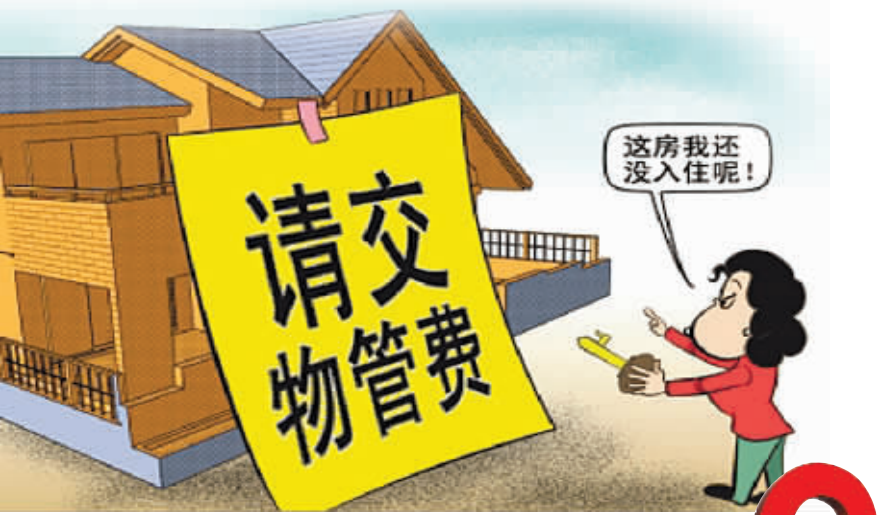


你家的空置房,物业费打折了吗

空置房物业费打折,长沙多家物业公司设“时间门槛” 省物价局:没这规定



“听说空置房的物业费可打9折,可我昨天去收房,物业说要交一年的才打折。”近日,长沙县新城景苑小区业主曾大姐拨打本报96258热线,一股脑提了好几个问题,空置房物业费9折的规定还算不算数?到底什么才算空置房?为什么要一次性交清一年物业费才打折?

对此,省物价局给出明确回复,各个物业公司必须执行空置房物业费9折规定,只要是未装修、未产生水电气费用的新房,即使业主交一个月物业费,也必须打9折。

物业费要打折,必须空置一年?

没装修的毛坯房,为什么物业费要交一年才打9折?

曾大姐的老屋被征收后,相关部门为其提供了2套新城景苑小区的安置房。“去年10月就建好了,因为没想过住这两套房子,暂时又没有人租,就一直没去收房。”

近日,曾大姐在开发商的催促下前去收房,一次性交清了从去年10月到今年3月的物业费。“两套房子,按每平方米12元算,我一共交了1475元物业费。”

交完钱,曾大姐转念一想,两套房子既没装修又没使用水电气,应该可按空置房的标准享受物业费9折优惠。

然而,当曾大姐再次询问物业公司时,得到的答案却让她“失望”,“物业说要一次性交清一年的物业费,才能按空置房的标准打9折。”

物业称打不打折,可自行调整?

4月8日,曾大姐再次拨打本报热线说:“我又问了物业公司,不管我房子有没有装修,他们一定让我交清一年的物业费才肯打折。”

记者联系上服务新城景苑的长沙宏达物业管理有限公司,接电话的财务工作人员表示,必须要空置一年才能打9折。不久,一名杜姓经理接电话说,对于打不打折,物业可自行调整。

当记者提出省物价局对空置房物业费9折的规定时,杜经理表示:“我以为没卖出去的房子才算空置房,那我们还要好好学习一下相关规定。”

■三湘华声全媒体记者 王为薇 实习生 周笑雨

答疑

【问题一】 到底什么房才算空置房?

长沙市物业管理协会会长刘裕纯说,“空置房”的概念从交易和入住情形上分,意义不同。从交易上说,空置房一般指房屋竣工一年之后没有实现销售的房子,而从是否入住来看,空置房指的是已具备交付条件,但

因业主个人原因未办理入住或已办理入住手续但未使用的房屋。

记者咨询湖南省物价局12358热线,关于“空置房”的界定,客服人员说,只要是未产生水电气费用的毛坯房和精装房,都属于“空置房”。

【问题二】 老房空置物业费能打折吗?

2010年,省物价局和省住房和城乡建设厅共同出台的《湖南省物业服务收费管理办法》第19条规定,已办理交付手续但未使用的物业,物业服务费按照90%交纳。

省物价局客服人员说,空置房物业费按照90%缴纳,但老房空置不在此列。“只要是老房,必然使用了水电气,这就意味着业主接受了物业服务,物业费不能打折。”

【问题三】 物业费打折有没有空置时间规定

空置房物业费打9折,除了未装修、未使用水电气、新房这三个标准之外,物业公司还人为设定了时间门槛。记者在走访5家物业公司后发现,其中4家表示,空置时间必须达到半年,其中1家要求空置时间

要达1年。对此,省物价局服务价格处的工作人员称,《湖南省物业服务收费管理办法》并未对空置时间进行规定,一般来说,只要同时符合未装修、未使用水电气、新房这三个条件,就可以享受物业费9折。

律师说法

物业不打折,三招可维权

本报金牌律师团普特律师事务所曾昕说,如果曾大姐的房子符合空置房标准,物业费不管是交一个月还是交半年,都可享受物业费9折优惠。

为了防止物业公司以种种理由拒绝其物业费9折优惠的申请,业主可以通过以下办法主张自己的权利——

首先,在前期物业合同中要求注明新房空置即可申请物业费9折优惠的条款;

其次,提供房屋水电气未使用的证明,提交书面申请;

最后,向目前所在社区求助,请求社区开具自己在社区长期居住的证明,将其交给物业公司,要求物业费9折。

三律师做客96258为市民解答“房心事” 姑姑送房产给侄子 分两次赠可省费率

姑姑想把房子送给侄子,是赠与还是买卖更划算?付了首付,贷款却办不下来,该怎么办?类似的与房子有关的烦心事,困扰着不少市民。

4月9日上午,本报邀请三湘华声律师团:湖南普特律师事务所主任曾昕律师、副主任周航律师,湖南联合创业律师事务所黄峰律师做客本报新闻热线96258。近百位读者打进热线,咨询各自的“房心”事。

房产赠侄儿怎样最划算

长沙张女士:我名下有多套房产,今年侄子结婚,打算送一套140平方米的房产给侄子,房子交房2年了,价值上百万,通过买卖的方式给侄子税费较高,我是否能把房子先送给我哥哥(也就是侄子的父亲),然后再通过他送给侄子呢?

【解答】

曾昕律师:张女士的这一情况确实可通过分两次赠与来节省费率。

非家庭成员的赠与需缴纳20%的个人所得税,而家庭成员是指父母、子女、兄弟姐妹、祖孙、公婆与儿媳、岳父母与女婿等。房子直接赠与给侄子,显然是吃大亏的,而房子没满5年,交易时除了需缴纳3.88%的税费(2%的契税+1.88%个人所得税)外,还需要缴纳5.6%的营业税。张女士房子市值100万的话,需缴税费9.48万元。

张女士通过赠与将房产过户给哥哥,只需缴纳2%的契税,哥哥再次过户给儿子,也只需缴2%的契税,所需的税费共4万元。虽然手续麻烦了点,办理周期长了点,但能节省5万余元。不过,如果这套房产已满5年的话,在交易时免征5.6%的营业税,这种情况下,张女士将房产直接交易过户给侄子,只需3.88万余元税费,而且更省事。

合作建房是否可行

长沙邵先生:我有300来位有购房

意向的客户,都是刚需一族,钱不多,但想买房,目前的房价让他们难以承受,我想牵线搭桥,组织这批客户和开发商合作建房,是否可行,该怎样规避风险?

【解答】

黄峰律师:邵先生的这一想法,在现实生活中是可行的,有人已经在这么操作。房地产开发必须是专业的房地产开发商才有资质,客户只能是出资方,一系列的购地、报建等手续都要由房地产公司完成。

因为涉及的人数众多,众口难调,300名客户都是股东,一旦有一人有异议,很可能整个项目都难以推进,所以风险很大。利益分配方面,对于超过300套的房产如何定价、买卖也是个棘手的问题。如果确定合作建房,建议邵先生一定要聘请专业的律师团队,制定全盘规划,详拟相关条例、合同,来规避各种潜在的风险。

二手房贷款下不来咋办

长沙吴女士:我花60万元买一套二手房,付了20万元首付给房东,签了合同,但银行却不办理二手房的按揭贷款了,房东说有人愿意出更多的钱来买他的房子,要跟我解除合同,我该怎么办?

【解答】

周航律师:贷款跟房东是没关系的,吴女士因为无法从银行贷款到款,在约定的时间内导致二手房交易无法继续进行,属于违约方,房东要求解约是合理合法的。

这种情况在现实中比较普遍,吴女士实际上可以采取补救措施。银行不愿为二手房提供按揭贷款,但通过现房抵押从银行获得贷款相对容易不少,建议吴女士向亲朋好友先借款买下该套二手房,过户后再将房产进行抵押贷款,然后还债。

■三湘华声全媒体记者 潘显璇 魏灿 实习生 张峰瑞

互动

读者朋友,如果你没能与律师对上话,如果你还有其他的房产问题要咨询,欢迎微博、微信联系Hi都市报,本报将为你转达。



4月11日凌晨固网软 交换扩容割接的公告

尊敬的用户:

提升网络品质,为您提供更优质的服务,我公司定于4月11日00:00-01:00进行固网软交换扩容割接。届时将短暂影响我公司岳阳、长沙、湘潭、株洲、衡阳、郴州、常德、益阳8个地区固定电话业务的使用。由此给您带来的不便,敬请谅解!感谢您对我们的关注和支持!特此公告。

中国联合网络通信有限公司湖南省分公司