

广州市南沙区 2021 年度土地征收 成片开发方案

(公示草案)

一、编制背景

2020 年 11 月 5 日，自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）》（以下简称《标准》），指导和规范土地征收“成片开发”工作。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，推动南沙区实现高质量发展。根据《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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5 号）等文件要求，编制《广州市南沙区 2021 年度土地征收成片开发方案》（以下简称“《方案》”）。

二、成片开发概况

本次成片开发范围为南沙区行政辖区内拟进行成片开发的区域。根据南沙区 2020 年度土地征收工作情况及 2021 年度土地征收工作安排及拟开发项目连片程度，划定本次成片开发区域共 1741.6047 公顷，涉及 43 个成片开发片区。各片区位置示意图见附图。

三、成片开发的必要性

（一）建设“三区一中心”，打造新时代改革开放新高地

根据《粤港澳大湾区发展规划纲要》（以下简称《纲要》），依托粤港澳良好合作基础，充分发挥深圳前海、广州南沙、珠海横琴等重大合作平台作用，探索协调协同发展新模式，深化珠三角九市与港澳全面务实合作，促进人员、物资、资金、信息便捷有序流动，为粤港澳发展提供新动能，为内地与港澳更紧密合作提供示范。《纲要》提出打造高水平科技创新载体和平台，明确支持南沙庆盛科技创新产业基地等重大创新载体建设。

成片开发，对落实区域发展定位，打造重大平台等有重大意义，如庆盛片区与庆盛科技创等重大创新载体连片开发，助力南沙区打造新时代改革开放新高地。

（二）做好“六稳”工作、落实“六保”工作

新冠肺炎疫情以来，南沙区作为承载对外开放门户枢纽功能的广州城市副中心。在疫情防控常态化前提下，贯彻落实“六稳”

“六保”工作，更需要有统筹思维，做好产业等方面的用地保障工作。

成片开发有利于提升片区综合效益，助南沙把握大湾区建设和先行示范区建设“双区驱动”、广深“双城联动”的重大机遇。可提供就业岗位，促进城镇新增就业，为投资提供用地保障，为

民生、市场发展提供有力支持。对稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作、保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转等都有积极的推动作用。在疫情常态化的背景下，对保障就业、促进经济增长有重大意义，成片开发在更高维度以战略思维对统筹土地资源利用，是做好“六稳”“六保”工作的有力保障。

（三）集聚创新资源，推动区域高质量发展

经济高质量发展是经济数据精确、营商环境优化、产品质量保证、资源精准对接与优化配置的增长方式，是创新驱动型经济的增长方式，是创新高效节能环保高附加值的生长方式，是智慧经济为主导、高附加值为核心、质量主导数量、GDP无水分、使经济总量成为有效经济总量、推动产业不断升级，推动经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设五位一体全面可持续发展的生长方式。创新性、再生性、生态性、精细性、高效益，是经济高质量发展的本质特征。

集聚创新资源，现代化产业体系加速构建，需要有与之相配套的设备及用地保障，成片开发含新能源总部及智能化生产基地项目等项目，有利于破除旧动能、培育新动能的关系。小虎岛及黄阁镇北部汽车产业集聚，成片开发可保障区域发展速度、效能、可持续性。

四、成片开发的主导用途、功能及项目安排

成片开发主要依托于区域的各类基础设施，除新增的各交通、能源、水利等基础设施外，成片开发项目包括产业、居住商业、留用地等类型。本次成片开发拟安排项目 56 项，面积共 819.9698 公顷，包括产业项目 434.866 公顷，占 53.04%；居住商业 217.7211 公顷，占 26.55%；留用地项目 167.3827 公顷，占 20.41%。成片开发拟安排项目 56 项，合计 819.9698 公顷，其中 2020 年拟安排开发项目 7 项；2021 年拟开发项目 49 项目。

表 1 成片开发的主导用途和功能情况一览表

单位：公顷

成片开发片区名称	成片开发片区面积	主导用途	实现功能
灵山岛西侧片区、横沥镇庙贝农场片区、横沥岛西侧片区、南沙街南横片区、横沥镇太阳升村留用地片区、横沥镇新兴村留用地片区	251.4600	居住、教育、商业、交通用地、	明珠综合服务 区，现代服务业 中心、综合性城 市中心职能
庆盛枢纽区块综合开发片区、东涌镇南涌村、大稳村片区；东涌镇马克村、东深村、细沥村片区；东涌镇南涌村片区、东涌镇太石村片区、东涌镇万洲片区、沙仔岛片区、小虎岛片区、黄阁镇留东村片区、黄阁镇大井村、亭角村片区、东涌镇东涌村留用地片区、东涌镇官坦村留用地片区、东涌镇马克村留用地片区、东涌镇庆盛村留用地片区、东涌镇万洲村、细沥村留用地片区；涌镇万洲村留用地片区、东涌镇细沥村留用地片区	475.4928	商服用地、公共管理与公共服务用地、水域及水利设施用地、工矿仓储用地、交通用地、产业、居住	庆盛现代服务国 际合作区，科技 创新应用型高地
大岗镇新联二村、新联一村片区、大岗镇灵山村、榄核镇榄核村片区、榄核镇新涌村片区、榄核镇雁沙村片区、大岗镇放马村留用地片区、大岗镇新联一村留用地片区、大岗镇新沙村留用地片区、大岗镇新围村留用地片区、大岗镇鸭利村留用地片区、榄核镇墩塘村、顺河村留用地片区、榄核镇绿村村留用地片区、榄核镇雁沙村留用地片区	320.241	产业、工矿仓储用地、交通用地、居住用地	大岗装备制造与 环保产业区，粤 港澳大湾区重要 的生产服务和先 进制造业基地

万顷沙镇新安村片区、万顷沙镇同兴村片区、保税港片区、万顷沙镇福安村、万顷沙镇万顷沙社区片区、万顷沙镇福安村、红湖村留用地片区；万顷沙镇万顷沙社区留用地片区	773.5921	工矿仓储用地、交通用地、基础设施、商服用地	万顷沙新兴产业区，打造广深双城联动重要承载区和粤港澳创新合作示范区
---	----------	-----------------------	-----------------------------------

五、成片开发公益性用地情况

《土地征收成片开发标准（试行）》提出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基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例一般不低于 40%。南沙区成片开发片区公益性用地比例为 52.68%，满足《土地征收成片开发标准（试行）》的要求。

表 2 南沙区土地征收成片开发用地情况表

单位：公顷，%

用地性质	用地类型	面积	用地占比
非公益性	居住用地	124.6191	6.84
	商业服务业设施用地	101.8144	5.59
	工业用地	598.3137	32.86
	物流仓储用地	30.5575	1.68
	村庄建设用地	4.9436	0.27
	发展备用地	1.3144	0.07
小计		861.5627	47.32
公益性	公共管理与公共服务设施用地	159.7838	8.78
	城市道路与交通设施用地	419.4672	23.04
	公用设施用地	39.9903	2.2
	区域公用设施用地	3.0112	0.17
	绿地与广场用地	207.513	11.4
	其他建设用地	2.1045	0.12
	农林用地、水域及其他	127.3532	6.99
小计		959.2232	52.68

用地性质	用地类型	面积	用地占比
合计		1820.7859	100

六、“成片开发”效益评估

（一）、土地利用效益

成片开发有助于优化南沙区建设用地空间格局，提高土地节约集约利用水平，促进存量土地再开发，推动南沙区土地资源高质量利用和可持续发展。成片开发项目内，结合国土空间规划发展片区定位，合理安排各类项目促进产业集聚，可实现片区功能，加强产业集聚，促进节约用地。

（二）经济效益

成片开发片区安排的产业项目包括先进制造业项目、汽车产业项目。有利于巩固南沙区优势产业，促进产业转型升级，加快项目落地实施，创造经济产出，提高土地利用效益。成片开发项目含新能源、科创类等高附加值的项目，对于完善制造业协同创新体系，发展壮大先进制造业集群起着积极作用。有利于推动汽车、装备、材料、信息等优势传统产业高端化、智能化、绿色化发展，向智能网联新能源汽车、新一代信息技术、智能装备、新材料等战略性新兴产业、高技术制造业迭代升级。

（三）社会效益

在程序上，成片开发方案编制过程中严格依照《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）落实相关程序，尊重民意，征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。在项目安排上，将留用地、安置地等项目纳入成片开发，保障农民的合法权益及发展需求，有利于维持社会公平稳定。产业项目开发可提供更多的就业岗位，居住商业有助于提升南沙区的社会服务保障能力。各类高质量的产业商业对带动就业，吸引高端人才起到积极作用。

（四）生态效益

成片开发加快推动传统行业绿色低碳化改造升级，淘汰落后生产工艺、技术设备和产品，积极开发绿色、高效的加工工艺和生产设备，促进制造业绿色低碳发展。成片开发区域内的项目不涉及生态保护红线、不涉及永久基本农田。在国土空间规划科学定位的功能分区基础上，落实各类项目。其中包含有新能源类、环保类项目、科创类的项目有助于产业转型升级，提升片区生态效益。

结 论

综上所述，《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）的要求。

广州市南沙区2021年度土地征收成片开发总体分布示意图

