

# 东方世纪城举办“寻找最美金婚”活动



晨报讯(记者 陈海寅/文 王磊/图)10月27日下午,东方世纪城小区南会所三楼的多媒体厅内暖意融融,由该小区组织的“寻找最美金婚”活动在此举行。参与活动的20余对老年夫妻,依次上台讲述了自己多年来经营婚姻的经验的心得。所讲述的一个个感人至深的故事,让台下的观众也一次次地为动容。

10月27日下午,随着业主们陆续步入会场,大家相聚一堂,其乐融融。业主刘先生称,得知小区举办“寻找最美金婚”的活动,他马上帮父母报了名。“我父母原本是在‘父母之命、媒妁之言’的情况下结了婚,但结婚多年来他们的感情一直很好。即使在家里最穷最苦的时候,他们也是相濡以沫,互相扶持,最终走过了难关,迎来了幸福。”刘先生称,父亲母亲如今七十多岁了,仍然十分恩爱,有啥好东西都要和对方一起分享。“他们确实有很多值得我们学习的地方,所以我要借这个平台,让父母讲讲他们的‘爱情故事’。”

为给参加活动的业主制造一个轻松温馨的环境,工作人员还准备了美味的水果和糕点,让业主们像在家里拉家常一样边吃边聊。20余对老年夫妻依次上台,为台下的邻居们讲述自己多年来经营婚姻的经验的心得。这一对对白发夫妻虽然言语朴实,但举手投足间透露着对对方的关心和疼爱,让台下的观众感动不已。他们所讲述的一个个感人至深的故事,引



▲ 一对老年夫妻在台上为大家讲述自己的“爱情故事”。

起台下阵阵掌声。

在评委和观众的投票评选下,活动现场选出了获奖“金婚”夫妻。这些得奖的业主,在领取证书和奖品的时候,又再次得到了现场观众的掌声和祝福。鹤壁东方置业有限公司工作人员说,许多结婚多年的夫妻,在经营婚姻上都有值得年轻人学习的地方。听他们讲述婚姻,能让人更懂得珍惜生活。“我们以后还会再举办类似的活动,让东方世纪城成为业主们的‘幸福之家’。”该工作人员表示。

## 怎么查询缴纳契税的日期?

新区孟先生来电:他于2007年购买了一套商品房,后来缴纳了契税,于2010年拿到了房产证。最近他打算卖掉这所房子,得知购房时间不满5年关系到卖房时需要缴纳的税费,而买房时间以缴纳契税和办理房产证的时间在先者为准。现在他记不清自己是什么时候缴纳的契税了。他问,怎样才能查询到自己缴纳契税的时间?

孟先生,记者帮您咨询了市地税局契税分局业务窗口,工作人员说,如果您现在就办理过户,该窗口便可帮您查询您缴纳契税的具体日期;若您想在办理过户之前查询,则需要到市房管部门的档案室查询。您需要带上自己的身份证和房产证,经工作人员同意后方可查询。若拿到了契税票存根,您可以申请复印一份。该复印件盖上房管部门的公章后,其效用就和原件一样了。

■晨报记者 陈海寅

## 房产已办理过抵押手续 办房产证时能加共有人吗?

新区王先生来电:他于今年初购买了一套商品房,签购房合同时是自己的名字,购房贷款也是以自己的名义申请的,并且已办理过抵押手续。现在他准备办理房产证,不知还能否增加房产共有人。

王先生,记者帮您咨询了市房产交易中心交易窗口,工作人员说,办理抵押手续时,工作人员会问您有没有房产共有人。如果您当时回答说“没有”并记录在手续上,那么现在就不能增加房产共有人。

■晨报记者 陈海寅

## 房产证没办下来怎么办理过户?

新区李女士来电:她于2009年结婚,2010年买了现在所居住的房子,申办房产证时是丈夫以自己的名义办理的。目前该房产证还没有办下来。近期她和丈夫协议离婚,丈夫想把房产全部转移到她名下。她想问:房产证还没办下来,怎么办理过户手续?

李女士,记者帮您咨询了市房产交易中心交易窗口,工作人员说,您的房产证还没有办下来,暂时不能办理过户手续。您需要等到房产证办下来后,拿着房产证和离婚协议书到市房产交易中心交易窗口办理过户。

■晨报记者 陈海寅

## 什么是公摊面积?该如何计算?

新区赵先生来电:他购买了一套商品房,交房时感觉房间面积比较小,开发商告诉他,这是因为房屋公摊面积比较大。赵先生问:什么是公摊面积,公摊面积怎么计算?

赵先生,市房管局测绘队负责人就此问题解答说,房屋的公摊面积就是为居住服务的公共空间,一般包括过道、公共门厅、楼梯间、电梯间等。这部分空间分摊到每套房屋中,由买房人共担,所以称为公摊面积。公摊面积的计算方法是:每栋楼的总公用面积除以整栋楼的总套内面积,由此得出一个分摊系数。再用该分摊系数乘以每户的套内面积,便可得出每户应分摊的公摊面积。

■晨报记者 陈海寅

## 不按时缴纳过户时该交的税费会产生滞纳金吗?

山城区刘女士来电:她于近期购买了一套二手房,在房管部门办理了相关手续后,她去交了买房人应缴纳的契税。但后来卖房人得知自己的房子购买时间不满5年,需要缴纳的税费比较高,就反悔了。刘女士打算和卖房人再协商此事。但据她所了解,缴纳税费有时间限制,过期不缴纳可能还会产生滞纳金。刘女士想问,如果不按时缴纳税费,会产生滞纳金吗?如果有,怎么计算?

刘女士,记者帮您咨询了市地税局契税分局业务窗口,工作人员说,过了规定时间不缴纳税费,倒不会产生滞纳金,只是银行就不再办理这项业务。您最好先把开具的缴纳税费的单据送到该业务窗口,由工作人员把它作废。您和卖房人什么时候协商好此事,再到该业务窗口,由工作人员再给您重新开具单子。

■晨报记者 陈海寅

# 多地微调政策缓解财政吃紧或促楼市升温

据中国证券报消息 从9月底开始,深圳、贵阳、西安、武汉、天津、镇江、江门等地先后对楼市政策进行微调,这也是自国务院督查组督查楼市以来,地方政府首次密集微调政策。业内人士认为,多地微调政策的目的是,主要在于刺激楼市消费,进而缓解地方政府财政“吃紧”的局面。未来可能会有更多的城市尝试微调楼市政策,房地产市场也将从底部逐渐升温。

## 新一轮政策微调启动

10月29日,广东省江门市同意开平、鹤山两县调整公积金贷款额度的申请。按照调整后的额度,首套房贷款最高限额统一提高到一人25万元,两人或以上50万元;二套房贷款最高限额为一人20万元,两人或以上40万元。几乎与此同时,江苏镇江市推出新的公积金政策。其中包括子女买房,父母可成为共同还款人,公积金可用来偿还房贷、支付物业费。

除上述两地外,深圳已在今年9月28日上调公积金贷款最高额度上限。武汉则在10月24日发文,除上调二手房公积金贷款最高限额外,还规定异地购房可动用本地公积金贷款进行还贷。

9月下旬以来,多城市通过微调公积金政策的方式对楼市政策进行调整。而自“新国八条”出台至今,已有近30个城市调整公积金政策。

在近期地方政府微调楼市政策的尝试中,公积金并非唯一切入点。10月25日,天津房地

产交易资金监管中心发布公告称,住房交易网签首付可分两次交纳,但首付款不能低于总房款的30%。贵阳则在10月初推出新政,规定购买首套房可享受相当于本市户籍的就业、入学和就医等同等待遇。据不完全统计,最近一个月,已有近10个城市对楼市政策进行微调,刺激楼市消费的意图明显。

## 更多城市或尝试微调

从本轮政策微调的方向上看,促进楼市消费无疑是首要目的。业内人士认为,这也是地方政府意图通过刺激房地产市场回暖,缓解地方财政压力。财政部统计显示,受商品房销售额累计增幅较低的影响,前三季度房地产业营业税减少6亿元,下降0.2%。国家统计局数据显示,同期全国土地成交价款为5309亿元,下降11.0%。

值得注意的是,在财政收入减少的同时,大量地方债务到期将进一步加剧地方财政压力。国家审计署的报告显示,截至2010年底,地方政府性债务中,约1.84万亿元需要在2012年偿还。

除进行微调政策的尝试之外,从今年7月开始,地方政府密集推出住房用地,在刺激土地市场回暖的同时,也增加了土地出让收入。记者此前在调研中发现,一些地方政府甚至向开发企业预征数年后的房地产税收。

业内人士认为,在不触及楼市限购、限贷等政策“红线”的情况下,地方政府的微调尝试被允许的可能性较大。事实上,从去年下半年

以来,在微调楼市政策的40多个城市中,只有少数被叫停。该人士还认为,为刺激楼市升温,预计未来将有更多的城市尝试微调。

## 市场将筑底升温

链家地产统计显示,从楼市“限购令”推行以来,一线城市的新房成交均价上涨不足5%,政策成效明显。但新政同时也在抑制市场交易,统计数据也显示,今年以来的市场形势不佳,虽然二季度以来一度出现热销局面,但此后的楼市“金九银十”再次陷入低迷。多数分析人士认为,今年全年的成交情况可能不尽如人意。

楼市调控政策也在影响市场供应。国家统计局数据显示,今年前三季度,全国房地产投资增速、土地购置面积、新开工面积等指标都出现负增长。

市场人士认为,为保证市场供应,并刺激房地产消费,未来楼市调控政策可能趋于温和,并从行政化手段逐渐过渡到市场手段。

不少分析人士还认为,在国务院督查组进京后,高层虽不断表态坚持楼市调控不放松,但至今并无更严厉的政策出台,意味着“政策底”已经出现。因此,微调楼市政策的行为将被默许,并可能越来越多出现。

今年下半年以来,不少大型房企在土地市场频繁拿地,显示出“抄底”意图。部分房企负责人在接受采访时表示,楼市的一系列指标在探底之后,市场将进入筑底期,并有可能在明年进入逐步升温阶段。

# 看清购房税费细则 避免房屋交易纠纷

购房的时候除了交购房款,还需要交哪些税费呢?记者为购房者梳理了一个有关购房税费的明细(因各地政策或买方付款方式不同等原因,不同性质的房屋出售时在税费上有很大的区别,所以下仅提供基本税项介绍,供买房者参考。

## ■契税

根据国家规定,房屋买卖要向国家缴纳契税,无论是商品房还是存量房的买卖都要缴纳的。住宅类房屋标准按房款总价的1%~4%交纳契税,具体的比例需根据国家相关政策,购房者的购房时间、购房单价、购房面积、是否第1次购房等因素来确定。

自2010年10月1日起执行的契税优惠政策的通知规定,对个人购买普通住房,且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同)唯一住房的,减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征

收契税。

## ■印花税

是针对合同或者具有合同性质的凭证,产权转移书据,营业账簿,权利、许可证照和经财政部确定征税的其他凭证所收的一类税费。对于购房者而言,印花税的税率是万分之五,即购房者应纳税额为房价款乘以万分之五的数值,印花税采取由纳税人自行缴纳完税的方式。

## ■房屋维修基金

房屋维修基金实际上包括房屋公用设施专用基金和房屋本体维修基金。商品房销售时,购房者与售房单位应当签订有关维修基金交缴约定,购房者应当按购房款2%~3%的比例向售房单位交纳维修基金。

## ■登记费

其收费标准分为住房与非住房。住房登记收费标准为每件80元;非住房房屋登记收费标准为每件550元。

## ■交易费

住宅3元/平方米,由开发商交,购房者不用交,非住宅类房屋按房款×0.35%计算结果交纳。

## ■其他费用

《房屋所有权证》工本费和《土地使用证》工本费,各地交费标准不一,但是都不超过100元。

如果购房时需要按揭,还会发生评估费和保险费。评估价格100万元以下部分收取评估结果的0.5%,以上部分0.25%。保险有财险和综合险,财险的保险费等于贷款额乘以年费率乘以年限系数;综合险的保险费等于贷款人年限对应系数乘以贷款额。

另外,如果购房需要办理公证,那么则要交纳一定比例的公证费,公证费的标准一般为200元至400元,按公证处收费标准收取。

(中新网)