

江南八区9900元/m²以上才算高档房

南京提高高档房标准: 江宁 6000 元、江北 4900 元, 此标准下契税仅收 2%

南京新的高档房标准

1. 住宅小区建筑容积率在 1.0 以下;
2. 单套建筑面积在 144 平方米以上;
3. 江南八区 9900 元/m² 以上、江宁 6000 元/m² 以上、江北片区 4900 元/m² 以上。

南京高档房标准究竟调不调? 昨天下午, 南京市房管局官方网站正式给出了说法: 南京市房产、物价、财政、地税四局联合发布了《关于调整我市享受优惠政策普通住房价格标准的通知》(以下简称“通知”), 对“享受税收等优惠政策普通住房的价格标准”进行了调整, 其中江南八区由 8690 元/m² 调整为 9900 元/m²、江宁由 5100 元/m² 调整为 6000 元/m²、江北由 3700 元/m² 调整为 4900 元/m²。低于该标准, 今后老百姓办理房产证时, 将只缴纳总房价 2% 的契税。

解读

江南八区 9900 元/m² 以上才算高档房

这次通知针对普通住房区域的划分, 还是分为江南八区、江宁区 and 江北片区。其中主城区的江南八区包括玄武区、白下区、建邺区、秦淮区、鼓楼区、下关区、雨花台区、栖霞区行政区域, 江宁区为江宁行政区域, 江北片区包括浦口、六合行政区域。

享受优惠政策的普通住房标准是怎么调整的? “这次对容积率和建筑面积标准仍按原标准执行, 主要调整的是价格标准。”南京市房产局人士表示, 新的标准是江南八区 9900 元/m²(含)以下、江宁区 6000 元/m²(含)以下、江北片区 4900 元/m²(含)以下, 都算普通住房。

一套房子少缴总房价 2% 的契税

有市民问, 标准调整后, 要缴的税少了多少呢?

以玄武区一套 100 平方米的房子为例, 单价为 9800 元/m², 总价为 98 万元, 如

果按照原来超过 8690 元/m² 的就算高档房, 那么就要缴 4% 的契税, 合计 3.92 万元; 按新标准, 该房归入普通住房行列, 契税为 2%, 仅为 1.96 万元。

1 月 1 日起办房产证按新标准执行

通知规定: “新标准的执行时间为 2008 年 1 月 1 日起, 具体时点为房屋产权核准登记时间。”

市民王女士说, 她去年 11 月份在江宁的武夷绿洲买了一套房子, 单价是 5400 元/m², 总房价 45 万元。按照江宁 5100 元/m² 以上算高档房的老标准, 她要缴 1.8 万元的契税。如今, 新的标准从 2008 年 1 月 1 日实施, 是不是意味着她房屋交付后办理房产证时只要缴 9000 元(45 万元×2%) 的契税了呢?

南京市房产局人士表示“的确如此”, 只要是 2008 年 1 月 1 日以后办房产证的, 都按新标准执行。不过, 标准不是一成不变的, 今后还会根据房地产市场的发展, 适时进行调整。

争论

高档房控制的比例够不够?

房产局: 高档房比例在 20% 以内

南京市网上房地产数据 displays, 南京公布的 11 个区的二手房成交均价中, 其中有 5 个区的均价已经超过了老的高档房标准。

那么, 按新标准测算, 南京的高档房比例有多少? 市房产局副局长郭宏定坦称: 从南京整个市场来看, 高档房的比例应该是在 20% 之内。

业内人士: 城中房子多在 1 万元/m² 以上

不过, 有业内人士表示了不同意见: 现在城中的房子, 几乎普遍在 1 万元/m² 以上, 这个 9900 元/m² 的标准显得有点不对称。但南京墨子不动产总经理王小军认为, 主城真正单价在 1 万元/m² 以上的主要还是明城墙之内的新商品房, 一些老旧二手房(不含学区房), 单价没有超过 1 万元的也很多。

标准调整的幅度够不够?

说法一: 江宁调高 900 元/m² 明显不够

“江南八区与江北都上调了 1200 元/m² 以上, 但江宁片区只调了 900 元/m², 明显不够。”王小军认为, 实际上, 对于多数新房或二手房来说, 江南八区和江北的标准基本可以符合实际情况, 而江宁则差距比较大。

说法二: 标准调多少, 不代表房价涨多少

江南八区的高档房价格标准从两年前的 8690 元/m² 以上, 调整到现在的 9900 元/m² 以上, 是不是说南京的房价在两年时间内涨了 1210 元/m²?

“不能这样理解。”郭宏定解释说, 南京房价涨是肯定的, 调整就是适应上涨趋势, 但并不是说两年内就涨了这么多。

影响

会不会成为开发商涨价的理由

开发商会不会借调高“高档房”标准趁势涨价呢?

“不会。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚说, 这个标准对市场房价的影响是微乎其微的。以主城区为例, 单价超过 1 万元/m² 后, 老百姓的买房心理价位就发生了变化, 开发商涨价后卖不卖得掉, 他们心里也有个价位。另外, 从目前南京实行的“一房一价”核价政策来看, 开发商也没有涨价的空间。

将减少二手房“阴阳合同”现象

这两年, 由于南京高档房标准迟迟不调整, 导致在二手房交易时双方签“阴阳合同”来规避税费。标准提高后, 这一情况是否会得到改观?

王小军说, 对于不满 5 年的二手房交易来说, 如果核定的房屋单价在 8690—9900 元/m² 之间, 按照新标准, 买卖双方将会直接减少总房价 2.5%—3% 的税款, 这将会在一定程度上减少阴阳合同的发生。

疑问

公积金贷款政策是否也会调整?

去年 1 月份, 南京市住房公积金管理中心对购买单价 1 万元/m²(含)以上的住房“叫停”公积金贷款。当年 12 月, 因为公积金可利用的余额较为充足, 在受理公积金贷款时, 已适当予以了放宽。但是, 该中心并没有明确

发文要求取消万元楼盘停贷的规定。

现在高档房的标准提高了, 万元楼盘停贷公积金的政策是不是也要作出适当调整呢? 南京市住房公积金管理中心人士表示, 昨天也是刚刚看到该通知, 至于下一步公积金贷款政策是否作出调整, 目前还没有定论。

快报记者 尹晓波

为永恒纪念北京 2008 年奥运会, 瓷坛泰斗王锡良、秦锡麟破例首次携手为奥运设计《荣誉·辉煌》瓷, 震撼了全世界! 12 月 7 日, 中国文化部艺术品评估委员会为发行价格 39800 元的“大师瓷”估价 10 万—12 万元, 并颁发证书, 档案号 QT-07-000009-ZAM3。势必引发抢购热潮!

迎新年“大师瓷”火爆南京



《荣誉·辉煌》大师瓷

王锡良、秦锡麟是举世公认的国宝级陶瓷大师, 其作品屡屡打破当代陶瓷的拍卖纪录; 2003 年嘉德拍卖, 由王锡良参与设计的 4 件瓷具被新加坡收藏家以 8000 万元成交, 创下当代瓷的拍卖神话, 两人作品的累计拍卖价格早已过亿元。8 年前, 由王锡良设计的澳门回归瓷《牡紫莲心》发行价 4 万, 如今成交价 40 万。日前, 由两人首次联手设计的《荣誉·辉煌》大师瓷因其巨大的艺术价值和收藏投资价值, 短时间内迅速占领高端藏品市场的霸主地位。不少人感叹“是 2008 盛会才让我有机会收藏到两位大师的瓷品, 真是一生难遇!”

大事件: 王锡良和秦锡麟联袂设计, 大师就是权威及价值的强力保障

为纪念北京奥运, 展现“瓷国”巅峰成就, 当今陶瓷泰斗国家艺术大师王锡良、秦锡麟破例联袂设计, 100% 以“7501 工程”毛瓷《水点桃花》的 7 种独家秘方原料作胎质, 以宫廷御用瓷古法秘制, 全手工制作, 将国粹与百年奥运史精妙结合, 各级领导一致认定, 纪念奥运的传世重器, 非这两人出手不可。名人陶瓷博物馆馆长赵发先生认为: “大师瓷是两位泰斗一生功力的体现, 是纪念奥运的大手笔, 千年官窑的杰出代表, 是权威及价值的强力保障, 错过肯定是永远的遗憾。”

大创意: 39 处奥运寓意, 全手工绘制, 绝密配方瓷胎

《荣誉·辉煌》大师瓷由《花香五洲》和《情聚中华》组成, 两瓶浑然一体。设计紧紧围绕奥运主题: 瓶口、瓶底宽约 112MM、瓶高约 38CM, 分别寓意国际奥委会在第 112 次会议上宣布本届奥运会在北京举行, 雅典与北京相隔 112 年, 比赛共 38 天; “金鼠奖杯瓶型”获国家专利及版权保护, 寓意全球健儿争相夺冠; 象征 2008 生肖“鼠”年, 金鼠迎奥运。瓶身巧绘从希腊橄榄花到中国牡丹花等历届奥运会举办国的 18 种国花, 北京等 7 个奥运赛区城市 9 种市花及五福、火炬祥云、寿山湖海、松竹梅等吉祥元素, 寓意“花开富贵、五福临门、福寿延年、平(瓶)平安安、团团圆圆、平(瓶)步青云、财源广进……”

高价值: 打破先例, 出现两位大师签章认证, 未来势必涨幅惊人

大师瓷成品要先后 4 次入窑, 经 72 道大小工序才得以完成。全手工完成揉泥、切泥、拉坯、利坯、接耳朵、吹釉、烧窑、绘画等过程。在胎瓷上即达到了洁白如玉、绚烂亮丽的艺术效果, 胎瓷通透如玉, 胎面如有凝脂, 完全超越绝其它普通纪念瓷。而且一款陶瓷上有两位大师的签章认证, 打破先例, 极为罕见。景德镇陶瓷负责人介绍说: “为确保大师瓷质量, 在烧制的过程中就将 4 万多个未达标准的瓷胎就地销毁。在粉彩、新彩和描金等工艺中更是精益求精, 集合了色上色、色套色等高难度上色技艺, 其难度和精细度史无前例, 成品率只有 5%。”



王锡良: 中国瓷坛宗师, “珠山八友”传人, 举世公认的陶瓷界国际艺术大师, 陶瓷



秦锡麟: 中国瓷坛泰斗, 迄今已有 60 多件作品被大英博物馆、故宫博

物院等名馆收藏, 其作品多次被作为国礼赠送给外国元首, 单件陶瓷作品海外最高拍卖价的纪录保持者, 其作品年均涨 50% 以上。

王锡良、秦锡麟作品 10 年涨 40 倍 两人破例联手, 大师瓷价值更高

“盛世藏瓷”。当代瓷器收藏首看景德镇瓷器。景德镇瓷精品技压群芳, 其投资收藏潜力有普遍的认同性, 价值呈快速上升之势。尤其是被公认为国宝级艺术大师王锡良、秦锡麟的作品, 据统计, 他们的作品年均涨幅都在 50% 以上, 涨幅惊人。8 年前, 由王锡良设计的澳门回归限量纪念瓷《牡紫莲心》当时 4 万多, 如今 40 万都买不到。

以王锡良的作品为例, 十几年来只要几千元, 四五年前也只有两三万元, 可到了 2006 年, 一个挂盘二十多万元已是“便宜”, 业界认为

他的作品日后还有巨大升值空间。大师秦锡麟的普通作品在 1993 年大约为四千元, 2006 年已超过 15 万元, 十年中至少涨了 40 多倍, 难怪专家们建言: 收藏当代瓷应当瞄准顶尖“大师”之作。专家断定, 中国文化部艺术品评估中心为大师瓷评出 10 万—12 万的现价, 已超出发行价格近三倍, 一旦发行结束, 暴涨行情必然开始。按大师意愿目前仅以超低价位发行, 决定了其未来价值倍增无疑, 现在是收藏的最佳时机, 无论是个人收藏、投资者或馈赠贵友, 都堪称一绝。

展示发行公告: 大师瓷配额非常紧俏

《荣誉·辉煌》大师瓷系景德镇陶瓷标志工程与形象工程, 由景德镇市文物局和陶瓷历史博物馆联合监制, 国际收藏家协会鉴定, 底款有大师亲笔签名及收藏编号, 附大师瓷版画收藏证书, 全球限量 2008 套, 原始首发价仅: 39800 元/套。全国只有少量城市发行, 配额稀缺, 请抓紧时间赶快订购。

发行地址: 南京市中山东路 237 号中央饭店一楼大厅进门左侧。
收藏专线: 025-83026989