

“土地调规”渐成国内多地主流供地方式

南京两大核心区新增调规低密度宅地,闲置地或成“香饽饽”

盘活存量土地是提高土地利用效率、优化房地产市场供求关系的重要途径。记者注意到,近日南京接连放出两大核心片区控规优化方案,新玄武红山板块与浦口老城区同时新增住宅用地,将闲置地块以及商办、场站用地重新盘活,与此同时,上海、广州、深圳等地的调规地块也大量入市。此举会给房地产市场带来什么影响?调规地块有哪些显著特征?企业拿地会更容易吗?记者就此采访了多位业内人士。

紧邻红山动物园,南京城北新增低密度宅地

今年8月4日,南京市规划资源局公布《南京黑墨营单元(MCb040)控制性详细规划》MCb040—23规划管理单元图则优化(公众意见征询),此次拟调整地块的具体位置为:东至红山路,南至曹后村,西至凤凰山庄小区,北至天然居小区,用地面积约6.8万平方米。记者注意到,该地块现状较为成熟,周边有红山路公交场站、科

利华中学铁北二分校,生活配套完善。根据调整方案,将23-16地块并入23-07地块,用地性质调整为二类居住用地,容积率为1.5,建筑限高24米,绿地率为30%,属于稀缺的主城低密度住宅用地,且依托新玄武核心区位以及红山森林动物园的生态资源,料将吸引众多房企高度关注。

就在同一天,江北浦口老城同样迎来控规落地,根据《南京江北新区NJJBd020单元控制性详细规划23规划管理单元图则修改公众意见征询稿》,拟修改地块位于江浦街道,用地面积约24.48万平方米,修改方案将原商办用地拆分成两幅地块,其中一幅调整为二类居住用地,容积率为1.2,建筑限高24米,是浦口老城中极其稀缺的超低密度宅地,距离地铁10号线文德路站仅300米左右,浦口人民医院、虹悦城等周边配套较为成熟。

南京工业大学经济与管理学院教授、南京市房地产学会会长吴翔华告诉记者,不仅是上述两地,近年来南京江宁、麒

麟等多个片区的调规地块也不断涌现,而在调规地块中最惹人关注的当属河西名品城地块。记者了解到,原先属于零售商业用地性质的名品城地块,拆分出两幅宅地,不但成为河西中部地区的稀缺品,更是房企眼中的“香饽饽”,其中一幅宅地在去年底的土拍中被奥体建设溢价26.35%拿下,45325元/㎡的楼面地价成为南京新任“地王”。

“土地调规”渐成国内多地主流供地方式

数据显示,2026年以来全国核心城市的土地供应端出现显著结构性变化,上海易居房地产研究院副院长严跃进接受记者采访时表示,部分商办、工业用地通过规划调整转为住宅用地入市,这一现象已在土地市场成交中占据主导地位。包括上海、广州、深圳、北京、杭州、长沙等一、二线城市均呈现出类似趋势,而在部分城市中,调规地块的占比甚至超过50%,土地用途调整已从早期的个案探索,逐

渐演变为当前土地供应的主流方式。

以上海为例,记者从中指研究院最新公布的数据中了解到,今年1月—7月上海成交的36宗住宅用地中,超20宗地块为调规地块;在深圳,今年已有多宗调规地块成交,将大量工业用地、商业用地批量调整为二类居住用地;2026年以来在北京成交的住宅用地中,丰台万泉寺地块由综合性商业金融服务业用地调整为二类居住用地,属于典型的“商改住”地块,昌平朱辛庄地块则由工业研发用地调整为二类居住用地;在广州,今年以来成交的13宗住宅用地中,调规地块已超过半数。

中指研究院在最新报告中指出,土地调规的本质是将不符合当前市场需求的规划条件,比如过高的容积率、用途的错配、过重的配建等,调整为适配需求的新条件,使地块转化为市场需要的优质供给。与此同时,在自然资源部38号文“新增建设用地原则上不用于经营性房地产开发”的约束下,房地产开发用

地的主要来源已转向存量盘活,土地调规成为新增土地供应的关键举措。

除此之外,土地调规后的价格也将影响市场走势。“如果调规后的优质地块以相对较低的价格成交,则可能通过‘地价—新房价—二手房价’的链条传导,增加周边房价的下行压力”,严跃进表示,因此需合理控制调规地块的上市节奏与价格,避免带来不利影响。此外,他认为调规本身隐含对未来销售数据的乐观预期,如果短期内大幅增加项目供应,而单价与总价仍维持较高水平,能否被市场接受存在不确定性,一旦去化不畅,将形成新的库存压力。

南京工业大学经济与管理学院教授、南京市房地产学会会长吴翔华则认为,调规后的地块通常面积较小、总价不高,在受到房企青睐的同时,未来上市后的物业服务问题可能面临较大压力,由于容积率较低,此类住宅以豪宅项目为主,物业企业能否提供业主期待的服务标准值得关注。

扬子晚报/紫牛新闻记者 马祚波

送件路上随手拍 快递小哥成“城市公共服务体验官”



8月4日上午,2026第十届扬子晚报“快乐送水工”公益活动来到南京首个快递特色街区——秦淮区双塘街道柳叶街。这条街集聚了8家快递品牌、近300名快递从业者。经过近两年的治理,曾经拥堵脏乱的柳叶街不仅成为交通有序、设施齐备的治理样板,这里的快递小哥们还化身“城市公共服务体验官”,成为基层治理流动灵敏的“触角”。

“以站点为中心,方圆4公里都是我们主要的派送范围,一天下来骑行三四十公里是常态。”柳叶街极兔站点快递员年国栋介绍,高温天里生鲜、冷饮类快件增多,大家都尽量加快配送速度,怕耽搁久了商品变质。如今街区里的“宁小蜂”驿站成了大家的“避暑港湾”,跑累了就能进去歇脚、接水、热饭,相比早年风吹日晒没处歇,现在条件好了太多。

柳叶街的治理不仅改善了街区的环境,在街道社区的组织下,常年走街串巷、熟悉每一条小巷每一栋楼宇的小哥们还兼职担任“网格员”,成为街区的“城市公共服务体验官”。年国栋介绍,一年多来,他在工作



中随手拍下、累计反馈了十几条问题线索。印象最深的一次,是在小区派送时发现一根电线断落,垂在狭窄的车道中央,行人和电动车路过都要小心翼翼避让,稍有不慎就可能引发事故。他当即掏出手机拍下现场,发到街道建立的治理联络群里。“下午3点多发的消息,不到4点就有工作人员到场处置,隐患很快被排除。“没想到响应这么快!看到问题解决了,心里挺有成就感的。”

柳叶街申通站点的负责人汤自立告诉记者,他站点的58名快递员全都参与到了志愿治理中。大家在派件、上门揽收的途中,看到飞线充电、消防通道被占、路面塌陷、树木倒伏、楼道乱贴小广告这类问题,都会随手拍下来反馈到群里。街道和社区接到线索后第一时间

响应处置,处理完毕还会在群里反馈结果,形成完整闭环。“前阵子站点门口有棵树倒伏了,我们反馈后社区当天就派人来清理;还有一处路面有塌陷,第二天就被修平整了。”在汤自立看来,这种双向互动让快递员们的心态变了——以前总觉得自己是“外来的”“被管的”,现在真切感受到自己是街区的一员,能为身边的环境治理出一份力,归属感越来越强。

当日活动现场,扬子晚报携手江苏太古可口可乐饮料有限公司、工商银行江苏省分行、江苏福彩等爱心企业、单位,为烈日下坚守一线的快递小哥们送去清凉饮品及用品,向他们坚守高温保障快递准时送达、走街串巷发现问题隐患的贡献与付出,送上一份敬意。

实习生 胡宛彤 扬子晚报/紫牛新闻记者 张可

刚学驾驶就迫不及待上高速 主副驾双双受罚

一名小伙刚满18周岁就在暑假报了驾校学驾驶,可近日他只完成了科目二的练习,就迫不及待开车上路并且还上了高速公路。他驾车途经沪蓉高速马群公安检查站时被交警查获,他与坐在副驾的车主双双受罚。

当天凌晨,南京交警高速一大队民警在马群公安检查站对过往车辆例行检查时,一辆黑色小车驶入检查区域,驾驶员汤某神情紧张,面对民警核查无法出示机动车驾驶证,当即被民警拦下作进一步调查。

面对民警的询问,汤某坦言自己没有驾驶证。原来,汤某今年刚满18周岁,暑期中才报名驾考,目前仅完成了科目二的练习,尚未取得驾驶证,不具备合法驾

驶机动车的资格。而车辆所有人为坐在副驾的蔡某,汤某与蔡某当日从苏州出发准备前往安徽老家。起初车辆是由蔡某驾驶,途中蔡某出现疲劳犯困的状况,便心存侥幸,在明知汤某无驾驶资质的情况下,仍将车辆交由其代为驾驶,没成想车辆刚驶出南京高速收费站便被执勤民警查获。

民警对汤某与蔡某的违法行为进行了严厉批评教育,依法扣留汤某所驾车辆,汤某因无证驾驶的违法行为,将面临罚款1000元、可并处15日以下拘留的处罚,蔡某因将车辆交给明知无证的人驾驶,也将面临罚款1000元、可并处吊销驾驶证的处罚。

通讯员 曹文进 扬子晚报/紫牛新闻记者 任国勇



8月6日,立秋将至,苏州地铁4号线姚祥站依托纳凉服务区开展趣味剥毛豆大赛。市民和乘客一起比拼手速,并收获自己手剥出来的毛豆。 陈弋 沈玉萍 摄 视觉江苏网供图