

南京“首购房证明”开出526份

自住和改善型的购房人群比例还很小

首购房、改善房证明打了多少份?昨天南京市房产局档案馆向记者透露,从今年1月18日起,为享受契税减免优惠的购房证明开打之后,总共已经开具了526份,其中符合享受今年新政补贴规定的为491份(35份为去年优惠政策所需的证明),“全是首套房的购房证明,还没有遇到一例是改善型住房需求的”。

都是“首套房” “改善房证明”一份没有

“今年1月份房价好像涨不动了,赶紧咬咬牙就买了。”秦小姐刚打了一套首购房证明,买了城南中华门附近的一套二手房,“因为去年11月份就在关注房价,当时看到房价是在1.2万元/㎡左右,今年1月份一看,还是这个价,就怕后面还涨,一咬牙就买了。”

秦小姐说,打了证明就能享受契税0.5%的优惠,也有几千元呢。“我们统计了一下,从1月18日起到2月2日,其间12个

工作日,江南八区范围内共出具了312份证明。”南京市房产局档案馆馆长蒋明华介绍说,这312份证明都是第一次购房,属于“首套房”,因为在系统里,查不到买房人(以夫妻为单位)在南京市11个区范围之内有其他房产。

目前还没有一套是改善型住房的,这应该是改善型的消费群体没这么快“卖旧房”的原因,下半年肯定会出现不少需要出具“改善房证明”的买房人。

比例这么少 是不是投资客还很多?

按照南京市新规定:今年1月1日起到12月31日,一年内购买普通住房的买房人,将可以享受到契税0.5%的补贴;而这部分人群在11区无他处住房的,即被认定为自住型的首购房人群。

今年1月份的二手住房成交量为5683套,以开具了五百多份自住型的首套房证明推算,自住型购房的占比还不到10%,这样岂不是说明楼市的自住型购房人群比例很少?

就此,有楼市专家认为,政策

是对自住和改善型的购房需求做出贴补房价0.5%契税的优惠,改善型住房消费有个“卖旧买新”的滞后性,这一比例应该不下20%,因此判断自住和改善的购房比例应该在30%左右。

但是,反过来看,除去这30%的比例,其他70%左右的购房需求都不符合契税补贴的条件,这就说明二套房以上的投资客比例还很大,“显然对房价的上涨预期,不是一个0.5%优惠所能杜绝得了的”。

“卡你没商量” 31人想骗证明遭拒绝

记者了解到,因为购买商品房住房多为期房,今年1月份以来,还没有新房需要办理产权证而领取购房证明的,“所以江南八区范围内这312份首购房证明,一律是购买二手房的。”

那么,有没有不符合首购房条件而刻意来“骗证明”的呢?蒋明华说:“还真有。”

据房产局档案馆统计,截止到昨天,总共已经有31例要求出

具“首购房”的买房人被“拒打证明”。为什么?电脑系统一查,他们都有房产登记了,有的甚至是买了新房备案在案的。档案馆人士表示,很多人查询之后,都不申辩,就默默地走了,看来是抱着试试看的心里来的。

相关人士表示,现在的房产系统已经联网了11个区(江南八区、江宁、浦口、六合),一些企图骗证明的行为显然是行不通了。

新闻链接

提醒: 证明应在领证前开具

房管部门提醒说:购房符合自住型条件的,请务必在领取房屋产权证前申请查询并开具自住型购房证明,申请时要出具登记收件收据原件,开具的证明自开具之日起两天内有效,一旦领证后,一律不再补开自住型购房证明。

政策原文:

在本市(除高淳、溧水,下同)首次购买普通住房(144平方米以下,容积率1.0以上,不含酒店式公寓,下同),给予房款总额0.5%的购房补贴;

夫妻双方在本市仅有一套住房,在2010年1月1日至2010年12月31日内出售原住房,并重新购买普通住房,给予房款总额0.5%的购房补贴。 快报记者 尹晓波

楼市资讯

众多楼盘打折促销 江北房价 跌破7000元/m²?

快报讯(记者 尹晓波)江北房价喊涨最快,喊跌也很“灵敏”,近期已经有多家江北楼盘不同程度地推出了打折促销活动,大有跌破7000元/㎡的态势。

从去年12月份开始,江北的旭日爱上城楼盘就推出了购房人一次性付款享受250元/㎡的优惠,商业贷款200元/㎡的优惠,优惠之后均价在6500-6700元/㎡。同时,天润城推出了“新春购房节”活动,给予购房者97折的优惠;大华锦绣华城也给出了购房优惠100元/㎡,并可享受5000元的教育基金直接冲抵房款。

还是那句老话:“买涨不买跌”。今年1月份,浦口板块的商品住房成交量仅为560套,而该片区的可售房源已经攀至6348套,位居各大板块之首,买房人并没有因为开发商的“小恩小惠”而热抢房源。

本月“退房摇号” 并入下月

快报讯(记者 尹晓波)因为2月14日为2010年的春节,为保证认购人有足够的时间深入了解退房房源的详情情况,昨天南京市房产局作出调整:原定2月16日的退房摇号公示及2月28日的退房摇号取消,所有房源纳入3月份的退房摇号进行,其他相关程序和要求不变。

看好2010二手房市场 中介扎堆进奥体

365地产家居网

2010新年伊始,尽管南京二手房市场遭遇了高湿后的寒流,却没有挡住南京中介企业加速扩张的步伐。据365地产家居网不完全统计,仅在1月中下旬20天左右的时间里,南京我爱我家、江苏中广置业、南京城开千居、南京裕兴不动产、南京百宏置业等多家大中型中介连锁企业,在全市范围内新增了10余家二手房中介门店。其中,河西奥体中心更是成为被集中看好的潜力板块,吸引了多家门店扎堆进驻。

谈到奥体板块未来二手房市场走势时,我爱我家副总经理施建军表示,奥体板块作为政府重点打造的区域,经过几年房地产市场的发展,二手房供应将会越来越大,与此同时,各项配套设施都在不断完善,在未来的1-2年内,奥体区域的二手房交易将会越来越活跃,“而对于这样一块市场,我爱我家是不会错过的。”

尽管业界集体看好未来奥体二手房市场发展,不过一个不争的事实是,当前奥体板块二手房成交价格已经达到一定高位,未来一段时间内成交量无疑将受到不小影响。

房价的持续上扬使得部分业内人士对未来成交量产生了担忧。南京苏鼎房产研究所所长宋坚表示,房价的上扬、营业税优惠的减少、高档房契税的增加以及银贷收紧预期的增加等多种因素,都可能促使购房者在一定时间内放慢交易脚步,从而导致成交量下滑,在2010年奥体片区的中介市场将遭遇更为激烈的竞争。

儿子的房子被老爸偷卖给“后妈”

一对夫妻离婚时,约定将房子的产权给尚未成年的儿子,可是父亲却在生前将儿子的房子悄悄卖给了儿子的“后妈”。长辈们出来交涉,要求“后妈”签字承认房子是儿子的,不料这位“后妈”刚签了字,回头就把房子卖给别人了。为了维权,这位尚未成年的儿子不得不连打两场官司。

老子把儿子房子给卖了

小华的父母张鹏和焦丽是2002年经过法院调解离婚的。父母在调解协议中约定:小华由父亲抚养,家中这套房子的产权归小华所有。但因为小华未成年,房子就一直挂在父亲名下。之后,小华就在这套房子里与父亲一同生活。

张鹏离异之后,结识了中年女子王月萍。小华说,王月萍始终没有与父亲结婚,但两人关系非常密切,就像是家人一样。

去年7月的一天,张鹏因病去世。小华的母亲焦丽放心不下,便过来看望儿子,却意外得知原本要过户到小华名下的房子早在2007年就被张鹏以33.5万元的价格过户给了王月萍!

焦丽非常生气:“当初离婚时说好房子是给儿子的,怎么能偷偷卖给其他人呢!”焦丽觉得,王月萍既然已经与张鹏生活过,那么对这套房子的真正归属是心里明知的,她还要买房就有些“不地道”。

不久,小华的长辈们得知了此事,他们一起出面找到王月萍交涉,他们为此达成了一份“备忘”。在这份协议中王月萍承诺:当小华结婚时将这套房子过户到小华名下,王月萍和小华共同居住,小华的监护和教育由王月萍承担,有关小华的经济事务都由



漫画 俞晓翔

王月萍统一处理负担。

焦丽以为,既然王月萍签下了承诺,儿子的这套房子应该是保住了。可是她万万没有想到的是,就在协议签订后不久,王月萍将这套房子挂出去卖掉了!

焦丽愤怒不已,她立马替小华将王月萍告上了玄武区法院。

为夺房子状告“后妈”

“我跟张鹏关系是比较密切,但不是同居关系,我有自己的丈夫。”王月萍在法庭上解释说,“只是为了方便做生意,我偶尔到张鹏家住。”

可是小华却出示了父亲墓碑的照片。照片显示,王月萍的名字与张鹏并列,以夫妻相称。面对这份证据,王月萍顿时无话可说。

不过王月萍表示,当时张鹏将房子卖给自己时,自己并不知道之前的约定。后来自己将房子卖掉,是因为自己生意做得不好,缺钱才不得不急忙卖掉的。“直到这次小华来起诉,我才知道他们之前有过房子归小华所有的约定。现在房子已经卖掉了,我也没办法。”

法院审理后认为,张鹏与焦丽之间的离婚协议中明确约定房子归小华所有,这份协议合法有效。张鹏作为小华的监护人,在明知协议有效的情况下,擅自将房子转让给王月萍,侵害了小华的合法财产权。

王月萍在张鹏生前与他关系密切,并且在张鹏去世后与小华的家人签订了“备忘”,承诺将在

小华结婚时将房子过户到小华名下,不要求小华支付房款,只保留共同居住权的方式,表明她知道这套房子真实权利状况。但王月萍却在没有征得小华的另一个法定监护人焦丽同意的情况下,与张鹏签订协议购买房屋,侵害了小华的财产权。

法院近日判决,张鹏生前与王月萍签订的房屋买卖合同无效。

目前,拿到这份判决的小华,又将目前房子的房主告上了法院,要求法院判决王月萍与这位新房主签订的买卖合同无效,如果胜诉,他才能拿回这套早该属于他的房子。

(文中人物系化名)
通讯员 宣法 快报记者 马乐乐