

当下,什么样的二手房最好卖?

锡城 10月二手房成交前十位出炉

本报讯 近期,无锡“银十”二手房住宅数据出炉。据无锡市住房和城乡建设局统计,10月无锡二手住宅成交31.24万平方米,成交套数3194套。在所有成交的二手房中,惠山区阳光壹佰国际城、橡树湾邸稳居消费者青睐的小区前两位,紧随其后的是:梁溪区沁园新村,新吴区金禧家园,惠山区丁香名园,锡山区绿景雅苑,新吴区龙湖滙澜艺墅,滨湖区溪南新村、水秀新村、西园里。

今年以来,虽然房地产市场处于波动状态,但无锡部分小区二手房的成交量一直处于较高水平,这类小区以老新村、安置房为主。“比如10月二手房成交量排名第三位的沁园新村就是一个典型代表,其他还有惠龙小区、五星家园等。”贝壳无锡站大区总监卢哲告诉记者,从总体来看,这

些小区具有一些共同特点。一是这些老牌小区占据了较为核心的地段,在住宅品质方面一直拥有良好口碑;二是小区配套设施齐全,高性价比对于刚需族来说很友好。因此,这类房源在波动的市场中,交易量一直保持较为平稳的态势,价格相对稳定。上月二手房成交前十位的小区中,类似的还有滨湖区的溪南新村、水秀新村、西园里,这些小区都成为年轻刚需族的首选。

从数据看,位于惠山区的阳光壹佰国际城、橡树湾邸成为10月二手房成交量最大的小区,性价比高可以说是两个小区较为抢手的共同特点。“橡树湾邸地处惠山新城板块,配套较完善,更具优势的是,小区绝大多数房龄都在5年以内,物业服务好,而且是由华润开发,具有一定的

品牌效应。”德佑君家橡树湾店房产经纪人黄攀说。同样,阳光壹佰国际城周边配套比较完善,生活便利,深得消费者青睐。该小区是拥有上万户的大盘,70多平方米到90多平方米面积段的小户型很多,单价比较便宜。因小区体量够大,既有十年左右的房源,也有次新房,产品非常丰富。

“目前,消费者选择二手房的考虑点首先是价格。现在二手价格受新房价格冲击,消费者对价格较为敏感。贝壳无锡的抽样统计显示,成交房源从挂牌到成交平均调价次数在3次左右。其次看房源品质。从成交量来看,今年次新房(满二不满五)的房子,无论关注度还是成交量,都高于历史同期。”贝壳无锡站资深市场分析师方津津说。

今年5月,无锡市区个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年,受到该政策影响,次新房小区成为今年下半年以来的大热门。像排名第四位的金禧家园和第六位的绿景雅苑,都是房龄较新、体量大的次新房小区,价格偏刚需,成为新吴区和锡山区的热门二手房小区。“政策落地以来,次新房的交易量呈现明显增加的走势,从贝壳无锡的数据来看,在商品房成交小区中,次新房的成交占比居于主导地位,10年以内房龄较新的小区基本占到二手房成交量的一半以上。”卢哲介绍,除了刚需,品质较高的次新小区也成为部分改善族的选择,比如排名第七位的龙湖滙澜艺墅,就是此类小区的代表之一。

(逯恒贞 王更白)

长沙封窗工人坠亡视频引关注——

业内人士:需求高速增长,安全尤为重要

11月11日,潇湘晨报报道了11月9日下午发生在长沙市岳麓区梅溪湖玺悦小区内的一幕悲剧,一名封窗工人在8楼作业时疑似被吊玻璃的绳索牵扯从阳台坠落,11月10日宣告抢救无效死亡。那么,随着锡城高层建筑增多,封窗业务激增,这方面的风险防范到位吗?

在锡城从事系统门窗业务已近10年的李先生,9日当晚就看到了长沙封窗工人坠楼的视频在朋友圈刷屏,“这个视频在我们这个行业里传得更快,基本上每个人看到了都会转,因为这是最有说服力的安全教育。”

在他看来,这次事故是由两个因素关联形成:一是封窗吊装选择了小型室内吊运机,支撑顶杆承受不住玻璃重量导致玻璃下坠,二是工人未按安全规范操作,安全绳没有固定好,导致了被下坠的玻璃扯坠楼,“目前常见的单块封窗玻璃重达1500斤以上,这个下坠扯动能量人体是稳不住

的。”“一定要选择正规吊装公司,他们具备吊装资质、人员经过培训拿到高空作业证、为安装人员购买人身安全保险,接单时有正规协议或合同,吊装中发生的一切风险,诸如人员安全问题、玻璃撞坏住户外墙保温层等,由他们来承担。”另一家经销系统门窗公司的销售经理介绍,最近三五年内交付的新楼盘双阳台且大幅落地透光的户型居多,最重的玻璃可达2000斤,不是私人接活用小吊运机可以应付的。

记者了解到,目前在锡城尽管没有明确哪个部门监管封窗业务,但一般吊装机进入小区必须办妥“大场面”——向物业报备,物业也会派保安到现场,划定安全警戒线。一旦没有报备而发生安全事故,物业、业主、封窗吊装三方都将有法律责任。

前述李先生透露,对一般家庭而言,吊装1500斤的阳台封窗到20层楼,价格在三四千元左右,也是笔不



锡城某小区内正在吊装的阳台封窗。

小开销了,可锡城封窗业务吊装需求增长之猛还是超出了预期——他们公司2020年以来连续3年业务单数量增幅超过70%，“遇到客户催安装是常有的事,不过这真的急不来,我们必须‘看天吃饭’。”原来,重达千斤以上的玻璃看着够重,但在二三十层

的高空遇到强风,照样会被吹得打转,吊绳承受摩擦绞转的力道,十分惊险,一旦掉落不堪设想。为此,无锡业内有这样不成文的约定——天气预报风力大于4-5级时不封窗,下雨、下雪时不封窗。

(何白)



一批乡村荐书人获表彰

11月12日上午,“锡阅再出发·书香向未来”——2022年度锡山区全民阅读典型系列表彰暨百场阅读活动启动仪式上,一批长期以来默默组织读书会、朗诵会的乡村荐书人获得表彰。

(陶洁 摄)



“校招季”又到了

11月12日,毕业生在招聘会上求职应聘。当日,江苏省2023届高校毕业生无锡职业技术学院智能制造行业专场线下招聘会举行,37家用人单位提供595个就业岗位,吸引该校毕业生咨询应聘。

(还月亮 摄)