广州市增城区2025年度土地征收成片开发方案（第五批）（草案）

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《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）等要求，编制《广州市增城区2025年度土地征收成片开发方案（第五批）》。

二、成片开发必要性、合理性

（一）落实建设广州东部中心的战略要求

广州市委“1312”思路举措提出把广州东部中心建设成为广州市“三核四极”空间结构中的“现代活力核”。依据《广州东部中心总体规划》，广州东部中心是广州“二次创业”的战略要地，将加速形成现代化产业体系核心集聚地，打造挺起城市产业硬支撑，担当高质量发展动力源的“新广州”。

《广州东部中心总体规划》提出构建以科技创新为支撑、先进制造业与战略性新兴产业为主体、生产性服务业相配套的“3+2+X”现代产业体系，形成全市创新发展新高地，成为区域经济新增长极。“3”指以“先进半导体（芯）、新型显示（显）”为核心的新一代信息技术产业、智能网联新能源汽车（车）、生物医药（药）；“2”指以

“现代物流、研发设计服务、智造金融、总部商务”为核心的生产性服务业、以“纺织服装、智能家居、食品饮料、日用化工”为核心的都市消费工业；“X”指培育发展新材料、新能源、智能装备与机器人等新兴潜力型产业和人工智能等未来产业。

本次土地征收成片开发方案涉及的项目位于广州东部中心范围内。方案落实有利于加快推进广州东部中心“3+2+X”现代产业体系的形成，可为广州东部中心实体经济提供充足的发展空间，支持相关企业的落地和扩展、提升相关企业生产效率和竞争力，进而带动整个区域的经济发展。满足和保障涉及相关项目的产业空间需求是落实广州东部中心以实体经济为本、坚持制造业当家战略要求的必要举措。

（二）助力增城区推进产业立区、制造业强区

增城区紧抓“开拓增城”“打造广州东部中心”重大历史机遇，始终坚持产业立区、制造业强区。近三年，增城区规上工业产值、规上工业增加值、工业投资等各项制造业指标增速居全市各区前列，发展势能后劲不断增强，先进制造业高质量发展态势持续巩固，为增城区打造粤港澳大湾区先进制造业高地创下良好条件。

为助力增城区推进产业立区、制造业强区，增城区提出构建“12613”现代产业体系，其中：

“1”是一个总体要求：产业第一、制造业立市；

“2”是两个主攻方向：先进制造业与现代服务业“两业融合”，新型工业化和新型城镇化“两化协同”；

“6”是 6 个战略性产业：半导体与集成电路、超高清视频与新型显示、绿色石化与新材料、智能网联与新能源汽车、时尚消费品、低空经济与航空航天；

“1”是 1 个未来产业：具身智能；

“3”是 3 个现代服务业：科技服务、物流与供应链、旅游休闲；

本次成片开发方案共划定 2 个成片开发范围，主要为落实 AI 智能总部中心，项目符合“12613”现代产业体系中提出的一个总体要求，契合先进制造业与现代服务业“两业融合”的主攻方向，属于 6 个战略性产业中的时尚消费品，方案有利于推动产业平台空间格局的完善、产业用地的精准投放、基础配套设施效率的提升，推动产业用地连片成片，保障用地供给效率。

（三）加快增城区投资引进、促进经济稳增长

2025 年，增城区大力开展项目招引。完善招商工作机制，优化产业布局，激活镇街、国企招商潜能，提高项目落地效率。瞄准先进制造业、生产性服务业等产业链关键环节，引进一批引领性、标志性产业项目和平台型企业，导入一批科技支撑、产业配套项目，力争引进百亿级项目 2 个、亿元以上项目 100 个。

本次成片开发方案拟开发为 AI 智能总部中心项目，与增城产业定位高度契合，既属于高技术制造业范畴（契合增城高技术制造业增加值增长 20.3%的发展态势），又能填补区域时尚消费品产业的高端智能制造空白，与增芯、希音等重大项目形成产业互补，助力增城构

建多元化、高能级的产业集群。本次成片开发项目总投资约50 亿元，预计达产可实现年产值 56 亿元、年营业收入 200 亿元、年税收 5.3 亿元，项目建成后将进一步提升增城产业规模能级，保障产业项目产业发展用地需求和配套设施建设需求，加快周边产业项目的引进、落地、投产，从而带动相关产业的发展和区域经济的整体提升。

三、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 2 个成片开发区域，片区总面积为 17.4448 公顷，位于永宁街。本次成片开发范围结合增城区国土空间总体规划城镇建设用地范围，以及拟建项目周边基础设施条件划定。片区开发范围详细情况如下：

表 3-1 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	永宁街简村-岗丰片区	片区位于永宁街，具体位于简村村、岗丰村，北至田园路（在建），南至济广高速，东至简村街，西至凤宁路。	3.7243
2	永宁街简村-长岗片区	片区位于永宁街，具体位于简村村、长岗村，北至福莱进口汽车维修中心，南至中铁物流，东至穗深城际，西至简村街。	13.7205
总计			**17.4448**

（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成片开发片区周边的道路交通情况相对完善，片区临近济广高速、穗深城际、新新大道中等，利于

运输，周边有春晖学校等公共服务设施。

（三）拟征收地块情况

本次土地征收成片开发划定 2 个片区，总面积 17.4448 公顷，涉及征地总面积 15.3008 公顷，拟征收地块 2 个。成片开发范围内的主导用途以工业为主。详细信息见下表：

表 3-2 拟征收地块情况一览表

单位：公顷

片区名称	拟安排项目	片区面积	拟征收面积
永宁街简村-岗丰片区	简村村、岗丰村工业地块	3.7243	3.7243
永宁街简村-长岗片区	简村村、长岗村工业地块	13.7205	11.5765

四、成片开发公益性分析

本次土地征收成片开发划定 2 个片区，成片开发范围部分位于城镇开发边界内，经核成片开发范围控规等相关规划情况，片区内规划用地以道路与交通设施用地及中小学用地为主。总面积 17.4448 公顷，公益性用地总面积 10.6480 公顷，公益性用地比例 61.04%，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。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 4-1 成片开发范围内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	永宁街简村-岗丰片区	3.7243	0.1717	4.61%
2	永宁街简村-长岗片区	13.7205	10.4763	76.36%
总计		17.4448	10.6480	61.04%

五、实施计划

本方案成片范围内共安排 1 个项目，涉及 2 个征收地块，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、增城区土地征收实施时效、计划制定，综合分析论证后制定拟征收时序为一年（即 2027 年）。项目已开展土地征收实施工作，已纳入增城区 2026 年土地征收实施计划，结合实施流程及时效，为项目征地实施规划足够时间。本次方案制定的开发时序为 2027 年。本次方案拟实施征地地块面积共 15.3008 公顷。

表 5-1 成片开发范围内拟征收时序安排表

序号	片区名称	拟征收地块名称	征收时序	拟征收面积
1	永宁街简村-岗丰片区	简村村、岗丰村工业地块	2027	3.7243
2	永宁街简村-长岗片区	简村村、长岗村工业地块	2027	11.5765

六、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。在本次成片开发范围中，拟安排项目主要用途为产业，地块现状土地利用效率低。通过本次土地成片开发的实施，一方面将提高用地效率，为永宁街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

落实城市发展战略，助力产业升级，保障产业用地约 14 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，促进增城区融入湾区产业和创新发展格局。

聚焦现代制造业发展，带动产值与税收效益。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，本次方案为广州东部中心等重大产业发展平台的建设提供更充裕的用地空间，按照重点平台现状及规划产业发展方向按需引进优质项目，构建先进制造产业链条。本方案计划征收土地 15.3008 公顷。项目总投资 50 亿元，其中固投 47 亿元。项目投产后第 1 年，工业产值不低于 30 亿元，营业收入不低于 90 亿元，年税收不低于 4 亿元（120.12 万元/亩）；投产后第 3 年，工业产值不低于 40 亿元，营业收入不低于 100 亿元，年税收不低于 4.5 亿元（135.14 万元/亩）；达产后，工业产值不低于 56 亿元，营业收入不低于 200 亿元，年税收不低于 5.3 亿元（159.16 万元/亩）。

（三）社会效益评估

聚焦农产品与农民收入，提供约约 3800 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 ㎡/人，项目总建筑面积约 70 万㎡，预计能提供约 3800 个就业机会。通过产业空间的供给，积极推动项目的开发建设，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、交通约 8 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。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。

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。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 1.77:1 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。在开展征地工作时，将严格按照《广东省自然资源厅关于广州市征收农用地区片综合地价成果的批复》（粤自然资函〔2024〕103 号）中广州市土地征收区片综合地价补偿标准实施征地补偿，保障被征地单位的合法权益。

（四）生态效益评估

落实底线管控要求，确保生态环境安全，做到“零”压占。本次成片开发方案在编制时，重点关注底线管控的要求，所划范围不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线等生态底线管控要求，符合生态环境保护要求。

具体项目实施建设时应结合项目类型采取有效的措施，控制及削减对环境的影响，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响。在后续征收范围的项目用地及建设过程中，对符合需开展用地土壤污染状况调查情形的地块将及时开展土壤污染状况调查工作，编制土壤污染状况调查报告并报送评审，确保用地土壤和地下水环境符合目标用地环境质量要求，同时将关注地区的自然特征与现状情况，避免破坏区域的自然生态环境，结合详细规划设计提供多元的城市生态空间。衔接国土空间总体规划，建设生态文明城市。推进城镇地区水体、土壤、空气污染综合防治，提升城镇环境质量。强化城镇地区山体、河湖、湿地、公园绿地等生态空间保育修复，构建城镇通风廊道和生物迁徙通道，缓解热岛效应，保护城市的生物多样性。同时学习南沙、白云等各区的先进做法，打通蓝绿生态网络。实施地质安全防治工程，开展地面沉降、地面塌陷和地裂治理，修复城市地质环境。

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。同时，针对项目开发建设，要求对建筑垃圾进行分类处理，通过分类回收、破碎再利用、生态填埋、热解处理等方式，推动开发建设活动绿色化，减少对环境的负面影响，实现资源的循环利用，并促进可持续发展。新增人口带来的污水、生活垃圾处理问题，将通过现有的污水处理设施及垃圾处理设施得到解决，对周边居民环境质量不会产生明显影响。

七、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 2 个土地征收成片开发片区，成片开发范围总面积 17.4448 公顷，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部分位于增城区城镇开发边界范围内，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。