

敢闯敢创敢干

向城市更新“深水区”挺进

桂城全面发起村改大攻坚,突出连片村级工业园和超万亩连片旧村改造

如果没有城市更新,桂城街道夏南二社区不会有如此翻天覆地的变化。

红橙黄蓝交织的时尚建筑,在晨光的映衬下格外显眼;夜幕降临,LED屏幕上的节奏如音符般灵动……从低矮破旧的旧厂房、仓储物流园,到靓丽的高品质产业载体,位于夏南二社区的海逸经济小镇,只用了1年时间实现华丽转身。这样的“桂城速度”印证着桂城城市更新的决心之大、力度之大。

2020年,桂城城市更新成效显著,全年完成拆除整理土地4400亩,夏北永胜村旧村改造领跑全市,澳门城、爱车小镇开创全国“国有+集体”“出租+出让”混合开发模式的先河,夏北扇面产业中心成为全市首个由村投入资金开发建设、街道指引产业方向并实现招商引资落地的“工改工”项目,夏东涌口地块通过街道办事处介入统筹的模式,进一步优化“工改工”产业载体开发利用……

看似寻常最奇崛,成如容易却艰辛。已挺进城市更新“深水区”的桂城,改革不停顿、创新不止步、发展不绕圈,坚持以人民为中心,敢于大刀阔斧、披荆斩棘,敢于啃硬骨头,敢于解硬疙瘩。

迈入“十四五”,桂城永葆“闯”的精神、“创”的劲头、“干”的作风,坚持产业引领,突出连片开发,强化街道统筹,全面发起村改大攻坚,建设一批高品质产业载体、一批百米高产业载体。唯有敢闯敢创敢干,才能夺取发展的制高点,最终取得城市高质量发展的胜利。

夏南片区

连片改造突破村域界限

在1月27日举行的区委十三届十一次全会上,“连片改造”被多次提及,成为解决南海土地资源碎片化的重要突破口。早在2019年初,南海颁布《佛山市南海区城市更新(“三旧”改造)实施办法》,提出加快连片改造。这一改革思路率先在桂城落地。同年,桂城开始以超万亩的规模构想映月湖片区的发展规划。

夏南片超千亩连片改造,既是映月新城的核心区域,又是“一环创新圈”的重要节点,更是突破村域界限开发土地的首次尝试,注定在桂城村改史上记上一笔。

夏南片连片改造区域占地面积高达3278.5亩,其中村级工业园改造片区约674.5亩,夏南一整村改造约1758亩,夏南二整村改造约846亩。夏南片村级

工业园改造片区内包括天富科技城、海逸经济小镇、扇面工业区改造项目、清风路南北两侧的夏南二工业区改造及夏南一工业区改造。其中,天富科技城已经全部建成并投入使用,已引入季华实验室、中科院长春光机等重点项目;海逸经济小镇一期招商已完成53%;扇面工业区也成功选取了载体运营商。

夏南一整村改造也进入了实质阶段。目前,海逸集团作为整村改造前期服务单位,已完成改造意愿表决、测量等工作,正在推动控规的修编,争取在2021年完成市场改造主体的招商及选定。计划打造成以现代岭南居住社区、科创产业园、滨河文创商业带为特色,宜居宜商宜业的产城人文融合新城。



■2020年12月25日,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



■叠北社区爱车小镇。

数读村改

2018年~2020年,桂城街道村级工业园整治提升累积拆除整理已完成**8328.45亩**,其中2020年拆除整理已完成**4400.27亩**,两项任务指标均已超额完成。

夏北社区**1876亩**旧村改造取得重大突破,2020年11月25日永胜旧村居改造项目启动建设,是推动区域发展的又一重要探索。

夏南片连片改造区域占地面积高达**3278.5亩**,其中村级工业园改造片区**约674.5亩**,夏南一整村改造**约1758亩**,夏南二整村改造**约846亩**。

目前,桂城街道对条件成熟的社区(村)积极推进摸底调查工作,经桂城街道立项(审批同意纳入城市更新重点项目库)的旧村改造项目总计**13个**,面积达**11852.5亩**。

珠江时报记者/廖明璨 摄

夏北永胜村

全市整村改造第一村开建

从广佛地铁南桂路站驶出,驱车沿着桂澜路一路向北,直线距离约2.5公里的桂城“千米商贸长廊”,已集聚了万达广场、万科广场、寰宇城、地铁金融城、招商置地中心、新凯广场、宜家家居等近10个商城和主题购物中心。

拔地而起的商业综合体只是夏北社区改造升级的一个切面。在这个片区内,承业大厦、39度空间、佛山民间金融街等产业载体也在加速崛起;日渐成型的千灯湖创投小镇,吸引越来越多的创新创业项目、人才等向此汇聚。

自2010年10月启动首期夏北片区的改造建设以来,在历时近5年的时间里,已完成非住宅物业的动迁,腾出土地近2000亩。2018年11月,夏北永胜村已上公共资源交易平台公开招旧村居改造合作方,成为全佛山第一个探索整村改造的村。2019年1月,永胜村成功引入开发商参与整村改造。2020年,

夏北社区1876亩旧村改造取得重大突破,《夏北社区永胜经济社旧村居改造项目房屋拆迁补偿协议》签约率已超八成,意味着永胜村正式进入首期回迁安置地块建设阶段;11月25日,永胜旧村居改造项目启动建设,预计2023年完成首期回迁安置交付使用。

夏北社区是桂城旧村居改造“摸着石头过河”的一次探索。目前,桂城对条件成熟的社区(村)积极推进摸底调查工作,经立项(审批同意纳入城市更新重点项目库)的旧村改造项目总计13个,分别为夏北永胜、夏北聚龙南、夏北聚龙北、夏北洲表、夏北宝华、北约、北区、夏南一、石碛四村、平西兴隆马隔村、大圩江一江二、叠南叠北、夏东社区(五房沙、三洲、二洲),面积达11852.5亩,其中夏北5村均已确认合作开发商,其余8个整村项目均已确定前期服务机构,初步形成旧村改造项目遍地开花的状态。

爱车小镇

全国首创“混合开发”模式

坐拥着优越区位、交通、自然资源的叠北社区,既用繁荣记载了桂城过往“村村点火、户户冒烟”的村级工业园发展模式,更用未来承载了桂城城乡融合的高质量发展。

从1999年开始打造的华南汽车城,目前已经集聚了大批围绕汽配行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。

但随着经济和城市的高速发展,华南汽车城开始露出一连串问题:功能单一、服务档次不高、空间布局杂乱、土地利用价值低……改造提升产业升级,成为必选路径。2017年,南海区谋划了新一轮城市更新十大示范片区,桂城爱车小镇被列入其中,成为南海区产业提升改造的重点项目。

为了提升该片区的产业活力,桂城借助南海区作为全国农村集体经营性建设用地入市改革试点、广东省新一轮深化“三旧”改造综合试点的机会,灵活应用《广东省人民政府关于深化改革

加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》和《佛山市南海区城市更新(“三旧”改造)实施办法》等多项政策,提出“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“混合开发”模式,属全国首创。

通过“混合开发”模式,桂城以公有资产带动盘活集体土地,通过出让国有建设储备用地69680.77平方米(下称“出让宗地”)的同时,将已由佛山市南海区平洲土地资源开发公司承租的190483.62平方米用地(下称“租赁宗地”),由竞得人承租作为商用用地,将单一生产功能的连片村级工业园升级改造为融合住宅、商服、办公等功能兼备的综合性项目。

这也意味着,通过“混合开发”的手段,几块地“打包”发展,既开发商住又做好产业配套,既可以用“工改商”带来的回报去弥补“工改工”回报慢、周期长的问题,以此达到街道推动产业发展的意图,同时又能平衡经济账,保障权属人的利益,实现多方共赢。

声音

为村民创造更好的生活

◎叠北社区党委书记庞朝汉

“经过几年的整理,目前爱车小镇所在地工业区均已搬迁,小镇项目终于落地,村民盼望的心也终于落下了。”庞朝汉很是感慨。

“按照我们的前期估算,土地出让25年,以每平方米25元的租金计算,25年的总体收益跟转让基本可以持平,但我们仍可以持有土地并保持增值。”当兵出身的庞朝汉有着军人的雷厉风行,他与社区两委班子顶住压力,先后与经济社会召开了大大小小几十次座谈会。

爱车小镇改造前容积率仅0.8~1.0,拥有载体约20万平方米。一期完成改造后,总建筑面积将达75万平方米,租金也将由现在的十几元上升至23元每平方米,让村集体、企业、社会共享城市更新的红利。在庞朝汉看来,租金的上升,使村民不用依靠卖地就能获得不错收益,能够为村民创造更高的土地价值、更好的环境,不仅留住了“母鸡”,还让它继续为村民“生蛋”。

集体经济物业租金增加20倍

◎夏北社区党委书记黎广生

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,每年租金约为100万元,效益较低。”黎广生说,为加快金融C区夏北片区的建设进程,经过市场分析和街道产业指引后,在2016年9月经成员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。”黎广生介绍,产业中心占地面积约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有限公司中标。“预计租金每年可达2000万元,相较15年前增加了20倍。”

文/珠江时报记者 曾蓉
通讯员 牛珊珊