

广州发布全国首个城中村改造条例

3月29日,《广州市城中村改造条例》(以下简称《条例》)获批准通过。该《条例》是全国首个专门针对城中村改造的地方性法规条例。据悉,《条例》共39条,针对城中村改造中的一些热点问题进行了明确规定,例如集体土地怎么征收、征收补偿标准怎么算、村民怎么安置等。

哪些算是城中村?

《条例》在第二条中对城中村进行了界定。《条例》所称城中村,是指位于城镇开发边界范围内失去或者基本失去耕地,实行村民自治和农村集体所有制的建成区域,以及集体土地已征为国有、已完成撤村改制,但原农村集体经济组织继受单位及原村民保留使用的低效建设用地范围内的建成区域。

城中村改造的具体范围由市人民政府根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划划定并向社会公布。

村民不同意拆怎么办?

《条例》明确,拆除新建类城中村改造项目启动之前,区人民政府应当组织开展改造意愿征询,经改造项目所在村的农村集体经济组织三分之二以上成员和三分之二以上十八周岁以上村民同意后,纳入城中村改造年度计划并启动改造。

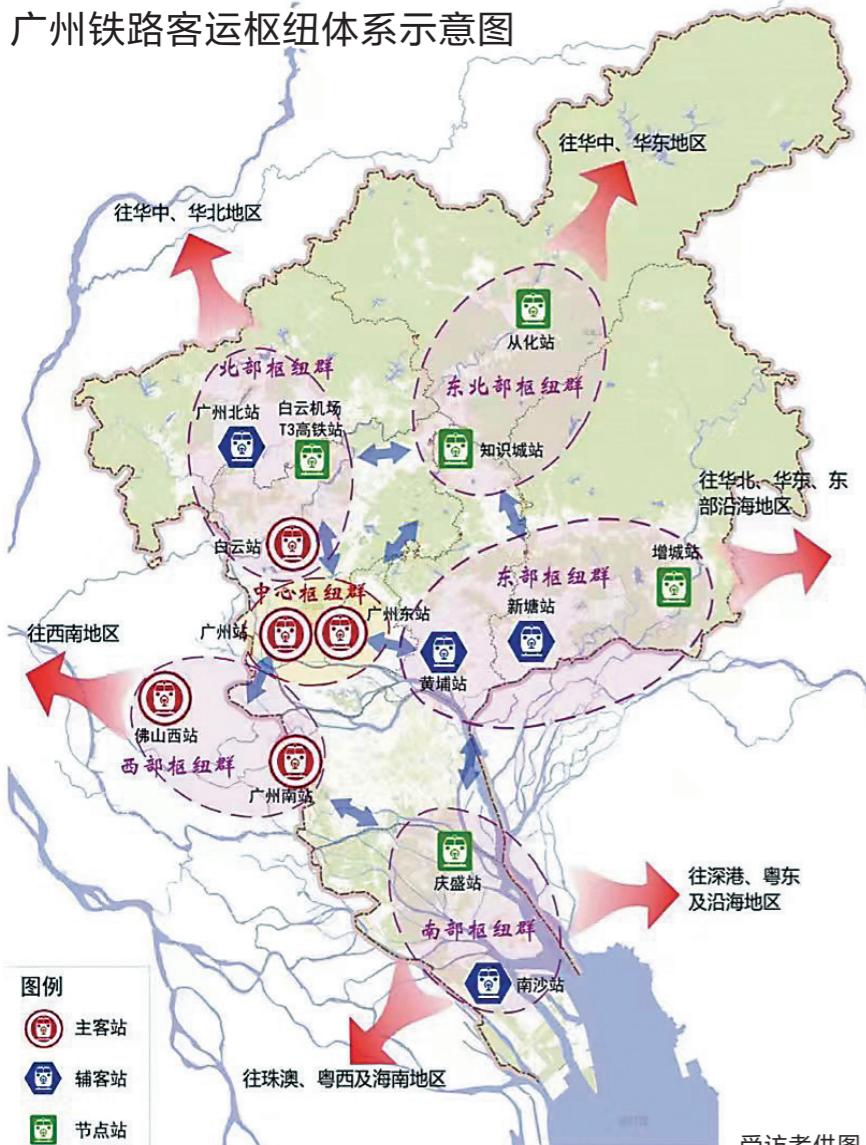
集体土地怎么征收?

记者了解到,《条例》从两个方面规范集体土地怎么征收:一是完善集体土

广州城中村改造将有法可依
(资料图片)



广州铁路客运枢纽体系示意图



羊城晚报记者 崔文灿 实习生 梁曼欣

幼儿园“关停潮”下,民办托育机构处境更显窘迫。对它们而言,由于重资产的运营模式和近年来社会性公益性托育力量的增长,其经营压力转型做老年教育,营收颇为可观。看似“风光无限好”的转型之路,真的是坦途吗?

现状:部分托育园生源骤减

今年3月,越秀区一知名托育机构的刘园长挥别自己一手创办起来的托育机构,选择再辟新址,重新创业。

尽管这处托育机构是广州市普惠托育示范点,自去年以来,也面临着巨大招生压力。刘园长回忆,招生拐点出现在2023年9月,随着一批孩子的毕业,机构原本的6个班断崖式下跌到1个班,即便再招新生,也只招到了1个班的体量。新生加老生共两个班、三四十个孩

对土地征收、补偿标准、安置方案等热点问题进行规定



偿费和安置补助费补偿标准,以及征收土地涉及的村民住宅、其他地上附着物、青苗的补偿标准由区人民政府拟定并按规定报请批准后公布实施。

征收补偿一律按照经依法依规批准公布的补偿标准公开执行,任何单位和个人不得以任何方式提高、降低或者另行补偿。

城中村改造村民住宅补偿安置采取复建安置、产权调换、货币补偿等方式。征收集体土地涉及非村民房屋的,应当充分听取意见并对其合法权益予以合理补偿;针对不同意见,应当认真研究论证并以适当方式及时反馈处理意见。具体补偿方式和标准由区人民政府拟定并报市人民政府批准同意。

征收补偿标准怎么算?

《条例》针对如何制定和实施合理、可行的征收补偿标准问题作了规范。

其中明确,征收集体土地的土地补

村民,依照法定程序转为城市居民户口后,应当享受城市居民待遇。市、区人民政府应当将被征地村民纳入相应的养老等社会保障体系。公安、民政、人力资源和社会保障、医疗保险等行政管理等部门在其职责范围内负责被征地村民社会保障相关工作。

改造后村民怎么安置?

《条例》第二十二条明确,征收集体土地应当按照公平合理、先补偿后搬迁的原则,巩固提升村民原有生活水平,维护长远利益。

《条例》第三十一条明确,城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模应当按照一定比例建设保障性住房,可以综合交通、公共服务配套设施、产业布局等因素按区域统筹调节。

城中村改造控制性详细规划明确的建设量较自身改造建设量有节余的,优先建设保障性住房。

村民的社会保障怎么定?

《条例》第三十五条对拆除类城中村改造的村民转化为城市居民及其社会保障作了规定。

其中规定,实施拆除新建的城中村

《广州市物业小区电动汽车充电设施建设管理规定》获批准通过

物业服务人不得阻挠妨碍充电设施建设

羊城晚报记者 柳卓楠

3月29日,《广州市物业小区电动汽车充电设施建设管理规定》(以下简称《规定》)获广东省人大常委会批准。

记者了解到,目前国家、省、市在电动汽车充电设施建设和管理领域立法尚属空白。此《规定》按照“小切口”立法思路,全文只有19条,但干货满满。《规定》主要对政府及其部门职责、新建物业小区配建充电设施比例以及改造要求、建设管理维护要求等进行了规范,重点解决物业服务人不配合及索取不正当利益,以及电力增容困难问题。

推进老旧小区充电桩建设和改造

《规定》明确,新建物业小区应当按照国家、省、市的比例要求等为配建停车位同步建设充电设施或者预留安装条件,并纳入整体工程验收范畴。同步建设充电设施的,应当具备智能有序充电功能;预留安装条件的,应当直接安装接电需要。

改建、扩建物业小区新建车位应当按照前款规定建设充电设施或者预留安装条件。

工业和信息化主管部门、住房和城乡建设部门等应当推进既有物业小区充电设施的建设和改造。符合条件的,应当将充电设施建设或者预留安装条件纳入老旧小区改造内容;不符合条件或者未实施老旧小区改造的,应当结合实际情况建设智能有序公用充电设施,或者在周边合理范围内规划建设充电设施、投放共享移动充电设施。

建设充电设施应当符合六大要求

《规定》明确,在物业小区建设充电设施的,应当符合下列要求:一是建

设充电设施的汽车库和停车场应当依法通过建设工程消防设计审查、验收或者备案,并按照规范设置必要的消防设施。二是拥有车位产权或者一年以上有效期限车位使用权并经车位产权人同意,同一车位仅可以报装一个充电桩。三是充电设施应当符合国家、省、市的相关技术标准和管理要求。四是施工单位应当遵循相应的施工规范、技术要求和消防、人防等要求,遵守公共区域物业管理规定,不得擅自改建、扩建。五是充电设施应当依据相关标准验收合格后投入使用,充电设施所有权人或者施工单位应当将充电设施验收合格报告等材料提供给供电企业和物业服务人。六是法律、法规规定的其他要求。

物业不得阻挠或者妨碍充电设施建设

《规定》第九条明确,申请人在用电设施用电器报装申请前,应当告知物业服务人。物业服务人应当配合申请人、供电公司、充电设施施工单位开展现场勘查、用电安装、施工建设等工作,协助提供相关图纸资料和接入条件,不得阻挠或者妨碍充电设施的建设,不得索取不正当利益。

物业服务人应当加强物业小区充电桩周边环境的日常巡查,发现安全隐患时,应当立即设置警示标识并通知、督促充电桩所有权人及时维修或者整改;遇漏电、火灾等险情时,应当立即采取关闭电源、消防应急等措施。

《规定》还明确,违反上述条款规定的,物业服务人不配合、阻挠或者妨碍充电设施建设的,由区住房和城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处以三千元以上三万元以下罚款;索取不正当利益的,责令限期改正,并处以五万元以上十五万元以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

1小时通达大湾区主要城市、2小时通达粤东粤西粤北、3小时通达国内及东南亚主要城市、12小时左右通达全球主要城市

广州拟打造12312出行交通圈

羊城晚报记者 董鹏程

近日,《广州市综合交通体系规划(2022—2035年)》(以下简称《规划》)在广州规划和自然资源局官网公示并征求公众意见。这份最新的规划文件有哪些内容值得关注?它又将如何塑造广州未来的发展格局?

打造12312出行交通圈、123快货物流圈

该《规划》提纲挈领,在文件开头就指出了未来的目标定位,即构建现代化城市综合交通体系,打造高效畅达枢纽之城。这样一个宏大的体系如何打造?《规划》从两个阶段目标具体谋划。

根据《规划》,2035年广州拟建成全球重要综合交通枢纽,打造12312出行交通圈、123快货物流圈。也就是说,在未来,居民可1小时通达粤港澳大湾区主要城市,2小时通达粤东粤西粤北地区,3小时通达国内及东南亚主要城市,12小时左右通达全球主要城市;快货物流1天送达国内城市,2天送达东南亚主要城市,3天送达全球主要城市。

《规划》还提出,到2035年,广州要建成绿色人文城市交通系统。具体而言,在未来,中心城区至东部中心、南沙新区、外围综合新城30分钟即可互达,市域至大湾区城市则60分钟互达。中心城区超过90%居民的通勤时间在45

分钟内。到本世纪中叶,在全球城市网络中发挥更广泛、更全面的引领和控制作用,打造高效率畅达的枢纽之城。

构建多层次空铁联运系统

航空运输业的发展大大缩短了城市之间的距离。《规划》提出,要高标准规划建设国际航空航运枢纽,提升国际航空枢纽能级。构建以白云国际机场为中心,珠三角枢纽(广州新)机场、广州货运机场为辅,南沙、黄埔、从化等通用机场为补充的多机场体系。规划旅客年吞吐量1.2亿人次,货邮年吞吐量310万吨。同时,加快机场主体与集疏运设施建设,拓展国际航空航线网络,打造全球“12小时航空交通圈”。可以预见的是,这一机场体系的打造将优化粤港澳大湾区机场群的布局,满足人们日益增长的航空出行需求。

光建设机场还不够,只有航空与铁路高效协作,乘客中转才能更“丝滑”。《规划》提出打造广河高铁、广湛高铁、广清永高铁、广州至珠海(澳门)高铁、贵广高铁广宁联络线、深广高铁新通道、广佛环城际、穗莞深城际、广深城际、广花城际、芳白城际、地铁36号线等通道,构建高效便捷的多层次空铁联运系统。

在航运方面,《规划》提出建设国际航运枢纽能级,构建以南沙港区为核心,新沙港区为重点,其他港区为补充的港口体系。加快南沙港四期、国际通用码头、国际海铁联运码头以及20万吨级集

装箱出海航道等设施建设,提升港口腹地向内陆延伸。同时开拓欧美等远洋集装箱班轮航线。规划货物年吞吐量7.5亿吨,集装箱年吞吐量3600万标箱。

规划布局15条城际铁路线路

放眼国际,《规划》提出广州将建设四通八达的国际铁路枢纽。首先,优化铁路客运枢纽布局,强化互联互通。构建十大对外高铁通道,链接国内国际双循环,增强高端资源要素集聚辐射力。布局形成“一心五向”客运枢纽体系,实现多点布局、多站到发、就近乘车。其中,“一心五向”是指中心枢纽群(广州站、广州东站)、西部枢纽群(广州南站、佛山西站)、北部枢纽群(白云南站、广州北站)、南部枢纽群(南沙站、庆盛站)、东部枢纽群(新塘站、黄埔站、增城站)、东北枢纽群(从化站、知识城站)。

立足湾区,《规划》指出广州要建设全球超级湾区互通网络。在湾区城际铁路网络方面,构建畅通便捷的城际铁路网络,织密全球超级湾区互通网络,实现“湾区1小时交通圈”。规划布局15条城际铁路线路,包括广珠城际、广佛线、广清城际、穗莞深城际等。

规划目标在于时效提升、功能强化和结构优化——实现广州与佛山、东莞中心城区30分钟互达,周边城市1小时互达;支撑广州都市圈与深港、珠澳强强联动,推动广州东进、南拓,提升城市能级,辐射带动周边城市发展;逐步发挥轨道在城际间出行主要作用,有效缓解道路压力。

建设轨道上的广州都市圈

作为新规划的广东五大都市圈之一,广州都市圈已不限于“广佛”,其范围已拓展至肇庆、清远等更多城市。为适应这一布局,《规划》提出要建设轨道上的广州都市圈,促进多层次网络融合,支撑各类资源要素在广州集聚扩散,助力城市能级和核心竞争力提升。总体规模约2000公里,形成“环+放射”网路结构,具体建成6条轨道快线A₁、12条轨道快线B₁、37条轨道普线。

在公共交通方面,《规划》提出构建以轨道交通为主的多层次、多样化的公共交通系统。为了完善广州客运交通枢纽体系,《规划》指出要打造“零换乘、一体化”客运枢纽体系。包括高品质打造白云国际机场、南沙国际邮轮母港等国际客运枢纽;高质量推动广州站、广州东站、广州北站、黄埔站等枢纽建设;布局一批城市型枢纽,强化站点周边交通衔接,提升绿色出行体验。

为构建安全便捷的步行和非机动车出行系统,《规划》还提出要差异化推进步行和非机动车空间完善,实现中央活力区道路红线内机动车与慢行空间比例达到1:1;以专用自行车道为主线,以山水林田湖海要素为基底,统筹碧道、绿道、乡村风貌带等慢行系统。

托幼变“托老”,能否破解托育运营难?

查等服务。这类“医疗+教育”的模式被视作托育行业的“自救”,但在巨大招生压力下,部分机构仍未走出寒冬。

趋势:推进“一街普惠”托育

2023年初,广东省教育厅发布的《广东省幼儿园办园指南》《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作指导意见》提出,鼓励支持有条件的幼儿园开设托班,招收2至3岁的幼儿。越秀区而言,该区去年共有27所托儿所、幼儿园附设托儿班,共招收36个班,招生规模每班为20人,共招720人。

坚持公益普惠是不可逆转的方向。今年年初,《广州市3岁以下婴幼儿照护服务体系三年行动计划(2023—2025年)》获得市政府常务会议审议通过,根据计划,到2025年,全市所有街(镇)至少应建有1个公建民营普惠托育机构。

越秀区大东街公共服务办主任陈龙飞介绍,街道目前没有公办民营托育机构,但是未来,若能腾挪一些国有资产给到街道,街道也会积极跟机构联系,并向国资部门争取租金协议价,租给民营机构,由它们进行突破性的运营,“这是一直在推进的事情”。

业内人士:老年教育投入大回本慢

为及时止损,不同幼教从业者各谋出路。部分幼教机构也在探索老幼同养的新路子。有媒体报道,为了生存,近期不少幼儿园或托育机构转型成为老年大学或老年教育活动中心。还有社交媒体发文称,有幼教机构转型银发产业后,2个月就实现盈亏平衡,4个月就可营收70余万元。托幼变“托老”,是否如社交媒体宣传那般顺利?

美好盛年是一家专注新退休人群老年教育生活的机构,其联合创始

人肖越却提醒,构建代际共居、良性互动的融合设施,必须同时满足老人和幼儿各自的行为特点和需求,合理设计老幼一体化机构的功能空间,充分考虑使用时段和使用特性进行空间有机融合。达到这些条件并不容易。

他说,老年教育的选址对交通便利程度要求很高,不像家长可以开车接送孩子上下学,面对银发“学生”,机构周边需要有地铁站或公交车站。此外,若想实现老幼同养,需要实现人群分流,让孩子和老人各有出入口;楼层高低、课室大小都是影响老年教育选址的重要因素。

记者获悉,当前,广州太古仓附近一幼儿园有意向转型老幼同养,但要真正落地,困难重重。因幼儿园楼层较高,孩子会被安置在低层,若办老年教育中心,老人将被安置在高层,但楼梯并无电梯,园方也不愿斥资百万元修建电梯;另外,距离公交站不远,交通也不便利。肖越透露,眼下,来了解转型老年

教育的幼教机构有不少,但在广东,真正着手实施的几乎没有。“从幼儿园小课堂改成大课室,改造厕所、厨房、午睡室这些功能场室,至少二三十万元的改造投入,但做老年教育,利润其实并不高,没有二三十个月,回不了本。”

在有幼教者试图换赛道之时,有的还选择坚守。近期,刘园长离开越秀区,来到海珠区,应聘运营一家新托育园。眼下,这里招生也不乐观:1400平方米的场地里,只招到5个孩子,收费每月5800元,但单算房租,每月租金就12万元。

刘园长计划,在新托育园开设针对小龄宝宝的“乳儿班”,将托育服务下沉至0岁。若招生仍不理想,未来,这家新机构或许会转型做每月收费6000元至8000元的高端托育。

在记者采访前,刘园长正在社区楼下派发招生传单。尽管压力和焦虑一直如影随形,但她说,自己仍想坚守在这里:“我真心热爱托育这一行,喜欢和家长、孩子们打交道。我还在观望。”