



东营市东营区实施城区村居改造 集约利用城市土地

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)

近年来,在市委、市政府的正确领导下,东营区按照“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的原则,积极推进城区村居改造建设,促进了城市土地的节约集约利用。

1 加强组织领导强力保证村居改造工作

东营市是在石油矿区基础上发展起来的新兴城市,受过去“随矿建镇”模式的影响,中心城建设布局分散,土地利用粗放,特别是有 18 个村居散落在城区之内,环境质量差,基础设施不配套,浪费了土地资源,影响了城市化进程。为充分发挥土地资源效益,促进城市和谐发展,该区把城区村居改造工作摆上了重要议事日程,明确目标责任,实行重点调度,在人力、物力、财力等方面给予充分保障。在认真调查和广泛论证的基础上,研究确定了“分类指导、一村一策,成熟一个改造一个”的工作思路,对领导班子强、改造难度较小的村居,采取以村居为主的改造方式;对情况复杂、改造难度较大的村居,采取政府主导的改造方式,做到因村制宜,稳步推进。对工作中遇到的重大问题,区委、区政府主要领导亲自调度,分管领导靠到一线,有关部门和街道密切配合,及时采取有效措施,避免引发矛盾和不稳定因素,确保了城区村居改造工作的顺利进行。

2 制定优惠政策充分调动居民积极性

城区村居改造情况复杂,资金投入大,部分居民顾虑较多,加之受传统观念的影响,参与改造的积极性不高。区委、区政府通过组织街道、村居干部和群

众召开座谈会、外出参观考察、算账对比等形式,让干部群众充分看清了村居改造的当前利益和长远利益。市政府对村居改造工作高度重视,从政策上给予最大优惠,及时研究出台了《东营市中心城村居改造建设管理暂行办法》。办法规定:用于村居改造建设的土地,政府优先规划;村居现状用地优先保障用于本村居民住宅和必要的生产经营用地,按协议出让方式办理用地手续,土地收益全部用于村居改造建设,本村居民住宅免交城市基础设施配套补助费;其余土地公开处置,土地收益及收取的城市基础设施配套补助费主要用于村居改造的城市基础设施建设。这些政策充分体现了让利于民的原则,最大限度地保障了群众利益,减轻了村居改造的资金压力,调动了村居和群众参与改造的积极性。

3 依法妥善安置切实消除居民后顾之忧

在城区村居改造工作中,该区坚持依法推进、规范运作、妥善安置,统筹解决群众关注的热点难点问题,努力消除居民生产生活中的后顾之忧。

(1)实施“足额补偿安置”。对居民房屋的补偿,分别按城市房屋拆迁评估补偿办法和征用土地年产值、地面附着物补偿标准 2 种方法计算补偿数额,按最高数额给予居民补偿。

(2)实施“优惠安置”。居民购买新建住宅,政府或村居给予补贴优惠。如胜利街道辛镇村改造,在无偿补贴村民人均 20 m² 住宅面积的基础上,村民人均还可享受 20 m² 的优惠价格。

(3)实施“就业安置”。将旧村拆迁改造腾出的

收稿日期:2006-07-24;修订日期:2007-01-08;编辑:王秀元

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。

建设用地范围内的绿化养护、物业管理等就业岗位,以及土方、砂石料运输等临时性工作,优先安排给居民。对居民进行专业技术培训,根据企业用工需求,优先为居民提供就业机会。

(4) 实施“保险安置”。制定了《东营区失地农民养老保险暂行办法》、《关于失地农民安置的意见》,将征地安置补助费优先用于交纳居民养老保险,妥善解决居民生产生活和就业等实际问题,进一步消除了后顾之忧,推动了城区村居改造工作的顺利开展。

4 实施典型带动全力加快改造建设步伐

针对城区村居情况复杂的实际,该区按照“先行试点、稳步推进”的思路,对各街道分别确定 1~2 个试点村,实行重点突破,以点带面,取得了良好效果。文汇街道中王屋居委会是 20 世纪 80 年代的第一批“农转非”村居,地处城区繁华区域,总人口 281 人,现状居住用地 12.63 hm²,建筑面积 4.04 万 m²,容积率 0.32。随着城市的建设和发展,该居委会土地已全部被征用,群众收入主要靠庭院内房屋出租,是典型的“城中村”。区委、区政府将中王屋改造确定为城区村居改造的“破题”工程,抽调精兵强将,逐户宣传发动,深入细致地做群众思想工作,并制定了无偿提供每人 20 m² 商业用房,另按优惠价格限购 20 m² 商业用房等优惠政策,切实搞好补偿、安置,确保了村居改造的顺利进行,其拆迁工作得到了国家和省有关部门的充分肯定。中王屋居委会改造后,现自身用地 4.3 hm²,节约土地 8.33 hm²,户均拥有住宅 180 m²,商业用房 267 m²,仅房屋出租一项,每年每户收入可达 4 万余元。通过实施村居改造,居委会还形成了 5 800 万元的集体固定资产,集体经济实力明显增强。中王屋居委会的成功改造为城区村居改造树立了样板,积累了经验。在试点村居的影响和带动下,全区列入改造范围的城区村居全部

启动了改造计划,改造总面积 312 万 m²,目前已完成改造面积 25.7 万 m²,正在建设面积 37.1 万 m²。

5 盘活土地资源促进城市快速协调发展

城区村居改造的全面实施,促进了城市土地的节约集约利用,深化了城市发展内涵,带来了巨大的经济效益和社会效益。

(1) 盘活存量土地,腾出了城市发展空间。目前正在实施改造的 9 个城区村居,改造前居住用地面积 497.30 hm²,总建筑面积 105.16 万 m²,容积率为 0.21;改造建设后,居住用地面积 101.51 hm²,总建筑面积 81.21 万 m²,容积率为 0.8,共腾出土地 395.78 hm²,为城市建设和发展创造了空间。如辛镇村改造,共腾出土地 122.93 hm²,为东营区新区建设提供了用地。

(2) 集约高效利用土地,壮大了村居集体经济。以城区村居改造为契机,各村居积极探索建立“三位一体”集体经济管理运营模式,以股份公司为载体,对土地征用(收回)后政府给予的安置土地进行开发,加快集体资产经营,实现了集体经济的良性发展。如辛镇村把原村集体资产转为公司股份,成立了东营辛昌置业有限公司,投资 2 亿元与山东蓝海集团合资开发 6.13 hm² 安置用地,建设五星级大酒店,预计年收益 2 000 多万元,人均收入 5 000 多元。东赵居委会成立了山东鸿冠实业有限公司,投资 2 亿元建设纯产权式 5A 级商务写字楼,与香港客商合作建设总投资 5.1 亿元的鸿港医院,两个项目投入使用后,居委会集体资产将突破 15 亿元。

(3) 优化城市环境,城市品位迅速提升。通过实施城区村居改造,从根本上改变了村居的落后面貌,节约集约利用了土地,实现了城市布局合理、功能完善、环境优美的建设目标,促进了城市经济社会的和谐健康发展。

莱芜市钢城区初步形成 4 大矿产开发加工区

钢城区始终坚持以《矿产资源总体规划》为先导,经过近几年坚持不懈地治理和引导,已初步形成 4 大矿产开发加工区:一是北部以潘西煤矿为中心的煤炭、铁矿开发加工区,形成了以矿业为主导、煤研石发电、煤研石制砖及铁矿选矿、铁精粉烧结综合发展;二是西部以莱钢石灰石矿为中心的石灰石、白云石开采加工区,做大做强了西部山区石材开采、加工、运输三大产业;三是南部以页岩制砖、花岗石开采加工为主的建材区;四是东部以莱钢炼钢用熔剂灰岩为主的石灰石开采加工区。以上四大开发加工区初步形成规模,矿业及其附属产业已经成为钢城区重要的基础产业。(朱从国)