

“买新换旧”叠加“价格低点”

年底一波大平层入市 掀起一轮改善潮

今年以来，房地产市场频频释放回暖信号。“锡十条”4.0的升级发布，更是打出政策“组合拳”：优化首套房认定标准、加大公积金支持；优化商业贷款利率、盘活存量住房；拓宽房票使用范围和对象……

在一系列政策红利催动下，我市房地产市场迎来新气象：城区多个高端改善型品质楼盘均呈现了不俗的交易表现。记者从贝壳找房无锡站获悉，截至目前，新建商品住宅套均售价298万元，同比2023年增长5%。新建商品房成交金额前十名的单盘里，奥体潮鸣、云湖别院、西水东檀宫、建发玺云等均为高端改

善型楼盘。其中，摘得销冠的经开区奥体潮鸣，目前总销售额约14.91亿元。从成交金额前十名的商品房新楼盘项目不难看出，走出独立行情的产品多为高端项目，总体呈现大面积段、高单价、高总价的特点。

今年以来，购房者对无锡新房的改善需求提升，与二手房相比，90平方米以上的新房销售占比超85%，其中，144平方米以上户型的购房占比大约17%，同比2023年逆势增长4%，而90平方米以下的新房销售占比明显缩小。无锡市场改善群体占比逐渐增大，持续向改善市场靠拢。



▶ 又一波大平层入市

▶ 高端改善产品迎来“全面升级”

随着房地产市场历经几轮周期性调整，以及一系列政策的大力推动，人们的购房理念已发生深刻变化，特别是有着显著改善型需求的高净值客群，对品质要求更高。近年来，无锡楼盘的产品也越来越“卷”，特别是150平方米以上的大平层产品，成了各个品牌房企产品力的新秀场。越来越多的房企愿意为其高端产品升级配置：全落地玻璃幕墙、270度L型大阳台……品质正“肉眼可见”地不断升级。仁恒·夹城里、奥体潮鸣、东城红豆·东望、保利达状元府以及中鹰黑森林等锡城多

个板块的楼盘，都将大平层作为主力产品，吸引了大批城市白领和新中产人群。

日前，记者来到位于新吴区震泽路与华谊路交叉口东北侧的中鹰黑森林项目，在270平方米户型的样板间里，找到了它不同凡响的“卖点”。三面落地大玻璃的全玻璃幕墙大平层，周边美景尽收眼底，一览无余。“我们中鹰黑森林的亮点是全落地玻璃幕墙，外观为包豪斯风格，玻璃幕墙采用了德国进口品牌，三玻两腔避免了冬冷夏热。”置业顾问介绍道。除了全落地玻璃幕墙设计，科技住宅、六

恒系统……中鹰黑森林项目还有多个标签。从地段上来看，项目所处的太湖湾板块毗邻经开，这里也是太湖湾科创城中央位置，从各方面来说，都是改善人群不错的选择。据悉，目前中鹰黑森林项目已经有不少客户前来了解咨询，“我被地库的颜值和细节吸引了，地面是环保地坪漆，干净又透亮，层高差不多在7米多，连地库都能这么花心思，下了真功夫的。”和父母一起在现场看房的市民张先生说，这里距离他上班的地方比较近，后期还有优质教育资源加持，以后孩子上学也不用愁。

▶ 多个高端项目去化良好

▶ 价格低点购房者倾向“一步到位”

记者发现，无论是初次购房还是以旧换新，购房者在选择心仪的住宅时呈现出一种“越买越大”的趋势，大面积的房源备受消费者青睐。根据贝壳找房无锡站提供的销售数据，11月3日仁恒·夹城里加推新房源，主推188平方米和300平方米户型，可售房源75套，房源均价3.8万元/平方米，当日去化达37套。而另一个楼盘云湖别院，主推128平方米、151平方米户型，还有

178—310平方米的叠墅产品，近三个月月均销售40套左右。

“近年来，大平层产品的优势不仅仅体现在面积上，还着眼于自身品质，产品打造更倾向于一线品牌、私人订制。”无锡一房企营销负责人认为，改善型需求在不断增强，购房者更倾向于一步到位，大户型产品也更受欢迎。“资金充足的情况下，在面积、品质、地段等方面，能‘一步到位’就‘一步到位’，这样可以在能力

范围内让一家人住得更舒服。”近期有购房需求的苏先生告诉记者。

眼下购买住宅早已不再只是单纯为了居住，品质和服务也成为购房选择的关键因素，质量好不好，购房者的眼睛是雪亮的。坚持以客户满意为核心，匠心打造高质量的产品，将市场当赛场，锻造创新力、产品力，以质量赢流量，房企才会拥有更强的市场竞争力，更好地应对风险挑战。

▶ 政策红利加持+资金回笼压力

▶ 年底往往是购房好机会

业内人士分析，一系列新政策落地之前，部分购房者因首付资金、置换周期等问题受限；新政放宽了首套房认定标准、加大了公积金贷款支持，进一步激活了不少改善型住房需求，提升了无锡房地产市场活力。

业内人士建议，政策端放开为楼市加持巨大红利，新房市场也处在抢销期，再加上距离今年“年终大考”已不到2个月，各房企将抓住年末时机以不同形式的特价房冲刺销售、

回笼资金。政策、配套、供求三端发力，对于改善型置业者而言，眼下购房也许是个好机会。对希望通过二手置业满足改善需求的购房者来说，许多房东本身就是想要“卖一买一”的改善客群，售房诚意十足，价格一般都比较公道，有些还能接受议价。

总体来看，目前市场上高性价比房源较多，有意在今年岁末抄底淘房的置业者，不妨重点关注年末时段市场变化，多走走看看，多多对比，有很大机



会淘到适合自己且价格公道的好房子。
(吴美玲)

各地保交房全面提速 截至11月13日 全国已交付285万套

住房和城乡建设部透露，截至11月13日，江西新余、甘肃金昌等6个城市保交房项目交付率已达100%；贵州六盘水、福建厦门等24个城市交付率已超九成。全国已交付285万套，在给购房人吃下“定心丸”的同时，对市场预期也带来明显改变。

为了更好地完成保交房任务，各地因城施策，层层压实责任，加快推进保交房。

安徽省淮南市探索建立保交房项目包保责任人制度，确保项目按计划推进；甘肃省对不同项目，逐项目制定方案，全力推动保交房项目建设交付。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，能用市场化手段解决的，就要争取纳入项目“白名单”，给予融资支持。对无法实现资金平衡、资不抵债的项目，要进入司法处置程序。

高效解决房地产项目融资问题是推进保交房工作的关键。住房和城乡建设部、金融监管总局联合成立城市房地产融资协调机制，将合规房地产项目纳入“白名单”。经过各地各部门持续推进，297个地级及以上城市均已建立协调机制。在协调机制推动下，银行不断优化房地产开发贷款管理流程，助力更多房地产项目解决融资难题。

在湖北省武汉市，御湖汉印项目因资金短缺陷入停工困境。今年2月份，该项目被纳入武汉市首批“白名单”，企业融资需求2亿元。2023年5月份中信金融资产出资承接、与万达集团共同盘活该项目。

“我行联合中信金融资产，联合当地协调机制专班、武昌区法院多次进行项目沟通、制定解决方案，最终实现项目问题修复。”中信银行武汉分行相关负责人说。据了解，该项目修复后，于今年5月份完成批复并于9月底实现全部投放。

“白名单”扩围增效持续助力保交房。国家金融监管总局最新数据显示，截至10月31日，“白名单”项目贷款审批通过金额超3万亿元。“协调机制以城市为主体、以项目为中心，目前来看效力明显。”兴业银行首席经济学家鲁政委表示。

在各项政策的合力之下，当前市场信心正进一步恢复。“10月份房地产市场出现止跌回稳积极势头，或从侧面映射出政策优化对房地产市场止跌回稳的驱动力。”中央财经大学绿色金融国际研究院特邀高级研究员李庚南表示。

随着全国保交房进入决胜阶段，国家金融监管总局和住房和城乡建设部正有序推进“白名单”扩围增效工作。李庚南认为，扩围增效要彻底打通从“白名单”到融资落地的堵点，为保交房提供坚实保障，并修复居民的市场信心。
(经济日报)