**广州市南沙区2025年度土地征收**

**成片开发方案（第一批）**

（公示草案）

## 一、编制背景

根据《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>的通知》（自然资规〔2023〕7号）、《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）等文件要求，编制《广州市南沙区2025年度土地征收成片开发方案（第一批）》（以下简称“《方案》”）。

## 二、成片开发概况

《方案》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2025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45.5389公顷，涉及2个成片开发片区。各片区详细信息见表1，位置示意图见附图。

表1 成片开发片区详细信息一览表

单位：公顷、%

| **序号** | **片区名称** | **片区位置** | **片区面积** | **拟安排的建设项目名称** | **拟安排的建设项目** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目面积** | **基础设施条件** | **占成片开发范围面积的比例** |
| 1 | 大岗镇东流村城中村改造片区 | 大岗镇东流村，大岗沥南侧，邻近繁荣路、豪岗大道 | 18.4924 | 大岗镇东流村城中村改造项目 | 13.7508 | 交通便利，周边配套设施较完善 | 74.36 |
| 2 | 小虎新海留用地片区 | 黄阁镇留东村、新海村，黄榄快速北侧，小虎沥西侧 | 27.0465 | 黄阁镇小虎村留用地开发项目、黄阁镇新海村留用地开发项目 | 19.0051 | 内部交通及其他基础服务有待完善 | 70.27 |
| 总计 | | | 45.5389 | — | 32.7559 | — | 71.93 |

## 三、成片开发的必要性

### （一）以项目建设为主抓手，推动“南沙开发全面展开”

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出，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。《南沙方案》提出，建立高质量城市发展标杆。2025年广州市高质量发展大会提出，精心打造“万亩千亿产业平台”，坚持全市统一布局、各区错位发展，加快推动南沙、东部中心、北部增长极等重点平台建设，支持各级各类开发区、高新区、综保区提级赋能，以“百千万工程”、城中村改造纵深推进拓展产业发展空间，形成产业集群成链、园区提质增效的升腾景象。2025年南沙区高质量发展大会提出，以项目建设为主抓手推动南沙高质量发展，加快打造面向世界的重大战略性平台，为全国、全省、全市高质量发展注入南沙动能、贡献南沙力量。

大岗镇东流村城中村改造片区、小虎新海留用地片区的实施，提升城市规划建设，强化重点片区开发，推动连片集聚发展，预留未来产业发展空间，有利于落实“南沙开发全面展开”目标。

### （二）提升存量土地利用效率，推进城乡高质量发展

《广州市南沙区、广州南沙开发区（自贸区南沙片区）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》提出“积极推动“三旧”（旧城镇、旧村庄、旧厂房）改造，推进老城区、老镇区、老商业街改造，推进老旧小区和棚户区改造，补齐短板设施。落实村庄分类规划，着力推进搬迁村搬迁撤并，城中村全面改造与微改造，严格管控城边村建设活动。加快实现“三园”转型，持续推进村级工业园整治提升、专业批发市场转型升级、物流园区疏解转型，强化工业区块划定与管理，提升土地利用效率。”

大岗镇东流村城中村改造片区的实施，有助于改善人民群众住房条件和居住环境，完善基础配套设施与产业服务功能，优化区域功能和空间结构，提升土地利用效率，促进城乡融合，共同推进城乡高质量发展。

### （三）助力“百千万工程”，促进城乡融合发展

加快构建现代乡村产业体系，发展新型农村集体经济，深入实施乡村建设行动，促进共同富裕。南沙区推动新型农村集体经济高质量发展的动力日益增强，也面临着物业高度同质、效益增值困难、市场波动频繁等带来的叠加风险。高效开发利用留用地是我区当前发展新型农村集体经济，推动集体经济高质量发展的重要手段。探索留用地项目多渠道开发模式，提高留用地的综合效益和节约集约利用水平，是维护农村集体合法权益、保障南沙区农村集体经济高质量发展的重要举措。

小虎新海留用地片区的实施，可促进城乡基础设施互联互通、产业互补互促、要素流动交融、公共服务供给、管理规范衔接一体等体制机制的完善，促进城乡融合发展，优化城乡空间结构，改善城乡风貌，助推乡村振兴战略实施。同时，成片开发片区落实相关村社集体发展需求，有利于推动解决留用地等历史遗留问题。

## 四、成片开发的主导用途及功能

本次成片开发范围共划定2个片区，除新增的交通、绿地等基础设施外，成片开发项目包括居住、工业、商业等类型。

表2 成片开发的主导用途和功能情况一览表

单位：公顷

| **序号** | **成片开发片区名称** | **片区面积** | **主导用途** | **功能平台** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 大岗镇东流村城中村改造片区 | 18.4924 | 居住、商业、教育、道路、绿地 | 大岗镇行政核心区与产业发展轴交汇的综合性城市功能区，优化片区居住与生活配套，提高环境品质、完善公共服务、提升产业活力、促进产城融合发展。 |
| 2 | 小虎新海留用地片区 | 27.0465 | 工业、商业、道路、绿地 | 庆盛片区，集中布局新能源汽车、人工智能等重点产业集群，打造粤港澳大湾区科技创新与产城融合的新高地。 |

## 五、成片开发公益性用地情况

《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）要求，在城镇开发边界内，广州、深圳、佛山、东莞市中心城区范围内一个完整的成片开发范围内公益性用地比例一般不低于40%，其他地区公益性用地比例一般不低于30%；符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录的，成片开发方案公益性用地比例不低于20%。本次南沙区成片开发各片区公益性用地比例均大于30%，满足上述要求。

表3 南沙区土地征收成片开发用地情况表

单位：公顷，%

| **序号** | **片区名称** | **公益用地面积** | **片区面积** | **公益性用地比例** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 大岗镇东流村城中村改造片区 | 10.1364 | 18.4924 | 54.81 |
| 2 | 小虎新海留用地片区 | 9.7823 | 27.0465 | 36.17 |
| 合计 | | 19.9187 | 45.5389 | 43.74 |

## 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。成片开发片区结合国土空间规划发展定位，综合考虑连片开发的整体性，合理安排各类项目，促进产业集聚，确保建设项目与所在片区的功能协调，可实现片区功能，加强产业集聚，促进节约用地。

### （二）经济效益

本次土地征收成片开发可实现广州国民经济和社会发展目标，扎实建设国家创新中心城市，助力南沙打造高水平对外开放门户枢纽。通过成片开发可整合空间资源，推动落实庆盛片区、北部片区的功能定位，为该区域提供用地与功能支撑，对打造新时代改革开放新高地、为粤港澳发展提供新动能具有重要意义。

### （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>的通知》（自然资规〔2023〕7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。方案各片区均已取得片区范围内农民集体经济组织三分之二以上成员代表同意。科学合理制定征地拆迁补偿方案，对征收范围内涉及的现状合法建筑所有者进行妥善安置，保障其合法权益及发展需求，有利于维持社会公平稳定。拟安排产业项目开发可提供更多的就业岗位，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，成片开发内产业用地可提供就业岗位。居住商业有助于提升南沙区的社会服务综合保障能力，满足南沙区快速增长的人口对社会服务及住房需求。成片开发片区均含有不低于30%公益性用地，可以有力保障各类服务设施的用地。

### （四）生态效益

成片开发片区及项目不涉及生态保护红线和永久基本农田。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。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。通过产业转型升级推动绿色制造与可持续发展，通过公园绿地等绿色空间规划保障城乡生态环境品质。

## 七、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>的通知》（自然资规〔2023〕7号）、《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。

**附图 广州市南沙区2025年度土地征收成片开发（第一批）范围总体分布示意图**

