

(上接 B1 版)

新吴区利好不断,新品竞相入市亮相

2019 年对于新吴区来说是爆发的一年。6 月 14 日,继羊腰湾地块之后, 华润在新吴区再落一子。今年以来,新吴区利好不断,华润、融创、栖霞先后进入新吴, 助力区域楼市价值提升。江溪板块是新吴区发展最为成熟的区域之一, 区域内主要在售楼盘有中海寰宇天下和新秀楼盘吉宝季景铭邸。吉宝季景铭邸于 6 月首开推出叠加别墅, 项目预计 8 月初加推建筑面积约 97-145 平米装修高层、小高层,目前价格待定。区域内纯新盘华润公元九里已于 6 月举行新品发布会。根据此前的规划公示, 华润置地将与无锡地铁集团联合打造该地铁

上盖项目, 产品包括院墅和高层住宅。之前华润已经在无锡成功开发了太湖国际社区、悦府世家、橡树湾、江南府等多个主打改善需求的项目。华润公元九里这一纯新项目,也是今年下半年市场各方关注较高的楼盘。

太科园板块目前主要万科观湖礼著、太湖雍华府、裕沁湖畔庭这几个项目在售。除了自然环境资源优势外, 太科园还有建设中的万达广场、即将开学的新吴实验小学、规划中的地铁四号线二期等诸多利好, 发展前景广阔。纯新盘方面, 下半年投资类产品城立方预计会在 7 月份首次开盘, 推出建筑面积约 34 平米装修公寓, 均价

15000 元 / 平米。

另外, 鸿山板块是不限购板块,也是价格洼地。该区域自然资源丰富,环境优美。人气低价盘鸿坤理想湾小高层均价仅 11500 元 / 平米。鸿山的纯新盘奥体紫兰园预计在今年三季度首次开盘, 将推出带装修洋房产品。梅村板块保利吴樾东方、路劲梅都府都是持销状态,上品花园即将加推 82-108 平米高层, 预计 12000-13000 元 / 平米,价格优势明显。新区站板块人气盘宝龙世家预计 7 月加推 C 地块毛坯洋房, 建筑面积约 83-122 平米,对区域房源将是一个有效补充。

(仙林)

下半年房价涨幅总体可控 结构性差异加大

国家统计局 15 日发布数据显示,6 月,70 个大中城市中, 新建商品住宅销售价格环比上涨的有 63 个城市,较上月减少 4 个。其中,洛阳以 2.5%的环比涨幅领跑,一线城市北京、上海、广州和深圳分别上涨 -0.1%、0.3%、0.3%和 0.5%。专家表示,6 月全国商品住宅销售价格稳中有降,涨幅全面回落。下半年房价涨幅总体在可控范围内,但结构性差异将加大,成交热点将重回一二线城市。

6 月房价涨幅稳中有降

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,6 月全国商品住宅销售价格涨幅稳中有降。其中, 一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同或回落; 一二线城市二手住宅涨幅回落,三线城市涨幅微扩。一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均回落。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,6 月全国 70 个城市新建商品住宅价格指数环比增幅为 0.7%,同比增幅为 10.8%。其中环比增幅相比 5 月份基本持平, 说明 6 月份房价涨幅扩大的动力已经开始减弱。而同比增幅数据近期则有一定的微妙变化,过去曾经有过 13 个月中同比增幅持续扩大的现象, 不过 5 月份此类增幅已开始收窄。

“从房价上涨和下跌的城市数量看,房价上涨的城市数量为 63 个, 相比 5 月的 67 个呈现减少的态势。”严跃进称,这说明受近期房屋交易市场的降温、房地产融资环境收紧、房企到位资金面趋紧等因素影响, 各地房企已经有主动意识积极降价促销。对于领涨的洛阳而言,洛阳在 3-6 月全国房价指数环比增幅排名分别为 58 位、7 位、4 位和 1 位, 迅速上升,此类城市后续需要积极管控房价。

中原地产首席分析师张大伟认为,6 月,不论是环比还是同比,70 大城市房价数据出现全面涨幅回落。从市场分化趋势看,上涨城市集中在部分三线城市, 但总体上涨幅度已经是 2019 年来最低。预计 7、8 月房价下调城市将继续明显增加。

成交热点重回一二线城市

“下半年房地产市场成交变化趋势相对平稳,房价涨幅总体在可控范围内,但结构性差异将加大。城市间动能已经随着政策的结构化调整发生了切换, 成交热点重回一二线城市。”交通银行金融研究中心资深研究员夏丹表示。

夏丹认为, 一方面, 一二线城市购房需求依然强劲,在政策边际宽松下房地产成交有望延续增长态势,需求平稳释放。一二线城市在房贷利率和审批放款效率等信贷支持方面也有明显优势,将为需求释放创造条件。房价方面,一二线城市房价可能出现小幅增长,但上涨空间受到限制,政策工具具备对房价波动进行逆向调节的能力。另一方面, 下半年三四线市场基本面可能明显走弱,成交量同比去年下降,房价从高估中合理回调。

(中国证券报)

换房签约要谨慎, 未按约定支付房款要担责



【律师说房】

本栏目由
法舟律师事务所提供支持

【案例】

2017 年 7 月 25 日,黎先生与范女士签订房屋买卖合同, 约定黎先生将其名下位于某区某世纪花园小区的房屋出售给范女士, 成交价格为 258 万元。合同签订后, 范女士依约向黎先生支付了购房定金 5 万元。按照房屋买卖合同约定, 范女士应于 2017 年 10 月 25 日前支付购房首付款 80 万元,逾期超过

随着房地产行情的波动,二手房交易过程中频发违约现象,此中以卖方违约居多,但买方更应防止自己出现违约问题。

30 日未付款,黎先生有权解除合同, 且应向黎先生支付违约金, 数额为房款总价的 20%。但范女士至 2017 年 12 月 25 日都未支付首付款,经黎先生多次催促未果, 遂起诉至法院, 请求解除房屋买卖合同, 并判令范女士支付违约金。

范女士称, 其系为了改善居住条件, 出售其自有住

房后购买黎先生的房屋。因购房人未及时支付购房款, 导致范女士未能按期向黎先生支付购房首付款。现范女士不同意解除房屋买卖合同。

法院经审理后判决解除双方签订的房屋买卖合同, 但认为双方约定的违约金过高, 法院酌情确定为 20 万元。

法舟律师事务所张虎律师对未按约定支付房款的行为分析如下:

伴随着物质文化生活水平的提高, 部分居民迫切需要改善居住条件,因“换房”引发的房屋买卖合同纠纷随之大量涌现。

换房交易过程较为复杂, 换房人往往需要以出售自有房屋所得的价款来支付购房款,因此,确保售房款按约定期限及时到位, 避免对房屋出卖人构成违约, 显得尤为重要。审判实践中,因买受人未能及时付款, 导致换房人对房屋出卖人违约的案例大量存在。对此,《合同法》第 121 条规定: 当事人一方因第三人的原因造成违约的, 应当向对方承担违约责

任。当事人一方和第三人之间的纠纷, 依照法律规定或者按照约定解决。本案中,黎先生和范女士签订的房屋买卖合同系双方当事人的真实意思表示,且不违反法律、行政法规的强制性规定, 合法有效。双方均应依约履行。范女士未能按照约定的期限支付购房首付款,构成违约,黎先生行使合同解除权的条件已成立, 因此黎先生要求判令解除房屋买卖合同, 并判令范女士支付违约金的诉讼请求,于法有据,法院应予支持。

张虎律师提醒, 为避免因付款问题造成买房人对出

卖人违约,在此提示:一是对自身经济能力及房屋总价值要有清醒的认识, 并在此基础上合理确定售房款的给付期限、给付金额,确保与所购房屋付款期限、付款金额的衔接; 二是与房屋出卖人充分协商, 取得房屋出卖人的理解, 争取较为宽裕的付款期限, 并将换房情况写入合同; 三是关注房地产市场价值变动趋势及国家对于房地产市场的宏观调控政策,避免因限购、限贷政策的实施, 导致购房资质丧失、首付款比例提高、贷款额度降低,从而致使合同目的不能实现等情况的发生。 (小维)