

“金三银四”楼市“上新”速度加码 购房者的挑选空间大了



眼下,上半年楼市首个传统销售旺季——“金三银四”已开启多日。从市场层面看,开发商的营销活动明显增多,无锡楼市“上新”的速度也在加码。据不完全统计,3月份预计有33个楼盘有动作,其中加推的楼盘有近20个。在接下来的4月份,预计还有大量新增房源的积极入市。对于购房者而言,可挑选的空间并不少。

各区域积极“补仓”新房源

3月1日,锡山区的无锡旭辉城开始认购28#楼的18层小高层产品。同一天,新吴区的银城春晓观棠新推了一栋毛坯高层。3月3日,锡山区纯新楼盘恒泰悦熙台首开高层。3月4日,经开区的和玺项目加推四期房源。进入3月,无锡新房的供应量就开始持续增加,其中既有纯新盘首开,也有楼盘开启认购或加推。补仓行为为市场增添了更多选择。

旭辉城是旭辉在东北塘的项目,其品质受市场认可。东北塘的项目周边规划有地铁6号线,商业配套有星叶生活广场、规划中的圆融商业等。东北塘实验幼儿园、小学、中学也在项目附近。荟聚板块的纯新楼盘恒泰悦熙台此次首开,对于区域也是积极的补仓行为。此前该板块由蓝光、华润打造的住宅项目基本售罄。悦熙台本身体量不是很大,户型面积最小是93㎡,最大是120㎡,定位偏重于刚改、改善户型。

由建发和华侨城合作开发的和玺项目在3月份加推了房源。整个项目以薛家花园为蓝本,并结合故宫建筑形制改造升级,打造“三进九景”的园林景色。建发独特的新中式风格,一经入市便备受追捧。新吴区的纯新楼盘栖霞天樾府在3月6日加推了两栋装修多层。整个楼盘采用新亚洲建筑风格,配建会所和游泳池,装修标准配备中央空调、地暖和新风系统三大件。

3月中旬过后,各家楼盘的加推速度明显更快了。3月20日,金辉天奕铭著建面约145-215㎡的叠墅启动认筹。之前金辉一直在卖小高层和高层产品,这是首次推出叠墅产品。项目靠近地铁2号线映月湖站,周边有映月湖中央公园、映月天地、红豆万花城、九里仓文化主题街以及协和双语国际学校等配套。整个小区规划了30栋住宅楼,户型面积段很丰富。目前锡东新城在售的新房不少,但叠墅类产品目前就金辉有。此外,滨湖区宸风云庐、经开区铂宸府、锡山区彰泰春岸雅筑、新吴区万科梅里上城、梁溪区中梁中奥溪涧堂、惠山区正荣美的·云樾等多个项目均加推了新房源。

案场购房者热情不减

连日来,记者走访了滨湖、经开区的部分在售楼盘,现场感受了购房者的热情。

经开区的玖珑悦售楼处,设计了匠心独具的下沉式美学会所,有健身房、瑜伽室、游泳池等。3月22日下午3点多,记者在售楼案场看到有30多组客户在看房。“我这次是来付首付款的。”一位华庄的当地居民告诉记者,他买房就是要在老家附近,正好有玖珑悦这个项目出现。之前他和夫人花了不少时间来研究这个项目,从户型到园林景观再到后期物业,他们都非常满意。据悉,整个小区的所有开放空间和私密空间都进行了有机重组,孩子、青年和老人都能找到专属于自己的生活区域。玖珑悦的户型比较丰富。高层约105㎡、115㎡、137㎡;洋房约135㎡、143㎡,都是“大三房”格局,适合对生活品质要求更高的改善人群。

滨湖区的宸风云庐由禹洲、绿城、旭辉合作开发。自首开以来,就一直卖得不错。

“本来想买116平米那个最小户型的,过来一看,说是已经卖完了。”一位对绿城非常认可的购房者表示,宸风云庐整个社区建筑密度很低,光户外草坪面积就大概有330平米,这对于追求舒适度的他来说,很有吸引力。同处滨湖区的朗诗新力熙华府,项目南面是雪浪山,东面是长广溪湿地公园,此次加推了B地块的毛坯联排别墅,总高3层的房子,不仅带院子还带地下室。据悉,卖得最好的是158㎡左右户型。

低密纯墅铂悦溪上也是人气不减。据悉,很多苏州和宜兴的业主,在得知旭辉在无锡做了铂悦系项目铂悦溪上后,特意赶来项目上了解详情。他们普遍对于项目墅区的打造非常喜欢,由于对铂悦系本身的产品和体系比较了解,因此“老带新”的比例也比较高。尤其是宜兴的业主,得知湖底隧道的规划后,更是认可该项目的价值。作为旭辉最高端的铂悦系,项目特邀山水比德、水石设计、德国IFG Team,从景观设计到建筑设计再到示范区环境设计,全部以高品格出品呈现。

4月还有不少新房源上市

从市房屋交易中心的数据看,3月无锡楼市“金色”基调渐稳,成交稳中有升。仅上周(3.15日-3.21日)市区商品房备案成交量为16.55万平米,环比增幅5.58%;住宅成交1234套,环比增加26套。个盘上看,美的爱情云著、宝龙TOD未来新城等项目房源加推入市,去化约为5成,市场反馈尚可。梁溪区的世茂璀璨时光以0.72万平米、57套,位居周住宅备案成交排行榜榜首。

在即将到来的4月,还有更多的新盘即将入市。据悉,近期无锡又有几个纯新盘有动作。他们或公开售楼处、样板间,或召开发布会,为接下来的上市作前期准备。3月6日,景瑞湖滨天誉公开滨湖万达城市展厅。据了解,作为老湖滨路上为数不多的新盘之一,景瑞湖滨天誉的补充无疑将成为板块内购房需求的一个释放口。目前周边不仅有稻香、水秀、金星等成熟老小区,同时还有万科金域蓝湾、中建溪岸观邸、天安曼哈顿等已经开发完毕的小区。

3月13日,龙湖华亨天玺宝格丽主题样板间开放。龙湖重回锡山,打造“天”字高端系作品。这两年,锡东通过本身交通优势,重点发展产业集群。目前整个大锡东的利好范围不断扩大,自身的资源吸附能力也在逐渐增强。不久前,惠山区的华晟弘阳悦阳九玺也公开了售楼处。紧接着,金玥湾、建溪朗诗御萃里、建发泊月湾均领取到预销售许可证。梁溪区的华侨城运河湾即将加推建面约99m²的小户型房源。

新吴区泰山路也是今年板块轮动的区域之一。除了已开通的3号线,地铁5号线也将从旺庄路等新吴区多个板块经过,交通枢纽对板块的活跃起到了关键作用。目前该板块云集了雅居乐、中奥等多个项目。地处泰山路与坊泰路交会处的中奥·滨河境,目前户型图已公布。该项目有精装高层,也有毛坯洋房。3月21日,雅居乐远洋公园里公开售楼处。该项目由雅居乐、远洋合作开发,西北侧规划自建18班幼儿园。项目首开预计推3栋小高层和2栋多层。 (练维维)

都来“捡漏”吧

本月23套备案注销房源公布,最低10036元/㎡

近日,无锡市房地产市场网对3月备案注销房源进行了公示,此次公示的备案注销房源共计23套,涵盖无锡六大区,最低单价10036元/㎡。

合同备案注销房源是因为某些原因(如客户自身征信问题无法贷款)而解除了合同。早在2017年,无锡市住建局就发文规定,凡解除合同、注销商品房买卖合同网上备案的商品住房房源,须经无锡房地产市场网公示,并通过抽签摇号再行销售。销售价格可由开发企业自行确定,但不得超过原合同成交价格。目的主要就是为了遏制部分购房者的投机炒房行为,以促进市场平稳健康发展。

记者发现,这23套房源中,有毛坯、有精装,物业形态上有高层、小高层也有独栋别墅,可以满足刚需、改善型,乃至终极置业者的需求。其中不少都是耳熟能详的大品牌、精品住宅小区。比如梁溪区的世茂璀璨时光、融创大唐御园、华发首府、万科运河传奇、保利融侨时光印象,滨湖区的融创文旅城、荣悦湾、太湖金茂逸墅、富安雅园,还有惠山区的融创惠山映,锡山区的恒大观澜府等。

价格优势一直是这类房源吸引意向买家的杀手锏。这23套房源中,总价180万以内的房源有4套,总价200万以下的有10套。因此预算在200万以内的购房者,还是能“挑一挑”的。从单价来看,23套房源中,20000元/㎡以下的有17套,单价15000元/㎡以下的有2套。2套最便宜的房子都集中在惠山区堰桥街道的迪泰堰湾长堤。从户型上,这2套都是高层住宅里(总层高36层)的毛坯大平层,一套142平米的,单价10153元/㎡;另一套近180平米,单价10036元/㎡,该套房源也是3月备案注销房源中单价最便宜的一套。

另外也有几套性价比不错的房源。位于胡埭富安雅园的一套毛坯别墅价格为15152.67元/㎡,建筑面积约530平米。据悉,胡埭境内在售的小高层(带装修)也差不多要这个价格。这个项目由绿城与富安集团共同打造,地处胡埭镇最东南端靠近十八湾的地方。经开区的观山名筑有一套165平米的叠墅(下叠),一楼带院子且有地下室,单价22187元/㎡,总价约366万。在经开区,这个总价基本只能是一套120平米左右的高层产品。高层总价买叠墅,这样的性价比已吸引到意向买家报名。新吴区的时光鸿著是一个洋房+小高层的社区,由路劲与金融街共同打造。此次有一套5楼的123.01平米的带装修小高层,单价16302.05元/㎡,总价201万。同一板块在售的康桥悦蓉园毛坯小高层也差不多是这个价,在售的金融街金悦府也只有特价房源有类似的价格。加之时光鸿著东侧就是规划中的金桥小学,又有宝龙商业、地铁5号线等利好加持,让该项目也成了不少人眼中的“捡漏房”。

据了解,本月28日下午3点,将在无锡市锡城公证处举行抽签摇号仪式,认购人无需到达现场。本月29日在无锡市锡城公证处网站(www.wxgzc.com)、无锡房地产市场网(www.wxhouse.com)公布摇号结果以及摇号过程录像。认购人参与认购前须通过市场网进行在线登记并取得认购号码。取得认购号码后,认购人按照网上公示的信息与开发企业联系,达成购房意向的,需在当月26日上午12点前与开发企业签订《备案注销房源认购协议》,并缴纳认购保证金取得抽签摇号登记证明。

(仙林)