

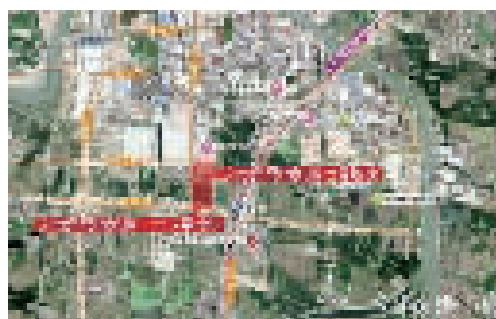
拍了54轮！ 宁波城区首场楼市春拍单价破万

记者 周科娜

年后宁波城区的第一场土拍大戏，就异常火爆。2月28日中午拍完的位于奉化方桥这个炙手可热板块的“宁南贸易物流区二十九号地块”，最终成交楼面价破万，创奉化地价新高。



奉化方桥宅地（29号地块）
位置示意图



接连创出奉化地价新高的7号地
块、28号地块位置示意图

拍卖结果

成交楼面价：

10180元/平方米

成交总价：约14.8亿元

溢价率：30.5%

竞得方：宁波康全企业管
理咨询有限公司（荣安）

因为地处奉化融入宁波主城区的“桥头堡”方桥，这宗宅地从挂牌起就被业界一致看好。从拍卖过程看，到了第7轮，直接跳涨1000元/平方米；第26轮，便打破此前的奉化地价新纪录。

2019年年末，方桥两宗宅地——宁南贸易物流园区七号地块、二十八号地块，接连拍出奉化地价新高。而“奉化区宁南贸易物流区二十九号地块”紧挨着上述两块地块。此前的两宗“地价新高”宅地在明金府的南侧，这次的29号地块则在明金府的东侧。

29号地块总用地面积58192平方米，最高容积率2.5，未来可建楼盘体量超过14.5万平方米，不小。其出让起始价为楼面地价7800元/平方米——这是奉化迄今最高的一个起拍价，已经远远超过此前位于奉化老城区银泰城隔壁、被珠江拿下的“原花园新村-2地块”7250元/平方米的起拍价。

方桥的生命科学城规划区域内近2年拍出的地价——

2018年12月27日，宁南贸易物流园区六号地块，起拍价5200元/平方米，最终成交楼面价5210元/平方米，金茂拿下，溢价率0.2%，只拍了2轮；

2019年12月17日，宁南贸易物流园区七号地块，起拍价7000元/平方米，最终成交楼面价9370元/平方米，绿城拿下，溢价率33.9%，拍了126轮；

2019年12月31日，宁南贸易物流园区二十八号地块，起拍价7200元/平方米，最终成交楼面价9810元/平方米，还是绿城拿下，溢价率36.2%，拍了80轮。

宁波市房产交易信息服务网数据显示，金茂的明金府2019年9月底领证房源备案均价不到16200元/平方米，12月中旬领证房源备案均价约16400元/平方米。目前，两批领证房源均全部售罄，住宅可售套数显示为零。

除了方桥宅地外，28日开拍的另一宗宅地位于东钱湖。这块地看上去像是广博开发的御景湾小区的边角料，出让限制条件也蛮多，但位置不错。出人意料的是，这宗宅地拍了近5个小时！

这宗宅地，全名叫“鄞州区14-9-1#/2#（东钱湖）地块”，具体位置在规划待建的国际会议中心附近，紧挨着广博的御景湾，与宁外、东钱湖水上乐园都只隔了一条马路，距柏悦酒店也不远。地块分为2个子地块，而且是并不挨着的两个子地块，总用地面积不到2万平方米，容积率1.01，限高12米，妥妥的建高端低密度大宅的基因。

不过，出让条件明确，禁止建双拼式或独栋式低层住宅，单幢低层住宅套数不得超过12套。所以，这块地上今后所建楼盘大概率是以多层洋房为主。

地块出让起始价为10900元/平方米，“限房价、竞地价”。如白坯销售，低层（1-3层）销售均价不高于30000元/平方米，多层（4-6层）销售均价不高于26250元/平方米；如全装修销售，低层（1-3层）销售均价（含装修价）不高于32000元/平方米，多层（4-6层）销售均价（含装修价）不高于28250元/平方米；该地块车位销售价格不高于20

万元/个。

宁波市房产交易信息服务网信息显示，东钱湖区域目前在售的楼盘中，万科的白石湖东小区，备案均价约28000元/平方米；龙湖·坤和的天麓府，备案均价约25000元/平方米；金地的湖成大境府，备案均价约24000元/平方米。

安居客平台数据显示，该宅地周边的小区二手房参考挂牌均价分别为御景湾约41700元/平方米、钱湖悦府约32500元/平方米、卡纳湖谷约25000元/平方米、九唐约34600元/平方米。

不过，这宗宅地，出让要求有点特殊。从现状图可以看出，其2块子地块分别位于御景湾东南、东北两个角上，且并不连在一起。所以，出让要求中强调，开发商需建两个子地块之间的交通通道。同时，还要建村民上山通道。此外，出让要求中还指出，该地块的设计和建设，必须处理好与御景湾、附近墓葬遗存的关系。



◀ 鄞州区14-9-1#/2#（东钱湖）地块
位置示意图



拍卖结果

成交楼面价：

15370元/平方米

成交总价：

约3.1亿元

溢价率：

41%

竞得方：

上海溢金经贸发展
有限公司（宁波光
大置业）