



宁波开启“轨道交通+物业”新时代

A 理念先导 “站城一体化”助推城市新发展

2016年3月19日，轨道交通1号线二期正式开通试运营，实现了宁波市六区轨道交通全覆盖，标志着宁波轨道交通第一轮规划建设圆满完成收官。

自2014年5月第一条线路开通以来，宁波轨道交通累计共开行列车30余万列次，累计运送乘客超1亿人次，形成了约75公里的轨道交通运营骨架，各项技术指标在全国同类城市中名列前茅，为我市缓解交通拥堵发挥了重大作用，乘轨道交通成为许多市民出行的一项优先选择。

然而，轨道交通不仅仅只是交通工具，它改变的不仅仅是市民的出行方式，更重要的是生活方式的改变以及助推城市的发展。“发展轨道交通就是发展经济、建设轨道交通就是建设城市，运营好轨道交通就是改善民生”，这是市委、市政府对轨道交通的定位，也是对轨道交通的战略要求。

2014年，市政府专门出台了《关

于宁波市轨道交通专项土地储备的实施意见》，确立了“轨道交通+物业”的可持续发展模式。今年3月又出台了《关于推进城市轨道交通可持续发展的实施意见》，对轨道交通物业综合开发工作涉及的规划统筹、土地专项储备、配套政策、征地征收等进行了进一步明确。今年4月，市政府专门召开轨道交通站城一体化建设专题会议，进一步明确工作思路和工作职责。

长期以来，市级相关部门和各县(市)区十分注重轨道交通站城一体化建设。市规划局在轨道交通线网规划编制阶段，同步考虑轨道交通综合开发利用专项规划，在具体开发项目的控规、详规等方面积极予以支持；市国土局将轨道交通专项土地储备项目纳入市土地储备中心的“一库四计划”，在指标优化调整等方面积极予以支持；市发改委、市住建委、市城管局、市交通委、市财政局、市国资委等部门分别从立

项、资金、行政审批等方面予以积极支持；各县(市)区将轨道交通当作城市品质提升的一项重要载体，在征地征收、项目配套等方面予以积极支持。

按照市委、市政府的决策部署，一直以来，宁波轨道交通在加快建设和发展水平的同时，主动融入城市发展和品质提升，深入实践TOD(TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT，指以公共交通为导向的发展模式)的城市发展理念，最大程度发挥轨道交通在城市建设中的引领作用，不断优化轨道交通网络格局和车站设计方案，结合棚户区改造、综合管廊建设等城市更新项目，深入推进“轨道交通+物业”，对轨道交通沿线地块进行深度开发，实现轨道交通和城市融合发展。

“服务城市建设、服务都市经济、服务民生发展，创造和美新生活，这是宁波轨道交通一直以来的使命。”市轨道交通集团有限公司董事长尹文德坚定地表示。

第一个“轨道交通+物业”项目——1号线邱隘东综合开发项目就是在这样的政策支持下诞生的。这既符合城市集约用地的需求，又有效缓解筹集轨道交通建设资金压力。

这是宁波轨道交通“牵手”中国房地产公司品牌价值TOP10企业“绿城”的精诚之作，将努力整合双方的品牌优势和资源优势，打造宁波首个大型轨道交通上盖生活综合体。

“轨道交通+物业”，这是推动城

市品质提升、促进自身可持续发展的重要抓手。按照早准备、早谋划、早启动的原则，市轨道交通指挥部、市轨道交通集团早在2009年1号线一期工程开工建设的同时，就成立了专门的轨道交通物业开发公司，同步启动轨道交通物业综合开发工作，初步形成规划、建设、运营、开发“四位一体”发展的格局。

根据实际，我市轨道交通物业综合开发主要分为四种模式：一是站口沿线500米半径范围专项储备土地开发，如五乡站、东环南路站周

C 地铁社区 开启“轨道交通+”生活新方式

1号线一期、2号线一期和1号线二期开通试运营以来，沿线楼盘、商圈大打“地铁牌”。福明路站的世纪东方商圈、中河路站的北仑银泰城、外滩大桥站的来福士广场人流攒动，里面的美食店夜市和周末一桌难求，经济效益十分可观。

据相关统计资料显示，目前国内地铁早期物业如北京、上海、广州、深圳等地，在地铁沿线物业的升值基本保持在每年30%的幅度，个别地铁上盖物业更是达到了150%-200%的巨大升值幅度。

宁波轨道交通物业综合开发项目将充分结合城市文化底蕴和地块特点，融入宁波轨道交通“创造和美新生活”的服务理念。根据规划，宁波轨道交通将对车站上盖地块进行综合性深度开发，打造众多独具特色的，集交通、居住、餐饮、购物、娱乐、文化、商务、金融为一体的“地铁小镇”、“地铁社区”。如望春桥站地块将结合源远流长的历史文化，主推“大运河申遗”；城隍庙站地块将结合“文化+旅游”的创意模式；三官堂地块依傍宁波大学、科技学院等多个高校，将主推“青年城”的概念；体育馆站地块将打造出宁波独具特色的“站头上的体育公园”。

昨天上午，宁波轨道交通与绿城房地产集团“牵手”，就1号线邱隘东综合开发项目正式签订合作协议，标志着我市首个轨道交通物业综合开发项目正式落地，宁波正式进入“轨道交通+物业”时代，也标志着宁波轨道交通规划、建设、运营、开发“四位一体”发展战略格局全面形成。

徐昭 张晓庆/文

园”；潘火站将打造集商业、文化、体育、卫生、教育等于一体的邻里中心。通过特色站点的地块开发，宁波轨道交通将构建一个“地下一个站、地上一大片、片片均相连”的格局，创造出“吃住生活在地铁、购物娱乐在地铁、幸福享受在地铁”的生活新方式。

与此同时，宁波轨道交通地下空间的开发也高歌猛进。宁波轨道交通地下空间地块目前有两个，分别为鼓楼站——东门口站区间地下商业、压赛堰站——大通桥站区间地下商业。

2016年7月，被称为“宁波轨道交通商业首秀”的东鼓道向媒体和市民揭开神秘面纱，这个国内地铁体量最大的商业空间，位于宁波城市商业中心——鼓楼至东门口区域地下，即将开启城市商业的新纪元。根据规划设计，东鼓道地下两层不超过80间商铺将打造集方便生活、休闲餐饮、朋友聚会、文化体验和服务配套于一体的城市地下休闲长廊。目前，东鼓道已进入招商阶段，到今年底明年初，将正式对外开放。

我们可以想象半年后的生活，到了周末，邀三五好友坐地铁到东鼓道，美食畅聊，休闲购物，一杯咖啡一本新书，半日好时光……

补齐城市品质短板 打造都市经济新高地 ——访宁波市轨道交通集团有限公司总经理杨蔚

今年是“十三五”的开局之年，也是宁波轨道交通规划、建设、运营、开发“四位一体”发展战略的“全面攻坚年”，轨道交通指挥部、集团公司将按照市委、市政府的决策部署和市委《关于补短板创优势提升城市综合竞争力的意见》(甬党发[2016]63号)的要求，深入贯彻落实省委常委、市委书记、代市长唐一军同志关于“打造都市经济新高地、建设两富两美新城区”的精神，全力以赴推进轨道交通建设，为提升城市品质、促进都市经济、助推宁波跻身全国大城市第一方阵做出贡献。

一是加快建设。按照全省扩大有效投资和三年滚动计划的要求，加快2号线二期、3号线一期、4号线以及奉化城际铁路建设，确保今年年底5号线一期开工建设，完成投资77亿元，实现进度和投资协调发展。至2020年，轨道交通运营里程达到200公里，基本形成覆盖六区一市的网络化格局，将有效缓解中心城区交通拥堵，进一步增强城市集聚辐射功能，实现中心城区和周边组团融合发展。

三是深化开发。始终把“轨道交通+物业”作为带动城市品质提升和推动轨道交通可持续发展的重要抓手，结合棚户区改造、综合管廊等城市更新项目，全面布局轨道交通沿线物业综合开发，“十三五”期间，全面完成第一轮建设规划相关物业综合开发项目的出让、建设，全面完成第二轮建设规划以及奉化城际铁路涉及到20个地块302公顷物业综合开发项目的储备，争取完成161公顷轨道交通网络化格局，将有效缓解中心城区交通拥堵，进一步增强城市集聚辐射功能，实现中心城区和周边组团融合发展。

四是科学规划。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

五是合作共建。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

六是深化改革。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

看过来：宁波轨道·绿城·杨柳郡

1号线邱隘东综合开发项目(案名：宁波轨道·绿城·杨柳郡)是由宁波轨道交通与中国房地产综合实力TOP10，连续4年获“中国城市居民居住满意度第一”企业绿城房地产集团联合开发。

项目总建筑面积约52.2万平方米，容积率2.083，住宅总建筑面积约35.7万平方米，分别85~90平方米、100~105平方米、115~125平方米、135平方米以上等几类户型，满足不同群体的置业需求。

绿城集团与宁波轨道交通将整合各自品牌优势、资源优势，努力打造宁波首个大型地铁上盖生活综合体。小区将配套幼儿园、滨河景观运动公园、青年公园、儿童乐园、活力广场、生活馆、中央商业街等设施，打造开放、年轻、时尚、多元、活力、国际化的青年社区，集居住、商业、休闲、教育、运动于一体化，真正实现一站式生活。

七是绿色生态。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

八是创新驱动。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

九是开放包容。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十是合作共赢。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十一是风险防范。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十二是廉洁自律。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十三是依法治企。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十四是转型升级。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十五是风险防范。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十六是廉洁自律。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十七是依法治企。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十八是转型升级。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间布局要求，会同市规划局、市发改委等部门，加快编制第三轮建设规划，争取部分线路在“十三五”期间开工建设，形成“一环七射两快”的远景线网，运营规模达到410公里，轨道交通网络较为完善。

同时，不断优化线网规划和站点布设，积极推进站城一体化建设和城市更新，力争轨道交通建设、市政基础设施提升改造、轨道交通物业综合开发、交通一体化接驳设施同步规划、同步报批、同步设计、同步建设，充分发挥轨道交通的TOD带动作用，助推城市品质补齐短板和城市功能优化完善。

十九是风险防范。

根据宁波“一圈三中心”的战略规划和2015年国务院批复的宁波市城市总体规划，按照“一核两翼、两带三湾”多节点的网络化市域空间