

东鼓道、世纪东方广场、来福士广场……

# 我市如何下好 地下空间开发利用这步棋

市住建委这样回答



东鼓道、世纪东方广场、来福士广场……这些一出地铁口就能逛的商业综合体，让市民深切感受到宁波地下空间开发带来的利好。

昨天，记者从市住建委获悉，《宁波市地下空间开发利用管理实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）将于9月14日起施行。就该《实施细则》如何影响我市的地下空间开发利用管理，市住建委相关专家回答了相关提问。

## 1 近3年全市地下空间面积增长超1410万平方米

随着我市城市规模不断扩大，《宁波市第一次地理国情普查公报》显示，全市县级以上城市建成区面积已达524平方千米，而地下空间开发已经成为宁波城市建设的重要组成部分，近3年全市地下空间面积增长超过1410万平方米，开发形式日趋丰富，从停车和人防拓展到了交通、市政、商业等多种类型。

然而，我市目前也存在着地下空间互连互通不足、综合开发程度不高和整体统筹不够等突出问题。“地下空间是一种不可再生的宝贵资源，推进地下空间高质量开发利用离不开政策法规的引导和推动。”市住建委相关专家表示，“2016年我市出台了《宁波市地下空间开发利用管理办法》（以下简称《办法》），此次出台的《实施细则》是对《办法》有关规定的细化和补充，是对我市地下空间法规体系的一次重要完善。”

## 2 地下空间开发利用谁来管理？

地下空间管理涉及住建、规划、国土资源、人防、城管、交通等多个部门，《办法》对各部门的职责进行了规定，《实施细则》则对地下空间的综合协调管理进行了顶层设计，要求成立市政府有关领导任组长的市地下空间开发利用管理工作领导小组，并明确由市住建委负责地下空间开发利用的综合协调，由其所属的市地下空间开发利用管理服务中心负责地下空间开发利用管理服务的日常工作。

此外，为了提高管理能力和水平，要求建立地下空间综合管理信息系统，将地下空间开发利用现状、规划建设管理、档案管理等信息纳入该系统，实现地下空间管理信息共享。

## 3 地下空间开发怎么做好规划？

由于地下空间开发具有很强的不可逆性，一旦建成就很难更改，因此只有建立系统性、网络性的空间体系，做好地上地下的协调发展，才能充分发挥经济社会效益。

“地下空间开发需要特别注重规划的引领作用和建设时序的合理安排。”市住建委专家表示，“我市东部新城核心区的地下空间连片成网、系统布局，具有较高的开发水平，一个重要原因就在于其地下空间开发的相关要求已纳入到城市控规中。”

《实施细则》明确规定地下空间规划应纳入“多规合一”空间规划体系，城市总规中要提出城市地下空间发展目标和总体布局，重点地区控规中要对地下空间开发利用各项控制指标提出规划控制和引导要求。

## 4 如何确保地下空间的高效利用？

宁波不仅已经有了来福士广场、世纪东方广场、宏泰广场等一批出地铁口就能逛的综合体，去年还建成了省内首个地铁地下商业街区东鼓道，轨道站点综合开发的优势已经充分展现了出来。

《实施细则》制定时充分认识到轨道交通建设是宁波地下空间开发的重大契机，在结合轨道交通进行综合开发方面进行政策创新，规定轨道交通工程建设单位可作为统一的实施主体，按有关规定将轨道交通工程与其相邻的其他地下空间进行整体开发建设。

在实际操作上，《实施细则》也作了明确：与轨道交通工程结合建设，需先行建设的上盖物业的地下工程，可按有关规定，在相关部门完成预审后，由轨道交通工程建设单位实施建设；建成后，在上盖物业用地出让时，该地下工程一并出让，并在规划条件及土地出让合同中明确。

## 5 如何做好地下空间互连互通？

孤立分布的地下空间难以形成规模效应，做好规划引领和推进整体开发等则有利于促进地下空间的连通。

记者发现，《实施细则》关于地下空间连通的内容还有不少。例如，用地方面，规定项目规划条件要求建设的穿越公共用地的连通通道，可与建设项目一并取得地下空间建设用地使用权，并且连通通道用地可按划拨方式供地。

与轨道连通方面，规定符合规划要求且具备连通条件的，轨道交通建设单位要支持相邻地块产权人的连通意愿，连通的建设资金由地块产权人承担，实施建设主体由双方协商确定。

管理维护方面，规定地下空间连通通道涉及两个以上建设单位的，应在土地出让合同、土地划拨决定书或相关建设单位的协议中明确连通通道的使用方式和维修养护责任。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫

## 房地产企业求转型 多元化发展是必经之路

碧桂园与富士康合作，打造全新科技小镇；万科租赁业务发展迅速，教育、养老、物流仓储等多方面发展；龙湖积极开拓养老、教育、医疗等业务；融创中国未来投资美好生活……这几年，中国各大房企开拓新的业务与方向已经屡见不鲜了。

2018年是房地产的转折点，在大环境下，不少房企开始转型，甚至开始退出房地产。在土地市场日益高涨的时候，开发商拿地成本过高、政府调控政策出台、房子亏本销售、购房者不买单、融资难，开发商面临生存危机。

房地产企业由“黄金时代”进入“白银时代”，在利润空间一再被压缩的今天，唯有内外兼修、寻求新的利润增长点，才能维持企业的运转。

据不完全统计，房企转型的方向大致为高科技、智能汽车、城市配套服务、金融、养老等。除了向传统的产业延伸外，房地产企业都开始进军高科技。当购房者解决了居住问题的时候，如何过得更好就是接下来要考虑的问题了。“多元化的发展是企业的发展根本之道，其实也并不是所谓的转型，创新永远是不变的方向。”业内知名房企人士如是说。

房地产企业在注重销售业绩的同时，也要注重工程质量和内部管理的升级。当国家政策调控加码之时，从自身出发修炼内功，企业才能走得更远更好。

见习记者 马娟娣

## 1月-7月 我市商品房销售面积居全省首位

本报讯（记者 孙美星 通讯员 汪东海）记者从市统计局获悉，今年1月-7月，宁波市商品房销售面积首次超过杭州，位居全省首位。其中，鄞州的商品房卖得最多，今年1月-7月销售了219.3万平方米。

据统计，今年1月-7月，我市房地产投资924.7亿元，同比增长12.7%，比上月上升5个百分点。商品房销售面积1004.8万平方米，同比增长15.9%，比上月上升4.7个百分点；商品房销售额1566.4亿元，同比上升29.8%，比上月上升4.9个百分点。

从区域看，今年1月-7月宁波市销售面积前三位的分别是鄞州219.3万平方米、慈溪（含杭州湾）185.2万平方米、江北101.4万平方米。销售面积增长位列前三位的分别是象山增长98.1%，奉化增长46.5%，高新区增长24.3%。

### 一周楼市速递

## 成交量连续下跌成交均价平稳

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示，上周甬城市五区仅成交297套，总面积38588.61平方米，成交总金额为90302.15万元，成交均价为23401.24元，环比下降0.1%。主要成交项目是北仑区的龙湖星海彼岸、海曙区的保利天悦、奉化区的融信宋都南山府。

从成交均价上来看，鄞州区依然是最高的，上周成交均价约为30540元/平方米，海曙区上周成交均价约为25446元/平方米，排名第二，江北区上周成交均价约为24531元/平方米，排名第三。从成交套数上来看，上周北仑区共成交99套，居首；海曙区以81套排名第二；鄞州区以61套排名第三。从新入市楼盘上来看，除了景瑞天赋姚江首开，江北区的雅戈尔新长岛、北仑区的万年卡美丽亚、镇海的富力院士廷均为加推项目。

另据南天房产数据平台显示，上周市中心城区存量房的成交量下降明显，成交均价依然保持平稳状态。上周成交总量环比下降18%，成交总面积环比下降15%，成交总金额环比下降17%。

上周二手住宅成交均价约为19058元/平方米，环比下降2.4%。从各区域的成交均价来看，上周海曙区的成交均价为19295元/平方米，环比持平，江北区成交均价为17566元/平方米，环比下降6.9%，鄞州区的成交均价为22415元/平方米，环比持平。

从各区域的成交情况来看，上周市中心城区的成交量依然呈下滑趋势，其中海曙区成交量环比下降12%，江北区的成交量环比下降32%，鄞州区的成交量环比下降7%。

见习记者 马娟娣