

聊城市大力推进“城中村”改造 和农村居民点合村并点*

张士征,李怀强

(聊城市国土资源局,山东聊城 252000)

近年来,聊城市以改善农民生产生活条件为原则,采取让利于民的做法,大力开展“空心村”改造和“迁村并点”工作。出台了《关于加强城市规划区村(居)民宅基地管理的意见》等文件,建设中心村,逐步实施建设农民公寓,从而推动全市农村经济产业化发展,改善农村面貌和居住环境,加快城乡建设一体化进程,提升社会主义新农村的整体环境。

1 合理规划新农村

聊城市委、市政府高度重视新农村规划工作,从2006年起市财政每年拨专款200万元,用于支持新农村规划工作,各县(市、区)也专门拨出配套资金支持这项工作。特别是东昌府区政府在资金十分困难的情况下,拨出专款460万元,用于全区村庄建设规划编制。目前,该区14个乡镇、办事处全部完成了总体规划编制工作,其中11个乡镇、办事处聘请专家编制了详细规划,230个村庄完成了建设规划编制,占应规划村庄的1/3,160个村庄完成了现状图测绘,规划编制工作正在进行中。该区村庄规划全部完成后,将会使城乡更加有机结合起来,社会主义新农村建设更具特色。

2 实施“平改楼”工程

聊城市结合各地实际,对人均耕地少,农民生活水平较高的城乡结合部或开发区内的村庄实施了“平改楼”工程,拆除了村民原居住的平房,让农民住上了公寓楼。经济技术开发区原有村庄30个,除6个有新村规划外,其余均无村庄规划,建筑容积率

不足0.4,存在大量空闲宅基地,一户多宅现象十分严重。对此,开发区管委将整治农村居民点列为重要议事日程,首先对武楼、张古禹、马庙实施了“平改楼”工程,建居民楼20多万平方米,3个村全部村民都住上了公寓楼,腾出建设用地43.67 hm²,使农民集居区走上一条节约挖潜的新路子。据统计,仅开发区实施村庄“平改楼”工程,就可腾出土地73.33余公顷。另外,东阿县已经着手进行旧村改造的村庄13个,目前正在实施改造的9个。改造后,该县将节余耕地226.67 hm²。其中,王海村2005年开始实行旧村改造,村委会利用公共积累对村民的房屋按照标准进行补偿,同时签定建新拆旧协议,新村建设占地6.80 hm²,根据村民自愿,可以选择2层居民楼或6层居民楼,旧村拆迁复垦后将净增耕地38.53 hm²,人均增加耕地0.037 hm²。

3 积极推进“城中村”改造

针对城中村土地利用结构不合理、低效利用等问题,聊城市逐步加大了对“城中村”的改造力度。政府先做好回迁安置工作后,再进行收购储备,然后对社会公开进行招拍挂出让。近几年,仅聊城市城区改造城中村20个,拆迁土地面积213.33 hm²,涉及村民7000余户,除53.33 hm²土地用于被拆迁户的居住安置外,还为城市道路、绿地等公益设施建设提供土地26.67 hm²,并将其余133.33 hm²土地进行了招拍挂出让,政府获得土地收益5亿多元。在2006年龙湾村改造项目中,涉及拆迁土地面积43.87 hm²,其中用于运河拓宽、绿化用地约10余公

* 收稿日期:2007-11-09;修订日期:2008-02-14;编辑:王秀元

作者简介:张士征(1975-),男,山东聊城人,工程师,主要从事国土资源管理工作。

顷,其余 26.93 hm² 土地规划设计成环境优美的住宅小区,不仅解决了当地居民的住房问题,还为城市提供商品房约 17 万 m²,实现政府土地纯收益 1.5 亿元;阳谷博济桥办事处柴庄村采取留地安置的办法,较好解决了农民长远生计问题。改造前,该村占地 12 hm²,人均宅基地面积 70 m²,年收入 3 200 元。改造后,整个村庄占地面积 3.33 hm²,节约土地面积 8.67 hm²,人均住房面积增加了 30 m²,人均住宅占地面积减少了 30 m²,年收入达到了 3 800 元,并且该村还利用节约的土地建设了 1 个综合市场、2 条商业街、2 个住宅小区。其中商业街住宅楼均实行商住结合模式:楼下每人 20 m² 的经营性用房,村民或自己经营,或出租获得租金;楼上每人 20 m² 的居住用房,村民或自己居住,也可出租,既解决了村民的居住问题,也解决了收入来源问题。2007 年 5 月,该市还组织市、区两级有关部门对城区部分村(居)民违法占地、乱搭乱建房屋的问题进行了集中清理,共拆除违法建房 474 户,房屋 2 255 间,拆除面积 81 943 m²,为今后的“城中村”改造和宅基地的依法管理奠定了良好的基础。

4 整治“空心村”

聊城各县(市、区)逐步加大了“空心村”的治理

力度。高唐、莘县专门开展了农村宅基地整治工作,冠县结合当地实际制定了农村宅基地管理实施办法,东阿通过整治典型的“空心村”赵老徐村,腾出土地 12 hm²,并全部开发成耕地,配套了水利设施;东昌府区通过将堂邑镇的刘庄和袁庄合并,节约土地 6 hm²,并在节约出的建设用地上开办了多家村办企业。同时,该村还对农田内的沟渠由明沟改为暗管,对村内废弃坑塘、村外片荒进行了开发,新增耕地 5.87 hm²。据统计,2006 年该村工农业总产值达到 2.1 亿元,实现利税 980 万元,村民人均纯收入达 1 万元。合村后的刘庄村成为当地节约集约用地的典型受益村庄。

5 大力开展土地开发整理工作

近年来,该市逐步加大土地开发整理力度,并将土地开发整理与新农村建设有机结合,通过实施国家、省、市的土地开发整理项目,既为全市耕地占补平衡提供了资源保障,又为经济发展提供了潜在的空间,改善了农村居民的居住条件。2001 年至今,该市共争取国家级和省级投资开发整理项目 57 个,争取开发资金 9.75 亿元,目前已新增耕地 4 533.33 hm²,确保了全市耕地总量的动态平衡。