

# 今年前三季度无锡楼市“成绩单”出炉

今年前三季度，无锡商品房成交一直处于“低空飞行”状态。

从成交价格数据中看到，1月份无锡商品房备案成交均价为23440元/㎡，而到了9月份，无锡商品房备案成交均价为24008元/㎡，大半年的时间，均价上涨568元/㎡。虽然总体来看房价还在微涨，但细分来看，各个项目都有不同程度的价格下跌，总体成交均价的上涨源于成交房源结构性的改变，即高端改善房源成交占比不断攀升，由此拉高均价。

从成交套数来看，前三季度，无锡新房成交17843套，此前15年中的年度成交量低点为2008年的23575套。

从区域上看，前三季度，梁溪区和经开区都属于供应大户，而新吴区则在成交面积和成交套数上占据优势，拔得头筹。

在各区成交均价上，经开区以32145元/㎡的价格，一如既往断层领先，滨湖、梁溪处于中位分别为25317元/㎡、23464元/㎡。第三阶层的为新吴、锡山、惠山，均价在2万元/㎡上下徘徊。

项目上，朗诗、华宇、建发、龙湖、仁恒等开发商持续发力，朗诗新郡、御璟天玺、愉樾天成在成交面积上占据前三名，其余，太湖如院、建发上院、新城天一府等也多是每月成交榜单上的常客。

成交金额榜单前十名均突破10亿元，其中朗诗新郡以32.592亿元，排名第一；御璟天玺23.728亿元，排名第二；愉樾天成成交额

15.239亿元，排名第三。成交金额TOP3与成交面积TOP3完全重合，且都在经开区。

成交面积段分布上，90-120㎡的刚需及刚改，仍然是大势，供应量和成交量都占据首位。

从各面积段成交金额来看，面积越大反而有单价越高的趋势，其中建筑面积160-180㎡的房源成交均价最高，为31204元/㎡。

近几年无锡一直都是改善当道，尤其在市场下行之后，这种趋势显露更加明显，刚需持币观望，不敢随意下场。而高改人群因为金融市场环境不甚明朗，尤其是无锡建面144㎡及以上房源放松限购之后，资金纷纷流入高端房产中。无锡1-9月建面144㎡新房以上成交占比19%，建面120㎡以上新房成交占比更是到达了45%。

二手房方面，数据显示，9月无锡二手房成交3411套，环比8月无锡二手房4075套下降16.29%，同比去年9月3026套上涨12.72%。1-9月二手房累计成交28320套，同比去年1-9月下降43.53%。

三季度末，房地产市场迎来几大积极利好政策。9月29日，央行、银保监会决定阶段性调整差别化住房信贷政策，随后9月30日，央行决定下调首套住房公积金贷款利率。同时，财政部、税务总局宣布换购住房个人所得税退税。这几大政策对改善客户利好明显，对刚需也有一定的促进作用。四季度无锡楼市表现情况会如何，我们拭目以待。

(365淘房)

区域	供应面积(万㎡)	供应套数(套)	成交面积(万㎡)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
经开区	50.73	3530	39.83	2668	32145	128.026
滨湖区	25.03	1766	40.99	2595	25317	103.777
梁溪区	57.47	4189	29.82	2278	23464	69.966
锡山区	25.88	2256	37.63	3114	20585	77.468
惠山区	40.96	3811	30.62	2655	19273	59.015
新吴区	43.71	3969	51.03	4533	20751	105.9
汇总	243.78	19521	229.92	17843	23667	544.152

排名	项目名称	区域	成交面积(万㎡)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	新郡	经开区	9.59	583	33989	32.592
2	御璟天玺	经开区	6.88	352	34491	23.728
3	愉樾天成	经开区	4.87	411	31307	15.239
4	仁恒湖滨世纪	经开区	3.81	252	37029	14.105
5	新城天一府	锡山区	4.83	422	23169	11.188
6	华发中央首府	经开区	3.5	281	31272	10.946
7	建发上院	新吴区	4.68	380	22734	10.631
8	宸风云庐	滨湖区	3.09	195	34081	10.527
9	金辉天奕铭著	锡山区	3.98	350	26176	10.412
10	璞悦滨湖望	新吴区	4.28	320	23958	10.263

排名	项目名称	区域	成交面积(万㎡)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	新郡	经开区	9.59	583	33989	32.592
2	御璟天玺	经开区	6.88	352	34491	23.728
3	愉樾天成	经开区	4.87	411	31307	15.239
4	新城天一府	锡山区	4.83	422	23169	11.188
5	太湖如院	滨湖区	4.7	283	21579	10.146
6	建发上院	新吴区	4.68	380	22734	10.631
7	龙湖麟云上府	新吴区	4.3	385	23683	10.182
8	璞悦滨湖望	新吴区	4.28	320	23958	10.263
9	金辉天奕铭著	锡山区	3.98	350	26176	10.412
10	仁恒湖滨世纪	经开区	3.81	252	37029	14.105

面积段	供应面积(万㎡)	供应套数(套)	成交面积(万㎡)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
90㎡以下	34.22	3877	21.29	2425	20587	43.82
90-120㎡	83.62	7757	78.92	7343	21463	169.388
120-144㎡	53.5	4057	61.14	4635	24439	149.411
144-160㎡	19.07	1253	15.17	1009	28140	42.681
160-180㎡	17.54	1031	15.94	939	31204	49.743
180㎡以上	35.82	1546	37.47	1492	23780	89.108
汇总	243.78	19521	229.92	17843	23667	544.152

## 70城最新房价出炉

10月24日国家统计局公布的2022年9月份商品住宅销售价格变动情况统计数据显示，9月份全国70个大中城市中有54个城市新建商品住宅销售价格环比下降，比上月增加4个；有50个城市同比下跌，比上月增加1个。而在二手住宅方面，有61个城市房价环比下降，比上月增加5个；有63个城市同比下降，比上月增加2个。

根据同日公布的《2022年1-9月份全国房地产开发投资和销售情况》数据显示，9月份商品房销售面积为13532万平方米，销售额为13510亿元，环比上月均上涨30%以上，1-9月份我国商品房销售面积、销售额累计同比降幅较上月有所收窄，市场状况有所好转。

### ■ 新建商品住宅价格：一线城市由升转跌，二三线城市持续下跌

9月份全国70个大中城市中，新建商品住宅价格环比上涨的有15个，环比下跌的有54个，环比持平的1个。

其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.1%转为下降0.1%；二线城市新建商品住宅价格环比下降0.2%，降幅与上月相同，三线城市新建商

品住宅价格环比下降0.4%，降幅与上月相同。

一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨2.7%，比上月相比回落0.1个百分点；二线城市同比下降1.2%，降幅比上月扩大0.2个百分点；三线城市同比下降3.8%，降幅比上月扩大0.1个百分点。

### ■ 二手住宅销售价格方面：一线城市稳中有升，二三线城市降幅扩大

二手住宅销售价格方面，环比上涨的城市有8个，环比下跌的则有61个，环比持平的也是1个。

其中，一线城市二手住宅销售价格环比持平，二线城市价格环比下降0.3%，降幅与上月相同；三线城市价格环比下降

0.5%，降幅与上月相同。

一线城市二手住宅销售价格同比上涨1.2%，涨幅比上月扩大0.4个百分点；二线城市同比下降3.0%，降幅比上月均扩大0.2个百分点。三线城市同比下降4.5%，降幅比上月扩大0.3个百分点。

### ■ 九月楼市出现回升，市场低迷情况或将“触底反弹”

虽然9月的市场并未达到市场预期，但从单月数据来看，还是出现了比较明显的回升。据国家统计局数据显示，9月份商品房销售面积为13532万平方米，环比上月上涨39.33%。商品房销售额为13510亿元，环比上涨33.67%。

同日公布的《2022年1-9月份全国房地产开发和销售情况》也显示，我国1-9月销售面积、销售额累计同比降幅均较上月有所收窄。1-9月份，全国商品房销售面积101422万平方米，同比下降22.2%，相比2021年同期下降了16.15%，商品房销售额99380亿元，下降26.3%。相比

2021年同期下降了14.21%。

相关专家认为9月房价在延续下跌走势的同时，商品房销售环比上月还能呈现增幅趋势，这说明房企“以价换量”带动9月新房销售有所好转。截至今年9月，2022年内房地产调控已经超过835次，同比上涨接近73%，9月单月超过135次。同时，降息也在持续发力，首套房最低利率更是已经低至3.7%。

对此，中原地产首席分析师张大伟更是给出乐观估计：“大部分利好政策都在9月末发布，所以9月市场的下行趋势有望在10月份逐渐好转”。(乐居买房)

## 存款保险 为您的存款保驾护航 北京银行无锡分行 开展存款保险宣传活动

为进一步提升公众对存款保险制度的认识，扩大存款保险知识覆盖面，提升无锡地区金融消费者对存款保险的认知，近日，北京银行无锡分行积极开展存款保险知识进社区宣传活动，将存款保险相关知识普及到百姓中去。

在尚贤社区宣传活动现场，北京银行无锡分行宣传人员面向居民，尤其是社区中老年人群，深入浅出、生动地进行存款保险知识宣传，让公众了解存款保险知识。分行员工现场一对一解答了大家关心的存款保险的问题，引导大家正确理解存款保险知识。通过一番讲解，社区居民也了解到存款保险并不是让其购买“保险”，而是储户的存款“保障”，进一步消除了居民银行存款方面的疑虑。

通过此次宣传活动，无锡分行不仅提高了群众对存款制度的认知，增强了风险防范意识，更拉近了群众与北京银行无锡分行的关系。存款保险宣传是一项需要长期坚持的工作，在今后的工作中，北京银行无锡分行将继续常态化宣传存款保险知识，创新宣传方式和宣传载体，切实维护消费者权益，强化公众对银行业金融机构的信心。