

# 历经5小时、180轮竞价 江北区人民路东 2#地块昨成功出让

## 面积小、不规整，开发商出价很“磨蹭”



如果一块宅地旁边既有公园又有地铁，你觉得这块地能拍出什么价格？昨日上午10点，江北区JB04-01-11地块（江北区人民路东2#地块）开拍，最终被浙江正扬以楼面价10310元/平方米竞得，成交总价约2.5亿元。

### 10310元/平方米，衢州房企拿下该地块

昨日的竞拍节奏颇为沉闷。开拍前已经历四轮报价，最高报价7980元/平方米。开拍后，加价幅度小、轮次多，开发商出价甚是“磨蹭”。从上午10点一直拍到下午3点，经历180轮后，这块地最终被浙江正扬建设集团有限公司收入囊中。成交楼面价10310元/平方米，成交总价约2.5亿元，溢价率29.7%。资料显示，这是一家来自衢州的开发商，与省供销社有合作关系。

该地块位于江北区白沙街道，东南方向是东鹰花园，西边紧靠人民路，再往西不远就是日湖公园，东侧是宁波市江北中学。

土地规划用途为城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融用地，出让面积14208平方米，容积率1.0-1.7，可建建筑面积24153.6平方米。其中，住宅建筑面积不超过50%。

### 地块靠近公园、地铁，但面积较小

从地图上看，该地块与日湖公园也就隔了一个小区的距离，生态环境优良，距地铁2号线倪家堰站直线距离400米。地块以西，日湖琴云、日湖花园、日湖家园等小区林立，居住氛围浓厚。安居客平台显示，日湖琴云、日湖花园挂牌均价在28000元/平方米左右，日湖家园挂牌均价约为22500元/平方米。

“地铁+公园”这样稀缺的资源一直是开发商追逐的热点，如果光从区域分析，昨天拍出的这一地块无疑是优质地块，但该地块面积较小，住宅建筑面积还不能超过50%，加上形状不规则，拿地后如何开发对开发商来说是个考验，这也是昨天竞拍过程沉闷，成交价和溢价率均不甚抢眼的原因。

业内人士分析认为，就该地块的大小和业态配置要求看，开发商可能会做一个类似格兰云天北面的格林生活广场那样的小项目。

### 江北板块成土拍热点

近年来，江北区的土拍市场一直是一大焦点，湾头板块、江北老城都是热门。去年7月，江北核心区槐树路6#地块拍出20750元/平方米的封顶价，被万科竞得。11月，江北湾头IB05-04-24地块又被雅戈尔以16410元/平方米竞得。

今天，江北区还有一宗商住用地开拍，即江北区JB04-05-02、JB04-05-05地块（孔浦桂王家1#、2#地块），起始楼面价10050元/平方米，限价20100元/平方米。该地块位于怡江新村旁边，南向望甬江，北面距轨道2号线孔浦站不远，地块也比较规整，可建楼盘体量近15万平方米，只是周边面貌目前比较陈旧。但中兴大桥、轨道3号线会让该区域的交通更加便利，甬江北岸正在加速打造文创港，在此大背景下，这块地的最终成交情况怎样？本报会继续关注。

记者 钟婷婷

## 奉化颁发首本 海域使用权不动产权证 该区不动产 跨入海域使用权登记新领域

本报讯（记者 周科娜 通讯员 王芳）“这次登记办证，对奉化区不动产登记服务中心的高速度、高效率非常满意，从申请到拿证仅用了3天。”昨天上午，奉化区首本海域使用权不动产权证取得人孙召荣说。

孙召荣是奉化区安澜发展建设有限责任公司总经理，出于在奉化莼湖镇桐照村进行海岸线堤防建设的需要，申请了海域使用权不动产权证。“这本不动产权证为堤防工程的开展提供了必要保证。”据了解，该海域使用权不动产权证所涉面积12.8亩，使用期为40年。

记者从市自然资源和规划局奉化分局获悉，自2017年8月起，原来由海洋部门承担的海域（海岛）等不动产登记职责由奉化区不动产登记服务中心负责。奉化区安澜发展建设有限责任公司申请的海域使用权不动产权证，是该区颁发的首本海域使用权不动产权证书。

据了解，海域使用权不动产登记主要包括变更、转移、抵押、注销登记等内容，它是不动产登记的重要内容，开展海域使用权统一登记有利于强化海域物权保护，维护海域使用权人合法权益，更有利于加强海洋管理，对促进海洋合理开发和可持续利用具有重要意义。

### 一周楼市速递



## 上周成交均价略有上涨 江北区成交量排名第一

上海瑞达思 RDAS 数据有限公司提供的数据显示，宁波市六区上周（4月1日-7日）共成交新建商品住宅1183套，环比下降31%，成交均价22595元/平方米，环比上涨1%。

从成交量来看，排名第一的是江北区，共成交332套；海曙区居第二，共成交202套；镇海区成交187套，排名第三。

从具体项目来看，位于江北区的中旅城项目成交173套，排名第一，成交均价17415元/平方米；位于镇海区的万科蔚蓝城市项目成交153套，排名第二，成交均价20122元/平方米；位于海曙区的雅戈尔江上项目成交64套，排名第三，成交均价28028元/平方米。

南天房产数据平台显示，上周市中心城区二手房呈量平价稳的态势，成交量环比上升3%，成交均价20677元/平方米，环比下降3%。

从各区域来看，海曙区成交均价19725元/平方米，环比持平；江北区成交均价17694元/平方米，环比下降12%；鄞州区成交均价22495元/平方米，环比下降4%。

见习记者 马娟娣 通讯员 庄艳