

广州市白云区 2025 年度土地征收 成片开发方案（第二批）

（草案）

一、编制依据

为规范土地征收成片开发方案的编制、报批工作，保障经济和社会发展合理用地需求，维护被征收农村集体经济组织及其成员的合法权益，依据《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）等相关文件，编制《广州市白云区 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批）》。

二、成片开发范围基本情况

本次成片开发范围为白云区行政辖区内拟进行成片开发的区域。根据白云区国民经济和社会发展规划、国民经济和社会发展规划、国土空间规划、控制性详细规划、白云区 2025 年度土地征收工作安排及拟开发项目连片程度等，共划定 34 个成片开发范围，总用地面积为 140.2252 公顷，详细信息见下表：

表 1 白云区成片开发范围详细信息一览表

单位：公顷

编号	片区名称	成片开发范围面积	成片开发范围位置
BY01	白云湖北部片区	15.8340	东至石井大道、西至滘心涌、南至广佛肇高速、北至白云湖物流园
BY02	凰岗片区-1	4.5468	东临围里涌、西临海口基街、北临海口涌
BY03	凰岗片区-2	0.8209	东临凤鸣路、西临围里涌、南临凤凰路、北临广江物流
BY04	港澳青年创新创业基地增补片区-2	24.5299	东至夏花一路、西至观岗岭、南至均河涌、北至广佛肇高速
BY05	均禾南片区	1.7100	东临骏枫科创园、西临环村北路、北临新石路
BY06	夏茅村片区	47.2337	东至广花一路、西至环滘公园、南至环滘龙口大道、北至夏茅小学
BY07	广州轨道交通装备产业园增补片区-1	4.8993	东至许广高速、西至罗溪路、南至振华北路、北至罗溪中路
BY08	广州轨道交通装备产业园增补片区-2	0.6403	
BY09	广州轨道交通装备产业园增补片区-3	0.0157	
BY10	广州轨道交通装备产业园增补片区-4	0.3345	
BY11	广州轨道交通装备产业园增补片区-5	0.0239	
BY12	广州轨道交通装备产业园增补片区-6	0.4804	
BY13	广州轨道交通装备产业园增补片区-7	0.1502	
BY14	广州轨道交通装备产业园增补片区-8	6.6816	
BY15	广州轨道交通装备产业园增补片区-9	0.1450	
BY16	黄边村片区	0.4976	西至广云路、南至黄边北路、北至铭润商务大厦
BY17	钟落潭片区	1.6676	西至竹三沚荣路、北至 S267
BY18	棠涌村片区-4	1.4715	北临黄沙岗村八巷、南临汇侨路、东临黄沙岗大街
BY19	棠涌村片区-5	0.0035	北临广东中造新能源科技公司
BY20	棠涌村片区-6	0.0291	北临林菲制衣厂、南临白云区新市第一幼儿园
BY21	棠涌村片区-7	1.4305	北临广州高立物业管理公司、西临汇侨

编号	片区名称	成片开发范围面积	成片开发范围位置
			路、南临柏曼酒店
BY22	棠涌村片区-8	0.1004	北临汇侨一街、南临新市第五幼儿园
BY23	棠涌村片区-9	7.8508	北临大埔北街、南临大埔南路、东临大埔南二街
BY24	棠涌村片区-10	0.2639	东临棠涌大埔南路
BY25	棠涌村片区-11	2.1803	北临大埔南一街、南临谢家南社街、西临庙塘街、东临谢家中街
BY26	棠涌村片区-12	1.2517	北临西五巷、南临西苑中街、东临西苑路
BY27	棠涌村片区-13	4.0324	北临西苑南一巷、南临新市涌、西临西苑南街、东临西苑路
BY28	民科园核心区-10	2.0505	西临松园边、南临华盛路、北临大沥幼儿园
BY29	民科园核心区-11	0.2812	西临松园边、南临华盛路、北临大沥幼儿园
BY30	民科园核心区-12	1.9597	西临东城支流、南临大布挹二街北二巷、北临广州吉配汽车配件公司
BY31	民科园核心区-13	0.0405	南临广州合盛物流公司、北临东城支流
BY32	帽峰山南侧增补片区	0.6596	东至广州柏溪建筑工程公司基地、西至穗丰大坪路、南至兴太三路、北至穗丰水厂仓库
BY33	龙河东路片区-3	0.0530	西至永兴龙河东路、北至大岭顶路
BY34	萧岗村片区	6.3552	东至荷塘月色星悦居、西至机场高速、南至金岭南街、北至方圆白云时光
	合并	140.2252	-

三、成片开发的必要性

广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划提出，要全面强化科技创新功能，共建粤港澳大湾区国际科技创新中心，提升广州国际科技创新枢纽能级。

本次土地征收成片开发，将对白云区推动产业体系现代化、城市治理体系和治理能力现代化、优质公共服务均等化，建设平安白云、美丽白云、法治白云、幸福白云，打造国家中心城市和国际大都市的现代化中心城区起重要支撑作用，助力广州加快实现老城市新活力、“四个出新出彩”，为全省在推进中国式现代化建设中走在前列作出白云贡献。

本次土地征收成片开发方案落实产业第一和制造业立市的发展要求，划定的成片开发范围多位于白云区重大产业平台、重点产业园区内，积极保障“一园两城三都四区”等重大发展平台要素与资源供给，重点围绕“6+6”现代产业集群，合理安排生产、生活、生态空间，走内涵式、集约型、绿色化的高质量发展路径，打造先进制造业强区、现代服务业强区。

本次土地征收成片开发方案将全面落实海绵城市建设要求，以市政设施为基础，以生态廊道及生态基础设施为载体，构建源头、过程、末端全过程管控的分散型海绵系统，修复治理城市水生态环境，提高白云区城市品质化建设质量；全面梳理白云区低效、闲置和高污染的建设用地，促进

土地资源集约节约高质量开发，助力白云区实现“水城交融、林路相随”的生态城区、森林城区和花园城区广州样板的目标。

此外，本次土地征收成片开发方案将与城市更新积极协同，科学划定城市更新范围和土地收储范围，科学有序实施城市更新行动，有效拓展城市综合承载空间，提升空间品质价值，促进就业和产业结构升级，形成与绿色高质量发展相适应的美丽国土空间格局。

四、成片开发的合规性

本次土地征收成片开发方案位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田与生态保护红线，符合生态环境分区管控方案要求。

本次土地征收成片开发方案不存在经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园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 的两种及以上的情形；不存在近五年平均供地率小于 60%或土地闲置率大于 5%的情形；不存在近五年平均供地率低于全省平均水平、土地闲置率高于全省平均水平、建设用地地均 GDP 低于全省平均水平的情形；不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的情形，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）的要求。

五、成片开发范围主导用途、拟安排项目及实施计划

本次土地征收成片开发方案拟安排建设项目共 41 个，总面积 123.8899 公顷，计划于 2025-2027 年度完成实施。

项目详细信息见下表：

表 2 白云区成片开发范围拟安排建设项目一览表

单位：公顷

编号	片区名称	拟安排的建设项目名称	拟安排的建设项目名称面积	拟开发主要用途
BY01	白云湖北部片区	白云湖北部地块-1	8.9857	商业服务业用地
		白云湖北部地块-2	4.2990	
BY02	凰岗片区-1	凰岗地块-1	0.5878	商业服务业用地
		凰岗地块-2	2.4015	
BY03	凰岗片区-2	凰岗地块-3	0.5089	商业服务业用地
BY04	港澳青年创新创业基地增补片区-2	港澳青年创新创业基地地块 4-1	16.8130	商业服务业用地、居住用地
		港澳青年创新创业基地地块 4-2	0.3936	
BY05	均禾南片区	均禾南地块	1.0391	商业服务业用地
BY06	夏茅村片区	夏茅村地块-1	1.4883	商业服务业用地、居住用地
		夏茅村地块-2	41.8602	
BY07	广州轨道交通装备产业园增补片区-1	广州轨道交通装备产业园二期地块-1	1.1597	工业用地、居住用地
		广州轨道交通装备产业园二期地块-2	3.7130	
BY08	广州轨道交通装备产业园增补片区-2	广州轨道交通装备产业园二期地块-3	0.6403	
BY09	广州轨道交通装备产业园增补片区-3	广州轨道交通装备产业园二期地块-4	0.0157	
BY10	广州轨道交通装备产业园增补片区-4	广州轨道交通装备产业园二期地块-5	0.3345	
BY	广州轨道	广州轨道交通装备产业	0.0239	

编号	片区名称	拟安排的建设项目名称	拟安排的建设项目名称面积	拟开发主要用途
11	交通装备产业园增补片区-5	园二期地块-6		
BY 12	广州轨道交通装备产业园增补片区-6	广州轨道交通装备产业园二期地块-7	0.4804	
BY 13	广州轨道交通装备产业园增补片区-7	广州轨道交通装备产业园二期地块-8	0.1502	
BY 14	广州轨道交通装备产业园增补片区-8	广州轨道交通装备产业园二期地块-9	6.6816	
BY 15	广州轨道交通装备产业园增补片区-9	广州轨道交通装备产业园二期地块-10	0.1450	
BY 16	黄边村片区	黄边村地块	0.4976	商业服务业用地
BY 17	钟落潭片区	钟落潭地块	1.6676	商业服务业用地
BY 18	棠涌村片区-4	棠涌村地块五	1.4715	商业服务业用地、居住用地
BY 19	棠涌村片区-5	棠涌村地块六	0.0035	
BY 20	棠涌村片区-6	棠涌村地块七	0.0291	
BY 21	棠涌村片区-7	棠涌村地块八	1.4305	
BY 22	棠涌村片区-8	棠涌村地块九	0.1004	
BY 23	棠涌村片区-9	棠涌村地块十	7.8508	
BY 24	棠涌村片区-10	棠涌村地块十一	0.2639	
BY 25	棠涌村片区-11	棠涌村地块十二	2.1803	
BY 26	棠涌村片区-12	棠涌村地块十三	1.2517	

编号	片区名称	拟安排的建设项目名称	拟安排的建设项目名称面积	拟开发主要用途
BY 27	棠涌村片区-13	棠涌村地块十四	4.0324	
BY 28	民科园核心区-10	民科园核心区地块九	2.0505	水域、公园绿地
BY 29	民科园核心区-11	民科园核心区地块十	0.2812	
BY 30	民科园核心区-12	民科园核心区地块十一	0.0404	
		民科园核心区地块十二	1.9101	
BY 31	民科园核心区-13	民科园核心区地块十三	0.0002	
		民科园核心区地块十四	0.0390	
BY 32	帽峰山南侧增补片区	帽峰山南侧增补地块	0.6596	商业服务业用地
BY 33	龙河东路片区-3	龙河东路增补地块三	0.0530	公用设施用地
BY 34	萧岗村片区	萧岗村地块	6.3552	商业服务业用地、居住用地
合计			123.8899	-

六、成片开发范围内公益性用地比例

本次土地征收成片开发范围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、公用设施用地等，公益性用地总面积为 73.2990 公顷，占成片开发范围总用地的比例为 52.27%，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）关于公益性用地比例一般不低于 40% 的要求。

七、成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

本次土地征收成片开发方案对推动土地资源要素合理配置和高效利用、促进土地集中连片、提升土地价值有重要作用，可以有效盘活低效建设用地，通过与城市更新联动，改善城乡环境，打造白云区新风貌。

本次土地征收成片开发方案可充分保障白云区重大产业平台的土地供给，为白云区高品质打造“一园两城三都四区”重大发展平台、全力做大做强“6+6”现代产业集群提供充足的土地资源要素，推动白云区产业转型升级，增强高质量发展的动力活力。

（二）经济、社会效益评估

本次土地征收成片开发方案围绕白云区重大产业平台和市重点项目建设，未来将聚集大量高新技术企业和高端精

英人才，进一步提升企业质量，加快培育新发展动能，支撑广州实施创新驱动发展战略。

本次土地征收成片开发方案可推动拟征收地块内部、周边公共服务设施及市政基础设施的建设，提升区域公共服务水平；通过各类居住、公共服务和市政基础设施的开发建设，完善周边服务配套设施，打造优质的生活和生产环境。

本次土地征收成片开发方案实施后，能为片区教育、文化、医疗卫生设施建设等提供充足的发展条件，促进产业转型升级、完善区域各项设施配套、增加区域公共产品供给、提升城市综合服务能力，有利于城市总体形象的营造，保障城市开发建设科学有序。

（三）生态效益评估

本次土地征收成片开发方案不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、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。本次土地征收成片开发可有效提升片区环境品质，保持片区良好的生态资源体系，改善生态廊道等重要景观节点环境，提升周边居民的生活品质。

本次土地征收成片开发方案坚持绿色发展理念，结合项目类型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，减少对区域生态环境品质产生的不利影响。

八、成片开发范围内拟征收地块面积占比

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。经核各成片开发区域内拟征收地块情况，拟征收地块面积占比均符合省相关要求。

表 3 白云区成片开发范围内拟征收地块面积占比情况一览表

单位：公顷

实施年度	成片开发范围名称	拟安排的建设项目名称	征收面积
2025	白云湖北部片区	白云湖北部地块-1	8.9857
		白云湖北部地块-2	4.2990
	均禾南片区	均禾南地块	1.0391
	小计		14.3238
2026	港澳青年创新创业基地增补片区-2	港澳青年创新创业基地地块 4-1	16.8130
		港澳青年创新创业基地地块 4-2	0.3936
	广州轨道交通装备产业园增补片区-1	广州轨道交通装备产业园二期地块-1	1.1597
		广州轨道交通装备产业园二期地块-2	3.7130
	广州轨道交通装备产业园增补片区-2	广州轨道交通装备产业园二期地块-3	0.6403
	广州轨道交通装备产业园增补片区-3	广州轨道交通装备产业园二期地块-4	0.0157
	广州轨道交通装备产业园增补片区-4	广州轨道交通装备产业园二期地块-5	0.3345
	广州轨道交通装备产业园增补片区-5	广州轨道交通装备产业园二期地块-6	0.0239
	广州轨道交通装备产业园增补片区-6	广州轨道交通装备产业园二期地块-7	0.4804
	广州轨道交通装备产业园增补片区-7	广州轨道交通装备产业园二期地块-8	0.1502
	广州轨道交通装备产业园增补片区-8	广州轨道交通装备产业园二期地块-9	6.6816
	广州轨道交通装备产业园增补片区-9	广州轨道交通装备产业园二期地块-10	0.1450
	民科园核心区-10	民科园核心区地块九	2.0505
	民科园核心区-11	民科园核心区地块十	0.2812
	民科园核心区-12	民科园核心区地块十一	0.0404
		民科园核心区地块十二	1.9101
	民科园核心区-13	民科园核心区地块十三	0.0002
		民科园核心区地块十四	0.0390
	小计		34.8723

实施年度	成片开发范围名称	拟安排的建设项目名称	征收面积
2027	鳳岗片区-1	鳳岗地块-1	0.5878
		鳳岗地块-2	2.4015
	鳳岗片区-2	鳳岗地块-3	0.5089
	夏茅村片区	夏茅村地块-1	1.4883
		夏茅村地块-2	41.8602
	黄边村片区	黄边村地块	0.4976
	钟落潭片区	钟落潭地块	1.6676
	棠涌村片区-4	棠涌村地块五	1.4715
	棠涌村片区-5	棠涌村地块六	0.0035
	棠涌村片区-6	棠涌村地块七	0.0291
	棠涌村片区-7	棠涌村地块八	1.4305
	棠涌村片区-8	棠涌村地块九	0.1004
	棠涌村片区-9	棠涌村地块十	7.8508
	棠涌村片区-10	棠涌村地块十一	0.2639
	棠涌村片区-11	棠涌村地块十二	2.1803
	棠涌村片区-12	棠涌村地块十三	1.2517
	棠涌村片区-13	棠涌村地块十四	4.0324
	帽峰山南侧增补片区	帽峰山南侧增补地块	0.6596
	龙河东路片区-3	龙河东路增补地块三	0.0530
	萧岗片区	萧岗村地块	6.3552
	小计		74.6938
合计		123.8899	

九、结论

综上所述，《广州市白云区 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批）》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）等相关文件的要求。

