宁波日报 NINGBO DAILY

核心提示

鄞州长丰区块，对不少宁波人而言已是一片向往的宜居宜业“热土”。先是滨江大型商业休闲街区“舟宿夜江”横空出世，引领起宁波的“夜经济”。接着，万科、金地两大房企巨头“秒夺”区块两幅住宅用地，占尽地块功能转型先机。去年8月，长丰区块再推两幅住宅用地，拍卖楼面价更是创出鄞州区地价新高。

这边楼市风云迭起，那边中心城区最后一根“工业烟囱”退休新闻再次热了长丰区块。9月6日，在奉化江畔冒了20余年“白烟”的宁波长丰热电有限公司正式停产，其标志性建筑、高达105米的烟囱很快也将消失。这意味着，长丰区块主体已完成拆迁，一个新兴滨江现代化都市区将全面崛起。

长丰小学效果图

鄞州 长丰区块崛起新兴滨江现代都市区

民生工程安置房

A 奉化江东岸现美丽嬗变

日前，鄞州长丰开发建设指挥部传出好消息，长丰热电在平稳完成能源输送管道接割后已提前关停，近日正紧锣密鼓地开展人员分流及搬迁工作，计划年底前完成腾空与拆除。这代表着，长丰区块主体完成拆迁任务，在十年间彻底实现了从农业工业区向滨江休闲宜居新区的蜕变。

长丰地块处于中心城区核心地带，一面紧临奉化江，地理位置优越。曾经，这里因为水土丰沃，又紧临海曙等老城区，农业和工业集聚。特别是上世纪末，地块吸引了长丰热电落户，还因此带动了长丰工业区的发展。进入21世纪，城市规划将长丰区块的功能定位设定为中心城区富有活力和魅力的高档滨江休闲居住区，从此开启了地块的历史性转变。

“长丰区块规划土地总面积约2.03平方公里。有约三公里长的滨江岸线，三个行政村，两个居委会。”鄞州区长丰开发建设指挥部总指挥陈世能介绍说，根据新目标要求，长丰区块于2006年正式启动开发建设，先从完善城市基础设施和改善当地居民居住条件入手，启动了大片城中村改造，同时兴建高品质安置用房。

根据边拆边建原则，地块同步实施“退二进三”。据介绍，10余年间，长丰区块共征收企业90家，征收民房2944户，征收体量约100万平方米；还完成约11.85万平方米集体资产征收和19.2万平方米土地征用，属宁波历史上较大规模整体搬迁。

2008年底，紧接长丰地块的跨奉化江大桥长丰桥通车，启动了长丰区块发展“加速跑”。2011年，以江景为特色、涵盖餐饮、娱乐、休闲三大业态的商业街区“舟宿夜江”建成营业，点燃了长丰区块人气。接着长丰区块“三纵三横”道路框架逐步成形，金家漕小区、长丰丽江苑、长丰景苑安置小区陆续竣工，2700多套安置房交付居民手中。随着区块人居氛围渐浓，宜居价值显现，万科、金地、中交等知名房企也随后纷至沓来。

城市化的快速推进，使位于城市核心区的长丰热电厂显得越来越格格不入。特别是宁波市政府决定加快“三江六岸”滨江休闲带建设后，长丰区块的建设已直接影响城市的对外形象，不得不“腾笼换鸟”。

据悉，未来长丰热电厂用地将引进商业地产项目，进一步丰富长丰区块业态。长丰区块借此契机还将全面启动滨江岸线美化绿化行动。目前，已开始沿江线断点打通工程，未来将按照三江六岸滨江休闲带建设要求，打造可骑可跑可行三线贯通的高品位滨水开放空间，展现滨水城市新形象。

B 长丰热电站好最后一班岗

作为宁波市三江片区唯一的热源点，宁波长丰热电有限公司在过去的21年间，为提高宁波地区能源的综合利用，缓解市区供热、用电矛盾，以及宁波的禁燃区建设均发挥了重大作用，更见证了一个区块的巨大变化。

宁波长丰热电有限公司成立于1995年12月，位于宁波市鄞州长丰开发区西侧，毗邻奉化江，占地面积62000平方米，有沿江岸线1000余米，是宁波电力开发公司成立后组建的第一家实体企业。长丰热电建设项目作为当时浙江省和宁波市重点工程，设计总规模为四炉三机，设计使用年限为20年。

“选址上，一方面看中了这里与中心城区近，供热供电成本低；同时又临江，作为燃煤企业，通过水运燃煤既节约成本也有利环保。”宁波热电股份有限公司办公室主任邹希说，记得企业刚落户奉化江畔时，周边几乎还是“不毛之地”。企业1996年10月奠基开工，1997年9月1号机组并网发电，同年12月一期工程三炉二机全部投入运行。1997年4月实现热电联供，承担起向宁波市区和鄞州中心区供热和部分供电任务。

长丰热电有限公司最后影像

2000年后，供热用户不断增长使企业生产能力渐趋饱和，长丰热电于2003年4月启动二期扩建，次年4月完工。至此，设计总规模四炉三机全部完成，发电装机容量37.5兆瓦，年最大供气量约100万吨，最大发电量约2.8亿千瓦时。

企业在宁波市城市集中供热，调节供电负荷，改善和减少环境污染，加快城市化进程中发挥了重大作用。如21世纪初，宁波电力供应紧张时，热电厂发挥供热供电“双供”优势，有效缓解了周边地区的供电紧张局面。2011年，我市全面启动禁燃区建设，集中供热统一排放的长丰热电助力中心区拔除“小烟囱”、淘汰“小锅炉”，为宁波生态环境保护做出了积极贡献。

“但随着城市发展，长丰热电确实不再适合长丰区块了。”陈世能说，如今，长丰桥南鄞州片区路网成熟，高档住宅楼盘、特色商业街区鳞次栉比，现代化都市区块形象特征日趋显明。但与此同时，位于长丰桥脚、依然以煤为燃料的热电厂，无论从外观还是功能定位上，都显得与周边环境越来越格格不入。

但一个热电厂的拆除，绝不仅仅是一个厂区的拆除，它牵涉到拆迁补偿谈判，人员安置、现有200多用户用能不受影响、企业及其管线重新规划改造等方方面面，是个艰难的系统工程。为妥善解决以上问题，长丰开发建设指挥部与长丰热电经历了长达9年的征迁商谈。其间，指挥部经历了3套领导班子，热电厂更换了5任老总，双方接洽谈判数超百次。

终于，在提升民生福祉、促进城市发展的共同目标下，2015年11月，双方完成了全部谈判，签订拆迁协议，协议同时约定长丰热电在今年9月30日之前停产，在今年12月31日之前腾空并拆除全部房屋及附属物。

为顺利完成搬迁，长丰热电在多方论证后最终决定整合内部资源，充分挖掘位于姜山明州热电的供热能力，通过新铺设供气管，完成长距离热力地下输送。为此，企业新铺设地下管线10多公里。同时，在鄞州区政府帮助下，在杭甬高速南侧新建长丰热力站，既为从姜山“长途奔袭”而来的热力能源“加热加压”，同时新建3台30吨每小时蒸汽压缩机以及2台额定蒸发量19.5吨每小时调峰用燃气锅炉，以接替老长丰使命，继续承担城区集中供热任务。值得一提的是，热力站采用的蒸汽压缩机为国内大流量蒸汽应用技术首创，在节能环保方面又一次走在了行业前面。

9月4日上午，长丰热电热力站举行点火试运行启动仪式，长丰热电老厂与新热站完成新旧交接。9月6日，长丰热电宣告关停，在圆满站好最后一岗后正式退出历史舞台。

C 滨水宜居新区活力初显

未来鄞州区长丰地段究竟会打造成什么样？由宁波鄞州规划分局组织编制的《宁波市鄞州区长丰地段（YZ13）控制性详细规划》指出，根据城市总体规划和现状分析，该地段的功能定位为：中心城区富有活力和魅力的高档滨江休闲居住区，因此体现滨水宜居、休闲活力、特色魅力成为长丰地块未来发展目标。

如今，长丰区块主体部分建设进展顺利，除了路网等基础设施正日趋完善，整体水环境与水体质量也有了较大的提升。指挥部于2014年初启动长丰河集中整治与提升工程，全力推进“五水共治”工作。先后对长丰河、芝兰河进行科学合理的分段治理，高标准、高要求开展污染河道的整治与新建河道的建设，并配以后续专业的水质养护与河面保洁，加强河道巡查与水质检测。如今的河道面貌焕然一新，碧水潺潺、水清景美，与周边的住宅小区、配套项目相应成景。

区块的商业服务配套也彰显特色。如舟宿夜江项目，是长丰区块首个由政府自行投资开发的特色商业街区，2011年1月18日对外营业，涵盖餐饮、娱乐、休闲三大业态，引进包括中华老字号“梅龙镇”、“状元楼”、“君顶华悦”、“A8文化”等约20个知名品牌。罗曼丽舍项目，系市、区两级重点文化发展项目，总建筑面积3.2万平方米。作为一个大型综合婚庆中心，这里最多可容纳宾客千余人，拥有一流的灯光、音响、高科技含量的升降台、移动台以及快速舞台背景、转换装置，已于2016年10月开业。

眼下，还有总建筑面积约18.95万平方米的拆迁安置2#（二期）工程主体正在施工中；建筑面积约2.4万平方米长丰小学正办理前期手续，计划年底开工；配套幼儿园及邻里中心已在桩基施工；着力打造长丰一站式生活广场，涵盖亲子、美食、生活、娱乐休闲等主力业态，满足周边居民一站式生活与消费需求，建筑面积约4.3万平方米特色商业项目聚亿商业中心主体已结顶，正开展室内外装修，预计下半年可综合竣工。

整治后长丰河美景

记者 王 岚 鄞州记者站 张绘薇 杨磊

图片由鄞州长丰开发建设指挥部提供

舟宿夜江商业街区夜景