

上周无锡商品房备案成交回升明显

上周(8.15~8.21)无锡楼市备案量回升明显:全市商品房备案成交面积为8.07万平方米,环比增幅38.51%;备案成交721套,环比增加188套。一线市场方面,上周不少在售楼盘放出特惠消息,例如锡山区华润项目,周末特惠房给出了7折优惠,吸引力十足。

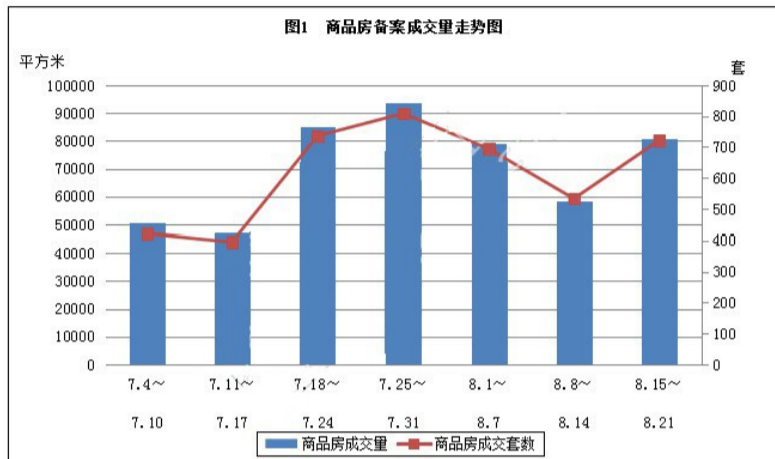
商品房成交按物业类型分析:上周楼市商品住宅占主导地位,其成交量占商品房总成交量的83.19%。上周商品住宅备案成交面积为6.71万平方米,环比增幅34.94%;备案成

交套数为496套,环比增加102套。

商品房成交按区域分析:受银城春晓观棠、璞悦滨湖望等楼盘集中备案影响,新吴区上周备案占比比较高,其成交量占商品房总成交量的23.57%。

商品住宅成交按面积段分析:90-120平方米面积段户型为上周的成交主力,一周备案成交面积占比约29.09%。上周120-144平方米面积段户型成交也表现不错,一周备案成交面积占比约24.92%。

(无锡房地产市场网)



贝壳发布住房空置率报告: 西安等28城平均12%

贝壳研究院近日发布全国住房空置率报告。报告显示,其调研的全国28个大中城市,住房平均空置率为12%。

南昌、廊坊、佛山等住房空置率超过15%

贝壳报告称,对其业务范围内的小区摸底调研,将3个月以上无人居住的住房定义为“空置住房”,设定空置户数/总户数即为城市住房空置率。

报告显示,我国28个大中城市平均住房空置率为12%,相对处于较高区间。

住房空置率随城市能级依次递增,一线城市平均7%,二线平均12%,三线16%。其中仅有9个城市空置率处于合理区间之内,大部分城市处于10%-15%之间,6个城市高于15%。

分城市看,深圳、北京、上海空置

率最低,均在7%以下。西安、郑州、昆明、合肥、无锡等大部分城市处在10%-15%之间。南昌、廊坊、佛山住房空置率相对较高,均在15%以上。

对当前国内城市住房空置率现状,贝壳研究院认为一定程度的住房空置率是合理且有必要的,但过高时值得警惕。因为,高空置率等同于大量潜在供应。

当房价下跌预期较强时,大量空置房屋进入存量房市场会导致短期供给激增,加剧供求失衡而放大房价下跌风险。今年部分城市二手房新增挂牌房源激增,一定程度上是空置住房多的体现。

影响住房空置率的具体因素较多

据贝壳分析,影响住房空置率的原因大致可分别为宏观、微观两类。在宏观层面,购房门槛、老龄化程度和租金回报均会影响住房空置率变化。比如,当老龄化达到一定程度,住房需求会下降。

同时,城市购房门槛也会对空置率形成约束。房价越高,按揭贷款比例越高的城市,拥有多套住房的成本越高,进而住房空置成本越高。

此外,持有空置住房的机会成本,即租金回报的高低也是决定空置率的核心因素。

微观层面上,楼龄和物业类型是影响小区空置率的两大因素。比如,老旧小区的空置率较低,因为大部分老旧小区通常都位于市中心,

交通配套都比较便利,住房需求比较旺盛,导致很少有住房空置。反而是次新小区,业主通常出于装修或通风等原因不着急入住,购买新小区的投资客也不以居住为目的。此外,从地理位置来看,次新小区多位于离市中心较远的郊区,小区配套不齐全,出租或出售的难度相对较高,因此住房空置率更高。

从物业类型看,住房空置率由低到高依次为住宅<公寓<别墅,其中住宅类小区的整体空置率较别墅小区低5%。这是因为,公寓和别墅的空置率较高主要与其多元化的使用场景有关,比如部分公寓用于投资经营,部分别墅用于度假等。

(华商报)

话题

养老,也要“共同富裕”



报业集团&耘林集团联合出品

有人说,日本的养老模式很好,值得我们学习。我也去日本看过几个高端的养老机构,当时去看的时候也是非常震撼的,日本的养老机构里无论是各种硬件设施还是服务,都是我们国内的养老机构无法比拟的。但是我却有一个感觉,那就是日本养老机构的设施和服务相当好,里面的老人却看起来不开心,整体的氛围也是很压抑的。

一个养老方式的好坏,不能仅从硬件和服务的角度去评价,而应该从老人的角度去评价,只有让老人真正满意和开心了,才是真正好的养老模式。全世界老龄学排名第一的是美国的南加州大学,2018年有个教授写了一本《老龄化时代的建筑和环境设计》,虽然写的是

养老机构的建筑和环境设计,但里面对于荷兰生命公寓养老模式推崇有加,可以说整本书就是以荷兰生命公寓模式为样本展开讨论的。建筑和环境只是背后养老理念的体现,所以如果要讨论养老模式的好坏,建议大家先去研究一下荷兰的生命公寓模式,日本现在做得非常出彩的养老机构,其实也是摒弃了日本传统的养老理念,也是学习生命公寓理念的结果。判断一个养老模式的好坏,不要看表面化的东西,而要探究背后的养老理念和文化,如果一定要看表面化的东西,也很简单,就看里面的老人是否真正开心快乐。

话题

什么是真正意义上的“让全社会来办养老”?

由于我们国家养老问题的日益严峻,很多人提出了一个“让全社会来办养老”的解决方案。确实,中国的养老问题靠政府或者靠某个单一力量来解决几乎是不可能的,只有依靠全社会的力量一起形成合力来解决这个问题。但是,如何让全社会来办养老呢?我想最重要的是要解决养老资金短缺的问题。以后只有一部分老人可以靠养老金或退休金解决自己的养老费用,而很大一部分老人和家庭,就算有养老保险的,也是负担不起的,更谈不上过有质量的养老生活了。随着护理险等和养老有关的保险制度的推广,可能会部分解决老人的养老费用问题,但要根本上解决也是不可能的。所以我们就要另想办法,比如能否让富裕

人群通过合理的双赢的方式去“补贴”贫困人群的养老费用,让年轻一代愿意花更多的钱或更多的时间用于养老事业,等自己年纪大的时候也可以成为受益者,等等,要想一些办法从根本上来解决这个问题,而不能简单停留在从存量里面去切更大的蛋糕来负担这块费用这种思维模式。现在很多人一说让全社会来办养老,就是简单化思维,说白了就是从现有蛋糕里面去切更大的一块,当然这个问题也是要重视,但不是真正的解决之道。所以从这个角度看,政府应该鼓励更多创新的养老模式,让他们大胆去摸索和实践,特别是不切存量蛋糕的模式,更要引起重视,因为这对于整个社会的养老事业来讲具有非常重要的指导意义。



中信泰富·玖著 献予无锡的全景生活提案

当无锡迈入崭新的发展格局,太湖新城成为都市新核,那么何种全新生活内容呈现,方能驱动居住的恒久价值?今天,中信泰富·玖著将用全景生活提案做出解答,在国际视野之下,以匠心敬献无锡生活新高度。

作为世界500强的中信集团,已连续14年上榜《财富》杂志,2022年位列第102位。中信泰富地产,更是以“精”与“特”的发展理念,筑精品,见未来。联袂国际大师团队,用升级迭代的TOP九系产品,带来生活方式的改变。

众所周知,完善的配套已然让无锡太湖新城成为城市生活的热土。蠡湖大道、贡湖大道、信成道等主干道四通八达。未来将呈现的无锡中心、奥体中心、无锡南站枢纽、无锡美术馆等崭新的配套,将让无锡的都市品位向上跃级。金匮公园、震泽公园等城市绿地,成为引领健康生活的打卡胜地,让市民身心减压。

中信泰富·玖著,用不设限的

生活灵感,拥抱高阶烟火气的日常。项目以国际WELL认证赋予健康的社区标准。规划约2820平方米的社区景观,五重归家礼序的自然景深,构筑光氧森态住区。此外,玖著的产品力更是出类拔萃,国际臻装著品包含了SMEG厨电、三菱重工中央空调、科林贝思新风、菲斯曼地暖、杜拉维特、高仪卫浴五金等国际一线品牌,深研改善家庭的需求,预演未来生活的全景。

作为品质住区,玖著打造了约2800平方米的高定会所,携手“金钥匙星级物管”中信泰富物业,引入全域智慧技防系统与智能家居系统,营造至臻品质的生活场景,更新生活的无限可能。

凭借强大的央企实力,中信泰富·玖著用国际化的日常配套、健康的全维生命滋养与精研服务打造出高品质作品,给予无锡全景生活提案。建筑面积约149/176平方米臻品呈现,诚邀共鉴!