



■临港国际产业社区现状图。

村改加速 腾出产城发展新空间

九江完成拆除整理2374亩,重点改造项目取得突破性进展

“我们继续扛起责任,加快推进村级工业园改造,持续优化生产空间。”今年南海区“两会”期间,九江镇委书记徐永强表示,九江将乘势而上,全力以赴,率先在全区做出示范,率先完成村级工业园改造。

2020年,九江将村级工业园改造提升工作列为“头号工程”,围绕“大拆除”和“大建设”工作核心,以更强的执行力落实村级工业园改造工作目标任务,并取得了一定成效。

到2020年底,九江镇已完成拆除整理2374亩。其中“工改工”类1965.8亩,复垦复绿类248.2亩,年度任务完成率为125%,累计完成拆除整理4413.25亩,总完成率为102.63%。其中临港国际产业社区项目、水南沙涌工业园项目、英明工业园(金星马)项目等重点改造项目均取得突破性进展,为“率先完成村级工业园改造”夯实基础。

现状
高质量完成村改任务
重点项目逐个突破

牛年第一个工作日,南海以一场专项巡查,表明全力以赴推进广东省城乡融合发展改革创新实验区建设的决心和信心。位于九江镇临港国际产业社区的日本东丽(佛山)基地正是此次巡查的首站。

日本东丽(佛山)基地是一个集尖端材料研究开发、生产销售于一体的全能产业基地。得益于九江镇力促村改,腾挪产业发展空间,目前东丽RO反渗透水处理膜项目已基本完成主体施工建设,预计今年8月全面投产。

事实上,临港国际产业社区是南海区村级工业园拆除重建类示范项目之一。早在2019年,九江镇就启动了该项目的升级改造,采用“征租结合、连片开发、区镇联动”的开发模式,对3000多亩的连片土地进行整理和开发。

按照规划,临港国际产业社区未来将致力发展以高端医卫用非织造布及关联产品为核心的环保型、创新型、功能型新材料产业,打造智能装备制造产业等先进制造业集群,助推九江镇产业转型升级。目前,各项“拆改建”升级改造工作正在稳步推进中。

除了临港国际产业社区项目,九江的其他村改项目也正如火如荼地开展。2020年11月,伴随着“轰隆”的机械声,九江镇英明村尾工业区改造项目开启拆除工作,围蔽拆除面积约80亩,标志着九江村改项目再下一城。

英明村尾工业区改造项目是九江引入土地前期整理合作

方模式的代表。“该项目计划2021年内全部拆除完毕。”九江镇城市更新办相关负责人介绍,英明村尾工业区项目已完成通过镇集体资产交易平台的土地前期整理合作。目前正在土地整理、编制实施方案等工作。

此外,相隔不远的英明工业园(金星马)项目创新以集转国协议出让的方式进行提升改造,该项目有望成为南海区首宗“集转国”工改工示范项目。目前,该项目的《引入市场改造主体方案》已高票通过村民表决,正通过镇集体资产交易平台招选市场改造主体。

实际上,为进一步加强城市更新政策在九江镇全面落地,激发村(居)、经济社等参与村改工作的积极性,九江镇城市更新办借助区下派挂职干部人才力量,全方位下沉到村(居)委会、经济社一线,宣传、贯彻最新村级工业园改造政策。

据介绍,九江已于2020年底前对全镇22个村(居)社区进行了城市更新政策宣讲,参与的村(居)两委干部、经济社社长、企业代表、直联团队等干部群众达500多人次。同时,全面开展村级工业园基础数据摸底工作,完善底册数据,建立村改数据库,量身订制“一园一策”。

展望
产业集群发展提质
腾出产城发展空间

2月19日,佛山市村改总攻坚现场会在南海区召开,吹响了村改总攻坚的嘹亮号角,明确要求各区在2023年底前总体完成村级工业园改造任务。

佛山市委常委、南海区委书记闫昊波表示,南海将以此时间为时间坐标,对村改任务倒排工期,计划用两年时间总体完成全区村改任务,其中今年完成拆除改造3万亩,明年全力完成余下任务,后年对村改成果进行整体巩固提升,确保低矮散乱低效的村级工业园在2023年底前应拆尽拆、应改尽改。

那么,九江接下来如何完成拆除目标?九江将进一步优化调整拆除措施,确保真拆实拆、应拆尽拆、应改尽改,将继续坚持“聚集重点,以点带面”的工作思路,通过大面积连片拆除、集体建设用地转国有建设用地,加强连片产业土地储备,为九江高质量发展腾空间。

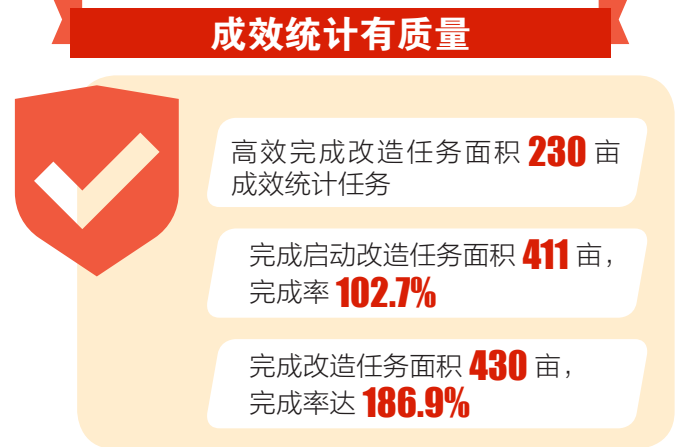
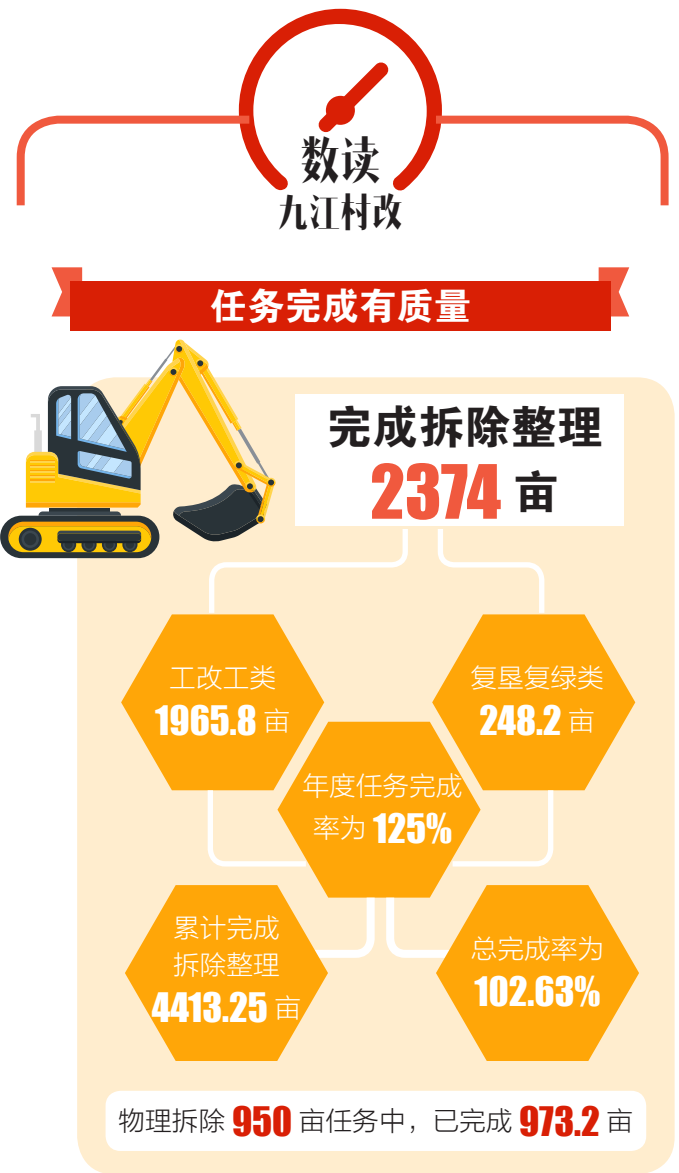
“两年前,九江为南海的村级工业园改造探索了‘政府主导、公资介入、社会参与、镇村合作’等村改模式,为南海村级工业园改造勇当先锋。”徐永强表示,目前正在挂网的“工改工、集转国”项目,也是南海区为村改后实体经济如何落地做出的新探索,九江要在后续的村级工业园改造中,将继续探索“集转国”的模式。

针对控规编制进度慢、项目资金紧张、改造意愿不明确等制

约九江村改的共性难题,九江将进一步发挥好政府作用,努力突破村改瓶颈。一方面加大与市、区有关部门沟通力度,争取在控规审批进度、项目资金下达、历史问题调解等方面获得更大支持;另一方面,九江计划继续做好村民解释工作,做通群众思想工作,逐步转变村民对旧改项目的态度,同时调动镇各职能部门及村(居)力量,形成合力,加快九江各重点项目推进。

此外,今年南海区强调要加强国资对村改投入。为此,九江也将积极引导国资企业直接介入村级工业园改造,将租期届满或即将届满的集体建设用地通过承租、托管等多种方式进行整备,统一改造、统一招商、统一管理。

腾出来的宝贵空间,九江主要用于服务实体经济发展,提升产业集群发展能级量级。九江计划重点将为数不多的村级工业园打造成优质连片的工业载体,临港国际产业社区以及东丽产业园板块将近8000亩,中兴新城片区将近2700亩,沙头工业园片区区超3000亩。未来通过连片空间的提升改造,向村级工业园改造发起攻坚,为产城发展实现“腾笼换鸟”,促进高质量发展。



■九江创新开发模式,为发展腾空间。这是临港国际产业社区规划效果图。

特写 | 临港国际产业社区:创新开发模式 促产业“脱胎换骨”

2020年8月,九江镇投资环境推介暨临港国际产业社区产业布局发布会在临港国际产业社区举行,既向外亮出了九江优质的投资环境和空间载体,也向社会各界展示了九江村改的重要成果。

打造区镇合作模式的典范

早在2018年,九江镇就启动临港国际产业社区项目的升级改造,短短两年就打造出全佛山乃至粤港澳大湾区广佛极点内难得的3000多亩连片产业用地空间。

九江镇党委副书记、镇长张厚祥介绍,作为区、镇村级工业园改造的示范项目,九江临港国际产业社区将按照“一区多园”的规划理念,将布局高端医卫用品、新材料、先进装备制造、绿色智能家居、大健康五大主题园区。

未来,临港国际产业社区将有望吸引投资超150亿元、年产值贡献可达500亿元,成为粤港澳大湾区广佛极点极具竞争力的优质制造业发展新引擎、珠江西岸先进制造业高地。

由传统的金属材料市场转身变为先进制造业高地,临港国际产业社区正经历着一次脱胎换骨般的变革。在升级改造中,九江镇积极平衡镇、村、社、民的利益,大胆尝试各种改造模式,有效解决土地权属复杂、改造路径单一、成本高、难以平衡各方利益的问题。

而九江临港国际产业社区改造正是区镇合作模式的典范。

理清土地所有权界线

从2006年起,九江镇围绕“水”做文章,借西江、北江黄金水道崛起,抢占佛山港口物流龙头地位,汽车拼装、金属材料、木材夹板、钢铁贸易、加工、配送等企业纷纷进驻,临港国际产业社区应运而生。作为九江金属材料市场,该产业社区定位为钢材贸易和加工。

经过十多年的发展,临港国际产业社区发展也疲态渐显。九江镇公有资产管理办土地开发部副主任梁卫民表示,临港国际产业社区现有产业较低端,以仓储、五金加工为主,年税收不足1000万元。加快“腾笼换鸟”,促进产业转型升级迫在眉睫。

然而,由于该项目土地历史所有权属界线纵横交错,升级改造面临很大的困难。

从2018年起,九江镇就着手准备,深入相关的村(社区)、经济社调研,充分了解村民的改造意愿,协调重新划分土地的所有权属界线。

经过协商,最后确定该项目

中集体经济组织的土地所有权界线以规划道路为界“截弯取直”,重新调整所有权属界线。至此,项目土地整理开发、升级改造迈出了关键的一步。

创新开发模式

临港国际产业社区的土地均为集体建设用地,包括镇级产业园和村级产业园两大部分。其中,镇级产业园由镇属企业租赁村集体土地再转租给客商投资建设,而村级产业园则由村委会统筹村集体土地出租经营。

土地所有权界线理清了,如何推动整体的改造提升?九江镇的做法是借力南海区“三旧”改造的奖励政策,增强村集体改造的动力和积极性。

为此,临港国际产业社区创新采用“征租结合、连片开发、区镇联动”的开发模式,遵循“分片推进、先征后拆、先易后难”的原则,对3000多亩连片土地进行整理和开发。整理的目标是征收临港国际产业社区约70%的连片集体建设土地,余下30%的土地则通过区、镇公资联动成立项目公司进行合作开发。

根据计划,临港国际产业社区项目已完成河清片区和镇南片区约2590亩的土地征租工作,其中,征收土地面积约1877亩,合作开发面积约713亩。

截至目前,临港国际产业社区项目已完成河清片区和镇南片区约2590亩的土地征租工作,其中,征收土地面积约1877亩,合作开发面积约713亩。

根据部署,2021年底前,临港国际产业社区将完成剩土地整理,并陆续将征收回来的土地出让。2021年将对租赁区域进行建筑载体建设,3到5年内预计建成约80万平方米建筑,以满足招商引资需要。预计整理完毕后,平均每年产生税收约6.5亿元,带动就业岗位预计达13000个,将有效带动九江镇房地产、服务业等第三产业的发展。



■日本东丽(佛山)基地。



■村尾项目拆除现场。