

构建全域、多要素、立体化开发利用格局

上城：激发空间潜能 赋能城市发展

张梦月 冯怡婷 王杨军 李凌婧

在杭州从“西湖时代”迈向“钱塘江时代”的主轴线上，备受关注的望江新城有了新动作——近日，始版桥未来社区4号地块实现首栋主体结顶，项目建设取得重要进展。这意味着，始版桥居民圆回迁安居梦又近了一步。

从昔日的“望江门外菜担儿”蜕变为杭港高端服务业示范区，望江新城“腾笼换鸟”的背后，是上城区科学谋划土地储备项目、增强土地有效供给能力、完善土地储备制度的推动，促进储备土地的经济、社会、生态价值更加显现。

作为杭州历史最悠久也最具中心经济活力的城区，上城区在空间资源方面具有新老文化互融、湖江景观互通、空间势能互助、优质配套互补等多项核心发展优势，正在着力构建“一轴引领、双核驱动、五星辉映”的新空间格局。

“城市建设进程中土地储备工作起到‘引擎’和‘发动机’作用，我们希望通过加强土地储备、腾挪城区发展空间，提升城市环境面貌，改善生活居住条件，让居民享受到城市化成果，为上城全面建设独具韵味的国际化现代化共同富裕典范城区提供坚实保障。”杭州市规划和自然资源局上城分局相关负责人说。



良北新城效果图

旧城改造

区块蝶变“内外兼修”共享民生福祉

临湖、拥江的望江区块，承载着一代代杭州人的记忆。这里曾是杭州市中心最大的城中村和棚户区之一，从菜地到乡镇企业，再到商业市场，半个多世纪以来，望江居民的生活环境一直与杂乱相伴，配套设施在岁月冲刷下破旧不堪。

随着旧城改造兴起，城中村的破旧外衣逐渐褪去，“脏乱差”的记忆消逝在时光里。望江区块于2005年启动征迁工作，区域发展升级后，多次开展规划研究。“目前望江区块已基本完成征迁清零，正在全面建设阶段。”上城区城投集团相关负责人介绍。

团相关负责人介绍。

十多年来，做地征迁为望江区块的蝶变腾挪出了发展空间。据统计，2005年至2021年4月，望江区块累计完成征收项目133个；2006年至今，共出让土地18宗，土地面积约548亩。

一进一退间，城中村作为望江地区发展的过渡阶段已经翻篇，拔地而起的望江新城给新老望江人带来美好憧憬：地处杭港高端服务业示范区核心区，这里布局了“杭州新世界·城市艺术中心”项目，将为杭州引进首座K11购物艺术中心和首家瑰丽酒店，旗下国际社区“江明月朗园”于也近日开园。

接踵而至的还有娃哈哈总部大楼、永安国际期货中心总部大楼、始版桥未来社区等。其中未来社区将建设9所教育配套，并打造集教育、医疗、养老、人才服务于一体的邻里中心及1万平方米的邻里公园，完善社区民生配套。

无独有偶，和望江区块同步实现跨

越式发展的还有良北新城。坐落于杭州城市东扩主轴线的中心区域，良北新城自2010年城中村改造以来，共涉及7个社区200余家企业，目前已基本实现征迁清零，区块建设开发进度达到75%。

在良北新城，我们能读到许多耳熟能详的名字——杭城首家PPP模式全民健身体育公园李宁体育公园，打造“一环一心六片区”，构建了周边居民“10分钟高品质健身圈”；有序推进良北农贸市场、社区养老、邻里中心，规划中的市一医院良北院区也计划在今年开工建设……

一幅“住有所居、幼有所育、老有所养、病有所医、居有所乐”的共同富裕蓝图景象正在成为现实。“我们将继续通过土地的高效出让、商业地产项目合作、留用地开发建设等各类举措，不断激发市场活力，为新城腾挪出发展空间，为区块的开发建设奠定良好基础。”上城区城投集团相关负责人说。



南宋博物院(德寿宫遗址保护展示工程一期)项目效果图

文化保护

保护为先 因地施策活化利用

上城区是南宋皇城遗址所在地、南宋文化发祥地。近日，南宋博物院(德寿宫遗址保护展示工程一期)项目中西区遗址揭示顺利完成。作为宋韵文化中浓墨重彩的一笔，这意味着南宋皇家宫殿风貌正在逐渐显现。

坐拥南宋历史、文化根脉，在国土空间规划编制和实施时，上城区始终坚持“在保护中开发、在开发中保护”，实行“先考古、后出让”制度，在不对生态功能造成破坏的前提下，促进文化和自然遗产的合理活化利用。

深藏地数百年前的德寿宫地块，是原来的杭州工具厂地块所在地，原计划完成拆迁工作后进行挂牌出让。后经考古，发现该地块为南宋皇城德寿宫遗址，进而进一步开展全面考古勘探和必要发掘。

“在先后4次考古发掘基础上，通过全面系统研究考古发掘成果及文献，并保证遗址安全、展示可逆的前提下，明确了具体建筑设计方案，在选材、工艺上最大限度做到原汁原味复建。”上城区城投集团相关负责人说。

与德寿宫一衣带水的望江新城，在开发与保护中以实现杭州记忆和城市更新的有机融合为主线，源泰楼将成为城市年轮带的一环，形成海潮寺、肉联厂宿舍、娃哈哈锅炉房及老厂区、源泰楼、甘王路历史建筑以及废弃铁路等文化明珠的有机串联，打造独具特色的旅游景点走廊，焕发城市年轮带别样精彩。

在上城区，我们同样能感受到海塘保护与土地开发利用的相融。钱江新城二期沿江约4公里古、今海塘并行，涉及古海塘的17宗地中，11宗是出让用地。

古海塘保护、建控带不是简单的与城市功能、原有用地性质割裂，而是要结合保护规划的有关要求，融入地块建设，遵循“应保尽保、因地制宜、集中展示、科学活化利用”的总体原则，采取东西分段差异化保护利用。

“古海塘不是简单的独立于城市功能之外的保护，而是通过和沿江景观带、地块建设有机结合等，和城市新区建设景观相融、功能互补、相辅相成，相互促进。”杭州市规划和自然资源局上城分局相关负责人说。

今年，上城区计划出让住宅用地约410亩，到2024年计划供应土地2500亩，主要分布在钱江新城二期、常青板块、良北新城、笕丁新城、钱塘智慧城等板块。该负责人说，面向未来，上城区将通过空间结构优化，赋能区域崭新的发展气象和高层次的发展定位，高质量打造上城共同富裕新蓝图。

(本版图片由杭州市规划和自然资源局上城分局、上城区城投集团提供)



李宁体育公园

地下空间

向下求索 多维开发推进空间重构

城市发展，不只向上建设，也要向下探索。再过一段时间，一座约33万平方米的超大“地下城”将迎来全面竣工。它就是钱江新城二期连堡丰城项目。

连堡丰城项目以单元内地铁9号线的御道站、五堡站、六堡站、七堡老街站为核心，引入TOD开发模式，对沿线及周边用地进行综合开发建设，形成“一轴三廊四核”的地下空间布局，打造隐形城市地下空间基本网络。

杭州市规划和自然资源局上城分局相关负责人介绍，面对上城区122平方公里的区域面积，要统筹推进空间重构，在更大视野中提升城区功能和综合承载能力。全域、多要素、立体化开发利用国土空间资源，优化推进城市地下空间开发利用，已成为城市可持续发展和高质量发展的重要议题。

“上城区作为中心老城区，核心优质区域建成比例高，历史文化保护要求高，可成片开发空间有限，地下空间作为立体视角下的土地要素资源，在节约土地资源、提高城市综合承载力、扩大城市容量上的优势和潜力显著，是实现有限空间、无限发展的重要抓手之一。”该负责人说。

地下空间的开发利用没有地面被路网自然分割的局限，具有可以整体开发的优势。比如，望江新城的新世界项目

通过出让前充分选址论证，明确将多个地块组团(包含道路)的地下空间按一个整体进行开发。

地下一层布置24小时公共开放的步行通廊，贯通地铁1号线婺江路站和地铁7号线莫邪塘站，并在婺江路南侧规划建设串联沿线地块的地下公共通道，与新世界地块中的地下通廊形成闭环，构建

连续的步行网络体系，使地块间联系更加紧密，实现区域内停车、商业等配套资源的平衡共享，进一步提高集聚效应。

不难看出，在地铁站周边对地下空间进行整体开发，实现和地下轨道交通的无缝衔接、互相促进，能有效提高土地利用效率。经近些年不断探索与发展，上城区地下空间开发利用已形成一定的规模。

目前已开发的湖滨商圈地下空间联合商业氛围浓厚；杨柳郡未来社区作为七堡地铁上盖项目，通过地上地下一体化设计让居住、商业、办公等功能与地铁列车库、车站融为一体；吴山广场地下空间抢抓地铁7号线建设机遇，引进银泰开发建设纯地下商业空间，将成为连接西湖到钱塘江的重要纽带……



七堡老街站地下空间综合开发剖透视图