



10月无锡二手房共计成交5082套 挂牌均价17034元/平米

当下,买性价比不错的二手房已经成为不少购房者的选择。无锡二手住宅市场在整体房地产市场中的占比也在不断提升。据无锡房地产市场网统计,1-9月无锡二手住宅成交面积为421.15万平方米,同比增长17.60%。同期,无锡商品住宅成交面积约为574.65万平方米。也就是说,2019年前三季度无锡二手住宅成交量占整个市场成交量的比重达到42.29%。



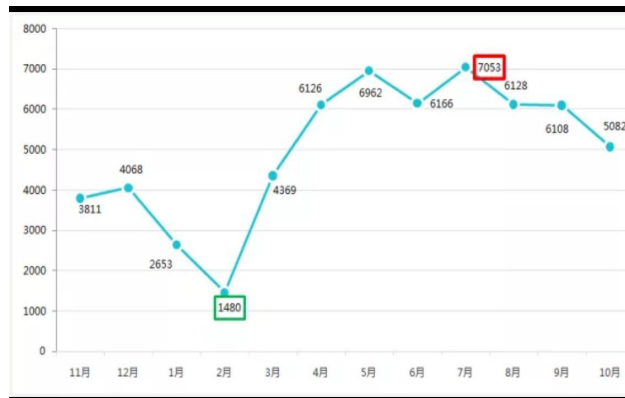
市场:买二手房的人多了

有统计显示,在2015年(含)以前,无锡二手住宅成交面积占比最高时仅不到3成,平均占比刚刚超过2成。如今,市场每卖出10套住宅,有4套就是二手房。个别月份,如今年7月份二手住宅成交7053套,超出新房681套。这是今年以来继4月、5月之后的第三个月份二手住宅成交套数高于商品住宅,也就是说,二手房的成交占比超过了5成。

“今年以来,新房价格一直在上涨。二手房成交大幅增长,和安置房、经济适用房持续走俏有直接的关系。”21世纪不动产经纪人徐云海介绍,二手房除了可以实地看房,很大程度上还可以满足置业者对于低总价的诉求。

据了解,类似芦庄、曹张新村、沁园新村、春潮花园、周新苑、仙河苑、寺头家园、太湖花园等小区,都是不少刚需置业的首选。再者,锡师附小、连元街小学、扬名中心小学、省锡中等对口的二手学区房也成为抢手的“香饽饽”。徐云海分析,从门店成交情况看,从3月份开始,新建住宅市场的需求逐渐被释放,成交量稳步上涨,市场明显回暖,带动二手房市场的交易上涨。4月初挂牌均价涨幅扩大,涨价房源量明显增多,二手房市场进入上行发展状态。今年5月份,无锡市区二手住宅备案均价首次突破10000元/平米,7-10月份的备案均价也在万元左右。

近一年无锡二手房成交量走势图



挂牌:10月份挂牌均价17034元/平米

有分析人士指出,伴随市场地位的提升,二手住宅市场房源供需主力也发生了质变。房龄约在10年左右的二手房正在占据主要份额。同时,对比一二手房源价差,这些二手房(尤其是刚需价格段的)正开始分流一部分新房置业者。市房屋交易管理中心的数据显示,2019年上半年无锡二手住宅成交榜单前10名中,房龄约为10年左右的二手商品房占据4席。但是在接下来的7月、8月、9月连续三个月中,上述房源均占据榜单10个席位中的9席。成交主力的次新楼盘为万科城市花园、天鹅湖花园、太湖国际社区、理想城市花园、嘉利华府庄园、绿地世纪城、阳光100国际新城、恒大绿城、长泰国际社区等。

万科城市花园、太湖国际社区、天鹅湖花园是滨湖区的热门次新房,也是二手房成交榜单上的常客。由于这几个小区地段、配套、学区等多方面的优势,使得其在二手房市场中特别的畅销。市场

的追捧也使得其价格水涨船高。盛世家园是万科城市花园二区内较早开设门店的中介公司,该公司相关人士表示,万科城市花园9月成交的参考单价约为22124元/㎡,洋房的价格相对较高,公寓价格也有挂得比较高的。10月份新挂牌的一套单身公寓,面积只有47平米,装修高档,房东要价118万。“这类公寓很多人买了就是用来给孩子挂户口上学的,或是给老人住,投资自住两相宜,今年上半年已经卖了好几套。”

据无锡房地产市场网公布的数据显示,10月份无锡二手房成交较为平稳,成交高峰出现在了10月18日,当日备案成交320套。10月无锡二手房挂牌均价为17034元/平米,与9月挂牌均价相比下跌0.46%。从各行政区挂牌均价走势来看,10月各区域二手房挂牌均价一涨六跌。其中,下降幅度较大的为滨湖区,挂牌均价为18872元/平米。

(练维维)

2019年9月二手住宅成交面积排行榜

排名	小区名称	区域	套数	面积(平方米)	参考单价(元/平方米)
1	阳光壹佰国际城	惠山区	89	8670.75	11300
2	理想城市花园	惠山区	53	6130.57	15600
3	绿地世纪城	惠山区	61	6050.44	15700
4	太湖国际街区	经开区	49	5410.42	22500
5	长泰国际社区	锡山区	55	4865.01	13500
6	寺头家园	惠山区	50	4861.57	11100
7	溪岸景园	滨湖区	48	4828.10	16600
8	万科城市花园	经开区	39	4595.09	22100
9	绿景雅苑	锡山区	41	4186.45	15300
10	沁园新村	梁溪区	57	4144.11	11800