

爱车小镇 将如何为村改探新路？

项目首期投资超100亿元，将建大型综合性汽车文化产业小镇

南海建设广东省城乡融合发展改革创新试验区，需要足智多谋的闯将。桂城勇于担当做闯将，正以城带乡，城乡共建，探索让“城市更城市，乡村更乡村”的“桂城模式”，打造大湾区城乡融合高质量发展的“桂城样本”。

继2月21日启动夏西平稳工业区、石碓工业区等村级工业园改造后，桂城快马加鞭，于3月11日启动城市更新八大重点片区之一的爱车小镇项目，项目首期投资超100亿元。这是南海区重点打造的20个村级工业园连片改造示范项目之一，项目以打造村改工作样板工程为目标，示范意义强，将对全区村改工作起到很好的带动作用。



■昨日，时代中国·爱车小镇项目动工，桂城村改奏响进行曲。

对话专家

●智纲智库 任国刚：

爱车小镇与城市更新的四大重塑

爱车小镇是南海区重点打造的20个村级工业园连片改造示范项目之一，也是桂城城市更新八大重点片区之一。城市更新的侧重点在

哪里？“混合开发”有什么特别意义？记者专访了参与爱车小镇项目策划的智纲智库（王志纲工作室）北京战略中心总经理任国刚。

记者：时代中国·爱车小镇将采用南海在全国首创的“混合开发”模式，这个模式有什么特别意义？需要注意什么问题？

任国刚：南海要进行612个村级工业园的改造升级，是非常重大的举措，这个时候推出爱车小镇项目，具有示范意义和引导意义。

“混合开发”有三个方面要考虑，一是不同性质的土地混合，如农业用地、工业用地、产业用地、国有用地、居住用地混合，它是一种混合性的途径模式，出让也是混合模式。二是功能混合，以

往的三旧改造，做居住的就全部做居住，做商业的就完全是个综合体。而爱车小镇项目的功能混合，有商业，继续有4S店的销售功能，有文化功能，不同的功能是根据市场的需要来确定的。三是市场混合，既有居住的，也有4S店产业的，以及后服务市场，还有些公共配套等。爱车小镇从这三个方面构筑出混合模式。

记者：爱车小镇是桂城首个商业开发后不改变原有产业主题的三旧改造项目，当初策划这个项目时，主要考虑哪些因素？为何定位为汽车文化产业小镇？在建设以及以后运营过程中，如何丰富其文化内涵和找准文旅引领传统产业发展的方向？

任国刚：爱车小镇在南海中心城区桂城，和其他区域不一样，其重点是发展现代服务业，如金融、科技创新等；另一发展方向是都市型服务业，或者叫现代服务业。华南汽车城原来以汽车4S店为主，业态非常单一。随着人们进入汽车消费时代，对汽车的消费概念发生了变化。爱车小镇在发展服务业上，将单一的买卖状况变成一个复合型的以汽车文化为主导的公共服务区。

既有4S店的销售，又有二手车市场的交易，还有一些和汽车文化相关的创业服务和娱乐业，将提升整个产业的生态，让更多喜欢吃喝的人来消费。汽车文化其实非常受年轻人追逐，在全世界也是非常有力量的产业，但不只是销售，也不只是生产。

爱车小镇项目通过这样的空间，通过汽车服务业跟市场的对接，能更有效地增加企业单位土地的经济收益，同时更好地满足市场的需要。

记者：2019年7月31日，省委深改委批复同意南海建设广东省城乡融合发展改革创新试验区，鼓励南海奋力在城乡全面融合、乡村全面振兴、全体人民共同富裕上走在全国前列。桂城深受鼓舞，提出重点推进八大重点城市更新片区建设，打造大湾区城乡融合高质量发展的“桂城样本”。您认为这个“桂城样本”应该有哪些内涵？怎样打造？

任国刚：这一轮乡村振兴对于南海，已经不同于偏远的郊区型农业。对桂城而言，城乡融合发展，土地是基础，或是制度性的关键。在推进城市更新过程中，土地采用不同的流

转方式，有出让的、有征收的、有租赁的，还有一些人股的。城乡融合，又是城产人的融合，要有生活功能的融合，不断提高区域人们的生活品质，这是一个非常重要的环节。

记者：桂城八大重点城市更新片区中，各自主题都很明晰，又有共同的地方，即都强调生态、生活、生产融合，即城产人文的高度融合。其实，桂城一直在这方面努力，未来，关于生态、生活、生产“三生”融合，以爱车小镇为例，桂城应在哪些方面下功夫提升？

任国刚：城市更新不能站在点上去考虑，必须点线面三维一体考虑，按照城市更新的理念来做，必须做好三件事，一是城市建设改变城市面貌，做城市的重塑；二是做产业的重塑；三是做文化的重塑。文化重塑非常重要，南海是一个非常有文化

底蕴的地方，打造任何东西都要考虑到地域文化。

另外，南海已是过度城市化的区域，这个时候要做环境的重塑。所以，城市重塑、产业重塑、文化重塑和环境重塑，是城市更新不能少的内容。对于每一个区域、每一个项目开发都基于这四个角度去考虑。

统筹/关帅屏 杜建新
文/珠江时报记者 方婷 关帅屏 特约通讯员 李冬冬
图/珠江时报记者 方智恒

为何改

破解产业发展的“拦路虎”

曾经“村村点火，户户冒烟”的村级工业园扮演了佛山制造业摇篮的角色。但如今，辉煌一时的村级工业园却沦为“高消耗、低产出”的代名词。想发展新产业，就必须在村级工业园占据的土地上挖掘空间，村级工业园改造成为必然出路。

在南海、在桂城，有车一族对海八路旁的华南汽车城应该不陌生，它是珠三角地区规模最大、汽车品牌最集中、功能较齐全的汽车销售市场之一，年销售额超百亿。可以说，它是改革开放后第一代爱车一族的乐园。

然而随着城市化进程高速发展，于1999年打造的“华南汽车城”开始暴露业态功能单一、服务档次不高、空间布局杂乱、土地利用价值低等一连串问题，已然成为阻碍产业发展的“拦路虎”，改造提升、产业升级是大势所趋。

2月21日，南海区举行推进广东省城乡融合发展改革创新试验区建设暨村级工业园区升级改造现场巡查会，7镇街村级工业园升级改造项目全面复工，桂城也打响了2020年村级工业园升级改造攻坚战的第一枪。

昨日，桂城村改再次“搞”出大动作，时代中国·爱车小镇项目动工，产业升级再迈出强有力的一步。

今年，桂城计划启动32个村级工业园改造项目，确保完成拆除整理3700亩，力争完成4500亩。目前已拆除整理约600亩。此外，夏东、夏西、夏南一、夏南二等一批近1500亩的旧改项目近期也将陆续落地。通过村级工业园改造，营商环境优化、产业结构升级、业态多元化，桂城城乡融合高质量发展令人期待。



■桂城爱车小镇是南海区重点打造的20个村级工业园连片改造示范项目之一。

怎样改

混合开发连片改造

南海是全国土地改革的试验田，爱车小镇项目采用了南海在全国首创的“混合开发”模式，即“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”的土地复合利用方式，将通过引入社会资本跨界共建，调动各方参与改造的积极性，连片改造为融合住宅、商服、生产等功能兼备的综合性项目，推动城产人的高度融合。

爱车小镇项目总占地面积1352亩。首期启动改造范围625亩，建设面积约75万㎡，投资超100亿元，将建设以汽车销售

售及售后服务、汽车文化旅游、行政办公、餐饮娱乐、酒店服务等为一体的大型综合性汽车文化产业小镇，提升沿线城市景观和产业形态。

时代中国集团副总裁兼佛山公司总经理周四阳介绍，目前汽车的商业模式遇到一些发展瓶颈，存在无序、没有整合的综合市场状态，所以时代中国想力求通过爱车小镇项目改变和颠覆现有的汽车营销模式，引入新业态，尽量满足未来的消费需求和市场需求。“爱车小镇项目是全国第一例真正意义上采用混合开发模式的

产城融合项目，它将为区域经济、人才建设、产业价值等发展注入变革式的力量。”周四阳说。

爱车小镇是桂城首个商业开发后不改变原有产业主题的“三旧”改造项目。“通过村级工业园改造将会大大提升经济效益，譬如爱车小镇周边原来土地租金只有十几元，现在起步价都要23元，土地价值肉眼可见地增长。”桂城街道党工委副书记、办事处主任岑灼雄说，未来爱车小镇将成为拉动消费、就业、土地等的一个新的经济增长点，为桂城未来产业发展提供一个新的样本。

看前景

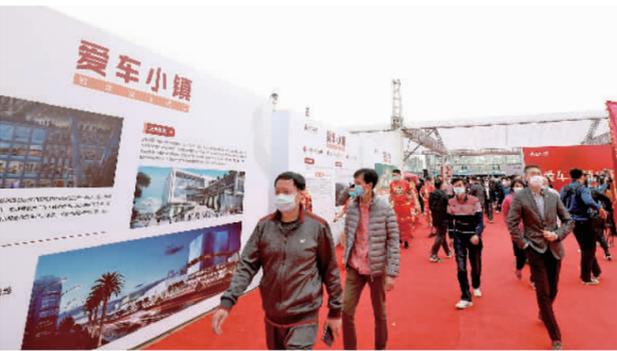
形成大湾区发展洼地

一张蓝图画到底，接下来，桂城将重点推进映月新城、千灯湖—广东金融高新区等城市更新八大重点片区，以城带乡，城乡共

建，探索让“城市更城市，乡村更乡村”的“桂城模式”，打造大湾区城乡融合高质量发展的“桂城样本”，形成大湾区的发展洼地。



■爱车小镇一角(效果图)。



■项目首期投资超100亿元，爱车小镇前景令人期待。