



局部热度下降,改善盘依然一房难求



老蒋侃房

近期,杭城未来中心、K11、IFC、观翠揽月轩、傲世邸先后开盘,引发市场高度关注。虽然开盘规模远不及去年1月和8月,但这毕竟是杭州“5·17”新规以来涌现的首个红盘潮,透露出的市场信号值得玩味。

单价越贵的楼盘越不愁卖,从近期的摇号中签率来看,这一现象愈发明显。就比如首开均价高达70307元/m²的K11,虽然推出的房源多达600余套,但中签率也仅11%。普通家庭社保入围门槛,甚至长达165个月。事实上,K11实际报名人数近8000组,如果不是去年“8·5”新规引入了社保排序机制,中签率应该不到10%。

另一超级热盘IFC的报名人数尚未公布,但考虑到其强大的市场号召力,以及此次推盘量仅232套,极有可能中签率低于10%而触发五年限

售。据悉,IFC报名人数已超4000组,普通家庭大概率需要顶格社保才能入围。

IFC均价69800元/m²,最小户型155m²,也就是说最低总价1000万元,在普通人眼里这是妥妥的豪宅。但是高总价未能挡住浩浩荡荡的购房大军,顶格社保才有资格拿到摇号入场券,市场现实就是这么残酷。

去年8月,中签率低于10%的改善楼盘仅杭州壹号院一个,一个很重要的原因是房源量偏少(仅82套)。亚运三兄弟、丹枫四季等众多红盘,平均中签率都在10%以上。反观今年,仅杭城未来中心和SKP分别就有5次和2次开盘中签率低于10%。尤其是SKP第二次开盘,房源290套并不算少,中签率低至6.8%,普通家庭顶格社保才能入围。

由此可见,虽然杭州的改善楼盘开了一波又一波,但似乎改善客群的市场需求生生不息。尤其是顶豪市场,有钱买不到房子的大有人在。甚

至连滨江房产的戚老板,在御品、御潮府、海潮望月、湘湖里等楼盘屡摇不中后,说打算再摇一下IFC,如果还是摇不中就暂时不摇了。

改善盘一房难求,一方面是因为杭州人购买力确实惊人,踮踮脚尖就可以轻松够得着总价千万元的房子,众多企业主更是让顶豪市场不缺买家。另一方面,随着主城区核心区域土地越来越少,改善楼盘的供应量也将随之减少。就比如将于6月30日出让的今年第二批宅地,宝地寥寥,这也给了很多购房者强烈的心理暗示。当然,由于改善楼盘总价高,且往往倒挂空间较大,自然也就成了投资客的首选,使得市场进一步升温。

有热也有冷。以限价低于4万元/m²的板块为例,比如临平山北、崇贤等,市场热度呈明显下降趋势。又比如滨江浦沿板块和萧山科技城板块,几个月前还需要摇号,近期开盘却纷纷流摇了。

本报记者 蒋敏华

杭州一小区业委会被投诉偷税漏税,目前已凑资33万元垫付

小区经营性收益需纳税 业委会可办理临时税务登记证

本报讯 前不久,杭州下沙某小区业委会公众号上,发布了一则《关于业委会被举报偷税漏税的公告》,一石激起千层浪,引发杭州多个小区业主群讨论。很多人表示:“闻所未闻,业委会竟然要缴税?小区经营性收益不是应该归全体业主所有吗?”还有人表示:“业委会本身不具有法人资格,无法办理营业执照、组织机构代码,怎么缴税?”

事实上,关于业委会纳税一事,很多小区业委会尤其是新上任的业委会,往往也是一头雾水。

业委会被举报偷税漏税 需补缴税费及罚款共20余万元

根据下沙该小区业委会公众号上的这份公告,小区业委会最早被投诉偷税漏税,出现在2018年至2020年期间,投诉理由是小区停车包月(摇号)以及临时停车收费不开发票。

当时业委会方面表示,因为业委会无法办理营业执照和组织机构代码证,不能开发票,所以当初在停车包月(摇号)方案里就明确告知业主,业委会无法提供发票。但是由于有小区业主对此多次投诉,业委会最终给出一个解决方案:由物业公司开具发票给投诉人,计入成本,由全体业主与物业共同分担。

2020年,有小区业主再次投诉业委会偷税漏税。在社区方面指导下,业委会聘请了第三方会计公司和出纳,并前往税务窗口缴税。当时税务工作人员用A4纸为业委会打印出了“税务登记表(适用于临时税务纳税人)”,即临时税务登记证。自此开始,业委会一直委托第三方会计公司和出纳进行报税、缴税。

2021年6月,又有小区业主投诉业委会,要求业委会补缴2018年至2020年之间的税费。经过半年多查账,今年1月27日,税务部门对该小区业委会下了《税务行政处罚事项告知书》,业委会合计应补缴125055.92元,同时罚款86335.21元。

不巧的是,该小区第一届业委会于今年1月4

日任期届满,而第二届业委会尚未成立,业委会存折、公章、财务章等均已封存,当时业委会主体已不存在,无法动用账户补税、交罚款。税务部门则表示,如果拖延不补税、交罚款,将会开始计算滞纳金,每日利息为需补缴费用的3%。

为此,今年4月30日第二届业委会成立后,因业委会账户余额不足,业委会各成员个人以及小区三家经营性用房租户共拼凑了33万元汇入业委会账户,先行缴纳部分税款、罚款及滞纳金(部分)共计31.9694万元,以防止罚款及滞纳金进一步增加。

小区第二届业委会主任孙先生表示,一方面,业委会目前也在核查为何委托第三方会计公司报税缴税后还出现了漏税问题;另一方面,在小区业委会处于前后交接的真空期,税务部门提出的滞纳金,他认为是值得商榷的,“目前我们也在跟税务部门就此进行沟通。”

业委会可办理临时税务登记证 杭州多数小区业委会都在缴税

其实,小区业委会被举报偷税漏税,并不只有下沙该小区遇到过。

拱墅区某小区业委会主任陈先生说,去年9月,他也收到过税务部门的来电,称有业主投诉业委会账务账目有问题,涉嫌偷税漏税。为此,业委会跟第三方会计公司人员一起,携带全套记账凭证前往税务部门查账。经核查后,未发现业委会存在偷税漏税情况。

陈先生说,小区交付时间不长,他们也是第一届业委会,刚上任的时候,对于业委会是否需要纳税、怎么纳税等问题也是两眼一抹黑。“最早直面这个问题,是因为当初我们把小区经营性用房、电梯广告等从前期物业那里收回来自己管,经营户和广告公司要求我们开发票。”向社区和街道咨询后,开发票需要办理临时税务登记证,办出临时税务登记证后,就需要会计每个月报税。“我们的第三方会计公司是街道招标的公共会计,负责辖区



大部分小区业委会的财务业务。”

那么,业委会究竟应该如何纳税?

钱江晚报·小时新闻记者拨打税务热线电话12366,工作人员表示,业委会纳税,需要领取统一社会信用代码,并到税务部门办理临时税务登记证。至于具体纳税标准,小规模纳税人和一般纳税人是不一样的,需到具体税务窗口询问。

业委会第三方财务专业顾问壹清表示,根据国家相关税法,无论是企业还是民间组织,只要有收入就需要纳税,下沙该小区被投诉偷税漏税这事也给其他小区业委会上了一课。她表示,业委会通常属于小规模纳税人,目前对于小区经营性收益,需要缴纳的税种主要是增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税,以及印花税。

事实上,从目前杭州很多小区的业委会公众号发布的每季度、半年度或年度小区经营性收益收支情况的公告来看,大多数小区业委会都在缴税。比如萧山区钱江世纪城某次新房小区,今年1季度缴纳税费4735元;余杭区勾庄板块某小区,今年1季度缴纳税费517元;滨江区沿江某小区,2021年小区缴纳税金及附加23930.77元。

据国家财政部和税务总局今年3月出台的《关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》,从今年4月至年底,小规模纳税人增值税普通发票一年少于500万元的,都将享受免征增值税的优惠。

本报记者 徐叔竟