

南京市雨花台区基于产业升级的城市更新路径研究

杨瀚清

南京市雨花台区建设工程质量监督站(南京市雨花台区建筑安全生产监督站), 江苏 南京 210000

摘要: 文章研究产业升级视角下的城市更新路径时,以南京市雨花台区为例,首先阐述了南京市雨花台区产业发展现状,而后提出了产业升级维度下南京市雨花台区城市更新面临的主要挑战,分别是研发能力相对偏弱、人才队伍有待完善、存量资源未合理开发。最后阐述了上述挑战的应对之策,一是推动产业集聚,打造研发高地;二是推行精细扶持,促进人才汇聚;三是盘活存量空间,推动产业升级。希望本文研究讨论的内容,可为相关城市的产业升级与城市建设提供价值参考与借鉴,体现出本文研究的现实意义。

关键词: 南京市雨花台区; 产业升级; 城市更新; 现实挑战; 研发人才

城市更新工作紧扣民众需求与产业发展趋势,以此提升城市的宜居水平与经济发展力。在数字化时代背景下,产业升级已成为必然趋势,在这样的环境下如何进行城市更新,为产业升级提供配套服务,已成为城市更新亟待解决的问题,为此本文展开分析讨论,并结合南京市雨花台区的产业升级现状,提出了产业升级背景下城市更新的具体策略,以期有关机构酌情参考。

1 南京市雨花台区产业发展现状分析

南京雨花台区被誉为“中国软件名城”,其核心产业就是软件系统开发,以2023年的统计数据为例,该区域的软件业务收入突破了2810亿元的大关,不仅占到南京市软件业务近40%的份额,同时该区域的数字经济产业也在不断地发展。近年来雨花台区积极推动柔性政策,旨在鼓励本地软件企业“以商引商”“以商招商”,以此加速数字产业的升级转型^[1]。

通过对当下的发展现状分析可知,在产业升级的需求下,城市更新迫在眉睫,因为该区域的数字化基础配套设施、民生医疗保障、居住上学等服务还需不断完善,通过营造良好的宜居环境与营商环境,才可稳步推进数字产业的发展壮大,由此可见在南京市雨花台区产业升级时,应根据当地经济发展的真实情况,以及城市配套设施,科学合理制定城市更新方案,确保城市更新发挥出最大作用与价值。

2 产业升级维度下南京市雨花台区城市更新面临的挑战

2.1 研发能力相对偏弱

通过对南京市雨花台区的产业发展现状分析可知,产

业集聚效果不佳,没有充分发挥出软件产业园原本的优势,这是因为该区域入驻的中小型企业偏多,缺乏软件行业的龙头企业入驻,且细分赛道不足,企业之间形成恶性竞争,没有释放出企业的创造力,另外就是在该区域城市发展建设过程中,由于存在一些老旧的工业厂区,相关部门没有对其进行很好地改造升级,导致城市空间未得到充分利用。在诸多因素的影响下,没有使得雨花台区的整体研发实力得到质的提高,阻滞了该区域经济发展^[2]。

2.2 人才队伍有待完善

在产业升级维度下,南京市雨花台区进行城市更新时遇到的一大难题,就是人才队伍建设不足,这是因为雨花台区最开始的定位就是数字软件产业园区,在进行产业升级时,需要大量优秀的软件工程师,才可推动软件产业园升级,形成现代化软件产业链与经济开发区,但相比于上海、北京,南京雨花台区的软件产业竞争力稍显不足,届时对人才的吸引力将会下降。若是执着于软件行业高端人才的招聘,将不利于该区域软件研发人才队伍的建设。由此可见,雨花台区进行城市更新时,为推动该区域的数字软件产业升级,人才建设问题必须得到解决,找出符合该区域产业发展的人才建设新路径。

2.3 存量资源未合理开发

通过对南京市雨花台区的产业发展现状与城市建设情况分析可知,在产业升级维度下展开城市更新时,应当有效盘活城市的存量资源,使得各类资源得到合理配置,以此推动产业升级,加速多个产业的相互融合,释放出更多的市场

经济效益,但在实际工作开展时,由于高密度的建设开发,以及公共空间的利用,使得城市存量资源未得到合理开发,大量闲置土地与空间,阻碍了该区域的产业升级,如配套设施未得到很好的融合,人们的日常休闲生活便捷度不高,不利于留住人才,推动当地的产业升级,而城市更新建设是盘活存量资源的主要方式,必须展开科学有效的城市更新管理,才可为产业升级营造出良好环境。

3 南京市雨花台区基于产业升级的城市更新现实路径探讨

3.1 推动产业集聚,打造研发高地

通过对南京市雨花台区的产业发展现状分析可知,该区域拥有着丰富的科学教育资源,为有效盘活相关资源,推动产业升级,在城市更新时,应当从研发环节入手,不断开发市场,以此提升渠道需求。为实现此目标,在推动产业集聚时,城市更新的管理人员,应当积极争取国企、金融机构的入驻,通过打造科研中心、研发中心、产业链办公中心,以此推动该区域的产业升级,实现城市更新的预期目标^[3]。

这里建议雨花台区进行城市更新时,应当针对企业研发给予一定的政策支持,使得企业通过研发创新,推动业务的数字化转型,助力产业升级。鉴于企业的研发项目各不相同,所以在给予政策支持时,应当根据企业的主营业务、研发项目、产业发展现状,为其提供个性化的政策支持。在专项资金的支持下,企业能对研发项目投入更多的资源,让产品研发创造更多的市场价值。此外,在打造研发高地时,雨花台区的政府部门应当牵头,促进当地企业与高校、科研院所合作,共同申报国家重大课题,从而深化产学研合作模式,为当地的产业升级提供驱动力。随着雨花台区产业地标聚焦度的不断提升,该区域的资源将得到更加高效的利用,释放出更大的社会红利。

在城市更新时,应围绕当地的产业发展现状,设定针对性的更新方案,如雨花台区赛虹桥街道安德里30号的南京玻璃纤维研究设计院,这批建筑始建于1965年,拥有着半个多世纪的工业记忆,现在这座占地142亩的厂区正在进行全面系统的城市更新,旨在打造城市森林式的办公研发集群高地,项目团队策划时,为推动产业集聚,实现城市更新目标,秉持“小规模、渐进式、可持续”的理念,最大化保留这座建筑物的工业肌理,通过多部门协同,打造集新材料研发、数字文创、绿色低碳产业与配套商业于一体的地标性产业。如下图1所示,为南京玻璃纤维研究设计院进行城市

更新后的产业集聚效果示意。



图1 南京玻璃纤维研究设计院进行城市更新后的产业集聚效果示意

3.2 推行精细扶持,促进人才汇聚

产业升级不能一蹴而就,需要循序渐进地推动人才建设,夯实人才根基,才可实现产业升级的预期目标。雨花台区进行城市更新时,为保证产业升级的成效,应积极推动精细化产业扶持,积极推动人才汇聚。在此过程中,相关机构不仅需要重视“将才与帅才”的引入,同时需要认识到中坚力量引入的重要性,因为行业顶端人才的能力非常强,但是该类人才的流动性相对较高、留置率相对较小,不利于企业的业务升级与地区产业升级^[4]。

这里以南京市雨花台区的软件产业为例,通过对该区域的软件行业人才进行调研可以发现,入行3—5年的人才,多数在南京市安家立业,此类人才大多就职于中小型企业,但业务经验丰富,工作能力很强。当此类人才被忽视时,将影响该地区软件产业的升级。由此可见,在雨花台区城市更新时,为持续推动软件产业升级,当地政府应当对既有人才奖励补贴计划进行调整优化,即在推动人才拔尖计划的同时对拥有多年工作经验的人才进行培训,不断提升此类人才的专业能力,使其对该地区的营商环境认同,愿意长期扎根于此,发挥出自己的专业能力。在此过程中为留住人才,应当推动城市基础服务的升级,通过精准扶持,丰富城市服务功能,满足人们的多样化诉求,如雨花台区打造高线公园时,将露天剧场、无界书吧、生命引力场、观景平台等进行有效融合,为人们的休闲娱乐提供多样化选择,以此解决人们工作之外的其他诉求。

鉴于软件产业的特殊性,南京市雨花台区推动软件产业升级时,为突破高端人才落户平台不足的限制,可参考硅谷ACM编程马拉松的赛事活动,整合该地区的软件产业资源,打造不同级别的软件编程赛事,如由区政府牵头组织高

级别编程大赛、程序员马拉松比赛等,通过设定不同的赛事奖金,吸引优秀的软件人才,实现软件产业人才聚焦的预期效果。比如,在招聘软件方面的人才时,可不断增加招聘优惠条件,如落户政策、购房政策、消费政策等,让当地毕业的学生愿意留在南京,避免人才流失。

3.3 盘活存量空间,推动产业升级

南京市雨花台区为实现软件产业园到现代化创新城区的转变,需契合该地区的产业升级需求,制定有针对性的城市更新方案。通过对雨花台区的产业发展现状分析可知,大量的软件公司入驻,使得城市空间不断被压缩,在产业升级与消费增长的趋势下,由于配套设施未得到很好的更新完善,产业溢出效应并不明显,给雨花台区的整体发展造成不利影响。为持续推动产业升级,亟须盘活存量空间,补齐该地区的产业升级短板,不断完善民生配套设施,让民众能够在此扎根,以此盘活当地资源,释放出经济活力。

这里以雨花台区建设的“雨花数据线公园”为例,如下图2所示,是南京市雨花台区建造的雨花数据线公园。通过对雨花台区的“铁心桥与西善桥”区域分析可知,该区域入驻了多所院校,如金陵中学、中华中学、南师附中,同时在数字大道周边汇聚了大量的商业综合体,并且江苏省人民医院、雨花万象天地商业综合体聚集于此,由此可见,该地区的城市建筑非常密集,为整合多个产业,实现该片区的高质量发展,必须解决空间割裂、资源短缺等问题。



图2 南京市雨花台区建造的雨花数据线公园现场示意

空间割裂主要是因为数字大道、龙淮路等主要道路,将自然景观、社区、医疗、教育等资源进行分隔。由于城市空间的开发,传统地面公园无地可用,人们的休闲娱乐只能依赖“街角口袋公园”。在此背景下,南京城市更新产业投

资发展有限公司规划了“空间缝合”的城市更新计划,并由中建科工集团负责项目建造。在多个单位的协商沟通下,最终确定了“向空中要空间”的规划方向,并策划了“雨花数据线公园”建造方案^[5]。

南京市雨花台区通过打造长距离的街景桥梁,很好地串联该区域的不同商业体与配套设施,如江苏省人民医院、贾西新苑、华润商业区、金陵中学、中华中学、南师附中等。同时,雨花数据线公园与秦淮新河百里风光共同铺就了8.5公里的慢行休闲线路,真正意义上实现了旅游、商业、居住三大空间无缝衔接,为该地区的产业升级、宜居环境提升提供助力。

4 结束语

综上所述,文中以南京市雨花台区产业升级为例,阐述了该地区的城市更新有关策略,旨在说明产业升级模式下城市更新工作开展的必要性与迫切性。在数智化时代发展背景下,产业升级迫在眉睫,而在产业数字化升级背景下,城市配套设施与服务需要全面升级,为此在城市更新时,应根据产业升级的需求,以及城市战略规划与发展目标,制定清晰严谨的城市更新方案,科学有序的推进城市更新,进而为产业升级营造出良好环境,释放出产业升级后的市场经济效益与社会价值。

参考文献

- [1] 罗佳惠,谭志雄.生产能力禀赋、市场一体化水平与产业升级路径:基于要素资源配置视角[J].经济体制改革,2025,(05):89-98.
- [2] 王长琴,王琳.盘活利用农村闲置宅基地和闲置农房面临的困境和对策——以南京市雨花台区为例[J].农村经济与科技,2024,35(23):63-66.
- [3] 孙丽莎.养老事业与老龄人口啮合发展研究——以南京市雨花台区为例[J].中共太原市委党校学报,2023,(02):77-80.
- [4] 中共南京市雨花台区委党校课题组,刘立龙,孙丽莎.数字经济助推转型升级的实践探索——以雨花台区数字经济为例[J].唯实,2021,(08):65-68.
- [5] 熊国平,李胜男.基于时空行为特征的商业空间优化研究——以南京市雨花台区为例[J].现代城市研究,2020,(04):60-67.