

# 破局

“我们周边就有高质量学校，还有便捷的公共服务，周末可以到附近的公园遛娃，工作生活需求基本能在3公里内得到满足。”2月28日，广东广宇科技发展有限公司在桂城映月新城竞得地块建总部，在这工作了8年的综合部副总经理严如灏对未来十分期待。

自2021年11月23日南海打响全域土地综合整治第一枪以来，桂城以“黄沙百战穿金甲，不破楼兰终不还”的信念和一往无前的洪荒之力，拉开全域土地综合整治大幕。平洲工业园改造方案在平东、平南高票通过，希荻微电子、泰升药业、广宇科技等企业总部相继落户映月新城，平洲公园（南海儿童公园）等一批重点工程紧锣密鼓地建设中……

2022年，桂城将通过全域土地综合整治式的空间大调整，实施全域全要素整治工程，对生产、生活、生态空间进行再规划与统筹，真正实现“三生相融”。



■南海新经济小镇。

珠江时报记者/方智恒摄

# 桂城

## 全域全要素整治 “三生相融”谱新篇

通过全域土地综合整治式的空间大调整，对生产、生活、生态空间再规划再统筹

### 连片整治 全力推进平洲工业园改造

2021年12月14日，“桂城街道平洲工业园改造平东地块土地整理方案（草案）”完成为期3天的全民入户表决，通过率达99%。这是平洲工业园改造的首场胜利，为村改总攻撕开了一道突破口。

“我们是玉器街最早一批做玉器加工的师傅，在这里也经历过跌宕起伏，要想发展必须要有胆量、眼光和机遇。”年过六旬的股东陈裕见说。

桂城正是有这样的胆量和眼光，才赢得了人民群众的信任与支持。早在2006年，为破解“无地可用”的困境，推动产业转型升级，桂城开始推动村级工业园升级，以三旧改造为切入点，盘活村级土地资源。

经过多年“摸着石头过河”，桂城贡献了多种较为成熟的改造方式，打造出瀚天科技城、天富科技城、南海新经济小镇、星中创夏北高新产业园等多个经济效益和社会效益双赢的产业典范。2020年，“佛山旧改第一村”夏北永胜村旧村改造领跑全市，澳门城、爱车小镇开创全国“国有+集体”“出租+出让”混合开发模式的先河……

平洲工业园面积超4000亩，位于桂城街道三龙湾大道（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，西有广珠西线，南有三山立交，东有南海有轨电车1号线，东北侧更有佛山先进制造科学技术的省级实验室——季华实验室。优越的产业优势，足以支撑平洲工业园新的时代定位——承接季华实验室溢出效应的高端创新与智造平台。

作为佛山20个千亩万亩连片产业社区之一，桂城将以平洲工业园改造为范本，实现产业引领全域土地整治、引领行业提质增效、引领科技创新、引领人才、引领城乡品质形象的目标。

### 工业桂城 推动产业成带连片集聚

当前，作为省级改革试点的南海正以更大力度深化城乡融合改革，全面推进全域土地综合整治，满足城乡融合发展和产业高质量发展的需求。

推进全域土地综合整治的目的，是要以建设创新发展引领区、城乡融合示范区、广佛同城先行区、人文生态宜居区作为定位，加强产业空间规划、制度设计，对碎片化工业用地重新整合，推动工业用地连片成带，形成资源集约、产业集聚的新格局。

桂城在全市率先提出了生态、生活、生产的“三生相融”，一是为土地资源制约城

市发展破题，二是想方设法做大产业增量，将科技创新势能转化为新动能，为桂城产业突围提供动力。2022年2月，希荻微电子、广宇科技和泰升药业3家企业拿地建设总部。从2020年10月至今，桂城已有10个企业总部落子映月片区，其中桂平路至聚元北路一带已初具产业集聚的规模。

据统计，10个企业总部中，有6宗地块为“住宅改工业”用地，1宗地块为“商业改工业”用地，这7宗工业地块涉及面积超91亩。“过去5年，桂城推动超700亩住宅用地转

为工业用地、公共建设用地以及产业用地。”桂城街道党工委书记岑灼雄介绍，除了6宗映月新城企业总部地块外，还有广东省人民医院南海医院、林岳TOD项目、广东星联科技有限公司企业总部项目等。

未来，桂城将陆续新建一批平均容积率达到3.0以上、建筑面积达到500万平方米的工业载体，朝着总部经济、楼宇经济、地铁经济、平台经济发展，坚定推动桂城由土地经济向空间经济转型、由汗水经济向智慧经济转型，一笔一画绘出“工业桂城”的伟大蓝图。

### 数读 桂城全域土地综合整治任务

#### 1 低效建设用地腾退

确保在2023年12月31日前，完成1000亩的拆旧复垦任务。2022年12月31日前须完成任务的50%。

#### 2 连片工业用地整备

确保在2022年至2026年，每年要实现政府统筹连片工业用地1000亩。

#### 3 村级工业园攻坚拆除

确保在2022年前，完成2200亩村级工业园的攻坚拆除量。

#### 4 严守3条红线

严守生态保护红线、永久农田保护红线、工业用地红线，对“两违”用地“零容忍”，坚决进行拆除。

#### 2022年桂城重点建设项目（部分）

- 星中创产业中心项目
- 联东智造园项目
- 青松科技总部及研发生产基地建设项目
- 天波大厦
- 机动车检测设备技术研发和制造产业建设项目
- 星联科技园（ERE产业园）
- 中科安齿口腔颌面修复医疗器械产业基地项目
- 黑格3D打印项目
- 伟邦科技股份有限公司三山研发生产基地
- 宝家产业基地项目
- 佛山市区域细胞制备中心
- 南海区新型印刷电子及纳米材料项目
- 南海PTC热敏新材料发热元器件项目
- 瑞洲科技大厦
- 金赋科技大厦
- 宝家机械项目（车间一、车间二、车间三）
- 映月智造产业中心
- 丰树国际创智园
- 欢聚三龙湾项目
- 澳门城一期
- 御堡国际商务中心健康产业基地项目二期
- 金铂商业中心
- 宜安科创园
- 三山科创中心B区建设项目
- 维尚新零售综合体
- 宏旺集团总部大楼项目
- 南海新经济产业中心
- 润慧科技园
- 乐居商贸集团大厦
- 万钧科创园
- 广东农信数据中心
- 海五西路（文华北路—南一路）道路工程
- 南海区桂城街道灯湖片区水质净化厂
- 桂城街道高质量农村生活污水治理工作（第一批）二期

文/珠江时报记者 曾蓉 通讯员 杜建新

### 产业社区 不出社区即实现“生产+生活”

一座城市，无论是大手笔投入还是精雕细琢，最终的落脚点都是人。“产业社区化能科学布局生产生活生态创造更好条件，让创业者、上班族不出社区即可实现‘生产+生活’。”岑灼雄说。

映月新城作为桂城的后起之秀，仅桂平路沿线就形成了“十分钟”工作生活圈。从南海有轨电车1号线平西站D出入口下来，沿着桂平路步行约5分钟，就可以直达4个企业总部。同样是步行约5分钟，可到达新建成的公办学校怡海小学。若你是驾车出行，行驶2分钟可到人气聚集的映月湖环宇城、映月湖公园，满足市民日常购物、玩乐、运动等需求。此外，驾车5分钟可到广东省人民医院南海医院、桂城行政服务中心和映月文化中心，便民资源一应俱全。

“映月新城是桂城街道推进城乡高质量融合发展重点打造的三

大示范片区之一，是桂城未来10年发展的重中之重。片区建设将吸取千灯湖片区、文翰湖片区的发展经验，致力打造一个“城乡融合、城产联动、三生融合”的升级版。”岑灼雄说。除了集聚企业总部，省人民医院南海医院二期、南海儿童公园、63千米滨河生态走廊平洲段、慢行系统等重点工程项目均已启动建设。

展望未来桂城的产业社区，既是拥有便捷交通、高质量生活环境、一站式休闲娱乐的生活圈，也是融入制造研发、创新创业、孵化服务，且具有持久造血功能的科创都市区，力争80%以上的产业配套和生活需求都能在产业社区内解决，真正实现“三生相融”。集住宅、商业、餐饮、教育、娱乐等功能于一体的复合型产业社区，让“在城市游山玩水，在公园工作生活”照进现实。

### 以全域土地综合整治 推动全域全要素整治

◎桂城街道党工委书记 岑灼雄

桂城街道党工委书记岑灼雄表示，桂城将紧紧围绕“抓改革、促转型”，坚决扛起中心城区的责任担当，以“激情燃烧、火力全开、雷厉风行”的战斗力和执行力，以全域土地综合整治推动全域全要素整治，加快广东省城乡融合发展改革创新实验区建设，保证完成各项改革任务。

一是全域推进土地综合整治。坚持“工改工”主导引领，大力推行“国有+集体”“出租+出让”“生产+生活”，重塑城乡空间格局，确保2023年前完成村改任务，5年内实现政府统筹

连片工业用地不少于5000亩，始终保持违法行为“零容忍”。

二是全力破解城乡不平衡不充分问题。以补短板为重点，投放和倾斜更多资源，以更大力度推动映月湖片区、文翰湖片区建设，特别是平洲、林岳等发展相对缓慢区域，整体提升千灯湖片区发展质量，重塑城乡均衡协调发展新形态。

三是全面推动公共服务均等化，提升城市品质。加快推进一批超100亿元的教育、医疗等配套建设，全覆盖推进乡村振兴，不断缩小城乡差距，全面打造一流营商环境。



■平东社区表决现场。珠江时报记者/张鹏摄



■天波企业总部效果图。（资料图片）