

防控不放松 复产不误工

促进产业集聚 实现多方共赢

桂城重点推进八大重点片区城市更新,打造大湾区城乡融合高质量发展“桂城样本”

3月11日,继打响村改攻坚战的“春雷”、夏南二工业园改造敲定后,桂城村级工业园改造又迎来好消息——时代中国·爱车小镇项目动工。

这一采用全国首创土地“混合开发”模式改造的项目,首期总投资超100亿元,将建设成汽车销售及售后服务、汽车文化旅游、行政办公、餐饮娱乐、酒店服务等为一体的大型综合性汽车文化特色小镇,促进产业集聚与沿线城市景观提升。

释放更多城市、产业发展的新空间,爱车小镇项目只是桂城村改的其中一个典型案例。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”。

时代中国·爱车小镇

/位置/ 海八路南北两侧,南海大道以西,汾江河以南的围合区域。

/总占地面积/ 1352亩(首期启动改造范围625亩;二期约552亩)。

/项目总投资/ 首期总投资超100亿元。

/身份/ 南海区20个村级工业园连片改造示范项目之一,桂城街道首个商业开发后不改变原有产业主题的“三旧”改造项目。

/目标定位/ 粤港澳大湾区汽车展销旅赛一体的文化体验地;粤港澳大湾区产城有机融合的汽车产业社区;佛山新名片,汽车产业新地标。

项目首期投资超100亿元

春天来了,宽敞的海八路两边繁花似锦,复工复产后路上行驶着大量车辆,这条从南海通向广州的主干道再次成为人们关注的焦点,源于其道路两旁原有的华南汽车城正在进行一场变革——首期改造的土地已基本完成整理,爱车小镇项目正式动工。

爱车小镇位于桂城街道叠北社区海八路南北两侧,南海大道以西,汾江河以南的围合区域,西接佛山中轴线北门户区,东临千灯湖商贸综合区,区位优势明显。项目总占地面积1352亩,首期启动改造范围625亩,建设面积约75万㎡,首期总投资超100亿元。

爱车小镇结合具有前瞻性的设计理念,以及丰富的商业运作资源,打造粤港澳大湾区创新消费目的地。通过更创新的产业升级模式,实现更高效的资源集约利用,打造更现代化的城市面貌。

爱车小镇将区别于传统的

前店后厂经营模式,利用更加集约的下店上厂模式,为广大车商创造一流的经营环境和配套服务;为消费者带来丰富多彩的消费内容和购车体验,集合汽车改装、汽车销售、品牌发布会、汽车展会、运动赛事,再配套饮食、娱乐、主题公园等多种功能。

作为城市中心区域的改造项目,爱车小镇重新定位发展规划,将完善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,展示汽车产业升级改造新形象,充分展示桂城一河两岸景观风貌。

南海区常委、统战部部长潘永桐表示,爱车小镇项目是全区重点打造的20个村级工业园连片改造示范项目之一。项目以打造村改工作样板工程为目标,积极探索“国有+集体”、“出租+出让”的混合开发模式,影响力大、示范意义强,必将对全区村改工作起到很好的带动作用。



桂城爱车小镇项目开工仪式。

珠江时报记者/方智恒 摄

加快推进“三旧”改造

2月21日,桂城街道石碓六亩围、黄柏围工业区及夏西平稳工业区拆除改造正式启动,吹响桂城村改攻坚战的“冲锋号”。3月4日,夏南二190.53亩工业区改造土地整理权成功竞投,项目土地整理面积共约190.53亩,继续加快桂城攻坚村改的步伐。

2020年,桂城街道计划启动32个村级工业园改造项目,确保完成拆除整理3700亩,力争完成4500亩。截至目前已拆除整理约600亩。其中,夏东、夏西、夏南一、夏南二、石碓、平南、平西等一大批近1500亩的旧改项目近期将陆续落地。

未来的城市、产业发展空间在旧村居、旧厂房、村级工业园。为加快整合土地资源,创造城市、产业发展新空间,桂城不断创新改造模式,加快推进“三旧”改造。

国有资产出资引领是桂城推进旧改的亮点之一。经过不断探索尝试,桂城国有资产和集体土地整备中心逐渐形成租地自建、转租、混合开发、公有资产与村集体资产共

同出租、出让、托管等多元模式,通过优化村集体收益比例,营造利益共享、风险共担的发展局面,既提高城乡融合过程中村集体的参与度和积极性,也在一定程度上缓解公有资产短期的资金压力,以储备更充沛的资金支持后续建设或者其他环节。

而在产业打造方面,在已有的基础上,桂城旧改正走向更深层次,并逐渐呈现出从原有单一的产业园区,转变为打造产业生态社区的发展脉络。如今,桂城更进一步明确,将通过城市更新、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。

岑灼雄表示,通过村级工业园改造等一系列城市更新举措,桂城将致力打造成为“有故事、有乡愁、有情怀、有个性、有颜值、有IP、有税收”的产业生态社区,实现“先生态、后生活、再生产”三生相融的一体化发展。

统筹/李冬冬 撰文/摄影 李冬冬 丁当 供稿 杜建新



桂城爱车小镇项目开工仪式。

珠江时报记者/方智恒 摄

形成大湾区发展洼地

古语云:“不谋万世者,不足谋一时;不谋全局者,不足谋一域”。桂城地处广佛双城和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”以及广州“四个出新出彩”实现老城市新活力的历史性机遇,桂城更要跳出来看自己,站在粤港澳大湾区和广佛全域同城化的角度和高度去谋划和定位桂城的未来发展,建设高品质创新城区。而爱车小镇项目建设则是很好的切口——城市产业与城市环境双提升。

爱车小镇作为承接产业、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,推动与产业、文化的互促互荣。

2009年全国首条城际地

铁——广佛地铁开通造就了广东金融高新技术服务区和现在的桂澜路千米商贸长廊,千灯湖成为广佛都市客厅,其价值大家有目共睹。如今,爱车小镇紧邻千灯湖,仅是地理位置就得天独厚,再加上政府引领、投资商注入大额资金这些助力,这里将会发生翻天覆地的变化,其前景和价值更是不言而喻。

不仅仅是爱车小镇,桂城还有大抱负,大计划。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”,形成大湾区发展洼地。

声音

●叠北社区党委书记纪朝汉: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。另外,爱车小镇采用“混合开发”模式,预示着集体经济的的增长,让人期待。

●时代中国集团副总裁兼佛山公司总经理周四阳:爱车小镇力求改变、颠覆汽车营销的模式,在现有产业基础上进行产业升级,打造完整的产城人文商业生态链,满足未来的消费理念和市场需求。

●佛山骏安一汽丰田4S店(南海区店)市场经理卢志辉:我们店原本也有很多体验服务,如店内配置图书室、电影室等,顾客也可以在店内租用代步车。未来会配合爱车小镇的规划,对原有的体验配套服务进行升级。

●桂城叠北社区居民孔先生:期待未来爱车小镇改造完成后,周边环境将进一步优化提升,村集体收入能实现可持续发展。同时,在小镇内即可享受购物、体验、居住等一体的消费方式,为当地提供更多的就业岗位。

产业升级实现多方共赢

广佛同城重点区、城市中心区域、中轴线重点区域、1.5公里的城市主干道延展面、1.8公里沿江面,单看这些词语和描述,就足以让爱车小镇这个项目充满了无限想象力。

之所以要提出升级改造,是因为随着城市和经济的发展,于1999年打造的华南汽车城仅靠汽车销售店铺为主的发展模式已出现业态功能单一、服务档次不高、片区综合配套服务、空间布局杂乱、土地利用价值低等一连串问题,成为阻碍产业向前发展的“拦路虎”,亟待改造提升。

中心城区的土地连片改造是爱车小镇项目规划过程中最大的难点。继全国首宗土地混合开发的澳门城项目之后,爱车小镇项目再次采用南海首创的“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,通过引入社会资本跨界共建,连片改造为融

合住宅、商服、生产等功能兼备的综合性项目,推动城产人的高度融合。

同时,爱车小镇也是桂城街道首个商业开发后不改变原有产业主题的“三旧”改造项目。

按照计划,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群、沿线城市景观提升。

“原来土地的效率利用低,例如爱车小镇原来的容积率是0.8到1.0之间,升级改造后物业价值多了2倍多,原来租金是10元左右,现在租金是23元。”桂城党工委副书记、办事处主任岑灼雄介绍,爱车小镇项目首期有了投资方过百亿的投入,未来不仅提高税收贡献值,还拉动消费,就业人口也会出现几何级数的增长,为这里的土地和城市创造更高的价值。