昨天，南京市政府批转市规划局《关于进一步彰显古都风貌提升老城品质的若干规定》，为南京老城“松动筋骨”“洗尽铅华”，重塑古都“品位”。

彰显古都风貌提升老城品质的一揽子规定出台

南京老城限高又“限色” 外立面“大红大绿”行不通

南京老城太“挤”了——明城墙范围内，人口密度是3.69万人每平方公里。如果是一个比较舒适的城市，这个密度应该是1万人左右；南京老城太“花”了——新建改建高楼五颜六色，已经“盖”住了六朝古都原来的古朴色彩……针对这些现状，昨天，南京市政府批转市规划局《关于进一步彰显古都风貌提升老城品质的若干规定》，为南京老城“松动筋骨”“洗尽铅华”，重塑古都“品位”。

另外，南京还有六项行动计划已在制定中，分别是城墙保护行动计划，历史文化街区和历史风貌区保护行动计划，南京古镇古村保护行动计划、大遗址保护计划、博物馆以及非遗文化保护计划。

□快报记者 鹿伟 赵丹丹
制图 李荣荣 漫画 俞晓翔

A 松松筋骨 控制住宅总量

土地投放量逐年递减 住宅用地不得超过三成

老城住宅控制总量 土地投放逐年递减

老城本来空间就少，于是就多了许多“见缝插针”的项目，这恰恰是今后首先要被严格控制的。南京市规划局副局长叶斌表示，南京老城范围内要严格控制新建大型办公商业项目，严格控制建设容量、建筑体量和建筑高度。面积小于2000平米的待更新地块禁止建设高层建筑，小于3000米的待更新地块禁止建设高层非住宅建筑。

其次，对老城范围内的住宅建设实行总量控制，老城年度土地投放总量应逐年递减，其中居住用地的投放量不得超过老城土地投放总量的30%，严格限制在非居住用地上建设“公寓”类建筑，确需建设的，严格控制在20%以内。“这主要是解决老城人口问题。确保老城人口密度能够通过控制，逐年下降。”叶斌说。

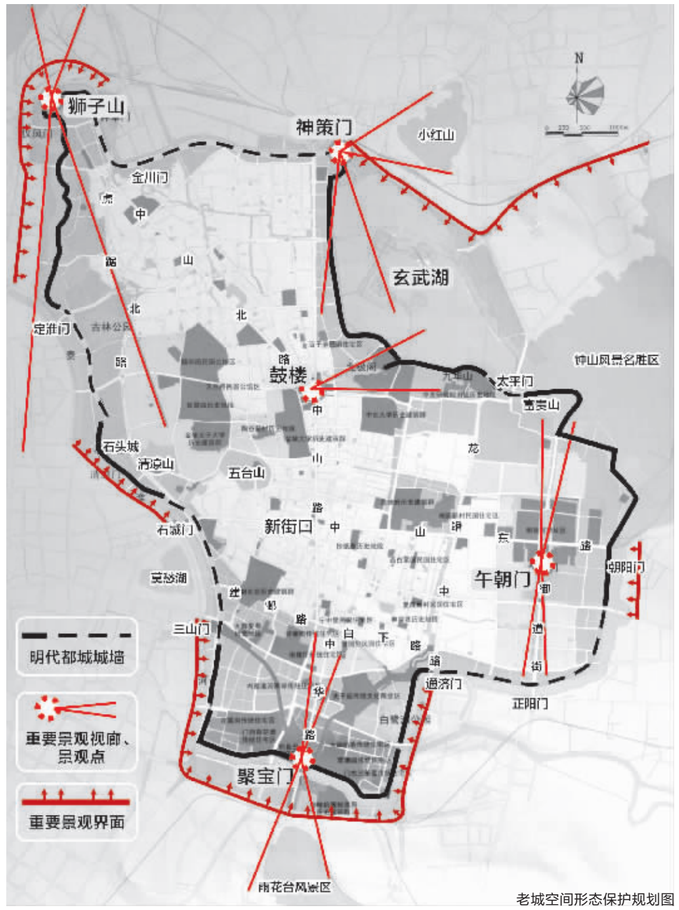
医院、高校可置换功能 不得进行房地产开发

老城内的医院、学校等优质公共资源应坚持“适度发展”的原则，严格控制新增用地和新增建筑。在保护原有肌理和开敞空间的前提下，鼓励对现有医院、高校进行功能置换，发展教育培训、文化展览、科技科研等产业，但不得进行任何形式的房地产开发。

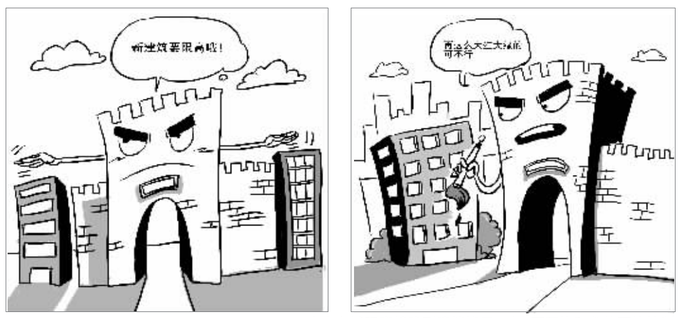
“当这些资源在老城里头进行扩建，在老城里面就会聚集成大量的交通源，交通压力大。同时外围的功能配套又往往不足，所以这次提出来对现有医院和高校进行改扩建，以及新增的设施都要向新区集中，来增加新区外围的吸引力，然后对老城里头相对的吸引交通功能的设施进行弱化和减量，对现有高校科研院所等等要发展科技科研等产业，不得进行任何形式的房地产开发。”

老城房价会涨吗？ 不能简单判断

今后南京严格控制老城容量，那么房价会怎样？叶斌表示，不能简单地说降还是涨。其实，潜在的以及未来要出台的鼓励新区建设的政策是非常强劲的，让集聚在老城的资源建到新区去，有利于拉动整个城市居住环境的均等化，有可能外围的居住环境比老城的还要好，“只要外围的量提上去，交通、配套跟上，这样对疏解老城非常有好处。”



老城空间形态保护规划图



南京老城限高精确到建筑檐口，对大面积饱和色将严格控制

B 限制高度 打造“景观视线”

三片历史城区新楼限高35米 风貌区规定建筑檐口高度

三片历史城区限高，新建建筑低于35米

叶斌表示，在控制老城高度上，有个总体原则，就是，严格维持“近城墙低，远城墙高；周边低，中心高；南部低，北部高”的总体空间形态。

老城南、明故宫、鼓楼清凉山这三片历史城区，新规里明确这三片新建建筑高度控制在35米以下，如果说以3.5米为一层楼的话，那么建筑不能超过10层，公共建筑控制在40米以下。

这三片在整个南京的老城里头，目前历史文化本底的条件相对比较好。

集庆路、长乐路以南 新建建筑不得高于12米

老城南是明清历史街区、名城历史民居的聚集点，在建筑的高度上，显得更加重要。

其中，集庆路和长乐路以南区域里，新建建筑高度不得超过12米，在明城墙周边，内秦淮河沿岸、历史文化街区以及历史风貌区内，建筑檐口高度不得超过7米；集庆路、长乐路以北到建康路、升州路地区新建建筑高度不得超过18米。

建康路、升州路以北的历史文化街区、历史风貌区内，新建建筑高度应当符合保护规划确定的控制要求。该区域周边新建建筑应当通过视线分析确定其建筑高度和体量。“尤其是这次提出来风貌区内的建筑檐口高度，在集庆路和长乐路以南不得超过7米，这是新的规定，保证南京老城南不会出现由于片面追求建筑的容量提高建筑高度，丧失明清历史建筑的比例问题。”

龙蟠路以东100米内 不得建高层

严格控制《南京历史文化名城保护规划》中确定的重要景观集中轴线方向上的建筑高度，上述范围内新建高层建筑，必须进行景观视线影响分析，老城的视线资源点之间互相保持通视，塑造南京整体文化氛围。

另外要严格控制玄武湖和紫金山之间的高度，展现山水丛林交融一体的特色。东至龙蟠路以东一百米，西至中央路，南至北京东路，北至明城墙范围内不得新建高层建筑。确需新建的，应当先进行景观视线影响分析和社会公示后，并报市人民政府批准。

C 城墙保护 要绿化还要限高

明城墙既是主城绿环 也是最重要的文化线路

与明城墙无关的构筑物要拆除

对于明城墙保护，叶斌提到，此次规定提出要采取最严厉的措施来保护现存城墙（含城门）、城墙遗迹以及城墙遗址。比如现存城墙保护范围内与城墙保护和管理无关的建筑物、构筑物应逐步拆除。而在城墙建设控制地带内进行的建设工程，其建筑物、构筑物的高度、体量、建筑密度、建筑色彩和建筑材质等应当与南京城墙的环境风貌相谐调。

明城墙遗址将设永久性标志

叶斌还表示，要加强明城墙沿线的绿化环境建设，将明城墙风光带打造成融入山水城林的城墙、城门、城河三位一体的城市绿环，形成整体的明代41平方公里的都城。城墙遗迹上应当逐步建成与明城墙风光带相谐调的绿化带。“城墙遗址段应结合道路、河道建设明城墙绿化带予以展示，宽度不得小于30米，城墙遗址应当设置永久性标志。”

纬七路至明城墙新建筑高度不超过12米

叶斌表示，现在在老城南、城东快速路上可以看到，城墙内的6层屋顶超出城墙，对整体格局有非常大的影响。因此，这次也作出了严格的规定，现存城墙及遗迹的保护范围为城墙内侧不少于15米（依附山体的段落到山体坡脚线）。城墙外侧到护城河对岸15米（无护城河的段落不少于15米）。建设控制地带为城墙内侧不少于100米，其中30米为绿地或道路，30米-20米范围内建筑高度不得超过城墙高度，50米以外地区的建筑高度不得高于18米。

城墙外侧应控制城市主干道观赏城墙景观的视觉廊道，其中纬七路至明城墙之间新建建筑高度不得超过12米。

那么现有的超出这个高度的高层建筑怎么办？他表示，最敏感的就是建筑建在城墙或遗迹上。南京一共有35公里多的城墙，但目前只有25公里，剩下的10公里城墙实际上是没有的。有一部分房子建在了城墙或遗址上，对此会有一个逐步拆除退出的过程。他表示，今后可能分成几个区，如城墙沿线、城东、城西，根据历史文化保护的要求以及经济实力逐步来拆。

叶斌介绍说，近期举行的高层专家咨询会上，中国工程院院士、中国建筑西北设计研究院总建筑师张锦秋曾提醒他们，南京城墙两边尽管多年进行了控制，但周边环境不理想。对此，一方面要控制城墙两侧的用地，另一方面要将35公里长的城墙串联起来。

“今后这既是南京主城里重要的绿环，也是南京最重要的文化线路。”

D 建筑色彩 外立面不能太扎眼

外立面不得使用 大面积鲜艳的饱和色

老城要进行色彩控制，不用大红大绿

而在此次的新规中，值得一提的是老城和明城墙外500米范围内，规定建筑色彩不能大面积使用鲜艳色，比如大红大绿。

“老城里面有很多更新项目，建设过程中出现很多未经批准的颜色，比如说大红色、纯红、纯绿的建筑色彩。这样的色彩在老城里头干扰破坏了老城的整体风貌，绿的外墙和明亮的外墙都很少有的，红墙按照中国古代文化都是在高等级的建筑比如说宫殿使用的。”叶斌说，色彩控制也是老城总体风貌形成的重要因素。

他说，这次规定里就提出，老城及明城墙外500米范围内，位于城市主干道两侧、重点地区和敏感地区的建筑新建和改造时，外立面色彩应与周边环境及既有建筑色彩相谐调，不得采用与周边环境及既有建筑有较大色差的色彩，不得使用大面积鲜艳的饱和色。比如说有关旅馆改造，建筑出新在涂料选择上政府就有明确的规定了。

建筑色彩今后要经规划审批

据悉，以前在规划审批时，对于建筑色彩一块，规划部门并没有明文规定，也没有细化。此次新规规定，今后，南京市规划局依据城市规划对相关建筑的外立面色彩进行规划控制和规划审批，并将其纳入规划核实内容。

建设单位建设时应严格按照规划审批确定的建筑色彩进行施工，不得擅自改变建筑外立面色彩，确需改变的，应重新履行规划审批手续。凡不符合规划审批确定的建筑外立面色彩的建设项目，南京市规划局不予规划核实。

南京老城主色调要凸显淡雅

南京未来的城市颜色会是什么样？叶斌介绍说，城市的色彩规划在专业界里有非常多的争论，南京是一个古城，主色调是淡雅，没有大面积的建筑色彩。但在大的历史片区一定会有基本色调的。

比如，老城南是粉墙黛瓦，基本是徽派的风格；城东主要是明故宫这一片区，会和明代的宫城建筑，包括遗址公园的建设等相呼应；城北大部分建筑色彩与建筑材料有关；城西主要是鼓楼片区，从石头城到清凉山，再到南大，这是历史上的高校区，大部分建筑是民国以后建的，因此这边更多会是现代的色彩。

“现代的色彩并不一定是大红大绿的。”叶斌特别指出，此次出台的文件明确不得使用大面积鲜艳的饱和色，比如旅馆改造刷成红色，非常扎眼，这是不可以的。

有市民提出，明故宫这一片区原来是皇宫，那今后的颜色会不会主打黄色？叶斌表示，明故宫等城东这一片区绝不可能像原来一样是大红色或金黄色，其颜色会与周边的遗址公园等周围建筑相呼应。

“城市的颜色要根据南京的历史文化风貌来定，排除太扎眼、太饱和的颜色，城市的颜色是可以控制的。”他表示，接下来会对老城区的色彩做进一步的细分、研究。

相关新规

《南京市生态绿地保护管理规定》出台

城镇隔离绿地保护力度加大 “依山傍水”开发房地产将严控

无论楼房复古还是现代，无论古城还是新城，南京都有一个不变的色彩，那就是绿色。遗憾的是，城市内以及周边绿地被侵占的现象屡禁不止。昨天，《南京市生态绿地保护管理规定》的出台，为城市的绿色打造了一个护身符。

□快报记者 鹿伟 赵丹丹

五大类生态绿地享受“重点保护”

紫金山国家森林公园、绿水湾湿地公园、幕燕风景区、东庐山风景区、聚宝山……无论广为人知的还是不太熟悉的，只要列入“名单”的，都享有重点保护“特权”。在《南京市生态绿地保护管理规定》中，明确列出了五大类重点保护控制的生态绿地。

其中自然保护区、风景名胜区、森林公园、地质公园、湿地公园、郊野公园等大型集中生态绿地归为一类。南京市规划局副局长叶斌介绍，自然保护区包括长江洲岛湿地自然保护区、雨花台砂砾石层自然保护区、止马岭自然保护区、固城湖水产资源繁殖保护区。

风景名胜区包括市民耳熟能详的钟山风景名胜区、雨花台风景名胜区、夫子庙—秦淮风光带风景名胜区、栖霞山风景区等12个。此外，还包括紫金山国家森林公园、老山国家森林公园在内的9个森林公园等。

另外要保护的还有城镇发展轴之间的绿地，城镇组团之间的绿地，以及具有生产防护功能的隔离绿地，沿江、沿河、沿路等具有生态涵养和景观塑造等功能的带状绿地。

依山傍水搞开发也将受限

大型生态绿地禁止无关建设活动

五类绿地确定了，这些绿地上能干什么、不能干什么？

对于自然保护区、风景名胜区、森林公园、地质公园、湿地公园、郊野公园等大型集中生态绿地，其核心区内的山体、水体涵养和生态绿化建设应以保护为主，除必要的市政设施和配套的休闲、旅游等服务设施外，禁止其他无关的建设活动。核心区外围景区应严格按规划要求进行管理审批。

隔离绿地内，限制成片房地产开发

不少房地产项目喜欢“依山傍水”，建在绿地中，今后这将受到严格控制。规定提出，严格保护城镇组团之间组团隔离绿地内的山体、水体及林地，林木覆盖率应达到80%以上。允许保留少量农村居民点，允许安排市政管廊、小型市政设施及少量与绿地功能兼容的建设项目，建设用地应控制在总用地的20%以内，建设项目宜采用相对集中、组团布局形式。

严格保护城镇发展轴之间生态楔形绿地内的山体、水体及已有的林地和湿地资源，加强裸露山体的植被恢复。绿地内允许保留少量农村居民点，在生态功能区核心区以外地区，禁止集中的城镇建设，在保持主要山体和生态网络结构完整的前提下，经特别许可允许兼容市政管廊、小型市政设施以及相兼容的文化、休闲、旅游等建设项目，建设用地应控制在生态功能区核心区以外地区总用地的10%以内，开敞空间比例应达到90%以上。

具有生产防护隔离功能的楔形绿地（从外围嵌入城市内部的绿地）和隔离绿地（城镇和城镇之间的绿地）内，应加强防护林地建设，现有居民点原则上应逐步迁出（相关绿地范围详见表格）。除必要的市政设施建设以外，限制其他开发建设活动，尤其是集中成片的工业和房地产开发建设。

百里风光带单侧绿化带平均宽度100米

对于沿江、沿河、沿路等带状绿地，规定以绿化功能为主，允许兼容小型的市政、休闲和其他公共设施。

其中：沿长江两侧单侧规划建设不小于50米的绿化景观带，有条件地区建设100米。沿明外郭—秦淮新河百里风光带两侧单侧绿带平均宽度100米。沿河两侧集中城市建设地区单侧绿带宽度控制为不小于30米，有条件地区建设50米；非集中城市建设地区单侧绿带宽度控制为不小于50米，有条件地区建设100米。

沿绕城公路两侧单侧绿带宽度不小于100米；沿绕越高速公路两侧集中城市建设地区单侧绿带宽度不小于100米，非集中城市建设地区单侧绿带可结合经济林建设控制为300米；高速公路及连接线两侧单侧绿带宽度控制为100米。

生态绿地建好要报市人大常委会审查

绿地建好了，谁来监督？规定对此进行了明确。其中，生态绿地内的建设应当符合规划确定的保护控制要求，并依法报城乡规划行政主管部门批准。未经批准的建设应立即停止，由城乡规划行政主管部门责令其限期恢复原状或者采取其他补救措施，并予以相应处罚。

生态绿地内不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施，不得进行改建和扩建，并应当按照规划要求逐步迁移或者拆除。

叶斌介绍说，此次规定最大的亮点在于，大型绿地、生态廊道、大型湿地等生态绿地建设基本完成后，应划定绿线，报送市人大常委会审查。审查通过后，无关建设不得随意侵占绿地。“这是我们用多种力量控制与保护生态绿地的一个非常重要的手段。”

同时提出，若违反本规定的，由相关行政部门按照有关法律法规的规定予以处罚。

南京都市区楔形绿地一览表

序号	类型	名称	构成
1	生态楔形绿地	老山—长江	包括老山、浦口—桥林之间隔离绿地（2~3.5千米）、部分滨江绿地
2		云台山—牛首祖堂山—雨花台风景区	包括云台山林地、牛首山森林公园、南郊森林公园、雨花台风景区
3		秦淮河湿地—方山	包括秦淮河湿地、方山地质公园
4		青龙山—紫金山	包括青龙山林地、大连山林地和紫金山林地
5	具有生产防护隔离功能的生产防护绿地	六合灵岩山—八卦洲	包括灵岩山、瓜埠山体、瓜埠隔离廊道（4.4~5.5千米）、八卦洲东北部防护林地
6		滁河湿地—大厂隔离绿地	包括滁河湿地、大厂隔离廊道（1.6~2千米）、八卦洲西北部防护林地

南京都市区隔离绿地一览表

序号	类型	名称	廊道宽度（千米）	面积（平方千米）
1	组团隔离绿地	主城—板桥	1.0~1.5	5.4
2		板桥—滨江	0.5~1.5	6.1
3		秣陵—禄口	1.8~2.5	8.6
4		淳化—湖熟	2.0	15.7
5	具有生产防护隔离功能的生产防护绿地	大厂—浦口	0.25~1.0	5.7
6		长芦—雄州	0.5~2.0	19.1
7		新港—炼油厂	0.2~1.8	2.2
8		仙林—炼油厂	1.0	4.1