

# 鄞奉板块之后 海曙下一个高端宜居板块指向何方？



□记者 张颖

7月的宁波土地市场如天气一般火热，宁波六年来的单价地王在7月6日诞生。海曙鄞奉片区HS17-03-06地块以16285元/㎡楼面价，风光大嫁北京北辰。

寸土寸金的海曙，平均每年的土地供应量不足2块。近年来随着鄞奉片区的不断开发，传统的海曙老城中心已难再有集中的土地出让。那么接下来，海曙的区域发展指向何方？如此稀缺的地块价值将以何种姿态呈现？

## 海曙，宁波人的中心执念

回溯上世纪80年代，海曙区开始了最早的城镇化发展，中山路一线贯通，现代商贸业态逐渐发展起来，俨然奠定城市的核心地位。

因开发建设较早，从国土方面说，区集体土地征收已基本完成，农转用工作已基本结束，简单来说海曙区已经没有可以新增的建设用地。

然而，这座城市人们的居住情结却

依旧紧紧拴着这个有1200多年历史底蕴的老城区。人们期盼在这儿生活，那么，居住地的开拓成了亟待解决的问题。

有业内人士认为，海曙区作为传统城市中心，日常消费、居住等传统功能正逐步疏解溢出。但不可否认的是，公共、社会服务的优质资源很多依旧集中在海曙区。

## 海曙姚丰板块，自古中心焕新颜

近些年，人们看待海曙姚丰板块的观念是有些偏，发展没有集中式的规模。殊不知，翻看历史，姚丰板块曾是盛极一时的宁波中心。姚丰西塘河又称后塘河，它携带着四明山的水自西向东流入宁波城西原望京门，全长约十二公里。

据文献记载，宋政和七年（1117年）废西乡广德湖，并开挖西塘河和中

塘河。今日的西塘河已是有着将近九百年历史。作为避开姚江咸潮，进入宁波古城的一条重要航道，西塘河是人工运河进入宁波城的末端。虽是运河入宁波老城的最后一段里程，西塘河却同时也是人们经由水路离开宁波城前往杭州、北京等地的起始点，可想而知姚丰板块曾有过的繁华。

而今，在《宁波市城市总体规划

（2006-2020年）（2015年修订）》中，明确了宁波中心城区（三江片）将重点向西发展。这就意味着，借助着规划与城市发展的机遇，姚丰板块底蕴再生、水系流淌、地块开发，这里正在酝酿打造一座宜居新城。这个概念，也唤醒人们对于区块人居住定位的新共识。

姚丰板块，不过是在沉寂多年后回归了而已。

## 海曙西延第一站 海曙城心“水乡邻里”板块

在宁波市规划局发布姚丰地段控制性详细规划中，表明姚丰板块规划发展成为一个环境宜人的现代水巷住区，规划居住人口8000户、20.6万人，将成为海曙区级中心的西延。

“近几年来，我们着力推进旧村改

造（海曙的旧村拆迁工作已基本完成），积极开展低效用地开发，为海曙的经济社会持续发展保障土地要素的供给。”宁波市国土资源局海曙分局的一名相关负责人称，通过转变土地利用方式，着力节约集约用地，促使可供开发

宅地资源有限的海曙区转型发展。

值得一提的是，姚丰板块自然环境优越，水系纵横，绿地丰富，被誉为海曙的“水乡邻里”。依照规划，姚丰地段的绿地面积超过20公顷，主要以公园、街头绿地为主，这就为居民提供了就近散步、健身

和休憩设施。防护绿地面积将达5.83公顷，绿化商业混合用地1.23公顷。此外，姚丰板块的规划中还强调了要合理规划、保护运河遗产（北至后塘河，南到中塘河支流），未来这里流水清澈，区域环境优美。

## 学校、商业、菜场区域完备配套 玩得一手好优势

从姚丰板块的控制性详规也能看出，这里的交通便利，未来打造5分钟生活圈不是梦想。已开通的轨交1号线刚好位于沿线路径。未来轨交6号线也将在此穿插而过。借助于轨道的交通区位优势，充分发展TOD模式。

所谓TOD模式，就是使公共交通的使用，尽可能最大化的一种规划设计方式。住宅、商业、办公楼、公园以及公共建筑等，基本都在步行即可到达的公交站的范围内。而一般距离为400-800米，步行大概5-10分钟即可。这种短时效范围的通行，足以连接起一个居住商务圈。

此外公共设施及商业配套方面也是姚丰板块的一大亮点，虽然目前区内还没有建设，但是周边的配套已经相当成熟，仅离区块一街之隔的海曙文化体育中心已经开放，是海曙居民体育运动的优选之地，也为姚丰板块提供了“家门口的”健身运动场所。此外南面有联丰区块，北面有望春区块，这些都是十分成熟的区域，商业基础设施一个都不少，为姚丰板块再添加瓦。

此外，姚丰地段（HS14）控制性详细规划中可以看到，该板块核心区域预留了一所九年制学校，占地面积很大，不仅方便了板块内的学子求学，更能有效提升区域发展潜力。

## 精工人居作品 不负城心好地块

随着海曙向西开发的呼声渐强，姚丰板块吸引了金茂、中梁等大型房企的进驻。对有前瞻性的房企而言，这块海曙的“水乡邻里”板块以丰富的水系、绿地等不可再生的稀缺自然资源，成为老城区再生改造的契机地。

“海曙区人口密集，可供开发土地极度稀缺，其中联丰板块更是多年没有新项目供应，10年20年以上的老小区众多，改善需求非常强烈。”中梁地产杭州区域营销副总经理吴顺成坦言，“海曙是一个很有文化底蕴的地方，所以我们在考虑姚丰板块这个产品规划定位的时候，希望既有高端产品的基本元素，也要融入一些地域性的文化，兼顾品质与品位这两个取向。最终确定的海曙中梁壹号院，这是新亚洲风格定位的一个产品，还是海曙客户颇为青睐的花园洋房，符合千年海曙传统的居住情节。我们希望以品质地产为表率，带动姚丰板块的高尚人居板块的提升，不负海曙城心好地块。”

