



专业人士预测下半年锡城楼市走势

受经济波动、疫情反复等因素影响,我市楼市在2022年上半年经历了低迷、复苏到回暖企稳的过程,虽然市场还面临着“信心有待恢复、消费有待释放、成交有待活跃”的困难,但总体市场表现健康、安全,持续向好。供应充足、量减价平、预期转稳,成了当前楼市的明显特点,也预示着下半年楼市将呈现持续回暖、稳中有升的态势。近日,记者采访了无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵,请他谈谈对于下半年无锡楼市走势的预测。

预测一:暖市政策频发,效应将更加显现

在中央“因城施策,促进房地产市场良性循环和健康发展”的政策指引下,我市坚持“房住不炒”,立足“稳地价、稳房价、稳预期”。针对我市房地产市场出现的新情况,企业面临的新问题,我市先后出台了“锡十条”、二手房增值税减免年限“5改2”、144m²以上面积的商品房放宽限购、房贷利率下降、人才安居工程等暖市新政,不仅给了市场信心,给购房者带来了利好,给企

业疏困解难,更重要的是,对于“保交付、保民生、稳楼市”起了重要积极的促进作用。随着楼市的逐步回暖,这种政策的效应将在下半年进一步呈现。

7月1日召开的我市经济运行分析会强调,要促进消费,不间断提振改善型住房等大宗消费。可以预见,在下半年“精准施策”精神指引下,运用更合适的政策工具来稳楼市、稳经济、稳预期是完全有可能的。

预测二:二手房率先复苏,楼市出现良性循环

无锡市“5改2”新政落地,二手房市场热度上升。二手房市场率先复苏,促进了卖旧买新

购房新格局的形成,对下半年房地产市场的良性循环是一个有力推动。

预测三:土地市场成交平稳 市场信心逐步恢复

2022年上半年,我市供地节奏受疫情影响减缓,第一批集中供地的涉宅用地成交100万m²,其中滨湖区、经开区成交量比较高。

7月22日,无锡第二批集中供地的16幅地块全部成交,出让面积约101.67万m²。从参拍对象来看,虽然还是国企、城投类国资企业打头阵,但也不乏旭辉、仁恒、红豆这些品质民企的身影。

在实行土地供应“预告公告制”、运用“限地价+摇号”方式等土地新政的情况下,土地市场不仅吸引了国企、央企、政府平台,而且也使愿意深耕无锡的其他开发商采用独立开发或联合开发的模式继续拿地。特别是一些有稀缺资源的优质地块,尤其受到市场的关注,如夹城里地块等。

预测四:改善型住房表现强劲,提升产品服务成为共识

2022年上半年,无锡住宅市场从成交结构看,180m²以上大面积产品需求占比从原来的1%提升至目前的10%。90-120m²依旧是市场主流,月成交占比大致在40%左右;而90m²以下,纯刚需产品仅占14%左右,表明改善性住房需求强劲。即使是处在高地价、高房价的经开区,其住房仍成为越来越多的改善型客户的首选。优美的环境、完善的配套,众多的品牌开发商的品质住房受到市场的青睐。

提升交付率、服务力赢得市场好口碑,在当前的楼市形势下成为房地产行业的共识。从以前向外期盼政策宽松,到现在向内苦练内功,产品做得更专业,服务做得更精细。目前,我市住宅产品开发正朝着“健康安全、环境舒适、绿色智能”的方向发展。按照市住房和城乡建设局去年

3月底发布的《无锡市住宅品质提升设计指引试行通知》精神。我市先从设计源头上严控住宅品质。从上半年销售位列前茅的朗诗、建发、华发、万科、仁恒等开发的项目看,无不显示产品力的重要作用。科技住宅、新中式、高端改善等不断创新的产品受到了市场的欢迎。

从当前我市房地产市场来看,总体是安全的、健康的、稳定的,下半年会持续这种态势。政府有关部门在加强市场监管,对个别楼盘出现的问题进行了协调,把“保交付、保民生、稳楼市”放到了更加重要的位置。同时,开发商也立足自身,把提升交付率、服务力作为企业生存发展一项重要战略来进行认真实施。融创无锡今年上半年六盘如约兑现交付,涉及4864户的家庭,10万多业主客户受到了良好的社会效果。(葛惠)

【规划先睹】

经开将新添一批高端写字楼

近日,无锡市自然资源和规划局又上新一批规划设计方案,经开区一批商业性质规划设计图亮眼出炉。随着塔楼、双子楼规划,经开区的商业配套又多了明显地标性建筑。



01 XDG-2021-99号地块

XDG-2021-99号地块开发建设项目位于无锡经开区立德道与金融七街交叉口东南侧,建设单位为无锡新瀚置业有限公司,用地性质为商业、办公用地。项目可建设用地面积约0.91公顷,总建筑面积约7.93万平方米,其中地上建筑面积约5.47万平方米,地下建筑面积约2.46万平方米。主要建设内容包括:新建商业、办公用房及地下室。各项经济技术指标满足地块出让条件要求。

从规划图上可以看出,地块主塔楼高30层,高度达127.35米,1-4层为酒店配套,5-30层为办公、酒店。

02 XDG-2021-101号地块

该项目位于无锡经开区立智道与金融七街交叉口西北侧,建设单位为无锡新裕置业有限公司。项目总可建设用地面积约1.5万平方米,总建筑面积约5.7万平方米,其中地上建筑面积约3.2万平方米,地下建筑面积约2.5万平方米,主要建设内容为新建商业办公用房及地下室,相关规划指标满足规划要求。

从总平图上看,项目为2栋6层办公楼。XDG-2021-99号地块项目与XDG-2021-101号地块相邻,距地铁4号线吴都路站有段距离。



03 XDG-2021-102号地块

该项目位于无锡经开区吴都路与信成道交叉口西北侧,建设单位为江苏锡政置业有限公司。项目总可建设用地面积约1.6万平方米,本次报审总建筑面积约12.07万平方米,其中地上建筑面积约8.46万平方米,地下建筑面积约3.61万平方米,主要功能为商业、办公,相关规划指标满足规划要求。

从规划图上可以看出,地块拟建高度达109.9米的双子楼建筑,双子楼高为23层,用途为商业、办公。

锡山体育中心部分规划出炉

日前,锡报融媒《城势访谈录》报道了锡东新城未来众多的大项目、大规划,其中最受关注的,莫过于锡山体育中心。

据透露,项目位于锡沪路以北、京沪高铁以西、吼山以南。项目计划打造4000座、80000m²主体育场,展演赛综合馆,室外运动场地,拓展馆,球类综合馆/游泳馆,商业综合体,办公配套,体育中心酒店,桥侧运动场地等。

