

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

《金楼市》详解新年新政细节 看,新政是这样落地的

1月1日起,南京营业税五改二和高档房契税补贴等多项新政正式实施,房屋交易成本大幅降低。然而新政实施后,市民在操作过程中却遇到了不少实际问题。连日来,《金楼市》和相关部门接到咨询电话不断。如免征营业税的年限如何界定,去年年底签的合同今年送件能否享受契税补贴,等等。为此,我们采访了南京市地税局和南京市房管局等相关部门,为您拨开迷雾。

新政:营业税“五改二”

解析:房屋年限按房产证算

李先生2005年在南京买了一套商品房,为了省下数万元的维修基金和契税,他一直没有办房产证和土地证。南京1月1日起实施的新政规定,个人购买普通住房超过2年(含2年)转让的,免征营业税。受新政触动,他准备将房子卖掉,最近补交了税费,两证就快拿到了。按照他交易合同上的时间计算,这套房子早已经超过两年,应该属于免征营业税的范围。然而,他向相关部门咨询得到的答复却是,这套房子并不属于免征营业税的范围,出售仍然要交纳营业税。

近日不少市民都像李先生一样,因营业税“五改二”新政而准备卖房,但却遇到了疑问:这两年的界限是如何界定的,按交易合同时间,还是

缴税单日期,还是房产证日期?对此,南京市地税局办公室相关负责人表示,南京对于房屋年限的界定方法只有一个标准,即无论是商品房还是二手房,都是按照房产证上的日期开始计算年限。所以,即使是2005年买的房子,如果房产证日期不符,也不属于免征营业税范围。他表示,更具体的问题可拨打12366咨询。

新政:享契税补贴

解析:合同的日期得在年后

1月4日起,就有不少市民前往南京市房管局办理领取契税补贴手续。然而,部分市民却因为交易合同日期是年前而不能领契税。例如,张女士的房屋交易合同日期是2008年12月28日,1月4日去办理二手房登记(即送件),手续办完后却拿不到《契税补贴发放通知单》。

南京市房管局相关负责

人介绍,商品房契税补贴需要合同鉴证日期在2009年1月1日以后;二手房的转让契税优惠需要满足两个时间节点,即合同签订时间和送件时间都在2009年1月1日以后。

据了解,送件后最多不超过十个工作日,就可以收件,同时缴纳房产契税。领取契税补贴流程与南京市去年10月份实施的购房补贴发放流程相类似,购房者可持《契税补贴发放通知单》、身份证明、房屋所有权证、契税完税证,到专项窗口领取转账支票,再到指定银行网点办理领款手续。

新政:个人所得税优惠

解析:依年限按两种方式缴

按照南京新政,1月1日起,出售房屋个人所得税也可以享受系列优惠了。转让超过2年的房产交纳个税后,将可以获得所交税金的40%作为补偿。除此以外,税务部门昨

天还重申了两条老政策,一是出售满5年且为家庭唯一住房的,将免征个税;另一条是卖房1年内又买新房的,将按房价所占比例减免。具体来说,如果市民以100万元的价格卖房,交纳了10000元的个税,并在1年内又新购了一套50万元的房子。新房价小于旧房价,将按照二分之一比例(50万元除以100万元)返还个税,也就是退还5000元;如果新房价大于等于旧房价的,将全额退还市民所交的个税。

南京市地税局相关负责人提醒,这里值得注意的是个税缴纳的两种方式,即按照房屋售价全额的1%缴纳,还是按照房屋买卖房价差额的20%缴纳。如果是转让2年以上的房产,市民可以任意选择其中一种方式,但如果不足两年的,则要和营业税一样按照差额缴纳。 快报记者 文涛

■上周行情

南京网上房地产数据显示,2008年12月29日至2009年1月4日,全市普通住宅共计上市量为13.17万平方米,比前一周增长了33%;上周元旦小长假,认购量和成交量均有所下滑,日均认购套数为110套,降幅为18%,日均成交套数为135套,降幅达到了34%。

成交下降,楼市开局不利

千套房源井喷上市

上周全市上市量为13.17万平方米,上市总套数为1397套。上市量的增长主要是依靠江宁板块的爆发,其上市总面积占了全市的55%;江北板块占比为25%;河西板块上市比例为12%;溧水板块占了8%,其余板块均未有上市计划。

江宁上周上市面积达7.3万平方米,百家湖东花园上市了400多套住宅,新亭兰苑和广博苑的也有近400套上市,板块竞争加剧。江北的天华硅谷上周推出新房源,预计有超过300套房源入市。河西的万达广场东坊有超过100套住宅上市。溧水上市近1万平方米,主要来自亚东同城印象。

认购量成交量走低

上周,江北认购297套住宅,位居全市之首,其中仅天华硅谷就认购了近130套,明发滨江新城也有较大认购量。江宁和河西分别认购了142套和103套,主要是消化前期存量。仙林认购量排名第四,

钟山晶典和亚东城相对热销。

成交量方面,上周江北成交量降至208套,虽仍处于首位,但其浦口片区成交套数已低于江宁,江北这一轮逆市热销的强势开始逐渐消散。江宁上周成交186套,南方花园、东郊小镇等项目热卖。河西成交量位列第三,万达广场东坊、嘉业阳光城以及金域缙香等项目是热点。

市场仍是供过于求

新年伊始,房地产市场似乎延续颓势,并有继续下调的可能,尽管多个楼盘将年后涨价作为一大噱头,但上周市场表现并不理想。不仅如此,据统计,从2008年10月至上周,南京各大板块的待售房源量数字惊人:城中板块存量达12万平方米,城南存量达3万平方米,城北存量达16万平方米……供过于求仍是目前市场的主旋律。建议购房人仍保持谨慎心态。

快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》与南京网尚研究机构联合主办



两年 136% 增值回购
09年增值比例逐月递减4%

地铁旺铺 仅售7万

|| 两年136%增值回购 ||

人气最旺

二号线地铁口百万人潮涌动无限商机

地处二号线油坊桥地铁交通枢纽,距离南京南站仅10分钟车程,汇集南京乃至江浙沪、全国各地人流。

业态最全

城南首家一站式地铁小商品城

周边蓝花村、7彩星城、春江新城等河西西南片大型居住社区,区域聚集近百万居住人口,填补消费空白。

价格最低

总价7万起,比住宅更便宜的地铁商铺

地铁旺铺7万起售,返还后单价仅3600元/m²,商铺小面积、低总价,坐享高收益、高回报。

回报最高

2年136%净收益南京楼市空前超高回报

两年期满,客户无论出于何利原因提出退房,开发公司承诺,将以客户所购商铺总价的136%回购该商铺



销售现场: 地铁二号线油坊桥站口 地铁一号线小行站 / TEL: 8666 4777 8666 7333