



# 无锡日报报业集团

## 第十五届无锡楼市总评榜活动揭幕

近日,由无锡日报报业集团主办,无锡房地产业协会协办,无锡日报报业集团融媒体运营中心承办的第十五届无锡楼市总评榜活动揭幕。站在城市高品质人居发展的高度,通过对2023年无锡楼市的回顾,本届总评榜活动将展示品质名盘,打造价值典范,树立房企榜样,引导市民理性消费,推动无锡房地产业健康发展。

### V 房产资讯

#### 1月无锡楼市 商品房供销节奏放缓 二手房交易环比增长

近日,无锡市房地产市场管理和监测中心发布的1月我市房地产市场整体运行数据显示,我市商品房供销节奏有所放缓,二手房市场运行平稳。

受临近春节影响,1月,市区商品房新增供应2.91万平方米,环比下降88.30%;新增商品住宅2.53万平方米,环比下降85.93%;市区商品房成交21.27万平方米,环比下降24.19%;商品住宅成交15.92万平方米,环比下降25.67%。1月商品住宅成交套数排名前十,惠山区占了三席。排名前三的为经开区的铂宸府,锡山区的山河九里福邸,惠山区的万科樟湾国际。从住宅面积段看,90—120平方米之间的住宅占比近42%。按成交价格段分析,单价在2万元/平方米以上的占比约62%,其中,单价在2万元—2.5万元/平方米的占比最多,约33%。另外,从住宅成交套数前十名的排行榜看,10个楼盘有7个单价在2万元/平方米以上。这些分析均表明,市民对于改善型新房的市场需求比较大。

1月,市区二手房成交32.58万平方米,环比增长1.41%;二手住宅成交30.94万平方米,环比增长2.94%,备案均价13282元/平方米,环比增长0.11%。排名前三的是惠山区的阳光壹佰国际城和梁溪区的惠东里、芦庄。这些二手房均处在比较成熟的生活圈,有的还是不错的次新房,基本上买家能直接入住,省却装修的麻烦,极具性价比。如阳光壹佰国际城凭借全年成交442套,位列2023年二手住宅成交量第一。业内人士指出,二手房成交旺季一般在春节和秋季,青睐二手房的市民,面对如今挂牌量较高的二手房市场,可以有更多的选择余地。对于房东来说,也要客观理性定价,抓住机会出手。(卫文)

#### 春节楼市看房热度上升

春节前,北上广深先后对限购政策进行调整,楼市政策最严格的一线城市送出“新春大礼包”,释放出其多年的“限购坚冰”开始融化的信号。与此同时,在传统的买房节点春节,返乡人群增加激发了更多潜在置业需求,各线城市的开发商纷纷推出春节期间的优惠活动。

贝壳研究院监测,2024年春节假期重点50城市二手房看房量和交易量水平比2023年有大幅回升。按8天假期的日均看房量统计,一线城市比去年春节增加90%,仅略低于2021年;二线城市增加180%,三线城市增加140%,均大幅超过此前三年。

#### ■ 一线城市限购优化提速

北漂多年的陈莉(化名),终于在春节前拿到了属于自己小家庭的房本。陈莉这次下定决心,和2023年12月14日北京出台的降低首付比例、降低房贷利率、调整首套标准新政关系很大。“首先是首付比例降低让我们够得着这个门槛了;其次是政策出台以后,买卖双方心态都有了变化,急售的原房主给了我们一些优惠,就干脆定下了。”

“一般春节期间二手房交易量较低,但今年重点50城的交易量水平比去年仍然有明显增加,同比增加超七成。”贝壳研究院数据显示。北京上一波新政落地,带来的二手房咨询量上涨与网签量的提升,让市场对政策的进一步发力充满期待。

同样在节前打开限购口子的一线城市还有上海。1月30日,上海官宣放开外环外非本市户籍单身购房,上海连续缴纳社保或个人所得税满5年及以上的非本市户籍居民,可在外环以外(崇明区除外)购买一套住房。

另外,四大一线城市中,广州被认为调整限购的力度最大,即120平方米以上的住宅不再限购;其次是深圳,降低了外地人购房的门槛,社保缴纳年限从5年降至3年,本地户籍不再要求落户、社保和个税年限。

“上述政策和‘小阳春’等于给节后市场上了一个‘双保险’。一旦这个行情预期兑现,市场的信心就会进一步加强。”上海中原地产首席分析师卢文曦认为。

#### ■ 长假激活返乡置业热情

在返乡置业的热门时段,除了一线城市,诸多二线、三线、四线城市的开发商也张灯结彩,力图在“春节档”有所收获。

大学毕业后在外地求职5年的闫蕊(化名),在2023年选择回到三线城市老家工作。看着和一线城市比起来友好许多的房价,闫蕊将买房作为开启了新生活头等大事。闫蕊的置业顾问透露,这个春节可以说是近年来最热闹的一个假期,自己所在的售楼处前后定下了十余套房子,热门的6—9层基本已在第一批全部售出,尽管可能比其他楼层同户型贵至少5万元。

诸多城市也在这个春节展现了久违的热度。贝壳研究院数据显示,二三线城市交易量都比去年翻倍。“初步分析,二三线城市政策优化力度较大,加上房价调整达到一定的阶段,消费者看房意愿被充分激活。”贝壳研究院预计,这种热度有望在一季度继续释放。中指研究院认为,春节后居民工作、购房置业逐渐进入正轨,一线及核心二线等前期出台政策的城市,政策效果有望进一步显现。(中国新闻网)

#### 回顾与展望

##### 迈向高品质住区2.0时代

回望2023年,品牌、品质、区位、趋势等词汇成为行业热词,2023年11月无锡出台的《进一步加强无锡市高品质住区建设管理的实施方案》,切中了地产行业的发展要义,与向品质人居转型的各大楼盘“双向奔赴”,携手迈向“高品质住区2.0时代”。

去年,城投、国企拿地率超75%,为土拍市场托底撑腰,也为房地产行业增添了信心;去年,消费者更加理智,比起营销出来的“好故事”,购房者更愿意相信眼见为实的“好品质”,“所见即所得”成为销冠楼盘们的一大特色;去年,政府优惠政策持续加码,从供给端和需求端两端发力,房地产融资支持措施力保拿地建设,“认房不认贷”、降首付比例、降利率等措施保障消费信心,共同促进房地产市场的恢复和稳定。

行业的脚步,必然紧随时代的发展。从“住有所居”到“住有优居”,购房需求的转变引导着房地产市场进行调整升级,找到正确方向的房企开始发力新赛道,资金政策持续注入,2024年的无锡楼市即将迎来“回温期”。

#### 全媒体聚焦

##### 最具影响力的楼盘盛宴

城市人居向美,美好生活向新。第十五届无锡楼市总评榜活动立足房地产行业新起点,展望未来楼市发展的趋势,回顾盘点过去一年无锡各大楼盘的高光时刻。作为无锡主流媒体,无锡日报报业集团推出的楼市总评榜活动已经成功举办14年,备受无锡广大市民和开发商的关注。

为进一步突出本届楼市总评榜活动的专业度和影响力,无锡日报报业集团旗下无锡日报、江南晚报、无锡观察等媒体,将对本届楼市总评榜活动进行全媒体报道。通过报纸、微信、视频、海报全方位、多角度宣传,结合品牌房企和人物的系列访谈,无锡楼市总评榜将继续用专业的评选态度,交出无锡楼市每年最具影响力的行业榜单。

#### 设六大榜单

##### 彰显行业公信力与专业度

是谁追逐着无锡风尚,一路前行?是谁聚拢了无锡人的目光,人气爆棚?谁才是真正的高品质和交付力项目代表?谁的品质堪称行业标杆?

据悉,本次总评榜活动共设置6大榜单,包括“2024年无锡最具影响力房企”“2024年无锡高品质标杆楼盘”“2024年无锡匠心楼盘”“2024年无锡人气楼盘”“2024年无锡绿色健康科技住宅”以及“2024年值得期待楼盘”。

2023年无锡楼市涌现出了许多优秀的高品质楼盘,以匠心保障品质,以真诚交付信任,树立了责任房企的榜样,引领地产行业未来风向。本次总评榜活动将通过无锡日报、江南晚报、无锡观察、锡报融媒4大媒体平台同步推送评选结果,以公信力、专业度、口碑为价值理念,把优秀项目推介给无锡市民。

2024年,无锡楼市将迎来一些“新朋友”,他们以崭新的面貌,更美的姿态出现在无锡楼市这个大舞台上,给锡城购房者更多选择,更多期待。届时,报业集团全媒体平台将同步推送“对话·无锡高品质人居”系列视频访谈,探寻地产对城市发展与人居革新产生的进步意义。(王冠)

#### 购房小课堂

### 复式住宅,挑选有门道

在房地产市场上,有错层住宅、复式住宅、跃层住宅等不同类型的房产。其中,复式住宅以其格局精巧、使用功能灵活方便而受到了一些购房者的青睐。那么,复式住宅有哪些优缺点?买的时候要注意哪些问题呢?

复式住宅在概念上是一层,并不具有普通住宅完整的两层空间,但其层高较普通的住宅高,可在局部隔出夹层,下层为客厅、厨房和客房,上层为主卧、次卧和书房等。

复式住宅的优点很多,如买一层得两层,平面利用率高,通过夹层,可使房屋实际的使用面积提高50%—70%。家庭人口多

且经济条件有限的市民可以考虑复式住宅。复式住宅动静分区,入户后不通过客厅就可进出楼上卧室,楼上休息楼下活动,增加了私密性。复式住宅室内空间设计更灵活,方便恰当地分割出多样化功能的房间。

复式住宅也有一些缺点,如面宽大,进深小,采用内廊式平面组合必然导致一部分户型朝向不佳,自然采光较差。由于并不具备两层的层高,将房子隔为两层,楼层显得低,居住者有可能会感觉压抑。此外,楼梯间可能会占掉10—15平方米,上下楼梯不方便。复式住宅比普通户型在装修上更花费心思。买房后,大多数情况下是需

要自己去隔两层,花费成本比较高。由于分割空间可能并不是使用的混凝土,而是木隔板,隔音、防火功能差,安全性较差。

选购复式住宅要注意哪些问题?首先,要看房屋平面设计是否合理,考虑各区域划分是否清晰。一般来说,复式住宅由于上下层自然分区间隔,住往下层安排公共区域,如客厅、餐厅、客人卧室、厨房等;上层则安排主人卧室。这主要考虑主、客分区,使主人活动区间保持一定私密性。

其次,要看房屋立面设计是否合理。主要是考虑室内楼梯的位置,不能占去太多的空间,也不能破坏室内整体性,同时便

于以后装饰布置。一般室内楼梯都靠近墙边,离客厅、餐厅比较近,楼梯下部空间尽量不占主要空间,如装饰后设计成的储物空间不会太影响整体布局。另外,对于上层空间来说,如果居室处于顶层,很多情况下都设计成坡屋顶,购房时一定要看清楚坡屋顶最低点的净高,尽量避免弯腰、碰头的现象发生。

第三,选择复式住宅要看卫生间的安置是否方便。有些设计在复式上层没有卫生间,在使用时就会出现一些不便。另外,如复式住宅面积较大,应考虑单独设置主卧独立卫生间与客人卫生间。(华龙网综合)