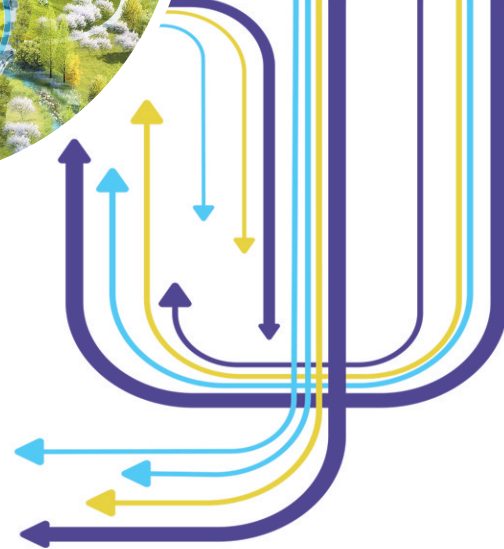




交通优势赋能生态本底,打造“近悦远来”的宜居宜业高地

# 南京青龙地铁小镇:重塑“公园里的城市”



放眼宁镇扬一体化版图,这里是区域同城化核心地带和交通枢纽。置身全市创新产业新布局,这里是环紫金山科创带重要节点。放大“山水城林”独特优势,建设城东“中央绿脉”,重塑“公园里的城市”……迈步新发展阶段,南京青龙地铁小镇站在了全新的发展起点,吹响了“再出发”的强劲号角。

## 放大交通能级,重塑“地铁旁的城市”

3月18日,南京市地铁线网客运量达到352.7万人次,创下今年春节后单日客流量新高,同时连续5个周末突破300万大关。客流复苏是城市活力重燃的有力印证。

南京2023年城建计划日前出炉,今年将全力推进11条在建线路的建设,总投资183.5亿元。强劲投资支撑着“轨道上的城市”疾驰新征程。

在客流汹涌和资金热涌的双重加持下,地铁线网不仅是城市交通的主干脉,更是城市开疆拓土的强力引擎、区域价值变现的重要支撑。放眼全市场,城东紫金山东麓的青龙地铁小镇,位于麒麟科创园与仙林大学城中部,这是主城唯一成片开发的全新区,也是唯一位于主城的地铁小镇。

“高起点的发展规划是这里最强的发展动能所在,谋定而后动为这里的发展积蓄了磅礴势能。今年将全面启动青龙板块的建设,让投资者、居住者都能感受到切实的变化和获得感。”南京地铁小镇开发建设集团有限公司董事长袁校梓介绍,2022年7月,这一片区交回该公司操盘运作。在梳理前期规划的基础上,他们全面完善后续开发的前期手续,进行市政路网的梳理分析,确定了整体建设方向,今年将掀起新一轮开发建设的热潮。

这一因地铁枢纽功能而兴的片区,开启新一轮高强度建设的“密钥”,是内外交通路网的全面升级。“东流路以西、目前尚未闭合的14条道路,将在今年8月开工建设,年内路网全部贯通。东流路以北的断头路也将于今年6月正式启动,预计明年实现贯通。”南京地铁小镇开发建设集团有限公司相关负责人介绍,整个路网系统及及时补缺重整,将全面焕新区域“颜值”,提升片区配套水平,放大板块能级。

由青龙地铁小镇北望,山水相连处就是仙林商圈。目前,通过九乡河东路,这一片区可以北上衔接仙林片区。下一步,随着东流路北延贯通,这里的居民驱车不过10分钟,就可以方便地逛万达茂、游羊山湖,城市东部两大重要片区将实现无缝对接。根据规划,2025年之前,捷运大道以北的所有断头路也将全部完成建设,这一“地铁旁的城市”,居民出行将全面提升。

放眼全球,国内外大都市都青睐TOD(以公共交通为导向)开发模式。在中国香港,约45%的人口居住在距离地铁站仅500米的范围内;新加坡的“地铁小镇”全是政府投资建设的大型公共租屋组团,通过地铁连接中心城市,交通非常方便。实践证明,地铁小镇不仅可以缓解城市发展对土地的渴求,更能对城市人群进行有效分流,降低置业、居住成本。

“地铁先行形成的轨道交通枢纽功能,从片区发展伊始就成为了又一最亮点的发展优势。”江苏省规划设计集团曹国华说,青龙地铁小镇的轨道交通建设兼具了城市型、走廊型、站点型等多种特色,不仅高效聚合了城市的配套功能,而且有效引导可职住平衡,轨道交通效应十分显著。

从轨道交通来看,地铁4号线就在家门口,更多的地铁线路正在向这里延伸。规划中,2号线将与东流站打通,8号线将在灵山站换乘,宁扬城际线、宁和线将来都将接入东流站……翻开最新的路网规划,这里布局了“快连—集散—本地”三级功能性路网。快连路网以快速路为主,强调节点接入,主要为城市三环、仙林大道和S122;集散路网以主干路和次干路为主,负责交通集散总控。主干路三横四纵布局,次干路一环三纵布局,形成区域路网骨架。主干路三横四纵,位于内部组团边界,分别为:麟岗大道、捷运大道(横向)、仲景大道、九乡河东路、晨山南路、孟北路、捷运大道(纵向)。次干路一环三纵,深入内部组团中部,分别为:青龙路—龙王山路—一七乡河西路—古泉路形成的环路,思逸路、康宁路、三阳路三条联络线。本地路网以支路、街道为主,服务本地生活,以轨道站点为核心的团状设置,小街区密路网布局。

今年,这一区域的基础设施年度投资将超10亿元。交通赋能,投资加码下的青龙地铁小镇,正经历着新一轮的“价值重估”。

## 彰显中央绿脉,营造“公园里的城市”

在交通路网建设上快速做“加法”,让新一轮建设“纲举目张”,重回快车道。在城市规划建设上做“减法”,让谋篇布局“因时就势”,彰显稀缺性。

“我们做出的一个重要调整,就是在片区开发强度上做减法。山脚下的住宅容积率由2.0调低到了1.2。这样可以凸显山体景观轴线,让这一片区更加宜居宜游。”袁校梓强调,地铁小镇的建设不应为追求短期的土地价值而盲目提高容积率,青龙地铁小镇的新一轮建设,是在全面理解规划理念基础上的“再升级”“再出发”,“公园里的城市”将成为这里的“主打品牌”。

“丰厚的山水自然资源,是青龙地铁小镇所在片区最大的本底特色和生态优势,也是其对标河西新城、南部新城、江北新区等城市热点发展板块的后发优势的动能所在。”青龙地铁小镇所在片区规划编制的主创之一、东南大学建筑设计研究院有限公司执行总规划师刘华指出,这一片区的规划充分尊重山水生态资源,建筑高度让步于山水轮廓,是自然中的城市,也是城市中的公园。南京房地产业协会副会长兼秘书长张辉认为,该片区是最具备条件成为南京城市东部龙头的发展片区,低密度的开发模式和山水资源是其最具特色的宜居价值所在。

山水资源、生态本底将成为这一片区的核心竞争力和核心吸引力。今年,青龙片区中央绿脉即将启动概念方案比选。这一5公里长的城市生态绿廊将成为地铁小镇最具标识性的景观,也是最具活力的发展带。

“锚定‘山水城林’代表作的目标追求,引入地标性文旅综合体,我们打造南京东部独树一帜的湿地公园、城市绿肺。”南京地铁小镇开发建设集团有限公司规划部门负责人介绍,这一中央绿脉项目选址在青龙地铁小镇中部偏东区域,东邻晨山与栖霞区界,西至九乡河路,南近思逸路,北至龙王山,总面积约78.46公顷。规划范围内水域资源丰富,涉及四青水库、袁家边湖、妙山水库等三大水库和四青河、小白沟两条河流。根据规划,这里凸显“一半是山水、一半是生活”的场景,体现“立体山水、公园城市”的规划理念,以山水为基底,融入文旅特色,打造维护城市安全韧性的海绵体,建设望山见水、蓝绿交织的生长的城市,塑造生态与活力共生、城市与公园共生的和谐景观。这一项目预计总投资约4.5亿元。

值得一提的是,这一中央绿脉的打造将有机植入环形绿道、运动球场、滨水空间、露营游憩地,融入儿童友好社区设计理念,整个滨水生态活力带将划分四大分区。其中,生态溪谷区将打造展现生态野趣、自然科普为一体的多功能生态滨水公园。城市客厅区以周边商业、商住和商办用地为依托,构建特色街道的慢行系统网络,重现城市空间与亲水岸线的紧密关系,打造区域水系休闲廊道。山丘乐园区则以妙山、晨山为基底,呈现山林充分面向城市打开,城市住建向山林蔓延的整体布局,打造全民健身登高穿林的健康通道。品质水岸区则以小白沟河道为媒介,营造滨河休闲交往的群体空间,打造城河一体的活力生活场景。

“这里文化底蕴深厚,李白在这里看过日出,南唐后主李煜在这里打过猎,南京众多的历史文化在这里都有遗迹,是圆城市田园梦想的绝佳之地。”南京师范大学命香顺教授援引《泊船瓜洲》一诗指出,青龙地铁小镇所在片区正是一千多年前王安石就眼中的宝地,如今正徐徐展开更为美丽的画卷。

## 激活关键变量,打造“科创带上的城市”

片区开发之初的“一增一减”,让青龙地铁小镇的配套水准起步不凡。

当年第一轮开发初期,青龙地铁小镇建设资金压力最大的时候,他们做了个让人意外的决定:将部分住宅用地调整为教育用地,引入南外仙林分校。事实证明,当时虽然少赚了点“卖地钱”,却为后期的持续开发蓄势储能。

2020年已正式开学的九年一贯制公办学校南外仙林分校青龙地铁小镇校区,也是青龙地铁小镇所在片区的宜居价值所在。今年,这一所学校迎来了首批毕业生,喜报迭传。地产资深人士表示:“这一片区的购房群体以城东、仙林片区的居民为主,都非常注重教育,而南外仙林这样优质教育资源的引入势必会为片区的吸引力增色不少。”

重新审视这一片区的发展轨迹,教育配套高点起步,下一步将有品牌教育资源持续导入。高端医疗资源配套已在周边布局,通过快捷交通路网链接,往东有省中医院仙林院区,往西有泰康鼓楼医院。当下,亟待补上的关键一环,则是商业配套。

“片区正在运作的两幅地块都规划有一定比例的商业,我们将通过合作开发、回购等多样化的形式切实减轻拿地企业的运营压力,同时也能更好地推动片区商业配套的快速完善。”南京地铁小镇开发建设集团有限公司相关负责人介绍,一方面,将持续关注片区内已出让的商办地块的建设,加快片区商业配套的完善。与此同时,着眼未开发地块的整理出让,将尽快进入会员制仓储式超市,打造片区自己的地标商业载体。在新一轮建设的发展中,“生活在公园,就近有配套”的愿景很快照进现实。南京地铁小镇开发建设集团有限公司提出,要进一步凸显青龙板块的核心竞争力,联动周边汇通路板块、灵山板块,打造江宁区、仙林南侧以地铁为轴线的城市群落,成为东部片区环境优美、配套齐全的新兴宜居宜业板块。

人口的快速集聚,将充分释放这一片区的潜力。目前,青龙片区居住人口近2万人,规划人口将达到10万人。放眼青龙、汇通路、灵山三大板块,整个片区规划人口就将超过20万人。其中,不断注入的产业人口将成为催生磁力效应的一个“关键变量”。

推进产城融合、重塑片区价值,28所仙林总部等产业项目入驻,大量科技人员涌入激活了汇通路片区活力。汇通路地铁站的上盖物业将建设三幢点式楼宇,地下空间与地铁站厅联通,屋顶将被大量绿色植被覆盖,远远望去犹如一片“垂直森林”,与周边山水景观融为一体。“这个项目今年启动建设,但已经有多个企业总部项目前来洽谈。”南京地铁小镇开发建设集团有限公司招商部门相关负责人透露。

近悦远来的人口集聚效应才刚刚开始。根据规划,灵山青龙汇通路沿线预留研发用地。这一片区的规划和城市设计提出,要遵循“生态优先、绿色发展;科技引领、创新驱动;幸福宜居、功能混合;安全韧性、低碳节能”四大理念,形成“一脉一带两心五组团”的空间结构,将重点发展数字经济、引领型服务业、文旅休闲三大产业,着力打造开放共享的区域协同发展典范、生态优先的城市有机生长典范、传承创新的自然人工共融典范、创新驱动的产城融合发展典范、城乡一体的田园都市宜居典范、科技引领的优质人居环境典范。

放眼全市发展大棋局,南京正推动“田园都市”与“都市田园”相得益彰,塑造人文绿都品牌,依山傍水的青龙地铁小镇建设站上了新一轮发展的风口。完善开放创新生态体系,南京正加快构建以环紫金山科创带等为重点的科创和产业空间布局,青龙片区则是其中关键一环。彰显生态本底优势,凝聚产城融合力量,青龙地铁小镇新的精彩正拉开帷幕。

本版撰稿:江帅

