

新鄞州未来发展看哪里？

福庆路沿线彰显潜力，商贸宜居品质升级，梯队区域“雨露均沾”

在去年的宁波行政区划调整中，鄞州区可谓有“出”也有“进”。原属鄞州区的集士港、古林、高桥等9个街道（镇、乡）划归海曙区，而原江东区管辖的行政区域整体划归鄞州区管辖。

在宁波城市新一轮的发展中，区域“双雄”强强联合，如何实现“1+1>2”？这是包括政府、市民，还有众多房产开发商在内的许多人都在认真思考的问题。

楼市：区域金三角，福庆路成发展中轴线

“东比西热”，是众多涉足宁波的房产开发商信奉的金科玉律。仅一年，锦绣东城从15000元/平方米涨到均价20000元/平方米，葶香雅苑从12000元/平方米起步，不声不响就升到了16000元/平方米。

万达商圈版块成熟以后，作为区域龙头带动了整个鄞州新城的建设。鄞州新城区再往东，就是东钱湖旅游度假区了。这里的楼盘多以别墅项目为主，不可多得自然资源从一开始就给各开发项目镀了一层金。

配套：离尘不离城，中心经济升级为都市经济

老江东区曾是宁波楼宇经济的发展模板，东部新城也曾主打“国际金融中心、航运物流中心和会展贸易中心”三张名片。而如今，在新鄞州区的政府规划中，商贸中心经济已经升级成为都市生活经济。“都市生活”的含义更为广泛，除了白领经济，还涉及宜居、休闲娱乐、生活配套等诸多内容。

其中，南北走向的宁南路、桑田路、沧海路、福庆路；东西走向的通途路、兴宁路、鄞县大道、鄞州大道；还有轨道交通1号线、3号线、4号线、5号线组成的“井字形”结构，一起构成了鄞州区覆盖率高、可达性强的网络。

计划中的宏泰广场、银泰城、阪急百货或将彻底改变东

部新城作为市级中心，万达商圈是区级中心，东钱湖是休闲中心，“三个中心”同处一区，新鄞州区的发展会遭遇“甜蜜的烦恼”吗？宁波天时利房地产投资咨询有限公司研展部经理张美君认为，三个中心各有优势，发展也逐渐定型，将其相连会形成一个三角形的区域，这个“金三角”就是新鄞州未来的热点所在。

不难发现，在新鄞州区域“金三角”的范围内，福庆路处于中轴线的位置。南天房产副总经理郑桂良表示，福庆路沿线的邱隘、潘火、下应三大版块凭借中心地位，潜力会逐步显现。

部新城难寻大型购物中心的尴尬，而鄞州新城区的居民除了鄞州公园，也有了文化广场、五一广场等好去处。

宁波南天房产的市场总监庄艳认为，新鄞州区的迅猛发展对周边区域产生了不小的影响。今年年初，与东部新城一江之隔的庄市板块地价突破9000元/平方米；在鄞州新城区的各大售楼处里，来自镇海、北仑的购房者身影越来越多。“住到东边去”的口号已经变成“住到鄞州去”。随着城市不断发展，东部新城、鄞州新城的“虹吸效应”将越来越明显，教育、医疗等优质资源也会越来越多地朝着这两个核心居住区靠拢。

格局：形成“一核三带多点”的梯队型区域空间

在鄞州区最新的五年目标中，明确表示将积极构建“一核三带多点”的区域空间布局：“一核”指东部新城、南部新城、老城区为主体组成的核心城区；“三带”分别指“滨江文化休闲带”、“滨湖生态旅游带”和“滨海海洋经济带”的复合型功能带；“多点”指鄞西南、鄞东南、鄞中、鄞东北等板块，因地制宜，特色化发展。

记者向相关政府机构和多位房地产业内人士咨询了未来鄞州区的发展变化得知，位于新鄞州区滨江区域的福明街道、白鹤街道、百丈街道等将继续保持成熟宜居的特点，配合“三改一拆”稳步提升品质；梅墟街道（高新区、东部新城）的宁波核心地位日趋成熟，优质资源聚集能力进一步加强。

中河街道、钟公庙街道以及首南街道，将紧密围绕鄞州区行政中心和南部商务区打造商贸生活区，而得益于区地理中心的位置优势，东郊街道、邱隘镇、潘火街道、下应街道会得到迅猛发展。

东钱湖镇将围绕东钱湖天然的环境优势，配套发展休闲度假产业。值得一提的是，“城区内湖”的新定位，必将拉近东钱湖镇与宁波城区中心的距离。而鄞州区外围的五乡镇、东吴镇、瞻岐镇等，会围绕“一镇一品”，以多种方式建设成为经济强镇、生态美镇、文化名镇。

综合来看，“东区建设提速、中区改造提标、南北品质提升”是新鄞州区未来的主导发展方针。 记者 张小飞

一周楼市速递

3月首周房价环比微涨 刚需、首改楼盘成交趋活跃

根据中指院宁波分院的数据显示，上周（2月27日-3月5日）成交1035套，较前一周减少148套；成交面积12.8万平方米，较前一周减少1.39万平方米，环比下跌9.81%。上周商品住宅成交均价为15787元/平方米，较前一周上涨1.57%。

从宁波市区成交结构来看，刚需首改楼盘表现突出，而高端市场成交回升乏力，主要受优质楼盘供应不足以及需求透支影响，在销售排行榜单十强中，仅有3盘成交均价在20000元/平方米以上。

个盘方面，位于江北奥体板块的中房未来盛园依旧延续前一周的良好态势，以成交面积8818平方米、成交金额9180万元，稳居周成交面积排行榜和周成交金额排行榜首位；镇海区的佳源都市、恒裕玫瑰湾分别以周成交5820平方米和5239平方米，排名周成交面积排行榜第二、第三位；鄞州区的荣安中央公园、江东金茂府则分别以周成交7674万元和6761万元，位居周成交金额排行榜第二、第三名。

据南天房产数据平台显示，宁波二手房市场上周成交量稍有下降，环比前一周下降12.77%，成交均价为14211元/平方米，环比前一周上涨2.41%，主要原因是受大户型高档住宅成交带动。

上周，二手房市场总体成交表现相对平稳，投资客较少，刚需、首改成交较为活跃。其中，90平方米以下小户型、低总价的房源仍较为走俏，成交占比达49%。值得关注的是，海曙后孙区块新交付的小区因有大量性价比较高的房源入市，使其成为上周成交最为活跃的区域。

记者 鲍玲玲

城市之光广场成品小跃层 乐享都会里的花样人生

恒大“跃”生活 炫酷来袭

跃层在牛津词典的解释是：“在屋顶之下、存放东西的阁楼”。但现在所谓“跃层”指的是那些“改造而成的、少有内墙隔断的高挑开敞空间”，由此赋予了“跃层”更为丰富的内涵，它指那些“高大而敞开的，且具有流动性、开放性、透明性、艺术性等特征的空间”。

而在宁波，“跃层”公寓房已成为当下楼市的一个热门品类。2016年5月，致力于打造都会时尚生活的恒大城市之光广场首推“跃层”产品，因其可变灵动的空间、缤纷的综合体生活及高效的城市交通而热销百余套，为诸多置业者所钟爱。

综合体之上 乐享缤纷生活

位于东部新城的恒大城市之光广场，是一座建筑面积约73万平方米的都会综合体建筑，是由曾执案马来西亚吉隆坡彼得罗纳斯双塔大厦的建筑大师西萨·佩里亲自打造，秉承新都会主义的规划理念，赋予宁波崭新的城市天际线，犹如东部新城一道靓丽的风景。

整个综合体的核心是一座规划中的450米综合体。环伺在其周旁的建筑则有高层华宅、成品小跃层、恒大影秀（规划）、滨水湾等诸多产品形态，聚合了商业、商务、商居、休闲、娱乐、聚会等多重功能；生活在此，可享一站式综合体配套的便利生活。



样板房实景图



建筑设计效果图

十年东部新城 坐享其“成”

恒大城市之光广场成品小跃层，毗邻地铁1号线海晏路站，与规划中的地铁5号线便捷对接，而今随着环城南路高架开通，高效立体的交通网已形成；新市府、城市文化广场、中央旅游休憩商业区、雷迪森广场酒店开业、三大中心……十年大成的东部新城，正以比肩大都会的全生活配套盛迎每一位成品小跃层的未来主人。

如果你是恒大城市之光广场成品小跃层的业主，不仅可享东部新城的万千繁华，还可享楼下滨水湾配套。目前滨水已有派菲特、赢乐汤、jaja home、丰意德、福格茨、易一、中藏宝邸、业主之家等多个行业知名品牌入驻。饕餮美食、KTV酣唱、泡酒吧……享受的不止是到哪里都很近的便捷交通，还是24小时的“不夜城生活”。

城市之光小跃层 售价12999元/平方米起

恒大城市之光广场建筑面积约50-100平方米成品小跃层，层高约4.5米，楼层的搁板也已预先搭设好，买一层住两层空间，全装修成品交付即买即享。全部户型皆为2-3房为主，可以办公、可以居住、可以孝敬父母、可以是独属你的私享空间，承载美好梦想。

目前，城市之光广场建筑面积约50-100平方米成品小跃层，在售价约12999元/平米起（8#516）。在东部新城房价“奔三时代”，如果你还在为选择什么样的房产品而烦恼，不妨来城市之光广场看看，与世界500强恒大（《财富》杂志发布2016年世界500强企业排行榜）一起分享都会里的花样人生。

文中价格有效期至2017年3月15日，预售证号：甬房预许字（2015）第18号 鲍玲玲