

# 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和角色，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，三大物业备案套数环比均有明显涨幅，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）

