龍年 贺岁特刊·楼市

2011烟台楼市关键词

专刊记者　闫丽君

关键词1：一房一价

2011年5月1日国家发改委出台的《商品房销售明码标价规定》开始实施，要求从5月1日起商品房销售实行一套一标价。紧随其后，山东省物价局出台了《山东省商品房销售明码标价规定实施细则》，根据细则规定，5月13日起，商品房经营者销售新建商品房的，要一次性公布全部准售房源和每套房屋价格。

之后8月份，烟台又出台限价政策，即开发商今年的卖价不可以比上一年的实际销售价格涨幅超过5%，这样就进一步限制了个别开发商企图钻“高开低走”的空子。

为此，烟台市物价部门还对此进行了例行检查，对违反相关规定没有上墙公示的，每套将处5000元罚款；构成价格欺诈的，最高可处以50万元罚款，并没收违法所得，情节严重的，还要责令停业整顿，或由工商行政管理机关吊销营业执照。

关键词2：保障房

保障性住房是与商品性住房相对应的一个概念，保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。

根据2011年烟台市保障性住房建设任务，2011年烟台市将计划提供保障性住房12160套，比2010年同期增加了51%，创历史之最。

2011年，烟台市按照稳步推进经济适用住房，适当减少廉租住房，大力发展公共租赁住房的思路，调整烟台市住房保障政策框架，把公共租赁住房作为今后保障性住房建设和供应的主攻方向。

关键词3：房产加名

自新婚姻法司法解释出台，一度引发了房产加名潮，港城也不例外，近几个月前来烟台市房产交易中心咨询或者办理房产加名的市民明显增多，而与此同时又衍生出一项项的费用，包括房产加名税等等。

房产加名税，该词条来源于新闻，《婚姻法》司法解释三出台后，一些夫妻希望在房产证上共同署名，但根据《契税暂行条例》第一条规定，这种行为属于房屋权属变更，在房产证上被增加署名的人是契税的纳税人，应该缴纳契税，这种契税被网友戏称为“房产加名税”。

2011年9月1日，财政部、国家税务总局发布《关于房屋、土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知》。通知规定婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有的，免征契税。

关键词4：房产税

房产税虽然喊了多年，但是能真正步入试点的还是今年。2011年伊始，有关房产税的传闻卷土重来。今年1月份，上海、重庆分别出台政策，在全国首批试行征收房产税。上海房产税征收重点放在“新增”上，对家庭新增第二套及以上的住房和非本市居民家庭新购的住房征收房产税，而重庆房产税关键则为“别墅”和“高档住宅”，对外地人员在重庆购买两套以上住房的从第二套开始征税。

房产税扩大试点甚至是在全国范围内铺开已经是大势所趋，如果扩大试点范围，哪些城市将入围一直广受猜测。作为新一届的全国文明城市和十大旅游城市，烟台楼市的外销比例基本可以达到20%以上。烟台今年第三季度深陷限购扩容的传闻，但最终还是没有出台相关的限购政策，不属于46个限购城市之一，如果明年房产税试点扩大，也许可能出现其中。