彭城七里的“保护辩证法”

本报记者 范海杰

南起云龙山,北到故黄河,长约7里,这就是彭城七里。

今年9月,《江苏省“十五五”城市更新专项规划》明确推动实施徐州户部山历史文化街区保护利用,推进彭城七里示范段老旧街区更新改造。10月,住建部印发《历史文化名城(镇、村)与历史建筑保护传承“十五五”规划》,把“摸清家底、应保尽保”摆到了保护传承的前置位置。

一条老街的更新,为什么会被写进规划?答案,藏在彭城七里235处历史文化遗存里,也藏在“拆与留”的反复掂量里。



徐州把文脉保护从“点”连成“轴”,构建“鱼骨式”城市文脉空间发展格局。 本报记者 孙博宇 摄

摸清家底 让保护有据

彭城七里的“家底”,是普查出来的。

“徐州是‘城下城、街下街’的叠城,地下遗存多,地上老房子多,很多价值不是一眼就能看出来的。”市住建局相关科室负责人说。

这些年,徐州依托城市体检,把历史遗存、老旧房屋、基础设施短板一并摸清:5年累计归集处置城市体检问题3万余个,推动约380个城市提升项目落地。

在此基础上,徐州对235处历史文化遗存进行分类保护,对85栋历史建筑建档立卡。今年9月,市政府公布第三批历史建筑保护名录。“先把每一处遗存弄清楚,再决定哪一处修、哪一处留、哪一处只能改外立面。”该负责人说。

这与上级要求同频。住建部明确,“十五五”期间计划修缮300片历史文化街区、1.5万处历史建筑。

“数量不是目的,清单才是。”一位参与省级规划编制的专家说,保护的第一步不是动工,而是调查。“先调查、后建设”,就是要把“保护优先”的理念,贯彻在图纸画定前。

守住本真 让更新有度

家底摸清了,新的问题随之而来:这235处遗存,究竟该怎么改?

户部山至回龙窝一线,是彭城七里文脉的关键示范段,这里的更新改造,没有大拆大建。街区采取渐进式、低强度“微改造”:老宅的木构件能修不换,必须更换的地方用同材质老料嵌补;古建筑群引入面塑、棹卯、汉画像石拓片、香包制作等非遗体验工坊;老房子改成数字文化展厅……

“难的不是修房子,是修‘关系’。”属地街道办事处相关负责人说,一条巷子里,老居民、租户、商户、游客,诉求各不相同,“把水电气暖改造好,把消防通道留出来,把垃圾清运出去,这些‘看不见’的活,比外立面改造难十倍。”

对此,街区在改造中不搞“整体腾退”,而是提供改造支持。“历史文化街区不是博物馆,而是有烟火气的街道。”该负责人以示范段的石磊小区举例,经过改造,该小区新增了90余个停车位、智能充电车棚,并建成了嵌入式社区服务中心。此外,助餐、托幼、城市书房也开到了楼下,居民们都说:“住了几十年的老房子,如今不比新房差。”

数据显示,去年以来,彭城七里示范段客流量较改造前增长1.7倍,居民满意度接近100%。

街区焕新,居民满意,人气也随之聚拢。数字体验馆是其中人气较旺的一处:1000多平方米的展馆,集裸眼3D、飞行影院、全感剧场、体感交互于一体,游客可以在“楚汉战场”化身“汉军”擂鼓,也可以把自己“送”进古代徐州市井图。“不是‘看历史’,是‘走进历史’。”运营方介绍,自营业以来,这里累计接待游客和学生约5万人次。

流量之外,是业态对未来的期待。户南巷老字号集聚区制定了“分步走”规划:计划在3年内招引老字号超30家,培育3至5个创新标杆品牌,并建成省级老字号集聚区试点。

一位住建领域学者说,彭城七里的独特性,是户部山的遗迹,是回龙窝的市井肌理,是徐州人自己的生活状态。“业态可以换,文脉不能换。”

贯通全城 让文脉有续

徐州是国家历史文化名城。这些年,徐州把文脉保护从“点”连成“轴”:以彭城七里为轴,串联黄楼、文庙、户部山、回龙窝等遗存,排定十余个重点更新项目,构建“鱼骨式”城市文脉空间发展格局;在保护对象上,从单体建筑扩展到街巷格局、城镇风貌、自然景观。

彭城七里的探索,回答的其实是一组辩证命题:拆与留、旧与新、当下与长远……彭城七里的取舍之道,是以保护划定边界,以利用增添活力,以民生检验成效,既守住历史的“真”,也开出时代的“新”。

“保护第一、应保尽保、以用促保。”市城市更新办相关负责人表示,既要保护好单体建筑,也要保护好街巷街区、城镇格局。要引导更多居民参与,建立以居民为主体的保护实施机制,让住在老街区的人生活得更便利舒适。

从一条街到一座城,徐州正在把“点”上的经验变成“面”上的机制——让保护有边界,让更新有章法,让居民的日子更有奔头。

装修房子有了「硬杠杠」

本报讯(记者 **范海杰**)房子装修,哪面墙能动、哪面墙碰不得,明年起有了硬规矩。近日,省十四届人大常委会第二十五次会议表决通过《江苏省房屋使用安全管理条例》(以下简称《条例》),2027年1月1日起施行,装修中的一些具体问题将有法规可依。

记者走访市区老旧小区和装修工地发现,野蛮装修带来的安全隐患并不少见。11月18日上午,市区一处1998年建成的老小区,业主陈先生刚买下一套二手房,想打通客厅和次卧,鉴定机构现场查勘,确认是承重墙不能打,小区物业随即予以制止。

为什么非管不可?市住建局相关科室负责人说,市区2000年前建成的砖混住宅占比不小,承重墙就是整栋楼的“骨架”,一处墙体破坏,影响的不只是一户人家,而是整栋楼的安全。《条例》征求意见时,违规装修正是群众反映最集中的问题之一。

哪些事不能做?《条例》划出四条界限:不能擅自拆改基础、梁、柱、楼板、承重墙和外墙;不能超过设计标准增加荷载或改变荷载类型;不能把一楼地面往下挖、降低地坪标高;不能违法搭建、违法改变外立面。装修公司、施工队也不能承接这类活,以往那种“先敲开看看有没有钢筋”的做法,今后就属于违规。

罚得重不重?擅自增加荷载或改变荷载类型的,个人最高罚1万元、施工单位最高罚10万元,属非住宅的最高罚30万元。

实在要改怎么办?先由该栋楼全体业主依法共同决定,再请有资质的设计单位出方案、画施工图,送审并办理施工许可;开工前到物业或街道办事处登记,施工期间在楼栋显眼处公示;物业在开工前、施工中、完工后各巡查一次;完工后组织验收,涉及结构变动的图纸移交城建档案部门。

“谁申请、谁设计、谁审查、谁施工、谁监督、谁验收,一环一环都有人负责。”市住建局相关负责人说,每一次“动锤”都留下记录、都能查到。

为保障《条例》落地见效,我市已提前做好配套衔接,将房屋装修登记、信息公示、现场巡查纳入物业服务与街道网格化管理。同时,将以《条例》实施为契机,压实全流程责任,把监管落到每一栋楼、每一名责任人,推动法规条文从纸面落到“墙面”,牢牢守护居民住房安全。

住建消防宣传月全面启动

本报讯(记者 **范海杰 张焕钰**)按照省住建厅统一部署,本月我市住建系统消防宣传月活动启动,围绕建筑施工、燃气安全、物业服务、城市公园、历史文化街区五大重点领域,开展宣传教育、隐患排查和应急演练。

宣传月聚焦宣传引导,抓实精准宣教与实战化消防演练;聚焦数智赋能,用好数字化载体;聚焦以案促改,发挥警示教育震慑作用,坚决守牢住建领域消防安全底线。

据了解,宣传月期间,我市分领域推进各项重点工作:建筑施工工地重点整治动火作业、临时用电、生活区用火,推行电焊机“加芯赋码”;燃气领域排查场站、管网和餐饮场所用气安全;物业服务企业巡查小区消防设施、疏散通道、电动自行车充电区域;城市公园排查游乐设施、用电和冬季防火;历史文化街区重点防范砖木结构建筑火灾。

按照省统一部署,我市还组织消防安全码“AI扫隐患”随手拍,重点人群“灭真火、出真水、真动作”实操实训,并分批组织物业、施工从业人员观看火灾警示教育片。

抢滩“AI+住建”新赛道

本报讯(记者 **范海杰**)为落实“人工智能+”行动部署,加快住房城乡建设领域数字化、智慧化升级,我市广泛动员住建系统行业力量参加2026江苏创青春“人工智能+住房城乡建设”创新创业大赛。截至目前,我市报名注册人数位居全省第三。

本次大赛由江苏省住房和城乡建设厅、共青团江苏省委、江苏省数据局、江苏省科学技术协会共同举办,以“智汇住建·融筑未来”为主题,设置“科技创新”开放赛道与“揭榜挂帅”应用赛道两大板块,涵盖民生服务、产业发展、安全韧性、城市更新、智慧建造、低碳建筑、数智运维等住建领域核心方向,面向全国征集优质创新创业项目,助力打造城乡智慧高效治理体系。

赛事启动后,市住建局高位推动、广泛动员,联动高校院所、行业企业、青年创业群体等多方力量,常态化开展政策宣讲和报名辅导,持续激发住建领域创新活力。现阶段参赛主体多元,包含企事业单位技术专班、高校师生、青年创业团队等,参赛项目紧扣智慧住建发展方向与行业现实需求,展现出我市住建人工智能赛道的扎实基础与良好发展势能。

近年来,我市持续推进住房城乡建设领域转型发展,一方面稳步推进绿色建筑扩面提质,有序发展装配式建筑,强化住宅品质管控,深化既有建筑节能改造,不断提升建筑领域绿色低碳水平;另一方面积极探索数字技术、人工智能技术与住建行业的融合应用,在智慧建造、城市治理、民生服务等场景形成了一批实践成果,为创新项目落地提供了丰富的应用场景与产业土壤。

市住建局相关科室负责人介绍,下一步将持续做好参赛保障服务,助力参赛团队争取佳绩。同时以赛为媒、引智聚能,推动优秀创新成果在徐落地转化,为全市住房城乡建设事业高质量发展、智慧化升级注入更强动力。

把“过路流量”转化为文旅增量

——徐州推进交旅融合的观察

本报记者 范海杰

清晨,高铁列车驶入站台,人流顺着通道登上景区直通车;正午,沿河公路向前延伸,车窗里掠过村庄、果园与粼粼水面;入夜,途经车辆拐进高速服务区,吃上一顿热饭,再敲定当晚的落脚处……从匆匆过路,到驻足游览,再到留宿消费,徐州正一步步打通这条转化链条。

近日,省交通运输厅等部门印发《江苏省推动交旅融合高质量发展实施方案》(以下简称《实施方案》),部署推进全省各地加快交旅融合。作为全国重要的综合交通枢纽和区域中心城市,徐州充分发挥交通枢纽优势,织密旅游专线、打造美丽公路、盘活服务区消费场景、丰富夜游供给,持续把“过路流量”转化为实实在在的文旅经济。

把“到达”变成“抵达”

深夜的徐州东站,公交站台灯火通明。“本以为高铁到站晚只能打车,没想到夜里也能搭公交。”不少外地游客纷纷点赞。

京沪、陇海两条铁路干线在此十字交会,如何让南来北往的旅客一出站就体会到城市的热情?徐州把功夫下在“最后一公里”。目前全市开通22条旅游专线,“1314”云龙湖定制环湖线、彭城七里定制文脉线、“漫游彭城”双层观光巴士、烧烤专线让游客能体验到徐州特色。今年国庆假期,往返徐州东站、徐州站的文旅专线加密到16条,接驳公交24小时兜底,地铁节假日延时运营。出租车后排摆上两汉文化宣传彩页,驾驶员化身流动文旅宣传员。

线路兼顾覆盖面与精准度。九顶山野生动物园的免费定制专线串联徐州站、彭城饭店、户部山、淮塔,直达园区门口。“在家门口就能免费乘车,这样的便民服务太贴心了。”游客王女士说。

除了周到的服务,还有精心打造的交通文旅项目。今年夏天,徐州东部绕越高速获评“2026年度全国美丽公路”,以“锦绣徐州路、红色征途行”为主题,一路跨越京台高速、京沪高铁、京杭大运河、故黄河,串联微山湖抗日根据地、小萝卜头纪念馆等红色资源。

放到全国路网里看,徐州的坐标更清楚。交通运输部“三环四横五纵”精品自驾旅游公路约6万公里,大运河文化、华东世界遗产两条主题线路穿徐州而过。省级方案重点培育的“陆桥丝路”特色主题长线依托沿陇海—兰新亚欧大陆桥,徐州是这条大动脉的东端枢纽。

干线成景,毛细血管也在通。铜山区故黄河南岸12公里旅游公路串起汉王镇紫山村、伊庄镇倪园村、柳泉镇北村、张集镇梁堂村;睢宁县观岚路打通苏皖省界,让野生动物园等景区直通安徽。路修到景区门口,是把人送到;路修进风景里,才能留住游客。

从“过路”到“过夜”

在G30连霍高速彭城服务区,地锅鸡的香气飘向停车场。曾经只承担加油、如厕、简易购物等功能的服务区,如今吸引不少人专程前来打卡徐州美食。一碗地锅鸡、一卷烙馍,让过路旅客变身消费客人。

同在G30连霍高速上的港头服务区,另有一套办法。交通、文旅部门和服务区三方联动,设立“交通+文旅”志愿岗,发放全域游玩手绘地图,推介徐州景点和新沂“一山一湖一古镇”,游客在现场就能买门票、调整行程。

留下来的理由,一头在白天,一头在夜里。大龙湖房车营地依山傍湖,紧邻商圈与地铁,房车、太空舱、帐篷错落排开;彭城七里南起下圆墩遗址、北至黄楼,3.5公里串起235处历史文脉资源,示范段的市集摆开几十个摊位;云龙湖上,《彭城风华》把苏轼在徐州抗洪、劝农、登云龙山的故事搬上水面;窑湾古镇运河夜游重现运河风情。

文旅数据印证热度。今年1至6月,全市A级景区、乡村旅游重点村、省级以上夜间文旅消费集聚区、文博场馆去重后接待游客3629.81万人次,同比增长12.59%;旅游消费343.31亿元,增长12.12%,两项增速均列全省第一。

“这几年变化太大,店里一半以上都是外地游客,他们逛完夜景就会来吃烧烤,我们每天都要忙到凌晨两点多。”云龙区一家烧烤店店主深有体会。安徽游客谢先生表示,以前到徐州,吃顿地锅鸡、逛逛博物馆就走了,如今文化业态丰富,让人愿意留下来沉浸式游玩。

从“握手”到“成网”

人潮涌动的背后,是交通先行的有力支撑。

专线何以开得这样密?交通、文旅部门何以配合得这样顺畅?答案,就在徐州市这套多部门联合值班机制:市交通运输局、市委网信办、市公安局、市市场监管局、市商务局、市数据局、市城管局、市文广旅局同席议事、协同发力。

市交通运输局还协调铁路、地铁、公交及出租汽车协会建立“铁地”会商机制,节假日运力一次一议,市交控集团三级运力保障随时补位。

网底,还要织得更靠前。今年6月,《徐州市新一轮农村公路提升行动方案》印发,六大提升行动中,一项即为“融合发展提升”,明确推动高速服务区与周边景区、度假区、乡村旅游重点村镇联动开发。

交旅融合不是两个部门的握手,而是时刻表的重排。班次、泊位、景区环环相扣,游客才会觉得徐州出行“真方便”。

再看省《实施方案》,其中特别点出,支持徐州夜游文旅项目升级。点的是产品,考的是体系。省里给徐州点了一台戏,徐州要织的是一张网:快进的网、慢游的网、留客的网,三网交织,托起文旅经济。

展望未来,徐州将持续锚定区域文旅中心、文娱消费新高地建设目标,坚持文化筑基、旅游赋能、业态拓消费,培育新型潮流业态,深化多产业融合联动,优化全域服务配套,让“过路流量”真正变成“过夜留量”“消费增量”。