

## 桂城

## 写好破与立文章 重塑“三生”空间

推进五大片区同步升级改造,打造城乡融合高质量发展示范标杆

“南海新交通试验段首通段近期将运营!”上周这则消息引起了广泛关注,贯通桂城东西的轨道交通工程终于要投入使用了。这不仅为群众提供便捷绿色的出行方式,更如同金丝线般,将桂城的生产、生活、生态空间串联起来,打造成城乡融合高质量发展的示范标杆。

今年是中国中国共产党成立100周年,也是“十四五”开局之年,更是桂城城市更新进程中具有历史意义的一年。除了南海新交通试验段首通段即将开通运营,夏南片南海新经济小镇、爱车小镇均计划在国庆期间正式开业,夏北整村改造聚龙南村通过实施方案与拆迁补偿方案表决……

当前,桂城街道已确立五大片区同步升级改造,村级工业园改造大势已成。从“拆建并举”的“三旧改造”到重塑生产、生活、生态空间格局的“地治改革”,桂城正以“当标兵、作示范”的担当,写好新时代“破”与“立”的全新篇章。



■南海新交通试验段首通段近期将运营。

珠江时报记者/廖明璨 摄

## 大力发展轨道交通

## 联通生产生活生态空间

翘首以盼,南海新交通终于要来到桂城居民身边了。这个从蠔岗始发至林岳的轨道交通,从西往东贯通桂城,其中所涉及的范围之广、村居之多、情况之复杂,是可以载入桂城城市更新历史的一件大事。

在其他城市还在对单个村级工业园的升级改造攻坚的同时,桂城已谋划通过轨道交通将生产、生活、生态空间联通,重塑新都市。其中,南海新交通华翠路站上有多个人口密集型小区,还有全新打造的“教育小镇”;“工改工”项目联东U谷·南海桂城国际企业港就在夏东站上;平西站上有多本土企业总部;还有平洲玉器街、电竞产业园、文翰湖公园等均分布在南海新交通的站点之上。

南海新交通开通在即,刚啃完硬骨头的桂城又给自己出

了个难题。在今年年初的重点项目巡查中,桂城街道提出要推进南海新交通沿线村级工业园的升级改造,涉及平西、平东、中区、林岳、夏东、夏西6个社区。

目前,已有改造项目的工业园区有2个,分别为夏西简池工业区、夏西平稳工业区,合计拆除面积228亩,改造方向为建设桂城“教育小镇”。

此外,有意向改造的村级工业园有4个,分别为平西马根工业区、平西蓬涌工业区、平西格涌工业区、平西工业东区,合计面积206亩。今年,桂城还将同步对南海新交通周边村级工业园区进行整治,根治“杂、乱、差”现象。现阶段已出台相关整治方案,首批将对平东、平南社区段村级工业园开展整治工作。

## 党建引领城市更新

## 连片统筹推进城乡高质量融合

自今年2月全区村改总攻坚大会召开后,桂城街道上下高度重视,坚持党建引领城市更新工作,立即动员相关部门,建立村级工业园升级改造专责架构团队,发起村级工业园升级改造总攻。

结合桂城实际情况,桂城街道制定了村级工业园改造提升2021年度计划,其中拆除任务面积约3278.25亩,综合整治约1034.77亩,拟建设产业载体约28.26万平方米。截至2021年8月4日,桂城街道今年已完成拆除改造面积1512.94亩,达年度任务的47.27%;此外,桂城今年还确立了五大升级改造片区:映月湖片、石碓片、夏北片、叠滘片、平洲工业园片,通过“连片改造”解决土地资源碎片化的难题。

城市更新最重要的是写好“破”与“立”两篇文章,在街道党工委、办事处的统筹下,各级党组织一把手主抓辖区城市更新工作,不再是单个村级工业园整

治、拆除、重建,而是将村级工业园改造、乡村振兴、招商引资等工作连片统筹推进,在整治村级工业园的同时,挖掘潜力项目,美化乡村人居环境。

在叠滘片的叠北社区,爱车小镇建设如火如荼。“原来土地的效率利用低,例如爱车小镇原来的容积率是0.8到1.0之间,升级改造后物业价值多了2倍多。原来280亩土地租金约2000万元/年,现在1期的租金已上升至6500万元/年,每三年递增10%,村民们纷纷尝到了甜头。”叠北社区党委书记庞朝汉说,该项目各区域多楼栋已封顶,一期新车、二手车2栋综合体预计今年国庆期间正式对外亮相。

此外,不远处的叠滘龙船漂赛赛区——叠北东胜村,也在同步推进叠滘河涌治理项目、龙船赛道亮化工程、公厕提升美化工程等乡村振兴工作,努力打造宜居、宜业、宜游的高品质村庄。

桂城村改  
亮点点击

## 桂城城市更新五大片区

映月湖片区、平洲工业园片区、夏北片区、石碓片区、叠滘片区

## 桂城街道村级工业园改造提升2021年度计划

计划拆除改造约3278.25亩(由17个项目组成),综合整治约1034.77亩。

## 今年任务完成情况

截至2021年8月4日,桂城街道今年已完成拆除改造面积1512.94亩,达年度任务的47.27%。

## 村级工业园整治情况

桂城街道本年度计划对辖区内5个村级工业园合计共1078.56亩进行综合整治工作,截至8月4日,已完成整治面积608.84亩,达年度任务的56.45%。

## 重点片区及项目情况

## (一)平洲工业园

平洲工业园总面积约4300亩,位于桂城街道办事处三龙湾大道(原魁奇路东延线)沿线,东至泰山路,南至三龙湾大道,西至五斗桥,北至东平水道,已被纳入为佛山市20个千亩万亩连片产业社区之一。街道拟重新对平洲工业园板块进行高标准规划,通过整合土地资源,重新构建现代化产业空间。

## 现有项目:

- ①新填地工业区改造项目
- ②平南五福围合记围工业区及天字号工业区改造项目
- ③虎牙全球研发总部
- ④平胜卓成工业园项目

## (二)映月湖片区

映月湖片区位于佛山一环以东,南港路以北,是千灯湖片区、三山新城片区后成为桂城街道未来发展的重要战略区域。整个映月湖片区规划面积约21.78平方公里,其中核心区面积为5.38平方公里,未来将以单个地块功能复合、渗透城市的公共空间体系、具有本土特色的场所体验为特点,与千灯湖核心区错位发展。

## 现有项目:

- ①东方国际机械广场改造项目
- ②平北工业区改造项目
- ③夏东社区整村改造项目
- ④花木市场东方市场改造项目
- ⑤夏东涌口工业区改造项目(联东U谷·桂城总部经济港)

## 重构现代化产业空间

## 助推人城产文高质量发展

2020年,桂城在全市32个镇街税收排名第一,从低效低产出的城乡结合部到有颜值有内涵的城市建设标杆,桂城站在粤港澳大湾区建设的历史机遇下,高举创新发展引领、城乡融合示范、广佛同城先行、人文生态宜居的高质量发展大旗,以人城产文融合为发展目标,打造高品质新活力的广佛极点都市区。

上周,在平洲工业园拆除整理的产业用地上,全国领先的电竞直播平台——虎牙公司把内容安全团队和客服团队的“先头部队”迁入桂城,目前已引入超500名年轻骨干人才,助力文翰湖国际科创小镇搭建互联网产业生态。项目计划总建筑面积达13.2万平方米,拟建设虎牙全球研发总部,将引入超5000名大学生员工和不少于10家上下游企业。未来10年,将带来不少于12.31亿元税收,不少于1000亿元营业收入(即年纳税超280万元/亩、年营收超100亿元)。

在映月湖片区桂平路两侧,桂城这两年相继将7宗地

块的性质从纯住宅用地改成了工业用地,陆续由广东金投科技有限公司、广东瑞裕智能科技有限公司、广东天波信息技术有限公司、佛山市青松科技股份有限公司、广东足迹鞋业有限公司、广东智科电子股份有限公司、广东柯内特环境科技有限公司等7家企业竞得建设总部。

在怡海湖鲲鹏科创区,桂城将推进约1000亩城市更新,打造150万平方米的产业载体,大部分产业载体容积率在3.0以上,全力支持科创企业发展壮大。

以上种种,都是桂城在城市更新“立”这一主题上书写的篇章。下阶段,桂城还将全速推动平洲工业园升级改造工作,发挥好季华实验室主要生产支柱的作用,通过整合土地资源,重新构建现代化产业空间。通过提高土地收储收益补偿,腾出超1200亩净用地用作招商引资土地资源。同时丰富区域功能元素,塑造高品质的商业生活配套,建设大型产业社区。



■桂城爱车小镇项目效果图。



■桂城夏北社区整村改造的顺利推进具有很强的示范带动作用。图为永胜村改造展示馆。珠江时报记者/方智恒 摄

## 典型样板

夏北整村改造:  
又一旧村通过  
改造方案表决

7月31日,桂城又一整村改造项目——夏北聚龙南村迎来改造方案表决,最终以87.06%同意率通过表决。这是继永胜村后,桂城第二条通过改造方案表决的旧村。

自2010年10月启动首期夏北片区的改造建设以来,在历时近5年的时间里,夏北片区已完成非住宅物业的动迁,腾出土地近2000亩。2018年11月,夏北永胜村已上公共资源交易平台公开招旧村居改造合作方,成为佛山第一个探索整村改造的旧村。2019年1月,永胜村成功引入开发商参与整村改造。2020年,夏北社区1876亩旧村改造取得重大突破,《夏北社区永胜经济社旧村居改造项目房屋拆迁补偿协议》签约率已超八成,意味着永胜正式进入首期回迁安置地块建设阶段。11月25日,永胜旧村居改造项目启动建设,预计2023年完成首期回迁安置交付使用。

据悉,聚龙南村改造范围总用地面积10.6262万平方米,折合约159亩。本项目为旧村居改造,采用整体拆除重建的方式,选取市场主体实施,以协议出让的供地方式进行改造,分为融资区、回迁区及其他公共配套区。根据现场投票结果显示,本次表决应到788人,实到786人,到会率达99.75%,同意票686人,同意率累计达87.06%。项目认定后下阶段签订拆迁补偿协议。

而永胜旧村改造项目从2016年介入至今,通过多项创新举措,开创旧改先河。在政策的引领下,实现多个“第一”,被称为“佛山整村改造第一村”。首期回迁房地块正在建设,二期回迁安置地块正在拆除,下一阶段出让首期融资地块。

夏北社区是桂城旧村居改造“摸着石头过河”的一次探索。目前,桂城街道对条件成熟的社区(村)积极推进摸底调查工作,经桂城街道立项(审批同意纳入城市更新重点项目库)的旧村改造项目总计13个,分别为夏北永胜、夏北聚龙南、夏北聚龙北、夏北洲表、夏北宝华、北约、北区、夏南一、石碓四村、平西兴隆马隔村、大圩江一江二、叠南叠北、夏东社区(五房沙、三洲、二洲),面积达11852.5亩,其中夏北5个村均已确认合作开发商,其余8个整村项目均已确定前期服务机构,初步形成旧村改造项目遍地开花的状态。