

【规划先睹】

# 经开又有新楼盘规划出炉

日前，XDG-2022-14号地块开发建设规划方案批前公示。项目位于无锡经济开发区吴都路、华谊路、和畅路、和畅路(一河之隔)交口西北侧，建设单位为无锡城华置业有限公司，总建设用地面积约10.54公顷，总建筑面积约32万平方米。

今年5月7日土拍中，红豆置业联合体以楼面价18177元/m<sup>2</sup>竞得经开华谊路西侧地块。从规划总平面图上看，项目规划29栋住宅，层高在11层-26层之间。其中A区规划8栋18-26F高层住宅，部分首层架空，配以中心景观花园以及一栋3层的公建配套用房。B区规划8栋18-26F高层住宅，部分首层架空，配以中心景观花园以及一栋2层的配套商业用房。C区规划13栋11F住宅，配以中心景观花园以及一栋2层的公建配套用房。

该项目位于华庄板块，是属于经开区发展比较晚的板块，目前周边还是开发初期，总体界面对比经开区府西和府中略有不及，但目前区域土地存量较多，也是经开区下一个大力发展的板块。周边有和畅睦邻中心、和风商业街、华庄商业广场等配套，开车出

行的话，沿着吴都路向西行进，很快可以到达海岸城、万科·方糖等商业。

交通上，紧邻项目的有华谊路、吴都路、和畅路(一河之隔)，菱湖大道、观山路、华清大道、南湖大道、高浪路等也在周边。项目周边有快5线、33路、358路公交线路，塘铁桥地铁站与地块之间尚有段距离，公共交通略有不足。

教育配套方面，项目附近有无锡市和畅实验小学等，隔着融创·CHINA山水江南的玫瑰悦附近规划了一座幼儿园。

值得一提的是，项目处于经开区与新吴区太科园板块的交界处，除了可以享受经开区的商业休闲配套以外，还可以享受到太科园的商业配套，与新吴区万达广场直线距离大约不足2公里。

值得注意的是，6月17日，太湖新城集团分别与星河湾集团、红豆置业、朗诗控股正式签约。据悉，未来太湖新城集团将与三家企业在区域综合运营、产城融合、绿色研究院、绿色能源管理、高品质健康社区建设等领域展开全面合作与专业交流。

## 无锡二手房挂牌突破7万套

有人用一句话形容无锡二手房的现状：看房的不少，卖房的更多，买房的却寥寥。

### 挂牌房源递增，房价下滑

今年5月份，无锡二手房“5改2”新政后，二手房挂牌量激增，虽然成交有回暖，但挂牌量始终居高不下。截至8月13日，诸葛找房网上在售二手房数量突破7万大关，达到70271套，创历史新高。

新上房源以日均2000+的数量递增，与之相对应的却是不断环比下降的挂牌价。当天二手房网站上显示，24小时内涨价房源只有88套，降价房源却有609套，某一层面上

反映出当下的房东普遍心态：没有卖不出去的房子，只有卖不出去的价格。

8月份无锡二手房挂牌均价19018元/平方米，环比上月下降0.27%。无锡六大区近100个热门二手房小区中，挂牌价微涨或持平的只有10%左右，绝大多数仍然在持续下跌。

但即使降价，还是有不少小区90天内0成交。经开区的二手房则继续火热，颇受买房人青睐。

### 购房者观望期拉长，房东拼心态

对于当下无锡二手房挂牌量的激增，有业内人士分析了几点原因：一是当下各种利好放宽的买房政策和优惠，刺激潜在置换改善群体将以旧换新提上日程；二是这两年大量新房逐渐交付了，又契合今年的“5改2新政”，出于对楼市和个人未来的考虑，不少投资客一交付就想要套现；三是有些房东发现身边的人都在卖房，当时随大流购置房产的这批人，这次又想随大流及时转手。

咨询一些房产中介了解到，今年二手房市场虽然回暖不少，但成交的速度追不上房

源递增的速度，看房的人更多了，但下手也更谨慎了。

“由于很多购房者的观望期在拉长，导致一些房东心态绷不住，不断向下调整挂牌价；但是房价下调后，有些购房者反而观望情绪更浓，陷入一个‘怪圈’。由于迟迟不成交，房东坚守价格底线的决心也越发动摇，到底是一降再降还是坚定自己的价格，房东们拼心态的时候到了。

新成交的一批二手房源里，有的挂牌一周多就成交了，也有的挂牌了两年多才转手。(365淘房)

## 本月将有58套合同注销房源可选

日前，8月合同注销房源进行了公示。本次共有58套房源，分布在6个区。其中，锡山区房源最多，有15套，熙东铭筑和裕蓉名邸各有6套；惠山区共14套，静学和明雅苑就占了8套，悦湖花园有4套；新吴区有14套，泊月湾雅苑有4套，和韵上院和上荣裕园各有2套；滨湖区有6套，康悦熙园3套，太湖如院2套；经开区也有6套，和喜瑞园和玫瑰悦居各有2套；梁溪区有3套。

从价格上来说，这58套注销房源中，单价“1”字头的就有22套，其中锡山区悦山名邸一套面积227.75平方米的毛坯房，单价只有10981.48元/平方米。而在房价整体较高的滨湖区也有2套“1”字头的房源，一套是太湖如院的毛坯房，面积289.47平方米，单价13117.26元/平方米，还有一套是湖湾意境花园，面积115.13平方米，毛坯房，单价14053.68元/平方米。此外，单价在2-2.5万元的也有17套。

### 2022年8月合同注销房源备案公示

序号	房屋坐落	行政区	面积(m <sup>2</sup> )	价格(元/m <sup>2</sup> )	装修情况
1	熙东铭筑11幢10单元801室	锡山区	88.4	28769.02	精装
2	熙东铭筑11幢10单元601室	锡山区	88.4	28375.71	精装
3	熙东铭筑4幢52单元801室	锡山区	97.9	28816	精装
4	熙东铭筑3幢73单元101室	锡山区	97.9	24565.63	精装
5	熙东铭筑5幢1单元1701室	锡山区	103.6	27027.03	精装
6	熙东铭筑7幢84单元1802室	锡山区	97.78	27333.9	精装
7	裕蓉名邸9幢19单元301室	锡山区	107	17142.79	毛坯
8	裕蓉名邸27幢53单元902室	锡山区	94.2	16425.55	精装
9	裕蓉名邸26幢50单元1102室	锡山区	94.2	15738.8	精装
10	裕蓉名邸18幢35单元402室	锡山区	107.75	16823.04	毛坯
11	裕蓉名邸8幢17单元502室	锡山区	128.21	17372.46	毛坯
12	裕蓉名邸27幢53单元1802室	锡山区	94.2	15803.31	精装
13	文晖铭筑5幢9单元801室	锡山区	100.45	23214	毛坯
14	誉珑铭邸26幢64单元302室	锡山区	88.87	19067.22	精装
15	悦山名邸17幢93单元102室	锡山区	227.75	10981.48	毛坯
16	静学和明雅苑22幢57单元1502室	惠山区	113.72	23486.97	精装
17	静学和明雅苑10幢22单元1202室	惠山区	88.67	25199.85	精装
18	静学和明雅苑23幢60单元1701室	惠山区	100.83	24784.95	精装
19	静学和明雅苑9幢21单元1102室	惠山区	143.01	26553.88	毛坯
20	静学和明雅苑6幢12单元503室	惠山区	88.19	23733.05	精装
21	静学和明雅苑20幢47单元903室	惠山区	88.21	23928.52	精装
22	静学和明雅苑22幢57单元301室	惠山区	88.85	23440.27	精装
23	静学和明雅苑20幢48单元103室	惠山区	88.39	22403.56	精装
24	悦湖花园B20幢188单元201室	惠山区	110.26	15901	毛坯
25	悦湖花园B20幢187单元302室	惠山区	110.26	15801	毛坯
26	悦湖花园B8幢208单元102室	惠山区	126.17	18215	毛坯
27	悦湖花园B20幢188单元301室	惠山区	110.26	16299	毛坯
28	铂雅澜庭东区B4幢8单元902室	惠山区	128.34	14360	毛坯
29	凤栖雅苑4幢5单元1801室	惠山区	140.17	25070.78	精装
30	泊月湾雅苑11幢24单元601室	新吴区	118.26	24241.35	精装
31	泊月湾雅苑17幢35单元901室	新吴区	108.12	19237.88	毛坯
32	泊月湾雅苑1幢2单元2702室	新吴区	89.29	20607.01	毛坯
33	泊月湾雅苑17幢35单元203室	新吴区	89.62	19526.89	毛坯
34	上荣裕园10幢21单元402室	新吴区	130.12	24122.71	精装
35	上荣裕园5幢11单元202室	新吴区	88.94	20140.51	精装
36	景粼雅苑19幢40单元301室	新吴区	109.85	16890.93	毛坯
37	雍华尚苑B-19幢44单元101室	新吴区	116.35	18362.15	精装
38	奥锦雅苑4幢7单元2502室	新吴区	91.03	20658.4	精装
39	河韵泊读新筑12幢20单元1304室	新吴区	111.32	22999.46	精装
40	美卓华庭2幢4单元202室	新吴区	107.39	19865.26	精装
41	奥锦雅苑12幢32单元702室	新吴区	89.43	21804.76	精装
42	和韵上院9幢60单元502室	新吴区	144.48	27795.36	毛坯
43	和韵上院5幢23单元102室	新吴区	253.92	18732.83	毛坯
44	太湖如院48幢137单元601室	滨湖区	138.66	22859.51	毛坯
45	太湖如院33幢93单元102室	滨湖区	289.47	13117.26	毛坯
46	康悦熙园10幢23单元101室	滨湖区	134.73	35996	毛坯
47	康悦熙园2幢5单元101室	滨湖区	245.42	31238	毛坯
48	康悦熙园2幢5单元102室	滨湖区	238	31366	毛坯
49	湖湾意境花园60幢118单元1101室	滨湖区	115.13	14053.68	毛坯
50	和喜瑞园B区A17幢37单元201室	经开区	168.28	33445.85	精装
51	和喜瑞园A区A2幢7单元102室	经开区	250.9	26117.47	毛坯
52	玫瑰悦居19幢37单元502室	经开区	104.41	30018.45	精装
53	玫瑰悦居13幢22单元302室	经开区	135.58	32257.21	精装
54	和悦澜庭1幢1单元2701室	经开区	129.73	33626.99	精装
55	愉樾雅居15幢36单元1402室	经开区	135.94	30040.48	精装
56	悦禧家园B7幢49单元3801室	梁溪区	185.7	26692.47	精装
57	悦禧家园B7幢49单元3802室	梁溪区	163.47	23782.47	精装
58	鑫悦华府20幢4单元104室	梁溪区	121.85	19900.35	精装