

# “一城两心”城市空间格局下 房地产行业将给城市发展带来怎样的改变？

## 2017中国宁波房地产高峰论坛大咖共谋宁波新发展



著名经济学家王德培主题演讲、国土局海城公司土地推介、“湖与城”的对话、350余个位子座无虚席，地产大咖云集……10月27日，由宁波市人民政府、住房和城乡建设部主办、宁波市住房和城乡建设委员会承办、全经联宁波地产创新俱乐部与中国宁波国际住宅产品博览会组委会办公室执行承办的上湖城章·2017中国宁波房地产高峰论坛在宁波泛太平洋酒店举行。

本次论坛房地产界的人集聚一堂，为推进宁波房地产建设，加快宁波建设国际港口名城，努力打造东方文明之都做出努力。

### A 分析全局 把握发展趋势

论坛开始，宁波市住房和城乡建设委员会党委书记、主任陈寿旦上台致辞。陈寿旦说，十九大再次重申“房子是用来住的，不是用来炒的”，要永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标，让老百姓住得起，住得好，就是美好生活，就是我们房地产人的奋斗目标。“宁波目前正在申报全国装配式建筑示范城市，政府将大力推动宁波住宅产业向建材方向转型发展，推动宁波房地产供给侧结构性改革，保持和促进宁波市房地产市场平稳健康发展。”

随后，著名经济学家王德培教授带来了题为《破解复杂，把握趋势》的演讲，全面剖析当下中国的经济形势

与新时代的经济走向。针对房地产的政策，王德培称“只会更紧，不会松”。从经济到政治，再到外交，一个小时的演讲，王教授从宏观层面把脉时代发展，讲述者与听众都意犹未尽，此环节最后在精彩的互动问答中结束。

随后，来自住房和城乡建设部科技与产业化发展中心建筑技术处处长武振介绍了“装配式建筑发展趋势”。武振表示：“未来十年，装配式建筑的比例要达到30%，这个比例非常大。就宁波而言，30%做装配式建筑，市场就非常大，施工企业、房地产企业转型是必须的，‘装配式建筑时代’已经到来。”

### B 土地热点多，优质土地“亮相”论坛

宁波市国土资源局土地储备中心主任李明带来了一场土地推介会。目前，宁波大市正在挂牌的经营性用地有3300亩，其中住宅用地2700亩，商服用地480亩；市区目前正在挂牌的用地有2500亩左右，其中住宅用地2300亩，商服用地200亩。

随后，李明还透露一个振奋人心的消息：“除去已经成交以及目前正在挂牌的地块，宁波国土资源局正考虑年内宁波大市范围内是否再推出商品住宅用地10000亩左右、商服用地8000亩左右，市区是否再推出商品住宅用地5000亩，商服用地3000亩。”虽然李主任强调他们还在考虑中，但却是为低库存的宁波楼市带来好消息，也为现场的房企，带来了官方的数据参考和未来方向指导。

李明说，从土地供应的总体情况看，商品用地仍然在加大。为了适应市场的需要，政府将加快建立多渠道的保

障，租购并举的制度，坚持市场调控，通过调控围绕城市品质提升的要求，以稳定市场预期为目标，合理调整今年用地细划，做好对市场土地的保证。

宁波海城投资开发有限公司招商部经理阮海侠推介了鄞奉地块与菱池街地块——预计在今年年内会推出。

克而瑞江浙区域总经理刘晨光对当前的土地市场做了分析和解读。他说，在土地严控与连片开发的背景下，应从趋势、空间、规律三方面思考土地与投资。“土地的缩量当中伴随的是土地的严控，包括土地款的返还，都受到了非常严重的干预，而这个干预具有长期性。”刘晨光说，“从宁波过去几年出让土地和卖掉房子之间的对比看，其实宁波下属各县成交量在浙江省来说是偏低的，在未来的一段时间内，预计宁波土地出让依然会略高于成交量。”

### C “一城两心”空间格局，共话宁波新发展

在现场热烈的氛围中，2017中国宁波房地产高峰论坛——“湖与城的伟大对话”的高峰对话也拉开了帷幕。该高峰对话由地产新观察栏目负责人薛鹏程主持。现场的嘉宾，有全经联宁波地产创新俱乐部会长缪百年、招商蛇口宁波公司总经理刘德文、旭辉宁波公司副总经理龙鑫源、保利置业浙江公司副总经理方铭、克而瑞江浙区域总经理刘晨光等。

从最早的三江口到现在的东部新城，宁波已经拉开了“一城两心”的空间格局，整个城市的中心也正在向东偏移。未来城市的格局发展机遇下，房地产行业将给城市发展带来怎样的改变？薛鹏程抛出了话题后，嘉宾纷纷就此发表了自己的见解。

全经联宁波地产创新俱乐部会长缪百年说：“印象中，宁波一共进行过四次整体规划修编，其中的变化是非常明显的，特别是随着东部新城的逐渐落成，金融、文化等产业汇聚于此，东片区的明湖（规划）也即将在年内开工，整个东部新城的框架已经拉开——城市向东看，宁波城市格局发生着转变，各项资源配套的倾斜，使得东部这块宝地历久弥新，愈加璀璨。”

招商蛇口宁波公司总经理刘德文说：“招商蛇口对宁波十分看好，但较为看重的还是宁波的中央区——东部新城。政府将具有前瞻性的规划赋予东部新城，并投入了大量的优质资源和政府配套。我相信，东部新城一定会成为宁波未来的中心。”

旭辉宁波公司副总经理龙鑫源先生介绍了上湖城章项目的魅力所在：“我们对于上湖城章的定位，就是想把世界的湖居生活引入到宁波，在这样的湖畔居住区生活，不仅是身份的象征，也是对生活品质的不断追求。现在，宁波也会有一个极具国际范的湖泊诞生，它就是明湖。明湖的水域面积相当于两个月湖的大小，明湖环湖地区将发展商业娱乐、旅游休闲、商务会议、公园观赏等功能，并

规划有明湖城市广场、湖滨文创天地、水岸中央公园等。上湖城章不但更新了居住理念，推动了板块的发展，更把明湖（规划）这个概念具体的呈现给市场。比如，在我们社区有约1.2公里独立湖岸线，设置1.2公里跑步道、慢行道，规划明湖十景。未来的湖岸线，将是一条绿色生态、健康休闲的明湖‘慢生活’体验观光带。”

保利置业浙江公司副总经理方铭说：“宁波有许多新城，其中只有东部新城有着市级投入，12年的发展规划，将现代都市和江南水系完美结合。我们一直觉得明湖是东部新城的一个眼，宁波已经有了月湖，也已经有了日湖，未来发展在明湖板块。从它的规划来说，它的片区、生活配套会比我们的核心区更加健全，它的生活类的设施会比核心区更加美好。明湖板块（规划）的到来，将改善东部新城目前的一个空城现象，未来明湖片区（规划）的生活配套和环境优势将凸显出来，变得更加宜居。”

克而瑞江浙区域总经理刘晨光先生说：“衡量一个新城可以从四个方面阐述：首先是一核一带的规划不能变；其次看利好的政策，土地的推量以及层次，可以吸引更多有实力的企业入驻；宁波的房价有着比较充分的弹性，对于企业运营商来说，市场有着更大的发挥空间。”

27日当晚，全装修产业联盟成立典礼暨全经联地产创新俱乐部新晋副会长、新增理事授牌仪式，在泛太平洋酒店三楼隆重举行，来自政府代表、全经联地产创新俱乐部成员、建筑装饰协会成员、住博会组委会成员，其他商会代表、社会精英等200多人参加了本次盛典，会上举行了全装修产业联盟的成立典礼，全经联宁波地产创新俱乐部副会长陈展华当选宁波全装修产业联盟首任会长。宁波全装修产业联盟的成立，必将进一步推动宁波全装修产业快速发展，开创宁波全装修产业新时代！记者 周科娜