

广州市增城区 2025 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）落实省市战略部署，构建县镇村高质量发展格局，加快东部中心成形起势。	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.....	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	20
第三章 成片开发必要性分析	25
一、开创融入湾区建设新局面，打造广州东部新动力源	25
（一）在“黄金内湾”中突出增城价值，进一步融湾发展.....	25
（二）承接广州东进战略，高水平建设东部中心“现代活力核”	25
（三）衔接落实广州“十四五”规划，打造广州东部新动力源和增长极	27
二、支撑重大产业平台发展，构筑更具竞争力现代产业体系	28
三、优化空间品质，打造宜居宜业宜游“岭南生态宜居美地”	29
四、完善城市配套设施建设，实现城市提质需求	30
第四章 成片开发合规性分析	32
一、与国民经济和社会发展规划及国民经济和社会发展规划年度计划衔接情况	32

二、与国土空间总体规划衔接情况	35
（一）符合国土空间总体规划管控要求.....	35
（二）支撑建设现代化产业体系.....	35
三、耕地保护情况	37
（一）不涉及永久基本农田.....	37
（二）拟征地范围占用耕地情况.....	37
（三）补充耕地情况.....	38
（四）耕作层剥离再利用.....	40
四、生态环境分区管控分析	40
（一）与生态保护红线衔接情况.....	41
（二）与环境质量底线衔接情况.....	41
（三）与资源利用上线衔接情况.....	44
（四）与生态环境准入清单衔接情况.....	44
五、不存在不得批准成片开发方案的情形	45
（一）不涉及永久基本农田和生态保护红线.....	45
（二）不存在大量批而未供或者闲置土地.....	45
（三）行政区划内开发区不存在土地利用效率低下的情形.....	45
（四）不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形.....	46
（五）辖区内未设立城市新区.....	46
六、与其它相关规划衔接情况	47
（一）成片开发范围与城市环境总体规划的衔接情况.....	47
（二）与饮用水水源保护区衔接情况.....	47
第五章 成片开发公益性分析	48
第六章 实施计划	50
第七章 成片开发效益评估	52
一、土地利用效益评估	52
二、经济效益评估	53
三、社会效益评估	54
四、生态效益评估	55
第八章 结论	58

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）落实省市战略部署，构建县镇村高质量发展格局，加快东部中心成形起势。

1、推进建设环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区

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。

2、加快东部中心成形起势

为贯彻落实省委“1310”具体部署、市委“1312”思路举措，落实“实体经济为本、制造业当家”“抓好黄埔、开拓增城”“再造新广州”“加快东部中心成形起势”等高质量发展的重大部署以及“三脉”“三轴”“三核”的战略方针，在《广州市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的“一带一轴、三核四极”空间结构下，依托黄埔产业基础扎实和增城空间广阔的比较优势，以及“三客一货”铁路枢纽集群（黄埔站、新塘站、增城站、增城西站）和两个国家级开发区（广州经济技术开发区、增城经济技术开发区）的良好基础，联动黄埔区与增城区 896 平方公里规划成为广州东部中心，谋划综合门户枢纽能级提升，建设广州“三核”中的“现代活力核”，打造担当高质量发展动力源的“新广州”。

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》。

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：

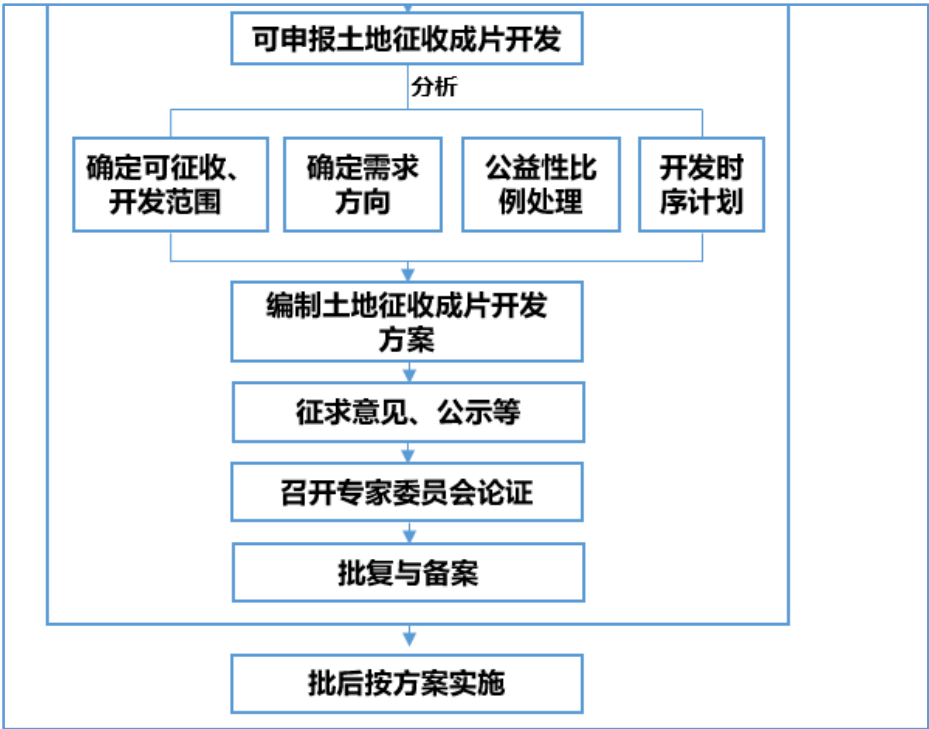


图 1-1 土地征收成片开发方案编制工作流程

（二）工作进展

2025 年 3 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区。

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 26 个成片开发区域，片区总面积为 201.8681 公顷，涉及新塘镇、永宁街、石滩镇、增江街、荔城街、荔湖街、朱村街、中新镇、派潭镇 9 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	新塘镇长巷片区一	片区具体位于新塘镇长巷村，北至荔新公路，南至长巷村委会，东至长荔路，西至民一新村街。	1.2423
2	新塘镇长巷片区二	片区具体位于新塘镇长巷村，北至荔新公路，南至长巷村委会，东至普冷国际物流，西至长荔路。	5.8747
3	新塘镇白石片区	片区位于新塘镇白石村，北至白石中心路五横街，南至汇亚陶瓷，东至新沙大道北，西至龙丰公馆。	2.5057
4	永宁街长岗片区	片区具体位于永宁街道长岗村，北至广园快速路，南至汽车城大道，东至广大附中增城实验学校，西至新新大道中。	11.7323
5	永宁街岗丰片区	区具体位于新塘镇南安村，北至碧桂园，南至林地，东至林地西至宁埔大道。	1.9873
6	永宁街娄元片区	片区具体位于永宁街道娄元村，北至永贤路，南至永顺达工业园，东至新城公园，西至永顺达工业园。	0.1774
7	永宁街塔岗片区	片区具体位于永宁街道塔岗村，北至杉园山，南至永宁大道，东至聚洋物流园，西至余家庄排洪渠。	2.3167
8	永宁街翟洞片区	片区位于永宁街翟洞村，北至永贤南路，南至洞尾凹路，东至尾凹路，西至永泰大道。	6.6166
9	石滩镇元美片区	片区具体位于石滩镇元美村，北至三亚湖，南至东西大道，东至塘边桥，西至 Y365 道路。	0.9581
10	增江街陆村片区一	片区具体位于增江街陆村村，北至增江小学，南至北汽（广州）汽车有限公司，东至广州华立职业学院，西至陆村涌。	63.3223

序号	成片开发区域名称	区域位置	总用地面积 (公顷)
11	增江街陆村片区二	片区位于增江街陆村村，北至印江澜府，南至保利合锦领秀山，东至增江小学，西至陆村涌。	13.5485
12	增江街陆村片区三	片区位于增江街陆村村，北至途进汽车检测，南至印江澜府，东至富城华庭，西至东朋物流园。	2.3694
13	荔湖街太平片区	片区位于荔湖街太平村，北至太平广场，南至石滩镇麻车村，东至清风公园，西至平欣路。	2.2874
14	荔湖街罗岗片区	片区位于荔湖街罗岗村，东至新城大道，西至增城区第一中学，南至臻湖苑，北至荔湖大道。	4.4826
15	荔城街金竹片区	片区具体位于荔城街金竹社区，北至金竹大道，南至增城城市馆，东至荔枝文化公园，西至金竹路。	2.8656
16	朱村街朱村片区一	片区具体位于朱村街朱村社区，北至朱村大道西，南至西福河，东至富丰华庭，西至日鲜邻里供应。	0.3866
17	朱村街朱村片区二	片区具体位于朱村街朱村村，北至佛岭头路，南至七朱新区，东至朱村街道中心小学，西至荔枝巷。	15.4141
18	朱村街朱村片区三	片区具体位于朱村街朱村村，北至科德大道，南至牛牯朗，东至空地，西至牛牯朗。	0.2472
19	中新镇坑贝片区	片区位于公铁联运片区，具体位于中新镇坑贝村，北至增城森众木材加工厂，南至横一路，东至纵一路，西至新屋排。	2.4343
20	中新镇集丰片区	片区位于公铁联运片区，具体位于中新镇集丰村，北至广汕公路，南至金马路，东至中心交警中队，西至纵一路。	40.1263
21	中新科技园片区一	片区具体位于中新镇乌石村、坑贝村，北至坑贝水，南至增城区公路管理局中新养护中心，东至希美克，西至川南减震器。	6.9940
22	中新科技园片区二	片区具体位于中新镇乌石村、坑贝村、大田村，北至坑贝水，南至川南减震器，东至乌石路，西至创业西路。	2.3497
23	中新镇大田片区	片区位于中新镇大田村，北至坑贝水，南至广汕公路，东至坑贝水，西至苏塘路新屋巷。	8.2831
24	中新镇五联片区	片区具体位于中新镇五联村，北至财经学校，南至科教大道，东至育山四路，西至燕福路。	1.8393
25	中新镇安良片区	片区具体位于中新镇安良村，北至空地，南至大田工业区，东至空地，西至中福北路。	1.2555
26	派潭镇东洞片区	片区具体位于派潭镇东洞村，北至鱼塘，南至空地，东至空地，西至东洞路。	0.2511
总计			201.8681

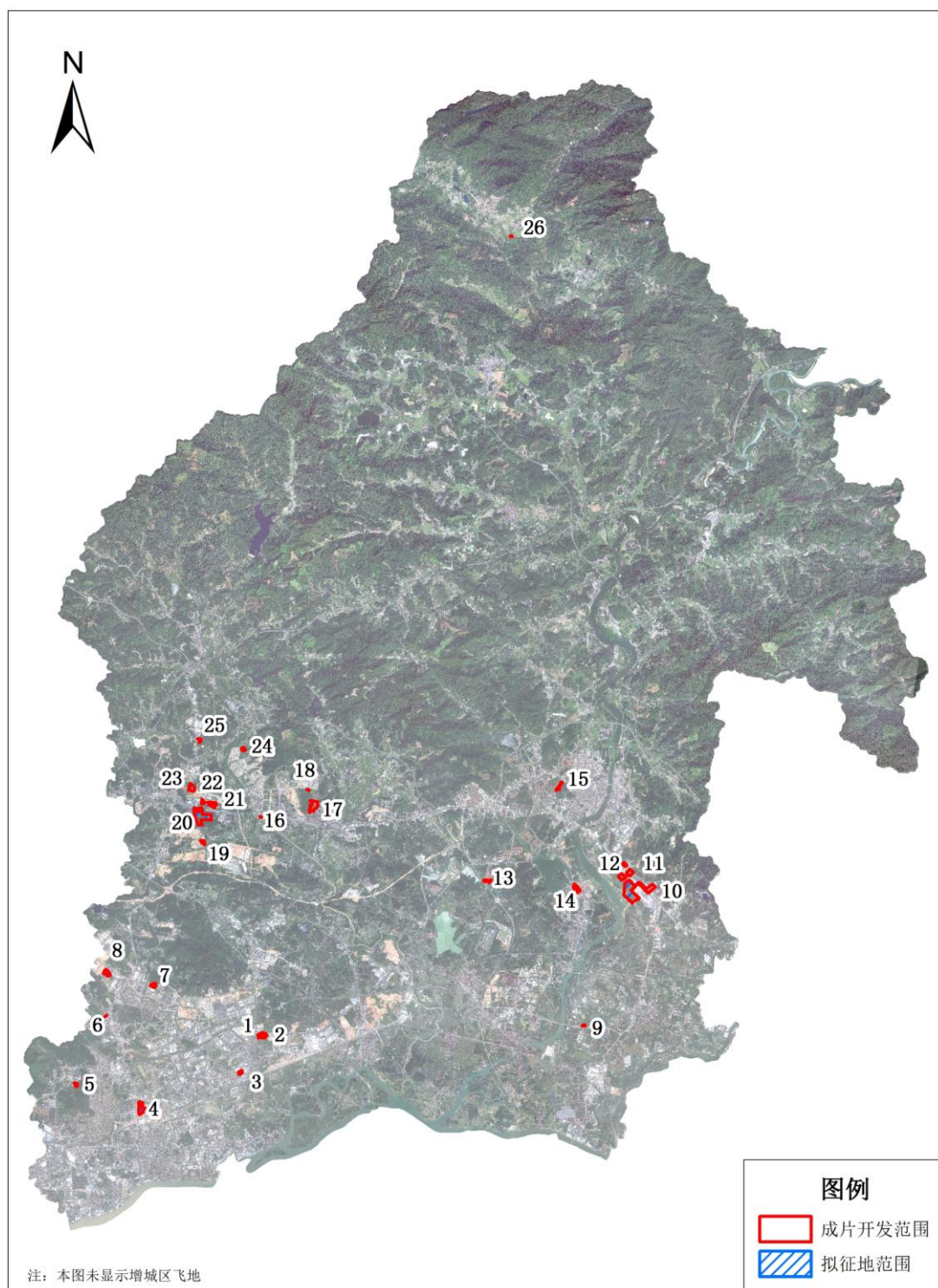


图 2-1 成片开发范围分布图

（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 26 个成片开发片区，片区总面积为 201.8681 公顷，涉及新塘镇、永宁街、石滩镇、增江街、荔城街、荔湖街、朱村街、中新镇、派潭镇 9 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 26 个片区，总面积 201.8681 公顷，涉及征地总面积 172.3698 公顷，安排拟建项目 28 个。成片开发范围内的主导用途以工业、商业为主。

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 85.39%，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	拟征地面积	拟征地比例
新塘镇长巷片区一	长巷村产业地块一	产业	1.2423	0.8713	70.14%
新塘镇长巷片区二	长巷村产业地块二	产业	5.8747	4.6582	79.29%
新塘镇白石片区	白石村商业地块一	商业	2.5057	2.5057	100.00%
永宁街长岗片区	长岗村产业地块一	产业	11.7323	2.0033	81.68%
	长岗村产业地块二	产业		7.5798	

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
永宁街岗丰片区	岗丰村商业地块	商业	1.9873	1.9873	100.00%
永宁街娄元片区	娄元村商业地块	商业	0.1774	0.1774	100.00%
永宁街塔岗片区	塔岗村产业地块	产业	2.3167	1.4208	61.33%
永宁街翟洞片区	翟洞村商业地块	商业	6.6166	6.6166	100.00%
石滩镇元美片区	元美村商业地块	商业	0.9581	0.9581	100.00%
增江街陆村片区一	陆村村产业地块一	产业	63.3223	49.2220	77.52%
增江街陆村片区二	陆村村产业地块二	产业	13.5485	6.8173	50.32%
增江街陆村片区三	陆村村产业地块三	产业	2.3694	2.3694	100.00%
荔湖街太平片区	太平村产业地块	产业	2.2874	2.2874	100.00%
荔湖街罗岗片区	罗岗村商业地块	商业	4.4826	2.8225	62.97%
荔城街金竹片区	金竹社区商业地块一	商业	2.8656	0.0722	28.24%
	金竹社区商业地块二	商业		0.7371	
朱村街朱村片区一	朱村社区产业地块	产业	0.3866	0.3866	100.00%
朱村街朱村片区二	朱村村产业地块一	产业	15.4141	15.4141	100.00%
朱村街朱村片区三	朱村村产业地块二	产业	0.2472	0.2472	100.00%
中新镇坑贝片区	坑贝村产业地块	产业	2.4343	2.1165	86.95%
中新镇集丰片区	集丰村产业地块	产业	40.1263	40.1263	100.00%
中新科技园片区一	乌石-坑贝产业地块一	产业	6.9940	6.9940	100.00%
中新科技园片区二	乌石-坑贝产业地块二	产业	2.3497	2.3497	100.00%
中新镇大田片区	大田村产业地块	产业	8.2831	8.2831	100.00%
中新镇五联片区	五联村产业地块	产业	1.8393	1.8393	100.00%
中新镇安良片区	安良村产业地块	产业	1.2555	1.2555	100.00%
派潭镇东洞片区	东洞村商业地块	商业	0.2511	0.2511	100.00%

三、土地利用现状情况

本方案共划定了 26 个成片开发片区，面积共计 201.8681 公顷，其中农用地 132.4556 公顷，占总用地的 65.61%；建设用地 68.4075 公顷，占总用地的 33.89%，未利用地 1.0050 公顷，占总用地的 0.5%。

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	新塘镇长巷片区一	0.7392	0	0.7392	0	0	0	0.5031	0	1.2423
2	新塘镇长巷片区二	2.3119	0.0114	0.9373	0	1.2556	0.1076	3.5628	0	5.8747
3	新塘镇白石片区	0	0	0	0	0	0	2.5057	0	2.5057
4	永宁街长岗片区	0	0	0	0	0	0	11.7323	0	11.7323
5	永宁街岗丰片区	1.8341	0	0	1.7579	0.0762	0	0.1532	0	1.9873
6	永宁街娄元片区	0	0	0	0	0	0	0.1774	0	0.1774
7	永宁街塔岗片区	0.1694	0	0.1693	0	0	0.0001	2.1473	0	2.3167
8	永宁街翟洞片区	6.6166	0	6.3119	0	0.0739	0.2308	0	0	6.6166
9	石滩镇元美片区	0.9581	0	0.0185	0	0	0.9396	0	0	0.9581
10	增江街陆村片区一	47.3751	2.132	14.9279	11.0546	8.359	10.9016	14.9422	1.0050	63.3223
11	增江街陆村片区二	6.9646	0.0051	6.6726	0.2593	0	0.0276	6.5839	0	13.5485
12	增江街陆村片区三	0.3744	0	0.0015	0	0.3729	0	1.995	0	2.3694
13	荔湖街太平片区	0	0	0	0	0	0	2.2874	0	2.2874
14	荔湖街罗岗片区	1.1261	0	0	0.4346	0.6915	0	3.3565	0	4.4826

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	荔城街金竹片区	0	0	0	0	0	0	2.8656	0	2.8656
16	朱村街朱村片区一	0	0	0	0	0	0	0.3866	0	0.3866
17	朱村街朱村片区二	15.2823	9.9165	2.1901	0.2558	0.2281	2.6918	0.1318	0	15.4141
18	朱村街朱村片区三	0.2472	0.2122	0	0	0	0.035	0	0	0.2472
19	中新镇坑贝片区	2.4343	1.1007	0.1644	0.2078	0	0.9614	0	0	2.4343
20	中新镇集丰片区	34.3068	3.4984	0.7981	24.0596	0.3413	5.6094	5.8195	0	40.1263
21	中新科技园片区一	0	0	0	0	0	0	6.9940	0	6.9940
22	中新科技园片区二	2.2686	0.0001	0.0043	1.8708	0.3922	0.0012	0.0811	0	2.3497
23	中新镇大田片区	8.228	0.3006	6.3523	0.6103	0	0.9648	0.0551	0	8.2831
24	中新镇五联片区	0.9678	0	0.3515	0.0805	0	0.5358	0.8715	0	1.8393
25	中新镇安良片区	0	0	0	0	0	0	1.2555	0	1.2555
26	派潭镇东洞片区	0.2511	0	0.0457	0.2054	0	0	0	0	0.2511
合计		132.4556	17.177	39.6846	40.7966	11.7907	23.0067	68.4075	1.0050	201.8681

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 201.8681 公顷，其中待明确权属面积为 75.9877 公顷，集体权属土地为 125.8804 公顷。

成片开发范围内集体土地共涉及 58 个经济社，包括新塘镇长巷村股份经济联合社、新塘镇白石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	新塘镇长巷片区 一	集体土地所有权	广州市增城区新塘镇长巷村股份经济联合社	0.8713
		待明确权属	--	0.3710
2	新塘镇长巷片区 二	集体土地所有权	广州市增城区新塘镇长巷村股份经济联合社	4.6582
		待明确权属	--	1.2165
3	新塘镇白石片区	集体土地所有权	广州市增城区新塘镇白石村股份经济联合社	2.5057
4	永宁街长岗片区	集体土地所有权	广州市增城区永宁街长岗村矮岗股份经济合作社	9.5824
			广州市增城区永宁街长岗村公岩股份经济合作社/广州市增城区永宁街长岗村大勿股份经济合作社/广州市增城区永宁街长岗村新建股份经济合作社/广州市增城区永宁街长岗村鹅羽股份经济合作社	0.0007
		待明确权属	--	2.1492
5	永宁街岗丰片区	集体土地所有权	--	1.9873
6	永宁街娄元片区	集体土地所有权	广州市增城区永宁街娄元村股份经济联合社	0.1774
7	永宁街塔岗片区	集体土地所有权	广州市增城区永宁街公安村厅吓围股份经济合作社/广州市增城区永宁街公安村老屋股份经济合作社	0.0407
			广州市增城区永宁街塔岗村大旺岗股份经济合作社	0.0673
			广州市增城区永宁街塔岗村余屋股份经济合作社	0.0108
			广州市增城区永宁街塔岗村余屋股份经济合作社/广州市增城区永宁街塔岗村大旺岗股份经济合作社/广州市增城区永宁街塔岗村岗贝浪股份经济合作社/广州市增城区永宁街塔岗村木棉股份经济合作社/广州市增城区永宁街塔岗村龙田股份经济合作社	0.4838
			广州市增城区永宁街塔岗村余屋股份经济合作社/广州市增城区永宁街塔岗村岗贝浪股份经济合作社/广州市增城区永宁街塔岗村木棉股份经济合作社/广州市增城区永宁街塔岗村龙田股份经济合作社	0.0074
		待明确权属	--	1.7067
8	永宁街翟洞片区	集体土地所有权	广州市增城区永宁街翟洞村迳冚股份经济合作社	1.6374
			广州市增城区永宁街翟洞村杭元股份经济合作社	0.1807
			广州市增城区永宁街翟洞村枝山股份经济合作社	4.7974
		待明确权属	--	0.0011
9	石滩镇元美片区	集体土地所有权	广州市增城区石滩镇元美村股份经济联合社	0.9581

序号	片区名称	权属性质	权利人名称	面积 (公顷)
10	增江街陆村片区 一	集体土地所有 权	广州市增城区增江街初溪村股份经济联合社	0.6926
			广州市增城区增江街陆村村地塘股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村壳坡股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村新厅股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村新屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村旧屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村练屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村股份经济联合社/广州市增城区增江街陆村村郭屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村陆屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村高灯股份经济合作社	26.0693
			广州市增城区增江街陆村村股份经济联合社	0.0571
		待明确权属	--	36.5033
11	增江街陆村片区 二	集体土地所有 权	广州市增城区增江街陆村村地塘股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村壳坡股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村新厅股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村新屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村旧屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村练屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村股份经济联合社/广州市增城区增江街陆村村郭屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村陆屋股份经济合作社/广州市增城区增江街陆村村高灯股份经济合作社	6.8506
		待明确权属	--	6.6979
12	增江街陆村片区 三	集体土地所有 权	广州市增城区增江街陆村村股份经济联合社	2.3694
13	荔湖街太平片区	集体土地所有 权	广州市增城区荔湖街太平村下壆股份经济合作社	2.2874
14	荔湖街罗岗片区	集体土地所有 权	广州市增城区荔湖街罗岗村股份经济联合社	4.4826
15	荔城街金竹片区	集体土地所有 权	广州市增城区荔城街庆丰村彭二股份经济合作社	0.0881
			广州市增城区荔城街庆丰村彭一股份经济合作社	0.6639
			广州市增城区荔城街庆丰村彭一股份经济合作社/广州市增城区荔城街庆丰村彭二股份经济合作社	1.0338
			广州市增城区荔城街夏街村第二股份经济合作社	0.0808
		待明确权属	--	0.9991
16	朱村街朱村片区 一	集体土地所有 权	广州市增城区朱村街凤岗村新福股份经济合作社	0.3866
17	朱村街朱村片区 二	集体土地所有 权	广州市增城区朱村街朱村村股份经济联合社	15.4141
18	朱村街朱村片区 三	集体土地所有 权	广州市增城区朱村街朱村村股份经济联合社	0.2472

序号	片区名称	权属性质	权利人名称	面积 (公顷)
19	中新镇坑贝片区	集体土地所有权	广州市增城区中新镇坑贝村股份经济联合社	0.2268
			广州市增城区中新镇坑贝村毛村第二股份经济合作社	0.5795
			广州市增城区中新镇坑贝村毛村第一股份经济合作社	0.7072
			广州市增城区中新镇坑贝村毛村第一股份经济合作社/广州市增城区中新镇坑贝村毛村第二股份经济合作社	0.4099
			广州市增城区中新镇坑贝村毛村第一股份经济合作社/广州市增城区中新镇坑贝村毛村第三股份经济合作社/广州市增城区中新镇坑贝村毛村第二股份经济合作社	0.3497
		待明确权属	--	0.1612
20	中新镇集丰片区	集体土地所有权	广州市增城区中新镇集丰村茶垌股份经济合作社	4.7656
			广州市增城区中新镇集丰村茶垌经济合作社	1.3465
			广州市增城区中新镇集丰村东风股份经济合作社/广州市增城区中新镇集丰村塘尾股份经济合作社/广州市增城区中新镇集丰村新兴股份经济合作社/广州市增城区中新镇集丰村老屋股份经济合作社/广州市增城区中新镇集丰村联新股份经济合作社	1.5699
			广州市增城区中新镇集丰村东风经济合作社	2.1532
			广州市增城区中新镇集丰村股份经济联合社	0.0002
			广州市增城区中新镇集丰村老屋经济合作社	1.4992
			广州市增城区中新镇集丰村联新股份经济合作社	0.2738
			广州市增城区中新镇集丰村联新经济合作社	1.7924
			广州市增城区中新镇集丰村新兴股份经济合作社	0.0703
			广州市增城区中新镇集丰村新兴经济合作社	0.5011
			广州市增城区中新镇坑贝村股份经济联合社	0.9547
			广州市增城区中新镇中新村桥头股份经济合作社	1.4483
		待明确权属	--	23.7511
21	中新科技园片区一	集体土地所有权	广州市增城区中新镇坑贝村贝岭股份经济合作社	1.5809
			广州市增城区中新镇坑贝村股份经济联合社	0.1004
			广州市增城区中新镇坑贝村坑贝股份经济合作社	0.6264
			广州市增城区中新镇坑贝村毛村第一股份经济合作社	0.1941
			广州市增城区中新镇坑贝村下汤股份经济合作社	0.5318
			广州市增城区中新镇乌石村股份经济联合社	0.0555
			广州市增城区中新镇乌石村何屋岭股份经济合作社	0.0996
			广州市增城区中新镇乌石村何屋岭股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村牛迳股份经济合作社	0.0013

序号	片区名称	权属性质	权利人名称	面积 (公顷)
			广州市增城区中新镇乌石村牛迺股份经济合作社	3.291
		待明确权属	--	0.513
22	中新科技园片区二	集体土地所有权	广州市增城区中新镇大田村股份经济联合社	0.0001
			广州市增城区中新镇乌石村大公一股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村大公三股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村大公二股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村大公五股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村大公四股份经济合作社	0.0141
			广州市增城区中新镇乌石村牛迺股份经济合作社	0.615
			--	1.7205
		待明确权属	--	1.7205
23	中新镇大田片区	集体土地所有权	广州市增城区中新镇大田村苏塘第一股份经济合作社/广州市增城区中新镇大田村苏塘第三股份经济合作社/广州市增城区中新镇大田村苏塘第二股份经济合作社	8.2831
24	中新镇五联片区	集体土地所有权	广州市增城区中新镇五联村上围股份经济合作社/广州市增城区中新镇五联村骆屋股份经济合作社	0.8386
			广州市增城区中新镇五联村围墩股份经济合作社	0.0849
			广州市增城区中新镇五联村下围股份经济合作社	0.8081
			广州市增城区朱村街秀山村股份经济联合社	0
		待明确权属	--	0.1077
25	中新镇安良片区	集体土地所有权	广州市增城区中新镇安良村下岳股份经济合作社	1.0907
			广州市增城区中新镇大田村国扶股份经济合作社	0.0753
		待明确权属	--	0.0894
26	派潭镇东洞片区	集体土地所有权	广州市增城区派潭镇东洞村股份经济联合社	0.2511
总计				201.8681

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、开创融入湾区建设新局面，打造广州东部新动力源

（一）在“黄金内湾”中突出增城价值，进一步融湾发展

《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。

（二）承接广州东进战略，高水平建设东部中心“现代活力核”

《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 26 个成片开发片区，其中 24 个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、荔三产业带、公铁联运以及中新科技园等重大平台范围内，重点发展先进半导体、新型显示、智能网联新能源汽车等先进制造业，优化提升智能家居等传统制造业，培育发展新材料等新型产业，其中增城经济技术开发区核心区聚焦发展智能网联新能源汽车、新型显示、半导体与集成电路产业，增城火车站及周边发展食品饮料、生物医药、新材料等产业，中新科技园集聚发展

电子信息制造、检验检测、工业设计等产业，本次方案划定的片区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。

（三）衔接落实广州“十四五”规划，打造广州东部新动力源和增长极

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》，打造广州东部新动力源和增长极。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。推进增城经济技术开发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、中新科技园等“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

《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，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，含智能家居、休闲服装、食品饮料；培育三大新兴产业，含新材料、智能装备、科技金融。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、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区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

增天高速、增莞番高速公路等交通通道建设，将为增城区产业发展及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及国民经济和社会发 展年度计划衔接情况

《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。

目前，增城区“十五五”规划已开展前期课题研究工作，其中包括“十五五”时期加快建设全国先进制造业核心承载区的思路对策研究、“十五五”时期增城新质生产力发展思路对策研究、“十五五”时期增城以数碳赋能经济社会发展，推动生产力深度转型升级的路径研究、泛半导体产业园发展规划研究等，为增城区建设全国先进制造业核心承载区提供思路、目标、空间布局、重点任务。本次土地征收成片开发方案的地块布局、产业类型引进将结合“十五五”规划前期课题研究成果，为增城区先进制造业发展、生产转型升级赋能。

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规划执行情况和 2025 年计划草案的报告》提出的重点抓手进行了衔接。以产业创新和科技创新融合，在建设现代化产业体系上见行见效。加快培育战略性新兴产业，促进服务业融合发展，前瞻布局未来产业，着力构建“12613”现代化产业体系。聚力建设先进制造业基地重要承载区。以“双轮驱动”为引领，在提升城市核心功能上见行见效。以广州东部中心和环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区规划建设为牵引，持续优化空间、强化功能、提升品质。

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。

本次方案中涉及项目的实施年度计划为 2026 年、2027 年，因目前我区 2026 年、2027 年国民经济和社会发展规划年度计划未开始编制，方案中涉及的项目实施计划承诺在后续纳入我区最终印发的 2026 年、2027 年国民经济和社会发展规划年度计划。

（二）以产业创新和科技创新融合，在建设现代化产业体系上见行见效。加快培育战略性新兴产业，促进服务业融合发展，前瞻布局未来产业，着力构建“12613”现代化产业体系。**聚力建设先进制造业基地重要承载区。**做大做强集成电路、新型显示、智能网联汽车、新材料、低空经济等战略性新兴产业，谋划布局具身智能等未来产业赛道，加快中微、智达星空等一批重大项目建设，推动增芯二期、众山3D打印产业园等项目落地。提速建设智能传感器、高端电子信息新材料等园区以及环南香山片区，推动开发区朱村片区建设4000亩低空经济发展核心承载区，加快跑道型通用机场报批建设。落实数智创新计划，实施“四化改造”，支持装备制造、纺织服装等传统产业转型升级。**做强做优现代服务业。**培育壮大服务业规模，加强服务业招商引资力度，大力发展物流与供应链、研发设计、检验检测等生产性服务业。加快生产服务型国家物流枢纽建设，推进希音、智光等重点工程项目建设，构建“跨境电商+”产业链。优化和扩大文化、旅游、体育、养老等服务供给。**强化科技创新赋能。**促进产业科技互促双强，支持电子五所、湖大研究院、中汽研等科研平台壮大。强化创新主体培育，力争高新技术企业达1050家，引进各类创新创业项目不少于100个，推动“专精特新”“隐形冠军”企业集聚。大力引进智能传感器产业、新能源产业等创新型人才。

（三）以“双轮驱动”为引领，在提升城市核心功能上见行见效。以广州东部中心和环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区规划建设为牵引，持续优化空间、强化功能、提升品质。**高标准编制规划。**组织实施新一轮区级国土空间总体规划。科学开展“十四五”规划实施情况评估和“十五五”规划编制。争取市层面印发东部中心公服设施专项规划，做好滨江门户区等重点片区详规编制，全力推动东部中心上升为省级重大平台。完善环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区（增城片区）总体规划，编制区域协作、重点片区等发展规划，加快派潭高滩-正果老街先行区规划建设，打造引领区综合门户。提升综合交通能力。推动广州东至新塘五六线、佛穗莞城际等项目动工，加快新白广城际开通运营，争取广珠（澳）高铁新塘联络线纳入《广州铁路枢纽总图规划》。推进增天高速、新槎大桥、陈家林路等外联路网项目建设，推动正果驿站、正麻公路、增龙公路等项目完工，提速建设“最美旅游公路”“最美增江游”。**加强公共服务配套设施建设。**加快市第八医院、广州科教城医院、广州外国语学校、南樵中学等项目建设，推动东部体育中心、东部中心专业会展中心等开展前期工作，争取一批市级公服设施落户。加快大封门水库扩容工程、中新水厂建设，完成5项主网、9项配电线路迁改工程，新建5G基站800个。

图 4-1 增城区 2025 年国民经济和社会发展年度计划（节选）

二、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）支撑建设现代化产业体系

《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，推动高质量发展，将增城区建设成为“国际性综合交通枢纽重要门户、国家城乡融合发展示范区、东部中心重要承载区”。核心功能定位是国际科技创新中心重要承载区、文商旅融合发展示范区、全国先进制造业基地重要承载区、生态经济集聚区。

锚定工业“倍增”目标，坚持“产业园区化、园区专业化”发展

思路，着力打造智能传感器产业园、高端电子信息新材料产业园、汽车核心零部件产业园、低空经济产业园等重点平台，推动产业园区与产业规划、产业政策、产业资金、产业招商高度融汇、协同发力，加快推动形成“3+3+X”现代产业体系，全力推进国家级增城经济技术开发区扩容提质，打造更多“万亩千亿”园区平台。重点发展“芯显车”三大主导产业，培育发展低空经济、生物医药、平台经济为代表的新兴产业，赋能提升智能家居、纺织服装和食品饮料等传统优势产业。

本次规划方案主要位于增城经济技术开发区核心区、广州东部公铁联运、中新科技园、增城火车站以及荔三产业带等重大平台范围周边。

其中，增城经济技术开发区核心区为主要产业发展载体，重点发展半导体与集成电路（芯）、智能网联新能源汽车（车）、新型显示（显）等先进制造业产业，聚焦低空经济产业强链补链，打造湾区先进制造业中心。

以广汕公路为发展轴带，整合中新科技园、电子信息产业园、广州东部公铁联运枢纽等产业平台，重点发展低空经济、电子信息制造、新型储能、供应链管理、保税物流、跨境电商等产业，打造粤港澳大湾区创新型产研融合平台，发展无人机低空物流，打造广州东部国际物流港。

荔三产业带和增城站片区，聚焦发展食品饮料、生物医药、汽车

整车及零部件、高端装备制造等制造业，以及商务服务、科创服务、生活服务等生产性服务产业，打造战略性发展的科创湖区。

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 172.3698 公顷，共涉及占用现状耕地 17.0971 公顷（其中占用水田 12.8280 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	新塘镇长巷片区一	0.8713	0	0	0	0
2	新塘镇长巷片区二	4.6582	0.0114	0	0.0114	0
3	新塘镇白石片区	2.5057	0	0	0	0
4	永宁街长岗片区	9.5831	0	0	0	0
5	永宁街岗丰片区	1.9873	0	0	0	0
6	永宁街娄元片区	0.1774	0	0	0	0
7	永宁街塔岗片区	1.4208	0	0	0	0
8	永宁街翟洞片区	6.6166	0	0	0	0
9	石滩镇元美片区	0.9581	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
10	增江街陆村片区一	49.2220	2.1319	0.3369	1.795	0
11	增江街陆村片区二	6.8173	0	0	0	0
12	增江街陆村片区三	2.3694	0	0	0	0
13	荔湖街太平片区	2.2874	0	0	0	0
14	荔湖街罗岗片区	2.8225	0	0	0	0
15	荔城街金竹片区	0.8093	0	0	0	0
16	朱村街朱村片区一	0.3866	0	0	0	0
17	朱村街朱村片区二	15.4141	9.9165	9.8999	0.0166	0
18	朱村街朱村片区三	0.2472	0.2121	0.2121	0	0
19	中新镇坑贝片区	2.1165	1.0261	1.0261	0	0
20	中新镇集丰片区	40.1263	3.4984	1.353	2.0478	0.0976
21	中新科技园片区一	6.9940	0	0	0	0
22	中新科技园片区二	2.3497	0.0001	0	0.0001	0
23	中新镇大田片区	8.2831	0.3006	0	0.3006	0
24	中新镇五联片区	1.8393	0	0	0	0
25	中新镇安良片区	1.2555	0	0	0	0
26	派潭镇东洞村	0.2511	0	0	0	0
总计		172.3698	17.0971	12.8280	4.1715	0.0976

（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 62.4588 公顷,水田指标 41.5958 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 17.0971 公顷,占用水田 12.8280 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。

四、生态环境分区管控分析

本次土地征收共划定 26 个成片开发区域，片区总面积为 201.8681 公顷，主要用途为商业、工业和公益性用地，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。

本方案划定的成片范围大部分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工业污染重点管控区和一般管控区。

涉及重点管控区的片区拟建项目将在开展建设前征求生态部门

意见，严格按照重点管控区管控要求做好行业准入，规划用途为产业的项目根据管控要求做好项目用地布局、生产工艺、环保设施、节水设备等设计方案，降低对周边环境影响，从源头控制用水、排水；规划用途为商业用地的项目，根据管控要求做好商业功能分区、用水量预测以及全流程的污水分流处理、污水排放，确保项目建成后，减少水资源浪费和环境污染，符合所在管控区要求。

2、与大气环境质量底线衔接情况

根据管控方案，本次土地征收成片开发方案划定的 26 个片区位于管控方案生态环境分区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。

针对大气环境在区域布局管控中提出具体要求，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。方案中处于大气环境质量底线中的大气污染高排放重点管控区和大气受体敏感重点控制区的片区，不涉及排放有毒有害大气污染物的工业建设项目，片区将优先引入先进制造业项目，涉及的拟建项目在开展建设前征求生态部门意见，根据项目类型的大气排放特征，充分考虑项目及其带动的上下游产业链，分析污染物和碳排放情况与减排潜力，预测规划实施可能产生的不良影响制定配套区域污染物削减方案，采取有效的

污染物区域削减措施，使用清洁燃料，保证后续在实施开发建设时，片区内生产建设过程中的大气污染物减排及有毒有害气体排放得到有效管控。

3、土壤环境风险控制底线

根据管控方案，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，不涉及优先保护单元。

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。

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（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的相衔接。

（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公共管理与公共服务设施用地、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，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30%的要求。

本次土地征收成片开发划定26个片区，总面积201.8681公顷，公益性用地总面积75.7020公顷，总体公益性用地比例为37.50%。

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	新塘镇长巷片区一	1.2423	0.3703	29.81%
2	新塘镇长巷片区二	5.8747	1.8369	31.27%
3	新塘镇白石片区	2.5057	1.6235	64.79%
4	永宁街长岗片区	11.7323	6.0697	51.73%
5	永宁街岗丰片区	1.9873	0	0.00%
6	永宁街娄元片区	0.1774	0.1774	100.00%
7	永宁街塔岗片区	2.3167	2.3166	100.00%
8	永宁街翟洞片区	6.6166	1.1338	17.14%
9	石滩镇元美片区	0.9581	0	0.00%
10	增江街陆村片区一	63.3223	18.2692	28.85%
11	增江街陆村片区二	13.5485	6.6197	48.86%
12	增江街陆村片区三	2.3694	0	0.00%

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
13	荔湖街太平片区	2.2874	0.2787	12.18%
14	荔湖街罗岗片区	4.4826	3.0981	69.11%
15	荔城街金竹片区	2.8656	2.8719	100.22%
16	朱村街朱村片区一	0.3866	0.0526	13.61%
17	朱村街朱村片区二	15.4141	10.7362	69.65%
18	朱村街朱村片区三	0.2472	0.2228	90.13%
19	中新镇坑贝片区	2.4343	1.2701	52.18%
20	中新镇集丰片区	40.1263	14.3164	35.68%
21	中新科技园片区一	6.994	1.2134	17.35%
22	中新科技园片区二	2.3497	0.7355	31.30%
23	中新镇大田片区	8.2831	0.6987	8.44%
24	中新镇五联片区	1.8393	1.7905	97.35%
25	中新镇安良片区	1.2555	0	0.00%
26	派潭镇东洞片区	0.2511	0	0.00%
总计		201.8681	75.7020	37.50%

第六章 实施计划

本方案成片范围内共安排 28 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两年（即 2026-2027 年）。其中拟于 2026 年实施的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 2026 年用地报批计划，2027 年计划实施项目已选址且正在开展征地报批前期工作，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主要集中在 2026 年。本次方案拟实施征地地块面积共 172.3698 公顷。其中，2026 年拟实施征地 81.8333 公顷，2027 年拟实施征地 90.5365 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	拟征地面积
1	新塘镇长巷片区一	长巷村产业地块一	2026	0.8713
2	新塘镇长巷片区二	长巷村产业地块二	2027	4.6582
3	新塘镇白石片区	白石村商业地块一	2026	2.5057
4	永宁街长岗片区	长岗村产业地块一	2026	2.0033
		长岗村产业地块二	2026	7.5798
5	永宁街岗丰片区	岗丰村商业地块	2026	1.9873
6	永宁街娄元片区	娄元村商业地块	2027	0.1774
7	永宁街塔岗片区	塔岗村产业地块	2026	1.4208
8	永宁街翟洞片区	翟洞村商业地块	2026	6.6166
9	石滩镇元美片区	元美村商业地块	2026	0.9581
10	增江街陆村片区一	陆村村产业地块一	2027	49.222
11	增江街陆村片区二	陆村村产业地块二	2027	6.8173
12	增江街陆村片区三	陆村村产业地块三	2027	2.3694

序号	片区名称	拟安排项目	征收时序	拟征地面积
13	荔湖街太平片区	太平村产业地块	2027	2.2874
14	荔湖街罗岗片区	罗岗村商业地块	2026	2.8225
15	荔城街金竹片区	金竹社区商业地块一	2027	0.0722
		金竹社区商业地块二	2027	0.7371
16	朱村街朱村片区一	朱村社区产业地块	2026	0.3866
17	朱村街朱村片区二	朱村村产业地块一	2027	15.4141
18	朱村街朱村片区三	朱村村产业地块二	2027	0.2472
19	中新镇坑贝片区	坑贝村产业地块	2026	2.1165
20	中新镇集丰片区	集丰村产业地块	2026	40.1263
21	中新科技园片区一	乌石-坑贝产业地块一	2026	6.994
22	中新科技园片区二	乌石-坑贝产业地块二	2026	2.3497
23	中新镇大田片区	大田村产业地块	2027	8.2831
24	中新镇五联片区	五联村产业地块	2026	1.8393
25	中新镇安良片区	安良村产业地块	2026	1.2555
26	派潭镇东洞片区	东洞村商业地块	2027	0.2511

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 172.3698 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，落实建设项目共 28 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 18 个，拟安排项目主要用途为商业用地片区共有 8 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，一定程度上缓解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，保障产业用地约 156 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，促进增城区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。按照各重点园区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，提供约 8 千个就业机会，助力提高居民收入。参照近年增城区工业用地单位建筑面积从业人口 180 m²/人，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 9 千个就业机会。通过产业空间的供给，积极推动增城经济技术开发区项目的开发建设，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，增城区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 60 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。

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，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。

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约 20 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 26 个土地征收成片开发片区中,成片开发范围总面积 201.8681 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,属于广州市中心城区范围外,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 30%,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。