

想要捡漏买商品房 这份无锡高性价比房源

“藏宝图”拿好了!

无锡商品房价格持续上扬已经是不争的事实。但是记者近日在走访中发现,想要买性价比相对高一些的商品房,在部分楼盘还是能够实现的。



多个区域均有 高性价比房源可选

惠山、锡山是无锡人置业的洼地,也是今年上半年卖房数量最多的两个区,同时也是近年房价上涨幅度较大的区域。以锡东新城蓝光COCO蜜园、万业观山鸿郡为例,这两个项目的高层房源基本被视为纯刚需产品,即便如此,这两个楼盘在二手房市场上的挂牌价均在2万以上。伴随着海尔、南山等新房企的进驻,以及美的、建发、红豆等地产商的深耕,今日的锡东新城已经不可同日而语,其房产品也让人有些高不可攀。

不过如果你想在锡山区买房,可以选择价格相对洼地的东北塘、东亭、羊尖、鹅湖、锡北等地。东北塘在售的恒大御澜湾均价在13500元/㎡左右,相邻的栖霞东方天郡高层也差不多这个价格。而且东北塘有地铁6号线规划,今后的出行会更加便利。东亭可以考虑长泰国际社区、康诗丹郡,这两个项目均价约在15000元/㎡。近期绿城在东亭的新项目确定案名为绿城诚园,随着绿城进驻开发,有望带动东亭房产品品质的提升和区域价值的回归。临近东亭的中海寰宇天下因性价比,也是不少购房者关注的焦点。羊尖今年主要由碧桂园进驻开发新地块,后期该产品可重点关注。鹅湖的新品不多,主要有中洲花溪樾、春风潮上等新盘。锡北主要有碧桂园金茂悦山在售。

万科有山是惠山阳山镇的一个项目,万元出头的价格就能买到。与龙湖悠山郡一样,坐拥优质自然资源,在崇尚慢生活的今天,是不少人心中的“诗与远方”,备受市场青睐。位于惠山洛社的实地玫瑰庄园是个经常上榜商品房热销榜的刚需盘,其万元以下的单价也是整个无锡市场不多见的了。融创西羲里、融创银城惠山国际社区也是洛社的新盘。此外惠山区还可以考虑老盘阳光100、新盘时代城、茂瑞府、太平洋城中城等。这些产品的均价基本在14000/㎡左右。

梁溪区也有这样“有便宜可捡”的楼盘。如位于锡沪路与通江大道交界处的世茂璀璨时光,精装高层2#楼,面积107㎡-166㎡,报价约17000元/㎡,圆融广场二期(北地块)计划加推的高层住宅产品,面积96-139㎡,预计单价约16000元/㎡。毕竟,这两个项目周边的楼盘如融创悦府、融创·大塘御园,同样为高层住宅报价已经达21000元/㎡,洋房更是超过了25000元/㎡。恒大·悦珑湾、富力·运河十号、中洲·崇安府、融创悦府等,产品均价都在20000元/㎡以上。像世茂璀璨时光、圆融广场二期这样均价还保持在16000-17000元/㎡的楼盘真是不多了。此外,区域内还有少量在售产品均价在20000元/㎡以内的楼盘,比如绿地·西水晶晶、启迪协信·梁溪本源、保利融侨·时光印象。准备下手的置业客户可重点关注。随着昨天梁溪区18000/㎡楼面价的出现,梁溪房价上涨已是大势所趋。

(仙林)

经开区可关注雅居乐·中央府

近期雅居乐·中央府|御璟开盘,推出122㎡、143㎡两个户型共计264套,当天基本售罄。在经开区,25000元/㎡的价格可以说是相当“稀缺”。同属经开区的中锐·星公元、融创新四院北地块等楼面价都已经超过了18000元/㎡。这意味着今后房价基本定调在单价3万以上。雅居乐项目南侧即为万科翡翠东方,其高层产品均价在32000元/㎡以上,北侧即为苏宁悦城,其毛坯二手房价都在27000元/㎡以上了。反观雅居乐·中央府,近期推出的都是带装修产品,可以说是毛坯价买到了精装房,几乎买到就是赚到。

有业内人士表示,雅居乐所在的经开区周边都是高价地块,如万科翡翠东方,是在2017年拿的地,楼面价超过16500元/㎡;中锐·星公元、融创新四院北地块、华侨城

绿城西地块的楼面价均突破18000元/㎡。而雅居乐项目所在的地块为2013年斩获,其楼面价仅有3454元/㎡,较大的土地成本优势使得后期在同区域、同产品的竞争当中就游刃有余。这也是雅居乐即便定价相对便宜,开发商也不会吃亏的重要因素。根据规划,雅居乐二期配建了部分商业用房,加上有实验幼儿园、锡师附小学区的优势,还有地铁一号线通达,后期的升值潜力和空间还是不错的。

对于在经开区上班或住在附近的上班族而言,在经开区买套精装公寓也不失为一种选择,既可以解决暂时的居住问题,也可以作为一项投资来做。将坐标定位在立信大道所在的金融街,就有不少这样的产品。恒大财富中心、宝能城以及阳光喜马拉雅均有精装公

寓。这类产品自带生活用品和简易家具就可以入住,出入金融街附近也是相当方便。若是再远一点,银城东樾府、中海凤凰熙岸也有公寓产品。这两个楼盘的精装公寓均为复式结构,分为楼上楼下,之前有买在银城东樾府的购房者就表示,地铁就在家门口,楼下配建的就是商业综合体,以后自己住楼上,楼下也好出租作为日常收益。

对于金融街的上班族来说,如果你觉得这里的房价不能承受,你还可以到距离金融街20分钟车程的新吴区太湖园板块去看看,那里的万科观湖礼著也是精装产品,装修标准有两种,可自选。房屋毛坯价相对于火辣的经开区,大概每平方米有一万元的差距。另外也可以关注太湖园板块内的太湖雍华府、远洋太湖宸章等。

滨湖区实惠的房子还不少

当然,住宅“捡漏盘”不只有雅居乐·中央府和万科观湖礼著。临近经开区的无锡融创文旅城就成为了想进入该区域的置业人群的不错的“捡漏”选择。与雅居乐一样,文旅城所在的地块楼面价比较便宜。目前项目仅B地块尚余住宅产品可售,近期计划加推的新品,总层高50、51层,面积段为105-268平米,精装标准高到4200元/平米,房源预计报价为21000-22000元/平米。这样算下来,毛坯房价格约为17000/㎡左右。这一价格与周边绿地天空树以及近期才首开的朗诗新力熙华府相比,又是有着一定优势。

有之前在文旅城买过房子的老业主反映,称近一年多时间小区房价没怎么涨价。“我买的时候毛坯价是15500元/㎡,跟我同一栋楼的,有的价格在17000元/㎡。可是我近期去售楼处看了下,对照最新一批房源的一房一价备案表,去

掉精装修的价格,房价基本没涨。”这名业主说,现在融创茂开业了,有空他和家人就会晚上散步过去逛逛。“文旅城项目开业了,感觉挺好的,这边就在雪浪山脚下,又有长广溪湿地,地铁一号线南延线据说也在国庆前开通,以后的升值前景可观。”

滨湖区湖滨商业街辐射圈内也有不错的选择,如栖霞栖庭、蠡湖瑞仕花园、华润·悦府等楼盘,虽说目前可挑选的余房量不是很多,但目前价格还是很“美好”的。蠡湖瑞仕花园,在售房源均价22000-25000元/㎡,项目与龙湖·蠡湖天著相距仅约3公里,房价却相差6000元/㎡以上。相对于同处蠡湖新城的蠡湖香樟园、路劲天御、金科蠡湖院子等产品,蠡湖瑞仕花园在价格上更有竞争优势。

华润悦府是个老盘,三期有少量房源在售,目前推出的为高层精

装大平层现房,单价约23000元/㎡。这个价格相对于周边的新盘康桥府、藏珑府等还是有优势的。栖霞栖庭则是湖滨路上为数不多的在售楼盘。栖霞的建筑质量和物业有目共睹,目前二期精装高层均价约为22000/㎡。与该项目距离2公里不到的地方,就是建筑路原水产市场,今年7月成交的楼面价已经达到了17805元/㎡。当时有业内人士预测,今后片区房源单价有望迈进3万/平米。

胡埭镇也是不少购房者关注的区域。由新力开发的帝泊湾项目所剩房源不多。纯新盘北控雁栖湖已经在9月1日首次推出7栋小高层,建面约89、98、117、131㎡,均价13000元/㎡。当天,686组客户参加摇号,432套房源全部售罄。未来将和新力新地块一起成为胡埭新房市场的主力供应,同时也将提升整个板块内的居住品质。