

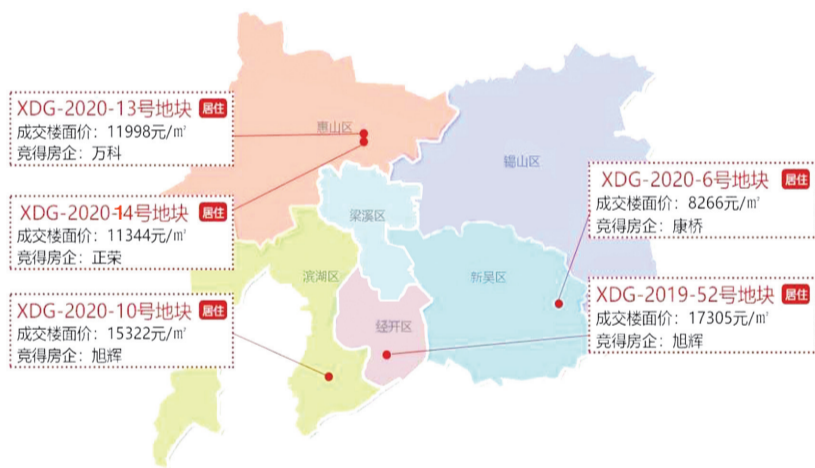


## 今年第二场土拍持续火热 新老房企看好无锡市场理性竞价

继3月底的土拍华丽收场之后,5月9日无锡又迎来2020年的第二场大型土拍。当天,30多家房企角逐5幅地块,整个土拍竞价耗时11小时,5幅地块全部成功出让,成交土地面积35.88万平方米,揽金近83亿元。在漫长的“拉锯战”之下,5幅地块分别被万科、旭辉、正荣、康桥收入囊中。其中,关注度最高的经开、滨湖2幅地块被旭辉强势拿下;首次抢滩无锡的正荣和万科分享了西漳相连的2幅地块;康桥进军鸿山,板块楼面价刷新。此次推出的多数地块均位于各板块核心位置,持续触发土地市场热度向上“开关”,延续火热态势。

### 无锡5月9日土拍宅地成交一览表

惠山、山水城、鸿山地价创新高!  
正荣首进无锡、旭辉梅开二度!



地块编号	地块位置	土地性质	出让面积 (m²)	容积率	成交楼面价 (元/m²)	竞得房企
XDG-2019-52号地块	经开区清晏路与文教路交叉口西南侧	居住	83400.1	1 < R ≤ 1.8-2.0	17305	旭辉
XDG-2020-13号地块	惠山区凤宾路与天昌路交叉口西南侧	居住	51065.2	1 < R ≤ 2.0	11998	万科
XDG-2020-14号地块	惠山区凤宾路与天丰路交叉口西南侧	居住	38401.2	1 < R ≤ 2.5	11344	正荣
XDG-2020-10号地块	滨湖区新八路与南横街交叉口东北侧	居住	90725.7	1 < R ≤ 1.4	15322	旭辉
XDG-2020-6号地块	新吴区鸿山路与锡协路交叉口东北侧	居住	95241.8	1 < R ≤ 1.8	8266	康桥

### 当仁不让 经开区续写“争抢”故事

作为无锡置业当仁不让的热门板块,经开区向来都是无锡房价、地价的“天花板”,本次土拍也不例外。此次挂牌的原华庄中学地块起始楼面价14107元/平方米,是5幅地块中起拍价最高的。由于这块地没有设置最高限价,因此开拍前业内就有不少对这块地楼面价的预测。当天,这块地的竞拍十分胶着,5家房企你追我赶,经过4个半小时,156轮竞价,最终旭辉一槌定音,以17304.87元/平方米的楼面价强势拿下。

该地块位于清晏路与文教路交叉口西南侧,总占地面积83400.1平方米,相较于华清大道地块而言,该地块的地理位置更为优越,坐落在华庄生活圈,周边生活氛围浓厚,教育、交通等基础生活配套设施齐全。另外,该地块毗邻新吴区太科园板块,可以同时享受到经开区与太科园两大板块的资源配套。目前经开区在售的万科翡翠·融创壹号院、绿城凤起和鸣等均价都已超过3万元/平方米,未来发展势头强劲。

### 稀缺资源 14家房企“围剿”

此次土拍,滨湖区新八路二期地块成了房企眼中的“香饽饽”,房企报名数达到了14家,也是这次土拍参与房企最多的地块。该地块之所以被各大房企所关注,就是它拥有稀缺的资源。该地块位于新八路与南横街交叉口东北侧,出让土地面积90725.7平方米,起始楼面价11330元/平方米。从位置上看,该地块位于太湖新城山水城板块最南区域,面朝太湖,背靠雪浪山,东沿长广溪湿地公园,西临南泉古镇,自然环境十分优美。地块距地铁1号线南延线(南方泉站)约1公里,距

环太湖高速南部通道的南泉互通2.7公里、在建的缘溪道出口2公里左右,出行非常方便。近3年该地块周边3公里范围内仅成交了1宗宅地,与该地块仅一路之隔。就是2018年金茂以楼面价11241元/平方米竞得的新八路地块,目前已打造为太湖金茂逸墅项目,去年3月首次开盘,定位为低密墅质住宅区,带动了板块内居住品质的提升。

当天,14家房企经过156轮次的激烈竞价,最终旭辉梅开二度,以15321.69元/平方米的成交价,35.23%的溢价率拿下该地块。

### 稳扎稳打 新老房企看好无锡市场

此次土拍中,正荣以总价10.89亿元、楼面价11344.44元/平方米摘得惠山区西漳12号地块,首次进军无锡市场。据悉,今年以来,正荣不仅参与了新发鸿景地块的股权出让竞拍,还在3月31日的土拍中连续报名太湖淀粉厂地块、玉祁平湖城1号地块以及泰山路小学西侧地块,但最终都擦肩而过,此次成功拿地再次彰显了正荣布局无锡的信心。正荣首次进入无锡,选择布局惠山区天一新城板块有一定的考量。近年来,品牌房企纷纷看好天一新城的开发潜

力,万科、美的、德信、碧桂园等多家品牌房企进驻,板块含金量不断上涨。

除了正荣外,此次土拍的报名房企中不乏卓越、港龙、时代中国等希望首入无锡的房企,当然更有万科、旭辉、康桥、金科等早已进入无锡的开发商,深耕无锡的决心十分强烈。旭辉是此次土拍的大赢家,自2017年首入无锡,旭辉在无锡多个区域均有项目布局,但多在钱桥、东北塘等外围板块,此次进驻经开区和滨湖区,旭辉深耕无锡优质核心板块的发展理念非常清晰。

### 专家评价 土地市场稳字当头

无锡房地产业协会副会长沈洵表示,无锡土地市场在抗击疫情告一段落后迅速复苏,在经历了3月31日首场大型土拍后,此次竞拍依然看点频频。房地产开发商报名踊跃,竞争激烈。5幅宅地34次报名,其中经开、惠山、新吴区4块地均由5家开发商竞拍,原华庄中学地块拍了4个半小时,156轮才决出胜负,滨湖区新八路地块则由14家竞拍,且溢价率达35%,为今年以来最高溢价。

值得一提的是,今年已经进行的两场土拍中,作为无锡地价最高区域的经开区,2幅地块虽然均未设置最高限价,但最终成交的楼面价也都止在了1.7万元/平方米,没有突破1.8万元/平方米的楼面价

“天花板”。这说明房企拿地更加理性和明智,参与竞拍的房企均能仔细测算、理性竞拍、谨慎决策、稳扎稳打,体现了政府既坚定落实国家宏观调控的要求,又要让房价回归合理价格区间的调控思路。

与此同时,在无锡良好的营商环境及政府调控的精准施策下,更多的品牌房企争相来无锡拿地,中国地产百强正荣地产首进无锡,也体现了无锡的城市价值、投资前景和城市的吸引力。在我国常态化疫情防控和做好六稳落实六保、着力扩大内需的新形势下,在房地产市场坚持房住不炒、促进市场健康平稳发展的大背景下,无锡的土地市场将继续稳步发展。

(葛惠)