昨天鄞州、江北三宗土地出让

东部新城一宗地块 单价拍出 20750元

昨天下午，我市三宗土地拍卖，其中东部新城核心区以东片区C1-3#地块最受关注，吸引14家房企参加。这也是东部新城区域今年出让的首宗宅地，最终绿城以20750元/平方米、配建保障房2800平方米将其收入囊中。

东部新城宅地出让 绿城以20750元/平方米收入囊中

东部新城核心区以东片区C1-3#地块，位于通途路南侧防护绿地以南，盛梅路以西，会展路以北，规划陈郎桥江东侧沿河绿带以东。出让面积42856平方米，容积率2.0，挂牌价为12536元/平方米，起拍总价约为10.74亿元，仅次于宁波之前出现过的最高挂牌单价12600元/平方米。

14家房企参加竞拍，分别是天阳地产、荣安、维科、美的、保亿、绿城、金地、雅戈尔、德信、中海、东投、奥克斯、阳光城、禹州。地块封顶价被设定为20750元/平方米，一旦达到这个价格，就直接竞投保障房面积。

第一轮，绿城报了16666元/平方米，比挂牌价一下子高出4000多元/平方米。从第六轮开始，竞争大战在雅戈尔、绿城和保亿3家展开。到第28轮，保亿最高报价达到20756元/平方米，于是进入保障房面积竞拍阶段。最终经过27轮竞投保障房面积，绿城以20750元/平方米、2800平方米保障房面积拿下该地块。

江北两宗宅地连拍 庄桥地块起拍价每平方米接近1万元

江北天沁家园东侧地块位于庄桥街道，东至规划道路，南至天沁路，西至李家路，北临北环西路。土地用途为城镇住宅及配套用地，容积率为2.2，出让总面积为60432平方米，起拍价为9347元/平方米。

10家房企参与竞拍，分别是天阳、维科、美的、碧桂园、雅戈尔、中海、保利、招商、阳光城、禹州。经过19轮竞价，中海最终以15187元/平方米的价格竞得该地块。

该地块附近住宅小区不少，人气旺盛，有雅戈尔·长岛花园、天沁家园、李梦小区、天合家园等。交通出行便捷，附近有长岛花园公交站、水尚阑珊公交站、天沁路康桥南路口公交站，距地铁2号线站点约2公里。周边商业有江北万达广场、高鑫广场。

慈城老城西CC05-01-26地块位于慈城枫湾家园三期南侧，甬余夫线东北侧，山体西南侧。土地用途为城镇住宅、批发零售及配套用地，容积率为1.6，出让总面积为22769平方米，起拍价2800元/平方米，起拍总价约为1.02亿元。

参与竞拍的6家房企分别是荣安、美的、碧桂园、东源、中梁和新城。除了新城是杭州企业外，其余均为宁波本地房企。经过72轮竞价，该地块最终被美的以5580元/平方米竞得。

该地块居住条件较为成熟，附近有国庆花园、古城新境、金田花园、枫林湾、香树湾等小区。附近有古城新境公交站、枫湾家园公交站、慈城庆丰路公交站等，出行也较为便利。

记者 周科娜
通讯员 叶志炜

一周楼市速递

上周市区备案874套 限购圈内有两大楼盘入市

上周是国庆长假后的第一周，据透明售房网数据显示，10月9日至10月15日，7天共备案874套，环比上涨119.05%。市区住宅可售套数目前已跌破2万套，楼市库存告急。与此同时，上周限购圈内仅有两个楼盘入市。

从区域成交来看，除海曙区外，其余五区均较前一周呈上涨趋势。海曙区楼盘备案较少，周环比下跌28.95%。镇海区共成交276套，占总成交套数的32%，环比上涨79.22%。鄞州区虽没有单盘成交量抢眼的楼盘，但凭借其优越的新盘数量，以234套的成交量从倒数第二反转至第二名，占比27%。第三名是江北区，共成交125套，占比14%，环比上涨56.25%。

上周有两个楼盘入市，均处于限购圈内，分别是新盘首开的北宸府和15日晚上加推的万象华府二期，共510套房源，预计将在本周集中备案。

二手房方面，南天房产数据平台显示，上周二手住宅成交量环比上升30.5%，成交均价为14864元/平方米，环比上升4.3%。从成交区域来看，海曙区成交占比为41%，成交均价为13858元/平方米，环比下降6.39%；江北区占比为37.5%，成交均价为14209元/平方米，环比上升0.4%；鄞州区占比为20.4%，成交均价为17883元/平方米，环比上升17.6%。从上周各区域的成交情况可以看到，双节后第一周市场回暖明显，与9月30日新政出台前的成交量相差不大。

从购房目的来看，上周首次置业占比为59.1%，改善型住宅占比为15.9%，学区类占比13.6%，投资、婚房、拆迁等类型的购房客户占比均为个位数。以上数据显示，客户购房用于自住的占绝大多数，购房目的更加趋于理性。从成交物业类型来看，多层占比为48.1%，小高层占比为22.7%，高层占比为23.9%，别墅占比为5.3%，选择多层住宅的客户依然最多。

记者 周科娜

楼市帮你问

限购政策升级后 读者对这些问题很关心

想在宁波安家？想投资宁波地产？想跟风来宁波买房？可是你真的够了解它吗？如果您对当前的宁波楼市还不够了解，那“楼市帮你问”栏目将帮您脱离“菜鸟级”状态。根据本报地产新闻部官方微信“NB新房客”上读者的提问，“新房客专家团”一一进行了解答。

我能在限购区购房吗？

读者王先生：我2016年从宁波工程学院毕业后，在宁波一家房产企业上班，2016年7月到2017年3月被派到长兴，并且在长兴缴纳社保，现于2017年4月调回宁波并缴纳社保。我打算于本月在限购圈内购房，有资格吗？

新房客专家团：根据宁波“9月30日新政”的要求，非本市户籍居民家庭在海曙区、江北区、鄞州区行政区域内拥有1套及以上住房的，或不能提供自购房之日起前3年内在本市连续缴纳24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明的，暂停在限购区域内购买住房（含新建商品住房和二手住房）。所以，您在限购区域内没有购房资格。

湾头板块投资潜力大吗？

读者周先生：我想在江北区湾头板块进行投资性购房，想问下那里的升值潜力怎么样？

新房客专家团：湾头板块是宁波城区内难得的水系半岛，其中万象城打造的城市潮流商业是该板块内备受关注的综合性地标建筑，以万象府、复地江城国际等为代表的高端住宅群，加上江北外国语艺术学校和滨江亲子公园等配套设施，湾头已成为江北区的一颗璀璨的“北极星”。

但随着宁波楼市调控政策的陆续出台，楼市降温明显，目前不太适合投资购房，但可考虑自住需求。

限购日期以哪个为准？

读者罗先生：10月1日起限购升级政策实施，新购住房要2年后才能卖，那这个购房日期以交付后拿到房产证来算，还是以网签日期算的？

新房客专家团：根据限购升级政策相关条款，“10月1日起，在海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区行政区域内新购买的住房，须取得不动产权证书满2年后方可转让，购买时间以交易合同网签时间为准。市或相关区房产管理和不动产登记部门（或单位）应当在交易合同备案和不动产权证书中标明房屋转让限制信息。”

政策条款上明确表述，购买时间是以交易合同网签时间为准。

记者 周科娜