

新盘首开热销 地价创出新高 宁波地产大鳄抢驻湾头板块

作为政府重点规划区域,宁波江北湾头一直是备受房企关注的热点区域。湾头板块紧邻宁波核心区,未来将规划为城市滨水休闲商务区,拥有姚江、星湖等景观资源,属于难得的宜居之所。由于其近期土地市场的火爆表现,江北湾头板块在沉寂几个月后,再次出现在公众的视野中。

4月15日,湾头JB05-02-21地块拍出10923元/平方米的楼面价;上周五,湾头又一重量级地块“出阁”,华润置地以总价28.6亿元、均价12050元/平方米将万象府北侧的湾头JB05-04-10地块收入囊中。鉴于近年湾头居高不下的人气以及热门楼盘的大卖,这一拨宅地之争的激烈、地价的走高都在业内人士的预料之中。

记者 郑牡丹



湾头板块某楼盘开盘现场

华润补仓 地价破12000元/平方米 创下湾头板块地价新高

上周五,湾头JB05-04-10地块迎来现场竞拍,吸引了6条地产大鳄。18轮竞价后,华润置地力压群雄,以总价28.6亿元竞得该地块,溢价率31%。12050元/平方米的成交均价,刷新了湾头板块地价纪录。

这次被华润拿下的地块,位于去年大卖的华润·万象府北侧,东至下江路,南至甄隘路,西至星湖路,北至湾头路,出让面积约10.8万平方米,容积率2.2,挂牌楼面价为9170元/平方米。

就配置和资源来看,地块伴湖近江,周边公园、江景等生态资源优渥,拥有湾头板块内高覆盖率的绿色和水系,包括星湖、姚江岸线,以及今年12月就将落成的E、F段滨江公园等;距离三江口城市中心约两三公里,有环城北路与大闸北路等城市主干道围绕,出行较为方便。

据相关人士透露,华润方面对该地块的产品规划已然敲定,将以洋房和高层为主,洋房占比较多,目标为改善型客户,延续万象府的理念。

华润湾头补仓,也是该板块近年迅速崛起的缩影。由于板块得天独厚的区位优势,就在两周前,湾头的另一宝地才刚刚掀起过一阵“厮杀”,8家地产大鳄参与抢食。中国铁建以10923元/平方米的均价,22亿元总价斩获,宣布进军宁波。

加上最早进驻的复地、招商、恒威、世贸等地产大佬,目前的湾头板块已聚集了一批相当有实力的房企。

辐射区域 楼盘价格“水涨船高”

随着湾头板块建设驶入快车道,华润携高端滨水住宅项目万象府、高端商业综合体项目万象城落子,湾头的崛起可谓势如破竹。尤其在去年万象府签约上海世外小学、首开热

销15亿元的效应带动下,板块价值提升明显。

板块热度升温,最直接的体现便是湾头辐射楼盘房价一路水涨船高,目前万象府价格高达22000元/平方米,西岸1872也卖到了约20000元/平方米,复地江城国际均价在19000元/平方米左右……借近期湾头地块竞拍势头,这些在售项目瞄准契机、果断行动。

上周末,华润·万象府洋房面市,有160、165、180平方米的户型,均价为30100元/平方米,当天去化七成。“开盘第二天部分优惠就取消了,相当于变相涨价。”楼盘相关人士直言。

而上周招商·西岸1872的首开现场,场面也甚是闹腾;相比公园1872二期,西岸1872直接临湖,容积率更低,产品配置也有升级。据招商地产营销部的邓先生介绍,当天推出185套房源,户型面积为108-187平方米;认筹客户有300多组,开盘1小时热销九成。

想要改善住房条件的市民赵先生,认购了一套139平方米的大户型,他表示看中的是湾头板块的教育资源。

“教育局刚公布了西岸1872学区是上海世外小学委托办学的学校学区,小孩的读书问题不用愁;周边公园、江景等生态环境优渥,去天一广场等城市地标也不远。”赵先生说道。显然,他十分满意自己的购房选择。

此外,公园1872二期项目仍有部分房源,均价约17000元/平方米。邓先生说,现今湾头板块楼面价突破12000元/平方米,按照成本价计算,项目建成报价在22000元/平方米以上才能保本。“二期17000元/平方米,便可享同个板块的景观资源以及商业、学校配套,蛮实惠的,现在周边的安置房也卖到了这个价位。”他说。

二线楼市疯狂超出市场预期 房价限涨去虚火

一线楼市的火热需求传向二线城市还没过多久,调控措施也传导到了二线城市。南京近日出台了新房销售价格的“限涨令”,引发南京调控可能会在二线城市扩散的热议。

分析师表示,如果厦门、合肥、惠州、东莞等热点二线城市的房价继续保持快速上扬态势,这些城市出台调控政策的可能性也将加大。实际上,一线土地成本过高、三四线仍忙着去库存,游走于一线和三四线之间的投资者和开发商,都把目光投向了二线城市。这是二线房价和土地市场今年持续升温的重要原因。

“二线楼市的火热,似乎已经超出了市场普遍预期,有过热之嫌。不去去火,风险会更大。”仲量联行中国区研究总监周志锋表示。

因房价涨幅过猛,南京祭出了调控利器——房价“限涨令”。南京市宣布,主城六个区以及江宁、浦口的新建商品房,申报均价在2万元/平方米以下的,每年涨幅不得超过12%;在2万-3万元/平方米区间内的新房,涨幅不得高于10%;3万元/平方米以上的项目,年涨幅则不宜高于8%。

虽然南京市政府近日出台的“限涨令”让市场有些意外,有房企还认为限制价格上涨有过度干预市场之嫌。然而分析师认为,以南京为代表的强二线楼市的确有些过热,有必要去去虚火。

国家统计局近日公布的3月房价数据显示,南京3月份房价较去年同期上涨17.8%,比北京17.6%的同比涨幅还要高。

发高烧的二线城市,并非只有南京一个。仲量联行监测数据显示,今年一季度苏州、南京、杭州三个热点二线城市仅高端住宅的成交均价比去年同期分别上涨了17%、4.4%和6.1%;同比涨幅则高达32.9%、10.2%和9.6%。

“一线城市出台调控措施后,涨幅明显收窄。与此同时,二线楼市的升温速度已经超过了一线。”周志锋表示。

在周志锋看来,虽然一线城市房价仍在上扬,价格涨幅已经收窄。然而部分二线楼市的升温速度,已经快于一线。受益于一线城市的需求外溢效应和价格相对优势,再加上自身有一定的产业吸纳能力和经济体量,因此在一线城市受限后,这些二线城市成为接棒的热点城市。

据华夏时报

简讯

星悦城营销中心开启

复星地产旗下星悦资本在宁波的“开篇大作”——星悦城营销中心近日开启。

星悦城是基于复星“蜂巢城市”理念,依托和整合复星在健康、金融、商旅、文娱及地产开发层面的产业资源及开发经验,在宁波月湖畔打造一座集商业中心、高端住宅、商务办公、LOFT公寓于一体的大都会,面积约28万平方米。

江湾城 举办豪华游艇展

在刚过去的五一小长假里,城投·江湾城打造的一场专属“江湾生活”定制活动,在江湾城售楼处启幕,包括阳光沙滩、豪华游艇展、奢侈品护理,让客户们流连忘返。

江湾城地处海曙核心地段,拥有稀缺的江景资源,自首批实景样板房开放以来,备受客户好评。目前,城投·江湾城项目的140、180平方米户型正火爆认筹中,存5万元抵20万元,即将开盘。

4月百城住宅均价 环比上涨1.45%

中国指数研究院日前发布报告称,4月全国100个城市(新建)住宅平均价格为11467元/平方米,环比上涨1.45%,涨幅较上月收窄0.45%;同比来看,百城住宅均价较去年同期上涨8.98%,涨幅较上月扩大1.57%。

专家表示,为促进楼市平稳发展,各地政府将继续因城施策,市场过热的城市政策将逐步收紧,投机置业现象将得到一定遏制;高库存城市将继续加大力度鼓励需求释放。价格方面,一线周边及热点二线城市房价上涨动力仍然较强,但随着稳房价政策效果的显现,涨幅将逐渐趋缓。

万科江东南 TOP185定制样板房开放

上周五,万科江东南府园区交付实景TOP185定制样板房开放,逾200位嘉宾佩戴花环齐聚见证。

夜幕降临,在外籍舞者的曼妙舞姿中,江东南府样板房开放典礼开幕。宁波万科营销总监汪名彦首先上台致辞,以“回家”为主题,就稀缺地段、社区配套、定制服务等方面,详尽地解读了万科江东南府TOP系标杆品质,同大家一起畅想家的幸福模样。

本次样板房的软装定制合作方——mix术家,为大家全面解析“江东南府高端软装定制服务”。此次“TOP185定制样板房”升级新品,是在TOP系精装体系上,携手国内外高端定制家居品牌,将高品质纯手工家居植入其中。

来宾们在享受精致的冷餐、高雅的音乐后,前往参观样板房,经过亚历山大国际健康会所,身着黄金维密装的超模从花厅出现,迎接来宾入场, TOP185样板房揭开了面纱。样板房以“大都会极奢主义”为主题,让来宾们真正体会定制的内涵。外部双精装大堂入户带来的私密感,室内的高收纳空间、全地暖配置、全屋除霾新风系统等细节,让来宾们大开眼界。