



扫一扫,关注“吾爱吾锡”

多个刚需项目成交向好 无锡8月房地产市场运营数据发布

7月下旬以来,中央频繁发声,大力支持刚需型和改善型住房需求。8月25日,住建部等三部门将认房不认贷纳入“一城一策”工具箱。8月31日,央行、金融监管总局连发两条政策通知,下调首付比例下限至首套20%、二套30%,二套房商业贷款利率下限调降为LPR+20BP,指导下调存量房贷利率。

在一系列利好政策的刺激下,8月,无锡楼市又是怎样的表现呢?一起来看看无锡8月房地产市场运营数据。



8月楼市供求仍处于近一年低位

8月,无锡市区商品住宅市场新增供应11.83万平方米,成交14.87万平方米,成交均价21096元/平方米。

供应方面,8月无锡市区商品住宅供应低位回升,环比上涨超65%,但仍位于近一年低位;成交方面,无锡楼市成交“5连降”,8月环比下降3.43%,成交进一步下滑。

整体而言,作为楼市传统淡季,8月楼市供求仍处于近一年低位,市场延续探底行情。

8月无锡市区商办市场表现为供升求降,其中供应

2.06万平方米,环比上涨126.97%;成交6.71万平方米,环比下降7.95%,成交均价9480元/平方米。

商业方面,8月,无锡市区商业市场新增供应1.70万平方米,环比上涨87.08%;成交5.36万平方米,环比上涨43.05%;成交均价9214元/平方米。办公方面,8月,无锡市区办公市场新增供应0.36万平方米,环比上月有供应;成交1.32万平方米,环比下降60.95%;成交均价10267元/平方米。公寓方面,8月,无锡市区公寓市场无新增供应;成交0.02万平方米,

成交均价27919元/平方米。

整体来看,8月无锡商办市场供应低位回升,受主力成交项目影响,成交端量价均降。8月供应来自商业和办公市场,其中位于滨湖区胡埭板块的小田里乡野乐活度假村单项目供应0.89万平方米;位于新吴区空港硕放板块的栖霞天樾府单项目供应0.77万平方米。从成交来看,本月经开区市政府板块的嘉业·国际城单项目成交2.16万平方米;位于锡山区锡东新城板块的红豆东方财富广场单项目成交1.07万平方米。

110-130平方米商品住宅为成交主力

分区域来看,8月除梁溪区和新吴区以外,其他各区均有供应,其中惠山区供应最多,为8.22万平方米,锡山区和经开区供应面积均超1万平方米;主力供应项目为大华锦绣前城、美的云璟、云锦东方等。从成交来看,锡山区、新吴区和惠山区成交较好,分别占比总成交的23.67%、23.34%、21.79%,领先优势明显;价格方面,经开区依然

是成交均价最高的区域,为29820元/平方米,本月锡山区、惠山区和新吴区成交均价均低于2万元/平方米。

从成交结构来看,8月无锡商品住宅主力成交面积段集中在110-130平方米;其中100-110平方米面积段产品成交最多,成交套数占比19.56%;其次是120-130平方米面积段产品,成交套数占比17.37%;110-120平

方米面积段产品,成交套数占比17.13%;从环比来看,8月100-110平方米面积段产品成交套数占比上升明显,环比上升5.33%。

二手房成交方面,据统计显示,8月无锡市区二手房成交3178套,环比上涨4.61%。8月,无锡二手房成交在经历“四连降”之后,低位回升,环比小幅上涨,日均成交套数为102套。

热销项目仍以刚需为主

8月无锡市区商品住宅项目销售金额排行榜,各区均有项目上榜。从排行榜TOP10来看,有2个项目成交均价低于2万元/平方米,7个项目成交均价突破2万元/平方米,1个项目成交均价突破3万元/平方米。项目销额榜前三位分别来自惠山区、锡山区和滨湖区,其中万科樟湾国际项目销额榜第一位,月成交金额破1.31亿元;和居·翠湖新著、中信泰富·玖著分别位列项目销额榜第二、第三位。

整体而言,8月热销项目以刚需为主,尤其是新吴区、惠山区以及锡山区部分刚需项目积极营销,推出特价房、低首付或折扣优惠,在各种降价促销的前提下叠加项目品牌、产品力优势,多个刚需项目成交向好。

细分到板块来看,8月无锡各板块成交面积排行榜,东北塘板块以成交面积1.44万平方米位列板块面积成交榜第一名,且月成交均价为13511元/平方米。

东北塘板块主力成交项目是和居·翠湖新著,该项目前身为恒泰悦璟府,2022年9月被无锡和居接手,项目迎来焕新,近几个月,项目成交量较多,主要是前期销售房源集中备案。

此外,泰山路板块和天一新城板块表现不俗,位居板块成交第二、第三位;其中泰山路板块主力成交项目为大华公园城市,坊前板块主力成交项目为龙湖颍云上府。

(克而瑞无锡)

政策频出提升楼市活跃度 “金九银十”成色可期

多城“认房不认贷”政策密集落地,对提升这些城市的房地产市场活跃度起到了积极作用。同时,一些城市全面取消或调整限购政策,也促进了市场企稳回升。政策持续优化,让房地产市场有了新气象,也让“金九银十”这个传统销售旺季成色可期。

4个一线城市相继于8月底至9月初宣布“认房不认贷”,即家庭成员在名下无成套住房的,不论是否已使用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。从新政执行这十余天看,其活跃市场的作用可谓立竿见影。“认房不认贷”尤其对于有置换、改善需求的家庭能够发挥切实作用,也激活了部分观望人群的置业计划。北京等城市市场观望情绪有所缓解,看房热度明显提升,并且正在转换成实际成交量。新政出台后几日,北京、上海等城市的新房、二手房成交量均有明显增加。

对于一些改善性群体,在“认房不认贷”政策之后,购房计划也可以进行微调,改善程度有所提升。如果一个家庭过去在老家有购房贷款记录,按照“认房又认贷”政策,在上海购房时视为购买第二套住房,首付比例可能要高至70%,因此其所能承受的购房总价会比较低。实行“认房不认贷”之后,按照购买首套房认定,首付比例大幅降低,能够承受的购房总价可以更高,能够选择比之前面积更大或者位置更优越的房子。

随着市场活跃度提升,二手房的挂牌量也有明显增长,这是不是意味着很多人趁着这轮市场活跃,价格企稳,要抛售手中房产?实际上,二手房挂牌量增长,得益于新政之下激活了很多人的换房需求。挂牌轻而易举,但距离卖出去形成交易还有个过程。近期挂牌量增长与房地产经纪带看量增长,以及成交量增长同步,属于正常现象,并不应理

解成“大范围抛售”。

另一项政策调整也为市场企稳贡献力量。近日,有多个城市取消住房限购政策。辽宁省沈阳市取消了二环路内限购政策,加之今年3月份已经取消二环路外的限购,至此,沈阳全域取消限购。

限购政策是过去房地产市场过热期间,各地因城施策出台的限制性措施。限购政策要求购房者有本地户籍或有一定年限的当地社保和纳税证明。同时对于购房套数也有限制,例如有的城市规定限购两套住房,不得购买第三套住房等。

限购政策出台的目的在于避免投机炒作房价行为。随着我国房地产市场供求关系发生重大变化,众多城市已经从卖方市场转向供大于求的买方市场,一些城市的库存量较大,去化周期长。因此,限购政策不再适宜时,应该随之调整。

在当前房地产市场形势下,取消或调整限购对于提升市场活跃度,促进市场企稳回升,进而带动房地产上下游发展都有积极作用。不过,对于限购政策的调整,仍应在坚持“房住不炒”基本原则的基础上因城施策,一城一策,甚至一区一策。

房地产市场的企稳回升需要长期努力。在坚持“房住不炒”的基础上,仍须不断完善政策工具箱,多角度全方位持续促进房地产市场平稳健康发展。

从供给端来看,应进一步落实好“保交楼”各项金融支持政策,持续恢复市场信心;同步加大对国有房企和民营房企的支持力度,促进房地产企业经营稳定;推进城市更新、城中村改造,探索新发展模式,稳定市场规模。

从需求端来看,应进一步调整优化房地产调控相关政策措施,稳定市场需求;通过优化交易流程,降低交易契税、合理降低房地产经纪服务费等措施,促进住房合理消费。

(经济日报)