



蝶变

地铁改变一座城

三江月 / 档案馆

责编/乐建中 审读/邱立波
2020年6月14日 星期日

美编/曹优静

投稿 E-mail: ljz@cmb.com.cn



“宁波是长三角南翼中心城市，长远来看，在中国的经济地位不可限量，然而宁波城市块状经济形成的松散性，使其需要强力的‘心脏’来带动。”中国工程咨询协会副会长、北京交大客座教授刘迁认为，轨道交通就是让“心脏”更有力的引擎，宁波市委市政府用前瞻性眼光建设轨道交通，是相当明智的选择。

2014年5月30日，随着第一声清脆的刷卡声，宁波地铁迎来了第一位乘客，地铁“心脏引擎”开始发力。

从此宁波人的出行方式变了，城市格局变大了，地铁沿线吹来新经济的风，轨道交通添力制造业……6年来，宁波乘着时代地铁列车，奋进奔向新时代。

1. 地铁连城一体

“衡量一个地段是不是交通便利，地铁成了最主要的因素。”刘迁认为。

现在，宁波人渐渐习惯用“地铁分钟里程”来替代“公里里程”。地铁的准点准时不仅让我们能用时间衡量远近，自如把握生活节奏，也让城市空间的概念从“中心城区”拓展到“宁波大市”。在这6年间，宁波人真切感受到，地铁让城市变小了。

1号线、2号线一期、2号线二期首通段、3号线一期及鄞奉线首通段贯通运营，不仅拉近了城郊与中心城区的距离，缓解交通压力，还把地铁沿线的镇（街道）带进了地铁时代。宁波力劲机械有限公司行政部负责人说，现在许多人在择业的时候，考虑的不仅仅是薪酬，还有企业的位置，一些地处偏僻的企业对求职者的吸引力明显低于交通便利的企业。“90后”职工雷鹏来自4000多公里之外的新疆，毕业后之所以选择到北仑霞浦工作，除了从小对江南生活的向往，还有对“地铁厂区”的青睐。

曾经的邱隘镇依托地铁早已成为城市的“热土”。上一代人找对象“宁要东门口一张床，不要邱隘一套房”，可见两地房价之悬殊。时过境迁，如今，因地铁连接东部新城，渐渐把邱隘连成一体。“轨道交通是呈放射状发展的，很多年前宁波就提出发展‘东部新城’，可似乎一直都在‘蓝图’上。但地铁1号线开通后，仿佛是一夜之间，宁波人看到了崛起的东部新城。地铁的作用就是这样，它从中心城区向外辐射，带动城市人口向周边移动扩散。”刘迁说。

2. 沿着地铁建城市

美国建筑学院教授哈里森·弗雷克提出“TOD城市发展模式”：城市开发以公共交通为导向，建设以公共交通车站和中心商业区为核心的土地混合利用社区。简单来说，TOD就是出地铁、进电梯，开门就是办公室、住宅、商业综合体，真正实现吃喝、玩乐、购物等多元化服务于一体的都市生活。

建设轨道交通就是建设城市。事实上，潜行地下的地铁正在为宁波城市发展积蓄磅礴之力。

地铁1号线沿城市东西轴线走向设置，串联起了鼓楼、东门口、世纪东方、东部新城等城市CBD区域、人口集聚区，2号线则串联起了城隍庙、来福士商业广场等商圈，3号线一期串联城市南北，鄞奉线首通段为下一步地铁线路覆盖奉化主城区打下基础，解决了地铁和其他交通方式有效衔接的问题。轨道交通在发挥大运量交通工具的优势、有效缓解市区道路交通拥堵问题的同时，使原本空间隔离的商业区块有效链接，城市核心区功能辐射优势得到了极大释放。

同样，地铁新线也让人充满遐想。2020年5月30日，2号线二期首通段开通运营，鄞奉线后通段、4号线将于年底前通车运营，届时宁波城市生长的“骨架”将进一步打开。沿着城市建地铁的同时，宁波也沿着地铁建城市。

地铁物业成市民置业首选。2017年，宁波第一个地铁上盖物业“杨柳郡”推出时，因其与地铁1号线出入口直接相连，交通出行方便，受到了市场高度关注，700多套房源在2个多小时内被抢购一空，成了当时少有的“日光盘”。而后推出的二期、三期，同样在短时间内售罄。现在，“买地铁房”正逐渐成为市民置业首选。地铁物业持续成为热点正是对地铁TOD理念的最好佐证。

“厚积薄发”，刘迁用这四个字来形容宁波轨道交通的能量。多年前，宁波轨道交通就开始了地铁沿线开发的整体谋划，通过对站点周边500米范围土地专项储备，推进地铁与周边区块的整体开发建设。“地铁在建设时，我们就强调协同建设理念，如2015年在3号线一期的仇毕站基坑建设时，就同步开挖周边用地大基坑，为2019年上盖物业‘未来道’在3号线一期试运营前顺利开盘打好了基础。同步开发大大提高了工程效率，避免二次建设带来的各种资源浪费。”宁波轨道交通相关负责人介绍。

除了土地专项储备，宁波轨道交通主动放眼未来，为城市TOD“储能”。根据自身实际情况，提出并积极实践地

下空间综合利用开发、车场地上盖开发、征拆地块再利用开发、站口沿线500米半径范围专项储备土地开发等四种物业开发模式，如东鼓道地下商业街区、1号线的天童庄车辆段杨柳郡小区、4号线的东钱湖车辆段。这些上盖物业将与地铁连成一片，走向未来社区。4号线双东路站、柳西站已经预留了通道，未来这里的征拆地块将蝶变更新为“景观+商业”新热土，与车站浑然天成，与4号线同步亮相。此外，五乡李家洋地块、高桥西地铁等区域作为轨道交通的专项储备大区块，未来也将成为城市新的增长极。

随着地铁线网的日益完善，有一天，也许你会发现机动车并不是城市生活的必需品，却一天也离不开轨道交通，工作、学习、购物、娱乐、用餐……我们已然生活在一座轨道上的城市。

3. 地铁线变商业线

春江水暖鸭先知。地铁周边物业的商业价值，最早直接体现在地铁沿线的沿街商铺上。早在地铁线路开通之前，地铁出入口沿线的商铺，便开始受到市场的追捧，租金迅猛增长，甚至出现了翻倍仍一铺难求的局面。

“地铁一响，黄金万两”。2014年5月30日，地铁1号线一期在世纪东方商业广场举办通车仪式，而世纪东方商业广场也成了地铁商圈的直接受益者。地铁开通前，广场一直处于不温不火状态，商场里部分商家甚至准备退租，但当地铁开通运营后，无论是餐饮店、电影院、菜场甚至服装店，都收获了滚滚人流，这里也成了宁波最有商业价值的地标之一。

除了对城市商圈的拉动效应，地铁本身便具有极强的商业经济价值，如香港的德福广场、深圳的连城新天地。2017年8月，宁波轨道交通迎来了首个纯地下商业空间——东鼓道，把宁波地铁经济推上了一个新的高度。东鼓道商业街区位于地铁1号线东门口站与鼓楼站之间的地下空间，是至今全国规模最大的地铁两站一区间地下商业体。开业以来，东鼓道的月均客流稳步上升，截至2019年12月底，开业不到3年，累计客流超3700万人次，消费额超5.1亿元。

从地铁出入口的社区商业，到东鼓道的中小型商业街区，再到世纪东方大型商业综合体的重生，生动地展示了地铁线作为城市人流线、经济黄金线的价值所在。