

以高质量发展破题 桂城村改探新路

集体经济主动积极，街道办事处介入统筹，引进高新产业项目入驻



■映月新城的建设以人为核心，推动“三生共融”。在城市游山玩水、在公园工作生活，生产、生活、生态高度融合。(效果图)

记者观察

村改走向更深层次 为高质量发展拓空间

当资源接近瓶颈时，桂城要建设广东省城乡融合发展改革创新试验区先行区，必须要寻求突破，要有大刀阔斧的魄力，要有破釜沉舟的决心，更要有时不我待的闯劲。以村级工业园改造为突破口，改革机制、升级产业、再构格局、重塑价值，桂城正努力向高质量发展开拓空间。

夏东社区涌口股份经济合作社西工业区和夏北社区夏北经济联合社夏北扇面产业中心，两者都是农村集体土地，保障村集体及村民的利益，激发改造主体的积极性，首先要让村集体及村民看到未来可期。

其中，夏北扇面产业中心不仅从低矮厂房改建成写字楼，租金从原来的80万元/年，增加至2000万元/年；夏东涌口西工业区出让一定年限的土地使用权，村民不仅能在短时间内获得一大笔收入，更能借开发商之力建成总建筑面积超20万平方米的高端产业载体。

于桂城而言，村级工业园改造能实现更新城市形态和拓展产业发展空间，如夏北扇面产业中心将引进不少于10家国家高新技术企业、不少于10家规模以上企业；夏东涌口西工业区将打造成为创新型总部+研发设计创新中心+中试成果转化基地+都市制造业集聚高地，均锁定了高附加值、高技术密度产业类型，成为桂城高质量产业发展的重要一员。

自2006年起，桂城就以瀚天科技城打开了村级工业园改造的序幕。作为“三旧”改造的重点，目前南海已形成的8种较为成熟的改造方式，其中桂城均有代表项目。一是国有资产主导改造模式，代表案例为桂城天富科技城；二是连片改造+混合开发模式，代表案例为爱车小镇；三是旧村居旧厂房混合改造模式，代表案例为桂城夏北整村改造项目；四是微更新、微改造模式，代表案例为桂城德鸿文汇创意园；五是挂账收储、收回出让模式，代表案例为军区农场；六是集体建设用地入市开发模式，代表案例为石碓大正小城项目；七是社会投资改造模式，代表案例为南海新经济小镇项目；八是生态修复复绿模式，代表案例为桂城石碓半月岛复垦复绿项目。

而夏北扇面产业中心和夏东涌口西工业区两个集体建设用地的开发，特殊之处在于均通过桂城街道办事处介入统筹的模式，量身定制规划条件和引导政策，进一步优化“工改工”产业载体开发利用，引进高新产业企业入驻。

事实上，桂城的村级工业园改造正走向更深层次，从原有单一的产业园区，到将城市更新、村级工业园整治与招商引资三者紧密结合，连片规划、联动改造，高标准、高质量建设一批产业生态社区，实现“先生态、后生活、再生产”三生相融的一体化发展。位于映月新城核心区域的夏东涌口西工业区，正是出于这样的大局考量。

城乡融合、城产联动、三生融合，是桂城新时代闯出的改革新路径，城市赋能产业、城市为人民服务，这才是高品质城市的应有之义。

集体经济物业租金增加24倍

2020年12月25日，佛山旧改第一村——桂城夏北永胜村回迁房的建设全面启动，吸引了社会各界关注。作为桂城首条推进整村改造的社区，夏北在这个时代具有特殊的示范意义。率先启动整村改造的夏北社区，为了重点保障产业空间，除了保留49%的土地空间用作产业用地，其集体经济还主动自建高端厂房，承接高新产业企业的入驻。这就是夏北扇面产业中心。

出让、出租集体物业租期短、产业散、产值低，是农村集体经济工业园发展的现状。要改写集体物业出租只看重短期租金收益、产业招商发展不成气候的发展困境，夏北深谙街道办事处介入统筹的优势。桂城辖区已有广东金融高新区、千灯湖片区等重大项目与平台。“随着产业集聚效应越来越明显，以夏北扇面产业中心为例，2020年就有多个北京、深圳的产业载体运营服务商主动对接，希望布局产业园。”桂城街道党工委副

书记、办事处主任岑灼雄说。夏北扇面产业中心位于千灯湖板块，前身是夏北扇面铸造工业区。“以往都是低矮厂房，生产方式粗放，租金约为80万元/年，效益较低。”夏北社区相关负责人介绍，为加快金融C区夏北片区的建设进程，经过市场分析和政府产业指引后，在2016年9月经成代表表决通过在此地块上建设打造扇面产业中心，项目正式立项，该项目正适应当前“工改工”提升要求，已列入南海区蓝皮书项目，为南海区村级工业园改造提升示范项目。

“为了工业区的升级改造，我们再投入1.7亿元打造产业中心，希望能引入高端产业。”该负责人介绍，占地面积约46.7亩，建筑面积约9万平方米，总层数9层，目前已基本完成土建工程，预计在2021年初竣工验收，年中可投入使用，由佛山市南海区星中创物业管理中标。“预计租金可达2000万元/年。相较15年前增加了24倍。”

“工改工”引领高质量发展

“工改工”的目的是升级换代，因此，不但要招商，更要招好商。当前，桂城土地开发利用强度已超60%，要引领高质量发展，必须坚持规划引领、土地集约、产业主导、连片开发、片区统筹等原则，坚持“大规划、大更新、大拆除、大改造”模式腾笼换鸟，打开未来产业、城市发展空间。

根据夏东社区涌口股份经济合作社西工业区的开发竞投条件显示，地块分A1区和A2区两部分，其中A1区为保留宗地，A2区为出让地块，合作期限分别为20年（自物业建设期满的次日起计算）和43年（含3年建设期，自完成现有租户清退工作之日起计算）。此外，还明确要求建设“以厂房、配套用房为主，不得建设员工宿舍、公寓等居住性质的物业”，同时对层高、荷载、容积率及绿地建设等作出定向定量要求，充分体现围绕提升产业环境、建设现代产业服务的发展

规划。

而夏北社区夏北经济联合社夏北扇面产业中心物业使用权租赁竞投方面，要求更为严格，除了租期同样长达20年（自物业交付之日第七个月起计算），同样载明“不得利用租赁物从事‘工改商’‘工改住’等违法违规行为，不得在租赁物范围内经营住宅、专家楼、宾馆、酒店、招待所和培训中心等非生产性配套设施”外，更由桂城街道经济发展办公室介入作为监管方，每年开展监管考核，考核内容包括自签订租赁合同之日起2年内不少于10家获得国家高新技术企业认定的企业从区外迁入、不少于10家规模以上工业企业从区外迁入，第3个自然年度起项目每年每亩税收产出不低于30万元等。

从竞投条件来看，两宗“工改工”项目起点高、租期长、标准严，对现代产业孵化、优化产业结构具有长久的意义。

产业升级与城市化深度融合

本月召开的南海区十三届十次全会提出，要以广东省城乡融合发展改革创新试验区建设推进改革全局突破，聚焦土地利用碎片化这个主要矛盾，加快建立健全城乡用地、生态环境以及产业融合发展的结构性调整机制，推动城镇、农村、产业和生态合理分区、相对集聚、协调发展，努力成为新时代广东城乡高质量发展提供经验示范。

当前，桂城正努力建设广东省城乡融合发展改革创新试验区先行区，探索通过城市更新、村级工业园整治与招商引资三者紧密结合，高标准、高质量建设一批产业生态社区，实现“先生态、后生活、再生产”三生相融的一体化发展。

在不久的将来，或许能率先在夏东涌口的地块上看到“三生相融”的高品质城市形态。中标单位佛山联东金锡实业有限公司透露，将投资8亿元打造联东

U谷·南海桂城国际企业港，以新一代信息技术、智能制造、生物医药、新材料等核心产业为项目招商主导方向，重点引入成长型、科技型优质企业，打造预计总建筑面积超20万平方米的高端产业载体。

除了产业载体常见的产业办公区，联东U谷·南海桂城国际企业港的功能分区中还划分了中试研发区、研发制造区，服务中小型研发生产类企业，集聚中小型生产制造类企业；而配套服务区则能为园区人员提供消费、就餐等生活服务。

“集体经济出让一定年限的土地使用权发展高端产业，这对桂城城市更新具有重大意义。”岑灼雄表示，联东U谷·南海桂城国际企业港项目收益将达到每亩税收不少于50万元，探索高端制造业与品质生活服务结合与延伸的产业发展模式，实现产业升级与城市化深度融合。



■2020年12月25日，佛山旧改第一村——桂城夏北永胜村回迁房的建设全面启动，吸引了社会各界关注。
珠江时报记者/方智恒 摄