**广州市增城区2024年度土地征收**

**成片开发方案（第一批）**

**征求意见稿**

**编制单位：广州市增城区人民政府**

**编制时间：二〇二四年一月**

**目录**

**[一、 基本情况](#_Toc156492368)** [3](#_Toc156492368)

**[二、 必要性及主要内容](#_Toc156492369)** [3](#_Toc156492369)

**[（一） 实施必要性](#_Toc156492370)** [3](#_Toc156492370)

[1、开创融入湾区建设新局面，打造广州东部综合门户 3](#_Toc156492371)

[2、支撑重大产业平台发展，构筑更具竞争力的现代化产业体系 5](#_Toc156492372)

[3、化空间品质，打造宜居宜业宜养宜游的“岭南生态宜居美地” 6](#_Toc156492373)

[4、完善城市配套设施建设，实现城市提质需求 6](#_Toc156492374)

**[（二）主要用途及功能](#_Toc156492375)** [7](#_Toc156492375)

**[（三）实施计划](#_Toc156492376)** [8](#_Toc156492376)

**[三、](#_Toc156492377)****[公益性用地分析](#_Toc156492377)** [8](#_Toc156492377)

**[四、 效益分析](#_Toc156492378)** [8](#_Toc156492378)

**[（一）土地利用效益](#_Toc156492379)** [8](#_Toc156492379)

**[（二）经济效益](#_Toc156492380)** [9](#_Toc156492380)

**[（三）社会效益](#_Toc156492381)** [9](#_Toc156492381)

**[（四）生态效益](#_Toc156492382)** [10](#_Toc156492382)

**[五、 权益保障](#_Toc156492383)** [12](#_Toc156492383)

按照《中华人民共和国土地管理法》《土地征收成片开 发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《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）等法律法规的相关规定，依据《广州市增城区国民经济和社会发展规划》、《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035）》 , 广州市增城区 人民政府组织编制了 《广州市增城区2024年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称《方案》）。《方案》内容如下：

**一、 基本情况**

本次上报的《方案》总面积248.9012公顷，其中国有土地47.0724公顷，集体土地201.8288公顷，涉及新塘镇新墩村、永宁街翟洞村、宁西街下元村等9个镇（街）25个村，土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地194.6503公顷。其中农用地115.8738公顷（含耕地8.4138公顷），建设用地78.7765公顷，未利用地0公顷。

**二、 必要性及主要内容**

**（一） 实施必要性**

**1、开创融入湾区建设新局面，打造广州东部综合门户**

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出至2035年大湾区形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式，体现了对新兴产业和重大创新载体的支持力度。增城应主动服务粤港澳大湾区国际科技创新中心建设，对接广深港澳科技创新走廊沿线重大创新平台，重点围绕新一代信息技术、生命健康、先进制造业等领域，谋划广深产业创新合作园，探索与深圳宝安、广州黄埔等地区结对共建战略合作，共同推进产业、创新、制度、服务跨区域协同，打造广深产业合作示范区。积极落实穗莞协同合作，探索增城中南部街镇与东莞北部街镇协同发展，推动东江两岸滨江区域的融合发展。增城区坚持创新在现代化建设全局中的核心地位，聚焦国家经济技术开发区、国家城乡融合发展试验区等重大战略平台建设，全面融入广深港澳科技创新走廊，借力大湾区国际科技创新中心建设，面向重点领域重点产业，着重提升应用创新和成果转化“两大能力”，建设科技创新强区，打造湾区中部创新节点和智造新城。

对接《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，打造广州东部综合门户。主动对接广州东部沿江发展带规划部署，加强交通快速化联通，推动新塘东江新城等沿江片区以及广州东部枢纽商务区城市更新和功能置换，构筑高品质的产城融合发展空间，与黄埔、天河、海珠串珠成链，推动广州东部沿江发展带向增城延伸，共同打造集总部、金融、科创、智造于一体的广州东部发展驱动引擎。推进增城经开区与广州开发区联动发展，对接辐射珠江东岸电子信息产业带，主动承接广州开发区产业外溢，围绕新一代信息技术、生物医药、数字经济、新基建等领域开展务实合作，推动园区互动，深化产业互补，联动广州开发区做强广州东部创新经济增长极。

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、广州东部交通枢纽中心商务区等“十四五”重大产业平台建设，加快优化增城区的产业对接、创新融合、区域协同作用，与粤港澳大湾区、广州发展充分融合、共谋大势。

**2、支撑重大产业平台发展，构筑更具竞争力的现代化产业体系**

《增城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确提出，未来增城区要围绕现代化中等规模生态城区总定位，着力建设湾区中部智造新城、广州东部枢纽中心和岭南生态宜居美地，全面推进高质量发展。“十四五”期间，强化国家级平台引领赋能，坚持国家级增城经济技术开发区、国家城乡融合发展试验区“两区”带动，通过构筑外联内优的交通干道网络融入湾区一体化发展，打造广州东部新动力源和增长极。

根据增城区“十四五”规划，增城区以“育集群、强链条、建生态”为路径，推动战略性新兴产业和先进制造业协同发展，加快构建高端高质高新的现代化产业体系。实施产业集群发展“333”工程，打造三大千亿级产业集群，含汽车及新能源汽车、新一代信息技术、大健康产业；提升三大百亿级产业集群，含职能家居、休闲服装、食品饮料；培育三大新兴产业，含新材料、智能装备、金融科技。着力发展总部经济，加快推动广州东部交通枢纽商务区、荔湖新城建设成为两大标志性总部经济集聚区；依托广州东部交通枢纽中心、增城南站、增城西站等交通枢纽建设，实施片区综合开发，大力培育发展商务商贸、酒店会展、现代物流、电子商务、信息服务、科技服务等现代服务业产业集群。

通过本次成片开发方案的编制实施，保障国家级增城经济技术开发区、广州东部交通枢纽中心商务区、翟洞工业园区等重点产业项目的土地征收与开发建设工作顺利实施，支撑增城区重大产业平台落地，构筑更具竞争力的现代化产业体系，为建设创新平台提供用地和空间支持。

**3、化空间品质，打造宜居宜业宜养宜游的“岭南生态宜居美地”**

增城区提出构筑“一轴一带四片区”的空间发展新格局，以“一轴一带四片区”引领“南聚北优”向纵深发展。“一轴”为中部城市功能提升轴，“一带”为由南向北纵深发展带，以及南部增城经开区、西部科教新区、中部高品质城区和北部派潭白水寨风景名胜区四大功能片区。新塘、荔城等加快激发老城市新活力，大湾区科教新区、荔湖新城、东江新城推动综合城市功能显著提升，共同构建一流基础设施、一流公共服务、一流营商环境，宜业宜居宜养宜游“品质之区”的城市形象，形成“产城一体、产城共荣”新城市发展格局。

本次成片开发包含了“一轴”中的中部城市功能提升轴，加快激发老城市新活力，推动城区的品质提升；“一带”中的由南向北纵深发展带和四大功能片区中的增城国家经济技术开发区和西部科教城，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。

**4、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17个片区内规划了教育设施用地、商业服务业设施用地、公园绿地等配套设施用地。所需的公共服务设施用地如文化设施、教育设施、体育设施、医疗设施等，以及重要的市政环卫设施用地等，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。

**（二）主要用途及功能**

本次成片开发拟实施17个项目。主要用途为工业、商服。

通过成片开发进一步完善公共基础设施建设、提升公共服务能力及改善城市生态系统等。

| **序号** | **片区名称** | **片区面积** | **土地用途** | **主要实现功能** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 新塘镇新墩片区 | 1.6409 | 商服 | 商服 |
| 2 | 新塘镇小迳片区 | 11.6151 | 商服 | 商服 |
| 3 | 新塘镇白江片区 | 0.3836 | 工业 | 工业 |
| 4 | 永宁街翟洞片区一 | 28.1720 | 工业 | 工业 |
| 5 | 永宁街翟洞片区二 | 21.7428 | 商住 | 商住 |
| 6 | 永宁街塔岗-公安片区 | 33.4936 | 商住 | 商住 |
| 7 | 宁西街下元片区 | 17.5681 | 工业 | 工业 |
| 8 | 仙村镇基岗片区 | 3.1942 | 工业 | 工业 |
| 9 | 仙村镇沙滘片区 | 27.9927 | 工业 | 工业 |
| 10 | 石滩镇岗贝-马修片区 | 45.7129 | 工业 | 工业 |
| 11 | 增江街西山片区 | 2.5732 | 工业 | 工业 |
| 12 | 朱村街联兴片区 | 5.6670 | 商服 | 商服 |
| 13 | 小楼镇腊圃片区 | 8.7676 | 乡村振兴产业地块 | 乡村振兴产业地块 |
| 14 | 小楼镇西境片区 | 16.1060 | 商服 | 商服 |
| 15 | 派潭镇榕树吓片区 | 4.1070 | 乡村振兴产业地块 | 乡村振兴产业地块 |
| 16 | 派潭镇上九陂片区 | 1.8799 | 商服 | 商服 |
| 17 | 派潭镇高滩-背阴片区 | 18.2846 | 商服 | 商服 |
| 合计 | 248.9012 | / | / |

**（三）实施计划**

方案实施计划为2026年，实施期限为1年，并纳入相关年度的国民经济和社会发展年度计划，计划实施面积194.6503公顷。

**三、** **公益性用地分析**

成片开发范围内公益性用地包括交通、能源、供电等基础设施用地，学校、医院、公园等公共服务设施用地，以及防护绿地等其他公益性用地。公益性用地总面积103.1195公顷，占成片开发总面积的41.43%，符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）、《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）等有关公益性要求。

**四、 效益分析**

**（一）土地利用效益**

**增存联动，激发土地活力。**本次土地征收工作以保障产业与民生项目落地为目的，在充分衔接国土空间总体规划、土地利用总体规划、城市总体规划的基础上，结合增城区发展时序，合理对新增建设用地进行空间布局，满足增城区近期建设用地需求。同时，针对存量建设用地进行适当整合，以提升存量土地效能，为缓解增城区建设用地供需矛盾提供有效抓手，提高建设用地集约利用水平，引导新时代土地利用向高质量发展模式进行转变。

**合理配置土地资源，优化土地利用效能，落实建设项目共17项，保证增城区重点项目落地。**通过本次成片开发，进一步理清城市建设和产业发展之间的关系。通过本次土地成片开发的实施，一方面将提高产业用地的供给，将为国家级增城经开区、广州东部枢纽等重大平台提供用地支撑和高品质产业空间；另一方面通过零碎空间的腾挪规整，解决土地利用“碎片化”的问题，提高土地利用水平，促进节约集约利用，为增城区提供居住和公共服务设施用地，提升增城区空间品质，一定程度上缓解增城区职住平衡和服务设施建设的水平，是促进落实增城区“双区”建设、“双城”联动发展战略的重要抓手。

**（二）经济效益**

**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夯实的基础，立足于广州东部中心、穗莞惠联动门户、国家城乡融合发展试验区三大目标，构建“南聚北优 双核两极”的城乡空间格局，聚焦重大平台建设，坚持先进制造业当家，促进实施产业用地万亩计划、工业投资倍增计划、招商引资“双百”计划。拟通过用地成片开发，加快区域产业升级与经济格局重构，保障产业用地供给，促进增城融入湾区产业和创新发展格局。

**合理配置土地资源，结合重大平台发展方向，打造先进制造产业集群。**围绕《广州市增城区产业发展规划（2021-2030年）》提出的湾区先进制造与现代服务产业新高地的愿景定位，本次方案为增城国家级经济技术开发区、广州东部枢纽地区等重大产业发展平台的建设提供更充裕的用地空间，按照各重点平台现状及规划产业发展方向按需引进了优质项目，构建先进制造产业链条。

**聚焦高端产业引领，为强化招商引资做好空间供给的保障。**本次成片开发方案聚焦高端产业创新引领，落实的商业服务业设施用地吸引更多重点企业总部进驻，强化了重点企业带动作用，推动区内重点企业带动产业链稳定发展，力促新增企业释放产能。

**（三）社会效益**

**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。

**保障相关权利人合法权益的同时，推动项目落地，与村社达成共识。**通过项目落地可有力保障增城区近期产业发展、城市更新等产业与民生类项目的土地征收报批工作，并进一步推动留用地项目的土地征收报批工作。同时，考虑相关村社集体发展需求，切实保障被征地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略实施，逐步提高农民人均可支配收入，将城乡收入比缩小到1.9:1以内。

**（四）生态效益**

**落实底线管控要求，确保生态环境安全，做到“零”压占。**本次成片开发方案在编制时，重点关注底线管控的要求，所划范围不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线等生态底线管控要求，符合生态环境保护要求。具体项目实施建设时应结合项目类型采取有效的措施，控制及削减对环境的影响，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响。在后续征收范围的建设过程中，应关注地区的自然特征与现状情况，避免破坏区域的自然生态环境，结合详细规划设计提供多元的城市生态空间。

**建设绿美增城，促进生态保护，同时提升城市品质。**本次成片开发方案划定后，新增公园绿地、防护绿地有利于营造良好的城乡居住环境，持续改善生态环境功能，提升生态环境质量，推动建立与增城区自然格局相匹配、与城市可持续发展框架协调、与城市功能布局结构契合、体现生态城市特色和文化底蕴的城市绿地系统，创建“现代化生态之城”

**加强生态环境治理，结合生态环境分区管控方案，提升区域生态环境品质。**本次方案所开展的项目安排符合《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》提出的各项要求，符合环境管控单元的分类管控要求及生态环境准入要求，不占用生态保护红线及一般生态空间，确保不突破环境质量底线和资源利用上线。根据分区管控要求，针对水环境、大气环境等要素细类在区域布局管控中提出具体要求。本次方案将限制不符合产业规划、效益低、能耗高、产业附加值较低的产业和落后生产能力逐步退出或关停，鼓励引导汽车制造业、新材料等先进制造业发展，并强化达标监管。

**五、 权益保障**

《方案》经批准后，在实施征地阶段严格履行征地程 序，做好征地补偿安置工作，确保被征地农民原有生活水

平不降低、长远生计有保障。