

对XX县城城中村改造的实践与思考 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/500/2021_2022__E5_AF_B9X

X_E5_8E_BF_E5_9F_c25_500945.htm 随着经济社会的快速发展和城镇化进程的加快，城中村问题越来越突出，已成为影响和制约我县加快发展、统筹发展、和谐发展的重要因素。城中村改造过程中面临的矛盾和问题日益显现。针对这些矛盾和问题，我们围绕县城的城中村情况进行了深入调研。通过调研，我们认为要推进城中村的改造，加快城中村的开发，必须以“五新”，即建设新社区、培育新市民、建立新生活、倡导新风尚、构建新体制为目标，以新农村建设的模式、经营城市的理念为抓手，以农村按城市来建设、城市按农村来美化为路径，着力推进城市郊区化、郊区现代化、城乡一体化，努力提升城中村的政治、经济、文化、社会、生态五种生活品质。结合调研情况，就城中村改造问题谈点看法，与大家共同学习、一同思考。

第一，城中村改造的现实意义

城中村改造对于城镇发展，意义重大。一是有利于推进城乡一体化。城中村改造与开发，（一）可以对原来分散、零乱、土地资源利用效率低下的村落进行集中改造与开发，挖掘整理出大量发展用地，实现土地及各种公共资源最大限度的整合提升和集约利用，并通过集聚迸发出新的活力和效益；（二）可以不断拓展城市空间，日趋完善城市功能，有效提升城市品位，共建共享城市文明成果；（三）可以加强城市管理，改变门户地段和城郊结合部脏、乱、差的现状，促进城市形象的改善，凸显历史文化与现代文明相互融合、山水风光和城市景观交相辉映的现代化城市形象；（四）可以进

一步发挥城市的辐射带动作用，促进城乡共同繁荣发展，推动经济社会又好又快发展。二是有利于建设城市新社区。城中村改造与开发，（一）由“分散”走向集中，促进人居向社区集中、要素向产业集中、产业向园区集中；（二）保证新的管理体制快速跟进，推动“村落变成社区”，使郊区农村融入城市发展之中，“农民真正变成市民”；（三）促进各项政策和配套服务到位，即在就业、就医、就学、社会保障和社会管理，及道路、燃气、电力、环卫等基础设施与城市配套共享，学校、医院、文化等公共服务体系完善健全，实现城乡全面对接；（四）便于建成一批档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，促进城市社区“四化”，即净化、亮化、绿化、美化“四同步”，促进城市社区生态环境、人居环境和社会环境进一步优化和提升。三是有利于培育现代新市民。城中村改造与开发，可以进一步强化教育资源的整合和利用，加强对改造后城中村农民转变为社区新市民的培训力度，提高社区新市民的公民道德、法律法规、城市管理、健康生活等方面知识的普及性教育，提升城中村新市民的思想道德水平，增强市民意识、城市意识、环境意识和文明意识。四是有利于保障农民新生活。城中村改造与开发，对于构筑城乡一体的劳动力市场，鼓励各种社会中介机构推介新市民就业，促进社区新市民向二、三产业转移就业，使城郊农民基本实现就业，切实解决“人往哪里去”等失地农民面临的迫切问题，进一步提高城郊农民生活水平和质量有很大的促进作用；可以加快全面推行农民养老保障、农村新型合作医疗保险、最低生活保障和社会救济制度建设步伐，形成“教有所获、青有所为、老有所养、病有所医、困

有所济”的社会化保障体系。五是有利于构建管理新体制。随着城中村改造的深入，有利于稳步推进村级管理体制转换，推动城市建成区内的城中村和整体性拆迁的行政村逐步实施“村改居”，成建制建成社区居委会，建立相应的社区组织，实行社区统一管理；有利于探索集体资产管理体制改革，实行资产清核、股份量化，建章立制、规范运行，进一步推动集体经济有效实现形式的创新。六是有利于倡导社会新风尚。围绕建设文明社区目标，加快城中村改造与开发，能够切实加强基层精神文明建设，民主法制建设和社会管理工作，构筑起与城市社区相适应的科学、民主、健康、向上的社会新风尚。在新建小区中，建立公共活动场所和健身娱乐设施，丰富群众文化生活，广泛开展文明创建活动，引导新市民树立先进的思想观念和基本道德规范，提倡科学健康的生活方式，推动移风易俗，促进乡风文明；城中村改造与开发，有利于加强法制宣传教育，建立健全基层维稳维安工作平台、工作机制和群防群治工作体系，营造和谐稳定的社会环境，推动社会新风尚的形成。

第二，城中村现有的基本情况 我县规划控制区行政村共有10个，包括43个自然村，总户数5001户，耕地面积12648.04亩,山地面积31245亩,收储面积806.13亩。据初步统计，危房数249户,住房困难户517户,无房户233户,要求建房户达999户。其中陈营镇的石李、郊区、万民、珠山等行政村作为真正意义上的城中村，位置尤为特殊，村落实际占地面积达4941.01亩。它们中的几个自然村，如杨湾、小溪、下陈、大门前等，已与县城连为一体，很难划定它们与县城的界线，也不可能把它们与县城割裂开来。

第三，城中村存在的主要问题 一是规划相对滞后。城中村大

都是建成之后才有规划，因而城中村村落建设比较凌乱。村民房屋横难成线、横竖成行，朝东朝西、座南座北的都有；有的房屋间距小，通风采光差；二是土地集约使用不理想。由于村落建设凌乱，人居要素不集中、不合理等因素，造成土地利用价值不高、不理想。三是基础设施较差。村道弯曲狭小，给村民生产生活带来诸多不便；村落中管网交*混乱，且不全不畅，改造难度大、成本高。四是管理难度较大。如卫生死角多，日扫日清难；乱搭乱建多，治理难度大；脏乱差造成因素多，管理服务跟进难。五是文明意识不浓。如封建迷信、宗族房股势力禁而复生的有之，村妇当众骂街的有之，垃圾乱倒乱放的有之，卫生死角屡清屡现的有之。同时，由于上述不同诱因，引发的村民之间、邻里之间的纠纷或矛盾也不少。城中村如继续维持原状，或零敲碎打，将面临改造或开发成本越来越大，拆迁安置用地越来越难，公共基础设施建设难以到位，城市管理难度加大等等问题。第四，城中村改造面临的困难一是资金筹措难。县、乡两级财力有限，开发企业向银行融资也比较困难，城中村的住户自筹资金进行改造无任在意识上，还是在能力上都不太现实。二是利益协调难。每个人、每个家庭以及相关关系人都可能存在不同的利益诉求。三是寻求合作难。据初步推算，各村整体开发平均节约建设用地虽可达到40-50%，但目前我县房地产楼盘推出还是比较多，新房预售形势并不乐观，开发商要涉足该领域，县委、政府必须把握投资导向，在一定时期控制拍卖新地搞房地产开发，引导开发商从事城中村建设与开发。四是观念转变难。城中村的住户存在“故土难离”、“故邻难舍”、守产守业、安于现状的思想观念问题，等等。第

五，改造工作应把握的原则 一是坚持规划先行、统筹推进。改造城中村，规划设计是龙头。要强化规划引导的作用，注重把建设现代城区与推进新农村建设相结合，统一规划，分步实施。站在环境生态性、生活舒适性和居民方便性的高度，抓好定点规划，既遵循城市功能区要求，又尊重村民生活习惯，坚持就地改造和易地新建相结合，坚持继承传统建筑和体现地方特色相结合，坚持精美与实用相结合，做到优化组合，合理布局，打破行政村界线，分片区建设新社区；在规划设计上，要利用原有生态环境，充分彰显万年稻作文化的特色和个性。同时要突出以人为本，在规划设计理念上要体现共性与个性相统一、相协调，努力把各个小区打造成集居住、休闲、娱乐、服务为一体优美环境。二是坚持政府主导、农民主体。城中村改造是一项庞大的社会工程，没有政府的组织和推动，是难以实施的。要把城中村改造作为县委、县政府的一项重点工作抓，作为城市经营的一篇大文章来做，按照“五个一”为主体项目责任制的要求，切实加强组织领导，及时研究确定城中村改造的总体思路、工作计划，协调有关重大事项，重点要通过抓好规划设计、政策制定、利益协调和资金平衡等工作，引导、鼓励、支持和撬动民力投入。在城中村改造中要强化农民的主体地位，充分尊重群众意愿，保证和维护农民充分享有知情权、决策权、管理权和监督权。三是坚持干部服务、社会参与。城中村改造既然是一项庞大的社会工程，这就要求各级党政组织、社会各界以及广大党员干部群众积极参与，献计献策，出智出力，跟进服务，形成工作合力，全力帮扶支持。同时要发挥好“12345”群众工作机制的作用，利用各种宣传媒体和舆论工

具，采取多种形式和途径，加强群众工作，向群众说清讲透城中村改造的目的意义、任务要求、政策利益，争取群众最广泛的理解、认可、支持和参与城中村改造。四是坚持市场运作、让利于民。城中村改造是市场经济条件下政府主导的市场经济行为。它作为一个投资大、涉及面大、影响大的民心工程，必须严格按照市场化运作，程序要合法，操作要规范，要成为阳光工程，经得起历史和群众的检阅。城中村改造是为民造福的实事工程、德政工程，让利于民是城中村改造工作的首要原则。只有坚持让利于民，城中村改造工作才能为群众所接受，并得到他们的大力支持和衷心拥护。要始终坚持把关心、维护最广大人民群众的利益作为城中村改造工作的出发点和落脚点，在规划选址上充分考虑群众“就近、就城、就便”的意愿，在项目建设上充分考虑群众的心理承载能力和经济承受能力，在拆迁、补偿、安置等政策制定上充分考虑群众的实际利益，合理合法地处置好集体资产和村民拆迁安置利益，解决好村民转变为城市居民后的生活、就业、教育、社会保险等方面的实际问题，使村民成为城中村改造的积极参与者和直接受益者，真正把好事办好，把实事办实。五是坚持以点带面、有序推进。城中村改造涉及规划、拆迁、建设、安置等各个环节，以及土地征用、资金筹措、人员出路、管理机制等各方面问题，必须统一运作、有序推进，做到成熟一个，推进一个。要坚持在总结中提高，在总结中完善，要以点带面、分步推进。要把城中村改造作为一个整体统一运作，对拆旧建新、保障农民生产生活、村级管理体制等方面要通盘规划、循序渐进。要成立城中村改造领导机构和办事机构，统一行使管理职能，要组建城中村

改造投资公司，确保开发主体合法。要高标准规划设计，高质量建设，使改造后的城中村建设质量与群众的期望相一致，与城市功能定位相统一，与城乡统筹发展格局相适应，与提高新市民生活品质相融合；要坚持把政府主导与市场运作相结合，积极探索自我建造式、自行开发式、委托（融资）代建式、拍卖回购式等多种建设模式，努力探寻和走出一条符合我县实际的城中村改造与开发的新路子。六是坚持政策公平、操作公正。制定一套符合实际、群众实惠、公平合理的政策和规定，是城中村改造工作成败的关键环节。要围绕群众住房安置面积、拆迁补偿和安置房价格等问题，出台《城中村改造集体土地房屋补偿安置实施办法》、《拆迁房屋评估标准》、《改造住宅安置标准》等多项政策，对房产确权、拆迁补偿、搬家补助、安置标准、临时建筑的处理等实际问题作出具体、明确的规定。这些政策意见、规定和办法，要遵循法律法规、政策规定，尊重群众意愿、符合上情下情，为绝大多数群众所接受。要始终把公平公正贯穿于政策制定、旧房拆迁、新房安置和工程建设等全过程，努力提高工作透明度，扩大群众知情权，基本形成权利公平、机会公平、规则公平、分配公平的工作机制。无论是政策制定还是执行，都要坚持让群众充分参与，讲究政策的全面性、平衡性，坚持执行的统一性和严肃性；无论是在拆迁阶段的房屋丈量、价格评估、确认产权、腾房签约，还是新房选择安置，都要公开公示，接受群众投诉和监督；无论是建设工程的招投标，还是工程的质量管理和竣工验收，都要坚持照章办事、公开透明。只有这样，才能赢得群众的信任，得到群众的拥护，才能保证城中村改造工作的平稳有序、循序渐进，取

得实效。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