

广州市天河区 2025 年度土地征收成片开发 方案（第二批） （公示草案）

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）、《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）等相关文件，编制《广州市天河区 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批）》（公示草案）。

二、基本情况

（一）区域位置

本次土地征收成片开发方案包括供水加压站周边片区-1、供水加压站周边片区-2、柯木塱村城中村改造片区-1、柯木塱村城中村改造片区-2、柯木塱村城中村改造片区-3、柯木塱村城中村改造片区-4。供水加压站周边片区-1 位于高普路以东，凤凰里 U 创以南，旧羊山以西，通众电气以北；供水加压站周边片区-2 位于高普路以东，广晶科技以北，旧羊山以西，通众电气以南；柯木塱村城中村改造片区-1 位于紫荆大道以东、凤凰汇以西、广汕一路以南、背坪南路以北；柯木塱村城中村改造片区-2 位于凤凰汇以东、广汕一路以南、背坪大街以西、中

国电信（柯木塋村合作店）以北；柯木塋村城中村改造片区-3 位于福川电商科技有限公司以东、广汕二路以南、强兴路以西、五羊建设机械公司以北；柯木塋村城中村改造片区-4 位于 WO 家公寓以东、五羊建设机械公司以南、强兴路以西、强兴畜牧公司以北。

（二）开发范围

供水加压站周边片区-1 成片开发范围面积为 2.3388 公顷，其中农用地面积为 0.0083 公顷（不涉及耕地），建设用地面积为 2.3305 公顷。拟征收范围面积为 1.1765 公顷，占开发范围比例为 50.30 %。

供水加压站周边片区-2 成片开发范围面积为 0.0764 公顷，均为建设用地；拟征收范围面积为 0.0764 公顷，占开发范围比例为 100%。

柯木塋村城中村改造片区-1 成片开发范围面积为 6.1844 公顷，均为建设用地；拟征收范围面积为 5.0446 公顷，占开发范围比例为 81.57%。

柯木塋村城中村改造片区-2 成片开发范围面积为 2.9614 公顷，均为建设用地；拟征收范围面积为 2.9614 公顷，占开发范围比例为 100%。

柯木塋村城中村改造片区-3 成片开发范围面积为 1.6466 公顷，均为建设用地；拟征收范围面积为 1.6466 公顷，占开发范

围比例为 100%。

柯木塱村城中村改造片区-4 成片开发范围面积为 2.2636 公顷，均为建设用地；拟征收范围面积为 2.2636 公顷，占开发范围比例为 100%。

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优化空间发展格局，提高土地节约集约高效利用，对推进天河区域经济建设、文化建设，积极推进粤港澳大湾区建设，奋力打造大湾区创新策源、产业高地、服务枢纽，高水平建设天河智慧城、推动城中村改造具有重要作用，可满足天河区优化区域配置住房资源，完善区域公共配套设施与基础设施的需要。

（二）合规性分析

本次土地征收成片开发方案位于国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田与生态保护红线，符合生态环境分区管控方案要求。

本次土地征收成片开发方案不存在编制主体行政区域内近五年平均供地率小于 60%或土地闲置率大于 5%的情形；不存在经国务院或省人民政府批准设立的开发区、产业转移园存在近五年平均供地率小于 60%、土地闲置率大于 5%、综合容积率小于 0.5 的两种及以上的情形；不存在编制主体行政区域内

国家级新区近五年平均供地率低于全省平均水平、土地闲置率高于全省平均水平、建设用地地均 GDP 低于全省平均水平的情形；不存在已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成年度土地征收实施计划的情形，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）的要求。

四、土地用途与公益性用地情况

（一）土地用途

本方案由 6 个片区组成，主要用途详见下表。

序号	片区名称	片区面积 (公顷)	拟实施项目	拟征收地块 面积(公顷)	拟实施项目土地主要 用途
1	供水加压站周边片区-1	2.3388	2112 工园 32 号地块北 地块	1.1765	一类工业用地
2	供水加压站周边片区-2	0.0764	2112 工园 32 号地块南 地块	0.0764	一类工业用地
3	柯木塆村城中村改造片区-1	6.1844	柯木塆村城中村改造项目（凤凰汇西侧地块）	5.0446	二类居住用地兼容商业用地兼容商务用地
4	柯木塆村城中村改造片区-2	2.9614	柯木塆村城中村改造项目（凤凰汇东侧地块）	2.9614	二类居住用地兼容商业用地兼容商务用地
5	柯木塆村城中村改造片区-3	1.6466	柯木塆村首期项目（广建北地块）	1.6466	二类居住用地兼容商业用地兼容商务用地
6	柯木塆村城中村改造片区-4	2.2636	柯木塆村首期项目（广建南地块）	2.2636	二类居住用地兼容商业用地兼容商务用地
合计	/	15.4712	/	13.1691	/

（二）公益性用地情况

本次土地征收成片开发范围内公益性用地主要为城市道路

用地、防护绿地、供水用地、其他公用设施用地，公益性用地总面积为 6.3786 公顷，占成片开发范围总用地的比例为 41.23%，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）关于公益性用地比例一般不低于 40%的要求。

五、实施计划

供水加压站周边片区-1 拟征收地块面积 1.1765 公顷，计划实施周期为 2025 年，1 年内实施完毕，其中：2025 年完成实施面积 1.1765 公顷，完成比例 100%。

供水加压站周边片区-2 拟征收地块面积 0.0764 公顷，计划实施周期为 2025 年，1 年内实施完毕，其中：2025 年完成实施面积 0.0764 公顷，完成比例 100%。

柯木塋村城中村改造片区-1 拟征收地块面积 5.0446 公顷，计划实施周期为 2025-2026 年，2 年内实施完毕，其中：2026 年完成实施面积 5.0446 公顷，完成比例 100%。

柯木塋村城中村改造片区-2 拟征收地块面积 2.9614 公顷，计划实施周期为 2025 年，1 年内实施完毕，其中：2025 年完成实施面积 2.9614 公顷，完成比例 100%。

柯木塋村城中村改造片区-3 拟征收地块面积 1.6466 公顷，计划实施周期为 2025 年，1 年内实施完毕，其中：2025 年完成实施面积 1.6466 公顷，完成比例 100%。

柯木塋村城中村改造片区-4 拟征收地块面积 2.2636 公顷，计划实施周期为 2025 年，1 年内实施完毕，其中：2025 年完成实施面积 2.2636 公顷，完成比例 100%。

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，将带动各片区经济发展，并完善各片区基础设施、公共配套设施建设，促进土地集约、节约高效发展，实现土地资源的合理配置。

（二）经济效益评估

本次成片开发片区位于天河智慧城核心区，经济发展势能显著、抗风险能力较强，预计可产生良好的经济效益，将辐射带动周边区域，形成技术创新、文化服务等产业集群，实现经济社会高质量发展。

（三）社会效益评估

通过土地征收成片开发，加强片区内公共设施、道路设施、蓝绿空间网络等统筹建设，保障城市公共产品供给。开发完成后，各片区人均公服用地面积将有较大提升，城市综合服务能力将进一步提升。

（四）生态效益评估

经本次土地征收成片开发，将继续助力天河区打造生态绿色空间，构建通山达水的蓝绿空间网络，能够有效改善生态环

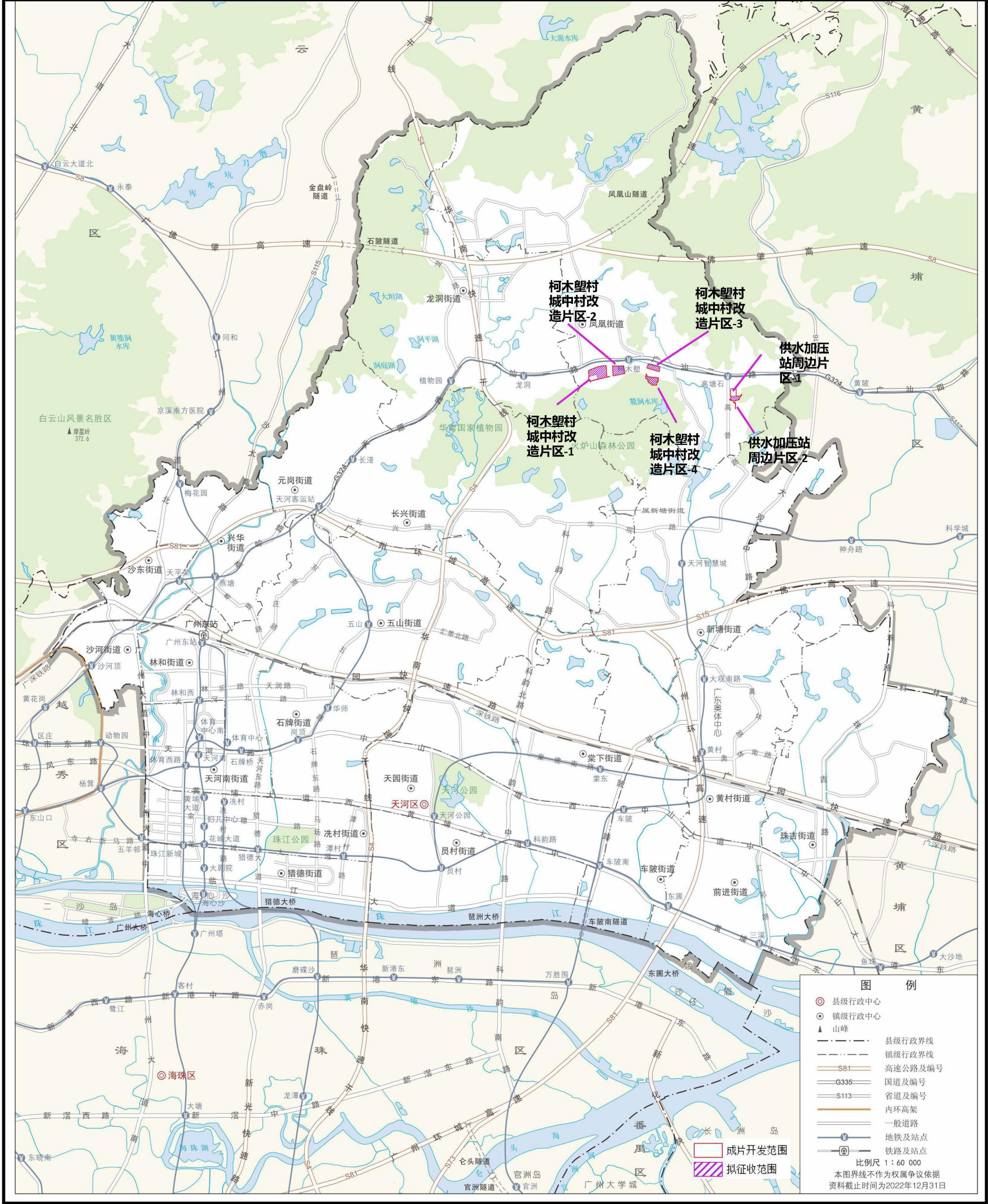
境质量，增强区域生态服务功能，提升城市景观，改善城市形象。

七、结论

综上所述，《广州市天河区 2025 年度土地征收成片开发方案（第二批）》（公示草案）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）的要求。

成片开发范围及拟征收范围总体分布示意图

天河区地图



审图号：粤AS（2023）006号

监 制：广州市规划和自然资源局