

空间换地有四法 余杭：“旧空间”上激活“新动能”

通讯员 李风 徐乐祎 本报记者 余丽



獐山石矿区域工业企业

深化“空间换地”模式，让杭州市余杭区又一次站到了节约集约用地的风口。

近年来，余杭区持续保持高质量发展态势，塑造引领未来的新增长极。面向未来，进一步放大创新资源集聚效应，加快完善现代化产业体系，以人才创新塑造新质生产力，以数实融合增强产业竞争力，以产业平台提升发展支撑力，以重大项目强化核心带动力，打造科技成果转化首选地、未来产业引领地。

随着土地资源日趋紧缺，土地利用进入存量时代。如何推进空间高效利用，助力高质量发展？余杭给出答案：持续推进自然资源节约集约利用，不断提升节约集约用地水平，有效促进土地资源的集中利用、复合利用、立体利用。

在城市中心的空间“留白”处，做好产城融合大文章；实施工业“上楼下地”，打造立体空间；利用废弃矿地，建设产业新高地；整合村级留用地零散空间，形成奔向共同富裕新模式……初夏时节，我们走进余杭，探访空间如何换地、又换来什么。

用好“留白”空间，描绘美好生活新画卷

余杭城市新中心的中轴线，正在进行一场史无前例的重塑。

一个城市中轴线的规划和建设，对城市发展至关重要。那么，余杭这个正在建设的杭州城市新中心，其城市中轴线又如何规划？

从规划图上看，这是一条南至闲林、北可延伸至良渚遗址公园的中轴线，现实中已呈现出纷繁盛大的景象。这里在保留绿植、碧水、高楼的同时，在“留白”空间增添更多的公共服务设施，塑造城市新形象、激发城市新活力，吸引高端要素，为市民提供高品质的生活空间。

重塑的场景蓝图已然清晰，建设加速推进。今年年初，随着国际体育中心两馆标段开工、低碳国际社区地块成交、杭州未来国际演艺中心（杭州音乐厅、余杭大剧院）面向全球征集设计方案，中轴线新姿渐露。

低碳国际社区，规划设计之初便定位为城市滨水生活场景和活力街区，“低碳、智慧、开放”是建设特征，未来这里是居住、休闲、运动、消费为一体的生活片区。

杭州未来国际演艺中心（杭州音乐厅、余杭大剧院），将以“一流建设标准”吸引“世界级演艺水准”为目标打造，而不远处的科技文化中心——国际体育中心，将是顶级赛事、顶级演出和顶级文化产业的集聚地。

一幅美好生活新画卷正在这片创业创新的沃土展开。“杭州城市新中心核心区（中轴线）通过建设一大批具有烟火气的空间点位，让人们愿意搬过来、住下来、留下来，享受到高端文化品质的生活。”杭州市规划和自然资源局余杭分局（下称“余杭分局”）相关负责人表示。

来到位于仁和街道的净水厂建设工地，只见塔吊的手臂缓缓摆动，施工人员正在距离地面16米的地下空间，进行地下厂房的基础施工。

余杭分局相关负责人介绍，仁和净水厂是余杭区水处理重点工程，从污水处理厂“全地埋式+上盖公园”2.0版，升级为“全地埋式+上盖厂房”3.0版模式，是余杭探索土地复合利用的新模式。

“该项目占地面积约130亩，总建筑面积约33万平方米，其中地下建筑面积8.66万平方米，净水处理构筑物、处理设备集中布设在地下箱体内部；地上建筑面积24.4万平方米，将建设8幢工业厂房及生产配套用房。”余杭环境（水务）集团相关负责人介绍，该项目计划2025年竣工，投入使用后，每天可处理污水15万吨。

“该项目通过土地混合利用，将‘净水+产业’功能紧凑地安排在同一区域内，与同等规模的地上净水厂相比，可节约土地67亩，体现了社会效益、经济效益、环境效益的协调统一。”余杭分局相关负责人表示。



中轴线核心区规划效果图



仁和净水厂项目建设现场



在建良渚三村村级留用地项目



智慧动力公园全景照片（原獐山石矿矿区）

利用废弃空间，打造“一智三新”新产业

位于浙江余杭经济开发区（原杭州钱江经济开发区）的智慧动力公园有一个小山包，留下残缺的矿坑和蓄满碧水的矿坑，见证着獐山石矿120年的开采历史。

2013年底，獐山石矿彻底关停，成为当时总规划面积约57平方公里的仁和先进制造业基地版图的重要组成部分。随着发展版图不断扩张，现在这片废弃矿地已成为仁和先进制造业基地已建成的核心区域，与余杭经济开发区共同经历了十年精彩蝶变。

如今，余杭经济开发区已有大小企业3400余家，其中国家级高新技术企业315家，规上工业企业118家。通过产业培育，余杭经济开发区已集聚了南方泵业、瑞银电子、华光新材、和顺科技、卡深科技、杭州比亚迪、吉利晶能微电子等一批大中型产业头部企业，智能制造以及新材料、新装备、新能源的“一智三新”新型产业体系逐渐成形。

杭州大地海洋环保股份有限公司

（下称“大地海洋”）是余杭利用废弃矿地发展“一智三新”新型产业的缩影。

走进大地海洋子公司浙江盛唐环保科技有限公司（下称“盛唐环保”），只见一台台电视机、电冰箱、洗衣机、空调等废弃电器电子产品，在一条条拆解处理流水线运行。“拆解处理设施‘吃’进废物，‘吐’出效益。”盛唐环保相关负责人说。

大地海洋将传统的废弃资源利用行业与互联网等技术相结合，构建了数字化、智能化的资源综合利用工厂。“我们以‘前端收集一站式、循环利用一条龙、智慧监管一张网’为运营模式，以大数据赋能‘电子废弃物回收再利用’，助力‘无废城市’建设。”盛唐环保相关负责人介绍。

“獐山石矿经过平整治理，变废为宝，为招商引资注入新动能，废弃空间焕然一新。像獐山废弃矿地利用的样板，在余杭还有数例。”余杭分局相关负责人表示。

整合零散空间，实现村级留用地联合开发

杭州的村级留用地由来已久，已成为丰富城市业态、发展村级集体经济的独特空间。

余杭分局相关负责人介绍，村级留用地是一种因征地引起的补充安置途径，是指政府在征地达到一定数量后，以村级集体经济组织为单位，在规划确定的建设用地范围内，核定一定的面积规模，专项用于发展村级集体经济的土地。

5月22日，良渚街道小洋坝、勾庄、长桥三村共同以留用地指标和资金“入股”的村级留用地项目开工，也是该街道首块自主开发的“多村联合”村级留用地项目。

该项目位于良渚街道运河村，总占地面积约31亩，总建筑面积9.3万平方米，项目包括3幢15层主楼等，总投资约5.5亿元，主要用于商业、商务。目前，项目已完成招商，计划于2026年建成，预计今后每年可为3个村带来近3000万元的租金收入。

为了留用地项目，小洋坝、勾庄、长桥三个村联合成立了杭州三次元置业有限公司。“村里召开股东大会对这个项目进行表决，以95%以上的高票通过。”小洋坝村党总支书记、村委会主任高忠强说，村民很支持这个项目，盼望项目早日建成，为发展壮大村里的经济实力，实现共同富裕打下更好的基础。

“从高效利用空间的角度看，如果3个村各自为阵、单独开发，项目的规模、体量小，容积率不会高。”良渚街道相关负责人表示，这次通过整合零散的空间资源，联合开发村级留用地，项目容积率将达到3.0，实现了空间集约化利用。

节约集约用地，共创美好未来。余杭区深化“空间换地”模式，促进高质量发展的文章仍在续写。

（本版图片由杭州市规划和自然资源局余杭分局提供）