

北京明令禁止开发商代收契税或专项维修金

相关款项受严格监管

因历史遗留问题影响房地产项目依法按照正常程序办理不动产登记由来已久,购房后入住多年仍拿不到产权证书,是市民反映强烈的民生痛点难题。而目前,这一痛点有了解决之策。

北京市住建委最新发布的《通知》内容显示,根据现行《契税暂行条例》及下半年即将实施的《契税法》规定:纳税人应为购房人,征收机关为税务部门。按住宅专项维修资金管理有关规定,专项维修资金也应缴纳到指定账户。

具体来看,《通知》的主要内容体现为三个“不得”:一是,在新建商品房交易过程中,房地产开发企业不得代收、代缴应由购房人缴纳的契税和住宅专项维修资金。二是,房地产开发企业不得将代收购房人应缴契税或住宅专项维修资金,作为商品房销售和交付的前置条件。三是,购房人缴纳契税或住宅专项维修资金,确有代办需要的,购房人可委托开发企业或第三方办理,但相应款项不得转入开发企业或其他第三方账户。

谈及《通知》出台的背景及必要性,北京市住建委相关负责人表示,《通知》的发布,就是为了切实保障购房家庭的合法权益。

“在日常监管工作中,通过12345市民热线、信访、热线咨询等多种渠道收到群众反映,部分开发企业在商品房销售和交付时,会将代收契税和住宅专项维修资金作为前置条件,但有个别开发企业代收后未及缴纳,造成购房群众无法办理不动产登记,侵害了购房群众利益。”上述北京市住建委相关负责人表示如是说道。

北京房地产商会会长黎乃超也向北京商报记者指出,北京商品房契税申报缴纳

4月7日,北京市住建委对外发布《关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金有关问题的通知》(以下简称《通知》)。其中明确,房地产开发企业不得代收、代缴契税和住宅专项维修资金。

在业内看来,伴随着《通知》的落地施行,存在于北京市房地产市场已久的“契税与商品房销售捆绑”“房地产开发企业违规挪用契税和住宅专项维修资金”等不规范操作将被纠偏。

购房人缴纳契税和住宅专项维修资金具体操作步骤

契税方面

1. 购房人自行向税务机关申报缴纳税款
2. 税务机关通过一窗办理和网上申报相结合的方式,为购房人提供便捷的纳税申报渠道
3. 购房人可拨打纳税服务热线12366进行详细咨询

住宅专项维修资金方面

1. 购房人缴纳住宅专项维修资金的,可持由房地产开发企业出具的《专项维修资金交款通知》,到北京市住宅专项维修资金专户管理银行各网点进行缴存
2. 通过市住房资金管理中心网站在线扫码支付,专户管理银行网点地址可通过市住房资金管理中心官网查询
3. 拨打住房公积金服务热线12329进行详细咨询



以往一直由房地产开发企业在商品房销售环节先行收取,部分企业还强制将契税与商品房销售捆绑并行。而一些乱象也随之出现,比如房企将契税税款挪作他用,个别房企甚至卷款私逃,严重损害购房者权益。

在黎乃超看来,《通知》的发布,能够有效避免后续“业主房本难下”的问题,同时在一定程度上规避房地产开发企业违规挪用契税和住宅专项维修资金等不法行为。

业主拿房本速度有望加快

对于这个“惠及民生”的新政,公众普遍关注。《通知》发布前,已代收契税和住宅专项维修资金该如何处理?

对此,《通知》中要求,各区住房城乡建设主管部门应及时排查辖内已代收契税和住宅专项维修资金项目情况,具备缴纳条件的,责令开发企业立即向有关部门缴纳;

暂不具备缴纳条件的,应退回购房人或转入属地政府指定的代收资金监管账户,待具备缴纳条件后,及时通知购房人办理缴纳手续。

同时,记者也从北京市住建委方面了解到,因开发代收代缴契税和公共维修资金影响购房家庭无法办证的项目,将纳入各区历史遗留项目不动产登记专班协调推进解决。

北京市住建委相关负责人表示,挪用契

税和公共维修资金涉嫌违法犯罪的,有关线索将移交公安部门进行打击。

“明令禁止房地产开发企业代收购房人应缴契税或住宅专项维修资金,可以说是政府做了一小步,但对于购房者来说,便利了一大截。”谈及《通知》发布的意义,中原地产首席分析师张大伟向北京商报记者如是说道。

张大伟直言,《通知》的出台,加快了业主房本到手的速度。以前,购房者从买房后到拿房本,动辄就要一年多,现在来看,拿房本的速度肯定会明显加快。”

购房人可自行申报

据悉,《通知》自4月7日发布之日起执行。值得一提的是,对于购房人缴纳契税和住宅专项维修资金的渠道,《通知》也作出了详细说明。

在契税方面,购房人可自行向税务机关申报缴纳税款。税务机关将通过一窗办理和网上申报相结合的方式,为购房人提供便捷的纳税申报渠道,同时加强与不动产登记部门的配合,积极推进缴税、办证一窗办理。购房人也可拨打纳税服务热线12366进行详细咨询。

在住宅专项维修资金方面,购房人应在办理房屋入住手续前,足额缴纳住宅专项维修资金。购房人缴纳住宅专项维修资金的,可持由房地产开发企业出具的《专项维修资金交款通知》,到北京市住宅专项维修资金专户管理银行各网点进行缴存,或通过市住房资金管理中心网站在线扫码支付,专户管理银行网点地址可通过市住房资金管理中心官网查询。购房人也可拨打住房公积金服务热线12329进行详细咨询。

北京商报记者 卢扬 荣蕾

Market focus

一季度净利保持增长 华策影视的生态战略走对了?

北京商报讯(记者 郑蕊)财报季

的到来不仅让上市公司陆续公布过去一年的业绩表现,同时也让今年一季度的经营情况展现在外界面前。在影视上市公司中,华策影视则是率先披露一季度预报的公司之一,并在4月7日晚间发布公告称,报告期内归属于上市公司股东的净利润继续保持同比增长。而华策影视近段时间正在推进自己的生态战略,向影视内容、艺人经纪、音乐等更多领域布局,这也令业内思考,华策影视的生态战略走对了?

据华策影视发布的2021年一季度业绩预告显示,报告期内,该公司归属于上市公司的净利润预计为1.15亿-1.37亿元,比上年同期增长4.64%-24.66%。此外,华策影视2021年一季度非经常性损益对净利润的影响额约为892.06万元,上年同期非经常性损益金额为2293.1万元,该公司非经常性损益主要由计入当期损益的政府补助构成。

具体在业务层面,公告显示,华策影视在报告期内实现新开机的电视剧项目共3部,杀青7部,取证2部,播出6部;电影项目(含网络电影)则上映4部;而主要确认收入的项目则包括电视剧《长歌行》《你是我的城池营垒》《锦心似玉》《你好,安怡》《觉醒年代》,电影《刺杀小说家》,以及艺人经纪、音乐、广告、游戏授权等衍生生态业务。

不只是今年一季度实现业绩增长,华策影视今年1月发布的2020年度业绩预告也指出,过去一年该公司实现同比扭亏为盈,预计归属于上市公司股东的净利润在

3.75亿-4.25亿元之间。

众所周知,影视市场当下正处于调整期,同时经历特殊时期的冲击,不少影视上市公司均在过去一年出现业绩下滑或亏损,实现盈利且业绩增长的公司只是少数,这一背景也让华策影视受到业内的关注。而从华策影视的业务描述来看,现阶段该公司正在进行生态战略,在继续产出内容生态的同时,也布局其他领域业务以实现多元变现。

公开资料显示,华策影视已分别与相关合作方成立子公司,如华策新影负责视频彩铃业务和音乐孵化业务,纽泽文化负责短视频业务开发和拓展,策红文化负责消费品品牌共建合作、华策嘉尚负责艺人培训课程合作等。且华策影视在2020年度业绩预告中透露,2021年,公司将丰富内容产品矩阵,发力电影业务,深耕动画和音乐业务;创新内容形态,向互联网全媒体优质内容规模化供应商和内容生态商业化发展。

“实现多元收入渠道是上市公司稳定业绩的方式之一,影视行业也不例外,并通过围绕核心主业进行延展性布局,以扩大市场空间,这也是当下部分影视上市公司的布局方向。”在影视传媒行业分析师曾荣看来,谋划衍生业务确实能够丰富商业模式,但对于影视上市公司而言,一切衍生及生态的打造均离不开保证核心内容的产出与质量,只有在保证内容的基础上进行更多领域的拓展,才能谋划出更大的想象空间,否则将会给自身带来更多的风险与挑战。

未成年人花70万约画稿 小众圈子谁来管

4月7日,“13岁女孩花70万约稿”登上微博热搜,同时也让小众的“设圈”进入大众视野。一位家长称,女儿在“设圈”买画几个月花了70多万元,其中金额最大的一笔是与画师“白琴”的7万元订单。

据了解,所谓“设圈”玩法,是指买主找画师根据二次元人设画图,创作理想的“纸片人”并持续约稿“养设”。但这一小众爱好的港湾蕴藏着巨大的商机,同时因缺少监管存在着鱼龙混杂的乱象。在法务人士看来,任何平台及从业者都不能“圈地自娱”。

“纸片人”引纠纷

伴随着一则超5亿阅读量的微博登上热搜,未成年人斥巨资约画稿的事件,让许多网友直言“云里雾里但大开眼界”。

根据爆料博主的截图显示,事件起因于13岁女孩“美美”偷用家长的70万元购买了多张“设圈”画稿,其中最贵的一张价值7万元,女孩家长发现之后找画师“白琴”索回画款。

谈及事件中的经济纠纷,北京市中间律师事务所律师赵虎表示:“13岁的孩童属于限制性民事行为能力人,履行上万的交易订单应该说是超出了其年龄、智力相适应的民事法律行为,家长要求索回画款是有法律依据的。”

事件在网上发酵之后,也将家长与画师口中的一个小众圈子送上舆论的风头浪尖。关于什么是“设圈”,有多位圈内网友及画师现身说法。画师“溪某鱼”称:“大概模式就是买主自己设计了一个人物,找画师帮他画出来,这个人物是他理想中的‘纸片人’。”

还有网友指出:“设圈”全称应为“人设圈”,买主写出自己想要的人物设计元素,然后由画师帮画图,并将这幅作品买下来;类似虚拟版芭比娃娃的游戏”。

对于这样一个陌生的小众圈层,业界人士表示并不陌生:“眼下制服圈、娃圈、同人圈等等形形色色的小圈子盛行,有需求就会有市场,于是各种各样的衍生消费品也应运而生。”

小众圈里藏大商机

此前不为外人所知的“设圈”引发外界的围观,其玩法和规则也激发了人们的好奇心。

“除了此次事件直接约稿的情形外,也有画师会创作原创人设,并以拍卖、直出等方式出售。获得人设图后,便是买家持续‘养设’,就跟虚拟养孩子一样,买家会找同人画师继续约稿,根据人设图画出不同形态的作品。”画师李女士介绍道。

北京商报记者了解到,“设圈”最开始是在QQ群等平台上兴起并交易,画师在群内出售自己的作品,买家在群内找合适的画师。随后,慢慢也出现一些聚集了画师和买家的平台,如米画师、半次元等,双方在这些平台上寻找合作方。而无论是前期买人设图,还是后期的“养设”,均是一个耗资的工程。

据李女士透露,目前“设圈”并没有特别明确的定价规则,往往是双方共同商议,若是不出名、水平较低的画师,一张人设图可能就几十元,有一定水平的画师,一张人设图能达到超百元,这也是当下相对普遍的情况,若画师人气较高、粉丝较多、水平也相对较高,价格则能达到千元甚至是万元规模。而在拿到人设图后,“养设”同样也是一张图一张图地买。

正是因为会源源不断地投入金钱,“设圈”还出现不少“共养”群体,即多人分摊成本“共养”一个设定,少则几个人,多的会有几十个人“共养”,同时还有消息称,甚至出现过上百人“共养”的情况,以降低单人承担的资金压力。

近年来,“设圈”也频频引发争议,不只是多次被曝出未成年人拿数万元买稿的事例,也出现过买家或画师临时跑路的情况,也有因人设图未达要求而引发的交易纠纷,“设圈”鱼龙混杂。在李女士看来,目前“设圈”确实存在乌烟瘴气的情况,不只是圈层相对低龄化的特征导致不理智的行为出现,画师资质也高低不一,有只学了基础画画技巧的人想要在此牟利,抄袭情况也屡见不鲜,随便改动一下人物形象或是将不同人设融合在一起便声称是原创出售。

“圈地自娱”亟待监管

在业界人士看来,包括“设圈”在内各种圈子的盛行,体现了年轻人追求标新立异、获取归属感的新兴社交方式,蕴藏着巨大的商机。但是平台及从业者都不能“圈地自娱”,将法律隔绝在圈外。

据了解,“设圈”内存在着许多不成文的规定,例如有人标榜称购买到画作后,买家一般只能私藏欣赏,不能有更多公开的用途。对此,赵虎表示,这点与法律规定有相悖之处:“画作的展览权是归原件持有人的,谁买了这个画,谁就有展览的权利,不用经过作者的同意。”在此事件中,也有网友提出大额的私下交易也存在涉嫌偷税漏税。赵虎指出不论签不签合同,交易都应依法纳税。

一直以来,低龄化、缺少监管等诸多问题存在于各类野生圈层之中。对此,赵虎表示,平台、从业者以及社会各界都应加强法律意识:“由于平台存在监管漏洞,家长疏于对未成年人的监护,孩子披着大人的支付‘马甲’去消费的情况很常见。画师也应加强意识,从源头避免法律风险。”

在数字文创产业智库研究员李杰看来,“设圈”与二次元也存在紧密关联,这在一定程度上也给“设圈”带来了发展空间。“二次元是当下发展迅速的领域,无论是受众规模还是受众的消费力均在同步提升。同时,二次元也在向更大领域进行拓圈式地融合与延展,线上线下渠道更为丰富,虚拟与实体的产品类型更为多元。再加上二次元年轻受众较多,且核心用户具有较高的忠实度,激发出更大的想象空间。”

李杰同时提出:“设圈”当下出现的无序状态并非良性发展状态,包括作品的定价、画师资质的认证、原创性的保证、交易过程的安全性在内,均尚未形成较为明确的规定,且“设圈”内有很多尚不成熟的未成年人,又缺乏第三方监管,极易导致问题的出现。这一系列问题所带来的负面影响并不是只要有发展空间便能抵消,必须要有正向的引导和监管,带动进入有序发展状态。”

北京商报记者 郑蕊 胡晓钰