广州市增城区2025年度土地征收成片开发方案（第三批）

广州市增城区人民政府

2025年11月

目 录

第一章 概述 1

一、编制背景 1

二、编制原则 4

三、编制依据 6

（一）相关法律、法规和规范性文件 6

（二）相关规划 7

第二章 基本情况 8

一、 增城区总体情况 8

（一）区位交通 8

（二）自然条件 9

（三）社会经济发展情况 9

二、 成片开发总体情况 11

（一）成片开发范围基本情况 11

（二）成片开发范围周边基础设施条件 15

（三）拟征地项目情况 15

三、土地利用现状情况 16

四、土地权属调查情况 19

第三章 成片开发必要性分析 24

一、 落实省委“1310”具体部署、市委1312思路举措，奋力打造广州高质量发展动力源 24

二、 支撑重大产业平台发展，构筑更具竞争力现代化产业体系 26

三、 完善城市配套设施建设，实现城市提质需求 28

四、 进一步提升土地节约集约利用水平，提高土地利用效率 29

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及年度计划衔接情况 30

（一）与国民经济和社会发展规划衔接情况 30

（二）与国民经济和社会发展计划衔接情况 31

二、 与国土空间总体规划衔接情况 33

（一）符合国土空间规划管控总体要求.....33
（二）深化构建“南聚北优”发展格局.....33
三、 耕地保护情况.....38
（一）不涉及永久基本农田.....38
（一）占用耕地情况.....38
（三）补充耕地情况.....39
（四）耕作层剥离再利用.....40
四、 生态环境分区管控分析.....41
五、 不存在不得批准成片开发方案的情形.....44
（一）不涉及永久基本农田和生态保护红线.....44
（二）不存在大量批而未供或者闲置土地.....44
（三）行政区域内开发区不存在土地利用效率低下的情形.....45
（四）行政区域内未设立国家级新区.....45
（五）不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形.....45
六、 与其它相关规划衔接情况.....46
（一）成片开发范围与城市环境总体规划的衔接情况.....46
（二）与饮用水水源保护区衔接情况.....46
（三）与古树名木衔接情况.....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.....52
三、 社会效益评估.....53
四、 生态效益评估.....55
第八章 结论.....57

第一章 概述

一、编制背景

习近平代表第十九届中央委员会向党的二十大作报告提出“到二〇三五年，我国发展的总体目标是：经济实力、科技实力、综合国力大幅跃升，人均国内生产总值迈上新的大台阶，达到中等发达国家水平；实现高水平科技自立自强，进入创新型国家前列；建成现代化经济体系，形成新发展格局，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化”。“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是土地制度改革的关键五年。

作为经济增长的核心要素，土地资源的配置效率对经济增长和实现高质量发展起着重要作用。新时代推进农村土地制度改革，要坚持把依法维护农民权益作为出发点和落脚点，通过“推进以人为核心的新型城镇化”，推动区域协调发展，最终实现高质量发展。统筹推进土地征收成片开发，坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重生态环境保护，强化资源节约集约利用，推动增城区城市健康可持续发展。

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、部分被征地农民合法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。修正的《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，新修正的《土地管理法》虽将房地产、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，且由政府进行成片开发更有利于统筹城市建设。为此，新修正的《土地管理法》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用地的，符合公共利益的

要求，可以依法实施征收土地。

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》规定县级以上地方人民政府依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见，并经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，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。土地征收成片开发还应当注重保护耕地，注重节约集约用地，注重生态环境保护，涉及占用永久基本农田的、市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的、各类开发区、城市新区土地利用效率低下的不得批准土地征收成片开发方案。

2024 年 12 月 30 日，广东省自然资源厅印发《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，以下简称《通知》）。《通知》主要明确了土地征收成片开发范围、编制、审批、调整求、监督管理等要求，进一步规范了我省土地征收成片开发工作，切实维护被征地农民合法权益。

按照中央经济工作会议的部署，认真落实省委“1310”具体部署和市委“1312”思路举措，瞄准东部中心“现代活力核”“新广州”全新战略定位，深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”，高标准高水平推进建设环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区，奋力打造广州高质量

发展动力源。增城区响应省、市有关工作部署，抢抓广州东部中心开发建设、环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区规划建设“双轮驱动”重大发展机遇，乘势而上，根据《土地管理法》《广州市增城区2024年国民经济和社会发展计划执行情况与2025年计划草案的报告》等相关文件要求，结合增城区国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划及实际发展需要，按照《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）》要求编制本次土地征收成片开发方案。

二、编制原则

深入贯彻落实党的二十大精神，坚持新发展理念和坚持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》（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》；

（5）《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）；

（6）《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）；

（7）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

（8）《城市居住区规划设计规范》（2018 年）；

（9）《广州市社区公共服务设施设置标准（修订）》（2014）；

（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）；

（13）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）。

第二章 基本情况

一、增城区总体情况

增城区是广州市辖区，位于广东省中部、广州市东部，东江下游北岸，罗浮山西面；东与惠州市接壤，南与东莞市隔江相望，西与黄埔区毗邻，北与从化区和龙门县接界。面积1616.47平方公里，辖7镇6街道，285个行政村和57个居委会，总面积1616.47平方公里。2023年末全区常住人口158.67万人，位列全市第6，占全市人口比例8.43%。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，2024年度位列全国综合实力百强区第16位、全国投资潜力百强区第26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。

增城区人民政府所在地荔湖街，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，属于季风海洋气候，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%。近年来重大项目建设扎实推进，招商引资成效明显，首次上榜“全国创新百强区”，对推动全区经济高质量发展发挥了重要作用。

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以“三区三线”划定成果，避让永久基本农田、生态保护红线，以国土空间总体规划确定的城镇建设用地为前提，结合已批成片开发范围、用地权属等情况，共划定38个成片开发范围，成片开发范围总面积为117.4228公顷，涉及新塘镇、宁西街、中新镇、朱村街、荔城街、石滩镇、派潭镇共7个镇（街）。各开发片区详细情况如下：

表 2- 1 成片开发片区基本情况表

序号	片区名称	成片开发范围位置	成片开发范围面积（公顷）
1	新塘镇乌石片区	片区位于新塘镇乌石村，东至乌石大道，西至龙田东路，南至乌石大道，北至广园快速路。	1.0913
2	新塘镇南安片区	片区位于新塘镇南安村,东至广州市斐特思学校,西至陈家林路，南至创学路，北至增科路。	6.8129
3	宁西园区片区	片区位于宁西街湖东村，东至湖东村西湖街，西至仙宁路，北至林地，南至仙宁路。	4.8111
4	中新公铁联运片区	片区位于中新镇莲塘村、慈岭村，东至罗岭二路，西至南香路，北至梁屋旧街居民点，南至合罗岗水库。	22.3143
5	中新镇联丰片区	片区位于中新镇联丰村，东至林地，西至新新大道北，北至新宁西路，南至花莞高速。	2.7208
6	中新科技园片区	片区位于中新镇乌石村，东至乌石南二路，西至坑贝水，北至乌石一路，南至二横路。	30.8381
7	朱村街南岗片区	片区位于朱村街南岗村，东至巷北路，西至广州市农友公司，北至广州市靖丰金属塑料制品有限公司,南至广州市上杨五金有限公司。	0.3535
8	朱村街山角片区	片区位于朱村街山角村，东至巷北路，西至空地，北至墩岗东北路，南至深坑截洪渠。	2.0218

序号	片区名称	成片开发范围位置	成片开发范围面积（公顷）
9	荔城街庆丰片区	片区位于荔城街金星村，东至林地，西至金盛路，北至嘉汇四季阳光，南至林地。	1.1933
10	石滩镇塘头片区	片区位于石滩镇塘头村，东至料桥坑水库，西至水塘，北至林地，南至广州市增城荣灿农场。	3.7236
11	派潭镇上九陂片区一	片区具体位于派潭镇上九陂村，东至香江健康山谷，西至村道，北至白水寨大道，南至增城亚利斯香江度假别墅。	2.3375
12	派潭镇上九陂片区二	片区位于派潭镇上九陂村长坑河东侧，东至果园，西至农田，北至果园，南至农田。	0.4317
13	派潭镇上九陂片区三	片区位于派潭镇上九陂村长坑河东侧，东至农田，西至秘境云溪露营地，北至果园，南至农田。	0.2696
14	派潭镇上九陂片区四	片区位于派潭镇上九陂村长坑河西侧，东至果园，西至农田，北至果园，南至村道。	1.3045
15	派潭镇上九陂片区五	片区位于派潭镇上九陂村长坑河东侧，东至农田，西至果园，北至林地，南至果园。	0.2103
16	派潭镇上九陂片区六	片区位于派潭镇上九陂村，东至石新路，西至环湖路，北至上九陂村交通安全劝导站，南至果园。	1.0303
17	派潭镇上九陂片区七	片区位于派潭镇上九陂村，东至果园，西至石马龙水库碧道，北至果园，南至天庆湖。	0.0247
18	派潭镇上九陂片区八	片区位于派潭镇上九陂村，东至果园，西至果园，北至果园，南至天庆湖。	0.0160
19	派潭镇上九陂片区九	片区位于派潭镇上九陂村，东至石新路，西至果园，北至石新路，南至林地。	0.1019
20	派潭镇上九陂片区十	片区位于派潭镇上九陂村，东至村民住宅，西至天庆湖，北至林地，南至林地。	0.0929
21	派潭镇上九陂片区十一	片区位于派潭镇上九陂村，东至林地，西至天庆湖，北至林地，南至湖岸小舍。	0.0177
22	派潭镇上九陂片区十二	片区位于派潭镇上九陂村、高滩村，东至天阳湖，西至中石化充电站，北至白水寨大道，南至天阳湖。	0.4327
23	派潭镇上九陂片区十三	片区位于派潭镇上九陂村，东至天庆湖，西至高滩河，北至天庆湖，南至草地。	1.7589
24	派潭镇高滩片区一	片区位于派潭镇高滩村，东至白水寨乡村生态公园停车场，西至榕树吓村榕一路,北至山边云墅别墅,南至白水寨乡村生态公园。	2.8843
25	派潭镇高滩片区二	片区位于派潭镇高滩村，东至白水寨乡村生态公园，西至白水寨乡村生态公园，北至白水寨乡村生态公园停车场，南至坳头路。	3.1901
26	派潭镇高滩片区三	片区位于派潭镇高滩村，东至高滩河，西至坳头路，北至高滩河，南至高滩杨屋路。	2.0427
27	派潭镇高滩片区四	片区位于派潭镇高滩村，东至坳头路二巷，西至天显湖，北至坳头路，南至林地。	0.2679

序号	片区名称	成片开发范围位置	成片开发范围面积（公顷）
28	派潭镇高滩片区五	片区位于派潭镇高滩村，东至林地，西至天显湖，北至天显湖，南至林地。	0.0535
29	派潭镇高滩片区六	片区位于派潭镇高滩村，东至林地，西至林地，北至林地，南至空地。	0.0165
30	派潭镇高滩片区七	片区位于派潭镇高滩村，东至坳头路，西至高滩河，北至农田，南至乡道 301。	10.9353
31	派潭镇高滩片区八	片区位于派潭镇高滩村，东至空地，西至坳头路，北至坳头居民点，南至空地。	0.5832
32	派潭镇高滩片区九	片区位于派潭镇高滩村，东至林地，西至村道，北至林地，南至乡道 301。	1.4808
33	派潭镇高滩片区十	片区位于派潭镇高滩村，东至松柏塑居民点，西至园地，北至高滩河，南至广州白水寨嘉华温泉酒店。	9.2736
34	派潭镇高滩片区十一	片区位于派潭镇高滩村，东至森林海旅游度假区水域迷城，西至高滩河，北至森林海旅游度假区丛林餐厅，南至空地。	0.4827
35	派潭镇高滩片区十二	片区位于派潭镇高滩村，东至高滩河，西至森林海旅游度假区，北至森林海旅游度假区，南至高滩河。	0.3636
36	派潭镇高滩片区十三	片区位于派潭镇高滩村，东至天阳湖，西至森林海旅游度假区，北至天阳湖，南至森林海旅游度假区。	1.2757
37	派潭镇高滩片区十四	片区位于派潭镇高滩村，东至长坑河，西至森林海旅游度假区，北至天阳湖，南至长坑河。	0.4457
38	派潭镇高滩片区十五	片区位于派潭镇高滩村、上九陂村，东至长坑河，西至天阳湖，北至白水寨大道，南至森林海旅游度假区。	0.2178
合计			**117.4228**

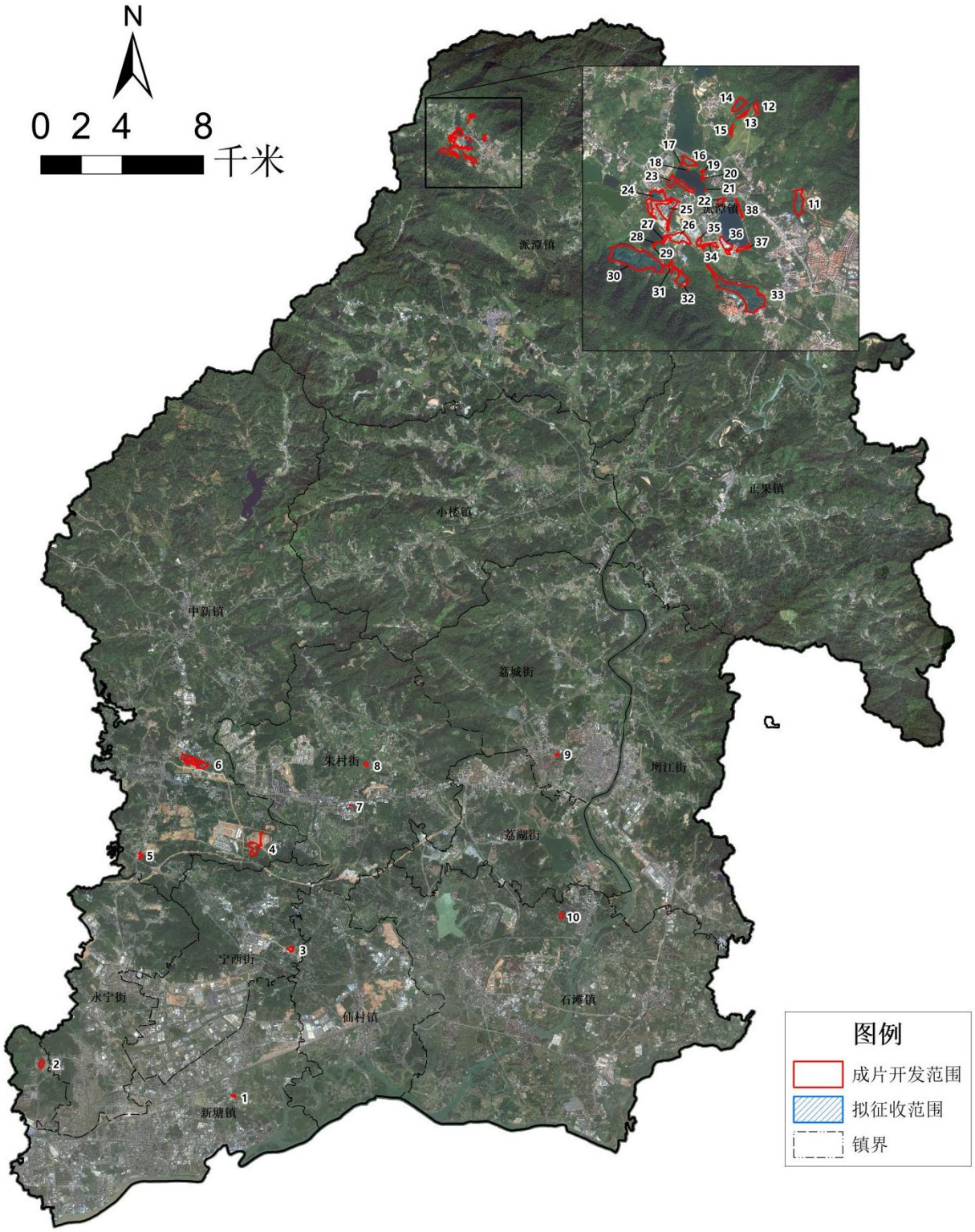


图 2- 1 成片开发范围分布图

（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38个成片开发范围，成片开发范围总面积为117.4228公顷，涉及新塘镇、宁西街、中新镇、朱村街、荔城街、石滩镇、派潭镇共7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，小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，具备一定的城市综合服务能力。

（三）拟征地项目情况

本次土地征收成片开发划定38个片区，成片开发区域总面积117.4228公顷，涉及征地总面积96.1561公顷，拟安排项目14个共39个征收地块。成片开发范围内的主导用途以商业、产业为主，详细信息见下表：

表 2- 2 成片开发片区基本情况表

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
1	新塘镇乌石片区	乌石村产业地块	产业	1.0913	1.0913
2	新塘镇南安片区	南安村商业地块一	商业	6.8129	6.8129
3	宁西园区片区	宁西园区产业地块	产业	4.8111	4.8111
4	中新公铁联运片区	莲塘村产业地块	产业	22.3143	0.7114
		慈岭村产业地块			0.3362
5	中新镇联丰片区	联丰村产业地块	产业	2.7208	2.7208
6	中新科技园片区	中新乌石村产业地块	产业	30.8381	30.8381
7	朱村街南岗片区	南岗村商业地块	商业	0.3535	0.3535
8	朱村街山角片区	山角村商业地块	商业	2.0218	2.0218
9	荔城街庆丰片区	庆丰村商业地块	商业	1.1933	1.1933

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
10	石滩镇塘头片区	塘头村商业地块	商业	3.7236	3.7236
11	派潭镇上九陂片区一	上九坡村商业地块一	商业	2.3375	2.3375
12	派潭镇上九陂片区二	上九坡村商业地块二	商业	0.4317	0.4317
13	派潭镇上九陂片区三	上九坡村商业地块三	商业	0.2696	0.2696
14	派潭镇上九陂片区四	上九坡村商业地块四	商业	1.3045	1.3045
15	派潭镇上九陂片区五	上九坡村商业地块五	商业	0.2103	0.2103
16	派潭镇上九陂片区六	上九坡村商业地块六	商业	1.0303	1.0303
17	派潭镇上九陂片区七	上九坡村商业地块七	商业	0.0247	0.0247
18	派潭镇上九陂片区八	上九坡村商业地块八	商业	0.0160	0.0160
19	派潭镇上九陂片区九	上九坡村商业地块九	商业	0.1019	0.1019
20	派潭镇上九陂片区十	上九坡村商业地块十	商业	0.0929	0.0929
21	派潭镇上九陂片区十一	上九坡村商业地块十一	商业	0.0177	0.0177
22	派潭镇上九陂片区十二	上九坡村商业地块十二	商业	0.4327	0.4327
23	派潭镇上九陂片区十三	上九坡村商业地块十三	商业	1.7589	1.7589
24	派潭镇高滩片区一	高滩村商业地块一	商业	2.8843	2.8843
25	派潭镇高滩片区二	高滩村商业地块二	商业	3.1901	3.1901
26	派潭镇高滩片区三	高滩村商业地块三	商业	2.0427	2.0427
27	派潭镇高滩片区四	高滩村商业地块四	商业	0.2679	0.2679
28	派潭镇高滩片区五	高滩村商业地块五	商业	0.0535	0.0535
29	派潭镇高滩片区六	高滩村商业地块六	商业	0.0165	0.0165
30	派潭镇高滩片区七	高滩村商业地块七	商业	10.9353	10.9353
31	派潭镇高滩片区八	高滩村商业地块八	商业	0.5832	0.5832
32	派潭镇高滩片区九	高滩村商业地块九	商业	1.4808	1.4808
33	派潭镇高滩片区十	高滩村商业地块十	商业	9.2736	9.2736
34	派潭镇高滩片区十一	高滩村商业地块十一	商业	0.4827	0.4827
35	派潭镇高滩片区十二	高滩村商业地块十二	商业	0.3636	0.3636
36	派潭镇高滩片区十三	高滩村商业地块十三	商业	1.2757	1.2757
37	派潭镇高滩片区十四	高滩村商业地块十四	商业	0.4457	0.4457
38	派潭镇高滩片区十五	高滩村商业地块十五	商业	0.2178	0.2178
合计				**117.4228**	**96.1561**

三、土地利用现状情况

本次土地征收成片开发方案中共划定成片开发范围总用地面积117.4228公顷，根据增城区2024年度国土变更调查成果，成片开发范

围内农用地 74.0952 公顷(其中耕地 1.0830 公顷),建设用地 42.9186 公顷，未利用地 0.4090 公顷。详细信息见下表：

表 2- 3 成片开发范围内土地利用现状地类统计表

单位：公顷

序号	片区名称	农用地		建设用地	未利用地	总计
		小计	其中：耕地			
1	新塘镇乌石片区	0.0000	0.0000	1.0913	0.0000	1.0913
2	新塘镇南安片区	5.6495	0.0931	1.1634	0.0000	6.8129
3	宁西园区片区	2.8435	0.0000	1.9676	0.0000	4.8111
4	中新公铁联运片区	4.1708	0.0002	18.1435	0.0000	22.3143
5	中新镇联丰片区	0.3019	0.0000	2.4189	0.0000	2.7208
6	中新科技园片区	20.7941	0.9241	9.9445	0.0995	30.8381
7	朱村街南岗片区	0.0000	0.0000	0.3535	0.0000	0.3535
8	朱村街山角片区	0.4256	0.0656	1.5962	0.0000	2.0218
9	荔城街庆丰片区	0.0000	0.0000	1.1933	0.0000	1.1933
10	石滩镇塘头片区	3.6758	0.0000	0.0478	0.0000	3.7236
11	派潭镇上九陂片区一	2.3245	0.0000	0.0130	0.0000	2.3375
12	派潭镇上九陂片区二	0.1222	0.0000	0.0000	0.3095	0.4317
13	派潭镇上九陂片区三	0.2411	0.0000	0.0285	0.0000	0.2696
14	派潭镇上九陂片区四	1.3045	0.0000	0.0000	0.0000	1.3045
15	派潭镇上九陂片区五	0.2103	0.0000	0.0000	0.0000	0.2103
16	派潭镇上九陂片区六	1.0303	0.0000	0.0000	0.0000	1.0303
17	派潭镇上九陂片区七	0.0247	0.0000	0.0000	0.0000	0.0247
18	派潭镇上九陂片区八	0.0160	0.0000	0.0000	0.0000	0.0160
19	派潭镇上九陂片区九	0.1019	0.0000	0.0000	0.0000	0.1019
20	派潭镇上九陂片区十	0.0929	0.0000	0.0000	0.0000	0.0929
21	派潭镇上九陂片区十一	0.0177	0.0000	0.0000	0.0000	0.0177
22	派潭镇上九陂片区十二	0.4295	0.0000	0.0032	0.0000	0.4327
23	派潭镇上九陂片区十三	1.6529	0.0000	0.1060	0.0000	1.7589
24	派潭镇高滩片区一	2.6653	0.0000	0.2190	0.0000	2.8843
25	派潭镇高滩片区二	2.9462	0.0000	0.2439	0.0000	3.1901
26	派潭镇高滩片区三	0.1107	0.0000	1.9320	0.0000	2.0427
27	派潭镇高滩片区四	0.2053	0.0000	0.0626	0.0000	0.2679
28	派潭镇高滩片区五	0.0535	0.0000	0.0000	0.0000	0.0535
29	派潭镇高滩片区六	0.0165	0.0000	0.0000	0.0000	0.0165
30	派潭镇高滩片区七	10.7187	0.0000	0.2166	0.0000	10.9353

序号	片区名称	农用地		建设用地	未利用地	总计
		小计	其中：耕地			
31	派潭镇高滩片区八	0.5832	0.0000	0.0000	0.0000	0.5832
32	派潭镇高滩片区九	1.4808	0.0000	0.0000	0.0000	1.4808
33	派潭镇高滩片区十	9.2723	0.0000	0.0013	0.0000	9.2736
34	派潭镇高滩片区十一	0.1684	0.0000	0.3143	0.0000	0.4827
35	派潭镇高滩片区十二	0.0000	0.0000	0.3636	0.0000	0.3636
36	派潭镇高滩片区十三	0.0442	0.0000	1.2315	0.0000	1.2757
37	派潭镇高滩片区十四	0.1826	0.0000	0.2631	0.0000	0.4457
38	派潭镇高滩片区十五	0.2178	0.0000	0.0000	0.0000	0.2178
合计		**74.0952**	**1.0830**	**42.9186**	**0.4090**	**117.4228**

本次土地征收成片开发方案中拟征收地块总用地面积96.1561公顷，根据增城区2024年度国土变更调查成果,拟征收地块内农用地70.7636公顷（其中耕地1.0828公顷），建设用地24.9835公顷，未利用地0.4090公顷。详细信息见下表：

表 2- 4 拟征收地块土地利用现状地类统计表

单位：公顷

序号	片区名称	农用地		建设用地	未利用地	合计
		小计	其中：耕地			
1	新塘镇乌石片区	0.0000	0.0000	1.0913	0.0000	1.0913
2	新塘镇南安片区	5.6495	0.0931	1.1634	0.0000	6.8129
3	宁西园区片区	2.8435	0.0000	1.9676	0.0000	4.8111
4	中新公铁联运片区	0.8392	0.0000	0.2084	0.0000	1.0476
5	中新镇联丰片区	0.3019	0.0000	2.4189	0.0000	2.7208
6	中新科技园片区	20.7941	0.9241	9.9445	0.0995	30.8381
7	朱村街南岗片区	0.0000	0.0000	0.3535	0.0000	0.3535
8	朱村街山角片区	0.4256	0.0656	1.5962	0.0000	2.0218
9	荔城街庆丰片区	0.0000	0.0000	1.1933	0.0000	1.1933
10	石滩镇塘头片区	3.6758	0.0000	0.0478	0.0000	3.7236
11	派潭镇上九陂片区一	2.3245	0.0000	0.0130	0.0000	2.3375
12	派潭镇上九陂片区二	0.1222	0.0000	0.0000	0.3095	0.4317
13	派潭镇上九陂片区三	0.2411	0.0000	0.0285	0.0000	0.2696

序号	片区名称	农用地		建设用地	未利用地	合计
		小计	其中：耕地			
14	派潭镇上九陂片区四	1.3045	0.0000	0.0000	0.0000	1.3045
15	派潭镇上九陂片区五	0.2103	0.0000	0.0000	0.0000	0.2103
16	派潭镇上九陂片区六	1.0303	0.0000	0.0000	0.0000	1.0303
17	派潭镇上九陂片区七	0.0247	0.0000	0.0000	0.0000	0.0247
18	派潭镇上九陂片区八	0.0160	0.0000	0.0000	0.0000	0.0160
19	派潭镇上九陂片区九	0.1019	0.0000	0.0000	0.0000	0.1019
20	派潭镇上九陂片区十	0.0929	0.0000	0.0000	0.0000	0.0929
21	派潭镇上九陂片区十一	0.0177	0.0000	0.0000	0.0000	0.0177
22	派潭镇上九陂片区十二	0.4295	0.0000	0.0032	0.0000	0.4327
23	派潭镇上九陂片区十三	1.6529	0.0000	0.1060	0.0000	1.7589
24	派潭镇高滩片区一	2.6653	0.0000	0.2190	0.0000	2.8843
25	派潭镇高滩片区二	2.9462	0.0000	0.2439	0.0000	3.1901
26	派潭镇高滩片区三	0.1107	0.0000	1.9320	0.0000	2.0427
27	派潭镇高滩片区四	0.2053	0.0000	0.0626	0.0000	0.2679
28	派潭镇高滩片区五	0.0535	0.0000	0.0000	0.0000	0.0535
29	派潭镇高滩片区六	0.0165	0.0000	0.0000	0.0000	0.0165
30	派潭镇高滩片区七	10.7187	0.0000	0.2166	0.0000	10.9353
31	派潭镇高滩片区八	0.5832	0.0000	0.0000	0.0000	0.5832
32	派潭镇高滩片区九	1.4808	0.0000	0.0000	0.0000	1.4808
33	派潭镇高滩片区十	9.2723	0.0000	0.0013	0.0000	9.2736
34	派潭镇高滩片区十一	0.1684	0.0000	0.3143	0.0000	0.4827
35	派潭镇高滩片区十二	0.0000	0.0000	0.3636	0.0000	0.3636
36	派潭镇高滩片区十三	0.0442	0.0000	1.2315	0.0000	1.2757
37	派潭镇高滩片区十四	0.1826	0.0000	0.2631	0.0000	0.4457
38	派潭镇高滩片区十五	0.2178	0.0000	0.0000	0.0000	0.2178
合计		**70.7636**	**1.0828**	**24.9835**	**0.4090**	**96.1561**

四、土地权属调查情况

本次土地征收成片开发范围总用地面积为 117.4228 公顷，其中国有土地 21.2649 公顷，集体土地 96.1579 公顷。

成片开发范围内涉及新塘镇、宁西街、中新镇、朱村街、荔湖街、石滩镇、派潭镇共 118 个农村集体经济组织，包括广州市增城区新塘镇乌

石村股份经济联合社、广州市增城区新塘镇瓜岭村股份经济联合社、广州市增城区宁西街湖东村股份经济联合社等。

表 2- 5 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	新塘镇乌石片区	集体	广州市增城区新塘镇乌石村股份经济联合社	0.8228
			广州市增城区新塘镇瓜岭村股份经济联合社	0.0083
			广州市增城区新塘镇黄沙头村股份经济联合社	0.2602
2	新塘镇南安片区	集体	广州市增城区新塘镇南安村股份经济联合社	6.8129
3	宁西园区片区	集体	广州市增城区宁西街湖东村股份经济联合社	0.8447
		集体	广州市增城区宁西街湖东村马屋股份经济合作社/广州市增城区宁西街湖东村上屋股份经济合作社/广州市增城区宁西街湖东村西湖股份经济合作社/广州市增城区宁西街湖东村下屋股份经济合作社	0.0462
		集体	广州市增城区宁西街湖东村下屋股份经济合作社	0.0003
		集体	广州市增城区宁西街湖东村上屋经济合作社、广州市增城区宁西街湖东村下屋经济合作社共有	3.9199
4	中新公铁联运片区	集体	广州市增城区中新镇莲塘村莲塘经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第一股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村第二股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第三股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第四股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第五股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第六股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第七股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第八股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第九股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第十股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第十一股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村第十二股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村莲塘第十三股份经济合作社	0.7139
		集体	广州市增城区中新镇莲塘村梁屋第一股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村梁屋第二股份经济合作社/广州市增城区中新镇莲塘村梁屋第三股份经济合作社	0.3355
		国有	国有土地	21.2649
5	中新镇联丰片区	集体	广州市增城区中新镇九和村大珍股份经济合作社	0.3005

序号	片区名称	权属性质	权利人名称	面积（公顷）
		集体	广州市增城区中新镇联丰村大塘吓第二股份经济合作社/广州市增城区中新镇联丰村大塘吓第八股份经济合作社	0.0211
		集体	广州市增城区中新镇联丰村莫罗洞第四股份经济合作社	2.0243
		集体	广州市增城区中新镇联丰村莫罗洞第六股份经济合作社	0.3749
6	中新科技园片区	集体	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	20.6985
		集体	广州市增城区中新镇乌石村股份经济联合社	0.0856
		集体	广州市增城区中新镇乌石村何屋岭股份经济合作社	1.1269
		集体	广州市增城区中新镇乌石村牛迾股份经济合作社	8.4962
		集体	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/广州市增城区中新镇乌石村头山一股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村头山三股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村头山二股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村新一股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村新三股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村新二股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村新四股份经济合作社/广州市增城区中新镇乌石村新屋片新五股份经济合作社	0.4309
7	朱村街南岗片区	集体	广州市增城区朱村街南岗村刘壹股份经济合作社/广州市增城区朱村街南岗村刘贰股份经济合作社	0.3535
8	朱村街山角片区	集体	广州市增城区朱村街山角村第二股份经济合作社	0.0391
			广州市增城区朱村街山角村第一（1）股份经济合作社/广州市增城区朱村街山角村第一（2）股份经济合作社	1.9827
9	荔城街庆丰片区	集体	广州市增城区荔城街庆丰村陂吓股份经济合作社	1.1933
10	石滩镇塘头片区	集体	广州市增城区石滩镇塘头村股份经济联合社	3.6975
		集体	广州市增城区石滩镇塘头村东境股份经济合作社/广州市增城区石滩镇塘头村股份经济联合社/广州市增城区石滩镇塘头村塘尾股份经济合作社/广州市增城区石滩镇塘头村新居股份经济合作社/广州市增城区石滩镇塘头村正东股份经济合作社/广州市增城区石滩镇塘头村正西股份经济合作社	0.0261

序号	片区名称	权属性质	权利人名称	面积（公顷）
11	派潭镇上九陂片区一	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村上围股份经济合作社	2.3375
12	派潭镇上九陂片区二	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村山枣坛股份经济合作社	0.4317
13	派潭镇上九陂片区三	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村上九陂股份经济合作社	0.2634
		集体	广州市增城区派潭镇上九陂村山枣坛股份经济合作社	0.0062
14	派潭镇上九陂片区四	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村上九陂股份经济合作社	1.3045
15	派潭镇上九陂片区五	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村山枣坛股份经济合作社	0.0021
		集体	广州市增城区派潭镇上九陂村上九陂股份经济合作社	0.2082
16	派潭镇上九陂片区六	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村上围股份经济合作社/广州市增城区派潭镇上九陂村下九陂股份经济合作社/广州市增城区派潭镇上九陂村吓参股份经济合作社	0.9848
		集体	广州市增城区派潭镇上九陂村吓参股份经济合作社	0.0455
17	派潭镇上九陂片区七	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村上围股份经济合作社	0.0031
			广州市增城区派潭镇上九陂村石新村股份经济合作社	0.0216
18	派潭镇上九陂片区八	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村上围股份经济合作社	0.0160
19	派潭镇上九陂片区九	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村吓参股份经济合作社	0.1019
20	派潭镇上九陂片区十	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村吓参股份经济合作社	0.0929
21	派潭镇上九陂片区十一	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村石新村股份经济合作社	0.0177
22	派潭镇上九陂片区十二	集体	广州市增城区派潭镇高滩村上塘股份经济合作社	0.1924
		集体	广州市增城区派潭镇上九陂村上围股份经济合作社	0.2403
23	派潭镇上九陂片区十三	集体	广州市增城区派潭镇上九陂村石新村股份经济合作社	0.5938
			广州市增城区派潭镇上九陂村股份经济联合社/广州市增城区派潭镇上九陂村石新村股份经济合作社/广州市增城区派潭镇上九陂村吓参股份经济合作社	0.9497
			广州市增城区派潭镇上九陂村吓参股份经济合作社	0.2154
24	派潭镇高滩片区一	集体	广州市增城区派潭镇高滩村杨屋股份经济合作社	0.0001
			广州市增城区派潭镇高滩村上塘村股份经济合作社/广州市增城区派潭镇高滩村石岭股份经济合作社	0.2752
			广州市增城区派潭镇榕树吓村榕二股份经济合作社/广州市增城区派潭镇榕树吓村榕一股份经济合作社	0.0466
			广州市增城区派潭镇高滩村高滩股份经济合作社	0.9033
			广州市增城区派潭镇高滩村石岭股份经济合作社	0.4331
			广州市增城区派潭镇榕树吓村经济联合社	1.0900
			广州市增城区派潭镇榕树吓村榕二股份经济合作社	0.0112
			广州市增城区派潭镇榕树吓村榕一股份经济合作社	0.1248
25	派潭镇高滩片区二	集体	广州市增城区派潭镇高滩村上塘股份经济合作社	0.0002
			广州市增城区派潭镇高滩村坳头股份经济合作社/广州市增城区派潭镇高滩村监坑老屋股份经济合作社/广州市增	0.1893

序号	片区名称	权属性质	权利人名称	面积（公顷）
			城区派潭镇高滩村监坑新屋股份经济合作社/广州市增城区派潭镇高滩村松栢塱股份经济合作社/广州市增城区派潭镇高滩村杨屋股份经济合作社	
			广州市增城区派潭镇高滩村坳头股份经济合作社/广州市增城区派潭镇高滩村杨屋股份经济合作社	0.1255
			广州市增城区派潭镇高滩村上塘村股份经济合作社/广州市增城区派潭镇高滩村石岭股份经济合作社	2.5715
			广州市增城区派潭镇高滩村高滩股份经济合作社	0.2661
			广州市增城区派潭镇高滩村林田坳股份经济合作社	0.0375
26	派潭镇高滩片区三	集体	广州市增城区派潭镇高滩村杨屋股份经济合作社	2.0427
27	派潭镇高滩片区四	集体	广州市增城区派潭镇高滩村坳头股份经济合作社	0.2679
28	派潭镇高滩片区五	集体	广州市增城区派潭镇高滩村坳头股份经济合作社	0.0535
29	派潭镇高滩片区六	集体	广州市增城区派潭镇高滩村坳头股份经济合作社	0.0165
30	派潭镇高滩片区七	集体	广州市增城区派潭镇高滩村坳头股份经济合作社	6.0487
			广州市增城区派潭镇高滩村股份经济联合社	0.0008
			广州市增城区派潭镇高滩村上塘股份经济合作社	4.8858
31	派潭镇高滩片区八	集体	广州市增城区派潭镇高滩村坳头股份经济合作社	0.5217
		集体	广州市增城区派潭镇高滩村监坑新屋股份经济合作社	0.0615
32	派潭镇高滩片区九	集体	广州市增城区派潭镇高滩村坳头股份经济合作社	1.1695
			广州市增城区派潭镇高滩村监坑新屋股份经济合作社	0.0187
			广州市增城区派潭镇高滩村杨屋股份经济合作社	0.2926
33	派潭镇高滩片区十	集体	广州市增城区派潭镇高滩村杨屋股份经济合作社	2.1554
		集体	广州市增城区派潭镇高滩村松柏塱股份经济合作社	7.1182
34	派潭镇高滩片区十一	集体	广州市增城区派潭镇高滩村上塘村股份经济合作社	0.4827
35	派潭镇高滩片区十二	集体	广州市增城区派潭镇高滩村高滩股份经济合作社	0.3636
36	派潭镇高滩片区十三	集体	广州市增城区派潭镇高滩村上塘股份经济合作社	1.2757
37	派潭镇高滩片区十四	集体	广州市增城区派潭镇高滩村上塘股份经济合作社	0.4457
38	派潭镇高滩片区十五	集体	广州市增城区派潭镇高滩村上塘股份经济合作社	0.0402
			广州市增城区派潭镇高滩村林田坳股份经济合作社	0.0744
			广州市增城区派潭镇上九陂村新屋股份经济合作社	0.1032
合计				**117.4228**

备注：2014 年，国务院批准同意撤销县级增城市，设立广州市增城区，于 2015 年 5 月 29 日挂牌，以原增城市的行政区域为增城区的行政区域。

第三章 成片开发必要性分析

一、落实省委“1310”具体部署、市委 1312 思路举措，奋力打造广州高质量发展动力源

广东省提出“锚定一个目标，激活三大动力，奋力实现十大新突破”的省委“1310”具体部署。具体包括纵深推进新阶段粤港澳大湾区建设，在牵引全面深化改革开放上取得新突破；始终坚持实体经济为本、制造业当家，在建设更具国际竞争力的现代化产业体系上取得新突破；深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”，在城乡区域协调发展上取得新突破；深入推进绿美广东生态建设，在打造人与自然和谐共生的现代化广东样板上取得新突破等 10 大突破。

广州市对照省委“1310”具体部署，细化形成“锚定排头兵、领头羊、火车头标高追求，激活三大动力活力，奋力推动十二个领域走在前列、当好示范”的“1312”思路举措。具体包括纵深推进新阶段粤港澳大湾区建设、加快构建以实体经济为支撑的现代化产业体系、加快推进高水平科技自立自强、深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”、着力加强城市规划建设治理、持续强化中心城市门户枢纽功能、全力建设海洋创新发展之都、全面增强城市文化综合实力、深入推进绿美广州生态建设、用心用情保障和改善民生、高水平统筹发展和安全以及坚定不移加强党的全面领导和党的建设。

《中共广东省委办公厅 广东省人民政府办公厅关于推进环南昆山—

罗浮山县镇村高质量发展引领区建设的意见》提出，要将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。具体措施上，要大力推进产业智能化绿色化融合化，推动森林温泉康养特色产业发展，打造一批森林温泉康养特色镇、康养社区，培育世界级森林温泉康养文旅品牌；促进文旅融合深度发展，打造具有“岭南味、乡土气、时尚感、未来范”的多样化、个性化消费场景；推动产业绿色智能转型，布局绿色能源、新型储能、生物医药、仿生智能制造等新兴产业和未来产业。

本次土地征收成片开发方案落实省委“1310”具体部署和市委“1312”思路举措中“构建以实体经济为支撑的现代化产业体系”、“深入实施‘百县千镇万村高质量发展工程”要求，结合增城区“十四五”规划工作重点、近期建设计划筛选拟征收地块，其中 10 个拟征收地块位于广州东部中心，有利于以增城经济技术开发区为核心扩容提质，推动重大项目及产业项目落地，提升综合门户枢纽能级，持续增强战略平台核心引擎功能。落实实体经济为本、制造业当家，打造现代化产业体系核心集聚地，为广州高质量向东发展提供坚实支撑；剩余 29 个拟征收地块位于环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区，有利于锚定“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、大湾区户外运动度假目的地”发展定位，做优做强现代产业体系、品质公共服务、农文旅体融合等核心功能，加力提速推进引领区规划图转变为实景画，全力打造引领区对外展

示窗口。

二、支撑重大产业平台发展，构筑更具竞争力现代化产业体系

2024 年中央经济工作会议提出，“以科技创新引领新质生产力发展，建设现代化产业体系”，广州市作为国家中心城市和粤港澳大湾区核心引擎，承担着引领战略性新兴产业集群发展的责任。2025 年广州市政府工作报告提出“12218”现代化产业体系：“1”，即坚持“产业第一、制造业立市”一个总体要求。“2”，即把握制造业服务业“两业融合”、数智化绿色化“两化转型”两个主攻方向。“21”，即 15 个战略性产业集群和 6 个未来产业。其中，15 个战略性产业集群包括智能网联与新能源汽车、超高清视频与新型显示、生物医药与健康、绿色石化与新材料、软件与互联网、智能装备与机器人等 6 个新兴支柱产业，人工智能、半导体与集成电路、新能源与新型储能、低空经济与航空航天、生物制造等 5 个战略先导产业，时尚消费品、轨道交通、船舶与海洋工程、智能建造与工业化建筑等 4 个特色优势产业；6 个未来产业包括智能无人系统、具身智能、细胞与基因、未来网络与量子科技、前沿新材料、深海深空。“8”，即现代金融、科技服务、专业服务、现代商贸、物流与供应链、会展、文化创意、旅游休闲等 8 个现代服务业。

《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、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。深化全域旅游实践，优化文旅产业融合新格局，重点建设华侨城白水寨创意山水文旅小镇和创建国家5A级景区,依托温泉酒店、精品民宿、美丽乡村、农业公园等，支持开发集文化创意、旅游休闲、康体养生等主题于一体的文化旅游综合体,打造粤港澳山水康养度假目的地。

本次土地征收成片开发方案划定38个成片开发片区，其中10个片区位于东部中心范围，分别位于电子创新与科技组团、国际物流港组团、增城开发区核心区组团、宁西园组团、东江新城组团，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，电子创新与科技组团主导发展电子信息制造、检验检测、工业设计等产业；国际物流港组团主导发展新型储能、供应链管理、保税物流、跨境电商等产业；增城经济技术开发区核心区组团主导发展智能网联新能源汽车、新型显示、半导体与集成电路等产业；宁西园组团聚焦发展智能家居等产业；东江新城组团主导

总部商务、智造金融、休闲文旅、科技服务、会展服务、柔性生产等产业。另 29 个片区位于环南昆山—罗浮山引领区，保障了环南昆山—罗浮山引领区等重点项目建设，推动白水仙瀑景区品质提升，引进高端康养、乡村酒店示范项目，培育森林温泉康养特色镇。

本次方案以“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，既是对广州市“12218”现代化产业体系的深度衔接，也是加速形成现代产业体系核心集聚地、筑牢城市发展的硬支撑的关键路径，助力增城打造成湾区中部快速崛起的智造中心、广州东部创新经济带核心。环南昆山—罗浮山引领区将依托东部中心的产业势能，推动文旅、康养产业升级，通过生态反哺城市，加快构建宜居宜业的“山水城市”新形态，有利于打造大湾区“生态+产业”双轮驱动的增城样板，为构筑增城“12613”现代化产业体系奠定基础。

三、完善城市配套设施建设，实现城市提质需求

本次土地征收成片开发方案以人民幸福美好生活为目标，从宏观层面引导公益性设施建设，着力提高保障和改善民生水平，加快基本公共服务体系建设及基础设施建设，构建现代化高品质的城市配套设施体系，优先完善城市基础设施，推进学校等一批公共服务设施建设，加强绿地系统合理化布局，提高供给质量和效率，更好的发挥基础设施、公共设施的协同效应，满足人民日益增长的美好生活需要。

通过本次成片开发方案的编制实施，保障片区内公益性用地占比不低

于 30%，推进片区包括道路交通、教育、文化、医疗卫生、公园绿地等基础设施、公共服务设施和其他公益性项目建设，提升片区生产生活水平，加快激发老城区新活力，实现产业集聚与联动、空间优化与产城融合，丰富公共文化服务和文化产业要素，形成与高质量发展相适应的国土空间格局，建成更高水平的国家城乡融合发展试验区。

四、进一步提升土地节约集约利用水平，提高土地利用效率

本次土地征收成片开发方案共划定 38 个成片开发范围，其中增城中南部 10 个片区中 9 个片区连接或紧邻已批复的成片开发范围，组成更大、更集中的成片开发区域，与单宗地开发相比，成片征收、成片收储、成片开发可以在空间上连续、大面积、系统性地满足城市生产、生活的各类服务功能用地需求，降低地块破碎程度，解决零散式开发建设因宗地形状不规整、边界交错等因素导致的设施布局零散、土地利用效率低下的问题；北部 28 个片区结合已批成片、已供用地、已开发建成用地及精准匹配项目用地需求，在保护生态与集约用地的同时，统筹规划各类配置，促进各个功能相互协调，实现土地的综合开发和高效利用。

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年度计划衔接情况

（一）与国民经济和社会发展规划衔接情况

《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》提出增城区要以加快培育新一代信息技术（超高清视频显示、半导体及集成电路、信创产业）、汽车及新能源汽车、金融科技、生命健康、新材料、高端装备等产业集群为牵引，打造广州市战略性新兴产业和先进制造业基地。推动国家级增城经济技术开发区和国家级增城侨梦苑发展，推动核心区扩容提质，打造新型显示价值创新园、广州东部交通枢纽中心商务区、广州东部公铁联运枢纽、中新科技园、广州科技教育城、荔湖新城、广深产业创新合作平台等发展平台。

《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。立足国家城乡融合发展试验区带动战略，协调推进乡

村振兴战略和新型城镇化战略，以试验区建设引入区外优质资源，加快区内城乡要素资源整合和双向自由流动，推动城乡公共资源合理配置，促进城乡产业、要素、人口、设施融合，统筹城乡一体化发展。

本方案围绕着《纲要》提出的发展定位，落实增城区宁西、中新等园区产业项目用地，加快构建增城“12613”现代化产业体系，完善城市基础配套设施及商业服务设施，提升城市发展品质；推动农业一二三产融合发展，落实乡村发展留用地，扎实推动乡村产业兴旺，进一步推动乡村振兴战略的有效实施。综上，本方案土地征收成片开发范围与增城区国民经济和社会发展规划相衔接。

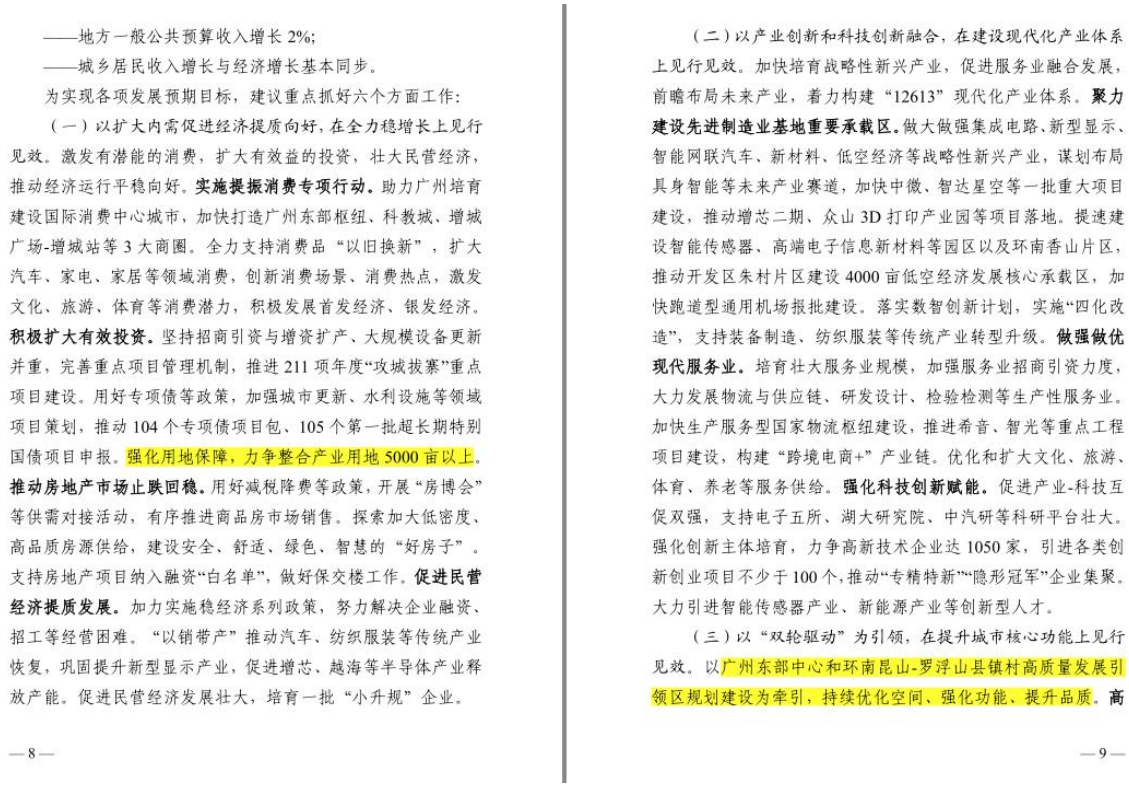
（二）与国民经济和社会发展计划衔接情况

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》（以下简称《发展计划》）提出的重点抓手进行了衔接。

《发展计划》指出增城全年以扩大内需促进经济提质向好，在全力稳增长上见行见效。激发有潜能的消费，扩大有效益的投资，壮大民营经济，推动经济运行平稳向好。助力广州培育建设国际消费中心城市，加快打造广州东部枢纽、科教城、增城广场-增城站等 3 大商圈；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。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方案是围绕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“双轮驱动”发展为抓手，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，提升城市品质、生态价值。方案与报告中 2025 年经济社会发展计划安排契合，助力于完成增城区实施年度经济社会发展主要预期目标。

本次方案中涉及项目的实施年度计划为 2026-2028 年，因目前我区 2026-2028 年度国民经济和社会发展计划未开始编制，本次方案明确的实施年度计划将承诺纳入增城区最终印发的 2026-2028 年度国民经济和社会发展计划。



——地方一般公共预算收入增长 2%；

——城乡居民收入增长与经济增长基本同步。

为实现各项发展预期目标，建议重点抓好六个方面工作：

（一）以扩大内需促进经济提质向好，在全力稳增长上见行见效。激发有潜能的消费，扩大有效益的投资，壮大民营经济，推动经济运行平稳向好。**实施提振消费专项行动。**助力广州培育建设国际消费中心城市，加快打造广州东部枢纽、科教城、增城广场-增城站等 3 大商圈。全力支持消费品“以旧换新”，扩大汽车、家电、家居等领域消费，创新消费场景、消费热点，激发文化、旅游、体育等消费潜力，积极发展首发经济、银发经济。**积极扩大有效投资。**坚持招商引资与增资扩产、大规模设备更新并重，完善重点项目管理机制，推进 211 项年度“攻城拔寨”重点项目建设。用好专项债等政策，加强城市更新、水利设施等领域项目策划，推动 104 个专项债项目包、105 个第一批超长期特别国债项目申报。强化用地保障，力争整合产业用地 5000 亩以上。**推动房地产市场止跌回稳。**用好减税降费等政策，开展“房博会”等供需对接活动，有序推进商品房市场销售。探索加大低密度、高品质房源供给，建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。支持房地产项目纳入融资“白名单”，做好保交楼工作。**促进民营经济提质发展。**加力实施稳经济系列政策，努力解决企业融资、招工等经营困难。“以销带产”推动汽车、纺织服装等传统产业恢复，巩固提升新型显示产业，促进增芯、越海等半导体产业释放产能。促进民营经济发展壮大，培育一批“小升规”企业。

—8—

（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

—9—

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）符合国土空间规划管控总体要求

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）、《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，本次方案成片开发范围、拟征地范围均位于已批准的《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）深化构建“南聚北优”发展格局

《广州市国土空间总体规划（2021-2035年）确定“一带一轴、三核四极”空间结构，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，东部中心要重点发展新一代信息技术、智能网联新能源汽车、生物医药支柱产业集群，优化提升都市消费工业和现代生产性服务业集群，培育发展新能源、新材料、智能装备与机器人等新兴潜力产业集群。加快整合提升广州东部客货运枢纽集群，强化供应链服务支撑能力。依托广州经济技术开发区、增城经济技术开发区的产业发展基础，协同构建东部中

心城镇圈，推进与粤港澳大湾区重大平台在重点产业领域的协同发展，推进与东莞、惠州在交通、生态等领域的区域合作，推进东江流域共治。

发挥国家综合性门户、国际综合交通枢纽作用，促进融入共建“一带一路”。加强链接西部陆海新通道及东南亚地区的通道空间保障，推动广州到欧洲、中亚、东南亚等国际班列扩量增效。

加强穗莞惠合作。着力打造广州东部中心（东江城片区）—莲花湾地区—海鸥岛—东莞水乡地区、广州荔湖新城区和石滩—惠州博罗—东莞石碣和石龙地区两条发展带。

《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035 年）》提出，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。

一是**做大做强先进制造业产业集群**。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。

其中，南部要以增城经济技术开发区核心区、宁西园区、仙村园区等区域为主要产业发展载体，深化黄埔和增城两区优势互补融合发展，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，构建高质量制造业用地空间和高品质生产性服务业建筑空间。聚焦低空经济产业强链补链，打造湾区先进制造业中心。

中部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与中新广州知识城一体化发展，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，充分发挥增城西站中欧班列国际物流的公铁联运枢纽优势，打造广州东部国际物流港。

东部依托低碳总部园、荔三食品医药产业带、增江高新技术产业基地等产业平台现有发展基础，大力发展食品饮料、生物医药、汽车整车及零部件、高端装备制造等产业，积极联动东莞、惠州，谋划穗莞惠产业创新合作园区。

二是**构建现代服务业体系**。衔接广州市构建“5+2+4”国际知名商圈体系，重点建设广州东部枢纽中心、荔湖新城城乡融合示范区、环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区三大现代服务业核心。推进广州东部枢纽中心建设，打造广州东部新的经济增长极和消费新极点、广州东部面向未来的城市门户、以人为本的区域服务中枢、智慧与生态形象展示窗口的

都会级商圈；推进荔湖新城城乡融合示范区建设，聚焦公共服务、旅游集散、品质居住等功能，引入重大公服设施，提升增江和荔湖沿岸环境提升，打造成为增城区综合服务中心；推进环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区建设，依托北部镇街自然山水、人文民俗资源，大力发展生态旅游、文化创意、森林康养、户外运动等业态。

三是**深化广深双城联动，推动穗莞惠深协同发展。**发挥广州、深圳两大都市圈连接点的区位优势，依托“一站双港”的新塘枢纽，快速直连湾区、畅联广深，构建轨道交通、高快速路等多层级的现代化综合立体交通网络，依托广深港澳科技创新走廊串联多个重大平台，打造广深产业合作示范区，深化广深双城联动。发挥穗莞惠三市交界的区位优势，建立互联互通的区域交通体系，加快推进与东莞、惠州、深圳在产业协作、生态资源保护利用、重大基础设施建设方面的合作发展，探讨建立区域融合、协同发展的机制。共同加强东江流域的生态环境保护和治理，强化东江流域整体污染治理、生态涵养功能保护，促进区域设施共享、交通共通、环境共治、产业共兴。推动穗莞惠交界“四石”地区跨界协同发展。依托荔城发展基础，通过增城站集聚区域发展资源，推动石滩镇、石湾镇、石碣镇、石龙镇跨界一体化发展。

本次成片开发方案的38个片区位于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，包括增城经济技术开发区核心区、宁西园区、广州东部公铁联运、中新科技园等重大平台范围，方案的实施是延续优化

增城“中南部一体化、北部生态化”发展战略，构建“南聚北优”的差异化空间发展格局，是主动融入湾区产业分工，强化全产业链集聚的具体措施，有利于发挥广州国家中心城市和综合性门户城市引领作用，打造面向华东、海西的战略门户，高质量共建“一带一路”，加快构建“双循环”发展格局，奋力支撑广州建设成为中心型世界城市；有利于向东延伸形成发展纵深，强化穗莞惠区域联动，构筑环珠江口“黄金内湾”协同发展格局，助力粤港澳大湾区加快建成国际一流湾区和世界级城市群；有利于纲举目张激活广州“三核”联动发展，开辟发展新领域新赛道，塑造发展新动能新优势，为广州高质量向东发展提供坚实支撑。

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《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，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

（一）占用耕地情况

根据增城区 2024 年度国土变更调查数据,本次成片开发范围内拟征收总面积 96.1561 公顷，占用现状耕地 1.0828 公顷，具体详见下表。

表 3- 1 拟征收范围占用耕地情况表

序号	片区名称	拟征收面积	占用耕地（公顷）			
			小计	水田	水浇地	旱地
1	新塘镇乌石片区	1.0913	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2	新塘镇南安片区	6.8129	0.0931	0.0000	0.0931	0.0000
3	宁西园区片区	4.8111	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
4	中新公铁联运片区	1.0476	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
5	中新镇联丰片区	2.7208	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
6	中新科技园片区	30.8381	0.9241	0.1432	0.7118	0.0691
7	朱村街南岗片区	0.3535	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
8	朱村街山角片区	2.0218	0.0656	0.0001	0.0655	0.0000
9	荔城街庆丰片区	1.1933	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
10	石滩镇塘头片区	3.7236	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
11	派潭镇上九陂片区一	2.3375	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
12	派潭镇上九陂片区二	0.4317	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
13	派潭镇上九陂片区三	0.2696	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
14	派潭镇上九陂片区四	1.3045	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	派潭镇上九陂片区五	0.2103	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
16	派潭镇上九陂片区六	1.0303	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
17	派潭镇上九陂片区七	0.0247	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

序号	片区名称	拟征收面积	占用耕地（公顷）			
			小计	水田	水浇地	旱地
18	派潭镇上九陂片区八	0.0160	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
19	派潭镇上九陂片区九	0.1019	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
20	派潭镇上九陂片区十	0.0929	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
21	派潭镇上九陂片区十一	0.0177	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
22	派潭镇上九陂片区十二	0.4327	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
23	派潭镇上九陂片区十三	1.7589	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
24	派潭镇高滩片区一	2.8843	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
25	派潭镇高滩片区二	3.1901	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
26	派潭镇高滩片区三	2.0427	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
27	派潭镇高滩片区四	0.2679	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
28	派潭镇高滩片区五	0.0535	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	派潭镇高滩片区六	0.0165	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
30	派潭镇高滩片区七	10.9353	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
31	派潭镇高滩片区八	0.5832	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
32	派潭镇高滩片区九	1.4808	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	派潭镇高滩片区十	9.2736	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
34	派潭镇高滩片区十一	0.4827	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	派潭镇高滩片区十二	0.3636	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
36	派潭镇高滩片区十三	1.2757	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
37	派潭镇高滩片区十四	0.4457	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
38	派潭镇高滩片区十五	0.2178	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
合计		**96.1561**	**1.0828**	**0.1433**	**0.8704**	**0.0691**

（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）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。

经查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2025-2028年拟新增耕地约372公顷（正积极谋划耕地集中整治区建设项目，预期产生更多水田指标用于耕地占补平衡）。本方案拟征地范围占用现状耕地1.0828公顷，占用水田0.1433公顷，剩余尚未使用耕地指标、全域综合整治可以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全域土地整治、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

为落实生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线，实施生态环境分区管控，广州市人民政府发布了《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》）。《管控方案》明确了全市陆域生态保护红线面积1289.37平方公里，一般生态空间面积490.87平方公里。

环境质量底线方面，《管控方案》要求全市水环境质量持续改善，地表水水质优良断面比例、劣Ⅴ类水体断面比例达到省年度考核要求；城市集中式饮用水水源地水质100%稳定达标；巩固提升城乡黑臭水体（含小微黑臭水体）治理成效；国考海洋点位无机氮年均浓度力争达到省年度考核要求。大气环境质量持续提升，空气质量优良天数比例（AQI达标率）、细颗粒物（PM2.5）年均浓度达到“十四五”规划目标值，臭氧（O3）污染得到有效遏制，巩固二氧化氮（NO2）达标成效。土壤与地下水污染源得到基本控制，环境质量总体保持稳定，局部有所改善，农用地和建设用地土壤环境安全得到进一步保障，土壤与地下水环境风险得到进一步管

控。受污染耕地安全利用率完成省下达目标，重点建设用地安全利用得到有效保障。

资源利用上线方面,强化节约集约利用,持续提升资源能源利用效率，水资源、土地资源、岸线资源、能源消耗等达到或优于国家、省下达的总量和强度控制目标。其中，用水总量控制在 45.42 亿立方米以内，农田灌溉水有效利用系数不低于 0.559。

全市环境管控单元共划定环境管控单元 253 个，其中陆域环境管控单元 237 个，海域环境管控单元 16 个。陆域环境管控单元中，优先保护单元 84 个，面积 2365.58 平方公里，主要为生态保护红线、一般生态空间、饮用水水源保护区和环境空气质量一类功能区等区域；重点管控单元 107 个，面积 3110.31 平方公里，主要为人口集中、工业集聚、环境质量超标的区域；一般管控单元 46 个，面积 1764.03 平方公里。海域环境管控单元中，优先保护单元 9 个，为海洋生态保护红线；重点管控单元 7 个，主要为用于拓展工业与城镇发展空间、开发利用港口航运资源、游憩资源的海域和现状劣四类海水海域。优先保护单元以维护生态系统功能为主，禁止或限制大规模、高强度的工业和城镇建设，严守生态环境底线，确保生态功能不降低；重点管控单元以推动产业转型升级、强化污染减排、提升资源利用效率为重点，加快解决资源环境负荷大、局部区域生态环境质量差、生态环境风险高等问题；一般管控单元执行区域生态环境保护的基本要求。根据资源环境承载能力，引导产业科学布局，合

理控制开发强度，维护生态环境功能稳定。

根据广州市环境管控单元准入清单,本方案土地征收成片开发范围位于广州市陆域优先保护区、重点管控单元和一般管控单元，主要涉及："广州增城地质自然公园优先保护单元,增城经济技术开发区重点管控单元,增城区荔城街道富鹏社区、金竹社区等重点管控单元,增城区宁西街道冯村、石迳村等重点管控单元，增城区石滩镇麻车村、岗尾村等一般管控单元,增城区新塘镇官道村、长巷村等重点管控单元,增城区新塘镇南安村、新墩村等一般管控单元，增城区中新镇山美村、九和村等一般管控单元，增城区朱村街道山田村、横朗村等重点管控单元。成片开发范围地块开发应符合《管控方案》的相关规定，具体工程建设项目须符合环境管控单元准入清单管控要求。

一般情况下，对具体工程建设项目的准入管控如下：（1）单元内生态保护红线原则上按照禁止开发区域要求进行管理。自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动。自然保护地核心区以外的其他区域，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的 8 类有限人为活动。（2）单元内的饮用水水源二级保护区、水源涵养生态功能区的一般生态空间内，不得从事影响主导生态功能的人为活动。（3）饮用水水源一级保护区内禁止新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目，二级保护区内禁止新建、改建、扩建排放污染物的建设项目。（4）环境空气功能

区一类区实施严格保护，禁止新建、扩建有大气污染物排放的工业项目；现有项目改建的，应当减少大气污染物排放总量。（5）大气环境布局敏感重点管控区内，应严格限制新建使用高挥发性有机物原辅材料项目，大力推进低 VOCs 含量原辅材料替代，全面加强无组织排放控制，实施 VOCs 重点企业分级管控。（6）现有不符合产业规划、主导产业、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。

具体工程建设项目最终准入管控要求以广州市环境管控单元准入清单的环境管控单元准入清单管控要求为准。

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《广州市增城区国土空间总体规划（2021-2035 年）》城镇建设用地范围内，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），编制主体行政区域内近五年供地率不得低于 60%或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 76.48%，土地闲置率为 0.5%，符合上述要求，不存在大量批而未供或者闲置土地。

（三）行政区域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），编制主体行政区域内内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业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。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74.72%，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8.43%，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73.8%，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。

（四）行政区域内未设立国家级新区

行政区域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。

（五）不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形

增城区已批准实施土地征收成片开发方案有10个（含2个调整方案），土地征收实施计划涵盖2021年-2026年。其中，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未完成，不存在连续两个年度土地征收实施计划未完成的情形。

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

根据《广州市城市环境总体规划（2022-2035 年）》，结合自然条件基础、环境功能特征、环境保护战略对策的区域差异，将广州市划分为三大战略区，同时提出划定生态保护红线，完善生态保护红线管理制度，划定环境空间管控区，开展环境系统治理等。本次方案不涉及生态保护红线、珍稀水生物生态保护区等，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《广东省人民政府关于增城区部分集中式饮用水水源保护区优化调整方案的批复》（穗府函〔2025〕102 号），本次方案土地征收成片开发片区不涉及饮用水水源一级保护区、二级保护区，涉及准保护区。根据《饮用水水源保护区污染防治管理规定》，准保护区内禁止建设城市垃圾、粪便和易溶、有毒有害废弃物的堆放场站，因特殊需要设立转运站的，

必须经有关部门批准，并采取防渗漏措施；当补给源为地表水体时，该地表水体水质不应低于《地表水环境质量标准》Ⅲ类标准；不得使用不符合《农田灌溉水质标准》的污水进行灌溉，合理使用化肥；保护水源林，禁止毁林开荒，禁止非更新砍伐水源林。本次土地征收成片开发方案涉及准保护区的片区为派潭镇上九陂片区三、派潭镇上九陂片区四、派潭镇上九陂片区五，上述三个片区为乡村振兴项目，重点发展生态农业观光、非遗文化展示、自然研学等，不建设堆放场站、转运站等污染严重的项目，将严格按照《中华人民共和国水污染防治法》保护相关规定开展环境影响评估，建设过程中落实雨污分流、防渗、围挡等保护措施，确保水质不得低于国家《地表水环境质量标准》Ⅲ类标准，不影响饮用水源地水质安全。

（三）与古树名木衔接情况

经核增城区已登记建档古树名木，本次土地征收成片开发范围不涉及已登记建档古树名木，项目在后续实施将严格按照管控要求进行，并落实林地保护、古树名木保护等措施。

第五章 成片开发公益性分析

成片开发区域均位于广州市中心城区范围外，片区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、绿地与广场用地和公用设施用地等，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）不低于30%的要求。

本次土地征收成片开发划定38个片区，片区总面积117.4228公顷，公益性用地总面积38.1253公顷，总体公益性用地比例为32.47%。增城区承诺在后续国土空间规划管理过程中，确保本次方案成片开发范围内的公益性用地比例不低于30%的要求。

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	片区用地面积（公顷）	公益性用地面积（公顷）	公益性用地比例（%）
1	新塘镇乌石片区	1.0913	0.4052	37.13
2	新塘镇南安片区	6.8129	6.8129	100.00
3	宁西园区片区	4.8111	0.4251	8.84
4	中新公铁联运片区	22.3143	21.6183	96.88
5	中新镇联丰片区	2.7208	0.0569	2.09
6	中新科技园片区	30.8381	5.6709	18.39
7	朱村街南岗片区	0.3535	0.0000	0.00
8	朱村街山角片区	2.0218	0.0000	0.00
9	荔城街庆丰片区	1.1933	1.1933	100.00
10	石滩镇塘头片区	3.7236	0.3504	9.41
11	派潭镇上九陂片区一	2.3375	0.0000	0.00
12	派潭镇上九陂片区二	0.4317	0.0000	0.00
13	派潭镇上九陂片区三	0.2696	0.0000	0.00
14	派潭镇上九陂片区四	1.3045	0.0000	0.00
15	派潭镇上九陂片区五	0.2103	0.0000	0.00
16	派潭镇上九陂片区六	1.0303	1.0002	97.08

序号	成片开发区域名称	片区用地面积(公顷)	公益性用地面积（公顷）	公益性用地比例（%）
17	派潭镇上九陂片区七	0.0247	0.0000	0.00
18	派潭镇上九陂片区八	0.0160	0.0000	0.00
19	派潭镇上九陂片区九	0.1019	0.0000	0.00
20	派潭镇上九陂片区十	0.0929	0.0000	0.00
21	派潭镇上九陂片区十一	0.0177	0.0000	0.00
22	派潭镇上九陂片区十二	0.4327	0.0000	0.00
23	派潭镇上九陂片区十三	1.7589	0.0513	2.92
24	派潭镇高滩片区一	2.8843	0.0015	0.05
25	派潭镇高滩片区二	3.1901	0.4571	14.33
26	派潭镇高滩片区三	2.0427	0.0023	0.11
27	派潭镇高滩片区四	0.2679	0.0000	0.00
28	派潭镇高滩片区五	0.0535	0.0000	0.00
29	派潭镇高滩片区六	0.0165	0.0000	0.00
30	派潭镇高滩片区七	10.9353	0.0789	0.72
31	派潭镇高滩片区八	0.5832	0.0000	0.00
32	派潭镇高滩片区九	1.4808	0.0000	0.00
33	派潭镇高滩片区十	9.2736	0.0010	0.01
34	派潭镇高滩片区十一	0.4827	0.0000	0.00
35	派潭镇高滩片区十二	0.3636	0.0000	0.00
36	派潭镇高滩片区十三	1.2757	0.0000	0.00
37	派潭镇高滩片区十四	0.4457	0.0000	0.00
38	派潭镇高滩片区十五	0.2178	0.0000	0.00
合计		**117.4228**	**38.1253**	**32.47**

第六章 实施计划

本方案成片范围内共安排 14 个项目，为保证实施计划完成情况，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已批复成片方案中实施完成情况、项目被征地单位意愿、增城区土地储备计划、征地资金情况、报批组卷进展等综合分析论证后制定拟征地时序为三年（即 2026-2028 年）。其中拟于 2026 年实施的项目选址已稳定，正在开展征地报批组卷工作，2027 年计划实施项目选址基本稳定，正在开展征地报批前期工作，2028 年计划实施项目正在谋划阶段，计划开展征地报批前期工作，同时为项目土地征收实施预留足够时间准备。结合区用地报批流程及资金安排，方案制定的开发时序主要集中在 2026、2028 年。本次方案拟实施征地地块面积共 96.1561 公顷，其中 2026 年拟实施征地 39.3736 公顷，2027 年拟实施征地 12.6716 公顷，2028 年拟实施征地 44.1109 公顷。具体详见下表。

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（公顷）
1	新塘镇乌石片区	乌石村产业地块	2026	1.0913
2	新塘镇南安片区	南安村商业地块	2027	6.8129
3	宁西园区片区	宁西园区产业地块	2027	4.8111
4	中新公铁联运片区	莲塘村产业地块	2027	0.7114
		慈岭村产业地块	2027	0.3362
5	中新镇联丰片区	联丰村产业地块	2026	2.7208
6	中新科技园片区	中新乌石村产业地块	2028	30.8381
7	朱村街南岗片区	南岗村商业地块	2026	0.3535
8	朱村街山角片区	山角村商业地块	2026	2.0218
9	荔城街庆丰片区	庆丰村商业地块	2026	1.1933
10	石滩镇塘头片区	塘头村商业地块	2026	3.7236

序号	片区名称	拟安排项目	征收时序	拟征地面积（公顷）
11	派潭镇上九陂片区一	上九坡村商业地块一	2028	2.3375
12	派潭镇上九陂片区二	上九坡村商业地块二	2026	0.4317
13	派潭镇上九陂片区三	上九坡村商业地块三	2026	0.2696
14	派潭镇上九陂片区四	上九坡村商业地块四	2026	1.3045
15	派潭镇上九陂片区五	上九坡村商业地块五	2026	0.2103
16	派潭镇上九陂片区六	上九坡村商业地块六	2026	1.0303
17	派潭镇上九陂片区七	上九坡村商业地块七	2026	0.0247
18	派潭镇上九陂片区八	上九坡村商业地块八	2026	0.0160
19	派潭镇上九陂片区九	上九坡村商业地块九	2026	0.1019
20	派潭镇上九陂片区十	上九坡村商业地块十	2026	0.0929
21	派潭镇上九陂片区十一	上九坡村商业地块十一	2026	0.0177
22	派潭镇上九陂片区十二	上九坡村商业地块十二	2026	0.4327
23	派潭镇上九陂片区十三	上九坡村商业地块十三	2026	1.7589
24	派潭镇高滩片区一	高滩村商业地块一	2026	2.8843
25	派潭镇高滩片区二	高滩村商业地块二	2026	3.1901
26	派潭镇高滩片区三	高滩村商业地块三	2026	2.0427
27	派潭镇高滩片区四	高滩村商业地块四	2026	0.2679
28	派潭镇高滩片区五	高滩村商业地块五	2026	0.0535
29	派潭镇高滩片区六	高滩村商业地块六	2026	0.0165
30	派潭镇高滩片区七	高滩村商业地块七	2028	10.9353
31	派潭镇高滩片区八	高滩村商业地块八	2026	0.5832
32	派潭镇高滩片区九	高滩村商业地块九	2026	1.4808
33	派潭镇高滩片区十	高滩村商业地块十	2026	9.2736
34	派潭镇高滩片区十一	高滩村商业地块十一	2026	0.4827
35	派潭镇高滩片区十二	高滩村商业地块十二	2026	0.3636
36	派潭镇高滩片区十三	高滩村商业地块十三	2026	1.2757
37	派潭镇高滩片区十四	高滩村商业地块十四	2026	0.4457
38	派潭镇高滩片区十五	高滩村商业地块十五	2026	0.2178
合计			**-**	**96.1561**

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，盘活建设用地约 42 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 14 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用地共 6 个，拟安排项目主要用途为商业用地共 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、公铁联运、中新科技园等片区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 40 公顷。成片

开发的实施将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，利于增城区实现广州东部中心、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，利于加速重大平台建设，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。通过本次成片开发方案的实施，加快区域产业升级与经济格局重构，保障产业用地供给，有效提高产业用地的供给与占比，促进增城融入湾区产业和创新发展格局。

聚焦高端产业引领，为强化招商资做好空间供给的保障。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。参照近年增城区工业用地就业岗位密度，按 80 人/公顷计算，商业用地按 150 人/公顷的经验值测算，预计能提供约 0.89 万个就业岗位。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。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，通过成片开发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。

建设更高品质的宜居宜业生活环境。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。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1.77:1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，打通蓝绿生态网络，缓解热岛效应，保护城市的生物多样性。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。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《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将根据分区管控要求，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，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的项目逐步退出或关停，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产业格局优化、公共设施空间供给，有利于推动增城区融入湾区创新格局，打造广州东部中心新增长极，高标准高水平推进建设环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区。综上，本次成片开发方案是必要的。

2、本次土地征收成片开发方案共 38 个土地征收成片开发片区，成片开发范围总面积 117.4228 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划定的各成片开发范围不涉及调出已实施征收的地块，实施期限不超过 3 年，且年度实施计划已承诺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。

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、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。