



无锡日报报业集团第十五届无锡楼市总评榜活动奖项揭晓

快来看看,这些品质楼盘上了榜单

近日,由无锡日报报业集团主办,无锡房地产业协会协办,无锡日报报业集团融媒体中心承办的第十五届无锡楼市总评榜活动奖项揭晓。

本届楼市总评榜活动一推出,立即得到了多家房企的热烈响应,共有48家楼盘参选,设在无锡观察APP上的楼市总评榜吸引了近29万人次投票。本届楼市总评

榜活动通过专业的评选态度,交出了无锡楼市每年最具影响力的行业榜单:无锡安居、滨湖建设、惠山国控、梁城美景、新都房产、和居发展、高新置业、万科地产、华侨城、中信泰富地产、仁恒置地、耘林养老地产、建发房产·无锡、无锡地铁置业上榜“无锡最具影响力房企”;安居仁恒·夹城里、奥体潮鸣、前湾国际、雲湖别院、建发·玺云、

无锡星河湾上榜“无锡高品质标杆楼盘”;中信泰富·玖著、万科·樟湾国际、愉樾天成、蠡湖金茂府、信达·督府天承、铂悦溪上、华发·中央首府、丰荟玖园上榜“无锡匠心楼盘”;锦尚天华、熙悦春秋、熙惠府、樾湖尚郡上榜“无锡绿色健康科技住宅”;耘林生命公寓·宜乐雅园、公园上城、和居蓝城·桃李春风、和居蓝城·溪山云庐、金融

街·广安控股·融府、铂宸府、璟萃、保利达·状元府上榜“无锡人气楼盘”;凤鸣江南、凤鸣雲庐、东城红豆·东望、十里上棠、中信泰富·玖映蠡湖、和光悦章、云山院、溪山院、云上诗悦、新发中鹰·黑森林上榜“2024年值得期待楼盘”。

去年以来,无锡楼市相关优惠政策持续加码,从供给端和需求端两端发力,房地

产融资支持措施力保拿地建设,“认房不认贷”、降首付比例、降利率等保障消费信心,共同促进房地产市场的恢复和稳定。本届楼市总评榜活动,将起到展示品质名盘、打造价值典范、树立责任房企榜样、引导市民理性消费、推动无锡房地产业健康发展的积极作用。

(卫文)

第十五届无锡楼市总评榜活动奖项名单

(排名不分先后)

无锡最具影响力房企

- 无锡安居
- 滨湖建设
- 惠山国控
- 梁城美景
- 新都房产
- 和居发展
- 高新置业
- 万科地产
- 华侨城
- 中信泰富地产
- 仁恒置地
- 耘林养老地产
- 建发房产·无锡
- 无锡地铁置业

无锡高品质标杆楼盘

- 安居仁恒·夹城里
- 奥体潮鸣
- 前湾国际
- 雲湖别院
- 建发·玺云
- 无锡星河湾

无锡匠心楼盘

- 中信泰富·玖著
- 万科·樟湾国际
- 愉樾天成
- 蠡湖金茂府
- 信达·督府天承
- 铂悦溪上
- 华发·中央首府
- 丰荟玖园

无锡绿色健康科技住宅

- 锦尚天华
- 熙悦春秋
- 熙惠府
- 樾湖尚郡

无锡人气楼盘

- 耘林生命公寓·宜乐雅园
- 公园上城
- 和居蓝城·桃李春风
- 和居蓝城·溪山云庐
- 金融街·广安控股·融府
- 铂宸府
- 璟萃
- 保利达·状元府

2024年值得期待楼盘

- 凤鸣江南
- 凤鸣雲庐
- 东城红豆·东望
- 十里上棠
- 中信泰富·玖映蠡湖
- 和光悦章
- 云山院
- 溪山院
- 云上诗悦
- 新发中鹰·黑森林

无锡今年首场土拍结束

打造“高品质、低密度”人居力作

日前,2024年无锡第一场土拍结束,4幅地块全部成交出让,共出让约18.09万平方米,总成交价约42.65亿元。记者了解到,这次土拍除了1幅定销商品房用地外,其余3幅皆按照高品质住区标准建造,低密度地块依旧是无锡土拍的主流趋势,4幅地块中有2幅容积率低于1.5,未来大概率将规划叠墅产品。

4幅地块涉及梁溪区2宗、滨湖区1宗、新吴区1宗,梁溪区谈渡桥地块是本次土拍成交楼面价最高的地块,被梁城美景以成交楼面价每平方米21000元摘得。该地块紧邻“龟背壳”,西侧为夹城里。地块最大容积率仅1.2,且建筑限高≤24米,层高限定在4—6层,未来大概率将被打造成叠墅或者洋房产品。值得一提的是,在该地块挂牌之初就规定,须按照无锡高品质住区标准建造,明确建筑风格、立面材质、车库尺度等具体要求。其中建筑形式采用现代风格,体现江南民居风貌特征,屋顶宜采用坡屋顶形式,色彩以传统建筑的黑、白、灰为主色调。住宅建筑外墙主体应使用石材、铝板、一体板或同等品质材质,住

宅建筑层不低于3.15米,住宅主阳台进深不小于1.8米。此外,社区内住宅停车位数量的2%单独设置访客车位,不得采用机械式停车,同时停车位尺寸不小于2.5米×5.5米。

梁溪区民主街FH地块,被盐城海悦以每平方米13164元的成交楼面价摘得。2月23日,该地块规划已出炉,共规划11栋18层小高层,分东西两区。虽然这是一幅定销商品房用地,但挂地之初就对建筑风格、立面材质、公区场景等提出了具体要求,如建筑采用新中式风格,体现江南水乡建筑风貌;住宅建筑外墙主体应采用石材、铝板、一体板或同等品质材料。

滨湖区大王基地块被无锡城利建设以每平方米17500元的成交楼面价摘得,该地块位于河埭口,紧邻京杭大运河。根据地块出让文件显示,该地块须按照高品质住区标准建造。最后一幅锡协路地块位于新吴区鸿山,被无锡新发以每平方米9972元的成交楼面价摘得。这幅地块最大容积率仅1.4,根据住宅建筑限高≤40米,规定层高4—11层,未来大概率将建造叠墅、洋房产品。(卫文)



什么是预告登记?

答:当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起90天内未申请登记的,预告登记失效。

预告登记就是双方签订房屋买卖合同后,为保障将来将指定的房屋登记至买方的名下,预先向登记机构申请登记的行为,在办理了预告登记之后,卖方再将房屋出售或抵押,不发生物权上的法律效力。

哪些情形可以申请预告登记?

答:预告登记一般可以分为两大类,第一大类是不动产买卖等转移的预告登记,主要表现为:

一、一手房等不动产预售的,最典型的的就是开发商销售尚未建造或尚未建造完毕的期房,在签订买卖合同当时期房并不具备办理首次登记的条件(即所谓开发商的大证),可以通过预告登记来确保将来取得预售不动产的物权。

二、一手房现房、二手房买卖、国有建设用地使用权转让等,购买人买房后因客观原因暂时无法立即办理产证,为限制出卖人再处分物权,并保证将来顺利办证而进行预先登记。例如,在房屋分期付款买卖中,买卖双方约定最后一笔房款付清后才能够办理产证,此时买方为防止卖方一房多卖、先卖后押,可以在未付清全部房款前进行预先登记。目前我市二手房转移预告登记业务范围,已从原先单一的住宅、商业类向工业厂房类延伸,以最大限度满足各类群体的需求。

三、在建房屋等建筑物、构筑物及其土地发生转让的,由于房屋尚未建造完毕,在建房屋及其土地发生转让时,保障买方权益办理预告登记的行为。

第二大类是抵押权的预告登记,主要表现为:

一、房屋抵押权的设立。当事人抵押不动产时,因客观原因暂时无法办理抵押权登记,为确保抵押权人将来取得在先顺位的抵押权而办

不动产面对面

理预告登记。

二、以预购一手房等设定抵押权。主要指基于一手房预售合同的购房人(抵押人)与银行签订抵押合同,为保障银行发放贷款资金的安全而申请预告登记的情形。

为什么要做预告登记?

答:预告登记是在不动产登记条件尚不具备时进行的一项登记。预告登记的意义有:

一、从限制处分角度看,通过限制再次处分不动产物权的效力,充分保障买受人将来能够取得物权或者发生物权变动。

二、从对抗第三人的角度看,能够使普通债权对抗合同外的第三人。

三、从顺位优先级上看,办理预告登记权利人具有顺位上的最优性。

四、从破产保护的角度上看,根据法律规定,开发商破产时已经办理预告登记的房屋在权属上仍属于开发商,归入破产财产,但在预告登记权利人已经支付购房款且房屋具备交付条件的情况下,预告登记权利人可以要求破产管理人继续履行合同、交付房屋并办理不动产本登记手续;即便房屋不具备交付条件、合同因客观事由无法继续履行,预告登记权利人被认定为消费者购房人的,有权就不动产变价款优先受偿,该优先受偿权优先于工程款优先受偿权及抵押权人的优先受偿权。

五、对执行的对抗效力,在房地产开发过程中,许多建设单位在出售期房以后,又以所谓在建工程的形式将期房进行抵押,甚至将整个建成的房屋在出售以后再行抵押给他人。那么当房地产开发企业发生资不抵债,债权人申请执行该不动产时,不动产预告登记权利人有权主张停止处分或者排除执行的异议。

网签备案和预告登记有什么区别?

答:一、定义不同。备案是指房地产开发企业基于房地产管理部门的管理系统与交易方签订买卖合同,并在网上进行公布的行为。预告

登记是当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议后,为保障将来实现物权而进行的登记。

二、法律依据不同。商品房备案依据的是《城市房地产管理法》和《无锡市商品房销售管理实施细则》。预告登记依据的是《民法典》第二百二十一条。

三、法律效力不同。一般情况下网签备案不能对抗第三人。但办理预告登记的合同则具有有限合同相对人处分的效力。即预告登记后开发商未经购房人同意,无法再将房屋卖给第三人。

网签备案后不申请预告登记会有什么风险?

答:预告登记,因具有物权的公示作用,在防范开发商“一房多卖”“先卖后抵”方面有明显优势。

例如,张某将其名下房屋出售给李某,签订合同后,李某交付房屋,李某支付购房款并装修居住至今,但因政策原因李某未办理过户手续。后来,李某将房屋出售给王某,王某又以李某代理人身份将房屋出售给王某,随后房屋过户至王某名下。王某觉得房屋便宜,同时王某表示因房主有纠纷,房屋上有住户,于是王某未上户查看房屋情况。王某现主张该房屋为其所有,要求李某一家立刻迁出,李某诉至法院。新区法院最终确认李某与王某的合同无效,房屋登记回转至李某的名下。由于要确认合同无效,购房者首先要举证证明后购房者存在恶意,进而构成恶意串通。串通行为大多较隐蔽,因此确认后手买卖无效存在一定难度。但如果李某办理了预告登记,王某即便与李某签订了买卖合同,房屋也无法过户到王某的名下,从登记环节就直接排除“一房二卖”的风险。

在商品房销售中,买房人使用银行按揭贷款购买房屋,银行为保证自身利益,会先行为买房人办理预告登记。如果是全款或其他方式购买房屋,买房人也面临着与李某同样的风险,还有开发商进入破产程序的风险。因此,商品房买房人也应当及时办理预告登记,消除隐患。