

# 2023年无锡土地市场成绩单出炉

## 锡山成交宗数居首

2023年,无锡土拍规则不断优化、高价地热度消退、房企趋于理性、联合拿地成为常态、优质核心地块看点仍在、国企大放异彩……可谓是看点十足。据土拍大数据统计,2023年无锡市区共计成交经营性用地86宗,成交面积近327万平方米,总建筑面积580万平方米,揽金603.47亿元。

### 新吴区成交面积和金额抢眼

从各区域成交来看,2023年锡山区成交的地块数量最多,总计有15宗。新吴区在成交面积、成交金额上位于第一,若不剔除定销用地,分别是64.92万平方米、119.29亿元。经开区成交的地块最少,仅有7宗,但成交金额仅次于新吴区,为113.47亿元。

### 多频少量成为供地的主要模式

为促进土地市场步入良性发展轨道,助力市场平稳,今年无锡集中土拍规则迎来进一步优化,全年共完成了8次集中土拍。

总体来看,今年无锡土拍节奏加快,呈现“多频、少量、快跑”的特点,以常态化的方式保持供地节奏均衡、合理、有序,更有利于稳定市场预期,提振市场信心。涉宅用地中既有城市核心板块,也有城郊板块,充分体现了供地的“精准供地”“按需供地”的导向。

### 低溢价成主流 民企开始拿地

据统计,2023年成交的65宗宅地中,有超过50宗地块由城投公司竞得,全年成交平稳,仅一宗地块溢价成交。房企拿地热情有所减退,城投、国企担当了土拍市场的中流砥柱。

但民企也开始呈现复



(图片来源:无锡房地产市场网)

### 土地市场稳定中不乏亮点

**1、万元地再扩容。**2023年无锡一共诞生47宗万元地、13宗1.8万+地块,地价最高地块为梁溪区惠山古镇三期DE、F两宗地块,成交楼面价均为21000元/平方米。总体来看,万元地宗数和最高楼面价与2022年不相上下,核心区地块价格稳定,为房地产市场的稳定运行和政策的优化创造了有利的环境。

**2、容积率、限高走低,高层+洋房/小高层成为主流。**整体而言,2023年土地市场挂

牌地块分布均匀,优质地块、低密地块频出,根据统计,在今年成交的宅地中,容积率≤1.5地块达到24宗,占比近37%;1.5<容积率≤1.8地块达到21宗,占比约32%。

容积率已成为评判品质、宜居、舒适的直接表达形式之一。今年无锡高品质2.0住区标准出炉,明确高品质住宅容积率要低于1.8,可以预测,随着高端改善型置业需求的不断提升,未来出让地块的容积率将持续保持

在一个较低水平。

**3、多宗地块开发进度条加速。**比如建发拿下的新吴区兴源路与城南路交叉口东北侧地块,目前已打造成建发青江悦府,售价25000-28000元/平方米;中信泰富金石路地块目前规划已经出炉,规划建设10栋住宅,全部首层架空;华侨城南湖大道地块拟建22栋住宅,分AB两个地块开发……总体来看,核心板块是房企重点投资区域,依然大有市场。(土拍网)

## 重构市场和保障关系 推进保障性住房建设

作为房地产业发展新模式的一项重要内容,保障性住房建设正在迎来新一轮重构市场和保障关系的重大改革。

不久前举行的中央经济工作会议强调,加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。这也让人们保障性住房建设有了更多新的期待。国家开发银行近日在福州落地全国首笔配售型保障性住房贷款,则标志着新一轮保障性住房规划建设正式启动。

原有的住房保障体系以公共租赁住房、保障性租赁住房为主体;现在则在原有以租为主的住房保障体系基础上,拓展配售型保障性住房的新路子,将保障性住房建设分为配租型和配售型两种,其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房,而配售型保障性住房按保本微利原则配售。根据新的房地产业顶层设计,这次改革的最终目标是实现政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求,建立租购并举的住房制度。

保障性住房建设重在“保障”之属性,关键在市场和保障“边界”之清晰,难在供给之“可持续”。新一轮保障性住房的规划建设,适应新形势下中国式现代化建设的新要求,在推动住房制度和供应体系进一步完善上体现出三个方面的突出特点,有望让保障性住房更好地发挥保障功能。

一是精准锁定,在“保障谁”上更为明确。按照要求,新一轮保障性住房在保障范围上,重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体,以及城市需要的引进人才等两类群体。配售型保障性住房的申购标准是根据申请人的家庭收入、住房、财产等因素按顺序配售,从最困难的群体做起,逐步拓展范围。

二是盘活存量,在“怎么建”上更可持续。2023年发布的《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》,对保障性住房房源的建设和筹集,除了以划拨方式供应土地支持新建以外,还提出了两个盘活存量的思路,一是“充分利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置商品房住房和土地、闲置住房等建设筹集保障性住房”,二是“支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房”。这无疑有利于增加保障性房源的供给量和可持续性,从而更好地解决供给不足的突出问题。

三是封闭管理,在“如何管”上更加规范。根据新的改革思路,保障性住房不得上市交易、实施严格的封闭管理,禁止违规将新建的配售型保障性住房变更为商品房流入市场。同时规定,工薪收入群体购买的保障性住房不得长期闲置,否则将由政府予以回购。可以看出,新一轮改革具有明确的问题导向,从而在配售和管理上加强规范,为保障性住房的“保障”属性再添一道保险。

“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜。”推进保障性住房建设,解决居民住房困难,推动建立房地产业转型发展新模式,是中国式现代化进程中高质量发展的内在要求,也是实现人的现代化、实现全体人民共同富裕的现代化的具体体现。各地一定要尽快补齐保障性住房建设短板,加大保障性住房的建设和供给,努力让工薪收入群体在基本住房需求上消除焦虑、稳定预期,放开手脚为美好生活而奋斗。

(中国经济网)

