



扫一扫,关注“吾爱吾锡”

## 上新,无锡挂牌8幅地! 最高18500元/平方米起拍

5月29日,无锡三批次地块挂牌,共8宗,总面积30.94万平方米(约464亩)。地块出让起始总价为75.74亿元,并将于6月29日网上限时竞价。从地块区位来看,8宗地块分别位于经开区(1宗)、梁溪区(3宗)、锡山区(2宗)、惠山区(1宗)以及滨湖区(1宗)。

此次挂牌地块中,位于梁溪区的XDG-2023-27号地块、XDG-2023-28号地块为定销商品房。



### ◆ 经开区五湖大道与梁东路交叉口东北侧(XDG-2023-29号地块)

● 地块占地面积40048.7平方米(约60亩),规划为居住用地,起拍楼面价18500元/平方米,限价楼面价21000元/平方米。

位于经开区蠡湖板块,距离地铁4号线五湖大道站400米,附近有金城湾湿地公园、无锡大剧院、文化艺术中心、市妇儿医院等配套。万象城、周新老街等高品质醇熟商业紧依,周新路规划学校、大通路规划学校、规划幼儿园等全龄段教育资源环绕。

### ◆ 光电园二期C地块(XDG-2023-8号地块)

● 地块占地面积48697.9平方米(约73亩),规划为居住用地。

地块南望惠山,西接惠山区钱桥、洛社板块,周边江海快速路、盛岸路、惠澄大道等主干道路形成了四通八达的路网结构。目前,地块所在的光电新材料科技园区面貌日新月异,汇集了无锡科技城、梁溪本源、中信泰富锦辰等住宅项目,周边有五爱实验幼儿园、新建光电园九年一贯制学校等优质教育资源。

### ◆ 威孚AB地块(定销用地)(XDG-2023-27号地块)

● 地块占地面积37665.5平方米(约56.5亩),规划为定销商品房用地。

地块处于京杭运河湾中心位置,距中心城区2公里,各项生活配套齐全,出行便捷。周边现有无锡市第一中学、湖滨中学、南长实验中学、通德桥实验小学等教育配套。未来区域成

片开发,将建设为融合无锡山水、凸显运河文化的“山水文化湾区”,打造成一个集市民生活、产城一体融合的“滨水生活凸岸”。

### ◆ 井亭新村地块(定销用地)(XDG-2023-28号地块)

● 地块占地面积34117.2平方米(约51.2亩),规划为定销商品房用地。

地块位于塘南路与人民东路交叉口东南侧,靠近中心城区,西邻东林广场、三阳广场等商圈,周边还有第八人民医院、妇幼保健院、第二人民医院等医疗资源,各类生活配套齐全。地块附近有人民东路、塘南路、兴源中路等高等级道路环绕,地铁2号线从地块北侧经过,距城市交通枢纽——中央车站直线距离在1.5公里以内,出行便捷。

### ◆ 华夏北路与春联路交叉口东南侧地块(XDG-2023-17号地块)

● 地块占地面积49448平方米(约74亩),规划为居住、商业用地。

地处锡山主城区东亭街道、锡山经济技术开发区以及梁溪区的交界处,周边现有东亭中路、312国道、锡虞西路等高等级道路环绕。地块西北侧规划新建九年一贯制学校,南侧美的、文商旅等新建项目集聚,改善氛围浓厚。

### ◆ 泉星路与润泉河交叉口东南侧地块(XDG-2023-22号地块)

● 地块占地面积24632平方米(约36.9亩),规划为居住用地。

地块处于锡北镇新市

镇核心位置,锡山区中医医院、泉山文化公园、斗山生态园及泉山商业广场等配套给该地块带来了良好的居住氛围。地块周边鸿景雅园、泉山花苑等成熟小区环绕,近年来,区域内已汇集金茂、碧桂园、中梁等品牌房企。

### ◆ 天锦路与凤宾路交叉口西南侧(XDG-2023-18号地块)

● 地块占地面积60902.8平方米,容积率1.8,规划为居住、商业用地。

地块东侧是无锡地铁1号线西漳站,凤翔快速路、G312、沪蓉高速、沪宜高速、惠山大道等环绕。地块周边西漳公园、悦尚奥特莱斯、惠山区妇幼保健院、南京师范大学惠山实验中学、省锡中实验学校等配套,10分钟生活圈为居者带来舒适体验。

### ◆ 湖滨路与唐巷路交叉口西南侧(XDG-2023-23号地块)

● 地块占地面积13838.7平方米(约20.8亩),容积率2.5,规划为居住、商业用地。

地处河埭口、蠡湖新城、梁溪区三大热门板块交界处,享无锡市中医医院、湖滨商业街、阳光奥特莱斯、方圆荟等多个成熟配套。湖滨路、建筑路、太湖西大道等主干道环伺,西侧青祁路连接蠡湖新城、经开区、梁溪区,距离地铁5号线(在建)湖滨路站200米,交通便捷。地块可打造成一个集商业、娱乐、市民居住于一体的布局合理、配套齐全、功能完善的现代化住宅综合小区。

(综合)

## 核心城市土拍升温 房企积极“补货”

5月29日,宁波、天津举行土拍。其中,宁波共推出8宗涉宅地块,总成交金额为52.18亿元,溢价率为8.78%。天津共推出6宗宅地,总成交金额为103.22亿元,溢价率约7%,均表现出一定市场热度。今年以来,多个核心城市土拍升温,房企“抢地”颇为激烈,但不少三四线城市土地市场冷清依旧,各线城市间的分化愈加明显。专家表示,房屋销售市场冷暖不一,直接导致土地市场呈现分化加剧的态势,未来房企在核心城市的拿地意愿将继续提升。

### 部分城市土地市场回暖

合肥、西安、杭州、南昌、宁波、天津……近期,土地市场转暖的迹象在更多重点城市出现。

5月25日,合肥第三批集中供地出让4宗地,其中3宗触及地价上限,另外1宗溢价4.95%成交,共揽金约55.6亿元。据悉,合肥此次土拍吸引了30家房企参与。

在西安,房企拿地的热情也明显上升。5月22日,西安高新区开展了2023年首场土地推介会,推出30宗住宅用地,吸引了大大小小60余家房地产企业参与。其中,两宗地块于5月25日摇号确认归属,分别有16家和9家

房企进入最终摇号环节。

5月23日举行的杭州第四次土地集中出让,则掀起一波“抢地”热潮。9宗地块入市,最终6宗封顶摇号,2宗低溢价成交,1宗底价成交,揽金约138亿元,平均溢价率9.43%。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰表示,近期,部分一二线城市土地市场恢复较好,主要得益于当地经济、产业、人口等基本盘面较好,住房需求相对充足。同时,住房政策优化效果也在逐步显现。刘丽杰认为,相比一线或强二线城市,非热点城市及三四线城市的土地市场恢复仍不太明显。

### 民营房企逐步恢复活力

值得一提的是,土地市场民营房企的身影增多。据中指研究院监测,2023年以来,在销售预期好转带动下,北京、上海、杭州等城市土拍市场升温,热点地块竞争激烈,部分城市民企拿地金额占比提高。截至5月21日,22城集中供地累计拿地金额中,民企占比29%。反观2022年,22城集中供地累计拿地金额中,民企占比仅16%。“民企拿地积极性上升,说明有的民营房企逐步摆脱困境,正在恢复活力。”58安居客研究院分析师许之静说。

专家表示,当前土地市场仍处于恢复之中,一些城市仍面临较大调整压力,城市间分化进一步加剧。“确定性的销售去化成为房企拿地的首要标准,优势地区的优质地块成为企业投资的重点关注对象。”中指研究院分析师孟

新增说。

许之静认为,今年土地市场将进一步分化。此外,今年宅地出让规模总体将有所下滑。“通过对今年部分重点城市供地计划的研究,发现宅地供应量有较大幅度下滑,宅地供应占比从2021年的23%下滑至今年的17%。”许之静说,2022年受疫情等多重因素影响,多城未完成原定的供地计划,且市场去化不太理想,通过调整住宅用地投放规模,可从供给侧激发市场活力,利于行业长期稳定发展。

“整体来看,2023年以来,核心城市土拍市场明显回暖,部分城市民企拿地信心有所修复。”孟新增表示,“土拍市场能否持续回暖,取决于房地产销售的恢复情况。短期来看,全国土地供求缩量趋势或延续,而土拍分化态势或更加明显。”

(中国证券报)