



■全園鳥瞰圖

責任編輯：胡可強 版面設計：譚向陽

一個千年皇城腳下的城中村，西湖邊上的原住區，曾經被稱為城市化建設的盲點和死結。它如何在短短幾年間煥然一新，蛻變成一個宜居宜業、稅收超億元的創意新城？浙江杭州上城區的玉皇山南區塊，用創意點亮財富，用文化改造環境，為我們真切繪就了一方舊貌換新顏的築夢版圖。

■香港文匯報記者 潘恒

# 千年皇城 構築文化新地標

## 曾經皇城腳下的城中村



■創意園印象

拆遷瓶頸、土地瓶頸等諸多因素制約，很多人說這一區塊是治理盲點。玉皇山南綜合整治的領導層謀定思動，迎難而上。他們經過多次對比分析研究，提出用高標準打造地標性產業集聚區山南創意園，確立了以文創為主，金融等高端產業為輔的

上城區玉皇山南區塊位於玉皇山以南、復興路以北，西至虎跑路、東至復興路，東至裡太祖灣地塊，佔地總面積約150公頃，建築面積約25萬平方米。該區域地處南宋皇城邊，三面環山，一面臨江，歷史遺存密集，文化內涵深厚，旅遊資源豐富，有白塔、「吳漢月墓」、「八卦田遺址」等國家級、市級文保單位和文保點眾多。

可是歷經風霜的遺跡掩藏在市場和民居的無序雜亂中。這個毗鄰世界文化遺產西湖的玉皇村，有村

民、居民1595戶，戶口總人數為4441人，農居混雜，拆遷住戶涉及原農戶、居民、持有農戶產權居民、持有暫保證居民、單位直管公房住戶、房改房住戶等。區域內建築陳舊且佈局散亂，歷史遺存豐富，基礎設施不全，居民居住條件較差，多年來是以「髒亂差」著稱的城中村和城郊結合部。玉皇山南區塊曾經的支柱產業是以陶瓷品市場為核心的石料初加工和倉儲業，如今留下了大量的舊倉庫、舊廠房、舊民居和違章建設。

## 謀求宜居宜業的大藍本

產業定位。

在地區環境和交通條件改善上，建成南復路鐵路下穿隧道，與貫通後的復興路、鳳凰山路構成了玉皇山南地區的交通動脈。區內原有陳舊落後的市政設施得到較大改善，同時改造園區內老舊倉庫、廠房和民居，開闢出創意辦公空間。創意產業的整潔、綠色無污染代替了倉庫的雜亂、廠房對生態的破壞。

在歷史資源保護開發上，園區在對歷史建築進行保護性修繕的基礎上，借助園區建設帶動地區歷史文化資源的開發。園區建設四大主題公園——八卦田遺址公園、白塔公園、將台南宋佛教文化公園、江洋畝生態公園，最大限度發掘地區的歷史文

化資源，為杭州打好「南宋牌」、更將為西湖申遺工作做出了建設貢獻。

園區還建造人才公寓，引入超市、娛樂中心、特色餐飲、配套酒吧、茶樓、美容健身等生活娛樂設施及其他多種旅遊休閒設施，形成完整的生活配套體系，形成多功能的複合型綜合體。目前，中國美院風景建築設計研究院、杭州市建築設計研究院等單位，荷蘭尼塔設計集團（亞洲）有限公司等知名企業已入駐園區，園區以文創為主的產業聚集逐步形成。這些以建築、景觀設計著稱的行業領軍公司，本身對環境就有過於常人的標準挑剔。他們能



■園內辦公



■園區風貌

紛紛選擇入駐園區，充分說明了園區環境的優良。面對勝似天堂的工作環境，已入駐的思美傳媒股份有限公司的朱總說：「工作時間長了，或者員工有什麼問題想不通，思維堵塞了，馬上出去到外面的八卦田去轉一圈，看看田間豐富多樣的農作物，轉一圈也就十多分鐘的時間，回來心情舒暢，思路也可能打開了。」

## 三改一拆的生動實踐

在妥善處理原有居住居民的安置問題上，浙江省夏寶龍書記曾提出「三改一拆」三年行動計劃：2015年底前拆除違法建築1億平方米，完成改造城市規劃區內舊住宅區、舊廠區、城中村1.4億平方米。玉皇山南區塊近3000戶老住戶都實現了本地安置，從以前的危舊房搬進了設施齊全的安置房，旁邊密佈着大片的林木、水系、田園、綠地，自然環境優美，建築風貌與周邊的風景區相協調，建築戶型受拆遷戶的歡迎，如別墅區一般。「在該區塊，沒有任何商品房破壞整體規劃，我們還新建了社區服務中心，老年食堂，農居房變成了安居房，破爛的舊倉庫、舊廠房變成了金融文創業園，浙江省「民間財富管理中心」和長三角區域金融中心的核心理正在上城區醞釀，這裡成了一個生金蛋的地方。我們的目標很明確，最終還是造福老百姓，最終得益的也是老百姓。」上城區委書記繆承潮說。

據測算，玉皇山南綜合整治工程共需資金20.8億元，資金缺口達9億多元。該工程自2007年啟動以來，資金來源主要通過市財政撥款及出讓地塊平



■改造後的天龍寺組團

衡。玉皇山南綜合整治常務副總指揮梅建群表示，園區改造在政府、產權單位、入駐企業三者間尋找最大公約數，實現資源最優化，效益最大化，達到「三贏」目的，我們採取的是「三個一點」的方式（即園區支付一點，玉皇經聯社拿出一點，政府財政稅收返還一點）。更新後的倉庫，建築質量極大地提高，引入創意企業後，有效地提高了園區內資源的利用率。



■櫻桃山生態公園水雲莊效果圖

## 多維生態化的深刻理解

如今，登高山以望遠，走水邊可靜聽。玉皇山南地區環境幽雅，工業污染源少，園區的大部分位於風景區內或附近；周邊玉皇山、鳳凰山、錢塘江、六和塔、西湖等旅遊觀光景點近在咫尺。園區風景秀麗，聚集四大主題公園，大片的林木、水系、田園、綠地，讓人深切感受到天人合一的意境。優美的自然環境、田園景觀、准濕地風光，充盈着詩情畫意，為玉皇山南設計創意產業的發展提供了良好的靈感空間。

可貴的是，玉皇山南綜合整治中對於生態化的理

想闡釋，很好地投射到了園區的建設之中。建設者意識到，生態化並不是空洞的外部環境的整修，更是文化和經濟流動性的生態化存在。杭州的文化傳承在上城，上城的文化脈絡在玉皇山南。作為南宋的皇城根，玉皇山南重在弘揚吳越文化、南宋文化等杭州歷史文化傳承中體現出的生態文化理念和思想，尊重和維護已有的文化為前提，推崇人與自然、人與人、人與社會和諧共生。

而經濟的生態化，表現在玉皇山南的創意和金融這兩架馬車已經支撐起龐大的生態經濟。山南區塊不急功近利，產業規劃不局限於眼前利益。前景好，回報高的朝陽產業想盡一切辦法引進，對於破壞園區整體形象或發展不符合園區定位的企業，則堅決實施退出機制。提供完善服務留住企業，幫助企業健康發展。建立政府主導的政策性公共服務平台及為園區企業生產配套服務的公共服務平台。積極創建複合型創意社區。

園區的環境整治得到了行業的高度讚譽。2010年，園區被「2010中國杭州·城市綜合體發展峰會」評為「城市綜合體規劃設計優秀藍本」，是獲此榮譽的城市綜合體中唯一一個文創類園區。2013年11月8日，中國創意產業最具權威性和影響力的公益性獎項——第八屆「龍騰獎·2013中國創意產業年度大獎」在北京國際新聞中心隆重揭曉。杭州市山南國際創意產業園榮獲「中國創意產業最佳園區獎」，躋身2013全國七個創意產業最佳園區之列，成為本年度浙江省唯一獲此殊榮的文創園區。

這批孜孜不倦的追夢人，正在接續千年皇城的歷史文脈，做新時代的城市園丁，為構築花園式辦公的樂居新地築夢天梯。

■八卦田航拍

