



换房置业痛点让“改善族”犯难

房地产行业多方参与,助力旧房换新

先选新房、帮卖旧房,近期,这种衔接紧凑的操作流程为不少无锡人打开了换房新思路。先有万科推出的“旧房换新房,轻松住万科”活动,后有招商蛇口与贝壳新房强强联合,推出无忧换房,针对二手房业主换房置业痛点,助力满足消费者的住房改善需求。在当下的市场环境下,部分房产开发企业及经纪机构顺应行业变化和社会需求,打造房地产行业多方参与平台,用创新服务进一步优化房地产交易体验,降低交易风险,提振市场信心。



换房置业难点让不少人望而却步

一直以来,换房是很多置业者的难点,成本高、周期长、节点紧……这些难题往往将购房者劝退,压抑了诸多家庭的置换需求。

“买卖住房,信息是否透明是难点之一,除了房子的面积、位置、周边配套等基本信息,还有周边房价、产权人信息等,只有在消费者对目标房源有足够了解的前提下,才能保障后续系列交易流程。”贝壳无锡站相关负责人介绍,这不仅需要买卖双方做好功课,很大程度上还要依赖房产经纪人员能将产品真实、全面地告知客户。

卖旧换新,一卖一买牵涉到连环单,整个过程中如何保障资金安全、交付安全,时间衔接是否顺畅,往往成为置业者的痛点所在。“更重要的是,无论是买还是卖,大家都应保持理性,客观参照周边房价,对数据进行全方位、多维度的对比,而不是盲目对旧房估值过高或对新房一味追求低折扣。回归市场价格,充分明确自己的居住需求,才能促进卖旧买新交易的达成。”

发挥行业多平台优势为住房交易加速

贝壳无锡站相关负责人介绍,从产品来看,目前无锡市场上的新房产品主推面积段在90—120平方米以及120平方米以上,二手房成交的主要面积段在90平方米以下,价格段在150万元以内居多。新房产品决定了很多刚需族很难有能力入手新房,转而选择二手房,而相当一部分改善族的需求是卖掉手中的小户型,周转资金,进行改善置业。这个过程中,买卖双方交易的达成离不开房产经纪机构、银行信贷等机构的支持,尤其是对急着买卖房子的消费者和业主来说,如何加速一套房源的成交成了他们最为关心的问题。

正是针对二手房业主换房置业的痛点,招商蛇口与贝壳新房发挥各自所在的行业优势,推出无忧换房活动。该活动联合贝壳合作的银行资源,提供一对一VIP放款通道,助力旧房快速放款;针对换房买房的二手房主客户打造招商蛇口专属置业优惠,助力轻松购置新房。

“此次和央企招商蛇口进行战略合作,通过强强联合为消费者提供安全、品质的产品和服务,我们用品牌升级托起消费者对市场的信心。”该负责人说,为此,贝壳新经纪品牌链家还升级推出“换房解约,损失补偿”的二手房交易服务承诺,经无锡链家成交的房屋置换,如置换方在作为卖方的交易中发生买方违约的情况,使得置换方在作为买方的交易中无法收购房屋导致交易解除而须承担违约责任的,无锡链家将向置换方补偿两笔交易中定金的差额部分,让消费者更放心。(谢恒贞)

河南9个城市实现住房公积金互认互贷

河南省郑州住房公积金管理中心8月31日印发了《关于“1+8郑郑都市圈”住房公积金一体化协同发展有关事项的通知》,9月1日起,河南省“1+8郑郑都市圈”9个城市:郑州、开封、洛阳、平顶山、许昌、漯河、新乡、焦作、济源,住房公积金实现互认互贷。

郑州市将都市圈其他城市的缴存职工视同本地缴存职工,在郑州购房可以申请住房公积金异地贷款。同时,不要求贷款职工先取得郑州行政区域户籍。申请人在郑州市行政区域内的家庭已有住房套数,利用郑州大数据平台认定;在郑州市行政区域外的家庭已有自住住房套数,按照在还商业银行业务个人住房贷款记录进行认定。

都市圈城市住房公积金缴存职工同城同策同待遇,在都市圈内购房提取住房公积金不再受户籍限制,郑州住房公积金管理中心在各政务服务中心办事大厅设立“跨省通办”服务专窗,为都市圈其他城市缴存职工跨市办理住房公积金业务提供便利。(澎湃新闻)



公积金连线

刚入职,公积金应该怎么交、交多少?

又是一年毕业季,你是不是已经找到了心仪的工作?刚入职的你肯定会关心住房公积金怎么交、交多少?快来了解一下!

根据《住房公积金管理条例》,新参加工作的职工从参加工作的第二个月开始缴存住房公积金,月缴额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

例如,小明今年大学毕业,7月份入职我市某单位。8月,该单位公积金经办人为小明办理了个人公积金账户开户手续。小明8月份税前工资为6000元,该单位公积金缴存比例为8%。

小明公积金月缴额为:6000×8%=480元,80×2=960元。

其中小明个人缴存480元,由其单位每月从其工资中代扣代缴;另外480元由单位为其缴存。

需注意的是,职工个人缴存部分和单位缴存部分都是属于职工个人所有。

如果以前在我市缴存过公积金,重新就业的如何缴存呢?

根据《住房公积金管理条例》,单位新调入的职工从调入单位发放工资之日起缴存住房公积金,月缴额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

例如,小李2022年年初离职后个人公积金账户为封存状态,2022年8月入职我市某单位。8月,该单位公积金经办人为其办理个人公积金账户启封手续。小李8月份税前工资为8000元,该单位公积金缴存比例为10%。

小李公积金月缴额为:8000×10%=800元,800×2=1600元。

其中小李个人缴存800元,由其单位每月从其工资中代扣代缴;另外800元由单位为其缴存。

需要说明的是,企业单位根据自身经营状况,在5%—12%之间自主确定公积金缴存比例,单位和个人的缴存比例必须相同。整个单位只能按照一种比例进行缴存,每年7月可根据情况自行调整一次。



不动产面对面

问题1:不动产权属证书或不动产登记证明遗失、灭失的,应提交什么材料补证?

答:因不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失,权利人或者委托代理人可以申请补证登记,由登记机构在其门户网站发布不动产权利人的遗失、灭失声明15个工作日,无异议的,予以补发。

办理补证应提交以下材料:
不动产登记申请书;
申请人身份证明;
遗失、灭失声明的材料(由登记机构在门户网站上刊发)。
若权利人本人不能到场,由代理人出具委托书并提供身份证件。

问题2:我个人通过司法拍卖买了一套住宅,如何办理不动产权属证书?

答:个人通过司法拍卖取得的住宅用途的房屋,申请办理不动产权证的,应当提交以下材料:

不动产登记申请书;
申请人身份证明;
不动产权属证书;
生效法律文书;
契税缴纳凭证。

房屋性质为征地拆迁安置房或经济适用房等依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的,还应当提交缴清土地出让价款凭证、税费缴纳凭证。

创新数字化审批

无锡首个规划建筑设计方案智能审查系统投入试点

以往,建设项目的规划设计方案全靠人工审批,数字化智能审查系统上线后,将大大减少审查时间,报建流程更规范、审查质量更高。日前,无锡首个规划建筑设计方案智能审查系统在自然资源和规划局梁溪分局投入试点,范围将涵盖梁溪区范围内的所有建筑工程类建设项目。借助先进的信息化技术,这套针对“设计单位、建设单位、规划管理部门”等角色开发的系统实现了建筑设计方案智能化高效审批,让政务服务更便捷、更高效、更智能,助力营商环境优化。

日常生活中,新建住宅、学校、医院、产业载体等项目,都需经过重要的一步——严格的建筑设计方案审查。只有当规划方案符合国家和省、市相关法律法规要求,布局科学合理时,项目才能正式开始进入建设

阶段。建筑方案审查是自然资源和规划部门一项重要的服务职能,随着无锡城市建设步伐的持续加速及城市更新的逐年深入,方案审查的业务量逐年增加,对建设项目报批的规范性和科学性也提出了更高的要求。

自然资源和规划梁溪分局在市局的指导下,结合基层实践经验,充分利用数字化手段,探索打造了无锡首个以智能审批为主、人工核验为辅的规划建筑设计方案智能审查系统。“在施工图规划审查阶段,资规部门需要对项目的总平面图、建筑面积等进行合规性检查,相关指标事无巨细,都要一一审核。”该局相关负责人介绍,例如一个规模约10万平方米的项目,人工核查一般需要2—3天,而智能审查系统通过提供图形定位、智能检测面积等特色功能辅助业务办公,该系统应

用后能缩短2/3的审批时间。

不仅如此,这套系统应用ARCGIS、CAD等信息化技术,制定了规范的指标体系和图形规范标准,实现建设项目申报智慧入库,为设计单位、建设单位提供便利,达到成果标准入库严谨、共享方便的目标,也为数字城市建设打下基础。另外,借助数字化审批,可以尽量减少审批过程中的人为干预,进一步提升审批透明度,推进政务服务标准化、规范化进程。据介绍,下一步,自然资源和规划部门将继续深入依托人工智能技术,拓展规划核实“多测合一”等智能化业务,推动电子政务服务标准化、规范化、便利化,进一步提升自然资源和规划业务办理的合理性、科学性及严肃性。(谢恒贞)