

11月楼市拉开年末收官战序幕

11月进入尾声，“降价”“促销”“特价房”等一大批优惠房源呼声四起。加上多板块项目集中入市，11月楼市掀起了颇为激烈的竞争，年末收官战序幕正式拉开。调控形势、年末的出货竞争压力以及收官业绩驱动，使得11月楼市整体呈现出平稳态势。

成交：月底数据有所“翘尾”

从市场供应看，11月开发商节奏保持10月供应跟进，部分开发商开始利用“双11”网上卖房。据安居客新房数据中心不完全统计，无锡11月开盘数量约为20家，仅上周(11.18-11.24)无锡共有9盘集中入市，其中新吴区的金科中心长江樾为项目首开。11月18日，龙湖天钜推出108套建面约118㎡装修洋房，均价19000-21000元/㎡。项目地处惠山新城，周边地铁、公园、学校等配套齐全，重点是多次土拍之后惠山区楼面地价普遍万元以

上，凸显出该项目洋房的超高性价比。另外万科运河传奇、时代城、公园悦府、新力朗诗熙华府、星光天地、恒大翡翠公园、碧桂园南光城等多个楼盘也进行了加推。

与往年相比，今年部分首次开盘的纯新楼盘价格相对公道，且年前无锡各区多个限价盘推出优质房源，个别楼盘的价格甚至让人难以置信：无锡东某楼盘单价1.3万起步、梁溪区带装修房低至单价1.2万起步、经开区某单价2.2万起步的带装修高层只剩几套。在各

类优惠促销的攻势下，购房者的热情也被带动了起来。来自无锡房地产市场网数据显示，上周无锡全市商品房备案成交面积为17.24万㎡，环比增幅16.47%；备案成交1474套，环比增加85套。其中，商品住宅备案成交面积为15.45万㎡，环比增幅18.99%；备案成交套数为1186套，环比增加101套。从区域上来看，滨湖区、新吴区、梁溪区住宅备案成交量均超过3万平米。惠山区、锡山区成交量位列第二梯队，成交量均超2万平米。

认房又认贷：年底银行不给力？

年底通常是房企业绩冲刺阶段，于房企而言，抢抓节奏快速出货是第一要义。对于买房人而言，年末买房折扣大，银行似乎却“不给力”。从11月中旬开始，江苏省内镇江、徐州、南通等多地传来银行年末贷款政策“认房又认贷”收紧的消息，即贷款买房时，只要借款人名下有房或有房贷记录，都将被界定为二套房或以上。而此前执行“认贷不认房”政策只要无贷款记录或者之前的贷款已还清的，一律按首套房利率来算。

昨天记者获悉，在无锡已经有个别银行开始试水“认房又认贷”，要确定能否放款(第三套以上停贷)以及具体贷款利率多少很重要的就是查房产信息。而无锡的公积金贷款政策在10月份就开始执行“认房又认贷”。“房”是指职工家庭(包括夫妻双方及未成年子女，下同)名下在不动产登记中心(包括江阴、宜兴)登记的住房；“贷”是指住房公积金贷款。据了解，以前无锡的公积金贷款“认贷不认房”，只要是没有用过公积金贷款，不管名下房产数量，都可以申请公积金贷款。业内人士表示，“认房也认贷”的政策很明显，不管是商业贷款还是公积金贷款，都是在控制多套房，尤其是炒房客的购买需求，这也是无锡楼市宏观调控的一部分，为的就是稳定市场，抑制房价过快上涨，确保刚需买房。同时，眼下正值年前，银行的贷款额度也趋于紧张，业内人士建议，在“房住不炒”定位下，调控依然没有放松，有购买需求的还是要根据自身情况适时上车。

(仙林)

新品：一批纯新楼盘还在路上

今年是土地市场风起云涌的一年，也是不断有新品相继上市的一年。融创壹号院、碧桂园都荟、绿城诚园、朗诗新力熙华府等楼盘都是在今年拿地后相继面市的纯新楼盘，这些楼盘的到来在丰富市场产品的同时，也有效缓解了部分区域和板块的房荒。近日无锡多板块迎来焕新局面，有的拿地1个多月，地块规划就抓紧出炉。

11月15日，无锡市自然资源和规划局公布了金融街梅村地块(XDG-2019-28号)房地产开发项目规划设计方案。据规划图显示，该项目拟打

造高层及小高层住宅。项目位于新吴区梅村街道新洲路与锡义路交叉口东北侧，建设单位为无锡融展置业有限公司。可建设用地面积约46912平方米，用地性质为居住用地。这幅地块于9月4日被金融街控股公司以楼面价9645.8元/㎡，击败其余5家竞争对手斩获。今年金融街首入无锡，分别在梅村和鸿山各布一子。

11月19日，融创梁溪区采煤机械厂地块(XDG-2019-43号地块)规划设计方案进行批前公示。项目位于梁溪区运河西路与新苏路

交叉口南侧，紧邻大运河，毗邻无锡扬名中心小学(滨河新城校区)。周边新房林立，目前在售的新房有富力运河十号、华发首府、万科运河传奇、国美南长华府、华侨城运河湾等等品质楼盘。根据规划，项目拟打造8栋高层住宅。这块地10月10日以12890元/㎡楼面价底价被拍出，1个多月时间就出规划，整体节奏较快。另外，上周德信·云溪名著示范区对外开放。今年5月德信地产斩获惠山天一科技园8号地块，作为在无锡的开山之作，德信·云溪名著也是备受关注。

世茂新作即将面世 蠡湖人居生活风云再起

世茂集团，30年砥砺前行，美好步伐跨越大半个中国。知锡10年，相继奉献了世茂首府、世茂国际广场、世茂时光里、世茂璀璨时光等多个楼市精品。如今，世茂再度选址蠡湖畔，推出蠡湖定制作品——世茂璀璨蠡湖湾，致敬蠡湖山水，献礼东方人居。

承载城市记忆 三千年人居梦想

智者乐水，仁者乐山。临水而居，自古以来就是人们的居住梦想。三千年前，范蠡西施携手游湖留下美传，自此，蠡湖的美就呈现在世人的眼前。

众多文人墨客、乡绅名仕纷纷在蠡湖边筑园筑宅，以求一窥蠡湖至美，不乏集萃园林

大成的家族园林。1598年，东林党领袖高攀龙辞官，归隐蠡湖；1927年著名的实业家王禹卿，凿池引水，叠石为峰，历时三年建成蠡园；1930年陈梅芳在其西侧再建“渔庄”，又名“赛蠡园”。解放后的经全面整修，将两园连成一体，统称“蠡园”，成为蠡湖秀丽风光与

人文情怀的封面名片。

蠡湖之滨，旨有居，翠云居、高子水居等名人故居数不胜数。时溯千年，蠡湖终于迎来了开发热潮，栖居蠡湖的梦想蓝图已恢弘落地，一个高互动的城市会客厅迎风当展，一个属于无锡的湖湾滨水城耀世而来。

蠡湖新城 崛起百年梦想

江南的水，孕育着城市的脉动。从浩浩荡荡的太湖，到苍劲俊秀的蠡湖，无锡城的世界湖居梦从未停歇。沿湖而居的至高信仰，更是深刻镌刻入无锡城发展的血脉之中。

早在1910年代，无锡就已经开始描绘蠡湖湾的未来蓝图。工商巨子荣德生在《无锡之将来》中主张，无锡城要往湖边扩展，成为一座湖滨城市。2002年，蠡湖新城正式规划成立，邀请美国SOM、易道、RTKL等国际知名设计公司，共同规划方案。从百年之前无锡望族在蠡湖畔建桥、铺路、造园林，到如今世纪初短

短十余年间治水、修景、造新城，无锡城的百年恢弘都会理想，正在长三角一体化背景下的蠡湖湾极速崛起。

蠡湖是太湖延伸入内陆的唯美一角，是自然对土地的羁绊与眷恋，是只属于无锡人的城市白月光。以此为中心，无锡打造了无锡体育中心、无锡大剧院、上海中心城开国际双子楼等生活地标性建筑，目前蠡湖已拥有君来湖滨、万豪酒店、半岛1881等高端酒店，密度之高也是中国少见。随着地铁4号线的通车(建设中)，蠡湖美景将与繁华紧密相连、瞬间通达。

艺境新作 匹配非凡境遇

无锡，拥有中国独一份的幸运，先天地势优越，自然资源与城市繁华中心相连，也让每个无锡人的美好记忆始终有蠡湖相伴。蠡湖，早已成为无锡人梦想生活的代表。世茂集团继苏州金鸡湖铜雀台、北京西山龙胤等资源型作品之后，再度推出蠡湖定制作品，其艺境空间让人耳目一新——

蠡湖湾亮点1：三大森氧空间环伺

珍藏一线蠡湖美景，将城市自然资源的敬重发挥得淋漓尽致，将环蠡湖约38公里湖岸线及自然景区、蠡溪河自然亲水带、森氧入口及景观社交岛屿打造成三大森氧空间。

蠡湖湾亮点2：六大社交岛屿

让生活针对生活场景进行重新设计，赋予每一片景观区以社交功能，成就六大景观社交岛屿。无论品茶、品酒、独处、运动、待客、娱乐活动，皆各有场所，对美好生活的期待，在这里得以成为现实。

蠡湖湾亮点3：十大美学生活标准

选用口碑精选材料，将诚意灌注于点滴，创新使用十大美学生活标准，升级湖湾艺境生活。现代立面美学、24小时新风除霾装置、全屋地暖及中央空调系统等，为生活加冕，开创无锡蠡湖生活新标准。

精研户型 礼献城市精英

身在蠡湖本就是一种幸运，更何况蠡湖所拥有的不仅仅是湖景，更是滨湖带来的自在与清新。世茂璀璨蠡湖湾在户型设计上，深研高端居住群需求，深入居住细节，只为少数人收藏。建面约115—143㎡湖湾艺境住区，方正通透，契合每一个阶段的家庭需求。户型设计上充分考虑了房子与自然的关系，每个户型都很方正，南北通透，更多南向面宽。其中143㎡户型4开间朝南设计，稀缺双观景阳台设计，推窗四面观景，承接天地湖光。

(仙林)

