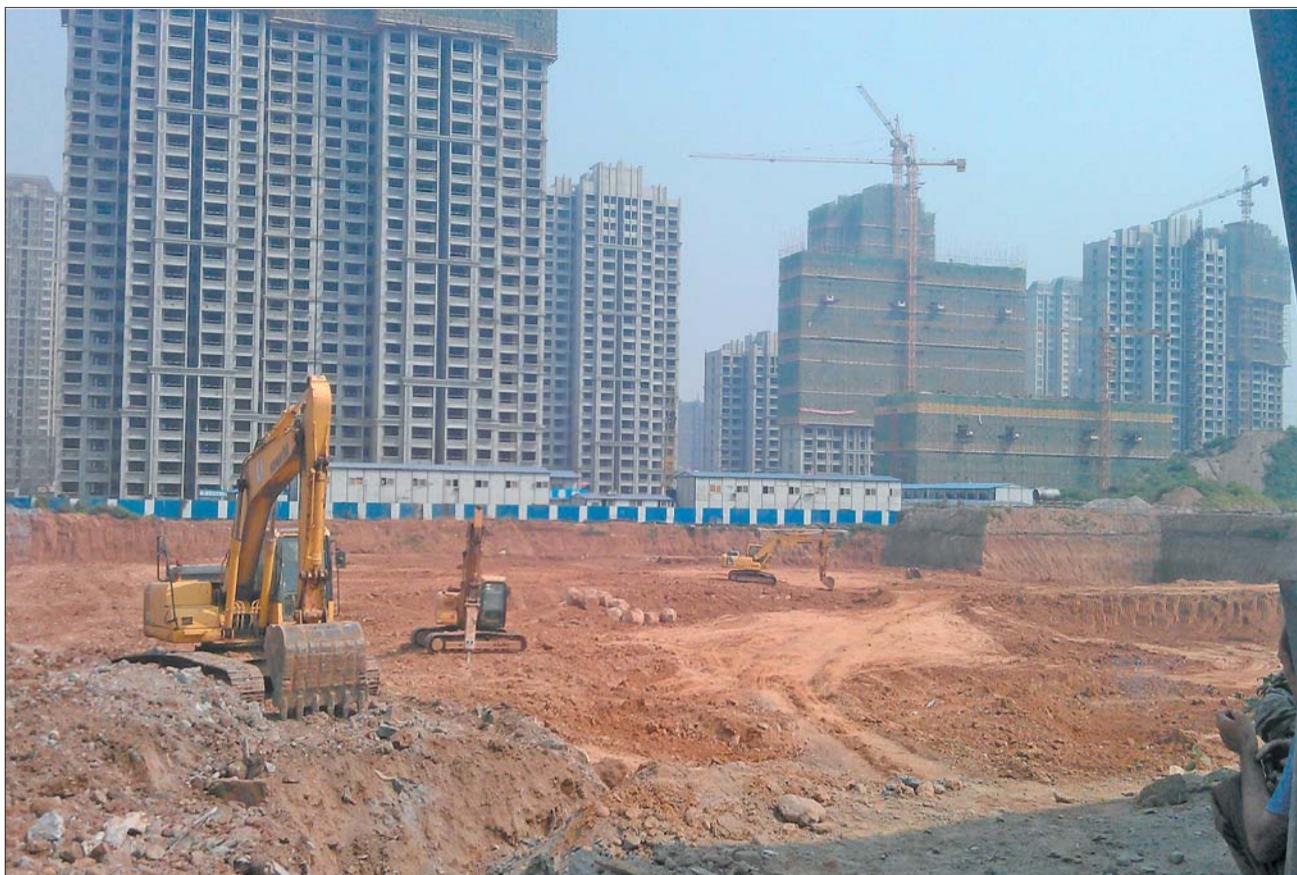


首批商品房配建公租房已开工

共可提供492套公租房,2015年建成移交政府



茗美花园小区施工现场,配建公租房项目已开挖地槽。本报记者 喻雯 摄

头条链接

商品房配公租房 目前只五地块

本报记者 喻雯 实习生 赵蓉

2011年,济南国有土地出让时,首批的五块土地明确了公租房配建。未来这种配建是否成为一种趋势?对此,济南市国土部门表示,截至目前,这五块地是唯一一批配建地块,未来如果大范围推广,需要相关配套政策出台。

济南市国土部门有关负责人表示,截至目前还没有其他配建公租房地块。从济南目前公租房供应来看,主要是靠政府集中建设来解决。目前供应量大,位置交通等都不错,可以满足申请者的需求。“在商品房小区配建公租房,需要系统细化的政策,但是目前尚未出台。”

分析人士认为,按照省政府办公厅《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》,在新建商品住宅项目中配建保障性住房、公租房,原则上不低于10%,如果这个10%指的是配建套数或者面积上的要求,济南目前的配建比例明显偏低。小范围在商品住宅项目中配建公租房,在一定程度上可以解决少量刚性需求者的住房问题,但是对房价不会产生直接影响。

“目前配建比例低,与配建的配套政策有关。”省城资深地产评论人于清认为,未来政府出台怎样的政策,对保障房建设及房地产市场稳定都将有大的影响。

五地块均为热门 都曾竞拍超限价

本报记者 喻雯 实习生 赵蓉

记者了解到,首批配建公租房的五块地,在出让时都经历了激烈的竞争,首次出让都因报价超出最高限价导致流拍,五块土地二次出让都增加了配建公租房的要求。

历下区涵源大街北侧、贤文路西侧地块,首次出让是在2011年5月,竟买企业经过47次举牌后,地块被日照安泰集团报出的2.85亿元竞得,但是报价超出了政府设定的1.73亿元最高限价,地块没有成交。

时隔两个月,2011年7月,该地块二次出让,增加了配建公租房的要求。四家房企经过5轮举牌,30亩的土地以1.58亿元的总价成交,约合每亩498万元,拿地企业为山东贤文集团总公司。

位于高新区大汉峪居委会凤凰路东侧的四块住宅用地,在首次出让时也因超出最高限价流拍。在2011年7月的二次出让时,增加了配建公租房的条件。增加配建公租房要求后,四块土地中有两块土地以底价成交,其他两块进入现场竞价。



茗美花园售楼处,沙盘一侧16层小高层为配建公租房项目,共70套房源。

本报记者 喻雯 摄

配建公租房开发商吃亏吗 税费优惠可抵消成本增加

本报记者 喻雯
实习生 赵蓉

22日,记者探访了两个公租房配建小区。其中茗美花园小区在拿地时竞争激烈,首次竞拍因报价高于最高限价流拍,二次出让才得以成交。如此热门地块配建公租房,不少业内人士表示,这是保障房建设的一大进步,在增大保障房供应量的同时,也优化了济南的房地产产品供应结构。

记者了解到,中铁逸都国际一期均价在每平米8200元左右,配建公租房,对开发商成本有无影响?对此,项目开发有关负责人表示,根据5%的配建比例,综合算下来是一笔不小的费用。

随后,记者来到涵源大街和奥体中路交叉口处,路口西北方向一个小区正在进行挖槽,目前正处于基础设施阶段。这是山东贤文集团竞得的土地,目前售楼处已经搭建完毕,该项目为茗美花园,营销活动也将开展。置业顾问介绍,项目整体有三栋楼,小区东侧16层的1号楼为配建公租房,可以提供70套房源,户型以60平米以内为主。小区预计在2015年交房,建成后将移交给历下区政府。

合考虑土地开发和建安等成本,配建的公租房约占到总成本的10%,扣除建保障房的相应税费优惠政策,配建成本应该在10%以下。由于地块位置热门,交通便利,配套完善,综合这些有利因素,不会对房企有太大影响。

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗教授认为,这种配建形式很好,下一步可以适当地加大公租房配建的比例。通过这种形式,政府可以在出让土地使用权之前,对土地有一个“规划意向”和指导性意见,政府设定了条件,只有最符合条件的竞买者才能拿到。

这种形式除了让更多的开发商参与建设公租房的同时,对于稳定地价也起到了积极的作用。

省城资深地产评论人于清认为,土地对保障房配建作出明确要求后,相应的土地开发成本也会有所增加,开发商在拿地时必定会对这种情况加以考虑,在报价时就不会再为了取得土地而一味报高价。下一步,可以适当提高配建比例,将配建公租房可以逐步列入所有商品住宅开发项目,也可以尽快制定完善相应的土地、税收等方面优惠政策和监管政策,真正将配建落到实处。

配建低于标准的 每平米罚两万元

本报记者 喻雯 实习生 赵蓉

根据有关政策,配建住房建成后,其房屋所有权和所占土地使用权以及按照规划设计为上述住宅建设的配套设施、设备和附属物一并由开发企业无偿移交给相关政府部门。配建住房的实际面积不得低于合同约定的配建住房总建筑面积。据相关规定,享受行政事业性收费和政府性基金的减免政策;建设管理方面涉及的税费,可享受有关税收优惠。

按照规定,配建公租房的总建筑面积以房产测绘部门出具的实测结果为准,超出合同约定3%以内(含)的,政府无偿接收;超出合同约定3%以上的,政府在办理完交接手续10日内,高层按照2500元/平方米的价格予以回购,小高层按照2000元/平方米的价格予以回购,多层按照1500元/平方米的价格予以回购。低于合同约定的,政府按照2万元/平方米的标准予以处罚。移交验收不合格的,由政府书面通知开发商进行完善整改,直至达到验收合格标准方可办理移交手续。