

能购物还能喝咖啡

## 南京首个公交场站TOD明年建成

从地铁出来就能坐公交,等公交的间隙还能购物、喝咖啡……11月23日,现代快报记者了解到,目前,结合低效用地再开发,南京正在对3处公交场站进行综合开发,其中位于所街的公交场站TOD将于2024年建成。未来,或将还有更多公交场站成为更加智能的公交驿站,成为兼具办公酒店、居民休闲等功能为一体的城市TOD综合体。据悉,今年南京入选全国低效用地再开发试点城市,不久后,南京也将发布低效用地再开发试点实施方案,越来越多的低效用地将通过改造焕发新生机。

现代快报+记者 李娜 赵丹丹



所街场站效果图 受访者供图



南京长途东站场站效果图



沙洲综合体效果图

南京三年建成  
幸福河湖396条

一条河流、一处湖泊,不仅是家门口的风景,还是生态文明的基石、历史文脉的载体。11月23日,现代快报记者从南京市新闻发布会上获悉,通过一年示范引领、两年多点突破、三年全面提升,南京超额完成了3年300条的任务,建成幸福河湖396条,河长制主题公园28座。

现代快报+记者 卢河燕

## 家门口的“幸福样板”河湖

河湖水清、鱼翔浅底,岸坡建起新颖别致的亲水步道,融入水文化的河长制主题公园让河畔生机勃勃……漫步南京,一批“幸福样板”河湖不断提升市民游客的幸福感和满意度。

秦淮河流域通过彰显大报恩寺遗址、老门东街区、秦淮河百里风光带等历史文化,融合“文、旅、体、商、艺”,不断提升千年秦淮河文脉影响力,秦淮河全段已创成市级幸福河湖,被生态环境部确定为美丽河湖典型案列。

玉带河通过截流沟改造、引补水,构建“水生植物—水生动物—微生物群落”共生系统,实现“有河有水,有草有鱼”;城南河实施国际创意街区周边环境整治项目,打造出滨水绿廊,提升片区沿河景观空间、改善人居环境,成为长江大保护文旅游线贯通的重要保障。

七乡河结合江苏省园博园建设,进一步优化了河道沿线景观及亲水便民设施,形成了山水相融、面向未来、富含人文的景观特色。辛庄水库打造成了一座集生态、休闲、娱乐于一体的生态型主题公园,是无想山自然景观向城市延伸的绿色通廊,成为湿地生态系统保护及修复的典范。

## 用“绣花功夫”打造优美宜居环境

近年来,南京高标准推进幸福河湖建设,用“绣花功夫”精心打造优美宜居的水环境和人居环境。

南京市水务局党组书记、局长程军介绍,为推动幸福河湖建设,南京始终注重规范化先行。一方面,以评价规范为支撑,研究制定南京市《幸福河湖建设与评价规范》,围绕河湖水资源、水环境、水生态、水文化、河湖管理、群众满意度7大方面的评分体系,充分彰显“山水城林相映,水韵文脉相融”的南京特色。另一方面,以建设方案为依据,印发《南京市幸福河湖建设方案》,按照南京“南北田园、中部都市、拥江发展、城乡融合”的总体规划,提出了幸福河湖建设的总体要求、重点任务、实施计划、保障措施等。

创建幸福河湖过程中,南京选择经过系统治理,水安全、水环境基础条件较好的河湖,有机融合城市绿道、体育设施、健身步道、文旅驿站等工程项目,让幸福河湖内涵更丰富,载体更多元。为推动多元化助力,南京还树立从“治水”到“智水”的理念,发挥科技在动态监测预警、风险隐患分析、工程运行管理、调度指挥决策等方面的支撑作用。



扫码看视频

## 能购物喝咖啡,首个公交场站TOD明年建成

在建邺区应天大街与江东中路交叉西南地块,有一处老南京人都知道的公交场站,即所街场站。自今年3月1日开始,所街场站就进入了再开发建设的实质施工阶段。经过半年多的努力,目前这里已经完成了桩基、支护施工以及土方外运,计划今年年底完成基础底板浇筑,明年即可建成投用。

届时,此处4300多平方米的地块将变身为地上9层、地下1层的大楼,总建筑面积15542.63平方米。其中,地下为小车停车场,可提供100多个社会停车位;地上1-3层为公交驿站和车辆运营区,用于公交车的停放运营、乘客换乘和便民设施;4-9层为精品酒店。

值得一提的是,新落成的公交驿站,除了可为市民乘车提供遮风避雨场所,还将引入便利店、咖啡店、文化休闲区等功能,解决市民乘坐公交最后一公里的生活需求,提高便利度和增强公交吸引力。

TOD即以公共交通为导向的综合开发模式。南京公交房地产

公司副总经理张灼焕表示,所街场站是南京首个引入TOD开发理念的公交场站。在开发之前,这里仅能容纳两条公交线路停靠,供少部分司机交接班和休息。建成后,这里将根据周边出行需求,引入新的线路,同时新建设的充电桩,也可满足新能源公交车场内充电的需求。

## 长途东站、沙洲,南京还有两处公交场站同步开发

张灼焕告诉现代快报记者,目前,除了所街场站,沙洲停车场、南京长途东站(花园路公交站)也在同步进行综合开发。目前这两处场站均在办理土地出让手续。

沙洲停车场是南京面积最大、功能最全的综合性公交停车场,目前正在分片区开发。其中,由南京公交集团和南京城建控股共同开发的用地面积约5万平方米,开发后,这里的总建筑面积将超过22万平方米,除了

能实现原有停车场的停车、维修、保养及配套办公功能,还有部分建筑变身为租赁性住宅。这一综合体项目计划2024年开工,2026年建成。

在南京长途东站在南侧地块、靠近花园路的地方,也有一处约5000平方米的小微公交场站。由于临近的地铁6号线主体施工已经基本完成,这里即将进入正式施工阶段,计划2024年上半年开工建设,年底封顶,2025年竣工。未来,这里将建设一栋地上6

层、地下2层的综合楼,功能设定为公交场站、地下停车场、精品酒店。未来,居民出了地铁就能坐公交,建成后,周边公交线路也将进行整体优化调整,让居民乘车更便捷。

记者了解到,公交场站是交线网拓展及公交服务提升的基础性、先导性支撑设施。从目前来看,老的公交场站全部依靠政府财政拨款建设,在模式上多为平面式布置,占地面积大且功能单一,土地利用效率较低。伴随着2019

年南京低效用地再开发新政的颁布,南京公交引入TOD开发理念,梳理出自有产权的多处场站用地,开始自筹资金逐步进行综合开发,探索盘活存量土地资源的新模式。

相关人士表示,公交场站综合开发项目可使公交通过自持物业可获取长期稳定的回报,实现“自我造血”的循环发展。但从目前来看,南京公交场站开发模式还在探索,后续将深挖场站综合利用的潜能。

## 南京低效用地再开发试点实施方案正在编制中

其实不仅公交场站在“变身”,南京很多低效用地都在重新开发利用。

据悉,2019年,南京印发了《市政府办公厅关于深入推进城镇低效用地再开发工作实施意见(试行)》,其中提到,加快形成“以亩产论英雄”的用地导向,切实提高土地资源配置效率和产出效益。开发模式上,通过老城嬗变、产业转型、城市创新、连片开发等

形式多样的开发模式,采取收购储备、实施流转、协议置换、“退二进三”、增容技改等再开发方式,调动各类开发主体积极性,实现利益共享、多方共赢。

近几年,南京一些低效用地通过再开发焕发新生机。比如鼓楼北京西路72号地块,原有的闲置厂房和临时建筑散乱破旧,改造中坚持“土地权利性质不变、建筑物产权不变、主建筑风格

不变”的前提下,通过低密度开发、下沉式庭院设计、地上不建高楼、尽量拓展地下空间等方式,新增建筑面积约36000平方米。如今这里打造成为艺术创意产业街区,并引入中央广播电视总台江苏总站。

位于江宁区的汉德森科技股份有限公司低效用地再开发项目,2022年入选江苏省十大工业用地节地模式(技术)先进典型案列。2020年起,该公司启动老厂房

更新,实现“工业上楼”,原来平铺式开发厂区集中上楼,并集研发、生产、金融配套等于一身,提高了土地利用效率。

南京市规划和自然资源局相关人员介绍,今年,南京入选全国低效用地再开发试点城市,目前《南京市低效用地再开发试点实施方案》正在编制中,已到征求意见阶段,之后经各部门批复后,将对外公布。