

# 最低总价45万 无锡又一批高性价比注销房源上线

7月无锡备案注销房源上线,总计19套。其中经开区和玺2套,滨湖区融创文旅城1套,蠡湖瑞仕花园5套,城建融创蠡湖国际小镇1套,锡山区金辉天奕铭著、红豆天一华府各1套,梁溪区小天鹅品园2套,鸿地雍山府2套,梁溪本源和富力山各1套,新吴区金融街融府1套,惠山区德信云溪名著1套。

这一批次房源中门槛最低的是小天鹅品园的2套毛坯高层房源。一套9楼的建筑面积52.97平方米,单价9020元/㎡,总价48万,户型为一室一厅;一套7楼的,建筑面积50.76平方米,单价8920元/㎡,总价45万。

经查询,目前在售的同类房源,市场价在9700-13500元/㎡。不论与项目2016年最初的销售价格相比,还是和当下同类产品价格比较,都是不错的。

该批次房源中总价最高的是经开区和玺的2套房源。其中一套毛坯小高层,户型建筑面积251.07平方米,总价690万,位于B17幢83单元。还有一套总价528万的精装高层,建筑面积142.31平方米。这套房屋无论从空间尺度,抑或精致生活上,都如同“收藏品”一般。餐客厅一体化的大横厅,格局阔达,充分展现东方生活美学之细节,让孩童的嬉戏、

家人的盛宴,都能怡然自得。套房主卧带独立卫浴,步入式衣帽,从容收纳,大面飘窗,邀景入室。新风、地暖、中央空调等智能系统,呵护一室温馨;直饮水系统、品牌厨电系统、品牌卫浴等品质护航;后疫情时代,入户玄关增配负离子鞋柜消毒器,烘干、除臭、杀菌,呵护健康人居,体贴时代需求。

该批次房源中,蠡湖瑞仕花园一次性挂牌了5套房源,是挂牌套数最多的项目。其中性价比最高的一套209.67平方米,单价15534.7元/㎡,截至发稿时报名人数112人,也是该批次房源报名人数最多的一套。目前

该小区在售二手房源均价25341元/㎡,部分景观视野较好的大平层销售价格已经达到29000元/㎡,等于买到就是赚到了。

地处梁溪区的梁溪本源精装高层房源,户型建筑面积94.21平方米,单价18705元/㎡,总价176万。该小区西侧在7月1日挂牌了一幅住宅用地,起拍价13500元/㎡,最高限价16500元/㎡。可以说,地价最高限价已经快接近梁溪本源这套房源单价了,足见该房屋的性价比。据悉,该房源报名截止时间为下周一(7月26日)中午12点,有意向的可以行动了。(仙林)

## 排队等贷! 无锡房贷放款全面收紧 二手房贷款限制多

6月起,“二手房停贷”的消息席卷全国,引发了大家的热议以及各种猜测。虽然至今为止,没有任何银行机构,正式出台公告说停止二手房的贷款业务,但在楼市严控下,房贷收紧已经是“公开的秘密”。不少人的买房或卖房节奏也由此被打乱,由此小编进行了新一轮的房贷摸底。

### 首套房贷——

半数银行首套房首付3成起,但需经过严格审查,对资质要求高。利率普遍5.9%起,随LPR浮动

银行一般要求首套房首付4成起,无锡农村商业银行表示可以做3成首付,中国银行、建设银行、工商银行、招商银行、江苏银行也表示首付最低可以做3成。

不过后面5家银行工作人员明确表示,首付3成对资质要求非常高,需经过严格审查。

10家银行的贷款利率基本相

同,首套房且购置新房的情况下,利率都是5.9%起,对于有过贷款记录的,利率会相对高一些。

对于在无锡工作社保缴满2年、外地户籍的购房者来说,首套房最低首付的限制以及贷款利率基本无差别,主要还是看贷款人收入、工作以及征信等资质情况,以及楼盘具体规则。

### 二手房贷款——

二手房接贷限制多,也要看银行与中介合作。多个银行网点停接二手房贷款业务

对于二手房的放款情况,农业银行、无锡农村商业银行表示,部分网点停止二手房贷款业务。建设银行工作人员表示,二手房贷款暂时不做了,除非是合作比较紧密的中介。无独有偶,工商银行的二手房贷款基本不接了,工作人员表示目前只接受纯公积金贷款。光大银行的二手房贷款则限于合作的某壳渠

道。其余二手房贷款业务如常的银行,也纷纷表示目前不论二手房还是新房,额度都非常紧,二手房的放款时间还要看房东那边的情况,不太乐观。

无锡的二手房越来越难买了,本身无锡的存量房数量就不小,卡紧的房贷更拉低了市场流通性。

### 放款周期——

额度越来越紧,放款时间或达半年以上

银行均表示新房只做有合作的楼盘,具体放贷政策也会相应有所不同。中国银行工作人员表示,目前额度还是比较紧张,放款速度要看合作楼盘情况,最快当月出,慢则无法确定。农业银行放款时间三个月起,交通银行、江苏银行新房、二手房都要

排队等额度,交通银行审批通过后放款周期半年起。招商银行新房、二手房放款时间4-5个月起,工作人员表示每个月额度是越来越紧。还有多家银行表示不确定放款周期,但都显示出时间较长的趋势,具体要看额度情况及手续是否齐全。

银行 限合作盘	本地户籍				外地户籍(本地工作)		放款时间/备注
	首套 首付	利率	二套 首付	利率	首套 首付	利率	
中国银行	40%起	5.9%起	40%起	无贷5.90%起 有贷6.15%起	40%起	5.9%起	最快当月出,额度紧 看合作盘情况 双外不做
建设银行	40%起	5.9%起	40%起	无贷5.90%起 有贷6.15%起	40%起	5.9%起	不确定,时间较长 二手房暂不做,除合作中介 双外不做
工商银行	40%起	5.9%起	40%起	无贷5.90%起 有贷6.15%起	普遍 40%起	5.9%起	不确定,看合作盘 二手房基本不接,只接公积金贷款 不限购区域双外可做
农业银行	40%起	5.9%起	40%起	无贷5.90%起 有贷6.15%起	40%起	5.9%起	三个月以上 二手房部分网点不做 双外不做
无锡农商行	30%起	5.9%起	40%起	无贷5.90%起 有贷6.15%起	30%起	5.9%起	一般3-4个月 二手房部分网点不做 双外不做
光大银行	40%起	5.9%起	40%起	无贷5.90%起 有贷6.15%起	一般 40%起	5.9%起	新房3-4个月 二手房只限合作渠道 双外不做
华夏银行	40%起	5.9%起	40%起	无贷5.9%起 有贷6.15%起	40%起	5.9%起	新房二手房3-6个月 双外看情况
交通银行	40%起	5.9%起	40%起	无贷5.90%起 有贷6.15%起	40%起	5.9%起	排队等额度 一般半年起 不限购区域双外可做
招商银行	40%起	5.9%起	40%起	无贷5.90%起 有贷6.15%起	40%起	5.9%起	新房二手房4-5个月起 额度越来越紧 双外不做
江苏银行	40%起	5.9%起	40%起	无贷5.90%起 有贷6.15%起	普遍 40%起	5.9%起	排队等额度 一般4-6个月 对双外要求较高 二手房双外不做

(调查的是无锡部分银行部分支行,仅供参考,具体以银行公告为准)

### 房贷利率——

连续15个月,5年期以上LPR报价为4.65%

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2021年7月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。自此LPR已连续15个月未变。

2019年8月25日,央行曾发布公告称,自2019年10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率,以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限

贷款市场报价利率加60个基点。

按照最新公布的5年期以上LPR,新发放首套个人住房贷款利率不得低于4.65%;二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点,即5.25%。LPR报价从2020年5月起到现在,15个月一直持平。

在房住不炒的基调下,收紧房贷几乎是全国范围对楼市的重点措施。尤其是当下的无锡,控地价、控房价的态度非常坚决。总的来说,资金管控收紧,房贷放款放缓或许会在今后较长一段时间内成为常态。(365淘房)