

广州改革

〔2018〕第105期

市委全面深化改革领导小组办公室

2018年12月5日

白云区探索集体土地高效利用新模式 打造广州设计产业高地

2017年以来，针对城中村区域产业低端、土地利用效率和经济效益低下等城镇化发展进程中衍生的突出问题，白云区以“广州设计之都”项目规划建设为突破口和试验田，强化政府主导，统筹谋划，创新运用城市更新、土地收储、拆违控违等政策，积极探索集体土地高效利用新模式，着力打造广州设计产业高地。具体改革做法如下：

一、在项目谋划上，突出规划引领、政策支撑

该区围绕项目谋划，强化政府主导，全面提升产业定位、片区规划和政策服务水平，改变长期以来集体土地大多

由村社自行开发、低水平无序建设的状况，奠定项目高质高效发展基础。

一是高起点定位。联合广州现代城市更新产业发展中心，结合行业趋势、广州需求以及白云优势、区域规划等进行产业研究策划，充分把握当前国内外设计产业发展态势良好、广州设计产业潜力大的机遇，谋划打造设计产业集群，定位为粤港澳大湾区设计产业集聚的国际品牌摇篮、华南首个“一带一路”设计服务贸易中心和广州首个 B2B 设计服务共享平台并申报国际设计之都，系统解决产业分布、政策支撑、人才保障、创新能力、行业规范等“痛点”，明确产品设计、建筑环境设计、视觉传达设计、信息化设计等发展重点，补齐产业短板，助力关联行业高水平发展。

二是高标准规划。围绕打造具有国际视野、国际水平，与所在区域发展协调统一、兼具特色的高品质产业空间，联合市国规委组织开展国际设计竞赛，评定市城市规划勘测设计研究院与法国 AAUPC 建筑规划事务所联合体的参赛方案为优胜方案，拟将原状“汽车修理的村级工业园”转型提升为“创新引领的国际设计之都，活力多元的都会创意云谷”，并在优胜方案的基础上开展城市设计深化和控规优化工作，为项目的高水平建设提供有力的规划保障。

三是全方位扶持。制定出台《促进广州“设计之都”产业发展暂行办法》，实行特殊政策优惠，推动设计产业在

“设计之都”聚集，支持企业做大做强。设立企业落户奖，对新进驻优质企业一次性奖励 10 万元，总部企业最高奖励 500 万元；鼓励企业设立研发机构，最高奖励 1000 万元；降低企业运营成本，实行办公用房租金“两免一减半”（前两年免租，第三年租金减半）补贴。同时，提升人才服务保障水平，给予人才补贴、人才入户、随迁子女入学、人才公寓、人才绿卡等全方位优厚待遇，吸引高层次人才落地扎根。此外，每年设立 300 万元专项资金，滚动用于引进重大优质产业项目。

二、在落地路径上，突出综合施策、拆改结合

围绕项目落地，打破单一的城市更新模式，统筹区国土规划、城市更新、投资促进、土地开发等部门职能，综合运用“城市更新+土地收储+拆违控违”等处置方式整理、盘活片区土地资源，科学高效推动项目落到实处。

一是打好“土地收储+旧厂房改造+旧村庄微改造+留用地开发”政策组合拳。充分利用《广州市城市更新办法》关于集体旧厂房改造的政策规定，推动将黄边工业园改造项目纳入市重点城市更新计划，并完善改造方案编制指引、报审程序、民主程序履行规范、产业引导机制等操作规程。按照功能分区、实施分期的发展需求，将项目划分为 4 个片区，用好用活各类城市更新和土地政策：一期采取村级工业园改造与历史留用地指标落地相结合的方式建设设计类总部

区，为企业近期进驻提供空间载体；二期通过土地收储打造综合类总部区；三期按照城市更新政策实施旧村庄微改造；四期建设教育、居住等配套服务设施，实现产城融合发展。由此，既新增了国有用地，又保留了部分集体用地；既构建了高端产业载体，又改善了村民收入 and 人居环境；既落实了政府产业布局，又最大限度保障了村集体和村民利益。

二是坚持历史存量违建清拆与成片连片改造相结合。确立“以改带拆、以拆促改、拆改结合”的改造思路，借助“改”的强大牵引力，促进拆改良性互动。以一期项目为例，采取全面改造模式，改造开发用地村社与政府7:3分成，村自主改造地块容积率由原来的1.08提高至2.5，改造后建筑面积增加至36万平方米，经济发展空间大大拓展，村集体和村民得到实实在在的实惠，支持改造、配合清拆的意愿明显增强。清拆过程中，遵循先易后难、稳步推进的原则，谈妥一栋拆除一栋，营造更新改造人心所向、势在必行的浓厚氛围，清拆工作进一步加快。截至目前，项目整体清拆进度达到85%以上，其中拆除历史违建20万平方米，全部清拆工作完成后将腾出83万平方米的城市连片发展空间，大大提高土地利用效率。

三、在工作格局上，突出多方参与、共建共享

围绕项目推进，坚持共建共享理念，坚持区、街、村、社四级联动，构建政府主导下的村社支持、村民参与、企业

协同格局，最大程度凝聚共识，实现互惠互利、合作共赢。

一是党建引领，多级联动。区直有关部门建立定期协调机制，快速联动解决项目推进中的问题；街道完善民意沟通和维稳工作机制，认真听取村民意愿和诉求，做好信访调处工作，为项目推进保驾护航。支持黄边联社党总支大胆改革创新，突出基层党组织的领导核心地位和战斗堡垒作用，实行经济社社长任命制和土地、物业、管理、分红“四统一”模式，强化联社对经济社及其重要事务的领导权、决策权，从根本上避免经济社消极抵触或各行其是，确保村社两级同心协力推进项目。联社党总支充分发挥组织引领作用，推动各经济社社长包干“责任田”、村社党员干部当好带头人，大力宣讲政策，统一村民思想，项目得到100%的股东代表和97%的村民代表支持。

二是聚焦高端，协同招商。坚持走高端高质、集聚集约之路，坚持政府搭台、企业唱戏，推进平台招商、精准招商和产业链招商。今年7月，该区联合市住建、国规、工信等部门搭建招商平台，举办大型招商推介会，吸引行业优质企业前来洽谈投资，引起强烈反响。其中，AECOM、铁四院集团、广东设计产业联盟、中达安股份等8家国内外知名设计企业及协会已签定意向进驻协议，省交通规划设计研究院、欧派、深圳联合人工智能产业控股等设计及上下游企业明确提出入驻意向。自项目启动以来，累计接洽意向合作开

发企业 7 家、意向入驻设计及上下游企业 80 余家。

三是多方受益，共享共赢。项目谋划和推进中始终遵循共建共享原则，在坚持政府主导、维护公共利益的同时，充分保障村民合理利益和企业发展需求，吸引各方参与、实现多方共赢。政府方面，黄边工业园改造后，预计年产值将由原来的 5000 万元提升至超百亿元，税收超 3 亿元。同时，将形成白云产业新优势和产城融合示范效应，带动区域经济增长、环境改善。村民方面，核心区改造后，黄边村物业将增加 13 万平方米，租金收入达到原来的 3 倍，村民居住环境也将明显改善。企业方面，将享受政策、载体、配套、环境等多重利好，有利于做大做强，实现高质量、可持续发展。

(根据白云区委改革办提供材料整理)

送：市委全面深化改革领导小组成员，市委常委、副市长，
市人大常委会、市政协党组书记；
各区党委，市直局以上单位党委（党组）。
报：中央改革办秘书局、省委改革办。

中共广州市委全面深化改革领导小组办公室秘书处编印 (共印 400 份)

编审：章翔宇
编辑：陈 种

邮箱：swggbmsc@gz.gov.cn
电话：83103247 传真：83103217