



自8月1日挂牌之后,这场土拍就成为各方关注的焦点。昨天无锡土拍厮杀结束!4块宅地吸引了18家房企参与竞拍,最高溢价率达26.44%,楼面价18000元/㎡。本次土拍也能在很大程度上反应和影响无锡楼市的未来走向。

看点三

梅村诞生“地王” 迎接高品质时代

梅村也是近几年发展较快的卫星城镇。得益于泰伯大道、金城东路高架、高浪路高架等交通路网的发达以及区域内较多的改善型住房需求,梅村板块近年来新增了万科维园、碧桂园梅公馆、吴樾东方等中高端楼盘项目,直接带动了整个梅村板块价值的提升。昨天拍出的梅村东方驾校地块位于新洲路与锡义路交叉口东北侧。该地块吸引了6家房企竞夺。最终,金融街以楼面价9645.8元/㎡竞得,溢价率8.64%。从市场来看,目前梅村周边住宅小区众多,以二手房市场为主,包括万科维园、香梅人家等,均价在13000-15000元/㎡。据悉,该地块的挂牌起始楼面价已是梅村目前涉宅地块楼面价最高的,达8878元/㎡。地块同时要求建造不小于500㎡的净菜超市一处以及不小于200㎡的文体活动用房。从新房供应看,周边楼盘有金梅苑(最新均价13000元/㎡)、万科维园(最新均价16000元/㎡)、香梅人家(最新均价14000元/㎡)以及美满嘉园、香梅花园等。目前整体行情价格上涨明显,在售新盘只有路劲梅都府和保利·吴樾东方,整体均价在16000元/㎡左右。

从地块≤2.0-2.2的容积率来看,未来或开发成高层及小高层住宅项目。等后期该地块开发后,带装修房源备案均价或超2万元/㎡。随着梅村板块价值的上升和区域内品牌楼盘的奠基,刚需族在板块内的置业门槛也将逐渐拉高,该地块开盘入市后也将进一步提升片区人居品质。据悉,就在今年7月份,金融街控股的一家公司竞得鸿山地块,首入无锡。此次金融街控股有限公司旗下的另一家公司又在梅村拿地,在锡拓展疆土意图显著。

看点四

路劲摘得鸿山地块 楼面地价6343.48元/㎡

近年来鸿山发展势头迅猛。由于鸿山板块不限购,又靠近苏州,较低的房价吸引了来自苏州、上海等外地人来此购房。且鸿山板块发展态势良好,受到不少开发商青睐,早有鸿坤、融创等房企入驻,随着板块的不断发展,配套生活资源也不断完善,区域价值将进一步提升。昨天出让的鸿山地块被路劲以6343.48元/㎡斩获。资料显示,XDG-2019-30号地块,位于锡东大道与至礼路交叉口东南侧,地块起始楼面价6300元/㎡。

据悉,鸿山板块已有6年未供地,新房房荒已久。规划中的鸿山新市镇定位为具有浓郁吴文化特色和国际化水准的大型居住社区,发展前景良好。目前整块地为净地可随时进行开发,地块北面有鸿泰苑、泰伯实验学校;南面为伯渎港,水景资源丰富。周边配套主要有吴文化风情商业街、五洲国际广场、鸿山森林公园、鸿山省级旅游度假区等。楼盘主要有融创枫丹御园(最新均价13000元/㎡)、凤鸣山庄(最新均价15000元/㎡)以及香岛御墅等。来自市土地储备部门的消息称,鸿山新市镇还有两幅优质宅地也将于今明两年相继推出。

(仙林)

昨日土拍极具看点

影响无锡楼市未来走向

看点一

18000元/㎡!太湖广场地块捅破梁溪地价天花板

昨天最热门的地块共有7家开发商争抢,该地块就是位于梁溪区的太湖广场北侧地块。作为2019梁溪区首次推出的重量级涉宅地块,该地块打破了多个记录:起拍价14236元/㎡刷新了梁溪区的起拍价记录;最高限价首次达到18000元/㎡的水准,与滨湖区之前拍出的多幅高品质地块持平;梁溪区第一个通过竞自持面积拍卖的地块;无锡首宗全装修成品住宅地块,新建住宅中成品住房比例不得低于100%。

当天,仅竞拍半小时,该地块就触顶随即进入竞自持面积阶段。根据规定,网上竞价达到最高限价时,如仍有2家或2家以上单位要求继续竞买的,将继续竞自持住宅建筑面积,起报建筑面积50平方米,增报建筑面积为50平方米的整数倍,竞拍面积最

大者为竞得人。最终,蓝城(南昌同创基业房地产开发有限公司)经过33轮竞价+8轮竞自持面积杀出重围拔得头筹,溢价率26.44%,楼面地价18000元/㎡,竞自持面积达450㎡。

资料显示,梁溪区的拍卖地块位于梁溪区永乐西路与曹张路交叉口西北侧,土地面积15964.5㎡,土地用途为居住用地。该地块周边紧邻运河东路、太湖大道、清扬路,距地铁1号线太湖广场站仅500米,交通出行比较方便。在商业配套上,距离清扬路商圈和市中心商圈都比较近,可满足购物、娱乐、餐饮等需求。教育资源3公里范围内主要有扬名中心小学、南长街小学、江南中学、辅仁中学、无锡技师学院城中校区。从目前看,周边老小区比较多,在售新房寥寥。周边曹张新村、新世纪

花园、畅舜苑、新江南花园、锦明南苑、南扬新村、沁园新村等老小区,居民氛围浓厚,改善性需求会比较多。

有业内人士表示,蓝城与绿城,均是高品质的代言。由于地块紧邻京杭运河,千里运河,独此一环。从2016年下半年至今,京杭大运河附近一共有5宗地块出让并建成项目,老无锡们儿时枕河而居的梦想,终于照进现实。目前地块所建华发首府、富力运河十号、国美南长华府、万科运河传奇、融创运河壹号府的售价都不低。即便如此,还是有人感慨主城无豪宅的尴尬局面,在蓝城到来之际,该说法或将画上句点。从4-6层之间的建筑限高看,后期规划中高端产品的可能性比较大。加之全部要求带装修,这将是梁溪区乃至无锡的一个品质标杆。

看点二

新吴区要继续飞,中梁进驻长江路

今年以来,新吴区利好不断。华润、融创、栖霞先后入主新吴,助力区域楼市价值提升。根据最新规划,新吴区目前正在重点打造新五大片区,包括站前片区、太湖园片区、旺庄第一岗片区、泰伯广场片区、鸿山新市镇。昨天拍出的4幅地块就有3幅在新吴区。这意味着,新吴区将继续腾飞。继在硕放开发中梁首府壹号之后,今年7月份中梁又去江阴拿地开发。在昨天上演的9月锡城第一拍中,中梁再度杀回无锡,摘得新吴区长江路地块。

长江北路板块是新吴区发展最早的板块之一。早在2007年,

长江国际花园二期洋房价格就已破万。2016年,保利中央公园、金科中心一期、金轮星光名座住宅相继售罄后,长江路板块就几乎处于断供状态。直到今年4月3日,融创地产以总价10.64亿元,溢价率79.39%竞得新吴区利源汽车城西地块,长江路板块才被注入新鲜血液。昨天拍出的长江路地块共有3家房企参与竞争,最终被中梁地产以楼面价8263.96元/㎡成交。地块位于湘江路与香山路交叉口东北侧,其中商业40年、居住70年。住宅建筑≥4层且≤80M,满足机场净空要求。而长江路板块是新吴区

发展最为成熟的区域之一,区域内配套齐全,商业聚集,交通便捷。该地块毗邻宝龙广场、茂业百货等大型商业,配套齐全,交通便捷,未来被看好。目前,该地块位于新吴区旺庄核心区域,交通优势显著,在建的地铁3号线几乎贯穿整个长江路。地块周边楼盘主要有润泽雅居(均价15000元/㎡)、长江大厦(均价11000元/㎡)、香山名园(均价13000元/㎡)。由于多年没有推出新地,无新房在售,急需新产品入市补仓。中梁的到来将与融创一起,有效补充市场需求,提升长江路整体品质。