

时代风口下,新海曙将如何“蝶变”?

“蝶变海曙 时代焕新”海曙城市副中心发展研讨会成功举办

区划调整后,海曙

如何再度起飞?海曙蝶变将从哪个地产板块开始?5月10日,一场主题为“蝶变海曙 时代焕新”的海曙城市副中心发展论坛在宁波报业传媒大厦举行。这是宁报集团都市报系又一个有关区域性专题的论坛。此次论坛上,来自政府相关部门、地产界、省市级各家媒体共聚一堂,构划城市发展风口之上的新海曙的美好未来。

记者 包佳



◀ 海曙蝶变,自西边而起 ▶

宁波晚报副总编辑郭靖认为,区划调整后,为海曙的发展带来了重大机遇。海曙一直是宁波文脉的所在,西扩后,文保点由原来的139个增至350个,这是海曙不可比拟的竞争软实力。从服务业角度看,海曙亦有明显优势,区划调整后,机场、火车站、空港物流园的引入,带来了大量的人流、物流。从城市生态链的角度看,为各个层次的产业、人群提供了容纳的场所,业态更丰富,生活氛围浓郁。从自然资源看,区划调整后,众多乡镇纳入海曙版图,将实现山水园林、人文与自然资源的融合。鉴于之前海曙的建设强度不高,那么区划调整后,随着海曙版图的扩容,将有更多文章可做。而海曙蝶变,自西边而起。万科印象城落户高桥的意义,就好比当年万达广场之于南部商务区的意义。

海曙区高桥镇副镇长徐辉则详细阐述了“品质高桥腾飞”的现实基础:高桥镇东承天一阁书香,南眺栎社国际机场,西濒河姆渡古文化遗址,北枕黄金水道姚江,总面积53平方公里,全镇总人口超15万人,历史悠久,人文荟萃,经济发达,创新创业,宜居宜业。今年年初,宁波市政府工作报告提出,要推动中心城区“东聚集、南融合、西开发、北提升”,高桥镇紧贴市区,位于姚江南岸,是三江六岸的延伸,更是城西发展重点板块之一。2018年,高桥镇将着力打造“产业创新之城”“配套完善之城”“民生幸福之城”“社会和谐之城”。

宁波市规划局海曙分局规划编审科规划师陈双阳介绍,区划调整后,让整个海曙空间广阔多样。目前“海曙老城复兴”项目的启动,海曙四明山大花园生态项目的研究等,使海曙的未来发展后劲十足,而高桥则是海曙扩展的前沿阵地。

◀ 加速海曙区住宅用地供应 新海曙住宅版图初显 ▶

宁波市国土资源局海曙分局利用科科长孙圆认为,相对于老海曙已经没有可以新增的建设用地的情况,如

今的海曙,面积扩大到了595.5平方公里,新海曙的土地资源,需要进一步整合、谋划、运营。基于经济社会发展背景和土地管理政策的变化,优化土地利用结构和布局,海曙国土分局组织编制了《宁波市海曙区土地利用总体规划(2006-2020年)》,目前,区、乡两级规划获得批准。2018年海曙区计划完成1200余亩城镇低效用地再开发、1450亩存量建设用地盘活、3000亩“批而未供”土地供应。

根据2018年的国有建设用地供应计划,海曙区2018年拟出让地块(正式)38宗1880亩。其中,住宅用地(含商住)15宗1003亩,商服用地7宗219亩。3月9日,海曙区成交的气象路地段的两块地块,建筑面积总体量42.46万方,土地面积262亩,成交楼面地价分别为19650元/平方米和18720元/平方米,根据项目的初步设计,将筑就宁波高端人居标杆住宅。

◀ 今年,海曙的住宅推地 主要还是集中在老城区 ▶

老城区的重中之重是望春五江口电子园片区。地块东至机场路(高架)、南至通途西路、西至规划道路、北至姚江,片区规划为住宅、商业等。根据初步规划方案,该地块可出让面积270亩,预计出让住宅建筑面积24.62万平方米,商业建筑面积17.78万平方米,计划于8-9月份公告挂牌。此外,月湖西区二期(马衙街以北片区)也在抓紧推地,地块东至偃月街、南至马衙街,西至长春路,北至三板桥街,总用地面积84亩,建筑面积约为4.6万平方米,将于年内抓紧出让,在2019年开工建设。

海西片区的住宅用地供应,包括了集士港片区和古林工商学院片区。集士港的宁波市集士港中一片CX06-02-04a地块(绿岛4#),已于5月8日挂牌。该地块位于集士港镇,东至集士港河、南至日葵路、西至广蔺路、北至碧莲路,土地用途为商住混合用地,出让面积19.56亩,建筑体量约5.28万平方米,住宅建设面积不超过总建筑面积的70%,出让起始楼面地价为7800元/平方米,起始总价4.11亿元。宁波市集士港南片CX08-01-01c地块,东、南、西至西洋港和,北至春华路,出让面积约30亩,建筑体量约3.14万平方米,规划用途为住宅,地块周边区域开发成熟。古林工商学院片区数个地块,则由61亩住宅、24亩商业、44亩商业组成,位于薛家南路东侧、启运路北侧,周边有万科海月甲第、瑞园、水岸风情等小区。

◀ 重量级房产商深耕新海曙 为“蝶变”注入活力 ▶

宁波万科副总经理丁宁,则阐述了“二子玉川”模式的城市升级构想与实践。宁波万科在2017年12月8日拿到高桥综合体地块,这是万科继金色城市、海悦府、

海月甲第、望庐之后取得的第五个海曙项目。不同于以往的传统住宅开发,高桥综合体项目,是宁波万科联手万科商业地产开发和管理平台印力集团,共同打造的融合“轨道、商业、住宅”的海曙万科印TOD综合体,包含约17万方海曙首座印象城、建筑面积约94-145㎡都会in系作品。

印力集团海曙印象城项目总经理王象跳介绍,印力集团专注于购物中心投资、开发和运营管理,旗下有印象城、印象汇、印象里三个购物中心品牌。2016年,印力成为万科商业地产开发和管理平台。海曙印象城总建筑面积17万平方米,作为直接连接地铁的TOD项目,是城西最大体量的商业体,计划于2020年初开业。海曙印象城定位为时尚型区域购物中心,以“生活+梦想”为功能,打造宁波商业新标杆。目前项目已完成永辉超市、博纳影院、木马王国儿童乐园、杰仕健身等主力店招商,其他国内外名品陆续招商中。这将是继宁波鄞州印象城、东部印象城后的第三个印象城,为印力集团基于万科城市配套服务商深耕宁波打下坚实的基础。围绕此商业生态圈,周边住宅、商业、城市配套等方面都会快速发展提升。可以说,海曙印象城给海曙西市民带来的不单是生活便捷性,更是一种新时尚生活方式体验。

丁宁介绍,万科一直在积极探索“轨道+物业”的开发模式,依托综合交通枢纽推动重点区域的开发建设和地铁沿线的城市更新改造。基于日本“二子玉川”的开发模式,将板块升级的构想和实践运用到海曙万科印的项目开发中。日本“二子玉川”从东京涉谷站坐轨道交通只需要10分钟就能抵达。二子玉川站综合开发基于“从城市到自然”的开发理念,从城市交通到购物娱乐再到居住休闲,在15分钟步行范围内形成无缝链接,作为社区TOD的项目典型,被推崇为国际都市的理想居所。作为TOD模式在宁波的新模式,海曙万科印通过立体步行廊连通,让地铁1号线梁祝站与印象城进行一体化的无缝衔接,配以建筑面积约94-145㎡都会in系社区,让综合体成为一个共享的城市大空间。以商业功能、服务功能提升交通枢纽的辐射力,为海曙蝶变注入活力。

