

安丘市东周村城乡建设用地拆迁实践与探讨

王学博¹, 韩立霞²

(1. 安丘市国土资源局经济开发区分局, 山东 安丘 262100; 2. 安丘市新安街道刘家尧小学, 山东 安丘 262100)

摘要:为深入贯彻落实党的扩大内需, 促进经济增长, 加快城乡一体化进程, 开展城镇建设用地增加要与农村建设用地减少相挂钩, 2012年安丘市决定对新安街道东周村居民点进行拆迁工作, 实现村庄居民点旧址复耕, 复耕质量达到基本农田标准, 最终达到科学化拆迁和可持续性发展。

关键词:建设用地; 拆迁复垦; 安丘市东周村

中图分类号: F302

文献标识码: C

0 引言

土地政策成为国家调控宏观经济政策的重要工具, 为更有效运用土地政策这一宏观调控工具。2004年国务院明确提出鼓励农村建设用地整理, 城镇建设用地增加要与农村建设用地减少相挂钩, 城乡建设用地增减挂钩, 成为我国特殊土地国情下破解发展保障和土地保护问题的重要途径, 山东省在2006年经国土资源部批复列为全国第一批试点省市^[1-6]。为深入贯彻落实党的十七大和十七届六中全会精神, 进一步扩大内需, 促进经济增长, 加快城乡一体化进程, 根据上级党委、政府关于建设社会主义新农村的要求, 配合安丘市新安街道土地整治挖潜项目的实施, 根据国家和省、市有关拆迁政策规定, 2012年安丘市决定对新安街道东周村居民点进行拆迁工作。

安丘市位于山东省中部偏东, 行政隶属潍坊市, 地貌类型属山东半岛低山丘陵区, 地形地貌类型较为复杂, 土地总面积 17.12 万 hm^2 。2008 年末总人口 93.02 万人, 全市完成国内生产总值 142.7 亿元。安丘市建设用地在 1999—2008 年间呈不断增加趋势。因此合理配置安丘市土地资源, 实施城镇建设用地增加要与农村建设用地减少相挂钩, 改善农村生产生活条件, 建立城乡统一的土地市场的必然要

求, 有效破解发展保障和土地保护问题, 同时缓解建设用地供需矛盾^[1,3]。

1 建设用地拆迁的基本情况

东周村是安丘市新安街道的一个行政村。东周村位于安丘市新安街道西 10 km 处, 全村 132 户, 432 口人, 村庄分为两部分, 主村庄占地 7.71 hm^2 (土地权属性质为集体建设用地), 另一部分占地 0.71 hm^2 (属项目区), 两部分相距 310 m, 中间有牟山水库干渠相隔, 由于特殊的地理、历史原因, 使其具备成为城乡建设用地整治挖潜项目; 其中项目区 0.71 hm^2 , 土地权属性质为集体建设用地, 现居住 13 户, 25 口人, 并且这 13 户人家都可以安置到主村庄空闲宅基地, 不占用农用地和其他土地。

近年来, 随着农村劳动力向城镇转移步伐加快, 农民居民点空闲、废弃的住宅日渐增多, 且年久失修而破烂不堪, 造成土地闲置浪费, 符合了拆旧复垦条件。该项目拆迁范围内需拆迁总建筑面积为 1 450 m^2 , 共涉及房屋 13 处, 房屋结构基本为土木结构。实现村庄居民点旧址复耕, 复耕面积不小于 0.71 hm^2 , 复耕质量达到基本农田标准。拆迁范围内的住房及其他地面附属物制定标准: 砖木五等, 其中砖木一等和五等价格相差 30%; 简易二等, 简易棚、畜禽舍。住宅其他附属物由市拆迁办聘请有资质的评

* 收稿日期: 2012-06-12; 修订日期: 2012-07-19; 编辑: 陶卫卫

作者简介: 王学博(1974—), 男, 山东安丘人, 农艺师, 主要从事国土资源管理工作; E-mail: wangxuebo2008@126.com。

估机构按实情打价;树木按棵补偿果树区分树种,按树龄期分别打价;其他农用设施如姜井类具体情况,具体分析。

2 拆迁的实施方案

2.1 原则

由市拆迁办聘请有资质的评估机构对拆迁区内的地上附属物测量评估,做到估价合理,补偿公开、透明。

限期拆除,对于在规定时间内拆除的进行奖励,拆除的废旧物料归原房屋所有者,对逾期不拆除的,按照法律规定,依法进行强制拆除。补偿方式为货币补偿和安置补偿。

2.2 农民安置

东周村居民点拆迁区现有户数 13 户,实有合法住房 13 处。经村民委员会研究通过,按照“一户一宅、节约集约用地”的原则,村民安置要符合土地利用总体规划,充分利用村内的闲置建设用地来安置,不占用农用地和其他土地。将腾出的土地复垦,通过土地流转,组织群众多方面就业,解决拆迁居民点村民的就业问题。

拆迁户根据拆迁协议,按照货币安置原则给予拆迁户补偿,同时,对符合宅基地申请条件的农民,如需要建设新房,在村内给予安排宅基地建设新房。将村里的 13 处民房迁出,腾出土地,用于高效农业发展。项目复垦竣工后,按照耕地面积和地块方位尽量保持不变且易于农民经营管理的原则,结合复垦前后土地现状拟定具体调整方案,在农民集体经济组织内,对复垦出的耕地落实好承包经营。

3 采取的措施

3.1 组织领导

按照“党委统一领导、党政齐抓共管、综合部门组织协调、有关部门各负其责”的工作机制要求,切实加强对新农村建设试点工作的领导。成立新农村建设领导小组,由街办主任担任组长,党委委员、国土、规划建设、农业服务中心、财政、民政等部门负责人为成员,综合协调各项工作顺利完成。同时,成立东周村新农村建设领导小组,由村党支部书记任组长,村委会主任任副组长,村民代表大会推选 5 人为

成员,负责制定具体工作规划和实施细则,组织实施新农村建设工作。

3.2 发动群众

通过组织东周村村民代表参观、党员示范带动和领导小组的深入细致的宣传工作,实施城镇建设用地增加要与农村建设用地减少相挂钩,积极引导东周村村民群众正确认识城乡建设用地、新农村建设和村民自身利益三者的关系,最大限度地调动东周村村民农民建设新农村的积极性、主动性和创造性,引导广大党员干部群众自觉投身于新农村建设。经常跟踪报道试点建设中的好典型、好经验、好做法,为新农村建设营造浓厚氛围。

尊重东周村村民农民群众意愿,充分发挥东周村农民群众在城乡建设用地增减挂钩建设中的主体作用。对涉及群众切身利益的事项,采取乡镇领导小组和东周村村委会具体问题具体分析的方式,引进专家论证等多种科学决策方式,实现东周村新农村建设城乡建设用地增减挂钩建设事项决策的民主化、科学化。

3.3 可持续性发展

协调处理拆旧复垦工作中的关系,促使村民保质保量按期完成任务。村委会有监督项目实施全过程和资金使用情况的权利,并不定期进行监督检查,如发现违反资金使用规定或违规施工问题,有权停拨项目投资款并收回该项目所有投资,追究有关责任人责任。项目竣工后,村委会会同相关部门按照《山东省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩项目区竣工验收暂行办法》对项目区进行自查、初验。初验合格后,然后向山东省国土资源厅提出竣工验收申请。

将现有各渠道项目、资金、技术等资源进行全面整合,建立街道办政府引导、农民主体、社会参与的多元化投入机制。广泛吸收社会资源投入新农村建设,用民主协商的办法,鼓励和引导农民投工投劳。东周村、街道办、政府有关部门加强指导和引导,着力增强农民群众的自我发展能力。强化技术指导,定期给予东周村农民群众专业指导;指导组建合作社,真正建成农民群众自己的组织,村“两委”班子充分发挥组织引导作用,不包办代替;做好社区建设规划,对村民住宅建设给予指导,依靠村民自己的力量建设美好家园。

4 结语

东周村城乡建设用地增减规范城市化和新农村建设,同时促进了节约集约用地和耕地保护,保障了土地资源的可持续发展。结合该村的实际情况,实现村庄居民点旧址复耕,复耕面积不小于 0.71 hm²,复耕质量达到基本农田标准。在实施过程建立健全机构,强化组织领导,成立新农村建设领导小组,通过党员先进分子的示范,带动群众以及深入细致的宣传教育工作,积极引导群众正确认识国家政策、新农村建设与自身利益三者的关系;同时拓宽融资渠道,多方筹措资金,将现有各渠道项目、资金、技术等资源进行全面整合,建立政府引导,最终达到科学化拆迁和可持续性发展。

参考文献:

- [1] 山东省国土资源厅规划处. 集约节约利用土地统筹城乡发展——山东省城乡建设用地增减挂钩试点工作的实践与探索[J]. 山东国土资源, 2009, 25(1): 1-1.
- [2] 邱中华, 孙利刚. 日照市城乡建设用地增减挂钩工作的探讨[J]. 山东国土资源, 2012, 28(2): 66-68.
- [3] 高占慧, 常军, 朱伟亚, 等. 安丘市建设用地需求预测及供需矛盾研究[J]. 山东国土资源, 2012, 28(1): 52-55.
- [4] 袁敏, 王玄德, 王三, 等. 丘陵地区城乡建设用地增减挂钩潜力分析[J]. 西南大学学报(自然科学版), 2012, 34(3): 95-101.
- [5] 栾维新, 王茂军. 农村建设用地的区域类型与调控措施研究[J]. 资源科学, 2000, 22(3): 45-49.
- [6] 李德强, 李涛, 王步远. 临沂市城乡建设用地增减挂钩试点工作调查与思考[J]. 山东国土资源, 2010, 26(7): 49-51.

Practices and Discussion on Demolition of Urban and Rural Construction Using L and in Dongzhou Village in Anqiu City

WANG Xuebo¹, HAN Lixia²

(1. Economic Development Zone Branch Bureau of Anqiu Bureau of Land and Resources, Shandong Anqiu 262100, China; 2. Liujiayao Primary School in Xin'an Street in Anqiu City, Shandong Anqiu 262100, China)

Abstract: In order to thoroughly expand domestic demand and promote economic growth, accelerate the process of urbanization, increase construction using land and decrease agricultural using land, demolition work of Dongzhou village in Xin'an street has been carried out in 2012 in Anqiu city. Thus, old village settlements rehabilitation can be realized, rehabilitation quality can reach the standard of basic farmland, and the scientific demolition and sustainable development can be ultimately achieved.

Key words: Construction using land; demolition; Dongzhoucun in Anqiu city

威海市严阵以待做好地质灾害防治工作

2012年威海市降水量比2011年有所增加,因降水引发的地质灾害机率有所增大,全市地质灾害防治形势严峻。为此,各级国土资源部门充分准备,提早部署,积极协调有关部门,切实做好2012年的地质灾害防治工作。

一是完善群防体系。进一步完善群测群防网络并建立和完善市、县、镇、村、监测人的五级群测群防监测系统,同时做好地质灾害防治责任书的签订,明确防灾责任人,落实防灾措施。二是坚持防治结合。加强建设项目地质灾害危险性评估,避免人为因素诱发地质灾害。加大地质灾害防治投入,对各类地质灾害隐患点,按轻重缓急,有计划地进行治理。2012年汛期前需对荣成市夏庄镇邹家庵村受泥石流威胁的5户14人和工业新区汪疃镇上亦村受泥石流威胁的10户27人实施搬迁避让治理。三是开展应急演练。引导各市区认真组织开展应急避险演练,通过演练熟悉职责分工和应急程序,让群众了解掌握预警逃生信号、逃生路线和紧急避灾地点。四是加强隐患排查。认真开展了1:5万地质灾害调查评价工作,共调查发现隐患点68个,其中无责任主体的12个,有责任主体的56个。对新发现的地质灾害隐患点,及时纳入当地群测群防体系。加大巡查排查力度,要求各市区在收到强降水通知后,务必做到雨前排查、雨中巡查、雨后检查,确保万无一失。(威海市局 毕宇亮)