

土拍最高限价后 安置房要这么建

和商品房同档次,无偿移交还得缴税费

20日上午,济南市国土资源局牵头,邀请建委、规划、地税等部门召开关于“限地价竞政府储备性安置房面积”竞价方式有关问题讲解会,对土拍实行最高限价后的相关问题进行讲解。齐鲁晚报记者获悉,开发商配建安置房,应该均衡布局。在移交时,安置房将“视同销售”,开发商要缴纳相关税费。其中,契税也要由开发商承担。

本报记者 魏新丽
见习记者 赵夏晔

不超一梯四户 须是全明户型

济南市“4·20”限购政策规定,要“设定居住用地出让最高限价,当竞买人报价超过最高限价时,按竞基础设施或公益设施建设进行出让。”近日,济南市确定了“限地价竞政府储备性安置房面积”的竞价方式,8月4日的土拍将严格执行这一政策。那么,配建的安置房应该如何来建?7月20日,济南市国土资源局召开讲解会,就相关问题进行解答。

如果地块是一并出让的两宗或者两宗以上居住用地,配建安置房时,原则上依据各宗地上建筑面积占比进行分配。也就是如果是两宗地,那么每宗地块上都要配建一定比例的安置房。

根据规定,开发商配建的安置房应按规划要求与商品房均衡布局;相对集中建设,原则上按照整栋整单元整片提供,个别因设计户型限制可分散建设。另外,国土局对配建政府储备性安置房各套型占比及具体数量进行了要求,对于不足整套的,按照整套面积提供。

开发商配建安置房的标准要求也很高,不能随便应付。按照规定,规划、建设标准应与宗地内其他商品房建设标准相同。济南市国土局相关人士解释道,安置房的标准是两个标准取其高。“商品房标准和政府规定的安置房标准,这两个标准选择最高的。比如,如果商品房拟建设层高是2.9米,政府规定是3.2米,那么安置房要按照3.2米来配

建。”济南市国土资源局相关负责人说。

“原则上安置房不超过一梯四户,全明户型,光照不足的居住式公寓不能做安置房。不允许开发商用双重标准建设,不准拉高排低。比如将安置房都放到33层的高层上,商品房建成联排别墅等。”济南市国土资源局相关负责人解释。

安置房交付后,开发商也不是完全就撤出了,而是应该进行维护维修服务,物业管理也要统一纳入进来。

安置房商品房同步建 延误要交违约金

根据济南市国土资源局的规定,如果地块内要配建安置房,开发商须在土地成交后10日内与有关部门签订《政府储备性安置房建设移交协议》,并持协议与国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

根据规定,开发商配建的安置房要与本宗地内商品房同步规划、同步开发、同步建设、同步验收,并于土地移交后三年内将符合交付条件(即已取得济南市城乡建设委员会颁发的《房地产开发项目竣工综合验收备案证明》)为准)的安置房交付给甲方(或有关部门)。

也就是说,开发商先建设商品房,对安置房进行拖延建设,也是行不通的。如果因为开发商的原因,造成工程进度延误,未按协议完成安置房移交工作,应该按照移交协议约定向管理主体支付违约金。唐冶地块规定,逾期一天应按照土地出让总价款的万分之五承担违约责任;赔偿其他损失(包括但不限于因逾期交付安

置房,拆迁安置居民的超期过度费等),并将其列入黑名单。

无偿移交视同销售 开发商要缴相关税费

安置房建成后,开发商要将产权移交给政府。虽然是无偿移交,但是配建的安置房在首次登记过程中产生的相关税费均由建设单位缴纳。

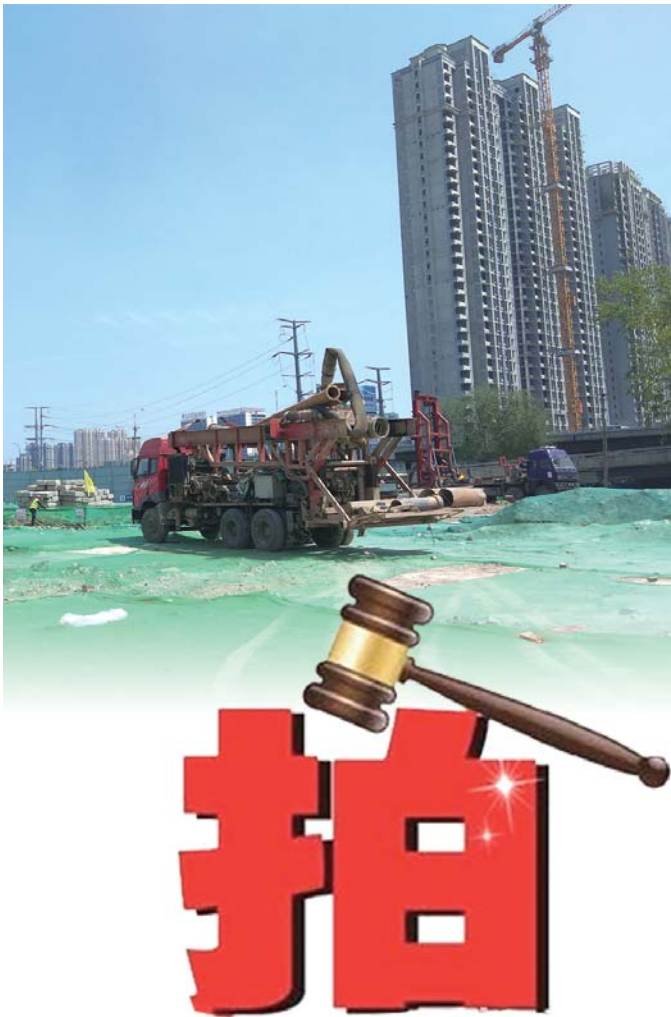
“建设单位将配建安置房无偿移交市区管理主体时,将视同销售用房,须依据有关规定缴纳相关税费。税费主要涉及契税、增值税、土地增值税、企业所得税。”济南市国土局相关负责人表示。值得注意的是,契税一般是由购房者来承担的,但是配建安置房的契税也由开发商来承担。据悉,税费的缴纳依据,根据小区的房价或者周边的房价来定。

万科地产的工作人员对税费问题进行了详细的核算,测算得出的结果是,安置房对于开发商来说,是个不小的压力。

除了税费外,资产方面,政府储备安置房面积计入计容建面,实际可售面积减少。产品方面,安置房设计标准及排布影响可售产品排布。

济南市国土资源局相关负责人介绍说,该政策对项目的营收、利润、成本等都有很大的影响,安置房采取一次性报价方式,可以倒逼开发企业提前算好账,避免个别开发企业采取“只比对方多一手”的非理性竞价方式,让开发商回归理性拿地。“希望开发商能够提前做好测算和准备。”

济南市城乡建设委的相关人士也表示,目前政府对新房售价实行指导,因此希望开发商能结合自身情况,合理拿地。



图为建设中的北湖片区安置房,以后开发商拍地超过最高限价就要同步建设一定比例的安置房。(资料片)

相关链接

地价不能超去年10月最高价

根据济南市国土局的规定,市本级居住用地采用设定最高限价规则,市本级商业、工业用地,以及章丘、平阴、济阳、商河暂未采用。虽然“4·20”限购政策中提到要实施最高限价,限购政策包括市内和长清区、章丘区,但是在最高限价问题上,长清将采用,章丘暂时不采用。“虽然章丘已经撤市划区,但还有一段时间的过渡,土拍依然还在自己的系统内进行,而且章丘的价格应该达不到最高限价的标准,所以章丘土拍暂不采用市本级土拍使用的限价系统。”相关人士说。

最高限价如何来定呢?济南市国土局相关负责人表示,最高限价与限购政策所提到的溢价率150%的标准没有关系,最高限价有可能低于150%,也有可能高于150%。

此前,国土局相关人士透露,济南最高限价有一套测算方法。按照要求,土地拍卖的价格不能超过去年10月份之前的最

高价,所谓的最高价分为三种情况,一个是土地总价,一个是单价,一个是楼面价。“不同的地块,在亩数、区域、容积率等各有差别,面积大的总价就高,区域位置好的楼面价会高,因此每块土地的最高限价要具体问题具体分析。”该人士表示,因此,在计算的时候,政府会按照去年10月份之前最高的楼面价和单价去计算挂牌土地的总价,然后再跟去年10月份前的最高总价进行对比,这三个总价里选取最低的那个,作为该地块的最高限价。

据悉,竞拍的时候最高限价并不会向开发商公布,开发商竞拍到最高限价之后,就会触发配建安置房的提示。

8月4日,历城区唐冶片区有一批居住用地将挂牌结束,正式进入竞价阶段。届时,最高限价政策将第一次实施,实施效果如何,我们将拭目以待。

本报记者 魏新丽
见习记者 赵夏晔



微信扫码
获取景区优惠信息

好运成山头
福地西霞口

夏日清凉海滨游

就去威海西霞口

自驾游路线: 济青高速—青威高速(威海出口下)—新港(成山头)方向—环海公路(S704省道)—威海西霞口

景区热线: 0631—7834888 7834666
地址: 山东威海西霞口

仙岛王国—海驴岛

西霞口神雕山野生动物园

成山头
国家风景名胜区
国家AAAA级旅游景区
国家首批海洋公园

旅游线路: (各大旅行社均可报名)

- 1.【威海亲子游】夜宿世外仙岛、观星空、看日出,体验海上牧场、沙滩公园、那香海深度纯玩三日游
- 2.西霞口海驴岛、乳山银滩、石岛赤山三日游
- 3.西霞口海驴岛《动物园》五星海景梦幻高铁三日游
- 4.西霞口隆霞湖、大乳山(含电瓶车)银滩、石岛赤山、刘公岛《大套票》全景三日游