

从“蜗居危房”到“宜居新房” 江苏南京石榴新村城市更新见闻

近几年,江苏城市更新行动持续推进,多个项目上榜国家级城市更新优秀案例,被全国推广,南京石榴新村项目便是其中之一。

项目通过“多方共担+银行融资”形式破解资金筹措难题,秉持“原址重建+共商共建”原则,以“安全消险”为前提,打造“原地回迁为主、多元安置为辅”的宜居社区,实现从“危房聚集”到“宜居社区”的转型。

更新完成后,小区内的C、D级危房隐患得到彻底消除。新增1800平方米街旁绿地、休闲广场等,环境品质显著提升。新建住宅全部配备智能安防、消防系统、无障碍坡道,居民从“无厨卫、挤危房”升级为“成套住宅+电梯”,社区归属感大幅提升。



昔日“城中村”石榴新村,蝶变宜居新家园。



石榴新村更新后。



石榴新村更新前。



更新后已入住的居民及石榴新村小区新面貌。



图据《新华日报》

托了政府城市更新的福

“以前家里乌漆麻黑,大白天都要开灯,现在窗明几净,到傍晚都是亮堂堂的。”66岁的赵根海感慨道,“大半辈子下来了,没想到还能过上这样的好日子,全是托了政府城市更新的福。”赵根海家所在的南京市秦淮区石榴新村,是一个典型的“城中村”危旧房片区。

“以前房子破破烂烂,外面下大雨,家里下小雨,巷子坑坑洼洼,走路深一脚、浅一脚。”赵根海回忆说,原来生活也非常不方便,“家里没有厕所,只能上公共厕所,或者在家摆个马桶,大家苦不堪言。”

改变始于2020年。当年,南京市将石榴新村列为首个城市更新危房安全消险改造试点项目。秦淮区遵循“规划引领、因地制宜、政府帮扶、居民自愿”原则,以原地重建、回迁安置为主,异地置换、货币回购、优先购买原地商用房屋等三种模式为补充进行城市更新。

充分尊重群众意愿是石榴新村城市更新顺利推进的重要原因。“住房是群众一辈子的大事,我们和涉及的群众一起商量着来,寻找最优的处理方案。”负责实施这个项目的南京越城建设集团有限公司项目负责人李壹飞说,在南京市相关部门牵头下,街道、实施单位、居民代表等多次召开协商议事会,对实施方案反复协商。

36种户型满足住户需求

石榴新村城市更新项目在推进过程中坚持因地制宜。记者采访了解到,石榴新村位于南京城区核心地段,有限高要求,改造难度大,当地通过优化规划和户型设计、高效利用安置空间等务实举措,保障群众的合法权益。

设计单位起初按照保障性住房建设标准设计了45平方米到75平方米四种安置房户型,但部分原有房屋面积较小,住户反映多出面积补差价压力较大。为了兼顾限高要求和群众需求,设计单位多次修改设计方案,最终设计的安置房套内面积从20平方米到67.5平方米不等,共有36种户型,可以更好满足不同住户需求。

改造后的石榴新村小区,从“蜗居危房”变成了“宜居新房”。私拉乱接电线不见了,供电公司配套投运四台800千伏安变压器,群众用电再也不用像以前那样担惊受怕。

路面平坦了,公共绿地也多了。城市更新实施单位见缝插针布置了绿化景观。漫步在小区,有居民在遛弯、下棋,有居民在做操、转呼啦圈,还有一些附近的游客过来打卡拍照。

在赵根海老人的新居里,窗户上是孙女画的卡通画:爷爷、奶奶、爸爸、妈妈和她自己,画上笑脸灿烂,配文是“老赵一家人,天天开心”。

据新华社电

【相关】

7平方米的非成套房 原拆原建后长什么样

破旧立新,原地重生。老房子不只是砖瓦,是几代人生活的根。改造不是刷墙,是让每一户都拥有独立厨卫与电梯,让老邻居不散,让日子在熟悉的街巷里焕新。

南京石榴新村建于20世纪50年代,改造前全是非成套住宅,户型小到只有7平方米,“一线天”“握手楼”随处可见,私搭乱盖、安全隐患突出。厨房好几户共用,卫生间在楼道尽头,这种房子住着什么滋味,住过的人心里都有数。

非成套是什么概念?屋里没有自己的厨房和卫生间,做饭要排队,洗澡得去公共浴室。管道用了几十年,漏水、堵塞是常事。7平方米的屋里要塞下一家人的床、柜子和桌子,转身都费劲。这样的房子不改造,光刷墙补漏解决不了根子上的问题。

方案叫做原拆原建,居民自主更新,原址重建。房子在原地拆掉重盖,人不用挪走,等盖完再回来。改造之后,C、D级危房全部消除,每户都配电梯、独立厨卫、阳台。智慧安防、消防系统、无障碍坡道都装上了,地下车库和社区商业也配建起来,还新增1800平米绿地和休闲广场。

据《新华日报》报道