

低容积率宅地6月待价而沽,低密宅地供应成今年一大亮点——

## 生态繁华 品质临安

张卉卉



号代表,适合实力房企一并拿下,细细雕琢成一个经典高品质大盘。

和青山湖科技城一样处于青山湖畔的滨湖新城也是品质宅地的重产区。高新技术单元ZX08-07-R21-07地块(陈公井)、高新技术单元08-07R2-02/03地块(陈市线西)3块地均处于科创大道以北,其中陈公井地块容积率最低至1.01,离地铁也更近。

除了低密宅地外,今年临安的一些具体地标意义的重量级核心地块也值得关注。比如中心城区单元01-ZX-02-53地块(锦江)位于临安传统市中心、临安区政府附近,紧邻地铁站,占地167.81亩,为商住用地,容积率约2.8;滨湖新城重点地段城市客厅首发区共分5块地,包括商业、娱乐康体等用地,地块位置之重要不言而喻。“这两处地块的高水平打造将让临安的城市现代感和品质感得到大幅提升。”知情人士如此透露。

## 产城融合 高品质居住全面发力

作为杭州城西科创大走廊的重要一极、浙江省创新策源地,近年来临安坚持“产业强区”战略导向,以更高水平推进“吴越名城·幸福临安”建设,打造以科技创新为引领、以生态环境为支

撑、以山水园林为特色的杭州西部新城区,一副产城融合的幸福宜居图正在临安徐徐展开。

2022年,全年规模以上工业总产值1290.73亿元,增长3.8%。规模以上工业增加值251.93亿元,增长5.6%。高新技术产业增加值占规模以上工业增加值的84.2%,比上年提高2.8个百分点。依托工创园、硬科技产业园、新智造产业园、滨湖新城“鲲鹏”总部产业园、锦南新城都市工业园、大健康产业园等六大产业园,重点聚焦智能物联、生物医药、高端装备、新材料、绿色能源等五大产业生态圈,临安的新产业体系正蓬勃发展。

2022年,临安首次入选中国最具幸福感城市(城区)。六大产业园累计投入拆迁资金37亿元,腾出土地空间3391亩,容积率均在2.6以上,最高的平均容积率达3.5。把低效工业用地再开发作为高质量发展的基础工程和重点工作来抓,临安启动建设了一批产城融合的新园区、新平台、新社区,现代化城市形象浑然天成,开创了资源集约高效利用和产业绿色转型升级的新局面。如今的临安,正在提升高品质居住上全方位发力。

交通上,继地铁16号线之后,临安与杭州主城将进一步无缝对接。5月,运溪高架路文一西路互通项目进入全

面冲刺阶段。文一西路西延工程预计2026年建成,这条全长约10.8公里的道路通车后,从杭州开车可直达临安科技大道。

教育上,临安的优质资源正层出不穷。青山湖科技城的重要教育资源——杭十四中青山湖学校、科技城三小预计9月招生。位于锦城街道滨湖区块的钱塘学校3月开工,总投资31976.42万元,设计54个班九年一贯制学校,计划2024年9月竣工投用。

临安区吴越国王陵考古遗址公园净土寺遗址近日正式开放,临安又添了一处全面展示千年古越国历史文化的经典地标;临安区首家按三级甲等标准建设的综合性医院临安人民医院及妇幼保健医院迁建项目预计今年杭州亚运会前正式投用;继青山湖宝龙广场投入使用后,近日,位于临安主城区核心区域的临安印象综合体项目启动建设,计划于2025年全部建成……各种文化、医疗、商业及城市建设的日新月异,让这座城市的居住幸福感日渐增强。

相关数据显示,凸显住房合理需求,目前的临安楼市投资客明显退潮。用雄厚的城市实力吸引人,用完善的城市配套留住人,向着“产城人深度融合典范”的目标,临安正大步前进。

(图片由金凯华提供)

5月10日,杭州公告年内第5批挂牌出让宅地,其中临安的观塘地块尤为令人关注,据悉这是近10年临安区推出的容积率最低的宅地。公告显示,参加挂牌竞买的竞买申请人可在5月30日至6月8日之间登录浙江省自然资源网上交易系统(https://td.zjgtjy.cn)进行报名。

作为“国家森林城市”和“国家生态文明建设示范区”,拥有天目山、清凉峰两个国家级自然保护区和青山湖国家级森林公园的临安一直以拥有得天独厚的生态环境而自豪。经过5年多的融杭发展,有着独特生态禀赋和吴越文化底蕴的临安区正“生态”和“繁华”两手抓,致力于打造高品质的杭州低密住宅区首选地。

## 闹中取静 科技城罕见品质宅地

规划面积15平方公里、核心区5平方公里的青山湖科技城,作为杭州城西科创大走廊的核心一城和临安区产业发展的主平台、主引擎,一直是“科技”和“繁华”的代名词,近几年出让宅地也多以高层为主。

然而,笔者在今年临安读地手册的青山湖科技城单元重点推介地块中看

到,1.05容积率以下的观塘地块即省科创基地单元多宗宅地共327.13亩,从占地面积上看占据了近“半壁江山”。这意味着,青山湖科技城迎来了低密宅地年。

而这次出让的杭政储出[2023]67号青山湖科技城省科创基地单元E03-10A地块就处于省科创基地单元,出让面积51.55亩,容积率1.01。临安盛产低密项目,但这样的极致低密宅地还是非常罕见。相关数据显示,2013年以来,临安出让的涉宅地中,容

积率1.1以下地块仅1宗,是2018年成交的锦北街道的通策·状元府,容积率为1.05。相对而言,本地块打造的低密产品可以更为纯粹。

作为难得一见的闹中取静地块,地块位于青山湖科技城核心地段,离临安的公共交通地铁16号线青山湖科技城站1.5公里,周边山水环境优美,北面观唐花园(又名:蓝城春风燕语)、西面大华春山明月都是临安知名的品质楼盘,居住氛围浓厚。青山湖科技城站附近,就有宝龙广场、星汇天地两大商业综合体,还有青山湖科技城育才小学、科技城三小,优质资源环伺。

临安的品质低密产品一直受到杭州主城区客户的喜爱。绿城桃李春风以小镇模式演绎了中式小院传奇,不少杭州人被它的产品圈粉,从杭州市中心搬到了青山湖;大华春山明月,从中式合院春山明月、5层洋房春山椿树,到现代排屋春山隐树,每个新组团都是叫好又叫座的明星款……

## 生态领先 宅地供应正多点开花

临安品质低密住宅有着近20年的悠久开发史。临安为太湖和钱塘江两大水系的重要源头,境内森林覆盖率达到81.93%,这样的“天然氧吧”也造就了青山湖等杭州知名的品质住宅板块。

3月31日,杭州市发布2023年度国有建设用地供应计划,全市计划供应住宅用地956.69公顷共计136宗,其中临安区计划供应11宗商品住宅用地,共计约58.81公顷(约882.22亩)。

值得关注的是,这882.22亩计划供应宅地中,低密宅地的规模不容小觑。它们主要分布在青山湖科技城、滨湖新城、锦南新城、於潜镇、太湖源镇、昌化镇等地。笔者在今年临安读地手册的重点推介地块总图上看到,这些低密宅地基本沿青山湖、科创大道和地铁16号线分布,可谓占据了临安景观和交通的核心资源。

青山湖科技城的省科创基地控规单元E03-05地块(观塘A-D)及观塘B地块连片分布,是临安低密宅地的头



念好“拆”“改”“引”三字诀

## 桐乡梧桐街道:破旧立新谋发展

宋彬彬 毛晓东

城市更新是城市发展的必然,是城市建设的永恒课题。梧桐街道是嘉兴桐乡主城区,由于土地资源有限,空间发展受到限制,梧桐工业园区和百桃工业园区作为梧桐街道经济发展两大平台,有机更新成为重中之重。近年来,梧桐街道围绕“拆”“改”“引”,全力推动辖区有机更新,通过腾退低效用地、存量用地实施技改、腾出土地再招商三管齐下,全力提升城区经济和整体风貌,助力桐乡经济高质量发展。

## “拆”——破旧立新 为招商腾出新空间

工业园区是经济增长的重要载体。1994年秋,百桃工业园区应运而生,个体私营经济一度发展迅猛,但随着时代的发展,园区自身潜在的一些问题也逐渐显现。不破不立,去年,百桃工业园区启动有机更新,如今处于前期征迁阶段。

为何要破旧立新?梧桐街道经发中心有关负责人一语道破:2020年,百桃园区拥有企业45家,工业总产值约4.1亿元、利税总额仅1200万元左右,占地300多亩的经济园区,亩均税收低于3万元。

除了经济效益低,生产环境差、基础设施落后等问题也制约了园区进一

步发展。2022年,“百桃区块有机更新项目”被定为梧桐街道全年工作的“一号项目”,对百桃工业园区实施全面腾退。

经过专班一年倒排时序的奋战,45家占地主体企业目前已签约37家,签约比例82%,签约土地面积240.26亩,占比93.42%,17家企业已完全腾空并移交拆房公司正在拆除中,总移交建筑面积10万余平方米,已完成拆除建筑面积9万余平方米。

“腾笼”换“俊鸟”。浙江亚科塑业有限公司等3家梧桐工业园区内企业占地面积大,产值和税收却不高,被评为桐乡市绩效评价D类企业,成为“低散乱”腾退对象。梧桐街道与其签订腾退合同,将企业地块收回,出让给高质量项目,总投资达5.49亿元,新项目均已开工并入库。



加速拆除旧厂房



企业面貌焕然一新

## “改”——挖掘技改 向存量空间要效益

高质量发展离不开良好的营商环境。梧桐街道坚持规划引领,大力升级梧桐工业园区基础设施配套建设,提升园区承载力,不断提升园区“颜值”。针对梧桐工业园区主干道环城北路,梧桐街道经发中心联合城建办对道路形象提升作了一个整体规划,计划对道路进行拓宽,并全力推动沿街企业技改,打造环城北路时尚羊绒大道,目前环城北路两侧已有在库技改项目4个,计划总投资7.76亿元。

向存量空间要效益。为提高梧桐工业园区土地利用,促进园区经济发展,梧桐街道由领导班子带队深入园区企业走访,挖掘存量企业技改项目,提升园区土地容积率,提高企业产能。目前,园区内已有在库技改项目19个,计划总投资15.61亿元,已完成投资5.09亿元。“企业发展面临的难点和堵点,就是我们服务的发力点。”梧桐街道相关负责人说。

纾因解难提信心。浙江云速色彩



云速公司技改前



云速公司技改后

股份有限公司年产服装面料2500吨及服装600万件项目开工后,受桐乡城市规划要求,其建筑方案需要进行变更,这让企业负责人很是着急。项目早一天开工,意味着早一天见效。在企业两难之际,梧桐街道主要负责人多次上门实地考察,就企业现状为企业提供建设

性意见,协助企业进行建筑方案变更,并结合项目新方案就工程安全、车辆进出安全提出合理建议,及时为企业排忧解难。

## “引”——精准招商 为城市发展注入新动能

在梧桐工业园区内的25亩低效土地上,今年新招引的浙江蓝量科技有限公司落地,该项目属于数字经济优质项目,未来将实现2亿元产值。一退一进,发展逐“绿”,新旧动能加速转换。

这样的魔法效应将不断释放。为加快推动经济高质量发展,梧桐街道坚持把精准招商作为经济工作的首位战略,并明确以数字经济、智能制造、医疗器械、电子信息等产业为主要招引对象。

锚定目标不放松。结合城市有机更新,梧桐街道强化土地集约高效利用,充分盘活存量资源,破解工业园区空间布局不合理,积极配合推进全市工业用地绩效提升,拓展优质项目招引承载空间,以适应新时期经济发展需求。2023—2025年,梧桐街道将重点推进两个区块近1600亩土地的有机更新连片改造及腾退工作,后续招商工作同步推进,保证土地一腾空就有项目入驻。

筑巢引凤来。梧桐街道坚持打造智创园系列平台,作为街道产业转型升级的先行区和示范区,智创园共分有四期,已建成一期、二期,主要以引进数字经济企业和高端人才项目为主。三期智能装备产业园总投资1.95亿元,占地25亩,四期电子信息产业园总投资5亿元,占地91.08亩,都将于今年建成并开园。

此外,梧桐街道还将联动凤凰湖科技城和高铁新区,将百桃工业园区打造成数字智慧科创园区,总规划用地约596亩,立足百桃发展基础及城市更新升级需求,整个新产业园未来规划四个片区:总部办公组团、产业研发组团、商业配套组团和居住组团,产业园的中心区域打造文化服务核,布置面向公众开放共享的服务功能,形成桐乡南区新的文化核心,树立主城南片区科技城市门户形象。

工业园区的更新,伴随着城市定位、产业发展、人民生活需求的不断更迭,工业园区转型升级对城市经济可持续发展、空间特色塑造、资源效益提升和综合环境改善有着非常重要的意义。时代在发展,城市在更新。城市更新让桐乡城市更加美丽宜居,街巷烟火气更浓,居民生活便捷度更高、幸福感更强。



梧桐街道班子商量推进有机更新 (图片由梧桐街道办事处提供)