

# 交房“拉锯”战 税费是焦点

文/片 本报记者 梁敏

交房,不仅仅对购房者来说是一件大事,对于开发商而言,也是一场“大考”。随着几个楼盘陆续交房,市民在收房时遇到的问题也越来越多。记者走访了近期交房的楼盘,又咨询了房产交易中心工作人员,就交房办房产证时缴纳的契税、物业维修基金等作出了解答。有业内人士提醒市民,不应只盯着税费看,关注建筑质量更为重要。



市民王先生向记者出示了令他疑惑的几张单据。



## 契税一般按3%收,多退少补

新湖绿园项目6月30日交房,虽然当时交房比较顺利,可很多业主回家后,看着手里的缴费收据,产生了许多质疑。其中被质疑最多的就是到底应该缴纳多少契税。

王先生在新湖绿园购买了一套96平方米的房子,房款44万多,可交房时工作人员告诉他,办理房产证要

缴纳契税,收了他1.7万元。“当时觉得不对,可没想明白,回来一算,原来是给我按照3%收的契税。”王先生说着,拿出了一张收据,上面的收款事由写着契税1.6万余元,房产交易费八十多元,还有测绘费、权属登记费、工本费等。

“我这是首套房,面积

也没超过144平米,应该按1.5%收契税。是不是多收我钱了?”王先生对着收据一脸疑惑。记者拨打税务热线后了解到,如果购房者买的是首套房,而且面积大于90平方米,低于144平方米,属于普通商品住宅,契税确实是1.5%。新湖绿园置业顾问车倩解释,购房者交房款是

在一年前,虽然之前曾经提供过首套房证明,但时间已经过去一年,有可能会发生许多变化,所以交房时统一按3%收的契税,多退少补。“办房产证时会查询业主名下是否有其他房产,如果确实是首套房,按1.5%收契税后多余的费用会退还业主。”



## 车库没产权,也要交契税

在采访中,很多业主提出了另一个疑问:车库没产权,为啥收契税。

王先生拿出契税收据计算发现,单纯按照房屋房款收契税,应该收1.33万余元,可实际上他交了1.6万余元。“我算来算去,发现1.6万元中包含了车

库的契税。”王先生对开发商将车库纳入契税范围提出了质疑,因交房时开发商曾经告诉他,车库是没有产权的。“没产权我凭什么要交契税?不光我,其他所有业主都有这个疑问。”

对于他的这个疑问,记者报答12366纳税服务

热线了解到,根据《财政部、国家税务总局关于房屋附属设施有关契税政策的批复》对于承受与房屋相关的附属设施(包括停车位、汽车库、自行车库、顶层阁楼以及储藏室,下同)所有权或土地使用权的行为,按照契税法律、法

规的规定征收契税;与房屋统一计价的,适用与房屋相同的契税税率。

工作人员表示,如果只是租用车库,是不需要缴税的,而购买了车库,就属于购买房屋附属设施,与房屋一样计税。



## 有的收车库物业费

王先生手中的三张收据里,还有一项费用他也看不明白。“这一张收的是物业费688元,车库物业费600元和垃圾清运费300元。”王先生认为,车库物业费不合理。

山东省物价局2011年11月15日发布的《山东省住宅

物业服务收费管理办法》以下简称《办法》,对储藏室该不该收物业费,收取了停车服务费的物业是否对车辆负有看管责任,在共有道路或场地停车是否应缴纳车位场地使用费等长期存在争论的问题,作出了明确规定。

《办法》明确,物业服务收费按法定房屋产权面积(不含与住宅配套的储藏室面积)计收,即储藏室不收取物业服务费。不过,改变设计用途用于经营的房屋、车库、储藏室按相应的经营性用房物业服务标准收取。

车库和储藏室类似,都不计入房屋产权面积,但是《办法》还明确,物业公司可以收取停车服务费,这项费用包括车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护,购买公众责任保险等发生的费用。



## 物业维修基金分三个“档”

8月底收房的刘女士也有疑问,她拿到的收房通知书上写着,收房时需缴纳物业维修基金8000多元。“我们这房子90多平方米,又不是特别大,怎么要交这么多钱啊,我记得朋友收房的时候没交这么多。”

为此,记者查阅了王先生的交款收据,物业维修基金一项,他只交了4781元。

记者咨询了泰安市房管局房产交易大厅工作人员,他们表示,出现这么大

的差距,是因为两位市民买的房子有区别。“新湖绿园的房子是多层住宅,总共才6层,所以物业维修基金是按照50元/平方米收取的。而刘女士买的是志高国际的房子,一共30多层,

属于高层住宅,物业维修基金的收费标准是85元/平方米。”工作人员介绍,物业维修基金是按照多层、小高层、高层三个标准收取的。“房子盖得越高,这部分费用就越高。”



## 业主最应关注建筑质量

在接受采访时,先后有两位开发商负责人表示,交房收房是一个繁复而细致的工程,普通购房者很容易“一头雾水”。“现在大家光盯着税费看,其实这里面一般都不会有猫腻,几乎所有楼盘都是按照国家相关政策执行的。真正需要关注的是房屋的建筑质量,别稀里

糊涂收了房,住进去才发现漏水、墙面不平、开裂等问题。”

在今年上半年交房的诸多楼盘里,记者也确实发现了一些问题。前不久在灵芝花园小区,一场大雨导致阁楼和6楼墙壁渗水,有几栋楼的地下储藏室渗水更是厉害,最严重的时候积水

没过脚背,需要用水泵往外抽水。

再比如苹果园小区,4月份交房时,有业主拍了视频,控诉开发商在没有做到“通水、通电、通路、通讯、通气、平整土地”这“五通一平”的情况下强行交房。本报也曾报道过东湖银座附近一个楼盘,交房接近一

年,6座楼房的12部电梯一部都没开,老人小孩上下楼都得走楼梯,一位住在11楼的75岁老人,搬去接近半月,一星期没下过楼。

因此,业主在验收房屋时,一定要查验房屋的建筑质量,对于不合理的方面,业主有权拒绝收房来维护自己的权益。

## 验明两书一表 入户细致检查

### 收房攻略

在办理交房手续时,购房者应该先验“两书一表”,即《住宅质量保证书》《住宅质量说明书》和《竣工验收备案表》。

在交房过程中出现问题比较多的,主要是部分开发商在交房时不能出示《竣工验收备案表》。因此,业主在收房时一定要看到备案表的原件,并检查上面是否有备案部门同意备案的签署和公章。

交房时,开发商需在现场公示以下证照和资料:《房屋交付使用公告》《交付流程图》《交房费用公示表》《建设工程规划验收合格证》《竣工验收备案表》《住宅工程质量分户验

收结果表》《房屋面积实测报告》,甚至还有《空气质量实测报告》。

交房时,除了查看规划验收合格证及各种证照,购房者还要进行入户检查。

入户检查是很重要的环节,可以直观地检查房屋质量。除了墙地面空鼓、门窗咬合、胶条是否和墙面闭合等外,还要检查水压能否打压,防水做得好不好,最好闭水试验一周。若是精装修,要注意查看精装修配送的东西是否完整,是否符合合同约定。尤其要注意浴缸、马桶等配送物件的质保期,从什么时候开始算,什么时候截止。

## 发现质量问题 协商不成就投诉

由于房屋是手工制作产品,因此,从某种程度上说,即使再好的开发商、再好的运作团队,也难保交房时不会有一点瑕疵。那么,出现问题怎么办?

想要尽量避免出现交房纠纷,专业人士建议早做预防,签字谨慎,尽量协商。购房合同很关键,按合同办事。如果存在宣传与合同不符的情况,可以先做协商,再采用司法解决的方式来处理。

从行政手续讲,商品房项目拿到《竣工验收备案表》等一系列文件之后,就意味着具备了交房条件,自然也证明了房屋的质量是合格的,不存在工程质量不达标的问题。所

以有业内人士提醒,业主在收房时应理性区分房子的问题究竟是“瑕疵”还是“质量不达标”。

如果房子没有什么大毛病,业主还是应该按期、按合同收房;同时按照与开发商房屋保修的约定,要求开发商对不满意的地方进行修补。

如果已经影响居住,或是不适合居住,就可以要求退房,或是更换房屋及赔偿。

业主认为房子存在质量安全问题,不适合居住时,可以要求退房,或是更换房屋及赔偿。如果与开发商无法达成一致,可以向有关部门申请调解或者向住建委投诉。

