

禅城张槎“集转国+居改工”改革实践取得积极成果 从低效用地到科创雨林的制度突围

文/佛山市新闻传媒中心记者罗艳梅 通讯员张槎宣

岭南三月，一场关乎城市产业迭代的变革正在禅西破土萌发。

3月14日，广东宽普科技成功竞得张槎街道禅西都市产业园(海口园)3.5万平方米产业载体，成交单价4750元/平方米。项目达产后，预计年产值8亿元，年纳税额8000万元。从全市首例“集转国+居改工”的成功实践到系统模式输出，从37平方公里汾江科创带的生态重构到禅西全域向“千亿镇街”的战略跃迁，这场始于土地制度创新的空间革命，正重塑产业图谱。

在全国深入推进全域土地综合整治的当下，张槎用产权重构的“制度魔方”，将集体土地的“沉睡基因”激活为科创雨林的“生态密码”，走出了一条中心城区盘活集体低效用地、拓展产业发展空间的新路子。



禅西都市产业园(海口园)效果图。/张槎街道供图

破局 从项目试点到模式创新

去年5月，2024禅城区老旧工业园区改造升级攻坚暨都市工业载体“三年千万”行动推进大会在禅西都市产业园(海口园)举办。会上重磅推介作为全市首个“集转国+居改工”项目的禅西都市产业园(海口园)。

如今，园区迎来了专精特新“小巨人”企业广东宽普科技的成功落户，标志着禅西都市产业园(海口园)的“集转国+居改工”复合型改革试验取得阶段性成果。这场试验的成功，不仅助力破解了村级工业园改造的深层次矛盾，更打造出全国首个集体土地系统性重构的完整样本。

张槎街道党工委书记何永庆表

示，张槎首创的“集转国”模式，以产权重构、利益平衡、运营升维构建起三位一体的制度框架。其核心突破在于：通过“国有性质转变+协议出让返还”模式，成功实现了在不改变土地使用权的前提下土地的合法化流通，如此一来，既消解了传统征收模式中村民的失地忧虑，又破解了集体土地无法市场化交易的制度困局。在省市尚无政策先例的情况下，张槎历时近6个月探索出农村集体用地转让交易的新路径，为经营性建设用地入市提供了关键制度接口。

以禅西都市产业园(海口园)为

例，项目前身为星散着多家低端汽修厂和驾校训练场的碎片化空间，年租金仅260万元。张槎以三把“手术刀”重塑土地价值。

一是以产权重构破身份之困。通过“集转国”赋予土地国有身份，再以协议出让将使用权返还村集体，使13万平方米工业载体获得国有产权认证。土地资产评估值跃升8倍，村集体年租金预期从260万元跃升至2184万元。二是以利益平衡疏资金活水。创新“30%分割出让快速回血+70%统租运营长效造血”的黄金比例，既解决3.5亿元改造成本筹措难题，又保障村民人均分红可持续增

长。三是以运营升维强产业根基。引入区镇两级国资构建“预招商+定制化+产业链”运营体系，以宽普科技为链主吸引上下游企业，推动粗放型“房东经济”向“亩产税收超百万”的产业链经济跃迁。

改革成效正以几何级数显现，海口园容积率从不足1.0提升至4.0，亩产效益实现万元级到百万级跨越。

随着禅西都市产业园(海口园)地面建筑物节节拔高，该模式已开启全域复制进程：莲塘、大江、村尾等村以超95%的村民表决通过率启动改造，其中莲塘园将于3月底正式启动。

重构 汾江科创带的生态聚变逻辑

如果说“集转国”破解了土地“从哪来”的难题，那么37平方公里的汾江科创带则锚定了空间“往哪去”的战略坐标。这条科创走廊，通过“集转国”释放出500多亩的产业空间，精准导入新一代电子信息、中试研发、精密仪器等战略性新兴产业，与宽普高科技产业基地、中试小试基地等创新载体形成“化学反应”，全面激活科创带的生态聚变效应。

载体升级。“集转国”腾挪出的产业空间，深度契合汾江科创带“133N”空间布局。顺盈嘉智能科技园的工业4.0

标杆载体、亿锋数智产业园“半小时广佛圈”的区位优势，不仅吸引了332家科技企业集聚，更重点布局宽普科技新一代电子信息产业基地、光学光电子、精密仪器研发中心、中试小试创新工场等核心节点。这些高能级载体如同强磁极，将科创带“创新驱动、高端引领”的定位转化为具体产业图谱。

生态协同。当省科院佛山产研院与中试基地仅一路之隔、广湛高铁将湾区创新资源纳入“1小时辐射圈”、“集转国”项目与汾江科创带形成战略耦合，要素集聚效应正催生

产业质变。宽普科技依托海口园打造特殊应用领域高科技基地，聚焦新一代电子信息产业关键技术研发；即将落地海口园的广东省科学院精密仪器中试平台首期载体，将加速省内外精密仪器成果产业化进程；而全面启动的禅城区工业设计创新发展集聚区，通过“1+3+N”创新体系构建，正重塑工业设计先进制造的协同生态。

价值跃升。“集转国”产业项目从“低效散乱”到“聚链成群”的转型，以及新材料、半导体光电等8大主题园

区的体系建设，倒逼村级工业园告别“铁皮棚经济”，也让科创带跨入“创新密度决定经济厚度”的新阶段。

这种新模式为汾江科创带建设提供了关键性的制度支点——通过建立土地增值收益共享机制，科创载体建设与集体经济发展的传统矛盾转化为共生共荣的协同关系；借助国有土地权属的制度优势，科创企业面临的产权不确定性被系统性消解；依托连片开发形成的空间势能，产业链上下游的集聚效应得以指数级释放。

进阶 禅西“二次创业”的战略升维

从全市首例“集转国+居改工”的成功实践到系统模式输出，再到37平方公里汾江科创带的生态重构，张槎正在开启“二次创业”。

“张槎的‘二次创业’不是选择题，而是必答题。”张槎街道党工委书记、办事处主任刘玉军表示，这是张槎面临四大深层矛盾交织而倒逼的。一是雄厚的产业基底与空间失

配的矛盾。15个行政村2023年创造超15亿元营收，村级经济50%依赖产业拉动，但在高达89%的土地开发强度下，本土孵化的企业都因载体缺失而外流，增资扩产需求更无处安放。二是村级自主开发与系统规划的矛盾。村集体延续“村村点火”的粗放模式，导致产业承载力呈现碎片化、政府缺乏空间统筹抓

手。三是传统产业转型与新兴要素导入的矛盾。5800余家针织企业亟待升级，而新兴产业因无地可用难以落地。四是存量低效与增量渴求的矛盾。村级工业园容积率均在1.0以下，却占据67%的建设用地。

张槎结合自身实际，加快推进“空间革命+制度革命+产业革命”三位一体的“二次创业”。接下来，

张槎将进一步复制推广“集转国”创新模式，推动海口二期、青柯上东下东、古灶生村工业园3个“集转国”项目，整合土地350亩，预计建成65.7万平方米的现代都市载体。目前，张槎共有20个地块、合计816亩的“集转国”储备项目，未来会接续推动，缓解中心城区无地可用和用地低效的困境。

三水开展春季爱国卫生运动

清理卫生黑点 降低蚊媒密度

佛山日报讯 记者邓向强报道：3月以来，气温回升、湿度加大，蚊媒开始进入繁殖期。为有效防控登革热等蚊媒传染病，日前，三水区组织发动各镇街、各村居、各行各业开展春季环境卫生整治及杀灭越冬蚊爱国卫生运动统一行动。

西南街道各村居开展以清理卫生黑点为主的环境整治行动。云东海街道重点清理村内道路和公园等区域的垃圾，清除房前屋后堆放的垃圾杂物，从源头上消除蚊媒滋长。白坭镇重点清理街巷沿线垃圾杂物、积存树叶、各类废弃积水容器，减少蚊虫孳生，并开展成蚊消杀，降低蚊媒密度。乐平镇深入巷道、草丛等卫生死角，清理垃圾，翻盆倒罐清理积水，开展越冬蚊杀灭行动，并向沿途居民宣传登革热防控知识。芦苞镇对全镇开展“拉网式”排查，锁定卫生黑点，重点清理积水容器、废旧轮胎、垃圾堆等蚊虫孳生“温床”，从源头切断传播链。大塘镇对机关办公区域及城中村大街小巷、垃圾收集点、下水道、居民房前屋后等易滋生蚊蝇鼠蟑的场所，进行全方位病媒消杀行动，有效降低病媒生物密度。南山镇重点清理城区和周边村落闲置地、菜地、房前屋后、冷巷的卫生死角，开展灭鼠灭蚊为主的病媒生物消杀，降低蚊媒密度。

3月12日至3月14日，三水区卫健局爱卫部门联合三水区疾控中心对各镇街的爱国卫生运动专项统一行动进行指导和检查。重点检查医疗机构、学校(幼儿园)、农贸市场、村居委等场所，进一步向各场所的主要负责人宣传普及翻盆倒罐、环境卫生整治等相关登革热防控知识，同时对各镇街、各场所杀灭越冬蚊、清理孳生地的情况进行指导。

三水区卫健局爱卫部门工作人员表示，越冬蚊是春夏季蚊虫的主要来源，消灭一只越冬蚊，就能减少千只“蚊二代”。通过“区动员、镇村组织、全民齐参与”的春季爱国卫生运动统一行动，能有效控制春夏季蚊虫数量，降低蚊媒传染病风险，改善环境卫生，营造干净整洁、健康有序的生产生活环境，保障人民群众的生命健康。

中国福利彩票
CHINA WELFARE LOTTERY

2025年3月18日

天天福彩

开奖公告

双色球 05 15 16 25 30 33 + 16
(2025029期)

快乐8 02 05 23 27 29 34 35
42 45 46 48 52 53 63
64 65 66 72 74 76
(2025067期)

3 8 5
(2025067期)

热烈祝贺佛山彩民喜中双色球第2024129期一等奖5注，每注奖金656万元，一等奖特别奖5注，每注奖金250万元，共为国家贡献税收906万元！

扶老 助残 救孤 济困
*数据以广东省福利彩票发行中心公告为准



关注一个成长的心灵 播种一个灿烂的明天