

南京市志叢書

南京市地方志编纂委员会



海天出版社

南京市地方志编纂委员会

主任	王武龙			
副主任	汪正生	王浩良		
委员	王武龙	汪正生	张治宗	王浩良
	蒋裕德	汪学成	马双菊	刘金廷
	柏美林	苏则民	王能伟	陈胜利
	许成基	金琳琳	陆大业	顾惠祥
	杨金明	张增泰	陈华光	张伯兴
	周恒庆	陈崇明	耿开济	秦学清
	孙永深	林积松		

《南京市志丛书》主审人员

主审	张治宗	王能伟		
副主审	马伯伦	狄树之	陆良庚	蒋永才

南京市志编辑部编辑

(以姓氏笔划为序)

刘晓梵 陈蕊心 周建国 施国俊 黄翠华

《南京城镇建设综合开发志》编纂委员会

主 任 卢连生

副主任 朱少兵 杨正义 刘焕然

委 员 卢连生 朱少兵 杨正义 刘焕然
蒋华根 张宝重 李志海 陈恩富
张绍民 陈兴汉 梁学明 叶殿明
胡嘉岗 舒文忠

主 编 舒文忠

副主编 洪志跃

《南京市志丛书》序言

南京市市长 王武龙
南京市地方志编委会主任

南京这座历史文化名城，久有“无比的历史博物馆”之誉，历史淀积之丰厚，胜于一般地方。党的十一届三中全会以来，盛世修志，南京又创出一个“三部曲”的修志格局，决心把这座2400多年古城的方方面面，从历史到现状详尽记述下来，摸清市情；工程浩繁，气魄很大，也早有所闻，但未如其详。1993年初夏，奉调南京主政事，从前任市长手中接过了主持继续编修市志的任务。这时，作为南京修志“三部曲”的第二步——由90部左右专志组成的《南京市志丛书》，已经开始陆续成志面世，披阅案头新出版的几部专志和此前成书的《南京简志》，以及在市编委会领导下相继创刊的《南京史志》双月刊和《南京年鉴》，深感这些地方史料的科学汇编、市情的载体，确实很有“资政、存史、教化”的价值，可以使人民进一步了解南京从古代、近代到现代的历史足迹，可以激发人民热爱祖国、热爱南京、建设祖国、建设南京的巨大热情，可以“鉴兴废、考得失”，从中总结经验，研究规律。应该说，这是南京市社会主义物质文明和精神文明建设的硕果。

面对南京市修志成果，和全市各行各业辛勤劳动、通力合作完成更为艰巨的使命的千百修志工作者，以及关心和支持修志工作的各级领导和专家、学者、各界人士，我们应该致以深深的敬意和诚挚的感谢！

南京编修市志，在总体部署上有自己的独特之处。从80年代

中期到本世纪末的十几年间,南京的市志编纂决定采取“三部曲”的战略布局:第一步,先编了一部《南京简志》,130万字,已于1986年底出版;第二步,编纂一套《南京市志丛书》,分门别类编90部左右专志,各自相对独立,以资料翔实为要旨,总字数预计超过3000万字;第三步,在分门别类的详备史料基础上,再提取精粹,编一部几百万字具有较高科学性的综合性市志——《南京通志》。这三大步,始终贯穿着一个战略思想:南京这样一座古老的历史文化名城,现在又是一座特大的城市、一座多功能的重要中心城市,编修地方志,纵贯千年,横涉百科,上载天文,下记地理,中括人事,社会发展的过程纷繁复杂,还有诸多问题尚待一步步研究探讨,要在短时间内编出一部高水平的综合性市志,决非易事,只有充分发挥各行各业、各个方面的积极性和南京人文荟萃的优势,不断扩展各个领域发掘、选取资料的广度和深度,锻炼修志队伍,努力探索前进,才能完成编修第一代社会主义新市志的历史使命。

经过南京市张耀华、王荣炳等前后几届市长为首的编委会研究决定这一总体部署,目前正在进行的,也是工作量最大的是第二步,就是编纂《南京市志丛书》。毛泽东同志说过:应用马克思列宁主义的理论和方法,对周围环境作系统的、周密的调查和研究。……应当聚集人材,分工合作地去做,克服无组织的状态。应先作经济史、政治史、军事史、文化史几个部门的分析和研究,然后才有可能做综合的研究。我们应当遵循这个原则,并且坚持到底,完成这一南京修志史上最宏大的系统工程。

在《南京市志丛书》编纂过程中,南京人民又提出了建设南京都市圈、向国际化现代大都市迈进的发展目标。我们的志书应该为实现这一新的宏伟目标服务。无疑又给我们的市志编纂工作提出了更高的要求,又带来了新的难度。我们应当运用“新观点、新材料、新方法”,吸取前人的经验教训,刻意求实,大胆探索。由于编纂社会主义新市志是一个崭新的课题,南京的古今许多问题还在研

究探讨之中,加上我们的水平、功力所限,疏漏、失误之处恐仍难免。我们一定要在“三部曲”的后半进程中,尽力改进工作,按照总体部署修好南京市志,完成历史赋予我们这一代人的使命。

1994年1月

序 言

南京市城镇建设综合开发总公司经理 卢连生
《城镇建设综合开发志》编委会主任

《南京城镇建设综合开发志》是我市城镇建设开发行业的第一部新编专业志。我受南京市城镇建设开发同仁委托，承担本志的编纂任务。在各方大力支持下，经过编写人员的辛苦努力，历时四载，四易其稿，现已成书问世。我和全市城镇建设综合开发公司的同仁，都为这一件盛世中的盛事而欣喜不已，衷心致贺。

10年来，在南京市委、市人民政府领导及各级主管部门的关怀支持下，各县、区和市级开发公司立足实践，历经了初创、探索、发展壮大三个阶段，努力闯出了一条适合本地区实际的城镇建设综合开发的新路子。在实施南京城市总体规划中，为加速城市建设、提高南京市民居住水平、改善生活环境以及推行房屋商品化等方面，均取得了显著的社会效益、环境效益和经济效益。

城镇建设综合开发是城市建设管理体制、建设方式上的一项重大改革，它不仅保证了城市总体规划的实施、提高城市建设的总体水平、实现城市各项基本设施的配套建设，同时也锻炼了我们的开发队伍，提高了综合开发和自我发展的能力。

《南京城镇建设综合开发志》旨在总结历史经验，反映客观规律，全面而真实地记述南京城镇建设综合开发的缘起和发展，突出中共十一届三中全会以来城镇建设综合开发在城市建设中的新成就、新变化、新风貌和在城市建设中的地位 and 作用。集思想性、科学性、资料性于一体，较鲜明地体现了地方特色、行业特点与时代特

征。它的出版使城镇建设综合开发行业职工的才智和劳动所创造出的业绩载入史册,并为城市建设工作者提供可资借鉴的史料,起到资政、教化和存史的作用,对激励今人,启迪后人有着重大的意义。

城镇建设综合开发在改革中应运而生,又在改革中成长广大,也必将随着房地产业进一步改革开放和发展振兴而不断深化。全市城镇建设开发同仁应把握契机,优化管理,坚持为人民服务的宗旨,在城市建设的发展进程中承前启后,奋发创新,进一步把城镇建设综合开发事业推向前进,为建设南京,发展南京创造出无愧于前人更加辉煌的新业绩。

1994年1月10日

《南京市志丛书》凡例

一、《南京市志丛书》的编纂以马列主义、毛泽东思想为指导。

二、《南京市志丛书》是一套全面、系统地记载全市各行业历史的大型地方文献,为社会各界了解南京、研究南京服务。采用丛书编辑形式,分卷出版,各专志又具备独立使用价值。

三、专志设置原则。依照现代社会分工,参照现代学科分类情况,平行设置若干相对独立的专业志。采用章节体,一般设章、节、目三个层次,个别列至子目。

四、体裁。各专志以志为主,辅以记、述、传、录、图、表诸体。

五、文体。志,直陈其事,寓观点于史实之中;概述,夹叙夹议;大事记,以编年体为主,辅以记事本末体。

六、范界。以现今行政区划为准,其业务范围延伸至外地部分,则作略记。

七、断限。贯通古今,详今略古。上限不限,追述行业发端;下限断在1987年至1990年间,视成书时间而定。

八、纪年。中华人民共和国以前,一般采用朝代年号,后加注公元纪年;丛书所称“解放后”,系指1949年4月23日南京解放之日起。

九、各专志可另作编辑说明。

编辑说明

一、本志是记述南京市、区、县 23 家城镇建设综合开发公司各项事业的志书。史实辑录的时间断限：上限始于 1977 年，下限断至 1990 年。凡系城镇建设综合开发门类，均本着详近略远的原则予以记述，重点记述中共十一届三中全会以来，南京城镇建设综合开发的情况。部分节、目则适当追溯历史情况。

二、本志由概述、志文、人物、大事记、附录组成。概述，综述南京城镇建设开发业全貌，统摄全书；志文，按事归类，分设八章记述，以文为主，随文插列图表和照片，以资文简事明；人物，限录获市级以上荣誉称号和高级技术职务人员；大事记，采用编年记事；附录，辑录与本业有关的重要文件。

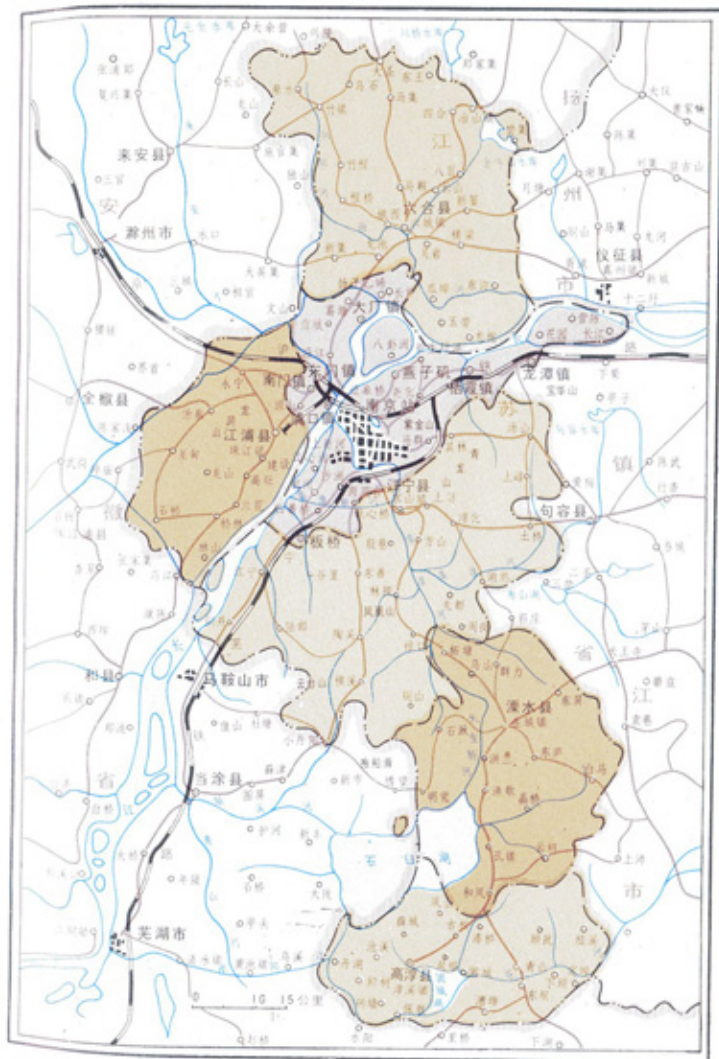
三、本志资料来源于各县、区和市级开发公司。应用的文献、报刊资料，采用页下注释；档案资料一般不加注释。口碑及调查材料，均经核实后采用。

四、本志记事范围：10 个区和 5 个县。“市区”指 6 个城区和 4 个郊区；“建成区”指 6 个城区及栖霞、雨花台两个郊区与城市结合部。

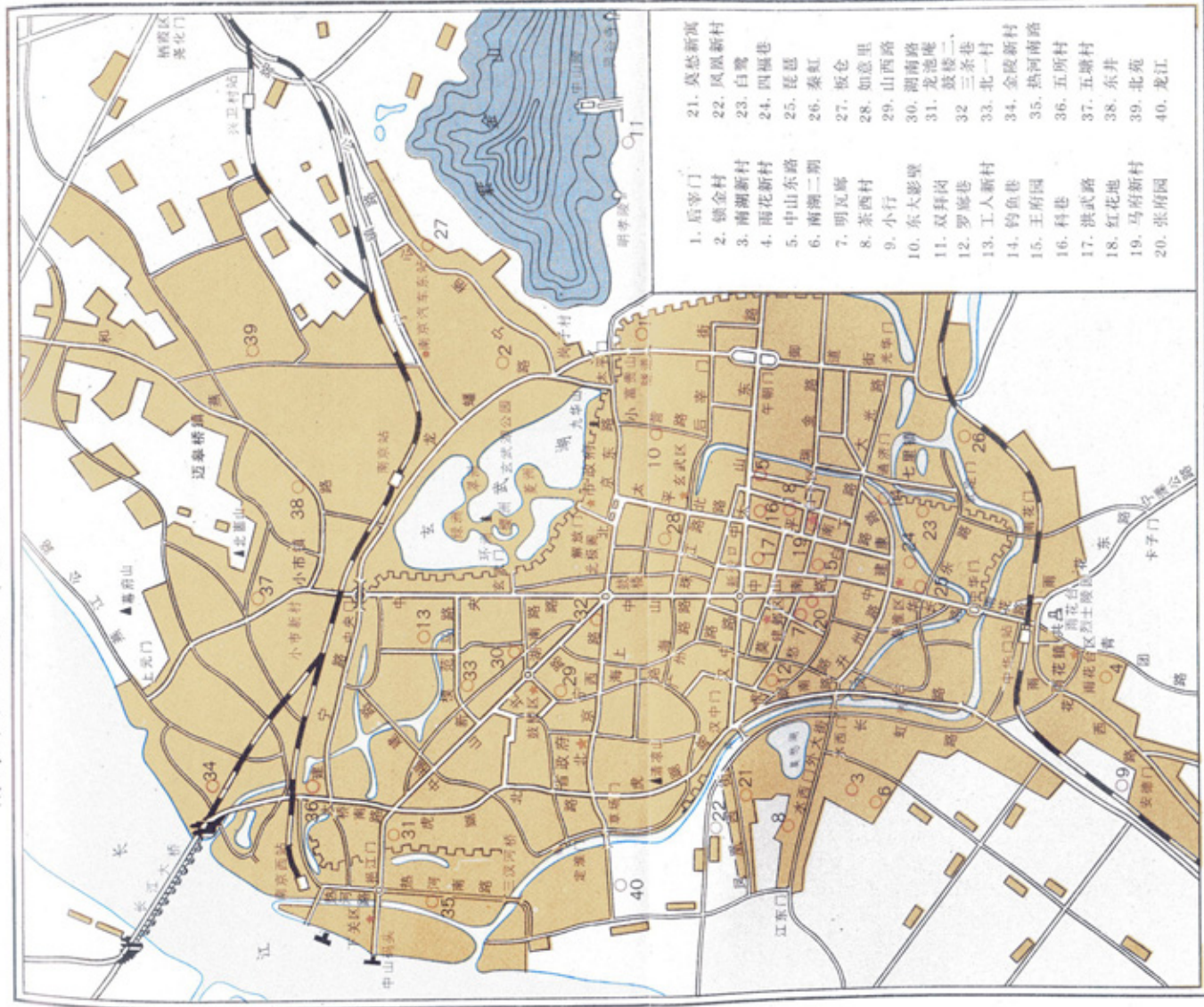
五、本志正文及图表中的数据，一律用阿拉伯数字书写；计量单位：土地面积用公顷、亩、平方米；建筑面积用万平方米、平方米；体积用立方米；直径用厘米、毫米；重量用吨、公斤。

六、为记述简明，志中所记录的单位名称和用语，均按当时的名称和用语，必要时注明现名称；记事中除第一次出现时用全称，并用括号注明简称外，其它一律用简称。

南京市行政区划图



南京城区五万平方米以上住宅区分布图





△ 1986 年国家主席李先念视察南湖新村

▽ 1986 年国务院副总理万里视察南湖新村





◁ 1988年江泽民为
“十里秦淮”题词

▷ 1989年国家主席
杨尚昆视察夫子庙
商业街



◁ 1990年国务院总理
李鹏视察夫子庙

▷ 锁金村



▽ 后宰门居住区





◁ 南湖新村竣工典礼

剪彩仪式 ▷



▽ 南湖新村夜景



△ 雨花新村竣工典礼

▽ 改造后的中山东路中段南侧





△ 雨花别墅

◁ 后宰门高层住宅

▽ 张府园高层楼群



△ 金贸大厦

▽ 夫子庙





△ 锁金村污水处理厂

▽ 华飞彩色显示系统建设工程



目 录

概 述	1
第一章 公司机构	12
第一节 市级公司	19
南京市城镇建设综合开发总公司	19
南京市房地产综合开发总公司	24
南京市城镇基础设施开发公司	25
南京工程总承包开发公司	27
南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营 服务公司	29
南京市房产经营公司商品房经营部	31
南京浦口高新技术外向型开发区技术经济开发总 公司	33
第二节 区级公司	35
雨花台区城镇建设综合开发公司	35
白下区城镇建设综合开发公司	36
建邺区城镇建设综合开发总公司	38
秦淮区城镇建设综合开发公司	40
玄武区城镇建设综合开发公司	41
鼓楼区城镇建设综合开发公司	43
南京华阳房地产开发总公司	44
下关区城镇建设综合开发公司	46
栖霞区城镇建设综合开发公司	47
浦口区城镇建设综合开发公司	48
大厂区城镇建设综合开发公司	50

第三节	县级公司	51
	江宁县城建设综合开发公司	51
	溧水县城建设综合开发公司	52
	高淳县城建设综合开发公司	53
	江浦县城建设综合开发公司	54
	六合县城建设综合开发公司	55
第二章	管理	57
第一节	征地拆迁	59
	土地征用	59
	拆迁安置	70
第二节	招标投标	84
	规划设计	84
	工程施工	90
第三节	房屋经营	94
	资金	94
	价格	97
第四节	行业协会	106
	十三城市建设开发公司经理联谊会	106
	全国城市商业网点建设管理联席会	107
	南京市房地产业协会房屋开发工作委员会	107
	江苏省市政工程协会开发工作部	108
	中国建筑业联合会工程总承包企业协会	109
第三章	住宅区	110
第一节	旧城改造	129
	瑞金新村	129
	后宰门居住区	131
	山东路中段南侧旧城改造	135
	张府园小区	140
	湖南路住宅区	142

	光华园住宅区	144
	白鹭住宅区	146
	五所村住宅区	147
	山西路住宅区	149
	龙池庵住宅区	150
	鼓楼二条巷、三条巷住宅区	152
	钓鱼巷住宅区	154
	如意里住宅区	155
	工人新村	157
	科巷小区	159
	马府新村	161
	四福巷住宅区	163
	琵琶住宅区	164
第二节	新区开发	166
	五塘村	166
	锁金村	167
	两花新村	172
	二街区住宅区	175
	南湖新村	177
	金陵新村	181
	笑阁村	183
	南湖二期工程	185
	莫愁新寓	187
第四章	公共建筑	190
第一节	文化、文物、纪念地	191
	南湖文化中心	191
	两花台区文化馆	193
	南湖电影院	195
	明故宫会堂	196
	南京市妇女儿童活动中心	198

	南京市下关区少年宫	201
	南京市白下区文物陈列馆	202
	朝天宫	203
	苏南反顽战役阵亡烈士纪念碑	208
	中共代表团梅园新村纪念馆陈列馆	210
第二节	教育、卫生、体育	212
	南京地区高校学生公寓	212
	南湖第一中学	213
	南京市第五幼儿园	215
	南京市军队转业干部培训中心	216
	南京市夫子庙小学	217
	光华园老年公寓	219
	南湖医院	220
	抄纸巷垃圾中转站	221
	建邺区业余体校	222
第三节	综合服务办公楼	223
	中山东路高层楼群	223
	南京市中级人民法院	227
	南京日报社	229
	张府园高层楼群	231
	华新大厦	233
	华荣大厦	235
	金銮大厦	237
第五章	市政公用开发建设	240
第一节	道路、广场	243
	虎踞路	243
	和燕路	244
	建宁路	246
	明故宫路	248
	水西门外大街	249

	龙蟠路西段	250
	南湖新村道路	252
	新街口环路	255
	凤台路	257
	共青团路	259
	北门大街	259
	湖南路	261
	平江府路	262
	汉中门立交道口	263
第二节	桥涵	264
	浮桥	264
	雨花路立交桥	266
	三山桥	267
	中央门立交桥	268
	黄家圩人行天桥	271
	凤台桥	271
	鼓楼人行天桥	273
	三汊河桥	273
	草场门桥	274
	平江桥	276
	朱燕桥	277
	富贵山隧道	277
第三节	水、电、气	278
	锁金村污水处理厂	278
	南湖新村排水工程	280
	黑墨营地区污水治理工程	281
	上元门水厂扩建工程	283
	南湖新村供电设施建设	284
	夫子庙地区供电设施建设	286
	中山东路小区供热站建设	287

第六章	商业开发建设	289
第一节	商业街	290
	太平南路商业街	290
	莫愁路商业街	291
	山西路、湖南路商业街	292
	珠江路东段商业街	293
	韶山路商业街	295
第二节	商场	297
	后宰门商场	297
	浦口商场	298
	湖南路商场	299
	西厂门商场	300
	南京商场	301
	银都商业大厦	303
	五塘商场	304
	中央门商场	305
	山西路百货大楼	306
	樱湖大厦	307
	金贸大厦	309
第三节	旅游饭店	312
	金陵石化宾馆	312
	华康饭店	313
	虹山酒家	314
	珍珠饭店	316
	紫金山饭店	317
	扬子江酒店	319
第四节	居民生活服务行业	321
	后宰门菜场	321
	丁家桥菜场	322
	乐天池浴室	323

	高接门粮站	324
	科巷菜场	324
	晓山集贸市场	326
	南湖集贸市场	327
	泰山新村金融贸易服务开发区	328
第七章	工业开发建设	331
第一节	新建厂房	334
	南京浦口高新技术外向型开发区	334
	南京中萃食品有限公司	339
	华飞彩色显示系统建设工程	341
	南京大沈乐器有限公司	348
	江苏省棉纺设备实验厂	349
	南京铜加工厂	352
第二节	扩建厂房	356
	南京新蕾化工公司自备电厂	356
	南京第二制药厂口服避孕药车间	358
第八章	秦淮风光带开发建设	362
第一节	孔庙	372
	天下文枢	372
	聚星亭	373
	奎星阁	374
	棋星门	375
	大成门	375
	大成殿	376
	两庑碑廊	378
第二节	学宫	378
	学宫门楼、明德堂两厢	378
	明德堂	379
	东西市场	380

	尊经阁	382
	尊经阁两庑、四西厅	383
	青云楼	384
	崇圣祠	385
	敬一亭	385
第三节	贡院	386
	明远楼	386
	江南贡院历史陈列馆	387
第四节	商业文化	388
	状元楼酒店	388
	秦淮人家宾馆	389
	风味小吃群	391
	夫子庙菜场	392
	得月台	393
	聚星工艺楼	394
	工贸中心	395
	江苏省国际展览中心	397
	龙门商场	398
	秦淮区文化馆	399
第五节	秦淮风光带景点	400
	福香楼	400
	桃叶渡	401
	瞻园扩建	402
	中华门城堡	403
	白鹭洲心远楼	405
	草庐	406
	河厅河房	407
	东西牌坊	409
人 物		411
	人物表	411

	先进集体	418
大事记		421
附 录		441
	南京城镇建设综合开发实施细则	441
	南京市城镇房屋拆迁补偿安置暂行规定的实施 细则	445
	南京市国家建设征用土地补偿、安置实施细则	450
	南京市城市房屋拆迁管理办法	460
编后记		472

概 述

南京位于长江下游，地处江苏省西南部，辖10区5县，面积6515.74平方公里，1990年末人口501.82万人。其中市区面积947.31平方公里，人口为267.83万人。全市共有房屋5758万平方米，其中住宅2865万平方米，人均居住面积7.1平方米。

南京以“六朝胜地”、“十代都会”和人文荟萃，风景名胜闻名于世。有“据龙蟠虎踞之雄，依负山带江之胜”，山峦环抱，湖川俱依，城市建筑丰姿多采，气度恢弘，是世界上少见的融山、水、林、城为一体的古城。今是江苏省省会所在地，也是长江下游对外开放城市之一。

早在6000年前，今鼓楼岗西北侧的北阴阳营和玄武湖畔、长江两岸等地，即出现南京最早的原始村落。公元前472年，越王勾践灭吴后，以图称霸江淮，在今南京中华门外长干里筑城，为南京筑城之始。吴黄龙元年（229），三国吴迁都建邺，为南京建都之始。嗣后，东晋，南朝的宋、齐、梁、陈，五代南唐、明初、太平天国、中华民国先后定都南京。历代封建王朝为巩固政权和追求享受，招工动众，大兴土木，砌筑城垣，建造宫室，南京的殿宇苑圃，日臻月盛，屯营庙署，鳞次栉比，史称“六朝金粉”，堪称“江南佳丽地，金陵帝王州”。明洪武元年（1368）朱元璋即皇位。自1366年起，改筑应天府城，历时21年建成闻名世界的明南京都城。当时恢弘壮观的皇室、官署、庙宇乃至酒楼市肆，星罗棋布，商业繁荣，人口密集，海内外客商纷至沓来，百工货物买卖各有专地，城区内外建有大小市场、“塌坊”数十处，使南京成为我国古都中规模最大的都城。

清咸丰八年(1858),不平等的《天津条约》签订后,南京辟为通商口岸,西洋式建筑植入南京。1927年4月18日,国民政府定都南京后,设立“国都设计技术专员办事处”,制定了《首都建设计划》。1929年12月31日公布《首都计划》,对城市实行功能分区,这是南京城市开发建设史上第一部正式的设计文件。计划中规定:紫金山南麓为政治区,傅厚岗为市级行政区;长江两岸为工业区,主干道两侧和明故宫、新街口一带为商业区,鼓楼为文教区,山西路一带为新住宅区。按规划开辟了中山北路、中山路、中山东路、陵园路等,并在干道两侧新建了一批中西合璧的政府部、院办公楼和豪华的公共建筑。解放前夕,市区共有各类房屋1184万平方米,其中住宅面积743万平方米(见表1、2)。

南京解放后,从1952年起,市人民政府重点投资建设住宅,结合爱国卫生运动,发动群众自己动手,政府帮助,改造家园,使部分居民的居住条件和生活环境得到了改善。1977年7月22日,市、区人民政府成立房屋统建办公室,对分散的建设,尽可能组织起来,进行成片成街的联合组建,使住房建设逐步向“统一规划、统一设计、统一投资、统一施工、统一分配、统一管理”的“六统一”过渡。

中共十一届三中全会以后,党中央、国务院对城市建设实行综合开发作出了一系列决定。1981年11月4日,经省、市人民政府批准,由市住宅建设办公室和市拆迁服务公司两个单位合并成立南京市城镇建设综合开发公司,以行政手段和经济措施相结合的方式,承担城镇建设综合开发。1984年后,相继成立市、区、县城镇建设综合开发公司。至1990年末,共有职工2518人,工程技术人员中有高级职务59人,中级职务290人,初级职务1010人,已形成一支素质较好、实力较为雄厚的城镇建设综合开发职工队伍。

城镇建设综合开发是改革中发展起来的新兴行业,它有利于

有步骤地实施城市总体规划、节约用地,加速城市建设,改善居民居住和生活条件,有利于筹集社会游资参加住宅建设。开发公司贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的城市建设原则,坚持“为建设服务,为建设单位服务,为人民生活服务”的“三服务”宗旨。由“六统一”的行政建设改变为多行业的社会化大生产,由分配式的产品经济转变为有计划的商品经济,把商品住宅和为之配套的部分公共建筑等产品面向社会,从而受到社会的支持。

开发公司在改革开放方针指引下,坚持在实践中探索、开拓、创新,努力闯出一条适合南京地区实际的城镇建设综合开发的新途径。10年来,南京城镇建设综合开发成绩斐然。改造了数以百计的棚户区,开发建成了1万平方米以上住宅区片129个,其中5万平方米以上住宅区40个、1至5万平方米住宅区片89个。配套建设了一批中、小学,幼儿园、医院(所)、电影院(会堂)、文化馆(站)、少年宫、街道办事处、派出所、居委会、垃圾中转站、公厕以及与居民生活密切相关的商业网点服务配套设施。1981至1990年,南京市市、区、县属城镇建设综合开发公司共交付使用各类房屋852.21万平方米,其中住宅面积689.42万平方米,公共建筑面积162.79万平方米(见表3、4)。

市、区、县城镇建设综合开发公司在结合综合开发住宅区的同时,不断拓宽城镇建设综合开发路子。开辟虎踞路、建宁路、明故宫路、水西门外大街、新街口环路、凤台路、湖南路、北安门街、和燕路等城市干道。建成富贵山隧道和中央门、雨花路立交桥、鼓楼、黄家圩人行天桥,三汉河桥、草场门桥、凤台桥、平江桥,以及锁金村污水处理厂、小区供热站、供电、供气、供水、排水等市政公用基础设施建设。

开辟和新增太平南路、莫愁路、韶山路、山西路、湖南路等十条商业街。新建了银都商业、金贸、庆丰大厦,湖南路、西厂

门、后宰门、宣宁、中央门、浦口、南京商场，山西路百货大楼等大、中型商场。新增金陵石化宾馆、华康饭店、红山酒家、金川饭店、珍珠饭店、扬子江酒店、紫金山饭店、秦淮人家宾馆、状元楼酒店等一批旅游宾馆及高层综合服务办公楼。

开发建设秦淮风光带，恢复孔庙、学宫、贡院三个古建筑群。新建成东起桃叶渡、西至中华门城堡，全长1.8公里的秦淮河两岸和南临秦淮河、北抵建康路贡院西街北口，占地21.6公顷，104个工程项目，建筑面积17.6万平方米。建成以文化、商业和娱乐为主，集庙、市、景为一体，以亭、台、殿、阁组成丰富的空间层次，间以“青砖小瓦马头墙，回廊挂落花格窗”的明、清江南建筑特色，充满市井气息的公共活动中心。同期，还修复了朝天宫，新建了梅园新村纪念馆陈列馆、苏南反顽战役阵亡将士纪念馆等一批名胜古迹和纪念地。

以工业建设项目带动新区开发或综合开发单一的工业项目有：全国四大彩色显像管生产基地之一的华飞彩色显示系统建设工程、中外合资南京中萃食品有限公司、南京大浣乐器有限公司、联合国人口活动基金总部投资建设的南京第二制药厂口服避孕药车间、江苏省棉纺设备实验厂、南京新蕾化工公司自备电厂、南京铜加工厂等。

南京浦口高新技术外向型开发区，占地16.5平方公里，一期工程3.47平方公里，开工建设了20万平方米，竣工8万平方米，已入区生产项目40个。

10年来，南京城镇建设综合开发为今后南京房地产开发建设更大发展和繁荣奠定了基础，为南京城市经济建设改革开放，改善投资环境，促进城市建设，发展社会经济将起着更深远的作用。

解放前南京市住宅情况统计表

表 1

地 区	花 园 洋 房	官 邸 式 房 屋	新 村	公 寓	里 弄 房 屋	一 般 住 宅	棚 户
城南，自水西门沿昇州路、建康路至大桥以南，城墙以西。	7幢	2幢			36幢	6000幢	335户
城中，中山东路以北、中央路、中山路以东。	174幢	2幢	146幢	280幢	422间	64300间	3240户
城南，中山东路以南，建康路以北，中山南路以东，东至城墙。	96幢	10幢	1910户	829幢	3860间	75600间	5600户
城中，城南(西郊)昇州路以北，汉口路以南，中山路，中山南路以西。	4271幢		4400户	600户	3379户	16553户	4304户
城北，汉口路以北、中央路以西，福建路察哈尔路以东	9265幢	25幢	4228户	400户	632间	8388户	565户
城北，自福建路以北起江门	12幢				65间	2356间	486户
下关区					200间	23200间	4522户
总 计	13825幢	39幢					19052户

1949、1984年南京市房屋建筑情况表

表2

单位:万平方米

年份	建筑总面积	房屋使用		建筑结构			房屋层次		
		住宅	非住宅	砖混	砖木	简草	平房	2~3层	4层以上
1949	1184.00	743.0	441.0	85.1	931.8	167.1	745.6	410.2	28.2
1984	4197.00	2091.4	2105.6	1963.7	2040.3	193.0	1807.1	1166.2	1223.7

注:1、本表统计范围为市区,不含5县。

2、1949年房屋建筑总面积中,明、清时代建的有258万平方米,1912至1949年,南京建有926万平方米,房屋层次最高为7层。1984年,房屋层次最高为37层的金陵饭店,1994年2月28日,兴建68层、建筑面积15万平方米的南京同仁大厦。

1981~1990年开发公司竣工建筑面积一览表

表3

单位:万平方米

单 位	竣 工 面 积		
	住宅	/公建	/小计
南京市城镇建设综合开发总公司	125.65	45.31	170.96
南京市房地产综合开发总公司	43.32	3.64	46.96
南京市基础设施开发公司	32.70	1.78	34.48
南京工程总承包开发公司	8.25	10.36	18.61
南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司		3.47	3.47
南京市房产经营公司商品房经营部	22.60	14.31	36.91
雨花台区城镇建设综合开发公司	35.56	4.34	39.90
白下区城镇建设综合开发公司	58.37	5.24	63.61
建邺区城镇建设综合开发总公司	73.16	20.88	94.04
秦淮区城镇建设综合开发公司	38.95	20.68	59.63
玄武区城镇建设综合开发公司	64.66	3.89	68.55
鼓楼区城镇建设综合开发公司	30.59	4.10	34.69
南京华阳房地产开发总公司	45.83	3.35	49.18
下关区城镇建设综合开发公司	46.05	6.77	52.82
栖霞区城镇建设综合开发公司	25.98	5.03	31.01
大厂区城镇建设综合开发公司	7.69	4.34	12.03
浦口区城镇建设综合开发公司	5.51	1.29	6.80
江宁县城镇建设综合开发公司	4.77	0.32	5.09
溧水县城镇建设综合开发公司	6.47	0.22	6.69
高淳县城镇建设综合开发公司	2.65	0.82	3.47
江浦县城镇建设综合开发公司	4.26	1.77	6.03
六合县城镇建设综合开发公司	6.40	0.88	7.28
合 计	689.42	162.79	852.21

1984~1990年开发公司组建高层建筑一览表

表4

(高层:8层以上,高度24米以上)

序号	高层建筑名称	地点	层数	建筑面积(平方米)	建设时间	组建单位
1	南京日报社加层	新街口	8	5960	1984.8~1985.9	南京市房地产综合开发总公司
2	南京烧碱厂住宅楼	后宰门居住区	20	12698	1985.3~1987.9	南京市城镇建设综合开发总公司
3	南京烧碱厂住宅楼	后宰门居住区	20	12698	1985.4~1987.9	南京市城镇建设综合开发总公司
4	东南大学住宅楼	锁金村	17	10807	1985.4~1987.12	南京市城镇建设综合开发总公司
5	南京大学住宅楼	锁金村	17	10807	1985.5~1987.12	南京市城镇建设综合开发总公司
6	金陵石化公司住宅楼	锁金村	17	10748	1985.6~1986.11	南京市城镇建设综合开发总公司
7	金陵石化公司住宅楼	锁金村	17	10748	1985.6~1986.11	南京市城镇建设综合开发总公司
8	栖霞化肥厂住宅楼	锁金村	17	10438	1985.6~1987.8	南京市城镇建设综合开发总公司
9	南京商场仓库楼	韶山路2号	8	31418	1985.11~1987.5	南京市商业网点建设办公室
10	全川饭店	湖南路115号	8	3695	1986.8.25~1987.4.30	南京华阳房地产开发总公司
11	江苏省工商局、市税务局、新时代工业公司业务楼	中山东路	23	12064	1986.6~1988.12	南京市城镇建设综合开发总公司
12	南京市口岸委、外经委业务楼	中山东路	23	10182	1986.6~1988.12	南京市城镇建设综合开发总公司
13	南京市自来水公司	中山东路	16	7858	1986.8~1987.12	南京市城镇建设综合开发总公司

续表

序号	高层建筑名称	地点	层数	建筑面积(平方米)	建设时间	组建单位
14	江苏省医药、南钢、市冶金等业务楼	中山东路	18	11838	1986.8~1987.12	南京市城镇建设综合开发总公司
15	江苏省冶金工贸中心业务楼	中山东路	18	13782	1986.8~1988.12	南京市城镇建设综合开发总公司
16	江苏省工商银行业务楼	中山东路	16	12064	1986.8~1988.12	南京市城镇建设综合开发总公司
17	红山酒家	黄家圩59号	8	5286	1986.8.25~1987.12.28	栖霞区商业网点开发经营服务公司
18	江苏省水产局办公室	模范马路	12	6692	1986.8~1988.10	鼓楼区城镇建设综合开发公司
19	中建江苏省分公司业务楼	中山南路张府园	16	9678	1986.11~1988.12	建邺区城镇建设综合开发总公司
20	江苏省丝绸总公司业务楼	中山东路	21	12141	1986.11~1988.12	南京市城镇建设综合开发总公司
21	南京市物资局业务楼	中山东路	20	14517	1987.2~1988.12	南京市城镇建设综合开发总公司
22	江苏省税务局业务楼	中山南路张府园	16	9520	1987.3~1989.12	建邺区城镇建设综合开发总公司
23	江苏省外经厅、建设银行业务楼	中山南路张府园	16	27960	1987.4~1989.1	建邺区城镇建设综合开发总公司
24	扬子江酒店	中山北路550号	8	8926	1987.4~1990.4	下关区城镇建设综合开发公司
25	江苏省农业银行业务楼	中山南路张府园	22	15704	1987.6~1990.12	建邺区城镇建设综合开发总公司
26	江苏省供销社业务楼	中山南路张府园	18	14404	1987.6~1990.1	建邺区城镇建设综合开发总公司
27	江苏省乡镇企业管理局业务楼	中山南路张府园	18	13672	1987.6~1990.8	建邺区城镇建设综合开发总公司

续表

序号	高层建筑名称	地点	层数	建筑面积(平方米)	建设时间	组建单位
28	银都饭店	水西门大街2号	13	4780	1987.10~ 1991.9.28	建邺区城镇建设综合开发总公司第二分公司
29	南京市医药公司业务楼	中山东路	23	14333	1988~ 1990.4	南京市城镇建设综合开发总公司
30	江苏省纺织工业厅业务楼	中山东路	26	15303	1988~ 1990.4	南京市城镇建设综合开发总公司
31	富豪饭店	丰富路133号	8	2040	1988.3~ 1989.12	建邺区开发总公司第二分公司
32	江苏省物资局大楼	中山北路283号	18	13865	1988.6~ 1989.12	南京工程总承包开发公司
33	洪武商场	洪武路	8	7098	1988.6~ 1989.11	白下区城镇建设综合开发公司
34	军队转业干部培训中心	雨花新村	8	8888	1988.10.25~ 1989.11.28	南京市城镇建设综合开发总公司
35	海口宁海大厦	海口市羲龙路	10	6200	1988.12.1~ 1989.12.10	鼓楼区城镇建设综合开发公司
36	白云商厦	热河南路84号	8	7156	1989.10~ 1991.4	下关区城镇建设综合开发公司
37	钟山大厦	海口市羲龙路	13	10100	1989.11~ 1990.11.28	南京市城镇基础设施开发公司 南京市房产经营公司商品房经营部
38	海口宁老大厦	海口市和平南路	12	11680	1989.12.10~ 1990.12.10	鼓楼区城镇建设综合开发公司
39	华阳大厦	珠海市九州大道	11	12860	1990.12~ 1992.5	南京华阳房地产开发总公司

续表

序号	高层建筑名称	地点	层数	建筑面积(平方米)	建设时间	组建单位
40	华新大厦▲	新街口	18	18683	1990.12.28~	南京市房地产综合开发总公司
41	华荣大厦▲	新街口	30	41989	1990.12.28~	南京市房地产综合开发总公司
42	金窑大厦▲	羊皮巷25号	28	36184	1990.12~	南京市房产经营公司商品房经营部

注:1、表序号按开工时序排列;

2、表中▲符号,为1990年始建工程;

3、1975至1990年,南京建8层、高度24米以上各类高层建筑159幢。至1992年底,南京累计建成高层建筑180幢。

第一章 公司机构

1963年10月12日，中共中央、国务院在第二次城市工作会议纪要中提出：“今后在大、中城市中新建和扩建企业、事业单位，要把住宅、校舍以及其他生活服务和有关市政设施方面的投资，提交所在城市实行统一建设、统一管理，或者在统一规划下，实行分建统管”。

1977年7月22日，南京市成立南京房屋统建领导小组，由市革命委员会副主任陈云龙兼任组长，下设南京市房屋统建办公室，内设办公室、财务组、工程组、综合组和拆迁组，办公地点设在华侨路52号。对外称南京市拆迁办公室，市房地产管理局副局长沈正霖兼任办公室主任。是年，各区也相应成立区统建领导小组和区房屋统建办公室。各区统建办公室的行政、业务关系隶属市房屋统建办公室。1980年6月30日，市革委会撤销市、区房屋统建办公室，易名市、区住宅建设办公室和拆迁办公室。

1980年12月9日，国务院在批转《全国城市规划工作会议纪要》中指出：城市建设要实行综合开发，这是用经济办法管理城市建设的一项重要改革，它有利于按照城市规划配套进行建设，节约用地，充分发挥投资效果。《纪要》还对综合开发的运用范围、工作内容以及资金来源等重大问题作了明确规定。

1981年8月18日，南京市人民政府决定撤销南京市住宅建设办公室，同年11月4日，江苏省编制委员会批准，由南京市住宅建设办公室和南京市拆迁服务公司合并成立南京市城镇建设综合开发公司（市局级全民事业单位）。以行政和经济手段相结合的方式，承担南京市城镇建设综合开发。同期，南京市城乡建设委

员会设立综合开发处，管理全市城镇建设综合开发公司业务。1983年10月11日，南京市人民政府撤销南京市拆迁办公室，拆迁工作划归南京市房地产管理局。

1984年5月15日，第六届全国人民代表大会第二次会议的《政府工作报告》中明确指出：“要着手组建多种工程承包公司和综合开发公司”。至1984年底，南京市城镇建设开发公司由1家发展到30多家。其中市级公司有：南京市城镇建设综合开发公司、南京市土地开发经营公司、南京市城镇基础设施开发公司、南京工程总承包开发公司、南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司；区级公司有：雨花台、秦淮、白下、建邺、玄武、鼓楼、下关、栖霞、浦口、大厂10个区城镇建设综合开发公司和除下关、浦口区外，各区成立了行政关系隶属区、业务关系隶属市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司的区商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司，秦淮区还成立了夫子庙规划建设办公室；县级公司有：江宁、六合、江浦、溧水4个县城镇建设综合开发公司。此外，还有企、事业单位和社会办的，如南京化学工业公司房地产开发公司、茶亭生产队办的茶亭建设开发公司等。

1986年，南京市城乡建设委员会对市、区、县城镇建设综合开发公司进行注册登记，经资质审查，核发开发证书。自1987年1月起，凭证书申请开发业务。城镇建设综合开发公司核定的等级分甲、乙、丙三种。甲级公司，自有资金达到500万元，年完成工作量5000万元，年房屋竣工面积15万平方米，公司的各类专业技术人员不低于职工总数的百分之三十，主要承担新区综合开发，重要地段的旧城改造，以及高层建筑和大型项目的承包建设，其管理费可收取工程总造价的百分之二点五；乙级公司，自有资金达到300万元，年完成工作量3000万元，年房屋竣工面积8万平方米，公司的各类专业技术人员不低于职工总数的百分之二十，

主要承担旧城改造和单项工程的承包建设,其管理费可收取工程总造价的百分之二点三;丙级公司,自有资金达到200万元,年完成工作量2000万元,年房屋竣工面积5万平方米,公司的各类专业技术人员不低于职工总数的百分之十五,主要承担指定范围内的旧城改造和综合开发的联营项目,其管理费可收取工程总造价的百分之二。

1990年,南京市城区共有各类独立经营的开发单位和商品房经营单位51家。其中,经资质审查领取开发证书的16家,其他均为无证开发或借证开发。针对开发单位偏多,素质低,影响工程质量、商品房价格和社会信誉,南京市根据1989年国家建设部《关于颁布城市综合开发公司资质等级标准的通知》、1990年国务院办公厅转发建设部《关于进一步清理房地产开发公司的意见》精神,再次对全市城镇建设综合开发公司进行清理整顿。开发公司以全民所有制单位为主,撤并集体所有制、金融系统、乡镇开办的开发单位和未经资质审查领取开发证书的开发单位。经清理整顿,除南京浦口高新技术外向型开发区技术经济开发总公司外,全市保留22个开发公司(见表15~17)。其中,市级公司:南京市城镇建设综合开发总公司、南京市房地产综合开发总公司、南京市城镇基础设施开发公司、南京工程总承包开发公司、南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司、南京市房产经营公司商品房经营部、南京高新技术区技术经济开发总公司;雨花台区城镇建设综合开发公司、南京市房地产综合开发总公司、南京市城镇基础设施开发公司、南京工程总承包开发公司、南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司、南京市房产经营公司商品房经营部;区级公司:雨花台、秦淮、白下、建邺、玄武、鼓楼、下关、栖霞、浦口、大厂区城镇建设综合开发公司和南京华阳房地产开发总公司。各区域城建局、房产管理局开办的开发公司和商业网点开发经营服务公司等,并入区域城镇建设综合开发公司,对外以区域城镇建设综合开发公司名义,分别设分公司、部或工程处,财务实行独立核算、自负盈亏,开发建设项目互不干涉。县级公司:江宁、六合、江浦、溧水、高淳5个县城镇建设综合开发公司。

1990年开发公司一览表

表 15

级别	公司名称	成立时间	地址	性质	隶属关系	
市	南京市城镇建设综合开发总公司	1981.11.4	中山南路111号	全民事业	市人民政府	
	南京市房地产综合开发总公司	1984.12.6	上海路104号	全民企业	市房产管理局	
	南京市城镇基础设施开发公司	1984.12.17	柏果树1号	全民事业	市政公用局	
	南京工程总承包开发公司	1984.11.3	解放路40号	全民企业	市建筑工程局	
	区	南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司	1982.11.8 1984.8.30	北京东路22号	全民事业	市政府办公厅
		南京市房产经营公司商品房经营部	1984.8.10	太平南路70号	全民事业	市房产管理局
		南京高新技术区技术经济开发总公司	1988.6.6	浦口沿江开发区内	全民事业	市人民政府
	区	雨花台区城镇建设综合开发公司	1984.3.26	普德村120号	全民事业	区人民政府
		白下区城镇建设综合开发公司	1984.4	白下路260号	全民事业	区人民政府
		建邺区城镇建设综合开发总公司	1984.2.28	三元巷3号	全民事业	区人民政府
秦淮区城镇建设综合开发公司		1984.1.14	长白街20号	全民事业	区人民政府	
玄武区城镇建设综合开发公司		1984.4.10	太平北路39号	全民事业	区人民政府	

续表

级别	公司名称	成立时间	地址	性质	隶属关系
市	鼓楼区域镇建设综合开发公司	1984.5.24	云南路24号	全民事业	区人民政府
	南京华阳房地产开发总公司	1988.7.21	云南路3号	全民企业	区房地产管理局
区	下关区域镇建设综合开发公司	1984.7	热河南路5号	全民事业	区人民政府
	栖霞区域镇建设综合开发公司	1984.3.12	韶山路100号	全民事业	区人民政府
	浦口区区域镇建设综合开发公司	1984.6.24	浦建新村5幢	全民事业	区人民政府
	大厂区域镇建设综合开发公司	1984.6.20	太子山路46号	全民事业	区人民政府
	江宁县城镇建设综合开发公司	1984.8.20	东山镇公园路	全民事业	县城乡建设局
	溧水县城镇建设综合开发公司	1984.6.13	在城镇庆丰路2号	全民事业	县城乡建设局
	高淳县城镇建设综合开发公司	1988.5.10	淳溪镇中山大街204号	全民事业	县城乡建设局
	江浦县城镇建设综合开发公司	1984.9	珠江镇文德东路	全民事业	县城乡建设局
	六合县城镇建设综合开发公司	1984.6.12	六城镇文晶街	全民事业	县城乡建设局

开发公司等级审核一览表

表16

公司名称	等级	审核部门	时间
南京市城镇建设综合开发总公司	甲级	市城乡建设委员会	1987.1.22
南京市房地产综合开发总公司	乙级	市城乡建设委员会	1987.1.22
南京市城镇基础设施开发公司	甲级	市城乡建设委员会	1987.1.22
南京工程总承包开发公司	乙级	市城乡建设委员会	1987.7.14
南京市房产经营公司商品房经营部	乙级	市城乡建设委员会	1987.1.22
雨花台区城镇建设综合开发公司	乙级	市城乡建设委员会	1987.1.2
台江区城镇建设综合开发公司	乙级	市城乡建设委员会	1987.1.23
建邺区城镇建设综合开发总公司	乙级	市城乡建设委员会	1990.4.12复审
秦淮区城镇建设综合开发公司	乙级	市城乡建设委员会	1990.4复审
玄武区城镇建设综合开发公司	乙级	市城乡建设委员会	1990.4复审
鼓楼区域镇建设综合开发公司	乙级	市城乡建设委员会	1987.1.22
南京华阳房地产开发总公司	乙级	市城乡建设委员会	1988.11.25
下关区城镇建设综合开发公司	乙级	市城乡建设委员会	1990.2.4复审
栖霞区城镇建设综合开发公司	乙级	市城乡建设委员会	1987.1.23
大厂区域镇建设综合开发公司	丙级	市城乡建设委员会	1987.1.24
浦口区区域镇建设综合开发公司	四级	市城乡建设委员会	1990.2.4复审
江宁县城镇建设综合开发公司	四级	市城乡建设委员会	1990.2.4复审
溧水县城镇建设综合开发公司	四级	市城乡建设委员会	1990.2.4复审
高淳县城镇建设综合开发公司	四级	市城乡建设委员会	1990.2.4复审
江浦县城镇建设综合开发公司	四级	市城乡建设委员会	1990.2.4复审
六合县城镇建设综合开发公司	四级	市城乡建设委员会	1990.2.4复审

1990年开发公司职工人数及技术职务人员统计表

表 17

公司名称	职工人数	技术职务				占职工人数%
		高级	中级	初级	小计	
南京市城镇建设综合开发总公司	294	12	60	118	190	64.63
南京市房地产综合开发总公司	192	10	25	66	101	53.0
南京市城镇基础设施开发公司	192	2	25	80	107	55.7
南京工程总承包开发公司	72	.5	17	44	66	91.7
南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司	28		4	8	12	42.9
南京市房产经营公司商品房经营部	253	2	19	115	136	53.7
南京高新技术区技术经济开发总公司	240	10	24	45	79	32.92
雨花台区城镇建设综合开发公司	118	1	25	48	74	62.7
白下区城镇建设综合开发公司	149	1	11	69	81	54.3
建邺区城镇建设综合开发总公司	130	2	12	71	85	65.4
秦淮区城镇建设综合开发公司	164	1	8	77	86	52.4
玄武区城镇建设综合开发公司	116	2	13	65	80	69.0
鼓楼区城镇建设综合开发公司	68	3	8	33	44	64.7
南京华阳房地产开发总公司	134		5	36	41	30.6
下关区城镇建设综合开发公司	92	1	11	38	50	54.35
栖霞区城镇建设综合开发公司	101	3	9	46	58	57.4
浦口区城镇建设综合开发公司	39	1	2	14	17	43.6
大厂区城镇建设综合开发公司	48	3	1	9	13	27.1
江宁县城镇建设综合开发公司	22			7	7	31.8
溧水县城镇建设综合开发公司	11			6	6	54.5
高淳县城镇建设综合开发公司	11		2	9	11	100.0
江浦县城镇建设综合开发公司	25		2	5	7	28.0
六合县城镇建设综合开发公司	19		7	1	8	42.1
合计	2518	59	290	1010	1359	53.97

第一节 市级公司

〔南京市城镇建设综合开发总公司〕

1977年7月22日,南京市革命委员会批准成立南京房屋统建领导小组,南京市革命委员会副主任陈云龙兼任组长。下设南京市房屋统建办公室(简称统建办),对外称南京市拆迁办公室,全民事业,办公地址设在华侨路52号,市房地产管理局副局长沈正■兼任办公室主任。统建办设财务组、工程组、综合组、拆迁组和办公室。隶属南京市革命委员会。

1980年6月30日,南京市革命委员会撤销市统建办,易名南京市住宅建设办公室和南京市拆迁办公室。

1981年8月18日南京市人民政府和1981年11月4日江苏省编制委员会批准,由南京市住宅建设办公室和原隶属南京市规划局的南京市拆迁服务公司(全民事业)合并组成南京市城镇建设综合开发公司(市局级全民事业)。南京市城乡建设委员会副主任张许庭兼任经理,公司地址设在莫愁路417号。

1982年5月24日,南京市编制委员会同意公司设办公室、组织宣传科、征地拆迁科、综合计划科、施工管理科、材料科、财务科,下设第一、二、三、四办事处,同时批准保留南京市拆迁办公室。1983年4月11日,设立第五办事处。是年10月11日,南京市人民政府撤销南京市拆迁办公室,拆迁工作划归南京市房地产管理局。

1984年9月27日,公司成立劳动服务公司(集体所有制企业)。1985年12月20日,南京市编制委员会批准成立南京市城镇建设开发建筑设计室(全民事业)。

1986年7月2日,南京市编制委员会批准公司内设的科室分别易名为:劳动人事处、组织宣传处、综合计划处、工程技术处、

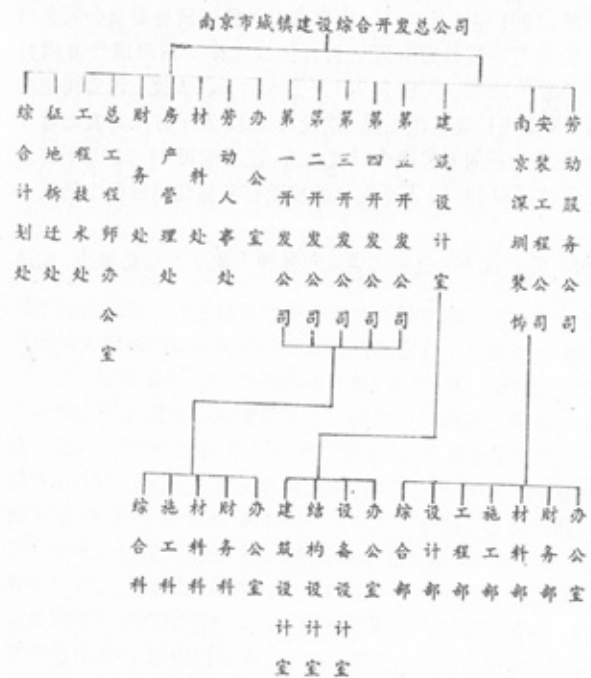
征地拆迁处、房产管理处、财务处、材料处，增设纪律检查委员会。1987年10月，成立南京深圳装饰安装工程公司。1988年4月19日，南京市编制委员会同意南京市城镇建设综合开发公司更名南京市城镇建设综合开发总公司。下设的五个办事处改为第一、二、三、四、五开发公司。总公司地址由中山东路三条巷102号迁至中山南路111号，刘建德任经理（1987年10月30日乔有清任经理，刘建德任公司党委书记，1992年3月乔有清调离，卢连生接任经理）。公司共有职工294人，其中高级技术职务12人，中级技术职务60人，初级技术职务118人。1987年1月22日，公司经南京市城乡建设委员会核定为甲级开发单位。

南京市城镇建设综合开发总公司依照《南京市城市总体规划》，坚持“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”和“为城市建设服务、为建设单位服务、为人民服务”的宗旨，承担南京市较大规模的新区开发、旧城改造和重点工程的组织建设。共征（按）用地4924亩，拆迁居民（农）5137户，拆除房屋216546平方米。先后组建、联建后宰门、锁金村、南湖、雨花、中山东路、北苑、南湖二期、明瓦廊等1至60万平方米住宅区8个。总投资57352万元，总建筑面积220.27万平方米（市开发公司组建170.96万平方米）。其中配套工程280余项，建筑面积45.31万平方米；新建五所中学、九所小学、九所幼儿园、大学生公寓、青少年宫、文化馆、游泳池、体育场、医院和明故宫会堂、南湖电影院等一批文体卫生设施；建成华康饭店、华侨饭店（现名金陵石化宾馆）、后宰门商场、金贸大厦及住宅区内商场、商业中心等商业服务配套建筑；建成华飞彩色显示系统建设工程、江苏省棉纺设备实验厂、南京市军队转业干部培训中心、南京市妇女儿童活动中心、中山东路沿街10幢16至26层业务综合楼和锁金村、后宰门住宅区七幢17至20层住宅楼及后宰门、雨花新■花园别墅群；新建一座日处理万吨级的锁金村污水处理厂、三座11

万伏变电所、三座自来水增压站、五座雨水和污水泵站、四座公交汽车终点站和中山东路供热站；新辟（拓宽）井冈山（现名北安门街）、南湖路、南湖东路、黑墨营路、华飞北路、华电北路、雨花南路、雨花北路、新街口环路（洪武路、淮海路段）等市政公用设施。1991年6月29日，南京市对外经济贸易委员会同意市开发总公司与香港松冠有限公司合资成立南京东海房产有限公司，开工建设22层、面积31940平方米的长江大厦。该公司组建的还有：南京飞机场扩建工程、建设规模16万平方米的文思巷和15万平方米的程阁老巷两个旧城改造、建设规模84.52万平方米的龙江居住区和14.69万平方米的樱驼村实验住宅区两个新区开发。

1985至1990年，公司连续6年被评为南京市有功单位、先进单位。

1990年南京市城镇建设综合开发总公司行政机构设置图



1990年中共南京市城镇建设综合开发总公司委员会

组织机构设置图



〔南京市房地产综合开发总公司〕

1979年12月14日，南京市人民政府为提供海内外华侨、港、澳、台胞在南京市购买住宅和代办托修、托管，加快住宅建设，改善居民居住条件，南京市侨务办公室、中国银行南京分行、南京市房地产管理局成立南京市侨汇建筑服务公司和南京市住宅投资服务公司（事业性质）。两个公司两块牌子，一套机构，公司地址分别设在华侨路52号、70号。南京市房地产管理局副局长郭光庭兼经理。1982年3月至9月，封晓白任经理。1982年9月至1984年7月，朱云甫任经理。隶属南京市房地产管理局。

1984年12月6日，南京市人民政府批准市房地产管理局与市规划局组建南京市土地开发经营公司。1984年7月至1987年8月，张学斌任经理。1985年，南京市侨汇建筑服务公司易名南京市侨汇建设公司。1986年7月15日，南京市土地开发经营公司与南京市侨汇建设公司合署办公（分挂两块牌子）。1987年1月22日，公司经南京市城乡建设委员会核定为乙级开发单位。同年，改为全民所有制企业，公司地址设在上海路104号。

1990年3月6日，南京市土地开发经营公司和南京市侨汇建设公司合并成立南京市房地产综合开发总公司。公司地址迁至上海路6号。张宝重任总经理，隶属南京市房地产管理局。公司宗旨是：加快城市建设，改善居民居住条件，向海外侨胞、眷属提供现代化建筑，全心全意为用户服务。公司的任务是：进行土地开发，提供建设用地，组织侨汇建房，综合开发住宅区，经营商品房销售。并面向国内外，以合作、合资方式建设华侨新村，花园别墅、高层住宅、宾馆、贸易中心等综合性楼宇。公司设行政办公室、党总支办公室、综合计划科、工程技术科、器材供应科、房屋管理科、业务科、财务科、劳动人事科及工会。公司下设侨汇建设分公司、房地产开发分公司、器材供应分公司、装饰工程分公司和劳动服务公司。公司有职工192人，其中高级工程师9

人、高级建筑师1人、工程师17人、建筑师1人、经济师5人、会计师2人、初级技术职务66人。

南京市房地产综合开发总公司先后征（拨）土地374.19亩，拆迁居民（农）4124户，拆除房屋144350平方米。为南京市民、海内外侨胞、眷属，在石钟路、南秀村、青云街、仁和街、上海路等地建成一批别墅和公寓式侨汇住宅。先后开发建成豆菜桥、评事街、扇骨营、云南路、挹华里等1万平方米以上住宅区10个，建筑面积303035平方米。建成南京市展览馆（现为友谊商店）、南京日报社楼加层、南京市中级人民法院等建筑面积166515平方米，至1990年底，竣工总建筑面积46.96万平方米。

1990年5月，与吉林省城市建设综合开发公司联合成立吉林华侨房地产开发建设有限公司，联合开发建成一幢4层、建筑面积30120平方米的庆丰大厦。同年10月4日，经南京市人民政府批准，与香港恒兴基立（中国地产）有限公司合资成立南京市首家中外合资经营房地产开发企业的南京华侨房地产开发建设有限公司，兴建一幢18层造型新颖的商业、写字楼、建筑面积18683平方米的华新大厦。开发建设占地8.3公顷，兴建两层花园别墅134幢、三幢18层住宅楼，建筑总面积65000平方米的华侨新村。是年12月29日，南京市对外经济贸易委员会同意南京市房地产综合开发总公司与香港敦恒投资有限公司成立南京华夏房产开发建设有限公司，合资兴建一幢30层，提供港、澳、台胞在南京合资企业的商住两用商品楼，建筑面积41989平方米的华荣大厦。

1985年，公司被南京市人民政府授予先进单位。1988至1990年，公司被评为南京市文明单位。

〔南京市城镇基础设施开发公司〕

1976年8月12日，南京市革命委员会批准成立南京市城西干道工程建设领导小组，下设城西干道工程建设指挥部。1981年

9月10日,易名南京市干道建设工程处(事业性质),内设办公室、工程科、征地拆迁科、财务科、材料供应科,编制50人,办公地址设在虎踞路99号。

为适应城市建设管理体制改革的需要,1984年12月17日,南京市计划经济委员会批准在干道建设工程处的基础上成立南京市城镇基础设施开发公司(全民事业)。阙延谊任经理兼干道工程处处长,公司地址设在建邺区柏果树1号,隶属南京市市政公用局。

公司主要承担南京市区的道路、桥梁、闸站、排水、公交、煤气、自来水、路灯等市政公用设施工程建设,参与旧城改造和新区开发等房地产开发。1987年1月22日,公司经南京市城乡建设委员会核定为甲级开发单位。1989年,经江苏省建设委员会核定为乙级开发单位。

公司设办公室、财务科、计划经营科、工程技术科、质量管理科、征地拆迁科、水电设备科、房产管理科、人保科、档案资料室及七个分公司。其中第一、二、四分公司承担市政公用工程建设,第三分公司承担建房工程,还有材料供应公司、劳动服务公司、海口华宇实业公司。公司有职工192人,其中高级工程师2人,工程师16人,经济师6人,会计师2人,统计师1人,初级技术职务80人。

1985至1990年,完成市政公用工作量3.44亿元,承建市政公用工程28项。其中新建道路四条,总长9.08公里;改造道路六条,总长7.58公里;新(改)建桥梁七座,其中立交桥两座;新建人行天桥两座,双孔隧道一座;新(改)建雨、污水管道18958米。公用工程项目有:扩建上元门水厂10万吨/日工程、改建北河口水厂10万吨澄清池两座、公交5路汉中门车站及上乘庵停车场。先后拆迁居(农)民4669户,公企单位488个,拆除旧房256210平方米,综合开发建设了茶西村、红花村、太平村、东大

影壁、场门口等1至10万平方米等住宅区11个。至1990年底,竣工总建筑面积34.48万平方米。

公司以“提高能力,增强活力,积蓄实力”为指导思想,坚持改革、勤于探索、勇于进取。在工程建设上,积极推行“招标投标制”、“项目承包制”。对各项配套工程实行综合协调,同步建设。在经营方向上,坚持“一业为主,多种经营”。1987年,承接中港公司在科威特的城市道路改造工程。1989年,经市建委同意,在海南省海口市成立海口华宇实业有限公司,与南京市房产经营公司合资建成钟山大厦。

公司在市政公用建设综合开发中,努力实现“社会、经济和环境”三个效益统一,贯彻“以路带房、以房补路”的综合开发路子。6年来,不仅顺利地完成了南京市人民政府历年下达的“奋斗目标项目”,而且还通过房地产综合开发为降低工程造价,弥补市政投资缺口,作出了有益的探索和贡献。同时,为公司由事业性质向企业转化及今后的发展奠定了基础。

1985至1990年,公司被评为南京市文明单位、有功单位和先进单位。

〔南京工程总承包开发公司〕

1984年11月3日,南京市人民政府批准南京市建筑安装工程总公司(现市建筑工程局)、市规划设计院、勘察设计院、工商银行南京分行、建设银行南京支行、市建设物资配套承包公司联合组建南京工程承包公司(全民所有制企业)。实行自主经营,独立核算,自负盈亏。

公司由各组建单位委派董事1至2人组成董事会。南京市副市长丁永安任董事长,市城乡建设委员会主任范仁信、副主任薛琛,市规划局局长邵永昌,市建筑安装工程总公司经理王胜宝,建设银行南京支行行长鞠秋荣任副董事长,郭光庭任经理。公司设

办公室、业务部。职工 45 人，除部分人员从南京市建筑安装工程总公司调配外，余者均由各组建单位委派 1 至 2 人组成。

公司充分发挥联合优势，加强横向联系，对大中型工业与民用建筑工程从勘察设计、组织施工、材料供应、设备安装、到竣工交付使用采取总承包；对城市土地开发、房屋建设实行综合开发；经营住宅、综合办公商品房；接受委托规划设计和工程招标投标咨询业务。先后与金陵建筑工程公司合署办公（两块牌子，一套班子），与高淳县、溧水县建筑公司成立半松散型联合体，组织工程总承包。与南京木材厂材料供应处、设计所成立装饰工程公司。使公司进一步具备了对单项工程承包发展到项目工程概算总承包；由一般委建工程发展到重点工程总承包和商品房综合开发建设。

1985 年 3 月 8 日，重组董事会，由市建筑安装工程总公司副经理郭光庭任董事长兼经理。

1986 年 7 月 22 日，郑世传任经理（1991 年 1 月 4 日，黄正光任经理）。是时，公司采取两级管理、一级核算，原材料设备部改为设备经营部，经营部与征地拆迁部、工程部与规划设计部合署办公。1987 年 7 月 14 日，经市城乡建设委员会资质审核，公司被核定为乙级开发单位。同年，公司被南京市人民政府授予横向经济联合先进单位、文明单位。

1988 年 12 月 3 日，公司更名南京工程总承包开发公司（企业性质）。公司设办公室、房产开发部、规划设计部、材料装备部、工程部、财务部、经营部，共有职工 72 人，其中高级职务 5 人，中级技术职务 17 人，初级技术职务 44 人。公司地址设在解放路 40 号，隶属南京市建筑工程局。

公司自成立以来，先后征（拨）土地 158.95 亩，综合开发建设双拜岗、菊花 1 至 5 万平方米住宅区两个，建筑面积 86545 平方米。建成南京市建设干部培训学校教学楼、南京日报社办公及

生产综合楼、市计划生育中心综合楼、市港台同胞接待综合楼、山西路百货大楼、南京机场外宾候机室、建设银行南京支行汉中路业务楼、江苏省物资局生产资料贸易中心。建成南京新蕾化工公司自备电厂、南京与美国可口可乐公司合资的南京中萃食品有限公司、联合国投资的南京第二制药厂口服避孕药生产车间、南京压钢厂金属材料仓库以及朝天宫古建筑群复建工程等建筑面积 97028 平方米。同期配套建设了小学、幼儿园、居委会等一批公共建筑。至 1990 年底，竣工总建筑面积 18.61 万平方米。

（南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司）

1981 年 6 月 26 日，国务院关于“城市新建居民住宅，应当坚持拨出百分之七左右的建筑面积作为商业用房，或者拨出相应的投资、材料修建商业网点”的通知下达后，1982 年 9 月 17 日，南京市颁布提取建设商业网点费的实施办法。同年 11 月 8 日，南京市人民政府设立南京市商业网点建设办公室。1983 年 9 月 10 日，南京市人民政府办公厅印发了南京市商业服务建设基金使用、回收的管理办法，由南京市商业网点建设办公室执行收费。

1984 年 8 月 30 日，南京市人民政府成立南京市外地企业来宁经商接待处和南京市商业网点开发经营服务公司（全民事业）。与市商业网点建设办公室合署办公。缪增寿任经理，公司地址设在北京东路 57 号，1987 年迁至北京东路 22 号。隶属南京市人民政府办公厅。

公司设人秘科、财务科、网点建设科、项目科、经商接待科。有职工 28 人，其中工程师 1 人，会计师 1 人，经济师 2 人，初级技术职务 8 人。

南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司的主要任务是收取、管理、使用商业网点建设费和安排商业网点用房；参与制订并组织实施南京市商业网点建设规划、融通资金、协

调矛盾、搜集整理信息和调查研究。为方便建设单位，收费工作设在南京市规划局与核发建筑执照联合办公，同时在南京市江北、东郊、南郊增设收费点。

商业网点建设基金分市、区两级管理，由市统一收费（除大厂区和 9424 工厂区内自收自支外）。收取费用的百分之六十划拨给所在区，百分之四十由市统一调度，用于市属单位和重点地区的网点建设，项目包括：一、工矿区和新建住宅区内新建、扩建大、中、小型的商业服务网点用房。二、沿街商业用房整修、改建。三、商业、服务业门面装饰、店堂修葺。四、为商业服务业改善服务条件、增强服务功能而添置的技术设备，如副食品行业的冷库、冰箱、冰柜；洗染业的干洗机、熨烫机；饮食业的电油条锅、远红外线烤箱；豆制品厂的葡萄糖酸内脂豆腐生产线、千张机、豆花机、真空包装机；浴室的锅炉；菜场的电子秤；自选市场的微机监控系统、以及中心空调、自动扶手电梯、电子显示屏等。五、农副产品批发交易市场、集贸市场、初级专业市场的简易设施、玻璃钢大棚和简易活动房等。

自 1985 年，南京市商业网点建设纳入每年全市国民经济和社会发展五十项奋斗目标以来，先后扶持了全市一批与群众生活关系密切的微利服务行业，新增网点总数 2.5 万个，其中新增、改造菜场 119 家、理发店 542 家、浴室 92 家、早点店 483 家、煤炭点（店）54 家、缝纫店 810 个等。新建改善 60 多个农贸市场和农副产品批发交易市场。改造建设太平南路、中山路、中山东路西段、建康路、昇州路、珠江路、山西路、贡院街、莫愁路、热河路等总长 12.4 公里的十条商业街。新建、翻建南京商场、银都商业大厦、西厂门商场、浦口商场、下关商场、汉中商场、光华门商场、雨花商场、宣宁商场等 30 多家大、中型商场。新建富豪饭店、红山酒家、红枫酒家、金陵石化宾馆、状元楼酒店等大、中型宾馆饭店 30 多家。至 1990 年底，商业网点开发建设总投资 1.

26 亿万元，竣工建筑面积 45.65 万平方米。

1988 年 7 月 6 日，南京市人民政府调整商业网点费收取标准，由原建筑面积每平方米 150 元的百分之七，增加到每平方米 250 元的百分之七，划拨给所在区调整到百分之七十，百分之三十和每平方米增收的 7 元商业网点费，由市统一调度，用于农贸市场等重点建设项目。南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司成立，至 1990 年底，市区收商业网点费 8612.58 万元，5 县收商业网点费 130.10 万元。由南京市商业网点开发经营服务公司（包括各区商业网点开发经营服务公司）组织融通资金进行建设的南京商业网点初步形成多街区、大小结合、批发零售兼顾、行业基本配套的商业网络。发展了商品经济，繁荣了市场，基本改变昔日南京市民“吃早点难、理发难、洗澡难、买菜难”的状况。

1987 年至 1990 年，南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司被评为南京市有功单位、先进单位。

〔南京市房产经营公司商品房经营部〕

1981 年 7 月 18 日，南京市人民政府决定：南京市房地产管理局将房产经营业务划出，成立南京市房产经营公司（全民事业，承担全市直管公房的专业化经营公司），隶属市房地产管理局。公司地址设在南京市中华路 110 号。同年 12 月 25 日，封晓白兼任房产经营公司经理。1983 年 11 月 8 日，喻声扬任经理。

1984 年 8 月 10 日，公司按照“精简中间机构、强化专业管理”的要求，成立房产经营服务部、信托服务部。公司以房产经营服务部为基础，面向社会集资，结合公房翻改建，参与旧城改造和房地产综合开发。公司地址设在建邺区丰富路 279 号，后迁至喻园路 211 号。

1985 年 3 月 12 日，公司将原房产经营部更名第一房产开发

部。原房产信托服务部更名第二房产开发部，并充实房产开发管理
人员，实行商品房综合开发。

1986年1月20日，南京市编制委员会决定：市侨汇建设公司与市房产经营公司合并，对外保留市侨汇建设公司牌子，撤销原
与市侨汇建设公司合署办公的市住宅信托投资服务公司。1986年
2月25日，市房地产管理局批准公司设商品房经营部、工程管理部。
同时，相继成立第三、四房产开发部。

1987年2月，工程管理部与商品房经营部合并为商品房经营
部。下属四个房产开发部，喻声扬任公司总经理。是年公司迁至
白下区太平南路70号。同年1月22日，经南京市城乡建设委员会
核定为乙级开发单位。

1989年4月21日，经南京市城乡委同意，并经海南省经济合
作厅、建设厅、工商行政管理局批准，在海南省海口市成立南京
房产经营公司海南实业公司。

南京市房产经营公司是南京地区房地产行业中的骨干企业。
共有职工1782人，专司房产开发的职工253人，有技术职称的
135人，其中高级工程师1人、工程师15人、经济师3人、统计
师1人、初级技术职务115人。

公司商品房经营部成立后，以房产为依托，接受委建、代建，
参与旧城改造和新区开发，进行商品房的开发和销售。至1990年，
共征（拨）土地295.65亩，拆迁居（农）民3461户、公企单位
115个，拆除旧房126101平方米。公司与南京市房地产综合开发
总公司联合建设了绣花巷、绒庄街、俞家巷、共青团路、上海路
住宅区、片；开发建设了针巷、罗廊巷、工人新村等1至10万平
方米住宅区8个，同期建成小学、幼儿园、派出所、居委会及与
住宅区配套的市政设施255371平方米，建成梅园新村纪念馆陈列
馆、海口市中山大厦、工业厂房、11万伏变电所等零星项目52个，
计建筑面积113765平方米。至1990年底，竣工总建筑面积36.91

万平方米。1990年始建28层、建筑面积36184万平方米的金鹰大
厦。

1987至1989年，公司被南京市人民政府授予文明单位。
1988、1989年，被评为南京市有功单位。

〔南京浦口高新技术外向型开发区技术经济开发总公司〕

1988年4月11日，国务院特区办公室批准江苏省建立南京
浦口高新技术外向型开发区。5月4日，江苏省人民政府批准成立
南京浦口高新技术外向型开发区管理委员会。江苏省副省长吴锡
军任主任，南京市市长戴顺智为第一副主任，副市长沃丁柱、邵
永昌和江苏省科学技术委员会副主任谢麒麟、市科学技术委员会
主任马双菊任副主任。

同年5月25日，南京市人民政府批准成立南京浦口高新技术
外向型开发区管理委员会，邵永昌为常务副主任，马双菊为秘书
长，内设秘书处、项目处和驻区办公室。管委会办公地址设在南
京市人民政府院内。6月6日，南京市计划委员会批准成立开发区
发展公司，负责开发区内高科技项目的引进并组织开发高新技术
新产品；筹集开发区建设资金，参与项目投资；与中外客商合资
经营有关企业；经营、代理进出口业务；提供经济、技术咨询和
商业服务等。8月1日，南京市编制委员会批准成立开发区建设总
公司，负责开发区的土地使用、规划和管理；经营房地产业务、办
理土地征用、拆迁补偿等手续；负责组织开发区内水、电、热力、
煤气、通讯、道路、环卫等市政公用工程的勘察、设计、施工和
经营管理；经营建设项目的承包业务等。

1990年12月29日，南京市人民政府下达“关于调整南京浦
口高新技术外向型开发区机构的通知”，撤销南京浦口高新技术外
向型开发区建设总公司和发展公司，成立南京浦口高新技术外向
型开发区技术经济开发总公司（全民事业），隶属南京市人民政府。

负责开发区的土地、基础设施、房产、技术等综合开发和经营管理；开办独资、合资高新技术企业；从事进出口贸易以及经营与开发区有关的服务性行业。龚之森任总经理，公司设办公室、劳动人事部、计划财务部、房地产经营开发部、技术发展部、保卫部，并设公用事业公司、建筑工程公司、经贸公司、投资公司、劳动服务公司等。总公司地址设在浦口区沿江开发区内。有职工 240 人，其中高级技术职务 11 人、中级技术职务 23 人，初级技术职务 45 人。

总公司成立后，实行自主经营、独立核算、自负盈亏。公司创建以来，通过与银行联建、发行债券、吸引外资、信贷等渠道筹集资金 3 亿元，先后征用土地 1090 亩，开工建筑面积 20 万平方米，竣工面积 8 万平方米。建有标准工业厂房、创业服务中心、综合业务楼、职工食堂、职工公寓、科苑宾馆等生产、办公、生活和文化娱乐设施。新辟 30 米路幅、长 1880 米的主干道一条，25 米路幅、总长 3420 米次干道六条，15 米路幅、总长 3100 米的支线道路六条。区内新增 1000 吨蓄水池及增压站一座。完成浦泗公路、火炬路东 0.5 平方公里内敷设直径 150 至 600 毫米的自来水管 6871 米、直径 300 至 750 毫米的雨污水管道 1080 米。建成 4 吨工业锅炉房和 2 吨生活锅炉房各一座。架设供热、供气管道 2700 米。铺设通信电缆 7000 米，安装 149 门直接电话。建成供建设用箱式变压器六台、供生产用配电房 11 座。同时建成宁扬、浦泗公路两侧开发区内 50 米宽的绿化带。

1991 年 3 月 6 日，国务院批准为国家高新技术产业开发区。1991 年 11 月 3 日，国家科委同意更名为南京高新技术产业开发区。1992 年初，中共南京市委、市人民政府颁布《关于加快建设南京高新技术产业开发区的若干意见》，授予南京高新技术产业开发区为市一级经济管理权限。同年 5 月 18 日，南京市经济体制改革委员会批准开发区技术经济开发总公司为南京市首家股份制试

点企业，同时更名为南京高新技术经济开发股份有限公司。

第二节 区级公司

〔雨花台区城镇建设综合开发公司〕

1978 年，雨花台区革命委员会批准成立雨花台区房屋统建领导小组，下设房屋统建办公室（全民事业）。1980 年 12 月 25 日，更名雨花台区住宅建设办公室，刘龙池任主任，下设政工组、施工组、材料组、财务组，办公地址设在普德村 132 号，隶属雨花台区人民政府。

1984 年 3 月 26 日，雨花台区人民政府撤销住宅建设办公室，成立雨花台区城镇建设综合开发公司（全民事业），张群任经理（1990 年 2 月，张绍民任经理）。1988 年，公司地址迁至普德村 120 号。隶属雨花台区人民政府。

1984 年 9 月 11 日，雨花台区人民政府批准成立雨花台区商业网点建设办公室。1986 年成立区商业网点开发经营服务公司（集体企业）。1988 年 8 月 2 日，区商业网点开发经营服务公司改名雨花台区城镇建设综合开发经营服务公司四处，隶属区商业局。办公地点设在雨花新邨 1 村 11 号。

1988 年 7 月 19 日，雨花台区人民政府批准成立区城建局城镇建设综合开发公司，为雨花台区城镇建设综合开发公司三处，隶属区城建局。办公地点设在雨花路四村第二十幢内。

同年 8 月 1 日，雨花台区人民政府批准成立区房地产局综合开发公司，为雨花台区城镇建设综合开发公司二处，隶属区房产局。公司地址设在普德村 120 号。

公司设办公室、总工程师办公室、综合计划科、工程管理科、材料科。有职工 118 人，其中高级工程师 1 人，工程师 10 人，经济师 13 人，会计师 2 人，初级技术职务 48 人。1987 年 1 月 2 日，

南京市城乡建设委员会资质等级审核，核定雨花台区城镇建设综合开发公司为乙级开发单位。

1978至1984年，先后建成普德村、七里街、能仁里等住宅区、片，建筑面积77603平方米。

雨花台区城镇建设综合开发公司根据郊区开发的特点，制定出“以销定产，区乡联合”的经营方针，先后与石门坎乡、江东乡、红花乡、南京工程总承包开发公司、建邺区城镇建设综合开发总公司联合建设天坛、红花、莫愁新寓、菊花、南湖东升等1至6万平方米住宅区五个。提供教师住房320套、18500平方米，共建住宅215657平方米。建成中共雨花台区委、区政府办公楼，区人民法院办公、审判楼，区工商、环保、房产局办公楼以及区防疫站业务办公用房。新建、改建了雨花商场、古雄百货店、雨花区豆制品厂、上新河浴室、双桥门农贸市场等一批商业用房。建成区成人教育中心，区文化馆、雨花会堂，菊花小学、幼儿园，普德村、石门坎幼儿园等文教设施建筑面积25735平方米。至1990年底，竣工总建筑面积39.90万平方米。

1989、1990年，公司被评为南京市先进单位。

（白下区城镇建设综合开发公司）

1975年10月21日，白下区革命委员会批准成立白下区规划拆迁办公室。1978年3月12日，成立白下区房屋统建领导小组，下设房屋统建办公室，万宗智任组长。1980年6月30日，撤销房屋统建办公室，成立白下区住宅建设办公室和白下区拆迁办公室，张荣尧任主任。隶属南京市住宅建设办公室。

1984年4月，白下区人民政府根据市政府关于“实行市、区两级开发”的要求，撤销了区住宅建设办公室和拆迁办公室，成立白下区城镇建设综合开发公司（全民事业）。公司与白下区房地产局合署办公，区房地产局局长张荣尧兼经理（1985年10月起张

连生任经理），公司地址设在太平南路330号。隶属白下区人民政府。

1984年9月20日，白下区人民政府批准成立白下区商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司（集体所有制），隶属白下区商业局。1986年9月，白下区房产经营公司开发部易名区开发公司第三工程处。1987年7月13日，白下区城镇建设综合开发公司易名第一工程处，商业网点开发经营服务公司及商业网点建设办公室易名区开发公司第四工程处。1987年11月，白下区城建局成立区城镇建设综合开发公司第二工程处。1988年1月，原属白下区城建局的南京市第二建筑设计院第二设计室划入白下区城镇建设综合开发公司建制（设计室为丁级、集体企业）。

白下区城镇建设综合开发公司第一工程处为全民事业，陈恩富任经理。第二、三、四工程处均为集体所有制，第一、二、三工程处办公地址在白下路260号，第四工程处办公地址在太平南路427号。公司各工程处经济独立核算。公司设综合计划股、动迁股、施工技术股、材料股，共有职工149人，其中高级工程师1人，工程师8人，经济师2人，会计师1人，初级技术职务69人。1987年1月23日，公司经南京市城乡建设委员会核定为乙级开发单位。

1976至1984年，开发建设了瑞金新村、瑞金北村、蓝旗街、象房村等住宅区、片，建筑面积48.62万平方米。其中1975年，由南京市革命委员会组织省、市、区共16个单位，在原名故宫飞机跑道南侧的菜地上，采取“统建投资与集资联建”方式，至1978年10月，建成5层以上住宅楼，建筑面积10.75万平方米的瑞金新村，是时南京旧城区第一个新型居民住宅区。

白下区城镇建设综合开发公司根据南京市总体规划，结合白下区地处市中心的有利条件，提出“以房养房，以房拓路，以房建场（商场、停车场、各种活动中心），微利服务”的发展方针。

把拓路、建设大型设施和改善居民住房条件结合起来，把建设基础设施和改善城市环境结合起来，对区辖开发建设提出了“东配套、中拓路、西开发”的实施路子。先后拨用土地 759.45 亩，拆迁居民 9260 户，拆除房屋 340522 平方米。拓宽洪武路、文昌巷、太平巷、慧园街、新街口环路、白下路等道路共 11895 米；开发建设王府园、钓鱼巷、光华园、西一巷、洪武路、二条巷、文昌宫、中山门、马府街、红花地、科巷等 1 至 15 万平方米住宅区 14 个。至 1990 年底，竣工总建筑面积 63.61 万平方米。其中新建（扩建）中学、小学和幼儿园 19 所，建筑面积 27022 平方米；新建文化馆（站）、展览馆、老年公寓、文化活动中心等 5686 平方米；新建卫生院（所）、公厕、垃圾中转站、派出所、居委会等 4661 平方米；新建（扩建）洪武商场、科巷菜场、裱画廊菜场、科巷农贸市场、粮站等商业网点 33768 平方米。1990 年 6 月 1 日，公司与日本大泷邦乐器株式会社成立南京大泷乐器有限公司，生产并经营日本各式民族乐器及配件和旅游纪念品。

1987 年，公司被评为南京市先进单位。1989、1990 年，评为南京市有功单位。

〔建邺区城镇建设综合开发总公司〕

1975 年 9 月 25 日，建邺区革命委员会决定从区城建科、工业科、房产科、房管所抽调人员成立建邺区拆迁办公室。1978 年 3 月 28 日，成立建邺区统建领导小组，下设动迁组、施工组、综合组，隶属区城建科。1980 年 6 月 30 日，易名建邺区住宅建设办公室。同年 11 月 24 日，成立建邺区拆迁办公室。1982 年，区住宅建设办公室与区拆迁办公室合署办公，内设动迁组、施工组、材料组、综合组、办公室。办公地址设在俞家巷。

1984 年 2 月 28 日，建邺区人民政府撤销区住宅建设办公室、区拆迁办公室和区房管所，合并成立建邺区城镇建设综合开发公

司，与同时成立的建邺区房地产管理局合署办公（两块牌子，一套班子）。郑学暨任经理，公司地址设在南台巷 11 号，公司实行事业单位企业化管理，隶属建邺区人民政府。

1984 年 10 月 10 日，建邺区人民政府批准成立建邺区商业网点开发经营服务公司（集体企业），公司地址设在丰富路 53 号，隶属区商业局。

1987 年 2 月 14 日，建邺区人民政府批准成立区城建局城镇建设综合开发公司（全民事业），公司地址设在三茅巷 5 号，隶属区城建局。

1988 年 3 月 9 日，建邺区城镇建设综合开发公司与区房地产管理局分开。1990 年 3 月 30 日，成立建邺区城镇建设综合开发总公司（全民事业），刘焕然任总经理，公司地址设在三元巷 3 号，隶属建邺区人民政府。

总公司设计科、财务科、施工科、材料科、动迁科和办公室。下设三个分公司：原属区城建局的城建开发公司易名一分公司；原属区商业局的商业网点开发经营服务公司易名二分公司；原属区房地产局的房产开发公司易名三分公司。总公司有职工 130 人，其中高级工程师 2 人，工程师 6 人，经济师 4 人，会计师 2 人，初级技术职务 71 人。1990 年 4 月 21 日，经南京市城乡建设委员会资质等级复审，公司被核定为乙级开发单位。

建邺区城镇建设综合开发总公司紧紧围绕“加快旧城改造、新区开发，提高和改善居民居住水平”为中心，坚持全心全意为群众服务的宗旨。先后综合开发了莫愁新寓、张府园、凤凰新村、水西门商场（一、二期）、朝天宫西街（一、二、三片）、红土桥、俞家巷、西石鼓等 1 至 25 万平方米住宅区 13 个。建成张府园七幢 16 至 22 层沿街建筑。1984 年起，建设莫愁路 1500 米商业一条街，新建楼房 76 幢，面积 26 万平方米，增设花坛景点 42 处。建成银都商业大厦、银都饭店、富豪饭店、建邺饭店、燕兴大厦、明瓦

廊百货商店和为住宅区配套建设的粮站、浴室、菜场、农贸市场等商业网点设施。新建(扩建)小学、幼儿园、卫生院(站)、文化馆(站)、运动场等一批文体卫生设施等。至1990年底,竣工总建筑面积94.04万平方米。新辟(拓宽)新街口环路(铁管巷、石鼓路段)、汉中西路、汉北街、北圩路、横塘路、胜棋街、莫愁路和建邺路等道路总长5161米。

1986至1989年,公司被评为南京市文明单位。

(秦淮区城镇建设综合开发公司)

1978年2月5日,秦淮区革命委员会同意区拆迁办公室与区基建办公室合并成立秦淮区房屋统建领导小组(简称统建办公室),李忠任组长。1981年12月25日,撤销区统建办公室,更名秦淮区住宅建设办公室,办公室设在长乐路72号。1984年1月14日,撤销区住宅建设办公室,成立秦淮区城镇建设综合开发公司(全民企业),与秦淮区房地产管理局合署办公,陶明香任经理。1985年分开,同年9月公司改为全民事业单位,王成基任经理。1988年公司迁至长白街20号,刘道龙任经理(1991年3月,副经理唐玉华兼理公司工作,同年7月任公司经理),隶属秦淮区人民政府。

1988年4月,秦淮区房地产局成立秦淮区城镇建设综合开发公司第二开发部。公司地点设在瞻园路211号。同年,南京夫子庙规划建设办公室、区商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司和区城镇建设综合开发公司第三开发部四个单位合署办公,对外统称秦淮区城镇建设综合开发公司第三开发部,办公地点设在夫子庙东市场4号楼。

公司设财务科、施工科、动迁科、办公室,下设三个开发部,以及劳动服务公司。公司有职工164人,其中高级工程师1人,工程师7人,经济师1人,初级技术职务77人。1990年4月,经南

京市城乡建设委员会资质等级复审,公司被核定为乙级开发单位。

秦淮区城镇建设综合开发公司以恢复秦淮风光带建设为重点,加速旧城改造和新区开发。恢复建设东起桃叶渡经夫子庙至中华门城堡古建筑,新建全长1.8公里秦淮河两岸仿古房,和南临秦淮河,北抵建康路贡院西街北口,东起平江府,西至东牌楼,占地21.60公顷的仿明、清建筑。以大照壁至卫山敬一亭为中心轴线,大成殿为中心景区。先后恢复了孔庙、学宫、贡院3个古建筑群;建成了充满市井气息的贡院街和贡院西街商业文化街;恢复和改造了秦淮河河厅河房景点,并以此连接中华门城堡和白鹭洲公园等景点。

同时,还先后建成白鹭、四福巷、琵琶和沿河两岸的河厅河房等明、清江南民俗风情建筑风格的住宅区、片。结合旧城改造建成武定门、丁官里、大石坝街、姚家巷、秦虹、张都堂、牵牛巷、箍桶巷、三七八巷以及长乐路沿街、中华路南段西侧等1至13万平方米住宅区10个。其中建住房面积24.6万平方米,公建配套面积2万平方米,新建(复建)古建筑群、商业铺面、办公等用房33万平方米。至1990年底,竣工总建筑面积59.63万平方米。

同期,修筑了十里秦淮河道,清淤22万立方米,砌块石护坡8万立方米,建成西水关污水提升站、利涉桥橡皮坝。拓宽平江府路、金陵路、集庆路、大四福巷,建成平江桥、来燕桥、金陵闸桥,新辟瞻园路、大照壁停车场和泮池、镇淮桥码头等。

1987年,夫子庙规划建设办公室被评为南京市有功单位。

(玄武区城镇建设综合开发公司)

1974年10月10日,玄武区革命委员会为配合南京市电信局在鼓楼广场东北侧兴建南京市电信大楼,成立玄武区拆迁办公室,后易名区规划办公室。1978年3月7日,成立玄武区房屋统建领

导小组，洪流任组长，下设区房屋统建办公室（简称区统建办），与区城建科合署办公，戚万夫兼任办公室主任。1980年，更名玄武区住宅建设办公室，隶属市住宅建设办公室。地址设在珠江路305号。

1984年4月10日，玄武区人民政府撤销区住宅建设办公室，成立玄武区城镇建设综合开发公司（全民事业），隶属玄武区人民政府。陈光祖任经理，公司地址设在太平北路39号。

1984年9月18日，成立玄武区商业网点开发经营服务公司（全民企业），办公地址设在珠江路477号。隶属区商业网点建设办公室。

1986年8月，玄武区人民政府批准成立玄武区城镇建设开发二部，办公室地址设在文德里村5号。隶属玄武区房产经营公司。

1988年4月，成立玄武区城镇建设综合开发公司第四经理部（全民事业），办公地址设在居安里36号，隶属区城建局。

1990年4月10日，区商业网点开发经营服务公司、区城建开发二部、区城建开发公司第四经理部，并入玄武区城镇建设综合开发公司。

公司设办公室、计划科、财务科、工程科、材料科、动迁科，下设三个分公司，原区城建开发二部更名第一分公司，区城建开发公司第四经理部更名第二分公司，区商业网点开发经营服务公司更名第三分公司。有职工116人，其中高级工程师2人，工程师8人，会计师3人，经济师2人，初级技术职务65人。1990年4月，经南京市城乡建设委员会资质等级复审，核定玄武区城镇建设综合开发公司为乙级开发单位。戈仁泉任经理（1992年5月9日，陈树基任经理）。

玄武区城镇建设综合开公司以“保护历史文化遗迹、保护风景区，完善路网，合理组织城市交通，改善居住环境”为宗旨，先后综合开发了板仓、鱼市街、一枝园、将军巷、百子亭后、如意

里、演武新村、西家大塘等1至15万平方米住宅区10个；建设珠江路东段、中山路、中山东路西段商业街；建成珍珠饭店、珠江商场、浮桥商场、高楼门粮站等。至1990年底，竣工总建筑面积68.55万平方米。开辟（拓宽）如意里、网巾市、板仓、鱼市街、太平桥南等路幅3.5至12米道路5144米。1990年，兴工建设进香河室内农贸市场。

1990年，玄武区城镇建设综合开发公司第一分公司被评为南京市先进单位。

〔鼓楼区城镇建设综合开发公司〕

1984年5月24日，鼓楼区人民政府决定由原鼓楼区住宅建设办公室和区拆迁办公室合并组成鼓楼区城镇建设综合开发公司（全民事业），钱天泽任经理。公司办公地址设在中央路202号。1985年3月7日，因江苏省工贸中心建设拆迁，公司迁至芦席营21号。同年，公司被评为南京市先进单位。1986年7月15日，迁至傅佑路45号，1987年3月14日，迁至云南路24号。公司隶属鼓楼区人民政府。

1984年11月24日，鼓楼区人民政府批准成立鼓楼区商业网点开发经营服务公司（集体企业），办公地址设在区人民政府院内，后迁至湖北路90号。公司隶属鼓楼区商业网点建设办公室。

1987年1月22日，鼓楼区城镇建设综合开发公司经南京市城乡建设委员会核定为乙级开发单位。是年11月15日，原公司内设的五股一室分别易名综合计划科、征地拆迁科、工程管理科、材料科、财务科、办公室。1988年5月27日，公司在海南省海口市成立海口金川实业公司房地产开发部，1989年11月6日，经海南省建委及工商局同意注册，由海口金川实业公司房地产开发部和海南华阳实业公司合并，成立海口华阳房地产开发公司。1990年8月9日，干河沿建设指挥部并入区开发公司，是年8月16日，

成立干河沿开发部。公司有职工 68 人，其中高级工程师 3 人，经济师 3 人，会计师 1 人，工程师 4 人，初级技术职务 33 人。1990 年 6 月 5 日，经理钱天泽调出，副经理何於纲摄理公司工作（1991 年 12 月，任经理）。公司经营方式：结合开发住宅区，销售商品房。经营范围：主营城镇建设房地产综合开发业务，承担开发占地 20 公顷、建筑面积 20 万平方米以下的住宅区建设。

鼓楼区城镇建设综合开发公司围绕市、区人民政府每年下达的奋斗目标，为实施南京市城市建设总体方案，先后开发建设了山西路、楼子巷、戴家巷、模范马路、芦席营、干河沿、厚载巷等 1 至 10 万平方米住宅区 8 个，新建（改建）乐天池浴室、模范马路粮站、湖南路商场和山西路住宅区商业组团等商业网点近 60 个。新建（扩建）南昌路小学、山西路小学、三牌楼小学、戴家巷幼儿园、区少年宫、和文化活动室等一批文教设施。为江苏省计划经济委员会、省财政厅、省粮食局、省水产局、省电视大学、省出版局等 40 个投资单位提供营业、办公、住宅用房 10 万平方米。至 1990 年底，竣工总建筑面积 34.69 万平方米（其中区商业网点开发经营服务公司先后开发建设宁海路、山西路商业街、改扩建丁家桥菜场、翻改建沿街 2 至 3 层简易商业用房等建筑面积 3.2 万平方米）。同期，拓宽山西路等道路 2000 米，完成埋设中山路涵管、广州路过街涵，修筑金川河护坡 250 米等市政配套设施。

〔南京华阳房地产开发总公司〕

1986 年 5 月，鼓楼区成立区房产经营公司公房改建办公室，地址设在湖南路 47 号，有职工 27 人，旨在承担鼓楼区直管公房中的险房、危房翻建和改建，隶属鼓楼区房产经营公司。

1988 年 2 月 21 日，公房改建办公室从区房产经营公司划出，改名鼓楼区城镇建设综合开发第二分公司，原湖南路小区建设指

挥部改为鼓楼区域镇建设综合开发第一分公司，公司设在裴家桥 17 号。同年 5 月 3 日，鼓楼区人民政府决定原鼓楼区域镇建设综合开发第一、第二分公司，更名为南京市鼓楼区域镇建设综合开发一、二公司（全民事业），隶属鼓楼区房地产管理局。是年 7 月 21 日，南京市计划经济委员会、市城乡建设委员会撤销南京市鼓楼区域镇建设综合开发一、二公司，成立南京华阳实业总公司（全民企业），武亚尊任总经理。公司地址设在湖南路 47 号。11 月 25 日，公司经南京市城乡建设委员会核定为乙级开发单位。1990 年 4 月 14 日，公司更名南京华阳房地产开发总公司，公司地址迁至鼓楼区云南路 3 号。1991 年 9 月 2 日颜治平任总经理。

公司设办公室、综合计划科、拆迁安置科、工程管理科、材料科、财务科、劳动人事科、水电设备科和劳动服务站。下设鼓楼区房屋住宅建设公司。公司有职工 134 人，其中工程师 3 人，经济师 1 人，统计师 1 人，初级技术职务 36 人。

南京华阳房地产开发总公司坚持以“团结、求实、创新、高效”为宗旨，“立足南京，面向特区，广开窗口，加强联系”为经营指导思想，以房地产开发为依托，发展外向型经济，不断增强开发实力。先后开发建设了湖南路、北一村、鼓楼二、三条巷、高云岭、安怀村、五塘村等 1 至 15 万平方米住宅区 14 个。建成区成人教育中心、区党校，扩建小学三所，新建幼儿园三所、敬老院两座。在开发建设住宅区同时，配套建设了变电所四座、自来水增压站六个、垃圾中转站两个、派出所两个、居委会 10 个和三省里工业楼一幢。至 1990 年底，竣工总建筑面积 49.18 万平方米。同期开辟路幅 3.5 米以上道路 4205 米，敷设管径 300 毫米以上雨、污水管道 1860 米，埋设管径 150 毫米以上的自来水管道路 5379 米。

1989 年 11 月 6 日，在海南省海口市成立海口华阳房地产开发公司。1990 年 1 月 9 日，在珠海市设立南京华阳房地产开发总

公司驻珠海办事处。同年12月17日，成立珠海经济特区华阳实业开发公司。是年，经南京市对外经济贸易委员会批准，与香港怡丰集团发展公司成立南京华丰房地产开发有限公司。1992年，与香港永利宁公司合作在澳门成立利华投资有限公司。

1990年，公司被评为南京市先进单位。

〔下关区城镇建设综合开发公司〕

1976年6月，下关区人民政府批准成立下关区基建办公室。1978年，更名下关区房屋统建办公室。1981年，易名下关区住宅建设办公室。1984年7月，成立下关区城镇建设综合开发公司（全民事业），蒋永曦任经理。1986年，钱广泰任经理。公司地址设在热河南路5号，公司设办公室、财务股、拆迁股、材料股、工程股。隶属下关区人民政府。

1986、1987年，公司被评为南京市有功单位。

1987年，下关区人民政府批准成立下关区城镇建设综合开发二处和下关区商业网点开发经营服务公司。1988年，两公司分别易名下关区城镇建设综合开发公司房地产开发分公司和下关区城镇建设综合开发公司商业网点开发分公司。1990年2月4日，经南京市城乡建设委员会资质等级复审，公司被核定为乙级开发单位。

1990年5月21日，撤销区房地产开发分公司；1991年2月，撤销区商业网点开发分公司。两公司并入下关区城镇建设综合开发公司（全民事业），梁学明任经理。公司迁至热河南路75号。

公司设办公室、总工程师办公室、征地拆迁科、材料科、计划经营科、财务科、房产管理科、工程一处和工程二处。有职工92人，其中高级建筑师1人、高级工程师1人、工程师7人、会计师2人、经济师1人、初级技术职务38人。

下关区城镇建设综合开发公司成立后，贯彻“微利保本，旨

在服务”的宗旨，着重抓了“一线三点”建设，即热河南路商业一条街及沿街两侧的住宅区开发为“一线”，综合开发建设金陵新村、黄土山、五所村住宅区为“三点”，进行旧城改造和新区开发。先后共拆迁居（农）民7973户，拆除房屋72887平方米，综合开发建成热河南路、金陵新村、五所村、三汊河、多伦路、姜家园、黄土山、大桥南路等1至20万平方米住宅区8个。至1990年底，竣工总建筑面积52.82万平方米。其中新建（扩建）滨江中学、南京市三十九中学、大桥中学、五所村小学、幼儿园；新建区少年宫、文化站、垃圾中转站、居委会、派出所等公共建筑2.44万平方米，五所村粮站、姜家园菜场、热河南路商场、扬子江酒店、白云商厦等商业网点建筑面积3.31万平方米；新辟热河南路宽30米、长1650米，滨江路宽30米、长1034米，燕江路宽15米、长1402米及住宅区内3.5米以上道路2562米；新建三汊河大桥，敷设管径300毫米以上下水管道5732米、管径150毫米以上自来水管13139米。

〔栖霞区城镇建设综合开发公司〕

1984年3月12日，栖霞区人民政府撤销区住宅建设办公室，成立栖霞区城镇建设综合开发公司（全民事业）。杨述章任经理。公司设办公室、总工程师办公室、计划科、房产经营科、施工技术科、财务科、材料设备科、征地拆迁科。公司地址设在中央门外黄家圩54号，1988年，迁至玄武区韶山路100号。1987年1月23日，经南京市城乡建设委员会资质审查，公司被核定为乙级开发单位。1989年3月28日，副经理陈兴汉摄理公司工作，隶属栖霞区人民政府。

1984年11月，栖霞区人民政府批准成立栖霞区商业网点开发经营服务公司（集体性质，1990年改为全民性质），公司地址设在中央门外小市街25号，隶属区商业网点建设办公室。1988年3

月19日,成立栖霞区房产经营公司旧房改造办公室,后易名栖霞区城镇开发公司旧房改造办公室(全民事业),办公地址设在中央门外东门前街98号。1988年8月,在海南省海口市成立海南省南都经济建设开发总公司。1990年3月,区人民政府决定原城镇开发公司旧房改造办公室更名为栖霞区城镇建设综合开发公司一处;原商业网点开发经营服务公司更名为栖霞区城镇建设综合开发公司二处。公司还设有招待所和贸易经营部。公司有职工101人,其中高级工程师3人,工程师8人,经济师1人,初级技术职务46人。

栖霞区城镇建设综合开发公司坚持自力更生、艰苦创业,由原统建办的单一住宅建设,发展到土地开发、接受委建、联建、经营商品房和房地产租赁等多种形式。先后开发建成五塘村、东井村、韶山路、安怀村、黄家圩、双拜岗等1至10万平方米住宅区六个。1985、1986年,提供下放回宁人员住房775套、38630平方米,1987年,提供教师住房20298平方米。为住宅区配套建设了东井村小学、幼儿园,五塘中学、幼儿园,以及居委会、派出所、文化站、配电房、商业网点。建成五塘村综合商场、中央门商场、紫金山饭店、红山酒家和韶山路商业一条街等。至1990年底,竣工总建筑面积31.01万平方米。新辟(拓宽)五塘村、五百村、黄家圩、龙潭河北村住宅区内外道路2500米。

栖霞区城镇建设综合开发公司

1978年5月12日,浦口区革命委员会批准成立浦口区房屋统建领导小组办公室(简称统建办),从区城交科基建组抽出部分人员组成,在编职工8人。内设施工组、材料组、财务组、拆迁组,与区城交科合署办公,办公地址设在浦口区人民政府院内。隶属区城建科。1980年12月1日,区统建办更名浦口区住宅建设办公室,隶属南京市住宅建设办公室。1984年6月24日,浦口区人

民政府批准成立浦口区城镇建设综合开发公司(全民事业),顾培学任经理,公司设办公室、财务科、计划科、工程科、材料科、经营科。至1984年,共建造安置下放回宁人员住房659套、建筑面积36245平方米。1987年11月18日,区开发公司(区一级局)从区房产局划出,隶属区人民政府。公司地址设在浦建村5幢。同年,浦口区相继成立开发一处、二处、三处(隶属区房地产局)、四处(隶属区商业网点建设办公室)、五处(隶属区城建局)。开发一、二处承担委建、代建、商品房建设;开发三处负责浦口区境内旧城改造;开发四处承担商业网点设施建设;开发五处负责市政基础设施开发。

1989年8月17日,浦口区人民政府撤销开发一、二、四、五处,并入区城镇建设综合开发公司,胡敦藤任经理。公司内设办公室、财务科、计划科、工程科、材料科、经营科。有职工39人,其中高级工程师1人,工程师2人,初级技术职务14人。1990年2月4日,经南京市城乡建设委员会资质审查,核定公司为四级开发单位。

公司成立后,开发建设了夹河等住宅区、片,建筑面积55106万平方米。新建(扩建)浦口商场、浦口农业银行、东门农贸市场、浦东路贸易市场,大桥商场等商业网点,建筑面积9559平方米。1989年3月,经南京市人民政府批准,由浦口区城镇建设综合开发公司集资组建占地6.5公顷的浦口泰山新村金融、贸易、服务开发区,建设规模10万平方米。其中工商银行营业楼3330平方米建成投入使用,兴建农业银行营业楼4200平方米,建设银行营业楼7500平方米,江北粮油贸易中心5800平方米,交通银行3500平方米。还开工兴建1万平方米的商业中心,5万平方米的公寓、综合服务大厦及人民银行、中信银行、保险公司营业楼。至1990年底,竣工总建筑面积6.80万平方米。

〔大厂区城镇建设综合开发公司〕

1980年7月25日，成立大厂区住宅建设办公室（全民事业），内设财务组、施工组、材料组，办公地址设在大厂区革命委员会院内，与区城建局合署办公。1984年6月20日，撤销区住宅建设办公室，成立大厂区城镇建设综合开发公司（全民事业），王琳任经理（1990年4月，左国铭任经理）。公司设办公室、工程技术科、财务科、材料科、计划经营科。有职工36人，其中高级工程师3人，中级技术职务1人，初级技术职务9人。公司地址设在太子山路46号。隶属大厂区人民政府。1987年1月24日，经南京市城乡建设委员会资质审查，公司被核定为丙级开发单位。

1990年8月27日，大厂区城镇建设综合开发公司因经营困难而业务停滞。1992年3月7日，恢复区开发公司业务，周祚才任经理。公司地址迁至大厂区周洼村第十幢。

大厂区城镇建设综合开发公司建成占地12公顷、住宅楼45幢、建筑面积76936平方米的二街区住宅区，配套建设了中学、小学、幼儿园、居委会、文化站以及商业网点、大厂区广播电视局微波差转站等用房18212平方米。至1990年底，竣工总建筑面积9.51万平方米。

1984年12月14日，成立大厂区商业网点开发经营服务公司（集体企业）。1990年9月25日，改为全民企业。有职工12人，隶属区人民政府。先后组织新（扩）建西厂门商场、山潘综合市场、小天鹅饭店、长芦商场、晓山集贸市场等商业设施项目10个，建筑面积17024平方米，沿街商业网点6处、面积8200平方米。至1990年底，竣工总建筑面积2.52万平方米。

1985至1986年，大厂区商业网点开发经营服务公司被评为南京市先进集体。

第三节 县级公司

〔江宁县城建设综合开发公司〕

1983年10月11日，江宁县人民政府颁发《江宁县城建设和统一开发试行办法》，实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”。并在县房地产管理局设综合开发组，先后兴建府前村、府后村、芙阁村、利民村等住宅区。

1984年8月20日，经南京市计划经济委员会、市城乡建设委员会批准成立南京市江宁县城建设综合开发公司（全民企业），刘志辉任经理。公司设办公室、工程技术科、财务科、材料科。有职工22人，其中初级技术职务7人。公司地址设在县城乡建设环境保护局院内。1985年11月15日，公司改为全民事业单位，实行企业化管理，1986年公司迁至东山镇公园路8号。1990年2月4日，经南京市城乡建设委员会资质复审，公司被核定为四级开发单位。同年6月28日，易洪元任经理。隶属县城乡建设环境保护局。

公司主要承担东山镇新区开发、旧城改造、商品房经营。先后拆迁大街西路中前村、黄泥塘路段和县人民政府围墙外民房68户，开发土地有偿使用9500平方米。1985年，综合开发建设占地71.4亩的芙阁村，建筑面积47678平方米。配套建设幼儿园、居委会、公厕、粮站、办公业务楼等3188平方米。至1990年底，竣工总建筑面积5.09万平方米。

1992年5月20日，成立江宁县经济技术开发总公司，开发建设江宁县经济技术开发区。开发区位于江宁县城东山镇西侧，距南京6.8公里，占地6.8平方公里。开发区以电子、化工、轻工、食品、纺织、新型材料等工业技术项目为主，以形成一批高技术、高附加值、高效益的支柱性企业。同年6月18日，工程兴

建。

〔溧水县城镇建设综合开发公司〕

1984年6月13日，溧水县人民政府批准成立溧水县房产开发公司（全民事业），徐逊云任经理，公司地址设在中山路10号。隶属县城建局。1988年11月，公司更名为南京市溧水县城镇建设综合开发公司，副经理王剑秋摄理公司工作，1988年1月公司迁至庆丰路2号。1990年2月4日，经南京市城乡建设委员会资质复审，公司被核定为四级开发单位。

公司设施工、预决算、材料、财务、综合经营五个办公室，有职工11人，其中初级技术职务6人。公司主要经营县城土地开发和房地产业务。采用统一规划、统一设计、统一施工、统一管理的方式，代替昔日陈陈相因的分散自筹自建模式。

1984至1987年，公司先后为县房地产管理所、县科委、县化肥厂、县广播事业局等兴建办公楼、住宅楼九幢，建筑面积27763平方米；为县邮电局办理征用土地5400平方米，拆迁居民40户，拆除旧房3299平方米；为小东门农贸市场拆迁23户，拆除旧房1332平方米。在此期间，公司还征用城郊蔬菜村第七、八生产队蔬菜地、水面133亩，开发建设10万平方米的庆丰路住宅区。同时配套建成一座两层、建筑面积721平方米的自行车库，一座造型别致是时全县之最佳的公共厕所、商业用房及居委会等。1985年5月，为纪念1943年4月12日至15日苏南反顽战役中伤亡的400余名新四军将士，县人民政府决定由县城镇建设综合开发公司在当年主战场之一的白马乡回峰山北麓，征用山地16.04亩，建造一座“苏南反顽战役阵亡将士纪念碑”。至1990年底，竣工总建筑面积6.69万平方米。

1992年6月，溧水县人民政府与美籍华裔蒋氏洽商，在溧水县南郊、距县城10余公里处的洪兰乡合资开发无想寺旅游区。内

容包括恢复无想寺古建筑、兴建跑马场、渡假村三部分。当年，县交通、通讯、物资、城建等部门已为开发旅游区做前期准备工作。

〔高淳县城镇建设综合开发公司〕

1986年，高淳县人民政府批准筹建县城镇建设综合开发公司，并与高淳县房地产管理所合署办公，两块牌子，一套班子，隶属高淳县城乡建设环境保护局。后因故推宕。

1988年5月10日，县人民政府对城镇基本建设实施“统一规划、统一建设、统一标准、统一管理”，再次批准成立高淳县城镇建设综合开发公司（全民事业）。公司单独建制，实行企业化管理，隶属县城乡建设环境保护局。公司设财务、计划经营、工程技术、材料管理四个科、一个办公室，季冬宝任经理，1991年2月张根火任副经理摄理公司工作。办公地址设在中山大街204号。公司现有职工11人，其中中级职务2人、初级技术职务9人。1990年2月4日，经南京市城乡建设委员会资质复审，公司被核定为四级开发单位。

高淳县城镇建设综合开发公司根据县城总体规划，改变昔日沿袭因循旧习，采用委建、代建、以销定产方式，有计划的进行成片、成段的旧城改造和新区综合开发。先后征（投）土地9.84亩，拆迁公房973平方米。建成6层（局部7层）、建筑面积3980平方米的襟湖大厦，七幢4至5层、建筑面积8765平方米的东甘住宅区片。建成航运公司、轻纺公司、木材公司、农机公司住宅楼以及县法院审判法庭、邮电局邮政处理房等住宅楼、办公业务楼10余项，总建筑面积12554平方米。至1990年底，竣工总建筑面积3.47万平方米。结合小区开发先后拓宽3至5米的沙石路、路幅7米的混凝土道路410米，敷设雨水、污水管道870米，自来水管270米。

1992年7月28日，成立高淳县工业区开发总公司，开发建设

高淳县工业开发区。开发区位县城东部，占地 10 平方公里，近期为 3 平方公里，远期 7 平方公里。开发区以机械加工、轻纺、服装、食品加工、电子仪表等为主导，形成高淳县工业综合开发新区。其间，已有日本、香港和内资企业共四家以联合、独资的开发方式进入工业区建设。同年 8 月 20 日，近期工程的通讯、上下水、供电、道路、场地平整已开工建设。

〔江浦县城镇建设综合开发公司〕

1984 年 9 月，江浦县人民政府批准成立江浦县商品住宅公司（全民企业），陈祖义任经理，隶属县城建设局。1985 年 4 月，经县城建设局批准成立江浦县工程承包公司（集体企业），赵顺斌任经理，隶属县城建设局。

1987 年 4 月 1 日，江浦县商品住宅公司更名为江浦县城镇建设综合开发公司（全民事业）。同时撤销江浦县工程承包公司，成立江浦县城镇建设综合开发公司工程处，集体企业性质不变。实行一套班子、两块牌子，人员统一调配使用，分别进行经济核算。赵顺斌任经理，公司地址设在文德东路。隶属县城建设环境保护局。

公司设办公室、施工科、技术科、财务科，有职工 25 人，其中工程师 2 人，初级技术职务 5 人。1987 年 6 月 1 日，经南京市城乡建设委员会资质等级复审，公司被核定为四级开发单位。

江浦县城镇建设综合开发公司围绕实施城镇建设规划，先后征（按）土地 147 亩，拆迁居民 178 户，拆除房屋 10600 平方米，建成珠北、同心 1 至 3 万平方米住宅区两个。为县财政、物资、粮食、税务、供电局以及供销社等单位委建、代建住宅和经营商品房 23209 平方米；建成占地 110 亩、建筑面积 12400 平方米的南京铜加工厂一期工程。至 1990 年底，竣工总建筑面积 6.03 万平方米，结合旧城改造拓建长 348 米、路幅 20 米混凝土路面的北门

大街。

1988 年 3 月，江浦县被国务院列为对外开放县。1992 年 7 月 19 日，经南京市计划委员会批准，在珠江镇东南七里村、红星村，占地 7 平方公里，成立江浦县工业区开发投资总公司，兴建江浦县工业开发区。重点发展机械、电子、轻工、冶金、建材、医药、化工等工业企业，形成以三资企业为主的开发区。1992 年 7 月 7 日兴工，是时进入开发区的有：冶金部矿山研究院南京分院、南京电力变压器厂、南京兴孚体育用品实业有限公司、江苏省高科技风险投资总公司、江广经济技术开发公司、先锋集团公司南京分公司等中外合资企业八个、内资企业六个，科研机构一个。

〔六合县城镇建设综合开发公司〕

1982 年，六合县人民政府批准成立浮桥工程拆迁安置复建领导小组（县开发公司前身），组织拆迁浮桥南北垵居民 134 户，公企单位 12 个，拆除旧房 5020 平方米。1984 年 6 月 18 日，经南京市计划委员会、市城乡建设委员会批准成立南京市六合县城镇建设综合开发公司（全民企业）。公司实行独立核算、自负盈亏。李魁庭任经理，隶属县城建局。办公地点设在园林路 2 号。1986 年 8 月 1 日，六合县编制委员会批准公司由全民所有制企业转为全民事业单位，隶属关系不变，事业编制定员 15 名，公司设工程管理科、财务计划科、材料供应科及办公室。1988 年 3 月 15 日，免去李魁庭经理职务，副经理叶殿明兼理公司工作（1989 年 3 月 2 日任经理）。公司地址迁至文昌街。公司有工程技术人员 1 人、助理经济师 5 人、助理会计师 2 人。1990 年 2 月 4 日，经南京市城乡建设委员会资质等级复审，公司被核定为四级开发单位。

六合县城镇建设综合开发公司先后兴建十字新村、文昌新村、扬子石化公司输油管道六合分输站生活区、古尔兹公寓、延安北路住宅区一期工程，为县人事局、土地局、工商局、税务局、人

民银行、油厂、化肥厂、中百公司等县直机关、企事业单位委建、代建住宅计 6.40 万平方米。同期建成粮友商厦、税务局办公楼、机电轻化公司、工商银行分理处等商业办公用房 0.88 万平方米。至 1990 年底，竣工总建筑面积 7.28 万平方米。1992 年 4 月 15 日，公司建成南京金益带芯厂。同年 6 月 2 日，公司与县财政局、土地局、建设银行成立南京六合房地产综合开发股份有限公司，将原路幅 7 至 8 米、长 470 米的长江路，拓宽成 20 米沥青路面，沿街新建建房 2.59 万平方米。同年 8 月 3 日，经南京市计委、外经委、建委同意，与新加坡盛顺贸易公司、县凤凰山公园管理处合资兴办南京新亚房地产开发有限公司。

第二章 管理

买、典房地产，立契投税，始于东晋。北宋开宝三年（969），规定民间典买土地、房屋应于两个月内向官府输钱，请求验印，名曰印契钱。其制度相沿至民国时期，税率却迭有变更。清同治年间，南京营造业兴起并逐渐发展，建筑设计、施工均由洋行包揽，主管契税的机关为布政使司，江宁府属江宁、上元两县办理。民国初期，南京房地产归江苏省财政厅主管，南京市财政局办理契税，是时房地产已形成独立行业。1927 年 7 月 20 日，南京特别市政府始设土地局，1928 年 2 月 31 日，因市库拮据停办，同年 11 月在市财政局设立土地课。1935 年 7 月 20 日，恢复土地局改称地政局，掌管土地登记、征收、重划、公地处理、确定地价、私地买卖、契税过户等事宜。

解放后，1949 年 4 月 28 日，建立房产管理委员会，下设房产管理处。同年 5 月 10 日成立市地政局，1950 年 5 月 12 日，房产管理处与地政局合并，建立市房地产管理局，管理全市房地产，市财政局负责征收地租和地产税。1950 年 12 月，南京市人民政府公布《南京市城镇房地产登记暂行办法》，举办第一次产权登记。1969 年，南京市城镇土地收归国有后，征农用地按国家有关规定给予补偿，拆迁旧房按规定价格收购。单位自筹资金或财政拨款建房均列入年度基本建设计划。

1977 年 7 月，成立市、区房屋统建办公室，仍由财政拨款和单位筹资，始变分散建设为统一组建，使城市建设逐步向“六统一”（统一规划设计、统一投资、统一拆迁、统一施工、统一分配、

统一管理)过渡。1981年11月,成立南京市城镇建设综合开发公司。1983年12月31日,南京市人民政府颁发《南京城镇建设综合开发实施细则》(详见附录)。1984年后,相继成立市、区、县城镇建设综合开发公司,分别归属市、区、县人民政府或主管局,业务归口市城乡建设委员会(由内设的综合开发处具体负责)。

城镇建设综合开发建设用地由开发公司内设的征地拆迁处(科)、持有南京市动迁工作证的职工队伍(规模较大的新区开发和旧城改造征地拆迁,由市、区、县政府各有关部门抽调人员组成指挥部),依照《南京市城镇房屋拆迁补偿安置暂行实施细则》和《南京市国家建设征用土地补偿、安置实施细则》,组织征地拆迁工作。

开发建设施工的工程,开发公司依照1984年颁布《南京市建筑安装工程招标投标暂行规定》组织建筑工程招标投标。1985年,由市城乡委、市建设银行、市建筑工程局等部门组成南京市建筑招标办公室,负责建筑工程招标投标的管理。

1986年,市城乡委制定出《南京市建设工程规划设计招标投标实施细则》,由市城乡委负责招标投标的指导监督,市招标办公室(市城乡委科研设计处)负责规划方案设计招标投标的组织和管理工作。

开发建设资金,除由省、市、县拨给一定数量的建房补助资金外,其余则由开发公司向银行贷款或公司自身积累的资金作为开发周转资金。开发公司本着“微利保本、旨在服务”的经营指导思想,贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的城市建设方针,为加快住房制度改革,调动和筹集社会资金,确保开发建设的再生产。据南京市住宅的历史行程和现实状况,已开始由统建时期住房分配制到综合开发房屋商品化逐步过渡。

城市建设综合开发是一项新兴事业,是一项政策性强、综合性高、工作量大的系统工程。初期,市、区、县各城镇建设综合

开发公司的发展、管理情况不一,发展不平衡。各公司通过开发实践,与外省、市、县的开发公司及开发行业协会间经验交流,对综合开发的征地拆迁补偿、规划设计、工程建设招标投标、工程监理、建筑材料设备供应、经营决策、财务管理、外向型房地产开发等管理逐步走向程序化、规范化、科学化的轨道,形成一套较为系统的管理制度,建立起较为完善的经济机制。本章主要全面地记载南京市城镇建设综合开发过程中征地拆迁、招标投标、房屋经营以及行业协会四方面的管理情况。

第一节 征地拆迁

〔土地征用〕

古代封建社会对土地分类、管理、调整和使用土地产权关系的法律制度,史称田制。我国完整保存下来的第一部封建成文法典《唐律》中的《杂律》,规定对私人营造宅邸的限制:“诸营造舍宅……,于令有违者,杖一百”,并规定买卖土地房屋,须订立契约等。清同治九年(1870),江宁善后总局为清理太平天国时期的房地契证,曾进行普查发照。1911年,清末制定的《大清民律草案》,在调整房地关系方面作出诸多具体规定。

民国初期,南京房地产归江苏省财政厅主管,南京市财政局办理契税。国民政府先后进行四次土地清查和登记。第一次是民国3年(1914),换发新契;第二次是民国17年(1928)11月,市财政局设土地课,对全市土地使用进行验契;第三次是民国23年(1934)后,南京市土地局(后改为地政局)开办城区土地登记,清查土地分类占有状况,并掌管登记、征收、重划、公地处理,确定地价、私地买卖、税契过户等事宜;第四次是1946年抗日战争胜利后,国民政府组织进行土地分户测量和土地登记(将全市土地分为3.5万余段,核定所有权,发给土地所有权证)。当时,城

镇土地除公有和私有外，尚存旗地^①占有权、农民永佃权、外国永租权和美国所有权^②。由国民政府南京市地政局登记管理，市财政征收地租和地价税。以上几种不合理的地权，直到南京解放和城镇土地收归国有后，才得以废除。

1928~1945年南京重要路段地价表

单位：元/平方米

年份	新街口	花牌楼 (太平路 北部)	三山街 (中华路 中部)	府东街 (中华路 北部)	鱼市街	山西路	三牌楼	夫子庙	下关
1928	60	50	200	80	50	15	14	80	140
1929	150	100	250	120	70	20	20	100	160
1930	400	150	420	200	80	25	22	120	200
1931	700	480	500	350	100	36	29	150	200
1932	400	300	300	300	180	44	42	130	180
1933	280	350	350	420	150	50	36	100	160
1934	520	450	400	500	125	45	50	120	180
1935	500	480	400	350	250	50	55	180	200
1937	300	300	260	200	100	50	45	120	180
1938	400	400	300	250	120	65	58	125	210
1939	600	600	440	370	180	100	85	180	320
1940	1200	1200	900	740	360	200	170	350	640
1941	4800	4800	3600	3000	1400	800	650	1400	2500

① 旗地之名，起源于清朝统治者入驻南京后，用暴力圈地占房屯兵和分给八旗官兵土地，这种“八旗之计”的土地谓之旗地。

② 1946年11月，国民政府与美国政府签订所谓《友好通商航海条约》，其中第八条第一项规定：“缔约此方之国民、法人及团体，在缔约彼方全部领土内应依其依照缔约彼方法律规章所规定之条件及手续取得，保有与处分地产及其他不动产……”。

续表

年份	新街口	花牌楼 (太平路 北部)	三山街 (中华路 中部)	府东街 (中华路 北部)	鱼市街	山西路	三牌楼	夫子庙	下关
1942	20000	20000	15000	12000	5500	3200	2500	5500	10000
1943	55000	55000	42000	35000	16000	9500	7500	16000	30000
1944	17000	17000	125000	100000	48000	28000	22000	50000	90000
1945	250000	250000	200000	170000	80000	47000	37000	85000	150000

注：每平方米地价“元”，系指各时期当时使用的货币。

1950年5月，南京市人民政府根据城镇地段繁华程度以及交通环境、卫生、人口等因素，将全市城镇土地价，分成33个等级，最高等级（如新街口周围）每平方米为人民币18元。最低等级（如古平岗等偏僻地段）每平方米0.27元。每年按地价的百分之八收取公地地租，按地价的百分之一（1953年改为百分之一点八）征收私地地租。1951年1月6日，南京市人民政府颁布《南京市公有土地管理及经租暂行办法》，由市房产管理局办理。1953年12月5日，中央人民政府政务院公布《关于国家建筑征用土地办法》，是时南京市征用土地工作由南京市市政建设委员会负责。1958年，南京市地价调整为41个等级，最高等级仍为18元，最低等还是0.27元。

1959年3月2日，南京市根据国务院、江苏省人民委员会有关《国家建设征用土地办法》，制定了《国家建设征用土地暂行实施办法》（草案），规定凡在本地区内进行新建、改建、扩建工程征用土地，须填写建设用地申请表，附批准建设任务文件，用地范围地形图或地籍图及工程总平面图，报市城市建设局同意建设地点和用地范围后方可进行测量、勘察和设计等准备工作。1969

年6月10日,根据中共中央批转中央书记处第二办公室的报告中关于“一切私人占有的城市空地、街基等地产,经过适当办法一律收归国有”的精神,市革命委员会将市区尚剩的350万平方米私有房基院落土地收归国有。同时成立“土地国有化办公室”,改征地租、地产税为土地使用费。对单位用地不分地段,集体所有制单位用地每平方米每年收0.10元,全民所有制单位0.05元;私人用城内地0.07元,城外地0.05元,用农地0.025元。1976年5月起,对全民所有制企业单位使用公地实行免费用地。1977年7月22日,南京市成立市、区拆迁办公室,实行“六统一”,利用城区范围内的农、菜、空地组织建设住宅。1978至1990年,南京市共征拨市区建设用地93236.36亩(见表18)。

1983年6月20日,南京市人民政府规定:凡建设用地10亩以上,蔬菜地3亩以上或撤销生产队,由市城乡建设委员会转报省建委审批。县辖范围征(拨)用地5亩以下的由县人民政府审批,超过5亩报市审批,超过10亩由市转报省人民政府审批。综合开发的建设用地,由市规划局视建设项目的性质、规模、投资额以及规划要求,确定建设地点,划定用地范围,发给准备用地通知。开发公司持用地准备工作通知书向市房地产局申请办理拆迁补偿、安置手续。并由市房地产局组织开发公司与被征地单位商谈拆迁、补偿安置协议,填写征用土地报批表,报市房地产局审查(征用蔬菜地需征得市蔬菜局同意),经房产局实测用地范围及用地协议,核定用地范围后报市城乡委审批。用地10亩以上(蔬菜地3亩以上)或需撤队,由市城乡委报省建委批准。建设用地批准后,由市规划局正式核拨,市房地产局发给土地使用权证。至1990年,市、区开发公司共征(拨)建设用地13976亩,占同期市区建设征(拨)用地78270.10亩的百分之七十七点八六(见表19)。

1984年后,南京市区、县、市开发公司相继成立。1985年8

月12日,市计划经济委员会、市规划局规定:开发公司需要征用土地的基建项目报市计经委审批,持市经委批准的准备项目或计划任务书向市规划局申请用地,市规划局确定用地范围并依据持证的设计单位设计的总平面图,确定建设用地,经市房地产局办完征地手续、市计经委审核签署意见后,市规划局即办理上报审批手续。1986年6月25日,全国第六届人民代表大会第十六次会议通过了《中华人民共和国土地管理法》。1987年5月21日,国务院下发《关于加强城市建设工作的通知》,规定城市新区建设和旧城区的改造,按土地管理法的有关规定统一征地。同年7月,南京市成立土地管理局,主管全市土地地籍、地政和开发利用管理,负责建设用地征用、划拨等。1988年9月29日至1989年底,在全市开展国有土地使用权申报登记中,申报国有土地总面积为683200亩,其中住宅用地58200亩(1980至1989年旧城改造区片,拨用土地4225.53亩),占总面积百分之八点五二。1989年,经城镇土地评估调查,将全市城镇土地分为9个等级。其中6个城区的土地划为一、二、三、四级;4个郊区划分为四、五、六、七级;5县划分为八、九级(见表20)。

1990年11月24日,南京市在1989年城镇土地分等定级的基础上进一步完善定级估价工作,主城区、近郊区及不连片的远郊建制镇共176.64平方公里,定为九个等级。其中主城区七个级别,郊区四个级别,并确定了每个级别的基础地价,这为南京市全面科学地管理土地,合理利用城市土地以及土地出让、转让和实行土地有偿使用,收费、收税,提供了重要依据。

为深化改革,振兴南京,加快吸引外资,扩大对外开发的需要,南京市根据国家关于“结合住房制度改革,发展房地产市场,实行土地使用权有偿转让”的要求,并参照深圳特区公开土地拍卖的做法,于1992年5月28日,对南京市10个区范围内的土地,除市政府规定的特定用地外,一律予以冻结,实行土地有偿使用。

同年,成立南京市国有土地出让办公室。土地使用权出让年限为:居住用地70年,科技、教育、文化用地50年,商业服务、旅游、娱乐用地40年,其他用地50年。国内外公司、企业、其他经济组织及境外个人除法律另有规定者外,均可向南京市人民政府国有土地出让办公室有价索取协议、招标、购买出让的资料、文件,按规定和程序参加出让活动,取得土地使用权。同年6月18日,南京市首次公开出让淮海路、洪武路地块,大行宫、科巷地块,中山南路、石鼓路地块,汉中路、莫愁路地块,中华路、建康路地块,苜蓿园地块,中央路、童家巷地块,中山路、广州路地块,大行宫、长江路地块,龙蟠路、环湖村地块,新港工业开发区12片地块的使用权,并采取协议招标的方式进行拍卖。

1978~1990年南京市市区建设征(拔)用地统计表

表 18

年份	其 中				征(拔)用地总面积(亩)	其 中	
	城区	%	郊区	%		菜地(亩)	%
1978	244.75	13.64	1549.01	86.36	1793.76	837.664	46.7
1979	742	9	7505.404	91	8247.404	1087.6	13.19
1980	569.48	11.56	4355.614	88.44	4925.094	1127.678	23
1981	607.403	8.1	6935.147	91.90	7542.55	1485.856	19.70
1982	414.016	10.96	3363.784	89.04	3777.80	746.764	19.77
1983	295.313	2.54	11329.556	97.46	11624.869	1138.66	9.8
1984	286.536	2.07	13564.476	97.93	13851.012	1093.904	7.9
1985	564.828	8.17	6345.618	91.83	6910.446	703.925	10.19
1986	1735.61	24.20	5435.45	75.80	7171.06	1477.75	20.61
1987	1352.00	18.18	6086.59	81.82	7438.59	2065.07	27.77
1988	1221.52	13.48	7838.83	86.52	9060.35	1252.29	13.82
1989	543.06	11.52	4170.13	88.48	4713.19	463.17	9.83

续表

年份	其 中				征(拔)用地总面积(亩)	其 中	
	城区	%	郊区	%		菜地(亩)	%
1990	624.78	10.11	5555.46	89.89	6180.24	1234.27	19.97
小计	9201.296	9.87	84035.069	90.13	93236.365	14714.599	15.78

注:1949至1958年,南京市共征用土地53000余亩,其中1958年征用18000亩。

1981~1990年南京市开发公司征(拔)用地统计表

表 19

公 司 名 称	征(拔)土地(亩)
南京市城镇建设综合开发总公司	4924.00
南京市房地产综合开发总公司	374.60
南京市城镇基础设施开发公司	1539.30
南京工程总承包开发公司	159.00
南京市商业网点建设办公室暨商业网点开发经营服务公司	44.80
南京市房产经营公司商品房经营部	295.70
南京高新技术区技术经济开发总公司	143.16
雨花台区城镇建设综合开发公司	230.00
白下区城镇建设综合开发公司	760.00
建邺区城镇建设综合开发总公司	1386.00
秦淮区城镇建设综合开发公司	677.40

续表

公 司 名 称	征(拨) 土地(亩)
玄武区域镇建设综合开发公司	606.00
鼓楼区域镇建设综合开发公司	190.80
南京华阳房地产开发总公司	361.00
下关区域镇建设综合开发公司	1098.00
栖霞区域镇建设综合开发公司	410.00
浦口区区域镇建设综合开发公司	173.00
大厂区域镇建设综合开发公司	180.00
江宁县城镇建设综合开发公司	85.47
溧水县城镇建设综合开发公司	157.14
高淳县城镇建设综合开发公司	9.84
江浦县城镇建设综合开发公司	147.00
六合县城镇建设综合开发公司	24.00

南京市城镇土地分级

表 20

一 级 (沿街道两侧)	<p>1. 新街口广场: 东至中山路南北侧 75.76 号; 南至中山南路东西侧 81.130 号, 北至中山路东西侧 199、200 号, 西至汉中路 2 号、铁管巷口。</p> <p>2. 鼓楼广场: 南至黄泥岗口、联营售票处; 北至高云岭口、中央路 30 号; 中山北路至鼓楼街口、鼓楼百货商店。</p> <p>3. 夫子庙: 贡院西街至建康路两侧; 东市场、西市场、贡院街东至永安商场、解放电影院; 西至瞻园路口。</p> <p>4. 大行宫至太平巷、文瓦巷口。</p> <p>5. 山西路广场: 东至丁家桥; 南至湖北路口; 东南至天天商场、军人俱乐部; 西北至人和街口, 儿童影剧院; 西至傅佐路、山西路 38 号。</p>
二 级	<p>1. 新街口地区: 东至洪武北路、长白街; 南至内秦淮河、白下路; 西至上海路、明瓦廊、大香炉、木料市; 北至珠江路、广州路范围内。</p> <p>2. 夫子庙地区: 东至长白街、秦淮河; 南至长乐路; 西至天香街、马巷、铜作坊; 北至白下路、内秦淮河范围内。</p> <p>3. 鼓楼地区: 东至进香河路、北京东路、安仁街、高楼层、百子亭、肿瘤医院; 南至珠江路、广州路; 西至上海路、云南路; 北至高云岭范围内。</p> <p>4. 山西路地区: 东至玄武门; 南至洞庭路、高云岭、云南路、北京西路; 西至清凉古道、水佐岗、西康路; 北由和会街、三牌楼、将军庙、马台街、童家巷至城墙范围内。</p>

续表

三级
(紧接二级
辐射区)

- 1、东由南京火车站的新庄村经和平门、玄武门、解放门、太平门、富贵山、后半山园、前半山园、李府街、后标营、瑞金路、公园路、道济门外大街沿城墙至武定门；南至长乐路、秦淮河；西至虎踞南路、虎踞北路、南祖师庵、大桥南路；北由大桥南路经护城河、金川河、长江新村、长江机器制造厂、南京汽车站、和平门煤站沿铁路至新庄村范围内。
- 2、热河路地区：东由挹江门城墙至兴中门、姜家园路；南至中山北路、惠民河接姜圩路；西由长江边的中山码头至江边路；北至建宁路、朝月楼、江边路范围内。
- 3、秦淮河地区：东至养虎巷、晨光厂东围墙；南至宁铜铁路；西至西街、小市口；北至秦淮河范围内。

四级

- 1、六城区行政区划范围内、三级外圈的零散边远地区。
- 2、栖霞区：小市镇、迈皋桥镇、孝陵卫镇行政区划范围。
- 3、雨花台区：七里镇(石门坎、双桥门、土城头、武定新村一、二、红花村居委会)、雨花镇(雨花台、西羊巷、普德村、五贵里、钱家村、安德门、小行、桥南村居委会、雨花新村街道办事处)、两花乡(工农村、集合村、两花村、小杆村)、红花乡(红花村、九龙村、东风村)、江东乡(茶亭村、江东村、清江村、中保村、叶圩村、新街村、向阳村)行政区划范围。

续表

五级

- 1、栖霞区：燕子矶镇、尧化镇、栖霞镇(九个居委会及栖霞村、石埠桥乡、十月乡、新合乡)、尧化乡(尧化村、尧辰村)、玄武湖乡(蒋王庙村、仙鹤村)、紫金山乡(钟灵街村、孝陵卫村、小卫街村、首蓓园村)、迈皋桥乡(万寿村、五塘村、红山村、迈皋桥村、藤子村、小营村)、燕子矶乡行政区划范围。
- 2、雨花台区：板桥镇(板桥、桥南、绿洲居委会、上海梅山冶金公司、古雄村、古楼村、近华村)、上新河镇(江东门、仁东桥、新河口、螺丝桥、二道桥、棉花堤居委会)、西善桥镇(西善桥、新河、建宁居委会、梅山铁矿区)、两花乡(丁塘村、花神庙村)、沙洲乡(沙洲村)、红花乡(尖岗村、七桥村)、七里镇(海福巷、响水桥居委会)、江东乡(河南村、河北村)、石门坎乡(石门坎村、四方村)行政区划范围。
- 3、大厂区：山语街道办事处、西厂门街道办事处、卸甲甸街道办事处行政区划范围。
- 4、浦口区：浦口镇、南门镇、东门镇行政区划范围。

六级

- 1、栖霞区：龙潭镇、马群乡、玄武湖乡(岔路口村、五旗村、徐庄村)、紫金山乡(后庄村、沧波门村、余粮村)、迈皋桥乡(兴卫村、奋斗村)、尧化乡(王子楼村、吴边村、尧胜村、乌龙村)、栖霞镇(钱家渡村、衡阳村、长林村、大山口村)、仙林农场行政区划范围。
- 2、雨花台区：铁心桥乡(尹西村、铁心桥村)、西善桥乡(古道井村、梅山村、西善桥村、泰山村、油坊村)、红花乡(蒋家营村、广洋村、果园村)、石门坎乡(杨庄村、牌楼村、联合村、高桥村、石山村、百青定村)、沙洲乡(莲花村、中和村、双河村、青石村)行政区划范围。
- 3、大厂区：葛塘镇(葛塘街居委会)、长芦镇(水家湾居委会)行政区划范围。
- 4、浦口区：三河乡行政区划范围。

续表

七 级	<p>1、栖霞区：横山乡、八卦洲乡、花园乡、营防乡、长江乡行政区划范围。</p> <p>2、雨花台区：江心洲乡、双岗乡、铁心桥乡(定坊村、高家库村、中路五村、马家店村、新河村)、西善桥乡(吴村、四圩村)、板桥镇(落星村、陈叶村、柿子树村、大方村、石岗村)行政区划范围。</p> <p>3、大厂区：葛塘镇(除葛塘街居委会之外的行政村范围)、长芦镇(除水家湾居委会之外的行政村范围)。</p> <p>4、浦口区：沿江乡、顶山乡、盘城乡、水平乡行政区划范围。</p>
县城、建制镇 一 级	六城镇、珠江镇、在城镇、东山镇、淳溪镇、湖熟镇、汤山镇、冶山镇行政区划范围。
二 级	五县除上述一级以外的建制镇行政区划范围。

(拆迁安置)

1950年，南京市征用土地时，对土地上未成熟的农作物，按耕种时所费种子、肥料、人工等成本实价给予补偿，生活贫困者则按一季收入酌情补偿；对农用地的劳动力，政府采取安排插队、并队或组织多种经营的离地不离队的办法。对房屋拆迁补偿采取“自拆自建、包拆包建、以房换房、估价收购、统筹新建”等多种形式。1953年3月24日，对征(拨)土地的经济补偿，执行“国家不浪费，群众不吃亏”的原则，提出征用土地安置办法及各项补偿标准。生产队的菜地地价补偿，城区每亩由92.7元调整为180元，郊区由92.7元调整为100至120元。1956年后，农用地的年老体残者由用地单位出资委托社、队逐月发给生活补助费，年轻力壮的安排工作。对土地上农作物的经济补偿，分地类、按

用地面积计算补偿。

1959年3月2日，南京市公布《国家建设征用土地暂行实施办法》(草案)。规定征用人民公社土地，其土地部分不再补偿；对一次收获的粮食、蔬菜作物补偿按耕种期，最高不超过当地同类作物上一季度平均产量的百分之一百二十评定补偿。1969年6月10日，土地收归国有后，对征用集体土地，按不同地类农作物产值3至5倍补偿。青苗补偿中的蔬菜补偿，由原种植面积每亩补偿12.89元改为按损失部分补助，接近收获期的尽可能等到收获后再征用。拆迁房屋收购价格按市房产交易所规定价格估价。

1974年2月9日，市革命委员会公布《房屋拆迁管理办法》和《房屋拆迁旧房收购价格表》。规定拆迁房屋统一按“拆一补一”的标准复建；拆除城镇私房，由建设单位折价收购，私房主要求自建的，则在郊区指定地点建造。1979年，对《房屋拆迁旧房收购价格表》进行了修定。同年8月，南京市筹建全国第一幢37层楼的金陵饭店，依照《房屋拆迁管理办法》，仅用3个多月时间共拆迁居民363户、单位32个，个体户14户，拆除房屋16986平方米。

1977年7月至1980年6月，市、区住宅建设办公室和市、区拆迁办公室，利用城区范围内的农、菜、空地建设住宅，实行“统一规划设计、统一投资、统一拆迁、统一施工、统一分配、统一管理”。这一时期，被拆迁户的安置按市革命委员会“分得开、住得下”的原则进行住房分配。

1981年7月11日，南京市人民政府公布《南京市住房分配暂行办法》，规定住房分配控制标准按居住面积暂定为：2至3人14至21平方米，3至4人21至28平方米，4至5人28至35平方米，5人以上35至42平方米；属特殊情况必须安排住房的单人不超过14平方米。

1982年12月28日，经南京市八届人大常委会第十二次会议

通过，颁布实施《南京市城镇房屋拆迁补偿安置暂行规定》。规定拆迁公有房屋，以被拆迁户的安置面积偿还产权单位，拆迁私有住房，按房屋折旧收购价格作价收购，拆迁非居住用房，按原建筑面积以房偿还，或补偿相当的资金和材料，由单位自行复建。安置拆迁户住房的标准，按拆迁范围内的常住户口，人均7平方米居住面积分配。其中安置公房的拆迁户按月缴纳房租；拆迁户购置房屋，售价给予优惠，产权归私人所有，被拆迁的私房主有条件移地自建的，不再另行安置住房。安置拆迁户一次定居有困难的，拆迁户自行投亲靠友过渡，每人每月发给补贴费5元，在单位安排过渡的，补贴费付给单位。拆迁户自行搬迁的4人以下户发给搬家补贴费10元，5人以上户15元。

1983年1月至2月11日，市人民政府颁发《南京市城镇房屋拆迁补偿安置暂行实施细则》（详见附录）。同年7月9日，市人民政府颁布《南京市国家建设征用土地补偿、安置实施细则》（详见附录）。

1984年8月15日，对中山东路旧城改造在执行拆迁补偿安置实施细则过程中，出现的诸如拆迁过渡确有困难的“连家店”个体户，发给每人每月生活补贴，住房尽可能安置沿街底层或营业用房；对实行经济承包的理发店、修理铺、手工业门市等小企业，增发拆迁人员工资、奖金、交通补贴费；对街道安排的打扫街道、卖自来水、送牛奶、打扫厕所的杂务人员，拆迁改造后无业可就，参照保养人员生活补贴标准发给补贴；高级知识分子，港、台属、侨眷、现职和离退休人员住房，按原面积分配，其超出部分由本人或单位出资补贴；对拆迁户自愿从城内到城郊新开发区定居，居住标准可提高一个等级，不愿扩大面积的可给予奖励；拆迁时先搬家的则给予优先选择幢号和层次，并发给一定数额奖金等。同年10月5日，市政府颁发《南京市城镇房屋拆迁承包奖惩暂行办法》，规定拆迁单位包拆迁时间、包定居安置面积、包拆迁自行过

渡户数、包私房征购和定附着物补偿费，完成拆迁任务的，可将奖金的百分之十作为个人奖（每一件案子人均不超过100元）；完不成任务的，则予罚款，罚款由承包单位和承包人按8:2比例支付，承包人办理的每一件案子罚款最高不超过50元。

1987年5月，市房地产管理局发布布告，对全市城镇房屋拆迁管理作出新的规定：一、南京市城镇房屋拆迁的主管机关是市、区房地产局、县城乡建设环境保护局。市、区综合开发公司的有权开发单位，必须在拆迁主管机关牵头下组织进行动迁工作。二、自1987年6月1日起，凡在南京市城镇规划范围内进行动员拆迁的工作人员一律需持有市房地产管理局颁发的《南京市动迁工作证》。无证者，群众有权拒绝洽谈拆迁事宜。三、动迁人员必须全心全意为人民服务，认真贯彻执行城镇房屋拆迁的政策、法规，对群众态度诚恳，语言亲切，接受群众监督。四、被拆迁单位和个人必须服从国家建设需要，克服困难，按时搬迁，不得无故阻挠动迁工作的正常进行。五、用地单位必须在取得《拆迁房屋批准通知》后，方能拆除房屋，凡未经批准拆除的，一律按私拆房屋处理。

1991年4月1日，南京市施行《南京市城市房屋拆迁管理办法》（详见附录）和《关于城市房屋拆迁补偿安置住宅房屋价格自行过渡费和搬迁费等有关问题的通知》。办法规定：南京市房产管理局设拆迁管理办公室，负责房屋拆迁的审批、指导、监督、协调等工作，区房产管理部门设拆迁安置办公室，负责办理辖区内房屋拆迁的具体事宜。房屋拆迁补偿按所拆房屋原建筑面积的重置价格结合成新结算。拆迁住房安置标准控制在人均使用面积10.6平方米的水平。安置面积超出原使用面积的差额部分，以及超出控制标准以上又不足一个自然间的部分，由被拆迁人按成本价每平方米支付740元的三分之一，所在单位承担三分之二；超过控制标准增加的成套房屋按商品房每平方米1600元结算。对市

区迁往郊区新开发区的定居户,安置标准可以按户增加10平方米的使用面积,新增加的面积免收差额款。非住宅房屋价格,仍按南京市有关部门审批的价格计算。拆迁安置补偿费标准:3人以下户搬家费80元,4至5人户100元,6人以上户120元;自行过渡费按人月计,过渡期在12个月以内为8元,第13至24个月为10元,第25至36个月为15元;学生交通补助费按实支付。是月2日,颁布施行南京市房屋重置价标准(见表21~22)。

南京市房屋重置价格表

表 21

单位:元/平方米

类别	级别	结构、装修及设备状况	每平方米(建筑面积)基价	按成新计每平方米(建筑面积)收购价格					
				九成	八成	七成	六成	五成	四成
混 合 结 构	1	砖或钢筋混凝土基,钢筋砼框架,梁柱承重,平屋面,多孔板水泥楼地面,部分磨石子地面,钢、木门窗,水、电、卫生设备俱全(不含浴缸)。	235.00	211.5	188.00	164.5	141.00	117.5	94.00
	2	砖或钢筋混凝土基,实砌墙承重,平屋面,多孔板,水泥楼地面,钢、木门窗,水、电、卫生设备俱全(不含浴缸)。	205.00	184.5	164.00	143.5	123.00	102.5	62.00
	3	砖或钢筋混凝土基,钢筋砼圈梁,钢筋砼桁条,砖墙承重,平瓦屋面,多孔板,水泥楼地面,钢、木门窗,水电俱全(含公用厕所)。	140.00	126.00	112.00	98.00	84.00	70.00	56.00

续表

类别	级别	结构、装修及设备状况	每平方米(建筑面积)基价	按成新计每平方米(建筑面积)收购价格					
				九成	八成	七成	六成	五成	四成
砖 木 结 构	1	砖或钢筋混凝土基,砖墙承重,木桁条,洋松木屋架桁条,平瓦屋面,内外粉刷,硬木楼地板、楼梯、门窗、薄板吊顶,水电卫生设备俱全(不含浴缸)。	205.00	184.5	164.00	143.5	123.00	102.5	62.00
	2	砖或钢筋混凝土基,砖墙承重,木或钢筋砼桁条,普通木楼地板,木楼梯,木层架平瓦屋面,内外粉刷,普通吊顶,有水电。	160.00	144.00	128.00	112.00	96.00	80.00	64.00
	3	砖或钢筋混凝土基,砖墙承重,木桁条或一般木屋架,平瓦屋面,内外粉刷,粉饰墙,水泥地,普通木门窗,有水电。	120.00	108.00	96.00	84.00	72.00	60.00	48.00
	4 披 房	砖墙,瓦屋面,内粉刷,不规则木屋架,木桁条或钢筋桁条,木门							

续表

类别	级别	结构、装修 及设备状况	每平方米 (建筑面 积)基价	按成新计每平方米(建筑面积)				收购价格					
				收购价格				九成	八成	七成	六成	五成	四成
				九成	八成	七成	六成						
木 结 构	1	望 砖(板)小瓦屋 面,半元椽,北方木 桁条,梁式杉木立 粘屋架,实砌墙,薄 板天棚,木同壁,镶 板门、木窗、格子 门、落地长窗、带裙 板、企口木楼地板, 明间方砖地。有水 电。	180.00	162.00	144.00	126.00	108.00	90.00	72.00				
	2	望 砖(板)小瓦屋 面,半元椽,木桁 条,杉木立粘屋架, 薄板天棚,同壁,普 通木门窗,前沿格 子门窗,木地板,瓦 砖填充墙,有水电 或公用水。	40.00	126.00	112.00	98.00	84.00	70.00	56.00				
	3	小瓦屋面,半元椽, 木桁条,杉木立粘 屋架,粉饰墙,普通 木门窗,水泥地(或 不规则地板)简易 隔间墙,此砖填充 墙,有水电或公用水。	110.00	99.00	88.00	77.00	66.00	55.00	44.00				

续表

类别	级别	结构、装修 及设备状况	每平方米 (建筑面 积)基价	按成新计每平方米(建筑面积)				收购价格					
				收购价格				九成	八成	七成	六成	五成	四成
				九成	八成	七成	六成						
简 易 (槽 口 高 度 在 2.4 米 以 下) 结 构	1	不规则木屋架、木 或钢筋砼桁条、砖 墙承重、瓦屋面、不 规则木门窗、粉饰 墙、水泥地、有电、 公用水。	90.00	81.00	72.00	63.00	54.00	45.00	36.00				
	2	不规则木屋架、木 或钢筋砼桁条、单 砖墙、瓦屋面、不规 则木门窗、煤渣或 砖铺地、有电。	80.00	72.00	64.00	56.00	48.00	40.00	32.00				
	3	不规则木屋架、竹 或木桁条,竹笆或 土墙、草泥墙、木板 墙、瓦屋面、不规则 木门窗、土地或简 易水泥地、有电。	60.00	54.00	48.00	42.00	36.00	30.00	24.00				
	4 牧 房	半屋架、砖墙、各类 屋面、内粉饰、不规 则木门窗、粉饰墙、 水泥地、不正规桁 条、有电水。	50.00	45.00	40.00	35.00	30.00	25.00	20.00				

续表

类别	级别	结构、装修及设备状况	每平方米(建筑面积)基价	按成新计每平方米(建筑面积)收购价格						
				九成	八成	七成	六成	五成	四成	
竹竿结构	1	木屋架、竹或木桁条、竹笆或土墙、草泥墙、草顶、不规则木门窗、煤渣、土或筒易水泥地、有电。	50.00	45.00	40.00	35.00	30.00	25.00	20.00	
	2	竹架、瓦砖墙或土墙、竹笆墙、草顶、不规则木门窗、土地、有电。	25.00	22.50	20.00	17.50	15.00	12.50	10.00	
砖围墙	1	一砖厚以上墙，砂浆粉刷、压顶。	每平方米墙作	40.00	36.00	32.00	28.00	24.00	20.00	16.00
	2	一砖厚以下墙，砂浆粉刷、压顶。		25.00	22.50	20.00	17.50	15.00	12.50	10.00

南京市房屋折旧收购价格表

单位:元/平方米

表 22

类别	级别	房屋结构及设备	每平方米(建筑面积)造价	每平方米(建筑面积)收购价格					
				九成	八成	七成	六成	五成	四成
混合	1	钢筋混凝土梁柱承重, 实砌青砖墙, 平台屋面, 护墙板及油漆胶白墙面, 钢门钢窗, 硬木门窗, 纱门纱窗, 有菱角的油漆胶白灰平顶, 硬木企口楼地板, 水、电, 全套卫生设备, 瓷砖贴面。	106.00	95.40	84.80	74.20	63.60	53.00	42.60
	2	实砌砖墙, 平台平瓦屋面, 胶白墙面, 洋松杉木门窗, 胶白灰平顶, 水泥预制楼板, 水泥地面, 部分磨石子地面, 水、电、卫生设备。	81.00	72.90	64.80	56.70	48.60	40.50	32.40
	3	实砌, 空斗砖墙, 平瓦屋面, 一般内粉刷, 正规木门窗, 粉根柱, 水泥预制楼板, 水泥地面, 水、电。	51.00	45.90	40.80	35.70	30.60	25.50	20.40

续表

类别	级别	房屋结构及设备	每平方米 (建筑面 积)造价	每平方米(建筑面积)价格					
				九成	八成	七成	六成	五成	四成
木 式	1	洋松屋架梁柱, 实砌青砖墙, 平瓦屋面, 护墙长及油漆胶白墙面, 钢门钢窗, 纱门纱窗, 有坡角的胶白灰平顶, 硬木企口楼地板, 水、电、卫生设备, 磁砖贴面。	98.00	88.28	78.40	68.60	58.80	49.00	39.20
	2	杉木屋架梁柱, 实砌青砖墙, 平瓦屋面, 洋松杉木门窗, 胶白灰平顶, 杉木企口楼地板, 磨石子地面, 水、电、全套卫生设备。	79.00	71.10	63.20	55.30	47.40	39.50	31.60
	3	一般木屋架梁柱, 实砌青砖墙, 平瓦屋面, 一般内粉刷, 正规木门窗, 一般灰平顶, 一般木地板, 水、电、部分卫生设备。	62.00	55.80	49.60	43.40	37.20	31.00	24.80
	4	杉木桁条或水泥桁条, 实砌, 空斗砖墙, 平瓦屋面, 一般内粉刷, 普通门窗, 油漆饰, 水泥地, 水、电。	46.00	41.40	36.80	32.20	27.60	23.00	18.40

续表

类别	级别	房屋结构及设备	每平方米 (建筑面 积)造价	每平方米(建筑面积)价格					
				九成	八成	七成	六成	五成	四成
木 式	1	杉木立帖(排山)屋架, 实砌砖墙, 小瓦屋面, 双层木板隔间, 屏门隔扇, 杉木门窗, 望砖、望板, 分板天花, 杉木企口地板, 磨石子地面, 水、电。	65.00	58.50	52.00	45.50	39.00	32.50	26.00
	2	杉木立帖(排山)屋架, 薄砖空斗墙, 小瓦屋面, 木板隔间, 普通木门窗, 分板天花, 木地板, 水、电。	57.00	46.80	41.60	36.40	31.20	26.00	20.80
	3	杉木立帖(排山)屋架, 风砖墙, 薄砖空斗墙, 小瓦屋面, 不规则天花, 各种隔间, 普通木门窗, 砖地水泥地面, 不规则地板, 电。	47.00	42.30	37.60	32.90	28.20	23.50	18.80

续表

类别	级别	房屋结构及设备	每平方米(建筑面积)造价	每平方米(建筑面积)价格						
				九成	八成	七成	六成	五成	四成	三成
	1	不规格木屋架(翻山、人字屋架),木桁条或水泥桁条,实砌,空斗砖墙,瓦屋面,不规格木门窗,粉墙,水泥地面,电。	38.00	34.20	30.40	26.60	22.80	19.00	15.20	11.40
简易(楼口在2.4米以下)	2	不规格木屋架(翻山、人字屋架),半砖墙,空斗墙,空斗墙,瓦顶,正规格木门窗,煤渣地面,砖地面,电。	30.00	27.00	24.00	21.00	18.00	15.00	12.00	9.00
	3	不规格竹木屋架(翻山、人字屋架)竹木桁条,竹笆墙,土墙,木板墙,草顶,瓦屋面,不规格木门窗,土地,电。	23.00	20.70	18.40	16.10	13.80	11.50	9.20	6.90
竹草	1	木屋架(翻山、人字屋架)半砖墙,乱砖墙,土墙,草顶,不规格木门窗,煤渣地面,电。	23.00	20.70	18.40	16.10	13.80	11.50	9.20	6.90
	2	竹架,乱砖墙,土墙,竹笆墙,草顶,不规格木门窗,土地,电。	13.00	11.70	10.40	9.10	7.80	6.50	5.20	3.90

续表

类别	级别	房屋结构及设备	每平方米(建筑面积)造价	每平方米(建筑面积)价格						
				九成	八成	七成	六成	五成	四成	三成
楼房(楼高不高于1.8米)	1	喷水柱,砖墙,瓦顶,一般内粉刷,不规格木门窗,粉墙,水泥地面,砖地,电。	16.00	14.40	12.80	11.20	9.60	8.00	6.40	4.80
	2	喷水柱,各种墙,瓦顶,油毡顶,不规格木门窗,土地,电。	9.00	8.10	7.20	6.30	5.40	4.50	3.60	2.70

注:①房屋折旧收购费和公平合理、按质论价的原则。房屋的类别,根据屋架、墙体、屋面、楼地面、门窗、内墙、室内平顶等项工程质量及设备的齐全程度确定。

②房屋的成色,既考虑建筑年限,又视其维修、保养情况。其中对1927年前建筑的混合、砖木结构房屋,最高不高于六成;1928至1948年建筑的混合、砖木结构房屋,最高不高于七成,简易结构房屋,最高不高于五成;1949至1965年建筑的混合、砖木结构房屋,最高不高于八成,简易结构房屋,一般不高于六成;1965年以后建筑的房屋,根据实际情况评定成色,对维修保养好的,可提高半成或一成,介于两个成色之间的,可增(减)半成。

③房屋的结构设备与某一规定项目稍有差异时,参照相应的类别定级,主要项目有多、缺或质量过优过劣时,价格可适当增减,增减限额:混合、砖木结构不超过2元,简易结构不超过1元,竹草结构楼房不超过0.50元。

④楼层、地下室层高超过2米的,按层计算,不足2米,每低20公分(不足20公分以20公分计)扣价10%,1米及1米以下的扣价5%。高度以室内层高为准。搭建的木板阁楼,每平方米9~12元计算。阳台每平方米按

30%计算。平顶平台有栏杆,有使用价值的,按实际建筑面积10~15%计价。

⑤一面无排山、无墙或无承重墙,按一间房价减15%,靠山竖柱按一间房价减8%;与邻居同墙共柱的,按一间房价减5%;借邻墙作沿墙的扣价3%。

⑥砖、石围墙,每平方米墙面按2~4元计价,围墙部分的基础按总价加10%。

⑦“房屋结构及设备”栏内规定:原无自来水后通有自来水的,以及原通自来水后又不通的,按主体建筑收购单价增减3%。

⑧对特殊结构的建筑物、构筑物及定附着物,另行研究定价。

第二节 招标投标

〔规划设计〕

城镇开发建设部门成立初期,除市城镇建设综合开发总公司内设有二级建筑设计室外,其他开发公司均无规划设计机构,其建设开发区的规划方案均委托市规划局、设计院设计,后逐步采用规划方案设计招标的方式。

1982年初,首次组织锁金村住宅区建设规划设计方案竞赛。该住宅区位于太平门外紫金山北麓、玄武湖畔的锁金村,占地25.22公顷,总建筑面积28.97万平方米。应邀参加的设计单位共送方案32个,在多方案比较的基础上,选用了市规划局的方案(1989年获江苏省规划设计三等奖),征求各有关单位意见后,报市政府批准实施。同年2月,位于南京市中华门外、雨花台烈士陵园西侧,占地24.26公顷,总建筑面积23.36万平方米的雨花新,开展规划方案设计竞赛。南京市设计单位共送27个规划方案设计参加评比,根据专家和有关部门的意见,在多方案比较的基础上,推荐南京市建筑设计的方案,方案集思广益,吸取其他方案之精华,使入选方案进一步补充、调整、完善,报市政府批准后实施。

1984年1月5日,国务院颁发《城市规划条例》。城市规划有了第一个行政法规,为中国的城市规划和管理提供了法律依据和保障。同年,南京市区、县、市各城镇建设综合开发公司对旧城改造和新区开发的住宅区规划设计方案也相继开展公开招标。位于南京市莫愁湖西北侧的凤凰西街住宅区,占地16.7公顷,规划总建筑面积22.15万平方米,1986年6月17日,由市城乡建设委员会、市规划局、建邺区城镇建设综合开发公司联合组织规划设计公开招标。同年8月29日,省、市级六个设计单位共八个方案经评审委员会公开评议,南京市建筑设计的方案以最佳朝向、庭院布局优美、层次分明、经济合理而中标。

1987年3月,南京市制定的《南京城市建设综合开发若干问题的规定》要求,城市建设综合开发项目,不论新区开发或旧区改造,都应在城市总体规划指导下,编制开发区的详细规划。4月2日,《南京市城市建设规划管理暂行规定》要求,新区开发建设应统一规划,合理布局,综合建设;道路、给水、排水、供电、电信等公用设施,应做到共同使用;旧城区的改造应实行综合开发、成片改造的方针。

为缓和南京市用地紧张,适应江苏省省级机关、大专院校、科研机构等单位职工生活、工作需要,1986年11月25日,南京市城乡建设委员会批准在南京西部草场门外河西地区开发建设龙江居住区。居住区占地78.8公顷,规划总建筑面积84.52万平方米。1987年3月25日,市城镇建设综合开发公司委托南京市建筑设计院勘察大队钻探。鉴于龙江居住区位于长江与秦淮河之间的河漫滩之上,为长江近期堆积形成的高压缩淤泥质软土,复盖层厚度达50至60米,并受长江、秦淮河水环抱,地面标高仅5.5至7米,在洪水位以下。同年3月21日,组织市自来水公司、供电局、市政公用局、环保局、公路管理处、排水管理处、路灯管理所、市政工程管理处、公交公司、电信局、交通局、煤气公司

等单位对龙江居住区的基础设施进行专题论证；4月8日，组织市水利局、市政公用局、市防汛指挥部、长江秦淮河堤岸工程管理处等单位对居住区的防洪排涝进行专题论证；4月11日，组织中科院地理研究所、市勘察大队等单位对居住区的地基和基础进行专题论证；4月23日，还对龙江居住区规划设计要点进行专题讨论。参加论政和讨论会的还有市政府、城乡委、规划局、规划局、江苏省建筑设计院、市建筑设计院、南京工学院、南京大学、南京建工学院、华东水利学院、南京水科所等单位的教授、学者、专家。

1987年8月20日，南京市城乡建设委员会、南京市规划局、南京市西部地区开发建设指挥部决定对龙江居住区的规划方案进行邀请招标，并向江苏省建筑设计院、南京工学院建筑设计院、南京市规划局、南京市建筑设计院、南京市住宅设计研究所五家有承担能力并符合设计证书允许的设计单位发出邀请书。10月25日，投标单位将设计说明书，现状地形地物及土地利用图（1:500），龙江居住区总平面图，竖向设计、管线结合布置图（1:500），主要公建及住宅单体平、立、剖面图，主要街景立面示意图（1:200），技术经济指标分析和规划竖向布置的总平面布置模型（1:1000）等标书寄送龙江居住区招标办公室。市城乡委、市规划局、南京工学院、市开发公司四个单位派出专人对各投标单位的标书，进行统一技术经济指标测算。12月10日，由副市长邵永昌、南京市规划委员会副主任甘锋、市城乡委副主任钟加复、市规划局局长苏则民、市城乡委副主任王胜宝、市开发总公司经理乔有清组成的规划方案招标领导小组。同时成立以市人大常委会副主任、高级规划建筑师裴保曾为主任，并由13位专家、教授组成的评选委员会，经反复比较评议，选定南京市建筑设计院的规划方案。并根据评标结果分别给一等奖6000元，二等奖3000元，非中标单位给成本费和劳务酬金500元。

为繁荣建筑创作，提高规划设计质量和水平，进一步搞活设计市场，1989年8月15日，江苏省第七届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准公布《南京市城市规划条例》，这是南京市第一个城市规划的地方法规。同年10月13日，南京市人民政府同意市城乡建设委员会制定的《南京市建设工程规划设计招标投标实施细则》（试行），由市城乡委负责规划设计招标投标的指导和监督，市招标办公室（市城乡委科研设计处）负责招标投标的组织和管理（见表23），招标方式采取公开招标和邀请招标。

1991年4月11日，市建设委员会同意市城镇建设综合开发总公司承担建设部全国第三批城市住宅试点小区——南京市樱驼村试验区的建设。该小区位于南京市东北栖霞区玄武乡的樱驼村，占地16.01公顷，实际规划用地12.02公顷，规划总建筑面积14.68万平方米。6月10日，市规划局提供住宅区规划设计要点，市开发总公司编制规划设计招标文件。6月20日，市建委、规划局、开发总公司联合向东南大学建筑研究设计院、江苏省建筑设计院、南京市民用建筑设计院、南京市规划设计院、南京市建筑设计院、东南大学建筑研究院（建筑系）发出规划方案设计邀请通知。6月28日，市开发总公司召开招标答疑会并组织踏勘现场。8月20日，投标单位将1:500比例的规划设计方案总平面图，竖向设计及管网综合图，1:200比例的住宅单体和主要公共建筑的平、立、剖面图，设计方案说明书，技术经济指标分析，1:1000比例的方案总图模型等投标文件密封后，送市开发总公司。市开发总公司邀请市建委、市规划局等单位对各投标单位的标书进行技术经济指标测算。方案评审委员会由市建委总工程师叶菊华、北京市建筑设计院副总建筑师白德懋、建设部城市住宅试点小区办公室总建筑师赵冠谦、上海民用设计院高级建筑师章明、南京市规划局高级城市规划师陈福瑛、市园林局高级工程师规划师朱有玠、市规划局副局长陈润强、市规划局高级工程师秦言

址、南京建工学院副教授赵国权、陈湘以及市开发总公司经理乔有清组成。9月12日至9月13日,市建委招标办公室主持评标,经评审委员论证、分析,在市公证处监督下,采取无记名投票的方式,南京市民用建筑设计院的设计方案中标。方案奖励标为:中标方案给予奖金6000元,非中标方案3000元。

1986~1990年开发建设项目规划方案设计招标中标统计

表 23

招标工程项目名称	招标单位	总用地(公顷)	招投标时间	评标时间	中标单位
凤凰西街住宅区	建邺区城镇建设综合开发总公司	16.70	1986.6.17~8.20	1986.8.29	南京市建筑设计院
工人新村	市房产经营公司商品房经营部	7.00	1987.3.16	1987.5.5	南京市民用建筑设计院
朱凤、胭脂小区	市房产经营公司商品房经营部	43.00	1987.7.9~9.30	1987.10.5	江苏省建筑设计院
龙江住宅区	市城镇建设综合开发总公司	59.73	1987.8.20~10.25	1987.12.10	南京市建筑设计院
管家桥北端	市房地产开发总公司			1987.7.29	江苏省建筑设计院
燕子巷住宅区	鼓楼区城镇建设综合开发总公司	9.74	1987.10.4~12.30	1989.1.9	南京市规划设计院
黄土山住宅区	下关区城镇建设综合开发总公司	6.63		1988.1.15	南京市建筑设计院
北苑住宅区	市城镇建设综合开发总公司		1987.11.26	1988.5.4	南京市建筑设计院

续表

招标工程项目名称	招标单位	总用地(公顷)	招投标时间	评标时间	中标单位
华联公寓	市房地产开发总公司	1.09	1987.12.22~1988.3.1	1988.3.1	苏州市建筑设计院
下关招商市场	下关区城镇建设综合开发公司	0.22		1988.3.24	南京市建筑设计院
西铁管巷改造	建邺区城镇建设综合开发总公司	1.09	1988.4.11	1988.7.14	江苏省建筑设计院
洪武路广艺新	市房产经营公司商品房经营部	8.40	1988.5.13	1988.7.6	东南大学建筑系
文思巷陈列馆改造	开发总公司、白下区城镇建设综合开发公司	10.67	1988.8.2	1988.10.23	南京市建筑设计院
私闭小巷改造	市城镇建设综合开发总公司	6.84	1988.9.12	1988.12.13	南京市建筑设计院
四平路广场	市基础设施开发公司	3.40	1988.11.11	1989.1.20	南京市规划局
三茅宫高层	建邺区城镇建设综合开发总公司	0.29	1989.6.5	1989.7.5	南京市建筑设计院
天堂村住宅区	市城镇建设综合开发总公司	2.52	1989.10.24	1990.1.13	南京市民用建筑设计院
白下小阳村	白下区城镇建设综合开发公司	3.06	1990	1991.1.2	南京市第二建筑设计院

注:本表摘自南京市城乡建设委员会科研设计处1986至1990年组织的招标项目,未包括各县、区、市、镇开发公司自行组织的开发建设规划方案设计招标投标项目。

〔工程施工〕

清同治年间，英、法等国商人在南京开设协隆、隆泰、铁海等营造厂，美商上海慎昌洋行在南京设立分行，南京的营造业开始兴起并逐渐发展。是时，设计、施工均由“洋”行包揽，“洋”行出图、编制工程预算，造价谈妥后，招募工匠进行营造。清光绪二十一年（1897），南京有了第一家由中国人开设的陈明记营造厂。清末，南京已有营造厂10家和专门搭建临时性建筑与施工脚手架的搭棚户8家，以及从事建筑装饰工程的油漆作10家。辛亥革命胜利后，南京建筑业开始兴办，至20年代初，南京的营造厂、水电行、搭棚社、油漆作发展到113家。

1927年，国民政府定都南京后，大兴土木，营造业应运而兴。至1935年，登记注册的私营房地产公司经营、营造商经营、私营银行兼营等营造厂达480家，为京市工厂家数之最多者^①。其中陈明记、新金记、陶馥记、陆根记4家营造厂为南京最有名气。这些营造厂没有固定的施工队伍，仅有经理、技师、翻样、关阙、监工、账房等几个或十几个固定员工，施工实行层层发包，如瓦木匠由小包头每天在茶馆内接头或临时召集，夫子庙的奇芳阁就是城南营造业的聚会场所。营造厂主承建的工程，一般在晚上把监工、关阙、包工头召集在一起，当场拍板或解决施工中出现的問題以及工作安排。当时的建筑工程大多采用招标方式，先由造房单位委托设计，再登报公开招标，营造厂投标时缴纳一定的保证金和手续费，领取图纸，编出预算，将标函投出，等待开标。招标分硬标和软标两种，硬标是按最低报价中标，软标则由造房主和设计师在全面考察营造厂的资金、技术、信誉后再决定由谁中标。营造厂主为谋取暴利，采取尔虞我诈、投机取巧等手段，利用招标投标进行“抬标”和“抢标”。1946年5月5日，国民政府

① 《首都志》食货下营造厂。

还都南京，行政机关房屋调建委员会为了安抚院、部机关内中、下层公教人员居住，在全市筹建五个公教新村，建筑面积3.8万平方米。由于筹建者与营造商内外勾结，贪污盗窃，偷工减料，建成后两年就得大修，十几年后，墙身开裂、倾斜、重砌。1948年，全市营造业已达1159家，其中营造厂813家。解放前夕，南京有些大的营造厂商卷资出走，中小厂家濒于倒闭，建筑工人星散四处。

南京解放后至1983年，南京市建筑工程一直用行政办法分配施工任务。这在建筑工程任务多，施工力量不足的情况下对保证重点建设，促进国民经济全面发展等方面起着重要作用。但在实行中，建设单位和施工单位互相依赖、扯皮，施工单位因无压力而忽视工程质量、施工进度，不重视科学管理和经济效益。

1984年3月9日，南京市城乡建设委员会颁发《南京市建筑安装工程招标投标暂行规定》，决定先在南京地区的国家重点工程、高层建筑、开发小区（包括成片旧城改造）等条件较好的建设工程中试行招标投标。招标文件规定：凡国家、省、市批准并列入年度固定资产投资计划的工业与民用建筑工程、设备安装工程、综合开发工程（包括三通一平和零下工程）、市政设施、园林建筑、文化体育卫生设施，以及道路、桥梁、供水、供电、供气等工程，均采用招标优选施工企业承包工程施工任务。有营业执照、资质等级证书的施工企业均可参加工程投标。同年7月起，试行基本建设工程招标承包制，建筑市场由封闭型转为开放型，促进了施工企业之间的竞争。1985年，经市政府同意，由市城乡建设委员会、市建设银行、市建筑工程局等部门派员组成市建筑工程招标办公室，规定凡建筑面积2000平方米，投资30万元以上的建筑工程，实行招标投标。对具有批准的初步设计、已列入年度固定资产投资计划，并落实了建设资金、三大材料、持有执照的设计单位所出的施工图纸、完成征地、拆迁和施工现场的“三

通一平”的建设工程，即可向市建筑工程招标办公室报送招标申请书和招标文件、发布招标通告或邀请函。招标办公室对前来投标的施工企业进行资质审查，发售招标文件，踏勘现场，技术交底后，组织开发公司、市建设银行、市定额站、投标的建筑企业、市公证处参加，评出中标企业。在决标中如发生意见分歧，由市城乡委裁决。

1984年7月19日至7月30日，南湖居住区东2、东7、西3至西5、西7至西11等十个组团和西2、西1两所小学，西2综合楼等共28万平方米建筑工程进行第一期招标投标。招标原则上按组团进行，中标单位必须服从居住区建设统一交通管理、统一现场管理、统一组织、执行统一条件、统一工期和质量。单体工程均实行基础以上按平方米造价包干，标底以1984年南京地区单位估价表为计算依据，条式楼以±0.00为界，每平方米造价100元，点式楼每平方米造价104元，一次包定。中标单位和开发公司在签订经济合同时，须有公证单位公证，由市工商行政管理局签证生效。中标单位在收到施工图累计10月建成。其工程按全优工程质量标准验收。建筑工程提前或推迟一天竣工，按总造价的百分之二奖罚，累计奖罚金额不超过国家规定的百分之一。第一期中标工程于9月25日开工。嗣后，又进行了第二期工程招标。中标单位有邗江、高淳、南通、泰县、滨海、江宁、海门、金坛、启东、如东、溧水、六合、丹阳、泰兴、江东、溧阳等县（市）建筑工程公司及市住宅建设公司、市第四建筑工程公司、市自来水公司、市供电局、市市政工程公司、江苏省工业设备安装公司等施工队百余个。历时两年，于1985年12月28日竣工，总建筑面积58万平方米，其中住宅楼278幢、51万平方米，公共建筑114项、7万平方米，以及道路13条、全长7公里，河道3条、全长2.3公里，桥梁12座。工程均在合同规定的时间内交付使用。工程质量验收全优率达百分之七十一。居住区的建设工期和工程质

量都达到了南京市住宅区建设新水平。

同年，金陵新村170余幢住宅楼、建筑面积28万平方米，张府园21幢多层住宅楼及七幢高层业务办公、酒楼宾馆、大型商场建筑面积15.27万平方米，湖南路住宅区51幢住宅楼、建筑面积15.24万平方米也相继进行公开招标。1985年4月24日至5月14日，英阁村34幢建筑面积6万平方米住宅楼，采取包投资、包质量、包材料、包工期的方式，率先在江宁县进行招标投标。

1985年上半年，国内出现基本建设失控、施工规模过大的趋势，同年11月，基本建设规模受到控制。1986年12月16日，南京市城乡建设委员会颁发《南京市建设工程施工招标投标实施办法》，规定凡列入国家、部门和地区计划的、建筑面积在2000平方米或建安工作量概算在30万元以上的建设项目，除特殊工程项目，均实行施工招标投标，否则，银行不予付款，工商管理部門不予鉴证，公证机关不予公证。同时规定，经批准招标的工程，面积在5000平方米以下，建安工作量在100万元以内的项目，由建设单位的主管部门负责组织招标；超过以上规模的工程项目，由市招标办公室参与组织和指导。招标方式有公开招标、邀请招标、议标。同年，白鹭住宅区51幢住宅楼、建筑面积12.71万平方米，鼓楼二、三条巷住宅区19幢住宅楼、建筑面积5.92万平方米，五所村35幢住宅楼、建筑面积10.74万平方米，南湖二期54幢住宅楼、建筑面积13.23万平方米，以及1987年工人新村31幢住宅楼、建筑面积9.96万平方米，马府新村23幢住宅楼、建筑面积5.97万平方米，琵琶住宅区21幢住宅楼、建筑面积7.2万平方米等工程相继开展招标投标。

1989年10月13日，市城乡建设委员会制定《南京市建设工程施工招标投标实施办法》（试行），规定凡列入国家、部门和地区计划的、建筑面积在1000平方米或建安工程量概算在30万元以上的建设项目均要进行招标投标。

第三节 房屋经营

(资金)

解放后，南京市人民政府对城乡建设采取措施，推动房屋代理人，维护、保养、翻修、改建旧有的房屋。1952至1957年，市人民政府拨专款4108万元，新建住宅68.30万平方米，改善了部分居民的居住条件。1958年，在“先生产、后生活”的思想指导下，住宅建设的投资比重愈来愈小，大办工业和街道工业又挤占近100万平方米的住房。“文化大革命”期间，管理机构一度瘫痪，房地产建设和管理遭到很大的破坏。

1977年7月22日，成立市、区房屋统建办公室，房屋建设实行“六统一”（统一规划设计、统一投资、统一拆迁、统一施工、统一分配、统一管理）。至1982年，市房屋统建办公室共筹集资金10043.05万元，新建住宅区及单体住宅848593平方米（包括1975、1976年结转竣工面积81290平方米）。其中省财政拨款4511万元，建住宅394997平方米，市财政拨款3030万元，建住宅276289平方米，驻宁机关、部队、学校、企业、事业单位集资1427.62万元，建住宅96017平方米，以及市拨配套投资、下放回宁人员住房建设前期准备费等1074.43万元，新建住宅区内商店、文教、卫生、办公服务用房等配套。1979至1981年，全市共统建住宅340万平方米。

1980年，根据国务院提出要充分发挥国家、地方、企业、个人四个方面积极性，开展多渠道筹集资金建房的精神，南京市采取：私人自筹自建，国家帮助解决用地；民建公助，国家解决部分贷款；公建民助，职工投入部分资金，按投资比例分配住房，并分期偿还投资。这一时期住宅建设蔚起，解放后至1984年底，全市共新建住宅1754.50万平方米。其中集体和个人新建668.70

万平方米，占全市总数的百分之三十八点一一；国家（含各部门）新建1085.80万平方米，占全市总数的百分之六十一.八九。国家新建住宅投资额12.90亿元，占全市基本建设投资总额95.89亿元的百分之十三点四五。

1949~1984年南京市住宅建设投资及竣工面积表

年份	基建投资总额 (亿元)	住宅建设		住宅竣工面积 (万平方米)
		投资额 (亿元)	占基建投资%	
1949~1957	3.49	0.4108	11.77	68.30
1958~1965	13.88	0.5870	4.23	99.90
1966~1975	17.67	0.5540	3.14	109.31
1976~1984	60.85	11.3500	18.65	808.29
合计	95.89	12.9018	13.45	1085.80

1982年9月10日，南京市基本建设委员会拨给市城镇建设综合开发公司建房补助资金500万元。10月14日，市建委拨给市开发公司住宅建设流动资金250万元以及市政府拨给建房补助资金250万元，作为市开发公司的周转资金。

为了用活资金，从1982年起，开发公司采用聚集社会闲散资金参加住宅区建设的方法。同年，在锁金村住宅区建设中，就与65个委建单位签订25.75万平方米合同。根据工程进度计划，委建单位在1个月内划拨总投资的百分之七十五，6个月内交百分之十五。签订协议后，钢材、水泥、木材，以及二类物资按时送到指定地点。单体工程外形完成后10天内，资金、材料全部结清。这是开发公司创建初期筹集资金的主要渠道。

1981~1990年南京市城镇建设综合开发总公司

开发建设投资额、施工面、竣工面统计表

年份	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
投资额 (万元)	78.57	1866.00	3754.82	4670.74	9459.66	7134.55	5270.17	9002.70	9512.19	6602.23
施工面 (平方米)	14823	154692	310469	396467	751336	519837	349512	399889	349878	240379
竣工面 (平方米)		38314	217210	1667781	390781	277566	163036	112948	242247	100690

1984年后,南京市各县、区、市级开发公司相继成立,其周转资金由县、区政府或县、区主管部门,或由地方银行向开发公司提供低息贷款,以及开发公司向委建、代建、联建单位预收、预售等渠道筹集资金。县、区、市级开发公司本着“微利保本,旨在服务”的经营指导思想,在联建和代建基础上,探索商品房经营的新路子。实现房屋产品经济向有计划的商品经济转变。

1984年10月31日,市城乡建设委员会发布《南京市住宅出售出租暂行规定》,规定国家、企业和地方建设的住宅,划出一定的比例作为商品房出售,出售的形式可以全额出售、补贴出售,也可以出租。1985至1990年,开发公司完成建设总投资24.20亿元,占同期全市住宅建设总投资26.61亿元的百分之九十四,竣工面积643.89万平方米,占全市住宅竣工面积945.53万平方米的百分之六十八点一。

南京市开发公司完成建设投资及住宅竣工面积表

年份	投资额(亿元)			住宅竣工面积(万平方米)		
	全市住宅	开发公司	占全市投资额%	全市住宅	开发公司	占全市住宅竣工面积%
1985		2.61		187.60	101.00	53.84
1986		2.01		208.50	91.00	43.65
1987		3.52		172.74	130.00	75.26
1988		4.73		131.90	91.20	69.14
1989		6.61		136.69	136.69	100.00
1990		4.72		108.10	94.00	86.96
合计	26.61	24.20	90.94	945.53	643.89	68.10

注:开发公司投资额含征地拆迁、公共建筑、市政设施配套费。

〔价格〕

解放后,随着经济恢复,生产不断发展,南京民间房地产买卖逐渐增多,旧社会遗留下来的“房牙子”乘机活动。为便利房地产买卖,减轻中间负担,杜绝买卖纠纷,1950年8月29日,市人民政府批准南京市房地产公司代理全市房地产买卖业务,并代办估价、立契、过户手续,“房牙子”的活动市场遂逐渐淘汰。

1953年6月,为适应形势需要,市人民政府决定成立房地产交易所,作为民间房地产买卖的行政管理机构。除代办买卖手续外,还负责审查产权、控制价格、对某些暂不宜出售的房屋予以控制。1969年6月10日,城镇土地收归国有后,改为房产交易所,继续办理房屋买卖业务。

1977年7月22日,成立南京市房屋统建办公室,实行“统一规划设计、统一投资、统一拆迁、统一施工、统一分配、统一管

理”的住宅建设方针。嗣后，相继建成了由省、市财政拨款和驻宁机关、部队、学校、企事业单位集资、集材建设的住宅，利用企事业单位自有地和城区范围内的农、菜、空地组建的单体住宅和瑞金新村、兰旗新村、姜家园、来凤街、东井亭等住宅区，并配套建设少量的商业、文教、卫生、办公等服务性房屋。在此期间，每平方米住宅工程费用为100至120元。

1982年8月6日，市基本建设委员会规定：多层住宅及公共建筑的单位造价每平方米120元，高层住宅每平方米280元；旧城改造的多层住宅，每平方米造价为150元（包括拆迁、“三通一平”及勘察设计费每平方米30元）。同年，兴建锁金村住宅区，开发公司本着不赔不赚，按实结算，多层住宅每平方米造价为120元，高层住宅280元。后经测算并报市建委批准，多层住宅每平方米摊销的开发费为129元，高层住宅摊销开发费按三分之二计算，最后委建的多层住宅结算每平方米造价138.98元，综合价为267.98元。

1983年，市人民政府规定：在郊区征地建房，多层标准住宅每平方米计取的综合造价300元；旧城成片改造每平方米计取综合价380至420元。新区开发和旧城改造的多层住宅综合造价，包括征（按）地、拆迁等前期费，土建造价和内部水、电、卫生设备安装费，市政公用设施和商业、文卫及服务性用房配套费，开发公司的管理费；不包括利息、建筑税、人防设施费、煤气管道安装费、特殊基础处理费、建筑材料差价，以及特殊标准设施安装等费用。高层建筑的综合造价以每平方米收取配套费，高层建设主体造价按实结算。市开发公司根据市政府规定，收取工程造价的百分之二管理费（统建办成立后仅收百分之一、五）。

1984年，除南京市房地产综合开发总公司、南京工程总承包开发公司、南京华阳房地产开发总公司以及部分区商业网点开发经营服务公司为全民企业外，其余多为全民事业单位。各开发公

司仍以联建、代建、委建方式为主，进行旧城改造和新区开发建设。同时，以住宅商品属性为依据，改造城市居住条件和发展社会主义商品经济为目的，始用银行贷款、预收款、自有资金和其它资金组建商品房，出售以住宅为主，零星出售、租赁商业用房、办公用房等（开发区的配套建筑大多数为无偿提供开发区所在区的有关部门接管）。

1984年10月31日，市城乡委发布《南京市住宅出售出租暂行办法》。《办法》根据南京城市住宅的历史行程和现实状况，采取分配和商品房同时并存的“双轨制”作为过渡，以逐步改变城市住宅由国家、地方和企业包揽的低租分配制，向住宅商品化发展。这个办法，既有利于推行住宅商品化，又保持了企事业单位住宅适当分配的现行制度。同时，《办法》还规定：凡国家、地方、企业单位新建的住宅，划出四分之一至三分之一的房源，向职工、居民补贴出售、出租；新建住宅商品房价格，包括本身的建筑安装、住宅区市政设施配套、公建配套、征地拆迁补偿费，以及建筑地段、楼层、朝向差价。

补贴出售的价格，单位补贴的部分最多不超过个人购价的三分之二。出租的租金，按照折旧、维修、管理、税金和利息五项费用收取。全价出售的住宅，由出售单位报经市房地产局核发产权证件。产权归个人所有，享受产权人的一切合法权益。

商品房暂定价格表

单位：元/平方米

名称	一类	二类	三类	一、五层	二、四层	六层	七层
个人	220	199	157	不增减	增5%	减4%	减6%
单位	420	380	300	同上	同上	同上	同上

注：1、一类系指繁华地区，二类指城郊结合部，三类指近郊新开发区。

2、单位平方米造价均按建筑面积造价计算。

3、上述价格均为基本价格。凡增加设备、提高标准、特殊基础处理等发生的费用另行计算。

1987年3月起,根据省建委颁布《关于城市建设综合开发若干问题的规定》,南京市城市建设综合开发的商品房,贯彻“以销定产”的原则,商品房建设纳入国家基本建设计划,全民、集体单位购置商品房列入购房单位的投资规模。是年,国家计委、建设部、国家统计局联合发布《关于加强商品房建设计划管理的暂行规定》。1989年,国务院批转国家计委《关于加强商品房建设管理的请示》,自1990年起,所有商品房建设项目(包括新建、续建项目),所需投资,均列入年度固定资产投资计划。

开发公司开发建设的房屋预售价格,均根据不同地点的征地拆迁、市政设施配套、公共建筑配套等测算后,提供签订销售合同书。在开发建设实施中产生的征地拆迁安置补贴费、勘察设计费、“三通一平”费、建筑安装工程费、开发区基础设施建设费、公共建筑配套费、政府部门规定的税、费以及开发公司的管理费^①和开发建设中各种浮动因素测算得出的价格,报市城乡建设委员会审定批准,作为房屋竣工交付前的结算价格。

开发建设的商品房因生产周期长、涉及面广、生产环节多,而产品本身结构又有舒适、一般和简陋之分,同时,市内旧城改造开发受益面越来越小,建筑安装工程费定额不断调整,配套设施要求齐全,建筑材料差价大幅度提高等诸多因素,给确定房屋价格带来一定困难。1990年,对南京市10家开发公司调查,旧城改造中建1平方米的住宅,仅商业网点费、人防设施费、基础设施费、建筑税、营业税、水电增容费等6项费用就占总投资的百

^① 1986年12月26日,市城乡建设委员会对全市城镇建设综合开发公司进行全部整顿,核发市、区、县城镇建设综合开发证书,根据其资质和开发能力核定甲、乙、丙级开发公司管理费在工程总造价中扣百分之二点五,乙级开发公司百分之二点三,丙级开发公司百分之二。

分之三十。另加上其他税及必要的市政、公共建筑配套费,得占住宅总投资的百分之四十五。其受益面,1984年,改造的湖南路住宅区为百分之四十五,1990年,改造楼子巷住宅区时为百分之三十三。按楼子巷房屋售价计算,受益面减少百分之一,每平方米费用就要上升56元。1990年,开工建设的楼子巷住宅区每平方米商品房建筑安装费比1986年竣工的模范马路住宅区增加219元,配套设施费增加93元,建筑材料差价增加228元,各种税费增加382.5元,仅此4个因素,楼子巷住宅区每平方米商品房售价比模范马路住宅区售价高922.5元。

1990年,南京市区的住宅商品房每平方米时价1600至2300元;城郊结合部800至1100元,5县400至500元。市区的商品房按开发受益面的“建三得一”计算,每平方米商品房销售价格为1733.5元。其中:土地开发费200元/m²,占总费用的11.54%;建安工程费700元/m²,占总费用的40.38%;材料差价费720元/m²,占总费用的15.58%;其他开发费40元/m²,占总费用的2.41%;公建配套费120元/m²,占总费用的6.94%;开发管理费36元/m²,占总费用的2.08%;基础设施费90元/m²,占总费用5%;人防费60元/m²,占总费用的3.46%;商业网点费52.5元/m²,占总费用的3.05%;水电增容费30元/m²,占总费用的1.73%;建筑费105元/m²,占总费用的6.06%;绿化费6元/m²,占总费用的0.35%;房屋保修费4元/m²,占总费用的0.23%;贷款利息20元/m²,占总费用的1.15%。1992年,城郊结合部住宅商品房每平方米时价1650至2600元,5县659至1850元,地处新街口闹市区的涉外商务楼1210美元(当时牌价折合人民币6987元)。

1990年商品房价格:

一、计划成本:

1、征(投)地拆迁安置补偿费;

- 2、勘察设计、三通一平费；
- 3、建筑安装工程费；
- 4、市政基础设施建设费；
- 5、非营业性公共建筑配套建设费；
- 6、不可预见费，一般以百分之五计；
- 7、管理费：(1至5)×市建委核定的开发公司管理费费率；
- 8、贷款利息：按百分之十二计；
- 9、开发建设其它收费。

二、计划利润：事业单位的开发公司没有计入成本，企业单位的开发公司按国家规定的百分之五至百分之十计算。

三、税金：政府向开发公司征集商品房营业收入额百分之三的营业税；营业税百分之五至百分之七的城市维护建筑税；营业税百分之一的教育附加。

四、建筑地段差价、楼层差价、朝向差价。

开发区收费项目表

项 目	收费标准	批准机关及文号
征地管理费	3%	1984年市城乡委第316号文
拆迁管理费	3%	1984年市城乡委第316号文
土地开苗附着物补偿		
劳动力、保养人员安置费	8500~6300元/人	宁政复(88)6号文
新菜地建设费	15000元/亩	农土字(85)11号文
粮油购销差价	农转非3000元/人， 耕地2500元/人	
耕地占用费	6000元/亩	
用地保证金		
征地补偿费	5500元/亩	宁府马字(83)188号文
拆迁过渡费	第一年7.5元/人， 第二年10元/人	宁政发(85)101号文
拆迁户搬家费	4人以下20元/户，5 人以上30元/户	宁府马宁(83)37号文
拆迁户学生交通费	50~75元/人	宁城字(86)85号文
提前搬家费	100元/户	
拆迁公企事业单位补偿费	职工工资的70% 加副食品补贴	
拆迁个体户补偿费	500元/个	
粮田开发费	600元/亩	苏粮计(88)34号、苏财商 (88)23号文
代管房收购费	50元/平方米	
私房收购费	63元/平方米	宁政发(85)344号文
拆除公房补贴费	8元/平方米	
拆除公用公房房租	0.07元/平方米	
商品粮差价费	960元/人	苏粮计(83)34号、苏财商 (88)23号文
房产证费	5元/户	市房产局产权监理处

续表

项 目	收费标准	批准机关及文号
审批土地手续费		
划拨土地测量费		
土地税	5994元/亩	宁政发(87)250号文
拆迁奖励费	50~150元/户	宁府城宁(86)130号文
购丘号围费	补测 803元/幅	/市房地产局(84)863号文
购地形围费	新测 1500元/幅	
地形围修测费	45.21元/5×5cm	国家计委计设(86)863号文件
地形围修测技术工作费	4.521元/5×5cm	
地形围资料复制费	7.5元/5×5cm	
地形围资料复印费	3元/5×5cm	
勘察设计费	面积×费率	苏建科委(85)033号文
规划方案招标投标费		
公证费	1%	
基础设施费	市区 30元/平方米, 郊区 3万元/亩	宁政发(86)309号文
商业网点费	250元/平方米×7%	宁政发(82)52号文
住宅人防费	2%	宁防办综字(86)06号文
非住宅人防费	2%	宁防办综字(86)06号文
建筑税(投资方向调节税)	10%	国家(83)147号,国家(87)61号文
电增容费	2元/平方米	宁府发(85)406号文
水增容费	平均 250元/户	宁政发(86)32号文
煤气集资费	1000元/户	
电集资费	2元/平方米	宁政发(85)406号文
电股券(集资)费	1000元/瓦	宁政发(85)406号文
电贴	160元/瓦	宁政发(88)536号文
施工用电计价电费	500元/瓦	宁政发(85)406号文
施工用水增容费	300元/吨·日	宁政发(85)32号文
非住宅用水增容费	300元/吨·日	宁政发(85)32号文
施工执照费	2元/张	苏政发(84)100号文
提供座标点费	115元/点	宁城科字(85)162号文
破路费	50.5元/平方米	苏政发(84)249号文

续表

项 目	收费标准	批准机关及文号
道路占用费	非修建 0.1元/平方米·天 人修建 0.05元/平方米·天	苏政发(84)249号文
道路保洁费	30~50元/月	
禁区通行证费	300元/辆·车	市政府(84)6月20日通知
建材运输通行证	150元/车·季	
噪音污染费	20元/幢	
绿地补偿费	1.5元/平方米	市财政局81年绿化费用标准
施工污水排收费	排水量×90%按 0.08元/吨	宁财综、宁政发(86)77、17号文
验灰收费	20~40元/幢	宁城科字(85)162号文
施工前垃圾清理		
前三进一平		
小区接管开办费	面议	
新房接管保修费	2元/平方米	
新房接管修理费	面议	
治安运费	面议	
工程档案押金	5万元/住宅区	
招标费	1.5%	宁政发(85)101号文
标底编制费	1.5%	宁政发(85)101号文
质量检验费	按工作量的1.5%收取	宁政发(86)70号文
工期提前奖		宁政发(85)101号文

注：1990年后新增费：竣工图保证金、白蚁防治费、新材料开发费等。

第四节 行业协会

〔十三城市建设开发公司经理联谊会〕

1985年初,北京市城市建设开发总公司和广州市城市建设开发总公司倡议,由上海市居住区综合开发中心、天津市房地产开发经营集团、沈阳市房屋土地综合开发总公司、西安市城市建设综合开发总公司、成都市民用建筑统一办公室、武汉市城市综合开发总公司等8家成立开发公司经理联谊会。1987年,南京市城镇建设综合开发总公司、杭州市房屋建设开发公司、中国房地产开发总公司银川公司、重庆市房屋开发建设公司加入,共有会员13个。1989年,大连市住宅开发总公司加入。

经理联谊会将国内十三家具有代表性的开发公司聚在一起,通过互通信息、交流经验、研究发展,达到集思广益、打好行业基础,为城市建设多作贡献。按十三城市排列顺序,每年召开一次年会,由开会所在地的开发公司任主席,同年召开一次专业性座谈会。1985年11月,在北京市召开首次联谊会,同年11月,在广州市召开利用外资发展房地产专题研讨会。1986年10月,在上海市召开第二次联谊会,同年5月,在成都市召开商品房价格及开发公司的性质专题研讨会。1987年9月14日至19日,在天津市召开第三次联谊会,同年5月7日至10日,在武汉市召开征地拆迁专题研讨会。1988年8月23日至28日,先在沈阳市后在大连市召开第四次联谊会,同年5月5日至9日在西安市召开财务管理专题研讨会。1989年10月18日至20日,在南京市召开第五次联谊会,同年9月4日至7日,在银川市召开思想政治工作专题研讨会。1990年9月4日至7日,在重庆市召开第六次联谊会,同年5月13日至16日,在杭州市召开加强工程管理、提高工程质量、降低工程成本研讨会。联谊会设有会徽、会旗,每年

联谊会结束时,由本届主席移交下届主席。

原由北京市城市建设开发总公司与北京市科学技术情报研究所主办的全国发行的月刊《城市开发》杂志改由十三城市合办,杂志社挂靠北京市城市建设开发总公司,杂志社编委会由十三城市的开发公司组成,每年召开经理联谊会的同时套开《城市开发》编委会年会。

〔全国城市商业网点建设管理联席会〕

1986年6月10日至15日,由南京、武汉、沈阳三城市的商业网点建设办公室发起,邀集北京、哈尔滨、长春、大连、重庆、成都、太原、郑州、济南、长沙、常州等十四个城市的商业网点建设办公室(开发公司),在南京市召开商业网点开发建设经验交流会。1987年6月,32个城市的商业网点建设办公室(开发公司)会聚大连,成立全国城市商业网点建设管理联席会,并召开第一次会员年会。会议通过了联席会章程,明确了联席会是贯彻、宣传党和国家关于发展商业网点建设的方针、政策,研究国内外商业网点建设的发展趋势,探索和交流地区间商业网点建设、管理经验,接受商业部和地方政府委托的有关任务。年会选出了北京、沈阳、大连、武汉、重庆、济南、长春、西安、南京等九城市商业网点建设办公室(开发公司)为理事单位,会长单位为武汉,副会长单位为南京、沈阳,秘书处设在南京,负责联席会日常工作并编辑出版《商业网点通讯》。1988年5月20日至23日,在昆明市召开第二次会员年会,有38个城市参加。1990年6月10日至14日,在西安市召开第三次会员年会,会员单位发展到61个城市。

〔南京市房地产业协会房屋开发工作委员会〕

成立于1987年9月25日,依托南京市城镇建设综合开发总

公司,办公地点设在中山南路 111 号,委员单位有南京市、区、县城镇建设综合开发公司 22 家,委员单位职工总人数 1959 人。朱少兵任主任委员,专职工作人员 3 人。

开发工作委员会为南京市房地产业协会的工作机构,为适应改革、开放、搞活、加强横向经济联系,围绕社会、环境、经济效益,不断提高城镇建设综合开发水平,充分发挥委员会在城市建设中的作用,委员会通过行业调查、技术资料交换、信息交流、出简报等方式,为委员单位服务。

1988 年 9 月,举办了市、区、县开发公司分管财务的经理、财务负责人和主办会计共 60 余人参加的财务研讨会。同年 12 月,举办了开发公司经理参加的城镇建设综合开发工作研讨班。1989 年 6 月,主持召开了中国房协城市开发专业委员会华东北片年会。11 月,组织召开南京市城镇建设综合开发行业首届运动会,县、区、市共 21 家开发公司的 1000 余名运动员参加了 7 个项目的比赛。同年,对全市商品房价格进行全面调查,为主管部门决策提供商品房价格依据。1990 年 6 月,协助市城建部门在南湖二期工程召开全市住宅区工程质量现场会。同年,在调查研究基础上,撰写了《南京城市开发事业的兴起、发展、地位、作用及相关政策》的论文。编印了《开展优秀企业竞赛活动的暂行评选办法》、《开展优秀竞赛活动考核评分实施细则》。

〔江苏省市政工程协会开发工作部〕

经江苏省民政厅批准注册,成立于 1989 年 9 月 6 日,挂靠江苏省基本建设委员会,秘书处依托南京市市政公用局,办公地址设在湖北路翠琅村 1 号。各工作部依托各工作部主任单位,会员单位 90 个,理事长车念国,专职工作人员 2 人。

江苏省市政工程协会接受江苏省基本建设委员会的业务指导和委托,作为政府与企业间的“纽带”和“桥梁”,为全省市政企

业的会员单位服务。下设设计工作部、开发工作部、施工工作部、市政管养工作部、排水工作部、路灯照明工作部、信息工作部、咨询工作部和秘书处。南京市城镇基础设施开发公司为省协会的理事单位。开发工作部依托南京市城镇基础设施开发公司,地址设在柏果村 1 号。会员单位有苏州、无锡、常州、镇江、南通、南京 6 城市的基础设施开发公司。张福孝任开发工作部主任。工作部成立后,采取信息交流、每月出简报等方式进行全省信息收集传递工作,配合省协会对行业的资质审核、工程质量检查,在调查的基础上为省建委制定行业政策提供资料和建议。

〔中国建筑业联合会工程总承包企业协会〕

1985 年,南京工程总承包开发公司、广州建设总公司、武汉工程总承包公司、北京华盛工程承包总公司等四个公司,根据国务院关于改革建筑业和基本建设管理体制的精神及组建工程总承包公司有关规定,发起成立工程总承包企业联谊会,全国 23 个省、市计 26 个公司加入。1989 年 3 月,成立中国建筑业联合会。联谊会为中国建筑业联合会的一个专业协会,后更名中国建筑业联合会工程总承包企业协会,挂靠北京华盛工程承包总公司,会员单位 68 个,分布全国 25 个省、市(自治区)及部分中央的部属工程承包企业。南京工程总承包开发公司为协会的副理事长单位,设专职人员负责与华东片会员单位联系,办公地点设在解放路 40 号。

协会接受建设部委托,参与工程总承包企业管理条例、招标投标管理条例的研究和拟定,开展业务培训、信息交流、理论探讨,反映会员单位的愿望和要求,发挥企业与政府间的桥梁与纽带作用。

第三章 住宅区

1955年4月23日，在南京鼓楼岗北阴阳营，发现6000多年前南京最早的原始村落遗址。这是一处延续千年以上，前后两个氏族部落的聚居地。经考古发掘，遗址东部的住房面积最大的有35平方米。地面经过铲平、拍实、火焙、极其干燥、坚固。墙壁以植物干茎作篱，面上涂以草泥，不透风雨。屋外有贮藏用的窑穴，遗址西部是公共葬地。解放前后，在南京秦淮河流域、西南沿江地带，玄武湖畔的锁金村、中央门外安怀村、浦镇、大厂镇和江浦、六合县等处，陆续发掘商周时期拓殖的9个聚居区、氏族部落村落遗址200余处。

随着历史变迁，南京民宅逐步与社会的发展相适应。六朝时期，聚居区多在秦淮河南岸，自东向西有长干、横塘和查下等处，贵族聚居在石子岗与秦淮河之间的地势高亢处，贫民则住在秦淮河口地势低下处。到明、清时期，南京有房屋面积约258万平方米。民



明清民宅

宅形式多为家连店、店连家单门独户的私人住宅，少数会馆一住几户，同出一门。今保留的几处明清民宅中，常见的有三、四、五进，最长达七进、八进穿堂式高墙深院。宅间以青石板铺路，室内嵌砌方砖地面，门周饰砖石雕刻的人物、花卉、禽兽等精美图案，院墙饰有青砖磨砌成的圆形、方形等花窗。有的民宅为两层建筑，楼上格门窗棂，复道悬廊曲折回绕、婉转相通。

1916年，孙中山在《建国方略》中关于中国住宅建设，已提到自来水的供应、设立电工场、煤气工场、蒸汽工场及电话为居家有之设施等等。还提出“只有进行住宅工业化生产，才能造出更廉价的住宅，两者相互关联，相辅相成”。这时已萌发住宅区开发建设的雏形科学理论了。1922年，旅居于十几个国家的数百名侨胞集资，在中华门外的板桥镇购置土地1800亩，兴建仿欧美式住宅70余幢的南京侨乡华兴村。

1929年底，国民政府公布的《首都计划》中，确定山西路一带为新住宅区。新住宅区分为四个住宅区，第一住宅区位于山西路、颐和路一带，第二住宅区位于中山北路以西军械局附近，第三住宅区位于中山路东、西两侧，第四住宅区位于金陵女子文理学院附近。第一住宅区自1933年起，陆续建住宅287处。第四住宅区原计划建住宅295处，只有少数动工，后因抗日战争爆发而停建。第二、第三住宅区只是计划，未付诸实施。在第一住宅区中，每幢房屋设计很少雷同，有西班牙式、荷兰式、英国式、小型宫殿式以及当时欧美流行的摩登式花园小洋楼。工程浩大所费不貲，建筑内外装饰华丽，有的装有暖气设备，幢幢设有花园庭院、门卫室和汽车房，还为新住宅区建造了污水处理厂。在中山陵园之东南、占地千亩，建房200余幢、配套建有自来水、电灯、电话的陵园新村^①。以及兴建了良友里、梅园新村、复员新村、淮

^① 《首都志》山陵上。

海新村、匡庐新村等一批里弄、院落住宅。据不完全统计，抗日战争前全市共有各式花园洋房、庭院住宅 1700 多处，约 70 万平方米，供国民党、政、军要人和资产阶级上层人物享用。

1937 年 12 月 30 日，南京沦陷，市内建筑奉半毁损，诸多民宅亦被侵华日军占用、拆除，市民住房拥挤，居住环境恶劣。1946 年 5 月，抗日战争胜利后，国民政府还都南京，行政院和机关调建委员会为安抚院、部机关公教人员，在全市筹建五个公教新村，定名公教一、二、三、四、五村，面积约 3.8 万平方米。这些两层楼房除少数是砖木结构外，多数是砖墩灰板条墙身。还有一部分是利用“善后救济总署”的剩余物资，建成“急造式”白铁顶的活动房屋。市区居民大部居住在城南门东、门西以及城中白下路、洪武路、建邺路、北门桥一带明、清时代老式住房。此外，尚有 20 余万贫民在玄武区的演武厅、虹板桥、晒布厂、沙塘园、汉府新村，白下区的五老村、广艺街、龙王庙，秦淮区的双乐园，建邺区的官后山、冶山道院，鼓楼区的上海路、牌楼巷、驴子巷，下关区的小桃园、五所村等 309 处约 83 万平方米棚户区区内栖身。棚户用房用芦席、破旧油毡或烂铁皮搭盖，上无梁柱、下无基础，室内阴暗潮湿，遇阴雨大风，顶塌棚倒。棚户区内污水横溢，蚊蝇成群，尿池粪坑，臭气熏天。住棚户区的群众至今还诉说着：“进出家门先低头，室外下雨室内流，尿盆马桶靠着锅，男女老少头碰头”。是时，南京一面是市民简陋的棚屋，一面是官僚买办资产阶级的豪华官邸别墅，相比之下悬殊甚大。至 1949 年，南京市有人口 103.69 万人，累计住宅面积 743 万平方米，人均居住面积 4.83 平方米。

解放后，南京市人民政府为改善居民居住条件，决定重点投资建设住宅。1952 年 6 月 10 日，在城北芦席营建起一个市政公用配套设施齐全，可居住 330 户、36 幢两层楼的南京市第一个工人新村。同年，结合爱国卫生运动，政府帮助，群众自己动手改造家园，将

五老村原破旧杂乱的棚户拆除，重建成一批水、电齐全，砖木结构的平房。到 1957 年，市人民政府共拨款 4108 万元，先后将汉府街、双乐园、官后山、冶山道院、小桃园、二板桥等棚户区进行改造，新建了曙光新村、东井新村、水上新村等住宅 68.3 万平方米。第二个五年计划期间，因贯彻“先生产、后生活”的方针，住宅建设速度下降。1958 年，又调出 100 万平方米住宅支援市、区大办工业和街道福利事业，使人均居住面积下降到 3.23 平方米。三年经济困难时期及“文化大革命”期间，住宅建设处于停滞状态，住房矛盾日益突出。至 1976 年，南京市累计建住宅 1046 万平方米，人均居住面积 4.64 平方米。

1977 年 7 月以后，市、区房屋统建领导小组和办公室，利用城区闲散的农、菜、空地共建单体、区（片）住宅 475 幢，建筑面积 84.86 万平方米（见表 5）。1978 年 10 月，建成占地 9.43 公顷，建筑面积 10.4 万平方米，水、电、气俱全，为南京城区第一个最大的单元式多层住宅楼群的瑞金新村。继后又建成姜家园、东井亭、蓝旗新村、武定新村、象房村、金陵新村、安怀村、五所村、五塘新村和光华东街、来凤街等住宅区、片。至 1980 年，南京市累计建住宅面积 1529 万平方米，人均居住 4.8 平方米。

1984 年后，市、区、县开发公司贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”和“旧城改造与新区开发相结合，以旧城区改造为主”的城市建设方针，先后改造建设了白鹭、张府园、山西路、龙池庵、热河南路、如意里、马府新村、后宰门、中山东路南侧等 96 个旧城区，开发建设了南湖新村、莫愁新寓、雨花新村、茶西村、五所村、金陵新村、秦虹、东井村等 33 个新区（见表 6）。到 80 年代后，住宅区的建筑层次由解放初期砖木结构的平房（少数为 2 至 3 层）、坐南朝北“兵营式”排列，发展成多层住宅，其层数一般为 6 至 7 层，高层住宅达 28 层，同时还兴建了一批庭院式低层住宅及小别墅。住宅区建设规模由 50 年代的几幢、

一万平方米以上住宅区(片)建设一览表

单位:万平方米

表6

住宅区(片)名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
后宰门	玄武区	31.45	5.64	37.09	1980.7~1988.12	市城镇建设综合开发总公司
锁金村	玄武区	25.74	3.23	28.97	1983.3~1987.12	市城镇建设综合开发总公司
雨花新村	雨花台区	22.67	2.52	25.19	1983.3~1986.12	市城镇建设综合开发总公司
南湖新村	建邺区	52.44	7.48	59.92	1983.12~1985.12	市城镇建设综合开发总公司与四个区、十七个局(公司)联建
中山东路中段南侧旧城改造	白下区	16.20	13.84	30.04	1985.1~1990.4	市城镇建设综合开发总公司
首善园	栖霞区			1.34	1985~1990	市城镇建设综合开发总公司
南湖二期	建邺区	12.13	1.10	13.23	1986.12~1990.12	市城镇建设综合开发总公司
明瓦庐	建邺区	6.93		6.93	1987~1990	市城镇建设综合开发总公司与市公安局联建
北苑	栖霞区			4.36	1988~1990	市城镇建设综合开发总公司
扁骨营	秦淮区	3.04	0.25	3.29	1982~1985	市房地产综合开发总公司
东井村(一期)	栖霞区	4.20	0.40	4.60	1982~1985	市房地产综合开发总公司
云南路	鼓楼区	2.29	0.13	2.42	1986~1987	市房地产综合开发总公司

续表

住宅区(片)名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
祁家桥	鼓楼区	1.66		1.66	1986	市房地产综合开发总公司
韭菜桥	鼓楼区	3.65	0.13	3.78	1986	市房地产综合开发总公司
上海路	鼓楼区	1.63	0.03	1.66	1986~1987	市房地产综合开发总公司
黄家圩	栖霞区	1.13	0.03	1.16	1987	市房地产综合开发总公司
太平桥南	玄武区	1.65	0.04	1.69	1987~1988	市房地产综合开发总公司
托华堂	鼓楼区	1.88		1.88	1987	市房地产综合开发总公司
许事街	建邺区	2.29	0.36	2.65	1988	市房地产综合开发总公司
场门口	鼓楼区	1.86		1.86	1984~1985	市城镇基础设施开发公司
镇江路	鼓楼区	1.27		1.27	1984~1986	市城镇基础设施开发公司
红花村	雨花台区	2.21		2.21	1985	市城镇基础设施开发公司
长营村	栖霞区	1.26		1.26	1985~1986	市城镇基础设施开发公司
柏果村	建邺区	1.60		1.60	1986~1990	市城镇基础设施开发公司

续表

住宅区(片)名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
太平村	栖霞区	3.75		3.75	1986~1989	市城镇基础设施开发公司
茶西村	雨花台区	8.58	0.40	8.98	1986~1989	市城镇基础设施开发公司
东大影壁	玄武区	4.98	0.48	5.46	1987~1988	市城镇基础设施开发公司
西关头	秦淮区	1.47		1.47	1987~1990	市城镇基础设施开发公司
堂子街	建邺区	1.04		1.04	1987~1988	市城镇基础设施开发公司
晏公庙	下关区	1.27		1.27	1988~1989	市城镇基础设施开发公司
菊花	雨花台区	3.74	0.42	4.16	1985~1988	南京工程总承包开发公司与雨花台区开发公司联建
双拜岗	栖霞区	6.24	0.24	6.48	1986~1990	南京工程总承包开发公司与雨花台区开发公司联建
解放路东片	白下区	1.15	2.48	3.63	1988~1990	南京工程总承包开发公司
针巷	白下区	0.98	0.55	1.53	1985~1990	南京房产经营公司商品房经营部
上海路87号	鼓楼区	1.62	0.06	1.68	1985~1987	南京房产经营公司商品房经营部与市房地产综合开发总公司联建
于家巷	鼓楼区	3.35	0.10	3.45	1985~1987	南京房产经营公司商品房经营部与市房地产综合开发总公司联建

续表

住宅区(片)名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
共青团路	雨花台区	1.00		1.00	1985~1986	南京房产经营公司商品房经营部与市房地产综合开发总公司联建
钱庄街	建邺区	2.31	0.09	2.40	1985~1986	南京房产经营公司商品房经营部与市房地产综合开发总公司联建
绣花巷	白下区	2.32	0.16	2.48	1985~1986	南京房产经营公司商品房经营部与市房地产综合开发总公司联建
罗麻巷	建邺区	5.88	0.34	6.22	1986.12~1988.12	南京房产经营公司商品房经营部与市房地产综合开发总公司联建
工人新村	鼓楼区	8.82	1.14	9.96	1987.12~1990.12	南京房产经营公司商品房经营部与市房地产综合开发总公司联建
能仁里	雨花台区	2.54		2.54	1981~1983	雨花台区城镇建设综合开发公司
天坛	雨花台区	2.73	0.04	2.77	1986~1990	雨花台区城镇建设综合开发公司
红花	雨花台区	1.08		1.08	1987~1989	雨花台区城镇建设综合开发公司
东升村	雨花台区	2.09		2.09	1988~1990	雨花台区城镇建设综合开发公司
雨花新邨北	雨花台区	1.41		1.41	1981~1990	雨花台区城镇建设综合开发公司

续表

住宅区(片) 名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
中山门	白下区	2.79	0.21	3.00	1985.5~ 1986.8	白下区城镇建设综 合开发公司
太平南路 330号	白下区	1.60		1.60	1985.12~ 1987.7	白下区城镇建设综 合开发公司
光华园	白下区	4.23	0.19	4.42	1986.5~ 1989.12	白下区城镇建设综 合开发公司
象房新村	白下区	1.34	0.06	1.40	1986.9~ 1988.3	白下区城镇建设综 合开发公司
西一巷	白下区	2.50	0.50	3.00	1986.9~ 1990.12	白下区城镇建设综 合开发公司
钓鱼巷	白下区	1.53	0.07	1.60	1986.12~ 1989.7	白下区城镇建设综 合开发公司
王府园 (一期)	白下区	6.52	0.79	7.31	1987.4~ 1989.9	白下区城镇建设综 合开发公司
科巷	白下区	7.17	0.23	7.40	1987.4~ 1988.9	白下区城镇建设综 合开发公司
洪武路 (一、二期)	白下区	5.56	1.18	6.74	1988.6~ 1990.12	白下区城镇建设综 合开发公司
红花地	白下区	6.40	0.10	6.50	1988.7~ 1990.12	白下区城镇建设综 合开发公司
马府新村	白下区	5.97	0.70	6.67	1988.11~ 1990.8	白下区城镇建设综 合开发公司
王府园 (二期)	白下区	5.57	1.03	6.60	1989.7~ 1990.12	白下区城镇建设综 合开发公司

续表

住宅区(片) 名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
莫愁路沿街	建邺区	3.34	0.31	4.65	1984~ 1988	建邺区城镇建设综 合开发总公司
水西门商场 (一期)	建邺区	2.23	0.52	2.75	1985~ 1986	建邺区城镇建设综 合开发总公司
凤凰新村	建邺区	4.01	0.22	4.23	1985~ 1986	建邺区城镇建设综 合开发总公司
张府园	建邺区	5.90	9.37	15.27	1985~ 1990.11	建邺区城镇建设综 合开发总公司
俞家巷	建邺区	2.12	0.42	2.54	1986~ 1988	建邺区城镇建设综 合开发总公司
明瓦廊北	建邺区	0.90	0.88	1.78	1986~ 1987	建邺区城镇建设综 合开发总公司
红土桥	建邺区	2.85	0.40	3.25	1986~ 1988	建邺区城镇建设综 合开发总公司
水西门外	建邺区	3.99	0.23	4.22	1986~ 1990	建邺区城镇建设综 合开发总公司
侯家桥	建邺区	1.03	0.16	1.19	1986~ 1987	建邺区城镇建设综 合开发总公司
朝天宫西街	建邺区	2.40	0.42	2.82	1986~ 1988.12	建邺区城镇建设综 合开发总公司
水西门商场 (二期)	建邺区	3.07	2.60	5.67	1987~ 1989	建邺区城镇建设综 合开发总公司
铁管巷	建邺区	0.90	0.40	1.30	1988~ 1990	建邺区城镇建设综 合开发总公司
莫愁新寓	建邺区	21.35	1.60	22.95	1988.3~ 1989.12	建邺、雨花台区城镇 建设综合开发公司 联建

续表

住宅区(片) 名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
武定新村	秦淮区	3.15	0.06	3.21	1982.10~	秦淮区城镇建设综合开发公司
三七八巷	秦淮区	2.53	0.08	2.61	1986~ 1987	秦淮区城镇建设综合开发公司
沿秦淮河	秦淮区	1.24		1.24	1987~ 1990	秦淮区城镇建设综合开发公司
长乐路沿线	秦淮区	2.57	0.54	3.11	1987~ 1990	秦淮区城镇建设综合开发公司
藕桶巷	秦淮区	1.29	0.09	1.38	1987~ 1988.12	秦淮区城镇建设综合开发公司
白鹭	秦淮区	11.93	0.78	12.71	1987.12~ 1989.1	秦淮区城镇建设综合开发公司
四福巷	秦淮区	5.34	0.19	5.53	1988~ 1991.4	秦淮区城镇建设综合开发公司
泰虹	秦淮区	8.05	0.70	8.75	1988.5~ 1990.12	秦淮区城镇建设综合开发公司
琵琶	秦淮区	6.55	0.55	7.10	1989.5~ 1991.9	秦淮区城镇建设综合开发公司
板仓	玄武区	5.11	0.12	5.23	1984~ 1986.12	玄武区城镇建设综合开发公司
西家大塘	玄武区	1.56		1.56	1985	玄武区城镇建设综合开发公司
进香河	玄武区	1.60	0.05	1.65	1985	玄武区城镇建设综合开发公司

续表

住宅区(片) 名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
太平桥南 (一、二期)	玄武区	2.90	0.10	3.00	1985~ 1990	玄武区城镇建设综合开发公司
如意里	玄武区	17.48	3.10	20.58	1987.12~ 1990.12	玄武区城镇建设综合开发公司
将军巷	玄武区	1.56		1.56	1988	玄武区城镇建设综合开发公司
鱼市街	玄武区	3.70	0.25	3.95	1988	玄武区城镇建设综合开发公司
一枝园	玄武区	2.70		2.70	1988	玄武区城镇建设综合开发公司
滨式新村	玄武区	2.49	0.03	2.52	1989	玄武区城镇建设综合开发公司
湖南路43号	鼓楼区	0.79	0.21	1.00	1984~ 1986	鼓楼区城镇建设综合开发公司
戴家巷	鼓楼区	3.15	0.35	3.50	1985~ 1986	鼓楼区城镇建设综合开发公司
模范马路	鼓楼区	3.92	0.35	4.27	1985~ 1987	鼓楼区城镇建设综合开发公司
山西路	鼓楼区	5.90	2.60	8.50	1986.8~ 1989.8	鼓楼区城镇建设综合开发公司
芦苇营	鼓楼区	1.97	0.01	1.98	1987~ 1989	鼓楼区城镇建设综合开发公司
干河沿	鼓楼区	1.30	1.20	2.50	1988~ 1990	鼓楼区城镇建设综合开发公司
楼子巷	鼓楼区	4.65	0.15	4.80	1988~ 1990	鼓楼区城镇建设综合开发公司

续表

住宅区(片) 名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
厚载巷	鼓楼区	2.07	0.03	2.10	1989~1990	鼓楼区城镇建设综合开发公司
安怀村	栖霞区	3.61	0.28	3.89	1985~1990	华阳、栖霞区城镇建设综合开发公司联建
将军庙	鼓楼区	1.10	0.03	1.13	1986	华阳房地产开发总公司
颂德里	鼓楼区	1.22	0.02	1.24	1986	华阳房地产开发总公司
湖南路	鼓楼区	13.44	1.80	15.24	1986.3~1989.1	华阳房地产开发总公司
观音里	鼓楼区	3.1	0.06	1.37	1986.10~1987.12	华阳房地产开发总公司
龙池巷	鼓楼区	3.93	1.43	5.36	1986.10~1988.1	华阳房地产开发总公司
鼓楼二、三条巷	鼓楼区	5.90	0.70	6.60	1986.11~1990.12	华阳房地产开发总公司
新门口	鼓楼区	1.06		1.06	1987	华阳房地产开发总公司
北一村	鼓楼区	5.12	0.04	5.16	1988~1989	华阳房地产开发总公司
青云巷	鼓楼区	1.08	0.02	1.10	1989	华阳房地产开发总公司
新泉里	鼓楼区	1.23		1.23	1989	华阳房地产开发总公司
高云岭	鼓楼区	2.03	0.07	2.10	1990	华阳房地产开发总公司

续表

住宅区(片) 名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
中央路南	鼓楼区	0.80	0.22	1.02	1990	华阳房地产开发总公司
金陵新村(一、二期)	下关区	14.33	1.49	15.82	1984.5~1990.12	下关区城镇建设综合开发公司
热河南路	下关区	7.45	1.02	8.47	1984~1990	下关区城镇建设综合开发公司
五所村	下关区	9.76	0.98	10.74	1986.8~1987.12	下关区城镇建设综合开发公司
三汉河	下关区	2.38	0.12	2.50	1986~1990	下关区城镇建设综合开发公司
黄土山	下关区	1.94		1.94	1986~1990	下关区城镇建设综合开发公司
多伦路	下关区	2.38	0.07	2.45	1987~1990	下关区城镇建设综合开发公司
姜圩路	下关区	3.62	0.70	4.32	1988~1990	下关区城镇建设综合开发公司
五塘村	栖霞区	11.87	1.96	13.83	1982~1990.12	栖霞区城镇建设综合开发公司
东井村(二期)	栖霞区	4.99	0.15	5.14	1985~1990.12	栖霞区城镇建设综合开发公司
韶山路	栖霞区		2.18	2.18	1986~1989	栖霞区城镇建设综合开发公司
黄家圩	栖霞区	3.90	0.29	4.19	1988.3~1990.1	栖霞区城镇建设综合开发公司

续表

住宅区(片) 名称	所在区	竣工面积			建设时间	组建单位
		住宅	公建	合计		
二街区	大厂区	7.69	1.76	9.45	1983.10~ 1987.8	大厂区域镇建设综合开发公司
夹河	浦口区		2.60	2.60	1986	浦口区域镇建设综合开发公司
笑岗村	江宁县	4.77	0.32	5.09	1985.6~ 1990.12	江宁县城镇建设综合开发公司
庆丰路	溧水县	3.70	0.22	3.92	1986~ 1990	溧水县城镇建设综合开发公司
同心	江浦县	1.54	0.01	1.55	1985~ 1989	江浦县城镇建设综合开发公司
珠北	江浦县	1.90	0.86	2.76	1988.5~ 1990	江浦县城镇建设综合开发公司
延安	六合县	1.34	0.06	1.40	1985~ 1989	六合县城镇建设综合开发公司

注:1.此表顺序按组建单位开工时序排列;

2.此表仅限市、区、县属二十二家开发公司组建的住宅区(片),不包括各公司零星建设项目。

1949~1990年南京市城市住房及人均居住面积表

表7

年份	房屋建筑面积 (万平方米)	住宅建筑面积 (万平方米)	住宅竣工面积 (万平方米)	市、区开发 竣工面积 (万平方米)	人均居住面积 (平方米)		
1949	1184.00	743.00	68.30		4.83		
1957						3.70	
1958	1426.40	766.20	99.90		4.13		
1962	1644.40	895.40				3.24	
1965						3.26	
1966			109.31		4.64		
1975	2398.80	1175.00					
1976			995.89		5.03		
1978		1361.30					
1980	3243.70	1529.00					4.80
1981							5.81
1984	4197.00	2091.40					
1985	4531.90	2258.20		101.00	6.10		
1986	4817.30	2432.00	208.50	91.00	6.54		
1987	5068.10	2554.30	172.74	130.00	6.71		
1988	5308.50	2675.80	131.90	91.20	6.86		
1989	5543.00	2780.00	136.69	136.69	6.99		
1990	5758.00	2865.00	108.10	94.00	7.10		

注:1.本表统计范围为市区,不含5县;

2.全市住宅年竣工面积不含单位自筹基建及私人建房;

3.1990年南京市人均居住面积在4平方米以下的特困户有6395户,其中人均居住面积在2平方米以下的有1637户。

1986~1990年南京市县镇住房及人均居住面积表

表 8

单位:万平方米

单位	年度	房屋建筑面积	住宅建筑面积	住宅竣工面积	人均居住面积 (平方米)
江 宁 县	1986	115.5	56.0	3.8	7.2
	1987	115.5	56.0	3.8	7.2
	1988	130.5	58.1	3.3	7.0
	1989	97.8	51.2	4.4	7.7
	1990	101.5	54.3	2.3	8.0
江 浦 县	1986	87.9	41.5	1.5	8.8
	1987	93.7	44.4	2.85	8.5
	1988	108.5	54.2	4.8	8.9
	1989	101.5	48.4	2.3	9.2
	1990	106.0	49.7	1.4	8.9
六 合 县	1986	150.0	77.1	3.3	6.7
	1987	150.0	77.1	3.3	6.7
	1988	156.0	85.6	4.5	6.94
	1989	157.4	87.0	1.4	8.7
	1990	159.3	89.9	3.8	8.4
溧 水 县	1986	83.1	36.2	0.2	8.16
	1987	83.1	36.2	0.2	8.16
	1988	87.3	39.2	3.2	8.1
	1989	94.4	44.7	6.2	9.4
	1990	103.0	51.0	6.3	8.5
高 淳 县	1986	91.4	41.7	2.0	8.1
	1987	93.6	42.7	1.75	8.3
	1988	96.0	43.4	1.4	8.3
	1989	98.8	44.6	1.5	8.2
	1990	102.2	47.0	2.8	8.0
合 计	1986	527.9	252.5	10.8	7.5
	1987	535.9	256.4	11.9	7.5
	1988	578.3	280.5	17.2	7.6
	1989	549.9	275.9	15.8	8.6
	1990	572.0	291.9	16.6	8.3

第一节 旧城改造

〔瑞金新村〕

瑞金新村位于南京城东南瑞金路中段。南抵明御河，北至瑞金路，东起御河桥堍北一条大村道，西靠御河新村，占地9.43公顷，畴昔，系明朝皇城御街，两侧分设五府六部。清咸丰三年(1853)毁于兵火。1928年，民国中央航空公司在明故宫遗址上修建明故宫机场。1937年侵华日军侵占南京后，扩建成日本空军机场。抗战胜利后至1955年1月仍继续使用。1956年，机场废弃后，这里已是一片荒芜，到处是破草棚和垃圾堆。



瑞金新村

1975年，南京市革命委员会组织江苏省汽车运输处、南京市气体分析仪器厂、市无线电元件二厂及白下区区属厂共16个单位，采取统建投资与集资联建方式，在原明故宫机场跑道南侧兴建多层楼群住宅区。由南京市城乡建设委员会、南京市房地产管理局、白下区人民政府联合组成“白下区住宅统建指挥部”负责

组建。至1978年，陆续建成建筑面积107507平方米，是南京市旧城区第一个新型居民住宅区。1978年10月，南京市人民政府以昔日中央苏维埃的首都瑞金命名瑞金新村。

1978年至1979年，在旧机场路道上辟建东起御道街，西至复成桥，东西走向全长1414米，路幅30米的瑞金路。

新村建有60幢5层以上砖混结构和水、电、气、卫生设备俱全的住宅楼。套房分大、中、小型，可居住2152户、7500人。新村座北朝南，成行列式排列。新村东、西两条道路北接瑞金路，村内铺设沥青路面总长2489米，敷设下水管道471米，窨井29个，雨水井33个。新村中心辟有花园，沿街建有百货、修理、理发、杂品、小吃等90多家商业服务网点及中、小学。新村内建有幼儿园、图书馆、录像室、老人活动室、卫生所、居委会、自行车房等。1980年，建成400平方米的文化中心。1983年，在新村南辟建明御河公园。园内利用疏浚河道的弃土，堆起3座假山，山上植树造亭，水上架有曲桥，临河建有造型各异的花房、茶室、亭阁水榭及儿童乐园等游艺设施，为新村居民游憩。

1982年，新村成立小区管理委员会。并先后制定了《瑞金新村村容卫生管理暂行规定》、《村民守则》、《文明楼标准》、《治安管理条例》、《村内交通管理细则》、《公房管理细则》等8个管理细则。组织居民义务植树、铺草坪、建绿篱，使新村绿化面积达百分之四十以上，成了“春有花、夏有荫、秋有果、冬有青”的花园小区。新村与驻地解放军通讯工程学院开展军民共建活动，集资28万元，修整新村道路，建造花坛绿地和垃圾中转站等公共建筑配套设施。1983年，江苏省人民政府和南京军区授予瑞金新村“军民共建社会主义精神文明先进集体”称号。1984年，被评为江苏省绿化先进单位。1988年，在南京市组织10个住宅区开展“南京市居民住宅小区容貌标准”和“南京市居民住宅小区达标考核办法”竞赛活动中，获得总分第一。

至1990年，瑞金新村接待了29个省、市、自治区近40000人次，世界60多个国家和地区共3000多人的参观访问。

〔后宰门居住区〕

位于南京城东北角紫金山南麓。北枕富贵山，南抵玉带河，西临南京军区，东至海军学院。早在1929年底《首都计划》中，曾确定紫金山南麓为中央政治区，拟定御道街西约800亩为中央政治区第一期住宅区，御道街以东约300亩为中央政治区第二期住宅区，后因财力拮据未付诸实施。

后宰门居住区总用地为53.56公顷。1977年，已建成3至5层住宅楼2万平方米，为居住区的老区。新区建设用地36.71公顷，其中玄武区蔬菜大队菜地16公顷及工厂、婴儿院、共产主义青年团江苏省团校等9个单位部分土地。这里原是简陋的民房、单位宿舍、简易商业服务网点及少量新建的5层住宅楼。居住区由南京市规划局规划，1979年9月报南京市革命委员会批准。

后宰门居住区始建时由市统一规划，各单位自行征地，围地建房。1980年7月，江苏省省级机关事务管理局、地质局、高教局，南京市市级机关事务管理局、设计院、物资局、总工会、人民银行、煤气公司、供电局、计委、劳动局、党校，南京可段厂、液压厂、机动车辆厂、烟厂、彩印厂、民政工业公司、玻璃公司、中国无线电公司、金陵石化公司、烷基苯厂、714厂、1101厂，玄武区住宅办、区防疫站、区劳动局、区河道办以及中国人民解放军高级步兵学校等共32个联建单位相继开工建设。在分散自行建设过程中，市政设施、公建配套建设未同步进行，居民生活诸多不便。

1980年12月，南京市革命委员会决定成立后宰门住宅区联合建设办公室，规定在居住区建住宅每平方米收取30元集资配套费，由后宰门住宅区联合建设办公室统一负责征地拆迁、组织设

计、安排施工。随着市政设施、公共建筑配套的完善和建设费用上涨,1983年9月10日,南京市人民政府批准凡7层以下单体住宅每平方米增收开发配套费15元,8层以上单体住宅每平方米增收7.5元。1987年1月22日,南京市城乡委批复后宰门高层住宅每平方米收取开发配套费150元。

1982年5月24日,南京市城镇建设综合开发公司成立第一办事处,替代了后宰门住宅区联合建设办公室的职能。居住区由南京市建筑设计院设计,南京市第一建筑工程公司、启东办事处等工程队承建。1988年底,竣工建筑面积37.09万平方米(含联建)。其中住宅楼204幢、建筑面积31.45万平方米,可居住6600户、2万余人;公共建筑37项、建筑面积5.64万平方米。

后宰门居住区住宅以5、6层为主,间距1:1.2至1:1.3。



后宰门别墅

条式住宅层高2.9米,点式住宅层高3米,开间3.4米,进深3.2、3.4、3.5和4.6米。居住区北部沿富贵山城墙内侧建有庭院住宅和小别墅群;中心建有五幢15层板式高层住宅楼(两幢在建)和两幢20层点式住宅楼。

贯穿居住区中心的北安门街(曾用名岗山路),长800米,路幅30米,南接明故宫路,北穿富贵山隧道与龙蟠路连接,系新城东干道一部分。在北安门街西侧中部设有公交6路、24路汽车终点站。居住区内道路成“K”字形,将居住区分为三个片,道路分四级:北安门街主入口道路路幅20米,次干道路幅12米,小区级道路宽6米,小区支路路宽3.5米。

公共建筑按居住区、小区、居委会三级配置。居住区级公共建筑:北安门街东侧中部有一座3层(局部4层)框架、建筑面积5151平方米的后宰门商场,一幢两层、面积2328平方米的菜市场,一所为江苏省各市、县在南京高校走读学生提供住食、并设有图书室、阅览室、操场等建筑面积7615平方米的南京地区高校学生公寓。北安门街南端建有一座6层主楼两层裙楼、建筑面积3295平方米的华康饭店。居住区中心三叉路口筑有一座雕塑小品,南侧新建一所36个班级、建筑面积7303平方米的南京市第五十四中学。居住区北端新建一所24个班级的富贵山小学,居住区南部新建一所古朴大方、建筑面积3428平方米的明故宫会堂。小区级公共建筑有:小百货、饮食、副食店,南端沿后宰门街建有邮局、杂货店、粮站。居委会活动站、公厕等公共建筑分散在各住宅组团内。

后宰门居住区绿化以道路林荫绿带为骨架,结合住宅组团内小块公共绿地、专用绿地、宅前宅后绿地,形成一个较完整的绿化体系。给水采用环网系统,居住区内建有自来水增压站。排水采用雨、污水分流,雨水排入居住区南部玉带河,生活污水排入市政管网。



后宰门居住区

〔中山东路中段南侧旧城改造〕

1928年，为迎接孙中山先生灵柩奉安中山陵，兴建了从中山码头经新街口、中山门到中山陵的迎榭大道，全线长15220米，快车道路宽13米，慢车道路宽7.5米。后开辟由新街口经大行宫、明故宫至中山门的中山东路，路幅40米，全长4067米。

中山东路中段南侧改造工程，东起逸仙桥、头条巷，西至利济巷口，南至仁孝里。南北宽约260米，东西跨二、三、四条巷，占地154.65亩。改造前，该段沿街建筑破旧，市容面貌萧然。居民住房平均每户建筑面积31.52平方米，人均建筑面积9.36平方米。住房中有公房、私房、代管房，居民中有港、澳、台及国外侨眷，各级党、政、军现职干部，离退休干部及社会知名人士。沿街44个企事业单位中有省属单位2个、市属8个、区属17个、街道属16个、县属1个。是一处地面线路纵横、地下管网复杂、宅厂交织、人口密集、居民组成复杂、企事业单位较多的旧城改造地段，亦是南京市旧城改造中第一个建设规模较大的改造片。

1978年底，成立干道改造指挥部。后几经反复，不仅赔了拆迁安置房，还造成该拆的不拆，不该迁进的居民挤进改造区，导致人口密度加大，改造负担过重。

1982年4月28日，市规划局划拨建设用地9.75公顷。1984年5月21日，市长办公会决定将中山东路改造片作为南京市住宅建设与旧城改造相结合的小区建设之一，要求就地安置原有居民住房，并在此基础上净增余房解决改造资金的来源。同年，成立中山东路改造建设指挥部，由南京市城乡建设委员会副主任张许庭任指挥，白下区副区长孙长山、南京市城镇建设综合开发公司经理刘建德任副指挥。指挥部下设办公室，并由白下区人民政府、街道办事处、公安派出所等单位抽调66人会同市城镇建设综合开发公司组成综合、材料、财务、施工、后勤、居民和公企动迁等15个小组。1985年3月12日至4月29日，江苏省建筑设计院完

成改造区复建住宅楼及 10 幢高层建筑设计。



中山东路中段南侧改造前

中山东路改造动迁分两期进行，1984年8月4日，召开一期工程拆迁中44家公企单位和主管部门负责人会议。8月6日，召开居民代表大会。会后，张贴了《关于成片改造中山东路的通知》和《致中山东路拆迁户及其所在单位的公开信》。8月15日至10月15日，动迁居民1008户，公企单位32家，拆除旧房39648平方米，清运拆迁垃圾14000立方米。南京市自来水公司、供电局、煤气公司派专人驻工地为用户“拆”、“堵”、“接”，保证拆房中不发生跑水、走电、漏气事故。白下区公安、检察、法院负责安全保卫。南京电视台、市广播电台、南京日报社及时广播、报导动迁工作进展情况。南京市公安交通警察支队二中队为动迁运输车辆发放通行证，市建设银行营业部派员到现场为拆迁户办理旧房收购费发放和储存。二期工程动迁自1985年5月7日至7月7日。动迁东起头条巷，西至三条巷，南至仁孝里北侧，北至英威街南侧，共拆迁居民834户、2968人，12家公企单位，拆除旧房32181平方米，清除拆迁垃圾6000立方米。

中山东路改造区规划建筑总面积30.04万平方米，沿中山东路东起利济巷，西至二条巷，建有16至26层10幢高层业务综合

楼，建筑面积12.41万平方米。南侧建多层住宅楼54幢，建筑面积16.20万平方米（包括市开发公司为江苏省丝绸总公司代建住宅11幢、3.48万平方米）。改造区内公共建筑配套工程17项，建筑面积1.43万平方米。由于改造区地下管网复杂，施工场地小，加之该地区地质复杂，基础差，故兴建时采取统一规划。工程分两期实施：第一期复建住宅楼17幢、4.5万平方米，由南通、启东、高淳县建筑公司施工。1985年1月开工，同年底建成。第一批拆迁的700户居民在春节前3天迁入新居。第二期复建住宅楼24幢、8.22万平方米，同年10月下旬陆续开工，1986年12月25日竣工。第二批拆迁的946户居民元旦前后乔迁新居。

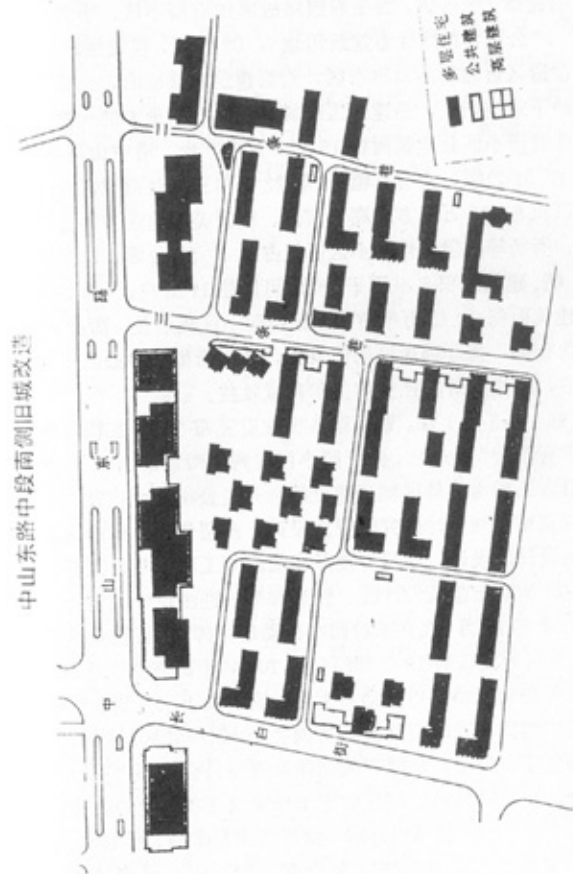
1986年6月1日，中山东路南侧沿街10幢高层建筑中9号、10号楼正式开工。其中8幢高层建筑在1988年底基本竣工。1990年4月，1号、2号两幢高层建筑也相继竣工。至此，中山东路中段南侧旧城改造工程，全部结束。在此改造工作中，有12家施工单位参加工程建设，工程耗用钢材25200吨、木材10000立方米、水泥75000吨。

中山东路改造拆迁复建房由条、点式住宅楼组成，均为7层建筑，建有少量东西向锯齿形的住宅楼，房屋间距为1:1。改造后的每户住宅平均建筑面积50平方米，人均建筑面积17.15平方米。每户厨房面积约4平方米，除有水、电及卫生设施外，还设有案台、橱柜、架。每户均有一个供进餐、学习、加铺和通风的4至10平方米方厅。每家装有管道煤气，是南京市第一批使用管道煤气的居民住宅区。在每一个住宅单元底层均设有信报箱，电话线接至住宅单元。住宅楼前设有自行车棚，在3幢高层屋面各设一套电视接收共用天线。改造区宅前宅后采用点、线、面相结合，统一布置绿化、雕塑小品，使改造区情趣盎然，增添环境优美。

改造区的东南端新扩建一所小学，使学校由原13个班增加到

18 个班，新建教学楼 2540 平方米，附房 250 平方米。1、2、3 号高层楼南侧新建一幢 4 层框架、建筑面积为 3743 平方米的工业厂房，供原改造区内拆迁的区、街道小厂使用。长白街东侧新建商业用房 3035 平方米。改造区内新建了一座建筑面积 2644 平方米的锅炉房，集中为 10 幢高层供热。此外，还建有煤气调压房、供电开闭所、公厕等公共设施。

改造区内拆除了英威街、顺德里、厚德里、普华巷和四条巷，保留并拓宽了头条巷、二条巷、三条巷，原路幅 7 米的长白街拓宽成 20 米。改造区的供水，由城南水厂敷设直径 800 毫米自来水管经雨花路、复成桥，沿三条巷敷设直径 600 毫米自来水管进入改造区。



〔张府园小区〕

张府园小区位于中山南路西侧，南起张府园，北到三元巷，西至明瓦廊、大香炉，因张府园路故名张府园小区。小区规划用地 7.18 公顷，扣除保留建筑用地 1.08 公顷，建设用地 6.1 公顷。改造区近临新街口闹市区，沿街建筑低矮破旧，公用设施简陋，地下管线杂乱，是建邺区旧城改造中规模最大的一片。

张府园小区总建筑面积 15.27 万平方米。沿中山南路西侧，占地 1.57 公顷，建有五幢 16 至 22 层和三元巷南侧两幢 16 层、建筑面积 8.92 万平方米高低错落、造型美观的业务办公、酒楼宾馆、商场等高层群楼。小区西侧占地 4.53 公顷，建多层住宅楼 21 幢、建筑面积 5.9 万平方米，可居住 1113 户、人口 3895 人；公共建筑面积 0.45 万平方米。张府园小区集居住、商业、金融、贸易为一体，为改善居民居住条件，减轻新街口中心区压力，繁华市容，产生显著的社会效益和环境效益。

1984 年 3 月 1 日，南京市人民政府发布“关于加快对南京旧城区进行改造”的通知，张府园小区被列入南京市 1985 年重点改造项目。工程由建邺区城镇建设综合开发公司组织建设，总体规划由南京市规划设计研究院规划设计，多层住宅单体由南京市第二建筑设计院设计，高层群楼及高层配套工程分别由江苏省建筑设计院、南京市建筑设计院、铁道部第一勘测设计院设计。

1984 年 12 月，成立张府园小区动迁指挥部，区长翟慎圣任指挥，并从区人民政府 19 个部门抽调 104 名干部充实动迁班子。是月，召开张府园小区拆迁动员大会，副市长丁永安到会讲话。动迁过程中指挥部及时召开现场协调会，组织房管局、街道办事处、信访办公室、公安、法院和区纪律检查委员会等部门商讨解决动迁中疑难、梗阻问题。动迁拆房工作采取逐项承包的办法；区房管局包动迁，区城建局包拆房，指挥部调配车辆。至 1985 年 1 月 21 日，共拆迁居民 1004 户、公企单位 41 个，拆除房屋 35036 平

方米。

1985 年 3 月 1 日，建邺区人民政府成立张府园小区高层建设联合指挥部，下设办公室及综合、财务、施工、材料四个组。工程施工实行公开招标，江苏省农垦建筑公司、邗江县建筑二公司、丹徒县建筑二公司承担多层建筑施工，市建筑一公司、中国建筑公司八局三分公司、南通市新华建筑公司六队、南通市建筑安装四公司五队负责高层建筑施工。1985 年 5 月 31 日，张府园住宅区全面开工，1986 年 11 月多层住宅楼完竣。1990 年 12 月，高层楼建成并交付使用。

张府园小区高层建设联合指挥部除组织实施多层住宅和小区内公共建筑、市政设施配套工程外，还负责七幢高层建

筑统一规划设计、统一按地拆迁让地，组建两幢 16 层框架剪力墙结构、建筑面积 27960 平方米的江苏省外经厅、江苏省建设银行业务综合楼和高层楼群配套工程。其余五幢高层建筑分别由中建江苏省分公司、江苏省税务局、江苏省农业银行、江苏省供销社和江苏省乡镇企业管理局自行组织建设。

小区实施中保留并拓宽了原有三元巷、富民坊、张府园三条东西向道路，将原宽 2 米的张府园，向北延伸至三元巷，路幅拓宽为 7 米。小区供水、管道煤气均由中山南路干管进入。高层配套的工程有：张府园路北端新建一座高层供电变电房，中段东侧



张府园小区

建有一座锅炉房供高层采暖。为高层楼配套的工程还有地下蓄水池、消防泵房、停车坪等。在高层楼群中山南路一侧设有圆形花坛、喷泉水池，一座不锈钢制作的无题抽象塑像矗立在水池之中，多层住宅片区配套的公共建筑有：明瓦廊菜场、明瓦廊粮站、三元巷农贸市场、大香炉垃圾中转站、小百货店、居委会、公厕等。在沿街住宅路边筑有石桌、石凳、花坛供居民休息。

小区北部中山南路与三元巷交汇处的西南侧，建有建邺饭店和建邺区城镇建设综合开发总公司办公楼。

〔湖南路住宅区〕

湖南路住宅区位于玄武湖西畔。东起鼓楼区商业局幼儿园，西至南京市第三十三中学，北临新菜市，南至裴家桥。东西长约600米，南北宽350米，占地7.30公顷。

1982年，市、区人民政府确定拓宽湖南路。1985年在南京市五十项奋斗目标中湖南路被列为建设十条商业街之一。同年9月30日至1987年6月27日，拆迁居民1245户、人口4100人，公企单位29个，共拆除房屋52492平方米。1986年3月15日兴建。1989年1月20日完竣，总建筑面积15.24万平方米，其中住宅楼51幢、面积13.44万平方米，可住居民1910户、人口6207人；公共建筑八项、面积1.80万平方米。沿街建有综合商场、饮食、专业中心和多、高层综合办公、技术服务中心及居民住宅。拓宽后的湖南路横贯湖南路住宅小区，金川河支流源头纵穿小区。整个小区被湖南路、丁家桥、马台街、湖北路、狮子桥等道路分割成六片。改造片内公共建筑配套设施有：粮站一个、建筑面积1643平方米，幼儿园一个、建筑面积640平方米，居委会三个、建筑面积338平方米，派出所一个、建筑面积1417平方米，增扩裴家桥小学360平方米，增扩南京市第三十三中学1500平方米，新建鼓楼区成人教育中心教学楼1219平方米，以及公厕三个和配电房

等。工程由南京市建筑设计院规划设计。除02、03改造片由使用单位自建外，01、04、05、06改造片均由南京华阳房地产开发总公司组织建设。经招标选定海门县202工程队，泰县205、103和广陵工程队，邗江县401工程队，高淳县漆桥302工程队，如皋507工程队等11个单位参加施工。

01改造片位于湖南路南，东起鼓楼区商业局幼儿园，西至狮子桥，占地2.48公顷，建筑面积6.14万平方米，建造6至7层住宅楼18幢，综合楼四幢（其中两幢由江苏省军区组建）。在狮子桥建有一幢7层框架综合楼，一幢8层框架的金川饭店。湖南路沿街三幢底层为商业用房的商住楼。公建配套设施有居委会、幼儿园，鼓楼区环保监测站。在改造片中部辟建一处绿地花园，筑有“金鸡”雕塑一座，雕塑基座上刻有中共中央顾问委员会委员杜平题写的“雄鸡起舞”四字。该工程于1986年3月15日动工兴建，同年12月29日竣工。

02改造片位于湖南路南，东起狮子桥，西至湖北路，占地0.66万平方米，建筑面积1.59万平方米。由南京华阳房地产开发总公司负责拨地、拆迁、安置。江苏省轻工业厅自行组建，除主楼为18层的经济技术服务中心外，还建有门廊、商场、锅炉房、停车场等。

03改造片位于湖南路南，东接湖北路，西至江苏省商业厅招待所，占地0.30万平方米，建筑面积1.29万平方米。南京华阳房地产开发总公司负责拨地、拆迁、安置。江苏省远洋公司和市人民防空办公室自行组建，共建有办公、住宅综合楼及海员商场楼三幢。

04改造片位于湖南路北，东起马台街，西至南京市第三十三中学大门，占地0.84万平方米，建筑面积2.08万平方米，建有6至7层住宅楼六幢。其中湖南路的两幢住宅楼底层为商业用房；一幢为鼓楼区成人教育中心教学楼和丁家桥派出所、居委会

办公、住宅综合楼；马台街西侧一幢两层楼为区粮食局营业、办公用房。1986年12月动工，1987年12月竣工。

05 改造片位于湖南路北、东接丁家桥，西至马台街，占地1.69万平方米，建筑面积4.7万平方米，建造6至7层住宅楼20幢。其中沿丁家桥、湖南路一侧住宅楼底层为商业用房。在改造片中部绿化用地上，筑有一组群鹿雕塑。1986年12月动工，1987年12月完竣。

06 改造片位于金川河支流西侧，东接平安里，西至马台街，占地1.33万平方米，建筑面积2.32万平方米，建造6至7层住宅楼七幢，1989年1月20日完竣。

〔光华园住宅区〕

位于南京城东南，光华东街中段，东与南京无线电仪器厂生活区相连，西至光华门中学，南起城墙坡地，北至光华东街，占地1.62公顷，总建筑面积44229平方米。其中住宅楼14幢、建筑面积42334平方米，可居住847户、2965人；公共建筑面积1895平方米。建设总投资825.95万元。1987年11月6日，南京市人民政府命名为“光华园”。工程由白下区城镇建设综合开发公司第一工程处组织建设，江苏省建筑设计院设计。施工单位有溧阳县汤桥、高淳县薛城、南通县四安、邗江县104等工程队。

昔日，这里一片菜地，建国后建有少量排列较整齐的简陋平房，该地区西部、南部和东部地势较高，北部低，形成三面高一面低的地形。东部和北部是工厂区，南面古城墙因年久失修，城砖风化，局部倒塌，1958年拆除。越过城墙坡地即为护城河。市政公用设施除有一条简易水泥路外，大部分是砖头或泥土路，下水道不畅，有2至3盏路灯。

1983年12月15日、1984年7月9日，南京市规划局批准征用光华东街南侧1至15号、2至8号土地。1986年2月，拆迁居

民173户、702人，公企单位4个，拆除旧房8892平方米。住宅区分两期建造，分别于1986年5月至1987年5月、1989年3月至1989年12月竣工。



住宅区音乐台

光华园住宅区采用传统庭院、中心花园式布局。建筑单体造型新颖，布局独特，既实用，又有整体布局的多层次变化，体现民族风格与现代建筑特色，整个住宅区错落有致、结构协调，楼宇似项链般地镶嵌在四周。住宅区中心为花园广场，有可容纳200余人的露天音乐台，四周筑有雕塑、喷泉水池、假山、长廊。单体建筑造型采取瓦屋顶，门窗多是半圆拱券、五角形及圆凸形，外天井采光，底层砌有空花围墙，宛如积木玩具。

住宅区配套的公共建筑有居委会、综合商场。另外新建一所建筑面积为722平方米的光华园幼儿园和增扩688平方米的光华东街小学教学楼，以及垃圾中转站、公厕、自行车棚各一座。住宅区内还新建一所3层、建筑面积895平方米的老年公寓，内设医务室、活动室、健身室、室外景点等，作为有偿寄养老人休息、娱乐、锻炼身体的场所。住宅区内新辟宽3.5至7米，长787米的水泥路；敷设直径150至400毫米排水管道761米、直径150至200毫米的自来水管461米；兴建一座容量为300吨的蓄水池和水压泵房，解决了多年来光华东街大片居民因自来水水压不足，高峰期间用水难的问题。距住宅区580米处的御道街光华门，设有公交4、17、27路汽车站。

1987年6月9日，住宅区一期工程交付使用。是年10月17日至22日，南京工学院召开国际住房年城镇住宅规划国际学术讨

论会，组织到会的 40 多个国家代表参观住宅区。

〔白鹭住宅区〕

位于秦淮风光带保护范围。东侧是明代城墙东水关，西至平江府路，南接白鹭洲公园，北临内秦淮河。住宅区占地 9.87 公顷，总建筑面积 12.71 万平方米。其中住宅楼 51 幢、建筑面积 11.93 万平方米，可住居民 2169 户、7600 人；公共建筑 21 项、建筑面积 7780 平方米，建设总投资 3265 万元。工程由秦淮区城镇建设综合开发公司组织建设，南京工学院、南京市规划设计院规划设计，溧水、江宁、高淳等县工程队承建。

1984 年，南京市人民政府批准开发建设白鹭住宅区。1985 年，冻结户口，进行前期可行性研究。1986 至 1987 年，两次共拆迁居民 1678 户、5370 人，拆除旧房 62254 平方米。住宅区以长白街道路为界将小区划分为东西两片，东片建住宅楼 20 幢，西片建住宅楼 31 幢。工程采取一次规划，分三期实施。一期工程七幢住宅楼、24027 平方米，二期工程六幢住宅楼、21290 平方米，1986 年 7 月 26 日开工，1987 年 11 月 20 日建成。三期工程 31 幢住宅楼、74187 平方米和秦淮风光带配套的七幢住宅楼，1987 年 12 月动工，1988 年 12 月 20 日建成。

工程采取招标，优选施工队伍。1988 年 7 月 28 日，在现场召开施工单位观摩学习三幢优质工程样板后，至 1988 年底经市建筑工程质量监督站全面检测，西片 31 幢、建筑面积 74187 平方米，一次合格率达百分之九十，其中六幢住宅楼被评为优良工程，优良率占百分之十九点四。1989 年，第三十八、四十二幢住宅楼，经国家建设部对全国八城市竣工住宅的工程质量抽查，全部合格。

白鹭住宅区建筑采用重院式的建筑格局，一般为 3 层，局部 5 层。单体外型设计采取坡屋面、马头墙、青砖小瓦、白墙黑瓦红门窗的建筑风格，既体现南京古都明清江南特色，又与秦淮风光

带仿古建筑群相协调。

住宅区公共建筑有幼儿园、粮站、煤店、饮食店、综合商店、老人活动室、居委会、派出所、变电所、公厕、自行车棚，以及扩建中学、小学等 21 项。住宅区西侧平江府路拓宽成 20 米；南北向长白街拓宽成 12 米；北侧东西向大石坝街拓宽成 12 米；住宅区组团、宅前道路宽分别为 6 米、3.2 米和 2 米；道路总长 2000 米，面积 12790 平方米。在住宅区西侧穿入住宅区的秦淮河上，筑有混凝土拱形桥两座。住宅区敷设直径 300 毫米污水管 1000 米，雨水管 800 米、自来水管 1300 米，架设路灯线缆 2800 米。

1989 年 1 月 28 日住宅区竣工。南京市副市长范仁信，城乡建设委员会及秦淮区各部门领导近百人参加庆典。

〔五所村住宅区〕

1985 年 12 月 9 日，南京市城乡建设委员会同意下关区对大桥南路两侧进行旧城改造。改造片东起四平路，西至栅栏门，占地 24.2 公顷，实行一次规划，分 7 个自然片区建设。其中 3 号片区为第一期工程，即五所村住宅区。

五所村住宅区位于金川门外，大桥南路东侧，北临新民路，西靠南京市第三十九中学，东濒金川河。因位于鲁民路东侧，头所村、四所村以北，1931 年建村时曾名鲁民村，1950 年以顺序改称五所村。这里原是先下关区破旧杂乱的棚户区，居民大部分是拆破烂、出卖劳力的城市无业人员；住房低矮、简陋，遍地污沟，上下水道等公用设施差，每逢金川河泛滥，居民住房常遭水淹。1986 年 2 月成立建设指挥部，工程由下关区城镇建设综合开发公司组建，1986 年 6 月至 1987 年 2 月，拆迁居民 985 户、公企单位 12 个，拆除旧房 46417 平方米。南京市建筑设计院规划设计，高淳、如东、海门、江都、邗江、南通、淮安驻宁办事处等 12 个工程队中标施工。1986 年 8 月动工，1987 年 12 月 30 日竣工。

五所村住宅区占地 6.5 公顷, 建筑面积 107412 平方米。其中住宅楼 35 幢, 建筑面积 97614 平方米, 可住居民 1754 户、人口 6139 人; 公共建筑 12 项, 建筑面积 9797 平方米。其中新建一所 30 个班级的五所

村小学, 建筑面积 2257 平方米; 扩建南京市第三十九中学教学楼 1313 平方米和实验工厂 587 平方米; 新建一所 12 个班级的五所村幼儿园, 建筑面积 1282 平方米。此外还新建煤气调压站一个, 变电所两座, 公厕三座, 垃圾中转站一座, 居委会四个, 派出所一个, 以及商店、粮店、自行车棚等。

住宅区新辟路幅 6 米、12 米干道两条, 总长 654 米。路幅 12 米主干道呈“L”形, 其一端与新民路相接, 另一端横跨金川河与金川桥相通。路幅 6 米的次干道形成“外锁内环”, 起到对外封闭、对内畅通, 弯曲而不直通的步移景异之景趣。住宅区给水由新民路、建宁路自来水干管进水, 区内敷设自来水管 1593 米。敷设直径 450、600、1000 毫米排水管 824 米, 排水管道一端接新民路, 另一端接金川河排放。从建宁路接直径 300 毫米煤气管道至区内调压房。住宅区建成后, 提供回迁居民 972 套标准住房, 建筑面积 52656 平方米, 人均建筑面积达 16.34 平方米。拆除的 12 个公企单位, 除安置在住宅区商业用房外, 其余安置在新建的一幢 3 层、建筑面积 1135 平方米的手工艺厂房。

五所村住宅区吸取其它住宅区建设的经验, 借鉴传统四合院形式, 住宅楼采用条、点、锯齿形、点条结合和倾斜角的条状建



五所村住宅楼

筑, 与保留的原有建筑物相协调。区内 6 至 7 层楼宇形态各异, 形成了布局合理、格调新颖、色彩明快的城市干道街景和住宅区整体协调的空间环境。住宅区的中心地带辟有中庭式园林绿地, 园内筑有水池、雕塑, 为儿童戏嬉、青少年活动、老人散步、健身的活动场所。

〔山西路住宅区〕

山西路住宅区位于山西路西段南侧, 东依傅佐路, 西抵江苏路, 南至大方巷, 占地 5 公顷。沿街除少数单位的几幢单元式住宅楼外, 百分之八十为低矮简陋的砖木结构平房、披房和三代同堂的拥挤户民宅。改造片中部有一大水塘, 终年臭水, 污染严重。每当暴雨季节, 金川河水位上涨, 街巷积水, 民宅、店铺受淹。

1984 年 3 月 1 日, 南京市人民政府确定山西路旧城改造由鼓楼区组织包拆包建, 统一开发。后因提出住宅区规划设想和拆迁安置由金川河整治指挥部、干道拓宽指挥部和区开发公司 3 家共同负责而推宕。

1986 年 5 月, 南京市城乡建设委员会同意按地 3.85 公顷, 由鼓楼区城镇建设综合开发公司组织建设, 拆迁居民 766 户, 公企单位 24 个, 拆除房屋 13847 平方米。江苏省建筑设计院和南京市建筑设计院规划设计, 海门县平山工程队、江都县第七工程队、六合县八百工程队承建住宅楼, 商业用房由南京市第三建筑工程公司施工。1986 年 8 月动工, 1989 年 8 月竣工。

山西路住宅区总建筑面积 8.5 万平方米。金川河由南向北穿过, 将住宅区分为东西两片。金川河以西建有 7 层砖混结构住宅楼 20 幢, 建筑面积 5.9 万平方米。住宅楼群毗邻的北端, 建有 4 层建筑的乐天池浴室, 南端建有一幢 4 层建筑的鼓楼区少年宫。修筑住宅区内长 250 米金川河, 增设沿岸护坡混凝土栏杆, 沿河辟建路幅 3 米、长 250 米纵贯住宅区的主干道。住宅楼于 1986 年

8月开工,1987年12月竣工交付使用。

金川河以东为商业组团,是实施南京市总体规划,把山西路地区建成南京市商业副中心的重点建设项目之一。商业组团由9幢大楼组成。其中沿街两幢6层为江苏省粮食局综合楼、两幢4至6层系南京市工业品贸易中心、一幢7层为江苏省财政干部培训中心、两幢7层属江苏省计划干部培训中心、两幢1至2层为鼓楼区商业大楼,总建筑面积2.6万平方米。建筑物均为钢筋混凝土框架结构,楼内装有空调、自动喷淋消防、冷热水供给和动力照明配电系统、闭路电视系统、冷库等设施。工程于1987年3月开工,1989年8月完竣。

〔龙池庵住宅区〕

位于南京城北挹江门内八字山下。东起群英南街,西至八字山,南邻南祖师庵,北抵中山北路,占地2.49公顷。龙池庵原名龙池巷,1981年12月18日,更名龙池庵。

昔日,这里是贫民棚户区。有居民475户、人口1565人,各类旧房19605平方米。居民住房简陋低矮、破旧杂乱,有的用毛竹、芦席、油毡搭建的简易窝棚,且年久失修,遇风雨潇潇,常顶塌棚倒。棚户区内道路狭窄、坑洼不平,生活用水不便,下水道淤滞,臭水横溢。为彻底改变这里的市容市貌,改善居民的居住条件和居住环境,1986年7月4日,市城乡建设委员会批准龙池庵为戴家巷旧城改造二期工程。工程由江苏省建筑设计院规划设计,南京华阳房地产开发总公司组织建设。同年7月23日,完成改造片投地、拆迁、补偿等前期工作。10月25日破土动工,工程施工单位有海安104、宜兴官林、南通金中、泰县王石工程队、高淳漆桥建筑安装公司和鼓楼区建筑工程公司等,工程质量委托南京市建筑工程质量监督站管理。1988年1月12日建成交付使用。



龙池庵住宅区一角

建有一所3个班级的幼儿园。东侧群英南街设有农贸市场,以及派出所、居委会、自行车棚等。区内架设的电视共用天线通往各户。

龙池庵地形西高东低,北侧为中山北路城市主干道,区内一条南北向、宽7米的柏油路北接中山北路,南连南祖师庵,将龙池庵住宅区分为东、西两部分。东西向宽3米支道通向各住宅楼。小区内敷设直径150毫米以上自来水管380米,排水为雨、污水分流,埋有直径300至800毫米双管下水管道1100米。住宅区建有4至7层住宅楼18幢,低层建筑三幢,沿中山北路建筑外形呈半弧形,依八字山斜坡地建筑三幢4、5、6层退层住宅。住宅区建有亭台、回廊和雕塑。散布在路边的小游园,以植物造景为主,见缝插绿,呈疏林草地。

龙池庵住宅区总建筑面积5.36万平方米。其中住宅楼18幢、建筑面积3.93万平方米,可住居民644户、人口2254人;公共建筑4项、建筑面积1.43万平方米。住宅区东南片,在中山北路与南祖师庵相交处建有一幢4层、2860平方米的菜场综合楼,中山北路南侧建有一幢6层呈半弧形的住宅楼,底层辟有饮食店、照像馆、商店、理发店等商业用房。西片嘉乐村15号

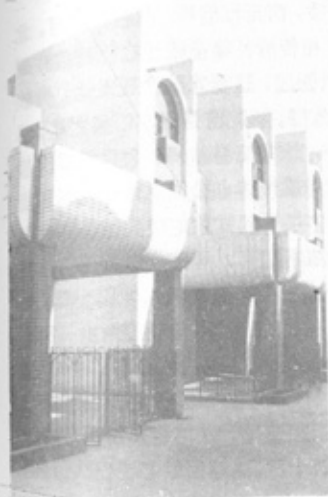
〔鼓楼二条巷、三条巷住宅区〕

鼓楼二条巷呈丁字形，东起鼓楼街，西至云南路，南接北京西路，自鼓楼以序排列为二，故名（曾用名驴子巷）。鼓楼三条巷南起北京西路，北至云南路以序排列为三，故名。鼓楼二条巷、三条巷旧城改造片位于中山北路、云南路口西南侧，占地2.79公顷，有居民598户、人口2093人，房屋面积21250平方米。

昔日，这里的住房大部分为解放前建造的低矮潮湿、破烂不堪的简易平房。1986年4月8日，南京市城乡建设委员会同意鼓楼区人民政府计划，确定二条巷、渊声巷、聚怀村为旧城改造片，拨用二条巷6至42号，69至79号，1至9号，渊声巷30至60号，三条巷5至5-3，云南路5至11号，聚怀村1至14号宅地进行旧房翻建和改建。南京华阳房地产开发总公司组织建设，南京市建筑设计院规划设计。1986年7月，经招标投标，泰兴县南新414工程队、高淳县漆桥302工程队、泰县201工程队、邗江县104工程队等6个单位中标施工。1986年11月20日动工，1991年1月31日完竣。

鼓楼二条巷、三条巷住宅区由二条巷、三条巷两个改造片组成。建筑面积66011平方米，可住居民917户、人口3210人；公共建筑四项、建筑面积6972平方米。工程共耗用钢材1459吨，木材1249立方米，水泥11224吨。二条巷改造片建住宅楼11幢、建筑面积30613平方米；公共建筑两项、建筑面积120平方米。1986年11月20日开工，1990年5月竣工。三条巷改造片建住宅楼八幢、建筑面积28426平方米；公共建筑两项、建筑面积6852平方米。1989年12月开工，1991年1月31日建成。

住宅楼布置为行列式，座北朝南，间距1:1。二条巷片区西侧、三条巷南侧住宅楼建成退层式，套型为二室半、二室、一室半、一室，每户均有一个7平方米以上的方厅。厨房设有煤气灶台、案板、碗橱、杂物架和水池。卫生间置有浴缸、便器、脸盆



金陵老年公寓

架、鞋物架和预留洗衣机位置。厅、室设有壁橱和搁板，内墙粉刷106涂料，地面做109塑化水泥面层。每个单元底层设有信报箱，底层住户前院有花格围墙。住宅区敷设直径300毫米自来水管419米，由北京西路进入住宅区。排水采用雨、污水分流制，埋设直径300至600毫米排污管道将污水经渊声巷、云南路排入城市污水干管。区内4米宽的水泥路贯通南北，宽3米的支道通向各住宅楼。西北侧的云南路口和中山北路，设有公交13、16、26、34路汽车和31路电车停靠站。公共建筑有居委会、配电房和金陵老年人公寓。

三条巷片区西侧中部辟有占地500平方米的住宅花园，植有花卉、草坪和观赏树木。在曲形回廊连接两个片区出入口处，筑有一座塑造着一位年轻的母亲，面带微笑，脚踏波浪，双臂高举活泼可爱的幼儿，迎着阳光走向幸福未来的“新生”汉白玉雕塑。

座落在三条巷片区北侧的是一幢7层综合楼、建筑面积6800平方米，1990年4月底开工，1991年1月31日竣工。综合楼沿街立面呈“M”形。楼的西半部为江苏上冶炉料联营公司，东半部为南京华阳房地产开发总公司办公用房。综合楼外墙为乳白色面砖饰石，窗楣饰有铁红色釉面砖，楼外云南路一侧人行道铺设近1000平方米的六角形彩色道板。

〔钓鱼巷住宅区〕

位于建康路南側，东抵大中桥，西至淮清桥，南临秦淮河，北至建康路，建设用地呈月牙形。相传清乾隆皇帝曾在此钓鱼并题有“钓鱼处”，故名钓鱼巷。自六朝起，这里水陆交通发达，贵族云集，沿河两岸便是六朝金粉地范围。解放前是烟花汇集之地，巷内多为清朝遗留的低矮密集住房，结构简易。解放后，经多次修理，已失原貌。1977年，南京市房屋统建办公室、南京汽车制造厂和市木材公司等单位在此组建多层单元式住宅楼数幢，并将部分路面铺为沥青路面，但市政设施不配套，居民住房条件仍然很差。道路弯曲狭窄，污水自行排入秦淮河，致使河水变黑变臭，失去十里秦淮的风光面貌。

1986年，南京市城乡建设委员会批准改造钓鱼巷，同年12月，拆迁居民785户，拆除旧房27761平方米。工程由白下区城镇建设综合开发公司第二工程处组织建设，江苏省建筑设计院设计，施工单位有南通正场、江都建筑十队、高淳固城等工程队。1987年4月开工，1989年9月完竣。

钓鱼巷住宅区与秦淮河对面的白鹭住宅区交相辉映，占地3.42公顷，总建筑面积73026平方米。其中住宅楼21幢，建筑面积65158平方米，可居住1243户、4351人；公共建筑面积7868平方米。沿秦淮河5层住宅楼，阳台挂落，绿色彩釉面砖镶贴马头墙，外墙面为绿底白点的彩色弹涂饰面，既和对岸的秦淮古建筑相衬，又不失现代建筑的风格。住房为明厨、明厕，厨房内置钢筋混凝土搁板、地漏、电源插座等，东西朝向的单间住房设阳台和外廊。

住宅区公共建筑有钓鱼巷幼儿园、粮站、配电房、自行车棚、公厕、商店等，住宅区还设置了共用闭路电视。同期，拓宽长白街至建康路路幅20米、长315米，住宅区内新辟宽3.5米道路2198米。敷设直径100至200毫米自来水管1146米、直径300

至750毫米排水管道773米。秦淮河沿岸辟有绿化地带。

〔如意里住宅区〕

位于珠江路南側，因改造片在如意里，故名如意里住宅区。住宅区东起碑亭巷，西至香铺营、白井廊，南起石婆婆庵、相府巷，北至一校园、鸡鹅巷。占地20.14公顷，其中保留太平天国壁碑等建筑用地4.19公顷，实际建设用地15.95公顷。改造片跨越16条街巷，是玄武区综合开发建设中规模最大的旧城改造片。昔日，这里居民密度大，住房简陋拥挤，人均住房建筑面积9.16平方米。道路狭窄，断头路多，地下管线杂乱，大部是建国初期敷设，生活服务设施极少。1986年3月，南京市城乡建设委员会批准由玄武区人民政府和南京市房地产局联合开发建设。同年9月，成立如意里住宅小区建设指挥部。1987年5月19日拆迁居民3033户、人口9213人，拆迁公企单位82个，共拆除旧房110469平方米。

1990年3月21日，如意里住宅区由玄武区城镇建设综合开发公司组织建设。住宅区规划总建筑面积26.78万平方米。其中建住宅楼71幢、建筑面积22.59万平方米。可居住3896户、12437人；公共建筑面积4.19万平方米。

住宅区分五期实施，第一期工程为8.66万平方米，1987年12月开工，1988年11月竣工；第二期工程为6.30万平方米，1987年6月开工，1988年12月竣工；第三期工程为5.62万平方米，1987年9月开工，1989年3月竣工；第四期工程为3.2万平方米，1991年5月1日开工，1991年12月30日竣工；第五期工程为3万平方米，1992年4月1日开工，年底全部建成。施工单位有南京市第一、三建筑工程公司、江都县配套公司、高淳、高邮、泰县、六合、溧水、沭阳等县（市）建筑公司12家。

住宅区按照新新建的如意里东西走向与网中市南北走向两条

宽 12 米区级道路形成的“十”字形街道，将住宅区划分成四个组团。东侧的两个组团保留建筑较多，为协调环境，结合现状，采取较为统一的组合方式。西侧的两个组团建设用地较为完整，建筑布局形式多样，打破了一般行列式布置的手法。住宅单体在建筑造型、单元组合、色彩上，四个组团各不相同。组团的住宅楼以条、点式为主，间距 1:1，结合原有的建筑造型建有半圆形、东西向单元组合和东西向锯齿形单元组合住宅。住宅区内平均每户建筑面积 51 平方米，每户均有一个方厅，装有水、电、煤气表，室内设壁柜、吊柜。单元底层置有信报箱，底层住户有前院围墙，区内架设了共用电视天线，电话线预埋管进入各住宅单元。

住宅区西南为新街口商业街，西侧有中山路商业街，北临珠江路商业街，东南连太平南路商业街，故区内公共建筑设置小型多样。住宅区西南部建有菜场、自由市场、粮站等，东部入口处和北部建有商业服务设施。为新宁中学新增建筑面积 2400 平方米，辟建了操场和一条 100 米的跑道。扩建香铺营小学教学楼一座、建筑面积 1200 平方米。原有三个幼儿园拆除后，在住宅区中部北侧，邻近新宁中学公共绿地一侧新建一所幼儿园、建筑面积 1200 平方米。街道办事处建在住宅区北侧，派出所、房管所建在通贤桥西南端。住宅区按 560 至 600 户居民为限，建有六个居民委员会。在香铺营菜场的西北角建有一座垃圾中转站和公厕，新扩建的玄武医院病房楼一幢、建筑面积 5735 平方米，内设五个病区 200 张床位，是玄武区设备较完善的保健中心。为加速区属工业的发展，在住宅小区北面新建一幢 7 层框架结构、建筑面积 3757 平方米的工业楼。

住宅区内道路分为三级，内有区级道路两条，全长 610 米，其中一条自如意里东起碑亭巷，西至洪武路、东西走向，路幅 12 米；一条自网巾市南起长江路，北接通贤桥，南北走向，路幅 12 米。组团级道路利用原有道路拓建成路宽 3.5 至 7 米、总长 1660 米。

同时将原红庙路并入如意里路，观音阁路并入网巾市路。宅前路宽 2 米。

住宅区供水有两处：一处敷设直径 500 毫米铸铁管接长江路自来水干管，经洪武北路、相府营、网巾市进入住宅区；一处敷设直径 500 毫米铸铁管接珠江路自来水干管，经通贤桥进入住宅区，总长 759 米。排水采取雨、污水分流，近期埋设 1122 米的污水管道，由南向北排入秦淮河；远期污水汇总后，经城市污水干管排放。住宅区供电由长江路、珠江路的 1.5 万伏高压地下电缆进入区内，经四个组团的临街变电房减压，由地下电缆供给各用电点。区内煤气管道接长江路干管，经区内新建的低压调压站，供给各用气点。绿化以道路、秦淮河两岸绿化带为骨架，宅前宅后统一规划，利用边角地和组团内公用绿地，形成点、线、面相结合的绿化布局。在辟建的公用绿地中栽种乔木、灌木和花卉，并筑有雕塑和建筑小品。

(工人新村)

1953 年，南京市人民政府投资，在城北芦席营之西，南昌路以南建成 36 幢两层砖木结构的住宅楼，建筑面积 24403 平方米，住居民 330 户，每层设有共用厨房、公共厕所、水、电公用设施配套的南京市第一个工人新村。后随着时间的变迁和人口递增，新村居住状况日趋拥挤，违章搭建随处可见，加之市政管网不配套，地面低凹，排水不畅，底层住户常受水涝之苦。

1986 年 10 月 6 日、1987 年 9 月 4 日，市城乡建设委员会批准拨用东至芦席营、西至金川河、南至许家桥、北至南昌路土地 97.6 亩，作为 1985 年与港商洽谈在中央路童家巷后建造南京国际大厦拆迁复建房用地，同时对原工人新村加以改建。工程由南京市房产经营公司商品房经营部第三房产开发部组织建设。1987 年 3 月 16 日，新村规划方案设计由南京市民用建筑设计院中标。

自1987年9月10日至9月底，共拆迁居民976户、人口3307人，拆迁公企单位18个，拆除房屋33139平方米，共用拆迁补偿费238.88万元。同年10月30日，如东、高邮、泰县、南



工人新村改造前

通、溧水县建筑公司和江苏省农垦建工七队中标承建。1987年12月10日兴建，1990年12月完竣，总建筑面积99576平方米。其中建住宅楼31幢、面积88209平方米，可住居民1675户、人口5660人；公共建筑面积11367平方米；工程总造价4368.42万元。

新村分五个组团，住宅造型分别以条式、点式、蝶式和锯齿形四种，住宅南北间距1:1.1。外墙以白色、棕色、灰色三种色彩区分住房方位。新村内铺有路幅8米、10米和4米，东西南北贯通的混凝土道路6361米，敷设直径450至1000毫米雨水管道706米、直径300毫米污水管道647米，以及自来水管、煤气管道。新村内还架设路灯、通讯、闭路电视等公用设施。公共建筑按小区级规模配置，建有商店、垃圾站、居委会、公厕、电话和书报亭。在原有公共服务建筑的基础上改建或扩建了幼儿园、文化馆、菜场、粮站。为工人新村小学改建并增容6个班级，扩建区办工业用房8685平方米。新建11万伏变电站、煤气、增压站各一座。新村排水采取雨、污水分流制，雨水由管道排入金川河，污水近期由化粪池处理后排入金川河，远期接城市改造后污水干道。在新村的金川河段两侧筑驳岸，辟有河滨绿地，宅前宅后筑有花坛，芦席营路东侧辟有长200米、宽8米绿地。新村东北角



工人新村改造后

筑有三个不锈钢少女塑像，西北角筑有不锈钢天鹅雕塑，新村中部建有葡萄架休息曲廊，置有石凳、椅。

〔科巷小区〕

科巷地处白下区，东起长白街（五老村），西至太平南路。因清代武科营盘驻此，故名。科巷小区位于太平南路以东，东起新巷，西连西白菜园，南至文昌巷，北到科巷。1985年，南京市人民政府为改善居民住房条件，确定改造新建科巷菜场，综合开发科巷小区，建设南京市最大的副食品销售中心。

1986年12月16日，南京市城乡建设委员会拨用科巷、西白菜园、文昌巷土地4.23公顷。1986年11月27日，成立白下区科巷商业中心指挥部，1987年7月17日至8月17日，拆迁居民705户、2912人，公企单位26个，拆除房屋14883平方米。工程由白下区城镇建设综合开发公司第四工程处组织建设，江苏省建

筑设计院规划设计，林业部华兴工程公司在施工招标中得标。1988年1月开始建设。除第四组团1992年5月建成外，其它组团各项工程均于1991年3月竣工交付使用。

科巷小区总建筑面积104853平方米。其中住宅楼26幢、建筑面积65000平方米，可居住978户、3423人；商业用房25691平方米；公共建筑面积14162平方米。工程一次规划设计，分四个组团，采取滚动方式分期建设。

一组团位于科巷小区的西南角，文昌巷西端，是一组商业用房。建筑面积9000平方米。1988年1月10日开工，翌年3月23日建成。

二组团位于科巷小区东、西白菜园。由6幢不同使用功能的群楼组合而成，建筑面积29351平方米。1988年4月18日开工，1990年5月1日建成。群楼的北面由4幢7层框架结构建筑组成，平面呈“回”字形，南、北两幢的3至7层为安置238户居民的拆迁复建房。东、西两侧楼的3至7层为南京市税务局、市工商局、市供销合作总社等办公用房；底层为科巷菜场营业厅、面积5100平方米，2楼营业厅面积4000余平方米，为江苏省规模最大的室内菜场。“回”字形群楼的2楼有全封闭过街楼与南侧一幢7层住宅楼相连，内设咖啡厅，面积240平方米。住宅楼底层为科巷菜场办公用房。

三组团位于科巷小区东北角，是江苏省工商行政管理局、工商银行、计量局、环保局、文联、供销合作社，南京市财政局、南京大学等单位集资委建的七幢7层住宅楼、建筑面积24502平方米。工程于1989年5月23日开工，1990年12月10日建成。楼之间衔接部分和住宅楼底层为经营各地风味小吃的美食街。

四组团位于科巷小区南端，由四幢7层住宅楼组成，平面呈“回”字形，总建筑面积40000平方米。东西南北楼2至7层为安置384户居民的拆迁复建房，楼的底层及四幢住宅楼中部、建筑

面积4200平方米，为江苏省规模最大的室内农贸市场。农贸市场北侧门楣上镶嵌着“科巷室内农贸市场”八个金色大字，室内置轻钢龙骨吊顶，四周砖柱镶贴大理石，消防、通讯、治安、冷藏设备俱全，灯具、柜具别具一格。1990年9月1日开工，1992年5月30日竣工。农贸市场的建成，除改善了个体经营条件外，还打通了长期在路边摆摊设点而造成五老村、寿星桥、新巷、科巷、利济巷五条马路的堵塞状况。

小区公共建筑、市政配套设施有：在小区东南侧拆迁安置居民43户，为南京市第二十二中学扩征校园用地1000平方米，新建一幢5层3000平方米阶梯式教学楼、640平方米校办厂房及140平方米厕所一座。新建文昌巷、西白菜园幼儿园1084平方米，扩建五老村幼儿园927平方米。美食街的西北角新建一座生活、消防用的400吨蓄水池，一座双回路配电房。铺设了煤气管道，使区内1301户居民用上了管道煤气。拓宽南侧文昌巷原4米路幅为20米，北侧科巷原4米路幅为14米的混凝土道路400米。新建停车场三处、占地2135平方米，建公厕两座，为南京汽车电器厂扩建一幢5层框架厂房2300平方米。

〔马府新村〕

马府街始建于1928年。东至长白街，西至太平南路，长325米，宽5米左右。因系明朝三宝太监郑和（原姓马）府第，故称马府街。马府新村位于白下区中部，东抵长白街，西邻太平南路，南临马府街，北靠郑和公园，占地2.97公顷，总建筑面积66675平方米。其中住宅楼23幢、建筑面积59697平方米，可居住958户、3353人；公共建筑6978平方米；建设总投资2680万元。改造前，这里平房较为集中，且房屋低矮，质量较差，仅公教五村有为数不多的2至3层楼房。沿马府街、长白街，多为解放后新建的两层简易楼房和棚户房，沙塘湾和细柳巷内为低矮简陋平房。

区内道路狭窄曲折，路面为坎坷不平的砖石、沙子路；下水管道直径小、每逢大雨，路面和居民家中积水深度达50公分。不少院落多户共用一个自来水龙头，有的要到路边自来水站或水井取水。附近无公共厕所，居民的生活配套设施落后。



马府新村

1986年，白下区人民政府划拨长白街205至219号、马府街51至77号、沙塘湾39至55号、细柳巷5至21号、七号村1至46号以及公教五村的土地，作为开发建设马府新村用地。拆房采取公开招标，拆迁范围分成四片，分别定出标底，由44家投标。1988年3月28日至4月16日，共拆迁居民580户、1841人，拆除旧房38074平方米。工程由白下区城镇建设综合开发公司第三工程处组织建设，江苏省建筑设计院设计。施工单位有高淳漆桥建安公司一处、砖墙二、三公司、白下区建筑公司二、三处。1988年11月开工，1990年8月完竣。

新村采取封闭式管理布局设计，四周筑有围墙，设有大门及值班室。楼宇布局合理，单体建筑造型新颖，与北面郑和公园风格相协调。楼梯雨棚成亭子式，女儿墙沿口采用挂沿，阳台内外均贴釉面砖。11幢点式组合楼分布在住宅区的东、西两侧及北部，南部23幢住宅楼中有20幢条、点式住宅楼，为4至5层、5至6层、6至7层退层楼，整个建筑错落有致。各式楼房客厅的面积均不小于7平方米，明厨、明厕，室内装有吊柜、餐厨、壁龛。

1986年，白下区人民政府划拨长白街205至219号、马府街51至77号、沙塘湾39至55号、细柳巷5至21号、七号村1至46号以及公教五村的土地，作为开发建设马

新村开辟381米、路幅5米的沥青路面，敷设直径300至600毫米排水管道851米、直径150至500毫米自来水管1144米，并铺设通讯电缆，架设路灯和共用电视天线。新建配电房、居委会、公厕、商业用房、自行车及汽车棚，扩建了粮站。在新村西北角辟地400平方米，建有回廊式葡萄架和一个六角形郑和纪念亭，亭内树有明代航海家郑和府邸遗址纪念碑。新村东北角建有一个1250平方米的文化站，并扩建了马府街小学3层教学楼一幢、面积2356平方米，新建小学大门、传达室、厕所计105平方米。

〔四福巷住宅区〕

由大、小四福巷得名。其中大四福巷南起瞻园路，北至纬巷，清同治年间即有此名，沿用至今；小四福巷南起贡院街，北至大四福巷，因地处大四福巷，故名。

大、小四福巷毗邻夫子庙，位于孔庙之西，为秦淮风光带组成部分，因其邻近学宫，清代曾是生员试子之射圃。民国后兴学堂、废科举，遂与夫子庙小学同时演变为民居与学校。1983年11月8日，在国务院批准的《南京市建设总体规划》中，夫子庙地区全面规划和建设被列为国家重点旅游事业基本建设计划开发项目。1987年4月，南京市城乡建设委员会批准四福巷住宅区与秦淮风光带中心景区规划建设同步，拓宽南北向大四福巷宽12米，全长365米，北接建康路，南连瞻园路，过来燕桥、经琵琶巷、通长乐路。使其成为夫子庙外圈的自行车分流道。

四福巷住宅区以大四福巷为界，南至瞻园路，西邻教敷营，北至状元境。1988年4月，拆迁居民680户，拆除房屋22891平方米。工程由秦淮区城镇建设综合开发公司第二开发部组织建设，南京市规划设计研究院规划设计，溧水、邗江、东海、高淳等县建筑安装工程公司施工。1988年开工，1991年4月告竣。

四福巷住宅区占地2.27公顷。总建筑面积5.53万平方米。其中住宅楼18幢、面积5.34万平方米。可住居民850户、人口2975人；公共建筑面积1900平方米。大四福巷



四福巷住宅区

将住宅区划分为东、西两片，东侧为住宅区一期工程，西侧为住宅区二期工程。住宅区的建设与夫子庙“青砖小瓦马头墙，回廊挂落花格窗”为主格调的仿明、清古建筑群相协调，建筑风格由东向西淡化。住宅区内住宅楼由条、点式和退层、大进深建筑组成，层数以5、6层为主，辅有1、2、3、4层。外墙粉刷为白色，彩色坡形沿口，筑有青砖小瓦马头墙，沿街立面和住宅区空间具有简洁、古朴，再现江南传统民居之特色。

配套建设的市政设施有：敷设直径450毫米雨水管道220米、直径250至300毫米污水管道211米，以及供300余户居民使用的管道煤气。住宅区内辟有小块绿地，道路两侧及宅前宅后植树种花，是一处物质和文化生活方便、交通便利、环境安宁的住宅区。

〔琵琶住宅区〕

位于秦淮区长乐路中段，东临南京保温瓶厂，西至琵琶巷，北近乌衣巷。改造前，这里为低矮破旧的平房民宅，基础设施简陋，狭街陋巷，居住条件较差。1984年3月1日，南京市人民政府批

准开发建设琵琶住宅区。1987年南京市规划局核拨土地3.6公顷。1988年8月10日拆迁居民867户、人口2706人，公企单位6个，拆除房屋26426平方米。工程由秦淮区城镇建设综合开发公司组织建设，南京市第二建筑设计院设计，高淳县漆桥，江宁县谷里、六郎，溧水县晶桥等工程队中标承建。

住宅区总建筑面积72000平方米。其中住宅楼21幢、建筑面积66500平方米。可住居民1100户、人口3400余人；公共建筑面积5500平方米。住宅区一次规划设计，工程分两期实施。一期工程：1988年8月10日，拆迁居民379户，公企单位6个，拆除房屋9907平方米。1989年5月开工，1990年6月中旬竣工，建住宅楼9幢、面积39889平方米。二期工程位于一期工程西侧，1989年12月8日，拆迁居民488户，拆除房屋16519平方米。1989年10月开工，1991年9月完竣，建住宅楼12幢、面积32110平方米。这是秦淮区继白鹭住宅区、秦虹住宅区之后又一个综合建设规模较大的旧城改造区。

琵琶住宅区的建筑造型为“青砖小瓦马头墙，回廊挂落花格窗”仿明、清古建筑群。住宅区建有局部退层住宅楼、过街楼。配套建筑有幼儿园、公厕、居委会、理发店、饮食店、商店、自行车棚等。同时扩建长乐路小学教学楼2300平方米，并新建操场、花坛。住宅区辟有路幅分别为20米、12米、6米、3米的道路1500米。敷设直径100、150毫米自来水管1100米、直径300、600毫米雨水管道800米，直径300、700毫米污水管道1000米，架设路灯线800米。住宅区人均绿化占地面积1平方米。

为完善秦淮风光带开发建设，1990年9月7日，南京市城乡建设委员会批准在琵琶住宅区二期工程以西，钞库街以南，东至平江府路，北邻夫子庙文化商业街，占地8.9公顷的范围内，规划建设9万平方米的琵琶住宅区三期工程。

第二节 新区开发

〔五塘村〕

地处南京城北中央门外东北隅，象栖路以南，白云石矿生活区以东的山丘地。占地 19.69 公顷，总建筑面积 21.28 万平方米。其中住宅楼 60 幢、建筑面积 19.32 万平方米，住居民 4111 户、人口 14664 人；公共建筑 12 项、建筑面积 1.96 万平方米。昔日，这里为菜地、宅地，属五塘村、簪塘村生产队所辖，撤销生产队后，拆迁人员原地安置。

五塘村住宅区分老区和新区两次建成。老区于 1982 年由栖霞区住宅建设办公室统一征地、统一规划设计。共安排下放回宁人员住宅建设用地 7.22 公顷，其中安排鼓楼区 2.1 公顷，栖霞区 5.12 公顷，并分别交各下放回宁人员所在单位自行组建。共建 6 层点式住宅楼 15 幢、条式住宅楼 20 幢，建筑面积 9.64 万平方米，住居民 2174 户、人口 7884 人；公共建筑 3000 平方米。

新区位于老区北。1986 年 11 月，江苏省基本建设委员会和南京市城乡建设委员会同意征用土地 12.47 公顷，工程由栖霞区城镇建设综合开发公司组织建设，拆迁农户 69 户，拆除房屋 4569 平方米，南京市规划设计研究院规划设计，施工单位有海门县其林、高淳县固城、金坛县西岗和薛埠工程队等。规划新建面积 11.35 万平方米。其中住宅楼 30 幢、面积 9.68 万平方米，住居民 1937 户、人口 6780 人；公共建筑 1.66 万平方米。

1990 年末，新、老区共建成房屋面积 13.83 万平方米，其中住宅 11.87 万平方米。同时，兴建公共建设 1.96 万平方米。其中小百货、饮食用房 689 平方米，两层自行车库一幢、443 平方米，室内菜场一座、612 平方米，两层综合楼一幢、701 平方米（内有文化站、卫生站、派出所等），自来水增压站、房屋管理所、居委

会计 1053 平方米，以及新区南侧一所 4 个班级、761 平方米的幼儿园，老区西北部一所 12 个班级、3300 平方米的五塘中学，新村南侧一座两层、5365 平方米的五塘商场。住宅区余 7.45 万平方米工程，将在 1 至 2 年内全部建成。

住宅区内辟建 3、5、7 米宽的道路，总长 3300 米，其中主干道路宽 7 米，两侧设有人行道和绿化地。拓宽住宅区外五百村路宽至 7 米，全长 1200 米（五百村路规划路幅 24 米）。公交 15 路汽车经五塘村、上元门至南堡公园，并设有早、晚高峰班车抵达住宅区。

住宅区建设用地位于山岗之上，周围及远处山丘自然形成的汇水面积达 150 公顷。这里历来泄洪不畅，居民常遭水淹。1989 年，在综合建设五塘村的同时，由南京市市政设计院按南京市排洪体系规划设计，在住宅区内铺设直径 1.5 米、2 米的涵管，经五百村路沟渠排出。

五塘村住宅楼均为 6 层，座北朝南，日照间距 1:1.2。部分住宅依谷地斜坡而建，随地形高低采用条、点式楼组合，住宅楼外型、色彩亦不尽相同。

〔锁金村〕

位于太平门外紫金山西麓、玄武湖畔，是南京市兴建的一个规模大、配套较全的住宅区。锁金村西临龙蟠路，南接宁栖公路，北连南京林产学院、中国科学院林业化工研究所，东至炮兵干休所、南京化工动力专科学校。所在地区地势平坦、交通方便、风景优美、环境清幽。昔日，这里系玄武湖公社玄武大队锁金生产队一片农田、菜地。1981 年 12 月 15 日，江苏省基本建设委员会同意南京市征用栖霞区玄武湖公社玄武湖大队锁金村第二、三生产队土地 378.35 亩，由市城镇建设综合开发公司第二办事处组织建设。撤销两个生产队的建制，拆迁 215 农户、814 人，

拆除房屋 11288 平方米，由市公交公司安置劳动力 265 人。

其规划方案采用招标的办法，在 32 个方案设计招标评标中，选用了南京市规划局设计的方案。建筑设计由南京市建筑设计院负责。



锁金村高层建筑

1983 年 3 月 20 日全面开工，1984 年 6 月 6 日，南京市地名办公室命名东起樱驼村、西至锁金路新建的道路为锁金南路。锁金路以北，西为锁金三村、东为锁金五村；龙蟠路东侧，北为锁金二村、南为锁金一村；锁金南路以西，北为锁金四村、南为锁金六村。“锁金村住宅区”沿用自然村命名锁金村，并于 1984 年 6 月 1 日正式启用。

锁金村建设根据地形及不同的使用要求，划分为十五个组团，除一、四组团由江苏省电子计算中心和十二、十三组团由玄武区组建外，其余十一个组团、建筑面积 28.97 万平方米，由市城镇建设综合开发公司组建。其中 5 至 7 层住宅楼 100 幢，17 层住宅楼 5 幢，建筑面积 25.74 万平方米，住居民 3968 户、13888 人；公共建筑 32 项、建筑面积 3.23 万平方米。锁金村住宅楼建筑排列以行列式为主，条、点式住宅楼结合。5 幢 17 层塔式高层住宅

楼分三组，建在小区中心道路两侧。高层住宅楼均为框架剪力墙结构，单体建筑面积 10748 平方米，建筑高度 52.4 米，为江苏省第一批竣工使用的高层住宅楼。该工程于 1985 年 6 月开工，1987 年 12 月竣工。由南通市第四建筑安装工程公司承建，验收时被评为优良工程。

锁金村高层住宅规划设计是多方案评选产生的，单体平面呈“工”字形，每幢可居住 128 户。共有五种户型，均有南向的居室。8 层以上住房朝北方向采用双层窗，7 层以下装有纱窗。室内分别设置壁橱、吊柜和博古架，走道装有定时自动熄灭壁灯。卫生间四壁为白色瓷砖饰面，置有面盆、浴缸、便器、面镜和梳妆架。厨房装有管道煤气、灶具、备餐台、碗橱和储物柜，并置有排放油烟的管道。每层装有公用电话，水、电、煤气三表进户。楼内装有自动报警系统，各楼层大门，具有一级防火功能，一旦发生火灾，可分楼层阻断火源，底层有两台消防泵，备有扬程为 80 米的水泵灭火。楼内设有两个安全楼梯，在停电或特殊情况下，居民可沿装有自动疏散指示灯的过道安全撤离大楼。

高层住宅楼采用双回路电源供电。地下室设有 250 吨贮水池，辟有两个存放 500 辆自行车的车库。屋面设有 120 吨水箱和共用电视天线。走道内设有垃圾井通道。

住宅楼室内墙面为奶黄色涂料，枣红色塑化地面，电梯厅地面为彩色马赛克，屋面铺有竹纹白、绿相间的缸砖。外墙饰有大面积绿、白相间的玻璃马赛克，深绿色坡形檐口，淡绿色阳台和凸出墙面的绿色窗套，深色门、窗框，垂直阳台的 4 条白色遮阳装饰带，住宅楼色彩淡雅、简洁、明快。

锁金村多层住宅以 5 至 7 层为主，间距 1:1.1、1:1.2。户型以一室半户和二室户为主，间有一室户、二室半户和为离休老干部建设的三室半特大套型，平均户建筑面积 61.34 平方米（包括高层住宅 64.66 平方米/户的平均数）。开间分别为 3.3、3.4 和

3.6米,层高2.8米,平均面宽5.2至8.5米,少数10.6米。

厨房面积约4平方米,卫生间约3平方米,除置有便器、浴缸外,还预留了脸盆和洗衣机的位置。居室内墙刷1.2米高浅色涂料,墙体和空间设有壁橱、壁龛、吊柜或搁板。居室及方厅装有电器插座,底层住户均有小院,每单元底层设有信报箱。

公共建筑按住宅区级设置,建有一所36个班级的中学、两所小学、两所幼儿园、一个文化站和一个商业中心。组团内公共建筑有:居委会、综合商店和两层建筑的自行车库等。商业中心及中学布置在小区的腹心地带。在白马村新建一座35千伏太平门变电所。供水由龙蟠路城市自来水管网接入,经容水量1万立方米的太平门自来水增压站。加压后进入锁金村300吨水塔储存,供水压力为 $5\text{kg}/\text{cm}^2$,取消了住宅楼屋面水箱。排水采用雨、污水分流。雨水就近直接进入排水河沟。生活、粪便污水经污水管道进入锁金村污水处理厂处理。

锁金村居民主要流向由西南进入市区。锁金路、锁金南路成“人”字形,锁金路西与45米宽的龙蟠路相接,锁金南路南与30米宽的宁栖公路相连。在宁栖公路口岗子村设有通向市中心的公交10路汽车终点站,龙蟠路上设有2路汽车终点站和17路汽车停靠站。村内道路分三级:锁金路、锁金南路路幅20米(路面7米、绿化人行道6.5米),次干道7米,组团间道路为3米,进入每幢单元住宅道路为2米。



锁金村

《雨花新邨》

位于南京中华门外雨花台烈士陵园西侧。北临雨花台区人民政府，西至柴油机厂，南依雨花南路。所在地属浅丘陵地带，北、东、南部高，中、西部低，东西高差约 25 米。原为菜地、坟场，有坟茔 5000 余丘。

1981 年 12 月 15 日，江苏省基本建设委员会同意南京市征用雨花台区雨花公社雨花大队长岗一队、工农大队邓府山生产队土地 363.95 亩，撤销两个生产队的建制，拆迁农户 119 户、396 人，安置劳动力 255 人（属集体所有制单位）。由市城镇建设综合开发公司一次拨给接收安置劳动力单位的安置费；正式工、合同工每人 8500 元，保养人员每人 2640 元。1982 年 2 月，开展小区规划方案设计竞赛，在 27 个方案中推荐选用南京市建筑设计院的规划方案。

1983 年 3 月开工，1986 年 12 月 28 日竣工。总建筑面积 25.19 万平方米。其中住宅楼 97 幢、建筑面积 22.67 万平方米，可住居民 3898 户、人口 13643 人；公共建筑 24 项、建筑面积 2.52 万平方米。工程由南京市城镇建设综合开发公司第三办事处组织建设，南京市建筑设计院设计。施工单位有江苏省海门、启东、南通、江都、溧阳县，仪征市，南京市市政公司等 30 个工程队。

新邨建设根据地形特点、土石方工程就近平衡，采取分级靠背式挡土墙，将建设用地修筑成 20 个台地。住宅建设分十二个组团，每二至三个组团由约 650 户居民组成一个自然村，五个自然村各设有一个居委会，形成小区行政管理体制。1985 年 4 月 1 日，南京市地名办公室同意雨花新邨的五个自然村分别命名共青团路一村、共青团路二村、共青团路三村、共青团路四村、共青团路五村。



雨花新邨

新邨建有条式住宅 71 幢，点式住宅 16 幢，东侧两个绿化山头上建有建筑造型各异的小别墅群。多层住宅层高 2.8 米，日照间距 1:1.1。条式住宅单元平面为一梯 2 户，点式住宅单元平面为一梯 3 户和 4 户，新邨共 21 个标准单元，开间参数为 2.4、3.4 和 3.6 米，进深参数 4.5 和 4.6 米。平均每户建筑面积 51.17 平方米，每户除有独用厨房、卫生间外，均有一个供进餐、学习、加铺用的小方厅。居室内设有壁橱或壁龛，厨房有水卫设施和灶具、案台及碗橱。卫生间置坐式便器、浴缸、小橱龛、预留洗衣机位置。每个单元底层设有信报箱，底层住户均有一个小庭院。住宅外墙粉刷以组团分色来丰富整个小区空间。

新邨公共建筑采取集中与分散相结合的方式布置。主入口干道和新邨中心建有百货店、菜场、粮店、银行、邮局、派出所及饮食店等，形成新邨中心丰富多采的街景立面。一所造型新颖的幼儿园建在主干道入口处，一所 24 个班级的中学、一所 24 个班级的学校分别位于中心一隅独立的开阔地段。商店、居委会、房管段、理发店、门诊室等日常生活所必须的设施，分散在 5 个自然村内。在新邨东南高坡处建有 200 吨水塔及水泵房。

新邨南端新辟的雨花南路，西连雨花路、东经共青团路进入市区。区内道路设三级：主干道路幅 14 米（车行道 7 米）；次干道 9 米（车行道 6 米）；宅前道路 2.5 米。部分自然村道路进出口处采用阶梯踏步，避免外界车辆进入新邨，以保障新邨内居民的安静和安全。新邨对外出口共有 6 处，在雨花南路设有公交 2 路终点汽车站，共青团路设有停靠站。

新邨原自然地形比较复杂，地面平均坡度为百分之八，个别地段达到百分之三十，为保留原有地形地貌，又满足小区住宅建设要求，挖土 11 万立方米，填土 14 万立方米。基地建筑台地平整后，场地坡度为百分之零五至百分之二。部分住宅采用掉层、跌层，各台地间分别以道路、踏步、斜坡联系起来，台地间砌筑



雨花新邨别墅

高 8 米，长 5200 米的毛石挡土墙，总体积为 25000 立方米，挡土墙上设置不同花卉图案的金属漏空护栏。新邨建筑高低错落有致，空间轮廓丰富，形成富有丘陵特色的景观。

新邨东侧沿共青团路设有 20 米宽的绿化带，邨内主干道两侧设有林荫绿带，自然村内有小块绿地，宅前宅后有绿篱、草坪、花坛，在两个绿茸茸的山头上，有造型各异的别墅相衬其间。主干道入口处还设有新邨总平面图标志、街心花坛、花池和三个在硕大的海螺上玩耍的顽童雕塑。

〔二街区住宅区〕

位于南京市大厂区西南边沿，东临新华路、西依纬 1 路，南抵大丁路，北至经 3 路，占地 57 公顷，总建筑面积 25 万平方米（含新庄西村、杨庄南村、热电新村、杨庄北村、杨庄新村、杨庄西村 6 个居委会）。工程由大厂区城镇建设综合开发公司、中国化学工程总公司第十四建设公司、第八建设公司、南京热电厂、华能国际电力开发公司南京分公司联合组建。

1983 年 3 月 4 日，江苏省基本建设委员会批准征用南至大丁

路、东至新华路、北至高压线走廊以及大厂区葛塘乡新庄、杨庄村一、二生产队土地 12 公顷，首先建设安置扬子乙烯工程征地拆迁户 6 万平方米复建房。同年 9 月，化工部勘察大队进场勘察揭示：建设场地处长江二级阶地，东西两侧略高，中间为一北高低向大丁路倾斜的坳沟，其间有养鱼塘三个，地形为丘陵坡地，地势高差大，多为荒地、坟地和菜地。工程由大厂区城镇建设综合开发公司组织建设，大厂区规划建筑设计室规划并设计。1983 年上半年拆迁农户 26 户、104 人，拆除房屋 1509 平方米，同年 10 月开工建设，1987 年 8 月建成。工程施工中标单位有大厂区建筑工程公司、六合县第二建筑工程公司、泰县建筑工程公司、启东县建筑工程公司。

住宅区位于二街区东南端，总建筑面积 94531 平方米。其中住宅楼 45 幢、建筑面积 76936 平方米，住居民 1290 户、4500 余人；公共建筑 11 项、建筑面积 17595 平方米。工程分两期进行，第一期工程于 1983 年 10 月至 1985 年 12 月，建住宅 45203 平方米，公共建设 2864 平方米。第二期工程于 1986 年 1 月至 1986 年 8 月，建住宅 31377 平方米，公共建筑 14731 平方米。住宅区利用坡地划分为八个组团，33 幢条形楼和 12 幢点式楼交错，5 至 6 层住宅楼沿大丁路纵向平行排列，形成高低错落的丰富空间。楼间距 1:1.3，均为砖混结构，水泥砂浆外粉，外墙为钢门窗，室内为木门窗。

住宅区内新辟四条路幅 7 米的主干道，长 2000 米，东接新华路、南接大丁路。住宅楼间筑有宽 2.5 米的支道。市区公交汽车站设在住宅区南端入口的大丁路。沿大丁路、新华路临街设有门类齐全的商业网点。住宅区腹地辟建商业中心；北侧新建八个班级的南京市第六十四中学，学校占地 28.37 亩，有两幢 4 层教学楼、教师办公室，建筑面积 2887 平方米，校内辟有运动场、花廊；东侧建有新华路小学，学校占地 11.73 亩，14 个班级，有一幢 3

层教学楼、建筑面积 1818 平方米。住宅区内还建有两层框架结构、建筑面积 600 平方米室内菜场，两座自行车棚，两个居委会，以及老年活动室、房管所、配电房、公厕等。住宅区内辟有两个绿化小游园，园内建有花坛、亭、阁，草坪上置有石椅、石凳，供居民游憩。宅前宅后及道路两侧栽树植草，部分建筑还置有垂直绿化，夏日浓阴蔽日，冬季白雪青松，整个小区四季常青。

二街区北端由中国化学工程总公司第十四建设公司组建，西侧由南京热电厂、华能国际电力开发公司南京分公司组建，至 1992 年底建成使用。

〔南湖新村〕

位于水西门外莫愁湖南侧，北近茶亭东街，西、南均广为农田，因东临南湖故名南湖新村。这里原系菜地、水塘及垃圾堆放场。为落实“文化大革命”期间下放回宁人员的住房，1982 年 5 月 22 日，江苏省人民政府同意南京市人民政府征用雨花台区江东公社茶亭大队南圩一、四和茶东五、八等 4 个生产队的土地 676.65 亩和大队专业队所属一、二、三、四、七队及所街大队部分生产队的插花地 260.35 亩，用于南湖居住区开发建设。撤销南圩一、四和茶东五、八 4 个生产队的建制。1983 年 12 月至 1984 年 10 月 23 日，两次共拆迁农户 525 户、892 人，拆除房屋 21451 平方米，安置劳动力 654 人，其余人员发给生活补贴或养老金。

1983 年 11 月 17 日，南京市人民政府确定：由市城镇建设综合开发公司统一负责南湖新村的征地拆迁安置、规划设计、市政工程等配套实施。安置下放回宁人员住房的 5275 户、建筑面积 23.88 万平方米；由秦淮、建邺、玄武、白下 4 个区组建住宅 13.90 万平方米，安置 2699 户；市属 17 个局（公司）组建住宅 9.98 万平方米，安置 2576 户。住宅建设资金，采用“建二得一”的联建形式筹措。征地补偿、市政设施及区内配套由市将下放回宁人

员住房资金拨给市开发公司统一列支。

1983年12月3日，南湖新村28幢复建房中13幢复建房开工。1984年8月1日，市人民政府确定成立南湖小区建设指挥部，张许庭任指挥，刘建德、项俊英、唐兰娣、卢连生任副指挥（常务指挥）。10月17日，南湖小区建设指挥部在现场召开1200余人参加的开工誓师大会，嗣后，千亩工地上井架林立，二百多幢楼房拔地而起，供电、供水、通讯等地上、地下亦同步组织施工。

为确保新村建设的进度和质量，市开发公司与市城乡委签订“施工面、竣工面、竣工日期、工程质量优良品率”总承包协议书；同市建筑设计院签订“施工图数量、出图日期、图纸质量”承包协议书；与经过施工议标、定标的19个施工企业签订“工程造价、工期、全优率、材料消耗”承包协议书；同供电局、自来水公司、公交公司、煤气公司、市政公司和路灯管理所等部门签订“设计、备料、施工、质量、按期交付使用”承包协议书。同时，市开发公司还分别与4个区、17个局（公司）联建办公室、物资局签订分包责任协议书。市计经委、城乡委与建邺区及有关局（公司）签订“1985年12月28日公用设施接收时的开办和营业”承包协议。市物资、交通、建安、市政、园林、商业、文化、教育、体育、卫生、公安和供电、供水、邮电等部门建立项目负责人制，搞好现场服务。

南京市城镇建设综合开发公司、4个区、17个局（公司）和江苏省邗江、南通、泰县、滨海、海门、金坛、启东、如东、溧阳、丹阳、泰兴等县建筑公司，江苏省工业设备安装公司，南京市第四建筑工程公司，南京市住宅建设公司，南京市高淳、江宁、溧水、六合、江浦县建筑公司等一百多个施工企业13000余人，历时两年，建成住宅楼278幢、51.06万平方米，公共建筑114项、7.03万平方米。敷设15.33公里自来水管、4.64公里雨水管、3.6公里污水管，开辟道路13条、7公里，疏浚拓宽3条河道2-

3公里，建桥12座。共投放钢材24000吨、水泥140000吨、木材14200立方米、红砖12000万块。南湖新村建成后，被市评为全优工程。1985年12月28日，举行竣工典礼，中共江苏省顾问委员会主任柳林、副省长陈焕友为工程剪彩，中共南京市委书记程维高、市长张耀华在竣工典礼上讲话。

建成后的南湖新村至1990年末，建筑面积达59.92万平方米。其中住宅楼291幢、52.44万平方米，可居住9622户、33677人；公共建筑114项、7.48万平方米（市开发公司组建的建筑面积为29.26万平方米。其中住宅楼121幢、21.78万平方米，可居住4021户、14074人；公共建筑114项、7.48万平方米）。

南湖新村由20米宽的主干道将新村分为东、西两部分，住宅楼根据道路、商业网点布局划分成20个组团。1985年4月29日，南京市人民政府同意南湖新村道路分别命名南湖路、南湖东路、沿河街、蓓蕾街、文体街、文体西街、玉塘街、玉塘东街、育英街、湖西街；居民区分别命名为建邺村（1986年4月11日更名艺苑村）、文体村、文体西村、育英村、利民村、利民东村、电站村、康福村、茶亭村、蓓蕾村、车站村、车站南村、玉塘村、沿河一村、沿河二村、沿河三村、沿河四村、沿河五村、湖西村。新村住宅建筑布局以行列式、条、点式相结合，4至6层为主，朝向偏西17°，间距1:1至1:1.1。公共建筑按居住区级设置，采取集中与分散相结合，既为新村居民服务，又兼顾为水西门外居民服务，在交通、疏散均很方便的主干道入口处，建有南湖电影院，新村中心主干道两侧建有一所医院、一个公交汽车站、一个游泳池、两个商业中心及新华书店、邮局、饭店、浴室等。文化馆、青少年宫位于新村北端新建的南湖公园之滨。新村内新建的万人体育场设有400米标准跑道，可举行大型运动会和群众集会。两所中学、三所小学、四所幼儿园及小型商业服务网点、居委会、自行车棚等分散在各村内。



街心花园

采用棋盘式路网, 13条道路总长 7114 米, 均为混凝土路面。主干道呈“L”形, 东与长虹南路相接, 北与茶亭东街相连进入市区。道路分为五级: 入口主干道路幅 20 米, 次干道 12 米、7 米、3.5 米, 进入单元路幅 2 米, 新村供水由城市自来水干管经南湖路、南湖东路主干道接入, 新村敷设直径 150 至 500 毫米自来水管 15325 米。排水采取雨、污水分流制, 敷设直径 300 至 1750 毫米雨水管 4637 米、直径 300 至 600 毫米污水管 3601 米。在新村东南部建有雨、污水提升泵站, 将雨、污水排放到外秦淮河。新村绿化以干道、河滨两侧绿化系统为骨架, 宅前宅后统一绿化。在新村中心建有街心花园, 塑有高 3.5 米、宽 4 米的“母与子”汉白玉石雕, 雕塑周围砌有喷水池。街心花园南面的东、西两侧辟有草坪, 建有曲廊及建筑小品, 沿南湖之滨辟有南湖公园。

南湖新村建成后, 国家主席李先念、以及毛里塔里亚国家元首、澳大利亚总理、泰国公主、日本名古屋市长、民主德国莱比锡市长、保加利亚中央理事会访华团、朝鲜代表团、新西兰、澳门和中非共和国等代表团和全国 59 个城市市长等先后来新村参观。



南湖新村

〔金陵新村〕

地处南京长江大桥公园东侧, 占地 28.93 公顷, 规划建设各类建筑 170 余幢、建筑面积 28 万平方米, 是下关区城镇建设综合开发公司第一个综合开发建设的新区, 也是下关区建设规模最大的住宅区。金陵新村以长江大桥铁路引桥分割成东、西两片区, 西片区为金陵新村一期工程, 东片区为金陵新村二期工程。

一期工程位于长江大桥公路桥引桥和铁路桥引桥之间, 占地 5.13 公顷。昔日, 这里是一处滨临江边的芦苇滩和零星菜地, 住有金陵村 107 户菜农和居民, 住房低矮简陋。为安置下放回宁人员住房, 1984 年成立金陵新村建设指挥部, 同年 5 月 15 日破土动

工,工程由南京市住宅设计研究所规划设计,中标的施工单位有:下关区建筑公司、淮安县建筑公司、海门县建筑工程队等12个施工单位。一期工程建筑面积72955平方米,其中住宅楼3至4层有34幢,5至6层有19幢,建筑面积66118平方米。公共建筑有:一所大桥小学、建筑面积2300平方米,一所幼儿园、建筑面积1090平方米,商业网点楼一幢、建筑面积2685平方米及公厕两座、居委会两个、自行车棚、垃圾中转站等8项,建筑面积共6837平方米。

至1985年12月28日,建成回宁人员住房978套、建筑面积49383平方米。1986年11月30日,建成教师住房、军队离退休干部住房20826平方米。一期工程以3、4层为主,其中23幢4层住宅楼尖顶红瓦屋面,配以新村内绿茸茸的草坪、绿莹莹的绿篱,似万绿丛中点点红蕊。

二期工程位于一期工程的东侧,毗邻金陵船厂,长江大桥铁路引桥在二期工程分界线上空通过。这里原为农田、鱼塘,菜农住房散落其中。1986年3月11日,南京市城乡建设委员会批准立项,东南大学建筑设计研究所规划设计。1987年征用金陵大队土地23.8公顷,规划建筑面积210995平方米,其中兴建住宅楼111幢、建筑面积191520平方米。公共建筑有文化站、中小学、卫生院、街道办、派出所、商业网点共15项计19475平方米。二期工程结合原有地形,分为五个居住组团,组团内建有居委会、娱乐室、垃圾站和自行车棚。新村中心地段靠近文化站辟有小花园,筑有花坛、雕塑。二期工程于1988年5月开工,1990年底,一、四组团竣工,建筑面积85333平方米。其中住宅楼31幢、建筑面积77223平方米,公共建筑有:新建一所滨江中学、建筑面积6910平方米(内辟运动场12350平方米),居委会两个、建筑面积400平方米和配电房一座、建筑面积800平方米。

新村辟建滨江路1034米,路幅30米,路面为沥青混凝土,拓

宽燕江路1402米,路幅15米,新建住宅区干道1328米。修筑雨水明渠浆块石护坡860米,区内筑拱式、板式小桥五座。敷设铸铁自来水管3080米、钢筋混凝土自来水管5630米、污水管3734米。区内设有配电房八所,混凝土电杆架空配电路,滨江路两侧交错置高压钠灯,燕江路为单侧高压钠灯,干道采用庭园式柱灯。新村紧邻大桥公园,有公交12路、15路汽车终点站。

至1990年末,一、二期共建住宅84幢、建筑面积14.33万平方米,公共建筑12项、建筑面积1.49万平方米。二、三组团于1992年完竣。

(芙阁村)

位于南京市江宁县东山镇大街东路北侧,是江宁县兴建的第一个规模最大,配套较全的住宅区。芙阁村东起江宁县教学设备厂,西抵县农机培训站,北临土山飞机场,南至江宁县丝厂。这里原系长江二级阶地的秦淮河一级阶地,地面多水塘、斜坡、山包,坳沟南北贯穿建设用地,地形起伏较大。

1984年6月11日,南京市规划局批准征用江宁县东山镇章村上章大队一小队的蔬菜地、荒地相间土地55亩。1985年,江宁县人民政府批准征用章村上章大队一小队生产队菜地15亩。两次共征地71.47亩,安置劳力72人。

工程由江宁县城镇建设综合开发公司组织建设,南京市冶金工业设计院承担1:1000地形图实测和住宅区总平面设计,施工图由江宁县建筑设计室设计。1985年4月24日,工程建设采取包投资、包质量、包材料、包工期的方式,率先在江宁县进行招标投标,有江宁县陶吴乡、淳化乡建筑公司、江宁县建筑工程公司中标施工。是年6月1日开工,1990年底竣工。

住宅区曾名东山镇第二小区(俗称二小区)。因住宅区位于富阁山旁,1985年8月6日,东山镇人民政府同意改“富”为

“英”，更名英阁村。

英阁村占地 4.76 公顷，呈正方形。建筑面积 50866 平方米，其中 4 至 5 层条式住宅楼 27 幢，6 层点式住宅楼四幢，建筑面积 47678 平方米，可住居民 706 户、2471 人；公共建筑面积 3188 平方米。单元住宅分二室半、二室、一室半户型，户建筑面积分别为 70、60、50 平方米，每套住房均有 7 平方米以上面积的厅厅。厨房内设有案板、水池，卫生间装浴缸、坐便器、并预留洗脸盆架、洗衣机位置，室内设有吊柜、壁龛，房间内均装有电器插座，底层住户均有围墙小院。住宅区内还装有全频道电视共用天线，居民用上了管道煤气。

住宅区中部辟有两块绿化用地，置有假山石、花架和建筑小品；宅前宅后筑有花坛。住宅区的南侧建有一幢两层 4 个班级的幼儿园，建筑面积 953 平方米，室外辟有绿篱、圆形涉水池、沙坑。住宅区的西部建有 400 平方米的自行车棚。居委会位于住宅区的东南角，为 3 层（局部 4 层）、建筑面积 835 平方米，东端为水上露天平台，3 楼屋面设有屋顶花园。南面辟有绿地、建筑小品，供居民游憩。

住宅区东侧新辟南北走向、宽 6 米混凝土路面的青云巷，北连规划的城市道路，南接大街东路。住宅区南侧新辟东西走向、宽 6 米沥青路面的英阁路，东接东新北路，西连土山路。住宅区两条宽 4 米南北走向主干道与宅前宅后小路形成井字形道路网络。区内主干道南接英阁路、青云巷进入城区。

住宅区内的给水：在青云巷敷设直径 300 毫米自来水管的中段和北端 T 口，接直径 150 毫米自来水管进入住宅区。住宅区 5 层住宅以上由屋顶水箱供水，4 层以下由地下自来水管直接供水。住宅区供电：由青云巷南北向架空高压线接 10 千瓦线经住宅区内变电所变压后供各用户点。住宅区排水采用雨、污水合流，由排水管向东汇入青云巷宽 1.2 米、深 1 米暗沟后，向北排入明沟。

（南湖二期工程）

位于南湖新村南部。东、西、南三面广为农田，原是一块东西、南北长约 700 米见方的菜地，占地 33.22 公顷。

1985 年 8 月 9 日，南京市城乡建设委员会同意市城镇建设综合开发公司开发建设南湖二期工程。1986 年 2 月，市开发公司委托南京市测绘院完成 1:500 地形图测绘。3 月 24 日市规划局提出二期工程规划设计要点。同年 12 月市建筑设计院完成总平面图规划设计后，施工图由南京市建筑设计院、南京市城镇建设开发建筑设计室设计。

南湖二期工程建设用地 27.20 公顷（已扣除城市道路占地面积）。除北面有厂圩四队农户聚居及两处队办工厂外，大部分土地为菜地和水塘。这里原系长江河漫滩地带，为游泥质亚粘土，地基承载能力低，地势平坦低洼，地面标高 5.9 至 7 米。地基采用混凝土灌注桩、钢筋混凝土灌注桩、深层水泥搅拌桩和真空预压等处理。

南湖二期工程规划总建筑面积 26.56 万平方米。其中建住宅楼 106 幢、建筑面积 23.73 万平方米，可居住 4720 户、16520 人；公共建筑 33 项、建筑面积 2.83 万平方米。住宅建筑以点、条、曲折形三种，楼层以 5 层、6 层为主，少数点式住宅为 7 层。住宅间距 1:1.2，以道路和居委会为中心将住宅区划分为四个组团，按建筑单体的形式组成八个住宅组团。组团呈里弄式，四周砌围墙，在朝向集中的绿地处设主要出入口，另一端设次出入口，主出入口处设居委会和传达室。

住宅区中心新建一所 24 班级的学校、建筑面积 3600 平方米，一所 30 个班级的中学、建筑面积 5500 平方米，一组 1 至 2 层建筑组成的文化馆、建筑面积 1380 平方米。住宅区北侧中部建有一所 6 个班级的幼儿园，中学南侧建有一所 8 个班级幼儿园，中学北侧辟有 250 米跑道的运动场，成为住宅区文化、体育活动中心。

东侧城市干道南端设有菜场、饮食、商业中心和占地 4240 平方米的公交汽车站，以及停车场和老年活动中心。区内由南向北的干道西侧住宅楼底层建有商店。每个组团约 510 户居民设有一个居委会、变电所。区内还建有两座垃圾中转站、两座公厕以及电讯模块局、煤气调压站、自行车棚等。

住宅区东、西侧为 30 米路幅的城市干道，南侧为 20 米路幅的城市干道，其中东侧的城市干道系北部南湖新村内南湖路向南延伸的城市干道。住宅区内主要道路呈风车型。道路分三级：一级干道路幅 12 米，与东、西、南、北的城市干道相连；二级干道为组团道路，路幅为 3.5 米；三级道路为宅前小路，路幅为 2 米。

住宅区居民用水由南湖新村接入，区内自来水干管末梢处、部分建筑物及 7 层住宅楼设屋顶水箱。居民生活污水近期排入南湖新村排水体系，远期污水汇总后送至住宅区南面城市污水干管排放，雨水排入住宅区南端河道。住宅区供电由南湖新村 10KV 电缆进入变电所，每个变电所设置一台 400KVA 变压器，低压出线架空或电缆埋地上墙至各用电点。路灯线为电缆埋地敷设，路灯选用高压钠灯。

南湖二期工程分南北两片实施。1985 年 10 月 16



南湖二期

日南京市城乡建设委员会和 10 月 29 日南京市规划局同意征用雨花台区江东公社锁街大队厂圩四队土地 15.42 公顷，为此片工程建设用地。拆迁农户 83 户、302 人，安置劳动力 132 人，拆除旧

房 1348 平方米。总建筑面积为 13.23 万平方米。其中建住宅楼 54 幢、建筑面积 12.13 万平方米，可住居民 2400 户、8400 人；公共建筑 15 项、建筑面积 1.10 万平方米。1986 年底开工，1990 年底建成。同年 6 月 15 日，南京市人民政府同意建成后的南湖二期道路分别命名为：南湖路、湖西街、长虹西路、厂圩街、厂圩北街。原四个组团分别命名为：安国村、安泰村、安民村、安康村，寓“国泰民康”之意。1990 年，南京市建筑系统质量安全表彰大会上，南湖二期工程北片安康、安民村 24 幢住宅楼获得优良片区称号。工程由南京市城镇建设综合开发总公司第五开发公司组织建设，施工单位有六合县、丹阳县、海安县、高淳县、江浦县等建筑公司。

待建南湖二期工程南片，建设用地 11.78 公顷，总建筑面积 13.33 万平方米，其中住宅楼 52 幢、建筑面积 11.60 万平方米，可居住 2032 户、7112 人；公共建筑 18 项、建筑面积 1.73 万平方米。

〔莫愁新寓〕

位于南京汉中门外，距市中心约 2 公里，东起南京木材厂，西至南京审计学院，北接凤凰新村，南临莫愁湖公园。该地属建邺、雨花台两区辖地，为城郊结合部。有农房 250 户、人口 1200 人，外地暂住人口 450 人，居住人员复杂，社会治安管理矛盾突出，农田撂荒、污水乱溢。1984 年南京市规划局拟定开发建设莫愁湖住宅区。1986 年江苏省人民政府同意征用建邺、雨花台两区辖地茶亭村北一队、二队、凤凰三队的土地共 448.31 亩。

住宅区建设用地 250.5 亩（已扣除城市道路占地 197.81 亩）。同年 4 至 6 月，完成区内征地拆房安置，动迁农户 124 户、人口 426 人。由建邺区、雨花台区人民政府两区城镇建设综合开发公司联合开发，实行统一征地拆迁，统一规划设计，统一公建

配套，统一组织施工，统一计划和销售。1987年开工，由江苏省邗江、海门、江都、高淳县建筑公司等22个单位承担建筑工程。

1988年3月1日，成立莫愁湖小区建设指挥部，由建邺区区长唐兰娣任总指挥，雨花台区副区长张良礼任副指挥，建邺区城镇建设综合开发公司经理郑学暨任办公室主任，由两个区开发公司抽调人员组成施工、计划、材料、财务、动迁五个组，负责小区工程建设。1989年12月30日竣工，总建筑面积229508平方米，其中住宅楼99幢，分别由条式楼68幢、点式楼23幢、风车式楼8幢组成五个住宅组团，建筑面积213486平方米，可住居民3283户、人口12200人；公共建筑22项、建筑面积16022平方米。其中文化站、农贸市场、综合商店、理发店、浴室、粮店等计7229平方米；卫生院楼一幢、建筑面积975平方米；运动场一个、占地4370平方米；幼儿园一所、建筑面积1422平方米。此外，还建有居委会、街道办事处、垃圾中转站、公厕、自行车棚等。同时，还为南京市第四十九中学扩建一幢教学楼、建筑面积1600平方米。



莫愁新寓

围有三条主干道环抱。即南侧的汉中西路（原名汉西路），东西走向，东接汉门外石城桥，西至北圩路，长1126米，路幅30米。西部的横塘路（原名北圩路），南北走向，北起凤凰西街，南至汉中西路西端，长428米，路幅20米。东侧的汉北街

（原名河沟路），西接横塘路，南至汉中西路西端，长736米，路幅10米。区内新辟四条街：东起汉北街，西至迎春街北端的胜棋街，东西走向，长360米，路幅7米。北起凤凰西街，南至胜棋街的郁金街，南北走向，长340米，路幅7米。北起胜棋街，南至汉中西路的迎春街，东北、西南走向，长165米，路幅7米。北起胜棋街，南至汉中西路的涌泉街，南北走向，长120米，路幅10米。

小区采用双回路供电，由地下电缆进入各组团配电房供各用电点。双向环状直接供水，敷设自来水管4305米，下水管道8425米，埋设直径500毫米煤气主管道1746米，调压房内外主管道3150米，敷设地下24孔和48孔通讯电缆1546米。路灯除汉中西路采用双路伸臂式，其它道路均采用单路伸臂式或立式路灯。住宅区内各楼间距宽敞，建筑高低错落有致，筑有组团院落围墙，形成庭院式的居住风格。区内架有电视公用天线塔，辟中心绿化游园，园内筑有假山、花坛、亭台、回廊。群体庭院与楼宇之间栽植的各种花木，干道两旁线状绿化，构成不同风格的自然景观。

1988年7月7日，南京市人民政府同意莫愁湖住宅小区命名为莫愁新寓，新寓中五个组团分别更名为郁金里、涌泉里、迎春里、荷花里、胜棋里。

第四章 公共建筑

史载三国东吴建都建业，开始大规模城市建设。南朝梁武帝时的建康，南京已成为全国人口超过百万的大城市。嗣后，由盛而衰，经南唐的恢复和发展，至明朝在南京兴建京城时，人口兴旺、市面繁荣，城市公共建筑甚多。后历经战乱，公共建筑遭严重破坏。清咸丰八年（1858），清政府分别与法、英签订不平等的《天津条约》，南京被辟为通商口岸，开始向商埠城市发展，西洋式建筑即植入南京。1885至1926年，南京建造了一批西洋式公共建筑。其中有：马林诊所（今鼓楼医院）、下关火车站、南洋劝业会、下关大马路南京邮局、东南大学图书馆、金陵大学（今南京大学）和金陵女子文理学院（今南京师范大学）。

1927年，国民政府定都南京后，大兴土木，在原两江总督府内兴建“子超楼”（后为总统办公楼），同时设立了“国都设计技术专员办事处”。1929年底公布《首都计划》，在开辟的市主干道两侧建设了一批中西合璧式的近代公共建筑。1929年，吕彦直运用中国民族建筑形式，借鉴西方建筑理论设计建造中山陵后，南京陆续建成了“五院”、“八部”中的行政、司法、立法、考试和外交、交通、铁道、财政、教育等院、部办公楼。同期，国民大会堂、国史馆、中央美术馆、中央研究院、中央博物馆、中央医院、中国交通银行和邮政储金汇业局、保险公司等公共建筑相继建成。此外，地方财政、官僚资本家等投资建造了金城、大陆、中南、国货等银行大楼以及大华、新都影剧院等。抗日战争胜利后，建有监察院（今中山东路313号）、美国大使馆和美国顾问团公寓

（今华东饭店）等。

南京解放后，在恢复生产和改善人民生活的同时，先后建成了南京长江大桥、南京民航大楼、南京火车站、鼓楼电信大楼、雨花台烈士纪念馆、江苏电视台、尧化门编组站、中转油港、新生圩港以及一大批教育文化、医疗卫生等公共设施。据统计，1981至1990年，仅市、区、县城镇建设综合开发公司在新区开发与旧城改造中，依照1980年12月国家建委颁布的公共建筑定额配套建成的教育、经济、文体、商业饮食服务、行政等公共建筑共162.79万平方米。其中新建（扩建）中学20余所，小学97所、幼儿园52所；新建街道办事处10个，派出所17个，居民委员会95个；在市中心繁华地段的中山南路张府园、中山东路南侧沿街新建成12至26层综合服务办公楼18幢。同时，配套建成市、区培训和教育活动中心12个，以及一批体育运动场、电影院（会堂）、文化馆（站）、医院（卫生院）、垃圾中转站、公厕等。此外，还复建了朝天宫、夫子庙名胜古建筑群，新建了中共代表团梅园新村纪念馆陈列馆，苏南反顽战役阵亡将士纪念馆等纪念地，市军队转业干部培训、市妇女儿童活动、成人教育、建工干部培训等一批教育活动中心，以及市中级人民法院、南京日报社和部分县、区政府行政办公楼。

第一节 文化、文物、纪念地

〔南湖文化中心〕

南湖文化中心为南湖新村公共建筑配套工程，位于南湖湖畔，占地1.2公顷（含水面积）。

这里原系长江漫滩地，为沉积高压缩性软土层，建设前场地大部分为水塘及洼地。工程由南京市城镇建设综合开发公司第五

办事处组织建设。1985年初,南京市建筑设计院勘察大队完成工程地质勘察后,由市建筑设计院设计,启东县607工程队施工。1985年4月10日动工,同年12月28日完竣,工程总造价170.52万元。由建邺区文化馆接收管理,1986年5月1日对外开放。



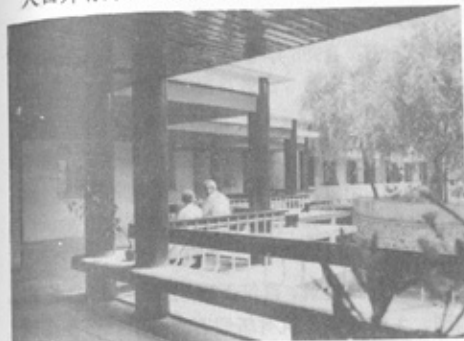
南湖文化中心

南湖文化中心,由文化馆、青少年宫两组庭院式建筑组成,总建筑面积3381平方米。南湖文化馆坐落在南湖东路以北,西临南湖第一中学,东、北连南湖公园,占地5780平方米,建筑面积2431平方米,是一组1至3层庭院式建筑。文化馆由剧场、综合活动楼和庭院组成。外墙均为米黄色泰山面砖贴面,坡形檐口,古铜色氧化铝合金门窗。主入口位于南端中部,花岗石台阶,左右石砌花台。门厅地坪为彩色水磨石,玻璃纤维布贴墙面,铝合金吊顶。门厅东南为阅览室,北为小卖部,西面茶室间辟有内庭院,置太湖石和仿金丝竹深褐色美人靠。茶室地面为大理石碎片铺地,小龙骨纤维板吊顶,玻璃纤维布贴墙面,沿茶室西侧辟有展览室、棋牌室、电子游艺室。文化馆建筑外侧有宽1.6米缸砖铺地的外廊连接室外庭院,院内植有树木花卉、建筑小品。

小剧场位于茶室东北角,坐北朝南,18×18米螺栓球网架结构屋盖,建筑平面呈正方形。由放映室、观众厅、舞台三部分组成。观众厅呈多边形,为坡形水磨石地面,石屑木刷面喷光漆墙

面,硬质纤维板吊顶,上嵌满天星吸顶灯,厅内有座席364个。舞台呈三角形,台口宽8.48米,进深4.53米,高7米,台口距观众厅地坪高0.6米,台唇设脚光灯,舞台为双层硬木企口地板。小剧场有进出口五处,南入口处有鹅卵石方块铺地的露台,西入口外有片石铺砌的小道接室外庭院。

综合活动楼位于文化馆东部,是一座3层内走廊砖混结构建筑,共有房间29间,底层为接待室、办公室、会议室、资料室。2层辟有美术、摄影活动室。3层设有舞蹈、话剧、



南湖青少年宫

乐器排练室、乐器库和服装制作室。文化馆室外有绿地1000余平方米,间有道路、雕塑、浮雕、壁画,沿湖筑有泊岸。

青少年宫位于文化馆北端,西起文体西街,东临南湖,占地1980平方米,建筑面积950平方米,为一组单层砖混结构庭院式建筑。宫内辟有游艺室、音乐室、舞蹈室,科技活动、绘画、摄影、航模和展览室。宫东侧外廊水榭将各活动室连成一片,沿曲廊柱间置美人靠,廊内地面为彩色水磨石,铝合金板吊顶,嵌入式吸顶灯。廊外环绕的水池与南湖相通,水池沿岸栽以树木花卉,筑有假山。

〔雨花台区文化馆〕

位于雨花台区人民政府南侧共青团路2号。1982年,市城乡

建设委员会批准征用雨花乡集家村工农大队西坡三队的荒山、荒地 2438 平方米。地形北高南低，南侧为一块洼地。1984 年底，在建设场地北部挖土 2 米至基岩，南端砌筑块石挡土墙填土 4 米，西北角 4 层建筑部位的地基挖土 6 至 8 米，基础采用直径 1.2 米人工挖孔灌注桩 12 根。工程由雨花台区城镇建设综合开发公司组织建设，市建筑设计院设计，中国建筑第八工程局第三建筑公司施工。1985 年 3 月 1 日开工，1986 年 8 月 31 日完竣，由雨花台区文化局接收管理。

文化馆为一组 2 至 3 层（局部 4 层）框架结构条形建筑的文化活动室和 1 至 2 层排架结构建筑的雨花会堂组成，建筑平面呈“U”形，建筑总面积 3245 平方米。西侧外墙底层镶嵌褐色磨光大理石，其余外墙均为白色、绿色相间的玻璃马赛克贴面，门北侧外墙饰有铁花馆标。

文化活动室为全封闭外廊建筑，建筑面积 2205 平方米。东南底层外平台缸砖铺砌，大门入口处筑有斩假石高台阶，两侧砌筑花坛，植有花草树木。门厅为彩色水磨石地面，木龙骨石膏板吊顶，彩色喷涂墙面，厅内置博古架，设步行梯至 4 层。东端设室外楼梯至 3 层屋面。文化活动室底层辟有展厅、阅览厅、练功房、摄影、弈棋、美术室，2 层辟有电视、乒乓、创作、舞蹈、戏剧辅导室，3 层为办公、会议室，4 层为绘画室。外廊及活动室均为水磨石地面，粉白墙面，2、3 层屋面为屋顶花园，铺砌红色缸砖，筑有小舞台，四周置女儿墙。

雨花区会堂位于文化活动室南侧，由门厅、观众厅、舞台三部分组成，建筑面积 960 平方米。西外墙镶嵌“雨花会堂”四个镏金大字，门厅外砌筑斩假石高台阶。门厅内彩色水磨石地面，轻钢龙骨铝合金板吊顶，中央置有两根浅灰色大理石贴面方柱，并列四盏大型水晶吊灯，迎门墙面全贴玻璃镜面，南北两端入口设踏步至观众厅。门厅 2 层为办公、放映室。观众厅为梯形水磨石

地面，后排至前排座地面高 3.5 米，水泥拉条粉淡黄色涂料墙面，钢屋架、混凝土多孔板屋面，木龙骨吊顶饰喷涂纤维板，折形天棚上置有送风口、装有机械吸顶灯，有观众席 809 座，南北设安全门四处，北侧辟休息廊，设门连通庭院拟建的儿童小游园。观众厅后座地下建有库房，舞台距观众厅地面高 1 米，双层木地板台面，台宽 20.4 米、进深 9 米，台面宽 12 米，呈弧形。舞台后辟有跑道场，南侧设附台、化妆室，舞台上空高 9.5 米处设天桥，台口两侧上下设灯控台、效果台、耳光室。

〔南湖电影院〕

南湖电影院位于南京水西门外南湖路 1 号，占地 4000 平方米，建筑面积 1398 平方米，是南湖新村公共建筑配套工程之一。1988 年被列为南京市国民经济和社会发展五十项奋斗目标。



南湖电影院

工程由南京市城镇建设综合开发公司第五办事处组建，南京

市建筑设计院设计,海门县德胜工程队施工。1985年破土动工,1987年7月主体完工后移交南京市影剧公司,并由南京市影剧公司修建队装璜,1988年10月1日告竣对外开放。

南湖电影院座东朝西,由门厅、观众厅、舞台、化妆室四部分组成。外墙为混合水泥砂浆,石棉瓦屋面。门厅外设台阶16级,两侧为砖砌水泥粉护栏至门厅外平台。门厅入口为铝合金茶色玻璃大门,上为玻璃窗和置有“南湖电影院”五个装有霓虹灯的大字。底层门厅地面为彩色水磨石,立八根镶贴蛋清色大理石的方形支撑柱,贯通2层的门厅中央悬吊四盏大型宝塔式梅花灯。门厅西端设拐角步行梯登2层休息廊,3层为放映室。

电影院为钢屋架及支撑,下吊石膏板平天棚,屋面下设通风屋脊。观众厅分楼上、下两层,底层观众厅南北向设四处入口,2层休息廊北侧设两处入口。观众厅为水泥地面,底层后排至前排下降3.16米,前12排地面为坡形,底层后排座及楼层地坪呈梯形。前排临台口下设铸铁盖板暗沟排水,观众厅四壁为米黄色水泥拉毛墙面,附墙装有壁灯。观众厅置软席靠背椅964张,楼上坐席198张,楼下坐席766张。舞台宽26.50米,进深12米,高8米。台口呈弧形,台面宽13.20米,距观众厅前排座高1米,舞台为硬木企口地板。台口前上方设面光天桥,南北侧设效果台,灯光控制台、耳光室,舞台上空四周置台口天桥。

电影院东部建有变电所、公厕以及装有四台冷气机的空调机房,电影院外筑有铁栅围栏。

〔明故宫会堂〕

明故宫会堂原系后宰门居住区公共建筑配套项目之一的后宰门电影院,后移至江苏省军区南京军分区后勤部办公楼西侧建设,始名明故宫电影院,后更名明故宫会堂。

明故宫会堂位于中山东路与明故宫路交界处的中山东路311

-1号,占地长91米、宽66米,面积6000平方米。昔日,这里是南京市市政工程公司、南京军分区后勤部搭建的临时建筑以及堆放建筑材料和建筑垃圾的场所。1986年4月28日,南京市规划局同意立项定位。工程由南京市城镇建设综合开发公司第一办事处组织建设,南京市建筑设计院设计,江苏省机械化工公司承包打桩工程,南京市第二建筑工程公司204处三队承包建筑安装工程。同年5月15日开工,1987年9月20日告竣。共耗钢材385.36吨、木材105.53立方米、水泥997吨,工程造价153.72万元。由江苏省军区南京军分区接收使用。



明故宫会堂

明故宫会堂座东朝西,建筑面积3427平方米,主体2层,高17米,会堂西、南、北侧裙房为2至3层,高13.2米。会堂西侧辟有停车场,北侧建有配电房。会堂室外平台及踏步皆为斩假石铺砌,地坪嵌铺方地砖,南侧为花坛绿地,筑有雕塑,置有高

低不等的混凝土座凳供人们游憩。

会堂建筑造型素雅明快、古朴大方。框排架钢筋混凝土结构。主体基础采用断面 450×450 毫米、长15米的桩基。屋面为水泥砂浆珍珠岩，两毡三油。会堂外墙均为米黄色马赛克露花砖饰面，斩假石墙裙，西、南侧大门及外墙门窗均用古铜色铝合金茶色玻璃，两门头皆用磨光花岗石料砌筑。西侧门楣上镶嵌“明故宫会堂”四个 1.8×1.2 米镏金大字。

会堂西、南、北侧裙房底层为冷冻机房、水泵房，东侧辟有小卖部、休息廊，西侧主入口处辟有贵宾休息室、售票处、疏散厅。门厅及休息廊为浅色水磨石分格地面，双层五夹板吊顶，门厅上装有60盏外壳为黑色的吸顶式筒灯，门厅内左侧设有水池，右侧设弧形楼梯至楼座。休息廊装有14盏柚木组合灯。会堂裙房2层的西、南为休息廊、办公用房，北侧为风机房、空调机房。会堂裙房3层为办公用房。

观众厅分楼上、下两层，轻钢龙骨石膏板吊平顶、小颗粒喷涂面层，墙面为水泥拉条或吸音板墙，水泥砂浆地坪。观众厅底层后排至前排地坪高1.8米，呈坡形，池座观众席820座。楼座地坪呈梯形，有观众席380座。舞台为硬木企口地板，宽24米，进深12米，高9.9米，弧形台面阔15米。

观众厅四周墙面离地10公分处设有回风口，楼座风道通过楼座结构层入池座后墙回风道，再入地沟排出。

〔南京市妇女儿童活动中心〕

南京市妇女儿童活动中心坐落在新街口南侧、羊皮巷与洪武路交汇处洪武路144号。

1982年5月15日，南京市计划委员会同意南京市妇女联合会在大行宫小学北侧建造南京市幼儿教育馆。该地区系清代江宁织造府遗址。1984年8月6日，市幼儿教育馆破土动工后，因挖

出曹雪芹祖居后花园的碎花盆、瓦片等清代遗物，致使工程中断。后经市人民政府同意幼教馆易地秦淮区昇州路2号建造，在拨地动迁过程中，因与江苏省水文大队商旋未成，使幼教馆建设推宕。

1985年12月20日，南京市人民政府再次同意建造南京市妇女儿童智力开发馆。1986年4月21日，南京市规划局拨用白下区洪武路136号至158号-2和羊皮巷2至6号、8号范围内的土地3.07亩，新建妇女儿童智力开发馆和拆迁的居民复建房。工程由南京市城镇建设综合开发公司第二办事处组织建设，南京市建筑设计院设计。在此期间，共拆迁安置居民67户、公企单位两个，拆迁房屋1754平方米。

1987年12月18日，南京市设计院勘察大队完成工程地质勘察。1988年1月26日，南京市第一基础工程公司第二工程处采用160吨静压机压长10、12米的、 400×400 毫米钢筋混凝土方桩137根。1988年4月1日，高淳县砖墙第一建安公司101工程处开工建设。同年5月20日土建工程完工，1989年10月1日



南京市妇女儿童活动中心

竣工落成。总建筑面积为 8938 平方米，其中有一幢 3905 平方米开发馆和两幢住宅楼 5033 平方米。1990 年 1 月 4 日由南京市妇女联合会接收管理，同年 3 月正式对外开放。

市妇女儿童智力开发馆（后改名南京市妇女儿童活动中心），是开发儿童智力、培训妇女干部、加强与省内外乃至世界各国妇女儿童工作者的联系机构，亦是集服务、培训、教育为一体的综合性文娱活动场所。馆内辟有幼儿智力开发玩具室、体育运动玩具室、智力测定室、家庭教育咨询室、儿童系列化教育室、模拟生活增长室、家庭婚姻服务处和妇女干部培训设施等。

南京市妇女儿童活动中心是由南面一幢 7 层框架结构建筑和北面一幢 7 层住宅楼的底层组成，建筑平面呈“L”形。建筑外墙为米黄色马赛克贴面，东南角弧形墙面上置有“南京市妇女儿童活动中心”11 个镏金大字。大门两侧镶嵌汉白玉铭刻社会捐款单位和个人荣誉碑刻。中心内设步行梯两处、电梯一台。底层辟有门厅、陈列室、妇幼服务部和配电房，2 层为幼儿智力开发馆、咨询测定室、运动玩具厅，3 至 6 层为内走廊，设有妇女干部培训室、宿舍和办公室，7 层辟有大会会议室，供开会及举办音乐、美术等文化娱乐活动。北面住宅楼底层设有苗苗餐厅、幼儿照像室和儿童用品商店。

妇女儿童活动中心在筹建中得到了社会各界人士的关心和支持，除市妇女联合会自筹资金 210 万元和市城镇建设综合开发公司赞助 174 万元外，社会捐款金额千元以上的有数百个单位和个人。其中万元以上的有市关心下一代协会、市建筑设计院、南京汽车制造厂、南京军区后勤部、市工商联、市物资局、市教育局、南京无线电厂、南京钢铁厂、省总工会、市总工会等 40 个单位，严庆祥个人捐款金额 10 万元。

〔南京市下关区少年宫〕

1987 年 9 月 1 日，南京市城乡建设委员会同意下关区人民政府结合姜家圩南端危房改造，新建区少年活动中心。是年，南京市规划局同意在姜家园小区 22.5 亩用地中，划拨土地 5.1 亩作为区少年宫建设用地。

少年宫位于热河南路中段姜圩路 1 号。北临姜圩路，南依下关区体育运动委员会，西邻热河南路，东至姜家园菜场。1989 年拆迁居民 16 户。同时，拆除下关区机械化施工公司旧房 1395 平方米，由下关区城镇建设综合开发公司补贴 21 万元，由该公司自行易地安置。工程由下关区城镇建设综合开发公司组织建设，南京市建筑设计院设计。1989 年 11 月 29 日至 12 月 11 日，经南京市建筑设计院勘察分院工程地质勘察揭示：这里原系长江高漫滩地，场地下部为淤泥质亚粘土，其建筑大部分位于暗塘之上。1990 年 1 月 8 日至 2 月 2 日，南京市第一人民防空工程公司打入直径 400 毫米、长 16.5 米钢筋混凝土灌注桩 159 根。土建工程由高淳县砖墙第二建筑工程公司 201 工程队承建。同年 3 月 1 日开工，9 月 30 日竣工。由下关区教育局接收管理。

少年宫为 1 至 3 层框架结构建筑，由剧场、综合楼两部分组成，建筑面积 2186 平方米。外墙为米黄色面砖、铝合金钢门窗，



下关区少年宫

室内为轻钢龙骨饰吸音板吊顶，彩色弹涂墙面。大门设在西北角姜圩路、热河南路交叉口，南侧设车辆入口，院内辟有 160 余平方米水泥停车场

地。少年宫外置铁栅围栏，沿姜圩路、热河南路人行道地面铺彩色六角形水泥预制块，大门两侧筑有花池、内植冬青、龙柏。北侧外墙面镶有中央顾问委员会委员杜平题写的“南京市下关区少年宫”九个金色大字。沿热河南路沿街墙面由江苏省美术馆绘制的一幅少年儿童在阳光哺育下，德、智、体全面发展的壁画。院内中央筑有造型别致的喷泉水池，池内置有神态各异、鱼、海豹等动物雕塑，一座旋转楼梯从池边伸入水面转向2层平台。

剧场位于少年宫西南角，剧场观众厅建筑平面呈八角形，彩色水磨石坡地面，三夹板吊顶四周置有筒灯，内墙为穿孔吸音板饰面，池座置观众席395座，观众厅前建有松木企口地板的舞台，后置门厅。2层为放映厅，平时可供开会、演出。

剧场东北侧为少年宫综合楼，底层辟有各类展览室、多功能厅、图书馆，2层辟有科技、文艺、书画等少儿教育活动室，3层辟有活动室、舞蹈室。综合楼的门厅、展览室皆为彩色水磨石地面、铝合金的吊顶，内墙为涂料刷面或面砖饰面。多功能厅为硬木拼花地板，三夹板吊顶，玻璃纤维墙布。多功能厅、剧场楼面为刚性防水屋面，上做彩色水磨石面层，辟有露天放映场、少儿电台通讯操作室，夏令可供儿童举办演出比赛活动。

〔南京市白下区文物陈列馆〕

该馆地处王府园住宅区西北部，是仿锦绣坊21号清代建筑设计建造的。原中华路锦绣坊21号系明末清初商人朱氏宅第，三进两院，占地320平方米，建筑面积196平方米。一、二进朝南，三进朝北，砖木结构。一进临街系大堂，窗棂、屋梁皆为精美的龙凤图案木雕，二进临街内墙贴有壁板、天花，三进为两层楼，楼下企口板壁，楼上单层板壁无天花，窗、梁均为雕花。大门呈八字形，磨砖出檐，门楣上有书卷形砖刻“养和”两字。青砖墙面，墙外置有马扣眼，前后天井为青石板铺地，一、二进全系清水磨

砖地面。二进两侧书房门上分别刻有：“披云寻古寺，饮酒谈仙书”、“雨过琴书润，风来翰墨香”门联。系区级文物保护单位。

1987年，综合开发建设王府园住宅区时，将原宅第拆除移至原址东南50米处重建。工程由白下区城镇建设综合开发公司第一工程处组织建设，江苏省建筑设计院设计，江苏省泰县太宇建筑公司施工，1991年5月建成，更名白下区文物陈列馆。由白下区文化局、文管会接收管理。1991年7月1日正式对外开放。

白下区文物陈列馆占地834平方米，呈长方形。陈列馆分展室和露天展览两部分。东部展室占地323平方米，房屋建于台基上，坐南朝北，展室中部为院落天井，南北设门。陈列馆北门西墙镶嵌的汉白玉上刻有“南京市白下区文物陈列馆”，东墙镶嵌的汉白玉上刻有“南京市白下区锦绣坊21号民居”。馆内东西两侧各建厢房3间，玻璃扁扇门窗，西侧厢房雕花木板梁两端为象头雕刻，东侧厢房雕花木板梁两端为鳌鱼头雕刻。房屋建筑保留原砖木结构，青砖砌墙、坡屋顶挂瓦，具清代建筑风格，建筑面积为108平方米，四周外设走廊。

陈列馆西侧为露天展览场所，占地511平方米，内置白下区出土的南唐莲花柱，明代石狮、清代和太平天国时期的石鼓，以及不同朝代的柱墩、碑碣等。

〔朝天宫〕

朝天宫位于南京市水西门内，东起大王府巷，西至莫愁路，北临冶山道院，南依运漕北岸。是古代南京最早开发的地区之一，占地约7公顷，是南京、乃至江南现存古建筑中规模最大，而保存又比较完整的一组古建筑群。

朝天宫依冶山而建，建筑分三部分。中为文庙，东为江宁府学，西为下公祠（下壘祠今废，尚存碑碣）。大门正面广场南侧有宫墙围绕，宫墙外的墙面上嵌有“万仞宫墙”砖刻，宫墙内置云

纹石栏的半圆形洋地，广场东、西各有牌坊一座，牌坊门额上分别嵌有曾国藩手迹“德配天地”、“道贯古今”砖刻。西牌坊左侧，竖有高丈余、宽3尺汉白玉下马碑一块，上刻“文武百官军民人等至此下马”12个大字。后因年久失修，该处建筑损坏严重。“文化大革命”期间，部分建筑又被单位占用或改建，屋面易为水泥脊、平瓦、大成殿木椽被锯，大成门、大成殿部分梁、柱、桁条腐烂，脱榫倾斜达6至8厘米，已为险房。

1986年初，南京市人民政府决定重修朝天宫古建筑。同年，由南京市城乡建设委员会、东南大学建筑系、南京市文物事业管理委员会联合成立“古代历史博物馆”总体规划小组，1987年2月，由东南大学建筑系沿袭清同治五年（1866）朝天宫蓝版为依据，借鉴中国南、北方古建筑传统做法，完成朝天宫古建筑修复总体规划方案。同年4月，市城乡建设委员会批准朝天宫维修建设工程由南京工程总承包开发公司组织实施。1987年7月，拆迁居民37户，迁移江苏省美术馆、南京市政协、市科学技术中心等7个单位。工程由东南大学建筑设计研究院设计。工程中的棂星门、大



棂星门

成门、东厢、斜廊土建和地坪由江苏省吴县古代建筑工艺公司施工，其余土建工程由六合县第一建筑安装工程处建造，石作青石栏板、望柱、石鼓及地坪由江宁县麒麟乡窦村石工

张长松所作。

朝天宫修复工程占地3.20公顷，建筑面积6824平方米，工程造价1121万元，共耗用钢材20吨，水泥565吨，木材1700立方米。修复工程由南向北，分三期实施。第一期修复工程有棂星门、大成门、金声门、玉振门、东西斜廊和地坪，建筑面积2153平方米。1987年8月拆除，1988年6月1日开工，1989年9月30日举行竣工典礼，参加典礼的有中共中央顾问委员会委员杜平、中共江苏省委书记韩培信及省、市有关部门负责人共600余人。工程造价410万元。

棂星门为文庙之首门，立于石阶之上，“棂星门”三字相传为宋代朱熹手笔。为三门四柱五楼式木牌坊，面阔15.4米，歇山顶上覆盖筒瓦，四柱前后共8只神态各异的青石石狮作为夹板枋石。“文化大革命”期间因柱架倾斜，后用混凝土柱斜撑。修建中，边门外侧两根杉木柱腐烂严重，后用五层环氧树脂防腐，两块厚10毫米、长2米钢板弯成弧形柱，浇钢筋混凝土联结上部木柱，去掉8根斜撑，恢复原貌。

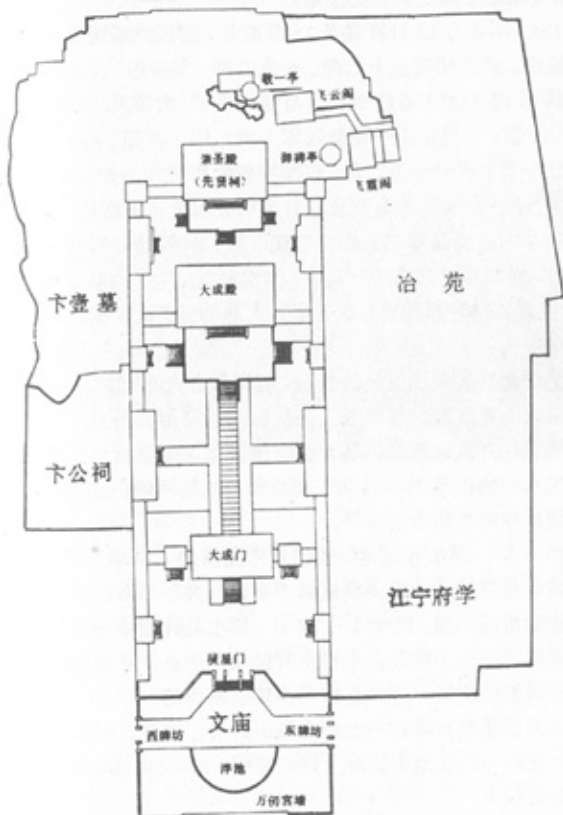
大成门又称戟门，面阔31.5米，进深12.4米，高13米，建筑面积483.36平方米。为木构架，重檐歇山顶，两端有龙吻，飞檐翘角置走兽，下飞檐无斗拱，上飞檐置斗拱，平瓦屋面。修复时按清末江宁府学及文庙图建造，下檐增置斗拱覆金黄色琉璃瓦。将军门上各置门铰和门钉49棵。大成门内为棋盘式吊顶，方砖直缝满铺地面，门窗、柱、梁、枋皆为朱红油漆。大成门东置金声门，西置玉振门，各有卷棚斜廊连接东西厢房。

第二期修复工程项目包括大成殿、东西厢房、东西斜廊、月坛及地坪，建筑面积2866平方米，1988年7月11日拆除，1991年12月31日竣工，工程造价458.8万元。

大成殿是朝天宫古建筑中轴线上的主建筑，殿的原梁、柱保存尚好，但屋面腐烂，柱脚移位，主体排架倾斜，梁、枋、柱脱

榀。1969年，大成殿由江苏省展览馆改名“红太阳”馆时，将重檐木椽角锯断2米左右，屋面改覆平瓦。1988年7月11日至8月10日拆除，同年9月1日进行修复。1991年12月31日竣工。修复后的大成殿面阔42.6米，进深25.5米，殿高21.5米，建筑面积1086平方米。为重檐歇山顶，上覆金黄色琉璃瓦，两端有龙吻，飞檐翘角置走兽，殿内上为棋盘吊顶，500×500毫米方砖满铺地面，古式门窗椽子镶包菱花。殿内外柱、梁、枋、门窗均为朱红油漆。殿两侧置有长19.53米、宽40.6米青石板铺地的月坛，月坛四周设有青石云纹石栏，殿东西两侧有回廊连接东西厢房。大成门、大成殿南侧地坪，皆为天然石板条铺成十字形石道，两侧铺以黄道砖，绿色草坪上装有古式石宫灯，植有桂花、雪松、桧柏和银杏树，位于大成殿东厢房南端有百年以上古银杏树一株。两期工程均装有避雷装置，室内设有监控、防盗、防火报警系统装置。自1989年开馆以来，曾举办古代、现代陶瓷艺术展、画展、中国革命史展，八路军、新四军史展等，接待中外参观者15万人次。

第三期工程有崇圣殿、东西厢房、曲廊、东西廊、飞霞阁、飞云阁、敬一亭、御碑亭等，建筑面积1805平方米。1989年6月拆除，1992年4月开工，1993年6月竣工。工程造价252万元。



朝天宫

〔苏南反顽战役阵亡将士纪念馆〕

1943年4月12日凌晨至15日凌晨，国民党顽固派调集了苏南、皖南、浙西所属五十二师、一九二师、保安纵队、挺进军、忠义救国军12个团15000余兵力与侵华日军，大举进攻驻深水境内回峰山、芸山、里佳山一带新四军十六旅四十六团、四十八团、四十七团一营、五十一团二营、旅部特务营和抗大九分校一、二、三大队共5000余人的苏南党政军首脑机关和抗日根据地，企图全歼新四军主力。新四军在王必成、江渭清、钟国楚等领导下奋起自卫还击，同顽军浴血奋战三昼夜，六次激战，共歼顽军2000余人，15日凌晨主动转移敌后，取得了重大胜利。在这次战役中新四军伤亡358人。

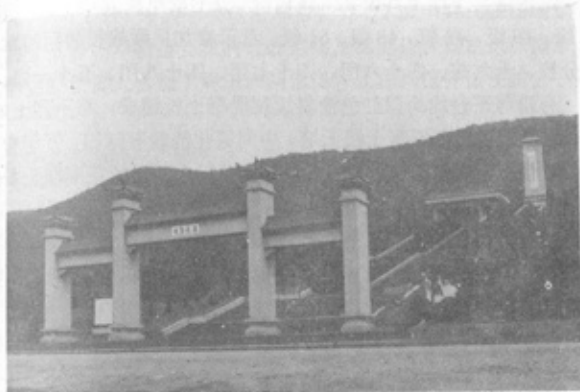
为纪念这次反顽战役的胜利，缅怀革命先烈，教育人民，1983年南京市人民政府、深水县人民政府同意征用白马乡尤咀行政村吴家棚子生产队，东起白马乡曹家桥公路，南至巷土公路，北靠配电房水沟的山地15.64亩。在当年主战场回峰山北麓，兴建苏南反顽战役阵亡将士纪念馆。

1985年，深水县城建局组织地形图测绘，同年2月7日至3月7日，县建筑设计室完成规划方案设计并经原新四军十六旅领导审查后出施工图。同年4月30日，深水县计划委员会批准回峰山纪念馆工程开工建设。工程由县民政局主办，县城镇建设综合开发公司组织建设，深水县白马乡建筑站承建。

苏南反顽战役阵亡将士纪念馆由牌楼、碑亭、纪念馆三部分组成。分别建造在地面标高（黄海高程）51.50、55、80米处的山地岩石层上。

牌楼，建造在面阔26.6米，宽10米的平台上，四根截面1.5×1.2米斩假石立柱东西排列，中门面宽9米、高6米，边门面宽5米、高5米，门洞设雀替。中门两侧立柱高8.5米，边侧立柱高7米。柱头有额坊相连形成牌楼屋面，上覆金黄色筒子琉璃

瓦。中门坊上胶贴长2米、宽0.6米汉白玉牌匾，上有书法家尉天池手书“浩气长存”四个金字。



苏南反顽战役阵亡将士纪念馆

碑亭，建造在面阔30米、宽16米的平台上。碑亭面长9米、宽5米，由八根斩假石立柱撑托碑顶，上覆金黄色筒子琉璃瓦。门楣上置有长2米、宽0.45米汉白玉牌匾，上刻有书法家肖炯手书“功垂千秋”四个凹形金字。碑亭中央立有花岗岩石碑，重8吨，由宽3.4米、高0.9米基座和厚0.4米、长3米、高2米的三块花岗岩合成的碑身。碑记系原新四军六师十六旅旅长王必成撰写。

纪念馆，建造在长50米、宽30米的瞻仰平台上，两层塔基平台高1.943米，每层置水泥栏杆，四面设踏步。纪念馆由塔基、塔身、塔帽组成。塔高16.9米（示意1943年新四军十六旅、九分校）。塔基分三层：中层北面镶嵌着汉白玉雕刻的回峰山突围战斗浮雕，上层中央镶嵌汉白玉雕刻成的花篮，塔身北面镶嵌长9米，上宽1.6米，下宽1.8米肉红色大理石，上刻有原十六旅

政委江渭清书写的“苏南反顽战役阵亡将士纪念馆”13个鎏金大字。

纪念馆自下而上共设221级台阶，分七段组成。即4级、9级、16级、46级、47级、48级、51级。示意参加反顽战役的新四军、九分校、十六旅、四十六团、四十七团、四十八团、五十一团。

台阶与平台均为深红色涂料预制混凝土板铺成，示意烈士鲜血，两侧砌制白色混凝土挡土墙，中间绿化池栽有球柏、万年青、天竹，塔道台阶两侧植龙柏、雪松，象征纪念烈士的花圈和垂带。

纪念馆南依回峰山葱茏松柏林海，北临广阔河流田野，使苏南反顽战役阵亡将士纪念馆更为宏伟、秀丽、庄严、肃穆。

1985年10月20日工程告竣。同年10月26日上午举行回峰山反顽烈士纪念馆揭幕仪式，参加揭幕式的有原新四军十六旅领导、部分新四军老战士以及江苏省、南京市、溧水县人民政府领导和群众近万人。

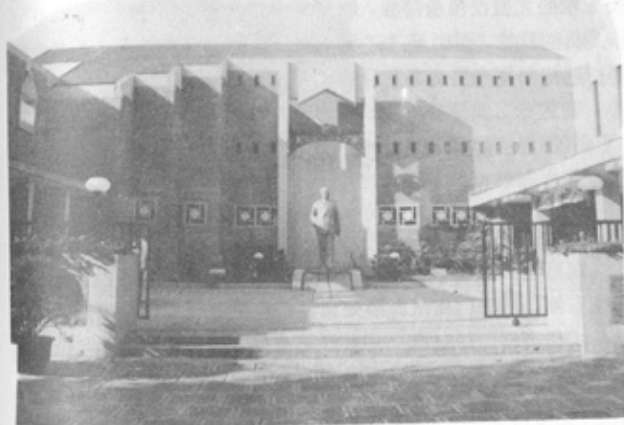
〔中共代表团梅园新村纪念馆陈列馆〕

梅园新村纪念馆位于长江路东端，汉府街北侧。梅园新村30号、35号、17号系1946年5月初至1947年3月7日，以周恩来为首的中国共产党代表团同国民党谈判时居住、办公的所在地。1960年筹建纪念馆并对外开放。

1987年9月19日和1988年3月17日，中共中央宣传部和南京市城乡建设委员会相继批准建设中共代表团梅园新村纪念馆陈列馆。1988年3月17日，南京市土地管理局拨用南京空军后勤部土地2.52亩。7月1日，中共南京市委、市人民政府举行周恩来铜像和梅园新村纪念馆陈列馆奠基仪式。

工程由东南大学建筑研究所、南京市建筑设计院设计，南京市房产经营公司商品房经营部第四开发部组织建设，南京市第一建筑工程公司施工。铜像雕塑由鲁迅美术学院创作。1989年9月

23日，南京晨光机械厂将铸造的周恩来全身铜像赠送给中共代表团梅园新村纪念馆。陈列馆于同年12月落成。1990年1月8日建成开放。7月1日，中共中央政治局常委乔石、原中共代表团陆定一及部分干部、邓颖超委派的代表赵炜及江苏省、南京市和南京部队的主要负责人参加了周恩来铜像揭幕及陈列馆开馆仪式。



梅园新村纪念馆陈列馆

陈列馆坐落在梅园新村18号南侧，面临汉府街，占地1679.8平方米，总建筑面积2116平方米，包括中心广场、展览陈列厅、视听室、珍品室、贵宾接待室及办公用房。中心广场位于陈列馆南侧，天然花岗岩条石满铺地面，广场中央安放一尊高3.2米，重900公斤，以周恩来当年步出梅园新村30号大门的照片为原型的周恩来铜像。像背后矗立着高大的拱门，拱门上方置芜湖传统铁画艺术门头。塑像西侧饰三道高达6米的玻璃砖墙，塑像东侧为陈列厅。

陈列馆入口处镶嵌在西侧墙面铜匾上的“中国共产党代表团梅园新村纪念馆”馆名，由国家主席杨尚昆题写。陈列馆外墙为青灰色面砖饰面，传统四合院周围设有浮雕老虎窗、石刻透空窗和镜面窗，以及变形组合的马蹄莲花山墙。陈列厅中庭上方镶有从加拿大定购的有机玻璃穹顶，展厅中央立有一座高6.5米、宽3.3米的大型汉白玉浮雕，雕刻着中共代表团领导成员和部分工作人员的群像，画面呈“S”形，象征着中国共产党人走过的曲折漫长道路和共产主义事业后继有人。

第二节 教育、卫生、体育

〔南京地区高校学生公寓〕

南京地区高校学生公寓坐落在后宰门居住区中部，位于北安门街东侧，后宰门街道办事处南侧。这里原规划建设一幢点式、一幢条式住宅楼。1984年，中共江苏省委、省人民政府为“振兴江苏经济，加快发展苏北”，充分发挥南京地区高等学校的潜力，扩大招生规模，为江苏省定向培养人才，确定用省财政拨款和各市集资的办法，兴办高校学生公寓。拟每年从各市、县招收部分不具备走读条件的学生，在南京地区高校进行走读，毕业后仍回原市、县分配工作。同年8月14日，江苏省高等教育局确定在后宰门居住区内兴建南京地区高校学生公寓。工程由南京市城镇建设综合开发公司第一办事处组织建设，南京市勘测设计院设计，启东县建筑安装工程联合公司505、607工程队施工。1984年12月10日开工，1985年8月15日竣工。由江苏省高等教育局接收管理，同年9月1日，公寓正式接待新生住宿。

公寓总建筑面积7600平方米，是一组中间为内院，四周为1、5、6层共四幢混合、局部为框架条式，平面呈“回”字形的建筑



南京地区高校学生公寓

群。建筑外墙贴浅色玻璃马赛克，窗间墙为棕红色干粘石粉刷，二毡三油柔性屋面上置隔热板，四周筑女儿墙。内墙为纸筋灰刷胶白，公用卫生间、盥洗间、走道、门厅、楼梯为水磨石地面，热水间、厨房、备餐间、理发室、小卖部为马赛克地面，餐厅、自修室吊有珍珠岩吸音板平顶，置有吸顶灯，公寓客房内设有书壁橱、箱柜。

公寓西楼为5层外走廊，底层办公，2至5层为客房，2层北端辟有自修室。北楼为6层内走廊，底层东端辟有厨房、小餐厅和冷库，底层至6层均为公寓客房。东楼为单层建筑，设有大小餐厅，南端有走廊与南楼相联。南楼为6层内走廊，1至6层为客房。内院辟有150平方米的水泥地坪，大门设在内院西侧北安门街，沿街设铁栅围栏。

1987年，江苏省教育委员会决定，为加强师范教育，建立江苏省高等学校教师培训中心。自1988年1月1日起，公寓及28名在编工作人员一并划归南京师范大学，更名南京师范大学后宰门学区管理处。至1990年暑假，为江苏省各市、县培养寄宿本、专科毕业生981人（不含短期进修生）。

〔南湖第一中学〕

南湖第一中学为南湖新村教育服务配套设施的两所中学之

一。位于南湖新村文体村18号,南起南湖东街,北至南湖体育场,西连居民住宅区,东到文体街。占地7328平方米,总建筑面积6651平方米。是一所30个班级的完全中学。

1984年8月8日至13日,南京市勘测设计院工程地质勘察揭示:该地系长江低漫滩,地基为高压缩性表层的低强度的软土层。建设前场地为菜地、水塘,东端有一约2.5米高的土堆,地面标高5.3至6.3米。工程由南京市城市建设综合开发公司第五办事处组织建设,市建筑设计院设计。1985年2月5日,南京市高淳县联建公司201工程队动工建设,同年11月15日告竣。由建邺区教育局接收管理。

南湖第一中学北端教学楼是一组由四幢1至5层建筑组合成的院落,南北两幢为东西向、5层框架外廊式教学楼,有教室30间,以及物理、化学、生物实验室、



南湖第一中学

语音室和教师办公室。南、北教学楼间西端建有3层教学附房,底层为音乐室、体育房;2层为教师、学生阅览室、图书馆;3层为科技活动室和实验室。南、北教学楼间东端建有4层斜形封闭过廊相连。南教学楼建有过道通南侧梯形教室,再南建有教师、学生食堂。校大门设在东侧文体街。

教学楼外墙饰白色干粘石,外廊栏板、雨篷为白色马赛克贴面,架空隔热卷材防水屋面。内墙刷106白色涂料,楼地面除实验室、仪器设备室为缸砖铺地、厕所为水磨石地面外,其它为水

泥地面。附房及过廊为刚性屋面。连接梯形教室的过道“V”形柱为斩假石饰面。斜形封闭过廊外栏板、柱为白色马赛克贴面。校园南部筑有东西向宽3米的弯形道路,两侧砌筑花坛、建筑小品,南端辟有两个水泥篮球场,校园北面辟门通南湖体育场。

〔南京市第五幼儿园〕

南京市第五幼儿园坐落在南湖新村利民村东南角,南临南河,东到文体街,西、北面均为居民住宅。是南湖新村配套建设的蓓蕾、育英、沿河等四所幼儿园中唯一的一所由教育系统主办的全托幼儿园。

幼儿园占地3500平方米,建筑面积1544平方米,园门设在东侧。工程由南京市城市建设综合开发公司第五办事处组织建设,市建筑设计院设计,高淳县固城工程队施工。1985年3月10日破土动工,1985年12月18日竣工。由南京市教育局接收管理,1986年10月开学。



南京市第五幼儿园

幼儿园主体建筑由1至2层高低错落的坡顶与平顶、南北立面呈长短进退相结合的仿澳大利亚式建筑,橘红色现浇混凝土坡屋面,浅色面砖贴檐口,外墙饰

马赛克、彩色有机玻璃、人造大理石相间和水泥石屑外刷白色涂料。墙面设有圆形或椭圆形门洞,外门窗为钢制作,内门窗为木制作。活动室、卧室开间6米,进深8.6米。建筑平面设计紧凑,

通风采光好,造型新颖。

幼儿园底层建筑面积 1114 平方米,辟有活动室、卧室、贮藏、盥洗、浴室和办公室。南侧有用碎石筑成的花台,外曲廊经东端外走廊连接南边音体教室。2 层建筑面积 340 平方米,设有卧室、贮藏室,南侧辟有外廊,饰有木栏杆间贴彩色玻璃马赛克的阳台,室外有楼梯至八角形活动平台和滑梯。园内还建有小礼堂、嬉水池、沙箱、葡萄架廊。室内活动室、卧室为木地板,室外草坪花朵簇簇,绿草茵茵,园的西南辟有宽敞的室外活动场地。

〔南京市军队转业干部培训中心〕

南京市军队转业干部培训中心位于雨花新邨北端,共青团路西侧,雨花台区人民政府南侧。这里原是一处自东向西、自西南向东北倾斜的丘岗斜坡,高差约 10 米,西北部为一陡坡。市城镇建设综合开发总公司原拟在此建第三开发公司办公用房。



南京市军队转业干部培训中心

合开发总公司建设的雨花新邨购置商品房,作为南京市培训军队转业干部的基地。同年 4 月 6 日,南京市建筑设计院勘察大队完成工程地质勘察,1988 年 10 月 25 日开工建设。工程由南京市城镇建设综合开发总公司第三开发公司组织建设,南京市建筑设计院设计,海门县建筑设备安装公司 142 工程队施工。1989 年 11 月

1988 年 3 月 10 日,根据国务院、中央军委关于“要把搞好军队转业干部工作作为加强军队建设,巩固国防,稳定部队的一项重要系统工程认真抓好”的要求,南京市计划委员会同意南京市人事局在南京市城镇建设综

28 日竣工,1990 年 10 月 15 日由南京市人事局接收使用。

军队转业干部培训中心总建筑面积 8888 平方米。是一座中间为庭院,东南西北由四幢 3、4、6、7 层(局部 8 层)框架结构组合的建筑楼群,楼高 28.20 米。外墙贴有浅灰色马赛克,门厅外为大理石饰面。钢门钢窗,室内为木制门窗。卷材防水保温屋面,上置架空隔热板。门厅、走廊、阅览室、餐厅、会议室为彩色水磨石地面,浴室、卫生间铺马赛克地面,东联廊、主楼北侧走廊铺有缸砖地面,地下室、库房、办公室为普通水磨石地面。水泥浆喷涂压花乳胶漆墙面,大理石电梯门套,客房、会议室内墙皆为墙纸饰面,卫生间、盥洗间、洗衣房贴瓷砖墙面,木龙骨矿棉板吊顶。

军队转业干部培训中心南侧为一幢 7 层(局部 8 层)主楼,底层为办公用房,东端门厅设置两台电梯,东、西步行梯与各楼内、外廊相通。2 至 7 层为客房,8 层为电梯机房和休息室。西侧是一幢 3 层会议、餐厅楼,地下室为厨房和职工食堂,底层北端辟有洗衣房,东端设有冷库,2 层设有大、小餐厅,3 层为大会议室。北边为一幢 4 层教学楼,底层设阅览室、书库,西端辟有变电房,2、3、4 层为教室,东端有 3 层联廊与东部一幢 6 层客房相联。

庭院内辟有水池,池上架有曲廊,小道旁栽有花卉、筑有小品。培训中心的西南角建有一座两层、建筑面积 328 平方米的锅炉房。南侧筑有花坛和辟有水泥地坪的停车场。培训中心四周砌筑贴有玉白色马赛克混凝土柱垛与方钢花饰围墙。

〔南京市夫子庙小学〕

南京市夫子庙小学位于南京十里秦淮风光带中心,夫子庙广场西北侧的瞻园路 22 号,东起夫子庙西市场,南至聚星工艺楼,西、北依四福巷住宅区。占地 6145 平方米,总建筑面积 3601 平方米,是一所 18 个班级的省、市实验小学。

1986年,随着秦淮风光带开发建设,夫子庙地区向游人重现明末清初江南街市风貌,形成门类较齐全的商业和雅俗共赏的文化特色。相形之下,已有80余年历史的夫子庙小学校舍低矮简陋,险房占百分之八十八点五。为使秦淮风光带建设协调统一,夫子庙小学列入夫子庙二期改造工程,与秦淮风光带同步建设。

1989年8月18日,市计划委员会批准立项,同年9月,征拨土地1000余平方米,拆迁居民26户。由市、区人民政府及教育部门分批拨款280万元,将原校舍全部拆除,1990年8月24日开工扩建夫子庙小学。工程由南京市建筑设计院、市建委总工程师叶菊华设计,秦淮区城镇建设综合开发公司三处组建,江都县建筑公司7队施工,1991年8月30日竣工。国家教委督导司司长郑启明、市人大副主任曹琬、副市长范仁信为新校舍落成剪彩。

夫子庙小学校园东西短、南北长。教学楼位于校园北部,座北朝南,建筑平面呈“■”形,建筑面积3473平方米。南侧辟有两个水泥篮球场,东沿西市场围墙铺有长60米跑道,跑道西侧和西大门南侧置有水泥预制的葡萄架,沿围墙四周砌有条形花坛,3层砖混仿古建筑的教学楼依承夫子庙古建筑群的明清风格,白墙花



南京市夫子庙小学

板,层层置有门头,窗间墙贴有灰色劈力砖。教学楼南侧外走廊置有世界科技文化名人挂像,廊外沿筑有花坛,教学楼中部东西1至3层为教室,西端底层为多功能教室、阅览室,2层设

有电脑室、大小会议室,室外建有露天休息平台,3层为自然实验、语音、电化教室。东端1至3层分别为广播室和总务、教务、校长办公室。教室前壁贴有毛玻璃黑板,后壁挂绿色绒板,教室内装有吊扇、日光灯、壁柜和音箱。教学楼东侧门厅为一共享空间,四周为楼梯走廊,楼的东、西端及底层门厅各设步行梯一处。教学楼的楼梯过廊连结一幢校办工厂制作车间,2层为少先队大队部、美术、音乐室的附楼。

校园广场中心,由江苏华夏艺术有限公司设计的“走向未来”建筑小品。在红色花岗石砌筑的喷泉花坛中用汉白玉雕刻的三个健康活泼的少年手托不锈钢制成的地球。形似祖国花朵从科学的宫殿中喷薄欲出,成为地球的主人。寓意孩子们在教师辛勤教育下,努力学习,全面发展,走向未来。

学校辟东、西校门,均为仿古门楼,栗色方形柱梁为钢筋混凝土结构,上覆青灰色筒瓦,蝴蝶瓦屋脊,门头饰雀替,门楼上方置“南京市夫子庙小学”牌匾。

【光华园老年公寓】

1989年1月20日,白下区人民政府确定由白下区城镇建设综合开发公司第一工程处在光华园住宅区内兴建光华园老年公寓,创办社会老人“有偿代养制”。工程于1989年3月11日开工,1990年10月1日竣工。由白下区民政局接收管理。1990年10月20日对社会开放。

光华园老年公寓占地300平方米,建筑面积895平方米,是两幢3层砖混结构建筑,工程造价70万元,公寓外墙贴淡黄色玻璃马赛克,楼面设露天平台,室外辟有景点。老人公寓有卧室29间,可寄养不同要求的老人50名。公寓内设有厨房、医务室、活动室、阅览室、健身室,为老人生活、理疗、休息、娱乐、健身提供了较好的服务设施。

光华园老年公寓对社会开放后，深受群众欢迎，被人们誉为“托老所”。入寓者由于子女与公寓签订“有偿代养合同”，付给公寓生活费和劳务费（费用标准按老人生活自理能力分特等和一、二、三等4个档次，每人每月交纳100至180元），入寓老人生活水平高于当地一般居民生活水平。老人在公寓怡然自得，白天下棋、打牌、聊天，晚上看电视。也可外出游玩、探亲访友，病时有医务人员治疗、护理。

1991年春节期间，中共江苏省委书记沈达人、南京市委副书记包生华专程至公寓看望老人。南京日报、中央人民广播电台、人民日报海外版对老年公寓先后作了报导，一些外地甚至侨居美国华人也来信询问或要求入寓。

〔南湖医院〕

南湖医院坐落在南湖新村南湖路7号，南依南河，四周为居民住宅，医院大门设在南湖路东侧。工程由南京市城镇建设综合开发公司第五办事处组建，南京市建筑设计院设计，南通县建筑安装工程公司603工程队施工。1985年6月15日开工，同年12月20日竣工，工程造价78万元。由建邺区卫生局接收管理，1986年3月31日对外开诊。是南京市新区开发中第一个配套建设的住宅区医院。

南湖医院占地6300平方米，门诊楼是一座3层（局部4层）砖混结构的内走廊建筑。楼长66.6米，宽14.24米，建筑面积2687平方米。地质勘察揭示：该地层为高压缩性流塑淤泥亚粘土，呈薄状粉砂、轻亚粘土交互层，原系长江及秦淮河的漫滩地，基础采用现浇整板，层层设圈梁。

门诊楼立面造型简洁素雅，外墙为白色玻璃马赛克饰面，钢门窗，楼中部外墙凸出，墙面红十字标志为红色玻璃马赛克，刚性防水平屋顶，四周筑女儿墙。门诊楼南侧设两处入口，西端为



南湖医院

急诊入口，中端为门诊入口，呈八字形。入口台阶铺缸砖，两侧筑有现浇花台，咖啡色面砖贴面，入口处置四扇推拉地弹簧门。门厅地面为铜条嵌缝，白色、淡绿色水磨石方块相间。楼地面为水磨石地面，木制门窗，内墙为白色涂料

或白瓷砖装饰。门诊楼东端设外楼梯一处，西端和中部各设步行梯一处。楼前后有绿化用地4800平方米，筑有花池，植树木花卉。

门诊楼底层设挂号、观察、急诊、X光透视室和中西药房。2层辟有内科、外科、儿科、妇产科和诊断治疗室。3层西部为皮肤科、眼科、口腔科、耳鼻喉科诊断治疗室。医院设病床80张，其中有与江苏省中医院联合开办的内科病床50张。

〔抄纸巷垃圾中转站〕

抄纸巷垃圾中转站位于白下区洪武路住宅区内抄纸巷至户部街拐弯处，是洪武路住宅区配套项目之一。

1989年，在综合开发洪武路旧城改造时，市城乡建设委员会批准兴建抄纸巷垃圾中转站。工程由白下区城镇建设综合开发公司第一工程处组织建设，南京市建筑设计院二室设计，白下区建筑工程公司第一工程队承建。1989年10月31日开工，1990年9月24日竣工，工程造价23万元，由白下区环卫所接收管理，10月11日投入使用。

抄纸巷垃圾中转站占地246平方米，是一幢别墅式的两层建筑，建筑面积240平方米，外墙贴浅黄色面砖，北部是一座全封闭、集装箱式垃圾中转站。铝合金卷门窗，水泥地面，站内垃圾

吞吐间置6吨行车一台、7.25立方米的全封闭垃圾集装箱四个,地面备有可供同时使用的两个4吨垃圾集装箱,箱体沉入地下时与地面持平,工作时在操作台上按下电钮,装满垃圾的集装箱随即提起,装上垃圾运输专用车运往垃圾场。垃圾吞吐间使用后用水冲洗,盖上活动板。

垃圾中转站南侧为一座水冲式公厕,厕所外墙贴浅黄色面砖,男、女厕所挑出的拱门饰面,铝合金茶色玻璃窗及铝合金百页窗,白瓷砖贴墙裙、地槽式便坑,槽内贴防酸白瓷砖,踏脚处铺红色缸砖,地面贴马赛克,顶棚装有圆形灯具。室外有旋转楼梯至厕所二楼。屋面东侧建有40平方米的环卫人员休息室,西侧为露天平台,筑有花廊架,供职工小憩。

(建邺区业余体校)

建邺区业余体校地处南湖新村文体村北部,西起文体西街,北至北河,东临南湖,占地2.16公顷。建有体育场一座,50×25米标准成人游泳池一个。工程由南京市城镇建设综合开发公司第五办事处组织建设,南京市勘察设计院设计。1985年12月28日竣工,由建邺区体育运动委员会接收管理,1986年6月正式成立建邺区业余体校。

体育场位于南湖第一中学北部,东侧是南湖青少年宫,东南角为南湖文化馆,占地1.76公顷。这里原为洼地水塘,地势南高北低,后为碎砖、生活煤渣及少量垃圾杂土覆盖,厚达3.5至5.7米。体育场东西长110米,南北宽150米,铺有煤渣结构路面400米六跑道标准的田径场,内植草坪770平方米,辟45×90米标准足球场一个。田径场地下0.6米、0.48米处理设直径200至100毫米主、支陶土排水管,四周设有洒水闸阀和砖砌排水道。在田径场东南面建有办公室、教练员休息室、器材室、会议室等。工程于1985年8月15日开工,同年12月25日建成,造价25.30

万元,由高淳县顾陇建安工程队施工。

游泳池位于体育场西侧,西靠文体西街,占地3960平方米。游泳池长50米、宽25米,面积为1250平方米。这里原是一处暗塘,上部5米为人工填垃圾土。1984年8月8日至8月13日,南京市建筑设计院勘察队完成工程地质勘察,测得最高地下水绝对标高5.9米。工程采用分离式底板,实施时允许最大地下水水位为5.9米。池体系钢筋混凝土浇灌,池深1.2至1.75米,设泳道九条。内壁及四周为白色马赛克贴面,池岸两边设红色马赛克水深标记。游泳池设有水质净化节能循环系统设备、配电房及机房。游泳池南侧建有前厅、加药间过滤池、泵房和更衣室、淋浴室、休息室、办公室、厕所及售票室,建筑面积355.95平方米。池周筑有宽3米、长85米水泥环路、圆形伞建筑小品和砖砌干粘石墙面围墙250米。为南京市住宅区配套建设第一个标准室外游泳池。工程由高淳县砖墙201工程队承建,1985年4月9日开工,同年11月26日竣工,造价68.60万元。

第三节 综合服务办公楼

(中山东路高层楼群)

中山东路高层楼群位于中山东路中段南侧改造片北面,东起头条巷,西至利济巷,南到英威街,北临中山东路。南北宽30至60米,东西长430米,占地1.72公顷。

这里原系长江古河漫滩地貌,地势平坦,地形地貌单一,由于长期受长江支流水系由南向北运动,被切割成一深槽区,第四纪覆盖厚度38米。表面填土较厚、土质差,且不均匀,局部地段有暗塘。经江苏省建筑设计院勘探设计,10幢高层建筑基础方案全部采用直径550毫米旋制钢筋混凝土管桩,后经市城镇建设综合开发总公司技术人员建议1、2、3、9、10号楼采用直径550毫

米旋制钢筋混凝土管桩, 4、5、6、7、8号楼采用450×450毫米预制钢筋混凝土方桩, 桩尖持力层选择在38米深的卵、碎石层和强风化砂岩层上。10幢高层共打桩1039根, 总长40000余米。

工程由南京市城镇建设综合开发总公司第四开发公司组织建设, 江苏省建筑设计院规划设计, 启东县201建筑工程队、南京市第二、三建筑工程公司施工。1985年10月, 铁道部大桥工程局第二桥梁工程处、江苏省机械化施工公司、核工业部华兴建设公司相继进场预制方桩并进行地基处理。

1986年6月1日, 南京市第三建筑工程公司承建的9、10、7、8、6号楼先后开工建设。同年8月1日, 启东县201建筑工程队承建的4、5号楼开工。同年, 南京市第二建筑工程公司承建的3、1、2号楼也相继开工。1990年4月, 10幢高层全部建成, 总建筑面积124091平方米(见表9)。

中山东路沿街10幢16至26层高层建筑为框架剪力墙结构, 采用7.2×7.2米柱网为基本单元组合, 布置成“点”、“线”、“块”相结合的平面布局, 沿街立面呈长短进退、高低错落、建筑体形各异的高层建筑群。根据使用单位要求, 分别建成不同使用功能的营业、办公综合业务楼。10幢建筑除底层及2、3、4层层高4.8米、顶层电梯用房层高不同外, 标准层均为3.3米, 每幢建筑地面以上高度均超过50米, 其中2号楼建筑高度96.5米。

中山东路10幢高层建设情况

表9

工程编号	层数	楼高(米)	建筑面积(平方米)	建设时间	使用单位
1	23	80.6	14333	1988~1989.12	南京市医药公司
2	26	96.5	15303	1988~1990.4	江苏省纺织工业厅
3	21	80.0	12141	1986.11~1989.6	江苏省丝绸总公司
4	16	56.7	7858	1986.8~1987.11	南京市自来水公司
5	18	63.0	11833	1986.8~1987.11	江苏省医药总公司
					古运河饮料公司
					南京市冶金物资供销公司
					南京钢铁厂
6	20	74.1	14517	1987.2~1989.12	南京市物资局
7	18	66.3	13782	1986.8~1989.12	江苏省冶金工贸中心
8	16	57.5	12064	1986.8~1988.12	江苏省工商银行
9	23	81.0	12078	1986.6~1988.12	江苏省新时代工业公司
					南京市税务局
					江苏省工商行政管理局
10	23	70.5	10182	1986~1988.12	南京市口岸管理委员会 南京市对外经济贸易委员会



中山东路高层楼群

1、2、3号楼外墙贴浅黄色面砖。4至10号楼的裙用房用天然块石叠砌、大理石或花岗岩石镶面，2层或4层以上饰浅黄色、咖啡色面砖。10幢建筑外墙为200毫米厚的空心砖，内隔墙为轻钢龙骨石膏板，内走道为150毫米厚加气混凝土，106涂料刷面。走廊、客房、计算机房等贴塑料墙纸，厨房、浴室为瓷砖贴面，门厅、营业厅、电梯厅镶大理石或镜面铝。楼地面分别铺以水磨石、席纹木地板、马赛克。屋面由卷材及保温材料组成。室内多为轻钢龙骨石膏板吊平顶。外墙装有铝合金推拉窗和门，楼内为夹板木门，并根据不同部位配置钢质或木质防火门。

供电，由西华门变配电输出的大行宫线和南空线两路10千伏。电源同时供电。4、5号楼合用一个变电所，1至3号、6至10号楼分别在地下室或底层单独设置变电所。

供水，接三条巷、中山东路城市自来水主管。2、7、9号楼地下室各建一座600立方米蓄水池，每幢楼设生活用水泵两台。

消防，每层设2至3个消防栓和远距离启动消防泵按钮，室内置自动喷淋灭火装置，金库、大型计算机房设有1211气体自动灭火器。每幢楼设一个集中报警器，每层设一个区域报警器。2、5、6、7、8、9号楼屋面各设一套全频道电视共用天线及闭路电视。每幢楼内设有通讯电话交换机、分机或总机房，层层设有电话接线盒或插座。

供热，位于1、2号楼南侧建有一座为10幢高层建筑采暖、热水供应的锅炉房，内置两台高温水锅炉为高层供暖、生活热水，两台蒸汽锅炉为高层供开水、蒸饭。除6号楼为全室集中空调，其他楼则设局部空调。4、5号楼的热交换器设置在底层，其余楼均设在各楼的地下室。

〔南京市中级人民法院〕

南京市中级人民法院位于广州路35号，东靠中山北路，西邻上海路，北与南京大学隔街相望。

1987年4月，市人民政府批准将审判法庭工程列入南京市1987年国民经济和社会发展五十项奋斗目标中的12个骨干项目之一。同年12月17日，拨用广州路41至59号、35至39号，65巷4号至7号、41号至59号，干河沿前街78号、92号，干河沿后街41至64号土地计6249平方米。拆迁居民152户、674人，公企单位1个，拆除房屋5285平方米。工程由南京市房地产综合开发总公司组织建设，南京市民用建筑设计院设计，南京市第一建筑工程公司承建。1988年6月1日举行开工典礼，1990年底完成主体土建工程。最高人民法院华联奎、林准副院长及十几个省、市自治区法院院长先后视察参观审判法庭的建设。1991年12月10日建成使用。

南京市中级人民法院，由审判楼、办公楼、食堂、配电房、车库等建筑组成，总建筑面积8300平方米。审判楼坐北朝南，面积



南京市中级人民法院

3563平方米。外墙为天然花岗岩石料砌筑。正立面3层建筑高19.2米，门楼中央上方悬挂国徽，审判楼大门前设四根镶嵌磨光花岗岩巨方立柱，门厅墙壁镶嵌雪花白大理

石，菜花绿花岗岩铺地。门厅上方置一组几何图形吊灯，蕴含“无规矩不成方圆”之意，整个门厅建筑面积137平方米。

大法庭设在审判楼底层，长30米、宽24米，使用面积667平方米，水磨石地面，空间高度10.8至12.9米。法庭分审判区和旁听区，审判台两侧有录音、录像室和光控室。旁听席置活动椅720张，法庭共设6个出入口，正门高2.4米，宽19.6米，供旁听群众出入。审判台上的中门通合议庭，供审判人员进出。审判区东侧门供公诉人、辩护人、证人出入。审判区西侧门通羁押室，共8间。旁听区东西侧辟休息厅，各设有一个面积为96平方米的贵宾室。

中法庭两个，一个在审判楼底层门厅西侧，面积96平方米，有旁听席位96个。另一个在审判楼3层中部，面积233平方米，有旁听席位239个。中法庭附设会议室、公诉人室、证人室、律师室、记者室等。

小法庭在审判楼的2层和3层，共13个，其中面积为20平方米的法庭有10个，42平方米的3个，供开庭审理、调解民事、经济纠纷案件。

审判楼大法庭两侧休息厅经封闭式通道连接南侧的办公楼，办公楼共7层，建筑面积4013平方米。底层辟有接待室、值班室和两个档案库。2至7层为办公室，辟有200门的电话总机房。屋面装有通讯设备，可与10个区、5个县法院进行无线通讯联系。大、中、小法庭及办公楼内装有监视屏幕可了解全院各法庭审判活动。

〔南京日报社〕

南京日报社位于白下区解放路40号。东临瑞金北村，南抵南京电视台，占地9447平方米，总建筑面积10991平方米。

这里原为古秦淮河河漫滩，上部为人工填土，中部是近代冲积软土层，底部为亚粘土。1973年该地为南京市第四建筑工程公司水泥预制厂用地，1978年为南京市混凝土构件三厂预制品制作场。1985年3月，构件三厂迁至小行后，南京市城乡建设委员会确定，沿解放路由北向南建造计划生育中心、20层办公业务楼、沿街商业用房和瑞金北村向东南延伸为开发建设住宅区用地。已由南京工程总承包开发公司完成工程地质勘察、规划和单体建筑设计。1978年3月8日，南京市人民政府决定在高层办公业务楼位暨兴建南京日报社和南京电视台。

南京日报社原址位于新街口广场东北角中山路2号，与南京电视台共用一楼，4层以下（包括地下室）由南京日报社使用。为扩展业务，更新设备和提高南京日报印刷质量，改善工作环境，1987年9月8日，市政府确定：迁建南京日报社、南京电视台于解放路53号院内。工程由南京工程总承包开发公司组建，南京市建筑设计院规划设计。1988年6月17日至21日，由江苏省地质矿产局第一地质大队南京工程勘察队完成工程地质勘察。同年6月20日，由江苏省海门县建筑安装二公司、溧水县建筑安装一公司开工建设，1991年4月17日竣工使用。

南京日报社由编辑楼、印刷车间、综合服务楼等3幢建筑组成。外墙为棕色面砖饰面，沿街一侧为铝合金窗，其余为普通钢窗，楼间筑有花坛，铺有水泥地坪。

编辑楼东西

长59.6米、宽18米，建筑面积3880平方米，是一幢6层框架结构建筑。基础采用300号钢筋混凝土方桩，桩长23米，静力压桩116根。1988年6月20日，江苏

省海门县建筑安装二公司开工建设，1991年1月19日竣工。编辑楼底层门厅镶嵌大理石地面，轻钢龙骨铝合金吊顶，设电梯两台，步行梯一处至各层。2层辟有资料室、书库、新闻研究室、小会议室。3、4、5层为编辑室。6层辟有大会议室、活动室。室内铺席纹木地板，天棚为分隔吊顶。

印刷车间位于编辑楼西南，楼南北长60米、宽20米，建筑面积5104平方米，是一幢4层框架结构建筑。基础采用300号钢筋混凝土、长23米方桩，静力压桩194根。1989年4月10日由溧水县建筑安装一公司开工建设，1991年1月19日竣工。印刷车间的底层为高斯机、铅轮机用房，内设一台两吨货梯，步行梯两处。2层是成品半成品库房。3层辟有总编室、微机房、电台、制版、拷贝间等。4层为装订车间。室内除3层饰有铝合金矿棉吊顶、喷塑内墙、水磨石或木地板地面外，1、2、4层均为水泥楼面、内墙粉刷。



南京日报社编辑楼

综合服务楼位于印刷车间东南，为两层框架结构建筑，建筑面积2700平方米。1990年10月6日由溧水县和风建筑安装公司施工，1991年4月17日竣工。综合服务楼的底层辟有冷冻机房、水泵房、配电房、汽车库、锅炉房和男、女浴室。2层为大小餐厅。综合服务楼为南京日报社和南京电视台两家用。

〔张府园高层楼群〕

张府园小区位于中山南路西侧，南起张府园，北界三元巷，西至明瓦廊、大香炉，建设用地6.1公顷。昔日，该地区多为低矮简陋的平房，尤其是市中心主干道中山南路西侧沿街房十分破旧，有碍观瞻，且民宅密集，道路狭窄，公用设施简陋，地下管线杂乱。1984年3月1日，南京市人民政府批准列为南京市第一批旧城改造。1985年列为南京市重点建设项目。

高层楼群位于张府园住宅区东侧，占地1.57公顷，建有7幢16至22层高楼，总建筑面积89216平方米（见表10）。工程由建邺区城镇建设综合开发总公司组织建设，总体规划由南京市规划设计研究院设计，江苏省建筑设计院、南京市建筑设计院、铁道部第一勘察设计院分别负责高层建筑和配套工程项目设计，南京市第一建筑工程公司、南通新华建筑公司、中国建筑公司八局第三分公司施工。

1984年4月，建邺区人民政府抽调百余名干部组成动迁队伍，至1985年1月21日，共拆迁居民338户，拆除房屋11678平方米。1985年3月1日，成立以建邺区城镇建设综合开发总公司为主，有各组建单位派员参加的“张府园高层联合建设指挥部”，下设办公室及综合、施工、财务、材料四个组。由指挥部统一规划设计、统一按地拆迁、统一施工桩基。江苏省外经委、江苏省建设银行两幢业务综合楼和高层楼群配套设施工程由高层联合建设指挥部组织建设，其余五幢高层的土建和装饰工程分别由中国

建筑总公司江苏省分公司、江苏省税务局、江苏省农业银行、江苏省供销社和江苏省乡镇企业管理局自行组织建设。1986年12月31日,中建江苏省分公司业务楼打下第一根桩。指挥部负责组织的江苏省外经委、江苏省建设银行两幢业务综合楼,由南通新华建筑公司六队承建,1987年4月开工,1989年元月11日竣工。其余五幢高层均于1990年12月建成使用。

张府园高层建设情况

表 10

项目名称	层数	楼高(米)	建筑面积(平方米)	设计单位	施工单位	建设时间
中建江苏省分公司业务楼	16	53.0	9777	江苏省建筑设计院	市建一公司四处	1986.12~1988.12
江苏省税务局业务楼	16	50.0	9480	南京市建筑设计院	市建一公司四处	1987.3~1989.12
江苏省外经委业务楼	16	69.5	12288	铁道部勘察设计院	南通新华公司	1987.4~1989.1
江苏省建设银行业务楼	16	69.5	15226	铁道部勘察设计院	南通新华公司	1987.4~1989.1
江苏省农业银行业务楼	22	75.6	15704	铁道部勘察设计院	中建八局三公司	1987.6~1990.12
江苏省供销社业务楼(天京大酒店)	18	64.4	14148	铁道部勘察设计院	中建八局三公司	1987.6~1990.1
江苏省乡镇企业局业务楼(1至2层为绿苑商场)	8	63.9	12593	铁道部勘察设计院	中建八局三公司	1987.6~1990.8

七幢高层楼群根据不同的使用要求,分别设计成金融、贸易、酒店、办公等设施齐全、多功能的综合业务楼。高层建筑均为框架剪力墙结构,沿街立面呈长短进退、高低参差、体型各异的高层建筑群。高层外墙全部采用棕色面砖饰面。底层裙墙镶嵌大理

石,花岗岩条石铺砌台阶。门厅为大理石或镜面铝饰面,铝合金茶色玻璃门窗,彩色水磨石楼地面,轻钢龙骨吊顶饰石膏板,内墙为白色106涂料。每幢高层均设有自动喷淋灭火装置、中心空调和采暖供气设施。

高层配套工程有:张府园路北端一座500平方米的变电所,中段东侧一座内置三台6.5吨的锅炉房;高层楼群东侧一座电讯模块局;位于中国银行大厦西侧明瓦廊新建的一座煤气加压站。各幢楼底层庭前院后辟有面积大小不等的停车场。同时,省农业银行业务楼前还建有圆形花坛、喷泉水池,池中置有现代派抽象金属雕塑一座。花坛、喷泉水池地下筑有一座400吨消防蓄水池。

(华新大厦)

华新大厦位于南京新街口西侧商业金融贸易中心区、金陵饭店西侧,沈举人巷与管家桥环路交叉处的西南侧。这里原是30年代建造的简易平房,居住拥挤、碎石路遇雨积水、泥泞不堪。1985年,原拟定由南京市政协成立的爱国开发咨询服务公司在此开发建设南京市汉中路金融贸易中心区。

1986年5月20日,市政府决定将此项目移交南京市城镇建设综合开发公司组建,同年10月,市开发公司又移交南京市土地开发经营公司组建(市房地产综合开发总公司前身)。1990年10月4日,经南京市人民政府批准,由南京市房地产综合开发总公司与香港恒兴基立(中国地产)有限公司合资成立的南京华侨房产开发建设有限公司组建。同年,列入1990年南京市六项涉外工程之一。

1986年10月12日,南京市城乡建设委员会批准拨用土地,拆迁居民211户,公企单位8个,拆迁户易地安置鼓楼区上海路、云南路、挹华里、豆芽桥等住宅区定居。1990年11月16日,江苏省建筑设计院勘察揭示:建设场地北部为阶地地貌,第四纪覆

盖层厚 20 至 24 米，南部位于埋古冲沟上，第四纪覆盖层厚 18 至 22 米。基础采用人工挖孔墩，置直径 1.2、1.7、2.2 米深层挖孔桩 122 根。工程由江苏省建筑设计院设计，基础工程由珠海市中新建筑工程有限公司施工，土建工程由张家港市建设安装工程有限公司南京工程处 7 队承建。1990 年 12 月 28 日破土动工，工期 1993 年建成。



华新大厦

华新大厦为 18 层框架剪力墙结构（不含地下两层），第九、十层与国药 15 层框架剪力墙结构建筑连体组成，总建筑面积 30853 平方米。华新大厦占地 5900 平方米，建筑面积 19537 平方米，是一幢集商务及写字间功能之高层建筑。主楼呈八角形，15 层窗台以上至 18 层为宝石蓝玻璃幕墙，15 层以下外墙饰铝合金宝石蓝玻璃幕墙及浅色面砖。裙楼呈直角三角形，沿管家桥街一侧的长边墙立面为锯齿形，3 层裙楼屋面设绿化平台，铝合金茶色玻璃门窗，2 层商场东侧辟外廊经天桥与管家桥街相连，设梯道连通地下室和旺铺商场。西侧辟写字间主入口，南、北端为商场主入口。楼外筑有牌楼一座。

华新大厦地下 2 层为车库，层高 3.2 米，建筑面积 2512 平方米，车道出入口设在北端沈举人巷口。车库中部三台垂直电梯贯通全楼，一台货梯贯通裙楼。车库西北端建有 4 吨锅炉房一座、400 立方米蓄水池一座。地下 1 层至地上 3 层为旺铺商场。地下 1 层层高 4.1 米，建筑面积 1449 平方米。北端中央装有两台自动扶手电梯至商场 1、2、3 层，地面 1 层层高 4.5 米，建筑面积 1179 平方米，2、3 层层高 4.1 米，建筑面积分别为 1449、1511 平方

米。商场为细斩花岗岩铺地，喷塑墙面，轻钢龙骨吊顶饰 FC 板，大厦内柱身为大理石镶面。4 至 18 层为标准写字间，层高除 4 层 3.6 米外，其余为 3.4 米。走道铺地砖，墙面贴墙纸，轻钢龙骨吊顶饰 FC 板，每层 4 个单元标准写字间各辟有一个敞开式厨房。厨房及卫生间地面铺彩色地砖，瓷砖贴墙面，置有不锈钢炊具，装有热水器及排油烟机，卫生洁具均为进口，内门为水曲柳制作。

大厦装有中心空调，电器线路均为暗线入墙，写字间设有共用电视线路、电话线路和传真线路，大厦各层装有自动喷淋防火系统，还建有配电房、冷冻机房、煤气调压房等建筑。

〔华荣大厦〕

华荣大厦位于南京新街口闹市区，华侨路与管家桥相交处，东邻中心大酒店，南临新华日报社。由南京市房地产综合开发总公司与香港敦恒投资有限公司合资成立的南京华夏房地产开发建设有限公司组建、经营。是一座提供港、澳、台胞、国外侨胞和外商驻南京办事机构并附有写字间的商住楼。1990 年列为南京市六项涉外工程之一。

1986 年 10 月 12 日，南京市城乡建设委员会批准按用华侨路以南、管家桥以西居民宅地 6644 平方米，拆迁居民 211 户，公企单位 8 个，拆迁户易地楼宇小巷等住宅区定居。1990 年 3 月 27 日，南京市计划委员会、对外经济贸易委员会批准立项。同年 8 月 11 日，江苏省地质矿产局第一地质大队进场勘察揭示：建设场地系古秦淮河冲积地，上部土层为第四纪近期冲积淤积之淤质软土，下部为第四纪长江泛滥沉积的粘土土。地面以下 33 米（绝对标高 9 至 22 米）为强风化泥岩、粉砂质泥岩。工程由苏州市建筑设计院设计，基础工程由珠海市中新建筑工程有限公司施工。基础采用人工挖孔墩，置直径 1.2 至 2.3 米人工挖孔桩 64 根。土建工程由南京市第二建筑工程公司承建。工程于 1990 年 12 月 28 日开

工，工期1993年建成。

华荣大厦由30层主楼与4层裙楼组成，总建筑面积41989平方米。主楼呈风车形，南偏东45°，具有良好的自然通风、采光、日照条件。主楼外侧四翼嵌贴粉红色面砖，中心四翼为深棕色面砖；银白、古铜色铝合金门窗。主楼地下1层层高3.8米，设有自行车库、更衣室。地下2层层高5.4米，辟为设备层及地下蓄水池。地面1至6层为标准写字间，层高2.9米（内部装饰由使用单位自行装修），地面1层中央电梯厅有电



华荣大厦

梯四部、步行梯一处至30层，7至30层为住宅层。门厅为大理石镶砌地面，地面砖铺走道，室内铺硬木企口拼花地板，墙面为米色喷涂或贴墙纸，柚木夹板内门。有住宅315套，四种套型，每套住房面积98至129平方米。卫生间、厨房的地面、墙面镶嵌彩色瓷砖至天棚。主楼屋面自北顺时针由低向高形成不同层高的屋顶花园。

裙房底层外墙镶嵌棕色大理石，2至4层外墙饰镜面玻璃幕墙。裙房地下1层层高4.15米，辟有人防设施及汽车库，汽车出入口设在管家桥西侧。地面1层层高4.5米，东南两端设门厅，楼地面为花岗岩石铺地，轻钢龙骨吊顶；2至4层层高分别为4.

3、4、2、4米。1至3层的旺铺商场，地面1层装有两道自动扶手电梯、一部货梯、两处步行梯至2、3、4层，4层为娱乐、餐饮部。

大厦西南端建有一座平面呈腰果形、建筑面积250平方米的室外游泳池，东南临管家桥沿街辟有游园绿地、建筑小品。大厦内住户与办公人员各设单独的出入口。大厦东南侧地面置台阶经门厅、电梯厅登7至30层住房。大厦底层四周置有平台，东侧设入口经门厅、电梯厅登1至6层写字间。

大厦装有温感、烟感、自动喷淋灭火消防设备。生活及消防用水由地下蓄水池、屋顶高位水箱供给。大厦西侧7层附楼底层建有电缆分支站，经理地式双回路10KV电缆入主楼两台变压器供电。主楼室内备有直拨电话、传真接口、电视天线插座。门厅入口设有可视、对讲系统。

【金銮大厦】

坐落在南京新街口南侧中山南路101号，北起羊皮巷，南近程阁老巷，西临中山南路，东到金銮巷。此处原系南京市越剧团、京剧团、歌舞团、话剧团、杂技团的排练场、小剧场、演员宿舍和办公用房，以及部分居民住宅和公企单位用房。

1990年8月1日，南京市房产经营公司商品房经营部与市文化局本着风险共担、利益共享的原则，联合开发兴建涉外娱乐中心的金銮大厦。同年11月19日，南京市城乡建设委员会、计划委员会批准立项，年底由金銮大厦筹建处拆迁居民30户，公企单位9个，拆除房屋5001平方米。工程由南京市建筑设计院设计，南京市住宅建设总公司承建。

据勘察报告揭示：该地位于古河道之上，地面以下18米布有古河道二级阶地，基础采用直径800毫米，长42、45米两种钻孔灌注混凝土桩。1990年12月27日，市住宅建设总公司进场试桩、

支护、降水，土方开挖工程由南京市勘察公司承接，至1991年10月4日共打桩285根。工期1994年竣工。

金銮大厦占地3507平方米，由21、25、29层主楼、4层裙楼和两层地下室组成，楼高99.1米。是一组集娱乐、健身、影视、商贸、办公于一体的多功能综合楼。总建筑面积36184平方米。地下及地上1至4层柱网尺寸为7.5×5米、7.5×7米、7.5×8米，地上5至29层柱网尺寸为7.5×5米、2×5米，结构为钢筋混凝土框筒剪力墙，空心砖填充墙。主楼立面外墙为铝合金粉末喷涂墙板，中部为玻璃幕墙，其余外墙为釉面砖饰面。底层镶嵌磨光花岗岩石柱，铝合金粉末喷涂墙板。大堂、过厅镶嵌花岗岩地面，轻钢龙骨吊顶，上饰石膏板或矿棉板。主、次入口处为不锈钢贴柱面，花岗岩石镶砌踏步、平台，铝合金全玻璃门。

地下1层层高3.7米，面积3570平方米，辟有2268平方米、90泊位的停车库和人防设施，中部设客用电梯4部贯通全楼。地下2层层高5米，面积2077平方米，辟有配电房、泵房、消防水池等。

地上1至4层层高4.5米，面积11919平方米。东端沿羊皮巷底层辟有风味小吃、中西餐厅、咖啡厅，2层设有600座的影视剧场；西端沿中山南路1至4层裙房内辟有超级市场、壁球、桌球、网球、保龄球室、美容室、健身房、桑拿浴室、中医保健室以及豪华舞厅、卡位OK厅等。底层大堂中央装有6道自动扶手电梯到4楼。5层层高3.2米，面积868平方米，为办公用房。6至29层层高3.2米，面积17750平方米，均为单元式写字间或公寓。室内铺有细纹木地板、轻钢龙骨吊顶，上饰石膏板，普通内粉刷墙，其它部分均由使用单位自行装饰。

大厦设通讯、有线电视，自动报警、自动喷淋系统。大厦为双回路供电，备有发电机。5层设有程控电话总机和传真房，1至4层设有投币电话。大厦装置中心空调，在裙楼屋面设有热泵型冷

水机组和新风机。

总长 979 公里, 面积达 947 万平方米, 人均道路面积 4.5 平方米。城建系统内管辖面宽 3.5 米以上的道路 489 公里, 面积 463.87 万平方米。面宽不足 3.5 米的街巷路 364.6 公里, 面积 78.42 万平方米。住宅区内面宽 5.5 米以上 24.7 公里, 面积 19 万平方米。城建部门管辖的公路及工矿企事业单位自备公用的道路 489 公里, 面积 483 万平方米。市区共有桥梁 115 座, 下水道 6682.05 公里, 83185 米河道已砌护岸 73988 米 (单侧计算), 排水泵站 21 座 (不含市补贴站), 排水能力达 71.3 立方米/秒。自来水厂 7 座, 综合生产能力达 112 万吨/日 (不包括工矿企事业单位的自备水综合生产能力 213 万吨/日), 人均日生活用水量达 243 公升。自来水管网总长 2020 千米, 其中直径 300 毫米以上干管 377.5 千米。煤气生产能力达 26 万立方米/日, 煤气管道总长 317 公里, 管道煤气和液化石油气家庭用户达 42.43 万户。路灯线路长 656 公里, 共有路灯 20841 盏, 公共绿地面积 1457 公顷, 人均公共绿地达 7 平方米。

1981 年至 1990 年, 开发公司先后新辟虎踞路、滨江路、明故宫路、凤台路, 拓建了龙蟠路 (曾名韶山路)、建宁路、和燕路、新街口环路、共青团路、水西门外大街、湖南路、十字街、平江府路。同期, 开发建设住宅区间路幅 20 米以上的区内主干道有雨花南路、南湖路、南湖东路、北安门街 (曾名井冈山路)、长白街、汉中西路、横塘路、北门大街、黑墨营路、华电北路、锁金路、锁金南路。新建南京第一座 3 层分离式双环形的中央门立交桥、雨花路立交桥以及鼓楼、黄家圩人行天桥。新建、拓建南京市第二座跨度最大的预应力箱型刚构的风台桥, 三汉河公路桥、浮桥、华飞桥、长平桥、建宁桥、北安天桥、平江桥、来燕桥、草场门桥、三山桥以及南京市第一座机动车单向行驶双车道的富贵山隧道。在建设锁金村住宅区的同时, 兴建建国后南京第一座污水处理厂, 建成南湖新村、工人新村、锁金村、万寿等 11 万千瓦变电站, 中

山东路、张府园住宅区高层供热站。同时, 还建成南湖新村、雨花新村、锁金村、金陵新村、后宰门、汉中门平交道口等公交车终点站和黄家圩、四班村、南湖新村、金陵新村住宅区排水泵站等。

第一节 道路、广场

〔虎踞路〕

虎踞路曾名城西干道。位于南京城西部, 南起水西门, 北至盐仓桥广场, 南端与凤台路相连, 北与大桥南路、中山北路相接, 全长 7987 米, 由虎踞南路、虎踞路和虎路北路三段组成, 是南京市南北交通的主要通道, 亦是城市道路规划中的经 2 线。



虎踞路

虎踞南路南起水西门, 北至汉中门广场, 全长 1287 米, 道路规划路幅 45 米, 三板路型。1970 年拆除城墙后, 城墙基上辟建

道路，并兼做防洪堤之用。此时路幅16米，路面宽12米，两侧人行道各宽2米。1975年拓路宽为20米，其中车行道宽15米，两侧人行道各2.5米，路面为沥青混凝土，曾名长虹北路。

虎踞路南起汉中门，北至草场门广场，南端与汉中路、虎踞南路、汉中西路相连，北与北京西路、虎踞北路相接，全长2680米。

虎踞北路南起草场门，北至盐仓桥广场，全长4020米。虎踞路、虎踞北路路幅均为45米，三块板型。其中快车道宽18米，两侧慢车道各宽5.5米，两侧安全绿岛各宽1.5米，人行道各宽6.5米，路面为沥青混凝土。

1976年8月13日，南京市革命委员会同意成立南京市城西干道建设领导小组，组织建设虎踞路、虎踞北路。先后征拨用地371亩，拆迁居民1149户、4320人，拆除住房33164平方米，拆迁公企单位89个，拆除厂房16399平方米。道路工程由南京市市政设计院设计，市政工程公司承建，1976年10月开工，1981年10月10日建成。同期拓建了盐仓桥、草场门、汉中门三个广场。工程造价2400万元，共耗用水泥17726吨、钢材2294吨、木材5018立方米。在工程款中拨款50万元，扩建两个工厂，安置拆迁中的487名劳动力。在道路两侧的后所、察哈尔路、场门口、镇江路、龙仓巷、水佐岗、戴家巷等处建房79670平方米，其中安置拆迁居民住房75695平方米，商业网点3975平方米。

〔和燕路〕

和燕路南起中央北路，北至和燕街，是南京城北工业区通向城区的重要主干道。全长6846米。原路幅6至8米，道窄路弯半径小，路面结构为15至20厘米的二片基础，10厘米泥结碎石、沥青路面。随着工农业生产的发展，沿线工厂和住宅区剧增，人口密度和交通流量加大，机动车辆每日昼夜流量增长百分之三十七，且

重型车辆的比例明显增大，使低强度的路基和路面出现坑凹、龟裂。



和燕路

路长520米，路幅45米，其中快车道宽18米，慢车道各宽7米，人行道各宽4米，分车岛各宽1.5米。交叉口至南京塑料厂，路长3510米，路幅23米。其中快车道宽18米，人行道各宽2.5米。1976年南京市勘测设计院完成施工图设计。工程由和燕路建设指挥部组建，南京市市政工程公司施工，同步配套建设的工程设计、施工单位还有江苏省建筑设计院、江苏省海门县建筑工程公司驻宁办事处、南京市住宅建筑工程公司、下关区道路排水工程公司、迈皋桥土石方队、市自来水公司、供电局、电信局和南京铁路分局等11家。

1981年初，完成征地326亩，安置劳动力265人，拆迁居民516户，拆迁公企单位34个，拆除房屋41932平方米，建造复建房40857平方米（东井亭12937平方米、东门街12339平方米、郭家山15591平方米），拆迁、补偿、复建、安置的总费用为1017.65万元。1981年5月27日开工建设，1983年12月28日竣工通

1975年11月10日，南京市革命委员会确定扩建和燕路。工程分两期实施：第一期工程南接中央北路，北至南京塑料厂，全长4030米。南段的中央门铁路跨线桥到和燕路、和上路交叉口，

车。同期，建造涵洞五座、桥梁三座、铁路箱涵两座，埋设下水和电信管道 8800 米，拓宽九处铁路路口及其它专用线道口，局部整修南十里长沟浆砌块石驳岸 1500 米。工程总投资为 2605.89 万元。

二期工程，南起南京塑料厂，北至太平村与太瓷路相接，全长 2816 米。工程由南京市城镇基础设施开发公司组建，南京市市政设计院设计，市政工程公司施工。该路段原路幅 4 至 7 米，道路弯曲，坑凹不平。工程拆迁涉及 8 个生产队，共征地 297.86 亩，安置劳动力 296 人，保养人员 86 人，拆迁公企单位 27 个，居民 206 户、523 人，共拆除房屋 19367 平方米。1986 年，市人民政府同意征用太平村土地建造拆迁复建房，安置拆迁居民和 27 个公企单位。

二期工程分三段实施：第一段 820 米，于 1989 年 12 月 15 日开工，1990 年 9 月 30 日完工；第二段 890 米，于 1990 年 10 月 1 日开工，1991 年 9 月 15 日竣工。路幅均为 45 米。其中快车道 18 米；两侧绿化分隔带各宽 2.5 米；慢车道各宽 6.5 米；人行道各宽 4.5 米。同期，建桥梁两座、涵洞 12 个，埋设雨水、污水、自来水、煤气、电信、电力、路灯等 7 种管线，总投资近 4300 万元。

〔建宁路〕

建宁路东起中央门广场立交桥，西至四平路交道口，东端与中央路、中央北路、龙蟠路相连，西端与大桥南路、建宁西路相接。1968 年，南京长江大桥通车，将原城河路、民生路、栅栏路、缓远路拓建而成，取建设社会主义南京之意，故命名“建宁路”。该路长 2420 米，为一块板型，路幅 14 至 18 米，是南京火车站、长途汽车站、下关火车站和南京长江大桥及大江南北邻近省市车辆进出南京市的主要通道，亦是城北主要的城市干道。道路两侧

有铁路货场、煤场等八个储运物品仓库及工业品、物资和商业炊事机械等三个贸易中心，是南京城北重要的物资集散地。过往车流量每日达 7300 余辆。昔日，交通经常堵塞，事故时有发生，是南京市城北地区最突出的一条“卡脖子”路。

1984 年 2 月，南京市人民政府决定拓宽建宁路，并将该工程作为城市建设体制改革的突破口，工程建设实行“包动迁、包过渡、包安置、包工程质量、包建设工期、包工程投资”的经济承包责任制。由下关区人民政府、街道办事处等单位抽调人员，组织征地、拆迁、复建、安置和工程小组。

动迁采取“三自两包”的办法：大集体以上单位的建（构）筑物，由单位“自行拆除、自行过渡、自行安置”；小集体单位、个体户和居民住房，由所在单位或街道“包动迁、包过渡”。主体工程施工采取“预算加百分之五系数包干”的形式定向发包。工程由市干道建设工程处组织建设，南京市勘测设计院设计，南京市市政工程公司施工。

1984 年 3 月，拆迁居民 393 户、906 人，公企单位 77 个，拆除房屋 34260 平方米。在建宁路北侧的工农新村和劳动新村，征按土地 4.7 亩，建造了 7 层点式楼三幢，计 247 套住宅。在栖霞区铁古庙购置住宅 38 套、复建民生街菜市场 13961 平方米。道路工程于 1984 年 3 月 9 日破土动工，同年 12 月 28 日竣工通车。工程造价 885 万元。实现了当年开工，当年建成通车，被誉为“建宁精神”。

建宁路路幅 40 米，三块板型。其中快车道宽 15 米，两侧慢行道各宽 6 米，绿岛各宽 5 米。敷设雨水、污水、自来水、煤气、电力、电信、路灯等七种管线、总长 6120 米。铺设沥青混凝土路面 65900 平方米，路基采用厚 30 至 40 厘米石灰土，面层为 15 厘米黑色混合料。铺设人行道板 22450 平方米。改造长平桥为混凝土箱型空心板结构桥，其桥面拓宽 30 米（车行道 20 米，人行道

各5米)。建宁桥改建为混凝土双曲拱结构桥。

〔明故宫路〕

明故宫路南起中山东路，北至后宰门街，南连御道街，北连西安门街。1985年，拨用南京军区教练场土地142.6亩，拆迁居民29户，公企单位5个，拆除房屋7052平方米，住户易地安置在茶西住宅区，公企单位给予相应的经济补偿。工程由南京市城镇基础设施开发公司组建，南京市市政设计院设计，道桥工程由南京市市政工程公司施工，路灯工程由南京市路灯管理所安装，绿化工程由玄武区绿化队承包。1985年2月14日开工，同年12月23日举行竣工典礼，工程总投资777.96万元。



明故宫路

明故宫路由中山东路沿明故宫遗址两侧向北延伸，距后宰门街157米处汇合成一块板型，后跨北安门桥，北连北安门街，路呈“C”形，为东、西两条环形单行路，道路相距140米，总长658.8米，单行线路幅各宽19米，其中车行道宽10米，人行道

宽5米，花坛绿岛宽4米；双行线路幅33米，其中车道宽18米，人行道各宽4.5米，东西两条绿带各宽3米。道路路面为沥青混凝土，敷设雨水管道1293米、污水管850米。置仿古路灯100盏，沿路筑15个花坛。

明故宫路北端玉带河上建有一座北安门桥，长23.2米，宽25米，由南京市市政工程公司组建。玉带河北岸的井冈山路（后更名北安门街）为后宰门住宅区市政配套项目，由南京市市政投资，南京市城镇建设综合开发公司第一办事处组织实施。

明故宫路经北安门街穿富贵山隧道，连接城东干道，其时可谓“贯穿南北，畅通内外，连接东西，成网成环”。同时，将“C”形路中部开辟为明故宫遗址文物公园。

1986年2月19日，南京市人民政府命名为明故宫路。

〔水西门外大街〕

水西门外大街位于三山桥东、西两段，东起昇州路、莫愁路口，西经三山桥至莫愁湖公园大门西100米，原名水西门大街。明代，这里就是宽阔的石板路官街，是城区通往城西上新河以西长江码头的主要道路。

1936年6月，将原石板路翻修成路幅4至5米的弹石路面。1937年，城内部分路幅拓为10米弹石路面。因道路从水西门（又称三山门）瓮城的四道城门穿过，此段道路仍为石板路，从而形成瓶颈。城外自城门经三山桥终至，拓路幅18米弹石路面，并筑有混凝土路牙沿。1951年，全线弹石路面挖起，铺砌厚15厘米片石基层，上铺厚10厘米混结碎石面层。1953年6月，改建三山桥，因桥面抬高、桥东路基亦填土高2.2米，桥西路基填土高1.8米，路面铺厚4厘米沥青面层。1959年，瓮城拆除后，城内至三山桥路幅拓为22米，其中车行道14米，泥结碎石路面，两侧人行道各宽4米，并铺筑了人行道板及路牙沿。

1985年后,水西门外相继建成南湖新村、凤凰新村、莫愁新寓等住宅区,加之拓宽后的长虹南路已成为南京城西出入境主要通道,致使水西门外大街交通经常阻塞。1985年南京市人民政府决定拓宽水西门大街。

水西门外大街占地86亩,全长1664米。工程包括拓宽道路、改建三山桥、建造复建房及排水、绿化、路灯。由南京市城镇基础设施开发公司组织建设,南京市市政公用规划设计所设计,道路工程(包括排水管道工程)由南京市市政工程公司承建,桥梁工程由交通部第三航务工程局三公司承建,绿化工程由建邺区绿化管理所承包。

同年,建邺区、秦淮区人民政府组织拆迁居民529户、1793人,公企单位102个,拆除房屋18678平方米。拆除电力、电信线杆189根,挖运土方38898立方米。同期,在茶西村、三山桥两块建造复建房38993平方米,安置拆迁居民716户,公企单位采取“共建”加补偿的办法。征地、拆迁、安置等费用共376.95万元。

道路工程于1985年5月15日开工,同年12月20日建成。长虹路北口以东路幅拓宽为40米(快车道宽16米,慢车道各宽6米,分隔带各宽2米,人行道各宽4米),长虹路北口以西路幅拓宽30至36米(行车道宽20至26米,人行道各宽4米),车行道铺设沥青混凝土路面42600平方米。三山桥扩建工程亦于同年7月23日开工,11月30日建成。同时,配套建设的工程还埋设雨水管道、自来水管、电信及路灯电缆等,工程造价409.30万元。

1985年12月23日举行通车典礼。

〔龙蟠路西段〕

龙蟠路西段位于南京中央门外,西起中央门立交桥,东至岗

子村。西端与中央北路、建宁路、中央路相连,东端与富贵山隧道、宁栖公路相接,北入黄家圩立交桥与和燕路相通,中段新庄广场是南京至镇江公路起点,全长4565米,三块板型,路幅45米,其中快车道宽15米,慢车道各宽6米,人行道各宽5米,绿岛各宽4米,是南京市北部一条东西向主干道。



龙蟠路

龙蟠路西段,旧名曾公堤。1928年,循玄武湖湖滨自岗子村至和平门辟建成马路,称之环湖路。1934年,筑成长4180米,宽2.5米煤屑路。1936年2月,拓建成路幅至4.5米的弹石路,并将蚕桑试验场及太平门附近过于弯曲地段,改线裁直。同期,西段和平门至中央门辟建路幅8米的沥青路面。

1957年至1960年,中央门至黄家圩路口曾三次拓、改建。1968年,在黄家圩路口以东兴建南京火车站,火车站至岗子村段拓宽路幅10米,原弹石路面整修后加铺沥青面层,中央门至火车

标段拓宽路幅 20 米，路面为沥青混凝土，定名韶山路。1981 年，火车站至岗子村段拓宽路幅 45 米，为避让火车站广场，废除老线中火车站至新庄段，南移新辟道路，定名韶山东路，是南京市道路规划“经 3 纬 8”中“经 3”线之一，列为南京市 1985 年国民经济和社会发展五十项奋斗目标之一的工程建设项目。

1986 年 12 月 28 日，建成中央门立交桥、南京商场后，东起南京火车站，西至中央门立交桥的韶山路西段路幅亦同期拓宽至 45 米。工程由南京市城镇基础设施开发公司组建，南京市市政设计院设计，玄武区人民政府承包征拨土地 15 亩、拆迁公企单位 6 个、居民 119 户、460 人。拆除房屋 5678 平方米，分别在茶西村、东门街和长营村建造安置居民、公企单位复建房 8096 平方米。道、桥工程由南京市市政工程公司承建，路灯、绿化工程分别由南京市路灯管理所、玄武区绿化队施工。1985 年 5 月 20 日开工，同年 12 月 23 日竣工。工程总投资 685.81 万元（包括拆迁安置费 218.59 万元）。

龙蟠路西段全长 479 米，三块板路型。其中快车道宽 18 米，两侧绿化分隔带各宽 2.5 米，在人行道两侧种植行道树及绿化分隔带。装有路灯 44 盏。

〔南湖新村道路〕

南湖新村的道路呈棋盘式。主干道路幅 20 米，次干道路幅 12 米，支路路幅 9 米和组团间路幅 3.5 米共 13 条，全长 7114 米。为方便居民搬家、救护、消防车辆通行，设宽 2 米道路进入每幢单元。工程由市城镇建设综合开发公司组建，市市政工程公司第一分公司承建。1985 年 4 月 29 日，南京市人民政府对新村内原工程编号 1 至 13 号道路分别命名为：南湖路、南湖东路、沿河街、蓓蕾街、育英街、文体街、文体西街、玉塘东街、玉塘街、湖西街（见表 11）。

南湖路与南湖东路呈“L”形，是新村居民向北、向东进入市区的主干道。南湖路为南北向道路，南至新村中心广场，与南湖东路相连，北端与茶亭东街、水西门外大街相接进入市区。全长 524 米，路幅 20 米，其中车行道宽 10 米，两侧人行道各宽 3.5 米，两侧绿岛各宽 1.5 米。北段为沥青路面，南段为混凝土路面。

南湖东路为东西向道路，东起长虹路，西经新村中心广场至玉塘东街，东端长虹路经三山桥进入市区。全长 1188 米，路幅 20 米，其中车行道宽 10 米，两侧人行道各宽 3.5 米，两侧绿岛各宽 1.5 米。东段为沥青路面，西段为混凝土路面。

沿河街西段、南湖路南段路幅 12 米，其中车行道宽 7 米，两侧人行道及绿化带各宽 2.5 米。蓓蕾街东段路幅 3.5 米，其余道路路幅均为 7 米。

新村内沿南湖东河、南河、北河及界河与沿河街、文体街、蓓蕾街间均辟有宽 8 至 12 米的绿化带，河道上建有造型新颖、栏杆各异，长 8 至 18 米、宽 4 至 17 米的平板桥和拱桥 12 座（见表 12）。道路安装了五朵荷花灯、双飞云球灯、仙鹤灯、琵琶灯等 12 种形态各异的路灯。敷设直径 150 至 300 毫米自来水管 15325 米、直径 300 至 1750 毫米雨水管道 4637 米、直径 300 至 600 毫米污水管道 3601 米，敷设电缆线 150800 米。

南湖新村道路

表 11

道路名称		起迄地点	长度 (米)	路幅 (米)	建设时间
路名	工程编号				
南湖路	1号路	茶亭东街~中心广场	524.21	20	1985年
南湖东路	2号路	公交车站~长虹路	1188	20	1985年
沿河街	3、4号路	湖西路~泵站	1150	12~7	1985年
蓓蕾街	5、12号路	玉塘街~文体街	756	7~3.5	1984~1985年
文体街	6号路	蓓蕾街~沿河街	364	7	1985年
文体西街	7号路	茶亭东街~沿河街	785	7	1984年
玉塘东街	8、9号路	茶亭东街~沿河街	759	7	1984~1985年
玉塘街	10号路	茶亭东街~沿河街	415	7	1984年
育英街	11号路	玉塘东街~文体西街	364	7	1985年
湖西街	13号路	茶亭东街~沿河街	750	7	1985年

南湖新村桥

表 12

工程 编号	所在位置		长×宽(米)	结构	建造时间
	河 系	地 点			
1号	北 河	玉塘村	8.74×8.3	平板	1984年
2号	北 河	南湖路	8.14×27	平板	1984年
3号	北 河	文体西街	9×9.5	平板	1984年
4号	北 河	文体街	11.3×9.1	平板	1985年
5号	东 河	南湖东街	14×17	平板	1984年
6号	东 河	沿河街	13×9	平板	1985年
7号	南 河	文体街	18.15×7.5	拱桥	1985年
8号	南 河	文体西街	18.15×7.5	拱桥	1985年
9号	南 河	南湖路	18.15×12	拱桥	1985年
10号	南 河	玉塘东街	18.15×7.5	拱桥	1985年
11号	南 河	玉塘街	18.15×7.5	拱桥	1985年
12号	北 河	玉塘东街	8.14×4	平板	1985年

〔新街口环路〕

新街口位于市中心，明初即有此地名。1928年，为迎接孙中山先生灵柩从北京运来南京中山陵安葬，以糖坊桥和丰富路衔接处为中心，辟中山北路，中山东路、汉中路和中正路（今中山南路）四条新街口道汇合处为新街口。其广场始建于1931年1月20日，时称南京街道上第一座广场，曾名“第一广场”。初建时呈边长100米的正方形，中心为直径16米的草场，由里向外为8米宽

的弹石路面停车场, 9米宽的草地(四角有进出路), 20米宽的沥青路面车行道, 5米宽的混凝土路面人行道。1942年, 将原中央军校内的孙中山铜像移至新街口广场中心, 面向北方(1969年移至中山陵), 还建造了四座小喷水池。嗣后, 几经修建形成直径100米, 广场四角为花圃绿地, 环行车道宽20米, 人行道宽5米的新街口广场。

从80年代起, 以新街口为中心的广场已难承受交通流量大的压力, 为改善市中心的交通拥挤状况, 1985年5月9日, 市规划局在《南京市道路网规划》中, 提出改建环绕新街口的“保护圈”。保护圈由华侨路、长江路、上乘庵、洪武路、淮海路、铁管巷、管家桥组成。其中拓宽长江路、华侨路、淮海路路幅30米, 其它道路拓宽20米。保护圈外置中、小客车停车场。圈内交叉处的中山路、中山东路、中山南路及汉中路限于通行公交车辆及小客车。

1986年2月25日, 南京市城乡建设委员会决定对新街口中区实行综合开发, 辟建新街口环路, 并列为南京市1986年国民经济和社会发展五十项奋斗目标之一的工程建设项目。

环路以广场为中心, 由原有的上乘庵、洪武路(北段)、淮海路(西段)、石鼓路(东段)、铁管巷、管家桥、华侨路(东段)等路段拓宽后连接长江路而成。针对各路段路幅宽度不等, 最窄处仅2.85米, 最宽处不足20米的状况, 工程采取了“以路带房, 以房补路”的办法实行综合开发。工程由南京市市政工程公司、南京市市政管理处施工, 绿化工程由道路所在区的绿化管理所承包。上乘庵段, 长360米(新街口东北片)由南京市城镇基础设施开发公司组织拆迁安置, 至1986年7月1日, 拆迁居民196户, 625人, 拆除房屋9025平方米。8月15日, 市政工程管理处在上乘庵段开工, 同年11月25日建成。石鼓路、铁管巷段, 长680米(新街口西南片), 由建邺区人民政府和建邺区城镇建设综合开发

总公司组织拆迁安置, 1986年10月25日开工, 同年12月27日



新街口环路管家桥路段

建成。管家桥、华侨路段, 长582米(新街口西北片), 由南京市房地产管理局、南京市土地开发经营公司组织拆迁安置, 1986年9月1日开工, 同年12月22日建成。洪武路、淮海路段, 长790米(新街口东南片), 由白下区人民政府和南京市城镇建设综合开发公司组织拆迁安置。1986年10月25日开工, 同年12月25日建成。环路沿线共拆迁居民1040户、公企单位162个, 拆除房屋32699平方米, 总拆迁费用3500万元。

拓宽后的环路路幅: 上乘庵为23米, 石鼓路为22米, 余为30米, 两侧设宽3至4米不等的人行道, 环路全长2413米。道路段面结构均为15厘米碎石垫层, 30厘米灰土基础和6、3、3厘米沥青混凝土面层。车行道面积43500平方米, 铺设人行道板23000平方米, 设置路灯196盏。地下敷设雨水、污水、自来水、煤气、电力、电信等七条管线, 总长18000米。道路主体工程造价866万元。

1986年12月31日, 举行新街口环路竣工通车典礼。

〔凤台路〕

凤台路, 北起水西门外三山桥东端, 南至凤台桥, 东依城墙, 西傍外秦淮河, 南与长虹路、集合村路、宁芜公路相连, 北与虎

据南路、水西门外大街相接，为城南主要干道，是城市道路规划经2线的一部分，列为南京市1987年国民经济和社会发展五十项奋斗目标之一的工程建设项目。工程由南京市城镇基础设施开发公司组建，南京市市政设计院设计。



风台路

道路全长2460米，一块板路型，路幅24至30米，车行道宽20米，两侧人行道各宽2至5米，铺设沥青混凝土路面44200平方米，人行道17600平方米，道路距城墙最大间距13.4米，最小间距3.4米，沿城墙砌筑块石挡墙。沿河不足路幅宽度的一段，打入675根直径600毫米的灌注桩，上浇筑水泥混凝土承台与厚600毫米、宽3.2至3.3米混凝土底板相连，每25米设沉降缝一道，共27块底板，板下有长桩13根，短桩12根。1987年4月30日，浇筑长675米混凝土墩，上部与预测的挑梁浇成整体，人行道西侧长约700米的外秦淮河沿岸置钢筋混凝土浇制的仿树皮栏杆451根，路面为沥青混凝土。地下敷设自来水、雨水、污

水3种管道，总长7750米，设置路灯133盏。

风台路(含风台桥)工程共拆迁公企单位73个，居民908户，3036人，拆除房屋48134平方米，易地安置居民1152户，面积57633平方米，总拆迁补偿复建安置费2739.01万元。1987年3月7日，南京市市政工程公司开工建设，1987年12月31日，在风台路西关头举行通车典礼。至此，历时14年的城西干道全线通车。工程造价592.34万元。

〔共青团路〕

共青团路于1957年10月修筑，全长3公里。随着雨花新邨和公交汽车四场的落成，原路已不适应城市交通的要求，1986年3月4日，南京市城乡建设委员会批准改建共青团路的部分路段为市一级公路，即北接雨花西路，南连雨花南路，和雨花新邨北路、花神庙、三烈士墓、中国公墓相通，全长1319米。其路幅由原来的5米拓宽为20米的沥青路面。资金由雨花新邨配套费列支、南京市公路处补贴、沿线受益单位集资共建。拓宽改造工程于1987年12月5日动工，1988年9月30日竣工，1988年10月12日通车。工程劈山而过，共拆迁居民161户，拆除房屋10143平方米，挖运土石方16.4万立方米，填灰土1.2万立方米，浆砌石块挡土墙和边沟计1.03万立方米，铺设沥青路面36932平方米，砌窨井22座、双室雨水井44座，安装路灯39盏。工程造价460.5万元。

共青团路拓宽改建后，市公交公司开辟由雨花电影院至小行的公共汽车专用线，在雨花新邨增设2路汽车终点站，方便了雨花新邨及沿路3万多居民的生活、交通。

〔北门大街〕

北门大街位于江浦县珠江镇。明代为驿道，民国时期，拓路

幅5至7米，为碎石土路面，砌有泄明沟。1973年5月，铺设沥青路面。

北门大街全长1059米，南起十字路口（包括原中街），北至县公路管理站岔路口。南接南门大街、文德中路、西门大街，北连环城北路。北门大街北段道路狭窄，路西为南京内燃机厂，路东为低矮潮湿、简陋的民宅。这里地势低洼，下水管道淤滞，每逢大雨道路积水常达数日之久，给沿街居民带来水淹之患。为实施珠江镇总体规划，加快老城区改造，1988年4月29日市计划委员会批准拓宽、拽直北门大街。同时，拨用北门大街西侧沿街及东侧龚家巷以南至县广播事业局土地25.58亩，在成片改造北门大街东侧珠北住宅区时，拓宽北门大街北段路幅20米。工程由江浦县城镇建设综合开发公司组织建设，珠北住宅区由南京市城镇建设综合开发总公司建筑设计室、东南大学建筑系规划设计，县建筑安装工程公司和星甸、龙山建筑公司施工。道路工程由江浦县路桥公司设计并施工。

1988年3月17日至4月20日，拆迁居民132户、456人，拆除房屋6290平方米。工程于1989年10月30日开工，1990年1月22日建成通车。道路共长348米，路幅20米，其中行车道宽9米，两侧人行道各宽5.5米，路面为混凝土。人行道铺预制水泥板，栽有行道树。道路两侧的公企单位和居民的生活污水、雨水经原中街管井、敷设直径800毫米排水管道316米，向北排入城南河。敷设直径300毫米自来水管316米，南接原中街自来水管，北至珠北住宅区内提升泵。同时，埋设直径200毫米的煤气管道312米，架设路灯线339米。

拓宽后的北门大街废除路东龚家巷、邮政巷、北门巷、形成文德中路、西门大街东西干道，与南门大街、北门大街南北干道垂直交叉的江浦县城十字街中心，为县城建设发展新格局奠定了基础。

〔湖南路〕

湖南路始建于1927年。原仅有马台街口至高云岭段，路幅7至10米。1929年5月，辟建西段中山北路至新菜市（马台街口），

与裴家桥相接，路幅10.6米。1930年，又自新菜市向东至高楼门，辟路幅6米。1956年，拓宽马台街至中央路路幅7米。

1982年，针对原路狭窄，交通不畅，道路两侧多为单位围墙和居民的简陋平房等状况，市人民政府决定拓宽湖南路。1985年，鼓楼区人民政府组织人员进行规划、投地、拆迁等前期准备工作。1988年6月20日，市城乡建设委员会批准立项。1989



湖南路

年，成立湖南路拓宽改建领导小组，1989年2月16日至3月27日，南京华阳房地产开发总公司负责道路沿线拆迁、清障工作。其间，拆迁居民241户，省、市、区属单位26个，个体工商户11家，共拆除房屋11067平方米，让地1089平方米，清障5320平方米，移伐树木296棵，迁移自来水、煤气管道1321米、下水道1029米，以及供电、电信、路灯线4160米。工程及拆迁补偿费计776万元。工程由南京市基础设施开发公司组织建设，市政设计院设计，

1989年4月1日,市政工程管理处一公司开工建设。拓宽工程东起中央路、西迄山西路广场,为鼓楼以北中山北路连接中央路又一条东西走向主要通道。道路全长1209米,一块板路型,路幅30米,其中车行道宽18米,两侧人行道各宽6米。道路断面结构为:8厘米沥青混凝土面层,6厘米黑色碎石粘层,25厘米“二灰”基层及15厘米碎石垫层,共铺设沥青路面18500平方米、彩色人行道板11000平方米。砌窨井63座,埋设直径1500毫米混凝土排水管道1435米,安装路灯65盏,以及铺设电信线缆1050米,煤气管道723米,给水管道598米。工程于1989年9月30日竣工,同年10月1日通车。工程造价573.79万元。

〔平江府路〕

平江府路南起贡院街,北至建康路。随着秦淮风光带建设和旅游观光人流量日益增多,1984年对夫子庙地区重新规划,并结合旧城改造将拓宽平江府路列入夫子庙总体规划。

1989年3月22日,市城乡建设委员会批准立项。1989年确定平江府路拓宽中心坐标和道路红线。1990年8月,拆除沿线居民116户住房、公企单位4个,拆迁的居民易地秦虹住宅区定居。1989年10月开工,工程由夫子庙规划建设办公室组建,南京市市政设计院设计,秦淮区市政管理所承建。

平江府路为南北走向,平行于孔庙建筑群中心轴线,距中心轴线310米,道路全长220米。拓宽后路幅20米,其中车行道宽12米,沥青混凝土路面,两侧人行道各宽4米,镶嵌彩色六角形水泥预制板。与道路同步实施敷设的地下管线有:直径1200毫米的排水管道、直径530毫米的自来水管和电信电缆。沿路装有路灯,人行道两侧辟有植树绿化带和街头绿地。工程费600万元(含拆迁安置费)。1991年3月,平江府路全线竣工通车。

〔汉中门平交道口〕

汉中门平交道口位于南京汉中门,为城西干道中段的交通集散点。东口为汉中路,与新街口相连,西口接石城桥,与凤凰西街、长虹路相接;南口为虎踞南路,连接凤台路;北口为虎踞路,直通南京长江大桥。

原汉中门城门残留城墙基和南侧城墙伫立在道路中间,路形不规则,地下管线复杂,过境车辆频繁,交通极不畅通,为南京市最严重的“卡脖子”道口之一。加之1985年后,南湖新村、凤凰新村等住宅区相继建成,以及江苏省最大的龙江居住区亦将开工建设,交通阻塞状况日趋严重。

1986年7月4日,南京市人民政府决定拓宽汉中门广场,并列入南京市1986年国民经济和社会发展五十项奋斗目标。

改造拓宽工程,东起南京中医学院大门,西与石城桥相接,南起汉中商场,北迄清凉门与虎踞路相连。南北向路幅45米,东西向路幅由40米过渡为45米,道口总面积77260平方米。主体工程包括路面、排水、挡墙拆除。道路断面结构:快车道为40厘米灰土基础,6厘米黑色碎石,5厘米粗粒式和3厘米细粒式沥青混凝土面层。

1986年9月10日,建邺、鼓楼区人民政府组织征用广场拓宽改建工程用地34.08亩,拆迁公企单位和商业网点46个、居民268户、1020人,共拆除房屋11615平方米,其中包括公交5路汽车汉中门总站。公企单位和商业网点安置,给予经济补偿或偿还营业用房;拆迁居民易地安置在茶西住宅区。拆迁安置补偿费计116.24万元。

工程由南京市城镇基础设施开发公司组建,南京市市政设计院设计,南京市市政公司施工,1986年9月20日开工,同年12月25日建成通车。同步配套建有雨水、煤气、电力、电信、路灯5条管线,总长约7000米。新建公交5路汽车总站站房和水泥混

凝土地坪的停车场，平交道口增设交警岗亭一座。工程总造价为1863.4万元。

第二节 桥 涵

(浮桥)

浮桥位于六合县六城镇南门外的滁河上。六合县志记载：唐时，“桥一十八拱，磊石为之”，“桥下常有鲮鱼，长数丈，或见或隐”，故名龙津桥。南宋绍兴年间（1131至1162年），知县龚相以木船相联结为舟桥，“浮桥”之名由此始。其后，浮桥时兴时废，兴则以铁链拉船，船上搭跳板，以济行人；废则用小船摆渡，人多船小，交通不便，翻船溺水事故时有发生。

解放后，浮桥用八帮船，每帮为两船，夏季水位高时，再增设帮船。上置木跳板50余块，跳板两侧制有活动栏杆（栅栏子）14片组成（帮船上另置栏杆），用钢丝扣在大铁锚上沉于水下，两边帮有铁锚10余只，使浮桥在河中固定，将滁河南北两岸沟通。

1959年，浮桥由水泥船、木跳板组成，可通小型汽车、骡马车。随着工农业生产的发展，人船运行矛盾日益突出，每天过往行人2万人次，通过来往船只30余万吨，开桥时船只通过，行人在两岸等候，给工农业生产和人民生活带来很大不便。1981年8月17日，经南京市人民政府同意，六合县政府决定改浮桥为固定桥。

1981年3月8日至6月28日，由浮桥工程拆迁安置复建领导小组办公室（六合县城建设综合开发公司前身）组织拆迁浮桥南、北垅居民134户、公企单位12个，拆除房屋5020平方米，拆迁户易地十字新村定居。

1982年4月15日至5月15日，经化学工业部勘察公司一大队工程地质勘察揭示：在30米勘察深度内，滁河两岸堆有深度为

12米人工填土，滁河床表层为淤泥，建桥场地主要由淤质亚粘土及软塑至硬塑性土组成。工程由扬州地区水利设计室设计，是年12月5日，县水利工程队破土动工，1984年9月30日完工。



浮桥

浮桥为钢筋混凝土桁架拱片结构，共3跨，跨径36米，主桥长136.54米，连同引桥总长155.04米。两岸桥台为钢筋混凝土沉井，河中两桥墩为双排六组共12根钢筋混凝土灌注桩，引桥灌注桩3根。南岸与河堤相接，北岸筑长18.5米、净跨10米钢筋混凝土空心板的引桥与环城路立交，在十字街接线68.4米至县府街。浮桥面宽10米，其中车行道宽7米，两侧设宽1.2米的人行道及0.3米的安全带。桥面为混凝土，人行道高出桥面25公分。桥两侧设有斩假石混凝土栏杆及扶手，装有纳光灯14盏，桥的两端置有大理石“浮桥”碑刻。桥的设计荷载为汽-10、施-50，桥下航道为6级。1984年12月5日，载重汽车试压通车。

十字街位于浮桥垅北，原为南门大街（古名来凤街）、文昌街

(曾名丁字街)。浮桥改建后,原街面仅3至5米、人口稠密的十字街已成了城区南北干道堵塞的障碍。1986年10月,六合县城镇建设综合开发公司在开发建设十字新村、文昌新村的同时,扩建南北向的十字街,街长340米,路幅220米,其中车行道宽10米,两侧人行道各宽5米,混凝土路面。至此,浮桥南接滁河南路,与宁扬公路相连,北连十字街,与长江路、北大街、北外街相接,形成联通城区南北的主干道。

〔雨花路立交桥〕

雨花路立交桥(原名中华门立交桥)位于中华门铁路道口以东200米处的雨花路和雨花东路(南京至深水公路)之间,上跨南京至芜湖铁路和规划中的纬7路,是铁道部和省、市人民政府为解决南京南大门交通阻塞而合资兴建的。



雨花路立交桥

工程由中华门立交桥共建指挥部(原南京市干道建设工程处)组织实施。桥体工程由南京市市政设计院规划设计。施工采取登报招标、择优选用施工单位,由交通部第三航务工程局第三工程公司中标。此为南京市市政工程施工史上的首例。1983年2月25日,立交桥定线定位。1984年8月,共拆迁居民645户、1463人,拆迁学校及商业网点28个,拆除房屋32618平方米;易地安置复建房18幢、面积25749平方米。1984年9月26日开工,

工程由中华门立交桥共建指挥部(原南京市干道建设工程处)组织实施。桥体工程由南京市市政设计院规划设计。施工采取登报招标、择优选用施工单位,由交通部第三航务工程

1985年7月20日竣工,8月1日通车。

立交桥平面长603.79米(主桥长250米,引道长353.79米),桥面宽21.5米,其中车行道宽16米,两侧人行道各宽2.5米。跨铁路、公路主桥为5孔,跨铁路净空6.55米,最大纵坡百分之三。引桥为16孔,结构为钢筋混凝土“T”形梁和钢筋混凝土双悬臂梁。桥梁荷载:汽-20、施-100。工程总造价1139.11万元(含复建房造价734.94万元)。

〔三山桥〕

三山桥位于水西门外大街,横跨外秦淮河,是南京市通往西部的咽喉要道,始建于明洪武二十九年(1396年3月)。原为7孔石拱桥,全长76.5米,宽12米。清康熙六年(1667)修建,后定名觅渡桥。嘉庆元年,里人谈覲光捐银14000两重修,知府件兆椿撰记。同治十年又修。抗日战争时,中孔被日本飞机炸毁,1946年改修为木桥。

1953年6月改建。1958年,拓宽为3跨单悬臂、中间加吊梁的钢筋混凝土桥,桥长70米,桥面宽14.6米,其中车行道宽10米,两侧人行道各宽2米。主跨23.39米,边跨19.62至19.70米,主跨吊梁9.98米,主梁底高程11.31米,设计最高水位9.29米。墩台砌筑在旧拱桥基础上,桥台用条石饰面。旧桥墩台基下为3层、直径25厘米的木排,纵横排列,下有梅花木桩。改建时在墩台四周增加415×500毫米杉木方桩,间距70厘米。墩台基础横向长21米,每边超出桥身3米。建成后复名三山桥。

随着南湖新村、茶亭新村、莫愁新寓住宅区先后建成,人、车流量激增,桥挽车辆阻塞严重。1985年5月15日,水西门外大街拓宽,三山桥亦同时在旧桥两侧各建非机动车和人行道桥,使非机动车、行人与机动车分道行驶。

工程由南京市城镇基础开发公司组织建设,南京市市政设计

院设计。1985年3月，交通部三航局三公司进场筑堤、抽水、清淤、钻探、砌挡土墙、打桩等前期工作，同年7月23日开工建设。

改建拓宽三山桥时，在原三山桥南北两侧各建一座桥，桥长81.4米，宽10米，上部结构采用预应力钢筋混凝土筒支梁，主梁高1.35米，间距1.6米，3跨分别为20.02、23.40、20.02米。加跨采用“■”形钢筋混凝土板，东端跨径10米，西端8米。基础施工时，正值汛期，故下部结构为钢管桩排架结构。桥的设计荷载：汽-15、人群荷载每平方米400公斤。桥墩辟有花坛，桥上装有仿古双球形路灯。



三山桥

1985年11月30日建成，同年12月23日，三山桥与水西门外大街工程同时竣工通车。三山桥工程造价254.03万元。

〔中央门立交桥〕

80年代初，为解决中央门地区交通阻塞状况，南京市人民政

府决定在原中央门环形广场上兴建省内第一座3层分离式双环形立交桥。

1983年2月25日，现场定位放线。1986年，拆迁公企单位37个、商业网点140个、居民182户，共拆除房屋23000余平方米。拆迁居民易地长营村、东门街、郭家山、小市等住宅区、片定居。工程由南京市市政设计院规划设计，1986年2月6日，南京市市政工程公司中标承包土建、管线工程；南京市园林局规划设计所、下关区绿化管理所承包绿化工程设计和施工；市路灯管理所承包照明工程施工；南京市共建中央门立交桥工程指挥部组织实施。1986年4月30日开工。是时被列为南京市当年国民经济和社会发展五十项奋斗目标重点市政工程之一。1986年12月20日建成。是月28日，举行竣工庆祝典礼，中共中央顾问委员会委员杜平为通车庆典剪彩。桥名由国务委员姬鹏飞题写。



中央门立交桥

立交桥占地4.4公顷。东西长512米，其中桥体长362米，东接龙蟠路，西连建宁路。南北长295米，其中桥长197米，横贯中央路和中央北路。建桥中共挖土方76000立方米，浆砌块石2400立方米，建筑桥梁面积15000平方米，道路37000平方米，筑

挡土墙 630 米, 各种照明灯 820 盏, 栏杆 3000 米, 浇筑混凝土 16000 立方米。敷设雨水、污水、煤气、上水、电力、电信、路灯等各类管线 9000 米。栽植地被 3642 平方米, 草坪 1519 平方米, 花木 3497 株 (盆), 绿篱 455 平方米。桥堍引道挡土墙镶贴苏州花岗石, 桥下置有各种醒目的交通标志, 地面铺砌彩砖人行道。立交桥采用箱式变电站, 内装高压负荷开关、熔断器、避雷器、变压器、电度表、出线开关和补偿电容等, 在江苏省尚属首次使用。长 3000 米的桥栏杆照明灯为国内首次使用。

桥的顶层呈高架形, 是东西向机动车直行车道, 桥面总长 362 米, 宽 15 米, 净宽 14 米 (两侧栏杆及护轮带 2×50 厘米), 桥面积 5430 平方米, 最大纵坡百分之三点六, 高架桥面最大高度距地面 10 米。桥分 22 孔, 其中 15 米跨 4 孔, 16 米跨 13 孔, 18 米跨 3 孔, 20 米跨 2 孔。梁采用 90 厘米高、跨度 15 至 20 米的预制钢筋混凝土空心板铺装。孔跨 16 米以内 (包括 16 米) 为非预应力构件。孔跨 18 米以上为后张预应力构件, 其中 3 孔 18 米跨位于广场中心, 2 孔 20 米跨分跨中层桥环道东西位置。桥墩台为桩基, 钢筋混凝土结构, 桥台系重力式, 桥墩构造为八角多棱的双柱上加盖梁。桥面结构为简支板, 后浇钢筋混凝土连续板面铺装。

中层桥是环形车道, 为南北交通及转向交通使用。桥面宽 16 米, 净宽 15 米。连接南北方向是两条直道桥, 接东西方向是四条匝道桥, 中层桥桥面 10570 平方米, 距上层净空 4.7 米, 最大纵坡百分之二点二。圆盘为平坡, 内环直径 58 米, 外环直径 90 米, 环道分为六大块, 连续筒滑支现浇板; 宽 16 米的南直道与改建后的中央路之间, 设孔 10 米跨筒支预制空心板。宽 16 米的北直道与和燕路相接; 宽 7 米的東西匝道两两对称平行于高架桥下两侧, 东连韶山路, 西接建宁路, 各为 3 孔 10 米跨筒滑支现浇板, 后延伸 3 孔为筒支 10 米跨预制空心板。中层桥现浇环、匝道板, 下面均设有直径 800 毫米钢筋混凝土现浇圆柱支承。

底层辟有非机动车和行人使用的环行道, 宽 10 米。八条宽 7 米辐射道路与四周宽 7 米的慢车道和宽 5 至 6 米的人行道衔接, 底层地面距中层净空 2.8 米。立交桥设计荷载: 汽-20、拖-100, 抗震烈度为 7 度。

建成后的立交桥每小时可通行机动车 5400 辆、非机动车 12000 辆次, 行人 40000 人次。工程总造价 2480 万元, 其中主体工程造价 1066 万元。

〔黄家圩人行天桥〕

为缓解通向城北工业区的交通堵塞状况, 1986 年市城乡建设委员会批准兴建黄家圩人行天桥。

黄家圩人行天桥位于黄家圩铁路桥南侧, 横跨黄家圩道路, 是继 1984 年 3 月 31 日南京新街口繁华地区建成的第一座人行天桥后又一座人行天桥。工程由南京市城镇基础设施开发公司组建, 南京市市政设计院设计, 南京市市政管理处一公司施工。1987 年 8 月 20 日开工, 是年 12 月 28 日竣工, 工程造价 63.24 万元。

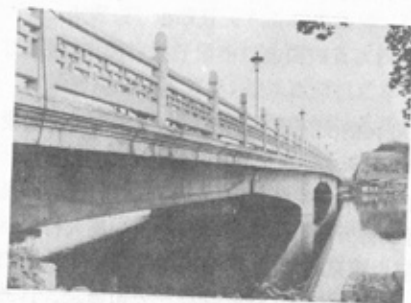
人行天桥全长 34 米, 净跨 29 米, 两端各外伸 2.5 米, 净空 4.5 米, 梁高 0.8 米。上部结构为等截面支臂箱梁, 圩和箱梁等主要受力构件采用 16 号锰钢, 其它构件采用 A³ 钢, 下部为灌注桩基础, 桩长 15 米, 桩径 0.95 米, 桩采用 200 号钢筋混凝土。西侧有柱 2 根, 盖梁采用 250 号钢筋混凝土。设计荷载每平方米 400 公斤。桥面铺装聚胺脂粘帖像胶粒, 栏杆为天蓝色。

〔凤台桥〕

位于水西门外至集合村的风台路南端, 横跨外秦淮河上一座钢筋混凝土曲孔桥, 是南京城南交通干道上第一座跨度最大的预应力箱型刚构桥。1987 年 5 月 19 日, 经南京市人民政府批准命名为凤台桥。凤台桥是凤台路工程的组成部分, 因建桥的工期长, 故

早于风台路一年动工。

工程由南京市城镇基础设施开发公司组建，南京市市政设计院设计。工程施工采取公开招标投标，由铁道部大桥工程局第四工程处中标承建，1986年5月6日动工，1987年10月31日告竣，同年12月31日在风台路西关头举行通车典礼。工程总投资609.38万元。



风台桥

风台桥为3孔预应力“T”形刚构悬臂箱梁结构，桥主跨70米，边跨各45米。桥长160米，桥宽24米，其中车行道宽18米，两侧人行道各宽3米。横断面为两箱四室，基础采用钻孔灌注桩。下部结构：共设两墩两台，一、二号墩采用钢筋混凝土空心桥墩，高柱承台每墩设灌注桩14根，直径1.5米；两岸桥台均为12根，直径0.8米的钻孔灌注桩基础，采用200号混凝土实体台身。上部结构：由两个对称的“T”形刚构，3孔箱梁组成，每个“T”形刚构为两组互相分离横向百分之零点五坡度的双空箱形截面，悬臂长25米，采用直径5毫米高强度钢丝，用钢质锥形非式铆具铆固而成。梁高沿梁长而变化（4.4至1.5米），箱形梁底的厚度沿梁长而变化（30至12厘米），肋宽26至40厘米，支承于两个“T”形刚构悬臂端部、牛腿上的吊梁为20米预应力支梁，橡胶支座。车行道为5至10厘米的钢筋混凝土现浇层，人行道外侧是花板式栏杆，四方立柱，八角形柱头。桥的设计荷载：汽—20、拖—100，设计净空12.59米。

风台桥为3孔预应力“T”形刚构悬臂箱梁结构，桥主跨70米，边跨各45米。桥长160米，桥宽24米，其中车行道宽18米，两侧人行道各宽3米。横断面为两箱四室，基础采用钻孔灌注桩。下部结构：共

〔鼓楼人行天桥〕

鼓楼人行天桥位于鼓楼广场西北侧，曙光电影院东侧，跨越

中山北路。1987年10月20日，南京市城乡建设委员会批准建造，工程由南京市城镇基础设施开发公司组建，南京市市政设计院设计，冶金工业部第十七冶金建设公司机电安装工程公司一队



鼓楼人行天桥

施工。1987年11月开工，同年12月5日完成人行天桥钢筋网基础，1987年12月28日至30日吊装合拢通行。工程造价68.56万元。

人行天桥跨径31米，桥面宽4.8米，净空5.3米，桥面标高24.40米，纵坡百分之一点五，楼梯宽2.3米，设计荷载每平方米400公斤。地震烈度7度。

天桥结构采用钢架式变截面钢箱梁，楼梯对称布置。上部采用A¹钢结构焊接弯截面钢梁，下部为钢筋混凝土扩大天然地基基础。桥面及楼梯铺装聚胺脂粘胶橡胶粒，栏杆为乳白色。

〔三汉河桥〕

三汉河桥位于下关区热河南路南端、外秦淮河与惠民河交叉处，临近长江，北连热河南路，南接城市规划道路经4路，经龙江居住区、南湖新村、安德门通宁芜公路。

为发展下关区、雨花台区的经济、综合开发河西地区、缓和市内交通拥挤状况、增强沿江地区的防汛抗洪能力和方便人民生活。1986年10月8日，南京市计划委员会、城乡建设委员会批准建造三汊河桥，并列入南京市1987至1989年国民经济和社会发展五十项奋斗目标。1987年，市城乡建设委员会同意拨用雨花台区江东乡中保村、下关区热河南路南端土地86.23亩，拆迁热河南路居民46户、三汊河居民80户，拆除房屋4390平方米。同期，拨用三汊河东街原放生池（水面）16.71亩、热河南路东侧污水塘9亩，建房安置拆迁居民、公企单位。工程由下关区人民政府组建，区城镇建设综合开发公司负责征地拆迁复建安置，南京市市政设计院设计，铁道部第三工程局第六工程处、镇江市公路管理处、南京市第二道路排水工程公司、南京市路灯管理处等联合施工。1987年4月28日开工，1988年12月25日连续梁主跨合拢，1989年4月23日竣工通车。由下关区市政管理所接收管理。

三汊河桥全长435米，桥宽24.5米，其中车行道18米，两侧人行道各宽3.25米，桥面积10658平方米。主桥3跨为34、60、45米的预应力组合槽型梁，主桥墩为分离式圆端柱形。引桥长700余米，共11孔，孔跨为25米的预应力组合槽型梁，桥墩为双片薄板式，盖梁为倒“T”形，基础由87根平均深度48米、直径1.2米的钻孔灌注桩组成，桥台为带耳墙式结构。主桥梁底标高14米，当下关水位长至警戒水位8.5米时，桥下净空为5.55米，五级航道。桥的设计荷载：汽-20、拖-100。桥墩北畔有桥头公园、水榭等景点。三汊河桥是当时南京市仅次于长江大桥的第二座大桥，也是南京市最大的公路桥。工程总投资1436万元。

〔草场门桥〕

草场门桥位于草场门外西侧，横跨外秦淮河，介于三汊河与石城桥之间，东接北京西路，西经龙江居住区与城市规划道路经

4路相关。

建草场门桥意在缓解市内交通压力，并为开发河西地区提供重要通道，亦为在建84.52万平方米的龙江居住区提供交通条件。工程由南京市城镇基础设施开发公司组织建设，南京市市政设计院设计，市市政工程公司承包施工，主桥上部由铁道部第四工程局施工。1987年12月24日开工建设，1991年6月29日建成通车。

草场门桥总长387米，主桥长150米，为三跨双箱四宝并联的悬浇预应力连续箱梁桥面，中孔主跨60米，东西边跨各45米。东西岸引桥共11跨，东岸引桥2跨，西岸引桥9跨，全长237.29米。与主桥紧密的东岸引桥、西岸引桥第一跨28米和东岸引桥第二跨20米，均为宽28米预应力钢筋混凝土连续梁，西岸引桥8跨20米，均为宽23米预应力钢筋混凝土工字梁。桥面宽28米，其中车行道宽22米，两侧人行道各宽3米。西岸引桥第一跨7号墩的桥面两侧各设行人上下梯道，将桥面人行道与地面相连接，其后引桥宽度缩为23米。接路部分亦分东、西两段，东桥接路至草场门广场，长470米、宽40米；西桥接路经龙江居住区至经4路，长645米、宽8米。草场门桥及西引桥接路铺设路灯电缆线4480米，安装路灯83盏。

桥的下部结构有钻孔灌注桩156根。桥墩台编号自东向西排列，主桥4号、5号墩位于河道东、西岸河床内，结构为中间空档的钢筋混凝土实体薄壁墩，墩基为两排各5根，直径1500毫米的钻孔灌注桩，桩长50米，桩尖入基岩深度7至12米。3、6号墩为主桥和引桥共用的实体墩。引桥2、7号墩为钢筋混凝土双直柱加盖梁的悬挑墩。8、14号墩为双“Y”形柱加盖梁。1、15号墩为钢筋混凝土现浇的重力式桥台。所有引桥墩台为直径1000毫米的钻孔灌注桩，桩长不等，西岸较深，桩尖嵌入基岩深度1至2米。

桥的设计荷载：汽-20、拖-100。主桥中跨为通航需要，箱

梁底标高为吴淞口海平面基点以上14米，五级航道。

〔平江桥〕

平江桥位于夫子庙泮池东侧文源桥（原名白鹭桥）之东。这里本无桥，为实现夫子庙地区商业文化步行街，在拓建平江府路时建造。桥南跨秦淮河与大石坝街相连，北连平江府路与建康路相接，形成夫子庙地区外环道。

1986年，夫子庙规划建设办公室对平江桥的位置、桥宽、造型作出规划方案后，1987年4月16日，南京市城乡建设委员会批准立项。1987年7月，拆除贡院街东端秦淮医院门诊部西侧居民38户住房，易地秦虹住宅区定居。工程由夫子庙规划建设办公室组建，南京市市政设计院设计，1987年12月，江苏省溧阳县水利工作队开工建设，1988年12月建成。工程造价200万元。

桥全长105米。其中南段引桥长41.59米；北段引桥长36.59米；正桥长26.81米。桥宽18.70米，两侧人行道各宽3米，车行道宽12.70米。桥的结构采用梁板式，外形为跨桥，计有四个石砌方形桥墩，中跨为主航（河）道，宽12米，两边跨6.85米。正桥面标高10.24米，梁底标高9.5米，可供游船画舫通过。

桥墩下均为七根、直径900毫米钢筋混凝土灌注桩承重，中跨两墩的桩长24.78米，两边跨桥墩的桩长8.92至9.70米。中跨两侧四个桥墩各置龙头石雕，由江宁县麒麟乡窦村民间石工成天权所作。

平江桥东侧人行道之下，架设直径500毫米自来水管和埋设6孔电力电缆管；西侧人行道之下，架有直径300毫米的煤气管道和电信电缆。

〔来燕桥〕

来燕桥地处贡院街西端的瞻园路转弯处、文德桥与武定桥间的秦淮河上，为沟通大四福巷自行车道与琵琶巷之联系而兴建。该桥北临东牌楼，南接钞库街。桥北岸由瞻园路接中华路，南岸由琵琶巷连长乐路。

1986年，夫子庙规划建设办公室对桥的位置、桥宽、造型进行规划。1987年7月，拆除两岸居民16户住房，易地秦虹住宅区定居。工程由夫子庙规划建设办公室组建，南京市规划设计院设计。1988年6月，江苏省溧阳县水利工程队开工建设，同年12月建成，工程造价162.5万元。

来燕桥为单拱桥，桥长23.6米，宽12米，车行道宽7米，两侧人行道各宽2.5米。拱之南北距离14米，桥面标高10.24米，拱形梁的梁底最高点标高9.6米，可供游船画舫通过。拱之南北两端的桥墩下均为两排各五根、直径800毫米的钢筋混凝土灌注桩承重，桩深21.20至21.32米，桥下两翼架设直径200毫米的自来水管、直径200毫米的煤气管道，埋设4孔电力电缆管、电信电缆和路灯线路。

〔富贵山隧道〕

富贵山隧道及其南北连接道路，是南京市规划中的城东干道最后一段连接线。隧道南接北安门街、明故宫路、中山东路，北穿富贵山至岗子村，连龙蟠路、宁栖公路，全长1591米。

工程由南京市城镇基础设施开发公司组织建设，隧道工程由南京军区司令部工程设计研究所设计，铁道部隧道局第三工程处施工。道路工程由南京市市政设计院设计，北口接路由南京市市政工程公司施工，南口接路由宿迁市第二市政公司施工。路灯工程由市路灯管理处施工。为保护古城墙，在南口增设的锚杆挡墙工程，由南京工程兵学院施工。1987年12月31日开工。1989年



富贵山隧道

3月14日隧道全线贯通，1989年12月30日告竣通车。

富贵山隧道是江苏省第一座城市机动车单向行驶专用双车隧道。东线长1602.09米（隧道长474.94米），西线长1574.38米（隧道长454.94米），两隧道由北往南相距53至40米，为北高南低的直线隧道，埋深3至48米，共挖土方8万余立方米，衬砌混凝土1.5万立方米。隧道为曲墙拱形断面，其支护结构按新奥法原则采用复合衬砌，一期支护据不同岩层采用喷射混凝土；二期支护为混凝土衬砌。净宽9.5米（其中车行道宽8米，两侧检修道路各宽0.75米），净高6.9米，车辆限高5米。设计车速为每小时60公里，单道设计车流为每小时800车次。路面按汽-20、拖-100设计的水泥混凝土路面。隧道南北连接道路分东、西车道，路幅均为8米，中间设隔离带。隧道内采用机械通风，备有人工照明和自动调光、兼设消防控制的报警装置等设施。

第三节 水、电、气

〔锁金村污水处理厂〕

在综合开发建设锁金村时，为避免污水直接排入玄武湖造成水环境污染，在太平门外配套兴建一座污水处理厂。这是建国后

南京市所建的第一座城市污水处理厂^①。污水处理厂位于锁金村北部，西邻沪宁铁路，东依林业大学林场，北侧有一条宽4至5米道路通宁栖公路。

1982年7月6日，市基本建设委员会批准建设规模按日处理2万吨级，服务范围是太平门外新庄、岗子村等面积14.6平方公里，10万人口的生活污水和生产废水的污水处理厂。工程分两期建设，一、二期工程均按日处理污水1万吨。同年11月18日，省、市人民政府征用栖霞区玄武湖公社板仓大队樱驼村生产队菜地11.6亩、鱼塘3亩。征地红线内的21名劳动力由参建锁金村委建单位的南京钢铁厂安置。工程由南京市城镇建设综合开发公司第一办事处组建，南京市勘测设计院设计，土建工程由南通县通海工程队承建，设备由江苏省安装公司安装，1983年10月10日开工。



锁金村污水处理厂

第一期工程占地10093平方米，呈长方形，东北角建3层综合办公楼一幢、建筑面积530平方米，西、南侧建机修车间、变电所、鼓风机房、加氯间、污水回流泵房等建筑面积1300平方米。污水处理工艺流程采用二级生化

处理，厂区中部建有提升泵站、斜板初沉池、推流式鼓风机曝气池、周边进水圆形沉淀池、加氯接触池以及湿污泥池、排砂井、曝气

^① 1936年，在颐和路、宁海路一带新住宅区内曾建有一座江苏路污水厂，最大日处理能力1500吨，工程由美国商人设计，工务局下水道工程处组建。当时的规模仅次于上海市污水处理厂，为全国最早的城市污水处理厂，于“文化大革命”期间废弃。

沉砂池、喷水池等构筑物 11 座。厂内设窨井 11 座，雨水口 15 只。埋设回流污泥管线、剩余污水管线、压力污泥管线等共 11 条，总长两公里余。厂外管线长 1.8 公里。处理后的污泥直接送作农肥，出水经唐家山水沟流入玄武湖。1986 年 10 月一期工程第一组日处理污水 5000 吨建成运转。工程造价 265 万元。污水处理厂由南京市排水处接收管理。

第二期工程位于第一期工程东侧。1987 年完成征用土地工作。

〔南湖新村排水工程〕

南湖新村东西长 1500 米，南北宽 850 米，占地 62.47 公顷。该地区系长江冲积河漫滩，地下水位高，地形西北高，东南低。新村建设前为菜地、水塘、垃圾场。在东北角有南湖，北面有南湖北河，长 754 米，东连南湖，西接溧河；东侧为南湖东河，长 1301 米，北接南湖，南连界河；南面有南湖南河，长 960 米，东接南湖东河，西接溧河。长虹路以西、水西门外大街、茶亭东街以南的雨水及公企单位的生活、生产污水（部分厂家自建泵站排出），经合流排入该地区河道，最终由流量为 2 立方米/秒的农业排灌站排入外秦淮河。

南湖新村排水工程由雨、污水泵站组成。工程由南京市城镇建设综合开发公司第五办事处组织建设，南京市市政工程设计院设计，市政工程公司承建，1984 年 4 月破土动工，1985 年 12 月 28 日竣工投入使用。工程造价 47.5 万元。由南京市市政排水处接收管理。

新村排水范围北起茶亭大街，东至长虹南路，西临溧河，南到界河，汇水面积为 100 公顷。新村东北部老城区雨水由南湖汇集（南湖北河东端、东河北端设闸门两处），新村内敷设直径 300 至 1750 毫米雨水管道 4637 米（管道坡度为千分之一）。南湖东河、



南湖新村排水工程

低水位可达 6 米）。

新村敷设直径为 300 至 600 毫米污水管道，其坡度千分之二，总长 3601 米。同时，按新村 4.6 万居民生活污水标准（按 150 升/人·日计）建造 140 升/秒、建筑面积 143 平方米的污水泵站。污水由管道汇入污水泵站集水池，并由 4 台污水泵排入外秦淮河。

〔黑墨营地区污水治理工程〕

南京中央门外黑墨营地区，地处丘陵地区，东、南高，西部低，北侧有小山岗，总面积 6.34 平方公里。区域内有华东电子管厂、华飞彩色显示系统建设工程、南京汽车制造厂、南京塑料厂、南京显像管厂、南京塑料二厂、南京第二和第三毛纺厂等 10 多家工业企业，每天污水排放量约 1.22 万吨，除部分汇入市第

南河、北河清淤疏浚后按千分之一做 40 公分浆砌块石护底，砌筑高 2.9 至 3.2 米、下宽 3 至 3.5 米、上宽 0.5 米的浆砌块石河道护砌，总长（单侧计）6030 米。整治后的河道水位达 5 米，河道底部标高 3.5 米。雨水经管道排入南湖东河、南河、北河，再汇入电站村南端建筑面积为 405 平方米的雨水泵站，经 5 台卧式泵将雨水排至外秦淮河（设计流量 5 立方米/秒，集水时间 70 分钟。泵站正常水位 5 米，最

三毛纺厂直径 300 毫米的污水管道，送至南京塑料厂西北面的污水检查井，与南塑厂部分污水汇合后向北进入北十里长沟外（年排放量约 0.4 万吨），其余的生活、生产污水就近排入南十里长沟，最终进入玄武湖，严重地污染了风景旅游胜地玄武湖的水质和自然环境。

为综合治理玄武湖水质，1988 年 11 月 24 日，南京市人民政府同意该地区采取联合排放工业污水的做法，批准自南汽黑墨营厂区起，埋设一条污水管道，汇集华飞、华电、南汽、南塑、二毛纺、三毛纺等厂的污水，沿黑墨营路至和燕路污水干管。同时，在黑墨营北端新建一座 1 立方米/秒的污水提升泵站，该项污水处理工程是南京城北笆斗山污水处理工程中的一个组成部分，在笆斗山污水处理厂未建成前，将该地区原排至南十里长沟，入玄武湖的污水送往北十里长沟，以保护周围水环境和玄武湖风景区的水体免受污染。

黑墨营地区污水处理工程包括埋设污水管道和建造污水提升泵站。工程由南京市城镇建设综合开发总公司华飞工程经理部组建，南京市市政设计院设计。1989 年 1 月 1 日开工，1990 年 11 月 8 日竣工投入使用。

污水管道南起华飞彩色显色系统建设工程西围墙 5 号管井，沿黑墨营路向北，横穿迈化路，经南京塑料厂东侧至和燕路污水干管。全长 2196 米，其中埋有直径 800 米至 1200 毫米的钢筋混凝土管道 1844 米，直径 600 毫米铸铁管 352 米。工程由南京市市政工程公司承建，1989 年 1 月 1 日与黑墨营路同期开工，1990 年 2 月 30 日竣工。

污水提升泵站位于黑墨营路、迈化路交叉口西北角。1989 年 6 月，征用栖霞区迈皋桥乡小营大队土地 4.51 亩，拆迁农户 14 户、49 人，安置劳力 6 人。1990 年 1 月 1 日开工建设，泵站由泵房、配电房、集水池、压力井及管道组成，建筑面积 514 平方米。

内装 3 台 8PWL 型离心杂质泵，流量为 0.5 立方米/秒（设计流量为 1 立方米/秒，装有 6 台 8PWL 型离心杂质泵）。埋设直径 800 至 1200 毫米钢筋混凝土污水管道 1844 米、出水管两根直径 600 毫米铸铁管 352 米。配电房设置两台 400KVA 变压器，由迈化线和万尧线双回路供电。工程由南通县金沙工程队承建，中建八局安装公司负责设备安装。同年 11 月 8 日竣工。

〔上元门水厂扩建工程〕

上元门水厂位于南京城北上元门，西临长江，背靠幕府山，因驻地上元门得名。

1970 年 10 月至 1980 年 7 月，新建的上元门水厂供水能力达 20 万立方米/日。嗣后，水厂几经扩建，供水能力已达 30 万立方米/日。

1987 年，为缓解南京市夏季高峰用水紧张局面，弥补中央门地区供水不足，南京市计划经济委员会批准上元门水厂增加供水量为 10 万立方米/日、水质达国际二级饮用水标准，其投资总额为 6730 万元的水厂扩建可行性报告。1988 年，国家对外经济贸易部批准安排法国贷款 2799 万法郎（折合人民币 1736 万元），并引进法国德利满公司的技术专利和主要设备。这是南京市首次利用外资改造城市公用设施建设工程。工程被列入南京市 1990 年国民经济和社会发展二十八项奋斗目标中自来水工程的分解项目。

1989 年 8 月 5 日，南京市自来水扩建工程指挥部委托南京市城镇基础设施开发公司组织建设，法国德利满公司负责生产工艺设计，其它设计由上海市市政设计院承担，南京市第一建筑工程公司 102 工程处、中国建筑第八工程局安装公司第二工程处、交通部第三航务工程局第三工程公司、上海市基础工程公司、南京市供电局和南京市自来水公司联合施工。

1989 年，南京市土地局同意拨用下关区上元里、南京市建工

局材料供应处、南京港务局土地共 28.83 亩为水厂扩建用地。江苏省土地局同意征用栖霞区迈皋桥乡五塘村窑上二、三生产队土地 19.86 亩为水厂扩建工程水库用地。

1989 年 9 月 1 日开工建设，水厂扩建工程建筑面积 4074 平方米。其中取水口部面积 478 平方米，净水厂 2918 平方米，水库唧站 678 平方米。分项工程有：5000 立方米清水池两座，容积 1900 立方米吸水井一座，173 平方米二级泵房一座，深 12 米装立式机泵四组，面积各为 1008 平方米脉冲澄清池两座，处理能力 5 万立方米/日、面积 539 平方米“V”形滤池一座，运行负荷 10 万立方米/日、面积 307 平方米加氯间，以及变电所、污水泵房、控制综合楼、鼓风机房、加矾间、水库唧站、贮液池、机修车间和自流管、排泥管、动力照明、通讯等 20 项。水厂制水工艺采用 PLC（可变程序控制），除“V”形滤池系法国专利技术及其泵房、加矾、加氯等生产工艺设备 242 台件、滤头 30000 余只由法国提供外，其它 496 台、件配套设备，4000 余件、24000 余米不同规格的电缆线，均来自国内 6 省 3 市。同期，砌筑钢筋混凝土防汛墙 140 米、围墙 300 米，铺设混凝土道路 2400 余米敷设各种管线 3800 米、不同规格的电缆线 24000 余米，挖土方 71000 立方米。共耗用钢材 2031 吨，混凝土 11000 立方米。

1990 年 6 月 30 日，上元门水厂 10 万立方米/日扩建工程通水 3 万吨。1990 年 12 月 28 日，扩建工程建成投产。

〔南湖新村供电设施建设〕

南湖新村供电设施由 110KV 变电站、14 座 10KV 变电所和路灯工程组成。由南京市城镇建设综合开发公司第五办事处组织建设。110KV 变电站由南京市供电局设计、提供设备、设备安装和线路架设。14 座变电所的设备安装和低压外线工程由江苏省工业安装公司安装。路灯工程由南京市路灯管理处设计、施工。土

建工程由南通县石总工程师队施工。1985 年 4 月开工，12 月 28 日竣工送电，总造价 369.36 万元。

南湖新村的电源由城南变电所引至，110KV 变电站座落在电站村南端，沿河街西侧，占地 4000 平方米，建有一幢 4 层、面积 2232 平方米、钢筋混凝土结构建筑的变电房，内装一台主变电容量为 31500KVA。从 110KV 变电站引出的两条 10KV 架空电线沿人行道或绿化带与茶亭线、南门线相接。架空线立 15 米加重型混凝土杆 118 基，铁塔 4 基，架设长 7680 米铜芯铝绞线，由电力电缆线引进各居民村变电所，电缆线长 3480 米。

14 座变电所分布为：育英村、利民村、车站南村、湖西村各一座，变电容量为 315KVA；文体西村、文体村、沿河一村、玉塘村各一座，变电容量为 400KVA；康福村、茶亭村、蓓蕾村，以及利民东村与电站村合用、沿河三村与沿河二村合用、沿河五村与沿河四村合用共六座变电所，变压器容量为 500KVA。变电所按使用功能分三种类型：I 型两座，设有值班室、修理间、电话，为变电所维修和管理人员使用；II 型两座，设居民交纳电费室，分别坐落利民村、车站南村两个中心地区；III 型 10 座，仅装机变容。I、II 型变电所建筑面积为 91 平方米，III 型变电所建筑面积均为 47 平方米，14 座变电所总建筑面积 834 平方米。居民村内低压线路采用墙头铁板、BV 线和电力电缆沿北街一侧架空，距地高 6.2 米供给各用电点。

新村路灯架空导线 31600 米，埋设地下线 150800 米，控制线 3300 米。主干道设有 195 根灯柱、342 只 100 瓦高压钠灯，步行道设有 189 根灯柱、189 只 50 瓦高压钠灯。路灯共选用了 12 种灯型，南湖路装有五朵荷花灯，南湖东路为双飞云球灯，沿河街西端饰大牵牛花灯，沿河街东端为小牵牛花灯，文体街和文体西街悬吊降落伞灯，蓓蕾街立仙鹤灯，其他道路灯分别设置单荷花灯、琵琶灯、石榴灯、烟云灯。在电站村雨水泵站西侧建有一座两层、

面积 261 平方米的路灯中心控制室。

〔夫子庙地区供电设施建设〕

夫子庙为南京著名的秦淮风光带旅游观光闹市区。昔日，这里供电曾先后从朝天宫、西华门，城南 3 个 110 千伏变电所的 10 千伏的三山街、大中桥、中华路线路供电。供电距离 3.6 至 4.2 公里。由于地处线路末端，线路长、负荷重、损耗大，且多系电力架空线，安全系数小又影响景观。随着夫子庙地区地上地下开发建设，新增用户和商业文化照明用电时率长、负荷重，尤其每年一度灯会照明用电可靠性要求高、负荷量大。

1986 年 1 月 8 日，南京市人民政府在召开“秦淮风光带建设”市长办公会上确定：夫子庙地区北起建康路、南抵大石坝街、西起文德桥、东至姚家巷，南北长 400 米，东西宽 600 米，占地 24 公顷，空架的电力线、照明线、电话线均改铺设地下电缆。

1987 年 5 月 9 日，结合夫子庙供配电现状，对高压线地下及电缆敷设提出供配电网络规划。工程由夫子庙规划建设办公室组织实施，南京市供电局设计并承建。

夫子庙地区原 10 千伏架空线改为电力电缆地下敷设、杆上配电压器台架改为室内配电房，低压线改为地下电力电缆和墙上绝缘线相结合的方式，使夫子庙地区无临空架设的高低电压导线、过街线和接火线。沿街路灯线路亦改为地下布线。根据夫子庙地区用电的要求和特点，全区按 2000 年南京市城区规划用电负荷指标和负荷密度为 12500 千瓦/平方公里的要求设施。用电负荷为 2400 至 3600 千瓦。电源由新建的 110 千伏雨花门变电所供电。

雨花门变电所位于夫子庙地区南 1.5 公里处，从 110 千伏雨花门变电所的 I、II 段母线，各出一回线，以电缆 ZLQ-240 双井沿江宁路、长乐路、平江府路下敷设至夫子庙贡院街中段六凤居辟建筑面积 60 平方米的 10 千伏开闭所，开闭所内设两股母线。

每个出线间隔为两进 10 千伏出线电缆辐射形至市中医院、龙门地下商场、状元楼酒店、姚家巷住宅区、贡院西街、大成殿、河厅河房、贡院街、四福巷住宅区、平江府路等处建造的 10 个户内式配电房。开闭所及配电房均随夫子庙的各单项工程建设同步进行。

〔中山东路小区供热站建设〕

中山东路小区供热站位于中山东路南侧 10 幢高层群楼东部，头条巷北段。因南京平均温度为 5℃，历年平均 71 天为采暖过渡地区，属区域性采暖，用电设备属于二级负荷。10 幢高层群楼除设置空调系统的房间外，均采用集中采暖和生活热水供应系统。

供热站占地 1575 平方米，总建筑面积 2643 平方米。其中锅炉房建筑面积 1186 平方米；烟道管廊 193 平方米和一幢 3 层、建筑面积为 1364 平方米内设煤斗、计量、配电、机修、办公等辅助用房。

1985 年 7 月，完成中山东路改造片拆迁工作，1987 年 7 月开工建设。工程由南京市城镇建设综合开发总公司第四开发公司组织实施，江苏省建筑设计院设计，锅炉房土建工程由南京市第三建筑工程公司承建，江苏省工业设备安装公司负责设备安装。1990 年 8 月 15 日，江苏省编制委员会批准，“南京市中山东路小区供热站”由中山东路 10 幢高层使用单位组成供热管理委员会，由江苏省纺织工业厅接收管理。1990 年 12 月竣工供热，工程总造价 650 万元。

锅炉房为两层框架结构，外墙为马赛克饰面，内墙纸筋石灰粉刷，水泥地面。北侧辟有办公室、化验室，南侧设有配电间和为 10 幢高层楼房服务的服装洗、烫室，西侧为除尘器间，东侧辟有露天水泥地坪煤堆场。四台锅炉平行安置在底层（两台 10 吨 600-10/115/70-A II 组装热水锅炉，两台 4 吨 DEL4-13-A I 螺旋管式快装链条蒸汽炉），热水锅炉和蒸汽锅炉分别设置独立水

处理系统及引风、鼓风、除尘装置。在二层高4.6米处安装两个锅炉水箱、高9.6米处置上煤口、高14.6米处装有抓斗起重机(1.5立方米)运煤。锅炉最大耗煤量4.7吨/小时,排渣量1.0吨/小时,最大供暖面积为10万平方米。

供热站用电由中山东路南侧改造区变电所双路电缆进线,电源压力为380/220V三相四线供电。为防止热水锅炉产生汽化、水膨胀,保证循环水的饱和、压力和安全运行,在1号楼屋面设置高位水箱定压,水位绝对标高80.6米。蒸汽锅炉额定压为10KG/cm²。锅炉房热水管和蒸汽管经地沟输至各幢高层楼热交换站,为其提供空调及生活热水,冷凝水则排入下水道。

锅炉的废烟由两个水平烟道经长47.5米、宽3.9米,全封闭长廊由1号楼屋面高80.6米转入2号楼屋面高88.6米的烟筒排入大气。

第六章 商业开发建设

中共十一届三中全会后,在改革、开放方针的指引下,南京市人民政府鼓励全民、集体、个体经商,鼓励地区、部门和企业之间的横向经济联合,商品经济迅速发展,第三产业兴起,市场日益繁荣。1981年,国务院发出通知,要求“城市新建居民住宅,应当坚持拨出百分之七左右的建筑面积作为商业用房,或者拨出相应的投资、材料修建商业网点”。1982年9月,成立南京市商业网点建设办公室,1984年8月30日,市、区又相继成立了商业网点开发经营服务公司。1986年底,5个县相继成立商业网点建设办公室。至1990年12月30日,市区收商业网点费8612.58万元,5县收商业网点费130.1万元,主要用于旧城改造中新(扩)建商业网点用房,繁华地段沿街商业用房改建和修葺,以及为商业网点添置必要的技术设备等。市、区、县城镇建设综合开发公司在旧城改造和新区开发同时,按国家建设部规定的商业、饮食、服务定额标准配套建设居民生活所必需的粮店、煤店、菜场、集贸市场、饮食、浴室、修理、服装加工、废旧物资回收、糖酒食品、日杂百货等经营服务行业用房。

1981年至1990年,仅市、区、县城镇建设综合开发公司。在综合开发住宅区配套建设商业网点同时,组建恢复和综合开发建设了太平南路、中山东路西段、昇州路、珠江路东段、山西路、湖南路、贡院街、莫愁路、热河路、宁海路、韶山路等商业街;配套建设了南京商场、山西路百货大楼、浦口商场、西厂门商场、下关商场、湖南路商场、扬子食品商场、银都商业大厦、后宰门商

场、金贸大厦、洪武商场、中央门商场、玄武商场、五塘商场、珠江商场、土特产品商场、龙盘里综合商场、江边金陵小商品商场、以及南京市商业网点开发经营服务公司与安徽省宣城地区商业局投资开发建设并联合的宣宁商场、南京市房地产综合开发总公司同吉林省城市建设综合开发公司在长春市联合建设的庆丰大厦等大、中型商场；新建了金陵石化宾馆、富豪饭店、红山酒家、秦淮人家宾馆、状元楼酒店、珍珠饭店、建邺饭店、城西饭店、金川饭店、紫金山饭店、红枫酒家、扬子江酒店等宾馆、饭店。在此期间，全市商业网点开发经营服务公司还新建了一批农贸市场和农副产品批发交易市场。

第一节 商业街

〔太平南路商业街〕

太平南路北至大行宫，南抵建康路，原有街面房 901 间。其中非商业用房 616 间，占街面房的百分之六十八点四；商店 104 家，门面房 285 间，仅占街面房总间数的百分之三十一。且被民宅及办公房、厂房等非商业用房分割，难以连成片。为繁荣市场，1984 年 8 月 16 日，中共南京市委、市人民政府决定把太平南路建成门类齐全的商业街。1985 年 7 月，白下区商业网点建设办公室暨网点开发经营服务公司、城镇建设综合开发公司、街道办事处等部门成立“太平南路一条街管理委员会”。按照网点建设统一规划，行业布局统一调整，门面装饰统一设计、文明经商统一管理四统一要求，突破行业 and 部门界限，坚持驻地单位一起上的方针，齐心协力搞好商业街的建设。至 1987 年，先后翻建、改建、新建 33 处铺面，翻新 11000 平方米柏油马路，铺设 600 多米长的排水管道，新铺道路 900 多米和 5600 平方米的人行道板（其中铺彩色人行道板 2000 平方米），设置交通隔离柱 2100 米。同

时，拓宽了太平巷、火瓦巷和慧园街，形成铜井巷小商品市场、科巷早点小吃市场、杨公井夜市小吃市场、白下路个体饮食群和慧园街等五个沿街小商业群。

翻建、改建、新建后的太平南路商业街，共有店面房 856 间，铺面利用率达百分之九十六点八一。沿街商店由原来的 173 家增加到 285 家。其中：证券交易所，工商、交通、农业银行，珠宝商场，宝庆银楼等 13 家；四川酒家、绿柳居素菜馆、江苏酒家、玫瑰中西餐厅、小上海餐馆、阿拉伯餐厅、宝汉餐厅、悦华酒店、五龙饭店等 15 家；太平商场、南北货副食品商场、杨公井综合商场等 9 家；南京装饰工程公司、南京木器厂家俱商场、存心泰药店、老字号吴良材眼镜店、光明眼镜店、金陵文体乐器店、中外合资南京香港东方干洗中心、南京美发厅、儿童书店、音像书店、南京图书批销中心、古籍书店、十竹斋书画社及万宝电器江苏联营公司等商店 63 家；华丽妇女用品商店、儿童商场、日用杂品商场等服装商店 46 家。年营业额达 6.3 亿元，排名全国十大商业街之列。

〔莫愁路商业街〕

莫愁路于 1935 年辟建，是贯通建邺区南北向的主干道，北临汉中路、南至昇州路，全长 1489 米，道路宽 22 米。沿街多为明清时期的低矮陈旧的民宅。1984 年底，仅有买卖废旧物资的小铺面 132 间，营业面积计 5280 平方米，且街面狭窄，交通阻梗，路面坑洼不平。

1985 年，中共南京市委、市人民政府确定把莫愁路列入改造建设的十条商业街之一。工程由建邺区城镇建设综合开发公司二分公司组织建设，东南大学建筑系、南京市建筑设计院、南京军区设计院设计。1985 年，先后拆迁居民 1522 户，拆迁公企单位 66 个，拓宽路面 25900 平方米，坑洼不平的人行道铺成彩色人行道

板,沿街新建楼房76幢、面积26万平方米。低矮的店铺改建成宽敞、整洁、明亮的新商店。沿街铺面利用率由百分之四十二点五提高到百分之九十;装璜和亮化率分别达到百分之九十和百分之八十五。改建后的商业街道新增网点176个(面积达2万多平方米),除在朝天宫中心地段建造了三幢4层古典式的商业文化服务群外,还新建了朝天宫和石鼓路两个农贸市场,以及纺织品、双沟酒、钟表、农资、奶制品、玻璃钢等20余家专业商店。初步形成了以经营生产、生活资料为主的商业街。在朝天宫以南至银都商业大厦南段以供应生活资料为主的市场;朝天宫以北至汉中路北段经营五金、机电、化工、轮胎品种多达万余种的生产资料市场;以及朝天宫西街的室内旧货市场。商业街两侧,仿明清建筑风格的商场、酒家与古色古香的朝天宫古建筑群相呼应,富有现代风格的商业楼与异国风情的基督教堂相媲美,沿街还新建花坛、建筑小品42个,以及形态和色彩各异的商店标牌,使莫愁路显得更为宽敞、繁华雅致。座落在莫愁路南端的银都商业大厦,以它那倒“金字塔”的建筑造型分外引人注目。

(山西路、湖南路商业街)

山西路、湖南路位于城北中山北路中段。山西路始建于1931年,东起山西路广场,西至江苏路,原名傅佐园,全长442米,路宽18米;湖南路始建于1927年,东起中央路,西迄山西路广场,全长1029米,路宽9米。解放后,虽几次修补,但沿街两侧一直无显著变化,在山西路东端和湖南路西端仅有少量经营日常生活品商店和门面不大的店铺,山西路西端和湖南路东端两侧多是机关单位的围墙和居民的简陋平房。

从1985年起,鼓楼区商业网点开发经营服务公司、区城镇建设综合开发公司、南京华阳房地产开发总公司,结合旧城区改造,充实、调整、完善了山西路、湖南路和中山北路南起宁静里、北

至西流湾全长500米商业街的功能。

1989年9月30日,南京市城镇基础设施开发公司将原弯弯曲曲、坑洼不平的湖南路,拓宽路幅30米;改建、新建商业网点219家,其中百货、服装、五金、交电商店66家,烟酒、糕点、果品店19家,服务业30家,饮食小吃28家,银行9家,影剧院4家,总营业面积64258平方米。经改造、扩建,该商业街已形成购物、文化娱乐场所齐全、具有多种服务功能和多层次服务水平的南京市商业副中心的雏形。湖南路沿街楼房底层百分之九十以上为营业用房,新增商业网点77个。湖南路东端有江苏省外文书店、省新华书店、中西餐厅、风味小吃和卡拉OK歌舞厅,位于丁家桥路与湖南路交叉口有金春锅贴店、图书发行大厦;西端有金川饭店、江苏国际海员商场、湖南路商场、鼓楼粮油食品店及几十家建筑造型别致、风格不一的梅林北货商店、韩复兴板鸭店及地下商场等。

商业街中心地段中山北路有山西路百货大楼、山西路商场、新华书店、军人俱乐部、南京市少年宫、儿童影剧院、和平电影院、三乐电器公司、新街口百货公司中心分店等。

西段山西路有扬子食品商场、江苏省粮油食品商场、南京工贸商场、熊猫电子集团经营部、乐天池浴室、正和祥洗染店等、老字号商店等。

1989年7月,湖南路开设夜市场。夜晚沿街灯光如昼、人头攒动,整齐有序的摊位排列在人行道上,琳琅满目的小商品、富有地方特色的风味小吃,从晚上7点持续到深夜零点,给商业街增添了新的特色和活力。

(珠江路东段商业街)

珠江路始建于1935年,东起解放路,西至中山路,全长2614米,路幅28米。珠江路东段西起太平北路口,东至解放路,全长

1440米。昔日，这里沿街居民户占百分之九十以上，大部分房屋为简陋低矮、破旧的平房，市面萧然，仅珠江百货商场、无线电元件八厂、勤俭煤基厂和小营粮站四处为多层建筑。街两侧可开店面房383间，仅有商店23家，营业面积1207平方米，占街面房百分之二十，且多属区、街道开设的小商店，铺面低矮陈旧。

1984年8月15日，南京市人民政府批准改造建设珠江路、山西路、热河路、和会街、宁海路、莫愁路、建康路、昇州路、太平南路、贡院街等十条商业街。是年9月18日，玄武区商业网点建设办公室、商业网点开发经营服务公司（后为玄武区城镇建设综合开发公司第三分公司），组织开发珠江路东段商业街。

1985年3月，玄武区成立“新建珠江路东段商业街领导小组”。本着统一规划、先易后难、逐步推行的原则，采取谁破墙、谁开店、谁受益的方针。先后三次召开珠江路东段有关单位参加破墙开店咨询会、座谈会，市、区人民政府领导到会动员，区域建局、工商局为破墙开店的单位签发执照。同年4月，玄武区人民政府率先破政府大院围墙，由区机关劳务公司、区人武部劳务公司开店3处。嗣后，无线电元件八厂、元件二十一厂、新华木材厂、兰园街道办事处、玻璃钢五厂、南京军区司令部等单位先后破墙开店22个。

为增加商业街经营特色，补缺配齐商业门类，先后改建、开设了大富贵菜馆、江苏省航空售票厅、江苏省长途汽车售票厅等；新开设了黄浦商场、黄浦酒家、花店、医药器械等8家商店。1986年，拨地23801平方米，拆迁居民610户、公企单位22个，综合开发15处，开设沿街住宅底层商业门面65间。1987年，拆迁居民141户、公企单位4个，拆除房屋5000平方米，压力表厂、洗衣厂、一一〇一厂等先后翻建3层住宅商业用房13处，计15000平方米。新开文化用品、装璜、烟酒、服装裁剪、化工油漆、炊事用具、修理、电子等15个商店。至1990年，珠江路东段有

珠江商场、浮桥百货商店、珠江建筑装璜部、江苏省自动化研究所经营部、江苏省汽车配件公司营业部、昌明无线电经销部等100余家，门面274间，营业面积达2000平方米，店面利用率百分之八十三点五。90家商店进行了装璜，87家商店装有霓虹灯、灯箱，装璜率、亮化率分别达百分之八十一。

〔韶山路商业街〕

韶山路位于南京中央门外东侧，东与南京火车站、铁路立交桥相接，西与南京商场、中央门立交桥相连，南临古城墙、玄武湖，北抵京沪铁路，总长479米，路幅45米。1984年，南京市人民政府将韶山路改造列入23个旧城改造片区计划。



韶山路商业街旧貌

韶山路是南京北大门的一个重要窗口，亦是列入改造建设的十条商业街之一。昔日，这里道路宽14米，且弯曲破碎，崎岖不平，市容杂乱无章。1985年4月30日，栖霞区人民政府成立韶山路小区建设工程指挥部。同年5月3日，玄武区、栖霞区人

民政府联合召开拆迁动员会，会后，共拆迁居民265户，拆除旧房10219平方米，拆迁居民易地五塘新村定居。商业街北侧改造占地24.52亩，由栖霞区城镇建设综合开发公司组建。道路工程由南京市城镇基础设施开发公司组织实施，1985年5月20日开工，同年12月23日竣工。



韶山路商业街

崎岖的小路拓宽成宽阔平坦的大道，低矮破旧的贫民窟建成一条集金融、餐饮、旅游、服务为一体的繁华的商业街。韶山路西端栖霞区城镇建设综合开发公司7层办公楼上矩形钟楼是继南京人民商场电钟楼后的第二个钟楼。沿街北側建有中国农业银行栖霞区办事处、中国交通银行中央门办事处、中央门商场、邮局、紫金山饭店、南京汽车制造厂销售公司等14家商店、旅游服务单位及办公楼。此外还有经装饰一新的迎湖饭店、南京市军人中转接待站、百货商店、和数十家饮食店，从而形成初具规模的韶山路商业街。沿街建筑底层皆用黑色大理石贴面，古铜色铝合金门窗，2层以上墙面贴乳白色马赛克。街南侧辟建为风景优美、环境幽静的玄武湖湖滨公园，商业街建筑线条明快、造型新颖、装饰豪华，加之名人和书法家书写的牌名、店名，配以各式灯具，给

石城的北大门增添了生机。方便了南京长途汽车站、火车站过往旅客吃、住、购物和游憩。

第二节 商场

〔后宰门商场〕

后宰门商场坐落在后宰门居住区中部，西邻北安门街，东靠后宰门菜场，北为居民住宅楼，南临住宅区中心路。为后宰门居住区商业网点配套建设项目之一。

这里原是菜地、东部是水塘、西部是民居，地势平坦。1982年6月18日，南京市勘测设计院勘察队完成工程地质勘察。工程由南京市城镇建设综合开发公司第一办事处组织建设，南京市商业网点建设办公室投资，南京市勘测设计院设计，启东县建筑公司403工程队施工，1983年5月15日开工，1984年8月10日竣工。属南京人民商场分场。

后宰门商场是一幢南北长48.68米，东西宽29.25米，3层（局部4层）的钢筋混凝土框架结构建筑，建筑面积5151平方米。2、3层挑出，建筑总高21.4米，营业厅底层和2层层高6米，3层层高5.9米，4层层高3.2米。钢筋混凝土筏式基础，刚性防水屋面加二毡三油贴缸砖。屋面排水为百分之三坡度、分四块汇集到营业厅四个圆形柱内的铸铁落水管排出。商场沿北安门街呈弧形，外墙贴有玻璃马赛克，女儿墙外侧为深棕色干粘石，北面墙为彩色干粘石，钢门窗，东、南、西、北设有四个出口，商场门脸为黑色磨光花岗岩贴面。商场西、南侧沿街设有商品陈列橱窗，室外为预制水泥块铺地，筑有缸砖贴面花坛，植有乔木花卉。商场内墙粉胶白和106涂料二度，除办公室楼地面是水泥地面、厕所楼地面为马赛克外，1至3层营业厅楼地面皆为彩色磨石子。营业厅纵横向每隔7.2米立有钢筋混凝土现浇拉条圆形柱12根，粉

浅绿色 106 涂料，黑色水磨石踢脚。穿孔装饰吸音板吊平顶，平顶设有通风花板，装有结晶玻璃片组合灯具。营业厅设步行楼梯三处，楼梯门洞大理石饰面，饰有木花格栅，营业厅东北角设有一台货运电梯。底层西北角辟有配电房、水泵房，4 层为电梯机房及水箱。

〔浦口商场〕

浦口商场地处长江水道、津浦铁路和浦珠公路交汇处、浦口火车站阳沟街 1 号，是 1986 年南京市新建十大商场之一。



浦口商场

1984 年，南京市规划局批准按国有土地 3.3 亩。同年 12 月 5 日，浦口区人民政府组织以浦口区商业网点开发经营服务公司为主，阳沟街派出所、街道办事处、城镇管理委员会等部门配合，对红线范围内的 36 户居民动员

搬迁。12 月 25 日，拆除旧房 1495 平方米。工程由浦口区商业网点开发经营服务公司组建，南京市建筑设计二院设计，如东县第一建筑公司施工。该项目列为南京市 1986 年国民经济和社会发展五十项奋斗目标之一。1985 年 1 月 28 日开工，1986 年 10 月 25 日竣工，工程造价 305 万元。

浦口商场占地 2244 平方米，7 层框架结构，建筑面积 4408 平方米，其中营业面积 2767 平方米。商场正面呈弧形，底层外墙马赛克贴面，铝合金门窗，墙裙饰大理石，水磨石地面，装有货用

电梯一部，每层置消防栓设备。大楼迎街墙面镶嵌着书法家武中奇题写的“浦口商场”4 个铜质金字。商场 1 至 3 层为营业用房，底层层高 6 米，2、3 层层高 5 米，4 至 7 层是商场办公用房。底层设家电、五金、副食品、杂品经营部，2 层设针织、服装、鞋帽、文体、黄金首饰专柜，3 层是批发部。是南京市江北地区最大的国营商场。

〔湖南路商场〕

湖南路商场坐落在鼓楼区山西路广场东北侧的湖南路 100 号。原是鼓楼区文化馆的简易剧场，因年久失修，已成险房。1981

年 6 月 19 日，南京市计划委员会同意鼓楼区人民政府于此复建党校并翻建区文化馆。1982 年 5 月 19 日，南京市规划局同意按地 2414 平方米。1984 年 12 月 10 日，南京市计划经济委员会再次同意鼓楼区人民政府更改湖南路 100 号工程的请示报告，批准将原区文化馆剧场翻建项目改为鼓楼区机关劳动服务综合商场，后更名湖南路商场。



湖南路商场

工程由鼓楼区人民政府基本建设办公室组织实施，动迁工作委托鼓楼区拆迁办公室，共拆迁居民 35 户，公

企单位 2 个，拆除旧房 1200 平方米。1984 年 12 月，鼓楼区人民

政府确定工程由鼓楼区城镇建设综合开发公司组织建设、江苏省建筑科学研究所设计、江苏省劳改局长江建筑公司施工，1985年2月14日开工，1986年9月27日竣工，同年10月1日对外开业。

湖南路商场是一幢主体5层、局部6层的框架结构建筑，是南京市最大的区级综合性商场，总建筑面积9700平方米。外墙为铝合金门窗，迎街东墙面两侧上下拉条为浅色面砖饰面，“湖南路商场”五个镏金大字镶嵌在大门上方黄色人造大理石雨棚中央。雨棚上3、4、5层挑出，铝合金板、茶色玻璃饰面。彩色水磨石子分隔楼地面，轻钢龙骨吊顶置装饰板。营业厅内列柱上下镶嵌大理石，中段镶嵌镜面玻璃，营业厅北部设步行梯3处，底层辟有职工食堂、配电房。营业厅内装有空调、消防等设施。1至4层为营业大厅，营业面积4800平方米。

〔西厂门商场〕

西厂门商场位于南京化工、钢铁基地大厂区中心，地处凤凰路与太子山路交汇处的大厂区西厂门街，占地1429平方米。这里原是一片低矮的棚户和几处简陋的商业用房。1985年5月20日，南京市城乡建设委员会、南京市计划经济委员会分别批准立项。工程由南京市大厂区商业网点开发经营服务公司组建，南京化学工业公司设计院设计，江都县郭村建筑安装公司承建。是年，拆迁居民23户，公企单位10个，共拆除旧房1819平方米。1985年8月10日破土动工，1986年8月10日竣工，由大厂区商业局接管，1986年9月20日开业。

西厂门商场为一组3、4、5层框架建筑，由甲、乙、丙、丁4个单元组成。从左向右按顺时针方向，沿街甲单元为5层，乙、丁单元是4层，丙单元为3层，总建筑面积6074平方米，工程造价292.8万元。商场正门墙面呈弧形，5楼退层成坡弧形，每层窗呈带状，商场中间是天井，建筑平面为“回”字形。大门门楣

上镶有书法家尉天池题写的“西厂门商场”五个大字，左侧悬挂20米高的“西厂门商场”霓虹灯店牌。商场外墙为白色马赛克饰面，底层为铝合金门窗，橱窗以下及大门入口墙面贴有大理石。商场1至3层为营业大厅，营业面积3400平方米，4、5层是办公用房。

〔南京商场〕

南京商场坐落在南京城北中央门立交桥北侧的韶山路2号，东临南京火车站，西依长途汽车站，南接中央路，西连建宁路，北面为新兴工业区，10条公共汽车线路在此交汇，是人车集散之地。商场与壮丽的中央门立交桥相互衬托，浑然一体，被誉为南京北大门两颗灿烂明珠。



南京商场

昔日，这里是汽车修理六厂、建筑公司材料基地和废旧物资堆放场。1983年底，南京市人民政府即酝酿在此兴建大型商场。1984年，拨用玄武区韶山路2号、占地2.75公顷，拆迁公企单位两个，拆除旧房2500平方米，安置拨地拆迁人员近700人。1985

年8月10日，南京市计划经济委员会同意建设中央门综合商场，并列入南京市1985、1986年国民经济和社会发展五十项奋斗目标。1985年11月30日开工。1986年更名南京商场，同年12月28日，商场1至3层营业大厅、建筑面积18033平方米开张营业。是日，在中央门立交桥上举行庆祝典礼。中央顾问委员会委员杜平、市长张耀华等为庆典剪彩。1987年5月28日工程全部竣工，工程质量评为全优。工程由南京市商业网点办公室等组织建设，南京市建筑设计院规划设计，启东建筑安装公司中标承建。

南京商场主体工程由7层营业大楼与8层仓库楼组成，东西长138.33米，南北最宽处达86.7米，总建筑面积31481平方米，楼高43.6米。商场营业楼为现浇钢筋混凝土框架剪力墙结构，三角形柱网，柱距8.4米。为降低层高和解决柱头处理，采用遮梁做法。营业楼用退层式端承柱，以防止不均匀沉降。仓库楼系无梁剪力墙板柱结构。1至4层层高6米，5、6层层高4.8米，7、8层层高3.6米。商场楼西、南侧辟有广场、停车场，筑有花坛和建筑小品；北侧建有配电分支站、锅炉房和男、女浴室。商场外墙饰米黄色面砖。商场退层均由花岗石贴面圆柱撑托，南侧底层有立柱20根，主大门上方墙面镶嵌着市长张耀华题写的“南京商场”四个镏金大字。各层营业厅装饰因层而异，楼地面分别用不同色调的六角形彩色水磨石镶嵌。1至3层为营业大厅，4、5层为批发、展销大厅，6层为南京市名、优、特、新产品出样展览大厅，7层为办公用房，8层仓库楼均可与各层营业厅相通。

商场两部自动扶手电梯分别装在1至2层和3至4层营业大厅中央，两部垂直载货电梯贯通全楼，装有自动喷淋、消防栓系统，设有消防控制室和通讯联络、广播音响等设备。

1990年，南京市计划委员会批准南京商场在商场主楼北侧兴建一幢地下1层、地上21层，框架剪力墙结构，建筑面积25300平方米的综合服务楼。1991年7月开工建设。

〔银都商业大厦〕

1985年3月1日，南京市计经委同意水西门商场列项。同年7月，市规划局划拨莫愁路111号至水西门大街8号为商场建设用地。商场位于莫愁路、水西门大街、昇州路3条商业街结合处的水西门大街2号。西有莫愁湖公园、秦淮河水码头，南依水西门广场，有13、4、19路公共汽车停靠站。商场、复建房等占地1.47公顷，拆迁居民602户，拆迁单位25个，共拆除房屋19074平方米。工程由建邺区城镇建设综合开发公司二分公司组织建设，南京工学院建筑设计院设计，张家港市第二建筑公司驻宁七队施工。是建邺区城镇建设综合开发公司自筹资金、自行组织建设的一个最大单体工程。



银都商业大厦

商场占地5111平方米，由营业厅、仓库和招待所三部分组成，是一幢5层、局部7层的框架结构建筑，总建筑面积32418平方米。工程分两期实施，一期工程建筑面积

11440平方米，其中商场主楼3725平方米。1985年7月拆迁北湾子1至20号，莫愁路23号至29号、89至11号，韩家苑18至24号，范家塘221至228号，占地4350平方米，拆迁居民98户、人口343人，拆迁单位13个。8月中旬完成三通一平工作，1986年12月破土兴建，1987年9月竣工交付使用。定名南京市水西门商场。

二期工程建筑面积 20978 平方米, 1987 年 7 月拆迁, 9 月中旬完成三通一平, 10 月开工。1989 年 9 月 11 日, 南京市计划委员会同意南京市水西门商场更名南京市银都商业大厦。1989 年 12 月 10 日, 全面竣工正式开业。

银都商业大厦是一座 5 层倒“金字塔”式主体建筑, 建筑面积 24703 平方米。1 至 3 层为营业大厅, 4 层为展销厅, 5 层为仓库。底层层高 6 米, 2 至 3 层层高 5.5 米, 4 至 5 层层高 5 米。商厦内设有四台扶手自动扶梯可直达 3 层营业大厅, 三台垂直电梯贯通全楼, 商厦设有电视监控中心、空调、自动喷淋、烟感、温感、报警灭火装置等。底层共享大厅中央设有彩色音乐喷泉水池, 大厅采用金字塔式夹丝玻璃穹顶。商厦营业面积 14000 平方米。

〔五塘商场〕

1982 年, 栖霞区住宅建设办公室为安置鼓楼区、栖霞区下放回宁人员住房而兴建五塘村。1986 年 1 月 7 日, 南京市城乡建设委员会在批准完善五塘村住宅区生活服务配套设施建设和续建五塘村二期工程的同时, 开工建设五塘商场。

五塘商场坐落在五塘村二期住宅区南侧、面临五百村路, 是住宅区居民出入口中心。这里原为农田, 地势平坦。商场采用 7.2×7.2 米柱网 3 层全框架, 建筑面积 5370 平方米。工程由栖霞区城镇建设综合开发公司组建, 南京市第二建筑设计院设计, 1986 年 7 月 2 日, 由栖霞区建筑二公司摄山工程队中标承建, 同年 7 月 25 日开工, 1987 年 12 月 25 日竣工。1988 年 10 月 18 日, 由栖霞区商业网点建设办公室接收营业。

五塘商场为宽阔的道路、绿地所环抱。商场底层外墙贴豆沙色泰山面砖, 2 层以上为米黄色弹涂饰面、水泥砂浆勒脚。外墙为大面积商业广告玻璃橱窗, 外为钢制作门窗, 内为木制作门窗。屋面为二毡三油防水屋面, 上置架空隔热板, 四周砌有高 1.5 米的

女儿墙。屋面排水采用白铁皮落水管外排和落水井铸铁管内排。商场设入口八处, 各入口处为红色缸砖铺地, 斩假石踏步, 两侧筑有花坛。商场地面为彩色水磨石, 内墙为纸筋灰粉刷, 瓷砖台度, 营业厅上为吸音板平顶, 各营业用房由钢板网轻质墙间隔, 平顶上装有嵌入式筒灯、吊灯、星形灯、日光灯和吊扇。

五塘商场是一座商业综合服务楼, 1、2 层营业厅可分隔和组合各类性质的营业用房。底层营业厅辟百货商店面积 2073 平方米, 修理部面积 544 平方米, 餐厅面积 1347 平方米, 储蓄所面积 90 平方米, 理发室面积 311 平方米, 邮局面积 192 平方米, 废品回收站面积 51 平方米, 粮站面积 388 平方米, 煤店面积 103 平方米, 菜场面积 612 平方米。在商场西侧中部南、北辟有两个内庭院, 南侧庭院筑有喷水池, 北侧庭院筑有花坛。在商场西、北侧室外设有步行梯两处, 商场中部设旋转楼梯至 2 层。2 层营业厅有商店、餐厅、办公用房及仓库; 3 层为咖啡屋。

〔中央门商场〕

中央门商场坐落在韶山路 234 号, 东靠南京火车站, 西临南京商场, 南依风景秀丽的玄武湖公园。是南京城北继南京商场、益都商厦之后的第三个大型综合性商场。

中央门商场始建于 1983 年 5 月, 是一家综合性百货商场, 原为简易的临时性建筑。1986 年, 扩建中央门商场列为南京市 1990 年国民经济和社会发展二十八项奋斗目标项目之一。工程由栖霞区城镇建设综合开发公司组织建设, 南京市建筑设计院设计, 海门县其林工程队承建。1986 年 12 月开工, 1990 年 9 月 6 日开张营业。曾取名“韶山路商场”、“金都商场”, 因商场位于南京中央门地区, 后定名“中央门商场”, 店名由书法家武中奇题写。

商场占地 1000 平方米, 全框架 7 层, 建筑面积 4500 平方米, 工程造价 510 万元。建筑造型独特, 与韶山路商业街建筑群连成

一体。商场外墙为马赛克饰面、铝合金门窗，镏金店名设在商场大门口楣上，底层墙面为大理石贴面，衬托商场现代化建筑风姿。

商场1至3层为营业厅，营业面积2300平方米，4至7层为办公用房。营业厅为水磨石子地坪，墙裙饰板，厅内立柱为铝合金包柱，或茶色玻璃镜贴面。顶部采用防火隔热石膏板吊顶，装有吸顶筒灯、日光灯和吊扇。营业厅北部两侧设有步行楼梯两处。沿街玻璃橱窗装有全封闭防盗两用蜂窝卷帘门，各通道口设防火安全卷帘门。

〔山西路百货大楼〕

山西路百货大楼坐落在山西路广场南侧的中山北路107至141号。南距南京军区军人俱乐部6米，北距三六九饭店9米。是



山西路百货大楼

一座3层砖木混合结构建筑，原是资本家开办的“颂兴大楼”，1955年，由私营企业改造成日用品公司。1957年改名山西路百货商店。后因风雨侵蚀，大楼倾斜下沉，1982年楼体出现裂缝，经技术鉴定

为危房。1983年3月停业拆除。

工程由南京工程总承包开发公司组织建设，南京市建筑设计院设计，邗江县建筑公司204工程队中标承建。按照边施工、边营业之做法，1986年1月25日开工。同年5月31日完成主体工程，9月29日，更名南京山西路百货大楼。同年12月10日，综

合楼营业楼竣工使用，并获优良工程称号。

大楼由一幢座西朝东长95.71米、宽71米，建筑面积8381平方米，楼高28.10米的6层（局部7层）框架结构的综合楼、一幢与综合楼相连的4层框架结构、建筑面积3251平方米的营业楼和西侧一幢5层框架结构、建筑面积1880平方米的仓库楼组成。总建筑面积13512平方米。

除综合楼北端1至6层、建筑面积为2040平方米的中国工商银行南京分行城北办事处用房外，综合楼的南端和西侧4层营业楼，建筑面积9592平方米，为山西路百货大楼用房。其中1至3层为营业用房，营业面积5600平方米，4至6层为办公用房。大楼底层窗间墙饰磨光花岗岩石，古铜色铝合金茶色玻璃，2层以上墙面贴乳白色无釉面砖，屋面为卷材防水上置架空隔热板。沿中山北路楼长75米，底层设有三个大门，陈列橱窗长15米，透视橱窗长25米。迎街大门入口、墙基、墙柱镶嵌紫红色花岗岩石面，楼内设有中心空调和自动消防喷淋装置。

营业厅为轻钢龙骨装饰板吊顶，装有烟感、自动喷淋、和各式灯具，彩色水磨石子楼地面，内墙贴塑料墙纸。底层营业厅层高5.1米，营业厅内立柱下镶高1米大理石，上饰镜面玻璃。营业厅中央设有喷水池、假山，彩色珊瑚球吊灯由3层垂直而下，装有铝合金扶手的螺旋楼梯蜿蜒至3层，楼梯间墙面饰茶镜玻璃环绕，宛如水晶宫殿，每层楼地面均为水磨石子，上粉平顶，内墙为浅绿色106涂料。

1990年底，商场西侧5层框架仓库楼竣工。

〔襟湖大厦〕

襟湖大厦坐落在高淳县淳溪镇通贤路55号，东至河滨街，西临官溪河，南抵通贤路，北濒民宅。昔日，这里系官溪河老河床，经人工填土建房，开设酱醋厂，厂的东侧建有二层简陋木结构作

坊，西边土围墙内为腌制露天晒场。厂房系多年失修的危房。产权为县房地产管理所所有。



襟湖大厦

1988年，为实施县城总体规划及商业用房建设的需要，经南京市计划委员会批准，确定由县城建设综合开发公司在酱醋厂旧址上，建设高淳县第一幢集商业批发、零售及业务洽谈为一体的商品房，亦是县内最大的一幢综合性商业大厦。因临近襟湖桥，故名。

1988年上半年，县开发公司拆除酱醋厂房屋973平方米。工程建筑设计由县设计室设计，结构设计由镇江市勘察设计院设计，土建及

水、电工程由县建筑安装工程公司施工，桩基由县水利建筑安装工程公司承建。因该地为人工填土和岩石风化层组成，1988年9月1日至11月7日，采用直径600毫米钻孔灌注桩，共打入长8.8至11.5米的桩164根。同年11月20日破土动工。1989年7月29日完成主体工程，是年12月31日竣工验收。

襟湖大厦与县人民商场毗邻，占地1500平方米，大厦是在群桩顶端灌注24个厚1.5米钢筋混凝土大型承台，承台上浇注24根600×600毫米钢筋混凝土桩，形成全框架结构的6层（局部7层）的建筑，楼高28.4米，建筑面积3980平方米。楼体呈椭圆形，东、西、南三面迎街外墙饰米黄色面砖，底层外墙裙镶嵌浅色大理石，北外墙为砂浆粉面刷109涂料二度。大厦外门窗为铜

制作，内门窗为木制作。沿通路两端为两处弧形入口，东入口左侧镶嵌一块白色大理石建筑碑记，西入口楼层设有弧形长阳台，阳台北墙面上竖向镶嵌着“襟湖大厦”四个2平方米的红色陶瓷行书大字。北面6层设阳台，5层辟有露天平台。楼面采用二布四油乳化沥青防水层，上置厚3公分的500×500毫米混凝土保温板；四周筑女儿墙，沿女儿墙设避雷带装置。

大厦底层营业厅内立600×600毫米方柱10根，层高4.5米，普通分格水磨石地面，轻质吊顶，柱、内墙砂浆纸筋灰面刷106白涂料二度，底层北端设步行梯两处、电动升降梯两台至6层。2至3层亦是营业厅，层高4米，分格水磨石楼地面。4层为仓库，5至6层为内廊式办公用房，层高均3.3米，水泥地面。天棚、墙、柱均为砂浆纸筋灰面刷106白涂料二度。

大厦电源由沿街架空线引入，进线采用全塑电缆直埋地式，室内导线为穿管暗敷。生活用水及消防用水引自河滨街直径100毫米自来水管，7层置20立方米屋面水箱，采用水泵供水方式。屋面雨水由落水管排至大厦四周的水沟后引至排洪沟。

1990年1月1日，襟湖大厦建成交付使用。县城建设综合开发公司将底层579平方米营业大厅作为拆一还一的复建房移交县房地产管理所。大厦东段2至6层、建筑面积1798平方米，为县劳动局向县开发公司购买的商品房。大厦西段2至6层、建筑面积1602平方米，为县供销社向县开发公司购买的商品房。后县房管所将底层东、西营业厅分别出租给县商业局和县供销社经营使用。

〔金贸大厦〕

金贸大厦坐落在洪武路西侧、正洪街南侧的洪武路50号。这里交通方便，商贾云集，寸土寸金，日均人流量在50万人次以上。这里原地势平坦，地貌属古河道演变而成的河漫滩阶地。

1984年1月15日,中国工商银行同意在南京、沐阳两地试建供个体户经营的商场。同年2月30日和10月10日,中国工商银行江苏省分行、南京市计划委员会相继批准立项,场址选在汉中路金融贸易中心的东侧,建设资金由中国工商银行南京分行贷款。1987年3月3日,南京市城乡建设委员会决定工程建设地址移至洪武路西侧,由南京市城镇建设综合开发公司第二办事处组织建设。5月20日,南京市规划局核拨正洪街1至23号、正洪里2至22号、洪武路48至76号宅基地9500平方米。同年6月10日,市城镇建设综合开发公司以人民币950万元委托白下区拆迁办公室承包拆迁、让地和安置。拆迁居民175户,公企单位两个,拆除房屋5843平方米。同期,南京市勘察工程公司完成基坑开挖疏干工程,挖土方23382立方米。1987年9月15日至10月29日,铁道部大桥二处打入碎石桩184根、混凝土灌注复打桩709根、钢筋混凝土预制静压桩342根。工程由南京市建筑设计院设计,土建工程由南通市启东第二建筑公司201队中标承建,1988年1月1日开工,1989年12月28日竣工,由中国工商银行南京分行接收管理,1990年5月19日开张营业。

金贸大厦占地4200平方米,是一幢以租赁为主,集金融、贸易、娱乐和生活服务于一体大型现代化商业大厦。主体工程由现浇全框架营业厅5层、仓库7层(含半地下室)组成。商厦北部柱网间距7.2×7.2米,南部柱网间距7.2×6米、6.5×6米,现浇式无梁楼盖,楼高30米,建筑面积23289平方米。商厦外墙贴白色面砖,7层建筑墙面为全省最高的天然磨光花岗岩石饰面,书法家武中奇题写的“金贸大厦”四个镏金大字镶嵌在沿街花岗岩石墙上。外墙配有古铜色铝合金、浅茶色玻璃门窗。东、北面2000余平方米墙面采用古铜色铝合金反射玻璃幕墙,东、北面为商厦主入口,饰不锈钢门套,全玻璃门,门厅为不锈钢吊顶,门厅内、外饰有数十盏满天星灯。东门厅右侧设有六台自动扶手

电梯和步行梯一处至4层营业大厅,电梯两侧装有不锈钢管扶手和钢化玻璃栏板,顶部饰倒边镜。室外楼梯台阶贴毛面花岗岩石,不锈钢管扶手。商厦西北角2、3层平台为退层。广场铺有花岗岩石面,筑有花坛、喷泉水池和铸铁镏铜《猎鹿》巨型雕塑,象征大厦腾飞之意。

大厦东侧中部辟半地下室入口,地下室层高4.5米,楼梯间、地面铺砌花岗岩石面,办公室为拼花地板,卫生盥洗间为浅色陶瓷地面砖。南面为自行车停车场,东侧辟有冷冻机房,空调设备均采用变风量空调器,架置无缝钢回水管及镀锌钢送风管至大小营业厅、办公室和会议室。地下室设有户内组合式10KV变电所,各层设配电所,为双回路供电。2层以下由市政管网直接供水,2层以上由地下室水泵和设在楼面27.6米处消防水箱供水。消防采用消火栓和闭式自动喷洒灭火系统,并设有火灾报警、广场紧急广播、防水卷帘门和消防控制中心。通讯设施有200门电话、电传,可通达世界各地。微机控制的闭路电视监控系统24小时运转。地下室北边可供500余人、经营面积1860平方米的金贸文化娱乐中心,内设商贸中心、游艺厅、咖啡厅、斯诺克台球室、舞厅、卡拉OK厅、健身房、保龄球房和3个具有欧美、日本、东南亚服务风味的KTV包箱等。

大厦南边6层,层高3.4米。底层为食堂,2、3层为仓库,东南角为办公用房,中间是天井,上置铝合金采光天幕。北边4层营业厅,层高5.1米,总营业面积13000平方米。营业厅底层内墙及东、北入口平台及门厅贴磨光花岗岩石面,铝合金龙骨饰铝合金厚扣板,2至3层内墙均外刷聚胺脂漆二度,轻钢龙骨底面石膏板吊顶,上贴发泡塑料墙纸,长方形嵌入式灯组。营业厅内柱面饰镜面玻璃。大厦内还设有两部客货电梯、五处步行楼梯,贯通各层。大厅中央的步行楼梯每层平台上方装有巨型灯组,楼梯两侧悬挂着两盏10余米长方形管柱组合吊灯。

大厦1至3层由121家国营、集体、外资和51家个体客商在此经营15大类、上万种商品。4层为中国工商银行南京分行信贷部，为客商存款、贷款，办理牡丹卡业务，进行证券交易。

第三节 旅游饭店

〔金陵石化宾馆〕

金陵石化宾馆坐落在玄武湖畔锁金四村内。曾名锁金村饭店、华侨大厦、金陵石化招待所，后更名金陵石化宾馆。

锁金村饭店始建于1984年10月20日。由南京市城镇建设综合开发公司第二办事处组织建设，南京市建筑设计院设计，南通建筑安装三处新华工程队承建。1985年11月29日，经市政府同意，将东侧锁金村百货综合楼1、2层改为商业中心，3、4层调整为宾馆客房，改建成集宾馆、商业中心和由休息廊、亭联为一体的庭院式建筑，改名华侨大厦，由南京市旅游局接收管理，于1986年4月28日正式对外营业。1987年12月31日，南京市商业网点建设办公室将大厦有偿转让给金陵石化公司，始为金陵石化公司招待所，后更名金陵石化宾馆。

金陵石化宾馆为一组1至5层庭院式建筑群，建筑面积7044平方米。主楼为三曲形5层建筑，外墙为白、绿相间的马赛克饰面，铝合金茶色玻璃门窗，东侧墙面上镶嵌“金陵石化宾馆”六个镏金大字。宾馆内设有电话总机房、洗衣机房等，主楼南面建有一座锅炉房。底层接待大厅设有商品部，地面及四壁皆为大理石饰面，一些大型彩灯垂吊而下，大厅右侧电梯可登4层屋面。2、3、4层为客房，过道装有壁灯、吊灯，客房四壁饰墙布，设有空调、电话、电视、电控音响系统，卫生间四壁及地面饰彩色釉面砖，配有高档卫生洁具。每层配有一间装潢豪华，可容纳40人的会议室。楼层的顶部是一处三曲形中西结合风格的楼顶花园，由

休息曲廊、花坛、鱼池、音乐茶座组成，花园两侧设有卡拉OK舞厅，厅内设有大理石舞池、茶座，供客人游憩漫舞歌唱。

餐厅为两层建筑，外墙为白色绿斑点马赛克饰面，铝合金茶色玻璃门窗，沿外墙筑有红色缸砖高50公分，宽40公分的花池，餐厅底层辟有中餐厅，地面为拼花木地板，大理石踢脚线上贴有硬塑壁板，轻钢龙骨吊顶上装有嵌顶筒灯、吊灯和各色舞厅灯具，既可用餐，也可作舞场。底层还辟有室内天井。2层西餐厅地面为丹青色釉面砖，四壁为淡蓝色墙纸，顶部装有数盏蘑菇形灯。临西餐厅一侧设有豪华、典雅的宴会厅。

宾馆主楼外由20米弧形休息长廊连接餐厅，长廊东侧植草坪花卉，供旅客散步小憩。

〔华康饭店〕

华康饭店坐落在南京后宰门居住区内，北安门街与后宰门街交叉路口的后宰门街60号。1985年7月11日，南京市城镇建设综合开发公司征得市规划局同意，取消两幢住宅楼建设，兴建公司招待所，取名开发饭店，总建筑面积3417平方米，另在饭店西北角建一座1吨热水锅炉房，建筑面积124平方米。

饭店占地2030平方米，是一座中部为内天井，四周为1、2、6层混合框架结构组合的庭院式建筑。工程由南京市城镇建设综合开发公司第一办事处组织建设，南京市勘测设计院设计，启东县505工程队承建。1985年12月10日开工，1987年4月20日竣工，由南京市城镇建设综合开发公司劳动服务公司试营业。1988年6月6日，南京市人民政府确定南京市城镇建设综合开发公司的开发饭店产权以人民币450万元转让给中外合资华能国际电力开发公司南京分公司。饭店更名华康饭店。

华康饭店沿北安门街裙房为1至2层，棕色瓷砖饰外墙，铝合金门窗，沿街南北向设两个大门，“华康饭店”四个镏金大字镶



华康饭店

设在饭店主楼中部，饭店东侧北端和西侧中部各设有步行梯，2至6层有客房45间。建筑中央为一露天内院，筑有花坛、假山，植有花卉。

〔红山酒家〕

红山酒家坐落在南京城北城乡结合部，中央门外和燕路和黄家圩交叉口东侧黄家圩59号。南依十里长沟，北临和燕路，西靠黄家圩，东为南京工程机械厂招待所，是一座外观简朴，内部装饰豪华，为南京城北厂区分区经济发展，提供服务的中低档饭店。昔日，这里是一片荒地，地势平坦，后下放回宁人员等在此搭建临时住房。

1986年2月5日，南京市规划局同意项目的设计方案，批准拨用栖霞区黄家圩89号国有土地2.07亩建设红山酒家。因邻近小红山，故名。工程由栖霞区商业网点开发经营服务公司组织建设，南京市第二建筑设计院设计，江都县第二建筑安装工程公司

嵌在沿街南大门上方的墙面上。南厅内设总服务台，水磨石地面，铝合金板吊顶，大理石墙裙，上部贴墙布。门厅南侧为商店，北侧为餐厅。2层南侧设会议室，中间为卡拉OK舞厅，北侧为咖啡厅、酒吧间，裙房屋面设有花池。西侧饭店主楼是一幢6层混合结构建筑，外走廊，平面呈“C”形，楼高20.20米，外墙贴有白色马赛克、钢门钢窗，室内地面满铺绿色或紫红色地毯。主楼底层为办公用房，南侧设有车库，电梯

十队施工。1986年8月25日开工，1987年12月20日竣工，由栖霞区商业局接收管理，1988年1月1日开业。

红山酒家由一幢6层（局部8层）全框架结构建筑和南侧一幢1层、东边一幢3层混合结构的附楼组成。门厅两层及主楼底层层高4.5米，2层层高3.6米，3至7层层高3米，8层层高

3.2米，楼总高26.7米。饭店占地1378平方米，总建筑面积5282平方米，营业面积4895平方米。酒家外墙底层贴仿大理石面砖，3层以上窗间墙贴浅咖啡色玻璃马赛克，余为白色玻璃马赛克。铝合金茶色玻璃门窗，迎宾大门外



红山酒家

墙镶嵌着书法家尉天池书写的“红山酒家”四个镏金大字。大门入口处置有四根镶贴灰白色大理石圆柱，地面铺红色缸砖，顶饰铝合金板、古铜色铝合金茶色玻璃大门。门厅地面铺分格彩色水磨石，玻璃纤维板墙面，硬质纤维板吊顶，嵌入式吸顶灯，茶色镜面玻璃柱。

门厅，设总服务台，左侧为大餐厅，并辟有配电间、水泵房、厨房及备餐间。2至6层有客房共75间，其中标准客房45间，3人客房30间，共有床位207张，每层均有一个会议室。2层右侧为多功能厅，左侧设有100门电话总机房。7层为热交换器房，8层为电梯机房。地下室辟有装饰豪华典雅的6个异国风味小餐厅，西端设有一台客运电梯。楼内辟有步行梯两处，室外设步行梯一处，东端设有机房和冷库。红山酒家主楼与东侧3层附楼相通，附楼外装饰同主楼，底层为车库、仓库，并辟有为客房供热水和采

暖的卧式锅炉房，2层为职工浴室，3层为职工食堂。红山酒家主楼西侧辟有室外停车场。

〔珍珠饭店〕

1985年1月，甘肃省临夏回族自治州人民政府驻南京办事处，经临夏回族自治州计划委员会、南京市规划局同意，拨用成贤街2至40—1号、珠江路399至401号土地3000平方米，兴建南京穆斯林经贸公司综合大楼，建筑面积2100平方米。其间共拆迁居民48户，拆迁玄武理发室、荣昌服装店、友谊饭店等公企单位10个，拆除旧房3032平方米。1986年，临夏回族自治州驻南京办事处为扩大在宁“窗口”，加强地区性合作，追加投资，扩大建筑面积，经南京市规划局批准同意兴建7层，更名“南京穆斯林民族饭店”。并于1986年6月破土开工。



珍珠饭店

1987年7月，临夏回族自治州人民政府决定，并经南京市人民政府批准将已投资320万元在建的民族饭店全部转让给南京市玄武区人民政府，并由玄武区城镇建设综合开发公司负责续建。1988年5月，更名珍珠饭店，店名由书法家武中奇题写。工程由南京市第三建筑公司承建，1990年底竣工，1991年1月8日对外试营业。

饭店总建筑面积8700平方米。主楼6层（局部7层），建筑面积7880平方米。工程造价1800万元。饭店的东、西、南三面

均为月牙拱形门，南、北外墙为天蓝色玻璃幕墙，茶色玻璃铝合金门窗，东西墙面为白瓷面砖饰面。底层南端辟有300平方米的厅，铺有花岗岩石地面、不锈钢镶包立柱、右侧设商务中心、总服务台、储蓄兑换部和两台客运电梯、一台工作电梯。门厅和北端设两处安全梯。中部为咖啡厅，地面铺白色地砖，墙面饰装饰板。北端为购物中心，花岗岩石地面，墙面为贴墙布。2层中部辟牡丹厅，北部设日式樱花厅、法式玫瑰餐厅、中国式玉兰厅，地面分别铺置大理石、防滑瓷砖和拼花地板，墙面为贴墙布。南面为咖啡厅、美容厅、卡拉OK、舞厅，地面铺花岗岩，墙面饰吸音板及贴墙布。3至6层有标准房54间，3人房25间，套房4间，高档房6间，床位共208张。内设歌舞厅、西餐厅、酒吧间、桑拿浴、健身房、桌球室、棋牌室、美容厅及会议室等服务设施。

饭店装有中央空调、消防自动报警、喷淋消防设备、闭路电视及200门程控电话、传真系统。客房内置高档卧具、进口洁具。饭店北端东侧建有水处理设施、水泵房和锅炉房。

〔紫金山饭店〕

紫金山饭店坐落在中央门立交桥堍东韶山路232号，东临南京火车站，西近南京长途汽车站，南临明代古城墙，为中央门韶山路商业闹市区中高档旅游饭店。有公交1、13、32、33和28路汽车停靠站。

1985年5月3日至5月25日，结合韶山路商业街开发建设，完成居民拆迁工作。1986年2月，南京市城乡建设委员会批准立项。工程由南京市林陵联营公司和上海梅山冶金公司共同投资，栖霞区城镇建设综合开发公司组织建设，南京市建筑设计院设计，海门县其林工程队施工。1986年12月18日开工建设。

1988年12月30日竣工开业。原为上海梅山冶金公司驻宁办事处，后更名梅山饭店。



紫金山饭店

为适应对外开放和发展旅游事业,上海梅山冶金公司遂和交通银行南京分行、江苏省中国旅行社磋商,决定联合投资,筹建以接待港澳台同胞、华侨为主的涉外饭店。1990年6月5日,饭店进行全面改

造,增设中央空调、电梯、烟感和自动喷淋、自动报警、闭路电视、双回路供电和管道煤气等工程设施和设备。工程由南京市建筑设计院设计,启东县105工程队承担土建工程,深阳县建筑安装工程公司承担安装工程。上海室内装璜工程联合承包公司负责装饰工程。1991年2月10日竣工试营业。

饭店为6层框架结构建筑,建筑面积4522平方米,外墙乳白色米黄斑点马赛克饰面。正面墙上悬挂着书法家钱君匋书写“紫金山饭店”五个金色大字和店徽。底层接待大厅和紫金山饭店商场的外墙为黑色大理石饰面。大厅门外竖一不锈钢装饰圆柱。底层大厅用粉红色隔墙分隔为前后两个部。前部设服务总台,平屋顶大形梅花形水晶吊灯,后部为通道及外汇柜台,两台自动电梯登6层。右侧为江苏省中国旅行社台胞接待处。大厅地面及四壁皆用奶油色大理石装饰。

大厅西侧为饭店商场,商场建有玻璃单楼梯登2层东侧餐厅和卡拉OK厅,厅内墙色调为蟹青色,铺有地毯。四壁为针织丝绒软包饰面。设有小型酒吧、六角形大理石舞池,各色筒灯、彩灯、卡拉OK混响器、激光影碟、彩电等一应俱全。西侧是大小不同的七个豪华餐厅及外汇兑换台。餐厅根据不同风格选以不同

的墙纸、地毯、灯具、餐桌和座椅。紫苑餐厅色调为浅灰色,盈客零食厅为洋红色,白玫瑰宴会厅似梦幻般乳白色,三个包厢或金壁辉煌或清雅有致。2层东首有装璜精美的会议室,可供50人举行会议。

主楼3至6层为客房,共有54间标准客房,室内色调为浅灰色。房间装有空调、电话、电控音响、闭路电视。卫生间四壁饰白色瓷砖,地面为米黄色釉面砖,内置高档卫生洁具。客房的走道铺有浅灰色地毯。

北面附楼连接主楼,楼内设冷冻机房、锅炉房、高压配电房及职工食堂等配套设施。

〔扬子江酒店〕

原扬子江饭店座落在下关区中山桥城北中山北路宝善街2号。1914年,由英国侨民法尔里在下关宝善街2号等三处承租土地6464平方米,用明代城砖兴建英国式洋房2693平方米,开设扬子江饭店。抗日战争时期,法尔里病死,由威廉·柏耐登继续开设饭店。1952年8月停业。同年12月,由南京市交际处租用。1956年1月为下关区公安分局办公用房至今。

为适应下关区经济和社会事业发展需要,1984年,下关区人民政府确定,在原扬子江饭店街对面长江油轮航运公司已按用的1644平方米建设用地上兴建扬子江酒店(由下关区城镇建设综合开发公司给长江油轮航运公司拆迁安置补偿)。1986年4月8日,南京市城乡建设委员会批准由下关区城镇建设综合开发公司组织建设,南京市建筑设计院规划设计。同年12月30日,南京市规划局又拨用下关区商埠街1至3号土地2003平方米,共拆迁居民90户、人口331人,拆除房屋3072平方米,拆迁居民易地热河南路住宅区定居。同年7月12日,经南京市勘测设计院工程地质勘察揭示,昔日,这里原为菜地,后为居民住宅,地质属长江近代



扬子江酒店

冲积漫滩，上部3米为人工填土，中下部为厚层淤泥质亚粘土间夹薄层轻亚粘土，底部为冲洪积成的岩石层，深达58.56米。1987年1月22日，铁道部大桥局二处南京桥梁厂中标，采用锤击法打桩长31米，450×50毫米预制钢筋

混凝土桩四根后，因桩机震动，为工地四周居民阻止，导致停工80余天。1987年4月27日至8月11日，由南京市第一基础工程公司改用静力压桩，打桩276根。土建工程由南京市第三建筑工程公司304处中标，同年10月15日开工建设，1989年4月30日主体工程完工后，深圳达美装饰公司负责装璜，1990年4月23日竣工试营业，同年9月22日正式开业。因酒店位于长江之滨，故名扬子江酒店。

扬子江酒店位于中山北路、商埠街西侧中山北路550号。是一组3至8层高低错落，由东、西、南、北楼组成，建筑平面呈四合院式，建筑占地3648平方米，总建筑面积8926平方米，楼高27.4米。东楼退层客房由5、6、7层建筑组成，西、北楼为酒店附房，南楼客房由7、8层建筑组成，酒店院内设停车场。外墙贴米黄色无釉面砖，沿中山北路、商埠街贴橘红色无釉面砖，铝合金门窗。大堂门外筑有高21.4米，750×750毫米镶贴磨光花岗岩的方柱撑托8层楼体，门厅入口处为花岗岩石铺地，顶部置嵌入式筒灯、铝合金玻璃幕墙。北、西墙面为高16.05米，宽6.9和4.72米的铝合金玻璃幕墙，大门西外墙面上镶嵌着书法家武中奇书写的“扬子江酒店”五个金色大字和店徽。

大堂为黑色大理石铺地，磨光花岗石贴墙面，吊顶中央悬有一组水晶吊灯，四周装有圆筒吸顶灯，迎门设总服务台，大堂左侧置电梯两台，大堂上的2至8层分别辟有大小会议室、洽谈室、棋牌室、桌球室、小卖部、广播室等。

酒店共有客房180间，床位360张，其中南楼有标准客房102间，床位204张。客房陈设考究、装璜典雅，备有标准卫生洁具、程控电话、闭路电视、冷热水供应设施。南楼底层辟有具民族风格的中餐厅、西餐厅、小餐厅、酒吧、舞厅、美容室和购物中心，酒店设中央空调和喷头防火装置。西、北楼底层辟有配电房、水泵房、冷冻机房、热交换站、电话机房、洗衣房、职工餐厅和酒店餐厅加工间。水泵房地下筑有320立方米清水池一座，冷冻机房装有活塞式冷水机组两台、冷却水泵三台，热交换站装有容积式加热器三台，蒸气取自下关电厂蒸汽管道。

第四节 居民生活服务行业

〔后宰门菜场〕

后宰门菜场位于后宰门商场东侧佛心桥41号，是后宰门居住区配套建设公共建筑项目之一。1979年9月，南京市规划局在规划设计方案中确定，在后宰门居住区中部配套建设后宰门菜场。

后宰门菜场由南京市城镇建设综合开发公司第一办事处组织建设，南京市勘测设计院设计，启东县建筑安装联合公司403工程队承建，1983年8月15日开工建设，1985年5月20日竣工。由玄武区副食品公司接收经营，1985年6月1日对外营业。

后宰门菜场是一座长52.2米，宽28.2米长方形的两层框架结构，条形钢筋混凝土基础，建筑面积2328平方米。菜场外墙底层为黑色瓷面砖贴面，窗台贴白色瓷砖，窗间墙为深紫色玻璃马赛克，其余墙面饰淡绿色玻璃马赛克。外门窗为钢门窗，内为



后宰门菜场

木质门窗。菜场2层挑出，沿街墙面上张贴后宰门菜场店名。室内墙面刷有106涂料，水泥楼地面，二毡三油防水屋面，上置隔热板。菜场西侧设提升货梯一台，西南设步行梯一处。菜场北部设配电房一所和一座为玄武区商业服

务的80吨冷库以及一座后宰门菜场设置的25吨冷库。

菜场底层经营蔬菜、鲜肉、小包装、牛羊肉、禽蛋、水产、豆制品、南北货、熟食共八类13个柜组，南京市牛奶公司、鸡鸭加工厂辟有经营部。2层平面呈“回”字形，中部与底层相通。2层南侧为仓库，北侧为菜场办公室、会议室。菜场东侧辟有一处占地200平方米的农贸市场，下为金属支架，上为玻璃钢屋面。

〔丁家桥菜场〕

丁家桥菜场坐落在鼓楼区湖北路与狮子桥间丁家桥18号。原菜场始建于日伪时期，是一座砖木结构的平房，建筑面积1600平方米。除东、西有进出口外，四周均被民宅包围。因年久失修，已为危房。

1986年，鼓楼区人民政府确定在改造湖南路住宅区同时，拨出土地7.46亩配套兴建丁家桥菜场。工程由鼓楼区商业网点开发经营服务公司组建，江苏省建筑设计院设计。土建工程先由高淳县砖墙二公司中标承建，后由石城工程队续建。基础部分由南京市基础设施开发公司实施。

1986年11月15日起，先后拆迁居民86户，拆迁市禽蛋公

司、丁家桥冷库、狮子桥粮站、南京汽轮机厂仓库、协兴糕点店等5个公企单位。1987年4月15日开工，1989年3月27日竣工。由鼓楼区副食品公司接收管理。同年4月20日开业。工程造价590万元。丁家桥菜场占地3185平方米，建筑面积15111平方米，菜场营业面积2200平方米。该工程为7层框架，底层由菜场、粮站、商店使用，2层以上为办公及住宅。

兴建的丁家桥菜场，东、西两面共有五个大门出入，大门的门楣上均挂有1.4平方米的“丁家桥菜场”五个镏铜大字。白底黑色玻璃马赛克饰面，雨棚和立柱贴花灰色面砖。菜场内及北侧各建有一座40吨冷库。

〔乐天池浴室〕

乐天池浴室位于山西路61号，原名建华池，建于1941年，后更名山西路浴室。由于房屋陈旧、设备简陋，已不适应居民的需要。1984年3月1日，鼓楼区人民政府决定在开发建设山西路住宅区同时改建山西路浴室，并改名乐天池浴室。工程由鼓楼区城镇建设综合开发公司组织建设。江苏省建筑设计院设计，海门县建筑安装工程公司131工程队施工。1987年11月动工，1989年5月建成，11月15日开业。

乐天池浴室是一幢4层钢筋混凝土结构建筑，面积750平方米，内设男子部、女子部、修治脚病室和商品部。男、女浴室共8种类型计278个座位。底层为大池带淋浴，4人一间；2层分女子部、男子部、脚病室3个部；3层有芳香浴、健身浴、矿泉浴、凉爽浴、硫磺浴、家乐浴；4层设盆浴带淋浴、会议室、娱乐室、餐厅、理发室。浴室实行一条龙服务，变过去纯洗浴型为享受浴型。浴室装潢考究大方，设施典雅舒适，是南京市集洗浴、健身、疗体为一身，融卫生服务、享受健美为一体的首家现代化多功能浴室。

〔高楼门粮站〕

高楼门粮站位于玄武区高楼门街东侧的高楼门6号，为解决高楼门地区居民购粮难，1986年12月9日南京市人民政府和1987年玄武区政府计经委同意拨用高楼门6至16号土地1200平方米，兴建高楼门粮站。工程由玄武区城镇建设综合开发公司第三分公司（原商业网点建设办公室）组织建设，南京市建筑设计院设计，玄武区建筑公司施工。1987年8月，共拆迁居民39户，121人，公企单位两个，拆除房屋1034平方米。年底完成施工场地三通一平、设计、钻探、施工议标等前期工作，1987年12月28日破土开工。1989年9月竣工，由玄武区粮食局接收营业。工程造价120.74万元。

高楼门粮站为一幢7层建筑。1至2层为框架结构，3至7层是砖混结构，底层外沿顶部浇筑延伸雨蓬，建筑面积2927平方米，其中粮站面积为527平方米（底层面积454平方米，层高4.2米，2层面积73平方米，层高3米）。粮站外墙部分采用天然大理石、红釉面砖饰面，天花吊顶，卷闸门。底层为营业间和粮食库，2层装有输米机。

〔科巷菜场〕

科巷菜场地处白下区太平南路商业街东侧科巷66号，始建于1936年，曾用名科巷菜市场，为南京市最老的菜场之一。

1986年7月31日南京市规划局、1986年12月16日南京市城乡建设委员会相继批准在建设科巷住宅区同时翻建科巷菜场。1987年7月17日至8月17日，共拆迁居民105户，公企单位5个，拆除房屋4400平方米，拆迁居民原地安置。工程由白下区城镇建设综合开发公司第四工程处组织建设，江苏省建筑设计院规划设计，核工业部华兴建设工程第四公司施工。1988年4月18日开工，1990年1月20日竣工并试营业。由白下区商业局科巷菜场



科巷菜场

接收。1990年5月1日对外营业。

翻建后的科巷菜场占地范围已向北移至科巷路口，是一座由四幢7层框架结构组合成的建筑。建筑平面呈“回”字形。南、北两幢3至7层为住宅楼，东、西两幢3至7层为办公用房。占地5400平方米，总建筑面积29351平方米。其中底层为科巷菜场营业厅，面积5100平方米；2层营业厅面积4000余平方米。2层南端有封闭通道接

南边住宅楼，住宅楼底层800余平方米为科巷菜场办公、仓库、会议室等附属建筑。是当时江苏省规模最大的室内菜场。

菜场外墙贴米黄色瓷砖，铝合金门窗，东、南、西设有九个大门。北面沿科巷大门门楣上悬挂着书法家张金沙手书“科巷菜场”四个镏金大字和汉语拼音组成“科巷”店徽。营业厅为水磨石地面，南北向设排水沟，上置铸铁窨井盖；室内四周墙面下贴1.5米面砖，上为胶白粉刷；营业厅内立柱下为大理石，上饰镜面玻璃，轻钢龙骨吊顶，上置日光灯组照明、自动喷淋、吊扇、播音装置，有六个网柱间距的采光天井，装有夹丝玻璃罩天窗。营业厅内四周为办公用房，西侧辟有广播室。东南角设有配电房，营业厅内有5吨冷库七座。设两处步行梯至2层，营业厅外设步行

梯至各楼3层。营业厅外东侧建有一座水泵房，地下设100吨的蓄水池一座，在四条巷41号设100吨冷库一座和经营面积1000平方米副食品经营部。

〔晓山集贸市场〕

位于南京市北郊大厂区新华西路北侧，东边为空地，北端和西部为化学工程总公司第十四建设公司和南京化学工业公司建设公司住宅区。晓山农贸市场曾名新庄农贸市场，由新华西路南400米处移至新建的。昔日，新庄农贸市场占地仅300平方米，是在一片废置的低凹地上自发形成的，地面上无任何设施，卫生条件差、秩序混乱、拥挤不堪，晴天头顶天，雨天水汪汪。为解决群众卖菜难、买菜难，1989年，大厂区人民政府决定兴建一座规模控制在5000平方米以内的农贸市场，后更名晓山集贸市场。

1989年6月21日，大厂区计划经济委员会批准立项，1989年9月21日开工建设，工程由大厂区商业网点开发经营服务公司组织建设，南京化学工业公司设计院设计，南京化学工业公司建设公司承担平整场地9000平方米，回填土方17000立方米。工程分二期实施：一期土建工程由六合县第二建筑公司长城工程处承建；二期工程中道路、水泥地坪、大棚屋由江都县郭村建筑安装公司承建。1990年8月5日竣工，由大厂区卸甲甸工商行政管理所接收管理。

晓山集贸市场占地5000平方米，市场四周建有副食品、饮食等商业网点及办公用房1000平方米；露天水泥地坪农贸市场3000平方米，建有下为金属支架，上为玻璃钢屋面的农贸市场930平方米，内设摊位264个，经营水产、鲜肉、蔬菜、豆制品、家禽、干鲜货六大类、数百个品种。

〔南湖集贸市场〕

南湖新村车站南村与康福村之间原设有占地300平方米、20个农贸固定经营露天交易点。1987年移至利民村邮政局北侧，面



南湖集贸市场

积为800平方米的露天交易点。1988年10月，在南湖路南端、沿河一村西侧，原规划待建自来水增压站的空地上，由建邺区商业网点建设办公室、区商业局、南湖街道办事处联合建成南湖农贸市场。南湖农贸市场为钢架，上盖石棉瓦，铁栅围墙，高2余米，面积为1102平方米，内设100多个摊位，经营蔬菜、肉类、禽蛋等。但市场设施简陋，雨天漏水，下无排水，系半封闭农贸市场。为解决南湖地区、莫愁新寓、雨花台区江东乡等居民买菜难之状况，1990年建邺区人民政府确定，拓建南湖农贸市场。工程由建邺区商业网点建设办公室组织建设，建邺区天成金属设备厂设计并承建。同年10月在南湖新村沿河二村与安国村之间又新建一个

新市场，南湖农贸市场后更名2号市场（1991年8月南湖集贸市场改为私营粮油市场），新市场更名1号市场，统称南湖集贸市场。

集贸市场总面积3715平方米，其中2号市场面积1193平方米，坐南朝北，长60米，宽20米；1号市场面积2522平方米，坐西朝东，长194米，宽12米。均为全钢架、全封闭钢梁上置石棉瓦、透明玻璃钢瓦大棚，四周砖砌高4米围墙，市场顶高6.5米，檐高4.5米。大门为棕色铝合金板饰面，门楣为白色铝合金板，上书“南湖集贸市场”六个红色行书大字。市场内钢梁上装有三排碘钨灯，水泥地面，摊位排水采用明沟，上置水泥混凝土盖板，两侧砖砌水泥摊位台板上贴白色瓷砖。内设服务台、咨询部、复秤处、扩音室、男女卫生间等。

南湖集贸市场是当时市内最大的全封闭型集贸市场。两个市场共设固定摊位818个，机动摊位19个。1号市场经营肉食、水产、豆制品、干货、蔬菜、鲜蛋、家禽、杂件和小百货9大类，1990年12月22日建成，由南湖工商所接收管理。

〔泰山新村金融贸易服务开发区〕

浦口区泰山新村位于南京长江大桥堍北，是南京通往苏、皖的北大门、南京浦口高新技术外向型开发区综合配套服务区、南京市江北地区中心，亦是联接长江南北交通枢纽，四通八达的104、205、312国道的汇集点，每天汽车流量达4万辆次，人日流量超过10万人，与泰山新村紧连的津浦铁路端点的浦口火车站和南京港散装货物码头，自然形成东西南北各地物资的集散地。

1988年5月，在南京总体规划中明确将泰山新村广场东南建成南京市大型物资贸易、集散地经济开发区。同年，南京高新技术产业开发区起步，泰山新村金融贸易服务开发区列为浦口区城市建设重点项目。开发区位于泰山镇东南侧，东起大桥北路，西

至向阳路，南抵南化铁路专用线，北临泰西路，占地80公顷。开发建设金融贸易区、小商品交易市场、农副产品交易市场、农副产品加工区、仓储及住宅区，总建筑面积80万平方米。金融贸易区位于开发区北部，泰山新村广场东南侧，西临铁桥住宅区，南至小商品商场。同年12月17日，市土地局同意拨用浦口区宝塔村八营生产队土地2.37公顷，后又拨土地3公顷，拆迁居民25户。总建筑面积10.25万平方米。1988年12月19日至23日，南京勘察工程公司进场勘察揭示：这里原系长江北岸残丘剥蚀平原，原始地貌为丘陵，表层土为近期人工堆积，上部为漫滩新近沉积土，下部为冲击粘性土，底部为残积层。地形北高南低呈阶梯起伏。建设场地原为一片菜地，地势低洼，因缺乏排水设施，雨季常淹水。工程由浦口区城镇建设综合开发公司统一征地拆迁安置、统一规划设计、统一配套设施，采取联建、合资等形式组织建设，东南大学建筑设计院规划设计，施工单位有核工业部华兴建设公司，溧阳、金坛、高淳县建筑安装工程公司等中标施工。

金贸区北部沿泰西路、大桥北路置有50米绿化隔离带，南、西两侧新辟路幅16米道路与区外干道环通，区内筑有十字形道路将全区划成四片。北片建有市工商银行营业楼一幢6层、建筑面积3330平方米，市农业银行营业楼一幢6层、建筑面积4600平方米，市交通银行营业楼一幢5层、建筑面积4500平方米，市保险公司办公楼一幢、建筑面积2000平方米，总建筑面积1.45万平方米。东片建有金浦大厦建筑面积6000平方米，金商大厦建筑面积7000平方米，装饰商场建筑面积4000平方米，总建筑面积1.7万平方米。西片建有市建设银行业务楼一幢7层、建筑面积9000平方米，写字楼一幢12层、建筑面积1.2万平方米，总建筑面积2.1万平方米。南片建有两幢20至25层塔楼宾馆、商场综合大厦，建筑面积5万平方米。

1989年8月20日，市工商银行营业楼竣工交付使用，三幢高

层寻找投资者合作开发建设，其他工程已相继开工建设。

开发区给水由浦口水厂在大桥北路、泰西路 T 口两处敷设直径 500 毫米自来水管接入，电源由浦口变 10KV 沿江线架空引入开发区后埋设电缆到各幢建筑，区内供电采用高进低计方式供电。排水采用雨、污水分流制，近期排入朱家三河。区内辟有绿化小游园，道路两侧置有座椅，屋前屋后植有树木花卉，开发区中心筑有现代抽象派雕塑一座。

第七章 工业开发建设

1981 年后，南京市区、县、市城镇建设综合开发公司依照南京市城镇建设总体规划，贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针，在新区开发和旧城改造建设住宅、市政基础设施以及与人民群众密切相关的公共建筑服务项目同时，不断拓宽城市综合开发建设路子，把综合开发工业建设作为开发的重要内容。

以工业建设带动新区开发建设或综合开发单一的工业项目的形式，先后新建、扩建工业建设项目 20 余个，竣工面积近 16.50 万平方米（未包括南京浦口高新技术外向型开发区）^①。其中有国家“七五”重点建设项目华飞彩色显示系统建设工程，中外合资南京中萃食品有限公司，南京大沈乐器社等工业企业；联合国人口基金总部资助在南京兴建的南京第二制药厂口服避孕药车间；省、市投资的江苏省棉纺设备实验厂、南京新蕾化工公司自备电厂、南京铜加工厂等。

此外，各开发公司在旧城改造中为改善区、街道、居委会办的小型生产企业生产环境，新建、扩建了工业综合楼和共用厂房（见表 13）。

开发公司组建的工业建设项目，从征地拆迁、土建工程、设备安装到生产调试，实行一条龙服务。有的兴建项目除承担新建工业厂房外，还为生产配套建设供电、通讯、供水、排水、排污、

^① 南京浦口高新技术外向型开发区，占地 16.5 平方公里，一期工程 3.47 平方公里，开工建设 20 万平方米，竣工面积 8 万平方米，至 1990 年，已入区生产项目 40 个，其中微电子类 19 个、机电一体化 15 个、新型材料 4 个、生物技术 2 个。

道路、桥梁等市政公用服务配套设施。

综合开发工业建设、拓宽了城镇建设综合开发的路子，提高了开发行业的管理水平与职工的业务能力，为南京社会经济的发展做出了积极的贡献。

新建扩建工业用房

表 13

序号	工业用房名称	所在地	建筑 层次	建筑面积 (平方米)	建成时间	组建单位
1	江苏省棉纺设备实验厂	水西门外 赛虹桥	1~5	36892	1989	南京市城镇建设综合开发总公司
2	中山东路工业综合楼	中山东路 三泰巷	4	3743	1990	南京市城镇建设综合开发总公司
3	华飞彩色显示系统建设工程	南京市迈 皋桥地区	1~4	51488	1990	南京市城镇建设综合开发总公司
4	混凝土搅拌机	七里街	2	950	1983	南京市房地产综合开发总公司
5	焊焊机械厂	太平桥南	1	407	1989	南京市房地产综合开发总公司
6	煤基加工厂	评事街	1	758	1990	南京市房地产综合开发总公司
7	南压五金库	小 行	1	5636	1989	南京工程总承包开发公司
8	南京中草食品有限公司	新庄 51 -6 号	1~4	7778	1989	南京工程总承包开发公司
9	南京新蕾化工公司自森电厂	中华门外 河定桥畔	1~5	7617	1989	南京工程总承包开发公司
10	南京第二制药厂口服避孕药车间	二道埂子 581 号	5	3387	1989	南京工程总承包开发公司

序号	工业用房名称	所在地	建筑 层次	建筑面积 (平方米)	建成时间	组建单位
11	南京日报社印刷车间	解放路 40 号	4	5104	1991	南京工程总承包开发公司
12	第二灯泡厂		4	3961	1989	南京市房产经营公司 商品房经营部
13	工业厂房	工人新村	1~2	8685	1990	南京市房产经营公司 商品房经营部
14	南京市第二十二中学分校	文昌巷	3	640	1989	白下区城镇建设综合开发公司
15	南京汽车电器厂	科巷小区	5	2300	1989	白下区城镇建设综合开发公司
16	南京大洗乐器有限公司	海福巷 79 号	1~2	2039	1991	白下区城镇建设综合开发公司
17	铝合金玻璃厂	吴巷新村	1	323	1989	建邺区城镇建设综合开发总公司
18	滨武新村印刷社	滨武新村	1	140	1989	玄武区城镇建设综合开发公司
19	工业楼	如意里住 宅区	7	3757	1990	玄武区城镇建设综合开发公司
20	三省里工业楼	宁海路三 省里	6	1600	1988	南京华阳房地产开发总公司
21	南京市第二十九中学实验工厂	五所村	1	587	1987	下关区城镇建设综合开发公司
22	手工艺厂	五所村	3	1135	1987	下关区城镇建设综合开发公司
23	南京铜加工厂	江浦县珠 江镇	1~3	12400	1989	江浦县城镇建设综合开发公司

注：此表序号按组建单位建成时序排列。

第一节 新建厂房

〔南京浦口高新技术外向型开发区〕

随着世界新技术革命和国内外经济迅速发展，在参与国内外激烈竞争过程中，过去江苏省加工工业原料和产品市场两头在外，经济的发展主要依靠外延扩大再生产的优势逐步在丧失。1986年1月20日，全国人民代表大会常务委员会决定南京港对外开放，促进了南京地区的经济、贸易和旅游事业发展。1988年1月22日，江苏省省长顾秀莲在省七届一次人代会上所作的《政府工作报告》中，正式提出兴办南京浦口高新技术外向型开发区。同年4月11日，国家科委征求国务院特区办公室意见后，同意江苏省人民政府的报告，批准建立南京浦口高新技术外向型开发区。5月4日，江苏省人民政府在组建开发区同时，成立南京浦口高新技术外向型开发区管理委员会，由江苏省副省长吴锡军任主任、南京市市长戴顺智为第一副主任、副市长沃丁柱、邵永昌、江苏省科委副主任谢麒麟、市科委主任马双菊任副主任。随后，相继成立管理委员会办公室、建设总公司和发展总公司。

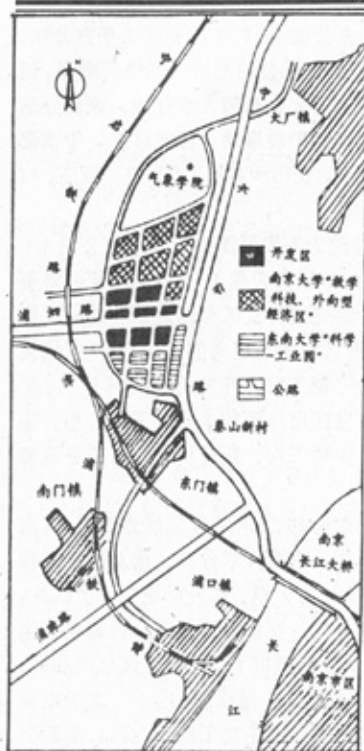
开发区位于南京市浦口区泰山新村以北，南京至扬州、浦口至泗县公路交会点以西，南京气象学院以南，陆军指挥学院以东，距南京市中心13.5公里、长江大桥北堡4公里、浦口火车站、客货码头8公里、新生圩集装箱码头25公里。开发区的东北部为南京市大厂区，附近有104、328、312号3条国道。航空、水路、公路、铁路运输交织成网，电讯传递迅捷，交通十分便利。

开发区规划面积16.5平方公里^①。其中产业区7平方公里。北起龙王山、南京大学分校，东隔宁扬公路与南京钢铁厂毗邻，西靠陆军指挥学院，南临浦口区东门镇、东南大学分校。该地分东西两部，东部多丘陵岗地，西部为平缓旱地，西北略低，中南部略高，西部为沿江公社路西大队的农田和草场，有陈庄、罗庄、竹庄、小庄、潘庄、杨庄等自然村。

1988年7月，南京市测绘院为开发区测绘了5平方公里1:1000比例尺的地形图20幅，4.5平方公里1:500比例尺的地形图71幅。同年南京市规划设计院完成开发区总体规划和首期工程控制性规划。其总体规划以开发区内南北走向的220KV高压线走廊为界分为东西两片。东片为一期工程，开发用地面积3.47平方公里，西片为二期工程，开发区用地面积3.53平方公里。主要建有电机一体化、微电子、生物工程、新材料和公用服务设施区。

一期工程位于开发区南北走向的220KV高压线走廊以东，南京大学分校以南，宁扬公路以西，东南大学分校、南京航务工程专科学校以北，占地面积3.47平方公里。建设用分4个区片：东起宁扬公路，北至南京大学分校，南依浦泗公路，西靠电子生物区，面积约0.93平方公里，建有微电子、机电一体化产业区；机电产业区以西至220KV高压线走廊，南接浦泗公路，北至南京大学分校，面积0.88平方公里，建有生物工程产业区；浦泗公路以南，东至宁扬公路，西邻新材料产业区，南依东南大学分校，面积0.69平方公里，建有开发区内单身职工及职工家属生活区；生活区以西至220KV高压线走廊，北接浦泗公路，南靠南京大学

^①“八五”期间在完成3平方公里基础设施的基础上，完成建筑面积50万平方米，其中工业建筑35万平方米，公共建筑5万平方米，生活建筑10万平方米。2000年，建成占地面积16.5平方公里，发展高新技术项目200至250个，建成2至3个通用、专业孵化器，初步建成以高新技术产业为主并集科技成果转化与高新技术及其产品沟通协调发展的高新技术产业基地。



南京浦口高新技术外向型开发区位置图

面积 1.86 平方公里，建有高生物工程产业区。

工程由市建筑设计院、市民用建筑设计院、玻纤院设计所设计，南京市第一建筑工程公司、南通新华建筑工程公司等单位中标施工。1988 年 8 月 30 日，首批征用墩子、冯塘、罗庄等自然村土地 143.16 亩。9 月 1 日，开发区举行破土动工仪式，南京市市长戴顺智、副市长邵永昌、沃丁柱、范仁信参加仪式并剪彩。

分校，面积 0.89 平方公里，建有新材料产业区。一期工程东北角利用原有的山水地建有一个游乐绿化区。

二期工程位于开发区南北走向的 220KV 高压线走廊以西。南临京沪铁路，西接陆军指挥学院，西北近拟建的宁启铁路，占地面积 3.53 平方公里。规划用地分南、中、北三片：南片，东靠六合至江浦过境公路，西南依京浦铁路，北傍浦泗公路，面积 0.80 平方公里，建有新材料产业区；中片，东靠过境公路，南傍浦泗公路，西依陆军指挥学院，北达东西向 110KV 高压线走廊延长线，面积 0.85 平方公里，建有微电子产业区；北片，在微电子产业区以北，东傍过境公路，西北近宁启铁路，占

开发区建立伊始，贯彻“一次规划、分期实施、逐步推进、有序开展”的建设指导思想，采取立足实际、稳步开发、滚动发展的建设方式，经多渠道筹集资金 3 亿元。先后征用土地 1090 亩。开工建筑面积 20 万平方米，竣工面积 8 万平方米，建有标准工业厂房，创业服务中心，综合业务楼、职工食堂、职工公寓、科苑宾馆等生产、办公、生活、文化娱乐设施。新辟火炬南、北路主干道一条，路幅 30 米、长 1880 米；纬 2 东路、纬 4 东路、纬 2 西路、纬 4 西路、纬 5 西路等次干道 6 条，路幅 25 米、长 3420 米；纬 3 东路、经 1 路、经 3 南、北路，经 4 路、纬 3 西路等支线道路 6 条，路幅 15 米、长 3100 米。敷设直径 500、75 毫米自来水管管道，分别接浦口水厂和大厂水厂，新增 1000 吨蓄水池及增压站一座，完成浦泗路北、火炬路东 0.5 平方公里内的基础管网铺设，敷设直径 150 至 600 毫米、总长 687 米的自来水管管道及直径 300 至 750 毫米、总长 1080 米的雨污水管道。建成 4 吨工业锅炉房和两吨生活锅炉房各一座，架设供热、供气管道 2700 米。铺设通信电缆 7000 米，安装 149 门直拨电话。供电从 10KV 沿江线接入，建成供建设用箱式变压器六台，供生产用配电房 11 座。同时建成宁扬、浦泗公路两侧开发区内 50 米宽的绿化带。



南京浦口高新技术外向型开发区一角

随着开发区投资环境不断完善，吸引了国内外投资者来区购厂办厂。1989 年 7 月 3 日，南京熊猫电子集团普凌电气设备有限公司首家进区投产。同年 10 月 7 日，南京华宁数控机械制造公司进区

投产。嗣后,南京924厂、南京机床厂、南京汽轮高新技术开发公司、南京微分机械厂数控设备公司、南京新联电子有限公司、南京激华光电实业公司、中山高特技术实业有限公司、南京通讯广播设备制造公司、南京八达电气设备制造公司、南京三力电子设备制造公司、紫金显示系统制造公司以及南京大学特种材料厂、生物制药厂、东南大学陶瓷放电管厂等22家企业进区投产。荷兰阿克苏公司与南京第二制药厂合资的母体系生产厂在开发区认购了8000平方米土地,自动化研究所与美国SII公司合资的电站自动控制系统工程公司也在开发区预订了10000平方米建设用地。首批批准入区生产的共40个项目。其中微电子信息类19个、机电一体化15个、新型材料4个、生物技术两个;大学办的16项,科研院所办的9项,大厂办的15项。

南京浦口高新技术外向型开发区在建设中得到国家和江苏省领导的高度重视。1990年5月11日,国务委员、国家科委主任宋健,国家科委副主任李绪鄂、朱丽兰先后来开发区视察。1992年初,中共南京市委、市人民政府颁发《关于加快建设南京高新技术产业开发区的若干意见》,同时授予开发区市一级经济管理权限,进一步加快了开发区的建设速度。1992年6月举行国家高新技术产业开发区(南京)授匾仪式^①。

南京浦口高新技术外向型开发区的建设引起港台和外国投资者的瞩目,一批海外及港台地区的企业、集团、房地产客商从美国、日本、香港、澳门、台湾纷至沓来投资。至1992年底,已新增高新技术企业70家,累计进区企业达105家,其中中外合资企业30余家。年产值5000万元以上的企业有10家。

^① 1991年3月6日,经国务院批准为国家高新技术产业开发区,同年11月3日,国家科委同意更名南京高新技术产业开发区。

(南京中萃食品有限公司)

为适应人民生活需要、引进技术设备和管理知识,加快南京饮料行业的发展。1987年8月12日,南京香料总厂与中萃发展有限公司签订合同合建南京中萃食品有限公司,生产经营可口可乐等汽水饮食。合同规定南京香料总厂负责联系施工单位、提供厂房设备及审批手续,为进口机械设备提供建厂场地;中萃发展有限公司负责技术培训、设备引进、安装、调试。同年11月18日,江苏省人民政府批准南京香料总厂与中萃发展有限公司(中国国际信托投资公司和美国华萃斯公司)和中国粮油食品进出口公司三家合资经营,生产规模为400万箱,资金规模487万元。其中兴建厂房7612平方米,安装550瓶/分自动灌装线一条。这是南京市最大的中外合资饮料生产企业。

南京中萃食品有限公司地处南京中央门外玄武湖畔,新庄51至6号。南临韶山路,西与南京香料总厂、上海铁路局南京分局接壤,北依沪宁铁路,东至南京市花木公司苗圃,占地1.95公顷。该地原系南京香料总厂东厂区,面积9479平方米,以及市花木公司部分苗圃地,面积10058平方米。

1987年10月19日,南京香料总厂委托南京航务工程专科学校勘察设计室,经工程地质勘察,该场地下1至2米为杂填层,2至4米为素填土,4至8米为亚粘土,再下为基岩。

1988年4月27日,南京中萃食品有限公司与南京工程总承包开发公司签订工程承包合同,协议以573.47万元兴建公司综合性厂房7612平方米,其中包括饮料车间6656平方米以及废水处理站、配电所、蓄水池等建筑及构筑物等附属工程。建设工程分别由“中萃公司”和南京工程总承包开发公司组织实施。其中南京中萃食品有限公司负责划红线、规划设计、拆迁、提供建筑钢材、木材、水泥;南京工程总承包开发公司负责三通一平、兴建饮料车间、废水处理站、配电所、水泵等建筑以及工程安装、调

试。

1988年5月21日,由铁道部大桥局四处试桩,因地质复杂、岩石起伏较大,使试桩搁置。1988年6月20日,江苏省地矿局第一地质大队南京工程勘察队进场进行第二次地质勘察。同年7月10日打第一根桩,至9月19日,共打长16至30米,350×350毫米预制混凝土方桩289根。至10月24日完成桩基承台和地梁的混凝土浇灌工程。土建工程于1988年9月22日由江苏省淮安市第二建筑公司破土建设。后因土建工程任务紧迫,淮安建筑公司技术力量薄弱,1988年1月3日,由南京市建筑一公司104工程处进场继续完成土建和装修工程。1989年4月15日竣工,同年7月2日试投产。^①



南京中萃食品有限公司

乐公司代表、英国太古集团代表参加揭牌和剪彩仪式。

中萃食品有限公司的饮料车间,占地4082平方米,是一座1至3层、局部4层的现浇框架结构建筑,层高4.2米,楼高17.10米。建筑立面造型新颖,南北为弧形,端间置有铝合金百叶窗,

1989年10月6日正式投产,国家计划委员会副主任房维中、全国人大常委会财经委员会主任、轻工业部原部长杨波、江苏省副省长张绪武、南京市副市长邵永昌等出席了开业典礼。美国驻上海总领事馆总领事、美国可口可

^① 1991年7月17日,南京市经济委员会批准征用南京市花木公司土地18亩,用以公司二期工程业务办公楼、车库等建设。

古铜色铝合金窗框,镶有茶色镜面玻璃,墙面立柱为紫色墙砖,墙面贴白色马赛克。车间内墙贴白色瓷砖,地面为紫色106涂料,轻钢龙骨石膏板吊顶,2层屋顶为卷材钢性屋面、3层夹以隔热板。底层门厅镶嵌大理石地面、墙纸贴面、暗插式岩棉板吊顶,1、2层接待厅、办公室及糖浆间、净化间、包装间、冷库等均为木龙筋纤维板吊顶、环氧树脂地面,墙面均为白色瓷砖,2至3层走廊地面铺有釉面砖,廊的内侧装有双层铝合金玻璃门窗,龙骨石膏板吊顶。车间东南置有两台货梯、8处步行梯。2层东为灌装区,西南建有冷库。3层西面为糖浆库、瓶盖库、空调机房,南边为屋顶堆放场,顶面铺盖水泥石棉瓦。4层为电梯机房。

饮料车间东北角建有286平方米的二氧化碳室一座、219平方米的锅炉房一座、104平方米的污水处理池一座。车间北部有两层综合楼一座,底层为机关办公室,2层东端为业务接待室,西端为餐厅。车间西侧利用原池塘建有宽9.6米、长13.8米、高6米的容量为300立方米蓄水池一座,西北侧建有218平方米的配电房一座,西南侧建有200平方米的调香车间,车间东部建有1440平方米的库房,以及10058平方米的露天堆放场和停车场。铺设路幅4米、全长450米,环绕厂房的混凝土道路南抵韶山路厂大门,在大门西侧建有传达室及路边停车场,公司周围砌有高2.1米、长508米的围墙。

(华飞彩色显示系统建设工程)

1984年8月,江苏省电子工业厅与荷兰飞利浦公司签订合资意向书。是时,全国彩色显像管厂择优定点会上,华东项目中标。1985年1月5日,国家计委批准江苏省与荷兰飞利浦公司合资,引进技术和关键设备,利用华东电子管厂有利条件,建设一条彩色显像管总装生产线,年产160万只彩色显像管。后因汇率变化、设备压价、以及香港永新技术开发公司参加合资等因素推宕。1987

年4月12日至27日,江苏省代表与荷兰飞利浦公司代表先后在北京、南京就建立“华飞彩色显示系统有限责任公司”中的合资经营、技术转让、设备供应等合同及12个附件进行磋商。同年5月,电子工业部第十设计院重新提出了项目的可行性研究报告。是月7日,江苏省计划委员会上报国家计委。6月1日,在中国进行了第一次设计联络会。同年11月10日,江苏省与荷兰飞利浦公司正式签订合资经营合同。1987年11月23日和1988年5月25日,江苏省建设委员会批准立项。1988年1月,在荷兰埃因霍温市召开了第二次设计联络会。

华飞彩色显示系统建设工程位于南京市东北郊华东电子管厂东侧,北临华飞路,南靠南京汽车制造厂黑墨营厂区,西依黑墨营路,东为农田,距中央门约4.5公里,距南京火车站4公里。工程由南京华东电子管厂、荷兰飞利浦股份有限公司和香港永新技术开发公司三方联合投资,是时为北京、咸阳、上海、南京四大彩色显像管生产线之一、国家“七五”期间的重点建设项目,亦是国内电子工业及江苏省与西欧合资经营最大的工程项目。工程总投资68571万元,年产160万只两种屏幕尺寸的平面直角彩色显像管,其中A₁₁F₁显像管53万只,A₁₁F₂显像管107万只。工程由荷兰飞利浦公司和中国电子工业部第十设计院联合设计,南京市城镇建设综合开发总公司组织建设,厂区建筑安装工程由核工业部华兴建设公司承包施工,其中管道设备安装由中国建筑第八工程局设备安装公司承担;厂外工程分别由南京市市政公司、供电局、自来水公司、电信局承包施工。

1987年7月2日南京市规划局、1987年12月29日江苏省人民政府、南京市人民政府同意征用栖霞区迈皋乡藤子小营村黑墨一队、二队、过街村二队、三队,管家村二队土地共329.69亩,撤销藤子大队黑墨一队、二队、过街村二队3个生产队。1988年3月1日,召开拆迁动员大会,在市土地局、栖霞区人民政府、迈

皋乡人民政府配合下,至3月4日,仅4天时间拆迁农户169户,拆除房屋11291平方米,创造了南京市征地拆迁史上罕见的速度。至6月底,建成厂区临时道路,接通水、电、通讯,疏通沟渠排水,共挖、填土方37万立方米。



办公楼

为确实在合同规定的期限建成投产,南京市人民政府应华飞彩色显示系统有限责任公司的要求,确定华飞工程由南京市城镇建设综合开发总公司全面承包。1987年12月30日,南京市城镇建设综合开发总公司与华飞彩色显示系统有限责任公司签订承包合同。合同规定:华飞彩色显示系统有限责任公司按期提供施工图;市开发公司在30个月内承包征地拆迁、复建安置、三通一平、厂区建设、设备安装及厂外市政工程,总投资额16487万元。1988年1月12日,南京市城镇建设综合开发总公司与核工业部华兴建设公司签订了厂区建筑安装工程到一次配管配线施工承包合同。

1988年1月18日,南京市城镇建设综合开发总公司组建华飞工程经理部进场办公。南京市副市长邵永昌、南京市城乡建设委员会原副主任陆伯祥、市开发总公司副经理朱少兵常驻现场,协调中外关系,及时解决施工中重大问题。同年4月30日,工程举行奠基典礼,应邀参加典礼的有江苏省副省长杨泳沂、南京市市

长王荣炳、副市长邵永昌、及荷兰飞利浦公司代表等千余人。7月2日，厂区建设工程举行开工典礼，出席开工典礼的有江苏省、南京市政府领导及荷兰飞利浦总裁代表等千余人。

华飞彩色显示系统建设工程厂区建厂房23幢、附属工程6项，建筑总面积51488平方米。生产厂房、装卸车间、仓库位于厂区中部；厂区东侧为汽车库、加油站、总降压站、废品堆放场和沉渣池；厂区西侧建有修理车间、综合动力站、废水处理站、化学品库、设有液化气罐的液化气控制室、化学准备间、废料焚烧间；厂区北部建有办公楼、食堂、哺乳室。经拓宽并护砌后的长550米，上口宽8米、底宽6米的十里长沟斜切厂区西北角，形成三角形绿化地。绿化地下筑有蓄水池，地上置有水泵房。厂大门设在厂区北面华飞北路南侧，西端大门为厂区主入口，东端大门为厂区货车进出口。

1号厂房位于厂区中部，东西长155米，南北宽60米，是幢带地下室的单层现浇框架结构建筑，建筑面积17044平方米。自1988年5月18日，开机打下第一根预制混凝土方桩起，至8月28日，共打断面 400×400 毫米，深度18至20米的打入式钢筋混凝土预制方桩1002根，厂房桩网为 $(24+5.1+6.9+24) \times 6$ ，长150米。24米跨辅助生产车间布置在12米跨主生产车间两侧。厂房内置有管道及通风技术层的荧光粉回收、空调机房等。厂房地面采用复合材料防腐，屋面积为24米跨钢屋架，上置6米跨大型面板，厚50毫米预制沥青珍珠岩块保温层、加PVC塑料防水油膏。地下室面积7645平方米，在厚35厘米的钢筋混凝土顶板上预埋4000多个旋流风管，室内空气净化达1万级。

3号、4号厂房位于1号厂房东侧。3号厂房为货物装卸、检验车间，厂房长66米、宽36米、檐口高8米，建筑面积3327平方米。4号厂房为仓库，厂房长120米、宽90米、檐口高11.5米，建筑面积10931平方米。两幢厂房共打入截面 800×500 毫米

预制混凝土桩206根，最长的桩为13.7米，重达12余吨。建筑结构为多跨预制构件装配式单层排架，采用预制钢筋混凝土基础梁和柱，现浇混凝土连系梁，装配式钢结构屋架和预应力混凝土大型屋面板。24米跨钢屋架及支撑均涂防火涂料，耐火时间为45至60分钟。



厂区管道

1986年8月2日，厂区单体建筑封顶。1990年2月5日，厂区一次性配管配线安装工程竣工。同年3月10日，厂区土建工程竣工。厂区建设期间，工地上的土方、建筑安装、管道、水、电诸多工种相互交叉作业，施工人员达万余人。土建工程共耗用钢材6215吨、木材2100立方米、水泥24830吨。配管配线安装工程耗用不锈钢管材16吨、镀锌铁皮156吨、铝板铝材16吨、热扎薄板160吨，敷设电缆72公里。厂房建筑安装施工工期仅20个月，比国家定额工期提前10个月，工程质量优良率为百分之九十四。

同步建设的厂外工程有：开辟（拓宽）四条道路总长2375米，

建桥四座, 11 万伏变电站和 1 立方米/秒污水泵站各一座。新架设 4 公里和改建 7.1 公里 11 万伏高压输电线, 敷设直径 600 毫米自来水管道 1.7 公里、直径 600 至 1200 毫米污水管道 2.8 公里, 埋设 200 对 5 公里长的通信电缆、2.6 公里长的路灯电缆, 以及北苑住宅区复建房建设。

厂外华飞北路位于厂区北部, 介于北苑住宅区与厂区之间。东西向、西端与黑墨营路相连, 东沿华飞厂区至管家村, 全长 550 米, 路幅 12 米, 沥青混凝土路面。中段建有一座跨径 12.7 米斜交 45 度空心板的华飞桥。工程于 1988 年 4 月 12 日开工, 同年 8 月 28 日完工, 9 月 2 日竣工。

黑墨营路位于厂区西侧, 南北向, 南起南京汽车制造厂黑墨营厂区, 途经华东电子管厂东围墙, 北与和燕路相连接, 全长 885 米, 路幅 20 米, 沥青混凝土路面。中段建有一座跨径 9.82 米, 斜交 29 度空心板的黑墨营桥。1988 年 11 月 26 日征用栖霞区迈皋桥乡土地 23.40 亩, 拆迁农、居民 266 户, 公企单位 5 个, 拆除房屋 23631 平方米。工程于 1988 年 1 月 1 日开工, 同年 10 月 3 日竣工。

华电北路位于厂区西侧, 东西向, 西与和燕路相接, 东与黑墨营路相连, 全长 490 米, 路幅 20 米, 沥青混凝土路面, 西段建有一座桥梁基础为重力式混凝土桥台, 跨径 16 米正交 T 形梁的迈东桥。1988 年 7 月 20 日, 南京市土地管理局同意拨用迈皋桥镇土地 32.33 亩, 拆迁居民 91 户, 公企单位 3 个, 拆除房屋 6678 平方米。8 月 20 日开工, 同年 11 月 15 日竣工。

长营村路位于厂区西侧, 华电北路北侧, 南北向, 北与和燕路相连, 南至华东电子管厂大门。原路幅为 5 米的厂区道路, 拓建路幅 12 米, 长 450 米, 混凝土路面。路北端建有一座长 6.6 米、宽 8 米、斜交 45 度空心板的长营村桥。1988 年 7 月 20 日, 南京市土地管理局拨用迈皋桥镇土地 9 亩, 拆迁居民 45 户, 公企单位

6 个, 拆除房屋 3552 平方米。同年 11 月 20 日开工, 1990 年 3 月 20 日竣工。四条道路四座桥梁均由南京市市政供应分公司及四分公司承建。

万寿变电站位于厂区东北部万寿村小营蚕种场。1989 年 1 月 17 日, 南京市土地管理局拨用小营蚕种场国有土地 3.2 亩 (南京市煤气公司使用), 征用栖霞区迈皋桥乡小营村小营三队土地 5.5 亩, 合计 8.7 亩, 建造 11 万伏万寿变电站, 建筑面积 484 平方米。电站采用双回路供电, 架设长 4 公里、改建长 7.1 公里的 11 万伏高压输电线路。工程设计、设备提供、设备安装由南京市供电局承包, 其中土建工程由高淳县顺晓工程队承建。1989 年 4 月竣工。

污水提升泵站位于厂区西侧黑墨路北端, 1988 年 6 月征用栖霞区迈皋桥乡小营大队土地 4.51 亩, 拆迁农户 14 户, 拆除房屋 983 平方米, 1990 年 1 月 1 日开工建设, 同年 11 月 8 日竣工。泵站建设面积 514 平方米 (1 立方米/秒污水提升泵站)。沿黑墨营路埋设直径 800 至 1200 毫米钢筋混凝土污水管道 1844 米、直径 600 毫米铸铁管道 352 米。土建工程由南通县金沙工程队施工, 设备管道安装工程由中建八局承建。

北苑住宅区位于厂区北部, 为安置厂区及厂外配套工程建造拆迁复建房。1985 年 3 月 16 日、1988 年 6 月 7 日, 南京市城乡建设委员会先后立项。1987 年、1988 年, 南京市规划局同意征用栖霞区迈皋桥乡小营村管家村一队土地 155.58 亩、何家一队 148.5 亩等共 450 亩, 规划建设总面积 33 万平方米。至 1990 年底, 已建成复建房 4.30 万平方米。

1990 年 7 月 2 日, 华飞彩色显示系统建设工程第一阶段投产, 生产出第一批具有国际先进水平的 A₁₁F₁ 型 44CM 平面直角彩色显像管。同年 11 月 10 日, 全线建成投产, 国务委员邹家华主持投产典礼, 出席投产典礼的有国务院副秘书长王书明, 江苏

省、南京市有关领导及荷兰驻华大使杨乐蓝、飞利浦公司香港集团主席薛伦、香港永新技术开发公司董事长曹光彪及建设和施工单位代表千余人。

〔南京大沈乐器有限公司〕

白下区城镇建设综合开发公司为拓宽城镇建设综合开发路子，发展外向型经济，增强创汇能力，提高经济效益，1989年7月，与日本大沈邦乐器株式会社多次洽谈筹备创建中国大沈乐器有限公司（后更名南京大沈乐器有限公司）。同期，中、日合资双方就南京大沈乐器有限公司的出资、生产品种、人员招聘等初步达成协议，规定由白下区城镇建设综合开发公司组织建设厂房、水电设施，日本大沈邦乐器株式会社提供材料、机器设备及负责产品外销等。

南京大沈乐器有限公司地处南京光华门外海福巷79号，南临石门坎路。西距南京点火开关厂7米，东北部为农田。昔日，这里系雨花台区石门坎乡四方村一块低洼荒地，地面填以2米高的垃圾土。1988年8月，白下区城镇建设综合开发公司征用作为仓库用地。南京大沈乐器有限公司成立后，白下区城镇建设综合开发公司以每年每平方米土地12元（其中土地税5元）租赁给南京大沈乐器有限公司使用。1990年1月17日，白下区人民政府批准立项。同年8月8日，区政府批准南京大沈乐器有限公司的合同章程。9月1日，南京市人民政府批准中外合资南京大沈乐器有限公司，由南京白下区城镇建设综合开发公司劳动服务公司与日本大沈邦乐器株式会社合资经营。合资年限自1990年9月6日至2000年9月5日，年产各式日本民族乐器及配件5200件套，生产产品全部远销日本。

1990年9月6日，公司正式成立。同年10月12日，经南京对外经济贸易委员会审定，公司为出口企业。

南京大沈乐器有限公司，由白下区城镇建设综合开发公司组建，南京市第二建筑设计院第二设计室规划并设计。1990年11月5日，由江苏省泰县建筑公司203工程队开工建设，1991年1月15日竣工。同年3月3日，公司由白下路260号迁入南京光华门外海福巷79号厂区投产。

南京大沈乐器有限公司占地南北长90米，东西宽80米，呈正方形，面积7200平方米。厂大门设在南侧，大门东侧筑有长7米、宽4米、深1米，用于浸泡泡桐的蓄水池，大门西侧是座长12米、宽8米造型别致的传达室。迎门由一幢南北长60.40米、宽15.5米，建筑面积为2039平方米的两层框架结构厂房。厂房呈长方形，外墙为淡黄色弹涂饰面，2层窗上檐口、门楣外墙为棕色弹涂饰面，钢制门窗。基础采用换土处理，独立柱基和条基。室内墙面、柱均为粉白，水泥地面。底层为乐器制作部，室内有步行梯两处，西侧设室外步行梯一处。2层设红木三弦琴、竹马、古琴、木三弦琴、桐木制品、鼓等日本民族乐器制作间、会议室和办公室。厂房的北部为发展建设用地和设有金属架的露天处理原材料场地。厂房四周为宽3.5米的水泥路环抱，厂区四周砖砌围墙320米、高2米，外粉淡黄色涂料。厂大门外石门坎路东接环城路，西连光华路进入市区。

〔江苏省棉纺设备实验厂〕

座落在南京市规划中的河西棉纺织印染工业区内。工业区位于南京水西门外，赛虹桥以西地段，北起纬7路，南至毛公渡西路。规划用地面积50公顷。计划将南京第二印染厂、大同被单厂、丝绸印染厂、南京毛巾厂、南京色织一厂、色织二厂、南京手帕厂、纺织器材厂由城区迁至工业区，并兴建江苏省棉纺设备实验厂。

1987年6月23日，南京市人民政府批准南京市河西地区棉

纺织印染工业区规划方案。9月7日，南京市委同意南京市纺织工业公司、江苏省纺机公司、省农垦总公司合资筹建江苏省棉纺设备实验厂（南京针织专用纱厂）项目建议书。同年10月13日，市计委批准“设备实验厂”的设计任务书。

江苏省棉纺设备实验厂位于南河以西，南湖居住区6号公路以东，毛公渡桥堍北，纬7路以南。厂区北侧和西侧紧靠规划的20米路幅城市道路，用地呈正方形。昔日，这里为耕地，地势低洼，平坦，地质较差。工程由南京市城镇建设综合开发总公司第五开发公司组织建设，江苏省纺织工业设计院规划设计，市城镇基础设施开发公司一处、市第三建筑工程公司303工程处、高淳县固城施工队施工。

1987年10月，南京市城镇建设综合开发总公司与南京市纺织工业公司签订总承包协议。市开发公司负责征地、拆迁安置，并按分项工期合同承担土建工程。市纺织工业公司负责提供施工图及钢材、木材、水泥。用地采用与雨花台区江东乡联营方式，以土地折价入股，产品按入股比例分成。1987年11月6日，征用雨花台区江东乡所街大队土地119.97亩和河西工业区道路、河道、绿化用地172.81亩；厂区占地100.62亩。同年12月12日完成厂房定位，12月15日正式打桩，主厂房共打入预制方桩711根，1988年4月全面开工建设，1988年12月建成试生产。1989年底正式投产。

江苏省棉纺设备实验厂是江苏省棉纺设备定点生产厂，也是近年来消化、吸收、移植、仿制国际先进棉纺设备，创新制造达到国际80年代初期水平的新型设备集中配套试验基地。是生产规模为31008锭（装有76台408锭细纱机），3800线锭（10台380锭捻线机）的纺纱厂。工程分两期安装，第一期安装15504锭（38台细纱机）第二期安装15504锭和3800线锭。厂区建有主厂房，仓库，公用工程，行政、福利设施，单身宿舍等19项。总建



江苏省棉纺设备实验厂主厂房

筑面积36892平方米。总投资为2980万元。

厂区东部为仓库货物入口处，北侧设有7200平方米原棉堆场，两幢长48米、宽15米的4层成品仓库，一幢长48米、宽15米的两层框架结构机修车间，四座深井水泵站及蓄水池、汽车库、热力站等。

厂区中部为生产区及公用工程用房。主厂房建筑面积18920平方米，其中纺纱车间建筑面积14796平方米，清花滤尘及附房面积4124平方米。厂房为座南朝北，北偏东10度单层双梁风道锯齿结构，1988年8月25日组合吊装一次建成。厂房柱网为12×9米、12×8.4米、9.9×9米、9.9×8.4米4种，车间附房为9、8、6米跨三种。结构形式为桩基承台钢筋混凝土杯形基础，预制钢筋混凝土三角屋架，钢筋混凝土天窗，屋面采用180毫米高钢筋混凝土预应力倒槽板，上置岩棉保温层、防水涂料隔气层、玻璃丝布涂料防水层。厂房内过道为水磨石地坪，操作通道为预制块菱苦土地坪。滤尘室地沟内壁为水磨石，其余回风地沟内壁为水泥砂浆面层磨光，地沟均采用三布四油做防水层。厂外窗为钢筋混凝土窗框装有双层4毫米厚玻璃。附房外门窗为钢制作门窗，内门窗为木制作。车间附房位于纺纱车间四周，附房为9、8、6米跨三种，辟有空调、滤尘、变配电、保全、保养以及更衣、卫生间等。砖墙承重，屋面采用钢筋混凝土预应力多孔板，附房与主厂房间设有变形缝，各自形成完整的结构系统。

厂区西部设有厂大门，厂区右侧为行政区，建有一幢5层

(局部3层)、建筑面积2000平方米办公楼。左侧为生活区,建有一幢两层、2000平方米职工食堂,餐厅外形呈六角形;一幢两层、600平方米外形为矩形,与食堂相连可供职工、家属及附近居民使用的男女浴室;一幢400平方米乳儿托儿所;一幢200平方米内置两台2吨锅炉房;三幢6层、建筑面积各为2800平方米的职工集体宿舍。

厂区道路均为双面坡水泥混凝土路面,主干道路幅8米,次干道路幅6米,一般道路为4米。厂区保留利用原有河道及排水渠道,经疏浚修整,作为厂区排水网络,两岸植树绿化改善厂区环境。排水采用雨、污水分流,车间清洁废水及雨水直接排入厂区北侧排水渠,再经排水渠汇入南河。污水近期在厂区内经简单处理后排入厂区北侧排水渠,远期结合城市污水系统排入江心洲污水处理厂。

厂区供水水源由赛山路埋有城南自来水厂供水的直径1200毫米水管,在毛公渡口敷设直径800毫米自来水管过南河接入纺织工业区。厂区建有500立方米的蓄水池,设有全自动气压给水设备两套,以满足全厂生活、生产、消防用水。厂区内打有四口深井,每口井出水量为80立方米/小时,供夏季空调用水。

〔南京铜加工厂〕

南京铜加工厂由南京万寿山线材厂与南京铜材厂合并而成,隶属南京市冶金工业公司。

南京万寿山线材厂前身为南京锑厂,位于江浦县星甸乡境内,始建于1970年。1974年,正式列入国家基本建设项目,1979年6月建成,厂区占地280亩,建有房屋建筑面积11375平方米。1979年9月,经冶金部批准停产,其固定资产及剩余职工转入南京市冶金局下属的南京有色金属工业公司。1984年11月22日,江浦县人民政府与南京万寿山线材厂共同测制新厂区及生活区地

形图,1985年,经多次与县人民政府协商,达成交换厂地协议,厂方将原厂址280亩土地、1.13万平方米房屋及部分固定资产移交给江浦县人民政府,县政府划拨珠江镇南门良种场110亩土地作为交换。同年8月13日,县城乡建设环保局核拨了道路规划红线。1986年5月破土动工,年底建成部分厂房,同年11月20日完成厂址搬迁,1987年一季度,各车间设备安装、调试生产。

南京铜材厂创建于1960年4月,位于白下区城佐营及头条巷居民区内,厂区占地6188平方米,建筑面积4255平方米,原名白下区电缆线厂。为适应南京市有色金属加工工业规划布局和发展需要,鉴于南京铜材厂场地狭小、噪音污染,与市区环境矛盾突出,生产难以为继,产品与南京万寿山线材厂又相近或相同。1990年3月22日,南京市经济委员会同意南京铜材厂与南京万寿山线材厂合并,更名南京铜加工厂。仍隶属南京市冶金工业公司。

南京铜加工厂位于南京市江浦县珠江镇东南郊,距县城约3公里,与南京市下关区隔江相望,厂区西北紧邻南京至合肥公路(312国道),东、南依县良种场耕地,西与农科研究所毗邻,西部有一排灌渠横穿厂区。厂区呈一梯形场地,地势平坦、低洼,地面标高平均为6.5米。

1985年7月19日至8月14日,南京市勘察工程公司工程地质勘察揭示:厂区工程地质为长江河漫滩沉积,地基土层自上而下为亚粘土、轻亚粘土、淤泥质轻亚粘土、粉砂,地下水位0.5至0.9米。厂区占地73333平方米,总建筑面积28400平方米。工程分两期实施:一期工程占地41987平方米,建筑面积12400平方米,工程由江苏省冶金设计院规划设计,江浦县城镇建设综合开发公司组织建设。土建工程由江浦县建筑安装工程公司201队、如皋县建筑公司304队等施工,设备安装由铜加工厂自行施工。二期工程技术改造项目占地31346平方米,建筑面积16000平方米,

工程由中国有色金属工业总公司洛阳有色金属加工设计院设计，中国有色金属总公司深圳华深承包工程公司承建。



南京铜加工厂

一期工程位于厂区北部。厂办公楼位于厂区西北端，为3层建筑面积1750平方米的封闭外廊式办公用房。楼门厅外设楼前车道，经环形车道通厂大门。楼门外头饰古铜色铝合金板，外墙为黑白相间的玻璃马赛克贴面，外装古铜色铝合金门窗，内装木制门窗，楼地面为分格彩色水磨石，2层设露台，楼内辟有大小会议室、电话总机房、机要室。办公楼东侧建有熔铸车间、漆包车间、紫铜拉线车间、黄铜拉线车间、上引法车间，以生产紫铜（扁）铜线、漆包线等铜合金线材为主，年生产能力8000吨。

熔铸车间呈凸字形，为单层框架结构工业厂房，长42.8米、宽15米、屋高10米，建筑面积935平方米。采用钢筋混凝土独立基础，预制混凝土矩形柱，外墙为水泥粉刷墙，屋面采用大型预制屋面板与现浇相结合、二布四油防水屋面、水泥地面、钢门窗。车间中部装有三台300公斤功频感应熔铜炉，南端辟有配电房、原材料准备场，北端为成品库，西端为风机房，车间内装有

3吨行车。

漆包线车间呈长方形，为单层两跨框架结构工业厂房，长44.24米、宽27.48米、屋高6.89米，建筑面积1342平方米。外墙为水泥粉刷，屋面为大型预制屋面板敷二布三油防水保温涂料，楼地面均为普通水磨石，外装钢门钢窗，内设木门窗，车间四周各设一门。车间东跨北端为两层，辟有铜丝库、烘漆间、储藏室及配电室，车间置有漆包机8台。

上引法车间、紫铜拉丝车间、黄铜拉丝车间的建筑结构、造形与漆包线车间同。介于办公楼和生产车间之间建有单层五金仓库、包装仓库、成品仓库、机修车间、停车场和汽车库，西南角建有职工食堂、浴室、锅炉房以及一座100吨位的水塔。东南角建有35千伏总降压变电所。一期工程砌筑围墙1125米，厂区筑路幅6米、长1008米和路幅4米、长1145米的混凝土道路，屋前屋后留有绿地，道路两侧栽有树木、花草。

二期工程位于一期工程西南部。工程又分两个阶段建设，其中第一阶段建有废旧电缆回收、冶炼、电解、净液车间厂房，空压站、循环水泵站、重油库、生活污水处理站、汽车衡站、环境监测、厂区管网等，建筑面积5559平方米。在西北角增设一大门，作货物出入口，与一期工程大门人流出入分开。

废旧电缆回收车间^①位于二期工程的东端，为单层单跨排架工业厂房（另一跨待建），车间长84米、宽15米、屋高10.2米，建筑面积1260平方米，为钢筋混凝土独立基础。厂房屋面采取预应力大型屋面板，预应力钢筋混凝土“1”型屋面梁，外墙面粉刷白色涂料2度、海蓝色外墙檐口，高70公分勒角为普通水刷石，装有钢窗、卷闸门，车间地面为细石混凝土，屋面天沟女儿墙敷

^① 1991年4月13日经南京市经济委员会批准引进瑞典废旧有色金属加工回收生产线，电缆10000吨，年生产再生铜较5000吨，电解铜5000吨，计划1993年5月第二期工程竣工投产。

设避雷带装置。车间内辟有配电室、隔音间，置有引进瑞典废旧电缆回收设备颚牙剪、剥皮机、分离机组。

厂区供水原理有直径50毫米的自来水管道接江浦县南农公路管道，随着生产的发展，已满足不了厂区的用水。1985年8月12日至9月15日，中国有色金属工业公司华东地质勘探公司814队在厂区东北和西南侧各勘探出一处赋水地段，水量为4至10升/秒，铜加工厂决定将其作为厂区供水水源。

厂区生产、生活用水、雨水及处理后污水合流排至厂前排水沟，再自流至厂外的排灌渠。

厂区供电来自江浦110千伏变电站，由35千伏江万线架空引入，线路全长4400米，厂内建有35千伏降压变电所，内置两台主变压器，出线为电缆沟或穿钢管敷设至生产车间及道路、生活照明。二期工程技术改造项目建成后，厂区变电站出10千伏架空线至各车间，经两次降压，由0.4千伏至设备使用。

第二节 扩建厂房

〔南京新蕾化工公司自备电厂〕

新蕾化工公司位于南京市中华门外雨花台以南6公里的河定桥畔，距江宁县2公里，是江宁县化工骨干企业，亦是江宁县农业化肥生产基地。产品以碳酸氢氨、纯碱、纺织品印染、系列风机为主。公司占地10万余平方米、建筑面积45504平方米。公司前身为江宁县化工厂，始建于1958年4月，1960年2月因国民经济调整缓建，1964年4月复建，1965年建成投产。1969至1976年，先后进行三次改建、扩建。由于能源短缺，经常影响生产，公司决定筹措资金兴建自备电厂。

自备电厂位于公司围墙西侧。东临秦淮河圩堤，北靠宁溧(水)公路，西南为农田，地形平坦，地势低洼。地面自然标高为

8.15米，(秦淮河历年最高水位10.15米)，地坪填土高2.2至10.35米。1986年，南京市城乡建设委员会同意任用江宁县岔路乡胜利行政村严南自然村土地49亩，拆迁农房15户，安排劳力13人。1987年4月2日，南京市经济委员会批准由新蕾化工公司自筹资金1200万元(其中土建工程472.46万元)。工程由南京工程总承包开发公司组织建设，金陵电力节能工程设计事务所规划设计，南京市高淳县砖墙建筑公司承担土建工程，雨花台区给排水工程队负责给排水施工，南京汽轮电机厂安装队提供设备并承担设备安装。同年9月10日开工建设。后在主厂房施工中，由于作业面狭窄，混凝土现浇和预制件无法交替作业，影响工程进度，南京工程总承包开发公司的工程技术人员主动承担修改工程设计(此项设计为原设计单位认可，并作为定型设计借用到其他电厂设计)，使主厂房于1987年12月28日封顶完成外形，保证锅炉及汽轮发电机大型基础设备按时安装。1988年6月15日竣工交付，1988年12月25日正式并网发电。自备电厂除满足自身生产用电外，尚余3245千瓦/小时甩电荷并入电网，调剂了江宁县用电，同时生产的煤气弥补了江宁县部分居民生活用气。年创利润222.40万元。

自备电厂为两台6000千瓦汽轮发电机组发电规模。工程分8个系统、40个工程项目。其中包括：主厂房、锅炉机组、汽轮机组、输煤栈桥、碎煤系统、化学水处理系统、烟囱、烟道、除尘引风、储灰沉灰池、渣渣、干燥库、煤场、供水冷却循环沟池、35KV变电房、主控仪表室、装卸栈台、车库和道路、下水道、围墙、办公楼、职工宿舍及其他公用设施等。总建筑面积为7617平方米。其中较大的建筑物与构筑物有：主厂房1654平方米，干燥库、煤场536平方米，周转灰场378平方米、35KV变电房、主控仪表室209平方米、碎煤场565平方米。输煤栈桥336平方米，传达室、车库153平方米，以及办公楼1572平方米、职工宿舍2500平方



南京新蕾化工公司自备电厂
更衣室、值班室等。

厂区东北端辟有煤场、干煤棚。厂区西北部为生产办公楼、冷却塔、中和池、周转灰场。东北部为化学水处理、沉灰池。西南部为 35KV 东山架空线进入厂区的变电房。生产用循环水进水管由秦淮河抽水泵经过滤池进入干煤棚南端，经主厂房北上至冷却塔，热水管由主厂房北出，向西进入新蕾化工公司。厂区东北部沿宁深（水）公路南侧为生活区。

〔南京第二制药厂口服避孕药车间〕

南京第二制药厂位于南京汉中门外南侧二道埂。口服避孕药车间位于南京第二制药厂东厂区（二道埂 581 号）。车间东依秦淮河，西临厂区食堂，北靠厂区围墙，南至厂区仓库，占地 2500 平方米。

南京第二制药厂生产口服避孕药已有 20 余年历史，产品行銷全国各地，多次受到国家计划生育委员会、国家医药管理局及省、

米。此外还建有高 42 米的烟囱、30 米长的天桥、3340 米的道路。

电厂坐西朝东，呈长方形，主厂房位于厂区南侧，由西端 3 层框架结构、高 17.40 米的汽轮机房，中部 4 层框架结构、高 24.70 米配电房和南端 5 层框架结构、高 21.50 米锅炉房三部分组成。外墙为混合砂浆粉刷，刷有淡黄色涂料二度，钢制门窗，屋面除锅炉房采用刚性防水材料外，汽轮机房、配电房均为塑料油膏防水层。主厂房内设有控制室、开

市有关部门的表彰。1983 年初，联合国人口活动基金总部经国家医药管理局、中国医药工业公司推荐来南京实地考察时，对南京第二制药厂生产口服避孕药的简陋厂房、陈旧设备，留有深刻印象。同年 5 月，南京第二制药厂根据我国未来人口将有大幅度增长的预测和现有生产的数量、质量及劳保条件，编写了兴建口服避孕药车间的可行性报告。拟通过联合国人口活动基金总部资助，引进国际先进生产技术、设备，建造一座符合 GMP 标准的新型片剂生产车间。

1984 年 10 月，中国政府与联合国人口活动基金总部正式签署协议，号为 CPR/85/P23（简称 P23），批准资金 196.86 万美元，生产规模为年产 9.5 亿片短效口服避孕药，项目由南京第二制药厂从 1985 年 6 月开始执行。1985 年 3 月 29 日，江苏省医药总公司批复同意 P23 设计任务书，项目总投资为 1370 万元。其中外援金额 205.7 万美元，用于引进技术、设备；国内金额 607 万人民币用于土建、购置配套设备及管道安装。

P23 项目工程由南京工程总承包开发公司组织建设，上海医药设计院设计。邗江 250 工程队中标施工，江苏省工业设备安装公司一处负责设备安装，工程质量由南京市建筑安装工程质量监督站负责。工程分三个阶段：

第一阶段，1987 年 6 月，南京第二制药厂拆迁改造旧厂房 1500 平方米，为新建 P23 项目让地并作好三通一平准备。同年 7 月开工，因使用石灰桩挤密加固，噪音振动太大，影响周围居民休息，导致工程



南京第二制药厂口服避孕药车间

一度停工。8月，委托南京市建筑设计院再次进行基础设计，改用静压桩加固，工程进展顺利。

第二阶段，1987年11月，按设计规定打入394根预制混凝土桩。1988年元旦，施工现场发生河堤滑坡，堤岸塌塌120米，险情危及药厂生产安全和P23项目施工进度。经会同各方专家研究，采用混凝土预制桩基础，用大石片砌筑堤岸。共拆除旧堤、清除土方3000立方米，打入压桩137根，浇注河堤基础400立方米，砌筑块石1000立方米，于1988年4月春汛之前新建河堤120米。参加抢险施工的单位有市基础工程公司、雨花台土石方工程队。

第三阶段，1988年4月底，进入地面工程建设。7月中旬，完成P23项目4层框架主体结构。至8月5日，先后接通南侧锅炉房的120米蒸汽管道，埋设4根 $4 \times 150 + 1 \times 10$ 电力电缆320米进入配电房，铺设室外水泥地坪140平方米，敷设直径400毫米下水管100米通厂排水站，沿厂区围墙砌设花坛20余座，绿化厂区500余平方米以及电器、仪表、管道、设备等安装工程。

P23项目工程，占地950平方米，总建筑面积3387平方米，土建总投资210万元，安装各种机械设备114台。整个车间布局合理，人流、物流分开，生活区、一般生产区、控制区既分开又构成有机整体。车间主厂房长33米、宽22米、层高5.5米，总高22米，是一幢4层、局部5层的框架结构建筑。2至4层设有技术夹层，车间辅助机房长25米、宽7.5米、层高4.5米，面积175平方米。车间南侧新建一座长22米、宽9米，面积212平方米的配电房。

车间布局按照制片生产工艺流程，4层为粉碎、造粒工序，设有主药粉碎、称量、搅拌、制粒操作室；3层为压片、包衣工序，设有压片、糖干燥、药片贮存、配浆、糖衣等操作室；2层为包装、质检工序，设有化验室和部分空调区；底层为门厅接待、辅料前处理、仓库及公用系统，设有原材料及成品仓库、机修、配电、冷

冻、水泵房以及办公室和接待室。避孕药生产集中在3、4层，被列为控制区，车间为封闭型，生产区南侧设有内走廊和双层玻璃。凡有粉尘的生产区均有除尘装置，车间设8个排风系统、两台大型除尘器、两台空气自净器。进风经过初、中、高效三级过滤，室温保持25度、湿度保持55度。

人流主要从西南角楼梯进入车间，货流通过北部电梯出入车间。废气、废渣、废水经处理后排放。1、2层给水由厂区管网直接供水，3、4层由底层加压泵房进入4层设置14立方米的水箱，再进入楼层管道和消防栓。循环水沿冷凝器出水经2层冷却塔送至底层加压泵房再进入冷凝器。车间动力、照明用电来自厂区变电所380/220V架高压线馈入车间底层配电室。

车间门厅为浅色大理石贴面，饰以深色泰山面砖。内墙及吊顶为苯丙防霉油漆，部分吊顶用轻钢龙骨装饰板。生产车间均为铜网水风浆吊顶，楼梯和楼地面为水磨石，3、4层南侧走廊为拼花木地板。车间外墙贴白色玻璃马赛克，正立面墙裙镶嵌大理石，檐口外墙为无釉面砖饰面。周围设置造型别致的花坛，整个车间外形优美、装饰大方，与附近秦淮河、莫愁湖风光和谐协调。车间周围有新铺路幅4米、长达60米的混凝土道路与二道埂路相连接。

P23项目于1988年12月15日竣工，经上海医药设计院检定认为P23项目工程系该院设计的诸多工程中进度最快、质量最好的工程。1989年9月7日，国家经贸部国际局、联合国人口活动基金总部、国家医药管理局三方组织省、市计经委，省、市工商银行，上海医药设计院共25个单位参加的评审会，认定P23项目为联合国人口活动基金总部第二期援华项目中执行最好的项目。1990年在南京工程质量监督站召开的南京市工程验收评审会上被评为1990年度优良工程。

第八章 秦淮风光带开发建设

秦淮风光带地处南京城东南，素有“六朝金粉”之誉的十里秦淮河畔。自东晋以来，便是我国东南一带文教重地，这里人文荟萃，商贾云集，儒学鼎盛，大族聚居。从明朝到清乾、嘉年间，除有孔庙、学宫、贡院三组古建筑群外，秦淮河两岸河厅河房对峙，河中游船画舫穿梭，店铺鳞次栉比，茶楼酒肆穿插其间，商旅往来，车水马龙，呈现一派繁华景象。

《上江两县志》载：东晋成帝司马衍咸康三年（337），丞相王导建议“治国以培养人才为重”立太学于秦淮河北岸，史称泮宫。



秦淮风光（之一）

南朝萧梁“侯景之乱”时，“太学”惨遭破坏，宋仁宗景祐元年（1034），在东晋学宫原址扩建孔庙，南宋建炎时又毁于兵火，绍兴九年（1139）重建，为建康府学。元时为集庆路学，明代先后改为国子学、应天府学，清为江宁、上元县学。因咸丰战火，孔庙、学宫悉成灰烬。清同治八年（1868），在原址扩建孔庙、学宫。南宋乾道四年（1168），在夫子庙之东建立了科举考场“贡院”，明永乐、隆庆年间两次扩建，到清光绪年间，已形成占地数万平方米，有考生号舍 20644 间，除北京贡院外，居全国贡院之前列。民国 7 年（1918），废科举、兴学堂，贡院空废，仅留下明远楼及少许屋舍，其它均拆除辟为市场。1937 年，孔庙、学宫毁于侵华日军兵火，“文化大革命”期间又作“四旧”拆除。至此夫子庙三大古建筑群已所剩无几。

1983 年，南京市人民政府确定恢复夫子庙古建筑，并纳入南京城市总体规划。同年，成立夫子庙规划建设办公室，组织专家



秦淮风光（之二）

学者前往安徽屯溪、山东曲阜等地收集有关孔庙建筑图照 200 余张、10 余万字，敦请古建筑专家共同规划设计，1983 年 10 月起分期分批实施。1984 年，在南京城市总体规划中，秦淮风光带列为南京市重点保护区进行开发建设。1986 年，列为国家旅游事业基本建设计划项目之一。

秦淮风光带东起桃叶渡经夫子庙至中华门城堡，沿秦淮河两岸，全长 1.8 公里以及南临秦淮河，北抵建康路贡院西街北口，占地 21.60 公顷。开发建设工程有：恢复兴建孔庙、学宫、贡院三组古建筑群；开发建设秦淮风光带景点；结合贡院街和贡院西街改造建设，使夫子庙形成商业、文化和娱乐为主的庙市街景合一的公共活动中心。

开发建设秦淮风光带的景点有：复建天下文枢、棂星门、大成门、大成殿、两庑碑廊、尊经阁、东西牌坊、聚星亭、奎星阁、桃叶渡，修复中华门城堡及东西侧城墙、媚香楼、大照壁、新建萃苑及沿河长廊和泮池水上舞台，扩建瞻园东部园林、白鹭洲公园心远楼等。商业文化建设有：改造奇芳阁、东西市场、老正兴菜馆、永和园酒楼，新建得月台、夫子庙菜场、工贸中心、龙门商场、状元楼酒店、秦淮人家宾馆、秦淮区文化馆、图书馆、夫子庙小学等。同时，开发建设具有一定规模和地方特色的“风味小吃”、“游船画舫”、“春节花灯”、“花鸟鱼虫”、“文房四宝”、“旅游工艺”六个专业市场。开发建设秦淮风光带同时，对沿河两岸的民居以其特有的江南民俗风情的手法建造成河厅河房；综合开发建设了白鹭住宅区、四福巷住宅区、琵琶住宅区、姚家巷住宅区和秦虹住宅区。市政公用设施配套有：新建平江桥、来燕桥、金陵闸桥，新辟瞻园路、大照壁停车场，拓宽平江府路、金陵路和大四福巷道路。全面整治十里秦淮河，清淤 22 万立方米，砌块石护坡 8 万立方米，实现秦淮河两岸污水截流，建成西关闸污水提升泵站、利涉桥橡皮坝、泮池码头和镇淮桥码头等。至 1990 年

底，实施工程项目 104 个，总建筑面积 17.6 万平方米，投资 1.2 亿元。（见表 14）

秦淮风光带集庙、市、景、园为一体，以粉白墙为基调，朱红、赭黄、灰色的亭、台、殿、阁组成丰富空间层次的建筑格局。规划布局继承了中国传统建筑的“择中”，建筑群体中每一建筑均以中心轴线对称排列，建筑高度由南至北逐步升高，从大成门的单檐到大成殿的重檐再过度到尊经阁的三重檐，以保持古代建筑在“圣人祭祀”活动场所的肃穆气氛和古代建筑形制。建筑间以“青砖小瓦马头墙，回廊挂落花格窗”体现明、清江南建筑特色，色调上以砖瓦本色为基本色调，使建筑群显得古朴、雄浑。来宁观光游览的中外客人和港、澳、台胞对秦淮风光带开发建设以较高的评价，党和国家领导人李先念、万里、杨尚昆、江泽民、李鹏、乔石、宋平、李瑞环等先后来夫子庙视察，并作了题词。

秦淮风光带的开发建设由南京市秦淮区夫子庙规划建设办公室、秦淮区商业网点建设办公室和秦淮区商业网点开发经营服务公司（1988 年更名秦淮区城镇建设综合开发公司第三开发部）组织建设。参与规划设计的单位有：南京市规划设计研究院、南京市园林设计院、东南大学建筑系、江苏省吴县古代建筑工艺公司以及夫子庙规划建设设计室。施工单位主要有江苏省吴县古代建筑工艺公司。

秦淮风光带的规划设计，1986 年获国家城市规划二等奖，1988 年获江苏省优秀设计一等奖，1989 年获国家优秀设计三等奖、江苏省优质工程和南京市十大明星工程之一。



1981~1990年秦淮风光带景点(项目)建设

表 14

序号	景点(项目)名称	地点	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)	建设年限
一	景点景观				
1	中华门城堡	镇淮桥烧南	整修	15168.00	1981.1~1986.12
2	聚星亭	庙前广场	48.70	48.70	1983.5~1983.9
3	棧星门	庙前广场	六柱三门	面阔18米	1983.8~1984.2
4	奎星阁	泮池东	158.30	60.00	1984.10~1985.8
5	大成殿	正殿中心	570.60	832.50	1984.12~1985.12
6	东西市场	大成殿两侧	4343.8	4155.00	1985.8~1986.7
7	大成门	正门位置	148.00	150.00	1985.12~1986.6
8	两庑	正殿两侧	771.00	935.00	1986.3~1986.7
9	明德堂	正殿之后	442.40	510.00	1986.8~1987.12
10	学宫门塾	正殿之后	39.00	45.00	1986.6~1986.12
11	明德堂两厢	明德堂两侧	221.80	235.00	1986.6~1986.12
12	福音楼	钞库街38号	571.30	565.30	1986.10~1987.1
13	西市场退歌院	西市场北端	676.54	850.00	1986.12~1987.7
14	沿河长廊	泮池至白鹭桥	270.00	520.00	1986.12~1987.7
15	桃叶渡	桃叶渡街沿河	牌坊、套方亭	600.00	1987.1~1987.3
16	瞻园扩建	瞻园东廊	1129.20	2500.00	1987.3~1988.12
17	萃苑	贡院街中段		1365.00	1987.5~1988.10
18	尊经阁	明德堂之后	542.00	332.50	1987.5~1988.11
19	殿一亭	尊经阁之后	15.70	15.70	1987.~1988.7
20	东牌坊	平江府路、贡院街口	四柱三门		1987.12~1988.6
21	西牌坊	瞻园路东口	两柱三檐一门		1987.12~1988.6
22	天下文枢	泮池北岸	四柱三门		1988.4~1988.8
23	白鹭洲心远楼	白鹭洲公园内	400.00		1988.5~1990.9
24	贡院陈列馆	明远楼两侧	447.80	850.00	1989.3~1989.9
25	古河房52号	钞库街52号	630.00	443.00	1989.4~1990.12

续表

序号	景点(项目)名称	地点	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)	建设年限
26	修建东城墙	城堡东侧	150米长		1989.11~1990.8
27	尊经阁两庑	尊经阁两侧	402.00	250.00	1989.10~1990.5
二	商业文化				
28	大照壁	钞库街	110.00		1983.8~1984.9
29	蒋有记牛肉店	贡院西街	440.00	200.00	1983.8~1984.8
30	新家庭商场	贡院西街	726.05	370.00	1984.1~1984.12
31	壹光阁茶社	贡院街	137.90	150.00	1984.11~1985.9
32	庆元祥	贡院西街	170.00	170.00	1985.1~1986.4
33	花席商店	贡院西街	726.05	365.00	1985.4~1985.11
34	晚晴楼	贡院西街	515.70	260.00	1985.4~1985.9
35	膳园房管所改造	膳园路	567.00	207.00	1985.7~1986.6
36	晨光商场	龙门西街	969.90	415.00	1985.9~1986.8
37	市工商银行雨花办事处	贡院西街	1026.50	350.00	1985.9~1986.10
38	灯具总店	贡院西街	378.00	130.00	1985.10~1986.4
39	聚翠阁	贡院西街	310.00	160.00	1985.11~1986.5
40	聚星工艺楼	庙前广场西侧	2348.18	1123.00	1985.12~1987.1
41	老正兴菜馆	贡院街	722.34	400.00	1985.11~1986.10
42	新亚商场	贡院西街68号	821.00	300.00	1985.12~1986.8
43	莲湖甜食店	贡院西街	268.00	288.00	1986.3~1986.8
44	一轻门市部立面改造	贡院西街	立面仿古装修		1986.3~1986.6
45	省丝绸商店	贡院西街	1567.05	540.00	1986.6~1987.4
46	夫子庙交易市场	贡院西街	2416.00	920.00	1986.6~1987.7
47	珠宝采品商店立面改造	贡院街	立面仿古装修		1986.7~1986.9
48	大众商店立面改造	贡院西街	立面仿古装修		1986.7~1986.9

续表

序号	景点(项目)名称	地点	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)	建设年限
49	夫子庙小学门楼	夫子庙小学	二座		1986.7~1986.9
50	青云楼	尊经阁东侧	304.00	160.00	1986.10~1987.1
51	崇圣祠	尊经阁东侧	150.10	158.00	1986.10~1987.1
52	得月台	膳园路1号	2150.00	1700.00	1986.11~1987.12
53	轻工工业商场	贡院西街	1353.00	460.00	1986.12~1987.8
54	龙门商场	金陵路31~41号	7394.00	2240.00	1986.12~1988.12
55	百花摄影社改造	贡院街	立面仿古装修		1987.4~1987.6
56	夫子庙菜场	东牌楼6号	2453.00	900.00	1987.4~1988.2
57	工贸中心	贡院街87~107号	4356.00	1726.00	1987.4~1988.7
58	风味小吃群	膳园路3~7号	3160.00	2340.00	1987.6~1988.9
59	学宫长廊	学宫门楼两侧	122.40	140.00	1987.6~1987.12
60	人人美发厅改造	贡院街	立面仿古装修		1987.8~1987.10
61	秦淮人家宾馆	大石坝街128号	6600.00	4340.00	1987.9~1990.12
62	状元楼酒店	状元楼9号	10582.27	2400.00	1987.12~1991.1
63	秦淮剧场改造	贡院西街	新增40.00		1988.2~1989.7
64	永安商场二部	贡院街	2763.15	1400.00	1988.3~1990.3
65	土特产商场	建康路	6793.12	1250.00	1988.4~1990.1
66	工贸附楼	贡院街	906.50	332.00	1988.4~1988.10
67	文化馆	尊经阁西侧	2304.00	1200.00	1988.6~1989.9
68	江苏省国际展览中心	贡院街43~59号	4764.00	1700.00	1988.7~1990.3
69	金陵路南段网点	金陵路	1407.00	480.00	1989.11~1990.11

续表

序号	景点(项目) 名称	地点	建筑面积 (平方米)	占地面积 (平方米)	建设年限
70	信府河小学	信府河	331.00	120.00	1990.4~1990.11
71	稻香楼片廊	采燕桥堍	75.00	83.00	1990.6~1990.10
72	金陵路沿街长廊	金陵路	230.00	230.00	1990.10~1990.11
73	六凤居立面改造	贡院街	立面仿 古建筑		1990.8~1990.10
三 景观配套					
74	广场架空线下地	庙前广场	250米长		1984.12~1985.12
75	大成殿内院配套	大成殿内院	绿化古灯		1984.12~1985.12
76	东西市场门楼	大成门两侧	东西各 一座		1985.8~1985.9
77	绿化换种	庙前广场			1986.3~1986.4
78	东西市场地坪	东西市场内	2303.00	2303.00	1986.4~1986.7
79	思乐亭	东市场内	16.00	20.00	1986.9~1986.10
80	游乐场门楼	贡院西街	130.00	130.00	1986.12~1987.1
81	沿河风味小吃群	泮池北岸	3160.00	2340.00	1987.6~1988.9
82	游船画舫	秦淮河内	13艘		1988.8~1988.9
83	水上舞台	泮池南岸	150.00	150.00	1988.9~1988.9
84	泛光工程	夫子庙	一组		1989.1~1989.4
85	泮池看台	泮池北岸	400.00	400.00	1989.3~1989.5
86	安全监控系统	夫子庙地区	一组		1991.8~1991.10
四 市政配套					
87	瞻园停车场	瞻园路西口		2400.00	1986.4~1986.10
88	游乐场公厕	贡院西街游乐场 场内	210.00	115.00	1987.3~1987.8
89	贡院街公厕	绿宝莱品商店后	200.00	130.00	1987.5~1988.4
90	大照壁停车场	大照壁后		1800.00	1987.5~1988.6
91	瞻园路公厕	瞻园路	224.00	123.00	1987.6~1988.2

续表

序号	景点(项目) 名称	地点	建筑面积 (平方米)	占地面积 (平方米)	建设年限
92	平江桥	白鹭桥(文源 桥)东边	18.7 米宽	一座	1987.12~1988.12
93	采燕桥	文德桥武定桥 之间	12米宽	一座	1988.6~1988.12
94	北口停车场	贡院西街北口		4000.00	1988.10~1989.4
95	瞻园路配电房	瞻园路	120.00	60.00	1989.1~1989.9
96	大照壁配电房	大照壁后	140.00	140.00	1989.5~1989.7
97	平江府路拓宽	平江府路	220米长	4400.00	1989.10~1990.10
五 民居配套					
98	槽坊园住宅	槽坊园	3600.00	1200.00	1986.4~1987.6
99	姚家巷住宅	姚家巷	12500.00	3125.00	1986.10~1988.5
100	瞻园路住宅	瞻园路停车场 南端	2994.39	600.00	1987.4~1988.3
101	沿河民居22号	大油坊巷北口	1360.00	600.00	1989.10~1990.12
102	贡院街住宅	贡院街	4170.00	1030.00	1989.10~1990.12
103	沿河民居2,17, 18,21号	武定桥~镇淮 桥沿河	7542.00	3700	1989.10~1990.12
104	沿河民居26~30 号	采燕桥~武定 桥沿河	1640.00	900.00	1990.4~1990.11



孔 庙

第一节 孔 庙

〔天下文枢〕

天下文枢坊位于泮池北岸，棖星门南首，文枢坊与棖星门三门户相对，为夫子庙古建筑中心轴线南端的第一个牌楼。

天下文枢牌坊始建于明万历十四年（1586），毁于清代咸丰战火，同治年间重建，原建筑为柏木结构，四周围以红栏。天下文枢牌坊之东西各有一座与文枢坊相似的木牌坊，东牌坊横额题“德配天地”，西牌坊书“道贯古今”，东西牌坊内竖下马石碑一块，高丈余，上阴刻满汉文字“文武官员、军民人等，至此下马”。民国时期东西牌坊渐圯皆被拆毁，天下文枢牌坊犹存，后也拆毁。

1987年4月16日，南京市城乡建设委员会批准立项，1988年4月，由夫子庙规划建设设计室设计，江苏省吴县古建筑工艺公司承建，1988年8月告竣。工程造价19万元。

天下文枢坊为钢筋混凝土与木质相结合的结构建筑，坊顶置天楼，斗拱翘檐，青瓦压脊，坊柱丹红，三跨四柱，东西排列，中心跨距5.4米，两侧边跨3.6米，总高度为10米。牌楼檐口下斗拱交错，两侧边跨檐口与中跨檐口高低错落，四根立柱下均为花岗岩雕成的夹杆石，中跨檐下悬横匾，青底金字“天下文枢”四个大字，系按颜真卿字贴放大而成。



天下文枢坊

〔聚星亭〕

聚星亭位于夫子庙广场西南，天下文枢西侧，亭名“聚星”取群星毕集，人才荟萃之意，是座单层重檐六角亭。该亭始建于明朝万历十四年（1586），几经兴废，清同治八年（1869），由江宁乡贤朱英峰等人集资作了最后一次整修，1968年作为“四旧”拆

毁。

1983年5月12日,在原址重建,由夫子庙规划建设办公室组建,南京市园林设计研究所设计,江苏省苏州市古代建筑公司施工,1983年9月27日竣工。辟为秦淮文化服务亭。

聚星亭重檐雕脊,檐角起翘,里外各有八根褐色亭柱,外柱有围槛,里柱砌粉墙,置有细刨砖砌成的对称拱门两道,亭内壁和地面亦用刨砖对缝镶饰,六面为槛窗,石丹墀式台座,上层六面为卧椽活扇窗,两层间悬有紫底绿字的柏木亭匾,雕镂着“聚星”两篆字。

〔奎星阁〕

奎星阁位于贡院街与贡院西街“丁”字形街口交汇处之南,与庙前广场西侧聚星亭犄角相望。奎星阁亦称文星阁,在衡文遴选人才的封建社会,总是建在孔庙旁。

奎星阁始建于清乾隆己未年(1739),道光十七年重修,咸丰年间毁于战火,同治年间再度修复,1937年毁于侵华日军兵火。

1984年7月11日,南京市计划经济委员会批准立项。由夫子庙规划建设办公室组建、江苏省吴县古代建筑工艺公司设计并施工。同年10月1日开工,1985年8月竣工。建筑占地60平方米,建筑面积158.3平方米,工程造价16.8万元。

奎星阁重建在原址稍西南,为三层六角,斗拱重檐,雕栋绘梁的亭阁,总高17.5米,对角直径9.5米,系钢筋混凝土框架结构。基础采用环形条基,钢筋混凝土圆形柱,现浇梁板,锐角的发戗、桁条、屋面层均为木结构,筒瓦戗脊屋面,宝蓝色椭圆琉璃亭子顶。每层飞檐下皆环系铃铎,设木制阑槛勾窗,窗棂图案各异,底层六飞角正面雕塑着小八仙,2、3层飞角雕塑着花鸟虫鱼,每层瓦勾头(圆筒瓦面)陶铸着吉祥如意和飞龙祥云。底层丹墀石座,嵌有开基时发现的清代重修的奠基石,上有隶书行

文46字,简介了奎星阁的历史。

阁中悬挂一幅“魁星点斗”图。据古书载,画中似鬼似神的神像,是天上28宿之一,一脚向后跳起,形如“魁”字的大弯钩,一手捧斗,象征“魁”字中的小斗字;一手执笔如点状,以示点中了中举的士子。阁内雕琢装饰华丽,辟有小吃、品茗游憩的雅座。奎星阁抵临秦淮泮地,南侧有沿河长廊连接萃苑。

〔棖星门〕

棖星门系孔庙之首门。庙前造棖星门,取其“贤才倍出,社稷安定”之意。此门,始建于明朝成化十六年(1480),曾几度兴废,清同治九年(1870)重建,后因年久失修,石材风化,已不复存在。

棖星门于1983年8月开工重建,工程由夫子庙规划建设办公室组建,南京市园林设计研究所设计,江苏省吴县古代建筑工艺公司施工。砖浮雕、石牌坊为江宁县麒麟乡窠村石工张长松所作。1984年2月告竣。工程造价2.36万元。

棖星门重建在旧址上,系五间六柱无棖石作牌坊。中间为正门,梢间为两边门,门前装有宫庭式灯,正门横枋上铸有小篆体书阴文“棖星门”三字,边门上有枋各一道,正门与边门间各镶嵌一块牡丹图案砖刻浮雕,上复筒瓦小屋脊。正门两侧柱高5.9米,边门两侧柱高5.12米,棖星门面阔17.4米,正门宽4.2米,边门宽3.4米,40×40公分6根方形立柱插于杯形基础之中,柱脚前后饰抱鼓回纹石于南北,柱顶出头呈圆柱形,柱端石雕云头,实为华表。

〔大成门〕

大成门为孔庙之正门。宋元祐六年诏辟雍文宣正殿以大成为名,故以“大成”为孔庙之殿名,其门亦然。明清时代的大成门

为五间，两头为耳房，中分三门，中为大成门又叫戟门，左右为持敬门。1937年，此门毁于侵华日军兵火。

大成门占地150平方米，建筑面积148平方米。1985年12月5日，由夫子庙规划建设办公室组建，江苏省吴县古代建筑工艺公司设计并施工，1986年6月30日完竣。

大成门为水泥仿木制古抬梁，穿针式混合结构。坐落在长方形花岗岩石砌筑的台基上，形如须弥座。前后各置台阶以利上下。门前后各有褐色四檐柱，两面黄山墙。门面阔三楹计14.6米，进深二楹9.4米，门檐墙的轴线距星门13.6米。屋顶为单檐歇山顶式，檐下为单翘单昂牌科，屋面复青灰本色筒瓦，四角飞檐起翘，正脊为龙吻，木构架的梁枋上雕以花纹图案。正脊之下开三门，中为正门，赭红漆底，上有纵五横九^①金色炮钉。中门上方蓝底金字竖匾阴刻着“大成门”三字。

大成门前有重约5吨、高2余米的汉白玉石狮两尊雄居东西侧。门之左右辟有角门。古时门内西置馨，东设鼓。大成门内西侧立有南齐永明二年（484）的《孔子问礼图碑》和元至顺元年（1330）的《集庆孔子庙碑》；东侧立有元至顺二年（1331）的《封至圣夫人碑》及《封四氏碑》。

〔大成殿〕

大成殿系供祭祀孔子之正殿，为孔庙的主体建筑。始建于宋仁宗景祐元年（1034），初为文宣王庙，南宋建炎年间毁于战火，绍兴九年（1139）重建。清咸丰时毁于兵火，同治八年（1869），再度重建，1937年被侵华日军纵火烧成一片废墟。

1984年，由夫子庙规划建设办公室组建，江苏省吴县古代建筑工艺公司设计并施工。同年12月开工复建，1985年12月告竣。

^①《易经》载：“九”数含吉祥之意，且是阳数（奇数为阳，偶数为阴）中最大者，古代常用九数象征“天子”。

大成殿占地832.5平方米，建筑面积为570.6平方米，为钢筋混凝土单层重檐式歇山建筑。殿宇正面八柱七楹，面阔五间、27.30米，进深四间，前后廊共六楹18.7米，殿通高17.7米。歇山屋面，四坡五脊，上复青灰筒瓦，正脊高1.8米，为双龙戏珠图案和龙吻脊，四条垂脊上各置造型不同的走兽。殿内地面嵌铺水磨方砖，天花为藻井。大殿台基为花岗岩雕刻的须弥座，大殿围廊环立26根钢筋混凝土仿木圆柱。正面三门并立，后面一门两扇，共设格扇门八扇，上为格心扇，下雕如意形图案的裙板，整个建筑皆为黄墙褐柱，朱红梁枋和门窗。正门上方的海蓝色竖匾上阴刻着姬鹄飞的手书“大成殿”三个金色大字。



大成殿

大殿前有与大殿面阔等宽的花岗岩石砌筑成的露台，高1.5米，面积为305平方米。台之四周绕以望柱栏板，露台东西两侧角落上各有一座花岗石雕就的古式灯柱及石灯笼，露台踏跺中部有御路，上刻盘龙浮雕图，露台之下对称种植银杏，并布列仿古灯具。露台东西两侧有台阶通两廡，露台正南的石雕两侧有五级台阶下至内院，连接大成门。

大殿前有与大殿面阔等宽的花岗岩石砌筑成的露台，高1.5米，面积为305平方米。台之四周绕以望柱

〔两庑碑廊〕

位于孔庙大成殿两侧的两庑，明、清前是祀奉孔子 72 位弟子贤人的牌位。

1986 年 3 月开工重建两庑，由夫子庙规划建设办公室组建，江苏省吴县古代建筑工艺公司设计并施工，东南大学建筑系潘谷西教授参与中心庙院规划设计，是年 7 月竣工。两庑占地 935 平方米，建筑面积 771 平方米，工程造价 41.8 万元。

两庑是大成殿两侧与大成门相连的长廊，前接大成门两侧的方形角亭，后连大成殿，是按照我国传统建筑的平面布局形制，营建成孔庙四合院庙宇的格局。东庑及西庑碑廊外侧辟为东、西市场，专营文房四宝和古玩玉器，以利“因庙成市”、“庙市合一”。内侧则为碑廊。其屋顶成轩制，红柱栌比，柱、梁、雀替雕琢成寿桃等图案，两庑碑廊悬挂红木宫灯数十盏。碑廊墙壁上镶嵌着赵朴初、王个簃、林散之、匡亚明、吴白匋、费新我、武中奇、王遽常、沈鹏等书法家书写的歌咏秦淮诗句碑刻 30 块。内院面积 290 平方米，大成门至大成殿铺有花岗岩石甬道，两侧地坪芳草如茵，植银杏数十株，仿古灯对称有致，有古铜色陶瓷圆桌、鼓凳供游人游憩。

第二节 学 宫

〔学宫门楼、明德堂两厢〕

学宫（又名泮宫），初建于宋仁宗天圣七年（1029），由明德堂、明德堂两厢和尊经阁、尊经阁两庑四面厅组成学宫四合院。

1986 年 6 月开工修复学宫门楼、明德堂两厢，同年 12 月竣工，工程由夫子庙规划建设办公室组建，秦淮区房产经营公司设计并施工。

学宫门楼为明德堂正门入口，旧时门前有一高大的柏木牌坊，上书“东南第一学”。修复后，学宫门楼三楹，两侧围墙之外的小廊房经营笔墨纸砚、古玩玉器。门楼占地 45 平方米，建筑面积 39 平方米，为仿古兴建的硬山蝴蝶瓦屋面。

明德堂两厢原为四个书斋，名曰“志道”、“据道”、“依仁”、“游艺”，旧时为生员学子读书学习的自修堂。修复时与主体明德堂同时升高和位移。东西厢占地 235 平方米，建筑面积 221.8 平方米，单层单檐蝴蝶瓦屋面，两坡水硬山做法；明德堂两厢的四合院内为苑圃，面积为 1103 平方米，种植花卉嘉本，嵌色条石地坪，古色古香。

〔明德堂〕

明德堂旧时为集会之礼堂，每月朔望朝圣之后，学子集会于此，由训导师宣讲圣教和上谕。明德堂始建于宋景祐年间，南宋建炎年间兵毁，南宋绍兴九年（1139），叶梦得在被毁旧基上重建，起名彝伦堂。淳祐六年（1246）赵以夫题额，易名“明德堂”，后由文天祥重书。元大德四年（1300）火灾，七年（1303）重建，清咸丰年间毁，同治九年（1870 年 11 月）再建，是夫子庙唯一保留木质构架、五楹兼有东西配房的建筑。解放后多次修缮，曾辟为秦淮小剧院。

1984 年，南京市人民政府确定恢复夫子庙后，修葺明德堂被列入秦淮风光带第一批建设项目。工程由夫子庙规划建设办公室组建，秦淮区房产经营公司施工。占地 510 平方米，建筑面积 442.4 平方米，1986 年 8 月开工，1987 年 12 月竣工。工程造价 35.6 万元。

明德堂的单层单檐硬山两坡屋面。面阔七楹，屋顶是不带挑边挑角的卷棚顶，四角哺鸡脊无花俏之感，槛门格窗，门前一对吉祥喜庆的石狮端立，后檐下围以木栅回廊，廊顶成轩制。

在恢复修缮夫子庙古建筑群时，为求得与孔庙、学宫建筑群体标高的统一和平面位置协调，对明德堂进行了“打伞拔正”，将整体建筑做了升高位移处理。在升高时先行加固屋架节点，结合斜撑，托木等使其成为整体，然后在每一柱脚下用千斤顶以缝（贴）为单位，统一升高，从边贴到正贴逐步过渡，使明德堂在学宫建筑群中轴上升高1.4米，两侧配房亦相应升高。

〔东西市场〕

位于大成殿、明德堂两侧，明清以前是学宫的甬道，为出入学宫的东西大门。甬道入口处，有木牌坊两座，上书“泮宫”。民国以后，废科举、兴学堂、学宫遂逐渐衰落，学宫甬道便形成摊贩市场。解放后又逐步形成居民的聚居区和小店铺。



东市

1981年12月28日，南京市人民政府批准原益民东市场更名为夫子庙东市场，益民西市场更名夫子庙西市场。1985年6月10日，南京市计划经济委员会批准，拆迁居民131户、公企单位4个，开发改造成东、西市场，并将原学宫东西甬道延伸至明德堂两侧。工程由夫子庙规划建设办公室组建，东南大学建筑系设计，江苏省吴县古代建筑工艺公司施工。总建筑面积5020平方米，其中东市场占地2527平方米，建筑面积2715平方米，1985年8月开工，1986年6月竣工。西市场占地1628平方米，建筑面积2305平方米。1986年12月开工，1987年7月竣工。工程总造价545万元。

东、西市场是依附于孔庙四合院外侧向北延伸至学宫四合院北端的两组仿古建筑。夫子庙地区除中心轴线上孔庙四合院、学宫四合院和尊经阁四合院三组主体建筑外，东西市场则



东市四院

是中轴两侧对称的“青砖小瓦马头墙，回廊挂落花格窗”古街巷型街市。建筑排列为浅进深、底层高、大店面的2至3层店铺，均是赭红博风檐板，勾阑槛窗，古色块石镶地；楼上围廊萦绕，雀替挂落栱比，廊里侧是花格扇窗；屋顶四角发钹耸飞，线条柔和

的“观音兜”，高耸的三山、五山屏风连接屋宇之间；正脊垂脊上雕塑着各种飞龙座狮、寿星佛像；室外地坪皆为天然花岩石板铺砌。从而构成“因庙成市、庙市合一”的布局，为夫子庙地区精华所在。



西市

东市场北端小广场上建有一仿徽州风格式样的“思乐亭”，是纪念督学佟学海谆谆训诲学子之恩而建的，故亦称“佟公桃李亭”。原座落聚星亭之西邻宫墙旁，重建夫子庙古建筑群时，易地营造于东市场内。思乐亭用整块花岗岩雕琢的六根白色柱枋上托着歇山式亭顶，顶下斗拱重檐，柱间两面有木栏美人靠，亭内

设雕砌的石桌凳供游人小憩。亭的四柱写上有：“大江南北消磨多少豪杰，伤心千古秦淮一片明月”，“一带秦淮河，洗尽前朝污泥浊水；千年夫子庙，辉兼历代古貌新姿”楹联。小亭之东置一石灯笼，高2.7米，仿元代式样，取福建花岗石刻成。



西市场旧貌

东、西市场既是观赏古建筑文化的游廊，又是文化商业的市场。各店铺门前店招高挑，宫灯悬挂，有专营文物古玩的“萃文斋”，经营古旧书刊、碑贴字画的“书香阁”，售卖文房四宝、绘画颜料的“墨缘轩”，以及中国传统金石篆刻“金陵印社服务部”，和文体乐器、旅游工艺、珠宝玉器、集邮、摄影、渔具、钱庄等专业店铺30余



思乐亭

间，再现了明代《南都繁会图》繁荣市井。

〔尊经阁〕

尊经阁是孔庙、学宫沿中轴线排列至北端的主体建筑。从大

成门的单层单檐到大成殿的单层重檐再过渡到尊经阁的三层重檐。继承了中国古代建筑的“择中”与对称，体现了由南至北逐步升高的传统建筑形制。

尊经阁始建于明嘉靖年间，为长方形两层五楹建筑。底层为教谕讲课场所，楼上寄藏明代国学《十三经》、《二十一史》、《通鉴纲目》、《通典》、《通考》、《会典》、《通志》等南监版各种书籍。尊经阁几经兴废，于清穆宗同治九年（1870年11月）第三次重建。解放后为茶社，1974年因发现白蚁拆除。1978年10月，在原址建建筑平面呈“L”形4层楼，建筑面积2040平方米，作为秦淮区文化馆。1987年4月16日，南京市城乡建设委员会同意易地兴建区文化馆，在原址复建尊经阁。工程由夫子庙规划建设办公室组建，方案由东南大学建筑系规划设计，江苏省吴县古代建筑工艺公司设计并施工。1987年5月开工，1988年11月完竣。工程造价62万元。

尊经阁呈正方形，占地332.5平方米，高18.7米，建筑面积542平方米，为3层仿古建筑。底层为不等距五楹，2至三层均为三楹，由花岗岩石砌筑台基，底层有“抱厦”，正面为三层四角飞檐，背面为双角檐，底层置有60余根莲花瓣石基的大柱，2、3层皆置24根莲花柱头组成的回廊。尊经阁内莲花望柱栉比，仿古木栏环绕，四面设有木扇窗棂，下贴水磨方砖楼地面，悬挂在三层的牌匾“尊经阁”三字为书法家萧娴手书。阁顶是歇山式加龙吻“丁”字脊，筒瓦“提棹”屋面，整个建筑以青灰筒瓦，白粉墙为基调，柱、廊、门窗漆以赭色。

尊经阁底层为金陵彩灯展览馆，2层为秦淮文物古迹陈列馆，3层备有茶座，供游人小憩，登三楼夫子庙胜境尽收眼底。

〔尊经阁两庑、四面厅〕

为完善布局和提高土地利用，在尊经阁的规划实施完成后，增

建尊经阁两庑、四面厅。

尊经阁两庑、四面厅依附于尊经阁主体，1989年5月经南京市规划局批准立项。方案设计由南京市城乡建设委员会总工程师叶菊华完成，夫子庙规划建设办公室

组建，江苏省吴县古代建筑工艺公司设计并施工。1989年10月开工，1990年5月竣工。

尊经阁两庑位于尊经阁东西两侧向北延伸与四面厅以叠廊相连，在尊经阁的东西方向位置为1层，过尊经阁则为两层混合结构的仿古建筑，小青瓦屋面，水磨砖饰面。1层为单坡屋面敞开式的庑廊，2层为厢房，两庑占地250平方米，建筑面积402平方米。

四面厅为四面敞开式轩厅，四周外圈有廊，面阔五楹，其中二楹外廊，三楹正厅，五界回顶传统结构，歇山屋面，攒钱发钱，为古建筑中的小品典范。

〔青云楼〕

青云楼始建于明万历十四年(1586)，是祭祀历代督学和学使的祠宇。明制青云楼原为3层，邻毗贡院，同治年间为防止有人从楼上窥视贡院内部，改修为两层。楼上藏书，楼下为阅览室，清康熙五十八年(1719)、雍正十二年(1734)和同治九年(1870)三次重建。清末废科举，兴学堂，1906年学宫开办为“江宁公学”，青云楼与崇圣祠等开办为“幼幼小学”，民国元年，在学宫



尊经阁

西首的臣、乡贤两祠办起了“江宁市立第二十四初等小学”，1927年后，三校合并成立市立夫子庙小学。日军侵占南京时，开设茶社、歌场，抗战胜利后为民众教育馆。民国35年(1946)，改做南京市通志馆，并改楼额为徽猷楼。1949年11月，改为南京市第三人民文化馆。

1986年10月开工修葺，1987年1月告竣，占地160平方米，建筑面积304平方米，工程由夫子庙规划建设办公室组建，秦淮区房产经营公司施工。

青云楼为木质梁架结构，正立面均为长短花格窗，上下两层均为朱红色，背立面、侧立面为砖墙。楼层的进深比底层后退一跨，屋面为硬山两坡水屋面。由于建筑体量不大，位置亦不显要，故在学宫建筑群中属保留较好的遗留物。

〔崇圣祠〕

崇圣祠位于尊经阁东侧。又名启圣祠，为崇祀孔子五世祖先的祠堂。全国大凡有孔庙处皆设有崇圣祠，南京夫子庙学宫群中的崇圣祠为祭典孔子父母之地。清咸丰年间被毁，同治九年(1870年11月)重建，清末，祭孔之风自衰，崇圣祠遂易为游乐场之“梨香馆”，供演小戏杂耍之用。

1986年10月对崇圣祠进行全面修葺。存旧制木构架，墙体屋面翻修，加固主结构，拆换长短窗等，1987年1月竣工，占地158平方米，建筑面积150.1平方米。工程由夫子庙规划建设办公室组建，秦淮区房产经营公司施工。

〔敬一亭〕

敬一亭位于尊经阁之后的卫山上，卫山是尊经阁后苑的一个土阜。土阜内埋有一块三国东吴后主孙皓不理国政、粗暴骄盈、迷信神杆，为歌颂自家四代之丰功伟绩的“天发神杆碑”，吴天玺元

年(276年8月)刻立,碑上刻有“天发神讫文”又称“天玺纪功碑”。东晋刘宋年间碑断为三,便呼之“三段碑”。清嘉庆十年(1805)亭焚毁,余烬埋在卫山下,土阜里还埋有宋、元、明、清历代碑拓。阜上敬一亭,是按传统古建筑群体,南端有泮池、照壁,北端便有山丘、小亭布局的煞尾建筑。1987年4月16日,南京市城乡建设委员会批准重建。工程由夫子庙规划建设办公室组建,江苏省吴县古代建筑工艺公司设计并施工。1988年7月告竣。

敬一亭为单层单檐六角小亭,六面透空,四周置石凳供游人休息,亭畔种有梅花和翠竹。整个小亭小巧玲珑,体量适中。

第三节 贡院



明远楼

〔明远楼〕

贡院是明、清时期应天院试和江南乡试的地方。位于孔庙东侧利涉桥、白鹭桥间的河北岸,呈方形,占地数万平方米,有考生号舍20644间,其规模之大,占地之广,除北京外,为各省乡试考场之冠。明远楼是明、清江南贡院的中心,始建明永乐年间,清道光年间重建。民国7年(1918),科举久停,贡院空废,拆除辟为市场。仅留下明远楼、衡鉴堂和少许号舍。1927年3月24日,北伐二、六军收复南京,次

日,南京工人在此成立南京市总工会。1980年,市人民政府对明

远楼进行了维修,并列为江苏省文物保护单位。1988年,再次对明远楼进行修葺。

明远楼是一座3层古建筑,呈塔形,底层四面墙壁为砖砌,上面两层为木结构,前后各有两圆拱门,四檐柱从底层直到楼顶,顶成轩制,檐下斗拱,筒瓦压脊,四周梁枋交织,飞檐起翘,檐角下悬“金马铜铃”,檐下枋额雕花绘彩,2、3层四面皆有窗。

〔江南贡院历史陈列馆〕

江南贡院历史陈列馆以原存的明远楼为主体,占地850平方米。1989年3月开工建设,同年9月28日竣工对外开放,建筑面积447.80平方米,工程造价70万元。由夫子庙规划建设办公室组建,南京市城乡建设委员会总工程师叶菊华设计,江苏省吴县古代建筑工艺公司施工。

江南贡院历史陈列馆分为三部分。第一部分为历代文物,在明远楼两侧辟有左、右碑亭,矗立着明、清和民国时期的《应天府新建贡院记》、《应天府修改贡院碑记》、《江南贡院题名记》、《奉宪板行碑示》和民国11年《金陵贡院遗迹碑》等碑刻二十二块,详细记载了从明初造建贡院、历史沿革和历史文人对江南贡院的赞誉。第二部分为展览正厅,陈列了50幅照片、200余件展物和状元及第后伴有100余人的仪仗队骑马游街场面的模型。院内两侧复建号舍40间,号舍内有考生用的文房四宝、油灯等器皿,塑制四具神态各异的模拟考生考试场面的蜡塑可动人像。第三部分是供游人着古装,戴古帽入号舍,模拟江南贡院举行科举考试的娱乐活动。

第四节 商业文化

〔状元楼酒店〕

状元楼酒店坐落在夫子庙北口状元境9号，这里原是奇乐园菜馆和居民住宅，房屋简陋破旧。1987年10月28日，南京市计划经济委员会批准状元楼酒店由秦淮区商业网点开发经营服务公司、江苏省国际信托投资公司和新加坡欣光公司合资兴建，是当时南京市第一家中外合资涉外宾馆，亦是秦淮风光带配套工程项目之一。

1987年9月，拆迁居民61户及公企单位，南京市勘察工程公司负责工程地质勘察，工程由东南大学建筑系、夫子庙规划设计室、南京市建筑设计院、华东建筑设计院设计，江苏省海门建筑公司承建。装饰工程分别由上海大华装饰工程公司和深圳奥航装饰设计工程公司施工，设备施工由江苏省工业设备安装公司承建。同年12月20日开工，1991年1月25日竣工。是年4月17日，江苏省省长陈焕友、新加坡欣光公司董事长陶欣伯为酒店开业剪彩。

酒店建筑面积10582平方米，楼高19.4米，是一组由北片5层主楼和南片3层附楼组成的雕梁画栋、油漆朱彩、花棂■扇的仿明清古建筑。酒店坐南朝北，沿状元境街5层楼立面墙上下为古铜色铝合金大玻璃门窗，四根朱红色方柱贯通1至3层，3层墙面置挑楼，饰有垂莲柱，2至3层窗间墙饰有木花板，1至2层窗间墙为黑色花岗岩石雕刻成一组欢天喜地庆祝进学、中举、中进士、点翰林、中状元的仿古图案装饰带。大门上方置门头，饰垂莲柱，门头横楣上由书法家萧娴题写的“状元楼酒店”黑底金字店牌。

北片主楼酒店大堂，高7.4米，为一共享空间，天棚中央为

一包金质材“双龙戏珠”圆形盘龙雕塑。地面为磨光花岗岩石铺，白色大理石贴墙面，磨光花岗岩石贴面圆立柱四根，柱头饰有斗拱，轻钢龙骨FC板喷涂吊顶，大堂的南端设有花岗岩石砌成的总服务台。堂的东侧辟有阶梯形跌落式水池，上置铜管扶手旋转楼梯至2层。大堂西侧辟有莫愁西餐厅、酒吧和咖啡间，东侧设有商场，南端为艳丽中餐厅，东南端辟有秦淮风味小吃食廊，食廊用泰山地砖铺地，其间有红色木柱、木拱杆组成曲廊，廊内青石条板铺地，局部围墙喷涂漏花窗，高低平顶为轻钢石膏板涂料，屋檐置小青瓦，东南角设门通纬巷。

主楼2层西侧设醉仙酒吧、茶座，东侧辟有商务中心和大、小会议室，中部为荟萃厅、多功能厅，南端宴会厅内设蓬莱轩、登云阁、龙门厅和法式金鲤厅，东南端辟有棋牌室、美容厅、桌球室和健身房。地面均铺彩色花地毯。

3至5层为客房。有状元套房、公主套房、商务套房和标准客房计120间。房内备有闭路电视、背景音乐，国际直拨电话及小酒吧、电冰箱等。3层两个东西向天井将客房分为三片，天井内铺有绿色化纤地毯，上置盆景、花卉，既利于各层客房通风、采光，又可供客人驻足憩息、观赏。

南片附楼底层有洗衣机房、水泵房、配电房、锅炉房和制冷机房。2层为酒店办公用房及职工餐厅，东端辟有卡拉OK厅。3层辟有长乐宫歌舞厅，酒店设客梯两台，步行楼梯五处，店内采用集中供暖和集中空调系统，设有通讯系统，装有消防监控和自动喷淋系统。

〔秦淮人家宾馆〕

秦淮人家位于秦淮河畔白鹭桥、文德桥之间，泮池东侧大石坝街128号。原拟建民宅形式的招待所，1987年4月16日，南京市城乡建设委员会批准以“河厅河房”工程立项，后因依傍闻名

遐迹的秦淮河，故更名“秦淮人家”。

1987年，拆迁沿河居民222户，易地秦虹住宅区定居。工程由夫子庙规划建设办公室组建，南京市第二建筑设计院设计，江都县第二建筑安装公司第七工程队承建土建工程，内外装饰由苏州古典建筑园林装饰公司施工。1989年3月，东部至白鹭桥土建工程完工，西部夜泊楼至大堂工程竣工。其建筑由秦淮区夫子庙地区管理处接收管理。1990年4月18日，夜泊楼餐厅开业，1991年9月19日，西部47套客房对外营业。

秦淮人家宾馆地处古秦淮河道上，钻孔勘察揭示：地表为杂填土和素填土，下为淤泥质轻亚粘土，工程采取围堰截流清淤修驳，基础为条形基础架空板，内框架混合建筑结构，是一组仿明清式的高低起伏、进退错落的“青砖小瓦马头墙，回廊挂落花格窗”河厅河房式涉外旅游宾馆。



秦淮人家宾馆

中部四个单元为2至3层客房。宾馆大堂地面为磨光花岗岩铺地，中央设立四根镶贴黑色大理石的方柱，迎门用汉白玉雕塑“金莲卧子”作秦淮人家宾馆店徽。大堂的西墙壁饰有马湘兰、下赛、李香君、柳如是、董小宛、顾横波、寇白门、陈圆圆秦淮八艳图。东侧总服务台后墙面饰木制龙凤图案雕刻，后为中庭，中

秦淮人家建筑面积6600平方米，由六个建筑单元组成，每个单元分别由2至3层组成一组或两组重檐式园林建筑。院内曲廊贯通，廊内条形大理石拼花镶嵌地面，宾馆前有小院，中有天井，后临秦淮河。东西端单元为两层餐厅，

庭两侧辟有商务中心和商品部。每个单元分别题有“夜泊楼”、“秦舍”、“拾风堂”等字号。

宾馆西端的“夜泊楼”，取自唐代诗人杜牧“烟笼寒水月笼沙，夜泊秦淮近酒家”的诗句。2层回廊的木栏杆、重花挂柱雕刻精细，尤其是豪华包间的入口门脸雕有精致的龙凤图案并贴有金箔。

宾馆有单人房、双人房、鸳鸯房、套房计100套，客房门上方均为历代名人所作诗词和金陵四十八景命名的木制扇形词匾，房内设门罩，上为穹形屋顶，仿望砖饰面，下为木地板，内设油漆朱彩博古架、挂落门间隔、花钹格窗，内装空调、闭路电视、程控电话、烟感报警器，配以仿明式美人靠、雕花木板床等家俱。

宾馆2层设多功能厅、大小会议室、棋牌室和美容厅，西部楼层北侧建有平台，可供游人憩息、观赏秦淮风光。北侧沿秦淮河建有游船码头三处，游客拾级而上，岸上鹅卵石曲径，两侧花坛绿地，栽花草树木，置有陶桌陶凳，筑有假山等建筑小品。

〔风味小吃群〕

六朝时期，秦淮风味小吃即流行于秦淮河畔的茶楼酒肆之间。明清后，随着夫子庙地区的繁华叠加，自东水关桃叶渡至中华门西水关，各种节令风俗、传统时令糕点茶食因时更新，专营地方风味的茶食店铺，摊贩小食鳞次栉比。而夫子庙地区则是风味小吃的集中地，此处桥水相映，景致宜人，文人荟萃，雅士云集，至清末民初，夫子庙地区不仅前店后坊经营风味小吃，民间作坊、工匠亦荷担引车来此售卖，形成了秦淮风味小吃空前的繁盛。

恢复夫子庙古建筑建设前，其饮食文化均荡然无存，重新规划建设夫子庙古建筑群、景点、商业文化时，作了统一规划，对饮食文化、商业文化配套和经营布局进行了全面调整，形成了“风味小吃”、“游船画舫”、“春节花灯”、“花鸟鱼虫”、“文房四宝”、“旅游工艺”六个专业市场。

“风味小吃群”坐落在夫子庙西南首，秦淮河来燕桥堍北瞻园路3至7号。1987年4月6日，南京市计划经济委员会批准立项，工程由夫子庙规划建设办公室规划设计，是年6月由江苏省吴县古代建筑工艺公司开工建设，1988年9月竣工。

风味小吃群建筑占地2340平方米，建筑面积3160平方米，主要由宏泰娱乐厅、明珠海酒楼、香江酒楼三部分组成，是一组2至3层不规则建筑单体组合成错落有致、高低起伏、楼台亭阁为一体的古典园林式屋舍。地基采用条形基础，沿河部分采用毛石砌筑承重挡土墙。主体建筑为钢筋混凝土框架。屋面为四分两坡，上盖望砖、蝴蝶瓦。置仿古窗、梁、枋、夹堂板和蜀柱等。各酒楼厅堂装璜古典素雅。酒楼还附设豪华的卡拉OK厅。楼亭内回廊环绕，沿河辟有回廊和临河平台。室外青条石铺地，与东侧得月台相对呼应。

〔夫子庙菜场〕

夫子庙菜场始建于1956年，原座落在秦淮河畔的文德桥堍北。菜场沿河拓建，占地近千平方米。1966年，曾名白鹭洲菜场。1978年，复名夫子庙菜场，为一层砖木混结构建筑。因此地原系得月台旧址，得月台工程列为开发复建项目后，1986年11月拆除易地新建。

新建的夫子庙菜场是开发建设秦淮风光带商业配套设施之一，座落在东牌楼和瞻园路交叉口的东牌楼6号，占地900平方米。1986年6月拆除居民36户，公企单位两个，拆除房屋1800平方米。工程由夫子庙规划建设办公室设计并组建，1987年4月江苏省海门县建筑工程公司开工建设，1988年2月4日竣工，是年2月7日，由秦淮区商业局接收营业。

菜场为一座不等边的六角形，地面3层，地下半层，建筑面积2453平方米，楼总高10.8米。基础采用钢筋混凝土条基、局

部整板基础，无梁模盖结构，外为白粉墙小青瓦屋面，南侧1层挑出，东南3层后退3米，地下室为仓贮，高2.5米。瞻园路、东牌楼均设出入口。底层营业大厅建筑面积836平方米，高3.4米，水磨石地面，白粉墙，奶黄色喷涂吊顶，厅中央设有旋转楼梯至2层。2层营业大厅建筑面积558平方米，中部为三角形天井。3层西端为菜场办公用房，中部置一圆形彩色玻璃采光罩顶。1、2层西侧辟有两个冷库。

1991年12月，菜场建筑内外进行改造。正入口为中式牌坊，沿瞻园路一侧为大理石贴面柱，敞开式铝合金玻璃推拉门，硬木挂落油漆饰面，斩假石踏步。底层营业大厅为浅灰色喷涂吊顶，上置组合日光灯组，中央三角形为红色球形网架，上装球形灯。沿东牌楼封闭式沿墙为展示橱窗，上为硬木挂落，下为硬木线脚，中饰玻璃。同年，菜场更名夫子庙副食品商场。

〔得月台〕

得月台坐落在秦淮河畔，文德桥堍北瞻园路1号。相传每年农历十一月十五日，站在文德桥上可看到东西两侧水中各有半边月，而得此名。得月台始建清乾隆乙未年间，光绪年间改为得月台茶社，民国以后逐步颓废，40年代曾辟为秦淮大戏院，解放后改建成夫子庙菜市场。

1986年初，拆除菜场后开工建设得月台，工程由夫子庙规划建设设计室设计，江苏省吴县古代建筑工艺公司施工。1987年12月竣工，1988年5月1日试营业，同年9月15日正式对外营业。工程造价253.5万元。

得月台占地1700平方米，建筑面积2150平方米，是一座集楼、台、亭、榭、院组合成的仿古建筑。工程采用混凝土框架结构和部分砖混结构，基础为条形基础，沿河廊为深埋式独立柱基。3层建筑呈“回”字形，三面临街一面临水，宛如丹墀式露台水榭，



明月台

花廊迂回曲折，亭院疏密有致，组成古典典雅的园林图景。

得月台沿秦淮河设有赏月露台，临水筑有花岗岩石栏杆雕刻及游船码头，沿河底层为河房水榭，西南角建有一连体3层重檐飞角、雕梁绣楹的“姐妹四方

亭”，亭内设有46级旋梯至屋面。沿文德桥、贡院街底层设有外宾部、商场部、招商部。2至3层辟有容纳百余人的餐厅9间。2层出挑外廊四周设有雕花回廊长百余米，50余根廊柱之间，上置回纹“挂落”，下有“万”字拼花透空栏板，廊下悬有雕刻精细的荷花纹饰“垂花”。沿街楼面设有屋顶花园，置紫藤架花廊，四周布有假山、奇石、花草。

〔聚星工艺楼〕

聚星工艺楼位于夫子庙广场西侧，原为聚星食品商店的改造翻建工程。1984年，南京市计划经济委员会批准南京市第二轻工业局的工艺美术经营部在大成殿遗址建造工艺楼，后因复建孔庙而易地。同年6月，工艺楼与聚星食品商店工程合建为一楼。1985年8月，南京市民用建筑设计院完成设计，同年12月，江苏省吴县古代建筑工艺公司开工建设，1987年1月竣工，同年1月24日对外营业。

聚星工艺楼占地1123平方米，建筑面积2348平方米。主体为2层（局部3层），是一座围廊挂落、格门槛窗中西合璧式混合结构建筑。工艺楼北依夫子庙小学大操场，南与得月台隔街相望，

东侧是孔庙庙前广场。原设计中的工艺楼东南角为一攒尖顶造型，因与庙前广场的聚星亭相毗邻，有喧宾夺主之嫌，故改为盖顶做法。

聚星工艺楼高12.18米，底层高4.2米，2层高3.9米，局部3层，层高4.8米，基础采用条基和独立柱基。沿贡院街为聚星食品店，底层沿街下砌清水砖墙，上为钢框大玻璃窗，置木制玻璃推拉门3樘，营业厅内为水泥地面，2层围廊挂落、格门槛窗，内设龙凤舞厅，3层为办公用房。1991年2月10日，底层营业厅扩大和室内外装璜改造后，同年9月15日开业。

聚星工艺楼的北边为南京市工艺美术工业公司的艺琼阁销售部，楼设回廊，柱、挂落、格门槛窗均为木制。入口门楣上的“艺琼阁”牌匾是1986年9月5日薄一波视察艺琼阁时所题。楼东侧三山屏风墙上装有艺琼阁霓虹灯，阁内楼地面为水磨石，方柱为镜面贴面，墙面及吊顶均饰墙布。底层营业厅集南京市云锦展示、现场织作、销售为一体，陈列孔雀羽织金妆花纱的龙袍料、绚丽多彩的云锦匹料及风格炯异的少数民族服装，并配有云锦织造木机操作表演，再现清代“江宁织造府”丝织业的生产概况。阁内还辟有剪纸、书画、双面刺绣、古典魔术表演间。2层为经营软片、名人字画、珠宝首饰、牙雕玉器、文房四宝、抽纱网扣、景泰蓝、陶瓷、锦袍绣衣、丝绸服装等营业厅。3层为办公室。聚星工艺楼的2层屋面为平台，供游客夏日观景纳凉。

〔工贸中心〕

工贸中心坐落在贡院街87至107号，北临贡院街，南抵秦淮河，西连绿宝果品商店，东依萃苑。这里原为居民住宅、南京塑料六厂和南京无线电元件十二厂厂房等用地。

1986年11月，拆迁居民、拆除公共厕所、南京塑料六厂、南京无线电元件十二厂和东升钟表店房屋，工程由南京市第二建筑



工贸中心艺华商店

设计院设计，1987年4月开工，1988年7月竣工。

工贸中心占地1726平方米，建筑面积4356平方米，是一座3层仿古建筑。基础采用浅埋独立式柱基，4.2×4.2米柱网，上部为框架现浇井字梁楼面，

屋面为平面挂檐盖顶做法。每层平面建筑均为不同的错落和进退，北侧沿贡院街立面虚实相间，楼总高15.27米，底层层高3.9米，2、3层均为3.6米。

工贸中心座南朝北，由南京塑料六厂、东升钟表店经营使用。1988年3月，南塑六厂房产转让给江苏省工艺美术工业公司经营，部开设艺华商场，东升钟表店改为春光百货商店后，工贸中心便成为艺华商场、工贸中心、春光百货商店组成的一楼。

艺华商场位于“中心”东部，建筑面积1286平方米，为江苏省旅游局定点专营旅游工艺美术品的专业商场。其建筑为白粉外墙，青灰瓦屋檐马头墙，木格花窗。3层外挑，四周设有回廊，木制挂落，栗色外粉钢筋混凝土梁柱，美人靠下贴水磨砖台坐。屋面为小青瓦歇山屋顶。建筑外形与萃苑小公园相映生辉，古朴典雅。商场1、2层为营业厅，3层为仓库及办公用房。1988年9月29日对外营业。

工贸中心位于“中心”西侧，由南京无线电厂第二经营部与南京市工贸中心第二经营部联合经营。底层为商品部，营业厅面积846平方米，2层为电子商场，营业厅面积1130平方米，3层中部为洽谈大厅，北侧辟有大小洽谈室七个，南侧为办公用房，面

积809平方米。

工贸中心楼地面为彩色水磨石，厅内方柱饰镜面玻璃，墙裙为柚木贴面。1.2米柚木板墙裙上饰贴墙布，轻钢龙骨防水石膏板吊顶，上设组合日光灯。南侧2、3两层沿秦淮河为挂落回廊，洽谈大厅平天窗上置钢制天窗架，上装夹丝玻璃。装饰工程由上海大华装饰工程有限公司施工。

〔江苏省国际展览中心〕

民国时期，贡院街25号曾建有太平洋酒楼，现建筑尚存。1987年4月16日，南京市城乡建设委员会确定在距原太平洋酒楼西侧50米处的贡院街43至59号兴建太平洋酒楼。同年12月，拆除公企单位，拆迁居民32户，易地秦虹小区和老虎头两地定居。工程由南京市民用建筑设计院设计。1988年7月，江苏省吴县古代建筑工艺公司开工建设，1990年3月竣工。建筑分东、西两片，东侧为太平洋酒楼，西部为南京市公安局五处的林陵公司租赁给南京市交通银行夫子庙办事处经营商店和办公用房。后东首的太平洋酒楼由江苏省国际展览公司购买了房屋使用权，取消了备餐、烹饪间，改为大空间的营业房，并更名江苏省国际展览中心。

展览中心南临秦淮河，北依贡院街，东至平江桥，西与水安商场毗邻。占地1700平方米，建筑面积3310平方米。（西侧交通银行营业用房面积1454平方米），楼高15米。是一座主体3层、局部4层，6×6米柱网，全框架仿古建筑。基础采用钻孔灌注桩，桩长16.5米，由江苏省地矿局基建工程公司施工，建筑外形高低错落，白粉墙、小青瓦，立面有进有退。

展览中心主入口处设有镶雪花白大理石的方柱撑托3层挑楼，黑色大理石铺地，雪花白大理石镶贴门脸，不锈钢地弹门。门厅为彩色水磨石地面，天棚中间为白镜吊顶，四周为矿棉铝龙骨二次吊顶，门厅至展厅设有红外线自动门。底层展厅高3.9米，

2层展厅高3.6米,均为米黄色水磨石地面,奶黄色弹涂墙面,厅内立柱为粉红色大理石贴面,四角为不锈钢包角,木龙骨吊顶,上置通风管道。3、4层为业务用房,系彩色水磨石地面,柱、墙面均为奶黄色弹涂,铝合金龙骨饰防火矿棉板。

展览中心东、北侧辟门五处,南侧底层沿秦淮河建有长廊,4层设回廊,沿秦淮河2、3层楼面为露天平台,楼内1至2层有步行楼梯二处,门厅南侧设有一部电梯贯通全楼。

〔龙门商场〕

1986年12月6日和1988年1月25日,江苏省人民防空办公室、南京市计划委员会确定,结合夫子庙地区地下商业街,建设龙门商场。工程由南京市人民防空办公室设计所设计,地下工程由南京市人民防空办公室7501办公室组织实施,地上工程由夫子庙规划建设办公室组织建设,土建工程由南通县新坝建筑公司第九工程队施工,铁道部第四工程局三处负责设备安装。

龙门商场坐落在龙门街和和龙门西街交汇处的金陵路31至41号,东依龙门街,南抵龙门西街,北临金陵路,西界晨光商场。由地下1层、地上3层组成,东西长56米,南北宽40米。龙门地下商场建筑面积2432平方米,设有出入口三处,为无梁柱式结构,列为南京市人民防空地下人防工程的7501~02工程(7501工程:北起太平南路南端,南至龙门街西侧,总长380米,由建康路地下商场、地下过街道、地下销售厅、地下商业厅和龙门地下商场5个单项工程串联组成夫子庙地下商业街,总建筑面积10426平方米)。1986年12月27日开工,1988年12月竣工,1989年2月6日交付使用。

地上龙门商场为3层仿明清建筑,占地2240平方米,建筑面积4961平方米,楼高13.80米。采用现浇钢筋混凝土框架和井字梁板,框架柱设置在地下工程的柱及钢筋混凝土墙上,室内柱

网为8×8米。沿街东、西与北立面的2层外墙为水磨砖组合贴面,2层出挑饰垂莲柱及雕空花雀替,2层檐口上为灰色筒瓦坡屋面,2、3层中部形成中庭。

商场外墙白粉,辟力砖贴面墙裙,铝合金门窗,门窗四角饰挖空古铜色铝合金板,混凝土仿古梁、柱及枋皆为栗色水泥石屑斩假石。底层营业厅面积2043平方米,层高4.2米,内设步行梯三处,西南角辟有配电房,东西两侧迎街有入口五处,厅内东西各设地下商场出入口,西侧建有一台自动扶手电梯通地下商场。2层营业厅面积2134平方米,层高3.9米。1、2层均为红黑色与白色相间水磨石子楼地面,天棚、墙面采用粗面白色乳胶漆,厅内方柱上为白乳胶漆,下为栗色胶合板外包,中饰水磨砖雕花贴面。3层面积783平方米,层高5米,四周为办公用房,中部为劈力砖屋顶平台,底层营业厅中央由地面贯通屋顶形成共享空间。2、3层中庭四周设有花池,外饰玻璃墙,中庭上为夹丝玻璃天棚。地上龙门商场于1988年5月开工,1989年8月竣工。

〔秦淮区文化馆〕

夫子庙是历代人文荟萃和封建文化集中的地方。1949年11月,在贡院西街53号(青云楼旧址)成立南京市第三人民文化馆,占地近千平方米。1950年12月,馆址迁至贡院街99号,更名秦淮区文化馆。“文化大革命”期间文化馆为工厂占用。1971年11月,文化馆恢复活动,馆址设在新姚家巷22号,改名遵义区文化馆。1974年,迁至贡院街53号。1978年10月,在尊经阁遗址上新建一幢4层大楼,建筑面积2040平方米,连同1979年恢复的“南京人民游乐场”活动场地计5000多平方米。1987年8月,拆除文化馆,兴建尊经阁。在尊经阁西侧复建秦淮区文化馆。

1987年4月17日,南京市计划经济委员会批准立项,拨用东起尊经阁,西临大四福巷自行车道,北抵纬巷,南至四福巷住宅

区土地 1200 平方米，拆迁居民 48 户，由南京市规划设计研究院规划设计，江苏省吴县古代建筑工艺公司承建。工程于 1988 年 6 月开工，1989 年 9 月竣工。1990 年 1 月 24 日，举行新馆落成典礼并对外开放。

文化馆为框架结构和砖混结构建筑。是一组雕梁画栋、油漆朱彩、花棖福扇仿明清建筑，与孔庙、学宫群体建筑的造型较为接近。主体为 2 层（局部 3 层），建筑面积 2304 平方米，为让开卫山和敬一亭，建筑平面呈“L”形布置。沿尊经阁一侧建有回廊，东大门通游乐场，西大门通四福巷住宅区。基础采用振冲成孔混凝土灌注桩，桩长 12 米左右，2 层屋面采用大屋面平顶挂檐做法。2、3 层楼面平台置有葡萄架。

文化馆底层辟有弹子房、500 张航空软座椅的小剧场、老人书场、大、小展厅、接待室。2 层设有现代灯光音响的舞厅、练功房、美工室、摄影室、酒吧茶座和室外花园。3 层为大教室、办公用房。

第五节 秦淮风光带景点

（媚香楼）

秦淮河两岸本为六朝金粉繁盛之区，明、清时期这一带又成了著名的歌妓集中之地。其间江南贡院是江南乡试考场，与歌妓集中的旧院隔水相望，这样就很自然的将侨寓金陵的翩翩公子与流落秦淮的薄命女子的命运紧紧捏合，形成中国封建社会特有的市井繁华和浓烈的脂粉气味。

媚香楼位于秦淮河畔来燕桥堍北钞库街 38 号，依照明末清初青楼歌妓李香君故居式样修复而成的媚香楼，原系清代袁道台旧宅，尚有宅院三进两院，其中大厅和后进花楼河厅雕刻精美。1986 年 8 月 15 日，南京市城乡建设委员会批准立项。同年 10 月，夫子庙规划建设办公室组织拆迁近邻居民 20 户，对该建筑进行修

葺，1986 年底开放。媚香楼占地 565.3 平方米，是一座三进重院木石结构建筑、面积 571 平方米，由一、二进平房和三进两层河厅组成。院内有照壁、前厅、花厅，院外有条石阶梯通至河边船坞。一进有对厅“思远堂”和“话雨轩”，二进正宅楼为“晚晴楼”，院内有老梅树一株，后进是一座俯临秦淮河、精致幽静古朴的红楼，大红匾额“媚香楼”悬挂门楣正中。楼上便是李香君的客厅、琴房、卧室、书房，楼下有举行盒子的河厅，临秦淮河长廊设有木栏，外檐饰有木制福扇门窗。院中青砖铺地，青瓦素墙，墙上镌花绘图，雕刻精美，院内竹石花园，圆门漏窗。

（桃叶渡）

桃叶渡为一古津渡。位于夫子庙贡院街、“十里秦淮”的东首，内秦淮河与青溪河汇流处。东晋至清顺治年间一直未架设桥梁。宋时曾唤做“南浦渡”，明时称作“烟柳湖”，清初方用桃叶渡此名。旧时，此地柳岸桃源，芳草鲜美，落英缤纷，且夹岸之上缀有楼台曲廊，绿荷未栏，其景致幽雅，为金陵四十八景之一。历代文人骚客云游金陵，亦慕名前来，留下了许多赞美的诗句。清帝乾隆也曾题七绝一首咏之：“渡口名因爱妾留，都夸子敬恃风流。尔时乐地在名教，那在歌栏与舞楼”。

自六朝至明代建都南京直到清末，桃叶渡及周围地区昼夜喧嚣，繁华迭加，沿河的河房未燃曲栏，河中船灯毕集，互映成趣，而渡船常有人争渡落水。清顺治三年（1646），孝陵卫人金云浦迁居此处，见其摆渡困难，便捐募建一木桥，



媚香楼

名曰“利涉”。康熙年间改建为石桥，后又得复木桥，现桥废圯。

1984年，秦淮区文管会在渡口原址立巷史碑志之。1986年8月15日，南京市城乡建设委员会批准立项，工程由夫子庙规划建设办公室组织建设，南京园林设计所设计，市园林工程公司施工。同年10月，拆迁13户居民，拨地600平方米。工程于1987年1月开工，同年3月竣工。工程造价57万元。

桃叶渡以庭园绿化为主，其间种植树木花草，点布假山、石椅。临河建有游船码头、石碑坊和方亭。桃叶渡西首云纹华表式石碑坊为两柱一门，雕刻精细，洁白流光，牌坊上镌刻“桃叶渡”三字。桃叶渡景点中部是主体建筑双套方亭（俗称姐妹亭）。双亭成六角相联，红柱栉比，飞檐翘角，兽吻筒瓦压脊，莲花式圆顶高耸。亭内柱下四周设有木栏可供游人小憩。沿桃叶渡路一侧新立一块石碑，上面铭刻“桃叶渡口”四字，由汪冰石所书。石碑、石碑坊、双套方亭，呈三点布置。成为桃叶渡的标志。

〔瞻园扩建〕

瞻园位于夫子庙西侧瞻园路（原名大功坊），为秦淮风光带景点之胜者。相传乾隆两次南巡，曾驻蹕于此。今镶嵌在园门上方砖刻“瞻园”二字，便是乾隆二十二年（1757）南巡时的御书。

瞻园始建于明代初年，时称魏国公府，为徐达私人府邸。清乾隆期间，瞻园曾做过较大的修整。1853年3月29日，太平军攻克南京，东王杨秀清曾居于此，后为西王府安置幼西王。1864年7月19日，天京沦陷毁于兵火，清同治四年（1865）重建，为江南布政使司界。光绪二十九年（1905）再次修葺。民国初年改为江苏省省长公署，1927年后，为国民政府内政部衙署。1958年，辟为南京太平天国历史博物馆。同年，市人民政府曾拨款修建，由南京工学院刘敦桢教授主持修建工作，于1966年竣工。1978年瞻园开放供人游览。

1986年8月15日，南京市城乡建设委员会批准拨用瞻园的东部太平天国历史博物馆与西部园林之间的南京军区装甲兵司令部约2500平方米的宅地，扩建瞻园。工程由夫子庙规划建设办公室组织建设。东南大学建筑系规划，江苏省吴县古代建筑工艺公司设计并施工。同年12月，搬迁居民32户。1987年3月开工，1988年12月竣工，1990年对外开放。建筑面积1129平方米，工程造价320万元。

瞻园之东园林，分为三个部分：南部为一组古建筑群，由雕梁画栋的“清风爽簃堂”、高洁典雅的“一览楼”、小巧恬静的“迎翠轩”组成庭院。院落由回廊和围墙围起，两侧设门通东西瞻园。中部为一方草坪，有竹林山石点缀，草坪东侧筑有32曲回廊。北部水浣位后殿与几重叠落廊之间，荷花池畔北侧建有飞檐翘起的八角“翼然亭”。园林由亭、廊、草坪和水浣、叠石组成，与瞻园西部景区浑然一体。

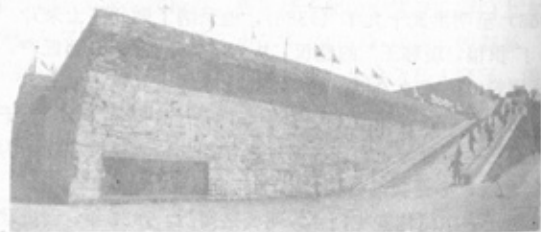
〔中华门城堡〕

1356年朱元璋占领金陵，改名“应天府”。元至正二十六年（1366）至明洪武十九年（1386），他采纳了徽州儒士朱升“高筑墙，广积粮，缓称王”的建议，从全国各地征集20万匠户，筑成一座周长33.676公里，高14至21米的世界第一城池。

明代南京城有城门13座，中华门位于中华路南端，长干桥堍北。是在南唐都城正南门的旧址上扩建的，其规模壮观，为明城13门之冠，亦是我国古代城垣建筑的瑰宝。

明代中华门称聚宝门，为明城之南门。1927年，国民政府定都南京，1931年改称中华门，并拓宽原来行街为雨花路，架长干桥以通内外。城堡呈长方形，高20.45米，南北长128米，东西宽118.57米，总面积15168平方米。城墙下体外壁为巨型花岗岩条石和长0.4米，宽0.2米，厚0.1米的大砖砌叠，整个建筑

以石灰、桐油、糯米汁之混合物作粘合剂，垒砌巨砖而成。城门有瓮城三道，券洞四座相通，每道门为拱式门洞，皆用岩石砌叠，最长的门洞达75米，高近9米。每道城垣下宽上窄呈梯形，城垣顶部皆用砖铺置，有垛口千余。垣边设石质明沟连接出跳约70厘米的吐水石槽，城根设有石槽以承下泻之水，券门有上下启落的千斤闸和双扇大门，上有铰闸亭。今闸槽和石门臼尚在，原门扇、闸、亭俱毁无存。南首第一道门为上下3层，下层为岩石叠砌、顶层为重檐飞椽，木结构的殿宇（已毁坏），以供瞭望，称之为“铺楼”。中层面北并列七个藏兵洞形成洞户连室，以中洞为大，长44.34米，宽6.85米，高6.32米，面积303.3平方米，每洞可容百余人。城堡上下左右排列着27个“藏兵洞”，整个瓮城可藏兵3000余人。瓮城两侧东西的城墙边设有登城马道，是战时战车运送物资上城头的快道，亦可策马直登城上。



中华门城堡

中华门城堡布局合理严谨，极尽地利之致，为南京城南扼路咽喉。4道券门及藏兵洞均为大型砖砌建筑，不施寸木，技术非凡，其建筑之坚固，布局之合理，构造之巧妙，占地之庞大，实为世

界古城堡之最。

1980年1月1日，城堡整修后对外开放。1984年，拆迁城堡东、西两侧登城马道之地各130米，宽13至24米，占地4700平方米的居民用房及瓮城内外积土，用民间收集来的明代城砖修复东、西两侧登城马道全长百余米。1986年12月25日，城堡整修工程竣工。工程总造价191万元。1989年11月，按照“修旧如旧”的原则，对城堡东侧170米长的城墙进行修复，修复后的城墙高15.7米，顶部宽14米，1990年8月竣工。总投资62万元。

〔白鹭洲心远楼〕

白鹭洲公园位于夫子庙南侧的武定门内，明洪武元年（1368），是朱元璋赐给开国功臣中山王徐达的东花园（又名太傅园）。园中有世恩楼、心远堂、月台、小蓬山、一鉴寺等建筑，惜毁于清咸丰年间兵事，渐趋荒芜冷落，变为无主的荒园。民国13年（1924），在东花园旧址设立义兴善堂（慈善机构），有当地士绅开设茶庐，取名白鹭洲茶社，在占地5亩余废墟上栽花种树，筑路修桥，相继建成绿云斋、沽酒轩、吟风阁、烟雨轩、藕香居、话雨亭等亭阁。民国18年（1929），整修后正式辟为白鹭洲公园。1937年，侵华日军占领南京，公园遭到严重破坏，直至解放前夕，依然是断桥残垣，荒烟蔓草，臭水一泓，濒于废墟。1951年，南京市人民政府拨款分期建设。1958年12月，适逢拆除城内小铁路，结合秦淮河治理整葺扩大了公园面积。经40余年挖湖堆山，广植绿翠，园内筑有古典格局和民族色彩的草亭、彩亭、红亭、船亭和水轩、水台、水榭、水廊。成为城南人民游息之所。

1988年5月至1989年2月，维修烟雨轩，1990年9月，又投资50余万元，在烟雨轩南侧50米处，新建心远楼。此地原址为白鹭茶社，因年久失修，成为险房，重建的心远楼临白鹭洲湖面，对岸置有13只羽毛洁白或俯或仰的鹭鸶雕塑群立水中。西有

山林曲径，曲桥、假山点缀其间，借湖水引入楼前荷池内，使心远楼与烟雨轩、藕香居、话雨亭等园林建筑融为一体，成为白鹭洲公园的主体建筑群带。其中心远楼建筑面积 400 平方米，砖石结构，上下两层，层面为一大二小的两个飞檐翘角连体仿明清建筑组成，底层开办茶社、小卖部，楼上辟为展览厅。工程由南京市园林设计所设计，江苏省吴县古代建筑工艺公司施工。

〔萃苑〕

萃苑为一小游园，座落在夫子庙东贡院街中段，北面明远楼，南临秦淮河，东连文源桥（原名黄公桥、白鹭桥），西接奎星阁，东西长 35 米，南北 40 米，占地 1365 平方米。

明清时，这里为一宽敞的开阔地，每逢大比之年，便是江南贡院期考试子点名的地方，然后分东、西、中三路入闱进号，此处则是架设浮桥抵南岸石坝街的中路。清末以后，科举废，贡院为商埠所取代。民国 16 年（1927），改建为小公园，时称“秦淮小公园”。东北隅筑有茅亭，内设儿童运动器具，故亦称“小体育场”。园内种植花草树木，行道两旁置石凳，供游人憩息。园门两侧有楹联一副，上书：“都是主人，且领略六朝烟水；暂留过客，莫辜负九曲风光”。日军侵占南京后，公园遂为瓦砾。

南京解放后，这里曾一度为南京永安商场、花木公司使用。1986 年 8 月 15 日，南京市城乡建设委员会同意“秦淮小公园”列为秦淮风光带的建设项目。工程由夫子庙规划建设办公室组织建设并设计，江苏省吴县古代建筑工艺公司施工。同年 10 月，拆迁居民 25 户，1987 年 5 月开工，1988 年 10 月建成对外开放，取名“萃苑”。

萃苑系楼、台、亭、桥、轩、廊为一体的庭院式园林。用木本常青植物作围墙，东北设有两个入口，临贡院街之北入口为正门，与明远楼大门相对。迎门是一座仿古式砖石结构的影壁，刻



萃苑长廊

有隶书“萃苑”二字，上复青筒瓦，高 2 米余。照壁西侧立有单门石砌柱，亦为出入口，石铺小径曲曲通幽，一座轩廊横贯园之南端，苑西有一假山，系由湖石堆砌而成，拾级而上，有石作平台一方，有石桌、石凳，供人小憩观赏。山下有洞，可容人穿行。苑东有一用篆书“福、寿”字样仿古图案装饰、刻有“滴翠”二字的影壁，影壁旁是走廊式花架，上悬垂盆栽植物。架下有石圆桌、石凳供人休息。

苑南濒临秦淮河建有西起泮池、东至文源桥的沿河长廊，长廊占地 520 平方米，建筑面积 270 平方米。“苑”和“水”珠连璧合，建有休息亭，辟有露天茶座供人凭栏倚望秦淮水光、桥影、游船，南岸建有仿古式河厅河房。

〔河厅河房〕

河厅河房系指十里秦淮沿岸仿明、清建筑风格的屋舍厅堂。依秦淮一水，两岸楼台分峙，亭榭河房林立。其房舍以石为基础，高低错落，前后进退，或悬檐其上，或拓架其中，雕梁画栋，朱户绿窗，融江南水乡与都市风貌于一体。

秦淮两岸为六朝时期豪门望族云集的金粉之地。有所谓“衣冠人物盛于江南，文采风流甲于海内”之说，清朝文人吴敬梓举家移居金陵，寓居秦淮河畔，在他的《儒林外史》里，以耳濡目

染的经历对秦淮作了绘声绘色的描写：“城里一道河，东水关到西水关，足有十里，便是秦淮河，水满的时候，画船箫鼓，昼夜不绝”。每当盛夏，乘船纳凉，来往于武定桥和文源桥之间，或至利涉桥、桃叶渡，抵达昔日明故宫护城河。两岸朱楼、河中画舫灯火蜿蜒，光跃天地、扇清风，酌明月，秦淮之胜地也。鼎年以来，时移物换，自桃叶渡至文德桥沿河两岸，遂为梦华艳事之藪，一片欢畅。但清末民初以来，沿河两岸河厅河房已破旧不堪。

1984年全面建设夫子庙古建筑后，1987年4月16日，南京市城乡建设委员会批准立项，同年2至12月，由夫子庙规划建设办公室组织建设。共拆迁居民290户，迁至秦虹住宅区定居。至1990年底，桃叶渡至西水关沿河十里秦淮两岸已恢复成古色古香的河厅河房，先后新建的亭台、廊轩，绿化假山，点缀于园林庭院。沿河两岸的主要河厅河房有：得月台、风味小吃群、李香君宅院、朱棋峰试馆、秦淮人家宾馆、沿河长廊、永安商场、江苏省国际展览中心、钓鱼巷住宅区、白鹭住宅区、琵琶住宅区以及沿河民宅等。这些沿河景点与孔庙、学宫、贡院古建筑组成了秦淮风光带的核心，成为中外游客观赏景致的集中之地。



河厅河房

船体勾描木质状花纹，船身栏杆、栏杆、花格窗与沿岸仿古建筑

后重辟夫子庙泮池至桃叶渡、中华门水上游览路线。1988年10月，又投资50万元，在金陵造船厂订制3艘大型画舫、在南京五一船厂订制了10艘小画舫，画舫为钢结构，造型分封闭式、敞开式两种。

群风格相协调，船顶为天蓝色拱形仿琉璃瓦顶和红、绿、黄、蓝与白色相间彩色帆布篷顶，四周围以波浪形木耳边。画舫内置仿明代桌凳，船工、船娘身着古装，桨声欸乃，游客边品尝风味小吃，边欣赏江南丝竹、谛听歌谣。入夜华灯初上，沿河两岸楼台洞户分峙，亭榭廊轩林立，河面上画舫笙歌，桨声灯影交相辉映，船行景移，再现古秦淮风貌。

〔东西牌坊〕

在夫子庙地区总体规划中，确定在平江府路与贡院街的交叉



游船画舫

口建造东牌坊，瞻园路东口建造西牌坊，贡院西街北口建造北牌坊。三座牌坊均位于进入夫子庙地区

主要道口上，东、西牌坊之间距440米，北牌坊垂直于贡院街长270米，形成6公顷左右范围的夫子庙商业文化步行街区。牌坊便成进入夫子庙地区的标志。

1987年4月16日，南京市城乡建设委员会批准立项，工程由夫子庙规划建设设计室设计，江苏省吴县古代建筑工艺公司施工。1987年12月，东、西牌坊破土动工（北牌坊待建），1988年6月建成。

东牌坊为四柱三楼三门牌坊，四柱及横梁为钢筋混凝土结构，

上覆木结构斗拱,青灰色筒瓦屋面。四根方形柱外饰面为斩假石,柱脚处有福建花岗石做成的抱鼓石四对夹于四柱前后。三门的中跨轴线阔4.5米,两边跨轴线间阔3.125米,三门高均为5.1米,门头之上饰雀替三对。

西牌坊为两柱三楼一门牌坊,两柱及横梁为钢筋混凝土结构,上覆木结构斗拱,青灰色筒瓦屋面。两根方形柱外饰面为斩假石,柱脚前后置有福建花岗石制成的抱鼓石。中跨门轴线间阔4.25米,门高5.1米,边跨两楼悬挑2米。

东、西牌坊的基础为垂直于牌坊的条基,条基埋深0.83米、长3.2米,宽0.95米,东牌坊中门楼最高点为10.2米,两边门楼高度为7.4米,西牌坊中门及两边楼高亦同东牌坊。东、西牌坊的中门上方两侧各镶嵌一块金陵印社篆刻的汉白玉牌匾,上有原中共南京市委书记张耀华手书的“古秦淮”三字。



东牌坊

人物

人物表

1990年开发公司高级专业技术人员情况表

姓名	单位	何时授何职称	何时毕业何校何专业
乔有清	南京市城镇建设综合开发总公司	1989.3 高级经济师	1956.8 哈尔滨建筑工程学校工民建
卢良和	南京市城镇建设综合开发总公司	1987.12 高级工程师	1956.8 苏南工业专科学校工民建
▲ 钱国钧	南京市城镇建设综合开发总公司	1987.11 高级工程师	1950.6 上海大同大学结构
桂子白	南京市城镇建设综合开发总公司	1989.3 高级工程师	1965.8 湖南大学工民建
赵墨海	南京市城镇建设综合开发总公司	1989.3 高级工程师	1964.8 南京工学院建筑
吕士法	南京市城镇建设综合开发总公司	1990.4 高级工程师	1964.8 南京工学院建筑
何春兴	南京市城镇建设综合开发总公司	1988.3 高级工程师	1961.8 南京工学院工会电气化
郑洪国	南京市城镇建设综合开发总公司	1988.3 高级工程师	1955.8 长春建筑工程学校
潘振邦	南京市城镇建设综合开发总公司	1988.10 高级工程师	1954.8 华东第二工业学校工民建
张同裕	南京市城镇建设综合开发总公司	1988.10 高级工程师	1954.8 华东第二工业学校工民建
周新嘉	南京市城镇建设综合开发总公司	1987.12 高级工程师	1958.8 南京工学院工民建
张必友	南京市城镇建设综合开发总公司	1988.3 高级工程师	1958.8 南京工学院公路与城路

续表

姓名	单位	何时授何职称	何时毕业何校何专业
朱其用	南京市房地产综合开发总公司	1987.10 高级工程师	1957.8 上海同济大学建筑
沈钧高	南京市房地产综合开发总公司	1988.10 高级工程师	1948.8 浙江大学工学院土木
刘丽华	南京市房地产综合开发总公司	1988.12 高级工程师	1964.8 长春地质学院工程地质
魏泰平	南京市房地产综合开发总公司	1988.12 高级工程师	1955.8 重庆建筑工程学校工民建
张三春	南京市房地产综合开发总公司	1988.12 高级工程师	1957.8 南京建筑工程学校工民建
范业权	南京市房地产综合开发总公司	1988.10 高级工程师	1955.8 青岛工学院工民建
夏厚祜	南京市房地产综合开发总公司	1988.12 高级工程师	1958.8 北京矿业学院电机
丁奎元	南京市房地产综合开发总公司	1988.12 高级工程师	1963.8 上海同济大学工民建
郑玉璧	南京市房地产综合开发总公司	1988.12 高级工程师	1963.8 上海同济大学建材制品
程 琳	南京市房地产综合开发总公司	1990.2 高级工程师	1965.8 华中工学院电机
丁振为	南京市城镇基础设施开发公司	1988.3 高级工程师	1962.7 上海同济大学建筑工程
沈雪珍	南京市城镇基础设施开发公司	1990.5 高级工程师	1958.7 上海同济大学路桥
魏 强	南京工程总承包开发公司	1989.3 高级工程师	1963.8 南京工学院工民建
陈远涛	南京工程总承包开发公司	1988.12 高级工程师	1964.8 华东水利学院桥梁
田荣禄	南京工程总承包开发公司	1989.3 高级工程师	1957.8 贵阳工业学院电力
陈恩庆	南京工程总承包开发公司	1990.2 高级工程师	1966.10 南京工业业余大学工民建
李福轩	南京工程总承包开发公司	1990.2 高级工程师	1964.9 武汉测绘学院测量

续表

姓名	单位	何时授何职称	何时毕业何校何专业
忻洪元	南京市房产经营公司商品房经营部	1988.10 高级工程师	1965.8 重庆交通学院港口建筑
潘兆阳	南京市房产经营公司商品房经营部	1989.2 高级工程师	1956.8 哈尔滨建筑工程学校工民建
徐秉良	南京高新技术区技术经济开发总公司	1988. 高级工程师	1965.8 南京林业大学机械
蒋华权	南京高新技术区技术经济开发总公司	1987. 高级工程师	1965.7 上海同济大学电气自动化
姜传家	南京高新技术区技术经济开发总公司	1989. 高级经济师	1983.8 上海复旦大学管理工程
韩自顺	南京高新技术区技术经济开发总公司	1987. 高级工程师	1965.7 哈尔滨工大无线电雷达
莫之森	南京高新技术区技术经济开发总公司	1988. 高级工程师	1955.7 苏南工业专科学校机械
张锡钧	南京高新技术区技术经济开发总公司	1989. 高级工程师	1964.7 安徽水电学院电站
徐炳东	南京高新技术区技术经济开发总公司	1988. 高级工程师	1968.11 上海交通大学制铝
凌景星	南京高新技术区技术经济开发总公司	1987. 高级工程师	1963.7 西北工业大学铸造
刘春春	南京高新技术区技术经济开发总公司	1988. 高级工程师	1965.7 哈尔滨工业大学无线电
王益玉	南京高新技术区技术经济开发总公司	1988 高级工程师	1965.7 南京工学院电真空
卢锡璋	雨花台区城镇建设综合开发公司	1989.2 高级工程师	1963.7 合肥工业大学工民建
张永昌	白下区城镇建设综合开发公司	1990.2 高级工程师	1962.7 上海同济大学工民建
郑菊芬	建邺区城镇建设综合开发总公司	1989.10 高级工程师	1964.7 南京工学院建筑
程秀育	建邺区城镇建设综合开发总公司	1989.6 高级工程师	1964.7 南京工学院建筑
▲ 吴国元	秦淮区城镇建设综合开发公司	1988.7 高级工程师	1953.7 北京清华大学

续表

姓名	单位	何时授何职称	何时毕业何校何专业
陶基根	玄武区城镇建设综合开发公司	1988.12 高级工程师	1957.7 上海同济大学建筑
李嘉德	玄武区城镇建设综合开发公司	1989.2 高级工程师	1964.8 南京工学院混凝土结构
章永华	鼓楼区城镇建设综合开发公司	1988.11 高级工程师	1954.7 南京工学院夜大工民建
龙楠雄	鼓楼区城镇建设综合开发公司	1988.11 高级工程师	1960.7 西安冶金建筑学院工民建
陈信孚	鼓楼区城镇建设综合开发公司	1988.11 高级工程师	1964.7 南京工学院工民建
鍾书亭	下关区城镇建设综合开发公司	1988.12 高级工程师	1967.8 南京工学院建筑
王德祥	栖霞区城镇建设综合开发公司	1988.12 高级工程师	1955.7 青岛工学院工民建
刘高瑞	栖霞区城镇建设综合开发公司	1988.12 高级工程师	1962.7 上海同济大学土木工程
▲张国泰	栖霞区城镇建设综合开发公司	1988.12 高级工程师	1949.5 上海复旦大学土木工程
夏玉田	浦口区城镇建设综合开发公司	1989.2 高级工程师	1964.9 西安冶金建筑学院工民建
黄雪范	大厂区城镇建设综合开发公司	1988.12 高级工程师	1966.9 南京气象学院地质
程肇芬	大厂区城镇建设综合开发公司	1987.9 高级工程师	1958.7 哈尔滨工业大学工民建
李克刚	大厂区城镇建设综合开发公司	1989.8 高级经济师	1957.7 上海财经学院财会

备注:表中有▲符号者系已退休

南京市城镇建设综合开发总公司领导人员更迭表

职务	姓名	籍贯	任 期	职务	姓名	籍贯	任 期
经 理	张 计	江苏省海门县	1981.10.23~ 1983.6.15	副经理	张如根	安徽涇溪	1981.10~1982.7
				副经理	周国富	山西	1981.10~1983.12
				副经理	刘建德	山东掖县	1982.3~1983.6
经 理	刘 建	山东省德县	1983.6.15~ 1987.10.30	副经理	朱少兵	江苏海门	1983.6~1987.10
				副经理	卢连生	江苏睢宁	1984.7~1987.10
				副经理	钱石甫	江苏无锡	1984.8~1987.10
经 理	乔 有	辽宁省清	1987.10.30~ 1990.12.30	副经理	卢连生	江苏睢宁	1987.10~1990.12
				副经理	朱少兵	江苏海门	1987.10~1990.12
				副经理	钱石甫	江苏无锡	1987.10~1988.10

注:南京市城乡建设委员会副主任张计庭兼任经理。

中共南京市城镇建设综合开发公司委员会负责人更迭表

职务	姓名	籍贯	任 期	职务	姓名	籍贯	任 期			
书记	张许彪	江苏省海门县	1981.10.23~	副书记	张如银	安徽怀远	1981.10~1982.7			
			1982.10.12				副书记	于 锋	山东栖霞	1982.7~1983.4
书记	单为民	浙江省杭州市	1983.6.15~	副书记	杨正义	江苏南京	1983.6~1984.3			
			1984.3				副书记	杨正义	江苏南京	1984.3~1987.10
							副书记	王满成	江苏南京	1984.7~1987.10
书记	刘建德	山东省掖县	1987.10.30~	副书记	杨正义	江苏南京	1987.10~1990.12			
			1990.12.30				副书记	王满成	江苏南京	1987.10~1990.12

注:1984.3~1987.10由副书记杨正义主持工作。

获市政府级荣誉称号名录

姓名	单 位	荣誉称号	授予时间
张宝重	南京市房地产综合开发总公司	市先进个人	1985
董福祥	南京市房地产综合开发总公司	市先进个人	1985
李学明	南京市房地产综合开发总公司	市先进个人	1985
沈福荣	南京市房地产综合开发总公司	市先进个人	1985
网廷谊	南京市城镇基础设施开发公司	市先进个人	1985
钱广泰	下关区城镇建设综合开发公司	市先进个人	1985
卢逸生	南京市城镇建设综合开发总公司	市有功个人	1986
东兆常	白下区商业网点开发经营服务公司	市有功个人	1986
徐登礼	建邺区城镇建设综合开发总公司	市有功个人	1986
刘寿志	鼓楼区城镇建设综合开发公司	市精神文明先进个人	1986
常礼华	南京市城镇基础设施开发公司	市有功个人	1987
张殿安	雨花台区商业网点开发经营服务公司	市有功个人	1987
秦金保	鼓楼区城镇建设综合开发公司	市精神文明先进个人	1987
顾治平	南京华阳房地产开发总公司	市精神文明先进个人	1987
郭玉斐	南京市房地产综合开发总公司	市有功个人	1988
武亚军	南京华阳房地产开发总公司	市精神文明先进个人	1988
沈昌济	南京市城镇建设综合开发总公司第一公司	市先进个人	1989
丁福为	南京市城镇基础设施开发公司	市有功个人	1989
文胜超	白下区城镇建设综合开发公司	市先进个人	1990
陶吉坤	南京市城镇建设综合开发总公司第三公司	市有功个人	1990
林惠生	南京市房地产综合开发总公司	市精神文明先进个人	1990
喻声扬	南京市房产经营公司商品房经营部	市优秀企业家	1990
朱剑飞	南京市城镇建设综合开发总公司第二公司	市有功个人	1990

先进集体

〔1985年有功单位〕

南京市城镇建设综合开发公司

〔1985年先进集体〕

南京市侨汇建设公司

鼓楼区城镇建设综合开发公司

下关区城镇建设综合开发公司

白下区商业网点开发经营服务公司

大厂区商业网点开发经营服务公司

雨花台区商业网点开发经营服务公司

南京市商业网点开发经营服务公司

〔1986年有功单位〕

下关区城镇建设综合开发公司

秦淮区夫子庙规划办公室

南京市城镇建设综合开发公司三处

白下区商业网点开发经营服务公司

〔1986年先进集体〕

南京市商业网点开发经营服务公司

建邺区商业网点开发经营服务公司

大厂区商业网点开发经营服务公司

玄武区商业网点开发经营服务公司

〔1987年有功单位〕

南京市城镇基础设施开发公司第四分公司

南京市商业网点建设办公室

下关区大桥南路旧城改造指挥部

建邺区商业网点建设办公室

秦淮区夫子庙规划办公室

〔1987年先进集体〕

南京市如意住宅小区建设指挥部

南京市城镇建设综合开发公司四处

下关区三汊河桥建设指挥部

白下区城镇建设综合开发公司

〔1988年有功单位〕

建邺区商业网点建设办公室

南京市商业网点建设办公室

南京市房产经营公司商品房经营部

〔1988年先进集体〕

南京市如意住宅小区建设指挥部

南京城镇建设综合开发总公司华飞工程经理部

下关区三汊河桥建设指挥部

〔1989年有功单位〕

南京市城镇基础设施开发公司

南京市商业网点建设办公室

白下区城镇建设综合开发公司

南京市莫愁湖小区建设指挥部

南京市房产经营公司商品房经营部
下关区三汊河桥建设指挥部

〔1989年先进单位〕

南京市城镇建设综合开发总公司
南京市城镇建设综合开发总公司华飞工程经理部
雨花台区城镇建设综合开发公司
建邺区商业网点开发经营服务公司

〔1990年有功单位〕

白下区城镇建设综合开发公司

〔1990年先进单位〕

南京市城镇基础设施开发公司
南京市城镇建设综合开发总公司第五开发公司
南京市城镇建设综合开发总公司华飞工程经理部
南京市商业网点建设办公室
南京华阳房地产开发总公司
雨花台区城镇建设综合开发公司

大事记

1977年

7月22日，成立南京房屋统建领导小组，由市革命委员会副主任陈云龙兼任组长，下设办公室（简称统建办），由市房地产管理局副局长沈正棠兼办公室主任，办公地点设在市房地产管理局院内。

1978年

10月，在原是水塘、空地，占地9.43公顷的瑞金路南侧，兴建60幢5层以上住宅楼，建筑面积达10.4万平方米的瑞金新村。这是南京市城区第一个最大的新村。

是年，南京市革命委员会颁布《南京市建筑管理办法实施细则》。

是年，兰旗街住宅区开工建设，占地100.64亩，建多层住宅楼55幢、建筑面积93703平方米。

1979年

8月19日，市革命委员会拨款400万元，由各区革命委员会负责翻建改建下放回宁人员住房。

8月，南京市在新街口地区筹建全国第一幢37层金陵饭店，市成立“拆迁领导小组”，市革委会副主任陈云龙任组长。下设拆迁办公室，由市房地产管理局、鼓楼区革命委员会和公安、司法部门等共同组成。历时3个多月，共拆迁居民363户、单位32个、

个体户 14 个, 拆除房屋 16986 平方米。

12 月 14 日, 南京市房地产管理局成立“南京市住宅投资服务公司”和“南京市侨汇建筑服务公司”(两块牌子, 一套机构), 开展商品住宅经营业务。

同日, 市革命委员会安排兴建 10 万平方米简易住房计划(为下放回宁人员住房), 由各区革命委员会负责组建。

12 月 24 日, 市革命委员会确定, 凡属市安排给各区、各系统统建的住宅, 按住宅竣工总面积提取百分之二十交市, 安排给参加统建单位和供落实政策的特需用房。

是年, 江苏省计划委员会为解决华侨、侨眷、归侨和高级知识分子的住房, 拨建房周转资金 200 万元筹建商品房。

是年, 为安置下放回宁人员住房, 由市统建办拨款 44 万元, 兴建象房村住宅区, 征用象房村土地 98.68 亩, 建平房 95 幢, 建筑面积 57807 平方米。

1980 年

6 月 30 日, 南京市革命委员会撤销市、区统建办公室, 成立市、区住宅建设办公室。

7 月, 由市统一规划, 单位自行征地、围地建房的后宰门居住区, 有省、市机关、学校、企业、军队等 32 个联建单位相继开工建设。至 1988 年底, 共竣工面积 37.09 万平方米。其中住宅楼 204 幢、建筑面积 31.45 万平方米, 可居住 6600 户、2 万余人。

是年, 经市革命委员会批准, 实行新的《住房分配暂行办法》, 规定住房分配人均居住面积不超过 6 平方米, 并采用民主评议进行分配。

是年, 统建住宅开工 57 万平方米, 竣工 32.42 万平方米。另建下放回宁人员简易住房 12 万平方米。

是年, 市革命委员会同意为缓和住房紧张状况, 贯彻多渠道

建房方针, 开展“公建民助”建房活动。并批准在不影响规划、通风、采光、安全、交通的原则下, 利用公房院落, 进行添披、搭阁。

是年, 市革命委员会将下放回宁人员住宅建设和配套工程, 交市住宅建设办公室组织建设, 资金由市财政局直拨、材料由市物资局供应。

是年, 市革命委员会颁发房屋统建实施细则。

1981 年

4 月 2 日, 市人民政府发出关于严格控制征用、占用菜地的通知。

5 月 27 日, 和燕路第一期建设工程开工。1983 年 12 月 28 日竣工, 并举行通车典礼。

7 月 11 日, 市人民政府公布《南京市住房分配暂行办法》。规定分配住房居住面积为: 2 至 3 人, 14 至 21 平方米; 3 至 4 人, 21 至 28 平方米; 4 至 5 人, 28 至 35 平方米; 5 人以上, 35 至 42 平方米; 必须安排住房的单人, 不超过 14 平方米。

11 月 4 日, 市人民政府撤销南京市住宅建设办公室, 并与市拆迁服务公司合并成立南京市城镇建设综合开发公司。1988 年 4 月 19 日, 公司更名市城镇建设综合开发总公司。

是年, 市人民政府在《政府工作报告》中提出: 城镇住宅建设在统建的基础上实行“新区开发与旧城改造相结合, 以旧城改造为主”和“统一规划、综合开发”两项建设方针。

1982 年

1 月 10 日, 新开辟的城西干道通车。干道北起盐仓桥, 南至水西门, 全长 6.7 公里, 路幅 45 米, 快车道宽 18 米(汉中门至水西门为 15 米)。

3月30日,市基本建设委员会召开住宅工作会议,讨论《征地、拆迁暂行规定草案》、《南京市基本建设征用土地、安置补偿暂行规定》和《南京市城镇房屋拆迁管理暂行规定》3个文件。

5月24日,市拆迁办公室颁发《附着物补偿费标准》。

8月2日,市基本建设委员会颁发《南京市城镇建设综合开发实施细则》(试行)的通知。

9月17日,市人民政府规定,今后城市新建居民住宅,应当拨出百分之七左右的建筑面积作为商业用房,或拨出相应的投资、材料修建商业网点。

11月8日,市商业网点建设办公室成立。

12月28日,市人民政府颁发《南京市城镇房屋拆迁补偿安置暂行规定》。

1983年

1月1日,市物价委员会批准执行《关于调整南京市房屋拆旧收购价格》。

2月11日,市人民政府颁发执行《南京市城镇房屋拆迁补偿安置暂行规定实施细则》。

3月20日,锁金村住宅区全面开工建设,建筑总面积28.98万平方米。其中5至7层住宅楼100幢,17层住宅楼5幢,公共建筑32项。

4月16日,全国住宅建设研究网首届年会在南京召开。

7月9日,市人民政府颁布施行《南京市国家建设征用土地补偿、安置实施细则》。

9月20日,市人大常委会领导视察南湖居住区施工现场,市城镇建设综合开发公司副经理朱少兵作了居住区规划设计、建设情况汇报。

10月10日,为住宅区配套兴建的第一座规模最大的锁金村

污水处理厂开工建设。

10月11日,市人民政府决定撤销南京市拆迁办公室,拆迁工作划归南京市房地产管理局。

10月31日,市长张耀华在市人大常委会四次会议上宣布,全市近期规划的旧城改造有40个住宅区,约300万平方米。其中丰富路、莫愁路、营门口、长乐路、丁官里、绣花巷、归云堂、俞家巷、芦席营等10个片已开工建设。

是月,大厂区二街区开工建设,至1987年8月建成总建筑面积94531平方米,其中住宅楼45幢,76936平方米,可住居民1290户、4500余人。

12月12日,市人民政府颁发《关于加快城市住宅建设的暂行规定》。

1984年

1月1日,开始执行市人民政府颁发的《南京城镇建设综合开发实施细则》。

1月14日,秦淮区城镇建设综合开发公司成立。

2月28日,建邺区城镇建设综合开发公司成立。1990年3月30日,公司更名建邺区城镇建设综合开发总公司。

3月12日,栖霞区城镇建设综合开发公司成立。

3月26日,雨花台区城镇建设综合开发公司成立。

4月10日,玄武区城镇建设综合开发公司成立。

4月,白下区城镇建设综合开发公司成立。

5月15日,金陵新村建设工程开工。至1990年末,一、二期工程共建住宅84幢、建筑面积14.33万平方米,公共建筑12项、建筑面积1.49万平方米。

5月24日,鼓楼区城镇建设综合开发公司成立。

6月13日,南京市溧水县城镇建设综合开发公司成立。

6月18日,南京市六合县城镇建设综合开发公司成立。

6月20日,大厂区城镇建设综合开发公司成立。

6月24日,浦口区城镇建设综合开发公司成立。

7月,下关区城镇建设综合开发公司成立。

8月6日,市区旧城改造中最大的中山路中段南侧改造工程动工兴建。

8月10日,市房产经营公司商品房经营部成立。

8月20日,南京市江宁县城建设综合开发公司成立。

8月30日,成立南京市外地来宁经商接待处和市商业网点开发经营服务公司。

9月5日,市人民政府决定将镇金村住宅区商业网点用房的产权和维修保养,交市商业网点建设办公室管理。今后凡组织开发的住宅区内公建用房均按此办法交各有关部门实行产权管理。

9月12日,本市首幢青年公寓在瑞金路落成,建筑面积2000多平方米,有60套居室出售给大年龄结婚户居住。

9月,南京市江浦县城建设综合开发公司成立。

10月24日,中共南京市第八次党的代表会议决定,1985至1990年,新建住宅600万平方米,人均居住水平从目前的5.81平方米提高到7平方米,到2000年要达到9平方米,使每户都有一套住得下、分得开的住宅。

11月3日,南京工程承包公司成立。1988年12月3日,公司更名南京工程总承包开发公司。

12月6日,南京市土地开发经营公司成立。1990年3月6日,与市侨汇建设公司合并成立南京市房地产综合开发总公司。

12月17日,南京市城镇基础设施开发公司成立。

12月28日,3月9日开工兴建的建宁路拓宽工程竣工并举行通车典礼。省、市负责人柳林、程维高出席并剪彩。建宁路工程因质量好、进度快,被誉为“建宁精神”。下午,市政府在人民大

会堂召开庆祝大会,嘉奖有功单位和人员。

是年,南京市人民政府对市属5个县,开征城镇国有土地使用费。

1985年

2月1日,国家建设部城市住宅局在南京召开为期3天的征收城市土地使用费座谈会。

2月5日,南京市商业网点开发经营服务公司与安徽省宣城地区商业局,在宣城市联合兴建的宣宁商场一期工程开工建设。二期工程于1989年12月10日开工。至1990年9月28日告竣。商场共占地13.35亩,建筑面积5390平方米。

3月28日,市人民政府颁发《关于加快基本建设速度的若干暂行规定》,对征地拆迁、工程设计、招标投标、建设施工、物质供应等6个方面作出了具体规定。

5月31日,张府园小区全面开工,小区总建筑面积15.27万平方米,其中多层建筑面积6.35万平方米,1986年11月建成使用。高层建筑面积8.92万平方米,1986年12月31日开工,1990年12月竣工。

6月1日,江宁县东山镇英阁村开工兴建,1990年底竣工住宅楼31幢,47678平方米,可住居民706户、2471人。

6月6日,建邺区秦淮河畔的绒庄街小区全面开工建设。同年12月30日,一期工程竣工验收。

6月23日,市政府秘书长邵永昌,市城乡委、规划局、建邺区和雨花台区人民政府等领导研究决定撤销北圩一、二队,征地298亩,建设凤凰住宅区。

7月1日,经市城镇房屋普查办公室普查,全市尚有缺房产49547户,其中无房产1434户、不便户23536户、拥挤户24577户。

8月1日,1984年9月26日开工建设的中华门外雨花路立交桥建成通车。桥跨宁芜铁路,全长603.8米,宽21.5米。

8月10日,被列为全市十大商场之一的大厂区西厂门商场举行开工典礼。该商场建筑面积6074平方米,至1986年8月10日竣工。

8月15日,1984年12月10日在后宰门住宅区动工兴建的南京地区高校学生公寓告竣。

8月23日,菊花小区开工。该小区占地700多亩,规划总建筑面积45万平方米,兴建商品住宅楼200多幢。至1988年末,竣工建筑面积4.2万平方米。

11月30日,经市人民政府批准,在水西门外原三山桥两侧各建成一座长82.5米、宽10米的钢筋混凝土新桥。

11月30日,南京商场举行开工典礼。该商场占地2.75公顷,由7层营业楼与8层仓库楼组成,建筑面积31481平方米。至1987年5月28日竣工。

12月23日,明故宫路、韶山路、水西门外大街、三山桥4项工程举行竣工典礼。

12月26日,题为“母与子”的大型汉白玉雕塑在南湖新村街心广场落成,雕像高3.5米,宽4米,是当时省内最大的汉白玉石雕。

12月28日,于1983年12月3日开工兴建的南湖新村竣工。中共江苏省顾问委员会主任柳林、副省长陈焕友为工程剪彩,市委书记程维高、市长张耀华在竣工典礼上讲话。南湖新村总建筑面积58万平方米,其中住宅楼278幢、51万平方米,可居住万余户、4万余人;公建配套和服务设施建筑面积7万平方米,是省内当时规模最大、配套齐全、建设速度最快的新型居住区。

1986年

1月5日,国家主席李先念在南京视察期间,为全面整治秦淮河工程题词:“治理秦淮河,造福于人民”。次日,李先念偕夫人林佳娴在省长顾秀莲陪同下,视察南湖新村。

1月26日,戴家巷住宅区竣工验收,住宅区总建筑面积33000平方米。

2月6日,中央门立交桥工程开标,南京市市政工程公司中标施工。

2月23日,毛里塔里亚救国军事委员会主席、国家元首首塔亚上校偕夫人,在国家卫生部长崔月犁陪同下参观南湖新村。

3月15日,湖南路住宅区动工兴建,于1989年1月20日告竣。总建筑面积15.24万平方米,其中住宅楼51幢、建筑面积13.44万平方米,可住居民1910户、6207人。

4月12日,驻南京部队指战员和秦淮区28家工厂的民兵,经过24昼夜连续奋战运走中华门城堡两侧积土近万吨,使城堡两侧跑马道和14个藏兵洞露出真容。至12月25日,中华门城堡修缮工程竣工。

5月20日,市政协成立的爱国开发咨询服务公司撤销,原房屋开发技术咨询业务由南京市城镇建设综合开发公司接收。

5月23日,澳大利亚总理罗伯特霍克及夫人、女儿等人参观南湖新村。

7月2日,南京市编制委员会批复同意南京市城镇建设综合开发公司党委设办公室、组织宣传处、纪律检查委员会;行政设办公室、劳动人事处、综合计划处、工程技术处、征地拆迁处、房产管理处、财务处、材料处。

7月22日,重建的夫子庙古建筑群和东、西市场落成开放。

7月26日,白鹭小区开工兴建,1988年12月20日告竣,占地9.78公顷,建筑面积12.71万平方米。

7月,为拓宽雨花新邨南侧纬8路,市人民政府批准将原在邓府山脚下的明代功臣邓愈五组石刻、神道碑、墓碑和市文物保护单位标志碑,移置邓府山上。

8月11日,江苏省第一幢17层住宅楼在锁金村住宅区竣工。楼高54.2米,建筑面积10748平方米,可居住128户。

是月,占地3.7公顷,建筑面积8.5万平方米的山西路住宅区开工建设,1989年8月告竣。其建住宅楼20幢、面积5.9万平方米,商业楼群9幢、面积2.6万平方米。

是月,下关区新民路五所村住宅区开工兴建。1987年12月30日,竣工住宅楼35幢、建筑面积97614平方米,公共建筑12项、建筑面积9797平方米。

9月9日,市人民政府颁发《关于加强城市雕塑建设管理的通知》,明确市规划局为城市雕塑的主管部门,并纳入统一规划和管理范围。

9月10日,北京、上海、天津、沈阳、广州、西安、成都、武汉8城市房地产开发公司经理联谊会在上海召开,南京市城镇建设综合开发公司应邀参加,并于1987年正式成为联谊会成员。

9月20日,应国家城乡建设环境保护部邀请,由团长T·R布立顿大使率领的美国住宅代表团一行13人参观南湖新村。

同日,内秦淮河西关闸两岸具有明清风格的60多间仿古河房全部竣工。

同日,汉中门平交道口开工建设,12月25日竣工通车。

9月27日,1985年2月14日开工兴建的湖南路商场竣工,这是当时全市最大的区级综合性商场,建筑面积9700平方米。

10月11日,市人民政府颁发《南京市征收城市基础设施开发费暂行办法》,规定按市内不同地段,征拨土地征收基础设施开发费分四类标准。同时规定:城市规划区、河西开发区以及近郊地带,每亩收3万元;远郊地带,每亩收2万元;征拨土地兴建大

型建设项目,酌情收取;利用自有地新建、改建及扩建的建设项目,按建筑面积每平方米收取30元。

10月19日,中共中央政治局委员、国务院副总理万里视察南湖新村、夫子庙秦淮河段和商场。

10月25日,龙池庵住宅区破土动工。1988年1月12日,建成住宅楼18幢、建筑面积3.93万平方米。

10月28日,后宰门居住区首幢15层住宅楼竣工。楼高50米,建筑面积10398平方米,可居住135户。

11月20日,鼓楼二、三条巷住宅区开工,至1991年1月31日,建成住宅楼19幢、建筑面积59039平方米。

12月25日,中山东路小区43幢复建房竣工。

是日,南京市首批竣工的51幢教师住宅楼通过验收。

12月27日,夫子庙地下商业街破土动工。

12月27日,新街口环路拓宽工程全线竣工通车,环路围绕新街口闹市区,全线长2413.5米,路幅25至30米。

12月28日,中央门立交桥、南京商场、玄武饭店、雨花新邨落成典礼和南京跃进牌汽车换型成功庆典在中央门立交桥上举行。

是月,南湖二期工程开工,至1990年底,建成总建筑面积13.23万平方米,其中建住宅楼54幢、建筑面积12.13万平方米,可住居民2400户、8400人。

同月,中央门商场开工建设。1990年9月6日建成开业,建筑面积4500平方米。

是年,南京市城乡建设委员会对市、区城镇建设综合开发公司进行注册登记,经资质审查后核发开证书。

1987年

3月,市人民政府颁布《关于城市建设综合开发若干问题的规

定》。

4月2日，市人民政府颁布《南京市城市建设规划管理暂行规定》。

同月，钓鱼巷住宅区开工兴建，1989年9月建成住宅楼21幢、建筑面积65158平方米，可住居民1243户、435人。

5月19日，经市人民政府批准，由水西门沿城外向南跨秦淮河至集合村干道命名为凤台路；从水西门沿城外至集合村干道之南段跨秦淮河的曲孔桥命名为凤台桥。

6月1日，当日起，在南京市城镇规划范围内进行动员拆迁的工作人员，一律持有《南京市动迁工作证》上岗。

6月6日，市政府决定，将市城镇建设综合开发公司经营的后宰门居住区内的开发饭店（后易名华康饭店），全部房屋产权以人民币450万元转让给华能国际电力开发公司南京分公司。

6月9日，1986年5月开工兴建的光华园住宅区一期工程建成并交付使用。

7月15日，南京城市建设成就在江苏省展览馆展出，展览会历时5个半月，接待中外参观者43.3万人次。

7月17日，由南京工学院主办的“城镇住宅规划设计国际学术讨论会”在南京召开，来自全国各地及美、英等国的100多位中外建筑专家在会议期间参观光华园住宅区。

9月25日，南京房地产业协会房屋开发工作委员会成立。

10月，外交部长吴学谦在江苏省省长顾秀莲、副省长吴锡军陪同下，视察夫子庙地区开发建设情况。

10月28日，江苏省最高的两幢20层住宅楼在后宰门居住区竣工验收。每幢建筑面积12698平方米，楼高63.8米，可居住160户。

11月9日，在雨花新邨邓府山一带施工中，发现一批六朝至明代的古墓葬。

11月28日，市第九届人民代表大会常务委员会第35次会议通过《关于南京市旧城改造、新区开发工作的决议》。

12月5日，共青团路拓宽改建工程开工。次年10月12日竣工通车。改建后的共青团路北接雨花西路，南连雨花南路，全长1319米，路幅20米，沥青路面，为市一级道路。

12月7日，中共中央政治局委员李铁映视察夫子庙。

12月10日，工人新村动工兴建，1990年12月完竣，总建筑面积99576平方米，其中住宅楼31幢、面积88209平方米。

12月24日，草场门大桥开工建设，1991年6月29日建成通车。

12月27日，鼓楼区兴建的山西路小区河东片、湖南路小区河东片、龙池庵住宅小区，共20万平方米住宅楼竣工。

12月28日，黄家圩人行天桥建成通行。中山南路桥工程开工。

12月30日，鼓楼人行天桥建成通行。

12月30日，由市城镇建设综合开发公司承包的华飞彩色显示系统建设工程建筑安装承包合同，在华东电子管厂举行签字仪式。1988年7月2日举行开工典礼。

12月31日，上午，在凤台路西关头举行凤台桥、凤台路通车典礼。至此，城西干道全线通车。

同日，富贵山隧道工程开工建设，于1989年12月30日竣工通车。

12月，玄武区综合开发建设中规模最大的旧城改造片如意里住宅区开工。住宅区规划总建筑面积26.78万平方米，其中住宅楼71幢、建筑面积22.59万平方米，住宅区分5期实施，于1992年底全部竣工。

1988年

1月10日,科巷小区开工建设,于1991年3月竣工并交付使用,小区总建筑面积104853平方米。其中住宅楼26幢、建筑面积65000平方米,可住978户、3423人;商业用房25691平方米,公共建筑面积14162平方米。

1月22日,在中山东路南侧改造区举行市自来水公司业务楼(16层、建筑面积7858平方米),省医药公司业务楼(18层、建筑面积11833平方米)竣工典礼。

同日,江苏省人民政府向省人民代表大会所作的工作报告中确定建立“南京浦口高新技术外向型开发区”。

2月5日,市城乡建设委员会同意由南京市城镇建设综合开发公司、南京中京土木建筑科技咨询公司、深圳熊谷有限公司三方联合成立南京深圳装饰工程有限公司。

3月24日,中国房地产业协会城市开发专业委员会在合肥市成立,南京市城镇建设综合开发公司被选为委员单位。

4月18日,科巷菜场翻建工程开工。1990年5月11日建成营业,其营业面积达5000平方米,为省内规模最大的菜场。

4月19日,南京市编制委员会同意将南京市城镇建设综合开发总公司原5个办事处分别更名为第一、第二、第三、第四、第五开发公司。

5月1日,日本名古屋市长西尾武嘉一行15人参观南湖新村。

5月10日,南京市高淳县城镇建设综合开发公司成立。

5月15日,江泽民参观秦淮风光带,并题写了“十里秦淮千年流淌,六朝胜地今更辉煌”。

6月1日,朝天宫古建筑修复工程开工,修复建筑面积6824平方米。工程分3期实施:一期工程于1989年9月30日竣工;二期工程于1991年12月31日竣工;三期工程于1993年6月竣工。

6月1日,南京市中级人民法院开工建设,建筑面积8300平方米,1991年12月10日建成使用。

6月6日,南京浦口高新技术外向型开发区发展公司成立。同年8月1日成立开发区建设总公司。1990年12月29日,撤销发展公司、建设总公司,成立南京浦口高新技术外向型开发区技术经济开发总公司。

7月21日,南京华阳房地产开发总公司(原南京华阳实业总公司)成立。

8月1日,南京市调整房屋拆迁补偿价格。这次房屋拆旧价格平均提高约百分之四十左右;对特殊结构的建筑物、构筑物及附着物另行研究定价。

9月1日,南京浦口高新技术外向型开发区举行开工典礼,市长戴顺智、副市长邵永昌、沃丁柱、范仁信参加仪式并剪彩。

10月4日,江苏省市政工程协会开发工作部成立,该部挂靠南京市城镇基础设施开发公司。

11月,马府新村动工兴建,1990年8月告竣,建成住宅楼23幢、建筑面积59697平方米。

同年,四福巷住宅区开工兴建。1992年4月建成住宅楼18幢、面积5.34万平方米。

1989年

1月25日,鼓楼区长江新村、市农村、妙耳山等处,建成教职工住宅楼2.77万平方米,296户教师迁进新居。

2月2日,南京最大的夫子庙龙门地下商场开业。

2月4日,国家主席杨尚昆在中共江苏省委书记韩培信陪同下视察夫子庙小商品市场。

4月22日,三汊河公路桥竣工通车。

5月11日,全国59个城市市长参观南湖新村。

5月,继白鹭、秦虹住宅区之后又一个综合建设规模较大的旧城改造琵琶住宅区开工兴建。至1991年9月,建成住宅楼21幢、建筑面积66500平方米。

6月1日,中国驻美国旧金山总领事郑万珍视察南京浦口高新技术外向型开发区。

6月27日,在南京召开1989年中国房协城市开发专业委员会华东北片年会,会议由南京市城镇建设综合开发总公司主办。

8月2日,华飞彩色显示系统建设工程举行主厂房封顶庆祝大会,市长戴顺智、副市长邵永昌和省、市有关部门负责人专程前往工地慰勉工程建设者。

9月23日,南京晨光机器厂将铸造的周恩来全身铜像赠送给梅园新村纪念馆。

9月28日,以夫子庙明远楼为馆址的中国第一所科举制度陈列馆—江南贡院历史陈列馆对外开放。

10月1日,湖南路拓宽工程举行竣工通车典礼。

10月6日,南京市最大的中外合资饮料企业南京中萃食品有限公司建成投产。国家计委副主任房维中,全国人大常委会财经委员会主任、原轻工业部部长杨波、江苏省副省长张绪武、南京市副市长邵永昌出席开业典礼,美国驻上海领事馆总领事、美国可口可乐公司代表、英国太古集团代表参加了揭牌和剪彩仪式。

10月18日,全国12城市建设开发公司经理联谊会会在南京召开。会议3天,由南京市城镇建设综合开发总公司主办。参加会议的有北京、上海、天津、沈阳、银川、西安、成都、重庆、武汉、杭州、广州、南京等开发公司的经理及《城市开发》杂志社的编委。大连市住宅开发总公司、沈阳房屋开发公司、中国房地产协会也应派员参加了会议。

12月10日,座落在水西门内的江苏省首座带有音控喷泉设施的银都商业大厦落成。

10月30日,国家建设部工程质量监督检验测试中心来南京市栖霞、秦淮两区城镇建设综合开发公司,市房屋经营公司、城镇基础设施开发公司、市城镇建设综合开发总公司等5个单位共抽查了10幢住宅楼的工程质量。在被查的5个城市中,其工程质量仅次于上海、沈阳名列第三。

11月1日,南京市房地产综合开发总公司与吉林省城市建设综合开发公司在长春市联合建设的庆丰大厦开工建设。大厦建筑面积30120平方米,至1991年2月28日建成开业。

11月5日,南京市城镇建设综合开发行业首届运动会在公园路体育场举行。运动会设田径、篮球、乒乓球、中国象棋、围棋、拔河、趣味等7个项目的比赛。有21家区、县、市级开发公司共1000余名运动员参加比赛,11月17日闭幕。

12月10日,海口华阳房地产开发公司在海口市建设的宁海大厦竣工。同日,宁屯大厦开工。

12月15日,南京市人大、市政府、市政协和有关部门组成的“南京十大明星工程”评选领导小组,开展对1979至1989年市区竣工并有较大影响的50项建设工程的评议活动,共收到选票35353张。经群众评议,开发公司兴建的夫子庙建筑群、中央门立交桥、南京商场、南湖新村4项工程均被评为南京“十大明星工程”之一。

12月28日,1988年1月1日在新街口闹市区开工兴建集金融、贸易、娱乐和服务于一体的金贸大厦土建工程竣工。建筑面积23289平方米,营业面积13000平方米,1990年5月19日开业。

同日,建邺区和雨花台区城镇建设综合开发公司于1987年联合开发的莫愁新寓全面竣工。共建成住宅楼99幢、公共建筑22项、总建筑面积229509平方米。

是年,夫子庙的孔庙、学宫、东、西市场建筑群、锁金村规

划、中央门立交桥工程、锁金村污水处理厂，分别获 1989 年江苏省优秀工程设计奖和优秀工程勘察测量奖。

1990 年

1 月 6 日，江苏省人民代表大会常务委员会主任韩培信、中国人民政治协商会议江苏省委员会主席孙领率江苏省人大代表和政协委员在副省长吴锡军、副市长邵永昌陪同下视察南京浦口高新技术外向型开发区。

1 月 23 日，国务院总理李鹏在中共江苏省委第一书记沈达人、南京市市长戴顺智陪同下，视察夫子庙，并题写了“建设十里秦淮，弘扬民族文化”。

2 月 9 日，《南京市志丛书·城镇建设综合开发志》编纂委员会成立，乔有清任主任（后卢连生任主任），舒文忠为主编。

3 月 13 日，市城乡建设委员会、市公安局作出规定：新建住宅楼必须安装防盗门。

3 月 1 日，市人民政府颁发了《南京市处理抢占房屋暂行规定》。

3 月 28 日，市实行建设工程项目承建证制度，从严控制三级以下外来建筑企业进入南京建筑市场。

5 月 1 日，楼子巷住宅区一期工程 4.5 万平方米住宅楼开工建设。

5 月 11 日，国务委员兼国家科委主任宋健，副主任李绪鄂、国家民族委员会副主任伍精华等由江苏省副省长吴锡军、南京市副市长邵永昌陪同，视察南京浦口高新技术外向型开发区。

6 月 20 日，市人民政府召开住房“解困”工作会议，决定两年内建设 10 万平方米住房，解决南京市特别困难户的住房。

7 月 1 日，梅园新村纪念馆举行周恩来铜像揭幕仪式，中共中央政治局常委乔石等领导参加了仪式。

9 月 30 日，下关区少年宫竣工。

10 月 4 日，世界旅游组织执委会主席巴尔科夫人及其丈夫巴尔科先生（哥伦比亚前国家旅游局局长）考察秦淮风光带开发建设情况。

是日，南京市房地产综合开发总公司与香港恒兴基立（中国地产）有限公司合资成立南京华侨房产开发建设有限公司，为南京市首家中港台合资房地产企业。

10 月 29 日，集庆路拓宽工程开工。新建的集庆路全长 1080 米，路幅宽 30 米，东连长乐路，西至凤台路。

11 月 1 日，南京市房地产综合开发总公司与香港恒兴基立有限公司、吉林省城建综合开发公司在长春市兴建的庆丰大厦开工，建筑面积 30120 平方米。

11 月 10 日，1988 年 7 月 2 日开工兴建的华飞彩色显示系统建设工程全面建成投产。国务委员邹家华主持投产典礼。国务院秘书长王书明，江苏省、南京市有关领导及荷兰驻华大使扬乐兰、飞利浦公司香港集团主席薛伦、香港永新技术开发公司董事长曹光彪等出席了投产仪式。

11 月 27 日，1988 年 10 月 25 日在雨花新城开工兴建的南京市军队转业干部培训中心建成。

12 月 18 日，上元门水厂 10 万吨/日扩建工程建成投产，并举行的投产仪式。

12 月 20 日，南京市开始对符合城市规划的建设用地和建设工程核发“建设用地规划许可证”和“建设工程规划许可证”，并根据省有关部门的规定，开始收取规划管理费。

同日，由南京市房产经营公司与南京市文化局联合开发兴建的金鑫大厦开工建设。大厦地下 3 层，地面 28 层，总建筑面积 36184 万平方米。

12 月 28 日，南京市房地产综合开发总公司与香港恒兴基立

(中国地产)有限公司合资组建的华新大厦开工建设。大厦地下2层,地面18层,建筑面积18683平方米。

同日,由南京市房地产综合开发总公司与香港敦恒投资有限公司合资组建经营的华荣大厦开工建设。大厦地下2层,地面30层,建筑面积41989平方米。

是年,南京市城乡建设委员会对全市房地产开发行业再次进行整顿,全市51个开发单位撤并后保留22个,其中市属6个、区属11个,县属5个。同时清理、取消摊派在商品房价格中的18项不合理费用。

附录

南京城镇建设综合开发实施细则

一、总则

1、为了贯彻实施经国务院批准的《南京市城市总体规划》和市人民政府颁发的《关于加快城市住宅建设的暂行规定》,有计划地改造旧城和开发新区,城镇建设必须实行统一规划,综合开发。

2、小区开发建设必须进行充分的可行性研究和技术经济论证,以提高土地利用效率,降低工程造价,加快建设速度,提高经济效益、社会效益和环境效益。

3、市、区城镇建设综合开发公司为独立核算、自负盈亏的企业单位,经营开发业务。凡属规模较大的小区由市开发公司承担;规模较小的小区由区开发公司承担。

4、市、区开发公司必须树立良好的经营作风,不断提高工作效率,全心全意为城镇建设服务,为建设单位服务,为人民群众服务。各有关方面都要通力协作,积极支持开发事业,努力开创城镇建设的新局面。

二、任务范围

1、开发小区建设方案经市政府批准后,就可委托设计,办理征地、拆迁,进行零下工程和拆迁复建等工作。

2、开发公司承担开发区的建设前期工作和市政设施、商业网点、文教卫生等公共建筑工程的组织建设。有条件的可经营住宅或办公、业务用房的建设。

3、开发公司根据开发计划，办理征地、拆迁、规划、设计、三通一平以及房屋建设。购房单位（或委托单位，下同）可委托其中一项、几项，或者全部，并签订承包协议，按承包内容实行包投资、包材料、包质量、包交付使用的四包制度。

三、资金管理

1、省、市政府拨给开发公司以及购房单位或个人交付的资金和材料，一律作为开发公司的周转资金，开发公司有权统一调度和跨年度使用。

2、经批准用周转资金建设的周转房，建成后要实行统一管理，加快周转，专房专用。

3、开发区内因拓宽道路、河道、广场、预留绿地等，市政部门管理范围的市政公用工程，中学、医院、影剧院及较大规模商业网点所需的费用和材料，由市酌情给予补贴，交开发公司包干使用。

四、计费规则

1、开发公司计价、取费应本着合理负担的原则，按照不同地段和层次，分别计价。市区旧城改造的多层住宅每平方米售价暂定为三百八十元~四百二十元（不含建筑税和人防设施费用，下同）；开发新区的多层住宅每平方米为三百元。凡属高层住宅和办公业务用房，按施工图预算和征地拆迁、配套的费用计价。

2、开发公司根据承包内容提取管理费：①承包征地、动迁、复建安置的，按承包费用总额提取百分之三；②承包征用土地和动迁安置的，按征用土地、旧房折价、搬迁费用的总和提取百分之五；③承包房屋全部工程的，按购房总额内扣百分之二。

五、物资供应

1、按照材料随资金走的原则组织供应。凡开发新区，由购房单位按每平方米建筑面积提供钢材十九公斤，木材（成材）零点零二六立方米，水泥一百五十公斤；承包复建房、零下工程和公

共建筑的摊销材料，提供钢材八公斤，木材（成材）零点零一立方米，水泥一百公斤。旧城改造的复建房和配套工程摊销材料，购房单位按每平方米建筑面积应增按钢材十九公斤，木材（成材）零点零二六立方米，水泥一百五十公斤。

2、高层住宅和办公业务用房，按施工图及其配套工程计算三大材料和特种物资。

3、购房单位负责提供的钢材、木材、水泥、特种材料、设备和部管物资，必须按合同规定组织供应，其中“三材”一律按预算价格结算。木材出材率由开发、购房、施工单位根据材种协商确定。

六、规划设计

1、开发区必须提前做好建设规划，搞好施工图设计储备。住宅设计要执行国家建委（81）384号文件规定的标准，在坚持适用、经济、美观的原则下，尽可能提高使用功能，方便居住。

2、开发区的规划设计，必须考虑水、电气的来源和雨、污水排放去向，做到主体建筑、配套工程同时安排。

3、办公和业务用房要实行统一规划、联合建设，逐步实现公用设施综合使用、统一管理，生活服务社会化、企业化。

七、计划管理

1、开发公司所经营的工程项目，均按商品房进行计划管理和统计。开发区内的工程项目经市城乡委批准后，就可组织施工。

2、购房单位须持有权机关批准的项目文件，方可与开发公司签订购房或其它代办业务合同，合同要明确房屋的地点、幢号、层次、部位和交付日期。

八、建筑施工

1、开发区的施工力量，应在市城乡委主持下，积极推行招标、投标办法，择优选用施工队伍。

2、各项工程实行施工图预算加百分之三的系数，由施工单位

包投资、包材料、包质量、包工期。

3、开发公司和施工企业必须坚持施工程序，做到先前期后施工，先零下后地上，主体工程和配套工程同步进行。

4、开发公司必须加强对施工现场的组织和管理，监督检查工程的进度、质量，及时解决施工过程中的问题。

九、其他

1、开发公司与购房单位、施工企业须按规定签订经济合同，各方面都要认真履行合同规定的各项条款，违者应承担经济或法律责任。

2、购房单位要选派必要的技术、材料人员，参加开发区施工现场的管理和建筑材料的调运工作。必要时开发公司可向其他单位借调人员并支付工资。

3、开发公司负责组织施工企业、设计部门、建设银行、房产部门和购房单位共同验收竣工项目。竣工验收合格后，产权单位应及时接管，并由房产部门核发产权证和土地使用证。在使用过程中出现的施工质量，一年内由施工企业负责包修。如因使用不当而发生的问题，由使用单位和权属管理部门负责解决。

4、为了有利于开发区的管理，房产部门在开发过程中应派员参加，以便熟悉情况，一旦小区建成就要及时建立小区管理委员会，进行统一管理。

5、本实施细则自一九八四年一月一日起执行。

1983年12月31日

南京市城镇房屋拆迁补偿安置 暂行规定实施细则

第一条 为贯彻执行《南京市城镇房屋拆迁补偿安置暂行规定》(以下简称《规定》)，制定本实施细则。

第二条 各单位因建设需要拆迁城镇房屋，应持建设项目的批准文件和规划部门定的初步用地范围图，向市房地产管理部门申请，填写《拆迁房屋申请书》，市房地产管理部门在审核房屋产权后，交由所在区房地产管理部门调查拆迁户数、居住人口、房屋面积等情况。与建设单位签订《委托协议书》，与被拆迁房屋产权单位签订《补偿安置协议书》，报市房地产管理部门审核。市规划部门根据核准的协议书和初步设计总平面布置图等有关文件资料，核定建设用地，按划拨用地程序报市人民政府批准后，建设单位向市房地产管理部门领取《划拨用地拆迁房屋批准书》。

市规划部门在确定初步用地范围后，应即书面通知公安部门控制户口迁入、分户，区域建科停发建筑执照。

凡按《规定》由单位自行拆迁的，应向市房地产管理部门填报《拆迁房屋情况表》备查。

第三条 建设单位在领取《划拨用地拆迁房屋批准书》后，应向区房地产管理部门预付拆迁补偿安置费用。工程结束后，按实结算。

第四条 建设单位在填写《拆迁房屋申请书》后，应派出人员，参与调查摸底、签订协议、动员拆迁等工作。拆除房屋在一千平方米以下的派一人，一千平方米以上的派二~三人。

第五条 在成街成片改造地段，动迁工作量较大的，应在区人民政府主持下，由区房地产管理部门、街道办事处和公安派出

所及有关单位组成拆迁领导小组，负责组织和动员拆迁工作。

第六条 凡私房主要求自拆自建的，必须在不妨碍城市规划的前提下，自行解决建房用地、申请建筑执照和过渡办法，并应从动员拆迁之日起在两个月内拆房让地。补偿拆迁费的标准：砖木结构等级以上的房屋，按其建筑面积每平方米补偿二十至三十元；简易结构的房屋，每平方米补偿十至十五元。购买复建房材料确有困难的，由建设单位酌情提供。

私房主要求自行拆除的房屋，砖木结构以上的每平方米补偿拆除费四元，简易结构的每平方米补偿二元。

第七条 拆迁非居住用房，分别按下列原则办理：

1、按原建筑面积，就地以房偿还。

2、被拆迁单位有条件易地自行复建的，应充分利用旧料，由建设单位按其原建筑面积，属砖木结构的每平方米补偿七十至一百元，木材（成材）零点零二立方米，水泥三十公斤；属混合结构的每平方米补偿一百至一百三十元，钢材八公斤，水泥一百五十公斤，木材（成材）零点零一立方米；属特殊结构的由双方具体商定。所提供的材料，按预算价格结算，原房旧料由被拆迁单位自行拆除回收。

3、凡不能就地以房偿还的，被拆迁单位应在本单位用地范围内充分挖掘土地潜力，按规划要求自行复建。确实无条件的，由市、区房地产管理部门会同被拆迁单位及其上级主管部门就征地、补偿、拆迁等问题共同研究解决。

4、被拆迁单位要求结合拆迁就地增加房屋面积、设施或改变房屋结构的，须经市规划、房地产管理部门同意，并按比例承担所增加拆迁面积的补偿、安置责任、所增加的房屋面积，属原产权单位。

第八条 在成街成片改造地段、因退让道路、河道等所增加的拆迁面积，应根据建设单位的受益程度、经济情况，经审查核

实后，按复建工程每平方米造价的百分之二十~百分之五十给予补偿。但对生产、营业、办公等建设工程，以及建设单位的自有房屋和零星建筑因退让所增加的拆迁面积，一律不予补偿。

城市维护费专项补贴拨款，应连同所需钢材、水泥、木材计划，由市逐年下达给市房地产管理部门统一掌握，据实开支。

第九条 安置私房拆迁户住用的公房，由房管部门统一管理。

第十条 拆迁户愿购买安置新建住房的，可按商品房价格的三分之一付款。层次增减计价标准：二、三层按售价各增百分之五，五层减百分之四，六层以上减百分之六，一、四层不变。拆迁户在不需使用时，应按出售时的商品房价格三分之一折旧后，由房管部门收购，用于安置其他拆迁户。

第十一条 拆迁户按优惠价格办理购买房屋手续时，价款原则上应一次付清。购买的房屋如未竣工，先交售价的百分之五十，余款在房屋交付使用时全部付清，并办理产权交接手续，价款属直管公房的由房管部门回收。私房由建设单位回收。买方应按规定缴纳契税、服务费。

第十二条 拆迁私房按自拆自建办法处理的，房主与房客住的住房均不再另行安置。

第十三条 被拆迁户中属于下列情况之一者，在安置住房时，可按常住户口计算：

- 1、原有常住户口，已应征入伍的现役战士和援外工作人员；
- 2、夫妇分居，在外地工作的职工；
- 3、按规定户口报在单位而又经常回家住宿的直系亲属和有供养关系的家庭成员；
- 4、插场、插队知识青年未在当地成家的；
- 5、劳动教养人员（不包括已注销本市户籍的人员）。

第十四条 被拆迁户中属于下列情况之一者，不予安置住房：
1、无居住房屋的空挂户口；

2、户口虽在拆迁范围内，实际上另有房屋居住的。

第十五条 安置拆迁户住房的标准，依照《南京市住房分配暂行办法》执行，即按居住面积定为：二~三人，十四~二十一平方米；三~四人，二十一~二十八平方米；四~五人，二十八~三十五平方米；五人以上的三十五~四十二平方米。属于特殊情况必须安排住房的单人不超过十四平方米。

第十六条 拆迁户自行过渡，按签订协议时核定的人口计算，预发半年至一年的补贴费，逾期可酌情继续预发，最后结算，多退少补。

过渡补贴费付给拆迁户所在单位的，其单位应帮助拆迁户解决因迁离原居住地而发生的交通等费用。

属于自拆自建的私房主，在原房拆除后领取过渡补助费的时间，不得超过一年。

第十七条 拆迁户不能一次安置定居的，可按两次发给搬家补贴费。

第十八条 对认真贯彻《规定》，积极配合拆迁工作的单位和个人应给予表扬，对个人还可给予适当的物质奖励，奖励费用可在收取的管理费中开支。

第十九条 凡属违反《规定》应给予行政处分、经济制裁的，由市、区房地产管理部门提出意见，分别报请市、区人民政府批准，责成其主管部门执行，罚款由市房地产管理部门汇交财政部门。

第二十条 凡按《规定》批准的建设工程，任何单位和个人均不得借口刁难，阻挠施工。违者，应予批评教育，直至给予治安管理处罚。

第二十一条 拆迁安置工作结束后，区房地产管理部门和自行办理拆迁工作的单位，均应造具清册，连同竣工图纸、工程决算等有关拆迁资料一并报市房地产管理部门，据以给产权单位和

产权人签发《土地使用证》和《房产所有权证》、《房产使用权证》。

1983年2月11日

南京市国家建设征用土地补偿、安置实施细则

为贯彻执行《国家建设征用土地条例》和《江苏省〈国家建设征用土地条例〉实施办法》，结合我市实际情况，特制定本细则。

一、凡在我市范围内建设的一切工程都必须节约用地，尽量利用山地、劣地。市郊规划确定的蔬菜基地不得占用、征用。

二、单位需要建设用地、应持建设项目的批准文件或计划任务书向市规划部门申请，由市规划部门根据建设项目的性质、规模，按规划要求进行选址，初步划定用地范围，审查工程的初步设计及其总平面图，据以确定建设用地。市房地产管理部门在确定初步用地范围图后，应通知所在区（县）的征地管理部门组织用地和被征地单位以及有关单位协商征地补偿、安置方案，负责审定有关协议。市人民政府根据市规划部门和房地产管理部门核定的有关征地文件、资料，按省规定的权限，进行审批或转报省人民政府审批。

三、征用的土地，所有权属于国家，用地单位只有使用权。所有单位包括农村社队，禁止以任何形式自行转让、出租、买卖土地或改变土地使用性质。对征地后两年内不使用或多征少用的土地，市房地产管理部门有权清理收回，由市规划部门另行安排使用，原征地单位不得拒绝。

四、土地补偿费

征用耕地（包括菜地），以及鱼塘、藕塘、菱塘、果园、苗圃、多年生经济作物地等，按其年产值的五倍补偿。征用柴山、山地、滩地、水塘、水沟等有受益的非耕地，按其年产值的三倍补偿。征用无受益的非耕地不予补偿。征用宅基地，按其复建用地的补偿标准补偿。各类土地补偿标准如下：

附录

土地类别	单位	平均 年产值	补偿标准	金额
大棚菜地	元/亩	900	年产值的5倍	4500
地膜复盖菜地	"	800	"	4000
老菜地	"	700	"	3500
新菜地	"	500	"	2500
季节性菜地	"	300	"	1500
水田	"	300	"	1500
旱地	"	260	"	1300
精养鱼塘	"	700	"	3500
菱、藕、一般鱼塘	"	350	"	1750
林地	"	300	"	1500
园地、苗圃	"	600	"	3000
经济作物地	"	400	"	2000
柴山、山地、滩地	"	120	年产值的3倍	360
水塘、水沟	"	66	"	198

五、青苗补偿费

对征用土地上的农作物，如确因施工需要必须铲毁的，应按该作物品种和经济价值给予补偿，其补偿标准为：

1、蔬菜类：

品 种	标准(元/亩)
蔬 菜	160

2、粮食、油料作物类：

品 种	标准(元/亩)
中稻、晚稻、花生菜	120
早稻、小麦、大豆、油菜	80
大麦、蚕豆、绿豆、红豆、山芋、芝麻	60

3. 经济作物类:

品 种	标准(元/亩)
甘 蔗	280~350
棉花、甜菜、麻类	120~150
西瓜、香瓜	80~120
草 莓	60
药材、香料	按品种、面积、收购价计赔

4. 水生作物、鱼类:

水生作物	品 种	标准(元/亩)
	菱	140
	藕	150
鱼	精养鱼	400
	二合鱼	200
	一合鱼	120
	粗养鱼	100
类	鱼 秧	180

5. 套种作物:

以一种农作物为主, 其间种作物不论品种, 每亩按主要作物

增补百分之二十。

对征用土地上的多年生经济林木, 应尽量移植, 用地单位应付给移植费, 如不能移植而必须砍伐的, 应按有关林木管理规定报批批准, 并由用地单位按下列标准付给补偿费:

1. 茶、桑、竹类:

品种	标准	一等	二等	三等	说明
茶	元/亩	650	400	200	不论茶、柑桔一律以亩计算
湖桑	元/株	1.0 5年生以上	0.7 3~5年生	0.5 2年生以下	
毛竹	元/支	7 40公分以上	5 21~39公分	3 20公分以下	以胸径围长为准
刚竹、 鞭竹、 淡竹	元/亩	350~400			杂竹可参照此标准

2. 果树:

品种	单位	标准	说明
桃、杏、梅、李、梨、 花红、桔、柿、猕猴桃、 苹果、枇杷	元/株	10~16	此表所列品种系指成熟期果树; 未列品种可比照计算; 苗木迁移只补偿迁移人工费。
板栗、薄壳山核桃、 山楂、石榴、枣、 葡萄	元/株	8~12	
	元/架	3~5	

3. 用材树木及观赏树木:

用材树木, 由用地单位付砍伐费。胸径5~10公分的每株1元, 11~12公分的每株1.2~2元, 20公分以上的每株3~5元。

所欲木材归树权所有者，不另给补偿费。如木材由用地单位收取，应根据树木的材积量，按国家木料出售价格进行补偿。杂生树苗，参照山柴补偿标准执行。

名贵树木补偿费应当增加。

观赏树木一般应予迁移，由用地单位付给迁移人工费。如无法迁移的按园林管理部门规定收购。

4、柴草、蒿草类：

品 种	单 位	标准(元)
芦柴	元/亩	80~120
山草、山柴	元/亩	40~60
蒿草	元/亩	80~120
席草	元/亩	200~300

六、附着物补偿费

征用土地上的各种附着物和建筑物，如用地单位无法迁建必须拆除的，应按下列标准折价补偿：

1、水井：可根据井的口径、深度、材质计赔。井口内径在80公分、深度3公尺以内的土井，每口8~10元；砖、石砌筑的水井，每口55~65元；水泥管结构的水井，每口43~53元；深度超过3公尺的水井，可酌情增加补偿费；机井参照原投资、新旧程度计赔；有水泥井台面的水井，每口另增10元；有石料或混凝土井台面的，每口另增25~30元。

征用后的水井如不妨碍施工的，用地单位应尽量保护，不要填闭。不能使用的废井，不予补偿。凡因水井被征用后影响到群众用水的，用地单位应装公用自来水设施或另建新井，原井不再

补偿。

2、粪坑、粪缸：可根据坑（缸）的结构容量计赔。粪坑，砖墙、水泥的，每立方米9元；条石水泥嵌缝的，每立方米10~15元；毛石墙的，每立方米6元。粪缸，两担以下的0.5元；2~4担的1元；4担以上的3元。土粪坑不论大小，均酌情补偿人工费。

如根据生产队要求，用地单位按原结构、容量复建的，不另付补偿费。

3、炉灶：按结构、眼数补偿。单眼、砖砌的，每个7~10元；双眼、砖砌的，每个14~20元；三眼、砖砌的，每个25元，如系其他结构，可根据实际酌情补偿。

4、猪（羊、牛）圈、马厩、柴间：

类别	单位	竹壁墙	泥墙	部分砖墙	全部砖墙
木瓦	元/平方米	3~6	4~7	5~8	10
草舍	元/平方米	2~3	3~4	4~5	8

5、建筑物、电话线、电力线、排灌站、桥梁、涵洞、铺石道路、沼气池等，可参照其实际造价，给予补偿或由用地单位迁复建。对征用土地上的文物、古迹，应会同文物保管部门妥善处理。

6、坟墓：用地单位应报请当地政府公告坟主，限期迁移，并支付移坟费。整棺，每棺补助25~30元；拾骨，每具补助7元；骨灰缸（盒），每个补助5元；经验坑证明年久无骨的，每丘补助人工费3元。无主坟墓，由用地单位负责代迁或深埋。

7、征用沙、石场后影响社队收入的，按沙、石场前一年总产值的一至二倍给予补助。废沙、石场不给补偿。

七、房屋拆迁补偿费

拆迁社员住房或社队公房，应照原房屋的结构、面积付给补偿费，并按社队统一规划进行重建。属于自拆自建的，每平方米付给补助费20~25元；由社队统一重建的，平房每平方米付给复建费50元，简易楼房每平方米付给70元，包干使用。原房屋旧料由社队回收用于建复建房。在城区规划范围内，拆迁撤销生产队建制的社员房屋或城镇居民房屋，由建设单位按《南京市城镇房屋拆迁补偿安置暂行规定》办理。

八、在征地管理部门主持协商征地方案后，抢种的作物、树木和抢建的房屋等一律不予补偿。

九、安置补助费

1、征地前平均每个农业人口实际占有耕地（包括不在册的耕地面积，下同）在一亩以上的生产队，征用每亩耕地的安置补助费一律按该地年产值的两倍计算。

2、征地前人均耕地不足一亩的生产队，其安置补助费按下表计算：

人均亩数	0.99	0.9	0.8	0.7	0.6	0.5	0.4	0.3
倍数	3	3.3	3.8	4.3	5.0	6.0	7.5	10

征地前人均耕地在0.3亩以下的生产队，其安置补偿费均按年产值的十倍计算。属特殊情况，报经省人民政府批准后可适当增加，但土地补偿费和安置补助费的总和最高不得超过被征土地年产值的二十倍。

3、征用园地、鱼塘、藕塘、林地、水面、牧场及其他非耕地的安置补助费，按耕地安置补助费标准的百分之八十计算。

4、征用宅基地后不以耕地进行复建的，以及征用无收益的土地，不付给安置补助费。

十、剩余劳动力安置的主要途径

1、征用市辖县土地，征地后平均每人实际占有耕地在0.5亩以上的生产队，由用地单位按本细则第九条规定付给安置补助费，不再另行安置剩余劳动力。被征地生产队应在人民公社（乡）的指导和帮助下，合理利用土地补偿费和安置补助费进行改良土壤、兴修水利、改善耕作条件，发展多种经营，安排好社员的生产和生活。

征地后平均每人实际占有耕地在0.5亩以下的生产队，其剩余劳动力可由所在公社（乡）、生产大队统筹安排到原有或新办的社队企业从事非农业生产，用地单位应按本细则第九条规定付给收入单位安置补助费。社队企业如确实无法安置时，可在省人民政府批准下达的征地劳动计划范围内，由当地政府安排到附近城镇原有或新办的集体所有制企业，并将相应的安置补助费转发给收入单位。用地单位如有招工指标，经省人民政府同意，也可从剩余劳动力中招收符合条件的人员，并相应核减其安置补助费。

2、征用市郊土地，征地后的剩余劳动力，可在省人民政府下达的征地劳动计划范围内由用地单位吸收为集体所有制职工，用地单位如有全民招工指标，也可吸收为全民职工，其安置补助费均应相应核减。不符合招工条件的剩余劳动力，由建设单位支付劳力安置补助费。

3、由单位吸收的每个劳动力需核减的安置补助费，应按每亩耕地安置补助费乘以每个劳力占有的耕地亩数计算。剩余劳动力的人数，按该队征地前实有耕地面积与劳动力的比例计算。

4、征地安置的劳动力必须是被征地生产队的成员并符合安置条件。安排哪些人从事非农业生产，要由生产队全体社员民主评议，经过市、县征地管理部门审核。在征地主管部门主持协商征地方案后非正常迁入的人员、因征地已经安置从事非农业生产的人中和非本生产队的人员，一律不予安置。

5、耕地被全部征用的生产队或征地后人均占有耕地不足0.1

亩的生产队，经省人民政府批准可以撤销生产队建制。

十一、安置劳动力的条件和待遇

1、安置劳动力的年龄为16~40周岁，必须政审、体检合格，经劳动部门批准，由收入单位分配工作。22周岁以下的一般分配当学徒工。

被撤销的生产队应安置劳动力年龄，男性为16~50周岁，女性为16~45周岁。

2、工资待遇：凡分配当学徒工的，其学习期间的工资和待遇按现行学徒工标准执行；分配当粗壮工、熟练工的，可在一至三级工之内定级，即在农村劳动十年以上的可定二级工、十八年以上的可定三级工，有技术专长的应尽量照顾对口，但需考核六个月，考核期间的工资可暂定在二级工范围内，考核期满后按其技术水平和工作年限定级。一般不得超过四级工。

3、生产队被撤销后，男性51~60周岁、女性46~55周岁的社员，由用地单位安排当长期合同工，其待遇应与正式工人相同，但到退休年龄时不享受子女顶职，每月发给27元生活费，保养终身。

十二、撤队后的善后处理

1、生产队的剩余土地，由市房地产管理部门收归国有，市规划部门统一调剂使用。

2、生产队的公积金、公益金交区（县）民政部门，作为安置失去劳动能力、无人赡养的社员的生活补助和保养人员费用不足部分的补充。生产队的农机、设备等固定资产由公社（乡）统一调剂使用。任何人不得趁机侵占、私分公共积累和固定资产。

3、生产队撤销前一年参加分配的超龄劳动力给予保养，保养费标准，菜农每月27元，粮农每月25元（均包括医疗药费和副食品补助等费用），由用地单位一次性将十五年的保养费拨给所在区（县）民政部门代管，由民政部门逐月发给个人（保养费应在

土地补偿费、安置补助费和被征地单位原有的公共积累中列支）。对平时不参加生产队劳动依靠其他收入生活的人，不发给保养费。

十三、经批准安排到城镇集体和全民所有制单位工作的人员，以及撤销生产队后全队原有的农业人口，均可转为城镇户口。有关劳力安置、户口迁移、粮食供应以及保养人员的生活安置，分别由市劳动、公安、粮食、民政部门负责办理。

十四、临时用地

建设单位因施工需要另行增加临时用地时，须经市规划部门同意后，向市房地产管理部门办理有关手续，并按本细则规定的补偿标准，逐年补偿直接造成的经济损失。在临时用地上不得修建永久性建筑。临时用地的使用期限一般不得超过三年。期满后由用地单位负责恢复土地的耕种条件，及时归还生产队，或按恢复工作量向生产队支付费用。

各类管线工程以及其他地下工程设施，完工后可恢复土地耕种条件的，其施工期间造成的农作物损失，按临时用地给予补偿。

十五、对违反《国家建设征用土地条例》和《江苏省〈国家建设征用土地条例〉实施办法》及本细则规定的，由市规划部门和房地产管理部门按照各自职责范围进行调查，分别情况给予经济制裁，直至报请司法机关追究刑事责任。

十六、各县人民政府应结合当地具体情况，根据本细则规定制订本地区各种补偿费和安置补助费的具体标准，并报市人民政府备案。

1983年7月9日

南京市城市房屋拆迁管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋拆迁管理,保证城市建设的顺利进行,保护拆迁当事人的合法权益,根据有关法律、法规,结合本市具体情况,制定本办法。

第二条 凡在本市城市规划区内国有土地上,因城市建设需要拆迁房屋(含构筑物、附属物)的,均适用本办法。

第三条 拆迁人系指取得拆迁许可证的建设单位或者个人。被拆迁人系指被拆除房屋及其附属物的所有人(包括代管人、国家授权的国有房屋管理人)和被拆除房屋及其附属物的使用人。

第四条 拆迁城市房屋应符合城市规划,遵循等价有偿的原则,照顾国家、集体和个人利益。

第五条 南京市房产管理局主管本市房屋拆迁工作,设市拆迁管理办公室,负责房屋拆迁的审批、指导、监督、协调等工作。

区房产管理部门设拆迁安置办公室,负责办理辖区内房屋拆迁的具体事宜。

第六条 区人民政府应加强对城市房屋拆迁工作的领导。各级有关部门以及拆迁当事人的上级主管部门,所在单位、街道办事处,应密切配合,保证城市房屋拆迁工作的顺利进行。

第七条 任何单位和个人都有权对违反本办法的行为进行检举和控告,对检举、控告的单位和个人不得打击报复。

对在城市房屋拆迁工作中有突出贡献的单位或者个人,应给予奖励。

第二章 拆迁管理一般规定

第八条 因城市建设需要拆迁房屋的单位和个人,须持建设项目批准文件、经批准的规划方案及复建房单体建筑平面图、拆迁方案和建设用地等有关批准文件,向市房屋拆迁主管部门提出房屋拆迁申请,交纳拆迁管理费,领取房屋拆迁许可证后,方可委托或自行拆迁。

第九条 拆迁范围在五百户以上的连片开发地段,一般应由区政府组织拆迁人或者被委托拆迁人实施统一拆迁。

单位自管房产、军产,凡不涉及民事权益的房屋拆迁,经市规划部门和市房屋拆迁主管部门审定批准后,可以自行拆迁。涉及民事权益的,应委托拆迁。

被委托人应当是经市房屋拆迁主管部门资格审查并取得房屋拆迁资格证书的单位。

房屋拆迁主管部门不得接受委托拆迁。

第十条 市房屋拆迁主管部门根据规划部门核定的建设用地范围,通知公安、房管、城建、工商、街道办事处等部门和单位,临时停止办理拆迁范围内的户口迁入、分户、建筑执照、工商营业执照、房屋翻建、房产交易、房屋使用交换以及租赁过户等手续。时限为一年,申报延期不得超过六个月,逾期自行终止。

第十一条 房屋拆迁许可证一经核发,房屋拆迁主管部门应将房屋拆迁决定以公告或者其他形式予以公布。房屋拆迁决定中应载明拆迁人、拆迁范围、搬迁期限等内容。拆迁人应向被拆迁人发送房屋拆除通知书。有关部门应及时向被拆迁人做好宣传解释工作。

第十二条 拆迁人必须与被拆迁人依法签订补偿安置书面协议。协议应载明补偿形式、补偿金额、安置房屋面积与地点、过

渡方式、过渡期限、违约责任以及当事人认为需要订立的其他条款。拆迁补偿安置协议必须经市房屋拆迁主管部门鉴证或由公证机关公证。

拆迁人应公布房屋拆迁补偿安置规定、复建房图纸以及安置方案，接受群众监督。

第十三条 复建房总体平面图纸经市规划局批准后，其单体平面图纸须经市房屋拆迁主管部门审核。对批准后的图纸不得擅自变更，确需调整的，应按规定办理变更手续，并负责做好被拆迁人的调整安置工作。

第十四条 拆迁人与被拆迁人对补偿安置发生争议达不成协议的，当事人应按《南京市城镇房产纠纷仲裁办法》的规定，向市房产纠纷仲裁委员会申请仲裁。

第十五条 被拆迁人对房屋拆迁主管部门的拆迁决定不服的，要依法申请行政复议或向人民法院起诉。当事人逾期不申请行政复议，也不起诉，又不执行拆迁决定的，房屋拆迁主管部门可申请人民法院强制执行。

第十六条 法律、法规对拆迁军事设施、文物古迹、宗教寺庙，以及涉外房屋等另有规定的，按有关规定办理。

第十七条 公安、财贸、教育、邮电、供水、供电等部门，应按时办理和安排被拆迁户的户口转移、粮油燃料供应、子女转学转托、信件投递以及用水、用电等事宜。

第十八条 房屋拆迁主管部门应建立、健全拆迁档案制度，加强对拆迁资料的管理。房屋竣工后，建设单位应按规定向房产管理部门移交有关资料。

第十九条 拆迁安置工作结束后，被拆迁人应及时到房产、土地等管理部门按规定办理房屋所有权、土地使用权登记手续。

第三章 拆迁补偿

第二十条 拆迁人对被拆除房屋的所有人应依照办法规定给予补偿。补偿可以采用作价补偿、以房偿还、或者作价补偿和以房偿还相结合的形式。

除另有规定外，以房偿还的面积均按所拆房屋的原建筑面积计算；作价补偿的金额按所拆房屋原建筑面积的重置价格结合成新结算。

第二十一条 拆迁各类房屋的补偿，分别按下列规定办理：

(一) 以房偿还私有或单位自有房屋，产权即属私有或单位所有。偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分，按重置价格结合成新与单体工程造价结算。偿还建筑面积不足原建筑面积的部分，按重置价格结合成新结算。偿还建筑面积超过原建筑面积的部分，非住宅房屋按商品房价格结算；住宅房屋在安置控制标准内以及在安置控制标准以上不足一个自然间的差额部分，由产权人按成本价支付，其中私有房屋由产权人支付三分之一，其余的三分之二由家庭成员所在单位平均承担。超过安置控制标准增加的成套房屋，按商品房价格结算。

(二) 拆除房产经营管理部门直管的公房，其住宅房屋以安置的建筑面积偿还，非住宅房屋以拆除的原建筑面积偿还。

(三) 拆除用于公益事业的建筑物、构筑物及其附属物，由拆迁人根据城市规划，按照其原性质、原规模予以重建，或者按照重置价格给予补偿，仍用于公益事业建设。

(四) 自拆异地自建的，按拆除房屋的重置价格给予补偿。

(五) 拆除由政府代管的私有房产、拨借房产，须经市房屋拆迁主管部门审核批准，按规定办理有关手续和补偿事宜。

(六) 拆除出租住宅房屋以房偿还的，原租赁关系继续保持，

因拆迁而引起变动的合同条款应作相应修改。

(七) 拆除设有典权、抵押权、留置权以及有产权争议的房屋，在房屋拆迁公告规定的期限内被拆迁方当事人之间达不成协议的，由拆迁人提出补偿安置方案，报房屋拆迁主管部门批准后实施拆迁。拆迁前，房产管理部门应对被拆除房屋作勘察纪录与拍照，拆迁人向房产管理部门提供补偿安置的房源及资金担保。当事人之间达成协议后，再按有关规定给予补偿。

(八) 拆除违法建筑、超过批准期限的临时建筑不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑给予适当补偿。

(九) 拆除檐高在一点八米以下的简易房屋或净高在一点四米以下的楼阁，应作价收购，不适用以房偿还。

(十) 拆除国有土地上的农业人口的房屋，其经济补偿按《南京市国家建设征用土地补偿安置实施细则》的规定办理。

第二十二条 树木的补偿，按有关规定办理。

第二十三条 新增加的医院、学校、幼儿园、托儿所等社会事业性单位非住宅用房，产权交由房产管理部门统一管理。

第二十四条 拆迁人不得擅自压低或者提高补偿标准，被拆迁人也不得超出本办法的规定提出额外要求。

第四章 拆迁住宅房屋安置

第二十五条 拆迁人对被拆除住房的使用人应以原使用面积为主要依据，依照本办法规定实行安置。一次安置有困难的，应确定过渡期限。

住房使用人是指拆迁范围内有房产所有权证或者合法的住房使用权证、粮油证、常住户口并实际居住的公民。

第二十六条 拆迁住房实行有偿安置。安置标准控制在人均使用面积十点六平方米以内，上下浮动不得超过百分之五。原人

均使用面积低于十点六平方米的，可以按人均十点六平方米安置，其超出原使用面积的差额部分，以及在安置控制标准以上不足一个自然间的部分，由被拆迁人家庭成员所在单位按成本价平均承担，支付给建设单位，产权交房产管理部门。

结合套型安置，一至二人户使用面积可为二十五平方米，二至三人户使用面积三十二平方米，四人户使用面积四十二平方米，五人户使用面积五十二平方米，六人户使用面积六十二平方米。

第二十七条 有下列情况之一者，可以计入安置人口：

- (一) 原有常住户口的未婚现役军人；
 - (二) 原有常住户口的援外工作人员和留学生；
 - (三) 按规定户口迁往所在单位而又经常回家住宿的；
 - (四) 配偶一方不在本市居住的；
 - (五) 原有常住户口，正在劳动教养或拘役、服刑期间的。
- 属下列情况之一者，不计入安置人口：

- (一) 无合法房屋租赁证件的；
- (二) 无居住房屋的空挂户；
- (三) 户口虽在拆迁范围内，但另有自住房屋的；
- (四) 冻结户口后不符合规定迁入的；
- (五) 居住在非法建筑或临时建筑房屋内的。

第二十八条 对被拆迁人的安置方式应根据城市建设规划要求，妥善安置。确实需要异地安置的，必须经房屋拆迁主管部门批准。

对从市区迁往郊区新开发区定居的，安置标准可以按户增加十平方米使用面积，新增加的十平方米使用面积免收差额款。

第二十九条 落实私房政策中应腾退而未腾退给所有人的房屋，应按原使用面积安置房屋所有人。原房屋使用人，由其工作单位安排住房或按成本价购买房屋使用权。

第三十条 拆迁人、被拆迁人均应遵守过渡期的约定，过渡

期一般不得超过二十四个月。未经批准，拆迁人不得擅自延长过渡期，被拆迁人到期不得拒绝迁往安置的房屋和腾退过渡周转房。

第三十一条 对原住房过宽的被拆迁人，在给予适当照顾之后，其安置面积可以比原住房面积有所减少。

被拆迁人自愿放弃或减少安置房屋面积的，经拆迁人同意后，除按规定发给搬家补助费外，可以根据放弃或减少安置房的使用面积，按单体工程造价的百分之四十给予奖励。

第三十二条 拆迁人应当付给被拆除住房的使用人下列安置补助费：

(一) 搬家补助费。不能一次定居的付给两次搬家补助费。

(二) 自行过渡补助费。由于拆迁人的责任而延长过渡期的，从逾期之日起加倍付给自行过渡补助费。由于被拆迁人的责任拖延回迁的，拆迁人可以停付过渡补助费。

(三) 学生交通补助费。学生因拆迁而引起或增加的交通费用，由拆迁人按规定付给。

(四) 家庭副业生产的固定生产设备，按重置价格给予经济补偿。

第三十三条 被拆迁人拆迁搬家，由拆迁人出具两天公假证明。公假不影响其工资、奖金收入和各项先进评比等。

第五章 拆迁非住宅用房安置

第三十四条 拆迁非住宅房屋应以被拆除房屋的原建筑面积安置房屋的使用人。

被拆除非住宅房屋的使用人，系指在拆迁范围内具有相应的房屋所有权证、土地使用证、房屋租用证、营业执照或作为正式办公地的机关、团体、企事业单位或者个人。

第三十五条 拆迁单位房屋按下列原则办理：

(一) 生产性企业和不具有区域功能的事业性单位房屋，可就地或异地安置。对环境有污染的企业应按城市规划的要求异地安置。

(二) 生产场地可就地或异地按原面积安置。过宽的，可以有减少，并适当给予补偿。

(三) 商店、学校、幼儿园等具有区域功能的经营服务性或事业性单位房屋，应就地或者就近予以安置。

第三十六条 拆迁单位非住宅用房，拆迁人应当付给被拆除房屋使用人下列安置补助费：

(一) 全民、集体企业因拆迁而造成停产、停业的，其直接受到影响的在职职工的工资、国家政策规定的补贴，以及直接受到影响的在职职工按比例承担的高、退休人员的工资，由拆迁人支付给被拆迁单位。

(二) 拆迁企业生产用房，其动力、设备、产品和原材料等拆除安装搬运费，按房屋建筑面积重置价格结合成新的百分之十，给予一次性补助。其中有重型设备的，按百分之二十付给。拆除非生产性单位的房屋，按百分之三付给。

第三十七条 因拆迁生产、营业用房而直接影响原定利指标完成的企业，经主管部门审核后，可以向有关部门申请办理缓、减、免手续。

第三十八条 拆迁个体工商户的营业用房按下列办法办理：

(一) 个体工商户必须具有本市常住户口、房屋所有权证或合法的房屋使用权证、营业执照方可安置。

(二) 在复建房中按原建筑面积就地安置或异地安置。对环境有污染的应异地安置，不愿异地安置的，必须向工商行政管理部门申请并领取变更经营项目的营业执照后，方可就地安置。

(三) 个体工商户的居住兼营业用房，应按原使用面积就地或

异地在住宅底层安置。

(四) 拆除个体工商户承租的私房，以房偿还所有人后，原租赁关系不变，租赁合同可以修订。

(五) 外地来宁承租他人房屋的个体工商户不予安置。

(六) 拆除售货亭不予安置。

第三十九条 拆除个体工商户经营用房，拆迁人应根据安置过渡期限给予生活补助。生活补助的标准应按上年度全市职工平均工资的一点二倍计算。

第六章 市政建设拆迁

第四十条 凡经市政府批准的道路、桥梁、河道、城市防汛的市政工程建设需拆迁房屋的，均应遵守下列规定：

(一) 拆迁范围内的居民、单位、个体工商户必须按政府公告规定的时限搬迁。

(二) 被拆迁房屋的使用人一律异地安置。

(三) 拆迁住宅房屋的补偿按本办法第二十五条、第二十六条、第二十七条规定办理。拆迁非住宅房屋的补偿、安置按下列规定办理：

1、拆除机关、部队、全民所有制企业、事业单位非住宅用房，使用单位应自行安置或由其主管部门统筹安置。确无条件自行安置的，应按城市规划要求，异地自行恢复。拆迁人应按被拆除房屋的建筑面积重置价格给予产权人经济补偿。产权人应在规定期限内拆除，也可委托拆迁人代拆，以料抵工。拆迁人安置使用人的，不予经济补偿。

2、拆除粮店、燃料店、理发店、浴室、饮食店以及文教、卫生、街道企业用房，应按其区域功能就近予以安置，并可视具体情况，按被拆除房屋的建筑面积每平方米给予十元以内的经济补

贴。拆除中、小学校舍或幼儿园用房，必须保证学生就近入学入托。

3、经批准搭建的临时商业网点用房、售货亭和占用道路设置的摊点等不予安置，应自行搬迁和拆除。不能自行拆除的，拆迁部门可代为拆除，以料抵工。

4、安置的公房由拆迁人交房产管理部门统一管理。

(四) 市政建设占用生产场地的，应异地安置；占用非生产用地的，一般不予偿还。

第四十一条 拆迁范围内需要拆除的供电、供水、供气、通讯、人防等设施以及公厕、垃圾站，由产权单位自行拆迁，拆迁人应按重置价格予以补偿。

第七章 罚 则

第四十二条 建设单位、拆迁人或受委托拆迁人有下列行为之一的，由房屋拆迁主管部门予以警告、责令停止拆迁，并可处以罚款：

- (一) 未取得房屋拆迁许可证进行拆迁的；
- (二) 委托未取得房屋拆迁资格证书的单位进行拆迁的；
- (三) 任意扩大或缩小已依法确定的拆迁范围的；
- (四) 擅自提高或降低补偿安置标准，扩大或缩小补偿安置范围的；
- (五) 无正当理由超过规定拆迁期限或擅自延长过渡期限的。

第四十三条 对有本办法第四十二条第一、二、三项行为之一的，房屋拆迁主管部门除予以警告、责令停止拆迁外，并可按被拆除房屋建筑面积每平方米处以五十元以下的罚款。

对有本办法第四十二条第四项行为的，房屋拆迁主管部门应予以警告。警告后仍不纠正的，可根据补偿安置标准，按擅自提

高或缩小的补偿安置部分的房屋建筑面积金额处以罚款。

对有本办法第四十二条第五项行为的，房屋拆迁主管部门除予以警告外，可按复建房建筑面积工程造价，根据下列幅度按月处以罚款：超过规定期限一到十二个月的，为千分之一；十三到二十四个月的，为千分之二；二十五到三十六个月的，为千分之三。

第四十四条 被拆迁人拒不执行拆迁协议、拖延搬迁、拒绝腾退周转房的，由房屋拆迁主管部门予以警告、责令限期搬迁、腾退周转房，并可处以一百元以上三百元以下的罚款。

第四十五条 当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚决定书之日起十五日内，向作出处罚决定的机关的上一级机关申请复议。当事人对复议决定不服的，可以在接到复议通知书之日起十五日内，向人民法院起诉。当事人也可以直接向人民法院起诉。逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十六条 胁迫、侮辱、殴打房屋拆迁工作人员，阻碍房屋拆迁工作人员依法拆迁房屋的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 房屋拆迁部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上一级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十八条 拆迁房屋补偿的重置价、单体工程造价、成本价、商品房价和各项安置补助费用的标准，由市房屋拆迁主管部门会同市物价管理部门根据有关规定制订。

第四十九条 房屋拆迁管理部门收缴的罚款，按规定上缴财政。

第五十条 本办法所称“以上”、“以下”、“以内”包括本数。

第五十一条 本办法发布前已进行的拆迁项目，仍按原安置标准执行。

第五十二条 本市所辖各县人民政府可参照本办法，结合本县实际情况制定拆迁办法，并报市政府备案。

第五十三条 本办法由南京市房产管理局负责应用解释。

第五十四条 本办法自一九九一年四月一日施行。南京市人民政府一九八三年二月十一日发布的《南京市城镇房屋拆迁补偿安置暂行规定实施细则》同时废止。

1991年1月10日

编 后 记

历经四载，四易其稿的《南京城镇建设综合开发志》(以下简称《开发志》)披沙拣金，于今出版问世了，全书共8章26节193目，40万字。对此，我们感到无比的欣喜与不安。欣喜的是，终于完成编纂南京旷古未有的《开发志》这一光荣而艰巨的任务；不安的是作为一部流传百世的专著和信史，尚难于符实。

1988年5月5日，南京市地方志编纂委员会原拟城镇建设综合开发行业立章与《南京房地产志》合并成册。鉴于城镇建设综合开发行业是中共十一届三中全会以后出现的新事物，它虽时间不长，却具有强大的生命力。10年来，在城镇建设中发挥了巨大作用，成绩斐然，与房地产志合册，不足以反映市、区、县开发公司的业绩。前事不忘，后事之师。为了开发行业继往开来，1989年，经过充分酝酿，市、区、县开发公司同仁一致推荐南京市城镇建设综合开发总公司牵头，单独编撰《开发志》。1989年6月17日，南京市地方志编纂委员会同意由南京市城镇建设综合开发总公司负责立册编撰。

《开发志》编纂工作始于1990年2月，四年来，经历了组织与物质准备；制订篇目、征集资料、初撰志稿；撰写、评审修改、付梓成书等三个阶段。

第一阶段，1990年2月，成立了《开发志》编纂委员会，确定了主编。市、区、县开发公司亦相继确定专人负责联络和征集资料工作。由于城镇建设综合开发公司是个新兴行业，市、区、县开发公司间无行政隶属关系，各公司成立时间不长，开发任务繁重，且驻地分散、工程档案资料不全，加上人员变动大，对编志

工作囿于成见。修志伊始，我们在茫无头绪的情况下涉足方志领域，只有虚心听取各级领导、专家、同仁的意见和向兄弟城市同行请教，坚持从本行业的实际出发，并在实践中悉心探索。首先从图书馆、档案馆、书店以及省、市地方志办公室查阅、收集有关资料，组织联络人员学习编纂专业志的基本知识。同时向全国164个省、市开发公司发函联系，吸取外地编志经验。1990年4月，拟定出《开发志》编纂方案和征集资料提纲，发至各开发公司，使编撰工作逐步展开。

第二阶段，1990年5月起，开始征集资料，拟定篇目。为符合开发行业实际，又符合志书体例要求，我们对篇目的总体设计到章、节、目的设置，经反复征求意见后，方交编纂委员会审议通过。在形成第三次篇目后，我们召开了10个区主管城建的区长、5个县的城建局长，市、区、县开发公司经理及联络人参加的篇目审定会议。随后，我们采取大会布置、小会检查，分别落实的方式，按照先县后区、先难后易的原则，共召开大小座谈会68次，收集各开发公司组建的单体工程条目初稿150余份、约450万字，查阅工程项目图纸档案130多份、310卷、文字资料800万字。为使入志内容具有鲜明的时代特色、地方特点和专业特色，并兼顾到市、区、县开发公司，做到大小项目并举，又先后召开了三次编纂委员会、编委扩大会，第四次对篇目进行调整、完善。

第三阶段，为使《开发志》能真实、系统、客观、全面地反映史实，1991年6月起，我们对部分章、节、条目先进行试写，摸索经验，再循序渐进。每个条目都反复推敲，到现场对条目内容逐项进行核实。至1992年12月，将撰写成的初稿分发各编委审阅。经反复修改、补充后，于1993年6月提交市志编委会评审。

志稿评审会前，我们将送审稿按“一人多章、一章多人”的原则分别送往与会者。1993年9月20日，市地方志编纂委员会、市建设委员会联合召开、并通过了《开发志》评审稿。会上，专

家、领导一致认为《开发志》坚持了正确的政治方向，突出了中共十一届三中全会以来的开发成就。志稿结构完整、篇目设置合理、资料丰富、翔实，总的方面符合专志编纂要求。会后，我们根据同志们在会上提出的意见，对志稿作了一次认真修改。修订后的志稿于1994年1月10日通过了市地方志编委会的终审验收。

本志在编撰过程中得到市地方志编纂委员会，市、县建委，市、区、县开发公司全体员工的关心支持。以及林惠生、刘永发、袁庆贤、吴承庆、董学明、蒋静、孙瑞荣、赖天聪、吴凯波、吴翔、沙亚男、陈润哲、田和顺、李毓文、陈陵、丁於慎、陆泰山、季凤英、张凤、夏孝凤、王建东、王荫庭、曹静、潘世达、洪军、马德全等同志真诚参与征集资料、制定篇目、撰写志稿、抄写、校对等项编纂工作，市城镇建设综合开发总公司副经理刘伯生在最后审稿、定稿中提出了许多中肯的意见。在此一并表示诚挚的谢意。

由于我们经验不足、水平所限，疏漏、舛误之处实难尽免，《城镇建设综合开发志》定有许多不完善和欠妥之处，诚请各界人士、专家、学者及开发行业同仁、读者赐教。

编者

1994年3月18日

粤新登字10号

责任编辑 张良杰 狄树之
装帧设计 舒文忠 马大韶

南京市志丛书 南京城镇建设综合开发志

海天出版社出版

(中国·深圳)

海天出版社发行 华东有色地质勘查研究所印刷厂印刷

开本 850mm×1168mm 1/32 印张 16 字数 400千

1994年3月第1版 1994年3月第1次印刷

印数 5000册

ISBN 7-80615-011-0

定价：精装 32.00元 平装 28.00元