



土地出让金为啥让买房的掏

设定依据是七年前的老规定,如何适应新情况尚无明确解释

不动产登记实施后,房改房在办证前要交纳成交价格1%的土地出让金。这一消息发布后在市场上炸开了锅。既然是2008年市政府就有的明确规定,为何在此前的七年时间里都没有执行,而现在却成了办证前的强制要求?成交价格1%的收取标准到底是如何制定的?享受了房改福利的卖方把房改房推向市场交易,土地出让金为何不让他们承担,反而要由已经承受了高房价的买方买单?

本报记者 喻雯



2015年12月30日,在济南市不动产登记中心,一位女士展示自己刚拿到的不动产证。 本报记者 周青先 摄

“房价不比商品房低,咋还让交出金”

省城市民杨先生为了孩子上学,在济南燕山山小区买了一套70平米的房改房,总房款91万元,过几天打算签合同把房子定下来。按照目前的规定,在办证之前,要额外交9100块钱的土地出让金。“这个钱凭什么是我来交呢?”杨先生仔细算了一笔账,自己房子每平米13000块钱的价格,一点也不比周边普通商品房的价

格低。而普通商品房的价格本来就包含了地价,所以不需要额外交这笔土地出让金。

“我既然是按照承担地价的价钱买的房子,凭什么让我再交一遍土地出让金呢?”杨先生说,卖方当初购房享受的是国家的房改福利政策,仅花了几万块钱,土地性质是划拨。现在他按照商品房的高价来卖,是不是应该先交

土地出让金,把土地性质更改为“出让”后再卖呢?

济南市不动产登记中心有关负责人说,2008年9月份,济南市政府出台《济南市城镇住房上市交易土地登记暂行办法》,规定中明确指出: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。

是否由买方承担“确实值得商榷”

“这个规定中就是要求买方来交土地出让金的,我们也是按照规定来执行。”济南市不动产登记中心负责人说。

记者查询到,1999年7月,财政部、国土资源部、建设部联合印发了《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》,其中规定:已购公有住房和经济适用住房上市出售时,由购房者按规定

缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款,缴纳标准按不低于所购买的已购公有住房或经济适用住房坐落位置的标定地价的10%确定。

记者对比发现,济南目前执行的标准跟国家有关要求不一致。对于为何是1%的标准,目前也没有明确的官方解释。

济南市有关部门工作人员说,济南实行房改时,企业自建房屋作

为一种住房福利出售给职工,土地性质是划拨,价格很低。到了2000年前后,国家鼓励商品房的买卖,为了鼓励这些享受房改福利的人卖房,允许房改房上市出售。“当时明确了房产证可以过户交易,但是对于土地的有关问题,没有明确的规定和要求。”该人士说,这就导致了目前“房地分离”的种种历史遗留问题。目前,究竟是否应该由购房者来承担,确实值得进一步商榷。

网签但没过户的也得按新政策来

“今天上午,有七八组客户来问土地出让金的问题,他们都是前期看好了房子,基本确定下来签约办手续的人,所以比较着急。”2015年12月31日,山东链家房地产经纪有限公司销售总监刘先生说,他负责的片区在长途汽车站、无影山片区附近,有不少客户咨询,这1%的土地出让金到底由谁来交?

“现在有的房子已经网签,但

是还没有交税、过户,像这样的情况就得按照新的政策来实行了。”刘先生说,以他店里的两组客户为例,买卖双方采取了协商处理的方式,彼此各让一步,共同承担土地出让金。

“这些钱在一定程度上增加了购房者的成本,但是从成交来看,买方也不会因这些钱放弃房子的成交。”刘先生说,未来买卖双方出让金上的拉锯战会相对

增加,这就需要双方对这一问题进行谈判和协商。当然,也不排除一些房主会因此抬高房价,对外宣称是承担了土地出让金,实际上来看,还是由购房者为此买单。

据他介绍,长期来看,房地合一是对房屋产权完整性的一种保证,这可以结束此前产权尤其是土地权不清的混乱局面。综合来看,对房屋的成交和市场不会带来太大的影响。



家和红木 山东人尊享的红木品牌

家和红木工厂直供店立足齐鲁大地,以鲁商的信誉与品质,专注于山东人自己的红木家具品牌,以自产自销的经营模式,省去中间环节,做货真价实的好红木!



做良心红木,提供完善售后

家和红木工厂直供店拥有自己的红木工厂,工厂位于西客站附近,占地2.6万平方米。拥有选料车间、烘干车间、切料划线车间、开榫卯车间、雕刻车间、组装车间、打磨上蜡车间等。100余人的专业制作人员,多名传统工匠带班,从选材到制作组装再到后期打磨上蜡都有专业的人员把关,力求每一件红木家具都是精品。

市场上很多红木家具往往只追求销量和利润,不关注售后维护工作,当家具出现问题时消费者无法找到厂家的维修人员。家和红木工厂直供店的运营模式有所不同,出于为消费者考虑,鉴于本土优势,购买家和红木就能享受终生免费保修、保养服务。另外,家和红木工厂直供店推出为红木爱好者免费做红木真伪鉴别的特色服务,同时推出红木预约维修服务,免除消费者的后顾之忧。

以实木的价格买优质红木

红木家具的基础是选材,在木材仓库,工作人员对笔者介绍道:“金丝楠阴沉木,在地下埋藏几千年,及其珍贵稀缺。还有这些老红木,又称为酸枝,主要产于老挝、泰国等东南亚国家,木质坚硬、细腻,可沉于水,一

般要生长500年以上才能使用。”红木业内有一个约定俗成的说法叫“三分料,七分工”,做工是否精良,造型是否考究是决定红木家具价值的关键。笔者到家和红木工厂时正好看到木匠师傅在完成罗汉床的卯榫拼接工作。只见木匠师傅将凸出来的榫头和凹进去的卯眼扣在一起,两块部件就会紧紧相握。不需要一颗铁钉,却能浑然一体,坚固美丽。因为工艺复杂,必须由拥有二十多年从业经验的老师傅来完成,才能做到毫厘不差。因为材料珍贵而且做工繁琐,市场上的红木价格一直居高不下。因而家和红木是厂家直供,省去了中间环节的层层费用,才能把价格降到最低,在这里用实木的价格就可以买到做工精良的优质红木。



家和红木工厂直供店做齐鲁好红木

家和红木工厂直供店主营各种高、中、低档红木家具,实行自产自销的经营模式,选材“表里如一”不掺杂第二种木料,拥有多名传统工匠带班,继承发扬明清家具精髓,还原古法制作,产品全部卯榫结构。济南家和红木工厂直供店做齐鲁大地最真、最好、最具性价比的红木家具,以质量立足,以诚信扬名。

所有家具100%真材实料!假一赔三

商家承诺,凡购买本店红木

即享受终生免费保修、保养、红木真伪鉴别服务

☎ 0531-82666345

展厅地点:千佛山东路81-2号(邦泰绿苑小区门口)

乘坐64/68到邦泰绿苑小区下车·乘坐K51/79/65/K56/62

115/117/K139/K93/16经十路山东路下车第一个路口南行800米

来就送! 进店即送价值298元的金丝楠木手串
买就送! 买家具即送价值898元的小叶紫檀手串