

违建别墅怎样获得“准生证”

——保利西海岸房地产 85 栋别墅
由违法变“合法”事件追踪



别墅主体建筑已基本完工。

新华社记者 黄浩苑 摄

我国从 2003 年起已明令禁供别墅用地。但作为知名房企,保利地产 2010 年初却在没有规划许可的情况下,擅自在广州市白云区建起了 85 栋别墅。更令人诧异的是,这 85 栋违建别墅在经过相关部门的低成本处罚后逐步走向了合法建筑。日前,记者对此展开了调查。

乾坤大挪移
普通用地里“栽出”别墅

保利西海岸房地产项目位于广州市白云区金沙洲,毗邻珠江,由一些高层住宅和别墅组成。记者近日在施工现场看到,约百套别墅主体建筑已全部封顶,集体矗立在珠江边,规模颇为壮观。

让人意想不到的,这些别墅却是违法建设。据广州市城管部门介绍,保利西海岸项目于 2010 年 3 月开始建设,其中有 90 幢别墅的主体建筑在 7 月初已经基本完工,然而这些别墅中至少有 85 栋是在没有取得规划报建许可的情况下擅自建成的。

“这太不可思议了!”周边的村民告诉记者,“今年初,有数十辆工程车不停地进出建筑工地,数以百计的建筑工人在工地上加班加点,我们都以为这肯定是合法建设,但是谁又能想到这种大央企也居然进行违法建设,而且是如此明目张胆!”

而更让人震惊的是,记者查阅保利西海岸的用地资料发现,该项目建设的两块用地规划容积率都为 2.8,规划用途都为居住用地(R2),也就是通常所说的二类住宅用地,并不属于别墅用地。其中一块土地出让协议还对住宅用地进行了户型比例限制,明确规定“套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到住宅开发建设总面积的 80%”。

“按照 2.8 的容积率是建不了别墅的,但开发商施展‘乾坤大挪移’,拿出一部分土地多建造几栋高层住宅,其余土地建低密度别墅,通过疏密结合从而既满足了政府规定的整体容积率要求,同时又建成了别墅。”一位不愿意透露姓名的业内人士告诉记者,开发商在局部容积率上做文章建别墅,已是司空见惯。

除此以外,开发商还在“别墅”概念上玩起了花样。长期处理房地产纠纷的广东中泽律师事务所周玉忠律师说,别墅定义

具有一定的模糊性,一些开发商就一厢情愿地认定国家停止别墅用地的审批专指“独栋别墅”,从而大打“擦边球”,纷纷建起双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅,并以低密度高档住宅的名义报批绕开“独栋别墅”。以广州保利西海岸别墅为例,在广州市规划局的处罚书上称为“三层建筑”,而广州城管部门则认为这是典型的别墅。保利西海岸售楼人员 9 月 9 日提供给记者的销售资料也显示,这里是“纯粹别墅住区”,并将于年底发售。从规划图来看,保利西海岸别墅主要为双拼别墅、联排别墅等。

3344 万元的 5% 的行政处罚,共计罚款约 167 万元。

“违法成本太低了!”城市规划专家、暨南大学胡刚教授感叹,“按照 85 栋违法别墅计算,这相当于一栋价值五六百万元的违法别墅只需要罚 2 万元就可以了。如果均摊到成本里,每平方米只增加 54 元,而其附近的一些普通商品住宅销售均价都在 12000 元/平方米以上,这 54 元平方米的违法成本相当于没有处罚。”

在广州市规划部门开出罚单之后,开发商缴缴罚款的速度也是极其迅速的,并为此向广州市规划局递交了《关于不申请公开听证的报告》,只求赶快罚款了事,这意味着开发商对自己的违法行为早已是“心知肚明”的。

在接受行政处罚后,7 月初停工的保利西海岸项目在 7 月 14 日就获批了修建性详细规划,7 月 27 日获批了建设工程规划许可证。

记者在广州市规划局网站上看到,2010 年 8 月 17 日广州市规划局对部分别墅的建设工程规划许可证进行了批后公示。

业内人士还指出,按照程序,在规划部门进行处罚后,城管、建设部门也会对这 85 栋违法别墅建设进行相应处置。但在规划局已经将该项目的规划手续补充完备并定性为“限期改正”的情况下,其他部门也只能罚款了之。而事实上,这些别墅的建设成本也只有 1080 元/平方米而已,即便全部拆了重建,开发商仍然可以赚到不少钱。

“按此计算,开发商即便违法 10 次,但只要有一次违法成功,也仍然可以实现盈利。”该业内人士还指出,正是由于看到了这一点,所以开发商敢于大胆地“边建设、边报批”抢先将别墅建起来,待生米煮成熟饭之后,只要经过低成本处罚,违法建筑就变成合法建筑了。而这也意味一个违法建设在经过一系列处罚程序之后就可获得到合法的“准生证”。

屡禁而不止
堵住漏洞加强监管成当务之急

事实上,早在 2003 年 2 月,国土资源部在《关于清理各类园区用地加强土地供应调控的紧急通知》中明确提出,“停止别墅类用地的土地供应”。此后,别墅供地禁令被国务院、国土资源部一再重申。

2010 年 3 月国土资源部再次强调“严禁向别墅供地”。

“这也表明现行关于别墅的相关用地制度、规划审核报批以及后续监管上存在一定的漏洞。”周玉忠说,比如对别墅的准确定义,究竟双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅是否属于禁止之列,以及局部容积率是否应该有所限制等。

“完善制度的同时,还必须要对开发商进行全过程的监管。从规划、国土、建设等诸多环节进行把关、核查。其中,最为基础的是必须确保规划的严肃性,不能让规划变成‘纸上划划、墙上挂挂’。要变成硬约束,不能软弱无力。”胡刚说。

“此外,关键的一点,还在于必须要加大开发商违法违规建设的成本。不能让违法违规行为还可以赚到钱。否则这就是为其他开发商前赴后继地违法违规树立榜样。”周玉忠说。陈先锋(据新华社广州 9 月 12 日电)

新华视点

规划局网站上看到,2010 年 8 月 17 日广州市规划局对部分别墅的建设工程规划许可证进行了批后公示。

业内人士还指出,按照程序,在规划部门进行处罚后,城管、建设部门也会对这 85 栋违法别墅建设进行相应处置。但在规划局已经将该项目的规划手续补充完备并定性为“限期改正”的情况下,其他部门也只能罚款了之。而事实上,这些别墅的建设成本也只有 1080 元/平方米而已,即便全部拆了重建,开发商仍然可以赚到不少钱。

“按此计算,开发商即便违法 10 次,但只要有一次违法成功,也仍然可以实现盈利。”该业内人士还指出,正是由于看到了这一点,所以开发商敢于大胆地“边建设、边报批”抢先将别墅建起来,待生米煮成熟饭之后,只要经过低成本处罚,违法建筑就变成合法建筑了。而这也意味一个违法建设在经过一系列处罚程序之后就可获得到合法的“准生证”。

多个楼盘自称获得“联合国人居奖”

根据网友提供的线索,记者先后电话采访了多个自称获得“联合国人居奖”的楼盘,销售人员都表示确实获得过这个奖。

记者来到位于北京市大兴区的在售楼盘“丹麦小镇”,该项目从 2009 年起就把“联合国人居奖”作为一大卖点进行宣传。

在售楼处门口,写有“富力丹麦小镇荣膺‘2009 年联合国人居奖(中国)最佳范例奖’”的大幅海报十分抢眼,其内容称,该奖是在 2009 年 7 月 9 日在印度新德里举行的“联合国人居署论坛暨可持续发展城市化战略峰会”上获得的。

一名售楼人员告诉记者:“虽然楼盘看似偏远,但周围环境好,与英国女王级高尔夫球场、五星级温泉度假酒店为邻。项目还获得了联合国人居奖,很多人都是冲着这个奖来看房的。”至于是如何评上这个奖的,售楼人员表示自己并不清楚。

有 18 个城市、项目或个人获得联合国人居奖及联合国人居特别奖。

其实是“联合国人居企业奖”

如果是这样,那让房产商得意的“联合国人居奖”难道都是假的?

在全国工商联房地产业商会,有关负责人告诉记者,联合国人居署其实还在中国设立了另外一个奖项,叫“联合国人居企业奖”,英文简称为 HBA。全国工商联房地产业商会是该奖项的组织者之一。

商会副秘书长黄岚告诉记者,“联合国人居企业奖”是联合国人居署于 2008 年正式设立的一个奖项,是在南京的第四届城市大会上提出来的,旨在表彰企业对可持续发展做出的贡献。

北京精瑞住宅科技基金会执委会主任张雪舟表示,当年在第一批推荐房地产企业的资料中,的确用过“人居奖·企业专项”作为奖项的名字,因为最开始的方案是想将“企业奖”作为人居奖的一个

扑朔迷离的“联合国人居奖”

近年来全国出现了众多荣获“联合国人居奖”的楼盘,有网友指出,这么多楼盘挂出所谓的“联合国人居奖”,其实没有一个是联合国评的

此奖项从未授予我国任何一个商业楼盘

当记者向住房和城乡建设部人居环境奖领导小组办公室主任郑广大询问此事时,得到了这样的答案:

郑广大告诉记者,联合国人居奖是由联合国人居署颁发的全球人居领域最高规格的奖项。但这一奖项从未授予我国任何一个商业楼盘。很明显,一些楼盘打出的所谓“联合国人居奖”,绝非真正的联合国人居奖,更不是由政府主导并认可的、通过正规渠道评选出的奖项。

郑广大指出,目前住建部推荐并予以认可的、由联合国设立的国际奖项只有两个,一个是联合国人居奖,另一个是迪拜国际改善居住环境最佳范例奖。他强调,住建部和联合国人居署有明确约定,凡中国境内申报联合国人居奖的项目,必须由住建部代表中国政府进行推荐。

“1990 年至今,中国只

这是位于北京大兴的“丹麦小镇”售楼部的一张海报局部。

新华社记者刘晓莉摄



海南日报

服务

地税之窗

广告中心

2010年9月13日 星期一

A5

海南省地方税务局

启动存量房交易价格申报评估试点工作

为了加强税源监控,强化征管,堵塞漏洞,公平税负,增加财政收入,8 月 13 日,海南省地方税务局正式启动存量房交易价格申报评估试点工作。海口市被定为此次试点地区。

据海南省地方税务局介绍,应用房地产估价技术评估存量房交易价格申报工作,有利于地方税务机关对纳税人申报的二手房买卖价格进行事前评估,有效防止漏征漏管。启动存量房交易价格申报评估试点

工作,主要依托房地产评税信息系统,以一个城区为单位,对城区先分成若干区域(如中心商业区、滨海区、交通枢纽区、工业园区等),区域再分为若干住宅小区,对每一小区进行批量评估,得出评税分区基准价格(预警值),作为税务部门的计税依据参考。

开展存量房交易价格申报评估工作旨在加强税源监控,强化征管,堵塞漏洞,公平税负,增加财政收入,有利于提高房地产税收征管水平。

(省税宣)

海南省海口地方税务局

国家税务总局

关于敦促申报缴纳税款的公告

关于发行 2010 年印花税票的公告

对有应纳税行为而未申报缴税的单位或个人,我局将定期在媒体和我局网站上公告。本期(九)对以下 20 家有房地产转让行为而未申报缴纳税款的予以公告,自本公告之日起 30 日内到我局所属建安分局申报缴纳税款,逾期未申报缴纳税款的将按有关法律规定的追缴,直至追究刑事责任。

序号	转让方名称	项目地址	转让方式	受理编号
1	海南美丰不动产有限公司	海口市海甸岛西东路美丰别墅 A 型 5 号	司法裁定	20071228005
2	海南兴力房地产开发公司	海口市文华路九号兴力天龙公寓 A2 栋 505 房	司法裁定	20071229013
3	海南中城地产总公司	海口市玉沙路 19 号城中城小区 B 幢 305 房	司法裁定	20080103009
4	海南泓基房地产开发有限公司	海口市龙昆路面前坡泓基花园 A403 房 E601 房 E603 房	司法裁定	20071214031
5	海南诚田房地产开发有限公司	海口市金贸西路 8 号诚田花园 A15A 房 A15J 房	司法裁定	20071129054
6	海南洋浦鑫荣实业公司	海口市金贸区 A1 小区汉南大厦附楼 1204	司法裁定	20071221034
7	海南诚田房地产开发有限公司	海口市金贸西路 8 号诚田花园 B 幢 14H 房	司法裁定	20071129061
8	海南华阳房地产开发公司	海口市龙昆北路龙阳路华阳新村二 710 房 707 房	司法裁定	20071121015
9	海南琼岛石化房地产开发公司	海口市府城福高登街南侧“立达花苑”3 号公寓 3 单元 701 房	司法裁定	20071218067
10	海南碧海房地产开发有限公司	海口市金盘开发区金盘大道北侧碧海综合楼	土地随房	20070625027—0001
11	海南琼岛石化房地产开发公司	海口市琼山区府城镇高登街“立达花苑”3 号公寓 1 单元 403 房	司法裁定	20071018017
12	海口文化礼品商务有限公司	海口市龙昆南路龙泉公寓楼 303 房	司法裁定	20071126074
13	海南钱江联合发展有限公司	海南省海口市沿江三东路泰园别墅 C—2 幢	司法裁定	20071119037
14	中国工商银行金华市分行营业部	海口市机场西路杭州大厦 E 座二单元 202 房	司法裁定	20071018002
15	海口市技术经济发展公司东海房地产房屋开发公司	海口市山内花园东侧南江别墅 C6—2 号	土地随房	20080111028—0001
16	海南福海物业有限公司	海口市海甸岛福海花园 C 型别墅 14 栋	土地随房	20080110002—0001
17	海口丽隆纺织品有限公司	海口市美兰区白龙北路 25 号土地	司法裁定	20071105073
18	海南安信工程顾问有限公司	海口市和平大道安信大厦 A 座 901 房	司法裁定	20071114022
19	海南飞天进出口有限公司	海口市沿江四东路锦艺别墅 C18 栋	司法裁定	20071114001
20	大华地产基础工程有限公司	海口市丘海一横路 17—1 号	土地随房	20071226005—0001

国家税务总局

关于发行 2010 年印花税票的公告

2010 年第 10 号

2010 年中国印花税票《徽州古村落》已印制完成并开始发行,现将有关事项公告如下:

一、税票图案内容

《徽州古村落》一套 9 枚,图案采用王燕先生的《徽州古村落》绘画为题材,各面值(图名)分别是:1 角(徽州古村落·乡居耕闲)、2 角(徽州古村落·水口牧归)、5 角(徽州古村落·廊桥渔歌)、1 元(徽州古村落·戏台听曲)、2 元(徽州古村落·老街问市)、5 元(徽州古村落·牌坊仰贤)、10 元(徽州古村落·书院师儒)、50 元(徽州古村落·祠堂追远)、100 元(徽州古村落·古村风和)。

二、税票规格与包装

《徽州古村落》印花税票打孔尺寸为 50 mm×38mm,每版 20 枚,每版成品尺寸:240 mm×220mm。整版票左右两边出孔到边。图案右下侧印有“CHINA 中国印花税票”,底部印有“2010(9—X)”,表明 2010 年版和按票面金额从大到小的顺序号。

印花税票每种面值的包装均为每张 20 枚、100 张一包,5 包一箱,每箱计 1 万枚(20×100×5)。

三、税票防伪措施

(一)采用 6 色影写凹版印刷;(二)采用红色防伪油墨;(三)采用椭圆形异形齿孔,在左右两边居中位置;(四)采用第二代彩色荧光点防伪邮票纸印制;(五)每版右下角有 6 位连续喷墨号码。

四、2010 年版印花税票发行量

2010 年版印花税票《徽州古村落》共发行 4000 万枚。各面值发行量分别为:

《徽州古村落》1 角票 200 万枚、2 角票 100 万枚、5 角票 100 万枚、1 元票 500 万枚、2 元票 100 万枚、5 元票 1500 万枚、10 元票 500 万枚、50 元票 500 万枚、100 元票 500 万枚。

五、其他有关事项

2010 年版印花税票自公告之日起启用;以前年度发行的各版中国印花税票仍然有效。

特此公告。

本期政策提示:

国家税务总局关于印发《〈中华人民共和国政府和新加坡共和国政府关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定〉及议定书条文解释》的通知(国税发[2010]75 号)译文可登陆海南地税网站 <http://www.tax.hainan.gov.cn> 查询。

(省税宣)

最新税收政策

培训收入应于何时缴纳营业税?

答:根据《营业税暂行条例》及《营业税暂行条例实施细则》的规定,营业税纳税义务发生时间为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产,并收取营业收入款项或者取得索取营业收入款项凭据的当天。收讫营业收入款项,是指纳税人在应税行为发生过程中或者完成后收取的款项。

因此,培训机构应于当月就培训收入缴纳营业税。

(税办)

地税咨询台

海南省国家税务局
海南省地方税务局
关于联合组织开展
2010年纳税信用等级
评定工作的公告

根据《海南省国家税务局、海南省地方税务局关于印发〈纳税信用等级评定管理暂行办法〉的通知》精神,海南省国家税务局、海南省地方税务局决定自 2010 年 9 月 1 日起至 10 月 30 日联合对在海南省办理税务登记的缴纳增值税的企业和旅店、旅游业(含上次认定等级期限超过两年的企业)开展 2010 年纳税信用等级评定工作,凡符合评定条件的纳税人可向本企业主要税种的主管税务机关领取或从海南省国、地税局网站下载填报《纳税信用等级考评申请表》,并务必于 9 月 15 日前提交主管税务机关评定。

海口地税局
关于遵从税法
按时如实核算
申报税款的通告

尊敬的纳税人:

遵从税法者受尊敬,恶意逃避者受重罚。遵从税法按时如实核算申报税款,是纳税人应尽的法定责任,但在今年对五个行业的税务检查中发现有部分纳税人不遵从税法而听信税务机关个别人员的个人口头说辞,不按时如实核算申报税款。对此,税务机关均依法做出了严肃处理,加收了滞纳金和处以了罚款。为了您避免因上述情形遭受重罚,特将有关要求强调通告如下:

请您遵从税法按时如实核算申报税款,任何税务人员个人所说与按时如实核算申报税款要求不一致的言论都不足为凭。若听信个人之言,不按时如实核算申报或少报税款,一经查出,您将除被加收滞纳金和补缴税款外,还将被处以最高倍罚款并在媒体曝光以及计入诚信档案,涉嫌犯罪的将被移交司法机关追究刑事责任。