

虎门

深度融合滨海湾新区建设 全方位提升城市品质

文/图 王俊伟 虎门宣

4月底,东莞市虎门镇发布2021年一季度经济情况。数据显示,一季度虎门地区生产总值约160亿元(实为159.9亿元),同比增长25%,实现“开门红”。

与此同时,虎门镇的重大项目利好消息依旧持续频传:创裕集团——南栅城市更新项目正式启动;维峰电子投资5亿元,将在虎门镇大宁社区启动华南总部智能制造基地项目;虎门高铁站TOD综合开发项目等重点工程建设的顺利进行,也为增创虎门发展新优势,夯实了发展的基础……

今年以来,在重塑新格局、增创发展新优势中,虎门正信心满满,步伐铿锵!这背后,是虎门将政策优势、区域优势、交通优势转化为新的发展优势。



虎门会展中心 黄生 摄



一季度,虎门地区生产总值约160亿元(实为159.9亿元),同比增长25% 王俊伟 摄

推动传统产业升级 培育新兴产业新动能

虎门镇拥有178.5平方公里,其中虎门威远岛板块和沙角半岛板块共62平方公里被纳入滨海湾新区——这相当于将虎门超过1/3区域被纳入了滨海湾新区。

划入到滨海湾新区的62平方公里,也占到整个新区总面积的七成以上。

虎门也因此成为滨海湾新区建设的主阵地,是新区建设的主战场,同时更是新区未来发展最大的受益者。

滨海湾新区党工委、虎门镇党委书记罗斌表示,虎门要抢抓粤港澳大湾区、深圳建设中国特色社会主义先行示范区、东莞建设制造业供给侧结构性改革改革创新实验区“三区”叠加和滨海湾新区建设牵引的历史机遇,主动对接和深度融入滨海湾新区,加速拓展空间升级产业,全方位提升城市品质,推动虎门在湾区时代勇立潮头、再创辉煌。

具体来说,就是在战略上融合、在规划上衔接、在工作上协同。让滨海湾新区与虎门一道共抓土地整备,推动项目开发建设的强大牵引力。

“虎门要为新区建设提供更多发展空间,从基础设施、产业升级、城市提升等方面主动对接和融入新区发展。”罗斌说,要用辩证与统一的思维,去谋划滨海湾新区与虎门牵引与被牵引、影响与被影响的共生关系,才能绘就互利共赢的“同心圆”。

在这种思想和发展理念的指导下,虎门正迎来频频发展的利好消息——2021年3月18日,东莞实业投资控股集团有限公司(下简称“东实集团”)与虎门富民集团、镇口社区、新联社区在东莞迎宾馆正式签署合作框架协议。

根据这份协议,各方将通过城市更新——连片改造,在虎门镇口社区、新联社区打造两大产城融合项目,预计总投资额超过100亿元。

4月18日,创裕集团·南栅城市更新项目也在虎门镇南栅社区正式启动,计划采用拆除重建的方式将现有旧村屋、旧厂房

升级改造,重新打造集精品居住和高端产业于一体,配套设施完善,生活、生态、生产“三生融合”的美好生活圈。

据虎门镇政府介绍,该项目西至虎门太沙路、东至连升路,占地面积约2491公顷,周边有广深高速出入口和沿江高速出入口、滨海湾大道,市内外交通出行便捷。

项目改造前,该地块主要以旧村屋和旧厂房为主,存在“居住品质较差、交通基础设施不完善、综合服务配套不足”等问题,无法满足村民生活便利性及日常需求;同时,南栅社区目前仍是以集体土地、集体厂房出租为主的单一租型经营模式,租金低,招租难,租户素质参差不齐,也有必要进行转型升级。

社区自我改造意愿强烈。以虎门镇大宁社区为例,从车流如织的广深高速公路虎门出口驶出,即刻来到大宁社区。2020年7月,大宁社区集体自筹8亿元投资建设的大宁生态智慧产业园动工,这是东莞全市首个社区集体自改的村级工业园“工改工”项目。

日前,笔者来到大宁社区“工改工”项目生态智慧产业园一期工程建设现场看到,各种建材有序摆放在施工现场,正在作业的打桩机传出阵阵轰鸣声,工地上覆盖着一层防止扬尘的绿色防护网。

此外,正在加紧建设的三栋高新工业大厦中,1、2号工业大厦已完成地面清理并开始打桩作业,建设最快的3号工业大厦则已完成地下基坑支护取土和混凝土浇灌。

据虎门镇政府相关工作人员透露,此前,该项目以工业用地为主,以前大部分工业建筑为上世纪90年代建造,已老化,无法满足新时代高新企业发展需求而导致空置。

随着大宁生态智慧产业园项目的启动,这里正焕发出勃勃生机。“改造盘活闲置低端厂房,为优势传统产业升级和新产业导入腾出空间,加速推动新旧动能转换。”罗斌表示,虎门正全力拓展空间,推动传统产业升级,培育新兴产业新动能。

拓展新空间 提升发展承载力

大宁生态智慧产业园是虎门镇在依托现有空间的基础上,不断拓展发展新空间,培育发展新动能的一个缩影。

事实上,近年来虎门一直致力于拓展新空间,提升发展区域发展的承载力,这包括推进土地收储整备,镇村工业园持续改造提升,低效厂房物业重新盘活,为虎门经济高质量发展提供更广阔的产业承载空间,推动产业升级。

除了前述提及的大宁生态智慧产业园,虎门镇北栅社区的“智汇城”项目建设,也在稳步推进。

北栅社区“智汇城”是2020年东莞市城市更新项目之一,定位为全国大规模新型产业(M0)智能柔性制造先锋、大湾区物联网产业枢纽集群和东莞现代服务业综合示范区。

据介绍,北栅“智汇城”项目共分为三期,其中2020年12月动工的一期项目位于仁中岗小组中兴路、凤兴路与康宁路之间。日前记者前往现场发现,施工单位已将地块全部平整,工程在忙碌有序推进,其主体建筑有望在2022年春节前封顶。

届时,这栋现代化工业大厦将集新型工业厂房、高新研发办公楼、地下停车场等于一体,并计划招引电子信息、物联网、大数据、人工智能和现代服务业等产业和

企业入驻,将成为虎门镇经济发展新引擎。项目负责人告诉记者,整个项目计划分三期推进,争取5年左右全部建成,预计投产后年产值60亿元,年税收4亿元。

此外,今年3月18日,东实集团与虎门富民集团、镇口社区、新联社区签署合作协议显示,虎门镇口社区产城融合项目将由东实集团与虎门富民集团联合打造,以产城融合模式构建高品质服装产业社区;虎门新联社区城市更新项目也将依托东实集团及虎门富民集团,通过“成熟产业导入”和“新兴产业孵化”,助力新联社区实体经济转型升级和长远发展。

虎门镇口社区产城融合项目紧邻S358省道、广深高速出入口,区位优势优越,属连片旧改项目,项目计划分两期实施。

接下来,东实集团将与虎门富民集团将在该片区原有的服装产业基础上进行升级,打造高品质时尚产业社区,助力虎门服装高端产业高质量发展再上一个台阶。

据介绍,项目通过产城融合理念的科学升级改造,导入高品质时尚服装产业集群,打造时尚服装产业生态圈、高校及服装科技研究院,与服装人才企业资源平台,完善供应链服务体系及相关配套设施,形成产业链闭环,构建“职住一体”的时尚产业

社区。

新联社区的城市更新项目也不小,意向改造面积约746.3亩,北至虎门白沙社区、南至高科一路、西至广深高速公路、东至虎门赤岗社区,距虎门高铁站直线距离仅1公里,区位优势优越,属连片改造项目。

据介绍,项目依托东实集团及虎门富民集团在城市综合运营领域的经验和团队优势,与新联社区在新兴战略产业、城市更新、产城融合开发等方面开展全面战略合作,紧紧围绕城市发展总体规划,开展“成熟产业导入”和“新兴产业孵化”,助力社区实体经济转型升级和长远发展。

村级工业园的改造,不仅为市民拓展生活空间,更为产业转型升级增添新动能。

近年来,大湾区时尚谷、以纯集团运营总部、怡合达技术中心、振亮科技研发生产基地等一批产业项目陆续落地虎门,在为虎门经济持续健康发展积蓄强劲动能的同时,也让正在改造中的项目,看到了未来产业发展的趋势和方向。

据虎门镇政府介绍,2018年至今,虎门镇已启动连片改造更新单元20宗,其中居商类更新单元11宗;产业类更新单元5宗;产城融合类、综合类更新单元4宗。

高铁枢纽新城重塑城市门户形象

城市规划、产业布局、基础设施建设,虎门主政者正谋划着滨海湾新区与虎门牵引与被牵引、影响与被影响的共生关系,齐力绘就互利共赢的“同心圆”。

这个“同心圆”以滨海湾大道经济带和两个高铁站作为虎门新的城市格局支点,是虎门未来发展的增长极,也是其深度融入湾区和新区的新载体和新引擎。

全面建成后的虎门高铁站,是高铁、城际、地铁三线的交汇处,连通着穗、深、港三大中心城市,可以直达广州白云、深圳宝安两大国际机场,这样的优势可谓得天独厚。

基于此,虎门镇以高铁站为核心打造5平方公里的现代化交通枢纽新城,推动交通、产业、城市更新和基础设施全盘规划、全面提升,打造城市高品质发展样板。

2020年7月22日,虎门高铁站TOD核心区综合开发项目启动建设,项目投资240亿元。

该项目总建筑面积超过30万平方米,中轻集团和中丝集团南方总部也将落户该区域。

日前,笔者来到虎门高铁站TOD综合开发项目现场看到,这里机器林立,打桩、吊装的施工声音不绝于耳,偌大的高铁站南侧施工工地上,呈现出热火朝天的景象。

作为综合开发项目核心部分的高铁站房改扩建工程,目前正进行土建工程。据介绍,今年内将完成土建工程部分,年底将进入站房外立面和室内水电装修阶段,力争在2022年年底达到完工交付状态,实现高铁站房在2023年春运期间以新貌迎客。

除了站房施工外,站内综合开发也如火如荼地进行着。

虎门高铁站南侧各个施工地块今年内均将进入施工阶段。其中,位于莞太路和白沙南路交界的B-9商住项目地块将于今年7月达到预售标准,旁边的B-8地块的建设也将在今年年底达到预售标准。

“整个综合开发项目是为了改善高铁虎门站及周边的乘车环境,并通过项目的建设打造虎门乃至东莞对外的良好门户形象。”虎门高铁站TOD综合开发项目相关负责人卢安平介绍,该项目将以TOD模式将车站、街区、公交接驳紧密联系,高效集成公共投入与区域资源,吸引高端人才、信息流与资金流,实现效益最大化。

此外,该项目将主动对接大湾区经济及广深港大都市,实行错位发展策略,在服装、家具、会展等传统产业发展基础上,衍生商务金融、科研培训、创意咨询等现代化产业,打造一个集总部经济、酒店办公、商业会展、旅游休闲等多功能复合的产业新城空间。

东莞市委书记、市人大常委会主任梁维东今年3月在虎门镇调研时强调,开发单位、建设单位和当地党委政府及市有关部门要形成合力,全力以赴把项目打造成为交通枢纽与城市高水平融合的交通、培育新业态,提升服装时尚产业等既有业态,并以此为契机,发挥虎门高铁站TOD项目的龙头作用,持续推进城市更新,拓展发展空间,聚集发展新动能,推动高质量发展。”梁维东说。

拓空间是产业发展的基础工程,需要通盘谋划、提前谋划。“我们正为虎门未来15年的产业发展,储备充足的土地资源。”虎门镇有关负责人表示,将坚定不移把拓空间作为重点工程,加快突破新旧动能转换的瓶颈制约。

这位负责人表示,坚持改革创新,力促拓空间政策资源落地,以在创新土地统筹机制、收储补偿和利益共享机制、土地收储奖励机制、工作容错机制、集体收储补偿办法等方面做出新的、有益的探索。

据其透露,今年虎门将加大土地统筹力度,力争年内完成约600亩的土地供应,为商贸、产业、教育、医疗等一批项目落地提供土地支撑,全力以赴扩大低成本产业空间的供给,为全链未来的产业发展储备土地和空间的资源。

罗斌表示,“十四五”时期的五年,是虎门重塑新格局、增创新优势、迎来新拐点的关键五年。

如今的虎门,正为加快新旧动能转换,实现高质量发展夯实基础。

热火朝天的虎门高铁站TOD综合开发项目工地 王敬新 摄



虎门充分利用交通枢纽优势,持续推进城市更新 黄生 摄