

# 谁掏土地出让金买卖双方商量着来

## 房改房土地出让年限何时起计算仍未明确

划拨土地上的房屋交易时,需要进行不动产登记,同时补缴土地出让金。日前,济南市人民政府办公厅发出《关于执行济南市城镇住房上市交易土地登记暂行办法有关问题的通知》,对划拨土地上房屋交易产生的一些问题做了进一步说明。

本报记者 刘雅菲

### 补缴土地出让金 目前全是买家掏

去年12月30日,济南市不动产登记中心正式挂牌成立,济南也进入了不动产产权登记时代。在划拨土地上的房屋交易时,要同步进行不动产登记,还要补缴1%的土地出让金,大量的房改房交易过程中,就遇到了一些具体的问题。

虽然济南早在2008年就出台《济南市城镇住房上市交易土地登记暂行办法》,但由于已过去8年,“有部分政策不再适用了,因此需要再进行一下说明”,济南市国土资源局不动产登记中心相关负责人表示。

据了解,在《通知》当中,济南明确划拨土地上城镇住房权利人通过买卖、赠与或者其他方式合法方式将其房地产转移给他人的(房地产转让),均应在变更登记时缴纳土地出让金。征收标准为房屋交易价格的1%。

而在2008年出台的暂行办法中,对于同样问题的表述则是“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。”

“受让方”变成“权利人”,意味着土地出让金变成卖家支付了吗?对此,上述负责人表示,关于土地出让金由谁交,国土部门不做明确规定,由买卖双方协商即可。

链家网济南站主编罗先生表示,之前进行的房改房交易当中,土地出让金全部都是由买家缴纳的。罗先生认为,因为现在房产市场总体来看还是一个卖方市场,即便是土地出让金日后可以双方协商,买家来掏的可能性也更大。即便是卖家答应缴纳,这笔钱也会含在房价中。

《通知》还明确,用来计算土地出让金的交易价格,将按房屋交易时缴纳的契税倒推计算确定,即房屋成交价格等于所缴契税除以契税税率;无交易价格的,参照市地税部门价格认定系统中同一区域和位置的其他房屋价格计算确定。

### 房改房买卖不需签订 土地出让合同

如果要将土地的性质由划拨变更为出让,除了要缴纳土地出让金,按照正常程序,还需要提交市政府进行审批。而在《通知》中,明确划拨土地上城



不久前,由于税收政策变化,济南房产大厦人满为患。(资料片) 本报记者 左庆 摄

镇住房转让并缴纳土地出让金的土地使用权界定为出让土地,不再履行报批程序,不再签订土地使用权出让合同。

为何做出这样的界定?上述负责人表示,主要是因为如果每一户都履行报批程序,不具可操作性。“如果要变更性质的话,国土部门仅是一个审核部门,审批权在市政府”,而一宗土地上,住户可能有上百户,如果每一户在进行住房转让时都要审批的话,无疑将耗费大量的时间。

记者了解到,建立在划拨用地上的房改房是上世纪八九十年代的产物,多是单位宿舍。

### 年限70年咋计算 目前尚无规定

据了解,在济南实施不动产登记之前,大多数房改房没有实现“房地合一”,相当一部分是只有房产证;由于绝大多数房改房都是建在划拨用地上,因此即便办了土地证,土地性质标注的也是“划拨”,“终止日期”一栏也没有任何标注。

而如果房改房转让,情况就不一样了。《通知》中明确,划拨土地上城镇住房转让并缴纳土地出让金的土地出让年限为

70年。而市民普遍关心的70年从何时开始计算,目前依然没有明确。上述负责人表示:“对于不动产登记部门来说,这也是个很头疼的问题,由于国家和省里对于这一具体问题都没有具体界定,因此现在济南市也不好明确开始时间。”

不过,这一次的《通知》中,济南想了一个办法:在不动产登记簿上同时标注房屋取得时间,房屋所在宗地第一套房屋转让和本套房屋转让缴纳土地出让金时间。“时间都明确之后,在国家和省里出台政策之后,就能按照政策来执行了。”



## 520特卖惠 火爆进行中

# 威海刺参 滋补珍品

时间:5月20日—5月22日,(本周五到周日)

电话:4006-900-166 0531-67808485 13176308485

地点:良友富临大酒店大堂(涑源大街5号,山东新闻大厦对面)

20元/斤

本次特卖惠由《齐鲁晚报》《云淘红包》线上线下媒体鼎力支持!

注:购买任一款海参2斤+20元可再买同款海参一斤

#### 即食海参系列

高压即食刺参	商超价:399元/斤	特卖价:290元/斤	600元/3斤
低压即食刺参	商超价:599元/斤	特卖价:390元/斤	800元/3斤

#### 半干海参系列

优质半干刺参	商超价:999元/斤	特卖价:790元/斤	1600元/3斤
精品半干刺参	商超价:1899元/斤	特卖价:1390元/斤	2800元/3斤
臻品半干六排刺参	商超价:2299元/斤	特卖价:1690元/斤	3400元/3斤

#### 干海参系列

进口小青参	商超价:1980元/斤	特卖价:490元/斤	1000元/3斤
进口小米刺参	商超价:2980元/斤	特卖价:990元/斤	2000元/3斤
优质干刺参	商超价:6980元/斤	特卖价:1490元/斤	3000元/3斤
优质淡干刺参	商超价:7980元/斤	特卖价:1990元/斤	4000元/3斤
精品淡干刺参	商超价:8980元/斤	特卖价:2490元/斤	5000元/3斤
臻品纯淡干刺参	商超价:9980元/斤	特卖价:2990元/斤	6000元/3斤
臻品纯淡干六排刺参	商超价:10800元/斤	特卖价:3490元/斤	7000元/3斤

#### 特别提示

一、60岁以上老人、在职教师、环卫工人、残疾人、现役军人持有效证件购买海参优惠5%,并可免费领取即食海参1只(日限60只)。

二、90岁以上老人持有效证件免费领取即食海参9只,日限9人次,购买海参优惠10%。

三、云淘手机APP购买海参满1000元立减100元(云淘代金券),可与本活动优惠项叠加优惠。

四、买海参即送海鲜礼包一份(海米+虾皮)多买多送。

五、电话订购包邮,货到付款,无时限退换货,上门送货(仅限市区)需满1000元。

公交线路:乘31路、39路、49路、70路、80路、113路、151路、165路、BRT2、BRT3、K52路、K96路到山东新闻大厦下车。



扫一扫  
加微信有惊喜



扫一扫  
下载APP有惊喜