东方IC

买房的人总希望相中的房子越便宜越好。卖房子的人总希望自己的房子能卖个好价钱，越高越好。买卖双方之间这种天然的心态，造就了双方在要不要买，要不要卖，卖多少，多少买等交易环节的决策上呈现不同的心理状态。无锡的二手房市场就在买卖双方这种永恒的心理博弈中，不断前行。

部分二手房房主“惜售”心态明显，挂牌房源再现“试探性提价”

锡城二手房市场买卖双方博弈正酣

卖方：除了很着急，其他就抱着再等等的态度

“很多房子价格挂的高，有的是真心卖，还能议价。有的是试探性的挂牌，看有没有客户。”21世纪不动产梅村店的经纪人小罗告诉记者，随着新吴区大开发、大建设的辐射和推动，梅村步入了卫星城镇发展的快车道。梅村板块近年来新增了万科维园、碧桂园梅公馆、吴樾东方等楼盘项目，带动了整个梅村板块价值的提升。就卖方而言，除非卖家因置换房屋、资金周转等原因比较着急出手外，其余基本上都是不着急，定定心心地卖。因此性价比优越的房源走得速度比较快，买卖双方能够比较愉快地成交。剩下一些“走不动”的、无人问津的都是卖家不大愿意议价的房子。在实际中，有的业主在挂牌前就先跟经纪人表明了，房子先挂着，有没有人来看房都没关系。真的要带客户上门看房了，房主又会在电话里临时加价或是向经纪人表露讲价很有限的意思。在“惜售”的心态作用下，卖方有时候的报价也是试探性的。

位于经开区的中山房产玉兰店经纪人也表示，他发现，今年想买房子的客户，都是催着他赶紧带看房源。“很少有业主催着我赶紧卖的。只要不是着急置换的业主，一般都抱着再看看的态度，总觉得晚卖能多卖点。”他有一个玉兰东花园的客户，去年卖的价格是2.6万/平米，今年有一次偶然碰到对方，对方表示房子卖早了，都卖后悔了。正是基于卖方对于后市的乐观看法，现在市场上的房源总量不少，但是打着“急售”字眼的不多。

数据显示，自今年春节过后，各大门店的二手房的带看房量就开始骤升，到了4、5月份二手房看房量依然在稳步上升。设立在万科城市花园二区内的盛世家园门店的业务员小吴向记者表示，仅上周，他就带了近15组客户。“这里很多万科的房主都要把房子卖了，置换到更高档的小区，整体挂牌量比较大。有单身公寓，也有高层和洋房。”据介绍，为了能在本小区其他同类房源以及周边的太湖国际花园、天鹅湖等小区中具有竞争优势，不少房主愿意给出让利空间，因此前来小区看房的人也不少。从实际成交均价看，万科城市花园5月份的均价约在2.2-2.4万/平米之间。

买方：“货比三家”挑选性价比最高的

这两年，无锡土地市场的热度不断传导到二级销售层面。截至目前，今年上半年已经有三场较大规模的集中土拍。华润、融创等大牌房企继续拿地在锡深耕。在4月3日的土拍中，新吴区利源汽车城西侧地块楼面价达13637元/平米，破新吴区楼面价纪录。经开区新四院北地块，达最高限价18000元/平米。惠山新城张村2号地块成交楼面价10324元/平米，成为惠山区首宗万元地块。

记者从多家房产中介了解到，历次土拍过后，地块周边的二手房价格都要稍微往上调一调。以新四院北侧地块为例，土拍过后，融创熙园、天鹅湖花园、万科城市花园、融科玖玖城等诸多经开区房源的挂牌价集体发出“尖叫”。

据龙创地产经纪人小张介绍，年初的时候，观山路沿线还能买到单价1.5-1.7万/平米的房子，年后经历了几次土拍，卖家普遍看好后市。体现在挂牌价上就比较的明显。尚锦城、中海珑玺、观山名筑、朗诗太湖绿郡、雅居乐等小区的挂牌价均有一定程度的调整。其中，苏宁悦城加上了锡师附小新城校区学区房的因素，所以不少业主直接是10-20万元的调价，基本上就是高层单价每平米要调高2000元左右。“客户一听说房东这样涨价，扭头就走。”

梁溪区一家中介门店负责人也表示，无锡一些老房子，像曹张新村、芦庄挂的价格是有些高了。曹张新村是扬名中心小学学区房，从前几年的5000元/平米已经涨到现在的1.8元/平米左右。但是不少卖家看到周边的新房价格不少在两万以上，有的业主也将自己的房子调到2万以上。打开公司电脑系统中的房源，有一套55平米位于2楼的房子，挂牌要2.3万/平米。挂了有3个月了，也没人来看。而芦庄的成交均价在9200元/平米，有的业主看到别的小区挂什么价，也跟着挂什么价，最终导致没有买家“上门”。

采访中，多名一线中介经纪人表示，二手房价格挂的再高有时候并没有多大的意义，房东任性涨价，没有相当的购买力或需求来承接的话，只会造成“有价无市”的局面，当前无锡还在调控中，“房住不炒”的定位不会改变，建议二手房业主在出售自己的房屋时，综合研判，合理定价。毕竟买二手房的人，基本上都是刚需。而无锡市场能够可供选择的房源量并不少，买家也会“货比三家”挑选性价比最高的那一套。（仙林）

价格：市区二手住宅成交均价已破万

今年上半年的房地产形势可谓热腾腾。二手房方面，也与新房市场一样出现了“量价齐升”的态势。来自市房屋交易管理中心的数据显示，5月，市区二手房不管是成交面积还是成交套数均达到今年以来的新高。其中二手住宅成交面积64.39万平方米，成交套数6913套。房源性质上，以滨湖区仙河苑、惠山区寺头家园、新吴区新丰苑为代表的安置房继续“霸市”，位列二手住宅成交面积前三名。另外天鹅湖花园、万科城市花园、太湖国际社区为代表的次新房源因配套成熟等因素也上榜前十榜单。

数据还显示，5月无锡市区二手住宅备案均价10289元/平米，环比增长4.90%。这也是无锡二手住宅备案均价首次突破万元大关。记者从其他渠道了解到的信息看，梁溪区的二手房成交均价最高，早在5月份就已经达到15109万/平米。区域内九龙仓碧玺、九龙仓玺园、万科润园等楼盘的均价突破2万/平米。6月份滨湖区的成交均价为14500元/平米，玉兰花园、富力十号、蠡湖香樟园、万科信成道、华府尊园等楼盘的均价较高，部分二手房成交价格突破3万元/平米。新吴区在6月份的均价已经达到了11700元/平米，融侨观邸、中邦城市花园、国信世家、龙湖滟澜山（高层部分）等楼盘成交相对靠前。即便是经济适用住房叙康里、叙丰里的成交均价已经找不到万元以下了。锡山区的二手房均价是11000元/平米，恒大绿洲、蓝光五彩城、绿地香颂等小区的二手房都在单价1.5万元/平米以上。受寺头家园安置房成交的影响，惠山区均价在万元左右徘徊。区域内洛社、钱桥等新房的价格都在万元以上。