



## 2021 无锡楼市盘点

### 政策篇

#### 2021 无锡楼市政策发生这些变化

##### ● 成品住房装修迎来新局面

为规范市区新建成品住房建设管理,支持多样化成品住房需求,1月19日,市住建局发布《关于完善我市市区新建成品住房装修工作的通知》。

##### ● 规范二手房交易秩序

3月2日,无锡市住建局网站发布《关于规范我市二手房交易秩序的通知》,建立二手房成交参考价格发布机制,为提高二手房市场信息透明度,促进市场理性交易,确保锡城房地产市场平稳健康发展提供了保障。

##### ● 商品房预售资金监管办法更新

为确保商品房预售资金监管工作的长效、顺利开展,无锡市于4月出台了《无锡市商品房预售资金监管办法》(以下简称《办法》),于7月1日正式实行。此次《办法》的出台,是落实住建部“预售资金全部纳入监管账户,保证建设工程竣工交付”工作要求的具体举措。《办法》不仅可以保护购房人的合法权益,同时也着力规范房企经营行为,鼓励诚信经营,优化营商环境,进一步维护锡城房地产市场持续健康平稳发展。

##### ● 无锡落实集中供地,全年供地不超3次

3月29日,无锡市自然资源和规划局挂牌16幅地块,总出让面积近95万平方米。据悉,落实2021年自然资源部住宅用地供应分类调控工作视频会议及相关文件要求,无锡这次挂地就明确了无锡市区(不含江阴、宜兴)的固定挂地时间,为一季度末、二季度中、三季度末分三批次集中统一发布住宅用地的出让公告。每批次拟出让土地面积100公顷左右。

##### ● 新版无锡拆迁安置住房、经济适用住房土地出让金标准出炉

缴纳土地出让金是经济适用住房、拆迁安置住房上市的前提。5月21日,市住建、发改等部门联合下发了《关于公布2020年度无锡市区经济适用住房、拆迁安置住房上市交易缴纳土地收益等费用标准的通知》,从7月1日起执行。

##### ● 价格公示规范化

为规范我市商品房销售及房地产中介服务价格行为,建立和维护公开、公正、透明的市场价格秩序,保护消费者和经营者合法权益,无锡市市场监督管理局于6月22日下发了“关于商品房销售及房地产中介服务价格政策提醒函”。

##### ● 二手住房成交价格参考机制正式落地

为贯彻党中央、国务院决策部署,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,7月26日,无锡市房地产调控领导小组办公室发布《关于建立二手住房成交价格参考机制的通知》。至此,无锡建立起二手住房成交价格参考机制。

2021年房产形势风云变幻,无锡楼市也在跌宕起伏中迎来收官。从金融政策紧缩到以价换量冲刺年末市场,这一年,无锡楼市政策层面发生了哪些变化?记者对此进行了盘点,整理了一年来几大政策,一起来看看吧。

1. 新建成品住房推行基本装修和升级装修分类管理,基本装修价格控制在1500-2000元/平方米。  
2. 新建成品住房要求配

##### 划重点

置独立采暖、中央空调和新风系统。  
3. 新建成品住房不得强迫或变相要求购房者选择升级装修方案。

1. 对涉嫌存在捂盘惜售、价外加价、虚假广告、发布虚假房源信息、恶意哄抬房价、经营贷挪用购房、捏造和散布不实房地产消息等违法违规行为进行严肃查处。  
2. 对利用各类社交平台形成价格垄断、扰乱房地产市场秩序等行为并造成严重不良社会影响的,

##### 划重点

及时移交公安等部门按相关法律法规严肃处理。  
3. 建立二手住房价格信息发布机制,对已经成交的二手房房源信息和明显异常的挂牌价格要及时予以下架,同时加强对热点片区、热点楼盘成交信息收集分析,及时公开参考成交价格区间。

##### 划重点

1. 预售资金全部进监管账户,优先保障工程建设。  
2. 实施差别化监管,5种违规行为或将记入信用污点。  
3. 推行“互联网+资金监管”模式,助力打造优质营商环境。

##### 划重点

实行住宅用地“两集中”同步公开出让,即集中发布出让公告、集中组织出让活动,可以提高市场信息透明度,将以往零散出让的“涓涓细流”变成集中出让的“放量供地”,从而控制溢价率,稳定房地产市场。

##### 划重点

1. 此次土地出让金的调整,具体涉及梁溪、锡山、惠山、新吴、滨湖、经开的291个小区。  
2. 相较去年,2021年7月1日上市交易拆迁安置住房、经济适用住房小区所需缴纳的土地出让金均有不同程度的上涨。

##### 划重点

1. 我市各房地产开发企业及房地产经纪机构在价格公示时必须做到价目齐全、用语规范、字迹清晰、内容真实明确,并标明12315投诉举报电话。  
2. 经营者需按规定的内

##### 划重点

1. 无锡市房地产市场管理和监测中心将在调查分析基础上,以二手住房网签备案价格为基础,剔除异常和非典型的交易记录,形成部分住宅小区的二手住房成交参考价格,并在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台发布。  
2. 首批发布100个住宅小区二手住房成交参考价格,后续根据市场变化情况,不断优化数据采集方式,适时调整、增加小区名单,并及时发布成交参考价格。  
3. 二手住房成交参考价格原则上每年更新一次。  
(葛惠、实习生 杨晨)

### 土地篇

#### 全年出让66宗宅地 揽金约910.8亿

2021年1-12月无锡土地市场成交情况一览(涉宅地块)

区域	成交宗数(幅)	成交面积(万平方米)	成交金额(亿元)
梁溪区	10	54.46	148.05
滨湖区	11	53.26	143.42
经开区	8	51.63	157.66
新吴区	11	65.26	120.82
锡山区	11	81.94	174.61
惠山区	15	64.19	166.21

无锡在坚持“房住不炒”大方针下,持续调控市场,房价、地价均趋稳定。2021年无锡共进行了6次涉宅地块的出让,其中包括今年的3次集中供地,6场土拍成功出让66幅涉宅地块,总占地面积约370.74万平方米,揽金约910.8亿元。相较于2020年的数据,总占地面积同比上涨12.8%,总成交金额同比涨24.1%。

从分区来看,除经开区外,其余5区均成功出让了10宗及以上涉宅地块,其中锡山区的总成交面积及总成交金额两项成绩非常“能打”,分别为81.94万平方米、174.61亿元,均为各区之首。

而经开区、锡东新城、梁溪主城、山水城、雪浪等热门板块发挥稳定,区域内不少出让地块的楼面地价突破1.5万/m<sup>2</sup>。作为锡城楼面价“先锋区”的经开区,今年成交的8宗地块中有4宗楼面价达1.95万元/m<sup>2</sup>。

乡镇板块在今年也是“进步”较大,继梅村之后,乡镇板块如洛社、钱桥、硕放、鸿山也陆续突破了万元大关,万元楼面价已经很平常。

回顾今年的土拍,单从数据来看,2021年的土地市场表现还是不错的,无锡三轮集中供地仅1幅宅地流拍,其余全部成功出让。但细细看来,不难发现,土拍热度在三轮集中土拍中呈递减走势,市场热度降温明显。从“抢破头”到“政企”合作拿地,房企热情逐步“减退”,土地市场逐步降温。

今年土拍中对于土地出让规则,既有对原有规则的强化,又有不少“创新”之举:首轮土拍,除2幅地块触顶摇号外,其余均采用限价+竞租赁住房面积组合方式出让;第二轮集中供地,所有地块均采用触顶摇号方式竞拍出让,其中部分地块设置了额外门槛,如现房销售、自持商业、配建人才房等,这也对竞得房企提出了更高的要求;第三次集中土拍,在限价+摇号的前提下,溢价率严格控制在15%以内,对参与竞拍的房企资质提出要求,同时严控资金来源。

整体来说,2021年无锡土地市场表现还是比较稳定的,在坚持“房住不炒”大方针下,持续调控市场,或许可以说,高溢价率时代已成为过去了,“稳房价、稳地价、稳预期”的调控目标也在进一步达成中。