

# 开发商建住宅工期不得超过三年

## 新版土地出让合同今起实行,不按期开工竣工要交违约金 此举有利于防止开发商囤地、减轻房价上涨压力

从今日起,由国土资源部和国家工商总局制定的新版土地出让合同《国有建设用地使用权出让合同》示范文本正式启用。与老的合同文本相比,新合同文本明确约定了出让宗地的开工时间、竣工时间,同时明确规定,受让宗地用于商品住宅项目建设的,原则上开发时间最长不得超过3年。同时,对建筑容积率、建筑密度、绿地率同时规定了最高限制与最低限制等土地利用条件。省国土资源部门相关负责人昨日称,这有利于控制土地的开发节奏,防止土地闲置,也有利于减轻房价上涨的压力。

晚报记者 胡审兵

### 不按期开工竣工要交违约金

这可以防止开发商囤地,有利于稳定房价

#### 新旧对照

**旧合同:**只规定了开发商同意在取得土地后多长时间内开工,对何时竣工并没有明确要求。造成在实行中,有些开发商钻政策的空子,延长开发时间,推迟房子上市时间,变相囤积土地,有哄抬房价之嫌。

**新合同:**对开发商取得土地后的开工、竣工日期进行了明确的规定,出让的土地用于商品住宅项目建设的,原则上开发时间(开工到竣工)最长不得超过3年。开发商如未能按照合同约定日期开工建设的,以及未按期竣工的,均须按日计算并向国土部门交付违约金。闲置一年的要交纳土地闲置费,满两年未开工的,土地要无偿收回。

#### 权威解读

对此,省国土资源厅有关负责人称,明确规定开工竣工时间,可以防止开发商的囤地行为,控制开发节奏,从而保证市场上商品房的有效供应,有利于稳定房价。

### 容积率、绿地率都规定上下限

这可以防止开发商偷工减料或者多建房子少做景观、绿地

#### 新旧对照

**旧合同:**只规定了建筑容积率、建筑密度、绿地率等指标的上限或下限。

**新合同:**建筑容积率、建筑密度、绿地率都要有最高限制与最低限制。开发商应当按照约定的土地用途容积率利用土地,不得擅自改变。

新的合同文本还明确了建设用地使用权是一个空间概念,要求签订出让合同时,要明确填写宗地的界址点坐标和上、下高程,宗地空间范围是以界址点所构成的垂直面和上、下高程所在的水平面封闭形成的空间范围。

#### 权威解读

业内专家指出,这可以防止开发商在盖房

子时偷工减料或者多建房子、少做景观和绿地等行为,同时,也可以杜绝一些开发商浪费土地,故意建设低密度、高单价高档公寓等行为。

### 开发套数写入合同

这样做可以从源头保证普通市民都能买得起、住得上面积合适的房子

#### 新旧对照

**旧合同:**规定开发商拿地时,只约定90平方米以下套型所占面积比例。

**新合同:**明确要求按照规划部门的规划建设条件,住宅建设总套数、90平方米以下住房套数都要写明不能少于多少套,同时,90平方米以下住房,还要符合建设套型要求。

#### 权威解读

业内专家表示,这样做可以从源头控制开发商违规建设大户型,从而确保一般商品房的有效供应,保证普通市民都能买得起、住得上面积合适的房子。

### 出让金全额付清才能办土地证

此举对开发商的资金链条将是严峻考验

#### 新规定

针对一些地方出现开发商分期交纳土地出让金,分期领取土地证,并进行抵押贷款,以维持资金链运转的情况。新版合同规定得更为详细,开发商可以选择一次性付款或是分期付款的方式,但只有在按合同约定付清全部土地出让价款后,才可以持合同和交款凭证等相关证明材料,申请建设用地使用权登记。领取土地使用证后,才有权进行转让、出租和抵押。同时要求,首次转让土地,必须完成开发投资总额的25%以上。

#### 权威解读

业内人士对此分析称,该规定的实行,意味着开发商如果不付清土地出让金全款,就无法取得土地使用权证书,也就不能把土地进行抵押,从而对开发商的资金链条造成严峻考验,逼着开发商尽快交清全款,减少拖欠土地款的现象。

### 绝对相关

## 本市月底将举行基准地价调整听证会

### 基准地价与房价相关

### 听证代表约20个名额,市民可报名参加

□晚报记者 胡审兵

>>>马上解读

#### 何为基准地价

**本报讯** 记者昨日从市土地部门获悉,根据相关法律法规,郑州市五区范围内建设用地(分类别)的级别及基准地价将进行调整,7月30日将公开举行基准地价更新成果听证会。符合条件者都可报名参加听证会。

据介绍,这次听证会代表名额限定在20人以内。凡是18周岁以上具有完全民事行为能力的公民,或者在郑州市区设立机构的法人或其他组织都可参加这次听证会。听证代表最好熟悉和关注本市土地市场建设,有较广泛的代表性。最后,由国土资源局根据报名情况确定具体人员。

报名结束后,听证机构向确定为听证代表的人员发送听证通知书。参加听证会时,听证代表要亲自参加,并携带本人有效身份证件或单位介绍信。市民也可拨打68873735进行咨询。

**报名方式:**登录郑州市国土资源局门户网站(<http://www.zzland.gov.cn/>)下载报名表格,并发送至zzland\_lyc@163.com进行报名,或将表格邮寄至郑州市淮河西路11号郑州市国土资源局土地利用处。

**报名截止时间:**7月15日18时。

据悉,目前本市实行的基准地价是2003年公布的,把市区土地按用途分为工业、商业和住宅三种类型,其中商业用地基准地价分为8级,工业基准地价分为5级,住宅基准地价分为6级。其中住宅地一级地价为每平方米2400元(约合160万元/亩),六级地价为每平方米320元(约合21.3万元/亩)。这次进行地价调整,主要是因为郑州近年来市区面积不断扩大,地类结构更趋丰富,现有的基准地价已经不能满足现状。

>>>马上分析

#### 基准地价与房价相关

省会一家房地产公司相关负责人昨日分析,对协议出让土地来说,基准地价是确定出让价的重要因素,土地出让的价格大都参照基准地价。从这一点来说,基准地价与房价密不可分。但基准地价的调整,往往都是滞后于现实中土地拍卖价格以及房价的上涨,对房价上涨的影响并不大,只是对人们的心理会产生一定的影响。

线索提供 李剑

## 全省整顿房地产市场开发秩序

### 规范银行、保险等金融领域市场竞争行为

□晚报记者 裴蕾

**本报讯** 昨日,省整顿和规范市场经济秩序领导小组办公室(以下简称省整顿办)召开省辖市整顿办主任会议,将工作重点确定在整顿房地产市场不规范开发。

#### 整顿房地产市场不规范开发

按照部署,我省将整顿土地、文化、建筑、房地产、旅游市场和矿产资源开发秩序,规范银行、保险等金融领域的市场竞争行为,打击制

贩假币、非法集资违法犯罪行为。打击制售假发票、非法代开发票以及虚开和接受虚开增值税发票、做假账、账外经营等偷逃骗税违法行为。

#### 侵犯知识产权可拨打12312投诉

今年,省整顿办将重点打击进出口、展会、定牌加工、商品交易市场、印刷出版等环节侵犯专利权、商标权、著作权等违法行为。市民如果发现侵犯知识产权的行为,可到河南省保护知识产权举报投诉服务中心投诉,或者拨打举报投诉服务热线12312。

## 郑州阳光男科医院

YANGGUANG NANKE HOSPITAL OF ZHENGZHOU

- 中国 传统中医男科理论, 辨证施治
- 美国 生物磁共振前列腺治疗系统
- 日本 全电脑男性功能治疗系统
- 法国 基因芯片细菌病毒检测系统
- 英国 前列腺腔内介入治疗系统
- 德国 奥尼不孕不育诊疗工作站

融汇全球医学精华  
中西医完美结合  
独具临床优势  
健康中原男士

欢迎登陆: [www.ygnkyy.com](http://www.ygnkyy.com)

◆中国性学会男科临床基地 ◆全国质量服务信誉AAA级医院 ◆新农合定点医院 ◆全年无假日医院

## 让中原男性感受

# 世界先进男科诊疗科技



#### 男科学的由来

1969年,德国学者Carlschirren在联邦德国《科学》杂志上正式使用Andrology这一学科名称,标志着一门新兴独立的学科——男科学的诞生。同年,西班牙的Paigrat和Ponorol与阿根廷的Nancini医生共同创立了国际男科学协会(CIDA)。1981年正式组建为国际男科学学会(ISA)。男科学研究对象包括男性生殖系统结构与功能,男性生殖生理与病理,男性生育与不育,男性功能障碍,男性生殖系统炎症。



#### 河南省首家专业男科医院

成立6大医学诊疗中心,汇聚32名资深男科专家,配备9套医疗安全保障,承诺12项诚信医疗服务,引进49套尖端医疗设备,拥有53项专业诊疗技术,10年成功医学模式的推广与提升,25年临床医疗经验的积累与总结,英、德、法、美等世界顶尖男科机构和集团的强势支撑,建立了郑州阳光男科医院将成为国内男性健康的首选品牌。

## 经典技术扫描

#### 前列腺炎 先进技术 轻松治疗

独有的可视智能腔道介入系统融合生物磁共振治疗系统,安全突破前列腺膜包膜屏障,一步到位疏通腺管,全面杀灭致病菌,避免反复发作,成效高,技术水平居行业领先。

#### 生殖整形 微创无痛 快速安全

结合层流超净化手术室,整个治疗只需15分钟,无痛微创,一次成型,不留疤痕,避免传统手术的感染出血,粘连,同时提高男性功能,技术水平居行业领先。

#### 功能障碍 标本兼治 效果显著

精确分类分型,对症施治,激活身体动力,配合超导技术及靶向全面优化疗法,中西合璧,身心双调,全面解除男性功能障碍,标本兼治。

#### 男性不育 中西合璧 辨证施治

采用多种热能效应和高压透射技术,可有效激活药物活性,在物理与药物的协同作用下快速消除炎症,促使生殖系统疾病的痊愈,并激活性腺细胞运动,调节性神经,中西医结合,辨证施治,高效治疗不孕不育症。

#### 泌尿感染 全面清除“男炎”之障

融合基因芯片细菌病毒检测系统全面筛查各类病菌,杜绝误诊误治,基因强化技术突破传统,破坏病毒生物链,全效灭菌,快速治疗急性慢性前列腺炎、尿道炎等泌尿疾病。

男科专线 0371-67033333 118114

郑州阳光男科医院(省内连锁机构)

地址:中原路与华山路交叉口向北100米路西  
乘车路线:市内乘1、37、69路终点站通利公交公司下车即到