



扫一扫,关注“吾爱吾锡”

## 9宗地块全部出让 2023年无锡五批次土拍结果出炉

9月20日,2023年无锡五批次土拍顺利完成,本次土拍共推出9幅地块,出让总面积约32.26万平方米,成交总价约72.23亿元。

本轮土拍除经开区外皆有挂牌,涉及梁溪区1宗、锡山区2宗、惠山区1宗、滨湖区2宗、新吴区3宗(含1宗定销)。从地块量价来看,本批次挂牌9宗地块,与第四批次持平,总面积下降了约21%,起始总价也略有下降。

9幅地块中,成交单价最高的是梁溪区人民路与蓉湖南路交叉口西南侧地块,成交楼面价为18500元/平方米。该地块规划为居住、商业用地,位处京杭运河湾中心位置,三阳广场商圈、西水东商业街、惠山古镇、锡惠公园等众多商业休闲资源环绕,地铁2号线、4号线多个站点都相距不远。教育方面,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、五爱小学等。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”,开发空间较大。

无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵认为,9幅地块中,梁溪区的市一中南地块地处京杭运河湾中心位置,山水资源、教育配套资源等十分丰富;滨湖区梁清路地块位于河埭口成熟板块,周边交通、商业、文体设施齐全,市场前景非常看好;惠山区洛社项目、锡山区东北塘项目等,都已有多楼盘在周边开发,居住氛围比较浓厚。

这9幅地块的成功出让和开发,将会为提升区域人居环境、改善居民居住条件、满足人们对美好生活的愿望做出积极贡献。

9月19日,我市出台的房地产“20条”,其中就有优化土地出让政策的内容,如支持房地产企业使用见索即付银行保函作为参与土地竞买的履约保证方式,预申请的企业竞得地块后可分期办理工程规划许可证等。

“相信随着楼市政策的持续优化,市场信心的逐步恢复,土地市场也一定会迎来复苏回暖的新态势,从而促进我市整个房地产市场的健康平稳发展。”沈洵说。

(综合)



## 那些楼面价突破2万的地块,目前现状如何?

纵观无锡土拍市场,那些楼面价突破2万元的地块,无一不处在核心区域的核心地段。这些2万+地块中,谁能在市场中撑起高端改善的门面?

### 五湖大道东地块, 蠡湖畔全新人居即将上线

近日,无锡市自然资源和规划局网站公布了XDG-2023-29号地块开发建设项目规划设计方案批前公示。

该项目是今年6月中信泰富以20581元/平方米楼面价拿下的蠡湖畔地块,也是2万+项目中唯一一宗民企独资的项目。不到3个月,该项目即迎来实质性进展。

中信泰富地产作为中信泰富旗下主营板块之一,是一家拥有30年发展历史的综合房地产投资、开发及运营商。今年上半年,中信泰富玖著以销售额17.33亿元、面积4.99万平方米荣登2023年无锡1-6月销售榜金额及面积段双料冠军。央企品牌实力背书,红盘效应凸显。

### 夹城里AD地块,项目展厅已公开

去年二批次土拍中,夹城里AD地块由仁恒+梁溪城投+安居以21000元/平方米的楼面价拿下,这是无锡首宗楼面价突破2万/平方米的地块。加上该地块地处主城核心区域,再有仁恒的加持,该项目的一举一动都备受无锡改善客群的关注。

此前,仁恒夹城里地块的项目规划已经出炉,拟打造18栋14-21层的高层或小高层产品。D地块都配有景观水池,A地块还配有5栋1-2层商业建筑。让老城厢“燃”起来,这个自带

高光的项目,就在9月16日公开了城市展厅,预计下个月开放售楼处,11月首开。

根据目前的消息,该项目规划打造建面约160平方米、188平方米、240平方米、300平方米户型,户型图已悉数公开,暂定首开户型为建面约188平方米和240平方米。

### 奥体东地块,赋新奥体人居封面

2023年,无锡奥体中心在万众瞩目中盛大开工,经开奥体板块横空出世。更多优质产业、品质楼盘等高端要素加速聚集,区域交通、城市景观、社会基础设施等生活配套也将陆续改善,一个兼具城市窗口价值与人居高地价值的奥体板块越发清晰。

去年无锡第五次土拍,与奥体中心只有一路之隔的XDG-2022-89号地块由绿城以20800元/平方米底价竞得,这也是无锡罕见的两万元地块。

该地块由太湖新城集团和绿城联手打造,案名奥体潮鸣已正式发布。作为全运村品质承建商,绿城深度参与过多个城市奥体赛事建筑的代建工作,其深厚的奥体住宅营造实力和市场认可度有目共睹。项目预计打造29栋5层、7层建筑和10栋21、23、24层高层,共计39栋,定位为低密叠墅+一线湖景大平层。

纵观奥体周边房地产市场,从仁恒海和院、御景天玺,到华发中央首府、愉樾天成,再到待入市的奥体潮鸣,不断升级的品质无疑为这个高端改善板块夯实了定位。

### 谁将更获市场青睐?

从2018年开始,基本上头部前20的房企都在贯彻着围绕都市圈、在核心城市的主城重点板块拿地的政策,这也支持着开发商在波动的市场中继续拿地。此外,当前城投平台公司+民企联合拿地成主流,可在一定程度上降低成本,并分担风险。

纵观这些地块,其所在的区位本身就是市场的风向标。经开区、梁溪区作为无锡“双核”板块,区域价值自是无需多言。放在整个无锡的视角下,经开区就是未来新时代城市封面的代名词,而梁溪主城集合了最优质的教育、医疗、交通、商业等社会资源,主城的价值回归已经势不可挡。

今年四批次成交的惠山古镇三期DEF地块东靠京杭运河,西邻惠山古镇、惠山国家森林公园,得天独厚的历史文化沉淀和自然生态环境同样令人期待。据悉,该项目将由梁溪文旅发展集团与世纪金源投资集团联手合作,年内将有动作。

仔细观察无锡改善市场走势,从融创·CHINA山水江南、仁恒海和院的热销开始,让众多即将进入开盘节点的高端盘信心倍增。随后星澜云邸、仁恒湖滨世纪、仁恒前湾国际推动经开区核心板块产品再上一台阶,梁溪主城也可谓活力四射,崇安澜庭壹号院、西水东·檀宫、星合山玖里、山河万物等备受消费者青睐,尽管市场整体处于下行阶段,但这些高端项目都获得了不错的市场。

与之前的市场相比,高价地项目面临的是购房者从“抢着买”到“挑着买”的转变,如何让购房者为高价地项目买单,将更加考验项目地段、品质等硬实力。(土拍网)