

从连片改造热看大沥区域价值跃升

站高谋远、化零为整,大沥旧改动作频频,不断推动高质量城乡融合发展

这段日子,大沥镇河西社区两委干部陆冠南看到河对岸桂城林立的高楼时,心里再也不像从前那样只有羡慕,而是充满了期盼:“再过几年,我们河这岸的面貌也会焕然一新,到时候颜值也会跟对岸一样美!”

10月26日下午,南海大沥岳利沙01-13地块顺利出让,而这正是河西沿江片区改造中的南海艺术中心项目首个出让地块。数年后,一个以水体为建设纽带,呼应千灯湖景观设计,集金融服务、文化休闲、高端商业以及公共配套于一体的城市核心区,将在这里成型。

这是大沥镇通过推进村级工业园改造、重塑发展空间实现城市更新的一个缩影。今年以来,大沥镇先后开展泌冲大沙、河东大三丫、创客小镇、聚豪、河西沿江等村级工业园拆除整理,近日奇槎村洛溪地块也开始公开招募参与竞选的前期服务机构。其中,356亩的创客小镇水头地块,成为目前南海土地混合连片开发面积最大的项目,而大沥参与挂牌的地块数量和面积,在佛山市都处于靠前的位置。

火热改造的背后,是蓬勃旺盛的需求。从零星化的单个项目改造到动辄数百亩的连片式改造,大沥此轮旧改热潮不仅是对各个片区定位的重新规划与布局,更体现了在探索城乡融合和广佛全域同城化背景下,城市区域价值的不断跃升。

惜土如金后 迎来繁华

白天,汽车从四面八方汇集于此,创业者和白领在高端写字楼里奋力追梦;夜幕降临时,璀璨的灯光亮起,商场里、街道上人声鼎沸,充满了幸福的烟火气息。这里,就是位于大沥镇的广佛国际商贸城中心区。10月底,在“2020中国夜间经济论坛”期间,中国旅游研究院夜间旅游课题组发布多份夜间经济榜单。其中,大沥商圈上榜2020游客喜爱的十大夜商圈。

看着这片地从“空白”到慢慢增添商业综合体、产业载体、生态公园、高端住宅等城市元素,作为这片土地“变身”的亲历者,大沥镇党委委员邝剑恒每次开车经过广佛国际商贸城中心区时,都会感慨万千:谁能想象,曾经为本地带来污染的“垃圾村”,如今已引以为傲的城市“样板间”。

2007年,南海区和大沥镇两级政府下决心取缔废旧塑料加工行业,高标准、高起点对这个片区实施三旧改造。这个位于南海城市中轴线北端的区域,占地1800多亩,分属联沱、沥东、沥中、雅瑶和平地5个社区的10多个经济社。平整土地后,大沥确立了广佛国际商贸城中心区的新定位,着力将其打造成大沥产业发展的发动机和城市建设的新“地标”,开创了在“农村集体土地上建设城市”的先河,也成了大沥连片改造最典型的案例之一。

土地整理好,“装”什么成了最需要思考的问题。因为大沥优越的区位优势,加上并镇后“大沥新中心”的蓝图加持,不少企业慕名而至,期望能在这片土地上谋一杯羹。然而让人没想到的是,大沥并没有“来者不拒”,反而“惜土如金”。

“这块土地承载了大沥人的很多期盼,所以我们当时有共识,一定要慎重选择进驻的项目。”邝剑恒说,秉持“选择优质企业,产业要配套齐全各种要素,才能打造成有活力的产业生态”的理念,大沥对广佛国际商贸城的每个项目均是“精挑细选”。2010年起,广佛智城、永旺梦乐城、有色金属企业总部楼群等建筑相继落成,让城市的“颜值”不断攀升,支撑广佛国际商贸城中心区成为远近闻名的商贸核心区。

随着2019年,南海国际会展中心正式动工建设,广佛国际商贸城中心区的所有地块均已“名花有主”。一个集“产、城、人、文、旅”于一体的大沥新中心已经成型。如今,这里还是南海城市空间格局再造和产业集群再造的典范。一个个的标志性建筑,共同构筑了大沥这个千年商都构建现代商贸体系的引擎,也勾勒出大沥崭新的城市天际线。



■南海艺术中心效果图。



■大沥广佛国际商贸城中心区。

珠江时报记者/章佳琳 摄

大势所趋的连片改造

当下,南海区正在加快打造244平方公里的城乡融合发展标杆区域,在土地集约利用等方面强化引领和支撑作用。其中一个模式为城乡带动型,以大沥中轴片区等为示范,通过连片更新为发展策略,推动乡村融入城市,实现高质量的城乡融合。

三旧改造对于大沥而言,并不陌生。坐拥27个农村社区和上百个村级工业园,大沥本身具备非常丰富的“三旧”资源。对于这个土地开发强度达到80%的地方,要持续保持较强的发展后劲,就必须不断提高土地产出率。广佛国际商贸城中心区并非大沥第一个三旧改造的项目,却是大沥较早尝试连片改造且效果明显的项目之一。在花了超过

10年时间探索出经验后,如今,大沥开始将重点放在连线改造和连片改造,而不是传统的单个项目改造,片区化的旧改趋势越发明显。

从桂和路转入水头工业区工业南路,映入眼帘的是一个如火如荼的建设工地。8月7日上午,这里锣鼓喧天,打破了往日的寂静,投资300亿元的全球创客小镇正式启动建设。数年后,一个集居住、生活配套、休闲娱乐、高新技术生产为一体的主题产业社区,将在这里崛起。

作为南海城市中轴“北延过河”的第一站,也是大沥村级工业园改造、中轴片区上的一颗“明珠”,全球创客小镇的动向一直备受外界关注。该项目规划总面积约3000亩,涉及2个经联社和24个

经济社。以“政府引导、规划引领、市场推动”为原则,全球创客小镇项目通过市场主体参与村级工业园升级改造,推动产业集聚,打造产业主题清晰、功能配套完善的产业综合载体。通过“出让+出租”“国有+集体”“居住+产业”混合连片开发的方式,该项目引入了社会资本跨界共建。

根据建设计划,全球创客小镇将打造“众创空间-孵化器-加速器-产业园区”创新创业生态链,并形成极具创客特色的商住、文化娱乐、运动休闲资源,打造创客魅力小镇。本次启动建设的全球创客小镇项目首期总建筑面积约150万平方米,投资额约300亿元,为千灯湖北延过河添上浓墨重彩的一笔。

融合中实现价值跃升

作为全球创客小镇的建设方,时代中国集团副总裁周四阳认为,近年来,在广佛全域同城化和粤港澳大湾区建设提升的背景下,大沥的区位价值大幅提升,未来有望承载更多广佛两地乃至国内国际的资本、人才及高端劳动力的外溢,发展潜力和上升空间巨大。

“大沥不仅是一个镇,更是广佛两个城市之间的融合区。”大沥镇党委书记刘浩文一语道出大沥的区位价值所在。正因如此,如今与时代中国集团一样对大沥“情有独钟”的投资方越来越多。10月26日下午,佛山市保利华创房地产开发有限公司夺得佛山南海大沥岳利沙01-13地块。本次成交地块具体

位于穗盐西路线南侧,属南海艺术中心核心区。而南海艺术中心,则属于大沥目前重点推进的河西沿江片区改造项目之中。

与全球创客小镇一样,河西沿江片区项目亦是千灯湖北延过河其中一个重要节点,也同样是通过整合多个权属土地进行连片改造的项目。项目负责人伦志坚介绍,该项目规划用地约1256亩,河岸总长约3公里。与现在多是工厂、企业不同,根据规划,河西沿江片区将建有中心湖、沥桂同心桥、大剧院、音乐厅、会展中心、城市展厅、博物馆、运动中心、智慧城市运营中心、电子档案馆等载体,未来还将迎来东西走向的广州地铁28号线。随着公共服务功能的完善,这片区域将成为千灯湖北延城市轴线上的新极点,更新城市面貌,提升城市幸福指数。

在大沥镇镇长游剑锋看来,经过多年的发展,大沥目前的当头要务是通过三旧改造,腾出新地盘、新空间,以拆促改、以拆促建,“2019年以来,中轴拆除终显雏形,拆除整理出一片新天地,为发展腾出了新空间;城市过河、产业过河、环境过河,实现从规划到实质跃进。”如今,聚焦连片规模土地,大沥主动抓好广佛交界区域、沥桂接壤区域、禅沥交汇区域内的村级工业园改造。

为更好地推动三旧改造,大沥还建立了东、中、西三大片区指挥部,分别制

定“攻坚作战图”,并实施“改造七式”。今年以来,奇槎、水头、河西、平地、河东、城南等地的连片改造已全面加速,全镇已出让或将挂牌出让全球创客小镇启动区一期及二期、河西沿江片区改造项目、黄岐泌冲沿江路“东风藤厂”地块改造、旧城南市场改造等7个项目地块,出让密度之高、动作之频繁为近年之最。

除村级工业园改造外,旧村改造也将是大沥接下来的工作重点。日前,大沥奇槎社区洛溪经济社为旧村居改造项目公开竞选前期工作服务机构。项目就在南海艺术中心旁,拟申报旧村居改造用地面积约64.66亩。接下来,大沥将进一步优化旧村改造流程,增强社会资本参与改造的积极性,引导千灯湖中轴线、紧邻广州片区的旧村改造,打开旧村改造新局面。

大沥需要的是有规模、有质量,龙头性、示范性、园区性的项目,以及精品、高附加值的产业。而零散的土地改造显然无法满足大沥如今的产业需求。因此,通过连片改造,大沥期望借助新兴园区、特色小镇、产业社区等形式,可以实现“高质量、高定位、高层次”的旧改目标,进行多维业态趋势的改造,协同城市产业共赢发展。游剑锋表示,大沥将继续扎根城市中轴,拓展东西两翼,以三旧改造力促城乡融合,努力实现经济社会双转型、城市产业两升级。

记者
手记

大沥村改 逐梦前行 久久为功

在中国的镇域经济中,大沥是个不容小觑的角色。一则因为它名声在外,一个不足100平方公里的镇,拥有“中国铝材第一镇”、“中国有色金属名镇”、“中国内衣名镇”、“中国商贸名镇”等国字号金字招牌,在这些领域里它拥有不可低估的话语权;二则因为它实力雄厚,2019年,大沥在95.9平方公里的土地上,产生了452亿元的GDP,每平方公里产出的GDP高达4.71亿元,这个指标在全国城市地均GDP排行榜上,仅次于深圳(13.48)和上海(6.02),比广州(3.18)、北京(2.16)、厦门(3.52)等城市都高。

这是地处广佛腹地的地缘优势、当地人敢为人先奋勇拼搏的精神等多重因素综合叠加的结果。但大沥也深知自己的短板:城市面貌和生态环境,且较高的土地开发强度,使得产业发展新空间有限。通过城市更新已向已开发土地要空间,是大沥唯一的选择。自2007年起,大沥镇就强势推进三旧改造,并出台各种扶持政策鼓励旧改项目的推动,甚至创新性地创作了多种开发模式。在这条不好走的路上,大沥一路逐梦前行,逐步走出了自己的经验。广佛国际商贸城中心区就是最为成功的案例。

从2007年启动整治,到2010年9月首批项目——广东有色金属交易中心等奠基,到2019年最后一块地挂牌交易,1800多亩土地的蝶变横跨十余年。南望千灯湖,东看小蛮腰,作为南海城市中轴线上的绝佳地块,这里一直都不乏投资者的青睐,但大沥始终站高谋远、目标坚定,让每一个项目都能为片区带来超出项目本身的效益。广东有色金属交易中心来了,奠定了金属贸易看大沥的江湖地位;广佛智城来了,带起了这里的电商产业;永旺梦乐城来了,配齐了这里的城市消费;南海会展中心来了,为这里的商贸升级提供了示范。

在村改大战中一路披荆斩棘的大沥,也正逐步尝到一些奋斗的“甜”:今年不断挂牌推出的地块,便是大沥镇多年来逐梦前行、久久为功之下开出的“梦之花”,也体现了资本对大沥城市价值的认同。而曾经大沥人最为羡慕的,一栋楼每年就有上亿元的税收的“楼宇经济”,如今在大沥已变成了活生生的现实。

再难走的路,只要坚持也能走完。迎难而上,大沥将迎来盛大的繁华!

策划/珠江时报记者 赵艳丽
文/珠江时报记者 李翠贞 赵艳丽
通讯员 关艳娟 刘成