

佛山市自然资源局三水分局

主动公开

佛山市三水区 2023 年度土地征收成片开发方案 (第四批)(草案)公示

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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)的有关规定,我局组织编制了《佛山市三水区 2023 年度土地征收成片开发方案(第四批)(草案)》。现将方案主要内容进行公示并征求社会公众意见。如对该方案的意见或建议,请在公示期内以书面形式向我局反馈。

一、公示期限

2024 年 1 月 16 日至 2024 年 1 月 22 日

二、公示地点

佛山市三水区人民政府网站

三、反馈方式

(一)通过联系电话留言,联系人:张先生,联系电话:
87772613;

(二)信件寄往“三水区西南街道环城路 50 号,佛山市自然

资源局三水分局国土空间用途管制股 512 室”，邮编：528100；

（三）网上留言方式。

附件：《佛山市三水区 2023 年度土地征收成片开发方案
（第四批）》（草案）征求公众意见稿

佛山市自然资源局三水分局

2023 年 1 月 16 日



《佛山市三水区 2023 年度土地征收成片开发方案（第四批）》（草案） 征求公众意见稿

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〉》（自然资规〔2023〕7 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（第四批）》（草案）。

二、项目基本情况

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 2024-2026 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 7 个成片开发片区详细信息见下表：

表 1 成片开发范围基本情况表

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积（公顷）	拟征收地块面积（公顷）	现状土地利用情况及基础设施条件
XN01	西南街道	水都饮料基地南拓西部片区（二）	该片区位于西南街道的天湖村南部，东面为梅西大道，南面为白坭镇镇区，西面为上桂村，北面为云塘村。	19.9715	11.9910	<p>现状用地情况：本片区现状农用地 14.9604 公顷，占 74.91%；建设用地 5.0111 公顷，占 25.09%。</p> <p>基础设施条件：片区周边有白坭镇人民医院、力工养老院、宝宝幼儿园、白坭镇文化中心大楼、西岸公园等，配套设施较为完善。</p>
XN02	西南街道	水都饮料基地南拓片区（三）	该片区位于周灶村东部，东面林地，南面为小塘岗村，西面为周灶村，临近梅西大道，北面为金乐路。	22.5781	14.3066	<p>现状用地情况：本片区现状农用地 18.6934 公顷，占 82.79%；建设用地 3.8847 公顷，占 17.21%。</p> <p>基础设施条件：片区周边有白坭镇人民医院、力工养老院、宝宝幼儿园、白坭镇文化中心大楼、西岸公园、西南金本小学，水都湿地公园等，配套设施较为完善。</p>

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积（公顷）	拟征收地块面积（公顷）	现状土地利用情况及基础设施条件
LB01	芦苞镇	高端装备产业园片区（二）	该片区位于范湖社区北面，北面为范罗岗村，东面临近塘西大道，西面和南面为林地。	12.9514	7.6544	现状用地情况： 本片区现状农用地11.5758公顷，占89.38%；建设用地1.2072公顷，占10.62%。 基础设施条件： 片区沿塘西大道到达范湖社区，周边有范湖社区民警中队、广东工商学院（三水校区）、先岗市场等，配套设施有待进一步完善。
LP-01	乐平镇	白水涡工业园片区（三）	该片区位于乐平镇中部的大岗村南部。成片开发范围北面为三花公路，东面为塘西大道，南面为竹山村，西面为大岗村。	8.6937	5.6398	现状用地情况： 本片区现状农用地7.3664公顷，占84.73%；建设用地1.3273公顷，占25.27%。 基础设施条件： 片区周边有三水工商学院（三水校区）、范湖广场、佛山市三水区欣华南边医院等，配套设施能满足居民日常需求。
LP-02	乐平镇	电子商务产业园南片区	该片区位于乐平镇中部小山村东北侧。成片开发范围东面为平骏路，南面为林地，西面为	30.6260	18.2747	现状用地情况： 本片区现状农用地29.6810公顷，占96.91%；建设用地0.9450公顷，占3.09%。 基础设施条件： 片区东面临近范湖工业区，基础设施主要集中在区外北侧，有

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积（公顷）	拟征收地块面积（公顷）	现状土地利用情况及基础设施条件
			滨湖东路。			范湖医院、花蕾幼儿园、钟杏平体育公园、中国石化加油站、范湖综合市场、水质处理厂等，周边配套设施类型较为丰富。规划需按服务半径要求继续完善设施配套。
LP-03	乐平镇	电子商务产业园北片区（二）	该片区位于范湖村南部。成片开发范围北面、西面为河涌、坑塘水面和耕地，东面临近乐平大道，南面临近苏宁物流中心。	1.6332	0.9618	现状用地情况： 本片区现状农用地1.4801公顷，占90.62%；建设用地0.0374公顷，占2.30%，未利用地0.1157公顷，占7.08%。 基础设施条件： 片区东面临近范湖工业区，基础设施主要集中在区外北侧，有范湖医院、花蕾幼儿园、钟杏平体育公园、中国石化加油站、范湖综合市场、水质处理厂等，周边配套设施类型较为丰富。规划需按服务半径要求继续完善设施配套。
LP-04	乐平镇	广佛肇高速南面三水医药园	该片区位于湖岗村中部。成片开发范围北面为广佛肇高	20.6241	14.4500	现状用地情况： 本片区现状农用地16.7766公顷，占81.35%；建设用地3.7917公顷，占18.38%；未利用地

序号	镇街	片区名称	区域位置	成片开发范围面积（公顷）	拟征收地块面积（公顷）	现状土地利用情况及基础设施条件
		片区（二）	速，东面临近 X521 道，西面、南面为坑塘水面、园地和林地。			0.0558 公顷，占 0.27%。 基础设施条件： 片区外南面有西南街道生活垃圾压缩站，基础配套设施较为薄弱，仅有周边有上坑村、横岗村和鸡笼岗等村居配套设施，规划需按相关规范完善设施配置。

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。

为推动三水高质量发展，需探索突围争先路径，大胆更新招商引资理念，全力打好招商引资大会战，构建“大招商”格局，跑出三水高质量发展“加速度”。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：

序号	镇街	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟征地面积（公顷）	报批用途	征地时序
1	西南街道	水都饮料基地南拓西部片区（二）	东南五金和万昌包装项目	11.9910	工业用地、防护绿地	2026年
2		水都饮料基地南拓片区（三）	苏萨食品项目	12.3089	工业用地、公园绿地	2026年
3	芦苞镇	高端装备产业园片区（二）	佛斯弟新能源电动摩托车项目	4.3191	工业用地	2026年
4			新能源汽车设备项目	3.3353	工业用地	2026年

序号	镇街	成片开发范围名称	拟安排项目名称	拟征地面积(公顷)	报批用途	征地时序
5	乐平镇	白水涡工业园片区(三)	白水涡片区工业项目	0.3969	工业用地	2026年
6			白水涡工业及配套项目	5.2428	工业用地、公园绿地	2026年
7	乐平镇	电子商务产业园南片区	电子商务园产业项目	18.2747	工业用地	2026年
8	乐平镇	电子商务产业园北片区(二)	商业配套项目	0.9618	商业用地	2026年
9	乐平镇	广佛肇高速南面三水医药园片区(二)	医药园片区工业项目	14.4501	工业用地、道路用地	2026年

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	成片开发范围名称	公益性用地面积(公顷)	成片开发范围面积(公顷)	公益性用地占比
西南街道	水都饮料基地南拓西部片区(二)	8.0445	19.9715	40.28%
西南街道	水都饮料基地南拓片区(三)	9.6118	22.5781	42.57%
芦苞镇	高端装备产业园片区(二)	5.1287	12.7830	40.12%
乐平镇	白水涡工业园片区(三)	3.7282	8.6937	42.88%
乐平镇	电子商务产业园南片区	12.3512	30.6260	40.33%
乐平镇	电子商务产业园北片区(二)	0.6713	1.6332	41.11%
乐平镇	广佛肇高速南面三水医药园片区(二)	8.2606	20.6241	40.05%
合计		47.7963	116.9095	40.88%

六、土地利用效益评估

（一）土地利用评估效益

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）生态环境效益

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（第四批）》（草案）符合《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉》（自然资规〔2023〕7 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

成片开发范围及拟安排建设项目分布图

