

杭州工业, 向天借地, 借地留人

工厂也可搬进写字楼

本报记者 詹慧雯 蒋敏华 印梦怡

“向天借地”,为支持实体经济发展、加快形成更多新质生产力,杭州吹响了新的冲锋号——

近日,杭州市人民政府办公厅印发《关于推进“工业上楼”促进制造业高质量发展的实施意见(试行)》(以下简称《实施意见》),明确“工业上楼”项目的要求、鼓励并支持多主体参与“工业上楼”项目,该意见将于今年5月8日起正式实施。

什么是“工业上楼”?杭州推行“工业上楼”的背后是一盘什么样的棋?



绿峰中心

向天借地 促进土地资源集约利用

所谓“工业上楼”,是指企业在多层厂房或大厦楼宇中进行工业生产、办公、研发、设计等活动。在不改变土地性质的前提下,通过提升容积率的方式,将一些扁平式的单层厂房搬到高层中去,从而实现产业空间的垂直化拓展与土地资源的集约化利用。

“工业上楼”的探索,最早始于寸土寸金的香港。上世纪50年代,迫于土地紧缺和工业扩张的压力,香港将低技术、劳动密集的手工业、轻工业搬上高楼,形成工业大厦,高度动辄百米。

内地的“工业上楼”始于珠三角地区,2005年以佛山顺德天富来国际工业城为首次尝试,到现在已成为珠三角区域的普遍工业发展模式。“工业结构决定了使用习惯。”高力国际中国区董事总经理邓懿君认为,珠三角原本的产业基础以轻加工为主,产品类型中电子、服装、手表等较多,工人可以坐下来生产,且不一定要大型机械设备,这也是为什么珠三角可以快速“工业上楼”的原因。

反观长三角地区,产业结构更丰富,有更多如机械装备等重工业企业,工业上楼的探索相对缓慢一些。而杭州的产业结构、行业门类众多,一部分生物医药企业,以及电商、视频、家用机器人企业,很适合“上楼”。去年4月,杭州相关部门曾赴广州、深圳学习考察“工业上楼”。

杭州市规划和自然资源局开发利用处副处长应晓煜介绍,“工业上楼”是杭州推动产业转型升级,促进制造业高质量发展,打造新质生产力的重要举措;是深化供给侧结构性改革,打造高品质生产空间的具体行动;也是促进土地集约高效利用,优化产业空间布局的有力抓手。

工业上楼 更利于吸引高端人才和发展“朋友圈”

事实上,在《实施意见》发布之前,杭州多个城区已在探索“工业上楼”模式。

杭州高新区(滨江)荟鼎智创中心,是全省首个工业综合体项目,总高度50米左右,主要面向专精特新企业。据滨江区经信局项目推进科杨震介绍,虽然荟鼎智创中心外表与普通写字楼差别不大,但在内部层高及楼板荷载量设计上,它是按工业生产标准建造的楼板,荷载最高0.4吨/m²。

“项目自今年3月开园以来,已有17家企业入驻,企业类型涵盖新能源、智能制造等等,主要以办公、研发为主,也能满足小部分企业生产需求。”杨震表示,荟鼎智创中心建设的初衷是为了解决滨江区“腰部企业”发展空间的问题。

在水环境数字化综合治理服务行业从事了14年之久的浙江华仕管道,是入驻企业之一。董事长孙少杰告诉记者,工业综合体就像是升级版的“标准厂房”,不仅配套设施更合理,有会议室、展厅、食堂、健身房,企业之间还能形成自己的上下游“朋友圈”。

入驻这里的企业既可以选择租赁,也可以选择买下物业产权。购买的话,最小可按单层办理产权证,单层建筑面积约1200m²。

而西湖区刚刚投运的绿峰中心,更有“摩天工厂”的观感,两幢近100米的现代化摩天高楼耸入云霄,一楼是种满绿植、近12米的挑高艺术大堂,园区内还规划有中心花园、食堂、独立餐厅、咖啡厅等配套。

绿峰中心的原址曾是浙江拓峰智能装备有限公司的平楼工厂,没有配套,交通也一般,不利于企业引进高端人才。如今改建为绿峰中心后,今后拓峰智能的研发和半生产都会放在这里。“我们员工刚去参观过新大楼,办公环境比以前好多了。”公司总经理刘璐告诉记者。

绿城产城公司是绿峰中心的投资、建设与运营方。据公司副总经理黄家宇介绍,主城区“工业上楼”项目会更偏向于满足“企业研发实验+轻生产+总部办公”于一体的复合型空间需求。“在主城区建造工业上楼项目,能帮助企业留住高端人才。特别是西湖大学这些教授团队孵化出来的企业,员工以硕士、博士毕业生为主,这些高端人才对工作环境及配套要求很高,工作及生活圈子都离不开主城区。”

近年来,杭州人才净流入率全国第一。通过“工业上楼”将大量优质企业留下来,为人才提供更舒适的就业和创业环境,自然也就成了杭州吸引人才的一大硬核举措。

工业上楼 也要避免后续“一哄而上”

滨江区和西湖区都是杭州的中心城区,都面临土地资源匮乏的发展瓶颈。尤其是滨江区,仅72.2平方公里,是全省面积最小的一个区,但同时滨江区累计上市企业73家,2023年人均GDP达46万元,两项硬核指标双双稳居全省第一,对未来的发展空间要求很高。

2019年8月,杭州市高新区(滨江)富阳特别合作区挂牌成立,滨江区迈出向外区“借地”发展的第一步。

当前,杭州GDP已突破2万亿,城区总人口超过1000万。跻身超大城市的杭州,如何继续保持高质量发展?产业提能升级、腾笼换鸟,显然是一个必然选择。

国家高端智库CDI研究员宋丁表示,“工业上楼”有利于产业集群化,最大效率地把一条产业链在一个有限的空间里集约起来,从而推动上下游产业链和供应链的形成。“‘工业上楼’是以现代科技为核心、制造业为基础的产业链上楼,是区域竞争的需要,留住产业和企业的需要。”

浙江工业大学管理学院教授张娟锋亦认为,“工业上楼”对于提高土地利用效率、提升城市的产业竞争力,都有重大意义。

不过他也指出,并非所有产业都适合“上楼”,相对来说更适合轻型生产企业和研发型企业。另外,一些土地资源充裕、地价较低的远郊区域,“工业上楼”的迫切性也没那么强烈。也就是说,“工业上楼”有一定的匹配性,并非所有产业、所有区域都适合,后期要避免一哄而上的问题。

此外,相比写字楼,“摩天工厂”在承重、排污等方面的要求更高,相关的建筑规范也亟待完善。同时这一新生物业形态对运营公司的运营管理能力也提出了更大挑战,比如空置率、消防安全等问题。

但不管怎么说,“工业上楼”对工业经济的正向促进作用,这是毋庸置疑的。

就在4月23日,杭州市一季度经济成绩新鲜出炉,GDP达5112亿元,同比增速5.1%。在这份成绩单的背后,有一组数字分外亮眼:工业投资增长13.8%,连续13个季度保持两位数高增长。

显然,随着“工业上楼”加快推进,有望进一步助力杭州工业经济保持高速增长。



荟鼎智创中心