新建商品房土地使用年限普遍缩水

缩水两年为合理范围,超过两年为非正常现象

本报济南7月28日讯(记者 张璐) 由土地使用年限到期引发的话题继续发酵,28日不少读者致电本报,称新建商品房土地使用年限缩水是普遍现象。根据记者调查,新建商品房交付入住时土地使用年限缩水两年是正常现象,缩水五年甚至以上的情况也非个例。

“两年以内属于合理现象”,济南一家本土开发商负责项目前期拿地的工作人员称,两年是一个分界线。据介绍,在完成土地转让手续后,一个房地产项目的开发建设还有很多前期工作需要完成,比如企业进行策划规划定位、完成报批报建手续等等。

根据规定,一个项目需要施工完成一定进度后才能获得主管部门的预售许可证,因此包括建设施工进度在内,正常的商品房在销售开始时,其获得土地使用年限至少要在一年以上。而同时项目销售周期也有所不同,即便是同一批次进入市场的商品房屋,首期成交和尾期成交的商品房,其土地使用年限也不尽相同。此外,根据国土资源部规定,土地无偿收回的最长期限是两年,因此业内也把缩水两年看成是合理期限。

新建商品房土地使用年限超过两年被认为是一种非正常状况。“原因很多,比如不可抗力,比如土地交付未达到约定条件”,一位房地产业内人士称,“但也有明显违规的行为,比如囤地、炒地,这种现象在市场上也客观存在。”

国土资源部调查的结果显示,全国有近18万亩土地闲置,超过六年的例子并不在少数。土地闲置山东也有,2009年和2010年,我省威海和滨州两地各有一宗土地,因闲置超过两年被国土资源部督办。业内人士称,这种闲置多年的土地开发建成的新建商品房,土地使用年限肯定要大幅缩水。

虽然土地使用年限缩水是普遍事实,目前对购房者也未造成实质性伤害,但山东常春藤律师事务所资深律师宋洪昌还是认为,由于目前政策存在细节补充,政策预期需要明确,建筑物如何续期还存在变数,购房者买房时应了解并关注土地使用年限状况,并将其纳入购房决策的考量体系全面权衡。

◓新闻分析

坐等涨价是土地闲置最大动力

除去合理的土地闲置外,开发企业拿地后闲置的最大动力来自“坐等土地涨价”。人民日报披露的消息称,北京一处2004年8月出让的土地,在长达近7年的时间里,楼面价格已升值数十倍。其间,这块土地还多次被抵押给银行,套现6.5亿元。而在济南,2010年前后,一家在东部拿下一块土地的开发企业,在开发的最后期限前整体转让,账面获利超过3亿元。

在调查中,记者了解到,不少购房者对土地使用年限这一问题不甚了解,而开发企业的销售人员在实际销售过程中,对这一问题也有意无意地忽略。

而且由于物权法的配套细则尚未出台,住宅土地使用年限到期后,物业如何去留尚无定论,业内人士也称目前土地使用年限缩水,对购房者无太大影响,“仅在拆迁时评估价格会受到一定影响”。

本报记者 张璐

豆腐房里走出的北大生

滕州学子陈平走出考场就下地干活

文/片 本报记者 乔显佳

利群阳光 跨越十年 让爱传递 帮助每一个有追求的青年
2011利群阳光·助学行动系列报道

陈平的家位于滕州市木石镇前安村,记者日前到这个小山村里采访他,打听“陈平”或者“今年考上北大的那个孩子”,村里人几乎都没什么印象。

毕业于滕州一中的陈平今年高考考了681分,被北京大学录取。陈平的父亲陈庆民在村里卖豆腐多年,卖给村里人,这是他全家几乎所有的经济收入了。用陈庆民自己的话来说,是“比闲着强”。陈平的母亲孙言秀下肢残疾,几乎失去劳动能力。

记者采访时,陈平去东营看在加油站工作的姐姐了,姐姐每月800元工资,公司管吃。因为家庭穷困,只上到初中,早早参加工作支持弟弟陈平完成学业。

记者在陈平家里看到,一间狭小的卧室内,一南一北摆放着两张床,陈平和父母挤在一间屋里住。两床之间的空地,被一堆农肥占去。一张简单的木桌占据屋内一角,桌上摆着很多书,其中有《诗经》、《徐志摩诗集》等,还有一本北大教授钱理群著的《论北大》。

记者在书桌上发现了他不久前写给本报求助信的草稿,其中第二段写道:“在十二年的求学生活中,无论是为家里争口气的想法,还是自古英雄多磨难的信念,都支持我咬紧牙关,苦战每个昼夜,于是我的学习也总是在班级在教学级部名列前茅。在别人都坐不住冷板凳时,我却为能在教室上课感到幸福,因为这是用父母辛勤的汗水换来的。”

屋外便是陈庆民搭建的简易豆腐房。陈庆民笑着对记者说,这就是家里的实际情况,对儿子陈平来说,只有上学,没有别的出路。他介绍,平时在紧张的学习之余,除了在父亲做豆腐时不时“搭把手”,每逢放假,陈平还几乎包了地里的活计。

陈平的家境贫困,图为他的父母亲在简陋的家中。

今年夏天,刚刚走出高考考场的陈平,一个人拉着水排车,从大小水库拉水浇地,每天浇半亩地,硬是将3亩玉米浇了个遍。“没有比这孩子更听话的了。”父亲陈庆民和母亲孙言秀用几乎一致的口吻对记者说,“这个活儿(浇玉米)挺累,常常累得他吃不下饭去,儿子却坚持钻进闷热的玉米地里,把庄稼浇完。”

近百吨“氨气洋葱”被查封

出库的126吨流入济宁金乡县

追事 追寻新闻尽头

本报聊城7月28日讯(记者 潘跃全) 本报27日A12版报道聊城市东昌府区张炉集镇“百吨遭氨气污染洋葱被贱卖”一事。27日下午,聊城市工商部门查封了冷库里剩余的洋葱。聊城市食品安全委员会调查发现,出库的126吨洋葱流入济宁金乡县,至于这些洋葱是否能食用,目前还没定论。

27日下午3点,聊城市食品安全委员会召开会议,专门研究“氨气洋葱”的处理办法,市农业委员会、市质监局、市工商局、市卫生局监督所和市食品药品监督管理局分管负责人参加了会议。

市食品安全委员会的牵头部门市卫生局卫生监督所负责人说,27日下午4点多,东昌府区工商局和张炉集镇政府,查封了聊城市祥隆食品贸易有限公司2号冷库里剩余的近百吨洋葱。经调查,出库的126吨“氨气洋葱”被中间人冯某转卖到济宁市金乡县,冯某目前不在省内。东昌府区工商局正积极追回已出库的洋葱。

聊城祥隆食品贸易公司负责人孟祥成说,27日下午,市、区相关部门把2号冷库里剩余洋葱封存,他愿意配合管理部门追回出库的洋葱,待“氨气洋葱”有鉴定定论后再处理。

“氨气洋葱”是否能食用,市卫生局卫生监督所负责人表示,目前聊城没有机构能做相关检测,希望有关专家和检测机构提供支持。

济空看望慰问冯思广父母

本报济南7月28日讯(通讯员 李广君 王宇) 25日,济空政治部副主任王建起少将带有关人员前往茌平县,看望慰问为保护人民群众生命和财产安全光荣牺牲的飞行员冯思广烈士父母,并赠送慰问金和慰问品。

在第84个建军节到来之际,济空部队不忘英烈功勋,广泛开展为烈士和英模亲属送温暖活动,对全区93名烈士、已故英模亲属和英模人物进行走访。为确保走访慰问活动落到实处,把组织温暖送到英烈亲属的心坎上,他们详细制定慰问计划,对慰问对象、慰问标准、慰问方式等明确部队和责任人。

活动中,济空采取部队驻地附近的烈士和英模亲属,由各单位领导亲自带队登门看望慰问;对离部队驻地较远的,采取委托就近空军兄弟部队派人走访慰问的办法实施;对远离部队驻地且无空军驻军的,通过电话、信函等方式进行慰问,并邮寄慰问金。

我省今年新开工保障房近17万套

本报济南7月28日讯(记者 李文鹏 实习生 黄晶晶) 28日,省人大常委会第二十五次会议举行分组会议,对《关于我省2011年上半年国民经济和社会发展计划执行情况的汇报》进行审议。根据该汇报,截至6月底,全省新开工廉租房、经济适用房、公共租赁房和限价商品房16.89万套,各类棚户区改造5.84万户。

据了解,按照开工率核算,我省保障房建设已完成国家下达任务的70%。今年下半年,我省还将落实保障性安居工程土地供应、资金投入和税费减免等优惠措施,确保全面完成保障性住房建设任务。

另外,今年上半年,我省认真抓好省两会上承诺的26件民生实事,提高城乡居民低保标准、提高农村初中和小学寄宿生生活补助标准、基本药物制度全覆盖、改善农村饮水条件等实事已基本完成。

我省上半年还实现城镇新增就业69.9万人,新增农村劳动力转移就业90.1万人。城镇居民人均可支配收入11098元,农民人均现金收入5412元,分别增长13.3%和19.3%。

我省第八届“十佳兵妈妈”揭晓

本报济南7月28日讯(记者 李钢 通讯员 丁芳) 为表彰先进,树立榜样,28日,省妇联、省民政厅、省军区政治部决定,授予王凤香等10名同志山东省第八届“十佳兵妈妈”荣誉称号。同时,省妇联授予她们省三八红旗手荣誉称号。

获得本届“十佳兵妈妈”的是:济南市天桥区康桥社区“爱兵妈妈”志愿服务队;胶南市铁山街道宋家店子村村民王凤香;沂源县东里镇后绳庄村村民何德美;长岛县南长山街道黑石嘴村村民刘淑云;青州市王坟镇陈家园村村民张照爱;莒县浮来山镇韩家村村民袁维丛;山东朱老大食品有限公司总经理朱呈镕;蒙阴县旧寨乡上河村村民徐志英;阳谷县军休所郭春莲;阳信县黄巾寨村村民韩洪云。