

征地改革提速

土地“红利”如何惠及于农?

征用一亩农用地,给农民补偿仅为几万元甚至数千元;一经出让,地方政府却可能获利数十倍乃至更多。如此悬殊“价差”,曾引发土地纠纷不断。

将“改革征地制度”写入十八大报告,预示着中国将进一步解决目前农民反映最强烈的土地问题。1月23日的国务院全体会上,再次强调征收农民集体土地应当按照合法、公正、公开的原则,制定严格的程序,给予公平补偿,维护农民财产权益。

如何确保农民更多分享土地增值“红利”,征地改革应突破哪些关键点,如何防止改革出现“偏差”……成为各方关注重点。

土地补偿:取消30倍的“天花板上限”

200多亩土地,村民拿到的补偿及奖励款等累计不过2400多万元;而经地方政府“预征”、储备十几年后,出让的价格却剧增至20多亿元,百倍“价差”,让村民们难以接受。

2011年发生在南方某市的土地纠纷,仅是近年来征地补偿过程诸多问题的缩影。按照相关规定,我国征收农民土地,土地补偿费和安置补偿费“两费”总和不得超过土地被征收前3年平均年产值的30倍。

去年底,提请十一届全国人大常委会审议的土地管理法修正案草案中,补偿标准取消30倍“天花板上限”,体现了国家对土地征收过程中农民合法利益的保护。

当前我国城镇化率已超过51%,土地价值“今非昔比”。“但现行征地制度很大程度上将不少农民排斥在土地增值收益分配体系之外。”国务院发展研究中心研究员刘守英说。

相关调查显示,耕地征用之后土地增值部分的收益分配中,投资者和政府拿大头,村级组织留下两三成,农民拿到的往往不到10%。国土部相关负责人表示,从近几年的征地纠纷看,多数农民不是反对征地,而是因为利益不能得到有效保障。

多元保障:土地“非农化”如何反哺农民

数据显示,从2008年至2011年,我国征地补偿标准提高30%以上,用于征地拆迁补偿、农民补助等支出3.5万亿元,2500多万被征地农民纳入社会保障。

然而,一次性货币安置为主的单一模式,弊端越来越凸显,征地补偿安置方式如何拓宽也日益迫切。

“先安置后拆迁”,农民当股东集体开发土地发展集体经济,建立失地农民就业保障金……近年来,河南、海南等地基层探索征地改革,农民得到实惠。

土地问题专家刘守英认为,要通过货币、就业、培训、留地、入股、纳入城市社会保障体系等多种安置方式,使土地增值收益向被征地农民倾斜。

“这次土地管理法修正案草案增加社会保障补偿内容,就是要着力破解土地城镇化和农民城

镇化不匹配的问题。”北京大学法学院副院长王锡铎表示。

失地农民多元保障如何着手?国务院法制办有关专家认为,一方面,要解决失地农民后的“燃眉之急”,应考虑对被征地农民提供国有土地上的房屋;无法提供房屋,则应按照市场价给予货币补偿。

另一方面,要更多考虑农民生活的“长久之计”,要给予就业困难的被征地农民以就业指导、技能培训;在补偿资金中增加社保补贴资金,使他们享受更高水平的养老保障。

防止“滥征”:确保农民的话语权

国土资源部公布的2012年上半年土地违法查处情况显示,半年内共发生2.9万件土地违法行为,且新的违法用地面积逐月上升。这与部分地方政府随意“滥征”、农民无力维权有关。

“在新一轮城镇化过程中,必须遏制一些地方随意扩大征地范围、‘土地城镇化’过快的现象。”

国家发改委宏观经济研究院副院长马晓河说。

业内人士指出,现行立法未对“公共利益”进一步明确其内涵和界定方法,这为政府随意扩大征收范围提供了可乘之机,这一现状亟待改变。

“在土地征用过程中要确保农民的话语权。”马晓河建议,要探索农民集体建设用地直接参与土地市场交易的办法,“对公益性用地,土地卖不卖、卖给谁都应该由农民说了算,卖什么价格由市场决定。”

城市房屋征收补偿的一些做法可以借鉴。比如,上海近年来在房屋征收之前推行“两次征询”:一是征求居民“愿不愿拆”,二是征求“如何补”,同意的居民达到规定比例,协议才能正式生效。

上海社科院经济研究所所长左学金认为,未来城镇化进程,重要的一点就是尊重农民的选择权,杜绝“替民做主”,要让土地“红利”更多惠及于农。(新华)

蛰伏两年修炼 力求完美现身

香格里拉蛇年上演王者归来

香格里拉,梦境中的诗意栖居地,所有人向往的地方,然而,云南香格里拉相对中国大地,她是唯一的,就像万里·香格里拉相对周口,她也是独一无二的。

自2008年6月8日入市以来,无论是国家调控还是市场疲软,香格里拉始终岿然不动,销售速度和销售均价都缔造了周口房地产市场的一个传奇。时至今日,周口市民都以居住在香格里拉为荣,香格里拉成为尊贵的代名词。

经过两年蛰伏,香格里拉蛇年上演王者归来,产品升级,配套完善,高度更高,这是最后入住香格里拉的机会。

万里·香格里拉项目由许昌万里集团投资开发,许昌万里运输(集团)有限公司是河南省最有影响力的运输企业之一,集团营运客货车一万多辆,公司被国家人事部、交通部联合授予“全国交通系统先进集体”荣誉称号,位列中国道路运输百强企业第十名。旗下地产开发公司自2008年起,开发了周口香格里拉、周口城市公馆,并横向发展太康、商丘住宅项目和扶沟城市综合体项目,(钱瑞琪)

五案并举,共襄盛世。万里·香格里拉项目位于周口迎宾大道与莲花路交会处南200米,居于行政核心区,承接周商一体化发展动力,拥有新城区高端居住形象。

万里·香格里拉,依香格里拉居住精髓设计景观,太阳广场、月亮湖共同构筑社区中心景观。同时以舞动的哈达为景观暗线,以春夏秋冬四季为点缀,在不同景观中栽植四季不同植被,保障景观的可参与性。为了完美营造和谐空间,科学勾勒户型设计艺术,香格里拉以人为本,根据多方面考证,在市场需求的基础上增加创新,为周口人民构建花园感空间和叠加高层公寓,创新叠加高层复式公寓,双层设计,让居住更有立体感,增加开阔的视野,让空间的功能性显得更加纯粹。

房子和车子一样,需要合理的保养、维护,好的物业可以增加居住舒适度,并使住宅保值增值,自住投资,进退自如。万里·香格里拉以河南顶级的建业物业管理公司为物业顾问,全新定义周口物业标准,为香格里拉业主量身订制符合社区需要的管理服务模式。

国土资源部严查占用耕地等四类违法违规行为

本报综合消息 在1月22日召开的国土资源部挂牌督办案件新闻发布会上,国土资源部执法监察局副局长岳晓武表示,国土资源部今年将继续坚持挂牌督办违法案件制度,并督促各省级国土资源主管部门建立这一制度,同时加大部直接查办案件、部省联合查处案件的力度。

今年,四类国土资源违法违规行列入国土资源部重拳打击范围:违法占用耕地行为,违反国家产业政策的“两高一资”项目粗放利用、污染环境、违法违规用地行为,损害群众利益的违法违规用地行

为,无证勘查开采矿产资源行为。

此前公开的数据显示,近几年,全国违法用地宗数、面积、涉及耕地面积比例呈明显下降趋势,去年下降更为明显。岳晓武表示,当前面临的违法违规反弹压力依然较大,在“四化同步”尤其是城镇化快速发展过程中,资源供需矛盾将更加尖锐,国土资源管理将按照党的十八大要求,继续坚持积极主动服务、严格规范管理,疏堵并举,坚持“严”字当头,坚持科学执法、公正执法、阳光执法,坚决遏制国土资源领域违法违规行为的反弹。(刘振国)

房价过高 上涨过快 阻碍了城镇化进程



城镇发展不能“摊大饼”。

本报综合消息 新世纪以来,我国城镇化进程明显加快,但还存在一些深层次问题。积极稳妥推进城镇化,既要促进农村人口向城镇转移,又要着力解决深层次问题,努力提高城镇化质量。

我国城镇化规模巨大、任务艰巨

预计到2020年我国人口总量约14亿,如果届时城镇化率的目标确定为60%,城镇常住人口将达到8.4亿,比2012年增加1.4亿。扣除城镇户籍人口自然增长量后,每年仍将有1200万左右的农村人口转移到城镇,人口转移规模庞大、任务艰巨。

我国人口总量大,人均占有的自然资源远低于世界平均水平。

如果城镇不能创造更多的就业机会和更好的生活条件,农村人口转移到城镇,城乡二元结构就会变成城镇内的二元结构,增加转移人口的生活难度,从而偏离提高人们生活质量的这一城镇化的目的。这就需要城镇化的步伐走得更稳妥、更扎实,使城镇化的质量更高。

加强城镇基础设施建设是推进城镇化的必要条件。新世纪以来,我国城镇基础设施建设投资,包括征地拆迁补偿费用在内,平均每平方公里已超过30亿元。如果每年转移1200万人,每平方公里容纳1万人,全国城镇建成区面积每年就需要新增1200平方公里,总投资达3万亿~4万亿元,相当

于2012年全社会固定资产投资总额的10%,这些投资主要由各级地方政府筹措。受地方财力和融资能力的制约,推进城镇化必须坚持量力而行、滚动开发、循序渐进。

如何实现农业转移人口在城镇稳定就业

实现稳定就业是城镇吸纳农业转移人口的关键,非农业向城镇集聚是农村劳动力向城镇转移的基础。首先,现阶段必须坚持“高也成、低也就”的产业结构选择方向,即在推进产业升级、发展高新技术产业的同时,继续促进劳动密集型产业发展,完善有利于劳动密集型产业发展的支持政策和生产经营环境。其次,在推动沿海地区产业结构调整 and 升级的同时,促进劳动密集型产业向劳动力输出量大的中西部地区转移,促进中西部地区农村人口向区内城镇转移。第三,建立公平、规范、透明的市场准入标准,调整税费和土地、水、电等要素价格政策,制止滥收费,处理好市场监管与增强市场活力的关系,促进服务业发展,吸纳更多转移人口就业。第四,发展社会化、专业化的生产服务体系,开辟现代物流、农业产业化服务等现代服务业新领域。第五,大力发展职业技能教育,增强农民就业和创业的本领。

如何创新人口城镇化的体制机制

户籍制度改革是推进城镇化的一个直接条件,但其背后更重要的条件是城镇经济发展对转移人口的吸纳能力、政府和社会对城镇化成本的承受和消化能力,以及对既定生产关系和社会保障制度的调整和变革能力。

目前,农村劳动力可以自由进入城镇就业,但仍保留农村的承包田和宅基地。其好处是,进城农民在城镇失去工作岗位或年老时还能回到原籍,不至于成为完全丧失生产资料的无产者,有利于保持社会稳定。其弊端是,继续维持城乡二元结构;降低土地利用效益,宅基地难以集约化利用;增加农村耕地流转的难度,不利于土地规模经营;难以造就稳定、高素质的产业工人队伍。在推进城镇化过程中既保持社会稳定又克服上述弊端,需要转换思路,完善农村人口向城镇转移的机制,促进农民转变为市民。首先,使进城农民建立与城镇户籍人口同等的社会保障体系。

应当看到,东部沿海大中城市生活成本较高,大多数外来务工人员难以在这里定居,最终还将返回原籍。要使他们转变为市民,需要建立失业、养老、医疗等社会保障基金的跨省转移机制,即外出务工人员如果不能在务城市定居,包括个人和用人单位缴纳的社保基金应全额转移到原籍市县的社保基金归集机构,并进入个人账户。当其达到退休年

龄时,可以享受与当地城镇居民同等的社会保障,并在城镇定居。这样,才有可能使外出务工人员放弃农村的承包田和宅基地。当然,前提是必须尊重农民意愿,但有关政策应朝这个方向引导。

如何使房地产业的发展有利于推进城镇化

城镇化的加快推进,必然会扩大对城镇商品住宅的需求。2005年以来,城镇商品房价格过高、上涨过快,提高了城镇化成本,阻碍了城镇化进程。

健康的房地产市场是实现城镇化的必要条件,房地产政策选择应有利于加快城镇化进程。首先,明确城镇商品房的基本属性是保证劳动力再生产所必需的生活资料,把房地产政策的立足点放到优先保证刚性需求和改善性需求上,保证劳动者能以社会必要劳动费用即一定年限的家庭可支配收入,购买或租赁符合小康生活水平的商品住宅。其次,着眼于保证国民经济各行业协调发展,把房地产行业的利润率调节到全社会资本平均利润率水平,抑制房地产行业的超额利润。第三,促使国有企业成为建设公租房、保障房的主体,承担平抑商品房价格和房租价格的社会责任。第四,适时开征房产税,并实行差额累进税率,对商品房交易增值收益累进征收个人所得税,用税收杠杆抑制房地产投机。(刘军)

遗失声明

郸城县公安局民警谢光辉,男,汉族,不慎将警号为072393的警官证丢失,声明作废。

2013年1月27日

2013年春节中心城区低保户价格补贴发放公告

2013年春节将至,为确保中心城区低保户群众度过一个欢乐祥和的节日,市政府决定继续启用政府价格调节基金,对周口市中心城区所有城市低保户每户发放价值160元的价格补贴品。具体发放事宜由市发改委、市价格调节基金办公室、川汇区政府组织,市民政局、川汇区民政局负责确认低保人员身份,市直低保中心、川汇区政府、开发区管委会负责价格补贴品领取卡的发放。万果园商贸有限公司负责补贴品货物组织和配送。请市区城市低

保户人员到各管辖区民政部门领取价格补贴卡,并到万果园各店领取价格补贴品。价格补贴品领取时间:2013年元月28日~2月28日。欢迎社会各界监督! 监督电话:市政府价格调节基金办公室:8233066 周口市市直低保中心:8368796 周口市川汇区发改委:8265705 周口市川汇区民政局:6086020

周口市价格调节基金办公室 2013年1月27日

广告