

广州市天河区土地征收成片开发方案

(2021 年)

(公示草案)

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修订)、《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)等相关文件,编制《广州市天河区土地征收成片开发方案(2021 年)》。

二、基本情况

(一) 区域位置

本次土地征收成片开发位于天河区东北部,北靠广州生态绿化带,东接广州科学城,南联广州中央商务区。其中科韵路东侧地块位于科韵路两侧、环城高速以北,东太湖地块位于华观路以北、高唐路以西。

(二) 开发范围

本次土地征收成片开发拟征收长兴街道岑村股份合作经济联社属下的集体土地 47.0243 公顷,其中农用地面积为 32.6832 公顷(其中耕地 27.1791 公顷),建设用地面积为 13.7453 公顷,未利用地面积为 0.5958 公顷。

三、成片开发条件分析

（一）必要性分析

本次土地征收成片开发能充分衔接园区内现有基础设施配套，避免低效建设和资源浪费，提高土地节约集约高效利用，对完善天河区东北部连片发展及城市空间延续具有重要作用，响应了“十四五”期间土地资源要素供应和补齐民生短板、提升城市品质的需要。

（二）合规性分析

近五年来，天河区供地率大于 60%、土地闲置率低于 5%，土地利用效率高。本次成片开发项目已纳入国民经济和社会发展年度计划，公益性用地比例为 57.48%，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，本次土地征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，做到了保护耕地、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

四、土地用途与公益性用地情况

（一）土地用途

本次成片开发将聚焦环境品质提升，形成公共配套基本完善、公共服务全面保障的良好创新创业生态环境，构建集商业办公、休闲娱乐的宜居新城。本方案由三个项目组成，主要用

途详见下表。

序号	项目名称	地块面积（公顷）	土地用途
1	科韵路东侧地块	31.6011	商业商务用地、其他商务用地
2	东大湖地块（居住用地）	13.6761	商业商务用地、居住用地
3	东大湖地块（留用地）	1.7471	加油加气站用地、其他商务用地
合计		47.0243	-

（二）公益性用地情况

成片开发区域内公益性用地 27.0299 公顷，占总用地比例 57.48%，分别为水域、公共绿地、防护绿地、道路用地，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）公益性用地比例一般不低于 40% 的要求。

五、实施计划

本方案拟安排实施项目面积 47.0243 公顷，计划实施周期为 2021-2022 年，2 年内实施完毕，其中：2021 年实施面积 45.2772 公顷，完成比例 96.28%；2022 年实施面积 1.7471 公顷，完成比例 3.72%。

六、效益评估

（一）土地利用效益评估

经本次土地征收成片开发，充分与所在片区的功能衔接，

完善区域东北部地区配套整体规划，避免低效建设和资源浪费，有效推动土地集约、节约利用。

（二）经济效益评估

周边建设用地开发建设相对成熟，片区开发建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显。

（三）社会效益评估

经本次土地征收成片开发，有利于城市总体形象的营造及空间规划的执行，强化与国民经济和社会发展规划相适应，便于推进城市更新建设，保障城市开发建设科学有序。

（四）生态效益评估

经本次土地征收成片开发，打通主城区与生态廊道的连接，重点布局海绵城市建设，以项目建设实施为抓手，推动生态修复工程，能够有效提升片区生态环境品质，保持片区良好的生态资源体系。

七、结论

综上所述，《广州市天河区土地征收成片开发方案（2021年）》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。

附件 1：土地征收成片开发范围位置示意图



附件 2：土地征收成片开发范围影像图

