

# 南部新城—— 人文生态、活力创新的“城市名片”

区划调整后,新鄞州将如何华丽转身?而作为鄞州中心城区“两心”之一的南部新城在时代风口下,会有怎样令人惊喜的升级?6月7日,来自鄞州区规划部门、知名房企以及宁波本地主流媒体的相关人士齐聚宁波报业传媒大厦,开启了一场关于“南部新城未来规划”的研讨。

## 区划调整,赋予南部新城“新能量”

在鄞州区规划设计院副总规划师俞斌看来,区划调整后,鄞州中心城区的面积大大扩容:由调整前的33平方公里核心区、80平方公里城市框架,变成调整后的117平方公里,涵盖东部新城、南部新城、江东城区;由原先的宁波中心城区成为宁波都市核心区,由县域经济发展模式转变为高度集聚开放的都市经济新模式。结合近期城市发展热点及未来建设需求,鄞州规划部门编制了《鄞州区近期建设实施规划》《鄞州城区十三五公共文化(体育)设施布局规划研究》《宁波市鄞州中心城区慢行系统规划》等。

根据《鄞州区近期建设实施规划》,鄞州中心城区将形成“两心两轴、一带一廊”的井字形结构。“两

心”为东部新城核心区和南部新城核心区。“两轴”为中山路、首南路城市复合发展轴线。其中,北轴为中山路城市发展轴,是城市发展的传统主脉络,以中山路为主干,北至姚隘路、南至百丈路,串联了海曙、三江口、鄞州的东部新城核心区;南轴为首南路城市发展轴,是宁波中心城区由江向湖拓展的新轴线,以首南路为主干,北至鄞县大道,南至鄞州大道,串联了机场物流园区、鄞州南部新城核心区、东钱湖新城核心区。“一带”为奉化江和甬江的滨江生态文化休闲带。“一廊”为福庆路东侧城市生态走廊。显而易见,南部新城与东部新城成为鄞州“一东一南”两个城市“磁极”。

## 厚积薄发+有机更新,成就南部新城

南部新城从建设之初就站在高起点之上,充分凭借天时、地利、人和的优势和时光淬炼,成为宁波城市发展的经典范本。

宁波晚报副总编辑郭靖认为,鄞州的重心一直在南部新城。南部新城正是“敢为、求实、争先”的鄞州精神的体现。南部新城的宜居体现在各个方面:科学的规划,让南部新城与宁波老城区相比,具备了明显的“后发优势”;道路、商务、商业、教育、卫生、医疗的成熟配套,避开了新兴都市区域普遍的“硬伤”;优质的自然环境,院士公园、鄞州公园连成了罕见的大面积“城市绿带”,让居民拥有乐享“慢生活”的巨大空间;浓郁的人文气息,如高教园区、宁波博物馆

等,满足了居民人文艺术层面的需求。

鄞州区规划局建管处主任龚敏认为,南部新城一直在蜕变,比如发展之初集结了宁波本土众多富有创新和活力的产业,在多年的建设中,南部新城不断进行着有机更新,拓宽着原有的格局,除了大力扶持中小微企业、引入新兴产业外,还积极打造中小科研企业的“孵化基地”,总部经济龙头作用凸显,新兴产业蓬勃兴起。从宜居角度看,这里以湿地水域景观、多元文化交流与培育为特色;强调公园与城市互动,表达时代气息和地方色彩;集生态保护、科普教育于一体,并突出绿色休闲功能的综合性城市公园。

## 生态+活力,重量级城市运营商落子于此

与三江口和东部新城相比,南部新城既有光辉灿烂的未来,又有触手可及的都市繁华;既是拥有“醉美城市表面”的宜居之地,又是众多渴望实现自身价值的人士的宜业之地。南部新城吸引了如中海、美的等众多的城市运营商,从而成为宁波城市的豪宅新高地。

落子南部新城的中海学仕里,定位高端豪宅,致力打造当代“学仕生活”,项目周边人文气息浓郁,拥

有鄞州公园、宁波博物馆、鄞州图书馆、高教园区、院士公园等,学士小学也在规划中,成为“生活的艺术”的范本。

美的浙江区域策略总监高伟则认为,“敢为、求实、争先”的鄞州精神与美的的企业精神相吻合,因而美的从2014年进入鄞州,至目前的“明州院子”,他们一直看好鄞州,看好南部新城这张“人文、生态、活力、创新”的“城市名片”。

包佳

## ■一周楼市速递

### 中心城区二手房成交量下降明显

据上海瑞达思 RDAS 数据公司提供的数据显示,上周(6月4日-10日),市六区共成交新建商品房 1991 套,总面积 257250.19 平方米,成交总金额 581581.31 万元,成交均价 22607.61 元/平方米,环比前一周略有下降。

从区域成交数据上看,鄞州共成交 658 套,占总成交量的 32%;其次是镇海,共成交 423 套,占总成交量的 20%;北仑排第三,共成交 394 套,占总成交量的 19%。主要成交项目为龙湖的星海彼岸、绿城轨道交通的杨柳郡、富力的御湖半岛等。

从存量房方面看,截至 6 月第一周,市六区共留存商品房房源约 198 万平方米(13513 套),环比下降 1.6%。其中,市五区共留存商品房房源约 149 万平方米(10201 套),库存面积环比下降 3%;奉化库存 50 万平方米(3312 套),库存面积环比上升 4%。

据南天数据平台数据,上周市中心城区二手房成交量下降明显,环比下降 18%,成交总面积环比下降 25%,成交总金额环比下降 27%。成交均价约为 18585 元/平方米,环比下降 4%。其中,海曙成交均价为 16995 元/平方米,环比下降 6%;江北成交均价 18145 元/平方米,环比上升 7%;鄞州成交均价 20706 元/平方米,环比持平。

从成交面积段看,50-100 平方米的二居室成交最为活跃,占市场主导地位,占比为 50%;100-140 平方米的三居室紧随其后,占比为 36.81%;50 平方米以下的一居室占住宅总成交量的 5.56%;140-200 平方米的住宅占比为 6.94%。各成交面积段中,100-140 平方米房源的成交量最为稳定,主要客户群体为首次改善类需求。

从房屋租赁的区域情况看,上周海曙租赁房屋成交占成交总量的 43%,环比持平;鄞州占比为 50%,环比下降 13%。从租赁房屋的成交类型看,两居室成交最为活跃,占比为 46.3%,其次是三居室房源,成交占比为 35.1%。

马娟娣



鄞州南部新城 记者 刘波 摄