

首购房、改善房证明两天内有效 酒店式公寓不享受购房补贴

1月2日快报独家报道“‘首购房证明’明确以家庭为单位”之后,昨天南京市房产局、财政局正式联合发文,公布了“南京市2010年购房补贴发放实施细则”,其中对自住型的“首购房”给出了“严格的认定”:必须在南京市市区范围内无产权住房,才能获取0.5%的契税补贴。

同时,认定单位也明确是“以夫妻为单位的家庭”。该细则将于今天正式施行,南京市11个区的房产系统也将正式联网,买房人可就近的归属地房产局开具证明。

购房补贴发放实施细则提要

补贴对象

- 1.购买自住型普通住房:夫妻双方在南京市区范围内无产权住房(含买卖合同已鉴证的商品房),购买144平方米以下(含)、容积率1.0以上(含)的普通住房。
- 2.购买改善型普通住房:夫妻双方在南京市区范围内仅有一套住房,出售原有住房并重新购买144平方米以下(含)、容积率1.0以上(含)的普通住房,必须在2010年内完成新旧房屋的交易手续。
- 3.购买保障性住房:经相关部门批准购买的并在本年度内办理房屋登记或合同鉴证的经济适用房、中低价商品房及城镇拆迁产权调换房。

补贴流程

- 1.自住型:符合条件的购房人在领取产权证前,到房屋所在市级或者新三区的房产登记机构,开具自住型购房证明(该证明两日内有效)。购房人在领证时,凭自住型购房证明、申请承诺书、契税完税凭证,领取购房补贴通知单,凭通知单领取购房补贴。
- 2.改善型:在本年度先购买改善型住房,然后出售原住房的,在售出的住房产权证发放后,到新购住房所在地的房产登记机构(市级或者新三区),申请查询并领取改善型购房证明(该证明两日内有效)。凭改善型购房证明、申请承诺书、契税完税凭证,到发证窗口领取购房补贴通知单,凭通知单领取购房补贴。

提醒

- 1.普通住房购房时间的确定:预售商品房以合同鉴证日期为准,现房商品房和存量房以登记受理日期为准。
- 2.购房补贴发放截止日期:2012年12月31日。

政策解读

只要有房子,就不能算自住!

“这次的细则确实比去年首购房认定要严格得多。”南京市房产局一名参与制定细则的官员说,之前购房人在对房产进行查询时,“如果查询出买房人有自建、继承、赠与、房改、经济适用房、拆迁安置房等6种情况房产的,是可以出具首次购房证明的”。

“这次就行不通了,即使包括以上6类房产,要想再买房子,也不能认定为自住性质。”该官员解释说,既然你有房子了,就说明你不是首套房,当然不能享受契税的补贴了。

改善型购房也是这样。“出售原有住房的,必须要在今年一年之内完成买卖交易,否则就享受不到契税0.5%的补贴”。该人士表示,这也是政府对楼市调控的根本出发点——保障自住和改善型购房人,购买二套房的,就有理由认定为投资和投机性购房需求,怎么能拿到补贴呢?

其实政策也可以这样理解:只要有房子,就不算自住;有了房子,也必须当年卖掉。否则,统统拿不到购房的契税补贴。

另外,一些共有产权人房产份额转让的,不享受任何购房补贴。

11个区系统联网,就近“开证明”

在市区范围之内有无产权房,这个范围也很广,细则所指的“南京市区范围”是指“11城区,即八个主城区和江宁、浦口、六合三区”。

这个证明怎么打?细则规定:“夫妻双方购房申请查询、领取自住型或改善型购房证明时,应持有当事人身份证件和结婚证(或反映婚姻关系的户口本);如单身,应持有当事人身份证件和有效单身证明。”

南京市房产局房监处一名负责人表示,从今天起,江南八区和新三区的房产系统就正式联网,买房人可就近到各自所在的房产局(房产档案馆)“打证明”,其中南京市房产局查询江南八区的产权登

记信息。

比方说,市民张先生夫妇在浦口买房子,就可以就近到浦口区房产局档案馆打相关证明,而不必跑到其他区域再打证明,因为11个区的房产信息已经联网了。

同样,如果某购房人明明在主城的鼓楼区有套房子,可是还想“蒙混过关”在江宁买房子享受补贴,那到任何一个房产局系统一查,都会查询到他已有产权的信息,首购自住型的购房证明肯定就出具不了。

证明的有效期:两天!

“证明的有效期很短,只有两天。”南京市房产局产权市场处人士说,这是为了避免购房人利用证明开具的时间差来购买多套房,“今天打了证明,两天之内就要交掉证明,去办理申请购房补贴的手续”,因此买房人应该是在领取产权证的前一天开证明,没什么孔子钻了。

自住型和改善型的购房人,在开具证明之后,还要提供规定格式的“购房补贴申请承诺书”,要求买房人“如有不符,自愿退还所领购房补贴,并承担相应责任”。

酒店式公寓没补贴

这次细则也明确规定:“经批准建设的酒店式公寓作为住宅类别不享受以上购房补贴政策;酒店式公寓商品房以规划批准为准,二手房以权证记载为准。”

南京市房产局房监处处长蔡熹蔚说,酒店式公寓正常的土地年限是65年,经规划局批准,作为住宅类别的(原则上不超过100平方米),需要缴纳1%的契税,不享受购房补贴。

“而没有被规划局批准的,就不是酒店式公寓,很可能是开发商自己推出的这种概念,买房人切记留个心眼。”他说,没有批准的,很有可能是开发商自称的“酒店式公寓”,这类产品很有可能就是商业办公及混合用地性质的房子,就要缴纳3%的契税。

快报记者 尹晓波

相关新闻

这两天楼市成交量缓慢爬升

快报讯(记者 尹晓波)在楼市新政发威之后,今年元旦假期南京市商品住房成交量很惨,不过这两天又有了拉升的迹象。官方数据显示,4日、5日楼市认购量有所“爬坡”,两天的认购量达到了369套。

南京网上房地产统计数据显示,1月4日,南京市商品住房认购124套、成交51套,5日认购245套、成交107套;元月1日—5日,南京市共计认购商品住房611套、成交159套。

“认购量从假日期间的日均不足100套,现在爬到了200套以上,说明楼市购

买力并未真正锐减。”新浪南京房产网站主编王小军说,这些购房人应该不纯粹是自住型的买房人,肯定有投资性需求混杂其中。

他认为,现在的购房补贴在对自住和改善型的认定上,应该还是比较紧的,补贴的范围已包含了11个城区,想蒙混过关,领取补贴几乎是不可能的。但是反过来看,如果投资客预期今年房价涨的幅度,远远大于政府补贴的0.5%,那投资人会不会离场?肯定不会,在房价动辄10%以上的涨幅面前,0.5%的补贴对他们根本算不了什么。

遏制高房价,住建部将打组合拳

据新华社电 遏制部分城市房价上涨过快的势头,作为房地产业主管部门的住房和城乡建设部,将采取哪些新举措呢?

记者从近期举行的全国住房城乡建设工作会议上了解到,在加快保障房建设进度的同时,扩大经济适用房的供应范围是其中一个新举措。

为此,住房城乡建设部提出,进一步加大保障性住房建设,其开工建设的套(户)数比2009年增加三分之一。安排建设的限价房、公共租赁住房和安置住房规模将比2009年增加一倍。另外,住房城乡建设部要求,要在保证质量的前提下,大力增加中低价位、中小套型普通商品住房的建设和供应。

2009年部分城市房价过快上涨,投资投机性购房是重要因素。住房城乡建设部部长姜伟新明确表示,在继续支持居民自住住房

消费的同时,要更加严格二套住房信贷等管理,抑制投资投机性购房。

在此次部门工作会议上,住房城乡建设部首次邀请了部分城市负责人,住房城乡建设部部长姜伟新明确表示:“要对去年以来新出台的不符合调控要求的地方性房地产政策及时进行清理和调整,采取针对性措施,遏制房价过快上涨,促进房地产市场健康发展。”

部分城市房价过快上涨,与一些要求购房者交纳“诚意金”、哄抬房价、制造恐慌气氛等扰乱楼市正常交易秩序的行为不无关系。对此姜伟新明确表示:“继续加强房地产市场监管,下大力气整治捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价、虚报售量、制造紧缺假象和假按揭、假销售等违法违规行为,加大查处和曝光力度。”

岁末好礼上上选 表达心意很合适

汉王电纸书:送礼送座图书馆,畅读万卷有内涵!



克,手掌大小,充电一次可连续使用15天,无论您是商务旅行,还是候车坐车,随身携带电纸书,可随时随地学习充电,堪称您随身的图书馆!

一本好书胜书房 能读能听又能写

汉王电纸书可通过电磁笔在书本内容上直接圈阅、批注;支持书籍内容中关键词的检索与查询,只需输入关键字,所需内容瞬间呈现。同时英文翻译、语音朗读、MP3等功能,不仅能看书,还可听书、听音乐。

送礼宣传两相宜 商务礼品很合适

企业年会、公关送礼是礼节的重要体现,汉王科技满足客户定制礼品的需求,可将企业资料、会议流程等装入汉王电纸书,让对方记忆深刻,既赠送了礼品,又宣传企业文化,实在是一举两得,已成为银行、传媒等行业及单位商务、会议礼品的首选。

个性化定制 有新意更表心意

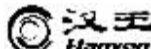
针对集团采购客户,可根据需求对电纸书的开机画面、产品皮套、单位标识等进行个性化定制,让礼品更加与众不同,更显尊贵与心意!

咨询电话:

南京 025-83675605、83282910、86938182
苏州 0512-65581966、62126812
扬州 0514-87353132、82863298
徐州 0516-66698261、83811185
南通 0513-85855011、85581222
无锡 0510-82706426;镇江 0511-85035180
常州 0519-85399571;连云港 0518-85819747
马鞍山 0555-8361623

全省各大新华书店均有销售

免费上门演示



春节将至,选择什么样的礼物表达心意已成为大家的重要话题。汉王电纸书凭借其轻巧便携、能读能写等功能优势,尽显品味创意,超凡脱俗,韵味深长,已成为众多高端人士在各种节日、社交场合送礼的上上之选;各单位福利采购的最佳选择!

显示如纸不伤眼 表达心意有特点

汉王电纸书采用电子墨水显示技术,显示效果跟宣纸一样,无辐射,不伤眼。在春节来临之际,可将新年贺卡、祝辞装入电纸书中;是真正健康、安全、时尚、有新意的科技文化礼品!

一书能装上万卷 新书好书随时看

汉王电纸书已随机预装上千本正版图书,同时还能在网上无限更新和下载,而整机仅重195