



# 破题

如果说现在的余杭,是一个裂变而来的高能新区;那么现在的良渚,更像是一块机遇叠加的战略高地,一片充满希望的发展热土。当前,全省上下正大力实施数字经济创新提质“一号发展工程”、营商环境优化提升“一号改革工程”、“地瓜经济”提能升级“一号开放工程”。“三个一号工程”如同三个马力十足的“引擎”,正推动良渚新城深入实施“八八战略”、强力推进创新深化改革攻坚开放提升走向纵深、取得实效。

工业用地有机更新就是一个具体的抓手。围绕“做什么、谁来做、怎么做”三大核心命题,年轻的良渚新城,正在用系统性思维、国际化视野、前瞻性思考率先破题,以期工业有机更新探索一种可借鉴的新路径和新模式。

求,这也是倒逼良渚加快工业用地有机更新的“加速器”。将城市更新与产业转型、科技创新、消费升级、文化传承等紧密结合,良渚新城正在走上一条高质量的城市更新之路。

## 老问题新挑战如何破? 向创新要红利

### 工业有机更新的良渚

与原有建筑“有缝可插”的老难题和“硬骨头”,有的是实施中出现的新问题、新挑战。

平台模式,迭代思维——从单点突破到全面开花。

良渚新城创新性搭建资源管控“大平台”概念,统筹区域内土地、资金、配套等资源,聚焦产业发展,以党的建设引领城市发展,谋划有机更新推进路径。

新城搭建资本运作大平台,通过下属国有平台及招引国有资本参与到具体地块更新建设,在做好有机更新示范引领作用的同时沉淀了优质资产,为产业招引预留了充足空间。“我们搭建产业引入大平台,一方面对原有企业进行统筹安排,另一方面针对新招引企业特性与需求,在新城整个更新范围内进行空间平衡。”良渚新城管委会相关负责人说。

通过前瞻布局“新势能”,打造全过程招商平台,片区产业整体定位、区域产业空间统筹,良渚探索出了“平台化”的更新模式。

创新就是不断迭代的过程。每一次迭代得到的结果会作为下一次迭代的初始值,从而不断接近目标。

在健康科技产业园“政府返租、立面改造、楼宇分层、产业增容”有机更新实践1.0基础上,良渚新城以党建为引领,搭建“政府+企业+社会资本”合作共富的创新体系,提出了“政府主导、企业参与、灵活合作、分类开发”的合作开发2.0有机更新模式,形成了“片区+地块+企业”更新的点面联动格局,为全市工业用地有机更新提供了重要参考。

同时良渚新城坚持政府搭台、市场唱戏的理念,以好运产业园为样板撬动社会资本积极参与,推动了优质企业与社会资本合作更新的3.0模式实践,即“企业主导、资本合作、产业升级、蝶变更新”。以千年舟地块更新项目为例,该项目由优质企业千年舟与辖区内拟上市企业天尚设计合作进行自主更新,不断探索和优化政府主导与企业自主更新模式与路径。

目前,通运产业园项目9家企业均已顺利签订阳光协议并完成征迁工作,腾退工业用地238.08亩,项目总投资近40亿元;好运产业园项目3家企业已完成征迁工作,腾退工业用地57.99亩。后期主要招引生物医药、智能制造、医疗器械等产业,储备杭州海关、杰毅生物等优质项目及企业。

将“有效市场”与“有为政府”相结合,良渚走出了新路子。据介绍,通运产业园项目从赋码立项到完成施工许可证办理仅用了70天,继杭北科创园拿地88天开工后再创“良渚佳绩”,未来有机更新项目还将力争实现拿地即开工的良渚新速度。

4月底,省市领导带队南下深圳、广州学习。上述城市都没有太多自然资源禀赋,人口数量多,资源约束紧,都不可能再走拼土地、拼资源的老路。不拼土地,不拼资源,拼什么?深圳的工业上楼模式给良渚新城带来了新的思考和借鉴,他们也将继续迭代创新,因地制宜,不断优化更新模式。



## 新中心跃迁路如何走? 向共富要答案

坚持数字经济和新制造业“双轮驱动”,聚焦产业链和创新链“双链协同”,构筑高能级现代化产业体系——当前,良渚新城正在用行动诠释“共同富裕、产业筑基”的深刻内涵。

打造未来产业新场景。良渚新城通过有机更新,替代扁平化开发模式,逐渐形成向上、向下垂直产业空间的新导向,重点谋划智能制造、产业配套、科技发明、研发办公等一体化未来产业社区,将继续全面提升城市功能与品质,推动区域产业生态蝶变,加速实现城北新中心腾飞。

建设产业发展大平台。新城以良渚大产业平台为理念,以党建统领为抓手,结合产业定位及未来目标企业生产性用房需求,探索产研孵化加速器、未来工业综合体等多种提升改造形态,引导龙头企业个性化发展和小微企业共享园区式发展,通过有机更新,致力于实现产业空间扩容400万方以上,引培新增企业10000家以上,引进各类人才50000名以上,工

业产值、税收将呈几何倍数的增长,成为杭州高端制造产业版图的重要一极。

培育重点产业集聚区。新城加快优化重点产业空间布局,推进产业链精准招商,培育、招引一批“大好高”的战略性新兴产业和未来产业项目,打造孵化平台主阵地,构建“智能制造、研发创新、成果转化、产业集聚”综合产业生态区,推动“传统制造”向“智能制造”转变,努力描绘区域共同富裕新样板。“如健康科技产业园通过工业用地有机更新,已招引企业300余家,税收超2亿元,产值、效益翻倍,形成了生命健康优势企业集群发展新高地。”良渚新城管委会相关负责人介绍。

这些园区的蝶变新生,带给良渚新城的想象空间,远不止一个工业园区有机更新的新模式,更是关乎一个庞大生态圈的新新汇聚。“这些遍布新城东南西北的工业园区更新以后,在寸土寸金的主城区将是非常宝贵的稀缺资源,更是良渚新城下一轮赶超发展的战略资源。”该负责人表示。汇聚全球人才,彰显双遗特色,打造专精特新。这座“未来之城”正在不断提升宜居宜业的获得感、幸福感、安全感,愿与更多年轻的力量双向奔赴,打造“产城人融合”的新时代新样板。

## 内涵式高质量如何解? 向空间要变量

从“同质化竞争”到“差异化竞合”,从“资源错配”到“集聚中走向平衡”、从“低密度扩张”到“集约发展”……城市化继续推进,首先绕不开的一定是空间的问题。

向外看,杭州已全面进入存量土地更新时代。

作为浙江经济强区,余杭对标新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动目标任务,积极深化“亩均论英雄”改革,并以“梧桐”命名,全面启动“3655梧桐计划”,实施淘汰落后、创新强工、招大引强、质效提升,多渠道、全方位提升亩均产出效益,以期实现工业用地有机更新。

向内看,良渚新城正迎来功能、形态、产业三大战略转变期。

随着杭州大城北战略的开展与余杭产业平台调整,良渚产城人文融合发展全面加速,以数字文化、生命健康为代表的创新型产业呈现腾飞之势。但受限于城市发展进程,良渚新城一方面新兴产业空间供应不够,另一方面存在部分工业园区产业贡献低、安全隐患多的问题。同时,良渚新城引入华润城北万象城、绿城、滨江等企业,通过打造CBD核心区等推动区域风貌不断提升,但部分节点建筑的城市形象仍有较大提升空间。

连片开发,矩阵效应——从个体转型到系统升级。



据良渚新城产业处相关负责人介绍,现阶段良渚有机更新按照“连片开发为主”的模式,重点推进通运产业园、勾庄工业园区、良渚都市产业园、大陆工业园区、良渚健康科技产业园、好运产业园等7大区域,自主更新项目则聚焦核心区域内产业优、实力强、后期上市的优质企业,如杭锅集团、千年舟集团等。

“工业用地有机更新是一项系统工程,主要涉及三种‘状态’,即产业业态、建筑形态、环境生态。比较而言,在工业用地有机更新中,良渚更关注产业业态。”该负责人表示。

为此,良渚新城因地制宜,分类施策,提前开展项目可行性方案研究。围绕“数字文化、生命健康+总部经济”的“2+1”产业定位,根据项目实际情况,结

合控规指标、空间形态设计、产业导入需求等多项要素,量身定制产业空间,编制完善的有机更新专项方案,制定工业用地有机更新三年行动方案。目前已形成“勾庄未来产业社区、新大陆科技园、健康科技产业园及通运、好运产业园”等项目专项设计方案。

根据最新的产业导入,新城新招引的企业对产业空间也提出了自己的要

尤晨鸣

王琴

## 平台模式



(本版图片由良渚新城管委会提供)