



上半年楼市华丽“收官” 无锡“一城一策”积极准备中

上半年楼市落下大幕。回首上半年,楼市开局顺利。自2月份市场回暖之后,热浪就一波接着一波。当前,历经近3年时间的宏观调控,无锡房地产市场不管是价格还是成交,都处于相对平稳的状态。在“房住不炒”的定位之下,下阶段无锡的房地产调控不会放松。



大数据

上半年各类商品房成交预计达35000套

6月是上半年的最后一个月,也是完成年中报表最后的“攻坚战”。6月最后一周,无锡整个市场进入年中冲刺状态。各个楼盘积极加推新房源,其中不少楼盘都推出了优惠活动,各售楼处人气都不错。

市场新增供应量直接体现了开发企业的热情。不完全统计,上周(6月24日-6月30日),就有11家楼盘开盘加推。惠山区旭辉时代城三期精装高层6月24日开盘,建筑面积95-114平米。6月25日,万科观湖礼著推出17号楼装修小高层,建面约155平米。惠山区美的国宾府6月26日加推最后一栋高层,建筑面积约97、116、128平米。碧桂园南光城6月27日加推二期高层。6月28日,经开区中锐星公元加推高层,均价30000元/平米;中洲崇安府、融创大唐御园当天也加推部分装修高层。到了6月29日,楼盘加推的密集度更高。滨湖区龙湖蠡湖天著推出洋房和叠墅;锡山区海尔创智谷首次开盘,推出高层,精装修房源还带中央空调;长泰国际社区推出最后2栋高层;6月30日,万科运河传奇加推了装修高层。

从成交看,今年的楼市开局顺利。新房市场从2月份就开始热身,到3月份开始起跑。从金三银四过渡到红五月,月度成交的曲线图也呈现出缓慢上升的态势。数据显示,今年1-5月份,市区各类商品房备案成交27162套、299.95万平方米。其中,3、4、5月份的成交套数都在6000套以上。到了6月这一传统销售淡季,市场热度依然居高不下。来自市房屋交易管理中心的数据显示,6月前三周备案成交已超6000套,按照月末“翘尾”的惯例,6月份单月成交面积要突破100万平方米,成交套数要突破8500套,进而达到年内峰值。另外,6月还是端午节所在的月份。仅端午过后的一周,市区商品房一周时间内就备案成交2608套,日均达372套。预计整个上半年商品房成交套数要达到35000套。

温度计

二手房买家的观望情绪开始转淡

二手房的冷暖,是市场走势最直接的“温度计”,因为买家的观望情绪是浓重还是转淡很能说明问题。记者从21世纪不动产、优房置业、中山房产、链家地产等多个锡城主流品牌中介门店了解到,今年的二手住宅市场,其火热度媲美去年同期一手房。最直观的变化就是买家更加积极主动了。

“现在好的房子,尤其是性价比较高的房子一出来,马上就有人要求带看,不需要你做太多的推荐。”小刘是链家地产的经纪人,她告诉记者,今年的二手房行情有点像2017年那会,出来一套好房子,会同时有好几个人“争抢”。

据介绍,对比以前二手房买家对市场的关注度更高了,考虑到这两年土拍价格比较高,二手房买家对于房价这一块也不再有更多的观望,在价格上不会纠结太多,如果卖家价格不离谱,有合适的房源就会积极入手。

“以前无锡市场一直是新房唱主角,二手房成交占比在3成左右,在今年1-5月份,每成交9套房子,就有4套是二手房,5套是新房。”市场分析人士孙斌晖介绍,今年前5个月二手房成交了21454套。6月份二手住宅的成交数据还没有统计,但是从大概情况来看,行情是好于5月份的,预计6月份市区会有超过6500套的成交量。

据悉,在北京、上海等一线城市,由于地块稀缺,在售新房较少,市场上成交的大多是二手房。“一个成熟的市场就是二手房市场”。据悉,由于无锡及时有效的土地供应,市场的新项目不断,使得买家能够买到自己中意的新房。而二手房由于实物可见、拎包入住、配套完善等优势,也越来越受到部分买家的青睐。尤其是在2016年12月起,无锡的安置房获允上市后,成为引爆二手房市场很重要的“一把火”。类似仙河苑、周新苑、春潮花园等热门小区,经常现身成交前十榜单。多家中介表示,市场上流通的安置房,相比于次新房价格优势更加明显,相比于老新村房龄优势亦在。如果区位还不错的话,大部分还是比较抢手的。而滨湖区“试水”的安置房转性商品房和惠山区的寺头家园,都是包含了土地出让金的价格,更是大热。

风向标

十多家房企继续在锡深耕补仓

有节奏的供地,有利于市场平稳健康发展。据365淘房统计,今年上半年无锡共成功出让21宗地块,成交总面积122.97万平方米。半年时间诞生了8幅万元地块,其中楼面价最高的为融创创新四院北侧地块,价格为18022元/平米。土地热度传导楼市,无锡多个区域正在告别价格洼地。

土地市场是楼市的“晴雨表”和“风向标”。市场向好,房企拿地就积极,随之出现的溢价或刷新楼面价也在预料之中。今年上半年有规模的土拍有三场。在1月24日的首次土拍中,羊腰湾地块被华润以楼面单价11569元/平米拿下,新吴区首幅万元地诞生。紧接着在4月3日的土拍中,江溪板块利源汽车城西地块被融创以楼面价13637元/平米竞得,新吴区的最高楼面价再次被刷新。4月3日,融创以楼面价10324元/平米竞得惠山地块,创惠山区楼面价新高。5月30日土拍中,天丰路地块被德信以楼面价10566元/平米拿下,再度刷新惠山区楼面价。锡山楼面价纪录在5月30日的土拍中,被绿城以楼面价13082元/平米刷新。

统计数据还显示,2019年上半年,深圳新南山、杭派地产“德信”分别拿下锡山地块和惠山地块,首入无锡。而融创、华润、碧桂园、栖霞、红星、华广、华侨城、绿城等10多家房企拿地补仓,继续深耕无锡。从拿地数量上来看,融创拿下3幅地块,分别位于滨湖区、惠山区、新吴区,并且也都是各区域板块的高价地代表。华润、碧桂园分别揽下2幅地块。其中,华润此前在无锡的在售项目基本都接近尾声,急需补仓,上半年在新吴区接连斩获2幅地块。

“今年的土地市场上,不仅有老牌开发企业,也有新进房企,可见无锡的吸引力。”市房地产协会副会长沈洵表示,下一步无锡市场还是要以稳为主,还是要贯彻“房住不炒”的定位。他表示,无锡是被列入调控“一城一策”试点城市,目前正处于积极的准备方案阶段。所谓“一城一策”,就是按照当地实际市场情况,对调控政策作出调整,不能片面地理解为仅有放松,毫无收紧。如果房价过快上涨,相信政府还是会采取一定措施。“一城一策”有助于政府对市场的预警和监管机制做到更加完善。

(练维维)