

3天7地 总金额逾77亿元

11月土地市场热闹开局

本周两宗优质地块今日开拍

□记者 鲍玲玲

11月的土地市场可谓“热闹开局”，短短3天时间7宗地块集体亮相，总出让面积近46万平方米，总金额逾77亿元。其中，最高成交楼面价达13540元/平方米，为鄞州新城区钟公庙地段地块；而总价最高的是徐家漕牛奶场1#地块，拍出了23.12亿元。值得一提的是，近年来外来大鳄逐鹿甬城，在本土开发商日渐式微被唱衰之时，本土房企在上周拍地竞争中扳回一城，荣安、维科各斩获一宗地块。

本土房企不再“陪跑” 荣安、维科分获一地

11月2日，位于海曙区与鄞州区交界处的徐家漕牛奶场3宗宅地齐推。其中，面积最大的徐家漕牛奶场1#地块，由绿地以楼面价9110元/平方米，总价约23.1亿元、溢价率54%竞得；其余两宗地块中，首次进入宁波市场的上海大发以楼面价9210元/平方米，总价约11.28亿元、溢价率54%夺得徐家漕牛奶场2#地块；万科以楼面价8435元/平方米，总价约5.1亿元、溢价率40%拿下徐家漕牛奶场3#地块。

据了解，该板块得益于宁波行政区划的调整，市场预期明显提升，现场吸引了包括龙湖、美的、景瑞、万科、碧桂园等在内的10余家房企参与竞拍，地块周边

交通便利，紧邻地铁一号线且生活氛围成熟，开发前景向好。

11月3日，鄞州区钟公庙地段和潘火地段两地开拍。经过259轮“厮杀”，龙湖以楼面价13540元/平方米，总价约9.1亿元、溢价率54%夺得鄞州新城区钟公庙地段YZ07-03-i2、i5地块。根据规划，该地段的功能定位为“承载以宁波市级商业次中心为主要商业功能，以商业商务、生活居住为主要功能的复合功能区块。”而就在更早的一周前，与该地块相邻的鄞州新城区钟公庙地段YZ07-03-j2地块也以楼面价11170元/平方米被龙湖收入囊中。

当天的另一宗地块，宁波市

火车站—潘火地段JD13-02-09A地块则速战速决，25轮报价过后，被荣安以楼面价7320元/平方米，总价约1.8亿元、溢价率16%夺得，该地块也邻近其在今年1月28日竞得的火车站潘火地段JD13-04-02地块。

11月4日，江北姚江新区启动区一期3#、4#地块成功出让。经过16轮竞价，维科以楼面价7768元/平方米，总价约12.97亿元，溢价率29.08%拿下姚江新区启动区一期3#地块；而世茂则是经过65轮比拼，最终以楼面价8309元/平方米，总价约14亿元、溢价率35%拿下江北姚江新区启动区一期4#地块。

目前，地块周边仍有凯德汇豪时代、姚江湾、世茂滨江府、绿地海外滩、丰汇城等众多楼盘在售。

市场理性监管趋严 行业或迎新一轮洗牌

本周，高桥镇秀丰村、蒲家村1号居住地块及鄞州新城区陈婆渡东地段YZ09-08-C6/C9-A地块将于11月10日下午先后进入竞拍环节，两宗地块均为普通商品住宅用地，其中，鄞州新城区陈婆渡东地段的挂牌楼面价达7500元/平方米，值得关注。

作为房地产行业上游市场，土地市场在新一轮调整周期中首当其冲，房价与地价的互相传导效应正在显现。业内人士分析，从近期的拍地情况来看，当前宁波土地成交楼面价相比“金九银十”期间拍出的最高楼面价

17540元/平方米，已有明显下降，在溢价率方面，也没有出现动辄超100%，甚至超过200%的情况，显示开发商仍看好宁波楼市，且市场预期更趋理性。

参与拿地的开发商人士进一步指出，此轮调控已针对房地产企业融资渠道出台多项限制政策，收缩融资渠道，控制投资节奏和开发商借款比率之后，针对开发商的资金约束也达到了一个新高度。

近期，上交所和深交所也分别发布了《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，监管函明确规定房地产企业的公

司债券资金不得用于购置土地。

那么，随之而来的问题是，新一轮的高价地如何消化？分析机构指出，尽管2016年房企的资金成本明显下调，但由于土地成本上涨，前三季度房企的平均利润率已经跌破8%，业内普遍预计，在利润下调的情况下，将有越来越多非专业的中小型房地产公司离开房地产领域，经历行业转型洗牌后的房企也将不断面临财务风险加剧、核心盈利能力下滑等问题。或酝酿股权调整，或寻求合作开发，部分拿地较多、价格较高的开发公司未来一年将面临巨大压力，甚至在此轮调整中被淘汰出局。

未现高溢价

都市报系房车“欢乐GO” 2016“双十一”港隆广场等您来

“双十一”想省钱，刷淘宝，不如跟着都市报系来淘房。宁波集团都市报系携旗下宁波晚报、东南商报与新侨报，融合各大资源，策划发起“2016双十一都市报系房车欢乐GO”活动，将于11月11日至11月13日在港隆广场举行。

目前，甬城楼市进入四季度冲刺期，各大房企为了延续销售热度，不乏推出一系列实打实的优惠措施。据了解，本次活动为了带给广大市民选房、购房以及改善住房条件的良好契机，将集中包括东悦府、保利印江南、景瑞海国图志、恒大城市之

光、东润铭座等在内的品牌房企的热门刚需、改善楼盘进行展示，旨在为市民提供相关的房源资讯、购房优惠等服务，也为购房者和开发商建立一个良好的沟通交流平台。

此外，为了助推活动气氛，丰富市民的节日福利生活，本次活动还精心安排于11月12日下午2时—4时上演怀旧主题“摇滚劲唱会”，于11月13日下午2时—4时举行“魔术奇幻”表演秀等精彩演出。届时，逛展市民不仅能够享受“双十一”特别的购房优惠，更能欢唱怀旧歌曲，欣赏魔术师迅敏的手法技巧和超强的表演效果。

一周楼市速递

上周成交面积环比上涨7.82% 成交均价下跌8.36%

□记者 鲍玲玲

根据中指院宁波分院的数据显示，上周（10月31日—11月6日）成交901套，环比减少178套；成交面积15.02万平方米，增加1.09万平方米，环比上涨7.82%。商品住宅成交均价为13215元/平方米，较前一周下跌8.36%。

从成交量上看，鄞州区上周成交251套，成交面积3.16万平方米，在各区中排名第一；从成交均价来看，江

东成交均价为21747元/平方米，在各区中成交价格最高。而从单盘成交面积和单盘成交金额排名来看，镇海楼盘上周发力，开元九龙湖畔位居首位，江东区的招商雍景湾和江北区的东方公馆分列第二、第三位。

上周宁波市区成交结构方面，仍然以120—144㎡品质型改善住宅为主，总共成交266套，占比29.72%；其次是100—120㎡的首改产品，占比28.49%。

地产会客厅

顺应市场需求 坚持品质先行 ——专访中梁地产杭甬区域营销副总经理 吴顺成

□记者 鲍玲玲

中梁地产在2016年呈现着跨越式发展，宁波市场作为其深耕长三角的战略要地，已经低调实现八盘布局。日前，旗下高端系代表作海曙壹号院项目随着悬浮式水晶展厅和院境示范区的相继开放，逐渐揭开神秘面纱并为宁波购房者所知晓，两天时间VIP客户预约超过800组的数据，更体现了中梁作为浙江本土房企深谙浙江人居的实力和情怀。

区域价值提升 凸显海曙壹号院潜力

海曙区作为宁波重要的商业、文化中心，经济发达、人口密集，区域价值不断凸显。徐家漕牛奶场迎来三地连拍，以近9000元/平方米楼面价成交，吴顺成分析，从周边二手房12000元/平方米的在售均价判断，可见开发商从长远的发展角度对该区域的认可度和预期值都是较高的。

海曙壹号院所在的姚丰板块在新的区划调整之后，更加迸发出新活力，这里将承接区域间交通、教育、商业等配套的导入和外部

扩，加速板块价值提升。

一直以来，海曙区在售项目较少，可谓供不应求，使得年轻客户的外溢现象较为严重，同时，周边白云、联丰片区老小区房龄超过20年以上，蕴藏着一批强大的改善性需求，加之，项目衔接老海曙，区位优势明显，未来区域内还将以“TOD模式”为主导，形成以公共交通为导向开发，步行半径可达的集商业、办公、文化教育、居住等为一体的区域中心。

产品的稀缺性 才是赢得市场的关键

谈及项目，吴顺成认为，中梁海曙壹号院深谙海曙及宁波人的居住

习惯与情节，汇聚中梁23年品质豪宅的精髓，采用国际上推崇的新亚洲建筑风格筑造的中西合璧的“礼制大宅”。项目打造约21万方低密洋房院落，力求还原宁波人骨子里的“院落情结”，从市场和客户的反馈来看，吴顺成认为相比高层，洋房和15—16层的小高层更受欢迎和追捧，意向客户倾向选择楼层矮，得房率高且居住舒适性均好的房源。

当问及海曙壹号院800组的VIP客户预约数据时，吴顺成表示，在海曙板块这样的火爆成绩已经超出预期。客观来说随着中梁对于宁波城市发



展认知的不断深入，或许，产品的稀缺性才是赢得市场的关键。

坚持品质为上 中梁看好宁波发展空间

目前，一线城市和部分上涨过快的热点二线城市经过一轮调控逐渐“退烧”，期间体现了国家“因城施策”、“分类调控”的主基调并未发生改变。现在的市场复苏和价格回归大都基于改善性需求的释放，老百姓对于置业都相对理性和务实，购房目的也更为纯粹。投资性需求降低，对居住品

质的要求自然有所上升，浙江楼盘的品质一直走在全国前列，未来平稳发展的概率较大。

同时，吴顺成强调，各家公司对于市场走势都有着各自的探讨和评估。他认为，目前宁波的房价水平与其城市地位、经济实力和购买水平存在差异。开发商普遍看好宁波房地产市场的发展潜力，随着东部新城、鄞州中心区板块内明星楼盘的带动，区域房价和购房者的心理预期都有所提升，相信西扩后的海曙区也将紧随其后，呈现出一个价格复苏的过程。