漯河日报
家周刊 Home weekly
扫一扫 有惊喜
2016年3月22日 星期二 每周二出版 第297期
漯河日报社房地产新闻部 漯河市房地产业协会 联合主办

# 住房公积金“12329”热线运行畅通

**本报讯（记者 刘丹 通讯员 王介楠）** 经过一年的运行，市住房公积金“12329”客服热线充分发挥便民利民的职能，截至2月底，共接听来电咨询40526人次，群众满意度达到99%，较好地服务了我市广大公积金缴存职工，受到市民广泛赞誉。

据了解，我市住房公积金管理中心于2015年1月开通“12329”客服热线，通过人工接听应答服务和24小时自助语音服务，为公积金缴存职工提供政策解答、账户查询、业务办理咨询和投诉意见整理等服务。咨询范围涵盖公积金的提取、贷款、缴存、开户等所有业务。中心通过加强业务培训，完善服务功能，拓展业务内容等措施，服务质量不断提高，有效地实现了缴存职工与管理中心之间的沟通交流，充分发挥了公积金便民利民的职能。

据统计，一年来，“12329”客服热线共接听来电咨询40526人次，其中自助语音20031人次，人工接听18751人次。电话接通率、平均等待时长、挂机后处理时长等各项话务指标均高于省定监管指标要求，群众满意度达到99%，较好地服务了我市广大公积金缴存职工，受到了社会各界的广泛关注和认同。

闲话楼市

# 按揭利息抵个税 影响楼市有几何

■特约撰稿人 王毅敏

3月7日，财政部部长楼继伟在十二届全国人大四次会议举行的记者会上，透露了个税方案改革方向，其中简单提高个税起征点不是改革方向，但分类税目中会增加一些扣除，包括首套住宅的按揭贷款利息抵税等。楼继伟表示，我国多次上调过工薪所得税的费用减除标准。

“比如说个人职业发展、再教育的扣除；比如说基本生活的这一套住宅的按揭贷款利息要扣除；比如说抚养一个孩子，处于什么样的阶段，是义务教育阶段，还是高中，还是大学阶段，要给予扣除。当然我们现在是放开‘二孩’了，大城市和小城市的标准，真正的费用到底是多少，也不太一样。税法也不能说大城市就多点，小城市就少点，总是要有一个统一的标准。还有赡养老人，这些都比较复杂，需要健全的个人收入和财产的信息系统，需要相应地修改相关法律。”楼继伟称。

楼继伟表示，方案已经提交国务院了，按照全国人大立法的规划和国务院的要求，今年将把综合与分类相结合的个人所得税法的草案提交全国人大审议。

若假定这项政策能够执行的话，对于楼市的影响如何呢？示例如下：

福州房企的财务负责人以该公司的一套200万元总价的房源举例：通过商业贷款按揭七成供30年，如果他选择的是等额本息的还款方法，月均还款额约7430元，其中约3541元是利息支出。假定购房者税前月收入为2万元，扣除四金、税基等，应纳税2404元。按揭贷款利息支出在税前抵扣，在其他条件不变的情况下，王先生每月将少缴税约885元，相当于利息支出的24.99%。

而如果购房者买更贵的房子，实际获益也更高。别墅产品的价格在1300万元左右。如果购买了一套总价1300万元的别墅，通过商业贷款按揭五成供30年，同样是等额本息的还款方法，月均还款额约34497元，其中约16442元是利息支出。按照他的税前月收入为15万元计算，扣除四金、税基等应纳税51132元，但如果把按揭贷款的利息支出在税前抵扣，每月将少缴税约7399元，相当于利息支出的45%。可见，如果真的实施房贷利息抵扣个税，对按揭购房者来讲，特别是中高收入的按揭购房者来说，相当于利息支出中有25%~45%由政府来买单了。

但我们不禁想到，楼继伟所述的按揭利率抵扣个税，说的是第一套房子。上述例子中购买别墅的人显然不会是第一套房子，很少有人第一套房子就买别墅的，所以说购买别墅可以抵扣45%的利息支出是不切合实际的，同时也不符合情理，因为购买别墅产品属于高收入阶层，如果对高收入阶层抵扣那么多的利息的话，明显是对中产及以下阶层的不公。

所以，笔者认为购买高端物业抵扣个税的可能性几乎为零，不仅如此，而且今后多套房及高端物业会增加购买、使用、再次出售（或者转让——比方说赠予）的成本，这会使得社会财富在二次分配时略显不公。上文所举的例子是一个月收入2万元的人，200万总价的房子在北上广虽比较常见，但在福州算是中等以上价位，所以这样的购买者应该属于中等以上收入阶层的人。这是对一个二线城市中等收入阶层的计算，可见如果这项政策实施的话，对于一、二线城市来说还是有意义的。

那对于三、四线城市来说影响怎样呢？以河南省大部分三、四线城市为例，房价大多在4000元左右一平方米，一套100平方米的房子总价若为40万，而按照现有的国家个税征收标准来看，绝大部分人是无须缴纳个税的。因为从2011年开始调整的新个税起征点是3500元，按这个标准以漯河为例，2015年城镇居民人均年收入38304元，折合每月收入3192元。这是低于起征点的，所以就无所谓抵扣个税了。

这样看来，这项听起来不错的政策和许多三、四线城市居民是没有关系的。若未来这项政策实施，那个税起征点据说也会调整、提高的。那么这样更和经济欠发达地区和一、二线城市低收入阶层没有关系了。

所以笔者认为，这项政策虽好但其实和很多人利害关系不大，自然对于楼市影响也不明显，但对符合条件的购房者来说会相对增加收入，提高生活品质。

上期回复

## 翡翠雅苑不按合同交房 物业管理不到位

### 物业公司：会根据业主要求及时整改

近期，网友“阳光”在留言中反映，他购买的翡翠雅苑房子存在如下问题，需要寻求帮助：1.交房标准不符合合同要求而强制交房，购房合同清楚写有室内房顶水泥砂浆抹面，可是现在是光秃秃的水泥板；2.小区夸大宣传，配套设施不符合要求，小区内绿化很少，之前宣传的绿化率是30%，但是现在到处是脏乱的环境和裸露的黄土地。物业门卫室就是一个简易房；3.物业管理不负责任，卫生脏乱差。门卫形同虚设，外人随意出入无人问津。由于现在开发商的售楼部已经撤了，自己的问题不知该向何处反映，想通过阿夏帮忙解决掉自己的一大心事。毕竟买套房子对他来说很不容易，如今这样的房子实在太窝心。

针对“阳光”反映的问题，记者多方沟通最终联系上了开发商联太房产的相关负责人，开发商也委托物业公司陈经理与记者取得了联系。陈经理对记者说，屋顶的问题是因有业主反映砂浆抹面易掉渣，有部分业主表示不需要砂浆抹面，装修时批的腻子粉与屋顶比较贴合，所以交房时没有统一做砂浆抹面处理。如果业主要求做，可以直接联系物业，物业会按合同去做。

另外小区的物业房包括门岗设备都在准备当中，很快会投入使用，保证业主安全。绿化等其他问题都会逐步跟进，这些都已经列入今年物业的工作计划当中，请业主耐心等待。如果业主朋友还有问题需要物业公司协助解决，请及时直接与物业公司联系。物业公司会在职责范围尽力为业主服务。

本报记者 张丽霞

走进恒大

# 御景·君澜8.7折巨惠全城抢购中

春风拂堤，桃红柳绿。春节过后，政策利好，各地楼市一片火爆，久违的抢房热席卷全国。恒大集团审时度势，重磅巨惠，三月买恒大房，送您契税。恒大地产作为龙头房企，2015年销售金额突破2000亿，销售面积连续多年稳居全国第一。恒大御景一期压轴楼王——君澜以其瞰河美景和稀缺户型，一经推出便热销全城，105平方米~117平方米珍稀户型，现8.7折巨惠全城抢购中。

告别蜗居，享受品质。恒大御景户户观景，栋栋楼王，占据沙河畔一线河景稀缺资源，出门即享4A级沙澧河公园的鲜氧空间。漫步跑道，健身羽毛球场，绿茵如织的花园式社区，给家人一个美好的生活环境。城央湾畔，泽水而居。国家一级资质，恒大金碧物业为您的生活保驾护航。

恒大御景效果图。
图片由恒大地产提供

### 19载，聆听数百万业主需求

恒大地产，19载精心研磨9A国际精装体系，以上千名设计师、工程师多年经验沉淀，淬炼论证6000余条精品工程标准、41道标准工序等系统化标准。19年期间，恒大集团深入聆听数百万业主的需求，深入洞察每一个细节对于便利生活的改变，多次实验与调整，只为将更好的珍品美宅敬献城市精英。

### 一站式，“精装+家居”拎包入住

世界上风险最大的投资，大概就是自己装修。装修的好，皆大欢喜。但也有耗费大量时间、精力、金钱，最后却与自己梦想的家相去甚远的情况，这就真让人“累觉不爱”。恒大御景联手全球700多家知名家装品牌，如西门子、老板、书香门第等，从源头保证品质世界领先。此外，恒大御景全面落实集团“精装+家居”模式，购房即送水星家纺、索菲亚衣柜、全友家私等知名龙头企业优质家私，真正做到“满屋名牌，拎包入住”。

### 纯熟社区配套 繁华出门即享

笔者了解到，漯河恒大御景社区配套齐全，恒大国际影城，让您第一时间观看精彩大片，豪华影厅让观者尊享视觉盛宴；恒大超市，各种时令水果、生活物品应有尽有，闲暇时陪家人看完电影，再到超市享受购物的喜悦；近2万平方米社区风情商街，集休闲、购物、娱乐于一体，各种时尚商品琳琅满目，满足购物者的爱好。更有五星级铂金会所，各种健身器材一应俱全，满足您的健身运动所需；3200平方米国际双语幼儿园，拥有雄厚的师资力量，让孩子赢在起跑线上，荣居于此，畅享品质生活。

本周双休日（3月26日~27日）多肉植物展清新亮相恒大御景销售中心，“多肉植物联盟总动员”让你一次看个够！现场还可以亲手进行多肉绿植DIY，把一抹绿色带回家！

星辰

热线投诉

**市民田先生来电反映：**

我家住在位于107西侧的泰盈紫金城2期8号楼。房子是2013年6月交的房，我于2011年8月办理的贷款手续，现在贷款也已经还清。去年10月份的时候，开发商表示可以办理房产证了，但是推到年底12月，依然没有办理。

眼下2016年也过去了好几个月，办理房产证的事情依然没有眉目。想请“阿夏”帮忙了解一下，我们家的房产证究竟能不能办理？何时能够办理出来？在此表示感谢！

**阿夏回复：**

针对田先生反映的问题，阿夏联系了泰盈置业的相关负责人。在经过该负责人的详细了解后，他答复“阿夏”：因为小区里有相关的几栋楼当初办理了在建工程抵押登记，故目前不能办理房产证。泰盈紫金城小区目前已经全部完工并交房，公司也在积极督促相关政府部门，及早为业主办理房产证。至于何时能够办出来房产证，根据各部门的工作进度，会尽快往前赶，这一点请业主放心。

**以上文字为网友留言实录，请相关企业及时回复。迟迟不予回复者，本报将介入调查。**

楼市热点

# 天价地产广告牌引热议

■本报记者 张丽霞

上周三，也就是3月16日，市区漯河大桥惊现一天价广告牌，只见上面白底红字分外醒目地写着：“房价疯涨！地产做广告就收300万！”此消息一发出，立马引来各方关注，网友们也是各种吐槽，真可谓是一石激起千层浪，超高的关注度是继近日出租车与滴滴快车事件后绝对的新闻焦点。

三天后的3月19日，我市其他不同路段的十余个户外出街广告位再次刷新市民眼球，“房价飞涨！地产做广告我也要300万。”经朋友圈曝光后，关注度持续飙升发酵，“漯河史上天价广告牌”的话题更是刷新了几十年来我市户外广告牌的最高纪录，一年300万的广告牌核算下来一天花费竟然高达8000多元！如此天价广告牌，着实惊呆市民。

有好奇者就拨打了广告位下面留的招租热线。据接线的这位先生讲，这则广告位目前确实处于空档期，正在重金寻找广告主，至于价格为何如此天价，这位先生则十分有底气地表示，房价大涨在即，闹市区的广告位十分抢手，用三个字表达，那就是“不愁卖”。

虽说事情是千真万确，不过此举还是引来网友吐槽一片：区区一个广告牌，你凭什么值300万？漯河居然能有如此价位的广告？许多人表示要不是上过几年学还认得这几个字的话，大概不会认为是谁在开国际玩笑。也有网友揣测，这个广告会不会有人租？是广告商的一厢情愿，还是真有“土豪”愿意为此买单？一年300万，这可是刷新了几十年来漯河户外广告牌价格的最高纪录。我大漯河的经济水准啥时候也能这么高了？

自从事件曝光并经过这些天的发酵之后，广告牌的关注度持续飙升，更有甚者表示他每天都要路过此处，想要探明到底谁会舍得如此成本拿下这个天价广告牌，若是迟迟无人拿下一直空挂着岂不成了一桩笑柄。不管围观者抱有什么心态，事实是，这个广告牌确实成功地吸引到了整个漯河人的注意力。

我们期待着这件广告牌事件能够早日落下帷幕。不管是炒作也好，噱头也好，抑或是土豪的任性也罢，如此大手笔的宣传，都让漯河市民真切地感受到了操作者的豪气。

有房，有爱，才有家。

为了拥有这个梦寐以求的家，有人无奈地啃老，有人光荣地加入“房奴”大军，有人苦苦奋斗数十载，不论多苦，无论多难，只为在这个城市拥有一处真正属于自己的栖身之所。所以，房子，注定承载了太多的故事。

也许你的买房过程很艰辛、很曲折，也许你还没找到心仪的房子，也许现在的你已有足够的能力买房，也许你是一个整日面对购房者的置业顾问……但对于这个话题，每个人都会有自己特别的感受。

在此，“我和房子的故事”欢迎大家挥笔写下自己的真情实感，以纪念曾经艰难、无助、心酸但又值得骄傲的过往。投稿信箱：chahua.123@163.com

本版编辑 曹 华