



## 大冲科技生态工业园(一期)拆迁启动

将打造成为以“新型生物医药+高端技术制造”为主题的新型产业社区

从车水马龙的桂和路转入大甘路,即可到达里水镇大冲社区,目之所及,这里大多是低矮的工业厂房,快餐店、百货超市、小商铺林立,货车在工业区内穿梭,尽管十分热闹,却给人杂乱无章的感觉,一派典型的村级工业园景象。

但很快,这里将焕然一新。7月10日,里水举行大冲科技生态工业园(一期)拆迁启动暨指挥部开放仪式。不久的将来,这里将打造成为以“新型生物医药+高端技术制造”为主题的新型产业社区,为里水空间格局再造、产业集聚再造和高质量发展提供坚实保障。

### 村民期盼早日完成改造

里水镇大冲社区区位优势优越,交通便捷,却是典型的城乡结合部,以废旧五金回收、废旧塑料回收加工、制鞋、金属木材加工等低端制造业为主。遥望距离这里仅10分钟车程的广佛·智城,经历“三旧”改造,“垃圾村”摇身一变成为高楼大厦林立的新城区,让大冲村民感觉有点“酸”。

“想不到我们大冲也会有今天,实在太期待了!”拆迁启动当日,大冲村民梁端在现场观看了仪式,也参观了指挥部。她说,对大冲的未来充满了希望,期盼着能尽快改造完成,村里集体收益更多,村民生活更好。

在拆除现场,随着10台钩机发动轰鸣,里水镇大甘路骏达商贸城一侧的竹木市场1号废旧厂房正式动工拆除,标志着大冲科技生态工业园(一期)拆迁正式启动。现场气氛热烈,大

家都在兴奋地讨论未来的发展规划和蓝图。

该项目由里水镇镇长麦满良挂帅负责,他对项目的启动充满希望。“希望业主方积极配合,施工方加紧推进,改造项目能尽快投用。”麦满良表示。

随后,领导嘉宾到指挥部展厅内部参观。展厅展示了项目的各方面信息,抬头可见的“升级改造 刻不容缓”八个大字尤其显眼。展厅内部的大冲社区村级工业园改造流程中显示,大冲旧改项目采用混合开发模式,具体分为12个步骤。目前,土地整理方碧桂园已进行到第八步,即租约清退与围蔽拆除。通过改造,碧桂园将获得490亩协议出让的土地,另外还要混合开发483.48亩集体和配套设施用地,外加支付土地整理费用。

### 引入市场改造主体 进行混合连片改造

大冲工业园的工厂区邻近广佛,交通便利,是上世纪末最早发展起来的村级工业园区,也是典型的城乡结合部,在给社区带来早期发展机遇的同时,也衍生出一个问题:低端工业园区占据了该社区的大量空间。

今年3月初,一则关于碧桂园8.3亿元中标里水大冲科技生态工业园项目的新闻备受关注。这意味着,南海首个千亩连片村改项目成功引入市场改造主体,改造面积约973.48亩,涉及大冲11个集体经济主体。在不久的将来,这里将打造成为以“新型生物医药+高端技术制造”为主题的新型产业社区。

据了解,大冲科技生态工业园项目规划面积1139亩,改造面积约973.48亩。改造后,产业用地面积占总改造面积约38%,居住用地面积约占23%,配套基础设施用地面积(教育、道路、绿地)约占39%。

由于改造面积大,大冲科技生态工业园采用的模式是引入市场改造主体进行混合连片改造,即“国

有+集体、住宅+产业、出让+租赁”三个层面的“混合”改造模式。

“这是我经历过最复杂的一个旧改项目。”里水镇国土城建和水务局副局长郭新光从事“三旧”改造工作已有10多年了,即便如此,当看着大冲工业园从传统的村级工业园一跃,即将变为新型产业社区,他仍然有着很深的感触,“必须要让利于民,群众利益要得到保障,才能推进下去。”

“通过连片改造,突出产业主体,用高端制造业为土地增值。”郭新光说,改造前,大冲社区集体年收入1500~2000万元,改造后,大冲经联社和其它10个村民小组将获得8.3亿元货币补偿,外加竞得人代建24.2万平方米的集体物业(收租30年),5年后村集体收入起步为6000万元/年,租金增幅为每5年递增10%,且村民就业去向更高端,工作生活环境更优质,相比“一锤子买卖”,高端制造业能为村民带来可增长且持续性的收益。



大冲科技生态工业园项目效果图。

### 大冲科技生态工业园项目

#### 项目规划

●项目规划面积1139亩,改造面积约973.48亩。

●改造后,产业用地面积占总改造面积约38%,居住用地面积约占23%,配套基础设施用地面积(教育、道路、绿地)约占39%。

#### 改造模式

引入市场改造主体进行混合连片改造,即“国有+集体、住宅+产业、出让+租赁”三个层面的“混合”改造模式。

#### 改造目标

打造成为以“新型生物医药+高端技术制造”为主题的新型产业社区,为里水空间格局再造、产业集聚再造和高质量发展提供坚实保障。

制图/江静雯

### 工作模式属全区首创 村改不走寻常路

目前,里水共推出4个千亩连片村改项目,分别是:大冲科技生态工业园项目、东部工业园片区改造提升项目、海南洲连片改造项目、“文头岭”片区村级工业园改造项目。

据了解,里水镇村改工作以“工改工”为主要方向,以“大谋划、大拆除、大投入、大建设”为总体思路,今年目标是清拆整理土地3700亩,新建产业载体30万平方米,综合整治村级工业园5400亩,为里水高质量发展提供空间保障;3年内,还要推动全镇103个村级工业园改造升级。可谓时间紧,任务重,这也意味着里水村改不能走寻常路。

里水村改创新性提出采用“一个项目一个专班一个园区一个方案”的工作模式。成立村级工业园升级改造工作领导小组强化统筹,各挂钩办(局)积极参与

重大事项研究。拆除过程中,里水镇采用多种土地整理和开发模式,以公有资产为引导,鼓励市场主体参与,多渠道筹集改造资金,平衡好村集体利益和市场方利益,引导村居将工业园区实行连片改造。

其中,大冲科技生态工业园项目采用“混合改造、公开引入市场改造主体、协议出让实施改造”的方式进行,在充分发动村居战场的基础上,强化公有资产引领作用,这在全区属首创。

“里水镇3年投入共2.6亿元作为镇级奖励,镇和区奖励不冲突,这个力度也是非常大的。”郭新光说,里水计划在区级奖励的基础上设立镇级奖励金,分别对一般项目(15亩及以上、容积率1.5及以上)和示范项目进行奖励,特别对村集体愿意把土地转为国有用于工业发展的,加大奖励力度。

文/图 珠江时报记者 陈志健  
通讯员 朱嘉泳



钩机进场拆除废旧厂房。

兴乡村树标杆  
争创最美岭南水乡

B03

村居男子篮球赛  
邀您“云观赛”

B07

广佛高速沙涌  
收费站封闭施工

B08