

清远南部片区高质量发展规划

HIGH QUALITY DEVELOPMENT PLANNING OF THE SOUTHERN AREA OF QINGYUAN

(公示方案)

清远市自然资源局
2024年5月

➤ 工作背景

清远市委市政府提出，谋划清远花都接壤片区，推动片区高质量发展。

谋划清远花都接壤片区，用好片区临近机场、区域优质自然资源等优势，充分结合产业、旅游、乡村振兴等，梳理产业资源、谋划未来重点项目，整備土地资源，推动片区高质量发展。

➤ 工作目标

进一步明确南部片区目标定位，与清远十四五规划协同，按照一张蓝图干到底的原则，做好顶层设计与深度研究，分步实施，推进重点项目及加快配套建设，助推清远入珠融湾。

明晰片区存在问题与潜在优势，明确南部片区目标定位，做好顶层设计与分步实施计划，以城市运营思路，算好投入产出，匹配好资源，完善片区配套设施，拉动片区经济，提升片区发展品质，促进片区高质量发展，实现“清远南广州北的边地印象”向“广清融合高地”转变，打造成为清远重要经济增长核。

项目范围

研究范围584平方公里，位于清城区与花都区、从化区接壤处，是广清一体化的核心区域，涵盖清城区石角镇、龙塘镇、源潭镇。



PART 1

战略定位篇

在经济“全球化”发展的背景下
清远市是承接珠三角产业转移的第一梯队
亦是产业向内地转移的起始门户

清远市南部片区是承接广州与佛山产业转移的第一梯队

片区产业发展关键词

支柱产业（二手产品产业化）

陶瓷产业

亟需提升的支柱产业

有色金属

亟需壮大的支柱产业

承接产业

时尚产业

发展潜力大产业

汽车产业

发展潜力大产业

物流产业

发展潜力大产业

萌芽产业（国产化替代）

电子信息

发展跃升快产业

生物医药

抢占新赛道产业

整体发展思路

通过分析清远南部片区发展痛点、发展优势，结合案例借鉴，提出3大高质量发展思路。

身份再定义

重新定义、高举高打，
打造极核承载发展



发展痛点

定位不清

清远南、广州北边地，印象不清，显示度不够

三最优势

“最近”

入珠融湾第一站

案例借鉴

找准定位，土地、产业、机制等
多维度路径共同支撑发展

外部多协同

三大协同，
找准入珠融湾价值所在



借势不足

长隆大IP开园在即，近期缺配套提质，远期缺乏系统推进谋划与用地预控

“最优”

融湾生态最优地，生态环境优越、旅游资源丰富

现有旅游资源的深度挖掘，实现
同个资源不同价值开发

内部一体化

产旅融合，景城同建
产城旅互动一体化



整合不够

空间散装，项目渐聚但集群不足，管理分块且重叠

“最大”

可利用空间资源充足

产业外溢承接，强有力的主体以及政策支持
支持产业集聚化

湾区北极星·清远未来城

戴好
1个帽子



打好
3张牌子

国家城乡融合发展试验区
广东广清接合片区

粤港澳大湾区产业转移首选地
优质农产品供应地
旅游度假目的地



图例

■ 本次研究范围

● 清远南部节点

● 粤港澳大湾区城市

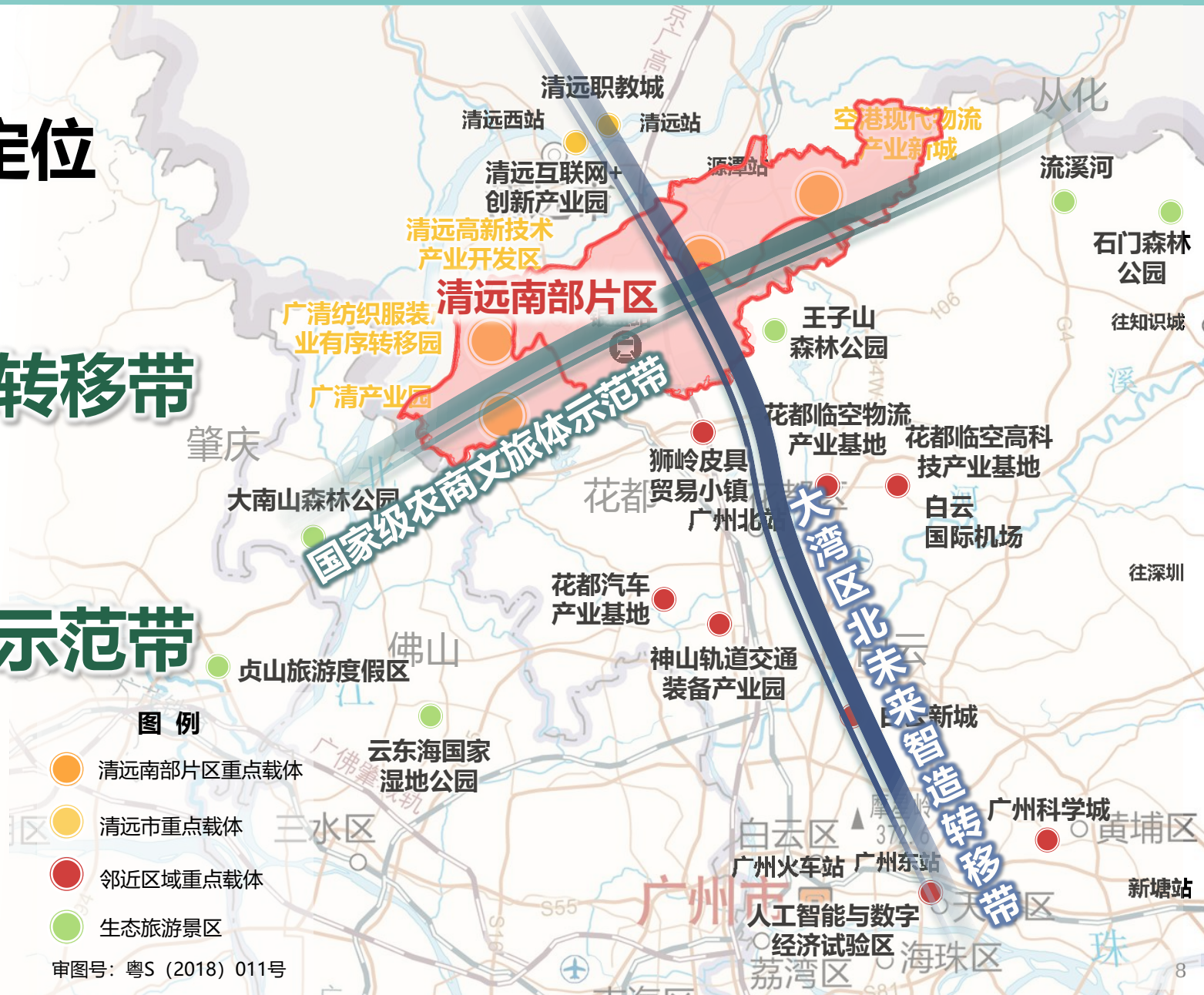
清远南部片区空间协同定位

——南北向入珠融湾

打造大湾区北未来智造转移带

——东西向协同广佛肇

打造国家级农商文旅体示范带



城乡融合发展目标

根据定位谋划，提出产业高效益、空间高水平、土地高整合、交通高通达、城乡高融合的五大发展目标

产业 高效益

产业提质
创新未来

城乡产业
发展路径

产业体系构建
与发展清单

产业实施路径
与空间需求

空间 高水平

资源挖潜
提质增效

近期产业提质
升级空间

中期产业导入
发展空间

远期产业高效
发展空间

土地 高整合

整備改造
用地保障

完善土地整備
政策包

建立土地整備
单元规划体系

探索多样化
开发联动模式

交通 高通达

衔接区域
融入湾区

区域联动
完善体系

交旅融合
提升出行便利

高效物流
提升运输效率

城乡 高融合

一体发展
多维共融

引导村庄多样
化发展

公共服务设施
特色化供给

城乡生态融合
串联蓝绿体系

PART 2

发展策略篇

产业发展思路

从政府、经济、社会、技术四个维度提出清远南部片区产业发展思路

政府方面 (P)

广东省、市产业导向下

构建清远市南部片区产业细分选择体系

对重点产业发展方向大力进行产业指引与支持

社会方面 (S)

产业链视角：加强产业链协作

(选择中间品、终端产品)

经济方面 (E)

区域产业定位精准化与协同

全球产业化

实体经济制造业发展，国产替代萌芽

粤港澳大湾区

汽车及零部件、电子信息等

邻近城市

汽车零部件、高端装备、生物医药等

广州市内区域

纺织服装、汽车及零部件、旅游业等

技术方面 (T)

二手产品产业化

国产替代

打通一二三产业界限
实现一二三产业融合发展
促进农业、工业、服务业产业链条畅通



+



+



横向融合： 增加产品生产类别和拓展经营领域

(引入特色工艺或新技术，提供更多绿色化、多样化、优质化产品)

纵向融合： 推进各产业链延伸，形成产前、产中和产后的一体化经营模式

(产品加工销售型、产加销一体化型、乡村休闲体验型)



清远市南部片区产业体系构建思路

变革
存量



引入
增量

- **当地特色（存量）** 变革发展，形成不可替代的竞争力
- 通过特大项目、特大企业的**引入（增量）** 引领产业迭代

1 关注未来

未来产业具有“长期培育，回报丰厚”的特点

2 换道超车

以“制造优势”为赛道，依托单项企业冠军、本地“链主”企业，冲出“经济洼地”

3 专精特新

不追求“大而全”，锚定专业化、精细化、特色化、新颖化

4 精神满足

把握城乡融合机遇，探索发展以满足精神消费、体验需求的非物质生产领域



清远市南部片区产业方向选择思路

结合本地基础、战略高度、规划吻合、广清协同等六大维度进行分析，遴选出适宜的产业方向

01

规划吻合度

是否符合上位规划及各片区

产业发展指引：

广东省十四五发展规划

清远市十四五发展规划

清远市产业十四五发展规划

广清一体化十四五发展规划

清城区十四五产业规划、

.....

02

现状产业基础

1.产业规模与效益

2.产业知名度

获得国家、省级奖项称号

3.现有基础与该产业链
关联度

片区现状是否具备该产业
的上下游配套环节

4.区位熵分析

区位熵>1，该产业在全市
具有优势，产业集聚化程
度明显；区位熵<1，该产
业在全市处于劣势，产业
集聚化程度低

.....

03

战略新兴度

1.是否属于国家、广东省、
清远市战略性产业

2.是否属于广东省五大未
来产业

3.是否具备先进性、前瞻
性、可持续发展性等

.....

04

产业协同度

1.是否在广清重点发展/规
模较大/潜力较高

2.联动周边区域可行性
与花都、黄埔、白云、海珠
等周边区域是否存在存在协
同关系

.....

05

产业发展潜力

1.产业成长性

是否具有较大市场发展空间

2.产业直接效益

是否有明显的产值税收贡献

3.产业效益带动性

是否能带动其他产业的发展

4.区位熵分析

区位熵呈递增趋势表示该产
业发展向好

.....

06

引进可行性

1.是否在广州有外溢需求，
且有意向流入清远

2.与清远资源禀赋是否吻合

.....

变革存量

通过优化生产工艺流程、研发新产品等方式
引导现有企业转型升级

引入增量

引入中间品、终端产品等高附加值产品类型

构建清远市南部片区“五大”产业体系

本土壮大的
区域优势类产业

未来
新材料

未来
智能装备

城乡融合下的
农商文旅体类产业

农商文旅体

政策引导的
承接外溢类产业

泛时尚产业

未来潜力的
新兴萌芽类产业

未来生命健康

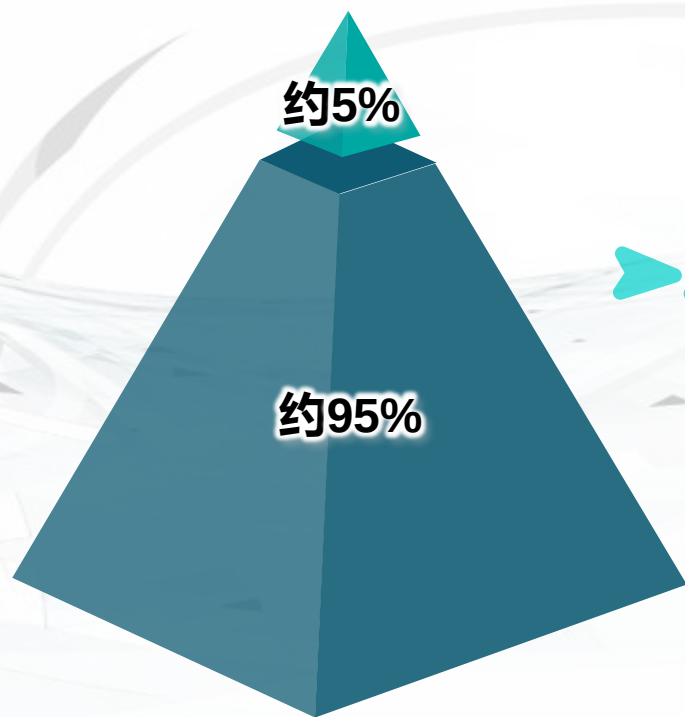
产业发展时序

近期聚焦本土优势产业发展壮大、承接转移产业，夯实产业基础；中期踮起脚深化做强制造端口，延伸产业链上下游环节，壮大产业规模；远期强化研发创新能力，布局高附加值类产业，提升产业竞争水平

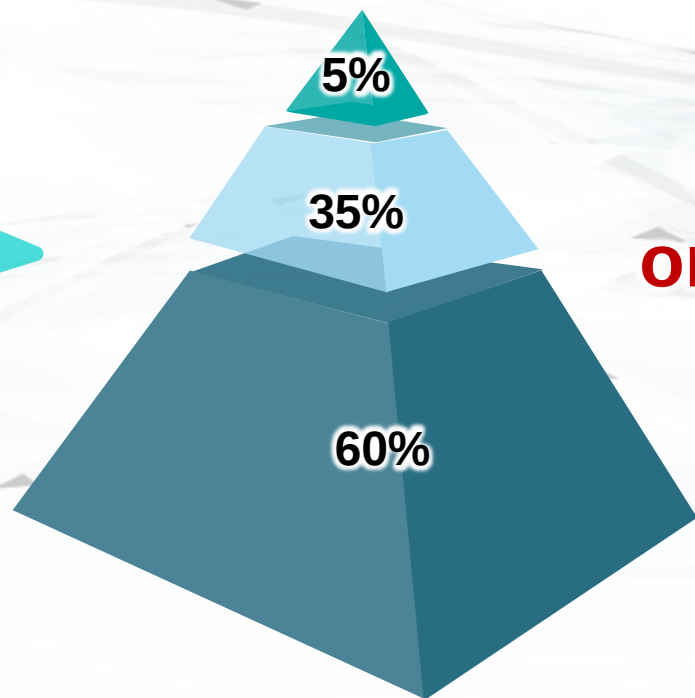


产业发展目标

再创千亿发展目标下，片区产业结构优化可以引导本土企业提质增效增强中层规模，推动产业从“双层金字塔”结构向“三级金字塔”升级；也可通过加速龙头企业转移承接和本土企业快速培育发展向“橄榄型”结构跨越，实现产业阶层跃升

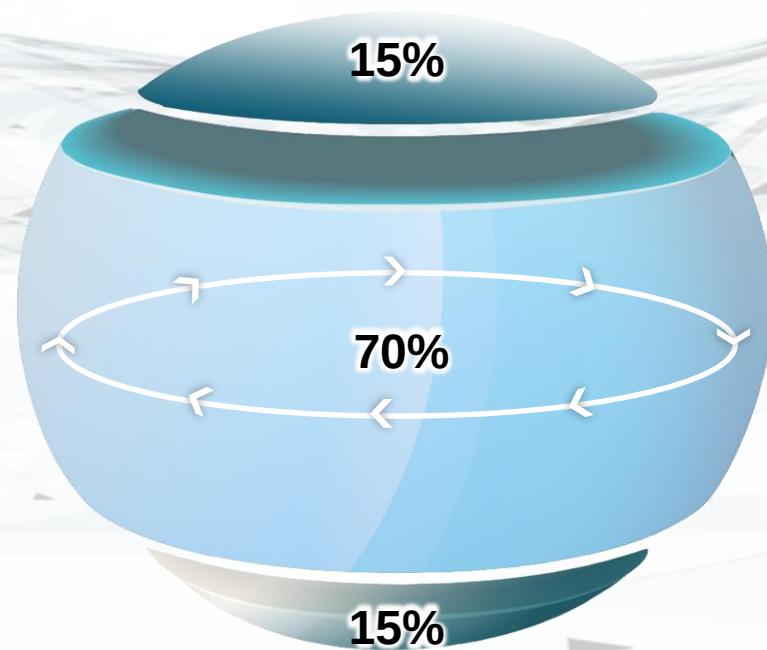


目前阶段：“双级金字塔型”结构



预测阶段：“三级金字塔型”结构

转变路径：本土企业提质增效



理想阶段：“橄榄型”结构

转变路径：承接龙头企业及培育本土企业成长

理论依据：社会阶层结构发展理论。

产业实施路径

链主带头



未来新兴材料



城乡融合



农商文旅体



科技赋能



未来智能装备



国企担当



泛时尚产业



引入种子



未来生命健康



规划空间结构

优化南部地区空间结构，围绕重点项目构建“两带三区、多廊联动”的总体空间布局，打造中心强化南北向发展轴。

两带三区、多廊联动

➤ 两带：

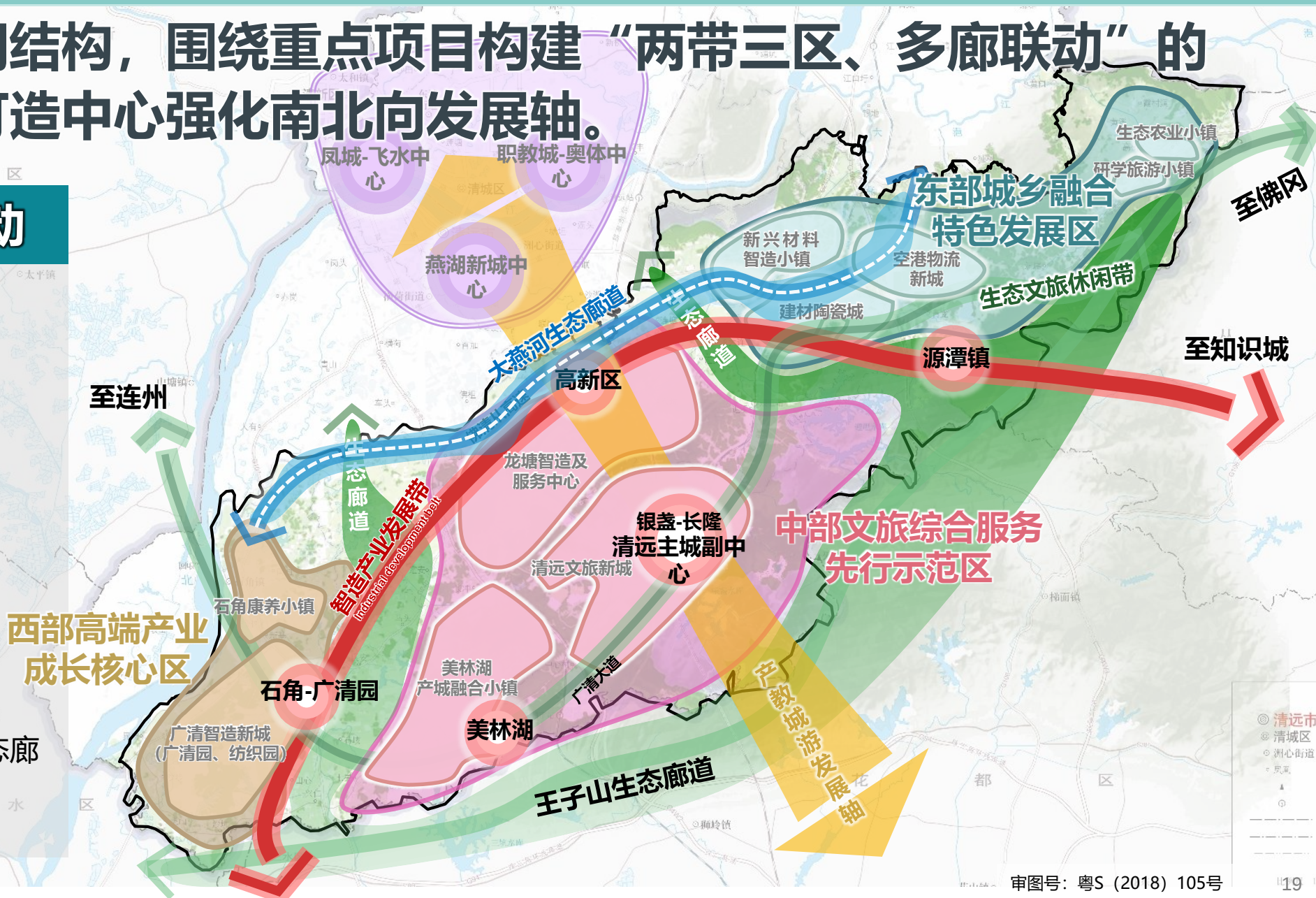
智造产业发展带
生态文旅发展带

➤ 三区：

中部文旅综合服务先行示范区
东部城乡融合特色发展区
西部高端产业成长核心区

➤ 多廊联动：

依托产教城游发展廊与多条生态廊道，促进各类资源渗透发展。



产业空间布局

引导清远南部片区产业主题式组团发展，加速产业集群化。

未来新兴材料组团

发挥陶瓷产业、有色金属基因，把握广清空港现代物流产业新城发展机遇，重点发展信息功能陶瓷材料、先进结构与复合材料为代表的未来新兴材料产业，壮大物流配套支撑产业发展。

未来智能装备组团

依托清远高新技术产业开发区发展积淀，重点发展以汽车产业、智能家居、智能机器人等为代表的未来智能装备产业，提升产业智能化水平。

未来生命健康组团

重点聚焦生物药、化学药、兽用药等产业方向，发挥生态及旅游资源优势，扩大布局康养服务，积极抢占未来生命健康产业新赛道。

泛时尚产业组团

衔接广州都市圈发展，依托广清纺织服装产业有序转移园等重点载体，重点发展纺织服饰、鞋业箱包、美妆日化等产业，形成泛时尚产业链集群。

农商文旅体组团

依托“长隆”IP，银盏温泉等主题旅游项目，支持旅游业向一二三产融合创新主题旅游项目，加速旅游资源深度开发，加速农业、商贸、文化、旅游、体育等进行多维功能融合，打造清远南部片区旅游品牌。



用地空间落位

重点优化可挖潜土地资源集中的片区，结合产业功能，优化产业用地的供给，增存联动推进南部片区功能融合发展，提质增效。

近期产业提质升级

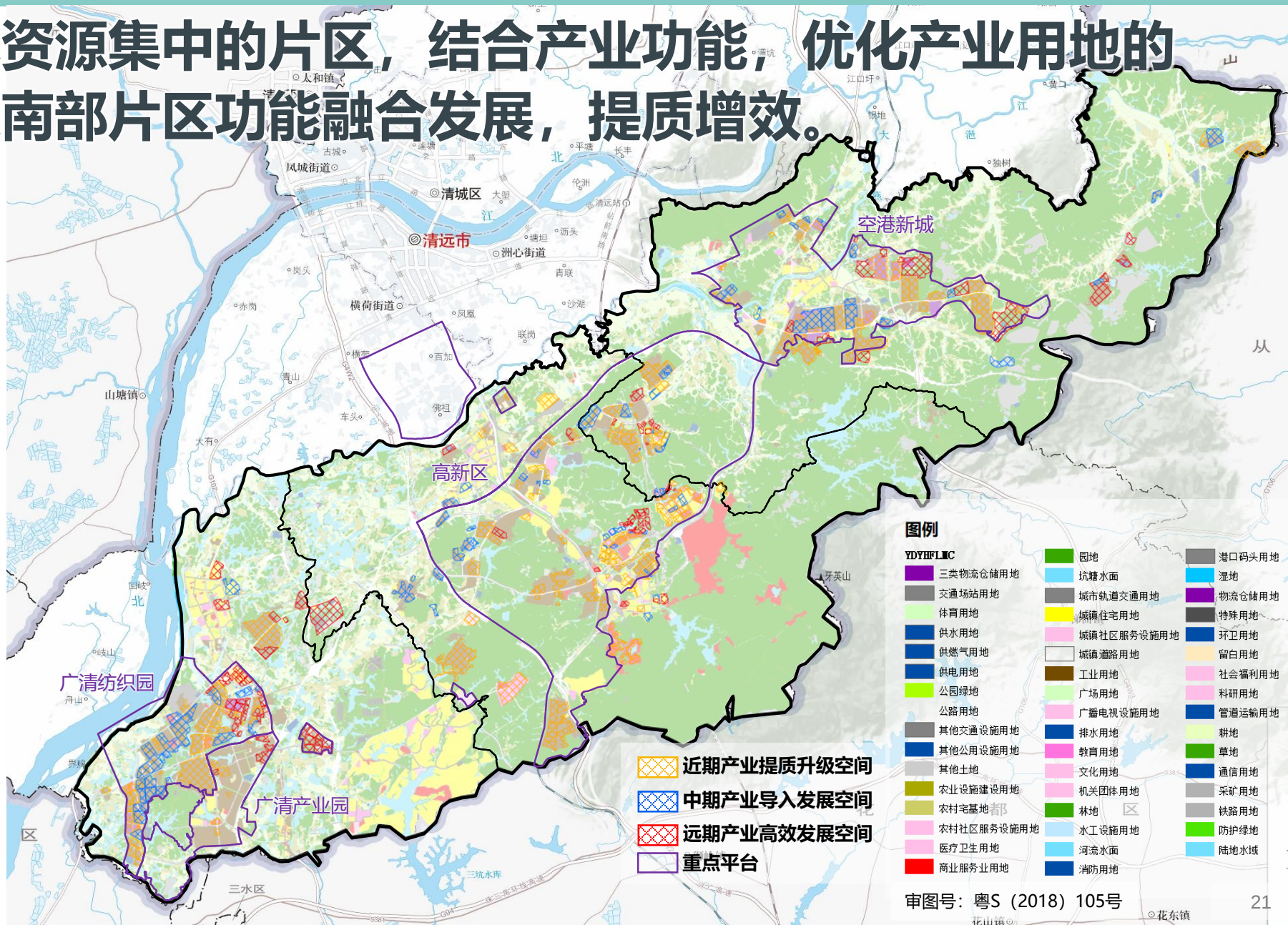
现状企业增资扩产、净地招商出让建设，可近期实现

中期产业导入发展

计划有序开展土地收储与低效工业用地改造工作，可预期实现

远期产业高效发展

通过优化国土空间规划城镇开发边界、土地整备手段整备规模化产业用地，吸引优质项目落地

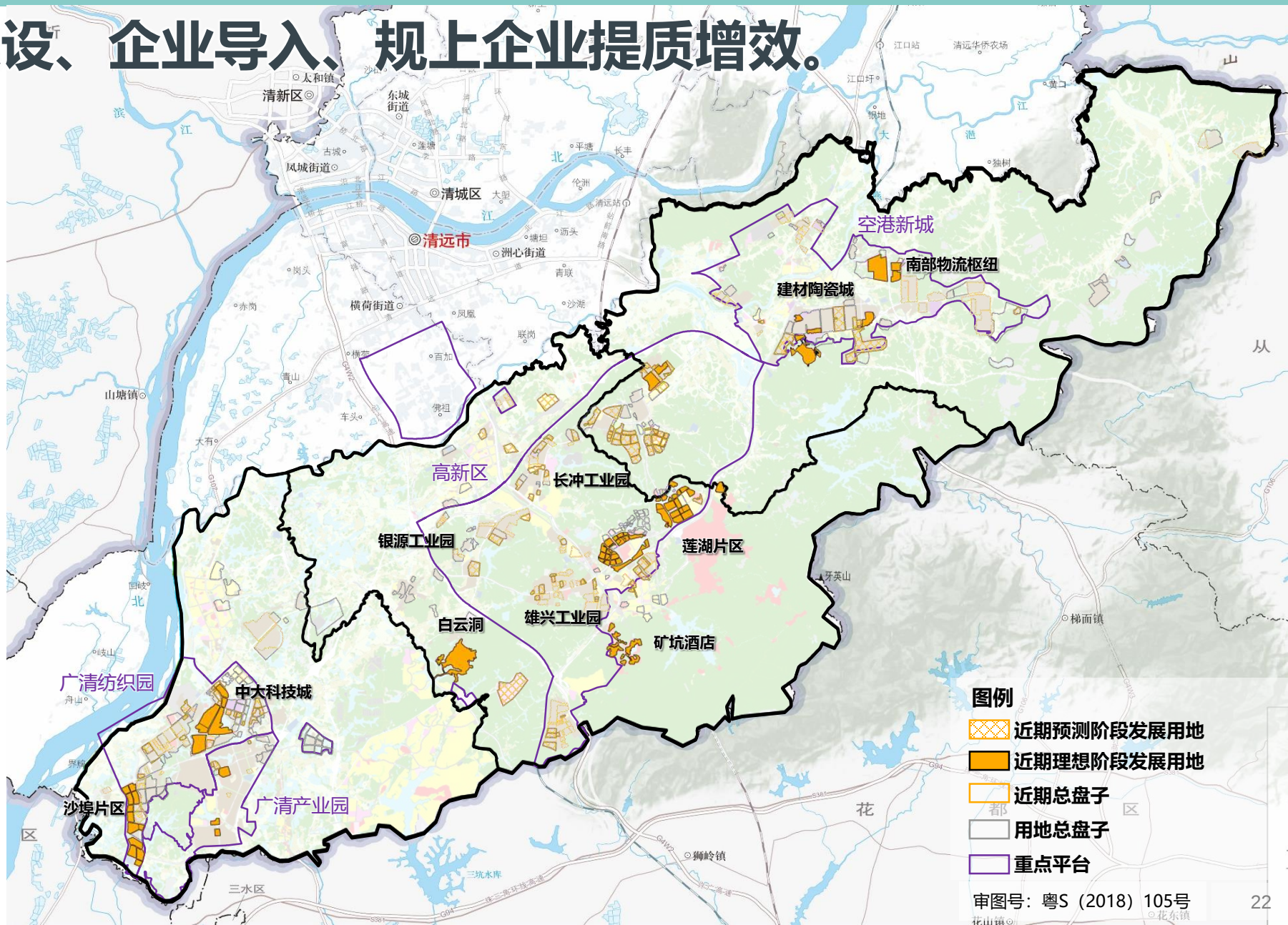


近期产业提质升级空间开发策略

近期有序推进项目建设、企业导入、规上企业提质增效。

近期

- **保供地**，成立片区企业建设服务中心，全力协调解决项目建设过程中的困难和问题，切实为项目的供地、开工、建设、投产、达产提供全生命周期服务。
- **促招商**，积极将可拟收储或供应、正在建设的用地进行招商宣传，并通过举办招商推介会、项目路演会、集中签约等形式，加速片区招商资源对接，引入符合片区产业发展正面清单的企业或项目。
- **助增效**，建立改前评价标准体系，选择地块发展路径，为有序改造提供参考。近期重点支持现状企业增资扩产、改善经营，围绕企业、项目、技术，设立发展奖励、贡献奖励、人才奖励等，助力产业转型升级。

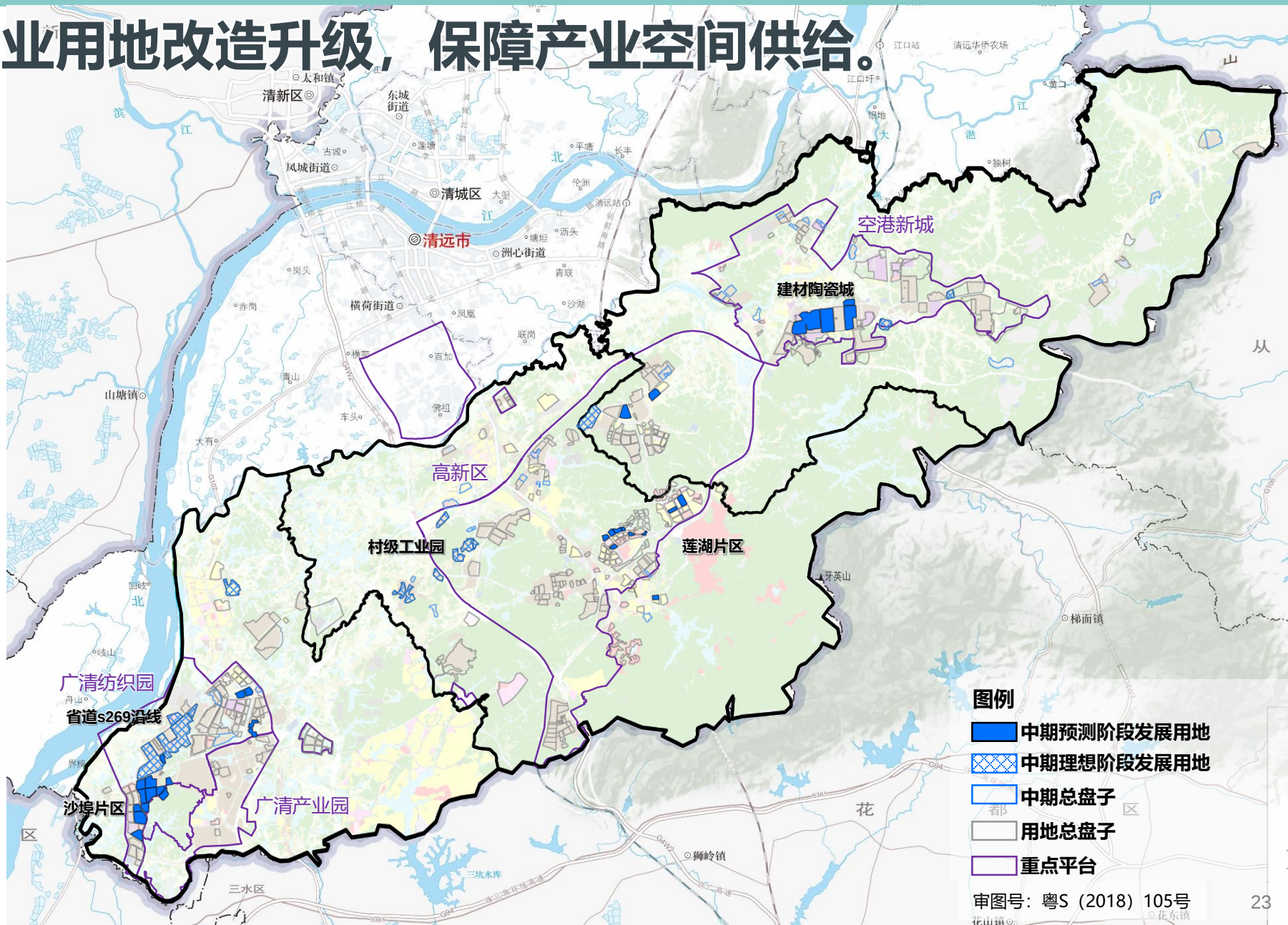


中期产业导入发展空间开发策略

中期重点促进低效工业用地改造升级，保障产业空间供给。

中期

- **划定产业区块线**，规划引领，划定南部片区产业区块线，制定管理办法，保障产业发展空间。
- **强化政策与制度设计**，借鉴珠三角深圳、广州、佛山等地的经验，出台“工改工”系列政策，激发“工改工”改造动力，并寻找试点开展改造工作。
- **出台产业载体专项扶持政策**，有效促进村园、专业市场等产业载体提质升级。
- **协同招商及宣传**，“四个一”策划一个LOGO，一个口号，制作一个宣传片，一份宣传册，组织一系列宣传造势活动，打响清远南部社会宣传面



图例

- 中期预测阶段发展用地
- 中期理想阶段发展用地
- 中期总盘子
- 用地总盘子
- 重点平台

审图号：粤S (2018) 105号

远期产业高效发展空间开发策略

成片整备规模化的产业空间，保障头部企业发展，吸引优质项目落地。

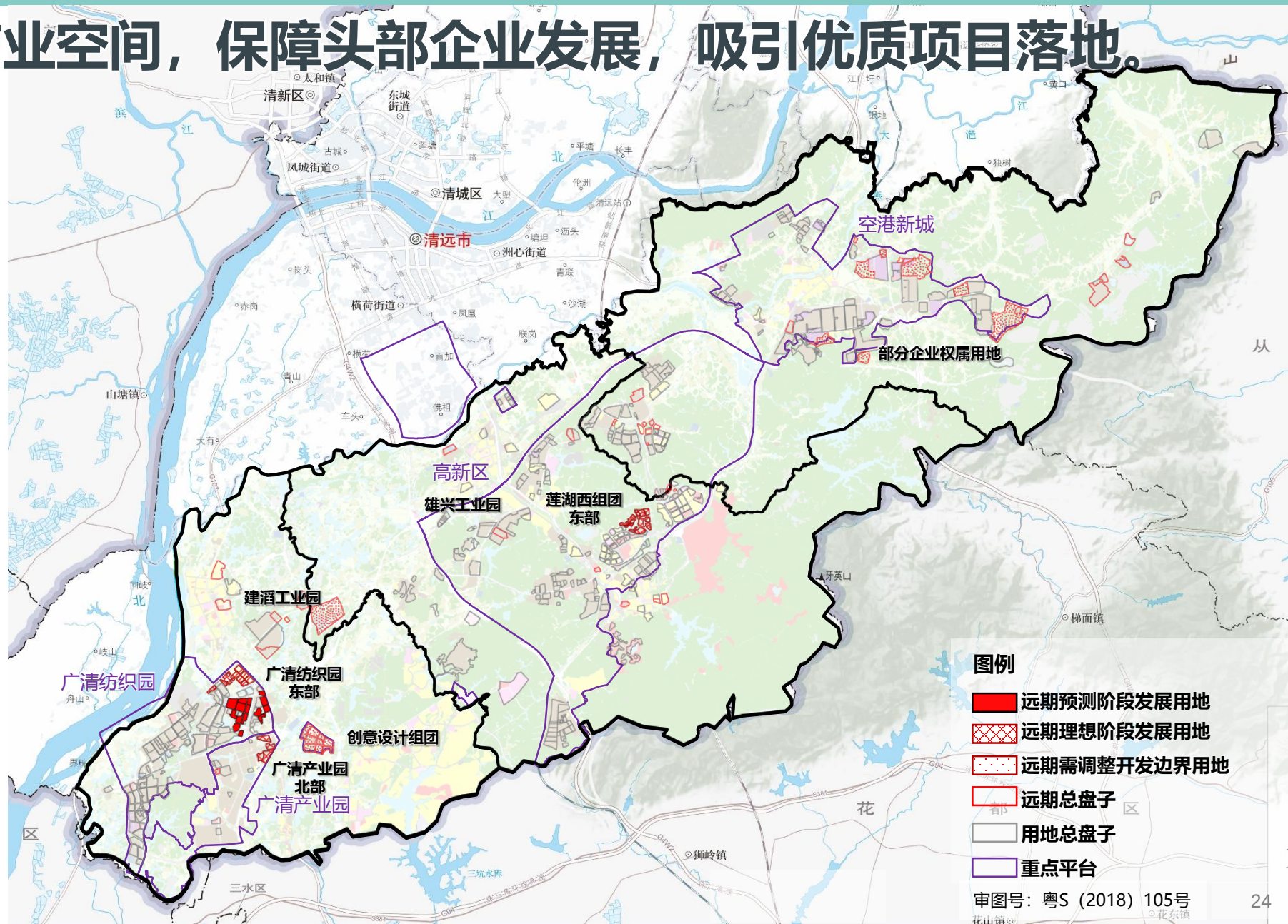
远期

➤ 引入多样化土地整备手段，整备规模化的“白地”，导入“终端产品制造”类企业：

- 待远期片区产业体系进一步成熟，结合近中期土地出让情况及潜力土地区域，整备国有工业用地片区，全域整备，整备50公顷以上的相对连片的国有工业用地，满足“终端产品制造”企业的空间需求。

➤ 结合片区发展情况优化国土空间规划城镇开发边界：

- 优化国土空间规划城镇开发边界，集约建设用地布局保障产业发展空间。



行动蓝图——产业空间融合发展规划一张图

以“再造1000亿”新未来为目标，产业导航，空间保障，一张蓝图引领产业空间融合发展。

➤ 产业布局：

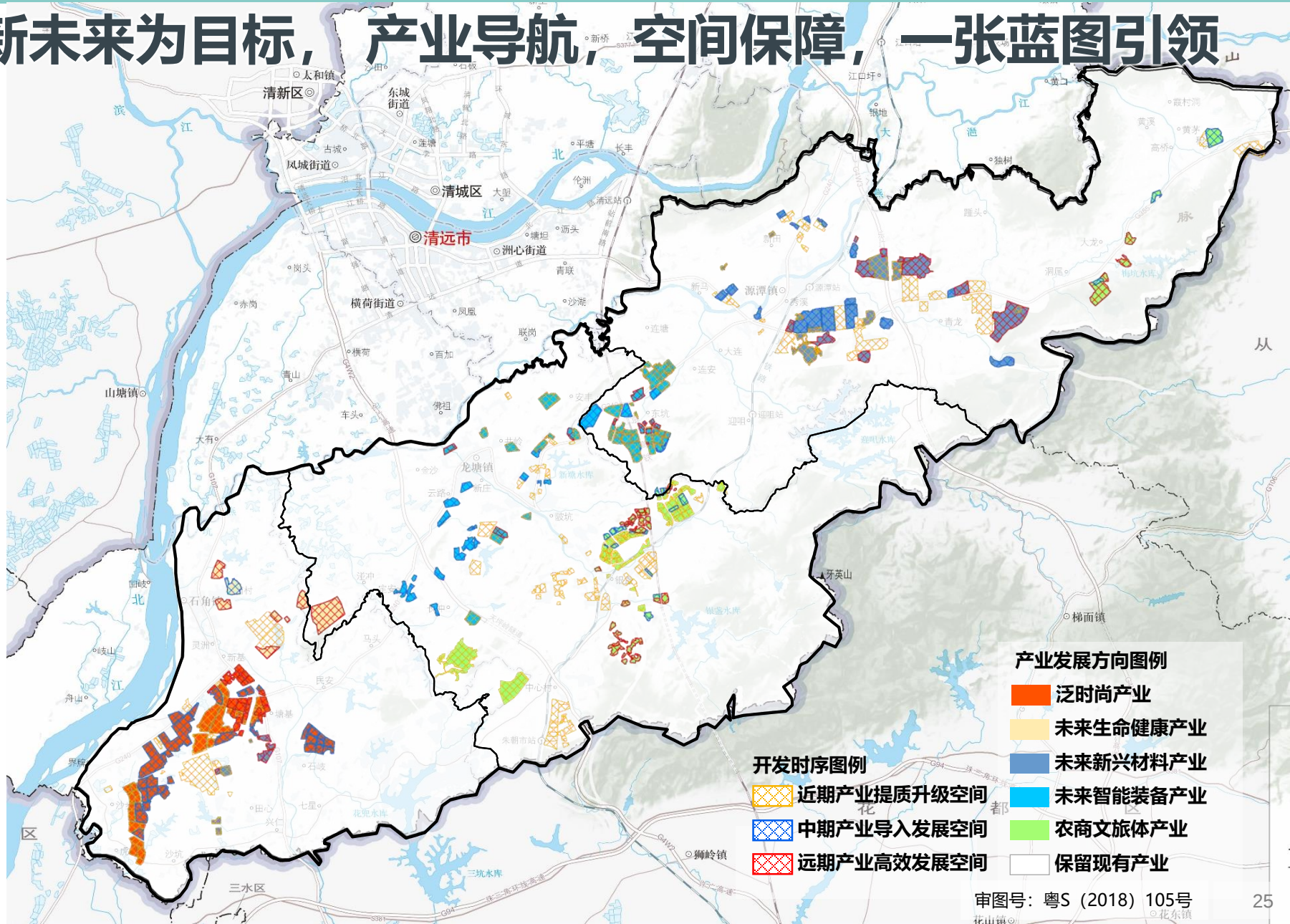
围绕三片区结合五大产业类型构建七大产业组团，实现清远南部片区农业、工业、服务业融合发展。

- 未来智能装备组团
- 泛时尚产业组团
- 未来生命健康组团
- 未来新兴材料组团（东部）
- 未来新兴材料组团（西部）
- 农商文旅体组团（东部）
- 农商文旅体组团（中部）

➤ 空间规模与建设时序：

增存联动，全盘梳理产业发展空间，分时分类推进空间发展。

- 近期产业提质升级；
- 中期产业导入发展；
- 远期产业高效发展。

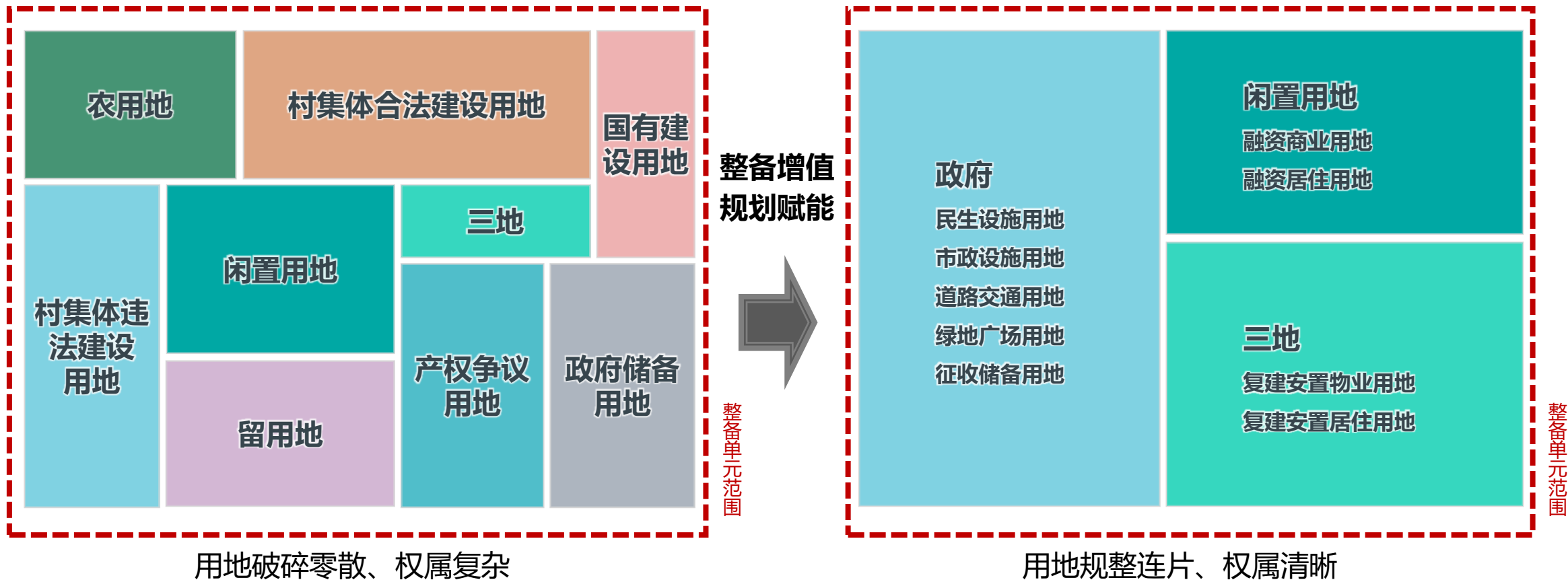


土地整备总体思路

总体思路：引入土地整备手段，解决集体与国有、规划与实施“双二元”层面土地的统筹连片开发问题。

规划层面，结合土地整备与详细规划，强化对土地产权、经济平衡等内容的考虑，将用地破碎零散、权属复杂的土地整备为用地规整连片、权属清晰的土地。

实施层面，完善政策体系与拓宽实施渠道，增强可实施性。



土地整备总体思路

总体思路：引入土地整备手段，解决集体与国有、规划与实施“双二元”层面土地的统筹连片开发问题。

➤ 整备策略一：

政策完善：完善土地整备政策组合包，点（重点环节政策创新）面（形成完善政策体系）结合联动运用推进土地整备项目。

➤ 整备策略二：

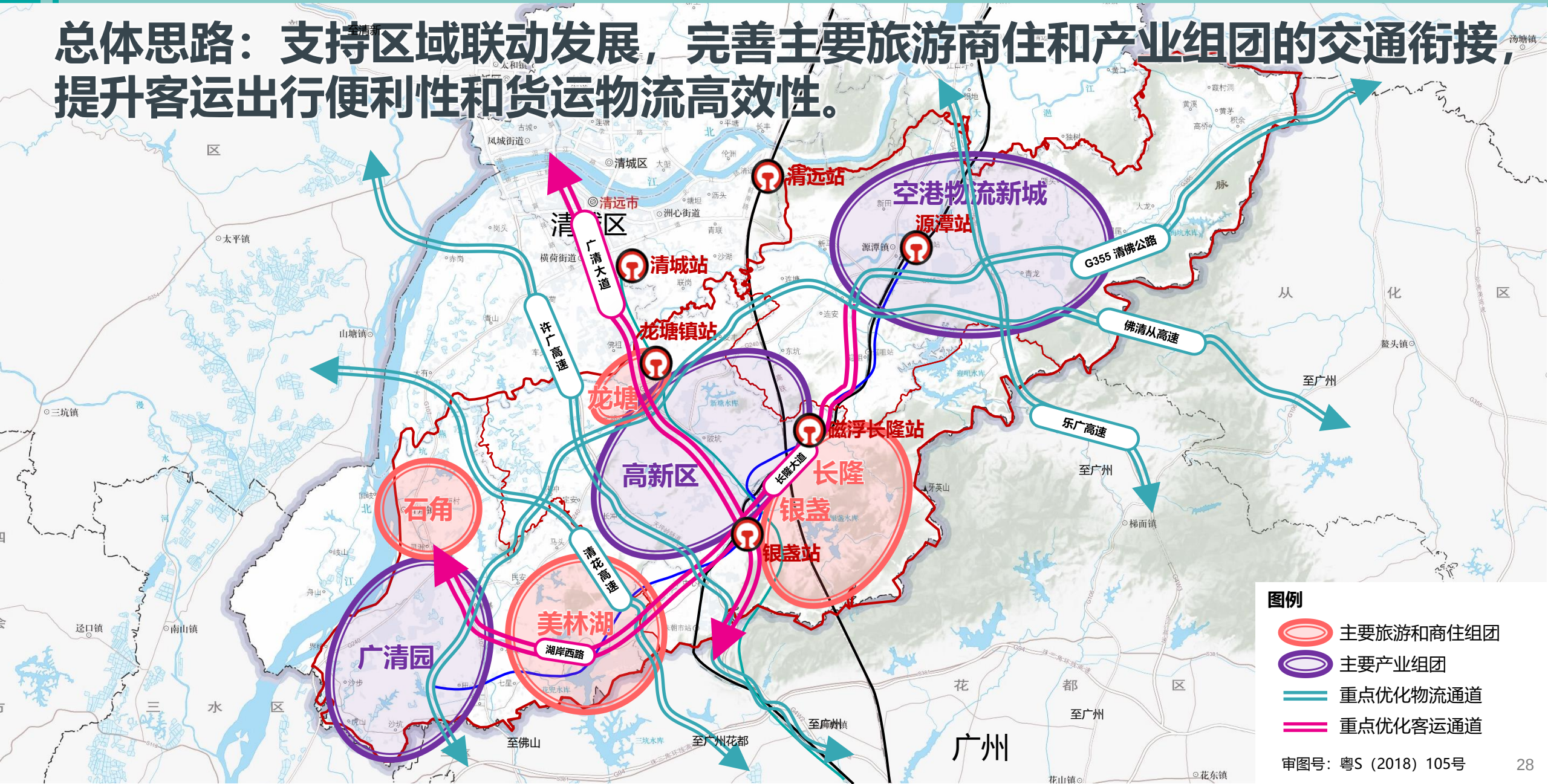
建立体系：建立土地整备单元规划体系，强化土地整备专题研究，在与传统控规做好衔接的基础上，统筹解决土地分配、空间管控、利益平衡、规划实施等一系列问题，减少整备阻力。

➤ 整备策略三：

机制创新：着重机制创新，探索多样化的整备开发联动模式，拓宽实施渠道，以项目为导向推动土地整备工作。

综合交通优化总体思路

总体思路：支持区域联动发展，完善主要旅游商住和产业组团的交通衔接，提升客运出行便利性和货运物流高效性。



综合交通优化总体思路

总体思路：完善重点片区交通衔接，支持区域联动发展，提升出行便利性和物流高效性，支撑区域经济发展。

➤ 优化策略一：

区域联动：落实上位规划，完善路网和轨网体系建设，推进磁浮二期和城际建设、改善区域东西两翼轨道交通服务，衔接区域、融入湾区。

➤ 优化策略二：

交旅融合：优化车站、景区和园区的交通衔接，完善旅游出行指引，提升出行便利度，实现多式联运、交旅融合。

➤ 优化策略三：

高效物流：联动高速公路、国省道、产业园区和仓储配送中心，通过内部通道扩容、客货分流，提升物流效率。

城乡融合发展总体思路

总体思路：坚持城乡一体化发展理念，实现乡村多样化发展、公共服务设施完善、城乡生态融合“三维共融”。



城乡融合发展总体思路

总体思路：坚持城乡一体化发展理念，实现乡村多样化发展、公共服务设施完善、城乡生态融合“三维共融”。

➤ 融合策略一：

乡村多样化发展：根据实际情况划分不同类型，针对性制定发展策略，按照“一类一策”提出发展引导方向，促进南部片区城乡协调可持续发展。

➤ 融合策略二：

公共服务设施完善：通过城乡公共服务体系分析提取薄弱项和区域，着力补齐部分区域公共服务设施短板，进一步促进城乡区域设施高质量供给。

➤ 融合策略三：

城乡生态融合：串联生态蓝绿系统，优化生态空间格局，强化生态战略优势，开展重点项目建设。