

# 总价37.2亿元 老江东达升路美食街地块出让

昨天上午，“鄞州区H1-1、H2-1、H4-1、F3-1（江南公路地段JD08）地块”正式竞价出让。

经过181轮报价，最终以总价37.2亿元，成交楼面价13020元/平方米被重庆龙湖天街商业地产有限公司（龙湖地产）竞得，溢价率27.1%。按此溢价率计算，其中的住宅部分成交楼面价为21612元/平方米。

## 地块西南角是地铁3号线明楼站

从老江东家乐福往北过一个路口，常青藤小区马路对面，就是这块地了——以前，这里就是热闹的达升路特色美食街。

这块土地的面积非常大，出让面积为104283平方米，最高容积率为2.74。这块“巨无霸”由4宗子地块组成，H1-1为商务金融、旅馆、餐饮、零售商业用地，H2-1、H4-1、F3-1为城镇住宅用地。价格方面，起始楼面地价为10240元/平方米（商服起始楼面地价4571.1元/平方米，住宅起始楼面地价17004.1元/平方米）。

地块位置是老江东的中心，地块南面是中兴社区、西边是常青藤小区，东邻桑田路，南至通途路，西南至牛郎河，西至中兴路，北至明珠路及达升路。地块西南角，就是地铁3号线明楼站。

周边配套已经很成熟。地块2公里辐射范围内拥有港隆时代广场、和丰创意广场、泰富广场；宁波市第六医院、宁波市医疗中心李惠利东部医院均在地块3公里范围内；明楼公园、福民公园均坐落在地块1公里范围内。

根据公告，其中面积较大、隔河与3号线明楼站相望的H1-1地块，是商服用地，用来建造商务金融、旅馆、餐饮，计容建筑面积9万平方米。开发商建成投用后，须整体持有10年，自持期内不得转让和分割销售。

## 未来将建成 大型TOD城市综合体

该地块出让时还附加了一些条件：

1. 当竞买报价达到20750元/平方米时，不再接受更高报价，转入竞报人才安居房（含对应比例的停车库或停车位）程序。

2. H1-1地块内配公交首末站1处，场地及相关设施建成后应无偿移交政府或指定相关部门。

3. 配设车位100个的社会公共停车场1处，配100个公共停车位，建成后无偿移交政府或指定相关部门。

4. 另需配建66个轨道地块的调剂停车位，要求在地块竣工验收后，无偿移交政府相关部门，且位置应紧邻轨道地块与地块地下连通口，轨道地块调剂停车位建成后纳入地块停车位统一管理。

按照这些出让指标，预计未来可以建成一个包含商业、住宅、酒店、餐饮的大型TOD城市综合体。预计项目可建面积达到28.5万平方米。

这将是龙湖地产在宁波的第一个城市综合体，大概率会引入龙湖旗下商业地产品牌——“天街”。据龙湖官网资料，龙湖天街定位为面向中等收入新兴家庭的区域型购物中心，为集购物、餐饮、休闲、娱乐等多业态的一站式商业综合体。在杭州，已经有滨江天街、金沙天街。在中国商业地产领域，天街名头不如万达广场、华润万象城等响亮，但口碑不错。

记者 钟婷婷



达升路美食街地块区位图

## 我市开展 建筑屋顶立面整治

本报讯（记者 周科娜 通讯员 廖鑫）“从家里往下俯视，金光百货屋顶干净整洁，环境比以前更好了！”家住三江口凌江名庭小区的陈女士说道。前天，记者从市住建局获悉，三江口靠鄞州区一侧，金光百货、原江东中医院等一带老旧小区住宅楼屋顶已清理整治一新。

建筑屋面，又称“第五立面”，是城市重要的风景线。我市三江口一带多为上世纪90年代的老小区，屋顶“脏乱差”现象比较突出。经过整治，乱堆放的杂物得到了清理，对屋顶破损的隔热层的修补或更换，更是受到了小区居民的欢迎。

此次鄞州区建筑屋顶立面整治范围主要集中在庆安社区和演武社区，目前已完成金光百货楼顶垃圾清理、搭建拆除等整改和屋顶美化，完成了原江东中医院、绿顺蔬菜公司楼顶美化、华严菜场顶楼鸽子棚拆除、晶华明园裙楼玻璃房拆除，经过整治后的屋面整洁、有序，靓丽宜人，为城市环境增色不少。

市住建局相关人士介绍，从我市中心城区的现状来看，建筑屋面存在问题主要包括四种情况：违章搭建、屋面破损、设备杂乱，以及屋面形式不一，坡屋面和平屋面交杂，历史街区中有突兀的平屋面和彩色屋面混合，不利于区域协调性和区域特色的体现。

针对上述问题，我市积极探索，推进“第五立面”整治提升。如江北区利用无人机航拍、遥感比对技术对江北区甬台温铁路以东、环城北路以南、世纪大道以西、甬江姚江以北约8.15平方公里的范围进行现状调查，目前已完成30.85公顷、673个建筑屋面的分析排摸工作；针对涉及核心区的9处问题屋面，联合城管部门进行实地查勘和整治，目前除港



整治后的金光百货屋面 市住建局提供

房小区屋顶外，其他点位均已完成拆违整改。海曙区按照“先民生、后提升”的要求，先后完成了迎凤小区、偃月小区等25幢建筑，共计1.4万平方米的“第五立面”改造提升，还对红光罗浮宫周边屋顶进行了清理和局部美化；此外，选取开明街沿线2幢建筑作为整治试点，通过破损修复、保温板更换、防水处理、人造草皮铺设等改造方式，既解决了老百姓的民生需求又美化了城市形象，实现了建筑屋面“旧貌换新颜”。

我市日前出台了《宁波市城市建筑屋面整治提升专项行动方案》和相关指引，到2020年12月底前，我市将完成绕城高速以内重点区域、高架沿线区域内公共建筑、住宅小区、商业办公等屋顶整治，各区县（市）完成中心城区核心区内重点区域屋顶整治。建筑屋面管理长效机制基本建立，经整治后的屋面变得整洁有序，破损屋面得到修复，屋面环境得到明显净化、美化。