

# 江北区发展优势今何在？

## 沿江发展向北望，教育文体齐发力，宜居品质再提升

在宁波行政区划调整之前，江北区是老三区中发展腹地最大的一个区，从三江口一直绵延到慈城。紧挨着繁华的市中心，又拥有广阔的郊区农村，还有数十公里的江岸线，以及北山、慈城古县城等，发展潜力不言而喻。

宁波城市在经历一轮又一轮的大发展，江北区现今优势如何？又面临着哪些新的发展契机？

### 过去 工业重区转型，文教与外滩率先发力

江北区曾是宁波难得的“海陆空”交通枢纽——外滩的通商口岸、甬曹铁路宁波站、庄桥机场。但过去的钢铁厂、水泥厂、火柴厂也都在江北区，因此，当时人们对江北的印象有点像上海的闸北区，贸易繁华，却不宜居。

随着宁波中心城区的发展外延，江北的育才路和范江岸路一片成了最早的受益者。繁景花园、国际村先后落成，一度成为宁波高档住宅的代表。再加上附近丰富的教育资源，也稳步带动了周边双东坊社区与育才家园的人气和价值。

2005年1月，投资6亿元的宁波老外滩重

新开埠。带有历史文保色彩的商业景区勾起了老宁波的回忆，与天一广场形成犄角之势之余，老外滩也彻底改变了中马街道和白沙街道的发展面貌。一年后，日湖花园开盘，9000元/平方米的均价吸引了大量购房者。紧接着，北岸琴森8000元/平方米的价格也一度抢手。宁波南天房产副总经理郑桂良表示，当时购房者对日湖区块“买账”，表明大家都发现江北越来越适合居住了。随后，江北区的发展开始沿姚江逐步向西，天水家园和天合家园等也吸引了不少购房者的关注。

### 现在 湾头是北极星，姚江新城是皓月

江北大桥之外，华辰大桥、湾头大桥、青林湾大桥先后落成，江北区的居民在增加，交通也逐渐在改善。宁波天时利咨询公司研发部经理张美君指出，北环高架、机场高架，再加上铁路和庄桥机场，一方面是对交通外连的渴望，另一方面却也受制于区内交通的设计，江北区的各个居住板块还处于相对割裂的状态。各楼盘就像在一片浩瀚夜空中的点点繁星，部分聚集，大多零散。而如今已有两大亮点逐渐显现。

首先，湾头板块。宁波城区难得的半岛水系环境，让湾头板块犹如夜空中的“北极星”一般明

亮。以万象府、青秀澜湾等为代表的高端住宅群，万象城打造的城市潮流商业，再加上江北外国语学校艺术学校和滨江亲子公园等配套，让湾头板块有望成为宁波未来的城市新贵。

再者是江北区政府全力打造并整体布局的姚江新城。轨道交通4号线（在建）贯穿整个板块，并将于两年后通车，奥体中心也在如火如荼的建设中。在维科、世茂、港中旅、宝龙等竞相入驻这一板块的开发商眼中，姚江新城就像众星拱月一般，其前景和崛起速度，堪比当年的杭州奥体板块。

### 未来 教育与文体将逐渐显现集聚效应

宁波南天房产的市场总监庄艳表示，通过江北区的最新政府报告，可以了解到江北区未来各个区块的发展定位非常清晰，教育文体等配套资源也很丰富，江北区的宜居品质也越来越有保障。

作为江北最接近宁波老城区的中马街道和白沙街道，会进一步稳固自己核心滨水区的形象，而北面的湾头板块，休闲商务区的建设也将成形。孔浦街道与甬江街道有望通过“三改一拆”，逐步改善居住环境，同时与镇海接壤进一步增强北高教园区的学术氛围。

育才路和范江岸片区的文教宜居格局已经相

当成熟。而毗邻姚江的北岸沿线，将会延续江北区楼市标杆的定位。往北的洪塘街道姚江新城板块，居住配套日趋完善，奥体中心的建成也能从文体经济层面增强区域价值和影响力。

姚江新城以西的庄桥街道将改善经济产业结构，发力陆港物流园区；姚江新城以东作为宁波北门户，会在高新技术产业园区和商务区的建设上更上一层楼。姚江新城以北的慈城镇和保国寺荪湖旅游度假区，也将全力打造文化休闲的名片，以丰富的人文资源辐射宁波城区，增强影响力。

记者 张小飞

## 镇海三地块本月下旬启动征收 共涉及753户

### 住宅房屋预评估比准价格7017元/平方米

镇海棚户区居民又有了一个好消息。昨天，记者从镇海骆驼街道获悉，镇海区政府近日对骆驼街道棚户区的A1、A2、B1地块作出房屋征收决定，此次征收涉及居民753户。这三个地块的签约启动时间初定为本月下旬。

具体的范围是，A1地块征收范围为北至荣骆路、银店弄152弄，南至中大河，西至慈海南路、大盛弄，东至银店路、荣骆路36弄；A2地块征收范围为北至商场路，南至荣骆路，西至329国道，东至菜场路；B1地块征收范围为北至镇骆路、南至商场路、西至骆驼综合市场、东至瓦墙路。

据介绍，这三个地块的居民可选择货币补偿，也可选产权调换。其中，住宅房屋预评估比准价格：7017元/平方米。住宅产权调换补偿的房源有现房和期房两种。现房位于盛世华庭安置小区和万宝公馆居住小区的剩余房源。期房位于碧水莲晴四期安置小区或H3安置地块，套型较为齐全。

产权调换房屋预评估比准价格具体为：盛世华庭安置小区为7458元/平方米；万宝公馆居住小区为5500元/平方米；碧水莲晴四期安置小区为7458元/平方米；H3安置地块为8153元/平方米。

除了住宅外，货币补偿方案的商业用房预评估

比准价格为12367元/平方米至32014元/平方米；办公用房屋预评估比准价格为5041元/平方米。商业用房如果选择产权调换房屋房源的话，可进行就地安置。

骆驼街道相关负责人表示，为方便老镇居民在棚改后能够更为便利地选到经济实惠的优质房源，街道在棚改服务大厅旁打造了棚户区改造房产超市，向棚改居民提供特有的优惠购房政策，同步提供金融服务，解决购房后顾之忧。

“棚改区内，有年龄大、无亲属可依靠，且自身年龄较大、住房面积不足的居民，在等待安置房建设交付期间极难寻找到合适的过渡住房。”骆驼街道相关负责人表示，“在棚改工程启动之初，我们就开始规划建设交通便利的临时性过渡用房，为高龄独居老人提供租房服务，解决居民养老困境。”

这个临时过渡性房项目位于水稻良种场东南侧，总投资近1000万元，占地12.63亩，建筑面积3600多平方米，可提供临时过渡房76套，并配备有老年人活动用房，安排统一的物业管理服务，主要面向棚改区内的高龄独居老人，目前部分房屋已经完成主体施工，预计7月份完成全部施工。

记者 周科娜 通讯员 陆金妹

### 购房互动

## 买房无小事 专家在身边

### “宁波新房客”推出

### 购房答疑、投诉曝光新功能

对于大多数人来说，买房并不是一件小事。如何选品牌，怎么挑地段，什么样的价格出手合适，从哪里可以发现质量隐患……每个购房者心中都想拥有一本“专属购房攻略”。

秉持着服务购房者的理念，宁波集团都市报系地产新闻部旗下微信公众号“宁波新房客”现推出线上答疑栏目，邀请资深从业人士、知名房产专家及专业律师团队等十余位专家坐镇答疑解惑，为购房者提供精准的、一站式购房服务。后台工作人员将对购房者发来的问题（如，鄞州区总价200万元的房子有哪些值得出手？）进行统一整理，并推送给不同类型专家为置业者解答。

此外，若您在置业过程中碰到过“购房陷阱”，遭遇购房信息不透明以及任何房屋质量问题，也请通过“宁波新房客”进行曝光投诉，我们将倾听事实，还原真相，为您的购房之路保驾护航。

1、扫码关注“宁波新房客”微信公众号  
2、编辑#购房答疑#+“你想咨询的问题”，或#投诉曝光#+“你想反映的情况”发送至“宁波新房客”即可



### 一周楼市速递

## 上周新房市场成交1015套

### 中高端二手住宅成交量上升

根据中指院宁波分院的数据显示，上周（3月6日-3月12日）宁波市六区共成交1015套，较前一周减少20套；成交面积12.45万平方米，较前一周减少0.33万平方米，环比下跌2.59%。上周商品住宅成交均价为15549元/平方米，较前一周下跌1.51%。周成交套数与均价基本与前一周期持平。

从区域成交套数来看，鄞州区、镇海区、江北区分别以356套、226套、133套排名前三。个盘方面，镇海区的恒大山水城、海曙区的恒威海上花院和镇海区的玫瑰湾领衔周成交面积排行榜，上周分别成交7156平方米、6190平方米和4762平方米。从成交金额来看，海曙区的恒威海上花院以成交金额11253万元排名周成交金额排行榜首位，鄞州区的欢乐海岸和桂语里分别成交8764万元和7645万元，分列周成交金额排行榜第二、三位。其他成交较好的楼盘还有雅旭花苑、桂语里、公园1872等。

据宁波天时利和南天房产数据平台显示，上周宁波二手住宅的成交量占二手房市场成交量的82.62%，依旧是市场成交主力。同时，二手房住宅成交量有所上扬，环比前一周增幅达11.94%；成交均价14056元/平方米，环比前一周下降1.09%。

从成交结构来看，建筑面积90平方米以下房源成交占比44%，建筑面积90-130平方米房源成交占比35%，建筑面积130平方米以上房源成交占比为21%。中高端二手住宅成交量有27%的上升，这类房源的共同点是地段好且房源新，从而获得不少改善人群的追捧。

记者 鲍玲玲