

江北，穿過杭州灣跨海大橋，是長三角南翼經濟中心寧波的第一門戶，是上海進入寧波市區的第一站，是一方擁有**7000年文明史**，2500年建城史，150多年通商史的土地。

在208平方公里的區域裡，擁有中國江南地區保存最完整的古代縣城——千年古慈城和寧波商幫的啟航地——**百年老外灘**；這裡見證了**中國慈孝文化的發源和衍生**，見證了寧波現代化國際港口城市從渡口經河口到國際港口的變遷。



構築三區三城新格局 打造宜居宜業新江北

浙江成為國家級海洋經濟發展示範區，寧波—舟山是浙江海洋經濟的核心區，江北憑其區位優勢，成為了寧波—舟山交通樞紐，成為了寧波接軌大上海、融入長三角的重要門戶區。隨着老工業基地的改造和落後產能的淘汰、火車北站的成功搬遷，江北迎來了城市全面開發建設的新時期，江北區委書記俞雷指出，「十二五」時期是江北發展承上啟下、繼往開來的重要時期，也是江北轉型升級、跨越發展的攻堅時期，更是確立江北城市定位和區域地位的關鍵時期。這一時期，江北將按照科學發展要求，踐行「六個加快」戰略，加快推進「三區三城」建設，堅持新型城市化和產業現代化「雙輪驅動」，緊緊圍繞「城鄉一體引領區、轉型升級示範區、品質生活實踐區」的發展定位，全面推進甬江新城、姚江新城和慈城衛星城建設，大力推進「兩江北岸」開發，全力奏響新起點上的「藍色暢想曲」，開創全面轉型、科學發展、富民強區新局面。



「三區」——

城鄉一體引領區：城市功能完善、發展機制靈活、城鄉社會繁榮；

轉型升級示範區：經濟轉型效果好、城市轉型效率高、社會轉型成果多；

品質生活實踐區：人居環境美好、服務功能完善、社會關係和諧。

「三城」——甬江新城、姚江新城、慈城衛星城。

多年來，江北的城區只限於環城北路以南的10平方公里左右狹長區域，一江之隔的是約200平方公里的農村區域。如今通過拆遷改造、全面提升營商環境，巨大的發展腹地激發了寧波前所未有的發展機遇，江北已依托甬江、姚江、慈江、日湖、蓀湖等水資源，借助「五路四橋」等一批重大基礎設施的輻射，確定灣頭休閒商務區、蓀湖商務休閒度假區和慈城新城十大城市功能區塊，全面提升城市建設步伐。在完善功能和帶動周邊發

展中實現相互輻射和聯動，最後「串珠成鏈」，形成全新的江北城區。

開發兩江北岸 擴大寧波城市版圖

兩江（甬江、姚江）北岸區域以三江口為基點，以姚江和甬江為軸，呈「V」字形分佈，總面積19.69平方公里，是寧波城市沿江發展的重要延伸區和儲備區。去年底，「兩江北岸」開發被列入寧波市「十二五」發展規劃。今年年初，甬江北岸和姚江北岸被列入寧波市加快構建現代都市「50100工程」。今年5月，寧波市正式提出「兩江北岸」開發戰略，致力於將這片黃金區域建設成為寧波市打造國際強港、構建現代都市的重要「磁極」。

「兩江北岸」區域有近70平方公里的面積——這相當於海曙區和江東區面積的總和。「兩江北岸」開發為江北城市北拓、提升城市品位提供了重大契機，在江北建設史上具有里程碑式的意義。」江北區區委書記俞雷說。城區面積狹小，農村腹地大曾制約江北的經濟發展，「兩江北岸」開發將在完善城市功能和帶動周邊發展中實現相互輻射和聯動。如該區域完成都市化，江北的城市建成區面積將從現在的30平方公里擴大到100平方公里，擴大2倍，將大大拓展寧波的城市版圖。

按照「兩江北岸」戰略，「兩江北岸」開發將利用V形的水域空間，以水為「魂」、依水而建，形成兩江不同的岸線功能。自江北老城區沿姚江北上，灣頭休閒商務區、姚江新區、慈城新城和寧波北門戶商務區，將是寧波市今後重點發展的城市功能區塊；而沿甬江北上，東至世紀大道、西至姚江、南至甬江、北至寶成路延伸段的甬江北岸區塊，將「延伸」老外灘風情，串珠成鏈提升城市品位。

據悉，「兩江北岸」開發實行「市區合作、一級開

發」的開發體制，寧波兩江投資有限公司作為融資主體承擔具體開發建設工作。目前，江北區基本完成「兩江北岸」一期開發區塊內的拆遷、資產收儲和土地徵用工作，同時啟動二期開發區塊的拆遷，完成主要基礎設施、奧體中心和區行政中心的建設。

與此同時，在「兩江北岸」區域內，一批城市基礎設施和綜合體已開花結果。去年10月，大型城市綜合體江北萬達廣場亮相姚江北岸；今年7月，三五大型商業中心開發項目也花落江北洪塘，將建長三角最大的休閒娛樂購物中心。同時，寧波北門戶商務區、寧波市奧體中心等項目建設開始全面啟動。在甬江北岸，江北還將完成老外灘延伸段的改造提升和火車北站遷建，目前火車北站遷建也已破土動工，迎來脫胎換骨的新契機。

隨着寧波大都市發展框架的加速拉開，加之交通和環境的改善，特色商團的形成，置業居住已經迎來「江北時代」。江北熱了，江北熱了更成了許多投資商的共識。「姚江板塊」青山綠水相牽的原生態自然環境和深厚的歷史文化底蘊，就散發着獨特的魅力。寧波都市農業園區、保國寺森林公園、蓀湖水庫均坐落於青山綠水的「姚江板塊」，這裡生態居住區已初具雛形，成為寧波都市人居發展的新熱點。

優化提升甬江新城

加快舊城改造步伐，大力推動灣頭半島、三江口濱水區、甬江北岸、北高教園區等沿江區塊的開發建設。灣頭半島、核心濱水區以商務樓宇為載體，集聚總部經濟、現代商務等高端服務業態，打造寧波市地標性商務功能區和高端商務居住區。在甬江北岸，配合推動莊橋機場搬遷，高起點謀劃「後機場時代」的城市發展格局，加快發展地鐵2號線沿線站點經濟，拓展北高教園區科技創新服務功能，突出高端商務居住和文化休閒娛



兩江北岸品質新城

樂功能。甬江新城最終成為寧波市高檔的商務商貿集聚區時尚文化娛樂休閒區和高品質居住區。

目前，甬江北岸首個項目——白沙公園地下停車場項目已經啟動。該項目是「兩江北岸」開發啟動項目之一，位於白沙公園內，總建築面積18852平方米，估算總投資為1.55億元。

加快建設姚江新城

加速建設溝通區內外聯繫的交通基礎設施，積極探索軌道交通建設與沿線土地開發相結合的開發模式，力爭軌道交通4號線提前建設。大力發展以創新創業、科技轉化為支撐的都市工業區，以生產性服務業、流量經濟為特色的門戶商務區，以奧體中心、行政中心為依托的城市公共活動區，以生態社區、特色商業為核心的生態居住區，最終成為代表寧波都市以文體商貿休閒旅遊為特色的高品質專業城市副中心。

去年底，鐵路寧波北站和貨場主體工程在洪塘開工，10個月後，江北將崛起寧波第一個真正意義的鐵路貨運樞紐。今年初，寧波市奧體中心項目獲實質性啟動，選址江北姚江新區。今年，將力爭完成其中的萬人體育館的規劃方案設計。

積極打造慈城衛星城

抓住衛星城改革契機，發揮體制機制優勢，構建以高新技術產業為主導、以休閒旅遊和都市農業為特色的現代產業體系，加快高新技術產業園建設，加速戰略性新興產業培育發展，打造寧波市高新技術產業集聚區；加快旅遊資源開發，建設江南第一古縣城和長三角新興休閒旅遊地；促進慈城新城、古城和產業集聚區聯動建設，實現從鎮向城的轉變。「十二五」末，慈城新城城區形態初顯，古縣城保護開發和高新技術產業園啟動區塊建設基本完成。



萬達廣場

築巢引鳳 外商名企競駐

近年來，包括新加坡凱德置地、香港九龍倉以及萬科、萬達等一批國內外知名開發商相繼在江北投資興業，參與城市建設和經濟發展。

隨着投資興業熱潮的不斷高漲，江北以其加速突顯的資源優勢、空間優勢、人文優勢和後發優勢正在吸引越來越多的目光，成為投資創業的理想之地、新興之地。繼去年外資招引實現高位增長後，今年上半年，江北實際利用外資1.68億美元，同增205%，增幅位居全市第二。今年「6·8」浙洽會期間，有9個重大項目簽約，總投資10.8億美元，協議外資4.2億美元，較上屆同增592%和288%，成為江北歷年來規模最大的一次簽約活動。長陽科技、美國三五集團、環球嘉年華、康輝旅遊等知名企業競相入駐，僅五星級賓館，全區就有7個在建或已簽約，後續客商絡繹不絕，為江北未來發展注入了勃勃生機。

今年香港盛高置地摘得慈城新城中心湖北側地塊，將打造集酒店、寫字樓、購物中心、公園等於一體的多功能、多業態的城市綜合體。

美國三五集團開發項目有世界知名的西埃德蒙頓購物中心和美國購物中心，目前正在開發世界最大綜合體——美國夢，建築面積75萬平方米。江北項目總投資8億美元，擬建長三角區域最大的休閒娛樂購物中心，有利於加快慈城新城、姚江北岸的開發進程。

新加坡凱德置地旗下來福士品牌於2009年正式落戶江北，這是凱德置地繼上海、北京、成都、杭州後在華第五個、全球第七個來福士項目。到明年上半年，江北另一個由大型購物中心、甲級寫字樓和服務公寓組成的「一站式」大型商業項目，將在大慶南路綜合商務區拔地而起。

江北萬達廣場在去年12月10日正式對外開業。開業首日客流量突破37萬人次，銷售額超過2000萬元，創造了萬達發展歷史上的「三個之最」，成為城北的財富新地標。

未來5年增千億投資 今明兩年推16幅地塊

近幾年，江北區把拆遷工作放到了重要位置，大手筆擴開轉型發展空間。統計數據顯示，從2008年以來，該區拆遷總面積近300萬平方米。今後5年，江北區將全力打造「兩江兩軸三城」的城市空間發展格局，根據計劃，在「十二五」期間，該區計劃完成固定資產投資1000億元，主要用於建設重大基礎設施、重點功能性項目等。

截止今年7月，全區完成拆遷面積近63萬平方米，50個重大項目投資總額達到315.75億元；今年，拆遷面積將繼續鎖定100萬平方米，力保全年固定資產投資總額超過135億元，爭取達到150億元。這些數據都詮釋了江北城區北拓的決心。目前，三大城市綜合體中江北萬達廣場已建成營業，灣頭休閒商務區建設正如火如荼進行，來福士廣場已基本成型，其他幾個功能區塊的建設框架也已全面拉開。

今明兩年內江北區將陸續推出16幅地塊，分屬寧波北門戶商務區、灣頭休閒商務區、核心濱水區、謝家一天水區塊、洪塘區塊和慈城新城區塊等六大區塊。推出的土地大部分的規劃用途將為商業金融業用地。



江北5星級酒店分佈圖

在六個區塊中，最引人注目的當屬核心濱水區。核心濱水區具有商務、商貿、居住、旅遊、娛樂等複合功能，今明兩年內將推出人民路地塊、包家漕2號、3號地塊和原世界地塊等3個項目。

根據城市總體規劃以及灣頭地區獨特的自然環境和良好的區位條件，灣頭地區的功能定位確定為寧波市最高檔次的具有商務、旅遊、娛樂、購物、健身、居住等複合功能為一體的城市休閒商務區（城市RBD），區塊內擁有濕地公園、城市公園、步行廣場、博物館、購物中心、歷史風貌建築區、文化娛樂、水上運動中心、景觀住宅等功能以及各種完善的市政配套設施。其中灣頭休閒商務區，將以道路為連接、以水為分隔，構築9個主題島嶼，拆遷進入掃尾攻堅階段，環島公路等基礎設施和安置房建設加快推进，今後將打造寧波的24不夜城。

慈城新城，位於慈江南面沿官山河兩岸，與慈城古城遙相呼應。整體規劃面積約為5.2平方公里，可容納居民4.5萬人。隨着杭州灣跨海大橋的建成，慈城新城將成為寧波中心城區通往上海的門戶客廳和連接餘慈地區的重要節點。



即將開發的灣頭地塊