

2024 无锡楼市总评榜即将启幕

2024,关于楼的故事,仍在继续。
这一年,政策大潮打出“组合拳”。“全域不限购”“认房不认贷”“锡十条4.0版”“以旧换新”等利好政策,直指“止跌回稳”四字。
这一年,各大房企“卷出”新活力。云上诗悦、玖礼檀樾、云山院等高质量楼盘集中入市,新房市场供应充足。
这一年,多方托底“捂热”消费者信心。国企品牌联合行业专家,“好房子+好服务”为消费者提供保障。
这一年,我们发现最大的共识,往往就是常识:好房子、好服务,才能有市场、有发展、有未来……
2024无锡楼市总评榜即将启幕,通过对今年无锡楼市的回顾,评选出具有较高知名度和广泛影响力的标杆项目以及品质名盘,在迭变中寻找行业榜样,引导树立品牌消费意识,推动无锡市房地产业健康发展。

回归居住属性 提振行业 and 消费者信心

11月12日,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布税收政策公告,明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策,为房地产市场注入强劲动力。因城制宜,2024年无锡在供给端的发力,由“以旧换新”政策开启。4月2日,梁溪区发布全市首个以旧换新公告,随后其他板块也相继推出相关政策并迅速落地促成首单签约,其中热度较高的经开区,各售楼处的来访量上涨超100%,登记客户超1000组,不仅有无锡的客户,还有苏州、常州的客户致电咨询。10月16

日,梁溪区再次扩大以旧换新范围,推出当时全国首个“异地换购”创新之举,上海、南京等地的二手房可以置换无锡的新房。
“以旧换新”政策是无锡楼市政策利好的缩影,也是无锡市政府与时俱进、向需而行的体现。事实上,无锡楼市政策的更新,一直走在全国前列。早在去年9月,无锡就全面取消了限购,这推动了无锡房地产领域活力的不断提升。今年7月,1年期和5年期以上LPR直降10个基点,无锡房贷利率迎来历史新低。9月29日,

为进一步优化房地产市场平稳健康发展,“锡十条4.0版”出炉,涉及优化首套房认定标准、加大公积金支持力度、拓宽房贷使用范围和对象等措施。
住房回归住宅属性,直接关系到老百姓的居住体验,也是促进房地产市场健康平稳长期发展的重要因素。纵观2024年楼市新政,政策以需求应万变成为主旨,围绕老百姓住房改善需求,从盘活存量、货币政策等方面入手,维持房地产行业稳定,丰富购房渠道。

迈入高品质时代 提升住宅产品力

老百姓对改善住宅的需求不断提升,高品质住宅标准也随之迭新。今年1月至11月,无锡商品住宅新增141.87万平方米,成交157.4万平方米,其中高品质改善新盘占比过半。如何在“高品质时代”提升住宅产品力,让购房者看见并认可“好房子”,已成为各大房企的必解之题。
数据统计,今年上半年90—120平方米户型成交占比达41.4%,其次是120—144平方米的户型,成交占比为30.7%,刚需刚改产品为成交主力。为增强竞争力,刚需刚改房向改善品质靠拢,不少新盘的中小户型室内设计 and 室外景观设计质量都有显著

提升。首先是开间与进深的尺寸比例呈现出“改善化”的趋势。例如美的·云开东方约118平方米的小高层户型,尺寸比例达到了1:1.7;山水拾涧约114平方米的洋房户型、悦印风华约116平方米的小高层户型,进深开间比例做到1:1—1:1.5,通风采光、明厨明卫的设计均对标改善户型设计。其次,在空间上动静分区清晰、布局合理,如华侨城云湖别院约151平方米的高层户型,设计为“十字交叉动线”,LDKB一体化设计连成纵轴,保证整体户型的采光和通风;横轴两端连接主卧卧区,充分保证私密性。
而定位高端改善的楼盘则更在

“产品力”上下功夫。经开区的奥体潮鸣依托自身“临湖”的优势,打造270度的观景阳台,将太湖美景有效放大;梁溪区的仁恒·夹城里位于城市中心,设计了天幕立面,约8000平方米园林配套、约300平方米的大平层户型等,将烟火气与产品相融;惠山区的万科樟湾国际依靠自身的“品牌力”深得消费者信任,在交付、物业、社群活动等方面精耕细作,以“好服务”加码“好房子”;更有无锡首个“第四代住宅”建发玺云,集传统四合院、空中别墅、空中园林及电梯房等优点,带动锡城“新一轮房市”向高阶迈进。

面对楼市变幻 权威榜单助力安心置业

进入全新市场周期,购房者的购房动机和选房逻辑也在焕新迭代。过去的“买好房”,如今已升级为“精挑细选”,地段、配套、产品、服务、企业信誉等缺一不可,项目的现有价值考量更加重要,“宜居”与“保值”双重属性愈发受到重视。
无锡日报报业集团继续站在大地产的高度,推出2024无锡楼市总评榜活动,以客观的观察视角推出权威榜单,为购房人提供更优参考。
关注产品力,精雕细琢品质。2024无锡楼市总评榜除了考量各大项目的综合品质外,还将从建筑工艺、居住舒适度等维度,全面评估2024年房企在产品品质上的整体表现。
关注品牌力,建立供需双方情感联结。将一个产品做成标杆容易,将一个品牌做成榜样不易。2024无锡楼市总评榜将更多关注深耕无锡多年,口碑优秀,深受消费者信任喜爱的房企。
关注创新力,挖掘无锡楼市新星。行业发展进入新阶段,楼市出现了众多新的专业领域。2024无锡楼市总评榜将加大对这些新专业领域的关注力度,加强对代建、营销服务等楼市专业领域新变化的关注。
(王冠)

无锡第五批次土拍成交超84亿元 2宗地块溢价成交 最高溢价率18.49%

近日,今年无锡第五批次土拍结果出炉,总出让面积超53万平方米,总成交金额约84.7亿元。本批次土拍共有14宗地块出让,涉及梁溪1宗、锡山3宗、惠山4宗、滨湖3宗以及新吴3宗,其中锡山和惠山各有1宗定销地块。值得注意的是,有两宗地块溢价成交,打破了无锡土拍“零溢价”成交17个月的局面,其中小娄巷南侧地块成交价43558万元,溢价率8.47%,怡丰苑地块成交价26911万元,溢价率18.49%。此外,民企闪现进场也成为本次土拍的看点之一,今年以来,城投公司已成为拿地主力军,而本次土拍出现民企拿地,且经过多轮竞价,可见其拿地的决心。
位于梁溪区新生路与崇宁路交叉口东北侧的小娄巷南侧地块,经过15轮的激烈竞拍,最终被江苏鸿地地产投资有限公司竞得。业内人士表示,该幅地块自挂牌以来就受到了极大的关注,紧邻苏宁广场、恒隆广场、崇安寺等商业配套,同时地铁环绕,交通便捷。周边连元街小学、崇宁路小学、东林中学以及市第二人民医院和市妇幼保健院等优质教育医疗资源丰富,进一步提升了该地块的价值。此外,《梁溪区老城厢复兴发展实施意见(2023—2025年)》等一系列政策的发布,为改善区域基础设施提供了强有力的支持,也为片区人口

导入和商业活力注入了新动力。据悉,该宗地块容积率仅1.01,未来或将打造合院与叠墅组合甚至纯合院等低密产品,这些产品在未来入市时也将引起广泛关注。锡山怡丰苑地块作为本次土拍中的定销地块,吸引了4家房企报名,经过35轮竞价,最终溢价18.49%成交。据悉,该地块位于锡山区八士片区核心区域,规划用途为定销商品房,未来可能提升板块的居住品质。
此外,本次成交的14宗地块中,低密地块占比较高,有7宗地块容积率在1.5以下,更有两宗地块规划容积率低至1.01,一宗为小娄巷南侧地块,还有一宗为马山原碧波新村A地块,未来可打造联排、叠墅等高品质改善住宅。马山片区位于上海、南京、杭州三角地带中心区域,区位优势;坐拥42公里湖岸线,自然风光秀美。未来,随着宜马快速通道、锡宜S2线等建成通车,居住在马山,锡宜半小时生活圈即将来袭,这里将拥有更多购房群体,置业需求旺盛。
近日,多个城市土拍市场出现回暖迹象,上海第七批次土拍,浦东新杨思地块溢价40.37%成交,竞价202轮;杭州第十九批次土拍,2宗地块溢价成交,最高溢价率约23%;南京、宁波等城市也都出现了溢价成交地块;无锡第五批次竞拍也出现了民企拿



地,2宗地块溢价成交……随着政策利好效应的影响,市场供求两端放量,楼市出现翘尾效应,本轮土拍的结果在情理之中,也在意料之外。本

月还有今年的最后一场土拍,作为本年度的收官之战,仍具有一定的看点,值得期待!
(吴美玲、实习生 赵坤)