

# 高端海景房闲置五年成狗窝

青岛一楼盘空置房多,“狗占人屋”没人管

## 闲置五年 家里被三条狗霸占

“我2010年在黄岛康大风和日丽小区购置了一套250多平方米的复式海景房,因为用不着一直没有装修。三天前我去开门时发现里面竟然养了三只狗,弄得屋子又脏又臭。”21日,青岛市民徐先生向本报反映了遇到的这桩闹心事。考虑到只有小区物业会有自己房间的钥匙,徐先生找到物业公司询问,物业公司负责人称没有房屋钥匙,这让徐先生更加郁闷。

“房子闲置五年了,最近想装修一下,便过来看看。在房间门口的时候,我就听到里面有狗叫声。打开一看,一大两小三只狗在里面跑来跑去,满屋子的狗毛、狗粪,又腥又臭的气味差点把我熏吐了。”徐先生描述称。

接到徐先生的电话后,物业公司派工作人员来到现场,不过工作人员表示,既没有徐先生家的钥匙,也不知道是谁在这儿养的狗。

21日,记者来到康大风和日丽小区,徐先生购买的房子位于24层,顶楼,是一套复式房,上层与整栋楼的露天阳台连接。记者到时,养在这里的狗已经不见踪影,但仍留下一地的狗毛,屋内的气味非常刺鼻。



空置五年的房子被人用来养狗,满屋子都是狗粪。(受访者供图)

在青岛黄岛区康大风和日丽小区以近260万元价格购置一套复式海景房后,由于当时没有居住需要,青岛市民徐先生将该房闲置了五年。让人意外的是,当徐先生最近准备装修时,打开房门竟发现里面放养了三只狗,气味刺鼻,满地狗毛狗粪,原本干干净净的毛坯房变成了“脏狗窝”。

## 长年没人住,小区租客趁虚而入

房门钥匙在徐先生手中,物业公司也称没有留徐先生家的钥匙,那这些狗是怎么进到屋子里来的呢?

“我们没有徐先生家房门的钥匙,不过由于徐先生的房屋上面一层与整栋楼的露天阳台连接,通往露天阳台的门由于消防要求不能锁,极有可能是阳台与徐先生家房屋的隔离门没有关,所以能直接通到房子里。”康大物

业服务有限公司相关负责人石经理说。

对于石经理的解释,徐先生表示不能接受,因为2013年夏天的一场大雨后,由于房屋出现漏水,物业公司曾给他打过电话,确认打开房门进屋维修,当时有钥匙,怎么现在钥匙没了呢?“我是2015年10月才调来的,原来负责这个小区的是青岛天然居物业管理有限公司,后来我们才接手的,

所以我们确实没有徐先生家的钥匙。”石经理说。

21日中午,石经理称,物业公司已经找到了狗的主人,是居住在同一栋楼六层的邓先生。“我是去年年底在这儿租房子住的,狗是从老家带到这里的。本来想在楼顶露天阳台上搭个狗窝,后来看到连接阳台的一套毛坯房的门没关,便将狗养了进去。”邓先生说。

## 有70多户业主连物业都联系不上

本报记者 潘旭业



小区另一套空置的海景房,有人在里面养了六只毛丝鼠。

本报记者 潘旭业 摄

“自己家的房子怎么可能连门也不锁?这个狗的主人出现得太及时了!”对于物业公司和邓先生的解释,徐先生表示难以理解,“在封闭小区里发生这样的事情,物业公司管理上就有不可推卸的责任。”

记者随后沿着该栋楼的露天阳台往西走,发现徐先生隔壁房间与露天阳台相连接的门也没有关。让记者吃惊的是,里面竟然圈

养着六只毛丝鼠。

“这套房子原本也是我的,后来卖给朋友了。这栋楼的顶楼基本都没人住,为什么只有这两套房子被养了动物?而且只有这两套房子连同阳台的门没关,其他的门都关了,很不合理。”徐先生说。

对此,康大物业服务有限公司负责人石经理说:“出现这种情况,物业公司在管理上确实存在一定的责任,但我们确实没有徐

先生家房子的钥匙。目前,我们小区约1500户,卖出去但联系不上的业主达到70余户,并不是仅仅没有徐先生家的钥匙。”

人还没住,好好的海景房变成了“脏狗窝”,这让徐先生难以接受。“在封闭小区里发生这样的事情,物业公司的管理责任难以推卸。我要求退房,并将通过司法途径对物业公司提起诉讼,维护自己的合法权益。”徐先生说。

# 二手房满两年免征增值税

不足两年的按5%全额征,仍比营业税低

“营改增”5月1日全面推行后,二手房交易税负将如何变化,成为人们关注的焦点之一。财新记者了解到,“营改增”试点实施办法中明确,个人购买不足两年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税,个人将购买两年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。

目前来看,二手房交易“营改增”基本上相当于将营业税政策平移至增值税上,税负并不会增加。一位地方税务机关人士对财新记者表示,考虑到价税分离部分,“营改增”后,税负实际上略微降一点。

由于二手房交易中通常是卖方占主导地位,会通过各种方式转移税负,他也提醒,要谨防开发商拿增值税炒作,或者价税分离标价,建议购房人注意合同签订,必须搞清楚房款是否含税价。

根据增值税的算法,需要先计算出销售额,销售额=含税销售额 $\div$ (1+征收率),应纳税额=销售额 $\times$ 征收率,比如一套售价150万(含税、购买不足两年)的房子,最终增值税应纳税额为 $(150 \div 1.05) \times 0.05 = 7.14$ 万。当前营业税下是总价按照5%的税率征收,按现行政策,营业税应纳税额为 $150 \times 0.05 = 7.5$ 万。

另一可能减税的来源是两年以上的非普通住房。现行二手房交易营业税政策是个人将购买不足两年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买两年以上(含两年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买两年以上(含两年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

此次个人二手房交易“营改增”对两年以上(含两年)的住房采用了统一表述,并未区分“非普通住房”和“普通住房”。有税务咨询人士对记者表示,这可能意味着未来不分差别对待。

普通住房和非普通住房的区别,主要是各地区根据实际情况,结合单套建筑面积、住宅小区建筑容积率、实际成交价格等制定的本地区享受优惠政策普通住房的具体标准。如果“营改增”后,两年以上的非普通住房也纳入免征范围,将减轻这部分住房的交易税负。

为确保全面推开“营改增”平稳实施,国税总局近日发文称,全面推开“营改增”后,二手房交易增值税在一定过渡期内委托地税部门代征。据财新

## 相关新闻

# 一线楼市调控风声紧,“疯狂”或消退

国家统计局数据显示,2月,全国70个大中城市房价涨幅较上月扩大,深圳房价环比上涨3.6%,同比去年涨幅达57.6%,领跑全国。不过,随着投资者降价抛盘、调控传闻频现,狂热的市场似乎在降温。

深圳楼市正悄然发生变化,3月以来二手房成交不理想。深圳链家、Q房网、美联物业等多家中介数据均显示,3月二手房成交量比1月份下降超30%,深圳部分区域的热度开始下降,部分房源已调低了报价。

由于担心新一轮的市场调控导致出手困难,一些投资者开始低于市场价出售手中的房源,一些嗅觉灵敏的地产商开始以较低的价格开盘以尽快出

货。据深圳本地媒体报道,3月以来深圳二手房市场部分房东回调了挂牌价格,幅度在5%-10%之间。位于深圳后海的一处豪宅甚至降价200万元出售,这些新的迹象在深圳楼市中引发了热议。

此外,针对首付贷、众筹炒楼等行为,深圳监管部门正在排查,先后发文要求进一步规范市场、加强金融风险防控。

上海  
投资客在“出货”  
二套房首付或上调

与此同时,上海的楼市火爆行情还在持续,但也有人选择逆向操作。新江湾城几乎是上海豪宅最多的区域,虽然空置率高,但房屋均价超6万元,一套房动辄上千万元。买房的大都是江浙一带过来的富人,他们在年前已经布好了局,往

往一次就买了多套。中介人员称,上海的中产阶级在恐慌情绪的带动下已是买房的主力军,而这些富豪却趁这波行情在出货,如果你不是刚需而是一名投资者,最可悲的就是“富豪在卖房,而你却在买房”。

21日,有消息称,上海传出相关部门将出台楼市调控政策,包括将部分二套房首付提高至70%,以及限制非沪籍人士购房资格。不过,该消息尚未得到官方回应。

同策咨询研究部总监张宏伟表示,从一线城市政府对于楼市的态度看,上海、深圳官方表态已经明确开始转向,收紧可能性很大。二线的苏州已出“限价令”,要求新房申报价格半年涨幅不能超过6%。待本轮市场需求在今年上半年集中释放完毕之时,再叠加楼市政策影响,楼市“疯狂”就会逐步退去。

据北京青年报、证券时报