

34750元/平方米， “地铁红利时代”真的来了吗？

□记者 张小飞

1月6日，轨道2号线城隍庙站地块，被宁波市轨道交通物产置业有限公司以34750元/平方米，总价约1.83亿元拍下。

这个楼面价比很多已经建成的商业项目的售价都高，而大部分房地产业内人士却表示，并不贵。“城隍庙是什么地段？商铺七八万元一平方米，随便卖！”在众多乐观的期待中，或许我们也需要一点理性的声音。

地铁+商铺，组成的“最佳CP”

从徐家漕牛奶场三宗宅地，到江北区财政局南侧地块，再到藕池站地块，其实从去年下半年开始，绿地、大发、万科、凯德、华润等知名开发商已经发力宁波楼市的地铁地块。

“地铁一响，黄金万两”是很多房产从业者口中的“八字真经”。这一说法也有诸多现实案例的佐证。比如，香港地铁开通后，上盖物业平均升值近50%，投资回报率达到了15%；上海地铁运营以来，对于周边商业显示出极强的带动性，最典型的要数莘庄站，其周边的商铺10年

内翻了8倍多，有的甚至比上海市中心旺铺还贵；南京地铁1号线沿线的商铺经营4年，商铺价值和营业额平均增长4倍以上……

地铁来了，谁不想买个商铺？地铁的速度快，载客量大，效率非常高，对商业的带动作用显而易见。

这回的轨道2号线城隍庙站地块，就属于“商业与地铁无缝对接”——东临城隍庙，西接解放南路，南朝县学街，北向药行街。本来已有“天一商圈、城隍庙步行街、新街商业街、月湖盛园、鼓楼步行街”五大



商圈众星拱月，如今再加上串联“机场、火车站、大学城”的轨道交通2号线，以稀缺程度而言，未来建成后被称为“黄金宝铺”，一点都不为过。

生意好或坏，客流说了算

未来如此可期，那现在城隍庙周边的店铺店主感受到了么？记者先后走访了城隍庙步行街和新街商业街，听到了一些不同的声音。

周女士开商铺已经有16个年头了，不足12平方米的店铺每年租金14万元，这个租金在城隍庙商业步行街处于平均线水平。周女士说：“自从城隍庙小吃城搬了以后，来的人比过去少了很多。生意一下子就差了。今年保本都做不到了，只求少

亏一点。”周女士指着步行街中间的一块公告板告诉记者，自己在这里那么多年，从没见过哪一年有如此多的房东贴店铺出租转让的信息。“以前哪里要贴哦，都是抢着要的！”

阿金在与城隍庙一街之隔的新街商业街里卖箱包，6年来，9平方米的店面租金从一年7万元降到了一年1万元。“没人来啦，大家都在网上购物了，除了个别美甲店，服饰箱包

的店是开一天亏一天。”记者注意到，新街商业街近一半的店铺都贴着出租的信息。

在与周女士和阿金的交谈中，两人都表示，现在城隍庙周边的客流量比过去少了很多，店铺生意惨淡。当记者表示，轨道交通2号线可能会带来转机时，两人都认为不太可能。“2号线早就通车了，坐地铁的人大多是来来往往，专门来逛街购物的人并不多。”

合理规划是地铁商业成功的关键

或许现在的城隍庙步行街和新街商业街，不等同于未来要建在轨道2号线城隍庙站地块上的商业项目。

其实，地铁是把双刃剑，它在带来人流的同时，也在带走人流。这就意味着周边的商铺中会有胜出者，也可能会有失败者。

杭州地铁1号线凤起商业街于2013年8月8日开街，但由于业态配置不合理，开业一年后商家跑了一

半。商业街只好关门谢客，展开了提升改造。重新开放后的商业街，以快消食品类的商铺，取代了之前服装和小商品店铺，最终实现地铁、商铺和顾客三赢的局面。

类似的做法还有香港地铁物业，其一般分为零售、饮食和娱乐三大块，进行比较均衡和合理的布局。对租户进行精挑细选，对于过时或不适合定位的商家将不予续约，重

新寻找一些代表潮流的商家进场经营。

诚然，地铁正在影响宁波，给大家带来出行的便捷、高效。但我们也要承认，宁波的地铁还没有像北上广那样形成纵横交错的网络，要靠地铁改变甚至重组宁波城市的商圈格局，还为时尚早。在此之前，如果商业项目要配合地铁实现共赢，还得靠合理规划，切忌盲目跟风。

从解决马路两边“乱停车”到店铺垃圾挨家收取 鄞州咸祥“颜值”高了

本报讯（记者 周科娜 通讯员 吴培均）随着小城镇综合整治的进行，鄞州区咸祥镇拉开了一场新型小城镇化攻坚战，一个更宜居更宜业的新咸祥，逐渐呈现。

新增5个停车场解决“车乱停” 新建建材市场解决店铺跨门经营

鄞州区咸祥镇副镇长龚杰东告诉记者，71省道穿镇路段，曾是咸祥镇内交通、商业的重要枢纽。但经过岁月洗礼，这条上世纪90年代建造的路段已露疲态：沿街立面破旧、路面破损严重、部分店铺跨门经营等问题亟待解决。总投资8000余万元的街景改造工程完成后，这条2.4公里的道路涂抹上了文化底色，展现出独具海洋民俗特色的城市慢行空间，在全市乡镇中脱颖而出。

“以前马路两边停着车，人行道被车占领，现在咸祥乱停车少了很多，马路开阔了不少！”看着整治后的宽阔通畅的咸

祥中路，居民朱师傅高兴地告诉记者。

为彻底解决道路两侧原有的管理难题，咸祥镇采用了“疏堵结合”的办法，一方面张贴各种禁止违章停车告示牌，规范两侧乱停车现象，另一方面解决老百姓迫切的停车需求。镇政府投入1000万元在道路周边设置5个停车场，提供约350个停车位，也为后期管理创造条件。

此外，小城镇综合整治过程中，店铺的跨门经营也是监管中遇到的一大难题。咸祥穿镇道路跨门经营现象主要集中于建材店，为此在街景改造开始前，通过镇政府与横山村多次沟通协商，决定投资300万元建设一个集中经营的建材市场。这样一来，既解决道路两侧的跨门经营问题，又促进村级经济发展。

空中杂乱的电线不见了 林立店铺外的垃圾桶也找不到了

空中蛛网密布，是很多乡镇在

整治中的一大难题。记者发现，咸祥中路沿线上空，却十分整洁。“原先街景改造路段矗立着50余杆15米高的电杆和13.5米高压线，沿路而立的电杆占据着人行道，而且与沿路商铺距离很近，影响整条道路美观，还存在着安全隐患。”整治过程中，相关单位对电信、电缆管道和弱电综合管线进行集中下埋，并随着新建的4个环网站相继竣工且投用，71省道穿镇路段的电杆和高压线全不见了。

每天早晨9点刚过，环卫工人朱秀君就拿着摇铃挨家挨户收垃圾。“沿街店铺都不希望垃圾桶放在自家门口，最后镇里想了个办法，就是挨家挨户收垃圾，每天上下午各有一次。”上午10点刚过，朱秀君师傅已经收了一车垃圾回来。“沿街店铺看不到垃圾桶，更能约束自己的行为。”

“下阶段，还将依托上门回收垃圾的良好经验和基础，进一步向商家宣传垃圾分类处置。”龚杰东说。

一周楼市速递

楼市成交遇冷 上周商品住宅成交 仅197套

□记者 鲍玲玲

受元旦小长假和市场供应量减少的影响，上周楼市成交遇冷。根据中指院宁波分院的数据显示，上周（1月2日-1月8日）成交197套，较前一周减少2098套；成交面积2.2万平方米，较前一周减少28.14万平方米，环比下跌92.69%。上周商品住宅成交均价为14413元/平方米，较前一周下跌13.27%。

从单盘销售情况来看，刚需楼盘撑起了半边天。镇海的恒威肯特国际社区、北仑的光明领尚和鄞州的华侨城万科欢乐海岸领衔周成交面积排行榜，上周分别成交1692平方米、1488平方米和1178平方米。从成交金额来看，鄞州的华侨城万科欢乐海岸以成交金额2456.99万元排名周成交金额排行榜首位，江北的绿地海外滩和北仑的光明领尚分别成交1758.57万元和1529.66万元，分列周成交金额排行榜第二、三位。

截至2017年1月8日，宁波市区商品住宅可售套数为26157套，可售面积为343.79万平方米。

今年3月1日起 象山主城区将 全面禁止现场搅拌砂浆

本报讯（记者 周科娜）现场搅拌砂浆，会产生粉尘、污水等污染物。为了促进空气质量改善，记者了解到，象山县政府日前出台了《象山县预拌砂浆发展和应用管理暂行办法》，要求从2017年3月1日起，象山县中心城区（丹东、丹西、爵溪）、大目湾新城等范围新建建设工程将禁止现场搅拌砂浆，改用预拌砂浆。

砂浆是建筑工地中广泛使用的黏结物质，由沙子、水泥、煤灰等混合而成，现场搅拌砂浆会产生大量粉尘、噪声和污水，是重要污染源之一。与传统的现场搅拌砂浆相比，预拌砂浆生产、运输、使用的全程处于密闭状态，具有提高建筑质量、节约资源、保护环境、促进节能减排等诸多优势。

据介绍，目前象山施工工地砂浆搅拌多以袋装水泥作为主要原料，而袋装水泥在运输和开包及搅拌过程中的扬尘污染要比散装水泥大，推广使用预拌砂浆，将有利于城市节能减排和环境进一步改善。据国内环境权威机构测定，每使用一吨袋装水泥，排放粉尘4.48公斤，而使用散装水泥，排放粉尘0.28公斤，仅为袋装水泥的1/16，大大降低了PM2.5的排放。

按照要求，今后施工工地现场将改用预拌砂浆，即由专业单位统一“制作”砂浆，然后根据需求将预制好的砂浆配送到工地，工地只需准备一个大型储罐即可。使用时，直接兑水，可免去搅拌过程。采用预拌砂浆，今后也将变得更为清洁，也能减少噪音的产生。

此外，自2018年3月1日起，在象山经济开发区（包括白岩山东工业、滨海工业、东陈新区）、西周镇、贤岸镇和新桥镇（含影视城区块）等地也将禁止现场搅拌砂浆，并鼓励具备条件的镇乡提前全面实施“禁现”，以最大程度地减少粉尘排放，保护城乡生态环境。