

大沥

想象空间落到实处 商贸新城再绘蓝图

重塑生产、生态、生活空间,构建更加科学合理的城乡发展格局

工作日,白天在位于广佛国际商贸城的写字楼为梦想拼搏,晚上到附近的商圈感受城市烟火气;节假日,前往大镇、凤池、盐步等“网红乡村”游览,感受乡土韵味……这是大沥人陆佳敏如今的生活写照。在城与乡之中穿梭,她早已忽略了二者的边界。

今年初,市委常委、南海区委书记闫昊波指出,大沥是最具想象空间的镇,也是最需要重构的地方。正在创建广东省城乡融合发展改革创新实验区先行区的大沥,土地成了城乡融合发展的难题,但也是破茧蝶变的重要发力点。

“城乡融合的路上,大沥需要大胆探索和创新。”大沥镇党委书记刘浩文说。近年来,大沥把村级工业园升级改造、旧村改造、旧城改造作为“主战场”,进一步向“三旧”要创新发展空间、生态文明空间、优质生活空间,推动高质量城乡融合发展。



■大沥广佛国际商贸城中心区。(通讯员供图)



■大沥着力提升城乡环境。图为大镇社区朝阳花海。
珠江时报记者/刘贝娜 摄

探索

创新土地文章 开辟城乡融合新天地

在做足防疫措施的前提下,8月1日,为期两天的佛山国际动漫游戏展在南海国际会展中心闭幕。作为“二次元”的爱好者,陆佳敏从没想过在自己的家乡大沥也能看到高质量的动漫展。她不仅选购了一大批心水的动漫周边好物,还认识了很多志同道合的新朋友,直呼“收获满满”。

作为本次展会的举办地,南海国际会展中心是广佛国际商贸城上的一个重要项目。大沥一直在努力做“土地”的新文章,早在2007年,大沥镇就开创了“在集体土地上建城市”的模式,充分利用三旧改造政策,将原来涉及多个社区的零散分割低效用地进行连片集约开发,最终打造了被称为大沥“样板间”的地方——广佛国际商贸城。

如今,广佛国际商贸城中心区成为国家“集体土地上建城市”的成功实践样本。广佛智城、永旺梦乐城、南海国际会展中心、全球铝业展览中心等一批城市商业综合体和产业载体拔地而起,为大沥城乡融合、高质量发展开辟新天地。

尽管有了成功的探索,但随着土地开发强度的提升,土地资源紧张和碎片化一直制约着大沥城乡发展。正当产业、

城市空间提升受限之际,南海以“地治改革”为突破口,为新时代广东城乡高质量融合发展提供经验示范。在此机遇下,大沥今年迅速行动,决定先试先行“毛地”入市政策,继续为高质量发展谋求空间。

“大沥在全区率先实施‘毛地’入市是水到渠成的事情。”暨南大学教授谢宝剑是南海区城乡融合顾问之一。在他看来,大沥推动“毛地”入市,既可释放土地资源、增加产业发展空间,又创新了城乡融合发展模式、加快招商引资和产业升级步伐,有助于推进大沥镇乃至南海区新一轮跨越式高质量发展,“这是大沥的机遇,也是大沥的担当。”

“大沥要实现高质量发展,为产业转型和项目落地创造空间,就必须围绕‘土地’这一关键资源进行改革。”大沥镇镇长游剑锋说。从14年前的“集体土地上建城市”,到今年率先在全区推出“毛地”入市细则,大沥期望通过城市更新、空间重塑进入新一轮的发展快车道,让想象空间成为现实。未来,大沥还将充分利用“土地整备、联动改造、混合开发、毛地入市”等政策,加快连片开发,为“十百千”企业培育腾出空间。

大沥城乡融合成效

城乡融合

●重点抓好“千灯湖北延片区”和“广佛新城”两大片区建设,利用“土地整备、联动改造、混合开发、毛地入市”等政策,腾出连片发展空间。

●目前,广佛新城大沥片区正在整理土地4650亩(产业用地约1630亩)。千灯湖北延片区共有30个项目纳入南海城乡融合示范片,目前累计完成投资88.34亿元。

村改攻坚

●大沥镇111个村级工业园(2.4万亩),目前已累计整理拆除1.5348万亩。

●其中,2019年~2020年完成整理拆除1.2712万亩;2021年,紧盯5100亩的全年村改目标,已完成拆除改造2636亩,完成率超50%。



■大沥镇创客产业中心效果图。(通讯员供图)

蓝图

城市化现代化 让区域价值不断跃升

近年来,大沥一直在抢抓广佛全域同城化和南海千灯湖中轴线北延过河的发展机遇,积极实施整体谋划、连片开发、引入项目、完善配套、优化环境,争创广东省城乡融合发展改革创新实验区先行区。大沥不断加强村级工业园升级改造和乡村振兴、旧村居改造的结合,推动连片拆除改造,打造城乡融合协同发展新格局。

除村级工业园改造外,旧村改造也是大沥的工作重点。目前,奇槎洛溪、河西岳利沙、沥东江夏、谢边石桥头等一批旧村改造已在稳步推进中,通过推动“空间格局再造、产业集群再造、生态环境再造”,为村改提速增效,一幅城乡融合发展新景象,正在大沥生动呈现着。

在探索城乡融合和广佛全域同城化背景下,大沥的区域价值在不断跃升。“城市化、现代化是大沥迈向未来的必然选择。”刘浩文表示,大沥必须坚持高端规划引领,以南海城乡融合发展改革创新试验区建

设为契机,加快三旧改造促进城市品质全面提升。

接下来,大沥将继续促进城乡融合发展,坚持“一轴两翼同发展,三城多园齐改造”发展思路,推进“多规合一”大沥实践,构建土地集约利用、功能分区合理、城乡一体交融的良好局面。同时,做好城市更新“文章”,加快广佛同城示范片、南海城市中轴片、西部高端产业片等集约改造提升。

此外,大沥还将推进城市中轴崛起,助力千灯湖北延过河,推进中轴片区交通路网优化,构建桂澜路、穗盐路、桂和路的立体快速交通系统,形成快捷顺畅的交通综合网络。同时,突出广佛商贸城、南海之门、宝力慧谷、创客产业中心、南海艺术中心等重点项目示范引领作用,进一步填平城市价值洼地。

未来,大沥将继续优化空间布局,活化土地资源,推进集约利用,优化要素配置,重塑生产、生态、生活空间,构建更加科学合理的城乡发展格局。

特色做法

制定“攻坚作战图” 实施“改造七式”

党建引领,强化镇党委和农村社区党委对村级工业园拆除攻坚工作的领导作用,并集中精兵强将投入到村改攻坚工作中。为更好地推动三旧改造,大沥建立了东、中、西三大片区指挥部,分别制定“攻坚作战图”,并强化村级工业园拆除项目的考核机制,建

立干部履职档案。

在改造过程中,大沥镇落实领导包干负责制,做到“一个项目、一位领导、一套人马、一份方案、一跟到底”。此外,还注重分类施策、强势推进。通过实施“改造七式”,包括公有物业带头改、村级物业激励改、公资介入承接改、引入市场助力改、激发业主主动改、违建物业倒逼改、重大项目征拆改,大沥形成了村级工业园改造的强大合力。

为了实现高质量的改造,大沥镇还专门成立产业招商统筹专责组,负责整合产业招商引资奖励政策和村级工业园改造奖励政策等优惠政策,指导并组织村级工业园升级改造项目的招商引资和产业载体建设工作,统筹落实重点产业招商项目的落地和实施。

典型样板

创客产业中心: 城市中轴上的璀璨明珠

这个暑假,家住大沥镇水头社区的大学生陈颖美,发现离家不远处的桂和路边上,多了一个“网红打卡点”。红砖房的造型、充满艺术气息的设计,为这片正热火朝天建设的土地,添上了几分时尚色彩。

这个高颜值的“网红打卡点”便是位于大沥创客产业中心的时代创客艺术中心。近年来,大沥积极响应以“三旧”改造为核心的城市更新理念,围绕地理空间再造、优化,带动生活、生产、生态形成新格局。在南海城市中轴建设的规划下,位于南海大沥中轴片区的创客产业中心应运而生。

大沥镇创客产业中心以“政府引导、规划引领、市场推动”为原则,采用了“出让+出租”“国有+集体”“居住+产业”混合开发模式。规划总面积约3000亩,涉及2个经联社和24个经济社。首期总建筑面积约150万平方米,投资额约300亿元,已纳入南海区新一轮城市更新十大示范片区,也是南海区三旧改造“混合开发”试点之一。

作为南海城市中轴“北延过河”的第一站,大沥村级工业园升级改造、中部片区上的一颗“明珠”,大沥镇创客产业中心通过引入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。7月30日,大沥镇创客产业中心正式启动招商,这也意味着大沥中轴进一步加速成型。

除了时代项目外,6月17日,珠海宝沥置业有限公司通过竞拍,拿下了大沥镇创客产业中心范围内的另一地块。未来,该地块将打造融合高端商业MALL、商业街区、产业总部办公、小学、居住等功能的区域标杆综合体,从而进一步提升大沥商贸氛围、加速千灯湖城市中轴成型。

竞得人珠海宝沥置业有限公司由上市公司宝龙集团控股。这是该集团在佛山布局的首个项目,之后将以此项目为起点,三年内在佛山落地多个城市综合体项目。在宝龙集团广东事业部投资总监程健看来,公司之所以把大沥作为进军佛山的首站,是因为当地的营商环境良好,以及政府的服务意识强、工作效率高,认为落地大沥将为顺利开发项目提供积极的支持。此外,经过近年的城乡融合发展,该地块及周边社区的人口数量较大,可支撑项目商业的顺利运营。

不难发现,如今大沥镇创客产业中心已成为大沥城乡融合、产业转型、完善配套、环境美化的又一个示范标杆。

文/珠江时报记者 李翠贞
通讯员 刘成 李颖敏