



总成交金额超147亿元 无锡六批次土拍平稳收官!

10月25日,无锡第六批次土拍平稳落幕。本次土拍共出让14宗涉宅土地,出让面积68万方,成交金额超147亿元,无锡市六区均有土地出让,其中经开区2幅、梁溪区1幅、锡山区3幅、惠山区1幅、滨湖区2幅、新吴区5幅。

从土拍结果来看,14幅地块全部底价成交,本场土拍新增12幅万元地;其中经开区具区路与立信大道交叉口西北侧地块(XDG-2023-

66号)成交楼面价最高,为19000元/㎡,该地块位于经开区国际社区核心地段,毗邻贡湖湾、尚贤河湿地公园,拥有经开区高端商业配套资源,地块周边仁恒湖滨世纪处于尾盘在售,星河湾即将入世。

从拿地房企来看,国央企依然是本次土拍的主力军。其中,新发集团成为本次土拍的大赢家,一举竞得新吴区4幅宅地;新都房产将经开区2

幅宅地收入囊中;无锡和居竞得锡山区羊尖板块地块(XDG-2023-69号)等。值得注意的是,本次土拍,也有少量民企积极参与拿地,如蓝城青洲、华方置业等。

从地块质素来看,有6幅宅地容积率≤1.5,占比42.86%。尤其是新吴区慧湖路的两幅纯住宅用地容积率均为1.05,预计将打造叠墅类低密产品;滨湖区丁巷路与梅北路交叉口

东北侧地块容积率为1.15,预计后期或将打造改善类多层、洋房产品。从土地市场可见,未来,低密改善产品将是无锡楼市发展的趋势。另外,梁溪区XDG-2023-61号地块(夹城里B地块)为部分定销房地块,定销房销售均价22550元/㎡,拟打造7栋18-26层住宅。该类房源由政府指定销售对象,竣工备案满2年未售出部分由政府予以回购。(综合)

无锡1-9月土拍成绩单出炉 梁溪区已完成全年供地计划的60%

近年来,土地市场经历多次变革。

2021年初,“土地两集中”政策出台,土地市场热度爆棚;2022年底,优化集中供地政策,建立拟出让地块清单公布制度。近日,媒体报道称,9月底自然资源部已给各省自然资源主管部门下发文件,内容包含:

建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。

从全国土地市场来看,2023年,受新房市场影响,土地市场持续低迷。对无锡而言,前三季度,无锡土地市场表现如何呢?一起来看看2023年1-9月无锡土拍成绩单。

土地成交规模同比下降

2023年1-9月,无锡市区累计进行了5次土拍,成交33幅宅地,成交总建筑面积208.36万㎡,总成交金额282.88亿元,平均成交楼面价13576元/㎡。

相比较2022年1-9月:

宅地成交量同比下降37.34%,且受新房市场下行影响,土地成交规模降至近5年同期最低点。土地出让金额少117.61亿元,降幅29.37%,且为近5年同期最低点。整体成交溢价率仅0.53%,依然为近5年同期最低,2023年前三季度累计仅1幅宅地产生溢价。在核心区高素质地块的加持下,平均成交楼面价同比增长12.71%。

纵观2019年前三季度-2023年前三季度无锡市区土地市场成交,受新房市场下行、行业信心仍在低位等因素影响,土地成交规模降至低位;此外,受优质地块供应占比增加的影响,2023年前三季度土地平均成交楼面价同比涨幅达12.71%。

今年3月31日,无锡市自然资源和规划局网站公布了无锡市区2023年度住宅用地供应计划,其中商品住宅供地为335公顷。

据克而瑞数据统计显示,2023年前三季度无锡累计完成全年供地计划的39%,可以预见,四季度,无锡仍将有一大波土拍来袭。

NO.1

NO.2 梁溪区完成率最高 经开区成交量最多

分区域、从成交量来看:经开区成交量最多,前三季度累计成交5幅宅地,成交建筑面积41.84万㎡,占比总成交的20%,完成全年供地计划的57%。其次是梁溪区,前三季度成交7幅宅地,成交

总建筑面积38.78万㎡,占比总成交的19%,且,值得一提的是,梁溪区已完成全年供地计划的60%。从成交情况来看,惠山区前三季度成交4幅宅地,成交建筑面积不足30万方。

NO.3 1-9月土拍亮点

2023年前三季度累计6次供地,5次成交,整体而言,前三季度土地市场平稳发展,拿地房企仍以国央企为主,大部分土地均为底价成交。

劲的房企继续拿地,体现了其对无锡房地产市场的信心和深耕的决心;同时,我们也可以看到诸如无锡和居、无锡广厦置业等城投公司托底拿地。

整体而言,拿地房企仍以国央企或者城投托底为主。

1. 土地市场平稳发展 仅1幅地块产生溢价

2023年1-9月,无锡土地市场挂牌地块全部成交,流拍率为0,已成交的33幅宅地中,仅1幅宅地产生溢价。整体而言,前三季度土地市场挂牌地块分布均匀,优质地块、低密地块占比较高,土地市场保持平稳发展态势。

2. 拿地房企仍以国央企或城投托底为主

从前三季度土拍结果来看,我们可以看到建发房产、华侨城、绿城、中信泰富、仁恒等一部分实力强

3. 新增25幅万元地

2023年前三季度,土地市场新增25幅万元地。成交楼面价2万元/㎡以上的地块有3幅,包括梁溪区2幅,经开区1幅;成交楼面价1.5-2万元/㎡的地块有10幅,主要分布于经开区、梁溪区和滨湖区;其中成交楼面价1-1.5万/㎡的地块有12幅,主要分布于惠山区、新吴区和锡山区的热门板块;成交楼面价1万元/㎡以上的地块有8幅,这类地块主要集中在锡山区和惠山区的乡镇板块。

总结

整体而言,2023年前三季度,土拍市场表现平稳,但相较于此前土拍市场的热度,当前土拍市场整

体趋冷,板块分化明显。接下来,土地市场热度能否回升,关键还得看市场销售面能否回暖。

(克而瑞无锡)