老旧村级工业园如何蝶变为网红打卡地

广州海珠区强调产业引导和综合治理，深圳龙岗区突出国企统一改造和政策扶持

改革开放40多年来，村级工业园作为佛山市、南海区产业经济发展的细胞，是承载农村经济发展的重要载体，为南海区的经济腾飞奠定了基础。然而，村级工业园长期低效、污染且占据大片土地，形成大量因低效利用而未释放的发展空间，严重制约了城乡发展。

2月21日，作为南海区2020年“头号工程”的村级工业园改造项目在南海七个镇街全面复工。南海提出用3年左右时间，让全区612个村级工业园有一个根本性的改变，以空间换时间，以时间换机遇，在新一轮区域竞合中抢占先机、赢得主动。

该如何抓住村级工业园改造的“牛鼻子”，找准模式和路径？本期南海朋友圈聚焦广州海珠区和深圳龙岗区，了解当地村级工业园的改造模式，期望能为南海村级工业园改造提供更多借鉴。

广州海珠

村级工业园转型升级 助推城区“逆生长”

“我很喜欢这里的ins风！”“这个背景墙最适合凹造型！”走进海珠唯品同创汇，只见几个年轻女孩正在拍照，洋溢着满满活力。

近年来，广州海珠区推动村级工业园整治提升，有序盘活利用存量土地，推动传统产业转型升级，为工业经济高质量发展、构建现代产业体系提供重要支撑。随着村级工业园整治提升工作，从前云集“散乱污”场所的村级工业园纷纷实现“华丽转身”，一跃成为高端高质高新产业发展的重要载体，实现价值创新、产城互动，推动城区“逆生长”，探索出一条城区转型新路径。海珠唯品同创汇正是其中之一。

主动抽疏 解决安全隐患

洋楼式的建筑群，被爬藤植物包围的墙壁，五彩缤纷的楼梯、涂鸦墙……它正成为广州新一代“网红”打卡点之一。

说的正是海珠区南洲街新滘中路的唯品同创汇，其实，这里曾经是一片犬牙交错的铁皮棚与田地，还因发生多起火灾事故，被列入海珠区重点整治的低端业态对象。从曾收到限期整改书的“消防黑点”蝶变成为现代时尚科技小镇它到底经历了什么？

“2017年7月份同创集团着手对海珠区南洲街道东风经济联社村园区运营企业进行改造升级，可以说改造难度非常大。”广东同创不动产运营管理有限公司资产运营部总经理李鹏程说。摆在改造团队面前的问题千头万绪，其中最迫切需要解决的要数消防安全隐患。

“为彻底解决园区的安全隐患，我们采取建筑抽疏办法，腾出近1万平方米面积重新划分园区空间，并投入600万元在园区铺设现代化消防喷淋系统，实现园区建筑密度与消防质量优化升级。”李鹏程说，改造团队从设计层面对空间进行重新划分，建筑抽疏，打造三横三纵的消防疏散通道，对每个楼层、每个单元都重新铺设上消防喷淋管道，并按照要求配备灭火器、防毒面罩等消防设备，对消防设施进行全面整改。

设计改造方面，通过升级立面效果、增加空间活跃元素等创新手段，打造出洋房式的独栋办公空间、花园式的艺术街区。改造完成后，唯品同创汇成为了一处全新的“网红打卡地”。

强化产业引导 助力业态升级

海珠唯品同创汇园区距离广州塔5公里、距离海珠湖仅500米，交通便利、生态环境优越。以原创设计赋能孵化为方向，形成绿色有氧、生态和谐的园区空间，吸引了大量国内外知名企业入驻，被中央、省、市主流媒体关注和报道。

按照“一园区一特色一亮点”的改造思路，海珠区在原工业园区的基础上发展产业园区，以服务型制造业为主，划定工业产业区块。比如粤科华南检测技术装备园以中国广州分析测试中心为龙头形成检验检测企业集群，唯品同创汇打造服装、设计、时尚主题产业，大力打造广州全新创意园3.0标杆，均成为全市村级工业园改造出新出彩示范项目。

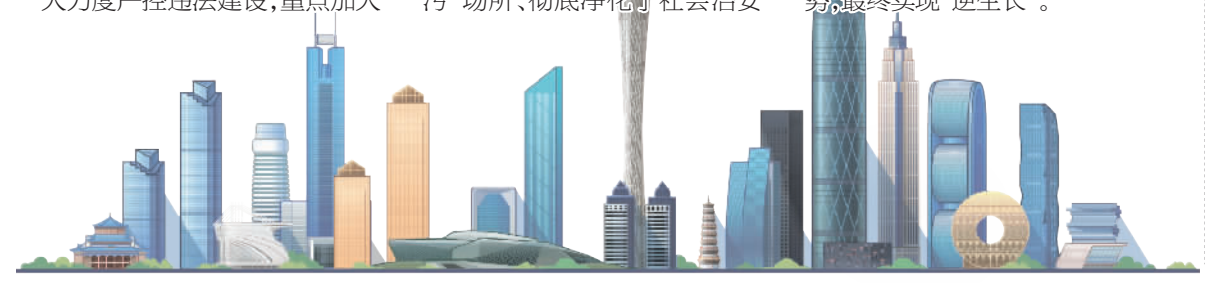
砌起“高门槛”专引“金凤凰”。围绕村级工业园改造后的发展，海珠区大力营造优质营商环境，推进政务服务“一网、一门、一次”改革，整合审批资料和流程缩减需提交资料，并联审批缩减审批办理时间。出台“海珠创新岛十八条”政策，推行CSO首席服务官制度，为入驻园区企业提供全流程服务。同时通过建立“政府—中介—园区”三级招商工作机制和专业招商队伍，保证入驻项目的创新性、高端性和产业带动性。

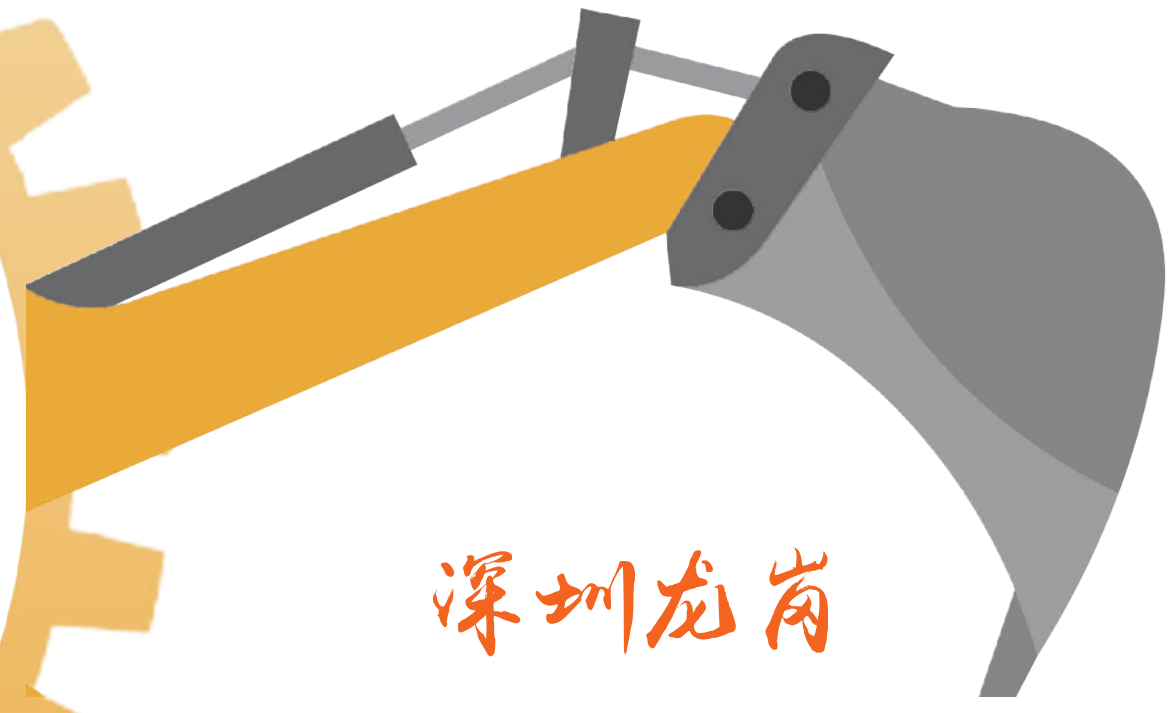
强化综合治理 破除痛点难点

统筹设计打通发展梗阻，才能实现整体提升。海珠区坚持将村级工业园升级改造和专业批发市场转型升级、物流园整治及黑臭水体治理、违法建设拆除、“散乱污”场所治理等重难点工作相结合，为高质量发展拓展空间。

海珠区以打通消防安全通道、整治河涌两岸环境为抓手，大力度严控违法建设，重点加大对辖内危房改建、安全隐患突出的乱搭建的巡查监控力度；通过建立消防和安全联合会审制度、构建老旧物业消防整治容错机制等措施，大力破解改造难题。受惠政策扶持，唯品同创汇园区仅半年时间就彻底消除了来穗人员涉黑恶势力、彻底消除了消防隐患、彻底清理了众多“散乱污”场所、彻底净化了社会治安和营商环境，目前已完成改造面积约8.5万平方米，园区已进驻企业150多户，拉动线上线下岗位约10000多个。

随着旧村旧厂的改造、新建筑群的壮大，海珠区不断腾出空间发展年轻的、朝阳型、创新型的产业，进而呈现建筑更年轻、人口更年轻、城区更年轻的态势，最终实现“逆生长”。





深圳龙岗

老旧工业园改造 成为新型产业聚集区

高科技企业林立的深圳，其实仍存在着不少“落后产能”。仅以龙岗区为例，目前共有各类工业园区近900个，总占地面积80.5平方公里，其中老旧工业区就有373个，大多数始建于上世纪90年代，普遍存在环境较差、配套不完善、产业比较低端等问题。

工业园区的改造，某种意义上倒逼了产业的升级。但即便是对于高附加值的科创产业而言，低成本的空间仍然重要，改造后如何运营，对政府、园区都是考验。

深圳龙岗区的大运软件小镇和2013文化创客园在几年前，都还是老旧工业厂房，通过就地升级改造，成为如今的新型产业聚集区。如何使老旧工业园区焕发出新的光彩？这两个园区恰好提供了两种样本。

大运软件小镇 纳税额是改造前的33倍

大运软件小镇的前身为莲塘尾工业区，2011年，园区有各类工业企业90多家，生产总值2亿元，税收不足550万元。

2012年2月，园区正式启动改造。改造后，大运软件小镇自2013年底开始运营，截至目前，累计实现产值191亿元，纳税总额9.1亿元。平均下来，每年的纳税额大约是改造前的33倍。

园区内国家高新技术企业，由改造前的0家达到了现在的59家，包括柔宇科技、怡丰机器人等，还有40余家企业正在进行申报。此外，园区还引进了香港中文大学机器人研究院等5家高等院校的产学研基地，11家众创空间。

大运软件小镇党委书记宋俊平介绍，现在园区的运营单位是龙岗区的区属国有企业，改造最大的好处在于既不改变楼宇的主体结构，也不改变楼宇的产权性质，同时又能够按照政府的总体区域产业规划进行转型。软件小镇占地约14.5万平方米，建筑面积约16万平方米，共包含独栋建筑75栋。据介绍，改造共用了仅1年9个月的时间。

对于村民而言，物业的租期为20年，每年可获得5%的租金递增。

对于入驻的企业而言，目前普遍的租金价格在每月40-60元/平方米，是以前的2倍还不止。宋俊平介绍，其实按市场价格，也可以租到80元/平方米，但龙岗区政府的要求是提供优质低成本的办公空间，不允许租那么高。另外，龙岗区对国家高新技术企业、各类创新大赛获奖的企业、符合的大学生创新创业等都有补贴，算上各类补贴，企业的实际成本大约在20元/平方米。

广东省综合改革发展研究院副院长陈其海评价称，对集体土地建成的村级工业园，采取区属国企统一租用、改造提升为高新科技产业园区，促进产业转型升级，土地权属不变，避免大拆大建，这对村级工业园改造提升的示范意义巨大。

宋俊平介绍，这一模式目前已推广到龙岗区的人工智能AI小镇改造中。

2013文化创客园 租金高入驻率也高

2013文化创客园位于深圳龙岗区横岗街道，占地面积2万平方米，总建筑面积6.5万平方米。前身是一家港资劳动密集型的破旧厂房，一家社会资本中南控股买断产权，将19栋厂房进行改造，变成现在的文化创客园。

2013文化创客园的负责人介绍，此前的厂房产权清晰，一次性买断的手续也相对简单，不涉及与村集体或村民谈判等事项。

整个项目始于2013年，2014年开始改造和招商，各自用了6个月时间。

经过5年多的发展，目前，入驻企业达到120家，其中80%以上是文创企业，初步形成“互联网+文化旅游、数字创意”两大产业链。2019年，园区年产值超过40亿元，纳税额超过2亿元。

在前述国企主导改造的模式下，园区本身的租金低于市场价，但2013文化创客园的租金高于周边园区20多元/平方米，达到了70元/平方米，仍然保持了约95%的入驻率。

为何能取得如此的招商成绩？园区负责人介绍，一是因为对政策的转化落实得比较好，比如帮助入驻企业申请政府的文化企业租金补贴等；二是配套和硬件环境占优；三是通过运营服务增强了园区与企业之间的粘性，很多租户是通过原来的租户转介绍过来的。

一位企业家表示，产业园区改造升级的逻辑，在于顺应当地的产业基础，形成产业集群。

以2013文化创客园背后的文化产业为例，官方数据显示，龙岗区有超过6000家文化企业，2018年文化创意产业实现产值达1802.30亿元，占GDP比重超过10%。

针对文化产业，龙岗区政府也提供了租金补贴、优惠扶持基金、重点企业扶持、行业人才补贴等政策。

（综合《南方》、南方日报、21世纪经济报道）整理/珠江时报记者 沈煜

农民工工资支付情况公示

S121佛山大道Y013镇中路交叉口交通整治工程已于2014年4月30日经建设、勘察、设计、施工监理等责任主体交工验收完毕，工程款项已按合同约定拨付到位，建筑工人工资均足额发放，现该工程施工单位拟申请退还农民工工资保障金。

如对以上表述有异议者，须于本公示发布之日起30日内向拖欠农民工工资领导小组办公室和相关部门举报。

举报电话：12345、0757-82712244。

特此公示

杭州市市政工程集团有限公司

S121佛山大道Y013镇中路交叉口交通整治工程项目部

2020年6月5日

广东浩宏拍卖有限公司变更公告

我司原定6月11日上午10时通过卓拍网m.zzpt123.com（手机客户端“卓拍APP”）举行浩拍897期网络拍卖会。因故，现变更为在佛山市禅城区华远东路19号10层拍卖厅举行浩拍897期现场拍卖会，其他事项不变。请提前电话预约，预约电话：0757-88352727。

特此公告

广东浩宏拍卖有限公司

2020年6月9日