

| 法讯观察

浙江丽水放宽容积率限制 允许个人定制“别墅” 个人拿地建房应注意多重风险

日前，浙江省丽水市房地产市场平稳健康发展领导小组印发《进一步优化房地产市场调控措施》，明确适当放宽容积率限制，符合相关情形将允许建设单幢低层住宅。随后，丽水推出6宗小型地块，这些总计16亩的地块容积率低至0.7，在宣传中使用了“低密私宅定制”的表述，允许单个业主拿地建设或多个业主联合竞买。政策一经出台引发热议，有人将其解读为个人拿地建房新政，认为该政策预示着楼市或有新动向。

拿地建房或将从“批发”走向“零售”

“此次直接从官方拿到土地可以理解为个人直接拿地建房，相当于拿地建房从过去的批发走向了零售。”北京市房地产法学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池教授在接受本报《新法讯》采访时表示，过去开发商拿地建房是一种常态，由开发商集中拿地，建设一定规模的住宅小区，再出售住房。现在则由官方直接出让土地给个人，省去中间环节，理论上可以节约一部分购房支出。

江苏省房地产法学会研究会会长、南京大学法学院金俭教授表示，自古以来，住房建设一直是家庭的自建行为。改革开放后借鉴我国香港地区经验，才有了今天的房地产开发建设模式。由于政府出让的土地面积较大，通常情况下家庭或个人无法承受开发支出。久而久之，由房地产公司承揽住房建设似乎成了唯一可行的开发模式。金俭认为，丽水的个人拿地建房新政，实际上是一种历史的回归。

在赵秀池看来，该举措是一种在法律允许范围内的大胆政策创新，预示着个人拿地建房或将成为一种趋势，尤其在一些零星的、形不成一定规模的土地开发方面。同时也为民众提供满足个性化需要的机会，每栋房子都可以根据自己的需求和喜好设计建造，使得建筑形式多样化，城市形象更丰富多彩。



图片来源网络

应当出台个人拿地开发建设的相应法规

在全国房地产市场，其实有过很多个人拿地的案例。中国指数研究院公布的全国土地交易数据显示，早在2010年上半年全国十大单价“地王”中，四块由个人购买。其中总价最低的一块2000万元，最高的一块高达1.21亿元。

赵秀池告诉记者，推行这一政策的相关法律基础早已具备。只是大部分城市绝大部分土地都是由开发商集中开发。按照《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第三条规定，“境内外公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照条例规定取得土地使用权，进行开发、利用、经营。”因此，土地可以直接出让给个人。

金俭表示，对那些零星符合住宅建设的地块出让，政府允许个人或家庭竞拍取得后进行住房自建或合建，既盘活了存量零星地块，在法律上也并无障碍。出让土地的受让人既可以是公司法人，也可以是个人家庭，法律并无禁止规定。丽水这一政策符合城乡规划要求，很好地利用自身独有的山水景观资源，盘活了零星地块的开发利用。但这个政策不适合大面积土地出让项目。

赵秀池则认为，个人拿地后续建房过程中还有一系列的政策不够明确，《城市房地产开发经营管理条例》仅规范了房地产公司的开发经营行为，应当出台个人拿地开发建设的相应法规，让个人拿地开发有章可循。目前，个人拿

地后，从规划设计到开工建设，一般还是比照《城市房地产开发经营管理条例》中对房地产开发经营的要求，开工、施工许可证等都需具备。

定制房形式可以推广但也 要警惕风险

实际上，个人拿地容易开发难，对于资金实力、开发资质，都存在一定的限制条件。

“现在政策主要针对有资金实力，对住宅面积和质量有更高要求的人群。”赵秀池告诉记者，普通公众如果想要参与其中则需要注意：联合拿地有可能出现各种纠纷；拿地之后，规划设计、开发建设过程中要求的资质是否能够达到，是否需要找对应公司完成，这些都应在拿地之前了解清楚；建房的过程可能比较漫长，周边配套或许无法实现，这些风险都要提前考虑到。

金俭认为，丽水通过定制房的方式可以吸引一部分有经济能力的中产家庭投资入住。但对自建或合建者而言，最关键的是在政府出让的地块上建设，一定要符合城乡规划条件与要求，并取得建设许可证与用地规划许可证，后续才能取得合法的不动产权证。同时，由于大多为零星小地块上建造的定制房，需要考虑将来的物业管理。丽水模式可以在很多地方推广，其他一些大中小城市中零星的存量住宅用地都可以试行。在今天的房地产格局下，这种做法有助于激发中等收入阶层的消费，成为改善住房的一种新模式。（记者 朱非）



—| 扫码读

改善来华交通出行体验 提升外籍游客支付便利

近日，交通运输部会同文旅部等七部门联合印发通知，部署交通出行和支付便利化工作。“通知”要求各地各部门协同做好国际旅客列车、国际道路客运班线、国际邮轮、国际航线发展，提升来华交通便利化水平。

此外，完善线下线上售票服务，加强购票软件使用宣传，引导开发外文版应用程序，支持境内外银行卡支付，满足人民币现金使用需求。

扫描下方二维码了解详情。

(朱非)



— 扫码详读 —

—| 城市

【上海】 拍黄瓜为简单制售行为 保证食品安全可仅设专区

5月10日，上海市市场监管局发布的《上海市食品经营许可和备案管理实施办法》正式施行。

“办法”对冷加工糕点制售、冷荤类食品制售、生食类食品制售三类经营项目实施专间要求，对拍黄瓜、泡茶、解冻等食品安全风险较低的简单制售行为，明确设置“简单制售”经营项目，在保证食品安全的前提下，可仅设置专区。

【成都】 生育医疗待遇上调 最高报销6000元

近日，成都市医保局等五部门联合印发了《关于优化调整生育医疗待遇政策的通知》。

“通知”明确，城镇职工参保人员产前检查费定额补助标准由700元调整为1000元；生育医疗费保障标准由顺产2000元、难产（含剖宫产）3000元定额支付调整为顺产5000元、难产（含剖宫产）6000元限额支付，生育多胞胎的每多一个婴儿由增加400元调整为增加1000元。

(朱非)

民政部等七部门规范养老机构预收费 预收养老费周期不得超过12个月

□记者 朱非

近年来，一些养老机构采取预收养老服务费、押金和会员费等形式运营。虽然价格优惠，但出现了不按合同履行义务、资金管理使用不规范、资金链断裂破产倒闭等情况，亟需规范。民政部等七部门近日印发《关于加强养老机构预收费监管的指导意见》，明确养老服务预收的周期最长不得超过12个月。对于预收费额度，“意见”规定省

级民政部门可以根据本地情况确定当地养老服务费最长预收周期和押金最高预收额度，但预收周期最长不得超过12个月，对单个老年人收取的押金最多不得超过该老年人月床位费的12倍。

“意见”还明确养老机构预收费用主要用于抵扣老年人入住机构期间需要支付的费用、弥补本机构设施建设资金不足，或者发展本机构养老服务业务。会员费不得用于非自用不动产、有价证券、金融衍生品等高风险投资，不得直

接或者间接投资以买卖有价证券为主要业务的公司，以及用于其他借贷用途。

此外，养老机构不得作虚假或者引人误解的宣传，不得以承诺还本付息、给予其他投资回报等方式，诱导老年人或者其代理人交纳预收费；对符合服务协议约定退费条件的预收费用，养老机构应当按照约定及时退费，不得拒绝、拖延；对押金、会员费，应当采取商业银行第三方存管和风险保证金等方式管理，确保资金安全。



扫描左侧二维码关注