镇郑田村西
荔湖街	广州市增城区荔湖街光明村朝阳围经济合作社
	广州市增城区荔湖街光明村朝阳围经济合作社、广州市增城区荔湖街光明村社址经济合作社、广州市增城区荔湖街光明经济联合社
	广州市增城区荔湖街光明村社址经济合作社
	广州市增城区荔湖街光明村石二经济合作社
	广州市增城区荔湖街光明村石门楼经济合作社

镇街	村社
	广州市增城区荔湖街光明村石三经济合作社
	广州市增城区荔湖街光明村石一经济合作社
	广州市增城区荔湖街光明村竹溪经济合作社
	广州市增城区荔湖街光明经济联合社
增江街	广州市增城区增江街大埔围村树吓经济合作社
中新镇	广州市增城区中新镇安良村下岳经济合作社
	广州市增城区中新镇慈岭村经济联合社
	广州市增城区中新镇慈岭村竹园经济合作社
	广州市增城区中新镇大田村国扶经济合作社
	广州市增城区中新镇大田村苏塘第二、第三、第一经济合作社
	广州市增城区中新镇坑贝村贝岭经济合作社
	广州市增城区中新镇坑贝村崔屋经济合作社
	广州市增城区中新镇坑贝村经济联合社
	广州市增城区中新镇坑贝村坑贝经济合作社
	广州市增城区中新镇团结村朱埔第二经济合作社、广州市增城区中新镇团结村朱一经济合作社
	广州市增城区中新镇乌石村大公二经济合作社,广州市增城区中新镇乌石村大公三经济合作社,广州市增城区中新镇乌石村大公四经济合作社,广州市增城区中新镇乌石村大公五经济合作社,广州市增城区中新镇乌石村大公一经济合作
	广州市增城区中新镇乌石村大公四经济合作社、广州市增城区中新镇乌石村大公五经济合作社、广州市增城区中新镇乌石村大公二经济合作社、广州市增城区中新镇乌石村大公一经济合作社、广州市增城区中新镇乌石村大公三经济合作社
	广州市增城区中新镇乌石村何屋岭、牛迺经济合作社
	广州市增城区中新镇乌石村何屋岭经济合作社
	广州市增城区中新镇乌石村经济联合社
	广州市增城区中新镇乌石村牛迺经济合作社
	广州市增城区中新镇乌石村新二、新三、新四、新屋片新五、新一经济合作社
	广州市增城区中新镇霞迳村第一经济合作社
	广州市增城区中新镇中新村古塍经济合作社
	广州市增城区中新镇中新村古塍经济合作社、广州市增城区中新镇中新村上围经济合作社
	广州市增城区中新镇中新村经济联合社
	广州市增城区中新镇中新村确凹经济合作社
广州市增城区中新镇中新村上角经济合作社	
广州市增城区中新镇中新村上围经济合作社	
广州市增城区中新镇中新村竹山经济合作社	
小楼镇	广州市增城区小楼镇江坳村埔尾经济联合社
	广州市增城区小楼镇腊圃村下元经济合作社

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。

《广州面向 2049 的城市发展战略规划》提出以“湾区-流域”更广阔的战略视野，聚“狮子洋-伶仃洋”南拓，拥“珠江-东江”东进，形成纵向引领“黄金内湾”，横向促进广佛莞一体、南中莞联动的粤港澳大湾区核心引擎。在空间发展方针的指引下，聚焦“三脉”“三轴”“三核”构筑广州战略空间新图景，促进“三核”联动发展，实

现老城区“历史文化核”品质提升、东部中心“现代活力核”功能提升、南沙“未来发展核”能级提升。从而实现老广州焕发新活力，新广州激发新活力，未来广州衍生新活力。《广州东部中心总体规划》提出东部中心聚焦“现代活力核”功能提升，面向华东、联动广深、协同莞惠，加速形成现代产业体系核心集聚地，打造挺起城市发展的产业硬支撑、担当高质量发展动力源的“新广州”的总体定位。在广州“一带一轴、三核四极”的多中心组团式网络型城市空间结构下，北联知识城，南联狮子洋，规划构建“一带四轴、双城三片”的空间结构。重点保障产业、交通等重大项目用地，优先支撑重点区域建设，成片连片助力东部中心建设枢纽门户与智造高地。本次成片开发方案划定 29 个成片开发片区，其中有 27 个成片开发片区位于东部中心范围内，主要位于增城经济技术开发区核心区、宁西园区、增城火车站、翟洞片区以及中新科技园等重大平台范围内，有利于为东部中心范围内重大产业发展平台的建设、先进制造业等未来新型产业发展提供更充裕的用地空间。

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”重大产业园区建设，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。

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，同比下降 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，其中东部公铁联运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 4-1 增城区 2023 年国民经济和社会发展年度计划

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。

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 226.8256 公顷，共涉及占用现状耕地 20.9580 公顷（其中占用水田 10.4626 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	新塘镇白江片区	1.2364	0	0	0	0
2	新塘镇南安片区	8.8958	1.7346	0	1.7346	0
3	新塘镇官道片区	2.2416	0	0	0	0
4	新塘镇长巷片区	3.0121	0	0	0	0
5	永宁街长岗片区	18.4785	3.2831	0	3.2831	0
6	永宁街娄元片区一	2.3245	0	0	0	0
7	永宁街娄元片区二	3.5414	0.1785	0	0.1785	0
8	永宁街娄元片区三	0.3247	0	0	0	0
9	永宁街陂头片区	7.2036	0.0937	0	0.0632	0.0305
10	永宁街翟洞片区一	34.1772	0.0014	0	0	0.0014
11	永宁街翟洞片区二	0.1673	0	0	0	0
12	宁西九如-永宁塔岗片区	10.9766	0.0059	0	0.0059	0
13	宁西街九如片区	3.2965	0.0669	0	0.0669	0
14	宁西园区片区一	3.3274	0.4398	0	0.4398	0
15	宁西园区片区二	6.5548	0.227	0.227	0	0
16	宁西园区片区三	1.3166	0	0	0	0

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	石滩镇郑田片区一	9.159	2.6204	2.1155	0.4726	0.0323
18	石滩镇郑田片区二	17.9584	0.217	0.217	0	0
19	增江街大埔围片区	6.7498	0.6848	0.4614	0.2234	0
20	荔湖街光明片区	16.8996	2.5754	2.4432	0.1322	0
21	中新镇慈岭片区一	4.5931	0.0133	0.0133	0	0
22	中新镇集丰片区	1.413	0	0	0	0
23	中新镇坑贝片区	13.2651	3.0876	0.4226	2.665	0
24	中新镇乌石片区	19.8933	5.3608	4.5626	0.7982	0
25	中新镇大田片区	8.3659	0.3006	0	0.3006	0
26	中新镇中新片区一	14.5362	0	0	0	0
27	中新镇中新片区二	1.4429	0.0673	0	0.0669	0.0004
28	中新镇大田片区二	4.5501	0	0	0	0
29	小楼镇腊圃片区	0.9241	0	0	0	0
总计		226.8256	20.9580	10.4626	10.4309	0.0646

（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剩余尚未使用耕地指标 133.7468 公顷，水田指标 56.6972 公顷，结合增城区全域土地综合整治工作，增城区 2024-2026 年拟新增耕地 191.2378 公顷。本方案拟征地范围占用现状耕地 10.9153 公顷，占用水田 4.3274 公顷，剩余尚未使用耕地指标及全域综合整治新增耕地项目能满足方案拟征地地块占用需求。后续根据项目实施进度安排，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29个成片开发区域，片区总面积为320.7989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。

永宁街翟洞片区一等位于重点管控区，片区用途主要为商业等，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加大环境监管力度，加强污染防治，确保不发生重大环境突发事件，符合所在管控区要求。

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 29 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。

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。

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。

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。

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，不涉及优先

保护区。

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%。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1.2%，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。

（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8个(含2个调整方案),土地征收实施计划涵盖2021年-2026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。

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29个片区，总面积320.7989公顷，公益性用地总面积134.4845公顷，总体公益性用地比例为41.92%，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	新塘镇白江片区	1.929	0.8127	42.13%
2	新塘镇南安片区	20.6018	10.9766	53.28%
3	新塘镇官道片区	2.2416	0.0000	0.00%
4	新塘镇长巷片区	5.4385	2.1069	38.74%
5	永宁街长岗片区	18.4785	7.6538	41.42%
6	永宁街娄元片区一	2.3245	2.0616	88.69%
7	永宁街娄元片区二	3.5414	1.3617	38.45%
8	永宁街娄元片区三	0.3247	0.2606	80.26%
9	永宁街陂头片区	7.2036	7.2036	100.00%
10	永宁街翟洞片区一	34.1772	6.6611	19.49%
11	永宁街翟洞片区二	0.1673	0.0000	0.00%
12	宁西九如-永宁塔岗片区	19.5047	11.1118	56.97%
13	宁西街九如片区	3.2965	1.1033	33.47%
14	宁西园区片区一	3.3274	0.0000	0.00%
15	宁西园区片区二	6.5548	1.7475	26.66%
16	宁西园区片区三	1.3166	0.1775	13.48%
17	石滩镇郑田片区一	22.7266	10.7383	47.25%
18	石滩镇郑田片区二	29.2175	12.4700	42.68%

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
19	增江街大埔围片区	8.6022	2.4843	28.88%
20	荔湖街光明片区	49.931	34.5672	69.23%
21	中新镇慈岭片区一	6.7101	2.1170	31.55%
22	中新镇集丰片区	1.413	0.0000	0.00%
23	中新镇坑贝片区	13.2651	1.1488	8.66%
24	中新镇乌石片区	19.8933	2.9542	14.85%
25	中新镇大田片区	8.3659	1.1537	13.79%
26	中新镇中新片区一	22.7759	12.1282	53.25%
27	中新镇中新片区二	1.443	0.6380	44.21%
28	中新镇大田片区二	5.1031	0.8461	16.58%
29	小楼镇腊圃片区	0.9241	0.0000	0.00%
总计		320.7989	134.4845	41.92%

第六章 实施计划

本方案成片范围内共安排 31 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 226.8256 公顷。其中，2025 年拟实施征地 36.7563 公顷，2026 年拟实施征地 190.0693 公顷。

表 6-1 成片开发范围内拟征地时序安排表

序号	片区名称	拟安排项目	开发时序	拟征地面积 /公顷
1	新塘镇白江片区	白江村商业地块	2026	1.2364
2	新塘镇南安片区	南安村商住地块	2026	8.8958
3	新塘镇官道片区	官道村产业地块	2026	2.2416
4	新塘镇长巷片区	长巷村商业地块	2026	3.0121
5	永宁街长岗片区	长岗村商业地块	2026	18.4785
6	永宁街娄元片区一	娄元村商业地块一	2026	2.3245
7	永宁街娄元片区二	娄元村商业地块二	2026	3.5414
8	永宁街娄元片区三	娄元村商业地块三	2026	0.3247
9	永宁街陂头片区	陂头村商业地块	2026	7.2036
10	永宁街翟洞片区一	翟洞村商业地块二	2026	0.6665
		翟洞村商业地块一	2025	33.5107
11	永宁街翟洞片区二	翟洞村商业地块三	2025	0.1673
12	宁西九如-永宁塔岗片区	九如村商住地块	2026	2.984
		塔岗村商住地块	2026	7.9926
13	宁西街九如片区	九如村产业地块	2026	3.2965
14	宁西园区片区一	郭村村商业地块	2026	3.3274
15	宁西园区片区二	郭村村产业地块	2026	6.5548
16	宁西园区片区三	郭村村产业地块	2026	1.3166
17	石滩镇郑田片区一	郑田村商住地块	2026	9.159
18	石滩镇郑田片区二	郑田村商业地块	2026	17.9584
19	增江街大埔围片区	大埔围产业地块	2026	6.7498
20	荔湖街光明片区	光明村商住地块	2026	16.8996
21	中新镇慈岭片区	慈岭村产业地块	2025	1.6653
		慈岭村产业地块	2026	2.9278
22	中新镇集丰片区	集丰村商业地块	2025	1.413
23	中新镇坑贝片区	坑贝村产业地块	2026	13.2651

序号	片区名称	拟安排项目	开发时序	拟征地面积 /公顷
24	中新镇乌石片区	乌石村产业地块	2026	19.8933
25	中新镇大田片区一	大田村产业地块一	2026	8.3659
26	中新镇中新片区一	中新村商住地块一	2026	14.5362
27	中新镇中新片区二	中新村商住地块二	2026	1.4429
28	中新镇大田片区二	大田村产业地块二	2026	4.5501
29	小楼镇腊圃片区	腊圃村产业地块	2026	0.9241

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 31 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 11 个，拟安排项目主要用途为商业用地片区共有 12 个，主要用途为商住片区共有 6 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，将为国家级增城经开区、增城西站广州公铁联运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。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。

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。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〔2024〕103 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。在后续征收范围的项目用地及建设过程中，对符合需开展用地土壤污染状况调查情形的地块将及时开展土壤污染状况调查工作，编制土壤污染状况调查报告并报送评审，确保用地土壤和地下水环境符合目标用地环境质量要求，同时将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。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。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 29 个土地征收成片开发片区中，成片开发范围总面积 320.7989 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 29 个土地征收成片开发片区，涉及拟征地地块共 36 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。