

村改攻坚进行时

桂城爱车小镇： 打造城乡融合高质量发展样本

海八路沿线，有一片625亩的土地正在施工。未来这里将崛起一座以汽车销售及售后服务、汽车文化旅游、餐饮娱乐、酒店服务等为一体的大型综合性汽车文化产业小镇。

这就是南海区重点打造的20个村级工业园连片改造示范项目之一——爱车小镇。3月11日，时代中国·爱车小镇（下称“爱车小镇”）项目在南海区桂城街道叠北社区动工，项目将分两期改造，首期总投资超100亿元。

采用“混合开发”模式

在南海、在桂城，有车一族对海八路旁的华南汽车城应该不陌生，它是珠三角地区规模最大、汽车品牌最集中、功能较齐全的汽车销售市场之一。

目前，这里已经集聚了大批围绕汽配衍生的上下游配套服务业，有汽车销售商户70余家，4S店40多家，年销售额超百亿元。可以说，它是改革开放后第一代爱车一族的乐园。

然而随着城市高速发展，于1999年打造的“华南汽车城”开始暴露业态功能单一、服务档次不高、空间布局杂乱、土地利用价值低等一连串问题，已然成为阻碍产业发展的“拦路虎”，改造提升、产业升级是大势所趋。

2017年，南海区谋划了新一轮城市更新十大示范片区，桂城爱车小镇就是其中之一，也成为南海区产业提升改造的重点项目。历经两年酝酿，2019年3



■爱车小镇将建设成为汽车销售、汽车文化旅游、酒店服务等为一体的大型综合性汽车文化产业小镇。（资料图片）

月，爱车小镇所在的叠北社区被列为桂城街道乡村振兴首批示范社区之一，7个月后，片区规划改造方案出炉，将围绕“车、水、马、龙”4大节点进行特色改造，“车”指的正是爱车小镇的打造。

爱车小镇采用南海在全国首创的“混合开发”模式，即“国有+集体、住宅+产业、出让+出租，以产业开发为主、住宅开发为辅”的土地复合利用方式，将通过引入社会资本跨界共建，调动各方参与改造的积极性，连片改造为融合住宅、商服、生产等功能齐备的综合性项目，推动城产人的高度融合。

实现政企村多方共赢

2019年12月底，时代中国竞得爱车小镇的地块，采用建设性土地使用权出让混合集体建设用地使用权出租的方式进行开发，以产业为转变改造方向。

“经过几年的整理，目前爱车小镇所在地工业区内均已搬迁，小镇项目终于落地，村民盼望的心也终于落下了。”叠北社区党委书记庞朝汉表示。

土地“混合开发”模式将如何落地实现共赢呢？“小镇地块出让时，就明确了国有土地将局部更换住宅，部分改为商业办公场所；集体土地则将打造以汽车产销、体验等于一体的配套综合性载体，人们可以在这里工作、生活、

消费体验等。”桂城街道党工委副书记、办事处主任岑灼雄说。

一期完成改造后，爱车小镇租金将由现在的几元上升至23元。用庞朝汉的话来说，这里的村民不用依靠卖地就能获得不错收益，不仅留住了“母鸡”，还让它继续为村民“生蛋”。

另一方面，在桂城街道“三旧”改造办相关负责人看来，推进连片改造更新项目的过程中，为支持新产业、新业态发展，促进连片改造地区的产业活力，通过鼓励实施跨性质、跨用途、跨空间的混合开发模式推动连片改造，将有望调动各方参与改造的积极性。

岑灼雄表示，爱车小镇首期启动改造范围625亩，将通过产业的升级迭代创造新空间，提高超两倍的物业价值。小镇未来税收、消费拉动、就业人口将呈现几何级增长，为土地、城市创造更优质的价值。

产业景观双提升

桂城地处粤港澳大湾区广佛极核的核心位置，面对广佛全域同城化和“双区驱动”机遇，爱车小镇项目建设是很好的切口。

按照计划，爱车小镇项目内长达1.5公里的城市主干道延展面，改造后将极大提升城市面貌，全方位展示汽车产业升级改造新

形象；同时，长约1.8公里的沿江面，改造后将充分展示桂城一河两岸景观风貌。

完成改造后，该项目将串联起佛山中轴线与千灯湖轴线重点区域，进一步拓展佛山中轴线北门户片区空间。同时，还有望推动叠北集体经济可持续发展，促进发展汽配等产业集聚、沿线城市景观提升。

“项目环境得天独厚，毗连广州、邻近港澳，地处广东金融高新区的核心区域，享有资源稀缺性的优质地段和产业基因。高标准改造后，将提升城市景观和产业形态，促进区域经济发展，带动整个片区的华丽变身。”时代中国集团副总裁兼佛山公司总经理周四阳对项目发展前景充满信心。

岑灼雄表示，爱车小镇作为推动城产人文融合发展的重要载体，发挥着举足轻重的作用。在推进小镇建设过程中，桂城将产业、文化和体验深度融合、互动交融，充分挖掘特色、培育精品，加快文旅产业发展，推动产业、文化的互促互荣。

接下来，桂城将在2019年大规划基础上大落实、大拆除、大施工，一张蓝图画到底，重点推进映月新城、千灯湖—广东金融高新区、爱车小镇等八大重点城市更新片区，以城带乡，城乡共建，探索让“城市更城市，乡村更乡村”的“桂城模式”，打造大湾区城乡融合高质量发展的“桂城样本”。

文/珠江时报记者 肖莎莎

大沥全球创客小镇：

打造主题产业社区 汇聚全球创新能量

从桂和路转入水头工业区工业南路，映入眼帘的是一片片覆盖着防尘网的平整土地。这里昔日废旧厂房林立、尘土漫天飞舞、噪音缭绕不绝，如今正在迎来新生。

这里就是大沥镇全球创客小镇项目所在地。全球创客小镇核心区规划范围约3000亩，涉及水头、奇槎2个社区。如今该项目已纳入南海区新一轮城市更新十大示范片区，并被认定为南海区农村集体建设用地综合整治项目。

2019年起，大沥定下了东、中、西三大板块的发展布局。作为大沥中部片区上的其中一颗“明珠”，目前全球创客小镇项目已启动一期的水头、奇槎2个片区1048亩土地的改造工作。数年后，一个分区科学、功能完善、环境优美、集居住、生活配套、休闲娱乐、高新技术生产为一体的主题产业社区，将在这里崛起。

引入市场力量 提升园区改造效率

全球创客小镇所在的奇槎、水头片区，其产业发展有着明显的“大沥印记”。这是大沥有色金属的发祥地和金属贸易企业的集散地之一，上世纪90年代陆续建起多家颇具规模的铝型材生产企业。后来，随着这些企业把制造环节外迁，厂房陆续被分隔转租。

在改造前，单单是在水头旧工业区里，就有超过80家企业，主要以铝型材加工、模具加工、废旧金属回收等低端制造业为主，每平方米租金甚至最低只有2-3元，与优越的区位优势并不匹



■全球创客小镇未来将成为大沥的又一个重要产业引擎。（资料图片）

配。粗放式分拣、低端式仓储、零散式的经营，注定了行业的低效能、低产出、低贡献，与现代化城市发展格格不入。

推进片区整体改造，成了大沥乃至南海加快产业转型升级的内在需要。广东金融高新区“北延过河”步伐加快，也倒逼这个区域的整体改造，通过整体谋划、连片开发、引入项目、完善配套、优化环境，加快实现城市过河、产业过河、环境过河。因此，大沥镇结合自身的城市和产业定位，决定对这里的村级工业园进行改造提升，启动“全球创客小镇”项目。

目前，全球创客小镇项目已

启动1048亩土地的前期整理工作，当中包含了集体土地和国有土地。然而，土地性质不一、地块分布零散、厂房租期不一，这些问题为土地前期整理工作带来了不小的困难。“引入市场力量，通过公开选择前期整理合作方整理土地，能充分发挥市场主体资金和效率方面的优势。”南海区沥桂新城大沥核心区重建局副局长孔鉴成说。

因此，在2018年，水头和奇槎两个经联社和15个经济社通过镇资产交易平台公开招标，分别确定了水头片和奇槎片的土地整理合作方。在镇和相关村居的全力支持配合下，土地整理

合作方积极协调村集体办理有关前期整理手续，稳妥推进原租约解除工作和清拆工作。土地整理合作方代表黄展鸿介绍，经过两年多的努力，目前全球创客小镇一期的土地前期整理工作已接近尾声。

未来，全球创客小镇将作为“混合出让”试点进行开发，在土地完成整理后，项目国有建设用地将进行公开出让，届时竞买人需一并承租产业片区中的集体土地，达到项目统一开发目的。通过“出让+出租”“国有+集体”“居住+产业”的混合开发方式，全球创客小镇将实现统一规划、统一交易、统一建设、统一经营，突破

了传统的土地开发模式，有效调动社会力量、村集体参与改造的积极性。

打造创客魅力小镇 汇聚创新创业资源

2018年6月16日，以提供“批量化定制服务”为核心的广东（大沥）3D打印协同创新平台、惠普3D打印批量化定制中心正式开放，是全球创客小镇的首批落地产业项目。

全球创客小镇是大沥打造的又一个重要产业引擎，有望成为佛山产业升级的一张闪亮名片。为有效推进全球创客小镇改造建

设工作，大沥镇成立专门的建设工作领导小组，统筹开展相关工作，落实项目定位、招商引资、宣传推广、政策制定等具体工作。在项目启动前期，德国SBA公司、罗兰贝格、王志纲工作室等国内外顶级设计及咨询机构，对项目进行产业策划、布局及功能定位，作为项目整体规划的科学依据。

结合自然生态资源和地块基础条件，项目将形成“一核一带”的空间布局。其中，“一核”为桂和路以西、铁路以北的产业核心区，将集聚技术转化、金融服务、孵化加速、设计研发、行业协会等机构。“一带”为贯穿产业核心区的绿色长廊，将打造鸟语花香的景观带。

孔鉴成介绍，全球创客小镇的建设规划将秉承国际化、智慧型、可持续发展的理念，全力打造“创新创业”主题产业社区。根据建设计划，全球创客小镇将打造“众创空间-孵化器-加速器-产业园区”创新创业生态链，并形成极具创客特色的商住、文化娱乐、运动休闲资源，打造创客魅力小镇。

以建设“现代生产性服务业集聚区”为目标，全球创客小镇将抓粤港澳大湾区建设机遇，背靠佛山制造业，链接广州、深圳、香港的人才、技术、资本，发展智能制造、研发设计、商贸金融等现代生产性服务业。未来，这里将通过打造宜居宜业的产业社区，示范带动千灯湖城市中轴“北延过河”，成为“城产人”融合发展高地，构筑全球创客创业生态圈。

文/珠江时报记者 李翠贞
通讯员 柳柳梅