

快报记者 马乐乐在河西为你报道

# 为避“不满5年要交税” 二手房推迟10个月过户

## 律师:此举有风险,建议办理抵押登记

从今年开始,南京河西奥体地区将有一大批二手房要度过“5岁”,这些房源上市交易时将无须缴纳的营业税。最近,南京一些市民在购买即将满5年的二手房时也注意到了这一点,买卖双方试图通过推迟过户的形式来规避营业税。律师指出,只要推迟过户就有可能产生毁约风险,如果实在要这么做,应该在手续上尽量完善。

### 河西一批楼盘即将满“5岁”

未满5年的二手房过户需要全额征收营业税,这条营业税政策被公认是二手房成交量下滑的重要原因。河西奥体地区汇集了多家大品牌开发商的楼盘,去年这些房源由于大多未满5年,因此交易成本高昂。以中海塞纳丽舍为例,一套100平米的房源总价200万元,如果在去年交易就得支付5.5%的营业税11万元。二手房房主一般将这笔钱转嫁给买房人。而这个小区房源大多

从下半年开始陆续满“5周岁”,再交易时就少了这笔不菲的营业税。满堂红奥体店的业务员介绍说,奥体新城清竹园、万科光明城市、银城西堤国际、中海塞纳丽舍、万达华府、拉德芳斯这几个小区,今年将逐步交付满5年。“房主往往抓住这一点会有所涨价,不过总体上还是比未满5年的划算。”

他说,奥体地区这几个小区有不少房源曾经是炒房客所买,因此很多房子已经经过转手,总体上今年满5年的房源不会像人们想象中的那么多,但买房人还是有的挑。

### 律师:为避税推迟过户有风险

“整个2011年奥体地区的二手房交易都比较清淡,相信今年有这些满5年的房子上市,情况会好一些。”河西新安江路上一家中介的业务员说。几个月的时间,房价可能相差十来万。近日,已经有买房人为了规避营业税不惜与房主签订了一份10个月后过户的合同。孙先生一家今年初看中了万达华府的一套房子,不过这套房源要到今年11月份才满5年。“中介在我们之间协调,最后房主答应可以现在签合同,满5年后过户,但是现在要交七成房款。”孙先生说,他最终答应并去公证处将这份购房合同做了公证,房主还把房产证交给了孙先生。

“孙先生这么做其实风险很大。”南京金协和律师事务所副

主任张明文说,首先房产证随时可以挂失,其次,购房合同即使做了公证,假设房主毁约私下将房子卖给他人,孙先生仍然会很麻烦;第三,孙先生已经支付了大多数房款给房主,未来万一合同出现意外,他还需要追索这笔钱。张明文说,从去年开始就已经有一些购房人采取类似的方式来规避营业税,这个避税行为虽然可以理解,但只要不早过户,终究存在风险。“如果买卖双方实在要这么做,可以尽量缩小风险。第一,签约距离过户的时间不要太长,半年左右为宜;第二,有的房主要求买房人必须先支付全款,这样一方面风险太大,另一方面利息损失也不小。“如果买卖双方实在要这么做,双方可以约定签约后到房产局去办理抵押登记,将这套房子抵押在买房人名下,这样房主就不能轻易过户给他人,而且抵押登记的成本非常低廉。”

快报记者 赵丹丹为你报道

### 城管推手机软件 帮你找最近公厕

公厕多远、是否收费,甚至连坑位数都一目了然



城管人员演示“生活南京”

人有三急,出门在外找不到公厕,实在尴尬。这不,以后找公厕不用发愁啦,南京市城管局2月18日前后将发布一款名为“生活南京”的手机服务应用软件,其中搜罗了南京近800个公厕的信息,可以自动定位你的位置,帮你找到最近公厕,告诉你路线、距离。据悉这是全国首款城管便民服务手机应用软件。

昨天南京市城管局宣教馆馆长季明奎向记者演示了这款手机软件是如何操作的。只见他打开一部苹果手机,在界面上点击“生活南京”软件,立刻进入主页面,主页面上出现6块内容,分别为垃圾分类、找公厕、找洗车、城管微博、城管12319热线以及市民服务手册(城管篇)。

点击“找公厕”图标,手机屏幕上立即出现了使用者附近20多个公厕供选择。最近的公厕在二条巷,直线距离67米,最远的公厕在八宝前街,有730米。如果查看详情,还有群众评价、位置描述、有无手纸、收费情况等信息,甚至还有男女坑位数量。

城管局为何想起做这么一款便民软件,季明奎说,此前南京有个团队做了一个找厕所软件“噢吧吧”,搜罗了不少南京公厕,很实用,于是城管部门和这家公司合作,提供了南京更为全面的公厕资料,同时还加入了洗车点等内容,现在内容更丰富,完善。

他说,不久还会推出“找车位”,将全市路边停车位和路外停车场一网打尽,同时力争能实时监控泊位情况。还设想做一个停车场收费计算器软件,车主可以自动算出停车时间和交费情况,非常方便。

### 提醒

2月18日前后可免费下载

“生活南京”软件如何下载呢?季明奎说,凡是苹果和安卓系统的智能手机都可以免费下载,预计本月2月18日前后就会正式发布,届时,市民可以到南京市城管局官网和官方微博“南京城管”下载,而且不搭载任何广告。

通讯员 许扬 快报记者 常毅  
为你报道

见习记者 黄昆  
为你报道

### “86”开头号码 让不少人犯晕

最近,市民周女士碰到一桩烦心事,她经常接到电话,问是不是某面包连锁店,对方称是按照蛋糕券上面的电话号码打的,是个“86-21”开头的号码,一共12位数字。对方从8开始按顺序拨号,拨完前8位数就打通周女士家的号码。

误拨电话的人都是按照数字顺序拨打去,结果拨完8位,就打到周女士家去了。这是一个“86-21”开头的电话,接下来就是8位号码。错打到周女士家后,不少人又以为“86-21”是多余的,只要拨后面8位数就行,谁知道又打到另一户人家去了。

其实,这是一个分为三段的号码——中国大陆的国际区号“86”,省略了0的上海的区号“21”和8位数的上海本地号码。而在一些企业、商家的网站、广告或者宣传单上,市民们经常能看到以“86”开头的电话号码。

快报记者 安莹在 新街口为你报道

# 药店卖处方药“安分”多了

后续报道 不凭处方卖药只罚1000元,太少!



快报2月9日的报道

在刚刚结束的江苏省两会上,快报报道了中国农工民主党江苏省委员会和民革江苏省委的集体提案,矛头指向了药店不凭处方照样可以卖药。当时记者通过探访也发现,南京的大部分药店都没有按照相关规定销售处方药。

前天记者从南京市食品药品监督管理局获悉,目前南京药

监系统正在对零售药店实施药品分类管理情况进行监督检查,对快报曝光的几家药店将进行处罚。

现在药店卖处方药是不是规矩多了?前天记者再次对药店进行了探访。

前天下午,记者来到汉中路的几家医保药店,说嗓子发炎想购买阿莫西林,一位执业药师告诉记者,处方类的抗生素必须凭处方销售。随后记者来到新街口中山东路的一家药店,在柜台桌子上记者看到了一本处方药销售登记表。店长介绍:“前几天药监部门刚刚发了通知,要求药店严格执行处方药销售的相关办法。对来购买药品的顾客,如果是发烧感冒我们一般都推荐非处方药,如果是慢性病的患者,就让他们进行登记。如果顾客实在没有带处方,只能拒绝卖给他们。”

“凭处方卖药,每个药店都知道这个道理。只是执行得严格不严格的问题。”一位业内人士也直言不讳地说。记者在探访中发现,这几天南京的各个零售药店在严格执行处方药的规定

后,都不约而同地发现营业额有所下滑。一位连锁药店的老总告诉记者,如果药店内有执业医师坐诊,那么医生可以现场开出处方。对于大部分的药店而言,都没有申请医疗机构的资质,因此在遇到必须凭处方销售的药品时,只能拒绝。

采访中,记者发现,在处方药品专柜,大多数市民是来买抗生素类药品。南京市食药监局市场处处长戴敏告诉记者,国家强制实施药品分类销售,一个原因就是缓解滥用抗生素现象。据了解,南京市食药监部门在日常检查中也发现有一些药店存在未凭处方销售处方药、处方药登记不符合规定等违法违规行为回潮的现象,2011年,累计下发责令整改通知书114份,被处罚零售药店达29家。在2012年,南京市食品药品监督管理局已经启动了对零售药店实施药品分类管理情况进行监督检查,并通过现场检查、短信平台发布监管信息等方式督促零售药店严格执行国家药品分类管理制度,对于仍然存在问题的,将依法严肃查处。

单价豪降千元,3千万补贴老业主

### 东方红郡成南京又一主动“补贴盘”

去年2月限购至今满周年,南京楼盘降价声此起彼伏,但降价后主动补贴老业主的楼盘寥寥无几。近日,南京惊现又一主动补贴老业主的楼盘东方红郡。该盘降价同时主动补贴老业主1000元/平方米的举动,一夜走红南京。直降1000元/平方米 市场反应“很帅气”

“以前的楼盘降价都是遮遮掩掩,或者是每平方米几百元的幅度,对刚需人群来说吸引力很小。直接降价1000元/平方米,很帅气啊!”一位业内人士获知东方红郡降价的消息禁不住如此感叹。

据悉,东方红郡位于麒麟街道东

麒麟以东,在去年南京刚需楼盘中销售业绩不错。昨天,该楼盘宣布对目前在售的1、5、7号楼实行购房优惠政策,在目前销售价格的基础上降价1000元/平方米,此外,在2月18日-2月20日之间认购该楼盘房源可再享受200元/平方米的优惠。而根据付款方式不同,最高还可享受600元/平方米优惠。这些优惠累计起来的话,房源的最高降价幅度可以达到1800元/平方米。

东方红郡为何此时如此大幅降价?对此,有业内人士认为,该盘是为了狙击麒麟板块其他新盘的竞争,抢先抓住客户眼球。东方红郡的开发商回复:“去年2月限购至今已经满一

年,调控的大方向是不会变的。对企业来说,早点让利购房者,快速销售和回笼资金才是明智选择。”

#### “3千万补贴计划” 本周末启动

东方红郡一位销售负责人透露,本次降价给老业主的补贴总额接近3000万元。本周末开始,东方红郡的前期业主将获得1000元/平方米的代金券。代金券可以在该公司开发的两个项目(东方红郡、和府奥园)购房时直接冲抵房款,但不能超过总房价的30%,也可以用于购买这两个项目的停车位。此外,还可以在公司指定的装修公司冲抵装修款或者直接冲抵这两个项目物业管理及相关物业服务费

用,有效期至2013年12月31日止。

笔者走访发现,不少业内人士和购房者对该盘此举持肯定态度。城东一家楼盘开发商表示:“南京降价楼盘倒是不少,但是降价之后给老业主一个交代就很少了。去年仅有苏宁睿城等极少数楼盘有这类举措。东方红郡给老业主补差价,还是比较负责了的。”

“为什么不直接发放现金补贴呢?”面对不少业主的疑问,该盘一位销售负责人坦言,因为购房合同已经签订,如果直接补贴现金,就要修改合同上的房屋总价,意味着所有售出房源都要走退房程序之后重新签订合同。“补贴现金程序非常复杂,涉及的工作也非常庞杂,还会给业主带来诸多不便。综合考虑后,还是决定采取现金券的形式,对业主来说既实用又便捷。” 周映余

### 闸机处最易丢行李 报警后一般能找回

“我的包不见了。”这是南京南站派出所接到的旅客赵先生的报警电话。这阵子,民警光这种电话就接了不知道多少。“很多是在过安检闸机时丢的。”一位民警说,他们已经帮七八名旅客在闸机处找回他们丢的包。

民警提醒,过安检闸机口时,有的旅客行李多,又匆忙,加上和其他人的行李混在一起,最容易漏拿、错拿行李。“尤其是相机、电脑包,外形很相似。”民警说,过安检时不要太匆忙,此外工作人员也会每次放三个人过安检,以防旅客漏拿行李。万一丢失,一定要报警,或者告诉列车员,因为如果是在闸机丢的,一般都能找回来。