

南海掀起“大拆除”和“大建设”高潮，全面启动村级工业园升级改造攻坚战

2020年确保拆除整理村级工业园2.5万亩

60个村级工业园改造提升试点项目已启动45个，启动面积1.96万亩；累计完成改造提升试点项目9个，以“两高四新”为目标的产业业态逐步形成……2019年，南海持续推进村级工业园整治提升，又一批村级工业园经历脱胎换骨的改造后，实现凤凰涅槃。

当日历翻到2020年，南海区将新年首个工作会主题聚焦村居工业园：全年拆除整理确保完成2.5万亩、启动建设一批产业载体、保底复垦复绿5500亩……

数据既是目标，更是决心。市委常委、南海区委书记闫昊波表示，南海要以“功成不必在我”的精神境界，以“功成必定有我”的历史担当，以“起跑就是冲刺，开局就是决战”的精神状态，以“不获全胜决不收兵”的昂扬斗志，将村级工业园升级改造攻坚战进行到底，推动广东省城乡融合发展改革创新实验区建设取得开门红，奋力开创南海城乡高质量融合发展新局面。

相关新闻

南海公布城市更新（“三旧”改造）实施办法的补充规定 促进村级工业园改造提升

优化“工改工”项目出让金补偿和分配

为进一步加大城市更新（“三旧”改造）和村级工业园改造提升力度，在昨天的大会上，《南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的补充规定（第二轮征求意见稿）》（下称“补充规定”）公布，对《南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》（下称“9号文”）关于“工改工”项目出让金补偿和分配、产业载体分割销售等内容进行了优化提升。

此次《补充规定》重点优化了村级工业园改造的扶持力度，释放更大的政策红利。例如，在“工改工”项目出让金补偿和分配方面，提出集体土地转为国有工业用地，改造后证载用途为工矿仓储用地的，地价计收或收储补偿方面，如果采用挂账收储公开出让方式供地的，总成交地价款扣除成交价款3%后的余额，补偿给村（居）集体经济组织；如果采用协议出让方式自行改造的，按照工业用地区片市场评估价计算的地价款扣除地价款3%后的余额，补偿给村（居）集体经济组织。

在优化集体建设用地“集转国”后“工改工”项目的协议出让方面，《补充规定》提出，集体土地转为国有土地后进行“工改工”，经村（居）集体经济组织表决同意，并逐级报区政府批准的，可以协议出让给村（居）集体经济组织（原权属人）成立的全资公司、公开选定且完成土地前期整理的市场改造主体，也可以协议出让给符合条件的原土地承租人，但土地承租人必须对村（居）集体经济组织补偿到位。

《补充规定》也优化了产业载体分割销售。为吸引更多的企业参与村级工业园载体建设，进一步优化载体形态，允许以出让方式取得的国有工业用地和集体工业用地，改造面积达15亩及以上，符合相关规划要求和投资条件的，经区政府批准同意，可建设多层厂房并对产业用房进行产权分割销售，分割销售的单元面积不得小于300平方米。其他按9号文执行。

在旧厂房完善用地手续方面，《补充规定》提出，涉及拆除重建类旧厂房更新需要完善历史用地手续的，在申请主体作出拆除地上建筑物承诺后，可启动用地手续报批工作。用地报批材料经佛山市南海区建设用地审批（审核）联席会议审议通过3个月内，如申请主体已拆除50%以上的承诺拆迁量，或因组织生产等原因确实难以完成的进行专题说明后，可申请用地批准文件。

除此之外，《补充规定》也对村级工业园专项资金奖励条件，提升示范项目退出机制、奖励资金追回机制等重新进行了规范。

为推动城市更新项目成片连片开发、推动旧村居项目加快改造，《补充规定》也对连片项目、旧村居的出让金补偿和分配政策进行了优化。《补充规定》执行至2021年12月31日。

统筹/珠江时报记者 刘永亮
文/珠江时报记者 刘永亮 罗焯娴
通讯员 罗慧
图/珠江时报记者 方智恒



■桂城天富科技城。

2019年成绩

启动改造提升试点项目45个

自2019年1月启动村级工业园“大拆除”以来，南海区推进了一系列综合举措，以“大拆除”为重点，取得了实质成效。

数据显示，2019年全区村级工业园超额完成清理拆除13620亩的目标，完成复垦复绿面积约2000亩，一批重点改造提升项目取得成效。2019年全区60个村级工业园改造提升试点项目已启动45个，启动面积1.96万亩，其中新增启动千亩以上项目9个；新增完成投资额为35.21亿元，项目累积投资额为65.18亿元；项目计划总投资额为796.07亿元。

土地收归后如何利用及盘活？过去一年，南海改造提升试点项目累计拆除旧建筑物145万平方米，累计已完成9个试点项目。

9个已建成的项目进驻企业42家，预计年新增产值9.1亿元。南海各镇街发挥自身优势，从不同角度发力，如桂城天富科技城引入汽车检测、机器人、传感器、医疗器械等超过30家科技企业；丹灶食品园引入食品生产企业8家；丹灶镇大金智地项目已引入佛山市南海区公共安全技术研发院，共进驻企业7家。由此，以“两高四新”为目标的产业业态正逐步形成。

同时，在对村级工业园进行改造提升过程中，综合整治也长抓不懈，环境质量持续好转，安全生产形势趋向稳定。2019年全面完成环整治三年行动计划，继续推进“三进三查九严管”等行动，全年完成4679家企业分类整治，完成率为100%。

这一年，南海探索村级工业园发展利益共享机制，形成8种成熟、可复制推广的改造模式：国有资产主导改造模式（桂城天富科技城）；连片改造、混合开发模式（九江临港国际社区）；旧村居旧厂房混合改造模式（桂城夏北整村改造项目）；微更新、微改造模式（桂城德鸿文汇创意园）；挂账收储、收回出让模式（桂城爱车小镇）；集体建设用地入市开发模式（风梅岭片区、国兴村级工业园项目）；社会资本投资改造模式（大沥创客小镇项目）；生态复垦复绿模式（桂城石碓半月岛复垦复绿项目）。

2020年村级工业园整治提升

“四大”工作目标



继续掀起“大拆除”新高潮，通过拆除整理拓展一批更大的发展空间。村级工业园拆除整理确保完成**2.5万亩**，力争完成**3万亩**。



迎难而上，推动村级工业园的复垦复绿。全力确保年底累计完成**5500亩**复垦复绿的工作目标。



全面启动村级工业园的“大建设”，打造一批高质量产业载体。



全面巩固加强村级工业园综合整治，以更大力度，对城乡融合发展示范片区的村级工业园实施全面专项综合整治，完成**3.5万亩**村级工业园综合整治。

工作部署

以“大策划”为指引，谋划更优规划蓝图。围绕“一个提升、两个连片、三个格局”工作思路，统筹考虑城乡融合发展总体布局和发展目标，强化控规、村庄规划等城乡规划与产业发展保护区规划的衔接。

再掀“大拆除”新高潮，向存量土地要空间，拆出一片新天地。要把拆除整理任务落实到具体项目，特别对三龙湾、千灯湖北延中轴线等核心区域，在整理拆除面积、时间安排、力量安排上都要优先部署。

构建“大建设”新格局，向高质量发展要效益，建设一批高质量产业集群，形成“十大片区、20个产业社区连片改造示范项目、72个试点项目”协同推进、全面突破的“大建设”新格局。

加强综合整治联合执法。在完成各专项整治三年行动计划的基础上，继续开展环境保护、安全生产、消防安全专项整治。

以“政策创新”为抓手，提升改造动力。有针对性地出台能切实推动村级工业园整治提升的创新政策和措施；完善修订相关政策文件；制定村级工业园整治提升资金保障机制。

强化各项工作保障措施。强化机制建设；解决存在问题；强化宣传引导；强化总结经验。

制图/彭珍

2020年部署

掀起“大拆除”新高潮 构建“大建设”新格局

昨日的会议印发了《南海区2020年度村级工业园整治提升工作任务方案》，明确2020年以“大拆除”和“大建设”为工作重点，拆建结合、并向而行，以更大的决心和担当，确定2020年度村级工业园整治提升“四大”工作目标任务，包括继续掀起“大拆除”新高潮、推动村级工业园的复垦复绿、全面启动村级工业园的“大建设”、全面巩固加强村级工业园综合整治。

《以拆开路 全年确保拆除整理村级工业园2.5万亩》

村级工业园长期低效、污染且安全隐患频现，严重制约了南海的高质量发展。区委常委、常务副区长蔡汉全表示，尽管目前拆除整理取得一定成效，但整体来看土地整理拆除部分还较零碎，大面积连片整理拆除土地不够多，影响了连片改造的进度。

蔡汉全表示，2020年全区要再掀“大拆除”新高潮，向存量土地要空间，拆出一片新天地。按照计划，2020年全区村级工业园拆除整理确保完成2.5万亩，力争完成3万亩。他提出，要充分发挥“拆建结合”的优势，在十大城乡融合发展示范片区、20个产业社区连片改造示范项目、72个试点项目的建设上打开土地拆除整理的突破口，以拆促建，以建设引导更大的拆除。

他要求把拆除整理任务落实到具体项目，特别对三龙湾、千灯湖北延中轴线等核心区域，必须认真部署，在拆除整理面积、时间安排、力量安排上都要优先部署，重点突破。坚持公资带动，支持鼓励社会力量参与拆除整理。

“没有村级工业园的‘大拆除’，就没有高质量发展的新空间。必须把该项工作作为村级工业园改造的首要任务，以拆开路，拆出新空间，拆出好环境，拆出城乡融合发展新局面。”闫昊波表示，区委区政府已明确未来三年要拆除整理9万亩，其中今年要确保2.5万亩，“这是硬任务，必须完成，不仅没有讨价还价的余地，而且还要在这个基础上力争达到3万亩。”

《破立并举 建设20个产业社区连片改造示范项目》

拆除整理不是村改的最终目的，更重要的是要由此实现腾空间、调结构、转业态、优环境，让更多优质企业、优秀人才留得下、引得进。如何实现“破立并举”？“村级工业园整治提升，拆除整理只是过程，建设才是关键，提升城市空间格局、产业升级才是目的。”蔡汉全表示，2020年在实行“大拆除”的同时推进“大建设”，构建“大建设”新格局，向高质量发展要效益，建设一批高质量产业集群。按照会议设定的目标，全区打造一批高质量产业载体。

接下来，南海区将全面铺开改造项目建设。“要重点推进20个产业社区连片改造示范项目建设。”蔡汉全表示，要通过聚焦千亩以上工业园连片改造项目的改造，形成一批震撼力强、影响力大、标杆示范作用明显的产业社区连片改造示范项目，以点带面，引领全区村级工业园“大建设”浪潮。

为此，南海将全面加速启动72个（含第五批新增项目）试点项目中尚未启动和未完成的试点项目建设，发动和推动已拆除地块的招商和项目进驻，形成“十大片区、20个产业社区连片改造示范项目、72个试点项目和已拆除地块招商落地项目”协同推进、全面突破的“大建设”新格局。

此外，南海还将集中打造一批重点亮点项目标杆，以亮点示范项目标杆带动全区高质量发展。“对于大面积的连片改造项目，需进行全面产业规划、招商策划和开发指导的项目作为区级统筹项目，区将统筹集中资源、人力、政策等重点支持，指定牵头单位负责跟进协调、全力推进，为连片工业园区改造提供标杆示范。”蔡汉全说。

他表示，要强化招商引资，加快项目落地。村级工业园大拆除下来的关键环节是招商和项目落地，“要多渠道重点推介村级工业园改造提升项目及相关政策，引进有实力的开发、运营商参与园区的整体开发运营。”