

南京仓巷危旧房改造项目顺利推进

近一段时间来,家住南京白下区仓巷的居民老李走到哪里都是笑容满面。这不光是因为春节就要到了,老李即将迎来自己的60岁大寿,更重要的是,要不了多久,他们一家人就可以从老旧房里搬出去了。为这一天,老李及其他居民盼了近二十年。

昨日,记者从权威渠道获悉,从1993年就开始筹备的白下区仓巷危旧房改造项目,2010年里终于有了新进展。经过专家组和相关管理部门的初步评审,最新的规划改造方案已形成,棚屋交错的仓巷老区将换新颜。

据悉,本次方案的最大亮点是,建筑布局和风格基本与周边现有新的建筑形态保持一致,原有的朱状元府、英王府、天后宫等文化遗址得以保留与修缮。

市区两级政府鼎力推进

据记者了解,仓巷危旧房改造项目位于南京市白下区仓巷两侧,地块上现有房屋均是建于上世纪初期的砖木结构,绝大多数是私产民居,年久失修,破损严重,少数工企单位都是特困企业,厂房、门面形象残破,与周边发展环境和城市面貌极不协调,且存在很大的安全及社会隐患。

南京市白下区副区长张雷介绍说,仓巷危旧房片区基础设施薄弱,生活设施严重不配套,给老百姓的居住和出行带来了很大的困扰。多年来,老百姓要求改造的呼声很高,不断到各级政府反映屋面渗漏、排水不畅、污水倒灌、火灾频发等各类居住质量和安全问题,引起了各级政府的高度重视。李源潮、罗志军等历任南京市主要领导同志先后亲临现场察看,要求加快改造,切实解决老百姓的安居问题。

2008年1月,市政府将仓巷片区正式列为危旧房改造重点项目之一,2008年7月,市委书记朱善璐同志到仓巷现场实地调研,走进老百姓家中,和当地群众面对面交流,在了解到当地突出的危房、险房困境后,要求区政府和项目单位加快完成前期工作、限期开展拆迁安置、项目建设步伐,尽快看到人民生活改善效果、加快振兴老城区文化、社会、经济,改变城市面貌、提升旧区功能。

2009年初,在金融危机影响最严重的不利形势下,白下区政府动员组织基层干部、拆迁、建设单位,克服困难,调集人力、资金,先行启动了该片区一期动迁工作。目前,位于该片区东北片的一期动迁任务已顺利完成。共搬迁居民170户321小户,其中37%通过产权置换、经济适用房、政府拆迁安置房等渠道改善了居住条件,人均建筑面积由23.2平方米提高到48平方米,63%居民用货币补偿购置了成套住房,消除了10多处火灾隐患,初步兑现了党委、政府让百姓早日安居乐业的承诺。



2004年政府已批准的方案平面图与鸟瞰图

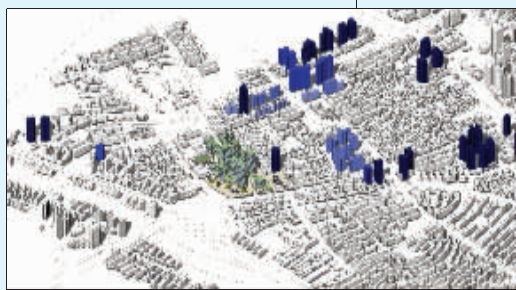
图①

图②



2009年规划改造方案平面图与鸟瞰图

图③



图④

文物保护策略与意象图



图⑤

沿仓巷两侧改造示意图



图⑥

居民翘首期盼支持危改

“我在这条街上已经住了50多年,看到南京在不断发展,我们却一直生活在这个破房子中,日子很难过,我们一直盼望着能从这里搬出去,住进新房。现在房价那么高,我们买不起,只能等拆迁。这次政府真正为老百姓着想,给我们尽量争取补助,补偿标准很合理,我们很满意,现在我已经买了新房子,生活条件比过去好了很多。”在这条巷子里居住了几

十年的老李表示,虽然对于这个地方已经有了浓厚的感情,但考虑到房子太老,配套太差,居住环境太差,对于拆迁搬家还是异常期待,都盼了十多年了。

对于仓巷周边的居民的呼声,朝天宫办事处副主任周万清深有体会。他说:“这次由区政府领导直接挂帅进行仓巷危旧房改造,对于我们这个社区的民生改善、经济发展和环境美化,有着十分重要的

意义,我们期盼已久。在动迁过程中,我们积极配合区政府拆迁办,依法动迁,向居民进行广泛宣传动员,给予居民合理的经济补偿,真正做到了人性化拆迁,体现了党委、政府提出的‘以人为本、让利于民、造福于民’工作宗旨。”据悉,从白下区政府到朝天宫街道,在总结一期动迁经验的基础上,目前正在深入调查、积极准备,计划在春节后启动二期动迁。

新方案很注重文物保护

据了解,仓巷危旧房改造项目自1996年列入市政府老城危旧房改造计划以来,至今已十年有余,其间有过多次规划设计探讨。前一次的版本是2004年由泛太平洋设计发展有限公司设计的,侧重提升老城服务功能、激发老城活力的可能性,方案同年获市政府批准。(参见图①、图②)

近年来,随着老城改造经验的不断积累和老城南一些历史街区改造工程的顺利实施,有关部门对仓巷危旧房改造项目的定位有了新的认识。本次的设计由南京大学建筑研究所所长张雷率领的团队担纲,其改造方案能够妥善地处理好历史与现实、新建与保留、发展与保护之间的辩证关系。(参见图③、图④)

据他介绍,较之于2004年批准的方案,此次改造方案将总建筑面积减少了近4万平方米,降低了开发强度和密度,更加有利于营造优美的可持续的城市环境。此外,虽然规划区域并不在南京城市总体规划划定的历史保护区范围之内,改造方案在历史文脉和传统记忆的延续方面仍然做了大量的工作,保留了用地范围内月牙巷、朱状元巷等传统街巷的结构和名称,保留了仓巷地区的部分历史记忆。比如,改造方案对于用地范围内和周边的三处文物建筑进行了有针对性的保护规划,天后宫位于用地西南侧升州路口,现在周边商铺零乱,改造方案除划定保护距离之外,同时要求周边新建商业用房和天后宫立面协调。位于用地西侧边界之外的朱状元府年久失修,外立面破旧,内部残破,此次将以修旧如旧的原则,对其内外进行修复整治式保护。位于用地东侧沿升州路边界之外的英王府同样面临年久失修,内外残破的困境,此次规划建议政府和建设单位进行开发传承式保护,在其东侧形成有历史文脉特色的区域。为配合这一特色街区的规划,此次改造方案用地东侧沿升州路的建筑高度降至35米,以突出英王府的文物价值。(参见图⑤)

改造方案北侧沿仓巷街两侧的建筑高度没有采用规定的35米限高标准,而是控制在12米以内,并且建筑立面处理也借鉴了传统的元素,这一措施有效地延续了仓巷的历史肌理和传统风貌,将历史文化遗产的继承融入到人性的未来城市生活的创造之中,建成传统文化和现代文明相交融的富有活力的城市空间。(参见图⑥)

作为仓巷危改项目的建设单位,建邺开发集团董事长吴凯波也代表集团表示,具有20多年的城市开发建设经验的建邺开发在旧城改造方面经验尤其丰富,先后荣获“江苏省文明单位”“南京市优秀企业”和“建设新南京有功单位”等荣誉称号,并承诺,将继续积极地推进项目建设,确保项目品质,力争早日将一片美好的城市生活空间呈现于广大市民面前。

本版采写 快报记者 刘果