

2022年10月,国家主席习近平向2022年世界城市日全球主场活动暨第二届城市可持续发展全球大会致贺信指出,世界城市日全球主场活动秉承“城市,让生活更美好”理念,致力于推动全球城市可持续发展,对共创普惠平衡、协调包容、合作

共赢、共同繁荣的发展格局具有重要意义。世界城市日是联合国设立的首个以城市为主题的国际日,也是首个由中国政府发起,并得到国际社会广泛认可和支

持(上海奖)颁奖活动暨2023年世界城市日中国主场活动开幕式上,由上海市与联合国人居署、国际展览局共同编写的《上海手册:21世纪城市可持续发展指南》发布,江苏省南京市小西湖片区微改造、四川省成都市社区发展基金、上海市普陀区万

里街道生态活力社区等案例入选。老旧城区如何微改造?社区基金如何惠民?基层治理如何添活力?近日,记者赴南京、成都、上海实地探访。从今天起,记者调查版陆续推出“推动城市可持续发展”系列报道。

人民眼·推动城市可持续发展①

江苏南京小西湖片区下绣花功夫,实施以“小尺度、渐进式、逐院落”为特色的老旧小区微更新

微改造更新老街区

本报记者 姚雪青



清晨,站在洒满阳光的屋顶露台晒被子,许庆一低头便能看到院里那棵高大茁壮的枇杷树。“我家老房改造时,设计师按我们的要求改建了露台,还保留了我小时候种下的枇杷树。”作为南京小西湖片区的街坊,75岁的许庆对这里的更新改造赞不绝口。

南京市秦淮区夫子庙街道小西湖片区,也称大油坊巷历史风貌区,是《南京历史文化名城保护规划(2010—2020)》确定的22片历史风貌区之一。在过去很长一段时间,这里曾是拥挤杂乱、生活不便的棚户区,占地不足5公顷范围内住着810户3000多居民。

近年来,南京市在秦淮区试点,实施以“小尺度、渐进式、逐院落”为特色的老旧小区微更新行动,在留住城市记忆的同时,全面改善人居环境,为老城注入新活力。目前,小西湖片区更新改造经验已在南京市持续开展中的14个老城区居住类更新项目中推广。

在城市更新中,怎样处理好保护和发展的关系?怎样聚焦人民群众的需求?怎样延续城市文脉?记者前往小西湖片区蹲点调研。

国企建设平台、街道社区、居民组成的“五方平台”,在共商共建中推动城市更新。其中,韩冬青团队负责规划设计,南京历史城区保护建设集团有限公司(以下简称“南京历保集团”)作为国企建设平台具体实施。”李建波说。

共商共建,离不开反复协商。“从2015年起,我们仅前期调研论证就花了4年时间。”全程参与小西湖片区改造的李建波说,“第一步征集群众意见就让我们犯了难。比如许多老宅院落存在多个产权人,有的想搬迁,有的要改造,而对如何改造,有的家庭成员内部还有不同意见。”

2017年10月,秦淮区组织相关部门到外地调研,当地老街区逐个改造住户院落、原住民与新业态共生的实践探索帮他们打开了思路。

“我们改变过去‘集中一段时间、整个区域一次性完成改造’的传统做法,充分听取相关部门意见后,决定采取‘小尺度、渐进式、逐院落’的微更新思路,并依此制定了《老城南京小西湖历史地段微更新规划方案实施管理指导意见》。”李建波说。

按照指导意见,愿意改造的居民按产权人付费、政府给予一定补贴的办法,由居民与“五方平台”设计师、建设方等共同商讨改造方案;选择另找房屋搬迁并放弃老房产的,按政策给予补偿;保留产权且将老房出租给国企建设平台的,腾出的空间用于公共配套、业态引进,推动老街区有机更新;对是否改造暂未拿定主意的,可以等条件成熟时再改造。“‘五方平台’工作机制一直保留,规划师常驻社区,可随时上门。”李建波说。

许庆选择了更新改造,感慨省钱又省心。“老房改造期间,规划设计师、建设方多次上门听取意见。因我家老房属于危房,按相关政策,政府承担了六成改造费用。”同住小西湖片区的李彩凤选择了出租。“我家住的二层小楼是清末民初时期建造的,我打小就在那里生活。”70岁的童南南用“视若珍宝”形容母亲李彩凤对老宅的珍惜,“谁不小心碰掉块墙皮,她都会心疼。”

2020年10月,考虑到自己年事已高、房屋改造不易等,李彩凤和家人商量后,将老宅租给南京历保集团修缮后使用,并用租金在附近小区租房居住,改善晚年生活。

一户一策

尊重居民意愿,开展精细化改造,优化设施配套

“2021年3月施工,8月结束,12月



装修好搬回家。”许庆对房屋改造过程记忆犹新,“改造期间,几天一个样,有时我们一天来看好几回。”

这个78平方米的“新家”,处处透着设计巧思:为保留那棵枇杷树,设计师在许庆的老房子门前打造了一处天井。主持许庆家老房改造设计工作的韩冬青说:“我们利用老房门前的小块空间,以老树为中心打造天井,透光又通风。”

这样颇具匠心的设计,在许庆家不止一处。卧室外只有30厘米宽的狭窄空间,上方精心设计了屋檐,形成一个小天井,下面种着高低错落的绿植。一面大玻璃窗从天井屋檐直装至卧室地面,人坐床边仿佛置身园林,阳光照着舒服,景观看着养眼。

“小西湖片区房子的间距很小,这样的天井设计,我们改了10多稿。”韩冬青说,“既要‘开窗观景’、景观大方,又要兼顾居民日常生活通风采光等需求。”

令许庆格外满意的还有两处细节:一是老房二层的小露台,二是通往小露台的楼梯。按最初方案,许庆家的二楼屋顶保留了这一带老房屋顶的外观风格,有一定坡度。但听到许庆提出想要有地儿夏天乘凉、冬天晒衣服,设计团队便进行了“坡改平”设计。如今,屋顶28平方米的小露台四周加设护栏,中间增设桌椅、晾衣架,安全又实用。

“按房屋布局,露台入口到墙根的坡度很陡,铺设楼梯的话每层台阶有40厘米高,我们上下楼既不方便,也不安全。”许庆边说边带着记者体验:改造后的楼梯,每层台阶以中间为界左右交替上升,20多厘米的台阶高度,上楼不累、下楼不陡。

一户一策的用心设计,在小西湖片区随处可见:有的房屋面积小,设计师精心打造开放式厨房,搭配可折叠沙发床,将厨房、客厅、卧室等功能集于一体;有居民想要增加储物空间,设计师利用房屋空间高度搭建了储藏柜;有居民提出房屋采光差的问题,设计师在不大的空间里因地制宜增开了多个窗户……“我们把小西湖片区划分成15个单元和127个实施院落,充分尊重居民意见,按一户一策原则开展精细化改造。”韩冬青说。

改造后的老房修旧如旧,细致到门窗插销都已按原貌修好;年久破损的木质楼梯没有一拆了之,而是通过“玻璃+钢”的踏板结构保护起来,安全又不失历史感……“我把改造后的照片一张张拿给行动不便的母亲看,她连说没想到改造得这么精心、这么好。”童南南说。

居民房屋精细改造,配套设施建得

怎样?小西湖片区居民陈鸿荣带记者参观他家附近的“微管廊”:地面以下约1.8米宽、2.4米深的空间里,错落排列着光缆、自来水、建筑消防给水、污水等4类6根管道,两侧耳室里有电力管道、雨水管道,地面沿墙铺设的是燃气管道。“以前,水龙头是共用的,电线私接乱拉,巷子特别狭窄,还没有消防设施。如今,各类设施配备齐全,燃气、自来水等直通到家,我们小巷居民过上了现代生活。”陈鸿荣说。

活化利用

算好民生账、文化账、经济账,探索文化与经济交融互动,推动更新改造可持续

陈鸿荣从家出发,来到附近街巷一处施工围挡。“这里以后会是个澡堂子。”陈鸿荣说,虽然自己家里有卫浴设施,但边洗澡边聊天的公共澡堂,是不少老南京人生活的一部分,也是老街区里的烟火气。

盘活利用部分居民搬迁腾退的房屋空间,秦淮区积极引入新业态,丰富完善社区服务等功能。走进童南南家老宅改造后的二层小楼,可以欣赏精心布置的装饰、聆听舒缓的音乐、品尝丰富的美食……这里,已成为一家餐厅。南京历保集团招商负责人王秋文向记者说起招商经历:“这栋房子位于临街主入口位置,2020年招租信息一发布,就吸引国内外10多家品牌机构洽谈。考虑到保护老宅和不能扰民等因素,我们将方向定在了轻食餐厅。”

“综合评比后,一个本土创业青年的新创品牌入选。”王秋文说,“这位创业者就在附近片区居住生活,对小西湖片区居民来说,有一份新老街坊间的人情味。”

两年前,童南南在短视频平台刷到自家老房,“我家老房子成了网红餐厅,很多老同学、老街坊联系我,直夸改造得好。”童南南说,她最喜欢老房里的照片墙,“改造前后的对比照片承载着我和家人的回忆,也向游客讲述着老房子活化利用的故事。”

南京历保集团董事长范宁介绍,持续推进老房子、老建筑活化利用,当地着力算好3本账:一是满足居民生活需要的民生账,引入老澡堂、餐饮等业态;二是符合历史街区风貌的文化账,丰富文化体验类项目业态;三是各类业态总体盈利的经济账,保证老城区更新改造可持续、能推广。

改造一新,挂满彩灯的秦淮灯彩工作室,如今是小西湖片区最热门的打卡点之一。“南京历保集团邀请我到片区设立工作室,把传承了上千年的秦淮灯彩制作技艺展示、教给更多的人。现在,工作室每天都有不少游客,一些中小学校也来开展非遗文化体验活动。”秦淮灯会国家级非物质文化遗产代表性传承人顾业亮说。

离工作室不远处,便是位于小西湖片区中心地段的翔鸾广场,这是明代翔鸾庙遗址所在地。翔鸾庙早已不在,设计师和建设方参照文献资料,开辟出一块750平方米的空间,复建了弧形的红墙,建设了庙前广场。

陈鸿荣说,现在他常到广场锻炼,逢年过节还能看露天电影,听连台好戏,逛一逛秦淮灯会,“文化活动丰富多彩,我们这儿宜居又热闹。”

“算好3本账,我们要守护好老城区的烟火气与文化味,更要探索文化与经济交融互动、融合发展。”范宁说,“打造丰富的文化业态,虽不直接产生经济收益,但能吸引客流、带动人气,反哺片区多元业态做大‘经济账’,实现经营可持续。”

2022年,小西湖片区各类业态总营收达4500多万元,推动了老房子的活化利用,保障了国企建设平台的日常运营,实现了老城区更新改造的可持续。

共治共享

“共生院”融洽邻里关系,“共享院”打开院落大门,新老居民都有获得感

这几年,73岁的陈鸿荣结识了年轻的新邻居。陈鸿荣家所在的院落原本住着5户人家。门口挂着的老照片记录了当时的生活场景:居住空间狭小,做饭得在屋外走廊支上煤气灶,院子的公共空间堆放了各种杂物。“过去,院子环境差,谁家多挂根晾衣绳、乱堆点东西,芝麻大的事儿都可能拌嘴吵架。”陈鸿荣说。

更新改造过程中,陈鸿荣和另一户选择留下,另外3户选择搬走。腾出的房屋和空间,部分用于改善居民居住环境,部分被建成社区规划师工作室及文创店铺,搬来了年轻的规划师和文创店主。新老居民如何融洽生活?陈鸿荣拿出一张由两户居民、两家新业态、南京历保集团共同签署的《小西湖共生院公约》,上面既有“大家的事共同协商”等原则性规定,也有轮流打扫公共环境卫生、清晨和夜间避免噪声等细则条款。“国企建设平台、街道社区提出打造‘共生院’,改造老房的同时,引导我们共商共议,大家的事大家商量着办。”陈鸿荣说。

现在,陈鸿荣几乎每天早起都会在院子里摆上桌椅,泡壶热茶,招呼来客。遇见社区规划师带居民谈工作,或是游客到文创店买产品,老陈总会主动上前打招呼,有时还带大家参观改造后的新房子,讲讲老街区的历史与新生。“现在,邻里关系和谐了,生活舒心了……”陈鸿荣边说边带记者参观。他家房间的窗台上,摆上了隔壁文创店提供的各种绿植,窗台前的小片空地,老陈腾出来供文创店摆上桌椅,向顾客展示产品。

“共生院”融洽了邻里关系,“共享院”打开了院落大门。冬日午后,记者来到小西湖片区居民刘光家,透过后院的镂空花墙,院中景致一览无余:北侧种着石榴树,中间是葡萄树,南侧是枇杷树,其间点缀着菊花、茶花、月季花……正在修枝的老刘招呼记者进院,“我们这儿是设计师专门打造的‘共享院’,原来破旧的镂空院墙被精心打成了镂空花墙,吸引过往游客进来赏花观景。”

“我们养花的人,就怕没人赏花。”刘光笑着说,现在每天都有好几拨人到院子里参观。在昙花即将盛开之时,他会在门口挂出预告牌,邀请邻居和游客同赏,“过去我和老伴儿不大出门,现在交了许多新朋友,有爱种花的朋友定期到家里交流种植经验。”

打开院门,敞开心扉。在街道社区引导下,共治共享理念正在小西湖片区落地生根。采访时记者看到,不少餐饮店、小酒馆等都会在店铺门外、院前院后留出一块空地,摆上几张桌椅,供来往行人休憩闲聊。

“小西湖片区过去几乎没有游客,60岁以上人口占比很高。如今,除留下的原住民,还吸引了许多年轻人来这里工作生活。”夫子庙街道党工委副书记苏斌说,“推动老城区更新改造,我们既要做好物理空间改造,更要以共建共治共享提升社区治理水平,让新老居民都有获得感,让老城区更有生机和活力。”

“十四五”期间,南京市将改造605个小区,惠及16万户居民。小西湖片区更新改造的经验被写入《南京市城市更新办法》,并在南京市持续开展中的14个老城区居住类更新项目中推广。”参与了《南京市城市更新办法》起草的李建波说。

图①:江苏南京市秦淮区夫子庙街道小西湖片区,几名老人在唠家常。柳维刚摄  
图②:改造后的小西湖片区主入口。杨怡摄  
图③:顾业亮(左一)向游客介绍展示秦淮灯彩制作。  
图④:改造前的小西湖片区居民刘光家后院。  
图⑤:改造后的刘光家后院。  
图③至图⑤均为南京历史城区保护建设集团有限公司提供

本版责编:杨彦 孙振 戴林峰 版式设计:汪哲平