

海曙目前在售和待开的12个楼盘

楼盘名	大致位置	备案均价 (元/㎡)	开发商
德信印	栎社	35400	德信
江上印	段塘	37500	保利
天晟玥府	段塘	36200	龙湖
朗拾里	段塘	35000	万科
海上樾湾	高塘桥一村	38840	中海
新芝高塘府	高塘桥二村	42890	中交
新芝高塘府	高塘桥一村	36800	万科
云里里	二环路西侧	35300	保利&招商
月映华庭	高塘	27000	万科
栎高山院	栎社	17355	融创
保利江上印	段塘新市街西侧	33200	保利
保利江上印	段塘	22500	保利

鄞奉-一段塘片区,可以说是目前海曙新盘最集中、供应量最大的一个板块。全海曙目前在售和待开的商品住宅楼盘,总共不过12个。而位于鄞奉-一段塘片区内的新盘就有保利&雅戈尔·江上印、龙湖·天晟玥府、万科·朗拾里、建发·春著悦府4个,占比1/3,并且,这4个新盘的体量都不小,房源总数接近3500套。



已经拆平的三市地块。记者 杨辉 摄

## 地段足够核心,配套足够成熟

# 四大楼盘,三大块地

## 鄞奉一段塘片区在售新盘及未来可供地块盘点

### A 地段足够核心,配套足够成熟

从房价水平看,鄞奉-一段塘板块内新盘的备案均价,相比海曙另一个新盘较为集中的新芝-高塘板块,倒还低一些。如果和奉化江对岸鄞州长丰片区新近开盘的江山万里江皓府45800元/平方米的白坯备案均价比,鄞奉-一段塘片区内的新盘价格,更是低很多。

不过,从自住角度看,鄞奉-一段塘片区的居住价值,相较新芝-高塘板块、鄞州长丰板块乃至宁波楼市上其他主力板块,恐

怕不是简单的房价比较就可分出高低优劣的。

论地段、现状配套,鄞奉-一段塘片区应该说足够核心,各方面配套也足够成熟。无论是交通的通达性、便捷度,还是商业资源、公共配套资源、景观资源、文化资源等,都不比宁波楼市其他主力板块逊色多少。

特别是景观资源方面,这里有一线奉化江江景、连绵的滨江绿带,还因为这一段奉化江多弯,

像保利江上印这样位置独特的楼盘还能瞰南向江景;南塘河流淌了千年,还有尹家塘河、祖关山河、王家桥河等一众水系,可供逐水而居。文化资源方面,与千年南塘河相伴的南塘老街,是宁波主城区八大历史文化街区之一,老街上跨河的那座始建于宋元符三年(公元1100年)的甬水桥,看着便是厚重的历史。相对而言,鄞奉-一段塘片区内优质的教育资源尚有所不足,类似长丰……

### B 三市、丁家两个区块让人期待

论未来发展潜力和可拓展城市空间,三市、丁家两个区块,足以期待——不只是其中规划的商业、文化等设施可进一步完善整个鄞奉-一段塘片区的配套,更是因为两

个区块内谋划的新兴产业、总部经济等,或在升级海曙产业结构的同时带来资金流、人才流,进而改变整个片区的居住人群结构。

也许,目前片区内在售的4

个新盘的主力户型,在某种程度上,已经反映出了集聚这里的一众开发商对鄞奉-一段塘片区居住价值现状和潜力的判断,以及对居住人群的期望值。

### C 接下来有三块土地可以关注

从现状观察,在不考虑后续有拆迁的情况下,接下来鄞奉-一段塘片区内可开发的大块土地,主要有3块。

其中三市区域内原南门旧货市场、原三市旧货市场地块,前阵子曾挂出供房企意向预申请,初步规划指标显示其总体量

约16万平方米,住宅约占一半;丁家地块,从海曙方面透露的初步规划设计方案看,总开发体量高达140万平方米,其中住宅约50万平方米;还有一宗是位于环城南路与奉化江交汇处、晓风印月府南侧、东面一线临江的商住混合用地,按此前供地计划曾

披露的信息,其用地面积约9.3万平方米,可建体量可能超过25万平方米。

这3个地块,各自的地段位置、景观面等都不错。希望它们在进一步靓丽老海曙新封面的同时,也为鄞奉-一段塘片区的居住价值提供有力的支撑!

#### 延伸阅读

#### 片区内四个在售楼盘简要信息

**保利&雅戈尔·江上印**  
总套数827套,户型面积段116平方米-260平方米,目前在售主力户型面积116平方米、140平方米、180平方米、210平方米。有加装包房源预计交付时间为2023年12月。

**万科·朗拾里**

总套数539套,户型面积段为105平方米-185平方米,目前在售主力户型面积118平方米-158平方米。预计交付时间为2024年6月30日。

**龙湖·天晟玥府**

总套数1140套,户型面积段为110平方米-170平方米,目前

在售主力户型面积145平方米。预计交付时间2023年12月。

**建发·春著悦府**

总套数982套,户型面积段104平方米-148平方米,目前在售主力户型为高层119平方米和洋房119平方米。预计交付时间2024年3月。