



无锡今年拟出让 12 幅优质地块

三分之二容积率不超过 1.2



房地产新政出台满月

多地楼市成交日趋活跃市场反应积极

近日,我市相关部门透露了今年拟出让的 12 幅优质地块。“锡地云”显示,12 幅优质地块中不乏市中心“龟背壳”上、经开区奥体旁、蠡湖未来城的地块。根据规划条件来看,容积率不超过 1.2 的占了三分之二,这些楼盘大概率不会是高楼林立,业主将来的居住舒适度将大幅提高。

房地产新政出台满月。继 5 月 17 日多部门打出政策“组合拳”,明确取消全国层面房贷利率下限、下调首付款比例和公积金贷款利率后,各地纷纷出台“地方版”细则,如今楼市反应如何?

记者近日在上海、广东、浙江、四川等地调查发现,伴随新政逐步落地,一、二线热点城市成交日趋活跃、市场反应积极;从总体看,政策效应释放还需要一定时间,目前房地产市场仍在调整过程中。

上海近日开盘多个项目,记者了解到,认购率、客户到访量等领先指标上涨,住房消费升级趋势明显。位于上海市宝山区的楼盘中环置地中心·润府,第一天开启认购就有超过 130 组购房者提交申购材料。截至认购结束,该项目的认购组数超过 430 组,认购率超过 150%。

进入 6 月,广州楼市复苏明显。中指研究院数据显示,端午假期,广州一手住宅成交量为 6.1 万平方米,日均约 2 万平方米,比 2023 年端午期间的日均成交量增长 6%。

保利发展相关负责人介绍,近五周,保利发展旗下广州市楼盘的来访、成交量持续上涨。近一周到访超 7000 组,环比提升 38%,成交近 500 组,环比提升 71%。

记者近日来到位于成都东三环青龙湖畔的新希望·长卿府项目,销售人员告诉记者,新政后该项目的周末访问量达 300 人次,较新政前访问量上涨 50%,成交量翻倍。“5 月 31 日成都下调利率及首付比例,此前有两位因首付资金不足迟迟未下定的年轻客户,当天就下定了。”

杭州市上城区一新盘售楼处,记者看到不少购房者在与销售人员咨询开盘情况等信息。销售人员告诉记者:“样板房开放的头两天,我们每天要接待超 1000 组客户,主城区核心地段的改善型需求强烈。”

准备于近期置换房屋的杭州市民吴先生说:“之前因房屋总价较高而犹豫,降低首付比例缓解了首付资金的压力,降低利率也有助于缓解家庭的月供压力。”

新政落地后,部分城市二手房市场成交速度正在加快,“以价换量”的走势特征明显。上海,自 5 月 28 日被称为“沪

九条”的政策落地后,截至 6 月 16 日,二手房累计网签量达 14730 套,超过前 5 个月的月均水平。上海中原地产分析师卢文曦算了一笔账,新政落地后,上海二套房的房贷利率从 4.25% 降低到 3.9%。按最新利率计算,等额本息方式还款,贷款 100 万、30 年,月供为 4717 元,总利息支出 69.80 万元,比原先分别减少约 202 元和 7.3 万元,降低了购房成本。

杭州贝壳研究院提供的最新数据显示,自浙江 5 月 31 日全面下调首付比例和贷款利率后,截至 6 月 13 日,杭州贝壳平台二手房新增带看量增长 1%,认购量增长 10%。杭州贝壳研究院院长上官剑说:“6 月二手房市场有这样的表现,实属不易,意味着市场活跃度持续改善。”与此同时,商品房“以旧换新”也在推进中,对于促进楼市交易带来积极影响。越秀地产成都公司副总经理杨鑫说,以越秀·天悦云萃项目为例,通过“以旧换新”的优惠政策目前促进了 10 套左右的新房销售。

对于一、二线热点城市房地产市场的积极反应,广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析,主要是由于这些城市中新市民、外来人口,年轻人集中,刚需购房、婚房、入学购房等比较旺盛。在政策作用下,前期因为政策限制、信贷支持不足和持观望心理而积蓄的购买力,可能会在近期进入市场。

一些受访者表示,由于目前政策施行时间较短,政策效果还有待于进一步观察。“门店的咨询量、带看量已有一定提升,成交量不一定会立即显现。”位于浙江嘉兴的德佑地产万易皇都花苑负责人吴文辉表示,市场观望情绪依然存在。

中指研究院四川公司总经理黄雪表示,各方应继续在盘活存量上下功夫,如盘活土地存量,对于过去规划不符合现在情况的应当允许进行适当调整;商品房“以旧换新”政策要加速落地,以激活市场。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,从各地的反应来看,新政实施以来市场情况总体不错。未来应继续抓好已出台的各项政策落实,激发有效需求,助力楼市筑底企稳。

(新华社客户端)

实现从“有房住”向“住好房”转变

记者了解到,自 2022 年起,无锡市房地产调控政策持续优化,先后出台了“锡十条”(1.0、2.0、3.0 版)、“锡 20 条”、房企激励政策、高品质住区建设等政策,在降首付、降利率、公积金

调整、“卖旧买新”契税补贴、房票安置、人才购房等方面持续加码优化,形成了较完善的稳市场、促转型政策体系,房地产市场平稳向好。从供需结构看,市区 120 平方米以上户型成

交易占比逐年递升,2024 年 1—4 月为 47.5%;144 平方米以上户型成交量占比也保持着逐年上升,2024 年 1—4 月为 16.5%。从购房群体看,外地人在市区购房比例逐年增加。

2021 年外地人在锡购房占比为 31.5%,2022 年为 34.0%,2023 年为 39.5%,2024 年 1—4 月占比为 40.1%。老百姓正从“有房住”向“住好房”转变。

多幅低容积率地块亮相实现价值最大化

记者发现,此次透露的 12 幅优质地块中,容积率最低的地块有两块,都为 0.8。其中一块是原碧波新村地块,位于陆马公路与南部高速交叉口东北侧,紧邻太湖,紧邻太湖隧道,交通方便,未来很有可能成为纯低密叠墅社区。另一块是市收储 1 号地块,该地块在鹅湖板块的核心位置,南边不远处就是荡口古镇,东侧就是鹅湖,未来或将打造纯低密的叠墅社区。无锡经开区一直以来是居住热门板块,拟出让的贡湖大道与梁东路交叉口西北侧地

块容积率为 1.1,周边配套、生态休闲、医疗教育等配套一应俱全,未来或将会打造差异化的产品,提升片区居住品质。

老城区中心地段寸土寸金,出让一直少之又少,中心地段更是一直处于断供状态。容积率 1.1 的老公安地块,位于新生路与崇宁路交叉口附近,与苏宁广场、小娄巷历史文化街区仅一路之隔,人文底蕴与繁华生活兼得,完美诠释出则繁华入则静谧。附近还有 1 号线、2 号线、6 号线(在建)经过,

这个市中心的“龟背壳”未来也将多一个低密叠墅社区。由于周边可供开发的住宅用地近乎绝迹,新房市场空白,催生了极为旺盛的高改需求。同处老城区的惠山古镇三期日地块,位于运河西路与龙光路交叉口西北侧,容积率 0.95,大概率也会打造低密纯叠墅社区。

据悉,2024 年拟出让的优质住宅用地主要集中在一级高品质住区引导区,即老城核心区、太湖新城、蠡湖未来城、梁溪科技城、锡东新城、惠山城

铁科技城、新吴空港科技城等,从周边配套来看,这些板块是无锡市区范围内基础设施完善、配套齐全、交通便利、环境优良、公众认可度高的区域。从规划条件来看,12 幅拟出让优质地块中有 8 幅容积率在 1.2 及以下,有 4 幅容积率在 1.0 以下,非常适合打造高端低密度产品。值得关注的是,这些地块可根据其区位特征、地块特点,结合开发企业建议,量身定制最符合市场需求的容积率及规划条件,努力实现地块价值最大化、设计产品最优化。

房屋容积率大小直接影响居住舒适度

在买房的过程中,置业顾问经常会提到楼盘的容积率。据悉,容积率是指一个小区的总建筑面积与用地面积的比率,是反映和衡量建筑用地使用强度的一项重要指标。容积率计算公式=总建筑面积÷建

筑用地面积。对于开发商来说,容积率决定地价成本在房屋中占的比例;而对于购房者来说,容积率直接涉及居民居住的舒适度。一般而言,独立别墅容积率为 0.2-0.5;联排别墅为 0.4-0.7;6 层以下多层住

宅为 0.8-1.2;11 层小高层住宅为 1.5-2.0;18 层高层住宅为 1.8-2.5;19 层以上住宅为 2.4-4.5。容积率 1.2 以下普遍被认为是低密度。今年拟出让的地块,低密度地块较多。低密度住宅光照更好,让阳光

照进生活;环境更好,让身心回归自然;住户更少,让生活自由自在。因此,低密度住宅不单是一种建筑概念,而是城市发展进程中,人居品质跃进后的愿景。

(卫文)

5 月无锡楼市 市场表现平稳 二手房成交略降

近日,无锡市房地产市场管理和监测中心发布的 5 月我市房地产市场整体运行数据显示,我市房地产市场总体表现平稳,商品房供应节奏有所放缓,成交量较为平稳,二手房市场成交略降。

5 月,市区商品房新增供应 14.96 万平方米,环比下降 58.01%;商品住宅 14.43 万平方米,环比下降 59.04%。市区商品房成交 23.61 万平方米,环比增长 9.83%;商品住宅成交 14.54 万平方米,环比下降 7.3%,备案均价 23484 元/平方米,环比增长 1.69%。

5 月商品住宅成交套数,排名前十的楼盘中,锡山区占了 4 席。排名前三的为锡山区的美溪蓝庭、惠山区的汀兰溪苑、新吴区的滨河景园。从住宅面积段看,90—120 平方米之间的住宅占比 42.50%。按成交价格段分析,单价在 20000 元/平方米以上的占比

66.91%,其中,单价在 20000 元—25000 元/平方米的占比最多,为 41.61%。另外,从住宅成交套数前十名的排行榜看,10 个楼盘有 9 个单价在 20000 元/平方米以上,1 个楼盘单价在 30000 元以上。这些分析均表明,市民对于改善型新房的市场需求逐渐增大。

5 月,市区二手房成交 39.3 万平方米,环比下降 7.59%;二手住宅成交 37.71 万平方米,环比下降 2.58%,备案均价 12540 元/平方米,环比下降 4.2%。二手住宅成交套数排行榜前十位的二手房住宅在惠山区、滨湖区、梁溪区、锡山区,排名前三的是惠山区的阳壹佰国际城、滨湖区的溪岸景园和万科城市花园。这些小区周围有比较成熟的生活圈和各项配套,有的单价还比较低,对刚需族和年轻人而言,经济负担较轻。

(卫文)

装修小课堂

怎么装修,暗厅才会变明厅

在客厅的装修设计上,有一点绝不容忽略,那就是采光问题。客厅的光线一定要充足明亮,过于昏暗会带给人压抑的感觉。但是有时候因为户型或者朝向等原因,客厅中没有专属的窗户,没有直射光,常年处于昏暗的状态,这便是人们常说的暗厅。那么客厅太暗怎么解决呢?

用浅色调来调光。如果客厅存在直射光不足的问题,那么在装修设计的时候不妨考虑大面积地使用浅色调。墙面可以选择利用柔和的乳白、淡绿、浅蓝等色调进行装饰,而地面则可以选择使用

白色、米黄色等进行装饰,极浅的色调之间协调搭配,从视觉上便给人一种光亮清透的感觉,打破了暗厅所带来的沉闷感,有着调和视觉的作用。

用镜子来反光。对于没有窗户,没有直射光的暗厅,如果想提亮空间,也可以在客厅的墙面安装一些镜面装饰,或者光洁的金属装饰物。这些装饰物品表面的光泽感都非常好,具有很强的发光效果,可以为客厅引入折射光,以达到提升明亮度的目的。由于大面积的镜子会给人一种眩晕感,因此在选择镜面大小的时候最好不要选择面积太大的镜子,

适宜大小就可以了。

用隔断来借光。这一点需要考虑户型因素,如果客厅相邻的另一处空间的采光非常好,为了改变暗厅的格局,在装修设计的时候就可以考虑将这两处空间的隔墙打通,将另一处空间的光线引入到客厅中,实现借光的目的。打通的墙可以利用镂空、玻璃等隔断将客厅与之前的空间隔开,这样既让阳光照进,又没有破坏原有的空间用途,不失为一个两全其美的办法。

巧妙利用人造光源。如果客厅的墙面均为承重墙,无法打通借光,那么也可

以通过增加人造光源来弥补客厅采光不足的缺点。对于暗厅,除了在顶部安装主照明灯具,最好在吊顶的四周增设一圈筒灯或者射灯,同时在电视墙的两侧、沙发背景墙两侧、过道处的墙面上增设一些壁灯,此外,还可以在茶几上摆放台灯、沙发转角处摆放落地灯等,通过增加局部光源来提升空间亮度。照明灯具的选择上,最好选择带有可变换光型的灯具,在白天与晚上根据自然光的照射不同,灯光也随之变换强弱,两者辅助,让暗厅光线更具人性化,且更省电。

(齐家网)