

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

物业费尚未开征,已写入租房合同

业内人士认为,此类“转嫁”现象将会越来越普遍

在合同上签完了字,曹先生心里好像吃了只苍蝇一样,怎么也高兴不起来。曹先生一家来自安徽,在做生意,前不久刚刚通过中介公司租了一套白下区的老房子来安顿一家老小。房子周边环境不错,买菜、购物、上学、看病都很方便,租金也可以承受,惟独房东坚持要加一条补充条款:合同期间,如果国家开始征收物业费,则所有税款将由乙方承担。

记者从多家中介公司了解到,曹先生所签的补充条款已不是个别现象。有业内人士认为,对于租房人来说,物业费被转嫁,很快将是越来越普遍的现象。

房东不转嫁还不如不出租呢

曹先生的房东王先生是位颇有投资头脑的人。去年他就开始关注媒体对物业费的报道,并且早就下定决心,在续签2008年的租房合同的时候,一定要把由房客承担物业费的条款增加进去。王先生对记者说:“我一套房租金毛收入一年才14400元,物业费一年就要交掉5000多元。如果这笔钱都由自己出,还要承担房子的维修、折旧、空置和收款风险,那还不如干脆不出租了呢!”

物业费尚未正式开征,他的税款计算依据又是从何而来的呢?王先生回答说,都是从报纸上看来的啊!原来,王先生拿出来出租的房子建筑面积65平米,市场评估价每

平米8500-9000元。按照某些报道中预测的“按照房产评估价的1%征收”的标准,每年都要缴纳5500元以上的物业费。实际上,王先生现在收取的月租为1200元。也就是说,租金收入的近40%将用于缴纳物业费。

中介经营性房产业主最敏感

去年,国家税务总局相关负责人曾在税务总局前三季度税收情况新闻发布会上明确表示,目前正在积极稳妥地进行物业费出台的准备工作。当时就有权专业人士分析,2008年有望在现有10个试点城市中选择部分城市进行“实转”。据悉,物业费已经在北京、辽宁、江苏、深圳、宁夏、重庆、河南、安徽、福建、大连这10个省市进行房地产模拟评估试点。

我爱我家市场部经理舒莉莉表示,业内比较一致的推测是,试点省市的物业费实转将从经营性房产开始,自住型房产暂时不会牵涉进去。根据这种基本一致的分析,业内对房东开始为物业费未雨绸缪的作法便见怪不怪了。

王先生告诉记者,至少在他看来,如果房客不愿意承担物业费的话,那么他干脆就把房子闲置在那里,因为闲置房产可能暂时不用缴纳物业费。据王先生称,他已经把自己的这一做法传授给他的一些朋友。

房客明知霸王合同也只能签

在采访中记者发现,因为有了“转嫁”这一武器,房东们对于物业费实际征收的可能性一点也不担心。

曹先生对记者表示,由房客来承担未来可能的物业费,明显是霸王合同。不过,他不签字也不太可能。“合适的房子找起来太不容易了。”曹先生说。

实际上,一旦市场上所有的房东都采用这种作法,房客根本没有选择的余地。就拿目前针对房租收入征收的5%的营业税来说,很多房客可能并不清楚,房东早就把这部分税收全部打入房租。因此,再增添个1%的税,对房东来说,又有什么差别呢?

在租赁市场稳中有升的前提下,房客更难讨价还价。据权威数据,2007年12月,我市租赁房源同比增加42.2%,客源增加了183.7%,成交量增加了120.5%。这一切被归因于外来人口的持续递增。快报记者 刘欣

百姓问政

问:我购买第一套房办理的是固定利率房贷,请问再买第二套房是否可以继续办理?

答:固定利率房贷是银行与房贷者约定一个利率和借款期限,在借款期限内,不管央行的基准利率或是市场利率如何调整,都执行原先约定的利率。国内商业银行发放的贷款一般都按逐年调整利率的计息方式,2007年共加息6次,2008年起就按6次加息后的新利率还贷。目前,南京的光大、招行、建行开办了固定利率房贷,但随着央行“二套房”政策及其细则出台,固定利率房贷对象受到严格限制。只有那些被界定为是第一套住房的才能办理。银行专业人士介绍说,固定利率房贷不是每个人都适合的,仅仅适合那些短期借款、资金量大的借款人,还有一点,固定利率房贷如果提前还贷是要收取违约金的,金额多少根据已还贷数量和剩余贷款期限决定。本期主持 费婕 咨询热线:84783628

新荣御 84275720 83902445 2/8148m²精装 即住136万/产	后来居 85642339 1/3 310m²*63万 独立别墅价优	河西桃源居 5/6 64.32m²*58.8万 双南精装 86619133	湖西村(多套) 2/6 56m²*49万 精装全明 86516252	砂珠巷小区 10/35 70m²*61.5万 精装全明 52315185	福建路 4/7 60.2m²*51.5万 南北管气全明精装	83400037 83531201 4/11 90m²*69.2万 双南管气全明精装	江宁捷安 87180786 52136897 1/3 76m²*48.5万 新空房
月牙湖雅舍园 2/680m²精装 全90万/产	四桥北堡 1F 75m²*17万 新房层高5.5米	应天花园 2/7 77.6m²*66万 精装全明	南苑花园 2/7 62m²*53.2万 精装全明	来凤里小区 2/8 78m²*70.5万 精装全明	镇江路 3/6 51.8m²*43.5万 南北管气全明	赞成湖畔居 5/6 55.6m²*44.5万 双南精装 92年房	黄金海岸 4/38m²*1.25万 新空房
月牙湖紫金城 1/674m²院 25m²*84万/产	四桥北堡门面 4/5 110m²*35万 07年新房价低	茶南明园 5/6 95m²*55万 南北精装	莫愁新村 2/6 52m²*36.5万 高楼层	双乐园 7/40.2m²*32万 南北精装	大方新村 5/7 50m²*90年 47.5万	双桥门 2/7 51m²*98年 37.6万	金王府 3/6 54.62m²*2.1335万 精装送厨
中山门附近 2/465m²新精装 50万/产	金碧花园 4/7 53m²*35.5万 精装大单	南湖明园 8/16 43.7m²*31.8万 南北精装	茶南露园 2/6 85m²*61万 07年新	皇册家园 8/11 113m²*140万 高楼层	四维新村 5/7 41m²*34万 98年房环境好	金陵七村 1/7 57.3m²*40.8万 南北全明精装	颐家春天 3/6 54.62m²*2.1335万 精装送厨
江宁托乐嘉 1/11137m²院 30m²*76万/产	八卦洲 15万国有使用权 地皮500m² 25万可翻盖	南湖公园旁 2/6 125m²*110万 三房精装	来凤小区 7/8 64m²*51.9万 南北精装	仙鹤街 6/56m²*36万 精装全明	东柏果园 2/7 51m²*42.8万 南北全明	燕禾园 3/7 47m²*37.5万 南北全明	天景山小区 2/25 111.1m²*166.5万 03年精装



看房 先上 中城房网

客服热线: 025-66602220 www.chinacity.com

万张照片
千条评论
全城小区视频
足不出户看好房

白下

5/7F 85m² 62万 花园式小区精装双南1北

86058913

牙湖畔

2/5F 123m² 149万 品味422式豪装

86058914

紫金城

5/7F 78m² 87.8万 精装全明小区安静

86058914

御道街

4/7F 70m² 69.5万 双南全明精装有小区

86058914

香格里拉

3/18F 213m² 248万 小区中心视野佳

86058916

游府西街

1/6F 33m² 36万 游小学区采光佳

86058916

户部街

3/5F 63m² 52.8万 地好总价低

86058916

玄武

5/6F 80m² 68万 南北简装景观房

86058918

后营50号

1/7F 44.78+15m² 45.5万中等装修含税价

86058912

新庄花园

3/7F 52m² 49.3万 双南01年房

86058918

一枝园

4/7F 47m² 49.7万 绝版小两房

86058918

花园路

1/7F 58.5m² 43.8万 双南院20m²

86058918

进香河

3/7F 41m² 42.7万 房型好环境优

86058918

松林谷

5/8F 121m² 120万新空房

86058911

鼓楼

15/25F 70m² 68万 双南无税前面无遮挡

86058917

厚载巷

6/7F 53.7m² 54万 精装保养好地铁房

86058917

华侨路

5/6F 64.39m² 70万 精装鼓楼一中心小学

86058915

典雅居大厦

20/22F 71.4m² 7900元/m² 景观投资房

86058915

清凉山庄

6/7F 59.2m² 50万 价格优地段好

86058915

郁金里

2/6F 50.52m² 43.8万简装价优

86058912

新亚苑

6/7F 83m² 105万 豪装双南全明

86058919

其它

3/7F 60m² 59.5万 双南全明闹中取静

86058919

君临国际

13/30F 44m² 66.5万精装修

86058911

西桥

6/7F 120m² 132万 超宽3居精装典雅

86058914

定淮门

5/7F 67m² 65万 双南精装厅大有小区

86058914

万科金色家园

2/7F 78m² 70万 稀有精装三房

86058915

腾达雅苑

6/7F 141.85m² 118万 精装跃层送露台

86058915

奥体拉斐尔斯

1/11F 143m² 138万 东边户南北花园

86058918

夫子庙

1/7F 43m² 46万 新装环好院15m²

86058918

大明路

3/6F 75m² 67万 08年新精装

86058918

靖雅居

5/5F 133m² 88万 豪装送阁楼另加送30m²储藏室

86058912

四平苑

3/7F 101.84m² 100万精装全明送设

86058912

玉兰里

5/6F 57m² 50.8万 精装两房地势佳

86058918

万科金色家园

17/34F 95m² 180万 双南精装含税

86058919

长虹路后街小区

6/7F 51m² 43.6万 南北房型工整

86058919

将军大道别墅

1-3F 294m² 280万 增值空间大100m²花园

86058913

茶南小区

2/6F 66.7m² 58.8万 双南装修地铁口生活便

86058913

蔚蓝星座

21/24F 53.22m² 55万 南环境优物管好生活便

86058913

江宁路一号

5/7F 61m² 52万精装修

86058914

东郊第一镇

4/5F 98m² 51万 322精装双南户型

86058914

来凤街

4/7F 73.5m² 76万 三南精装送设施含税

86058914

高岗里

3/7F 90m² 81万 双南全明精装含税

86058916

来凤街门面

1/6F 110m² 220万 开间4.1米年租12万

86058916

奥斯博恩

1/3F 238m² 105万 联排别墅视野佳

86058917

文化名园

5/5F 191m² 105万 百家湖地铁口

86058917

三山街

4/7F 71.04m² 65万地铁口价低

86058917

康润园

4/7F 63.5m² 47万 安德门地铁口

86058917

白鹭东苑

5/7F 99.8m² 89万 三室精装双南交通

86058917

吉庆家园

6/12F 135m² 价格面议豪装送设施双南

86058915

天润城

4/6F 86m² 38.8万 新空双南环优

86058915

来凤里

2/7F 78m² 70.2万 简装全明地势佳

86058915

滨江奥城(多套)

14/18F 135.5m² 122万 无税新空景观房

86058915

免费垂询电话: 8008289667 更多房源信息请点击: <http://www.chinacity.com>

热点经纪人推荐

区属	房屋地址	楼层	面积	价格	说细情况
白下	刘公巷	7/7	73	68万	学区好年代新
栖霞	方圆兰庭	4/6	110	99万	精装景观双南地铁
白下	太平南路连家店	1/7	43	64万	年租3.2万院子16平
白下	府西街	6/6	58	60万	双南地铁一中
鼓楼	黑龙江路	4/7	77.8	64万	南北交通无税
建邺	金贸新村	6/7	90	82万	双南厅大银行宿舍

经纪人: 范金
级别: ★★★★★
宗旨: 为您寻找理想的家园!
电话: 86058916
手机: 13584820296

区属	房屋地址	楼层	面积	价格	说细情况
白下	东水关公园旁	3/5	43.8	36.8万	南北景观房不临街
秦淮	江宁路	7/7	50.5	38.9万	特价急售
雨花	花神美境	2/6	94	78万	含税房型好环境好
白下	新街口	7/7	53	55万	精装送设施
白下	二条巷	1/7	118	111.8万	房型好地段佳
玄武	盛世华庭	1/3	128	238万	精装院大高档小区

经纪人: 崔建华
级别: ★★★★★
宗旨: 诚信服务, 满意到家!
电话: 86058913
手机: 13851862335

全新看房体验, 尽在中城房网! 全力打造新型看房模式, 更方便、更快捷看好房

联系我们: 免费为您的房屋进行视频拍摄, 垂询电话: 66602220