

新海曙向西延伸后，未来中心会有哪些变化？

城西房价缩小差距，商业和教育均衡发展，生态宜居打造新名片

众所周知，老海曙土地寸土寸金，尤为稀缺。2010—2016年，海曙成交住宅用地面积约16万平方米，仅为宁波全市的0.98%。可供开发的土地资源越来越少，既限制了老海曙区的发展，也难以满足宁波人“住中心”的购房需求。

而在去年，宁波市行政区划调整后，原来属于鄞西的广大地域都划归为新海曙所有，彻底打破了老海曙土地匮乏的瓶颈，为众多拥有海曙情结的宁波市民提供了一个广阔的想象空间。

楼市：城西版块价值提升，或吸引老海曙居民归巢

市民李女士最近去了趟房产中介，将自己位于海曙区盛世郦都的一套房子调了价。李女士告诉记者：“去年6月份的时候，单价才8800元/平方米，现在普遍已经涨到了10000元/平方米。”

房价是楼市最直观的风向标。记者从多个楼盘售楼处以及相关房产公司研展部了解到，自去年10月，政府公开海曙区行政区划新一轮调整后，城西版块的房价的确有抬头的趋势，二手房交易也开始活跃。

行政区划的调整对城西版块究竟意味着什么？

以高桥、集士港、徐家漕等为代表的城西版块，在过去处于鄞州区和海曙区的边缘交界位置，关注度明显要弱于中心城区，规划设计也各有差异。尽管已有不少开发商涉足，但

配套：出行便捷、商业兴盛、教育扩容

家住高桥的范先生，前两天到东部新城的市行政服务中心办事，乘坐轨道交通1号线，30分钟就到了。范先生的故事已经不是个例，轨道交通1号线、2号线，以及未来规划中的6号线，都让新海曙区的出行变得四通八达。

交通便利带来的巨大的人流量，最容易与商业产生联系。过去，说到海曙区的商业中心，首先想到的就是天一商圈，剩下的不论是南塘老街、高鑫广场，还是恒一广场，总觉得差了点火候——商业要养是事实，联丰路一路向西难见商业中心也是事实。

去年城西拍了不少地，其中最受人关注的就是徐家漕牛奶厂地块，分别被绿地、大发、万科三家房企斩获，价格分别为9110元/平方米、9210元/平方米、8435元/平方米。中梁、荣安、碧桂园、银亿等房企也都在城西落子。

格局：从单一完全城市化空间变为复合型城乡共生

海曙区划调整后，由原来的8个街道增加至17个街道（镇、乡），辖区面积由原先的29.4平方公里扩大到近600平方公里，人口数量由37.37万人增至88.11万人，用地空间增量达40平方公里。海曙区也从原先的单一完全城市化空间变为复合型城乡结合空间，成为一个城乡共生、山水交融的空间格局。

在最新的海曙区政府报告中，“尽快消弭区划调整的磨合成本，彰显区域整合发展的优势，达到1+1>2的效果”成为海曙未来规划的核心。“门户、生态宜居、历史文化、临空产业、休闲旅游”成为海曙区未来发展定位的关键词。

结合当前发展情况和已知的未来规划，记者了解到以月湖街道、西门街道、江夏街道、鼓楼街道为代表的海曙老城区中心，将保持商住两宜的本来面貌；南门街道位于鄞奉版块，作为老海曙区为数不多的可开发区域，依然寸土寸金；白云街道在地域上将处于新海曙的区中心地段，有望成为新一轮海曙房价的排头兵；段塘街道、石碶街道、古林镇和洞桥镇将围绕经济转型升级做文章，配套居住会逐步改善。

而以望春街道、高桥镇、集士港镇为代表的城西版块，得益于海曙西延，努力发展成为城市“副中心”；至于鄞江镇、龙观乡和章水镇，会全力打好“生态牌”，有利于发展旅游、度假、养老等特色产业。

记者 张小飞

又一家新房企进军甬城

上海东渡国际6747元/平方米竞得镇海新城地块

进入3月份，镇海土地市场依旧延续热度。昨天下午，镇海新城ZH07-07-06-01、04地块进入竞拍环节，吸引了保利、镇海城投、碧桂园、荣安、德信、万科、上海东渡国际等在内的12家开发商参与。最终，经过59轮角逐，上海东渡国际以楼面价6747元/平方米竞得，成功进军宁波市场。

据了解，该地块位于镇海区新城北区，金华南路西侧、永平西路南侧、东邑南路东侧、永乐西路北侧，用途为住宅、医

镇海土拍，显现核心城市外溢的背影

在最近的楼市话题中，“镇海土拍”再热闹不过。一直处于宁波楼市价格洼地的镇海新城受到东部新城“外溢效应”和棚改推进的影响，市场活跃度有所增强。

此前，镇海庄市街道ZH06-02-25地块、镇海庄市街道ZH06-02-29地块、宁大花园南侧ZH06-06-20-01地块先后被万科和江苏启迪以楼面价8310元/平方米、9220元/平方米、9100元/平方米竞得。

越来越受到全国性开发商关注的“镇海现象”或许只是像宁波这样的非核心城市土地交易的缩影。2017年核心一二线城市商品住宅市场进入调整期已成为“共识”，而另一方面，在市场调整期，我们看到品牌房企的规模化目标并没有降低，各大品牌房企试图在今年进一步提升销售规模和市场占有率。

楼市资金从核心二线城市继续外溢。经历了2016年的销售“大年”，大型房企手中的资金仍然充沛。特别是一些上市房企为了保持高速发展必须大量拿地维持储备水平。在政策管控范围越来越大的情况下，资本选择进一步向非核心城市流动。在本轮市场周期内，这被视为楼市资金的第三轮流动（此前两轮从一线城市流向强二线城市，再流向区域中心城市）。

以前并不受重视的非核心城市及近郊、远郊区域，凭借其相对低廉的价格优势、日益方便的轨道交通以及逐渐完善的配套设施成功吸引了众多的目光，逐步成为楼市增量空间的新来源。它们也很可能成为2017年土地市场最活跃的地方之一。

凡文

一周楼市速递

上周成交破千套 万元盘依然是市场主力

2月以来，宁波楼市成交持续上扬。根据中指院宁波分院的数据显示，上周（2月20日—2月26日）成交1183套，较前一周增加499套；成交面积14.2万平方米，较前一周增加5.6万平方米，环比增长65.34%。上周商品住宅成交均价为15543元/平方米，较前一周下跌3.66%。

从区域成交套数来看，鄞州区、江北区、镇海区跻身三强。其中，刚需项目依旧占据市场绝对主力，单价万元左右楼盘在销售排行榜十强中占6席，镇海3盘佳源都市、恒裕玫瑰湾、恒威肯特国际社区成交均价都在万元以下。

个盘方面，位于江北奥体板块的中房未来盛园以成交面积1.7万平方米、成交金额1.73亿元，稳居周成交面积排行榜和周成交金额排行榜首位；鄞南板块的雅戈尔雅旭花苑以成交面积1.09万平方米、成交金额1.31亿元，位列周成交面积排行榜次席和周成交金额排行榜第三；鄞州改善型楼盘金地风华大境以成交面积0.71万平方米、成交金额1.36亿元，排名周成交面积排行榜第三和周成交金额排行榜第二。

据宁波天时利和南天房产数据平台统计，上周，二手房市场回暖明显。成交量环比前一周上升35.25%，成交均价为13877元/平方米，环比前一周上涨4.62%。其中，90平方米以下小户型、低总价的二手房成交占比最大，达到50%左右，主要受益于江北槐树地块动迁及其他棚改居民的积极入市。同时，学区购房增量明显，占到总成交比重的12%。

上周，二手房成交热点区域主要集中在海曙的联丰片区、江北的洪塘区域，原因是两区域二手房挂牌量多，单价在万元上下，性价比相对较高，吸引了大量新宁波人购买。

记者 鲍玲玲

2017宁波都市报系“爱要在一起”主题房展会收官



鄞州万达展会现场

2017年的房地产市场给了购房者更多选择，受刚需、改善、拆迁、教育等因素影响，市民迫切希望在开年伊始，能够有个一站式的平台和渠道，让他们第一时间了解到今年有哪些值得期待的好盘将要入市或加推，以便提早安排自己的置业计划和方向。

上周末，为期半个月的都市报系“爱要在一起”主题房展会圆满收官。本次活动，先后在世纪东方广场、海曙恒一广场和鄞州万达广场举行，包括华润、雅戈尔、恒大、融创、腾辉、龙湖、中梁等在内的十余家品牌实力房企携旗下楼盘亮相，着实为宁波购房者打造了真正的“好房汇”。

值得一提的是，在整个活动期间都市报系与各参展楼盘洽谈协商，为购房者争取到了独家限时优惠及特价优惠房源，赢得购房市民“点赞”。

记者 鲍玲玲