



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

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店负责人吴文辉表示，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，独立别墅容积率在0.2-0.5；联排别墅在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光壹佰国际城、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)