

■文/记者 靳林杰 韩杰
摄/记者 靳林杰(除署名外)

目前,杭州城市发展已进入由增量扩张转为存量更新和内涵提升的高质量发展时期,在这一背景下,以生活周界提升、历史存量资产焕新复活为代表的城市更新是顺应城市发展规律,推动经济高质量发展与城市内涵式发展的长期性、综合性战略行动。

今年,我区计划实施城市更新行动7大类19项任务共231个项目,包括居住区综合改善类、产业区聚能增效类、城市设施提档升级类、公共空间品质提升类、文化传承及特色风貌塑造类、复合空间统筹优化类、数字化智慧赋能类等类型,涵盖民生、产业、文化全领域。

萧山城市更新怎么改?区住建局相关负责人表示,秉承“坚持留改拆并举,以保留利用提升为主”的更新理念,努力打造一批可复制、可推广的城市更新试点项目,实现城市规划、建设、治理水平全面提升,形成城市全周期高质量可持续发展的城市更新范例。

更新后要取得什么效果?“城市更新的最终目的是加快转变城市发展方式、提升城市能级、优化城市布局、完善城市功能,着力打造宜居、韧性、智慧城市。”目前,成效在萧山已经初显。



第一款“焕新霜” 空间形态和功能的完善优化

居民:整体生活品质有了很大提升

业内人士把城市更新比作城市健康的“新陈代谢”,也就是对城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整。

对于这一点,百尺楼社区的居民深有感触,“老旧小区停车一直是大问题,现在经过改造,腾出了不少车位空间,绿化也多了不少,整体环境也干净整洁了。”居民方仲飞对小区提升后的面貌很认可,虽然有改造的阵痛期,但最终确实享受到了更优越的居住环境。

在《杭州市人民政府关于全面推进城市更新的实施意见》中,明确提出要推动居住片区改善,加快推进危旧房改造工作,深化城中村改造工作和全面推进未来社区创建、老旧小区综合整治改造,实现百姓的“优居梦”。

百尺楼社区是萧山第一批成片化多层住宅小区,建于20世纪80年代。改造前,小区内强弱电线私拉乱接,墙面粉刷层脱落、违章建筑多、小区消防通道不畅等现象较为严重,小区现有的各项功能也无法满足居民的需要。

2023年,百尺楼社区开启了“旧改+未来”的项目建设,主要通过拆除违建、车库回购、盘活社区闲置资源等方式,来拓展存量空间,实现自身的“新陈代谢”。

截至目前,百尺楼社区拆除了6000余个保笼,700余个自行车库,释放空间8100平方米,相当于拆出了一个小学的面积,新增

汽车停车位286个,有效改善了空间拥堵问题。同时,老年食堂、共享书屋、党员驿站、幸福学堂等未来社区场景也建设完成,将于改造完成之后同步投用。

不仅仅是百尺楼社区,今年,我区多个老旧小区以“旧改+未来”的模式实现了有机更新。

不久前,汇宇花园完成改造,道路、环境、设施实现全面升级,小区面貌焕然一新。“现在整体生活品质有了很大提升,车位多了很多,以前废弃的游泳池改成了儿童乐园,女儿很喜欢。”居民韩女士认为这两点提升是她最满意的地方。

汇宇花园一期老旧小区综合改造提升工程动作颇大,道路路面提升16733平方米,增加停车位471个,各类管网改造5552米,屋面重做防水4877平方米,楼梯间及公共空间工程59个单元,外墙面涂料等43591平方米,小区主大门改造,地下车库改造6293平方米,各种基础设施也进行了完善。

最让居民满意的是对1.14万平方米废弃中心公园的改造,实现了童玩乐园、康乐园、羽毛球场、“潮PARK”公园的空间盘活,“现在家门口多了很多游乐空间,下个楼就能享受到。”居民李女士说道。同时,小区新建了大门,设置人车分流,盘活小区微交通,形成交通微循环。老小区里的新生活,正在越来越“优居”。

让城市更宜居、韧性和智慧 我区231个城市更新项目全面启动

城市更新需要哪几款「焕新霜」?

第二款“焕新霜” “旧厂房”变身新园区

村集体:发展活力澎湃

在城市更新中,其中一个目标就是促进产业结构调整,这也与经济社会高质量发展紧密相关,而在萧山,产业片区的改造同样可圈可点。

在萧山科技城,原来的金帝家具家私厂,经过有机更新,成了金帝·新道蓝谷生命科技园,成为杭州市首批生物医药特色产业园,引来不少学习参观的团队。

负责园区招商运营工作的余源浩告诉记者,更新后的园区重点聚焦合成生物学、生物医药、高端医疗器械等领域,设计建设了共享孵化空间、研发实验空间、GMP生产空间三

个不同维度的空间载体,可以满足企业从初创孵化到规模生产的全生命周期需求。

如今园区招引效果十分明显,已经聚集了超30家优质生物技术企业入驻。在合成生物学领域,园区已经吸引力文所生物、佳驰生物、利夫生物、泽瑞生物等国内头部合成生物学项目入驻。在生物医药领域,园区已经吸引启启生物、奥赛瑞医药、睿英生物等优质生物医药项目入驻,产业聚集度不断提高。在医疗器械领域,园区已有致众科技、芙索特医疗、一木医疗等多家覆盖医疗器械产业链上中下游企业入驻,产业协同效

应正加速形成。

在萧山,产业区聚能增效类更新项目主要以引导开发区、园区、特色小镇错位发展,促进老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇提质增效,开展低效用地盘活整治为主。

在工业大镇衙前,低效用地盘活整治也探索出了新路子,全区首个村集体旧厂房改造试点项目项漾产业园在这里诞生。

2019年,项漾产业园旧厂房原有人驻化纤企业18家,当年销售产值1.5亿元,但税收仅30万元。

如今,经过有机更新改造,昔日“旧厂房”变身园区,总用地面积25430平方米,新建5栋4层标准厂房,1栋13层非生产性用房,总建筑面积70297平方米,比改造前多了5万多平方米,极大提升了存量工业用地综合效益。

园区计划引进企业20家,解决近500人就业问题,实现年产值3亿元,同时可为

村集体每年新增1000万元以上的租金收入。

结合园区项目,项漾村的集体土地租赁房试点项目也已落地,总建筑面积超10000平方米,打造了130套宜居住房,为园区人才提供服务,原本低效的产业园区如今发展活力澎湃。



第三款“焕新霜” 历史文化街区融入时尚休闲元素

游客:有一种江南的感觉

这个7月,东巢艺术公园举办的一个融入运河元素、萧山元素的咖啡节火爆朋友圈。

2021年11月,由建造于20世纪60年代的浙农仓库改造而成的浙农·东巢艺术公园正式开园,如今已是大运河萧山火车西站段历史文化街区最热门的打卡地。

项目位于北干街道萧杭路689号,总占地面积为49600平方米,建筑面积约26000平方米。作为大运河萧山火车西站段历史文化街区核心区块,这里原貌是萧山火车西站的农资仓库聚集区,共有红砖墙及楼房37处,典型的红砖建筑风格,围绕“运河文化、工业遗存、创意产业”三大主题,通过有机更新,实现修旧如旧和整治开发。

如今,这里已成为融合现代时尚潮流与艺术品位,以全生态、都市文化、艺术休闲为特征,以创意办公、艺术创作、产品展示、网红效应、摄影基地、体育教育以及其他配套服务为一体的多功能休闲、众创文化创意产业园。

如果要问萧山乃至整个杭州哪个文创园最火热,那么一定是东巢艺术公园。“我最喜欢这里的文化氛围,红砖灰瓦,融合现代时尚潮流与艺术品位,在这里拍摄的感觉非常好,有一种江南的感觉。”有百万粉丝的博主王女士表示。

在东巢艺术公园不远处,棉北里片区文创基础设施改造城市更新项目也正开工建

设中。

和东巢不同的是,棉北里的更新方式选择了重建。棉北里曾是萧山国营大厂杭二棉的职工宿舍,建于20世纪60年代,其标志性的“红房子”,是属于萧山独特的城市印记,承载着许多萧山人的回忆。因地势低洼、房子年久失修,居民群众要求改善生活条件的愿望十分强烈。

在更新过程中,该项目把最能彰显棉北里特色和历史文化精神的元素保留下来,在保留城市记忆、挖掘历史文化内涵的同时,进一步改善群众的居住环境和生活水平,改善萧山区中心的城市面貌,推动萧山文创产业的发展。

新建后的棉北里将由5栋高层建筑和6栋多层建筑组成,其中高层建筑以11—14层为主,主要功能为服装文化数据室、服装文化运营室、服装文化策划室、服装文化平台等;多层建筑以2—3层为主,主要功能为创意中心、展示中心、文创图书馆、文创博物馆等。

该项目预计明年10月完工,这也意味着萧山将再添一个文创园打卡点。

城市前行,更新不止。断头路、支小路、老旧管网等更新改造不断进行,海绵城市、口袋公园数量不断提升,萧山城市有机更新按下“加速键”,推动人居环境不断改善、城市基础设施不断优化、城市品质不断提升,让城市建设发展成果实现全民共享。

