

03

不应被忽略的三类特殊宅地

相信很多人在看2020年“土拍大戏”时候，是没有太过关注其中的安置房地块、人才房地块的。

但，它们或许会是影响今后宁波楼市、影响某个板块的一股不应该被忽视的力量！

2020年全年，市区成交的安置房、人才房地块超过20宗，可以形成约245万平方米的建筑面积，基本上都在市五区内。

如按房源套均面积70平方米估算，就是约3.5万套房子——据宁波市房管中心数据，2020年全年，市五区总共成交的商品住宅是4.5万余套、二手住房是6.8万余套。

比较之下，3.5万套，显然不是一个小数字。

这里面，特别值得关注的——

一是位于镇海骆驼的董家畝安置房集中区。按规划，这个超级居住区要建约1.2万套房子；

一是位于城西集士港、古林交界处的机场四期安置房集中区。2020年，这里拍出了3宗安置房用地，可形成7600多套房源，并且，还是雅戈尔、旭辉、金科这样的知名房企代建的。

另外，鄞州的陈婆渡，北仑的小港，镇海的临江片，在2020年里也成交了多宗安置房用地。其中，陈婆渡一宗安置房用地，也是由知名的新希望代建。

相比商品住宅，安置房的价格优势堪称巨大。

像骆驼的多宗安置房用地，出让时即明确，政府回购价是8500元/平方米。而在骆驼的海映澜庭，去年末领证的一批房源，备案均价约21500元/平方米。

陈婆渡的安置房，政府回购价多定在11000元/平方米。同样在陈婆渡的涌潮印府，去年开出的第一批房源备案均价约32670元/平方米。

同时，这批安置房中，有一些允许拿地房企自售10%房源，这些房源性质是商品住宅，也“限房价”，但所限的房价水平较同区域内商品住宅用地，多的要低1000元/平方米以上。像小港一宗安置房用地，毛坯均价限18300元/平方米，而这里去年拍出的价格最高的商品住宅用地，“限房价”是19500元/平方米。

如果说安置房的购买人群，和商品住宅楼盘的目标客户，还不尽一致，那么人才房的客群，应该是各大楼盘都想拉拢的。

2020年市区成交了2宗人才房地块——

一宗在江北庄桥的甬樾湾旁边，限定的人才房回购均价，和甬樾湾的限价房一样，不到9500元/平方米；

另一宗是明确须定向销售给宁波大学引进人才的位于庄市的人才房地块，限的人才房毛坯均价是13500元/平方米——地段相对差一些的也在庄市的崇文花园，首批房源备案均价是24200元/平方米。

中央经济工作会议、全国住房和城乡建设工作会议，都特别提到要大力发展租赁住房，土地供应要向租赁住房建设倾斜。并且，还提及要逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利——也就是“租购同权”。

2020年7月，宁波作为全国8个城市之一，入选新一批全国租赁住房试点城市，获得国家三年总计24亿元专项资金支持。按照计划，2020-2022年这三年，宁波要新增各类租赁住房不少于13万套（间），其中新建、改建不少于6.7万套（间）。

安置房、人才房、租赁住房的大量供应，或会分流一部分楼市购房需求；同时，特别是安置房的交付，还将加大二手房市场的供应。它们对于楼市走势的影响，值得持续关注。

新的一年，希望有更多的好地入市！并且，转化成的住宅，也是让大伙儿能买得起的！

相关链接

新年“第一拍”，总价超40亿 重量级金钟地块花落华润

1月6日，拍了83轮之后，成交总价约40.31亿元，金钟地块被宁波轨道交通华润置地有限公司竞得。按11.5%溢价率算，这块地住宅部分的成交楼面价，大概是26432元/平方米。

这也是宁波有史以来第7宗成交总价超过40亿元的宅地。此前6宗，分别是中海宁丰地块、保利天悦地块、中铁建海海府地块、龙湖原太平鸟地块、雅戈尔和江山万里的明湖东地块、招商的上湖城地块。

即便不是2021年市区第一宗开拍的宅地，金钟地块的关注度，相信也不会小。

除了有一线奉化江江景、邻新近开通的轨交4号线兴宁桥东站，按照地块出让要求，金钟地块还自带近14000平方米的绿地，并配建社区活动服务综合用房、幼儿园、文体休闲广场、综合超市、公交首末站等。

按照鄞州区今年的招生地段范围划分，金钟地块这个位置，在镇安小学、七中的学区内。

整个地块由7个子地块组成，其中3宗为绿地，另外4宗总出让面积6.57万平方米、总建筑面积约20.6万平方米。

金钟地块内可建住宅总体量，约12.3万平方米。其中位于锦地水岸二期、写意春秋南侧的那块完整的纯宅地，最高建筑可建100米，总体量10万余平方米，不小。

金钟地块起拍总价361565.04万元（折合整体楼面价约17600元/平方米。其中住宅部分楼面地价23705.5元/平方米，商服部分楼面地价8468.2元/平方米）。

住宅“限价”水平为：商品住宅毛坯限售均价不高于38100元/平方米，毛坯最高限售单价不高于41910元/平方米。车位销售价格不高于30万元/个。

据贝壳数据显示，七中旁边的东茂府，目前二手房挂牌均价已经超过50000元/平方米。高的，甚至已经挂到55000元/平方米、57000元/平方米。



各子地块用地性质

东部新城东片区宅地以封顶价成交 另配建人才房200平方米

1月7日，经188轮竞拍，约23.8亿元成交价，位于融创臻和院北侧的东部新城核心区东片区宅地，以“封顶价+配建人才房”被北京金隅地产开发集团有限公司竞得。

整个拍卖过程中，单轮加价1000万元的情况频频出现，拍卖速度也挺快。在第186轮，拍至封顶。

超27000元/平方米的成交楼面价，虽然比起去年8月下旬江山万里和雅戈尔联手拿下的宁玥府西侧宅地，似乎便宜蛮多——当时拍至封顶，成交楼面价为32516元/平方米，并配建人才房1300平方米，但因为今天这块地是一块商住混合用地，需要配建社区中心、菜场等等，算下来，住宅部分的实际地价其实已经蛮高。

这块的位置，看下面示意图——即下图中标示的臻和院北侧的“待出让宅地”：

按照东部新城东片区的相关规划，这宗宅地的西侧，规划有一座体育公园；北侧，规划有一所九年一贯制学校。

整个地块出让起始总价169841.10万元（折合楼面价约19500元/平方米），封顶总价237841.10万元（折合楼面价约27300元/平方米），达到后转竞人才房配建面积。

地块上所建商品住宅的“限房价”水平为：商品住宅毛坯销售均价不高于36000元/平方米，最高销售单价不高于39600元/平方米。车位销售价格不高于25万元/个。