

宁波“地王”往事

记者 程旭辉

世事轮转，不免巧合。

昨天，几乎整个宁波房产界都在为一块刚挂出的土地而兴奋。

这块位于槐树路上、直面姚江、邻着来福士的“江北核心区槐树路6#地块”，因其位置之无比优越，而被认为拍至封顶价几无悬念。

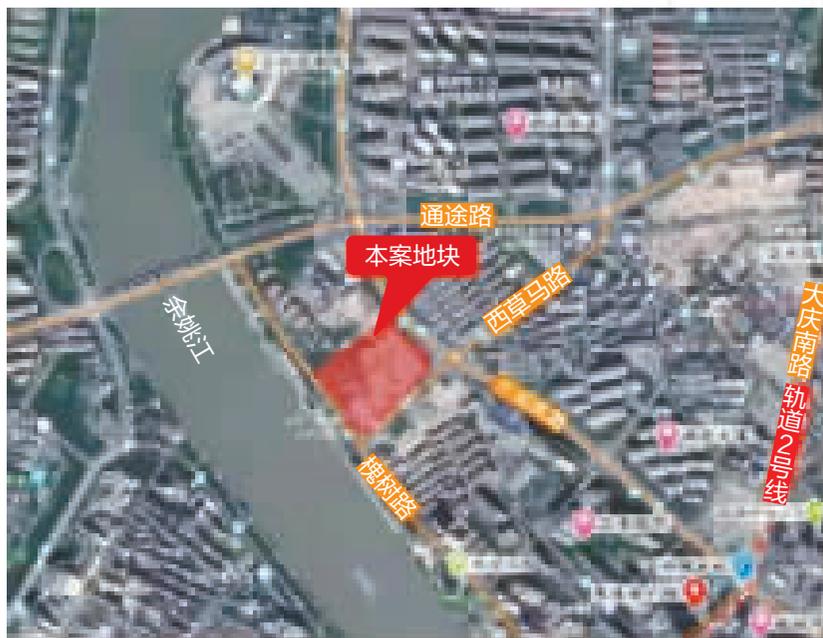
这块地的起拍价是16800元/平方米，封顶价被定在20750元/平方米。

巧合的是，8年前的这个时候（2010年的6月18日），东部新城也挂出了一宗住宅用地。

其中起拍价最高的一个子地块，定价16940元/平方米。最终，香港嘉里旗下的房产公司，把这块地拍到了20750元/平方米，拍成了当年宁波单价最高的“地王”。

今天，这块地上已经建成的楼盘，叫“泊璟廷”。

几乎相同的挂牌时间和起拍价，以及几乎可以肯定会分毫不差的成交价——只是不知，这块槐树路宝地今后的路，会不会走得和8年前的东部新城“地王”一样艰辛？



“地王”频出

当年的“泊璟廷”，生逢长达5年之久的宁波房地产“熊市”，又因高地价而房价高企，卖得甚为艰难。

要知道，与其贴隔壁的雅戈尔“明珠”，在2013年3月底时候拿地的单价，不过9930元/平方米。

其实，在2010年里，宁波出了一批大大小小的“地王”。

而它们以及它们背后的开发商，随后的命运却令人唏嘘。

那一年刚开年，依着前一年楼市极度火爆的惯性，宁波的土地市场就有些躁动。

一月底，在洪塘，一宗周边几乎都是工厂的宅地出让，竟也引来了包括雅戈尔在内的10家开发商竞夺。宁波建工集团旗下的房产公司“广天建昌”叫到51轮，方以5740元/平方米的楼面价拿下这块宅地，溢价率高达130%。

这块地，后来开出了一个叫“乐筑良品”的楼盘。

2014年底，房子已经结顶的“乐筑良品”第N次开盘，打出的广告是“单价5666元/平起”。

房价，竟还比地价便宜……

但在拿地之后旋踵到来的那个春天，“广天建昌”应该还是心花怒放的。

我的一位房产中介朋友，那个春天频频为手头房源上调着挂牌价，一边抱怨着房东的贪得无厌，一边给来看房的买家赔笑脸拼命解释“行情真的是一天一变”。

从当年3月中旬到4月初，短短半个月时间，市中心老小区如黄鹂、白鹤、南苑等地段的二手房，挂牌价已经从1.1万元左右调高到了1.3万元左右，高的甚至已经超过1.5万元。

二手房市场如此，新房市场自也可以想见。

于是，有了当年7月东部新城“地王”的诞生。

“地王”诞生当天，还有一个小插曲。

那天，有一块位于东部新城首个安置小区“书香景苑”旁边、规划用于建菜场的小商业用地，排在“地王”之前出让。

就这么一块地，也吸引了5家单位和一位自然人竞夺，历时3个多小时、竞价154轮才分出胜负。

而其最终高达8190元/平方米的成交价，比原市府大院旁厂堂街一块办公用地在年初时候的成交价还高，溢价幅度则超过200%。

很快，“地王”之风就从城里刮到了“乡下”。

在慈溪，当地“地头蛇”恒元置业击退“保利”、“金地”、“雅戈尔”等一众大鳄，于2010年8月以创慈溪地价记录的10868元/平方米，拿下一宗宅地，溢价率超过100%。

一个半月后，恒元置业又在同一区域拿下另一宗宅地，价格是9994元/平方米。

2010年9月，宁海也诞生了单价首度破万的宅地“地王”。

当时，经过361轮激战，宁兴房产击退了最后一位对手——宁海当地的房企龙头得力房产，以楼面价10856元/平方米、溢价116%，问鼎“地王”。

另一家老牌房企“宁房”，也在三个月后跑到宁海，以楼面价8443元/平方米的高价拿了一块地。

2010年的最后一天，还有一家叫奥丽赛置业的本土开发商，花了6.8亿，拍下了江北老城的贝家巷地块。

黯然退场

春天和冬天的转化，就在一瞬之间。

在2011年的春天，宁波楼市入冬。似乎是在一夜之间买房的人就被风给刮飞不见了。

2010年的“地王”们，在这个冬天像是光膀子的瘦子。

贝家巷地块因为资金问题，烂尾了两年多。5栋已经结顶的大楼，在人民路和新马路交界处，裸露着混凝土墙面，风雨凄苦。

终于，在2016年临近年末时，奥丽赛置业找到了接盘侠，以9.6亿元的价格，把这个取名“新天地”的项目，卖给了香港上市的“路劲基建”。

“宁房”却没那么好的运气。

就为在宁海拿的那块地，宁房从2016年起与宁海国土局打了两年多的退地、赔款的官司，从鄞州区法院打到市中院，宁房一路败诉，现在又已向省高院上诉。

而“宁房”自己，今天也要被卖掉了。（详见本报微信号《宁波最老牌房企要“卖身”了》一文）

“恒元”的运气更差。2010年拿的两块高价地，不但直接拖垮了它，还拖垮了它的母公司、曾经上榜中国500强的慈溪进出口公司。

去年夏天，已告破产的恒元置业手上烂尾了数年的由那两块地之一所建的楼盘，在淘宝上被拍卖，拍出了12亿元的全省司法网拍成交最高价。而在今年本月初，这个记录又被恒元拿的另一块地所打破，其上所烂尾的楼盘又在淘宝上开拍，最后拍了14.336亿元。

曾有“小绿城”之称、给宁波人民留下了“日月星辰”“金湾华庭”“春江花城”等一批经典楼盘的本土老牌房企宁兴房产，在宁海地王之后，再鲜有建树。

2017年8月3日，在宁波因开发了多座“金茂府”而被宁波人民认识的中国金茂，宣告正式完成对宁波宁兴房地产开发集团有限公司的收购，将其主营房地产业务全面纳入金茂旗下。

我的那位做房产中介的朋友，2010年时候每个月卖房的提成能拿到手一万多。而2011年过完春节，经常是一个月都卖不出一套房，连看房电话都接不到几个，闲得人心发慌。

他今天跟我在电话里说，熬过了那难熬的四五年，这两三年，生意终于又好得不得了了。

可，终究有没熬过来的。



东南财金
微信公众号