

“现房销售”模式未来是否越来越多？

近日,位于地铁2号线梅园开原寺站附近的太湖如院项目正式开盘。作为首个“现房销售”的项目,吸引了不少锡城购房者的注意。那么无锡购房者是否认可这种新模式,未来“现房销售”的项目是否会越来越多?



探访 楼盘开盘现场销售火热

近期,位于滨湖区渔港路板块的太湖如院迎来了首次开盘。前来选房的置业者络绎不绝,客户们或在售楼处现场争相了解项目相关信息,或听置业顾问讲解。“我家就住在太湖如院附近,听说是现房销售,我老早就开始了解了。”曹阿姨表示,项目所在地是她上下班的必经之地,每次路过她都会多看一眼,留意着项目进展。此次她挑中了开售的5层楼139平方米的户型。房源不多,她很开心“抢”到了。

“首次开盘的132套房源基本售罄。”据太湖如院项目负责人丁杭介绍,这个项目是无锡首家“现房销售”的楼盘,因此从2017年拿地开始就受到市民关注。同时,推出的户型相对实用,从经典小户型到叠墅大户

型,可满足不同购房者的“胃口”。“因为房源紧俏,有不少客户没有买到,6月13日楼盘还进行了再一次加推。”丁杭认为,楼盘热卖,除了“现房销售”光环的加持,区域优势也为项目“加分”不少。据了解,项目位于地铁2号线梅园开原寺站附近,坐落在汇聚了无锡自然人文景观的渔港路板块,卓越的区位优势再一次让购房者吃下“定心丸”。

“越来越多的开发企业看好无锡楼市的发展。进驻无锡开发的前提不再仅仅是大品牌、有实力,还要靠一些运气。”业内人士认为,现房销售政策其实是调控地价的一种手段,这对稳定房价、促进锡城房地产市场平稳发展有积极作用。

上周楼市成交略有下滑 多盘推新市场依旧火爆

6月份,无锡楼市仍然热度不减,土拍、开盘、抢房等等交错其中。

备案:成交略有下滑

上周(6.8~6.14)无锡全市商品房备案成交面积为12.99万平方米,环比减幅14.53%;备案成交1226套,环比减少207套。其中,商品住宅备案成交面积为11.19万平方米,环比减幅14.82%;备案成交套数为899套,环比减少169套。

商品房成交按区域来看,凭借碧桂园南光城、无锡公园悦府、融创西义里、无锡时代城等项目的备案,惠山区一周商品房备案成交达3.99万平方米,其成交量占商品房总成交量的30.69%。户型方面,90-144平方米面积段户型占比达66.7%,仍是市场成交主力。

开盘:5盘推新房源

据不完全统计,上周无锡楼市共有5盘推新,其中滨湖区2盘,锡山、新吴、惠山区各1盘。

太湖如院位于滨湖区渔港板块,项目于5月24日推出的5栋现房洋房已全部售完,6月13日加推32、45、49号楼现房洋房,总高6层,建面约113-290平米,均价约25000元/平米,总共推出90套房

源,已去化60多套。

同样属于滨湖区项目、共享优质环境资源的圣园项目,位于马山板块,项目6月13日推出C区A4号楼洋房,总高9层,一梯两户,2个单元,建面约75-88平米,总共推出50套房源,均价约15800元/平米。

恒大御澜湾(阳光福邸)位于锡山区东北塘板块,项目最后2栋装修高层6月12日推出,共计182户,全装修三房,建面约93、100、130平米,均价约12800-14100元/平米,这个价格在无锡已经属于洼地。

无锡中海寰宇天下位于新吴区江溪板块,项目6月12日加推2、3号楼,建面约89、107平米,共推90余套房源,均价18000元/平米。该项目因体量较大,销售期也较长。

融创西义里位于惠山洛社新城板块,项目6月13日推出17号楼装修高层和18号楼毛坯洋房,均价约16000元/平米,目前洋房已去化一半。

除了新推房源,上周末东北塘纯新盘——无锡旭辉城示范区公开。据置业顾问介绍,项目将于6月底首开,“放风价”1.7万元/㎡起。

(乐居)

优势

现房销售实现所见即所得

作为无锡首个现房销售项目,太湖如院入市意味着无锡沿袭多年的预售制度有了转变。“对于购房者来说,现房销售是打消疑虑的强心针。”业内人士表示,这意味着,大家再也不用对着图纸或是可能“货不对板”的样板房下单。直到收房前,都还在担心房子会有各种质量问题。此外,对于追求居住品质的高端改善客户群体而言,实景可见的产品品质、社区环境,更能契合其心理诉求并促进成交。

众所周知,由预售制引发的种种争议在商品房买卖市场中屡见不鲜。因商品房实行预售制度引发的质量投诉、合同纠纷、延期交房、配套设施不落实等一系列问题,导致房地

产行业投诉和纠纷频发。而“现房销售制”在这种情况下很好地充当了购房者和开发商之间的黏合剂。

与此同时,现房销售模式也考验着开发商的资金实力和成本控制能力。“房地产作为一个快周转行业,不光对房企资金量有一定要求,更考验对后市的预判。”市住建局相关人士分析,太湖如院项目的成功有因可寻,首开房产在拿地后,迅速与保利、招商蛇口两家实力雄厚的房企达成合作,国企、央企强强联合,保证了资金链的灵活运转,再凭借自身多年的从业经验和敏锐的市场洞察力,用3年的时间打造出无锡太湖如院这一现房销售的样板,实属不易。

未来

能否全面铺开还需时间检验

严格说来,现房销售是指开发商已办妥所售房屋的大产证的商品房,与消费者签订商品房买卖合同后,立即可以办理入住并取得产权证。也就是说,只有拥有房产证和土地使用证,才能称之为现房。期房,则是指在建的、尚未完成建设的、不能交付使用的房屋。开发商从取得商品房预售许可证开始,至取得产权证为止,在这一期间的商品房称为期房,消费者在这一阶段购买商品房时应签预售合同。

而目前我国的商品房预售制度由来已久。住建局相关人士表示,商品房预售制,既是维系房地产企业高周转的重要基础,也是维系土地财政高速运转的重要前提。而为了进一步落实中央“房住不炒”的定位,摆脱城市经济对于房地产的依赖,不少城市开始推行“现房销售制”。今年3月,海南省率先出台了一系列政策。在《通知》中明确要求,即日起,实行新出让土地建设的商品住房,实行现房销售制度。按规定,现房销售的房屋应通过竣工验收且供水、供电、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件。

事实上,全国探索和鼓励取消商品房预售制度的,远不止海南一地。此前,已有多个城市出台了相关的现房销售政策或鼓励意见。记者查阅资料显示,南京、苏州等城市土地拍卖时,都提出了现房销售的要求。其中,南京在2016年8月至2018年7月,先后拍出67块现房销售地块。苏州从2016年9月至今,累计出让了超过130宗住宅用地,其中有约70宗要求现房销售,占比超50%。

至于“现房销售制”会不会大规模推广,“现在房地产行业处于一个调整阶段,资金面比较紧张,不可能那么快全部取消预售制度,后续怎样开展还是一个漫长的过程。”市住建局相关人士称,与其他国家相比,我国一些楼盘开发规模较大,再加上有开发期限限制等原因,很难慢慢开发再现房销售。目前预售依然是我国房地产相关法律和条例中所允许的销售模式,“不管是现房还是预售,都得根据不同地区的实际情况来判断,这也符合目前房地产市场调控‘因城施策’的要求。”

(葛惠、见习记者邹祖邑)

正宗文山超细三七粉 特惠买一送五



正宗文山两千里破壁超细三七粉

三七是一颗明珠,明代李时珍称其为“金不换”,清朝著作《本草纲目拾遗》中记载:人参补气,三七补血。本次活动三七粉由云南省文山市三七药物产业园直销特供,保证三七粉品质。

郑重声明:本活动提供的所有三七粉都是原产地优质18头春三七破壁打粉,切口墨绿,水洗足干,2000目超细破壁打磨非常易于吸收。

为响应全民健康发展计划,1罐体验活动难以满足众多经济条件不佳,又想长期服用的中老年朋友,本次厂家直供品质优,价格特

别优惠:

- 1:三七粉一份为6罐(每罐260克)不零售,只要支付1罐费用,剩余5罐完全免费赠送。
- 2:每个家庭最多申请4份用量,购买2罐赠送10罐,还可以额外赠送一年量蓝莓叶黄素6瓶(蓝莓叶黄素供应1000盒送完为止)。
- 3:打进电话的老顾客还可以免费获赠特级3年生8头春三七粉体验装一份,数量仅有200份送完为止。货到付款,不收快递费,免费送到家。

免费电话:400-018-0661
品质保证 30天退换货保障