

秀江南：厂区创新型特色小镇研究

陶敏丽

嘉兴秀洲高新技术产业开发区规划建设局

摘要：为落实中央城市工作系列精神，弥补城市发展短板、转型城市发展方式、嘉兴市秀洲区大力推进主城区城市更新工作。文章对秀洲区原嘉北二期工业园城市更新工作的背景、现状评估、任务分解、目标定位与整体构思以及政策创新等作了详尽的阐释，将“特色小镇”的打造与工业园的更新有机结合，并在实施管理层面给出具体建议。

关键词：城市更新；特色小镇

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.07.013

一、背景

（一）区域发展背景

嘉兴市位于浙江东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹地心地带，距上海约98km、苏州82km、杭州86km。主导产业包括纺织、服装、皮革和化纤产业，其中服装产业基础良好，主要包括平湖服装、海宁皮革、桐乡羊毛衫及嘉兴市本级丝绸产业。基地所在的秀洲区拥有三大“国”字号产业名镇，即王江泾“中国织造名镇”、洪合“中国毛衫名镇”、油车港“中国静电植绒名镇”，但产业布局分散，仍然以家庭式作坊为主，没有形成品牌和高端产业链集群。



图一：基地区位图

（二）基地发展背景

基地位于嘉兴秀洲国家高新区东北部，北至雁泾港、东至北郊河、西至木桥港、南至东升西路，三面环水，南临交通干道，总用地面积86.86公顷。基地原为一个典型的工业园区。2016年4月，基地所属单元的控制性详细规划获得市政府批复，该控规将基地定位为创意产业园区。基于小镇优越的地理位置以及良好的产业基础，提出了建设时尚小镇的设想。

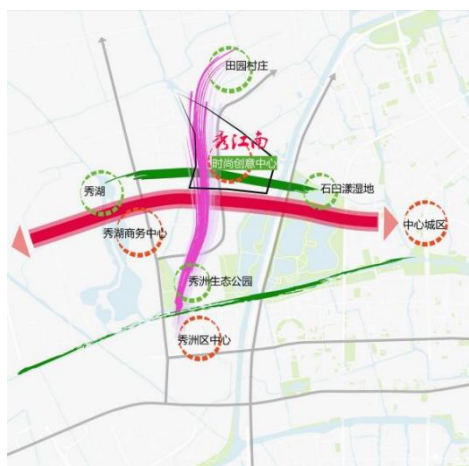
二、城市更新评估

（一）现状概况评估

1. 优势特征极为明显

基地介于石臼漾湿地与秀湖中间，一地挑两湖，拥

有较好的生态环境资源。基地内路网架构清晰，道路框架已基本形成。基地内地块用地性质目前以工业为主，服装企业比重高，而且还拥有雅莹、德芙瑞、阿尔派妮等知名品牌，另有农民画艺术中心及少量居住用地。周边特色资源丰富，北侧有两个特色村落——雅家浜及山家埭，种植大量苗圃，风景秀美，呈现原生态的自然风貌；西侧的江南传媒创意产业园以及北侧的南洋职业技术学院，为特色小镇的打造提供了强有力的艺术及教育支撑。



图二：周边资源分析图

2. 现状问题不容忽视

城市风貌方面，基地内外部空间呈现二元化分隔，街道风貌单一，大部分以传统封闭式厂区为主，绿植遮挡厂区围墙，建筑色彩及风貌参差不齐，整体视觉效果不佳。道路交通方面，主要对外交通（东升西路）缺乏门户型景观节点，缺乏道路形象的连续性，基地内其他道路一直作为工业区道路来设计和使用的，缺乏人行及景观设计。水系绿化方面，水系资源利用率低，绿化体系尚未形成，缺乏开放空间。此外，基地对周边江南传媒创意产业园、南洋职业技术学院等有效资源利用不足。

（二）用地权属与使用情况评估

现状用地使用情况可大致划分为三种类型，企业自营用地、企业自营与出租混合用地及完全出租用地。企业自营用地指用地权属与运营企业情况一致的用地，这类用地占比约46%，代表性企业包括雅莹集团、耀华物流、圣利达制衣、润强医疗器械股份有限公司、万事发包装等。企业自营与出租混合用地指用地权属与运营企业一致，但部分企业所属建筑以出租形式租赁给其他企业的用地，这类用地占比约40%。完全出租用地指用地权属与运营企业分离的用地，这类用地占比约14%。通过对服装企业的用地权属与使用情况进行评估后发现，含服装企业的用地占基地总用地的54%，其中服装企业

自营用地占基地总用地约38%。服装企业租赁用地，即用地权属不属于正在运营的服装企业，占基地总用地比例约16%，代表性企业为阿尔派尼，该企业运营状态较好，然而服装企业租赁用地大多数创造价值并不高。通过对企业及厂房的研究分析后发现，基地内目前统计的服装企业共83家，较大规模的服装企业一般都具备较强的生产实力，如雅莹、美诚、时尚环球、曼德妮、圣利达、禾兴，年产能均达到1亿以上。较小规模的服装企业则存在明显的集聚现象，1-20名收益较好的企业大部分分布在基地主要道路——大德路两侧。基于产业功能、交通区位、生态环境、规模效益、综合风貌、公共资源六大评估因子，研究确定了六大更新原则，即是否符合小镇发展定位，是否地处重要节点区块，是否污染区域生态环境，是否属于重要规模企业，是否影响小镇特色风貌，是否具备公共服务功能。根据更新原则的针对性，从两个维度制定更新整治标准。

1. 企业搬迁时序

严重污染区域生态环境且与小镇发展定位不符的企业，近期搬迁。严重影响小镇风貌且与小镇发展定位不符的企业，近期搬迁。规模较小、对区域生态环境有污染、且与小镇发展定位不符的企业，近期搬迁。规模一般、地处重要节点区域、且与小镇发展定位不符的企业，近期搬迁。规模一般、对区域生态环境有污染、且与小镇发展定位不符的企业，中期搬迁。符合小镇发展定位但规模较小的企业，近期转型升级，升级失败，中远期搬迁。规模较大、污染较小但与小镇发展定位不符的企业，远期搬迁。具备公共职能、对区域生态环境有污染的企业或单位，近期保留，远期考虑搬迁。

2. 建筑改造标准

严重影响小镇风貌且与小镇发展定位不符的建筑，予以拆除。严重影响小镇风貌且与小镇发展定位相符的建筑，近期整治。地处重要节点且严重影响小镇风貌的建筑，予以拆除。地处重要节点、建筑风貌较好但与小镇发展定位不符的建筑，改造提升。建筑风貌一般或较好，但与小镇发展定位不符的建筑，改造提升。影响小镇风貌，但与小镇发展定位相符的建筑，改造提升。具备公共服务功能但影响小镇风貌的建筑，近期整治。基地内地块采取五种整治措施。保留地块，指保留原有职能和建筑，拟考虑局部改造。改造地块，指基本保留原功能和建筑，拟考虑功能提升和局部改造。升级地块，指保留部分建筑，改造部分建筑，拟考虑功能和环境提升。转型地块，指功能业态予以置换，建筑进行改造提升。拆除地块，考虑建筑拆除。

三、目标定位与整体构思

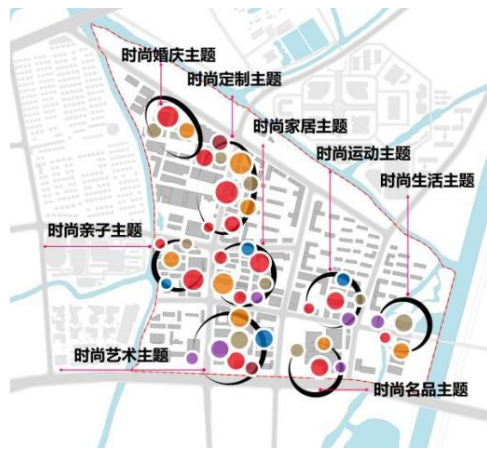
（一）目标定位

定位为秀江南，打造厂区创新型特色小镇，即通过城市更新模式的新探索，使时尚小镇成为独一无二的厂区创新型实践的最佳更新范例，其具体更新要求包括产业的转型升级、城市服务功能的综合化、公共空间的精致化以及小镇特色的鲜明化。

（二）产业功能与策划

产业功能方面，以服装产业为主导，带动产业升

级、多元发展。服装相关产业链向前向后延伸，增加和提升休闲配套服务设施，增设高品质咖啡、酒吧、餐饮和休闲娱乐场所，实现产业升级。以服装类产业集群为核心，及由此衍生的产业集群为经济活动圈，形成多元开放的产业发展空间。创意产业方面，主打创意人才孵化器、创意办公、嘉年华狂欢节、儿童职业创意乐园等。文化艺术方面，由水乡剧场、博物馆、古玩街、艺术表演、音乐节等构成。美丽潮流产业方面，包括时装发布会、T台秀、品牌体验馆、主题酒店群、时尚学院、形象设计中心、生命康复基地、女子美丽中心等，主打秀场、购物与潮流。旅游产业方面，包括游客服务中心、婚庆主题园、水秀广场、美食街、纪念品街、酒店等。科技创新产业方面，由科创中心、企业天地、SOHO公寓、VR体验厅、精品餐饮等构成。



图三：业态布局图

（三）更新策略

一是从功能项目的组织上加强文化、艺术功能。通过旅游观光、艺术创作、购物休闲、旅游文化、艺术创意、酒吧住宿等多种方面加强基地的文艺气息。

二是从建筑造型的主题设计上突出独特风格，紧扣流行元素。时尚主题，可以是传统工厂院落形式与时尚立面的有效结合。地景主题，可以是生态建筑、绿化、水系与城市家居的有机融合。制造主题，可以是传统纺织制造在雕塑中的创意体现。体验式商业主题则是由老厂房改造而成的商业建筑群。

三是搭建展示时尚的平台，将错落有致的街道、广场打造成承载时尚活动的最好载体。通过丰富的街道尺寸营造多重环境，既有沿街热闹的街市，也有狭窄、幽静的小巷，还有尺度较大的内街。商业空间内部打造热闹而活跃的围合小广场，设置大屏幕和广场喷泉成为人流活动的聚焦点。空间透明的玻璃载体及窗口加强了建筑与广场间的互动联系，顾客可以透过建筑玻璃和窗口观看广场活动。临时舞台秀场适合小规模的新品发布会、T台走秀等，集聚人气的同时，提升小镇的时尚气息。

四是考虑与优美的自然环境紧密联系，从区域角度将景观公园、特色村落与时尚街区紧密相连。打造江南水乡特色小镇，从三个方面来从做活水系，即建筑面向

河流水系以“观水”、设置栈道平台以“亲水”、布局公共空间供行人小憩以“乐水”。

（四）景观营造

1. 街道景观的营造

打破目前的厂区分隔状态，拆除工程围墙，创造小型广场，或者塑造成口袋公园。营造街道的商业休闲氛围，打造部分街道成为商业活动使用的空间。街道也可以成为节庆广场，举办小型的节庆活动，或者作为商业音乐广场，结合户外轻食咖啡座，增加商业效益。打造街道成为集聚文化、宣传展示城市底蕴的空间，从基地乃至城市的历史文化中提炼出充满艺术气息的色彩以及构图，用于现代时尚艺术的表现，成为都市交汇和文化展示的场所。

厂区内空间开放后，要与人行街道有机互动，形成串联空间。步行道宽度要进行适度的拓宽，以增加漫步的舒适性，同时增设绿化及小品。特色小镇的道路铺装建议统一采用简洁淡雅大气的设计手法，但是细节上各不相同，每条道路有一定的识别感。在某些特定或者主题空间采用图案拼接式的艺术图案铺装设计，突出主题。重要道路交叉口作为小镇重要的门户节点，建议结合现有的文化馆，打造一个开放、醒目、有视觉冲击力的入口广场。打造多个体现文化与时尚要素的街道路口，包括艺术节点、商业节点、生态节点、活力节点及休闲节点。

2. 建筑整治方法

建筑问题包括建筑群低矮、形体简单、缺少标志性，大空间厂房室内光线昏暗，部分厂房层高难以充分利用，多层厂房立面面积大、过于单调，多层厂房立面元素混杂、开窗不规律，厂区内建筑整体性差、密度高、慢性交通联系不够紧密、舒适性差，部分特色构筑物难以作为建筑空间来打造等。通过山墙通透化、天窗改造、设置夹层及外挂楼梯、新体块置入、立面区域划分、外挂幕墙统一元素、灰空间及室外空间室内化等，对相应的厂区建筑进行相应的创意性改造。

3. 滨水空间的营造

滨水空间的营造，通过大片的草地、高大的乔木、四季分明的季相，给游客以充分享受自然、回归自然的感受。把时尚、景观和生活引向水边，设置亲水木栈道、亲水平台、健康跑道、休闲文化长廊、戏水沙滩、水生植物观察区、建筑遗址展示区等。

四、创新型产业用地的应用

2021年嘉兴市政府公开发布《嘉兴市创新型产业用地（M0）管理实施意见（试行）》。明确创新型产业用地（M0），即符合新产业、新业态政策要求，主要用于融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的工业用地，容积率原则上不低于2.0，不高于5.0。随着土地资源紧约束和工业园区“高新”形象塑造的要求，M0用地的实施有利于工业园区有序向上发展、产业理性健康向前发展，同步开发地面空间和浅层地下空间资源，推动实施创新驱动发展战略。

（一）产业适配性分析

为了节约集约利用土地，M0用地开发强度较高，普遍在3.0以上，除了研发楼和宿舍，其他的建筑量主要集中在厂房，厂房层数一般超过4层，达到六七层甚至更多，这就必然对适配的产业类型提出要求。M0一般适用于服装设计制造、医药制造等产业，但是对大型装备制造、精密电子等产业并不友好，需要在层高、防震、楼面及货梯荷载等方面做好预测、加强投入。秀江南特色小镇聚焦时尚设计产业，对创新型产业用地政策具有很强的适配性。

（二）配套措施分析

1. 高开发强度带来的高停车位需求

根据《嘉兴市城市规划管理技术规定》，每100平方米建筑面积工业厂房应配建不少于0.3个车位，工业厂房办公区应配建不少于0.8个车位。随着容积率的大幅度提高，带来了大量的机动车位需求。这其中就要按照两种情况分别处理，如果是因为层高增加带来的建筑面积核增计算，实际停车需求几乎没有增加；如果是建筑面积实际增加，需要按照需求增加停车位，除了利用好地面消极空间，应首选建议企业加大地下开挖量，增设地下停车位，避免企业停车需求外溢到周边道路违规停放。同时也可建议部分企业建设地面停车楼，其建设成本相对地下车库较低，考虑到使用功能（停车）的特殊性，建议地面停车楼不计入停车位计算指标。

2. 防止利用M0政策分割产权

根据《M0管理实施意见（试行）》，创新型产业用地原则上应整体持有，产业用房确需转让的，应提交属地县（市、区）政府（管委会）常务会议（主任办公会议）集体讨论同意后方可实施，配套用房不得转让；转让部分产业用房原则上按幢、层登记，且最小登记单元不得少于1000平方米。意见明确了转让M0所需的流程等要求，避免企业拿地后随意自由分割转让，回归到了实施创新型产业用地的“初心”，培育发展新产业、新业态，推动产业转型升级，加快新旧动能转换。

五、总结

从工业园区，到服装产业特色小镇，再到秀江南时尚创意新高地，基地的打造离不开四把“金刚钻”，也就是高精度的目标定位，高格调的创新理念，高品位的城市规划，以及高效率的建设推进。相信在不久的将来，通过科学谋划与定位，再加上城市更新模式的新探索，一个富有朝气与创意却不失江南婉约气质的时尚小镇必将成为时尚创意新高地。

参考文献

- [1] 赵燕菁. 从城市管理走向城市经营[J]. 城市规划, 2002, (11).
- [2] 姜克芳, 张京祥. 城市工业园区存量更新中的利益博弈与治理创新——深圳、常州高新区两种模式的比较[J]. 上海城市规划, 2016, (02).
- [3] 姚方敏. 静安南片城市更新实践——以老工业园区更新项目为例[J]. 上海房地, 2021, (03).
- [4] 佛山市南海区决策咨询与政策研究室. 佛山市南海区“三旧改造”经验做法及新政策实践探索[J]. 广东经济, 2019, (05).