

海南房产新政惹热议 无锡首个现售项目预计上半年开盘

最近有关现房销售的话题有些火。受疫情影响,2月份以来不少地方出台扶持房地产的措施,但在整体宽松的政策背景下,海南却取消商品房预售,成为全国首个实施现房销售政策的省份。昨天记者了解到,在无锡也有明确要求现房销售的地块,首个现房销售项目“太湖如院”预计在今年上半年进行销售。



海南现房销售,其他城市会跟进吗?

3月7日晚,海南省发布《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》(以下简称《通知》)明确,对新出让土地建设的商品住房实行现房销售制度。一时间,整个地产圈哗然。

其他城市会跟进取消商品房预售吗?“目前其他城市加码的可能性不算大。”地产资深人士孙斌晖表示,现在房地产行业处于一个调整阶段,资金面比较紧张,不可能这么快全部取消预售制度,其他城市后续怎样开展还是一个漫长的过程。

据悉,商品房预售制度在我国已实行了26年。全国各地申请预售证的制度不尽相同,主要看工程进度,不同地区进度要求存在差异。

记者注意到,与海南取消预售制度、念起楼市“紧箍咒”所不同的是,近期多地对楼市调控政策都以宽松为主。不完全统计,到目前为止,已有西安、南昌、上海、浙江等多个省市,推出涉房支持政策,从暂缓土地

出让金、暂缓贷款偿付等维度,给予地产企业支持。仅2月份,就有超过60个城市发布了不同程度的房地产调控政策,而放宽预售制度就是其中重要的一项。

无锡也加入预销售制度调整的大军。在疫情前,无锡的开发企业申请销售许可时需要形象进度完成30%或者50%,2月无锡市委市政府出台了《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情保障城乡有序建设的政策意见》(简称“17条”),将预售门槛修改为“只要提供完成25%以上投资的证明”即可。3月13日,无锡君茂置业有限公司领取到编号为(2020)预销准字第005号的预销售许可证。这也是无锡出台“17条”之后房地产市场领到的第一张按照“投资额”比例领取的预销售许可证,具有重要意义。据悉,无锡对于预售制度的阶段性调整政策与苏州随后出台的政策一样,都是完成投资额的25%即可。

特殊时期,现售或调整预售都符合“因城施策”

“现售可以避免出现货不对板。但预售,尤其是特殊时期降低预售门槛有利于开发融资,以及房源的及时上市,对于供应端而言意义非凡。”孙斌晖认为,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,很难像国外开发商那样,拿一块地慢慢开发,再销售现房。孙斌晖说,不管是海南的现售还是其他城市的预售,都得根据不同地区的实际情况来判断,这也都符合目前房地产市场调控“因城施策”的要求。

据悉,无锡虽然没有推广现房销售的政策,但是现房销售在个别地块中也有要求。早在2017年,在无锡楼市大热的年代,为了严防高地价,无锡就采用了设定最高限价、现房销售、摇号定买家这“三驾马车”来调控土地市场。2017年5月,编号为XDG-2011-66号的渔港路地块在达到地块最高限价后,7家房

企进入现场摇号环节,最终苏州首开永泰置业有限公司摇中地块,成交价为31.91亿元,溢价率48.19%,成交楼面价15300元/平方米。2018年,首开渔港路地块(案名为太湖如院),全面开工建设。昨天记者了解到,该项目已于去年年底对外开放了销售中心,产品类型主打洋房和别墅,目前还处于蓄客阶段,首次开盘的节点预计将在今年5、6月份。这意味着,从拿地、规划、建设,再到销售用了整整三年时间。

市房地产协会副会长兼秘书长沈洵分析,渔港路地块可以说是无锡在特殊时期(楼市大热)为了严控房价所做的试点或尝试。现在另一个特殊时期(疫情期间),各个城市相应地放宽预售制度,也是一种因地制宜、实事求是。他强调,总体上,虽受疫情影响,无锡“房住不炒”的定位不会改变,楼市调控仍是新常态。

(练维维)

锡城二手房市场“破冰”

3月份以来已成交备案1500多套

“你好,我是盛世家园的经纪人,请问你明天上午看房方便吗?”家住万科城市花园二区的市民陈女士近来心情很好,最近两天,好几个中介主动跟她预约近期上门看房的事宜。记者走访发现,3月以来,伴随着各大中介门店的复工,无锡的二手房市场也一扫2月的阴霾,迎来阳光与灿烂。

带看提速,VR看房技术缩短二手房成交周期

陈女士告诉记者,她的房子在年前挂牌了,本来打算今年上半年卖掉再换一套。疫情的突然袭来,让她起初对市场还有点担忧。好在经纪人早早地到她家实地拍摄了VR视频,意向客户在线看了视频后,很快她就收到经纪人要求实地复看的电话。

“这说明即便疫情未解决,市场的购买需求依旧存在。”21世纪不动产尚锦城店长徐云海表示,2月底

公司复工以来,就渐渐感到市场不再那么冷。公司主推的南通某海景房项目销售火爆,并未受疫情影响。每天晚上,她都会带着意向客户在线看房,看得满意了也可以直接在线签约。

芮路祥是无锡德佑通扬路店经纪人,他告诉记者,疫情期间,公司的VR看房技术对促进房源很有帮助。有个客户在详细沟通了需求后,随即按照她的要求匹配了房源,通过线上交流分析比对了各房源的实际情况,进行了线下复看。客户一下就看中,当天就签约了。

芮路祥透露,疫情发生后,VR看房这样的辅助技术开始转换成主流,逐步成为房屋交易的必备展示手段。他的许多房产中介的朋友圈里,最近都推荐起了VR看房。据悉,公司使用的贝壳VR带看为线上用户还原出一个真实可感的居住空间,通过智能扫描设备、VR场景重建算法和三维重建,结合AI技术,可有效还原出真实房屋细节,让用户可在画面中

720度自由行走,获得房屋真实空间的尺寸、朝向、远近、房屋周边配套等多维信息。更重要的是,VR带看能让客户对房屋结构、周边配套、交易税费等任何疑问,都能第一时间得到经纪人的专业解答,让客户真正做到打开手机就能尽掌房源信息。

出手坚决,刚需买房不再犹豫不决

“现在客户买房子不再犹豫不决,看中了就签约。”“一早起来帮客户排队过户。”……这两天,记者的朋友圈内,各个中介的经纪人都在分享自己的收获与喜悦。大家普遍认为,现在二手房市场全面回暖,不仅房东挂牌积极,刚需买家们也是各种买买买。芮路祥告诉记者,上周一周时间,他就收到新增挂牌房源近600套。而中山房产的经纪人小乔也表示,疫情期间无锡各个不动产登记中心每天限号,客户又要上班,她不得不帮客户排队过户。从她拍摄的现场视频

看,新吴区不动产登记中心排起了长队,一直排到附近马路边。

“现在排队过户的有部分是年前已经签约,积压在那边的。也有节后通过线上看房线下复看敲定的房源。主要集中在一些安置房和经济适用房小区。”小乔告诉记者,二手房市场一向以刚需为主。尤其是在5月1日之后,全市6大区域289个拆迁安置房、经济适用房小区所需缴纳的土地出让金均有所上涨。眼看着购房成本就要增加,这使得有实际买房需求的人纷纷行动起来。据悉,新吴区的土地收益调整幅度最大,个别小区的土地出让金涨幅超20%。

从市房屋交易管理中心了解到,3月份以来市区二手房已经备案1500多套,而整个2月份仅有200多套。另外记者还了解到,近两年安置房成了二手房市场主流刚需眼中的“香饽饽”。其相对低廉的价格优势受到广大刚需购房者的青睐与追捧。从去年的成交统计看,滨湖区仙河苑、张舍苑,新吴区梅里花苑等安置房成交面积较大,排名靠前。以五星家园、太湖花园、叙康里为代表的经济适用房,其交易量也比较大,甚至远超同地段的老新村和次新房。

(仙林)