

广州市荔湾区 2024 年度
土地征收成片开发方案
(公示草案)

二〇二三年十二月

一、 编制依据

根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《土地征收成片开发标准》(自然资规〔2023〕7号)、《广东省自然资源厅关于启用2022年度国土变更调查成果作为用途管制业务审批依据的通知》(粤自然资函〔2023〕799号)编制本次方案。

二、 基本情况

(一) 片区范围

共划定2个片区，片区总面积26.94公顷。

(1) 葵蓬南片区：位于荔湾南部，北侧为穗盐路及浣花路西延线(规划)，南侧紧邻广佛河，东侧为如意坊放射线二期及花地河，片区面积为25.49公顷。

(2) 大坦沙片区：位于荔湾西北部，北侧紧邻广州呼吸中心，东侧为现状110kv变电站，西侧为桥中中路，南侧为规划三路，片区面积为1.45公顷。

(二) 开发范围

本次方案包括8个具体项目，分别为商品房项目、45班九年一贯制学校、24班幼儿园、消防站(葵蓬南片区)、临床诊治与研究中心、教学与人才培养中心、研究成果产学研转化中心、街头公园及相关配套设施(大坦沙片区)。

三、 成片开发条件分析

(一) 必要性分析

贯彻上位规划部署，保障城市发展需求。本次开发方案积极贯彻荔湾区“一带两区”的发展新格局，聚焦于城市更新和重大基础设施项目，为荔湾区的高质量发展提供充足的土地保障。

落实相关法律法规，充分保障公共利益。开发方案符合国民经济和社会发展

规划、国土空间规划（在编）等上位规划，并严格按照《标准》编制，切实保障村集体权益和社会公共利益。

聚焦公共基础设施，提升城市建设品质。拟征收土地用途主要为公益性设施、居住用地、科研用地、绿地水系等，致力不断提升空间品质，改善人居环境。储改结合，有序推动剩余城中村改造前期工作，同步推进改造与产业升级，有效促进重大产业项目和城市更新项目实施，提升城市建设品质，改善人居环境，实现产城融合。

保障重点项目落地，推动产业转型升级。落实大坦沙片区未来建设白鹅潭商务区规划的要求，响应大坦沙岛建设健康生态岛的发展目标，结合呼吸中心的产业发展需求，完善科研等配套功能。

（二） 相关规划符合性分析

1、征收成片开发方案拟纳入 2024 年荔湾区国民经济和社会发展规划，是落实 2024 荔湾区国民经济和社会发展规划的重要抓手。

2、征收成片开发方案符合国民经济和社会发展规划要求，落实《广州市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（穗府〔2021〕7 号）的要求，完善住房市场体系。

3、土地征收范围符合《广州市城市总体规划(2011-2020)》和《广州市国土空间总体规划(2021-2035)》（在编）等上位规划的空间管制要求。

四、 土地用途与公益性用地情况

(一) 主要用途和功能

本次拟征收土地规划用途为居住用地、中小学用地、公共管理与公共服务设施用地、科研用地、公园绿地、防护绿地、道路用地。

成片开发地块主要用途情况表

序号	成片开发范围名称	地块名称	现行控规用途	征收后拟规划用途	拟安排项目
1	葵蓬南片区	葵蓬南征收成片开发范围	公园绿地、防护绿地、其它市政公用设施用地、水域、道路用地	二类居住用地、中小学用地、服务设施用地、消防设施用地、公园绿地、道路用地	商品房项目、45班九年一贯制学校、24班幼儿园和消防站
2	大坦沙片区	大坦沙征收成片开发范围	科研用地、防护绿地、道路用地	科研用地、防护绿地、道路用地	临床诊治与研究中心、教学与人才培养中心、研究成果产学研转化中心、街头公园及相关配套设施
合计			-	-	-

(二) 公益性用地情况

本次成片开发片区内公益性用地占比均大于 40%，符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）中“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%”的要求。

成片开发片区公益性用地占比一览表

序号	成片开发范围名称	地块名称	成片开发区域面积（公顷）	公益性用地面积（公顷）	片区公益性用地占比
1	葵蓬南片区	葵蓬南征收成片开发范围	25.49	14.57	57.16%
2	大坦沙片区	大坦沙征收成片开发范围	1.45	0.8	55.17%
合计			26.94	15.37	57.05%

五、 实施计划

统筹考虑资源禀赋等因素，综合论证后制定拟建项目开发时序及年度实施计划。

本次拟建项目用地开发周期预计为 2024 至 2026 年。

成片开发土地征收计划一览表

序号	地块名称	征收土地面积（公顷）	计划完成面积（公顷）		
			2024年至2026年	2027年
1	葵蓬南征收成片开发范围	25.49	25.49	0	0
2	坦沙征收成片开发范围	1.45	1.45	0	0
合计		26.94	26.94	0	0

六、 开发效益评估

（一） 土地利用效益评估

本次征收成片开发方案充分与白鹅潭商务区的功能衔接，完善市重点功能片区整体规划，坚持土地资源开发保护的总体策略，优化用地功能布局和土地资源要素统筹配置，提高荔湾区土地集约节约利用水平，推动土地利用向集约型高质量发展转变。

（二） 区域经济效益评估

本次征收成片开发方案通过实施公益设施类项目和城市品质提升类项目，优化空间结构，营造良好居住环境，推动重点项目落地，提高整体经济效益。

葵蓬南片区打造多元居住产品，结合教育及其他配套设施，形成现代高品质的活力居住区，有效提升片区居住水平。

大坦沙片区打造多元科研产品，结合其他配套设施，形成现代高品质的健康产业科研平台，有效提升片区科研和就业水平。

（三） 社会民生效益评估

本次征收成片开发方案拟增加区域公服设施供给，促进片区教育配套水平提升，促进服务设施、消防设施、道路交通设施建设，优化提升片区的教育配套、科研平台、交通运营效能。

（四） 历史文化效益评估

以土地征收成片开发为契机，有关单位将进行全面的历史文化资源普查，进一步摸清地区历史文化资源并提出针对性的保护措施，有利于历史文化资源的保护和活化利用。

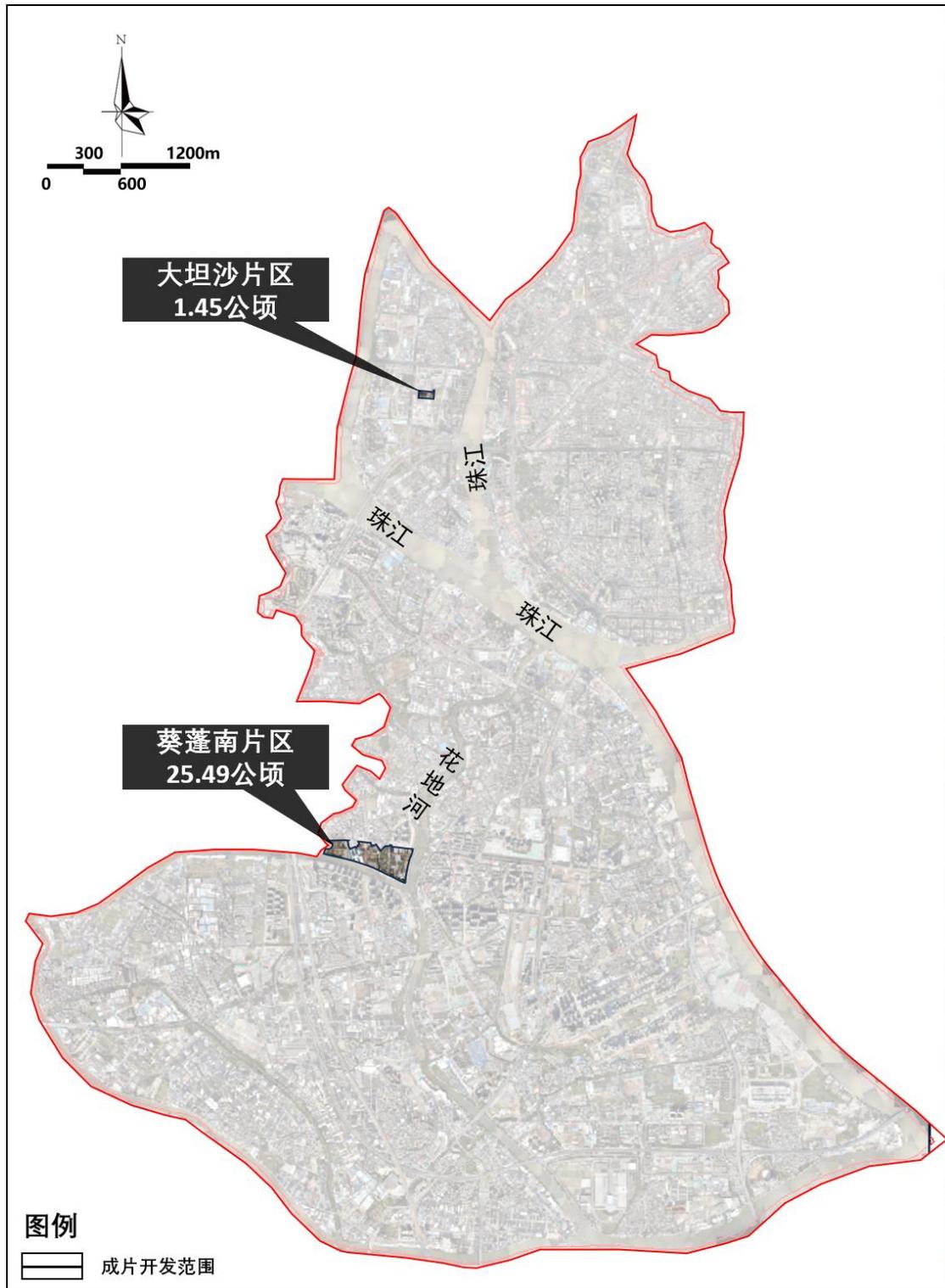
（五） 生态环境效益评估

坚守生态保护红线，根据《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207号），本次征收成片开发范围位于“三区三线”划定成果中的城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等刚性管控要求，符合生态保护要求。拟安排项目将依托荔湾区丰富的景观资源，保护、修复自然生态空间，推动海绵城市建设，营造生态友好的城市空间。

七、 结论

综上所述，本次开发方案符合《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《广东省自然资源厅关于启用2022年度国土变更调查成果作为用途管制业务审批依据的通知》（粤自然资函〔2023〕799号）等要求，具有较强的可行性。

八、附图



土地征收成片开发范围位置示意图