

史上“最严厉”调控让宁波楼市从去年开始呈现“人为萧条”，而新盘去化缓慢、资金不能及时回笼等更严重打击着开发商继续拿地的信心。从去年下半年开始，宁波土地市场已出现“大不如前”的状况。“流拍”、“延期出让”、“无人竞价”等成为土地市场中常出现的关键词。但在上周，宁波大市共出让了 10 幅土地，出让总面积为 368917.2 平方米，折合约 553.38 亩，成交了 242.72 亩，成交金额达 19.91 亿元，创 2 月土地周成交新高，可谓是龙年甬城土地市场的首次井喷。

553 亩集中放量

宁波土地“龙抬头”

●壹周楼市记者 楚墨



去年以来土地市场持续遇冷

受宏观调控影响，从去年开始，甬城土地市场已经难见往年的火爆行情。据国土部门土地成交公开数据，整个 2011 年，宁波大市区房地产生地共成交 360 余宗，成交金额为 336.4 亿元，比 2010 年减少 40 多亿元，同比跌幅超过四成。

去年甬城土地市场流拍渐多。2011 年宁波大市区共流拍或未成交 51 宗地块，总面积超过 2800 亩；其中确认流拍 34 宗，总面积约 1800 余亩。备受关注的商品住宅用地方面，2011 年宁波大市区流拍 25 宗，总面积逾 1400 亩。而在 2010 年，全市无一宗住宅用地流拍。



去年土地多遭流拍

尽管有不少地块如鄞州新城区贸城西路-1 地块，流拍之后再度挂牌找到最终“归宿”，但仍有许多地块几度挂牌仍无人应价。如鄞州投资创业中心 I I-3-C 地块曾在去年 4 月下旬流拍，之后以“九三折”降价挂牌，最终还是以流拍收场。位于江厦桥东的江东核心区地块，更是两次挂牌、四度推迟出让日期，且从最初的整体出让、要求买家预先递交地块整体设计方案并经市规划局评审认可方能获得购地资格，到最后的分拆出让、不对购买资格作太多限制性要求，但最终依然没有“嫁”出去。

事实上，今年甬城土地市场刚“开门”，也已经有流拍的案例。1 月 6 日，象山一总用地面积约 10 亩的纯住宅用地，已经宣告流拍；同一天，该县另有两幅面积不大的商服用地也遭流拍。

2012 年市区第一拍

维科摘得青少年宫西侧地块

去年不断的流拍事件更显得 2012 年市区首块土地拍卖成功的弥足珍贵。2012 年市区的首幅土地，是块位置极佳的一幅商住用地，那就是青少年宫西侧地块。放在楼市火爆时期，该地块肯定是开发商眼中的“香饽饽”。但在当前楼市成交低迷、开发商资金链普遍紧张背景下，该地块只吸引了一家开发商。

记者从宁波国土资源局网站获悉，青少年宫西侧地块位于海曙月湖西区西侧，西至长春路、南临宁波二中，东至规划支路、北至柳汀街。这一地段，显然属于老城区的“黄金宝地”。2012 年 1 月 11 日，原先为维科线厂所在地，最终由维科控股集团股份有限公司以 66315.6 万元竞得，楼面价为 117000 元 / 平方米，该地块成为 2012 年第一幅单价超过万元的地块。据悉，该地块未来或将建造维科集团的总部基地。



青少年宫西侧地块

该地块是一幅商务金融与城镇住宅混合用地，出让面积 14170 平方米，可建面积 5.67 万平方米，容积率为 4。按照地块规划条件，未来可建小区规模约 5.7 万平方米，业内人士认为，该地块的开发规模，“不算大但也不算太小”。

青少年宫西侧地块周边有宁波大公馆、荣安世家、莲桥街地块等项目。其中，莲桥街地块为住宅、商业、科教用地，宁波房地产股份有限公司以楼面价 12000 元 / 平方米获得该地。与 2010 年宁波土地回暖之势比较，青少年宫西侧地块以 11700 元 / 平方米成交，楼面价格并不低。就青少年宫西侧地块的规划容积率为 4 计算，今后该地块上面应该会建设高层住宅。而以该地块的成交楼面价计，仅次于去年成交的月湖西区首批出让土地的 11805.73 元 / 平方米。

“这块地建成大套型、定位高端的高层豪宅，基本上是铁板钉钉的事，跟普通购房者关系不大。”有房产公司人士判断。在这个角度上看，该地块的成交，并不具备新年甬城土地市场“风向标”的意义。



维科青少年宫地块或建大户型豪宅

2012 年郊县第一拍

宁海成 2012 年土地首战场

据宁波市国土资源局网站公告，宁海的宁东区块 22 地块是 2012 年宁波首块挂牌出让土地，该地块最终被宁海宁东新城开发投资有限公司以 2700 万元的总价竞得。

2012 年以来，宁海的推地动作还算比较勤快。自 1 月 5 日成功出让宁东区块 22 地块后，1 月 13 日，出让一幅工业用地——长街镇 11-4 地块，最终被宁海县金龙浦农业开发有限公司以总价 1143 万元竞得。1 月 16 日，宁海推出 5 块位于梅桥区块的工业用地，总面积达 301001 平方米。1 月 19 日，宁海国土资源局挂牌出让桥头胡街道 A 幢 A12-A25 和桥头胡街道 B 幢 B1-B48 两幅商服用地。

(下转 A4 版)