



鄞州公园豪宅地块“出嫁”实力房企 公园地产磅礴崛起

9月29日，鄞州区公共资源交易中心的官方网站更新了一则当日土地交易信息：宁波波威投资管理有限公司为鄞州区新城区首南街道YZ08-02-33地块国有建设用地使用权竞得单位，成交楼面地价8800元/平方米。根据挂牌公告显示，该地块面积为54982平方米，用途为商品住宅用地，规划容积率≤2.0，挂牌楼面地价为8000元/平方米。

不足6万平方米的用地规模、10%的溢价率、近10亿元的单幅地块成交金额——这些缺乏表情的数据，对很多人来说似乎不足为奇。但是，在房地产业界及始终对鄞州区楼盘保持关注的高端置业圈子里震动不小，借着这一宗住宅用地交易，一场有关公园地产价值和房地产市场信心的大讨论在网络和自媒体平台蔓延开来。

“低气压”市场下一场抢眼的宅地成交

动作频频的房地产调控政策到底挤出了多少房地产泡沫，目前尚未可知；宁波人能看到的是，以往那些以“高端”、“顶级”等醒目词汇自居的房地产项目，其所公布的房屋售价正跟随其不公布的房源去化率同步缩水。许多养成了“抄底心态”的购房者，似乎也没有把满大街的楼盘跳水广告看作是好消息。一份份单调到可怜的商品房成交数据，无疑是市场观望情绪的最直接反映。

在产业链的前端，土地市场领域也正遭遇类似的“低气压”气候。或许超出许多人的想象，今年的前9个月里，YZ08-02-33地块是鄞州区土地储备中心所释放出来的唯一一宗商品住宅建设用地。而在同时期的宁波全市范围内，摘牌楼面地价突破5000元/平方米的住宅用地（含商住综合用途）成交案例仅有两宗，其一发生在4月份的东部新城，其二出现在6月份的江北区谢家滨江。值得关注的是，以上两宗成交的溢价率均接近于零。

不难发现，以楼面价8800元/平方米落槌的YZ08-02-33地块在年度土地市场中是十分抢眼的，其对后市所产生的影响，恐怕也非一句“地王加冕”那么简单。

压箱底“硬货”成就稀缺资源 一幅公园地产全景图跃然纸上

密集的楼宇、时尚的建筑、浪漫的水街，成为城市南部的天际线；行政中心、商务中心、教育中心、文化中心，完善的功能配套犹如一颗颗璀璨的明珠交相辉映，这是南部新城核心区之一首南片区的画面，展现一个

现代化的“江畔公园”城区。

站在南部商务区的高层办公楼宇向北俯视，就会发现，自鄞州公园向西一直到奉化江边，在即将东西贯通的首南路和日丽路之间的纵深地带，目前已经变成了一个巨大的工地。这就是鄞州公园的二期工程，一个用地超千亩的城市湿地公园。

据资料显示，扩大建设中的“宁波城市湿地公园”（暂名），在既有鄞州公园之外，将形成文化公园、湿地体验、湿地保育等多个绿地板块，东西全长近2.7公里，其规模约是宁波月湖公园的三倍，堪称省内最大的城市公园，被冠以“城市绿肺”和“城市客厅”的美誉。

被宁波波威投资管理有限公司摘得的YZ08-02-33地块，正位于这个公园的正北侧、鄞州区政府的西首——基于这样的地段条件，业界认为，此次拍地确实是拿出了压箱底的“硬货”；而土地竞得者宁波波威投资敢于溢价10%摘牌，必定对这座公园价值的高度期许，对未来前景的看好。

“公园地产”可遇不可求的地产蓝海 地产价值与公园共成长

当常态刚需型商品房的生产和销售收益式微、甚至压力重重，“转行”或者“转型”即成为地产商人敏锐的选择。

近年国内商业地产、旅游地产的迅猛发展，多半归因于传统商品住宅开发商的“集体转行”。与此同时，一些行有余力的地产商纷纷重仓购并城市中的稀缺地段，在储值、保值等目的之外，也是为产品升级和品牌转型积攒能量。这其中，兼具资本安全性与资产升值性的“公园地产”被许多人认定为可遇不可求的地产蓝海。

这样的行业共识不乏事实支撑。以现代城市公园的始祖——纽约中央公

园为例，在建成后的15年里，其周边地价几乎直线上涨了9倍。多年来，美国房市几经起伏，只有曼哈顿的房价一直攀升。全美以及全球的财富人群对中央公园所代表稀有居住机会的热情始终不减。

北京朝阳公园是首都四环内最大的城市公园，其建成改善了东部城区的生态环境，丰富了市民的文化生活，同样也创造了知名的精英居住区。被誉为北京第一豪宅的“东山墅”，凭借其核心区位和优越环境，一直受到社会各界名流追捧，目前二手房均价逼近12万元/平方米。事实上，朝阳公园周边的别墅项目价格普遍在10万元/平方米之上，也很难找到低于7万元/平方米的高层。

作为上海内环线之内最大的富有自然特征的生态型城市公园，上海世纪公园周边的地产涨势同样远远领先于城市平均水平，高层住宅均价已达4.5-5.5万元/平方米，别墅则在8万元/平方米以上。曾经轰动一时的世纪公园边“九间堂”别墅，目前价格已经突破12万元/平方米。

真正的公园地产，近乎于现代城市人居住的终极梦想，其价值内涵与价格预期似乎已经跟常态市场景气大相径庭。经历楼市最漫长的冬天，如果有机会面朝公园看见一些春天的暖意，对一个产业和诸多居住者而言，终究是一件值得快慰的事。

公园地产让人感受繁华与优雅 承载不动产投资最高使命

在这场由鄞州公园新地块成交所引发的地产讨论中，在众多业内人士看来，不断用经验和理性加固心理防线的社会公众，为之真正动容的无非两点：首先，一座不曾出现过的大公园能否承载不动产投资的基本要求 and 最高使命；其次，对稀有资源的开发和利

用是否到位，对新生活方式的设计和运营是否具有可持续性。

实际上，在每个城市都会营造一些公园，作为城市的绿肺，让人们在钢筋混凝土的世界里、嘈杂喧嚣的城市中，自由畅快地呼吸，舒缓现代人身心的疲劳，为老人小孩提供一个活动的空间，为邻里提供一个交流的场地。

一座稀有的公园是造就公园地产的必要条件，而非唯一条件。面对无可置疑的房地产理性时代的来临，借千亩绿意打造一艘楼宇诺亚方舟，这是对公园生活制作理想与耐心的最大考验。同样，对于一种新生活方式的认同与接纳，众多高端置业者也需要待以更多的理想和耐心。

如果说以前只能在想象中体验纽约中央公园的繁华与优雅，那么未来宁波城市湿地公园建成后则让人真切感受到这种生活。

后记

9月30日，亦即鄞州区新城区首南街道YZ08-02-33地块落槌次日，央行、中国银监会联合发出《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，正式对“首套房”认定标准作出界定：“对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。”

其次，对于贷款购买首套普通自住住房的家庭，贷款最低首付比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。

另外，在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付比例和贷款利率水平。

——树立品牌的决心

“我们不是在卖一个产品，而是销售一种生活方式。”鸿城置地投资人徐春元正是怀抱这样的开发态度，提出了“品质服务最后一公里”理念，精心、专注做好每个细节，让品牌根植宁波。

由普罗旺世物业精心管理，以业主权益机制为主的创新手法，加上2000万资产的财务保障，保证项目物业管理的永续优质，也就是保证房子投资潜力的有利条件。

(韩郁)

三江口时代之后 宁波豪宅拿什么说事儿？

从江景时代，到湖景时代，再到公园时代，公园豪宅在2014年成为宁波房地产市场的热门词汇。纵观全宁波大小公园地产，不难发现，当南向鄞州公园二期首排最后一块宝地高价出让之后，以90万平方米城市湿地公园为核心的公园豪宅带拼图正式完成。

●豪宅和房子无关，和地段、服务有关

“决定房地产价值的因素，第一是地段，第二是地段，第三还是地段。”这句话真实道出了房子的真谛，当然也被房地产业当作金科玉律，因为房子可以改造，但地段没法改。

对于鄞州中心区，这个商业繁荣与商务发达的高生产值区域，投资潜力与日俱增，高端居住、高端商业地产遍地开花，促进南部新城的人气、经济、商业不断发展，城市价值与投资潜力比肩三江口。

作为房地产开发，不仅仅是房子本身的价值，更在于其开发者的服务附加值。江山万里开发商还配备了一座江山万里专属的星级酒店，给业主及家人最尊贵、人性化的生活体验，业主还将享受江山万里酒店的VIP待遇，高规格的星级酒店。同时，业主专享会所“江山会”，也设置在江山万里酒店之中。江山会包括“瑜伽健身会所”与“儿童图书馆”两大板块，并拥有全宁波罕见的30米×18米室内恒温泳池。儿童图书馆或将包括影音室、玩具室、上网区等设施，为业主子女打造一座成长的乐园。

●地段唯一性决定了不动产的昂贵

不管国家政策导向如何，还是市场楼盘的收缩放量，随城市发展脉络，稀缺地块上的高端地产项目核心价值的稳定性是非常明显的。业界基本认同不动产昂贵的三大标准：首先是区域标准。对于自住型购房者而言，地段是房地产的第一要素，好的地段首先意味着较强的价值潜质，能够对购房者的资产价值形成一种保护。而对于生活居住而言，好的地段意味着能享受更便捷的交通、商业和公共设施。其次是稀缺性标准，自古以来“物以稀为贵”，对于房子来说也是如此，同类型的房子越少价值就越高，它拥有的资源越稀少价值就越高。在豪宅的资源价值属性中，自然资源是最为重要的一环，公园地产、江景楼盘等备受推崇正是因为如此。

●高端社区物业管理，延续了豪宅的投资潜力

房产一直被视作作为资产投资的一种选择，但房子不能充分发挥这个作用，好的物业管理也很重要。买房子是一次性的购买行为，而物业管理在一定程度上可以看作为开发商提供给业主的售后服务。对于豪宅而言，更优质的物业管理服务为投资提供了更多潜力。

江山万里占据鄞州公园核心最后一公里

9月29日下午，业界瞩目的鄞州区首南街道YZ08-02-33地块最终以96768万成交，楼面地价8800元/平方米，溢价10%。根据挂牌公告：该地块为商品住宅用地，东到蕙江路，南到首南西路，西到它山堰路，北到惠风西路。

摊开鄞州区中心区地图，不难发现，这是南向鄞州公园二期南向首排的最后一块住宅用地。至此，鄞州湿地公园北面四块居住用地已经全部拍完。

据悉，竞得该地块的波威投资与西侧相邻两块地的开发商——鸿城置地同属一个投资人——徐春元。也就是说，江山万里一家占据鄞州公园北面四分之三块居住用地，显然，一个占据公园观景面长达1公里的新豪宅带布局完成。

为什么徐春元钟情三连拍来筑造江山万里项目？实际上，这与其雄厚的企业实力、对公园价值高度、公园豪宅产品系统的系统性思考的底气等有莫大的关系。

——雄厚的企业实力

只有雄厚实力的城市运营者，才能缔造

出如此恢弘的公园地产杰作。江山万里的开发团队，拥有十余年丰富的公园大盘开发经验，曾在河南郑州成功打造“普罗旺世”、“银河丹堤”、“龙之梦”等200万平方米高端公园不动产，成就10000户精英睦邻社区，以一套高端人本运营理念和理想生活方式，为中原城市居民实现同步世界的生活梦想。

当前，宁波城市湿地公园的巨大魅力，成就了公园地产名企的回归之旅，江山万里则是其礼献宁波的最好礼物，让人憧憬着：一座浙江最大城市公园磅礴崛起，一种世界级宜居生活绚烂绽放。

——对公园价值笃定

在寸土寸金的现代化都市，大面积的公园显得弥足珍贵，它集城市资源、自然资源、人文资源于一体，是优质生活的体现，是理想人居的标签，并为城市地价带来大幅度的价值空间。

因为一座城市公园的出现，让周边物业与地价水涨船高，让一个区域繁华再造，让一座城市更负盛名，这样的场景在英国

出现过，在纽约上演着。纽约中央公园在建成后的15年里，其他区域地价平均只增长了1倍，而中央公园周边地价却飙升了9倍！即便如此，仍旧不妨眼光犀利的资本大鳄和游弋洲际的社会名流趋之若鹜，以抢占一席之地。

如今，宁波已然跻身国际化港口城市，90万平方米城市湿地公园带来的公园地产兴起，世界级生活版图初现鄞州，而公园正北、拥有南向一线观景优势的公园豪宅“贵宾席”，也正以不可复制的地产价值重述着纽约中央公园的传奇。

——对公园豪宅产品系统性思考

整合三大核心地块，打造一座省内首席的城市公园不动产——江山万里。项目全长一公里，位居公园正北，拥有公园正核心、第一排的至美一段，以距离公园步行的尺度、户户南向的一线园景优势，成就宁波前所未有的、此后亦不复存在的豪门居所。

这座位于广德湖南路与首南西路交汇处的公园大盘，拥有公园别墅与景观高层两种

