

村改攻坚进行时

风梅岭、黄牛牯村级工业园连片改造项目采用集体建设用地入市开发模式

政府兜底村民受益 打造高端产业社区

3月30日,在狮山镇村级工业园区升级改造暨城市更新大会上,中国农业银行狮山支行向佛山市南海联合利民物业开发有限公司承接的“风梅岭”村级工业园改造项目发放了3亿元贷款。

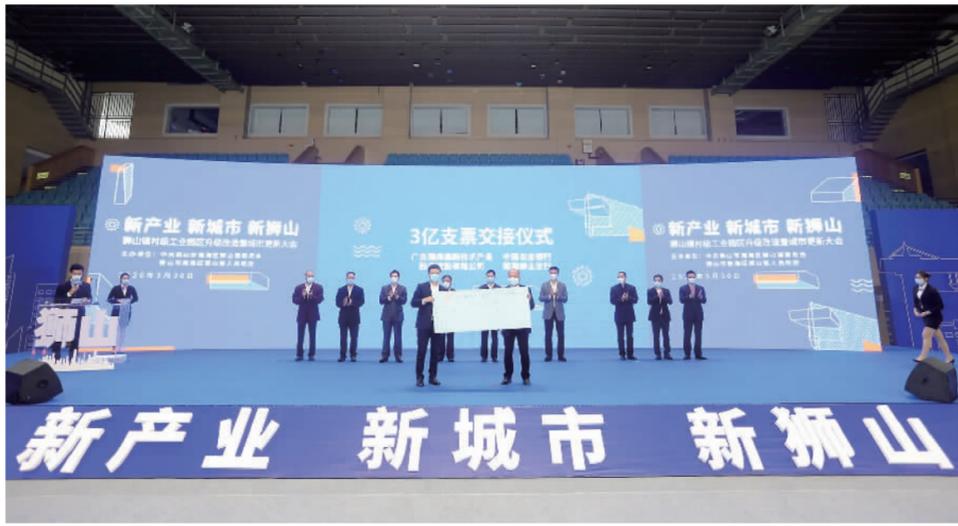
作为2020年狮山镇村级工业园改造“第一拆”所在地,风梅岭、黄牛牯村级工业园连片改造项目整体与佛山市南海联合利民物业开发有限公司签订了租赁合同,标志着该项目采用集体建设用地入市开发模式进行三旧改造。

在南海区村级工业园改造如火如荼推进的当下,风梅岭、黄牛牯村级工业园连片改造项目为何采用集体建设用地入市开发模式?

“小散乱污”屡遭投诉 协商数年啃下“硬骨头”

“2005年之前,位于佛山科学技术学院仙溪校区南侧的风梅岭、黄牛牯地块屡遭投诉。”狮山镇大圃社会管理处党委委员、副主任冯明介绍,当时该地块原有建筑物于上世纪90年代初期建设,多为单层简易结构旧厂房,分布着铜铝小冶炼,废旧金属分拣破碎,以及废旧塑料分拣、拉粒等领域的“小散乱污”作坊小企业,投诉的核心是该村级工业园污染严重,排出的废气、废水等污染物影响教学生活。

当时,该地块属地归大沥镇。大沥镇政府于2009年左右开始与村民协商改造这块土地,但迫于村民利益难以平衡这一难



■3月30日,中国农业银行狮山支行向佛山市南海联合利民物业开发有限公司承接的“风梅岭”村级工业园改造项目发放3亿元贷款。实习生/廖明璨 摄

点,直到2013年大圃片区归入狮山镇、设置狮山镇大圃社会管理处时,协商仍处于胶着状态。

2014年,该地块的环境整治和村级工业园改造问题被市政府督办,但这块“硬骨头”很难啃。2016年,市政府再次督办,南海区、狮山镇下定决心对此地块进行“三旧”改造,2015年底该地块被认定为南海区村级工业园改造提升试点项目。

冯明几乎是看着风梅岭、黄牛牯地块“成长”的过来人,全程参与了该地块的协商工作。为了平衡政府资金成本,村民亦不想将太多集体土地转为国有,最终商定将风梅岭片区中120亩土地作“工改商”方式开发,尽量降低土地开发成本。

风梅岭片区开发约定3年的项目整理过渡期,经过艰苦谈判,最终确定这120亩“工改商”地块以200万元/亩的价格支付给村民。“这仅仅是付给狮山镇兴贤社区兴源经济社的纯货币收益,拆迁成本还要另行计算。120亩纯商业地块加上另外租赁该地块589亩土地作工业开发的话,开发收益很难保证。”冯明表示,几乎不会有企业愿意做这个“亏本生意”。

政府兜底保障村民利益 严格把关引进高端产业

如此一来,该地块只能用集体建设用地入市开发模式进行“三旧”改造,由政府兜底。“政府前期几乎可以肯定是亏

本的,但风物长宜放眼量,政府自主开发有话语权、主动权,我们在引进项目时可以严格把关,确保引入高附加值产业。”冯明说,在狮山这个“产业大镇”未来的高质量发展面前,眼下的困难可以说终将“吃小亏捡大便宜。”

众人拾柴火焰高。在各方的积极推动下,2019年9月29日上午,狮山镇大圃社会管理处举行兴贤社区风梅岭片区“三旧”改造开发项目签约仪式,兴贤社区兴源经济社作为风梅岭片区的集体土地所有权共有人与佛山市南海联合利民物业开发有限公司签订协议,标志着风梅岭片区“三旧”改造开发项目正式启动。

开局便是决战。2020年1月2日,佛山市南海联合利民物业开发有限公司向中国农业银行狮山支行申请授信5.8亿元,将先到账3亿元。在3月30日举行的狮山镇村级工业园区升级改造暨城市更新大会上,双方举行了3亿元支票交接仪式。

在资金、队伍等各方面保障下,截至2020年4月1日,风梅岭地块已拆除300多亩。按开发计划,风梅岭这120亩土地未来将围绕战略性新兴产业及重大科技平台,为孵化器、加速器、中试用房、人才公寓、商务酒店等提供建设用地,努力将其打造成为城市科研功能区及现代服务业集聚区。

连片开发形成示范 打造高质量产业社区

摸着石头过河,探出这条路后,黄牛牯片区的开发亦用同样的模式进行。狮山镇镇长黄伟明表示,风梅岭、黄牛牯村级工业园连片改造项目拟分为一期黄牛牯地块,二期风梅岭地块,进行分步开发改造。一、二期均已与佛山市南海联合利民物业开发有限公司签订租赁合同,租期为30年。

当前,风梅岭地块部分厂企已签订拆迁补偿协议,计划年底前共拆除600亩,估计前期整理费用共约7亿元。此外,黄牛牯有2年的项目整理

过渡期,目前该地块建筑物已全部拆除。

按照规划方案,黄牛牯地块及风梅岭地块,将用工改方式方式进行改造。按容积率1.5计算,预计建设产业载体面积70万平方米,依托现有山塘水体建成的水景中心,形成“倒T型”长廊式运动公园景观,串联各板块,降低高速公路对地块南部的噪音影响。其中“黄牛牯”地块已于3月挂牌招租,引进汽车零配件制造项目。

风梅岭、黄牛牯村级工业园连片改造项目定位为狮山智造创新园,未来将以智能制造、高端装备、医疗器械为主要产业主题进行招商,兼顾生活配套功能,努力打造“产城人文”融合的生态型产业社区。计划用公有资本投入做好基础设施建设,再撬动社会资本投入进行进一步开发,园区统一规划,统筹招商。

狮山镇“三旧”改造协调领导小组办公室介绍,风梅岭、黄牛牯村级工业园连片改造项目,以及五星工业区改造项目、下柏旧厂连片改造项目、联星旧村改造项目这4个狮山镇项目,均列入南海区产业社区20个连片改造示范项目中,将通过3-5年的改造,将20个项目建成产业高端、配套完善、环境优越的城产人高度融合产业社区,为南海区产业社区建设提供可借鉴、可复制的改造经验。

文/珠江时报记者 孙茜 通讯员 叶强

桂城夏南二村级工业园采用旧村居旧厂房混合改造模式,成效初现

建设产城人融合发展产业社区

2020年3月4日,桂城街道夏南二社区夏南二股份经济合作社海五路南、北侧工业区地块通过公开竞拍方式选定土地前期整理人(佛山联泰华寓房地产开发有限公司)。这一大动作为夏南二村级工业园改造再画下浓重的一笔。

立足桂城区位和城市功能完善的先天优势,为吸引人才、技术、资本等优质资源,打造领先广佛的高端人才团队和科技创新创业平台,建设产、城、人融合发展的产业社区,夏南二村级工业园升级改造正在如火如荼地开展中,通过采用旧村居旧厂房混合改造模式,成效已初现:天富科技城园区拔地而起的工业大楼、宝石西路上的几栋现代化办公楼、夏南二村内优美的环境令村民欣喜……

旧工业厂房 阻碍产业发展

沿着夏南二大道往前走,两旁林立着多家旧厂房,有模具厂、配件厂、五金机械厂等,都是一些较为低端的产业集群,产业亟待提升。“这些厂房都是上世纪90年代发展至今,租金、产业发展等一直处于较低水平。”夏南二社区党委书记梁德本说,现在土地的普遍租金只有3元/平方米,土地价值不高,所以“旧改”刻不容缓。

据介绍,夏南二村级工业园改造项目位于佛山市南海区桂城街道清风路北侧、佛山一环以东工业区,总面积约421亩。其中,天富科技中心占地面积约为80亩;C地块面积约119.48亩,现状为低矮旧式厂房物业,现有厂房22间,主要从事五金加工、机



■旧厂房经过改造后变身为南海新经济小镇。(通讯员供图)

械加工等;D地块面积约178.61亩,现状为两层厂房物业,现有仓库24个,主要为家电、布匹等货物储存;E地块面积约42.92亩,现状为低矮旧式厂房物业,现有厂房3间,主要从事钢制办公家具、金属加工、商贸等。

项目分两期建设,其中一期项目(天富科技中心)由桂城街道公资办下属公司(佛山市南海区桂城园区建设投资有限公司)与夏南二租赁土地,利用国有资产对旧工业厂房实施改造。二期项目范围为海五路以北,一环以东,宝石西路以西,宝石路以南约341亩,拟推行新一轮升级改造,对标天富科技中心,引入新型产业形态。

目前已基本完成改造的天富科技中心项目前身为夏南二钢铁

市场,产业附加值低、高能耗、高污染、高排放,通过升级改造为现时整齐有序的创新产业园区,吸引了产业附加值高、绿色低碳产业、具有国际竞争力产业进驻。这是桂城首个“工改工”,即工业园或厂房不改变土地功能情况下改造提升的村级工业园改造项目。

产业升级改造 集体收益翻倍

村级工业园是当前和今后一段时间优化生产、生活、生态发展空间的重要战场。为吸引人才、技术、资本等优质资源,打造领先广佛的高端人才团队和科技创新创业平台,夏南二村下定决心攻坚村级工业园改造。

2019年12月24日,桂城夏

南二村召开成员大会,就海五路南、北侧工业区地块前期整理方案展开表决,获1513名社员同意,98.18%高票通过。就在2020年3月4日,该宗地块由佛山联泰华寓房地产开发有限公司获得地块改造的土地整理权。随着社会资本力量的加入,夏南二产业结构将进一步提升,同时也将加快桂城村改攻坚的步伐。

该项目才刚刚起步,而另一项目成果已初步显现,期待值极高。

与广佛线千灯湖地铁站直线距离不到3公里,桂城街道宝石西路上,几栋现代化办公楼格外显眼。经过近一年的改造,这里已由过去一片旧厂房、仓储物流园,摇身变为南海新经济小镇。目前,该小镇已引入佛山季华实验

室一期5个项目落地,涵盖高新技术、新材料等相关产业。

南海新经济小镇是南海区城市更新工作大会暨2019年年度项目投资推介会上签约的重点项目之一,也是夏南二的重要项目之一。从2019年3月底启动改造,目前,南海新经济小镇已完成首发区约5307.7㎡的改造,同时完成园林改造约6600㎡。按照计划,南海新经济小镇拟分三期改造,一期改造约8万㎡,主要以微改造为主,计划在2020年完成;二期部分拆改面积约10万㎡,计划从2022年开始,至2024年完成;三期改造约4万㎡,计划从2024年开始,至2025年完成改造。

“通过村级工业园改造,将使夏南二村的土地进一步升值,为村民带来更大收益,预计村集体利益将翻倍。”梁德本表示,这不但改善了夏南二的村容村貌,还增加了村民收益,引入的科创企业更加推动了桂城实体经济的发展,同时加快推进周边旧工业园的升级改造。

引入社会资本 打造高端产业项目

从卫星地图纵览桂城城市肌理,以桂澜北路为界,两侧城市面貌泾渭分明。路以西,千灯湖水系串联起高楼林立的现代都市社区,路以东,则遍布紧密村居和低矮厂房。经济向高质量发展转变过程中,如何破解土地开发强度与经济发展不匹配,城市品质与经济总量不协调的系列难题?村级工业园升级改造成为桂城的突破口。

“桂城的城市化程度走在全

区前列,实施村改难度更大。”桂城街道党工委副书记、办事处主任岑灼雄表示,经过多年工作,目前桂城已到了“啃硬骨头”、向深水区推进的时候,需要在村民意愿和市场开发的博弈中找到平衡点,积极引进产业载体平台,打造成熟的产业社区。

夏南二积极探索一条高端的产业社区之路,在桂城街道的指导下,采用“租赁”方式引入社会资本打造高端产业项目,南海新经济小镇和天富科技中心就是其中的典型。

天富科技中心项目是由园区公司向夏南二租赁土地,利用国有资产打造平台吸引先进装备制造制造业及科创企业进驻,对于桂城发展实体经济有积极的带动作用。而南海新经济小镇则由海逸集团租赁30年,将打造成以产业为核心驱动、以商业为价值导向的大湾区创新产商融合综合性产业社区。通过产业实现项目发展基础及企业聚集,通过商业配套留住人流及实现收益,创造出融合产业及商业的创新业态。

产业发展有价值,城市发展有颜值。南海新经济小镇现存大量大跨度厂房建筑,在建筑外立面上保留工业记忆又结合艺术设计,对园区颜值进行提升,以空中连廊串联结合绿色庭院、运动元素、创意景观打造成低层低密度+舒适开放式街区,成为办公、科研、娱乐、休闲的新去处,昔日红厂房将成为桂城又一网红打卡地。

文/珠江时报记者 方婷 通讯员 肖肖倩