

城市更新开先河 重塑发展新空间

桂城开拓创新当先锋,成功探索多种“三旧”改造模式

非凡十年 活力南海

桂城

责任编辑 梁艳珊
美术编辑 彭珍

“希望平洲工业园能尽快改造,这是我们最大的心愿。”桂城平南社区顺利村村民何杏冰盼望着,未来这里引进高端产业和企业,创造美丽宜居的环境,并带来就业机会。

党的十八大以来,桂城累计拆除整理土地773万平方米,建成产业载体总量超650万平方米;创新出台农村集体资产(村级工业园)项目交易前置审核方案;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,成功探索出天富科技城、联东U谷等多种成熟、可复制推广的“三旧”改造模式……

作为佛山最早迈进城市新时代表镇的镇街,桂城一直“开先河、当先锋”,未来,将继续以更大力度开展全域土地综合整治,实现空间格局再造和产业聚集再造。



■南海新经济小镇。

珠江时报记者/方智恒 摄

敢为人先 在城市竞逐中抢占先机

作为南海中心城区,10年来桂城地区生产总值从2012年的364.88亿元增长至2021年的750.18亿元。亮眼成绩的背后是其城市发展空间几乎饱和的现状,较高的土地成本,已成为制约桂城高质量发展的重要因素之一。

2013年,为了调动社会资本的积极性,以“工改居”项目带动产业配套的完善与发展,桂城坚定不移推进实体经济发展,深入探讨如何以房地产业反哺制造业发展,加快产业转型升级,旧改市场一片火热。

经过多年探索,桂城已成为全省乃至国家土地改革的试验田。目前,南海已形成的8种较为成熟的改造方式,其中桂城均有代表项目。一是国有资产主导改造模式,如桂城天富科技城;二是连片改造、混合开发模式,如爱车小镇;三是旧村居旧厂房混合改造模式,如桂城夏北整村改造项目;四是微更新、微改造模式,如桂城德鸿

文汇创意园;五是挂账收储、收回出让模式,如军区农场;六是集体建设用地入市开发模式,如石碓大正小城项目;七是社会资本投资改造模式,如南海新经济小镇项目;八是生态复垦复绿模式,如桂城石碓半月岛复垦复绿项目。平洲工业园工业用地改造权的成功交易,更是桂城发挥开路先锋、示范引领的作用,开展改造权公开交易新模式的探索。

早在2017年,桂城原则上不再进行纯商住的“三旧”改造,所有的改造必须要产业和商住相搭配,产业(包括商业、路网和配套等)比例要求超过六成,推动产业和房地产共同发展。

发展至今,集体经济、社会资本等各方积极投入桂城城市更新,产业项目不再需要“工改居”带动,“工改工”市场极具竞争力,如夏北扇面产业中心与夏东涌口西工业区的升级改造,产业发展从“招商引资”升级为“招商择资”。

力度空前 连片改造重塑城市格局

在佛山的村改历程上,桂城夏北是大家熟知的一个社区。

10余年前,这里还多是在集体土地上建起来的旧厂房、旧物业。2010年,作为广东金融高新区的核心区——金融C区启动首期夏北片区的改造。10余年后的今天,这里是千灯湖中央活力区的核心区域,更是佛山的“城市客厅”“门面担当”,“亿元楼”最集聚的片区。产业载体加速崛起,白领人流如潮,越来越多的创新创业项目、人才等要素汇聚于此。

有了夏北的示范效应,城市更新项目在桂城多点开花。2019年,南海发布《佛山市南海区城市更新(“三旧”改造)实施办法》,提出加快连片改造,这一改革思路率先在桂城落地。同年,桂城开始以超万亩的规模构想映月湖片区的发展规划,重新布局生态生活生产空间,重塑城市真正价值。夏南片超千亩

连片改造,是映月湖片区的核心区域,夏南片村级工业园改造片区内包括天富科技城、南海新经济小镇、扇面工业区改造项目、清风路南北两侧的夏南二工业区改造及夏南一工业区改造。其中,天富科技城已经全部建成并投入使用,已引入中科院长春光机等重点项目。

南海新经济小镇、桂城儿童公园、夏漱粮园、极限运动公园……越来越多“网红”地标在映月湖片区涌现。针对平洲、林岳等发展相对缓慢的区域,桂城通过城市更新,全力破解发展不平衡不充分的突出矛盾,投放和倾斜更多资源,持续发力映月湖片区高品质建设,打造成为人居环境最高、总部经济集聚、亲水体验别样的“新都心”。

而在文翰湖片区,桂城充分发挥轨道交通及毗邻广州南站的优势,将林岳片区超266.6公顷TOD产城融合开发项目与季华实验室、文翰湖科创特色小镇,以及佛罗伦萨小镇等商业配套串联起来,谋划打造三龙湾科技城的中心强核。

利益多赢 打造“三生”融合新标杆

桂城原有村级工业园100个,大多数容积率都不到1.0,分布零散。工业园内有生产经营单位近5000家,普遍为单层厂房,以鞋业、机械制造、印刷、五金等传统产业为主。总产值仅为64亿元,年创税收不到3亿元,亩均产值不足50万元。

作为南海城市中轴千灯湖区域的重点产城融合项目,爱车小镇项目的推进一直备受瞩目。经过2年建设,2022年8月,这里迎来了首个品牌发布会——时代爱车汇品牌发布会暨骏雄世界名车中心开馆仪式,聚集了高端居住、行政办公、酒店服务、汽车文旅、汽车销售、餐饮娱乐等多元高端产业发展形态。

“时代爱车小镇原来的容积

率在0.8到1.0之间,每平方米租金最低是2元左右,现在租金升到24元,这让居民们纷纷尝到了甜头。”叠北社区党委书记庞朝汉介绍,时代爱车小镇项目有了投资方的投入,未来不仅提高税收贡献值,还拉动消费,就业人口也会出现几何级数的增长。

要在集体土地上建城市,等于挺进了村改“深水区”,风险、矛盾、博弈无处不在。愈是各种风险交织,愈是各种矛盾叠加,愈是要保持迎难而上的英雄气,于荆棘丛中蹚出新路,于万顷波涛中乘风破浪。

桂城为攻坚村级工业园改造,更在顶层设计上下功夫。在规划引领方面,桂城以《产业发

展保护区划定规划》为基础,编制重点村级工业园的建设规划和产业发展规划,明确产保区用地的产业属性;在制度建设方面,桂城创新出台《桂城街道农村集体资产(村级工业园)项目交易前置审核实施方案》,对村级工业园的集体资产租赁、交易、开发项目进行精细化管理,严把准入标准,倒逼村集体发展高端产业项目。

可见,桂城的村级工业园改造正走向更深层次,从原有单一的产业园区,到将城市更新、村级工业园整治与招商引资三者紧密结合,连片规划、联动改造,高标准、高质量建设一批产业生态社区,实现先生态、后生活、再生产“三生”融合的一体化发展。

能级提升 城市更新进入常态化

城市更新工作,一头牵着发展,一头系着民生。“十四五”开局,《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动,这是党中央对进一步提升城市发展质量作出的重大决策部署。

桂城的城市更新,不再是简单的旧城旧区改造、腾笼换鸟,而是推动城市结构优化、功能完善和品质提升,不仅是空间上的增量,更是经济效益、社会效益及居民获得感的增量。

近年来,桂城利用城市更新盘活资源,投入大量基础设施建设与配套,优化营商环境,提升城市价值,提升群众幸福感。10年来,桂城坚持大手笔添绿造景,千灯湖、映月湖、

文翰湖、怡海湖四大“环湖造城”片区集聚人气,“小城成本、大城配套”的优势凸显。平均每年的民生支出占街道一般公共预算支出的八成以上,尤为突出的是投入超30亿元完成17所学校的新建扩建,新增优质学位2.6万个。

在桂城84平方公里的土地上,众多城市更新项目正热火朝天建设中,其中既有星中创产业中心、联东智造园、天波大厦、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、欢聚集团产业互联网总部、澳门城一期、映月智造产业中心、宜安科创园、宏旺集团总部大楼等产业项目;也有广东省人民医院南海医院心血管病大楼建设,桂城一中、桂城二中、

怡海三小改造提升建设,怡海湖北岸片区景观提升工程,林岳TOD等民生工程。

桂城要发展成为“城市客厅典范、总部经济样板、广佛同城标杆、科创都市顶流、人才聚集高地”,除了要提高土地利用效率、完善城市功能外,还要在城市设计与建筑设计品质提升、绿色建筑、历史文脉传承以及智慧城市建设方面有所作为,持续提升城市发展能级和品质,而在这个过程中,桂城城市更新亦将日益常态化。

历史如潮,大道如砥。城市更新的每一个瞬间都在创造奇迹、书写历史,让很多“不可能”变为现实。我们期待,城市更新为桂城插上梦想的“翅膀”,成为人民向往的幸福之城。

数说 桂城村改

- 10年桂城已提升的村级工业园数量**67**个,面积**640**万平方米。
- 10年累计拆除整理土地面积**773**万平方米。
- 10年建成产业载体总面积**650**万平方米。
- 10年连片开发面积**153**万平方米。
- 10年“工改工”面积**370**万平方米。



■村民签署表决议,支持平洲工业园改造。 珠江时报记者/曾蓉 摄

文/珠江时报记者 曾蓉 通讯员 梁汝标