

政策红利叠加需求释放

3月无锡新房成交环比增长88.58%

无锡市房地产市场管理和监测中心最新数据显示,2025年3月,无锡市区商品住宅新增供应4.14万平方米,共计成交16.52万平方米,环比增长88.58%;备案均价23078元/平方米,环比增长5.28%。

从商品类型来看,改善型项目备案量增幅明显,单价25000-30000元/平方米住宅成交占比约18%,环比提升9%。180平方米以上面积段成交占比约11%,环比提升6%。



政策“组合拳”发力 限售松绑激活置换需求

4月15日,无锡楼市迎来重磅新政“锡十条”5.0版,全面取消限售、暂停限价、延长购房补贴等政策叠加发力,为楼市注入强心剂。新政明确取消原限售政策,房屋取得产权证即可交易,直接打通二手房与新房市场的置换链条。

据链家地产官网统计,全面取消限售新政发布后一天时间内,二手房市场就上新了3000多

套房源。在经开区某中介门店,置业顾问张静静正在为三组客户同步办理二手房挂牌手续:“这些业主都是计划置换蠡湖新城的高端住宅项目,原先受限于交易周期,现在政策放开后便都将卖旧买新提上日程了。”

同时,政策针对多子女家庭、青年群体、老年家庭等推出差异化补贴,如“卖旧买新”契税补贴最高5万元、多子女家庭购房补

贴3万元等,覆盖不同群体需求。业内人士分析,政策通过释放流动性、降低交易成本,有效激活了改善型购房需求,为“金三银四”新房市场成交回暖奠定基础。



大户型成交占比攀升 政策催化高学历群体购房

契税补贴叠加政策优惠,推动改善客群加速入场。3月初,锡山区推出人才房票购房补贴,目前全区已累计有11个项目参与其中,涉及全区7大板块。锡山区住建局相关工作人员介绍,截至目前预报名人数超1100人,已提交材料超170余个。

记者近日走访锡东新城热门置业项目美的云璟时获悉,随着人才房票、多孩家庭购房补贴等一揽子政策落地,项目高学历人才置业热度攀升。“新政实施后,硕博群体到访量和成交量均有显著提升,今年3至4月已累计新增30余位硕士及以上学历业主。”美的云璟项目负责人向记者透露。

据悉,该项目3月份来访超600组,成交量超过1.5亿元。项目凭借“锡山五条”针对人才的购房补贴,吸引青年工程师、科研人员等群体集中签约。购房者张先生表示:“房票补贴直接降低首付压力,加上项目地处锡东新城核心板块,所以没有过多犹豫就定了。”

此外,滨湖区也通过“人才购房券”政策进一步拓宽补贴覆盖面:大专及以上学历群体,博士、硕士、本科分别享30万、15万、10万首付补贴。业内人士分析,当前无锡改善市场呈现“政策精准化+产品高端化”特征。随着滨湖、锡山等区人才房票的持续落地,叠加房企推售大平层、科技住宅等创新产品,高知群体对居住品质的需求将进一步释放,推动市场结构向改善型深化转型。(叶肖瑶)

高品质新盘加速入市 低密改善成主流

近期,“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”首次写入政府工作报告。新政背景下,房企推新节奏加快,纷纷瞄准改善型需求,推出低密度、高舒适度的品质住宅项目,智能化、绿色化设计成标配。

位于滨湖区梁清路与鸿桥路交汇处的锦上荣曜,由滨湖建发与万科联合打造,规划叠墅、洋房及小高层产品,包含建筑面积约115-175平方米的户型。项目紧邻无锡历史文脉荣巷,以“低密洋

房社区”“万科品质”为核心卖点,示范区开放三天即吸引约千名改善客群关注。

锡山区东亭板块的和居天元珑廷项目尚未开放售楼处,项目规划打造建筑面积约141-251平方米的大平层及建筑面积约180-282平方米的叠墅,并打造全龄主题空间的架空层泛会所,填补区域高端改善空白。

惠山区阳山板块的印山·樾园,以1.1容积率打造宋风院墅,融合山水与人文艺术,成为区域首个高端美学住宅项目。其规划与阳山创建国家级旅游度假区的战略相契合,进一步提升板块价值。



房地产市场延续止跌回稳走势

国家统计局4月16日发布的最新商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,3月份,住房市场成交活跃度提升,70个大中城市中,商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加;一线城市商品住宅销售价格环比上涨,二三线城市销售价格环比总体降幅收窄;各线城市同比降幅均继续收窄。

国家统计局城市司首席统计师王中华介绍,3月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅与上月相同。其中,上海和深圳分别上涨0.7%和0.1%,北京和广州分别下降0.2%和0.1%。二手住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.2%。其中,北京、上海、深圳分别上涨0.5%、0.4%和0.3%,广州下降0.2%。

二线城市新建商品住宅销售价格环比持平,与上月相同,二手住宅环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.2个百分点。

三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,降幅收窄0.1个百分点,二手住宅环比下降0.3%,降幅收窄0.1个百分点。

当前,各地持续推动房地产市场止跌回稳。中指研究院研究显示,今年春节后,在高品质项目供应增加及传统营销季带动下,一线城市新房、二手房成交量保持修复态势。

一线城市活跃度提升更明显。北京链家研究院分析师岳微称,3月份,北京新建商品住宅(不含共有产权住房)成交4151套,同比上涨51.7%、环比上涨107%,成交量接近去年10月份成交水平。此外,北京市二手住宅网签量为19234套,环比增长62.0%,同比增长34.7%。3月份二手房网签量为近24个月以来第二高水平(仅次于2024年12月份),网签量大幅增长反映出春节后市场热度的延续。

除了成交方面,很多城市的土地市场也十分活跃。这表明房地产企

业对未来市场信心增强,房企资金状况正在好转。中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为,核心城市土拍升温,原因在于随着房地产销售端从去年四季度以来出现阶段性回稳,房企对核心城市新房销售一致看好,补仓意愿较高。同时,年初拿地能够在当年进入销售阶段,有助于回笼资金,提升周转效率。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为,各地主动调整供给结构,加大了核心区域优质土地供给,推出很多“小而美”的土地。以杭州为例,今年已出让的20宗商品住宅土地中,90%的单宗土地规划建筑面积没有超过9万平方米,这些土地配套齐全,容积率适中,更适合开发高品质住宅。

目前,各地仍在积极优化房地产相关政策。比如,多地优化公积金贷款政策,优化方向主要包括降低首套房、二套房公积金贷款首付比例,提高公积金贷款最高额度,优化公积金

贷款住房套数认定标准,优化“商转公”,支持提取公积金用于首付等。此外,还有一些城市推出特色金融产品,一些城市在购房补贴、住房“以旧换新”等方面加大政策支持力度。

国家统计局副局长盛来运介绍,在政策作用下,房地产市场延续止跌回稳走势,市场交易继续改善。从去年四季度以来,持续推动房地产止跌回稳,相关部门制定了一系列政策,改善房地产投资,加大城市老旧小区改造,加大保障房建设力度,针对房地产企业提出“白名单”制度,给予金融贷款支持。综合来看,政策效应持续显现,房地产企业经营状况有所改善。

房地产市场仍处在调整阶段,需求还要进一步释放。专家建议,未来各地要进一步落实好中央关于促进房地产止跌回稳的一系列政策措施,持续加大“好房子”建设力度,积极构建房地产发展新模式,促进行业持续健康发展。(经济日报)