

莱芜市挂钩试点工作存在问题及对策^{*}

李伟,李芳

(莱芜市国土资源局市区分局,山东莱芜 271100)

挂钩试点政策依靠政府部门发起,运用经济手段促进农村建设用地整理,在改善农村生态环境和农民生产生活条件的同时,促进土地集约节约利用,为地方争取到更多的建设用地指标,满足经济发展对城镇建设的用地需求。但是目前莱芜市市中区挂钩试点工作进展缓慢,个别试点村甚至走进了“死胡同”,为了更好地制定工作措施,莱芜市国土资源局市区分局对辖区挂钩试点工作存在的问题进行了专题调研。

1 挂钩试点工作基本情况

莱芜市市区分局辖区内共有3个项目区,涉及凤城、高庄和张家洼3个街道办事处10个村庄,批复拆旧复垦面积69.47 hm²,用于项目建新区面积38.93 hm²,居民安置区面积30.53 hm²。3个项目区共有6 272户居民,18 278人口,其中农业人口15 760人。现村庄面积325.27 hm²,项目拆迁复垦69.47 hm²,拆迁复垦面积占村庄面积的21%,动迁2 458户,7 457人。通过新建安置居民楼,陆续解决了拆迁户和新分户的居住问题。羊庄村利民煤矿多年来计划搬迁部分旧村,但因资金和各种矛盾一直没有完成,但挂钩试点以来村庄搬迁进展较快。许家沟村部分旧村在山沟底部,居民早有搬出的意向,拆旧复垦得到多数村民的支持,搬迁也较快。其余8个村都在城郊结合部,按城中小区规划建设,但拆迁复垦没有形成共识,进展缓慢。

2 存在问题及原因分析

(1)村民不配合。辖区内3个办事处均在城乡结合部,很多群众认为挂钩拆迁没有企业征地、房地

产开发拆迁补偿高,不愿拆掉老宅基地;宅基地私有观念根深蒂固,有些村民虽已在城里买房居住,仍不愿放弃在农村的宅基地;部分村民由于农具无法存放及多年的生活习惯等原因,不愿住楼房;相当一部分村民对旧房拆迁补偿存在攀比心理,等着最后提高补助金,故意拖延时间不拆房,这些都给挂钩试点拆迁工作带来很大阻力。

(2)资金筹措难。据调查,复垦1亩地大约要拆迁2~3户宅基地,按还房面积100 m²,安置房售价700元/m²计算,住进安置楼房1户要缴纳7万元,按其原有住宅一般评估价5万元计算,农户还要交纳2万~3万元才能入住,而且还有些达到分户条件却尚未分户的村民需要买2套楼房,相当一部分群众经济能力承受不了,搬不了新楼,拆不了旧房。另一方面,村集体对农户原有住房进行补贴,按照评估价补贴1户5万元计算,拆迁1亩地需要10万~15万元,而复垦1亩地政府补贴3.5万元,村集体至少还要投入9万元左右,路、水、电、气等一系列基础设施的配套费用尚不包括在内。复垦的土地面积越多,村集体资金投入就越大,部分村集体资金周转不动,工作积极性不高。

(3)新村建设没有因地制宜,以楼房为主。辖区内10个挂钩试点村除许家沟村规划为平房安置外,其他9个村均建设了安置楼。但个别村不适宜建设楼房,而适宜建设平房进行安置,造成整个工作被动,无法开展。

3 对策建议

(1)进一步加大宣传力度,保障群众利益。要加大挂钩宣传力度,让各级领导、办事处、村,特别是

* 收稿日期:2009-06-05;修订日期:2009-08-26;编辑:王秀元

作者简介:李伟(1980—),女,山东莱芜人,助理工程师,主要从事国土资源管理工作。

老百姓进一步了解、关心、支持这项工作。同时,要把维护群众利益放在首位,把惠民利民政策交给群众,让群众自己比较、衡量,激发积极性,推进工作开展。在挂钩过程中,要严格政策把关,阳光操作,从而为挂钩试点工作提供根本动力。

(2)进一步完善机制,保障资金到位。要建立资金保障体系,加大对挂钩试点工作的资金扶持。要完善以多渠道筹措资金为主,政府投入为辅的资金保障机制,在“政府补一点,村集体自筹一点,群众交一点”的常规做法基础上,适当加大政府投入比例,从建设用地有偿使用费、耕地开垦费中拿出专项资金扶持解决拆旧复垦问题。要做到规划先行,以土地利用总体规划、城市规划、村镇规划、产业布局规划为依托,在更高层面上综合设计挂钩专项规划,统筹实施居民点归并,基础设施配套、农田综合整治和产业布局优化调整,促进和谐发展。

(3)进一步加强班子建设,提高班子凝聚力。从调查情况看,凡是工作开展好的村,都有一个坚强有力的领导班子。因此,必须选择那些班子团结坚

强的村子进行挂钩,对班子不团结的坚决予以调整,充分调动村干部的积极性,共同做好群众工作。

(4)进一步强化政府领导,实行部门联动。各级政府特别是区镇两级必须发挥挂钩工作主导作用,切实承担起挂钩主体的责任。要把挂钩试点工作作为关系经济发展和新农村建设和统筹城乡一体化发展的一件大事来抓,完善政府组织领导和工作推进机制,把部门、办事处、村各级力量组织调动起来,各司其职,协调推进。

(5)因地制宜,根据不同情况选择合适的安置方式。每个村本着“就地取材、就近安置”的原则,双管齐下,着力安置拆旧区村民。对存在大量空闲宅基地的村,采取在当村购买宅基地的方法,不用建设新的住宅安置房,就解决了拆旧村民的安置问题;对不存在或有很少空闲宅基地的村,则采取建设新的住宅房来安置。要根据各村实际情况,一村一策,制定方案后,要严格按照方案进行,确保建新能拆旧,防止形成一户多宅。