

明星地块“出嫁” 湾头酝酿新发展

未来将成市民休闲、购物、居住、消费、旅游的城市目的地



大势起湾头

昨日，万众瞩目的江北区湾头（JB05-02-22）、（JB05-04-13）两幅地块终于名花有主，华润置地（宁波）有限公司携手宁波城旅投资发展有限公司、民生养老股份有限公司以近15亿元总价摘得，湾头建设驶入快速通道。

根据挂牌公告显示：江北区湾头（JB05-04-13）地块规划为城镇住宅及配套用地，土地面积为48044平方米，容积率1.0-2.4。江北区湾头（JB05-02-22）地块规划为批发零售、商务金融用地，土地面积为84217平方米，容积率1.3-2.0。这两块用地之所以备受关注，是因为它是湾头启动区域的重中之重，尤其是（JB05-02-22）地块规划建设大型城市综合体，是宁波未来商业新中心。而根据华润置地透露，湾头（JB05-02-22）地块未来将被打造成万象城。

湾头区域一直以来是宁波的一块宝地，政府各界和广大市民都对湾头的发展寄予厚望。湾头区域的定位是“以水为基调，以绿色为背景，与三江口CBD功能互补的城市滨水休闲商务区（城市滨水RBD）”。这其中湾头（JB05-02-22）地块位于整个湾头区域的南侧，是湾头的标志性地块。

据了解，8月13日，湾头启动区4号地块

挂牌出让之后，先后有约10家房地产企业购买标书，其中不乏一些房地产知名企业，对该地块的关注程度可见一斑。据宁波市两江北岸开发建设综合办公室主任陈健群介绍，政府对这一地块也相当重视，此次推出的（JB05-02-22）地块，商业面积将达到16.84万平方米，规模超过江北万达广场，是整个湾头商业的核心，项目建成后将成为江北第一大商业综合体，同时也将改变宁波的商业格局。“我们对这一地块的打造要求很高，不仅要求一流的设计规划，对经营管理也要牢牢把关，整个项目实现高规格。”

湾头（JB05-02-22）地块的成功出让，有赖于湾头建设大提速和“住宅、商业”先行的基本方向。陈健群介绍，整个湾头可出让建筑面积为195万平方米，其中住宅超过100万平方米，商业约50万平方米，剩余的为文化旅游用途。就住宅与商业地块来说，推进速度很快，去年启动区1号地块、2号地块、3号地块分别被恒威地产、复地集团、招商局地产竞得。随着（JB05-02-22）、（JB05-04-13）两幅地块的出让，剩余的商业、住宅地块也将根据市场情况提上日程。而文化旅游用地计划将在住宅和商业地块基本成形后推出。最为出彩

的地块处在湾头头部，目前还在研究具体方案，将打造标志性建筑。陈健群称，根据计划，湾头将在5年内出形象，届时将会成为宁波市民休闲、购物、居住、消费、旅游的城市目的地。

陈健群说，湾头（JB05-02-22）地块的出让，可以说奠定了湾头的商业地位，它与启动区1号地块、3号地块，以及周边的包家漕商业地块相互呼应。这些商业地块将合力形成新的商业中心。

据招商局地产相关负责人介绍，启动区2号地块将整体规划为约30万平方米的高端城市综合体，距离（JB05-02-22）地块约300米，规划集高档居住、生态文化、休闲娱乐、商业购物、办公商务于一体，是城市核心区少见的滨湖大型国际住区。而启动区1号目前也正在规划商业布局，“我们对这块地十分重视，考虑到城市形象、如何与湾头其他商业体相互作用等问题，我们的规划方案还在逐步调整中。”恒威地产相关负责人对于湾头1#地块的现状如是说道。

而位于包家漕的商业地块最终启动，目前已经确立打造世茂日湖中心，5万平方米湖景生态写字楼及2.5万平方米佰澜国际珠宝城，

将与湾头其他商业综合体错位发展。

未来市民去湾头将会变得更方便，根据最新的规划调整，对湾头内的支路网进行调整，将原规划确定的“丁”字型支路网调整为“L”支路网，以利于地块业态的布局。“未来还将打通清河路，直接进入湾头。此外还在考虑大庆南路北延段打通架桥，便于疏散交通。”陈健群说，“由于地块所处位置交通条件复杂，开发强度较高，交通组织难度较大。要求在下一步建设方案中同时应充分做好交通研究，合理组织车流、人流和车辆停放，妥善处理好地块内外部交通的关系，减少对城市交通的干扰。行门口路南北两侧地块之间地下空间要求统一规划，允许利用道路地下空间整体开发，相互衔接，充分利用，做好地下交通组织。交通的破局将全面引导宁波市民进入湾头”

“湾头（JB05-02-22）及湾头（JB05-04-13）地块的成功出让有着重大的意义，”复地集团宁波公司营销相关负责人称，“一方面预示着湾头区域的全面启动，另一方面作为‘面粉’的土地市场今年一直波澜不惊，不见去年的热度，如今这一地块的出让，将会给予土地市场信心，或许是下半年宁波土地市场开闸的信号，市场影响深远。”

市民眼中湾头的昨天和今天 这里的变化何止一点点

一位网民前不久用寥寥数字对宁波江北湾头的过去和现在作了生动的描述：“变脸前：煎饼果子麻辣烫，虾蟹臭鱼水沟样，各地口音叫卖响，昏暗逼仄不透亮，脏乱差如难民营。变脸后：万丈高楼平地起，车水马龙繁华向，商娱一体身价升，湾景旖旎风光漾，路网畅通新形象。”

确实湾头这个老底子宁波人耳熟能详的地方，自从2004年被提上重新开发的议事日程以来，建设步伐突飞猛进，变化之大令人难以想象。尤其是2010年10月29日湾头大桥正式建成通车，给周边居民生活带来了便捷，同时对于城庄、湾头两个区域开发成熟度的提升，意义更为重大。作为“中提升”重点项目“五路四桥”工程的重要组成部分，全长833米的湾头大桥横跨姚江两岸，它南接环城北路，北连北外环，是江北区与市中心连接的又一主干道。

最近笔者走进湾头片区，采访当地干部和部分住在周边的居民，谈及湾头这些年的变化，听到的赞美之辞溢于言表，他们认为，这里的变化何止一点点。现将感受者的言谈记录如下，供读者分享——

安置房办公室负责人说：湾头区域蕴藏无限张力

湾头区域开发一直倍受关注。这块宝石般的区域，拥有独特的自然环境、良好的区位条件以及高端的发展目标。作为全市一号“城中村”改造项目，湾头区域蕴藏了无限张力。目前，整个区域已基本完成房屋拆迁、土地征用及招商工作，相应的安置房项目也已进入扫尾阶段。

湾头大桥西南侧，是江北甬江街道湾头城中村改造安置小区。承担日常监管的安置房办公室一位负责人指着不远处的楼房说，如今，这里一片高楼被姚江水三面环绕，给人一种扑面而来的冲击力。登高远望，周边视野开阔，配套道路四通八达。小区内绿意浓浓，各种高档设施齐备，繁华中独得一份静谧，看上去就是一个临江的高档豪华小区。无论从居住环境还是外围条件，都可与现代化商品房小区媲美。小区建筑面积42万平方米。



上班族说：上下班心情舒畅多了

每天早上7点半，家住天水家园的张强康准时出发去东钱湖单位上班。而过去小张出发要早得多，“不提前的话，因为要绕路，肯定要迟到。”他说，自从有了湾头大桥后，他和天水家园的其他居民上下班心情舒畅多了。

“堵车之苦”让小张足足承受了十来年，“以前，一出门总是担心门口的育才路会堵塞，上班要是迟到了，见到领导都不好意思解释。”为此，他不得不起早落夜。

让小张记忆犹新的一次堵车是，从环城北路到天水家园短短两公里路，足足开了半个多小时，“那天天下着小雨，而且育才路上两所学校刚好放学，很多车子在路上调头，车子几乎没法挪动。”更不巧的是，这天家里还来了客人，一直等他早点回去吃饭。妻子一个电话一个电话催，但车子偏偏动不了，让他十分懊恼。

“湾头大桥通车后，上下班终于轻松了。”小张说，现在他和小区其他居民一起改走湾头大桥。“我算了一下，上班比以往足足缩短了近半个小时。”这下，他心里有了底，每天能多睡半个小时。

让小张欣喜的除了交通便捷外，湾头大桥还成了新三江口的标志性景观。“每天晚饭后，我和妻子出去散步，现在去得最多的就是新三江口公园和湾头大桥。”在这对夫妻的眼里，湾头大桥宛如一道美丽的彩虹。

家长们说：教育资源丰富，孩子上学方便

湾头片区周边不仅有惠贞书院、宁波外国语学校，区内还有正在建设的湾头小学，这里教育资源丰富且品质高，让居民们乐不可支。

看中湾头区域的王慧兰说，我准备换房，湾头是自己关注的重点，由于自己的孩子目前刚上幼儿园，所以以后的教育资源是我买房考虑的关键因素，湾头区域虽然目前还不知道校区划分，但是它周边不仅有惠贞书院、江北区实验小学，还有高规格规划的湾头小学。这让自己买房很放心，未来住在湾头，小孩的读书问题应该不用愁。



银发族说：休闲、娱乐多了新去处

湾头大桥的通车，使其南北两岸连成一片，形成一个新的景观带，为“天水家园”、“天合家园”、“水尚澜珊”、“长岛花园”等住宅区居民休闲、娱乐增添了新去处。家住水尚澜珊的退休干部范文对这里的变化体会最深。他说，原先出门可不是一件方便的事，家门口只有公交806路，不仅车次少，末班收车时间也早，有时候逛街晚了，老两口只能坐车到天水家园，再步行回家。现在，除了806路外，还有819路、3路等公交车直接开到家门口，觉得市中心就在家门口。同时我们想去慈城、洪塘、镇海等地玩多了路线的选择。

洪先生对湾头大桥情有独钟，每天清早他都要去大桥溜达，他说：“设计者在大桥的主桥拱脚处设置了观景平台，行人可以在那里驻足停留，休闲观景。”现在，他经常会在这个观景平台上眺望正在建设中的湾头。“以后，这里将成为宁波的又一个副中心，小区居民幸福指数将会明显提升。”说着，洪先生情不自禁地笑了起来。

■ 文/沈金磊 孙优军
■ 摄/朱莉娟