

国土部发布《土地估价师资格考试管理办法》

日前,国土资源部部长孙文盛签发第 35 号令,发布《土地估价师资格考试管理办法》(以下简称《管理办法》)。

据了解,《管理办法》是根据《城市房地产管理法》、《土地管理法》及其实施条例制定的,全文共 6 章 23 条,对报考条件、考试管理体制、考

试内容及周期、考务、法律责任等作出了明确规定。

今后每年的第三季度举行一次考试,报考的科目和数目由考生自定,各科考试成绩在三个连续考试年度内有效。考试内容包括土地管理基础知识、土地估价理论与方法、土地估价相关经济理论与方

法、土地估价实务等。它还规定,取得土地估价师资格并在土地估价机构执业的土地估价师,应当通过实践考核并进行执业登记。只有经过执业登记的土地估价师,才能在土地估价报告上签字,承担法律责任。《管理办法》自 2007 年 1 月 1 日起开始施行。

李东凯

组版编辑

王 青

责任校对

罗志蕊

E-mail:jzrbjy@yahoo.com.cn

电话:3299888

投资房产实用经

要买位于城市上风口的房子

买房对于我们工薪阶层来说是一生中最大的投资,来不了半点的粗心大意,否则就会陷入无尽的烦恼之中。根据大多数人的买房经验,有这么几点是必须要把握的:

必须要买“五证”俱全的房子

这一条看似简单,人人都知道,可是人们在买房特别是在买期房的时候,由于心态和心理的问题,架不住商家的忽悠,最容易忽略的往往就是这一条。结果不少朋友等住进去之后,才发现他买的房子根本办不了产权证,或者煤气无法开通等。这时候,往往是叫天天不应,哭地地不灵,整日是回家就添堵,怎么都不舒心。要是再为此成了“房奴”,那简直比窦娥还冤。

要买周边环境好的房子

买房时,要记住周边环境永远都比位置重要。有的商品房看似不错,可是其周边却是贫民窟,每天你开车上下班不但交通拥挤不说,天天看着这些破破烂烂的棚户区你会有好心情吗。

一定要买位于城市上风口的房子

这一点尤为重要,直接关系到你和家人的健康。有的朋友说,我不知道我所居住的城市上风口怎么办。其实,你只要记住经常刮什么风就行,一般情况下,北方城市西北风多一些,南方城市东南风多一些。

要选一个好邻居,尤其是你的楼上

住过楼房的人都知道,这一点非常重要。他在你的楼上就是你的“天”,要是这个“天”整天打雷下雨,不知能容忍他几次。要是再发生个口角,整天抬头不见低头见的,你说该有多闹心。其实,这一点也挺好选择

的,你悄悄向售楼小姐打听一下就可以了。

要买采光和通风好的房子

买房前要详细了解房屋的采光和通风情况。有几点是要记住的:不要买对着烟道的房子,不要买对着旁边大楼墙角的房子,不要买对着十字路口的房子,不要买房型不正的房子等。

尽量不要买回迁房或经济适用房

这一点可能有许多朋友不愿意听,但现实就是这样。有个朋友不小心买了一套回迁

房,结果楼上不时有垃圾袋飞下来,令他十分担心。

尽量不买一楼或顶楼

一是不安全,二是不卫生,三是不保暖,四是不安静。

尽量不买厢房

所谓厢房,就不是正房。过去都是下人住的房子,冬不暖夏不凉,时间长了,人容易产生错觉,有害身体健康。

李 里



年底购房四注意

选择大型品牌中介机构

今年的宏观调控政策使二手房经纪行业经历了一场洗牌,特别是近期有关整顿房地产交易秩序的文件频繁出台,中介行业协会更是发出了房地产中介机构“不赚差价”的倡议书,这样对于吃差价的许多中小经纪公司而言,自身经营将面临较大的问题。今年年底,在市场调整期间,购房者最好能选择透明交易的大型经纪公司,既能实现信息的快速配对,也能保证交易资金的安全。

关注地段

据一些地产公司的统计资料分析,在二手房的购买考虑因素中,地段依然是购房者考虑的首要因素。由此表明,地段作为房地产的“金科玉律”将是亘古不变的定律,好的地段在能够带给置业者更加理想的价值提升空间之外,还能够让居住者享受地段优势带来的舒适。

关注户型和物业管理

根据资料分析,二手房的户型设计和小区物业管理成为人们购房过程中考虑的第二大要素。这是因为,随着人们生活水平的逐步提高,不仅是容身之所,而且融入了舒适性的概念,从而房屋的户型设计是否合理越来越被消费者所关注,冬季阴天较多,最好选择在天气晴朗的日子去看房,以便更好地观察房屋的采光通风情况。同时,随着当前物业纠纷的凸显,小区物业管理的优劣也是置业者需要考虑的因素。

关注二手房房龄

二手房的房龄是银行发放贷款的主要评定依据,对于房龄较长的房产,有些银行实施了限贷政策。另外,从房产的附加值来看,房龄较老所显示的折旧风险更加显现,很大程度上会抑制其房产未来的附加升值空间。

亮 亮

财政部:

土地使用费影响地价甚微 不会引发涨价

核心提示:从明年 1 月 1 日起,新增建设用地土地有偿使用费征收标准将在原有的基础上提高一倍。财政部负责人明确表示,供求关系决定土地价格,因此,政府增收的这一点新增费不会对房地产价格产生较大的冲击。

土地有偿使用费翻番:只减地方收益 不拉高地价

近日,财政部、国土资源部等部门发出通知,要求从明年 1 月 1 日起,新增建设用地土地有偿使用费征收标准将在原有的基础上提高一倍。为此,财政部官员接受了中央电视台经济频道记者采访。

据介绍,新增建设用地土地有偿使用费现行征收标准是 1999 年制定的,由于标准偏低,在全国土地资源日益紧张的情况下,地方政府出让土地收益巨大,使得用地扩张冲动比较强烈。2005 年,全国收缴的新增建设用地土地有偿使用费不到其出让土地纯收益的三分之一。

财政部综合司司长王保安说:“这项政策主要是传导一个政策信号,说明政府加强土地管理,促进土地的节约和集约使用。随着这项政策的落实,我们相信对促进土地节约利用抑制固定资产投资增长,效果是非常明显的。”

王保安表示,除提高新增建设用地有偿使用费缴纳标准外,这次还将原来主要留给市、县政府的 70% 新增使用费,调整为全额缴入省级国库。同时,对

地方政府的违规批地和以前欠缴的新增使用费都将限期追缴。对于增加的可支配新增建设用地土地有偿使用费,财政部表示将主要用于耕地保护、中西部地区和粮食主产区。

财政部:新增使用费提高不会过多增加用地成本

对于提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准,是否会导致土地成本大幅上升,从而引发房价上涨这一问题,财政部明确表示,土地有偿使用费缴纳标准提高不会对房地产价格产生较大的冲击。

王保安说:“供求状况是决定土地基本价格的,所以说与政府增收的这一点新增费没有直接的和比较大的联系,不可能对土地价格,尤其是下一个层次的房地产价格产生比较大的冲击。”王保安说,2005 年,全国土地出让收入约为 5800 亿元,而当年全国实际收缴的新增建设用地土地有偿使用费只有 200 多亿元,即使征收标准提高一倍也只有 500 亿元左右,不到土地出让收入的 10%,比例不大。另外,当前我国地价主要由取得成本、开发成本、政府收益三部分构成,而新增建设用地土地有偿使用费的征收者是各级地方政府,并非房地产开发企业。这一费用只是政府收益中的一部分。因此,提高新增建设用地土地有偿使用费对地价影响甚微,房地产用地出让价格将基本持平。

新 华

楼市服务台



集资房出现问题找建设单位

罗女士:我购买了学校的集资房,2003 年接房,入住不久,一楼下水道堵塞,刚维修好,二楼的下水道又出现了问题,时常堵塞。因所住房没有物业管理公司,这种情况,我该找学校还是该找施工方?

答:罗女士应该找建设单位学校,然后由学校出面与施工单位协商解决。

陈 静

产权证的房屋面积可以更改吗?

华女士:我在两年前买了一套平房,建筑面积 62 平方米,最近想装修,发现房屋建筑面积约 67 平方米,怎样办理更正手续? 能不能在交易的时候直接办理?

答:房屋的所有自然资料,包括住房面积都以产权证上登记的为准,如果想要更改,须先聘请测绘公司进行实地测量,拿到数据后提交到产权登记发证中心,随后产权登记发证中心派人到现场实地勘察,证实没有翻建或私自改动后才能受理。在没经上述程序之前,产权证上的数据不能在交易时直接改动。

郎劲峰

买二手房提取公积金需要哪些手续?

邹先生:前一段时间我贷款买了一套二手房,现已办理完各项手续,想提取公积金,请问提取公积金需要哪些手续?

答:职工购买二手房可以提取公积金,须提供以下材料:1.买房人持办理的房屋所有权证;2.契税完税凭证及房地产交易的发票;3.如果购房时采用贷款方式,还需提供贷款合同原件;4.身份证原件及复印件;5.住房公积金提取储蓄卡。像邹先生这种情况,只要有后四种材料即可申请办理。

郎劲峰

购无产权证的房屋作公证不更名过户可以吗?

门先生:我看好了一套房子,可房主说目前没有房产证,得过几个月才能办下来,如果觉得没有保障,可以作个公证,证明他已经把房子卖给了我,等房产证办下来后再更名。请问这样做安全吗?公证的效力有多大?

答:根据有关规定,没有产权证的房屋是不允许上市交易的,只作公证不更名过户对买房人来说存在风险。因为在我国房地产法律、法规中,房产证是房屋所有权的第一证据,购房合同属于次要证据。另外,公证机构应该根据房产证的所有权而不是根据买卖合同来作公证,如果双方发生纠纷走诉讼程序,其公证效力也将受到质疑。所以提醒消费者,购买没有房产证的房子一定要多加小心。

郎劲峰

