

南京再出新规:高档房与价格无关

南京高档房最新认定标准

- 1.住宅小区建筑容积率在 1.0(不含)以内;
- 2.单套建筑面积在 144 平方米(不含)以上。

“

早在 9 月 27 日,南京市正式出台 20 条楼市新政。昨天下午,继“房贴细则”公布之后,南京市房产局网站又挂出了一则“关于调整享受优惠政策普通住房标准的通知”,将普通房标准中的“房价标准”予以剔除,而直接以面积和容积率标准来认定,调整之后的规定从 10 月 1 日起实施。

因为南京原来的普通房房价标准为主城区江南八区 9900 元(含)/平方米以下、江宁 6000 元(含)/平方米以下、江北 4900 元(含)/平方米以下,其上则为高档房的房价标准。换言之,在取消普通房“房价标准”的同时,也意味着取消了南京高档房的房价限制这一标准。

记者同时了解到,10 月 1 日后按照高档房“房价标准”缴纳 4% 契税的客户,将被退还 2% 契税。

”

高档房取消“房价标准”

记者看到,该通知由南京市房产局、物价局联合签发,时间为 2008 年 10 月 7 日。通知称:“调整享受优惠政策普通住房的标准如下:1.享受优惠政策的住房应同时满足以下条件:住宅小区建筑容积率在 1.0(含)以上、单套建筑面积在 144 平方米(含)以下;2.本标准自 2008 年 10 月 1 日起执行。”

此前,南京市的普通房标准是:建筑容积率 1.0(含)以上,单套建筑面积 144(含)平方米以下,实际成交价低于同级别土地上住房平均交易价格 1.44 倍(含)以下。具体交易价格标准为:主城区江南八区 9900 元(含)/平方米以下、江宁 6000 元(含)/平方米以下、江北 4900 元(含)/平方米以下。必须同时满足上述标准,方可认定为普通住宅;反之,则归入高档房行列,高档房需要缴纳 4% 的契税(普通房 2%)。

南京市房产局副局长郭宏定表示,这次调整意味着今后高档房的认定只有“面积标准”和“容积率标准”,“房价标准”暂时将不再执行。

很多人省下几万元契税

“之前因为房价原因,导致南京满城都是高档房的局面。现在只要容积率和面积不超标,不会因为房价高低而多缴契税了。”南京网尚房地产研究机构人士表示,相当一部分的购房人在买房时将省下 2% 的房产契税。

万元。若是在 11 月 1 日后首次购买 90 平米以下的住房,按照财政部刚刚出台的新政,契税减为 1%,即 8000 元,同时按照南京新政 20 条,还可以拿到 1% 的购房补贴,也就是说购买 90 平米以下的房子是零契税,省下 3.2 万元契税。

第二笔:购买 90-144 平米住房,最多省 2.5% 契税

再以在南京主城区购买一套 100 平米房子,1 万元/平米为例,按“老标准”需要缴纳 4% 的契税即 4 万元;按新标准属于普通房,契税为 2% 即 2 万元。同时,还可以拿到 0.5% 的购房补贴即 5000 元,也就是最后只要缴纳 1.5 万元,省下 2.5 万元。

二手高档房也省了营业税

南京中原地产交易中心主管李干娥表示,其实还有一笔省钱的账,就是二手房交易环节上的税。

她说,如果房价“超标”认定为高档房的,1 年-3 年(不含 3 年)内的二手房卖方须缴纳总价 1% 的土地增值税,3 年(含)-5 年内的卖方须缴纳总价 0.5% 的土地增值税。另外,即便是 5 年后交易的“高档房”,卖方在缴纳营业税时,也必须按照差额的 5.5% 缴纳。

之前国家已经规定免收土地增值税,而高档房“房价标准”取消之后,5 年后交易的差额营业税也将免收。一套 80 万买进的房子,100 万卖出,就省掉了 1.1 万元(20 万元×5.5%=1.1 万元)。

10 月份多缴的契税将退还

对于南京取消高档房的“房价标准”,是不是和住房城乡建设部现有的规定相违背呢?据了解,住房城乡建设部现在的规定是:“享受优惠政策的住房原则上应同时满足以下条件:住宅小区建筑容积率在 1.0 以上、单套建筑面积在 120 平方米以下、实际成交价低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍以下。”

对此,南京市房产局相关人士表示,之前财政部的楼市新政明确规定“地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策”,这本身就是一个放松的信号,给予了地方政府一定的权限。而对于买房人来说,“房价标准”的取消也是合情合理的。

这次新标准是从 10 月 1 日实施,那么 10 月 1 日~31 日之间按照“老标准”的“房价标准”认定为高档房的,事实上已经收取了房价 4% 的契税,这部分交易客户是否要退还 2% 契税呢?南京市房产局副局长郭宏定表示,买房人因为政策滞后发布、造成多缴契税的,近期将一一予以退还。

快报记者 尹晓波

■ 最新消息

“卖旧买新”换房新玩法:买房人享受 3 年免息贷款

“卖旧买新”“以小换大”的改善性居住买房者可以获得 3 年免费贷款?昨天,由南京市房地产交易市场推出的“好房换购会”将银行、开发商、担保公司等“捆绑”在一起,让老百姓在旧房抵押贷款后,拿这笔贷款“冲抵”首付款购置新商品房。

那么,具体该怎么操作呢?主办方解释说,以某市民现有一套旧房为例,假如说房子市值为 50 万元,通过银行现房抵押后,获得三年期的贷款 40 万元,即可用这 40 万元首付(若有首

付款不足部分由买房人现金补足),去购买一套价值 100 万元的新房,而三年的利息全部由所购楼盘的开发商代为支付。同时,市民原有的旧房必须委托“换购会”的中介机构代售。

记者了解到,参与这种换购方式的市民,出售旧房不用支付二手房的买卖佣金,同时免除抵押登记费、评估手续费、公证费等,主办方还将协调银行按基准利率向客户提供旧房抵押贷款。另外,对于江苏省内异地客户办理换购的,下一步还将继续放开。

“换购房”方式引发争议

“这种换购方式并不是新鲜事。”南京工业大学房地产经营管理系吴翔华博士指出,类似于之前南京搞过的“置换二合一”,只不过这种方式将贷款期限延长到了 3 年,而先前的旧房抵押贷款一般是 3 个月左右。

他认为,这种换购方式对于开发商而言,多了一条回笼资金的渠道;但对于买房人还存在商榷甚至是争议的地方。

争议 1: 两套房子都贷款,是否算二套房?

虽然开发商愿意承担 3 年现房抵押贷款的利息,但是换购行为意味着“买房人在现房抵押贷款的同时,又贷款按揭买了一套房”,这是否算“二套房”呢?吴翔华认为,从目前的银行房贷政策来看,肯定是算二套房的,银行松口就意味着

违规。不过,南京市房产局产权市场处处长张定一认为,老百姓是“以旧换新”的买房行为,原先的旧房按照协议是要交由中介机构出售的,最后老百姓还是拥有一套,属于改善型居住消费,不应该算二套房。

争议 2: 旧房贷款还不了,要被强制拍卖?

“换购会”主办方表示,市民在 3 年贷款期间,如果 1 年将贷款还掉了,那剩下的 2 年就不再承担利息。那么原本由开发商承担的后 2 年的利息,可以由开发商拿出 50% 补贴给买房人,假使利息是 2 万元,那买房人可以得到 1 万元。但是,如果买房人三年后无力

归还旧房子的贷款,那就得由银行委托拍卖公司进行拍卖,拍卖所得抵扣贷款部分。

吴翔华认为,在旧房抵押的时候,银行是按照评估的一定比例发放的贷款,不可能十足发放市场房值贷款。如果真的要拍卖,这对买房人来说非常不划算。

争议 3: 房价不降到位,市民会出手吗?

有房地产业内人士认为,这种方式可以看作是政府之外的利益方参与“救市”的行为。但是,对于这种方式效果有多大,部分业内专家认为“有待观察”。

“这主要看是否能够真正刺激买房的需求。”吴翔华分析说,房地产的下滑周期有多长,现在谁也说不清楚。而买房人真正关心的是开发商的房价降了多少。如果房价依然不能让买房人满意,改善型居住的消费者也未必会出手再买房。

快报记者 尹晓波

■ 相关新闻

各家银行房贷细则松紧不一

快报讯(记者 王海燕)继农行、光大银行出台房贷新政细则后,日前有媒体报道广东发展银行也拟出台一份房贷执行细则。这份“准方案”提出,将以 90m² 作为普通住房和非普通住房的划分标准,“改善型”则以当地人均居住水平来界定。和两份房贷细则相比,该行房贷政策明显趋向谨慎。不过,昨天广发银行南京分行相关人士称,目前南京尚未接到总行细则。

农行和光大银行的政策都相对比较宽松,对于老客户、二套房来说都能享受到一定的优惠。不过,外地媒体称,广发行初步制定的方案则显得较为严格。据透露,该行在这份准方案中明确了“首次购房”应是“首次贷款购房”,购房主体仍以家庭为单位。对普通自住房的界定以 90m² 划分,即首次贷款购买套型建筑面积在 90m² 以下的为普通自住房,经银行审核后,符合条件的可享受首付两成、利率下浮 30% 的优惠。而“改善型普通自住房”则定义为原来贷款买的房子居住面积低于当地平均水平,改善后套型建筑面积在 90m² 以下的。至于存量房贷利率,该行称并不希望普降。

对于贷款购买第二套房且不属于改善型普通自住房范围的,该行仍视为二次按揭,坚持首付四成,但利率倾向于松动,不一定执行上浮 1.1 倍的政策,甚至还可能下浮。不过,该行人士强调,这并非最终方案,还得根据央行、银监会接下来有可能发布的要求,以及参考其他银行方案再最终确定。

对于目前已经出台的几家银行松紧不一的房贷细则,昨天南京多家银行房贷部工作人员反映,如果央行或银监会再不拟出一个相对统一的框架,尤其是对改善型普通住房做出一个明确的界定,各家银行细则差距太大,可能引发市场混乱,也会造成客户大量流失到政策相对宽松的银行:因为利率优惠幅度较大,影响客户不少利息支出。

