

宁波楼市最热板块之一 会再出“热盘”吗？

5月6日，鄞州区资规部门就鄞州区主城区南片区城镇02单元07街区一批地块的控制性详细规划局部调整方案作批前公示。



调整后用地规划图。

1 这片区域属于中河都市创新街区

此次控规调整范围位于鄞州区中河街道东部，范围东起世纪大道南延、南至嵩江东路、西至沧海路、北至中塘河，总用地面积49.81万平方米，即原土桥村工业区拆迁后的部分土地。

在已获省政府批准的鄞州区国土空间总体规划(2021年-2035年)中，这片区域属于要重点培育的3处创新街区之一的中河都市创新街区。

调整前，该区域内规划了3宗宅地、3宗商办用地。

调整后，其中位于沧海路东侧、春园路北侧的原规划商办用地，以及分别位于春园路与凤起路交叉西北侧、东南侧的2宗原规划宅地，都被规划为创新型产业用地(M0)，建

筑限高都是80米，容积率分别为4.0、4.0、3.5，今后总计可建建筑面积43万余平方米。

而近地铁4号线嵩江东路站处——位于沧海路与嵩江东路交叉口东北、沧海商业广场和保租房项目嵩美寓北侧的原规划商办用地，调整为宅地，用地面积3.45万平方米、容积率2.0，即可建楼盘体量约6.9万平方米；

位于万科都心里北侧、嵩江东路与凤起路交叉口西北侧的原规划宅地，用地性质维持不变，但用地面积由3.91万平方米缩小至3.41万平方米，容积率由2.4调低至2.0，即可建楼盘体量6.82万平方米。

另外，保留现状单身公寓项目悦华丰尚。

2 能否续写宁波楼市的“中河神话”？

各类配套完善的鄞州中河，可以说是这些年宁波楼市最受购房者青睐的板块之一，即便在市场深度调整期，也出现过逆市热销的“热盘”。

在市场低迷的2023年、2024年，位置相邻、被称作“中河三子”、现已交付的万科璞拾闻澜里、观澜映象府和中海玖尚府，先后开盘，都卖得不错。而临近鄞州印象城商圈、于2025年3月开盘的江山万里玖曜小区，更是没多久即告基本售罄。

璞拾闻澜里所在地块，2023年3月31日拍至封顶价，由万科摇号竞得，成交楼面价20688元/平方米，2023年8月下旬领证开盘，住宅备案均价约32800元/平方米。

观澜映象府所在地块，商住混合，2023年7月31日同样拍至封顶价，最终由万科摇号竞得，成交楼面价19614元/平方米，2023年11月

底首次领取预售许可证，之后至2024年3月间3次加推，整盘住宅备案均价34200元/平方米。

玖尚府所在地块，由中海在2023年9月1日以楼面价22618元/平方米、溢价率10%竞得，整盘住宅备案均价约34500元/平方米，2024年1月中旬和3月中旬两次领取预售许可证。

玖曜所在地块，由江山万里和宁波轨交在2024年6月底以28600元/平方米的楼面价、0溢价拿下，2025年3月初领证，住宅备案均价高达53800元/平方米，目前整盘338套住宅剩不到30套可售。

玖曜之后，鄞州中河再无新盘入市，也无新宅地拍出，至今已有一年多。

不知此次规划调整出来的2宗宅地，会在多久后挂拍？又是否会续写宁波楼市的“中河神话”？

记者 徐露清



市民在超盒算NB门店选购食材。

超盒算NB深耕宁波邻里市场 母亲节带动家庭食材消费热潮

母亲节即将来临，家庭聚餐、“为爱下厨”成为许多宁波市民主流过节的方式，带动社区生鲜消费迎来一波小高峰。目前，宁波本地市场中，主打邻里便民的社区折扣生鲜业态持续走热，盒马旗下超盒算NB凭借高密度加密门店布局、精准社区运营模式，深度嵌入宁波居民日常消费。

深度绑定社区家庭客群

据了解，超盒算NB2025年8月底正式进驻宁波市场，从首批3家主城区门店起步，快速下沉慈溪、余姚等板块，截至2026年5月，已在宁波布局19家加密型社区生鲜门店，覆盖鄞州、海曙、北仑、江北等核心区域，形成3公里全覆盖的邻里生鲜网络，成为宁波本地社区零售领域的新锐力量。

和传统商超、大型生鲜卖场不同，作为盒马旗下平价社区超市，NB门店大多扎根小区集群、社区支路，不依赖主干道自然散客流量，核

心聚焦周边1公里-3公里常住居民，以高频刚需的生鲜食材、时令果蔬为核心，通过社群私域沉淀，深度绑定社区家庭客群。

“我们的门店不靠过路人流量，而是深耕邻里日常三餐需求，把买菜服务做到家门口。”超盒算NB宁波区域相关工作人员表示，品牌坚持“真实惠，够放心”的定位，砍掉冗余SKU，聚焦高周转、高性价比食材，兼顾新鲜品质与亲民价格，适配宁波本地家庭日常消费习惯。

邻里型生鲜业态迎来发展红利

随着母亲节消费理念迭代，鲜花、礼品不再是过节唯一选择，亲手做一餐家宴、用烟火表达爱意成为许多宁波年轻人新的过节潮流，家庭食材消费显著升温。近期，超盒算NB多家门店围绕母亲节推出海鲜、原切牛排、时令水果、精致甜品等家庭家宴专属食材，罗氏沼虾、鲜活蛭子、谷饲牛排、刺身拼盘等高品质食材，搭配蓝莓、贵妃芒等应季鲜果，兼顾家常实用性与节日仪式感，一站式满足市民“为爱下厨”的采购需求。不少市民表示，比起外出聚餐，在家做饭更有意趣，家门口的社区生鲜店食材新鲜、价格实惠，采购便捷，是筹备家宴的首选。

业内零售人士分析，当

前宁波社区消费市场正在升级，居民更追求便捷、实惠、新鲜的日常消费体验，邻里型生鲜业态迎来发展红利。超盒算NB通过加密门店布局、深耕私域邻里、精准抓住家庭消费痛点，既激活了本地民生消费活力，也为宁波社区零售行业提供了可参考的运营样本。

这个母亲节，“烟火消费”温柔升温，一餐家宴，一份陪伴，藏着宁波人最质朴的爱意表达。超盒算NB也将持续深耕宁波本地市场，优化社区便民服务，以新鲜食材、邻里服务，守护千家万户的三餐烟火，助力社区民生消费提质升级。

记者 徐益霞
通讯员 李鹤文/摄