

今年我市棚改项目再发力

一大批居民将告别易进水要漏雨的危旧房

海曙目前体量最大的危旧房改造项目启动意愿征询、宁波广播电视大学东校区北侧危旧房改造项目意愿征询同意率达到95%、象山县棚改三期项目丹西街道办事处区块签约率成功突破90%……昨天，记者从市棚改办获悉，近期，我市有一批棚改项目有了新进展。

截至6月27日，江北区宁波广播电视大学东校区北侧危旧房改造项目意愿征询同意率达到95%，意味着可以启动下一步征收工作。该项目位于文教街道文教路86弄1-5号，共两幢房屋，主要涉及60户居民，建筑面积约3600平方米。据了解，这些房屋建造于上世纪90年代，基础设施不完善，相关公共设施不全等问题。下一步，江北区政府将对

该项目的补偿方案进行论证并公开征求意见。

除了江北，象山县棚改项目也有了新进展。截至6月26日，象山县棚改三期项目丹西街道办事处区块签约率成功突破90%，征收协议正式生效。丹西街道办事处区块改造项目征收范围东起上进路，西至南街，南起广场路，北至东街，征收总用地面积约33236平方米，总建筑面积约36562平方米，共涉及231户，改造面积3.64万平方米。象山县三期棚改项目共有5个区块（总建筑面积17.39万平方米，总户数1526户），其余4个区块将于近期陆续启动签约工作。

近期，慈溪市危旧房改造二期（金山新村I区块）意愿征询同意率突破97%，共涉及

644户、4.9万平方米，是今年该市继城东菜场西区块、上林中学区块后，第三个通过意愿征询的危旧房改造项目。下一步，慈溪市将抓紧做好征收签约等相关工作。

6月23日，作为海曙区目前体量最大的危旧房改造项目——海曙高塘四村和高塘二村12弄危旧房改造项目，意愿征询工作启动，也正式拉开了海曙区今年危旧房改造工作序幕。建于上世纪80年代的高塘四村，存在着配套设施陈旧、台汛期间常出现低洼积水等现象，居民改造意愿强烈。项目分为东、西两个片区，涉及征收总户数2300余户，总建筑面积约13万平方米。据悉，该项目的意愿征询工作为期一个月，将持续到7月23日。届时，这2300多户居民的意愿，将直接

决定该项目是否启动下一步的改造。截至6月28日，意愿征询和入户调查登记工作均已完成过半。

与此同时，江北区孔浦成片危旧住宅区改造项目（9-1、9-3号区块）也作出征收决定，共涉及180户、1.74万平方米。同时，江北区孔浦村城中村改造项目（国有土地部分）作出征收决定，该项目涉及被征收户数251户，其中住宅229户，非住宅22户，涉及房屋总建筑面积约81445平方米。

此外，鄞州区今年棚改项目也推进迅速，曙光、王隘等多个危旧房改造项目已于6月初相继启动，共涉及约4500户、27万平方米。

记者 周科娜
通讯员 李冬冬

鄞州姜山 双地齐拍 景瑞、合能分获一地

6月28日，江北文教宅地火热出让，由天阳以楼面价21861元/平方米（另配保障房面积500平方米）竞得，刷新了宁波土地市场的新记录。昨天下午，这波“土拍热浪”延续到了鄞州区限购圈外，沉寂已久的鄞南姜山板块两宗土地组团出让，最终，景瑞以楼面价11600元/平方米，另配保障房面积2600平方米竞得姜山镇核心8号居住地块；而另一宗鄞州区姜山镇核心2号A地块则被合能以楼面价10800元/平方米，另配保障房面积9100平方米拿下。

率先进入竞拍环节的是姜山镇核心8号居住地块，该地块位于鄞州区姜山镇曙光村、上张村，东至经二路，南至姜环东路，西至规划河流和天童南路，北至用地界线。容积率1.0-1.8，出让面积33937平方米，共吸引了天阳、德信、金地等16家房企参与竞拍，经过多轮角逐，“鄞南王”景瑞发力，以楼面价11600元/平方米，另配保障房面积2600平方米一举拿下该地块，继续拓展深耕姜山的脚步。

鄞州区姜山镇核心2号A地块，位于鄞州区姜山镇墙弄村、良种场，东至现状道路，南至北大路，西至西漕河，北至小庄中路。容积率1.0-1.8，出让面积41617平方米，也引来了保利、中交、奥克斯等16家房企激烈角逐，仅4轮竞拍后便达价格上限，进入保障房配建面积竞拍。又55轮过后，由合能以楼面价10800元/平方米，另配保障房面积9100平方米竞得。

根据2017年宁波市供地计划，鄞州区今年将推出117.96公顷住宅用地，而此番出让的两宗地块均位于姜山镇核心区，在行政区划调整之后，姜山承载着鄞州区对接奉化区的重要地位。目前，周边配套日益完善，可享南部商务区、鄞州公园、环球城、银泰城及海港城商业广场等优质资源；轨道交通3号线、城际奉化线（轨交制式）在建中，为板块发展增色不少。此外，多年来以雅戈尔、景瑞为主的实力房企也在片区内打造了一批经典项目，居住品质不断提升。

记者 鲍玲玲

“网红盘”再掀楼市话题

追着地铁去买房？要先权衡优劣势

上周，位于东部新城以东片区的一个“网红地铁盘”上演了抢房大戏，逾2000人到场，时近4个小时，764套房源全部售罄，去化率达100%。不少网友通过“宁波新房客”微信平台留言：“抢不到！”、“太疯狂！”……

眼下，越来越多人置业时把地铁作为除建筑品质、户型设计等住房硬件条件之外的一大重要指标，不难发现，如今地铁沿线的房价已然不那么“亲民”，购置地铁房到底值不值？地铁1号线、2号线开通以来，哪些板块最受益？购房者在选择地铁盘时又该注意些什么呢？

“地铁神盘”首开售罄 较区域房价高出6000元/平方米

这个被网友称作“地铁神盘”的项目是位于鄞州区东环南路上的宁波轨道绿城杨柳郡，主打“轨道+物业”的概念，于6月22日晚首次开盘推出小高层1-13#共764套房源，历时4小时全部售罄，去化率达到100%。据工作人员透露，当天到场的2000多人中不乏从杭州等地赶来的“绿粉”，摇号每轮15组客户，而选房时间仅为3分钟。家住老江东的陈先生说，“好多人连认筹都认不到，能到现场来的都算幸运了。一万七一平稍微超过我的心理预期，但还是咬牙买下，现场容不得你多做思考，看中的房子你不买立马就是别人的了！”

项目置业顾问小王介绍，像陈先生这样原先居住在东边的客户不在少数，除了绿城品质的精装修外，最为看中的就是地铁直达，“有一位中年购房者其实对区域和项目的整体规划都不太了解，却只认准了一件事——地铁1号线邱隘东站出口直达，他说就要给儿子买地铁房，这样上班速度快，可以省了买车钱，还贷压力也小一些。”

据统计，这个号称“宁波轨道交通首个上盖物业综合体开发项目”首批开盘推出的房源建筑面积在89-130平方米之间，精装总体折后均价约

16300元/平方米，而此前，项目所在邱隘片区新房成交价格常年维持在万元左右水平。

高桥、镇海板块受益显现 年轻购房者更加青睐地铁房

在房地产界有这样一句话“地铁一响，黄金万两”，站点所至，便不乏开发企业进驻拿地。根据《宁波市城市轨道交通线网规划（修编）》，到2020年宁波城市轨道交通将由7条线组成，总体呈放射状，总里程271公里，城市核心区线网密度达到每平方公里1.27公里，并将8号线纳入远期规划。

那么，目前已经开通运营的宁波地铁1号线和2号线相交组成的“黄金十字”是否带动了站点周边二手房的升温？记者采访到了宁波南天房产的市场总监庄艳，她表示，地铁的贯通对周边二手房的看房率和房价都存在一定影响。其中，成交提升最为明显的是高桥片区和镇海板块，“以城西楼盘为例，恒威君尚城当时开盘价格在8000元/平方米左右，现在的二手房价约12000元/平方米，而品质更高的恒威君和院价格已经达到了13000-14000元/平方米；再看拆迁安置房盛世郗都，价格也从8000元/平方米一路上涨到了12000元/平方米。”

从市场反应来看，越来越多的年轻人为了节省出行成本钟情于在地铁沿线找房子，庄艳说道，“有很多首次置业的年

轻购房者，可能工作在东部新城，却选择在城西买房，因为地铁1号线能够直达，包括我身边也有朋友想要找高桥片区性价比较高的二手房，她的预算在120万元左右，这类房源还是有一定可挑选空间的。”

此外，庄艳强调，基于目前宁波轨道交通的发展现状，其他区域的“地铁效应”尚未显现。例如，天一家园本身有优质学区作为支撑，价格较为坚挺，成交均价始终保持在17000-18000元/平方米，地铁的规划建设并未对其价格变动产生明显影响。

地铁尚未连线成网 并非所有楼盘都有价格效应

不难发现，目前市面上除了在建中的地铁3号线、4号线外，甚至规划中的地铁5号线、6号线沿线的楼盘也已经提前进入了人们的视野，不少项目争抢“地铁概念”，其中，不乏打擦边球者。

究竟什么样的房子才是“地铁物业”呢？所谓“地铁物业”其实是以地铁站为中心，半径不超过500米范围内的建筑物，才称为地铁物业；“地铁上盖物业”，则是指楼盘就在地铁站上面或者紧挨地铁站出口，才叫地铁上盖物业。记者询问了多名业内人士的说法，普遍认为以宁波人的生活半径和生活习惯，出家门到地铁站步行路程10分钟以内的楼盘，可称为地铁物业。

业内专家提醒，地铁方

便，并不代表地铁盘同样方便。购房者在选房时要尽量考虑接近通车或已通车的线路，同时，地铁会产生噪音和震动，并非距离越近越好。一般来说，距离地铁线200-300米的房子，既可以避开噪音震动的影响，又能享受出行便利。其次，不要盲目开发商的“地铁规划论”，短期看来，多数地铁盘仍面临着地铁不知何时开工、区域配套不完善、综合条件不成熟、产业结构不均衡等问题，建议大家选择有政府集中规划的生活配套和产业配套的区域。另外，靠近地铁末端板块可能会成为置业地铁房的一大机会，但面对开发商的“喊价”炒作要保持理性，尤其是目前宁波的轨道交通尚未形成网状覆盖，换乘仍然不便，并非所有地铁概念楼盘都具备实质性的价格效应。

此外，专家进一步提醒市民，地铁沿线楼盘是否具备涨价能力，关键得看供需关系以及产品本身的价值，这其中包括品牌、物业、环境、教育、医疗、生活配套等等，建议购房者综合考虑多方面因素，不必强求购置“地铁盘”。

记者 鲍玲玲



宁波新房客
买房扫一扫 资讯全知道