



今年下半年,无锡土地供应节奏加快,但多以新吴区、梁溪区为主。9月30日,位于滨湖区震泽路与信成道交叉口东南侧的XDG-2019-62号地块挂牌以后,立马引起众多关注,也成为整个10月备受期待的重磅土地之一。上半年,经开区已有经开区四院北侧地块和绿城凤起和鸣西侧地块成功出让。这幅将在本月底开拍的新地块以16216元/㎡的起始楼面价创下无锡土拍史上的最高起始楼面价新纪录。另外根据规则,该地块达到最高限价18000元/㎡后将竞自持面积定买家,且新建住宅中成品住房比例不得低于50%。



16216元/㎡!

经开区又一优质地块月底开拍

优质配套 环伺周边

土拍王者 当仁不让

圈层生活 品质为尊

编号XDG-2019-62号的住宅地块位于滨湖区震泽路与信成道交叉口东南侧,地块可建设用地面积约76017.2㎡,其中A区29731㎡,B区27926.9㎡,C区18359.3㎡,地块为纯居住用地,容积率>1,且≤2.0-2.2。根据地块指标要求及周边在售产品情况预测,该地块日后很大可能打造低密度洋房或叠墅+精装高层的产品组合。目前该地块基本呈现净地状态。地块北侧就是华侨城地块以及在建的绿城凤起和鸣,西侧为安置房项目仙河苑二期。

无论楼市风云变幻,地段永远是置业的核心价值,无锡人深谙其道。早在2016年8月,中锐以楼面价18050.3元/㎡竞得金匮公园东侧地块(中锐·星公元)。时至今日,高浪路、观山路、吴都路沿线周边住宅库存在不断去化中且日趋减少。不少新地块和新项目的规划也都将触角渐渐延伸至和风路、震泽路一带。XDG-2019-62号住宅地块就在震泽路以南,清晏路以北,周边路网通达,信成道、五湖大道、震泽路等主干道环绕,可以快速通达无锡多个区域,距离以海岸城、金融街为代表的核心区也是近在咫尺。地块周边的配套相当丰富,有尚贤河湿地公园、贡湖湾生态湿地公园、巡塘古镇、金匮公园、吴都路中心景观公园等,可以说这一片也是整个太湖新城环境最好的区域之一了。周边教育资源也十分丰富。地块自身配备一所16班幼儿园和36班小学,此外机关幼儿园海岸城分园、金桥双语实验学校、融成实验小学、南外国王国际学校、太湖高级中学等众多名校环伺左右,教育优势突出。另外,在建的江南大学附属医院距离地块大约2.5公里。整合市三院、市四院建设的江南大学附属医院,设立南院、北院,南院位于蠡湖大道以东、万顺道以西、吴都路以南、和风路以北,设置床位1500张,在B地块建设烧创伤楼,建成国家区域性烧伤救治中心;计划2019年11月底前南院搬迁启用;2020年6月底前烧创伤楼建成启用。

今年5月30日,位于经开区和风路北侧的XDG-2019-8号地块被华侨城以楼面价16707元/㎡竞得,总价37.25亿元,溢价率13.43%。根据规划,地块未来拟打造高层和小高层住宅以及小学、幼儿园教育配套。4月3日由融创竞得的新四院北侧地块成交楼面价达18022元/㎡。根据规划,地块开发产品为层高6层或18层的住宅产品,同时还包括一所16班幼儿园配套。该项目案名已在10月份公开为融创壹号院。首批精装洋房产品的对外报价超36000元/㎡。与融创壹号院地块所相同的是,根据出让要求,XDG-2019-62号住宅地块在触顶18000元/㎡的最高限价后,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。所谓自持住宅建筑面积就是指只能出租不能出售的面积,由开发商自持商品住房面积,并将全部作为租赁住房,不得销售。这一规定也是对国家房住不炒,房子是用来住的政策贯彻。

经开区是整个无锡的房价高地,目前在售的住宅房源普遍均价都在2万/㎡以上。3万+楼盘也已经超过了5个,而有消息称绿城无锡桃花源预计加推的产品均价或达45000-50000元/㎡,总之房价天花板还在不断地刷新。这里是土地价值高地,也是房价高地。从2016年至今无锡已经诞生了35幅万元地,11幅位于经开区。此前,无锡土地市场的最高起始楼面价保持者为和风路北侧XDG-2019-8号地块,起拍楼面价为14728元/㎡。现在最高起拍楼面价记录被该地块以16216元/㎡刷新,这与经开区区域利好不断,进入高速发展期是密不可分的。另外,新建住宅中成品住房比例不得低于50%,这也是无锡不断推进成品房建设的要求。

今年1月份经开区揭牌,作为政府重点发展方向,一个面向国际的高标准、高规格的未来新城呼之欲出。无锡经济开发区定位为无锡中心城区“两核”中新一核,无锡市“7+1”的重要板块,是无锡城市面向未来,面向太湖的重要发展区。将按照“四区”建设要求,高标准、高质量、高水平建设成为一个生态化、现代化、国际化的太湖新城。自2007年启动规划以来,经过十余年的建设发展,商业、教育、交通等多项配套落实,板块价值不断提升,区域内的业态也越来越丰富及高端。目前区域内已云集了万科、融创、中海、雅居乐、富力、绿城、朗诗、恒大等众多大牌房地产开发企业,绿城凤起和鸣、万科翡翠东方等项目都是问鼎锡城的高端项目。不少来经开区发展的房企均表示,要把最好的产品献给经开区这一最优质的地段。数据显示,仅今年上半年经开区就吸引了新力、朗诗、融创、华侨城4家品牌房企在经开区拿地。

对于本月底即将开拍的XDG-2019-62号地块而言,可以说是“含着金汤匙”出生,关注度不言而喻。不过综合10月前两场土拍多为底价成交的情况,不少业内人士及购房者对地块的高溢价并不期待,毕竟地块的起始楼面价已是无锡的历史新高,即便以底价成交也依然是高价地了。另外根据7月份经开区最近三年的土地供应计划,经开区未来3年计划供应19幅优质地块。其中在2019年计划出让4幅地块,总占地面积62公顷。

(仙林)

