

# 南平房区“重生记”



杭锦旗南平房区鸟瞰图



改造前南平房区的面貌



改造后焕然一新的南平房区

## 深

冬,库布其大漠的风带着沙粒的冷硬,奔腾的黄河正在一寸寸地封冻,水和时间似乎都静止了。被黄河和大漠“拥抱”着的县城——杭锦旗,一处城市的“伤疤”正在生发新肌,时间似乎因此而变得更厚重了一些。红砖红瓦间是愿望的生长,窗明几净里是人心的温暖。历经“十四五”,南平房区“重生”了。微观镜头下不过是某个居民乔迁新居,或者是一个中国小县城在民生需求和城市记忆上的二元变革。但是,若放大到中国城市更新行动的宏观视野中,便可以清晰地触摸到其中的内核——以人为本的新型城镇化。

## “新房梦”圆住新房

“我终于实现了‘新房梦’!”南平房区的诺敏,做这个梦做了二十多年。

这二十年是几代人在南平房区的出生和老去,是多少人的离开又归来。

上世纪80年代建成的南平房区,位于杭锦旗锡尼镇的“黄金地段”,曾是“半城烟火一城景”的颜值担当。后来,成为全旗唯一一片整体保存的红砖结构联排房生活区。

2004年,16岁的诺敏随着父亲萨仁特古斯在南平房区的一处小院里安了家。

从这里出嫁的姑娘,迎娶回的新娘,都被成排的红砖房所看见、惦记。

转眼就长大,成家的诺敏不记得,曾经熟悉而热闹的人间烟火,何时开始淡去。也没留意,那些斑驳的红砖,虽各有不同,却一样在老去、凋零。

她只记得,家里永远是满满当当的,没有独立卫生间,没有统一供暖,没有天然气,姐妹两个没有学习的地方,父亲的藏书被塞到各个犄角旮旯里。

走出院子,巷道逼仄,停车困难,绿化不足等,让她极少有勇气邀请亲戚朋友来家里吃饭聚会。

总之,“换房!换房!”成了诺敏一家人和邻居们共同的梦。可是真要让她离开这片生活了多年的地方,她又纠结得彻夜难眠了,真成了父亲所说的那句话:“金窝银窝不如自家草窝。”

南平房的巷道,见证了冬天冰雪中“辗转腾挪”才能顺利回家的诺敏,夏天雨季里拿着大盆小桶在家里“抗洪”的诺敏;家里老旧的窗户,看见了白天十几平方米的空间里和家人“摩肩擦背”的诺敏,深夜对着漆黑院子长吁短叹的诺敏。

后来,诺敏一家人选择了搬出去租房。但南平房的小院,始终是她和家人心头割舍不下的牵挂。

这样的诺敏,是三个社区1600多户、6000余位居民的缩影。她的悲欢,是南平房区集体的悲欢。

2023年初,经过多次调研、多方求证、多重考量,杭锦旗决定给南平房区这块“伤疤”进行一场整容手术。

2023年3月,供水、供气、供暖、强弱电、排污……在征求居民意见的同时,一系列市政管网基础设施建设率先启动,为南平房区的焕新打下坚实基础。

2024年4月24日,《杭锦旗锡尼镇南平房区建筑改造更新实施方案》正式出台,诺敏第一时间赶到旗住建局做了信息登记。

今年11月,诺敏和299户居民搬进了南平房区焕然一新的小区和新房子。



诺敏陪孩子在改造后的小二楼里玩耍

“这房子改造得是真好啊,同样的面积,以前住四个人都挤得转不开身,现在盖成小二楼,还加了保温层,我们一家五六口住着宽敞又舒心。”诺敏笑着感慨。

她边说边推开二楼的一间房门,只见一整面墙的书架满满当当,各类书籍整齐排列,父亲的藏书终于从麻袋和各个角落挪到了干净敞亮的书架上。

屋外,湛蓝的天空下是错落有致的红,道路平坦宽敞,穿过一处处红瓦又深深的院落,一直延伸到诺敏家。

诺敏们的梦,圆了。

## “凳凳会”上不等等

人总会老去,但城市要更新,因为集聚人气才能保持城市的生命力。

老旧小区是城市生命体上衰老的器官,怎么改、如何换,让居民合心合意才是“王道”。

“我家需要一个凉房放东西”“我想在二层搭个露台,夏天能烧烤”“我家人多,想多配备一个独立卫生间”……住户宋楞回想起改造前期,大家坐在一起七嘴八舌提意见的情景。

那是两年前的冬季,一场“凳凳会”让宋楞刷新了认知,室外寒风凛冽,屋内热火朝天。后来,他参加过多次“凳凳会”。



杭锦旗“凳凳会”现场氛围热烈

宋楞说,他突然就“悟开了”,对这场关系自己后半生养老的改造行动不再存疑,政府把“话筒”递给群众,“听我们说意见,那肯定是为咱们着想。”

松驰下来的宋楞,开始向邻居们问想法,帮干部们出点子,甚至一个人偷偷摸摸看新家的哪个角落放置什么绿植。

从2021年确定“不进行大拆大建,保留基本街巷肌理和西北民居建筑风貌”的总体改造思路,到2023年提前启动基础设施改造,五年里,南平房区的话题一直萦绕在杭锦旗的大会上小会上。

当南平房区“老态龙钟”地伫立在流转的季节中,许多住户依依不舍地作别,又有许多干部走进南平房区了解情况、听取民意。但这里始终没有贸然动工,原因很多,最重要的是怎么让老百姓满意。

2021年,杭锦旗一般公共预算收入仅7.46亿元,若要征收近千亩土地、安置1627户居民,仅安置补偿资金就高达9.7亿元。锡尼镇人口规模小,但镇建成区已达13平方公里,新增土地和商品房刚性需求小,南平房区后续开发风险非常高。同时,6000余名居民的大规模拆迁安置,与在实施城市更新行动中防止大拆大建的国家政策相违背。

但老百姓的需求不能等,南平房区的改造等不得。种种难题,如“麻团”一样,必须解开,还得绑成一股绳。

“凳凳会”是“解麻团”的好办法,居民和干部坐在一起商讨、争论,当大雪覆盖过库布其,春风又吹绿了黄河水,大家终于把话说透了,把理讲清了。

2023年初,一份百姓认可、政府支持的“改造任务表”终于敲定。其中,保留南平房区“红砖巷”建筑肌理,是所有人的默契。

由此,一场“政府主导、规划引领、居民主体、分类施策、渐进更新”的特色化城市更新行动拉开序幕。施行“一户一策”,房屋精准分类B、C、D三级,居民根据实际情况选择不同的改造方式,无法原址拆旧建新的“连体房”,则推行“异地置换重建”。政府依据房屋类型和功能灵活设计建筑高度,居民可自主选择建筑样式与层数,而不是“开盲盒”式选房,真正实现了“个性化定制”。

治理城市和居家过日子一样,家有三件事先从紧处来,好钢用在刀刃上。杭锦旗在地方财政“蛋糕”并不大的情况下,“切下”1.3亿元并将更新改造工作彻底盘活,争取到中央、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金、危房改造资金等共计9292万元,撬动企业投资6200万元,居民自筹资金6061万元。

量力而行,多方发力,有所为、有所不为,这些贯穿了改造全过程的“底层逻辑”,让地方财政松了一口气,又让南平房区的老百姓舒了一口气。

当249户危房完成改造,24户实现异地新建,46户做到原址新建,南平房区改造的顺利度,大大超出了宋楞的想象。“因为大家都想有个好的生活环境,政府和我们的想法一样,自然就推进了。”宋楞的自我解嘲,恰恰折射出了一座城市的治理智慧。

南平房区,曾是老百姓扛不起的事儿,也是杭锦旗委、旗政府放不下的事儿。

宋楞说,如今,这里终于成了人们说起来就眉开眼笑的喜事儿。

## “回忆录”里盼回忆

缓缓穿行在改造过的南平房区,院落俨然,街巷呼应,商铺里不时响起几声亲切的乡音,红墙下“晒太阳”的老人眯着眼不说话,三五个孩子你追我赶,留下的一串串笑声,打破了冬日的冷清。

恍然间,那是多少次午夜梦回的家园啊。吉日木图的肉铺,坐落在一幅“岁月静好”的画面里,他从不大声吆喝,那样显得和环境不搭调。只有你来我往的人气“流动”,验证着这里比较“红透”。

“在牧区养了200多只牛,开着三轮车东跑西颠卖牛肉,风吹日晒不说,生意还不稳定。”吉日木图说的是以前的生活。南平房区改造后,吉日木图的闲置旧房变成了占地470平方米的二层小楼,楼上楼下7个房间,每个房间都配有独立卫生间,还有两间沿街商铺为自己所用。



吉日木图在改造后的商铺里卖肉

南平房区的改造,是杭锦旗城市更新行动的一处“大手笔”,但肉眼可见的“小用心”,贯穿了从规划到设计再到落地的全过程。

自从有了固定的肉铺,许多人都回来寻找一场“回忆杀”,吉日木图便有了源源不断的回头客。

“这可不是普通的平房,是能过日子、能做生意的‘聚宝盆’。我打算把楼上7个房间都改成民宿,夏天来鄂尔多斯草原、夜鸣沙这些旅游景区的游客特别多,生意肯定不会差。”吉日木图连明年的“算盘”都打好了。

或许像这里的许多出走半生又回来的商户一样,吉日木图贩卖的不是商品,而是这座城市消失又复活的镜像。

南平房区,本就是杭锦旗的一本城市回忆录。在时间的褶皱里,一代又一代人在这片留下无声的图档,串联起城市的文脉。

活化利用,是对老城区最好的保护。南平房区改造遵从的便是“修旧如旧,建新如故”,老城区的街巷肌理、建筑风貌得以保留,城市记忆没有因改造而断裂,老城区又焕发了新活力。

所以,在“我为杭锦旗留住乡愁——南平房区‘请你命名!’有奖征集活动中征集到的97个名字里,大家一致选择了‘南屏坊’,让乡愁记忆如涟漪一样在更大的‘朋友圈’延续和扩散。”

改造后的南平房区,吸引了诸多商家的关注,他们正在通过经营手段将城市记忆“变现”。

数据显示,南平房区老旧房屋市场价格由之前平均不到10万元/套提高到目前的40万元/套,更新改造后的房屋市场价格由改造前的600元/平方米提高到3500元/平方米,房屋租赁价格由2500元/年增长到9000元/年。

当南平房区终于有了“坐地起价”的资本,便成了许多买房人眼里的“聚宝盆”。

目前,沿街有30多个商户入驻,日渐火热的生意,映射出“南屏坊”的“暖冬”。

“我们将利用3—5年时间,将南平房区打造成为集‘传统风貌保护、在地文化体验、特色产业聚集、宜居宜业宜游’于一体的活力新社区。”杭锦旗住建局副局长高旭鸿说的这个目标,正在从五年前的一张张图纸变成今天的一帧帧现实。

在宏大而绵长的历史背景板上,“十四五”不过是众多时间线中的一条,南平房区也定然是微不足道的一块图斑。但二者完成了一场时间和空间的交叠,就如奔腾不绝的黄河水和黄沙覆盖的库布其,一经“握手”,便产生了创造传奇的种种可能。

这,可能就是杭锦旗人的精神——困难是风是沙是泥,或是沙泥俱下的黄河水,他们便是一株草或一棵树,坚韧扎根并一直向上,不断在困难里创造着传奇。

南平房区,便是他们用情用心用力写给自己的传奇。

在“十四五”的最后一个冬天,更多的吉日木图回南平房区了。他们在不断新生的红砖间抚摸着旧日乡愁,在宜居宜业的新社区盘算着美好前景,将那些已经老去复而鲜活的旧城故事讲给新的代际。

穿过“十四五”和“十五五”的交接处,行走在南平房区,反复探究,渐次走进,那一处处红色,那一张张笑脸,消弭着冬日的寒冷,也滋生着春天的希望。

再过两个月,诺敏、宋楞、吉日木图和他们的邻居,就要在“南屏坊”度过第一个新春佳节,届时必是一片欢声笑语。他们是不是也会许下这样的马年愿望:骐骥腾跃,奔赴美好。也许,他们有更朴素更直白的表达,但寓意一定是相同的。

库布其的风,黄河的水,吹过或是流经,依然是旧律般的浩荡,但南平房区已经换了模样。

策划:倪虹  
记者:张晓艳 王慧丰 常娜 池小花 贺晚霞  
摄影:牧仁德力格乐 折伊琳