



2020 拍出的 99 宗宅地里 藏了哪些购房信息？

记者 曾梅

核心提示

2020 年里一场接着一场、甚至一天之内好几场的土拍“大戏”，应该可以称作这一年的宁波房地产市场最具标志性的事件之一。

自 1998 年房改以来，没有哪一年的土拍，有 2020 年这般密集！

地为房先。

2020 年的密集土拍，在某种程度上，会直接影响到购房者在 2021 年里的购房决策——包括哪里有新盘可买？各个新盘的房价又在什么水平？

现在，记者就根据宁波市资规局的权威数据，试为大伙儿作一番相对较细的梳理。

2020 年宁波市六区成交涉宅用地情况

区县	住宅用地			
	宗地数	土地面积 单位:万平方米	建筑面积 单位:万平方米	成交价款 单位:万元
海曙区	10	68.5346	151.450708	2245912.679
江北区	15	72.1096	136.1909398	1986264.72
镇海区	12	67.0855	142.92753	945346.3079
北仑区	19	71.99	137.21	1311025.09
鄞州区	19	84.09	186.89	3291036.71
奉化区	18	120.78	245.34	1910248.55
高新区	3	15.51	35.88	600686.72
东钱湖	2	20.7113	22.71430299	217647.8019
东部新城	1	5.8803	12.93665	429553.16
市区小计	99	526.70	1071.56	12928821.76
2019 年市区同期数据	90	472.02	956.65	9125418.75
市区同比增长情况	10.00%	11.58%	12.01%	41.68%

据宁波市资规局数据

01

99 宗宅地，以及供地节奏

宁波市资规局最终统计数据显示，2020 年全年，市六区总共成交涉宅用地 99 宗（含商品住宅用地、商住混合用地、安置房及人才房地等），较 2019 年多成交 9 宗，增幅 10%。

这 99 宗宅地，土地面积 526.7 万平方米，总建筑面积 1071.56 万平方米，均较 2019 年有 12% 左右的增幅。总的成交价款，约 1293 亿元，较 2019 年增了近 41.7%。

值得特别关注的，是这批宅地的供应节奏。

统计显示，在 2020 年 7 月 6 日宁波四部门联合出台以扩大限购圈、无房户可优先购房等为主要内容的楼市调控新政之前的一个月里——也就是宁波楼市上是个新盘开盘都会被“一抢而空”、恐慌性购房气息弥漫的那段时间，市六区总共出让了可建商品住宅约 235 万平方米的宅地。

调控新政出台后的一个月，市六区又紧接着出让了总建筑面积近 325 万平方米的商品住宅用地。

单这两个月成交的宅地总建筑面积，即占到全年的一半还多！

其间，资规部门连夜加班挂地、周末加班挂地，更创造了一天 7 地连拍、9 地连拍的记录。

另外，2020 年下半年市区成交的宅地可转换成商品住宅的总建筑面积，差不多是上半年的 2 倍。

通过加大土地供应来稳定市场预期、调控宁波楼市的目的，显而易见。

效果，也蛮明显。其中有 18 宗宅地，当年即全部或部分转化成了开盘可售房源。

值得注意的是，在 2020 年的最后一个月，宅地挂牌节奏又重新有加速迹象——它们中的 8 宗，将在 2021 年的一月份开拍，成为新年第一批成交并且有很大概率会在今年转化成新开楼盘的市区宅地。

此前，市资规局还发布了市区一季度供地计划，其中有住宅用地 31 宗（含商住混合用地，不含 2020 年最后一个月已挂牌、未拍的 9 宗宅地）。

这当中透露的一个很强烈的信号是——

市区可供宅地数量依然充裕。视楼市形势，该加大供地力度时候，资规部门就会适时推出。购房者无需担心接下来买不到新房的问题。

02

地价和「限房价」，你关心哪个？

2020 年里，与密集土拍同样令人印象深刻的，应该还有各大区块地价记录的不断被刷新——以实际成交楼面价比较，这一年中，除了海曙，其余五个区全都拍出了地价新高。

地价，在 2020 年中确乎上涨明显。

业内归结其中一个原因是“僧多粥少”——看好宁波城市发展前景、看好宁波楼市的开发商太多，太多房企想在宁波拿地，“争抢”之下，地价于是一路被拍到高位……

然而，更更值得注意的是，市五区所有商品住宅用地（含商住混合用地），从 2019 年 11 月起，都是事先“限房价”的。换句话说，市五区所有新盘的房价，在开发商拿地的时候，就已经完全透明化了。

记者一直认为，对于购置新房的人来说，关注一块宅地的“限房价”水平，比关注其成交地价是多少，是更有实际意义的。

而无论是从 2020 年已成交宅地的“限房价”水平看，还是从今年一月份待拍的 8 宗宅地“限房价”水平看，比照这些宅地各自周边的在售新盘房价以及二手房挂牌价，相当一部分，是有比较明显的价格吸引力的。

对于购房者来说，是现在就入手已经开售的新盘，还是再等等——或者等房价差不多，但地段、环境等各方面更理想的已拍地、待开盘新盘；或者等地段差不多，但所限房价更便宜的已拍地、待开盘新盘——是可以提前作出预判的。

比如，姚江新区一线姚江江景的新盘，毛坯均价限到 3 万元/平方米左右，那么你是选这里还是选房价差不多的孔浦？

比如，兴宁桥东一线奉化江江景的金钟地块，毛坯均价限在 38100 元/平方米，对比中兴大桥两侧、带文创港概念的毛坯均价限 39900 元/平方米的一线甬江江景新盘，你又会选哪个？

还比如，三官堂大桥开通后离东部新城更近了的庄市，毛坯均价限 24500 元/平方米，你会不会宁可选远在姜山的毛坯均价 25000 元/平方米的小高层或 27000 元/平方米的多层新盘？