【政策早知道】

国土资源部规定房屋拆迁按重置成本补偿 “十二五”住房保障规划编制重点明确

7月13日,国土资源部发布《关于进一步做好征地管理工作的通知》(以下简称《通知》),要求房屋拆迁按建筑重置成本补偿,宅基地征收按当地征地标准补偿,并做到同地同价。与此同时,还要探索征地补偿款预存制度。

《通知》要求,推进征地补偿新标准实施,确保补偿费用落实到位。全面实行征地统一年产值标准和区片综合地价。制定征地统一年产值标准和区片综合地价是完善征地补偿机制、实现同地同价的重要举措,也是提高征地补偿标准、维护农民权益的必然要求。

对于新上建设项目,在用地预审时就要严格把关,确保项目按照公布实施的征地统一年产值标准和区片综合地价核算征地补偿费用,足额列入概算。建设用地位于同一年产值或区片综合地价区域的,征地补偿水平应基本保持一致,做到征地补偿同地同价。

《通知》还表示,为防止拖欠征地补偿款,确保补偿费用及时足额到位,各地应探索和完善征地补偿款预存制度。在市县组织用地报批时,根据征地规模与补偿标准,测算征地补偿费用,由申请用地单位提前缴纳预存征地补偿款;对于城市建设用地和以出让方式供地的单独选址建设项目用地,由当地政府预存征地补偿款。

用地经依法批准后,根据批准情况对预存的征地补偿款及时核算,多退少补。

再者,《通知》指出,征地批后实施时,市县国土资源部门要按照确定的征地补偿安置方案,及时足额支付补偿安置费用;应支付给被征地农民的,要直接支付给农民个人,防止和及时纠正截留、挪用征地补偿安置费的问题。

住房拆迁要进行合理补偿安置。在城市远郊和农村地区,主要采取迁建安置方式,重新安排宅基地建房。拆迁补偿既要考虑被拆迁的房屋,还要考虑被征收的宅基地。房屋拆迁按建筑重置成本补偿,宅基地征收按当地规定的征地标准补偿。

在城乡接合部和城中村,原则上不再单独安排宅基地建房,主要采取货币或实物补偿的方式,由被拆迁农户自行选购房屋或政府提供的安置房。被拆迁农户所得的拆迁补偿以及政府补贴等补偿总和,应能保障其选购合理居住水平的房屋。

又讯 住房和城乡建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、农业部、国家林业局近日联合发出《关于做好住房保障规划编制的通知》,部署2010年至2012年保障性住房建设规划和“十二五”住房保障规划编制工作。

通知明确了规划编制的四个重点:一是着力解决低收入家庭住房困难问题;二是努力解决中等偏下收入家庭住房困难;三是积极推进各类棚户区改造和旧住宅区综合整治;四是建立和完善住房保障政策、技术支撑体系,加快住房保障立法,依法强化各级政府的住房保障责任,健全组织机构、政策、技术支撑体系,加快推进信息化建设。

(据新华社)

【楼市时评】

遏制“卖地生财”的“发展冲动”

□ 林 琳

如何避免土地审批权集中于某个部门甚至某些人,如何完善对地方政府及官员的政绩考核,如何畅通失地农民、土地权益受到侵害的公众反映诉求的路径,等等,都需要我们认真思考。

据6月5日《北京青年报》报道,记者从云南省纪委获悉,有关部门已查实,“洱海天域”房地产开发项目从一开始就存在严重的官商勾结、行贿受贿等违纪违法问题,擅自更改规划,致使“情人湖”遭受永久性破坏。目前,大理市原市委副书记、市长段力,原副市长方元,大理白族自治州原州长助理郭宏峻等6人,均被移送司法机关处理。

两个月前,媒体关于大理洱海公园内“情人湖”被填埋建别墅、世界级旅游景点变成“富人后花园”的报道,广受社会关注。本报以《填埋“情人湖”,公众想听听理由》为题刊发“社评”,对开发“情人湖”别墅的规划、程序等是否合法提出疑问,并质疑该项目为何在国家有关部门明令制止后仍一路“高歌猛进”。

如今,真相水落石出,正如人们之前猜测的,填埋“情人湖”的背后果然有腐败问题,有官商勾结,有地方政府部门对开发商或明或暗的支持、掩护。

应该说,类似的违规出卖、滥用国土资源,或者开发商为获得土地,向政府官员行贿的事情,当下并不鲜见。“靠山吃山、靠水吃水”,似乎成了一些官员和开发商共同信奉的准则,由此造成的国有土地资源上的违法违规行为,时有发生。

比如,6月6日,央视报道了贵州修文县政府违法将村民集体所有的林地划拨征用建高尔夫球场及别墅一事。

所谓“一个巴掌拍不响”。在这些事件中,当事官员和开发商都有不可推卸的责任,而从根本上来说,问题出在政府官员身上。毕竟,掌控土地大权的是政府部门及其官员,有权决定招什么商、引哪些资,引导地方经济发展方向的,仍然是相关部门及其官员。遗憾的是,面对开发商的“糖衣炮弹”,一些人往往会败下阵来。

如果说一些地方靠出卖耕地、林地、山头乃至湖泊获取经济利益只是个别行为,或许并不可怕,而近年来,类似的事情有增无减。在一些地方,卖地甚至成为了地方经济发展的支柱,对地方GDP的增长有很高的“贡献率”,有人还在为此沾沾自喜。

土地数量有限,推到极致,卖地总有卖完的一天。一旦到了没有土地可以征收、出让、划拨、利用的时候,地方经济靠什么发展呢?所谓“靠山吃山、靠水吃水”,如果这一代人把山水都卖了,那么下一代人还能靠什么?在国家一再倡导加快经济发展方式转变的背景下,靠卖地、卖自然资源尤其是不可再生资源以换取经济指标增长,这样的做法无疑是需要摈弃的。

为遏制国土资源的非法出卖,遏制一些人“卖地生财”的冲动,有关部门出台了一些举措,比如,将别墅类房地产开发、高尔夫球场、赛马场列入禁止用地项目,由省级政府对农用地转用和土地征收负总责,等等。然而,这些举措在某些官商勾结的干扰下,效用大打折扣。

正因此,如何进一步完善对相关部门和人员的监管,应该成为接下来制度设计的重点。比如,如何避免土地审批权集中于某个部门甚至某些人,如何完善对地方政府及官员的政绩考核,如何畅通失地农民、土地权益受到侵害的公众反映诉求的路径,等等,都需要我们认真思考。

(据《工人日报》)

【为你服务】

同行“抢先”促成房屋交易 原中介无权索要违约金

上海一房屋中介公司在与买房人杨艳签订《看房确认书》并带其两次看房后,发现房屋竟然已成交,遂将杨艳告上法庭,索要违约金8.3万元。由于涉案房屋的成交是置业公司促成的,因此,闵行区法院在不支持中介公司诉请的基础上,日前作出杨艳支付中介公司必要的居间费用2000元的一审判决。

中介公司、杨艳于去年签订《看房确认书》,约定中介公司提供房屋一套,杨艳和业主不得私下交易,也不得委托第三方从事相同活动。违反此义务,杨艳应支付相当于应交佣金金额的违约金。

经调查,2009年7月20日,杨艳的丈夫与置业公司签订《看房确认书》,由置业公司带看了涉案房屋。8月2日,杨艳与房屋业主经置业公司居间介绍签订了《房地产买卖居间协议》。去年9月29日,杨艳夫妻与房主签订《上海市房地产买卖合同》。去年12月9日,杨艳夫妻取得了系争房屋的上海市房地产权证,并向置业公司支付了佣金1万元。

法院认为,杨艳通过其他中介公司完成了购买系争房屋事宜,而原中介公司并未促成买卖合同成立,故无权收取佣金或相当于佣金的违约金。但其可根据法律规定要求杨艳支付必要的居间费用。 (据新华社)

“按校买房”谨防被忽悠 专家称应到有关部门咨询

尽管教育地产,傍校社区销售火爆,但是记者了解到,很多业主对于教育地产的理解,还停留在“楼盘在名校附近就能入学”的层面上,其实这里面还是有不少门道的。

即使在片内
也有无法入学隐忧

据业内人士介绍,开发商自建学校,为了维持运营,很多都不得不实行高收费标准,这给开发商和业主都增添了负担。

另外,学校不同于其他配套,它需要有长期稳定的生源作为后盾,当楼盘开发期过去之后,如何保证生源就成为一个摆在学校面前的重要问题。在这种情况下,不少开发商将学校建好后都移交给政府教育部门,自己维持“贵族学校”的压力太大。

针对以“身边有名校”为亮点的楼盘项目,业主必须在购买前了解清楚,楼盘是否与周边学校达成了相关协议。

据教育部门介绍,由于名校资源稀缺,学校优先保证原有社区孩子的入学,万一无法容纳更多的生源,则会有即使住在某个学区范围内,也有无法入学的隐忧。

承诺不能轻信
应到有关部门咨询

1+2联合不动产郑州区域总经理李明勋提醒,购房者在选择学校周边房源时,不要轻易相信销售人员的承诺,应明晰当年政府的有关“划片”政策。

如郑州市八中,每年划片都有变化,当年是这几栋楼的业主可以上,另外的几栋楼就不可以;路这边可以上,路那边的就不行。

“所以,购房者应对房源仔细考察,并到有关部门,或者学校教育处咨询社区、入学等详细情况,做到心中有数。”李明勋说道。

此外,李明勋建议,尽量选择属于重点中小学学区内的房产,虽然房价较高,但长期来看,收益率较大。尽量选择两居室户型,建筑年代较新的房产,出租和出售空置期相对最短,有利于后期打理。

(据《郑州晚报》)

为中国人寿信阳分公司精英喝彩

2009年10月1日,适逢新中国60华诞,同时也是中国人寿保险股份有限公司成立60周年纪念日。为进一步激发全体从业伙伴的荣誉感和自信心,在祖国和公司发展史上书写浓重的一笔,中国人寿信阳分公司于2009年8月1日至9月30日,在全系统开展了“喜迎双庆”争先创优活动。活动中,公司全体从业伙伴各显营销技能,你追我赶,奋勇争先,涌现出一大批荣获金奖(66位)、银奖(366位)、铜奖(390位)的精英们,共计822位,现予以公开表彰。

精英榜

金奖

张秀英 闫 洁 顾里俊 桂成荣 李建海 马德桂 王庆英 周林红
马 杰 王志荣 李贵刚 张 静 冯永辉 李清岭 邢武生 牛东风
陈方兰 陈德华 吴永琴 廖 云 李晨希 吴云梅 戎国庆 王业富
吴玉芝 万道琴 白明云 简俊杰 郑 磊 仝世敏 熊荣华 刘 利
王忠华 胡泽荣 郭俊华 蔡德艳 曹海霞 刘兰梅 张 朝 吴永红
陈树珍 马锡武 杜秀清 杨卫东 孙 华 刘忠秀 彭 英 符 昕
房建荣 尹春霞 吴炳凤 钟 鸣 翁金文 郑 瑜 余中洲 曾纪秀
徐 梅 齐继锋 季良琴 胡晓庆 张家荣 余道芳 谭素莲 余 凯
李文倩 王文勤

银奖

周 俊 章春玲 张治安 陈 君 屈国芳 贺晓明 黄 静 汪 玲
曹国良 胡爱侠 江 勇 邓家华 润 莉 汪安珠 张成英 张 龙
尹 杰 张 伟 肖成卫 夏文梅 刘家栋 陈长云 张玉霞 王文莲
何进霞 曾凡秀 张朝文 曾 萍 周承霞 梁 萍 吴 霞 林 红
邱卫红 吴自敏 邹秀芳 刘满珍 胡善莲 李光洲 张德芝 陈廷宪
周 超 张文凤 余 艳 付宗耀 王万里 符 锐 吴家宽 熊卫国
黄光红 周业兰 连艳春 徐 丽 张桂琴 罗开凤 季 伶 徐正发
杨宏勇 张子明 张 红 周厚云 彭国珍 杨海洋 李秀兰 王恩霞
张顺秀 李怀洲 李海荣 刘建玲 杨文侠 杨承瑛 李红华 余海燕
易有芳 张乃娥 郑寿先 王志珍 卢月华 朱瑞霞 吴孔宝 王明芳
朱 磊 王 霞 蒋保英 魏其荣 司海燕 沈秀平 丁照发 肖启华
孙家鹏 徐 敏 程俊发 祁世煌 梁金凤 袁绪平 甘子凤 王玉萍
陶洪军 程永升 刘月丽 喻凤全 郭 琴 王振英 黄 英 王燕玲
肖发云 余其义 余春红 甘志祥 卢 虹 王景侠 左中萍 顾礼红
闫桂英 王玉山 耿自然 马海涛 张中林 赵相华 钟光敏 杨 娟
杨 斌 顾俊华 胡国忠 孙海燕 龚 平 阎德英 杨卫红 谈克勤
平 杜 雷 平 李 泓 陈 茹 李 瑞 李桂莲 董 宏 卢德群
丽 桂 余 琪 吕书琴 胡积辉 李保安 权 莉 郑良琴
张星会 董立成 王元珍 冯永辉 夏德云 王玉红 李 霞 樊雅琴
张锋恩 周 玲 李乐琴 张占萍 高 勇 张明锐 陈远勤 王 黎
王海珠 彭 晴 陈 琳 饶晓红 熊永丽 陈欣荣 蔡玲玲 朱艳萍
方正云 胡 静 何家林 付立琴 刘文忠 苏 青 廖素访 刘秀荣
张友平 陆金霞 徐 静 张炳荣 李 丽 吴桂林 李 辉 陈永秀
朱建华 吕英姿 蔡中孝 徐晓玲 黄昌省 李西荣 胡秀萍 赵国民
康秀珍 朱 梅 杨家禄 张 丽 葛超芳 王 洪 黄爱萍
杨喜军 谢红云 李巧云 李有萍 张明英 叶 霞 李庆福 钱子学
肖本玲 毛 玲 徐保华 李 为 朱振中 曾海峰 马 琳 朱 燕

铜奖

孙 洁 刘 琼 程旋旋 龚家喜 李 峰 高 丽 田俊才 罗玉霞
李青霞 陈家毅 叶祖枝 刘 艳 张永跃 宋 云 康 立 胡 军
黄守红 邢亚东 史 曼 秦东珍 王华英 罗惠斌 邓大刚 汪发兵
吕庆芬 栾习友 卢文生 卢 云 朱月林 朱启银 伍 伟 黄启军
潘恩言 孙 敢 段家秀 黄伟霞 裴明阳 李 勇 张焦英 刘宗平
吴玉芳 郑 刚 汪汝生 徐兆莲 朱从兵 万 静 胡俊武 李桂芳
张发勇 赵 静 司志全 丁 平 何桂霞 林本慧 王玉荣 杨景云
喻 荣 孔秀芳 李 黎 邱守芳 黄奎亚 夏庆中 焦 玲 任恩华
刘海军 李正英 艾 慧 吕丽红 汪殿芝 徐红英 陈正娥 李世春
张 云 胡志福 夏宗莲 张海玉 曹永兴 刘 婷 马幼霞 程明丽
王义侠 邵国荣 蔡 荣 王 宏 周继霞 沈学勤 杨志泽 杨学梅
杨桂芳 李 琴 郑昌荣 严保霞 雷全芳 邵艳丽 程华芬 郭 莹
周 敏 曹琼霞 荣 红 杨 菲 许业英 鄢明凤 江中敏 吴 静
黄清海 阚 敏 上官绪勇 袁庆彩 杨世虹 程高升 梅传友 林新生
韩传明 张思思 孔凡强 李文敏 扶国华 夏 萍 杨建春 刘贻珍
陈俊芝 吕爱民 刘云霞 王 晓 简 群 程晋科 程泽莲 刘有玲
刘 红 张喜玲 张相敏 潘 辉 刘建华 柳 咏 曹文芳 王静华
王彦梅 何德银 马 驰 王 豪 游 辉 李思潞 吴 玉 吕有志
杨 萍 甘济群 张 芳 徐 萍 王 敏 陈雁琴

铜奖

刘月琴 叶常青 张 燕 李金萍 郭玉玲 谢洪霞 高术深 尹艳玲
杨 凯 耿显顺 李 坤 毛立成 曾庆荣 台运宝 骆红丽 高新慧
姜 磊 付 娟 郭少秀 徐云丹 黄祥莲 王 莹 陈秀芳 潘玉平
周运莲 黄小平 王志敏 王 璐 王成强 陈炳正 陈 媛 汪德荣
张秋萍 陆义珍 张巧云 田俊华 张远秀 张立江 贺兰雪 杨定华
杨 华 汪本霞 徐传芳 王祥全 王 平 郑金侠 王兴玉 杨家兰
李 萍 甘祖凤 陈祥明 张 伟 宋贵清 卢 萍 李 华 王 启
余道华 王召林 程先玉 赵开芳 王斌斌 吴应勇 姜轶群 毕登梅
贺 丽 井源忠 方晓霞 徐 燕 付 蓉 沈仁敏 范元华 方定英
张能成 庞艳军 齐国秀 刘 梅 张淑华 曹志强 杨继良 杨光明
李炳慧 张金萍 徐志勇 赵克卓 余 艳 余爱华 向德梅 刘应佳
简洪梅 郑学荣 付 俊 陈凤莲 梅桂枝 李洪梅 王宏江 马开敏
杨家萍 许义秀 邢林芳 吴金凤 黄琳娜 李光琼 朱秀荣 夏桂娥
喻 平 刘 云 刘金秀 李文凤 沈长云 孙志英 江家华 彭秀珍
潘开莲 陈 锐 代运华 周 红 曹 平 张明兰 许双双 江庆萍
张宗兰 梁德想 苗志友 吴 朝 梁华明 胡智青 吴明珠 刘 勤
刘世录 时少芳 徐建华 吴来银 黄鸿玉 郭克伟 鄢照秀 胡晓芳
熊贻江 张雪梅 杜光英 牛 平 谢复芹 花 磊 马其国 姚 敏
蔡祥萍 李世芳 熊素芳 孔玉亚 方保中 梅运贤 张明金 卢 玲
陈正凤 姬雪萍 吴秀芝 李 艳 曾翠萍 李明英 陈鑫仪 谢玉荣
程大梅 刘青兰 杨 敏 魏宏旭 周小梅 张国春 徐 黎 张永友
魏云芝 朱红叶 宿晓凤 杨运林 谢后银 许海燕 张林川 张国敏
石仕宏 李庆春 兰付平 戚泽地 张 莉 扶 茹 梅早旺 刘素敏
陈少良 刘 强 李 明 张德龙 叶金斌 徐安彬 李学云 王秀明
黄林玉 李玉梅 刘远辉 刘承玲 王代秀 钟怀云 刘树荣 唐桂珍
余耀燕 卢晓燕 程维琴 李春梅 卢久芳 周根武 付明珠 王 莉
鲁长林 刘 艳 夏光秀 李元凤 陈圣利 陈瑞平 刘 霞 阎正维
叶 晴 许 昆 姜秀莲 陈家海 杨克勇 朱秋红 周丽娜 胡玉霞
叶宗彬 黄 荣 张全荣 吴 玲 徐兰英 郑 艳 熊其伟 刘继莲
邱海燕 张勤莉 彭培先 李萍英 周发英 梁本地 徐春堂 雷小丽
肖克华 杜大梅 黄家宝 耿二妮 杨祖珍 黄爱林 甘保友 周新生
黄中华 陆永芝 余文丽 张万明 陈尊法 陈艳梅 梅永丽 耿玉梅
李奎顶 吴章有 白金凤 盛兴英 金照芳 骆金平 季现明 杨成华
徐晓春 桂代学 姚 玲 邱丽丽 李冬冬 贾元喜 董平瑞 贾玉萍
陈玉玲 吴永梅 王 丽 陈绍芳 王承雪 郑慧云 余 敏 袁荆姿
马 玲 彭传芝 陈 瑞 李 丽 彭卫红 郑晓红 罗 婧 田圣龙
吴 侠 姚光俊 李春梅 郑荣莲 花述凤 胡行甫 姜玲玲 张 岩
夏开秀 徐振发 刘连凤 徐应刚 段加平 刘初祥 顾里莲 丁超刚
黄祖华 凌小萍 王 勇 董维国 卢光普 宋定安 张一凡 尹 勇
周树清 刘 琼 刘志霞 陈 瑛 郭 平 王 丽 刘 瑜 尚祥国
丁向莲 方顶成 毕秀芝 杨贤成 郭永辉 魏道娥 樊启金 张学成
刘泽清 裴国清 赵建芳 何 燕 张云霞 丁立荣 杜小梅 陈德富
江腾香 陈 丽 巩玉芹 张玉华 郑小英 卢春芳 赵杰荣 毛俊杰
贺 弦 戚泽越 汪明书 陈玉英 代应莉 陈万霞 卢明兰 王立芝
杨 萍 张 群 李 檣 仝 娟 张秀华 任雪娜 马永红 官秀英
李军英 方 静 兰恩霞 彭传成 金桂枝 夏 雯 吴文安 樊 洪
李光芝 吴金芳 王红梅 陈学春 张 琳 胡文霞 吴晓青 卢厚霞
黄有云 甘久凤 吕精华 李国勇 黄业云 米 燕 杨明利 王 艳
赵 玲 詹仲国 张少辉 何国琴 张顺富 朱 玲