

广州市海珠区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）

（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）等相关文件要求，编制《广州市海珠区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

二、基本情况

（一）区域位置

本次土地征收成片开发范围位于海珠区中部，东至后滘涌，西至广州大道南，南至南洲路，北至翠悦路。

（二）开发范围

本次土地征收成片开发范围总面积为 12.5600 公顷，拟征收地块拟安排实施 1 个项目，拟征收地块总面积 11.7718 公顷，拟征收地块面积占成片开发范围面积的比例为 93.72%，符合拟征收地块面积不得少于成片开发范围 60%的要求。

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落实上位规划愿景，积极响应海珠区“一轴引领、两环带动、三区支撑”的空间格局，助力实现新中轴片区空间品质改善提升。稳妥有序推进更新实施和项目落地，是产业要素科学引入，实现新中轴产业能级整体提升的重要支撑；更是推动复建安置尽快落地，改善被征地农民居住条件的重要举措。

（二）合规性分析

本次土地征收成片开发方案符合海珠区国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划和相关专项规划；成片开发范围均位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内；成片开发方案范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地占总用地比例为 53.19%，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

四、土地用途与公益性用地情况

（一）土地用途

本方案主要用途详见下表。

编号	成片开发片区名称	建设项目名称	成片开发片区面积（公顷）	拟开发主要用途
HZ01	三滘村华南鞋城片区	三滘村华南鞋城项目	12.5600	商业用地、二类居住用地、中小学用地、防护绿地、公园绿地

（二）公益性用地情况

成片开发区域内基础设施、公共服务设施以及其他公益

性用地 6.6805 公顷，占总用地面积比例 53.19%，主要为中小学用地、公园绿地、防护绿地、城市道路用地，符合基础设施、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。

五、实施计划

为保障项目顺利推进，确保开发项目与所在片区功能充分衔接，加快完善周边基础设施及公共配套设施，结合海珠区国民经济和社会发展规划以及年度实施计划、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，综合分析论证后制定拟建项目开发时序为 1 年(即 2025 年)。

六、效益评估

(一) 土地利用效益评估

本次土地征收成片开发方案通过土地成片综合开发、集约利用，有助于进一步提升海珠区土地利用效率，实现土地价值最大化。确保新中轴周边重点项目空间要素保障，引导重点项目向新中轴周边集聚，提高海珠区土地集约节约利用水平，推动土地利用高质量发展。

(二) 经济效益评估

本次土地征收成片开发方案有助于尽快为三滘改造项目腾挪出复建安置空间，有利于该片区现状产业的升级，有利于切实推进三滘片区改造。改造后，该片区将重点引入创投服务等产业，为海珠区培育新动能、提升新势能，提供有

力支撑。

（三）社会效益评估

本次土地征收成片开发方案能够有效推动城市重点片区环境品质提升，强化城市总体形象的塑造，保障城市开发建设科学有序，建设宜居宜业的高质量生活环境。土地征收成片开发的实施，还可推动成片开发范围内部、周边基础设施及公共服务设施的建设，提升该区域的公共服务水平。

（四）生态效益评估

本次土地征收成片开发方案坚守生态安全底线，促进区域可持续发展。本次土地征收成片开发范围内不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。本次土地征收成片开发将有效提升成片开发范围内及周边生态景观效益，改善人居环境，为社会民众提供绿色休闲生活场地。

七、结论

1.本次土地征收成片开发方案不涉及永久基本农田和生态保护红线，且海珠区不存在大量批而未供或闲置土地，无土地利用效率低下情形，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

2.本次土地征收成片开发方案与国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划和其他相关专项规划相协调，已纳入

海珠区国民经济和社会发展年度计划，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

3.本次土地征收成片开发方案落实上位规划愿景，有助于优化资源配置、产业能级提升、节约集约利用土地、提高土地利用效率。

综上所述，《广州市海珠区 2025 年度土地征收成片开发方案（第一批）》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）等文件的要求。

附件：成片开发范围位置示意图

