

广州市从化区 2024 年度土地征收 成片开发方案

(征求意见稿)

广州市从化区人民政府
二零二四年四月

目录

一、 编制背景	1
二、 编制原则及依据	3
(一) 编制原则	3
1、 依法依规原则	3
2、 保护优先原则	3
3、 维护公共利益原则	3
4、 促进集约节约原则	3
(二) 编制依据	4
1、 政策法规	4
2、 技术标准	5
3、 相关规划	5
三、 从化区土地征收成片开发概况	8
(一) 从化区概况	8
1、 区位交通	8
2、 自然条件	8
3、 社会经济发展情况	9
(二) 成片开发概况	9
1、 成片开发划定思路	9
2、 片区总体情况	9
3、 各镇街分布情况	10
4、 基础设施条件	18
四、 成片开发的必要性、主要用途和实现功能	19
(一) 成片开发的必要性	19
1、 进一步优化城市空间品质，全力打造粤港澳大湾区宜居宜业宜游的生活圈	19
2、 坚持落实高质量发展的需求，全力打造绿色发展新引擎	19

3、推动土地连片规整开发，提升城市空间系统性和完整性	20
(二) 成片开发的主要用途与功能	21
五、 成片开发合规性、可行性分析	24
(一) 国土空间规划衔接	24
(二) 政策要求符合情况	24
1、不涉及占用永久基本农田及生态保护红线	24
2、从化区不存在大量批而未供或者闲置土地	24
1、从化区经济开发区供地率和闲置率符合《通知》要求	24
2、片区的开发符合从化区产业发展方向	25
3、各片区的开发符合“三线一单”生态环境分区的管控要求	25
4、片区公益性用地占比达片区总面积的 40%	27
5、拟征占地面积占比达片区总面积的 60%	27
6、与已批成片开发方案不存在重叠	29
7、拟实施项目已纳入国民经济和社会发展年度计划	29
(三) 实施保障情况	32
1、占用耕地可实现占补平衡	32
2、切实保障被征地农民合法权益	33
六、 成片开发拟实施项目与开发时序	35
(一) 拟实施项目情况	35
(二) 开发时序和年度实施计划	35
七、 成片开发效益评估	38
(一) 土地利用效益	38
1、实现从化土地集中连片，提升土地价值	38
2、缝合零散空间，推动集中连片开发	38
(二) 经济效益	39
1、引入高新技术产业，带动产业上下游联动发展，打造从化创新型产业集群	39
2、助力从化产业升级，打造知识型、创新性的产业空间格局	39

(三) 社会效益	40
1、完善城市公服配套体系，有力保障民生	40
2、增加就业机会，提高当地居民收入水平	40
3、切实保障农民权益，提高城镇化水平	41
(四) 生态效益	41
1、坚守生态安全底线，拓展绿色生态空间	41
3、打造生态宜居生活环境，满足人民日益增长的美好环境需求	43
八、结论	44
(一) 成片开发符合从化发展战略需求，成片开发是必要的	44
(二) 开发方案满足规范要求，方案实施是切实可行的	44

一、编制背景

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）（以下简称《土地管理法》）按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制的改革要求，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定，在第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

2023 年 10 月 31 日，自然资源部印发《土地征收成片开发标准》的通知（自然资规〔2023〕7 号）（以下简称《标准》），第三条规定“县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第 45 条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展规划年度计划，并报省级人民政府批准”。2021 年 11 月 1 日，广东省自然资源厅印发《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》），从开发范围、方案编制审批、方案调整、不得批准情形等几个方面进行了详细规定，为各地方案编制提供了操作指引。2022 年 11 月，广东省自然资源厅印发《广东省委托土地征收成片开发方案审批权实施方案》（粤自然资发〔2022〕12 号），明确县（市、区）人民政府组织编制的县（市、区）范围内的土地征收成片开发方案，每年可编制 4 个方案，并由省人民政府委托各地级以上市人民政府审批。

根据上述法律法规、标准及相关文件，土地征收成片开发方案的编制和审批将成为土地开发利用的关键环节和抓手，既是落实国土空间规划的重要手段，也是落实土地储备制度的重要配套，科学合理编

制方案，是保障建设项目的用地需求、落实政府引进项目落地、严格控制集体土地征收范围、维护被征地农民利益、提高集约节约利用土地、推动城市高质量发展的强力支撑。

按照相关法律法规与标准，从化区坚持高质量发展理念、以人民为中心的基本原则，组织编制广州市从化区 2024 年度土地征收成片开发方案，为成片开发建设提供有效的指导与依据。

二、编制原则及依据

（一）编制原则

本方案以“依法依规、保护优先、维护公共利益、促进集约节约”为基本原则，坚持新发展理念，以人民为中心，注重耕地保护、注重生态环境保护、注重维护农民合法权益、注重节约集约用地，力求促进本地经济社会的可持续发展。

1、依法依规原则

土地征收成片开发应遵循相关法律、法规和标准的规定，充分衔接国民经济和社会发展年度计划、国土空间总体规划、控制性详细规划，符合《标准》和《通知》等相关政策要求。

2、保护优先原则

土地征收成片开发应落实最严格的耕地保护制度，尽量避让优质、稳定的耕地，不涉及占用永久基本农田保护区；落实生态环境保护的基本要求，避让生态保护红线及其他重要的生态环境保护功能区。

3、维护公共利益原则

土地征收成片开发应坚持以人民为中心，兼顾被征地农民的合法权益和片区群众的长远利益，广泛征求农村集体经济组织和农民的意见；维护公共利益，合理确定成片开发范围，保障片区的公共服务设施和基础设施用地占比能满足群众长远的使用需求。

4、促进集约节约原则

土地征收成片开发应坚持集约节约的土地资源利用模式，并依据

经济社会发展情况、实际用地需求、土地综合开发相关政策，合理确定成片开发建设总规模；提高用地空间布局的合理性与科学性，优化资源配置，提高土地利用效率。

（二）编制依据

1、政策法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订版）；
- (5) 《基本农田保护条例》（2011 年修订版）；
- (6) 《建设项目使用林地审核审批管理办法》（2015 年 5 月 1 日起施行）；
- (7) 《节约集约利用土地规定》（2019 年修订版）；
- (8) 《广东省基本农田保护区管理条例》（2014 年）；
- (9) 《广东省自然资源厅关于进一步明确建设用地审批有关要求的通知》（粤自然资管制〔2021〕1379 号）；
- (10) 《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）；
- (11) 《广东省人民政府关于调整实施一批省级自然资源行政职权事项的决定》（粤府〔2022〕69 号）；
- (12) 《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745 号）。

2、技术标准

- (1) 《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）；
- (2) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011）》；
- (4) 省、市其他相关文件。

3、相关规划

- (1) 《广州市从化区国土空间总体规划（2020-2035年）》；
- (2) 《广州市从化区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (3) 《关于广州市从化区2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年国民经济和社会发展计划草案的报告》；
- (4) 《广州市三线一单生态环境分区管控方案》；
- (5) 《广东从化经济开发区产业发展“十四五”规划》；
- (6) 《广州市从化区生态环境保护“十四五”规划》；
- (7) 《广州从化国际赛马发展中心项目项目地块规划条件论证报告》；
- (8) 《从化市低丘缓坡试点项目控制性规划》（明珠片区、太平工业园片区）；
- (9) 《从化区低丘缓坡土地综合利用太平工业园北片区控制性详细规划修编》；

- (10) 《从化区历史留用地控制性详细规划》；
- (11) 《从化区低丘缓坡土地综合利用明珠片区 MZ05 规划管理单元控制性详细规划》；
- (12) 《从化市明珠工业园鳌头工业基地控制性详细规划》；
- (13) 《从化市明珠工业园区（鳌头工业基地）控制性详细规划（龙星片区、人和片区）》；
- (14) 《从化区低丘缓坡明珠片区 MZ030902 地块控制性详细规划修正》；
- (15) 《从化市城北新区东片控制性详细规划》；
- (16) 《从化区中心城区江村片区控制性详细规划》；
- (17) 《从化市低丘缓坡土地综合利用太平工业园片区控制性详细规划》；
- (18) 《地铁 14 号线从化客运站片区控制性详细规划》；
- (19) 《从化区太平镇东部片区控制性详细规划》；
- (20) 《从化区太平镇南部片区控制性详细规划》；
- (21) 《从化高技术产业园一、二期控制性详细规划》；
- (22) 《从化区北星片区控制性详细规划》；
- (23) 《元洲岗片区控制性详细规划》；
- (24) 《从化经济开发区从黄经济合作区（太平片区）控制性详细规划》；

(25) 《广州从化温泉总部集聚区小海河片区控制性详细规划与城市设计》

(26) 《从化区良口镇镇区控制性详细规划》。

三、从化区土地征收成片开发概况

(一) 从化区概况

从化区位于广州东北部，下辖太平镇、温泉镇、良口镇、吕田镇、鳌头镇、街口街道、城郊街道和江埔街道，总面积 1974.5 平方公里，常住人口 71.77 万人。近年来，从化区在各方面取得了长足发展，乡村振兴位居前列，并且成功创建 6 个省级现代农业产业园，正大力推进广州全市唯一一个全国新时代文明实践中心试点区建设；对外开放步伐加快，协助成功举办“2019 从都国际论坛”；高标准承办第二届世界生态设计大会。

1、区位交通

从化区是广州北部的重要交通枢纽，有“四横四纵”铁路及高速公路主干线穿越。从化至广州中心城区及各大交通枢纽（机场、港口）约 1 个半小时车程，已经融入珠三角 1 小时经济生活圈、粤港澳大湾区 2 小时经济生活圈。

2、自然条件

从化区地处低纬度地带，四面环山，属亚热带季风气候，年平均气温为 20.45 摄氏度，北回归线横跨辖内南端的太平镇，气候温和，雨量充沛。全区拥有 2 个国家级森林公园，森林覆盖率达 69.1%，分布有 100 多个湖泊水库，空气质量和水质常年保持优良。受气候等条件的影响，辖区植物资源丰富。

3、社会经济发展情况

经济运行稳中有进、进中提质。根据广州市地区生产总值统一核算结果，2023 年从化区地区生产总值为 424.48 亿元，同比增长 4.7%。其中，第一产业增加值为 34.34 亿元，同比增长 6.9%；第二产业增加值为 133.43 亿元，同比增长 6.3%；第三产业增加值为 256.71 亿元，同比增长 3.5%。

（二）成片开发概况

1、成片开发划定思路

本次成片开发范围划定严守底线，严格避让永久基本农田和生态保护红线，避让城市总体规划禁建区与限建区，同时要满足片区公益性用地配比要求，以土地利用总体规划城乡建设用地、城市总体规划的城市建设用地和城镇开发边界内的集中建设区为准入边界进行划定。

2、片区总体情况

本次成片开发方案共划定 33 个开发范围，分布在从化区从化区太平镇、城郊街、街口街、江埔街、鳌头镇、良口镇、吕田镇、温泉镇 8 个镇街，面积共计 509.7705 公顷。

各镇成片开发情况一览表

序号	镇街	成片开发范围面积（公顷）	拟征收地块面积（公顷）	占比
1	太平镇	186.0207	147.8917	39.58%
2	城郊街	192.2113	136.2635	36.47%

序号	镇街	成片开发范围面积（公顷）	拟征收地块面积（公顷）	占比
3	街口街	23.3647	19.361	5.18%
4	江埔街	21.2421	17.8172	4.77%
5	鳌头镇	21.3781	13.8233	3.70%
6	良口镇	22.1726	10.5311	2.82%
7	吕田镇	1.2867	0.513	0.14%
8	温泉镇	42.0943	27.4681	7.35%
合计		373.6689	509.7705	100.00%



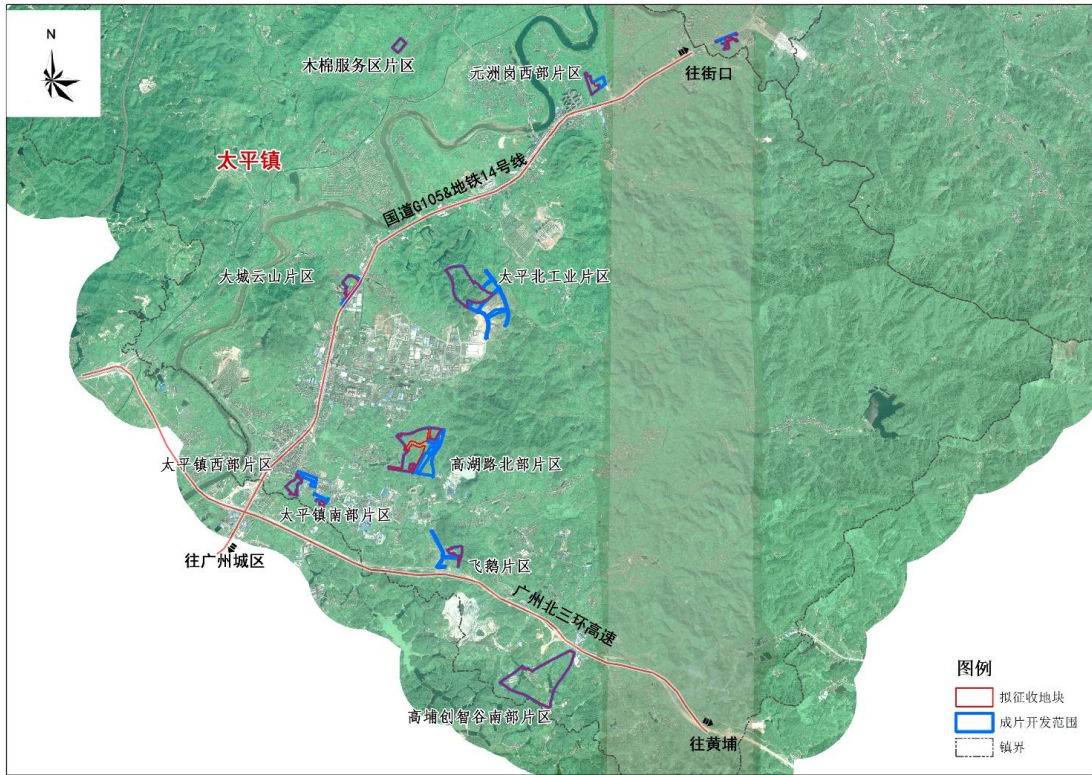
成片开发范围分布图

3、各镇街分布情况

1) 太平镇

太平镇划定成片开发范围 9 个，总面积 186.0207 公顷；拟征收项目 10 个，面积为 147.8917 公顷，占整个方案的 39.58%，其中产业

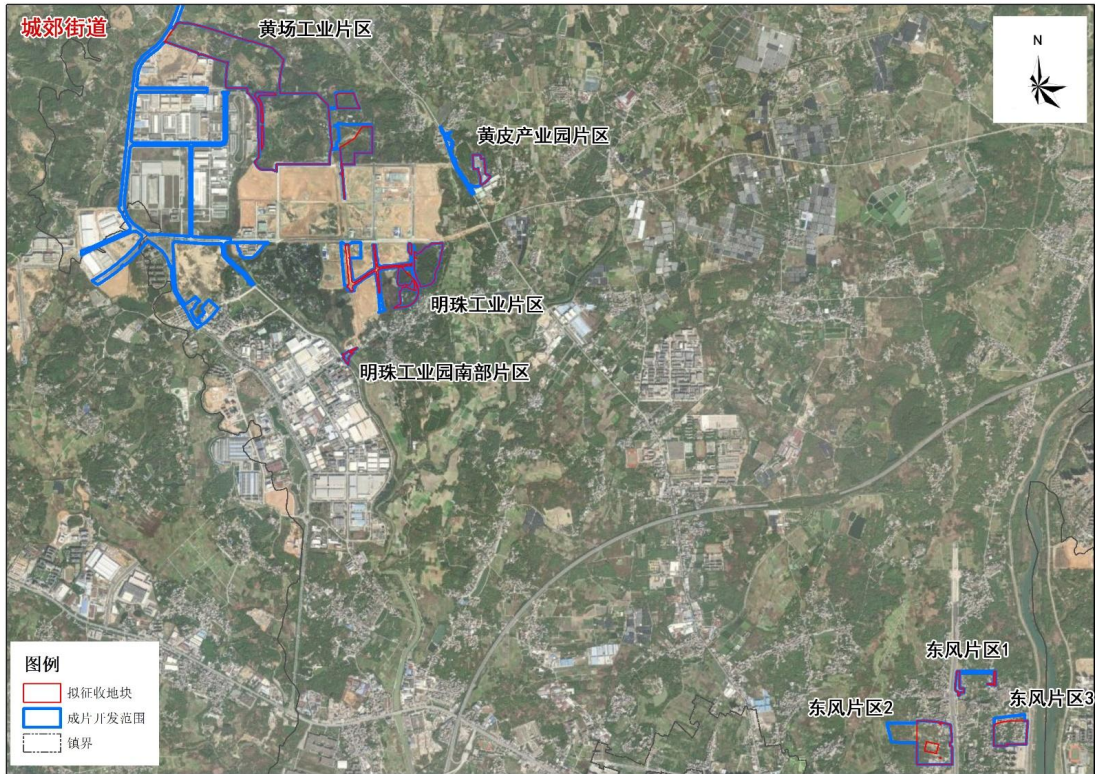
类项目 7 个，面积为 129.2268 公顷，居住类项目 3 个，面积为 15.3309 公顷。



太平镇成片开发范围位置示意图

2) 城郊街道

城郊街道划定成片开发范围 8 个，总面积 192.2113 公顷；拟征收项目 12 个，面积为 136.2635 公顷，占整个方案的 36.47%，其中产业类项目 7 个，面积为 115.2914 公顷，居住类项目 3 个，面积为 19.0915 公顷，公共服务类项目 2 个，面积为 1.8806 公顷。



城郊街道成片开发范围位置示意图

3) 街口街道

街口街道划定成片开发范围 3 个，总面积 23.3647 公顷；拟征收项目 7 个，面积为 19.3610 公顷，占整个方案的 5.31%，其中商业类项目 4 个，面积为 9.5174 公顷，居住类项目 2 个，面积为 9.7874 公顷，公共服务类项目 1 个，面积为 0.0562 公顷。



街口街道成片开发范围位置示意图

4) 江埔街道

江埔街道划定成片开发范围 3 个，总面积 21.2421 公顷；拟征收项目 3 个，面积为 17.8172 公顷，占整个方案的 4.77%，其中居住类项目 1 个，面积为 5.6360 公顷，商业类项目 2 个，面积为 12.1812 公顷。



江埔街道成片开发范围位置示意图

5) 鳌头镇

鳌头镇划定成片开发范围 5 个，总面积 21.2421 公顷；拟征收项目 5 个，面积为 13.8233 公顷，占整个方案的 3.70%，均为产业类项目，面积为 13.8233 公顷。



鳌头镇成片开发范围位置示意图

6) 良口镇

鳌头镇划定成片开发范围 2 个，总面积 22.1726 公顷；拟征收项目 4 个，面积为 10.5311 公顷，占整个方案的 2.82%，均为商业类项目，面积为 10.5311 公顷。



良口镇成片开发范围位置示意图

7) 吕田镇

吕田镇划定成片开发范围 1 个，总面积 1.2867 公顷；拟征收项目 1 个，面积为 0.5130 公顷，占整个方案的 0.14%，均为居住类项目，面积为 0.5130 公顷。



吕田镇成片开发范围位置示意图

8) 温泉镇

温泉镇划定成片开发范围 2 个，总面积 42.0943 公顷；拟征收项目 6 个，面积为为 27.4681 公顷，占整个方案的 7.35%，均为商业类项目，面积为 27.4681 公顷。



温泉镇成片开发范围位置示意图

4、基础设施条件

1) 总体情况

本次成片开发 33 个片区分布于 8 个镇街,基本沿国道 G335、G105 及地铁 14 号线分布, 交通便捷, 除工业生产为主的片区外, 其他片区临近城区、镇区, 公共服务配套较完善。

四、成片开发的必要性、主要用途和实现功能

（一）成片开发的必要性

1、进一步优化城市空间品质，全力打造粤港澳大湾区宜居宜业宜游的生活圈

《广州市从化区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称“十四五规划”）提出“一核两翼三带”的总体功能空间布局，其中规划聚焦增强“一核”的综合城市功能，持续推动老城区更新改造、功能完善、服务提质，加快实现老城区新活力，打造粤港澳大湾区宜居宜业宜游的生活圈。

本次成片开发范围内有东风片区位于“一核”的城市中心区，布局居住用地，配套教育设施、公园绿地，保障城郊街道住房供应布局平衡，实现职住平衡，完善教育等基础设施的建设，完善及强化城市中心区的功能，满足居民对美好生活的向往，提高居民生活的幸福感。

2、坚持落实高质量发展的需求，全力打造绿色发展新引擎

“十四五规划”提出要坚持产业强区不动摇，坚定“面上大保护、点上高聚集、工业入园区”的思路，加快构建绿色低碳循环发展的现代产业，不断提升产业高端化、智能化、绿色化水平，推动互联网、智能装备、新能源、新材料四大战略性新兴产业发展，优化产业布局，

立足全区各片区发展基础，逐步形成“极点支撑、轴带辐射、板块联动”的产业主体构架，大力推动高埔创智谷建设，主动承接中新知识城生物医药、新能源、新材料、智能装备等新兴产业外溢的契机，加快推进太平片区建设，发展知识型经济，加快推进明珠片区，民乐片区启动区建设，聚焦生物医药、医疗美容等产业发展，集中力量推动重大平台合作共建、创新资源成果共享。

本次成片开发范围中，太平北工业片区、高湖路北部片区等片区位于于太平片区产业园内，黄场工业片区、鳌头横坑西部片区等片区位于明珠产业园内，建设项目涉及智能化、数字化等新兴产业，本方案的编制实施有利于从化区加快打造战略性新兴产业发展承接地，加快从化产业升级，提高持续发展能力和行业竞争力。

3、推动土地连片规整开发，提升城市空间系统性和完整性

1998 年《土地管理法》修订后，分批次征地制度开始实施。分批次征地在规划引领发展和提高办事效率等方面发挥了积极作用。但批次征地大致存在三类问题：一是以投资项目为主导，项目倒逼规划，规划引领发展的作用得不到充分发挥。二是土地往往优先供应住宅、商业、工业项目，而市政基础设施、公共服务设施未能得到有效保障，城市功能的系统性遭到破坏。三是由于主体多元、投资分散、发展时序不协同，多点开花、分散建设，导致了大量的插花式、碎片化的开发，城市空间布局、结构的完整性没有充分实现。经过二十多年的开发建设，从化区坚持规划先行，以规划带动开发建设，但由于某些历

史原因，仍存在连片批复建设用地与零星未征地、未报批用地混杂的情况，不利于城市整体规划开发建设，不利于城市功能完整性的提升。如鳌头镇明珠工业园，存在零散未征地、未报批用地，阻碍了园区整体规划的落实。

新《土地管理法》正式实施，在第四十五条第一款第（五）项规定在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设，需要土地的可以依法实施土地征收。土地征收成片开发对于发挥规划引领作用，保障公益性基础设施建设，推动区域整体优化具有必要性。如本方案中，通过布局龙星工业园工业项目（补缺地块 1）、龙星工业园工业项目（补缺地块 2）、明珠工业园道路项目（补缺）、鳌头工业项目 3（补缺）等项目，与原有已批复用地连成一片，有利于碎片化地块整合。同时，对于新划定的开发区域，亦秉承连片发展原则，保证开发建设的整体性和协调性，推动国土空间规划有序实施，实现集聚有序发展，提高土地使用效率。

（二）成片开发的主要用途与功能

根据法定规划，成片开发范围的主要功能分为 4 类，其中，以复合型居住功能为主的片区共 8 个，以工业生产功能为主的片区共 13 个，以公共服务功能为主的片区共 2 个，以商业服务为主的片区共 10 个。成片开发后，将能够完善城市功能，提高公共服务水平，满足居民住房需求和企业生产用地需求，促进工业入园，形成产业集群，促进从化经济平稳增长。

成片开发范围土地开发用途一览表

片区序号	片区名称	镇街	主要用途	面积（公顷）
1	高埔创智谷南部片区	太平镇	工业生产	64.3900
2	太平北工业生产片区	太平镇	工业生产	40.6887
3	高湖路北部分区	太平镇	工业生产	45.4316
4	飞鹅片区	太平镇	工业生产	6.7263
5	太平镇南部片区	太平镇	工业生产	1.2635
6	太平镇西部片区	太平镇	综合型居住	8.3794
7	大城云山片区	太平镇	综合型居住	9.3725
8	元洲岗西部片区	太平镇	综合型居住	6.4348
9	木棉服务区片区	太平镇	商业服务	3.3339
10	黄场工业生产片区	城郊街	工业生产	139.0096
11	黄皮产业园片区	城郊街	工业生产	4.1893
12	明珠工业生产片区	城郊街	工业生产	24.4615
13	明珠工业生产园南部片区	城郊街	公共服务	0.6116
14	东风片区 3	城郊街	公共服务	1.9276
15	东风片区 4	城郊街	综合型居住	6.3700
16	东风片区 1	城郊街	综合型居住	7.0032
17	东风片区 2	城郊街	综合型居住	8.6385
18	北星路综合型居住片区	街口街	综合型居住	11.5564
19	城市综合体片区	街口街	商业服务	9.5026
20	赤草站片区	街口街	综合型居住	2.3057
21	西华旧改片区	江埔街	商业服务	9.0609
22	姓钟围片区	江埔街	商业服务	0.3801
23	江埔赛车场片区	江埔街	商业服务	11.8011
24	鳌头工业生产园片区	鳌头镇	工业生产	1.4684
25	鳌头工业生产园西部片区	鳌头镇	工业生产	4.0238
26	鳌头横坑西部片区	鳌头镇	工业生产	15.3689
27	龙星工业生产园工业生产 片区 1	鳌头镇	工业生产	0.3455
28	龙星工业生产园工业生产 片区 2	鳌头镇	工业生产	0.1716
29	生态小镇片区	良口镇	商业服务	8.4969

片区 序号	片区名称	镇街	主要用途	面积（公顷）
30	生态小镇东部片区	良口镇	商业服务	13.6757
31	吕田镇东部片区	吕田镇	商业服务	1.2867
32	小海河商业服务片区	温泉镇	商业服务	38.7508
33	小海河商业服务片区 2	温泉镇	商业服务	3.3435
合计				509.7705

五、成片开发合规性、可行性分析

（一）国土空间规划衔接

根据《广州市从化区国土空间总体规划（2020-2035 年）》已获部批准的三区三线成果，成片开发范围和拟实施征地项目不涉及永久基本农田和生态保护红线，本次划定成片开发范围 509.7705 公顷，全部位于城镇建设用地。

（二）政策要求符合情况

1、不涉及占用永久基本农田及生态保护红线

本方案划定的成片开发范围及拟实施项目不涉及永久基本农田和生态保护红线。

2、从化区不存在大量批而未供或者闲置土地

依据所收集到的资料，从化区 2017-2021 年年批准用地 1720.34 公顷，已供 1068.97 公顷，供地率 62.14%，大于 60%；从化区目前闲置土地为 26.6367 公顷，从化区历史已供土地为 2380.1162 公顷，土地闲置率为 1.12%，小于 5%，符合自然资源部要求的市县区域内不存在大量批而未供或者闲置土地的规定。

1、从化区经济开发区供地率和闲置率符合《通知》要求

根据《通知》中不得批准土地征收成片开发方案第三和第四种情

形的政策要求进行自查,从化区经济开发区近 5 年平均供地率为 100%、土地闲置率为 0,综合容积率为 1.09,不存在“编制主体行政区域内经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园存在以下情形中的两种及以上的: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,将不得批准土地征收成片开发方案”的问题,符合《通知》的要求。

2、片区的开发符合从化区产业发展方向

根据《广州市从化区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》,从化区未来将推动互联网、大数据、人工智能同实体经济深度融合,聚焦生物医药、智能装备、新能源、新材料四大战略性新兴产业重点发展,积极培育新技术、新产业、新业态和新模式,加快发展以先进制造业为主导、现代服务业为支撑、特色产业为优势、绿色生态价值为基底的现代化经济体系。本方案围绕产业发展方向,衔接《广东从化经济开发区产业发展“十四五”规划》发挥广州从化经济开发区的优势,在几大产业园区内布局龙星工业园工业项目(补缺地块 1)、龙星工业园工业项目(补缺地块 2)、鳌头工业项目 1、鳌头工业项目 2、鳌头工业项目 3(补缺)等。方案涉及片区的产业业态及产业空间布局符合从化区产业发展方向。

3、各片区的开发符合“三线一单”生态环境分区的管控要求

根据《广州市三线一单生态环境分区管控方案》,本次开发区域不涉及生态保护红线、生态保护空间管制区、大气环境空间管控区、

水环境空间管控区，符合环境质量底线要求，布局项目为新兴战略产业或公服配套，符合资源利用上限及所在管控单元的生态环境清单准入要求，符合三线一单的生态环境分区管控要求。

4、片区公益性用地占比达片区总面积的 40%

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不得低于 40%。经核定从化区现行或在编控规，本次成片开发范围符合公益性用地占比大于 40%，满足国家、省市相关要求，后续将在控规修编中严格落实；在方案实施阶段，将通过相关措施保证各片区公益性用地占比均超过 40%，保障成片开发符合相关要求。

5、拟征占地面积占比达片区总面积的 60%

根据《通知》中拟征收地块面积占比达到 60%的要求，本次拟征收地块统筹考虑用地指标、用地市场需求和现状地类等因素，合理确定地块四至范围形成本方案。最终划定成片开发范围面积 509.770 公顷，拟征收地块面积 373.6689 公顷，拟征收地块面积占成片开发范围面积的比例达到 73.30%。

成片开发片区拟征收地块占比情况表

片区序号	片区名称	成片开发范围面积（公顷）	拟征占地面积（公顷）	拟征收地块面积占成片开发范围面积的比例
1	高埔创智谷南部片区	64.3900	64.3900	100.00%
2	太平北工业生产片区	40.6887	31.9597	78.55%
3	高湖路北片区	45.4316	28.2388	62.16%
4	飞鹅片区	6.7263	3.9575	58.84%
5	太平镇南部片区	1.2635	0.6809	53.89%
6	太平镇西部片区	8.3794	5.1907	61.95%
7	大城云山片区	9.3725	6.2452	66.63%
8	元洲岗西部片区	6.4348	3.8950	60.53%
9	木棉服务区片区	3.3339	3.3339	100.00%

片区序号	片区名称	成片开发范围面积 (公顷)	拟征地面积 (公顷)	拟征收地块面积占成片开发范围面积的比例
10	黄场工业生产片区	139.0096	94.6051	68.06%
11	黄皮产业园片区	4.1893	2.4036	57.37%
12	明珠工业生产片区	24.4615	18.2827	74.74%
13	明珠工业生产园南部片区	0.6116	0.6116	100.00%
14	东风片区 1	7.0032	1.2689	18.12%
15	东风片区 2	8.6385	6.4075	74.17%
16	东风片区 3	1.9276	7.0957	368.12%
17	东风片区 4	6.3700	5.5883	87.73%
18	北星路综合型居住片区	11.5564	8.1630	70.64%
19	城市综合体片区	9.5026	9.4853	99.82%
20	赤草站片区	2.3057	1.7127	74.28%
21	西华旧改片区	9.0609	5.6360	62.20%
22	姓钟围片区	0.3801	0.3801	99.99%
23	江埔赛车场片区	11.8011	11.8011	100.00%
24	鳌头工业生产园片区	1.4684	1.4680	99.98%
25	鳌头工业生产园西部片区	4.0238	2.6602	66.11%
26	鳌头横坑西部片区	15.3689	9.1781	59.72%
27	龙星工业生产园工业生产片区 1	0.3455	0.3455	100.00%
28	龙星工业生产园工业生产片区 2	0.1716	0.1716	100.00%
29	生态小镇片区	8.4969	1.8896	22.24%
30	生态小镇东部片区	13.6757	8.6414	63.19%
31	吕田镇东部片区	1.2867	0.5130	39.87%
32	小海河商业服务片区 1	38.7508	24.1246	62.26%
33	小海河商业服务片区 2	3.3435	3.3435	100.00%
合计		509.7705	373.6689	73.30%

6、与已批成片开发方案不存在重叠

近年来，从化区共编制 4 个成片开发方案，2 个成片开发方案意见获得批复，分别为《广州市从化区 2021 年度土地征收成片开发方案》和《广州市从化区 2022 年度土地征收成片开发方案》。其中，《广州市从化区 2021 年度土地征收成片开发方案》于 2021 年获批，成片开发总面积 254.9411 公顷，拟征收地块面积 195.0783 公顷，共涉及 16 个片区开发范围。《广州市从化区 2022 年度土地征收成片开发方案》于 2023 年获批，成片开发总面积 434.7729 公顷，拟征收地块面积 373.6689 公顷，共涉及 26 个成片开发范围。本方案划定的成片开发范围未与已批方案范围重叠。

7、拟实施项目已纳入国民经济和社会发展年度计划

本次纳入实施计划的共有 48 个项目，其中产业类项目 18 个，符合《关于广州市从化区 2023 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展计划草案的报告》（以下简称“《报告》”）中加速制造业扩容提质、提升现代服务业支撑力的做法；商业类项目 17 个，符合《报告》中促进消费高质量提升的做法。

《报告》提出，加速制造业扩容提质。持续做强做大从化经济开发区域区域产业发展极，积极申报国家级经济开发区，加快推进省级经开区扩区，整备产业用地 1000 亩以上，力争年底前完成 1085 公顷扩区工作。盘活园区 516 亩成熟用地，加强园区 80 万平方米闲置厂房有效利用，持续提升园区综合承载能力。高标准打造高埔创智谷产业发展战略平台，深入推进 780 亩首开区建设。本成片开发方案包括高

埔创智谷南部片区，布局高埔创智谷南部工业项目，为高标准打造创智谷产业发展战略平台提供支撑。

《报告》提出，提升现代服务业支撑力。加大总部经济政策扶持力度，支持更多服务业企业在从化设立全球性、区域性、功能性总部，高标准打造温泉总部集聚区，完成鸭洞河片区控规方案审查，推动小海河片区完成首期 157 亩用地收储。土地征收成片开发是土地征收的前置手续之一，本成片开发方案包括小海河商业服务片区，布局小海河商业项目，为推动小海河片区收储奠定基础。

《报告》提出，促进消费高质量提升。加快商贸服务业扶持政策落地兑现，吸引更多营利性服务业、批发零售业、住宿餐饮业企业落户，力争社会消费品零售总额同比增长 5.5%。加快第二批县域商业示范县创建工作，推动重要消费节点提质升级。本成片开发方案布局 17 个商业类项目，包括综合体地块、赤草站周边地块、生态小镇商业项目、小海河商业项目等项目，引进商超、中式餐饮、休闲娱乐、文创体验等新业态，促进消费高质量发展。

《报告》提出，高标准推进规划建设。重点推动太平高埔创智谷二期、高湖路沿线、明珠联合利华以北等重点区域用地报批，继续加大产业项目用地供应，实现“项目跟着规划走、要素跟着项目走”，实现空间应留尽留、指标应保尽保、供地能快尽快。科学有序实施城市更新行动，加快联星社区西华村民小组城中村改造项目，推进禾仓村、东风村城中村改造前期各项工作。本成片开发方案有高埔创智谷南部片区、高湖路北部片区、东风片区、西华旧改片区等片区，布局高埔创智谷南部工业项目、高湖路西侧工业项目、东风村旧改项目、

西华旧改项目等项目，推动“项目跟着规划走、要素跟着项目走”目标的实现，稳步推进旧改项目，推动城市旧貌变新颜。

《报告》提出，持续提升森林城市品质。加快推进华南国家植物园从化城园融合建设，打造华南国家植物园迁地保护从化示范区。加快推进绿美从化生态建设 26 项任务，优化提升森林质量 7.35 万亩，新增绿化美化乡村 1593 亩、城市绿地 96 亩。本成片开发方案布局公园绿地、防护绿地等，促进绿美从化生态建设，守稳筑牢粤港澳大湾区北部生态屏障。

加速制造业扩容提质。持续做强做大从化经济开发区区域产业发展极，积极申报国家级经济开发区，加快推进省级经开区扩区，整备产业用地1000亩以上，力争年底前完成1085公顷扩区工作；尽快启动龙星、美都等重点片区控规修编，逐步实现开发边界内控制性详细规划全覆盖；盘活园区516亩成熟用地，加强园区80万平方米闲置厂房有效利用，持续提升园区综合承载能力。高标准打造高埔创智谷产业发展战略平台，深入推进780亩首开区建设，加快推动顺兴绿色建材基地、聚赛龙总部等项目落地。加快创新平台建设步伐，持续推动中大创新谷、联东U谷、万众创城等平台建设。实施“四化”平台赋能专项行动，推动更多工业企业开展技术改造和设备更新，引导65个备案项目开展设备更新和技术改造，加快食品、美妆等传统特色产业升级发展，做大做强产业集群。加速培育产业新增量，全力支持中小微企业“个转企、小升规、规改股、股上市”，促进世盛、华农大、本立、煜丰二期等22个项目竣工投产，新开工普洛斯、新荔湾、万力轮胎（三期）工程等16个项目，力争规模以上工业总产值增长不低于10%。

提升现代服务业支撑力。加大总部经济政策扶持力度，支持更多服务业企业在从化设立全球性、区域性、功能性总部，高标准打造温泉总部集聚区，完成鸭洞河片区控规方案审查，推动小海河片区完成首期157亩用地收储，加快推进鑫从境·国际交往花园项目建设。促进会议会展等现代服务业高质量发展，积极举办各类优质会展活动，持续提升从都国际论坛影响力，继续谋划以马产业发展为主题的国际性论坛。加快提升生产性服务业，推动科技服务、生态设计、现代物流、节能环保等生产性服务业与先进制造业、现代农业深度融合。促进房地产业平稳健康发展，全力抓好新增商品住房供应，稳步推进保利和府、锦翠花园、凤鸣花园等项目去库存工作，加快溪境花园等新建项目推新上市；推进广州城投（河东南路与从化大道交汇处）、从化城投（街口下围地块）、坤宁投资（横坑地块）等新项目建设进度；筹划第二届房博会，组织区内房企加强宣传推介，提升从化房地产吸引力。

促进消费高质量提升。加快商贸服务业扶持政策落地兑现，吸引更多营利性服务业、批发零售业、住宿餐饮业企业落户，力争社会消费品零售总额同比增长5.5%。加快第二批县域商业示范县创建工作，推动重要消费节点提质升级，进一步提升欣荣广场、莱茵汇、远达汇聚、8号仓奥莱小镇等商圈能级，推动COCO city等商业综合体竣工开业，支持国内外知名商业品牌或授权代理商在从化设立区域首店，实现“从化首店”新突破。打造海望商圈步行街等夜间文旅消费集聚区，鼓励开设深夜营业专区、24小时便利店、24小时书店。办好广州国际购物节分会场、广州国际美食节分会场等各类购物消费活动，创新打造消费场景和服务模式，在重点消费领域适时发放惠民消费券、现金补贴等。发展多元化直播电商场景，鼓励“直播+”新模式，赋能线下实体产业，共同做旺消费市场。打造大湾区高品质文旅消费目的地，推动流溪温泉创建国家级旅游度假区、国际化街区示范点，继续办好露营大会、音乐节等活动，开发更多温泉养生、生态休闲等旅游产品，全力提振康养、旅游医疗、文体娱乐等服务消费。

（五）着力加强城市规划建设治理，持续增强城市发展能级。

高标准推进规划建设。全面提升空间规划水平，加快推进《广州市从化区国土空间总体规划（2021-2035年）》上报审批工作，做好三区三线规划传导和管理工作。深入开展全域土地综合整治试点工作，实施“1+4”全要素整治模式，继续推进整万亩良田示范项目建设。持续强化土地开发利用，继续推进新千亩用地储备工作，重点推动太平高埔创智谷二期、高湖路沿线、明珠联合利华以北等重点区域用地报批，继续加大产业项目用地供应，实现“项目跟着规划走、要素跟着项目走”，实现空间应留尽留、指标应保尽保、供地能快尽快。科学有序实施城市更新行动，加快联星社区西华村民小组城中村改造项目，推进禾仓村、东风村城中村改造前期各项工作，继续推动青云路老旧小区（二期）等4个老旧小区微改造，紧抓推进从化客运站片区做地工作。注重延续城乡特色风貌，保护好古树名木、历史建筑和传统风貌建筑。

（六）着力推进绿美从化生态建设，高质量打造绿色发展示范区。

持续提升森林城市品质。加快推进华南国家植物园从化城园融合建设，打造华南国家植物园迁地保护从化示范区。加快推进绿美从化生态建设26项任务，优化提升森林质量7.35万亩，新增绿化美化乡村1593亩、城市绿地96亩、水鸟廊道255亩；新建高快速路景观林带47公里、森林步道40公里、森林乡村2个、绿美古树乡村1个、口袋公园3个。深入发展林下经济，积极推广南药等高价值作物种植，加快培育林业龙头企业，促进林地增产增效。推动石门森林公园创建5A级景区。

《报告》截图

（三）实施保障情况

1、占用耕地可实现占补平衡

根据《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发[2021]166号）、《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅 广东省林业局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（粤自然资函[2022]434号）和《广州市人民政府办公厅关于进一步加强和改进耕地保护、严格耕地用途管制的实施

意见》（穗府办函[2022]92 号）等文件的规定，对无法避让耕地的非农建设项目，必须严格落实耕地占补平衡，实现建设占用耕地占一补一，占优补优，占水田补水田，确保耕地占补平衡数量质量双到位。相关项目后期用地报批时，要结合实际占用耕地进行等质等量补充，通过统筹 2018 年度从化区鳌头镇中塘村垦造水田项目指标、现有区级耕地指标、申请使用市本级一般补充耕地指标、全域土地综合整治试点实施的农用地整理项目形成的补充耕地指标以及异地购买的水田指标，落实该成片开发方案项目所需的耕地和水田指标，完成耕地占补平衡。

为响应落实国家、省“全面推进建设占用耕地耕作层剥离再利用”的精髓，要求建设单位严格按照《广东省国土资源厅关于印发〈非农建设占用水田耕作层剥离再利用工作指引〉的通知》（粤国土资耕保发（2018）37 号）、《耕作层土壤剥离利用技术规范（TDT1048-2016）》等相关要求，开展耕地耕作层剥离再利用工作。若现场地块耕作层已被破坏或经检测存在土地污染无法再利用或单个地块小于 1 亩，按程序审批后不进行剥离。其他符合剥离情形的，将编制耕作层剥离方案，剥离后进行存储再利用。耕作层剥离再利用按就近原则，尽量与垦造水田、高标准农田建设、临时用地复垦、城镇工矿废弃地复垦等土地整治项目相结合，保证耕作层剥离再利用在时间、空间上的衔接，并尽量做到“应剥尽剥，即剥即用；综合考虑运距、技术及其取土和覆土供需匹配等因素，科学合理规划确定取土区、存放区和覆土区。

2、切实保障被征地农民合法权益

本方案拟实施项目在土地征收阶段，将严格按照规定开展土地征收

启动公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、办理补偿登记、签订补偿安置协议等工作，并视情况组织听证。

本次土地成片征收土地的补偿安置标准将按照 2021 年 2 月 18 日广州市人民政府印发《关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》执行，并做好开发项目与片区综合地价实施的协调。在安排留用地方面严格按照《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17 号）执行；在被征地农民的社会保险保障方面，将按《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22 号）和《广州市人民政府办公厅转发关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（穗府办规〔2022〕3 号）的规定办理。保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

六、成片开发拟实施项目与开发时序

（一）拟实施项目情况

本方案拟安排 48 个项目，拟实施征收土地 373.6689 公顷。主要为工业生产类、公共服务类（含教育、文化设施、体育类等项目）、商业服务类和综合性居住类。

拟安排项目类别统计表

项目类型	项目数量（个）	面积（公顷）
工业生产	18	258.3416
公共服务	3	1.9368
商业服务	17	63.0316
综合型居住	10	50.3590
总计	48	373.6689

（二）开发时序和年度实施计划

结合规划建设计划、被征地单位意愿、征地资金情况、土地审批信息等因素，综合分析论证后，我区制定拟实施项目开发时序及年度实施计划，实施周期为 2024-2026 年，拟定 2024 年完成征地项目 17 个，需征收面积为 61.5415 公顷；拟定 2025 年完成征地项目 11 个，需征收面积为 206.4387 公顷；拟定 2026 年完成征地项目 20 个，需征收面积为 104.8308 公顷。详细开发时序和年度实施计划见下表。

开发时序汇总表

实施年度	拟征收项目数（个）	拟征收面积（公顷）
2024 年	17	61.5414
2025 年	11	206.4387
2026 年	20	104.8308

实施年度	拟征收项目数 (个)	拟征收面积 (公顷)
总计	48	373.6689

项目开发时序统计表

实施年度	片区名称	项目名称	征收面积 (公顷)
2024 年	鳌头工业园西部片区	鳌头工业项目 2	2.6602
	赤草站片区	赤草站周边地块 1	0.0238
		赤草站周边地块 2	0.0037
		赤草站周边地块 3	0.0046
		赤草站周边地块 4	1.6245
		赤草站周边地块 5	0.0562
	东风片区 1	东风村旧改项目 3	1.2689
	东风片区 2	东风村旧改项目 1	6.4075
	东风片区 3	东风村旧改项目 2	7.0957
	东风片区 4	东风村旧改项目 4	5.5883
	明珠工业片区	明珠工业项目 1	0.4862
		明珠工业项目 2	10.0263
		明珠工业项目 3	7.7702
	小海河商业服务片区 1	小海河商业项目 1	4.0284
		小海河商业项目 2	3.2339
		小海河商业项目 3	4.5236
小海河商业项目 4		7.5975	
小计			62.3994
2025 年	鳌头横坑西部片区	鳌头工业项目 1	9.1781
	高埔创智谷南部片区	高埔创智谷南部工业项目	64.3900
	黄场工业片区	黄场工业项目 1	85.0327
	黄埔产业园片区	黄皮产业园启动地块	2.4036
	明珠工业园南部片区	明珠工业园道路项目 (补缺)	0.6116
	生态小镇东部片区	生态小镇商业项目	5.3436
		云谷 (二期) 配套项目	1.2677
	太平北工业片区	太平北工业项目	31.9597
	太平镇南部片区	太平镇仓储项目	0.6809
太平镇西部片区	太平村储备用地	5.1907	

实施年度	片区名称	项目名称	征收面积（公顷）
	姓钟围片区	木壳岭姓钟围地块更新项目	0.3801
	小计		206.4387
2026年	鳌头工业园片区	鳌头工业项目 3（补缺）	1.4680
	北星路居住片区	北星路居住项目	8.1630
	城市综合体片区	综合体地块	9.4853
	大城云山片区	大城云山项目 1	6.2452
	飞鹅片区	飞鹅留用地	3.9575
	高湖路北部片区	高湖路东侧工业项目 2	3.0967
		高湖路西侧工业项目 1	25.1421
	黄场工业片区	黄场工业项目 2	6.8053
		黄场工业项目 3	2.7671
	江埔赛车场片区	江埔赛车场项目	11.8011
	龙星工业园工业片区 1	龙星工业园工业项目（补缺地块 1）	0.3455
		龙星工业园工业项目（补缺地块 2）	0.1716
	吕田镇东部片区	吕田商住项目	0.5130
	木棉服务区片区	木棉服务区	3.3339
	生态小镇东部片区	悦榕庄项目	2.0301
	生态小镇片区	上水地块	1.8896
	西华旧改片区	西华旧改项目	5.6360
	小海河商业服务片区 11	小海河商业项目 5	4.7412
	小海河商业服务片区 12	小海河商业项目 6	3.3435
元洲岗西部片区	元洲岗居住项目	3.8950	
小计		104.8308	
总计		373.6689	

七、成片开发效益评估

（一）土地利用效益

1、实现从化土地集中连片，提升土地价值

成片开发有利于产业发展和促进资源合理配置，便于开展大规模基础设施建设，形成功能齐全的城市综合片区，并促进产城融合。在空间合理布局方面，成片开发片区内规划有基础设施、公共服务设施，与周边地段在交通、空间形态方面做了充分衔接，有效保障了城市建设的环境协调性、空间布局合理性。在土地开发强度方面，按照相关规划预计到 2025 年，居住用地的综合容积率可达到 2.5，建筑密度将可达到 30%；工业用地容积率在 1.5-3.0 之间，建筑密度在 40%左右；居住地块的建设还能释放地下空间，促进了土地的高效利用。

2、缝合零散空间，推动集中连片开发

本次方案包含约 1.1287 公顷的边角零散用地和补缺地块，这些零散用地与现有建设空间邻接，将这些边角零散土地纳入本次方案，可以保障未来工业园区和中心城区的改扩建需求以及城市空间配套设施的系统化，同时可以规整城市建设用地空间布局，推动土地集中连片开发，提升土地集约利用水平。

（二）经济效益

1、引入高新技术产业，带动产业上下游联动发展，打造从化创新型产业集群

本方案有 13 个以工业生产为主导、10 个以商业服务为主导、2 个以公共服务为主导的成片开发片区，方案依托新型产业的龙头引领作用，协同相关的设计、研发、精加工、生产、组装、封装测试、销售等环节，构建多个产业链条，培育更加厚重的科创企业土壤，衔接从化区打造粤港澳大湾区科技创新新高地的产业发展方向，支撑大湾区打造世界级产业集群。本方案包含 48 个拟征地项目，拟征地面积 373.6689 公顷，大部分位于从化经济开发区的明珠工业园和太平工业园内，项目类型涉及数字化、智能化的高新技术产业，涵盖高埔创智谷产业项目、明珠工业园储备项目等重点产业项目，方案实施后总体预计实现年产值 100 亿元。其中，高埔创智谷片区拟引进高埔创智谷产业项目（包含太平绿色建材创新产业园），该项目 3 年内拟投资 14.1 亿元，完成项目基础保供区和产业提升区建设，实现年产值 45.2 亿元，贡献税收 2.3 亿元。

2、助力从化产业升级，打造知识型、创新性的产业空间格局

立足打造从化新兴产业集聚空间，紧抓高技术产业园等重要园区，布局重大科技创新平台，以高埔创智谷为着力点，推动与中新广州知识城深度联动发展，聚焦生物医药、智能装备、新能源、新材料等新

兴领域，布局重大科技基础设施和科研机构，全面提升产业配套能力。本次成片开发所布局的太平北工业项目、高湖路西侧工业项目、高埔创智谷南部工业项目、太平镇仓储项目、黄场工业项目、明珠工业项目等项目，有利于加快发展知识密集型产业，打造以生命科学与生物技术、集成电路及新一代信息技术、新材料新能源、高端装备制造等为重点的世界级新兴产业集群核心承载区，有利于支撑建设广州市“一核引领、两极带动、三港辐射、多点支撑”的重大产业功能区布局。

（三）社会效益

1、完善城市公服配套体系，有力保障民生

本次成片开发新增公共服务类项目 1.9368 公顷、商业服务类项目 63.0316 公顷、大大增加了城市公园、社会停车场、中小学、医院、商业等公共服务设施建设，这些项目的建设将提升从化区的城市形象，不断提高人民群众的获得感、幸福感与安全感。

2、增加就业机会，提高当地居民收入水平

本次成片开发方案重点推进明珠工业园、龙星工业园、太平工业园、鳌头工业基地等园区重点项目的入驻，改善区域产业结构，吸引企业，解决地方人才市场岗位不足的困境，产生约 25000 个工业产业就业机会，并由工业发展带来新增的服务业就业机会，促进富余劳动力就业，增加农民就业途径，切实提高农民的收益。

3、切实保障农民权益，提高城镇化水平

土地征收成片开发方案充分征求农村集体经济组织和农民的意见，保障了被征地农民的合法权益，对促进城镇化发展具有重要作用。2020 年从化区城镇人口比重为 45.80%，与 2010 年相比，城镇人口比重提升 7.19 个百分点。本次土地征收成片开发方案通过落实大城云山项目、元洲岗居住项目、太平村储备用地等项目，打造多元化、高品质的城乡一体化发展新高地。

（四）生态效益

1、坚守生态安全底线，拓展绿色生态空间

本次成片开发范围不涉及永久基本农田保护区、生态保护红线和自然保护地等，且衔接各类生态管控要素，符合尊重自然、顺应自然、保护自然，坚持生态立区原则不动摇的发展要求，有利于建设人与自然和谐共生的生态网络，促进区域经济可持续发展。筑牢广州市的重要生态屏障区，不断拓展从化绿色空间，

2、构建绿色低碳产业，谋划环境低影响发展新路径

强化“三线一单”引领，规划引导开发建设行为，本方案中涉及的项目将衔接“三线一单”产业准入、环境评估等手段，落实发展低碳产业的目标，推动工业生产清洁化，谋划环境低影响的产业发展新路径。工业开发类项目的开发，产生的废气、废水、噪声和固体废物等，可能会对大气环境、水环境、声环境等产生影响，但采取有效的污染防治措施后，不会改变区域环境功能。在大气环境

方面，针对产生的扬尘污染防治，做到 6 个 100%的措施，即工地周边 100%围挡、物料堆放 100%覆盖、出入车辆 100%冲洗、施工现场地面 100%硬化、拆迁工地 100%湿法作业、渣土车辆 100%密闭运输。在水环境方面，针对产生的废水污染，采取建造沉淀池、隔油池等污水处理设施，废水收集处理后回用，不外排的防治措施，加强高水耗产业废水深度处理和达标再利用。在声环境方面，针对噪声产生的影响，在项目设计、施工、验收、投入使用环节严格落实民用建筑隔声设计规范、标准；加强工业噪声源头防控，推广低噪声工业设备和工艺。工业开发类项目产生的固体废物，按照固废资源利用最大化的原则，分类收集、分类贮存、分类处置；推进工业固体废物源头减量，积极推广先进生产工艺、技术、设备和材料，减缓后续处理的压力。

如明珠工业园的项目以新能源、新材料产业为主导产业，涵盖美妆、健康、绿色食品等项目类型，产生的工业废水种类以锅炉排污水、反渗透装置浓水等，污染物主要为常规的 COD、BOD、氨氮、总磷等，不含重金属、持久性污染因子等一类水污染物。污水统一排入明珠工业园污水处理厂处理，处理后达标排入龙潭河。经相关环境评估，龙潭河具有容量接纳达标排放的 COD 量和氨氮量，满足相应环境功能区划要求，不会对区域水环境造成明显不良影响。又如太平绿色建材创新产业基地项目，将量身定做碳达峰实现路径，项目投产后，年处理 60 万吨生产固废、100 万吨建筑固废处理，碳排放减少 9579 吨。同步推进清洁能源和可再生能源的使用，全面采用分布式光伏标准厂房，建设清洁能源站，引入清洁能源发展

企业，年节约电量达 1480 万度（园区北区架设光伏板总发电量可达 773.82 万度；全新机制砂及延伸产品线节电 10%，年节电量可达 174.33 万度。使用 30%氢能替代，年节电量可达 523.06 万度），打造区域碳普惠项目，可实现生态效益向经济效益转移。

3、打造生态宜居生活环境，满足人民日益增长的美好环境需求

本方案涵盖综合型居住、商业服务和公共服务类项目，应加强环境管理，落实各项环境污染防治措施，保证环保投资的投入，确保污染物达标排放，降低对周围环境造成的废气、废水、噪声污染及生态影响。产生的废气以燃料废气和机动车尾气为主，其中燃料以天然气为主，产生的燃料废气与经专用管道收集后统一处理；机动车产生的尾气通过设置地面硬地绿化，增加对污染物的吸收，另外，地面停车场设置分散式机动车停车位，则地面机动车启动时间较短，污染物排放量少，露天空旷条件容易扩散，对周围大气环境的影响较小。产生的废水以生活废水为主，经市政污水管网接入污水处理厂，经处理达标后排放，对周围水环境质量影响较小。产生的噪声主要来自公共活动场所噪声、服务设施噪声及交通噪声，未来项目实施时，加强对项目内机械设备管理，对主要噪声源进行隔声、消声、减振处理，增加绿化面积，保证经过以上治理措施后，噪声可达到相关标准，对周围声环境质量不会产生明显影响。产生的固体废弃物主要为生活垃圾，根据《广州市从化区生态环境保护“十四五”规划》，未来将全链条提升分类投放、分类收集、分类

运输、分类处理体系，完善固体废弃物资源化利用处置设施建设。

八、结论

（一）成片开发符合从化发展战略需求，成片开发是必要的

成片开发贯彻落实《报告》要求，提出“要高水平建设幸福美丽之城，争当湾区绿色发展排头兵，奋力实现“两区两谷双提升”的目标；而成片开发的开展将优化建设用地空间布局，提高建设用地集约利用水平和城市化建设水平，促进区域经济发展。为当地居民提供更多公共服务设施与就业机会，有较大的经济与社会效益。同时，也将显著提高城市生态环境质量，有效恢复生态绿化功能，改变城市环境，具有较好的生态效益。

（二）开发方案满足规范要求，方案实施是切实可行的

开发片区符合《标准》要求，方案中不涉及永久基本农田和生态保护红线；本方案成片开发范围已全部纳入城镇开发边界集中建设区内，不涉及不得批准的情形；成片开发范围内公益性用地占比高于 40%；从化区不存在大量批而未供或者闲置土地；拟建设项目符合土地利用总体规划或城市、且衔接《广州市从化区国土空间总体规划（2020-2035 年）》；此外，年度实施计划将纳入年度国民经济与社会发展计划当中。

综上所述，从化区土地征收成片开发方案符合政策要求、程序规

范；土地征收实施计划安排合理、可行性高；成片开发能带来较大的经济、社会、生态效益。