

عقب صدور نظام رسوم الأراضي.. أبو رياش لـ(البلاد):

تحديد مدد وجدولة للأراضي البيضاء التي لم تخطط داخل النطاق العمراني

عدم توسيع النطاق حتى معرفة المخططات التنظيمية وعمل الناس داخل المدينة

الأراضي غير متعادلة لأن الفرد الذي يقوم بشراء قطعة الأرض هدفه يقع بين مرحلتين الأولى شراء البناء عليها والثانية شراء اللوحة المستقبلية حيث ينتظر تكوين أسرته وعامل الأضرار في البناء يحتاج لوقت وأن طبقت عليه الرسوم كشرية مستهدفة فقد يكون الأمر متوقفاً على السوق في البيع والشراء وهذا نعتقد أنه لا يعتبر من أهداف القرار لأن من حق الأفراد وذوي الدخل المحدود ان يدخلوا أراضي للمستقبل لابنائهم والتابعين له وبهذا يمكن اغلب المواطنين من حل مشاكلهم لاجداد مساكن مستقبلاً بطرقهم الذاتية وهذا يحقق الهدف بصور هذا النظام.

وحول توسيع النطاق العمراني قال الأخذ في الاعتبار بعدم توسيع النطاق العمراني الا بعد اخذ المخططات التنظيمية والفراغات التخطيطية داخل المدينة وعمل القياس والتخطيط الحضري اذا كانت الحاجة ملحة لاندخال اراضي داخل التنمية والنطاق العمراني من عدمها وهذا يخلق توازناً لتحقيق اهداف الخطة ومبدأ لا ضرر ولا ضرار والحفاظ على شبكة الخدمات والمرافق حتى لا تنتهي الاستفادة منها.

وحيث انتهائنا يطرح المخطط للبيع. وأضاف أبو رياش الأراضي المخططة والمطورة يعطى المالك مهلة للتصريف والبيع وان يكون يتابع من طرف الجهة المشرفة سواء الاسكان او البلديات او الهاتف او المياه والصرف كما تقوم بمتابعة البيع وفي حالة تعثر البيع للظروف "السوقية" لابد من الاخذ بيده باتجاه البيع.

الأراضي المعتمدة

وقال بالنسبة للأراضي المخططة والمعتمدة التي لم يتم استكمال تطويرها تطبق عليها الآليات السابقة وقال هناك عملية كيفية تداول البيع والشراء بقطع الأراضي الصغيرة والتي تبلغ مساحتها ثلاثة الاف متر مربع وما دون ذكر في النظام ان الرسوم ستطال جميع شرائح الأراضي وهذا ان طبق سيتوقف شراء الافراد من المخططات وغيرها تصحح الألية في تداول



منصور أبو رياش

الاعمال المعروف رئيس اللجنة العقارية بالرفة التجارية الصناعية بالعاصمة المقدسة ورئيس لجنة تقدير العقار والخبير الاقتصادي ووقفت على رأيه في القرار واثرة قبل صدور اللائحة التنفيذية. قال لايد من تحديد مدد وجدولة للمجالات التالية الأراضي البيضاء والتي لم تخطط داخل النطاق العمراني لايد من اعطاء المالك مهلة وعدم تطبيق الرسوم عليه وحالة اعتماد المخطط من امانة المدينة يعطى مهلة للتطوير وفق الألية المطبقة نظاماً وان تعطى له التصاريح من هيئة متخصصة تشكلها وزارة الاسكان في المدن المستهدفة من تطبيق رسوم الأراضي.

وتتولى منحه تصريح البدء في تنفيذ شبكة المرافق واعتمادها ثم الاطلاع على المتعاقدين مع مالك المخطط والمقاول المطور وربط هذا العمل بمدد زمنية تعتبر مدة مغفلة من رسوم تضاف للمدة الأولى

مكة المكرمة - خالد الحسيني

وافق مجلس الوزراء في جلسته يوم الاثنين ١١ صفر ١٤٢٧هـ على نظام رسوم الأراضي البيضاء وبرز ملامحه فرض رسوم سنوية على كل ارض فضاء مخصصة للاستخدام السكني او السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني مملوكة من شخص او اكثر من ذوي الصفة الطبيعية او الصفة الاعتبارية غير الحكومية نسبتها ٢٥٪ من قيمة الأرض.

ويتضمن القرار تحديد اللائحة التنفيذية للنظام معايير تقدير قيمة الأرض والبرنامج الزمني لتطبيق الرسم بشكل تدريجي والضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة ومنع التهرب من دفعه.

وتعد هذه اللائحة وزارة الاسكان بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وتصدر بقرار من مجلس الوزراء خلال ١٨٠ يوماً من تاريخ نشره.

(البلاد) تواصلت مع الشيخ منصور صالح أبو رياش رجل

أسعار الأراضي انخفضت ٣٪.. عقاريون لـ(البلاد):

نتطلع للحزم مع (الهوامير) ملاك المساحات الشاسعة.. لا ملاك الحيازات الصغيرة



ذاك الذي يريد أرضه الصغيرة تلك لتكون لابنائهم من بعده.

وقالوا: المفروض تكون الرسوم على الأراضي فوق الف متر مربع، لأن الذي اضرب باحتكار الأراضي هم الهوامير الذي يملكون مساحات شاسعة محجوزة او محتكرة.

قال رجل الاعمال المعروف احمد العبيكان ان أزمة الأراضي تحل بطريقة لو سلمت الأراضي البيضاء ذات المساحات الكبيرة الى مستثمرين يطورونها لانحلت مشاكل كثيرة.

وبالنسبة للرسوم فانا ارى انه من الظلم تعميم الرسوم على اية قطعة ارض داخل النطاق العمراني فهناك مواطنون تملكوا ارض من اجل مستقبل ابنائهم ومنهم من ينتظر قرض صندوق التنمية العقاري فليست من المعقول ان ما يدفع رسوم حتى يأتيه القرض والذي يتجاوز فترة انتظاره عشر سنوات فهو ليس لديه المال ليقوم ببناء منزله ولم يعجل الصندوق بالقرض فاصبح بين نارين واذا طبق هذا النظام فعلاً فسوف يكون هناك تحايل من قبل اصحاب بعض الأراضي ببناء احوشة وغرفة داخلها بحجة انها سكنية وسوف يكون هناك احتكار كبير لذلك ارى ان وضع شراكة مع القطاع الخاص سوف يكون هو الامثل وعدد سكان المملكة ليس بكثير مقارنة بمساحتها حتى يكون هناك شح في الأراضي فنية دول اكثر من المملكة في عدد السكان واصغر منها في المساحة ومع ذلك لم تحصل لديهم أزمة السكن الحاصلة في بلدنا الحبيب. فالغرض من فك الاحتكار هو للمساحات الكبيرة والتي تقدر بالآلاف الامتار المربعة وذلك نكون وضعنا يدنا على الجرح ووفرنا كثيراً من الأراضي السكنية وخاصة ان كثيراً من تلك الأراضي الكبيرة البيضاء داخل النطاق العمراني اما الأراضي الصغيرة والتي قد تصل بعضها الى الاربعمائة متر فمن الظلم فرض رسوم عليها وهذا سوف يؤدي الى احتكارها بطرق ملتوية ورفع اسعارها.

سوق العقار تفاعل سريعاً.. لكن قد يكون تفاعلاً عاطفياً



مخاوف من تحايل كبار الملاك والتفافهم على القرار

ويعتقد مواقف واسعة جده للسيارات، ثم كيف يتم الزام أولئك بدفع الرسوم فعلياً؟ وثمة في الواقع من يطمح ان يكون القرار واضحاً، في صيغته التنفيذية التي ستصدر بعد ١٨٠ يوماً، بحيث يتم تحديد الرسوم على الأراضي التي تزيد مساحتها عن الف متر مربع، وذلك لتجنب الاضرار باصحاب الحيازات الصغيرة التي يملكها المواطنون البسطاء، مثل المواطن الذي لديه ارض مساحتها مثلاً (٧٠٠) متر مربع، فهذا ربما يريد ان يبنيها بيتاً له بعد سنوات قادمة من (التحويش) لثمن البناء مثلاً، او

الماضية، ان السيول المضاربية في سوق العقار قد بدأت في الهجرة من السوق، وان هناك مؤشرات لانخفاض بنسبة ٣٪، لكن هناك من يرى ان اصحاب الأراضي البيضاء الكبيرة سوف يلتقون على القرار بعدة حيل واساليب مكررة، مثل عمل عقود ايجارات وهمية لها، او جعلها اسواق في جزء منها



العبيكان

ومع اية تصريحات من عقاريين او مسؤولين من اجهزة لها علاقة رسمية او اهلية بالعقار، وعلى اية حال فان تفاصيل القرار لم تصدر بعد حتى الآن، وعلينا التريث لمدة ١٨٠ يوماً هي مدة صدور اللائحة التنفيذية للقرار وعندها لكل حادثة حديث. ورأى عقاريون في جدة خلال الايام

والمخاوف وهمية، تماماً كما يحدث في البورصة او سوق المال. وذلك لان العقار والاراضي تحديداً، وفي الاماكن المهمة، لن ينخفض سعرها بشكل كبير كما يتوقع البعض، وصحيح اننا قرأنا رأي الاخ عبدالله الاحمري الذي نشر في احدى الصحف قبل يومين، وهو اي الاخ الاحمري وهو رئيس لجنة التنمية العقارية في الغرفة التجارية بجدة، وتوقعاته بهبوط سعر العقار اي خفض الاسعار.. قد لا يكون رأي صائباً. ولذلك فالتناس يتفاعلون مع اي قرار،

البلاد - بخيت طالع الزهراني، عبدالهادي المالكي

تفاعل سوق العقار مع القرار السامي بفرض رسوم ٢٥٪ على الأراضي البيضاء غير المطورة، وبدأت حالات التفاعل تظهر مبكراً على السطح، حتى قبل صدور اللائحة التنفيذية للقرار والمقدرة بمرور ١٨٠ يوماً على صدور القرار السامي من مجلس الوزراء، في اشارة الى ان الانخفاض وصل حالياً الى ٣٪ في مجمل سعر الأراضي.

وابلغ عقاريون (البلاد) صوابية القرار، لكنهم رأوا ان ذلك يحتاج الى تنفيذ فعلي حازم على اصحاب الحيازات الكبيرة فيما يعرف شعبياً بـ"هوامير الأراضي" متمنين على اللائحة التنفيذية للقرار والتي ستصدر قريباً الا تشمل بقرارها اصحاب الحيازات الصغيرة جداً، فيما دون الالفين او الالف متر مربعاً.

يقول محمد العويدي - صاحب مكتب عقار بجدة: ان قرار فرض رسوم سنوية على الأراضي غير المطورة بواقع ٢٥٪ سنوياً، كان له اثر واضح للوهلة الأولى، حيث اتصل علي - كمثال - احد اصحاب الأراضي، ولديه قطعة ارض كان ثمنها مليون و ٢٠٠ الف ريال فعرضها علينا بمبلغ ٩٠٠ الف ريال.

وكان ذلك عقب اقرار مجلس الوزراء للقرار.. اي انه حدث تفاعل سريع للقرار، جعل من لديه اراضي خالية اي غير مطوية يحاول التخلص منها، وهذا ما حدث كذلك مع زبائن وعارضو اراضي في مكاتب زملاء لنا آخرين كما حدث معي. لكنني من جهة اخرى لا اظن - كتوقع شخصي - ان العقار يهبط بالشكل الذي يتوقعه كثيرون.. فهذا مالا اتوقعه.. يعني صعب او غير ممكن ان يهوي سوق العقار، وما يحدث الآن من انخفاض سعري لعدد من قطع الأراضي، وربما يستمر ذلك لفترة قادمة بسيطة انما هو رد فعل للقرار يمكن ان نقوله عنها عاطفية، و غير مدروسة،