



12小时! 183轮! 93亿! 2020年无锡节后首场大规模土拍看点十足

3月31日的土拍堪称历史之最。最僵持的“拉锯战”，历时12个小时；最豪华的阵容，8幅优质地块吸引近30家房企参与；除万科、红豆等老牌房企之外，也出现了越秀、正荣这样欲在无锡市场分羹的新面孔；“收获”最多的一次土拍，诸多房企共拆资93.3亿抢滩无锡市场，崇安新城、山北、钱桥等在内的多个板块楼面价被刷新……虽然这场土拍已经落幕，但是带给无锡楼市的影响才刚刚开始。

不出意外：经开区“火拼”最厉害

地段，地段，还是地段。对于购房者来说如此，房企亦是如此。经开区是历来房企的“兵家必争之地”。此次参与竞拍的经开区地块仅有一幅，但关注度却是最高。从多家房企透露意愿“未拍先火”，到12家房企最终确定报名，再到竞拍环节多达183轮的叫价以及逼近18000元/平米的最终成交楼面价，种种事实再度印证了经开区这一难以撼动的霸主地位。

此次的经开区地块位于经

开区东部，毗邻无锡市政府，各类配套齐全，景观价值优渥，周边高端项目林立，可谓是“含着金汤匙”出生。近日有关经开区的消息不断，包括总地价高达85亿元的地铁TOD项目开始启动、和玺售楼处预计4月公开、体育公园规划出炉等，无锡“城市向南”的发展战略越发深入人心。

与去年经开区所拍地块不同的是，该地块没有设置最高限价，因此竞拍也尤为激烈。最终经过183轮，以溢价率

26.88%被阳光城收入囊中。

阳光城于2017年通过收购金丰观湖铂庭及灵山印象剑桥的方式进驻无锡，此次再度出手拿地，深耕无锡的意图显著。目前该地块周边在售的住宅房很少，该地块入市将有效缓解区域房源需求。结合容积率等相关指标后，该地块后期被打造成中高端改善型楼盘的可能性较大。阳光城在拿地后也表示，要将最优秀的作品献给无锡最顶尖的区域。

竞价理性：

溢价率控制在合理范围内

值得一提的是本次房企阵容也是前所未有的。除万科、龙湖等深耕无锡的老牌房企外，正荣、越秀、禹洲等知名房企也在此次竞拍中参与角逐。阳光城更是一天耗资41亿元连拿两幅地。招商局地产此前在无锡大多通过合作开发模式参与城市建设，此次在钱桥有了独立的项目。而中梁、实地所持项目均已售罄，继续拿地增加土储为了更长久的可持续发展。

“无论是老牌房企，还是新进房企积极补仓的举动，都表明房企对无锡楼市未来发展持积极态度。”沈洵在接受采访中表示，虽然此次参拍房企众多，但从竞拍过程具体表现来看，稳定加价300万一手、加价考虑时间较长、溢价率稳定在10-20%左右，仍能看出企业对价格预期较为理性，土地市场复苏但并未出现火爆态势。这次土拍以后，市场也不要担心房价会快速上涨，因为：一是无锡住宅库存充足，随着复工复产速度加快，住宅新增供应也在加快；二是无锡有严格的商品房销售管理办法，有一整套严密的商品房价格申报、审核、批准、公示、监管机制；三是政府也承担着房地产调控的主体责任，会密切关注市场动态，会把房价上涨控制在一个合理水平。在疫情防控进入常态化和加快恢复生产生活的今天，保持房地产市场的稳定，就是对宏观经济平稳健康发展的贡献，就是把疫情造成的损失降到最低，加快房地产业复苏回暖、稳健发展的重要举措。（练维维）

意料之外：新兴区域的楼面价翻了一番

不限购、房价低，是很多购房者选择乡镇楼盘的原因。记者发现，此次8幅涉宅地块，有一半在乡镇，涉及东港、玉祁、钱桥、洛社。根据无锡“新一轮城市总体规划”，在优化市区空间结构方面，形成“一城两核三片六组团”的总体布局。这里的“六组团”是玉祁一前洲、洛社、阳山、东港一锡北、羊尖、鹅湖六个外围城镇组团，相当于卫星城。因此这些原先乡镇板块又被称为新兴区域。

此次参拍的洋溪5号地块位于钱桥板块核心位置，吸引了招商、龙湖、旭辉、弘阳等6家房企参与竞拍。同样经历了轮番举牌叫价，最终招商局地产以楼面价9164元/㎡竞得，刷新钱桥最高楼面价，项目未来势必成为板块标杆。钱桥上一次土拍是在2018年的8月底，楼面价4378元/㎡。这意味着，这一新兴区域的楼面价翻了一番。

报名参拍玉祁平湖城1号地块的房企有9家，数量仅次于经开区地块，最终被实地以7474元/平米的楼面价竞得，溢价率24.4%，也刷新了玉祁楼面价。“玉祁板块上一次土拍要追

溯到2013年，急需补仓。”

无锡市房地产业协会副会长沈洵表示，从地块的分布上看，此次的拍卖地块涉及除滨湖区外的所有各区，既有城市中心重点区域的地块，也有许多新兴板块地块，这为满足刚性需求和改善型需求、高端需求都提供了保障。尤其是现在看来比较偏

远的新兴区域，随着地铁的建设施工、交通配套的逐步完善，无锡城镇化发展日新月异，包括锡澄、锡宜两个协同发展区，这是无锡城市发展的“诗和远方”，也与不少房企的发展策略“不谋而合”。比如金茂就在江阴打造徐霞客生态城，重构中国文旅新标准，释放城市未来生命力。

| 土地编号 | 区域 | 用地面积 (㎡) | 总建筑面积 (㎡) | 容积率 | 地址 | 成交总价 (万元) | 成交楼面价 (元/㎡) | 溢价率 | 竞得房企 | 竞拍轮数 |
|----------------|----|----------|-----------|-----|--------------------|-----------|-------------|--------|------|------|
| XDG-2020-5号地块 | 北塘 | 42136.5 | 92700.3 | 2.2 | 梁溪区广惠路与新惠路交叉口西北侧 | 116320 | 12548 | 18.31% | 阳光城 | 53 |
| XDG-2019-36号地块 | 崇安 | 27098.6 | 46067.62 | 1.7 | 梁溪区庆丰路与通江大道交叉口西南侧 | 61380 | 13324 | 20.87% | 中梁 | 48 |
| XDG-2020-4号地块 | 锡山 | 10578.6 | 11636.46 | 1.1 | 锡山区东港镇兴港路西、步行南街南 | 7610 | 6540 | 0.00% | 红豆 | - |
| XDG-2019-35号地块 | 惠山 | 56743.4 | 124835.48 | 2.2 | 惠山区玉祁曙光路与玉洁路交叉口东北侧 | 93300 | 7474 | 24.4% | 实地 | 53 |
| XDG-2020-1号地块 | 惠山 | 15019.7 | 39051.22 | 2.6 | 中惠大道与保宁路交叉口西南侧 | 25600 | 6555 | 4.07% | 奥凯 | 3 |
| XDG-2019-29号地块 | 经开 | 83457 | 166914 | 2 | 经开区华清大道与吴都路交叉口东北侧 | 300220 | 17987 | 26.88% | 阳光城 | 183 |
| XDG-2019-60号地块 | 新吴 | 89156.1 | 178312.2 | 2 | 新吴区泰山路与鑫明路交叉口东北侧 | 214912 | 12053 | 20.53% | 建发 | 73 |
| XDG-2019-22号地块 | 惠山 | 83010.2 | 124515.3 | 1.5 | 惠山区钱桥街道上伟路南侧、林溪路东侧 | 114110 | 9164 | 11.75% | 招商 | 35 |