

上接 A3 版

◆表现三

新城土地供应较多

2011 年一季度,宁波共推出土地 42 幅,共计 139.83 万平方米(统计包括江东、海曙、江北、科技园区、鄞州、镇海、北仑,不含工业用地)。在调控政策的影响下,土地市场供应量应声下滑,同比降幅达 25%,政策影响开始显现,土地供应方面有一定量的减少。

土地供应从分布情况来看,市区以外的新城表现活跃,例如镇海新城、慈溪新城推地数目庞大,一季度土地成交情况良好。除此之外,宁波市区之外的郊县本季度业绩斐然,其中尤以慈溪市最为惹眼,仅 3 月份慈溪就有 10 宗土地成交,位于土地成交量的榜首,近郊新城区域的土地开发节奏有加快的趋势。

第二季度
政策影响显现 土地市场冷场

进入 4 月份,房产调控政策已实施一月有余,成效开始显现,第二季度土地市场呈现出供应量大但成交率低的状态。一方面面对大量土地供应,开发大腕陆续缺席,拿地热情大减。另一方面,楼面价坚挺,流拍频现,继而上演一场延期出让与打折挂牌的怪诞剧目。隐约可见,土地市场似乎在玩着一场相互试探的游戏。

据本报记者不完全统计,二季度共计成交土地 3270 亩左右,其中 4 月份创下上半年成交新低,土地成交处在 570 亩的低谷状态。直到“红五月”——杭州湾甬新地块的大面积出让、鄞州单价新地王的诞生以及鄞州南部商务区的集中放量将 5 月的土地市场重新推向高潮,5 月成为宁波上半年土地市场成交金额最高(39.6 亿元)的月份。而理应飘红的 6 月却因 3 幅最具地王相的黄金之地缺席,成交量骤减,环比下降了 45.6%,且成交金额仅 21 亿元。



江北包家漕 3# 地块面临着限价、竞配保障房面积的命运

第三季度
适应期 土地出让面积激增

有关研究机构数据统计显示,2011 年第三季度宁波全市出让土地 110 宗,面积 7264.883 亩,折合可建面积为 648 万平方米,成交金额达 109.56 亿元。其中,纯住宅用地达 43 宗,成交面积 2363 亩,成交金额达 49.6 亿元。而 2011 年上半年宁波大市区共成交 153 宗地块,面积 8444.73 亩,成交金额为 167.32 亿元,可见,第三季度的宁波土地市场较上半年而言,有明显的回暖趋势,甚至可以说是爆发性的增加。当然,这与余姚、大目湾新区以及杭州湾新区等区域大量推地不无关联。

此外,本季度国家政策性保障房建设目标确定使得宅地成交量大幅上涨。第三季度的宁波土地市场,商业用地依旧保持着成交量和交易金额高位运行的势头。由于调控政策目前只针对住宅市场,因此开发商对于商业用地的拿地热情较为明显。尽管如此,8 月,高新区的数幅商业地块仍出现了流拍或中止出让的现象,这一方面与地块的位置有关,另一方面也显现了当前商业地产过热背后的交易疲态。

从时间来看,7 月当属第三季度宁波土地市场的成交明星,不论是成交面积(4849 亩)还是成交金额(42 亿元),7 月的宁波土地市场都算得上是一朵奇葩。慈溪农业园区、大目湾新城、甬新地块、余姚牟山湖度假区疯狂推地 1827 亩,交易额高达 18 亿元,拔高了 7 月土地市场的成交量。

一季度土地市场热点聚焦

1.龙湖地产拍得本季度面积最大地块

本季度成交的土地,出让面积最大的地块为春晓中直河东 1#-4# 地块,占地 50.58 万平方米,受让方为龙湖地产。

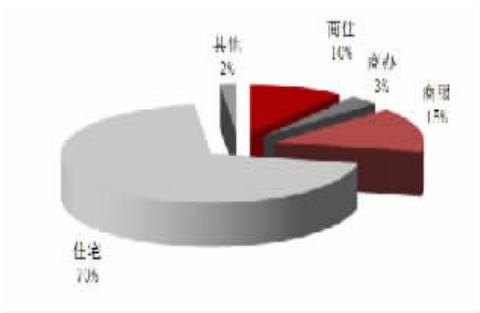
2.盛高置业拍得本季度楼面价最高地块

慈城新区 I-10-I-15 地块为本季度成交总价最高和成交楼面价最高的地块,成交总价 11.15 亿元,楼面地价 4398 元 / 平方米,受让方为盛高置业。

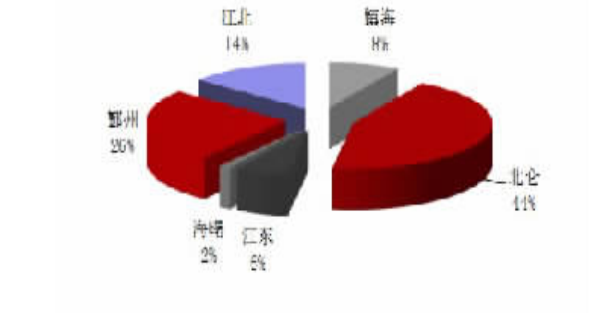
3. 鄞州区优质地块流拍

新城区贸城西路-1 地块出让面积 34.27 亩,起始楼面价 7000 元 / 平方米。地块毗邻万达——联盛商业圈,是鄞州区当时出让的成色十足的住宅用地,最终因无人应价于 2011 年 3 月 3 日流拍。

宁波市 2011 年一季度土地供应用途 / 区域结构图
(数据来源:CRIC)



宁波市2011年第一季度土地供应用途结构



宁波市 2011 年第一季度土地供应区域结构

二季度土地市场热点聚焦

1.地王来得太突然

甬版“国八条”掷地有声,一度被宁波人称为“最佳宜居区域”的鄞州宅地出现了底价成交或是频频流拍的罕见场面,因此,5 月份鄞州单价新地王的诞生可谓让业界大跌眼镜,和协置业凭着唯一的报价——楼面价 9010 元 / 平方米,“毫不费力”地拿下了鄞州新城区原特殊教育学校地块。

2.有望冲击地王的两幅地块延期出让

原定于 6 月推出的占据着宁波水质最好的姚江段的江北大道以西滨江 2、3 号地接连被迫延期出让,这两块地此前一直被业内看好,也是最有可能诞生宁波新地王的两幅优质地块。据悉,江北大道以西滨江 2# 地块起始楼板价为 10079 元 / 平方米,起始总价为 204519 万元。江北包家漕 3# 地块出让起始价定为楼面价 14950 元 / 平方米,超过了去年江北单价地王宝庆寺 3#-2 地块。但在 6 月初,它面临着限价 22400 元 / 平方米、竞配保障房面积的命运。

3.12 幅地块一次性出让

鄞州南部商务区一次性出让 12 幅地块,包括新加坡曼哈顿集团投资 2 亿元的曼哈顿大厦。

4.镇海新城核心区地块底价成交

镇海大道北侧商务办公 1 号地块、2 号地块为商服地块,位于镇海大道北侧、三五路东侧,1 号地块面积 10290 平方米,2 号地块面积 10323 平方米,两幅地块分别由宁波甬绍置业有限公司、宁波国盛置业有限公司以 2681.99 万元及 2690.59 万元竞得,楼面价均为 1086 元 / 平方米。

5.鄞州最大面积地块流拍

鄞州区咸祥镇西宅村 1 号地块占地 108.792 亩,是前八个月鄞州流拍土地中占地面积最大的地块。该地块为商住用地,在楼市低迷的 6 月,黯然流拍。

高新区	宁波高新区管庄路二期 A02地块	11.35	商务金融用地	3.5	5748.0525	2170	宁波永升投资发展有限公司	2011-8-2
高新区	宁波高新区管庄路二期 C01地块	14.25	商务金融用地	3.8	7564.5422	2585	宁波兴石投资开发有限公司	2011-8-2
高新区	宁波高新区管庄路二期 B01地块	11.027	商务金融用地	4	6233.646	2120	浙江龙柏投资开发有限公司	2011-8-2
高新区	宁波国家高新区GX04-01-11地块	64.59	商务金融用地	3.5	-	-	流拍	-
高新区	宁波高新区管庄路二期 A04地块	8593.0	商务金融用地	3.8	-	-	流拍	2011-8-2
高新区	宁波高新区管庄路二期 C01地块	10211.0	商务金融用地	4	-	-	流拍	2011-8-2
高新区	宁波高新区管庄路二期 C02地块	8952.0	商务金融用地	3.8	-	-	流拍	2011-8-2
高新区	宁波国家高新区GX04-01-12地块	52.34	商务金融用地	2.8	28997.4144	2539	宁波民和建筑开发有限公司	2011-8-2
高新区	宁波国家高新区GX04-01-15地块	21.64	商务金融用地	3.5	12875.205	2550	宁波顺仁南投资发展有限公司	2011-8-2

8月高新区9宗商业地块流拍

下转 A5 版