

本市土地调控新政昨日出台 市内五区新增建设用地不再盖商品房

所有“城中村”改造用地纳入政府土地储备范围 占用基本农田保护区,必须报国务院批准

政策解读

市内五区新增建设用地 不再用于商品住宅开发

《通知》要求,在新一轮土地利用总体规划修编完成前,规划建设用地指标、年度计划指标由市政府统一调配。市内五区新增建设用地,主要用于促进经济社会可持续发展的产业项目以及关乎国计民生的公益性、基础性设施项目,不再用于商品住宅开发项目。

为理顺土地调控政策,《通知》要求,今后将加大农村旧宅基地、工矿废弃地、砖瓦窑厂的“三项整治”工作力度,积极探索城市建设用地增加与农村建设用地减少挂钩的新机制。市政府要与县(市)、区政府及高新技术产业开发区、经济技术开发区管委会签订“三项整治”目标任务,对完成“三项整治”目标任务的,在年度建设用地指标上予以倾斜,否则,减少下年度建设用地指标,直至停止新增建设用地的审批和审核。

政策解读

工业项目使用国有土地 须通过招拍挂取得使用权

市政府规定,对在《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》下发前已经签订工业项目投资协议,并确定了供地范围和价格,所涉及的土地已办理完农用地转用和土地征收审批手续的,各县(市)、区政府要严格按照规定,将意向出让、租赁地块的位置、用途、土地使用条件、意向用地者和土地价格等信息向社会公示后,抓紧签订土地出让或租赁合同,且必须在2007年6月30日前签订完毕。

6月30日后,工业项目使用国有土地,必须按照公开、公平、公正的原则,在土地有形市场通过招标、拍卖、挂牌出让方式取得土地使用权。市国土资源局将会同市发展改革委、经济、规划、建设、环保等部门,尽快制订《郑州市工业用地招拍挂出让实施细则》。

政策解读

基本农田保护区不得擅自占用 确需改变用途须报国务院批准

市政府明确规定,各地基本农田保护区范围一经划定,任何单位和个人不得擅自占用和改变用途。对符合法定条件,确需改变和占用基本农田的,必须报国务院批准。

在新一轮土地利用总体规划修编完成之前,因经济建设需要,确需调整规划的,要从严从紧、有保有压。除符合法定的条件外,不得占用基本农田。

政策解读

市内征地标准每亩不低于3万元 各县(市)乡镇每亩不低于2万元

土地问题长期以来一直与农民群众的切身利益息息相关。为此,市政府这次出台的土地调控政策明确提出,要切实保障被征地农民的长远生计。

为进一步健全征地制度,规范征地程序,确保农民征地知情权,《通知》规定,在征地综合区片地价公布前,市内五区城市建设用地范围内征地标准不得低于3万元每亩,各县(市)、上街区和乡镇用地范围内征地标准不得低于2万元每亩。

严格执行收支“两条线”,力保征地补偿费及时支付到位。加快市内五区地上附着物和青苗费新标准的制订工作,待征地综合区片地价发布后一并实施。

《通知》指出,要进一步完善被征地农民社会保障和培训、就业机制,确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。



2007年,郑州土地市场很热。

7月份,位于建设路北、伏牛路西,面积约24.8亩的一块地,河南鑫苑置业有限公司以每亩450万元拍下,郑州新“地王”产生。

8月份,鑫苑(中国)置业以4.98亿元的价格,拍得郑州金牛集团原厂区的111亩土地,创下本市今年土地公开拍卖总价的纪录。

在国家开始严把土地“闸门”时,开发商们越来越急切地想拿到每一块市内剩余土地。

昨日,市政府下发了《关于加强土地调控严格土地管理的通知》(以下简称《通知》),严把土地“闸门”。

比如,市内五区(不包括上街区)新增建设用地,将主要用于促进经济社会发展可持续发展的产业项目以及关乎国计民生的公益性、基础性设施项目,不再用于商品住宅开发项目。

比如,所有“城中村”改造用地纳入政府储备范围,未经批准私自进行开发改造的,按违法用地依法查处。

……

昨日,市政府有关负责人解读《通知》。据悉,本市这次出台的土地调控新政与以往政策相比,改革的力度比较大,内容更加具体、务实,相关措施更有针对性。

晚报记者 孙娟/文 马健/图

政策解读

政府土地储备范围再次敲定 城中村改造用地纳入政府储备范围

《通知》规定,凡是拟改变用途用于经营性开发建设的原划拨、出让土地,旧城改造(包括危旧房改造)用地,依法收回的国有存量土地,新增国有建设用地中的经营性用地、工业用地、仓储用地、城中村改造土地,重点发展区域用地以及政府确定纳入储备的其他土地,将由政府统一储备。

市政府要求,严格按国家、省、市的有关规定和市政府公布的建成区范围,依照有关程序,加强对城中村土地的管理,所有城中村改造用地纳入政府储备范围。

凡未取得国有土地使用证的城中村土地,有关部门不得为其办理建设规划手续,不得转让、出租、抵押;未经批准私自进行开发改造的,按违法用地依法查处。

政策解读

严格政府领导问责制 主要领导不能再当“甩手掌柜”

市政府相关负责人在解读《通知》时指出,当前我市土地管理和土地调控工作还存在一些不容忽视的问题,违法违规用地现象依然存在,土地“闸门”并没能真正把住。

为此,我市要求继续开展土地执法专项清查活动,严厉打击土地违法违规行为。

市政府特别要求,各县(市)、区政府对辖区内违法用地负总责,主要领导是第一责任人,凡辖区内发生重大土地违法案件的,将追究有关领导的责任。

今年下半年,将在全市范围内开展土地调查,计划至2009年上半年完成土地调查工作,全市将逐块查清城乡各类土地的所有权、使用权和利用现状。

市政府还指出,今后违法新增的建设用地计入实际新增建设用地面积,由各级政府按实际新增建设用地面积交纳新增建设用地土地有偿使用费,并占用年度建设用地计划指标,超过年度计划的,按违法用地予以查处。

土地调控新政之影响

房价会受影响吗? 开发商态度谨慎

土地调控新政对房地产价格有没有影响?

河南省律师协会房地产业务委员会委员凌兴高告诉记者,土地调控新政对地价产生的影响不能一概而论,因为房地产价格的形成机制很复杂,比如说有需求拉动,有成本推动。从现在大中城市的现状看,房地产价格主要是需求拉动的,土地成本在房地产价格当中所占的比重不是特别大。

有专家指出,这项政策影响颇大,实际蕴涵着土地供应量的问题,在实际中会带动房地产价格的上涨。因为,从预期上减少新增建设用地供应量,“闻风即涨”的房地产市场不可能没有反应。

随着土地“闸门”越收越紧,土地市场的规范化,土地价格问题已经引起了不少市民的担忧。市民小马认为,涨价因素都会转嫁到房价中。

采访中,不少开发商对此十分谨慎,表示具体影响还有待市场的验证。