

“金九”楼市发力,土拍推盘去化热潮不断

无锡楼市刚刚进入9月,便是一片热闹。土拍、推盘、去化各种响声不断,就连落户政策都有了些新变化。看来,“金九”真的来了!

土拍:才刚落槌又有挂牌

9月4日刚刚结束的无锡“金九”首场土拍,诞生了无锡首宗竞自持地块,新吴区鸿山地块秒拍,旺庄地块虽然商业高达40%但依然多家争抢,梅村地块险些过万。4幅涉宅地块成功出让,打响无锡“金九”土拍市场第一炮。落槌之声犹在耳边,9月6日,无锡市自然资源和规划局再次挂出9幅地块,其中4宗涉宅,分别位于梁溪

区、新吴区以及惠山区,将于10月10日上午9点30分正式竞价拍卖。值得一提的是,惠山区、新吴区的挂牌地块双双刷新了区域的起拍最高楼面价。这还没有恍过神来,9月10日,无锡市自然资源和规划局又挂出一幅位于锡山区东北塘的涉宅地块,竞拍时间定于10月11日上午9时30分。这推地的节奏简直是空前了。

成交:“金九”首周开门红

从8月中下旬以来,无锡楼市就不断传出开盘热销的消息。“开盘即罄”、“千人抢房”,这样的字眼又开始出现。从无锡多家楼盘开盘现场传出的消息显示,去化数据亮眼!朗诗熙华府,首开98套别墅,2小时卖光!万科观湖礼著,328套房源去化9成!北控雁栖湖,首开432套房源全部卖光!去化率达100%!吉宝季景铭邸,

高层首开200套左右,去化90%,只剩部分顶复、底复房源!华润公园九里,首开344套房源,去化高达95%!

市房屋交易管理中心的备案成交数据显示,上周(9.2-9.8),全市商品房(不含经济适用房和定销商品房)备案成交24.40万平方米,环比增幅16.06%。

推盘:34项目有推新计划

据不完全统计,9月无锡楼市预计有34个项目有推新计划,其中纯新楼盘就有9个。上周就有4个项目申领到预售许可证,其中无锡海尔创智谷、弘阳·三万顷、无锡融创文旅城三个项目含871套住宅房源,近期都有入市计划。

9个纯新项目分布在梁溪区、滨湖区、锡山区、新吴区四大区域中。其中梁溪区的金轮星空间、滨湖区的俊发SOHO俊园、锡山区的三盛星悦城三个项目首开房源均为公寓产品。

从计划开盘楼盘的区域来看,滨湖区和锡山区将“唱主角”,

分别有9盘推新,并且各有3个纯新盘即将入市。滨湖区9月的推新楼盘除万科翡翠之光一盘位于经开区之外,其他项目分布于胡埭、马山、许舍等地,推新房源多以别墅改善房源为主。锡山区9月份锡东新城、荟聚、东北塘各板块集中发力,其中无锡恒大翡翠公园和恒泰悦璟府重新出发,即将推出高层住宅。梁溪区9月份将有7盘推新,推新板块主要集中在南长。华侨城运河湾售楼处已开放,并公开建面约129平米样板间,项目计划9月底首开。新吴区9月将有5盘推新,惠山区有4盘推新。

落户:政策再放宽

上周,无锡再次调整落户政策。在法定劳动年龄内,只要符合下列4条中的任意一条,就可以申请落户:1.具有本科(含)以上学历或中级(含)以上专业技术职称,被我市市区用人单位录用或在本市市区创业,并由本单位依法缴纳社会保险的;2.具有大专以上学历或初级专业技术职称,被我市市区用人单位录用或在本市市区创业,并连续缴纳社会保险满

3个月的;3.具有中专学历,被我市市区用人单位录用或在本市市区创业,并连续缴纳社会保险满6个月的;4.区属事业单位招用的进编人员。

可以想象无锡政策实施后,又会有一大波青年人才选择落户锡城。可以说,放宽户籍准入条件,对于无锡楼市无疑是利好消息。

(木木)



稳地价组合拳效应显现

今年前8个月100个城市宅地价格为5546元/平方米

9月9日,上海易居房地产研究院发布最新一期《中国百城宅地价格报告》。报告显示,2019年1-8月份,重点监测的全国100个城市宅地价格为5546元/平方米,同比上涨14.4%。但是从宅地价格曲线趋势看,

受中央和地方稳地价、稳房价、稳预期的调控政策的影响,尤其是银保监会等对信贷资金的严管,这使得资金进入土地市场的难度有所增加,二季度开始宅地价格曲线也由此开始下行,最终体现了稳地价的导向。

三四线城市已走出地价涨幅过大的历史高位区间

报告所指的住宅用地包括招拍挂市场上公开交易的纯住宅用地和混合住宅用地,含租赁型住宅用地。将其简称为“宅地”,其成交均价为楼板价。其中年初累计宅地价格=年初累计宅地成交金额/年初累计宅地成交建筑面积。报告中的100个城市,分别是4个一线城市、32个二线城市和64个三四线城市。江苏省的南京、苏州被纳入二线城市。

报告认为,2019年1-8月份,4个一线城市宅地价格为14379元/平方米,同比上涨1.7%。观察今年前8月宅地价格同比涨幅,可以看出,其几乎接近于零,这意味着一线城市的宅地价格是比较平稳的,充分体现了稳地价的导向。32个二线城市宅地价格为5868元/平方米,同

比上涨12.1%。观察今年前8月的年初累计价格同比涨幅有所下行,同时也明显低于历史高位水平。

64个三四线城市宅地价格为3897元/平方米,同比上涨7.9%。观察历史数据,三四线城市已经走出地价涨幅过大的历史高位区间,当前涨幅总体上属于相对小的。当然从结构上看,要关注部分热点城市地价过高或过快上涨的现象。以粤港澳大湾区中的部分重点三四线城市为例,包括中山、佛山和肇庆等近期的宅地交易相对活跃,部分月份的地价也创新高,如佛山8月份拍出的宅地价格为12495元/平方米,属于历史新高。需要说明的是,具体地块的结构属性也会对此类价格产生影响。

无锡多重模式创新促进土地市场平稳

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从1-8月份全国百城宅地价格数据看,当前宅地价格曲线略有下行,这和市场降温、预期调整等因素有关,充分体现了宅地交易市场“稳地价”的效应。从城市结构上看,一线城市的宅地价格最高,但最为稳定,而二线城市、部分重点三四线城市未来还需要积极进行调控,以进一步稳定地价和稳定预期。当前稳地价的政策较多,包括拿地资金审核、设定涨停板、增加各类约束如配建租赁住房等。政策的“组合拳”将有助于打击炒地行为,进而创造更公平的拿地环境和稳定地价。预计后续宅地价格将进一步趋稳,这也有助于未来房价的稳定。

具体到无锡,近两年的土地拍卖也进入到了新模式。除了要求个别地块全部采取现房销售之外,为了给市场降温,无锡先后给10多幅出让地块设置了最高限价,并要求达到最高限价后通过摇号的方式定

买家。这意味着,土地竞拍,不再是传统的价高者得。附带竞拍公共配套和竞自持建筑面积也是一个创新。9月4日,位于梁溪区太湖广场北侧的地块被蓝城竞得,这也是无锡首幅触及最高限价之后竞自持建筑面积的地块。其目的就是达成“稳地价、稳房价、稳预期”目标,防止市场价格异常变动。同时也能让开发商能够理性拿地。

据市房屋交易管理中心提供的数据显示,今年以来,我市土地出让贯彻落实调控政策要求,增加供应量,上半年无锡市区共出让14幅国有建设用地使用权,房企拍地热情不减。南山地产、德信地产首次进入无锡市场,新力、朗诗、融创、碧桂园、绿城、红星、华润、栖霞、华侨城继续深耕无锡。截至6月份,无锡市区还有700万平方米的住宅库存量,按照今年以来的消化节奏,预计还能卖上8个月的时间,所以目前整体房价不会因土拍情况大起大落。(仙林)