

广州市越秀区 2024 年度土地征收 成片开发方案

(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）、《广东省自然资源厅关于印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745 号）等相关文件，编制《广州市越秀区 2024 年度土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本次成片开发范围为越秀区行政辖区内拟进行成片开发的区域。根据越秀区 2024 年度土地征收工作安排及拟安排项目情况，共划定 7 个成片开发片区，详细信息见下表。

表 1 成片开发区基本情况表

片区名称	成片开发 范围面积	成片开发 范围位置	拟安排的建设 项目名称	拟征收地块		开发 时序
				面积	比例	
瑶台城中村 改造机务段 以西片区	22.7735	位于越秀区西北部，西至同德围高架。	瑶台城中村 一期改造项目	19.9538	14.59%	2025
瑶台城中村 改造沙涌南 村片区	17.2028	位于越秀区西北部，北至环城高速、东接三元里大道。	瑶台城中村 二期改造项目	12.8199	9.38%	2025

片区名称	成片开发 范围面积	成片开发 范围位置	拟安排的建设 项目名称	拟征收地块		开发 时序
				面积	比例	
瑶台城中村 改造北环高 速以北片区	3.4646	位于越秀区西北 部，南临环城高 速。	瑶台城中村 三期改造项目	2.5093	1.84%	2025
瑶台城中村 改造瑶台村 片区	34.0650	位于广园西路以 北，东临三元里 大道。	瑶台城中村 四期改造项目	27.3260	19.98%	2026
瑶台城中村 改造走马岗 片区	20.4566	位于广州火车站 以北，西至广园 西路、东接三元 里大道。	瑶台城中村 五期改造项目	7.1830	5.25%	2026
瑶台城中村 改造站南片 区	24.9872	位于广州火车站 以南，西至广园 西路。	瑶台城中村 六期改造项目	1.7457	1.28%	2026
瑶台城中村 改造王圣堂 村片区	13.7834	位于广园西路以 西，南至站西 路。	瑶台城中村 七期改造项目	12.1586	8.89%	2027
总计	136.7331	/		83.6963	61.21%	

三、成片开发的必要性、主要用途和实现功能

深入贯彻落实国务院关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指示精神，根据广州市委、市政府的工作部署，广州火车站片区已纳入全市四大重点城市更新片区，通过本次成片开发方案的编制实施，有助于提升土地开发利用效率，加快推进高端功能集聚和非核心功能有序疏解，为片区产业发展提供新空间新载体，发挥越秀区聚能引擎作用，重塑城市格局与城市功能。秉承公正、公开的原则，坚持以人民为中心，采用多种方式妥善安置补偿被征地农民，包括征地补偿安置及社会保障安置，保障被征地农民的合法权益。着力提升民生水平，补齐城市治理短板，优化片区人居环境，构建现代化高品质的城市配套设施体系，加

快推进片区包括道路交通、教育、文化、医疗卫生、公园绿地等基础设施、公共服务设施和其他公益性项目建设，保障片区内公益性用地占比不低于 40%。

本次土地征收成片开发方案共划定 7 个成片开发片区，拟安排建设 7 个项目。根据现行控制性详细规划，整体以居住用地、商业商务用地、结合道路用地、绿地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等形成成片开发区域。充分集聚越秀区产业、生态、文化资源优势，培育服务商贸领先优势、巩固枢纽和教育资源比较优势、升级专业市场和文旅存量优势。

表 2 成片开发拟安排项目主要用途一览表

序号	成片开发片区名称	拟安排建设项目名称	拟安排项目面积(公顷)	拟安排项目主要用途
1	瑶台城中村改造机务段以西片区	瑶台城中村一期改造项目	19.9538	居住用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、水域
2	瑶台城中村改造沙涌南村片区	瑶台城中村二期改造项目	12.8199	居住用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、水域
3	瑶台城中村改造北环高速以北片区	瑶台城中村三期改造项目	2.5093	道路与交通设施用地、绿地与广场用地、水域
4	瑶台城中村改造瑶台村片区	瑶台城中村四期改造项目	27.3260	居住用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、水域
5	瑶台城中村改造走马岗片区	瑶台城中村五期改造项目	7.1830	商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、公用设施用地

序号	成片开发片区名称	拟安排建设项目名称	拟安排项目面积(公顷)	拟安排项目主要用途
6	瑶台城中村改造站南片区	瑶台城中村六期改造项目	1.7457	居住用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、公用设施用地
7	瑶台城中村改造王圣堂村片区	瑶台城中村七期改造项目	12.1586	居住用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地
合计	共 7 个片区	共 7 个项目	83.6963	居住用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、水域

四、成片开发合规性分析

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、国土空间总体规划，不涉及占用永久基本农田、生态保护红线及各类保护区，严格遵守“三线一单”生态环境分区的管控要求。

越秀区辖区涉及 1 个国家级开发区（广州高新技术产业开发区黄花岗科技园），无省级开发区，无国家级新区。广州高新技术产业开发区黄花岗科技园属于存量国有建设用地，近五年来（2019-2023 年）无用地报批项目，无批而未供用地和闲置土地情况，符合成片开发方案上报审查的要求。

五、成片开发区域内公益性用地占比

本次土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地面积为 65.7498 公顷，占成片开发范围总面积的 48.09%，公益性用地占比超过 40%，符合一个完整的成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性用地比例均不低于 40%的要求。

表 3 成片开发范围公益性用地占比一览表

序号	成片开发片区名称	公益性用地面积 (公顷)	成片开发片区面积 (公顷)	公益性用地 占比
1	瑶台城中村改造机务段以西片区	10.7565	22.7735	47.23%
2	瑶台城中村改造北环高速以北片区	3.3535	3.4647	96.79%
3	瑶台城中村改造沙涌南村片区	10.0338	17.2028	58.33%
4	瑶台城中村改造瑶台村片区	19.4956	34.0650	57.23%
5	瑶台城中村改造走马岗片区	8.7097	20.4565	42.58%
6	瑶台城中村改造王圣堂村片区	4.2239	13.7834	30.64%
7	瑶台城中村改造站南片区	9.1768	24.9872	36.73%
	合计	65.7498	136.7331	48.09%

六、成片开发拟安排项目及实施计划

本次土地征收成片开发方案共划定 7 个成片开发片区，拟安排建设 7 个项目。项目详细年度实施计划见下表：

表 4 成片开发片区拟安排的建设项目及开发时序统计表

开发时序	片区名称	项目名称	拟征收地块面积（公顷）
2025 年	瑶台城中村改造机务段以西片区	瑶台城中村一期改造项目	19.9538
	瑶台城中村改造沙涌南村片区	瑶台城中村二期改造项目	12.8199
	瑶台城中村改造北环高速以北片区	瑶台城中村三期改造项目	2.5093
	小计		35.2830

开发时序	片区名称	项目名称	拟征收地块面积（公顷）
2026 年	瑶台城中村改造瑶台村片区	瑶台城中村四期改造项目	27.3260
	瑶台城中村改造走马岗片区	瑶台城中村五期改造项目	7.1830
	瑶台城中村改造站南片区	瑶台城中村六期改造项目	1.7457
	小计		36.2547
2027 年	瑶台城中村改造王圣堂村片区	瑶台城中村七期改造项目	12.1586
	小计		12.1586
总计			83.6963

七、成片开发效益评估

土地利用效益方面，通过本次土地征收成片开发，提高土地节约集约利用水平，促进存量土地再开发，推动成片开发范围内土地高质量利用和可持续发展，实现土地资源的合理配置，实现广州火车站片区的高质量发展。

经济效益方面，通过实施本次成片开发，带动产业升级转型、提高村民收入和就业机会、拉动固定资产投资。以现有专业市场商圈为依托，推进商贸产业转型升级，丰富消费业态，打造新总部型服务贸易聚集区，沿广园西路布局商业商务空间，形成产业聚集带，加快高端功能集聚。

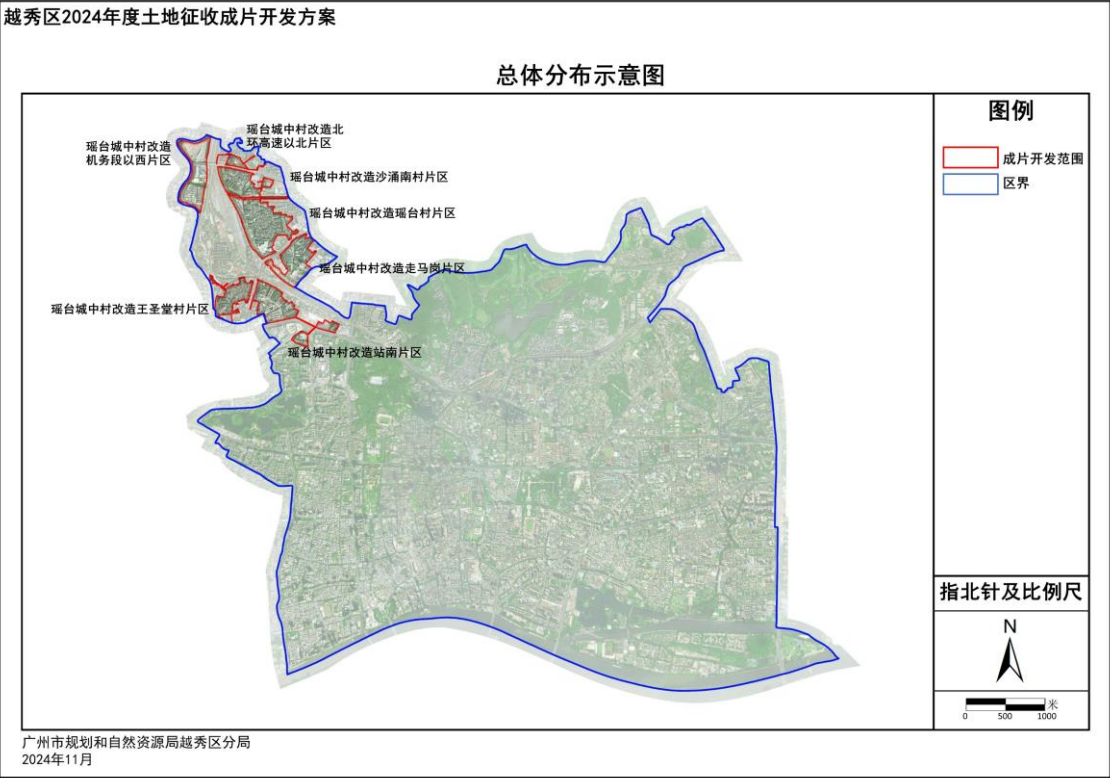
社会效益方面，通过土地征收成片开发，改善人居环境、解决民生问题、促进社会和谐稳定。完善生活设施配套，为村民日常生活提供更为便捷的配套服务。提升城市形象，保障城市开发建设科学有序的推进。

生态效益方面，本次土地成片开发将严守生态管控要求，采取有效的生态保护和环境整治措施，合理提升环境容量，加强绿化建设，打开蓝绿空间格局，推动海绵城市建设，全面优化公共空间环境，塑造宜居城市形象。

八、结论

综上所述，《广州市越秀区 2024 年度土地征收成片开发方案》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印发土地征收成片开发方案审查要点和模板的通知》（粤自然资管制〔2022〕2745号）等有关规定等相关文件的要求。

九、附图



拟征收范围与成片开发范围套合图（瑶台城中村改造北环高速以北片区）



广州市规划和自然资源局越秀区分局
2024年11月

拟征收范围与成片开发范围套合图（瑶台城中村改造沙涌南村片区）



广州市规划和自然资源局越秀区分局
2024年11月

拟征收范围与成片开发范围套合图（瑶台城中村改造瑶台村片区）



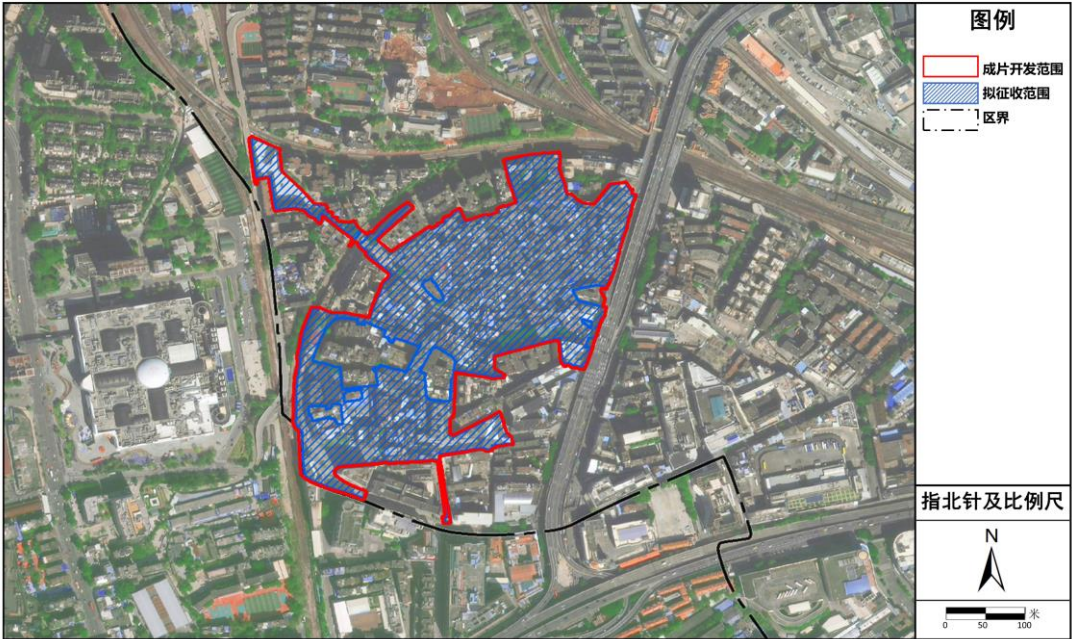
广州市规划和自然资源局越秀区分局
2024年11月

拟征收范围与成片开发范围套合图（瑶台城中村改造走马岗片区）



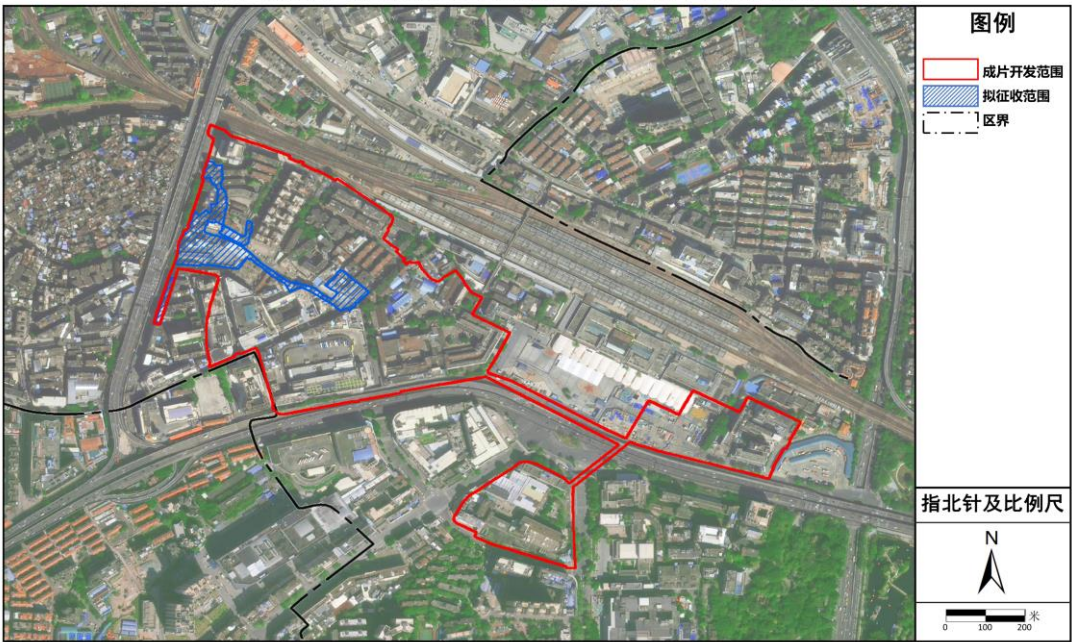
广州市规划和自然资源局越秀区分局
2024年11月

拟征收范围与成片开发范围套合图（瑶台城中村改造王圣堂村片区）



广州市规划和自然资源局越秀区分局
2024年11月

拟征收范围与成片开发范围套合图（瑶台城中村改造站南片区）



广州市规划和自然资源局越秀区分局
2024年11月