

# 10分钟拍到封顶价，配建11600平方米人才安居房 老江东核心地块“出嫁”



## 16家宁波企业排队等候IPO

本报讯(记者 张波) 今年来,A股IPO市场逐渐回归繁荣景象,截至6月底,包括主板、创业板、中小板在内,正常审核状态的IPO排队企业达490家,相比去年6月底的288家增加约70%。目前,宁波IPO排队企业达16家。其中,已过会1家,已受理8家,已反馈4家,已预先披露更新3家。

6月13日,宁波柯力传感科技股份有限公司(以下简称“柯力传感”)首发获通过,拟在上交所上市,拟发行股份数不超过2985.01万股,拟募集资金5.51亿元。

“柯力传感”创建于1994年末,是目前中国最大的称重元件公司,专业研制和生产健康秤、脂肪秤、厨房秤、高精度称重传感器、称重仪表、电子称重系统和分析仪器,与100多个国家与地区的客商建立了广泛的贸易合作关系。其中,钢制传感器长期占据国内市场50%以上的销售份额。

除“柯力传感”外,15家尚未过会的宁波企业分别是宁波长鸿高分子科技股份有限公司、宁波卡倍亿电气技术股份有限公司、雪龙集团股份有限公司、宁波迦南智能电气股份有限公司、宁波德业科技股份有限公司、浙江野马电池股份有限公司、神通科技集团股份有限公司、浙江长华汽车零部件股份有限公司、浙江松原汽车安全系统股份有限公司、思进智能成形装备股份有限公司、宁波市天普橡胶科技股份有限公司、宁波大叶园林设备股份有限公司、公牛集团股份有限公司、宁波博汇化工科技股份有限公司、宁波金田铜业(集团)股份有限公司。

从15家未过会宁波企业所属行业来看,制造业占了绝大多数。其中,汽车制造业有5家,占了三分之一;电气机械及器材制造业有3家。

在5家汽车制造业企业中,卡倍亿、松原股份拟在创业板上市,分别计划发行股票1381万股、2500万股;雪龙集团、神通科技、长华股份拟在沪市主板上市,分别计划发行股票3747万股、8000万股、4168万股。

宁波作为制造业大市,拥有一大批优秀的制造业企业,其中不乏细分领域的领军龙头企业。

公牛集团在宁波可谓家喻户晓,作为插座开关领域领军龙头企业,深耕行业24年,品牌享誉全国。

公牛集团计划在沪市发行股票6000万股,发行后总股本将达60000万股。2015年至2017年,公司营收由44.59亿元增至72.40亿元,年均复合增27.4%。2018年营收增至90.65亿元,同比增长25.21%;归母净利润16.77亿元,同比增长30.45%;销售毛利率36.63%,净资产收益率高达51.63%;每股收益3.11元,每股净资产6.01元。

“大叶股份”为国内园林机械行业领先企业,割草机龙头企业,获得过国际环保署颁发的低碳制造计划铂金奖证书,产品远销德国、法国、波兰、荷兰、俄罗斯、英国、加拿大、澳大利亚等全球50多个国家和地区。

## 拍卖开始才10分钟 就拍到封顶价

前天,江北、奉化轮番上阵,四地齐拍。昨天,极受业界关注的位于老江东核心区的一宗稀缺地块竞价出让——仅拍了10分钟,就拍到了封顶价20750元/平方米。最终,这块地以封顶价+配建11600平方米人才安居房,总价约22亿元,被宁波东韵置业拿下。天眼查资料显示,其背后是一家叫“安涛”的香港公司。据悉,本土开发商江山万里和雅戈尔将联合开发该地块。

“人才房成本按7000元/平方米粗略测算下,这块地的实际楼面价约为24141元/平方米,创出老江东宅地的单价新高。”某业内资深人士分析。

这块地的名称为鄞州区\*I-1(江南公路地段JD08)地块,位于鄞州区福明街道桑家村、咸隘桥村,妥妥的老江东核心区地段。因地处老江东的核心位置,周边配套自然十分齐全。

地块西侧不远处就是刚刚通行的轨道交通3号线一期明楼站,南隔通途路与东海花园相望,未来还有轨道交通6号线(规划)穿行而过。地块东边是福明路。

这块地与6月13日出让的由龙湖天街竞得的原达升路美食街地块,仅隔一条桑田路。

本宗地块总用地面积约7.57万平方米,公园绿地面积约2.27万平方米,宅地面积约53048平方米,最高容积率2.0,计容面积约10.6万平方米。适建多层、高层住宅及配套设施(可兼容小型商业设施)。建筑限高60米,地块现状为空地。

双地铁+自带公园+隔壁综合体+老江东核心,如此条件,这块地自然备受开发商追捧。

不过根据出让的附加条件,还需要配建12班幼儿园一所,用地面积不小于6010平方米,建筑面积不小于4042平方米,要求按建筑面积每平方米1500元装修标准建成后,产权无偿移交鄞州区教育局。

地块起拍楼面价16500元/平方米。本次拍卖设定的上限价格为楼面价人民币20750元/平方米。当竞买报价达到20750元/平方米时,不再接受更高报价,转入竞报人才安居房(含对应比例的停车库或停车位)程序,并按投报面积最高者确定竞得人。

拍卖开始才10分钟,拍到19轮,就有开发商叫出了20750元/平方米的封顶价。随后进入竞报人才安居房配建面积环节。最终,宁波东韵置业笑到了最后。

## 周边新楼盘房价 超3万元/平方米

目前,在通途路以北、甬江以南的老江东、高新区区域内,在售楼盘仅高新区的金隅大成郡一个,备案均价32563元/平方米。

地块周边二手房房龄多数在10年以上。像中兴小区的市场均价为25000元/平方米、东海花园26000元/平方米,常青藤小城23000元/平方米。

地块两公里范围内新楼盘金地华著、万科公园里的销售均价、挂牌价在35000元/平方米左右。二号府邸约33000元/平方米,融创逸树约37000元/平方米。

该地块周边关注度较高的几宗宅地,出让结果如下:

2019年6月,鄞州区H1-1、H2-1、H4-1、F3-1(江南公路地段JD08)地块,被龙湖竞得,楼面价13030元/平方米,宅地约21613.2元/平方米。

2019年4月,东部新城核心区地块,被绿城竞得。楼面价20750元/平方米+21200平方米人才安居房;案名凤起潮鸣,绿城TOP系。

2019年3月,鄞州区A1-6(宁波市江东片宁穿路地段)被奥克斯拿下,楼面价20750元/平方米+1600平方米保障房,溢价率为37.87%。该地块距离福明地块直线距离仅2公里不到。

到目前为止,宁波楼市成交单价最高的宅地,是中海拿下的原高塘四村地块,封顶价20750元/平方米+配建人才安居房23300平方米,实际楼面价超过2.8万元/平方米。

其次是绿城以封顶价20750元/平方米+配建人才安居房21200平方米摘取的东部新城天价地,位于融创宁波府南侧,实际楼面价2.8万元/平方米不到一点。

鄞州新城区单价最高的宅地是上月中旬拍出的位于中海宁波湾、舟宿夜江、江东金茂府旁边的长丰地块,实际楼面价超过2.4万元/平方米。

记者 钟婷婷