

无锡购房贷款利率再降

首付比例不分首套二套

市民张先生花200万元购买了无锡经开区的一套两房,这已是他名下的第二套住房。“没想到现在贷款,正好赶上今年以来再次房贷利率下降,且不分首套二套。”近日,记者从锡城多家银行获悉,无锡首套房、二套房贷款利率相同,均为3.05%,首付比例均为15%。

贝壳找房大屋房产万科店经纪人林星为张先生算了一笔账,这套房产总价200万元,客户是二套房纯商业贷款,按照最新的政策首付15%,利率3.05%,贷款170万元,30年等额本息,月供7213元。如果按照之前的政策,二套房纯商业贷款首付25%,利率3.75%,首付就要50万元,如果贷款150万元按照3.75%利率,月供是6947元,在贷款总额减少20万元的基础上,月供仅增加

266元,降低了购房成本。

商贷之外,无锡的公积金贷款政策目前是今年5月调整的,二套房公积金贷款首付比例由40%下调至20%;借款人本人符合贷款条件的,最高贷款额度调整为80万元;借款人及配偶均符合贷款条件的,最高贷款额度调整为100万元;生育二孩或三孩的本市户籍家庭,借款人本人符合贷款条件的,在可贷额度基础上增加20万元,但最高贷款额度不得超过100万元;借款人及配偶均符合贷款条件的,在可贷额度基础上增加30万元,但最高贷款额度不得超过130万元。符合我市住房公积金异地个人住房贷款条件的职工,可按规定向无锡市住房公积金管理中心申请办理商业性住房贷款转住房公积金贷款业务或商业性



住房贷款转组合贷款业务。不在本市缴存公积金,只要夫妻双方或直系亲属(父母、子女)任意一方为本市户籍,均可使用异地公积金在锡购房。签订逐月委托还贷协议的职工,委托还贷的保留余额由现行的逐月还贷委托协

议签订之日前,最近一个月的住房公积金(不含新职工住房补贴)月实缴额的12倍调整为6倍。

我市还出台《无锡市灵活就业人员住房公积金缴存使用管理办法》,助力灵活就业人员买房。

业内人士指出,时下正值“银十”,当前各种房产政策利好频出,对于市场信心起到了推动作用,很多开发商还延续以往的优惠力度。有购房意向的市民可以抓住这一时机选房。

(卫文)

◆问:什么是代位继承、转继承,有什么区别?

答:代位继承是指被继承人的子女先于被继承人死亡的,由被继承人的子女的直系晚辈血亲代位继承,或者被继承人的兄弟姐妹先于被继承人死亡的,由被继承人的兄弟姐妹的子女代位继承。转继承是指继承人在继承开始后、遗产分割前死亡,其所应继承的遗产份额转由其继承人继承的一种继承制度。代位继承和转继承的区别在于:

(1)继承发生的时间不同。转继承是被转继承人在被继承人死亡之后、遗产分割之前死亡;代位继承是被代位继承人在被继承人死亡之前死亡。

(2)继承的主体不同。转继承中的转继承人包括被继承人的全部法定继承人;代位继承中的代位继承人仅限于被继承人的直系晚辈血亲。

例如办理继承转移登记时也遇到过申请人提出这样的疑问:“我继承我父母的房子,为什么需要我的叔叔姑姑来,这个房子跟他们有什么关系?”申请人的父母均已去世,申请人作为独生女儿,来登记中心办理房产继承,原本以为自己是唯一的继承人,却被告知自己的叔叔姑姑也需要到场表示放弃,就感到万分不解。这是因为,申请人的父母、祖父母、外祖父母虽然均已去世,但她的祖母却是在父亲之后去世,这就涉及了转继承,使得申请人父亲的兄弟姐妹也有了继承权,申请人并不是房产的唯一

继承人。

建议大家及时办理继承登记,一般来说时间越久继承关系越复杂,涉及的当事人也就越多。

◆问:《民法典》施行后对于继承还有什么新规定吗?

答:《民法典》继承篇与原《继承法》相比,扩大了代位继承人的范围,即被继承人的兄弟姐妹先于被继承人死亡的,可以由被继承人的兄弟姐妹的子女代位继承。但该条仅指被继承人没有第一顺序继承人,且第二顺序继承人中被继承人的兄弟姐妹已先于被继承人去世,此时被继承人的兄弟姐妹的子女可以代位继承,且只能继承被代位继承人有权继承的遗产份额。

同时《民法典》还增设了“遗产管理人”这一概念,是我国首次以立法的形式确立了遗产管理人制度;新增了打印、录像等新的遗嘱形式,使订立遗嘱更加便捷自由;取消了对公证遗嘱优先效力的规定,明确表示要充分尊重遗嘱人的真实意思表示,允许立有数份遗嘱,内容相抵触的,以最后的遗嘱为准;并明确了无人继承又无人受遗赠的遗产,归国家所有,用于公益事业;死者生前是集体所有制组织成员的,归所在集体所有制组织所有。

◆问:不动产继承有遗产税吗?

答:目前无锡办理继承登记不用缴纳遗产税,住宅类继承登记仅收取80元/套的登记费用。

不动产在线

多家房企携手科技、家电企业

布局全屋智能赛道

10月13日,保利发展官微宣布,公司与华为签署战略合作协议,双方将围绕全屋智能、智慧社区等领域开展全面合作。记者了解到,除保利发展外,万科、华润置地等房企也在布局全屋智能赛道。

多个领域企业入局

“全屋智能是以住宅为平台,融合线路布置、通讯、物联网、人工智能等先进技术,采用智能门锁、智能音箱、智能照明、智能窗帘、智能监测、智能空调、智能冰箱等设备,能够为住户提供更加便捷、舒适和安全的居住环境。”智帆海岸机构首席顾问、资深产业经济观察家梁振鹏在接受记者采访时表示。

据悉,保利发展与华为的全屋智能共创试点项目,目前已在多个城市落地。保利发展相关工作人员向记者表示:“位于广州的保利天瑞项目,与华为展开全屋智能方案合作,不仅实现了全家设备调度的本地化计算,即使断网依然稳定可控,而且‘小艺管家’语音助手全面升级,能够识别生活中经常出现的插话打断情况,还能听懂人们的‘话里有话’。”

记者了解到,全屋智能产业链较长,目前已有多个行业的头部企业选

择投身其中,包括华为、小米集团、百度集团、阿里巴巴、腾讯控股、京东集团等科技企业,以及海尔智家、美的集团、格力电器等家电企业。此外,多家房企也在联手科技企业布局全屋智能赛道。今年1月份,万科A与华为在深圳签署全屋智能战略合作协议。5月份,华润置地也与华为方面签署了全屋智能战略合作协议。

产业前景广阔

头豹研究院的报告显示,中国全屋智能行业目前正处在起步阶段,市场将逐步加速放量。据该机构测算,中国智能家居市场规模将从2020年的3558.2亿元增长到2025年的4801.2亿元,年复合增长率6.2%。

产业的发展离不开政策支持。在今年8月份国务院新闻办公室召开的发布会上,住房和城乡建设部重点提及“好房子”。住房和城乡建设部部长倪虹在发布会上表示,“好房子”有绿色、低碳、智能、安全四个特征,其中智能方面要让居民用得更方便;2023年7月份,商务部等13部门发布《关于促进家居消费若干措施的通知》提出,促进智能家居设备互联互通,建立健全标准体系,推动

单品智能向全屋智能发展。

中关村物联网产业联盟副秘书长袁帅表示:“根据住建部‘好房子’政策导向,房企与科技企业合作推动全屋智能的发展,将有利于满足市民对美好人居的需求。随着人工智能、物联网等技术的不断发展,全屋智能将成为房地产行业转型升级的重要方向之一,推动房地产行业高质量发展。”

梁振鹏表示:“房企进入全屋智能赛道能发挥多方面的优势。一是房企在建筑设计和施工方面具有丰富经验,可以更好地实现前瞻性布局,将全屋智能技术融入房屋设计和施工中。二是房企可以整合上下游产业链,推动全屋智能技术的研发和应用,提高项目的竞争力和吸引力。三是房企可通过全屋智能技术实现节能减排、提高物业管理的效率和质量,从而降低运营成本。”

上海易居房地产研究院副院长严跃进向记者表示:“多地积极推动打造绿色、低碳、智能、安全的‘好房子’,房地产企业围绕‘好房子’标准,积极与科技企业合作,就全屋智能以及智慧社区解决方案深度交流,将有利于探索地产行业发展新思路。”(证券日报)