

无锡市房屋交易管理中心对外发布的最新数据显示,5月,我市房地产市场总体健康平稳:与上月相比,商品房新增供应节奏略有加快,商品房、二手房成交较为活跃。

## 量价齐升

# 5月楼市交出漂亮“成绩单”

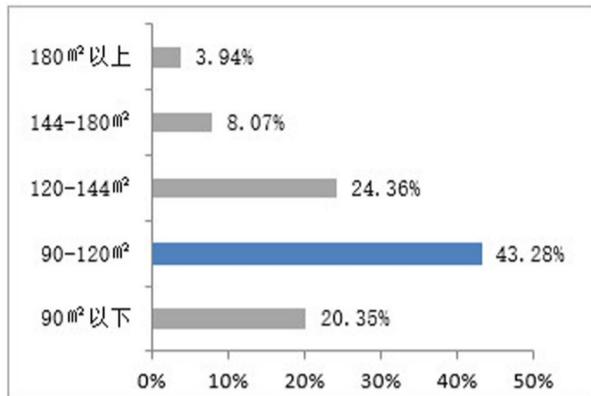
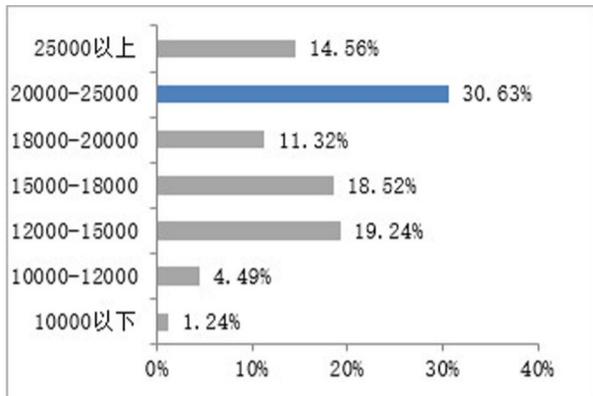
### 三房依旧是无锡人的最爱

今年从3月开始,楼市就有复苏迹象,4、5月回暖态势得到蔓延,“红五月”从数据上看也是名副其实。数据显示,5月,无锡市区商品房新增供应52.42万平方米,其中住宅47.78万平方米。市区商品房成交面积为64.12万平方米,环比增长9.64%,其中住宅成交55.11万平方米,环比增长6.80%。

无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵表示,在疫情以后,政府出台了保障城乡有序建设的政策,对房地产企业遇到的困难和问题采取帮扶措施。企业也积极适应疫情影响带来的变化。同时,土地市场给新房市场带来的提振作用也是显而易见的,另外5月楼盘推新的节奏也有加快,市场整体供需平衡,所以5月楼市能够取得这样的成绩也在情理之中。

据悉,5月无锡经历了两场重磅土拍,共出让10幅宅地,其中有9幅楼面价破万,并且还诞生了1幅触顶竞自持的高价地块,同时也刷新了历史。

从5月份的商品住宅成交结构看,小三房依旧是无锡人的最爱。按套数分析,90-120平方米面积段占比43.28%,其次是120-144平方米面积段,占比24.36%。月度总成交面积TOP10中,新吴区一限价热盘上品花园登上榜首。惠山区锡溪名邸成交总面积2.27万平米,位居第二。新吴区中海寰宇天下、梁溪区大运华府分别位列第三、第四。



### 市区新房成交均价19570元/㎡

近年来,随着无锡城市基础设施的日趋完善,一些新开发楼盘的品质都比较高。从无锡各区成交数据来看,经开区依然领先其他区域,属于成交均价最高的区域。区域内万科翡翠系列、中锐星公元、融创壹号院以及新开盘的和玺项目等新盘的销售均价都在3万元以上。锡山区的房价涨幅近几年比较明显。锡东新城不少楼盘以及热门二手房的

销售价格都在2.5万元左右。曾经被视为偏远的洛社、胡埭、钱桥、锡北等乡镇板块,也随着土地价值的提升而不断“水涨船高”。截至5月底,市区住宅备案均价已达到19570元/㎡,环比前一个月增长1.10%。从5月份成交的新房看,单价在15000元以上的占比超过了75%。其中,20000-25000元/平方米价格段占比最多,达30.63%。

业内人士表示,无锡的房价今年以来总体保持平稳,体现宏观调控的效力与效果。从无锡房价的绝对值看,不如南京、苏州等省内城市高,但无锡城市的价值以及土地的价值却在不断提升。从今年已经落幕的几场土拍不难看出无锡的吸引力与发展后劲。本月无锡还有两场重磅土拍,届时还将增加多幅万元地块,刺激效应仍在不断释放。

### 二手房成交年内最火

近期记者走访各个不动产登记服务中心发现,前来办理手续的市民每天都很多,手持各种材料的中介经纪人,更是匆忙来回各个窗口,一派热闹景象。“早上人非常多,基本每天都要排队。”据多家中介门店经纪人反映,目前二手房的购房主体还是以刚性需求为主,其中学区房占比差不多有一半,其次是婚房,还有少量是买了给老人换房养老的

客户。市房屋交易管理中心的数据显示,5月,无锡市区二手房成交面积为72.56万平方米,创年内新高,其中二手住宅成交59.52万平方米。

“现在无锡很多区域都在进行旧城改造,仅梁溪区山北区域、刘潭片区就会有大量的改善型住房需求产品。”对于市场的升温,21世纪不动产门店经纪人分析,市区直到3月中下旬才逐渐恢复了二手房线下看房,

这期间积压了大量的购房需求。5月份的快速升温,更多属于恢复性升温。无锡城市旧城改造的需求,再叠加了“公民同招”的学区房新政策,使得市场明显活跃。以经开区为例,雅居乐、苏宁悦城、中海珑玺、万科城市花园等二手房的成交量较为靠前。其中又以小面积户型最受购房者欢迎。另外梁溪区的曹张新村、德兴巷、五姓巷等老小区成交也较为活跃。(仙林)

## 6月楼市开局不俗 首周3纯新盘亮相

上周,无锡楼市正式跨进6月。虽然从红火的“红五月”的月末翘尾一下子走来,显得有些落差,但6月首周的市场表现应该还算不俗。

### 供应:4盘上新不算少

据统计,上周(6月1日-6月7日)无锡楼市有4个项目推新。其中,纯新楼盘惠山区的美的·爱情云筑、经开区的和玺项目都是首开飘红,加推盘融创运河映和红星天铂也是人气满满。此外,新吴区硕放板块的栖霞天樾府临时展厅也在上周开放。

据了解,6月3日,美的·爱情云筑项目盛大首开,三栋建筑面积约95-115㎡的智慧精装瞰景高层,开盘1小时,劲销9成,揽金6个亿。美的·爱情云筑项目位于惠山新城板块,是美的布局惠山新城的第二个项目,周边有万达商圈、梦想城商圈、正大乐城商圈,还有锡北运河湿地公园、雨人岛公园、西漳公园三公园围绕,地理位置优越。省锡中实验学校第一小学就在项目旁边,优质教育资源的加

持也给项目带来了众多人气。

以新中式闻名的和玺,可以说是开年以来经开区较受关注的项目。项目由华侨城与建发两大品牌房企联合打造,一个是大型央企,一个是品牌国企,强强联合,此前已公开的新中式示范区就惊艳了无锡楼市。项目位于无锡经开区正核,坐拥地铁1号线、6号线(规划)双轨道交通,万象城、海岸城、金桥实验幼儿园、南外国王学校、金匮公园等醇熟优质配套,同时项目还自带至少1.5亿投资小学建设规划,建成后无条件移交政府。项目6月6日首开A地块3、7号楼装修小高层和A1、A2、A6号楼毛坯叠墅;小高层建面约127、142平米,叠墅建面约150-320平米,总共推出198套房源,均价约34000元/平米。当天和玺在无锡大剧院摇号开盘,吸引了众多的购房者前去排队认购,现场来访客户300多组,最终开盘劲销10亿。

融创运河映也是近期无锡楼市关注度较高的一个楼盘,项目地处梁溪区南长板块,位于大运河畔,靠近运河西路、南湖大道、快速内环。项

目采取围合式的布局,规划打造8栋高层产品。项目于今年4月23日首次开盘,首批推出6#、7#楼,开盘当天因人气过旺紧急加推了8#楼。一个多月后,在5月29日,项目又加推了4#楼高层。时隔一周,6月5日,融创运河映又加推了3#楼高层。

红星天铂位于惠山区洛社板块,项目6月6日加推7#楼毛坯高层,总价约130-170万/套。这里目前还是惠山区的房价洼地,因此也受到不少购房者的关注。

除了开盘加推以外,6月6日,位于新吴区硕放板块的纯新盘栖霞天樾府公开了临时展厅。据了解,该项目拟建21栋8-14层的小高层和高层住宅,预计6月中旬公开样板间,6月底首开4栋装修小高层。

### 成交:环比落差有点大

依照惯例,月初的市场成交总是要冷淡一些。据无锡房地产市场网的统计数据显示,上周无锡市区商品住宅成交量处于相对低位,备案成交

面积为13.14万平方米,环比减少85870.77平方米,减幅39.53%;备案成交套数为1068套,环比减少761套,减幅41.61%。因为商品住宅占据了整个商品房成交量的相当比重,受此影响,上周无锡商品房的备案成交量也出现了较大幅度回落,商品房备案成交面积为15.20万平方米,环比减少8.46万平方米,减幅35.75%;备案成交1433套,环比减少762套,减幅34.72%。

从各区域情况来看,上周梁溪区的备案成交量位居各区第一位,备案成交3.5万平米;其次为锡山区,备案成交2.96万平米;新吴区、惠山区备案成交量相当,分别备案成交2.63万平米、2.36万平米;经开区备案成交2.13万平米。

成交的户型方面,90-120㎡面积段户型备案成交量依旧占据市场主要份额,备案成交4.95万平米、469套;其次为120-144㎡面积段户型,备案成交4.60万平米、348套。其它面积段户型的备案成交总量也不及上述单个面积段户型的量。(木木)