

10月楼市平稳开局 6楼盘趁长假推新

传统的销售旺季已经来临,10月楼市也在平稳中开局。刚刚过去的小长假,就有6家楼盘进行了加推,还有纯新楼盘在假日期间首次对外公布了新产品规划和样板间。

买房

荟聚旁纯新盘带装修 15888元/平米起

据不完全统计,十一长假共有6个楼盘推新,区域分布涵盖锡山区、滨湖区、新吴区,产品类型有洋房、高层、小高层、别墅。

位于锡东新城的海尔产城创翡翠文华10月1日加推小高层,建面约127、145平米,带装修交付,均价23000元/平米,共102套。同一天,滨湖区的雅居乐旭辉藏珑府推出洋房,建筑面积约128平米,带装修,均价32000元/平米。新吴区的中海寰宇天下也在10月1日加推精装高层,建筑面积约89、106、122平米,价格约15370元/平米起。

位于锡山区的恒大翡翠公园是10月楼市开局的主角之一。10月6日首次开盘的该项目,推出550套左右的房源,带装修高层均价15888

元/平米起,洋房均价17888元/平米起。这一价格为精装修,包括中央空调及地暖,加上恒大翡翠公园所在的宜家荟聚板块多盘已清盘,在售房源有限,项目在区域内的性价比非常高,引发了很多购房者前去购买。

无锡·融创壹号院的首次公开也是当前楼市的亮点。10月6日,融创·壹号院首创的无锡悬浮城市客厅公开,吸引了众多业内人士和购房者前去参观。项目还同时公布了建筑面积约89平米、136平米高层样板间。据悉,融创·壹号院规划有建筑面积约89-136平米装修高层、建筑面积约138-235平米毛坯叠墅以及一所幼儿园。项目预计10月底首次开盘。

贷款

最新商业房贷利率8日起施行

十一长假一过,房贷再也不是以前那个房贷了。10月8日起,锡城各大银行已正式执行LPR房贷利率。首套房利率和以前基本相同,二套房利率相比以前略有增加。虽然总体来说变化不大,但额度却有所收紧。公积金方面,从10月1日起,个人最高贷款额度由50万调整回30万元,夫妻最高贷款额度从80万调整回60万元,同时贷款额度与借款申请人公积金缴存年限、缴存余额挂钩,个人需缴满3年才能贷余额的10倍。

房贷不断收紧变相提高了不少人的购房门槛。为此近期市场上的部分楼盘一改此前无优惠、无特价

的面孔,开始推出了特价房源,有的楼盘对于个别房源在总价优惠10万的基础上,再送7万元车位。还有的楼盘,开始很贴心地推出了低首付的活动。据统计,包括恒大悦珑湾、水韵金阁、华发首府、宝龙世家、碧桂园南光城、新世界天悦等在内的多盘推出优惠。业内人士认为,在“房住不炒”的定位下,伴随着宏观调控持续深入,很多楼盘为了走量,曾经的“促销大招”,一口价、特价房、低首付、购房优惠等又会被重新拾起,这都是正常的市场行为。四季度是冲刺年度业绩的最后一个季度,不排除在年前有部分楼盘调整价格“跑量”的可能性。

土拍

本周将有5幅涉宅地块入市

今年无锡一级市场的土地供应一直比较及时。就在今明两天,又将迎来两场土拍,涉宅地块共有5幅。其中4幅在今天开拍,涉及梁溪区地块2幅、新吴区和惠山区各1幅。其中最高起始楼面价12890元/平米。后天要拍的是锡山区东北塘的地块,该地块起始楼面价为7055元/平米,周边交通便捷,生活配套设施齐全,并且不限购,目前区域在售楼盘有限,该地块的入市也将给区域

带来一定的房源补充。

横向对比数据不难发现,无锡的土地性价比相对于省内的南京和苏州还是比较高的,不少房企也会外溢到无锡来拿地深耕。截至10月9日,无锡万元地块已经达到32幅。而楼面价突破18000元/㎡的地块也达到了4幅。这意味着,今后无锡的高品质项目将越来越多,改善型人群购房会有更多选择空间。

(仙林)

锡城10月 推盘量环比减少 纯新盘、改善盘占主流

“金九”落幕,“银十”开局。据无锡乐居新房中心不完全统计,无锡10月预计有27个项目有推新计划,较9月份的统计量减少20.6%。其中9个纯新盘计划即将入市。

梁溪、锡山是推新大户

从区域分布情况来看,10月份梁溪区、锡山区将成为开盘主力,分别有8个和7个项目计划推出新房源。惠山区将有5盘推新,滨湖区和新吴区分别是3个和4个。

作为推新“大阵营”的梁溪区由南长、北塘、崇安三个板块组成,而10月份南长板块成为主要发力板块,将有5个项目推新,其中热度较高的“运河”系的华侨城运河湾、富力运河十号、万科运河传奇三项目将推新楼栋住宅。9月29日富力山新品发布暨实景样板间启幕,项目计划10月份推出C地块12号楼沿河超高层;而于9月份已首开1栋楼的华侨城运河湾计划近期加推2号楼小高层。北塘板块有3个项目有推新计划,其中2个纯新盘将首开,圆融广场北地块将

首开11、14号楼毛坯高层,预估价格约16000元/平米,周边的项目非清盘就是价格偏高,项目因带明显优势的预估价而积攒了不少购房者关注;另一个纯新盘为计划10月底首开毛坯LOFT公寓的金轮星空间。

锡山区10月份将有7盘推新,其中2个纯新盘已在国庆期间入场。无锡恒大翡翠公园位于荟聚商圈,最近在市场上可谓十分火热。只因项目释放出装修高层15888元/平米起的首开优惠,与区域内目前最高地价相差不大的房价掀起了一波认筹潮;恒泰悦璟府位于锡山区东北塘板块,板块内在售项目多在清盘中,新房较为稀缺,10月初将首开3栋高层预估价12000-13000元/平米,低于目前板块内的均价。

纯新盘、改善盘较多

尽管今年统计到的“银十”推盘量有所减少,但纯新盘仍显示出强劲入市势头。10月预开盘的项目中,纯新盘占比33.3%。改善住宅已不再仅仅是滨湖一区独大,改善住宅已是10月份推新项目的主流产品。

滨湖区的推盘量相较于以往来说落差较大,仅有3盘推新,其中2个纯新盘。太湖新城山水城板块的信义山水嘉庭计划10月上旬首开装修洋房,项目本身所处位置主打环境优势,再加上国庆前地铁1号线南延线开通带来的交通红利,“银十”趁势开盘;另一个纯新盘为马山板块的华君湖湾花园计划10月中下旬首开毛坯小高层,离项目不远的太湖隧道正在紧锣密鼓地施工中,建成后将是苏南地区具有旅游功能的重要城际交通通道,届时将补上板块内交通不便的短板。

作为现阶段热点的惠山区,虽然区域内2019年仅有4块宅地出让,但除了洛社新城16号B地块楼面价6695元/平米以外,其他地块“面粉”价格都在万元/平米左右,至此惠山区“面包”价格也在逐步提升、改善房源占比提高。其

中融创惠山映已于9月28日首开2栋装修中高层住宅,均价约19500-22000元/平米,首开1小时,热销3亿。项目计划10月份仍会有推新动作。除此之外惠山区10月份将有2个纯新盘供应新房源,位于洛社板块的洛城悦湖官邸计划首开96-151平米高层住宅,同板块内的新房住宅售价在15000元/平米左右,板块价格洼地明显;属于惠山新城板块的碧桂园都荟地价虽不及融创惠山映,但是距离地铁1号线较近,后续城建配套发展不可估量,项目计划10月底首开95-125平米高层,可以期待下开盘价格。

位于新吴区城铁板块的宝龙世家,自隔壁正大万物城清盘后,项目成为了板块内唯一在售的住宅项目,C地块6栋洋房于9月20日已推出,当天去化9成,项目计划10月份仍会推出C地块的部分洋房。

10月无锡将有3场土拍,共计14宗地块,起拍价99亿,看点多多。土拍一直是楼市的风向标,在不少城市传出土拍转冷的时候,无锡的土拍结果会怎样令人期待。

(综合)