

# 1-4月无锡楼市成交现初步复苏 各梯队房企分化格局明显

2023年一季度,在疫情防控全面优化、降利率等外部利好政策刺激之下,无锡楼市成交出现了初步复苏。进入4月,随着前期积压的需求逐步消耗,整体成交规模环比下降,市场热度不及2月底、3月初。

## 4月成交回落,市场热度下滑

克而瑞数据显示,1-4月无锡市区商品住宅市场新增供应72.23万平方米,同比下降26.25%;成交113.50万平方米,同比上涨20.60%;成交均价23329元/平方米,同比微降0.65%。从数据来看,1-4月,无锡楼市供应显著缩量,房企推盘

积极性不高;成交量较去年同期上涨超20%,成交均价保持稳定。

单月来看,由于前期积压的购房需求集中释放,2月无锡楼市成交阶段性上涨;而伴随部分项目折扣的收回,集中需求逐渐消耗,3月上旬成交开始回落。

进入4月,无锡楼市并未延续此前的火热态势,4月成交32.38万平方米,环比下降28.51%。但从同比来看,4月成交较去年同期上涨53.79%。整体而言,在疫情防控全面优化、降利率等政策利好刺激之下,无锡楼市进入止跌企稳阶段。

## 竞争愈发激烈,各梯队房企分化明显

2023年1-4月,无锡各梯队房企权益销售金额门槛与去年同期相比都有不同程度的上升。

其中,TOP3房企权益金额门槛11.50亿元,门槛较去年同期上升15.00%;TOP10房企权

益金额门槛6.78亿元,门槛较去年同期上升21.51%;TOP20房企的权益金额门槛3.61亿元,门槛较去年同期上升11.08%。

从房企权益金额门槛值来看, TOP3、TOP10、TOP20房企门槛值都有大幅提升,头部房

企强者恒强,规模房企竞争愈发激烈,各梯队房企分化格局明显。

值得注意的是,随着行业的整体增速有所放缓,行业的格局也会逐步稳固,相应门槛值的变动也会更加平缓。

## 业绩稳定增长,头部房企势头强劲

从房企流量销售金额榜来看,2023年1-4月TOP20房企各梯队的市场份额较去年同期都有不同程度上升。

从权益金额榜单来看,对比2022年一季度可以发现,建发房产、万科地产始终居于榜单前列。在行业深度调整期,头部房企依托自身品牌、产品和资源整合等优势,持续深耕无锡,多板块布局,实现逆势突

围,业绩始终保持稳定增长的态势。2023年1-4月,建发房产权益销售金额突破20亿元,万科地产权益销售金额突破18亿元,与第三名差距明显,强者恒强。

值得注意的是,2023年1-4月,美的置业以11.50亿元权益金额跃居权益金额榜第三位,从同比来看,排名上升11位。2023年以来,美的置业势

头强劲,凭借上城壹号、美的·云开东方、美的云樾等多项目的积极销售,实现排名大跨步向前。此外,招商蛇口凭借溪西云境、公园上城、招商雍荣府等项目的积极备案,1-4月业绩同比增长92.50%;龙湖集团凭借龙湖粼云上府、龙湖长泰·景粼天著、龙湖华亨天玺项目的积极销售,一季度业绩同比增长85.26%。

## 8家房企成功跻身TOP20榜单,高端改善项目受青睐

从2023年1-4月房企榜单来看,有8家房企“换血”。中信泰富、大华集团、保利达集团、仁恒置地、远洋集团、金地集团、保利发展以及世纪金源凭借各自项目的积极备案,成功跻身TOP20榜单。其中中信泰富凭借中信泰富·玖著、中信泰富·锦辰两个项目的积极销售,以9.99亿元权益金额跻身权益金额榜TOP5,而

中信泰富·玖著单盘贡献9.77亿元权益金额。

从1-4月房企项目销售金额榜可以看出,超5成项目为高端改善项目。当下的楼市,房子开始逐渐回归居住属性,而好产品自带流量,客户更愿意为好房子买单。不难发现,入榜楼盘中有四分之一的项目来自经开区,作为无锡高端改善置业的热门区

域,板块内的项目占据地段、配套、交通等各种优势,即使价格高于其他板块,但依然能吸引市场流量。从项目榜来看,1-4月热销项目中,一类项目自带硬核产品力,比如中信泰富·玖著、华发中央首府、仁恒湖滨世纪等;另一类项目优惠走量,比如龙湖粼云上府、上城壹号、大华公园城市等。

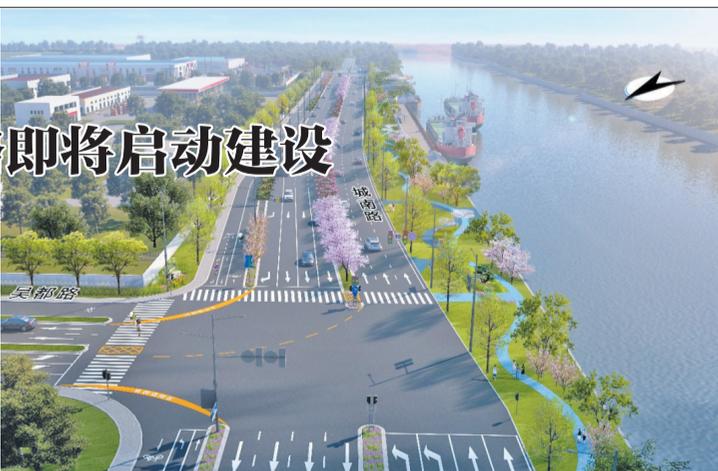
(克而瑞无锡)

## 打通断头路 新吴区这条道路即将启动建设

近日,新吴区建管中心启动城南路(吴都路至老城南路)道路工程建设,该项目已完成规划方案公示,预计今年下半年开工。

城南路(吴都路至老城南路)道路工程位于无锡市新吴区,北起吴都路,往南跨越白埭浜,再沿运泾路向东至老城南路,全长约1千米,设计速度为50千米/小时。道路规划为城市主干路,道路实施宽度28-33.5米,建设内容包括道路、桥梁、管线、交通、照明、景观等。

作为城南路的延伸,该项目与老城南路沟通后,打通断头路,既为两侧地块出行提供便利条件,又完善了该片区的路网,同时提升运河边景观绿化,打造



“一轴”——道路风景主轴,“一带”——滨河绿地景观带,“多核”——各交叉口核心节点,“多点”——特色景观节点,为远期运河三道的衔接预留条件。

该项目方案充分调查了周泾巷油库车辆出行需求及规律、威孚机械需求、非机动车通行特征等情况,通过设置油库车辆专

用通道及人行下穿通道保证油库车辆及行人的出行。运泾路断面则兼顾了威孚机械内部消防通道使用,沿运河段与北段现状城南路一致设单侧非机动车道,在城南路与运泾路交叉口进行单侧双侧转换,同时为远期城南路延伸实施做好衔接预留。

(新吴交通住建水利)



## 春牛的传说

相传在很久以前,惠山的山岭里有一条神牛,全身青毛闪闪,眼大炯炯,放声如雷,奔走如矢,却难得一见。

有人发现它只是每年立春前后在惠山山麓田间溜达,一晃眼不见了,但抖落了一些青色牛毛,散落在惠山田头的泥土里。这年,凡是青牛踩过的田亩都禾壮穗大,收成特别好。后来有人用惠山田里粘有青毛的泥土做成青牛出售,农户买回去供奉,晚上睡觉就梦见青牛在自家地里奔走,这年的粮食果然也大丰收。

惠山泥巴做的青牛从此一直受到农民的喜悦,都说“摸摸青牛头,吃饭不用愁;摸摸青牛脚,种田用得着”。青牛身上的青色也象征着庄稼茂盛,预示丰收的景象。

不知是惠山泥青牛的“神力”感召,还是清代皇帝训谕,在清代无锡盛行一种“迎春牛”的习俗。在每年立春这一天,历任无锡知县都要出县东城,在亭子桥恭迎春牛,将预先准备好的春牛泥塑彩绘后慢慢迎入县衙内,场面非常隆重。

据《无锡县志》记载:“立春日,竟看土牛从熙春门外迎入县治,士女喧嚷至暮。”粗货泥人中的“春牛”正是应承这种民俗、农俗而制作的。后来,也有采用阴阳五行中的青、赤、黄、白、黑五色的春牛款式,寓意着东南西北中整个大地,又代表了五谷丰登之意。(耘林集团供稿)

## 提前封顶 经开新建学校传来新消息

近日,由经开区建设局负责建设的蠡河道规划小学项目最后一方混凝土浇筑完成,项目主体结构全面封顶,比原计划提前10天顺利进入砌筑和装修施工阶段。

蠡河道小学项目位于经开区吴都路与蠡河路交叉口西北侧,规划建设用地面积约5.3万平方米,总建筑面积约5.69万平方米。学校共设置了60个班级,可容纳师生约2500人,包含行政楼、综合楼、两栋教学楼、食堂及风雨操场、门卫及地下车库,其中地下室设有地下接送系统,满足家长接送和等候需求,减轻地面交通压力。

自2022年9月开工以来,面对工期紧、周边环境复杂等制约因素,经开区建设局提前谋划、科学统筹,采取增加人员、穿插施工等措施积极推进工程建设,为顺利完成各施工节点目标奠定了基础。

值得期待的是,该项目采用中国传统院落式布局,打造舒适多样的建筑空间,可开展不同种类活动,丰富师生的校园生活。绿意盎然的立体花园式校园,景观平台、屋顶花园及空中共享花园的设计,让学生拥抱自然。外立面增加铝板和混凝土线条,结合色彩丰富的细节处理,整体风格经典而富有质感。风雨连廊的独特设计既串联起各个功能空间,又成为学校具有标志性和秩序感的标志形象。(经开区建设局)