



当下,什么样的二手房最好卖?

锡城二手房成交前十位出炉

近期,无锡“银十”二手住宅数据出炉。据无锡市住房和城乡建设局统计,10月无锡二手住宅成交31.24万平方米,成交套数3194套。在所有成交的二手房中,惠山区阳光壹佰国际城、橡树湾邸稳居消费者青睐小区的前两位。紧随其后的是梁溪区沁园新村,新吴区金禧家园,惠山区丁香名园,锡山区绿景雅苑,新吴区龙湖滌澜艺墅,滨湖区溪南新村、水秀新村、西园里。

当下,消费者购买二手房最看重哪些因素?无锡什么样的二手房最好卖?对此,记者展开了探访。

刚需族首选,老牌小区依旧表现平稳

今年以来,虽然房地产市场处于波动状态,但无锡部分小区二手房的成交量一直处于较高水平,这类小区以老新村、安置房为主。“比如10月二手房成交量排名第三位的沁园新村就是一个典型代表,其他还有惠康小区、五里家园等。”贝壳无锡站大区总监卢哲告诉记者,从总体来看,这些小区

区具有一些共同特点。一是这些老牌小区占据了较为核心的地段,规划布局合理,在住宅品质方面一直拥有良好口碑;二是小区配套设施齐全,居住在此生活十分便利,高性价比对于刚需族来说很友好。因此,这类房源在波动的市场中,交易量一直保持较为平稳的态势,价格相对稳定。

“沁园新村的客户群体都是属于购房预算相对较低的群体,并不打算在购房上花费太多,买房也是出于刚需。他们大多是刚毕业不久的学生或是在厂里上班的工作人员,性价比比较好的二手房成了他们的首选。”德佑沁园新村店房产经纪人戚梦芹说,沁园新村周边配套设

施很完善,靠近地铁1号线,距离医院、商场也很近。重要的是,购买小户型首付低,拿下一整套花费并不高。

上月二手房成交前十位的小区中,类似的还有滨湖区的溪南新村、水秀新村、西园里,这些小区都成为年轻刚需族的首选。

产品多样,惠山区两大盘成二手房大热门

从数据看,位于惠山区的阳光壹佰国际城、橡树湾邸成为10月二手房成交量最大的小区,性价比可以说是两个小区较为抢手的共同特点。“橡树湾邸地处惠山新城板块,配套较完善,邻近惠山万达,交通便捷。更具优势的是,小区绝大多数房龄都在5年以内,物业服务好,而且是由华润开发,具有一定的品牌效

应。”德佑橡树湾店房产经纪人黄攀说,整体来看,这个小区可以说是性价比比较高的商品房小区,客户群主要集中在20多岁到40多岁,买房既满足了各方面的居住需求,又改善了居住环境,提升了居住质量。

同样,阳光壹佰国际城周边配套比较完善,生活便利,深得消费者青睐。“从

整体交易量来看,阳光壹佰一直处于高位,这主要是因为它给消费者的选择足够多。”卢哲说,该小区是拥有上万户的大盘,70多平方米到90多平方米面积段的小户型很多,单价相对便宜。因小区体量够大,既有10年左右的房源,也有次新房,产品非常丰富。

“从二手房热度不难看出,消费者选

择二手房的考虑因素首先是价格。现在二手房价格受新房价格冲击,消费者对价格敏感。据抽样统计显示,成交房源从挂牌到成交平均调价次数在3次左右。其次看房源品质。从成交量来看,今年次新房(满2不满5)的房子,无论关注度还是成交量,都高于历史同期。”贝壳无锡站资深市场分析师方津说。

受政策影响,次新房小区成交持续增加

在排名前十位的二手房小区中,还有一类小区成为今年下半年以来的大热门,即受到“5改2”政策影响的次新房小区。今年5月,无锡市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行,由5年调整为2年,这一政策有利于降低二手房交易成本,活跃二手房市场交易。

像排名第四位的金禧家园和第六位的绿景雅苑,都是房龄较新、体量大的次新房小区,价格偏刚需,成为新吴区和锡山区的热门二手房小区。“政策落地以来,次新房的交易量呈现明显增加的走势,从贝壳无锡的数据来看,在商品房成交小区中,次新房的成交占比居于主导地

位,10年内房龄较新的小区基本占到二手房成交量的一半以上。”卢哲介绍,除了刚需,品质较高的次新小区也成为部分改善族的选择,比如排名第七位的龙湖滌澜艺墅,就是此类小区的代表之一。

据贝壳无锡站相关数据显示,10月二手房单日成交突破50单,创今年以来

新高,整月二手房交易量有一定增幅,显示出“银十”叠加房贷利率下降等利好政策的效应。当月二手房小区成交量前八位分别是映月华府、长泰国际社区、华润江南府北区、东方天郡、中海凤凰璟园二期、万科海上传奇、新城香溢紫峻园、恒大御澜湾。(记者 逯恒贞、实习生 王更白)

报告:全面提升品牌竞争力成为房企发展的重要内容

日前,中国房地产业协会联合上海易居房地产研究院发布的《2022 房地产企业品牌价值测评研究报告》显示,强化品牌策略,完善品牌体系建设,全面提升品牌竞争力成为房地产企业发展的重要内容。

品牌在消费者购房行为中会产生重要的影响。报告显示,2022年,在消费者对房企品牌重视程度方面,选择非常重要的达62.34%,较2021年上升2.51个百分点。选择重要的占比35.89%,较2021年上升1.11个百分点。选择一般的占比1.24%,不太重要的占比0.42%,很不重要的占比为0.11%,这几项均小于2021年的占比。总体看来,房企品牌成为消费者购房行为中越来越重要的考量因素。

从消费者是否愿意支付溢价的调研结果来看,对于品牌房企,消费者可接受的品牌溢价空间和房企的品牌竞争力相契合,多数消费者愿意为具有良好品牌的房企付出溢价。总体表明,消费者消费意愿更加理性。

消费者对于住房的需求近年来也发生了较大的转变。总体上来看,消费者从买房只看地段和配套的刚需时代,到逐步开始关心物业、小区环境等多种因素。这说明除了产品属性外,房地产的服务属性越来越与消费者的居住体验相关。另外,交付力已经成为房企积极承担社会责任,展现企业实力,树立品牌形象的关键凭证。房企是否能够按时并保质保量地完成项目交付直接影响企业的品牌形象。(新华网)



不动产面对面

问题1:最近听说出了一个可以“带押过户”的政策,是怎样一个流程?

答:无锡“带押过户”业务的主要流程分为四步:

第一步,买卖双方与银行根据网签买卖合同内容,分别签订《资金监管协议》《资金委托划付协议》;第二步,买方贷款由银行审批后先行发放至交易监管机构设立的资金监管专用账户;

第三步,买卖双方及银行向登记机构提出申请,登记机构完成不动产转移、卖方原抵押变更、买方新抵押设立“三合一”登记;

第四步,释放监管资金用于归还卖方贷款,注销抵押登记,银行将剩余监管资金转给卖方。

问题2:办理二手房“带押过户”需要提交哪些材料?

答:办理“带押过户”时,申请人需提交以下材料:不动产登记申请书;申请人的身份证明(可共享获取的免提交);存量房买卖合同;契税收缴凭证(可共享获取的免提交);不动产权属证书、不动产登记证明(未颁发纸质证的免提交);抵押变更协议及新设立的借款、抵押合同。

居民亲身参与消防安全零距离



为进一步推进各项目消防宣传工作,加强社区安全管理,提高业主的消防安全防范意识,日前,融创服务集团苏南公司联动无锡市区江、江阴片区,在大塘御园、溪岸景园、融创御园、惠山映等小区举办了以“消防安全,人人有责”为主题的消防演练活动。

消防安全工作是一项社会性很强的工作,在各个小区,项目相关负责人首先给参加演练的业主和小朋友们带来生动精彩的消防安全教育培训课。消防安全的四个能力:火场逃生技巧和要点、灭火器使用、消防防毒面具使用,丰富的培训内容让业主们详细了解了消防技能与逃生自救方法。

培训课后,由专业人员通过授课解析、模拟演练的方式,讲解了消防器材的使用方法。大朋友和小朋友代表们实地接触消防工具,学习使用干粉灭火器及消火栓灭火的正确操作方法,以及防毒面具的正确使用方式。疏散逃生演练中,工作人员组织居民和员工们模拟发生消防事故时逃生场景并进行讲解。这次消防培训及演练让大家近距离了解消防、学习消防,小区居民进一步熟悉了逃生路线、逃生技巧和注意事项,提升了灭火、自救等技能和协同救援能力,为营造社区安全的消防环境打下了基础。(逯恒贞、陈燕)



公积金连线

问:现在,无锡正在推进老旧小区住房增设电梯的工作,请问增设电梯后是否可以提取公积金?如何办理?

答:为了推进美丽宜居城市建设工作,完善既有住宅使用功能,我市出台了既有住宅增设电梯相关规定。凡是按照我市相关规定加装电梯的,在增设电梯项目竣工验收并取得电梯使用登记证后,由住建部门将相应信息向公积金中心进行备案。

公积金中心取得项目备案清单后,出资增设电梯的产权人及其配偶、产权人直系亲属可以提取本人的住房公积金支付增设电梯所分摊的费用。产权人或其配偶可以关注并绑定“无锡公积金”微信公众号,通过“我的账户—业务办理—

增设电梯提取”在线办理即可。

注:房源清单可在“无锡公积金”微信公众号“政策资讯—办事指南—提取类—既有住宅增设电梯提取住房公积金”中查看。

问:我原来是在山西大同的单位上班,原单位为自己缴纳住房公积金至今今年5月份,6月份自己重新入职无锡某个单位工作,是否可以把大同缴纳的公积金转到无锡?该如何办理转移手续?

答:异地缴纳的住房公积金是可以转移至无锡的。在申请异地转入时,职工需在我市设立公积金个人账户并缴存满6个月(含)以上。可以关注并绑定“无锡公积金”微信公众号,通过“我的账户—业务

办理—异地转入申请”在线办理即可。

问:我是到无锡来打工的,单位为我交了三年的住房公积金,现在我准备回老家了,但据我了解与单位解除劳动合同公积金要封存满半年才可以提取,我该怎么办?

答:您可以关注“无锡公积金”微信公众号并绑定个人账户,待封存期满后直接在你老家就可以通过“我的账户—业务办理—解除或终止劳动关系提取”办理提取手续,无须来回奔波。

问:公积金贷款办理进度可以在哪里进行查询?

答:您可以关注“无锡公积金”微信

公众号,绑定个人公积金账户,在“我的账户—账户查询—贷款进度”中可以查询公积金贷款办理进度。

问:请问在无锡公积金微信公众号上怎么将逐月还款改为逐年还款?

答:公积金住房贷款的借款人及配偶、商业性住房贷款借款人、组合住房贷款的借款人及配偶可通过“无锡公积金”微信公众号“我的账户—业务办理”办理委托还贷、解约业务。先办理委托还贷解约,再办理委托还贷签约。如还有其他委托人签约了该笔贷款,需都解约后方可重新签约。

注:在整个还贷期间,只可申请变更一次委托还贷方式。