

楼面价8800元/m² 2014鄞州单价地王落槌

至此,鄞州中央湿地公园四幅南向宅地全部出让 某房企连下三城,近乎“垄断”公园核心一公里

过完国庆长假,9月底衍发的两个楼市关键词,依然是行业内外热议的焦点。一是9月30日央行出手发布房贷新政,其二就是一个叫“波威投资管理有限公司”的房企在宁波一夜成名。

9月29日,备受关注的鄞州区新城区首南街道YZ08-02-33地块出让,宁波波威投资管理有限公司最终以96768万元的总价、8800元/m²的楼面价摘得该地块。这一楼面价,创下2014年鄞州单价地王。

人们不禁要问:在房市压力持续,包括诸大鳄在内的大部分房企都谨慎拿地、甚至不拿地的时境下,波威何以果敢出手?这个看似名不见经传的房企新军背后,又有着怎样的实力支撑与雄心?

新闻回顾

四分“天下”占其三,江山万里“统领”90万m²大公园

此次出让之所以引起如此轰动,很大程度上在于该地块的稀缺性。用业内的评价说:这是一块“错过就不再有的”土地。

首南街道YZ08-02-33地块东到蕙江路,南面到首南西路,西面到它山堰路,北面到惠风西路。它不止位于鄞州中心,便享四方繁华与便利,更正南面向正在建设中的宁波最大城市湿地公园——鄞州公园2期,同时也是正南向湿地公园的最后一幅居住地块。

根据规划,由鄞州公园往西一直延伸到奉化江,南北以首南路和日丽路为界的区块,即鄞州公园2期,在

2015年底建成后,将与一期形成一个总建达90万方的城市湿地公园。

鄞州公园一期周边已开发殆尽,由政府公建、商务等成熟配套占据。南向鄞州公园2期共有四幅居住地块,其中三幅已于2012年出让。其一为已经开盘的中央公园,楼面价9975元/m²;另两幅地块被宁波鸿城置地竞得,楼面价分别为9000元/m²和8000元/m²,也就是即将开盘的江山万里项目。

基于“错过不再有”的稀缺性,最后一幅出让的首南街道YZ08-02-33地块,引来多家名企意向竞争。

9月29日宁波市国土资源局鄞州分局发布公告,“波威投资”成为这最后一幅湿地公园地块的得主。波威是谁?当人们惊讶的目光聚焦于它时,很快就找到了答案——波威投资与江山万里开发商的鸿城置地同属一个投资人。

鸿城置地相关人士则已确认,新取得该幅地块将作为江山万里三期,未来江山万里将成为一个超38万m²的全省最大公园地产业。这也意味着,在宁波城市中心,正南面向90万方浩瀚绿意的仅有四幅珍稀地块,江山万里一家独据三席,垄断“公园最美一公里”。

追踪探由

惊世“三连拍”:源于对公园地产价值的笃定

“赌博式三连拍!”这是土地成交后业界发出的惊叹。

即使央行出台房贷新政,楼市再获利好之后,依然有人对鸿城置地在湿地公园地块“垄断式”三连拍表示不解:毕竟市场趋势依然不甚明朗,而前两幅地块的产品还未开售,前景未测……

在微妙的大市行情下,土地市场也是起伏难断。“越地王,越漫长”,近一两年来类似案例也不鲜见。也正因如此,在此次地块竞争中,多家名企举棋不定,波威投资却坚决举牌,以10%的溢价率显现它的志在必得。

为什么会有这般的反差?

江山万里“一拍定江山”的第二天,央行房贷新政出台,有人笑言江山万里提前获知了这一消息,才有这惊人一拍。笑言终究是笑言,在投资人徐春元看来,利好政策上的巧合给了江山万里更大的信心,但坚决“三

连拍”的原因很直接——所有的信心,在于对这座宁波最大城市公园价值的笃定!在于十多年地产开发经验与实力的自信!

“房子价值的本质,并不在房子本身,而在于它拥有的地段资源,以及它所匹配的服务。”作为老资格的地产投资人,徐春元对房产品有着自己的理解。“正如江山万里,它位于鄞州新城核心区的核心,从市政公建配套到商业繁华无所不具;同时它正南面向的是三个月湖大、明年底就将建成的城市湿地公园——这在宁波,惟此一处。”而在这一处仅有的四大地块,江山万里一家占了三席,近乎垄断。

众所周知,城市中稀缺地段与资源,从来就是地产价值的守恒者。尤其是到市场分化加剧的“白银时代”,兼具资本安全与价值的“公园地产”被认定为可遇不可求的地产蓝海。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翻

涨了9倍。在国内,无论是北京朝阳公园,还是上海世纪公园,它们的建成在改善区域生态生活环境之时,也以神奇的力量让区内房产的涨势大幅领先于城市平均水平。

诚然,“公园地产”在宁波已不是新鲜词。在概念与噱头营销的包装下,它过度滥用造成的后果就是购房者的“不买账”——一个中原因,并非公园价值的失灵,而是购房者的眼睛还没有发现足以让他们信服的大公园及其承载的独有生活方式。

显然,无论是徐春元这样的地产大家还是普通市民,对正在建设中的三个月湖大的湿地公园,他们的期待与信服是一致的——这不是一个道听途说的故事,不是一个还描绘在规划图纸上的蓝图,而是明年底全景就将在“家门口”真实呈现的绿肺长廊。

它不是概念,不是虚浮于图纸的未来;而是现实的,眼前就可见证的。

房企溯源

十年200万方豪宅开发经验,公园地产名企回到宁波

今年以来全国房市销售严峻,拿地在任何一家房企都成为谨慎之举。鸿城置地的惊人之举,只能说明两点:一是对该区块笃定看好,二是不差钱!

从2012年宁波初次拿地,到现在江山万里新盘待开,鸿城置地确属宁波房市中的一名新军。但很多人不知道的是,这个“新军”的背后,却是一个有着200万m²的豪宅开发经验、10年的精英社区运营心得,以及知名物业管理团队、一万名业主的地产集大成者。

早在2003年,徐春元带领的开发团队远赴河南郑州,以一座1600亩“普罗旺世”风情小镇为起点,实践高端不动产与时代精英的共生方式。十年坚守,心无旁骛。至2013年,普罗旺世品牌累计开发建筑体量超过200万m²,接纳万名业主入住;2014年,总占地6000亩的郑州“普罗旺世·理想国”破土动工。

这是甬派实业家最早走出去的“造城者”——它从

一开始就不满足于钢筋水泥的堆砌,而是醉心于生活友善设施配套和睦邻社区营建;有公园、有教堂、有学校、有图书馆、有浪漫商业街、有国内率先落地“私人物业管理”和“无缝生活看护”的普罗旺世物业……

那年,为追一个梦想而出发;今天,为一座公园而回家!

徐春元说,回家了,就要拿出自己最好的那一部分,不着急,用耐心与细心为家人们完成一个满意的作品。

诚如人们所知的那样,今天的豪宅已不再是只关心“地段”和“硬件”的时代。江山万里知道,在家中窗前那无边的公园胜景之外,妥善的物业服务和周全的生活管理,也是保障不动产价值持续提升的核心力量。而过去十年200万m²豪宅运营管理经验,让江山万里的公园生活再度升华。

据悉,项目将专属配套打造高星级的江山万里酒

店,每位业主即是酒店终身vip会员,可专享酒店管理的业主会馆,包括儿童图书馆、瑜伽健身中心、30米长恒温泳池等尊贵权益。

与此同时,已服务万名业主、获誉无数的专属物业管理团队——普罗旺世物业也将登临宁波,其将以国内率先落地“私人物业管理”、“无缝生活看护”,考究宫殿管理规格的“英国管家酒店式服务”等极致细节,呵护业主公园人生。同时,社区还将设置2000万元的物业保障基金,让社区品质生活日久弥新……

在鄞州城央的举目繁华中,江山万里还将为业主铺设家门口的丰盛与便利。升级打造的邻里中心,将集合风情商街、亲子基地、业主平价餐饮中心等精品休闲业态。更值得期待的是,目前项目正在洽谈引入北京大学的教育资源,将社区幼儿园与小学打造成鄞州乃至宁波的优秀学区。

本版撰文/余三军