

# 一年内购房可获补贴 开发商大笔税费可以缓交

昨天,南京房产20条新政一出台,立即在业界引起强烈反响。

在房地产市场低迷的情况下,这20条政策到底能起到多大的刺激作用?会有多少有购房意向的市民被其打动,投入到置业大军中呢?而对众多资金紧张的开发商来说,这20条新政又能给他们带来多少实际好处呢?

现在,就让我们详细分析一下吧——

本版撰文 快报记者 孙洁 尹晓波 郑春平 郁怡文 陈英 王海燕



**三菱电机 MITSUBISHI ELECTRIC**

**品质造就信赖 品位感动生活**

http://www.saec.com.cn 服务热线:8008205830

**开心送好礼 欢喜庆佳节** 活动时间:08年9月26日-10月5日

- 凡购买任何一款三菱电机壁挂机,均可获赠灿坤面包机一台。
- 凡购买任何一款三菱电机相机,均可获赠ACA电力电饭煲一台。
- 活动期间,赠礼不参加抽奖活动。
- 赠礼数量有限,送完即止。

---

**acer** **SUNING 苏宁电器**

**纵情金秋 声色有礼**

**Aspire 更声动 更出色**

Extensa 4630G-582G25Mn ¥6099

- 英特尔® 酷睿™2 双核处理器 T5800
- 正版Windows Vista® Home Basic
- NVIDIA® GeForce™ 9300M GS 独立显卡
- 显示屏: 25.6MB GDDR2独立显存
- 2GB内存
- 250GB硬盘
- 标配30万像素摄像头+摄像头

Aspire 4720G-602G75Mn ¥6099

- 英特尔® 酷睿™2 双核处理器 T7500
- 正版Windows Vista® Home Basic
- NVIDIA® GeForce™ 8400M G 独立显卡
- 显示屏: 12.8MB GDDR2独立显存
- 2GB内存
- 250GB硬盘
- 标配30万像素摄像头+摄像头

Aspire G1720 ¥3899

- 英特尔® 酷睿™2 双核处理器 E5200
- 正版 Linux 操作系统
- NVIDIA® GeForce™ 8300GS 显卡
- 12.8MB DDR2独立显存
- 2GB内存
- 320GB硬盘
- DVD 光驱
- 9合1读卡器

英特尔, 强劲电脑的芯!

英特尔® Centrino 2 inside 英特尔® 迅驰™ 2

外埠订购活动时间:2008年9月1日至10月31日

- 凡购买指定型号Acer笔记本电脑,可获赠无线鼠标或Targus™无线鼠标或无线鼠标大礼包
- 礼上礼:2008年9月29日至10月5日
- 凡购买指定型号笔记本电脑,即可获赠Aspire and 便携商务笔记本电脑或19"液晶显示器
- 19"液晶显示器: 25.6MB GDDR2独立显存
- 详情请见店内活动细则 http://www.acer.com.cn
- 19"液晶显示器: 25.6MB GDDR2独立显存

联系电话:(上海)有限公司 www.acer.com.cn

苏宁电器 山田电器 苏宁电器 苏宁电器 苏宁电器 苏宁电器 苏宁电器 苏宁电器 苏宁电器 苏宁电器

## 给购房者的优惠

### 关于二手房买卖: “免税”计算时间提前

**第一条:**根据南京实际情况,适当调整普通商品房优惠政策标准,合理认定二手房交易税费征收时点,进一步降低居民购买和转让房屋过程中的税收负担。

**解读:**据权威消息,今后在认定二手房交易税费征收时点时,将统一规定为以“商品房买卖合同登记鉴证日期”为准,而不再按原来的“契税完税日期或房产证记载日期”为准。

举例来说,刘先生2006年购买了一套期房,当年8月签订了购房合同并鉴证,而房子直到2008年底才正式交付,办理了产权证。如果按照过去的规定,刘先生的房子要在办理房产证的2008年的基础上计算,也就是5年后转手方能免营业税,也就是说,只有到2013年才可以免营业税上市交易;但按照新政,只要从2006年合同签订鉴证日期算起,到2011年8月房子转让时就可以免征营业税了。

这样算来,该套房产转让免交契税的时间,比原来足足提前了两年多。

### 关于二套房贷: “改善住房”享首套优惠

**第二条:**对首套住房人均建筑面积未达全市人均住房建筑面积标准,从而购房改善自身住房条件的购房者,不视作购买第二套住房,仍执行首套住房贷款政策。

**解读:**此前央行出台的住房贷款政策中就有这么一条优惠政策:如果市民到银行贷款,能够提供出房产局档案馆出具的首套人均建筑面积低于全市标准的,银行都视同第一套标准来执行,也就是利率可下浮15%,首付最低20%或30%。建筑面积

90平方米以下首付20%,90平方米以上首付30%的优惠政策发放贷款。如果被视作第二套房贷,那么首付至少4成、利率上浮10%。

这条政策文字上与以前并没有变化,更多的是“暗示”银行以多种方式支持市民买房贷款。

### 关于公积金贷款: 限额提高并可异地贷款

**第三条:**抓紧研究并适时出台提高公积金贷款额度、省内异地申请住房公积金贷款的有关政策。支持市民提取本人、配偶及直系亲属住房公积金购买经济适用房、中低价商品房。

**解读:**南京住房公积金管理中心相关人士昨日透露,相关的细则已基本定稿,“十一”以后对外公布。

之前有消息称,南京住房公积金贷款额度将从现有的20万元/人调高到30万元/人。而对于住房公积金异地贷款的问题,消息灵通人士明确表示“将复制常州政策,但范围限于江苏省内”。记者获悉,常州公积金的异地贷款规定是:“凡在本市购买住房但在外市正常缴纳住房公积金超过6个月的职工,只要符合我市住房公积金贷款条件,可在本市申请住房公积金贷款,享受与本市职工同等的政策优惠。”也就是说:在江苏省内无锡、苏州等城市的居民,只要有住房公积金账户的,到南京买房均可向南京市公积金管理中心申请公积金。但由于这些居民缴纳的公积金不在南京市公积金管理中心,南京公积金有没有足够的钱放贷呢?这是个很大的挑战。

### 关于购房补贴: 下月起买自住房给补贴

**第四条:**进一步落实房改政策,加大住房补贴的发放力度。

在2008年10月1日至2009年9月30日期间,凡购买90平方米以下(含90平方米)商品住房(含二手房)的,给予房款总额1%的补贴;凡购买90-144平方米(含144平方米)商品住房(含二手房)的,给予房款总额0.5%的补贴。补贴按现行财政体制分担,在办理产权证时发放。

**解读:**南京市房产局副局长郭宏定解释,给予补贴的购房时间是2008年10月1日至2009年9月30日。凡是在这年里买了房、签了合同并且到房产部门进行预登记的购房者,补贴发放时间限定为“办理产权证为”即购买期房的并不不能马上拿到补贴;此外,补贴会以现金的方式发到购房者手上,比如花60万元买了一套75平方米的房子,那么可以拿到的补贴就是6000元。不过,要求购房者在2012年12月底前去办理房产证,否则补贴就拿不到了。

### 关于“卖旧买新”: 抵扣个税条件放宽

**第五条:**进一步加强“卖旧买新”税费抵扣政策的执行力度,确保将国家有关税费优惠政策落到实处。

**解读:**发布会上,市委宣传副部长曹勤松表示,这一条件的居民都能享受优惠。

**第十三条:**积极引导房地产开发企业与其他市场主体合作,走联合开发之路,增强抵御风险的能力。在建设项目因资金问题与其他企业联合建设的,可以缓交相关产权税费。

### 解读: 比如一家开发商拿地后资金不足,无力开发,如果另一家开发商出钱,这种合作

在制订中,将由税务部门对外发布。

知情人士透露,这一条主要是指二手房买卖的个人所得税抵扣。本来市民如果卖出房产,需按买入和卖出差价的20%缴纳个人所得税;如果在卖掉该房后一年内在内又新买房的,根据新购房总房款与卖出房总房款的差价,退还当初卖房时所得的个人所得税。如果购房花的钱比卖房的钱多,则全额退还;如果比卖房花的钱少,则按新购房价占已卖价的一定比例返还。

这次所谓的“将该优惠政策落到实处”,方案有两种:一种是将现行的“一年”时限延长为“两年”,也就是卖房后两年内买房都可抵扣个税。这是为了防止一些房子虽然签合同早,但实际上要一年后才交付,导致这部分居民办理房产证的时间超过了“一年”的期限规定,无法享受抵扣政策;还有一种方案是将“一年”的参照日期由目前的办理房产证日期改为以合同签订日期为准,这样同样可以避免因期房交付时间晚而使居民无法享受正常个税优惠。“总之,我们会想办法让所有满足国家税收条件的居民都能享受优惠。”



## 给开发商的优惠

### 开发商可缓交基础设施费人防费

**第十一条:**在2009年9月30日前,房地产开发企业可缓交或分期交纳开发涉及的基础设施配套费、人防费等建设规费,最长可延期至办理销售许可证前。

**解读:**目前南京楼盘的基础设施配套费为150元/㎡,10层以下的人防配套易地建设费是700-900元/㎡,分摊到每平方米房价中为100元/㎡左右,两项合计250元/㎡。原来这些费用应当在领取施工许可证的时候缴纳,现在延期到领取房产销售许可证前,大约缓交了2-3月。

### 楼盘销售纳税也可“少交迟交”

**第十二条:**对房地产开发企业项目完工前的预售收入,按国家税收政策规定的预计利润率下限标准预征企业所得税,实行按季预交、按年清算。

**解读:**目前南京市规定,房地产企业上年度应纳税额预交超过800万元的,需要按月预交企业所得税。而昨天出台的新政中已经改为“按季预交”,一下就可少交一半钱,更何况还可以再迟交2个月呢。

### 开发商缺钱联合开发可缓交税费

**第十三条:**积极引导房地产开发企业与其他市场主体合作,走联合开发之路,增强抵御风险的能力。在建设项目因资金问题与其他企业联合建设的,可以缓交相关产权税费。

### 解读: 比如一家开发商拿地后资金不足,无力开发,如果另一家开发商出钱,这种合作

开发,前者一般会有一定比例的土地产权转移给后者,以计算各自的产权比例。按规定,这种土地“转让”买卖双方均需向国土部门交纳3元/㎡的转让重新登记费,另向财政部门按地价的4%交纳契税。今后这类费用按照新政则可以“缓交”,而且缓交的最后时间没有明确限制。

### 楼盘可推迟开工 土地出让金可缓交

**第十四条:**进一步优化土地管理政策。对因特殊原因无法交付或不具备全面开发条件的已出让地块,经批准并办理相关手续后,可适当顺延开工、竣工时间,并根据建设规模、进度情况分期或延缓缴纳土地出让金。

**解读:**国土部门表示,延期缴纳土地出让金将一般只针对因政府原因拖延开工的项目,比如拆迁拖延了时间或规划迟迟难以确定等,每块地缓交都将“一事一议”。

### “一套一价”取消 开发商自行调节

**第十六条:**取消商品房“一套一价”管理模式,加强房地产市场价格秩序管理,严格执行“明码标价”制度,遏制开发企业非理性价格行为,严肃查处少数开发企业虚假广告等行为,防止不正当竞争扰乱房地产市场秩序。加强房地产市场诚信体系建设,严厉打击各类违法违规行,切实保障房地产消费者合法权益。

### 按照本次补贴政策,即使买了

包含三方面内容:第一,当时要求开发商将每套住房的价格都报送物价部门审核,现在不需要了,由开发商依据政府指导价的总体水平要求,就每一套房子自己定价,不要再报物价部门核查;第二,原先规定价格一旦公示后不得擅自提价,如果要提也得报物价部门重新核定,往后这也不需要了,价格变化由开发商依据市场情况,尤其是楼盘销售状况进行适度调整;其三,当时要求在标价上,售楼处的价目表与提供给物价部门和在网上公布的价格三者一致,现在进行改革,只要求开发商在售楼处的显著位置,将价格表对外公示。

但取消“一套一价”并不表示江苏省房地产的核价制度完全取消。王秀洲表示:新政实施后,开发商开盘前仍需到物价部门核定楼盘整体的指导价,才能拿到物价部门出具的联系单,到房产部门领取楼盘销售许可证仍然需要物价部门的“联系单”。

### 规划虽然定了 楼盘仍可申请改户型

**第十八条:**根据住房建设规划,进一步优化我市住房供应的总量规模和区域分布。在满足整体规划的前提下,鼓励房地产企业适应市场需要,调整房屋的类型结构。在建项目经批准后,可对房屋套型设计作必要调整。

**解读:**这一条也就是允许楼盘更改套型规划。由于本次新政对90㎡以下小户型的补贴最多,因此调整方向应当是鼓励楼盘朝中小户型调整,这类户型在目前的市场上远比130-160㎡的大户型“好卖”。

## 新政透露3点信号

### 1 购房补贴只给“一年”

新政可以享受这么多的实惠,这可让许多买了房但还没交税、没贷款的购房者心动。但记者了解到,按照这些政策的实际实施日期,目前已购房的老购房者将无缘这些优惠,而且这些政策除“购房补贴”固定为一年时间外,其余规定均有可能随时取消。

据悉,新政中的购房补贴有效期为2008年9月27日到2009年9月30日,按合同签订日期算。也就是说,只有在本月中下旬或10月以后签约的购房者才有望能赶上;至于贷款,目前已经买房但公积金贷款仍未审批下来的客户可以争取撤回贷款材料重做,就有望按新额度放贷。

从这些政策看,直接目的就是刺激市民从10月起购房,但要提楼盘销售一好转,开发商要提价,楼市会不会又太热了?就此,南京市房产局副局长郭宏定表示:这次的政策具有“灵活性”,并不永久固定;要是形势变了,楼市需要降温,这些政策除房贴外随时可能取消。

### 2 144㎡成高档房界定标准?

记者了解到,在本次的购房补贴和二手房营业税问题上,144㎡以上的高档房均无缘享受优惠,可谓“本次新政最落寞的一族”。就此,业内人士表示:从这一点看,实际高档房的标准已经悄悄有变,从当初的单价、面积等多条规定变成了以面积界定为主,这预示对大面积的别墅类房屋的调控仍没有放松,今后也不会放松。

按照本次补贴政策,即使买了主城单价达到3万元/㎡的房子,如果面积是80㎡,总价240万,该市民照样按1%的最高标准拿2.4万元房贴;但如果买了郊区别墅,哪怕单价只有3000元/㎡,但总面积是150㎡,超过了144㎡的高档房界定标准,即使总价只有45万,这套房子也无法享受任何补贴。“这意味着,今后南京区分高档房将以面积为主,而模糊了单价标准。”

### 3 金融政策可能继续放松

这次出台的一系列政策还提出:“要加强大对房地产业的金融扶持力度。”有开发商告诉记者:缓解开发贷款难其实是这20条中对他们最为重要的,可地方政府能左右全国性金融系统政策吗?南京一家国有银行相关人士告诉记者:“我们的信贷规模都是总行定的,不可能随便增加。总行的信贷规模也要受央行的宏观调控政策影响,所以能否增加对房地产业的信贷投入、关键要看央行的宏观调控政策年底是否会调整。”记者了解到南京多家银行,他们在南京地区的房地产业信贷规模今年总体和去年持平。

“不过,在今天的贷款总规模的控制下,我们在房地产业的信贷上会对客户的选择要求更高,主要贷给资质好的大型房地产公司或项目地段好、土地成本低的公司。对于资本金太少、开发规模小、单体楼盘的项目一般不会发放贷款。因为一旦单体楼盘卖得不好,它的还款来源就会成问题。”一位银行工作人员告诉记者。

那么今年房地产业贷款规模有没有可能增加呢?一位业内人士接受记者采访时表示,前不久降息、下调存款准备金率政策,就是国家对从紧货币政策放松的一大信号。为了刺激经济增长,年底不排除会出台后续的宏观调控放松的政策。



## 【新政实惠算算看】

### 对市民: 100万元的房子可优惠5万

昨日出台房产新政给了市民实实在在的优惠。可有市民却担心:有了这些优惠,房子好卖了,开发商就会取消现在的“八折”“九折”的房价优惠。那么和现在房价优惠相比,究竟哪个更划算呢?记者请相关人员进行了一笔账。

比如市民在奥体附近以100万元购买了一套90㎡的住宅,其中贷款60万。如果按原公积金贷款额度20万元来算,夫妻俩只能贷40万公积金贷款,贷20年月供4169元,总利息50万出头;而如果公积金贷款额度提高到30万/人,这对夫妻则可贷70万贷款全贷公积金,月供减少到

4002元,总利息36万元出头,一下就节省了4万元的利息!此外,该市民还可领取总房价1%的购房补贴,也有1万元,总共加起来优惠就达到5万元。

“可有的楼盘会降价1000元/㎡或打八折九折,比起来,还是开发商优惠力度大。”有购房人如是说。但业内人士建议:目前新政刚出台,开发商并不敢贸然取消原有折扣,那么在这样一个月里,既享受开发商的房价折扣,又能额外拿到政府给的补贴,那才是最优惠的。如果房价打八折,加上政府总的5%优惠,则最低折扣就达到了8×0.95=7.6折!

### 对开发商: 缓交上亿元,能多挺几个月

“20条”给了购房人实实在在的好处。而对开发商而言,也着实让他们眼前一亮。一位开发商告诉记者:现在楼盘一下子就降1000-2000元/㎡的最主要原因就是开发商资金周转不过来,而新政最起码允许四项费用缓交,特别是土地出让金,可以缓交。这样一来,就算房子不好卖,开发商也不会急于做出大降价,可以避免很多“前期业主找开发商索赔”的楼市纠纷。

那么,这几条“缓交”政策究竟有多大作用?这位开发商告诉记者:首先,基础设施配套费和人防费虽然只是可以迟交2-3个月,但对开发商而言,稳定的价格将利于其恢复正常的销售价格,“毕竟一降1000-2000元/㎡,业主也会心疼,也会来找我们,矛盾会增加。”

其次,企业所得税是按月交,所以得税以20%的比例预交。要是一

## 【各地救市政策】

- 西安** 主要措施:从2008年9月4日起至2009年12月31日,对购房户按揭房款总额,分1.5%、1%、0.5%三个等级给予一定比例的财政补贴。其中,购买90平方米以下商品住房或购买144平方米以下二手房的,购房户按揭房款总额的1.5%享受政府财政补贴;购买90平方米-144平方米商品住房,购房户按揭房款总额的1%享受政府财政补贴;购买144平方米以上商品住房及二手房的,购房户按揭房款总额的0.5%享受政府财政补贴。
- 河南** 西安还加大了对房产开发企业城建费用支持力度。对于商品房项目,在2009年6月30日前,房地产开发企业按期开工的,城市基础设施配套费在150元/平方米基础上减免35元/平方米。
- 福州** 具体举措:9月1日起,河南省居民购买首套自住商品房申请住房公积金贷款的,首付款交纳比例可由30%降到20%;购买普通商品房的,可按一定比例减免房地产交易契税。
- 常州** 具体举措:8月4日,福州市政府出台了《关于进一步促进房地产市场持续稳定健康发展的若干意见(试行)》,放宽购房税收优惠标准,即将豪宅标准由5500元/㎡调整为7000元/㎡。
- 常州** 具体举措:1.调整住房公积金贷款最高限额。借款人夫妻双方均符合贷款条件的,贷款最高额度由30万元调整为40万元,只有一方符合贷款条件的,贷款最高额度由18万元调整为24万元。2.降低住房公积金贷款首付比例。申请二次及以上住房公积金贷款的首付款比例由40%降低为30%。对于购买经济适用房等保障性住房及90㎡以下的小户型住房首付款比例降为20%。优先满足购买保障性住房的住房公积金贷款需求。

**全省版 覆盖苏皖 广告热线:025-84519772**

**贷款咨询服务**

新诚公司个人、企业做无抵押贷款,凭个人证件,快速放款 15062227113 李

世纪公司为个人、企业提供贷款,无抵押,当日放款, 13786811412 王

利达为个人、企业提供贷款,无抵押,当日放款, 025-66602403

**开发区电子厂急聘**

男女电子操作工,组装,保安,文员,水电工共50名,2650元/月+奖金;大车司机,押货,叉车共15名,3750元/月+补助(外地住),包吃住,办保险+双休, 025-66605593 姜中允

急聘船员60名,体检,初中文化,年薪7-10万元,签合同,办保险。025-85481739

**招聘启事**

免担保,外地可。025-66623237