



市区土地使用税 土地等级适用范围调整

每个级次的税额标准不变

本报讯(记者黄兰芬 特约记者胡庆华 通讯员姜汝扬) 近日,市政府发文明确,从4月1日起,调整我市市区城镇土地使用税土地等级适用范围及税额标准。

此前,我市市区城镇土地使用税土地等级适用范围及税额标准,一直按照2008年市政府文件执行。近年来,我市经济社会持续发展,城市规划

范围不断扩大,原土地适用范围及税额标准与城镇发展水平不相适应,特别是市直、工业园区扩围后部分区域土地等级标准模糊,税收控管难度加大,容易导致税负不公。

市政府根据我市经济社会发展、城镇建设、市场需求等现状,参照2014年规划、国土等部门确定的城市规划、基准地价等因数,对我市市区土

地使用税土地等级适用范围和税额标准适时进行了调整。

调整后的市区土地等级适用范围,仍然是五个等级,每个等级都明确了具体路段范围,较2008年标准,适用范围与城市规划配套、有所扩大,但每个级次的税额标准没有变化,市区一至五级土地税额标准分别为每年12、9、7、5、2元/平方米。凡在我市城区、建制镇、工

矿区范围内使用应税土地的单位和个人,必须按规定的土地等级和适用税额标准缴纳土地使用税。

市地税局副局长袁双英表示,这次调整土地等级适用范围后,与市区城市建设配套,有利于进一步公平税负,规范税收征管秩序,强化节约集约用地,提高土地使用效益,达到“以地控税、以税节地”目的。

房产证下岗作废了? 网传消息让市民疑惑

房产证仍有效,并非一定要换新证

本报讯(记者黄兰芬) 近日,一篇《房产证下岗了!以后房产证写谁名都没用,有它房子才归你》的网传文章让市民疑惑,甚至误解。房产证自5月1日起下岗的说法准确吗?房产证是失效了吗?还能在房产证上加名吗?

据了解,实现不动产统一登记是我国2016年的主要工作,我国大部分地区在2016年底就不再颁发房产证,

改发不动产权证,房产证自5月1日起下岗的说法没有依据,是空穴来风。而早在去年7月29日,我市6个县市区全部实现了不动产统一登记。

市不动产登记中心主任范艳霞介绍,若房产发生变更、转让,会为新的产权人颁发不动产权证;若房产不发生变更、转让,房产证依然合法有效,效力与不动产权证相同,仍然可以办理各种手续。

“现在房产证上是加不了名的,若要加名,说明房屋产权发生变更,就要换新的不动产权证。”范艳霞说,加名的情况属于房产发生变更、转让一类,他们会为新的产权人换发不动产权证。

另外,记者了解到,我市城区自去年6月份实行不动产统一登记以来,截止今年4月底,共发放不动产权证书和不动产权证明共3.2万份。

省住建厅
来我市调研棚改
和住房保障工作

本报讯(记者黄兰芬 通讯员李进) 5月6日,省住建厅调研组来到我市,调研我市棚户区改造、住房保障工作。调研组先后察看了市城区麻纺厂片区、朱家垅片区两个棚户区改造项目以及南苑小区、南外环肖桥小区两个公租房项目,并详细了解相关情况。

对我市近期的棚户区改造工作,调研组给予了肯定。调研组表示,棚户区改造作为党和政府的民心工程,涉及范围广,推进难度大,但咸宁市委、市政府的高度重视和强力推进,各有关部门倒排工期、挂图作战,各项征收拆迁工作进展迅猛,成绩不错。同时,调研组提出,做棚户区改造工作,一定要时时刻刻考虑老百姓的利益,要坚持公平公正公开运作,尊重群众意愿,切实通过棚户区改造改善老百姓居住生活条件,改善城市形象,提升城市综合承载能力。

对察看的两个公租房项目,调研组表示选址优、建造标准高、环境美。同时,调研组提出,公租房要进一步扩大保障面,向广大进城务工农民、新就业大学生倾斜,确保他们“搬得进、住得好”。

房贷不能直接“商转公”

“曲线省息”有三招

记者黄兰芬

“我现在每月还向银行还贷1300多元,如果能转成公积金贷款,每月可少还100多元。”方先生想将住房商业贷款转为公积金贷款(以下简称“商转公”)。

记者近日采访了解到,由于政策、技术等多方面的限制,我市暂时不能直接“商转公”,但市民可以通过先筹钱将商业贷款还清、用其他房子做抵押等方式,间接实现“商转公”,从而达到节省利息的目的。

不能直接“商转公”

目前一些城市,公积金中心推出了“商转公”业务,市民只要到公积金中心提出申请,就可以把利息高的住房商业贷款,直接转为利息低的公积金贷款。

现在,5年期以上贷款年利率,银行是4.90%,公积金中心是3.25%,商业银行贷款利率与公积金贷款利率悬殊。一笔20万元、20年的住房贷款,公积金贷款的利息比银行商业贷款的利息要少4万多元。出于省利息的目的,许多市民想“商转公”。

市住房公积金管理中心有关工作人员介绍,有的城市之所以能实现“商转公”直转,是因为软、硬件配套,有成熟的系统和技术,有政策支持。而在我市,没有具体的文件说能“商转公”,而且公积金中心和银行间系统不能互联,“商转公”缺乏技术和软件支撑。



因此,市公积金中心不能直接办理“商转公”业务。

记者了解到,“商转公”之难在于银行和公积金管理中心抵押权不能互通,需要银行、公积金中心、房产等部门联动。

三种方式也可省息

记者从市住房公积金管理中心了解到,虽然我市“商转公”不能直转,但是市民采用以下三种方式,照样能省利息。

先筹钱将银行房贷结清,将不动产权证书或房产证从银行取出来,重新抵押给公积金中心,再办理公积金贷款,间接实现“商转公”。市民采用这种方

式,有一个前提条件:购房年限不能超过5年,从房屋合同签订之日起算。

用其他房产做抵押,办理公积金贷款。这个房子可以是自己的,也可以是亲朋好友的。房子的产权人必须到公积金中心现场签字确认。经过审批后,公积金中心将贷款打到申请市民账上。市民可以用这笔款,偿还住房商业贷款。

也可以提取公积金,偿还住房商业贷款。市民每年可以提取一次公积金,来偿还住房商业贷款,每年提取额不超过当年偿还贷款本息总额。比如:市民今年每月还要还银行房贷2000元,一年要2.4万元,同时该市民公积金账户余额超过了2.4万元,他就可以提取2.4万元公积金偿还商业贷款。

房产答疑

小区容积率高好还是低好?

杨小姐问:在买房中,经常听到容积率一词。请问容积率是什么?怎么计算?和住房品质有什么关系?

答:容积率就是项目总建筑面积与占地面积之比。我市对商品房项目的容积率制定,一般综合了城市的整体规划、用地性质、建筑的产品等因素。开发商开发的项目,要在政府限定的容积率下进行。住宅容积率一般在规划时就已经确定。

一般来说,容积率越低的小区,居住舒适度越高。通常情况下,别墅项目的容积率在0.8之下,多层项目的容积率在1.2-1.5,小高层项目的容积率在2.0左右,高层项目的容积率更高。

容积率低的小区,居住人口较少,建设的道路、绿地等较宽,球场、休闲中心等配套设施也较齐全。
黄兰芬/整理