

聚力一环创新圈 建设全球创客新都市

南海城市更新招商推介会向跨界创新、平台建设转型
千人“招亲”大会背后：
制造业立区的自信与坚守

175项总面积约2.9万亩城市更新项目、24项产业载体和13个特色小镇、超1200名各领域知名企业家、连续第七年高规格举办……3月12日，千灯湖畔，一场规模浩大的项目“招亲”会热闹上演。

实际上，从2012年开始，这样的“招亲”活动每年都会举办。这场城市更新推介活动已经成为社会投资者了解南海城市更新（“三旧”改造）项目和政策的重要窗口。

为了将南海已经探索多年的土地改革举措——“三旧”改造与“全球创客新都市”建设结合起来，让城市更新（“三旧”改造）成为新都市建设最直接的推手，推动南海的跨越式发展，从去年开始，南海就将“三旧”改造项目投资推介会升级为城市更新项目投资推介会。

从“三旧”改造到城市更新，从单一的地块推介到政策发布、载体招商，从政府部门+房地产公司到政府部门+地产+金融创投+科技环保+安全生产+基层村居，南海每年最大规模的招商活动，在今年有了更多的元素和话题。用市委常委、区委书记黄志豪的话说，这不仅是一次政府动员会、投资推介会，也是一次跨界创新的大会，平台建设的大会。

在这背后，是南海建设全球创客新都市的强有力宣言：聚力一环创新圈，建设新时代创新集聚区。显然，南海已经将城市更新招商推介会这个品牌活动，变成了一个跨界的共享平台。在这个平台上，不同的利益主体，在此均可找到自己的兴奋点。

政策释放力度不断加大，招商引资磁聚力不断增强，全球创客新都市建设前景光明……一次千人“招亲”大会，究竟透露了南海发展的哪些趋势？

聚力一环

开启全球创客新都市建设新征程

在当天推介会的资料袋中，一张特殊的地图吸引了众多人的目光。在这张地图上，不仅标注了南海当前的主要创新发展承载平台，而且还集纳展示了南海民生地图、南海产业地图、南海科技地图。最重要的是，这张全新的全球创客新都市建设规划图，全面对接了“一环创新圈”的各个重要节点。

根据规划，未来南海将以“一环创新圈”链接各大产业平台，融入广深科技创新走廊，聚焦三山—千灯湖片区、南三产业合作区、佛山西站枢纽新城等区域，建设新时代创新集聚区。

今年年初的市两会上，佛山高起点规划、高标准建设禅南顺高端创新集聚区，构建“一环创新圈”“1+5+N”创新平台体系，目标直指国家制造业创新中心。春江水暖鸭先知，作为制造佛山的重要支撑，南海区早已迈开了自己的步伐。去年，南海正式启动“全球创客新都市”建设，聚焦“升级工业园、建设新都市、发展新经济”三

大任务，为全区带来了新的发展路径，一年来的建设成效显著。

但在成绩的背后，难以掩饰的是南海传统优势弱化、土地资源逼近极限、新旧动能转换胶着等困境。时值改革开放40周年、贯彻党的十九大精神的开局之年，粤港澳大湾区、广佛超级城市建设加快推进，轨道交通时代、互联网+时代机遇相互叠加。整个珠三角呈现千帆竞发、奋勇争先的态势。

在此背景下，“我们必须把握时代机遇，发挥区位优势，聚力‘一环创新圈’，全面加快全球创客新都市建设。”黄志豪说，高质量发展，开放型经济体系建设都需要大的平台。从南海整个城市形态和交通位置来看，南海必须站在更高起点上开启全球创客新都市的新征程。

此次南海重磅推出一批城市更新项目，对市场释放出重大政策红利，无疑将进一步凝聚全球资本、技术、人才等创新资源，助力全面加快全球创客新都市建设。

城产俱荣

让产业筑起城市发展的基石

面对热点城市房地产市场“涨”声一片，开发投资不断走热的大行情，南海这场持续七年的推介会透露出来的信号显得有些“例外”。

记者梳理发现，历年推介会上推出的项目数量多为产业载体，房地产项目占比逐年下降。以今年为例，南海推出城市更新项目175项，约2.9万亩，其中工业类45项，共14212亩，即制造业项目占地近半。不仅如此，南海还首次将特色小镇和租赁住房项目纳入推介范围，目的也是依托专业镇产业集群形成特色小镇，并为之配套相关的租赁住房服务，让更多的制造业人才留在南海。

这一布局其实早就开始了。近年来，南海快速推进城市建设发展，城市面貌焕然一新。再加之，南海毗邻广州优势，城市吸引力攀升，不少房地产开发商开始攻城略地，房子变得红红火火。然而，由此带来的弊端是：地价越来越高，商业用地不断侵蚀工业用地，不少企业家苦不堪言。

作为一座制造业城市，一旦经济“脱实向虚”，后果将不堪设想。南海人拒绝了眼前的“小利”，坚定推介产业载体项目，为产业再造留出发展空间，这也是以制造业立区的南海深意。就在今年初，南海区划定24万亩的产业保护发展保护区，坚守21.6万亩的工业用地红线，像保护农业用地一

样保护产业用地，未来还将出台一系列的配套政策，在资金、住房、人才服务等方面为南海可持续发展提供保障。不仅如此，保护区的划定、城市更新项目的整合推介，也有望改变过去南海碎片化发展的状态，为高效、集约、生态发展提供了可能，将进一步促进产业的转型升级。

在粤港澳大湾区建设背景下，南海正在用实际行动证明对于实体经济坚守的定力，目的就是让产业筑起城市发展的基石，让城市与产业相互融合、共同繁荣。诚如黄志豪所说，南海不仅要做好城市更新土地方面的文章，还要做好产业的文章，做城市发展的文章。

全国工商联房地产商会理事吴新坚同样认为，南海的发展走进了一个高质量发展阶段，以前是靠卖地、靠房地产开发带动了所谓城市的大规模发展，现在是以产城融合为核心，真正把产业、人才、资本等与城市发展融合起来，以创造产业价值，激发城市活力。

南海的诚意和决心也让投资者对这片创业热土充满了信心。数据显示，2017年，南海共引进投资额超亿元项目128个，计划投资额1038.3亿元，长江新能源汽车、日本东丽、安川电机、宋城演艺、华为、阿里等行业巨头纷纷抢滩进驻。



未来南海将以“一环创新圈”链接各大产业平台，聚焦三山—千灯湖片区、南三产业合作区、佛山西站枢纽新城等区域，建设新时代创新集聚区。图为三山科创中心。

跨界创新

构建多方利益主体共建共享新格局

在当天的投资推介会现场，走廊两侧立满了展板，175项城市更新项目在展板上详细呈现，吸引着走廊来来回回的目光。“这次大会是一个全面对接的大会，上下联动的大会，部门协调的大会，也是一个跨界创新的大会。”黄志豪指出，此次大会的一个突出特点就是跨界创新、利益共享。

主办方统计，有超过900人参与了此次“盛宴”，代表了各方利益主体。黄志豪希望，无论是房地产开发商、金融机构等企业代表，还是村居土地所有者，抑或是搭建对接平台的政府部门，“各方面多元化的利益诉求，都可以在这个平台上共同实现。”

众所周知，改革开放后上世纪90年代南海的崛起，就是推行以土地为中心的农村股份合作制，开辟了一条在集体土地上快速工业化、城镇化的新路子，“洗脚上田”的农民分享了土地红利；而2007年开始，南海在全国率先探索“三旧”改造土地再利用模式，成功打造出了广佛智城、瀚天科技城、天富科技城等一系列样本，让开发商、进驻企业也成为利益的分享者。

“南海很尊重权属人，与权属人达成利益共享模式，而不是强行要求权属人把土地拿出来参与城市更新，这是南海的特色。”曾多次参与广州、深圳、上海城市更新项目对接会的广州现代城市更

新产业发展中心院长江浩说。

从南海出台的一系列“三旧”改造政策中就可窥得一二。比如对“三旧”改造项目土地出让金实行按比例分配，其中原权属人可均获得出让金的50%；村级工业园可混可开发，参与连片项目改造跨界共建的房地产商，可以把项目从单一生产功能，变成融合住宅、商服、办公、科研、生产等功能兼备的综合性项目……利益共享，是南海“三旧”改造经验的重要内涵之一。

现在，南海正在建设全球创客新都市，这项包含了“城”“产”“人”“文”四篇文章的大工程，如何推动？“我们要构建一个共建共治共享的新格局，满足各方面多元化的利益诉求，让政府、企业、镇村等各方利益主体都参与其中，在全球创客新都市这个大平台上跨界发展。”黄志豪说。

为表诚意，在此次推介会上，南海推出了新都市建设一周年的系列新政，包括村级工业园区整治提升、地券制度、特色小镇及租赁住房等。新的一年，南海将进一步释放政策红利，让全球的资本、技术、人才等创新资源，在南海这片热土上汇聚。正如江浩所说，南海的经验加上政策创新这一味催化剂，2018年会是城市更新“花样年华”的一年，也会是城市更新项目“百花齐放”的一年。

区域改造

村级工业园成“三旧”改造主战场

此次推介会，南海一口气推出175项城市更新项目，总面积达约2.9万亩。毫无疑问，村级工业园改造提升项目、集体经营性建设用地入市项目、重点改造片区项目、旧村改造项目和储备土地项目等依然是重点推介的对象。

为了改变南海土地开发强度大、土地利用效率低的尴尬局面，为产业腾出发展空间，2007年，南海在全国率先探索出“三旧”改造土地再利用模式。十年来，南海的“三旧”改造先后经历了零星改造、连片改造，到现在的区域改造，形成了土地租赁、载体招商、村居改造等多种形式。

全区685个村级工业园更是成为“三旧”改造的主战场，在一系列拳拳整治和政策扶持奖励政策推动下，广佛智城、瀚天科技城、天富科技城等一系列样本如雨后春笋冒出。

正如区长顾耀辉在会上所说，未来，南海加快创新发展必须向存量土地要空间。面对城市升级、产业发展提升、创新集聚区建设等多重发展挑战，如何在有限

的土地上拓展更多的发展空间，成为南海迫切需要解决的问题。

当前，在佛山市提出的“一环创新圈”“1+5+N”创新体系的战略布局中，无论是覆盖的范围及节点数量，南海都独占优势。其中，“一环创新圈”南海段占总长度70%以上，“1+5+N”创新体系中，1个创新极核禅南顺高端创新集聚区的核心在南海三山，5个创新平台中包括广东金融高新区、佛山南海电子信息产业园、南三产业合作区等3个在南海，这也将给南海带来足够的机会。

顾耀辉透露，目前南海正利用国家农村土地制度改革三项试点、国家土地二级市场试点、国家“多规合一”试点和广东省新一轮“三旧”改造综合试点等多项国家和省级土地改革试点政策红利，探索建立“房票”“地券”制度，推动全区685个村级工业园改造。

“我们将强化国有资产在村级工业园改造中的引领和带动作用，力争今年改造提升示范项目数量达到50个，为产业发展和城市建设腾出新的空间。”顾耀辉表示。

统筹 / 珠江时报记者 刘永亮

文 / 珠江时报记者 程虹 李华 黄淦颖 柯凌娜 刘永亮 通讯员 张凤欢 图/珠江时报记者 方智恒 图片均为资料图

释放红利

激活新一轮创新发展活力

2017年，南海提出打造全球创客新都市，创新要素不断积聚南海。今年的政府工作报告中，区长顾耀辉则提到，创新是引领发展的第一动力。但实际上，创新驱动战略要求加强创新政策的统筹，尤其是面对经济发展新常态下的趋势变化和特点，必须对创新政策的统筹协调和有效衔接，从而激发经济社会的创新活力和创造潜能。

设5亿元村级工业园改造提升扶持奖励资金，加快推进村级工业园改造。在前天举行的城市更新工作会议暨2018年度项目推介会上，区委常委、常务副区长蔡汉全送出的政策大礼包，让大沥太平经济联合社社长陈锦华和佛山天安科技企业孵化器有限公司总经理刘洋喜上眉梢。

对陈锦华而言，低矮的旧厂房改造后，不仅能提升土地租金，还能实现“上楼经济”降低经营成本，从而切实提高村民的分红收入；对刘洋而言，布局的园区企业正面临产业外溢，急需拓展新一轮发展空间。因此，这次推介会“恰逢其时”又“振奋人心”。

加快推进村级工业园改造只

是众多政策红利中的一个。会上，蔡汉全还透露，南海将完善协议出让、旧村居改造、促进工改工、商住用地和产业用地混合开发、公有资产介入、“三旧”改造单元规划修编等制度和政策；近期会出台规范性文件，加快利用集体建设用地建设租赁住房等。

“我们推出了很多创新的政策措施，都是站在改革的角度。”黄志豪举例，比如南海正在探索土地的混合开发和土地混合出让，以完善城市功能，并推出房票、地券和一整套的配套制度，来推动南海的改革。

如今，无论是深入推进“三旧”改造、农村集体经营性建设用地入市、“多规合一”等改革，还是大力实施集体建设用地建设租赁住房试点，加快推进“房票”制度，建立村级工业园改造、制造业发展与房地产联动发展机制，抑或全面实施乡村振兴战略，统筹推进美丽乡村建设，不断提升城乡形态，都已经让更多人看到了南海全面深化改革，强化以改革促发展、拓空间，全面释放发展活力的信心与决心。

佛山市南海国有资产流转服务有限公司
佛山市公联拍卖有限公司 拍卖公告

受委托，佛山市南海国有资产流转服务有限公司与佛山市公联拍卖有限公司定于2018年3月28日(星期三)上午9:00通过中国拍卖行业协会网络拍卖平台同时举行设备、车辆类与房产类拍卖会，现将有关事项公告如下：

一、拍卖设备、车辆类的如下：

2018年3月28日上午9:00开始			
公告号	标的名称	参考价(元)	保证金(元)
1	大沥某办公室废旧资产一批	51680	10000
2	“南海防汛1”防汛船一艘	44800	9000
3	桂城某医院废旧资产一批	39639	7900
4	大沥某医院废旧资产一批	13026	2600
5	南海某交警大队废旧资产一批	11090	2200
6	狮山某办公室、某饭堂、某政府、某两间初级中学、某派出所、某居委会及某小学废旧资产一批	9513	1900
7	南海某医院及某学校废旧资产一批	6056	1200
8	桂城某幼儿园废旧资产一批	2443	490
9	大沥某指挥部及某初级中学废旧资产一批	3348	670
10	桂城某学校废旧资产一批	672	130
11	桂城某两间公司废旧资产一批	177	35
12	某宾馆废旧资产一批	45000	9000
13	某厂废铁等资产一批	25000	5000
14	某酒店废旧资产一批	2880	580
15	粤YDD028雅阁HG7240小型轿车	32000	6400

二、拍卖房产类的如下：

2018年3月28日上午9:00开始				
公告号	标的名称	参考面积(㎡)	参考价(元)	保证金(元)
16	佛山市南海区桂城街道南三路12号1幢105车库	15.48	159400	32000

三、标的展示期：2018年3月20、21、22、23日
四、缴纳保证金截止时间：2018年3月26日下午5时(以银行到账时间为准)；办理参拍手续截止时间：2018年3月27日下午5时，保证金交款账户及具体参拍手续详见网站。
五、办理参拍手续地点：佛山市南海区桂城街道桂澜北路8号佛山市公共资源交易中心南海分中心一楼大厅①、②号窗口
联系电话：0757-81631275 网址：www.nhgzl.com www.glp.com.cn