◓记者帮办

俺家的房子咋办房产证

烟台房产交易中心工作人员为您答疑

专刊记者 闫丽君 通讯员 常虹

“交房快3年了,房产证还没着落,眼看着孩子要上学,办不下来可怎么办呢?”年后一上班,市民初先生就给本报打来电话咨询,不知道自己的房产证该如何办理。而据记者了解,像初先生这样,不明办理房产证流程的市民还真不少。为此,记者就该话题采访了烟台市房产交易中心业务科室的工作人员。

资料片

所需材料

烟台市房产交易中心业务二科的王科长告诉记者,业主从开发商处购买房子,在办理房屋登记时,一般情况下开发商会负责办理房产证,业主需要准备的材料主要有身份证及复印件、发票、购房合同等。若业主购买的是期房,还需要交回备案回执单。如果是业主自行办理房产证,除需要上述材料外,还需要初次登记的房产证、开发商授权委托书。

那如果业主办理的是二手房过户手续呢?王科长介绍说,如果办理二手房过户手续,业主需要准备的材料有身份证及复印证三至四份(办理契税、营业税、所得税时使用)、购房合同、房产证及复印件(3—4份),办理过户时需要买卖双方本人到场。

需缴税费

办理房产证需要缴纳哪些费用呢?记者就费用问题采访了王科长,王科长介绍说,业主从开发商处购买的商品房办理房产证时需要缴纳:一、房屋登记费,其中住宅登记费每套80元,非住宅登记费每套550元,此项费用由房屋登记机构收取;二、契税,由地税局收取,“购买一套房,若面积低于90平方米,契税按房款的1%征收,超过90平方米按房款的1.5%征收,购买二套房契税按房款3%征收,;三、住宅专项维修资金,这是用于小区管理、小区物业建设的费用,由住宅专项维修资金管理中心收取,其交存标准核定为:多层住宅(七层以下、不带电梯),按58元/平方米交存;多层住宅(七层以下、带电梯)及小高层(十二层以下),按66元/平方米交存;高层住宅(十二层以上),按118元/平方米交存。

如果是二手房房产证,买卖双方需缴纳的费用有交易费、登记费,买方还需缴纳契税,卖方需缴纳营业税及附加和个人所得税。交易费每平方米6元钱,登记费每套80元;购买一套房,若面积低于90平方米,契税按房产评估价的1%征收,超过90平方米按房产评估价的1.5%征收,购买二套房契税按房产评估价3%征收。

营业税及附加和个人所得税视房屋面积和房产证办出时间是否超过5年而定,具体由地税局收取。我省规定,144平方米以上的房子称为非普通住宅,144平方米以下的房子称为普通住宅:普通住宅超过5年免征营业税及附加,不超过5年的按照差额的5.55%征收;非普通住宅超过5年的按差额的5.55%征收,不超过5年的按全额的5.55%征收。若没有原始发票,普通住宅超过5年的仍然免征,不超5年的不论普通还是非普通住宅都按全额的5.55%征收。

超过5年的住宅、而且是家庭唯一住宅,可以免征个人所得税;不是家庭唯一的住宅、不超过5年的,需缴纳个人财产转让所得部分的20%,超过5年的按评估价的1%征收。

办理流程

至于申办流程,王科长讲,业主从开发商购买商品房自行办理房产证的情况,首先要到地税局设在房产交易大厅一楼的二号、三号契税窗口评税,同时到住宅专项维修资金管理中心设的窗口缴纳维修资金,然后再到二楼办理查档。查档和报税可同时进行。业主可在4个工作日后纳税窗口缴纳税费,取得税票后再到二楼提交办证所需材料,窗口初审后申请人手执受理单。业主根据受理单上的办证时限要求就可以拿到房产证。

二手房办理房产证的流程与商品房大致相同,只是增加了到地税局设在房产交易大厅一楼的六号、七号地税窗口评税的程序。

如果您在办证时有不明事宜可拨打房产交易中心电话6631555咨询,契税缴纳事宜可拨打地税局电话6631550咨询,营业税及附加和个人所得税缴纳事宜可拨打地税局电话12366咨询。

保利·香榭里公馆新春PARTY成功举办

感恩好礼回馈烟台市民

保利·香榭里公馆活动现场。

筑福生活,保利与烟台欢乐共建

1月14日下午,几百位支持保利、信赖保利的市民结伴来到烟台文化中心的烟台保利大剧院,参加中国保利举办的“感恩回馈客户新春欢乐party活动”。

在现场工作人员的带领下,参加活动的市民首先参观了保利大剧院,对倡导“文化筑家”理念的保利有了更直观的体会。当现场主持人宣布“新春欢乐party”活动开始后,现场数百位市民兴致勃勃地听取了工作人员对保利的详尽解读,并颇有兴致地对保利·香榭里公馆项目进行了现场了解。

现场参加活动的市民还欣赏到了高水准、精彩的文艺演出,优雅浪漫的钢琴演奏、新颖的魔法泡泡秀表演、曾参加过中央电视台星光大道的机械舞、奇幻的魔术表演等,让活动现场笑声掌声不断。期间保利还为来到现场的客户准备了超高中奖率的惊喜大抽奖环节。ipad2、数码相机、豆浆机以及保利大剧院演出票等礼品,让现场大多数市民在了解了保利、欣赏了演出后,更收获了一份新春好礼,一份从新年开始的好运气和好心情、一份更加热切地对保利·香榭里公馆品质生活的憧憬。现场工作人员说:“很感动有这么多市民能在新年时,响应保利的号召聚在一起,这说明烟台市民还是关注保利、支持保利、信赖保利的。我们举办这次活动,就是要跟烟台市民共同欢庆这个文化新年,希望讲究文化、讲究品质、讲究口碑的保利,能够赢得烟台市民的更多信任”,“希望2012年,在追求品质生活的道路上,我们能够携手同行,共创美好生活”!

信赖保利,信赖“文化筑家”的央企旗舰

实际上,烟台人对保利的关注与追随由来已久且始终不渝。自从烟台保利大剧院落成运营以来,这里已经成为烟台的城市文化中心,而保利也成为烟台人心目中最有文化与品位的企业之一。

自2011年保利进入烟台,并在烟台开发首个高品质社区——保利·香榭里公馆以来,从来不缺国内一线地产品牌的港城还是被震动了。据统计,在没有大量宣传的情况下,仍旧有超过2000组市民通过电话咨询、亲临现场等形式对保利及项目进行了详细了解,而在网络中,关注保利、支持保利、热议保利的市民更是大有人在。据了解,已经有大批市民成为保利置业会会员,大量市民表示之后要购买保利·香榭里公馆项目。

“烟台保利热”现象的出现不是偶然的。除了保利在文化方面以各种形式对烟台市民潜移默化的影响外,“19年54城200余盘”的规模、“19年0推迟交房、100%意见处理率、98%客户满意率”的责任表现和全国超过50万户家庭的满意口碑,都让港城市民对央企地产品牌旗舰——中国保利赞不绝口,对保利·香榭里公馆项目充满憧憬和期待。

据悉,2012年,随着项目开发进程的不断推进和深入,打造富有文化品位和优质产品品质的保利·香榭里公馆项目将以更加成熟、更具文化魅力的面貌呈现在市民面前。2012,保利·香榭里公馆秉承“文化筑家”理念与公馆系经典品质,为烟台的期待而来!

楼市评论

春节期间多地楼市遇寒冬

龙年春节期间,“北上广”等地出现了几套、十几套的“最差”楼市成交量,令龙年房地产市场开年就遭遇“下马威”。

北京零成交,上海16套,广州19套,深圳2套……调控重压下的春节楼市,成交数据极为惨淡。从已经发布的成交数据可以看出,重点城市楼市成交量全面下降,成交数据持续走低。一线城市中北京降幅最快,甚至出现零成交。

对此,业内人士表示已经“习以为常”。中原地产张大伟认为,随着春节假期的结束,部分新房项目和部分急于出售的二手房业主,有可能进一步调低报价,降价出售的意愿将更加强烈,整个2月份房价很可能会继续下探。

虽然北京市住建委相关的负责人回应称,零成交是因为春节期间北京市暂停了房地产交易权属管理系统服务。然而,不可否认的是,一线城市楼市成交惨淡。

“北京绝大部分商品房项目在春节期间均未营业,而二手房新增客户量和看房量也降至近三年来的新低。”张大伟说。而记者春节期间走访发现,从市场情况来看,北京楼市确实十分冷清,交易陷入停滞僵局。在多个售楼处及中介门店,记者普遍看到的是关店停业。

根据伟业我爱我家集团统计,1月16日至22日,北京全市新建商品住宅网签总量为536套,环比前一周的网签总量下跌70.2%,与去年同期相比下跌83%。全市二手住宅网签总量为785套,环比前一周的网签总量下跌30.2%,与去年同期相比下跌86.5%。

21世纪不动产上海区域市场中心统计显示,2012年春节期间上海全市新建商品住宅累计成交16套,同比回落33.3%;成交均价为1.71万元/平方米,同比回落8.3%。

“春节7天的日平均成交水平不足3套,同时成交价格亦为近三年春节期间的新低。”21世纪不动产上海区域分析师黄河滔说。

同样惨不忍睹的成交状况还包括二线城市。据悉,济南、青岛、南京等一些二线城市楼市成交量均同比大幅下降,济南楼市也出现零成交。

业内人士普遍认为,从目前数据来看,楼市明显已经进入了下调周期,上半年楼市回暖可能性不大。

需要指出的是,业内还普遍认为,中央强化宏观调控政策的意图一直未曾改变,从抑制房价过快上涨,到现在促进房价合理回归,意味着楼市暴利时代已经过去。部分开发商和地方政府须重新认识市场,下调房价现象将更加普遍。

资料片