

商品房“以旧换新”，无锡首推异地置换

8月9日，无锡市梁溪城市发展集团有限公司发布公告，该公司推出“以旧换新”3.0版。记者了解到，此次3.0版进一步扩大了住房“以旧换新”的范围，并且首推异地置换，除了无锡外，苏州、常州符合条款的旧房也可置换新房，有需求者可到各新房在售点报名。

据悉，为支持改善型购房需求，提高市民居住品质，无锡市梁溪城市发展集团有限公司于4月2日推出商品房“以旧换新”1.0版，针对性地解决了以往二手房买卖过程中的难点痛点问题。5月11日，该公司又顺势推出了商品房“以旧换新”2.0版。此次3.0版的推出，为的是满足更广泛客群对于更高居住品质、更美好生活的改善需求。与2.0版相比，3.0版有了不少变化。以往，梁溪城市发展集团有限公司指定主体收购无锡市存量二手商品住宅（不包括房改房、私房、办公类物业），本次增加了对无锡全市优质公寓、优质商铺的收购；从以往的无锡全市，增加对苏州全市、常州全市等城市范围内存量二手商品住宅的收购；从以往

只能一套二手物业置换一套新房或多套新房，扩大到如今多套二手物业也能置换一套新房，存量二手物业总价需不高于新购房源总价的60%，增加了“多换一”；以往“以旧换新”，要求置换旧房、新房认购协议以及三方协议上的名字保持一致，3.0版则增加直系亲属新旧产权所属人变更，如涉及直系亲属新旧产权所属人变更，需二手物业的产权人授权，与新房购买人协商一致，并附带相关直系亲属证明，资料包括但不限于身份证、户口本、结婚证、亲属关系证明等，材料核实方可批准直系亲属新旧产权所属人变更。完成过户前，存量二手物业须达到无抵押状态，并结清相关费用（包括但不限于物业费、水费、电费、燃气费等），住宅需按三方协议约定时间达到空置状态交房，同时完成精保洁。非住宅类物业可带租约过户。

在新房的选择上，参与的楼盘除了在售的熙悦春秋、玖礼檀樾、锦尚天华、望山樾、云上诗悦外，还增加了即将推出的纯新盘迎龙观月（威孚二期地块）和



半岛1922（庆丰A地块）。迎龙观月位于人民西路与迎龙路交叉口西南侧，由梁城美景携手鸿地地产、绿城管理联合打造，规划打造建面约330平方米合院独墅、建面约215-245平方米叠墅、建面约165-213平方米小高层。项目位居龟背城中心位置，坐拥大运河一线水景，周边配套都非

常完善。从效果图上可以看到，外立面采用现代简约的设计风格，以“宋冠翘帽檐+全景落地窗”的巧妙组合，边套还有270度观景阳台，运河及惠山景观尽收眼底。园林设计灵感来源于寄畅园，呈现“一心二轴三区”江南园境，力求再现古代名园的意境之美。半岛1922位于庆丰路和惠勤路交叉口西南侧，

由梁城美景携手红星置业联袂打造，容积率为1.35，规划打造建面约205-280平方米独层环墅、建面约140-175平方米小高层。项目处于火车站片区，商业、交通、教育配套也很丰富。从公示的外立面效果图来看，以铝板、石材、玻璃幕墙为主，整体偏简约现代化风格。

（卫文）

无锡第四代住宅要来了

近日，无锡今年第二批挂牌的4宗地块中，梁溪区运河湾西侧A地块颇受市民关注，该地块拟推第四代住宅。

记者了解到，运河湾西侧A地块位于运河东路东侧、建业路西侧，为居住、商业用地，容积率 >1.0 且 ≤ 1.5 ，综合起拍楼面价为每平方米16486元，容积率在该批次挂牌地块中最低。据该地块披露的信息显示，建筑住宅高度 ≥ 12 米且 ≤ 54 米；建筑色彩淡雅、明快；住宅建筑外墙主体应使用石材、铝板、一体板或同等品质材料；住宅建筑的层高不低于3.15米，住宅主要阳台进深不小于1.8米。值得一提的是，该地块既属于“一级高品质住宅”，也可申报立体生态住宅试点（即第四代住宅），其中空中共享平台应满足每层空中

共享平台结构水平投影面积不超过该层住宅套内水平投影面积的10%且不超过30平方米，每层仅可设置一处（多单元组合的楼栋每个单元独立计算）。作为运河新时代的核心理念，运河湾片区将重点规划布局，以“城市名片、运河阳台”为愿景，打造“千米滨水廊道、商业文化地标、蓝色运河公园”。

据悉，2017年，全国首个第四代住宅“成都七一城市森林花园”亮相，随后，全国十多个城市纷纷试水，都落地了不少优秀作品。近年来，江苏省南通、苏州、南京等地已开始试行，相关地块规划也已出炉。无锡市房地产业协会副会长兼秘书长沈洵介绍，如今房地产市场供求关系已经发生重大变化，人们的住房需求也在不断迭代，第四代住宅融合

了传统四合院、西方别墅、空中园林、垂直绿化、高层电梯房等建筑的全部优势于一身，是继我国住宅发展由土房、瓦房、钢筋混凝土房后进入到具有“空中庭院”“空中公共园林”“垂直绿化”配置的新建筑形式，满足了人们对品质居住和传统田园美好生活的向往。无锡拟推第四代住宅，将使今后住宅产品业态更加丰富多元化，也符合我国建设高品质住宅和追求高品质生活的大方向。

沈洵表示，第四代住宅是新事物，也存在建设成本高、运营维护难以及如何解决隐私等问题，但是对于开发商来说，如果有创新的理念以及相关政策支持，尝试这种新型住宅形式，或许能引领无锡房地产业进入新的发展阶段。

（卫文）

购房“零首付”隐藏多重风险

近日，部分城市发布风险提示，个别楼盘违规推出“零首付”购房活动。所谓“零首付”购房，就是百分之百用贷款买房。这样做，看似买房压力较轻，实际上存在不少隐患，背后的风险需警惕。

监管政策明令禁止“零首付”购房。住房和城乡建设部、中国人民银行、原中国银保监会2017年联合发布通知，严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资；严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务；严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

“零首付”购房暗藏违规操作、骗贷等法律风险。在合法合规的前提下，银行不可能允许借款人“零首付”购房。于是，个别房企、中介机构就想出了两种涉嫌违法违规的“办法”。一是房企或中介机构先为借款人垫付首付款；二是签订阴阳合同，或虚假抬高房屋价格，进而增加银行贷款额度，把首付款“贷”出来。由于违法违规操作不能在合同中予以约定，也就得不到法律的保护，一旦房企不兑现承诺，购房者可能“房

钱两空”，还涉嫌骗贷。

此外，“零首付”购房会增加借款人债务负担。个别房企、中介机构之所以推销“零首付”购房，正是瞄准了部分购房者短期资金不足的痛点。殊不知，这个看似能够缓解资金困难的操作，实际上却会加重经济负担。房屋价格被高评，借款人的贷款额度被提升，即使贷款能顺利发放，借款人的还款额也陡然增加。看似“前面”省了钱，实则“后面”多花钱。

目前，我国房地产信贷政策已进行了多轮优化，首付比例持续下降。5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》，将首套房最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%，二套房最低首付比例从不低于30%调整为不低于25%，购房门槛进一步降低。

借助金融服务的力量满足购房需求，应通过合法合规的途径。购房者要结合自身具体情况，统筹考虑、量力而行，尤其要警惕过度加杠杆行为。

（经济日报）