

锡城楼市平稳向好

各种政策利好和优惠措施叠加促进成交活跃

近来,在各种政策利好和优惠措施的叠加下,热门新房重现访客火爆场景,成交保持良好势头,量价齐升。而一些性价比高的二手房,也出现了多客户抢一套房的场景。克而瑞无锡数据显示,2024年6月17日-6月23日,无锡市区商品住宅量价齐升,成交量位于近十周高位;二手房成交979套,环比上涨22.68%。

记者了解到,5月,央行发布降利率、降首付新政,进一步提振市场信心,释放和刺激需求。2024年房地产“锡十条”发布,相关的房票、“卖旧买新”契税补贴细则等陆续出台,着力拓展了客户基数,打通了置换链条。房企在这一系列政策利好下,不仅尽己所能拿出最好的产品,还趁着“五一”假期、端午小长假、年中促销给足各种优惠。不少买房人出动,甚至一些外地人重回无锡看房、买房。商品房销售持续上升。6月17日-6月23日,商品住宅成交均价24258元/㎡,相较于前一周环比上涨4.55%,近10周平均成交均价23619元/㎡,当前价格高于近十周平均值。

经开区的雲湖别院项目在售的主力户型是叠墅,首访认购不缺客户。经开区的凤栖星澜实景展示区公开后,同样是热势不减。在滨湖区的中信泰富玖著项目营销中心,到访者不断,保持着稳定的成交速度,目前已冲刺清盘中。惠山区的华发四季项目洋房也在清盘中。梁溪区的熙悦春秋项目是老城区首个采用朗诗“三恒”科技系统的科技人居作品,是低密度洋房产品,洋房最小的户型为100平方米,也做到了四开间朝南,南向大横厅,这在目前市面上的中小户型中比较稀缺。

政策利好,增强了人们对楼市的信心,近期无锡二手房市场成交也活跃起来。特别是一些地段和房型好,配套成熟,尤其是价格合理的次新房,受到了青睐。

当然,相比起新房,二手房还是有一些劣势。首先是新房中一批高

品质住宅的出现,其户型、品质甚至价格都比二手房有更大优势,如大面积玻璃幕墙外立面、星空顶地下车库、全封闭式架空层等高大上设计。好多新房还带精装修,且标准不低,再加上价格有折扣,以及送车位、物业费抵扣等优惠,这些都尽显新房的优势。如果在2023年后卖旧房,购买新房还有最高10万元的契税减免。

而反观二手房市场,有些二手房房东还是延续以往的高价位,或者自认为市场向好,不跌反涨。如梁溪区一套有40多年楼龄的二手房,属于“老破小”,尽管有好学区,但是该房源高出均价将近每平方米2万元。眼下,随着一批新的优质教育资源的建成,市民选择面更宽,这套房难以迅速成交。

目前二手房挂牌量充裕,买二手房选择多。从无锡二手房房价走势图来看,去年7月无锡二手房均价达到顶峰,为每平方米18294元,此后10个月价格持续走低,到今年5月份二手房均价为每平方米17289元,均价下跌了每平方米近1000元。还有一部分房主可能是前几年高价接的盘,如今房价下跌,宁可不要,也不肯亏本出售。二手房里也不乏一批优质房源,但是如今二手房市场房源多,市民选择余地大,如果价格不合理,很可能就会失去成交的机会,甚至无人问津。从贝壳找房近期成交房源可看出,市面上好卖的二手房大多都是性价比高的房子,且总价不太高。

业内人士指出,回归房屋居住属性,使购房者更为理性。刚需市民可以在新房和二手房中货比三家,进行充分比较后入手。如果马上需要入住的,可以选择有现房的新房或是二手房,特别是一些房龄新、品质不错的二手房,目前各项配套已成熟,所见即所得,没有后顾之忧。当然,市民也要关注未来实际交付标准与落地规格,以免日后交房引起不必要的纠纷。

(卫文)



一年住房公积金缴存超3.4万亿! 这笔“重要的钱”,是如何运行的?

与工薪族“钱袋子”紧密相关的住房公积金,一直备受关注。近日,央行下调住房公积金贷款利率;上海、广州相继出台的楼市新政中,也对住房公积金相关内容进行了调整。

这笔“重要的钱”,是如何运行的?5月31日,住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2023年年度报告》,去年全国住房公积金缴存额34697.69亿元,比上年增长8.65%。住房公积金制度惠及人群不断扩大,在助力缴存人安居宜居方面发挥了更大作用。

规模持续增长

与往年相比,去年住房公积金的缴纳规模继续扩增。

报告显示,2023年住房公积金实缴单位494.76万个、实缴职工17454.68万人,分别比上年增长9.29%和2.8%。新开户单位77.15万个,新开户职工2017.11万人。

作为中国住房政策的重要组成部分,公积金制度对于减轻人群住房压力以及推动住房市场的和谐发展具有重要意义。不断扩大的缴纳规模,不仅表明了公积金制度的持续健康发展,也更意味着有越来越多的人将通过公积金制度实现“住房梦”。

除了整体规模扩大,住房公积

金覆盖越来越多灵活就业人员。

报告显示,灵活就业人员参加住房公积金制度的试点范围稳步扩大。去年在重庆等6个首批试点城市基础上,增加济南等7个试点城市,助力更多灵活就业人员稳业安居。

截至2023年末,13个试点城市共有49.37万名灵活就业人员缴存住房公积金,比上年末增长124.1%。

灵活就业人员缴存人数大幅增长,政策覆盖城市数量进一步增多。未来,越来越多城市的快递员、外卖员、网络主播、网约车司机等灵活就业人员,将享受公积金带来的政策红利。

使用范围更大

住房公积金还继续加大对租赁住房 and 老旧小区改造的支持力度。

报告指出,鼓励大城市支持新市民、青年人全额提取每月缴存的住房公积金支付房租。去年共支持1846.09万人提取2031.28亿元用于租赁住房,分别比上年增长20.04%、33.52%。

去年以来,北京、深圳、重庆、海口等多地宣布提高公积金租房提取额度。其中,北京无自有住房且租赁住房的,可按每人每月2000元限额提取。对于多子女家庭,提供租

房发票可按实际月租金提取公积金,不受月缴存额限制。

老房改造加装电梯也可以使用住房公积金。目前,上海、郑州、德州、南充等多个城市都放开了公积金使用条件。

报告指出,去年支持4.42万人提取住房公积金8.26亿元,用于加装电梯等自住住房改造,提取人数比上年增长313.08%。此外,将加装电梯提取住房公积金政策的支持范围,扩大到本人及配偶双方父母自住住房。

服务更加便捷

公积金制度的普及和完善,还体现在更加便利的服务上。

报告指出,随着数字化发展推进力度加大,群众办事“流程更优、材料更简”。整合优化3项住房公积金个人证明事项,以统一“电子码”代替原有纸质证明,实现个人证明事项“亮码可办”。

越来越多的高频服务事项实现了“跨省通办”。报告提到,加强异地协同联动,畅通异地业务办理,新增实现“租房提取住房公积金”“提前退休提取住房公积金”2项高频

服务事项“跨省通办”,“跨省通办”服务事项增加至13项。

便利的服务在一定程度上提升了公积金的使用效率,将使更多的人更方便地参与和利用公积金制度。

此外,对公积金的监督管理仍在不断加强。报告提到,持续加强住房公积金风险管控,进一步推动行业分支机构实现属地化管理,组织开展住房公积金管理中心体检评估工作,不断提升行业管理服务水平。(中国日报网)

黄梅雨季

物业以“迅”应“汛”筑牢防线

无锡自6月19日入梅以来,经历了多轮较明显的降雨天气过程,局部出现暴雨天气。全市各物业公司以“汛”为令,闻“汛”而动,切实保证防汛人员、物资、措施到位,及时有效应对各种突发情况,全力做好防汛排涝工作,保障广大业主生命财产安全。

汛期来临前,各物业公司未雨绸缪,落实责任分工,开展自查,提前做好防汛物资,保证防汛沙袋、抽水泵、排水胶管、铁锹等防汛物资充足,做到定点存放、由专人管理;在车库坡道出入口配置防汛挡板等;对小区排水系统、地下室及人防、雨水井、车库出入口等进行全面检查,及时清理淤堵管道,确保排水通畅,预防雨水倒灌。地铁科技公司累计投入防汛沙袋4000多袋、防洪挡板近百块、防滑警示牌100多个、便携式

抽水泵30多台等,确保设备处于良好状态。怡庭物业通过严格的值班制度和应急预案演练,确保每一位项目负责人和一线工作人员都能熟练应对突发状况。各项目的24小时应急电话保持畅通,以确保在第一时间做出反应。太湖世家物业模拟演练渗水险情,封堵车库坡道、抽排水、防汛物资搬运等抢险场景,以演代练,提升员工应急反应和实战能力。

暴雨后,物业人迅速出击,发现积水点,他们徒手疏通,落叶挡住排水口,他们冒雨去清理;小区道路水位越来越高,他们就加固防汛沙袋;车库出现积水,他们疏通清理……瑞景物业对10个重点点位,安排应急人员24小时定点值守,出动2000多人次,各类机械作业车辆100多车次,清掏雨水井口1000多个,筑牢汛期安全屏障。(卫文)