长丰区块一宅地昨出让

成交楼面价21640元/平方米

最高销售均价36000元/平方米

市五区宅地出让施行“限房价、竞地价”新政以来地段位置最好的一宗宅地——“鄞州区YZ13-02-a3(长丰地段)地块”昨天出让。经过188轮竞价，最终以楼面价21640元/平方米成交，竞得单位为本土开发商荣安和布利杰合资的宁波荣港置业。

根据“限房价、竞地价”要求，未来商品住宅最高销售均价(含装修价)不高于36000元/平方米，最高销售单价(含装修价)不高于39600元/平方米，车位最高销售价格不高于25万元/个。

地块示意图

业内：长丰区块还是很“热”

该地块位于新交付不久的中交君玺对面，舟宿夜江隔壁，西南侧是金地悦江来、万科江湾府等次新小区；东北面有在售的中海宁波湾、新交付不久的江东金茂府。

因为地段好，一开始开发商们加价很快，上百万元甚至几百万元一次的加价多次出现，才拍了一刻钟，就已经叫价近70轮、突破20000元/平方米。但之后节奏放慢，至188轮，最终以楼面价21640元/平方米成交，总价约8亿元，溢价率20.2%。

从成交单价看，这是近两年来首宗突破20750元/平方米“封顶价”的宅地，为迄今宁波单价第二高的宅地，仅次于2017年年中拍出的位于江北文教街道、现楼盘名为“永丰天第”的宅地(21861元/平方米)。

业内人士表示，总体看，昨天的成交价不算便宜，“温度”与今年春夏之交时差不了多少，还是很“热”。

长丰区块临奉化江的雅郡、长粼府，去年下半年拿地时的楼面价都只有16000元/平方米。而在宁波楼市火爆的今年5月份，江山万里联合雅戈尔拿的位于雅郡北面、一线临奉化江的商住混合用地，成交楼面价15000元/平方米，其中住宅部分实际楼面价21776元/平方米。江山万里拿地的第二天，荣安拍下了临近的一个地块(“江南润园”)，成交楼面价16970元/平方米，其中住宅部分实际楼面价23032元/平方米。6月中旬，荣安又拿下中海宁波湾隔壁的宅地(“江枫晓月”)，成交楼面价14250元/平方米，其中住宅部分实际楼面价24091元/平方米。

从这个角度来看，昨天出让的这宗长丰宅地，拍卖热度已与今年上半年相当。

最高销售均价36000元/平方米

该地块用地面积仅16807平方米，最高容积率2.2，可建楼盘体量不到3.7万平方米，未来商品住宅最高销售均价(含装修价)不高于36000元/平方米，最高销售单价(含装修价)不高于39600元/平方米，车位最高销售价格不高于25万元/个。

业内人士分析认为，与36000元/平方米的最高销售均价相比，21640元/平方米的成交价也没高得离谱，还不至于让开发商无利可图。而对于购房者来说，这块地的“限房价”则透露了一个重要信息——至少长丰区块明年的房价水平(按拿地后一年内开盘计算)，不会比现在高。

据了解，36000元/平方米的限定均价，与长丰区块目前在售的长粼府、雅郡备案均价差不多。市房产交易信息服务网数据显示，长粼府的住宅备案均价约36000元/平方米，雅郡的住宅备案均价约36400元/平方米。

安居客数据显示，该地块周边二手房挂牌均价，万科江湾府约35000元/平方米，金地悦江来约32000元/平方米，江东金茂府约39500元/平方米，新交付不久的中交君玺约36800元/平方米。

记者 周科娜

潘火区块一宅地

成交楼面价18210元/平方米

最高销售均价31500元/平方米

昨天，与备受关注的长丰宅地同时开拍的，还有“鄞州区JD13-06-12(宁波市火车东站-潘火地段)地块”。

该地块起拍价15000元/平方米(其中商服起始价10126.9元/平方米，住宅起始价15541.5元/平方米)，以“限房价、竞地价”方式出让：商品住宅最高销售均价(含装修价)不高于31500元/平方米，最高销售单价(含装修价)不高于34650元/平方米，车位最高销售价格不高于25万元/个。

经过168轮竞价，轨道交通和绿城合资的公司以18210元/平方米的楼面价，拿下该地块。

该地块位于环城南路与沧海路交叉口，北靠南环高架，隔壁是童王小区，沧海路对面是迪卡侬，目前周边环境有点嘈杂，但旁边就是地铁4号线潘火路站。地块用地面积27501平方米，最高容积率2.5，可建楼盘体量近7万平方米。

该地块附近目前没有在售新盘，据安居客平台数据，老潘火区域内的二手房，格兰郡庭挂牌均价约31000元/平方米，万科金域传奇挂牌均价约31000元/平方米，世纪花园挂牌价27000-33000元/平方米，比较老的童王小区挂牌价23000-25000元/平方米。

该地块成交楼面价18210元/平方米，溢价率21.4%。以此溢价率计算，其住宅部分实际楼面价约18870元/平方米，比上周五拍出的“鄞州区JD13-02-04(宁波市火车东站-潘火地段)地块”高出近2000元/平方米，有点出乎业内预料。

相比而言，“鄞州区JD13-02-04(宁波市火车东站-潘火地段)地块”地段位置更好，位于兴宁路，近地铁4号线矮柳站及火车东站，成交楼面价为15900元/平方米，其中住宅部分实际楼面价约17090元/平方米。买家也是轨道交通和绿城合资的公司。

记者 周科娜

铸锋路拓宽改建工程近日开工

位于“甬樾湾”南侧

本报讯(记者 周科娜 通讯员 张彩娜 廖鑫) 铸锋路(康庄北路-通园路)拓宽改建工程近日开工建设。记者昨天从市住建局了解到，该道路将与应家限价房“甬樾湾”项目同步完工。

该拓宽改建工程位于江北区和镇海区，西起康庄北路，东至通园路，全长约2.9公里，等级为城市次干路，包括4座新建桥梁、5对公交站台。建设内容除道路、桥梁以外，还包含配套雨污水管线、绿化、路灯、电力、环卫、交通设施及综合管线等附属工程。

该工程为应家保障性住房区块的市政配套工程。先行启动的应家限价房“甬樾湾”项目，南侧紧邻铸锋路，分东、西两个小区，总规划用地面积约11万平方米，总建筑面积约29万平方米，共2649户。

目前，“甬樾湾”小区的配套市政及景观绿化工程已全面进场施工，计划于2020年10月竣工验收，11月前交付使用。第一批销售工作于2019年6月完成，共有2136户家庭签约。

据悉，“甬樾湾”项目周边规划有九年一贯制学校、幼儿园和邻里中心等配套设施。区间规划道路近期将开工建设，计划与项目同步建成交付；配套学校、幼儿园已开始前期准备工作，计划明年开工，2022年建成。规划邻里中心地块配套有卫生服务中心、社区服务中心、超市、餐饮、休闲娱乐等公共服务设施，计划明年动工建设。

下一步，将完善其周边的公交线路，进一步方便居民的日常生活及出行。

铸锋路(康庄北路-通园路)效果图