

楼市追踪

本报中原楼市《证件不齐全 房子已公售》一文后续

百思特承诺加速办证

本报讯 本报4月11日《证件不齐全 房子已公售》一事经报道后,引起有关部门的高度重视,并派专人调查了河南百思特置业有限公司违规出售清怡嘉苑和贝贝best两个楼盘一事。

记者在市房管局等有关部门了解到,清怡嘉苑和贝贝best两个楼盘是河南百思特置业有限公司与桑园村联建项目,该项目的有关审批手续正在办理之中。目前,有关部门已经对该公司进行了相应的处罚并责成尽快完善相关手续。

昨日上午,该公司负责人在接受记者采访时解释说:“该项目审批手续办理时间较长。目前清怡嘉苑和贝贝best两个楼盘的相关证件正在加速办理中。”该公司承诺:“如现在有退房的,公司将给予退款;所有业主的房产证将在交房两年之内办理好,如果到期不能办理房产证,业主可无条件退房,公司将如数退还业主的全部购房款。”

本报记者

楼市郑州

鑫苑中央花园

成功举办高层质量观摩会

4月13日下午,艳阳高照,鑫苑中央花园东区人声鼎沸,鑫苑中央花园新老业主共60多人在中央花园工程和物业相关人员陪同下到中央花园东区参观。工作人员就小区的工程质量、工程进度、园区景观等客户关心的问题进行了耐心细致的解答,对于无法现场答复的问题,工程部保证会在最短的时间内给予答复。观摩会通过详细的解答,成功地消除了客户存在的种种疑虑,对鑫苑中央花园的施工质量、施工水平、户型结构、物业设施纷纷表示赞同。

据悉,今后鑫苑中央花园将继续举办类似的质量观摩活动。

隋静

HOPSCA

尊贵生活的前奏曲



4月15日,“方圆创世高尚住宅二期新品鉴赏会”隆重举行

4月8日火爆认筹的余温还未退去,方圆创世又于4月15日在中州皇冠假日酒店举办高尚住宅二期新品鉴赏会。

为了使客户更深入地了解项目,主办方中信中原置业有限公司专程邀请了参与项目建设的各个专家讲解项目。鉴赏会上,项目建筑部门宣誓活动,成为感人的环节。为了确保方圆创世高尚住宅二期的品质,让业主住得舒心、放心,项目工程等部门领导对工程质量、建材质量、服务质量等客户关心的问题一一做出表态,取得了客户的认可。

谈及项目园林,深圳启动空间设计有限公司详细介绍了方圆创世生态园林规划和设计。方圆创世生态园林拥有景观多变、视觉层次丰富、均好性强等特点,高尚住宅二期每栋楼都能欣赏到不同的优美景色。毫无疑问,具有国际专业水准和符合本地规范的方圆创世园林将成为启东公司的又一代表力作。

作为嘉宾,深圳博思堂广告公司董事长郑迎九先生,从HOPSCA的开发理念到全国及郑州房地产发展形势和房价发展趋势发表自己的看法,在场人士受益匪浅,为鉴赏会掀起又一个高潮。

活动的最后,由现场客户上台抽取新品会购房优惠大奖,33名获奖客户幸运而归。

宋婷

楼市大观: 调控还是“空调”?

楼市存在五大问题

4月16日,国家发改委在《2007年一季度房地产市场运行情况》报告中直陈楼市存在的五大问题,并再次要求各地方、部门要认真抓好37号文的落实工作,按照温家宝总理在《政府工作报告》中提出的四点宏观调控要求,确保房地产宏观调控目标的实现。

国家发改委认为,当前房地产市场还存在的五大问题包括:一、部分中心城市房价仍然偏高,且上涨较快;二、90平方米以下普通商品住房投资占商品住宅投资比例较小,住房供应结构调整任务十分艰巨;三、住房保障制度还不完善;四、市场供应体系不完善,中低价位、中小套型普通商品住房作为市场供应主体地位尚未建立;五、房地产市场调控体系还不完善,房地产市场秩序有待进一步规范。

这是国家八部委进行全国房地产市场宏观调控效果大检查启动后,中央相关部门首次对今年楼市调控效果作出综合表态。今年3月,温家宝总理以近千字的篇幅重点谈及房地产市场,并提出四点宏观调控要求,明确提出要抑制房地产价格过快上涨,优化商品房供应结构,建立健全廉租房制度以及强化房地产开发和交易市场的监管,“形成具有中国特点的住房建设和消费模式”。

但是,从一季度的数据来看,这一理想远未实现。据统计,一季度90平方米以下普通商品住房投资仅占商品住宅投资的16.1%。“目

核心提示——

发改委:楼市存在的五大问题

- 部分中心城市房价仍然偏高,且上涨较快;
- 90平方米以下普通商品住房投资比例较小;
- 住房保障制度还不完善;
- 市场供应体系不完善;
- 房地产市场调控体系还不完善。



前,市场销售的主要是前几年开发的大户型住宅,一些城市平均套型在120平方米以上。”发改委直言不讳,“住房供应结构调整任务十分艰巨。”专家认为,这种现象一方面说明在利益驱动下,结构调控的抗力较大,另一方面似乎也说明,从实际需求上看,商家在有意识地规避结构风险。

继续加强房地产市场调控和管理

按照温家宝总理在《政府工作报告》中提出的要求,继续做好四个方面的工作,确保房地产宏观调控目标的实现。一是从我国人多地少的国情和现阶段经济发展水平出发,合理规划、科学建设、适度消费,发展节能环保型建筑,形成具有中国特点的住房建

设和消费模式。

二是房地产业应重点发展面向广大群众的普通商品住房。政府要特别关心和帮助解决低收入家庭住房问题。加大财税等政策支持,建立健全廉租房制度。改进和规范经济适用房制度。

三是正确运用政府调控和市场机制两个手段,保持房地产投资合理规模,优化商品房供应结构,加强房价监管和调控,抑制房地产价格过快上涨,保持合理的价格水平。

四是深入整顿和规范房地产市场秩序,强化房地产市场监管,依法惩治房地产开发、交易、中介等环节的违法违规行为。地方政府要对房地产市场的调控和监管切实负起责任。

兵兵

相关链接——

70城市3月份新房价格涨幅总体平稳

4月16日,国家发改委固定资产投资司公布的一季度房地产市场运行情况还显示,今年以来,房价涨幅总体平稳,但深圳、北京、广州等中心城市的房价涨幅依然“名列前茅”,引起业内的高度重视。

据70个大中城市房屋销售价格指数显示,今年1、2、3月新建商品住宅销售价格涨幅均在6.0%上下波动。而在刚刚过去的3月份,新建商品住宅销售价格同比上涨6.0%,涨幅比2月高0.1个百分点;环比上涨0.5%,涨幅比2月低0.1个百分点。

其中,部分中心城市的房价涨幅较快,如北京同比上涨9.9%,广州同比上涨8.6%,深圳同比上涨10.7%,长沙同比上涨10.1%。

而此前2月份的情况是,新建商品住宅销售价格同比上涨5.9%,且70个大中城市的新建商品住宅销售价格同比全部上涨。深圳、北京、广州位居全国涨幅前三名,分别上涨9.9%、9.7%和9.6%;上海这个去年房价跌幅下降的少有的调控显效个案,也开始止跌回升。

获赠的花园不合法 再赠的空间不能要

物权法要求地产销售按规矩出牌

卖点:住宅附送花园

《物权法》明确建筑区域权属。该法通过后,不少购买了开发商随房赠送地下室、露台、花园的业主,似乎都在为此不安。

《物权法》这两条规定,正在让很多购买了开发商“附赠”地下室、花园、露台的业主坐立不安,让不少开发商紧急修改小区住宅设计方案,也正在悄悄改变着一些楼盘的促销方式。

停止:“赠送地下室”促销

“《物权法》明确了露台等应当归属于相关建筑区域的全体业主,必须经过这些业主同意,我们才有权转让或使用。现在的购房人对相关法律法规都越来越清楚,所以,为了不必要的麻烦,我们两会后就停止了‘赠送地下室、花园、露台’这种促销手法。”多个楼盘的销售经理近日表示。他们感慨,“《物权法》的通过,会悄然改变全国房地产商以前对一层、顶层住宅的促销方式。”

方案:新项目紧急修改应急

“《物权法》有关建筑公共区域权属问题的明确,也对我们这些正处于方案设计阶段的新项目产生了影响,我们现在正在为此而修改设计方案。”某楼盘负责人说。

据他介绍,多年的实践证明,“附赠”地下室、露台、花园等空间后,过去难卖的户型不仅变成最抢手、卖得最快的户型,还往往能卖出一个特别高的价钱。也正是如此,很多楼盘往往都特意设计一批“下跃式”带半地下室或者带大露台的特别户型。“现在都改了,要不以后会有麻烦。”他告诉笔者。据了解,其他一些新项目最近几周都在为此而修改方案。

难题:附赠空间棘手

“真正有可能成为难题的就是这些已经附赠出去的空间未来如何解决的问题,还有就是目前很多楼盘地下室应该分摊但没有分摊的地下室空间问题。”业内人士提出。

除此之外,有关业内人士还提出了另外一个重要的问题:过去,很多开发商为了提高使用率以利于销售,往往将楼座地下部分应该分摊的地下室空间没有进行分摊。目前这部分地下室往往被开发商交给物业公司用作“办公用房”。因此,多位不愿意透露姓名的业内人士都认为,未来《物权法》实施后,这部分“地下室”如何处置也将成为一个难题。

对此,专家指出,对于已经由开发商附赠出去的花园、地下室和露台等空间,根据《物权法》的规定,将来肯定是由全体业主来决定它的使用问题。但是对于那些只能通过个别业主判定出的空间,不排除司法部门通过案例的判定,针对不同的空间制定不同的处理原则。

对上述问题,曾经参与《物权法》起草的几位相关教授都表示,目前《物权法》的实施工作正在研究,届时会出台相应的实施细则。

刘青

楼市问答

杨女士问:我想转让一套150平方米的房子,想通过本报了解个人转让房地产涉及哪些税?

答:根据国家税法有关政策规定,个人转让房地产涉及以下5种税种,具体内容如下:

一是契税政策。《中华人民共和国契税暂行条例》规定,征税对象为土地使用权、房屋所有权的转移行为,税目为国有土地使用权出让,土地使用权转让(包括出售、赠与和交换),房屋买卖、赠与和交换,税率为3%~5%,纳税人是在我国境内承受转移土地、房屋权

属的单位和个人。国家规定对个人购买自用普通住宅,减半征收契税。从今年6月1日起,个人购房的契税优惠政策也将按照统一的普通住房标准执行。

二是营业税政策。国家营业税暂行条例规定,单位和个人销售不动产,按成交价格征收5%的营业税。自2005年6月1日起,对个人购买住房不足2年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税。个人购买普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时免征营业税。对个人购买非普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

三是个人所得税政策。根据国家个人所得税法的规定,个人转让房屋等财产所得,应

按20%的税率缴纳个人所得税。以转让商品房为例:

卖方——印花税:成交价的0.05%,营业税及附加税:(个人购买住房不满五年):成交价的5.5%(个人购买住房超过五年的非普通住宅):售房收入减去购房价格差额的5.5%(含附加税),个人所得税:(销售额-购买价款-合理费用)×20%,个人所得税按转让房屋所得减去房屋原值再减去合理费用后的20%征收,合理费用指装修、手续费等。

以一套价值20万元的二手房计算,如果5年前购买价为10万元,各种合理费用为5万元,那么征收的个人所得税为20万减去10万再减去5万后的20%,即为1万元。

印花税:成交价的0.05%,契税:成交价的1.5%(建筑面积超过140平方米的按3%交纳)。

四是土地增值税政策。土地增值税税率采用四级超率累进税率,税率分别为30%、40%、50%、60%四档。土地增值税也有一些优惠政策。如因国家建设需要依法征用、收回的房地产,对居民个人拥有的普通标准住宅等,在其转让时免征或暂免征收土地增值税。

五是印花税政策。印花税是对经济活动交往中书立领受的各种应税经济凭证所征收的一种税。根据印花税法暂行条例规定,个人买卖房地产按交易合同记载金额的万分之五的税率对买卖双方征收印花税。

本报记者 陈亚洲 通讯员 袁辉 樊俊玉

楼市瞭望

北京: 66%

金融担保机构向小房介伸出“橄榄枝”

由于市建委将房地产经纪机构从事业务的门槛提高,大量小房介不仅没有一百万元的注册资本金,更拿不出一百万元的保证金,不过,一些金融担保机构纷纷向这些小房介伸出橄榄枝。

据介绍,从4月2日到4月5日,北京市共有35家机构递交了设立“专用账户”备案申请表,其中房地产中介22家,交易保证机构13家。按照规定要求,不符合条件,无法开立专用账户、获取“备案证明”的房地产经纪企业从事存量房交易资金业务时,须通过已取得资格的“保证机构”划转交易资金。这13家交易保证机构正是那些时刻准备着为小房介提供资金监管服务的金融服务担保机构。目前在申请的机构中,22家已通过审核,12

上海: 66%

中心区域新楼市场受宠

上海新楼市场成交量再次放量上涨,上海市中心新盘受追捧。4月15日,最新统计数据 displays,上周,上海新楼市场住宅成交量为3850套,成交面积44.9万平方米,与上一周相比,成交套数增加了1136套,成交面积增加了12.4万平方米,环比分别上涨42%和38%。

按住宅市场的环线成交量分布看,市中心区域成交量出现了难得的较大涨幅。成交量的上升与楼市供应量增加密切相关。有关分析人士表示,随着新楼市场逐渐从低迷中走出,新楼的上市量再次大幅上扬,上周新盘上市量是前一周的8倍。其中,黄浦区上周有两个较大规模的新盘上市,使得成交清淡的中心区域实现活跃。 林劲榆

南京: 66%

房管局颁新规

近日,南京市房管局制定下发了规定,进一步规范房地产市场,打击开发商的不良惜售拒售行为。开发企业在申领《商品房预售许可证》时,必须明确开盘销售时间,在取得预售许可证后30日内必须开盘销售商品房。开发企业未按其明确的期限开盘或开盘后有拒售行为的,其取得的预售许可证作废,房产管理部门可在六个月内停办该商品房项目的预售许可手续;开发企业经过整改恢复销售的,其继续销售商品房的价格不得高于停售前已在网上公示的价格。对开发企业认购阶段收取房款,不告知购房人商品房的权利瑕疵等行为,房产管理部门可给予停止销售1到6个月的处理。

杨娟