

经验交流

单县城乡建设用地增减挂钩试点工作的主要做法*

孙若馨

(山东大学政治学与公共管理学院, 山东 济南 250100)

近年来,随着经济社会的快速发展,单县招商引资力度的不断加大,城市建设、项目落地需要大量的土地。为增加建设用地指标,保障经济发展,推动新农村建设,确保耕地占补平衡,单县争取了国家第一批挂钩试点项目和省建设用地指标置换项目。挂钩试点项目涉及高韦庄镇大徐庄村和杨楼镇尤庄村。这2个村共需拆迁1106户,安置人口3958人。其中:高韦庄镇大徐庄村村庄面积78.13 hm²,周转指标55.33 hm²,拆迁复垦后净增耕地54.88 hm²,其他农用地0.45 hm²,安置用地22.35 hm²,安置675户,2440人;杨楼镇尤庄村村庄面积48.41 hm²,周转指标34.30 hm²,拆迁复垦后净增耕地34.30 hm²,安置用地14.11 hm²,安置431户,1518人。挂钩试点两项目区共腾出建设用地指标89.63 hm²,其中可调整使用基本农田85.07 hm²。目前,该项目已完成拆旧1031户,新建住房1096套,复垦土地65.73 hm²,两项目区共投资2960万元。该县利用这批建设用地指标,安排了开山公园、宇泰光电、忠承纸业等几个过10亿元的大型项目,拓宽了建设用地空间,有效保障了城市建设和招商引资项目用地。

1 深入调研选好试点项目村庄

单县国土资源局根据各乡镇上报的“空心村”情况,对全县506个行政村进行了调查摸底,建立了旧村改造有关情况资料库,从中筛选出具有占压土地面积大、村民比较富裕、乡镇党委政府重视、群众对旧村改造积极性高、村两委班子团结、责任心强、有实干精神并具有较强的号召力,居民点易拆迁、土地复垦潜力大的村庄。试点村确定后,单县国土资源局组织工作组到试点村走访,广泛听取村党员干部群

众的意见和建议,配合乡镇党委、政府在试点村分别召开了党支部会议、村两委会议、群众代表大会和全体村民会议。为做到村庄高起点规划、高标准建设,聘请了山东省城乡规划设计院专家实地考察,科学论证,将高韦庄镇大徐庄村等5个自然村合并为1个中心村,规划出新村建设框架。在征求群众意见的基础上,编制了切实可行的规划方案,为试点项目的顺利实施打下基础。

2 通力协作搞好试点工程

单县县委、县政府高度重视挂钩试点工作,多次组织召开有关部门和项目区乡镇主要负责人会议,专题研究工作措施和工作方案,明确有关部门和相关乡镇职责,部署试点工作,并要求县国土局、财政部门、项目区乡镇积极配合,做好该项目的配套服务工作。为进一步抓好试点工作,县政府成立了由县长任指挥长,常务副县长任副指挥长,国土、规划、建设、财政、农业、水务、林业、环保、电业等部门及项目所在乡镇主要负责人为成员的挂钩试点项目工程指挥部,办公室设在县国土局,并成立了技术组、财务监管组、项目实施组。县财政部门设立项目资金专户,同时,项目区乡镇也成立了相应的机构,两项目所在乡镇专门抽调1名有农村工作经验,协调能力强、工作方法多、群众威望高、办事认真负责的副书记和人大主任,靠上做工作,同时,各相关部门给予了大力支持和帮助,为试点村解决实际困难。

3 精心安排搞好挂钩试点项目

(1)广泛宣传发动、统一思想,形成共识。为保

* 收稿日期:2009-03-27;修订日期:2009-05-19;编辑:王秀元
作者简介:孙若馨(1989—),女,山东菏泽人,学生,政治与公共管理专业。

证这一项目的顺利实施,镇村两级班子先后召开党员支部大会、村两委会、群众代表会和全体村民会等各种会议达36次,重点宣传挂钩试点工作的重大意义,讲清国家土地政策,教育广大群众破除宅基地私有观念,与群众共同商定拆迁、补助、安置等有关问题。在宣传中给群众算清三笔账,既增地增收账、政府补助账、生活环境改善账。由于宣传发动到位,群众由不理解到理解,由理解到积极支持。

(2)做好住房规划设计,制定切实可行的拆迁补偿标准。为做到高起点定位、高标准规划,组织专业人员到试点村进一步实地勘察,结合报批的《实施方案》,按照菏泽市政府规定的农村宅基地标准,在充分征求群众意见的基础上,进行村庄规划和安置房屋的统一设计。规划设计的新村及安置房屋图纸既符合新农村建设要求,又符合试点村群众的经济条件,从住房、交通、村内其他基础设施,到村文化娱乐场所、卫生室、超市等,各方面都让群众满意,进一步提高了群众拆迁的积极性。为做好拆迁补偿工作,项目区乡镇政府根据拆迁房屋的结构、使用年限等情况,组织有关人员在充分调研的基础上,拟定出6大类、15个等级的拆迁补偿标准,每一个级别对应一个补助标准,在房屋面积丈量评估上,成立了镇村、群众代表丈量评估小组,并将评估补助数额张榜公布,接受群众监督。

(3)党员干部带头,起到了示范带动作用。在试点工作中,党员干部积极做好家属及子女思想工作,拆迁中做到三个“带头”,即:带头丈量评定拆迁的房屋、带头签订拆迁协议、带头进行拆迁,使试点项目很快打开了工作局面。

(4)阳光操作,公开、公平、公正。一是在房屋拆迁补偿上做到了公开、公正、公平和透明。拆迁房屋的丈量、评定等,都有县国土局和镇政府的工作人员、村干部和房主及房主聘请的鉴证人在场,丈量评定后按类分等确定补助金额,当场记录登记卡,房主确认后由在场所有人员在登记卡上签字、按手印。确定的各拆迁户的补偿金额在全村公示1周以上。群众对补助金额没有异议的,签订房屋拆迁补偿协议,限期拆迁。二是对突击乱搭滥建房屋的,坚决予以制止,不予丈量评定和拆除补助。三是制定合理的安置计划,做好拆迁安置工作。由乡镇政府牵头,乡国土资源所、试点村委会各抽调2名人员,按照

《菏泽市农村宅基地管理办法》规定的标准,划定每户宅基地四至。采取沿街拆迁符合安置条件的沿街安置,其他需安置的按原次序确定安置方案。确定后的安置方案在全村公示,确保安置公开、公平、公正。

(5)积极筹集资金,做好拆迁补偿资金的管理和发放。为加大资金筹措力度,加强资金的管理和使用,单县县政府成立了由常务副县长任组长,县国土、财政、审计、监察等部门主要负责人为成员的试点项目资金保障工作小组。县财政设立了挂钩试点资金专户,从招拍挂土地收益中拿出一部分资金投入试点项目中,专款用于群众的拆迁补偿和腾出土地的复垦,为项目工程的实施提供了资金保障。为搞好资金的管理发放,试点项目区乡镇成立了由乡镇长任组长,乡镇财所、试点村委会和国土所主要负责同志为成员的资金管理小组。乡镇资金管理小组根据工作进展,向县资金保障小组提出资金申请,经批准后,由县财政专户将资金及时拨付到乡财政专户。县国土局和县财政、审计、监察等部门,对拆迁房屋的丈量、评定和补助的发放实施全程监督。试点村群众凭拆迁补偿协议、身份证及户口索引、登记卡原件和复印件及领款条等必要的证明,到乡镇财政所领取拆迁补偿。

(6)制定优惠政策,保护群众的切身利益。一是对拆迁面积大、一户多宅的,腾出土地复垦后可优先承包给原使用人耕种。二是自行建设安置房,减轻拆迁户经济压力。在县国土局和镇政府工作人员、村干部的共同监督下,各安置户按照分配的宅基地位置和房屋设计的统一标准自行建设。拆迁户可充分利用拆旧材料,以减轻投资压力。三是建设周转房,解决孤寡老人安置问题。孤寡老人一般经济收入较少,很难建造高标准的住房,又不愿离开故土到乡镇敬老院,为做好这部分人员的安置工作,在村庄规划区范围内专门划出部分宅基地统一建设,每户2间,100 m²,县里投资一部分,镇和村再筹集一部分,用于周转房建设。周转房作为村集体财产,只用于孤寡老人居住使用,不准买卖和他人继承。由于各项措施到位,到目前单县项目区拆迁的1031户村民无一上访,其中1个自然村36户只用了1周的时间就拆迁完毕。