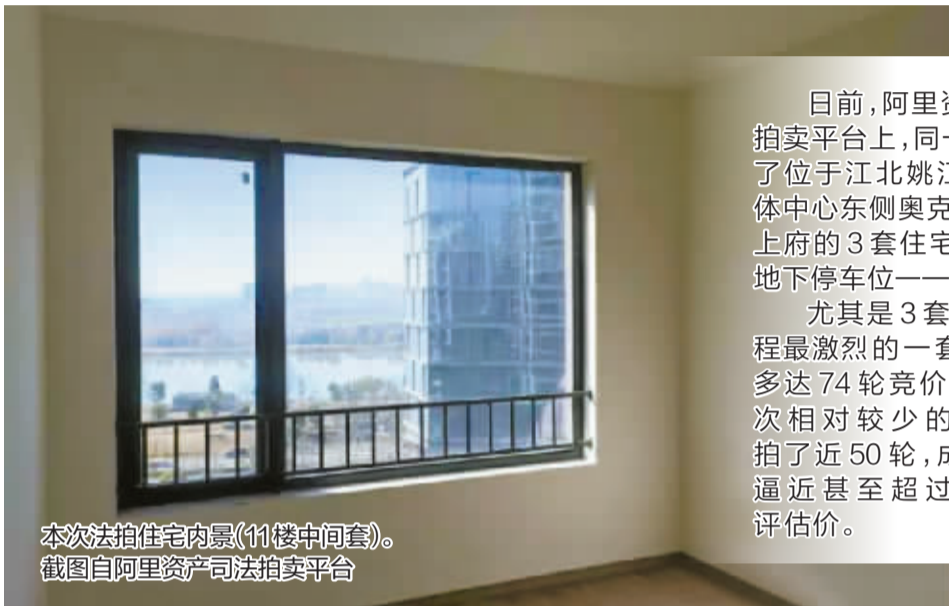


# 20个人 疯抢74轮 成交价比评估价还高

## 次新小区同天成交3套法拍房 溢价率约40%



本次法拍住宅内景(11楼中间套)。  
截图自阿里资产司法拍卖平台

日前,阿里资产司法拍卖平台上,同一天成交了位于江北姚江新城奥体中心东侧奥克斯·江来上府的3套住宅和16个地下停车位——

尤其是3套住宅,过程最激烈的一套经历了多达74轮竞价,竞价轮次相对较少的一套也拍了近50轮,成交价都逼近甚至超过了市场评估价。

### 1 法拍实况:3套住宅与16个车位均高溢价成交

这3套住宅,2套位于同一26层高楼幢的5楼贴隔壁,1套位于另一27层高楼幢的11楼,证载建筑面积均为114平方米左右。

从评估报告结合公开图片来看,3套住宅均处于空置状态,除项目原统一装修痕迹外,无其他硬软装。

此外,据估价人员向小区物业管理公司调查,截至2025年12月31日,3套住宅均欠缴物业费6700多元,成交后需由买受人按届时实际欠缴金额承担。

评估机构给出的3套房评估价,最高的是从图片来

看能看到江景的那套11楼中间套,评估总价261.6万多元,折合评估单价约22800元/平方米;

最低的是那套5楼中间套,评估总价约248.7万元,折合评估单价21700多元/平方米;

此外那套5楼边套,评估总价和单价分别约259.4万元、22600元/平方米。

3套住宅的起拍价都较各自的评估价打了7折左右,均吸引了上万人次甚至近两万人次围观。

最终,20人报名、鏖战了74轮之多的,正是起拍价最低的那套5楼中间套,成交总价拍到

了249.3万元,折合成交单价约21800元/平方米,溢价率达42.5%,甚至超过了评估机构给出的评估价!

而11楼中间套、5楼边套那两套,在分别拍了60轮和48轮后,成交总价分别定格在258.5万元和252.9万元,折合单价分别约22600元/平方米和22000元/平方米——溢价率同样都高达约40%,离各自的评估价也都仅“一步之遥”!

此外,同日拍卖的16个地下停车位,评估价均为10万元,以同样的7万元总价起拍后,全部溢价成交,成交总价在7.1万元到8.8万元不等。

### 2 楼盘溯源:昔日“红盘”因开发商资产被强制执行

从阿里资产司法拍卖平台上脱敏显示的法院执行裁定书结合“企查查”平台显示来看,本次法拍的3套住宅和16个车位均属宁波盛瀚房地产开发有限公司名下,申请执行人是一家建材公司。

2020年7月——宁波楼市还“烈火烹油”的时候,江来上府所在的商住混合用地“江北区JB16-02-7a、JB16-02-7b(姚江新区6#-1、6#-2)地块”,以“竞地价+竞配建人才安居专用房面积”的方式出让,当时拍了有161轮之多,但最终并没有拍到18740元/建筑平方米的封顶价,而是以14260元/平方米

的楼面价、溢价率14.1%成交,其中住宅部分成交楼面价18407元/平方米。

当时竞得该地块的,是宁波本土开发商奥克斯集团旗下的宁波盛心企业管理有限公司,之后该地块由奥克斯和旭辉联合开发。

本次被执行的宁波盛瀚房地产开发有限公司,据“企查查”平台显示正是由宁波盛心企业管理有限公司100%控股。

除了“限地价”,该地块当年出让时,还明确了“限房价”——商品住宅毛坯销售均价不得高于29800元/平方米,商品住宅毛坯最高销售单价不

得高于34270元/平方米;车位销售价格不得高于25万元/个。

据宁波市房产交易信息服务网显示,江来上府后于2021年3月30日首次领取预售许可证,之后仅在2021年7月中旬加推一次,整盘住宅备案均价31800元/平方米,当年也是要摇号买的“红盘”。除本次法拍的3套住宅外,其余800多套住宅早已售罄,且已于2024年6月底交付。

而关于当年车位的售价,在2024年的一次采访中,曾有业主向记者透露,她在2022年买入时花了19万元/个。

记者 徐露清

### 休渔季鲜味不断档 宁波冻品海鲜备货足

5月起,宁波海域进入伏季休渔期,不少市民担心餐桌上少了野生海鲜的滋味。别发愁!依托充足冻品库存,宁波人的“海鲜自由”并未受影响,各式平价冻鲜稳稳守住餐桌鲜味。

走进宁波水产品批发市场冻品区,记者发现,一排排冷柜里装满各色海产,前来采买的餐馆采购员、普通市民来来往往,选购场面热火朝天。

商户姜曼忙着打理货品,店里冻沙蟹、冻鲳鱼稳居热销榜单。“冻沙蟹批发价每斤10元至11元,一天卖出几百箱不在话下。”姜曼说,“冻鲳鱼都是渔汛旺季时自家收货、速冻锁鲜的,品质过硬,售价从每斤7.5元到30元不等,丰俭由人。”除此之外,条重一两上下的冻黄鱼售价约20元/斤,条重六两至一斤规格的冻带鱼售价每斤18元至19元,亲民价格收获大批回头客。

目前,该市场冻品海鲜储备充足、品类齐全,叠加养殖、进口水产货源稳定,有效补齐野生海鲜供应缺口,让市民“休渔期”餐桌鲜味持续在线。

休渔期内,虾类水产迎来明显价格下调,成为当前市场消费的亮点之一。经营户缪国建告诉记者,当前正值水产养殖产出旺季,叠加进口虾类市场价格持续走低,国产虾与进口虾价格同步回落,单斤售价普遍下调3元至5元。其中,市场热销的20头规格虾,往年批发价为25元/斤至26元/斤,当前批发价仅19元/斤,价格优势显著,带动虾类销量大幅攀升。

进口鸦片鱼头凭借优良口感也成为休渔期“网红水产”,市场销量大幅增长。据缪国建介绍,产自冰岛、俄罗斯等地的鸦片鱼头个头硕大、肉质肥嫩,深受消费者青睐,市场交易十分火爆。目前,5两至6两规格鸦片鱼头单价为30元/斤,7两以上大规格单价为32元/斤。

宁波水产品批发市场有限公司相关负责人表示,为持续丰富市民餐桌品类、稳定市场物价,该市场继续加大进口贝壳类海鲜、优质养殖水产品的引进与供应,全方位填补野生海鲜供应缺口,切实保障休渔期宁波海鲜市场供应充足、品类丰富、价格平稳,让市民安心实现“海鲜自由”。

记者 周晖 通讯员 周宣羽 文/摄



各类冻品海鲜。