

房改房交易,要多交1%费用

划拨地上的房产交易需交土地出让金,济南半数二手房属于此类

30日,济南不动产登记正式实施,并发出首批不动产权证书。需要指出的是,建在划拨用地上的房改房办理新证,需要按房屋成交价格的1%缴纳土地出让金,将土地性质由“划拨”转为“出让”。

其实,早在2008年,济南就出台了相关办法,但由于在济南只拿房产证就能实现交易,不与土地证挂钩,缴纳土地出让金的寥寥无几。今后,新的不动产权证书意味着“房地合一”,占二手房市场一半以上的房改房交易就必须补交土地出让金了。

本报记者 喻雯

▶30日,济南市一位女士展示自己刚拿到的不动产权证书。

本报记者 周青先 摄



1 济南不动产登记实施,房改房受影响大

30日上午,济南颁发了首批不动产权证书,土地、房屋、林地等证书不再单独颁发,全部统一为《不动产权证书》,统一由不动产登记中心承担,真正实现了“房地合一”。

不动产登记正式实施后,原有房产证仍然有效,但再进行房产交易就要换发新证。在这一过程中,建于划拨用地上的房产交易,将受到较大影响,即换领新证需缴纳售房款1%的土地出让

金。“建在划拨用地上的房子按规定是不能交易的。”济南市国土资源局不动产登记处有关负责人说,早在2008年9月,济南市政府就出台了《济南市城镇住房上市交易土地登记暂行办法》,规定:交易房屋所在宗地土地使用权类型为划拨的,按规定缴纳土地出让金。办法第八条明确规定:上市交易的城镇住房所在宗地原土地使用权类型为划拨

的,由受让方按房屋交易成交价格的1%缴纳土地出让金。

对于变更后的土地使用年限,也是从缴纳土地出让金的日期开始计算。“划拨土地变更登记后的出让年期为70年。”该负责人说。

据济南市房管部门相关负责人介绍,因为绝大多数的房改房是建在划拨用地上的,所以对普通市民来讲,这一规定主要影响房改房交易市场。

编辑快评

不动产登记是解决遗留问题契机

12月30日,济南发出了首批不动产权证书。一张新证,影响到济南半个二手房市场的缴费问题,这怕是很多市民没有想到的。牵涉到钱的事,关注度是难免的。房产交易价格1%的土地出让金,动辄成千上万元,不是个小数目。何况,50%的二手房交易都涉及房改房,都涉及这笔钱。

须知,上世纪八九十年代建起的房改房大多位于城区的好位置,如今大多是炙手可热的学区房,交易颇为频繁。对那些正打算买房改房抑或正在办理交易手续的购房者,突然多出这么一大笔花销,总是要问个究竟的。

比如,1%的收费额度来自济南市政府七年前颁布的一个暂行办法,但办法中并没有说明额度为何是1%。要知道以现在的房价来说,房产交易价格的1%不算少,而上世纪八九十年代的土地出让价格比现在低多了。那么,这个额度的制定依据是什么?

再比如,暂行办法中规定这笔钱由受让方缴纳,也就是谁买房子谁出钱。房改房是上世纪的职工福利,房改后转为个人所有,可上市交易,如今很多房子的价格翻了好几番。按说,土地出让金应由房改受益者承担,如今规定由受让方承担,依据又是什么?

很显然,济南多年的“房地分离”造成了不少历史遗留问题,而不动产统一登记制度的实施,正好可以一股脑儿地解决这些问题。如果借此机会把问题梳理清楚,向百姓交待明白,就更好了。

(陈朋)

2 因“房地分离”,此前少有人缴费

“我买的房改房,怎么没交过土地出让金?”“不动产登记实施后,咋又跑出这么一笔钱?”不少市民被这“突如其来”的费用弄得有点蒙。

市民袁先生算了一笔账,他此前买的房改房总价是100万,如果当初缴纳土地出让金,就得多花1万块钱。

济南市国土部门不动产登记处有关负责人解释,不动产登记实施前,市民买房首先应到房管部门办理房产证,再到国土部门办理土地证。但是由于济南此前并没有实现“房地合一”,所以在

房产交易时只要有房产证就可以,无须用到土地证,这样一来,土地证的办理就没有强制性了。

正因为如此,尽管济南早在2008年就出台了相关办法,要求划拨土地性质的房产交易须缴纳土地出让金,但实际上并没有多少人去办理土地证,更谈不上缴费了。

有部门统计,2014年济南二手房成交近3万套,但其中只有3783套办理了土地证。

“原来很多人没办土地证,所以不

知道有这个费用。有些办理了土地证,将土地性质由“划拨”转成“出让”的,就都按规定缴纳土地出让金了。”上述负责人说,此前没有缴纳土地出让金,产权不是完整的,在权利上是受限的。不动产统一登记后,市民购买房改房就跟商品房一样,能够享受完全产权。

那么,建于划拨用地上的房改房到底有多少?这一政策会影响多少购房者呢?济南市房管部门有关人士介绍,根据二手房成交情况来看,房改房占到50%左右。

3 “1%土地出让金比正常地价差10倍”

土地出让金规定为房产交易价格的1%,对动辄数十万、上百万的房子来说,不是笔小钱。这一额度是怎样确定的呢?

济南市国土部门不动产登记处的有关负责人说,土地出让金在房价中所占的比例一般在30%左右,现在按照房子成交价格的1%来收,已经是一种“象征性的收取”。

像济南的房改房,大多数是上世纪

八九十年代的老房,在当时没有一个精准的坐标定位,也没有精准的测绘,所以收取有关费用是按照现在的成交价来综合测算的。“以100万的房子来说,1%是1万,这个比正常的土地价格差了10倍左右。”上述负责人称。

从济南的实际情况来看,房改房大多位于城区,很多还都是学区房,数十年间交易过多次,但是大多没有交过土地出让金。“这些数据的收集和整理是一

项非常庞大的工程,我们要把每套房改房的土地信息和房产信息挂接起来,办理不动产登记的时候可以根据每套房子的具体情况准确办理。”该负责人说。

不动产登记实施,对市民手头上的房改房有影响吗?上述负责人说,按照国土部规定的“不变不换”原则,只要不动产权利不发生变动,市民就无需更换新证。没有缴纳过土地出让金的房子,在房产证上的土地一栏会标注“划拨”。

晨农宣称直销却没有许可证

工商部门称该公司经营模式涉嫌传销



疯狂原始股

本报济南12月30日讯(记者 魏新丽) 想买500股原始股,先交万元做代理。29日,本报报道了山东晨农健康产业集团涉嫌违法发售原始股一事。对于该公司入门先收费,按层级发展下线并分层给予薪酬的行

为,工商部门认为该公司涉嫌传销。

28日下午,在晨农集团位于天桥区帝唐大厦的全国市场运营总部,有不少人聚集于此。工作人员王女士介绍,公司正在招代理商,先消费一万元买产品,就能成为VIP会员。代理商既可以获得“广告服务费”,也能拿到“渠道佣金”,也就是“层奖”,即一个代理商下面有A、B两个区,每个区各产生一名客户后,按照1:1的比例,收益5000元。王女士还画了一张草图,代理商下面发展出A、B、A发展C、C发展E;B发展D、D发展F。她强调,这种“层奖”不封

顶、无限层。

晨农集团宣称其经营模式“投资小、赚钱快、回本快”“销售模式以传统为主,直销和传统模式共同发展,保健品在尝试直销”。

不过,记者并未从商务部直销行业管理信息系统中搜索到该企业。这表明晨农集团没有取得直销经营许可证,而根据《直销管理条例》,企业从事直销经营必须经过商务部批准获得直销经营许可。

虽然公司宣称代理商模式“没有级别差别”,但是王女士画的层级图还是引起了记者的怀疑。按照她所介绍的,不同层

级的员工之间,福利待遇差别很大,这与正常直销的“单层次”不同。而且,《禁止传销条例》规定,要求被发展人员交纳费用或以认购商品等方式变相交纳费用,属于传销行为。

28日,济南市工商局公平交易局工作人员林女士在听到记者描述后表示,这家企业先收入门费,按照层级发展下线,薪酬制度呈塔形结构,这三个特征表明该公司有传销嫌疑。林女士表示,会将此案转交给属地工商局,由执法人员前去查处,如果传销行为属实,会依法进行处理。