

# 锡城售楼处开放超八成 14盘计划近期推新房源

随着新冠肺炎疫情在全国范围内得到有效控制,房企恢复生产和销售已快速拉开。据了解,无锡各大售楼处从2月下旬开始逐渐开放,目前复工率已超过八成。

2月份受疫情影响,无锡楼市供应和成交量整体下滑。数据显示,2020年2月无锡商品住宅成交面积15.94万㎡,环比减少41.90%,同比减少34.64%。但成交价格为19523元/㎡,相较于2019年10月的高位19252元/㎡再创新高。随着各大售楼部的逐步开放,房企3月份的销售有望逐步回归正常。据乐居新房中心不完全统计,近期将有14个项目计划推新,且全部为老盘推新。

从区域分布来看,梁溪区和滨湖区将是推新主战场,分别有4盘推新,锡山区、新吴区各有2盘推新,惠山区暂无推新计划。其中,梁溪区的融创大塘御园项目在2月份的成交榜单中表现不俗,以10694㎡的成交面积、2.17亿元的成交金额排在了双榜单的第三位。项目计划3或4月份推出四期小高层

近期开盘信息

区域	项目名	开盘时间	动态	面积
梁溪区	世茂璀璨时光	4月份	计划推出二期房源	待定
	华发首府	3月份	计划加推5号楼高层	建面约101、123平米
	万科运河传奇	3月中旬	计划加推8号楼9单元高层	建面约95、115平
滨湖区	融创大塘御园	3或4月份	计划推出四期小高层和高层	待定
	太湖金茂逸墅	3月份	计划推新叠加别墅	建面约145-266平米
	万科翡翠东方	3月底4月初	计划加推8号楼毛坯住宅	建面约170平米
	万科尊邸誉著	4月初	计划加推南区4栋住宅	建面约128、165平米
锡山区	绿地天空树	近期	计划推出地铁沿线商铺	建面约30-80平米
	恒泰悦璟府	近期	计划推出40套洋房	待定
	无锡海创智谷	3月初	计划加推6号楼高层	建面约107平米
新吴区	绿城城西	3月份	计划推出6号楼洋房	建面约142平米
	万科观湖礼著	3月份	计划加推1、2号楼装修高层	建面约90、100、131、156平米
	无锡中海寰宇天下	3月中旬	计划加推13号、23号楼	建面约89-122平米
	吴越东方	3月份	计划加推10号楼洋房	建面约138平米

和高层产品,具体信息待定。

滨湖区的太湖金茂逸墅计划3月份推新叠加别墅,目前在售12、14、15号楼叠加别墅,均价约20000-25000元/平米。

锡山区恒泰悦璟府,作为恒泰地产在无锡打造的第一个低密度花园小区,项目计划近期推出40套洋房,现主售1、2、3号楼少量高层住宅,总高28层,两梯四户,1-2层为商业,3层以上为住宅,建面约89、126平,均价约12000元/平米。

新吴区的无锡中海寰宇天下预计3月中旬加推三期13号、23号楼,面积89-122平米。现主要在二期及三期少量高层、小高层及洋房产品。作为江溪板块的“老客”,在区域内新房量较为稀缺的情况下,抢手程度可想而知。

受疫情影响,大多数购房者萌生了延迟购房的计划,3月份作为新的“开端”,对市场走向有着至关重要的影响。

(乐居)

## 期房是否将退出历史舞台?

在海南省3月7日的房地产调控新政里,“新出土地建设的商品住房实行现房销售制度”一句话震惊了全国楼市。

虽然先前部分城市对“现房销售”有过各种尝试,但在省内全面推行还尚属首次。这意味着,未来海南老百姓买房时将不用再担心被装修华丽的样板间欺骗。但这也让很多开发商颇为担心:现房销售会将资金回流的时间延后一两年,是否会抬高投资风险?

### 多地试点却鲜有全面推行

往前倒推4个月,深圳首个试点现房销售的楼盘龙华金茂府历经3年建设期后,终于开盘。“10多万元人民币的均价,600多套房至今没卖完。”目前深圳一名销售代理仍在为这个现房项目奔波推广。

2016年,深圳试点现房销售。当年,金茂和电建以82.9亿元人民币的总价联合拿下首宗试点地块,命名为龙华金茂府。这是深圳第一宗,也是唯一一宗。“试点现房销售主要是为了让房企理性拿地,避免高杠杆,杜绝交房时货不对板。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,现房比期房资金回流时间长,资金实力较强的房企才会参与。

杭州在2017年也一度增加“溢价50%需现房销售”条款,约20宗地块受影响。2018年“广东研究取消商品房预售”的消息不胫而走,之后相关机构回应只是内部征求意见,并非正式实施。广东中山也曾有现房销售的要求,但只是试点。

“海南的规定可认为是全国首个省级现房销售的政策。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,此类政策意图通过现房销售的模式,防范各类烂尾楼的出现。

### 现房对开发商资金要求更高

最先实施预售又最早试点现房销售的深圳为何只有一宗试点地块成交?在业内看来,试点过程中发现的问题,给后续政策带来借鉴。“既限价又要现房销售,对房企的压力过大,也不利于价格调控。”李宇嘉分析,资金回流时间长促使成本上涨,也导致开发商开发成高端住宅,反而抬高了房价。

“2017年杭州楼市本就供应紧张,现房销售对商品房的供应速度有所影响,也加剧了供需矛盾。”杭州中房信息科技有限公司首席企业咨询师陈焕春解释,杭州当年政策的本意是通过设置溢价率门槛来避免出现高价地块。但没想到,由于当时土地市场格外火热,地块几乎都突破溢价50%的限制。

从另一方面来看,开发商对现房销售也有顾虑。“最大的风险还是资金。”一家知名房企相关负责人说,开发商投资考虑的是投资何时回正。先前,以“高周转”标榜的碧桂园等开发商都对项目有严格的资金回流期限。而现房的周期通常在两年半以上,未来政策一旦趋紧,会增加开发商的投资风险,投资意愿自然降低。

### 推广现房还需“因城施策”

(北京日报)

值得注意的是,虽然个别省份和城市采取了现房销售的政策,但预售依然是我国房地产相关法律和条例中所允许的销售方式。

对比来看,现房与预售各有利弊。“现房可以避免出现货不对板,但预售也有利于开发融资。”北京大学房地产法研究中心主任楼建波分析,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,很难像国外开发商拿一块地慢慢开发,再销售现房。

但不可避免的是,先前的确出现了不少预售损害购房人权益的事件。楼建波举例,同样是预售,在美国,预售只需购房人提交一部分定金,且由第三方托管;开发商也能以此判定房产的受欢迎程度,同时有助于银行方面的融资。另一方面,针对预售制度的漏洞,多地也曾尝试提高预售门槛,实施预售资金监管,收获了不错的效果。

海南此次出台的现房销售制度是放在了一份名为《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》的政策中。归根结底,推行现房销售是为了促进市场平稳发展。业内认为,海南目前是全域限购,外地炒房客无法进入市场,本地购房人需求有限,与深圳、杭州的情况有所不同。

现房销售是否会被更多城市效仿?楼建波说,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,这也符合目前我国房地产市场调控“因城施策”的要求。



读者:139\*\*\*\*5814

你好,我想在中桥商圈购买便宜一点的两房的二手房,要求户型方正,南北通透,采光要好,价格在60万左右,请推荐一套,谢谢。

**推荐房源:**中联新村 2室1厅1卫 面积54.73平米 楼层5/6 售价61.8万

**推荐理由:**中联新村位于中南路与兴锡巷交会处,周围有众多成熟小区,人气旺盛,具备较大的地段优势和浓厚的居住氛围。临近太湖半岛国际广场、阳光购物广场、卜蜂莲花、芦庄市场、中联菜场、明慈心血管医院、无锡市中医院、建设银行、商业银行、江苏银行等配套,生活便利;附近公交线路众多,交通便捷。

该房两室一厅一卫,两房朝南,主卧带阳台,厨房带北窗。全新精装,保养好;采光好,无遮挡。

读者:135\*\*\*\*3552

你好,我想在清扬路地段购买两房的两手房,要求楼层尽量低一点,南北通透,采光要好,价格100万元以内,请帮忙推荐一下。

**推荐房源:**清扬新村 3室1厅1卫 面积66.35平米 楼层2/6 售价88.8万

**推荐理由:**清扬新村位于无锡成熟板块——清扬板块,周边商业设施成熟,新老小区汇集,沃尔玛、天惠超市、家乐福、永辉等大型超市布局在小区周边,居民生活购物非常方便。周边教育配套非常成熟,直径一公里范围内有辅仁中学、第六高级中学、清名桥小学。小区交通非常便捷,地铁一号线清名桥站、人民医院站分布小区两侧,公交线路四通八达,去往无锡各个区域都非常方便。

该房三室一厅一卫,两房朝南,主卧带大露台,一房和厨卫朝北,南北通透,全明户型,出入方便,采光无遮挡,全新精装,保养好。

读者:157\*\*\*\*8576

你好,我想购买世茂首府的三房的二手商品房,要求楼层好,采光好,最好是装修好的,价格随行就市就行,请推荐,谢谢。

**推荐房源:**世茂首府 3室2厅2卫 面积141.48平米 楼层34/50 售价260万

**推荐理由:**世茂首府位于无锡梁溪区锡澄路与兴昌北路交叉口,周边有恒隆广场、T12、茂业天地、无锡八佰伴、大东方百货、乐都汇购物中心等商业配套,还有沃尔玛、大润发、华润万家、盛世农贸市场、青石路农贸市场、904医院、中国农业银行、建设银行等日常配套,生活便利,交通便捷,附近公交线路有十多条,还有地铁一号线。

该房三室两厅两卫,客厅和主卧朝南,客厅带阳台,主卧带飘窗和卫生间,两房和厨房朝北,卫生间带西窗。南北通透,全明户型,采光好,无遮挡,精装修,保养好。

(方案建议:中山房产)