

年后，锡城楼市迎来一波“小阳春”

房企如何练好“内功”，做到内外兼修，将成为未来楼市发展的关键

春节刚过，楼市“小阳春”接踵而至。北上广深等一线城市率先开启“回温”模式，江苏省内，南京、苏州等城市新房认购量及二手房交易量连续增长，而无锡也迎来了2024年的第一波购房热潮。各大楼盘前来看房的访客不断，销售人员也比以前忙碌多了。一张张成交喜报，一个个亮眼成绩，这波“突如其来”的销售热潮让人不禁思考，2024无锡楼市“小阳春”，究竟成色如何？



楼盘销售现场看房客户多了

来到惠山新城华发四季售楼现场，记者刚刚问出“最近房子卖得怎么样？”的问题，一名销售说了一句“挺好”就忙着去接待客户了。据悉，华发四季2月底首次推出100-125㎡洋房，两天卖了80多套，连夜场都是座无虚席。仅3月3日到访的客

户就有120多组，成交20套左右，一周以来销售中心已经接待了近400组客户，而全市当周单盘到访量则为45组，认购量2.3套，足见华发四季产品之火爆。

这样的场景，不止发生在华发四季一个项目，无锡市近年备受关注的几

大楼盘纷纷发来喜报：经开区建发玺云项目即将迎来加推，晚上9点沙盘边依旧人头攒动；梁溪区安居仁恒夹城里，3个月到访客户3000多组；锡山区的山河九里，1-2月成交额冲上1.27亿……这样的亮眼成绩，让一些销售人员感叹：“累，并快乐着”。

卖得火的楼盘有“红盘基因”

无锡楼市整体看好，哪个城区拔得头筹？从“金刚石房地产云数据”发布的成交额前20名榜单来看，经开区稳居第一。近年来，经开区发展迅速，改善户型频出，吸引了大批买房者的目光。奥体潮鸣项目的横空出世，不仅捅破了无锡的房价天花板，同样轻松登上“销冠”领奖台。2023年项目首次开盘，销售额达到12.8亿，进入2024年，热度依旧不减。雲湖别院、建发玺云、华发首府等项目，都是大户型改善豪宅，成交情况却也同样红火；再看主城

梁溪安居仁恒夹城里，市中心的顶级配套加梁溪区首个高品质住宅，证明了一旦出手，主城梁溪依旧能打的事实。在这个难得出现的小阳春，消费者用实际选择向市场证明了：房子的品质在置业选择中已经越来越重要。

不过，也并非所有楼盘都如期迎来了“小阳春”，一位资深房产行业专家表示，现在的市场依旧呈两极分化态势，有些楼盘火爆，有些楼盘则无人问津。“说到底，卖得好的楼盘是有共性的，我们业内将其称为‘红

盘基因’。”“排在第一位的肯定是品牌和品质，其次要有自己的独特优势，最后也要学会为客户让利。”

从去年的市场趋势来讲，国企品牌的加入已经成为了产品品质的重要保障。而说到“独特优势”，华发四季的“零距离校区”，奥体潮鸣的“270°全景视野”，夹城里的“主城顶级配套”，都是消费者愿意为之买单的“金字招牌”。在让利方面，不少大热盘也赶在小阳春售房热潮推出大促活动，在价格上给到消费者优惠。

多重因素导致楼市“周期性小阳春”

“‘小阳春’其实并不是突然出现的，一般来说，年后会有这样一波涨势，具有周期性规律。”无锡市房协副会长兼秘书长沈洵说。基于传统消费观念，无论是供给还是需求，均在春节前处于低位，而春节后则迎来快速增长，这是造成楼市“小阳春”周期性出现最直接的原因。而今年的涨势则有一定的特殊之处。去年无锡房地产“锡十条”支持刚性和改善性住房需求，“二十条”全面解除限购。

今年年初，5年期以上LPR下调至3.95%。目前无锡多家银行执行首套房最低二成首付，二套房最低三成首付，利率执行首套房3.45%，二套房4.25%。这些传达给买房人的，是国家全力支持购房行为的信号。只有市民对楼市重拾信心，楼市才能迎来真正的春天。

“好品牌、好产品、好服务，这是当前市民认可楼盘的三大共性。”谈及无锡房地产行业的未来趋势，沈洵

表示，不能用一次“小阳春”去预言房产市场的全年走向，但总体基调已然确定。“利好政策的不断出台，是为了提振房地产行业信心，保障市场稳健运行。无锡的开发商要努力建好房，满足人民群众住房需求，积极为房地产市场迎来真正的春天贡献力量。”沈洵说到。在当前外部条件较好的情况下，各大房企如何练好“内功”，做到内外兼修，将成为未来楼市发展的关键。（海楼）

复式住宅，挑选有门道

在房地产市场上，有错层住宅、复式住宅、跃层住宅等不同类型的房产。其中，复式住宅以其格局精巧、使用功能灵活方便而受到了一些购房者的青睐。那么，复式住宅有哪些优缺点？买的时候要注意哪些问题呢？

复式住宅在概念上是一层，并不具有普通住宅完整的两层空间，但其层高较普通的住宅高，可在局部隔出夹层，下层为客厅、厨房和客房，上层为主卧、次卧和书房等。

复式住宅的优点很多，如买一层得两层，平面利用率高，通过夹层，可使房屋实际的使用面积提高50%-70%。家庭人口多且经济条件有限的市民可以考虑复式住宅。复式住宅室内空间设计更灵活，方便恰当地分割出多样化功能的房间。

复式住宅也有一些缺点，如面宽大，进深小，采用内廊式平面组合必然导致一部分户型朝向不佳，自然采光较差。由于并不具备两层的层高，将房子隔为两层，楼层显得低，居住者有可能会感觉压抑。此外，楼梯间可能会占掉10-15平方米，上下楼梯不方便。复式住宅比普通户型在装修上更花费心思。买房后，大多数情况

下是需要自己去隔两层，花费成本比较高。由于分割空间可能并不是使用的混凝土，而是木隔板，隔音、防火功能差，安全性较差。

选购复式住宅要注意哪些问题？首先，要看房屋平面设计是否合理，考虑各区域划分是否清晰。一般来说，复式住宅由于上、下层自然分区间隔，往往下层安排公共区间，如客厅、餐厅、客人卧室、厨房等；上层则安排主人卧室。这主要考虑主、客分区，使主人活动区间保持一定私密性。

其次，要看房屋立面设计是否合理。主要是考虑室内楼梯的位置，不能占去太多的空间，也不能破坏室内整体性，同时便于以后装饰布置。一般室内楼梯都靠近墙边，离客厅、餐厅比较近，楼梯下部空间尽量不占主要空间，如装饰后设计成的储物空间不会太影响整体布局。另外，对于上层空间来说，如果居室处于顶层，很多情况下都设计成坡屋顶，购房时一定要看清楚坡屋顶最低点的净高，尽量避免弯腰、碰头的现象发生。

第三，选择复式住宅要看卫生间的安置是否方便。有些设计在复式上层没有卫生间，在使用时就会出现一些不便。另外，如复式住宅面积较大，应考虑单独设置主卧独立卫生间与客人卫生间。（华龙网综合）