佛山市自然资源局三水分局

主动公开

关于《佛山市三水区西南街道东兴路1号地块（旧六中）低效用地再开发实施方案（草案）》的批前公示

为实施低效用地再开发，西南街道办事处组织编制了佛山市三水区西南街道东兴路1号地块（旧六中）低效用地再开发实施方案（草案），经西南街道办事处初审同意，上报我局提出再开发申请。现根据有关规定，对该方案（草案）进行批前公示，广泛听取有关意见和建议。

有关单位或个人如对本方案有异议，请在以下公示期内通过电话或信函等方式反馈意见，并提供反馈者的真实姓名、有效联系方式以及提供公示事项与其有利害关系的有关证明。

公示时间：2026年9月23日至2026年10月7日（15天）

受理单位：佛山市自然资源局三水分局

通讯地址：佛山市三水区西南街道环城路50号区自然资源分局4楼405室；邮编：528100

电子邮箱：zrcsgxglk@ss.gov.cn

联系电话：0757-87712682，何小姐

附件：佛山市三水区西南街道东兴路1号地块（旧六中）低效用地再开发实施方案（草案）

佛山市自然资源局三水分局

2026年9月22日

佛山市三水区西南街道东兴路1号地块（旧六中）低效用地再开发实施方案（草案）

为实施国土空间总体规划、推进低效用地再开发，进一步盘活利用存量土地，推动土地节约集约利用，三水区西南街道拟实施佛山市三水区西南街道东兴路1号地块（旧六中），对位于佛山市三水区西南街道东兴路1号的低效用地再开发项目进行盘活利用。实施方案如下:

一、项目基本情况

（一）总体情况。

1.地块位置及总面积

项目位于佛山市三水区西南街道东兴路1号，东至一环东路，南至教育东路，西至东兴路，北至康乐路。项目面积4.5697公顷（2000国家大地坐标系）。

2.区位条件

项目地处西南街道中心城区东北部，属于城市建成成熟片区。地块周边城市路网完善，紧靠一环东路，广海大道等城市主干道环绕，交通条件优越，对外交通出行便捷，通过二广高速、广州绕城高速、广佛肇高速、快速抵达佛山市中心、广州市、肇庆市，属于城区成熟生活圈范围佛山。毗邻西南涌及左岸公园，周边集聚东海蓝湾、西南十六区等多个已建成居住小区；周边分布华侨

中学、实验小学等教育资源，距离三水广场、钧明汇等商业生活配套较近，公共服务、商业消费配套基础较好，人口集聚度高，区位优势突出，适宜开展居住类开发建设。

3. 人居环境

现状方面，地块周边已形成大规模居住社区，居住人口较多，但项目地块原西南第六中学搬迁后，原有校舍已全部拆除，后划转给广东西南控股有限公司，场地长期空置。地块内部虽已大体平整，但缺乏系统性绿化景观建设，局部存在杂草、零星杂物堆放问题，城市界面观感较差。片区紧邻西南涌滨水生态资源，但空地现状未能联动滨水绿道发挥生态休闲价值；现有社区养老、便民服务、户外活动场地供给不足，缺少就近可供居民使用的社区开放空间，慢行系统与滨水公园衔接不畅，片区人居环境品质存在提升空间。

4. 节约集约用地

本项目地块为国有存量建设用地，原用途为商住，地块长期处于闲置空置状态，存量建设用地资源未能得到有效利用，土地产出效益为零，造成城市优质存量土地资源浪费，不符合土地节约集约利用要求。

开展低效用地再开发，将该闲置国有存量建设用地盘活作为城镇住宅兼容商服用地，提高土地开发利用强度，充分释放中心城区存量土地价值，把闲置低效土地转化为城市居住及配套功能空间，实现存量建设用地二次高效利用，符合国土空间总体规划

关于盘活存量、严控新增、提升土地节约集约利用水平的政策导向。

5.产业发展

本项目改造方向为城镇住宅，兼容少量配套商业，不布局工业、大型产业项目。改造后配套商业以服务本片区居民的零售、便民生活服务业态为主，重点完善生活服务功能，不追求大规模产业产值，主要通过完善居住配套、集聚居住人口，带动片区生活服务业良性发展，服务城市民生居住需求。

6.改造必要性和合理性

地块原为原西南第六中学校址，办学功能已搬迁，原有校舍建筑全部拆除，2011年划拨给广东西南控股有限公司作为商住用途，现状地块空置，土地未充分发挥利用效益，属于城镇存量低效建设用地。项目符合国土空间总体规划以及详细规划要求，实施低效用地再开发，有利于盘活城区存量土地，优化城市空间布局，补齐片区公共配套，提升片区人居环境与土地节约集约利用水平，项目实施具备必要性与合理性。

（二）土地现状情况。低效用地再开发项目地块4.5697公顷，现状全部为建设用地。本项目全部为国有土地，业经佛山市人民政府关于同意收回国有土地使用权的批复（佛府土地（三）字〔2016〕2号、佛府土地（三）字〔2016〕6号）批准同意，纳入三水区土地储备库，作为三水区政府储备用地，由三水区土地储备中心统一管理。

主体地块原用途为商住，由广东西南投资控股有限公司使用，已办理完整用地报批、不动产权属及建筑报建手续。改造前原有校舍总建筑面积约 14020 ㎡，现状地块已完成全部建构筑物拆除，现有地上建筑物为零，改造前地块无经营性年产值。地块现状为平整空置国有建设用地。

（三）上图入库情况。项目地块 4.5716 公顷土地已上图入库，图斑号为 440607001000006。其中：经第三次全国国土调查（以下简称“三调”）及最新年度国土变更调查确定为建设用地 4.5716 公顷。

（四）规划情况。低效用地再开发项目地块 4.5697 公顷土地符合国土空间总体规划，项目符合详细规划，在详细规划中安排为二类居住用地兼容商业用地，容积率上限为 1.6，建筑密度上限为 30%，绿地率下限为 25%，建筑高度小于等于 80 米（最终落实以规划设计条件通知书为准）。

二、再开发主体及拟改造情况

该项目属于全面改造，拟采取政府收储、公开出让改造模式，由佛山市三水区西南街道办事处作为改造主体，土地竞得人作为后期开发建设主体实施建设。其中，拆除建筑面积 14019.74 平方米，新建建筑面积 30000 平方米（最终落实以规划设计条件通知书为准），改造后用于商住用途，容积率上限为 1.6，公共设施配套建设最终落实以规划设计条件通知书为准。

三、开发时序

项目已纳入三水区土地储备库，拟于2026年11月以公开出让的方式进行供地，开发面积4.5697公顷，拟开发投资总额不低于人民币4亿元，用地使用性质为二类居住用地及商业用地（最终落实以规划设计条件通知书为准）。土地出让后，由土地竞得者按《国有建设用地使用权出让合同》按期建设，完成动竣工等相关工作，以及按合同约定移交相关配建物业予西南街道办事处及相关部门管理。

四、实施监管

（一）后期开发建设主体的义务及违约责任

1.义务

本项目的改造主体为佛山市三水区西南街道办事处，后期开发建设主体为由改造主体通过公开出让的方式确定的土地竞得人。项目后期开发建设的实质性工作由后期开发建设主体负责，需依法依规完成规划报建、验收等项目实施所涉的土地、规划、环保、建设、城管、消防等行政审批事项。

后期开发建设主体应按要求落实相关配建物业并无偿建设并移交西南街道办事处及相关部门管理。

2.违约责任

后期开发建设主体未按照已批复的改造方案内容履行实质性改造义务、公共配建义务的，需承担相应的赔偿责任，由西南街道办事处予以监管。

（二）监管主体及监管措施

该项目改造类型为政府主导，根据有关规定文件精神，该改造项目无需签订监管协议。项目改造监管由西南街道办事处、佛山市自然资源局三水分局按土地出让合同、报建验收等资料进行监管。