



锡城首个现房销售模式能否“复制”

近日,位于地铁2号线梅园站附近的大湖如院项目正式开盘,作为首个“现房销售”的项目,吸引了不少锡城购房者的注意。那么无锡购房者是否认可这种新模式,未来现房销售的项目是否会越来越多?

探访 楼盘开盘现场销售火热

型,房源不多,她很开心“抢”到了。
“首次开盘的132套房源基本售罄。”据太湖如院项目相关负责人丁杭介绍,这个项目是无锡首家现房销售的楼盘,因此从2017年拿地开始就受到市民关注。同时,推出的户型相对实用,从经典小户型

优势 现房销售实现所见即所得

质、社区环境,更能契合其心理诉求并促进成交。
众所周知,由预售制引发的种种争议在商品房买卖市场中屡见不鲜。因商品房实行预售制度引发的质量投诉、合同纠纷、延期交房、配套设施不落实等一系列

思考 能否全面铺开还需时间检验

落实中央“房住不炒”的定位,摆脱城市经济对于房地产的依赖,不少城市开始推行“现房销售制”。今年3月,海南省率先出台了一系列政策。在《通知》中明确要求,即日起,实行新出让土地建设的商品住房,实行现房销售制度。按规定,现房销售的房屋应通过竣工验收且供水、供电、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件。
事实上,全国探索和鼓励取消商品房

站附近,坐落在汇聚了无锡自然人文景观的渔港路板块,卓越的位置优势再一次让购房者吃下“定心丸”。
“越来越多的开发企业看好无锡楼市的发展。进驻无锡开发的前提不再仅仅是大品牌、有实力,还要靠一些运气。”业内人士认为,现房销售政策其实是调控地价的一种手段,这对稳定房价、促进锡城房地产市场平稳发展有积极作用。

资金量有一定要求,更考验对后市的预判。”市住建局相关人士分析,太湖如院项目的成功有因可循,首开房产在拿地后,迅速与保利、招商蛇口两家实力雄厚的房企达成合作,国企、央企强强联合,保证了资金链的灵活运转,再凭借自身多年的从业经验和敏锐的市场洞察力,用3年的时间打造出无锡太湖如院这一现房销售的样板,实属不易。

规模推广,“现在房地产行业处于一个调整阶段,资金面比较紧张,不可能那么快全部取消预售制度,后续怎样开展还是一个漫长的过程。”市住建局相关人士称,与其他国家相比,我国一些楼盘开发规模较大,再加上有开发期限限制等原因,很难慢慢开发再现房销售。目前预售依然是我国房地产相关法律和条例中所允许的销售模式,“不管是现房还是预售,都得根据锡城的实际情况来判断,这也符合目前房地产市场调控‘因城施策’的要求。”
(葛惠、见习记者 邹祖邑)

房产资讯

多地开展“学区房”检查

专家建议重点房源重点监控

近期,全国多地相继出台入学改革新政策,楼市交易亦逐渐恢复,多地“学区房”价格出现明显波动。针对价格炒作、违规操作的现象,多地有关部门相继开展房地产开发企业和经纪机构的“学区房”检查,进一步加强对房地产市场的监督管理。
记者发现,散布涨价信息、哄抬房价、发布虚假房源、炒作学区、诱骗消费者交易等违法违规行为是此次检查的重点。业内专家指出,“学区房”价格波动除了教育资源不均衡导致的供不应求外,近几年“学区房”的火热与部分房地产中介的违法违规行为也不无关系。不仅扰乱了正常的市场经济秩序,更是侵害了人民群众的合法利益,必须严厉打击。
北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池表示,不让开发商以“学区房”名义提高房价,因为房价本身就是优质公共资源的反映。教育资源的好坏,直接决定了房价的高低。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,短期管控有助于规范“学区房”市场,防范虚高价格楼盘进入交易市场,有利于降低购房成本。但二手房价格管控比较少,所以后续建议学习深圳做法,以“学区房”为突破口建立二手房价格监管体系,对挂盘价异常涨幅房源进行重点监控。
(人民网)

商办土地供应缩减 库存压力上涨

据克而瑞数据统计,2010-2019年全国商办用地成交量连年缩减,年度平均成交量减至每年5.5亿平方米。商办用地成交量占比也从最高位的31%下降至20%,整体降幅超10%。从溢价情况看,溢价率也一路下滑,从最高位的89.33%下滑至7.51%,降幅超八成。
近年来,办公库存在总量一路上扬,截至2019年,全国办公库存量达3800万平方米,为近6年来最高值。以近一年办公去化流速计算,办公去化周期将达到12.2个月,去化周期拉长,市场对于办公产品的消化能力下降。
按商品房各物业库存情况看,2014年全国商品房库存为62169万平方米,办公库存量比重为4%,而到了2019年全国商品房库存为49821万平方米,办公库存量占比上升至8%。商品房整体库存存下滑背景下,办公库存上升,办公市场库存压力增大。
从全国主要城市空置率情况看,写字楼空置率连年走高。2019年,除重庆以外,其余城市写字楼空置率均出现了不同程度的上涨,涨幅在1-11%不等。其中,深圳写字楼空置率涨幅高达11%。
从全国主要城市2018-2019年写字楼租金变化可以看出,写字楼租赁价格下行成为主要趋势,其中北京、上海、武汉等城市价格硬挺,跌幅在10%以内,其余城市租金价格下滑明显,最高跌幅超27%。
(克而瑞)

购房小课堂

购房者购买的房屋最终实现合法存在,要经过网签和备案两个流程,实际购房中大家常常把网签和备案当作一回事,其实不然。两者的共同作用是防止一房多卖,但两者有着本质的区别。
网签是房地产管理部门为规范房地产企业规范销售房屋,防止开发企业捂盘以及一房多卖而建立的一个网络化管理系统。购房网签相当于在房屋管理部门将买卖合同备案,并在互联网上公示,而且网签后还会得到一个网签号,可以在互联网上查询网签信息,已经网签过的房屋,无法进行第二次网签,一定程度上有利于避免开发商一房二卖,是一种行政管理行为。
备案包括开发商备案和购房合同备

提醒:购房流程中网签不等于备案

案。前者指开发企业在取得预售证后向房产管理部门备案房屋销售价格,面向社会出售。后者是指购房者和开发商签订合同之后,在房屋管理部门登记备案,实现法律效力的一种方式。
[办理时间]
网签是在开发商已经取得了预售证,且购房者也满足购房资格,完成选房,签订合同之后,在售楼部或者在房屋管理部门完成的。在这里,我们要注意的,现在有一部分开发商会在未取得预售证或其他证明时,就与购房者签订相关的协议或者合同,这样的情况是没办法进行网签的。另外,如果购房者自身的购房资格没有被核

验通过,也不能进行网签。
备案是在签约之日起30日内持商品房预售合同向县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。一般来说,网签在前,备案在后,备案以网签为前提,只有备案后房屋买卖才算正式生效。
[法律效力]
网签在签约时要认真阅读合同中的条款,对于合同中自己认为不合理的条款可以提出自己的修改意见,或者双方之间进行协商,甚至购房者在要求得不到解决时可以协商撤销网签,不进行网签。但是即使网签成功,也不能说具备了法律效力,因

为商品房买卖合同只有到房地产交易中心登记备案才能生效。所以说,经过备案,房屋交易才算真正具备了法律效力。
[流程]
网签流程:选定网签时间——准备网签资料——确认网签条款——完成网签。
备案流程:合同备案——审核——取得备案号——打印合同文本——双方签字盖章——完成备案。
需要说明的是,备案是在网签完成之后进行的,最终经房地产管理部门的审核后返回一个备案号,此备案号是唯一的,在网上输入备案号可以查询房屋的相关信息。
(综合)



热盘在线

每一次的城市新进程,都将为生活方式带来一场颠覆性的革新。根据摩根士丹利《城市化2.0:智慧都市群》研报,中国将领先全球智慧城市和城市群发展。5G时代,未来城市的竞争,一定程度上必是基于智慧化的服务、产业及宜居水平间的竞争。
[智慧的力量 擎起城市的腾飞]
太湖新城,作为全球化的物联网智慧坐标,拥有国内首个智能物联网(AIoT)产业园和城市示范区。而在太湖新城“一体两翼”格局规划中,“东翼”智慧板块一直是政府重点打造的“多元活力副中心、产城融合示范区、科技金融新高地”。
根据太湖新城的发展历程,从最初城市资源占有,到后期商圈氛围成型,再到如

雍华府引领太湖新城人居3.0时代

今产业腾飞,是“智慧”的革新,赋予了板块源源不断的跃迁动力。3.0发展时代,太湖新城大势向东,智启未来,潜力可期。
[智慧的进阶 革新人居的想象]
城市在晋跃,人居在升级。1.0毛坯时代,房子满足的是家庭的居住需求。2.0时代,随着居者对生活品质及时间效率的愈加注重,精装应运而生。如今,科技的进步对居住不再止步于冰冷的房子,而是更高效、更舒适、更懂居者所需的“智慧家”。太湖新城3.0人居时代,是智慧、温暖的。
因此,一座洞悉未来人居走向的智慧住区正热势献映——太湖·雍华府二期智慧精装,引入美的置业“5M 智慧健康体系”,甄选国内外家装大牌,以智能门锁、门磁探测器等四重智慧安防守护无忧;以智

能语音管家联动全屋智能设备解放双手;以感光小夜灯、AP面板等多维度智慧细节让舒享无处不在。
[智慧的眼光 远见未来的所向]
建设之初的太湖新城,鲜有人问津,首批置业者正是抓住了价值跃变的风口。十多年来,这里跃居无锡置业热门,追随者们纷至沓来。随着太湖新城全面腾飞,入主席位日渐减少,而崛起中的“东翼”板块,正是太湖新城置业3.0时代低门槛入席的智慧之选。
因此,有远见的置业者们,早已将目光转向太湖·雍华府——太湖新城不可多得的高性价比品质红盘,建筑面积约98-115平方米二期智慧精装,远见者先入为主。
(雍华府)

公 告

江阴市蓝力机械有限公司:
你单位职工李昌盛就其2019年8月27日发生的事故向我局提出工伤认定申请。因在工伤调查过程中发现你单位营业执照登记住所江阴市周庄镇砂山大道279号车间已经停止生产经营,故我局于2020年3月19日向你单位公告澄人社工伤认[2020]第0380号《工伤认定申请受理决定书》《工伤认定举证通知书》。经调查核实,我局已于2020年6月1日作出澄人社工伤认[2020]第0380号《认定工伤决定书》,现向你单位公告送达,自本公告发布之日起过60日即视为送达。你单位如对本工伤认定决定不服,可在送达之日起60日内依法向江阴市人民政府或无锡市人力资源和社会保障局申请行政复议,也可在6个月内直接向江阴市人民法院提起行政诉讼。
江阴市人力资源和社会保障局