

苏园(清盘)
均价：高层**18300**元/平方米
2011年5月交付

海悦府(在售)
均价：**14500**元/平方米
开盘时间：2016年7月将加售

荣安中央公园(暂无)
均价：最低价**200**万元/套
开盘时间：2015年9月5日

御玺(当前可售2套)
均价：高层**23981**元/平方米
2012年11月交付

据宁波住宅与房地产网



2009年“地王”分布图

制图 梁宁

金地东御(清盘)
均价：**13007**元/平方米
2012年年底交付

东海府(剩余少量房源)
均价：高层**15800**元/平方米
开盘时间：2012年12月23日

东方一品(当前可售31套)
均价：**23000**元/平方米
开盘时间：2013年5月31日

紫玉台(当前可售110套)
均价：**26000**元/平方米
开盘时间：2013年6月12日

今年和 2009 年同是拿地热年,高价地频频诞生,那么——

2009 年“地王”现状如何？

说楼道市

今日下午,海曙鄞奉片区HS17-03-06地块将竞拍,起拍价为8605元/平方米。有业内人士预计,其优越的地理优势及成熟的配套设施,有可能刷新地价新高。

2016年以来,宁波土地市场火热,高价地频频诞生,使得2016年被冠以“地王年”的封号。纵观历史,这种场景早在2009年就曾发生过。那么,2009年我们关注的地王,现状又如何呢? 记者 张颖

2009年大小“地王”,命运多舛

回首2009年的土地市场,用疯狂来形容不为过。

当年,宁波土地市场迅速回暖,各房企开始积极拿地,高价地频现,成交面积和成交价格同比大幅上涨。宁波土地出让金额高居全国第六,达488亿元。

中指院宁波分院的一名分析师称,自2011年初以“限购、限贷”为主要手段的新一轮楼市深度调控以来,宁波土地市场迅速从2009年~2010年的“疯狂期”陷入了“低迷期”。

在此背景下,周边在售楼盘的价格已经逼近甚至低于拿地成本了,使得2009年楼市火爆时争相冒出的大小“地王”,处境日益尴尬。有被退的、有易主的,更有亏损转让股权的。

2009年7月30日,金地以高出起拍价2.6倍的溢价率拿下梅墟新城南区SA-12-2地块,成为高新区新地王。该宗地块的起拍价为楼面价2260元/平方米,而最终成交楼面价则为8170元/平方米,即现在的金地东御项目,已于2012年年底交付,当前的二手房市场估价为13007元/平方米。

“现在开发一个楼盘,不算贷款利息、推广费用等财务成本,单单造房子、搞景观等成本,至少要3000元平方米。”房产界人士指出,那些拿地成本和区域内一些降价楼盘的售价只相差了一两千元每平方米的楼盘,“铁定是亏本的”,更别说拿地成本比降价楼盘售价高的了。

2009年12月14日,庙堰4#地块被荣安地产以23亿元的总价拿下,楼面价达13765元/平方米,成为当年的宁波“地王”。然而,2012年6月22日,荣安地产公告称,已与宁波市国土局解除了宁波市鄞州新城区庙堰-4号地的《国有建设用地使用权出让合同》,即将“闲置”两年半的地块退回。同年9月,新曙光房地产开发有限公司以底价成功竞得拆分整理之后的庙堰地块,成为今日的荣安中央公园项目。

当时,房地产宏观调控仍未见放松,业内对于这件“退地”事件,认为是摆脱“囤地”压力,充实现金流,转入三线或四线城市的举措。

2009年“地王”,今年才推出楼盘

近期,有个新推楼盘,该楼盘所在地块是宁波城投2009年以10406元/平方米的楼面价拿下的。

2009年10月13日,鄞州城投置业挂牌取得古林镇薛家片区IV-8-e、IV-12-k两块土地,成交楼面价10406元/平方米,标志着2009年鄞州新的地王诞生,这也是当年宁波土地市场第二宗成交楼面价破万的土地。

在之后的7年内,当时命名为“依云郡”的该楼盘一直未对外销售。2015年11月18日,宁波富达召开临时股东大会,其中焦点议题是转让鄞州城投置业51%股权——宁波富达决定对旗下鄞州城投公司开发

相隔7年,楼面价提升不明显

相隔7年,地王频出,开发商拿地积极性继续高涨……宁波0574房产俱乐部负责人袁亚刚认为,都是拿地热年,2009年与2016年的整体市场大环境是完全不同的。

首先,房价的上涨幅度层次完全不同。“2009年,经济不景气急需拉动内需。当时要买一套房子,可能晚一天都要多加10万元甚至20万元。房价可谓是跳跃式的疯涨。而今年,虽然总体房价有向上趋势,但对照2015年,整体比较平稳,涨幅不大。”

从地价上看,2009年已有4宗出让的土地



漫画 章丽珍

的依云郡项目存货,计提跌价准备金9.18亿元。

事实上,这已是宁波富达第三度对依云郡项目计提,该项目毫无疑问已成为公司一个巨大的包袱。早在2012年,宁波富达即对依云郡项目计提约3.46亿元存货跌价准备。2014年度,宁波富达又对依云郡项

目计提约4亿元存货跌价准备。加上此次,宁波富达对依云郡项目已累计计提了16.7亿元的存货跌价准备。

而今,这块曾经辉煌过的土地在饱含“辛酸”后,以新姿态出现在大众视野中。有业内人士表示,同是“地王”年,带来的气象却不同。

楼面价过万元,最高的达到18740元/平方米。今年的楼面价和2009年相比,提升并不明显。

“当时拿地的狂热在于很多企业跨行来拿地,现在几乎都是央企、上市公司或是资金雄厚的企业。”

其次,购买驱动力有所不同。2009年由拉动内需主导,而今年则主要有宽松政策推动。

此外,袁亚刚认为,现在的客户购房更为理性。在传统认知里,房屋除了居住还兼有保值增值的功能。

“纵观宁波近5年来的房地产市场,似乎房产投资的收益并不是那

么赚。2010年,房价已飙升至万元,有的新开盘楼盘卖13000元~15000元/平方米。当下,房价也没高到哪里去,当然不排除一些部分地段及楼盘的硬性增值性。”对于更多的市民来说,土地热会不会传导至楼市,令房价上涨如2009年的疯狂呢?

袁亚刚认为:“会涨,但不会井喷。一般说来,商品房售价会在楼面价基础上,加上建安成本、相关税费成本,未来这些高价地块入市,房价会按照经营核算再上浮10%~20%,但这些地块的发展方向几乎都是高端产品,主打品质。”

购房发票丢了咋办？

在房屋买卖过程中,购房发票是一种非常重要的票据,但有个别市民不小心给弄丢了。营改增之后,这张发票丢了,该怎么处理?

宁波高新区国税局政策法规科科长陈苏说,购房发票非常重要,在很多地方需要用到,比如不动产权证的登记、契税的缴纳、商业贷款、公积金贷款以及提取、二手房的交易等。

他说,从2016年5月1日营改增全面推开之后,不动产的发票,由原来的地税营业税发票改成了现在的增值税发票。这种发票有两联,第一联是记账联,由开发商留存。第二联是购房者在购房过程中取得的发票。

如果丢了怎么办,陈苏说,发票丢失的话,也不用特别担心,因为销售方手上还有一张记账联在,可以通过在记账联复印件上加盖发票章,然后再通过税务机关出具一个已抄税的证明单,就可以当做发票联的原件来用了。

记者了解到,房产作为一种特殊的商品,可以分段收钱,如首付一笔,签合同支付一笔,正式交付再付一笔,那也意味着可以分段开房产发票。有时候,房产开发商会开出两 three 张发票,而这些分散的发票,市民没有保管好,就容易弄丢。

记者 徐文燕