宁波晚报
责编/朱忠诚 叶飞 审读/胡红亚 美编/徐哨 照排/陈科

起拍价15200元/平方米 成交价22140元/平方米

鄞州这块邻近甬台温高速的宅地，比长丰一线江景宅地还贵

地块区位图。

开场半小时，楼面价就从15200元/平方米飙至20000元/平方米；再过半小时，突破了20750元/平方米这个曾用了很长时间的“封顶价”……

昨天，宁波市鄞州区中河地块（原中河钢材市场），引来多家开发商的青睐。历经257轮竞价，这块建筑面积10万平方米的宅地，最终以楼面地价22140元/平方米、22.53亿元的总价成交，溢价率45.7%。

这块地名叫“鄞州区YZ06-14-e3（中河地段）地块”，位于鄞州区中河街道大河沿村、潘火街道土桥村，四至范围：东至地块界线，南至地块界线，西临周东江，北至四明东路。熟悉那一带的读者或许还记得，这里原来是钢材市场，现在也属于鄞州新城核心区范围。从鄞州万达沿四明路或贸城路一直往东，接近甬台温高速时就是了，地块西南是东裕社区，北侧是万科的都心里。

该地块出让面积44238平方米，最高容积率2.3，算下来，今后可建楼盘体量超过10万平方米，规划用途为城镇住宅及配套用地。建筑限高54米，起拍价为15200元/平方米。

地块上新建楼盘需实施全装修销售，“限房价”如下——高层住宅产品类型（12层及以上），最高销售均价不高于31000元/平方米；小高层住宅产品类型（7-11层），最高销售均价不高于33500元/平方米。车位销售价格不高于25万元/个。另外，地块内需配置12班幼儿园一所，用地面积不小于6010平方米。

这块地的竞得方是宁波新朗房地产信息咨询有限公司（德信）。打开地图可以看到，这是一块邻近甬台温高速的宅地，昨天成交的地价，已经超过去年5月底江山万里联合雅戈尔拿下的长丰一线江景宅地的21776元/平方米（住宅部分实际地价，下同）。同时，比荣安在长丰舟宿夜江隔壁的“望江南润园”23032元/平方米的拿地价，以及中交和阳光城在鄞州万达西北不远的豪宅项目“春风景里”约23000元/平方米的实际地价，略低一些。

尽管位置优势不十分明显，但它位于鄞州新城核心，并且有双地铁概念——地块位于地铁4号线和5号线的交汇处，直线距离4号线、5号线换乘站南高教园区站约500米。从地块往西沿四明路可一路直达鄞州万达，中途由四明路转钱湖路则可到印象城商圈。生活配套方面，东裕商业街、东裕菜场满足日常生活所需。教育资源方面，地块附近还有在建的鄞州实验中学分校。

目前，二手房市场上，位于该宅地西南侧的东裕社区，二手房挂牌价低的2.1万元/平方米、高的超过3万元/平方米；北侧的万科都心里，二手房挂牌价低的3万元/平方米出头，高的则挂到3.7万元/平方米左右。另外，在地块西侧约一公里的春江花城、盛世天城两个宁波人比较熟悉的小区，二手房挂牌价多数在3万元/平方米上下。

记者 曾梅

说好的3年按揭 怎么变成了4年？

原价14.9万元的车最终要付22万多元

孙先生2018年通过毛豆新车买了一辆车，当时销售人员告诉他，首付一成，按揭3年就可以。但是最近，他突然发现，说好的3年按揭变成了4年！他这辆原价14.9万元的车，最终要支付22万多元的费用！于是，孙先生向毛豆新车投诉，但对方却认为是合同约定，无法更改。

首付一成 按揭3年

孙先生告诉记者，他是2018年8月份，在毛豆新车销售部签约买了一辆比亚迪唐的汽油款新车，当时车价是14.9万元。他支付一成首付1.5万元，剩余金额贷款按揭3年，每月还款4398元。

当初是签订了纸质合同的，但是孙先生表示，自己平时做点小生意，比较忙，这个合同不知道放在哪里了。销售员告诉他，余款是按照36期来归还，就是3年，每个月毛豆公司会自动从孙先生的银行卡扣款。本来一切都是很顺利地进行，但是今年由于疫情，孙先生的生意不是很好，资金出现了一点困难，所以5月份的还款晚了几天。

5月中旬的时候，孙先生接到了毛豆新车方面的催款电话。他也表示自己会尽快按时归还每月的按揭款。但是，之后工作人员的一句话让他吃了一惊：“孙先生，您的按揭还有10多期，请不要再次逾期。”

他马上告诉工作人员，之前自己办理的是36期的贷款按揭，就是3年期，到了年底就可以还清了，怎么现在突然成了48期，还需要多还一年？对方表示，当初合同上就是这样约定的，而且孙先生自己签字的，无法更改。

孙先生算了一下，如果按照48期还款的话，他还要多付出52776元，加上之前的按揭和首付，这款车最终的费用要超过22万元，对于当初只有14.9万的新车来说，大大的不合算了。

“当初是销售人员一直和我说的36期贷款，我才买车的，如果是要按揭48期，我肯定不花这个钱了。”孙先生显得很气恼。

销售离职 无法取证

孙先生告诉记者，当初的销售员程先生一直告诉他，分期是3年36期，他自己也相信了对方的口头承诺，就签字提车了。没想到现在居然是48期，他要找对方讨个说法，但是对方电话不通，微信不回，人也联系不上。按照孙先生提供的手机号码，记者拨打过去，也是一直无人接听。

昨天，记者来到毛豆新车位于南部商务区的宁波销售部了解情况。一位姓陈的销售人员告诉记者，孙先生所说的程姓销售人员已于去年离职，他们也不知道现在他在哪里。

“我们虽然有纸质合同，但是并不在我们销售部门。而是在提车的地方，而且时间过去了两年，不一定能保证找到相关的存档。”陈先生告诉记者，他们的分期情况都是通过毛豆新车APP来进行的，孙先生买车的时候，应该填过相应的数据，一切按照合同来办理。至于当初定的是36期还是48期，孙先生和当时的销售员程先生应该都是确认过的。对于程先生是否口头承诺过是分期36期，现在只凭孙先生单方面的说法，他们也无法证实。

陈先生表示：“为了保护客户的隐私，我们销售部门是看不到合同的内容和细节的，电子文本的存档只有总部才会有，我们是没有权限调取和查阅的。如果需要核实，可以请客户自己向总部提出申请，要求调取当初的原始档案。”

注意细节 谨防陷阱

记者注意到一个细节，孙先生最后也确定，他在APP上看到自己的按揭确实是分为48期。“我自己其实也是有疏忽的，当时就听了销售员的说辞，那么多条款我没有仔细看，确实也是自己签字，没有确认贷款的时长，所以才导致现在的情况。”孙先生说，他就是太轻信销售员的说法，没有仔细核查，如果不是因为这次延期付款，他可能还被蒙在鼓里。

浙江天册（宁波）律师事务所律师王丽红表示，类似的按揭贷款条款比较复杂，有的还有隐藏条款，消费者在签订合同的时候，一定要仔细阅读。遇到疑问要及时提出来，如果有必要，一定要通过书面形式确定下来。孙先生说的当初被销售员忽悠，但是没有证据，目前只能以合同的约定为主。

相关业内人士也提醒广大消费者，目前互联网平台销售新车的渠道有不少，很多都是一成首付，甚至是零首付。但是“羊毛出在羊身上”，前期付出少，后续的贷款比例和时长就会增加，相应的费用也会增多。如果消费者要通过互联网渠道买车的话，一定要仔细阅读相关条款，不要轻信口头承诺，要以书面合同约定为主。同时一定要注意保存好原始档案。

记者 毛雷君