

南京上调公积金缴存基数下限

11月1日起,拿最低工资的职工,每月要多缴12元,能比以前多贷2万多

快报讯(记者 马乐乐)南京住房公积金管理中心昨天发布通知称,2014年度住房公积金缴存基数最低不低于南京市2014年职工最低工资标准1630元,新标准从11月1日起执行。

南京每年7月都会调整公积金缴存基数,缴存基数的上下限都是以最低工资数据

作为参照对象。今年7月份调整缴存基数时,最低工资标准数据尚未公布,因此公积金部门只给出了缴存基数的上限:最高不超过南京市2013年在岗职工月人均工资的3倍,即16200元。

人社部门近日公布南京今年职工最低工资标准是1630元,这意味着今年的公积

金缴存基数也按此数据为准。以一位按最低工资标准缴存公积金的企业职工的情况来算,假设其可贷年限最高为30年,公积金缴存比例为8%,那么,去年他每月缴纳公积金金额为:1480×8%=118.4元;能贷的住房公积金为:118.4÷8%×0.45×12×30=239760元。而从今年11月份开始,他每

月缴纳的公积金金额为:1630×8%=130.4元;能贷的住房公积金为:130.4÷8%×0.45×12×30=264060元。

算下来,这位职工从11月份开始,每个月缴纳的公积金最低比原先多了12元钱,也将比原先可多贷公积金24300元。

两证要合一 好事

徐州明年初试点 不动产统一登记

南京等省内其他城市仍无实质进展

买房子办证,不用再跑来跑去,土地证、房产证一个地方就办结。这样的便利,徐州市民将在江苏率先尝鲜。现代快报记者了解到,明年初,该市将在新城区启动不动产登记工作,计划2016年全面实现不动产统一登记。不过,南京及省内其他城市相关工作尚无实质进展。

现代快报记者 刘清香 马乐乐

1 不动产统一登记有啥好处?

市民办土地证、房产证一个地方搞定,不用再折腾

以前,买一套房子,要先到房产部门办证,再到国土部门办证,麻烦不说,偶尔还会出现权属纠纷、重登、漏登、重复抵押的情况。

徐州作为全国4个不动产统一登记基础技术研究试点城市之一,由该市国土资源局完成的《徐州市不动产统一登记调查技术应用示范项目实施方案》,已于近日通过国土部评审。

徐州国土部门昨天介绍,所谓“不

动产”,除了房屋,还包括土地、林地、草原、水域等资源。不动产统一登记,就是将原先分散在各部门的不动产登记职责统一起来,由一个不动产登记机构负责统一登记。包括统一登记机构、统一簿册、统一依据、统一信息平台。而徐州市国土部门所完成的方案,即是解决“统一依据”。徐州国土部门相关人士告诉现代快报记者,方案如果实施顺利,有可能作为样板,作为技术标准在全国推广。

2 不动产统一登记怎么搞?

明年初先在新城区试点,后年在全市推广

目前,徐州市国土、房产等部门已抽调工作人员集中办公,梳理优化各项登记办证流程,预计年底前实现市区“房地”登记数据、流程、系统、档案等的整合和信息交换,建成市区“房地”统一登记数据库和“房地”统一登记系统。

根据计划,明年年初,徐州将在新城区启动不动产登记试点,一个窗口可以完成土地证和房产证的办理。“目前还达不到两证合一,因为上级主管部门尚没有确定登记簿的样式,待样式确定

后,再逐步过渡。”县级不动产统一登记工作也将逐步开展,林权等内容将逐步纳入管理范畴。到2016年,全面实现全市的不动产登记工作。

根据计划,徐州将于2016年建立并启用登记信息管理平台,实现登记信息和相关部门的互联互通,发挥登记信息对市场监管和社会化服务的作用。对于关注度比较高的不动产查询问题,徐州国土部门相关人士表示,这需要国家层面出台法律法规予以约束。

3 江苏其他市何时跟进?

江苏省和南京市相关工作尚无实质进展

今年5月,江苏省机构编制委员会下发《关于整合不动产登记职责的通知》,批准在江苏省国土资源厅设立“不动产登记局”,正式启动实施对不动产登记职责的整合。不过,在5月份获批设立“不动产登记局”之后,相关工作却暂时没有进展。省国土厅相关人士表示,国土部的不动产登记局加挂在部里的地籍司,为此江苏的“不动产登记局”目前加挂在省厅里的地籍处。目前省厅的不动产登记局仅仅是加挂,远没到正式

挂牌的程度。据了解,只有相关人员、岗位、业务都确定之后,不动产登记局才会正式挂牌。

在南京,不动产登记同样未见实质性进展。南京市国土局相关人士介绍说,南京尚未成立不动产登记部门,此前江苏省还确定在南京市六合区和徐州市睢宁县启动农村房地统一调查、统一登记、统一发证工作试点,而六合区的农村房地统一登记将如何做,南京方面也没有形成说法。

门槛难再降 纠结

价格便宜却遇冷 南京限价房要停?

12月19日停止受理,想申请的要抓紧

近日,南京市住房制度改革办公室和南京市住房保障办公室联合发布《关于保障性限价房停止受理时间的通知》(以下简称《通知》),称南京的保障性限价房将于今年12月19日停止受理。据了解,受制于申请的门槛,限价房面世至今明显呈供大于求的情况,而作为保障房的性质,门槛也很难再降。未来是否还会有限价房尚无明确说法。

现代快报记者 马乐乐

1 限价房为何被叫停?

新规试行2年正好“到期”,且限价房供大于求

《通知》中指出,限价房停止受理的时间是今年12月19日,有申请意向的家庭或个人应于12月19日前递交材料,如逾期,南京市房改办(市住保办)和各个街道办事处将不再受理申请。

限价房是2012年底刚刚出现的新生事物,丰富了南京保障房的品种,为何还没实施满2年就叫停?《通知》中表明的理由比较简明:根据《南京市保障性限价房管理办法(试行)》(宁政规字[2012]30号)第二十二条规定:“本办法自发布之

日起试行2年。”而到今年12月19日,这个新规就实施满2年,表面上的原因是,试行为期满并未“续期”。

既然原本就是惠民举措,又为何不再延续?“限价房停止受理,一方面是政策因素,因为试行时间到了;另一方面就是市场因素,因为市场需求不足。”南京市住建委相关人士表示,限价房推出市场接近2年来,总共供应了5000套住房,不过目前只接受到了2400户居民的申请材料,明显供大于求。

2 限价房价格不给力?

比周边商品房便宜3500到4000元,质优价廉

按照南京给出的定价标准,岱山片区限价房均价为8010元/平方米,花岗片区的限价房均价为8600元/平方米,上坊片区的限价房均价为8400元/平方米。现代快报记者发现,这些片区附近的商品房在售价格都比这些限价房的价格要贵了3500—4000元/平方米。

而从品质、配套等方面看,限价房也并不比周边的商品房逊色多少。安居集

团相关负责人曾经介绍说,在挑选限价房时,都是将片区里几乎是最好的房子拿出来,例如岱山片区的限价房就有“山景房”以及知名开发商绿城建设打造的房源。“我们和不少同行都去考察过栖霞建设盖的花岗限价房,考察结果让我们很汗颜,如果这房子也是商品房的话,我们压力就太大了。”麒麟地区一家开发商人士私下表示。

3 为什么会遭冷遇?

业内人士称根本原因是申请门槛较高

2013年5月,限价房刚刚推向市场时,供应对象被限定为三类人群:一是符合承租政府投资建设的公租房条件的城市中等偏下收入家庭;二是具有本市户籍,无房屋权属登记、交易记录的无房家庭;三是符合承租政府投资建设的定向公租房条件的人才。当时推出的3000套限价房,实际申购的只有100多套。

2013年底南京调整了限价房申购门槛:此前无购房记录的南京家庭,无论收入情况如何,都可以申购;具有南京市户

口、名下无购房记录、缴纳2年社保的本科及以上学历的毕业生,也可申购。门槛有所下浮的效果立现,目前已有2400多户家庭提交了申请材料。

为何不进一步降低门槛,以解决限价房的供需问题?“再降尺度就难把握了。”一位业内人士分析,限价房本来就是保障房的一种,而保障房只能作为商品房的补充,限价房的准入门槛如果随意降低,势必会冲击商品房市场,与其保障房的性质相悖。

推进难点在于部门间的协调

专家分析

南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华介绍说,在上海、深圳这两个已经实现统一登记的城市,房产管理部门已从住建部门中划出,与国土部门合并,成立了“国土与房产管理局”。而南京房产管理部门前些年已并入住建部门,想实现不动产统一登记,可能要再次划出来,与国土部门合并,这样的大动作需要时间来协调,“推进难点不在于技术上,而在于部门之间的协调。”

不排除限价房继续存在的可能

部门声音

南京市住建委相关人士称:“现在限价房只是根据文件规定停了,至于以后有没有,暂时没有明确的说法,不排除继续存在的可能。”限价房会不会以共有产权房的性质出现?江苏省住建厅相关人士表示:“南京共有产权房的方案已拟定。”这位人士表示,共有产权房是国家正在倡导的保障房发展方向,像南京这样房价高企的地区,发展共有产权房更有典型意义,要满足具有一定购买能力的人住有所居。