

无锡现房销售时代加速到来 买房不再依靠“想象力”

现房销售,即房屋在已经竣工、即将交付的情况下直接售卖给购房者,不再采用预售的方式销售未建成的期房。随着一系列政策引导、市场内生动力的推动,现房销售愈发频繁地出现在购房者的视野中,“所见即所得”的销售模式正加速融入无锡房地产市场,成为当下不可忽视的行业新动态。

无锡积极推进现房销售 多家现房楼盘热度攀升

2023年1月,全国住房和城乡建设工作会议召开,会议明确要促进房地产转型,有条件的地区可以进行现房销售。这是住建部门首次在全国层面提及现房销售,随后多地均表示将推进现房销售试点。今年以来,全国已有30多个省市发布了推进现房销售试点相关文件,包括北京、深圳、杭州、苏州、南京等地。

今年9月,无锡召开全市房地产市场稳投资促消费工作推进会。会议指出,各地各有关部门要加力

转变模式,借鉴先进地区经验做法,积极探索现房销售试点,引导房企参与城市更新、存量资产改造和社区运营,加快构建房地产发展新模式。

作为无锡首个现房销售项目,太湖如院由三家国企共同打造,产品主要是四层的叠墅和六层的洋房,共规划1416套住宅。该项目自2020年12月开始对外销售,目前已经累计销售1200套。

另外,新吴区锡义路人才房地块同样在地块出让文件中明确规定



须现房销售”,该地块目前已正式更名为“新发朗诗熙樾府”项目,共规划718套住宅。据工作人员透露,项目已于12月12日迎来首次开盘,推出建面约82平方米、90平方米、105平方米和119平方米的户型,收获了较高的市场关注度。

此外,还有不少楼盘项目在交付后仍存在部分存量房,以现房的形式对外销售。樟湾国际秉承“交付是生活的开始”理念,一期于今年5月正式交付。交付后整个项目累计销售195套住宅,累计金额超5亿元。愉樾天成打造建筑面积约110~190平方米的实景现房,二期已于今年6月正式交付。截至目前,二期累计销售约140套住宅,累计销售金额约5亿元。

现房销售仍存挑战 房企迎来高标准考验

随着现房销售时代的加速到来,期房会从此退出历史舞台吗?对此,无锡市房地产协会副会长沈洵在接受记者采访时表示:“现房销售是构建房地产发展新模式的重要内容之一,其发展也是一个循序渐进的过程,需要在试点基础上不断总结完善,逐步进行推广实施。”

在沈洵看来,目前无锡现房销售在实施过程中也面临着一些挑战。“对于开发商来说,以前房子预售的资金来源主要有自有资金、银行贷款、房屋销售预售款。而现房销售模式实行以后,房地产企业就失去了预售款这笔资金来源,会增加房企的资金压力,需要房企具有更强的融资能力。”

事实上,现房销售模式除了对开发商的资金实力提出了更高的要求,还要求房企具备高质高效的项目运营能力。由于土地开发模式发生了变化,开发商需要更加精准地把握市场需求和项目定位,提高项目的品质和竞争力。在这种情况下,有着国企背景的龙头房企更具优势,这些企业通常资金实力雄厚,开发经验丰富,能够更好地应对现房销售带来的挑战。

克而瑞一工作人员表示,随着现房销售试点支持性政策不断加力,试点范围持续扩大,在土拍阶段就明确实行现房销售的地块占比将持续增加。目前,绝大多数的现房销售试点项目还在建设施工阶段,无锡到2026年左右将迎来现房试点项目的集中入市高峰期。届时,现房销售在市场上的占比预计将进一步增加,为购房者提供更多即买即住的选择。(叶肖瑶)



买房不再依靠“想象力” 现房渐成置业“优先选择”

“我们夫妻俩当时千挑万选定了这个楼盘,结果没想到项目中途停工了,拿房遥遥无期,结婚后一边租房一边还贷。”居住在滨湖区的刘先生向记者表示,2021年他与妻子抢到了一套翡丽和风105平方米的小户型,但2023年8月项目停工,原定于2023年底交付的房子延迟了半年才交付。

除翡丽和风项目延迟交付,近年来,京梁合荣印项目自2023年10月开始便处于停工状态,协信未来城项目也在中途遭遇停工,项目延迟交付令购房者倍感焦虑。除了延期交付,预售期房还有可能出现“货不对板”的情况,荟聚板块上城

壹号二期交付后,有业主反映二期项目楼栋入户门与规划之初设计存在出入,标准有所降低,引起了诸多业主的不满。

在这种情况下,相较于期房,准现房或现房能让购房者实地查看房屋质量以及周边配套,对购房者也具有更大的吸引力。购房者不再凭借户型图和样板房来想象未来的家,而是可以实地考察房屋的质量、户型结构、采光通风等情况。以太湖如院、新发朗诗熙樾府等现房销售项目为例,购房者能够亲自走进小区,感受园林绿化、周边配套设施的完善程度,真正做到“所见即所得”。

近日,正在经开区某楼盘现场看房的刘女士向记者表示:“我们打算等小孩上小学就搬来经开区,目前看了几个项目基本都是准现房,对哪个户型感兴趣可以直接去现场看,房屋结构、小区环境、配套服务都一目了然,这样看了再买心里也比较踏实。”

业内人士指出,在“房住不炒”的时代背景下,由期房预售制转向现房销售制是一个大趋势。现房销售可以很好地降低销售后期出现各种问题的概率,如房屋质量不达标、配套设施不完善等,对于购房者而言无疑是一大利好,可以促使购房者更加安心地做出购房决策。

各线城市房价同比降幅今年以来首次均收窄

12月16日,国家统计局发布11月份商品住宅销售价格变动情况显示,70个大中城市中,商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加,一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨,二三线城市环比降幅均收窄,这也是各线城市同比降幅今年以来首次均收窄。

具体来看,一线城市作为房地产市场的风向标,价格环比总体上涨。11月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.2%转为持平,结束了连续13个月的下跌趋势。其中,上海和深圳分别上涨0.6%和0.3%,北京和广州分别下降0.5%和0.3%。在二手住房方面,一线城市销售价格环比上涨0.4%,涨幅与上月相同。其中,北京、上海和深圳分别上涨0.9%、0.4%和0.5%,广州下降

0.4%。

二三线城市的房价也呈现下降收窄之势。11月份,二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,降幅比上月收窄了0.4%;二手住宅价格环比下降0.2%,降幅收窄了0.2%。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅收窄了0.2%;二手住宅价格环比下降0.5%,降幅收窄了0.1%。

同比来看,二线城市新建商品住宅销售价格同比下降5.8%,降幅比上月收窄0.2%;三线城市新建商品住宅销售价格同比下降6.5%,降幅收窄0.1%;二手住宅价格同比下降8.8%,降幅收窄0.2%。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,近期,随着存量纾困政策的不断落地和

增量政策的持续出台,政策的叠加效应促进了楼市销售量的回升。交易量的回升带动了价格的企稳,再加上高层对于房地产市场止跌回稳的部署,极大地激励了市场的信心,这是房价止跌或跌幅收窄的主要原因。

值得一提的是,11月份,70个大中城市中,房价环比上涨的城市数量较上月明显增多。其中,新房价格环比上涨城市有17个,比上月增加10个;二手住宅价格环比上涨城市有10个,比上月增加2个。

在一系列政策措施的作用下,房地产市场信心得到有效提升。克而瑞研究中心研究员马千里表示,经过对北京、上海等12个典型城市二手房小区调研显示,作为先行指标的二手房市场,也在10月基础之上显现更多信号。例如,二手房价已经出现较

为明确的筑底信号,继成交价上涨小区变多之后更多小区挂牌价同步上涨;议价空间持续转小,刚需类小区卖方信心也开始回升。

成交量也明显上涨。住房城乡建设部房地产市场监测系统数据显示,10月和11月全国新建商品房网签面积连续两个月同比、环比双增长,一线城市带动二线、三线城市商品房成交增长。

华泰证券分析指出,总体来看,随着政策效果逐步显现,房地产市场的未来发展带来了积极信号。目前,施工与竣工短期仍处于探底阶段,随着销售指标企稳回升,将有利于房企流动性风险出清,提振拿地意愿,推动投资指标逐步改善。

(经济参考报)