

今年首批土拍5月7日举行

热门经开3宗地块受关注

5月7日9时30分,2022年无锡首批集中供地将正式开拍。此次共出让8宗地块,其中,无锡人最为看好的置业区域经开区推出地块最多,共有3宗。这3宗宅地出让面积达18.2万㎡,占总供应的31.5%,其中2宗宅地起拍楼面价均超19000元/㎡,最高限价19500元/㎡。另1宗地起始楼面价17059元/㎡,最高限价18299元/㎡。

清源路与信成道交叉口东北侧地块(XDG-2022-18号地块)



土地出让面积为26518.6㎡,规划为居住用地,容积率1.9,土地出让金起始总价95740万元,起始楼面价19002元/㎡,最高限价楼面价19500元/㎡。

竞买、地块要求:

1、竞买人须具备房地产开发二级资质要求。2、需要建设占地面积不少于6480㎡的12班幼托。3、成品住宅需达到总建筑面积的100%。

清源路与观顺道交叉口西北侧地块(XDG-2022-19号地块)



地块土地出让面积43056.2㎡,规划为居住用地,容积率1.8,土地出让金起始总价147260万元,起始楼面价19001元/㎡,最高限价楼面价19500元/㎡。

竞买、地块要求:

1、竞买人须具备房地产开发二级资质要求。2、成品住宅需达到总建筑面积的100%。

这2宗地块均属经开区,周边商业、政务、医疗、休闲景观等资源丰富。交通上,周边路网通达,信成道、观顺道、清源路等主干道环绕。公共交通方面,地块距离地铁4号线丰润道站约1公里,为目前主要公共出行方式,地块周边现暂无公交配套。商业上也丰富,地块周边高端商业综合体有海岸城、八方汇等,江南大悦城、山姆会员店等商业资源在建。另外,地块向北约7公里可至万象城,向南约6公里可至融创茂,可以说行政、金融、商业等生活配套一应俱全。医疗方面,有江南大学附属医院南院。教育资源方面,地块紧邻无锡狄邦文理学校(原南外国王学校),雪浪仙河苑幼儿园与地块相距不远。自然资源更不必说,尚贤河湿地公园、贡湖湾生态湿地公园、巡塘古

镇、金匮公园等都与地块相去不远。项目各项配套齐全,周边居住氛围比较浓厚。该区域内地块出让较多,且每宗都是精品,是无锡公认的房价高地、价值高地。两宗地块南侧即为宸风云庐项目,2020年5月禹洲首入无锡,竞得该项目所属地块,楼面价18000元/㎡+自持面积9650㎡。2021年4月底,仁恒首入锡,19500元/㎡+租赁面积56400㎡竞得南外国王国际学校南侧地块,现开发为仁恒湖滨世纪,同年8月成交的辉广发展和玺南地块,楼面价19500元/㎡,同时还要求该地块内配1万㎡人才房,以及在山水城管委会辖区内新注册外资公司或中外合资公司,公司注册资本外资部分不低于7000万美元的等额外币。

吴都路与华谊路交叉口西北侧地块(XDG-2022-14号地块)



地块土地出让面积112498.6㎡,规划为居住用地,容积率>1.0且≤2.0,土地出让金起始总价383830万元,起始楼面价17059元/㎡,最高限价楼面价18299元/㎡。

竞买、地块要求:

1、新建住宅中成品住房比例不得低于50%。
2、A区、B区住宅建筑18层-26层,C区住宅建筑限定11层,其他建筑高度≤18M。
3、至少一处不少于400㎡集中绿地。
4、地块中将配建社区卫生服务站、居家养老用房、含净菜超市的社区商业用房、文体活动用房等。此外,该地块境内竞买人须具备房地产开发一级资质要求(含暂定)。

该地块虽然在行政区上属于经开,但一路之隔即为新吴区太科园板块。在无锡,太科园和经开两个板块,在无锡的各大板块中属于优质型选手,XDG-2022-14号地块占两板块利好,土地价值可谓是十分优越。目前该地块已是净地状态。地块周边有多条主干道,出行十分方便。商业配套方面,地块2公里以内有和畅睦邻中心,3公里以内可到达新吴区万达广场。教育配套方面,附近有无锡市和畅实验幼儿园、无锡市和畅实验小学等,隔着融创·CHINA山水江南的新盘玖珑悦附近规划了一座幼儿园。新房市场上,目前,地块周边在售新盘有融创·CHINA山水江南、阳光城金科玖珑悦。2021年2月4日,融创以楼面价18000元/㎡+12000㎡人才房面积竞得XDG-2020-55号地块,打造融创·CHINA山水江南项目。项目拟建13栋住宅,其中6幢11层,3幢18层,1幢25层,1幢24层,目前在售均价约33000-35000元/㎡。2020年3月31日,经过183轮出价,阳光城以30.02亿元,楼面价17986.51元/㎡竞得经开区华清大道地块,后与金科合作打造阳光城金科玖珑悦项目,目前项目高层均价约33000元/㎡,低密多层均价在35000-37000元/㎡。(综合)

为满足购房者合理住房需求,多城相继调整房地产政策,且这一势头在4月份明显加速。据中原地产研究院统计数据显示,年内已有超80城发布了相关政策。仅4月份以来,就有30余个城市因城施策,调整房地产政策。

多位接受记者采访的业内人士认为,预计二季度楼市调控政策将继续保持较为宽松的主基调,在下调房贷利率以及提高公积金贷款额度等方面持续发力,以实现保障刚需和改善需求的目的。

4月超30城调楼市政策

多地首套房利率可降至4.6%

三四线城市支持政策频出

谈及4月份以来各地密集出台的房地产政策,中国银行研究院研究员叶银丹在接受记者采访时表示,整体上看,各地楼市调控政策坚持“一城一策”“因城施策”,呈现出较为明显的“控一线、稳二线、拉三四线”的特点,且政策灵活性、丰富性也进一步提高。

以三四线城市为例。中指研究院数据显示,今年一季度,三四线城市商品房成交面积同比下降42.9%。从价格表现来看,国家统计局数据显示,刚刚过去的3月份,三线城市新建商品住宅销售价格和二手住宅销售价格同比分别下降0.6%和1.9%,降幅比上月分别扩大0.5个百分点和0.6个百分点。

基于成交低迷、库存去化压力较大,记者注意到,4月份以来,已有丽水、安顺、湖州等10余个三四线城市先后发布房地产支持政策,以释放居民合理住房需求。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受记者采访时表示,对于三四线城市来说,在供大于求、房地产市场面临较大下行压力的背景下,去化周期被进一步拉长。因此,三四线城市成了这轮楼市调控政策松绑的“主力军”。

“从政策内容看,由于多数

三四线城市此前并无限购政策,因此,今年其政策调整主要围绕购房补贴、公积金贷款以及下调房贷利率等方面进行。此外,针对二孩、三孩家庭的购房宽松政策亦是重点方向之一。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静在接受记者采访时如是说。

据记者不完全统计,在前述30余城中,至少有14城围绕提高公积金贷款额度或降低首付比例,出台了相关房地产支持政策。另外,河北省、山东省、山西省、湖南省的多个城市在4月份陆续下调房贷利率。

贝壳研究院4月20日发布的重点城市主流房贷利率最新数据显示,其监测的103个重点城市主流首套房贷利率为5.17%,二套利率为5.45%,分别较上月回落17个基点、15个基点;本月平均放款周期为29天,较上月缩短5天。

陈文静认为,中央多次强调“满足购房者的合理住房需求”,近日央行也就房地产市场信贷政策多次表态。在此背景下,预计将有更多城市下调商贷首付比例和房贷利率,优化“认房认贷”标准。部分城市的首套房贷利率有望降至基准线4.6%,二套房贷利率有望降至5.2%。

积极信号开始显现

随着多城房贷利率下调,尽管当前市场信心修复尚需时间,但房地产市场已出现一些积极信号。

国家统计局数据显示,3月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格和二手住宅销售价格环比下降城市分别有38个和45个,比上月分别减少2个和12个。

在陈文静看来,尽管当前房地产市场整体信心尚未明显恢复,但随着后续信贷环境以及楼市调控政策的持续改善,预计购房者置业预期和置业信心有望逐渐企稳。

“考虑到一季度以来房地产市场持续低迷,二季度房地

产市场调控政策有望进一步宽松。”叶银丹认为,从提振市场信心的角度来看,预计二季度会有更多城市进一步“松绑”限购、限贷、落户条件,或下调房贷利率,释放合理住房需求,从而带动市场预期整体回暖。同时,从二季度中后期来说,全国疫情形势有望明显好转,届时一些地区积压的购房需求也有望得到释放。因此综合来看,在政策环境转暖的背景下,市场底部有望于二季度末或三季度出现。

张波预计,总的来说,二季度楼市调控政策将继续保持较为宽松的主基调。

(证券日报)