



▲图片来源于网络

父母的房子过户给子女 继承、赠与、买卖,哪种方式最省钱?

对于房屋过户的基本方式,大家应该都非常熟悉,基本分为赠与、继承、买卖三种,方式不同,交易的流程也不相同,产生的过户税费等也就有所差异。

《民法典》继承编取代了以前的《继承法》,基本定调了未来房产过户的大方向,9月1号《中华人民共和国契税法》正式实施后,对房产过户的税费进行了调整。过户费用主要包括契税、个人所得税、房屋权属登记费、增值税、公证费几个方面,那么,在过户新规下,过户费用怎么算?如何过户最划算?

先说说继承过户,是指被继承人死亡后,继承人携带相关证明到房屋所在地的不动产登记部门办理房屋过

户手续。继承过户的优点是税费相对较低,但是办理起来也相对较麻烦。在办理过程中,如果法定继承人不止一个,申请者必须取得其他继承人放弃继承权的书面文件,再交由相关部门进行公证审核。

继承费用最低,法定继承到直系亲属名下,免征契税、个人所得税这些,仅有办证的一些工本费用。当然,继承的缺点也很明显,那就是必须等父母百年之后才能办,时间会比较长。

买卖过户和赠与过户,这也是两种比较常用的过户方法。赠予过户指的是赠予人将房屋赠予受赠人,受赠人凭赠予合同和相关证明到相关部门办理房屋所有权转移登记。征收4%契税,加0.1%的印花税。

买卖过户,是指通过市场交易的方式,签订房屋买卖合同,完成过户,和二手房交易比较类似。如果是直接买卖,要看房子是否满足两年以及满五唯一的条件:契税:90㎡以下首套、二套房收1%;90㎡以上首套房收1.5%,二套房收2%;三套以上都是收4%。个人所得税:144㎡以下面积,满两年缴纳1%;房子满五唯一免征个人所得税。增值税:未两年有5.3%,满两年免收。

总结一下,继承、买卖、赠予三种过户方式中,子女继承一般来说是最省钱的,但如果是父母尚在就想过户给子女的话,一般情况核算下来,普通住宅买卖更划算,非普通赠予的方式比较划算。(颜志远 整理)

国企高科实力保障,交房即交证!

房子不应该是冷冰冰的建筑,而是饱含温度的家,它承载了对亲人的浓浓爱意和对生活的热烈情感;有品质、有温度的社区,让生活每一刻都能幸福满满!

株洲首批实现“交房即交证”项目

过去,购买新建商品房之后,需要几个月甚至几年才能拿到房地产权证。房屋交付与证书交付的不同步,给购房者带来落户、子女教育、银行贷款等方面带来了很大的麻烦。

2019年12月11日,高科·壹号领域一期在高科房产的努力下顺利实现“交房即交证”。多位业主在领取新房钥匙的同时,一并领取了《不动产权证书》,真正实现了购房者“收楼即拿证”“一次不用跑”的愿望。作为株洲首批实现“交房即交证”的项目,再一次印证了作为国企高科的真正实力与态度,这是对所有业主最大的回馈,也是对所有购房者最大的保障。

据悉,“交房即交证”改革是“放管服”改革的一项重要举措,能够解决群众反映强烈的办证难、办证慢问题,维护购房业主物权,实现“住产权零距离,交房交证零时差”,是一件利民的好事、实事。同时,推进“交房即交证”改革能够倒逼房地产开发企业进一步增强社会责任感,更加重视楼盘质量、项目监管和服务质量,促进房地产市场健康有序发展。

国企品质保障,交付从未延期

2008年,冰雨雪灾导致我国南方多地损失严重,当年在建的高科·香山美景一期,铆足全力抢工期战雪灾,赶在合同交付日之前完美竣工,如期交付!

2015年,高科·慧谷阳光二期准备充分,提前50天完成盛大交房,以卓越的建筑品质和完美的细节服



▲高科·壹号领域售楼部

务,获得了广大业主的盛情赞誉。

2020年,新冠疫情让全世界按下了暂停键,全国商品房交付延期三个月不追责,但这依旧没有阻挡高科的项目建设速度,2019年4月开盘的万丰上院·西郡,因疫情停工,仍在2020年12月26日如期交付。

美好在加速度,交房即交证

收房,给业主两年的期待带来获得感 and 幸福感,而取得房屋《不动产权证书》,就是给这份幸福感增添一份安全感。

目前,高科·壹号领域二期载誉归来,以实现继续兑现承诺“交房即交证”。高科·壹号领域二期能做到交房即交证,是项目合理合规开发的结果,也是国企高科兑现业主承诺的表现。“交房即交证”一方面是解业主所忧,为业主省去办证的繁琐;另一方面也是开发商实力的体现。

既懂业主所需,又潜心为业主打磨好产品,高科·壹号领域二期想不被追捧都难!高科·壹号领域二期建面约90-124㎡封藏新品,全城争藏!(图/文 颜志远整理) 项目地址:株洲市天元区栗雨湖(高科·总部壹号旁) 销售热线:28813333



▲项目鸟瞰图

株洲市住房和城乡建设局 购买新建商品房提示

广大的购房者:

为维护您的合法权益,现将购买新建商品房过程中应注意事项提示如下:

一、要认真核查所购房源情况。要核实所购商品房《商品房预售许可证》及载明的预售资金监管账户。

二、要将购房款缴存至监管账户。应直接将定金、首付款、一次性付款等购房款缴存至《商品房预售许可证》上所注明的预售资金监管账户。

在缴款时,每一套商品房都有缴款通知单,购房者可以通过专用扫码POS支付或转账支付等方式缴款。未将购房款缴存至监管账户的,有可能出现该资金不能用于工程建设,导致房屋不能如期交付的风险。

三、要及时网签《商品房买卖合同》。应通过株洲市房地产市场监管平台与房地产开发企业网上签订《商品房买卖合同》,以防出现监管漏洞,导致购房纠纷。

四、要警惕降价销售行为。对于大幅降低销售价格并明显低于市场正常价格销售的楼盘,后续可能会出现房屋交付或质量风险。

五、要警惕销售陷阱。在购买新建商品房时,不要相信、认可销售商推出的定期向购房人返还购房款等促销活动或开发企业承诺在一定期限内承租或者代为出租所购商品房的行为。

上市后,8只个股股价翻倍 时代新材大涨11倍,宏达电子大涨6倍

株洲晚报融媒体记者/廖喜张

10月20日,华瓷股份上涨10.01%,继续收获涨停板,股价涨至14.84元/股,相对发行价已累计上涨了58.38%。申购到华瓷股份新股的投资者,都获得了很不错的回报。

随着华瓷股份加入,株股俱乐部中已有12家A股上市公司。这些上市公司当前股价如何?相比较上市发行价,有怎样的表现?



▲时代新材风电叶片。资料图片

8只个股上市后 股价翻倍

在A股市场,新股上市后,一般很少有破发现象。因此,很多股票都会走出不错的行情。特别是申购到新股的投资者,都有不错的收益。

在株股俱乐部的12家企业中,剔除刚上市的时代电气后,相比较发行价涨得最多的是时代新材。这家深耕轨道交通、风力发电、汽车、高性能高分子材料等产业领域的株洲企业,是目前株股俱乐部中上市时间最早的企业。2002年12月上市以来,相比较发行价(经后复权后,下同)累计涨幅达到1108.12%。

除时代新材外,相比发行价翻倍的还有7家,分别是宏达电子、旗滨集团、千金药业、华锐精密、株冶集团、欧科亿和飞鹿股份。这其中,宏达电子、华锐精密、欧科亿、飞鹿股份都是最近几年上市的企业。宏达电子是国内军用钽电容龙头企业,致力于军工电子元器件集团化发展;飞鹿股份是轨道交通涂料领域“第一股”,今年还开始向半导体领域进军;华锐精密和欧科亿是数控刀具行业的“双子星”,其中,华锐精密已掌握硬质合金数控刀片全流程研发生产工艺技术,欧科亿形成了从原材料到刀具制造的完整产业链。

从这些个股的表现看,都在上市连续“一”字涨停打开,短暂调整后,迅速恢复持续涨势,而且涨幅惊人。其中,宏达电子相比较发行价累计涨幅达到622.85%,华锐精密相比较发行价累计涨幅达到321.41%,欧科亿相比较发行价累计涨幅达到266.82%,飞鹿股份相比较发行价累计涨幅达到130.65%。

股票代码	股票简称	现价(元)	相对发行价涨跌幅:后复权(现金分红)(%)	发行价(元)
600458.SH	时代新材	10.14	1108.12	6.60
300726.SZ	宏达电子	79.86	622.85	11.16
601636.SH	旗滨集团	18.09	447.28	9.00
600479.SH	千金药业	8.73	334.38	23.05
688059.SH	华锐精密	155.30	321.41	37.09
600961.SH	株冶集团	9.53	298.37	3.50
688308.SH	欧科亿	87.67	266.82	23.99
300665.SZ	飞鹿股份	10.33	130.65	10.13
688187.SH	时代电气	54.51	73.71	31.38
001216.SZ	华瓷股份	14.84	58.38	9.37
002567.SZ	唐人神	6.37	25.29	27.00
002523.SZ	天桥起重	2.39	-8.32	19.50

▲株洲上市公司涨跌幅。

多只个股回调后涨幅惊人

从A股的历史经验来看,参与新股申购,是很不错的投资方式。

以刚刚上市的时代电气为例,在连续两个交易日收获涨停板后,中得一签(500股)的投资者收益率高达58.38%。根据其发行价9.37元/股计算,500股的总成本也才4685元,短短两天时间就赚到了2735元,且仍有继续连涨,继续扩大收益。

一个多月前上市的时代电气,也同样回报丰厚。其发行价为31.38元/股,截至10月20日收盘,股价已上涨至54.51元/股,相比较发行价累计涨幅达73.71%。

我市一位证券从业人士介绍,正因为回报丰厚,申购难度很大,因此很多未中得新股的投资者,转向了在二级市场买入。“当然,必须等待时机。例如时代电气上市后,股价一路回调,最低曾触及44.96元/股。在这之后,投资者如果跟随买入,也能有不错的收益。”

在株股俱乐部中,这样的例子还有很多。他以宏达电子为例介绍说,宏达电子发行价为11.16元/

股,上市后曾一路上涨至33.83元/股,创下了惊人的涨幅。但之后一路回调至最低14.63元/股,此后才逐步收复“失地”。如果有投资者在这期间适时买入,到目前收益也超过了3倍。

近期上市的时代电气、华锐精密,同样出现过类似的“黄金坑”。去年12月10日上市的时代电气,在今年2月4日最低调整至22.80元/股,此后股价如坐上了直升机一般“蹭蹭”地上涨,目前已涨至87.67元/股,股价“破百”在即。今年2月8日上市的时代电气,在2月19日创下61.25元/股的新低后,到10月20日收盘,股价已涨至155.30元/股。期间,还最高涨至207.50元/股,同样涨幅惊人。

上述证券从业人士分析,次新股一直是市场的热点之一。特别是在市场不景气的情况下,场外增量资金较少,主要以存量资金博弈为主,次新股因为没有限售股解禁压力,流通盘小,也没有套牢盘,股价拉升更加容易,也更能激发市场人气,所以更受资金青睐。

相关新闻

华锐精密:可转债申请获上交所受理

本报讯(株洲晚报融媒体记者/廖喜张)近日,华锐精密发布公告透露,关于向不特定对象发行可转换公司债券(以下简称可转债)的申请已获得上海证券交易所受理。

可转债,是债券持有人可按照发行时约定的价格,将债券转换成公司普通股股票的债券。据悉,华锐精密本次拟发行可转债募集资金总额不超过4亿元。发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券账户的自然人、法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者等(国家法律、法规禁止者除外)。扣除发行费用后,本次发行的可转债所募集资金用于精密数控刀具生产线建设项目、高效钻削刀具生产线建设项目及补充流动资金。

华锐精密介绍,通过本次募集资金投资项目,将在现有数控刀片产品基础上,新增与之相配套的包括刀杆、刀盘在内的刀具产品,同时新增高效钻削刀具产品,进一步完善公司产品品类。本次募投项目达产后,预计新增精密数控刀具产品50万件和各类高效钻削刀具140万支。

唐人神:前三季度预亏近4亿元

本报讯(株洲晚报融媒体记者/廖喜张)去年“赚了”的唐人神,今年前三季度“亏麻了”。近日,唐人神披露三季度业绩预告,预计归属于上市公司股东的净利润亏损3.9亿元至4.1亿元,同比下降155.21%-158.04%。

上半年,唐人神归属于上市公司股东的净利润还有1.76亿元,这也意味第三季度不但亏掉了上半年赚到的1.76亿元,还另外出现了巨额亏损。唐人神解释:“报告期内,生猪价格持续下跌,饲料原料等成本较高,生猪养殖成本上升,养殖业盈利水平同比下降。”

受到“猪周期”影响,上市猪企三季度亏损加剧,正邦科技预计亏损55.2亿元-65.2亿元,新希望也预计亏损25.8亿元-29.8亿元。近日,唐人神在接待调研时表示,生猪行业步入整体性亏损已有近5个月,本轮猪周期由于饲料成本、防疫成本的提升,行业养殖综合成本大幅提升,导致行业的亏损幅度是大幅高于前几次猪周期底部的。目前,需要做的是练好内功,降本增效。