



2020无锡楼市盘点·市场篇·

全年卖房6.4万套近700万平方米

2020年已然收官。这一年,无锡楼市延续了平稳健康的发展态势,市区商品房成交6.4万套、面积近700万平方米;这一年,坚持“房住不炒”定位,各类调控依旧不放松;这一年,无锡“吸引力”持续增强,新晋房企纷至沓来开疆拓土;这一年,95个老旧小区完成整治改造,主城区的城市界面再升级。

■市场成交:……………
持续稳居“千亿”量级
90-120㎡房源最受青睐

与2016年前后的房荒相比,伴随着这两年无锡市场上纯新楼盘的不断涌入,整个市场的供需相对达到平衡。统计数据显示,2020年无锡商品房供应面积641.78万平方米,其中住宅的供应面积552.17万平方米。

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年无锡楼市更进一步。当年市区商品住宅成交金额达到1220.82亿元。2020年无锡商品住宅成交金额虽然环比下降约3.28%,但依旧保持在千亿量级,全年成交总金额1180.73亿元。商品房成交面积698.69万平方米,比2019年下降16.85%。其中住宅成交面积为595.91万平方米,比2019年下降了18.4%。

按区域来看,2020年各个区的成交排名次序有所变化。以往滨湖区是“老大”,去年锡山区、梁溪区均超越滨湖区,成为无锡人首选的置业热土。其中,锡山区以19.8%的

成交面积占比稳居全市六区之首。紧随其后的是梁溪区19.7%,然后依次是新吴区(16.7%)、滨湖区(16.1%)、惠山区(15.9%)。经开区范围内虽然汇聚了诸多高端楼盘,是高品质的代言,但商品住宅的成交量在全市的占比最低,为11.8%。

从各个面积段的成交结构来看,90-120㎡区间的房源依旧最受青睐。2020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。这也从侧面反映出目前无锡市场仍以刚需及初步改善的购房群体为主。

■成交均价:……………
19832元/㎡刷新纪录
经开区居各区之首

土地市场在升温,高价地项目不断入市,限价倒挂楼盘越来越少,加之改善型置业成为购房主力,使得无锡商品住宅的成交均价在2020年再一次大幅上扬。数据显示,2020年市区商品住宅成交均价19832元/㎡,同比2019年上涨13.2%。

从区域来看,经开区是当之无愧的置业高地,以28408元/㎡的成交均价力压其他区域。其余依次是滨湖区21759元/㎡、梁溪区19911元/㎡、新吴区18466元/㎡、锡山17703元/㎡、惠山15374元/㎡。

回顾近13年(2008-2020年)的总成交数据,2020年的成交均价达到了历史新高。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。2019年开始,无锡各区域多幅高价地的拍出,尤其是2020年多个纯新盘抢占入市,这些都是2020年新建商品住宅成交均价大幅上升的重要原因。

■叫板旺季:……………
传统淡季创造“峰值”
旺季表现不再抢眼

以往,无锡楼市有较为分明的淡、旺季之别。淡季购房者入市情绪和意愿相对清淡,新增供应量也相对保守,旺季则相反。但是这两年比较重要的变化就是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量,但传统淡季里的数据也不低,甚至赶超旺季。

数据显示,2020年全市商品住宅成交最为突出的月份是7月,成交面积达72.77万平方米,其次是8月和6月。传统销售旺季9、10月份的“地位”在下降。其中,10月份成交面积45.63万平方米、3816套。这一成交体量仅胜于受疫情和假日影响的1、2月份。而全年的成交均价的峰值则出现在8月,为20897元/㎡。

■单盘销售:……………
梁溪区上榜楼盘最多
中海寰宇天下夺得头魁

回顾2020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。在全年商品房销售套数前十名的榜单上,梁溪区的上榜楼盘最多,分别是融创大塘御园、湾流空间(商业)、华侨城运河湾、梁溪本源4个楼盘上榜。而位居前十榜单第一位的则是新吴区的中海寰宇天下,全年总计卖出1692套住房,总金额超30亿元。无锡融创文旅城次之,成交套数1669套。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,融创、华润、恒大等品牌房企仍旧牢牢占有一席之地。

■首进无锡:……………
楼市再添新势力
众多房企入驻无锡

土拍的格局往往影响甚至决定楼市格局。2020年土地市场虽然稳字当头,却依然看点连连。2020年是万元地块高产的一年。全年拍出涉宅地块共49宗,总面积约328.67万平方米,土地成交均价11459.37元/㎡。

调控大背景下,无锡依旧是长三角的价值洼地。2020年无锡落户政策的全面放开、人才战略的部署、基础建的提升,城市“吸引力”持续增强,楼市也再添新势力。2020年首进无锡的房企就有正荣、彰泰、祥瑞、卓越、德商、禹洲、爱情、丰树等。另外,全年诞生30宗万元地块,至此市区万元地块已达69宗。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高品质人居的建设中。(练维维)

无锡观察 5G会客厅

THE IVY PARK
万科·青藤公园

梦想惠开 科创未来

聚焦高质量发展 共话高品质生活

预见惠开新未来

2021年1月28日 下午14:00

无锡观察 新闻客户端长三角全域直播