

由于地势低洼,小雨积水、大雨内涝成了不少老旧小区面临的共性问题。

1月12日,记者从江北区住建局获悉,外滩街道日湖家园的老旧小区改造,以居民呼声最强烈的小区积水问题等为主要突破口,改造小区地下管网,七成地面绿地升级成了雨水花园,新建了排涝井和蓄水井,小区逢雨必涝的顽疾问题得到了解决。



日湖家园的雨水花园。

七成绿地升级为雨水花园 居民“痛点”积水问题解决了! 江北这个老小区改造将民生需求放在首位

A “逢雨必涝”状况 居民呼声最强烈

江北外滩街道日湖家园小区,主体部分于1999年交付,有住户389户。该老旧小区改造于2020年7月中旬启动,年底完成竣工验收。作为日湖周边最老的小区,该小区存在电线乱拉、外立面破败、楼道电线杂乱、屋顶漏水等问题。

小区怎么改,居民说了算。为了将有限的资金用于居民最迫切想改造的内容上,通过意愿征询,居民最盼望解决的三项内容得到了明确:解决路面积水、增设休闲设施、适老化改造。其中,居民呼声最强烈的,要数“路面积水”问题了。

72岁的蔡武良是小区的业委会主任,也是小区建成后的首批住户。他说:“随着城市的发展,小区周边道路不断加高,使得小区成了低洼地。一下大雨必定积水,这次老旧小区改造,居民强烈要求解决路面积水问题。”

日湖家园老旧小区改造方案设计方、宁波大学建筑设计研究院市政所所长杨晓方说:“排涝问题是日湖家园老旧小区改造的核心问题,我们按照台风‘海葵’单场230毫米降雨量作为排涝规模,进行小区防涝措施设置,同时对整个小区进行海绵化改造,目的是有效解决小区的‘逢雨必涝’问题。”

B 七成绿地改造成了雨水花园

改造中,江北区外滩街道将海绵化改造与老旧小区相结合,新增雨水收集系统,扩容强排蓄水池,增加强排泵马力,破解日湖家园积水问题。记者了解到,作为海绵化设施之一,小区的西北角挖了一个30立方米的蓄水池,西面设置了一个120立方米的排涝井。

在完善小区地下雨水管网的基础上,小区花坛几乎都改成了雨水花园,花坛内种植

了麦冬、菖蒲、美人蕉等既耐干旱又耐水湿、去污效果强的植物。

“每一处雨水花园,实际上是一个小型的海绵设施,雨水经过植物根系的吸附及海绵设施的沉淀净化后,流入蓄水井,多余的雨水流入排涝井,能大大减少道路积水,需要的时候,储存的雨水还可以用来浇灌绿化。”杨晓方说,“这次进行海绵化改造的绿地占了小区绿地总面积的七成。”

针对小区休闲设施不足,通过合理规划,小区内还开辟出了一处约400平方米的邻里广场。

“考虑到居民的健身需求,小区内设置了一条以蓝色为底色的健身步道,打通了小区与铁路职工宿舍间的实体墙,使得500余米的步道得以全线贯通。”外滩街道城建科负责改造工作的李政错说。

C 居民全程参与改造 长效管理也考虑到了

值得一提的是,日湖家园在改造中,居民参与贯穿了整个老旧小区改造过程,改造方案根据居民的建议多次进行了调整。

江北区住建局房管中心总工陶凯斌表示:“我们确保在资金有限的情况下改到小区的难点、痛点,将改造资金

花在刀刃上,通过海绵改造、智慧改造、居民休闲设施改造等一系列的改造措施,增加居民幸福感的同时,增强居民对老旧小区改造的认同感。”

此外,为解决改造后的长效管理,外滩街道在招标时,将智能设备的维保期增至5年;绿化保持方面,物业

将协同施工单位在质保期间对绿化进行补种保养;对改造后的设施设备,将以社区为主体开展各类活动,让居民更好地融入改造后的新环境,并参与到设施的管理维护中来。

记者 周科娜 通讯员 周巍文
记者 刘波 摄

余姚城西蓄势崛起 人气大城开启流量级红盘



效果图 | 非实景图

2020年下半年,余姚可谓是英雄群聚、高光四起。

9月15日,余姚子岭路地块的两宗宅地,均吸引了超30家房企竞价抢地,甚至打破了宁波陈婆渡地块28家房企竞拍的新纪录。两宗宅地分别以“封顶价10330元/平方米+配建11900平方米保障房”和“封顶价约10340元/平方米+配建6950平方米保障房”成交。(信息来源:哈楼宁波)

这2宗宅地的实际楼面价,都在1.2万元/平方米左右,而这2宗宅地不远处的光璟佳苑,2019年5月21日成交,当时成交楼面价不过6000元/平方米。(信息来源:余姚房地产信息)

放眼宁波周边城区的楼市价格,奉化主城区房价水平已经达到2万/㎡左右,而主城周边的方桥、城西等板块,房价也几乎在1.8-2万/㎡之间,倒挂几乎被抹平。

反观余姚,市中心卖得最贵的楼盘接近3万/㎡,而城北、城西几个板块,却依旧是“1字”打头,价格优势依然十分明显。(信息来源:宁波房地产信息交易网)

余姚城西板块布局发展新动能

土地价格是城市板块综合竞争力的市场反映,那么余姚又是凭借什么实现了板块综合竞争力的腾飞?

首先,余姚城西之所以能挑起诸多关注,离不开板块内规划的千亿级智能光电小镇,它也是2016年宁波“中国制造2025”战略在余姚的重要承载地,而城西作为余姚市政府的重点打造区域,一路收获掌声和荣光。

其中,占地约3.04平方公里的光电小镇,总体规划为“一带一环六片区、两轴两核三中心”,有序排布了智能光电核心区、科创研发区、智能装备制造区、小镇客厅核心区、生态宜居区等多个功能区。(信息来源:智能光电小镇官方微信公众平台)

其次,城西迎来了两大IP企业——海吉星批发市场和舜宇光学。前者是市政府入股项目,重点民生工程,未来将打造成浙东最大的农副产品交易中心之一。据了解,自今年6月开业以来,短短半月,总交易额达3亿元。(信息来源:海吉星官方宣传资料)

后者舜宇光学科技是中国领先的综合光学产品制造商,公司主要产品为光学零部件、光电产品和光学仪器三大类,其中车载光学镜头市场占有率连续多年位居全球首位,手机摄像镜头、手机摄像模组出货量目前为全球第二。作为余姚重要的“城市引擎”,舜宇的高调落户,让人期待它为余姚城西带来下一个高科技产业的风口。(信息来源:舜宇集团官网)

城西首个建面约24万㎡大盘 成为“明日之星”

去年以来,余姚地市、房市持续走高,市区内接近3万/㎡的房价使得“1字头”楼盘成为“香饽饽”,由中南置

地、新中宇集团、力高集团三家品牌房企联手打造的综合性住宅项目——耀悦云庭也踏着这波“热浪”走来。

耀悦云庭位处肖朗公路与通环路交汇处,距离余慈高速入口约2公里的距离,近邻规划中的余姚城际铁路二期段,在城际铁路的牵引之下,也将大大拉近与慈溪、前湾新城和宁波主城的距离。规划中的通环西路,未来将连接众安时代广场、万达等商业中心,区内正筹建幼儿园、小学,未来更加方便(教育资源以政府公告为准)。

作为城西板块内首个TED(Technology、Enjoyment、Daring)迭代作品,耀悦云庭总体量约24万㎡,容积率约2.2,住宅的建筑面积段约75-125㎡。小区以“健康”为理念,创造打造了健康TED社区,内设计了健康跑道、中心剧场、全龄活动空间、邻里休憩空间等诸多功能区,使各个年龄段的业主都能拥有属于自己的生活乐趣。

更为难得的是,耀悦云庭自带建面约3.4万㎡的活力商业,带来人们期待已久的繁华活力。这不仅仅能够为耀悦云庭的业主带来吃喝玩乐的便捷,更提高了周边居民的生活丰富性,放眼整个余姚城西,耀悦云庭约3.4万㎡活力商业,对于城西品质生活,有着至关重要的作用。

正是得益于与城市热土的同脉同源,正是始终坚守“品质不为成本让步,品质不为进度让步”的筑城理念,耀悦云庭自案名发布以来,便受到了超万人的关注。12月初,耀悦云庭示范区开放,短短3天,累计到访超2000组;12月中旬所进行的VIP升级登记活动,短短2天,登记量便超千组,可见耀悦云庭的人气之高。

正因如此,12月28日,耀悦云庭首开,便创造了1分钟售罄的传奇成绩,开创了余姚城西流量级红盘先例!据悉,耀悦云庭二批次即将加推,作为余姚住宅市场的高端作品,将为余姚呈现出全新的生活范本。

文/施文