

《郑州市城市房地产开发经营管理条例》公开征求意见

保修期后房子主体结构不合格还能退

开发商违规预售商品房最高可罚款10万元

1995年施行的《郑州市城市房地产开发管理条例》，因时隔14年，许多规定已不符合当今实际情况，为此市政府对该条例进行了重新修订。修订后的《郑州市城市房地产开发经营管理条例(征求意见稿)》出现诸多变化：开发房地产应进行环境影响评价，应当建设节能环保型建筑；业主擅自改变结构致房屋受损自行担责，保修期后若主体结构不合格仍可退房；前期物业落实房屋才能交付使用；开发商交房不提供质量保证书和使用说明书最高可处以5000元罚款；违规预售商品房最高可罚款10万元等。

晚报记者 孙娟

征求意见

您对《郑州市城市房地产开发经营管理条例(征求意见稿)》有什么意见和建议请于5月25日前反馈到法制局。
 传真:0371-67446680
 电子信箱:zfzg@zhengzhou.gov.cn
 地址:郑州市中原西路233号市政府法制局法规处
 邮编:450006



变化一 开发房地产应进行环境影响评价，注重建设节能环保型建筑

与老条例相比，征求意见的新条例的管理范围，不仅限于开发企业房屋建设，还包括了转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

同时，新条例在房产开发原则中特意增加了，保护和改善城市生态环境，开发建设节能环保型建筑等内容。

变化二 业主擅自改变结构致房屋受损自负其责

老条例中，只明确了房产企业对其开发项目质量承担责任，但是交付后因业主的擅自改变，造成房屋受损该如何处理，没有一个明确说法，容易造成纠纷。

新条例就明确了此点，因买受人使用不当或擅自改变、损毁房屋结构、设施等，造成房屋质量受损的，由责任人承担相应责任。

保修期内，开发商应当按照合同约定对房屋进行维修，因维修房屋给业主造成损失，也应

过去，开发房地产时要求编制开发规划，今后房地产行政主管部门会同有关部门编制房地产开发规划时，也应当依法进行环境影响评价，并将环境影响报告书一并送批准机关审批。而编制的规划和计划中应当优先安排保障性住房、危旧改造住房和城市基础设施建设中拆迁补偿用房的开发项目。

承担赔偿责任。

那么保修期满后房屋出现质量问题，该怎么办呢？经专业鉴定机构鉴定，不属于买受人使用不当造成的，开发商负责维修；经鉴定属于主体结构质量不合格，经维修后仍达不到设计标准的，开发商应给业主调换或接受业主退房。

同时，新条例鼓励房地产开发企业积极参加房屋质量保险。

变化三 前期物业落实房屋才能交付使用

一个房地产项目，达到什么标准才能交付使用呢？老条例只给出了两个具体条件：建筑工程合格和配套基础设施达到要求。今后交付条件将更加严格，增设了“前期物业已经落实”

的必要条件。今后，开发商应当在房屋交付使用前，与其选聘的物业服务企业进行托管项目及共用设施、设备交接验收，同时向物业服务企业移交该项目的有关资料。

变化四 开发商交房不提供“两书”最高可处以5000元罚款

在新条例中特别新增了对消费者维权最为实用的规定：房地产开发企业应当在房屋交付使用时，向买受人提供质量保证书和使用说明书。

其中，质量保证书应当列明保修范围、保修期限和保修责任等内容，其内容标准不得低于国家有关规定，今后开发商应当按照质量保证书的规定和房屋买卖合同约定，承担房屋保修责任。而使用说明书

应当附有房屋品质状况，并明示房屋合理使用方法。

交付房屋时，开发商若不提供相关材料或者提供虚假材料的，买受人可以拒绝接受交付。买受人在接收房屋时应当对房屋进行验收。

开发商未按规定提供两书的，可处以1000元以上5000元以下罚款，情节严重的可降低其资质等级或吊销其资质证书。

变化五 违规预售商品房最高可罚款10万元

预售商品房不能随意进行，开发商应当依法取得预售许可证明后方可预售。老条例对于此违规行为的处罚措施不明确，对此，新条例增加了对违规预售处罚。今后未取得预售许可证预售商品房的，由房地产行政主管部门责令停止预售活动，退还已收款项，并可处以5万元以上10万元以下罚款。

房地产开发企业若未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的，老条例给予了“违法所得一倍以下的罚款”处罚。

新条例规定更加严格，可要求责令限期改正，或并处5万元以上10万元以下罚款，逾期不改正的可吊销营业执照。

变化六 保障性住房开发商不得销售，未取得销售资格不得发布广告

在新条例中新增的“房地产经营”的章节，对于开发商如何销售商品房进行了规范，比如商品房销售价格应在合同中确定。

新条例规定，开发商可委托中介机构代理销售，但保障性住房由房地产行政主管部门统一组织销售，严禁房地产开发企业或者中介机构销售。

开发商销售商品房时，应当向买受人出示商品房预售许可证或者商品房初始登记证明、前期物业服务、物业收费及临时管理规约等文件；中介机构代为销售的，还应当出示销售委托合同、工商营业执照和中介机构备案证明。

值得一提的是，开发商未取得合法销售资格时，不得发布包含商品房销售信息的广告。

我省民营企业家畅谈“危机与机遇”

□晚报记者 徐刚领

本报讯 我省企业的构成中98%以上是民营企业 and 中小企业，它们在此次国际金融危机中受到的冲击也最大。民营经济如何在危机中抓住机遇、求得新发展？5月16日，河南省民营经济维权发展促进会在郑州举办了2009民营经济“危机与机遇”论坛。“危中见机，危中求机，危中抓机”成为与会人员的共识。

金融危机如何影响民营企业？

河南黄河实业集团股份有限公司董事长乔秋生说，2008年，突如其来的经济危机给企业正常的生产经营造成了冲击，对企业发展提出了严峻挑战。突出表现在三个方面：出口订单锐减，内销价格滑坡和项目进展受阻。虽然目前出口部分在公司总体销售收入中的比重还不足10%，但是影响还是明显的。

金融危机给民营企业带来哪些机遇？

天明集团董事长姜明说，金融危机之下，企业有五个方面的机遇：国家产业政策机遇、国家金融政策机遇、民营企业发展机遇、资产价格购买机遇、收购兼并机遇。我国出台了十大产业调整振兴规划，就是国家产业政策机遇。金融危机时期，各种资产的价格较低，对有些企业来说，是一个抄底的好机会。

快速公交上路“热身”

□晚报记者 张华 实习生 邵亚男

本报讯 “现在能不能坐啊？”昨日，BRT陇海路站，一辆20米长的大个公交停靠过来，在附近公交站牌等车的市民马先生立即跑上前去询问。司机告诉他，目前是试车，现在还不能乘坐。

在桐柏路航海路站，车长王师傅说，试车从15日开始，分别在桐柏路从中原路到航海路段，航海路、未来路部分路段进行，每到一个站点都停靠，“要求4个车门都要对齐站台，进站要保持与站台的距离不超过35厘米。”

试车3天，效果咋样？王师傅说，虽然先期车长们都经过专业培训，但毕竟该车科技含量很高，光操控盘上就有空调开关、报站器等装置，想摸透它，还要上路热身才行。据悉，车身装有8个摄像监控，能看到3个车门情况、前面路况等。

据了解，昨日在桐柏路有4辆车热身，在中州大道有9辆车热身，在开通前，65辆车都将热身完毕。

参茸固本还少丸

功能主治：补肾助阳，益气固本，填精止遗，强筋健骨。用于肾阴不足、命门火衰所致的畏寒肢冷，面色恍白，腰膝酸软，精神不振，阳痿早泄，遗精滑精，性欲减退。女子宫寒不孕，带下清稀，或尿增多，以及耳鸣耳聋，虚喘，浮肿，五更泄泻等。

为答谢新老患者对参茸固本还少丸的支持和厚爱，厂家将加一期买药赠药活动。

销售地址：康中同禧堂大药房 黄河路94号 65053030 崇德堂大药房总店 建设东路9号楼附8号 66948741 分店 北京华联商厦一楼西门 66597191 经纬国药堂 纬二路与经二路交叉路口向北 65906139 豫生堂大药房 金水路与文化路交叉口 66252180 厂家咨询电话：13938507202

国药准字：Z20043832

河南整形美容医院

诊疗科目

医疗美容科/麻醉科/医学影像科/X线诊断专业/超声诊断专业/心电诊断专业/普通外科专业门诊/整形外科专业/妇科专业门诊/口腔科/皮肤病专业

电话：0371-65311888/65311999

地址：郑州市文化路86号



(豫)医广[2008]第03-04-073号