



“竞逐新赛道 盐阜调研行”系列报道④

# 城市更新更“有机” 市民生活更美好

优化城市布局,扎实推进城北地区改造;深入开展美丽宜居城市建设,因地制宜推动老街区、老建筑有机更新;持续开展河道整治提升、口袋公园建设,织密城市蓝绿生态空间……

打好城市更新“攻坚战”,夯实城乡融合绿色基础。当前,盐城围绕建设绿色低碳发展示范区,凸显“国际湿地、沿海绿城”特色,坚持生态惠民,建设绿色宜居之城,聚焦美丽内涵、顺应群众期盼、彰显盐城特色,以优化空间布局为基础,以改善生态环境为重点,以绿色低碳发展为支撑,推动人与自然和谐共生,创造高品质绿色幸福生活。

采用“自上而下与自下而上相结合”规划设计理念,从“拆改留”到“留改拆”,探索出全新的“小规模、渐进式”有机保护更新策略……越来越多的体制机制突破,以人民为中心的城市更新理念越发凸显。

9月21日,记者走进江苏省城市更新第一批试点项目——盐南高新区伍佑街道珠溪片区综合更新项目。古镇珠溪河南段全部打通,串场河水流入珠溪河中,石拱桥、木拱桥连接东西两岸,打造“一步一景”效果,六河、九街、十八巷、二十四桥的肌理清晰可见。

走进共和巷4号的曾氏大楼,工人们正按照“整旧如旧”的原则进行古建修缮。曾氏大楼是古镇现存体量最大的徽式建筑,建于清朝末期,是我市首批历史保护建筑。

“所有的旧材料——老城砖、滴水瓦、旺砖、脊砖等砖类和木楼板、雕花木门等都进行分类编号储存,专人保管,在后期修缮中,按照‘整旧如旧’的原则进行复原。”南京城南历史街区保护建设有限公司高级工程师冯俊皓介绍。

伍佑珠溪古镇是大市区内目前唯一保存较为完好的千年古镇,因早年间伍佑盛产河蚌珍珠而得名“珠溪”。古镇设计范围约1.6平方公里,以“穿越千年盐文化的梦里水乡”为总定位,有机融合海盐文化、红色文化、民俗文化等历史文化内涵,借助伍佑厚重的

“多亏万户新村整治改造时,整合党建、综治、警务等网格,建立‘多网合一’大数据平台,救了1区独居老人刘爹爹一条命。”9月23日,亭湖区五星街道万户新村社区党委书记、主任陈建东告诉记者。

8月26日上午,万户新村警务室接平台预警,1区某幢的独居老人刘爹爹已几天未出门,民警立即上门,发现其晕倒在家中。由于救助及时,刘爹爹成功脱离危险。

亭湖区2020年9月对万户新村实施老旧小区改造,共分六个批次实施。整治改造时,腾退社区出租用房,重建500平方米党群服务中心,充分运用“党建+互联网”思维,打造全市第一家“翼安居”智慧社区平台;租用商业用房,在小区新建440平方米的全市第一家规范化数字警务室,通过“盐之e警”综合服务中心,实现群众在“家门口”直接办理出生申报、身份证、护照等89项236种业务。2021年7月,万户新村先行试点区被江苏省住房和城乡建设厅评定为省级宜居示范居住区创建项目。



珠溪古镇 记者 李思远 摄

## “新旧交融”凸显民为本

📍 调研点位:珠溪片区综合更新项目

历史文化优势重现盐公署、四门等盐文化古迹场景,打造特色文旅产业。

保留城市记忆,点染乡愁记忆。76岁的卞淦林住在古镇东包厂片区,一有空就到项目现场溜达,让他欣喜的是,虽然这里面貌焕然一新,但依然是老居民记忆里的古镇。

陈氏宗祠过门厅,门头上方的精美砖雕完好保留,祠内两簇300年的枯枝牡丹枝繁叶茂;香橼里因院落内有一棵100年香橼树而得名,为延续香橼树的生长空间,对相邻建筑进行了部分退让,“百年香橼树,房子也让步”成为当地佳话……

对三层以上建筑实施降层处理;重点建筑实施平改坡;对传统木构筑进行维修改善;恢复传统商业店面特征……东西大街成为伍佑古镇发展历程的“户外博物馆”,中心以市楼、板桥、戏台形成文化中心景观,街道两侧不同年代建筑并存,诉说着不同的历史故事。

目前,古镇累计完成98处古建筑、50余棵古树名木的登记保护,收集挖掘与古镇相关的老物件1000余件,绝大部分老物件已重新用于古建

筑整修,最大程度复原古镇风貌。

南京城南历史街区保护建设有限公司盐城分公司负责人陈亚松介绍,珠溪古镇的开发在文化传承和夯实底蕴上做加法,延续明清时期的徽派建筑风格,在规划建设过程中,运用“城市针灸术”核心理念,最大限度保护古镇的原真性,并保留一部分老居民,延续传承古镇千年文脉,让伍佑珠溪古镇成为“活着的千年古镇”。

古镇过去雨污水合流、电线私接乱搭、大部分居民依然使用煤气罐,急需建立排水、消防、电力、通信和燃气等系统。由于街巷狭窄,常规管线直埋方式难以满足规范间距和检修井空间要求,且给后期检修、更新带来困难。

精细化的微更新,关注人的需求。“我们创新性采用适应性微型市政管廊,完善了市政基础设施,便于后期检修、更新,极大提升片区群众生活质量;同时维持原有街巷肌理,保护古镇原有风貌。”冯俊皓说。

“在商业布局上,我们保留‘古’元素、植入‘新’业态,从文化、休闲、民宿等角度出发,研究开发特色旅游产品,

活化古镇生活,增强古镇吸引力。”盐南文旅发展有限公司总经理张辉说。目前古镇东南片区改造已完成,东西大街、珠溪河空间脉络逐渐清晰;文庙、供销社、影剧院、市楼等重点文化建筑主体均已落成,预计2023年元旦正式开街。

看得见发展,留得住乡愁,珠溪古镇美丽蓝图逐渐清晰。“我们坚持以‘文旅融合、功能融合、产业融合’为导向,古镇开发与南海未来城、串场河景观带、未来乡村建设等重点工程统筹考虑、联动开发。”伍佑街道办事处主任张宜明介绍,将努力把古镇打造成城市更新示范基地、地域文化传承基地、文旅休闲接待基地、绿色发展创新基地的典范。

实施城市更新行动,既要提质增效、开创未来,又要保存根脉、留住乡愁。近年来,我市高质量编制城市更新行动计划,推进历史地段、老旧小区、工业厂区等提升改造,保护具有历史文化价值的街区、建筑,活化利用历史文化遗产,塑造城市时代特色风貌。

让城市更宜居,让百姓更满意。当前,我市紧紧围绕“勇当沿海地区高质量发展排头兵”目标定位,聚焦美丽内涵、顺应群众期盼、彰显盐城特色的绿色生态宜居城市建设,着力打造一批高质量城市更新示范样本,充分展现“国际湿地、沿海绿城”的生态魅力、发展活力。

记者 陈婷

## “老破旧”小区蝶变换新颜

📍 调研点位:万户新村小区

退休干部韦宏良自1987年入住万户新村1区,至今有30多年,对万户新村的前后变化深有体会。

韦宏良说,万户新村(原称盐南新村)始建于1983年,是当时盐城市区建成时间最早、规模最大的敞开式商品房住宅小区,小区内拥有社区、菜场、学校、医院、银行、宾馆、浴室以及各类商业门店320家。因建设年代已久,屋面渗漏、排水不畅、违建片、管线杂乱、停车困难等问题凸显,是典型的“老破旧”小区,群众改造小区的意愿十分强烈。

面对群众的“急难愁盼”,改什么、怎么改是亟待解决的问题。亭湖区五星街道党工委副书记陈永刚介绍,该街道贯穿坚持以人民为中心的理念,在改造前期公开征集意见,向居民发放4000份调查问卷并设置意见箱,将59条民意汇总反馈给设计单位;公开宣

讲改造方案,现场进行答疑;聘请25名居民代表、老党员代表组建“共治委员会”,邀请8名设计师、建造师组建“共同缔造工作坊”,全过程指导改造施工。改造施工期间,建立旧改政策解读组、施工咨询组等“现场服务团队”,人员名单及联系方式在小区公示,每天召开例会,收集民意,建立24小时矛盾快速处理机制,创新派工单形式,及时妥善处置600余条居民反映问题,打通为民服务的“最后一米”。

整治改造后,小区住宅楼全部维修出新,实现雨污分流,供水管网同步改造,内外交通更加便捷,强弱电管线全部入地序化,社区党群服务中心、警务室、助餐点、助浴中心等一应俱全。同时增设机动车位369个、非机动车充电车棚19处,部分楼栋加装“特惠电梯”,原有废弃菜场更新为新时代文明实践中心项目,增设“万

户记忆”“老手艺展馆”“共享菜园”等,不仅实现社区空间微更新,更留住岁月情怀,镌刻城市记忆。

9月23日中午11点半,万户新村居民邢继章老人出门,两三分钟就到了小区内的养老服务站助餐点就餐。包菜炒肉丝、焖豆腐,一共6元钱,饭汤免费。万户新村社区党委副书记蒋敏介绍,万户新村现有1万多人口,三分之一是老年人,其中空巢、残疾、失能者占比不小。如何让这些老年人在家门口吃上价廉质优的“暖心饭”?2020年,五星街道回租280平方米的经营性用房,改造成居家养老服务中心,并引进“禾康”智慧养老,为小区老年人提供午餐、晚餐和日间照料服务,运营以来,每天要接待100多名老人。

为贯彻落实市委八届三次全会精神,坚持生态惠民,建设绿色宜居之城,我市因地制宜推动老街区、老建筑有机更新,年内完成棚户区改造2.54万套、整治老旧小区149个,“老破旧”旧貌换新颜指日可待。

记者 张长虎