
黄埔区 2021 年度土地征收成片开发方案 调整方案（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），编制《广州市黄埔区 2021 年度土地征收成片开发方案调整方案》。

2、2021 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 2020 年 11 月中旬启动了《黄埔区 2021 年度土地征收成片开发方案》的编制工作。

《黄埔区 2021 年度土地征收成片开发方案》于 2022 年 6 月 29 日获省政府批复，共划定 9 个成片开发范围，总面积约 385 公顷，拟安排 14 个建设项目，总面积约 136 公顷。

3、2021 年度成土地征收成片开发方案调整原因

《黄埔区 2021 年度土地征收成片开发方案》编制期间，《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）尚未印发，成片开发范围划定原则（拟征收地块面积占比不得小于 60%、不同方案成片开发范围不得重叠等）、国土空间规划衔接原则等技术指引尚未明确。此外，方案编制过程中国土空间总体规划“三区三线”划定尚未稳定（广州市国土空间总体规划“三区三线”于 2022 年 10 月 14 日经自然资源部同意作为建设项目用地用海组卷报批依据）。因此，需结合省市最新规范要求、已稳定的上位规划、近期拟征地重点项目需求对 2021 年度方案进行调整。

二. 成片开发的必要性、主要用途和实现功能

1、落实广东省自然资源厅关于成片开发范围划定的规范

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）（以下简称《通知》），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。

成片开发开发范围划定方面，《通知》明确“依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内，可包含多个拟征收地块，拟征收地块面积不得小于土地征收成片开发范围面积的60%。不同成片开发方案的范围不得相互重叠。”

因2021年度土地征收成片开发方案编制过程中，《通知》尚未印发，方案存在部分拟征地块面积小于成片开发范围60%、2022年拟新增征收重点项目地块与2021年度方案确定的成片开发范围重合等问题，需结合实际项目落实需求对2021年度方案进行优化调整。

2、衔接落实国土空间总体规划空间管制要求

2022年10月14日，自然资源部办公厅发布《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》（自然资办函【2022】2207号）。明确广东省国土空间总体规划“三区三线”划定划定成果符合质检要求，正式启用作为建设项目用地用海组卷报批的依据。

因2021年度土地征收成片开发方案编制过程中，衔接的国土空间总体规划“三区三线”划定方案仍未稳定，导致最终获批的2021年度成片开发案范围（联和街黄陂片区）有583平方米位于城镇开发边界外，且与规划永久基本农田重叠。需结合国土空间规划“三区三线”空间管制要求对2021年度方案进行优化调整。

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，保障黄陂留用地、水西留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、落实加氢站用地，填补科学城清洁能源服务空白

本次调整拟新增水西村征地及补充项目规划功能为加氢站。需结合项目最新选址优化拟征收地块范围。

2021年6月，广州市发展和改革委员会印发《广州市氢能基础设施发展规划（2020-2030年）》，在规划层面明确黄埔区水西综合能源加氢站为发展阶段建成的加氢站，并划定为优先规划优先建设项目。2019年2月，黄埔区发展改革局提出为推进国家新能源综合利用示范区建设，加快推进氢燃料汽车示范运营工作，同意水西社区经济联合社建设加油加氢示范站，并尽快进行备案、安全评估等工作。2019年11月，黄埔区广州开发区规划用地领导小组会议原则同意10亩经济发展留用地指标调整至萝平路以东地块，并由水西经联社完成控规调整工作。

水西片区及其周边5公里范围内无加氢站，距离最近的力康加氢站9公里，距离东区加氢站12公里，水西综合能源站将填补黄埔区中部氢能服务设施的空白。

5、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，本次调整拟对2021年度成片开发方案中的5个成片开发范围进行调整，涉及调整的成片开发范围详细信息见下表。

表：涉及调整的成片开发范围调整前后成片一览表

序号	调整前		调整后		调整原因
	成片开发范围名称	成片开发范围面积(公顷)	成片开发范围名称	成片开发范围面积(公顷)	
1	萝岗街道萝峰片区	86.69	萝岗街道萝峰片区一	61.11	依据《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）成片开发范围划定要求调整
			萝岗街道萝峰片区二	10.36	
2	长岭街道水西-长平片区	117.96	长岭街道水西-长平片区一	4.50	
			长岭街道水西-长平片区二	0.44	
			长岭街道水西-长平片区三	88.30	
3	大沙街道姬堂片区	92.75	大沙街道姬堂片区	33.71	
4	云埔街道刘村片区	24.38	云埔街道刘村片区	7.48	
5	联和街道黄陂片区	28.68	联和街道黄陂片区	0.95	依据国土空间总体规划“三区三线”管控要求调整
总面积		350.46	总面积	206.86	

2、调整后成片开发范围概况

涉及调整的成片开发范围调整后总面积 206.86 公顷，各成片开发范围区位、面积、基础设施条件等详细信息见下表。

表：调整后成片开发范围基本信息一览表

序号	成片开发范围名称	区域位置	面积（公顷）	基础设施条件
1	大沙街道姬堂片区	大沙街道姬堂社区	33.7112	片区内部现状以农林用地为主，道路交通及其他基础服务设施建设尚处于起步阶段，未形成完善的城市服务能力。
2	云埔街道刘村片区	云埔街道刘村社区	7.4843	片区位于云埔工业区北部，周边现状建有刘村路、云埔四路等市政道路，未形成完善的城市综合服务能力。
3	长岭街道水西—长平片区一	长岭街道长平社区	4.5017	片区位于长岭居现代宜居示范区西侧，黄埔政文中心北部，骨干路网及其他基础设施建设较完善，片区西侧设有地铁 21 号线长平站。
4	长岭街道水西—长平片区二	长岭街道水西社区	0.4414	
5	长岭街道水西—长平片区三	长岭街道水西社区、长平社区	88.3012	
	萝岗街道萝峰片区一	萝岗街道萝峰社区	61.1116	片区内部主干道路为香雪大道及玉岩路，香雪大道两侧尚未形成完善的城市服务能力。
	萝岗街道萝峰片区二	萝岗街道萝峰社区	10.3557	
	联和街道黄陂片区	联和街道黄陂社区	0.9498	片区内部现状以农林用地为主，道路交通及其他基础设施建设尚处于起步期，未形成完善的城市服务能力。

四. 成片开发拟安排项目及实施计划

涉及调整的成片开发范围内拟安排项目共 10 个，总面积 135.8897 公顷。包括未调整的拟征地项目 6 个；新增拟实施征地项目 4 个。上述项目计划于 2023 年实施土地征收。

成片开发拟征地项目面积占成片开发范围总面积比例为 65.69%，大于 60%。

项目详细信息见下表。

表：拟实施征地项目一览表

所属成片开发范围	序号	项目名称	项目面积（公顷）	调整情况
大沙街道姬堂片区	1	新材料产业园	25.6328	未调整
云埔街道刘村片区	2	刘村旧改一期（格岗地块）	4.5145	未调整
长岭街道水西一长平片区一	3	长岭居长平站商业商务地块征收补偿	2.6878	未调整
长岭街道水西一长平片区二	4	水西村征地及补充项目	0.2507	结合新增拟征地项目需求调整
长岭街道水西一长平片区三	5	水西村征地项目（水西 1115.644 亩）	4.4769	未调整
	6	长岭居首期用地征地补偿项目	50.7285	未调整
萝岗街道萝峰片区一	7	萝峰留地	13.0126	结合新增拟征地项目需求调整
	8	萝峰三旧地块一	28.7263	结合新增拟征地项目需求调整
萝岗街道萝峰片区二	9	萝峰三旧地块二	5.3737	结合新增拟征地项目需求调整
联和街道黄陂片区	10	黄陂留地	0.4861	未调整
总计			135.8897	

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。

表：各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	公益性用地面积（公顷）	总用地面积（公顷）	公益性用地占比
1	大沙街道姬堂片区	13.8730	33.7112	41.15%

序号	成片开发范围名称	公益性用地面积 (公顷)	总用地面积(公 顷)	公益性用地 占比
2	云埔街道刘村片区	3.4113	7.4843	45.58%
3	长岭街道水西—长平 片区一	1.8115	4.5017	40.24%
4	长岭街道水西—长平 片区二	0.1882	0.4414	42.65%
5	长岭街道水西—长平 片区三	46.0203	88.3012	52.12%
6	萝岗街道萝峰片区一	29.6092	61.1116	48.45%
7	萝岗街道萝峰片区二	4.3625	10.3557	42.13%
8	联和街道黄陂片区	0.3841	0.9498	40.43%
总计		99.6601	206.8569	48.18%

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 2021 年度土地征收成片开发方案调整方案》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）等文件的要求。

附图：黄埔区 2021 年度土地征收成片开发方案项目分布图（调整前）



