

小飞读数据

# 镇海地价9字头，“价格洼地”一去不复返？

## 买房不应盲目跟风，合适的才是最好的

上周五，镇海庄市街道ZH06-02-25地块、镇海庄市街道ZH06-02-29地块齐亮相，引得14家房企“大鳄”前来夺食。历经长达5个半小时的喊价，最终，两宗优质宅地被万科分别以楼面价8310元/平方米和9220元/平方米竞得。

这个价格高过不少关注者的预期。惊讶之余，率先闻风而动的周边楼盘纷纷上调售价，不少购房者也本着“买到就是赚到”的态度跟风赶集。镇海楼市真的要爆发了吗？带着疑问，记者采访了多位业内人士。

### 贵不贵？ 交通改善提升庄市地块的整体优势

2016年，中梁以4960元/平方米竞得镇海新城北区镇海大道南侧地块，笑傲全年镇海区土地市场。而这之前，2009年，维科以6589元/平方米拿下明海大道东侧1、2号地块（后建楼盘：拉菲庄园），问鼎镇海地价的纪录。对比这两个价格，此次万科拿地的报价不可谓不贵。

镇海板块大致可分为三个区域：一个是庄市，一个是骆驼，还有一个是老镇海城关。过去，镇海片区对宁波购房者的吸引力相对偏弱，这是因为交通的限

制，以及镇海的产业结构等多方面的因素造成的。而如今，随着院士桥、轨道交通等一系列交通条件的改善，庄市与东部新城、高新区的联系越来越紧密。

而这次备受关注的镇海双宅地就位于庄市核心区。宁波容创和房产咨询有限公司副总经理姚春永告诉记者，结合地块的实际，这两块地的容积率在1.3-1.5和1.5-1.7之间，本身在产品形态的组合上会有更多的可操作空间。比如洋房和叠墅、小高层和洋房、小高层和洋房等等，而这些都是万科非常擅长的产品线。

### 值不值？ 开发商长期战略胜过短期涨价收益

这两宗地块被万科竞得之后，未来镇海庄市的房价怎么走？宁波天时利房地产投资咨询有限公司总经理周萍认为，此次万科在拍地当天势在必得的姿态，说明了万科巩固自己在这一区域的开放商中龙头地位的决心。

不难发现地块周边还有多个万科项目的身影——万科1902广场，万科城、万科绿轴体育公园……姚春永表示，万科凭借自身深耕庄市地块所形成的品牌影响力和认可度，将大大提升其定价能力。

这一情况与宁波本土开发商雅戈尔当年布局鄞

州的做法有些相似。从东湖花园开始，东湖馨园、都市森林，再到后来的高端项目雅戈尔玺园等，其掌握区域性的定价能力，实则是步步为营的长期战略性操作，最终将给开发商在局部区域内的所有项目带来长期稳固的优势地位。

这几年，万科在庄市的项目主打刚需产品，而本次竞得的土地在未来的产品形态将偏向于改善型，这样的操作也有助于更大程度地满足市场需求，进一步完善万科自身的产品体系。

### 买不买？ 不盲目跟风，合适的才是最好的

在万科拍地的第二天，片区内恒威肯特国际社区第二批房源加推，均价大约在8300元/平方米左右，比去年第一批的单价贵了300元/平方米。此外，有消息称，开投置业的公元世家涨价1000元/平方米、新城吾悦广场涨价1000元/平方米，原本主打“骆驼好地段”的佳源都市也有了涨价的传闻。

这股冲击波，甚至还刺激到了鄞州区楼盘。印象外滩、春森印象、公园天下等多个售楼处的置业顾问均表示，现在来看房子的客户明显多了起来，一位看房市民的话似乎道出了购房者的心态：“庄市的房价可能都要18000元/平方米了，鄞州中心区卖20000

元/平方米，还有什么好纠结的？”

周萍在接受采访时则强调：“土地价格和房价有各自不同组成因素。土地价格并非是决定房价的唯一因素，购房者不能作简单的推导。”在未来，镇海板块与其他地块的价格落差可能变小。但目前宁波楼市的产品依然能够满足不同购房者的需求。姚春永说：“如果购房者买房的目的是为了‘居者有其屋’，那么就尽量不要受市场的影响，多从自己的需求和经济能力出发，多从房子本身的性能出发，找到自住型的理想居所。市场是多元的，不要因为单一的开发商行为就滋生恐慌心理。”

记者 张小飞

## 江北槐树路1798户居民旧房换新房

近日江北区槐树路区块旧城改造项目捷报频传。自从这个月12日二号地块签约突破80%，征收协议提前38天生效后，记者昨天从市棚改办获悉，该项目的三号地块房屋征收协议也生效了。这就意味着，广受居民关注的江北区槐树路区块旧城改造项目三大区块房屋征收协议全部生效，该区域1798户居民终于达成了盼望已久的旧房换新房的心愿。

记者在现场了解到，江北区槐树路区块旧城改建项目一、二、三号区块于去年年底陆续启动，原计划于今年3月21日签约结束。该项目涉及征收1798户，

房屋建筑面积约11万平方米。

为何江北槐树路区块旧城改造项目能早于签约期限提前生效呢？江北中马街道拆迁办相关负责人表示，使项目提前生效，最关键的是项目实施过程中，严格执行“阳光征收”的政策，让老百姓吃了颗“定心丸”。在签约前，项目跟踪审计提前介入，每个住户该拿多少补偿费，完全依据房屋征收补偿政策，遵照项目评估结果，一律上墙公布。因此被征收居民对项目征收工作基本持满意态度。

记者 周科娜

## 全市首批128“改旧”试点村确定

昨天，记者从市“安居宜居美居”办获得消息，今年全市第一批128个“改旧”试点村确定，其中88个试点村市级财政将予以重点支持，“改旧”将于2018年底完成，也就是说，到明年年底，这些村庄的面貌会有较大的好转。

根据计划，今年“安居宜居美居”建设将以危旧房解危、确保安居为基础，全力推进“改旧”试点。那么，什么是“改旧”？“改旧”就是推进村庄有机更新，充分挖掘村庄内涵，加强规划设计，完善村庄基础设施和公共配套，实现村庄风貌、人居环境、设施功能提升，

让老百姓有更多的获得感、满足感。

此外，市“安居宜居美居”办还确立了象山县莲花村老年公寓等三个“农房工业化”试点项目，“农房工业化”项目是要实现盖房子像搭积木，按照设计图纸将配件组装起来，能够在短时间内盖好一幢楼房，而这些“零部件”则是由工厂按照标准化生产。通过试点项目，市住建委和市“安居宜居美居”办将加快农房工业化标准体系研究，推进建设方式转型升级，提高房屋安全质量。

记者 周科娜 通讯员 张烈鑫

一周楼市速递

## 上周成交684套 镇海区成交量提升明显

上周，宁波楼市成交面积和成交均价都有所回升。根据中指院宁波分院的数据显示，上周（2月13日-2月19日）成交684套，较前一周增加270套；成交面积8.6万平方米，较前一周增加3.64万平方米，环比上涨73.83%。上周商品住宅成交均价为16134元/平方米，较前一周上涨5.16%。

从区域成交套数来看，鄞州区周成交227套，以33.2%的占比位列第一。着实“火了一把”的镇海土地市场也在一定程度上推动了镇海区成交量的攀升，上周成交132套，以20%的占比位列第二。此外，北仑区周成交套数也达到了128套。从宁波市区成交结构来看，建筑面积120-144平方米的改善型产品共成交215套，占比31.4%；建筑面积80-90平方米的刚需产品依旧延续上涨态势，周成交138套，占比20.18%。

个盘方面，龙湖滟澜海岸、万科东晟府和公元世家分别以6894平方米、3741平方米和3548平方米领衔周成交面积排行榜；周成交金额方面，“老面孔”万科东晟府、龙湖滟澜海岸、江东金茂府继续榜上有名，分别成交了8088.24万元、7782.27万元和7424.82万元。其他成交较好的楼盘还有镇海区的公元世家、北仑区的里仁越府、鄞州区的荣安香园等。

记者 鲍玲玲

## 物业管理如何“阳光”？ 我市推进“阳光物业”机制建设 将设财务备查簿制度

小区物业管理涉及千家万户，但事实上，不少业主对于自己缴纳的物业费究竟用于何处，都心存疑问。“物业服务的质量和收费标准怎么明确？”“收了那么多物业费，究竟有没有专款专用服务业主？”“物业收的停车费、电梯广告费等额外收入有多少，都去了哪里？”多数居民希望物业管理能够规范、透明，优质优价。

日前，《关于全面推进“阳光物业”工作的指导意见》（简称《指导意见》）征求意见稿座谈会在市住建委召开。值得一提的是，这份正酝酿出台的《指导意见》涉及了业主关心的物业服务内容如何“阳光化”、财务公开如何统一规范，以及如何通过第三方监管来加强物业管理等问题。

其中，要求物业服务企业在物业管理区域内的显著位置设置物业服务公示标牌，且在发生变化的30日内更新，确保公示标牌与物业服务合同、实际物业服务内容相一致。针对业主最为关心的“每年收取的物业费都用到了哪里”等问题，该《指导意见》征求意见稿还指出，要求物业管理项目设立财务备查簿制度，物业服务企业实行酬金制收费方式的，各项资金应当按规定建账立制，其收支情况应当定期公布，接受全体业主的监督；实行包干制收费方式的，应当定期公布物业共用部位、共用设施设备及相关场地经营所得的收支情况。

在拓宽便民利民和监督渠道方面，将建立业主网上投票表决机制、网上投诉处理机制、物业服务企业和项目负责人信用信息采集机制，完善“四张清单一张网”动态管理，并向社会公布，实现“阳光监督”。

记者 鲍玲玲 通讯员 吴培均