

75亩以上地块要事先考古勘探,拆迁后的建筑垃圾变废为宝……

宝地出让前,还藏着这么多秘密



土地出让背后的故事

本报通讯员 吴冬梅
本报实习生 李毅恒
本报记者 徐叔竞 文/摄

去年以来,杭州土地供应节奏加快。然而,当那一块块“宝地”出现在竞拍场上的时候,其实已经到了后半场。而对于前半场,即这些“宝地”的孕育诞生过程,却鲜为人知。

很多人能列数知名房企品牌,但你知道一宗地要经历多少环节,才能最终进入招拍挂吗?如果你住在占地75亩以上的大盘,又有多少人知道这块地出让前必须要经过考古勘探?

而记者经过一番调查后发现,原来杭州的土地储备理念居然如此先进,走在全国前列。

揭秘一： 地块收储前要过哪些关 75亩以上地块要事先考古勘探

一宗地块在进入招拍挂程序前,需要经过规划、环评、配套建设等一系列严格的程序。任何一道程序不通过,任这块地位置再好,也不能出让。

根据2017年起正式实施的《杭州市经营性用地收储标准》,对做地质量及收储标准提出了前期手续、地块场地、地块权属、环境整治与基础配套5大方面21条具体标准。

比如前期手续方面,首先地块要纳入当年度经营性土地出让、储备和做地计划。做地主体需要完成出让地块选址论证,包括日照复核、宅地地块500米范围内的现状和规划市政设施布点图等,取得规划部门出具的批准文件,完成实地勘测定界工作。对地块开发具有限制性影响的要求比如历保文保、考古发掘等都要前置满足。

杭州作为我国七大古都之一,历史文化底蕴深厚,不仅是南宋皇城遗址所在,还有西湖和大运河两大世界文化遗产,良渚古城遗址也进入申遗冲刺阶段。要留住杭州的文脉,文物考古保护必不可少。根据2014年修订的《浙江省文物保护管理条例》第三十二条,在地下文物埋藏区内进行工程建设的,或者在地下文物埋藏区以外进行占地五万平方米以上的大型建设工程,建设单位在项目划定勘察设计红线前,应当进行考古调查、勘探。也就是说,杭州75亩以上的出让地块,都要事先经过考古勘探。

环境整治方面,地块都要取得环境初步分析或环境影响专题评价。比如一些工业退场场地等涉及污染可能性的地块都会先期开展环境影响专题评价,对确认土壤或地下水已受污染的土地,按照“谁污染谁治理”原则,落实原用地单位开展污染治理工作,在取得环境影响评估验收后,方可纳入政府收储和出让。

此外,地块权属方面,要求土地取得方式及程序合规,征收补偿落实到位(政府无偿收回的除外),无法律、经济纠纷等。

地块场地方面,要求地块内无建(构)筑物(规划条件中明确保留的除外),地块场地平整,无渣土和建筑垃圾堆积,胸径20厘米以上的树木可予以保留。

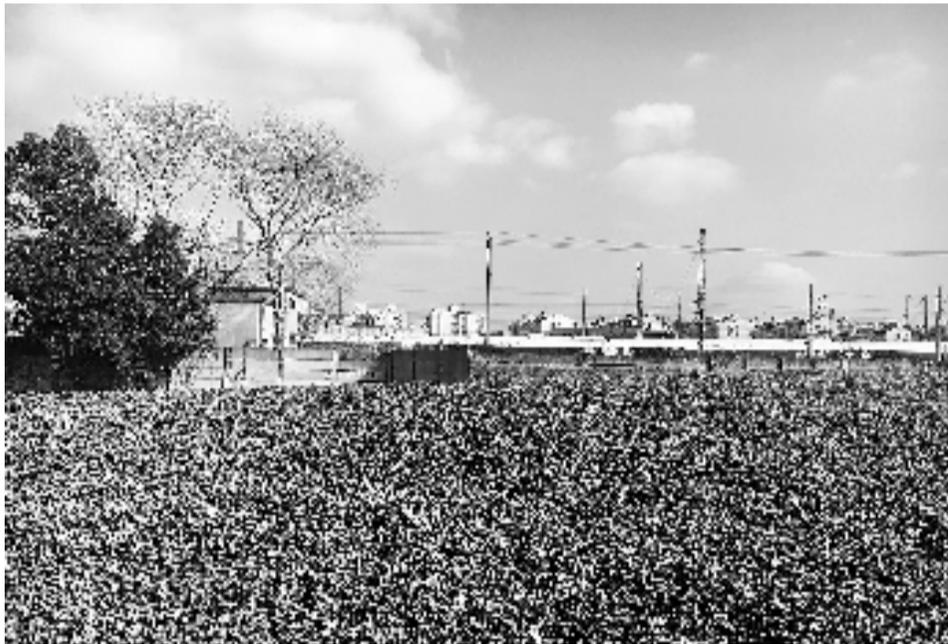
基础配套方面,土地纳入储备验收前要通过市建设行政主管部门的配套核查,并取得《配套设施核查意见书》,同步落实道路、供水、排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施和基础教育、农贸市场、社区服务等公共设施的建设主体、建设时序。

揭秘二： 为何杭州储备地块颜值高 还保留“乡愁”和历史遗存

当人们路过杭州市中心的杭氧杭锅地块,会发现一大片三叶草坪,很多人会误以为这是个公园或是广场。钱江世纪城的千亩花海,种满了波斯菊、硫华菊、虞美人、金盏菊,近两年一到花开时节就会成为全杭州的“网红”,成为拍照游玩的好去处。

但其实,这些都是杭州的储备地块。而杭州的储备地块,为何有如此之高的颜值?

早年,很多地块都是毛地出让的,达到“三通一平(通水、通电、通路、平整土地)”已



杭氧杭锅地块的这片三叶草坪,其实是储备地块。

经算不错了。不过,一直走在全国土地市场实践前列的杭州,2014年出台《杭州市经营性用地做地质量标准指导意见(试行)》,坚持“净地”出让。

《杭州市经营性用地收储标准》出台后,让杭州的储备地块再次从“净地”向“优地”飞跃,政府储备地块“能绿尽绿”成为标配。杭州的储备地块告别了“光秃秃”和“尘土飞扬”这些词,“高颜值”和“小清新”成为它们的新标签。

据不完全统计,杭州已先后完成了244宗11495多亩储备地块的生态绿化工作,在各个储备地块上种上草皮或草籽,比如狗牙根、三叶草等,在一些主干道、高架沿线的地块种上了向日葵、波斯菊等。去年向日葵花期时,许多市民专门开车到丁桥单元地块上赏向日葵,拍照留影。

除了绿化,储备地块也更重视城市历史文化特色和传承,更有“温度”了。

储备地块会尽量留住“乡愁”。譬如彭埠的元宝塘公园,前身是老彭埠的三水塘之一,这里有一条热闹的老街,如今老街重新改建在元宝塘公园里,承载着彭埠人的“乡愁”。

而城北一带的储备地块会尽量保留老工业遗存。譬如杭氧杭锅地块,总共1000多亩的面积中,目前出让的宅地实际上只有两宗约200多亩(即万科新都会1958和朗诗熙华府),更多的地用来建安安置房和公共配套(如超级综合体城市之星、长寿桥小学分校等),而地块上的9处老厂房,将改造成一个博物馆群,包括国际城市博物馆、当代建筑博物馆、设计博物馆、时尚博物馆等,有望在明年亮相。

揭秘三： 拆迁的建筑垃圾都去哪了 变废为宝,水平堪比西欧

储备地块在变成高颜值前,必定要经历地块征迁补偿阶段。尤其杭州正在开展“杭州市主城区城中村改造五年攻坚行动”,计划用5年时间基本完成178个主城区城中村改造,拆迁大年里,会产生大量的建筑垃圾。一般人很少会去想,这些建筑垃圾究竟哪去了?

记者了解到,杭州市土地储备工作者将这些废弃的建筑垃圾进行“再生利用”,让这些建筑垃圾找到了很好的“归宿”,不少资源



废弃的建筑垃圾经过再生利用,做成了再生砖。

再生利用厂在各个区都建立起来了。比如江干区五堡、六堡、七堡及红五月的征迁,规模大,产生的建筑垃圾非常惊人,在五堡社区老钱潮路上,就地建起了钱新园林建筑垃圾资源化利用项目基地,进行资源再生利用。

周一下午,钱报记者在现场看到,一台台大型机器不停地流水作业,传送带将垃圾运至一台机器内进行粉碎,粉碎后的小颗粒渣土经过高温热压,变身成一块块渣土砖。建筑垃圾在这里不仅能变成再生标砖,还能变为再生骨料、再生多孔砖、再生透水砖、再生草坪砖和再生玻砖。这些再生材料将用于钱江新城二期土地收储过程中场地围护的构筑和施工便道的道路基层,预计可节省成本约2000万。

负责人告诉记者,这里的建筑垃圾再利用率已经达到了95%,和西欧持平。“我们一年能生产50多万吨再生骨料,2500万块再生砖。”

由于在征迁区内就地设厂,更是节约了生产空间和运输距离。“我们厂这块位置以后规划是一个公园,现在建在这里可以省下场地和运输成本。”这意味着,按照每天处理建筑垃圾2000吨计算,每天可以减少运输车次100辆,这不但节约了成本,也为市民的生活减少了困扰。而且为了防止生产加工过程中产生扬尘,整个厂房采用封闭式运行,竭力将对周围环境的影响减少到最小。

据悉,目前钱新园林建筑垃圾资源化利用项目基地一期工程一年建筑垃圾处置量在70万吨左右,等年后位于六堡的二期工程也投入使用后,两期厂区一年可处置建筑垃圾100万吨。这片区域的建筑垃圾原来预计需要4年才完成处理,而根据目前的进程,有望在2018年底提前完成目标。



查房价,查学区
要爆料
扫二维码