

说楼市



近几年，宁波正逐渐由单中心模式向两心三带模式过渡。在新一轮城市中心更新中，多个外来进驻的房企与本土长青品牌房企，激烈争夺着城市“价值”地块，并不断刷新价格高度。

自去年四季度至今，共有11块宅地拍出高于10000元/㎡的成交楼面均价。而目前宁波在售的楼盘，成交均价在25000元/㎡或以上的有14个。其中，更有类似泊璟廷、南塘金茂府、月湖花园等5个楼盘均价破“3”甚至有个别迈入“4”时代。

记者 张颖



自去年四季度至今，11块宅地拍出高于10000元/㎡的成交楼面均价
目前宁波在售的楼盘，14个成交均价在25000元/㎡或以上

业内人士评述区块楼价



制图 徐哨

区域分化明显 改善型需求高

近日，根据国家统计局公布的5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示，被列入统计的省内城市有四个：杭州、宁波、温州与金华。对比4月份的统计数据，其他三座城市的涨幅都呈现放缓趋势，只有宁波，在5月依旧维持着0.1%的涨幅。按照6月前三周的销售情况，楼市的买卖热情仍持续着。

从当前的高价位楼盘区域分布及高楼面价成交的出让地块看，房价随区域分化或将更明显。高楼价区主要集中在东部新城、江北湾头、鄞州中心区与新城，及老城区核心地块。以价换量也成为这些地块的主要销售策略。

5月，国家统计局宁波调查队公布了楼市调查结果，为“改善需求为主”。调查结果显示，在两年内有购房意向的被调查者中，64.4%的被调查者购房目的是改善住房条件，比去年10月的调查结果上升了9.1个百分点。可见，当前宁波市居民购房需求以改善型为主。

在房型上，选择建筑面积90平方米至120平方米的被调查者人数最多，占到被调查总人数的40.2%；选120平方米至140平方米的占23%；选择140平方米及以上的占9.2%。

业内人士表示，一系列利好政策的施行与二孩政策的开放，也在一定程度上刺激了购买改善型住房的客户。

区块价值怎么看？且听业内人士说

对消费者来说，价格是直观的，当资金充足时，地块的价值也许是更多值得考虑与探讨的东西。地段？配套？升值空间？在业内人士看来，宁波当前高楼价区域分布具有其合理性与市场走向选择。分组来看下：

东部新城：企业对其价值认可度高

自2005年初启动建设以来，截至2015年底，10年间东部新城的累计投资超过千亿元。知名企业对于东部新城的价值认可度很高，纷纷进驻东部新城。东部新城一跃成为宁波楼市最具潜力的板块，高地价区块在这里频频诞生。

“其实，我们最早在东部新城核心区拿地。自市政府东迁后，城市东扩力度加大，各种资源优势集中明显，多个宁波顶级项目的落地。从房产建设与发展规模看，已得到宁波高端市场客户的认可。”雅戈尔置业的相关负责人表示，

未来该板块的发展会更好，商业、生活配套会逐步完善。

目前，该板块内的楼盘成交均价也是全市最高，且去化快。此外，核心区宅地的低容积率也意味着人们可以拥有超低密度的居住环境。对追求个人生活居

住品质的消费群体来说，地块价值更突显在品质上。

宁波万科营销总监张强也看好东部新城板块未来的发展。产业转型、商务升级、人才引进势必推进片区房企集聚，竞争的加剧也将引起住宅品质的提升。

鄞州中心与新城：商业多生活便利

鄞州中心区发展已经十几年，是独立于三江口和东部新城外的另一片宜居天地。在资深地产人袁亚

刚看来，鄞州中心区高端楼盘市场已经成熟，市场认可度高，完全有“资格”享受高价。“商业体为这一片区

带来的活力不可抵挡。在交通路网建设方面，也是四通八达。”他称，这一板块既有城市活力，又有浓厚的居住氛围。商业与住

宅的布局穿插得当。

鄞州区区域范围广，四通八达的道路旁边会串起集中式的住宅片区，能够形成一种连续性的居住感。

江北湾头：房价并未弹升至一线

江北湾头交通路网通达，与市中心、江北万达很近，周边景观与水系资源丰富。未来，万象城的进驻将形成一个独立的连接点。周边开发的楼盘大都以中高端、改善型产品为主，

客户定位以追求居住舒适度的人群为主。但相较东部新城，这边的房价并未弹升至一线。

就市场买账度看，消费者对此板块超20000元/㎡的楼盘有追求度。客户关注的商业

配套、公共服务设施等，都是在未来可以建设跟上的。

不过，有业内人士指出，虽然江北湾头板块吸引众多外来房企进驻，但其之前发展起点较低，看起来目前的发

展有了一个比较大的提升，但发展速度上远不及东部新城、鄞州中心及新城。从售价上就能看出，一些楼盘产品价值突破不了一定的高度，如破“3”，其持续性和发展性有待观望。

主城区核心区：稀缺地居住情结深厚

在全经联宁波地产创新俱乐部会长缪百年看来，主城区(老三区)由于土地资源稀缺，供给与需求间的矛盾日益加剧，日趋提高的价格完全撑得起它的地位与价值。

“宁波人会有居住情结，住在海曙的希望改善房依旧在海曙，至少不要离太远。虽然城市在东扩，但未来可能长达10年乃至更久，主城区的中心地位仍然稳固。”他说，主

城区的主要地块集中在湾头、庆丰桥周边及鄞奉地块。选择主城区地块的，基本都是看中老城区成熟的配套设施及坐拥三江六岸中心景观。从生活配套上说，不论是医

疗、学区，主城区集中的资源都是最丰富且多元的。

这种就近改善的看法，张强也认同。“在熟悉的环境中生活，是多数人的一种心理诉求。”