



# 良渚新城:政企合力,“换”出发展空间

唐骏垚 胡 金 周丽艳



玉湖健康产业园

土地是制造业发展的基础性要素。在超大城市杭州,产业用地资源日益稀缺。

作为杭州城北新中心,良渚新城创新搭建资源管控大平台,统筹区域内土地、资金、配套等资源,坚持政企合力,因地制宜探索工业用地有机更新模式。

截至目前,良渚新城已启动9个工业用地有机更新项目,计划将容积率不足1.5的传统工业园区打造成容积率3左右的工业综合体,释放超500万平方米的产业空间。

这不仅将缓解良渚新城产业用地资源紧张的难题,更能提供工业用地集约化利用和产业升级新范式。



通运数智产业园项目效果图

## 空间之困 亟需盘活存量资源

随着余杭区加快建设杭州城市重要新中心,良渚新城不仅要发挥产业平台的功能,更要承担城市新区的职能。

这需要拓展产业空间、提升城市能级。但良渚新城工业用地主要分布在通运路以南、莫干山路沿线等地,开发强度较为饱和,且以传统制造业为主。

土地资源紧缺与低效闲置并存,成为摆在高质量发展面前的一大难题。曾有意向入驻的企业家坦言:“厂房大多还是20世纪90年代建的,想落地扩产没空间,想改造又担心成本过高。”

土地资源供需矛盾日益凸显,如何解决?

21世纪初,政府相继推动开展两轮

工业用地厂房提升改造,清退一批“低散乱”企业,并鼓励传统企业自主更新,提升产业空间。然而,因租金收入可观,部分企业将增量空间用于仓储租赁,更新成效不佳。

良渚新城意识到,要想更好地推动优质资源要素集中且高质量发展,需要由政府把握产业主导权,做好统一规划与顶层设计。

2021年,浙江实施新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动。同年,余杭提出工业用地有机更新“3655”梧桐计划,力争3年内完成有机更新工业用地6000亩,拓展产业空间500万平方米,新增省级小微园区50个。

借政策“东风”,良渚新城开启新一轮工业用地有机更新。

良渚新城管委产业发展处处长尤晨鸣介绍,良渚新城结合自身数字文化、生命健康及总部经济的“2+1”产业定位,以“一园一策”的形式,相继开展9个传统工业园区有机更新项目。

## 更新之道 量身定制产业空间

在统一规划和建设的前提下,根据企业参与程度的不同,良渚新城逐渐探索出3种不断迭代升级的工业用地有机更新模式。

政府主导的1.0模式,主攻示范引领。通运数智产业园作为首个“吃螃蟹者”,园区内多幢大楼的主体结构已经封顶。项目建设方杭州良渚新城城建投资有限公司相关负责人回忆,2022年11月,项目取得建筑工程施工许可证,成为余杭区首个政企合作工业用地有机更新项目。

资本参与的3.0模式,关注片区提升。比如,占地548亩的勾庄未来产业社区,原先地块分属26家企业,以装配维修、厂房出租为主。如此大体量的工业用地,仅靠属地政府引领与辖区企业单打独斗,有机更新难以继,且无法形成产业集聚的规模效应。

这有效激发了市场主体活力。千年舟集团相关负责人表示,在满足自身生产需求后,还会释放一定产业空间,招引更多上下游优质企业。

资本参与的3.0模式,关注片区提升。

于是,良渚新城谋划借力资源赋能发展,通过引入实力央企,以“头部引领、片区规划、合作开发”的模式,打造未来产业社区。围绕新能源产业,政府负责规划支撑,资本方负责产业招引、建设运营。

眼下,通运数智产业园一期即将交付;好运街南侧项目围绕杭州海关重点打造跨境电商产业,北侧项目年底即将动工;勾庄未来产业社区已有70亩工业用地启动建设……3种有机更新模式共同发力,让工业经济焕发新活力。

## 保障之基 深化改革优化服务

良渚新城工业用地有机更新快速推进的背后,是体制机制改革的持续深化。

2022年2月26日,总投资12亿元的玉湖健康产业园项目正式开工建设,从摘地到开工仅用时88天,刷新余杭区工业用地拿地开工纪录。

2023年6月29日,通运数智产业园地块四项目在完成土地出让合同签订后,当天就完成用地规划许可证、工程规划许可证和施工许可证“三证”办理,再次刷新余杭区纪录。

发展速度的“加法”,离不开审批流程的“减法”。

针对工业用地审批流程长、环节多的痛点,良渚新城创新探索拿地后“即土地签约、即模拟转正、即现场开工”的“三即”模式,通过模拟审批的方式,先

行完成用地规划、工程设计、施工图审查等前期手续,待土地签约后立即转为正式审批,从而实现“拿地即开工”。

工业用地有机更新只是手段,招商引资促进发展才是目的。有别于先建设后招引的“筑巢引凤”,良渚新城选择“因凤筑巢”,先招引后建设。

更新前,良渚新城联合专业机构对区域产业基础、市场需求进行调研,明确主导产业方向;更新时,根据招商意向动态调整设计方案,确保厂房“建成即适用”。

比如,玉湖健康产业园不仅为生物医药企业设计了首层7.9米、每平方米承重1吨,二层及以上近5米层高、每平方米承重500千克的空间,配套废水、废气处理等系统,还为智能制造企业预留了大型设备运输通道和智能化仓储区域。

良渚新城还结合楼宇招商实际,采取“直接出售”或“先租后售”形式,以“供楼”方式保障企业发展空间需求。目前,开工的全部项目平均去化率超60%。

值得一提的是,良渚新城要打造的不只是工业社区,更是工作生活一体化的工业综合体。

还是以玉湖健康产业园为例,配套有人才公寓、共享食堂、健身中心等设施,计划引入第三方运营机构提供物业管理、技术咨询等服务。“未来,企业员工在园区内就能满足日常生活需求。”该园区运营负责人说。

地尽其用,良渚新城要让“寸土”生“寸金”。



勾庄未来产业社区项目效果图

(图片由良渚新城管委会提供)

# 推动标准化规范化建设 加强市场化品牌化运营 富阳:奋力打造共富工坊2.0版

叶城钢 盛久阳 杨艺超



“场口有礼”共富工坊

进行集中宣传推介销售。

镜头之外,在与其富集市门店相隔6公里左右的东梓关村,村民麻利地将红糖装盒,逐一贴上“场口有礼”标签。村民说,这些红糖将被运往共富集市门店进行统一售卖。除了东梓关村的素云红糖,场口镇其他村生产的土烧酒、瓜子、金丝皇菊等特色农产品,也是通过类似的方式运往共富集市门店进行统一销售。

为何场口镇的农特产品得以顺利出

山?“近年来,我们重点打造了‘场口有礼’共富工坊项目,通过村级强村公司等主体把农户家里的土特产统一收购,进行加工、组合、包装,再运往共富集市门店,由专业电商运营团队在线上线下同步进行售卖。”场口镇党委有关负责人介绍。在各级党组织、国有企业、电商企业、村集体、农户等多方联动下,2024年,“场口有礼”共富工坊成功帮助村集体累计增收300余万元,同时有500余户低收入农户实现就业增收。

各方拧成一股绳,产销形成一条链。当前,富阳各地正充分挖掘部门、高校、企业等专业力量,通过“企坊合作”“校坊合作”“村坊合作”等形式,助力共富工坊产销一体化发展。“接下来,我们还将充分利用西谷、银狐星辰直播实训基地等成熟电商资源,引导有条件的工坊打造‘基地孵化+模拟训练+直播带货’模式。”富阳区组织部有关负责人说。

## 发展一镇一品 打造示范集群 让山沟里长出“大产业”

上官乡地理位置较偏远,地形以山林为主,用当地老百姓的话来说,这里是“八山半水分半田”。虽然先天条件不占

优势,上官乡却成为全国四大球拍生产基地之一,有着“中国球拍之乡”之美誉,每年有一亿多支球拍从这里发出,销往七十多个国家和地区,占国内同类产品市场份额的80%以上。

山沟里何以长出“大产业”?原来,近年来,上官乡举全乡之力打造“合心合拍”共富工坊,让全乡80%以上劳动力实现家门口就业,同时让3000余名外来人员来上官安居乐业,农民人均可支配收入超5万元。

做强一个产业,富了一方百姓。上官乡有关负责人介绍,“合心合拍”共富工坊,让全乡80%以上劳动力实现家门口就业,同时让3000余名外来人员来上官安居乐业,农民人均可支配收入超5万元。

根据《意见》,接下来,富阳将继续推动共富工坊标准化规范化建设和市场化品牌化运营。“到今年年底,我们计划在全区累计建成运营共富工坊180个,推动一批工坊完成2.0版本迭代升级,吸纳更多老百姓在家门口实现就业。”富阳区组织部有关负责人说。

球拍生产好,怎么卖出去?“我们乡党委牵头建立了‘合心合拍’共富工坊销售中心,按照‘共富有带动、品类有特色、货源有保证’的入驻标准,将全乡各工坊生产的各类羽毛球拍、乒乓球拍、网球拍等进行展销,同时推行‘线下销售+线上直播’运营模式,进一步拓宽上官球拍销售量。”上官乡有关负责人介绍。

经过标准化规范化建设,不少工坊后期发展成立企业。截至目前,上官全

乡有球拍企业229家,其中国家高新技术企业2家,省级科技型中小企业7家。企业一旦想要扩大规模,少不了金融资源支持。上官乡创新推出“球拍贷”,截至目前,已为企业及工坊发放贷款3000余万元。

做强一个产业,富了一方百姓。上官乡有关负责人介绍,“合心合拍”共富工坊,让全乡80%以上劳动力实现家门口就业,同时让3000余名外来人员来上官安居乐业,农民人均可支配收入超5万元。

根据《意见》,接下来,富阳将继续推动共富工坊标准化规范化建设和市场化品牌化运营。“到今年年底,我们计划在全区累计建成运营共富工坊180个,推动一批工坊完成2.0版本迭代升级,吸纳更多老百姓在家门口实现就业。”富阳区组织部有关负责人说。

球拍生产好,怎么卖出去?“我们乡党委牵头建立了‘合心合拍’共富工坊销售中心,按照‘共富有带动、品类有特色、货源有保证’的入驻标准,将全乡各工坊生产的各类羽毛球拍、乒乓球拍、网球拍等进行展销,同时推行‘线下销售+线上直播’运营模式,进一步拓宽上官球拍销售量。”上官乡有关负责人介绍。

经过标准化规范化建设,不少工坊后期发展成立企业。截至目前,上官全

乡有球拍企业229家,其中国家高新技术企业2家,省级科技型中小企业7家。企业一旦想要扩大规模,少不了金融资源支持。上官乡创新推出“球拍贷”,截至目前,已为企业及工坊发放贷款3000余万元。

做强一个产业,富了一方百姓。上官乡有关负责人介绍,“合心合拍”共富工坊,让全乡80%以上劳动力实现家门口就业,同时让3000余名外来人员来上官安居乐业,农民人均可支配收入超5万元。

根据《意见》,接下来,富阳将继续推动共富工坊标准化规范化建设和市场化品牌化运营。“到今年年底,我们计划在全区累计建成运营共富工坊180个,推动一批工坊完成2.0版本迭代升级,吸纳更多老百姓在家门口实现就业。”富阳区组织部有关负责人说。

球拍生产好,怎么卖出去?“我们乡党委牵头建立了‘合心合拍’共富工坊销售中心,按照‘共富有带动、品类有特色、货源有保证’的入驻标准,将全乡各工坊生产的各类羽毛球拍、乒乓球拍、网球拍等进行展销,同时推行‘线下销售+线上直播’运营模式,进一步拓宽上官球拍销售量。”上官乡有关负责人介绍。

经过标准化规范化建设,不少工坊后期发展成立企业。截至目前,上官全

乡有球拍企业229家,其中国家高新技术企业2家,省级科技型中小企业7家。企业一旦想要扩大规模,少不了金融资源支持。上官乡创新推出“球拍贷”,截至目前,已为企业及工坊发放贷款3000余万元。

做强一个产业,富了一方百姓。上官乡有关负责人介绍,“合心合拍”共富工坊,让全乡8