

# 有新盘开盘仅去化四成多 近两年来“逢开必光”的小港楼市走冷？

本报讯(记者 钟婷婷) 前天晚上,一个叫维悦花园(推广名“卓越·维港”)的楼盘开盘,机构开盘快报显示,其推出的总共242套房源,当晚只卖了100套左右——去化率仅约41%。

这是一个位于小港的新盘。从奥园誉湖湾开始,近两年的小港,楼市一直热得发烫,但有新盘开出,基本上都是“逢开必光”的节奏。

但在政策环境不断趋于严紧、宁波楼市形势微妙的当下,即便是这样一个热门板块,似乎也扛不住了。

记者根据市房管中心旗下“宁波市房产交易信息服务网”数据,整理了自奥园誉湖湾开盘以来近两年小港板块内新盘的销售情况(相对不算在小港楼市“主阵地”的中南锦悦府未列入):

誉湖湾花苑(推广名:誉湖湾) 2017年11月底、2018年年初2次领证,领证住宅房源总计708套,目前住宅可售0套,住宅备案均价14200.19元/平方米。

誉景湾花苑(推广名:奥园誉景湾) 2018年3次领证,领证住宅房源总计1044套,目前住宅可售0套,住宅备案均价14980.13元/平方米。

誉城湾花苑(推广名:奥园誉城湾) 2018年9月底领证,领证住宅房源共334套,目前住

宅可售0套,住宅备案均价14999.78元/平方米。

未来之光小区(推广名:未来之光) 2018年领证3次,今年领证2次——其中最近一次刚领出、住宅房源294套、尚未开盘,领证已开盘住宅房源总计1018套,目前住宅可售12套,住宅备案均价18738.13元/平方米。

未来里(推广名:未来广场),2018年9月底首次领证,今年以来领证4批次,领证住宅房源总计815套,目前住宅可售15套,住宅备案均价17799.58元/平方米。

中南漫荟名邸(推广名:中南漫悦湾) 今年1月29日、5月30日两次领证,领证住宅房源总计536套,目前住宅可售8套,住宅备案均价19029.65元/平方米。

从上面数据可以看出,2017年以来,小港板块实际房价两年时间涨幅在40%左右。相比宁波楼市其他热门板块如同样不限购的洪塘、奉化等,小港板块的房价涨幅说不上特别高,每平方米2万元以内的绝对房价水平,也说不上特别高。

同时还可以看出,小港板块内去年、今年新开的几个楼盘,尽管房价已较奥园誉湖湾时候有较大上涨,但都卖得挺好,基本上开一批光盘一批。

最新开盘的维悦花园,其第一批房源也卖得不错。宁波市房产交易信息服务网显示,该楼盘今年6月13日首次领取预售证,领证住宅房源359套,目前尚余73套可售,住宅备案均价19067.02元/平方米。而其于前晚开盘的242套房源,领证时间是9月24日,住宅备案均价为18891.53元/平方米——前后两次领证间隔不过3个多月,而市场已经变了,价格比前次开盘低,且销量还不如前次……

业内人士认为,在政策风向、市场环境、购房者心理等均处于比较敏感时期的当下,宁波楼市的成交量已经出现明显的下行趋势。而从以往宁波楼市每次变盘前后的走势看,郊区板块销售走冷,通常是最先出现的症状。

小港这个新盘开盘所录得的去化数据,不知会不会也成为接下来其他郊区板块新盘的命运?

小港板块内,今年还诞生了新地王——即5月底被碧桂园拿下的成交楼面价10090元/平方米、溢价率48.6%的一宗宅地。7月底,荣安又在地王隔壁拿了块地,成交楼面价9360元/平方米、溢价率17%。业内人士说,在这两块高价地变成房源开盘后,小港板块的形势,也许可以看得更清楚。

## 江北槐树路地块竞拍爆冷 竞价5轮,溢价率仅0.2%



昨天竞拍的槐树路地块位置示意图

本报讯(记者 钟婷婷) 昨天上午,江北区JB01-02-02-a、JB01-02-02-b、JB01-02-03-a(槐树路7#-1、7#-2、8#)地块竞拍,爆了个大冷——仅竞价5轮即“交易结束”,楼面价只拍到17240元/平方米,溢价率仅0.2%,最高报价单位显示为“宁波中海海富房地产有限公司”(中海地产)。

如按“交易结束”时的楼面价、溢价率计算,则这宗一线姚江江景地块的住宅部分,楼面价是19254元/平方米多一点。这样的住宅地,不仅比不过前天拍出的东部新城核心区以东片区C3-3#/4#地块的20750平方米+配建7400平方米人才房——实际楼面价约22500元/平方米,甚至还比前段时间爆冷的鄞奉片区北宸府隔壁的宅地19430元/平方米的成交价还低。

而在去年7月,即便当时宁波楼市已趋冷,与昨天这块地相邻、出让条件还更苛刻的槐树路6#地块,却拍了9个多小时,万科最终以封顶价20750元/平方米+配200平方米保障房拿下。

但昨天这宗槐树路地块在交易结束后,旋即就传出系统出错、可能要重拍的消息。记者随后从相关部门得到的消息是,确实有开发商反映竞拍过程中出了点问题,但这块地是否要重拍,还要等全天全省的网上土地交易活动结束后,浙江省自然资源厅对系统后台数据库进行核查——如果核查结果显示确实是系统问题,估计这块地就要重新组织出让。

截至昨晚8时,浙江省土地使用权交易系

统官网上尚无这块地需要重拍的消息。

昨天这块地位于江北核心滨水区,东南至规划路,西南至槐树路,西北至西草马路,东北至大闸南路。不远处就是解放桥、来福士、地铁2号线外滩大桥站。

地块出让面积5万余平方米,计容建筑面积约11.4万平方米。其中临姚江的两个子地块,规划为商住混合用地,计容建筑面积约6.14万平方米,要求居住计容建筑面积(含为居住配套的社区、体育、物业、商业等设施)不超过地块计容总建筑面积的70%,建筑限高80米;邻大闸路的子地块,规划为住宅用地,计容建筑面积约5.23万平方米,建筑限高60米。

该地块起始楼面价17200元/平方米(其中住宅起始楼面价19215.7元/平方米、商服等其他用途起始楼面价6793.2元/平方米),当报价达到20750元/平方米时,不再接受更高报价,转入竞价人才安居住房。

相比之下,去年7月万科以封顶价竞得的那块商住混合用地——槐树路6#地块,出让条件就苛刻多了:住宅计容建筑面积比例不超过地块计容总建筑面积的70%,约5.8万平方米;需配建建筑面积不少于100平方米的社区居委会、建筑面积不少于80平方米的社区警务室;竞得单位应自持计容建筑面积不少于1万平方米的商业商务用房,且10年内不得转让。

今年7月,江北庄桥一宗宅地出让时发生过因系统故障而重拍的事。第二天重拍,前一天已经发布过拿地喜报的开发商,最终没有如愿,而是由另一家开发商以更高的价格拍到了土地。

### 一周楼市速递

## 成交量连续下跌 传统楼市旺季并未到来

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据,上周(9月16日-22日)甬城市六区共成交住宅754套,环比下降26%,成交总面积为96061.59平方米,成交总金额为230594.13万元,成交均价为24004.82元/平方米。

从成交套数上来看,位于江北区的维科望江府项目共成交81套排名第一,成交均价为28292元/平方米,位于奉化区的恒大御海天下项目共成交66套排名第二,成交均价为9810元/平方米,排名第三的是位于北仑区的龙湖景瑞星海彼岸项目,共成交39套,成交均价为14383元/平方米。

从成交的区域上来看,北仑区共成交了185套,排名第一,成交均价为18667元/平方米;奉化区共成交了157套,排名第二,成交均价为13704元/平方米;排名第三的是江北区,共成交了133套,成交均价为27489元/平方米。

另据南天房产数据平台显示,上周市中心城区存量住宅呈量价齐跌的态势,成交量环比下降16%,成交总面积环比下降12%,成交总金额环比下降9%。上周市中心城区存量住宅成交均价约为22166元/平方米,环比下降2%。

市中心城区存量住宅周成交均价变化:上周海曙区的成交均价为21392元/平方米,环比下降6%;江北区成交均价22438元/平方米,环比持平;鄞州区的成交均价为24983元/平方米,环比上升3%。

市中心城区存量住宅面积段成交变化:上周50-90平方米两居室房源成交量环比有所下降,占比48%,90-140平方米三居室的改善型房源成交量占比为32%,50平方米以下的一居室房源成交占比为9%,140平方米以上豪宅房源占比为9%。

马娟娣 庄艳