

# 近40年历史的宁波最老牌房企要“卖身”

记者 程旭辉

地产江湖，总闻新人笑，旧人哭。

2日晚间一则停牌公告，把宁波最老牌的一家房企，推向了“卖身”的十字路口。

它就是已近40年历史的“宁房”。

“宁房”全称为宁波房地产股份有限公司，前身是宁波房地产总公司，创建于1980年，是曾经的“宁波市最具实力的房地产综合开发骨干企业”。

但“宁房”控股股东、上市公司宁波富达（600724，SH）在公告中说，“正在筹划出售公司拥有的宁波城投置业有限责任公司、宁波房地产股份有限公司等全部住宅房地产业务公司的股权，目前交易对方尚在确定中。”

“宁房”怎么了？

## 宁波房产界鼻祖级的存在

很多宁波人是在“宁房”开发的小区里出生、成长的。

从1980年创建至今，将近40年里，“宁房”为宁波开发建设了数不清的住宅小区，并创造了宁波住宅发展史上的多个第一。

今天宁波尚在的或已经拆迁的最知名的一些老旧小区，如高塘、徐戎、黄鹂、紫鹃、明楼、新街、工人新村等等，均是“宁房”手笔。其中，工人新村被称作宁波第一个真正意义上的住宅小区，新街小区则是宁波第一个实施物业管理的住宅小区，明楼小区是宁波第一个引入世界银行贷款的住宅小区。

进入新世纪后，“宁房”建成了宁波第一个全现浇楼板框架结构的住宅小区“天水华都”，又花了15年建成了宁波第一个规模超百万平方米、迄今仍是宁波市区最大小区的“青林湾”。

值得一提的是，宁波影都，也是“宁房”所建。

以其这般的履历，在迄今为止的宁波房地产发展史上，“宁房”当然也是一个鼻祖级的存在。

曾经各领一时风骚的这些宁波本土知名开发商——中房、中建、交通、雅戈尔、宁兴、银亿、荣安、联合、奥克斯等等，都是在“宁房”诞生后数年乃至十几年后才出现的。

## 深陷亏损泥潭

但自“青林湾”之后，除了新做了天封塔对面的“莲桥府”“莲桥第”2个项目外，“宁房”差不多已经在宁波楼市中销声匿迹了，没有储备的土地，也未见新拿地。

事实上，近些年，更为宁波购房者熟悉的，是其同宗兄弟宁波城投置业。其已交付或在售楼盘，包括慈城的维拉小镇、鄞奉路奉化江畔的江湾城。

而不管是“宁房”还是宁波城投置业，从上一轮楼市调控开始至今的近六七年间，似乎运气都不怎么好——要么官司缠身，要么深陷亏损泥潭。

据本地房产界人士判断，这应该也是此次宁波富达要将这两家房企的股权全部卖掉的主要原因。

先说“宁房”。

“宁房”就其于上一轮楼市调控开始前即2010年年底市场最高峰时在宁海拍下的一宗总价12.6亿元的住宅用地，已经和宁海县国土资源局打了两年多的官司，而从目前情况看，似乎“解套”的希望还是渺茫。

2016年，即在拿地5年多后，“宁房”以该宅地未按约如期交付为由，把宁海县国土资源局告上法庭，欲退地、赔款，所诉与地块相关的本金、利息及税费等总计近18亿元。但鄞州区法院一审、市中院二审均驳回了“宁房”的起诉。据宁波富达公告，“宁房”已向省高院上诉。

而宁波城投置业在2009年宁波楼市火热时竟得的楼面价破万元的古林薛家“地王”——初名“依云郡”，因为此后市场形势急转直下而在一期已基本完工的情况都开不了盘，因此而计提的跌价准备金最高时候接近17亿元，几乎逼近其拿地时不到18亿元的土地总价款，相当于把地价全亏进去了。

2015年，就在上一轮楼市调控影响已近尾声、本轮宁波楼市大涨将启之时，“依云郡”二期的51%股权作价2亿多元，被宁波城投置业“卖身”给了万科，后万科将该项目改名为“海月甲第”，一时热销。

而今天，便是集士港的房价高的都已超2万元/平方米。如果宁波城投置业能够熬到现在，“依云郡”整个项目应该能够卖到40亿元左右。

这几乎就是倒在了曙光来临的前一秒！

事实上，即便今天宁波楼市火热、近两年来房价不断上涨，宁波城投置业在售的“江湾城”，据宁波富达公告，还是已经累计计提了超过13亿元的跌价准备。

“这个项目的肉已经快吃完，剩下的都是没油水的骨头，总体算下来估计要亏不少。”有本地房产界人士说。

“江湾城”的住宅部分，目前已卖得七七八八，剩下的住宅存货基本上是目前市面上比较难卖的大套型、高总价房源。而其在建、待建的体量约为住宅一倍、高达24万余平方米的写字楼、商业部分，照目前宁波市场同类产品销售情况看，不但难卖，还卖不上好价钱。

即便“宁房”与宁波城投置业有个“富爸爸”——宁波富达的控股股东是宁波四大国有投资公司之一的宁波城投，也经不住这么一而再再而三的巨亏啊！

宁波富达股份有限公司  
重大事项停牌公告

### 特别提示

本公司、控股股东宁波城投置业股份有限公司因涉及诉讼事项，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，自2018年5月2日起停牌。

停牌期间，本公司将根据相关事项进展情况及时履行信息披露义务，敬请投资者关注后续公告。停牌期间，本公司所有股票交易均暂停。

宁波富达股份有限公司  
董事长  
2018年5月2日