

今年无锡购房者选房的空间不小

截至6月底,无锡住宅库存够卖16.6个月

7月21日,上海易居房地产研究院发布的《2020年上半年中国百城库存报告》显示,截至上半年末,全国100个城市新建商品住宅库存出现了同比增长,存在积压和滞销的风险。其中无锡的住宅绝对库存值为702万平方米,存销比为16.6。这意味着,截至6月底,无锡的住宅库存还能卖16.6个月。业内人士指出,今年是无锡楼市供应的大年,众多新项目的入市将极大丰富市场房源。加上现有的库存,今年对于购房者而言挑选的空间不小。



帮你找房

读者:138****6163

你好,我想在新体中心附近购买两房的二手房,要求户型方正,南北通透,采光要好,价格65万左右,请帮忙推荐。

推荐房源:溪南新村 2室1厅1卫 面积67.80㎡ 楼层5/7 售价70万元

推荐理由:溪南新村位于滨湖区建筑路和青祁路交叉口,小区周边配套齐全,银行、医院、邮局、超市、菜市场等应有尽有,地铁2号线、3号线就在附近,公交站台有西园里站、体育中心东大门站、滨湖区老年综合服务中心站,通过这三个站点的公交线路多达十几条。

该房两室一厅一卫,南北通透,采光好,无遮挡,是自住精装修,房屋保养好,10324元/平米略低于市场平均价。

读者:139****1521

你好,我想在中桥地段购买较大面积的二手房商品房,要四房的。要求户型方正,南北通透,采光要好,价格300万元左右,请推荐一套,谢谢。

推荐房源:天安曼哈顿 4室2厅3卫 面积181.00㎡ 楼层11/29 售价370万元

推荐理由:该小区位于太湖大道和湖滨路交叉口,地理位置比较优越,房龄新,建造于2016年。小区周边环境较好,仙蠡墩遗址公园、无锡市中医院、银行、邮局、湖滨商业街、中小学等都在附近,超市、菜市场等距小区不足一公里,生活便利。经过该小区的公交线路多达几十条,新建地铁的3号线就在附近,交通十分便利。

该房屋属于次新房,毛坯未装修,南北通透,采光极好,每平方米2万元的价格低于市场平均价。

读者:152****3775

你好,我想购买阳光100国际新城的三房的二手商品房,要求楼层好,采光好,最好是装修好的,价格100万元左右,请推荐,谢谢。

推荐房源:阳光100国际新城(汀枫渡) 3室2厅1卫 面积110㎡ 楼层17/33 售价132万元

推荐理由:该小区位于惠山区堰桥镇西漳天一新街,小区周边商业配套齐全,交通便利,公交、地铁都在小区旁边,出行很方便。

该房屋南北朝向,户型正气,采光好,均价低,性价比较高,非常适合住房改善型群体需求。

(方案建议:中山房产)

部分城市存在积压和滞销的风险

易居房地产研究院所统计的住宅库存是取得预售许可证但没有出售的住宅项目,包括期房和现房。库存去化周期即存销比=月末新建商品住宅库存面积/最近六个月新建商品住宅成交面积平均值。数据显示,截至上半年末,100个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为12.8个月,这也意味着市场消化

完这些库存需要12.8个月的时间,即大于1年。观察今年上半年去库存周期数据,总体上呈现了上行的态势,且明显超过了2016-2019年的低位水平。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,今年上半年住宅库存特点总结为“库存规模同比上升、去化周期明显扩大”,这都说明全国百

城面临了一些库存压力。类似压力和疫情带来的冲击有很大关联。而且销售市场面临很多不确定性,要防范此类压力在下半年延续。从城市排行可以看出,上半年存销比数值排名前10的城市中,除武汉外,剩下9个城市都是三四线城市,说明此类城市面临了较高的去库存压力。

存销比在4-18之间属于相对合理范围

从今年上半年销售市场的表现看,今年一二线城市率先复苏,交易相对较好,而三四线城市表现相对平稳。后续不同城市去库存压力,或许会采取不同的去库存政策。

从省内看,此次省内被纳入监测的分别是南京、苏州、无锡、扬州、常州、徐州、镇江、江阴、昆山、南通。这10个城市中,库存量绝对值最多的就是无锡,达702万平方米。其次是徐州(698万平方米)。

存销比方面,无锡的存销比为16.6,排名省内三,仅次于镇江(19.2)、昆山(16.4)。这意味着,按照近6个月市场库存消化的速度,无锡现有的住宅库存需要消化一年多时间。常州和江阴的住宅库存需要消化的时间也都在一年以上。徐州是唯一一个存销比在8以下的城市,为7.3。

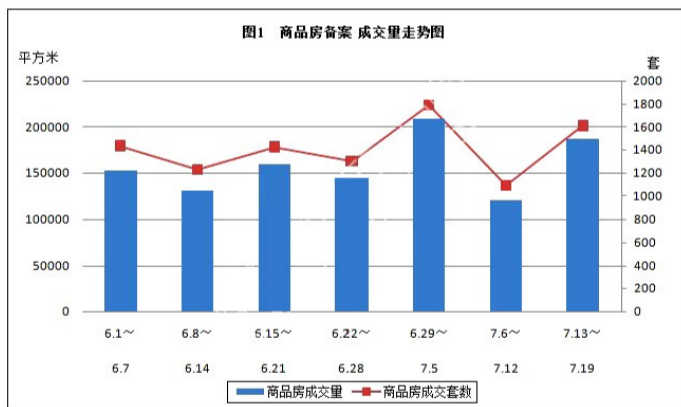
严跃进表示,江苏绝大多数城市存销比处于合理区间。存销比在

4-18之间都属于风险可控、相对合理的范围,就江苏这些城市看,除了镇江消化周期较长、徐州库存较为紧张之外,其余城市都相对健康。尤其是无锡市场,虽然库存超过700万平米,但2019年全年的销售量已经超过700万平米,而且相比于今年1月份,无锡的库存绝对值减少了1%,同期减少了15%,这说明今年上半年无锡的楼市成交活跃。

(仙林)

中场不休 7月楼市淡季不淡

7月本为房地产的传统淡季,但是今年却丝毫没有示弱的迹象。上周无锡楼市交易依旧火热,商品房总体备案量已经接近冲业绩的6月末周水平。



备案: 环比增幅大,梁溪区势头猛

据无锡房地产市场网数据显示,上周(7.13~7.19)无锡市区商品房备案成交面积为18.68万平方米,环比增加6.68万平方米,增幅55.74%;备案成交1611套,环比增加524套,增幅48.21%,为今年以来周度成交第三高位,基本接近冲业绩的6月末周水平。其中,商品住宅备案成交面积为

16.72万平方米,环比增加5.91万平方米,增幅54.66%;备案成交套数为1397套,环比增加545套,增幅63.97%。

从区域来看,梁溪区在上周各区中夺得头冠,备案5.07万平方米,437套。其中,华侨城·运河湾、光华时代广场、圆融广场悦居、梁溪本源四盘集中备案为其增力不少。

其次为锡山区,备案3.86万平方米,368套,主力支撑成交的楼盘为南山公园大道、恒大御澜湾、玖里映月、恒大翡翠公园。此外,90-120㎡面积段户型为上周的成交主力户型,备案成交6.51万平方米,627套;120-144平米面积段户型成交表现也不错,共备案5.04万平方米,389套。

开盘: 万科连开两盘 锐势不减

供应方面,上周全市共有三个楼盘领取预售证,分别是栖霞天樾府、公元九里和蠡湖金茂府,三盘共获批7.59万平方米的预售量。

开盘方面,据无锡乐居不完全统计,上周共有5个项目开盘推新,分别是经开区的万科翡翠之光、万科尊鹏云著,梁溪区的恒大悦珑湾,锡山区的三盛星悦城,新吴区的华

润公元九里项目。

其中万科一周内万科翡翠之光、万科尊鹏云著两个项目开盘,十分受人关注。据了解,两个万科楼盘都位于经开区,万科翡翠之光位于太湖新城吴都路与兴梁道交叉口西北侧,7月14日加推8号楼高层,总高26层,两梯四户,建面约110、128平米住宅,总共约104套,均价

约30000-32000元/平米,现仅剩少量在售。万科尊鹏云著位于太湖新城五湖大道东侧、周新路南侧、大通路北侧。项目是由万科集团与深圳航空联合打造,7月18日推出4号楼装修高层,建面约168平米,总共推出66套,均价约24000元/平米,去化7成左右。

(综合)