

闲置地蝶变活力地标,惠民超100万人次

宁波储备土地

“以用代管”交出亮眼答卷



甬江TOD体育公园。市资规局供图



李家洋区块过渡性开发区块。市资规局供图

土地储备是城市发展的重要支撑。如何让储备土地“活”起来,实现国有资产保值增值并惠及民生?近日,宁波市自然资源和规划局、宁波市财政局联合印发《宁波市市级土地储备资产管护和临时利用管理办法》,为市级土地储备资产管理构建起系统化、规范化、精细化的制度框架,推动“沉睡”的储备土地资源焕发新生。

1 制度破题: 从“围墙看管”到“全链条管理”

长期以来,储备土地的管理模式相对被动,面临“在库时间长、管护难、易闲置”等共性难题。《办法》的出台,正是要打破这一局面。它从顶层设计入手,将储备土地、地上建(构)筑物、安置房及配套设施全部纳入全口径资产管理体系,明确了“管护+利用+监管+评价”的责任链条。

具体操作层面,宁波创新推出了“自行管护”与“委托管护”两种模式,并引入与管护绩效、临时利用收益相挂钩的评价激励机制,让做地主体真正有动力去“管好地、用好

地”。《办法》还设置了“出租”与“临时使用”两大途径——既可以按市场化方式公开招租,也可以在特定情形下协议出租,操作流程更加标准化、透明化。当然,有一条红线始终未变:不得修建永久性建筑,不得影响土地后续供应。

这套制度设计,守住了国有资产安全的底线,也打开了盘活利用的空间。从“被动看管”到“主动赋能”,宁波正在让每一块储备土地资源在等待出让的“过渡期”里,充分释放价值,为城市高质量发展注入新动能。

2 甬江TOD体育公园: 工业锈带蝶变体育秀场

在江北区甬江北岸,轨道交通2号线压赛堰站与3号线大通桥站之间,一片曾经的旧工业区、破旧仓储聚集地,如今有了一个新名字——宁波轨道交通甬江TOD体育公园。

市整备中心会同市轨道交通集团积极研究该储备地块临时利用开发方案,打破常规的简单围护做法,依托轨道交通站点的人流优势,打造了全省

首个综合性绿色TOD体育公园。

项目采用“公益性+市场化”双轮驱动,通过公开招商引入社会资本约2亿元,总占地173亩。一期于2023年9月开放,气膜篮球馆、羽毛球馆、游泳馆、足球场、网球场一应俱全;二期于2024年11月起陆续投用,新增马术、网球、匹克球、射击四大业态,还配套了爱国主义研学基地。运营至今,公园累计接待市民超过100万人次,举办各类赛事活动2000余场。更值得一提的是它的公益底色——每天推出免费时段,每年为医护、消防、军人、环卫工人等群体提供超1500小时的免费服务。

如今,傍晚来打球的白领、周末带孩子踢球的家长、结伴打卡新潮运动的年轻人……这片曾经的“城市疤痕”,已经成了全业态、全龄段、全天候的活力地标。

3 李家洋区块: TOD理念赋能文体休闲集聚区

视线转向鄞州,轨道交通1号线五乡站旁,李家洋区块正加速成型。这块总面积约453亩的储备土地,早在2019年就开始尝试过渡性开发利用。市整备中心再次与市轨道交通集团通力协作,核心逻辑依然清晰:借轨道之便,聚城市之能。

项目分两期推进。一期涵盖室外高尔夫训练场、网球场、足球训练基地、萌宠乐园等,争

取2026年下半年陆续启动建设并逐步开业运营。二期规划包含花海、沿河商业区、配套服务区等,将导入优质社会资本,打造集文化、体育、微度假于一体的休闲目的地。该项目依旧践行TOD发展理念,将轨道交通站点客流优势与城市功能有机融合,在储备土地“过渡期”超前导入活力业态,力争实现土地资源效益与城市生活品质的双重提升。

4 从储备地块到地上构筑物: 存量资产全面“体检”

两个标杆项目背后,是一张更大的盘活蓝图。

2025年以来,市整备中心对市级存量储备资产进行了全面梳理,并拟定了存量储备资产处置盘活利用方案。

每一宗地块、每一处房产,

都被重新评估:适合产业项目的,引入社会资本;适合做临时绿地的,由做地主体负责实施管护;适合做停车场的,解决周边刚性需求,服务周边百姓……一地一策,不再是“一刀切”的看护,而是精细化的管理运营。

5 下一程: 让更多“沉睡空间”以全新姿态融入城市生活

从围墙圈地的传统管护,到一地一策的精准运营;从政府单方投入,到市场化运作的良性循环——宁波储备土地“以用代管”的探索,正在打破一个旧印象:储备土地不再是闲置地,它也可以是临时的运动场、市集、停车场、城市花海……在城市成长的间隙里,这些土地用一种“临时却高质量”

的方式,充分兑现了公共价值。

“下一步,我们将继续深化全周期管理、全要素配置的改革实践,让更多储备土地以全新姿态融入城市生活,为宁波加快建设现代化滨海大都市筑牢坚实的土地资源保障。”市整备中心相关负责人表示。

记者 周科娜
通讯员 周杰 茅建民

甬江TOD体育公园室内篮球场。
记者 张培坚 摄