

无锡楼市全年卖房5.6万套

回望 2019

时光荏苒,岁月如梭。2019年已成为了过去式。这一年,无锡楼市表现不俗,全年市区商品房成交面积达842.73万平方米。这一年,无锡房地产市场调控不断呈现收紧之姿。这一年,土地市场持续的热度传导,购买需求稳步释放。这一年,无锡继续改造了诸多老旧小区,势必带动主城区的城市界面升级。这一年,无锡加入全国“抢人大战”,降低了落户门槛。这一年,房价的企稳让很多购房者减少了焦虑与恐慌,也让地产人多了些许淡定与从容。

市场成交:

千亿市场,2019再进一步

与前几年的房荒相比,2019年无锡市场上不断涌入新房,整个市场的供需相对达到平衡。克而瑞数据显示,2019年无锡商品住宅的供应面积为627.98万平方米,同比2018年下降16%;供应套数为50635套,同比下降20%。按区域来看,滨湖区供应凶猛,无论是供应面积还是套数都是全市第一,其中供应面积占全市供应量的32%。按月份来看,6月是供应高峰期,月度供应面积达82.76万平方米。

市场成交数据最能说明一

切。据统计,2018年无锡商品住宅成交金额首次突破千亿,2019年无锡楼市明显更进一步。克而瑞数据显示,2019年无锡商品住宅成交金额达到1220.82亿元,同比2018年增长了3%,无锡房地产市场千亿量级仍在持续增长。成交金额以外,2019年无锡商品房成交面积达842.73万平方米,其中住宅成交面积为682.80万平方米,同比2018年降低了12%;成交套数56028套,同比2018年降低了14%。

按区域来看,滨湖区不愧是

无锡的置业热土,以187.69万平方米的成交面积,以及13587套的成交套数稳居全市五区之首。紧随其后的则是以刚需置业为主的惠山区,然后依次是锡山区、新吴区、梁溪区。从各个面积段的成交结构来看,90-120㎡区间的房源最受青睐,2019年这个面积段房源的成交面积、成交套数以及成交金额都获得了总冠军。这也从侧面反映目前无锡市场仍以刚需及初步改善的购房群体为主。

单盘销售:

融创文旅城夺得头魁

回顾2019年的无锡楼市,或波涛汹涌,或波澜不惊,或高歌猛进。但不管市场如何变化,产品力才是生命力。在商品房销售面积前十名的榜单上,滨湖区上榜楼盘最多,无锡融创文化旅游城、绿地天空树、蠡湖金茂府、金科蠡湖共4个楼盘上榜。其中位居第一位的无锡融创文化旅游城,全年平均每天卖出7套房子,总计全年卖出29.57万平方米,总金额达59.84亿元,无论是成交面积TOP10榜单,还是成交金额TOP10榜单,都一骑绝尘,远超第二名。作为建发地产首入无锡的项目,玖里湾以江南新中式园林大宅面市,一下子就赢得了挑剔的无锡购房者的欢心与青睐,以20.98万平方米的成交面积,和38.84亿元的成交金额,稳居第二。

从榜单上也不难看出,无锡楼市的成交结构正逐渐向改善型主力转变,购买力增强的同时,绿城、金茂、万科等品牌房企仍旧牢牢占有一席之地。

土拍格局:

新进7家房企新增18幅万元地

土拍的格局往往影响甚至决定楼市格局。2019年土地市场虽然稳字当头,却依然看点连连。2019年是万元地块高产的一年。全年拍出涉宅地块共34宗,总面积约236.65万平方米,成交金额约458.76亿元;涉宅地平均楼面价约为10461元/㎡,也是近10年来首次平均楼面价破万。

2019年共有7家房企新进无锡,分别为南山地产、德信地产、甘肃建投、江苏金领、长城地产、金融街、大发地产。和2018年、2017年相比,新进的房企数量有所减少。调控大背景下,加之长三角等地土地价格涨幅明显,很多房企拿地的态度比前两年要理性很多。2019年全年诞生18宗万元地块,无锡万元地块已达39幅,其中,大多数万元地块都已经有了新的动作。未来,无锡楼市将涌现不少品质楼盘,也会有更多的新晋房企逐渐加入无锡楼市去库存的激烈“战局”。

成交均价:

17879元/㎡刷新纪录

由于土地市场的升温,高价地项目不断入市,限价倒挂楼盘越来越少,以及改善型置业成为购房主力,如此种种使得无锡商品住宅的成交均价在2019年再一次大幅上扬。克而瑞数据显示,2019年无锡商品住宅成交均价17879元/㎡,同比2018年上涨17%。从区域来看,滨湖区不愧为无锡市的置业高地,以23273元/㎡的成交均价力压其余区域。从涨幅来看,新吴区成为2019年最大赢家,以15797元/㎡的均价,同比上涨19%,成为五区之中“翻身”最明显的区域。其次则是滨湖区,均价同比2018年上涨18%;然后是惠山区,均价同比上涨17%。

另据无锡365地产统计,回顾近12年(2008-2019年)的总成交数据,2019年的成交金额和成交均价均达到了历史新高。其中,2016年无锡楼市经历了一段迅猛去化期,2016年10月以后楼市调控重压,“四限”组合拳出击,不少高价楼盘都受到了备案的限制。到2019年,无锡各区域多幅高价地的拍出,下半年多个纯新盘抢占入市,这些都是2019年新建商品住宅成交均价大幅上升的重要原因。从单月数据上来看,6月、8月、9月为成交高峰期,特别是6月以成交套数7177套、成交面积达88.22万平方米位居全年最高。

2019年度无锡市 新房成交榜 (成交面积)

案名	区域	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1 无锡融创文化旅游城	滨湖	29.57	20239
2 建发玖里湾	锡山	20.98	18516
3 中海寰宇天下	新吴	16.89	15913
4 无锡时代城	惠山	16.48	13027
5 万科观湖礼著	新吴	15.89	18302
6 华润江南府	锡山	14.91	15820
7 绿地天空树	滨湖	14.44	21090
8 弘阳昕悦棠	惠山	13.58	11928
9 惠山国际社区	惠山	12.91	12685
10 世茂璀璨时光	梁溪	11.99	15330

叫板旺季:

市场惯性成交模糊了淡旺季

以往,无锡楼市有淡季和旺季之分。淡季购房者相对入市情绪和意愿清淡,新增供应量方面,受淡季影响也显得相对保守。旺季则相反。但是2019年一个比较重要的变化,就是随着形势的变化,楼市传

统旺季表现不再抢眼,“金三银四”、“金九银十”照旧有比较高的成交额,但是传统淡季里的数据也不低,甚至赶超旺季。传统楼市淡季与往年大相径庭,颇有向旺季叫板的意味。

克而瑞数据显示,2019年

1-12月,无锡商品住宅成交最为凸出的反而是6月,成交面积达88.22万平方米,其次才是9月,成交面积达82.61万平方米。从1-12月的成交套数来看,6月的表现最为惊人,商品住宅成交套数达7177套。

2020前瞻:

无锡楼市再结硕果

2019已然过去,2020无锡楼市会走向何方?回顾这2019年,各种楼市政策频出,大多数人的脑中都有着挥之不去的四字——“房住不炒”,在这种主基调下,“稳地价、稳房价、稳预期”的“三稳目标”十分明确。无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵也对此表示认可。

在他看来,2019无锡楼市呈前高后低态势,年底逐步回归理性,总体健康平稳。2020年在中央经济工作会议和全国住建工作会议精神指引下,无锡楼市会继续坚持房住不炒、因城施策,努力实现稳地价稳房价稳预期目标,尤其是在防范风险保稳定上会加大力度,会在防范金融风险同时,面对百盘交付的新情况,会在保证质量按期交付维护社会稳定上多做工作。他表示,相信2020年在市委市政府领导下,在政府主管部门指导下,紧紧依靠无锡地产人的务实努力、不断创新,无锡楼市的高质量发展、健康平稳发展会结出丰硕的成果。2020一定会好于2019。(仙林)