

沣东新城现代产业示范园提升发展综合研究

王晓涛 苏心如 方闵婕

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司西安分公司

摘要：沣东新城现代产业示范园经过10余年的发展，已从大型物流园转向综合型制造园区，是西安市绕城内存规模最大的工业园区，在新时期产业创新发展的要求下，通过梳理现状建设情况、企业入住及发展情况和人口集聚情况，主动填补区域发展短板，在构建现代产业体系、落后产能提质增效、制定用地出让政策、提升用地开发效益、完善配套服务设施和控制建设形象等方面进行系统优化，力争建设成工业属性强、服务配套优、空间品质好的现代化产业示范园区。

关键词：现代产业示范园；提升发展；建设计划

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.09.085

一、前言

沣东新城现代产业示范园（以下简称“园区”）区位优势优越，在西安绕城高速西北角，北临渭河生态保护区、西接城市商务核心区、东接汉长安城遗址保护区，总用地面积约20平方公里。前身为享誉西安的六村堡工业园，聚集了石化厂、车辆厂、菜鸟物流等大型厂区。



图1: 区位与现状环境

2010年起，伴随着沣东新城的快速建设和发展，园区主导功能经历了三个阶段的演变，从初期的物流运输，中期的制造生产、医药流通，到现今的智能制造、电子信息和现代流通，园区产业功能不断丰富。至2020年，共引进128家中小型生产企业（规上企业34家），导入产业人口近1万人，工业产值达到74亿元。

随着产业的不断引入，园区建设呈现落后产业停产空置、新型产业新建扩张的发展状态，导致园区空间分割化现象凸显、企业需求各异、整体建设品质不高，同时园区企业数量不断增多、工业地块开发强度不断增加，原单一企业配套服务已不满足现状使用需求。面对西安北部打造万亿级先进制造产业带的整体战略要求，重新思考园区发展方向、确定发展路径、制定提升方案是本次研究关注的重点。

二、园区提升发展目标及思路

研究从精细的土地梳理、全面的市场需求调研出发，制定提升方案。

（一）建设现状

园区现状实施主要集中在绕城高速以南，沿天章大道、丰业大道以及建章路两侧分布，现状已建在用地近7515亩（产业用地3515亩），近期可建设净地约2315亩，土地征迁、报批均已完成。随着低效产业收储与村庄征迁，中期可建设用地5860亩。远期在绕外可拓展用地约5850亩，发展潜力较大。

近10年产业开发以制造业和批发零售、仓储物流等功能为主，绕城南侧的骨架路网基本建成；主要落实的居住服务以安置住宅为主，并同步配套了中小学、变电站、加油站、垃圾转运站等公共服务功能。

园区已投产企业整体产值税收情况较差，现投产的22家企业，总产值为71亿元、亩均产值428万元/亩，多数企业亩均产值在100-300万之间；总税收6.8亿元，税收强度38万元/亩。

（二）发展目标

在现阶段产业园经济规模较小、产业结构不优、产业支柱还未形成的情况下，优先解决好产业载体问题。园区以实现经济高质量发展为价值标准，坚持新发展理念，加快推进产业园区提升改造，塑造服务配套完备、建设形象好的硬环境，抓好多元产业空间载体建设，全力打造一流的现代产业示范园区。

三、园区综合提升策略

全力发挥政府职能，践行新时期发展理念，按照“城、产、人”发展思路，从现代产业体系构建、传统产业升级示范、政策创新引领、土地集约利用、产城融合共享及生态文化彰显六个方面协同推进，并形成近期建设实施计划。

（一）聚焦产业发展方向，构建现代化产业体系

发挥园区现有产业优势，聚焦“智能制造、电子信息、检验检测、现代流通”四大方向，并同步推进“制造与科创”的融合互促。

通过集中连片的产业园区培育，夯实产业功能体系。在空间开发上，绕南区域发展条件成熟，聚焦智能制造、电子信息、产业平台和现代流通四大产业方向，同步瞄准绕城北部发展空间，作为新型科创产业发展平台。统筹按照“六区共建”的发展思路，营造区域联动、特征鲜明的功能结构，做足产业发展的用地保障。

（二）系统梳理产业现状，分类施策提效

本次研究剖析园区产业发展诉求，从落后产能淘汰、优势企业聚集扩能和小型企业搬迁入园三个角度入手，联动“园区企业+辐射市场+政府需求”多方发展要求，推进园区在空间集约利用、生产功能升级、建设提质增效等方面实现初步突破。

落后产能腾退：推进丰树、万维生、普洛斯、嘉里681亩的低效物流项目进行业态更新。实现传统产能的腾笼换鸟，分批腾退，由传统的仓储物流行业转型为先进制造和高端的生产性服务业。同步执行土地出让合同要求，强化工业主体属性，通过空间改造提供50%标准化生产厂房，进行业态升级。

优势企业扩能：推动西安车辆厂与中车长客深度合作

作，发挥自身优势，进行技改升级。填补西北地区轨道交通装备制造业的空白，构建轨道交通制造产业集群。可实现整车新造200辆/年，维修650辆/年（动车组检修），引进上下游企业20家，实现产值100亿元。同时结合老旧小区改造、道路优化等配套设施更新，建设职住平衡、交通便利的新型园区。

企业搬迁入园：通过企业搬迁推动技术升级、形象升级、效益升级。如同力重工搬迁投用后产值可由现有的30亿提升至50亿元，亩均产值达到2190万元。同样的土地条件下，通过技术升级、厂房的设计优化，实现产值翻一番。同步加快完善中小企业园区建设，优化服务配套，为中小型企业提供发展条件。

（三）借鉴新型园区经验，细化用地政策

借鉴深圳、上海等先进园区开发经验，结合产业发展实际，优化现状产业用地较为单一的土地属性。提高工业用地服务配套功能比例，研究从用地功能、复合配套、建设品质、产权分割、出让年限、准入门槛等方面制定详细土地出让要求、精细化园区土地管理政策，确保园区产业与服务配套内容的有效落实。



图2：新型产业用地管理示意

（四）分析产业发展需求，整体提质扩容

本着集约高效的原则，改变园区单层厂房覆盖的建设现状，规划从匹配多元产业空间需求入手，适度提升用地开发强度，明确无特殊工艺需求的新建工业用地容积率不低于2.0、新型标准厂房不得低于4层的基本建设要求，并对园区的建设形象、建设品质提出建设指引。在园区建设形象优化的同时增加了约620万平方米的产业空间。

（五）统筹优化配套布局，推进设施共享

园区在绕南结合建章路街道、绕北结合TOD综合开发项目形成两个生活服务中心，本次研究在两个生活服务中心增加了人才住宅与公共配套用地，65%的就业人口可通过配套人才用房解决居住需求，促进职居平衡布局，改变下班后园区灯黑无人的现状环境，同步优化安置用房的使用功能，将小户型安置用房统一租用作为蓝领公寓，满足就业新青年的人才公寓。

园区现状公共商业配套功能缺乏，本次研究在园区集中布局了6个独立占地产业邻里中心，每个邻里中心建设规模约为4万平方米，集中配套快捷酒店、商务接待、交流展览、健身休闲、口袋公园、咖啡餐饮、共享食堂等功能，以15分钟为生活圈优化园区企业的工作环境。

（六）提取生态文化要素，彰显特色风貌

规划利用渭河生态景观保护区以及汉长安城、建章宫遗址保护区等自然和人文优势，建设沿西宝铁路和绕城高速南北两条特色景观展示带，沿天章大道、丰业大道、丰产路等主干路控制连续的城市公共绿道连通区域

优势资源。

园区在现状建成环境的基础上，通过新建产业空间品质提升、公共服务配套功能复合开发、公园绿道等休闲空间建设，整体形成城绿相融、平缓舒展的现代产业园区。

通过整体的实施优化，区域城市建设空间增加了3591亩，产业用地增加1700亩、产业配套服务增加了1200亩、公共休息空间增加约700亩。同步优化园区生产、生活的功能需求，公共配套占比从13%提高至18%，从公益性服务设施和经营性服务设施两个层面进行系统优化，对学校、医疗、商业、公园、公交、社区便民服务等方面进行总体落实，满足园区远期近25万人的使用需求。

四、近期建设方案

在提升措施指导下，本研究协同园区管理办公室联动规划、住建、招商、城改、市政、街办等多个部门，从提升园区建设品质、加快项目提质投产、有序推进拆迁收储、稳步建设基础设施、推进建成区更新改造5个方面出发，制定园区近期建设行动计划，形成93个重点项目的建设任务作战图和工作表，力争通过5年的建设，基本实现绕南区域产城融合、提质增效的建设目标。

同时甄别出当下见效的项目形成年度实施方案，强化“十字”主轴、景观环境微改善、便民设施微建设、门户重点园区高标准建设等方面，保障园区提升快速出形象，近期建设重点为以下五个方面：

（1）以丰业大道为轴，以现状建成区为支点，向东依托石化厂落后产能淘汰及产业转型升级，塑造外向型创新产业平台；向西强化以数字云谷为代表的中小产业园的规模和量级，塑造特色产业平台。

（2）以天章大道为轴，塑造产业北大门，建设智能制造产业示范园区，形成现代“制造核”。

（3）天章大道与丰业大道交汇，打造中部核心公园，建设城市绿色客厅。

（4）充分利用现有条件，安置保障与园区建设双向共赢，补充完善产业便利中心。

（5）选取丰产路至丰业大道1.4公里段作为近期街景整治提升示范。

五、特色创新分析

本研究从园区开发建设方式、产业空间建设、多元居住功能配套及共商议事平台搭建等方面进行了较为系统的实施推进。

1、创新园区开发建设形式。研究面向开发实施，划定近期集中连片开发单元，集聚力达到“开发一片、成熟一片”，以此为基形成公共议事平台，推动产业和服务配套功能在园区高效整合，集中多方力量聚拢发展，推进近期四个成片开发单元创新发展，力促在产业园区的建设品质、形象和标准上形成示范标杆，推进园区功能“多点开花”。

2、形成高适应性产业空间。规划在传统产业空间建设和布局形式下，以产为本，探索高效化的“产业上楼”建设模式，面向大中型制造企业，营建中等强度、厂房与办公灵活组织的成熟空间，面向小型制造和科技研发类企业，营建中等密度、公共空间多样、成本较低的创新空间，推动园区在建设形象和土地效益上得到双提升。

3、保障多元居住生活配套。建立保障性租赁住

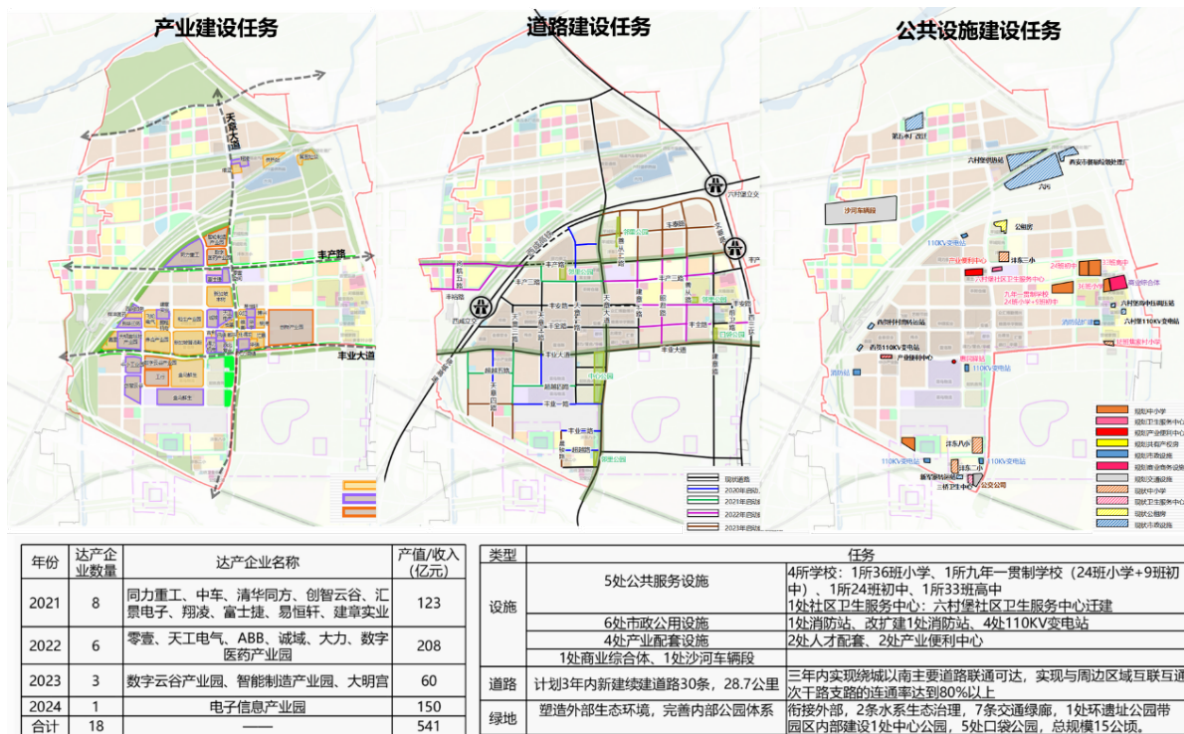


图3：建设任务示意图

房、共有产权房、公共租赁住房、刚需商品房、人才公寓五类住宅产品供应体系，平衡职居需求的同时留住园区人才。同时创新安置住房建设模式，小户型集中建设，面向园区企业，集中进行人才配套，增加本地安置居民的生活创收。

4、建立共商平台与实施方案。以综合提升为基础，协同政府、市场、居民多方主体，在政府部门之间形成联席决策制度，多次与园区企业、居民进行访谈协商，形成清单化建设任务，建立规划与建设、实施、使用等方的信息交互机制，为规划的可操作性提供有力保障。

尤其是在综合提升策略和现状建设需求的支撑下，制定了近期工作实施方案，对城改、规划、住建、市政、园区等多方主体提出明确的建设任务和实施内容要求。

六、建设实施总结

1、重点单元的详细设计及建设工作已经开展。园区已启动三个开发单元编制实施工作，对综合规划在开放服务配套空间、精细用地出让条件、提升园区建设品质等方面的要求进行了有效落实。尤其是对已停产的石化厂进行整体收储与拆除整备，腾挪出了近1165亩高价值工业用地，成为园区外向型创新产业平台的核心承载区。

2、园区村庄征迁安置工作和基础设施建设工作已全面启动。以在园区三年建设计划为指导，充分结合村民就地安置意愿，已完成园区10个村庄的安置选址工作，并全面打通了丰产路、丰业大道等连通性主干道，同步推进了园区公园和产业邻里中心的建设。

3、启动了安置保障和园区建设双向共赢的运营工作。对已建成的芋域阳光、启航鑫苑等安置小区空置的底商空间进行活化利用，由园区向村民统一租用、整体装修，形成了包含餐饮、休闲、产业服务于一体的便民中心，补齐了配套服务不足的短板。

七、结语

洋东新城现代产业园在陕西省集中推进秦创原创新驱动总平台的建设下重要性凸显，其作为西安绕城内存存的规模最大的制造型产业园区，发展基础良好，现状尚存大量的集中连片的工业用地可整体开发，具备龙头企业集中建设的土地和交通保障。本次提升发展综合研究，在系统剖析园区现状发展情况的基础上，充分尊重现有企业的发展需求，在产业空间体质扩能、公共服务设施多元配套、生活工作环境优化实施等方面进行系统提升；并详细盘点了园区现状可建设用地，借鉴上海、深圳等先进城市对产业园区高质量建设的具体路径，结合本地实际状况进行的优化落地，比如对土地开发强度、建设形象、配套功能、建设品质等方面进行了规划控制，指导下一步的规划实施；最后在规划系统提升研究的基础上，形成了近期建设实施方案，为园区的建设确定详细建设任务、明确职责主体和实施进度，确实指导园区开发建设。

参考文献

[1] 饶曦东, 古叶恒, 周剑峰, 周丽娜. 产业-空间协调视角下的产业园区规划实践——以长沙岳麓科技产业园规划设计为例[J]. 规划师, 2021, 37(23): 40-46.

[2] 欧阳东, 李和平, 李林, 赵四东, 钟源. 产业园区产城融合发展路径与规划策略——以中泰(崇左)产业园为例[J]. 规划师, 2014, 30(06): 25-31.

[3] 曾振, 周剑峰, 肖时禹. 产城融合背景下传统工业园区的转型与重构[J]. 规划师, 2013, 29(12): 46-50.

[4] 房静坤, 曹春. “创新城区”背景下的传统产业园区转型模式探索[J]. 城市规划学刊, 2019(S1): 47-56.