

广州市增城区 2025 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
二〇二五年七月

目录

第一章 概述	1
一、编制背景	1
（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.....	1
（二）国家制定标准指导和规范土地征收成片开发工作.....	2
（三）省进一步规范土地征收成片开发工作。	4
（四）落实省市战略部署，构建县镇村高质量发展格局。	4
二、编制原则	5
三、编制依据	7
（一）相关法律、法规和规范性文件.....	7
（二）相关规划.....	8
四、工作流程及已完成情况	9
（一）工作流程.....	9
（二）工作进展.....	9
第二章 土地征收成片开发基本情况	11
一、增城区总体情况	11
（一）区位交通.....	11
（二）自然条件.....	12
（三）社会经济发展情况.....	12
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.....	16
（三）拟征地项目情况.....	16
三、土地利用现状情况	16
四、土地权属调查情况	17
第三章 成片开发必要性分析	18
一、壮大农产品加工业，引领提升产业链现代化水平	18
（一）推动农产品加工提档升级.....	18
（二）促进农业全产业链发展.....	18
二、衔接落实广州“十四五”规划，提高农业质量效益和竞争力	20
三、加快推进乡村振兴，创建城乡融合发展新体系	21
四、优化空间品质，打造宜居宜业宜游“岭南生态宜居美地”	21

第四章 成片开发合规性分析	23
一、与国民经济和社会发展规划衔接情况	23
二、与国民经济和社会发展规划年度计划衔接情况	23
三、与国土空间总体规划衔接情况	25
（一）符合国土空间总体规划管控要求	25
（二）推动乡村产业发展	25
四、耕地保护情况	26
（一）不涉及永久基本农田	26
（二）拟征地范围占用耕地情况	26
（三）补充耕地情况	27
（四）耕作层剥离再利用	28
五、生态环境分区管控分析	29
（一）与生态保护红线衔接情况	30
（二）与环境质量底线衔接情况	30
（三）与资源利用上线衔接情况	31
（四）与生态环境准入清单衔接情况	32
六、不存在不得批准成片开发方案的情形	33
（一）不涉及永久基本农田和生态保护红线	33
（二）不存在大量批而未供或者闲置土地	33
（三）行政区划内开发区不存在土地利用效率低下的情形	33
（四）不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形	34
（五）辖区内未设立城市新区	34
七、与其它相关规划衔接情况	35
（一）成片开发范围与城市环境总体规划的衔接情况	35
（二）与饮用水水源保护区衔接情况	35
第五章 成片开发公益性分析	36
第六章 实施计划	37
第七章 成片开发效益评估	38
一、土地利用效益评估	38
二、经济效益评估	38
三、社会效益评估	39
四、生态效益评估	40
第八章 结论	42

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个试点地区成功经验的基础上，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，因此在此背景下进一步细化《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。

（三）省进一步规范土地征收成片开发工作。

为进一步规范土地征收成片开发工作，切实维护被征地村集体和农民合法权益，省自然资源厅于2024年12月30日出台《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规〔2024〕7号粤自然资规字〔2024〕7号），对土地征收成片开发方案编制的主体、内容、征求意见及方案审批、方案调整、方案监督管理等进一步明确，细化区分城镇开发边界内外、不同地域等方案公益性用地比例要求、每年方案编制数量要求、方案调整类型的程序要求等。

（四）落实省市战略部署，构建县镇村高质量发展格局。

为贯彻落实习近平总书记对广东城乡区域协调发展的重要指示精神，围绕落实省委“1310”具体部署，深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”（以下简称“百千万工程”），促进城乡区域协调发展，统筹环南昆山和罗浮山生态资源，延长产业链，推动经济发展、产业集聚、区域协调，重塑乡村价值，将环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区（以下简称“引领区”）建设成为粤港澳大湾区生态花园、世界级森林温泉康养目的地、岭南特色县镇村现代化建设样板

城乡融合发展先行地。引领区规划范围包括广州市从化区、增城区和惠州市博罗县、龙门县。

增城区纳入引领区面积约 928 平方公里，包括派潭、小楼、正果、增江、朱村、荔城，共 6 镇街全域。围绕环“两山”引领区综合门户、美丽中国岭南人居典范、国际医疗康养中心、世界级户外运动度假目的地的发展定位，增城聚焦“两山一画廊、两环一门户”空间结构，提出交通组织、产业赋能、品牌塑造、品质提升、城乡等值等行动措施，重点打造一条增江绿美经济带，建设最美旅游公路，积极推进六大重点片区规划建设。

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。

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。

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。

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。

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》（2019 年修正）；
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》（GB50180-2018）；
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）；
11. 广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知（粤自然资规字〔2024〕7 号）。

（二）相关规划

1. 《广州面向 2049 的城市发展战略规划》；
2. 《广州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
3. 《广州东部中心总体规划》；
4. 《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
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. 《环南昆山-罗浮山县镇村高质量发展引领区（增城片区）总体规划》（在编）。

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：

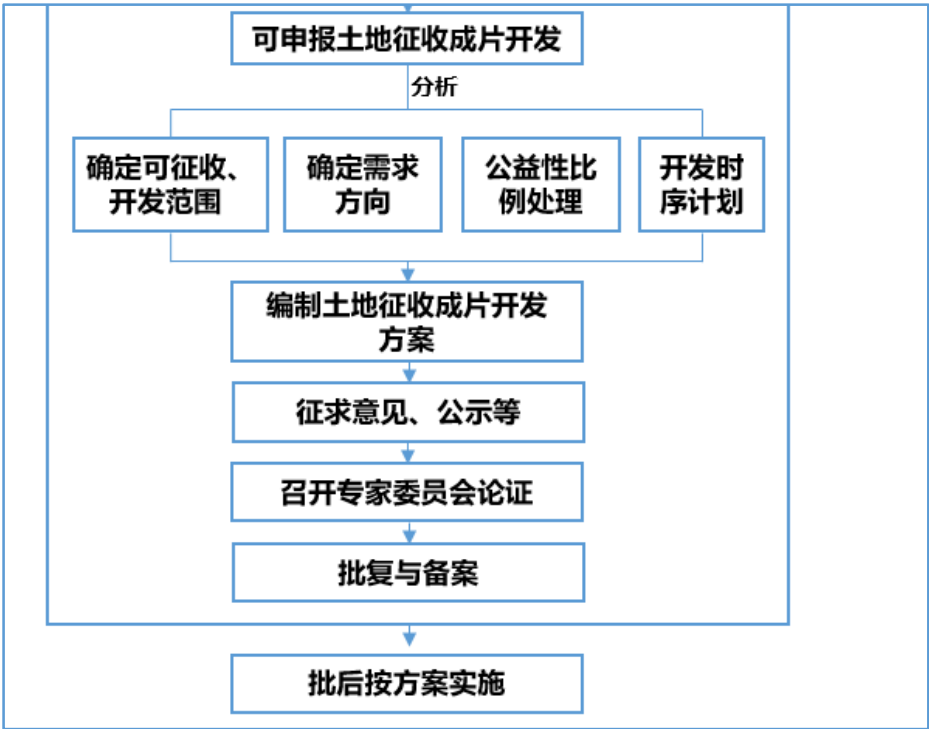


图 1-1 土地征收成片开发方案编制工作流程

（二）工作进展

2025 年 4 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，将符合在编国土空间规划，且符合现行法定规划空间管控要求的项目纳入成片开发方案，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，梳理本片区的历史用地报批情况，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。

方案初步成果正在征求区相关部门、镇（街）意见，征求区人大代表、政协委员、行业专家、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，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）区位交通

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。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

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

增城区位于南亚热带，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 2024 年地区生产总值为 1412.37 亿元，同比增长 1.1%。其中，第一产业增加值为 75.16 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值为 559.30 亿元，同比增长 2.5%；第三产业增加值为 737.91 亿元，同比下降 0.3%。增城区坚持产业第一、制造业立区，以东部中心为主战场，推进新型工业化。目前形成了汽车制造业、摩托车制造业、纺织业和服装业、电子设备制造业等四大支柱产业，全区规上工业增加值 342.8 亿元、增长 4.6%；完成固定资产投资 716.2 亿元，工业投资占比提升至 42%，民间工业投资增长 27.8%；实现社会消费品零售总额 466.4 亿元、增长 1.6%，零售业销售额增长 2.6%，餐饮业营业额增长 11%。

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，全区工业企业规模和发展质量稳步提升。

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 1 个成片开发区域，片区总面积为 7.6402 公顷，位于正果镇。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	正果镇浪拔片区	片区位于正果镇，具体位于正果镇浪拔村，北至银美装饰工程有限公司，南至丁屋路，东至增龙公路，西至尖峰山。	7.6402
总计			7.6402

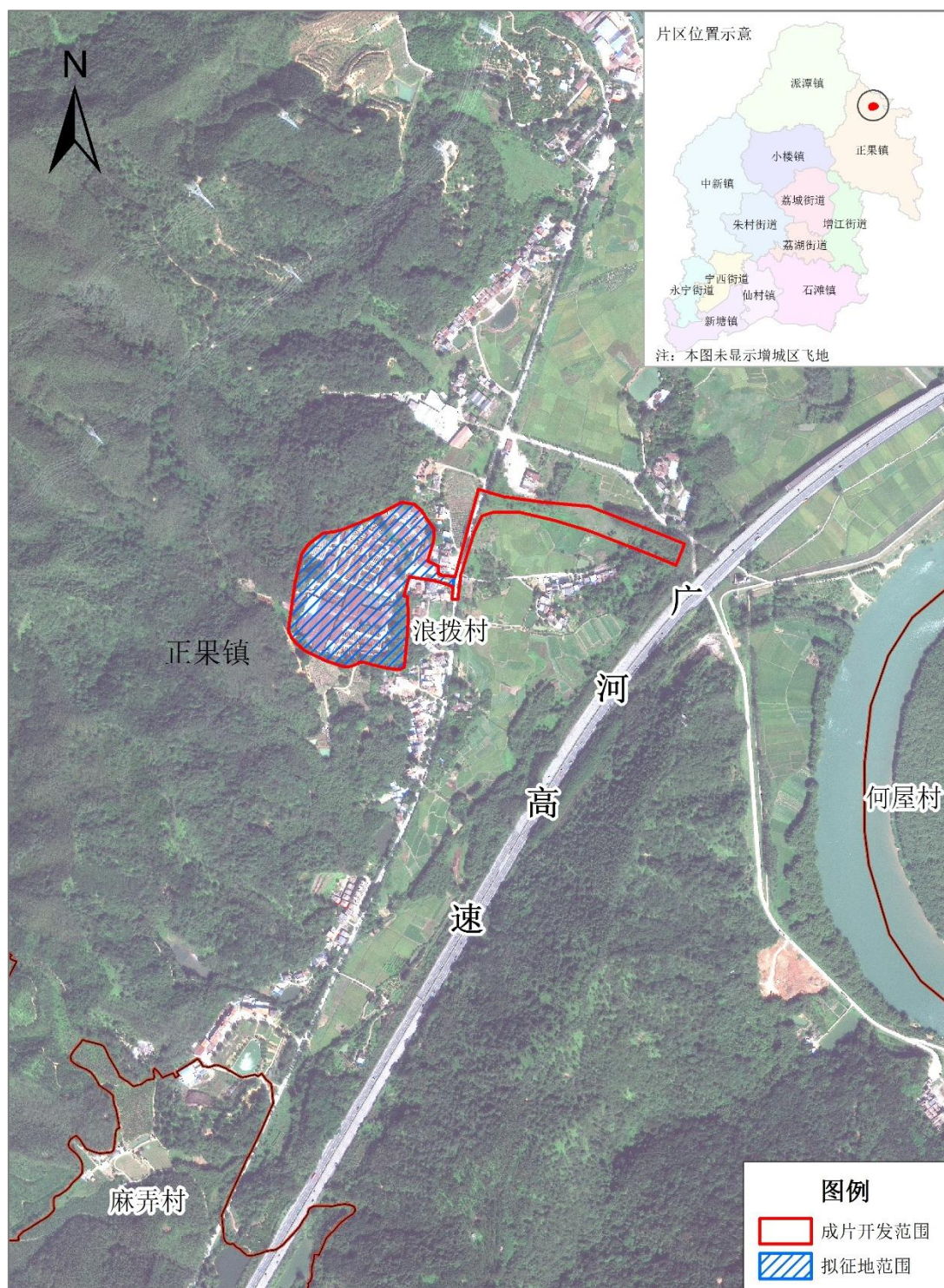


图 2-1 成片开发范围示意图

（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 1 个成片开发片区，片区总面积为 7.6402 公顷，涉及正果镇 1 个镇。成片开发片区的道路交通情况相对完善，已布有基本的公共基础服务设施及市政基础设施建设。

（三）拟征地项目情况

本次土地征收成片开发划定 1 个片区，总面积 7.6402 公顷，涉及征地总面积 5.9457 公顷，安排拟建项目 1 个。成片开发范围内的主导用途以产业为主。

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 77.82%，详细信息见下表：

表 2-2 拟实施征地情况一览表

单位：公顷					
片区名称	拟安排项目	片区主导用途	片区面积	拟征占地面积	拟征地比例
正果镇浪拔片区	浪拔村产业地块	产业	7.6402	5.9457	77.82%

三、土地利用现状情况

本方案共划定了 1 个成片开发片区，面积共计 7.6402 公顷，其中农用地 2.0997 公顷，占总用地的 27.48%；建设用地 5.5405 公顷，占总用地的 72.52%。

表 2-3 成片开发片区现状地类表

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	正果镇浪拔片区	2.0997	0.0207	0.0373	1.1933	0.8006	0.0478	5.5405	0	7.6402
合计		2.0997	0.0207	0.0373	1.1933	0.8006	0.0478	5.5405	0	7.6402

注：1.数据是在增城区 2023 年国土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 7.6402 公顷，其中国有权属面积为 1.6945 公顷，集体权属土地为 5.9457 公顷。

成片开发范围内集体土地共涉及 5 个经济社，包括正果镇浪拔村丁屋股份经济合作社、正果镇浪拔村股份经济联合社等。

表 2-4 成片开发片区权属情况表

序号	片区名称	权属性质	权利人名称	面积 (公顷)
1	正果镇浪拔片区	集体土地所有	广州市增城区正果镇浪拔村丁屋股份经济合作社	0.5851
			广州市增城区正果镇浪拔村股份经济联合社	0.1666
			广州市增城区正果镇浪拔村横岭股份经济合作社	1.6760
			广州市增城区正果镇浪拔村沛记股份经济合作社	2.0855
			广州市增城区正果镇浪拔村西一股份经济合作社、广州市增城区正果镇浪拔村西二股份经济合作社、广州市增城区正果镇浪拔村西三股份经济合作社、广州市增城区正果镇浪拔村西四股份经济合作社	1.4325
		国有	--	1.6945
总计				7.6402

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、壮大农产品加工业，引领提升产业链现代化水平

（一）推动农产品加工提档升级

《广东省乡村产业发展规划》提出到 2025 年底，具有较强竞争力的岭南特色乡村产业体系基本建成，乡村产业发展质量效益显著提升，乡村一二三产业深度融合，产业发展内生动力持续增强。鼓励和支持发展农产品产地初加工，减少产后损失，延长供应时间，提高质量效益。其中果蔬、奶类、畜禽及水产品等鲜活农产品重点发展预冷、保鲜、冷冻、清洗、分级、分割、包装等仓储设施和商品化处理，实现减损增效。引导大型农业企业加快生物、工程、环保、信息等技术集成应用，促进农产品多次加工，实现多次增值。强化综合利用加工，推进加工副产物循环利用、全值利用、梯次利用，实现变废为宝、化害为利。

本次成片开发方案拟建设蛋品加工厂，从养殖，到初加工、深加工全覆盖，产品能加工除食用外，还成为制革、纺织、造纸、医药、饲料、化工等工业的原料或辅料，从源头减少产后损失，实现农产品多次加工，多次增值，提高农产品生产经济效益，综合利用加工水平，以点带面助力增城区农产品加工提档升级。

（二）促进农业全产业链发展

引导农产品加工企业向前端延伸带动农户建设原料基地，向后端

延伸建设物流营销和服务网络，不断延伸农业产业链。支持现代农业与食品产业集群“链主”企业以及一批大型企业集团作为“链主”，组织产业链上下游企业与新型农业经营主体、科研机构、产业协会与融资机构等各环节主体，围绕“补短板，强弱项”，推动基础能力改造与换代升级，一体化打造农业全产业链。优化供应链，加快推进农业供应链数字化和智能化发展，积极应用区块链、大数据等现代供应链管理技术和模式，建设农业供应链信息平台。提升价值链，以提升品质、技术驱动、功能拓展为方向，积极拓展产业增值空间，促进价值链提升。

本次成片开发方案项目整合了物流、农业和金融资源，集商流、物流、信息流、资金流于一体，搭建了全方位、多项目的“一体化供应链金融”管理与服务平台。项目具有专业化的技术研发团队，现阶段已与江南大学、东北农业大学、四川农业大学、华中农业大学、湖南农业大学等多所高等院校建立了蛋品工程研发中心（博士后工作站）。项目同时引入高等院校资源，建立本土“产学研”创新技术平台，在蛋品精深加工方面继续开发，实现学校与企业产学研相结合，科工贸为一体的全面合作。项目拥有耐热鸡蛋液专利配方，水解蛋黄粉等多项具有自主知识产权的蛋品加工技术。项目是雀巢、北京丘比、伊利、蒙牛、徐福记等多家世界 500 强企业的主要供应商，研发实力和创新能力强，从生产-供应-品牌-科研技术-金融全链条优化农业产业，能助力正果镇、增城区农业产业科

技创新发展，促进农村产业链条发展。

二、衔接落实广州“十四五”规划，提高农业质量效益和竞争力

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》，持续强化农业基础地位，深化农业供给侧结构性改革，大力发展枢纽型都市现代农业，提升农业的经济、服务、生态功能。实施重要农产品保障战略，落实农业支持保护制度，实施重要农产品增量提质行动，保障粮、油、肉、菜等重要农产品供给。推动生猪家禽养殖转型升级，促进养殖业布局合理化、生产规模化、养殖绿色化。推动现代农业标准化建设，发展绿色食品、有机农产品和地理标志农产品，实施农产品品牌战略，提升广州品牌农产品美誉度和影响力。发展枢纽型都市现代农业，以枢纽服务消费市场，向粤港澳大湾区输出高品质特色农产品，并逐步向海外拓展。重点发展粮食、蔬菜、水果、花卉、畜牧、渔业、现代种业、农产品加工业和休闲农业。建立具有综合竞争力的现代农业生产、经营体系，发展农业总部经济，培育一批销售超百亿元的农业龙头企业。完善供销合作社体制机制和服务网络，健全农业专业化社会化服务体系，打造升级一批农产品精深加工基地和产业融合载体。

通过本次成片开发方案的编制实施，能推动正果镇农村一二三产业融合发展，促进正果镇农业产业多样化发展。

三、加快推进乡村振兴，创建城乡融合发展新体系

《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》明确提出，坚持农业农村优先发展，牢固树立城乡一盘棋理念，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活赋予总要求，聚力发展富农兴村产业，创新城乡融合发展体制机制，强化农村社会治理，全力促进乡村振兴。

根据增城区“十四五”规划，增城区集聚发展四大功能片区，其中北部以派潭白水寨风景名胜区为核心，携手小楼、正果，融合发展智慧康养、生态旅游、文化创意、现代农业，为大湾区城市群提供以康养休闲为重点的高品质生态产品、生态服务，高标准建设北部生态旅游示范区。以提升农业产业化水平、推动农业产业多元化发展、完善农业支撑体系作为抓手推动农业一二三产融合发展。完善设施农业与休闲农业在用地、资金支持和技术帮扶上的政策，重点完善农业产业化附属设施用地政策。保障设施农业合理用地需求，加强用地供给，创新点状供地方式，规范设施农用地的使用。

通过本次成片开发方案的编制实施，保障增城区乡村振兴发展及乡村振兴用地，保障正果镇用地需求，提高农村一二三产业供地用地效率。

四、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”是加快东部中心成形起势，推动增城中南部片区一体化

发展。依托香山智造轴和增江创新轴，整合中南部镇街的发展要素，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”是推动建设环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区，加快形成县镇村高质量发展新局面。北部地区依托自然资源禀赋和历史人文资源，发展森林康养、生态旅游、现代农业，推动农文旅融合发展，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“北优”，着力于促进北部片区现代农业产业发展，推动建设环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区及绿色生态示范区，加快形成县镇村高质量发展新局面。

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，以增强农业科技水平为引领，推动省、市科技成果在我区转化应用，实施“百团千人”科技下乡工程和农村科技特派员行动，加快 5G 科技在智慧农业中的应用，稳步提升农村产业发展质量效益。以城乡产业协同发展 as 引领，推进全域土地综合整治，重点实施“点状”供地，推动先进制造业、现代服务业、现代农业高质量发展，打造国家城乡融合发展示范区。

二、与国民经济和社会发展年度计划衔接情况

本次土地征收成片开发方案针对《关于广州市增城区 2024 年国民经济和社会发展计划执行情况和 2025 年计划草案的报告》提出的重点抓手进行了衔接。以深入实施“百千万工程”，在促进城乡区域协调发展上见行见效。统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴，加快形成城乡融合发展新格局。促进绿色创新产业发展。深入推进农文旅融合发展试点，大力发展现代农业、中医养生、度假旅游、温泉康养等产业，共建环罗浮山国家级中医药乡村康养产业带。

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“百千万工程”的需求划定的，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，完善农业产业链，促进农

业创新发展。

本次方案中涉及项目的实施年度计划为 2025 年，方案已纳入 2025 年国民经济和社会发展规划。

（五）以深入实施“百千万工程”，在促进城乡区域协调发展上见行见效。统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴，加快形成城乡融合发展新格局。**促进绿色创新产业发展。**深入推进农文旅融合发展试点，大力发展现代农业、中医养生、度假旅游、温泉康养等产业，共建环罗浮山国家级中医药乡村康养产业带。发展新型农村集体经济，修订《金融支持城乡融合发展的若干措施》，擦亮增城“土特产”品牌，探索实施“农遗良品”等培育计划，大力发展智慧农业。以市场化方式推进矿坑生态修复，建设派潭绿美经济示范区。推动正果老街提档升级，推进何仙姑文化旅游景区一期全面运营。**提升镇街联城带村功能。**落实好《增城区深入推进以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，促进城乡融合发展。提升新塘、中新、石滩、仙村4个“千强镇”综合实力，推进第三批典型镇培育建设。持续开展农村人居环境整治提升行动，完成3000栋存量农房风貌提升，推进上九陂村、岳村村建设岭南特色现代化样板村。纵深推进乡村CEO试点整村运营，力争集体经济强村占比在85%以上，城乡居民收入比下降到1.7:1。**推进绿美增城建设。**深入实施“八大工程”，建设2条森林乡村、1条绿美红色乡村。高标准打造派潭河幸福河湖，确保增江口、大墩、麒麟咀断面水质考核达标。积极打造绿色低碳园区，探索开展林业生态价值核算体系试点。打好蓝天、碧水、净土保卫战。

（六）以强化服务保障，在改善社会民生上见行见效。加强普惠性基础性民生建设，着力增进民生福祉。**增强社会保障。**实施“大学生留下来工程”、“三项工程+增城妈妈”、零工市场以及退役军人、残疾人等重点人群就业帮扶行动，完善就业服务体系，推动城镇新增就业2万人以上。做好困难群众兜底保障，提升“一老一幼”服务水平，实现“一镇街一普惠”托育机构全覆盖。**有序推进城市更新。**坚持“拆、治、兴”并举，用好城中村改造专项借款等政策，加快“三片、一带、两平台”城中村改造，一体化推进安置房、产业用房、配套设施建设，力争完成城市更新投资100亿元以上。探索发展存量房用于保障性租赁，筹集保障性租赁住房7000套。**提升公共服务水平。**按照常住人口规模和服务半径统筹优化基本公共服务设施布局，加强开发区等重点片区教育、医疗等优质公共资源配置。推进集团化办学，新增公办中小学学位2580个。支持前海人寿广州总医院申报三甲医院，创建国家慢性病综合防控示范区，打造大湾区优质中医药服务圈。擦亮“文艺增城”等文化品牌，推动正果老街创建省级旅游休闲街区，森林海创建国家级旅游度假区，做好十五运会和残特奥会筹办工作。**统筹发展和安全。**防范化解财政运行、房地产、金融、安全生产等领域风险，保障粮食能源等安全，统筹做好民生商品保供稳价、防灾减灾救灾等工作。深入实施安全生产三年治本攻坚行动，坚决防止重特大事故发生。深入推进常态化扫黑除恶斗争，持续深化电信网络诈骗、道路交通安全隐患等重点领域专项治理，维护社会大局稳定。做好退役军人服务保障、国防动员、武装、人民防空、海防打私、侨务外事、对台事务、民族宗教、文史档案、气象、保密、供销、地方志、工青妇、残疾人等工作。

图 4-1 增城区 2025 年国民经济和社会发展规划年度计划（节选）

三、与国土空间总体规划衔接情况

（一）符合国土空间总体规划管控要求

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）、广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7号）文件要求，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。本次方案成片开发范围、拟征地范围均位于《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035年）》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。

（二）推动乡村产业发展

《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035年）》（送审稿）（以下简称“总体规划”）提出，保障优势农业产业空间，立足优质农业产业优势特长，通过“一村一品、一镇一业”工程，培养丝苗米、迟菜心、荔枝等地方特色农业产品，建设产业基地和产业带等特色农业空间，保障“菜篮子”“米袋子”等农产品充足供给、安全供给、优质供给。大力发展乡村产业，以特色农产品为重要抓手，推广绿色低碳种植，推进建设国家现代农业产业园、国家农业现代化示范区以

及省级现代农业产业园。

促进一二三产业融合发展，促进形成研发、生产、加工、营销、物流全产业链条，鼓励发展高科技农业、定制农业、会展农业以及农村电子商务产业、农业生产服务业等新型业态，推动建设农村电子商务产业园，推进公共型农产品冷链物流增城中心库建设，支持“菜篮子”农贸批发市场等流通设施建设，完善农产品冷链物流体系。

本次规划方案位于正果镇浪拔村，项目涵盖研发、生产、加工、营销、物流全产业链条，能带动周边相关农产品加工及营销，促进增城区一二三产业融合发展。

四、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增城区国土空间规划中的城镇建设用地，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 2023 年国土变更调查数据，本次成片开发范围内拟征地范围总面积 5.9457 公顷，共涉及占用现状耕地 0.0207 公顷（均为水田）。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	正果镇浪拔片区	5.9457	0.0207	0.0207	0	0
总计		5.9457	0.0207	0.0207	0	0

（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《自然资源部 农业农村部关于改革完善耕地占补平衡管理的通知》（自然资发〔2024〕204号）等相关文件规定，以省域耕地总量动态平衡为核心的占补平衡新机制，通过强化耕地总量管控和“以补定占”管理，提升耕地质量，守住耕地保护红线，确保各类占用耕地得到及时保质保量补充，省域内稳定利用耕地总量不减少、质量不降低。

根据《广州市耕地保护专项规划（2021-2035年）》（公众征求意见稿），谋划万亩方、千亩方、百亩方，划定271个百亩以上的耕地集中整治区，作为补充耕地空间实行落地上图管理，明确区内形成的耕地才能纳入非农建设补充耕地储备库。通过以耕地集中整治区为载体，因地制宜推动小田变大田，粮田变良田，实现耕地数量、质量、

生态“三位一体”正向优化路径。增城区耕地集中区主要分布在增城北部、中部、东南部，主要涉及朱村街、石滩镇、正果镇、小楼镇、派潭镇。

增城区城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂节余指标以及异地购买耕地储备指标剩余尚未使用耕地指标 77.7087 公顷，水田指标 30.9622 公顷，结合增城区全域土地综合整治工作，增城区 2024-2026 年拟新增耕地约 76 公顷（正积极谋划垦造水田项目，预期产生更多水田指标用于耕地占补），另根据增城区耕地集中整治石滩镇试点划定 6 个耕地集中整治区，预计可新增耕地 165.2144 公顷。本方案拟征地范围占用现状耕地 0.0207 公顷，占用水田 0.0207 公顷，剩余尚未使用耕地指标，全域综合整治和耕地集中整治石滩镇试点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，确保增城区耕地数量不减少，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。通过统筹安排耕地耕作层剥离再利用，使所涉及的耕作层剥离和再利用落到实处。

五、生态环境分区管控分析

本次土地征收共划定 1 个成片开发区域，片区总面积为 7.6402 公顷，主要用途为乡村振兴产业用地，通过与《广州市生态环境分区管控方案（2024 年修订）》（以下简称“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。

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。本方案划定的成片范围不涉及生和排放有毒有害大气污染物等工业

建设项目。

（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一般管控区。管控区要求落实普适性治理要求，加强污染防治。片区用途为乡村振兴产业，不涉及高耗水、高污染行业，拟建项目将按照“预防为主、防治结合”的原则，加大环境监管力度。因此，片区符合管控要求。

2、与大气环境质量底线衔接情况

根据管控方案，本次土地征收成片开发方案划定的 1 个片区位于管控方案生态环境分区中的大气环境一般区。片区用途为乡村振兴产业项目，项目按照国家和地方大气污染物排放标准管理，定期开展清洁生产审核，满足产业准入等管理制度要求。

3、土壤环境风险控制底线

根据管控方案，将广东省生态环境厅、广东省自然资源厅公布的《广东省建设用地土壤污染风险管控和修复名录》中涉及我区的 2 个

污染地块、7 家增城区土壤污染重点监管单位、118 家广州市全口径涉重金属重点行业企业、5 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、矿产资料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。

六、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增城区国土空间规划（送审稿）中的城镇建设用地，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《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），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%。根据广东省国土空间用途管制综合应用系统核查结果，增城区近五年供地率62.53%，土地闲置率为0.47%，符合上述要求，不存在大量批而未供或者闲置土地。

（三）行政区划内开发区不存在土地利用效率低下的情形

根据《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），各类开发区、城市新区土地利用效率低下的不得批准成片开发方案。增城区行政区划内域内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园有广州经济技术开发区、增城经济技术开发区、广州云埔工业园区。其中广州经济技术开发区近五年平均供地率116.09%，土地闲置率为0、综合容积率为0.88；增城经济技术开发区近五年平均供地率17.97%，土地闲置率为0、综合容积率为1.14；广州云埔工业园区近五年平均供地率67.38%，土地闲置率为0.01%、综合容积率为0.92；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。

▼ 区域土地集约利用情况						
类型	审查对象	近五年供地率(%)	闲置率(%)	综合容积率	建设用地地均GDP (亿元/公顷)	判断结果
全省土地利用效率相关指标	广东省	64.35	0.74	-	999亿元/公顷	-
编制主体行政区划内近5年批而未供，闲置土地	增城区	62.53	0.47	-	-	达标
编制主体行政区划内域内省级以上开发区，产业园区土地利用效率	广州经济技术开发区	116.09	-	0.88	-	达标
	增城经济技术开发区	17.97	-	1.14	-	达标
	广州云埔工业园区	67.38	0.01	0.92	-	达标

图 4-2 广东省国土空间用途管制综合应用系统供地率等指标截图

（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 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 年计划完成 47.9006 公顷，已完成 47.9006 公顷；2022 年计划完成 12.1399 公顷，已完成 12.1399 公顷；2023 年计划完成 284.4484 公顷，已完成 284.4484 公顷。2024 年土地征收实施计划部分完成，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形。

（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。

七、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（2022-2035 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，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

本次方案成片开发区域内公益性用地主要为道路与交通设施用地。经核成片开发范围控规等相关规划情况，方案均位于城镇开发边界外，符合城镇开发边界外准入目录，方案公益性用地占比符合《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规〔2024〕7号）不低于20%的要求。

本次土地征收成片开发划定1个片区，总面积7.6402公顷，公益性用地总面积1.6945公顷，总体公益性用地比例为22.18%。

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	公益性用地面积	公益性用地比例
1	正果镇浪拔片区	7.6402	1.6945	22.18%
总计		7.6402	1.6945	22.18%

第六章 实施计划

本方案成片范围内共安排 1 个项目，为保证实施计划完成情况，避免出现连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形，本次方案开发时序结合项目被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息、征地进展、报批进展、增城区用地报批时效、报批计划制定，综合分析论证后制定拟征地时序为一年（即 2025 年）。其项目目前选址已稳定，且已开展征地报批组卷工作，已纳入增城区 2025 年用地报批计划，结合用地报批流程及报批时效，为项目用地报批预留足够时间。本次方案制定的开发时序为 2025 年。本次方案拟实施征地地块面积共 5.9457 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	征收时序	拟征占地面积
1	正果镇浪拔片区	浪拔村产业地块	2025	5.9457

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约 6 公顷。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 1 项。通过本次成片开发范围中，拟安排项目主要用途为产业，地块现为设施农用地搭建棚，土地利用效率低，主要作为木材临时存放。通过本次土地成片开发的实施，一方面将提高用地效率，为国正果镇争取更多的土地和产业空间资源；另一方面通过空间的腾挪规整，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。

二、经济效益评估

落实乡村振兴战略，助力农业产业升级，保障产业用地约 6 公顷。成片开发工作为增城区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。拟通过本次用地成片开发，聚焦“北优”，促进北部片区现代农业产业发展。

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

聚焦农产品与农民收入，提供约 900 个就业机会，助力提高农村居民收入。参照近年增城区工业用地单位建筑面积从业人口 180 m²/人，结合平均容积率计算，预计能提供约 900 个就业机会。通过乡村振兴产业空间的供给，积极推动正果镇农业产业开发建设，促进产业发展，吸引更多现代化产业企业入驻和投资，为正果镇创造更多就业机会，缓解农村居民就业压力，提高收入水平。

建设更高品质的居住生活环境。通过引入产业项目及增加就业人口，推进完善周边基础设施建设，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，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，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。

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《广州市生态环境分区管控方案（2024 年修订）》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，有利于壮大农产品加工业，引领提升产业链现代化水平。综上，本次成片开发方案是必要的。

2、本次方案涉及 1 个土地征收成片开发片区，成片开发范围总面积 7.6402 公顷，均位于《广州市增城区国土空间总体规划（2021—2035 年）》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。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成片开发范围均位于增城区城镇开发边界范围外，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总体不低于 20%，符合《广东省自然资源厅关于进一步规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕7 号）的公益性用地比例要求。

4、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，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、各类开发区和城市新区土地利用效率低下的情形。同时，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。