

8月楼市开局平淡

上周商品房备案成交超20万平方米

7月楼市表现并不突出,进入8月,无锡楼市开局如何呢?从8月第一周的市场表现来看,楼市较为平淡。

7月29日-8月4日无锡楼盘推新情况一览

开盘日期	项目名称	区域	物业形态	面积(m ²)	均价(元/m ²)
7月31日	弘阳三万顷 小别	滨湖区	别墅	134-150	30000
7月31日	新世界天悦	新吴区	公寓	36-311	8000-10000
8月3日	茂瑞府	惠山区	住宅	107	14500
8月4日	玺悦珑庭	锡山区	叠加别墅	143	上叠355-385万/套; 下叠400-440万/套

成交 商品房备案成交超20万方

据无锡房屋交易中心数据显示,上周(7.29-8.4)无锡全市商品房备案成交面积为20.86万平方米,环比减少7.10万平方米,减幅25.39%;备案成交1898套,环比减少509套,减幅21.15%。其中,商品住宅备案成交面积为18.51万平方米,环比减少7.74万平方米,减幅29.49%;备案成交套数为1505套,环比减少605套,减幅28.67%。

按区域来看,锡山区、滨湖区、惠山区备案成交量不相上下,分别备案成交

5.04万平方米、4.9万平方米、4.69万平方米,这三个区域目前是无锡楼市的主力供应区域以及主力成交区域。梁溪区和新吴区分别成交3.65万平方米、2.57万平方米。

按面积段来看,90-120平米面积段户型备案成交6.24万平方米、591套,位于各面积段户型备案成交面积、套数首位;其次为120-144面积段户型,备案成交5.96万平方米、452套;改善型户型依旧是当下楼市的成交主力。

开盘 上周仅4盘推新

据无锡乐居不完全统计,上周(7.29-8.4)仅有4盘推新,分别是滨湖区的弘阳三万顷|小别,新吴区的新世界天悦,以及锡山区的光明合景·玺悦珑庭、惠山区的茂瑞府项目。

7月31日,弘阳三万顷|小别推出建面约134-150m²别墅房源,共计20套,均价30000元/平方米,已全部销售一空。该项目位于马山太湖5A风景区,生态环境绝佳,加上太湖湖底隧道的开建快速通达太湖新城以及常州、苏州、上海等地。

7月31日,新世界天悦推3#楼,建面约36、38、58、63、125和311平方米,共计推出240套,均价约8000-10000元/平方米。该项目位于新吴区与锡山区交界处,周边交通配套齐全,商业较为繁华。

土地 连挂9幅地块

8月1日下午,无锡连挂9幅地块,其中涉宅地块有4幅,分别为新吴区3幅,梁溪区1幅,这是梁溪区今年首次挂出宅地,所有地块将于9月4日正式拍卖。

在4幅涉宅地块中,梁溪区XDG-2019-25号地块起拍价最高,14236元/平方米的起拍楼面价不仅刷新了区域的起拍价记录,更是直接刷新了区域的最高楼面价记录。

同时这也是梁溪区首宗限价18000元/平方米的地块,据公告显示,达到最

高限价后如仍有2家或2家以上单位要求继续竞买的,将继续竞自持住宅建筑面积,起报建筑面积50平方米,增报建筑面积为50平方米的整数倍,竞拍面积最大者为竞得人。

此外,新吴区XDG-2019-30号地块虽然起拍价不如梁溪区地块,但起拍楼面价达到了10309元/平方米,这是新吴区首宗起拍价过万的涉宅地块,同样刷新了区域起拍价记录。

(乐居)

无锡房贷政策变动不大

近期多地房贷利率上调,杭州房贷利率上涨更是刷了屏,那么无锡目前房贷政策如何呢?据了解,目前无锡的房地产市场还是比较稳定的,住房贷款也是相对较稳定。无锡8月的房贷政策基本和7月差不多,上浮比例依然是20%为主。

根据最新的房贷政策调查,无锡目前首套首贷维持在上浮20%,二套购房的上浮比例在25%左右。就目前的上浮比例来看,无锡的利率是远远高于其他周边城市的。只有苏州和无锡上浮比例差不多,其他城市如南京首套首贷上浮15%、常州上浮10-15%、南通上浮10%。

目前大部分银行首套首贷还是以上浮20%为主,组合贷款的商贷部分上浮25%。二套房的贷款方面,贷款利率分为贷款已结清和未结清两种,大部分银行在已结清的情况下基本可以享受首套房的贷款利率,而未结清的情况下,贷款利率需上浮25-30%。

对于首付比例,几乎所有银行都表示三成首付的前提条件是贷款人一定要有良好的信用资质,其中光大银行更是对于客户工作性质有明确要求,需要是公务员或事业单位,其他各大部门对于工资流水有要求,要求银行月流水是房贷月供的2倍。

工商银行工作人员表示,单外人员名下无房无贷款可以首付三成,上浮利率20%,如果名下有贷款首付仍然需四成;可以做组合贷款,组合贷的商贷部分利率上浮25%。之前上浮比例较低的无锡农村商业银行表示首付比例已上升至四成,上浮比例20%,同时对于客户资金流水、信用资质有一定要求。

无锡公积金中心工作人员回复正常放款,放款周期至少两个月以上。置业顾问方面则表示公积金放款周期较长,基本放款周期半年以上。但这不能满足部分楼盘的收款要求。

(综合)

新吴区又有3幅地块 下月初拍卖

今年以来,新吴区利好不断。华润、融创、栖霞先后入主新吴,助力区域楼市价值提升。9月4日上午,新吴区又要拍地了。近日,无锡市自然资源与规划局公开挂牌出让4幅住宅用地。其中,新吴区就有3幅。

长江北路板块是新吴区发展最早的板块之一。早在2007年,长江国际花园二期洋房价格就已破万。2016年,保利中央公园、金科中心一期、金轮星光名座住宅相继售罄后,长江路板块就几乎处于断供状态。直到今年4月3日,融创地产以总价10.64亿元,溢价率79.39%竞得新吴区利源汽车城西地块,长江路板块才被注入新鲜血液。下个月,长江路板块又要有新地块推出。资料显示,XDG-2019-18号地块,位于湘江路与香山路交叉口东北侧。该地块起始楼面价7018元/m²。其中商业40年、居住70年(其中商业核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于40%,不大于41%)。住宅建筑≥4层且≤80M,满足机场净空要求。地块就在在建的地铁3号线旺庄路站附近,百盛购物中心、无锡宝龙广场、茂业百货等商业配套环伺。周边楼盘主要有润泽雅居(均价15000元/m²)、长江大厦(均价11000元/m²)、香山名园(均价13000元/m²)。

梅村也是近几年发展较快的卫星城镇。得益于泰伯大道、金城东路高架、高浪路高架等交通路网的发达以及区域内较多的改善型住房需求,梅村板块近年来新增了万科维园、碧桂园梅公馆、吴樾东方等中高

端楼盘项目,直接带动了整个梅村板块价值的提升。此次位于新洲路与锡义路交叉口东北侧的一幅纯住宅用地也将公开拍卖。该地块起始楼面价8878元/m²。同时要求建造不小于500m²的净菜超市一处以及不小于200m²的文体活动用房。住宅建筑≥4层≤18层,满足机场净空要求。地块周边教育资源主要有无锡市梅里中学、无锡市锡梅实验小学、新洲小学等。商业配套有嘉禾广场、新梅广场、泰伯商场、百联奥特莱斯等。周边楼盘有金梅苑(最新均价13000元/m²)、万科维园(最新均价16000元/m²)、香梅人家(最新均价14000元/m²)以及美满嘉园、香梅花园等。

就在今年7月24日上午,金融街以楼面价7239元/m²竞得新吴区鸿山地块,这是金融街首次入驻无锡。鸿山板块不限购,因靠近苏州,较低的房价吸引了来自苏州、上海等地人前来购房。且鸿山板块发展态势良好,受到不少开发商青睐,早有鸿坤、融创等房企入驻,随着板块的不断发展,配套生活资源也将不断完善,区域价值将进一步提升。此次鸿山又有新地块出让了。资料显示,XDG-2019-30号地块,位于锡东大道与至礼路交叉口东南侧,地块起始楼面价6300元/m²。周边配套主要有吴文化风情商业街、五洲国际广场、鸿山森林公园、鸿山省级旅游度假区等。楼盘主要有融创枫丹御园(最新均价13000元/m²)、凤鸣山庄(最新均价15000元/m²)以及香岛御墅等。

(仙林)