

“金三”来袭

2021 无锡楼市第一波供应潮启幕

惠开、洛社发展提速

都说过了正月十五各个楼盘才开始有动作,但今年的行情启动得比往年早。年前的2月2日,惠山区的纯新楼盘万科青藤公园就联合无锡日报共同举办“惠开城长艺术展”。一张张惠山经济开发区的老照片,曾经鲜活的生活场景,唤起了人们记忆深处的美好回忆,昔日与如今的新旧对比,让人们深深感叹惠开的快速发展,同时油然而生的是作为惠山人的自豪。

今年有关惠山区的利好比较多。2月8日凤翔路快速化改造工程正式通车。凤翔路快速化,成功串联起无锡主城和江阴主城,并与快速内环西线、蠡湖大道构成南北纵向贯通轴线,向北直通江阴,向南直抵环太湖高速。在整个无锡大版图下,这不仅仅是一条快速路,更是串联起锡澄一体化的经济走廊。惠山新城正处于这条“经济走廊”核心位置。

惠山区以北就是江阴。近日,江阴市自然资源和规划局发布《霞客湾科学城战略规划与概念性城市设计》国际方案征集公告。根据该公告,霞客湾科学城位于锡澄协同发展区的中部区域,是锡澄协同发展区核心区和锡澄生态绿心的重要组成部分,也是锡澄协同发展区的率先启动区。未来,惠山经济开发区、霞客湾科学城两大产业集群南北联动,为产业发展、人才引进注入了蓬勃力量。近两年,协信、融创、美的等大牌开发商纷纷抢驻惠山新城,足见该区域吸引力强劲。

惠山区的另一个纯新楼盘建发·金玥湾于2月27日公开了实景示范区。与此前将奇场园、薛家花园“搬进”小区所不同的是,这次建发将北京颐和园搬到了无锡洛社,并复刻颐和园精华——有“园中之园”之称的谐趣园。金玥湾预计在3月份迎来开盘,推出新中式园林低密洋房。在江海路高架通车之前,洛社已齐集了红星、融创、碧桂园等品牌房企,较为有优势的就是不限购的政策以及相对性价比比较高的住宅。江海路通车之后,从南泉经快速西环,一路向西即可抵达洛社。这期间,作为无锡西部门户的洛社也在慢慢积蓄自己的能量。从各个楼盘的案场人气可见,昔日冷门板块的洛社也渐渐俏档了。

转眼进入3月份。作为上半年最重要的营销节点,蓄势已久的各大房企自然不会怠慢。记者通过走访多个楼盘发现,历经了前期的消化,市面上不少老项目已处于尾盘或尾盘状态。所幸无锡各个区域都有新产品“接力”,部分区域甚至扎堆上新。据不完全统计,截至目前,市区已有38盘对外发声要有动作。其中8个纯新盘将首开入市,30个项目加推新房源。不得不说,2021无锡楼市第一波供应潮,已正式启幕。



新吴“大鸿梅”迎置业风口

新吴区和惠山区一样,今年也是楼盘扎堆入市的盛景。从长甲地产业规划亮相,到泰山路中奥滨河境城市展厅的公开,再到占据熟地段的万科新盘梅里上城,新吴区新项目遍地开花。仅泰山路就汇集了建发、雅居乐等多个新盘。江溪板块的国信世家臻园也因限价因素受到刚需追捧。

作为苏锡常一体化的桥头堡,新吴区的“大鸿梅”板块是这两年的热点,相关利好也是层出不穷。去年9月,鸿山旅游度假区总体规划(2019-2035)批前公示出炉,目标是将鸿山旅游度假区培育成国家级旅游度假区。紧接着,鸿山又集中签约了总投资近75亿元的8大重点项目,包括十五年一贯制的鸿山金桥实验学校、中信城开泰伯旅游度假区项目、宝

龙商业综合体项目等,涉及了物联网科技、智能制造、高端文旅、优质教育、智慧农业等多个领域。今年1月底,地铁5号线鸿山路站点首次曝光。2月初,飞凤路正式通车,助推鸿山成为新的置业风口。如今鸿山汇聚了金融街、康桥等新盘,目前金融街金悦府小高层已处于清盘中,后期将有新地块上市以满足区域房源需求。

与新吴相邻的锡山区,其楼市热度主要集中在锡东新城。在南京信息工程大学滨江学院正式转为无锡学院之后,锡东更是“坐实”了高价值这一关键词。无锡学院周边也是云集了一些高端楼盘。目前,彰泰春岸雅筑、百郦华庭、金辉天奕铭著都已开盘。此外东亭板块东城中央府、玺悦珑庭、绿城诚园也有房源在售。

盛岸板块价值拉升

梁溪区不少热门楼盘正在加速清盘,例如融创运河映、融创悦府、恒大悦珑湾、融创大塘御园等。目前不少新盘都集中在盛岸板块,这也是梁溪区升温较快的区域。以爱情地产旗下的山河万物、山河万象为代表,附近的阳光城印月文澜也有房源在售。这里是地铁3、4号线的交汇处,又有优质教育资源加持,使得该板块的价值被拉升。

纯新楼盘世茂璀璨决上就在交通大动脉节点火车站附近。虽然项目仅打造了3栋高层,但地段显著,认购的客户还不少。自2011年世茂首进无锡,打造了第一个项目世茂首府之后,世茂就一直在市中心区深耕。直到2019年才在蠡湖新城打造了世茂璀璨蠡湖湾,目前也是备受关注。另外,梁溪区还有由德商、蓝城打造的高端精品住宅近期也将有新动作。中梁中奥溪涧堂和美好铂翠也是关注度较高的项目。

高端项目云集无锡南部

滨湖区的新楼盘主要有河埭口三盛督府天承、马山的安兰诺雅、胡埭的熙悦滨湖湾、长广溪畔的铂悦溪上,另外,宸风云庐、新力翡翠湾、朗诗熙华府、新力翡翠湾、融创文旅城等项目也处于在售状态。经开区较受市场关注的包括铂宸府、愉樾天成、朗诗新郡、万科翡翠之光、玖珑悦以及融创在华庄的新地块动向。

太湖湾科创带、马山湖底隧道、锡宜一体化等关键词,对于无锡城市南部所在的经开、滨湖,尤其是马山、南泉等板块的楼市存在利好。自然山水资源的加持、重点规划的落地,以及品牌房企的用心,使得无锡南部依旧是楼市的领跑者,改善人群置业的高地。不管是斩获国际大奖的融创壹号院,还是屡获天佑奖的江苏旭辉,或是万科高端翡翠系,各大房企都将自己最拿手、最顶尖的作品带到这里。

(练维维)

预计3月份找房热度会有所回升

近日发布的2021年《2月国民安居指数报告》显示,2月正值春节假期,全国找房热度环比下行3.8%,一线、二线城市找房热度环比下降,三四线城市找房热度逆势上涨2.8%。

报告称,随着返城人群的回归,预计3月份找房热度会有所回升。购房者行为信息显示,购房者信心指数2月达117.5,环比上涨7.7%;2021年2月经纪人信心指数为113.7,环比上涨1.8%。

监测显示,2月67城新房在线均

价为16392元/㎡,环比下跌0.08%。城市新房房价环比涨幅前五的城市分别为南宁、长春、厦门、昆明和扬州。新房找房活跃城市排行前六的分别为汕头、衡阳、舟山、济宁、九江和漳州,其中汕头找房热度环比涨幅最高,达到18.8%。

二手房方面,2月全国67个主要城市二手房挂牌均价为16011元/㎡,环比上涨0.93%。北京、深圳、上海二手房挂牌均价依旧稳定在5万元/㎡以上。东莞、衡阳、西安、济宁

和南宁二手房挂牌均价环比涨幅较大。

报告称,56%的经纪人认为,楼市调控会继续以抑制房价上涨;也有60%的购房者认为2021年调控力度将继续加大以抑制房价上涨。

房产研究院分院院长张波表示,2月以来,上海、深圳、东莞等地的调控政策继续出台,堵漏洞、控金融、打炒作,尤其是深圳二手房参考价格机制落地,在全国首次对二手房的价格形成直接干预。22城不断落地的土

地“两集中”,推动了金融侧和土地侧的长效机制双重落地,对于市场的影响则更为深入和长远。在此背景下,热点城市2月楼市的成交量环比出现一定降幅,地价稳定、房价稳定有了更精准抓手。

“预计一季度之后,总体市场热度环比下降的态势将不断显现,尤其是部分前期热度过高的板块可能将迎来房价回调,楼市的稳定性将得到进一步加强。”张波说。

(中国新闻网)