

这里曾经是一个靠开山采石为生的小山村,村民居住的是又冷又破的烂石房,世代贫穷。如今,正在实施的旧村改造将使这里面貌一新,19栋高层已全部实现主体封顶,水电气宽带应有尽有,规划中还有酒店、写字楼、商业一条街……



这里就是高新区舜华路街道的草山岭。这个刚刚进城不久,原本偏僻、贫穷的村庄是怎样实现华丽转身的?24日,记者进行了深入探访。

关注济南城中村

一个城中村的改造模本

本报记者 喻雯



草山岭居民不久将搬进舒适的楼房居住。 本报记者 喻雯 摄

15天完成27万平米旧村拆迁

草山岭居现常住人口2881人,2007年批准的旧村改造总建设用地为461亩,其中居民安置、生活保障用地121.5亩(建筑面积31万平方米),捆绑开发用地210.5亩。目前,在建的19栋楼已经全部实现主体封顶并进入全面装饰阶段,预计明年6月实现草山岭居民全部回迁。计划2011年开工第二期8.05万平方米的生活保障房建设。

“拆迁时,我们村的拆迁面积是最大的,拆迁速度是最快的,拆迁所用的时间也是最短的。”说起

拆迁,草山岭社区党支部书记兼居委会主任王传河一脸的自豪。2007年,草山岭居一次性拆迁旧村27万平方米,所有居民签订拆迁协议也仅用了10天的时间。

“拆迁时,我们没有给村民拆迁补偿费。”王传河称,在交房时再根据拆迁的面积大小,把拆迁费“内外找清”。“刚开始的时候,村民肯定不会同意,这也是可以理解的。”王传河说,据此,他们提前三个月开会研究拆迁的相关政策,把这些政策意见通过公开信,明白纸等多种形式

告知村民,再把村民的意见及时反馈研究,仅这项工作,在三个月内就“自上而下,自下而上”,反复做了十几次。“开始有反对的村民,可经过这么反复讲解沟通,这些‘反对派’的村民自愿成了政策的宣传者,去给村民们讲政策做工作。”

60岁的张殿明是村里的老户了,说到拆迁,他举双手赞成:拆迁好!拆迁之前,他一直住在村里的烂石房里,平时路不好走,街道狭窄也能马马虎虎忍过去了,到了下雨天,屋里漏雨,院子里积水,是他

最受不了的。“活了大半辈子了,能住进楼房,真是跟做梦一样啊。”

村民同意拆迁后,拆迁效率又成了村里考虑的问题。为了尽早完成拆迁,村里制定了相关的“奖励”政策,按时配合拆迁的家庭,每平方米多补偿100元,在签协议的时候,直接兑现。在规定的搬家时间内,如果村民们到了第四天还没有搬家,为了搬迁安全,村里停水停电,这也在一定程度上督促了村民及时搬迁。这样下来,整个拆迁工作用了15天的时间。

八成土地收益将返还村里

旧村改造的资金如何筹集?王传河表示,他们采取了多渠道的融资方式。村里发展了20多年,有了一定的资金,再加上银行贷款的5000万元,他们开始了工程。“在后来的建设过程中,我们主要采取‘边建边筹’的方式,村民又集资了2000多万元。”

根据济南市政府相关要求,村庄改造建设可与经营性用地上的房地产开发项目捆绑,整体实施招拍挂。村民安置房建设应作为招拍挂供地的必要附加条件之一,有条件的还可将保障用地上的建筑一并纳入招拍挂供地的附加条件。

草山岭灵活运用了这项政策,王传河表示,此次改造捆绑开发用地主要有两大块,共计212亩,目前也已开始运作,捆绑用地的第一块地已做了招拍挂手续,正在等待部门回应。根据相关规定,通过招拍挂土地出让总价的80%将返还到村里,用作

居民的安置保障。

“政府规定,中心城区规划建设用地范围内的村庄改造用地原则上都要征为国有。”王传河称,居住和保障用地采取划拨方式供地,核发《国有土地使用证》。保障用地的用途要有益于村庄改造建设后村民的长期生活保障。

8万平米公建提供就业岗位

“我们家有五口人,按照规定,我们能获得300平米的安置房。”张殿明称,这样算起来就是3套房子。“这些房子,我们可住不了,我打算租出去一套,这样每月收取的租金就是很好的生活保障了。原来种3亩地,一年下来的收入也不如这样收入多啊。”

“草山岭的每名村民可以获得40平米的住宅房和20平米的生活保障房。”王传河表示,他们按照每

人60平米的面积给予安置。这样算起来,每户家庭至少能分到两套房子。安置房有85平米、95平米、120平米三种户型。到时,村民可以根据实际情况,把房子向外出租,收取相应的租金。

旧村改造,村民没了土地,生活如何做好保障?在草山岭居旧村改造项目规划图上,记者看到,除了28层、30层等多栋小高层居民安置楼,还有大酒店、写字楼、公寓

式酒店,商业一条街等详细规划。王传河称,这些公建项目共计8万平米,将于2011年下半年开工建设。“我几乎天天都去施工现场,看看楼盖得咋样了。”张殿明说,除了安置房,他还盼着商业街快点建起来。他打算在商业街租一个门头,做点小买卖。

“这8万平米的公建项目将成为村民生活最大的保障。”王传河说,这些项目向外出租收回来的租

金会先交到村里,到了年底,村里将把这些租金分给村民,预计每人每年能分到一万元左右。此外,这些酒店、写字楼还将为村民提供就业机会,这样可以解决90%村民的就业问题。“在我们村周边,就是干保洁员,一个月还能挣1300元—1500元钱。”

此外,村民还都参与了村里土地入股,每年每人还能拿到5000元的土地分红。

形态改造了 如何融入还是问题

本报记者 董从哲 殷亚楠

近几年,随着城市化的发展,将越来越多的城中村纳入城市管理体系已成为一大趋势。“一个突出的例子就是公交。原来市区和郊区各有自己的公交体系,双方不能越界。随着城区范围的扩大,公交市政方面的财力壮大,便把市区郊区公交拿到一起统一管理了。”济南市建委城市化村镇建设处相关负责人臧潘云深有感触地说。

为了推进城中村改造,今年9月2日,济南市专门举办了“农村住房建设暨城中村改造和保障性住房项目推介会”,这是济南市举办的第一次城中村改造项目推介会。会上,历城区遥墙镇鸭旺口村等3个城中村,现场与实力雄厚的房地产开发企业签订了开发协议。面向省内外数十家开发商,济南市会上一次性就推出了涉农住房建设项目87个,遍及市属六区三县一市,共涉及39个乡镇(街道办),223个村,24万余人。其中有42个项目(涉及77个村)位于中心城区,预计可提供开发用地2800余亩。

臧潘云介绍说,目前济南市对于城中村改造的政策主要包括:中心城区规划建设用地范围内的村庄改造用地原则上都要征为国有土地,土地被征后将一部分土地划拨给村里建设村民安置房和保障用房。村民安置房和保障用房建设时将减免各种规费,行政收费和棚户区改造基本一致,共减免了13项行政收费,村民安置房和保障用房建设费用这块差不多要出的只是建设成本。村集体要出的所有建设费用都从土地出让金中出。建设村民安置房的同时,济南市相关政策还规定,城中村改造必须给居民每人25平方米左右的保障用地建设保障用房。

“城中村的情况比较复杂,一个村一个样,在改造的时候也不可能一刀切。光村民住得好不算完,还有以后的管理。我们现在说的城中村改造,还只是改造的第一步,只是形态上的改造,要让这些‘城中村’真正融入城市,还需要进一步的行政、经济和社保体制等多方面的改造。”臧潘云说,下一步济南要对剩下的所有城中村逐步进行改造,整个改造过程预计得二三十年。

更多的人认识到了这个问题。天桥区药山街道一负责人告诉记者,如何提高将来改造后“村民”的综合素质,使其更快融入城市,需要做很多工作。“仅仅是这些村民的劳动就业,就需要相应职业技能培训和教育的全面配合。否则,他们还是一栋楼一栋楼的‘村民’,继而形成城市里面的低收入地带,贫困人口集中地带,形成新的问题区域。”