

公租房租满5年可买卖?

NO,大河报邀请郑州市房管局解答购房政策,证实买二手房过户多交税传言不实

□策划 地产事业部 执行 大河报·大河客户端 孙焯哲 实习生 冯子雍 文 记者 白周峰 摄影 新媒体支持 孙贝 李佩遥 通讯员 袁赢强 张毅



郑州市房管局房地产市场和产权交易管理中心存量房转让管理科科长王征(中)、政策性住房管理科科长樊立鹏(右)为读者解答问题。

答:公共租赁住房是面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

郑州市公共租赁住房只租不售,产权归政府所有。当保障对象不再符合条件时须腾退所租的住房。目前郑州市也没有出台居住五年可以购买的政策。

可以购房吗?

答:根据政策要求,驻郑部队现役军人和现役武警在提供军(警)身份证明和团及以上单位出具的购房家庭全部成员相关户籍证明后,视同本市户籍。本市户籍在外地服兵役的,在提供相关证明后,视同本市户籍居民。

两年前买的房子现在能卖吗?

如果是两年前买的新建商品住房,但是最近才拿到不动产证,可以出售吗?

答:在郑州市行政区域内,2017年5月3日(含)之后购买的住房,自取得不动产权证书之日起不满3年不得上市转让。

如果是在2017年5月3日(含)之前就已经签订新建商品房购买合同的住房,现在取得的不动产证,可以出售。新建商品住房购买时间以网签合同时间为准,存量住房购买时间以网签合同确认时间为准,取得不动产权证书时间以权证上载明的时间为准,不满三年不得上市交易。

直系亲属房产如何过户?

我母亲的住房想过户给我,如何办理呢?

答:直系亲属的房产过户,一般分为两种方式,赠与或买卖。如果属于你母亲个人单独所有的房产,首先可按赠与方式,双方当事人网上预约后,持身份证、户口本、房屋所有权证或不动产权证等资料,到房屋交易、税收、不动产登记联合服务大厅,在辅导服务台填写赠与合同,然后到房屋交易、税收、不动产登记“一窗受理”窗口申请纳税、受理,待5个工作日后就可领取新的不动产权证;

其次可按买卖方式,需按照正常的存量房交易流程进行:交易当事人网上预约后,持房屋所有权证或不动产权证、买卖双方及配偶的身份证、户口本、婚姻证明等限购资料到联合服务大厅,进行存量房买卖合同网签备案(包含房源核验、购房资格审核和交易资金结算监管),然后到房屋交易、税收、不动产登记“一窗受理”窗口申请纳税、受理,待5个工作日后就可领取新的不动产权证。

经适房出售什么要求?

我和爱人名下有套经济适用房想出售,问问需要哪些条件?

答:购房人可以在缴纳土地收益(含土地出让金)等相关价款后,取得完全产权。郑州市保障性住房管理办公室出具相应补缴土地差价证明后,经查询系统相关信息,就可以按正常私有房屋交易程序上市交易了。

另外提示一下,《关于明确经济适用房差价款补缴标准的通知》(郑政办(2018)18号文),根据原先相关政策出台时间先后分为按原购房价格的10%至40%分四个档次缴纳土地差价款。在经适房未取得完全产权前,除申请人本人及其配偶,其他共同申请人在符合限购政策的条件下,可以购买其他房屋。

网签价格写低可少缴税费?

我准备买一套住房,但有人说在私下合同写真实成交价,在网签合同价格写低些可以少缴税费,我有些担心怕出问题,怎么办呢?

答:您的担心是对的,建议按真实交易价格进行存量房买卖合同网签备案,并且要做到交易结算资金全额监管,更好地保护您作为买受人的合法权益。

存量房交易中出现的阴阳合同,主要还是交易双方抱着侥幸心理在办理网签合同同时价格故意写低,遵循就高不就低、降低购房成本少缴税。其实已经暗藏风险了,当买房人再次转让房产时,将面临卖出和买入价之间差额较大,相应税费被拉高的问题,将要承担更多的税费。其他如买卖双方因交易发生争执诉讼时,阴阳合同有效性的认定关乎买方支付了房款而能否取得房产;如买方按网签备案合同中的房价付款,卖方要按实际的成交价格来交易,双方因支付价款发生纠纷无法调解继而诉讼到法院,得不偿失。

外地户口在郑买房什么条件?

我是外地户口,想在郑州买房,想问一下最新的限购政策

答:非郑州户籍居民家庭在限购区域内只能购买一套住房,购房人需提供近3年内在本市连续24个月以上(含24个月)缴纳的个人所得税或者社会保险证明,个人所得税证明指税务部门开具的完税凭证,社会保险证明指加盖有社会保险机构缴费信息查询专用章的缴费清单。

另外还需提供购房人及家庭成员的身份证、户口本、婚姻证明等资料,且购房人3年内在限购区域内无住房赠与与行为。

公司购房是否限购?

我们公司想在郑州购买一套住房,用来办公,请问是否限购?

答:在限购区域内,暂停向注册时间不足3年的企业销售住房(含新建商品住房和存量住房)。

另外,个体工商户以个人名义开展经营活动,其所缴纳的个体工商户所得税,应当认定为个人所得税。也就是说,个体工商户符合条件的可以以个人名义购买住房。

以个人名义注册公司制公司的,其所缴纳的税费不认定为个人所得税。

现役军人、武警能购房吗?

驻郑部队现役军人和现役武警

近期,不少中介人员通过朋友圈、微信群等渠道发布消息:“赶紧买房,即日起买二手房交税指导价每平方米整体上调1000元”“郑州某小区公租房马上转变成商品房,每平方米7500元,比市场价低一半”“公租房租满5年就可以买卖,低价转让”……对此,大河房管面对面邀请郑州市房管局房地产市场和产权交易管理中心存量房转让管理科科长王征、政策性住房管理科科长樊立鹏进行详细解答。



扫码看大河面对面现场视频

二手房过户交税多交钱?

最近朋友圈很多中介人员称,现在买二手房,房管局的过户交税指导价整体每平方米上调1000元,不知真假?

答:房屋指导价由税务部门出具,经到税务部门业务咨询台了解,对于房屋指导价数据整体每平方米上调1000元,不属实。

公租房能转商品房?

在很多群里,有中介在销售西区某小区楼盘,称有一栋楼原本为公租房,

现在开发商正在走手续,转变成商品房,并收取10万元的名额费和房源锁定金,单价仅为7500元/m²左右,刚刚还领着我们去看样板房,请问,如果小区某栋楼原本规划是公租房,后期开发商能转变其用途性质吗?

答:经了解,郑州市目前无公租房转商品房后上市交易的相关政策。

公租房5年后能卖?

最近有人在“低价销售”公租房,说住满5年就可以进行过户了。公租房能进行买卖吗?

分类广告

人才资讯

- 培训招生
- 美容化妆
- 电脑手机
- 财务会计
- 求职
- 招聘
- 家教

培训招生

- 学历证医药证职称 66565839

分类广告

房产资讯

- 出租招租
- 出租仓库厂房
- 写字间楼
- 求购求租
- 房产中介
- 房地产
- 让商铺门面

出租仓库厂房

- 30亩国有工业用地寻求合作
- 标准厂房租售 18637101529

分类广告

生活服务

- 招商
- 医药招商
- 家政服务
- 让商铺门面
- 家电维修
- 电脑维修
- 寻物
- 让饭店酒吧
- 寻人
- 公告
- 商务礼仪
- 信息窗口
- 软件网站
- 航空售票
- 转让
- 声明

家政服务

- 培训后保姆保洁 65930584

招商

- 商丘市区内105国道旁土地
- 28亩寻有实力的合作伙伴共同
- 开发商、住宅 18539896399

欢迎刊登

大河报

分类广告

大河报广告中心

1. 郑州市农业路东28号
65796171 65796172
2. 中原路与大学路交会处向北50米
路东(大学路40号)
67947825 67425030
3. 郑州市花园路与纬一路交叉口向西
100米路北 65970450 65970445