



宁波上半年宅地出让揽金257亿 已超去年全年 地价不断抬高 倒逼房企开发高端产品

随着上周鄞州、江北三幅宅地的“出阁”，今年上半年红火的宁波宅地市场拍卖落下帷幕。

先来晒晒宁波土地市场的半年“成绩单”吧。据中国指数研究院宁波分院统计，今年1-6月，宁波市六区共计出让宅地29宗，出让面积162.04万平方米，同比增长近2倍；出让金约257.13亿元，是去年同期的3倍多。而去年市六区宅地出让面积为192.95万平方米，宅地出让金为184.34亿元。今年上半年宅地的出让金额已远远超过去年全年。记者 郑牡丹

上周三幅宅地成交 出让总价超11亿元

土地市场持续升温，“逢拍必火”的局面越来越常态化。

上周，江北区文教街道原电信仓库地块进入现场竞拍阶段。该地块位于江北老城区文教板块，东至现状道路，南至文教路40弄，西至海田大厦，北至现状学校，土地面积为8423平方米，挂牌楼面地价为8306元/平方米。

作为6月宁波主城区最后一宗宅地，它的“归宿”自然备受关注。该地块吸引了台州方宁投资管理有限公司、光大置业、景海、荣安、维科、碧桂园6家开发商争夺。经过25个回合，宁波本土开发商荣安地产以12526元/平方米将地块收入囊中，总价1.69亿元，溢价率50.8%。

荣安地产人士表示，此次一改一贯布局鄞州的风格进军江北，主要被地块的优越地段等条件吸引。由于该地块容积率较低，未来产品的定位将以别墅为主。

这边厢江北将添一高端项目，那边厢鄞州也不示弱。就在前一天，鄞州火车站-潘火地段YZ01-01-05地块出让，现场的夺地之战甚为激烈，11家大牌房企“厮杀”136个轮回，最后龙湖地产以近8亿元的总价夺得地块。

“地块临近东部新城，可享受东部新城的相关配套，未来将打造高端产品。”龙湖相关人士说。

此外，上周鄞州区集士港中二片CX07-02-06f地块也成功出让，由碧桂园摘得，总价逾2亿元。算下来，仅上周宁波宅地市场吸金就超过了11亿元。

上半年出让宅地29宗 一半以上将规划打造成高端产品

自去年年末开始，宁波便开启了推地模式。今年上半年市六区宅地成交29宗，是去年同期的3倍还多；上半年逾160万平方米的出让面积，已接近去年整年的量(190多万平方米)。火热行情的背后，是融创、中铁建、旭辉、德信等众多外来大鳄争相入甬，布局宁波重点板块。

业内人士表示，外来房企的增加，是对宁波市场的最好肯定。今年以来商品房市场成交的火热，传导至土地市场，开发商对后市信心大大提振；加上今年以来银根相对宽松，开发商的资金状况不错，是眼下开发商拿地热情高涨的主要原因。

“总价”、“单价”、“溢价率”的频频刷新，也是上半年土地市场的写照。招商地产以40.88亿元拿下东部新城核心区以东片区一地块，宁波楼市的“新总价地王”诞生；宁波市供销社以15612元/平方米摘得原二号桥市场南区地块，创下近6年楼面单价新高；万科斩获鄞州新城区中河地段地块，拍地溢价率达107.57%，创下宁波拍地史上溢价率最高值。



业内人士表示，这些地块因绝佳地段、成熟配套等优势，地价不断被抬高，成本也越来越高，倒逼房企走高端产品线，最大限度获得利润空间。

据统计，上半年出让的29幅宅地中，成交之际其开发商表示将打造成中高端、高端类产品的占了“半壁江山”，多为海曙、江北湾头、东部新城核心、鄞州核心、江东等热门板块的优质地块。

下半年土地市场 或将迎来调整

经过上半年的这一轮“供地潮”，有业内人士预测，市场供应逐步充足，库存压力依旧在，下半年宁波宅地市场或将迎来一段调整期。

根据宁波市国土资源局目前的挂牌出让公告显示，7月宁波市六区仅有鄞奉片区HS17-03-06地块这一宗宅地出让。

该地块位于海曙区核心区域，东至鄞奉路、南至规划道路、西临南塘河、北至南苑街，地理位置优越；出让面积47371平方米，楼面起始地价达到8605元/平方米。

新闻链接 “地王”频现难改楼市去库存基调

近期全国热点区域土地市场成交火爆，多次出现总价高、楼面价高、溢价率高的“三高”地块。据交通银行金融研究中心统计，5月一线和热点二线城市“地王”频出，共诞生69宗“地王”。地价不断创区域内新高，不少地块楼面价接近周边在售新盘价格，5月俨然成为“地王制造月”。

明源地产研究院副院长刘策表示，虽然局部区域“地王”频现，但并没有明显地带动房地产投资，需要从宏观经济大背景和行业分化的特殊现

状来审视房地产投资。目前房地产行业整体去库存的基调并没有改变，尤其是大部分三四线城市楼市库存高企，较大程度上影响房企资金回笼和投资意愿。作为市场主体，房企出于资金平衡和经营风险控制的考虑，一般会加快去化、缩减投资、控制新开工面积。这是房企应对市场调整、适应供求关系变化的正常举措。

广发证券分析师乐加栋表示，从前几轮周期经验看，“地王”产生于“成交量持续向上一库存

去化周期明显下行—房价持续上涨”的小周期区间，持续高地价往往伴随着持续高房价，对未来需求会产生挤出效应，加上前期需求释放得比较充分，预计成交量将明显回落，未来边际成交将持续走弱。同时，“地王”往往诞生于楼市小周期的高点，随着成交量回落，房价涨势将趋缓并逐步进入环比下降通道，进而带来房企跌价准备的增长，从而影响房企的当期利润。

据中国证券报

开发商发力冲刺半年业绩 宁波6月新房成交量环比增长三成

记者 郑牡丹

年中到了，意味着各大楼盘和房企盘点半年“收成”的时候到了；年中大考能否有个漂亮成绩，就看6月的最后一搏了。

这个月，开发商维持较为频繁的推盘、营销动作来加速出货，市场热度一路走高；加上新开盘的集中备案，5月不温不火的态势有了大反转。来自中国指数研究院宁波分院的数据显示，6月1日-20日，宁波市六区成交商品住宅3520套，同比增长21.93%，环比增长30.42%。按着目前的成交节奏，赶超“红五月”是毋庸置疑的。

多个新盘开盘抢占市场。上周末，鄞州的雅戈尔·都市阳光洋房项目首开，推出180套约125平方米的宽厅洋房，配置四房两厅两卫，并与万科物业联手，做好产品的改善定位。

位于镇海的万科·堂院也在上周末迎来110平方米的风景区墅新品首开。一个多小时，所推房源几近售罄。

此外，本月金地·艺境推出别墅房源；风格南岸推出108-112平方米的高层房源，这两个纯新盘市场反响也都不错，去化率都在六成以上。

新盘发力的同时，老盘也没闲着，营销、加推动作不断。中海国际社区周周加推房源的模式

还在继续；光明领尚周末的暖场活动也排得满满当当——贺卡DIY、盆栽、冰淇淋DIY等。

在持续回暖的市场行情下，依然有楼盘推出适当的优惠。如恒大山水城交付在即，推出首批装修现房清盘特惠活动，清盘起价5300元/平方米起；中海·寰宇天下打出了“年中大促”的广告。

业内人士表示，6月是传统淡季的开端，开发商嗅出抢收机遇、适时出击，并取得不错战果。“节点合适的楼盘果断推进，而品牌开发商频频亮相土地竞拍现场，积极拿地，可见房地产市场走势仍然平稳，处于较好发展的轨道。”业内人士认为。

业界资讯

保利·印江南举行2期产品品鉴会

上周日，保利·印江南2期产品品鉴会举行，首日认筹突破500组。

保利·印江南规划有七大主题院落，精致匠心造景、绵延亲水堤岸、奢适洋房样板……卓越品质尽显。而东部新城的繁华、水乡邻里的生态、保利悠悦汇的齐全配套、多所名校毗邻的丰茂资源，为保利·印江南的未来生活带来信心与期待。保利·印江南2期，约114-192平方米的亲水洋房院落，全城火爆认筹中。(郑牡丹)

莲桥府新营销中心开放

莲桥府·莲桥第新营销中心近日开放，千名贵宾齐聚一堂。售楼处外设有糖画、面塑、甬城老照片展，和来宾们一起回味时光；售楼处品茶听书，聆

听国家级非物质文化遗产“宁波走书”；更有非物质文化遗产金银彩绣《甬城风情图》展出。现场还有微信抽奖、玺印篆刻等活动助兴，十分热闹。

莲桥府是宁房地产集36年资深开发经验，倾力打造的主城区江景人文住区。目前主力户型面积为133-210平方米，是老城区内不可多得的高端改善选择。(郑牡丹)

浙江世茂举行光合教育社区签约仪式

“激荡甬动力”浙江世茂品牌发布会暨光合教育社区签约仪式近日启幕。在世茂教育理念的推动下，光合教育社区落地宁波世茂天慧项目。该社区目前以“360课堂”和“人人教育”两大板块为核心。线下的“360课堂”以社区教育需求为原点，360度整合教育资源；线上的“人人教育”

给每一位身怀特长的业主提供分享的舞台。

世茂天慧花园里位于江北万达旁，加推约100-139平方米景观户型。(郑牡丹)

物业管理行业集中度提升

本周二，由中国物业管理协会和中国指数研究院共同研究的《2016中国物业服务百强企业研究报告》在北京发布。

《研究报告》显示，通过对物业服务百强企业进行分析，发现行业呈现以下特征：从管理规模看，行业集中度进一步提升；从服务质量看，互联网+与新技术的应用，成为企业管理效率和服务水平提升的主要手段；从发展潜力看，企业储备面积连续四年增加，企业人才结构进一步优化。(郑牡丹 陈诚)