

佛山市高明区 2021 年度土地征收 成片开发方案（二）（草案）

一、编制背景

《中华人民共和国土地管理法》（2020 年）（以下简称“新土地管理法”）第四十五条第五款提出了成片开发的内容，即“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地”，同时规定了“成片开发应当符合国务院自然资源部门规定的标准”，该条规定缩小了征收集体土地的范围，以招拍挂方式出让的经营性项目用地，只有符合土地征收成片开发的规定和条件，才可以依法实施土地征收。

二、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）等文件规定，编制《佛山市高明区 2021 年度土地征收成片开发方案（二）》。

三、成片开发范围基本情况

本次成片开发范围为高明区行政辖区内拟进行成片开发区域。根据划定原则，结合高明区荷城街道、明城镇和更合镇 2021-2022 年度土地征收工作和拟开发项目的连片程度，共划定 9 个成片开发片区，总面积 538.6328 公顷

表 3-1 各成片开发片区基本情况汇总表

序号	成片开发区域名称	区域位置	片区面积(公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
1	荷城泰兴片区	荷城街道泰兴村、泰和村	104.1966	<p>现状土地利用情况：农用地为 46.2590 公顷，占 44.40%；建设用地面积为 44.9519 公顷，占 43.14%；未利用地面积为 12.9857 公顷，占 12.46%。</p> <p>基础设施条件：片区地块临 297 省道和海田路，交通便利；片区周边有西安小学、西安社区卫生服务中心、银行网点、商场等设施。</p>
2	高明站片区	荷城街道泰和村、河江居委会	81.3291	<p>现状土地利用情况：农用地为 48.0775 公顷，占 59.12%；建设用地面积为 33.2516 公顷，40.88%。</p> <p>基础设施条件：片区地块临 499 县道和大成路，内部有村道、乡道与外部相连；临近规划肇顺南城际高明城际站和规划地铁 2 号线高明站，内外交通便利，交通通达度高。周边有汇源豪庭、田园山庄等居民小区，附近有社区卫生服务站、体育健身场地和农贸市场等生活配套设施；同时有河江康乐幼儿园、金骏广场等公用设施。</p>
3	西江新城南片区	荷城街道罗西村	1.4026	<p>现状土地利用情况：农用地为 0.6089 公顷，占 43.41%；建设用地面积为 0.7937 公顷，占 56.59%。</p> <p>基础设施条件：片区地块位于明国路与明江路交界处，北边临近规划地铁 2 号线，交通便利。周边有香格里花园、碧桂园-联丰天汇湾等居民小区，配套有妇幼保健院、社区卫生服务中心、文化站、农贸市场和垃圾收集站等基础设施；附近有沧江中学、德恒菁英学校等教育设施。</p>

序号	成片开发 区域名称	区域位置	片区面积 (公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
4	荷城健力 片区	荷城街道罗 健力居委会	5.4997	<p>现状土地利用情况：农用地为 0.8561 公顷，占片区总面积的 15.57%；建设用地面积为 4.6436 公顷，占片区总面积的 84.43%。</p> <p>基础设施条件：片区地块临沧江路、文昌路和文化路，道路通达度较好。片区周边有高明影剧院、高明体育馆等体育文化设施；有荷城第一小学、机关幼儿园等教育配套；周边有高明区人民政府、高明公安分局等党政机关；附近有商业广场、银行网点、妇幼保健院等，公用设施程度较高。</p>
5	荷城伦埇 片区	荷城街道伦 埇村	9.1026	<p>现状土地利用情况：农用地为 6.3361 公顷，占 69.60%；建设用地面积为 2.7665 公顷，占 30.40%。</p> <p>基础设施条件：片区地块位于沧江南路与碧桂路交界处，北部临近规划有轨电车，道路通达度较好。片区周边有高明碧桂园等楼盘，有新时代中学、荷城街道碧桂园幼儿园等教育配套；有社区卫生服务站、肉菜市场、文化活动中学等生活配套设施，公用设施程度较为完善。</p>
6	盈富西片 区	明城镇潭朗 村、明东村	12.0944	<p>现状土地利用情况：农用地 7.0133 公顷，占片区面积的 57.99%；建设用地 4.8822 公顷，占片区面积的 40.37%；未利用地 0.1989 公顷，占片区面积的 1.64%。</p> <p>基础设施条件：片区附近有仙峰路和平山一路，内部交通方便；片区西侧为广明高速路，规划广明高速延长至江罗高速，建设高村互通立交，连接至恩平市，有利于增强对外交通的可达性，提高对外交通运输能力。片区附近有明城郁金香公园、银行网点等公用配套设施。</p>

序号	成片开发区域名称	区域位置	片区面积(公顷)	现状土地利用情况及基础设施条件
7	煤炭岗片区	明城镇明东村	26.6285	<p>现状土地利用情况：农用地 7.0902 公顷，占片区面积的 26.63%；建设用地 7.1298 公顷，占片区面积的 26.78%；未利用地 12.4085 公顷，占片区面积的 46.59%。</p> <p>基础设施条件：片区附近有城七路、明二路、管迳路和广明高速路，城七路现状为往南约 1.7km 与高明大道相接，交通条件十分便利。片区西侧为广明高速路，规划广明高速延长至江罗高速，建设高村互通立交，连接至恩平市，对外交通便利。片区约 2 公里外有启慧学校、东洲中学、明城郁金香公园等公用配套设施。</p>
8	城南片区	明城镇明阳村	68.4557	<p>现状土地利用情况：农用地 67.4062 公顷，占 98.47%；建设用地 1.0495 公顷，占 1.53%。</p> <p>基础设施条件：片区北侧有东西向高明大道，连接高明大道有城七路和城喜路，对内对外交通便利。片区附近有明城中心幼儿园、明城小学、高明四中、明城镇人民政府、明城广场、明城华立医院等公用配套设施。片区内规划有鹿鸣湖公园、老年活动中心、幼儿园、综合体育中心等，公用配套设施完善。</p>
9	小洞工业园片区	更合镇界山村、宅布村、小洞村和更楼居委会	229.9236	<p>现状土地利用情况：农用地 67.4062 公顷，占 98.47%；建设用地 1.0495 公顷，占 1.53%。</p> <p>基础设施条件：片区北侧为广明高速，南至合和大道，交通区域通达性较好。片区内及周边规划有体育建设场地、文化活动室、公共停车场、公交停靠站、社区卫生服务站等基础设施，可满足园区内居民日常生活的需求。</p>

四、成片开发的必要性

(一) 争当湾区枢纽新门户

荷城泰兴片区、高明站片区和西江新城南片区位于规划肇顺南城际、佛山地铁2号线沿线，通过成片开发，配合推动肇顺南城际、佛山地铁2号线二期与高明站衔接，辐射高明、西樵等全市西南地区功能组团，打造广佛都市圈西南枢纽。

(二) 谋划临空经济新中心

成片开发的实施有利于打造湾区先进制造基地。依托佛山新机场落户机遇，引进荷城炼石航空项目，探索发展航空制造，加快航空发动机制造、航空零部件制造等航空制造企业布局，培育壮大先进装备制造产业。推进中南高科智汇城等重点项目建设，建设人工智能发展高地；加快推进润泽（佛山）国际信息港项目建设，推进大数据中心建设，打造湾区西部重要的数据产业集聚区。

(三) 打造文化精品工程

城南片区将建设落成东洲鹿鸣体育特色小镇。体育小镇将建设为国家级体育休闲特色小镇标杆项目，有别于传统意义上的行政单元和产业园区，是具有独特且明确的产业定位、文化内涵、体育运动、旅游以及一定社区功能的空间发展平台，实现小空间大集聚、小平台大产业、小载体大创新的组织形式，打造文化精品工程。

(四) 打造产业集群，形成产业链条

逐步落地产业带动性强、具备产业链上下游集聚效能的重大产业

项目，有利于形成产业链条。积极盘活农村集体留用地资源，建设一批主题鲜明、错位发展的优质中小微产业园区，更好地吸引大湾区更多产业、资本等高端要素资源集聚。

五、公益性用地占比情况

成片开发区片内的公益性用地主要包括区域公用设施用地、公用设施用地、区域交通设施用地、交通设施用地、绿地与广场用地、特殊用地、部分公共管理与公共服务用地、居住服务设施用地。经核各成片开发范围法定规划用地情况，本方案内各片区内公益性用地占比均符合《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）公益性用地占比一般不低于40%的要求。

表 5-1 成片开发片区公益性用地比例情况汇总表

序号	片区名称	公益性用地面积 (公顷)	片区面积 (公顷)	公益性用地占比
1	荷城泰兴片区	60.741	104.1966	58.29%
2	高明站片区	40.2171	81.3291	49.45%
3	西江新城南片区	0.6384	1.4026	45.52%
4	荷城健力片区	3.6999	5.4997	67.27%
5	荷城伦埇片区	7.2728	9.1026	79.90%
6	盈富西片区	4.9352	12.0944	40.81%
7	煤炭岗片区	14.5038	26.6285	54.47%
8	城南片区	30.3314	68.4557	44.31%
9	小洞工业园片区	92.0795	229.9236	40.05%

六、拟安排的建设项目及实施计划

本方案拟安排项目18个，总面积111.5870公顷，安排于2021年-2022年度实施。

表 6-1 拟安排项目一览表

序号	镇街	成片开发片区名称	拟安排项目名称	实施面积(公顷)	项目时序
1	荷城街道	荷城泰兴片区	润泽大数据项目(一期)	9.2256	2021 年第二季度
2	荷城街道	荷城泰兴片区	润泽大数据项目(二期)	6.1589	2021 年第二季度
3	荷城街道	荷城泰兴片区	荷城炼石航空项目	20.1925	2021 年第二季度
4	荷城街道	高明站片区	商业开发项目	0.6357	2021 年第二季度
5	荷城街道	高明站片区	住宅开发项目	1.6657	2021 年第二季度
6	荷城街道	高明站片区	石演村国有留用地	7.0129	2021 年第四季度
7	荷城街道	高明站片区	古孟村国有留用地	1.3231	2021 年第四季度
8	荷城街道	西江新城南片区	住宅开发项目	0.1117	2021 年第二季度
9	荷城街道	荷城健力片区	住宅开发项目	0.6530	2021 年第二季度
10	荷城街道	荷城伦涌片区	商业开发项目	0.9702	2021 年第二季度
11	荷城街道	荷城伦涌片区	伦涌村国有留用地	4.7053	2021 年第四季度
12	明城镇	盈富西片区	银鹏粮食产销一体加工物流科技园	1.6667	2021 年第四季度
13	明城镇	煤炭岗片区	工业开发项目	7.4280	2022 年第四季度
14	明城镇	城南片区	国家级体育休闲特色小镇	4.8667	2022 年第四季度

序号	镇街	成片开发片区名称	拟安排项目名称	实施面积(公顷)	项目时序
15	明城镇	城南片区	国家级体育休闲特色小镇	16.3998	2021年第四季度
16	更合镇	小洞工业园片区	玻璃瓶罐建设项目	20.0157	2021年第二季度
17	更合镇	小洞工业园片区	富域高级无机新材料项目	1.7703	2021年第四季度
18	更合镇	小洞工业园片区	恒泰红狮陶瓷项目	6.7852	2021年第四季度

七、成片开发效益评估

(一) 土地利用效益

成片开发片区内规划用地符合相关规范导则要求，能进一步补充完善城区设施用地配置，使得基础配套设施实现科学布局，推动各个片区空间布局合理、近远期建设项目统筹落实，使得土地利用实现由粗放型转为集约型的根本转变。

(二) 经济效益

成片开发的项目建设和相关配套设施的建设有利于拉动投资，促进房地产、旅游行业发展。同时通过成片开发，助推产业转型升级，依托新型产业，先进制造业项目的落地，打造产业链条完善、辐射带动力强、具有国际竞争力的战略性新兴产业集群，推动经济发展高质量。

(三) 社会效益

成片开发的实施有利于吸引高新项目进驻高明，有利于实现人才聚集，有利于促进本地往高素质发展，优化社会结构。同时能够为本

地创造就业岗位，为本地居民提供更多的就业机会，缓解本地就业压力，实现更加充分更高质量就业，使得居民收入增长和经济增长基本同步。

(四) 生态效益

成片开发片区范围内不涉及占用永久基本农田、生态保护红线和自然保护地，符合生态环境保护要求。践行“绿水青山就是金山银山”绿色发展理念，发挥国家生态文明建设示范区担当与坚守的体现，有利于高明区打造大湾区生态文明典范与高品质森林城市。

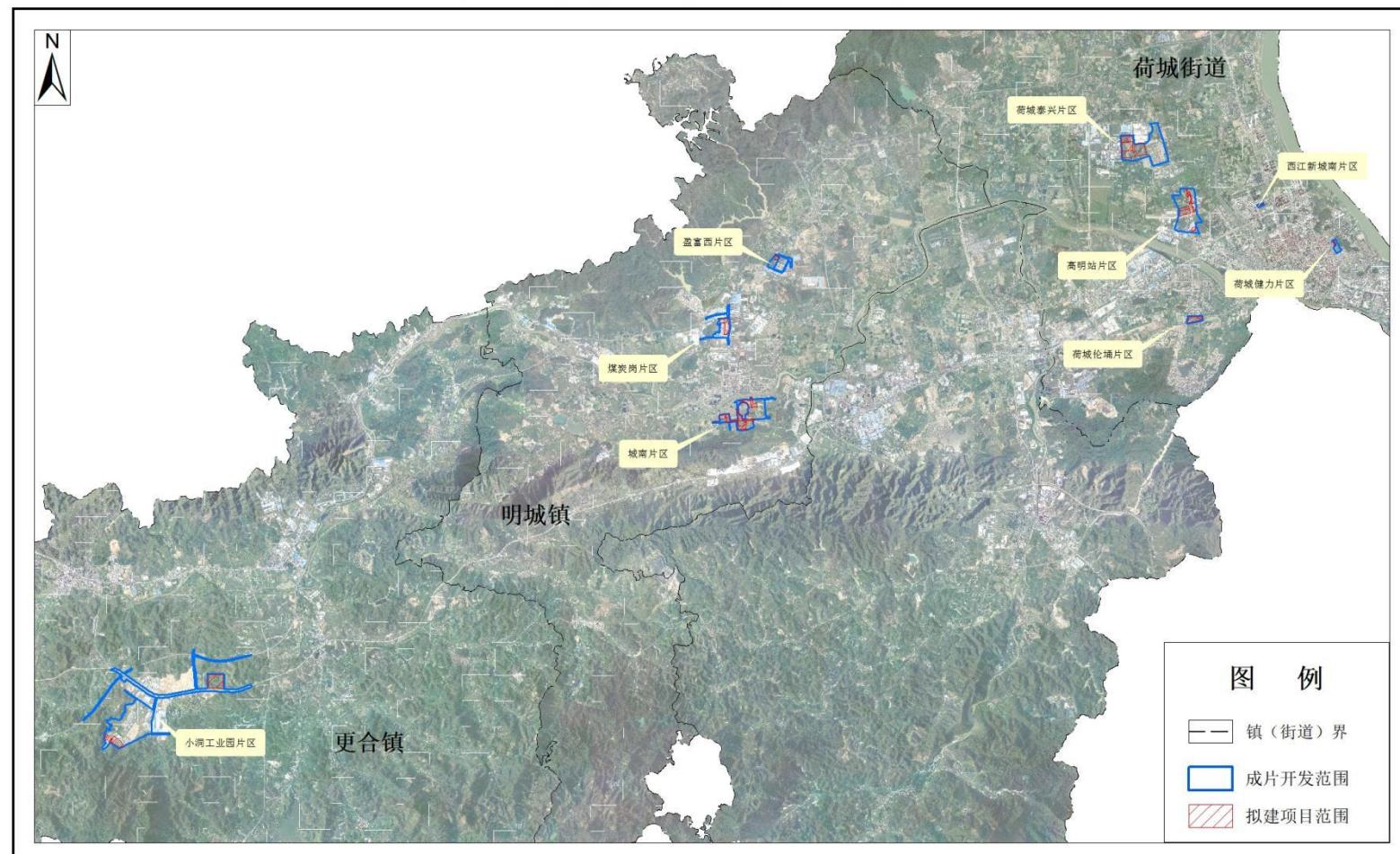
八、结论

《佛山市高明区 2021 年度土地征收成片开发方案》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）等相关文件的要求。

九、附图

佛山市高明区2021年度土地征收成片开发方案（二）

成片开发范围、拟建项目位置分布图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:150,000

编制单位：佛山市高明区人民政府
技术单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
编制时间：二〇二一年六月