

沪近八成在售老洋房需补缴出让金

缴纳金额接近总房价10%

日前,温州、青岛、深圳等地相继出现房屋土地使用年限到期的情况,是否需要缴纳土地出让金引发社会各界关注。记者采访发现,上海也有类似情况,近八成在售老洋房需要补缴出让金。

“自动续期”说法模糊

目前,土地使用年限一般而言为:住宅用地70年,工业用地、教育、科技、文化卫生、体育及综合或其他用地50年,商业、旅游、娱乐用地40年。《物权法》第一百四十九条第一款明确规定,住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。物权法律师宋安成表示,关于自动续期的理解会产生两种解读,一是无偿的自动续期,二是有偿的自动续期。所以关于土地的使用权到期是否收费及其细则需斟酌。“很多人易将‘自动续期’理解为:不办理任何手续,不需要提出任何申请。”物权法律师黄友健表示,如果要求业主办理手续,可能涉嫌违法;如果房产进行交易时,

补缴土地出让金,更易让业主接受、理解。

交易时才需要补缴

目前,近八成上海在售老洋房需要重新缴纳出让金,部分老洋房因继承等原因尚未支付其房屋所在土地出让金。不过,这些房产不去补缴土地出让金,也不会影响其正常居住。只有在房产需要交易的时候才会被要求补缴土地出让金。“目前,上海土地出让金补缴有一套详细规定,按照房屋所在土地的占地面积、建筑面积、容积率、所处土地的级别等一系列因素计算得出,且根据房产属性不同,其缴纳的土地出让金也不一样。”链家研究部总监陆骑麟介绍,土地出让金按照上海基准地价成果表大致测算,基本按房产所处地段楼面地价乘以房屋的占地面积来计算。上海的老洋房所处地段多位于市中心核心位置,基本上以一类地计算其土地出让金,目前楼面地价为22230元/平方米左右。以实际操作

来看,老洋房在交易时会由土地管理部门核算出一个具体需要补缴的土地出让金数额,该数额较上述测算方式得出的结果普遍要低。

2015年,一套徐汇区老洋房卫乐园交易时,房屋建筑面积约243平方米,占地面积约293平方米,购房者以4200万元购得,其中有422万元补缴的土地出让金;目前,延庆路一套老洋房在售,房屋建筑面积453万平方米,占地面积716万平方米,房东挂牌价8000万元,若交易过户需缴1200万-1400万元土地出让金,成交价格预计超过1亿元。在上海,购买老洋房需要缴纳的土地出让金接近总房价的10%。

补缴出让金之后,房屋使用年限如何计算?陆骑麟介绍,住宅用地从其补缴土地出让金之日起计算往后70年,办公用地从其补缴土地出让金之日起计算往后50年,商业用地从其补缴土地出让金之日起计算往后40年。

本报记者 杨玉红

相关链接

北京:首批宅地使用年限还有40余年

本报北京今日电(驻京见习记者 潘子璇)昨晚,北京市国土资源局作出说明:关于出让住宅用地,北京市按国家相关规定,出让年限为70年,目前北京市最早出让的住宅用地到使用年限届满还有40多年。据了解,1992年北京市人民政府颁布第11号令《北京市实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例〉办法》,标志着北京市开始实施以出让为主的土

地有偿使用制度。若以1992年为时间节点,目前北京市最早出让的住宅用地到使用年限届满还有40多年,工业、科教文卫体、其他综合用地的使用年限还有20多年,期限最短的是商业、旅游、娱乐用地,若从最短时间来看,只余十多年。

据新华社消息,针对部分城市出现房屋土地使用权到期问题,国土资源部门正积极采取行动,着手调研指导问题的解决。

深圳:1995年9月18日前出让不补缴

本报讯(记者 杨玉红)前晚,深圳市规划和国土资源委员会通过官方微博对深圳土地使用权续期有关规定进行详细说明,1995年9月18日前与深圳市规划和国土局已签订《土地使用权出让合同书》的土

地,顺延至国家法定最高年期,不用补缴地价;1995年9月18日后已签订《土地使用权出让合同书》的土地使用权到期后,如何续期、是否需要交纳地价等问题,正在研究制定相关政策。

因工作调动、单位疏忽等导致社保短时中断怎么办

非沪籍购房者获3个月社保缓冲期

本报讯(记者 杨玉红)工作调动导致社保中断,累计满5年的人士也可在沪购房。今天上午,记者从市房地产交易中心获悉,3月25日当天及之后签约的非沪籍购房者,在过去63个月里社保或个税累计缴满60个月即可,即时执行。目前,全市各区县均已开始执行这项政策。

“3·25新政”执行后,“非本市

户籍居民,家庭购房需连续缴纳满5年社保或个人所得税”如何执行,受到很多购房者关注。非沪籍人士黄华表示,她在上海工作近8年,因为单位财务人员调动,导致她及部分员工社保漏缴一个月,这是否意味着社保期限重新计算?

记者从市房地产交易中心获悉,部分非沪籍人士因为工作调动、单位有关人员疏忽等原因导致

社保中断,为此,本市各区县房地产交易中心执行时,对于社保缴纳给予3个月缓冲期。例如,购房者于今年4月签订购房合同,从今年3月份开始计算,向前推63个月,累计满60个月,即可办理购房相关手续。

“执行细则更显人性化,尽量维护刚需合理要求,减少对刚需置业者的‘误伤’。”中原地产分析师

卢文曦表示,部分交易中心认可缓冲期,符合条件的人数不会太多。从政策执行来看,并没有脱离“5年”的大基调,只是给予3个月的“缓冲期”。限购的年限并未降低,不会改变近期成交调整的格局。

此外,关于“一手房查询购房资格前移,签合同后60日内去交易中心查询”这一政策,闵行、长宁的房地产交易中心已开始执行。

上海律师人均收入多年位居全国第一

本报讯(记者 宋宁华 通讯员 郑法玮)昨天,上海召开全市律师工作会议。本次会议由市级法院、市检察院、市公安局、市司法局等部门联合召开,这在本市律师事业发展史上尚属首次。

“十二五”期间,上海律师人数超百人的律师事务所由6家增至18家,年业务收入超1亿元的由6家增至19家。上海律师行业去年业务收入增速是上海GDP增长值的3倍多,人均收入多年位居全国第一。



参观农业项目 喜看农村变化

宝山区月浦镇近日开展“喜看美丽乡村新变化”体验活动,通过组织社区居民代表参观一系列特色农业项目,感悟近年来家门口新农村建设的飞速发展。

在球根种球花卉种植基地的温室里,运用科技研发、培育的朱顶红、彩色马蹄莲等多种球

根类花卉已竞相绽放。目前花卉基地已引进数字化管理,形成花卉种源生产、研发、销售的一体化平台。

图为球根种球花卉种植基地的工作人员向居民介绍科学培育花卉的方法

杨建正 摄影报道

绿叶菜“退烧” 水产品“走高”

小黄鱼、河虾春节至今不跌反涨

涨了好几个月的菜价终于回落了。这几天“马大嫂”们发现,4元/公斤的绿叶菜重回小菜场,但水产摊位上的小黄鱼、河虾、桂鱼却成了涨价“新贵”。6两以上的小黄鱼价格翻倍,使得鱼贩不敢进货,还有小河虾1公斤卖到100元,大一些的竟然要200元/公斤。业内人士表示,随着5月禁捕期到来,水产品价格可能进一步走高。

春节过后反常上涨

上海人历来爱吃东海里的小黄鱼、带鱼,但随着捕捞量逐年减少,野生黄鱼和带鱼的价格屡屡创下新高。即便如此,要吃到正宗货也不容易。记者昨天采访发现,野生求而不得,使得养殖黄鱼从今年初开始一路上涨。

记者在长岭路上的菜市场看到,二三两一条的小黄鱼56元/公斤,4两左右的则是70元/公斤,即使是1两不到的小黄鱼,每公斤也要卖到24元。带鱼根据规格不同,每公斤56元到70元。摊主告诉记者,从今年春节开始,新鲜小黄鱼和带鱼的价格不但没往下走,反而涨

了二三成。

同样上涨的还有虾。基围虾96元/公斤,大头虾、太湖虾116元/公斤,草虾160元/公斤,价格最高的是河虾,拿得出手的大河虾竟然卖到200元/公斤,最小的也要100元/公斤,让不少市民咋舌。“200元/公斤的河虾以前只在春节看到过,没想到4月份了还这么贵。”有市民表示。

供需失衡推高价格

水产品为何也搭上涨价的快车道?业内人士表示,主要原因是野生的捕捞量减少,养殖的上市量萎缩,使得供需失衡。

福建腾宏水产公司是养殖黄鱼的大户,货品主要销往上海。公司总经理林宏稻告诉记者,和今年初相比,小黄鱼在上海市场的批发价持续上涨。2两-4两的小黄鱼批发价从24元/公斤涨到28元/公斤,4两-6两的从26元/公斤涨到34元/公斤,6两以上的则从28元/公斤涨到了56元/公斤。“东海、南海的捕捞量大幅减少,野生小黄鱼捕不上来,养殖黄鱼就吃香了,特别是6两

以上的大规格,因为去年遭遇台风等极端天气,死亡率提高、产量极少,所以价格翻了一番。”事实上,4两以上的黄鱼现在基本不进小菜场,因为价格高、卖不动。

此外,乌贼鱼、鱿鱼等原本价格亲民的海产品也不便宜。

业内人士表示,下个月东海将进入禁捕期,野生海产品基本绝迹,养殖水产品和冻品将成为主流,预计水产品价格将继续往上走。

“亲民蔬菜”重回菜场

不过,涨了好几个月的蔬菜这几天倒是“退烧”了。记者走访申城菜市场发现,4元/公斤的绿叶菜重回小菜场,让市民的菜篮子拎得轻松了一些。

青菜2-4.4元/公斤,黄瓜4-6元/公斤,菠菜4元/公斤,蚕豆10元/1.5公斤,有机花菜6-7元/公斤,竹笋5.6元/公斤,刀豆9.6元/公斤。业内人士表示,来自外省市的客菜品种丰富,本市郊区的郊菜供应量也上来了,量足品种多,自然价格走低。

本报记者 张钰芸