

绿城竞得今年经开唯一宅地

第六批次土拍成交总额75.3亿元

近日,无锡第六批次土拍结果出炉,总出让面积约54.4万平方米,总成交金额约75.3亿元。本批次土拍成交11宗地块,涉及梁溪4宗、锡山3宗、惠山3宗、经开1宗。作为2024年度的最后一拍,本批次土拍国企、城投公司仍是拿地主力,不过优质民企也悄然现身,民企欧保建设以2.53亿元竞得钱桥街道安置用地,锦元建设以4.59亿元竞得洛社老镇区1号地块。

位于经开区震泽路与观顺道交叉口东北侧的凤起和鸣南地块是今年无锡经开区出让的唯一一宗宅地,地块面积不大,仅有13551.8平方米,容积率规划为1.05,楼面起拍价为19800元/平方米,为本批次土拍价格最高,被绿城中国旗下无锡臻鸣企业管理有限公司成功竞得。该地块区位条件优越,地铁6号线(在建)和4号线双轨环绕,周边不乏融创观顺实验小学、江南大学附属医院、尚贤河湿地公园等优质资源配套。

梁溪物产大酒店地块“小而精”,位于梁溪主城核心地段,在本批次土拍中被梁城美景科技发展(江苏)有限公司成功竞得。土地出让文件显示,该地块占地面积为12196平方米,要求住宅建筑高度>12米且≤75米,未来可开发品质多层产品。地块附近优质商业集聚,还有小娄巷历史文化街区、东林书院等人文历史资源,以及连元街小学、金桥双语实验学校、

大桥实验学校等教育资源。据悉,目前该地块周边无在售新房,新地块入市将丰富片区以“低密”为主的区域新房市场。

在衡量地块品相时,容积率是评判地块宜居、舒适程度的关键指标之一。在本批次成交的11宗地块中,有三宗地块容积率低于1.1,分别为经开震泽路地块、锡山三大房地块和惠山洛社老镇区地块。纵观今年无锡土地市场,从主城核心地段到乡镇郊区板块,低容积率地块比例持续上升。据悉,今年已挂出的地块(包含本批次)合计供应了50宗涉宅用地,容积率≤1.5的有28宗,占比达到56%;≤1.1的有8宗,占比16%。业内人士表示,高品质已成为当下无锡市房地产市场转型发展的亮眼特征,高品质地块未来或将带动无锡朝着“新一轮房市”迈进。

据统计,无锡2024年六批次土拍共成交涉宅用地50宗(含定销),成交总面积约208.73万平方米,成交总价约341.77亿元,其中第五批次梁溪小娄巷南侧地块和锡山怡丰苑地块出现溢价成交,打破了无锡“零溢价”成交17个月的状态。当下,随着政策利好效应的影响,市场供求两端放量,楼市也出现翘尾效应,数据显示,11月无锡市区商品住宅市场成交17.84万平方米,环比上涨6.0%,成交均价22873元/平方米,环比上涨3.22%,同比上涨1.88%。

(叶肖瑶)



畅通要素流动

住房公积金异地互认迎新进展

近日,深圳、梅州、惠州、汕尾、东莞等5个城市住房公积金区域协同发展签约仪式在深圳举行,五地住房公积金管理中心正式签署《推动住房公积金协同发展合作协议》并召开第一次联席会议。

5个城市将在多项住房公积金服务事项“省内通办”“区域通办”“跨省通办”“亮码可办”的基础上,加快推进四项合作,包括推进住房公积金异地无差别服务、推进住房公积金异地贷款互认互通等。

“住房公积金异地互认的基本逻辑是适应目前人口流动的新形势,打通各城市间要素流动的阻碍。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示,住房公积金异地互认释放了在本地上缴住房公积金、希望在异地置业购房者的购买力,减少其使用住房公积金过程中的障碍,为房地产市场注入新动力。

今年以来,推动住房公积金异地互认、加快区域住房公积金一体化发展在各地持续推进。

例如,四川省人民政府办公厅、重庆市人民政府办公厅印发的《推进川渝公共服务一体化深化便捷生活行动事项(2024年版)》提出,“推进住房公积金互认互贷”“推进住房公积金互认互提”。

南京住房公积金管理中心5月份发布的《关于调整南京市住房公积金南京都市圈购房还贷提取政策的通知》明确,南京市缴存职工在南

京都市圈其他城市购买自住住房,可以参照在南京本市购房情况办理住房公积金购房提取和还贷提取,不受缴存职工工作地和户籍地的限制。

上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,住房公积金的异地互认能够更好地满足购房者跨城住房消费需求,体现了住房公积金资源互通的导向。

严跃进认为,未来住房公积金异地互认将以核心城市与周边城市结合的方式,在区域内推进。

李宇嘉表示,在住房公积金异地互认方面,各地还有很多工作要做。一方面,各个城市之间要做好住房公积金系统、数据的对接,让百姓少跑腿,数据多跑腿;另一方面,各地也要做好住房公积金管理办法的对接,确保办理手续的流程顺畅。

除推动住房公积金异地互认外,各地也从贷款最高额度、首付比例、贷款年限等角度入手,持续优化住房公积金政策。据中指研究院统计,今年以来,全国陆续发布住房公积金优化政策约400条,优化方向主要为降低首套、二套公积金贷款首付比例,提高公积金贷款最高额度,优化公积金贷款住房套数认定标准等。

“接下来住房公积金政策还可以从支持商贷转住房公积金贷款、支持灵活就业人员缴存等方面开展优化。”李宇嘉表示。(证券日报)

多地取消公摊

购房有望实现“所购即所得”

多年来备受关注的商品房公摊面积问题,近期出现了新变化。12月以来,湖南省衡阳市、河北省张家口市先后宣布,“取消公摊”或逐步推进“取消公摊”。对此,业内人士指出,取消公摊面积,意味着未来将能实现购房“所购即所得”,有利于减少信息不对称所引发的纠纷,促进商品房销售行为进一步规范。

所谓公摊面积,是指由整栋楼的产权人共同分摊所有的整栋楼公用部分的建筑面积。当前多地提出的“取消公摊”,主要是在住房销售环节“取消公摊”或“调整为套内建筑面积计算”。12月17日,张家口市4部门联合发布《关于推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》,提出逐步推进“取消公摊”。就在几天前,衡阳市也明确,自2025年1月1日起,该市商品房销售实行套内建筑面积计价销售。而在今年4月和9月,广东省肇庆市、湖南省湘潭市也分别发文,实行按住房套内面积计价宣传销售。而重庆则是从2002年就开始以套内建筑面积计价销售。

长期以来,公摊面积存在一定的缺少标准、管理混乱等问题。上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,由于不透明的计入方式和含糊的合同条款,容易导致购房者最终得房率低,同时,也衍生出了物业费、取暖费收取等纠纷,损害购房者权益。

58安居客研究院院长张波表示,取消公摊面积,意味着未来将能实现购房“所购即所得”。此外,按套内建筑面积计价,还有利于进一步增强购房信心,加速刚性和改善型购房需求的释放,助推房地产市场止跌回稳。

“取消公摊”对购房成本和用房成本有何影响?中指研究院研究副总监徐跃进表示,以建筑面积或是以套内面积来进行交易对购房成本并没有太大影响。两种算法下的房屋总价应该是相近的,只是单价会有所不同。另外,对于用房成本的影响也不太确定。目前,物业费、采暖费大多是按建筑面积来计算,如果换作以套内面积进行计算,收费单价也可能会相应提高。

“按套内面积计价有利于购房者更直观地了解实际价格,有利于减少信息不对称所引发的纠纷,促进商品房销售行为进一步规范,预计后续将有更多城市跟进出台相关规定。”徐跃进指出,现阶段除了关注是否“取消公摊”之外,还应该关注公摊面积的透明化和收益分配问题,让购房者清楚知道都有哪些公摊面积,并对公摊面积上所产生的收益在开发商、物业公司、业主之间进行合理的分配。

此外,严跃进提出,各地推进“取消公摊”过程中,要防范其变为房企项目营销的噱头,要真正确保政策效应的积极释放。(工人日报)