

### 3 开发商拿地欲望开始减退？

而在这一波房价翻倍行情中赚得盆满钵满的开发商们，对土地的兴趣似乎又开始减退了。

在7月31日春晓两宗宅地无人问津宣告流拍的前一天，有分别位于鄞州下应、东钱湖、北仑春晓、小港和咸祥的共6宗宅地出让。虽然这6宗宅地均告成交，但不管是参拍开发商的数量、竞价的过程还是最终的成交价，都比较平淡，业内谑称“宗宗爆冷”。

从成交价看，东钱湖白石仙坪地块、咸祥地块，均以底价成交；下应两宗地，一宗溢价率0.5%，另一宗溢价率2.5%；春晓宅地，溢价率1.7%；溢价率最高的小港宅地，成交价较起始价高了28%。

相比2016年、2017年动辄十几家开发商争抢、动辄拍一两百轮、动辄溢价100%拍到封顶价完了还要竞配保障房面积的景象，确乎是冷了。

同样是东钱湖白石仙坪片区的宅地，与此次以底价成交的地块贴隔壁的一宗宅地，2016年9月底出让时候，3家开发商拍了29轮，最终溢价率39%。而在春晓，去年6月中上旬拍出的两宗宅地，一宗溢价率100%，拍到了封顶价，同时配建保障性住房面积9500平方米；另一宗，溢价率也高达84%。在此次溢价率最高的小港地块旁边，今年年初万科拍走的一宗地块，当时拍了77轮，溢价率是45%；万科在去年9月拿的小港宅地，当时更是拍到了封顶价，溢价率100%还要配建保障房面积23600平方米。

即便是三江口老城和东部新城的“黄金宝地”，今年的热度也较前两年大为逊色。

7月中旬，一线看姚江的江北槐树路地块，虽然最后拍到了20750元/平方米的封顶价，但只有3家开发商参拍。而在去年，周边环境远不如槐树路地块的望湖市场对面的原朝阳新村地块和江北文教街道地块，各有7家、12家房企参拍，也都拍到了封顶价。房企拿地的积极性变化，可窥见一斑。

7月初，东部新城出让今年首宗宅地，位于明湖周边，7家房企参拍，最终成交楼面价19050元/平方米，溢价28.7%，未封顶。去年同样是明湖周边的一宗宅地，14家房企参拍，拍至20750元/平方米的封顶价，且要配2800平米保障房……

### 4 楼市环境正在起变化

土地流拍，无非三个原因：地价定太高；开发商没钱了；接下来的楼市不被看好。

通常在市场转向之初，开发商拿地的心思渐淡，而设定的地价却还依着惯性，仍然处在楼市热火朝天时的那个水准。

就春晓两宗流拍的宅地看，其起始价分别定在5720元/平方米、5420元/平方米，相比前一天金茂以4730元/平方米竞得的春晓宅地，位置不见得优越多少，而单价却高了近千元。如果与去年以封顶价成交的春晓、梅山区域的宅地价格相比，也是贵了一两千元不等。

事实上，近期“平淡”成交的宅地，虽然说溢价率不高，但需要注意的是，各自的出让起始价相较前两年同区域的宅地，已经高了很多。像这次底价成交的白石仙坪地块，楼面价是10800元/平方米，而2016年同一区块的那宗宅地，起始价是6010元/平。

经过两年多房价的快速上涨，今年出让的土地，定价水平是包含了这两年多来房价大涨的因素的。其实不独宁波，前段时间合肥几块商品住宅用地流拍的原因，和当年的东钱湖茶亭村地块很相像，都是未达出让底价。

如果说觉得地价高是开发商拿地谨慎的原因，毋宁说是对后市的信心不足影响了拿地的决心。经过两年多来房价的快速上涨和成交量的暴增，宁波楼市接下来的量价空间还有多大，对于开发商来说是拿地时一个不能不考虑的问题。况且，从政策调控风向看，不是放松而是更紧了。

7月最后一天中央政治局会议传出的“下决心解决好房地产市场问题……坚决遏制房价上涨”的声音，已经可以说明接下来的调控环境会怎样。

同时，宁波周边城市如上海、苏州、福州、合肥、嘉兴以及杭州等，近段时间楼市、地市的表现也有明显的转冷迹象。

至于开发商的资金面，一直以来，房企都是背负着高负债、以高杠杆运行的。在当前去杠杆、债务违约频发的大环境下，恐怕没有几家开发商能够保证自己的融资渠道还可以很通畅、资金还会很宽裕。

7月31日，控股本土最老牌房企“宁房”的宁波富达发布《重大资产出售报告书（草案）》，披露了其准备卖掉的城投置业、宁房公司等的资产评估数据。其中显示，截至今年4月30日，城投置业资产总计不到62亿元，而负债总计逾95亿元。

当然，仅仅根据春晓两宗宅地的流拍就确定宁波楼市会转向，恐怕流于武断。这次流拍，也可能是地价定得太高的一次偶发事件。

就在截稿之前，奉化昨天同日出让的5宗宅地有了结果。其中萧王庙一宗宅地，历46轮竞价、14轮保障房面积竞投，最终拍到了封顶价并配1400平米保障房。其余几宗宅地，虽然都没拍到封顶价，但竞夺颇为激烈，特别是位于宁波奉化城际铁路金海路站旁的3宗宅地，竞拍轮次多达七八十轮，历时数个小时才决出胜负。

接下来宁波土地市场的冷热、宁波楼市的走向如何，且拭目以待吧。

## ■ 宁波银行专栏

## 永赢基金排名继续上升 管理规模稳步增长

随着半年数据披露，各大公募基金公司上半年规模及业绩相继出炉。据海通证券《基金公司业绩排行榜》显示，在“固定收益类基金绝对收益排行榜”中，截至2018年6月底，永赢基金旗下固定收益类产品最近半年、一年、二年均取得加权平均正收益。其中永赢基金固定收益产品最近一年净值增长率为4.38%，在105家基金公司中排名第16。今年上半年以来，固定收益产品净值增长率为3.35%，在107家基金公司中排名第9，业绩排名继续稳步上升。

永赢基金作为银行系公募基金之一，在固定收益领域具有先天优势。成立于2013年11月7日的永赢基金，宁波银行持股71.49%，新加坡华侨银行控股的利安资产管理公司持股28.51%。外资方股东利安资产管理公司成立于1986年，2017年公司管理资产额高达373亿美元，是东南亚最大的资产管理公司之一。

除了依托强大的股东背景，良好的业绩也彰显了投研团队的实力，永赢基金固定收益团队核心成员均拥有丰富的国内利率衍生品交易经验，具备较高的趋势判断和短线波段交易能力。

展望债券市场，永赢基金固定收益部认为，2018年下半年债券收益率的绝对水平仍具有较高的配置价值，对债券市场保持相对谨慎乐观。谨慎是因为目前多数品种的利率已自年初高点大幅下行，短期内止盈氛围较浓厚，但目前经过一个多月的横盘震荡，利率债已具备再度挑战前

低的条件。乐观是因为当前宏观经济和货币、监管政策均在一定程度上有利于债市行情的延续。因此认为下半年利率债会延续震荡慢牛的趋势。

同时，随着大资管行业对主动管理能力的要求的提升，基金公司的权益类型产品愈加受到关注，权益类型产品的布局成为永赢基金现阶段及未来的又一重要方向。从2017年下半年开始，永赢基金就在积极布局权益投资团队及渠道销售团队，并进一步丰富产品线。

2018年上半年永赢基金成功发行首只主动管理权益类产品——永赢惠添利灵活配置混合型证券投资基金，首募规模达5.55亿元，显示了永赢基金向权益领域进军的决心和实力。

据悉，永赢基金今年上半年新发6只基金，包括5只中长期纯债基金、1只权益类产品。据WIND数据显示，截至二季度末，永赢基金公募管理总规模达1012.76亿元。据天相投顾数据显示，截至二季度末，扣除货币基金后，永赢基金管理规模达546.23亿元，在124家公募基金中排名第28位，这一规模较去年底增长243.88亿元，增幅排名在所有基金公司中位列第7。永赢基金能取得这一成绩，可谓逆势上扬，未来表现可期。

摘自《国际金融报》

