

南京首个居住类城市更新试点项目交付

200户“城中村”居民喜迁舒适小洋楼

秦淮区石榴新村始建于上世纪50年代,距新街口商圈一步之遥。虽然在城市黄金地段,这里却曾是脏乱差的老棚户区。5月28日,作为江苏省首批、南京市首个居住类城市更新试点项目,秦淮区石榴新村城市更新项目A地块6幢新建住宅正式交房,28日至29日,200户回迁居民将相继拿到新房,原地回迁的居民们满怀期待地回到“老地方”,开启宜居新生活。从“一线天”“握手楼”密集的城中村,到舒适现代的小洋楼,居民们看着原地重建的新家喜笑颜开,刚拿到房就开始憧憬装修后入住的美好生活。

通讯员 张天鹏
现代快报/现代+记者
徐红艳/文 刘畅/摄(摄署名外)



首位拿房的回迁居民汪立志(左)和老伴

昔日棚户区变身小洋房

独立厨卫还有电梯,幸福感拉满

28日早上8点不到,就有很多原地回迁的居民在排队等待取号拿房。首批居民在交房现场重逢,在“欢迎回家”的条幅前,老邻居们畅谈新居新面貌,喜悦之情溢于言表。

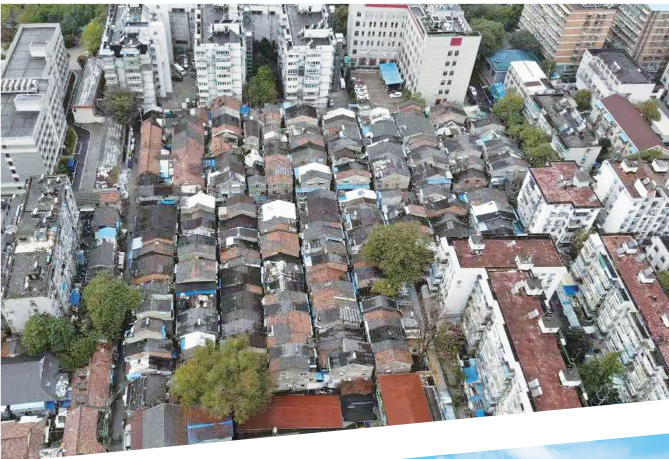
“马上要拿新房子了,肯定激动啊!”“刚刚看了新房,真的很好,马上就联系装修了!”看着眼前漂亮时尚的现代化小区,60岁的张先生感慨万千。“过去我们住的是棚户区,破烂不堪、潮湿,外面下大雨、里面下小雨,整天看不见阳光。”刘先生原地回迁选了两套房子,套内总面积和老房子差不多,虽然是小户型,但拥有独立的厨卫、明亮的阳台,每栋楼还都配有直达电梯,这让他们的晚年生活更加便利。

步入小区,浅灰色石材与铝板勾勒出建筑立面,在阳光下熠熠生辉,6幢楼整齐排列,总高4—11层,无障碍坡道、智能安防系统、太阳能等设施一应俱全。

石榴新村的蜕变始于2020年。这个占地1.6万平方米、曾聚居1500人的“城中村”,因48%房屋面积不足35平方米、“一线天”“握手楼”密集、基础设施缺失等问题,居民们更新的意愿非常强烈。

69岁的汪立志是当天第一位取号拿房的回迁居民,一大早他就和老伴赶到了交付点。“以前是上世纪五六十年代的房子,条件跟现在不能比,现在是钢混结构,还有单独的卫生间、厨房,养老是足够了。”拿到约32平方米的新房后,汪立志和老伴仔细查验,畅想着未来装修后的样子。

项目实施单位南京越城建设集团有限公司,在交房现场设置了领号等候、材料审核、费用缴纳、业主验房等多个功能区域,由



石榴新村旧照与焕然一新的石榴新村

来源:秦淮区融媒体中心 扫码看视频

建设方、施工方、物业管理方共同组成的多个验房小组陪同住户验房,提供全程服务,详细解答住户的疑问。

告别“政府包办”

有温度的城市更新带来五年蝶变

2020年6月,石榴新村作为南京市推行城市更新的首个试点项目正式启动;2021年6月,A地块才正式开工;2023年下半年,A地块全面封顶……从“一线天”“握手楼”到如今的现代化小区,一路走来并不容易。

在焕然一新的小区内,有一面“时光墙”,墙上一张张老照片和如今崭新的社区景象形成鲜明对比,诉说着石榴新村“旧里新生”的蜕变。

回顾项目推进的五年历程,南京越城建设集团副总经理陶莹感慨万千。“项目靠近新街口,老百姓回迁意愿强烈,要满足所有人的需求,是一个不小的挑战。”她表示,由于产权归属情况复杂、主城土地征收成本高昂、开发规划控制严格、资金难以平衡等因素,该项目成为主城更新的“硬骨头”。

据了解,石榴新村城市更新项目摒弃了“一拆了之”的简单做法,采取以原地回迁为主,异地置换、货币回购、优先购买原地商用房屋相结合的城市更新模式,严格遵循“规划引领、因地制宜、政府帮扶、居民自愿”的原则进行“留改拆”。

在石榴新村的更新中,产权厘清与安置公平是最大挑战。在摸清情况、理顺关系的前提下,越城集团项目团队在全市创新推出“一张表、三张图、一套台账”权籍调查体系,通过“宗地分割+合并登记”的分期供地模式,于2022年11月完成全省首个城市更新项目报规报建,为同类项目树立标杆。

“定制”36种房型供选择

“石榴经验”写入《南京市城市更新案例指引》

从“住有所居”到“住有宜居”,石榴新村的蜕变不仅体现在一幢幢建筑的更新上,更是一座城市以人民为中心的发展理念的生动实践。

在项目安置方案上,为了最大化照顾到每一户居民,项目组明确了各种类型的置换和保障流程,并按照“一户一方案”的要求进行数据分析、模拟安置和成本测算。为了满足回迁住户多样化的居住需求,针对原房建筑面积与新建住宅得房率差异,项目打破常规,以套内面积为置换标准,设计了36种20平方米到67.5平方米的梯度户型,以满足不同家庭结构需求。该项目于2025年4月被写入《南京市城市更新案例指引》。

“28、29日这两天进行现场交付的共有200户居民。”陶莹告诉现代快报记者,整个石榴新村原来共有居民388户,选择回迁的居民共有259户。目前A地块交付200户,剩下的59户将回迁到B地块,目前该地块正在施工,预计年底前建成、明年交付。

此外,C地块后期还将进行改建,主要用于小区绿地、办公和物业用房。据悉,后期石榴新村还将通过新建配套休闲广场、街旁绿地景观、便民商业,积极融入城市发展的肌理之中。

随着A地块交房,石榴新村的更新经验正为中心城区提供可复制的路径,从“被动更新”向“主动更新”的转变实现了政府引导与居民参与的良性互动;多元筹资机制破解了主城更新资金难题;“一事一议”确权模式形成分类处理方案,为同类历史遗留问题提供司法参考。

南京江北有轨电车要来了

现代快报讯(记者 刘伟娟)近日,《江北新区中低运量轨道交通线网规划项目采购公告》正式发布。现代快报记者获悉,这意味着江北有轨电车有了实质性进展。

公告中明确:为提升江北新区公共交通整体服务水平,开展江北新区中低运量轨道交通线网规划,工作内容包括但不限于功能定位和发展模式、客流预测、轨道交通网络布局、工程方案与外部保障、轨道交通用地控制规划等。

那么,什么是中低运量轨道交通呢?现代快报记者了解到,低运量系统一般包括有轨电车、小型胶轮自动导轨系统等;中运量系统一般包括轻轨系统、单轨系

统、磁浮系统等。

此前,江北新区已经开始酝酿引入有轨电车,并引发网友关注。此次江北新区规划的大概率是有轨电车线路,它将作为地铁的补充加密,或成为局部地区的骨干交通,提升新区整体轨道交通服务水平。目前,南京已有两条建成运营的有轨电车线路,分别是河西有轨电车和麒麟有轨电车。

江北已通车的轨道交通线路有S3号线、S8号线、3号线和10号线,在建的地铁线路有11号线和4号线二期,未来还有S4宁滁城际南京段等。从远期来看,江北地区范围很大,低运量轨道交通对交通线网来说是很好的补充方式。

交警发出端午假期出行提醒
去热门景区坐公交更便捷

今年端午节放假时间为5月31日至6月2日,全国高速公路正常收费通行,跨省市自驾短途出行和热门景点游览需求旺盛。根据江苏省公路部门发布的信息,5月30日将出现车流峰值,预计当天下午各重要枢纽、路段、收费站将迎来大流量。为此,南京交警提前启动专项预案、加强路面警力部署,并继续联合多部门完善“外围停车+公交接驳”服务,全力保障假期交通畅安有序。

通讯员 宁交轩
现代快报/现代+记者 王瑞

市内主要景区推荐绿色出行

端午三天假期里,预计市内游客总量和日均流量同比去年将有一定增长。其中,钟山风景区、夫子庙—秦淮风光带、红山森林动物园等多个市内热门景区将持续受到游客青睐。5月28日上午10点,记者在位于和燕路的红山森林动物园北门看到,交警七大队警力已经在路口拉起锥桶,引导机动车有序通过。执勤二中队民警闫磊介绍,在不久前的五一假期,动物园单日客流量最高达到6.7万人次,且多为家庭亲子游。自从“G28”公交接驳专线推出优化线路后,最多一天往返了65趟接送游客,不少外地游客还通过网络留言分享“接驳公交游玩攻略”。

由于今年端午假期与“六一”国际儿童节重合,预计红山森林动物园亲子游会非常热门。公安交管部门将继续联合公交部门提供“G28”微公交接驳服务,通过该专线串联周边地铁、公交站点及停车场,提高游客周转疏散效率。

此外,钟山风景区也将继续实行“共享停车+专车接驳+公交微循环”交通运行模式,并根据实际路况对太平门路、陵园路、明陵路等多条道路采取临时交通管控措施,以保障市民游客安全游玩。假期下午和晚间时段,夫子庙—秦淮风光带周边将视情况采取临时交通管控,地铁1号线三山街站、3号线夫子庙站、武定门站均可供游客便捷出游。

南京交警建议广大游客将自驾车辆远端停放,选择“轨道交通游南京”,不仅节约景区“停车位”的时间,还可以沿线串联多个景

点,享受绿色畅玩体验。

假期自驾出行,建议提前导航

相比于长途出行,单趟时长1—3小时的短途游提供了更多“说走就走”的潇洒。但是,端午假期期间不仅高速公路车流量大,而且市内商贸、文体大型活动密集,建议广大市民密切关注路况信息,提前了解线路,及时选择合理路线。

据交通部门预测,假期三天的每日上午8:00—12:00、下午4:00—8:00两个时段将呈现高速大流量“双峰”特点。交管部门围绕过江通道和进出城关键节点,前置警力部署巡逻车、清障车、警摩、无人机等装备,定人定岗值守疏导分流点。

南京将举办多场大型活动,推荐地铁出行

5月31日—6月2日,南京全市将举办各类大型活动20余场次,尤其是建邺区奥体中心晚间大客流集散压力大,严禁随意停车,推荐地铁2号线出行。

交管部门将在假期联合高德、百度导航平台规划科学合理的绕行线路,并在南京交警“两微一抖”新媒体矩阵、路面大屏、官方媒体以及高德、百度地图软件内开展实时交通引导,方便群众出行。

提醒:辅助驾驶不可成为分心借口

据气象预报,假期三天整体气温较高,或有阵雨、雷雨天气,高速公路驾车更需集中精力。

5月19日,宁连高速主线收费站出口附近,一辆新能源轿车快速撞上收费站闸杆,所幸无人受伤。驾驶人对民警说,自己开启了辅助驾驶系统后撒手不管,直到快撞上了才发现车辆并未减速。虽然他立即踩下刹车,但为时已晚。交警提醒,无论是否开启辅助驾驶功能,驾驶人都必须全程保持注意力集中。建议每经过三个服务区就进去停车休息,连续驾车4小时应至少停车休息20分钟,以避免疲劳驾驶引发事故。

假期期间,交管部门还将紧盯酒驾醉驾、超员超载、高速公路倒车逆行等重点违法行为开展整治行动。