



宁波这类老房子动辄拍卖上百轮,激烈堪比拍地 这是啥操作,“老破小”卖出豪宅价

宁波楼市“暖冬”声中,近段时间甬城宅地拍卖重趋火热,热门地区的宅地都拍了上百轮才分出胜负。

而有一类房子,其拍卖热度直逼土拍。

从昨天上午10:00开拍,一直拍到今天上午10:42,拍了112轮,阿里拍卖平台上位于老江东的一套老房子,终于成交,成交单价约34150元/平方米!

这样的单价水平,已经与老江东在售精装新房差不多。11月下旬开盘的位于李惠利医院马路对面的泛迪中心,住宅开盘折后均价是35000元/平方米。

什么样的房子这么抢手?

记者 周科娜

原因一 学区房,老破小真不便宜

阿里拍卖平台信息显示,这套老房子位于南大步巷,即华严菜场隔壁。

面积68.5平方米,两室一厅,在总共6楼中的3楼,简单装修——不算太典型的“老破小”,面积有点大。

这套老房子评估价206万多元,起拍价则是145万元。而其最终成交总价,是233.9万元,比起起拍价高60%多,比评估价也高了近14%。

法拍房不限购,又是四眼碶小学的学区房,被认为是这套老房子的拍卖如此激烈的主要原因。

上周五,月湖旁边的紫金梅园小区一套法拍房,也拍出了高价。

那套法拍房是真正的“老破小”,建筑面积33平方米不到一点点,起拍价60.8万元。而最终,这套房子被拍到102.2万元,溢价率接近70%,成交单价约31000元/平方米。这也是套学区房,能读镇明中心小学。可作对比的是,老海曙内在售新盘,像南塘老街附近的北辰府住宅备案均价33000元/平方米不到,鼓楼旁边的美颐园住宅备案均价36000元/平方米左右。

原因二 拆迁预期,老小区直追豪宅

除了“老破小”学区房,近期阿里拍卖平台上很是抢手的,还有一类法拍房——所在区域有拆迁预期的老房子。

此前本报曾报道过一套位于长丰的老房子,成交单价3.45万元/平方米,价格直逼长丰板块内在售的长胤府、雅郡等一线滨江豪宅。

上周五,邱隘老镇上一套老房子拍卖,也受到了争抢。这套房子在邱隘北路上,称不上是正常的住宅小区,而是一幢砖混结构五层楼的一至二楼,总建筑面积107平方米多点。

这套法拍房评估价157.27万元,起拍价110.1万元。而最终由30人报名竞拍,拍了134轮,最终成交价高达310.1万元——几乎较评估价翻了一番!

折算下来,其成交单价约29000元/平方米。

虽然相比东部新城内在售新盘如臻和院、凤起潮鸣府,价格差距还很大,但与紧挨东部新城生态走廊的书香景苑二手房挂牌均价比,已经要高出一千元一平方米左右了。

以上月底发布征收决定公告的海曙高塘三村为例,按补偿方案,如果选择货币补偿,预评估比准价格为19980元/平方米,货币补偿补助为评估价的15%,拿钱后不买的话再补助8%。这样算下来,预估的拆迁补偿单价也就25000元/平方米左右。

而安居客平台数据显示,高塘三村二手房挂牌均价,已经在33000元/平方米多了……

风险不小 要考虑时间成本和政策变数

据房产中介反映,近段时间宁波二手房市场上的学区房,在“公民同招”政策的影响下,挂牌价普遍有点“吓人”。

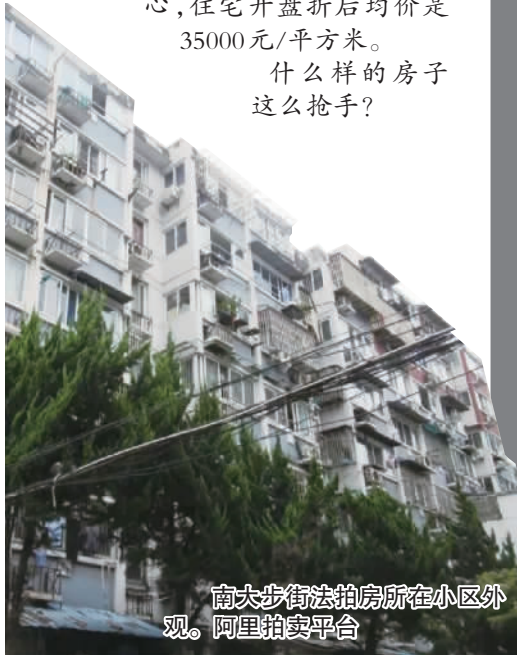
安居客平台数据显示,像在四眼碶小学学区范围的南大步巷大步小区的二手房,挂牌均价已经接近39000元/平方米;而在今年上半年,这个小区的二手房挂牌均价,还在每平方米两万五六千元的水平。

更“吓人”的学区房,是对口董山小学的格兰云天“70年产权”的小面积单身公寓。其中30几平方米的房

源,挂牌单价有不少竟然超过5万元/平方米,高的挂到5.6万元/平方米。

这比被称作宁波楼市“宇宙中心”的东部新城板块内的新交付豪宅,如东悦府、泊璟廷、明洲、印江南等的二手房挂牌价,都要高了!

对于冲着以后会拆迁而不惜高价去拍法拍房的,有房产中介人士表示,个中风险有二:一是不知道什么时候会拆迁,持有成本可能会蛮高;二是即便拆迁,拆迁补偿会不会比拍卖成交高,有不确定性。



南大步街法拍房所在小区外观。阿里拍卖平台

潘火街道吞里王村工业房地产公开出让挂牌公告

宁波报业传媒集团有限公司现已通过宁波市产权交易中心公开挂牌出让下述房产,挂牌时间为**2019年12月17日至2020年1月14日**。

一、挂牌房产情况:

房屋地址	房屋建筑面积	土地面积	房屋规划用途	土地使用权类型	挂牌底价
宁波市鄞州区潘火街道吞里王村	5690.47平方米	7545.00平方米	工业	出让	3191.36万元

注:厂房位于鄞州区祥和西路190号。

二、出让标的详细信息、受让条件、重大事项及报名手续等详见:

- 1、宁波市产权交易中心网址:<http://www.nbcqjy.org/>(资产出让信息)
- 2、宁波市国资委网址:<http://gzw.ningbo.gov.cn/>(产权交易信息)
- 3、宁波市公共资源交易中心网址:<http://www.bidding.gov.cn/>(产权交易信息)

敬请关注宁波市产权交易中心公告,具体信息以宁波市产权交易中心公告为准。

三、咨询及联系方式:

- 1、交易机构联系人:刘老师 电话:87187183
- 2、产权人单位联系人:缪先生 联系电话:13586911798
徐先生 联系电话:87682018

联系地址:宁波市鄞州区宁东路901号报业传媒大厦A座南楼三楼,宁波报业资产管理有限公司。

宁波报业传媒集团有限公司

