

# 第二次集中供地 土拍市场呈现新特征

昨天,无锡第二次集中土拍结束。本次共推出23幅地块,总出让面积123.24万平方米,总建筑面积221.63万平方米,总起拍价253.4亿元。从结果来看,其中22幅地块成交,一幅地块流拍。本次土拍看点十足,23幅地块均采用“限地价+摇号”方式出让,除此之外,还多了一些更具体更严格的附加条件。业内人士认为,此次土拍也凸显了无锡土拍市场的进一步调控升级,本质上也是“稳地价、稳房价、稳预期”的重要表现。

## 调控举措控地价稳房价

相比首批集中供地,本次挂牌体现了供地部门三大调控措施。据土拍网显示,此次土拍,加大了土地供应量。二批次集中供应商品住宅用地共23宗,总出让面积123.24万平方米,横向来看占到今年三次集中供地总量的41%,纵向对比,供地宗数也占到2020年全年的

47%。从区域看,经开区1宗、滨湖区3宗、锡山区4宗、梁溪区4宗、新吴区4宗、惠山区7宗,其中,梁溪区的供应量较之

前有了明显增长,核心区域供应进一步加大。

其次,此次土拍严格控制了溢价

率。无锡今年及时实施了限地价、控溢价率等策略,从首批成交数据来看,整体溢价率为12.4%,较为合理。相较之下,第二批地块的溢价率控制得更为严格,若本次所有地块均触顶摇号成交,那么平均溢价率为12.1%。此举也进一步将地价维持在合理可控的范围内。

## 拿地附加条件更加严格

8月2日是集中土拍第一天,一向热门的经开区,在本次仅有1幅地块出让的情况下却仅有1家房企底价成交。附加条件的严格,让众多开发商们拿地显得更为谨小慎微。此幅地块属商住地块,要求商业部分100%自持,配建投资总额不低于1亿元、面积不小于1万平方米的展示馆。可以看出,本次出让的5幅商住地块中,有4幅都提出了更加严格的打造引进要求。尤其是新吴区的梅村高中空港分

校北地块、锡兴路与兴泰路交叉口东北侧地块,两幅地块要求引进费尔蒙、朗庭、艾美、香格里拉、威斯汀等酒店,这些均是酒店高端品牌。

业内人士认为,从之前的触顶竞人才房、自持、租赁房再到如今指定引进某规定品牌业态中的一个,“一条

龙”服务的逐步形成是城市发展的必然结果。无锡人才引进落户半年度报告显示:今年上半年,我市人力资源市场共受理人才引进落户在线申请6752人次,通过审核4643人。通过审核人数较去年同期增长12.7%。相关人士认为,采用限地价并竞配人才房、

租赁住房政策,有助于我市人才战略的落实,是人才引进计划的重要一环。

除此之外,本次推出的23幅地块中有7幅地块要求在地块街道内注册不少于一定金额的外资项目公司。在经开区新注册中外合资项目公司,注册资本不低于5000万美元的等额外币。类似要求的地块还有锡山区新杨路东、衡芳路北地块、新吴区锡兴路与兴泰路交叉口东北侧地块、新吴区梅村高中空港分校北地块等。

## “小而美”地块受开发商“团宠”

之前土拍最热门的多是经开区、锡东等区域的地块,而本次报名次数最多的则是梁溪区的虹桥新村东侧A地块,报名多达77次;其次是滨湖区五湖大道与和风路交叉口西北侧地块有59次报名。梁溪区虹桥新村东侧A地块靠近南长街,属于梁溪区和新吴区交界处,各项配套优质且有文化底蕴,同时也没有其它地块要求的配件

人才房或商业、注册公司等要求。滨湖区五湖大道与和风路交叉口西北侧地块位于经开区与滨湖区交界处,紧挨着新开盘的银城翡丽和风项目,周边还有新力经开区项目、融创壹号院

等,位置好配套成熟。业内人士认为,二者都属于典型的“小而美”地块。地块小意味着总价低,同时整盘产品去化周期短,高周转对于现阶段的房企来说非常重要。

土拍网相关人士表示,从无锡此次集中供地来看,在限地价的基础上,一地一策,进一步细化了具体地块的补充性竞争条件,未来的房价也在可控范围内。稳地价、稳房价、稳预期的长效调控机制的基调不会变,政府的宏观调控态度依然坚决而务实。

(葛惠)

## 老小区来了“新管家”

## 服务小区扎实有力 呵护居民冲锋在前 “红色先锋队” 让居民收获幸福

“有这么好的物业,感觉比子女还让人安心。”家住经开区东泉花苑10单元的顾大爷身体一直不大好,最近持续的高温天又让他感觉全身乏力,近日家中大米刚好吃完,顾大爷抱着试试看的心态拨通了小区物业的电话,物业经理叶坚了解情况后,马上安排物业“先锋队”队员购买一袋大米送至顾大爷家中,这一举动让顾大爷感动不已。不止协助顾大爷,帮独居刘大妈买菜,给孤寡老人蔡阿姨送水等热心举动也让物业人员收获了无数点赞。

“以党建为引领,努力搭建好物业、社区、居民之间的桥梁,不断提升居民群众幸福感、安全感和获得感,让群众收获‘稳稳的幸福’。”太湖新城发展集团瑞景城市项目负责人丁皓介绍,关爱小区孤寡老人,营造小区温馨睦邻氛围,可以多举措推动弘扬“关爱助老”好风尚,延伸暖心服务,不断提升群众的获得感和幸福感。在小区“管家”中成立“红色先锋队”,有急事、难事能第一个冲上前去解决,这是瑞景城市努力构建和谐美好宜居小区的最好“模范”。

居民的满意度是检验“红色物业服务质量的唯一标准”。张阿姨前不久买下了蠡江新村16单元一户住宅,在装修过程中负责敲墙的师傅不小心将厨房的下水管道凿穿,导致水管渗漏,张阿姨心急如焚,赶紧找到了物业人员,物业人员惠冬毅马上带领“先锋队”成员上门进行帮助修复,半天下来,水管终于修复完好。“如果不是物业帮忙,我家就要‘水漫金山’了。”张阿姨激动不已,没想到到身边的物业这么贴心。第二天张阿姨专门做了一面锦旗送给物业人员。

瑞景城市以“贴心”“舒心”“放心”“爱心”“热心”的“五心”管家式服务,访民事、解民忧、巡防保安、扶助帮困、服务民需。成立“先锋队”以来,成员们以严格的管理标准、饱满的工作热情、持之以恒的服务,最大限度地解决居民的烦心事、操心事、揪心事,成功地搭建起一座通往业主心田的桥梁,让小区的居民给“红色物业”点了赞。据悉,自瑞景城市入驻老旧小区以来,“先锋队”成员共计服务有困难居民大约30户,扶助帮困事件多达100余件。

(葛惠)



## 坚持“房住不炒”定位 遏制人为炒作和非理性上涨

# 无锡率先在省内建立二手住房成交参考价格发布机制

7月26日,无锡市房地产调控领导小组办公室发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》,标志着无锡二手住房成交参考价格发布机制在省内率先落地。同日,首批100个住宅小区二手住房成交参考价格对外公布。近日,针对读者关心的热点问题,本报记者采访了无锡市住房和城乡建设局市场监管处处长邵威、无锡市房地产市场管理和监测中心副主任陆晓平,并邀请他们进行了详细的解读。

**问题一、无锡在江苏省内率先建立二手住房成交参考价格发布机制的背景是什么?是否有参照其他城市的经验和做法?**

**邵威答:**二手住房成交参考价格发布机制是我市加强房地产市场调控的具体举措,是落实城市主体责任的体现。2016年以来我们进入新一轮房地产市场调控,包括无锡在内的热点城市采取了限价、限购、限贷、限售等一系列调控措施。2018年党中央、国务院建立房地产长效机制以来,我们认真落实城市主体责任,着力稳地价、稳房价、稳预期,房地产市场调控取得明显成效。但今年以来,受多种因素影响,部分城市房地产市场升温,个别城市出现过热苗头。7月22日,韩正副总理主持召开国务院电视电话会议,强调要高度重视房地产工作中的新情况新问题,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,不把房地产作为短期刺激经济的手段,全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。作为22个调控城市之一,无锡也要积极响应,因城施策,有针对性地强化调控措施。聚焦到我市二手房市场来看,近年二手房住宅价格趋于稳步上行,我们也采取了

相应的调控措施,特别是2020年的“8·30”新政,效果较为明显,二手住宅成交均价连续四个月微跌状态。但今年春节过后,受周边形势影响,我市二手住宅市场快速回暖,成交量恢复至“8·30”新政前水平,在此背景下,经过慎重研究和调研,我们在省内率先建立了二手住房成交参考价格发布机制。

我市在建立二手住房成交参考价格发布机制方面借鉴了深圳、宁波、成都等城市的先进经验和做法,并从我市二手房市场整体发展出发,遏制人为炒作和非理性上涨,同时又要避免二手房市场大起大落。

**问题二、首批100个小区的参考价公布,这个价格从何而来?老百姓该如何理解这一参考价?**

**邵威答:**首批选取的小区,是近两年涨幅较快、成交热门的小区。其参考价格根据同一小区近两年二手房网签备案价格为基础,是真实成交的案例。在此基础上,考虑影响备案价格的一些因素,我们剔除了其中异常和非典型性的交易记录,听取了各大中介机构的意见,特别是听取

了统计部门的技术专家意见,形成了小区成交参考价格。需要指出的是,目前发布的二手房参考价并不是政府给予二手房进行定价。这个参考价也不是所有成交案例的均值,而是公布给大家的一个高值参考。

二手住房成交参考价格发布机制的作用,目前看主要是三个方面,一是提高交易透明度,避免异常信息对购房人的误导,因此,合理的波动也是正常的,双方根据自愿原则进行价格协商,在网签备案时应当按规定如实申报成交价格。

考虑到户型、装修、物业类型等因素影响,同一小区内二手房价格差异较大,因此,合理的波动也是正常的,双方根据自愿原则进行价格协商,在网签备案时应当按规定如实申报成交价格。

**问题三、参考价原则上每一年更新一次。这是否意味着一年内某套房屋的销售价格都不能上调?**

**邵威答:**根据“通知”精神,公布的参考价原则上一年内是不会变动的。一年后如果市场平稳,意味着参考价也不会有大的变化。具体成交价格还是由交易双方根据自愿原则进行协商。

**问题四、“通知”下发后,接下来执行层面将有哪些进一步举措?**

**邵威答:**接下来主要有以下几方面的举措:

(1)要求经纪机构自查房源挂牌价格虚高情况,不得在门店、网络平台等发布超过参考价格的房源信息,对已发布的超过参考价格的房源,立即下架。

(2)要求专业房产网站不得允许经纪机构和个人发布超过参考价格的房源信息,已经发布的超过参考价格的房源信息及时下架。

(3)与金融机构沟通,将二手房成交参考价格作为防控个人住房信贷风险依据之一。

**问题五、简单介绍下今年上半年市区二手房的成交情况。**

**陆晓平答:**2021年二手房总体市场较

为平稳健康,未出现价格高于商品房市场的价格倒挂现象。春节过后,我市二手住宅市场快速回暖,成交量恢复至去年“8·30”新政实施前成交水平。

从数据来看,今年1-6月,市区二手房成交297.45万平方米,同比增长5.74%。其中二手住宅283.55万平方米,同比增长12.57%。

**问题六、广大市民可以从哪些发布渠道知晓自己小区所在的参考价?**

**陆晓平答:**可通过无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台查询。

**问题七、安置房是近年来成交的热点,这部分房源是否会被纳入二手住宅价格的监测和发布中?**

**陆晓平答:**近年来安置房的成交占比较高(达20%以上),价格变化情况较为平稳。不过,由于安置房上市条件等因素影响,目前处于存量和新增量交易的交织阶段,网签备案价格不能完全反映当前市场情况,后续将持续观察各安置房小区量价变化。  
(练维维)