

汶上县“城中村”改造的几点做法^{*}

高庆祥

(汶上县国土资源局, 山东 汶上 272501)

汶上县城城中村改造占地面积43.33 hm², 拆迁面积23.6万 m², 涉及1018户居民, 20个单位, 220户营业门面房, 25天内全部拆迁完成, 并成功出让, 43栋规划科学合理的居民楼正在动工修建, 创造了令人叹服的“汶上速度”。究其原因, 精心运营、科学创新、公开公正、净地出让是推进汶上县城城中村改造成功的关键。

1 认清形势推行“城中村”改造

汶上县文化底蕴深厚, 始祖文化、儒家文化、佛教文化、运河文化遗迹众多, 打造“中国佛都”、创建省级园林城市和“太子灵踪塔文化节”的召开, 叫响了“儒释圣地、花园水城”的旅游品牌, 拉开了汶上城市建设的序幕。但是, 位于城中心地带的27个村居社区道路狭窄、崎岖不平、污水横流、垃圾遍地、房屋破旧、庭院潮湿、治安混乱。2007年, 汶上县委、县政府决定用3~5年的时间对27个村居进行改造建设, 首期重点完成长乐湖花园小区、圣泽商务综合广场、宝相寺景区、北辰小区的改造。

2 创新思路政策贴近群众

(1) 补偿政策切实可行, 保证了居民的合法权益, 防止了私搭乱建现象。汶上县制定了《关于城中村开发改造的实施意见》和《长乐湖花园小区房屋拆迁补偿安置实施办法》, 具体为: 居民宅基地按400元/m²补偿, 房屋依结构、质量等按360~450元/m²补偿, 其他资产按照评估价格确定; 在回迁安置上, 采取主要依据宅基地面积确定, 并综合考虑主房面积, 无论回迁户宅基地上是否有房屋, 只要有一定数量

的宅基地, 就可以申请1套回迁房, 保护了居民的合法权益, 遏制了私搭乱建现象, 减少了住房安全事故的发生。

(2) 转变土地出让模式。旧城改造大多采取开发商承包拆迁、毛地出让、回迁安置用地以划拨方式供应的模式。但上述模式也存在一些弊端: 一是开发商承包拆迁, 容易出现非法拆迁、程序不规范、补偿不到位的问题; 二是开发商看重的只是繁华地段, 容易出现半途而废的现象; 三是回迁房按划拨供应, 开发土地按招拍挂方式供应, 形成了一个小区内的房屋划拨的不能上市交易, 出让的能够进入二级市场的局面, 不利于今后的统一管理, 同时回迁户也容易产生误解。汶上县在城中村改造中严格按照有关规定, 提出了“政府主导、村居拆迁、市场运作、净地出让、收益全部用于城中村改造”的工作思路, 具体内涵是: 政府主抓规划, 制定政策, 调控市场, 村居组织实施拆迁, 拆建分离, 将城中村改造范围内的土地(包括回迁安置、公建用地)全部收购储备, 以净地形式全部按招拍挂方式供应, 土地出让收益全部用于城中村改造及城市基础设施建设。

3 公平、公正、公开做好“城中村”改造

(1) 拆迁改造最基础的工作是调查摸底、评估测算。由于土地、房屋面积的多少直接关系到补偿额和回迁房面积的确定, 为了让群众明确自己的财产状况, 评估清单出来即向群众反馈结果, 面积有多大, 财产状况如何, 一目了然, 群众认为有差错的可以申请复查。大到土地面积、主房、配房, 小至1棵树、1个灶台, 评估清单上都列得清清楚楚, 真正做到了公平、公正。

* 收稿日期: 2008-01-31; 修订日期: 2008-04-07; 编辑: 王秀元

作者简介: 高庆祥(1967-), 男, 山东嘉祥人, 工程师, 主要从事土地收购储备工作。

(2)旧房的腾空、协议签订的顺序号决定着回迁的楼号、楼层,因此在顺序号的发放上,严格按照是否腾空、是否签订协议执行,整个过程均在职能部门及群众的监督之下进行,并且每天将领导号人员的名单在电视台公布,真正做到了公开。

(3)在土地出让环节上,汶上县国土资源局在拆迁工作还未完全结束的情况下,于2007年9月24日提前在《大众日报》、《济宁日报》、中国土地市场网等多家媒体上发布土地出让公告,2007年10月17日成功出让,从而加快了城中村改造建设步伐,避免了拆迁完等公告期现象的发生,大大缩短了拆迁改造的时间,产生了良好的社会和经济效益。

4 精心运营破解难题

汶上县委、县政府及各职能部门形成了“要解决城市建设计划指标受限和城市建设资金紧张的问题,必须改变城市建设固有的思路,改变过去无偿使用土地为有偿使用土地,同时必须走存量挖潜的路

子”的共识,集约节约用地,聚集城市建设资金投入基础设施建设。长乐湖小区拆迁土地面积43.33 hm²,除道路加宽、长乐湖水面、绿化带、防洪通道等城市基础设施占地外,可供建设的土地为25.43 hm²,而回迁安置占地仅需10 hm²,腾出土地15.43 hm²,用于商业及住宅开发,通过公开出让,土地收益达2.48亿元,创汶上县单宗土地出让的总价款之最。除去回迁安置费用外,还剩余资金约5000万元,全部用于城市基础设施建设。

2007年,汶上县在率先启动长乐湖小区拆迁改造的基础上,相继完成了占地5.07 hm²的圣泽商务综合广场、占地6.40 hm²的北辰花园小区、占地1.87 hm²的宝相寺景区的拆迁及土地公开出让工作。拆迁房屋面积达46万m²,除回迁安置、基础设施建设占地外,共腾出32 hm²土地进行公开出让,土地收益达3.3亿元,有效缓解了城市建设用地计划指标不足和城市建设资金短缺的局面。