有商业有住宅,一批新项目规划新鲜出炉

近期,仁恒海和院商业部分规划出炉,滨湖区、梁溪区两个改善产品相继公示效果图,新吴区上院南地块规划也已批前公示,给无锡房地产市场带来新期待。

海和院商业配套来了

5月10日,无锡市自然资源和规划局发布了“XDG-2021-11号地块A区建设项目规划设计方案批前公示”。XDG-2021-11号地块,即海和院项目地块。该地块在2021年8月土拍中成交,成交楼面价12918元/平方米(其中,住宅楼面地价19036元/平方米,商业楼面地价5736元/平方米)。

该项目位于无锡经济开发区清源路与清舒道交叉口东南侧。该公示显示,项目可建设用地面积约2.64公顷,总建筑面积约5.41万平方米,主要建设内容包括:新建商业及地下室。建设单位为无锡恒元发置业有限公司。根据平面图,项目除了配建的中瑞生态城展示馆,还规划了3-5层的商业配套。

主城又添全新改善产品

近日,潘巷南侧地块规划出炉,南长板块又迎来全新改善住宅,容积率低至1.04,可以说是主城罕见的低密产品。

2022年四批次土拍中,无锡国盛(绿地香港)拿下潘巷南侧地块,成交楼面价17976元/平方米。从平面图来看,项目规划打造6栋3-6层住宅,预计为叠墅或者洋房产品。

该地位于南长板块,东邻京杭大运河、南靠太湖大道,区位优势明显。周边社区氛围浓厚,穿过金匮大桥就可直达太湖广场商圈,享受茂业、无锡博物馆等成熟配套。

交通方面,地块周边运河西路、太湖大道、红星路等主干道通达无锡各区,还有地铁1号线太湖广场站和规划中的5号线红星路站,无论是自驾还是绿色出行,都十分便利。

目前南长板块在售的低密项目,包括紫檀南长里和德商江南玺,都属于低密优质改善项目。届时潘巷地块项目入市,将给改善型购房群体带来更多选择。

上院南地块规划出炉

在上一轮结束的土拍中,建发拿下了新吴区上院南地块,成交楼面价为12822元/平方米。拍地结束后三天,地块规划已经批前公示。该地块处于新吴区旺庄街道,新吴区和梁溪区的交界处,地块北面就是建发上院项目,南北向依靠城南路和兴源路,东西向有金城快速路,经旺庄路连接运河东路、周新路等多条主干道,交通便利。

项目建设单位为无锡建腾房地产开发有限公司。总建筑面积约9.4万平方米,其中地下建筑面积约3.0万平方米。

从平面图来看,项目共计规划16栋住宅,包括9栋6层住宅和7栋9-11层住宅。

滨湖山水城迎来全新低密产品

2022年二批次土拍中,滨湖区兴阳路与许舍路交叉口西北侧地块以底价成交,被无锡安居拿下,成交楼面地价17000元/平方米。

根据平面图显示,地块规划17栋4-6层住宅,容积率>1.0且≤1.2,山水城板块又将上新改善产品。

据悉,该地块将由龙湖代建。今年1月,无锡安居与龙湖龙智造签署了开发管理合作协议,即将携手打造位于无锡市滨湖区XDG-2022-31号地块项目,这也是无锡龙湖在无锡的第一个代建项目。

龙湖龙智造是由“一个龙湖”生态体系内生长出的智慧营造品牌,核心业务涵盖开发管理、前期策划、方案施工图BIM设计、城市数字孪生、总包EPC、智慧城市解决方案等产品服务模块。

(综合)

前4月全国住宅销售额增长11.8% 房地产开发投资增速继续下滑

虽然商品房销售规模已连涨两月,但房地产开发投资额却继续掉头向下。5月16日,国家统计局公布的《2023年1—4月份全国房地产市场基本情况》显示,今年前4月,全国房地产开发投资35514亿元,同比下降6.2%,其中住宅投资下降4.9%;全国商品房销售额39750亿元,同比增长8.8%,其中住宅销售额增长11.8%。

值得一提的是,4月份国房景气指数为94.78,环比微升了0.06个百分点,已连续第4个月回升。

易居研究院研究总监严跃进5月16日接受记者采访时指出,“房地产开发投资额增速相比1-3月份的-5.8%有所恶化,需要警惕。数据反映了房企的供给端扩张能力并没有恢复,客观上要求后续继续提振销售数据,同时强化各地营商环境的改善。”

商品住宅销售额现两位数增长

在商品住宅销售持续修复之下,全国商品房销售面积、销售额同比增幅均扩大。

据统计局数据,1-4月份全国商品房销售面积37636万平方米,同比下降0.4%,其中住宅销售面积增长2.7%;商品房销售额39750亿元,增长8.8%,其中住宅销售额增长11.8%。截至4月末,全国商品房待售面积64487万平方米,同比增长15.7%。其中,住宅待售面积增长15.4%。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰向记者表示,“1-4月全国商品住宅销售面积、销售额增速较1-3月分别提高1.3个百分点、4.7个百分点。新建住宅销售额绝对规模仅低于2021年峰值水平。今年以来住房支持政策的积极成效持续释放,居民住房消费信心改善,带动住房销售市场回暖。”

记者注意到,全国不同区域的房地产市场表现明显分化,东部地区商品房销售面积和金额绝对数远超其余地区,并且分别同比增长5.5%和15.7%,其中商品房销售额绝对数达到2.39万亿元,是中部、西部地区的3倍以上。

尽管东北地区商品房销售面积和金额同比增长超过30%,但其基数过低,仅为其余地区1/10左右。此外,中部地区销售面积和金额仍双双下降,市场修复仍未见起色,西部地区商品房销售额微增1.3%。

“销售端指标总体上走出了负区间,尤其是住宅销售市场指标连续两个月为正。这意味着,今年一季度激活合理住房消费需求的工作是积极有效的。鉴于近期有市场走弱的现象,各地要重视继续提振销售端指标。”严跃进表示。

房地产开发投资增速继续下降

1-4月份,全国房地产开发投资35514亿元,同比下降6.2%;其中,住宅投资27072亿元,下降4.9%。但值得注意的是,前4月全国房屋竣工面积23678万平方米,增长18.8%;其中住宅竣工面积17396万平方米,增长19.2%。

“1-4月累计和4月单月的住宅竣工面积均是2019年以来同期最高水平。今年以来,在‘保交楼、保民生、保稳定’的目标指引下,各地加快推进保交楼,保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具发挥成效。新房项目顺利交付进一步巩固居民住房消费信心,保交楼与销售市场形成良性互动。”刘丽杰指出。

此外,前4月房地产开发企业房屋施工面积771271万平方米,同比下降5.6%。其中住宅施工面积542968万平方米,下降5.9%。房屋新开工面积31220万平方米,下降21.2%。其中住宅新开工面积22900万平方米,下降20.6%。

资金方面,前4月房地产开发企业到位资金45155亿元,同比下降6.4%。其中,国内贷款6144亿元,下降10.0%;利用外资12亿元,下降69.6%;自筹资金12965亿元,下降19.4%;定金及预收款15925亿元,增长4.0%;个人按揭贷款8222亿元,增长2.5%。

刘丽杰认为,“结合供需两端数据看,当前房企重心仍在保交楼,开工投资需求仍较弱。后期在住房政策支持下,交易市场的修复将持续推进房企销售回款,房企资产负债情况得到改善后,开工投资信心也将逐步修复。”

(每日经济新闻)