

山坳里“产城人”融合新城拔地而起 临安:寸土寸心谋划产业兴盛新天堂

刘俏言 童 锦

天目山下,产业兴盛的“新天堂”画卷已然铺开——

青山大道两座立塔拔地而起,向远望去,便是位于城西科创大走廊最西端的青山湖科技城,沿着科技城一路向西,高新技术产业园、玲珑工业功能区和於潜工业功能区内高楼依次林立,在各镇特色工业集聚点的烘托下,勾勒出临安产业兴盛的清晰轮廓。

从2000年初杭叉、杭氧等一批“国之重器”的迁入,到2006年青山湖科技城开始逐步汇聚起的36家科研院所,再到2017年的撤市设区,“产业强区”如今已然成为临安的首要战略,成为高水平推进“吴越名城·幸福临安”的重要推手。

在生态保护和耕地保护的“红线”下,20余年,这片“九山半水半分田”的土地以规划为引领,在“腾笼换鸟”的过程中迎来了一批又一批的新企业,见证着临安产业格局的变迁。

不破不立,盘活低效用地,是“小灶台摊大饼”的关键。据杭州市规划和自然资源局临安分局(下称临安分局)相关负责人介绍,临安向“存量用地”要“空间增量”,向“低效工业”要“发展质量”,启动建设了一批产城融合的新园区、新平台、新社区,构筑起临安产业的“新天堂”。

杭州

给世界一个
人间新天堂

工业用地扩面提质 全要素保障产业兴盛

沿着临安科技大道往东,原杭州天和电力电容器厂区内,老厂房已被悉数拆除,与毗邻区块形成连片平地,这里被规划为硬科技产业园的地块,等待着优质项目的落地。

今年,青山湖科技城的硬科技产业园范围内农户房屋已完成拆除,需拆除的企业已经拆除大半,在空间上已经完成了“重塑骨骼”的第一步。

硬科技产业园是临安在2022年提出建设六大产业园中的其中一园。产业园涵盖的一部分,是2000年左右提出建设临安经济开发区时规划的一片土地。“总面积6.1平方公里,当时这里还是农田,在老的329省道北边,交通便捷,重要的是在临安的东边,靠近杭州。”临安分局相关负责人回忆。

当时,临安正在准备承接来自杭州产业的梯度转移,“杭氧”“杭叉”这样的杭字号企业迁入,奠定了临安高端装备制造的根基。与此同时,一批临安本地的企业也跟着迁入了开发区,这些企业“集”而未“聚”,虽然空间上是“邻居”,但大多关起门来各自发展。

那时,关于土地的投资和产出比并未有明确的指标,对土地的规划相对比较粗放,“企业想用多少土地,就申报多少土地,没有指标能够评判用地是否科学合理。”临安分局相关负责人表示,这样导致部分企业造出来的厂房只有一层,还有不少废地没有利用。

一边是愈发紧张的工业用地供给,一边是较为粗放的管理模式,2004年,省里提出的“腾笼换鸟”促发展给了临安新思路,打造重点产业平台,走新型工业化道路,两年之后,省级科研机构创新研发基地在附近成立。科研院所集聚,提升了临安在全省科技版图中的地位。

随着对工业用地的控制指标越来越精细,一块土地怎么合理地利用开始有本可依。2009年,原本的省级科研机构创新研发基地升级为青山湖科技城,成为临安“1+3+x”工业平台整体空间格局中最核心的那个“1”,也成为临安衔接杭州主城区最大的产业平台。

部分企业在“腾笼换鸟”中逐步撤出了开发区这片土地,38家需要搬迁的企业将腾挪出1818亩左右的土地,在挖土机的轰鸣声中,新的硬科技产业园将聚焦人工智能、航空航天、光电芯片等领域,在这

里启航。

硬科技产业园只是一个小小的缩影,在国土空间规划“三区三线”划定下,临安划定20平方公里工业用地控制底线。原有存量工业用地86%纳入工业用地控制范围,连片拓展新增工业用地空间1.6476平方公里,全部位于城镇开发边界和扩展边界内,“1+3”产业主平台工业用地面积从原来的2.76万亩增加至3.19万亩,规划产业建筑面积从914万平方米增加至1782万平方米……这些数字,给予了产业强区强大的空间保障。

腾笼换鸟促招引 低效工业用地盘活有新招

建设工创园、硬科技产业园、新智造产业园、都市工业产业园、大健康产业园、鲲鹏总部产业园“六大园”,是产业强区战



硬科技产业园效果图

略的最重要抓手,在有限的空间里,如何让低效工业用地“换新装”?

首先,“腾挪”要有规划。“六大园”总面积7394亩,累计投入拆迁资金37亿元,拆迁低效工业企业80家,腾出土地空间3391亩。其中部分用地是连片开发的,例如玲珑板块的都市工业产业园,首发区块300亩范围的拆除重建工作已经启动,29家企业被拆除;位于天目山镇的藻溪工业平台,因为整体利用效率低、建筑形象差也被整体收购,连片改造。相较于“保留一批、拆除一批、改造一批”的常规做法,方便了“六大园”整体后续的科学规划和利用。

对原有企业的“腾挪”要讲方法,为其提供要素保障。在都市工业产业园玲珑首发区块改造方案中,两个标准的厂房已经建设完毕,传统产业可以“以地换房”。“这项工程我们两年前就开始做了,拿新的地块比较难,部分传统企业不需要那么大的空间,租已经建好的厂房,对传统企业来说是最有效的办法。”临安分局相关负责人表示,企业的厂房环境好了,便会有企业“留下来”“再回来”。

其次,要在“小空间”里做“大文章”。“六大园”容积率均在2.6以上,最高的容积率达3.5,以建设摩天工厂、产研楼宇、工业综合体、地下立体开发等途径实现“上天入地”要空间。硬科技产业园普遍利用地下二层,地下规划开发总面积达100万平方米,而工创园则是全区首个“工业上楼”项目集聚园区,目前在建的最高建筑将达到150米左右,地上总建筑面积能够达到100万平方米以上。

最后,要营造一流的营商环境促进项目“引进来”。临安分局2022年创新推出



临安 金凯华 摄

临安主城区

“拿地即开工”,在前期协调16个部门,提前谋划、加快审批,5个工作日内走完10余项审批流程,确保投资项目加速落地。今年7月,临安分局又在原有的经验上推出“三证齐发”举措。首批试点的两家来自龙岗工业园区的企业收到了临安分局颁发的三本证书,其中浙江聚宝和食品有限公司主营业务是山核桃、开心果等坚果产品,要确保在2024年白露山核桃开杆之前投产,而“三证齐发”将原本两三个月才能完成的流程压缩,为企业争取了更早的投产时间。

产业社区打造宜居之城 “产城人”融合描绘新天堂

“以前去工业园区上班,可能是‘灰头土脸’的。但现在在这些产业园里上班和白领没什么区别,穿得体面,下班了就去

旁边看看电影、健健身,甚至周末还可以从家步行去逛街,生活设施配套特别齐全。”临安分局相关负责人说,这正是“六大园”未来打造的“产业社区”模式下的生活缩影。

以产兴城、以城促产、以产聚人。未来的“产业社区”,摆脱了工业园区单一的结构,即将形成包括创新邻里、全龄教育、健康趣街、无忧创业、绿色建筑等9大公共性场景和品质居住、社区文化、创新研究等多个特性场景。

走进工创园,作为“产城人”融合发展样板区,地上地下立体交通和地下空间整体互通,“智能厂房”到“智慧办公”的灵活切换,普昂、瞰澜、双湾等一批优质项目的引进,一幢幢工业楼宇“拔节生长”,崭新的科技产业新城已经呼之欲出;在都市工业产业园,已有160余亩的土地被创新定位为“混合用地”,打造工业+商业的上下游产业链;以生命健康产业为主导的大健康产业园已经在创新邻里、低碳节能等领域布局,在“开放、共享、生态、创新”的发展理念指导下,瞄准生物医药产业创新发展、成果转化和产业联动,打造街区式产业社区;硬科技产业园正积极打造青航趣街、硬科技产业客厅等场景,公共配套服务用地比例由1.3%提高到14.1%,公共空间用地占比从3.1%增加到12.5%。

土地,是未来产业社区的根基。临安分局划定工业用地控制线24.02平方公里,将通过增设一批创新型产业用地,植入一批创新服务业态,提供一系列多元住房选择,深化一组长效管控机制,多维度提高产业质量,落实产业空间底线。

未来的临安,是产业高度发达的临安。围绕智能物联、生物医药、高端装备、新材料和绿色能源五大产业圈,即将汇聚一大批优质创新型项目,形成产业高地、科创高地、人才高地,打造都市“产城人”融合新标杆。



青山湖科技城

(本版图片由杭州规划和自然资源局临安分局提供)