

# 民生服务平台邀您聊聊购房那些事儿

□文/图 呼和浩特晚报记者 丁晨

人民幸福安康是推动高质量发展的最终目的,百姓幸福的落脚点就是日常生活中的衣食住行,安居才能乐业。昨日,呼和浩特市融媒体中心民生服务平台走进金地峯启未来签约中心,就公积金新政、房屋契税、二手房交易等内容邀请市公积金管理中心、市住建局、市房产交易中心负责人做客,与市民网友共话安居乐业。

**居民代表张泽晨:**不久前,央行和银保监会发布通知,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,在呼和浩特如何落地?

**居民代表杜鹏:**今年3月30日呼和浩特市住房公积金发布了调整公积金业务通知,本次调整的最大亮点是什么?

**居民代表沙日娜:**在二手房买卖中,买方付了订金又决定不买了,但订金只是中介公司开了个收条,所以订金问题产生争议怎么办?

**网友“复兴”:**如果在买房购房的过程当中出现了问题,消费者如何维权?

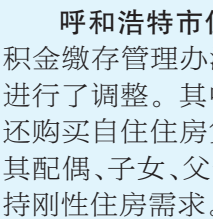
**居民代表张倩:**市民在购房的时候需要注意哪些事项?是否应该查看五证、开发资质、工期进度等?

**网友“星辰”:**什么是房屋契税?首套房和二套房契税怎么算?

**网友“一股清泉”:**老百姓如何选到自己心仪的好房子?好房子有什么标准?有哪些硬性配套?



**呼和浩特市住房公积金管理中心副主任刘志刚:**今年的1月5日,人民银行、银保监会发布通知,建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。也就是新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。但住房公积金贷款利率暂不执行动态调整机制。根据国务院《住房公积金管理条例》第六条:住房公积金的存、贷利率由中国人民银行提出,经征求国务院建设行政主管部门的意见后,报国务院批准。根据中国人民银行关于下调首套个人住房公积金贷款利率的决定,自2022年10月1日起,呼和浩特市首套个人住房公积金贷款执行新的利率,首套个人住房公积金贷款利率,五年期(含五年)以下由现行的2.75%下调至2.60%,五年期以上由现行的3.25%下调至3.10%。第二套个人住房公积金贷款利率保持不变,即五年期(含五年)以下为3.025%,五年期以上为3.575%。



**呼和浩特市住房公积金管理中心副主任刘志刚:**根据《内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发<内蒙古自治区住房公积金缴存管理办法>等三个办法的通知》要求,呼和浩特市住房公积金中心自2023年4月1日起,对部分住房公积金业务进行了调整。其中最大的亮点就是扩大提取住房公积金申请人范围。提取申请人购买、建造、翻建、大修自住住房的、偿还购买自住住房贷款本息的、既有住宅加装电梯及城镇老旧小区改造中进行自住住房改造的,提取范围扩大至缴存人及其配偶、子女、父母;“无房缴存人租房自住”提取业务,申请人为无房缴存人本人。切实用足用好公积金政策,更好地支持刚性住房需求。



**呼和浩特市住建局工程质量安全监管科科长陈蛟:**关于返还订金的问题,按照《民法典》第五百八十七条规定,给付订金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,无权请求返还订金;关于订金只开了个收据,按照《民法典》第五百八十六条规定,订金合同自实际交付订金时成立;关于中介公司收取订金,如合同约定卖方委托中介公司代为收取订金的,符合规定,如未委托,中介公司不可收取除经纪服务费以外的费用。

**呼和浩特市住建局工程质量安全监管科科长陈蛟:**在购房过程中涉及的管理部门很多,要看具体问题是什么,比如,购房未网签备案、购房后房款未打入资金监管账户,此类问题属于住建局;购房过程中价格问题以及虚假宣传问题,就属于市场监督管理部门处理。如涉嫌诈骗的,就需要立即向公安机关报案,第一时间保障个人财产不受损失。



**呼和浩特市房产交易中心投诉室负责人李威:**新建商品房除查看五证、开发企业资质、工期进度外,还应注意:1. 购房款是否打入了所购项目楼栋的资金监管专用账户。2. 注意购房过程中接待人员是否为开发企业销售人员,如果是代理机构销售,查看开发公司与代理机构的协议,代理机构只能收取甲方的佣金,不能收取其他费用。3. 宣传房价是否是住建部门的房屋备案价格。4. 所谓的购房返款是违反国家法律法规政策的,谨防上当受骗。购买二手房应注意:1. 查看中介公司是否有营业执照,是否在住建局官网公示备案。2. 所公示房源是否可上市交易,不可交易房屋不能购买(例如小产权房屋、未取得商品房预售许可证房屋、合同房、顶账房及保障性公共租赁住房)。3. 接待的从业人员是否持有中介人员实名登记卡。4. 中介公司只能收取经纪服务费,除约定以外中介公司不能收取服务费以外的任何费用。



**国家税务总局呼和浩特税务局第二分局马娜:**契税是指以所有权发生转移变动的不动产为征税对象,向产权承受人征收的一种财产税。应缴税范围包括:土地使用权出售、赠与和交换,房屋买卖,房屋赠与,房屋交换等。买房者需要缴纳契税。具体契税税率为:家庭首套房90平方米及以下契税税率为1%,90平方米以上的契税税率为1.5%;家庭二套房90平方米及以下契税税率为1%,90平方米以上的契税税率为2%;家庭三套房及以上不论面积契税税率为3%。



**金地集团东北区域呼和浩特地产公司副总经理于鹏:**好房子的标准是好配套、好质量、好物业。配套是房子周围的自然环境与生活设施,包括衣食住行医疗教育资源。作为地产开发企业,我们除了要建造质量可靠,户型优质的住宅,也会调动一切资源去丰富项目周边的配套,改善客户的居住环境。有了好的环境和配套还要有优质的房屋质量与好的物业,才能让老百姓买得放心,住得安心。作为市民在选择房子的时候,最重要的就是开发企业的经验和口碑,专业地产工作提供的不仅有先进的设计理念还有成熟的管理经验;能真正做到高标准交付,同时也要注重项目在施工细节上的展示。