

## 无锡2020下半年纯新盘统计

区域	项目名	楼面价(元/㎡)	动态
经开区	中锐星樾	18050	7月开盘装修洋房
	无锡中瑞生态城地铁TOD综合示范项目	A: 12724	规划出炉, 建设中
		B: 13147	
		C: 14425	
阳光城吴都路北地块	17987	规划出炉	
滨湖区	世茂璀璨湖湾	/	7月开盘装修高层
	绿城无锡桃花源	/	7月首开81套中式合院
	金领洲台	17805	公开城市展厅
新吴区	中梁芯都会	8264	7月首开2、3、7号楼装修高层
	栖霞天樾府	7669	7月份首开1-4号楼小高层
	华润置地公元汇	6940	建设中, 计划7月份开放城市展厅
	金融街融府	9646	7月公开售楼处, 8月份开盘
	宝龙TOD未来新城	4737	8月份开盘
	璞悦滨湖望	11018	7-8月份公开售楼处
	仲盛名都府	6350	7月份公开售楼处
	建发泰山路北地块	12053	规划出炉
	万科新华路东地块	11020	规划出炉
	中奥泰山路地块	9545	规划出炉
梁溪区	蓝城南门小团月庐	18000.17	城市展厅已开放
	阳光城太湖淀粉厂地块	12548	规划出炉
	中梁溪涧堂	13324	规划出炉, 公开临时展厅
	东方王榭地块	12425	规划出炉
惠山区	华广置业潘社新城14号地块	8014	规划出炉
	招商洋溪5号地块	9164	规划出炉
	实地玉祁平湖城1号地块	7474	规划出炉
	奥凯城铁惠山站3号地块	6555	规划出炉
	万科西漳11号地块	11998	规划出炉
	协信高力地块	13360	规划出炉
	正荣西漳12号地块	11344	规划出炉
锡山区	红豆兴港路地块	6540	规划出炉
	恒泰二泉路北地块	13219	规划出炉

## 下半年超20个纯新盘计划入市

回顾上半年无锡土地市场情况, 据统计, 2020年1-6月无锡举行了5场土拍, 出让涉宅地块达30幅, 总出让面积187.16万㎡, 总出让金额446.38亿元, 平均楼面价已上万, 达12623元/㎡。

有地必有房, 据不完全统计, 2020年下半年计划入市的纯新盘已经超过20个。在下半年计划入市的纯新盘中, 新吴区有10盘, 占比量较大, 其中楼面价较高的为万科新华路东地块, 于2020年5月14日出让, 楼面价11020.00元/㎡。项目位于梅村地块,

拟规划16栋住宅产品。

惠山区有6个项目计划下半年入市, 均公示了项目规划。其中, 协信高力地块于5月14日被协信以地价13360元/㎡竞得, 按此地价估算, 未来均价将达2.6万/㎡。项目于6月30日公示规划, 主要设计内容为11栋高层住宅、1栋配套用房及地下室等。

下半年计划入市的项目中, 有15个万元地块, 这也意味着下半年入市的新房中大部分房价将超2万元。对于购房者来说, 还是要抓紧时间看房、看准时机上车。

## 7月有22个项目打算推新房源

6月已然走过, 7月悄然而至。7月作为下半程的开端, 对各大房企来说尤为重要。据乐居新房数据中心不完全统计, 7月份无锡市区将有22个项目推新。

## 经开区

无锡经济开发区(太湖新城)规划面积56.6平方公里, 是无锡所有区域中面积最少的区域, 区域内的新房数量也并不多, 但是作为无锡“一城两核”中的重要一核, 区域内可谓是个顶个的高价盘。

经开区7月份共有3盘有供应计划。

中锐星樾, 与金匮公园一路之隔, 即为中锐星公元三期新品, 项目计划7月初公开新品洋房样板间, 7月份开盘推出3、6、8、9号楼, 建面约128、142平方米洋房, 带装修交付, 带地暖、中央空调、新风系统。至于价格, 一期装修洋房价格已经达到3.6万/平米, 再加上2020年星元名邸(中锐星公元)正式划分为江苏省无锡师范附属太湖新城小学施教区, 星樾价格定位已相当明显。

同区域的万科翡翠东方价格相对接受度高, 项目计划7月中旬加推18号楼装修高层, 建面约130、143、168平米。现阶段售卖的装修住宅均价31000-32000元/平米。

另外一个主售别墅产品的项目——无锡融创壹号院小高层产品已全部面市销售, 计划7月份推售部分毛坯叠墅, 售价约510-780万/套。

## 滨湖区

滨湖区依太湖而立, 拥有了无锡90%的太湖岸线, 汇集无锡90%的旅游资源。剔除了太湖新城的滨湖区, 蠡湖新城、河埭口、山水城、渔港、胡埭等板块也逐渐活跃起来。

滨湖区7月份预计5个项目推新, 其中2个纯新盘计划首开。

蠡湖新城的世茂璀璨湖湾, 项目总共规划4栋高层, 2、3号楼已于6月底获得预售许可证, 官网公示备案价28220元/平米。项目计划7月份首开, 以115-143平米范围内的大面积为主, 主打改善产品。

山水城板块的绿城无锡桃花

源, 计划7月底首开81套中式合院, 建面约240-500平米。整个项目南临太湖, 北靠雪浪山, 处于长广溪公园及贡湖湾湿地公园交汇处, 宜居属性凸显。

胡埭板块的新力翡翠湾计划7月份加推6号楼及9号楼东单元装修小高层, 建面约89、115平米, 目前在售楼源均价14800元/平米。项目所属板块可以说是区域内的房价洼地了。

曾在5、6月份活跃的渔港板块, 7月份仅云栖墅一项目计划推新叠墅产品, 面积以165、265平米为主。

## 梁溪区

梁溪区一直以来作为无锡市的主城区, 汇集了全市繁华热闹的商贸中心、优质的教育资源、高效的高铁客运中心以及密集的地铁枢纽。随着城市开发进程的不断推进, 主城梁溪的土地资源愈加稀缺, 也势必让梁溪区的房价进入新一轮上升通道。

梁溪区7月份将有3盘推新, 均为老盘加推。

北塘板块的吉宝凌云峰阁, 临近地铁1号线民丰站。项目计划7

月份推出三期住宅, 17-22单元, 建面约114、128、138、148平米, 毛坯交付, 预估均价约18000元/平米。

南长板块的华侨城运河湾和万科运河湾传奇都有加推计划。华侨城运河湾计划7月份加推10号楼装修高层, 目前成品房售价21500-24000元/平米; 同样计划7月份推新6、7号楼高层的万科运河湾传奇, 价格与华侨城运河湾相差不多, 即将推售的房源已经是该项目的最后2栋住宅, 区域内观望的客户可以考虑入手。

## 惠山区

惠山区是近两年发展较为迅速的一大区域, 下半年迎来的纯新项目也不在少数。6月30日无锡市自然资源和规划局公布惠山区两大项目规划——天一新城的万科西漳11号地块、惠山新城的协信高力地块, 两项目推进迅速。而惠山区7月份将有3盘推新, 均为老盘推新。

美的爱情云筑, 位于惠山新城板块, 靠近城市主干道, 交通便捷。项目已于6月份首开了3栋312套装修高层, 7月份计划推新20号楼

西单元, 建面约95、113平米, 具体价格待定, 前期售卖报价22000元/平米。

同属惠山新城的公园悦府, 计划7月份推出三期6、7、8号楼洋房, 建面约126平米; 此外该项目下半年将推别墅。

碧桂园南光城位于洛社新城, 计划7月份加推2号楼高层, 总高30层, 两梯三户, 建面约100、127平米。目前售卖的毛坯高层均价13000元/平米。

## 锡山区

锡山区7月份仅有2个项目计划推新。

位于东北塘板块的恒泰悦璟府, 计划7月底加推四期沿河洋房, 总高11层, 一梯两户, 建面约105、120平米, 预估均价约14000-15000元/平米。东北塘是不限购区域, 而且该项目价格也有一定优势。

海尔产城创翡翠文华位于锡东新城, 项目计划7月份加推小高层2号楼, 一梯一户, 建面约125平米。

## 新吴区

6月份新吴区的新房发展势头较为强劲, 随着太湖园万科项目住宅售完、鸿山板块2个纯新盘入市, 区域内各板块布局发生了变化。

新吴区是7月份预供应量较多的区域, 计划有6个项目推新, 其中2个是纯新盘。这也是2020年开年以来区域内推新最多的1次, 发力明显。

中梁芯都会, 位于新吴区旺庄板块, 紧邻宝龙广场, 醇熟商圈。项目本身打造集住宅、商业、公寓、颐养中芯四大类型产品为一体的时尚都会综合体。售楼处已公开, 计划7月底8月初首开2、3、7号楼装修高层, 建面约95、110、130平米。

位于硕放板块的栖霞天樾府, 计划7月份推出1-4号楼装修小高层, 总高11层, 一梯两户, 建面约81-122平米, 预估均价约18000-19000元/平米。这也是近年来硕放板块内少有的新房项目, 受关注度较高。

距离不远的鸿山板块就相对热闹些, 板块内的金融街路劲时光鸿著、金融街金悦府相继于6月份首开, 两项目7月份仍有推新计划。

板块内的奥体紫兰园计划7月底8月初加推二期装修小高层, 建面约98-177平米; 江溪板块的吉宝季景铭邸计划7月份加推三期高层。

(乐居)