



扫一扫,关注“吾爱吾锡”

无锡首轮6宗宅地全部底价成交 第二轮宅地挂牌

日前,无锡首批次土拍结果出炉,6宗宅地总成交额约60.13亿元,全部底价成交。其中,梁溪区供应2宗商品住宅用地及1宗定销房用地,新吴区挂牌1宗地块,经开区挂牌2宗地块,出让总面积约22.28万平方米。从单宗地块优质度来看,此次挂牌地块区位优势明显,大多位于主城热门置业板块,如惠山古镇地块、愉樾天成南地块等都是房企重点关注的项目。

地块区位优势明显,多数容积率较低

6宗地块中,有3宗地为房企与地方平台合作,但亦有民企单独拿地。值得一提的是,此轮出让有3宗容积率在1.5及以下的地块,分别为:惠山古镇旁的盛岸路与通惠西路交叉口东南侧1号地块(容积率1.05),一线滨水的梁溪区庆丰路和惠勤路交叉口西南侧2号地块(容积率1.35)和新吴区兴源路与城南路交叉口东北侧4号地块(容积率1.3)。

梁溪区盛岸路与通惠西路交叉口东南侧地块由仁恒置地旗下苏州星岛仁恒置业有限公司和无锡文旅产业更新发展有限公司组成的联合体以5.0906亿元拍得。该地块建设用地面积31843平方米,规划建筑面积33435平方米,成交楼面价15225元/平方米。

梁溪区庆丰路和惠勤路交叉口西南侧地块由红星美凯龙旗下上海迪雅房地产开发有限公司和无锡国资控股的梁城美景科技发展(江苏)有限公司组成的联合体以3.5249亿元竞得。该地块建设用地面积19090平方米,规划建筑面积25771平方米,成交楼面价13678元/平方米。

梁溪区太湖大道与红星路交叉口西南侧地块由贵州大兴旗下无锡宸达置业有限公司以7.365亿元拍得。该地块建设用地面积27899平方米,规划建筑面积69747平方米,成交楼面价10560元/平方米。

新吴区兴源路与城南路交叉口东北侧地块由无锡建腾房地产开发有限公司以底价拍得。无锡建腾是建发国际集团全资附属公司厦门益悦置业有限公司旗下公司。该地块建设用地面积46866平方米,规划建筑面积60925平方米,成交楼面价12822元/平方米。

位于奥体中心东的经开区具区路与贡湖大道交叉口东南侧地块由无锡城奥置业有限公司以19.02亿元拍得。工商资料显示,无锡城奥由无锡国资控股,绿城集团持有1%股份。该地块建设用地面积40580平方米,规划建筑面积97393平方米,成交楼面价19534元/平方米。

另一宗经开区贡湖大道与新园路交叉口西北侧地块由建发国际集团旗下无锡建新房地产开发有限公司以17.31亿元竞得。该地块建

设用地面积56560平方米,规划建筑面积96153平方米,成交楼面价18003元/平方米。

无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵认为,从这次供地的情况看,6宗地的区位优势比较明显,如惠山古镇地块、愉樾天成南地块、贡湖大道与新园路交叉口西北侧地块等,均在核心区,地块周边居住氛围深厚,教育、医疗、商业、休闲配套完善,有的板块近几年无新增供地,急需补充。同时,地块容积率都比较高,最低仅1.05,适合做改善性产品。

虽然土地市场目前升温的速度还是比较慢,但从我市一季度楼市成交呈现量增价稳的情况看,总体还是稳中向好的,楼市的信心也在逐步恢复。房地产企业和购房者都在抓住“楼市新政”的政策窗口期:房企抓紧销售,回笼资金;购房者克服犹豫观望,果断下手购房。“因此,对土地市场和房地产市场的后市,我们还是要保持足够的信心、耐心和恒心,相信随着经济的整体回暖,我市土地市场和房地产市场也会加速复苏回暖。”

第二轮宅地挂牌,将于5月23日出让

近日,市自然资源和规划局发布第二轮5宗宅地的使用权挂牌出让公告。5宗地块分布于经开区、锡山区、惠山区阳山镇、滨湖区以及新吴区,土地面积共计16.67万平方米,起始总价32.569亿元。

5宗地块将于5月23日出让,采取在起始价和最高限价之间价高者得的竞价规则。当地块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,将停止网上限时竞价,改为现场摇号确定竞得人(资格审查和摇号时间另行通知)。需要注意的是,在挂牌期每个竞买人必须有一次有效报价。

经开区地块位于南湖大

道与震泽路交叉口东北侧,出让面积68573平方米,起始价21.0098亿元,最高限价23.4664亿元。值得一提的是,经开区地块可设置最多850户住宅,A区住宅建筑高度≥4层且≤6层,容积率在1-1.3之间;B区住宅建筑高度≥11层且≤17层;其他建筑高度≤15米。

锡山区地块位于东港镇锡沙路与兴港路交叉口西南侧,出让面积31132平方米,起始价2.872亿元,最高限价3.3028亿元。

惠山区地块位于阳山镇新渎路与环山路交叉口东北侧,出让面积20371.7平方米,起始价1.5072亿元,最高限价1.7332亿元。

滨湖区地块位于常乐路与湖山路交叉口东南侧,出让面积28311.7平方米,起始价3.6239亿元,最高限价4.1674亿元。

新吴区地块位于新洲路与锡贤路交叉口东北侧,出让面积18348.9平方米,起始价3.5561亿元,最高限价4.0895亿元。

目前,滨湖区、新吴区和梁溪区公布了2023年住宅用地拟出让清单。滨湖区7月19日前拟出让9宗地块,总面积37.31314万平方米;新吴区6月10日前拟出让10宗地块,总面积42.46876万平方米;梁溪区6月10日前拟出让4宗地块,总面积11.94118万平方米。(综合)

优质地块 “优”在哪里?

截至目前,今年多个城市首轮土拍已收官,土地市场企稳回暖是大趋势。以上海为例,近八成地块进入一次性报价区间,整体平均溢价率为7.3%;广州有4宗交易达到封顶价,溢价率达15%;成都有3宗宅地熔断成交,平均溢价率达14.46%。这些迹象预示土地市场已走出阶段性“谷底”。

从楼市成交企稳回升,到重点城市土地市场回暖,表明房地产供需两端的预期都在得到实质性修复。其中,供应土地成色、房企参与度和拿地策略都有一些新变化。

一是多地政府拿出优质地块入市。历经两年调整,过去的拿地“大户”因经营出险或流动性紧张已暂停拿地,有条件拿地的房企亦非常谨慎,多数企业抱着宁可错过也不拿错的心态。

纵观今年土拍较热城市的供地情况可知,分批次出让控制供地数量、将高质量地块摆上货架、给开发商留出利润空间是突出特点。与前几年楼面价动辄超过限售价的60%、还附加配建等条件相比,当前的出让条件要友好许多。比如,上海拍地对溢价进行限制,达到上限后会进入一次性报价环节,最终由更接近均价的房企中标。在这样的规则下,很多企业愿意加入到博弈之中,很多中小房企也有所斩获。即便是底价或者低溢价率的地块也能成交,已难见流拍现象。可以“稳进快出”的优质地块吸引房企争相竞逐,土地市场自然就活跃起来了。

二是头部房企正在加速回归土拍市场。万科、华润、中海等头部房企在时隔3年后重回上海投资拿地,无疑是为上海乃至全国土地市场注入信心。

实际上,在上一波高价地频现的热潮中,不少房企包括部分头部房企为了降低拿地成本,都曾调整过举牌拿地与收并购拿地的投资比例。今时已不同往日,在公开市场拿到的地块资产干净、风险低。若IRR(内部收益率)能覆盖,当下正是现金流充裕房企补仓的好机会。

当下还是头部房企资产换仓的好时点。近期,多家头部房企表示,会换仓到核心城市、核心板块。出清不确定性资产,置换韧性较强城市的优质资产,可为未来高质量发展甚至向新商业模式转型储备“高货”,这已是房企掌舵人的共识。

三是停止拿地对房企销售的负面影响渐显,优质房企需要新增投资实现有序经营。众所周知,经过近两年的市场洗礼,房地产行业已经发生了巨大变化。一部分以高负债、高杠杆、高周转为经营取向的规模房企触礁搁浅,进入艰难的修复过程;而顺利通过洗礼的优质房企,则重构竞争态势。

目前是房地产行业新旧动能转换的节点,未来增量市场每年有10万亿元销售规模,仍蕴藏着诸多机会。除了加快回流现金,有投资能力的房企应抓住机会扩表,推动持续发展。

展望未来,业内预计5月份和6月份将迎来一批供地小高峰,二季度成交规模也将迎来周期性回升。届时,房地产市场有望迎来“拿地-开发-销售/经营-服务”的良性循环。

(证券日报)