

差额征收变全额征收营业税

五龄房渐成二手房市场宠儿

本报泰安2月16日讯(记者 梁敏) 财政部、国家税务总局于1月27日联合发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》明确:年限未满5年的房屋再交易,营业税将一律按照销售总额的5.6%进行征收。16日,记者从泰安市房管局了解到,此规定已于1月28日开始在泰城实施。由差额征收变全额征收,不少次新普通商品房交易成本增加,可以免税的5年房龄房源变得抢手。

“目前年限未满5年的普通商品房再交易,营业税将一律按照销售总额的5.6%进行征收。”16日,泰安市房产交易中心工作人员介绍,在此之前,关于二手房交易营业税的征收情况为:不足5年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后差额的5.55%征收营业税;超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

建设大厦附近一家房产中介置业顾问告诉记者,这一规定对二手房交易产生了不小的影响。“我们公司大约有3个客户受到了影响,他们是年前签了二手房定金合同,可是在办理过户程序的过程中接到通知,营业税由差额征收改为全额征收。其中有一套是华易·青年城90多平方米的房子,因为新买的房子,差

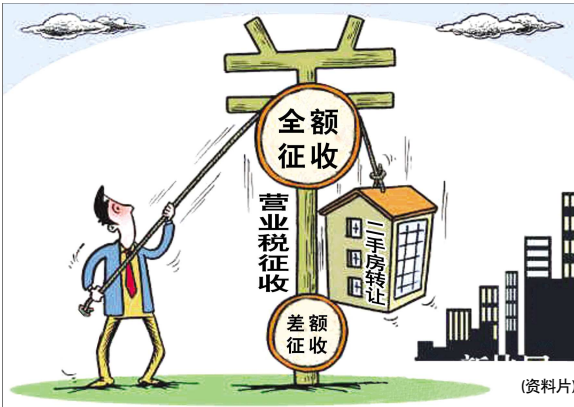
额很小,所以营业税才一两千,可是突然实施全额征收后,40多万元的房子,征收5.6%的营业税就需要2万多元钱。”这名置业顾问表示,增加的这部分营业税大多数会摊入房价,由购房者来承担。以前市民买二手房,大多希望找房龄小的次新房,两三年的房子比较好卖,最近这段时间有越来越多的客户开始考虑买5年以上房龄的房子了。

对于未满5年二手房交易全额征税带来的影响,泰安市房管局的工作人员表示,冬季一向是房产交易的淡季,现在房产交易大厅里的客流量与年前相差不多。

据布拉提系列瓷砖,特价仅售76元/片;原价760元/卷的爱亿普尔曼系列壁纸,特价仅售380元/卷;原价8600元/套的丽星3D612套床,特价仅售3660元/套;原价12600元/套的斯可馨6530#沙发,特价仅售7560元/套。”16日,记者在居然之家泰安店看到了参与促销活动的商家报价表。为了迎接元宵佳节,很多驻场商家推出了特价产品。

值得一提的是,17日元宵节当天,凡在商场购物单笔交全款满2000元的市民,可凭销售合同和交款凭证到服务台领取价值20元元宵一张。

工作人员告诉记者,除了产品降价,市民在2月20日之前到居然之家泰安店购买家居产品,还可获赠20元—1000元不等的精美礼品。



(资料片)

行业资讯

居然之家千款产品抄底特价

沙发、套床的价格降幅超过5成

本报泰安2月16日讯(记者 梁敏) 16日,居然之家泰安店的企划人员向记者透露,2月17日—2月20日,居然之家推出“欢喜居然闹元宵”活动。活动期间不少驻场商家推出抄底特价产品,部分沙发、套床的价格降幅超过50%。

“原价190元/片的蒙娜丽莎蓝田玉石系列瓷砖,特价仅售59.8元/片(限量);原价286元/片的嘉

俊布拉提系列瓷砖,特价仅售76元/片;原价760元/卷的爱亿普尔曼系列壁纸,特价仅售380元/卷;原价8600元/套的丽星3D612套床,特价仅售3660元/套;原价12600元/套的斯可馨6530#沙发,特价仅售7560元/套。”16日,记者在居然之家泰安店看到了参与促销活动的商家报价表。为了迎接元宵佳节,很多驻场商家推出了特价

新盘速递

集五星级酒店、商业广场、高端公寓楼于一体

泰山宝盛广场崛起迎胜南路

本报泰安2月16日讯(记者 梁敏) 16日,记者在泰山大街与迎胜南路交汇处发现,这里正在酝酿着一个新的房地产项目,它就是泰山宝盛广场,一个拥有五星级酒店、商业广场和高端公寓楼的大型项目。

泰山宝盛广场属泰安市“时代发展轴”的系列工程,位于泰山大街以南,迎胜南路以西,七里河北及以东,由中国民营企业500强之一的宝盛投资股份有限公司投资开发。该项目建设用地227亩,总建筑面积为52.48万平方



泰山宝盛广场鸟瞰图。

米。由回迁安置房、幼儿园、社区办公楼、大型超市、精品商业街、高端公寓楼、写字楼、五星级酒店等多种业态组成的城市综合体。五星级酒店设A、B两个大楼加裙房,主楼沿泰山大街矗立,副楼靠迎胜南路布置。酒店建成后,对提升城市形象,提高泰安总体接待能力,扩大对外交流,带动经济发展等都会起到很大的作用。

商业广场将以五星级酒店为中心,沿泰山大街和迎胜南路布置大型超市、精品步行街、高档写字楼等,既是地标式的城市景观,也是休闲、购物、娱乐、会客、聚会、旅游、会议、商务、办公的好去处。

宝盛广场的高端公寓楼,外用新古典式的设计,内集大型园林景观。不仅造型别致、典雅,平面功能上也是动静区分,小区内完全实现人车分流,在小区花园中间的底层特设3米架空层,连接前后花园,既美化了整体环境,又扩大了居民的休闲活动空间,当然也提高了小区的品位。

购房中的故事

房子过了户却贷不出款来

中介为客户垫房款防风险

本报泰安2月16日讯(记者 梁敏) 泰城高先生买了套二手房,看房、洽谈、贷款审批、签合同、过户,原本一切都很顺利,可房子过了户,却遇上了银行放不了贷款的麻烦事。

2010年10月份,高先生通过天成不动产选中了高新区一套90多平方米的房子。房子到11月29日满5年可以免征营业税,所以他11月底与房主签了买卖合同,同时申请了16万元的银行贷款。审批通过后,于12月20日办理了房产过户。因为贷款审批一开始办得挺顺利,因此原房主才同意过户,可没想到因为银行内部原因,什么时间放款不确定。房子已经过户,房主还没拿全房款,一直催促高先生。天成不动产马上帮高先生换了一家银行,迅速办理完审批和抵押登记,不巧又赶上贷款行没了放款额度。

“房主着急用钱,听说了年才能拿到房款,要我们停止装修。要么交钱,要么搬走。”高先生回忆,天成不动产负责该业务的张主管向公司汇报后,为高先生垫付了房款。春节前房主收到了房款,高先生住上了新房,度过了一个安稳年。

“中介是个良心买卖,天成存在的价值就是不断为客户创造更高的价值,想客户之所想是我们应该做的。我们已在签约、过户、贷款、物业交割等流程中设置了数十个风险控制措施,事前告知客户,事中严格防范,事后总结提升,帮客户安全保密地完成每笔交易。”天成客服中心彭经理说,二手房产权复杂,交易环节中的风险因素多,提醒大家房产买卖交易时一定要提前落实好各种情况,并在合同中明确责任,及时办理,以免带来不必要的麻烦。

问题传达室

买二手房应先核实产权

有些房屋存在多个共有人

“我前几天看中了一套90平方米的二手房,已经跟房主谈妥了价格,这个价格比网上发布的同小区二手房价格便宜400多元/平方米,我既想尽快过户,又担心这种不同寻常的低价背后有问题。我想问一下在产权过户中应注意什么?”市民宋先生咨询道。

记者咨询了资深置业顾问得知,买房者要保证自己的权益,首先应注意核实房屋的所有权是否有瑕疵,房屋的共有人是

否同意转让房屋,房屋是否存在抵押、出租、作为出资等情形。有些房屋有多个共有人,对此买受人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。

其次需要尽量将房屋价款的给付放在产权过户之后再行进行,以尽量降低风险。最后,了解核实其他诸如公共维修基金、物业费费用的缴纳和结清情况,以及落实过户等相关手续。

(本报记者 梁敏)

编辑: 梁敏 组版: 王月