

11月无锡楼市平淡开局

上周3盘推新,售价均在15000/㎡以下

“银十”正式收官落幕。虽然受到政策调控从严基调的影响,但今年的“银十”表现还是比较健康平稳的。到了11月份,各家楼盘已经进入到年底的收官战了。从上周的市场表现来看,11月开局平淡。

■ 备案:传统旺季表现一般

仅从成交数据看,今年“银十”无锡楼市成交相对平淡。据克而瑞最新数据显示,10月无锡商品住宅共成交55.87万平方米,同比降低64.93%,环比降低32.37%;共成交4638套,同比降低65.21%,环比降低31.40%;成交金额107.57亿,同比降低61.01%,环比降低30.31%。

按区域分析,滨湖区以16.19万平方米的成交面积稳居五区之首,然后依次是梁溪、新吴、惠山、锡山,其中梁溪、新吴的成交面积均超过10万平方米。

10月份,商品住宅备案细则、公积金新政、房贷利率调整等接连出台,锡城政

策调控并未放松,市场总体略显平淡,10月3场土拍的降温遇冷,也无疑加重了购房者的观望情绪。到了11月,无锡楼市仍然平淡开局。据无锡房地产市场网数据显示,上周(10.28-11.3)无锡全市商品房备案成交面积为12.67万平米,环比减少8.58万平米;备案成交1253套,环比减少664套。其中,商品住宅备案成交面积为9.19万平米,环比减少10.08万平米;备案成交套数为732套,环比减少843套。按面积段来看,90-120平米面积段户型依旧是近期市场热销产品。120-144平米面积段户型紧随其后。

■ 供应:年底业绩抢收战已打响

10月份是传统销售旺季,为冲业绩指标,不少房企都开启了客户争夺战。据不完全统计,10月份有包括万科观湖礼著、融创惠山映、圆融广场、富力山、融创长江映、信义山水嘉庭等在内的20多家房企推出新房源。克而瑞数据显示,10月无锡商品住宅供应持续加大,新增供应面积69.54万平米,环比上升3.42%;新增供应5793套,环比上升5.67%。市场供应平稳,供需基本平衡,房企在供应端发力,对购房者来说选择余地较大,算得上是买房的好时机。

11、12月份则是今年最后两个完成业绩报表的月份,各个楼盘也是不遗余力地加大新增房源的供应量。据无锡乐居不完全统计,上周共有3个楼盘推新,分别是惠山区的万荟城、锡山区的铂悦名邸、惠山区的融创西义里。其中,铂悦名邸为首次开盘。万荟城位于惠山区锡澄路地铁1号线刘潭站南侧,项目10月30

日开盘3号楼毛坯公寓共104套,成交均价约10000元/平米,去化九成。该项目紧邻地铁1号线刘潭站,在S1确认开工的当下,天一新城的发展红利被不少购房者看好。10月30日,锡山区羊尖板块的铂悦名邸首次开盘,推出带装修高层及部分小高层共计308套房源,均价14000元/平米。该项目由碧桂园与弘阳联合开发,主要客户针对羊尖板块购房人群,周边没有其他在售商品住宅楼盘,板块人居水平的改善和提升对周边购房者吸引力较大。11月2日,融创西义里加推毛坯高层,价格约13500元/平米,共推出128套。该项目位于惠山区洛社新城板块,在江海路快速路开通后,洛社新城板块与主城区距离大大缩短,相对实惠的价格对刚需购房者来说非常划算。业内人士预计,随着年底进入房企的业绩抢收期,市场供应量或将迎来一波放量增长。

■ 土拍:本月将有1场土拍

房价的波动是购房者关注的重点之一。克而瑞数据显示,10月无锡市区商品住宅成交均价19252元/平米,同比上涨11.18%,环比上涨3.05%。按区域来看,除滨湖区环比下降1.4%以外,其余各区均价都有不同程度的上涨。其中,锡山、新吴两区房价涨幅最大,环比分别上涨7.93%、7.92%。从均价来看,滨湖区均价24082元/平米独占鳌头,梁溪区19145元/平米的均价已接近2万,新吴、锡山双双进入1.7万/平米时代,只有惠山区,以14801元/平米的均价吸引着刚需购房者。

数据显示,在今年10月无锡商品住宅成交面积TOP10楼盘中,无锡融创文化旅游城以30367平米的成交面积登顶榜单,该项目位于太湖新城山水城板块,周边环境生态宜居,地铁1号线南延线的开通,以及项目自带文旅综合体的开业,

吸引了很多购房者的注意。此外,10月TOP10榜单中梁溪区多项目发力,共有4盘上榜,分别是无锡科技城、融创·运河壹号府、融创大塘御园、梁溪本源。融创的两个项目均定位中高端,受到改善型客群的追捧。

就市场整体供应而言是不愁没有新房源的。10月的3场土拍刚刚过去,本月21日又将迎来1场土拍。新吴区和经开区各有1宗用地。其中新吴区的地块位于太湖园板块,周边配套较为醇熟,就在在建的万达广场附近。该地块起拍楼面价达到了10517元/平米,不仅刷新了太湖园板块的起拍纪录,也是新吴区首宗起拍价过万地块。经开区的商住混合地块在震泽路附近,该地块起拍楼面价达到了9209元/平米,相比之下对房企的吸引力更大。

(仙林)



多项利好加持,太科园进入价值井喷期

要说2019年无锡楼市的活跃板块,太科园当属之一。无锡主城第三座万达广场、地铁4号线二期等一系列利好消息的加持,使得太科园的区域价值不断显现,从而带来区域内的楼盘不可避免地成为购房者的追捧热点。

物联网之都 聚集更多精英人才

无锡(太湖)国际科技园(太科园)是经国务院批准设立的无锡国家高新技术产业开发区的重要组成部分,是以科技、研发、创意为主体功能,以高新技术产业为支撑,以生态休闲、商务服务为配套的滨水型国际化科技新城。2016年以来,无锡已经连续4年举办世界物联网博览会。“物联网”产业聚集地已经成为太湖园板块强有力的代名词。未来的太湖园板块,将迎来更多精英人才聚集,更多投资进入,更多智慧动能产生。

配套助力 升级区域生活品质

住宅配套设施的好与坏,将决定着你的生活质量。今年1月29日的那场土拍中,震泽路与净慧西道交叉口东南侧XDG-2018-52号地块被大连万达集团成功揽入囊中。万达的入驻,让太湖园迎来了新的发展契机。这块约10万方的纯商业综合体是万达在无锡主城的第三座万达广场,据悉2020年底便有望启动运营。届时在其商业辐射半径内,必将聚集大量人气、拉动内部需求,为太湖园带来新的繁华,再次助力区域腾飞。

无锡已通车的两条地铁线中,新吴区是目前唯一没有地铁经过的区域。不过随着地铁3号线一期和4号线二期对新吴区的带动,太湖园的区域价值正在被迅速释放。

太湖雍华府 尽享板块利好便捷

2019年,对于太湖园板块内的太湖雍华府来说可谓是销售大年。由招商蛇口、美的置业、中骏集团联袂打造的太湖雍华府,规划高层和洋房产品,主力户型三房两厅两卫。特别值得一说的是,雍华府的98平米三房两厅两卫,虽说户型面积不是很大,却做到了大户型的双阳台设计,这在目前无锡市场上还是比较罕见的,受到购房者的追捧。

太湖雍华府不仅产品力优势明显,而且尽享周边配套利好。项目距在建万达广场仅1公里左右,朗诗邻里荟等周边商业配套距离项目较近。此外,太湖雍华府也将享受地铁4号线带来的便利。4号线二期菱湖大道-震泽路站点就位于项目的西北方向,从这里可以便捷通达全城。从项目开车去往新区高铁站仅需3分钟;硕放机场开车至项目仅需5分钟。生活在这里,方方面面都十分便捷。

(木木)