

楼市旺季：专家提醒勿贪便宜遭预售陷阱

【购房须知】

楼市调控政策想要升级，房产税开征将是手段之一，但其实很多人对于房产税的征收范围和征收对象等问题，不是很了解，本文我们就系统地梳理一下有关房产税的一些知识点。

房产税，顾名思义是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。对于这样一项几乎人人都要涉及的税收，我们了解的有多少呢？

征收范围。房产税的“课税范围”，具体指开征房产税的地区。房产税暂行条例规定，房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。城市、县城、建制镇、工矿区的具体征税范围，由各省、自治区、直辖市人民政府确定。

征收标准。房产税征收标准从价或从租两种情况：

(1) 从价计征的，其计税依据为房产原值一次减去10%—30%后的余值；

(2) 从租计征的(即房产出租的)，以房产租金收入为计税依据。从价计征10%—30%的具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定。如浙江省规定具体减除幅度为30%。

房产税税率。房产税税率采用比例税率。按照房产余值计征的，年税率为1.2%；按房产租金收入计征的，年税率为12%。房产税应纳税额的计算分为以下两种情况，其计算公式为：

(1) 以房产原值为计税依据的 应纳税额=房产原值 * (1-10%或30%) * 税率(1.2%)

(2) 以房产租金收入为计税依据的 应纳税额=房产租金收入 * 税率(12%)

征收期限。房产税征收期限可结合房屋情况咨询当地房管部门或税务部门。房产税征收时间是多少呢?根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第七条明确规定——房产税按年征收、分期缴纳。纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。所以，各城市的征税时间并不一致。

征收对象。房产税的征税对象是房产。所谓房产，是指有屋面和围护结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所。但独立于房屋的建筑物如围墙、暖房、水塔、烟囱、室外游泳池等不属于房产。但室内游泳池属于房产。

负有缴纳房产税义务的单位与个人。

1.产权属国家所有的，由经营管理单位纳税；产权属集体和个人所有的，由集体单位和个人纳税；2.产权出典的，由承典人纳税；3.产权所有人、承典人不在房屋所在地的，由房产代管人或者使用人纳税；4.产权未确定及租典纠纷未解决的，亦由房产代管人或者使用人纳税；5.无租使用其他房产的问题。纳税单位和个人无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的房产，应由使用人代为缴纳房产税；6.产权属于集体所有制的，由实际使用人纳税。外商投资企业和外国企业、外籍个人、海外华侨、港澳台同胞所拥有的房产不征收房产税。(据大河网)

房产税或成调控升级手段——系统解读有关房产税知识

各地楼市正值金九银十销售旺季，有的项目未取得预售许可证，却打出“内部职工优惠价”“VIP卡限量发售”“内部认筹”等促销噱头。专家提醒，购房者应警惕这些项目资金断裂和烂尾的风险，避免遭遇预售陷阱蒙受损失。

记者从贵阳市住房和城乡建设局了解到，针对楼市旺季往往是购房陷阱和维权

纠纷高发季的状况，为有效避免购房者利益受损，该局专门发布警示，市民在购买住宅、商铺前应先检查项目是否取得预售许可证，未取得商品房预售许可证的楼盘，以内部认购等名义收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，都属于违法销售，将没收全部违法所得，情节严重者还会处以重罚。

据介绍，有的项目为搭上销售旺季末班车，会迫不及待“上市”。在“内部职工优惠价”“VIP卡限量发售”“内部认筹”等开发商的低价促销的噱头前，时常有购房者为贪便宜而遭遇购房陷阱。有的项目，在未取得商品房预售许可证的情况下，向购房者违规收取购房诚意金和房款，但其资金和施工进度不在监管范围之内，一旦

开发商出现资金断裂、项目烂尾，购房者利益难获保护。

专家提醒，购房者在购房前一看证件二看公示，可向住建部门查询销售数据，杜绝遭遇一房二卖、烂尾楼等情况。在发现类似情况后，可向有关部门举报，以便他们及时介入查处，并通过仲裁或司法程序，为购房者挽回损失。(据新华网)

对于购买二手房纯居住人群来说，可以尽量选择那些离车站、地铁较近，周边商业氛围较完善的区域买房，这样不但上、下班较便利而且买菜、购物等也会十分方便。

第一招：地理位置是关键。地段好坏决定房屋的未来升值潜力。对于购买二手房纯居住人群来说，可以尽量选择那些离车站、地铁较近，周边商业氛围较完善的区域买房，这样不但上、下班较便利而且买菜、购物等也会十分方便。

对于购买二手房长期投资人群而言，最好选择在商圈成熟、地段较好、交通便利区域买房，因为随着商圈的不断成熟其二手房价值也会充分体现出来，同时如果房屋业主以租代售的话，其投资回报收益也将较为可观。

第二招：房屋质量看周详。房屋质量是买房时十分重要的一个考核因素。就目前北京二手房市场而言，上世纪80年代的二手房普遍较多，由于这些二手房年代建成较久，使用时间较长，因此可能存在管线老化或走线不合理、墙体爆裂或脱落明显、天花板经常渗水、防水防火性能较差等状况，因此购房者在选购二手房时应注意这些因素。

第三招：户型面积要选好。上世纪80年代期间的二手房普遍户型面积较小且通风采光也有其局限性，而上世纪90年代以后建

成的房屋户型开始逐渐合理化。因此，购房者在购买二手房时要尽量选择自己更看中的那一方面，如首次置业者可以选择那些户型小、总价相对较低的二手房过渡；而白领、上班族则可以购买那些户型相对较宽敞的二手房。

第四招：房屋产权仔细。在二手房交易过程中经常会因产权不清导致的纠纷，因此了解清楚房屋产权状况是十分重要的。

第一，弄清楚产权证上的房主与卖房人是否为同一个人并要求卖方提供合法证件，包括产权证、身份证件、资格证件以及其他证件。第二，确认产权证所标注的面积与实际面积是否相符，向有关房产管理部门查验所购房屋产权来源与其合法性。

第三，确认产权的完整性，查验房屋有无债务负担，有无房产抵押，包括私下抵押、共有人等等。当购房者仔细验明所购房屋产权性质之后方可安全购买，以免日后发生纠纷。

第五招：装修结构弄清楚。二手房大都带装修，对于购买后立即入住的购房者来说着实可以节省一笔不小的装修开支。但是对于想要重新装修的购房者来说，就要将其最初购买时的装修情况弄清楚，已经装修过的地方是不需要全部打掉，最好了解其住宅的内部结构图，包括管线的走向、承重墙的位置等，也便于

重新装修。

第六招：屋内配置细查看。购买二手房时，屋内的部分配置(沙发、衣柜、空调、床、燃气灶、热水器、电话等)，通常情况下业主都会折价或半卖半送给购房者。这时购房者切不可贪图小利，一定要仔细查看这些物品是否能用，再考虑购买与否。

第七招：物业杂费看真切。算算居住费用水、电、气的价格，观察这些费用如何收取是上门代收还是自己去缴，三表是否出户。看看所购房屋的物业管理费收取标准是多少；小区是否封闭，保安水平怎样，观察一下保安人员的数量和责任；小区绿化工作如何；了解物业管理公司提供哪些服务。同时，自驾车族还要查看其车位的费用。如果是高层塔楼还需观察电梯的品牌、速度及管理方式，如何收费等，将这些杂七杂八的费用搞清楚才能够安心购买。

第八招：探访邻里是否和睦。邻里之间是否和睦关系到购房者日后的居住生活状态，好的邻居会让你生活愉快。通过衣着和生活规律判断在此居住人们的社会层次，拜访楼上、楼下、左左、右右的邻居，了解他们在此居住是否顺心。这样，不但能够提前与邻里之间打好基础以便日后好相处，同时亦能知晓购房者所购房屋的整体居住氛围与自身需求是否相符。(张文)



“靓家装直通车”开通 “乘客”火热报名中……



“靓家装直通车”是商丘首家以主流平面媒体牵头组建成立的大型家装建材联盟，以《京九晚报》“置业家居”版作为平台，一方面监督、维护诚信品牌商家的行业规范，繁荣市场，另一方面宣传、引导业主理性消费，把最优质的产品与服务呈现给消费者，让消费者真正得到实惠。

全程监督，帮你维权

家装、建材、家电、家具一站式购物，装新房改旧屋我们来帮忙，瓷砖、地板、橱柜、厨电、衣柜、木门、卫浴、涂料漆、沙发软床、散热器地暖、电视、冰箱……

报名电话：15136005588 维权电话：15036666633

河南大地装饰 电话：3239166	vatti 华帝 橱柜 厨电 电话：2533333	3D 木门 中国木门第一品牌 电话：3770755	扬子地板 WINGZI FLOOR 超科技 悦生活 电话：3770811	ARIS CASA 爱依瑞斯 中国沙发软床领导品牌 电话：2779878	düto 德国都芳漆 电话：3777177	维意 定制家具 DESIGN & MAKE 电话：2580777	KABISTE 厨卫品牌 时尚卫浴专家 电话：3672808	热耐美 散热器·地暖 电话：6088866	Hisense 新电视 新生活 电话：2587333	Ronshen 容声冰箱 电话：2511390	美陶·磁砖 中国驰名商标 电话：6072930
----------------------	---------------------------------	---------------------------------	---	---	-----------------------------	---	---	-----------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的环保家居建材评选活动启动

主办单位：商丘日报报业集团 冠名单位：商丘德全汽车销售有限公司



地址：商丘市民生西路中原车城东200米路北商丘德全4S店
电话：0370-2277567

诚征协办单位 咨询热线：15136005588 15036666633

奖项设置(共14项)

- 1.陶瓷、瓷砖类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大陶瓷、瓷砖环保品牌
- 2.地板类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保地板品牌
- 3.卫浴类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保卫浴品牌
- 4.门窗类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保门窗品牌
- 5.橱柜类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保橱柜品牌
- 6.吊顶类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保吊顶品牌
- 7.衣柜类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保衣柜品牌

- 8.家具(居)广场类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保家具(居)广场品牌
- 9.采暖、地暖类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保采暖、地暖品牌
- 10.热水、净水器类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保热水、净水器品牌
- 11.灯饰、开关类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保灯饰、开关品牌
- 12.油漆、涂料类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保油漆、涂料品牌
- 13.壁纸布艺类：“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的三大环保壁纸、布艺品牌
- 14.特别贡献奖(生产类企业)：“北汽威旺”杯2013年度十大家居建材特别贡献企业

※ 投票细则 ※

- 根据活动总体安排，评选活动进入投票环节，欢迎社会公众踊跃投票。(2013年6月18日零时起至11月30日24时止)
- (一) 网络投票
 - 1.登录商丘网 (http://www.sqrb.com.cn)，进入投票专题网页，打“√”选定候选品牌，点击“提交”，即可完成投票并查看投票结果。
 - 2.每个身份证号，每个IP地址24小时内只能投票1次。
 - 3.每次选取每个系列3个品牌进行投票，超过或少于3个品牌则投票无效。
 - (二) 专送或邮寄投票卡投票
 - 1.2013年6月18日，《商丘日报》、《京九晚报》刊登环保家居建材名单和投票卡。社会公众剪裁下载投票卡，并按投票卡所示要求，在投票框中填写候选品牌的序号。
 - 2.每张投票卡每个系列填写3个品牌，多选或少选则投票无效。
 - 3.投票者在投票卡上填写的本人资料务必真实有效。
 - 4.复制的报纸投票卡为无效票。
 - 5.填写完成后，请于11月30日前专送或邮寄到商丘日报社家居建材编辑部，地址：商丘市归德南路6号，邮编：476000。邮寄信函的投票截止时间以邮戳为准，并在信封上写明“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的环保家居建材评选字样。

“北汽威旺”杯2013年度消费者最喜爱的家居建材评选活动办公室
2013年6月18日