

土地利用规划具有法律效力

本报综合消息 经国务院批准的《全国土地利用总体规划纲要(2006~2020 年)》(以下简称《纲要》)将与各地土地管理接轨。国土资源部近日发出通知,明确从 2012 年 4 月 1 日起,土地管理各项工作以经批准的新一轮土地利用总体规划纲要和数据库为依据。

国土资源部对《纲要》的法律属性给予了明确,称土地利用总体规划一经批准,具有法定效力,任何单位和个人不得违反。

地方土地规划修编基本完成

即将实施的《纲要》早在 2008 年 8 月 13 日召开的国务院办公会上已经获得原则通过。《纲要》的规划期为 2006 年至 2020 年。根据纲要,目前,地方各级土地利用总体规划修编工作已基本完成,大部分规划已批准实施。

国土资源部发出的《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》要求,各级国土资源主管部门要严格依据土地利用总体规划,从严审查各地区、各部门、各行业编制的城乡建设、区域发展、产业布局、基础设施建设、生态环境建设等相关规划,不得以任何名义改变土地利用总体规划确定的用地规模、结构和布局安排,确保各类规划在土地利用上与土地利用总体规划相衔接。

要求 3 个月内划定基本农田

保护基本农田是纲要的重要内容之一。对此,通知要求,各地要及时划定基本农田。通知要求,在土地利用总体规划批准之后 3 个月内完成基本农田划定工作。基本农田划定后,实行永久保护,任何单位和个人未经批准不得改变或者占用。

同时,通知明确,列入县、乡级土地利用总体规划设定的交通廊道内,或已列入土地利用总体规划重点建设项目清单的民生、环保等特殊项目,在不突破多划基本农田面积额度的前提下,占用基本农田保护区中规划多划的基本农田时,按一般耕地办理建设用地审批手续,不需另外补划基本农田,但用地单位必须落实补充耕地任务,按占用基本农田标准缴纳缴费和对农民进行补偿。

但未在土地利用总体规划设定的交通廊道内,未列入土地利用总体规划项目清单的民生、环保等特殊项目,或超出多划基本农田面积额度的,均按占用基本农田认定。

设管制边界防城镇无序扩张

为防止城镇建设无序蔓延扩张,通知要求各地要落实建设用地管制边界和管制区域。严格按照土地利用总体规划划定的“三界四区”(即城乡建设用地规模边界、扩展边界和禁止建设边界,允许建设区、有

条件建设区、限制建设区和禁止建设区),尽快将城镇建设用地管制边界和管制区域落到实地,明确四至范围,确定管制边界的拐点坐标,在主要拐点设置标识,并向社会公告。

通知说,城乡建设用地扩展边界原则上不得调整,如需调整,应按规划修改程序报规划原批准机关批准。禁止建设用地边界,除法律法规另有规定外,不得进行调整。

建设用地无计划指标禁批准

建设项目的用地审批原则是必须先纳入土地利用计划,通知强调,未纳入土地利用年度计划的建设项目,也就是说没有计划指标的建设项目不得批准用地。

“未列入土地利用总体规划,也不符合土地管理法第二十六条规定的,不得批准用地。”通知说,确需建设的项目,需先修改规划,按规定程序报规划原批准机关批准后才能审批用地。

国家及省级重点建设项目如需修改土地利用规划的,通知也做出了明确规定:经国务院批准的大型能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目,需要改变土地利用总体规划的,根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划;经省级政府批准的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目,需要改变土地利用总体规划的,属于省级政府土地

利用总体规划批准权限内的,根据省级政府的批准文件修改土地利用总体规划。

通知明确,须严格规范土地利用总体规划修改。必须就修改的必要性、合理性和合法性等进行评估,组织专家论证,依法组织听证,并向社会公示。规划实施评估报告经规划原批准机关同级国土资源主管部门同意后,方可开展规划修改。

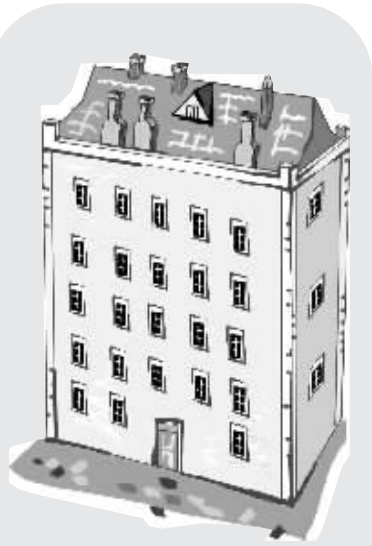
土地利用总体规划应当公告

“各类规划数据库均纳入国土资源部‘一张图’和综合监管平台进行统一管理。”通知要求,今后,土地审批和执法督察等工作中审核、审查是否符合土地利用总体规划和专项规划,均以纳入部“一张图”和综合监管平台的相关数据为准。

国土资源部要求,各地要根据土地管理法及其配套条例、规章,结合各地实际,制订和完善土地利用规划管理的地方配套法规。经批准的土地利用总体规划,应当依法公告。

通知强调,对违法修改土地利用总体规划的行为要严肃查处,限期改正,并依法追究相关责任人的责任。对违反规划批地用地的行为,坚决依法查处。非法占用土地,违反土地利用总体规划的,责令限期拆除违法占地新建建筑物,拒不执行的,依法申请人民法院强制执行。

(建荣)



买二手房 算好总账 提防净价陷阱

由于房价飞涨,眼下二手房市场成为卖方市场,很多交易采取“房屋净价”的付款方式。看起来还实惠的价格,其实最终买下来并不便宜。日前,刚刚交了购房订金的赵女士通过本报提醒准备购房的人,采用这种付款方式务必小心,以免落入对方设下的陷阱。

赵女士介绍,前不久,她看中了东部某新型小区的一套二手房,面积 90 平方米,价格 56 万元,这套房子无论从户型、地段、楼层还是价格方面,赵女士觉得比较满意。中介告诉她,有好几个客户急着买,如果不交订金,可能就会错过机会,“好房不等人”。当时赵女士头脑一热就交了订金,并答应第二天签订合同。

可是,当她去签合同的时候,卖家告诉她,56 万元只是房屋净价,在买卖过程中产生的任何费用,卖家都不承担。中介告诉她,这套房子“没过两年”,需要交纳营业税和个人所得税。不仅如此,该房还附带一个十多平方米的地下室,必须一并购买,价格为 4 万元。加上中介费、贷款费用,赵女士让中介算了算,买下这套房子,最少也得 63 万元。

原本赵女士手头只有 11 万元,想靠贷款给卖家其余的房款,谁知这一下子多出来 7 万元,赵女士一时不知所措。

据悉,在二手房交易的过程中,买卖双方均需要按照国家规定缴纳相关费用,买方需要缴纳的费用有印花税、契税、交易手续费、工本费等,若需要办理银行按揭,买方还需要交公证费、抵押登记代办费、评估费等。卖方需要缴纳的费用有印花税等,若不符合一定的条件,卖方还有可能要营业税、个人所得税等。所谓的“房屋净价”就指卖方将本该自己要交纳的费用全部转嫁给买方,自己不承担任何费用。

据业内人士介绍,由于目前房源稀缺,买房人较多,房主处于绝对的主动地位,一般房主都采用“净价”的方式卖房。“这几乎成为行业的潜规则了,大家都知道不合理,但多数情况下买方虽不情愿,但也不得不吃哑巴亏。”一名地产经纪人说。

业内人士提醒购房者,尤其要弄清楚的是,出售的住房是否是两年内刚买的。如果不足两年,要按照差额交纳营业税、个人所得税等。同时,一些目前还没有办理房产证的房子,需要改合同,而改合同的费用是相当高的,购房者需特别注意。同时,在签订合同时,要弄清楚究竟除了“净房价”之外,还要交纳的款项,最好能让中介列出一个明细。约定“净房价”方式交易,一定要慎之又慎,以防为对方“冒”出的额外费用埋单。

(生活)

趁现在楼市冬眠

购房者应该做足三项准备工作

楼市成交量几乎冰冻,陷入一种冬眠的状态。不管房地产开发商释放出何等热烈的广告促销信息,似乎也无力让整个楼市回暖,房价不降,楼市对于购房者就没有足够的吸引力。在这个楼市冬眠的季节,购房者还是有很多准备工作可以做的,早做准备,就能更好地实施以后的置业大计。

准备工作之一:努力赚钱

买房真正的核心问题就是经济,没有钱就一切免谈,有钱的话就一切好说。如果有了钱,那么一切都不是问题,目前对于购房者来说,找到自己喜欢的好房子不难,但是要找到自己买得起的好房子则不容易。趁着楼市的低潮期,购房者应该把更多的精力集中在赚钱上面,把经济这个核心问题解决了,购房置业就会一切顺利,水到渠成。不要只把目光盯着房价的高低,而要把目光放在自己收入的高低上面,这样就是摆正了位置。

准备工作之二:看房和选房

看房也是一个技术活,但是同时也是一个经验活,作为购房者,必定在看房方面下一些功夫,这样未来购

房的时候,只需要到目标房源面前转一圈,就能够判断出大致的优势和不足,从而为价格谈判提供更好的基础。几乎所有的看房者都需要看很多套房子,才能够最终选定一套合适的房子,合适的房子包括价位、区位、环境、格局、质量等等基本符合购房者的心理预期。对很多购房者来说,买房是一辈子的大事,选房必须谨慎,因为后悔的难度和成本实在是太高了。

准备工作之三:研究楼市政策,关注房产信息

中国的楼市并不是完全市场化的,尤其是调控时期,整个楼市都处于一种非正常状态,国家政策的变动对于房价走势的影响特别大,除了中央政府的宏观调控政策之外,还有地方政府的具体细则,对于这些政策信号的把握,就能很好地把握楼市走势。此外,每个城市地产区域、每个房地产企业、每个具体的楼盘项目……都有不同的特征,只有对自己心仪房产的信息保持一种持续关注状态,才能够把握好购房时机,选购到合适的房产。

楼市虽然冬眠了,但是购房者却不能闲着,把这段时间好好利用起来,研究楼市的动态,研究楼盘的走势,研究自己的购房规划,等到合适的购房时机一旦出现,就立刻出手,不要犹豫,购房行为的实施就会更加顺利。

(扬子)

