

# 恩宁路拆迁：合法

## 市有关部门表示补偿均价 9000 元 / 平方米, 大部分居民能接受

时报讯 (记者 张玉琴 黎咏芝 通讯员 周方鞠) 备受关注的荔湾区恩宁路连片危破房改造项目有了新进展。昨晚广州市政府紧急召开新闻发布会表示, 地块内的货币补偿总体价格为每平方米 9000 元。目前已有约三成拆迁户签订安置(补偿)协议书。

完成了《建设项目选址意见书》、《建设项目用地预审意见》、《建设用地规划许可证》。最后在 2007 年 9 月 24 日, 市拆迁办发布了《拆迁公告》, 核发了《拆迁许可证》, 因此, 确保了项目的拆迁合法性。

已有三成拆迁户签订安置补偿协议

据介绍, 本次恩宁路连片危破房改造地块规划用地总面积为 113658.392 平方米, 需搬迁住户共 1950 户(按产权划分, 即一个产权

按一户计算)。被拆迁住户意向情况为: 愿意货币补偿(要求补偿单价高于市场评估价) 683 户、要求房屋安置 1267 户。

据介绍, 到 2008 年 4 月 30 日止, 累计签订安置(补偿)协议 661 份, 其中, 直管房 225 份, 私房(货币补偿) 436 份, 拆迁户已领取近 2.9 亿元补偿款(其中, 宝华路宝庆新南约 10 号、12 号楼有产权的业主共 74 户, 无产权的 13 户, 已签补偿协议的 26 户)。

恩宁路地块位于西关核心区, 私房货币补偿标准

从一开始就备受关注。荔湾区建设和市政局副局长郑汉加昨日表示, 恩宁路地块私房货币补偿标准是按照有关规定, 即市场评估价加 20% 的旧城增幅执行。考虑到房价问题及对地块周边二手房的价格调查, 项目办大胆提出了购房补贴——每平方米 1200 元。

私房补偿均价约 9000 元/平方米

另外, 还鼓励私房业主早日签约, 按期签约的每平方米奖励 500 元。“因此, 地块内的

货币补偿总体价格平均在 9000 元/平方米左右。实践证明大部分的居民是接受此标准的, 也认为比较合理。”

郑汉加还透露, 在今年 6 月前签约的私房业主, 最高可获得每平方 500 元的奖励。但从现在开始将逐步递减 50 元, 目的是为鼓励业主尽早签约。

金沙洲准备限价房供拆迁户选购

有关负责人还介绍, 对于地块内的直管房租户, 市国土房管局提供珠江新城、

金沙洲等地的房源作为安置房源。所有小户型的租户, 均可住上超过 40m<sup>2</sup> 以上的新房。至于私房安置问题, 日前市国土房管局已在金沙洲准备了足够的限价房供被拆迁户选购。

日前有宝庆新南约的私房业主提出质疑: 我的房子楼龄还不到 10 年, 为什么也当作危破房拆除? 荔湾区有关职能部门负责人解释说, 虽然该房不算危破房, 但由于它处在连片危破房区域内, 很难在拆除周边危破房时作出保留, 因此也要划入拆迁范围。

### 项目的拆迁合法

荔湾区有关职能部门负责人昨日介绍, 2007 年 4 月 6 日, 区发改局批复了前期的拆迁立项, 然后逐一办理

# 广州最平限价房昨摇珠

时报讯 (记者 田桂丹 实习生 李新丽) 广州市最平价限价房——龙光峰景华庭昨日进行摇珠, 最终有效的 2071 名申购者将按摇珠次序, 选购 794 套统一售价 4000 元/平方米的限价房。此次摇珠中, 夫妻联名申请占前 546 个席位。

夫妻联名占前 546 席位

昨日上午, 市国土房管局举行龙光限价房摇珠仪式, 对最终有效的 2071 名申购者匹配选房顺序。龙光峰景华庭本次发售限价房 794 套, 其中夫妻联名申请者占前 546 个席位, 另有 248 名个人申购者也

获得了优先选房权。据介绍, 此次龙光限价房多是户型 64~92 平方米的两房和三房, 其中三房单位占 4 成。该限价房项目统一售价为 4000 元/平方米, 是已发售的限价房项目中最便宜的。到场观看摇珠的申购者并不多, 但多数表示此前并未申请其他限价房项目, 申购龙光限价房主要是其价格最便宜。

可联系开发商购剩余房

广州市国土房管局有关人士表示, 自广州推出限价房以来, 其对房价的影响是显而易见的: 虽然限价房的地段、户型的朝向都比较差,

基本上不能跟商品房相比, 且并不能每次完全成交, 但成交比例远远高于商品房项目; 商品房的价格在随着限价房下降, 有些商品房项目的推出甚至打着“比限价房更低的价格”的卖点。可见限价房对市民的买房选择已经有不小的吸引力。

该人士称, 实际成交时可能有部分楼层、采光等条件不是很好的房, 会成为剩余房源。符合购买限价房条件的市民如欲购买, 可先直接与开发商联系。协议谈妥后要下手购买时, 再由政府部门审核其资格问题。此外, 目前相关部门已经在研究 2009 年限价房的推出计划。



5 月 10 日, 龙光峰景华庭开放给市民看楼, 样板房里人流络绎不绝。 时报记者 黄立科 摄

## 土地使用税明日开征

时报讯 (记者 童丹 通讯员 张莹 梁毅刚) 记者昨日从广州市地税局获悉, 从明日起, 广州市征收 2007、2008 年度城镇土地使用税。2007 年度城镇土地使用税申报缴税时间为 2008 年 5 月 15 日至 6 月 30 日, 2008 年度城镇土地使用税申报缴税时间为 5 月 15 日至 12 月 31 日。

新征一级耕地每平方米 27 元

新征用的耕地, 自批准征用之日起满一年时开始缴纳土地使用税。按规定, 广州分六个等级征收土地使用税, 其中税额最高的一级土地每年所交税额为每平方米 27 元, 二级土地 18 元、三级土地 10 元、四级土地 6 元、五级土地 4 元、六级土地 3 元。此外, 将番禺区、花都区、增城市和从化市的征税标准纳入全市城镇土地使用税征收标准的范围。

七类土地免缴土地使用税

据介绍, 根据规定, 有七类土地免缴土地使用税, 包括国家机关、人民团体、军队自用的土地; 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地; 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地; 市政街道、广场、绿化地带等公共用地; 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地; 经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地, 从使用的月份起免缴土地使用税 5 年至 10 年; 由财政部另行规定免税的能源、交通、水利设施用地和其他用地。

市地税局提醒, 纳税人须在税务机关规定日期内申报缴纳土地使用税, 对未按规定期限申报缴纳的, 税务机关将按《征管法》的相关规定进行处罚。纳税人在申报纳税中若遇到问题, 可拨打广州市地方税务局咨询电话 12366-2 咨询。

# 7月起排期解决“办证难”

目前仍在调查摸底阶段, 小业主可通过网上递交调查表

时报讯 (记者 田桂丹 实习生 李新丽) 昨日是广州市正式启动“办证难”解决工作第 4 天, 市国土房管局举办了相关的在线交流。据悉, 目前仍处于调查阶段, 业主可通过网络或到现场递交调查表。政府部门将根据调查表拟定解决方案后, 7 月开始通知小业主排期预约办理。

有关人士透露, 商品房如果是 1997 年 4 月 1 日之后报建的, 须先到规划部门办理规划验收并在验收合格后方可办理。办理所需要提供的资料为: 申请书、身份证明、测绘附图、商品房购房合同、已付清房款的证明、完税证明、公安部门牌证明。值得注意的是, 小业主可通过网上下载填写表格、Email 递表, 政府部门将派专人收电邮递表。

有小业主提出, 他在 2004 年购买商品, 预售合同已经办理了登记备案, 由于开发商违法加建, 致使整栋楼盘无法办理规划验收导致未能办理房地产证。广州市国土房管局房地产交易登记中心有关负责人表示, 这

种情况下, 可先填写调查表, 按照相应程序等待办证办公室的通知; 也可联合楼盘其他业主向规划部门申请合法建筑部分先行验收, 得到规划部门审查同意并核发建设工程规划验收证明后, 直接向办证窗口申请办理房地产登记。前者需时较长。

专人通过邮件收调查表

目前广州市“办证难”正处于为期两个月的调查和预处理, 受困于拿房产证难的小业主, 要先填写调查表格供有关部门具体个案具体分析, 给出解决方案后才能排期办理拿证。在线交流中, 有市民表示自己工作很忙, 问是否可通过网上下载《广州市办理历史遗留问题房地产证调查表》, 再通过 Email 传递调查表? 有关人士表示, 小业主不必亲自到现场, 可委托他人代理, 也可通过网上的渠道, 政府部门安排了专人收取 Email 递表。

受理后才交所需费用

此次在线交流中不少市

民间的都是回迁房拿房产证的问题。有关负责人表示, 被拆迁人合法取得的拆迁补偿回迁房, 其房屋拆迁补偿协议已依法在广州市房屋拆迁管理办公室办理登记备案手续的, 属于本次解决历史遗留问题的范围, 业主可以备齐身份证明文件、房屋拆迁补偿协议、回迁证明、房屋测绘附图等资料申请办理。建设单位或开发商的资料由政府各职能部门协助提供, 不需要回迁业主提供。

另外, 在收费方面, 市民也有疑问。市民建议, “契税、印花税、权证综合费”基本已由开发商在签订合同时代收, 如在办证时又要由个人再缴纳, 一来不合理, 二来以后再要求开发商退回时, 就算不计利息也将是遥遥无期, 无形增加很多诉讼纠纷(赢了也难执行)。因此, 持有已收费的凭证时, 由政府相关部门向开发商统一收取这笔费用。

市民还问及解决“办证难”需要交什么费用? 有关人士回复, 需要缴交的费用, 需要待正式受理后计算出来。

### 提醒

#### 部分业主要先办理验收

●房屋属于 1997 年 4 月 1 日之前报建的, 业主可以直接携带商品房购房合同到广州市房地产交易登记中心申请办理登记手续。

●房屋是属于 1997 年 4 月 1 日之后报建的, 则需先到规划部门办理规划验收并在验收合格后方可办理。需提供的资料为: 申请书、身份证明、测绘附图、商品房购房合同、已付清房款的证明、完税证明、公安部门牌证明。

#### 小业主递交调查表方式

●可通过网上 ([http://www.laho.gov.cn/news/ztxc/lsl\\_3.htm](http://www.laho.gov.cn/news/ztxc/lsl_3.htm)) 下载《广州市办理历史遗留问题房地产证调查表》, 然后通过 Email ([lsl@laho.gov.cn](mailto:lsl@laho.gov.cn)) 递表, 政府部门将派专人收电邮递表。

●可委托他人办理

●可现场办理递表。地点在到珠江新城华就路 31 号广州市房地产交易登记中心二楼 1-5 号窗。窗口办公时间为: 周一至周四, 上午 9 点至 12 点, 下午 1 点至 4 点半, 周五、周六上午 9 点至 12 点。