

营改增, 信阳楼市受益几何(下)

说说家装那些“糟心事”

□楼市杂谈

□杨柳

不得不硬着头皮与装修方斗智斗勇,以维护自己的合法权益。

如何维权呢?《中华人民共和国消费者权益保护法》明确规定,消费者和经营者发生消费者权益争议,可以通过下列途径解决:与经营者协商和解;请求消费者协会调解;向有关行政部门申诉;根据与经营者达成的仲裁协议提请仲裁机构仲裁;向人民法院提起诉讼。

但是,因为精力、时间的成本等因素,真正因为家装纠纷到法院起诉的案例并不多。那么,如何在节约精力与时间成本的基础上最大限度地保护自身权益,业内人士认为,要从装修合同签订初始就认真把控。主要表现在主体资格、资质以及在使用材料、工艺要求、施工期限、验收方法、质量保修、违约责任、争议的解决办法等方面。

业内人士提醒,合同内容越细化越能减少装修房子产生纠纷时保护自己,为自己争取更多利益。在签订合同时,消费者要看是否具备工程报价单、施工图、装修项目确认书等文件以及施工项目所用的装饰材料和施工工艺。而且,消费者在讨价还价时要把握分寸,有时过低的报价则意味着偷工减料。

装修出个让自己满意舒适的家对众多消费者来说,是个累并快乐的事儿。但如果装修过程中出现种种事与愿违的麻烦,那就没有快乐,只剩下累了。如何不让家装成为一件“糟心事”,是众多消费者最迫切的心声。

随着人们生活消费水平的提高,老百姓投入到家装领域的费用比例也越来越高,几万、几十万甚至上百万元,为了创造自己理想的美好生活,消费者付出了极大的恒心和毅力。但是,家庭装修细节太多、内容繁杂,绝大多数消费者不具备专业常识和技术监督能力,仍然会遇到林林总总的麻烦。

由于目前的家装市场良莠不齐,在家装过程中暴露出的种种质量问题也逐渐成为众多消费者投诉的热点问题。有的是几桶油漆用下来就将近万元,有的是装修公司百般拖延,工程一停再停不前。诸如:墙面开裂、瓷砖脱落、卫生间漏水……装修公司不履行装饰装修工程保修义务、在装饰装修工程整改中态度消极、故意拖延、敷衍了事等行为屡见不鲜……遇到这种事,消费者在辛苦工作的同时,还

而开发商中由于有很大一部分对于营改增还不够了解,对于房价是否会降均表示,暂时还没有这方面的考虑。即便房价有所下降,也是为了增加销量。

对此,市房产管理中心有关人士认为,房价不是下降,本质上还是由市场供求决定。如果房子不愁卖,纳的税降低了,房价也不会随之降低。如果房子卖不出去的话,即使不降税,开发商也会降价。

雷科长也表示,营改增的出台主要目的是加快财税体制改革,进一步减轻企业税负,鼓励企业加大投资。这项政策对楼市带来的影响是一个长期的持续现象,短期内对楼市的房价不会造成明显冲击。

此外,雷科长还特别提醒,为了方便市民缴税,个人的二手房交易及自然人二手房出租,仍然委托地税部门来代征、代开发票。一句话就是:“原来怎么申报的还是怎么申报,原来填什么表,在哪个地方办,一切维持基本不变。”

去征收营业税时,缴纳的税为:100万元乘5%,即5万元税;如果改成增值税,根据计算公式:增值税=含税销售额(100万元)÷(1+征收率)×征收率,应缴纳增值税为:100万元÷(1+5%)×5%=47619元,少交税约2400元。相当于原来营业税负担是5%,营改增以后的税收负担是4.76%。所以从整体来看,房屋交易所需要缴纳的税收是下降的。此外,由于营改增后都是按照增值部分来缴纳,所以无需再考虑是否满两年,从而达到加速流通、去库存的目的。

新政出台: 房价是否真的会降?

对普通百姓来说,房地产行业纳入营改增范围他们最关心的不是少缴了多少税,而是房价会因此下降吗?“毕竟减的税和房价比起来还是天上地下。”市民杨女士直言不讳地希望营改增能推动房价下降。

中介公司了解到,近期二手房过户数比前一阵有所下降,与往年同期相比略微有些增长,但仍保持在一个比较平稳的状态。

在市行政审批大厅,记者采访了前来办理过户手续的几位市民。房屋购买者陈先生说,之前也听说“五一”以后卖房要多缴税,因为二手房交易的税一直都是买方出,开始还有点担心,要多缴好几万元的税,但现在看来缴的比以前还少,虽然少的不多,但是心里还是感到开心。陈先生又笑着说:“我一个朋友就是赶在‘五一’前买的房,现在肯定后悔了。”

专家解答: 营改增给二手房交易带来的减税

此次营改增推开后,个人营改增以后交易二手房税负没有增加,而且还略有降低。二手房交易方面,虽然增值税和营业税税率相同,不过,增值税是按不含税价计算。以一套100万元的房子为例,过

营改增实施后卖房会有多难,买房要多缴多少税,千方百计劝诱买卖双方赶紧出手。

我市一家大型中介公司的业务经理冯经理告诉记者:“营改增的消息刚开始传出来后,网络上的解读非常多,各种说法都有,很多房主怕税收调高了房子不好卖,而买家担心政策变化后税负成本转嫁到自己身上。所以政策没有确定之前,11%税率的相关传言,确实也让不少客户抢在‘五一’之前进行交易。”

对此,雷科长说,二手房交易纳税增加的谣言刚出来,市国税局就进行了辟谣。营改增政策出台后,又采取在各大媒体上开辟专栏、举办培训班等措施,对政策进行宣讲、解读,在一定程度上起到了稳定市场、稳定人心的作用。

风雨过后是平静。二手房交易市场的激荡一直到营改增政策的正式出台才逐渐风平浪静,回归理性。这一点记者也从我市多家房产

□本报记者 卢小龙 杨柳

和在售商品房市场暂时的波澜不惊相比,对营改增的到来二手房交易市场的感触更早、更深,给购房者带来的冲击也更大。早在去年下半年传出房地产行业将纳入营改增范围的消息后,二手房市场就处于激荡状态。

二手房市场: 政策出台回归理性

去年9月份开始,有传言房地产行业纳入营改增后征税额度将由当前的5%调升至11%。很多有购房意愿的市民都开始陆续收到各类中介公司发送的相关信息。到今年2月份,这条传言再次被爆炒,一则“营改增自5月1日起就要开始执行了,没买房和没卖房的都要赶紧了,过了‘五一’,就得交11%的增值税”,并包含有各项条款的传言更是四处传播。一些不良中介公司就开始借机火上浇油,大力鼓吹



茗阳天下

茗阳天下三期山立方拥有380米皇家台地,20000平方米主轴景观,20000平方米山体运动公园。在山地旧貌基础上改造而成的3000平方米活水公园。该项目景观投入将超过5400万元,建成后将成为信阳唯一拥有三大主题公园的社区。山立方建筑以多层为主,沿河规划有少量高层,户型面积涵盖78平方米至240平方米,该项目停车位和车库多达2100多个,车户比达到1:1.14。

见习记者 查理达 摄



离校工作 毕业生租房要当心

□本报记者 高晶晶

当下正是毕业生陆续离校时节,对即将步入工作岗位的毕业生来说,首先要解决的是住宿问题。排除一些离家还能住家里和单位提供住宿的毕业生,大多数还需要选择租房作为过渡。租房要考虑位置、房租、房东或者中介等多方面因素,作为社会新鲜人,怎么租好房还需要毕业生多留心。

房屋位置要看清

去年参加工作的叶岚跟记者讲了自己的租房经历。她在和美广场附近上班,租的房子在107国道靠近石桥的一个小区。房屋是三室一厅,她与两个朋友合租,一个月不算水电物业费租金400元。叶岚觉得,小区环境还不错,唯一的缺点是离上班地方有些远。她当时看房时听说有公交车能到上班的地方,觉得远点儿也没什么。后来搬过去住下之后,出现了为了赶车早起、加班了只能打车、公交车次少等状况,叶岚后悔当初没有选

房屋责任要分清

房子住进去之后,如果事先没有检查好,可能房子也会出一些小问题,比如门锁坏了、电视没信号了、电路出故障了等。这个时候就要处理好与房东的关系了。有些问题是需要房东来解决的,小陶租的房子原本有一扇普通的旧木门,因为小区的治安一直很好,她就没在意。直到有次楼下的邻居告诉她,最近有小偷在他们的楼栋下踩点,她才警醒。尽管她留心关好门,小偷还是趁她外出时溜进去了。小陶检查后发现丢了电脑,立马就报案了。她发现楼楼下的邻居都已经将原来的木门换成了结实的防盗门而没有遭窃,就联系房东换门。房东同意了她的看法,出钱请人换了门。假如房东对换门这件事置之不理,不能考虑到租户的安全问题,那为了安全,小陶要么换房,要么只能自己出钱解决了。在租房时,要事先检查好屋内的家具,该修的要修,及时明白地跟房东说清楚。

房租价格要摸清

无论何时,租房不可能是免费的。对于房租,由于地段、设施不同,价格也有所不同。记者在走访时发现,带家具出租的比不带家具的要贵一半左右。同样的三室两厅,热门小区的价格更高一些。位于羊山恒大名都的房子就比楚王城附近康诗丹郡的房子报价要高些。如果是成套的出租房,一般租金要求按年算或者半年算,较少月租的。记者跟随毕业生小高一起看了两套出租的房子。一套在院东,20平方米左右,位于顶楼5楼,空空荡荡的房间里只有一个木板床。说是带卫生间,也就是在进门的

新思维 新发展 新价值

——信阳义乌万家灯火国际商贸城热烈庆祝建党95周年活动侧记



□本报记者 曹海燕 文/图

“没有共产党就没有我们万家灯火这个民营企业的辉煌,听党

个辉煌。”这是信阳义乌万家灯火国际商贸城有限公司董事长于涛在2016年7月1日公司半年会暨庆祝中国共产党诞辰95周年大会上讲话的开场白。

7月1日,信阳义乌万家灯火国际商贸城有限公司上半年度经营分析暨工作总结大会的召开恰逢中国共产党诞辰95周年,为了让全体干部员工能记住党的光辉历程、珍惜现在的美好时光、发挥模范带头作用,上午9时,公司组织全体员工参观了信阳市鄂豫皖革命纪念馆,缅怀先烈,接受革命传统教育。加强了员工们对革命的认识,增强了爱国主义热情,使员工们对“没有共产党就没有我们万家灯火”这个民营企业的辉煌”这句话有了更深层次的了解。

上午10时,公司上半年度经营分析暨工作总结大会在南湖书苑

正式召开,会议全面总结了2016年上半年的工作,安排下半年的主要目标和重点任务。公司决策委员会成员、中层管理人员及公司全体员工60余人参加了会议,会议由副总经理李明安主持。

会议第一项是全体员工大合唱《没有共产党就没有新中国》。公司总经理黄亚代表公司对上半年的工作进行了总结,对下半年工作作了安排。公司副总经理对自己所分管部门的下半年工作也作了具体安排。各部门经理分别对本部门的上半年工作情况作了总结,对下半年工作重点作了汇报。会议最后,信阳义乌万家灯火国际商贸城有限公司董事长于涛作了题为《新思维、新发展、新价值》的讲话,他指出:公司的战略目标已基本明确,公司每个人要按照各个岗位的职责去尽职尽责

责,在项目运作过程中公司努力造就培养一支有理想、有智慧、敢担当、廉洁、能干事、能干成事的干部队伍。培养一支有理想、认同公司文化、有业务技能、守纪律、肯吃苦的职工队伍。同时他希望公司内部能掀起一波争当爱学习、遵规守纪、团结奋进和实干创业楷模的企业氛围。

下午,公司还组织了主题为“沸腾吧,青春”的大型趣味户外活动,全体员工参与其中,在轻松的氛围中拉近员工之间的距离,增强大家的团队合作精神,娱乐之余激发大家潜能,培养自身兴趣爱好,寓教于乐、其乐融融。同时也加深了员工对企业的感情,创造企业内部积极向上的工作氛围,提升员工士气,提高公司的工作效率,为圆满完成公司下半年度工作打下了良好的基础。

信报楼市联盟战略合作伙伴

