

# 开发商拿地须配建公租房

## 这在济南还是第一次,首批477套建成后将无偿移交政府

本报济南7月4日讯(记者 喻雯 实习生 赵亚男)济南首次在国有建设用地出让中要求开发企业配建公租房。近日,济南市国土资源局下发文件,给5宗前期因开发企业竞价超政府规定的最高价格而流拍的地块增加了附加条件,竞得人须按地上总建筑面积的5%配建公租房。

在济南市5月份土地挂牌出让中,由于开发企业出价高于政府最高限价,导致5宗土地流拍。5宗土地中,

2011-G053至2011-G056位于高新区大汉峪居委会凤凰路东侧,用途为居住,共162283平方米,编号2011-G057号地块位于历下区涵源大街北侧,贤文路西侧,总面积20204平方米。

济南市国土资源局发布的《国有建设用地使用权挂牌出让文件》显示,土地竞得者要按照土地地上总建筑面积5%的比例配建公租房。按照这个要求,2011-G053至2011-G056号配建的公租房套数分别为75套、111套、140套、96套。

2011-G057号地块须配建的公租房套数为55套。

据悉,这五宗出让的土地都将采用“价高者得”的原则来确定竞得人,不再设政府最高限价。

根据协议,土地竞得人须在土地成交后10日内与土地所在区政府签订《济南市保障性住房配建合同》。配建保障性住房的房型、建筑质量、开竣工时间、相关税费、配套设施等相关事宜,须按《济南市保障性住房配建合同》执行。逾期不

签订《济南市保障性住房配建合同》的,将取消土地竞得人的资格,竞买保证金(或定金)不予退还。

据了解,这是济南市首次要求公开出让的国有建设用地中配建公租房。



### 各地链接

杭州>>

### 保障房面积决定竞得者

在杭州近期两批土地出让公告中,杭州提出要求,涉及配建保障性住房的地块不再是“价高者得”,配建保障性住房投报面积最高者,才能竞得地块;不涉及配建保障性住房的地块,仍然按照“老规矩”。

据《每日经济新闻》

青岛>>

### 配建比例 5%-45%

据悉,青岛在配建比例上,新增建设用地规划为住宅的,按不低于10%的比例配建;城区改造项目,扣除拆迁安置用房后,按不低于5%的比例配建;搬迁企业用地规划为住宅的,根据不同情况,分别按照25%、30%、45%的比例配建。

这个规定意味着,青岛市任何一宗住宅开发用地,都必须建5%到45%的保障房,保障房以外的土地才可以开发商品房。(宗合)

佛山>>

### 商住用地 配建保障房

近日,佛山首个配建保障房的商住用地在禅城区土地交易中心以底价成交。

佛山市国土部门负责人表示,这种模式将逐步在各区铺开。据《广州日报》

广州>>

### 首宗配建地块 竟无人举牌

在2011年广州市第1次国有土地使用权出让现场竞价中,首次被要求配建保障房的中心区优质宅地——荔湾区高尔夫球场AF030448地块未能掀起一丝涟漪,被保利地产以78850万元轻松竞得,成交的楼面地价为4407元/平方米。据《广州日报》

### 专家看法

## 对济南来说 是个大进步

本报记者 喻雯 实习生 赵亚男

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,济南市首次要求公开出让的国有建设用地中配建公租房,这在保障房建设中是个大进步。通过这种形式,在增大保障房供应量的同时,也优化了济南的房地产产品结构。

“这种形式很好,下一步可以适当加大公租房配建的比例。”李铁岗建议,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。“这就是由之前简单卖地,转换成卖一个‘项目’。”

省城地产评论人于清表示,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。五宗地块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。“报到了一定高度,考虑到成本的问题,就会停止加价,由此能有效防止高价地的出现。”

“根据规定的配建比例,对于开发商来说,还是在可承受范围之内,对开发商拿地不会从根本上产生影响。”于清分析,这五宗地块的位置相对较好,都位于成熟区域,周边配套齐全,综合这些因素,开发商的热情也会较高。

# 面积不达标,每平方米罚2万

## 配建住房可单独成栋,也可整单元配建

本报记者 喻雯 实习生 赵亚男

根据土地挂牌出让文件,土地竞得人在土地成交后,10日内与土地所在区政府签订《济南市保障性住房配建合同》。以位于历下区涵源大街北侧、贤文路西侧的2011-G057号地块为例,相关人员详细解读了配建公租房的情况。

### 配建公租房面积 控制在60平以内

土地竞得人按照这块地的地上总建筑面积5%的比例配建公租房,配建住房总建筑面积不少于3250平方米(不含地块内半地下室、地下室),55套。公租房套型建筑面积控制在60平方米以内,户型设计应以两居室为主,其中两居室55套,一居室0套。配建住房须单独成栋,也可整单元配建。

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。

### 建公租房可享优惠 必须优先开工竣工

该合同约定配建的公租房,可根据相关规定,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。

配建住房的配套设施应与该宗地新建商品住房项目统一标准,同步规划、同步设计、同步建设。开发商应严格执行合同中约定的开工、竣工时间,并应保证配建公租房在这块土地建设中优先开工、优先竣工。在竣工验收备案后30日内移交政府,开发商

不得擅自对外出租、出售。

### 公租房面积超标 政府将出资回购

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。

### 配建公租房 纳入小区物业管理

根据规定,配建公租房纳入所在小区实施统一物业管理,配建公租房的承租人与该小区其他业主享受同等权利,承担同等义务,物业服务标准及费用在管理规约和前期物业服务合同中约定。配建的公租房若作为廉租住房使用,廉租住户物业费根据济南市的相关规定执行。

开发商未按照合同约定进行建设,造成配建公租房验收不合格或延期竣工的,这块土地上其他新建商品住房项目不得申报竣工验收手续;每逾期一天,开发商向政府支付违约金30万元,直至竣工验收合格。开发商未按时向政府移交配建住房,每逾期一天,开发商向政府支付违约金30万元,直至移交之日。

手术专家来自北京复兴医院、北京朝阳医院、北京天伦医院、北大一院……

## 第三届微创手术推广月7月1日启动

# 北京不孕症专家专项微创手术征集公告

为了使我省不孕症患者不必远赴北京即可得到北京不孕症专家的会诊,济南天伦不孕不育医院借助省内唯一北京专家资源共享平台,邀请北大一院、北京朝阳医院、北京复兴医院等多位知名专家莅临济南天伦开展微创手术,“第三届微创手术推广月”正式启动。现面向全省征集100名不孕不育疑难病患者,久治不愈,病因不明,曾经遭遇手术失败的不孕症患者均可报名参加。

想了解更多北京手术专家详加资料请登录  
www.tlun.com.cn 或 www.tlun.org.cn

### 北京不孕症专家微创手术时间一览表

7月9日	赵 晔	北京微创手术专家,擅长“三镜联合”微创手术,子宫内膜异位症的治疗。
7月10日	梁 宇	北京微创手术专家,擅长腹腔镜下多囊卵巢打孔术,输卵管复通术,子宫肌瘤剔除术。
7月16日	赵 晔	北京微创手术专家,擅长“三镜联合”微创手术,子宫内膜异位症的治疗。
7月17日	王 红	北京天伦不孕不育医院业务院长,擅长子宫纵隔切除术,腹腔镜治疗女性不孕症。
7月23日	张 斌	首都医科大学附属复兴医院妇产科主任,首都医科大学教授,是国内较早开展妇科内窥镜手术的专家。
7月24日	龙纪明	北京微创手术专家,擅长采用腹腔镜治疗各种女性不孕症。
7月30日	田 龙	北京朝阳医院泌尿外科副主任,擅长显微外科输精管-附睾吻合术,精囊镜检查治疗技术。

温馨提示:每天每位专家仅限10台微创手术,请提前电话或网络预约。

地点:济南市北园大街357号(济南天伦医院)

预约电话:0531-8567 9999