



章丘市积极探索旧村综合整治新模式

闫太重

(章丘市国土资源局, 山东 章丘 250200)

摘要:章丘市创新旧村综合整治新模式,以群众满意不满意、拥护不拥护为标准,不搞一个模式,不搞盲目推进。为稳步推进,确保社会稳定,把好事办好,章丘市国土资源局加大了市场化运作方式,把权力交给基层群众,积极探索了多元化运作机制,有力地推动了旧村整治与新农村建设的发展。

关键词:旧村综合整治;模式探索;章丘市

中图分类号:F303 **文献标识码:**C

近几年,章丘市把旧村综合整治与新农村建设摆到了重要地位,怎样走向规范化、系统化和现代化模式,进行了全方位论证,实现“一张图”办事,力争通过3~10年的努力,将198个村庄整合为33个新型社区,旧村整治总拆迁面积2 625.33 hm²,其中:安置区占地652 hm²,新增建设用地指标1 973.33 hm²。章丘市国土资源局积极引导思维方式,构筑“一心多轴多点的城镇”格局。为有效解决经济发展与占地矛盾,从节约集约利用土地和改善农民的生活环境条件出发,进一步加快和推进城镇化的发展,把农村住宅用地综合整治变成了一笔巨大财富和聚宝盆。

1 工作思路

农村宅基地关系到农民的切身利益,是整治和安置好农民最关键的问题。要坚持因地制宜、循序渐进,不能急推冒进,不能千篇一律,防止“一刀切”^[1];要把农民满意不满意,拥护不拥护,受惠不受惠作为衡量农村住宅整治的成效,实现改造整治前农民乐意,改造整治后农民满意的目标,叫农民得到实惠,把好事办好,确保社会稳定。

(1)科学规划,分类实施。坚持高起点、高标准、高质量的原则,进一步健全完善新型农村社区建设规划,做到与城市总体规划、市域村镇体系规划、新一轮土地利用总体规划、乡镇总体规划、村庄规划

相衔接配套,体现规划的系统性、超前性、综合性和严肃性,做到30年不落后^[2]。

(2)重点突破,统筹推进。按照“先急后缓、分步实施”的原则,优先启动城中村、园区村改造整治。要求各乡镇(街道)按批准的工作计划组织实施,重点推进新型农村社区建设。实施过程中坚持因地制宜,一村一策,梯次推进,从物质基础较好、基层班子较强、群众要求改造强烈的村居入手,成熟一批,建设一批,不搞一个模式,不搞盲目旧村整治与新农村建设。

(3)集聚发展,节约用地。以优化土地资源配、强化集约节约用地为目标,新型农村社区集聚人口一般要在3 000人以上,参照城市居住区规划规范标准,结合居民生产生活特点配套建设相应基础设施。城中村、园区村改造整合项目原则上以规划建设小高层为主,其他新型农村社区项目原则上规划建设5层以上楼房。建设过程中坚持“一户一宅、建新拆旧”原则,防止发生“建新不拆旧”和变相搞房地产开发等问题,避免发生小产权房。凡纳入新型农村社区建设规划的村庄,要严格按照社区规划配套建设公共设施并预留发展空间,一律不再审批新建、扩建和翻建宅基地行为,原则上不再审批旧村住宅用地。

(4)政府统筹,农民自愿。充分发挥政府统筹作用,统筹资源,统筹资金,整合捆绑使用各项扶持

* 收稿日期:2010-07-10;修订日期:2010-10-22;编辑:陶卫卫

作者简介:闫太重(1956—),男,山东章丘人,主要从事国土资源管理工作;E-mail:zqgt83211262@163.com。

“三农”资金和政策,以“公平竞争代替平均分配”的方式,“扶早、扶优、扶强”,确保建一批成一批。工作中必须充分尊重农民意愿,坚持实事求是、量力而行,不搞强迫命令,通过加强宣传引导、搞好扶持服务、注重示范带动,调动和发挥农民群众建设美好家园的积极性、主动性。

(5)市场运作,多元投入。积极探索市场化运作方式,吸纳社会资金和民间资金参与旧村整治和新型农村社区建设。综合运用土地、资金、信贷、费用减免等优惠政策,鼓励有条件的乡镇(街道)进行集中开发建设,改善农民的生产生活环境条件,提高生存质量。各村可根据村民的收入情况,制定优惠享受政策和形成多元化投入建设格局。

(6)配套建设,完善服务。在建设居住楼房的同时,要严格按社区规划要求同步建设社区服务中心、文化健身广场、生资超市、科教文卫、托幼托老和商业服务等配套公建设施。社区服务中心要有满足公益性、中介性服务需求的基础服务设施和服务人员,并建立健全社区党组织、社区自治组织和协会组织。

2 制定政策

为实现农民居住向新社区集中,耕种向规模经营集中,产业向园区集中,实现耕地增加,农民生活改善,用地节约,布局优化,各种要素集聚的目标,重点突出了9个方面:

(1)设立专项资金。从2010年起,市财政连续5年设立新型农村社区建设专项资金,每年总额2000万元,采取以奖代补的方式,依据拆旧面积与新型农村社区项目建设规模、建设标准、拆迁面积及完成时限等具体情况,分别给予资金支持。

(2)建设用地置换补贴。对旧村整治与新型农村社区利用建设用地增减挂钩政策和规划区内社区建设节约出的建设用地指标,按照20万元/亩的标准进行补偿,依据拆旧建新面积,根据工程进度分期拨付给社区所在乡镇(街道),待项目整体验收合格后全部结清。

(3)土地出让净收益补助。对新增的建设用地指标,安排40%用于城市经营性用地,通过“招拍挂”方式公开出让后形成的土地净收益,由市财政专户储存,专款专用,统筹用于旧村整治与新型农村社区建设。

(4)用地支持政策。对纳入挂钩试点,旧村整治与新型农村社区建设所需的建设用地指标,予以优先保障,安置区不能超过新增建设用地指标40%。项目区批复后,可实行先建后拆,同步运作办理土地征用手续,不缴纳费用。

(5)房屋产权政策。对旧村整治与新型农村社区住房,采取换钱、换房、换位置的办法,由村根据原土地性质和原房产证载明的面积,提供不同面积的住房,争取农户认可,进行权属确认。对不要楼房的,进行估价评估,实行一次性补偿。对无经济实力的,实行换位置,维护好农民合法权益。

(6)税费减免。凡纳入旧村整治与新型农村社区建设中用于安置村民的住房建设项目,属于征收的行政事业性收费全部免收,服务性收费减半征收,政府性基金实行先征后返。城市维护建设税新增部分,主要用于村镇规划编制、农村住房建设、基础设施和公共服务设施建设。

(7)信贷支持。一是以市政府投融资管理中心为平台,积极对外融资,筹集的资金专项用于旧村整治与新型农村社区建设,连续5年,每年不低于2亿元。二是协调金融机构对参与农村住房建设、资信优良的房地产开发和建筑施工企业,简化审批流程,优先提供贷款。三是开办新型农村社区居民住宅按揭贷款。对符合条件,各种证件、手续齐全,申请按揭贷款的,由金融机构给予一定数额的贷款支持,并给予一定的利率优惠。四是对整村迁建的居民,经民政部门按程序审批认定住房确有困难的,可采取担保公司担保或农户联保的方式为每户提供10万元以内的贴息贷款,贴息期限最长为5年,贴息资金在市级专项资金中列支。对无能力购买住房的,由村代建廉租房或周转房,无继承和买卖权。

(8)以奖代补资金。一是对合村并点型,实现新建居住楼房建筑面积在30万 m^2 以上、居住人口2000户以上,符合建设标准和基础设施配套要求,社区服务中心满足规划居住人口服务要求,2012年1月1日之前建成的,财政给予200万元补助;2012年1月1日之后建成的,财政给予150万元补助。对新建居住楼房建筑面积在20万 m^2 以上、居住人口1500户以上,符合建设标准和基础设施配套要求,社区服务中心满足规划居住人口服务要求,2012年1月1日之前建成的,财政给予150万元补助;2012年1月1日之后建成的,财政给予100万元补

助。二是对合村并点分步实施型,实现新建居住楼房建筑面积在5万 m^2 以上、居住人口500户以上,符合建设标准和基础设施配套要求,社区服务中心满足规划聚集人口服务要求,2012年1月1日之前建成的,财政给予80万元补助。2012年1月1日之后建成的,财政给予50万元补助。对于实现升级达到第一种类型中2个档次的,按照2012年1月1日之后的补助标准,分别对应给予差额补助。三是对社区服务引导集聚型,实现2012年1月1日之前按社区规划建成社区服务中心的,财政给予20万元补助;2012年1月1日之后建成的,财政给予15万元补助。对集聚建成居住楼房,对应前2种类型中规模档次的,按照2012年1月1日之后的补助标准,分别对应给予差额补助。补助资金由市财政从专项资金中统一拨付,建成验收合格一个、补助一个。

3 措施建议

(1)强化组织领导。按照“工作集中会战、资金统筹投入、政策配套运用、效果尽快显现”的要求,成立由市主要领导任总指挥,有关市级领导任副总指挥,相关部门主要负责人、各乡镇(街道)主要负责人为成员的市旧村整治与新型农村社区建设指挥部,从市建委、国土局、农办、发改委、财政局、市政府投融资管理中心等职能部门抽调工作人员集中办公,负责旧村整治与新型农村社区建设的统筹指导、协调推进工作,及时研究解决改造建设中存在的困难和问题。

(2)强化督查考核。市委、市政府将旧村整治与新型农村社区建设列入乡镇(街道)和市直部门年度全方位目标考核,与各乡镇(街道)和市直有关

部门签订年度目标责任书,市旧村整治与新型农村社区建设指挥部建立联席会议、定期调度、专项考核、巡回检查、信息报道等规章制度,对各乡镇(街道)实物量完成情况和工程进度进行调度检查、一月一通报。

(3)强化理财监督。对上级拨付的资金和支出情况,权力交给理财小组,不定期张榜公布。建立地物拆迁评估小组,主要由个别村委人员和德高望重的长辈组成,负责划价,签协议,达到群众满意为止。各村专门设立兼职调研员,及时听取群众意见,代理反映问题,化解矛盾纠纷。建立为民帮扶小组,对农村残疾人、五保户和经济困难户等实行定人定向帮扶、协调解决生产生活中的困难。

(4)强化新增耕地管理。明确旧村整治腾退土地的产权界定,正确处置土地收益分配关系,充分考虑村民土地补偿腾退土地收益,真正让村民从中获益,对新增的耕地面积,所有权归村集体。

4 结语

旧村整治与新社区建设是一笔巨大财富,如何变为聚宝盆,应加大创新模式、拓宽思路,为确保建设用地需求和粮食安全具有战略意义。要以集约节约利用土地和改善农民生产生活环境为目的,推动城镇“一体化”发展。要以尊重群众意愿为出发点,确保社会稳定。

参考文献:

- [1] 王伟宏,闫太重.章丘市城乡建设用地增减挂钩试点工作调查[J].山东国土资源,2008,24(12):33-35.
- [2] 闫太重.章丘市加大旧村改造力度走新农村建设之路[J].山东国土资源,2008,24(4):47-48.

Study on New Models of Comprehensive Renovation of Old Villages in Zhangqiu City

YAN Taizhong

(Zhangqiu Bureau of Land and Resources, Shandong Zhangqiu 250200, China)

Abstract: Regarding satisfaction and support of the people as a standard, new models of comprehensive renovation of old villages has set up in Zhangqiu city. In order to promote the steady development of economy and ensure social stability, operation of market-oriented mode has been strengthened, the power has been transferred to the grassroots level, and diversified operating mechanism has been actively explored by Zhangqiu Bureau of Land and Resources. It will promote old village renovation and the development of new community building.

Key words: Comprehensive renovation of old villages; mode study; Zhangqiu city