

对无锡“锡十条”政策的点评 ——政策要点和市场启示

上海易居房地产研究院 副院长 严跃进

2025年04月15日

2025年4月15日，无锡发布《关于促进市区房地产市场平稳健康发展的政策措施》，包括取消商品房限售等内容受市场关注。此次“锡十条”政策具有很好的市场反馈，相关政策创新点也多，具有较好的行业启发。政策既对无锡二季度房地产市场有较好支持，也对全国各地房地产政策储备有较好启示。

一、政策特征

无锡此次“锡十条”政策内容多、支持力度大、覆盖面广，说明对于支持房地产市场稳中向好、促进高品质住房消费等力度很大。我们认为，此次无锡政策有较多亮点。一是全方位落实好房子或高品质住宅导向，包括供地支持、规划设计优化、购房金融领域支持等，说明支持是全方位的。二是基于一城一策导向，对于限制性条款进行调减或取消，精准施策。比如说此次提及限售政策和限价政策取消内容，本身就是对当前全国购房政策基调的深入落实。这也要求全国其他城市积极在限制性条款方面落实更为宽松的政策。此类政策结合当前购房市场形势，将发挥更好效应，对于无锡二季度市场的向好发展具有积极作用。

二、政策创新

观察此次无锡政策，部分政策条款带有非常好的无锡地方色彩，创新力度大，用心用力，这恰是全国各地在政策储备方面可以积极关注的地方。这里选取三点重点分析。

1、明确低月供模式

今年包括苏州南京和无锡都提出了此类内容，这说明“低月供”的模式逐渐

成熟。各地后续在研究增量政策方面，就要研究此类房贷的创新政策。通过创新产品，促使政策颗粒度更细，也更加吻合新形势下购房者对于房贷金融产品的诉求。

2、明确共有产权认购新模式

此次明确商品房共有产权认购的模式。这种模式下，购房者购房的出资比例大幅度降低，并可以享受整套房的使用权。而后可以再回购其他产权。这种模式具有创新性，对于实实在在降低购房成本和购房门槛，快速激活市场需求等都有较好作用，也是强力去库存、提信心的重要举措之一。

3、明确去精装的弹性做法

此次政策对于精装修房落实了灵活的建造比例要求，其将适当增加毛坯房的建造和交付。类似做法更符合居民家庭高品质住房的装修诉求，或和居民家庭降低购房成本的诉求挂钩。所以此类政策是务实的地方政策，也是好房子的一种地方政策支持体现。

三、10项条款解读

1、供地支持好房子建设

此次政策明确支持一地一策和一企一策。政策提出，说明无锡高品质住宅项目的供地和规划工作在启动。在这个领域，房企有两个层面可参与高品质住房的规划：一是供地之前的规划建筑方案设计环节，此时房企可以参与方案设计，也使得带方案供地模式和房企诉求更匹配；二是已供地项目允许“修正”，换句话说，结合市场需求和趋势，目前已供应的土地允许结合新规优化设计方案，确保住房产品更符合高品质住房需求。此类政策说明，对于即将供应和已供应的土地，都可以更好参与到高品质住房的建设之中。

2、土地出让金分期支付

政策明确，对新出让地块的土地出让金，房地产开发企业可以按规定采取分期支付方式；在满足一定规模的前提下，支持房地产开发企业分期申领建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。通过此类分期支付的方式，有助于降低购地

成本。当然该政策也是最近两年各地已经普遍落实的政策。同时对于两证的发放，允许分期操作。这样做有助于降低相关证件申领的时间成本，更好促进房企开工和建造。

3、高品质住房的建和购获支持

此次政策对于高品质住房的建造和购买都给予了较大支持。建造方面明确给予相关建设指标弹性设定，这有助于确保政策内容更好落地。同时对于装配式建筑和成品住宅明确了比例优化。这里对成品住宅进行解释。“成品房”是相对于“毛坯房”而言的，也即全装修住宅或精装修住房。此次无锡弹性政策，通俗来说，其实是允许适当降低精装修房的比例，改为毛坯房交付。毛坯房销售和交付有优势，使得一些客户可以自行装修，或者说部分家庭可以降低购房成本。此类做法动向非常值得关注。

表 1：无锡压缩精装修比例的灵活做法

类别	精装修房	毛坯房
定义	房屋在交付时已完成所有室内装修和设施配置，购房者可以直接拎包入住	房屋仅完成主体结构建设，内部未进行装修，购房者需自行装修
特点	装修一体化和节省时间精力、不扰民	房价成本低，同时可根据个人喜好进行装修
问题	装修内容不符合客户偏好、增加购房成本	增加装修成本和精力、扰民问题

资料来源：网络公开信息、易居研究院

另外此次无锡政策的一个亮点是，其明确：对于新购高品质（改善型）住宅，适当提高公积金贷款额度，满足购房人多样化改善性住房需求。这可以理解为，无锡针对今年高品质住宅或好房子，明确了公积金支持导向。考虑到今年5月份各地会积极落实住宅项目规范，那么后续好房子的建造和销售情况会增加，此时公积金“支持一把”，恰是销售端和金融端相关部门要重点关注的增量政策。

4、推广共有产权新模式

此次无锡在此前部分企业试点和反馈较好的基础上，明确探索商品房共有产权销售试点。这里需要说明的是，无锡提及的共有产权模式，和过去我们所提及的共有产权房是有差异的。这里进行列表说明。总体上，此类模式下，购房者的负担明显减少、具有缓冲效应，同时由于此类房源本身就属于商品房，所以认购

积极性会很高。类似模式有点相当于“半购半租”的模式，值得全国学习。从无锡此次政策来看，对于“以旧换新”、人才购房、企业团购等场景，都适用此类政策，这有助于覆盖面扩大、更好促进购房需求释放。

表 2：无锡“共有产权商品房”的模式

类别	无锡版	传统意义版
产权所有者	50%购房者+50%房企	70%购房者+30%政府
房源性质	商品房	保障房
首次购房资金	房价款*50%	房价款*70%
回购模式	房东发起和回购剩余产权	政府发起和回购剩余产权

资料来源：政府信息公开、易居研究院

5、低月供再次提及

关于支持金融机构创新贷款产品的政策，无锡成为继苏州、南京后第三个提到“低月供”政策的城市。低月供政策非常好，吻合目前居民家庭尤其是年轻人“前期还款能力弱、后期还款能力强”的收入结构特征。江苏今年在房贷产品创新方面有力度、有思路，值得各地学习。尤其是各家商业银行要在既有“降首付降房贷”的模式基础上，持续研究降月供的相关政策储备工作。

6、好学校带来好房子

关于周边配套设施的内容，除了常规表述外，政策明确学区安排或过渡学区等内容。这体现了现在各地在增强土地吸引力和住房吸引力方面，深入研究购房者的诉求，即会做好教育资源的配套工作。据此可以定义：高质量土地+高品质学区+高层次住房规划=高品质住宅。

7、取消限售

关于取消限售的内容是市场热点。此前南京取消限售，市场反应积极。结合南京取消限售后的市场反馈进行分析。一是该政策体现了对房屋流动性的支持，有助于促进房东换房，即释放改善型需求。二是取消限售会带来二手房挂牌量增加。短期市场的分析中，要格外关注其对既有房源挂牌价的影响。

8、取消限价

此次第八条政策是关于暂停销售价格备案内容，通俗说就是取消限价。这一

点非常重要，结合取消限售，说明各地因城施策对限制性政策进行了调减。取消限价后，价格涨跌的动向尚不确定。但有一点是可以肯定的，企业可以根据市场情况自主定价。至少从目前去库存诉求看，房企可以适当落实以价换量策略，更好提振二季度销售行情。但对于市区优质地段项目，或存在涨价可能。需要提示的是，无锡此次对于个人和企业的购房行为都取消了限售政策。

9、换房契税补贴

此次明确换房契税补贴，叠加此前财政部等部门的换房个税退税政策，充分说明无锡在财政税收方面落实更宽松的政策导向。注意一个细节，这次对于换购大户型的新房，契税补贴力度更大，这其实也是鼓励大家认购大房子，更好释放改善型需求。另外，对于老年人换房的，还会额外有消费券支持和租房过渡支持。

10、支持多子女家庭购房

此次政策明确，对于多子女家庭购房将给予3万元补贴，同时亦有首套房购房的公积金额度支持。此类政策也是目前各地主流的政策操作，既是对生育政策的支持，也是对住房消费的支持。