我市转性商品房销售风生水起

已有约2900户家庭享受到实惠

21日仙河苑二期32套转性安置房竞价结果公示、24日惠山区寺头家园三期60套安置房转性商品房拍卖落锤、29日(明天)新吴区梅里花苑二区第二批转性商品房竞价会将如期举行……购买经济实惠的安置房,已经成为不少刚需的首选。今年以来,我市转性商品房销售风生水起,已有2900多户家庭享受到实惠。

房源分布:集中在三个区的20多个小区

由于安置房转性商品房挂牌交易底价中已包含土地出让金,使得其相比于市面上流通的安置房有着较大的价格优势。以成交活跃度较高的仙河苑为例,早在今年3月份,仙河苑小区的备案成交均价已经达到10200元/平米,这个价格还不包含1950元/平米的土地出让金。若是从房产中介成交,还需缴纳上万元的中介费。转性商品房的价格优势显著。11月6日由无锡产权交易所组织竞价的32套仙河苑房源中,即便是经过多个买家的轮番叫价 ,最便宜的依旧单价在8600出头, 最贵的一套是位于4楼的94平米的房源,最终成交价位11263元/平米,即便如此还是比市面上普遍1.2万/平米的价格便宜不少。

目前我市的转性商品房主要集中在滨湖区、惠山区、新吴区三个区,滨湖区起动最早。负责滨湖区转性商品房上市的是远东产权交易中心,该中心负责人告诉记者,2016年12月无锡安置房获允上市,因价格优势,安置房成为二手房市场中的一股中坚力量。为了让更多人得到实惠,滨湖区在2017年10月首次试水上市安置房转性商品房。有数据显示,截至今年11月,通过该平台,已累计成交了7个批次房源,助力近1700户家庭实现安居梦。这些出让的房源主要涉及滨湖区8个街道(太湖街道、马山街道、蠡园街道、蠡湖街道、雪浪街道、华庄街道、河埒街道、胡埭镇)的20多个小区,其中包括梁南苑、隐秀苑、住友家园、周新苑、丰裕园、蠡湖人家、夏家边、东顾巷家园、中南家园、天竺东苑、天竺花苑、管社山家园、太湖佳园、仙河苑、仙蠡墩家园、蠡溪苑、履丰苑、栖云苑、大箕山家园等。 而惠山区目前只有寺头家园一个安置房小区,新吴区也是今年下半年刚刚试水,房源位于梅里花苑二区。

价格走势:水涨船高,有的单价近1.4万

“从2018年4月首批房源推出,到现在已经近1000套房子成交。”负责惠山区寺头家园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,本月24日,寺头家园进行了第17批次房源的拍卖,除了有一套顶楼的未成交之外,其余59套全部拍出。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位。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。

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。“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,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”。经统计,从2018年4月份至今,寺头家园的底价平均上涨了3000元/㎡。本月成交的59套房源实际成交均价12067元/㎡,其中有一套房子,经过多方轮番叫价,实际成交单价达到13829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,10月二手房成交均价大约为17000元/㎡。

提升舒适度:不做一锤子买卖

在房价高企的年代,为了让更多家庭圆上安居梦,今年下半年,无锡产权交易中心也加入到转性商品房的销售中,首批仙河苑的100套房源目前已经找到买家。远东产权交易中心也积极争取到新吴区梅村街道核心区的一处商品住宅作为新吴区转性商品房的首批“试点”。转性商品房小区梅里花苑二区地段优势显著,与无锡梅里中学仅有一路之隔,周边大型购物中心、卫生服务中心。教育资源优势尤其明显,坐拥梅村中学、吴风中学、江苏省梅村高级中学等。首批21套房源多以60-90平米的小面积户型为主,自9月底挂牌之后,被一抢而空。

全新的门头、崭新的门禁系统、新划定的停车位……记者日前走进梅里花苑二区,只见该小区的整体面貌焕然一新。“虽然是定销商品房,但既然上市了就是商品房,在小区的环境、硬件配套等方面就要求跟商品房一样。”梅村街道相关人士告诉记者,为了提升市民入住的舒适度,前期街道进行了专题调研,多次召开协调推进会,先后投入100多万元用于增设垃圾房,地面停车位新划定,地下车库入口的翻新、提升小区安防设施设备等多方面的改造和提升。为此11月初梅里花苑推出的第二批次95套房源也是备受关注。根据规则,如多人报名(两名或以上)的需通过电子竞价形式,以最高报价者取得。如仅一人报名,则按底价协议成交。昨天记者了解到,第二批次95套房源中除52套以底价出让外,其余43套将在明天下午一点进行竞价定买家。

据悉, 梅村所在的区域交通优势显著,外籍常驻人口对于住房的需求也多,但是目前在售的房源非常有限,价格对于在梅村常驻的外地市民而言也有些“吃力”。据统计,梅村街道辖区内的二手房均价约在12300元/平米,在售商品房基本在18000元/平米以上,部分房源已经突破了单价两万元。对于价格相对低廉、享同等配套的转性商品房,相关人士表示,后续新吴区会挂牌更多优质房源以满足更多市场需求。

警惕:一些不法房产中介钻空子

从此前拍卖的结果看,购买转性商品房的基本上是以刚需买家为主。政策上,无锡本地不限购,外地人限购一套。今年以来,远东产权交易中心、中山汇金拍卖均接到过投诉,称有的中介忽悠购房者说可以“靠关系”帮忙“内定”一套。有的中介出面代购房者本人参与最后的竞价环节,并告知其他竞争者自己志在必得,劝说其有偿退出,以实现最终底价成交的目的。种种不法行为,干扰了购房者的视线,扰乱了市场,也侵害了购房者的利益。

业内人士提醒买家,目前在无锡购买转性商品房,官方购买渠道主要有滨湖区公共资源交易中心远东产权交易中心窗口、无锡产权交易中心和中山汇金拍卖,每次房源从挂牌到最终竞价结果,全程公开公正公示。若是私下就能买到,肯定是不法中介,大家不要上当受骗。

(练维维)