



从“城中村”到“城中城”

城中村改造为威海城市发展注入新活力

本报记者 冯砚农 冯琳

街道>> 完善配套,加长城市发展的“短板”

影响

城中村是我国体制转轨时期农村城市化进程中出现的一个独特现象,这一现象带来的一系列社会问题堪称制约整个城市发展的“短板”。而全面实施的城中村改造,配套跟进户籍管理、计划生育、社会保险等方面的改革,使城中村的农村居民在经济发展、公共服务、基础设施配套等方面享有与市民同等的待遇,从而有效地将“短板”加长。

高区田村作为全市城中村改造的典范,自2008年5月16日启动

945户一次性和谐拆迁,到2009年5月16日945户村民实施一次性满意回迁,仅用时12个月。10月23日,记者走访田村看到,该村改造二期商品房建设工程正在紧锣密鼓地进行中。在村口的综合活动中心内,村民们按照自己的喜好参加着各项活动。小区路面铺设沥青,路两侧基石全部使用花岗岩。银杏、广玉兰、桂树、七叶树、老柿子树等名贵树种遍布小区的各个角落。投资500多万元,建成的4处10000多平方米的公共休闲场地如

今也成了孩子们的乐园。健身场所也成了老人的聚集地。

据高区田和街道办副主任曲峰介绍,田村在改造初期,设身处地地为村民着想,将小区容积率由1.48调低到0.9,仅这一项就少建70000多平方米商品楼,集体少收入1个多亿。为了能让村民拿到钥匙就能住家过日子,村里还拿出了1500万元,对100平方米以下的回迁房进行了初装修,使回迁房直接就能达到入住条件。群众回迁的同时,村里还及时成立了物业管理办

公室,制定了小区物业管理制度,使物业管理在小区建立之初就走上规范化轨道。为了保障村民的安全,小区投资68万元,安装了监控设备,聘请了6名保安人员,24小时监控巡逻。采访中65岁的回迁村民孙先生高兴地说:“旧村改造就是好!你看,我现在住的是楼房、用的是自来水、烧的是天然气、冬天享受的是地暖;老了有养老保险,病了有医疗保险,村里还有福利,没想到老了还过了城里人的日子。”

社区>> 商贸定位,创造巨大经济收益

“拆到哪里,建到哪里;路通到哪里,漂亮到哪里;光亮到哪里,兴旺到哪里。”

威海城中村改造不是简单的推倒重建,而是根据区域及村居自身优势定位产业,不仅为参与改造的村居谋得了自身转型,还以完善城市区域功能、改善人居环境等提升了城市的整体功能,为城市的发展注入了新的活力。记者深入采访了社区、街道办、建委及相关专家,以探讨城中村改造对城市发展诸多方面的促进作用。

商贸区的集聚效应,带动了相关产业的发展,使城市化更全面;

房租等经济收入回馈居民,相关产业提供劳动力,为“农民变市民”提供了工作保障及福利保障。

走进经区长峰社区,原来以“脏、乱、差”闻名的城中村,已成个体工商业、服务业密集之地,以车站为依托的便利交通以及以佳世客、乐天玛特、世纪城、时代广场等为主体的车站商贸圈,已经让这个新崛起社区的城市化特征凸显出来。这要得益于三年的城中村改造

过程中“商贸定位”这一核心思想。

长峰村的城中村改造在经济方面的成就尤为突出,创造了巨大的经济收入。社区在城中村改造中,两个创收项目最为显著。佳世客购物中心的楼盘正是长峰社区在旧城改造过程中盘活的重要楼宇,作为目前威海商品零售业最大的外企项目,其占地110亩,建筑面积72000平方米,可停放2000部车,是集购物、餐饮、休闲娱乐等多功能于一体的大型商场。佳世客购物中心的成功运营,使市民真正享

受到一站式的现代化商业服务。佳世客的租赁可给长峰带来每年2000多万元的租金收入。另一个创收项目是商业网点房。在回迁房规划设计上,长峰增加了网点房的规划设计,社区商业区或临街的回迁房一、二层全部设计成商业用房,三层以上用于居民回迁,居民可以用平房换同等面积的楼房,也可以置换同等面积的商业网点房,形成居住与商业相结合的回迁小区,共建成商业网点房68000平方米。商业网点房出租也给长峰带

来不小的经济效益。在长峰旧村改造之初就规划构思的“在新建小区打造两条商贸街和一个农贸市场”的设想,也在逐步实现中。现在两条商贸街已按规划设计建成,长峰农贸市场和小吃一条街现已开业,商业氛围非常浓厚。

据长峰社区书记介绍,商贸

圈的形成为居民提供了大量的就

业岗位,单是佳世客购物中心就为

社区及社会提供2000个就业岗位,

确保“农民变市民”,实现真正意

义上的身份转化及平等。

建委>> 综合改造,用城市统一村庄

“城中村的改造,全面提升了解城市的整体功能,对城市发展起到了很大的促进作用。”威海市建委开发办主任王永超在接受采访时说。

王永超表示,威海有“最适合人类居住的城市”等美誉,所以城市化各方面必须完善,从而达到名副其实。城中村的存在,在很大程度上成了城市发展的瓶颈,水、电、气、暖等管网的铺设受到城中村的阻碍,城中村的存在催生了许多“断头路”,公路无法真正四通八达;在环境治

理方面,城中村因为没有入网,垃圾无法得到集中处理,垃圾随雨水入河等现象常发生,污染河水,甚至会污染到沿海。而城中村改造一项举措解决了众多问题,使城市化真正落到实处,不再有“死角”。

采访过程中,王永超拿出许多城中村改造前后附近河流的对比图片,改造之后,原来污染严重,垃圾成堆的河流不仅水质清净,沿岸风光也秀美和谐,相得益彰。“在城中村改造过程中,我们主要提升了

程带来的影响很大程度上在于居民的受益。”王主任说,之前的城中村居民的生存环境和农村一样,冬天烧炕取暖,厕所不卫生,水电使用不统一不规范。而城中村改造不单单是将居民的平房变楼房,而是使他们成为真正的城里人,水电暖及燃气同城市一样,教育、医疗同城里一致。虽然思想观念还需要一定时间实现同化,但现在至少能保证,城里人生活中有的东西他们都能得到。”

专家>> 城乡统筹,扩大城市发展空间

城中村改造和农村集体资产改制的深入实施,使城市形象品位不断提升,集体经济实力不断壮大,村民居住生活环境明显改善,农村产业结构和村民的生活方式、思想观念都已发生了深刻变革,原有的管理模式已经不能适应新的发展形势。

山大威海分校经济学教授左

峰在采访中告诉记者,城中村改造对城市化进程的促进作用有三个方面:其一,城中村改造打破了城市化发展的制约与限制。左教授说,对于任何城市来说,实施城中村改造都是因为城市发展空间不够。对于威海来说,一方面是发展的腹地相对狭小,另一方面是发展速度比较快,空间对

速度形成了制约。所以,此次城中村改造拓展了城市面积,提高了城市化水平,也提高了整个城市发展潜力。其二,城中村改造有利于城乡统筹。城中村改造的第一层意思是,农村变城市,改变了农村的生存环境,提高了农村各方面的发展。第二层意思是,由农村变成的城市,更加田园化、生态化,对

于提高城市的环境质量提供了有利条件。其三,城中村改造使集中规划更方便,提高了管理效率,具体表现在两个方面:第一,相对分散的农村变为集中的社区,便于统一管理;第二,城中村改造后,原有平房的面积建成立体上增加面积的楼房,也节省了用地,利于城市化的可持续发展。