

想买房的人,这两条新闻一定要看

买房过户、缴税、办证,一套资料搞定

不动产交易登记试行“一窗受理”



本报讯 只跑一次,只提交一套资料,就可办理房屋交易、税收、不动产登记三部门业务。日前,郑州市国土资源局、郑州市住房保障和房地产管理局、国家税务总局郑州市税务局联合发布公告,这样的便民利民举措在郑州市不动产登记中心金水区分中心率先开启,今后将在全省逐步实现。记者 王亚平

三部门业务年底全省实现“一窗受理”

近日,省人民政府办公厅发布了《河南省不动产登记便民利民改革实施方案》。改革目标是通过推行不动产登记、税费征缴、房屋交易“一窗受理、并联办理”,在申请材料齐全、符合法定受理条件的情况下,对梳理确定的65项不动产交易登记事项,实现从受理申请到办结“只上一张网、只进一扇门、最多跑一次”。《实施方案》明确,要在今年12月底,在全省实现不动产登记、税费

征缴、房屋交易“一窗受理、并联办理”模式全覆盖,一般业务7个工作日内办结,抵押类登记业务3个工作日内办结。53项登记事项实现“网上申请、窗口核验”,7项登记事项实现1小时办结。全面实行网上预约、网上预审、网上缴费等便民服务,并向金融机构、房地产企业布设终端、延伸服务,方便群众和企业就近办理4项登记事项。设区的省辖市实现“同城通办”。

郑州不动产登记金水区分中心先行试点

按此要求,郑州市不动产交易将曾经要在3个窗口甚至3个办公地点逐一预约、排队、办理的业务如今实现了“一窗搞定”。与此同时,因在后台审核过程中启用了“并行办理”模式,郑州不动产登记业务的办结效率有望再次提升。联合公告表示,9月28日起,在郑州市不动产登记中心金水区分中心开展“一网通办”前提下的“最多跑一次”改革试点工作,设立房屋交易、税收、不动产登记“三窗合一”综合受理窗口,对所有联办业务开展“一窗受理,并联办理”试点工作。9月30日起,二七区政务服务中心不再设立房屋交易、不动产登记联合窗口,存量房网签资金监管窗口,税务受理(房产)窗口。9月30日起,二七区不动产登记

分中心不再办理房屋交易、不动产登记联合办公业务。已经预约9月30日当天及以后的相关业务,可至市房管局CBD大厅、西区房管局办事大厅、北区房管局办事大厅、金水区不动产登记分中心大厅,出示手机预约凭证直接换取现场号办理。记者了解到,郑州市不动产登记中心金水区分中心5~9号窗口为“综合受理”,为办事人提供交易、缴税、不动产登记“一窗式”服务。办事人只需提交一套资料,就可办理3个部门业务。涉及房管、不动产部门的查询业务,也分别在该大厅设立有专属窗口或自助查询机,办事人可根据需要通过人工或自助渠道进行办理。据悉,上述“郑州试点”通过“综合受理窗口”而带给办事人的便捷也即将在全省逐步实现。

交“诚意金”后不想买房还能要回来吗?

这起案例告诉你答案

本报讯(记者 鲁燕 通讯员 鲁维佳 明勋)郑州李先生向开发商交了1万元购房“诚意金”后,因对房屋面积存在疑虑,放弃购房,但1万元“诚意金”却被开发商扣下。不甘心吃“暗亏”的李先生将开发商告上法庭,请求全额返还这笔“诚意金”。9月27日,惠济区法院对此案作出一审判决,判令开发商将1万元全额返还李先生。

今年2月,李先生看中金水区一套期房。当时楼盘销售人员告诉他,由于楼盘位置较好,看房人数较多,建议其先交纳“诚意金”排号,待开盘后可按照排号顺序优先选楼层,所交的“诚意金”还能自动转为房款,并可参与后续抽奖活动。在销售人员的鼓动下,李先生当场交了1万元“诚意金”,销售人员也当场为其出具了一张收据。但李先生后期仔细了解该套房的户型、面积、公摊等信息后,对房子的面积及贷款支付比例心生疑惑。在同家人商量后,他决定不再购买该房屋,并要求开发商退还

“诚意金”。李先生提出退还“诚意金”,开发商一直以“公司没有规定”“负责人员不在”等理由百般推脱,一拖就是半年多。眼看“诚意金”有去无回,他起诉到法院,要求退还全部1万元“诚意金”。惠济区法院经审理认为,开发商向李先生收取的1万元双方明确约定为“诚意金”,而非定金,现双方未就房屋买卖达成一致意见,李先生要求被告返还1万元,不违反法律规定,应予以支持。遂依照相关法律规定,作出了上述判决。



定金、订金、诚意金、认筹金买房,你搞清楚这“四大金”了吗?

二者在法律层面的含义却完全不同。订金在法律上并没有明文规定,在司法实践中,订金往往被视为预付款,仅表明了双方当事人订立合同的意向,支付订金的过程其实是在履行主合同,其本身不具有债的担保作用,不产生“定金”的惩罚性效果。如果双方只约定了订金合同,那么收取订金的违约方只需退还订金即可。

这起案件主审法官提醒购房者,在买房时应注意区分“定金”“订金”“诚意金”“认筹金”等概念,尽量选择具有法律保护力的付款方式,从而有效维护自身合法权益。

定金

“定金”是指合同当事人为了确保合同的履行,由当事人一方在合同订立时或者订立后履行前,按照合同标的额的一定比例,预先给付对方当事人的金钱或其替代物。我国《担保法》规定:当事人可以约定一方方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。从本质上讲,定金是法律上的一种担保行为,一方面督促债务人履行债务,一方面保障债权人的债权得以实现。我国《合同法》也规定,当事人可以依照《担保法》约定一方方向对方给付定金作为债权的担保。需提醒的是,购房者除非已经完全确认需要购买目标房源,否则要谨慎采用定金方式。

订金

“订金”与“定金”虽然只有一字之差,但

诚意金

“诚意金”并不属于法律概念,其属于房屋买卖双方达成的初步意向证明,性质上相当于预付款,对违约一方不具有惩罚性。如果双方就交诚意金后开发商交房义务没有约定,后期双方也没有签订购房合同,那么如果购房者中途取消了买房意愿,诚意金应全额退还;如果购房者最终购买,诚意金将转为房款的一部分;而如果开发商不交房,则其应该将诚意金返还给购房者,但购房者无法据此向其提出赔偿要求。

认筹金

与“诚意金”类似,“认筹金”也不属于法律概念,仅仅是房地产开发商在楼盘正式销售前,通过优先选房、许诺享受开盘价格优惠等方式,吸引有意向的购房者预先向售楼方缴纳几千至数万元不等的资金,进而提前圈定客户的一种营销手段。如果购房者后期同开发商签订了正式购房合同,则认筹金就按照约定成为购房款的一部分;如果购房者没有同开发商签订任何合同,则认筹金是可以退还的。“认筹金”“诚意金”使得购房者处于较为被动的地位,购房者可就后续交房时间、退款条件及期限等与开发商明确约定。