

如何把握城市化机遇 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E6_8A_8A_E6_c61_451257.htm 近年来，北京市的城市规模迅猛扩张，郊区乡镇的城市化进程不断加速，新城市中心乃至新城纷纷涌现。如何在城市化进程中，促进经济与社会的协调发展，成为了许多地方政府需要解决的一个问题。拥有号称亚洲最大住宅小区天通苑的昌平区东小口镇，经历了超常规的城市化发展，由此带来的挑战也具有普遍性、典型性。据了解，该镇在不到十年的时间里初步实现了旧村改造，通过多种配套措施保障转型期的农村持续、健康、稳定发展，在奥北俨然崛起了一座新城。最近，北京市昌平区东小口镇镇长刘长永在接受专访时解读了东小口镇十年的城市化发展历程。市场化的经营管理模式 一些乡村在城市化进程中对失去土地的农民采取现金补偿的方式进行安置，据了解，东小镇并没有这么做，是出于什么原因？刘长永：东小口镇位于北京城市北部边缘，毗邻奥运村，面积32.2平方公里。1999年亚洲最大社区天通苑在东小口镇开始兴建，小区占地7819亩，涉及昌平区2个镇的7个村。大规模的拆迁让农民失去了世代赖以生存的土地。当时有很多地方都对失去土地的农民采取现金补偿的方式进行安置，但我们认为仅仅给农民钱是不够的，最重要的是解决农民的长期收益问题，必须想办法确保农民“失地不失权，失地不失利”，我们对农村原有的管理体制进行了改革。具体是如何操作的？东小口镇采用了市场化的经营管理模式，彻底改变了传统的集体资产管理模式。从2003年开始，我

们从土地征占这个焦点问题入手，在一些村子里展开产权制度改革试点。具体来说，就是以股份制改造合作制，将土地以资产的方式量化给农民，村民由农民变成股东，并将村集体资产形成的收益逐年按股份分配下去，确保农民永久性的土地收益。如此一来，失地农民由依靠土地种粮为生转变为依靠资本运作带来的货币收入为生。这样做的好处是既避免了村干部与农民之间的矛盾，又保证了农民能获得长期稳定的收入。原来农民的宅基地变成住宅楼后，他们的就业问题如何解决？东小口镇通过三种途径解决农民就业问题。第一，本着安置前移的原则，我们在与开发商签订土地开发合同、租赁合同时，把使用当地劳动力、解决当地农民就业作为合同协议的重要条款，优先安排土地开发范围内的劳动力就业。天通苑的物业会经常到镇里招聘保洁工、绿化工、电工、水暖工、家政服务员。其它的房地产开发商也是如此。还有本地区的商业地产，它们也是吸引社会就业的重要领域。每一个在东小口镇开的商场都将吸纳大量当地的剩余劳动力。第二，各村都有自己的商业用房，每个人的经营面积达到100平方米，可以通过集体对外经营，也可以出租。最后，我们还成立劳务输出组织，对外有计划、有组织地输出剩余劳动力。

地产开发带来产业升级和管理挑战 自北京第一个大型经济适用房项目天通苑在东小口镇兴建后，许多房地产项目纷纷落户到这里。房地产开发对东小口镇的发展带来怎样的影响？刘长永：随着房地产开发的不断加速，东小口镇正在从农业镇向一个宜居城镇转变。东小口镇虽然没有自己的房地产开发公司，但却受到众多房地产开发商的青睐。这些在东小口镇兴建的房地产项目既有住宅也有商业。最初由于

大部分项目都是住宅，商业配套很少，所以东小口镇被比喻成睡城。近年来，商业地产项目纷纷落户东小口镇，多个大型购物中心的入驻开业极大改善了本地区居民的购物、休闲、娱乐条件。在东小口镇的规划中，镇中心地段将建成一条横跨南北的绿化隔离带，面积达到2万3千亩，这些都将极大改善东小口镇的工作和居住环境，并带来本地产业结构的升级换代。今后的东小口镇，第一产业退出，第二产业缩小，第三产业取而代之。超大型居住小区天通苑建成后对社区建设、管理等带来了很大挑战，你们如何应对？刘长永：经过长时间的发展，东小口镇的社区人口已经远高于本地的户籍人口，同时还有很多的流动人口，保守估计得有15万。他们有的居住在小区里，有的住在村里搭建的房子中。管理这些流动人口的难度比较高。再加上本地居民的治安、饮水、用电等问题，职能部门的压力很大。2004年底我们成立了社区办事处，现在有31个居委会。在社区管理上，抓得细、抓得好，解决老百姓反映的热点、难点问题，从农村到社区，实行一套管理办法，一步到位；在管理上，加大职能部门派出机构的力度，如疾病预防控制中心等派出机构遍布各个网点。完善管理体制，落实“十一五规划”作为我国面积较大、居住人口较多的大型乡镇，东小口镇在城市建设方面还有哪些工作要做？刘长永：随着天通苑社区居住人口的爆炸式增长，原有的基础设施相对滞后，治安、交通、就医、就学等方面都出现了问题，特别是道路交通压力很大，迫切需要改善。10月份开通的地铁五号线虽然缓解了一部分交通压力，但相对于本地区的居住人口而言还远远不够，未来在交通建设上还需要多一些投入，我们正在努力争取上级政

府的资金支持。目前东小口镇的人口总量已达38万左右，你们在管理上有没有出现人手不足的情况？刘长永：这些年，东小口镇其实是在克服重重困难中发展起来的。以前天通苑小区的行政归昌平区东小口镇和北七家镇管理，现在全部划归东小口镇管理，但东小口镇的派出所、居委会等单位的机构设置、人员编制均是按原有人口规模设置的。事实上仅天通苑已经入住人口就达16万人，比原有人口增加了几倍，城市管理的工作量急剧增加，这些单位的机构设置、人员编制已严重滞后。按照正常标准，1000户到3000户居民就应设立一个居委会，但仅天通苑西二区居委会辖区内就约有12000户居民。我们正在研究管理机构如何设置和管理，这两年已经增加了15个公务员，但显然人员严重不足。十一五期间，东小口镇有怎样的发展规划？刘长永：镇里的规划要跟着市政建设走，适应北京市整体协调发展的需要。我们一直在做的是如何改善居民的居住条件，在用地方面是非常谨慎的。经过十年的发展，东小口镇的城市化进程已经到了一定阶段，但是城乡结合部的低端产业依然存在。加快城市化进程，首先要加快旧村改造，完善基础设施建设。随着市政配套建设的逐步实施，占地1万亩的奥运公园向北延伸至东小口镇，绿化隔离带还要完善，其中的村必须搬迁，以后的东小口镇会和亚运村一样。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com