里水 LI SHUI

推千亩连片改造 促高端产业集聚

通过创新村改模式，力争两年内完成103个村级工业园改造提升

拆除整理土地面积5272.5亩，物理拆除2250.7亩，超标完成全年任务！日前，里水镇召开第三届人民代表大会第三次会议，公布了过去一年村级工业园整治提升成果，同时吹响“村改总攻坚”号角，力争用两年时间完成村改任务。

2020年，里水镇通过“一个提升”“三个连片”建设城乡全面融合发展标杆镇，发挥好镇街的主战场作用，不断创新探索村改模式，并斥资激励村（社区）积极推进村改，全面推动四大千亩连片村级工业园和103个村级工业园改造提升，为广东省城乡融合发展改革创新实验区建设、南海城乡全面融合发展作出里水贡献。

进入“十四五”开局之年，里水镇将坚定“工改工”主方向，以大冲科技生态工业园、东部工业园、海南洲连片、文头岭片区等为重点，加快形成一批千亩产业集聚区，建设一批承载大项目、大产业、大集群的专业园区，推动空间格局重构、生态环境重构、产业集聚重构，为南海区全面建设广东省城乡融合发展改革创新实验区贡献里水力量。

■里水推进千亩连片改造，为发展腾空间。这是大冲科技生态工业园项目（效果图）。

创新模式

千亩连片项目改出“里水速度”

2020年3月初，佛山市南海区碧荣产业投资有限公司以8.3亿元中标里水大冲科技生态工业园项目，这是南海首个千亩连片村改项目成功引入市场改造主体；2020年7月，大冲科技生态工业园（一期）拆迁启动，一个以“新型生物医药+高端技术制造”为主题的新型产业社区将在这里拔地而起。

“3月引入改造主体，7月就开拆，计划今年上半年协议出让首期改造地块，这就是里水村改的速度！”里水镇城市更新办主任郭新光表示，大冲科技生态工业园是里水镇四大千亩连片村级工业园改造提升项目之一，采用了“连片改造、公开引入市场改造主体、协议出让实施改造”的方式进行，在充分发动村居战场的基础上，强化公有资产引领作用，这在全区是首创。

近年来，里水共推出四个千亩连片村改项目，分别是大冲科技生态工业园项目、东部工业园片区改造提升项目、海南洲连片改造项目、“文头岭”片区村级工业园改造项目。其中东部工业园片区改造提升项目已于2020年2月引入市场改造主体，首期改造地块有望今年上半年协议出让。海南洲连片改造项目的控规调整已于2020年底获得市政府批复，计划今年上半台公开选取上地前期整理主体。“文头岭”片区村级工业园改造项目已于2020年4月引入前期服务单位，下一步将开展单元计划的报批工作。

■位于佛山南海电子信息产业园内的中科万钧国际电子信息港项目。

珠江时报记者/方智恒 摄

除了推进四大千亩项目外，2020年，里水镇还提出了要在三年内完成全镇103个村级工业园改造升级，创新性采用“一个项目一个专班一个园区一个方案”工作模式。其中大冲科技生态工业园项目由里水镇镇长麦满良任专班组长，副镇长梁文成任副组长，每周二下午就项目进度开工作例会。除了镇领导亲自挂帅之外，每个村居每年选取1-2个重点项目，作为书记项目，由村（居）书记直接负责实施。

里水镇党委书记谭艳玲表示，里水将村级工业园改造提升工作作为镇、村（居）两级书记的“书记项目”“头号工程”来抓，由书记亲自谋划、指挥、部署、落实，确保高效快速推进项目。据了解，当前实行镇领导挂钩村（居）的书记项目共涉及31个项目，占地面积约1200亩，并结合各村居实际，科学制定“一村（园）一策”改造方案和改造计划，加快31个村居书记项目的推进。

每个村改项目都有“火车头”带，改造提升自然速度快。2020年，里水镇全镇村级工业园共拆除整理土地面积5272.5亩，占全年4400亩计划任务的119.83%；物理拆除2250.7亩，完成102.3%。

加码激励

社区经济社抢抓村改机遇

“这个村改项目，每年可以带来集体增收400万元！”说起村里的工业园改造提升项目，里水镇沙涌社区下沙经济社社长冯振华充满期待，下沙经济社除了2020年启动的30亩苏坑工业区改造升级项目，今年还将启动35亩的“蒲屈”工业区改造，两个项目改造完成后有望每年增收700万元以上。

下沙经济社的村级工业园加快改造提升，仅是里水镇全面实施改造提升的103个村级工业园缩影。为了大力推动村级工业园连片改造提升，打赢村改攻坚战，里水镇2020年出台了《关于加快里水镇村级工业园改造提升的工作方案》，投入2.6亿元奖励给土地所有权人、投资改造主体，按照“工改工”项目类型不同，可享受区、镇两级不同的奖励政策。

根据《方案》，里水镇实行三种奖励，一是按照类别奖励，适用于包括一般项目、示范性项目、混合改造项目三大类升级改造项目；二是按照对象奖励，对改造的投资者和集体土地权属人进行奖励；特别对村集体愿意把土地转为国有，用于工业发展的，加大奖励力度；三是按照时间段奖励，对2020年-2022年三年不同时间段进行力度不同的奖励，越早升级改造，奖励越丰厚。

沙涌社区下沙经济社的苏坑工业区2020年开始改造，将打造为30亩的商业综合体，包括商业、酒店及办公功能，有望今年年底建成，周边环境将会明显提升，一个宜居宜商的综合商业片区将崛起。

该项目所在为下沙经济社集体土地，项目建成后将大大提升村集体收入，土地租金由原来3-5元/㎡/月，上升至25元/㎡/月，而且每三年将递增10%。项目改造提升后，下沙经济社每年增收不少于400万元。

全面攻坚

坚定“工改工” 力争两年完成村改任务

过去一年，围绕粤港澳大湾区和“一环创新圈”建设，里水镇大力推进佛山南海电子信息产业园、新材料国际创新产业园、中国中药健康产业园、智能家居产业园四大产业平台建设，通过土地整理、招商引资等，做大做强平台效应，形成行业分布百花齐放、六大产业齐头并进的态势。

随着南海建设广东省城乡融合发展改革创新实验区和广佛全域同城化全面铺开、深入推进，里水将以村级工业园改造为重要抓手，进一步优化城市空间布局，构建现代产业体系。据介绍，里水镇将出台2021年村级工业园升级改造工作方案，继续加大扶持力度，除了进一步加快四大千亩连片村级工业园的进程，还将新增启动5个500亩以上的村级工业园连片改造项目，实施10个50亩以上的“工改工”项目，高标准规划建设一批超现代主题产业园，打造支撑高质量发展的优质产业载体。

此外，还将探索实施村级工业园国土空间规划利益机制，在对全镇103个村级工业园充分摸查基础上，保持全镇空间规划总量不变前提下，对拆除重建类、保留整治类的村级工业园实施差异化、政策倾斜的扶持。

麦满良表示，全面发起“村改总攻坚”，力争用两年时间完成村改任务。坚定“工改工”主方向，以大冲科技生态工业园、东部工业园、海南洲连片、文头岭片区等为重点，加快形成一批千亩产业集聚区，建设一批承载大项目、大产业、大集群的专业园区。接下来将结合生产、生活、生态“三生”来重塑里水空间，推动村（社区）、经济社的连片改造，更好实现生态环境及空间规划的再提升。

数读2020 里水村改

●全镇村级工业园共拆除整理土地面积5272.5亩，占今年4400亩计划任务的119.83%；

●物理拆除2250.7亩，完成102.3%，其中“工改工”拆除1140.33亩，“复垦复绿”完成469.1亩，“工改其他”拆除641.26亩。

里水四大千亩连片村级工业园改造提升项目

东部工业园片区改造提升项目

位于南海电子信息产业园范围内，片区总规划面积约6377亩，首期规划占地面积约1840亩，其中改造面积约1340亩，项目计划打造成以“新一代电子信息+智能家电”为主题的新型产业社区。

大冲科技生态工业园改造项目

规划面积1139亩，改造面积约973.48亩。项目计划打造成以“新型生物医药+高端技术制造”为主题的新型产业社区。

海南洲连片改造项目

规划面积约1195亩，改造面积约959亩。项目打造成以“企业总部+文旅”主题的新型产业社区。

“文头岭”片区村级工业园改造项目

位于逢涌工业园广佛里智慧慢城特色小镇规划核心区以内，占地面积约1779亩，计划打造“数字+”产城融合新型产业社区。

五大举措打赢村改攻坚战

1 村居动起来

将村级工业园改造提升工作作为镇、村（居）两级书记的“书记项目”“头号工程”。

2 作战图挂起来

各村（居）要挂图作战，落实责任，明晰村级工业园改造的目标，把责任分解细化到每个岗位，确保项目顺利推进。

3 专班干起来

镇政府成立四个工作专班，采用“一个项目一个专班一园一策”的工作模式，重点推动四大千亩村级工业园改造提升。

4 奖励政策推出来

在区级奖励扶持的基础上，设立超2.6亿元镇级奖励金，实行“三个分类”奖励，对2020年至2022年三年不同时间段进行力度不同的奖励。

5 部门执法硬起来

各部门联动开展综合整治，对于不列入拆除和改造范围的村级工业园，坚决铁腕实行综合整治，重点解决工业园环境污染、安全隐患大等突出问题。

案例

里水大冲社区：打造新型产业社区 村民收益5年翻两番

里水大冲社区邻近广佛，交通便利，是典型的城乡结合部，多年积累下来的低端工业园区占据了该社区的大量空间，企业建筑物多为一层或两层砖混结构的老旧厂房，大部分为上世纪90年代初期兴建的建筑，主要从事化工原料、废旧五金回收、废旧塑料回收加工、金属加工、木材加工等，与周边逐渐发展的居住环境格格不入。

为推动社区发展，大冲社区一直在谋划工业园连片改造。因缺乏资金完成土地改造工作，大冲社区依照有关城市更新（“三旧”改造）政策文件精神，采用“公开引入市场改造主体实施改造”方式改造开发大冲工业区的地块，由市场改造主体负责支付整理费并协助土地权属人完成土地整理和联动改造工作。待土地整理工作和联动改造任务落实，市场改造主体可获得协议出让的土地。

2020年，佛山市南海区碧荣产业投资有限公司以总价8.3亿元拿下大冲工业区改造提升项目市场改造主体资格。根据规划，大冲社区村级工业园将改造为大冲科技生态工业园项目，规划面积1139亩，改造面积约973.48亩。改造后，产业用地面积占总改造面积约38%，居住用地面积约占23%，配套基础设施用地面积（教育、道路、绿地）约占39%。

大冲科技生态工业园项目是里水镇四个千亩连片改造提升项目之一，改造面积大、计划投资额大，是里水推动城市、产业、环境综合改造提升的典型项目。项目总投资72亿元，将以“龙头企业+特色园区+产业载体+配套设施”的模式，打造成为以“新型生物医药+高新技术制造”为主题的新型产业社区，重点引入高技术制造业、高品质服务业、新能源产业、新材料产业、新型生物医药产业和新一代电子信息产业。

由于改造面积大，大冲科技生态工业园采用的模式是引入市场改造主体进行混合连片改造，即“国有+集体、住宅+产业、出让+租赁”三个层面的“混合”改造模式。

“通过连片改造，突出产业主体，用高端制造业为土地增值。”郭新光说，改造前，大冲社区集体年收入1500-2000万元，改造后，大冲经联社和其他10位村民小组将获得8.3亿元货币补偿，外加竞得人代建24.2万平方米的集体物业（收租30年），5年后村集体收入起步为6000万元/年，租金增幅为每5年递增10%，且村民就业去向更高端，工作生活环境更优质，相比“一锤子买卖”，高端制造业能为村民带来可增长且持续性的收益。

■大冲村级工业园拆除现场。

珠江时报记者/陈志健 摄

旗峰工业区：打造百亿级中药健康产业集聚平台

驱车沿里水镇里水大道向南行驶，即可抵达旗峰工业区。里水镇公资资产企业积极参与村改工作，计划将旗峰工业区打造成为中国中药健康产业园，这是里水重点打造的产业载体平台之一，目前园区内的冯了性中药饮片、煲葆宝项目已全面投产，中药配方颗粒国检中心、中草药科普园、中医药博物馆等建设正加速推进。

健康产业是里水当前重点打造的新兴产业之一。统计数据显示，里水的中药企业数量及销售额占佛山整个中药企业数量和销售额比例约70%，中药产业已成为该镇的一大特色产业和优势产业。

中国中药健康产业园项目就是里水镇大健康产业发展的重要平台支撑，规划面积355亩，总投资90亿元，首期计划投资50亿元，以一方制药、冯了性药材饮片、煲葆宝药食同源汤料等项目为依托，由中国中药控股有限公司投资建设，通过在原有旗峰工业区基础上拆除重建和微改造相结合的方式，打造成为集中药生产、中医药保健、中医药历史文化展示与传承为一体的百亿级中国中药健康产业集聚平台。

该产业园将包括有总部基地、国医馆、中医健康体验馆、中医药文化展示等，计划打造华南地区具备较大影响力的中国中药健康产业园，未来将成为佛山市的中医药产业名片，有望成为粤港澳大湾区中医药产业发展的核心之一，以及中医药走向国际的重要窗口。

记者了解到，园区内的冯了性中药饮片首期项目已投产，建筑面积约2万平方米，打造成为现代化中药饮片生产基地；煲葆宝中央工厂和中央厨房项目已投产，建筑面积约1万平方米，打造成集研发、生产及销售美味汤、功能汤、名贵汤三大品类以及衍生产品于一体的中央工厂和中央厨房，目前已在广东地区开设34家门店。

一方制药经典名方颗粒剂和保健品生产改造项目选址地块正在办理收储手续，计划建设中药前处理生产车间、经典名方生产线车间和大健康产品生产车间；中医药博物馆项目正在筹备前期工作，已向国家中医药管理局申请冠名，计划打造一座中医药文物珍藏收集、保藏与宣传、展示的大型综合性国家级中医药博物馆。

中国中药控股有限公司副总裁张庆生表示，该产业园将助力中药控股打造全国中药全产业链品牌集群，推动中药现代化、标准化进程，同时也将大力推动里水健康小镇建设。

■中国中药健康产业园项目（效果图）。

记者手记

以村改为抓手 重构城乡发展格局

一直以来，土地利用碎片化，生产生活生态空间分布无序，成为制约城乡融合发展的最大瓶颈。由于早期缺乏统一的规划，里水镇村级工业园存在“三多三低”现象，“三多”是指村级工业园多、占地多、微小企业多；“三低”是指企业技术含量低、产业附加值低、抗风险能力低。

近年来，里水镇提出通过“一个提升”“三个连片”建设南海区城乡全面融合发展标杆镇。“一个提升”即是指加速里湖新城建设，打造成一个绿色滨水的全新空间，提升城市辐射能力。“三个连片”包括乡村振兴连片、村级工业园连片改造提升、现代农业连片打造。其中村级工业园连片改造提升即四大千亩连片村级工业园改造项目。

为破解村级工业园发展瓶颈，里水镇以四大千亩连片村级工业园改造提升为引领，全面推动镇内103个村级工业园改造提升，不断探索村改的新模式、加大扶持奖励力度，推动空间格局重构、生态环境重构、产业集聚重构，为城乡全面融合探路。

里水镇党委书记谭艳玲表示，希望通过以里湖新城为核心，协同周边推进连片村级工业园改造、连片产业集聚、连片人居环境整治和连片乡村旅游开发，促进城乡空间格局优化，形成现代都市和田园乡村互融互促的城乡发展格局。

随着“拆除一批、改造一批、整治一批”不断深入推进，一个个专业产业园区将替换传统村级产业园，一批具有城市更新引领作用的亮点项目、地标片区将在里水镇崛起。村改大攻坚、产业大招商，里水镇产业必将迎来高质量发展，推动城乡高质量融合，为南海区全面建设广东省城乡融合发展改革创新实验区贡献里水力量。

各方声音

●里水镇城市更新办主任郭新光

换位思考很重要，协调政府、改造主体、村集体、承租人，平衡好各方利益诉求，是村改推进工作中的重点也是难点。用心用情走好群众路线，平衡好各方利益，通过连片村级工业园改造为里水高质量发展腾出新空间，为产业转型升级和村集体经济赋能增值，让村民获得实实在在的改革红利。

●碧桂园集团佛肇区域南海片区执行副总裁张志刚

大冲科技生态工业园项目由镇长挂帅，牵头成立政村企相结合的专项工作小组，建立了解决问题的快速通道。在面对复杂的用地手续问题，里水镇政府积极指导多方合力理清历史遗留问题，组织专题会议研讨制定完善用地手续方案。通过有效的工作机制，开发商实现更快更准确地与村民及租户确立好补偿标准，进一步快速拆除。

●赤山村党委书记陈惠燕

赤山村原钢管厂改造提升项目是村书记挂钩项目，经过村委班子及镇相关部门合力推动，项目有望一年后建成投产，不仅会大大提升环境，还将为集体增收一百万元左右。通过村级工业园的规范整治，淘汰一批高污染低能效的企业，培育一批有潜力做大做强的企业，力争引进一批高素质的龙头企业，这样赤山的环境、经济、产业将可更优化发展。

●沙涌社区下沙经济社社长冯振华

抓住村改机遇促发展，村级工业园改造提升不仅可以提升村民的居住环境，还可以提升村集体收益，增加村民分红，大家一起享受发展成果。除了村级工业园改造，我们还要加快推进整村改造，重新规划、提升，对整体人居环境、产业发展都将带来质的飞跃。

文/珠江时报记者 欧林菊 通讯员 梁嘉敏 陈淑仪