

建设部：中国征收物业税暂无时间表更没试图推广

本报讯 据信息时报报道,12月7日,建设部政策研究中心副主任秦虹在泛珠房博会论坛上表示,目前房地产税重流通轻持有,在交易环节中过重的税赋显然对发展房地产市场不利。但国家在房产持有环节征收物业税尚无时间表,也没有在任

城市试图推广。秦虹并表示,我国房地产正处于市场建立的初期,各项制度调整和完善不可避免,关于弱势群体,加强住房保障将是长期的任务。

(中新)

组版编辑 王青 责任编辑 罗志蕊

E-mail:jzrbjy@yahoo.com.cn

电话:3299888



初次买房从何下手

四个重要环节帮您选到满意房

对于传统的中国家庭来说,买房是人生头等大事,当然要仔细筛选、认真选择了。对于初次选房者,应该注意以下几个事项。

(一)户型面积

对于一些刚参加工作的年轻白领人士

方面,例如物业管理的成熟,了解小区的维修保养是否及时,有没有失修失养的现象,保安是否尽职等;交通的便捷性,要看房子附近有没有公交车站等;商住有区分区,至少要保证娱乐、购物等活动影响不到居住的安静和安全;社区周围的生活配套设施应该比较完善,应该具备购物场所、医疗设施、

(二)小区环境

社区环境的考察可以体现在多个

来说,最好不要企图一步到位购买大户型,可以考虑购买价低的中小户型的二手公寓。一方面,这样的户型面积虽然不大,但是各项功能齐全,生活舒适性并不会降低;另一方面,支付压力小,实用性强。将来随着收入的增加和积累,可以将此房出售或出租,再购买面积大一些的房子,从而保证进退不愁。

小贴士:理想的户型最好是厅卧分开,卧室的私密性能够得到保证,厅卧功能互不干扰,能更好地满足住户的各种需求。

(三)房屋质量

最值得关注的是观察房屋的墙角是否有漏、渗水现象。因为墙角承接了上下左右结构的力量,所以墙角是体现建筑质量的关键地方,如果发生地震等灾害,墙角的承重力是关键,如果墙角严重裂缝时,漏水的问题也会随时出现。另外,应该注意通风状况是否良好,采光是否充足等,尤其要检查房屋的窗户有无对着别家的排气孔从而影响屋内的空气质量等。

小贴士:有的装潢可以把墙角的裂缝以及发霉、漏水等毛病遮掩,因而,看房时必须注意房屋的做工,尤其是墙角、窗沿、天花板的收边工序是否有掩饰的现象出现。

(四)注意细节

车位是否充足,房间的设计是否合理,装修是否符合自己喜好,配套设施是否适合生活所需,物业收费、取暖费用是否有理有据等各项验收细节都不可放过。

小贴士:购房者特别要注意的是,一定要问清楚房屋产权状况,以免以后发生纠

(四)注意细节

纷。

专家建议,置业者在选择二手房时,千万不要因为着急而草率地确定购买,而应该多看看,多比较。因此,您可以选择大型的专业房产中介公司,以了解更多二手房的价格,从而可以选择到性价比更高的二手房。

李杰/文 王海燕/图

发改委副主任毕井泉：

房价将成明年价格工作重点

“明年要继续努力,力求使上学贵、看病贵、房价高等矛盾有所缓解。”国家发改委副主任毕井泉昨天表示。

毕井泉在全国物价局长会议上表示,明年要规范教育收费,配合有关部门认真落实将公办高中招收择校生的比例控制在30%以下,严格控制择校生收费标准,降低公办高中的学杂费收费标准。

价格主管部门将加强高等教育收费管理,规范成本构成,提高收费透明度。全面推行教育收费公示制度。认真落实对家庭困难学生的各项救助措施。

价格主管部门将继续加强药品市场价格的监测和调查,做好药品价格评审工作,充分发挥药品价格评审在制定和调整药品价格中的基础性作用。继续降低偏高的药品价格,适当放宽廉价药品管制,保障临床用药需要。

“房地产价格工作的重点是稳定廉租住房租金以及小户型政策性住房和限价房、限价商品房的价格。”毕井泉说,要完善廉租住房租金和小户型政策性住房价格的统计监测制度,配合有关部门完善廉租房制度,落实廉租房建设资金和房源,努力增加中低价位、中小套型普通商品房供应。

明年,价格主管部门还将整顿房地产市场交易环节的价格行为。积极推进物业服务的市场化进程,合理确定物业服务收费标准,

维护业主的合法权益。

“保持价格总水平基本稳定是保持经济平稳运行和构建和谐社会的重要条件。”毕井泉说,他要求,各级价格主管部门要进一步加强和改进价格调控工作,加强价格监测和价格形势的分析,密切关注粮食、石油、钢材等重要商品国内外市场价格变化,密切关注宏观经济运行重要指标的变化,提高价格调控的预见性。

明年,价格主管部门还将加强垄断行业的价格监管。加快制定垄断性行业和公用事业的定价成本监审办法,加强对工资



总额的控制,约束成本上升;建立垄断行业和公用事业的成本价格信息定期发布制度。

王涛

楼市服务台



婚前按揭买房 是否属于夫妻共同财产

读者高先生问:我在结婚前买了一套房,房屋总价接近15万元。我首付了3成房款,共计4.5万多元,其余的房款我办理了按揭贷款。结婚后,由于性格原因,我和妻子打算离婚。妻子认为我买的房子是夫妻共同财产,要求分割。我认为,这个房子是我婚前买的,首付是我付的,月供也是我在供,妻子根本没有掏过一分钱房款,这个房子不应该属于夫妻共同财产。我想咨询,该房是否属于夫妻共同财产,妻子要求分割是否合理?

律师看法:

高先生婚前购买的商品房,婚前支付的首付房款和按揭房款属于其个人财产;婚后按揭月供房款属于夫妻共同财产;房屋增值部分收益是否属于夫妻共同财产,目前还存在争议。有的认为应该属于房屋产权人个人所有,有的认为属于夫妻共同财产。对于这一部分房屋财产的分割,双方可以协商或者根据法院判决。阿强

结婚后 父母赠房能归个人吗

读者李女士问:我今年刚刚结婚,父母给我买了套房屋,但是,他们不希望房子是我和我丈夫的共同财产,而是我的个人财产。我已经结婚,所以无法做婚前财产公证,请问:有没有办法满足我父母的愿望?

答:我国《婚姻法》第十八条规定,有下列情形之一的,为夫妻一方的财产:(一)一方的婚前财产;(二)一方因身体受到伤害获得的医疗费、残疾人生活补助费等费用;(三)遗嘱或赠与合同中确定只归夫或妻一方的财产;(四)一方专用的生活用品;(五)其他应当归一方的财产。

《婚姻法》第十九条规定,夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定,对双方具有约束力。

根据该条规定,你婚后父母赠送给你的房屋,你和丈夫可以通过约定方式,明确属于你个人所有。或者由你的父母明确表示,赠予你个人,而且最好有书面的赠与合同,并作公证。这样,房屋就能只属于你个人了。

阿强

少年出售房屋 法定代理人同意才有效

案例回放:军人祝某长期在海防线驻守,其妻十几年前去世,当时3岁的儿子由他父母抚养。如今儿子已长到15岁,祝某的父母将祖房给了儿子,并办理了更名手续,不久相继去世。儿子打算到部队与爸爸生活,要把房子卖掉。这时邻居王某出5万元钱,与儿子达成购房协议。祝某知道此事后,急忙赶回原籍,阻止交房。王某却说:“房子是你孩子的,你管不了。”请问:祝某儿子的卖房行为有效吗?

律师解答:祝某的儿子不满18周岁,属于限制民事行为能力的人,如此重大的民事活动,应由他的法定代理人祝某同意才有效。

阿强

开发商是否能不按图纸交房

问:我买的房子与合同图纸不符该怎么办?
律师:商品房预售,开发商不得擅自变更规划,设计,如需变更的话,开发商必须按原审批程序报经审批。

经规划部门批准或设计部门同意以后的规划、设计变更,如果变更导致房屋的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化,以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的,开发商应当在变更确立之日起10日内,书面通知买受人,买受人应在15日内作出同意或不同意的书面答复,未作表示的,视为同意。

阿强

近日,旨在部署2007年全国经济工作的中央经济工作会议在北京举行。其中,加强和改善宏观调控、发展农村经济等内容组成了明年经济工作的八项主要任务,而房地产宏观调控成为少数被重点提及的行业之一。

会议称,要加强对房地产市场的合理引导和有效调控。要加强财政政策、货币政策、产业政策、土地政策和社会发展政策的协调配合,继续综合运用经济、法律和必要的行政手段,提高宏观调控的科学性和有效性。要在政策落实上狠下功夫,

确保中央各项方针政策和决策部署落到实处。

从今年5月开始,以“国六条”为代表的房地产宏观调控从住房结构、土地供应、住房保障各环节联动入手,解决楼市深层矛盾。但是,由于土地、结构等调控内容需要较长时间的效果显现过程,部分调控政策在部分地区没有得到充分落实,今年的房地产市场走势上扬惯性明显。国家统计局数据显示,今年前三季度,全社会固定资产投资71942亿元,比去年同期增长27.3%。其中,房地产开发完成投资12902亿元,增长24.3%。

于是,持续深化房地产等行业的调控效果仍然被中央决策层看作未来经济工作的重心之一。

于兵