

西樵

空间再造产业重塑 缔造美好生活

从城镇到乡村、碎片化到连片化、村改到地改,通过重塑空间格局推动城乡全面融合发展

随着土地资源制约持续加剧,如何向改革谋发展、向土地要空间,进一步拓宽产业空间、优化生活配套和生态建设,促进高质量发展?

位于西樵镇樵高路西侧的海舟村路段的一处面积约为41亩的工地上,塔吊灵活运转,现已建至建筑物的三楼。这是优坐智能家居改造项目的施工现场,是西樵镇以原企业主自主改造的方式开展村级工业园改造提升的代表性项目之一,也是西樵镇鼓励本土优质企业增资扩产,促进企业自主升级的体现。

目前,西樵正不断探索,通过优化空间格局,从城镇到乡村,从碎片化到连片化,从村改到地改,一步步推动城乡融合,缔造美好生活。



■在坐拥“两山两江”、万亩桑基鱼塘、听音湖等美景的西樵,“湖光山色两相和”不仅仅是停留在诗里。图为听音湖片区。(通讯员供图)

始于空间

破解土地制约难题 重塑“三生”空间

走进佛山市优坐家具有限公司(以下简称“优坐”),在其注塑车间内,一个个全新的办公座椅背框、椅脚在全自动机械手臂下诞生。从2017年进驻西樵以来,该企业逐渐成长为办公家具行业的佼佼者,在全国办公座椅市场占有率达将近20%,还是南海区“十百千”工业企业之一。

随着订单增加、生产线智能化改造、员工住宿方面的需要,优坐对土地和发展空间有了更大的需求。优坐向海舟村、镇经发办、城市更新办等有关部门反映后,最终确定以企业自改的模式对地块进行改造提升,并以集体土地流转出让的方式获得土地50年的使用权,满足优坐增资扩产的需求。

优坐集团合伙人之一、注塑事业部总经理彭松介绍,该项目建设面积超过5万平方米,将建设一栋8层高的厂房和一栋10层高的宿舍,项目预计在今年年底完成,计划于明年增加招聘员工,进驻新厂房。

近年来,专业人才紧缺、土地空间制约等因素成为西樵制造业发

展的“瓶颈”,像优坐这样对发展空间有迫切需求的本地企业不在少数。另一方面,以传统产业为主的产业结构需要进一步优化,急需新兴产业为西樵经济注入新鲜血液。但由于连片发展空间紧缺,限制了意向企业的投资计划。西樵对生产空间的改造迫在眉睫。

不仅如此,随着西樵镇常住人口不断增加,为了更好地留住人才资源、提升市民群众的人居生活环境,对生活 and 生态空间的需求也急剧上升。具体体现在从城镇到乡村,对医疗、教育、交通等生活配套设施的需求增加,对公园、绿道、河涌等生态环境建设和保护的不可忽视。

如果没有土地和空间,所有对美好生活的憧憬都是停留在脑海里,而不能“落地”。

为此,西樵正攻坚克难,创新探索优化土地资源配置的新路径,以村级工业园改造提升为突破口,重构生产、生活、生态空间,为现代化产业布局和重大民生项目落地创造条件。

半年启动项目首期地上建筑物补偿清拆工作。

“政策‘落地’且具有执行力,充分激发调动村居参与村改热情,才是我们真正想达到的效果。”西樵镇城市更新办主任陈沃皓深知,政策是有时效性的,错失机遇,可能就是错失一个时代。

为了不让各村(社区)错过这个机遇,他与同事们通过组织座谈培训、户外设摊宣讲、制定政策宣传小册子、入户宣讲等方式,向村(社区)干部、商会、行业协会、工业园区管委会等单位全方位推广村改政策。在入户宣传过程中,他们有任何疑问,解除村民对村改的疑虑。

今后五年,西樵镇将全力推进村改大攻坚,坚持“拆建储引”并重,坚决淘汰落后产能,进一步置换出产业空间、能源空间和环境空间。西樵将以“工改工”“工改产”为重点的改造方向,突出集中连片开发,探索创新灵活的土地开发模式,全力建设五大千亩产业片区,加快形成一批承载大项目、大产业、大集群的专业园区。

决战村改攻坚

●制定并实施《西樵镇2021年村级工业园升级改造拆除任务包干方案》,力争在2021年起两年内总体完成村级工业园全面拆除改造任务**6950亩**,2023年对村改成果巩固提升。截至目前,西樵镇已完成村级工业园改造拆除**1412亩**,完成率为**46%**。

●制定并推行《西樵镇城市更新(“三旧”改造)和村级工业园改造提升扶持奖励办法》,将镇级扶持奖励专项资金由**2亿元**增加至**10亿元**。

●山南产业社区一期、新田智造新城项目、联创智慧产业园、联新符村大道东侧地块改造项目、海鲜坊欢乐天地片区改造项目、华星高新产业园项目等一批重点改造项目取得重大进展。

●截至今年8月13日,镇安委办共组织**18**次多部门联合执法,出动**375**人次,联合执法范围覆盖联新工业区**2**区、海舟开发区、西岸工业区等**11**个村级工业区,查处隐患数量**104**条,关停整顿企业**22**家,强势推进涉污企业关停整治,为村级工业园改造建设工作提供强有力的执法支撑。

建设环西樵山片区

●高标准推动官山水道(官山城区及吉水段)整治,推进环西樵山沿线外立面改造提升和景观水道提升,加快建设听音湖-山南入口段与南海中学-环山湖段绿道建设,以水网、绿网、轨道、绿道等串联万亩桑基鱼塘片区、山南片区、听音湖片区和官山城区。

●加速推进“百里芳华”乡村振兴示范带西樵段建设,投入3亿元实施乡村振兴连片示范区项目,开展美丽家园、美丽田园、美丽河湖、美丽园区和美丽廊道“五大美丽”行动。

再造空间

从村改到地改 缔造美好生活在西樵

本月召开的西樵镇第七次党员代表大会确定了西樵今后五年的工作主线:空间再造,产业重塑,缔造美好生活在西樵。

在此提到的“空间”绝不仅仅是国土空间,还包括了城乡空间、产业空间、生活空间和生态空间。空间再造是通过对空间格局、产业集群、生态环境、基层治理、政府服务的重构重塑重组,把优质土地留给优质产业,促进城乡全面融合一体发展,这正符合南海区国土空间综合治理改革创新(简称“地改”)的过程,也见证了从村改到地改的升华。

作为南海区城乡融合改革创新十大片区之一,环西樵山片区将是未来五年西樵发展的核心区。按照规划,环西樵山片区将以西樵山为龙头,以生态休闲文化旅游为载体,结合周边连片村级工业园改造和连片乡村振兴示范区,推动片区高质量发展,提升城市服务功能。以水

网、绿网、轨道、绿道等串联万亩桑基鱼塘片区、山南片区、听音湖片区和官山城区,实施乡村旅游资源连片整合,强化“岭南文化+旅游”特色,致力打造国家级旅游文化产业集聚示范区、国家岭南文旅特色小镇、绿色生态发展标杆区。

在坐拥“两山两江”、万亩桑基鱼塘、听音湖等美景的西樵,“湖光山色两相和”不仅仅是停留在诗里。“我们要让生态、人文优势成为西樵产业、文旅、城市融合发展的优势,把好山好水融入城乡建设,努力实现美好生活在西樵的跨越式发展。”西樵镇党委书记李毅佳说。

未来,西樵将以听音湖片区为核心,联动官山城区和周边乡村融合发展,提升城区服务水平,实现以湖兴城、以湖聚产、以湖惠民,打造佛山西部集中发展文化创意业和现代商贸服务业的创新平台和城市客厅。



■优坐智能家居改造项目效果图。(通讯员供图)

村改特色

积极探索多元化改造模式

西樵镇以“工改工”为主方向,加快推进三大千亩“工改工”改造项目(新田智造新城项目、山南产业社区项目、联创智慧产业园项目);坚持“拆、建、储、引”并重,积极探索多元化改造模式,加强连片产业用地整备,持续加码大建设、大招商,提升产业能级。

在此基础上,西樵还大胆探索集体土地流转入市、混合开发、镇属国有企业介入土地整理等模式,针对项目自身情况,量身订做土地整理和开发方案,有效解决农村历史遗留问题,平衡了地

方政府、村集体、村民以及工商资本等多元主体的利益关系。

同时,西樵还创新集体土地流转让出收益的模式,即“一次性收取流转让出金+逐年收取公共设施租金(设定递增方式)”,让村集体感受到集体建设用地入市的政策红利,又保障了村集体长期收益,同时降低了受让方(投资开发商)的前期资金压力。

另外,在推进国有工业用地改造提升工作中,西樵鼓励企业通过拆除重建的方式,满足增资扩产的需求,激发内生动力,加速全面升级。

典型样板

五八科创园 吸聚新兴产业 助力产业结构升级

近日,驾车途经西樵镇环山大道的市民或许都发现,在南海执信中学斜对面,出现了几幢崭新的建筑,米黄色的外墙、错落有致的排列、平均5层至6层的高度,让它们在一片矮旧厂房中脱颖而出。这便是即将投用的五八科创园首期。

两年前,这里还是原太平地毯厂的老厂房,人去楼空,杂草丛生。在经过土地权属的山根社区经联社集体表决后,决定分两宗地进行流转供地,并开始前期土地整备工作。

2020年1月,山根社区携手五八科创有限公司,完成项目首期用地的流转供地手续。同年4月,项目首期正式动工。直至今今年,项目首期揭开“绿布”,展现出一个全新的现代化新兴产业园区。

作为南海区首例可分割销售集体流转工改工项目,五八科创园项目在镇内形成了示范效应。五八科创有限公司副总裁魏海京介绍,这个项目不仅能对周边环境进行改造,还能改善村民的收益和政府税收,更重要的是借助这个产业载体引进新兴产业,对西樵产业结构调整有重要意义。

他提到,该公司在对土地利用、空间规划、产业招商、园区运营等方面都有丰富的经验和优势,目前已全部完成项目首期的招商工作,已引入意向进驻企业14家,涵盖智能装备、新材料、电子信息等高新技术产业企业。

政府政策的支持、产业配套成熟、交通位置较为优越是魏海京从始至终看好该项目的原由。他回忆:“政府部门给我们提供精细化的政策和服务支持,项目审批、规划和开工手续,几乎同步进行,为我们节省了大量时间。村居交地之后我们就马上开工了!”从签约到动工,五八科创园项目仅花了3个月就正式落地。

目前,西樵镇正加快推进该项目二期地块的土地整理工作,争取2021年完成供地。待项目整体建成后,将呈现出一个花园式园区,建筑以高标准多层厂房、科技研发大厦以及企业总部为主,预计将实现年产值8亿元-10亿元,园区年创税6000万元,引入企业100余家,提供1000个以上就业岗位,成为西樵标杆性科创产业载体。