

房子为什么要办不动产登记？ 可防 5 大风险，还享契税优惠！



今年 10 月，南海区在全市率先推行不动产登记、税费缴纳“一窗通办”受理业务，市民只需取一次号、交一套资料，就可一次办理不动产登记、缴税等系列业务。

虽然办理流程更便捷更省时了，但你可能还会有疑问：为什么要办理不动产登记呢？办理了有什么好处？不办又会有什么样的后果呢？马上话你知，赶紧收好下面这份指引吧！

市民咨询

Q 南海君，我们买房时已跟开发商签订了购房合同，**为什么**还要办理不动产登记呢？

A 自 2016 年 6 月 17 日起，南海正式实施不动产统一登记工作，统一颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》，不再颁发原《国有土地使用证》《集体土地使用证》《集体土地所有证》《房地产权证》等证书与证明。

而根据《物权法》规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，都应依照法律规定进行登记，而不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。

所以，即使购房者与开发商签订了购房合同，付了房款，甚至入住了，都不意味着购房者已经取得了不动产权利。只有在办理不动产登记并取得不动产权证书之后，不动产权利才转移到购房者手中，购房者才是合法的权利人。

整理/珠江时报记者 黄梦灵

办理不动产登记有什么好处？

A 市民只有在办理不动产登记之后，才能对不动产拥有占有、使用、收益和处分的权利，才能对不动产进行买卖、赠与，才能按规定享受部分公共服务权利，如近期已取消的购房入户、新出台的购房积分政策等。

更重要的是，不动产的拆迁补偿，通常以有产权证记载合法面积“拆一补一”的原则进行，所以不动产登记是取得合理拆迁补偿的关键手段。

如果没有及时办理不动产登记，会存在哪些风险？

A 1、承受政策变化引起的损失
省政府 1987 年曾规定限期内申领或换领产权证书，逾期不办理相关手续又不申请暂缓办理的，原批准证件或证书作废，其权属不受法律保护。

又如近期佛山取消购房入户的新规定，未及时办理不动产登记的购房者，将承担政策变化后的损失。

2、房地产开发企业注销，无法配合购房人办理不动产登记

由于购房时签合同到过户的时间太长，购房者意识也不够强，房屋未能及时办理不动产登记的，这期间可能遇到开发企业已经注销工商登记，企业工作人员早已去向不明，而购房人需要企业提供的资料还未取得的情况。这时，就会导致申请材料不齐全无法办理不动产登记。

3、可能出现不动产被法院查封的风险
在购房人支付购房款、正式办

理转移登记前，如果因为卖方债务纠纷，由债权人申请法院查封不动产，而卖方欠债情况属实并且败诉的情况下，购房人很可能面临房、款两空的局面。

4、可能出现一房二卖的风险

如果卖方一房二卖，善意第三人办理了不动产登记，那么购房人就不能再对不动产主张权利，只能向卖方主张退还购房款和赔偿损失。但是如果卖方无力还款，或者携款出走下落不明，那么购房人很可能遇到房、款两空的困境。

5、难以享受多种税收优惠

根据《中华人民共和国契税暂行条例》规定，购房人签订土地、房屋权属转移合同当天起 10 日内应办理契税申报。契税完税证明中注明的日期是计算住房购买年限的判断因素之一。未及时缴纳契税并办理不动产登记，将难以享受对外销售满两年和“满五唯一”住房的税收优惠政策。

办证前要缴纳契税吗？有哪些税收优惠政策？

A 办理不动产权属登记前要及时缴纳契税。

a. 一手商品房办理不动产登记需提供《契税完（免）税或不征税凭证》；

b. 二手商品房则需要提供《土地增值税纳（免）税证明》和《契税完（免）税或不征税凭证》。

纳税人未出具契税完税凭证的，不动产登记部门不予办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

税收优惠政策：

a. 对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；

面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。

b. 对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

另外，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税；个人销售自用五年以上的家庭唯一住房免征个人所得税。一般情况下，购房日期以其房屋产权证注明日期或契税完税凭证注明日期，按照孰先原则确定。

怎样办理不动产登记办证呢？

A 从 2018 年 10 月 8 日起，若市民需要办理涉及即办税费项目的不动产登记业务，只需网上预约一次，即可一号、一窗办理不动产登记、申报纳税两项业务。即市民取号后按照约定时间带齐申请材料

前往不动产所在地行政服务中心就可以同时办理不动产缴税、登记等系列业务。

若是一手商品房办证的业务，还能不受镇街区域限制就近选择行政服务中心进行缴税、登记。

便民小贴士

办理不动产登记业务预约以及申请材料的查询，均可通过“南海政务通”微信公众号操作。



扫码一下
关注“南海政务”

诺如病毒到来 该如何防控？

冬天将近，诺如病毒又开始逐渐活跃了。

诺如病毒又称诺瓦克病毒，是人类杯状病毒科中诺如病毒属的一种病毒。该病毒在任何季节都有可能发生，主要在寒冷的季节高发，感染的人群也较广，从儿童到成人都有可能被波及。

诺如病毒感染发病以轻症为主，病程平均为 2~3 天，诺如病毒感染性腹泻是由诺如病毒引起的病毒性胃肠道疾病，感染了诺如病毒后会呕吐、腹痛、腹泻、发烧等。其中，最常见症状是腹泻和呕吐，其次为恶心、腹痛、头痛、发热、畏寒和肌肉酸痛等。少数病例会发展成重症，可引起患者脱水致死。

虽然多数诺如病毒感染性腹泻的病例病情较轻，但是该病毒具有高度传染性和快速传播能力，是全球急性胃肠炎的散发病例和暴发疫情的主要致病病原，疾病负担严重。每年都会多个托幼机构、学校等集体单位遭到该病毒的袭击，导致许多学生发生呕吐、腹泻等不适情况，极易造成学校、托幼机构等集体单位暴发流行。

诺如病毒感染疾病属于自限性疾病，目前还没有有效的疫苗或者特效药物能够抑制。中国疾控中心的权威建议是：注意个人卫生、食品卫生和饮水卫生是预防的关键。

南海疾控中心提醒，如果家里有人不小心感染了诺如病毒，不要慌张，应前往医院请医生对症处理，一般 2~3 天便会自愈。



防控诺如病毒小贴士

注意个人卫生

双手保持卫生是预防诺如病毒感染和控制传播最重要的措施。坚持勤洗手、勤剪指甲，进食或处理食物前，如厕后须用肥皂及清水彻底洗净双手。

保持环境干净整洁

1、食物必须煮熟煮透，特别是贝类、生蚝等海产品；
2、新鲜瓜果也应该彻底清洗干净才能入口；
3、保持室内空气流通；
4、保持厕所清洁卫生。

及时隔离感染者

1、就诊、隔离：对诺如病毒感染人员要进行隔离，学生或幼儿应隔离至症状完全消失后 72 小时才可返校返园，从事食品操作岗位的病人则需连续 2 天粪便或肛拭子诺如病毒核酸检测阴性后方可上岗；
2、及时报告：发现腹泻病例异常增多时（3 天超过 5 例）立即报告当地镇街社区卫生服务中心及相关部门；
3、消毒：尽早对病人的呕吐物、排泄物等污染物及其污染的环境物体表面、生活用品、食品加工工具、生活饮用水等进行消毒。

谷豆 TV

一站式满足居民资讯、 互动娱乐及教育多项需求！

随着互联网的发展与移动终端设备的升级，截至 2017 年第四季度，广东省移动互联网用户数达 1.17 亿户。移动终端，正在成为人们获取最新资讯、休闲娱乐的重要载体。

为了满足移动互联时代人们对资讯及互动娱乐的需求，2017 年，广东省广播电视网络股份有限公司正式发布了以视频内容为基础的本地化和互联网化的综合信息服务平台“谷豆 TV”。

经过一年的发展、完善，现在，南海居民只需在手机应用市场搜索输入“谷豆 TV”，即可下载安装该 APP。“谷豆 TV”不但涵盖了央视、东方卫视、浙江卫视、佛山综合频道等一百多套热门频道的同步直播及时移回看，还可以与机顶盒无缝对接，连接机顶盒 WiFi 即可实现手机端节目秒速投屏，轻松实现大小屏随心切换、多屏互动。

除了收看电视直播，广电用户只需用广电号绑定登录“谷豆 TV”，即可享受 VIP 会员特权，免费观看佛山本地资讯、焦点赛事、岭南文化、话题综艺、热门影视等高质量影视点播内容。

值得关注的是，“谷豆 TV”还设置了“谷豆少儿”专区，内含六大核心板块，15 个全面升级二级栏目，不仅涵盖丰富分类，更有亲子乐园、快乐律动等寓教于乐的栏目。学儿歌、听故事、学国学，还有小朋友们最爱的手工玩具栏目！寓教于乐，益智有方，补充孩子们的课外知识，让他们快乐学习、愉快成长。

