



2020年,是不平凡的一年,无锡楼市也在跌宕起伏中迎来收官。从年初的疫情调整到年末的调控加紧,这一年,无锡楼市都经历了什么?政策层面都有哪些变化?市区各类商品房成交情况如何?江南晚报房产周刊将相继推出年终盘点系列报道。

2020 无锡楼市盘点 · 政策篇 ·

2月

●支持复工复产

为支持房地产企业、建筑施工企业积极应对疫情给企业生产经营造成的困难,2月12日,无锡率先出台《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情保障城乡有序建设的政策意见》的通知,一共17条。

划重点:

1. 满足25%投资额的基础上,商品房就可以办理预售;
2. 对已经领取施工许可证范围内的楼栋因疫情影响建设的,可以申请跨节点拨付监管资金;
3. 对租赁房屋属于国有资产的中小企业,免收1至3个月租金;
4. 可申请延迟交地和延期缴纳出让金。

●成品房监管新政

新房的装修标准不透明,装修材料严重“缩水”,交付后货不对板,“精装”变“惊装”——这些困扰无锡买房人多年的问题终于有了解决方案。2月12日,市住建局对外发布了《关于加强我市新建成品住房建设管理的通知》。

划重点:

1. 成品住房土建工程和装修工程同步设计审图监管;
2. 装修用材不得模糊性表述;
3. 样板间自业主收房起六个月后方可撤除;
4. 未按约定完成成品住房建设的不予竣工验收。

3月

●房贷利率转为按LPR计算

根据央行要求,2020年3月1日至8月31日,金融机构与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商,将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成,也可转换为固定利率。一般来说,只要有个人住房贷款的都受影响。在转换的时候,个人面临两个选择:第一个是选择固定利率,房贷利率与你当前的利率水平保持不变,以后也不管LPR利率怎么变化,你的房贷利率都不变;第二个是选择浮动利率,房贷利率根据LPR的变动而变化。

4月

●“锡引”工程有了升级版

无锡“锡引”工程升级版——《关于促进高校毕业生来锡就业创业的若干措施》4月10日出台,从落户、安居、应聘、出行及企业招聘等8个方面发力,招引海内外优秀学子。

划重点:

1. 符合条件的高校毕业生来锡可申请“先落户后就业”;
2. 高校毕业生来锡创业,无锡也将给予开业补贴、租金补贴、项目支持、“人才贷”支持等保障。

5月

●梁溪区成品房监管落地

梁溪区住建局发布《关于实施梁溪区成品住房工程交付标准样板房制度的通知》,从6月1日起在梁溪区范围对新建成品住房工程实施交付标准样板房制度。《通知》首次提出,样板房施工完成后,建设单位应组织设计、施工、监理单位按照设计文件、材料设备表及相关验收规范、标准进行验收,并形成书面验收意见,验收合格后方可进行大面积装饰装修施工。

8月

●土拍新规首提“报建人才房”

8月5日,无锡市自然资源和规划局挂出3宗宅地,土拍规则有所变化:所有地块不分区域最高楼面价全部限制在18000元/㎡,而且竞拍规则也进一步“升级”,首提“报建人才房”,这也是无锡首次尝试最高限价触顶后“竞人才房面积”。

●共有产权保障房新政

8月22日,无锡发布《无锡市市区共有产权保障房管理暂行办法》,并从发布之日起无锡市市区范围内停止经济适用住房的申请。

划重点:

1. 共有产权保障房是指政府与符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭按份共有的保障性住房,其产权份额按照保障对象和政府各占50%的比例确定,政府产权份额由住房保障实施机构或政府指定的单位代为持有;

9月

●开发企业信用等级评定有新规

住建局等多部门联合出台《无锡市房地产开发企业信用管理办法》,这是无锡市出台的首个开发企业信用管理办法,目的在于规范房地产市场秩序,倡导企业依法诚信经营,促进房地产市场持续健康发展。主管部门对企业的信用评级实行动

态计分和考核制度。企业信用分值按照良好信用信息加分、不良信用信息减分的方法产生。根据记分情况,开发企业信用等级分为诚信企业(A级)、诚信一般企业(B级)、诚信较差企业(C级)和失信企业(D级)四级。

10月

●公积金贷款新政

10月15日,无锡市住房公积金管理中心发布《关于调整第二套住房公积金个人住房贷款利率的通知》,要求无锡市职工家庭第二套自住住房公积金个人住房贷款利率,按照同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1

倍执行。

此前,五年以上公积金贷款利率为年利率3.25%,五年及以下公积金贷款利率为年利率2.75%。政策调整后,购买第二套自住住房,贷款利率将会由原先的3.25%上调为3.575%。

12月

●土拍规则再升级

针对12月17日公开竞拍的3幅地块,无锡要求按照“限房价、竞地价”方式挂牌出让,并要求“触顶”最高限价后竞“人才房”。

“限房价、竞地价”是指地块公告时已限定了房屋销售价格,竞买者在土地出让起始价基础上进行竞价,价高者得。当达到最高限价时,如仍有2家或2家以上单位要求继续竞买的,将进入竞争报建人才房建筑面积阶段,且人才房不计入房屋建造成本。

●放宽户籍准入条件

12月15日,市公安局公布了无锡市落户新政,《无锡市户籍准入登记规定》于12月8日起正式实施。

划重点:

1. 取消江阴、宜兴行政区域内的落户

限制;

2. 取消高校和职业院校毕业生、留学归国人员、技术工人等群体的落户限制,敞开学历型、技能型人才的落户大门。相关人员在锡有合法稳定住所(含租赁)或者合法稳定就业并参加社保,即可申请落户;

3. 取消原购房落户的房屋面积限制和参加城镇社会保险、申领(签注)江苏省居住证的相关年限要求。相关人员在锡拥有所有权住宅,合法稳定就业并参加城镇社会保险,即可申请落户;

4. 调整放宽参军进入城市人口、新生代农民工、在城镇就业居住和举家迁徙的农业转移人口等来锡就业人群的落户条件。相关人员在锡有合法稳定住所(含租赁)、合法稳定就业并依法缴纳社保满2年,即可申请落户。

(仙林)