

跨省「地铁」

从南京出发,开启一步之遥的同城生活

近日,南京市委办公厅、市政府办公厅联合下发《健全南京市团协同发展机制改革实施方案》,这是“南京都市圈”概念提出十多年后,再次着手细化这个计划。

新计划中,最引人注目的部分莫过于“跨省轨道交通”的建设计划——据悉,今年将推进宁句(南京-句容)、宁扬(南京-扬州)城际轨道前期方案研究,适时启动宁马(江苏南京-安徽马鞍山)、宁滁(江苏南京-安徽滁州)等城际轨道前期研究工作。

计划中这两条延伸出省的轨道交通线路并非是江苏省首条“跨省轨道交通”——上海轨道交通11号线的一端,已经率先延伸至江苏昆山花桥。

不过,可以预见的是,一条从南京延伸出去的轨道交通,将改变与之相关的城市,也将改变城里城外的人。

现代快报记者 贾磊 王颖菲



宁天城际(南京-天长)一期开通,列车上挤满了乘客 CFP供图

双城记 在轨道交通到来之前

“好极了!要是城铁通了车,我得省多少交通费啊。”看到“跨省轨道交通”的新闻,梁鹏说。

梁鹏是南京一家企业的员工,却在安徽滁州买了房。他“跨省上班”的日子,已经过了4年多。

“很远吗?其实也还好了。每天早起一点就好了。”梁鹏说。2010年他大学毕业,应聘到南京浦口区的一家软件企业工作,开始上班时,他跟女友在单位附近租了一套房子,但很快就厌烦了。

“楼上下面是群租房,人员良莠不齐,有的还是做传销的。就这还要1000多一个月。”梁鹏说,有一次在电梯里,有人向他推荐某款化妆品,称可以让他“迅速走上成

的邻居到底是什么人。”梁鹏说。

商量买房时,两人吵了好几天,差点要分手,有一次,梁鹏的女友绝望中说了一句气话,“要不然你跟我回老家算了。”

梁鹏的老家在甘肃天水,他的女友则是安徽滁州人,滁州距离南京只有50多公里的距离,梁鹏也去过很多次。不过,就算再近,刚刚在公司站稳脚跟的梁鹏也不会同意“去滁州发展”,在他看来,那里不管是机会、医疗、教育条件都远不如南京。不过,他很快想到了另一条路,“去滁州买房咋样?”

这个建议让小两口迅速从争吵的状态中脱离了出来,打开电脑,开始寻觅滁州的房源。

“说实话,在看了南京的房价之后,当时就一个感觉,便宜。”梁鹏说,他们后来在滁州市中心买下的这套房子,140平米,当时60万左右,精装修交付,“实在是便宜透了。”他又一次强调。

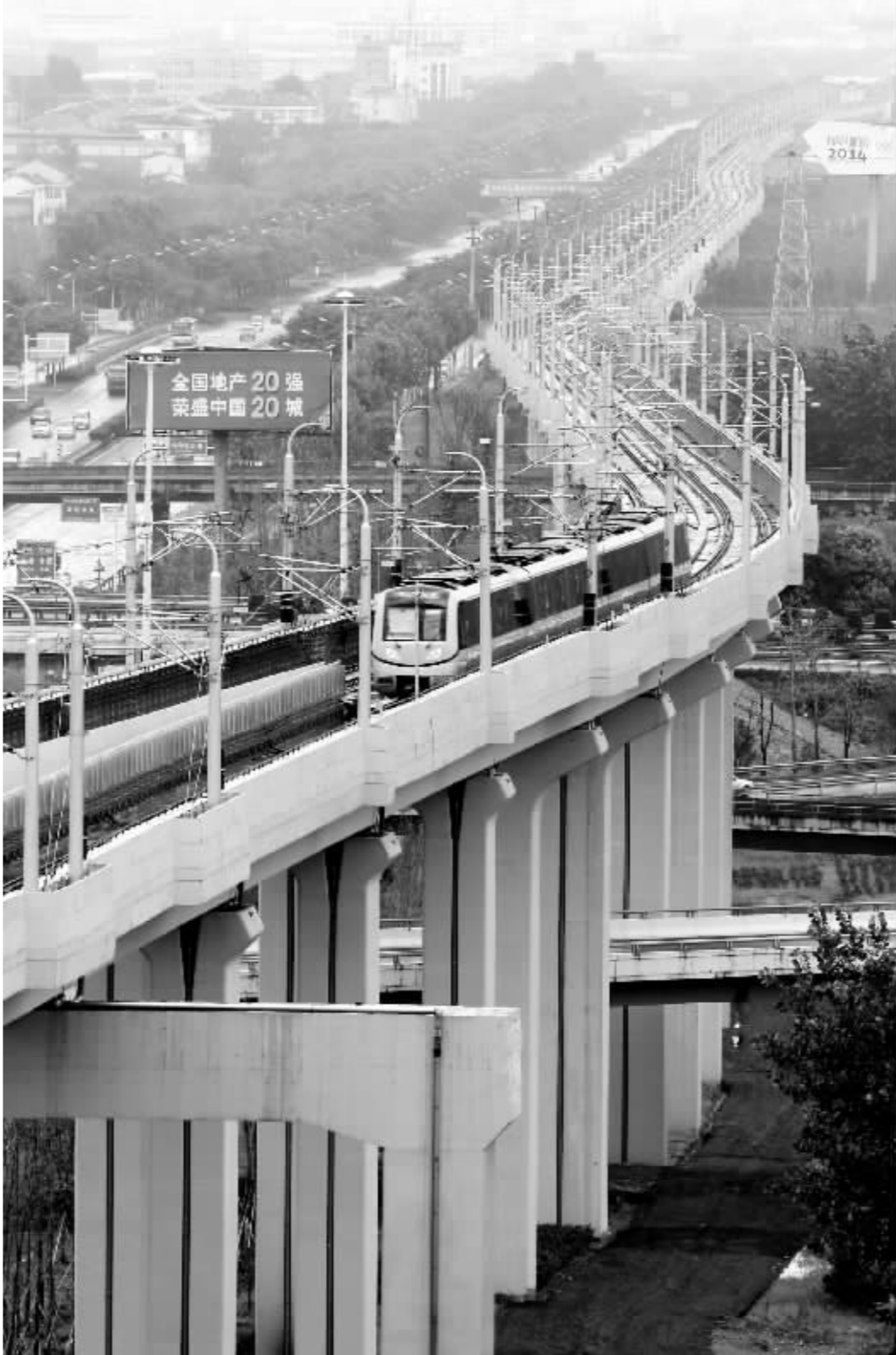
2010年底的时候,梁鹏和女友凑了首付,在滁州办理了贷款,买下了这套房子,从此开始双城生活。

双城生活通常是这样的:工作日的時候,梁鹏和女友6点左右起床,洗漱早饭之后,步行来到滁州北站。车票早就从网上买好了,从洛阳开往上海的K737次列车在不晚点的情况下,会在7:09经过滁州北站,这时的车上,通常是没有多少乘客的。两个年轻人每个人的票价分别是11元,45分钟后,列车抵达南京站。

“这40多分钟里,我们通常在补觉,你别说,回觉觉的效果比睡懒觉还好。”梁鹏倒很乐观。

5点钟下班后,两人会抓紧往南京站赶——在去年地铁10号线开通后,这个时间和距离被大大缩短了。18:35,K2666次列车会从南京站发车,载他们回家。

两城奔波当然是辛苦的,但他们更看重收获。“第一当然是更宽裕的金钱,我们没有房贷的压力,把积攒的钱投入到了理财产品里,目前收益还不错,而且我还打算完成原始积累再创业。”梁鹏说。更重要的是,他们的生活质量并没有因为奔波下降,“我们没有比那些住在南京的同事晚到家多少,而且,我们的生活环境更好。”梁鹏说,他家的小区旁边,有好几家大



宁天城际一期去年8月开通,未来将直达安徽省天长市 CFP供图

型超市,有一所安徽省重点中学,小学也还不错,另外,离一所市级医院的距离也很近。”还有,我们的邻居也都彬彬有礼,小城市里的人际关系比大城市里好得多。”

在南京北边的滁州市,有不少像梁鹏这样在南京浦口区、六合区工作的双城客,而在南京南边的马鞍山,更多的是在南京江宁区工作的年轻租客。

这些漂泊者痛苦着,也快乐着,他们中流传着“南京苦钱安徽花”的顺口溜,却也盼望着这种日子改善。

同一片天空 分属两地,生活方式却极为相似

距离南京最近的两个市就是安徽的滁州和马鞍山——滁州市中心距离南京市中心的距离约60公里,马鞍山还要更近些。实际上,除了行政区划上的割裂和经济发展的不同,这三个城市的生活看起来区别不大。

“我跟朋友约好了,明天晚上去南京吃饭,就那一家,新街口新开的那一家烤鱼,叫什么叫着。”在接受采访时,马鞍山的年轻人刘

书哲大声说,在他的介绍里,这家饭馆就在距离现代报社不远的地方,记者从未去过,他却已经去过好几回。“就是大众点评上推荐的外!”

刘书哲拿出他的手机,打开大众点评的界面,记者看到,他的定位是“南京”。“这是我自己改的,马鞍山没什么好吃的,你说阿是?”这个年轻人说。

这种漂泊者痛苦着,也快乐着,他们中流传着“南京苦钱安徽花”的顺口溜,却也盼望着这种日子改善。

同一片天空 分属两地,生活方式却极为相似

距离南京最近的两个市就是安徽的滁州和马鞍山——滁州市中心距离南京市中心的距离约60公里,马鞍山还要更近些。实际上,除了行政区划上的割裂和经济发展的不同,这三个城市的生活看起来区别不大。

“我跟朋友约好了,明天晚上去南京吃饭,就那一家,新街口新开的那一家烤鱼,叫什么叫着。”在接受采访时,马鞍山的年轻人刘

“臭鳜鱼”做得好的饭店,每天都人满为患,供不应求。

在滁州,马鞍山,南京的元素也随处可见——街上跑的汽车中,有很大一部分挂着南京牌照;马鞍山洗浴业的营业额中,南京人贡献了一部分;滁州琅琊山,早就是南京人踏青出游的好去处;在滁州和马鞍山的报亭里,卖得最好的是南京的几种都市报;更遑论两地如同雨后春笋般拔地而起的商品房了——依照两地的人口和消费能力,如果没有南京人和资本的进入,这两地的楼市可能远不是现在这般景象。

同一片天空 分属两地,生活方式却极为相似

距离南京最近的两个市就是安徽的滁州和马鞍山——滁州市中心距离南京市中心的距离约60公里,马鞍山还要更近些。实际上,除了行政区划上的割裂和经济发展的不同,这三个城市的生活看起来区别不大。

“我跟朋友约好了,明天晚上去南京吃饭,就那一家,新街口新开的那一家烤鱼,叫什么叫着。”在接受采访时,马鞍山的年轻人刘

先行者

到安徽去,赚南京人的钱

在珠江路有个1912街区,在滁州也有个1912街区。

“2011年,我们瞄准了滁州,当时,一二线城市主城区核心地段的商业已趋饱和,很难寻到符合我们条件的地块——主城,核心或次核心商圈,有一定历史遗存。这期间我们修正了投资战略,制定了两条拓展路线,一是继续瞄准南京、西安这类城市,二是尝试沪宁线周边的三四线城市——距离一二线城市车程一个小时左右,或高铁动车能直接到达的城市,滁州1912是B战略的第一个试点。”南京1912集团相关负责人朴尔敏说。

当时,1912集团认为,滁州离南京的近,不仅是交通意义上的近,更是心理意义上的近。滁州人到南京消费就像“家常便饭”;而从民国时候开始,南京的达官贵人、文人墨客到滁州郊游也是家常便饭。

“当时南京人在滁州置业很少,在大多数南京人心目中对这个城市是忽略的,不了解的,或者说存在较大的误解。”朴尔敏说,滁州属于“南京一小时都市圈”的8个城市之一,两地政府接触比较频繁,但滁州并没有在南京市场发起有影响力的推介动作,或者说他们当时的定位并没有考虑到要让南京人去滁州置业;相反,因为孩子在南京读书等原因,滁州人在南京置业的很多。

“但当我们进入滁州后,这种情况被改变了。我们的目标客户,其实是南京人。”朴尔敏说,在滁州1912的市场策略中,他们把大部分的财力、精力都投在南京市场,最终的结果是,“滁州1912的业主三分之二来自南京。”

越来越多的南京人看到了滁州房地产市场中蕴藏的巨大潜力,到滁州投资第二居所。滁州市房产局副局长范恒军说,南京人在滁州置业的比重近两年逐年上升,目前的数据,所有销售型房产,南京人的比例占1/4。像滁州碧桂园占到95%,滁州1912占到80%。主要还是投资型,商铺投资和第二居所。

嗅觉灵敏的房地产开发商甚至规划好了“跨省轨道交通”开通后的美好蓝图。

“南京、滁州将呈现更深层次的大融合。我现在在珠江路上班,下班开车到河西吃饭要40分钟,到江宁可能要1个小时以上。未来或许半小时我就从办公室抵达了琅琊山,和朋友们在醉翁亭喝个酒听个曲,或者到琅琊寺讨杯茶,在山间散步,到山里的木屋枕着听泉水之水入眠,第二天还能从容地乘地铁上班。”

朴尔敏说,“或许在那里再置办一个家,那里空气好,可以让父母在那里养老,每个周末我就去帮忙种花,会会滁州朋友,顺便到滁州1912喝咖啡。更进一步的趋势你可以看上海,在上海工作,家安置在昆山的人不在少数。这并不是不可能的事,相比之下滁州的生活成本比南京还低很多。反过来,我的滁州朋友也更方便随时到南京来看个话剧,听个演唱会,行政区属会慢慢成为一种仅仅是结构上的安排,滁州并不并入南京已经不重要了。”

实际上,在滁州之外,1912集团也有了新的目标,他们最近在与马鞍山政府洽谈,准备再做一次“先行者”。

榜样

昆山花桥:一个小镇的转身

准备在花桥购房的人员构成统计表明,几乎100%都来自于上海的常住人口。

与南京1912集团相关负责人朴尔敏的谈话中,数度提到了昆山,实际上,正是昆山花桥的样本,让人看到了都市圈的力量。

2013年10月16日,上海地铁11号线花桥段开通试运营,从苏州昆山花桥搭乘地铁1小时即可到达上海市中心。有媒体在当天称:长三角区域从“高铁同城”再进一步,开始步入“地铁同城”时代。

一年多之后,花桥完全发挥了自己在都市圈中的作用。最明显的变化同样在房地产业——机构对准备在花桥购房的人员构成的统计表明,几乎100%都来自于上海的常住人口。

现在,每当遇到花桥的新楼盘开盘,场外总会停满沪字牌照的各种车辆,而场内则是座无虚席,连走廊里也挤满了人。几乎所有的购房

者,房产中介都在屏气凝神地注视并核对着抽出的每一个号码,因为这同每个人的利益都息息相关。

据粗略统计,在花桥通地铁后的45天里,单是纯住宅的公寓成交套数就已达到了近5000套——这个数字远远超过了本地人的购买能力。

房价被拉高了,不见得完全是坏事,许多产业被拉动了起来,因为便捷的交通,花桥成了上海的“卫星城”,在为上海缓解住房压力的同时,也负责为上海提供更便宜的蔬菜、水果和农副产品。

表面上看,花桥的功能正在变得单一,但花桥人也享受了相关的便利——至少去上海购物、医疗和教育,比以前方便多了。

毫无疑问,上海都市圈的现在,就是南京都市圈的将来。



“一小时都市圈”的概念,带动了房地产业的发展 CFP供图

专家

城市发展会打破行政区划的界限

南京打造都市圈,具备天时地利。南京传统上就是区域性的中心城市、全国发达的特大城市之一、也是唯一在两省边界的省会城市,经济活力很强。

在中国,城市的作用还不够明显。这一点甚至体现在人们的交谈中——人们往往会说自己是江苏人、浙江人,却极少提到自己来自哪个城市。在世界上,这一点完全不同,比如你说,你会知道纽约、柏林和墨尔本,却极少知道它们所在州的名字。

幸运的是,《健全南京都市圈协同发展机制改革实施方案》让都市圈和城市更加有力。

随着南京都市圈的步步发展,作为这一概念的首倡者之一,南京市城市与交通规划设计研究院院长杨涛教授尤其欣慰。早在新千年到来之际,杨涛就超前提出了“南京一小时都市圈”的构想,这在当时的国内,还是一个新鲜事物。而如今,整个南京都市圈综合交通体系规划,正是由杨涛领导的南京市城市与交通规划设计研究院所负责。

“其实,南京打造都市圈,具备天时地利。”杨涛向现代快报记者解释,南京传统上就是区域性的中心城市,全国发达的特大城市之一、也是唯一在两省边界的省会城市,经济活力很强。所以历史上,它长期以来就是一个跨省、跨行政的区域中心城市,影响力广泛。

因此,2000年以前,他刚一提出南京一小时都市圈概念,就立即得到圈内城市的强烈认同,“大家都有点,我们本来就是兄弟一家人”的感



8条城际轨道联通南京都市圈 制图 雷小露

功之路”,对方的喋喋不休让梁鹏烦闷透顶,“当天晚上就跟女朋友合计,赶紧买房,搬出这个地方。”遗憾的是,南京的高房价让这对年轻人望而却步,“当时在江北买套新房也要快1万一平了,而且这些房子都是特别大型的那种社区,说句不好听的,你都不知