

所属行业

房地产

发布时间

2021年5月6日

集中供地系列

特征 5+3，无锡第一批集中供地深度解读

核心观点：

一、无锡土地市场有热度，但整体处于合理的氛围之中

推出土地中绝大部分触顶成交，但地价房价比不至过高，自持比例整体也没有太高。

二、龙头房企优势明显

得力于强大的资金优势、运营优势，龙头房企能够参与更多土地竞拍，并且能够承受更多加码自持租赁面积。

三、地块冷热分化局面或成为常态

有限的资金下，热点区域、质量优良的地块的热度只增不减。

四、无锡稳地价意图明显，成效显著，未来土地市场仍将维持平稳态势

无锡通过限价控制最高溢价率，以及对热点地块采取限价+摇号的方式，使得地价上升在可控范围内，目前来看，市场表现应该在政府预期之内，预计未来无锡土地市场仍将平稳运行。

相关研究：

四特征三现象，广州第一批集中供地深度解读
四特征三现象，重庆第一批集中供地深度解读

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

李慧慧

Yjtz12016 (微信号)

lihuihui@ehconsulting.com.cn

文婧

16621068475 (微信号)

wenjing@ehconsulting.com.cn

引言

5月6日，随着最后2宗地摇号确定竞得方，无锡首次集中供地落下帷幕。作为首个进行集中供地的长三角三四线城市，无锡首批集中供地的供应和成交表现出哪些特征？

目录

| | | |
|-----|-------------------------------------|---|
| 一、 | 供应五大特征：..... | 2 |
| 1.1 | 商品住宅计划供应与2020年持平，首次集中供地占比适中..... | 2 |
| 1.2 | 远城区是供地主力，价格高地经开区也有3宗出让..... | 2 |
| 1.3 | 限价+竞自持租赁面积是主要出让方式，溢价率被控制在16%左右..... | 3 |
| 1.4 | 地块质量优良，热点地块大概率触顶..... | 4 |
| 1.5 | 区域出让价格差异大，部分区域地块抬高起始楼面价..... | 4 |
| 二、 | 成交三大特征：..... | 5 |
| 2.1 | 地块热度分化明显，部分地块盈利空间有限..... | 5 |
| 2.2 | 头部企业优势十分明显，融创势头猛，仁恒大比例自持首进..... | 6 |
| 2.3 | 经开区楼面价、热度依旧最高，远城三区热度有所上升..... | 7 |
| 三、 | 四点结论..... | 7 |

一、供应五大特征：

无锡首次集中供地的地块呈现以下五大特征：

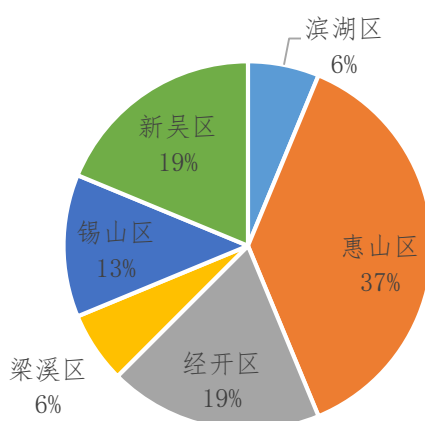
1.1 商品住宅计划供应与2020年持平，首次集中供地占比适中

2021年无锡市区计划供应352万平住宅用地，其中商品住宅300万平，与2020年持平。首次集中供地16宗共95万平，占全年供应量27%，占比适中。

1.2 远城区是供地主力，价格高地经开区也有3宗出让

此次集中出让无锡市六区均有供应，远城区是主力，其中惠山区6宗，新吴区3宗，锡山区2宗，占比近70%，值得注意的是，价格高地经开区此次也有3宗出让，占据本次出让起始楼面价前三位。

图表：无锡首次集中供地区域分布



板块方面，4个板块供地超过2宗，除经开区外其余板块均位于非中心城区。

图表：无锡首次集中供地区域分布

| 区域 | 板块 | 供地数量（宗） |
|-------------|----------------|----------|
| 滨湖区 (1宗) | 山水城 | 1 |
| 惠山区 (6宗) | 惠山城铁商务区 | 2 |
| | 洛社 | 2 |
| | 天一新城 | 1 |
| | 阳山 | 1 |
| 经开区 (3宗) | 经开区 | 3 |
| 梁溪区 (1宗) | 崇安 | 1 |
| 锡山区 (2宗) | 东港 | 1 |
| | 锡东新城 | 1 |
| 新吴区 (3宗) | 鸿山 | 1 |
| | 空港新城 | 2 |
| 总计 | | 16 |

1.3 限价+竞自持租赁面积是主要出让方式，溢价率被控制在16%左右

继“竞人才房”之后，本次供地中无锡首次要求“竞租赁住房建筑面积”，16宗地中有14宗采取限价+竞自持租赁住房面积的方式出让，租赁部分在出让年限内需整体自持，不得分割抵押、销售与转让，其余2宗热点地块采取限价+摇号的方式进行，分别为经开区具区路地块与锡山区锡东龙湖地块。

值得注意的是，若所有地块均触顶成交，本次集中供地的平均溢价率也仅在16%，无锡稳地价意图明显。

1.4 地块质量优良，热点地块大概率触顶

无锡本次出让土地均为净地出让，整体而言质量较好，多数地块周边有不错的教育、商业或者交通配套，中心城区或热点板块的地块自不必说，其他区域地块也由于邻近刚需置业群体或者未来规划具有发展潜力。

本次受关注度最高的地块是经开区具区路地块与锡山区锡东龙湖地块，两宗地块都非常适合打造高端住宅产品，同采取限价+摇号的方式出让，此次分别吸引了 66 家、32 家企业报名竞拍。经开区具区路地块最高限价 19500 元/平，与周边最近一次土拍楼面价持平，锡山区锡东龙湖地块最高限价 17637 元/平并配建 5000 平米人才房，触顶出让或已成定局。

1.5 区域出让价格差异大，部分区域地块抬高起始楼面价

本次 16 宗地块中，最低起始楼面价 6063 元/平，最高 17713 元/平，分别为锡山区怀仁幼儿园北地块与经开区具区路地块；限价最低 7200 元/平，最高 19500 元/平，分别为锡山区怀仁幼儿园北地块，经开区具区路地块和经开区铂宸府东南侧地块。

具体来看，9 宗地块最高限价超过周边或板块近期成交水平，4 宗地块起始楼面价超过周边或板块近期成交水平，这些地块主要位于地价较低的惠山区、新吴区，新吴区所供 3 宗地块底价全部高于近期成交水平，地价上行已成必然，空港新城板块楼面价也将再被刷新。

图表：起始价高于周边近期成交价的地块一览

| 编号 | 地块名称 | 别名 | 区域 | 板块 | 起始楼面价 (元/平) | 近期周边地块成交最高楼面价 | 最高楼面价 (元/平) | 备注 |
|----|-----------------|------------|-----|------|-------------|-----------------------------|-------------|----------|
| 1 | XDG-2021-17 号地块 | 怀仁幼儿园北地块 | 锡山区 | 东港 | 6063 | 2020 年红豆运河府成交楼面价 6540 元/平 | 7200 | |
| 2 | XDG-2020-66 号地块 | 米兰 3 号地块 | 惠山区 | 洛社 | 8613 | 2021 年上坤新开河地块成交楼面价 8669 元/平 | 10000 | |
| 3 | XDG-2020-67 号地块 | 米兰 4 号地块 | 惠山区 | 洛社 | 8613 | 2021 年上坤新开河地块成交楼面价 8669 元/平 | 10000 | |
| 4 | XDG-2020-76 号地块 | 阳山陆区 1 号地块 | 惠山区 | 阳山 | 6703 | 板块内：2020 年华晟弘阳悦阳九玺 7127 元/平 | 8000 | |
| 5 | XDG-2021-8 号地块 | 西漳 8 号地块 | 惠山区 | 天一新城 | 13500 | 2020 年万科甄境成交楼面价 11998 元/平 | 16000 | 底价高于近期成交 |

| 编号 | 地块名称 | 别名 | 区域 | 板块 | 起始楼面价 (元/平) | 近期周边地块成交最高楼面价 | 最高楼面价 (元/平) | 备注 |
|----|----------------|----------|-----|------|-------------|---|-------------|----------|
| 6 | XDG-2021-12号地块 | 原万达二期1地块 | 滨湖区 | 山水城 | 15036 | 2020年，旭辉铂悦溪上成交楼面价15322元/平 | 18000 | |
| 7 | XDG-2020-68号地块 | 剪影墙地块 | 新吴区 | 鸿山 | 10000 | 板块内： 2020年5月9日康桥悦蓉园项目楼面价 8265.51元/平 | 12000 | 底价高于近期成交 |
| 8 | XDG-2021-15号地块 | 硕放中学南地块 | 新吴区 | 空港新城 | 9601 | 2020年，长甲XDG-2020-48号地块成交楼面价 8966元/平 ，再次刷新空港新城地价天花板 | 11500 | 底价高于近期成交 |
| 9 | XDG-2021-16号地块 | 硕放中学东地块 | 新吴区 | 空港新城 | 9601 | 2020年，长甲XDG-2020-48号地块成交楼面价 8966元/平 ，再次刷新空港新城地价天花板 | 11500 | 底价高于近期成交 |

二、成交三大特征：

2021年4月28日-30日，无锡市进行了第一次集中供地出让，市场反应颇为热烈。

截至4月30日，推出16宗土地全部拍出，其中有2宗5月6日通过摇号确定最终竞得人。拍出土地中，15宗触及最高限价，10宗刷新周边成交楼面价，出让总金额255.5亿元，平均楼面价13283元/平，平均溢价率16%，平均自持比例达10%。

无锡首次集中供地成交情况呈现以下三大特征：

2.1 地块热度分化明显，部分地块盈利空间有限

此次出让中，**地块热度分化十分明显，地块最高自持比例近四成，而大部分自持比例为个位数**。在采用限价+竞自持租赁面积出让的14宗地块中，有4宗地块最终自持比例超过10%，其中经开区南外南地块、崇安中储地块自持比例更是高达39%、22%，而其他地块则均在个位数或未进入竞自持环节。这说明中心城区以及远城区热点或潜力板块依然是房企重点追逐的对象。

地块盈利水平总体在合理区间，但部分地块盈利空间非常有限。此次出让地块的地价房价比主要集中于 0.6-0.7 间，加上 3000-5000 元的建安成本，大部分地块的盈利空间在 40%-20% 间。但有 3 宗地块盈利空间堪忧，在 5000 元建安时甚至有亏损风险，而仁恒置地拿的经开区南外南地块虽然盈利空间大，但在近四成的自持比例下，可售面积和盈利空间被大大压缩。

图表：盈利空间有限地块具体信息

| 编号 | 地块 | 周边项目均价 (元) | 成交楼面价 (元/平) | 地价房价比 | 盈利空间 (3000 元建安) | 盈利空间 (4000 元建安) | 盈利空间 (5000 元建安) | 自持比例 (%) |
|----|---------------|------------|-------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|----------|
| 1 | 南外南地块 | 34500 | 18802 | 0.5 | 68% | 62% | 57% | 39% |
| 2 | 城铁惠山站区 21 号地块 | 14000 | 9600 | 0.7 | 15% | 4% | -6% | 14% |
| 3 | 城铁惠山站区 23 号地块 | 14000 | 9600 | 0.7 | 15% | 4% | -6% | 9% |
| 4 | 剪影墙地块 | 16000 | 12000 | 0.8 | 8% | 0% | -8% | 6% |

注：

1. 周边项目均价：地块周边在售新房均价，数据来源第三方房产网站或公众号；
2. 地价房价比：地块成交楼面价/周边项目均价；
3. 盈利空间：盈利空间=(周边项目均价-成交楼面价-建安成本)/成交楼面价。按照行业经验，分别假设建安成本为 3000 元、4000 元、5000 元，带入上述公式计算得出相应水平下的盈利空间。盈利空间数值为根据研究认为可信的数据进行综合估算所得，仅供参考；
4. 自持比例：南外南地块自持比例为竞自持部分以及地块本身配建部分之和比上地块总建筑面积。

2.2 头部企业优势十分明显，融创势头猛，仁恒大比例自持首进

此次无锡土拍吸引了 80 多家房企超 260 次报名参与，最终成交情况来看，头部房企优势非常明显。16 宗土地中，6 宗竞得人为国企央企，10 宗竞得人为头部房企。其中，融创的势头尤为猛烈，报名 12 宗，竞得 4 宗，均居参与企业之首。

此外，首进无锡的仁恒置地决心也很大。4 月中旬其刚与无锡城建发展集团签订战略合作协议，此番便近四成的自持租赁比例拿下经开区南外南地块，首进无锡便直指核心区域。

目前来看，企业均为独立拿地，但不排除拿地后合作开发等情况。

2.3 经开区楼面价、热度依旧最高，远城三区热度有所上升

此次出让中，各区平均楼面价均超1万，经开区19267元居首，惠山10533元最低。经开区热度依旧最高，推出的3宗地块均触及限价，其中经开区南外南地块竞自持比例达33%，是此次土拍中唯一一个自持超过30%的地块，此外经开区具区路地块在限价+摇号出让方式加持下，吸引了超60家房企参与竞拍，吸引力也是一骑绝尘。

此外，远城三区热度也有所上升。惠山、新吴出让土地均触顶成交，楼面价水平基本都刷新了周边水平，锡山区一宗地虽未触顶成交，但成交价已刷新周边水平，而位于锡东新城板块的另一宗地则是此次的热门地块之一。

图表：无锡首次集中供地区域成交情况

| 区域 | 出让宗数 | 平均成交楼面价 (元/平) | 平均溢价率 (%) | 平均自持比例 (%) | 楼面价上升情况 |
|-----|------|------------------|--------------|---------------|-----------|
| 经开区 | 3 | 19267 | 12% | 21% | 未刷新 |
| 滨湖区 | 1 | 18000 | 20% | 7% | 均刷新周边楼面价 |
| 梁溪区 | 1 | 13868 | 5% | 22% | - |
| 锡山区 | 2 | 12419 | 13% | 6% | 1宗刷新 |
| 新吴区 | 3 | 11606 | 19% | 3% | 均刷新周边楼面价 |
| 惠山区 | 6 | 10533 | 18% | 8% | 大多刷新周边楼面价 |

三、四点结论

通过无锡首批集中供地，我们能够得出以下结论：

1. 无锡土地市场有热度，但整体处于合理的氛围之中。推出土地中绝大部分触顶成交，但地价房价比不至过高，自持比例整体也没有太高。
2. 龙头房企优势明显。得力于强大的资金优势、运营优势，龙头房企能够参与更多土地竞拍，并且能够承受更多加码自持租赁面积。
3. 地块冷热分化局面或成为常态。有限的资金下，热点区域、质量优良的地块的热度只增不减。

4. 无锡稳地价意图明显，成效显著，未来土地市场仍将维持平稳态势。无锡通过限价控制最高溢价率，以及对热点地块采取限价+摇号的方式，使得地价上升在可控范围内，目前来看，市场表现应该在政府预期之内，预计未来无锡土地市场仍将平稳运行。

图表：无锡首批集中供地出让结果（按出让顺序）

| 编号 | 地块名称 | 区域 | 板块 | 建面 (万平) | 成交 总价 (亿元) | 折合楼 面价 (元/ 平) | 溢 价 率 | 自持租 赁面积 (平方 米) | 竞得 方 |
|----|-------------|-----|---------|------------|------------------|------------------------|-------------|-------------------------|---------|
| 1 | 铂宸府东南侧地块 | 经开区 | 经开区 | 4.9 | 9.6 | 19500 | 15% | 1200 | 招商蛇口 |
| 2 | 南外南地块 | 经开区 | 经开区 | 17.1 | 32.2 | 18802 | 11% | 66400 | 仁恒 |
| 3 | 中储地块 | 梁溪区 | 崇安 | 29.8 | 41.3 | 13868 | 5% | 66100 | 融创 |
| 4 | 怀仁幼儿园北地块 | 锡山区 | 东港 | 9.1 | 6.6 | 7200 | 19% | 5300 | 祥瑞 |
| 5 | 城铁惠山站区21号地块 | 惠山区 | 惠山城铁商务区 | 7.4 | 7.1 | 9600 | 20% | 10600 | 融创 |
| 6 | 城铁惠山站区23号地块 | 惠山区 | 惠山城铁商务区 | 12.7 | 12.2 | 9600 | 20% | 11600 | 融创 |
| 7 | 米兰3号地块 | 惠山区 | 洛社 | 5.7 | 5.7 | 10000 | 16% | 3100 | 融创 |
| 8 | 米兰4号地块 | 惠山区 | 洛社 | 5.0 | 5.0 | 10000 | 16% | 4600 | 建发 |
| 9 | 阳山陆区1号地块 | 惠山区 | 阳山 | 2.8 | 2.2 | 8000 | 19% | 200 | 力高 |
| 10 | 西漳8号地块 | 惠山区 | 天一新城 | 20.0 | 31.9 | 16000 | 19% | 21400 | 万科 |
| 11 | 原万达二期1地块 | 滨湖区 | 山水城 | 6.6 | 11.9 | 18000 | 20% | 4400 | 招商蛇口 |

| 编号 | 地块名称 | 区域 | 板块 | 建面 (万平) | 成交 总价 (亿元) | 折合楼 面价 (元/ 平) | 溢价 率 | 自持租 赁面积 (平方 米) | 竞得 方 |
|----|--------------|-----|----------|------------|------------------|------------------------|---------|-------------------------|----------|
| 12 | 剪影墙地 块 | 新吴区 | 鸿山 | 9.7 | 11.7 | 12000 | 20% | 5600 | 绿地 香港 |
| 13 | 硕放中学 东B地块 | 新吴区 | 空港新 城 | 3.5 | 4.0 | 11317 | 18% | 未触顶 | 龙湖 |
| 14 | 硕放中学 南地块 | 新吴区 | 空港新 城 | 5.6 | 6.4 | 11500 | 20% | 200 | 龙湖 |
| 15 | 经开区具 区路地块 | 经开区 | 经开区 | 9.1 | 17.7 | 19500 | 10% | 限价+摇 号 | 华宇 |
| 16 | 锡东龙湖 东地块 | 锡山区 | 锡东新 城 | 28.3 | 50.0 | 17637 | 7% | 限价+摇 号 | 华润 |

注：仁恒置地竞得的经开区南外南地块自持租赁面积为竞自持 56400 平方米+配建 10000 平方米。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写，公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径，但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因，本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入，对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分，请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分，如未经亿翰智库授权，传播时私自修改其报告数据及内容，所引起的一切后果或法律责任由传播者承担，亿翰智库对此等行为不承担任何责任，亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构，隶属亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码