

安置房转性商品房,惠山区也有—— 寺头家园将在近期推出新一批次房源

本报于8月17日A4版报道了“400余套安置房转性商品房即将上市”的消息,引起市民关注。有市民表示,这400余套安置房都是滨湖区的,其他区域这类房子有没有?记者昨天了解到,除了滨湖区,惠山区也已有推出这类房源。新吴、锡山等区域目前还在处于前期的上市准备工作中,有望在后期上市。

连续报道
安置房转性商品房

成交:15批次房源,900多户家庭成功拍房

“滨湖区离我有点远,就想买在附近,上班也方便。”在惠山区一家外贸公司上班的王燕是安徽人,在无锡工作两年多。她告诉记者,刚来无锡的时候,身边就有同事喊她早点买房。苦于囊中羞涩,她一直处于观望中。“现在都后悔了,一个月前跟一个同事去看了这一带的售楼处,发现现在的商品房价格涨得厉害。”这让她很是着急。几天前,她无意中看到本报安置房转性商品房的报道。相对低廉的价格吸引了她的目光:“要是能买在惠山就好了。”

记者获悉,安置房转性商品房挂牌交易底价中均已包含土地出让金。与滨湖区一样,惠山区也有这类房子,就是寺头家园。“从2018年4月首批房源推出,到现在已经有900多套房子成交。”负责该小区房源上市交易的平台是江苏中山汇金拍卖有限公司。据公司总经理张卫

新介绍,上个月28日,寺头家园进行了第15批次房源的拍卖。由于全部是现房销售,意向买家可以事先进行实地看房。什么楼层,采光通风如何,旁边有没有马路,这些细节全部可以事先了解到。等到了拍卖前一天,基本上每个买家心中已经有至少两套“方案”了。

从此前拍卖的结果看,购买这类房子的基本上是以刚需买家为主,无锡本地的外地的都有。政策上,无锡本地不限购,外地人限购一套。不过,在出让方式上,与滨湖区稍有不同。滨湖区是只有一个人报名某套房的,以该套房的底价成交。两人以上同时报名一套房,将进入公开竞价环节。惠山区寺头家园所有房源需全部参与竞价。报名参拍寺头家园的意向买家,可以在现场参拍任意一套中意的房子。若只有一个竞价,则以该套房屋



图为寺头家园

价格:水涨船高,上个月平均底价近一万

市房屋交易管理中心提供的数据显示,寺头家园是市区二手住宅成交面积前十名榜单的“常客”。在今年1月、3月、4月这3个月均位列市区二手房成交面积榜首。今年5月份,寺头家园在5月份以103套的成交量位列第二。当月寺头家园成交均价9700元/㎡。价格“完胜”同期成交的滨湖区安置房栖云苑(10900元/㎡)、以及新吴区的经适房太湖花园(12500元/㎡)等小区。

寺头家园就位于惠山区天一新城。目前也是惠山区唯一一个安置房转性商品房小区。采访中,有意向购房者表示,虽是安置房,但寺头家园与周边的太平洋城中城、万科天一新著、美的国宾府等新盘同享周边配套。地铁一号线西漳站就在寺头家园小区门口。天一实验小学和省锡中就在小区2公里左右范围内。

供应:区域价值凸显,后市还将有新房源上市

“眼下安置房也能拍出新高度,这是惠山区区域价值的体现。”21世纪不动产核心资源部经理孙斌晖介绍,以前惠山区在人们眼里是偏僻、洼地的形象,现如今已成为无锡楼市不可忽视的力量。他表示,随着近年来高铁、地铁的开通运营、S1线的规划、省锡中双语学校的奠基开工、西漳公园的开放等城建利好加持,区域价值日益凸显,并云集了万科、龙湖、绿地、金科、旭辉等众多品牌房企。

就在今年4月份,融创以10324元/平米拿下惠山张村地块,惠山诞生了首幅万元地块。5月30日,碧桂园在西漳拿地深耕,德信首进滩惠山天一新城,10566元/平米的楼面价成为惠山区新

晋地王。地价的不断攀升,也直接反应了区域的火热程度。数据显示,惠山区7月成交均价14455元/㎡,环比6月13915元/㎡也上涨了540元/㎡。二手房方面,记者从多家房产中介公司了解到,惠山区今年的涨幅也比较明显。

“今年以来的几批次拍卖竞价都比较激烈,房屋溢价率也不断创新高。”张卫新介绍。不过,伴随着一年多以来整个无锡市区商品房价格的逐步上扬,寺头家园的拍卖底价和最终成交价也是“水涨船高”。据统计,从2018年4月份至今,寺头家园的底价平均上涨了3000元/㎡。上个月成交的50套房子平均底价是9999.92元/㎡,创了历史新高。平均溢价率为30.97%。其中有一套111平米的房子,经过多方轮番叫价,最终以161万元的总价成交,实际成交单价超过1.4万元。即便如此,与当前周边单价已达两万左右的商品房相比,依旧有着一定的价格优势。

惠山区集中了较多的刚性需求和首次改善型需求,但是新房市场新增供应量较少,片区房源相对不足,亟待新产品入市补仓。张卫新透露,近期寺头家园将推出新一批次房源,以满足市场需求。“公司目前已与其他街道签订协议,正在进行房源上市前的各项前期准备。”对购房者来说,这意味着,今后这类房源的可选择范围更加多了。

(仙林文/摄)

无锡房地产进入“一城一策”时间

本报讯 昨天,记者从无锡房地产业协会获悉,无锡房地产“一城一策”方案已经获中央批准。下一步无锡有关部门将公布住宅建设发展规划,以稳定市场预期。

“一城一策”是2019年的楼市高频词。今年年初,无锡市被列入21个“一城一策”城市之一。所谓“一城一策”,就是中央政府给予地方上更多调控上的自主权。地方政府可以按照当地实际市场情况,对调控政策作出因地制宜的调整。

有数据显示,当前楼市整体成交活跃,房企拿地积极,土地竞拍热度明显。今年1-6月份,市区商品房成交面积389.89万平方米,同比增长35.12%,成交金额617.48亿元,同比增长64.83%。土地市场方面,1-6月份市区共出让18幅国有建设用地使用权,成交总面积121.45万平方米,同比增长19.44%。溢价率19.33%,较去年同期增长14.09%。不仅有融创、华润、栖霞等老牌房企继续拿地深耕,也有深圳南山等房企首入锡城。

“当前房地产市场总体健康稳定,但确实也存在着房价上涨的压力,需要继续坚持房住不炒,立足稳定市场。”无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵表示,尤其是二手房市场房价上涨过快值得关注。据统计,自今年5月份市区二手房成交均价突破万元大关之后,

到8月份已经连续4个月均价在万元以上。二手房市场的涨价与新房市场有着直接的联动关系。据市房屋交易管理中心披露,当前市场也存在局部分化现象。无锡个别近两年高地价项目由于定价、区位等因素,成交平淡,去化缓慢。如某项目于2017年底开盘至今未有房源备案,某些新项目开盘半年内去化率不足20%。随着后期信贷紧缩等影响,开发企业应保持理性,对项目合理定位定价,迎合市场需求,促进销售。

沈洵告诉记者,对于“一城一策”,大家不能片面地理解为仅有放松,毫无收紧。如果房价过快上涨,相信政府还是会采取一定措施。另外需要关注的是,虽然当前房企造了很多好房子,受到了广大市民的欢迎,但一些房地产乱象仍需要房企重视。比如群众投诉较为集中的工程质量问题;销售弄虚作假;一房一价不按物价局核定价格公布,自作主张乱涨价;交房实际和样板房展示标准不符;有群众投诉不及时处理等。加强政府监管,治理乱象,规范经营,维护市场稳定也是一城一策重要内容。

业内人士表示,在“房住不炒”的定位之下,下阶段无锡的房地产调控不会放松。“一城一策”下,2019年的无锡楼市不排除小幅微调可能性,不过依然以稳为主。

(仙林)