

如何住在千万人口的特大南京

专访南京市规划设计研究院有限责任公司顾问总工 蒋伶

漫画 俞晓翔



Q 对于一位富有盛名的SOHO型家装设计师来说,没有比家门口的咖啡室更重要的地方了。如果这间咖啡室远在车程10分钟之外,那将对他的工作与生活造成不便。

城市规划的成功与否,决定着到你到单位、超市、医院、学校的便利程度。如何规避北京已经遭遇到的严重的交通拥堵与空气污染等“都市病”,是一个严峻的课题。在这个领域,聪明的南京规划人一直走在全国的前沿。备受业内外好评的“一带五轴”城市规划,以强大的包容力与科学性迎接南京的千万人口时代。

日前,《金楼市》记者专访了南京工业大学城市规划系主任、南京市规划设计研究院有限责任公司顾问总工蒋伶教授,请她从城市规划的角度来解读南京未来的宜居地区。

现代快报记者 刘欣

原来如此

千万人口的南京 形似一只手掌

特大城市的居住区如何外移?像北京那样,采用以城市中心为圆心,一环一环扩张的“摊大饼”模式?老百姓买得起六环的公寓,却要在二环上班;每天堵在通勤路上至少两小时。

改革开放以来,南京市总共经历了四轮城市总体规划修编,蒋伶教授亲身参与了后三轮。最近一次《南京市城市总体规划(2010-2020)》提出的“一带五轴”模式,拉开了南京市“最适合人居的特大城市”格局。

南京的2020年总体规划,力求克服特大城市交通堵塞等顽疾,借鉴了国内外大城市都市化成功经验,力求构建一个符合南京自然环境特点、高品质、高效率、可持续发展的成熟都市区。

“千万人口以后的南京市,形似一只手掌。以主城为掌心,向外伸出五根手指,在每个指关节分别建设副城、新城或者新市镇,形成轴向发展的人居组团。每根手指最终延伸至都市圈内的不同城市。五个指缝内外是六条宽阔的绿楔,在绿楔内将建设各类郊野公园,并有绿道相串联。”这便是江南的“五指”,而“一带”则指由副城、新城沿江带状间隔分布的城镇带。

每个新住区 规划三条交通命脉

手掌形状灵感,源自南京自然地形特点和“哥本哈根五指结构”的启示;而更多细节的贯彻,则是详细考察学习新加坡和中国香港经验的结果。中国香港,是人多地少的特大型城市典型,街道虽然狭窄、拥挤,道路堵塞却不多见。为什么呢?

轴线发展的结构,需要轴向交通走廊的支撑,南京2020年总体规划中的每根手指都确保规划有三条交通通道,分别是一条高速路,一条快速路,一条轨道交通线,满足不同人群的交通出行需求。而每个轨道交通站点,都分别布局在副城中心或者新城中心位置。“将特大型城市的南京划分成多个中心,可以大大缓解主城的人口与交通压力。”

像买房人所熟悉的板桥新城、汤山新城、桥林新城等,分别是“手指”的“指关节”,也分别规划有三条交通生命线。不仅如此,沿着“手指”还能发现,未来,龙袍新城、龙潭新城、湖熟新城、禄口新城、柘塘新城,以及江宁的滨江新城,都将成炙手可热的居住板块。

每座副城的配套 都将是“南京最好”

新城虽好,可惜生活不便。这是很多刚需买房人无奈的心声。

“城市规划就是要满足所有居民的就业、购物、教育、医疗等需求。三个层级的生活中心就像‘筛子’,层层过滤居民的不同生活需求。其中,社区中心要满足老百姓的‘开门七件事’,步行不超过5分钟;地区中心就像河西的龙江和万达,老百姓每个星期都要光顾一次这里;城市中心只是老百姓实现选择性购物或消费的场所,这样,城市中心的压力就会减轻。”

尤其值得一提的是,南京市的三座副城——东山、仙林、江北副城——均将达到百万人口的规模,规划有完善的高水平城市配套,力求实现公共服务水平达到甚至超越主城水平。

遗憾的是,新住区建设需要时间。这个时间还不算短。

“河西倾全市乃至省级之力已建设了11年,但与功能完善的成熟城区相比还有一定距离。”蒋伶解释说,“百万人口副城的成熟周期会更长。所以,前几年有市民开玩笑说河西要开着汽车买油条,但现在很多人反映河西越来越方便了,所以这种现象是新区建设初期的必然现象。”

购房策



新兴板块在强调板块前景时总少不了自嘲“下一个河西”

大河西:不止一个奥体

河西是济世佛陀,多少人因为河西一套房晋级“高富帅”;河西又是魔王撒旦,多少人至今追悔当年错失机遇没在河西买套房。江宁、江北、板桥、仙林,在强调板块前景时总少不了自嘲“下一个河西”。从一块粗糙破布到一袭雍容华袍,河西十余年来的蜕变是一个不可多得的城市发展神话。

河西的辉煌历史,已经无需赘言。未来会怎样,才是市民关注的焦点。有人认为,河西房价已触顶,30000元/㎡以上的价格水平已经透支了未来的居住价值。但与此同时,鸿篇巨制的大河西规划却并没有画上句号。2012年,河西新十年的“千亿计划”再次让购房者看到机遇。

大河西开疆扩土,这一次,新的投资潜力股在哪里?

河西南 盛会红利将进入兑现期

如果把整合大河西比作一只长条形的气球,河西北部及中部已经明显膨胀,若再吹一口气,也只有剩下的河西南部可以容纳得下。而河西未来两年最重要的戏码——亚青会、青奥会将让河西南部加快配套设施的落实进度。在两大体育盛会的催化作用下,河西南部即将进入规划红利的“兑现期”,而河西新十年的千亿投资,也将重点砸向河西南。

目前,河西CBD已经发展到三期,管委会相关负责人透露,河西CBD三期规划从江山大街到海峡城这一段区域,与东西向的“青奥轴线”相交,呈现出一个“丁字形”的黄金区域。CBD、青奥轴线、海峡城点线面交织,计划引进更高端的科技产业。而在交通规划上则有7号线、12号线以及其他多条城市轻轨贯通,更为绿色环保的电动汽车公交也将有望在河西全面推广。

根据南京市国土局提供的土地招拍挂数据,自去年以来,河西

范围内的土地供应已经基本集中在河西南部。而本月14日河西南部NO.2013G05地块引来保利、五矿等多家品牌房企争抢,也证明了开发商对河西西南部的充分信心。最终五矿以38.9亿元拿下该地块,楼面价高达10721元/平米。而周边在售的海峡城项目目前均价为精装18000元/㎡。

江心洲 迷你版新加坡花园城

细心的市民不难发现,在3月25日晚出炉的2013年南京市供地计划中,“江心洲生态科技岛”是重点供地范围之一。这已经不是江心洲开启大规模建设进度的第一炮。去年底,保利、银城两度拿下江心洲低密度地块,楼面地价在8000元/㎡左右。

江心洲的地凭什么卖这么贵?这同样得从规划说起。中新南京生态科技岛开发有限公司副总规划师胡渠先生介绍,生态科技岛未来将是新加坡国际花园城市的“迷你”升级版,参与规划设计的建筑包括新加坡SURBANA、美国NBBJ、法国AAUPC、日本PIN-HOLE等,皆为全球一线的设计院。江心洲有限的十五平方公里面积内,建设用地只占50%,其中产业开发与住宅开发各占总建筑面积的45%,另有10%的建筑面积用于配套设施,整个生态科技岛的特点是“低容积率、高绿化率、小社区、高品质”。

在交通方面,除已经通车的夹江大桥外,地铁10号线将于2014年通车,另有三条机动车通道、一条地铁线和两条人行通道正在规划中。

超高的规划起点以及低密度的住宅产品,意味着江心洲未来将是整合大河西板块不可或缺的一块高端住宅供应地。而银城、保利的强大品牌影响力也是提升江心洲信心的重要筹码。

现代快报记者 肖文武

题外话

请保护正在被蚕食的每条珍贵绿楔

城市规划不仅要操心人们的衣食住行,也要考虑空气质量。

“现在人们越来越意识到空气质量对健康的重要意义。其实,我们的2020年规划为南京居民留足了生态空间,这就是规划图上的六条‘绿楔’,每个指状发展的城镇发展轴上,城镇之间还有横向的‘绿化隔离带’。这

些绿楔和绿带承担着净化空气、降低污染的生态功能,同时也是周边居民郊游、散步、休闲的好去处。”

置业新城与新市镇的买房人也许不知道,为什么有人的新家旁边恰好有一座郊野公园。比如方山板块,它就在规划中外秦淮湿地公园的起点上,由此向南,延宕出有力的绿色一笔。

规划虽好,更需要执行到位。南京的生态廊道建设执行多年,已经成功为南京脱掉了“火炉”的帽子。但是,还不够。“我只能一次又一次地通过媒体呼吁,请不要再在绿楔上任意开发与生态、旅游无关的其他建筑,旅游设施的建设也应该得到严格控制。这些绿楔不能继续被蚕食下去了。”蒋伶说道。



“一带五轴”实现后,南京长江大桥拥堵顽疾将彻底解决