

佛山市三水区 2023 年度土地征收成片 开发方案（第一批）（草案）

（征求意见稿）

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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5 号）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20 号）等相关文件，编制《佛山市三水区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）（草案）》。

二、成片开发范围基本情况

本次成片开发范围为三水区行政辖区内拟进行成片开发的区域。根据三水区 2023-2025 年土地征收的工作安排及拟开发项目连片程度，本方案共划定 12 个成片开发片区，详细信息见下表：

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积(公顷)	征地红线面积(公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
XN01	西南街道	莘庄片区	该片区位于西南工业区内，成片开发范围北面为广东中恒建材有限公司，东面现状锦翔路，南面为广东精工钢结构公司，西面为水田及坑塘水面。	2.6955	2.6955	现状用地情况：本成片开发区域现状建设用地1.944公顷，占72.12%；农用地0.1107公顷，占4.11%；未利用地0.6408公顷，占23.77%。基础设施条件：片区南靠锦福路，东临锦翔路，连接三水二桥公路，交通便捷。片区周边有三水西站火车站、河口小学、塍东幼儿园、木棉综合市场等公共服务设施，还有莘庄村村内的村级服务设施，配套设施基本能满足居民日常需求。
XN02	西南街道	水都小镇片区	该片区位于金本社区内，成片开发范围北面为金港路，东面为佛山港中旅华贸国际物流有限公司，西南面为金本市场。	5.8828	5.8828	现状用地情况：本成片开发区域现状建设用地3.795公顷，占64.51%；未利用地2.0878公顷，占35.49%。基础设施条件：片区北邻金港路，西靠塘九路，南面为现状支路，交通便捷。片区周边设施配套有金本市场、金本中心小学、育苗幼儿园、金本中心幼儿园、水都湿地公园、河滨公园、金本民信医院、金本社区民警中队、丹灶镇农贸市场、鸿发农贸市场等，还有五顶岗村内的村级服务设施，基本能满足居民日常需求。

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积(公顷)	征地红线面积(公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
YDH01 YDH02	云东海街道	坑尾工业片区	该片区位于鲁村村北部、梅岗工业园东部，成片开发范围东面为农田，南面为鲁村村，西面临南丰大道，北面为碧云路。	47.6852	28.5917	现状用地情况：本成片开发区域现状建设用地18.219公顷，占38.21%；农用地25.876公顷，占54.27%；未利用地3.59公顷，占7.53%。 基础设施条件：片区位于乡道Y444和碧云路交叉口东南侧，周边有南丰大道、兴业五路等，外部交通较为便捷。片区周边有石湖洲综合市场、中国石油、石湖洲游泳场、大件垃圾破碎站、石潭村文化室、小姚多肉植物园等，配套设施基本能满足居民日常需求。
YDH03	云东海街道	三水新城商住片区	该片区位于三水荷花世界西面，成片开发范围北面为虹岭西路，东面为三水荷花世界，南面为映荷路，西面为桃园西路。	12.9607	7.7464	现状用地情况：本成片开发区域现状建设用地10.625公顷，占81.98%；未利用地2.3358公顷，占18.02%。 基础设施条件：片区北面邻虹岭西路，西面靠桃园西路，南面邻映荷路，东面临近三水荷花世界内部路，交通便捷。片区周边有三水荷花世界景区、三水区疾病预防控制中心、三水新城文化中心、三水区图书馆、云东海街道党群服务中心，现状配套设施基本能满足居民日常

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积(公顷)	征地红线面积(公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
						需求。
YDH04	云东海街道	佛山高新区生物医药园片区(二)	片区位于云东海街道的上九村中部。成片开发范围东面为云东海大道,南面为红云路,西面为坑塘和林地,北面为广佛肇高速。	37.6950	22.9420	现状用地情况:本成片开发区域现状建设用地4.0728公顷,占10.80%;农用地28.976公顷,占76.87%;未利用地4.6463,占12.33%。 基础设施条件:片区位于云东海大道和红云路的交汇处,周边有广佛肇高速、龙岩路、紫云路等,对外交通便利。公共服务及公益事业配套条件:片区周边有广东三水云东海国家湿地公园、上九市场、程氏宗祠等,配套设施较为薄弱,需在规划中加以完善。
BN01	白坭镇	水都饮料基地南拓片区(二)	该片区位于富景社区北面,成片开发范围北面为金港路,东面为金白线,南面西面为水田及坑塘水面。	0.8733	0.5231	现状用地情况:本成片开发区域现状建设用地0.3363公顷,占38.51%;农用地0.5218公顷,占59.75%;未利用地0.0152,占1.74%。 基础设施条件:片区北邻金港路,东邻金白线,沿金港路行驶约1公里可到达西南街道,沿金白线可连接广昆高速、广州绕城高速等多条交通要道,交通条件便捷。公共服务及公益事业配套条件:片区周边有白坭中心小学、三水白坭中学和白坭文化广场等,配套设施能满足居民

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积(公顷)	征地红线面积(公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
						日常需求。
BN02	白坭镇	临江智能装备产业园西片区(四)	该片区位于富景社区和周村村交界处,成片开发范围北面为进港大道,东面为金白线,南面西面为水田及坑塘水面。	5.4225	3.2545	现状用地情况:本成片开发区域现状建设用地1.1024公顷,占20.33%;农用地4.2811公顷,占78.95%;未利用地0.039,占0.72%。 基础设施条件:片区东至金白线,沿金白线可连接广昆高速、广州绕城高速等多条交通要道,交通便捷。公共服务及公益事业配套条件:片区周边为农田环绕,配套设施有待进一步完善,规划将按规范要求补齐配套设施缺口。
LP01	乐平镇	货场物流园东片区	该片区位于三江村南部。成片开发范围北面临近沿江路,南面为广珠铁路,东面为坑塘水面,西面为财源路。	23.4217	14.0513	现状用地情况:本成片开发区域现状建设用地2.5904公顷,占11.06%;农用地20.8313公顷,占88.94%。 基础设施条件:片区位于佛清从高速与广佛肇高速交叉口东北侧,片区北面临近沿江路,南面为广珠铁路,东面为坑塘水面,西面为财源路,交通便捷。公共服务及公益事业配套条件:本片区周边有康乐社区活动中心、石东篮球场、官窑站等基础配套设施,东西两面有贤寮村和石澎村等村级配套设施,配套设施较为匮乏,

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积(公顷)	征地红线面积(公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
						未来需进一步予以完善。
LP02	乐平镇	中心科技工业园西片区	该片区位于源潭村西南面。成片开发范围北面临近乐南路，南面为坑塘水面，东面临近三丫涌，西面为塘西大道。	22.2318	13.3382	现状用地情况：本成片开发区域现状建设用地5.4569公顷，占24.55%；农用地15.7319公顷，占70.76%；未利用地1.043公顷，占4.69%。基础设施条件：片区北面临近乐南路，东面临近三丫涌，南面临近西乐大道，西面为塘西大道，周边还有强业大道、广州绕城高速等，交通便捷。公共服务及公益事业配套条件：片区周边设施配套主要有源潭加油站、中国石化加油站、源潭小学、隔坑小学、佳讯达驾校、康乐馆、货车停车场、新乐平中学、佛山职业技术学院等，配套设施类型丰富，较为完善。
LP03	乐平镇	电子商务产业园片区(二)	该片区位于范湖村中部，成片开发范围北面为三花公路，西面、南面为坑塘水面，东面临近乐平大道。	4.8355	2.9011	现状用地情况：本成片开发区域现状建设用地1.9344公顷，占40.00%；农用地4.8355公顷，占60.00%。基础设施条件：片区北面为三花公路，西面临近乐平涌，南面临近横二路及广州绕城高速，东面临近乐平大道，外部交通条件较优。公共服务及公益事业配套条件：片区现状服务设施

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积(公顷)	征地红线面积(公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
						较为缺乏，仅乐平大道沿线有加油站1座，片区北面有金谷广场、范湖综合市场、少羊西村和范湖村的村级服务设施。片区周围规划将增加1个110kV变电站、2个垃圾收集站、2个公共厕所，可一定程度改善本片区产业发展配套条件。
LB01 LB02	芦苞镇	芦苞园工业区D区酒厂片区(二)	该片区位于四合村村东北面，成片开发范围北面为福绵西路，东面为合瑞路，西面为工业园区，南面为宝隆路。	6.5233	4.3295	现状用地情况：本成片开发区域现状建设用地6.2493公顷，占95.80%；未利用地0.274公顷，占4.20%。 基础设施条件：片区位于狮中村南面，片区北面为广三高速，东面临近广佛肇城际铁路，西面为三环西路，南面临近广云路，交通十分便利。公共服务及公益事业配套条件：成片范围外西面有三水健翔医院、站前公园、芦苞新汽车站等，以及周边散落的村庄内有村级配套，设施仅能满足园区员工与村庄居民的基本需求。未来需进一步予以完善。
DT01、 DT02	大塘镇	佛北战新大塘化工	该片区位于永丰村与莘田村交界	25.0609	15.2265	现状用地情况：本成片开发区域现状农用地25.0609公顷，占100.00%。

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积（公顷）	征地红线面积（公顷）	现状土地利用情况及基础设施条件
		园片区（二）	处。成片开发范围北面临近新屋大桥，东面临近九曲河，南面为葫芦岗，西面为塘西大道。			基础设施条件：片区北面临近新屋大桥，东面临近九曲河，南面临近望岗涌，西面为塘西大道。外部交通条件较为良好。公共服务及公益事业配套条件：片区周边服务配套设施以莘田村和永丰村的村级服务设施为主，现状配套设施有待进一步完善，片区规划上为工业园区，规划将着重增加各类配套设施，规划1处行政办公用地，位于化工园区中部配套服务组团，供化工园区管委会、应急指挥中心行政办公使用，片区周边将建设1处社区文化活动站、1处小型多功能运动场、1处社区卫生服务中心及1处社区卫生服务站。

三、成片开发的必要性

制造业是佛山建设现代化产业体系的强基固本，更是佛山奋力开创现代化建设新局面的强大驱动力。2023年伊始，佛山市委召开经济工作会议，发出拼搏高质量发展的动员令，迅速把全市上下的精力、注意力从“过节”状态转到“工作”状态，用快干、实干来改作风、树新风，把高质量发展、制造业当家干成稳中求进、走在前列的升腾景象。根据《佛山市三水区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《三水区“十四五”发展规划》），“十四五”期间三水拟打造湾区特色产业发展新高地，完善现代产业体系。

制造业方面突出“双战略”产业集群发展主线。在战略性新兴产业方面拟加强巩固精细化工、食品饮料、轻工纺织、新一代电子信息、汽车及零部件、智能家电等产业发展，在战略性新兴产业方面拟重点突破高端装备制造、新材料、新能源、智能机器人、精密仪器设备、数字创意等产业。

向着春天出发，一刻也不耽误。在全省高质量发展大会、市委经济工作会议召开后，三水区第一时间迅速响应、主动出击，强化“一把手”亲自抓招商和区（镇街）联动招商模式，组建多支招商队伍，聚焦生物医药、新能源、新材料、新型储能等战新产业发力，快速出击抢项目，全力以赴抓“风口”，瞄准各个地区开展新春招商活动。

为抢抓佛北战新产业园开发机遇，对标一流高标准推进生态环境友好、生活宜居共享、生产智造发展、产城高度融合的第三代产业园区建设，佛北战新产业园将按照“高位引领，突出特色”“政府主导，市场运作”“统分结合，重点推进”“先行先试，探索创新”的基本原则，打造成为体制机制改革创新试验区、先进制造业高质量发展示范区、战略性新兴产业集聚区、现代产业服务创新引领区。

根据《三水区“十四五”发展规划》，三水区为构建现代化城市新格局，坚持水城共融理念，把三江汇流的独特自然禀赋融入城市整体风貌，彰显提升“前江后湖、两水绕城、一轴贯通”的城市特质。聚焦“新区扩容提质、老城更新疏通”，推动新区老城共融互促。借力“中心环线”、佛山轨道四号线等重大交通设施建设，大力构建三水新城、北江新区、西南老城“一环三区”强中心格局，打造承载区域综合服务功能的核心载体、展现岭南水韵之都形象的城市客厅。同时加快打造城市乐平、品质大塘等副中心，推动三水区各镇街特色化发展。

四、成片开发拟安排项目及实施计划

各成片开发范围拟安排项目及实施计划如下：

镇街	片区名称	项目名称	实施时序	项目总面积（公顷）
西南街道	莘庄片区	纽菲思医美科技项目	2023年	2.6955
	水都小镇片区	城市客厅项目	2023年	5.8828
云东海街	三水新城商住	三水新城商住项目	2025年	7.7464

镇街	片区名称	项目名称	实施时序	项目总面积 (公顷)
道	片区			
	坑尾工业片区	云东海街道鲁村村委会坑尾片区项目旧厂房改造项目	2025年	9.7542
		大塍涡制造产业园项目	2025年	18.8375
	佛山高新区生物医药园片区(二)	中药配方颗粒项目	2025年	22.9420
白坭镇	水都饮料基地南拓片区(二)	袁亮宏集团食品总部二期项目	2025年	0.5231
	临江智能装备产业园西片区(四)	金一项目	2024年	3.2545
乐平镇	货场物流园东片区	京东湾区智能产业园二、三期项目	2023年	14.0513
	中心科技工业园西片区	普拉迪高端智能机床制造项目	2023年	13.3382
	电子商务产业园片区(二)	尚坤高端装备精密零部件项目	2023年	2.9011
芦苞镇	芦苞园工业区D区酒厂片区(二)	粤特项目	2023年	1.8951
		泓佳项目	2023年	2.4344
大塘镇	佛北战新大塘化工园片区(二)	邦普二期项目	2023年	8.5279
		危险品储存仓库项目	2024年	6.6986

五、成片开发区域内公益性用地占比

各成片开发范围均满足公益性比例达到40%以上的要求，

片区主要用途与公益性比例详细信息见下表：

镇街	片区名称	成片范围内公益性用地比例
西南街道	莘庄片区	43.30%

镇街	片区名称	成片范围内公益性用地比例
西南街道	水都小镇片区	40.83%
云东海街道	三水新城商住片区	40.23%
云东海街道	坑尾工业片区	40.04%
云东海街道	佛山高新区生物医药园片区（二）	40.05%
白坭镇	水都饮料基地南拓片区（二）	40.09%
白坭镇	临江智能装备产业园西片区（四）	40.06%
乐平镇	货场物流园东片区	40.01%
乐平镇	中心科技工业园西片区	40.00%
乐平镇	电子商务产业园片区（二）	40.00%
芦苞镇	芦苞园工业区D区酒厂片区（二）	40.04%
大塘镇	佛北战新大塘化工园片区（二）	40.00%

六、成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

成片开发有利于推进国土空间规划落地实施，强化城乡一体发展，逐步推动生产生活生态空间合理分区、相对集聚、协调发展，构建生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的土地资源空间新格局。成片开发有利于优化新增建设用地空间布局，满足三水区现代产业发展与城市综合开发的需求；有利于有效盘活存量建设用地，加快低效空间整合优化，提高土地利用效率，缓解当前用地供需矛盾，坚持连片化、集聚化改造，促进实现深度的城市形态整治、空间塑造、功能升级的必要途径。

（二）经济、社会效益评估

本方案突出产业、商住导向，为抢抓粤港澳大湾区发展

新机遇、建设先进制造业高地提供土地要素保障与集聚发展平台，有利于加快区域经济格局的重构，促进三水区的高质量发展，全力保持经济运行在合理区间内。片区功能定位明确，承载着优化产业结构、加快产业转型升级的功能，通过盘活区域低效用地，优化用地结构，为新兴产业发展提供良好环境。

项目的推进实施，直接效益方面可大幅带动投资、中远期可带来持续税收。并可通过促进产业链上下游延伸和整合，形成功能互补、协作紧密、关键环节自主可控的产业配套能力，抢占产业发展制高点，不断吸引企业与人才落地，带来一系列间接效益。

（三）生态效益评估

本方案严守生态底线管控要求，各成片开发范围不涉及永久基本农田、生态保护红线等底线管控要素。

本方案成片开发范围与国土空间规划中的城镇开发边界集中建设区划定方案充分衔接，是强化土地集约节约利用的抓手，有利于推动土地利用红线落实、强化生态空间管控。通过成片开发整合腾挪转化低效用地，扩展优质产业连片发展，完善城市功能组团，本质上提高了土地资源的利用效率，进而保证生态空间相对完整。

七、结论

综上所述，《佛山市三水区 2023 年度土地征收成片开发

方案（第一批）（草案）》符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）的要求。

八、附图

成片开发区域范围及拟安排建设项目布局图

