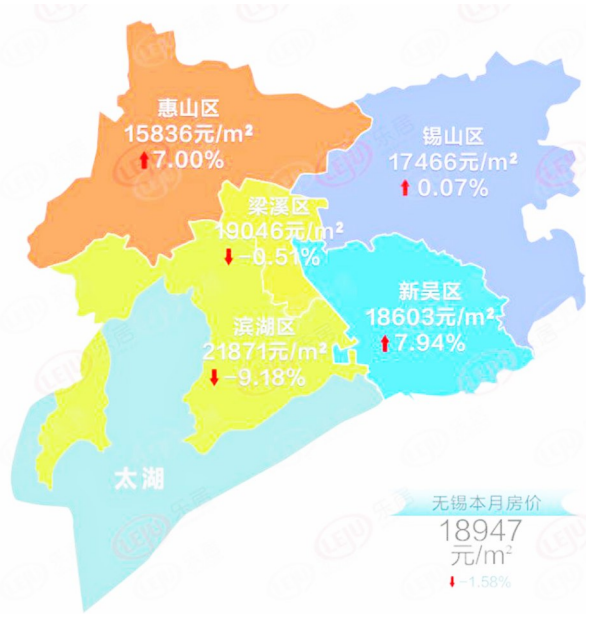
18947元/㎡！11月无锡房价出炉
购房者对市场信心逐渐增强

总有人说楼市降温，但从11月的无锡楼市数据上看，还是比较平稳，或许是受土拍影响，成交环比10月略有提高，看得出购房者对市场的信心也在逐渐增强。



2019年11月无锡商品住宅成交面积TOP10楼盘

序号	项目名称	区域	成交面积（㎡）	成交套数（套）	成交均价（元/㎡）	成交金额（亿元）
1	无锡融创文化旅游城	滨湖	50073	408	20498	10.26
2	北控雁栖湖	滨湖	21697	210	13157	2.85
3	绿地西水晶舍	梁溪	21501	182	17800	3.83
4	融创西羲里	惠山	21308	205	15476	3.30
5	融创大塘御园	梁溪	18367	179	20745	3.81
6	公元九里	新吴	17407	162	23798	4.14
7	梁溪本源	梁溪	16934	181	16221	2.75
8	恒大珺悦府	锡山	16013	131	16742	2.68
9	恒大悦珑湾	梁溪	15027	128	22430	3.37
10	宝龙世家	新吴	14347	146	14722	2.11

市场总体平稳 成交略有提升

据克而瑞数据统计，2019年11月无锡楼市商品住宅成交面积56.43万㎡，环比今年10月增长1%，同比去年11月增长46.55%。成交套数4674套，环比今年10月增长0.78%，同比去年11月增长50.10%。成交金额106.92亿元，环比今年10月减少0.60%，同比去年11月增长80.92%。

从区域来看，11月滨湖、梁溪位列成交量的第一梯队，成交面积分别是15.22万㎡与12.96万㎡，成交套数也相差无几，分别是1145套与1166套。而惠山、新吴、锡山明显处于同一水平线，商品住宅成交面积分别是9.12万㎡、9.63万㎡、9.50万㎡。

此外，11月无锡楼市商品住宅供应量有所下降。供应面积54.60万㎡，环比下降21.48%；供应套数4555套，环比下降21.37%。

18947元/㎡，11月无锡房价环比略降

据克而瑞数据统计，2019年11月无锡楼市商品住宅成交均价为18947元/㎡，环比下降1.58%，同比上涨23.44%。无锡房价降了？先别急着高兴，一方面这个价格与10月相比还算平稳，另一方面，无锡各个区域的房价水平正在逐渐趋于统一。

从区域上看，滨湖区仍是当之无愧的TOP1，均价21871元/㎡还是“一览众山小”。其次是梁溪区，19046元/㎡的均价正在逐步追赶滨湖区。新吴区以均价18603元/㎡位列第三，锡山区均价17466元/㎡位列第四，而惠山区仍以15836元/㎡位列最末。

从变化情况来看，惠山、新吴成交均价分别环比增长7.00%和7.94%，锡山区均价平稳，环比增长0.07%。而滨湖、梁溪成交均价有所下降，分别环比下降9.18%与0.51%。

值得一提的是，受土拍影响，以及一批新盘逐渐上市，惠山、新吴、锡山商品住宅的成交均价创下历史新高，留给刚需购房者的机会越来越少，而与之对比，滨湖、梁溪反而具备了一定的性价比。

滨湖+梁溪“霸占”月成交榜单

11月无锡商品住宅成交面积TOP10楼盘当中，滨湖区的无锡融创文化旅游城以50073㎡的成交面积继续蝉联榜单TOP1，且远远超过第二名。而且，从榜单足以看出，融创不愧是无锡房企的第一梯队，除了无锡融创文化旅游城以外，融创西羲里、融创大塘御园的成交面积均位列前茅。

滨湖区的北控雁栖湖以21697㎡的成交面积，位列榜单第二，项目位于滨湖区胡埭板块，作为首入无锡的首个标杆级作品，提升了板块价值与人居水平。此外，作为滨湖区最后的“价格洼地”，北控雁栖湖13157元/㎡的均价也是榜单最低。

值得一提的是，梁溪区4盘入榜月成交榜单，分别是绿地西水晶舍、融创大塘御园、梁溪本源以及恒大悦珑湾。

（乐居）

楼市调控政策是否见顶？

近期，佛山、青岛、成都等城市调整楼市限购政策，引起市场关注。从楼市政策走势看，今年与去年基本一致，“年初松、年中紧、年末松”。很多人认为，楼市或迎来反弹，但深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉认为幅度会非常小，根本原因是，当下的楼市还想往上走，但购买力大环境、杠杆助推器，与2015–2017年不可同日而语。

从写字楼看楼市

大城市的写字楼，既是生产“GDP”的车间，也是生产“购房者”的车间。经济活力强不强，楼市购买力好不好，一定程度地反映在写字楼租金上。

根据中指院统计，今年三季度，全国半数以上城市写字楼租金下跌。一线城市36个主要商圈，20个商圈写字楼租金上涨，16个商圈租金下跌；二线城市44个主要商圈，54%商圈写字楼租金下跌，约5%的商圈写字楼租金持平，只有4成上涨。

值得注意的是，租金下跌的，大多是“两好一贵”(位置好、品质好、租金贵)的成熟商务区；租金上涨的，大多是“两差一低”(位置差、品质差、租金低)的新兴商务区。

再看看，是谁在租写字楼？以深圳为例，金融业、TMT(科技、媒体和通信)、房地产和专业服务(咨询、法律等)等四大行业是写字楼的消费主力，它们占5大中心区60%–80%的写字楼消费量。现在，经历了去杠杆、控房价、去泡沫以后，这几大传统的“创富”行业高光不再，于是大家都务实了，开始搬到差一点的写字楼。

所以，针对近期各地开始实施“一城一策”，比如广州、青岛、成都适当松绑了限购，之前南京、天津部分区域退出限购，有人问，房价是不是又要大涨了？我不加犹豫，绝不可能。

政策松绑成大概率事件

稳字当头，未来房价可能会继续维持在较高的水平，但指望银行加杠杆，不太现实。《中国金融稳定报告(2019)》显示，2018年中国住户部门杠杆率为60.4%，相比2017年末上升3.4%，相比2008年翻了3倍多。

中国居民杠杆率虽然仍低于发达国家，但已经高出国际平均水平(59.7%)，且远远高过其他新兴经济体。

所以，国家会守住资金闸口，银行新增贷款和存量贷款，对房贷都会有一定的限制。依靠多渠道加杠杆买房的投机性购房者，都在算能撬动多大杠杆。因此，只要卡住资金，再加上购买力没那么任性了，即便调控政策有所松绑，房价也不会剧烈波动。

我认为，深圳调整“豪宅税”最新标准、广州微幅松绑限购，这两个一线城市的举动，是标志性的事件，是调控政策基本见顶的一种表现，今年年底及明年一季度，各地相继松绑楼市政策将是大概率事件。

哪些城市可以松？

调控讲究智慧，调过头了，就违背了“稳字当头”。“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，与稳字当头是一个硬币的两面。

经济转型与经济稳定，都很重要，在操作层面，要看这个时期哪个更占主导。现在，毫无疑问，稳字当头更占主导，于是偏紧的楼市政策就要松一松了。

珊瑚数据显示，近一年来25个重点城市中有20个城市二手房挂牌均价下跌。青岛二手房挂牌均价跌幅最大，从26713元跌至22203元，跌幅接近17%；广州则从37397元跌至31910元，跌幅接近15%。所以，就不奇怪，为何广州和青岛都调整了限购政策。

而深圳对“豪宅税”的调整，则是因为深圳要建设先行示范区，花钱的地方很多，需要加大供地。为了让换房需求活跃起来，给开发商一个好的前景预期。

深圳是个例外，她承担的责任巨大，要把外围小兄弟们带动起来。她好了，外围才会好；她越好，外围就会越好。

既然深圳有这么大的能力，楼市自然要作出一些贡献，这不是依赖楼市，而是回归实体经济。另外，深汕新区明确购房政策，一块石头落地，意味着深汕需要大开发，但资金哪里来？毫无疑问，地产将依旧是资金的主要来源渠道。

（中新经纬）