

上接 A4 版

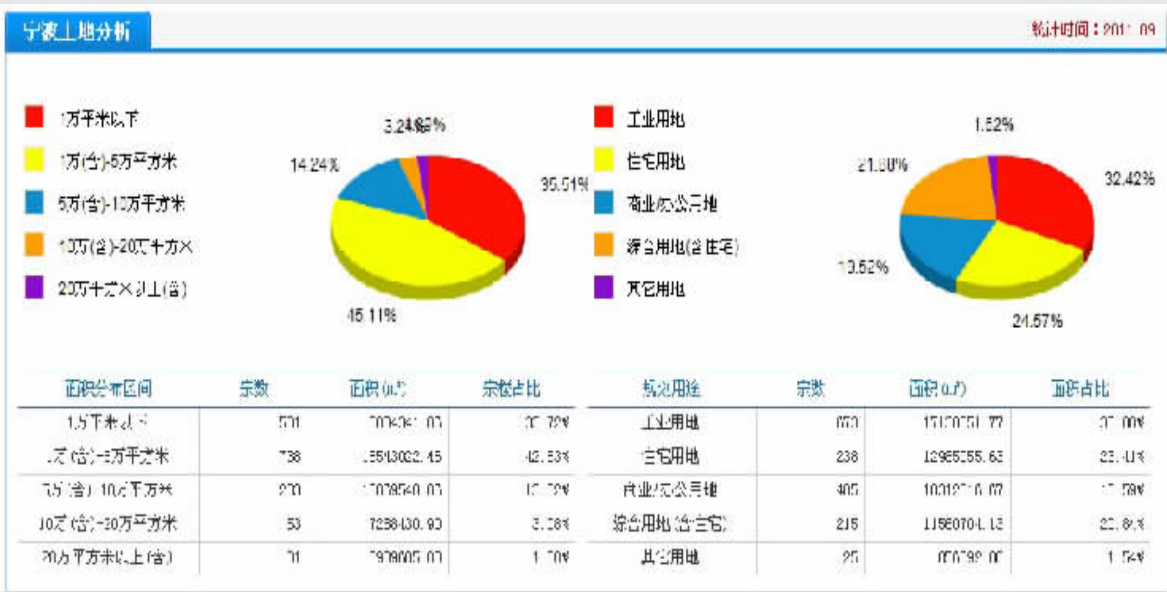
三季度土地市场热点聚焦

1. 九三折降价出让再次流拍

鄞州投资创业中心 II-3-C 地块二次遭遇流拍,据记者了解,该地块 4 月 21 日入市,起始楼面价为 8000 元/平方米,因买家人数不足而取消;6 月 7 日再次入市出让,楼面价已经调至 7410 元/平方米,下降了 7.38%,成为今年以来宁波二度出让地块中的首次“降价”地块,无奈土地市场寒潮弥漫,在降价的基础上再次被流拍;7 月 7 日的再次挂牌出让也未能改变流拍的局面。

2. 高新区 9 宗商业用地无人问津

8 月,宁波高新区的土地市场引来一次集中放量。推出的 9 宗土地全部为商务金融用地,其中,有 6 宗为总部基地二期地块,总面积 77.7 亩;其余三宗为地段普通的商业用地,总面积 138.6 亩。9 宗地块总面积 216.3 亩,总可建建筑面积 49.78 万平方米。在宅地遇冷的情况下,商业用地因大举入市也面临着流拍和中止的命运,9 宗地块其中 4 块流拍,正是这一窘态的真实写照。



2011 前三季度宁波土地成交情况

总体来看,前三季度的土地出让面积有所增加,出让金总收入和出让单价则同比下跌。其中,前三季度全市出让土地共 4.2 万亩,占土地供应总量的 69.7%,成交土地出让金达 372.07 亿元,总量仅为去年出让金的 57.7%,比去年同期 494.5 亿元下滑了 24.8%。从以上数据可以看出,2011 年前三季度的土地市场呈现出回环式发展趋势,从年初土地市场红火到调控政策出台的冷却再到后来政策适应期的明显回暖。可以看到,土地市场作为房地产二级市场受楼市成交影响明显,在众多因素的影响下,2011 年土地市场总体趋寒,同比降幅明显。

第四季度 楼市入冬 土地市场冰封前行

2011 年 10 月,宁波大市区供应土地 37 宗,总面积为 137.68 万平方米,含住宅用地 18 宗;宁波六大区供应土地 10 宗,供应面积为 49.32 万平方米,含住宅用地 5 宗。宁波大市区共成交土地 16 宗,总面积为 42.86 万平方米,含住宅用地 8 宗;宁波六大区共成交土地 11 宗,总面积为 20.90 万平方米,含住宅用地 5 宗。尽管流拍宗数减少为 3 宗,但延期、中止出让等造成的未成交地块仍高达 6 宗。

11 月,宁波共出让土地 26 宗,总面积 1541579.2 平方米,含住宅用地 18 宗;11 月宁波大市供应 39 宗地块,总面积 1541579.2 平方米,约 2312.37 亩,环比上涨 139%,比起 10 月的供地情况,推地量更大。市六区出让 11 宗地块,总面积为 766118.2 平方米,约 1149 亩,占 11 月宁波总出让土地面积的 49.69%。宁波六大区共成交土地 11 宗,总面积为 78.38 万平方米,含住宅用地 5 宗。本月共有 7 宗土地流拍,5 宗土地暂停挂牌,1 幅土地延期出让。

12 月土地市场依旧延续上个月冰冷局势,截止到 12 月 12 日,宁波大市共计有 7 宗土地成交,其中以北仑地区成交量最大,其次,郊县的宁海和象山成交情况良好。

区域	地块	面积(㎡)	性质	容积率	成交总价(万元)	楼面价(元/㎡)	竞得单位
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-C 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-D 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-E 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-F 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-G 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-H 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-I 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-J 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-K 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍
鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-L 地块	216300	商业用地	1.2	4600	21280	流拍

11 月 23 日和 24 日,慈溪 4 幅地块顺利出让、二幅流拍

2011年宁波市12月土地成交汇总								
序号	区域	原项目名称	面积(平方米)	用途	容积率	成交总价	楼面价	竞得单位
1	象山	象山滨海新城与南太门西北角地块	216300	住宅用地	1.2	100000000	4620	流拍
2	鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-C 地块	216300	商业用地	1.2	100000000	4620	宁波投资创业中心有限公司
3	鄞州	鄞州投资创业中心 II-3-D 地块	216300	商业用地	1.2	100000000	4620	宁波投资创业中心有限公司
4	宁波	宁波市投资创业中心 II-3-E 地块	216300	住宅用地	1.2	100000000	4620	宁波市投资创业中心有限公司
5	宁波	宁波市投资创业中心 II-3-F 地块	216300	住宅用地	1.2	100000000	4620	宁波市投资创业中心有限公司
6	象山	象山滨海新城与南太门西北角地块	216300	住宅用地	1.2	100000000	4620	广东美的置业有限公司
7	象山	象山滨海新城与南太门西北角地块	216300	住宅用地	1.2	100000000	4620	广东美的置业有限公司

12 月上半月土地成交情况

四季度土地市场热点聚焦：

1.慈溪 6 幅地块 4 幅顺利出让

11 月 23 日和 24 日两天,慈溪共出让 6 幅地块,共 4 幅地块顺利出让,被慈溪市文化商务区开发有限公司以底价 1.65 亿元成功拿下。

2.华丰置业 6.78 亿元高调拿下东钱湖地块

占地面积约 158 亩的准别墅用地——东钱湖 19-1a-1# 地块顺利出阁,华丰置业有限公司豪掷 67783.53 万元将该地块收入囊中,折合成交楼面价为 6370 元/平方米。

3.慈溪 17 亿元前应地块流拍

慈溪起价 17 亿元的前应路南 1#、2# 地块因无人报名而流拍。

4.三江口黄金地段一地块 6 次挂牌 以“暂停出让”告终

11 月,宁波土地市场看点颇多,最吸引眼球的是位于江东核心区的黄金地块,前后已经历了 5 次流拍,第 6 次被分拆后再次入市,但最终还是无法逃脱“暂停出让”的厄运。人们都说皇帝的女儿不愁嫁,这次江东三江口这一地块在特殊的楼市背景下也演绎出不一样的剧目。

可以看到屡遭变期的黄金地块的流拍、延期、暂停仅仅是宁波土地市场入冬一个缩影而已。从第四季度,宁波土地市场推地和拿地情况来看,土地市场寒冬已至,市场呈现出量价齐跌的局面。

记者总结：

2011 年的宁波土地市场风雨兼程,一方面政府推地入市的数量和力度一直不减,另一方面开发商拿地谨慎,土地成交火爆场面难现,基本以平淡为主。时至年关,本应该是土地市场供应和成交的高峰期,今年却格外冷清。鉴于今年是特殊楼市调控年以及开发商资金链趋紧等种种客观因素的影响,土地出现流拍、延期出让、无人问津等窘态实属意料之中。笔者认为在楼市不转好的情况下,土地市场这种冰冷状态还将持续。