

经验交流

东营市东营区多措并举妥善安置失地村居民

刘建强, 赵云秀, 商述珍

(东营市国土资源局东营区分局, 山东 东营 257000)

东营区是东营市的市区,是市委、市政府和胜利石油管理局、中国石油大学所在地,辖区面积 1 156 km²,总人口 58 万人,其中城市人口 42 万人,城市化程度高,经济发展步伐快。近年来,随着城市建设的快速发展,城中村失地农民的生活安置成为东营区面临的突出问题。东营区结合实际,积极探索安置失地农民的途径,合理调整利益关系,探索出了一条有效解决城中村失地农民安置的新路子。

1 实行货币安置

依法落实安置资金,及时兑现货币补偿。在征地工作中,对补偿安置资金落实不到位的,不予办理土地征用手续;补偿资金落实到位后,采取有效措施,严格征地补偿费管理。自 1985 年开始,东营区就对各村居土地补偿费实行“区管村用”,在区国土资源局设立征地补偿费财务专户,以村居为单位明细记账,各镇、街道也设立村居征地补偿费专户,进行单独核算。严格按有关规定分配和使用征地补偿费,将地面附着物及青苗补偿费如数、及时支付给法定所有者,安置补助费实行专款专用,原则上全部用于失地居民安置,确保了资金足额到位、合理使用。

2 实行留地安置

按照市政府落实土地“五统一”管理的相关规定,将储备土地的 10%~15%作为安置用地,为失地村居民留足发展空间。实行土地“五统一”管理以来,共为全区被征地村居留出安置用地 200 hm²,其中 33.33 hm²(500 亩)已得到开发利用。如在辛镇村居改造中,在现状改造用地范围内预留安置用地,将旧村拆除腾出的 9.33 hm²(140 亩)土地作为

商贸用地开发建设。政府储备该村土地时,将储备土地的 10%,共计 88.93 hm²土地作为安置用地,由村集体管理经营。随着东营区新区的配套建设,该安置用地现评估价格已达到 3.75 亿元,加上 866.67 hm²土地被纳入政府储备获取补偿费 2.6 亿元,村集体共增加收益 6.35 亿元,为村居的长远发展奠定了坚实基础。同时,为解决村民 400 余台运输车辆停放、物料堆放、畜禽养殖、农机具存放以及其他生产必须场所,在规划区外安排临时性用地 37.33 hm²,作为过渡性留地,满足了村民生产生活需要。

3 实行培训就业安置

积极探索“企业下定单、政府来买单”的新路子,区政府拿出专项资金对被征地村居的适龄青年进行技术培训,使其掌握一技之长,增加就业机会。如胜利街道投入培训经费 40 万元,以劳动技校、农广校等为阵地,以机械维修、计算机财务管理、机电等园区企业需要的专业为主进行培训,一期培训工业园辖区内村居适龄青年 130 人,并在园区企业中优先安置就业,培训就业率达到了 96%。

4 实行择业优先安置

将被征地范围内的绿化维护、卫生清扫、物业管理等固定岗位和土方、砂石料运输等临时性工作,优先安排给有施工能力的被征地村民,努力为村居民创造就业机会,既解决了失地农民的就业问题,又提高了村民收入,维护了社会稳定。如胜利街道辛镇村通过择业优先安置,有 200 余人承担了被征地范围内各项工程建设的土方、砂石料运输等临时性工作,有 600 余人进入物业公司有了固定的工作岗位。

收稿日期:2006-07-24;修订日期:2006-09-19;编辑:曹丽丽

作者简介:刘建强(1965-),男,山东东营人,助理工程师,主要从事国土资源管理工作。

全区共有 2000 多名失地村居民通过择业优先安置找到了就业岗位。

5 实行老龄村民养老保险和福利性安置

按照“集体缴纳为主,个人适当承担,政府按比例补贴”的原则,将征地安置补助费优先用于交纳居民养老保险,给失地村居民入社会养老保险。根据不同情况,对失地村居民发放一定数额的生活补助,进一步保障被征地农民生活。如:胜园街道给被征地村居女年满 55 周岁、男年满 60 周岁的人员,每人每月发放 80 元的生活补助费,保障了村居民基本生活需要。

6 实行住房优惠安置

针对村居改造的不同情况,政府对村居改造后居民新购住房给予补贴优惠。被征地村居民住宅楼由政府统一建设后,再按补偿优惠价卖给村民,最大限度地减轻村居民负担。如文汇街道中王屋社区居委会改造中,居民可按成本优惠价购买住房,居委会无偿提供每人 20 m² 商业用房,另可按 1 500 元/m² 的优惠价格限购 20 m² 商业用房。改造后,该居委会户均拥有住宅 180 m²,商业用房 267 m²,户均总资产达到 120 多万元,仅房屋出租一项,每年每户收入可达 3.4 万元,有效增加了居民的经济收入。居住小区功能齐全,环境优美,极大地改善了居民生活条件。

7 组建股份公司安置

创建“三位一体”管理运营模式,大力发展村居集体经济。从中心城区实际出发,引导村居建立了

村居党支部、村居民委员会和股份有限公司“三位一体”的集体经济管理运营模式,使村居两委通过公司以法人的身份进入市场,按照股份制有限责任公司操作规程,把部分集体资产(主要是土地补偿费和村居原有资产)量化折股给村民,同时适当吸收村民现金入股或以其他私有资产入股,成立股份公司,风险共担,按股分红,利用征地补偿资金对安置用地进行开发,加快村居集体经济发展,推动村民向市民、市民向股民的转变。如辛镇村成立了东营辛昌置业有限责任公司,主要从事房地产开发、建筑安装、物业管理,把原村集体财产转为公司股份,集体持股 90%,村民持股 10%,建立了产权明晰、责权明确的现代企业制度。辛昌置业有限责任公司通过开发经营安置用地,使农民获取土地长期收益,即村集体经济组织将集体建设用地以作价、入股或租赁形式参与项目建设,获取长期收益。2003 年辛镇村投资 2 亿元,与山东蓝海股份有限公司合资开发了占地 6.13 hm² 的五星级酒店,山东蓝海股份有限公司每年向该村交纳租金 1200 万元,15 年后,山东蓝海股份有限公司将把地上建筑物无偿交还辛镇村。黄河路街道东赵居委会成立了山东东赵实业有限公司,对原集体企业进行了整体改制,集体股份由 98% 减少为 70%,其他股份通过量化、配送、认购等方式转让到居民手中,居委会集体持股 1.5 亿元,居民持股 2.12 亿元,充分利用安置用地,以房地产开发为龙头,先后投资 3 亿多元,开发建设了新悦大酒店、鸿冠写字楼等房地产对外租赁,总开发面积约为 5 万 m²,年回报率为 7% 左右,年底根据公司效益按股分红,逐步取消了居委会给居民的福利性生活补贴,真正实现了居民向股民的转变,确保了集体经济不断壮大,居民收入逐年提高。

淄博市 5 年整理土地 150 平方千米

2001 年以来,淄博市争取国家、省投资土地开发整理项目 43 个,安排市投资项目 16 个,国家投资 3.5 亿元,目前到位资金 1.8 亿元,其余资金将根据项目的实施进度逐渐投入。这些项目的实施,将有效整理土地 150.75 平方千米,增加耕地 2543 公顷。近年来,淄博市国土资源局积极申报国家、省投资项目,编制全市土地开发整理专项规划,并制定了土地开发整理重点工程实施方案,确定了土地开发整理和基本农田整理工程项目备选片。同时还确定了开发地块的土地利用方向和实施措施,明确了土地整理后备资源鼓励开发、限制开发、禁止开发的类型,切实落实科学开发整理土地目标。

为使土地开发整理复垦工作严格按规划进行,该市建立了国家、省、市投资土地整理复垦项目库,将 112 个符合条件的项目纳入国家、省投资项目备选库,并上报省厅备案,同时将 472 个项目纳入市级投资项目备选库。项目批准后,运用市场化运作模式,严格执行项目法人负责制、公告制度、工程项目招标制、合同管理制度、工程项目监理制度和资金管理制度,规范实施土地开发整理项目。特别是根据《招投标法》的规定,涉及国家投资的土地开发整理项目,一律本着公开、公平、公正的原则,委托有招投标代理资质的中介机构作为招标人,按照投标单位和中标单位不低于 3:1 的比例,面向社会公开招标,确定施工单位和监理单位。

(董振德 李莉)