



热盘在线

中奥·滨河境 美学示范区再升级

11月26日,高定人居封面作品中奥·滨河境再添盛事!项目升级版美学示范区“滨河十境”在万众期待下璀璨开放,开放当日迎来了超600人次的爆棚参观量。草莓熊主题乐园同步开启,超萌的氛围布置、精彩的趣味游戏、创意十足的草莓熊主题手作DIY等,一场沉浸式的乐园游赏,掀起全城打卡风暴。

中奥·滨河境,由企业信用等级AAA中奥地产与无锡市新发集团有限公司共同倾力打造。国企新发集团为无锡市政府旗下城市投资公司,与实力稳健的中奥地产强强联手,秉持“品质先行 国际视野”的原则,将双方优势集中赋能于滨河境,打造精品人居。

中奥·滨河境项目总经理的慷慨致辞为这场别开生面的盛会揭开序幕。“滨河十境”的焕新进阶,是匠心的延续,更是品质的再升级。中心景观区斑斓旖旎的风光、全龄运动区焕发的活力、点睛之笔的艺术景观、入户大堂尊崇的归家礼序等,从自然景观、建筑细节、工艺哲学到生活美学表达,多维度展示着“长红红盘”的精工品质。

岁月不负耕耘,匠心必有回响。中奥·滨河境凭借硬核的产品力,荣膺2021年全国十大品质作品(来源:易居克而瑞)、2021中国绿色健康项目优秀品牌(来源:中国企业评价协会)、2021墨尔本设计大奖(来源:全球设计奖项研究所)、2021日本IDPA AWARD 国际先锋设计大奖(来源:CIID88国际室内设计网)。

中奥·滨河境多次位列锡城销量TOP榜,成绩斐然。目前,该项目建筑面积约为89—107平方米的臻装三房,建筑面积约为113—125平方米的宽幕洋房正火热销售中。随着美学示范区的开放,匠心品质与活力美居紧密融合,吸引锡城消费者前往品鉴、珍藏。



房产资讯

多家商业银行 密集为房企提供授信

在中国官方支持房地产的金融“组合拳”落地之后,多家商业银行密集为房企提供授信。

11月24日,碧桂园控股有限公司与中国邮政储蓄银行签约建立长期战略合作关系。此次合作,邮储银行将为碧桂园提供不超过500亿元(人民币,下同)意向性授信额度。授信范围包括但不限于房地产开发贷款、并购贷款、按揭业务、保函、保理、债券投资以及其它形式的资金融通等;以及为购买甲方及其控股、关联的项目公司开发的房地产项目房屋的业主提供按揭贷款授信。据悉,当日,碧桂园还将与工行、中行签约。

11月23日,中国农业银行与中海发展、华润置地、万科集团、龙湖集团、金地集团五家房企举行银企战略合作协议签约仪式。银企各方将在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资等业务方面,进一步深化合作,建立长期稳定的合作关系。同日,交通银行与万科、美的置业合计提供1200亿元意向性授信额度。中国银行也与万科签署战略合作协议,提供不超过1000亿元授信额度。

目前除了银行与房企之间的合作更加深入外,“第二支箭”(债券融资支持工具)对民营房企的资金支持也逐步落地。日前首批民营房企的支持落地。中债增进公司拟分别支持龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据,后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水认为,根据近期官方发出的政策信号,全国性商业银行要增强责任担当,发挥“头雁”作用。后续会有更多银行、房企签署合作协议,增加房地产贷款投放。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,目前获得授信的房企,以优质的、经营较为稳健的企业为主。预计在11月下旬和12月,其他一些大中型房企也将获得更大的支持,行业流动性将进一步改善。(中新社)

价格更高、成交更快? 精装修对二手房买卖影响几何

老新村溢价率更明显, 精装房成交周期更短

“从客户的角度来说,他们看房的第一观感的确非常重要,装修比较精美的房子,带看率要高出不止一倍。”德佑叙丰里南门店房产经纪人赵风能说,一套房装修下来要耗费很多时间和精力,很多客户工作忙,没有时间装修房子,他们购买二手房,更倾向于带装修和保养较好的房子。但是,也有部分客户对装修有一定要求,比如买房来做婚房的年轻人,会选择毛坯或简装的房子,买来后装修成自己喜欢的风格。

一般来说,老新村的房子年龄较长,很多都是简装,折损度高,比较老旧。这类房源装修后比不装修在市场上的溢价率大概在5%—8%。而对于较新的房子,装修与否对价格的影响没那么明显,装修后的房子成交溢价率约有3%—5%。赵风能介绍,精装房是指刚装修没多久、比较新的房子,简装房则是年代过于久远,已经快被淘汰的普通装修房。“近期,二手房库存相对较大,因此有不少房东不着急卖房,倾向于把房子装修好再上市,以此来增加人气热度。”但对于老房子来说,装修意味着投入更多的成本,精装房在市场上溢价率过高,并不一定好卖,“因为越是愿意为高装修成本买单的客户,他们对装修的要求越高。”

以长江北路附近的叙康里为例,一套60多平方米的小户型,毛坯或简装成交价在73万—75万元左右,装修好的售价在80万元左右。房子溢价不高,看房率更高,更容易成交,大约比平均成交周期低20多天。“但前期房主投入了一定的装修成本,装修与否所造成的价格差异并不悬殊,很难靠装修来多赚一笔。”赵风能说。

近日,国家统计局发布的数据显示,10月全国一线城市二手住宅价格同比上涨1.3%,但环比已连降两月,二三线城市二手住宅价格同比、环比均持续下降。与此同时,各地待售的二手房挂牌量持续攀升。从无锡多家中介机构了解到,近月来二手房的库存量相比往年出现一定幅度的增长,当前市场形势下,不少房主开始思考如何让自己的房子更具竞争力,其中,装修好坏成为重要的一环。

有业内人士认为,如今,二手房市场产品同质化严重,好的装修可以增加房源的曝光度,不仅能带来价格的提升,在市场上也更容易流通。在无锡,同一小区、相同户型的房子,精装房与毛坯或简装相比能贵出多少?精装房是否更受消费者青睐、更容易成交?

房子。更令她开心的是,这次租房不仅让她点对点找到了房源,还省下了一笔中介费。但是,就在小杨顺利入住3个月,却突然收到了原房东催交房租的电话。此前交的房租还没到期,为何又被催交?小杨感到莫名其妙,于是联系当时收租的托管公司,这时她才发现,对方已经换了号码,联系不上了。

租客、房东碰面后,才明白了事情的来龙去脉。原来,这家托管公司以每月2000元的价格将房源租下,并与房东签了协议。之后该公司将房源以每月1800元的价格租给小杨。由于价格偏低,该公司与小杨约定一次性付半年房租。小杨住到第三个月时,该公司工作人员不见踪影,原房东收不到房

消费者购房需求更理性,价格是首要因素

对于愈发理性的购房者来说,价格才是硬道理。尤其是刚需群体,他们预算不多,房子装修情况并不是买房考虑的首要因素,同样的价格,地段、配套、户型显得更加重要。

“客户看房十几天,一个区域的房价就摸得清清楚楚,现在的房源挂牌价很透明,客户也很会计算总体成本。”C21德之辉承塘路店房产经纪人王晶晶说,不管装修与否,只要价格有优势,房子就卖得快。对于年龄较新的房子,刚需群体更看重单价,与毛坯或简装房相比,精装单价能高几百元就不错了。刚需族一般首付款有限,

如果单价相差太多,并不会选择精装。

比如该机构附近的东方天郡小区,一套较大面积的房源,毛坯房挂牌价在200万元左右,精装房挂牌价一般在230万—250万元不等。近期成交的一套房源,客户就花更少的成本选择了毛坯房,足足比精装房便宜了30多万元。“消费者会计算后期的装修成本,选择更适合自己的、性价比更高的房源。”王晶晶说,有些客户在买房时就要求总价低,严格控制前期成本。而且年龄较新的房子,装修差别并不会像老房子那样明显,因此装修状况对成交的影响并不大。

老房装修成本高,消费者不会为“表面功夫”买单

“现在的房东普遍不会把房子装修得花里胡哨,特意去卖个高价。价格挂的高,根本没人来看房。”王晶晶说,以往市场上还有所谓的“黄牛房”,一套房经过中间人买入重新装修,以高价挂牌,这类房往往只做表面功夫,装修成本很低,装修质量很差。对于精装房,消费者还会担心装修用材、用料以及隐蔽的水电工程,因此不太愿意为过高的装修溢价买单。

一位装修公司业内人士介绍,装

修对二手房的影响要看房子的新老程度,越旧的二手房,装修对价格的影响越明显,较新的房源装修前后价格差距较小。“因为老房子的装修流程非常麻烦,这类房子不带电梯,仅仅拆旧就要消耗不小的成本,包括垃圾清运、材料搬运,甚至房子墙体加固等,都要投资一笔费用。”该人士说,一般来说,一套老房子的装修周期要3个多月,付出的时间成本也是相当多的。(逯恒贞)

租房零距离

租房遇“二房东”要警惕,内行教你避坑

交了半年房租,刚住了3个月,房东却要收房?最近,年轻人小杨在无锡租房时遇到了这样一件糟心事:她和房东见面沟通后,才知道他们掉入了不正规托管公司的坑。从部分中介机构了解到,小杨遭遇的情况在过去比较常见,随着租房的规范化和信息渠道的增多,如今,掉入二房东或托管公司租房陷阱的案例越来越少,但时不时仍会碰到小杨这样的租客,他们多数是刚走出校门的大学生。

小杨步入工作岗位不久,在租房时没有找到正规的中介公司,而是选择在一家线上生活服务平台寻找租房信息。最终,她通过一家托管公司,以每月1800元的价格租到了心仪的

租,于是才找到小杨要求收房。房东、租客都成了受害者,最终双方经过沟通,自行解决了问题。

之后,小杨开始重新租房,通过中邦城市花园的一家正规中介门店找到了满意的房子。该门店职业经纪人乐萱告诉记者,一些不正规的二房东或托管公司从房主手中租下房子,然后再转租给租户,然而二房东或托管公司收取了租户租金以后却没有给房主,中途跑路。

“遇到低价租金的房源,对方一次要收半年甚至一年的租金,不收中介费等情况,租客就要注意了。”乐萱说,租客一定要去核实房东信息的真实性,找到专业靠谱的经纪人服

务是避免踩坑的可靠途径。从无锡租房市场看,个人房源出租居多,一旦遇到对方以公司名义签合同的情况,一定要谨慎。“租房时要查看证件资料,包括房东本人的身份证和房产证。遇到房东委托亲戚或朋友出租房源的情况,即使有委托协议,也应该核实证件资料后亲自和房东打电话确认,并且房租也只转给房东,以此来避免二房东的风险。”乐萱说,如今,人们获取信息的渠道多了,防范意识强了,掉入租房陷阱的情况少多了。年轻人习惯在网上寻找租房信息,建议他们可以参考正规房产经纪公司在网站或APP公布的房租价格,综合对比市场实际价格,遇到低价房还是要多留个心。(逯恒贞)