

经适房卖给保障户免交差价

交易具体操作流程敲定 南京将再划4000亩经适房用地

从12月1日起,南京经济适用房满5年即可上市交易,4天来有没有上市买卖呢?昨天南京市房改办人士透露说,4天内咨询的已经有200多人次,不过目前尚无一例提出上市出售经济适用房的要求。同时,记者获悉,目前南京经适房具体的交易操作流程已经确定,经适房房主出售请求在得到房改办确认之后,限定在60天之内办理交易手续。

还没有人申请经适房买卖

“目前每天都有四五十人次咨询经适房上市的政策,其中上门来咨询的每天有10多户。”南京市房产局房改办副主任王塘荣透露说,现在总共接待了200多人次的咨询,大多集中在上市交易差价部分50%收益如何收取、经适房的交易价格如何制定等问题上,但是还没有一个房主明确申请,也没有发出一份“南京市经济适用房(上市)确认书”。

确认书是什么?房产部门人士解释说,确认书主要是看房主找到买家没有,这个买家的身份也要进行“识别”。如果买方是符合经适房申购条件的,卖方就不用再向政府部门交纳差价收益;如果买方是不符合经适房申购条件的,就需要交纳差价收益的50%。比方说,某经适房房主5年前购买

的价格为1700元/平方米,面积50平方米,现在周边新开发的经适房房价“涨”到了2700元/平方米(政府指导价),如果房主和一户符合经适房申购条件家庭达成协议,这套房子以3000元/平方米的价格出售,这样操作的话,房主就不用再交纳1300元/平方米差价的50%收益部分了。如果买方是不符合申购条件的,房主还要交给政府部门差价收益的50%。

为什么有些符合经适房申购条件的住房保障家庭不去购买新的经适房,而选择买“二手”的呢?南京市房产局相关人士说,一些符合经适房申购条件的家庭,会因为孩子要结婚等原因而急需住房,在这种情况下,买方就会考虑选择“二手房”救急了。

有两套房,经适房是否回购

近日公布将于2009年1月1日实施的《江苏省经济适用房管理办法》,其中规定“已经购买经济适用房的家庭又购买其他住房的,原经济适用房由政府按照相关规定及合同约定回购。”这表明如果有家庭在拥有一套经适房的基础上又买了商品房,那么经济适用房将无法上市交易,而只能由政府回购。

南京12月份实施的办法中,并没有提及到这一规定,下一步是否要执行呢?对此,南京市房产局相关人士表示,按照正常理解,经济适用房的获得者,家庭本身就是住房保障的家庭,拥有“两套房”的家庭应该不多。不过,按照江苏省的规定,从明年1月1日起,南京的

办法和省里有偏差的,南京肯定会增设或调整相关条款。

60天不交易,确认书作废

在此之前,南京市房改办负责人曾公开表示,目前南京满5年产权的经适房套数约在2000套左右。记者了解到,目前南京市房改办已经拟定了“经济适用房上市操作流程”。相关人士介绍说,有需要交易经适房的买卖双方,需同时到南京市住房保障办(与南京市房改办合署办公,丰富路127号)一楼大厅窗口提出出售申请。在受理审核确定后,出具确认书,之后凭这个确认书办理相关交易手续,基本和二手房的交易流程一致。

不过,房改办人士提醒说,确认书的有效期为60天,在签发确认书的60天之内,买卖双方必须办理完产权“过户”手续,否则确认书作废。另外,为了做好政策及交易程序的解释工作,房改办还公布了咨询电话(84221312),市民若有疑问,可在工作时间内拨打电话进行咨询。快报记者 尹晓波

南京再划4000亩经适房用地

又讯(记者 孙洁)昨天,记者从南京市规划局了解到,南京第三批经济适用房部分住房已进入交付阶段,第四批经济适用房住房选址工作已经启动,将从全市规划土地中选中了面积约4000亩的规划用地,选址主要集中在雨花台区、江宁区、栖霞区以及浦口区。

【新闻附件】

经济适用房上市操作流程

- 1, 卖方持本人身份证、原《经济适用房买卖合同》、原契税完税证、房屋所有权证,买方持本人身份证及现《南京市存量房买卖合同》等相关资料到市住房保障办公室提出经济适用房上市确认书。
- 2, 市住房保障办公室受理审核后,出具《南京市经济适用房(上市)确认书》。
- 3, 双方持《南京市存量房(二手房)买卖合同》《南京市经济适用房(上市)确认书》到财政部门交纳契税。
- 4, 需要交纳收益金的,交纳者持《南京市经济适用房(上市)确认书》、完税凭证到交费窗口交纳收益金。
- 5, 双方持《南京市存量房买卖合同》签订《存量房交易资金托管协议》,办理房产交易资金托管手续。
- 6, 双方持《南京市存量房买卖合同》《南京市经济适用房(上市)确认书》、完税凭证、《存款凭证》《托管协议》、收益金交纳凭证及其他相关材料,到受理专用窗口办理房产交易登记。

提醒买卖双方加强风险防范

购房合同新条款:房价波动免责

买了房子,房价跌了,责任该由谁承担?昨天南京市房产局在现在的购房合同26页的“其他约定”栏中,新增了一条涉及房价涨跌双方免责的条款,约定“因市场变化等造成商品房市场价格波动所产生的风险”,由买卖双方各自承担。

记者看到,在“南京市商品房预售合同”的第26页页面上,为“甲(开发商)、乙(买房人)双方的其他约定”,原来是空白栏,是由买卖双方自己选择约定一些条款的,而这次合同加设了5个条款,其中4条是登记条款,第5条的表述为:“本合同签订后,因市场变化等,造成商品房市场价格波动所产生的风险,由甲、乙双方各自承担;甲、乙双方按本合同的约定执行。”

南京市房产局产权市场处商品房管理科科长胡高生说,从11月29日开始,合同就新增了这些条款。他认为,添加这一房价波动的免责条款,就是为了提醒签订合同的双方,都要加强风险防范意识,重点起到对买房人的警示作用。

今年9月19日,快报B8民权版头条就曾报道过《购房合同注明“房价下跌不赔”》一文,当时众多开发商已经将“房价涨跌和自己无关的条款”写进了购房合同。之后,因为南京大大小小的近20个楼盘推出了“降

价房”,刺激了楼市成交量,但是先前高价买房的老业主开始闹着要退房退差价,一些楼盘因为降价行为,老业主与开发商之间发生过激烈行为,城中一家楼盘甚至闹出流血事件。

“从政府的角度出发,在合同中设置这种的格式条款,无可非议。”江苏钟山明镜律师事务所律师蒋德军说,因为房产部门是为了稳定房地产市场,希望通过格式条款提醒买房人购房的风险。

蒋德军说,从合同法的本身而言,合同条款是应由买卖双方共同拟定的,是双方自愿平等签署的,“即使合同中不写这个条款,买房人在买了房子之后,出现房价下跌现象,法律上也不支持买房人退房或要求赔偿”,和任何商品买卖一样,房价一经合同确认,就真实有效了,双方本来就不该为房价涨跌再承担责任,从法律层面上来看,这个条款就显得“多此一举”了,关键还是要买房人在买房和签合同同时“谨慎下手”。快报记者 尹晓波

邮储开办无抵押贷款

贷款对象: 个体工商户、农户、私营业主(限经营性贷款)

贷款限额: 上限10万元

贷款特点: 门槛低,放款快,无需任何抵押

商务贷款(房产抵押) 上限100万元

邮储银行贷款热线: 84727580 84707926

时下,很多保健品在降价,很多蜂产品在打折,更多蜂胶产品低价销售。然而,中科生物研究所的蜂胶养生宝却逆势而上,许多服用过蜂胶养生宝的中老年朋友都奔走相告:

中老年人请注意:“蜂胶养生宝”要涨价啦!

原因一:蜂胶养生宝畅销9周年,即将迎来10周年辉煌成就!

9年坚持,打造品牌信誉,9年验证,蜂胶养生宝——市场中的佼佼者。2008全球经济危机中,自然因素和企业质量管控方面对企业来说经历了一次又一次的严峻的考验。中科生物应用现代生物技术建立蜂胶质控平台,使之完成从原料、脱铅、加工、检测、包装、出厂、销售、配送、服务等环节一次性整体稳定性质控的变革创新。中科生物研究所开发研制并得到市场9年验证的蜂胶养生宝质量稳如泰山,销量节节攀升,这就是蜂胶养生宝畅销9年,即将迎来10年辉煌的重要原因,更是企业历经外来风雨而屹立不倒的秘密武器。

原因二:无法仿制的配方,成就蜂胶养生宝核心竞争力

“蜂胶养生宝”是专为中国中老年人研发设计而制造的健康处方。是有极具价值的民族品牌。它是中科生物研究所的科学家历经六年潜心摸索,充分挖掘祖国传统医学的配伍精髓,其比例增之一分嫌多,减之一分不及。其科研攻关,是当代蜂胶研究的最新成果。它按照中老年人保健的需求而量身定做,针对当代严重威胁人体健康的病痛,完全结合中老年的体质结构和中老年的身体状况调配而成。采用现代生物工程的离析和组合技术,在分子水平上对蜂胶的有效成分做了优化提取和重新配伍,使其功能效应呈现最佳状态,得到最充分的发挥。具有广泛性和针对性,蜂胶养生宝的“功效成份”(每100克中含总黄酮4300mg,10-羟基-α-癸烯酸:1100mg)是真正的适合中老年人的“健康处方”。

原因三:“人可以活到120岁”作为蜂胶养生宝神圣的使命

多数科学家经反复推测得出:人类的自然寿命为120岁。然而,为什么大多数人活不到120岁呢?据世界卫生组织估计,由于生活习惯不良、体力活动不足以及对自身健康状况关注不够引起高血压、高血脂、糖尿病、冠心病的发病率正逐年提高,这就影响了人的寿命。著名生物学家尼古拉·齐金博士就做过这样一项调查。他在著名“寿星之乡”的高加索地区选取了多位百岁以上的老人,经调查发现,这些老人具有充沛的精力、健康的身体和超长的寿命。令人惊奇的是,这些健康长寿的老人都有常年服用含有多种活性成分蜂胶的习惯。蜂胶养生宝是科学家专为中老年人开发研制的,是当代蜂胶研究的最新成果。它按照人体保健的需求,针对当代严重威胁人体健康的病痛,采用现代生物工程的离析和组合技术,在分子水平上对蜂胶的有效成分做了优化提取和重新配伍,使其功能效应呈现最佳状态,得到最充分的发挥,具有广泛性和针对性,许多中老年朋友服用蜂胶养生宝以后,都收到了明显的效果。

原因四:实实在在的功,聚积数十万消费人群

蜂胶养生宝畅销9年,迎来10年辉煌,原因就在于实实在在的功,聚积数十万的消费者,一致认为,蜂胶养生宝适合九类人群:

- (一) 高血压、高血脂、心脑血管疾病的人群;
- (二) 糖尿病及血糖有问题的人;
- (三) 胃肠不适人群;
- (四) 有肝炎、肝硬化的人;
- (五) 有支气管哮喘的人;

- (六) 有更年期障碍的妇女;
- (七) 保健意识强的人;
- (八) 需要送礼的人;
- (九) 长期腹泻、便秘者

原因五:探究“涨”声背后的真正原因

由于自然灾害与市场经济的影响,无论蜂产品出口市场和国内市场都出现了原材料上涨带来的很多的市场效应。蜂胶养生宝坚持高品质,十年如一。蜂胶养生宝中的主要原料是高品质的蜂胶,是天然物质,原料数量有限,由于原材料上涨,生产成本已呈逐年上升趋势,为了顺应市场行情,达到供需平衡,更为公司长远规划与发展,确保消费者的利益,经研究决定,拟于2009年1月1日起,蜂胶养生宝原66元/瓶,上涨为96元/瓶,为回馈中生会员朋友九年的支持与信任,特给予最后一个月的延迟优惠期限,凡在此期间购买蜂胶养生宝的会员均可享受原来价格,敬请相互转告。

蜂胶养生宝是经过国家食品药品监督管理局批准,并受江苏省卫生厅颁发的GMP权威认证,10万级洁净区域内严格生产加工而成。高纯度、品质优良的蜂胶原料是安全和疗效的基本保障,中科生物将一如继往地为中老年朋友提供最优质、最科学的健康品!因为我们知道,“品质”不仅是企业对产品的要求和消费者的承诺,更是企业的一项重要战略目标。蜂胶养生宝畅销9年,迎接10年辉煌背后正是对其所有产品“品质就是硬道理”这一信念的佐证!

友情提醒:蜂胶养生宝并非单纯蜂胶,它是一个科学组方。消费者在购买时认清“南京中科生物研究所”字样及国家专利号:023175842。

专家建议:无论您选用哪种蜂胶,配合中科生物研究所研制的“灵芝生命元”同时服用,效果更好!

用,效果更好!

中老年人好消息(特大优惠)

祝所有中老年朋友健康长寿,活到120岁!为庆祝蜂胶养生宝畅销9周年,即日起至08年12月16日,中科生物研究所特举办特大优惠活动。具体方案如下:

一、蜂胶养生宝优惠方案:

买十瓶(660元)赠送二瓶(价值132元);买二十瓶(1320元)赠送五瓶(价值330元)。

绿芝优惠方案:

买十瓶(960元)赠送三瓶(价值288元);买十五瓶(1440元)赠送五瓶(价值480元)。

满一定金额,中科生物高档磁疗床垫、精致毛毯、健康被等任您选择,详情请见店堂公告!

如您工作繁忙,请拨打各地区免费送货热线,我们的服务专员将在第一时间配送上门,免去您的后顾之忧!

日常销售地址:
 中科生物专卖·山西路(中山北路34号,大方巷口江苏议事园对面)
 中科生物专卖·大厂(大厂区杨村路213号,新扬子一中对面)
 中科生物专卖·江宁(上元大街251号)
 中科生物专卖·洪武路(洪武北路133-5号,演艺学院旁)
 红十字医院门诊一楼(白下路242号)
 中科生物国际连锁(南京市石鼓路107号华威大厦14楼)
 中科生物专卖·太平门(龙蟠中路8号,太平门加油站西面)
 咨询电话:025-83367338、83223426
 市内免费送货热线:025-83367338
 团购热线:025-83223426

