

限购让“商住房” 回归商业本源

近日,北京市住房和城乡建设委员会等5部门联合发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》,全面叫停“商改住”。开发企业新报建商办类项目,最小分割单元不得低于500平方米;不符合要求的,规划部门不予批准。开发企业新建的商办类项目,应当按照批准的规划用途建设、销售,违反规定的,规划国土、住建部门依法处理;开发企业在建(含在售)商办类项目,不得卖给个人,而个人购买必须满足两个条件:一是名下在京无住房和商办类房产记录;二是在京已连续5年缴纳社会保险或者连续5年缴纳个人所得税。

网民表示,在“认房”、“认贷”和“认婚”等多项政策之后,北京又祭出“商住限购”这一利器,彰显政府对楼市调控的决心,有利于商办类项目回归其商业的单一属性,有利于限制“商住房”的炒作,促进房地产市场平稳健康发展。但也有网民建议,“商改住”不应一限了之,对这一政策产生的市场效应须进行关注。

回归单一功能

实际上,北京市对“商改住”的做法早就明令禁止,但不少开发企业一直在打政策“擦边球”,将不少40年或者50年产权的商办类项目规划建成为拥有独立厨房和卫生间的住宅。

有网民指出,必须整顿房地产市场秩序,抑制“商住房”的炒作,让其回归商业单一属性。网民“如果还有晴天”说,商业办公楼本来就不应该用作住宅,“办公楼就是办公的,

住宅就是用来住的,不是用来炒房价的。”网民“翡翠禄来”说:“深刻感受到,房价真的是刺痛实体经济的一根刺,这么大的成本在,很多行业都是为房东打工”,看到北京出台“商改住”产品限购的政策,真是重拳一记接一记。还有网民认为,“商改住”限购或“类住宅”整治旨在控人口。从未来一段时期楼市政策走向来看,调整人口结构,留住社会精英,控制人口规模,合理增加土地供应,盘活城市闲置和低效用地,将成为一线城市人口政策主要方向。

须关注政策效应

有网民认为,除了肯定“商住限购”新政的积极意义,也建议对这一政策产生的市场效应进行关注。

网民“刘晓博”认为,“这次新政一出,北京商办物业市场将瞬间冰冻。如果政策持续几年,不仅成交量会萎缩,商办物业的价格也会下跌。此前抢购商办物业的人,将被全部套牢。”网民“莫世超MSC”对租房市场表达了担忧,“从个体角度,注册公司买房,成本将大大提高,‘商住’的需求将大大下降,远期房屋租赁市场看涨。”网民“Iris最近变成了蛋黄”认为,“商住限购”是为了限制炒房炒商住房,“导致商住房难出手而已,对普通住宅没有太大影响。”

摘自《经济参考报》

公司名义买商住靠谱吗? 需按年缴纳房产税

北京市在售“商办”项目不能卖给个人后,公司名义还能买么?如何以公司名义买商住,成为网上各种论坛热议的焦点。业内专家告诉记者,公司名义买北京的商办物业,税费非常高。

昨天,在一些论坛里,注册公司、以公司名义买商住房,成为一时的讨论焦点。“我问了个经纪人,他说个人虽然不能买了,但可以注册公司买,只要花点手续费就行。”在一则讨论中,记者就看到了有人提出,几万元手续费,即可规避限购新政。

个人以公司名义买房,真的靠谱么?北京中原地产首席分析师张大伟告诉记者,尽管把身份标签从个人更换成了“企业”以规避限购新政,但因为身份性质不同,购买和再出让时的税费成本又不一样。“如果是公司名义持有的商住房,需要先结清房产税和土地使用税,才能够进行上市交易。否则,不仅不允许交易,还要缴纳违约金。”张大伟介绍,公司产权的商住房,房产税和土地使用税都是按年缴纳,其中房产税的缴纳标准是房屋购

买价格 $\times 70\% \times 1.2\%$;土地使用税的缴纳标准是房屋面积 \times 土地级别标准收费,土地级别收费标准从18元/平方米到30元/平方米不等。

记者以200万元的商住房为例,若“以公司名义”购买,则一年的房产税为16800元,土地使用税最高为3000元。按照期房的交易程序,若购房人购买4年后上市交易,交易前的持有税费成本就为79200元。这笔钱,是以个人名义购买时所没有的。同时,以公司名义购买的商住房进行转让交易,还需要缴纳申报价3%的契税、申报价万分之五的印花税、差额30%至60%的土地增值税、差额5.6%的增值税。假如4年后以400万元的价格出售,则涉及60万元土地增值税,11.2万元增值税、12万元的契税和2000元的印花税,总计83.4万元。

“企业购买、持有和转让商办物业,有着非常高的税费成本,提醒购房人不要一时轻信,忽略了这笔账。”张大伟提醒道。

摘自《北京晚报》

【分类信息】

咨询热线:0579-89111111

遗失声明

金华市百乐园果蔬专业合作社遗失由金华市工商行政管理局金东分局2012年04月18日核发的营业执照正副本,注册号:330703NA000299X(1/1),声明作废。

金华市婺城区爱唯服装店遗失由金华市工商行政管理局婺城分局核发的营业执照正本,注册号:330702640052649,声明作废。

金华市婺城区满天红广告制作室遗失财务专用章、法人章各一枚,声明作废。

黄国付遗失中华人民共和国特种设备作业人员证,证书编号:51222119740505897X,声明作废。

楼国卫遗失建筑施工企业主要负责人安全生产考核合格证书,证书编号:浙建安A(2011)0700287,声明作废。

金华市昌兴燃料油有限公司遗失由金华市婺城区市场监督管理局2016年01月25日核发的营业执照副本,统一社会信用代码:91330702MA28DANL44,声明作废。

金华市婺城区五指健足道馆遗失由金华市婺城区市场监督管理局2013年12月20日核发的营业执照副本,注册号:330702610039384,声明作废。

金华市金东区莫妮卡日用品商行遗失纳税人识别号:33072119870414101601 发票领购本一本,声明作废。

金华市婺城区华丰印刷厂遗失印刷经营许可证副本,(浙)新出印证字:GA2-0013号,声明作废。

金华市金东区牟俊杰副食品商店遗失由金华市金东区市场监督管理局2015年12月24日核发的营业执照正副本,注册号:330703651002514,声明作废。

卢伟伟遗失税务登记证正副本,税号:33072419801225561X。声明作废。

金华市金东区优美陶瓷加工厂遗失公章一枚,声明作废。

减资公告

金华市育黔电子商务有限公司股东会决议:拟将注册资本由200万元人民币减至3万元人民币,请债权人自接到本公告之日起30日内,未接到本公告之日起45日内,有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保,逾期不提出的视为没有要求。本公司将依法定程序进行减资登记。特此公告。

金华市育黔电子商务有限公司
2017年3月31日

国家5A级景区

神山美景-游天台-赏花海

一日游: 天台山-国清寺、琼台仙谷景区一日游128元/人 (周三、六、日,发班)
天台山-国清寺、石梁景区一日游 128元/人 (周三、六、日发班)

二日游: 天台山-国清寺、石梁景区、张思古民居三日游 298元/人 (每周三、周六发班)
天台山-国清寺、琼台仙谷、石梁景区二日游 298元/人 (每周三、周六发班)