

佛山市高明区 2021 年度土地征收成片 开发方案（一）（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(试行)>的通知》（自然资规〔2020〕5 号）等相关文件，编制《佛山市高明区 2021 年度土地征收成片开发方案（一）》。

二、成片开发范围基本情况

本次成片开发方案的划定范围主要包括佛山市高明区西江产业新城及杨和镇。根据高明区西江产业新城及杨和镇 2020-2022 年土地征收项目的工作安排及连片程度，共划定 10 个成片开发区域，详细信息见下表：

片区名称	面积 (公顷)	土地利用现状	开发用途
广明高速南片区	66.0666	现状农用地面积为 27.6928 公顷，占 46%；建设用地面积为 38.0799 公顷，占 63%；未利用地面积 0.2939 公顷，占 1%。	开发用途包括城市道路用地、文物古迹用地、公园绿地、水域、农林用地、防护绿地和商业服务业设施用地。
荷富路西片区	84.9934	现状农用地面积为 75.9710 公顷，占 89%；建设用地面积为 9.0194 公顷，占 10%；未利用地面积 0.0030 公顷，占 1%。	开发用途包括城市道路用地、村庄建设用地、居住用地、防护绿地、公园绿地、供电用地、商业服务业设施用地、水域、医院用地和中小学用地等。

片区名称	面积 (公顷)	土地利用现状	开发用途
荷富路东片区	104.3477	现状农用地面积为70.8979公顷，占68%;建设用地面积为33.4498公顷，占32%。	开发用途包括城市道路用地、村庄建设用地、居住用地、防护绿地、公园绿地、环卫设施用地、加油加气站用地、交通场站用地、商业服务业设施用地、农林用地、水域、体育用地、消防设施用地和中小学用地等。
大德北路片区	82.9993	现状农用地面积为50.0052公顷，占60%;建设用地面积为32.2304公顷，占39%;未利用地面积0.7637公顷，占1%。	开发用途包括城市道路用地、居住用地、防护绿地、公园绿地、农林用地、商业服务业设施用地、水域、社会福利用地、医院用地和中小学用地等。
怡乐路片区	8.9296	现状农用地面积为1.8749公顷，占21%;建设用地面积为7.0162公顷，占78%;未利用地面积0.0385公顷，占1%。	开发用途包括城市道路用地、通信设施用地、公园绿地、居住用地、商业服务业设施用地、规划待定用地等。
海天大道片区	18.8724	现状农用地面积为3.4643公顷，占18%;建设用地面积为8.9199公顷，占47%;未利用地面积6.4882公顷，占35%。	开发用途为城市道路用地、城市轨道交通用地、防护绿地、公园绿地、村庄建设用地、商业服务业设施用地、工业用地、规划待定用地等。
碧桂路西片区	5.0736	现状农用地面积为2.3567公顷，占46%;建设用地面积为2.7167公顷，占53%;未利用地面积0.0002公顷，占1%。	开发用途为城市道路用地、工业用地、居住用地等。
人宝路片区	2.2743	现状农用地面积为0.5801公顷，占26%;建设用地面积为1.6942公顷，占74%。	开发用途为水域、公园绿地、工业用地、道路与交通设施用地。
杨西大道南片区	9.0003	现状农用地面积为3.5379公顷，占39%;建设用地面积为2.1305公顷，占24%;未利用地面积3.3319公顷，占37%。	开发用途为水域、公园绿地、道路与交通设施用地、工业用地和防护绿地。

片区名称	面积 (公顷)	土地利用现状	开发用途
杨西大道北片区	80.1604	现状农用地面积为58.1851公顷，占73%;建设用地面积为21.9753公顷，占27%。	开发用途为水域、农林用地、加油加气站用地、供电用地、公园绿地、工业用地、防护绿地和城市道路用地等。

三、成片开发的必要性、主要用途和实现功能

成片开发方案的编制实施有助于加快产业升级、城市提质、民生改善，推动创新驱动发展，促进经济高质量发展，打造粤港澳大湾区极点城市，推动重点项目的落地实施，为高明区乃至佛山市的产业发展建设蓄力。

通过成片开发方案的编制实施，可以有效解决城市发展建设中用地指标与生态发展的矛盾，有效提升土地效益，促进城市用地的集约节约化利用，增强城市可持续发展能力，打造魅力江滨新城。

四、成片开发拟安排项目及实施计划

片区名称	用途	项目名称	拟用地面积	年度实施计划	备注
广明高速南片区	文物古迹用地	古椰贝丘考古遗址公园项目	4.1772	2022年	---
	商业服务业设施用地	配套商业服务项目	3.2717	2020年	---
	商业服务业设施用地		0.0111	2021年	---
	商业服务业设施用地		0.7331	2022年	---
荷富路西片区	中小学用地	基础设施项目	2.1052	2020年	---
	中小学用地		0.2686	2021年	---
	中小学用地		6.5786	2022年	---
	医院用地		5.1115	2022年	---
	居住用地	住宅开发项目	0.5602	2022年	---
	居住用地		3.9912	2021年	---
	公园绿地	其他公益性项目	6.0595	2020年	---
	商业服务业设施用地	配套商业服务项目	1.5015	2022年	---
	商业服务业设施用地		5.8640	2021年	---

片区名称	用途	项目名称	拟用地面积	年度实施计划	备注
荷富路东片区	商业服务业设施用地	配套商业服务项目	0.1154	2020年	---
	商业服务业设施用地		12.3362	2022年	---
	居住用地	住宅开发项目	4.9534	2020年	---
	居住用地		13.8608	2021年	---
	居住用地		10.4276	2022年	---
	公园绿地	其他公益性项目	0.0589	2020年	---
	中小学用地		3.3566	2022年	---
	城市道路用地	基础设施项目	1.0575	2020年	---
大德北路片区	居住用地	住宅开发项目	10.6289	2022年	---
	居住用地		0.2443	2021年	---
	居住用地		25.4624	2020年	---
	城市道路用地	基础设施项目	5.0962	2021年	---
	公园绿地	其他公益性项目	0.7147	2022年	---
	中小学用地		1.2622	2022年	---
怡乐路片区	居住用地	住宅开发项目	0.0841	2020年	---
	商业服务业设施用地	配套商业服务项目	0.3975	2021年	---
	商业服务业设施用地		0.17	2022年	---
海天大道片区	工业用地	产业开发项目	1.9452	2021年	---
碧桂路西片区	居住用地	住宅开发项目	2.7072	2022年	---
杨西大道北片区	工业用地	产业开发项目	6.5640	2020年	---
	工业用地	产业开发项目	7.6296	2021年	---
	工业用地	产业开发项目	0.0089	2022年	---
	供电用地	公益性项目	0.2151	2020年	---
	加油加气站用地	公益性项目	0.0526	2021年	---
	防护绿地	公益性项目	0.3695	2021年	---
	防护绿地	公益性项目	0.0185	2022年	---
	供电用地	公益性项目	0.2716	2021年	---
	供电用地	公益性项目	0.0125	2022年	---
	城市道路用地	基础设施项目	0.5195	2021年	---
人宝路片区	工业用地	产业开发项目	0.1914	2021年	---
杨西大道南片区	工业用地	产业开发项目	0.5168	2021年	---

五、成片开发区域内公益性用地占比

各成片开发范围均符合《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）关于“公益性用地占比一般不低于40%”的规定，各片区主要公益性比例详细信息见下表：

片区名称	镇街	公益性比例
广明高速南片区	西江新城、荷城街道	53%
荷富路西片区	西江新城	52%
荷富路东片区	西江新城	77%
大德北路片区	西江新城	41%
怡乐路片区	西江新城、荷城街道	93%
海天大道片区	荷城街道	45%
碧桂路西片区	荷城街道	43%
人宝路片区	杨和镇	41%
杨西大道南片区	杨和镇	42%
杨西大道北片区	杨和镇	41%

六、成片开发效益评估

（一）经济效益

成片开发方案产生的国民经济效益相对较好，也有利于推动周边地区积极融入项目开发产业集聚区，加快产业建设发展，形成优势互补、资源共享的空间格局，推动产业协同合作，促进经济协调可持续

发展。提高片区经济盈利能力与抗风险能力，保证经济的可持续发展与社会的繁荣。

（二）社会效益

成片开发建设有利于调整产业结构，提升空间载体，带动相关产业的发展，为当地提供大量的就业岗位，一定程度上缓解当地就业问题，提高居民收入，保障地区劳动就业，促进当地经济高质量发展。形成区域品牌效应，打造发展引擎，整合周边人才、技术与服务等优势。与此同时，方案的落实推进将有助于招商引资，促进项目落地，推动产业升级并不断补足产业短板，推动深度融合。

（三）生态效益

成片开发范围内不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、生态保护红线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。

方案的建设能满足区域环境质量与环境功能的要求。项目的建设与运营严格遵循环境保护政策的要求。同时将通过绿地改善气候条件、净化空气质量、降温增湿、改善光照、净化大气污染物、杀菌等功能，进一步发挥改善城市环境的生态效应和作用，提高区域总体环境品质，营造良好的宜居环境，推动绿色发展。

七、结论

综上所述，《佛山市高明区 2021 年度土地征收成片开发方案（一）》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）等相关文件的要求，与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划等相关规划相协调。

八、附图

成片开发区域范围及拟安排项目布局图

