

区人大到九江镇调研村级工业园改造情况

九江完成拆除整理面积逾 1729 亩

珠江时报讯(记者/何万里 通讯员/关焕建)8月24日,南海区人大常委会党组成员、副主任彭国祥带队到九江调研村级工业园改造情况。九江镇镇长张厚祥、人大副主席何伟雄陪同。

据介绍,九江镇今年以来坚持把村级工业园改造提升作为全镇的“一号工程”推进,坚持“聚焦重点,点面结合”的工作思路,确保今年完成1900亩的拆除整理任务,力争累计完成拆除整理4300亩,为九江高质量发展腾空间。

截至8月21日,九江已上报完成拆除整理面积约1729.6亩,对照区下发的全年拆除整理任务1900亩,总完成率为91.03%。



■临港国际产业社区改造效果图。



■中兴新城航拍图。

亮点

创新思路解决土地界线问题

当天,彭国祥一行实地视察九江镇临港国际产业社区,详细询问了临港国际产业社区土地性质、产权、控规、容积率、配套、招商等方面问题,并详细询问改造过程碰到哪些问题、有何创新思路。

据介绍,临港国际产业社区前期在整理土地历史所有权界线时,发现界线纵横交错,还有部分“插花地”,涉及的经济社共24个,若按现行进行土地整理及确权,将对土地使用、项目报建等造成很大的阻碍。

为此,九江镇从2018年筹备临港项目开始,镇有关部门与各相关村(居)、经济社进行

沟通、调研,充分了解村民意愿,多次修改土地权属界线调整方案,最终确保各经济社土地面积不变的前提下,以规划道路为界“裁弯取直”,以经联社为单位重新整合所有权界线,整合成四个所有权证。

此外,临港国际产业社区内大部分建筑物建成于2012年,部分建筑物外观比较新,仍有保留的价值。“于是,我们向区政府提出组织相关部门专题研究,使优质建筑物可以保留,连带土地出让,减少资源浪费,节省改造及招商成本。”九江镇副镇长刘冠勋介绍九江创新思路解决问题时表示。

重点

平衡镇、村、社、民四级利益

在随后召开的座谈会上,刘冠勋向区人大调研组汇报了现阶段开展村级工业园改造工作的情况,包括九江镇资金筹措情况、成功案例及村级工业园改造的重点模式等。

在村级工业园升级改造中,九江镇如何平衡镇、村、社、民四级利益?面对区人大调研组提出的问题,九江镇给出了满意答卷。事实上,在村级工业园改造工作中,九江镇充分征询农村集体经济组织及相关权属人意见,严格履行农村集体经济组织民主表决程序,按照公开、公平、公正原则,通过政府公共交易平台,公开选择有社会责任、有实力、有经验的合作企业参与改造。

在土地开发过程中,九江镇采用土地征收与租赁相结合的模式,通过政府规划,镇属公司参与开发,租赁符合土规的集体建设用地,从而使农村集体经济组织在一次性获得征地款的同时,每年保有一定的土

地租金分红,从而确保村民土地征收后的收入,提高村集体的土地收益。

九江镇还加强了村(社)镇合作,通过经联社出地、政府出资的形式成立项目公司,对土地进行开发。政府负责项目建设及招商引资,与经联社共享物业收益。

例如,九江镇上东工业园改造项目是镇公资系统与村、经济社联合开发土地的首次尝试,该项目是由村以土地作价入股、镇以资金入股的形式进行合作开发,同时九江也发挥产业规划、基础设施建设、招商引资方面的优势,将较为低端的村级工业园改造定位为中高端生产制造和产品研发基地。

在提高集体收益方面,九江则强调优化租赁,改造增收,一方面使村集体土地的租期延长,租金大幅提高,增加村民收益;另一方面,通过改造促转型,企业效益得到提升,产能加大,税收收入也随之水涨船高。

建议

继续探索村改项目新模式

“例如关于容积率问题,由于东西部差异、产业差异大,有些产业想升高,有些产业想降低,建议用亩产定容区间。个别项目确需调整容积的,可与政府签订监管协议,合理调整。”刘冠勋还从政策、审批效率、资金、招商等四个维度对区一级层面提出了意见建议。

张厚祥也表示,目前村级工业园改造普遍面临着融资难、征拆难、招商难及项目平衡难的问题,建议从市、区两级自上而下,针对村级工业园

区改造的问题,因地制宜出台接地气的政策,放权让镇街政府有一定的决策权,切实提升“旧改”效率。

彭国祥充分肯定了九江村级工业园改造工作,认为九江在工作中积极主动、思路清晰,并做出有益探索,建议九江继续探索村改项目新模式,接下来将进一步梳理收集到的意见和建议,结合镇街实际情况,给区委更多的情况汇报,促进村改工作更加高效推进。

相关链接

九江村级工业园改造重点模式

区镇合作

——九江镇临港国际产业社区项目

临港项目是区、镇联动整理的村级工业园改造示范项目,位于龙高路与九江大道交汇处,地理位置优越。项目占地面积约3723亩,采用“征租结合、连片开发、区镇联动”的开发模式,将3000多亩的连片土地进行整理和开发。整理的目标为征收临港项目约70%的连片集体建设土地,余下30%的土地由区、镇公资联动成立佛山市南海江兴产业投资发展有限公司进行统一运营和管理。通过“裁弯取直”和产权整理置换,使征收区域集中,地块利用效率达到最大化,方便后续的项目引入和出让。

2020年上半年,围绕南海创建“广东省城乡融合发展改革创新实验区”和九江全力建设“南海区城乡融合发展先行区”的部署,全力打造珠西新材料产业平台、优化产业社区配套、提速项目落地见效。临港社区内基本落实的投资项目共6个,涉及计划投资总额约14.1亿元,土地需求共约316亩。此外,重点在谈项目共12个,计划投资总额约60.62亿元,土地需求共约1054亩,涉及新材料、无纺布、汽车零部件制造业、食品饮料等多个行业,项目投资意愿强烈。

国资带动

——中兴新城产业社区项目

中兴新城产业社区项目占地2718亩,总投资预计约54亿元,是南海区村级工业园改造提升试点项目,由南海区国资局负责统筹实施,西樵、九江负责土地整理。

中兴新城产业社区项目以政府主导、国资带动、连片开发、混合改造为指导思想,以高端制造业、新材料等产业为主导,打造成为全区示范性、引领性的村级工业园改造提升项目。目前已委托第三方单位编制项目概念设计方案,区属520亩国有储备用地基本清拆完成。

镇村合作

——上东工业园改造项目

首创镇村联合开发模式,上东工业园改造项目是南海区第一批村级工业园改造提升示范项目,占地面积52.4亩,土地性质为经联社的集体建设用地,以“拆旧建新”形式,兴建标准化多层厂房、公寓等,总建筑面积约3.5万平方米。

在上东工业园改造项目中,经联社土地通过流转方式交由项目公司开发,项目公司向经联社支付土地流转收益,经联社再将土地流转收益入股项目公司,最终实现“镇出资金、经联社出土地,收益共享、风险共担”的合作开发模式。

企业自改

政府在村级工业园改造中,充分发挥引导作用,积极为企业争取各项政策与资金扶持,搭建良好的平台,为企业自改提供有力的保障,有序开展英明工业园(金星马)、水南沙涌工业园、下东南华工业园等村级工业园的升级改造。

建设特色产业园
专家提出金点子

C02

名家七夕诵诗
传递浪漫美好

C03

萌娃进警营
体验当交警

C04