

拒绝挂牌价格虚高

22400余条超成交参考价格二手房源信息下架



7月26日,无锡市房地产调控领导小组办公室发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》,标志着无锡二手住房成交价格参考机制正式落地。连日来,记者走访多家锡城中介机构了解到,不少大型连锁品牌中介已参照政府发布的参考价进行了自查,高于参考价的二手房源信息在外网和一些买卖房屋的APP上全部下架。

22400余条超参考价房源信息下架

“我们门店第一时间就下架了高于参考价的房源,现在外网上已经看不到原先这些房源信息了。”位于经开区尚锦城附近的21世纪不动产中介门店负责人徐海云表示,近年来,无锡贯彻党中央、国务院决策部署,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,保障我市房地产市场平稳健康发展。此次二手住房价格参考机制的发布,将调控方向“精确定位”二手住房市场,引导市场理性交易。

记者获悉,市住房城乡建设局已开展新一轮二手房源信息发布检查工作,要求经纪机构、房产网络平台自查房源发布中存在的价格虚高等情况,重点排查已发布成交参考价格的100个小区,不得在门店、网络平台等发布超过参考价格的二手住房房源信息,对已发布的超过成交参考价格的房源,立即下架。据统计,截至昨天,经纪机构、房产网络平台已下架二手房源信息22400余条(次),房源挂牌

价格虚高情况得到进一步改善。

继深圳首个发布二手房成交参考价后,截至8月10日,今年已有成都、西安、上海、宁波、绍兴、无锡、东莞和金华等9个城市出台了二手房指导价调控政策,二手房成交参考价将成楼市调控风向标。据了解,市住房城乡建设局下一步将持续开展检查工作,确保相关要求落实到位,进一步落实二手住房价格参考机制,持续推动我市二手房市场平稳健康发展。

房东挂牌趋于理性

无锡方面,受调控新政影响,进入8月份以来,无锡的二手房市场趋于理性。“最近明显感觉到店的客户量少了,购买心态上客户也有了观望的心态。”徐海云告诉记者,据该公司房源系统显示,自政策施行以来,梁溪区的重点施教区所对应的小区房价“降温”显著,房东的心理预期有所调整,挂牌价对比以前“诚意”多了。譬如一套育才弄的小面积房源,房东

近期频繁调价,从最初的330万调整至306万,降了24万。另有地产机构统计,8月份,梁溪区的学前街32号小区8月二手房挂牌价为48645元/㎡,成为区域内跌幅最大的小区,跌幅达5.65%。

记者了解到,其他区域,除个别房东急于置换愿意下调价格外,包括经开区锡师附小在内的周边房源,目前价格还算坚挺。毕竟,房价的大跌

和大涨均不利于楼市的健康发展,“稳”是未来房价市场的主基调。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,无锡首批发布100个住宅小区二手住房成交参考价格。此类政策具有非常好的导向,有助于无锡二手住房市场的规范挂牌和合规交易。无论是房东预期的调整、房价的行政管控还是二手房的供求关系变化,都会促进二手住房市场的降温。

双方可根据自愿原则进行价格协商

值得说明的是,因户型、装修、物业类型等因素影响,同一小区内二手住房价格差异很大,因此二手住房成交参考价格并不是二手住房交易的成交指导价格,而是根据近两年网签备案数据,剔除异常和非典型性的交

易记录后,给出的小区成交价格参考高值,以参考价格作为“天花板”,引导二手住房理性交易,提高挂牌信息的透明度和可信度,避免恶意炒作,同时防止我市二手房市场大起大落。

在实际交易中,双方可根据自愿

原则进行价格协商,在网签备案时应当按规定如实申报成交价格。后续相关部门将根据市场变化情况,不断优化数据采集方式,适时调整、增加小区名单,并及时发布成交参考价格。(练维维)

7月无锡新房成交均价22656元/㎡

房企销售榜出炉

7月份是传统楼市销售淡季。根据克而瑞最新发布的数据显示,7月楼市“淡季不淡”,无锡商品住宅供应111.62万平方米,达到年内新高。商品住宅成交83.91万平方米。成交均价方面,7月无锡商品住

宅成交均价22656元/㎡。

受7月无锡新房供应量大涨的影响,无锡商品住宅库存面积增至527万平方米,去化周期为7.8个月,也是今年以来的新低。在7月商品房成交数据中,建筑面积约90-120㎡的房源依然是成交“大头”,占总成交量的43%,其次是120-144㎡的房源,占总成交量的28%。

在7月房企销售金额排行榜上,万科地产(17.80亿元)、融创中国(16.98亿元)、京投发展(12.15亿元)位列前三强。万科入锡17载,从生根走向深耕,以不断生长的能力、从建筑向城市分化的视野,陪伴这座江南名城发出新时代的光华。魅力之城,每一步都与太湖新城的崛起同步;万科东郡,静卧于旺庄港与伯渎港两条水系之侧,见证主城区的变化更迭;金域蓝湾,矗立荣家老厂旧址,延伸向城市新未来;四季都会,以超级社区姿态,为锡东带来住宅、商业、公园等要素共同构筑的多元人居体验。

融创既是较早进驻无锡开发的地产商,也是无锡首场集中供地最大的赢家,目前足迹遍布无锡各大板块,可谓多盘联动,在售的主要有无锡融创文化旅游城、彰泰融创·春岸雅筑等项目。位于经开区的山水江南项目即将迎来首开,据悉,“山水系”是将“山水”的难以复制性创造糅合,以独特的国际中式表达,根植于世界都会之间,继而进阶全球建筑艺术品之列。

京投发展在7月强势上榜,凭借的是愉樾天成、无锡公园悦府等项目,其中愉樾天成二季度频繁加推,市场认可度高,助力京投发展成功上榜。

克而瑞此次还公示了7月无锡商品住宅单盘销售金额排行榜,锡山区的万科四季都会、滨湖区的无锡融创文化旅游城、经开区的愉樾天成位列前三。位于宛山湖新城的万科四季都会在今年6月中旬迎来了首开。7月份集中备案,以签约额10.91亿元成绩拔得头筹。无锡融创文化旅游城7月备案285套,以10.27亿元签约额排名第二。由京投发展、无锡地铁和中铁四局三方打造的愉樾天成以9.31亿元签约额位列第三。(仙林)

9月1日起 无锡契税不会上涨!

“《契税法》来了!契税最低税率3%—5%,首套3%,二套5%,买房没技巧,全靠买的早!”

近期,不少人微信朋友圈里的房产中介,都在鼓吹契税即将大涨,劝人早点买房。然而实际上,契税并未调整!

7月29日,省十三届人大常委会第二十四次会议审议通过《关于契税具体适用税率等有关事项的决定》。本次立法目的是为落实税收法定原则,确保去年8月通过、将于今年9月1日起施行的《中华人民共和国契税法》在我省顺利施行。

契税是在我国境内转移土地、房屋权属,对承受的单位和个人征收的税种。目前我省契税具体适用税率为3%,是法定税率范围的最低税率。

而今年9月1日起施行的新契税法中明确:契税税率为百分之三至百分之五。

很多人看到这一条以为契税要上调了,其实对比1997年版本的《中华人民共和国契税暂行条例》可以发现,此前的契税税率范围也是百分之三至百分之五。

我国现行的契税法是《中华人民共和国契税暂行条例》,从1997年颁布直到现在,里面明确契税税率为百分之三至百分之五,而新契税法基本平移了现行的相关条例。

那为什么以前交的契税,基本都是1%或1.5%?

这1%、1.5%的税率是属于优惠税率,其中最新的一次优惠政策发布于2016年的《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(下称《通知》)。

根据这则《通知》,对个人购买家庭唯一住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

新的契税法出台以后,优惠政策并没有变化,可以继续享有1%或1.5%的优惠!

附:无锡优惠契税执行标准

| 契税 | | |
|------|-------|-------|
| 首套房 | ≤90㎡ | 1.00% |
| | ≥90㎡ | 1.50% |
| 二套房 | ≤90㎡ | 1.00% |
| | ≥90㎡ | 2.00% |
| 三套房 | | 3.00% |
| 大修基金 | | |
| 有电梯 | 90元/㎡ | |
| 无电梯 | 50元/㎡ | |

2021年7月无锡市区 全口径销售金额排行榜

| 排名 | 企业名称 | 销售金额(亿元) |
|----|------|----------|
| 1 | 万科地产 | 17.80 |
| 2 | 融创中国 | 16.98 |
| 3 | 京投发展 | 12.15 |
| 4 | 建发房产 | 12.09 |
| 5 | 无锡地铁 | 9.99 |
| 6 | 中国铁建 | 9.31 |
| 7 | 旭辉集团 | 9.01 |
| 8 | 世茂集团 | 8.50 |
| 9 | 绿城中国 | 8.29 |
| 10 | 美的置业 | 7.98 |
| 11 | 爱情地产 | 6.86 |
| 12 | 华侨城 | 5.89 |
| 13 | 首开股份 | 5.84 |
| 14 | 华发股份 | 5.74 |
| 15 | 禹州集团 | 5.17 |
| 16 | 阳光城 | 5.15 |
| 17 | 中国金茂 | 4.66 |
| 18 | 中奥地产 | 3.97 |
| 19 | 信义地产 | 3.91 |
| 20 | 招商蛇口 | 3.71 |