

两住宅项目迎来最新规划

近日,无锡市自然资源和规划局网站公示了惠山古镇三期A地块和洛社镇永辉路与洛竹路交叉口西北侧地块开发建设规划设计方案。

14栋叠墅产品,就在惠山古镇三期A地块



惠山古镇三期A地块位于梁溪区盛岸路与通惠西路交叉口东南侧,可建设用地面积约31843平方米。

今年4月,在无锡首次土拍中,仁恒以5.09亿元竞得惠山古镇三期A地块,综合楼面价15225元/平方米,其中住宅部分成交楼面价达20113元/平方米。按照规划要求,建筑以坡屋顶建筑为主,体现江南水乡建筑风貌,住宅建筑高度≥3层且檐口高度≤12m,屋脊高度≤15m。

根据最新规划设计方案公示,该项目总建筑面积约63600平方米,其中地上建筑面积约35400平方米,用地性质为居住、商

业用地,总容积率约1.05,绿地率不小于20%,建设单位为无锡惠恒置业有限公司,由无锡文旅和仁恒携手打造。

项目拟建14栋4层的叠墅产品,沿河打造商业街区以及相关公建配套(设施),形成半围合布局。从公示的平面图来看,小区主入口为物业服务用房,整个项目两面环水,生态资源较好,且内部绿化面积较大,还配有水景,能够提供舒适的生活环境。

从效果图来看,建筑外部的灰白色调与粉墙黛瓦的江南水乡相映成趣,小桥、流水、人家的生活形态将在这里体现得淋漓尽

致。该地块所在的惠山古镇片区,拥有丰厚的文旅资源、闲静的水乡环境、工巧的建筑規制,是无锡的一张黄金名片。这里生态资源优越,面朝京杭大运河,紧邻5A级景区惠山古镇和锡惠公园,还有吟苑公园、运河公园等休闲旅游资源环绕,生态景观资源丰富。在梁溪新一轮的城市更新规划布局中,惠山古镇项目深度挖掘历史资源,将龙光塔、寄畅园、映月堂、惠山泥人博物馆等文化地标串珠成链,着力突出国乐主题,让市民和游客从山、泉、镇、乐中看到“最无锡”,打造向世界展示无锡的标志性窗口。

17栋11-18F小高层,洛社再迎高端人居



10月7日,无锡市自然资源和规划局公示了XDG-2022-67号地块的开发建设规划设计方案。

该地块位于洛社镇永辉路与洛竹路交叉口西北侧,出让面积56825.1平方米。2022年11月29日,无锡中漭合创以总价80733万元、楼面价8100元/平方米(不含地下空间)摘得新开河2号地块(XDG-2022-67号地块),规划为居住用地,容积率1.8。

按照规划要求,地块内住宅建筑≥11层且≤18

层,其他建筑≤10米。B地块东侧及北侧至规划河道绿地、规划道路两侧绿地由受让单位无偿建设,同步竣工验收。

根据最新公示的规划设计方案,该项目可建设用地面积约5.53万平方米,建设单位为无锡惠瑞城市开发有限公司。本次报审方案总建筑面积约13.77万平方米,其中A地块建筑面积约8.16万平方米,B地块建筑面积约5.61万平方米。

从公示的平面图可以看出,A地块拟建11栋

11-18F小高层,其中14#、15#、17#为18F,其余均为11F,13#首层全部为架空层;B地块拟建6栋11-18F小高层,6#为18F,其余均为11F,2#首层为架空层,5#部分首层为架空层;18#、19#为配套用房。

从效果图来看,整个项目三面环水,容积率较低,内部绿化率高,生态环境好,人居舒适度较高。建筑外部大面积玻璃与灰白色墙面交相辉映,简洁时尚,现代感十足。主入口大门恢弘大气,彰显归家仪式感。(土拍网)

多地公积金执行“认房不认贷”

近期,楼市热点地区开启新一轮政策优化。其中,珠海、惠州等地在对商业贷款执行“认房不认贷”之后,又提出公积金“认房不认贷”。业内人士表示,未来一段时间,房地产政策有望继续宽松。在政策多重利好下,四季度房地产行业有望逐步企稳。

公积金政策持续优化

10月7日,珠海市住房公积金管理中心发布《关于优化个人住房公积金贷款中住房套数认定标准的通知》,即日起珠海公积金“认房不认贷”。通知提到,职工家庭在珠海市名下无住房,同时在全国范围内没有尚未还清的公积金贷款,且公积金贷款次数累计不满2次的,可按首套住房执行公积金贷款政策。职工家庭在珠海市名下仅有1套住房,同时在全国范围内没有尚未还清的公积金贷款,且公积金贷款次数累计不满2次的,可按二套住房执行公积金贷款政策。

在此之前,珠海市住房和城乡建设局发布的《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》提出,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在珠海市范围内,其名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

10月7日,惠州市住房公积金管理中心发布《关于

优化我市个人住房公积金贷款中住房套数认定标准的通知》,自9月28日起惠州公积金贷款政策“认房不认贷”,推动全市房地产市场平稳健康发展。职工家庭在惠州市无房产,全国范围内第一次使用公积金贷款,按首套房政策执行;职工家庭已使用公积金贷款购买过一套房,现已结清且在惠州市无房产,全国范围内第二次使用公积金,可按首套房政策执行。商转公积金贷款参照执行。对在惠州市购买第三套及以上住房或全国范围内已使用过两次住房公积金贷款的职工家庭,不予发放住房公积金贷款。

8月31日,惠州市人民政府办公室发布《关于优化惠州市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,宣布9月1日起“认房不认贷”。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

房地产行业有望企稳

对于住房公积金执行“认房不认贷”的影响,广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,公积金利率比商业贷款利率低,对于购房者来说,公积金“认房不认贷”能够进一步节约购房成本,刺激购房者加速入市。

中原地产首席分析师张大伟对记者表示,商业贷款“认房不认贷”已经在全国范围内执行,超过60个地区明文发布此项规定,没有发文的地区实际上也在执行这一政策。公积金执行“认房不认贷”也利好楼市,但是大部分二三线城市公积金上限只有50万元至80万元,因此影响较为有限。从趋势看,房地产政策有望继续宽松。

值得注意的是,除上述地区外,近期无论是二线热点城市还是三四线城市,房地产调控政策都在持续放松。

部分三四线城市对楼

市全面松绑。10月2日,德州召开《促进我市房地产市场平稳健康发展的若干举措》解读新闻发布会。此次德州出台的10条政策主要包括提高公积金贷款额度、“带押过户”、降低存量首套住房贷款利率、购房退税、房票安置等政策措施,让更多的购房群众享受到政策红利,降低购房负担、刺激购房需求。

58安居客研究院研究总监陆麒麟认为,近两个月,各地持续出台针对需求端的楼市利好政策,对需求的刺激具有明显利好。长沙、成都、武汉都在多项刺激政策的影响下,今年国庆假期期间的找房热度出现了15%以上的提升,政策效果也在这些城市中得到充分释放。一些城市虽然国庆假期期间受到旅游、推盘量不高等因素影响,但预计四季度企稳可期。

(中国证券报)