

# 物业费,江苏不会随便开征

有关方面表示,南京物业费试点只是“模拟”,并不实际缴纳

物业费今年真的要开征了?昨天,国家税务总局权威人士明确,今年不开征物业费,而且“近两年内都不可能开征”。

江苏省地税局昨天表示,南京是省内唯一进行物业费“空转”试点的城市,作为地方财政收入的一大来源,物业费的征收步伐将相当“稳健”,不会随便开征。有关专家分析说,物业费开征目前还面临几大难点,只有在解决了征收范围和标准问题后,才有可能逐步推行。



是否开征物业费,买房人极为关注 资料图片

## 【权威解释】

### 江苏仅南京进行“空转”试点

从2003年开始,北京、辽宁、江苏、深圳、宁夏、重庆、安徽、河南、福建、天津等10个地方分两批成为“房地产模拟评税试点”,目前都属于“空转”期。记者从江苏省地税局了解到,全省目前仅南京一个城市正在进行物业费征收的“空转”试点,而且相关试点只涉及南京的两个区,还没有在全市推开。

那么,所谓的“空转”究竟是怎样试点的呢?有关人士透露说,由于是“空转”试点,所谓的征收还处于“模拟”阶段,房主并不实际缴纳物业费。工作人员在调研工作中,采集税务局以前积累的数据,根据税务局的相关程序进行模拟测算。但因为目前还没有一个具体的征收标准,因此这种测算也是在原有基础上进行的大体推算。税务部门要从试点中了解物业费征收的可行性,以及一旦调整物业费,地方财政将会出现增长还是下降,各行业的税负是否增加以及增加多少。

### 物业费是“合并税种”,不会随便征收

“物业费是不是额外推出的一个新税种,让市民凭空又多交税啦?”很多买房人有这样的疑惑。记者从南京市地税局获悉,物业费并非凭空多出一个税种,而是为了完善房地产税收制度进行统一税制、整

合税种的一项改革,将房产税、城市房地产税和城镇土地使用税合并,物业费就是一种“合并税种”,其征收将简化市民的交税程序,老百姓不会凭空多交税。

另外,有关人士透露,物业费不可能随随便便征收,作为地方财政收入的一大来源,物业费的征收将由全国统一自上而下推行实施。

## 【专家分析】

### “评估价”按房屋“原值”还是“市值”?

物业费虽然喊了很多年,但要落实到征收层面上,专家提出还面临两道“坎”,一是征收的范围,二是征收的标准问题。

南京国信税务师事务所负责人告诉记者,首先在房屋评估价方面就存在标准不统一的问题,比如说,市民花100万买了一套房,过了几年房子可能升值到200万甚至300万元了,那物业费应该按什么标准来征收呢?房屋价格作为物业费计收的依据,牵涉到各方的利益,究竟按房屋“原值”还是“市值”,需要有一个公允的评估机构来评估。同时,由于房屋价值不断在波动变化,那么其评估价也不能“估”到底,是否应该一年公布一次或者三年公布一次,这些都是物业费开征之前需要解决的问题。

### 从第二套房开征还是从高档房开征?

除了物业费开征的标准问题,征收的范围也是目前未

能确定的问题。专家介绍,我国物业费的征收可考虑用财政平衡的方法和住房高消费群税负法,住房高消费群税负法是先设定一个人均住房面积基数,以家庭为单位,对超过基数的房屋面积征收物业费。对于自用房屋,可采取一家人拥有第一套房屋免税、第二套房屋交税的方式征收。这样一来,拥有多套房屋的群体需要缴纳较高的物业费,而普通居民在合理住房面积下,则不需要缴纳物业费。另外,也有专家提出,物业费的征收可能会从高档房或者商住房开始,总之,物业费作为调节社会贫富差距的重要手段,其目的还是为了促进商品房分配更加合理化。

### 可能出现“买房容易养房难”?

一直以来,物业费都被认为是调节房价的“撒手锏”,是抑制炒房的好办法。专家也表示,物业费的开征自然对平抑房价有用,但也很可能会引发“买房容易养房难”。

物业费的开征意味着以往需要一次缴纳的包括土地出让金在内的各种税费,可在以后“养房”过程中慢慢缴纳,这样购房者在买房的时候一次支付的费用会大大减少。从这个角度看,房价将有望下降。但是,把一次性要付的费用分摊到今后几年中去,购房人实际上支付的总费用并没有变。并且如果房价不断升值,缴的税也会越来越多。“国外就曾发生过这样的例

子,有人继承了一处城堡,却因为付不起高额的物业费而被迫出卖。”因此,物业费开征后,对于那些因为房价降低而买房的消费者来说,有可能出现“买房容易养房难”的窘境。

## 【房主反应】

### 多套房户主心虚,趁开征前赶紧出手

“物业费开征看来也就是个时间问题了”,手上有3套房子的老刘这段日子有点坐不住了!早在5年前,老刘靠手里炒股赚的钱,投资了两套二手房,才几年时间,两套房子价钱都翻了番,老刘乐颠颠又筹钱投资了一套门面房,如今他连带自住的房子手上一共有四套。本来他想等两年房子升值后再卖,可最近他却忍痛出售了一套房子。老刘告诉记者,“物业费一开征,几套房子可能要交好几千,养不起啦!趁现在还没征,该出手时就出手吧!”

### 房东先下手为强,物业费写进租房合同

和老刘不一样,有些“以租养房”的房主已在物业费开征前做好了准备。黄女士今年1月份约了租房人重新签订了一份租房合同,在合同条款中特别新增加了一条:“如果开征物业费,税费由租房者承担。”黄女士说,她这也是“防患于未然”,物业费不知道啥时就开征了,所以还是在合同里约定最好,免得到时为了房租增加不增加而扯皮。

快报记者 都怡文

## “手机漫游费上限下调”后续

### 江苏省通信管理局:资费套餐应先降价,再调套餐

根据信息产业部和国家发改委的通知,手机漫游费主叫上限0.6元/分钟、被叫上限0.4元/分钟。快报昨天详细报道了这一上限对主要三种类型用户的影响,其中,变数最大的就是目前两大运营商“xx包xx”类的资费套餐,运营商采用直接降价,或折算成实际资费后再降价,用户实际优惠幅度将较大。

对此,江苏省通信管理局相关负责人昨天表示,运营商应该先直接降价,如果因为漫游费标准资费下调造成套餐背景发生变化,运营商可以适当调整套餐本身的优惠幅度。

## 通管局:套餐应该先直接降价

江苏省通信管理局市场监管处负责人耿力扬昨天表示,根据信息产业部和国家发改委的相关通知,对于“xx包xx”类套餐用户,运营商更应该直接用新的漫游费标准资费,让消费者享受优惠。

如以目前的“95元包200元”套餐为例,运营商目前的漫游费计费方式是,先以1.3元/分钟的标准资费计算漫游费,总消

费达到200元,消费者只要支付95元。实行新的上限标准后,运营商应该仍然先以被叫0.6元与主叫0.4元计费,消费者总消费达到200元,依然只要支付95元。

目前,“xx包xx”类套餐主要包括江苏移动全球通“95元包200元”等几款套餐以及江苏联通世界风“至尊套餐165包468”等几款套餐。

## 运营商可适当调整套餐本身

耿力扬说,如果单纯这样调整,运营商损失的利润将非常大。假设运营商认为,以前的套餐优惠幅度是建立在漫游费标准资费较高的前提下的,如果直接采用新的标准资费,降幅过大,那么可以考虑更改套餐本身。比如,可以将目前的“95元包200元”改成95元以上包200元,或者95元包200元以下。

耿力扬表示,尽管运营商可以调整套餐,但是消费者不必担心,如果运营商更改套餐本身,尚需要

等到目前与用户的协议到期后,才能更改用户的套餐优惠方式。除了参加一些促销类的活动,一般的协议规定有效期为一年,没有异议将自动续约。因此,目前运营商和用户之间必须等到协议到期,也就是最长一年之后,才能更改消费者的套餐。

耿力扬表示,总体上,电信资费水平正在逐步下滑,虽然调整过程和调整的具体方案还不能明确,但是不会引起太多的震荡。

## 运营商:积极执行,尚无具体方案

记者昨天采访江苏移动和江苏联通相关部门负责人,得到的答复均是目前尚无具体的调整方案。具体的调整时间和调整方式还需要中国移动和中国联通的细化政策。不过,两大运营商均表示将执行国家政策。

江苏移动相关人士表示

快报记者 陈刚

<http://www.js.cn>

江苏域名最短的网站

近身肉搏  
因为短  
所以能制胜