

补偿、保险、救助等保障措施并举

让失地村民彻底变市民



日前,济南下发了城中村改造的实施意见,确定到2017年,将启动全市236个城中村改造项目,其中今年将启动92个。这些城中村是如何确定的?安置房如何享受完全产权?村民的生活又受到哪些影响?近日,记者采访了济南城中村改造办公室相关负责人。

▶因没有下水道,济南东部某城中村里常年有污水。该村已被列入今年城中村改造计划。本报记者 肖龙凤 摄

本报记者 喻雯 蒋龙龙



A “城中村”是如何确定的?

中心城区410平方公里范围内的村庄就是城中村改造的范围

近日,济南出台《济南市中心城城中村改造近期建设计划》,为城中村改造列出时间表。到2017年,将启动全市236个城中村改造项目,其中今年将对92个城中村进行改造,涉及村民15.5万人。到底什么是城中村,城中村是如何

确定的?济南市城中村改造办公室相关负责人告诉记者,济南市城中村的改造2005年正式启动后,一直在进行。根据国务院批复的《济南市土地利用总体规划(2006—2020年)》,济南中心城区建设用地规模控制在410平方公里以内。“中心

城区410平方公里范围内的村庄就是城中村改造的范围。”

该负责人介绍,“这个规划范围并不是普通市民所想象的南至南二环,东至东二环这样的范围。”根据规划,长清还有一部分,西城和东边开发区还有很多城中村。

B 改造先后顺序如何确定?

有重点工程带动的会优先改造,像奥体片区、西客站片区等

为什么有的城中村优先改造,有的改造时间却较晚?“有重点工程带动的会优先改造,像奥体片区、西客站片区、长清大学科技园片区。”

负责济南某区城中村改造的负责人向记者介绍,有的城中村容易开发,“因为地多人少,除了建设安置房、保障房,

还能有土地作为开发用地和统征统筹用地,比较容易引来开发商,较为容易开发。”不过有些城中村,地少人多,也没有大型项目带动,“可能现有土地按照标准建设安置房和保障房都不够,这些城中村的改造可能就要稍为靠后。”

该负责人介绍,今年确定的92个城

城中村改造,有的是要启动的,多数是续建的项目。目前来看,这些项目的进展都不一样。有的项目已有投资意向人或土地熟化人,有的村居已开始动迁,有的已经开槽建设。这些项目主要集中在市中、历城、天桥、高新、长清等区,历下区的项目相对较少。

C 和棚户区改造有啥区别?

城中村改造相较于棚户区改造来说,工作要困难繁杂得多

据济南市城中村改造办公室相关负责人介绍,城中村改造就是所谓的旧村改造,“旧村”这个概念现在不存在了。“城中村改造已经纳入棚户区改造,从中央层面上,已经不存在‘城中村改造’这个概念了,就剩下棚户区改造。”但是,济南还保留“城中村改造”的概念,为了区别棚户区改造。

据某区负责城中村改造的相关负责

人介绍,“城中村改造工作相较于棚户区改造来说,工作十分繁杂。”棚户区改造只涉及棚户区开发,居民居住生活条件的改善。棚户区在改造前,土地是国有建设用地,居民是城市居民,居民享受的社会福利也为城市居民福利。

但是城中村改造困难就很大,“这是由村民到市民的变化,不仅涉及到居住条件的改善,还涉及到土地性质、社会保

险、户籍、生产生活方式的改变。”

据记者了解,山东省和济南市曾先后实行“农转非”,将城中村村民的户籍转变为城市居民。虽然变成了城市户口,其实他们还不能享受到城市居民的社会福利待遇,如申请城市低保,这些人是不能申请的。而且这些人还是依靠原先的村集体经济来生活,“这些情况将在城中村改造后,彻底完成村民到市民的转变。”

D 安置房咋实现完全产权?

过去已改造或正在改造的项目,安置房也要实现完全产权

“城中村改造后,原集体经济组织成员可获得享有完全产权的安置房。这是此次改造意见最大的亮点之一。”济南市城中村改造办公室有关负责人表示,完全产权后,安置房就跟商品房完全一样了,这给老百姓带来了很大的实惠。

按照有关规定,安置房在充分考虑公共面积分摊的情况下,多层建筑按人

均建筑面积40平方米安置,小高层建筑按人均建筑面积43平方米安置,高层建筑按人均建筑面积47平方米安置。

“按照这个要求,不仅仅是列入今年改造的项目要实现完全产权。过去已改造或是正在改造的项目,土地性质也要做好转变,安置房也要实现完全产权。”该负责人说。

土地成本增加,对改造主体来说也是增加了负担。对此,该负责人说,未来土地收益分成进一步向区里倾斜。土地招拍挂出让后,土地出让总价款的60%先行拨付到各区,作为城中村改造成本;土地出让净收益的70%拨付各区,专项用于城中村改造的基础设施建设和资金平衡。

E “完全市民化”如何实现?

安置补偿、养老保险等保障措施,让失地村民彻底变市民

城中村改造后,村民将实现完全的“市民化”。有了安置房的村民,失地后的生活如何保障?

“除了安置房,会再建另外的房子,可以是工业的,可以是商业,统一经营,来出租,产生的效益给老百姓发工资。”该负责人说,城中村的保障房与“保障性住房”是两个概念,保障房是给老百姓发年底分红的。

记者了解到,城中村改造后,生活保障用房按人均建筑面积30平方米予以保障,建设资金按普通商品住宅的建安成本纳入改造成本,超出部分由集体经济组织自筹,产权归集体经济组织,未经批准不得转让,其收益用于保障原村民的

未来生产生活。

该负责人举了个例子,如果一个家庭有一家三口,保障房的面积就是90平方米,如果在一个好的地段,正常经营下,每月的租金就有几千块钱。

该负责人介绍,改造后的城中村居民参加养老保险,实行个人缴费、集体补助,政府补贴相结合的资金筹集机制。符合居民基本养老保险条件的,可参加居民基本养老保险;符合被征地农民养老保险条件的,可参加被征地农民养老保险;符合企业职工和灵活就业人员参保条件的,可参加企业职工基本养老保险。

此外,改造后的城中村居民,全部

纳入济南市的社会救助范围,符合城市最低生活保障、城市医疗救助、教育救助以及其他社会救助标准的,依法享受相关社会救助。

为了做好就业扶持,将城中村居民纳入城乡就业扶持的重点范围,通过鼓励创业、强化职业技能培训,加大政策支持等措施,促进城中村居民充分就业。

“总的来说,城中村改造将会统筹解决被改造村民的安置补偿、就业、社会保障、户籍管理、经济体制和社区管理改革等问题。”该负责人说,“村民变市民”最终是实现“村民变市民、集体土地变国有土地、集体经济变股份制经济、村庄变社区”四个转变。

记者手记

敏感的城中村改造

本报记者 蒋龙龙

在连日来的调查和采访中,记者发现,相关负责人对城中村改造的政策多语焉不详,或者直接给记者讲,“城中村改造工作太复杂、太敏感了,稍有不慎便可能引起较大的社会问题。”他们为何这样敏感?

诚然,与较为成熟的棚户区改造政策相比,城中村改造涉及的方方面面很多。一位基层负责人曾经这样告诉记者,城中村政策是由村民到市民的完全变化,不仅涉及到居住条件的改善,还涉及到社会保险、户籍、生产生活方式的改变。今年城中村改造文件的出台就先后进行了100多次会议,经过相当激烈的争论,才基本确定政策。

探访中,还有一些基层负责人向记者反映,一些政策来回变,“把本来不敏感的政策变得敏感了。”记者查询发现,近些年,济南市关于城中村改造就出台了4个文件,分别是2005年济南首次出台的《关于加强和规范城区旧村(居)改造工作的意见》(济发〔2005〕20号)、2009年出台的《关于进一步加快市区村庄改造建设的意见》(济政发〔2009〕31号)、2011年下发的《关于加快中心城城中村改造工作的意见》(济政发〔2011〕15号)和2012年出台的《济南市人民政府办公厅关于进一步规范中心城城中村改造工作的通知》(济政办发〔2012〕31号)。文件之间精神虽有传承,但是每次都会出现政策微调。有基层负责人这样告诉记者,“文件的改动说明政策越来越完善,但变动却让基层办事感到无所适从,不知怎么着手,也不敢讲话。”

调查中,更有基层负责人透露,城中村改造审批手续涉及众多部门,耗时长而且不容易办理,所以一些项目的手续并不完备。这也成为他们不愿多讲的理由。

但是,城中村改造不仅涉及到城市将来的发展,而且关涉众多的居民。既然大的政策已经定下来,就应该在做好前期工作的基础上,搞好衔接,该配合的配合,该出细则的出细则。一定的谨慎和细致是可以理解的,但如果以敏感为由藏着掖着,就不是合适的工作方法了。

尤其是基层单位,直接面对居民,对政策理解不透的应该及时对接,吃透政策,这样才能更好地向居民进行讲解。而对于实施过程中出现的问题,也应及时反馈,寻求解决的办法。只有多方共同努力,而不是相互推诿或不作为,城中村改造才能“脱敏”,才能更顺利,城市也才能更美好。