



一城一河 城河相依

老城空间何以吐故纳新,新城片区亟待振翅跃升。迈上“十四五”新征程,面对新一轮区域竞争,秦淮如何胜出?秦淮区委区政府明确,“保护更新老城、开发建设新城”,总体思路不变,一张蓝图绘到底。

放眼新的发展阶段,具体措辞有了些微调整。秦淮区“十四五”发展规划提出了“两高一融”的发展总体格局:“高品质保护更新老城、高质量开发建设新城、老城与新城融合共生。”

字里行间,透露的是城市向更高处的雄心——打造高规格的创新名城示范区、最文化的美丽古都核心区。



南部新城承天大道跨秦淮河大桥



小区一角



午朝门绿地公园



小西湖片区新貌

更新“慢半拍”,共建共享有机生长

小西湖片区“小尺度、渐进式”更新模式,如今成为全国城市更新优秀案例。2020年,中宣部“走向我们的小康生活”主题采访报道活动聚焦这片“工地”,不到5万平方米的“小地块”,留下了原住民,引入了新业态,为老城保护更新打开了大视野。

老城更新没有通用路径和标准答案。“小西湖”的实践从对老城保护成功案例的反思开始。“现在看门东也有遗憾,就是生活气息、烟火气的缺失。”南京历史文化名城保护集团董事长范宁说,2015年谋划“小西湖”片区改造时,没有沿用“门东模式”——将要保护的留下来、把没价值的拆掉、搬走原有居民。而是采用逆向思维、自下而上的更新思路。政府部门与高校设计专家和志愿者团队合作,走进百姓家门一起商量,最终确定了“自我更新、有机更新、持续更新”的保护新路径,居民去留自愿。

“这一绣花式的微更新改造,与其说是一种折中,更是一种智慧的传递,它需要改造者在很长的时间里,用耐心、韧性、智力不断寻找与不同利益主体共赢的平衡点。”范宁认为,小西湖的实践恰恰需要小火慢炖,用时间来检验。和居民商议着办,留下城市“烟火气”“人情味”的同时,催生了更多的可能。

2021年1月9日晚12点,石榴新村城市更新项目传来好消息。45天签约期里,最终签约户数375户,签约率达97%,这个南京首例城市更新项目正式生效。快速签约的背后,是一年多细致的沟通。从2019年12月25日工作人员进驻石榴新村开始,项目已举行了26次讨论会,43次居民议事会。

作为紧邻新街口的成片棚户区,百姓改造意愿强烈但“众口难调”,老城严格限高,开发空间受限。螺蛳壳里做道场,逼出了一项全新的改造试验。不再大拆大建,政府和居民齐力“原地”盖新房。“新房”设计方案更是反复修改了60多轮,实现“一户一方案”,从最小的20平方米至67.5平方米,每2.5平方米一档,一共设计了20个面积段、31种户型。

秦淮区在石榴新村片区改造中探索的“原地回迁为主、适度完善功能”等做法,受到国务院督查组肯定。秦淮区委区政府态度明确:要在充分尊重群众意愿基础上,因地制宜加快更新步伐。

秦淮区八宝前街72号院小区11幢居民楼翻建项目“小步快跑”,进展更快,居民已经拿到钥匙准备装修。这里的改造模式又略有优化——抽户改造。秦淮区房产局相关负责人介绍,这一建于1954年的3层小楼,住进了44户居民,最小的住户只有16平方米,最大的也不过50平方米。重新翻建中,设计者想方设法提高房屋的宜居性,最终通过做部分居民的工作,有居民迁出,迁出的建筑面积分给其他住户,原来的筒子楼优化成套房,厕所、厨房一应俱全。

在精明增长、内涵式发展的新阶段,突飞猛进式改造已难施展。从过去的一拆了之,到如今的原地翻建、抽户搬迁、有机更新,秦淮区先行先试、不断探索形式多样的“吐故纳新”形态,正逐渐成为老城保护更新的常态选择。

内容“不一样”,推陈出新流量变现

2021年元旦小长假,原本“低调”的琵琶街居然给夫子庙带来一波流量。以打造MO音潮玩街区为目标,这里新设了琵琶、钢琴、小提琴等多种音乐符号艺术装置,主打音乐表演、街头文化、艺术展示、拍照互动,以特色品牌商业为载体,正生长成为更加年轻态的文旅新地标。

主景区也玩出了新花样。元旦期间,大型沉浸式角色扮演解密游戏在夫子庙景区推出。游客可以扮演田野探员,化身装扮穿越古今,沉浸于不同主题的历史故事。游客可以是赶考的书生、待字闺中的小姐,也可化身初入江湖的侠客,并通过蛛丝马迹的线索开启一段引人入胜的解密探索之旅。

如何让游客脚步停留更久,如何吸引更多年轻人打卡?与老城肌理更新相伴,深入人心的“风雅秦淮”这一城市IP也在推陈出新。

给文旅融合加一场“供给侧改革”。秦淮区委区政府明确提出,要塑造“风雅秦淮”这个大IP,来一场“内容革命”,萃取提炼秦淮文化里具有世界意义、当代价值的内容,形成“一城一河”与“科举、非遗、报恩、郑和”的“1+4”故事线。接下来,就是把故事线变成产品线、旅游线、消费线、传播线,形成一个“价值变现”的闭环。

这场“内容革命”正不断改变游客和市民的观感和体验。游客进入大成殿后,看点越来越多,队伍越走越慢。明德堂内的编钟雅乐沉浸式表演,惊艳了观众,留住了脚步。入住夜泊秦淮君亭酒店,恍如穿越进了旧时光。这里原为民国“首都大戏院”旧址,如今打造成一个电影博物馆。走进景区的肯德基餐厅,洋品牌和老手艺“在一起”了。这里更成了“南京剪纸”“秦淮灯会”非遗主题餐厅……

放眼南京全城乃至都市圈,老城区仍是人流客流资金流聚集的中心。2020年7月,夫子庙步行街以最高分通过评估验收,被商务部授予首批“全国示范步行街”。2020年9月,新街口商圈通过“中国著名商业街”复审,在新一线城市TOP5商圈中综合得分排名第一。门东街区提档升级步伐加快,正积极争创省级高品质步行街。秦淮夜色更迷人。新街口获评“全国夜间经济示范街”,夫子庙、熙南里入选省夜间文商旅消费集聚区建设名单。

“风雅秦淮”的全新IP——“秦淮有戏”风头正劲。这个秦淮河畔小剧场群的品牌,计划建成30个小剧场空间,让“到秦淮看一场戏”成为家喻户晓的新时尚。串点成线,全域有戏,小剧场承载着带动文旅消费、夜间经济发展的大使命。秦淮区政府和江苏省演艺集团签约打造“太平南路演艺街区”,计划以延龄巷、火瓦巷为中轴,以紫金大剧院、江南剧院、人民剧院为核,打造国家级文旅消费集聚区、夜间经济集聚区、文化旅游景观廊道,在推进太平南路恢复商业文化繁荣的同时,将沟通南北实现夫子庙、新街口整体联动、一体发展。

“白天看景、晚上看戏”,逛夜市享美食,坐游船赏夜景,泡书店品书香,体验博物馆奇妙夜……丰富多样的文旅场景吸纳庞大的客流,变现为强劲文旅消费。在2019年全省高质量发展考核中,秦淮区文化产业增加值占GDP比重位列全省33个城区第二。2019年,秦淮区旅游总人次6702万人次,收入672亿元,位列南京第一。

把秦淮全域作为一个大IP塑造、一个大艺术品看待、一个大景区运营,用文化、创意、艺术、科技相结合的方式,创新表达秦淮腔调,优雅呈现秦淮印象,“风雅秦淮”蕴含着无限可能。

新城“再定位”,“超级总部”成最大亮点

南部新城的建设,是秦淮新一轮发展中最大的亮点。

2020年,新城开发全面提速。发布核心区建筑风貌管控办法,建设27座跨河桥梁和承天大道等道路,基本建成骨干路网和综合管廊。产业集聚初见成效,完成3个地块出让,引进4家企业总部。南京外国语学校新校区、中国第二历史档案馆新馆等13个重大项目全面开工。紫东片区马西路秦淮段建成通车,9个重点项目进展顺利。

这一主城新中心,下一步如何发力攀升?

2020年12月15日上午,省委常委、南京市委书记张敬华专题调研南部新城建设发展,并提出明确要求,要高水平打造现代化主城新中心,系统审视和思考南部新城的发展定位,对发展规划进行提档升级,对功能特色进行凝练塑造,努力打造充满活力的新增增长点。

区别于一般的新区开发,南部新城独具的主城地理优势、高铁交通优势,正让这一片区经历“价值重估”。南京市对南部新城寄予厚望,面向全球集聚高端创新、高端消费等资源要素,促进人流、物流、资金流、信息流等高效集聚,建设国内一流的总部基地。

定位跃升,使命在肩。秦淮区委、区政府最新提出,要坚持产城融合、文化引领,完善老城新城一体化发展机制,打造长三角中央活力区、都市圈超级总部集聚区、现代化主城新中心。以此为基点,新一年南部新城开发建设蓝图已定。

高起点布局业态。秦淮区提出,立足区位和枢纽优势,强化行政区与功能区协同招商,建设高品质产业载体。对标深圳湾,瞄准世界500强和领军企业,以文化产业和总部集聚为主要特色,努力打造彰显文化引领度的文化城和产业活跃度的超级总部基地。加快奥尔特佳总部、金陵华夏中心、金地商置综合体等建设,推动跑道国际路西侧组团、6号线红花机场站组团等商办综合项目出让,形成一批具有产业引领力的新增增长点。

高标准强化功能。南部新城将对标未来社区,着力建设低碳城市,推进绿色建筑区域集成示范,打造中芬绿色低碳生态合作交流中心。着力建设智慧城市,全面布局物联网及智慧规划、建造、管养等新基建项目和管理系统,着力建设公园城市,深化特色街坊方案,启动机场跑道公园、油库公园、河头公园建设,打造最时尚的国际化城市功能区。

2020年12月29日,南部新城EPC中片区地下空间与地铁10号线红花机场站共建设正式开工。上方“跑道公园”、下方“综合体”的建设蓝图开始走入现实。根据规划,南京大校场跑道公园总面积约100公顷,规划打造集产业发展、文化聚集、城市观光、健康休闲、生态景观地上地下一体化的跑道公园。南部新城地下空间总面积约12.5万㎡,通过横贯东西、贯穿南北的地下公共通道网络,串联4条地铁线及开发地块200万㎡的地下空间,与地上跑道公园形成一体的文化客厅。

尤为值得期待的是,在“跑道公园”两侧规划了400万㎡的商办空间。这和南部新城留下的1公里白地一样,让人充满了想象空间。“今后,在这片最有潜力的区域,引入的将是超级总部。”南部新城相关负责人表示。

