

□□ 关注城市更新·生态篇

打造绿色城市，让大自然触手可及

□ 人民日报记者 赵兵 朱佩娴 向子丰

编辑同志：

今年，我所在的河南信阳市浉河区在新建笔架山道路两侧绿化时，对部分区域采取了播撒乡土草籽的方式。这种绿化方式值得肯定。

以往为达到景观效果，不少城市常选用名贵草种、树种，从下种、施肥到修剪、浇灌，颇费财力和人力。而乡土草种是长期自然选择的结果，最适应本地环境，有利生长，降低管护成本，提升城市绿化率。

城市更新需要处理好城市与自然的关系，要统筹考虑生态合理性和经济可行性。绿化不宜追逐“奇花异草”，盲目引进的异地绿化品种成本高，还不一定能适应当地环境。师法自然，走科学、生态、节俭的绿化之路，才是城市更新绿地建设的可行之道。

河南信阳市 陈沉

随着经济社会发展，人们对于城市绿地越来越重视。作为城市生态系统的有机组成部分，绿地不可或缺；而限于城市空间，绿地又不可多得。如何解决城市空间不足与绿色需要的矛盾？近来，记者分赴多地，探访多个城市的绿地建设，看各地如何在保持城市生态系统稳定的同时，让市民通过城市绿地亲近自然、享受自然。

扩容增绿，让城市充满生机

如何做好城市规划，设计合理的绿地布局，考验着城市建设者的智慧。

黑龙江牡丹江市市民赵先生在来信中反映：“各地在城市更新中做了大量的工作，城市面貌发生很大变化，但也出现了一些问题。比如，牡丹江市东新安街改造后变宽了，可是原有的树木都被连根拔掉，也没有栽植新树木，街道光秃秃，失去了绿意。”

不同的城市在绿地建设中，作出了不同的平衡和选择。赵先生所反映的，实际上是城市化进程中，许多城市都面临的土地紧张问题。比如，市内街道为解决拥堵问题，将绿化带拓宽为道路，老旧小区里的绿化带改造成停车位等等。

“在一些人口密度大、地域狭小的城市，可以尝试将绿地和水域有机融入城市基础设施中，如通过河滨绿道、屋顶绿化等方式，增加城市绿地面积。”中山大学环境科学与工程学院教授陈绍晴建议，“还可以构建生态补偿机制，确保绿地资源总量不减。”

如专家所言，实践中，各地在有限的空间内增绿建绿，摸索出了自己的特色，如坛头绿地、口袋公园等，让城市绿地见缝插针，随处可见。

阳光明媚的晌午，行走在湖南长沙市洋湖国家湿地公园，绿树成荫，光影斑驳，鸟语花香。然而，这里曾经因周边的种植养殖业而污染严重。

“因地制宜是洋湖修复开发的重要思路。这里本来就是一片泄洪区，水域面积广阔，将其打造成湿地公园，不仅能够恢复其原本调蓄洪水的功能，而且通过生态治污可以使城市绿地和内湖水体联通共生。”洋湖国家湿地公园维护负责人陈恩说。

借助自然恢复与人工促进恢复相结合的手段，洋湖湿地逐步“退塘还湿”，随着生态环境逐渐改善，大面积的湿地和绿化也为市民提供了休闲的好去处。跑步、健身、戏水、摄影……市民尽情享受城市绿地带来的福利。

在城市更新中，借助原有的自然生态，因地制宜提升绿地品质成为许多城市的选择。比如，山东东营市依托黄河入海口形成三角洲湿地资源；安徽广德市以城区周边山峰为背景，以环城休闲绿带和滨水生态走廊为纽带，形成蓝绿交织、山水城互融的生态园林城市。

“城市也是生态系统的一种形态，绿地建设应当优先考虑保护与恢复原有生态。”

陈绍晴说，“可如果完全顺从原有自然生态系统，容易导致发展受限。这就需要合理规划，让原有生态与人工绿化在城市中共存互补。”

走在河南洛阳市的街头，一些十字路口的坛头绿地颇具特色，给车水马龙的城市道路增添了许多自然气息。“这些交通岛以前没什么绿植和造型。后来，我们把油松、置石、草花和疏林草坪融为一体，让坛头绿地成为一道亮丽的风景。”在洛阳市开元大道一处十字路口，洛阳市城管局副局长熊红万介绍。

除了道路绿化，口袋公园也是城市增绿的有效途径。近来，家住东营市垦利区康居小区的张国强发现小区门口车辆乱停乱放的现象不见了，取而代之的是一处能健身、能赏景、可休闲的小游园。“以前，晚上遛弯需要跑很远，现在小区门口就能散步、健身，非常方便。”张国强说。

值得注意的是，在城市绿地建设中，需要防止劳民伤财的政绩工程、形象工程。有的城市提出生态城市口号，但思路却是大树进城、开山造景、填湖造海等。专家表示，城市绿地建设应当以群众的满意度为评判标准，重视群众的口碑和反馈。

开源节流，让城市绿地运营维护更可持续

“富裕河公园河道淤泥杂草较多，河水浑浊。桥梁生锈，护栏年久失修，有安全隐患……”今年6月，吉林长春市的李先生在人民网“领导留言板”反映，当地公园维护不及时，问题较多。

富裕河公园所面临的问题颇具普遍性。城市绿地，建好更要维护好，而维护需要资金持续投入。

在洛阳，329处城市公园、游园星罗棋布、比邻而居，成为市民群众家门口的绿色福利。洛阳市探索公园绿地开放共享、市场化运营——在公园举办春节灯会庙会、牡丹文化节等文化活动，引入咖啡馆、亲子活动馆等业态，精心策划各类沉浸式游园活动，打造文旅消费场景，推动公园从“绿起来”到“活起来”。

在洛阳市洛龙区尚贤苑体育公园，记者看到室内面积6000平方米的多功能场馆内，游泳池、健身房、绘画室等一应俱全。“健身房单次只要5块钱，如果办年卡，相当于1次1块钱，非常划算。”正在场馆活动的附近居民李先生说。

这么便宜的价格，如何实现可持续经营？原来，当地为了满足群众的休闲健身需求，投资建设了这座运动场馆，由当地国资平台与公益基金共同运营，并与培训机构合作，将公益性与商业化相结合。“这座多功能场馆的项目并不是都这么便宜。健身房偏向公益性，还有游泳、绘画、音乐等项目可以盈利。我们把公园里体育设施的维护也推向市场，每年可以节省5万元左右的维护费用。”洛龙区全民健身中心主任薄利说。

专家表示，城市绿地资金投入大、回报少，多样化运营是一种解决思路。北京林业大学园林学院教授李倬建议：“可以考虑将公园作为一种可运营的资产品牌进行建设，引入社会资本，减轻财政压力。当然，还得有配套的制度，避免过度商业化，保障公园绿地公益性。”

开源的同时，还需节流。如何降本增效，也是一门学问。在洛河南堤，凌波桥以西有一块苗木林地。这里曾经是500亩的建筑垃圾存放地，改造后，如今成了苗圃用地。“当时，洛阳修地铁，有大概1000株大树移植到这里，后来我们又陆续移栽回去。”洛阳市城管局园林绿化中心副主任王松涛说，“有了苗圃基地，哪里需要种树或者工地建设需要移栽，通过苗圃基地进行移植补种，能省下不少钱。还有造景用的置石等，也是全市内流动，以此降低绿化成本。”

与此同时，绿植的选择也十分重要。据介绍，一棵胸径10厘米的梧桐树售价五六百元，一棵胸径15厘米的银杏树售价大概1000元，如果不因地制宜选择相应的树种，花费不菲的同时，还可能造成植物水土不服，抬高养护成本。

“在城市树种选择时还应注重遵循地域性原则。东营地区盐碱地多，在植物的选择上应以耐盐碱植物为主，以提高成活率。”东营市城管局有关负责人说，栽种技术的提升，也为城市绿化降低维护成本开辟了路径。

“未来的城市绿地不仅是扩容建设，很多难点可能在管理提质上，公园绿地的设计、管理、运营理念和方式都需要转换。一方面，大量的绿地养护，需要在保障公平性的前提下，产生经济效益维持可持续发展。另一方面，应当让居民共建、共治、共享公园绿地，发动社会力量来支撑公园绿地发展。”李倬说。

转变理念，让城市生态系统更健康宜居

随着城市的发展建设，人们对城市绿地的理解与认知也在逐步深化。城市绿地不再只是“钢铁水泥”的点缀，而是保障城市生态系统稳定性的关键基底，是城市居民亲近自然、参与户外休闲活动的主要场所。循着这一思路，城市绿地建设的理念映照进现实，推动了实践的向前探索。

湖南常德市穿紫河畔，杨柳依依，碧波荡漾，很难想象这条河曾经是有名的臭水沟。为解决城市内涝和水体黑臭问题，常德在穿紫河沿线设置了超过13万平方米的生态滤池，对水体进行生态净化，增强了城市雨水蓄渗滞纳能力，同时大大缓解了污水处理的压力。“河流沿线生态环境及人居环境大为改善，沿岸文旅产业每年都获得很好的

□ 记者手记

从“赏绿”到“享绿”

□ 赵兵

在城市更新中，城市生态建设越发精致美丽，给市民带来的感受也越发美好。一系列变化背后折射的是城市建设思路的转变。

过去，在公园里常见的“禁止踩踏草坪”“禁止坐卧”“禁止嬉戏”等“禁”字招牌，无形中给到公园游玩的市民游客增加了心理压力。而今，有的公园开放了草坪，欢迎人们前来野餐、扎帐篷；有的公园拆掉了围栏篱笆，欢迎市民走进花丛林间；有的公园开放时间延长……草坪上多了追逐打闹的孩子，林下小溪边多了惬意享受自然的游客，欢声笑语间，人们从远远观赏，变为身在其中，人与自然更加和谐相处。

城市绿地以更加开放的姿态迎接市民游客是好事，但开放并非放任，管与放

收益。”常德市海绵城市建设服务中心党委书记罗永慧说。

陈绍晴认为，“城市发展不仅要追求经济目标，还要追求人与自然和谐共生的目标。海绵城市、森林城市的建设，就是在践行这样的城市生态理念，将城市绿地转化为城市的福利，提升城市的综合承载能力和环境容量。”

绿水青山就是金山银山。采访中，我们看到了城市绿地建设给当地带来的实实在在的经济效益。素有“中国竹子之乡”的广德，在前期打造“竹乡画廊”旅游风景道的基础上，又启动了长三角生态康养基地先行区建设工作，推动生态保护和文旅康养有机融合，中秋国庆假期期间，广德接待游客超百万人次。

绿地是一个城市的重要品牌。如何让城市绿地更具当地特色，更彰显其文化底蕴？

李倬认为，彰显本地城市特色，应当深入挖掘当地的历史、文化、民俗等元素，“这些特色来源于场地历史、环境特色、适用人群等，找到合适的切入点去挖掘和凝练，以创造令人印象深刻的体验和展示空间，成为城市的名片。”

我国各地风景迥异、地貌植被不一，城市绿地规划与建筑布局、历史文旅等要素的融合已有很多成功的案例值得参考。以广东广州市为例，当地特别注重融入岭南文化精髓与本地自然特色，打造具有鲜明“广府”“粤式”韵味城市绿地。

广州市多年来借鉴和发扬岭南园林的精巧布局与水乡特色，在公园设计中融入假山流水、亭台楼阁，以及四季常青的热带植物，营造出古典与现代交织的园林景观。依托珠江及其支流，构建沿江绿带和湿地公园，如海珠湿地公园，既保护了自然水系，又提供了亲近自然的休闲空间，展现了广州作为“水城”的独特魅力。

“禁止踩踏草坪”“公园限时开放”，多年来，类似这样的警示牌，在各地城市绿地中都很常见。那么，城市绿地是否“只可远观而不可亵玩”？随着理念的转变，我们发现越来越多的城市绿地向市民开放，让市民融入其中——

北京全面推进“无界公园”建设，因地制宜拆除20多家公园围栏、围挡，增加步道、文体等便民设施，促进公园绿地与城市空间有机融合；四川绵阳市开放共享14处城市公园绿地，市民游客可以在划定的开放共享区域开展家庭聚会、搭建帐篷、休闲游憩等，让“生态绿”嵌入美好安逸生活；江苏无锡市滨湖区将多条主次干道两侧的实体围墙拆除，更换为大气的透空格栅，或在白墙中融入园林式透景设计，让“关”在墙里的绿化景观“走”出来……

城市绿地，带来了生态之美，也带来了生活之美。期待更多城市提升绿地品质，让绿地给城市生活增光添彩，带来更多幸福感。

9月26日召开的中共中央政治局会议提出，“要促进房地产市场止跌回稳”“推动构建房地产发展新模式”。近期，有关部门抓存量政策落实、抓增量政策出台，各地因城施策，支持居民刚性和改善性住房需求，释放出强烈的稳增长、稳楼市信号。

观察政策“组合拳”的效果、房地产市场的积极变化，房产中介是一扇重要窗口。10月20日，记者走进北京链家新澳洲康都门店和朝阳亚奥签约中心，在房地产市场一线感受政策成效和市场变化。

9时30分：门店例行晨会

带看量翻倍，市场热度明显提升

10月20日9时30分，门店例行晨会。

“现在要抓紧时间响应客户”；

“市场升温了，我们要努力跑起来”；

“意向强烈的客户，可以问下报价，及时反馈给业主”；

…………

手里拿着最近的市场数据，门店负责人李松强正在给经纪人布置工作。

链家实时签约情况显示，10月份二手住房市场热度显著提升。根据北京链家的数据，截至10月20日，二手住房签约量已超过9月份全月水平，比9月前20天增长超1倍，与去年同期相比增长近2倍。

“我们门店一共有24个经纪人，之前开晨会，大厅常满满当当的。但今天，只来了12个人，其余的都去带看了。”李松强说，前一天周六，门店经纪人人均两个带看，多的甚至带看了7组客户，“近3个周末，带看量比之前都翻倍了。”

“今天还有两单交易要进入谈判和签约阶段。”李松强告诉记者，从签约量来看，10月份门店已经签了7单，而整个9月只有5单，当下的市场热度明显提升。门店附近的房源以改善型需求居多，如果是针对刚需的门店，带看、签约都更活跃。

“政策调整后，资金门槛降低了，还释放了不少购房资质。”经纪人李静此前从事房屋租赁业务，对接了一批非京籍的租户，“他们当中有不少社保年限满足了最新的要求，有了‘租转购’的需求。”

北京市住房城乡建设委数据显示，10月上半月，北京全市购房资格审核申请2.4万笔，同比增长91%。其中，非京籍0.97万笔，占比超过40%，同比提高16个百分点。

15时10分：陪客户看房

刚需和改善性需求逐步释放，高性价比房源受青睐

15时10分，记者跟随经纪人，在周边的小区陪客户看房。

经纪人申光辉告诉记者，门店附近的小区覆盖了从一居室到四居室等多种类型的房源，房龄有旧有新，再加上邻近地铁，交通便利，吸引了不少客户。

客户陈先生来北京工作已满5年，妻子刚刚怀孕，想购置一套小两居。“北京居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整到了15%。算下来，买一套总价300万元左右的房子，首付只需四五十万元，对我们刚需群体是个利好。”陈先生说，他和妻子主要在目前租住的小区看房，“对周边的环境比较熟悉，离上班的地方近，也方便搬家。”

看房的客户中，有刚性需求也有改善性需求。“家里老大明年上小学一年级，老二又刚刚出生不久。孩子多了，我们就想换一套三居室，改善居住条件。”37岁的客户王先生表示。

从今年4月份开始，王先生一家陆陆续续在看房。最近，北京加大住房公积金贷款支持力度，对京籍二孩以上家庭购房的，住房公积金可贷款额度将上浮40万元，最高可贷到160万元。“这减轻了我们不少负担，希望能选一套家里人满意的房子。”王先生说。

“最近不少高性价比的房源受到青睐。之前有一套我看中的房子，9月份下调挂牌价至290万元，很有性价比，但挂了半个月还没动静。月底政策调整后，带看了4组，第三天就卖出了。”在申光辉看来，当前阶段，楼市升温主要得益于政策驱动刚性需求和改善性需求入场，是健康的、有支撑的。

20时10分：签约中心见签

买卖双方更有信心了，市场热度有望延续

20时10分，北京链家朝阳亚奥签约中心大厅内，依然人头攒动。很多业主和客户在排队等待签约。

“签约中心一共12个签约室。近几个周末，从早到晚都是满的。”亚奥签约中心负责人史先超说，亚奥签约中心主要覆盖了亚运村、北苑、芍药居、望京等地区附近的门店，10月1日以来，日均签约量达45单，较上个月提升了50%。“今天是周日，人多一些，已经有80多组交易来预约签约。”

签约中心里，常驻的银行工作人员提供咨询以及办理贷款的服务。“我们合作的银行有几十家，目前每天会有两家银行在现场专员驻点，其余的可以随时线上协调。”史先超说。

采访中，记者发现，相关调控政策落地见效后，买卖双方都更有信心了。

卖方的预期较之前更加稳定。“之前一直担心价格逐月下行，房子卖不出去。得益于政策的支撑，市场热度也给了我信心。”34岁的丁女士说，原来自己的房子一个月只有四五次带看，近期增加到了十几次。

买方的观望情绪有所减弱。

39岁的刘先生表示，“我之前的小房子已经卖出了，打算再买大一点的房子。最近的一系列政策，给了我很好的预期，准备近期就出手。”

34岁的赵先生说，“和父母筛选过一遍房子，最近发现比较满意的7套房子中，有4套已经卖掉了，所以这几天提高了看房的频率，希望能在年底前定下来。”

对于后续市场走势，史先超认为：“新增带看量大大增加了。从目前带看量的趋势来看，市场热度有望延续。”

房地产政策密集出台，市场反应如何——

楼市一线探变化

□ 人民日报记者 王云杉

