

# 外来大鳄争食 甬城土地市场上演“热效应”

## 业内:严防“土拍热”灼伤调控预期

在调控政策的持续影响下,甬城楼市成交有所降温,但土地市场持续火热。6月14日,圈内圈外两宗地块同日竞拍,战火一路从北仑区蔓延至高新区。其中,高新区一宗宅地经历63轮竞价,被北京金隅以楼面价20000元/平方米,总价约18.85亿元,溢价率72.41%竞得。

数据显示,目前土地市场溢价率正在得到抑制,但品牌房企积极补仓趋势明显,尤其是包括宁波在内的长三角区域,或将成为“囤兵重地”。

### 上市房企抢占长三角 宁波成为攻占高地

“在什么样的地方拿地,以什么样的成本拿地”往往是体现房企战略布局的重要考量。日前,一份5月上市房企拿地情况的统计数据出炉,上市房企在长三角地区的拿地次数占到了整个5月份房企拿地总次数的三分之一。更为有趣的是,通过对大部分上市房企的拿地布局和金额状况对比分析,记者

发现,宁波成为了长三角地区的攻占高地,而一批曾经低调的房企也正在加紧布局,突围夺地。

其中,融创于5月3日在东钱湖板块以19.41亿元竞得一宗面积为14.23万平方米的商住用地;北京金隅于5月4日在高新区以11.68亿元竞得一宗面积为3.6万平方米的住宅用地;景瑞于5月5日在江北洪塘

片区以3.64亿元竞得一宗面积为2.53万平方米的住宅用地,并于5月31日在鄞州华光城地段以4.24亿元竞得一宗面积为1.47万平方米商住混合用地;龙湖于5月24日在北仑大碶以11.3亿元竞得一宗面积为5.35万平方米住宅用地。此外,宝龙地产于5月5日在江北区拿下一宗面积为2.46万平方米的商务用地,而中

梁也于5月18日在象山以2.7亿元斩获一宗商住用地。

对此,业内人士分析,“热点一二线城市土地面积逐渐减少,房企自觉地将注意力转向周边二线城市和三四线城市,几乎已经成为今年的拿地默契,而得益于长三角外溢效应,以及区域本身较好的投资前景,也使得宁波成为了5月以来房企出现频次最高的城市。”

### 土地市场热力延续 圈内圈外同日推地

6月14日,圈内圈外两宗地块同日竞拍。其中,高新区GX03-02-15地块隶属限购区域,出让面积约4.28万平方米,可建面积约9.42万平方米,共吸引了金隅、雅戈尔、中海、荣安、华润、招商、景瑞8家房企

参与竞拍。虽然竞拍单位数量不及5月4日高新区GX03-01-07地块出让时26家房企到场的盛况,但竞拍环节的激烈角逐,犹可见高新区宅地的火热。

竞拍至第17轮,此前由金隅创造的16200元/平

方米的区域最高价已经被天阳16220元/平方米的报价刷新。最终,经过63轮拉锯战,金隅以楼面价20000元/平方米笑到最后,再次刷新了近7年来的宁波土拍单价记录。

北仑区一商住用地春

晓160#地块同日出让,以2135元/平方米的诱人起价吸引了6家竞拍单位,其中美的、仑江、龙湖刚于月初落于北仑土地市场。最终,景瑞发力以楼面价3910元/平方米一举竞得该地块,首入北仑大捷而归。

### 高新区地价为何屡创新高? 土地供应稀缺 区位优势明显

5月初,高新区迎来2017年来的宅地首发,被北京金隅以楼面价16200元/平方米,另配备保障房面积12000平方米竞得,当时的成交单价刷新了由融创创下的15269元/平方米的区域单价记录。时隔一个多月,本年度该区域内第二宗热推地块成交楼面价再创新高,

这场被不少业内人士认为是“风向标”级别的土地竞拍,是否也预示着未来高新区“身价”水涨船高?

根据宁波市区2017年度国有建设用地供应计划,高新区今年将出让7宗住宅用地,总出让面积仅22.54公顷,在宁波市六区中占比最小,却因其特殊

的区位优势和政策红利备受开发商的追捧。

目前正为多家房企项目做销售代理工作的一家地产行销代理公司总经理告诉记者,“高新区与东部新城一脉相连,被业内统称为大东板块,各项配套逐步完善,此次北京金隅一路喊价,志在必得,也是为了保住前一块土地

的价值并拓展自身在区域内的占有率。如果说受本次竞拍影响最大的,应该是诸如东晟府、融创东投悦湾等在内的区域热门在售项目。”地块周边另建有招商·雍景湾、江南景苑、绿城·宁波智慧园等住宅小区,目前招商·雍景湾在售均价约23000元/平方米左右。

### 土地拍卖新模式 防止“面粉”比“面包”贵

进入初夏,土地出让市场风向渐变,从过去“价高者得”的传统竞拍地模式,转向竞拍保障房面积。高新区、江北洪塘、北仑梅山新区和春晓板块都相继拍出了溢价率达到100%后,房企以配建保障房面积的大小来竞争地块的情况。

一位多次参与土地拍

卖的本土房企负责人坦言,“从5月以来成交的几宗地块来看,加上配建保障房的成本,按照账面来看,这个账根本算不过来,外来实力房企虽然可以承受,但本轮调控效力正在显现,拿地成本不断提高,也给未来市场积蓄了一定的风险值。”

放眼宁波,当城市土地越来越贵时,房企压力也在日益加剧,“别看开发商拿地动辄几十亿元甚至上百亿元,实际上自己拿出的真金白银并不多,大多是借用各种金融杠杆手段筹措。一旦政策持续收紧资金流动性,开发商的资金链就容易出现问

目前,包括宁波在内的一些城市主动加推土地、竞拍自持、竞争保障房建设面积等,用意非常明确,就是给土地拍卖市场降温,防止“面粉价超过面包价”,促进房地产市场健康发展,严防土拍热浪灼伤楼市调控预期。

记者 鲍玲玲

### 司法拍卖的房屋可以买吗?

专家提醒:

价格未必有优势捡漏有风险

虽然司法拍卖房产早已不是什么新鲜事,但由于多数情况下司法拍卖房屋最终销售价低于市场价,因此,被认为是一种“淘房”的新方式而备受关注。不过,很多人可能不知道,司法拍卖房屋也暗藏着不少风险隐患,如果没有深入了解,有可能会陷入麻烦之中,最终“得不偿失”。

案例:

#### 司法拍卖42套房产 成交价高于市场价

月前,鄞州区人民法院上架了一批同一小区的42套全新房源,物业类型涵盖高层、小高层,最低起拍价为55万元,折合均价约7000多元每平方米。据了解,该小区是位于海曙区高桥镇的学苑名府,由宁波兴澳置业有限公司开发,曾在2016年被曝楼盘资金连断裂,而陷入“烂尾风波”。

近日,这42套新房子被司法拍卖,吸引了773多人(1人可同时拍多套)参与拍卖。市民陈先生告诉记者:“现在学苑名府在中介的挂牌价已经到了一万二、一万三每平方米,海曙行政区划调整,高桥片区有发展潜力,这回拍卖起价七千元每平方米,相当于市场价的六折,怎么算怎么划得来!”像陈先生这样有着“捡漏”想法的人还不在少数,由于一个人可同时参加2套、3套甚至多套房子的拍卖,不少人都支付了8—12万元的保证金。

但拍卖结果却令人“大跌眼镜”,这42套房源的最终成交价无一低于市场价,有的房子甚至比市场价贵出了几十万元。例如,竞价次数最多的1幢3号1006室,成交均价超过14000元/平方米,比市面上的中介挂牌价还高出一截;户型较好的6幢18号401室,从94万元拍到了171万元,成为这批房源中成交总价最高的一套。

专家:

#### 参拍需理性 切勿因低价忽视风险

事实上,认为参加司法拍卖就无任何风险,甚至将其完全等同于淘金良机,并不符合实际。

专家提醒,司法拍卖的房源,大都需要一次性付款。一般在拍卖竞买前,需要缴纳一定数额的拍卖保证金,成交后需要在一定时间内补足余款。一次性付款,要求竞拍人对自己的资金状况全面考量。

其次,法院拍卖财产时报出的拍卖价,通常只是“裸价”,参拍者如果举牌竞价成功,除了要一次性全额向法院支付成交款外,还要承担一些隐性费用。以房产为例,费用里除房屋款、税费等,若被拍卖房子的名下还有拖欠的物业费、水电费等,也需竞拍人一并承担。

第三,区别于选购二手房,司法拍卖的房子看房并不方便,若没有实地考察看房,很可能遇到存在建筑瑕疵的房产。而竞买人一旦作出竞买决定,即表明已完全了解并接受该房屋的现状和一切可能存在的问题。法院对房子的瑕疵不承担责任。

第四,司法拍卖的房屋基本是由于债务人无法履行到期债务,而被债权人起诉,查封抵押房产,最终被法院强制执行拍卖。其中可能会出现一房多卖或者多次抵押的情况,即便竞买人拍到了并持有强制执行文书,但客观上也会惹上其他债权债务纠纷或导致无法及时入住。

因此,专家再次提醒,参加拍卖前要详细了解拍品情况,保持冷静谨慎态度,绝不能因现场竞拍激烈而盲目跟拍,此外,必须遵守诚信原则,无故悔拍可能导致所交的保证金被没收,被列入拍卖黑名单。

记者 鲍玲玲

#### 一周楼市速递

## 新房周成交持续低位徘徊 二手房住宅市场量价齐升

上周,虽然成交量环比大幅上涨,但成交套数仍连续两周在低位徘徊,成交均价则与前一周期基本持平。根据中指院宁波分院数据显示,上周(6月5日-6月11日)商品住宅成交772套,较前一周增加215套,成交面积10.2万平方米,较前一周增加2.94万平方米,环比上升40.5%。上周商品住宅成交均价为20001元/平方米,较前一周下跌1.41%。

个盘销售方面,北仑大盘环球东方港城加推新品再次热销,上周以成交85套,成交面积10211平方米,成交金额16531万元斩获周成交面积排行榜和周成交金额排行榜“双料冠军”;改善项目鄞州区的龙湖天宸原著以成交52套,成交面积6919平方米,成交金额16378万元排名周成交面积排行榜和周成交金额排行榜第二位;镇海区的恒大山水

城以成交面积4950平方米位列周成交面积排行榜第三名,鄞州区的融创信达东悦府则以成交金额15259万元跻身周成交金额排行榜前三甲。

二手房方面,据南天房产数据平台显示,上周宁波二手房住宅市场表现不俗,环比前一周增幅17.17%;总成交金额环比前一周上涨23.38%;成交均价为14916元/平方米,环比上升

5.41%。

从购房目的来看,自住需求选择90平方米以下住房的仍属最多,达54.3%。价格方面,建筑面积在90平方米以下的二居室,均价为15724元/平方米,建筑面积在90-130平方米的小三房套型的均价为14541元/平方米,建筑面积在130平方米以上的户型,均价为15102元/平方米。

记者 鲍玲玲