

# 中国高新技术产业导报

CHINA HIGH-TECH INDUSTRY HERALD

科学技术部主管 科技日报社主办 国内统一连续出版物号 CN 11—0237 邮发代号 1—206 2026年6月8日 星期一 第20期(总第2672期) 今日16版

## 从“供地”到“供楼”的滨江实践

▶ 本报记者 罗晓燕

新潮澎湃

创新描绘新图景

土地面积72平方公里,仅占杭州市总面积的0.5%,却创造了浙江省3.2%的GDP——这是杭州高新区(滨江)的发展奇迹,也是其不得不面对的“幸福的烦恼”。产业蓬勃发展与空间资源不足的矛盾,在这片“弹丸之地”接连上演。

面对土地资源紧缺、产业空间受限等困境,杭州高新区(滨江)以“三统一”(统一规划、统一建设、统一运营)为抓手,走出一条“工业上楼、空间挖潜、产业集聚、生态共享”新路径,为大城市破解用地瓶颈、推动产业升级提供了可复制的“滨江方案”。今年年初,杭州高新区(滨江)“‘三统一’创新‘工业综合体’开发模式”成功入选自然资源部首届自然资源节约集约示范县(市)创建成果。

### 从“供地”到“供楼”

杭州高新区(滨江)可供开发面积仅52平方公里,而在孵企业超4000家,传统工业园区模式已难以为继。深化“空间换地”战略部署,促进土地资源集约高效利用,成为杭州高新区(滨江)实现经济高质量发展的必由之路。

在此背景下,杭州高新区(滨江)确立“三统一”工业综合体模式,由杭州高新区(滨江)城建发展公司(以下简称“滨江城发”)负责统筹拿地并整体设计、集中建设、专业运营,实现从“供地”向“供楼”的根本转变。于是,杭州高新区(滨江)第一工业综合体应运而生。该综合体于2019年12月启动建设,2024年3月开园,是浙江省首个工业综合体。

工业综合体,本质上是升级版的标准厂房,系经政府部门统



杭州高新区(滨江)第一工业综合体鸟瞰图

杭州高新区(滨江)供图

一规划、统一设计和统一运营,建设形成产业特色明显、配套设施完善、公共服务完备的工业集聚空间。

“杭州高新区(滨江)是浙江省面积最小的区,企业数量多,用地需求强烈。”杭州市规划资源局高新区(滨江)分局相关负责人给记者算了一笔账:以占地75亩的第一工业综合体为例,若单宗供地只能容纳约4家企业;按“工业综合体”模式,第一工业综合体可入驻约25家企业,节约土地约300亩,集约效果惊人。目前,该综合体亩均税收超300万元,位居浙江省前列。

“第一工业综合体是浙江省‘供地’与‘供楼’双轨并行的首个实践项目。”第一工业综合体运营方滨江城发资产经营部负责人王斐告诉记者,在这里,企业可按层、按栋购买产权——园区原本两本产权大证,拆分为80本小证,最小单元为一层,这在浙江省属于首创。“腰部企业可按需购买一层或两层,既节约资金也可高效利用土地资源。”

“供楼”并不是简单叠厂房。王斐告诉记者,第一工业综合体在建设前,运营方走访企

业摸排需求,定制化建设大平层、高层高、宽柱距的智造研发楼宇,楼板荷载最高达0.6吨/平方米,充分满足“轻生产、重研发”企业的生产研发一体化需求。同时,第一工业综合体项目两块地的地下两层统一开发,规划道路与项目同步建设,容积率提升至2.25,土地集约利用率提升2.5倍。

### “上下楼即上下游”

走进第一工业综合体,“一轴两核三列四组”的中式园林布局中,红蓝相间的“光之轴”长廊贯通南北。比建筑美学更值得关注的是产业链的垂直重构。

“我们不只是建房子,更是建生态。”王斐说。

为此,杭州高新区(滨江)制定出台《杭州高新开发区(滨江)工业综合体入驻办法(试行)》,以产业链图谱精准筛选企业,要求入驻企业须符合产业导向;专精特新企业可零门槛入驻。严格的准入机制带来高质量的产业集聚:第一工业综合体入驻的25家企业中,专精特新企业22家,其中5家为国家级专精特新“小巨人”企业,涉及新能源、智

能制造等领域。

“上下楼即上下游”的协同效应,并非自然发生,而是运营方主动培育的结果。杭州品联科技有限公司(以下简称“品联科技”)的探索颇具代表性。这家长期深耕能源管理数字化的国家级专精特新“小巨人”企业,入驻后希望在第一工业综合体的屋顶建光伏电站作为试验基地。但园区内多数企业按层购买产权,顶楼资源归属不同业主。园区运营方主动出面,帮助品联科技与楼下各层业主逐一沟通,最终所有业主签字同意。2025年5月30日,该屋顶光伏电站并网投用,年发电量10万多千瓦时,企业综合能耗下降约20%。

“一位曾经质疑品联科技技术实力的客户,在实地参观屋顶光伏电站后,当场打消疑虑,并与公司达成长期合作。”品联科技营销总经理葛建军告诉记者,该屋顶光伏电站,既是品联科技的技术验证平台,也成为园区绿色低碳发展的样板。

入驻后,园区内企业互动悄然展开:品联科技与同栋楼的数字化营销公司达成合作推广协议。更重要的是,园区并非封

闭系统——附近有网易、阿里、华为、海康威视等企业,几公里内芯片、传感器、储能、检测等上下游企业齐备,形成“大生态套小生态”的格局。

### 提供全周期服务

对入驻企业而言,工业综合体带来的改变,远不止“有了自己的楼”这么简单。

“我们是一家主营智能家居摄像头的物联网企业,过去在老旧园区,产品户外测试场景极其简陋,只能在破旧楼道或马路边凑合。第一工业综合体依山傍水,园区内就有马路、绿化带和模拟场景。员工从实验室出来就能直接进入真实户外环境测试,研发效率大幅度提升。”杭州觅睿科技股份有限公司副总经理金伟告诉记者,按层购买产权后,企业形象和品牌大幅度提升,人才招引也更容易。

这种改变源于第一工业综合体对企业全生命周期需求的深度嵌入。硬件层面,配套1.4万平方米“光之轴”共享服务中心,整合食堂、会议室、运动健身场馆等,串联1844个地下机动车位,对接杭州市公交集团开设地铁接驳专线,解决“最后一公里”。软件层面,构建“部门—平台—街道—产业社区—暖企小站”四阶服务体系,提供培训、物业等基础服务,以及公共服务中心、个性化辅导等增值服务。

杭州高新区(滨江)的探索并未止步。记者了解到,杭州高新区(滨江)未来将有4个工业综合体陆续建成,其中第二工业综合体将于今年年内投入使用。“后续项目将在第一工业综合体的经验基础上,更加注重需求侧,在建设前邀请相关企业参与,量身定制生产与办公空间。”杭州市规划资源局高新区(滨江)分局相关负责人说。

本期导读

02版 高新区文旅产业要“流量”更要“留量”

03版 国家高新区探索文化与科技融合“小样本”

04版 迈向规模化商用,中关村商业航天很“燃”

05版 让“科技苗”长成“产业树”

13版 新一代智能制造从自动化到自主化

15版 智能技术力推“票根经济”乘风而起



微信公众号



中国高新网