

广州市白云区 2024 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《中华人民共和国土地管理法》、《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规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）等相关文件，编制《广州市白云区 2024 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 2024 年度土地征收工作安排及拟开发项目连片程度等，共划定 42 个成片开发范围，总用地面积为 496.9732 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	黄金围片区-7	2.3782	东至鸦岗竹力头路、南至西江引水渠
BY02	黄金围片区-8	9.6963	东至联滘路、西至鸦岗工业路、南至西江引水渠、北至金围东路
BY03	黄金围片区-9	0.0538	西至联滘路、南至西江引水渠
BY04	黄金围片区-10	0.1290	东临协力工业园、南至西江引水渠
BY05	黄金围片区-11	8.9580	东至田心路、南至西江引水渠、北至西城黄金围货运市场
BY06	黄金围片区-12	3.1162	东至广清高速、西至黄金围东方工业区、北至田心路
BY07	八方物流片区	2.3839	西至滘心横岭南路、南至白云湖引水渠、北至横岭南路东一街
BY08	大围物流片区	14.8694	东至西边头街、南至庙后涌、北至鸦岗南大道
BY09	白云湖高新产业园片区	54.9919	西至石井大道、东至大朗上下桥路、北至龙唐路
BY10	平和大押增补片区	0.2541	西至均禾一街、南至均禾大道、北至均和一横街
BY11	龙河东路片区	9.3387	西至龙河东路、北至龙河东路、南至李坑垃圾焚烧厂
BY12	人和镇留用地片区-1	0.7374	东临大广高速、西至矮岗成岗路五横、南至岗太路
BY13	人和镇留用地片区-2	6.0479	东至穗和名庭、南至人和派出所、北至人和大马路
BY14	人和镇留用地片区-3	6.0943	西至华东街一巷、南至大巷兴贤街、北至东西门街一巷
BY15	人和镇留用地片区-4	16.9188	东临三盛工业区、南至旧庄支流、北邻鹤亭东路
BY16	人和镇留用地片区-5	0.5643	东临白云机场绿盈充电站、北临机场高速
BY17	人和镇集中留用地横沥片区-2	4.4819	东临横沥环村西街、西至牛角湾、南至牛车棚、北邻石塘庄
BY18	新和产业园片区	50.0867	西至流溪河灌渠左干渠、南至九龙大道、北至珠三角环线高速
BY19	龙河东路片区-2	0.0167	西至龙河东路、北至龙河东路、南至李坑垃圾焚烧厂
BY20	港澳青年创新创业基地增补片区	5.6528	东至骏达物流、西至夏花一路、北至广佛肇高速
BY21	福龙路片区-2	0.4170	西临福龙路、南临 G105、北临绿茵路
BY22	良田村级工业园片区	5.4349	西至左干渠、南至天城庄路

编号	片区名称	成片开发范围面积	成片开发范围位置
BY23	良沙路片区	18.6024	西至 G105、南至良沙一路、北至良城南路
BY24	民科园核心区-4	12.9203	西临健南打包厂、南临柏塘东街
BY25	民科园核心区-5	3.1177	东至东水中街北三巷、南至柏龙街、北至柏塘东街
BY26	民科园核心区-6	50.9795	东至科华路、西至草塘路、南至北太路、北至云安路
BY27	民科园核心区-7	69.4025	东至 G105、南至北太路、北至田心路
BY28	民科园核心区-8	55.5475	东至 G105、南至北太路、北至田心路
BY29	民科园核心区-9	1.4641	东至兴和北大街、南至大沥路、北至田心路
BY30	水沥村片区	0.6202	南至联东 U 谷白云国际企业港、北至白云金控新零售及智慧家居供应链综合产业园
BY31	航空配套产业园一期片区-1	0.7396	东至江村社北东街一横、西至江人二路、南至江村社北东街
BY32	航空配套产业园一期片区-2	3.5732	西至江村社北东街一横、南至广州市静航进出口公司、北至白象岭路
BY33	江丰片区	28.4769	西至 G107、南至庙企路、北至松岗街
BY34	华南快速干线南侧片区	1.3884	东至黄边二横路、北至华南快速
BY35	黄石西路南侧片区	7.4897	东至黄石西街、西至石桂路、南至喆啡酒店石井城市广场店、北至黄石西路
BY36	健康城片区-1	1.8451	西临广陈路、南临规划七路、北临 G105
BY37	健康城片区-2	1.2647	西至广陈路、北至广从路、南至蟠龙小学
BY38	陈太路片区	8.0174	东至陈太路、西至白云大道北、南至东恒广场、北至永兴汽配大街
BY39	黄边村片区-2	0.0731	东临广州文逸通讯设备公司、北临乐鸣一街
BY40	天骄物流园片区-1	2.1435	东至天骄物流园、北至草庄中路
BY41	天骄物流园片区-2	11.0222	东临广从三路、西临田心街、北临草庄中路
BY42	孔旺记片区	15.6630	东临广州北站至白云站联络线、西临京广高铁、北临茅山三路
合计		496.9732	-

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《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规范

土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20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 55 个，总面积 466.6282 公顷，均计划于 2024-2026 年度实施，其中 2024 年拟完成实施征地面积 8.7570 公顷，2025 年拟完成实施征地面积 119.9235 公顷，2026 年拟完成实施征地面积 337.9477 公顷。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	成片开发范围名称	拟安排的建设项目名称	拟安排的建设项目范围面积	拟开发主要用途
BY01	黄金围片区-7	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-1	2.3782	居住用地
BY02	黄金围片区-8	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-2	9.0027	商业服务业设施用地、居住用地
		黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-3	0.6883	
BY03	黄金围片区-9	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-4	0.0538	商业服务业设施用地
BY04	黄金围片区-10	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-5	0.1290	商业服务业设施用地
BY05	黄金围片区-11	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-6	2.0976	商业服务业设施用地
		黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-7	4.8268	
		黄金围新一代信息技	2.0336	

编号	成片开发范围名称	拟安排的建设项目名称	拟安排的建设项目范围面积	拟开发主要用途
		术、人工智能产业园-8		
BY06	黄金围片区-12	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-9	3.1162	居住用地
BY07	八方物流片区	八方物流地块	2.2906	商业服务业设施用地
BY08	大围物流片区	大围物流地块	14.8694	商业服务业设施用地、居住用地
BY09	白云湖高新产业园片区	白云湖高新产业园（唐阁首期范围）	47.1218	工业用地、仓储用地
BY10	平和大押增补片区	平和大押周边增补地块	0.2541	文物古迹用地
BY11	龙河东路片区	龙河东路增补地块	8.7628	工业用地
BY12	人和镇留用地片区-1	人和镇留用地一	0.7374	工业用地
BY13	人和镇留用地片区-2	人和镇留用地二	2.9077	工业用地
		人和镇留用地三	2.7326	工业用地
BY14	人和镇留用地片区-3	人和镇留用地四	2.4560	工业用地
		人和镇留用地五	1.5414	工业用地
BY15	人和镇留用地片区-4	人和镇留用地六	16.9188	工业用地
BY16	人和镇留用地片区-5	人和镇留用地七	0.5643	工业用地
BY17	人和镇集中留用地横沥片区-2	人和镇横沥集中留用地	3.0677	工业用地
BY18	新和产业园片区	新和产业园首期地块	49.9709	工业用地
BY19	龙河东路片区-2	龙河东路增补地块二	0.0167	工业用地
BY20	港澳青年创新创业基地增补片区	港澳青年创新创业基地增补地块一	4.9507	商业服务业设施用地
		港澳青年创新创业基地增补地块二	0.5494	
BY21	福龙路片区-2	福龙路地块三	0.3024	商业服务业设施用地
BY22	良田村级工业园片区	良田村级工业园（地块五）	5.4349	工业用地
BY23	良沙路片区	良沙路两侧地块	18.6024	商业服务业设施用地、居住用地
BY24	民科园核心区	民科园核心区地块一	10.7378	商业服务业设施用地

编号	成片开发范围名称	拟安排的建设项目名称	拟安排的建设项目范围面积	拟开发主要用途
	-4			
BY25	民科园核心区-5	民科园核心区地块二	3.1177	工业用地
BY26	民科园核心区-6	民科园核心区地块三	50.9795	商业服务业设施用地、工业用地
BY27	民科园核心区-7	民科园核心区地块四	28.6494	商业服务业设施用地、居住用地、工业用地
		民科园核心区地块五	40.7531	
BY28	民科园核心区-8	民科园核心区地块六	13.2506	
		民科园核心区地块七	40.2548	
BY29	民科园核心区-9	民科园核心区地块八	1.4641	商业服务业设施用地
BY30	水沥村片区	水沥村1号地块（地块二）	0.6202	工业用地
BY31	航空配套产业园一期片区-1	航空配套产业园一期（地块三）	0.7396	工业用地
BY32	航空配套产业园一期片区-2	航空配套产业园一期地块二	2.6262	工业用地
		钱大妈地块	0.9181	
BY33	江丰片区	江丰一期地块	7.5631	工业用地
		江高镇江村地块	11.2880	
BY34	华南快速干线南侧片区	华南快速干线南侧联边村地块	1.3884	商业服务业设施用地
BY35	黄石西路南侧片区	黄石西路南侧地块	5.5080	村庄建设用地
BY36	健康城片区-1	健康城一期地块一	1.8451	工业用地
BY37	健康城片区-2	健康城一期地块二	0.2381	工业用地
		健康城一期地块三	0.4543	
		健康城一期地块四	0.3109	
BY38	陈太路片区	陈太路地块	8.0174	商业服务业设施用地
BY39	黄边村片区-2	黄边村地块四	0.0731	居住用地
BY40	天骄物流园片区-1	天骄物流园地块一	2.1435	工业用地
BY41	天骄物流园片区-2	天骄物流园地块二	11.0222	工业用地
BY42	孔旺记片区	孔旺记地块一	12.3337	工业用地
		孔旺记地块二	1.9531	
合计		-	466.6282	-

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 202.5425 公顷，占成片开发范围总用地的比例为 40.76%，符合《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）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《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》（粤自然资源〔2021〕20号）不低于60%的要求。

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

编号	片区名称	成片开发范围面积	拟安排的建设项目		
			拟安排的建设项目名称	面积	比例
BY01	黄金围片区-7	2.3782	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-1	2.3782	100.00%
BY02	黄金围片区-8	9.6963	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-2	9.0027	99.95%
			黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-3	0.6883	
BY03	黄金围片区-9	0.0538	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-4	0.0538	100.00%
BY04	黄金围片区-10	0.1290	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-5	0.1290	100.00%
BY05	黄金围片区-11	8.9580	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-6	2.0976	100.00%
			黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-7	4.8268	
			黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-8	2.0336	
BY06	黄金围片区-12	3.1162	黄金围新一代信息技术、人工智能产业园-9	3.1162	100.00%
BY07	八方物流片区	2.3839	八方物流地块	2.2906	96.09%
BY08	大围物流片区	14.8694	大围物流地块	14.8694	100.00%
BY09	白云湖高新产业园片区	54.9919	白云湖高新产业园（唐阁首期范围）	47.1218	85.69%
BY10	平和大押增补片区	0.2541	平和大押周边增补地块	0.2541	100.00%
BY11	龙河东路片区	9.3387	龙河东路增补地块	8.7628	93.83%
BY12	人和镇留用地	0.7374	人和镇留用地一	0.7374	100.00%

编号	片区名称	成片开发 范围面积	拟安排的建设项目		
			拟安排的建设项目 名称	面积	比例
	片区-1				
BY13	人和镇留用地 片区-2	6.0479	人和镇留用地二	2.9077	93.26%
			人和镇留用地三	2.7326	
BY14	人和镇留用地 片区-3	6.0943	人和镇留用地四	2.4560	65.59%
			人和镇留用地五	1.5414	
BY15	人和镇留用地 片区-4	16.9188	人和镇留用地六	16.9188	100.00%
BY16	人和镇留用地 片区-5	0.5643	人和镇留用地七	0.5643	100.00%
BY17	人和镇集中留 用地横沥片区 -2	4.4819	人和镇横沥集中留用 地	3.0677	68.45%
BY18	新和产业园片 区	50.0867	新和产业园首期地块	49.9709	99.77%
BY19	龙河东路片区 -2	0.0167	龙河东路增补地块二	0.0167	100.00%
BY20	港澳青年创新 创业基地增补 片区	5.6528	港澳青年创新创业基 地增补地块一	4.9507	97.30%
			港澳青年创新创业基 地增补地块二	0.5494	
BY21	福龙路片区-2	0.4170	福龙路地块三	0.3024	72.52%
BY22	良田村级工业 园片区	5.4349	良田村级工业园 (地块五)	5.4349	100.00%
BY23	良沙路片区	18.6024	良沙路两侧地块	18.6024	100.00%
BY24	民科园核心区 -4	12.9203	民科园核心区地块一	10.7378	83.11%
BY25	民科园核心区 -5	3.1177	民科园核心区地块二	3.1177	100.00%
BY26	民科园核心区 -6	50.9795	民科园核心区地块三	50.9795	100.00%
BY27	民科园核心区 -7	69.4025	民科园核心区地块四	28.6494	100.00%
			民科园核心区地块五	40.7531	
BY28	民科园核心区 -8	55.5475	民科园核心区地块六	13.2506	96.32%
			民科园核心区地块七	40.2548	
BY29	民科园核心区 -9	1.4641	民科园核心区地块八	1.4641	100.00%
BY30	水沥村片区	0.6202	水沥村1号地块 (地块二)	0.6202	100.00%
BY31	航空配套产业 园一期片区-1	0.7396	航空配套产业园一期 (地块三)	0.7396	100.00%

编号	片区名称	成片开发 范围面积	拟安排的建设项目		
			拟安排的建设项目 名称	面积	比例
BY32	航空配套产业 园一期片区-2	3.5732	航空配套产业园 一期地块二	2.6262	99.19%
			钱大妈地块	0.9181	
BY33	江丰片区	28.4769	江丰一期地块	7.5631	66.20%
			江高镇江村地块	11.2880	
BY34	华南快速干线 南侧片区	1.3884	华南快速干线南侧联 边村地块	1.3884	100.00%
BY35	黄石西路南侧 片区	7.4897	黄石西路南侧地块	5.5080	73.54%
BY36	健康城片区-1	1.8451	健康城一期地块一	1.8451	100.00%
BY37	健康城片区-2	1.2647	健康城一期地块二	0.2381	79.33%
			健康城一期地块三	0.4543	
			健康城一期地块四	0.3109	
BY38	陈太路片区	8.0174	陈太路地块	8.0174	100.00%
BY39	黄边村片区-2	0.0731	黄边村地块四	0.0731	100.00%
BY40	天骄物流园片 区-1	2.1435	天骄物流园地块一	2.1435	100.00%
BY41	天骄物流园片 区-2	11.0222	天骄物流园地块二	11.0222	100.00%
BY42	孔旺记片区	15.6630	孔旺记地块一	12.3337	91.21%
			孔旺记地块二	1.9531	
合计		496.9732	-	466.6282	93.89%

九、结论

综上所述，《广州市白云区 2024 年度土地征收成片开发方案（第二批）》符合《中华人民共和国土地管理法》、《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规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）等相关文件的要求。

