

城投5.7亿元竞得鄞奉区域一地块

折合楼面价14590元/m²,溢价率61.04%

周边楼盘或将再次受益

说楼道市

昨天下午,鄞奉片区HS17-01-08地块出让。本次出让共吸引了7家房企前来竞价,最终经过55轮竞拍,城投以总价5.7亿元摘得该地块,折合楼面价14590元/m²,溢价率61.04%。记者 张颖



漫画 章丽珍

楼面价14590元/m²出乎意料

早在一个月前,该地块以9060元/m²的挂牌价上市。据出让公告显示,鄞奉片区HS17-01-08地块(住宅用地)位于海曙区,东至澄浪堰河、南至尹江岸路、西至立交桥、北临甬台温铁路,规划为城镇住宅及配套用地。从其容积率1.0<R≤2.1及建筑限高80米来看,该地块居住密度相对较小,生活居住更为舒适。

今年7月,该区域一相邻地块被北京北辰置业以楼面价16825元/m²、总价23.1亿元摘取。

业界预计HS17-01-08地块将刷新楼面价16825元/m²。然而,昨日的拍卖结果出乎意料。

无论如何,鄞奉地块依旧被一些房企看好。有业内人士分析,该地块地处老城区核心带,基本属于稀缺产品。而借助南塘老街商业圈,周边教育、医疗等配套设施齐全,新老建设将结合发展,有望形成更好的人居环境。

2010年1月21日,鄞奉片区东部区块被城投置业以楼面价7742

元/m²拍得,去年开盘的江湾城一期均价为21000元/m²;2013年9月11日,鄞奉片区西侧区块被中国金茂以楼面价9010元/m²拿下,如今南塘金茂府均价30000元/m²。

就楼面价而言,HS17-01-08地块所建房屋将面向高端市场。不过,这个数字仍未破宁波地块单价最高记录。2010年7月,嘉里置业(中国)有限公司以20750元/m²的楼面价竞得东部新城核心区一块宅地,即现今的泊璟廷。

7家房企现场“拼杀”

地皮优质,竞买队伍却没有此前几次热门土地拍卖的阵容,且拍卖现场显得有些“冷静”。昨日,旭辉、荣安、美的、城投、德信、布利杰和桂碧园7家房企参与竞争,除了有上半年涉足宁波地产的新面孔外,本土企业的身影似乎多了些。

首轮,旭辉即延续多场土地拍卖的竞拍风格,打头阵破万叫价。第5轮,城投直接加价500元/m²,将价格抬至

12500元/m²。从第9轮开始,美的和城投轮流坐庄,直到32轮,荣安报价13750元/m²进入拼杀。当竞拍价迈上14000元/m²后,现场只剩美的和城投拼价。

最终,城投以14590元/m²的楼面价拿下该地块。不过,这个价格在今年的土地市场也算高的。

纵观今年1月至今的土地出让,一大波外来金主涌入,争先恐后抢食,高价地一个接一个,频频刷新近年来的

单价高位。连带着的是地块周边楼盘的“涨价”。

此前,鄞奉片区HS17-01-08地块的“姊妹”地拍出高价后,其周边住宅包括南塘金茂府、江湾城,以及万科江湾府、金地悦江来、江东金茂府等纷纷涨价。其中南塘金茂府均价也已达30000元/m²,有传闻万科江湾府的均价也直逼25000元/m²。而此次楼盘又出自同一区域,周边楼盘或将再次“受益”。

国庆长假多盘亮相

选房须多长一个心眼

看房,是买定房子前的必经之路。对于购房者来说,只有不厌其烦,“凑热闹”多看,多长一个心眼,才能作出明智的选择。

如今,区域性楼盘层出,看房更像一场精细的考察行。

“这与买菜不同,这么大笔的支出,多看多谨慎总是没错的。”想在鄞南片区购房的王先生称,市面上改善型产品很多,趁着国庆长假多看看。

看房需要恶补知识

业内人士表示,类似王先生这种大范围确定更易于定位楼盘,减少走马观花带来的疲惫感。通常,购房者在购房前需要提前做好功课,了解一些专业知识,看懂户型和配套术语,然后根据自身的消费需求状况和购买能力,初步确定几个符合自身需求的备选项目。加上国庆假期时间充裕,在看楼盘时可以专心地进行考察。

“看房需要恶补知识的,比如开间、进深、

层高和净高、建筑容积率、密度和绿化率一个都不能少。”有过一次买房经验的王先生说,改善盘的户型更值得推敲,多比较一些总是没错的。

除了户型、面积、产权等,对于购房者来说,综合考虑房价、通勤时间、通勤成本、生活配套、居住环境、产品品质等因素,才能权衡出最适合个人需求的房屋。

比如,对于楼盘周边环境和小环境要做的到尽可能充分地了解,

比如是否有来自周围马路、市场等噪音的干扰,特别是临街的户型。同时,与电梯匹配的户数也是越少越便利。

此外,交通,周边的医院、学校、购物市场等生活配套以及景观环境也是重要的考察内容。当然,不少楼盘都是期房,那么未来的规划建设更需多加了解。而现在人们对居住小区的物业管理水平也提出了相当的要求,这直接影响着未来居住的品

自住也宜注重增值

相对于二手房,新房市场的吸引力更大。

许女士之前看过几套大户型二手房,但发现与新房的价格相差不多,由于自己不急着想住,便将眼光转向一手房市场。

“长期居住在江东区,考虑的范围几乎就在城东,当然东部新城的价位较高,但看中的除了配套,还有增值,没人想买房看它亏的。”

她认为,这套房子未来也是自住,但房产最大的特性在于增值保值功能。如果购置的房产没有与市场的增值同步,实际就意味着贬值亏损。因此,在她资金条件允许的情况下,偏向于保值能力强的楼盘。

当前,东部新城的增长速度及未来发展规划,都满足她对购买房产的增值期待。

此外,区域性居住情结也成了改善型购房者的选择。

江北万达周边,多个楼盘林立,去化率可观。以姚江湾为例,目前去化近八成。一销售人员告诉记者,该板块未来范围内的居住度集中,不少购房者的工作与生活区域集中在周边。

同上,居住在盛世华城的夏小姐打算怀二胎,而目前的房屋面积已不能满足未来居住要求。因为父母居住在联丰,她的工作单位也在海曙,因此她选择的购

房范围依旧定在海曙西片区。类似金茂悦、壹号院、海悦甲等楼盘就在她的考虑范围内。

相对于7月和8月的冷静,10月将有多个品质盘竞相面市,而各种优惠认筹活动也纷纷提上日程。

据记者统计,当前楼盘的区域集中在东部新城、鄞州新城以及新江北等,其中在东部新城有宁波府、新明洲;宁兴板块有江东金茂府与中海寰宇天下;鄞南湿地公园板块有美的公园天下、江山万里、金地风华东方、荣安观江园等;江北板块有丰汇城、汇豪时代、世茂滨江府等。记者 张颖



日本游提前抢购直降1000元!

日本游直降1000元!达人旅游推出惊喜直销,限额抢购活动。宁波直飞名古屋;行程丰富,一价全包无自费;饱览富士山、浅草观音寺、名古屋城等精华景点;银座、台场等尽享购物乐趣。原价3999元,10月8日前抢购仅需2999元,每班仅限6名,机会有限,不容错过!

线路:日本本州品质5日游

发团:11月5/12/26日

价格:2999元/人

报名及投诉电话:87651111

QQ群:411030887

地址:海曙区新典路536号新海蓝钻

5楼(地铁2号线丽园南路D出口)

达人旅游网:www.57676.com

浙江达人旅业股份有限公司(L-

ZJ-CJ00079)