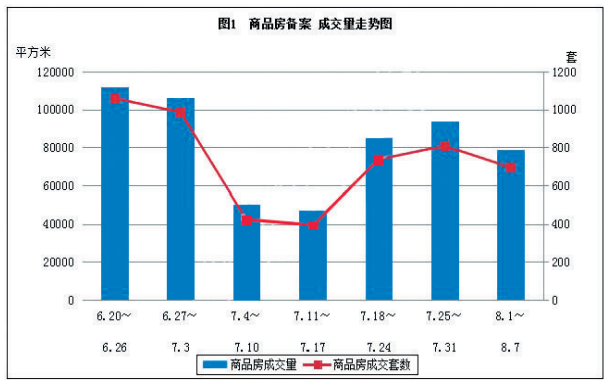
“月初效应”再现

8月首周商品房成交量回落

8月楼市正式启幕，受月初效应影响，上周(8.1～8.7)无锡楼市备案数据小幅下滑。上周无锡全市商品房备案成交面积为7.91万平方米，环比减幅15.53%；备案成交694套，环比减少114套。一线市场方面，金融街广安控股融府首开入市，推出毛坯叠加产品，上叠建面约140–150平方米，中叠建面约149–166平方米，下叠建面约215–263平方米，但市场反馈一般，首开去化不佳。



商品房成交按物业类型分析：商品住宅备案成交面积为6.73万平方米，环比增幅0.18%；商业物业备案成交面积为0.47万平方米，环比减幅74.71%；办公物业备案成交面积为0.71万平方米，环比减幅10.46%。

商品房成交按区域分析：上周商品房备案成交面积排行中，新吴区成交领先，周备案2.35万平方米，296套；滨湖区次之，周备案1.80万平方米，110套；梁溪区成交量垫底，为0.53万平方米，58套。

商品住宅成交按面积段分析：90–120平方米面积段户型备案1.94万平方米，178套，相较其他面积段户型备案优势明显；120–144平方米面积段户型成交量次之，为1.35万平方米，102套；90平方米以下面积段表现不佳，仅0.37万平方米，43套。 **（无锡房地产市场网）**

这9个老新村下个月开始改造

日前，荣巷街道和蠡湖街道2022年宜居住区（旧住宅区）整治改造工程发布招标公告，下月开始将对荣巷、蠡湖街道9个老新村进行宜居住区改造，共涉及4700余户居民。

荣巷街道涉及的社区包括太康社区、桃源社区和龙山社区，具体建设规模是对太康新村1–28号、太康新村181–192号、桃源居安置房小区、上里东新村、上里东小区和公益新村6个老旧住宅小区进行整治改造，总建筑面积约28万平方米，涉及居民3200余户。蠡湖街道主要是对山明四村、葛巷、震泽三村3个旧住宅小区进行整治改造，涉及改造用地面积约6.37万平方米、改造建筑面积约11.8万平方米，涉及居民约1544户。

建设内容主要包括建筑加固、屋面维修、外墙出新、阳台修补、楼道内整修、建筑立面亮化改造、环卫设施改造、道路改造及绿化、停车泊位增设、围墙修缮、海绵工程等。

江苏高院官方发文

“惊”装房可要求退房、赔偿

宣传的5000元/㎡的精装修标准，实际上只有几百？刚交付，房子漏得像水帘洞一样？遇到“惊”装，怎么办？

这两年的买房人，苦精装房维权，久矣。开发商，惮精装房维权胜诉，更甚。终于，江苏千千万万业主等来了一纸文件让缩水精装修瑟瑟发抖。就在这几天，江苏高院正式发布《江苏省高级人民法院全装修商品房买卖合同装修质量纠纷案件审理指南》，针对升级装修包、装修质量要求、装修标准以及如何维权给出权威答案！

■哪几种情况的精装修房可以退房？

1、因装修质量问题严重影响正常居住使用或者存在依法不得交付使用情形，买房人可以请求解除商品房买卖合同并主张损失赔偿。

2、商品房装修中以假充真、以次充好、以不合格材料冒充合格材料，买房人可以受欺诈为由请求撤销商品房买卖合同并赔偿损失。但买房人主张惩罚性赔偿的，不予支持。（可以退房并赔偿损失，但不可以不退房、直接赔偿损失）

3、因严重装修质量问题，买房人请求单独撤销或者解除装修合同的，不予支持；请求撤销或者解除商品房买卖合同的，应予支持。（产生装修质量问题的房源，可以退房，但不可以单独解除装修合同）

4、装修质量问题严重影响正常居住使用，或者装修质量问题符合不得交付使用法定情形，买房人拒绝拿房，并要求开发商承担逾期交房违约责任和装修质量修复责任的，应予支持。

■对装修标准的认定：

1、交付房应当与样板房的装修质量相当，样板房的装修材料、质量、品质档次都是交付房源的标准依据；

2、装修有瑕疵、居住无实质影响的，不可拒绝交付；

3、开发商在销售广告、宣传资料中装修质量要求的说明和允诺，应当视为商品房合同内容，合同中不可排除广告因素；

4、装修价格的先后顺序为：商品房买卖合同〈广告宣传〉备案装修价格；

5、交付商品房的装修质量与样板房存在明显差异，或者交付商品房的装修质量问题难以修复，严重影响房屋整体装修价值的，买房人可以以装修价格标准要求对应的装修质量；

6、装修质量不符合约定或法定要求，或者出卖人欺诈、装修实际价值过分低于约定装修价格，当事人对此未约定违约责任或者违约责任约定不明确，买受人请求出卖人减少房屋装修部分价款的，应予支持。（装修实际标准过分低于约定装修价格标准，即原5000元/㎡的装修标准实际只有500元/㎡等，买房人可以要求开发商赔偿）

在文件出台之前，江苏不少偷工减料的开发商给业主们造成了非常大的困扰。如今，官方文件出炉，对于近两年买房人关心的装修标准、升级装修包、退房等众多事项都做出了说明，这不仅仅是对开发商的约束也是对买房人实际需求的落实。现在江苏率先在全国对精装房标准进行管理、划分，江苏买房人的权益得到了极大保障。未来，如果大家在买房过程中遇到不合理的权益损害，拿起法律武器保护自己！**（365淘房）**

报业集团&耘林集团联合出品

中国老龄产业的春天来了？

■话题：60后老了会产生什么后果？

专家预测，随着60后步入老龄阶层，我们国家的老龄化会进一步加剧。确实，60年代是我们国家的生育高峰，随着这批人老去，老龄人口会大幅增加，从而使得我们整个国家和社会的养老成本也会随之增加。

这只是从一个静态的负面的角度去看待这个问题。其实，随着60后的老去，给老龄产业带来的机遇大于挑战。

大家都知道，现在的老年人主力人群是40、50后，这部分老人有一个特点，就是消费保守，特别勤俭节约。虽说勤俭节约是一项美德，但带来的问题是我们国家老龄产业始终发展不起来，市场化程度不高，特别是养老消费始终做不起来。而60后的消费观念跟之前的老人是有很大区别的，至少这是承上启下的一代老人，他们在养老消费上肯定不会比40、50后更保守，甚至有的新潮的60后老人消费观念跟年轻人没啥区别，只要东西好，服务好，他们就舍得花钱，这无疑会给老龄产业带来巨大的市场机遇。消费需求的提升也会促进市场的优胜劣汰，使市场上出现更多更好的养老产品和养老服务，也会进一步促进优质企业做大做强。

我们要明白一个简单的道理，中国这么多老人，单靠政府来解决养老问题是不现实的。现在我们国家提出要建立多层次，多元化的满足不同层次老人养老需求的养老服务体系，多层次和多元化的问题只能依靠市场的力量来解决。所以，从这个角度看60后变老，或许预示着中国老龄产业的春天真正到来了。

■话题：80后父母的养老困境如何解决？

我们国家从80年代开始推行计划生育政策，所以现在很多家庭都只有一个小孩，这批小孩逐渐长大，现在成了社会中坚力量。但有一个很现实的问题摆在这代人面前，那就是父母的养老问题。以前兄弟姐妹多，还可以互相轮流照顾父母，现在80后发现，在父母的养老问题上，没有任何可以依靠的其他力量，更要命的是，夫妻两个必须至少面对抚养4个老人的尴尬局面，如果老人的父母还健在，甚至要同时面对6–8个老人，这对于任何一个普通家庭来说都是难以承受之重。而且现在的中年人生活压力都很大，小孩上学的费用和房贷什么的已经压得夫妻两个喘不过气来了，现在还要负担几个老人的养老问题，想起来就头大。关键现在市场上的养老选择并不多，一般的养老院父母肯定不愿意去，高端的又负担不起，跟自己一起住也不现实，所以这个问题似乎无解。

其实，对于一个普通的中产家庭来说，也不用为父母的养老问题而太过恐慌，关键是子女要转变思路，提前为父母的养老进行规划。一般的城市家庭，子女跟父母住在一起的毕竟是少数，这也造成了两家人至少有3套甚至更多的房子，老人一般也都有积蓄和退休工资，从经济角度来讲，给老人找个好的地方养老应该不是什么大问题，还是有很多办法可以解决这个问题的，不是只有进养老院或自己照顾父母这两条路可走，比如把原来的房子卖掉去换有养老服务的养老公寓等等。关键是80后要转变解决父母养老问题的传统思维，及早筹划父母的养老问题，让父母能过上一个快乐健康的晚年生活，而不是事到临头再匆忙去想解决办法。相信大部分80后只要有孝心和决心，父母的养老就不是问题。