

70城房价环比止跌 楼市“暖意”初显

国家统计局2月16日发布了最新一期70城房价指数,全国70个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅为0.0%,同比涨幅为-2.3%。这是70城新房价格一年来首次环比止跌,楼市“暖意”初步显现。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆在解读1月商品住宅销售价格变动情况统计数据时称,一线城市商品住宅销售价格环比转涨,二、三线城市环比降势趋缓;一线城市商品住宅销售价格同比上涨,二三线城市同比下降。

1月份70个城市新房价格环比止跌,易居研究院研究总监严跃进表示,这是2022年2月以来首次出现止跌现象。他分析说:“这虽有一定的季节性因素,但总体也说明房价回暖动力增强。”在他看来,当前70城房价指数最大的亮点是一、二线城市已经“止跌”,三线城市小跌,“预计后续房价‘止跌’转正的趋势会更加明显”。

新房价格环比上涨的城市数量明显增加。绳国庆指出,70个大中城市中,1月份新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨的城市分别有36个和13个,比上月分别增加21个和6个。

严跃进认为,上述现象说明“金融16条”(即人民银行、银保监会此前发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》)发布以后,房地产市场有了趋稳的基础:一是房企资金面进一步改善,有助于增强房企信心,房价也有了趋稳可能;二是销售数据总体朝着改善的方向演进,今年1月部分城市销售数据表现不错;三是房价指数止跌回正是大势所趋,不少城市对稳房价的信心逐渐增强。

在价格变动方面,绳国庆指出,1月份一、二、三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅分别为2.1%、-1.1%和-3.8%,其中一线城市比上月回落0.4个百分点,二线城市降幅与上月相同,三线城市降幅比上月收窄0.1个百分点。

值得关注的是,二手房价格环比跌幅明显收窄。绳国庆介绍,1月份一线城市二手住宅销售价格环比由上月下降0.5%转为上涨0.4%,二线城市二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月收窄0.1个百分点,三线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%,降幅与上月相同。

广东省住房政策研究中心首席

研究员李宇嘉认为,70城二手住房价格环比连续多月下跌,但近期呈现降幅明显收窄的态势。例如,1月份一线城市二手房的房价环比上涨0.4%,为连续3个月下跌后首次止跌反弹,且反弹趋势明显。

热点城市和长三角的楼市也开始出现复苏迹象。李宇嘉关注到,新房价格环比上涨的36个城市中,涨幅靠前的是上海、合肥、宁波等长三角城市,这意味着这一区域新房市场修复和回升的动力较强。另外,东北和内地三四线、弱二线城市跌幅居前。

在全国70个大中城市中,新建商品住宅价格环比涨幅排名第一的是上海,涨幅为0.7%。严跃进认为,这充分说明了大城市在本轮楼市复苏中的地位 and 角色,是一个积极信号;这也说明上海楼市基本面不错,房价有率先复苏的动力;客观上来说,这对于引导市场预期,进一步增强市场信心等都有积极作用。

李宇嘉指出,热点城市房价企稳回升,特别是一线城市强势反弹,二线城市企稳回升,带动70城房价止跌。首先,前期持续降低按揭利率,以及各地积极纾困楼市需求端,

加上疫情形势好于预期,带动市场情绪修复;其次,前期购房者因价格下跌而观望,以及疫情阻隔等导致的需求开始释放,带动价格稳定。

“房价指数是否有回稳的可能,关键看市场交易数据。”严跃进指出,2月份各地市场数据表现不错,明显有较好的交易态势。而且相比过去几年,今年疫情对楼市交易的影响减小,当前不少地区的售楼处晚上“8点不打烊”,进一步说明市场信心逐渐增强。“鉴于2023年较好的楼市环境和近期观察到的市场情绪,可以认为,此次止跌的动力更强,楼市复苏的条件也更好。”

李宇嘉认为,本轮需求释放多半是滞后和预期适度修复带动的。在成交结构上,以刚需和换房需求为主,这部分需求预计在上半年释放殆尽,且这些人对价格较为敏感,预计后续价格反弹的力度会比较小。由于目前居民对购房加杠杆的情绪比较弱,且居民收入和工作前景预期并不是很乐观,后续楼市企稳还有待政策的进一步纾困和居民收入的修复,但这是一个较长的过程。“整体来看,今年市场将弱势回升。”

(中国青年报)

商品房备案环比增加320套 无锡商品房一周备案成交9.71万平方米

近期,在宽松的市场政策加持下,无锡楼市回暖势头明显。2月13日-2月19日,无锡商品房(不含经济适用房和定销商品房)共备案855套,环比增幅59.81%;备案面积9.71万平方米,环比增幅64.80%。这其中,商品住宅备案套数环比增幅50.12%,上城壹号备案51套,位居住宅备案成交排行榜榜首;在五洲国际工业博览城、协信阿卡迪亚、金科中心集中备案下,商业物业备案套数环比增幅56.86%;绿地天空树集中备案带动了办公物业异动,办公物业备案套数环比增幅107.23%。

这一周,三大物业备案量环比均有明显涨幅,其中商品住宅备案面积为7.05万平方米,环比增幅40.22%;商业物业备案面积为1.34万平方米,环比增幅171.76%;办公物业备案面积为1.30万平方米,环比增幅249.77%。

从商品房成交区域看,受上城壹号、龙湖长泰景粼天著、粼云上府、建发上院等楼盘集中备案影响,新吴区备案面积接近3万平方米,遥遥领先于其他板块。惠山区、锡山区、滨湖区、梁溪区备案面积分别为1.84万平方米、1.62万平方米、1.56万平方米、1.06万平方

米。

本周无锡全市商品房备案成交面积为9.71万平方米,环比增加3.82万平方米,增幅64.80%;备案成交855套,环比增加320套,增幅59.81%。从商品住宅成交面积段来看,90~120平方米面积段户型是备案主力,备案3.15万平方米、291套;120~144平方米面积段户型备案1.97万平方米、151套;90平方米以下面积段户型备案0.83万平方米、99套;144~180平方米面积段户型备案0.66万平方米、43套;180平方米以上面积段户型备案0.44万平方米、18套。

从各物业类型成交情况看,本周商品住宅备案成交面积为7.05万平方米,环比增加2.02万平方米,增幅40.22%;备案成交套数为602套,环比增加201套,增幅50.12%。本周商业物业备案成交面积为1.34万平方米,环比增加0.85万平方米,增幅171.76%;备案成交套数为80套,环比增加29套,增幅56.86%。本周办公物业备案成交面积为1.30万平方米,环比增加0.93万平方米,增幅249.77%;备案成交套数为172套,环比增加89套,增幅107.23%。

(无锡房地产市场网)

