



扫一扫,关注“吾爱吾锡”

70城房价指数结束“17连跌”： 各线城市新房普涨

开年以来的楼市回暖势头仍在继续。3月16日,国家统计局公布的《2023年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示,2月份新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别为55个和40个,较1月分别增加19个和27个。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读表示,随着政策效果逐步显现及住房需求进一步释放,2月份70个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数继续增加,各线城市商品住宅销售价格环比总体上涨,一线城市商品住宅销售价格同比上涨、二三线城市同比降幅收窄。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐指出,“今年开年以来,市场复苏的特点是核心城市强于非核心城市,二手房市场强于新房市场,成交量复苏早于价格复苏。”易居研究院研究总监严跃进则表示,在全国70城房价指数环比涨幅指标持续下跌17个月(2021年9月70城房价指数由正转负),此次2月份房价指数涨幅首次由负转正,充分体现了房地产市场回暖的特征。

抢滩“小阳春”， 无锡5大新盘蓄势待发

太科园中鹰黑森林项目亮相、夹城里地块规划曝光,经开区心海合印蓄力首开、银城京梁合荣印迎来首开……阳春三月,无锡各个新盘不断蓄力,继续为楼市“添柴加火”。

●中鹰无锡首子规划出炉



3月15日,无锡 XDG-2022-70号地块开发项目规划设计方案批前公示,太科园中鹰黑森林五冶项目效果图惊艳亮相,将打造4栋13-15层小高层产品。这是中鹰集团在无锡的首个项目,也是太科园板块久违的纯新盘项目。

该地块位于新吴区震泽路与华谊路交叉口东北侧,于去年10月25日被中鹰黑森林拿下,成交楼面地价18000元/平方米。项目周边云集万达广场、海力士医院、太科城大桥实验学校等优质配套,国家软件园、科技园、创业大厦等也坐落于此。具有超级IP的中鹰黑森林与热门板块太科园相遇,将带来什么样惊艳的作品,让我们拭目以待。

●夹城里项目规划方案公示



不久前,XDG-2022-34号地块开发建设项目规划设计方案批前公示,即安居、仁恒等联合体打造的夹城里AD地块项目。

从总平面图上看,项目规划建设18栋14-21层住宅,A、D地块内均设有景观水池。作为无锡首块楼面地价突破2万元/平方米的地块,夹城里位于梁溪区中心城区,北邻体育公园及古运河,旁边在建地铁5号线健康路站,再加上仁恒的“冠名”,一时间为业内外注目。

项目东南侧规划有幼儿园,北侧规划商业、社区配套

等,与无锡体育公园一路之隔。

●太湖新城“心海系”首作上新

近日,位于经开区吴都路与华谊路交叉口西北侧的心海合印示范区开放接待,预计近期即将开盘,这也是经开近期内新的一个重磅楼盘。项目打造包括高层、小高层、洋房在内的低密住宅,引入朗诗绿色科技系统。

项目临近和畅睦邻中心、山姆会员店;交通上有在建的地铁4号线二期华庄站与净慧西道站。



●樾湖尚郡展厅开放

不久前,位于宛山湖的樾湖尚郡城市展厅开放。该项目位于锡山宛山湖新城锡沪路南、联福路西,由无锡地铁置业、锡山文旅旅、朗诗地产联合打造,一期高层建筑面积约89平方米、115平方米的户型图已正式公布,搭载朗诗三恒科技系统。

项目总共规划建设39栋住宅,自带部分商业,同时西南侧还规划一所24班的幼儿园。

●银城京梁合荣印迎首开

项目位于主城中心地段,地处梁溪河与京杭运河汇流之处,周边西水东商业街、三阳广场、太湖广场环伺。

该项目共规划了5栋11-23层毛坯产品,项目生活体验馆和部分样板间的开放吸引了众多购房者关注。此前,二期项目银城京梁合和银城天元世家已交付多年,小区品质有口皆碑。

荣印项目延续融合一二期现代美式风情园林调性,打造精品花园大师级园林。(365淘房、土拍网)

▶一二三线城市新房价格环比齐涨

国家统计局数据显示,2月份一线城市新房价格环比上涨0.2%,涨幅与上月相同;二线城市环比上涨0.4%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;三线城市则由上月环比下降0.1%转为上涨0.3%。

值得注意的是,各城市新房价格环比涨幅并不大,涨幅第一的湛江仅上涨1.4%,其余天津、宁波、济南、昆明、遵义、重庆等地涨幅均小于1%。在13个环比下跌的城市中,泉州、丹东、贵阳等城市的跌幅居前。

对于部分城市进入“小阳春”,58安居客研究院院长张波认为,“一方面一、二手房价格上涨的城市不断增多,上海、北京、南京、西安等地的二手房价环比呈现明显上涨。另一方面,用户的线上搜索浏览量等前置性指标也出现了明显增长。结合房地产开发数据综合来看,市场总体回暖的基调已经明确,政策的确定性增强,市场的信心正不断增强。”

从新房价格同比变动看,一线城市同比上涨1.7%,涨幅比上月回落0.4个百分点;二线城市下降0.7%,但降幅比上月收窄0.4个百分点;三线城市下降3.3%,降幅收窄0.5个百分点。

在同比上涨的城市中,成都、杭州、北京、上海分列前四名,涨幅分别为8.6%、6.2%、4.7%和3.9%;环比涨幅第一的湛江,和北海、岳阳、温州一同成为同比下跌的55城中跌幅靠前的城市。

“市场复苏的主要原因是多方面的。去年以来保交楼、保民生、保稳定等各项政策举措有力地保障了购房人的合法权益,房企的合理性融资也得到了改善,各地因城施策调整优化政策降低了购房成本,提高了消费者信心。房地产市场流通性改善的良好开局为今年有效防范化解优质头部房企风险打下良好的基础。”许小乐表示。

▶仅7个城市二手房价格同比上涨

尽管包括上海、成都、北京等在内的部分城市二手房价格同环比上涨,但分化仍在持续,70城中同比上涨城市只有7个,比上月仅增加1个。

具体来看,一线城市二手房价格环比上涨0.7%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;二线城市由上月下降0.3%转为上涨0.1%;三线则由上月下降0.4%转为持平。同比来看,一线城市上涨1%,二线城市下降2.9%,三线城市下降4.4%。

记者注意到,2月份上海二手房价格均以1%的环比涨幅领跑70城,并且同比涨幅也达到了2.5%;成都与去年同期相比,二手房涨幅达到9.2%。而同为一线城市的北京,二手房同比涨幅超过上海,达到4.4%。

“改善需求加快入场,热点城市的二手房市场呈现量价齐升态势。结合安居客等线上平台的数据来看,中小户型的二手房挂牌量增加,在架时长减少,这类前置性数据指标充分体现出换房需求出现了明显抬头。市场在2月明显呈现出改善先行,一、二手房同步启动,二手房量升推动改善需求换

房达成。”张波分析认为。

同时,弱二线和三线城市二手房市场分化进一步加剧。牡丹江、吉林、哈尔滨、北海等城市二手房价格同比跌幅仍然较大,甚至接近或超过10%,在63个同比下跌的城市中,24个城市跌幅超过5%。

究其原因,张波认为,“部分弱二线和三线的市场仍面临压力,尤其是大连、沈阳、长春所在的东北区域新房房价,依然呈现下滑态势。核心原因还是市场基本面修复慢,行业和购房者信心恢复慢,尤其是房企拿地层面逐步偏向高能级城市,以及热点城市的抢人节奏加快,需求侧发力的难度偏大,对房价支撑力偏弱。”

对于当前市场复苏,特别是二手房能否全面回暖,许小乐认为,“目前二手房挂牌量数量比较多,消费者可以选择的房源非常充裕,并不是供不应求的市场结构,不会出现房价普遍性大幅上涨。随着这波积压的需求快速释放,预计3月市场修复势头较2月有所减弱,这也是在向交易中枢修复过程中的正常振荡。”

(每日经济新闻)