

物业费之“征”究竟有多远？



在我国房价日渐高涨的背景下，物业费从其“破题”之日开始，一直备受关注，作为房地产调控的一大主要手段，看似渐行渐近的物业费之“征”究竟还有多远？这中间哪些复杂的问题待解？

物业费，通常被称之“不动产税”或“地产税”，是抑制房地产价格增长过快的一种有力的税收杠杆工具，主要针对土地、房屋等不动产，要求其承租人或所有者每年都要缴付一定税款，而应缴纳的税值会随着其市值波动而定。

事实上，物业费在国外不少国家早已开始执行，不同国家的征税方式虽不大相同，但税收收入基本都是当地政府财政收入、公共支出的主要来源，并且是遏制房地产投机、合理配置房地产资源的主要手段。

近几年，我国房价日渐高涨，房地产调控呼声不断，仅依靠住房交易环节的营业税和个人所得税进行税收调节已经不够。在此背景下，物业费这一字眼屡屡出现在国家相关政策文件之中，关于“研究开征物业费”的探索也逐步从理论转至实践层面。

从2003年起，税务总局和财政部先后批准了北京、江苏、深圳等6个省市作为试点先行单位，进行物业费模拟评税试点，2007年又批准河南、安徽、福建、大连的部分区域开展模拟评税，扩大试点范围。

税务总局相关负责人表示2008年曾表示，我国物业费模拟评税试点范围在逐步扩大，物业费政策性比较强，而我国地区间经济发展差异大、房地

产权管理情况复杂，因此要在立法前进行更多的研究，从技术上为物业费的开征做好准备。

“征收物业费可谓意义重大，对房地产市场来讲，可以通过增加房屋持有人的纳税负担，抑制投机行为，此外，还有利于调节收入分配差距，完善地方财政收入体系，增加收入来源。”中国社会科学院价格与税收研究室副主任张斌说。

中国人民大学财政金融学院教授安体富也指出，物业费的确应该尽快出台，制定合理、有利的政策措施将对房价的非理性上涨起到抑制作

用，并有利于房地产市场的健康稳定发展。

尽管关于开征物业费目前业内已经形成共识，但开征物业费的相关政策措施一直不甚明朗，诸多专家也表示很难预测其出台的具体时间。相关人士表示，目前征收物业费的确面临诸多问题，例如，民众是否认识与接受，相关法律法规是否完善，具体征税的技术支持与保障是否形成。

“物业费征收成本较高，相关部门需要对房屋所有人名下房产的所有信息有着详细的掌握，需要科学、

合理确定每种房屋的估值数据作为计税依据。”张斌说，要确定物业费的实施细节，比如税率、征税对象、免征额等问题，需要通过物业费模拟评税对房屋所有人进行摸底，收集资料来获得数据支撑，从而作出判断。

的确，物业费改革关键在计税依据的调整，以评税价格作为计税依据是国际上的普遍做法。据介绍，国家相关部门目前正在对按评税价格计征物业费的可行性进行充分论证，并加强了与有关专家及国际组织的合作、沟通、联系。

此外，对于物业费讨论的一大焦点，就是土地出让金的问题。相关专家表示，目前，我国买房人在买房的时候，实际上已经向政府一次性交纳了70年的土地出让金，且是一次性交付，这些钱已经纳入财政进行公共建设，从某种意义上讲这与物业费的征收其实具有相通性。

“开征物业费，的确应该考虑政策的衔接性。”安体富指出。业内人士也指出，对于已经买房交纳了70年土地出让金的房主业主，是否需要再在70年之后再次交纳，或者如何核定目前应该交纳的物业费也是需要明确的地方，这中间仍需要深入的研究。

“物业费的出台的确需要很多配套政策与措施，也面临一些阻力，但在具体政策制定中可以严格细化规定。例如，对个人住房与第二套住房的物业费应该有所区别，不要增加普通百姓的负担，而对别墅、高级住房、闲置住房则可以实行高税率等等。”安体富说。（新华社电）

有问有答

开发商违约金不能冲抵物业费

市民钱女士问：我买了一套房，但开发商没有如期交房。我向开发商索要违约金时，开发商却称违约金要用于充抵5年的物业费。请问开发商这种做法合理吗？

律师解答：开发商这样做是违法的。首先逾期交房违约金是开发商对购房人的债务，物业费则是购房人对物业公司所负的债务。开发商无权主张二者互相抵消；其次，开发商若要把违约金折抵物业费，需要购房人同意才行；第三，根据相关规定，物业公司在收取服务费时最多只能预收1年的，故而，冲抵5年的物业费也是违法的。

不应因房屋质量问题拒交物业费

市民孙先生问：我的房子有裂缝，能否以房子有质量问题为由拒交物业费？

律师解答：不可以。孙先生和物业服务公司签订了物业服务合同，有按照合同约定交纳物业费的义务，如果拒交，就构成了违约，将承担违约责任。房屋质量问题是业主和开发商之间的事情，应该就房屋质量问题要求开发商予以修复或赔偿或退房。（京时）

家居小贴士

在节日里提前为家居着色

节日里人人都想把卧室装扮得漂漂亮亮。房子不能随心所欲地换，床也不能常换，但色彩却可以常换。在布艺最多的卧室里，经常变化布艺和软装饰的颜色，就像换了一间又一间的新卧室，喜新厌旧的心情会得到无比的满足。

● 换上绿色

冬天入眼的尽是枯瘦的树枝，如果将卧室布置成绿色，那么每天回家仿佛都是走进春天，被冷风吹得烦躁的心情也会变得清凉平和。

● 换上蓝色

工作再忙，却最渴望能找个地方度假，放松身体和心情。如果将卧室布置得像海边度假屋的话，那么每天回家就像度假，白天工作的忙碌也会一扫而光。

一间以蓝色的珠帘、床品搭配白色垂线帘的卧室，在蓝色的床头灯、靠垫、小饰品和铁艺床榻等的呼应下，感觉如濒海而居，不知不觉中，仿佛不时还有海风拂过。

● 换上紫色

紫红色娇柔中有一种艳媚，重重叠叠的紫红色搭配在一起，带有强烈的女性气质。给卧室披上一层紫红色的衣裳，娇媚的气息让周末的夜晚变得非常浪漫。

以浅紫红色的纱帘搭配深紫红色的条纹布帘，在白色粉花的床品、玫瑰图案的靠垫、淡粉色的装饰花、垂珠台灯、紫红色墩椅以及小饰品的映衬下，营造出了一个气氛浓郁而温馨的粉色卧室。

● 换上黄色

明亮的黄色给人感觉热烈明快，不同的黄色搭配在一起，灿烂奔放之中又有着沉潜妖娆的印象，带来温暖热烈的视觉感受，是非常适合节日的一种卧室颜色搭配。

比如卧室以白色黄色大花的床品、黄色调的装饰画搭配土黄色的窗帘，在床头柜上的装饰花、床脚的黄色方格懒骨头靠枕、草灯、靠垫等小饰品的映衬下，营造出具有强烈视觉效果的家居装饰效果。（王纹）

水彩新现代演绎

该色彩格调主要体现在艺术品、器皿以及家居饰品的设计风格上，所表现出来的是清新清爽与安静甜美的和谐统一。该色彩格调适合小型空间的装饰风格，有助于增加居室的空间感。而且热情洋溢的水彩效果能够带来较强的视觉冲击以及感官体验，不管是给主人还是客人，都能带来极强的现代主义感受！

艳黄色象征信心、聪明、希望；淡黄色显得天真、浪漫、娇嫩；橙色富于母爱或大姐姐的热心特质，给人亲切、坦率、开朗、健康的感觉；介于橙色和粉红色之间的粉橘色，则是浪漫中带着成熟的色彩，让人感到安适、放心。

黑白的复古主义

黑与白，是最经典且永不落伍的

谈谈今年装饰色彩五趋势

家装流行前沿

纯蓝的开朗情怀

2010年的年度色彩是亮丽及开朗的蓝色，这代表着海阔天空、重新开始、充沛活力和能量。这种洁净、通透的色彩带来清纯和美好的感觉，表现了无穷的希望和可能不沾染任何化学品及杂质。蓝色令人联想到广阔的天空、清新的空气，以及生命不可缺少的清水。由于这些联想，加上蓝色是一种收敛含蓄的颜色，因此它能给人一种辽阔的空间感。

金色的奢华格调

重新探索消逝的时代图片，皇室高雅元素所带来的珠光宝气以及丝绸锦缎的细腻触感，将我们重新带回维多利亚时代。虽然跨越多个世纪，但是饱满色彩和天鹅绒般的美妙感受将为居室带来安全和奢华的格调。

暖黄的柔情主张

轻飘的暖色和亮黄色将为您家居空间带来舒适松弛的美妙感受。柔软、理想主义的色彩设计灵感主要来自对自然的真实感受，以及对于未来的美好幻想。

这种感觉所对应的色彩包括温暖的土黄色、诱人的绿色。经典的色彩搭配带来时尚的摩登感觉，潮流中又不失安静和保护感。

（新晚）

奇趣创意

创意家饰让空间更有趣

不粘玉米的烤夹



这款不粘玉米的烧烤夹设计很特别，每次可以烤4根玉米而不会烤糊。

很多人都喜欢吃烤玉米，但玉米烤起来并不容易。它的耐高温长柄方便你翻烤，不粘的涂层方便清洗。有了它，就能轻松地享用美味烤玉米了。

开核桃的金属管



要吃核桃，通常都会用锤子等硬物将它砸开，不过你有没有想过，其实还有更高雅的方式？这根金属管就可以让你无须用硬物击打即能打开核桃。金属管通过两个斜切面分成两段，你只需把核桃放到切面的开口内，然后将两段金属管拼接起来，这样两段金属管内各占一半核桃。

用粉笔画说爱



这是一款适合表达浪漫情怀的花瓶，瓶身是一块黑板，可以在上面表达你的心声：只送你一枝玫瑰，那是因为你是如此的唯一。

万能笔记本支架



这款万能笔记本支架有一个灵活的机械臂，无论你是坐着、躺着，还是歪着，它都能满足你固定笔记本的需求。这款支架的机械臂上有3个可进行360度旋转的“关节”。托盘可固定10~17英寸的笔记本，满足0~90度的角度倾斜。此外，整个折叠支架方便收纳，携带便利，有石墨、黑、红、金、蓝多种颜色可选。

中规中矩的家居，沉闷有余趣味不足。动点小心思，用一些极为简单的家饰，为沉寂的空间增添一些活泼灵动的元素：