

广州市黄埔区 2022 年度土地征收 成片开发方案（调整） （草案）

一. 编制背景

1、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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5 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）、《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），编制《广州市黄埔区 2022 年度土地征收成片开发方案（调整）》。

2、2022 年度成土地征收成片开发方案编制审批情况

为落实国家、省、市相关法律法规及规范性文件要求，保障被征地农民合法权益，促进土地集约节约利用，推动黄埔区近期重点项目土地征收工作，实现高质量发展，黄埔区于 2021 年 12 月启动了《广州市黄埔区 2022 年度土地征收成片开发方案》的编制工作。

《广州市黄埔区 2022 年度土地征收成片开发方案》于 2022 年 10 月 17 日获广东省人民政府批复，共划定 70 个成片开发范围，总面积 837.2152 公顷，拟安排 93 个拟实施征收项目，总面积 604.1357 公顷。

二. 方案调整的必要性

1、落实广东省自然资源厅关于已批成片开发方案调整的要求

2021 年 11 月 1 日，广东省自然资源厅印发《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），在《土地征收成片开发标准（试行）》的基础上进一步明确了土地征收成片开发范围、编审流程、方案内容、方案调整要求、无需编制方案的情形及不得批准方案的情形等方面的内容。2023 年 3 月 14 日，广东省自然资源厅印发《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），明确了原批准的土地征收成片开发方案调整的总体要求、具体情形和要求。对已批土地征收成片开发方案的调整工作进行了有效规范和指导。其中，总体要求明确：“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其他不可抗力等因素，导致原批准的土地征收成片开发方案需要调整的，由各地级以上市人民政府、广州开发区（广州高新区）管委会依据省政府委托进行调整审批。调整后方案中一个完整的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的比例、拟征收地块面积比例、涉及地块征求意见情况等应符合国家和省级政策规定。”

《广州市黄埔区 2022 年度土地征收成片开发方案》获批后，因部分拟征收项目实施计划或项目范围发生变化、部分近期新增重点项目未纳入方案等原因，需结合实际情况对《广州市黄埔区 2022 年度土地征收成片开发方案》进行调整。

2、保障重大平台战略性新兴产业项目用地

《黄埔区国土空间总体规划（2021-2035 年）》提出“加速推进中新广州知识城、广州科学城、广州海丝城、广州国际生物岛‘三城一岛’空间联动发展，支撑新的发展目标，促进高质量要素资源快速流动全区。”其中，中新广州知识城作为黄埔区未来战略性新兴产业发展与增量土地空间最为集中的区域，应大力提升“一核两心多园”空间布局，加快推进“三集群两高地”产业建设，加强面向北部四镇的辐射带动作用，全力打造具有全球影响力的国家知识中心。

根据《中新广州知识城“十四五”发展规划（2021-2025 年）》，“十四五”期间，知识城要全面落实总体发展规划，强化对高端发展要素的吸引力及空间承载力。本次调整拟新增的中新合作二期、航空轮胎大科学装置二期、国家密码应用和创新示范基地、环九龙湖总部核心经济带等项目均为广东省、广州市重点建设项目。方案的调整有利于保障相关重点项目用地报批，推动黄埔产业高质量发展。

3、推动留用地项目落实，保障被征地农民合法权益

近年来，留用地在推动黄埔区城市发展进程、保障农民的长远利益方面取

得了明显的成效，但是由于城乡二元土地制度的制约以及农村集体开发建设水平的局限，部分留用地的开发利用存在选而未批、空间零散、利用效率低下等问题，亟需进行合理的开发利用。

通过成片开发方案的编制实施，保障萝岗留用地、新龙镇统筹留用地等项目土地征收工作，落实相关村社集体发展需求，推动解决留用地历史遗留问题，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。同时，也可以通过留用地的土地开发为黄埔区产业发展与城市功能完善提供空间载体，进一步提升相关片区土地利用效率。

4、提升存量地区土地利用效率及城市品质

伴随着全国进入国土空间治理的新时期，生态文明和高质量发展成为热点，特大城市开始进入存量时代。根据自然资源部的要求，广州市国土空间总体规划属于重构调整型规划，未来全市增量空间有限，存量用地是面向 2035 年的国土空间治理的重点。2018 年，黄埔区获批省“三旧”改造改革创新试点，需要从理顺顶层设计、创新低效用地处置、突破土地征拆难题、优化区域平衡机制、再造审批服务流程等方面开展创新探索。在粤港澳大湾区深度融合发展、广州市推进老城市新活力的背景下，黄埔区城市更新承担着制度创新、产业提升、城市品质建设的重要使命。

通过成片开发方案的编制，保障黄埔区近期城市更新项目土地征收工作，助力打造“三旧”改造改革创新试点、提升存量地区土地利用效率及城市品质、改善城市环境，保障刘村、萝峰村等城市更新改造项目的顺利推进。

三. 成片开发范围调整说明与基本情况

1、成片开发范围调整情况

根据《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）对于成片开发范围划定的相关规定及国土空间总体规划“三区三线”管控要求，结合未来黄埔区拟征收重点项目的分布，本次拟对《广州市黄埔区 2022 年度土地征收成片开发方案》（以下简称《原方案》）调整如下：（1）删减 6 个成片开发范围；（2）拟调整 99 个成片开发范围，其中调整原方案 30 个，新增加 69 个；剩余未调整的成片开发范围 34 个。调整后，

成片开发范围由 70 个变为 131 个，总面积为 1455.8674 公顷（其中，拟调整的成片开发范围面积 1190.6669 公顷）。涉及调整的成片开发范围详细信息见下表。

表 3-1：删减的成片开发范围情况表

序号	成片开发范围名称	面积（公顷）	调整原因
1	新龙镇洋田村片区	1.7335	“三旧”改造类项目，无法在原计划实施期限内完成
2	长岭街水西片区一	7.5737	
3	新龙镇镇龙片区二	3.3822	
4	龙湖街何棠下村-埔心村片区二	0.2167	取消实施
5	龙湖街大涵村-汤村村片区一	94.5693	已调整至《中新广州知识城 2021 年度土地征收成片开发方案（调整）》
6	龙湖街大涵村-汤村村片区二	1.1252	
合计		108.6006	——

表 3-2：拟调整的成片开发范围调整前后对比表

序号	调整前		调整情况	调整后		调整原因
	成片开发范围名称	面积（公顷）		成片开发范围名称	面积（公顷）	
1	大沙街横沙片区一	36.5199	调增	大沙街横沙片区一	39.4568	保障重点产业项目用地
2	萝岗街萝峰片区二	4.5072	调增	萝岗街萝峰片区二	4.9093	保障城市更新重点项目顺利推进
3	萝岗街萝峰片区三	9.6251	调减	萝岗街萝峰片区三	8.4953	
4	南岗街沙步片区	12.5248	未调整范围，调整项目	南岗街沙步片区	12.5248	未调整成片开发范围，调整了项目
5	穗东街庙头片区二	8.9969	调增	穗东街庙头-南基片区	21.7556	保障城市更新重点项目顺利推进
6	穗东街南基片区	0.5479				
7	新龙镇镇龙片区三	41.7966	调增	新龙镇镇龙片区三	48.4510	
8	永和街禾丰片区一	2.2173	调增	永和街禾丰片区一	6.3969	保障重点产业项目用地
9	鱼珠片区二	8.71	调增	鱼珠片区二	10.0306	保障城市更新重点项目顺利推进

序号	调整前		调整情况	调整后		调整原因
	成片开发范围名称	面积(公顷)		成片开发范围名称	面积(公顷)	
10	云埔街笔岗片区二	1.3506	调增	云埔街笔岗片区二	3.5132	保障留用地落实
11	云埔街笔岗片区三	18.3377	调增	云埔街笔岗片区三	71.3077	保障重点产业项目用地
12	云埔街刘村片区一	2.832	调增	云埔街刘村片区一	3.0093	
13	云埔街刘村片区三	7.0054	调增	云埔街刘村片区三	14.6626	保障城市更新重点项目顺利推进
14	长岭街水西片区二	61.8727	调增	长岭街水西片区二	65.0688	保障重点产业项目用地
15	长洲街长洲片区	19.0034	调增	长洲街长洲片区一	19.9315	
16	永和街禾丰片区二	7.5824	调增	永和街禾丰片区二	8.4473	与已批控规调整方案衔接
17	云埔街刘村片区二	5.2579	调增	云埔街刘村片区二	6.8136	与稳定的控规调整方案衔接,保障城市更新项目顺利推进
18	红山街双沙片区一	2.4158	调增	红山街双沙片区一	11.4368	保障城市更新重点项目顺利推进
19	红山街双沙片区二	0.1196	调增	红山街双沙片区二	7.8637	
20	黄埔街下沙片区	1.039	调增	黄埔街下沙片区	2.0049	
21	长岭街黄登片区一	0.7426	调增	长岭街黄登片区一	7.4915	
22	长岭街黄登片区二	1.2658	调增	长岭街黄登片区二	2.6221	
23	南岗街南岗片区二	8.9969	未调整范围,调整项目	南岗街南岗片区二	8.9969	保障留用地落实后
24	联和街黄陂长安片区一	0.7463	调增	联和街黄陂长安片区一	1.7284	保障城市更新重点项目顺利推进
25	九佛街凤尾村-枫下村片区	49.4423	调增	九佛街凤尾村-枫下村片区	65.0073	保障重点产业项目用地

序号	调整前		调整情况	调整后		调整原因
	成片开发范围名称	面积(公顷)		成片开发范围名称	面积(公顷)	
26	九佛街枫下村片区	106.4195	调增	九佛街枫下村片区一	141.3077	保障重点产业项目用地
27	龙湖街何棠下村-埔心村片区一	36.8712	调减	龙湖街何棠下村-埔心村片区一	36.244	保障重点产业项目用地
28	龙湖街新田村-旺村村片区一	1.6697	调增	龙湖街新田村-旺村村片区	23.6956	保障重点项目用地
29	龙湖街新田村-旺村村片区二	2.9639				
30	龙湖街旺村村片区	0.4707	调增	龙湖街旺村村片区	22.75	保障城市更新重点项目顺利推进
31	——	——	新增	大沙街姬堂片区二	63.1118	新增拟征收项目
32	——	——	新增	龙湖街汤村片区二	9.1969	新增拟征收项目
33	——	——	新增	萝岗街萝岗片区四	1.4967	新增拟征收项目
34	——	——	新增	文冲街文冲片区一	7.2338	新增拟征收项目
35	——	——	新增	文冲街文冲片区二	4.2889	新增拟征收项目
36	——	——	新增	文冲街文冲片区三	8.0440	新增拟征收项目
37	——	——	新增	文冲街文冲片区四	3.4872	新增拟征收项目
38	——	——	新增	新龙镇福洞片区	86.5729	新增拟征收项目
39	——	——	新增	新龙镇迳头北片区一	23.2380	新增拟征收项目
40	——	——	新增	新龙镇迳头村片区一	31.8044	新增拟征收项目
41	——	——	新增	新龙镇迳头村片区二	0.0289	新增拟征收项目
42	——	——	新增	新龙镇迳头村片区三	0.2259	新增拟征收项目
43	——	——	新增	永和街禾丰片区四	0.2638	新增拟征收项目
44	——	——	新增	永和街禾丰片区五	0.5297	新增拟征收项目
45	——	——	新增	长岭街岭头片区	12.2849	新增拟征收项目
46	——	——	新增	长岭街水西片区三	24.0889	新增拟征收项目
47	——	——	新增	长洲街长洲片区二	4.0665	新增拟征收项目
48	——	——	新增	萝岗街萝峰片区五	0.0127	新增拟征收项目
49	——	——	新增	萝岗街萝峰片区六	0.0041	新增拟征收项目
50	——	——	新增	新龙镇迳头北片区二	4.7578	新增拟征收项目

序号	调整前		调整情况	调整后		调整原因
	成片开发范围名称	面积（公顷）		成片开发范围名称	面积（公顷）	
51	——	——	新增	新龙镇九楼片区二	2.4250	新增拟征收项目
52	——	——	新增	长岭街长平-岭头片区	22.1985	新增拟征收项目
53	——	——	新增	新龙镇均和片区	13.7120	新增拟征收项目
54	——	——	新增	新龙镇金坑村片区	23.7724	新增拟征收项目
55	——	——	新增	南岗街南岗片区三	3.0926	新增拟征收项目
56	——	——	新增	南岗街南岗片区四	2.6913	新增拟征收项目
57	——	——	新增	联和街玉树片区二	1.0714	新增拟征收项目
58	——	——	新增	联和街玉树片区一	7.1783	新增拟征收项目
59	——	——	新增	文冲街文冲片区五	6.8235	新增拟征收项目
60	——	——	新增	永和街禾丰片区六	0.1016	新增拟征收项目
61	——	——	新增	永和街禾丰片区七	2.1518	新增拟征收项目
62	——	——	新增	永和街新庄片区	0.5611	新增拟征收项目
63	——	——	新增	云埔街东区片区	6.1097	新增拟征收项目
64	——	——	新增	九佛街燕塘村片区一	24.0512	新增拟征收项目
65	——	——	新增	九佛街山龙村-黄田村片区	9.1025	新增拟征收项目
66	——	——	新增	龙湖街黄田村-何棠下村片区	2.2077	新增拟征收项目
67	——	——	新增	龙湖街何棠下村片区一	0.952	新增拟征收项目
68	——	——	新增	龙湖街长庚村片区	0.4491	新增拟征收项目
69	——	——	新增	龙湖街汤村村片区一	6.7187	新增拟征收项目
70	——	——	新增	龙湖街汤村村片区二	0.0477	新增拟征收项目
71	——	——	新增	龙湖街汤村村片区三	0.0569	新增拟征收项目
72	——	——	新增	龙湖街汤村村片区四	0.0549	新增拟征收项目
73	——	——	新增	龙湖街汤村村片区五	0.0077	新增拟征收项目
74	——	——	新增	龙湖街汤村村片区六	0.008	新增拟征收项目
75	——	——	新增	龙湖街汤村村片区七	0.0197	新增拟征收项目

序号	调整前		调整情况	调整后		调整原因
	成片开发范围名称	面积（公顷）		成片开发范围名称	面积（公顷）	
76	—	—	新增	龙湖街汤村村片区八	1.1076	新增拟征收项目
77	—	—	新增	龙湖街汤村村片区九	0.4251	新增拟征收项目
78	—	—	新增	龙湖街汤村村片区十	1.4438	新增拟征收项目
79	—	—	新增	龙湖街汤村村片区十一	0.6591	新增拟征收项目
80	—	—	新增	龙湖街汤村村片区十二	0.6309	新增拟征收项目
81	—	—	新增	龙湖街汤村村片区十三	4.0293	新增拟征收项目
82	—	—	新增	龙湖街何棠下村-埔心村片区二	3.6904	新增拟征收项目
83	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区二	0.0338	新增拟征收项目
84	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区三	1.217	新增拟征收项目
85	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区四	0.0017	新增拟征收项目
86	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区五	0.0112	新增拟征收项目
87	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区六	0.0004	新增拟征收项目
88	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区七	0.0004	新增拟征收项目
89	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区八	0.0022	新增拟征收项目
90	—	—	新增	龙湖街大涵村一福洞村片区	30.1518	新增拟征收项目
91	—	—	新增	龙湖街福洞村片区	0.1737	新增拟征收项目
92	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区九	0.0333	新增拟征收项目
93	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区十	3.7249	新增拟征收项目
94	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区十一	0.9731	新增拟征收项目

序号	调整前		调整情况	调整后		调整原因
	成片开发范围名称	面积（公顷）		成片开发范围名称	面积（公顷）	
95	—	—	新增	龙湖街何棠下村片区十二	2.3708	新增拟征收项目
96	—	—	新增	龙湖街何棠下村-埔心村片区三	7.3286	新增拟征收项目
97	—	—	新增	九佛街枫下村片区二	8.8485	新增拟征收项目
98	—	—	新增	九佛街枫下村片区三	23.2353	新增拟征收项目
99	—	—	新增	九佛街燕塘村片区二	4.3477	新增拟征收项目
合计		461.8511	合计		1190.6669	—

表 3-3：未调整的成片开发范围情况表

序号	成片开发范围名称	面积（公顷）
1	大沙街横沙片区二	3.8656
2	联和街黄陂片区二	0.0647
3	联和街黄陂片区一	0.9898
4	联和街暹岗片区一	7.8471
5	萝岗街萝峰片区四	0.8511
6	萝岗街萝峰片区一	8.8522
7	萝岗街萝岗片区二	8.9237
8	萝岗街萝岗片区三	0.8623
9	南岗街南岗片区一	2.1600
10	穗东街庙头片区一	4.3806
11	新龙镇九楼片区	5.0890
12	永和街贤江片区二	0.3062
13	永和街贤江片区一	2.4169
14	鱼珠片区一	0.4083
15	云埔街笔岗片区四	0.9687
16	云埔街笔岗片区一	1.4336
17	云埔街刘村东片区	1.7665
18	云埔街刘村羊城片区	6.9288
19	长岭街元贝西片区	1.4102
20	长岭街长平片区二	0.7807
21	长岭街长平片区三	0.0318
22	长岭街长平片区四	3.5948
23	长岭街长平片区五	0.2852

序号	成片开发范围名称	面积（公顷）
24	长岭街长平片区一	7.3573
25	永和街禾丰片区三	5.8024
26	联和街暹岗片区二	0.5343
27	鱼珠片区三	0.1561
28	联和街黄陂长安片区二	0.1763
29	萝岗街萝岗片区一	0.0980
30	新龙镇金坑片区	2.5033
31	大沙街姬堂片区	134.0842
32	新龙镇镇龙片区一	45.3313
33	龙湖街汤村片区	4.9352
34	九佛街佛塍村片区	0.0043
合计		265.2005

注：《原方案》中未调整的成片开发范围为拟征收项目和成片开发范围均未进行调整，下文不再详述。

四. 成片开发拟安排项目及实施计划

涉及调整的拟实施征收项目共 102 个，其中位于拟调整成片开发范围内的项目有 100 个，位于成片开发范围未调整、但涉及拟征收项目范围调整的 2 个。部分项目已于 2022 年完成实施计划，其他项目计划于 2023 年-2024 年实施土地征收。

调整后，全区成片开发实施征收项目面积 1017.3302 公顷，占成片开发范围面积（1455.8674 公顷）的比例为 69.88%，大于 60%。涉及调整的成片开发范围中，实施征收项目面积 834.5234 公顷，占成片开发范围面积（1190.6669 公顷）的比例为 70.09%，大于 60%，均符合要求。项目详细信息见下表。

表 4-1：涉及调整的成片开发范围中拟实施征收项目一览表

所属成片开发范围	序号	项目名称	项目面积（公顷）	实施年度	备注
大沙街横沙片区一	1	机械谷补充地块	0.1032	2023	保留
	2	茄子岗边角地	0.0180	已实施	保留
	3	茅岗社区护林路集体用地	2.7718	2023	新增
	4	横沙护林路加气站	0.2495	2023	保留
	5	机械谷地块	25.8868	已实施	保留
大沙街姬堂片区二	6	新材料产业园二期地块一	28.2147	已实施	新增
	7	新材料产业园二期地	6.8285	2023	新增

所属成片开发范围	序号	项目名称	项目面积 (公顷)	实施年 度	备注
		块二			
	8	园区三路以南、开达路南延线以西地块	2.7748	2023	新增
	9	乙烯厂以北、莲塘工业路以东地块	1.3354	2023	新增
龙湖街汤村片区二	10	广河高速以南、永九快速路以西地块	9.1969	2023	新增
萝岗街萝峰片区二	11	萝峰更新地块一	0.6565	2023	在编预留规模方案(在备案)
	12	萝峰三旧第二批地块	2.9109	2023	保留
萝岗街萝峰片区三	13	启学路以南、玉岩路以西地块	5.1868	2023	调减
萝岗街萝岗片区四	14	萝岗留用地	0.8484	2023	新增
南岗街沙步片区	15	沙步村旧改	10.7420	部分已实施,部分2023年	扩大
			0.0667	2023	在编预留规模方案(在备案)
穗东街庙头-南基片区	16	南湾旧改	9.2722	2023	新增
	17	庙头旧改置换地二	2.1196	2023	保留
	18	庙头旧村改造	5.0396	2023	保留
	19	南湾飞地	0.2972	2023	新增
文冲街文冲片区一	20	文冲东旧村改造一	6.9135	2023	新增
文冲街文冲片区二	21	文冲东旧村改造二	3.0161	2023	新增
文冲街文冲片区三	22	文冲东旧村改造三	6.4686	2023	新增
文冲街文冲片区四	23	葵龙尾地块	3.4872	2023	新增
新龙镇福洞片区	24	福山福洞周边地块	55.1063	2023	新增
新龙镇迳头北片区一	25	花莞高速以北、永龙大道以西地块	5.9987	2023	在编预留规模方案
	26	大科学装置用地项目(三期)	10.6040	2023	新增
新龙镇迳头村片区一	27	禾丰三街以南、永安大道以东项目地块二	9.6319	2022	新增

所属成片开发范围	序号	项目名称	项目面积 (公顷)	实施年 度	备注
	28	禾丰三街以南、永安大道以东项目地块一	9.8553	2023	新增
	29	翟洞周边缝隙地一	0.0050	2023	新增
新龙镇迳头村片区二	30	翟洞周边缝隙地二	0.0197	2023	新增
新龙镇迳头村片区三	31	翟洞周边缝隙地三	0.1440	2023	新增
新龙镇镇龙片区三	32	镇龙东旧村改造项目	2.6830	2023	修改
	33	镇龙东更新地块	1.8133	2023	新增
	34	新龙镇统筹留用地项目三	15.7518	2023	扩大
	35	中医药装备园启动区	7.2537	2023	扩大
	36	广汕公路以北、九龙大道以西地块项目	2.3000	2023	修改范围
永和街禾丰片区一	37	永盛路以北、永龙大道以东地块二	3.5639	2023	扩大
	38	永盛路以北、永龙大道以东地块一	0.2607	已实施	扩大
永和街禾丰片区四	39	浪漫谷地块一	0.1525	2023	新增
永和街禾丰片区五	40	浪漫谷地块二	0.3368	2023	新增
鱼珠片区二	41	珠江村旧村改造	2.5835	2023	扩大
	42	临港经济区茅岗地块	6.8118	2023	保留
云埔街笔岗片区二	43	笔岗留地	0.8920	2023	扩大
			1.4617	2023	在编预留规模方案
云埔街笔岗片区三	44	笔岗三旧一	0.0270	已实施	保留
	45	丹水坑地块	44.6928	2023	扩大
			0.0934	2023	在编预留规模方案
			4.1795	2023	保留
云埔街刘村片区一	47	穗港科技园	1.8343	2023	修改范围
云埔街刘村片区三	48	刘村(格岗片)旧村改造	7.9328	2023	修改范围
长岭街岭头片区	49	中冶后山地块	7.1924	2023	新增
长岭街水西片区二	50	元贝储备地块	26.3364	2023	扩大
	51	元贝旧改项目	17.9992	2023	新增
长岭街水西片区三	52	广汕公路以北、广佛肇高速以东地块	13.7003	2023	新增

所属成片开发范围	序号	项目名称	项目面积 (公顷)	实施年 度	备注
长洲街长洲片区一	53	新围地块	18.0591	2023	修改范围
长洲街长洲片区二	54	中山公园前路以北、馆东路以东地块	2.6599	2023	新增
永和街禾丰片区二	55	永丰路以北、华峰路以东地块一	5.1616	2023	保留
云埔街刘村片区二	56	华甫荷村旧村改造	4.1364	2023	保留
萝岗街萝峰片区五	57	萝峰更新地块二	0.0127	2023	新增
萝岗街萝峰片区六	58	萝峰更新地块三	0.0029	2023	新增
红山街双沙片区一	59	双沙旧改置换地一	7.3514	2023	新增
	60	双沙旧村改造一	2.0790	2023	扩大
红山街双沙片区二	61	双沙旧改置换地二	4.9782	2023	新增
	62	双沙旧村改造二	0.1196	2023	保留
新龙镇迳头北片区二	63	迳头旧改项目	2.9783	2023	新增
黄埔街下沙片区	64	新溪旧村改造项目	1.3878	2023	扩大
长岭街黄登片区一	65	黄登旧村改造一	7.4073	2023	扩大
长岭街黄登片区二	66	黄登旧村改造二	1.5206	2023	扩大
新龙镇九楼片区二	67	九楼村旧村改造项目	1.2538	2023	新增
长岭街长平-岭头片区	68	长岭储备地四	0.0520	已实施	新增
	69	长平旧村改造项目	12.9095	2023	新增
新龙镇均和片区	70	均和村旧村改造项目	4.8979	2023	新增
新龙镇金坑村片区	71	金坑(邓屋片)旧村改造项目	11.2209	2023	新增
	72	银岭留用地	2.8132	2023	新增
南岗街南岗片区三	73	南岗北旧村改造项目	2.5787	2023	新增
南岗街南岗片区二	74	南岗留地	6.0811	2022	扩大
南岗街南岗片区四	75	南岗(南片)三旧地块	1.5477	2023	新增
联和街黄陂长安片区一	76	长安旧改	0.9869	2022	扩大
联和街黄陂长安片区一	77	黄陂(长安)旧村改造一	0.0587	2023	扩大
联和街玉树片区二	78	光谱中路以北、天丰路以南地块	0.6568	2023	新增
联和街玉树片区一	79	开创大道以西大观北路以东地块	4.7608	2023	新增
文冲街文冲片区五	80	东和河路以西、大田山路以东地块	3.8226	2023	新增
永和街禾丰片区六	81	永丰路以北、华峰路以东地块二	0.0595	2023	新增

所属成片开发范围	序号	项目名称	项目面积 (公顷)	实施年 度	备注
永和街禾丰片区七	82	永安大道以东、禾丰三街以北地块二	0.4463	2022	新增
永和街禾丰片区七	83	永安大道以东、禾丰三街以北地块一	0.8664	2023	新增
永和街新庄片区	84	永和大道以东、斗塘路以南地块	0.3329	2023	新增
云埔街东区片区	85	宏景路以北、连云路以南地块	4.2056	2023	新增
九佛街凤尾村-枫下村片区	86	知识城综合保税区	49.0945	已实施	保留
	87	集成电路产业园	10.3391	2024	新增
九佛街枫下村片区一	88	集成电路西园区	65.9865	2024	扩大
九佛街枫下村片区一、九佛街枫下村片区二、九佛街枫下村片区三	89	枫下村旧村改造	43.0826	2024	新增
龙湖街何棠下村-埔心村片区一、龙湖街何棠下村-埔心村片区二	90	中新合作二期	39.2079	2024	修改范围
龙湖街旺村村片区	91	旺村旧村改造	20.9053	2024	扩大
龙湖街新田村-旺村村片区	92	科教创新园	20.6158	2024	扩大
九佛街燕塘村片区一、九佛街燕塘村片区二	93	五村七片改造	19.7235	2024	新增
九佛街山龙村-黄田村片区	94	环九龙湖总部经济带	8.8824	2024	新增
龙湖街黄田村-何棠下村片区	95	黄田村商业用地	2.2077	2024	新增
龙湖街何棠下村片区一	96	金融基地	0.952	2024	新增
龙湖街长庚村片区	97	商业服务业地块	0.4491	2024	新增
龙湖街汤村村片区一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三	98	汤村旧村改造	9.0719	2024	新增

所属成片开发范围	序号	项目名称	项目面积 (公顷)	实施年 度	备注
龙湖街何棠下村片区二、 龙湖街何棠下村片区三、 龙湖街何棠下村片区四、 龙湖街何棠下村片区五、 龙湖街何棠下村片区六、 龙湖街何棠下村片区七、 龙湖街何棠下村片区八、	99	环九龙湖总部核心经济 带	1.1438	2024	新增
龙湖街大涵村—福洞村 片区、龙湖街福洞村片区	100	新能源汽车生产基地	22.0254	2024	新增
龙湖街何棠下村片区九、 龙湖街何棠下村片区十、 龙湖街何棠下村片区十一、 龙湖街何棠下村片区十二	101	何棠下村旧村改造	5.1709	2024	新增
龙湖街何棠下村-埔心村 片区三	102	教育科研用地	2.6363	2024	新增
总计			834.523 4	—	—

五. 成片开发范围内公益性用地占比

本次土地征收成片开发方案统筹考虑区域开发计划、用地结构安排，合理确定开发范围并配套相应的公益性用地。经核相关片区详细规划，各成片开发范围公益性用地占比均符合《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）及《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）一般不低于40%的要求。

公益性用地具体包括居住用地中的服务设施用地、公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、公用设施用地以及其他区域公益性用地。

本次方案调整统筹考虑区域开发计划、用地结构安排，合理确定开发范围并配套相应的公益性用地，其中纳入周边道路等作为公益配套，可为工业产业、

旧村改造等拟实施征收项目周边居民和就业人员提供交通出行等公共服务。经核黄埔区现行法定详细规划方案，调整后各个成片开发范围内规划公益性用地占比均满足不低于 40%的要求。

表 5-1：涉及调整的成片开发范围公益性用地占比情况一览表

序号	成片开发范围名称	总用地面积（公顷）	公益性用地面积（公顷）	公益性用地占比
1	大沙街横沙片区一	39.4568	16.2246	41.12
2	大沙街姬堂片区二	63.1118	27.9207	44.24
3	龙湖街汤村片区二	9.1969	9.1969	100.00
4	萝岗街萝峰片区二	4.9093	2.3098	47.05
5	萝岗街萝峰片区三	8.4953	8.4953	100.00
6	萝岗街萝岗片区四	1.4967	0.6597	44.08
7	南岗街沙步片区	12.5248	8.7749	70.06
8	穗东街庙头-南基片区	21.7556	11.2650	51.78
9	文冲街文冲片区一	7.2338	5.8218	80.48
10	文冲街文冲片区二	4.2889	2.5772	60.09
11	文冲街文冲片区三	8.0440	4.9865	61.99
12	文冲街文冲片区四	3.4872	3.4872	100.00
13	新龙镇福洞片区	86.5729	35.8931	41.46
14	新龙镇迳头北片区一	23.2380	12.2859	52.87
15	新龙镇迳头村片区一	31.8044	14.8654	46.74
16	新龙镇迳头村片区二	0.0289	0.0211	73.01
17	新龙镇迳头村片区三	0.2259	0.0997	44.27
18	新龙镇镇龙片区三	48.4510	20.3532	42.25
19	永和街禾丰片区一	6.3969	2.5760	40.27
20	永和街禾丰片区四	0.2638	0.1228	46.55
21	永和街禾丰片区五	0.5297	0.3912	73.85
22	鱼珠片区二	10.0306	4.4486	44.35
23	云埔街笔岗片区二	3.5132	1.4130	40.22
24	云埔街笔岗片区三	71.3077	28.6728	40.21
25	云埔街刘村片区一	3.0093	1.7252	57.33
26	云埔街刘村片区三	14.6626	6.1568	41.99
27	长岭街岭头片区	12.2849	5.0516	41.12
28	长岭街水西片区二	65.0688	29.2419	44.94
29	长岭街水西片区三	24.0889	9.8933	41.07
30	长洲街长洲片区一	19.9315	9.5771	48.05
31	长洲街长洲片区二	4.0665	1.9385	47.67
32	永和街禾丰片区二	8.4473	3.5183	41.65
33	云埔街刘村片区二	6.8136	4.3546	63.91
34	萝岗街萝峰片区五	0.0127	0.0127	100.00

序号	成片开发范围名称	总用地面积（公顷）	公益性用地面积（公顷）	公益性用地占比
35	萝岗街萝峰片区六	0.0041	0.0038	92.68
36	红山街双沙片区一	11.4368	6.5899	57.62
37	红山街双沙片区二	7.8637	3.9924	50.77
38	新龙镇迳头北片区二	4.7578	2.0844	43.81
39	黄埔街下沙片区	2.0049	1.0093	50.34
40	长岭街黄登片区一	7.4915	7.4908	99.99
41	长岭街黄登片区二	2.6221	1.3074	49.86
42	新龙镇九楼片区二	2.4250	1.1550	47.63
43	长岭街长平-岭头片区	22.1985	11.0848	49.94
44	新龙镇均和片区	13.7120	8.6413	63.02
45	新龙镇金坑村片区	23.7724	9.6611	40.64
46	南岗街南岗片区三	3.0926	2.4815	80.24
47	南岗街南岗片区二	8.9969	4.0306	44.80
48	南岗街南岗片区四	2.6913	1.0803	40.14
49	联和街黄陂长安片区一	1.7284	0.7463	43.18
50	联和街玉树片区二	1.0714	0.4376	40.84
51	联和街玉树片区一	7.1783	2.9912	41.67
52	文冲街文冲片区五	6.8235	2.7772	40.70
53	永和街禾丰片区六	0.1016	0.0421	41.44
54	永和街禾丰片区七	2.1518	0.8992	41.79
55	永和街新庄片区	0.5611	0.2281	40.65
56	云埔街东区片区	6.1097	2.5508	41.75
57	九佛街凤尾村-枫下村片区	65.0073	27.7819	42.74%
58	九佛街枫下村片区一	141.3077	62.1344	43.97%
59	龙湖街何棠下村-埔心村片区一	36.244	25.6516	70.77%
60	龙湖街旺村村片区	22.75	9.117	40.07%
61	龙湖街新田村-旺村村片区	23.6956	10.3102	43.51%
62	九佛街燕塘村片区一	24.0512	17.487	72.71%
63	九佛街山龙村-黄田村片区	9.1025	3.6707	40.33%
64	龙湖街黄田村-何棠下村片区	2.2077	1.0538	47.73%
65	龙湖街何棠下村片区一	0.952	0.5888	61.85%
66	龙湖街长庚村片区	0.4491	0.3333	74.22%
67	龙湖街汤村村片区一	6.7187	3.8948	57.97%
68	龙湖街汤村村片区二	0.0477	0.0477	100.00%

序号	成片开发范围名称	总用地面积（公顷）	公益性用地面积（公顷）	公益性用地占比
69	龙湖街汤村村片区三	0.0569	0.0569	100.00%
70	龙湖街汤村村片区四	0.0549	0.0549	100.00%
71	龙湖街汤村村片区五	0.0077	0.0077	100.00%
72	龙湖街汤村村片区六	0.008	0.008	100.00%
73	龙湖街汤村村片区七	0.0197	0.0197	100.00%
74	龙湖街汤村村片区八	1.1076	1.1076	100.00%
75	龙湖街汤村村片区九	0.4251	0.2993	70.41%
76	龙湖街汤村村片区十	1.4438	0.5977	41.40%
77	龙湖街汤村村片区十一	0.6591	0.3513	53.30%
78	龙湖街汤村村片区十二	0.6309	0.5906	93.61%
79	龙湖街汤村村片区十三	4.0293	1.6236	40.29%
80	龙湖街何棠下村-埔心村 片区二	3.6904	2.5826	69.98%
81	龙湖街何棠下村片区二	0.0338	0.0139	41.12%
82	龙湖街何棠下村片区三	1.217	0.9513	78.17%
83	龙湖街何棠下村片区四	0.0017	0.0017	100.00%
84	龙湖街何棠下村片区五	0.0112	0.0112	100.00%
85	龙湖街何棠下村片区六	0.0004	0.0004	100.00%
86	龙湖街何棠下村片区七	0.0004	0.0004	100.00%
87	龙湖街何棠下村片区八	0.0022	0.001	45.45%
88	龙湖街大涵村—福洞村片 区	30.1518	12.4298	41.22%
89	龙湖街福洞村片区	0.1737	0.0754	43.41%
90	龙湖街何棠下村片区九	0.0333	0.0149	44.74%
91	龙湖街何棠下村片区十	3.7249	1.6345	43.88%
92	龙湖街何棠下村片区十一	0.9731	0.4304	44.23%
93	龙湖街何棠下村片区十二	2.3708	1.246	52.56%
94	龙湖街何棠下村-埔心村 片区三	7.3286	2.9718	40.55%
95	九佛街枫下村片区二	8.8485	3.8232	43.21%
96	九佛街枫下村片区三	23.2353	9.4128	40.51%
97	九佛街燕塘村片区二	4.3477	1.7585	40.45%
总计		1190.6669	569.7657	47.85%

六. 成片开发效益评估

1 土地利用效益评估

调整方案的编制有利于优化片区内新增建设用地空间布局，满足黄埔区现

代产业及宜居城市建设发展需求，项目后续将按照详细规划确定的控制要求进行项目建设，实现土地集约节约利用；同时可加强存量建设用地效能提升，为缓解黄埔区建成区用地供需矛盾提供有效抓手，提高建设用地集约利用水平，推动黄埔区土地利用向集约型高质量发展转变。方案的编制实施可从土地资源供给侧促进战略性新兴产业发展与城市功能完善，避免以往大量单一功能土地征收造成的城市功能缺位问题。

2 经济、社会效益评估

调整方案的编制可有效促进黄埔区优势产业的集聚发展，加快区域经济格局的重构，推动黄埔区实现产业动能升级转换，助力黄埔区高质量发展；有助于提升黄埔区清洁能源服务水平；有助于推动存量土地利用效率、提升城市品质、改善城市环境；可有效推动留用地项目土地征收报批工作，落实相关村社集体发展需求，切实保障被征地农民的合法权益。

3 生态效益评估

调整后成片开发范围及拟安排建设项目不涉及国土空间总体规划永久基本农田、生态保护红线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。

拟开发建设项目将采取有效的环境影响保护控制及削减措施，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，开发建设注重结合自然地理特征，避免破坏区域的自然生态环境。通过方案的实施，增加公园绿地供给，有效提升成片开发范围内及周边生态景观效益，改善人居环境，为科创生产与宜居生活提供高质量城市生态空间。

七. 结论

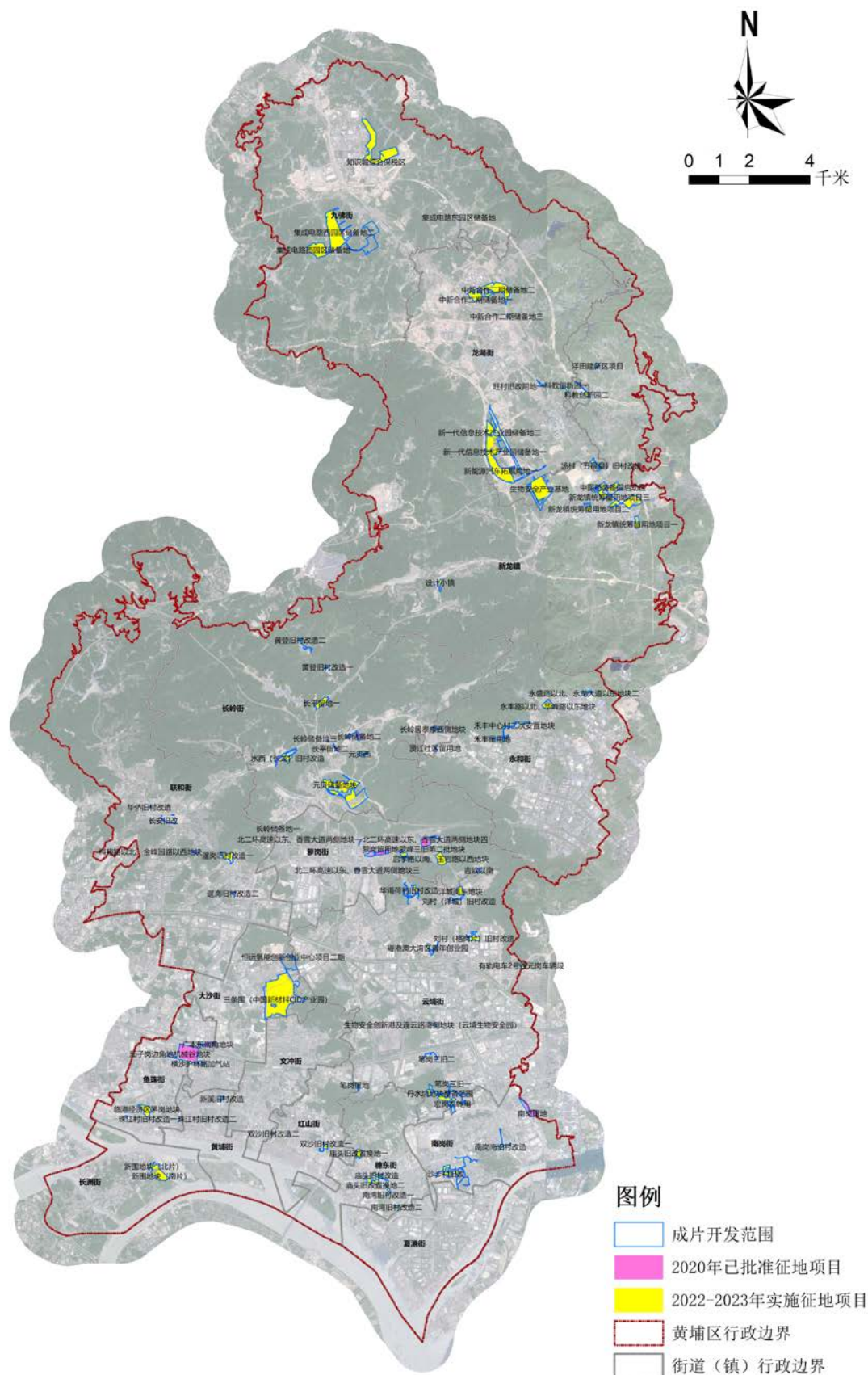
1. 本次土地征收成片开发方案不涉及永久基本农田和生态保护红线，且黄埔区不存在大量批而未供或闲置土地，无土地利用效率低下情形，符合方案上报审查要求。

2. 本次土地征收成片开发方案与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、在编国土空间总体规划及其他专项规划相协调，并纳入国民经济和社会发展规划年度计划。

3. 本次土地征收成片开发方案的编制有利于区域经济转型与产业结构优化；有利于提升土地利用集约节约水平，推动增量用地布局优化与存量用地盘活。

综上所述，《广州市黄埔区 2022 年度土地征收成片开发方案（调整）》符合《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）、《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）、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）等文件的要求。

附图：黄埔区 2022 年度土地征收成片开发方案项目分布图（调整前）



附图：黄埔区 2022 年度土地征收成片开发方案项目分布图（调整后）

