

参照国有土地房屋补偿 明确两种补偿安置方式

我市出台集体土地房屋征收补偿意见

本报记者 方良龙

11月4日,镇江市人民政府印发《关于征收集体土地房屋补偿意见》的通知,规范本市征收集体土地房屋补偿行为,维护房屋所有者的合法权益。

经市政府第14次常务会议研究同意印发的《意见》,共有十项内容,对广受关注的征收市区范围内集体土地房屋的补偿标准、补偿方式等事项进行了明确。丹阳市、句容市、扬中市参照执行。意见自印发之日起施行。

房屋价值
参照国有土地房屋

《意见》明确,征地中实施的房屋补偿是征地补偿内容之一,应当遵循公平、合理的补偿原则。补偿主体为征地项目所在地的区人民政府(含管委会)。区人民政府可以委托专业实施单位承担房屋补偿的具体工作。

征地中实施房屋补偿的,房屋权属、用途、建筑面积以及土地面积等,以征地预公告发布时房屋所有权人持有的不动产权属证书或合法建房手续为依据。对征地范围内的未经登记建筑,由征地项目所在地的区人民政府组织自然资源和规划、农业农村、相关镇(街道)等有关部门、单位调查认定。

对违法建筑、逾期的临时建筑、在建设工程规划许可证中载明城市建设需要时无条件拆除的临时建筑和已另行安排宅基地建房应当拆除而未拆除的旧房,均不予补偿安置;对未超过批准期限的临时建筑,不予安置,按其评估价格乘以剩余年限率计算补偿。

征地范围内的房屋价值,参照国有土地房屋,由具有相应评

估资质的房地产价格评估机构按照市场价评估确定。评估时点为经批准的征地补偿安置方案公告之日。

房屋价值补偿包括房屋及其占用范围内的土地补偿、房屋附属物以及房屋室内装饰装修价值的补偿,其中土地补偿区分住宅房屋、非住宅房屋两种类型的具体情况确定。

房屋所有权人对评估结果有异议的,应当自收到评估报告之日起10个自然日内向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的,应当自收到复核结果之日起10个自然日内,向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

明确两种
补偿安置方式

征地中实施房屋补偿的,在项目征地补偿安置方案中明确补偿安置方式。

对农村村民住房,重新安排宅基地建房的,对其住房按照重置价格给予补偿;不能重新安排宅基地建房的,依法提供安置房或者给予货币补偿安置。

实行货币补偿的,按市场评估价格给予补偿。为鼓励引导货币补偿,房屋所有权人自行安置的,在房屋价值补偿的基础上,再增加15%的货币补偿补助。实行产权调换的,应当与房屋所有权人结清原房屋与安置房价值的差价。

对非住宅房屋,重新安排其他建设用地的,对其房屋按照重置价格给予补偿。不能重新安排其他建设用地的,按照市场评估价格给予货币补偿,一般采用成本法进行评估,对证载土地面积大于房屋合法建筑面积的,大于部分不予评估补偿,在征地土地

补偿费中计算补偿。对依法出让取得的集体经营性建设用地上非住宅房屋,可选取市场法、收益法、成本法等方法评估补偿。

实行住房
最低补偿标准

房屋所有权人及其配偶、未成年子女在本市市区仅有征地范围内一处住房,其房屋价值补偿(不含室内装饰装修补偿)低于本市市区房屋征收补偿最低标准的,应当按照最低标准给予补偿。

拟对房屋所有权人按照房屋征收补偿最低标准补偿的,区人民政府应将其住房情况在征地范围内予以公示,公示期限为5个工作日。对公示情况有异议的,区人民政府应当核实,并公示核实结果。

确定其他
补偿项目和补偿标准

征地房屋补偿,除房屋价值补偿,还包括:

(一)征地涉及农村村民住房的,应当向房屋所有权人支付临时安置补偿费、搬迁补偿费和固定设施移装费。

(二)征地涉及非住宅房屋的,应当向房屋所有权人支付搬迁补偿费和固定设施移装费。造成停产、停业等损失的,应当向房屋所有权人一次性支付停产停业损失补偿费。

(三)房屋所有权人在征地补偿安置方案中明确的奖励期限内完成签约并按约搬迁交房的,应当对房屋所有权人给予奖励。

《意见》还明确了临时安置补偿费、搬迁补偿费、停产停业损失补偿费、固定设施移装费和奖励费的标准。

吹响千年的太平泥叫叫



视频制作:
盛林娟
曹源

编者按:历史的大江大河沉淀出灿烂文明,孕育出多姿多彩的技艺与艺术。今时今日,人们对非物质文化遗产的保护传承,让这些承载着厚重历史人文的古老技艺焕发光彩。为更好展现镇江非遗的魅力,即日起,镇报集团联合市文广旅局推出“镇江非遗之美”系列报道,将这些丰富多样、具有浓郁本土特色、历久弥新的文化印记一一用融媒体方式呈现,以飨读者。



本报讯(记者 冯芙蓉)近日,记者来到西津渡,寻访省非物质文化遗产(泥塑)太平泥叫叫代表性传承人周宝康,探寻他和他那些被视如珍宝的泥叫叫的秘密。

在镇江新区姚桥镇华山村,千百年来人们用泥土捏制一种可以吹出响亮哨声的器物,在古代被当成孩童的玩具。因为造型拙朴,有着祝福平安的美好寓意,人们称它为太平泥叫叫。周宝康介绍,传统的太平泥叫叫,需要经过选泥、炼泥、捏塑、刻画、刺吹孔等10余道工序。在周宝康的太平泥叫叫工作室记者看到,他创作的太平泥叫叫作品线条饱满,纹样精致,具有温婉灵动的独特气息。他的作品《洪荒之子》造型生动夸张又不失典雅古拙,荣获省民间文艺最高奖——迎春花奖;他的作品《华山欢乐端午》《镇江三怪》是非遗技艺和地方文化相结合的典范,连续两年获得全国旅游博览会铜奖。

小小一枚太平泥叫叫,承载了千余年的传统文化,集民间艺术和风俗趣味于一体,是人们感恩太平的美好具象。“我希望把它们做得既古老又现代,既传统又时尚。只有被更多的人关注和了解,太平泥叫叫这项传统技艺才能更好地传承和发展下去。”周宝康说。古老传统文化一经激活,便会触发内在的美感和强大的生命力,让这些在岁月深处闪耀的非遗文化释放新活力。

记者从市文广旅局非遗处获悉,我市目前有国家级、省级、市级非物质文化遗产项目代表性传承人百余位。镇报集团此次推出的“镇江非遗之美”系列报道,将努力为广大市民、读者呈现本土灿烂的非遗文化,让它们滋养市民心田。



镇江“三秋”(秋收、秋管、秋种)大忙正当时,为帮助农户解决生产中的实际困难,11月8日,市农业农村局种植业处、市农技推广站、市植保植检站负责人来到丹阳市珥陵镇新庄村超群家庭农场,实地推进相关工作。

黄帅 张行 摄影报道

如何让代建绿地不失管? 市政协开展专题协商议事

本报记者 陈志奎

城市绿地是建设山水花园名城的基础保障。近年来,城区部分小区代建的公共绿地出现失管现象。现象背后的症结何在,如何推动妥善处理?日前,市政协城乡委、市政协城建界别深入调研走访,开展专题协商议事,给出解决方案。

今年以来,市政协城乡委在开展“城市有机更新”课题调研过程中,发现部分小区围墙外公共空间存在绿化失管现象。经梳理分析,这些绿地是由开发企业根据规划条件代建,建成后未能移交的项目。按照绿地位置及范围主要分为下列情形:位于小区围墙与城市道路红线之间;位于地块用地红线与地块内城市道路红线(或河道蓝线)之间;地块内城市道路围合而成的独立绿地。

代建绿地由开发企业建设,在项目全部交付之前,开发企业承担管养,但是项目全部交付后,开发企业撤出项目,而物业仅对小区围墙以内的绿化进行管理,

从而造成绿地失管。有的树木长期得不到修剪,影响行人通行。有的绿地杂草丛生,影响城市形象。

此类绿地长效管理难以落实的主要症结在于管理主体的确定。市政协城乡委相关人士表示,有的主体认为这些绿地在用地红线内,应由物业管理;有的主体认为这个土地权属是开发企业的,应该由开发企业管理。但实际情况是,物业认为小区围墙以外的公共空间的绿地,不应该纳入物业管理范围并由业主承担管理费用。对开发企业而言,项目结束后,企业撤离项目甚至撤出镇江市场,管理责任根本无法落实。

调研组人员查询,此类代建绿地,土地出让在2010年以前的项目,彼时规划条件中未明确后期管理主体,比如城东某小区和南徐片区多个开发小区均为此类情形。土地出让在2010年以后的项目,基本上都在规划条件中明确了建成后无偿向城市开放和移交。经初步摸排,截至2021年底,城区范围内位于京口、润州、高新

区范围内代建绿地未明确建成后管理移交的有20多万平方米。

他山之石,可以攻玉。类似问题在其他城市也不同程度的存在。一些城市结合创建、环境综合整治、专项整治等,对这类绿地提升改造后交由绿化主管部门管理。

近期,聚焦“加强开发项目代建绿地长效管理”开展的专题协商中,市政协城建界别诸多人士表示,开发商代建绿地是城市公共空间的重要组成部分,是城市优美形象的重要体现形式,代建绿地具有鲜明的公共性和普惠性。建议代建绿地建成后要及时进行移交。按规划条件要求,绿地建成后,代建主体及时办理移交手续,应交尽交。因各种原因没有移交的,参照有明确规定的代建移交项目,尽快补充完善相关手续,按程序进行移交。移交过程中,相关职能部门应给予协助和指导。尤其,部门之间要建立代建绿地信息互通机制,确保代建绿地的规划、建设、管理等落实到位。