

无锡的购房难度有多高？

全国50城房价收入比出炉

无锡比值10.1，省内监测城市中最低，且低于全国平均水平

房价收入比是指房屋总价与居民家庭年收入的比值，反映了我们购房的难易程度，也能侧面反映出房地产行业的泡沫程度。

易居房地产研究院3月27日发布的《2019年全国50城房价收入比报告》显示，房价收入比排名首位的是深圳，为35.2，成为全国购房难度最高的城市。无锡房价收入比为10.1，在全国属于偏低水平，在全省6个被监测的城市中也是最低。

什么是房价收入比？

有购房意向的群众面对高昂的房价时，常会惊呼赚的钱不够买房子，通过房价收入比，我们可以科学地计算出一个家庭购房的难度。房价收入比是指家庭住房总价与居民家庭可支配收入的比值。易居房地产研究院发布的报告内的房价数据为全国50城新建商品住宅价格，并结合二手房价格走势进行处理，以剔除限价政策以及统计方式问题对新房价的影响，更加贴近真实市场情况。房价收入比具体计算公式如下：房价收入比=(商品住宅成交均价×城镇居民人均住房建筑面积)/城镇居民人均可支配收入。

尽管房价收入比是一个全球通用的指标，但其合理范围却没有严格界定。一般而言，在发达国家，房价收入比超过6就可视为泡沫区。

全国50城房价收入比均值为13.3，深圳等五城购房最辛苦

就全国而言，2019年，50城房价收入比均值为13.3。易居研究院研究员沈昕表示，在经历2016年和2017年的大幅上升后，2018年50城房价收入比与2017年持平，2019年小幅下降。说明近两年来以“房住不炒”为基础的调控政策起到了明显的作用，房价涨幅逐渐回归理性，2019年已低于居民收入增速，逐渐回归到良性状态。

从2019年50城的房价收入比排名来看，排在前五位的城市分别是深圳、三亚、上海、北京和厦门，房价收入比分别为35.2、27.6、25.1、23.9和22.8，说明这些城市的购房难度最大。排在末五位的城市分别是长沙、乌鲁木齐、韶关、烟台和贵阳，房价收入比分别为6.4、7.4、7.7、7.7和8.2，说明这些城市房价较为合理，购房相对来说

较为轻松。从房价收入比增速的排名来看，排在前五位的城市分别是南通、苏州、宁波、沈阳和洛阳，说明相对于收入来说，这些城市2019年的房价涨幅过大。报告还显示，被纳入监测的部分三四线城市房价透支程度超过二线城市。50城中有13个三四线城市的房价收入比高于强二线城市和弱二线城市。

无锡房价收入比10.1，省内6城中最低，体现无锡调控的有效性

这次江苏省被纳入监测范围的有6个城市，分别是南京(15.4)、苏州(15)、南通(13.1)、扬州(12.2)、徐州(10.8)、无锡(10.1)。其中，南京房价收入比最高，意味着平均一户家庭不吃不喝15.4年可以买一套90平米的房子。无锡房价收入比最低，在全国50个城市中排名第36位。南京排全国第11位，苏州排名全国第13位。

“无锡前两年房价虽然出现了较大幅度的上涨，但其前些年房价在整个长三角都是洼地，且经济发展强劲，人均可支配收入连续多年高速增长。”地产评论员严跃进表示，无锡房价收入比是低于全国平均水平的，房价带来的购房和生活压力在全国来说还是偏小的。在他看来，无锡的新盘供应比较多，房源紧缺的年代已经过去。房价收入比数据也充分体现了无锡近几年来

房地产调控的有效性。

无锡市房地产协会副会长沈洵也表示，2019年以来，无锡继续坚持贯彻中央“房住不炒”的定位，努力促进楼市平稳健康发展。当前无锡市场供需趋于平衡，购买力以本地购买人群为主。在调控力度不放松的大背景下，2020年将是平稳的一年，市场不会出现大起大落。

(练维维)



本栏目由法舟律师事务所提供支持

房屋买卖中“房东净得款”出现不同理解应如何处理？

在房屋买卖过程中，往往会产生税费的承担问题，一般卖房人报的价格都是“净得款”，即中介费和其他所有交易费用都由买房人承担，在房屋买卖合同中对中介费、其他交易费用和税费没有明确约定的情形下，往往容易产生纠纷。那么在合同没有约定的情形下应如何理解净得价这个问题呢？

【案例】

2015年8月，林某某以总房款169万元从某开发商处购得某区某花园艺墅房屋一套。为此，林某某向银行贷款20万元。2017年12月5日，林某某与韩先生就上述房屋达成买卖合同一份，约定房屋成交价226万元；交易房产办理过户手续的开始时间为2018年2月10日，由此买卖行为产生的费用和所有税收由买方承担。房屋买卖合同还特别约定卖方净得房屋成交价226万元，买卖行为产生的费用和所有税收由买方承担。

当日，韩先生向林某某交付部分购房款后，林某某向韩先生出具收条，载明：今收到韩先生购房定金加首付款合计50万元。林某某随即用此款还清了案涉房屋抵押贷款的尾款17余万元，并办理抵押权注销手续。此后，韩先生要求林某某按约办理过户手续。林某某则提出，按照交易合同约定其应净得226元，房屋上的剩余贷款17余万元亦应由韩先生承担，拒绝办理过户手续。

韩先生认为林某某的理解有问题，认为“净得”仅指办理过户和税收

以外的净得。双方对“净得”的理解发生争议，韩先生一纸诉状将林某某告上法院，要求林某某配合办理过户手续。法院审理后认为，合同约定案涉房屋的成交价格为226万元，双方在合同中并没有约定还需由买方承担卖方的银行贷款，如果双方真有此约定，作为对案涉房屋价格有重大影响的因素，应当在合同中作特别约定。故支持了韩先生要求林某某配合过户的诉请。

法舟律师事务所张虎律师对“卖方净得价款”这一房屋买卖中常见问题分析如下：

一、何为卖方净得价款？

对于净得款，法律法规并没有明确的规定，仅仅是民间的一种通俗的说法，所谓的“净”其实也是一个很模糊的概念。一般来说，“净得款”是指卖房人收到的房屋款项已扣除了相关税费和中介佣金，即相关税费如契税、维修基金、交易手续费、验证费、工本费、抵押费、评估费等和中介佣金卖方

不再承担。此类包干条款在二手房买卖中不算少见，只要出自买卖双方真实意思表示，除非显失公平，在司法实践中一般都认可其法律效力，对合同双方都具有法律约束力。

二、合同没有约定情形下应如何分担税费？

《合同法》61条规定：合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。一般来说按照存量二手房的交易习惯，应该由买方来承担所有税费，卖方一般要求净得款。但同时，法律、法规对于房屋交易税费的承担有明确的规定，如个人所得税、营业税、土地出让金由卖方负担，契税由买方来承担，所以在没有对税费承担作出特殊约定情形下，人民法院会依据法律规定判决买卖双方承担相应的税费。

在本案中，虽然合同约定此买卖行为产生的费用和所有税收由买方

韩某承担，但约定文意明确仅指交易过程中的税费，显然不包括卖方林某某的银行贷款，而且按照社会一般认知，房屋买卖合同中的卖方净得指的是卖方不承担相应税费，但不存在还需买方承担卖方贷款的交易惯例，且卖方亦没有充分证据证明案涉房屋价格严重背离市场行情。因而，该归还的贷款不包括在总的房价中。

张虎律师提醒：现实中，有的表述为“过户的契税由买方承担”，有的表述为“过户的费用由买方承担”，有的表述为“过户的税费由买方承担”，上述表述方式均不全面，容易引发纠纷。签订合同时买卖双方应明确约定各项税费及其他交易费用的承担方式，并将协议内容清晰、明确、全面的记载于书面合同中，以避免履行过程中发生争议，更好地维护自身合法权益。另外，特别提醒买房人，在购房过程中一定要向专业的律师或者税务部门咨询您所购买的房屋到底要缴纳多少税费，切不可轻易被个别不良中介机构“忽悠”。

(小维)