2020年宁波市区拍出的总共99宗宅地里——

藏着哪些购房信息？

2020年里一场接着一场、甚至一天之内好几场的土拍“大戏”，应该可以称作这一年的宁波房地产市场最具标志性的事件之一。自1998年房改以来，没有哪一年的土拍，如2020年这般密集！

地为房先。2020年的密集土拍，在某种程度上，会直接影响到购房者在2021年里的购房决策——包括哪里有新盘可买？各个新盘的房价又在什么水平？

今天，记者根据宁波市资规局的权威数据，作一番梳理。

A　99宗宅地，以及供地节奏

宁波市资规局最终统计数据显示，2020年市六区总共成交涉宅用地99宗（含商品住宅用地、商住混合用地、安置房及人才房用地等），较2019年多成交9宗，增幅10%（如下表）。

这99宗宅地，土地面积526.7万平方米，总建筑面积1071.56万平方米，均较2019年有12%左右的增幅。总的成交价款约为1293亿元，较2019年增加41.68%。

区县	住宅用地			
	宗地数	土地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	成交价款（万元）
海曙区	10	68.5346	151.450708	2245912.679
江北区	15	72.1099	136.1909398	1986264.72
镇海区	12	67.0855	142.92753	945346.3079
北仑区	19	71.99	137.24	1311025.09
鄞州区	19	84.09	186.89	3291036.71
奉化区	18	120.78	245.34	1910248.56
高新区	3	15.51	35.88	600686.72
东钱湖	2	20.7113	22.71430299	217647.8019
东部新城	1	5.8803	12.93666	120653.16
市区小计	**99**	**526.70**	**1071.56**	**12928821.76**
2019年市区同期数据	90	472.02	956.65	9125418.75
市区同比变化情况	10.00%	11.58%	12.01%	41.68%

据宁波市资规局数据

值得特别关注的，是这批宅地的供应节奏。

统计显示，在7月6日宁波四部门联合出台以扩大限购圈、无房户可优先购房等为主要内容的楼市调控新政之前的一个月里——也就是宁波楼市上是个新盘开盘都会被“一抢而空”、恐慌性购房气息弥漫的那段时间，市六区总共出让了可建商品住宅约235万平方米的宅地。

调控新政出台后的一个月，市六区又紧接着出让了总建筑面积近325万平方米的商品住宅用地。单这两个月成交的宅地总建筑面积，即占到全年的一半还多！其间，资规部门连夜加班挂地、周末加班挂地，更创造了一天7地连拍、9地连拍的纪录。

另外，2020年下半年市区成交的宅地可转换成商品住宅的总建筑面积，差不多是上半年的2倍。

通过加大土地供应来稳定市场预期、调控宁波楼市的目的显而易见，效果也蛮明显。其中有18宗宅地，当年即全部或部分转化成了开盘可售房源。

值得注意的是，在2020年的最后一个月，宅地挂牌节奏又重新有加速迹象——它们中的8宗，将在2021年的一月份开拍，成为新年第一批成交并且有很大概率会在今年转化成新开楼盘的市区宅地。

前天，市资规局还发布了市区一季度供地计划，其中有住宅用地31宗（含商住混合用地，不含2020年最后一个月已挂牌、未拍的9宗宅地）。这当中透露的一个很强烈的信号是——市区可供宅地数量依然充裕。视楼市形势，该加大供地力度时候，资规部门就会适时推出。

B　地价和“限房价”，你关心哪个？

2020年，与密集土拍同样令人印象深刻的，应该还有各大区块地价纪录的不断被刷新——以实际成交楼面价比较，这一年中，除了海曙，其余五个区全都拍出了地价新高。

地价，在2020年中的确上涨明显。

业内归结其中一个原因是看好宁波城市发展前景、看好宁波楼市的开发商太多，太多房企想在宁波拿地，“争抢”之下，地价于是一路被拍到高位……

然而，更值得注意的是，市五区所有商品住宅用地（含商住混合用地），从2019年11月起，都是事先“限房价”的。

换句话说，市五区所有新盘的房价，在开发商拿地的时候，就已经完全透明化了。

对于购置新房的人来说，关注一块宅地的“限房价”水平，比关注其成交地价是多少，是更有实际意义的。

而无论是从2020年已成交宅地的“限房价”水平看，还是从今年一月份待拍的8宗宅地“限房价”水平看，比照这些宅地各自周边的在售新盘房价以及二手房挂牌价，相当一部分，是有比较明显的价格吸引力的。

对于购房者来说，是现在就入手已经开售的新盘，还是再等等——或者等房价差不多，但地段、环境等各方面更理想的已拍地、待开盘新盘；或者等地段差不多，但所限房价更便宜的已拍地、待开盘新盘——是可以提前作出预判的。

比如，姚江新区一线姚江江景的新盘，毛坯均价限到3万元/平方米左右，那么你是选这里还是选房价差不多的孔浦？

比如，兴宁桥东一线奉化江江景的金钟地块，毛坯均价限在38100元/平方米，对比中兴大桥两侧、带文创港概念的毛坯均价限39900元/平方米的一线甬江江景新盘，你又会选哪个？

还比如，三官堂大桥开通后离东部新城更近了的庄市，毛坯均价限24500元/平方米，你会不会宁可选远在姜山的毛坯均价25000元/平方米的小高层或27000元/平方米的多层新盘？

C　不应被忽略的三类特殊宅地

相信很多人在看2020年“土拍大戏”时候，没有过于关注其中的安置房地块和人才房地块，但它们或许会是影响今后宁波楼市、影响某个板块的一股不应该被忽视的力量！

2020年，市区成交的安置房、人才房用地超过20宗，可以形成约245万平方米的建筑面积，基本上都在市五区内。

如按房源套均面积70平方米估算，就是约3.5万套房子——据宁波市房管中心数据，2020年，市五区总共成交的商品住宅是4.5万余套、二手住房是6.8万余套。

比较之下，3.5万套，显然不是一个小数字。

如果说安置房的购买人群和商品住宅楼盘的目标客户还不尽一致，那么人才房的客群，应该是各大楼盘都想拉拢的。

2020年市区成交了2宗人才房用地——

一宗在江北庄桥的甬樾湾旁边，限定的人才房回购均价和甬樾湾的限价房一样，不到9500元/平方米；

另一宗是明确须定向销售给宁波大学引进人才的位于庄市的人才房用地，所限人才房毛坯均价是13500元/平方米——地段相对差一些的也在庄市的崇文花园，首批房源备案均价是24200元/平方米。

中央经济工作会议、全国住房和城乡工作会议都特别提到要大力发展租赁住房，土地供应要向租赁住房建设倾斜。并且还提及要逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利——也就是“租购同权”。

2020年7月，宁波作为全国8个城市之一，入选新一批全国租赁住房试点城市，获得国家三年总计24亿元专项资金支持。按照计划，2020-2022年这三年，宁波要新增各类租赁住房不少于13万套（间），其中新建、改建不少于6.7万套（间）。

安置房、人才房、租赁住房的大量供应，或会分流一部分楼市购房需求；同时特别是安置房的交付，还将加大二手房市场的供应。它们对于楼市走势的影响，值得持续关注。

新的一年，希望有更多的好地入市！并且转化成的住宅，也是让大伙儿能买得起的！

记者　曾梅