

# 龙潭 美丽田园示范区： 打造城区南部“高颜值”新地标

正月观灯、三月探梅、三月赏桃……  
芦花飞雪、曲水寻梅、桃花仙坞……

随着一幅山水画卷的展开，一个集城市、文化、农耕于一体的综合性湿地美丽田园示范区跃然于纸上。这就是

**奉化区水投集团**正在全力实施的龙潭滞洪分洪区改造工程。

2017年以来，面对总投资12.9亿元的龙潭滞洪分洪区改造立项后融资受限、资金平衡方案缺失、要素保障缺乏等诸多困难因素，区水投集团围绕水生态建设、全域旅游、提升城市品质等建设目标，通过分区规划、分景设计、分步实施等一系列措施，成功整理拍卖出资金平衡地块，编制完成龙潭美丽田园示范区景观设计方案，并顺利启动项目综合开发合作建设工作，为打造一座城区南部美丽田园示范区奠定了扎实的基础。



## 分区规划破解要素保障缺乏难题

龙潭位于奉化城区南部，处于县江城区段上游，地势低洼，一直以来是城市防洪排涝的重点区域。2017年以来，为应对极端气候现状带来的不利影响，根据《奉化市域总体规划》《奉化市城区防洪规划报告》《奉化市城区河道综合治理规划》等规划，全区计划在县江广平堰上游设置龙潭滞洪区以及分洪区。其中，滞洪区改造美丽田园示范区，

分三个区块实施，总改造面积为1175亩；分洪区改建为分洪河道，即新开河，起点位于龙潭分洪闸，终至老东江，河的长度约3.61公里，宽度30米。项目整体规划确定后，区水投集团积极谋划资金来源，破解土地指标受限难题，经过多次科学论证水患影响和项目整体效益，提出了将区块二，即宝化路以南、锦屏南路以东、县江以西位置区域进行

开发利用，通过土地流转形式，建设中高档商住类地产项目。2018年，该方案得到了区委区政府的批复。方案批复后，水投集团配合当地党委政府加快推进政策处理工作，全力做好土地平整和清理。2019年6月，该地块成功公开招拍挂，成交价14.8亿元，有效缓解了项目建设要素保障缺乏难题，保障了项目的顺利实施。

## 分步实施开展“混改”合作

“混改”模式是国企改革的重要突破口，也是加快推动企业改革转型的重要方向。2017年以来，区水投集团以建设开发龙潭美丽田园示范区为基础，深入实施“混改”合作模式，陆续与中建国际、上海城投及时代集团、奥克斯集团等10余家央企、上市公司进行了合作洽谈。面对政策处理费用高、土地指标受限的情况，“混改”合作模式一度受阻。2019年，区水投集团积极转型思路，以滞洪区红线范围内可利用土地开发建设为合作基础，反复论证，综合开发涵盖水利设施、市政绿

化景观、商务办公、美丽田园示范区创建和科技博览等项目。其中，北区开发建设文化广场、综合服务中心、阳光沙滩、科创园、商业街以及园路、景观绿化和停车场等配套设施设备；南区开发建设茶博园、桃花岛、精品花卉区、亲子休闲农业区、萤火虫培育基地以及园路、景观绿化和停车场等配套设施设备。2019年年底，该项目综合合作开发建设完成招标投标工作，工程顺利于2020年1月12日开工建设，项目“混改”合作取得重大突破，为下一步企业改革转型提供了宝贵的工作经验。

## 分景设计美丽田园示范区

龙潭是奉化城区通往尚田的必经之路，也是城市南大门的桥头堡。项目滞洪区规划为美丽田园示范区后，将对奉化打造立体海绵城市、拉大城市框架、提升城市品质、创建全域旅游示范区具有十分重大

的意义。为全力谋划好美丽田园示范区的建设，区水投集团面对工程建设范围内永久性农田多的现状，积极赴西溪湿地公园等地学习考察，加强与上海、杭州、宁波等地景观设计单位的对接联系，全力启动景观设计方案编制工作。2019年10月，景观设计方案几经易稿，最终明确打造一座城市湿地美丽田园示范区的建设目标。龙潭美丽田

园示范区以一轴、二环、十二景为总体布局，借鉴《雍正十二月行乐图》，收集建造广济桥、福星桥、渡口、河埠头等具有奉化特色的水利设施，形成水文化科技园，并融入水生态文化、本土特色文化、农耕文化，通过当月元素和节气特色，分景设置芦花飞雪、曲水寻梅、桃花仙坞等12个特色景点，从而再现一处“采菊东篱下，悠然见南山”的世外桃源。

