

10几家开发商竞夺，第二轮就拍到封顶价——总价约23.4亿元，然后竞配人才安居房。拍到第126轮结束，被杭州致文投资有限公司拿下。天眼查显示，这家公司是绿城的“马甲”。最终配建人才安居房的面积是21200平方米。

对于4月3日上午10点开拍的东部新城这块“绝世宝地”，关心楼市的市民这两天眼睛估摸都看出重影了。



两轮就拍到封顶价 宁波将建最豪华的人才安居房

记者 钟婷婷

1

北边东悦府(推广名叫“宁波府”),南边东方一品、西侧八骏湾、东侧新城第一实验学校,这样的位置放着,想不封王都难。

地块周边地铁、商场、学校、医院等各种配套有多好就不说了,就一个理由——毕竟作为宁波新城市中心的东部新城,建了15年,福庆路以西的核心区已经建得差不多了,以后很难拿出类似的好地了。

也因为珍贵,这块地的附加条件也就比较多。需配建建筑面积要求不少于2000平方米的社区用房、建筑面积不少于2000平方米的超市,建成后无偿移交给东部新城开发建设指挥部或指挥部指定的单位;设置建筑面积不少于120平方米的公厕一座。公厕,开发商显然也是没法卖的;结合社区中心须配置100个地下机动车公共停车位,这些车位不得出租、出售,要求相对独立、便于管理。

这些条件都与测算地块的实际楼面价有关系。当然,这些条件折算成钱,对于开发商来说仅算小头。这块地最引人关注的一个出让条件是,要竞配人才安居房——这在宁波市区宅地出让历史上,还是第一次。

除了第一次出让公告中说明的“配建的人才安居房需与东部新城开发建设指挥部协商确定套型面积,在建成移交时通过抽签决定相应的楼层。竞配的人才安居房建成后,无偿移交给宁波市东部新城开发建设指挥部指定的单位。”就这块地竞配人才安居房事宜,国土部门还特别出了份补充公告,补充了四点要求:

一、竞投配建的人才安居房具体套型方案,需在项目方案报批阶段由竞得人与指挥部指定的单位充分协商确定;

二、在项目取得首次预售许可证后至公开对外销售前,在公证处公证下,由指挥部指定的单位完成人才安居房的抽签工作;

三、人才安居房配置标准需与项目中其他同类型住宅产品配置标准保持一致;

四、当实际配建面积与竞投的人才安居房面积不一致时,差额面积按照首次备案同类型产品均价,多退少补。

2

结合这些要求和成交结果,简单点说就是,绿城以后这个楼盘建好后,小区总规模大概12万平方米不到,里面21200平方米须建人才安居房。这些人才安居房的面积大小、套型,须与东部新城开发建设指挥部协商着定,房子的配置须跟其他商品住房一样,建完后无偿移交指挥部,接下来怎么分配或者卖给符合条件的人才,就跟开发商没啥关系了。

目前,这块地旁边的东方一品,白坯房源报价低则3.5万元/平方米、高的超过4万元/平方米。东悦府还没交付,二手房报价还不知。东部新城核心区内此前开盘的海晏府,白坯房源最高售价有超过5万元/平方米的。核心区外的东部新城东片区,绿城在卖的“柳岸晓风”,高层单价3.5万元左右,叠墅则超过4万元。

业内估测,绿城新拿的这块地,实际楼面价肯定已经超过3万元/平方米。今后开盘均价如果不卖到5万元/平方米以上,绿城恐怕不会甘心。

就按5万元/平方米的均价测算,这块地上配建的21200平方米人才安居房,总值将超10亿元!再加上在东部新城这个地段,配置标准又与小区内的正常商品住房一样,应该是妥妥的宁波最豪华的人才安居房。不知道最后会是什么样的人才,能够住进这样的人才专属住房?

3

东部新城核心区这宗地以这样的一个结果成交,像是给宁波土地市场的火上又添了把油。

上个月,奥克斯以20750元/平方米的封顶价拿下宁穿路原三号桥地块,绿城又在月末时候将位于福庆路西侧、格兰晴天北侧的一宗周边配套条件不怎么样的宅地拍到了18080元/平方米的高价,土地市场已经隐隐有爆燃之势。

4月3日,绿城再度天价拿地,加上开年后宁波楼市成交量一路走高,日光盘重现,卖房子的或与卖房子相关的人等,估计会就大做特做让大家赶紧买房的文章。

但其实,单价超过5万元/平方米的房子,跟普通购房者又有什么关系呢?