“首购房证明”明确以家庭为单位

南京明确:夫妻只买一套房,才能算自住
11个区统一提供1张证明,节后公布具体细则

“继续支持居民自住型和改善型住房消费,抑制投机性购房。在本市首次购买普通住房(144平方米以下,容积率1.0以上,不含酒店式公寓),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。”

——出自“市20条”新政

上述“首次购房”到底怎么认定?“基本已经确定了,首次购房的证明将以家庭为认定单位。”昨天南京市房产局一名官员向记者透露说,之前一直受买房人关注的首购房证明如何开具的问题,将在节后正式公布操作细则。

夫妻只买一套房 才能算自住

“这个本市范围,是界定为南京市11个区范围之内。”在上月25日的楼市新政发布会上,南京市房产局副局长郭宏定曾明确表示“首次购房的范围不仅仅是江南八区,还包括江宁、浦口和六合等三个新区”。

去年的首套房证明是针对个人出具的,导致不少买房人“钻漏洞”——明明家庭成员买了好几套房子,但证明一律是“首套房”。今年的这个证明怎么开呢?

“以家庭来认定是否为首套房。”南京市房产局产权市场处一名负责人介绍,现在的操作细则规定为“证明的开具必须是夫妻为认定单位”。

比方说,市民李先生买了一套普通住房,要开具“首套房证明”来享受契税补贴。如果李先生已婚了,需要提供结婚证,按照他们夫妻两人的姓名进行查询,在11区范围之内没有产权相关信息的,才能出具首购房证明;如果李先生说没结婚,那按个人身份查询,就要提供单身证明,这个由民政部门出具。

这样就是为了避免“家庭成员以不同名义多次购房”的现象。南京市房产局相关负责人表示,这也是楼市新政抑制投资购房需求的一个初衷。

只用开1张 “首购房证明”

现在江南八区和新三区(江宁、浦口、六合)的产权登记系统并没有联网,这个“首购房证明”怎么打?总不能为了买套房子,跑到四个地方去打4张证明吧?

“肯定不会这样麻烦的。”相关人士透露说,新规定是只要到市房产局去打一张证明就可以了,因为目前新三区的房产系统的确难以在短期内联网,但初定的办法是“新三区的信息系统授权由市房产局统一查询”,查询后符合首套房的才会出具证明,不符合的不予出具证明。

由此,在11区内已有房子的家庭,肯定不能拿到“首购房证明”,在缴纳契税时也不会享受到0.5%的补贴。

该人士说,依此类推,改善型住房消费的买房人,一年之内卖旧买新的,凭售房及购房相关资料,届时也可以开具证明予以契税0.5%的补贴。

过户有时间差 节后公布细则

1月4日起,就会面临大量的买房人办理产权登记及过户手续,操作细则节后公布,是否来得及?房产局产权处人士表示:“来得及。”

先说二手房的过户,正式按新政实施的,应该是1月4日送件登记的业务,按照办理程序,在10个工作日(不含节假日)之内予以出件,最快的也要到14日以后了,“在这段时间内,操作细则出台,符合条件的买房人是可以补办证明的”。

“买新商品住房就更不用急了。”该人士说,1月1日买期房的,交付时间一般都在1年时间左右,等到办产权证时,再打证明就可以了;即使是现房交易,也有合同签订到备案的时间,操作细则节后公布肯定不会耽误买房人。 **快报记者 尹晓波**

相关新闻

酒店式公寓契税怎么缴有定论

住宅性质的缴1% 非住宅性质的缴3%

南京楼市新政将酒店式公寓排除在普通住房的契税补贴的范围之外,引发了对这类房源契税如何缴纳的争议。昨天南京市房产局权威人士给出了“购买酒店式公寓,缴纳契税要么是1%,要么是3%”的定论。

“酒店式公寓的契税缴多少,主要是要看它的土地性质。”南京市房产局房监处相关负责人说,酒店式公寓用地性质分商业和住宅两种,“如果是住宅用地的,那它就是商品房住宅;如果是商业性质的,那它就是商业用房”。

该人士说,如果酒店式公寓是住宅土地性质的,那产权证肯定是“住宅性质”,而南京市规划局也明文规定“今年酒店式公寓面积一般不得超过100平方米”,没有大于144平方米,那就属于普通住房的性质。

今年省里的规定是普通住房的契税依然按照1%缴纳,南京市只是在对自住和改善型普通住房的契税补贴政策里,“辟除了对酒店式公寓的补贴,并没有抹杀它的住宅性质”,按照规定,住宅性质的酒店式公寓是按照房价1%来缴纳契税的。

“现在市场上也有很多酒店式公寓的土地性质是商业用地的,属于非住宅。”这名人士解释说,非住宅的契税现在和非普通住房一致,都是房价3%的税率。 **快报记者 尹晓波**

益盟操盘手惠民工程,让南京股民先用起来!
主力版免费送
迎元旦送300套!
不花一分钱,捕捉大牛股,股民加速申领!
免费申领专线:025-66982999
暴跌后哪些个股暴涨?
大震荡,更有大牛股!
免费领取会场
时间:1月2日(周六)下午2:00
地址:物资大厦三楼(中山北路283号,三牌楼车站对面)
时间:1月3日(周日)下午2:00
地址:天丰大酒店七楼会议室(洪武路26号)

新政首日

昨天仅成交3套 前天则是1199套

是放假还是新政影响观点不一

快报讯(记者 尹晓波)“市20条”楼市新政昨天正式实施,市场反应怎么样?恰如昨天快报预测的一样,楼市出现了“元旦真空”:当天南京市商品住房认购90套,成交量只有可怜的3套。

网上房地产数据显示,截止到昨天17点,当天南京市商品住房认购90套,成交量仅仅为3套。在90套的认购数中,江宁和江北占了82套,主城八区的认购只有屈指可数的8套。“大家都在放假休息呢,房子该卖的早卖光了。”河西一名开发商笑着说,看河西的仁恒江湾城楼盘,去年推出的835套房子,现在就剩一套位置不好的1楼房源了,市场也没房子卖啊,“不能说新政起到了立竿见影的作用”。虽然新政是从1月1日起实施,但因为休假效应、房源短缺等原因,房子卖得少也是正常的,更多的市场反响应该看4日以后的楼市。

不过,也有业内人士持反对意见。一名不愿透露姓名的“浙派”开发商说,现在江北楼市的销售压力已经很明显了,市场统计的江北可售房源数还有8000多套,进入去年12月份就开始“滞销”了。

“尽管各家楼盘元旦期间推出的优惠很多,但是实际房价总体还没有到7000元/㎡以下。”他说,这样的房价,“我是开发商,我都不会买”,更别说对普通买房人了。

南京工业大学房地产系副主任吴翔华认为,今年的新政也有个一年的期限,在新政实施之初,也必然是买房人的一个观望期,而楼市销售量滑坡也是意料之中的事,是不足为怪的。

上月盘点

上月一二手房成交量双双创纪录

12月份狂卖3万多套房子

“知道去年12月份房子卖得多,可没想到有这么多。”昨天官方网站“南京网上房地产”发布数据说,去年12月份,南京市(不含高淳、溧水)商品住房成交量达到14444套,二手住房更是高达16036套,都创造了南京楼市单月成交量的新纪录。

一手新房和二手旧房的成交量相加,住房总量成交了30480套,当月日均卖房高达983套!

1万元/㎡以上的新房卖了3669套

“改善型的消费需求在12月份表现十分抢眼。”南京网上房地产一名工作人员说,户型面积100—140平方米之间的商品住房,是改善型住房家庭的首选,这类房源当月成交了有4818套,占比33.4%以上。

不过,100平方米以内的户型房源成交量更大,总量达到了6837套,占比达47.3%。“这些房源不管是自住还是投资的,都是受到了去年90平方米以下零契税政策的影响。”这名人员说,今年小户型的房源不再享受零契税的政策,投资型买房人肯定会大大减少。

同时,江宁、江北两大板块的成交量依然是大头,共计成交7278套,占比50.4%。

数据还显示,12月份万元单价以上的房源又有所上升,当月成交套数为3669套,占比25.4%,这比11月份的22.5%的占比提高了近3个百分点,“说明12月份的房价也处于上涨的通道,但速度是缓慢的”。

二手房今年卖不过一手房?

二手住房的成交量更“牛气”:当月南京市二手住房共计成交了16036套(也不含高淳、溧水),其中江南的主城八区占了10193套,占比63.6%。

从去年下半年以来,南京市二手住房的成交量一直领先商品住房,去年11月份二手房就卖了12193套,超过商品住房(10810套)1383套,12月份二手住房超过了商品住房1592套。

“这将是明日黄花了。”安居客房产网站的一名研究人士笑着说,去年二手住房因为有营业税和契税的双重优惠,成交量大涨也是必然的。而今年营业税征收年限从2年恢复为5年,这一政策的收紧,势必影响到二手住房的成交量,1月份肯定是卖不过一手商品新房了。 **快报记者 尹晓波**

12月份商品住宅成交价格区间

价格区间(元/㎡)	成交套数
4000以下	2840
4000-6000	3309
6000-8000	3101
8000-10000	1525
10000-12000	1003
12000以上	2666
总 计	14444

数据来源:南京网上房地产