新房市场表现活跃 推新供应充足

年末房地产市场总体稳定

眼下已进入寒冬，也进入一年中不少楼盘的“收尾”阶段。据无锡市房屋交易管理中心数据显示，11月无锡全市商品房备案66.19万平方米，6477套，环比涨幅分别达到22.05%、21.38%；商品住宅备案54.15万平方米，4473套，环比涨幅分别达到18.67%、17.22%。从以上数据不难看出，临近年末，开发商积极的同时，市场的购买力也有所回应。

新房市场成交量稳定

据无锡市房屋交易管理中心数据显示，11月无锡楼市新增供应的住宅超过6000套。有8个楼盘首次开盘，8盘入市房源量超过1700套。

年底，对于楼市来说非常关键，各大楼盘新房开始抓紧供货、跑量。记者发现，不少楼盘纷纷发起特价优惠活动。惠山区融创惠山映推出5套特价房，最高优惠14万元，目前项目在售毛坯低密度多层，建筑面积约115平方米，均价24000–25000元/平方米；新力翡翠湾推出10套一口价房源，单价13900–14700元/平方米；融创壹号院推出5套“秒杀价”房源；璞悦滨湖望推出15套工抵特惠房，单价19900–22800元/平方米。

当然，也有一些楼盘凭借“硬核”优势，一点也不愁卖。经开区卖得比较好的有万科翡翠东方和万科翡翠之光。这两个楼盘处于经开区核心位置，周边配套完善，且有地铁一号线在附近，金匮公园在侧，附近商业除了海岸城、万象城等综合体外，还将迎来“网红”的山姆超市。板块价值无论是现在还是未来，都颇受认可。

从10月和11月住宅产品备案成交量统计数据来看，排在前20的楼盘中，备案均价16000—25000元/平方米的楼盘有15个。很明显，这一价格段大众更能接受。比如，鸿山板块的康桥悦蓉园，首开精装小高层均价16000元/平方米，毛坯洋房均价17000元/平方米，前景和产品力不错的情况下，当天直接去化了8成；天一新城楼盘正荣美的云樾，首开均价约20500元/平方米。作为名副其实的“地铁盘”，且板块居住氛围渐浓，当天也去化了7成；还有位于太科园板块的璞悦滨湖望，加推了精装高层和洋房，当天去化近9成。

12月推新供应丰富

年底临近，各大开发商都做好了最后冲刺的准备。据不完全统计，无锡12月份预计有30个项目开盘、加推，纯新盘就占据一半。主城区有近20个纯新盘入市，对于购房者来说确实是个能“精挑细选”的好时期。

经开区目前已公开案名的纯新盘中，愉樾天成及铂宸府均计划在年底前入市；作为主城区的梁溪区，此次也有不少纯新项目集体亮相，再一次验证了“主城区价值回归”理念。梁溪区的绿地西水东目前剩余最后一栋高层，爱情地产山河万物楼盘将在12月首开，推出建筑面积约95–143平方米的装修高层产品。同时，锡山区即将推出的4个纯新项目主要集中在锡东新城和东亭板块，这也是锡山区发展速度较快的两个板块。据了解，目前锡东新城在售房源相对而言不是很充足，甘肃建总百郦华庭、彰泰·春岸雅筑、金辉·天奕铭著均计划在12月公开售楼处；惠山区万科臻境首开高层9号楼，户型为89、113、134平方米，开盘均价23000元/平方米。

与此同时，12月加推产品还有不少，如栖霞天樾府、金融街融府、宝龙TOD未来新城、翡翠文华、红星天铂、碧桂园都荟等楼盘。总体来说，较为偏远的楼盘加推产品多以高层为主，经开区、梁溪区、锡东、东亭等多以改善房源为主。

二手房议价空间大

近期，不仅新房市场表现活跃，二手房市场同样也很积极，有不少中介打电话来推销房源，称房东有意向卖房，房价有弹性空间。郭女士将经开区天鹅湖小区的一套130平方米左右的房子，以245万元的总价挂在网上已经半年之久，打电话咨询或者前来看房者不少，但没有一家看上，主要原因是二楼楼层低、采光不好。眼看着到了年底，郭女士有些着急，“年底需要资金，卖不出去我的资金压力比较大。”最近，郭女士主动将价格降了15万元，一位看中的买主虽然对采光不满意，但是对价格比较认可，就在上周签下了合同。

越到年底，不少房源成交单价越低。记者在贝壳网站看到，滨湖区中海凤凰璟园二期，6月份成交的一套房源单价为24586元/平方米，而到了11月份，同样的一套房成交的单价仅为22614元/平方米。曹张新村10月成交的一套房源单价为27027元/平方米，11月份同一小区成交的一套房子单价为24208元/平方米。在安居客网站上，记者看到在无锡主城5个区内，不少小区的挂牌均价都下跌超过了10%。

业内人士认为，二手房有了议价空间，对于真正有买房需求的人来说是一件好事，这个时候，正好可以抓住机会，挑到自己心仪的房子。

（葛惠）

无锡观察 5G发布厅

盛岸路板块将迎轨道交通大提升

8条地铁“汇聚”梁溪

梁溪区作为无锡城市“双核”之一，地位特殊、作用重要。无锡火车站、无锡中央汽车客运站，已开通运行的地铁1、2号线都经过梁溪主城。根据相关规划，无锡将计划建造8条地铁，这8条线路全部在梁溪区境内汇聚。地铁线路的未来规划将如何改变梁溪区的交通格局？为此，本报记者专访了无锡地铁集团总工办主任吴赞阳。

双地铁交汇 提升梁溪北部通达度

要说今年地铁对梁溪区哪个板块影响较大？老北塘的盛岸路板块肯定在列。盛岸板块，位于惠泉山北麓，倚靠至今仍然繁忙的京杭大运河。进入2020年，盛岸路板块的发展便开始了提速。3号线已于10月28日通车，4号线也将于明年通车，两条线都将穿过盛岸路板块，这些重大交通利好对板块发展来说，无疑是一针强心剂。

据了解，在建的4号线一期工程北起刘潭，经盛岸、河埒口、大剧院、市民中心等站后就到达无锡太湖国际博览中心，与已经开通的1、2、3号线均有交集。待明年地铁4号线一期工程通车后，盛岸板块的通达度将会再上一个台阶，往西到河埒口、梅园，往东去荟聚、无锡东站均可以通过搭乘地铁实现。

根据规划，梁溪区境内4号线共有3个换乘点。盛岸站作为3、4号线的交汇口，这个地段人口聚集效应会非常明显。在此之前，无锡唯一的双地铁口站，是位于主城核心的三阳广场站。4号线建成后，盛岸站将是梁溪区又一个重要的双向换乘节点。4号线盛岸站与市民中心站一个在北，一个在南，构成了无锡南北发展的又一个主要廊道，这对以盛岸为核心的梁溪北部片区发展显得尤为重要。

8条线汇聚 树立梁溪区换乘中心的核心地位

3号线在梁溪区境内共设有7个站点，并与1号线在火车站设有换乘点，与2号线在靖海公园站换乘。这也意味着，梁溪区境内的换乘点由原先的三阳广场1个换乘点升级至现在的3个。这极大提升了梁溪区作为无锡重要交通枢纽的地位。

根据规划，未来无锡市将构建“8线1支”的城市轨道交通骨干网络，线网规模约297公里。不管是已运行的1、2、3号线，在建的4号线，还是规划中的5、6、7、8号线，在梁溪区境内均有换乘点，由此奠定了梁溪区轨道交通高密度覆盖、换乘中心的核心地位。换言之，家住梁溪，不管到哪里，城市交通的通达性和便利度都非常高。

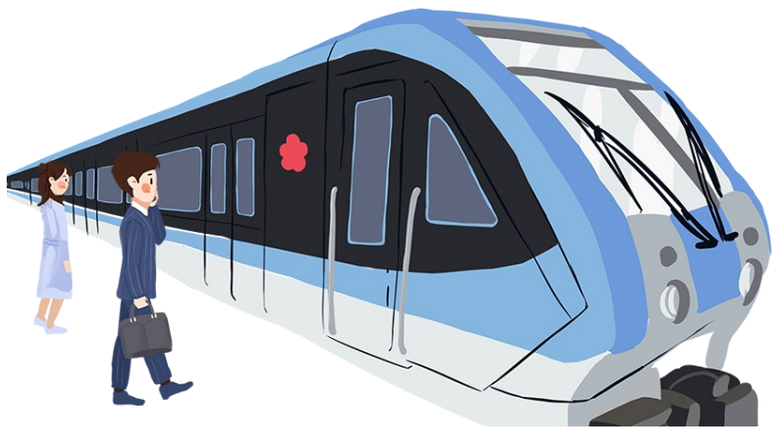
其中，规划中的5、6、7、8号线在梁溪区境内分别在南禅寺、金城路锡钢片区、民丰片区设有换乘点。正是通过一条条规划线路，“串联”起沿线居住、产业、旅游景区等主要区域，实现板块价值、区域价值乃至无锡城市整体价值的提升。

“一体两翼” 轨道交通建设驶入“快车道”

上个月，锡澄S1线高架段首根钻孔灌注桩成功开钻，标志着S1线高架段开始施工。近期，无锡地铁集团也正式启动了锡宜S2线工程可行性研究报告及配套专题报告咨询服务项目招标工作，为实现无锡“一体两翼”战略提供重要交通基础设施支撑。

1号线与在建的S1线无缝对接贯通运营，从梁溪区境内1号线任何一个站点可以直达江阴外滩。江阴市民也可以直接乘坐S1线直接到三阳广场所在的梁溪区。S2线更是连接了马山、太湖新城等板块，并在太湖新城无锡南站枢纽与6号线、S1线交汇。从这个角度看，无锡城市的交通骨架将进一步拉大。家住梁溪的居民可直接经过6号线、S1线转乘S2线，开启锡澄锡宜“半小时生活圈”。伴随着轨道交通网络的不断完善，未来无锡地铁还将在城市发展中迸发出更大的能量。

（练维维）



实地·常春藤“玉祁区域发展城市论坛”成功举办

12月13日，实地·常春藤主办的“寻找惠山崛起新力量——玉祁区域发展城市论坛”，在尚田小镇圆满落幕。玉祁企业代表、行业人士及媒体代表，齐聚一堂，回望玉祁产业崛起之路，展望发展未来。

■ 玉祁开始进入产业转型升级的“新赛道”

“为推进玉祁的城镇建设，当前玉祁已经开始着手征地拆迁，并且整个前期工作已接近尾声，即将开始动工的锡西环线北延伸线已经列入了市重点工程当中……”玉祁街道党工委委员邓哲熹向到场来宾通报了当前玉祁正在推进的重大交通项目。他认为，未来的玉祁，不仅仅是沪宁线上的中心点，也是太湖与长江的中心点。玉祁所在的沪宁新城，由于惠山站的存在，未来将会成为沪宁城际铁路、盐泰锡常宜城际铁路（待建）、常州–无锡–苏州–上海城际铁路（待建）三条城际铁路的交汇处，具有天然的“引流”能力，对打造集交通枢纽、中央商务、现代产业、滨水居住和生态休闲于一体的高品质魅力新城起到重要作用。

■ 产业助推区域规划发展

2018年，玉祁明确“工业转型示范镇、现代水乡特色镇”的全新定位，产业升级转型对玉祁经济、交通及市民生活都带来了巨大改变。无锡日报报业集团房地产融媒中心总监钱琳文认为，玉祁以厚重的文脉兼具水的坚韧柔软和宽广包容，深刻影响着无锡乃至江南的文化。玉祁的变化有一个重要的原因：规划的引领。“现代水乡特色镇”和“工业转型示范镇”将玉祁带入了一个产业经济发展与生态环境发展相互交融的一个健康发展时代。无锡房地产业协会副会长兼秘书长认为，“产业→人口→配套”的良性循环，助推区域价值持续增长，助力城市崛起。从长远来看，随着玉祁工业转型发展集聚区的开发成熟，对人口的吸纳力更强，从而推进产业向更高层级迈进。

■ 借助科技探索智慧人居

实地常春藤将科技加持于未来业主的家。在即将于12月19日开放的常春藤六维智感生活样板区，所呈现的“六维科技系统”吸引了到场嘉宾的眼球。“关怀”被放在了重要位置。业主可以建立自己的体检健康档案，家里的健康配备智能微诊室可以做常规的身体检测，在家门口就可以买到常规药物；冬天饭菜易凉，常春藤的智慧厨房配备智能热能板的食物保温系统，能对做好的菜进行保温；刷卡、刷脸、刷手环就可以畅行社区……

12月19日，实地·无锡常春藤六维智感生活样板区即将智美盛放，同时巡游全国的皇家海洋马戏节也将于12月19日登陆无锡，活动时间：12月19日–12月27日。

（实地宣）

苏南龙湖开展公益助农活动

近日，龙湖集团主办的“龙情农意”公益助农活动正如火如荼举行。本次活动历时两周，在此期间，龙湖将携手中国扶贫基金会旗下社会企业——善品公社，以及“长江严选”等多个公益组织及服务平台，调动旗下地产开发、商业运营、租赁住房、智慧服务四大航道的不同空间，通过线下售卖的方式，“以买代帮”，消费助农。预计本次活动将覆盖全国近30余个城市及地区，帮扶20余个偏远乡村。

为了帮助苏南农户打开销路，12月4日，苏南龙湖联合无锡东港镇山联村公社，启动“这就是江南味道”公益助农专场活动。通过本次活动，苏南龙湖向农户定向收购农副产品，然后自行贴补差价，以极低的价格，出售给客户和业主，解决农户农产品滞销的燃眉之急，用实际行动传播社会大爱。

据苏南龙湖相关负责人介绍，苏南龙湖本次公益助农专场活动，选择了无锡本土四种优质农产品：有软糯香甜的寿长大米、肉质肥美的甘露青鱼、醇香暖胃的宜兴红茶和清香怡然的金丝皇菊。活动结束后，苏南龙湖在本次活动上的销售所得，将再次用来采购优质农副产品，并将购得的产品全部捐赠给相关福利机构，用于慰问特定的五保老人，让这些老人充分感受到来自社会的关爱。

“善待”一直是苏南龙湖的底色。在国家倡导巩固拓展脱贫攻坚成果、助力乡村振兴的大背景下，苏南龙湖将进一步承袭善待文化，结合时代要求，在公益领域持续投入，为推动乡村振兴、城乡协调发展，贡献企业力量。（龙湖宣）

购房小课堂

冬季选房，多留意采光通风

为了回笼资金，不少楼盘在年底都会开展不少优惠促销活动，如特价房、优惠房等，会吸引不少市民前来选购。那么，冬季选房该注意哪些方面呢？小编特地总结了一些购房者的经验，供市民选择。

首先，要关注室内采光问题。进入冬季后，太阳的日照时间逐渐变短且角度变偏，这时房屋的采光问题就能慢慢凸显出来，购房者选择在冬季看房就能一目了然。因此购房者可以选择在午后以及下午来看房，如果发现屋内采光状况不佳，那么在冬季，室内采光状况势必更差。

其次，房屋的通风也要关注。通风对于保持室内空气新鲜、减少病菌集聚有很大作用，冬季西北风盛行，是观察通风效果明显的季节。可以在有风的天气去看房子，可以看看房子的通风效果，可以在窗前看看房屋的密封度，还可以在门缝处检查是否漏风。不过需要注意的是，若房子恰好处于风口上，则不利于室内的保温，购房者需要警惕，因为在这种情况下，即便是门窗紧闭，还是会有冷风渗入，对居住会有一定影响。

当然，在万物萧条的冬季，也是鉴别小区景观配套的好时候。一到冬季，一些楼盘只剩下光秃秃的树木，很少看到绿色，显得十分萧条，冬天是小区的园林绿化效果不好的季节，购房者能看出小区的绿化景观做得好不好。好的楼盘，四个季节当季的绿化景观搭配合理，冬季也会及时更换耐冬的景观植被，留住“绿色”。

需要提醒一点的是，市民在看房时还要留意小区的卫生状况。在夏季看房时，因为气温较高，死水沟散发臭气，便于发现题。但冬天难以发现这些问题，所以在看房过程中，要注意观察其它垃圾是否及时清理。另外，就是需要留意房屋的隔热措施是否到位。在冬季看房，购房者可以通过体感，就能对隔热措施有个初步的了解。如果在冬天里房间内寒冷异常，那么该房子的隔热措施肯定存在一些问题。

（乐居网）