

提升品质 鄞州 共建魅力名城

——写在2016鄞州区开发建设座谈会召开之际

导语

新年伊始，鄞州楼市保持去年底放量成交的巨大惯性，连续冲高。据鄞州住建局数据显示，去年1-12月，鄞州区商品房交易量为264.5万平方米，同比增加16.3%，创下历史新高。其中住宅成交215.4万平方米，18360套，同比增加21.4%、32.95%。同时2015年相比于前两年有个明显变化就是销售量首次超越当年的供应量。

取得这样的骄人成绩，得益于鄞州丰硕的都市建设成果、完善的公共服务配套以及现代服务业集聚等具有明显城市属性的发展“底色”及其高端经济要素，这些也为未来发展蓄足了后劲。

按照刚刚闭幕的鄞州两会政府工作报告要求：“十三五”及今年鄞州区将做精中心城区。实施中心城区暨美丽县城品质提升专项行动，统筹提升城市规划、建设、管理水平，科学优化城区空间布局、功能定位，启动大规模编制规划、轨道交通周边地段规划研究工作，在城市设计、景观设计中融入更多文化元素、时尚元素、地域特点。

商业版图大繁荣

跨越式发展历史机遇如大潮涌涌，商贸服务业在鄞州的发展大潮迭起，气势如虹。鄞州，这座宁波市南门户的品质新城，用激昂的旋律和节奏演绎着从传统商业到现代商贸服务业的嬗变，也用敢为人先的探索和实践，诠释着新的时代发展内涵。鄞州，商业繁荣。唯有走走看看，才能真切体会这座现代商贸之都“忽如一夜春风来”的大繁荣大发展。

冬日的鄞州中心区，到处洋溢着发展现代商贸服务业的蓬勃活力；即便是工作日，在午间的万达广场、餐饮区几个门店前也排着等待就餐的队伍。午餐后，逛一逛商业店铺、过把购物瘾的市民不在少数。

一街之隔的联盛广场，有白领利用午休时间参加了广场里的健身舞蹈班、成人书法班，工作之余，碎片化的时间借由城市综合体的便利，被高效利用。

两公里之外的印象城，吸引了更多年轻人的脚步。国际知名的“快时尚”、“轻餐饮”品牌聚集于此，餐饮、休闲、零售等业态相辅相成。印象城对面，斯玛特广场和巴丽新天地两座城市综合体正加快建设。

几个镜头的切换，扫出了鄞州每个城市综合体的不同个性，正是因为这些独有的个性，鄞州近年来数量集中增多的综合体才能“四面开花、齐放异彩”。

以新城区综合体最为密集的万达广场为例，2006年至今，两公里商业半径范围内，万达广场一家独大，到如今“挤”着万达、联盛、印象城和钱湖天地等4个商业综合体，在不久的将来，斯玛特广场和巴丽新天地也将加入。它们类型各异、错位经营，“大商贸”在鄞州风生水起。按照每个商业综合体“五公里辐射半径”的传统标准，这无疑让鄞州商业进入大繁荣时代。

商业的版图还在不断地延伸与扩容，银泰环球城、海港城、欢乐海岸等一大批已运营或在建大型

科教文卫大发展

随着鄞州中学、蓝青学校、董山小学等新校舍投用，美丽整洁的环境，先进完善的现代化设施，鄞州新一轮学校建设布局调整，为学生、教师、社会带来实惠。

最近5年来，鄞州共投入教育经费138亿元，年教育财政支出占财政总支出比例稳定在17%以上，有效落实教育经费“三个增长”政策。实施义务教育学校布局调整规划，编制学前教育布局规划，制定实施中心城区教育资源扩充规划，完成校安工程建设和校舍质量提升工程，新建中小学项目19个、建筑面积77万平方米。

鄞州围绕“办有质量的教育，建群众满意的学校”总体目标，优化教育资源配置，倾力师资队伍建，创新改革举措，形成了独具特色的教育现代化发展新样本。

商业“四面开花、齐放异彩” 万达商圈3公里范围就有6个大型综合体

商业综合体引领着商业发展格局的根本性转变；向南位于鄞州区目前全球最大的室内主题乐园之一——罗蒙环球城已对外运营，市民可在家门口的“迪士尼乐园”尽情狂欢。正在建设的宁波首创家庭式购物中心海港城，为城市居民打造家庭般温馨的购物场所，并为鄞南娄山的崛起奠定了扎实基础。

位于宁波鄞州新城核心区的宁波银泰环球城，是银泰商业(集团)在全国的首个环球城项目，总建筑面积达33万平方米，地下一层，地上五层，拥有近5000个停车位，集购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、旅游于一体的超级室内购物中心。据悉，目前宁波银泰环球城的餐饮类招商工作已接近一个全新的时代，让人充满期待。



鄞州万达广场

公共服务配套厚植都市内涵 “十三五”期间，鄞州要造14所投资上亿元的学校

生均公用经费呈持续递增状态，近三年年均增幅在15%以上。同时，将学前教育事业经费纳入公共财政体系。

2014年年底，鄞州区又编制了鄞州区属学校建设规划和中心城区4个街道教育资源扩充规划，3—5年内，在新城区投入近10亿元，新建6所小学、2所初中，进一步促进资源建设与区域发展同步。

“办出家门口的名校名校”是鄞州区近年来孜孜以求的目标。去年9月22日，鄞州区政府与北京师范大学在钟公庙中学签订战略合作协议，双方资源整合、优势互补，开启鄞州基础教育与高校合作的历史序幕。

除了牵手北师大，该区也与宁波诺丁汉大学签署战略合作协议，鄞州高级中学、鄞州外国语学校、董山小学3所学校成为宁波诺丁汉友好合作学校，力争通过高端教育资源的引进与共享，促进区域教育品质整体提升，办出老百姓家门口的名校、名校。

“十三五”时期，是深入实施名城强区战略的关键五年，是继续推进鄞州教育综合改革的重要五年。以规模、结构加速变化为特征的人口发展态势，对教育提出了新挑战。要求教育不断优化区域特别是中心城区资源布局，巩固提升“读好书”格局的能力，完善终身教育体系，服务学习型社会建设。”鄞州教育局负责人表示，“十三五”，鄞州区将新建中河初中、孙马学校、董山小学南校区、首南三小、蓝青小学等14所投资上亿的中小学。

教育、医疗、文化、体育这些城市公共服务功能，在南部新城居住的人在这里就能享受。已投入使用有明州医院、鄞州第二医院，去年，明州医院

这里的街道四通八达，高楼鳞次栉比，蓝天白云无遮无拦。北面是著名的鄞州公园，钢筋水泥森林中的绿洲。天气一旦微凉，横跨了数十街区的鄞州公园，就早早展开了层层分明的颜色在风中波涛起伏。它见证了南部商务区触摸经济脉动的创客们偶得的闲趣，也接受了来自四方各地游客的“膜拜”。

自2010年南部商务区开园至今，商务区打造为产业集聚地、创新创业梦、入驻企业单位总量达到2555家、办公人员超2.6万人，楼宇平均入住率达到90%。

5年来，商务区工程建设项目稳步推进。除了已经投入使用的一期38幢楼宇之外，二期项目也已完成投资5亿元，17幢楼中的16幢于去年结项。

生态实践大手笔

在鄞州公园西面，站在跨公园桥往东望去，小道、人行天桥、观光果园、老房子茶室、水上森林、栈道等基本形成，曲径通幽，令人心旷神怡。这是目前已完成五城工程量的甬新河中心西河水利生态工程，南部新城片区靓丽新景观，它们是海绵城市建设的一个缩影，也是新老鄞州人钟情中心区的最大缘由之一。

海绵城市，顾名思义就是让城市能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的海绵性，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。

最近，海绵城市成了城市建设领域的一个热词，去年10月份国务院办公厅下发“关于推进海绵城市建设的指导意见”，宁波积极响应，市住建委发布消息：我市将在城市新区、各类园区、成片开发区域全面推进海绵城市建设，让雨水为我所用，又能少受雨水之患。

事实上，鄞州城市建设引入海绵理念已有多年。多年前，早就着手在中心城区建设鄞州公园、甬新河中心西河水利生态工程、九曲河整治工程(城区段)等一批海绵城市雏形生态治污工程。而且，该区正全力推进“五水共治”专项行动。这些都是为鄞州开展海绵城市建设奠定了良好的基础。

铺开鄞州地图，列入区重点民生工程的甬新河中心西河水利生态工程尤为醒目。从东往西分设ABC三个区域即文体活动区面积19.8公顷，湿地体验区面积10.2公顷，湿地保育区16.1公顷，总面积46.1公顷(约700亩)。其与已建成的鄞州公园隔河相望，共同构筑新城新区“绿肺”的千亩大公园。

该项目以湿地水域景观、多元文化交流与培育为特色，强调公园与城市的互动，时代气息表达和



鄞州区政府

产城联动大跨越

二期项目也已完成投资5亿元，17幢楼中的16幢于去年结项。

5年来，商务区工程建设项目稳步推进。除了已经投入使用的一期38幢楼宇之外，二期项目也已完成投资5亿元，17幢楼中的16幢于去年结项。

5年来，商务区工程建设项目稳步推进。除了已经投入使用的一期38幢楼宇之外，二期项目也已完成投资5亿元，17幢楼中的16幢于去年结项。

生态实践大手笔

在鄞州公园西面，站在跨公园桥往东望去，小道、人行天桥、观光果园、老房子茶室、水上森林、栈道等基本形成，曲径通幽，令人心旷神怡。这是目前已完成五城工程量的甬新河中心西河水利生态工程，南部新城片区靓丽新景观，它们是海绵城市建设的一个缩影，也是新老鄞州人钟情中心区的最大缘由之一。

海绵城市，顾名思义就是让城市能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的海绵性，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。

最近，海绵城市成了城市建设领域的一个热词，去年10月份国务院办公厅下发“关于推进海绵城市建设的指导意见”，宁波积极响应，市住建委发布消息：我市将在城市新区、各类园区、成片开发区域全面推进海绵城市建设，让雨水为我所用，又能少受雨水之患。

事实上，鄞州城市建设引入海绵理念已有多年。多年前，早就着手在中心城区建设鄞州公园、甬新河中心西河水利生态工程、九曲河整治工程(城区段)等一批海绵城市雏形生态治污工程。而且，该区正全力推进“五水共治”专项行动。这些都是为鄞州开展海绵城市建设奠定了良好的基础。

铺开鄞州地图，列入区重点民生工程的甬新河中心西河水利生态工程尤为醒目。从东往西分设ABC三个区域即文体活动区面积19.8公顷，湿地体验区面积10.2公顷，湿地保育区16.1公顷，总面积46.1公顷(约700亩)。其与已建成的鄞州公园隔河相望，共同构筑新城新区“绿肺”的千亩大公园。

该项目以湿地水域景观、多元文化交流与培育为特色，强调公园与城市的互动，时代气息表达和

交通网络大提速

为打通城市内部“血管”，并加强与外界的沟通联络，近年来，鄞州区提出“一个目标”，即以新城区为中心的半小时交通圈，10分钟上高速公路的通勤圈，对外联通，对内联网，覆盖率高、可达性强的公共交通网络。

公共交通是一座城市交通发展的风向标。目前鄞州属三家公交公司共有147条常运营线路，共拥有公

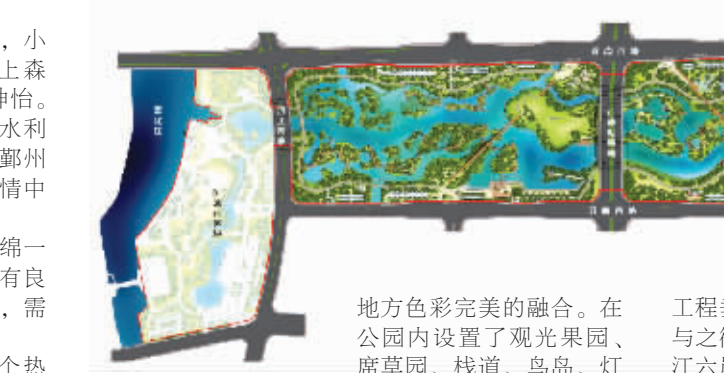
高端总部经济引领区域成长 1平方公里活跃着2万余名创客

二期项目也已完成投资5亿元，17幢楼中的16幢于去年结项。

5年来，商务区工程建设项目稳步推进。除了已经投入使用的一期38幢楼宇之外，二期项目也已完成投资5亿元，17幢楼中的16幢于去年结项。

5年来，商务区工程建设项目稳步推进。除了已经投入使用的一期38幢楼宇之外，二期项目也已完成投资5亿元，17幢楼中的16幢于去年结项。

生态大项目提升“肺”活量 “海绵城市”呼之欲出



地方色彩完美的融合。在公园内设置了观光果园、草坪、栈道、水鸟、灯塔、多元文化广场、滨水

绿园广场等，形成集生态保护、科普教育于一体，并突出绿色休闲功能的综合性城市公园。据悉，项目计划在今年年底完工。

另外，一个“大块头”的绿色生态项目也让人期待——奉化江东岸(杭甬高速—鄞州大道)滨江景观带，其总用地面积约35万平方米，主要包括种植园、景观铺装、停车场建设、骑行道建设、活动场所建设等内容，预计总投资约为4.5亿元。

从规划图上看，该项目位于鄞州中心区环境特色规划“一心、二轴、三环、四圈、三十六点”结构中的彩色生活环中，与甬新河中心西河水利生态

路网网络加密、出行方式多样 实现20分钟接轨市中心、10分钟上高速公路格局

为打通城市内部“血管”，并加强与外界的沟通联络，近年来，鄞州区提出“一个目标”，即以新城区为中心的半小时交通圈，10分钟上高速公路的通勤圈，对外联通，对内联网，覆盖率高、可达性强的公共交通网络。

公共交通是一座城市交通发展的风向标。目前鄞州属三家公交公司共有147条常运营线路，共拥有公

设施，今年内实现二期全面竣工验收，并完成楼宇招商入住率超50%。同时，协调三期项目建设，深化入住率大厦完成度并启动实质性建设，推进四期门户区宁波世贸中心与美国富顿集团签约，并完成土地出让。该项目总用地面积360亩，接入全球性的商贸服务网络，将成为宁波新的国际名片和地标建筑，带动南部商务区乃至宁波市迈向国际化。

商务区管委会负责人表示，宁波世贸中心项目建成后，将为南部商务区提供高端商业、休闲、商务、社交、时尚和文化等多要素融合的城市功能业态，有助于提升南部商务区的层次和品质，提升鄞州乃至宁波城市的档次。

“十三五”期间，鄞州还将加快首南、下应等都市工业基地建设，优化服务业空间布局，以80平方公里城区为核心承载区，加快集聚力服务业高端要素，促进服务业规模化、品牌化、国际化发展，打造宁波市规模最大的现代服务业集聚示范区。

生态大项目提升“肺”活量 “海绵城市”呼之欲出



地方色彩完美的融合。在公园内设置了观光果园、草坪、栈道、水鸟、灯塔、多元文化广场、滨水

绿园广场等，形成集生态保护、科普教育于一体，并突出绿色休闲功能的综合性城市公园。据悉，项目计划在今年年底完工。

另外，一个“大块头”的绿色生态项目也让人期待——奉化江东岸(杭甬高速—鄞州大道)滨江景观带，其总用地面积约35万平方米，主要包括种植园、景观铺装、停车场建设、骑行道建设、活动场所建设等内容，预计总投资约为4.5亿元。

从规划图上看，该项目位于鄞州中心区环境特色规划“一心、二轴、三环、四圈、三十六点”结构中的彩色生活环中，与甬新河中心西河水利生态

路网网络加密、出行方式多样 实现20分钟接轨市中心、10分钟上高速公路格局

为打通城市内部“血管”，并加强与外界的沟通联络，近年来，鄞州区提出“一个目标”，即以新城区为中心的半小时交通圈，10分钟上高速公路的通勤圈，对外联通，对内联网，覆盖率高、可达性强的公共交通网络。

公共交通是一座城市交通发展的风向标。目前鄞州属三家公交公司共有147条常运营线路，共拥有公

局长视角

做精中心城区 提升品质新城 鄞州区住建局局长 张瑞良

撤县设区以来，鄞州城市扩容，在与宁波一体化的过程中，鄞州城市发展速度和品质优势得到很大提升，也成为品质人居的主要战场，形成了宜居“高地”，其次，鄞州轨道交通、高速公路以及其他出行方式的建设和，让区域融入发展“快速道”，同时，在品质提升中，鄞州的公共服务水平领先其他区域，造就“高大上”城市气质；另外，鄞州不断加大生态环境保护和整治，加大社会综合整治，营造宜居、宜业、宜游、宜养的人居环境。

展望未来，我们认为众多因素促成我区房地产持续稳定增长，城市化步伐进一步加快。根据区委区政府的决策部署，今后几年，我区将以打造宁波城市副中心为目标，加速主城区“东扩、西拓、南延、北提升”，进一步拓展80平方公里城市空间。鄞州区加快构筑现代都市建设重点任务包括南部新城及长丰滨江休闲两个重点区块和25个重点基础设施及7个市重点突破项目的建设任务。新一轮城市化建设

“大手笔”，将给鄞州房地产市场带来新的契机；商品住宅需求强劲，从商品房销售量、住宅销售量和住宅供销系数比这几个数据表明2015年以来的商品住宅销售行情是2010年以来最好的。2015年销售行情的火爆一方面是刚性需求的持续增长，随着大路网的建成，鄞州与周边县市区区的交通日益便捷，大量人口向鄞州区转移，同时，随着商业配套的日益完善及拆迁挤出效应的显现，未来几年本区及宁波老三区人口向鄞州中心区转移的步伐不会停止，南三县人口向市区集聚的步伐将越来越快，这将进一步带动我区商品房带来大量的刚性需求。而随着商业配套的不断成熟为城市生活带来了便利，都将为我区房地产市场带来新的商机；优质土地不断涌现，根据鄞州各区块房地产市场发展情况的不同，适时地调整推地策略，2014年以来，特别是2015年推出了很多地理位置优越的住宅用地，这些土地的相继推出满足了日益增长的改善型需求，为市场提供不同层次的住宅产品。

开发企业声音

在深耕鄞州中发展壮大 荣安地产股份有限公司 总经理 王丛珩

鄞州是一片创业创新的热土，成长于宁波老城区的荣安，也正是在鄞州这片热土上发展壮大。目前，荣安地产的房地产开发主战场就放在鄞州中心区，2015年荣安在鄞州商品房成交金额最高的开发企业之一。

缘何吸引荣安深耕鄞州？理由很多。比如这里优美的人居环境，自撤县设区以来，就对整个城市绿地的规划定了很高的标准；这里有十分完善的交通和生活配套，在公共生活、教育资源、道路建设等方面发展迅速；这里有相当成熟的商圈环境，优惠的招商环境使得每个乡镇街道都有其代表性的商业项目；这里有着非常强大的

看好鄞州持续发展潜力 宁波华侨城投资发展有限公司 总经理 林育德

对于任何一家企业而言，首要考虑的是有可持续发展的市场。鄞州作为全国排名前十的经济强区，其中心区整体规划十分超前又有非常优质的土地资源储备，而同时具备这两个条件的区域在全国都罕见，可以说鄞州的特点与华侨城擅长的片区城市开发理念非常契合。值得一提的是，鄞州政府的务实创新发展风格也极大吸引以文化产业化为主的华侨城。

就像一颗种子落地生根，最后与土地融为一体。华侨城的人驻与鄞州

进入市区首子落在鄞州 美的地产宁波公司 总经理 唐佩文

去年11月份，美的地产宁波公司在鄞州首南区块成功竞得新地块，这是我们首次入主宁波主城区，就把目光落在鄞州这片引领发展潜力的热土上。也是作为集团的品牌构建、发展策略的考虑，为美的地产立足、深耕浙东谋划的新蓝图。

我们长期关注宁波主流市场的动态，特别是对于鄞州中心区，一直以来备受市民青睐，销售形势始终处于市区领先地位。这主要得益于鄞州地理优势明显、人居密度高、产业聚集能力强、配套设施完善，是一方宜居宜业宜游宜养之地。也是我们毫不犹豫拿下鄞州地块的关键因素。

值得一提的是，鄞州大手笔生态布局与建设成果深深吸引我们。因为生态绿化外在环境与我们造房子所倡导的理念与内配置十分契合。今年，是美的地产全新一轮战略规划的开始年，坚持以用户为核心、专注产品与服务，将5M智能家居落地，切实提高美的地产的产品力。

在鄞州中心区，开发商对产品品质的要求，和高起点、高标准、高规格的城建规划相辅相成，则成了新区建设和住宅开发形成良性互利关系的支撑。

另外，从鄞州“十三五”规划纲要上看，可以想象未来这里发展潜力巨大，前景可期，也为我们企业稳健可持续发展提供坚实的保障。

■本版文字 韩都 供图 吴挺 丛川



鄞州首南区块