

结合国家政策与当地实际,探索棚户区改造新模式——

甘肃会宁棚改货币化安置100%

本报记者 陈发明

开栏的话

中央政策只有得到落实才能发挥作用,否则就会成为一纸空文。在我国,区县中央政策精神最终的落实之处,“上面千条线”全靠“下面一根针”具体实施。本版开设“政策落地面面观”栏目,反映区县在积极落实中央政策的具体实践中,探索出的新举措和总结出的好经验,或是在推行中遇到的困难和问题,以及由此引发的思考。

甘肃省会宁县从2014年开始实行棚户区改造,并根据实际情况作了创造性的探索和实践。会宁县是甘肃乃至全国有名的教育大县。近年来,大量农村人口进城陪孩子读书,造成了会宁房地产市场过热,形成了较大的房地产库存。针对这种情况,会宁县委、县政府决定在棚户区改造中,统筹推进政府购买棚改服务和推动商品房去库存,并探索出“开发企业建设、政府限价回购、被征收人自主选择”的棚户区改造模式,实现了棚改100%货币化安置。

2015年6月份,国务院出台的《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》中指出,要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期,节省过渡费用,让群众尽快住上新房,满足群众多样化居住需求。同时,《意见》要求各省(区、市)要因地制宜,抓紧摸清存量商品住房底数,制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体安置目标,完善相关政策措施,督促市、县抓好落实,加快安置棚户区居民。

会宁县住建局局长黎鹏鸢告诉《经济日报》记者,会宁县认真落实这一政策要求,继续深入推进该县棚改货币化安置的新举措,既缓解政府直接投资建设安置带来的资金压力大、居民选择空间小等问题,又消化商品住房存量,打通棚户区改造安置房与商品住房之间的通道。通过货币化安置,会宁不仅破解了棚户区改造的征收难、筹资难、安置难,还收到了房地产去库存、城市土地集约化经营的效果。

日前召开的全国棚户区改造工作电视电话会议上通报的数据显示,2016年全国棚改货币化安置比例达到48.5%,会宁则实现了100%货币化安置。会宁如何破解棚户区改造过程中的种种难题?其创新模式又有哪些具体措施?

破解征收难 政策全公开

2016年9月份,会宁县居民王宗勇一家搬进了正大明园小区的新家。“开始我们不愿意房子被拆,怕补偿款不够买一套新房。”王宗勇一家原来住在北河湾区域一户109平方米的砖木结构平房中,如果按正常的拆迁补偿标准,每平方米只能补偿2000元左右,“后来棚改办主任张继忠反复给我讲政策,我才明白这是一件大好事。”王宗勇说。王宗勇确实遇上了“大好事”:会宁县在棚户区改造过程中,对所有房屋都按照1:1的比例置换,同时根据规定对附着物评估补偿。最后,王宗勇补了3.8平方米的差价,用109平方米的平房换到了一套正大明园小区112.8平方米的住宅,老平

政策落地面面观

2015年6月份,国务院出台的《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》中指出,要积极推进棚改货币化安置。甘肃省会宁县在探索性实践和认真落实政策的过程中,总结出“开发企业建设、政府限价回购、被征收人自主选择”的棚户区改造模式,成功实现了棚改100%货币化安置。



△ 王宗勇一家在新房子里和会宁县棚改办主任张继忠(右一)聊天。

▷ 通过实施棚户区改造,会宁县将实现土地集约化利用。

本报记者 陈发明摄



房的宅基地和大门、水窖、炕、灶台等附着物还得到了9万多元的补偿。

为破解征收难题,会宁按照市政设施用地、红色旅游用地、教育用地、河道治理用地等用途,组建了多个片区征收补偿工作领导小组,在征迁前期阶段,严把征迁政策关,向群众宣讲改造实施办法,对关系居民切身利益的货币补偿、征迁补助、房屋评估等安置政策全部公开,并执行一个政策一个标准,保持政策在实际执行中的一致性。

“对规划占地、配套设施、道路、绿化、容积率都有严格标准。”会宁县棚改办主任张继忠介绍,2015年,会宁有7家房地产企业入围棚改,并确定了每平方米3800元的封顶线;2016年有35家企业申请,最后确定了22家。政府采购企业房源,关键是手里要有钱。为解决筹资难,会宁一方面用好财政补助资金,另一方面积极争取信贷资金,3年来共获国家开发银行授信11.6亿元,到账11.1亿元,有力保障了货币化安置顺利实施。

破解筹资难 用好企业房

针对商品住房存量充足、棚户区改造工作任务繁重的实际情况,会宁县从2014年开始探索采用以政府回购房源安置与纯货币安置相结合的方式实行安置,2014年至2016年连续3年货币化安置率达到100%,实现“先确定房源、再组织征收、边签约边交钥匙”的良性循环,群众住进新家的时间由以前的几年缩短到几个月。记者了解到,从2014年实施棚户区改造以来,会宁县通过货币化安置方式,累计完成棚户区改造3887户。

感受到压力的不仅是马忠仁,2014年底,会宁库存商品房达到了1.1万套。一方面是商品房建设进入滞胀期,另一方面是棚户区居民不能及时安置。为此,会宁通过政策支持和市场化运作“两只手”,引导企业积极参与棚户区改造。“政府给予企业税收、土地出让金等方面的优惠,企业严格按照棚户区改造

要求做好安置。”黎鹏鸢分析说,在促进企业自身发展的同时,也构建多元化保障住房格局,为棚户区改造工作顺利开展打下了坚实基础。

为了保障回购房质量,会宁县制定了棚户区改造安置房源认定办法,对房地产企业设置了严格的入围条件,确保选出涵盖所有户型的优质房源,满足居民对房源户型和区位的多样性需求,并制定了安置房源退出机制。

“对规划占地、配套设施、道路、绿化、容积率都有严格标准。”会宁县棚改办主任张继忠介绍,2015年,会宁有7家房地产企业入围棚改,并确定了每平方米3800元的封顶线;2016年有35家企业申请,最后确定了22家。

政府采购企业房源,关键是手里要有钱。为解决筹资难,会宁一方面用好财政补助资金,另一方面积极争取信贷资金,3年来共获国家开发银行授信11.6亿元,到账11.1亿元,有力保障了货币化安置顺利实施。

全国棚户区改造工作电视电话会议指出,要继续提高房地产库存量大的城市棚改货币化安置比例。“3年以来,会宁县消化库存商品房3000套、32万多平方米,库存商品房由1.1万套减少到8000套,去库存进程达到27%。”黎鹏鸢说,棚户区改造已成为会宁加快商品房去库存进度的主要方式。

破解安置难 发展中改造

站在王宗勇家的8楼窗户前向远处望去,以前的北河湾区域已经整理出一片平整的空地。根据规划,那里将在不久后建设一所小学。

“目前城区各学校现有办学条件不堪重负,北河湾区域新建的文昌小学按36个教学班设置,每班学生45人,可满

足1600余名学生就学。”张继忠告诉记者,文昌小学建成后,能解决附近2公里范围内住户的求学需求。

通过实施棚户区改造货币化安置,会宁县走出了在发展中改造,在改造中发展的新路子。除了文昌小学,会宁县通过棚户区改造整理出的新增城市用地中,还将建设会宁二中、文昌中学、县医院、林荫公园、胜利公园和水岸公园等公共服务设施。用黎鹏鸢的话说,就是形成了民生保障的“托底效应”、城市建设的“叠加效应”、政府财政资金的“放大效应”、土地集约化管理的“聚变效应”和生活质量提升的“雪球效应”。

“在尊重征迁群众意愿、合理确定征迁的前提下,会宁棚改将逐步实现低收入群体住房需求全覆盖。”黎鹏鸢告诉记者,会宁的货币化安置模式缩短了征迁群众的过渡期,同时也避免了因纯货币补偿安置后部分征迁群众对资金管理不合理而导致资金流失。“比如,以前就出现过这种情况:有的群众拿到补偿款后,并没有买新住宅,而是在城乡接合部私自建设小平房,形成了新的棚户区。”

全国棚户区改造工作电视电话会议要求,“推进棚户区改造,要符合城市规划,结合生态修复、城市修补工程要求,重视维护城市传统风貌特色”。记者注意到,会宁的棚户区大多分布在穿城而过的祖厉河两岸高低不平的山坡上,随着改造的深入,道路桥梁、市政管网、生态园林、学校医院、文化体育等一系列项目建设也将渐次铺开。

在青兰高速会宁出口下高速后,一条宽阔笔直的“会师大道”一直延伸到县城。在入城处便是正大明园二期项目,这里原来是由300多户高低不平的平房院落形成的棚户区,在完成改造后,70亩土地出让给企业开发,另外50多亩被用来绿化,成为会宁县城入口的一道风景。

编者的话 如今,从大中城市回到家乡的县镇创业就业的人越来越多,从经济发达地区到发展上升期县镇工作的人也不少。他们在经历着怎样的故事?有哪些困惑与思考?对县域经济的发展状况,又有什么看法和建议?本版开设“城归谈”栏目,希望记录这些从城市归来的人们所思想,从另外的角度观察当今中国县域经济发展进程。

本报记者

城归谈

喻剑

从深圳到长沙是3个小时的高铁车程,从长沙到老家龙山县是5个小时的汽车车程。在深圳设计业工作10多年的湖南龙山人向晓艳,去年把生活重心放到了长沙雨花经济开发区设计产业园,既可常回深圳设计大本营,又能兼顾回乡照顾年迈的父母。

从深圳回到湖南,向晓艳坦言:“最初心态有些矛盾,湖南本地市场的业务范围较小,开辟新市场的难度很大。”因此,向晓艳没有从设计院辞职,而是将在深圳的团队带到长沙设计产业园过渡,再在当地培养新设计团队。园区平台中,也有不少从一线城市回家乡建设的设计团队。

向晓艳在长沙注册成立大美乡村文创公司,专注“美丽乡村”板块,包括特色小镇、主题庄园、主题酒店、主题客栈等,并创建了“大美乡村”农产品(手工艺品)电商平台,致力于民族、历史和地域文化的挖掘、保护与升级。

目前不少老乡已经意识到设计的重要性,但没有足够的预算支付设计费。向晓艳与农户采取了“技术帮扶、合作开发”的方式,先全程做好设计、营销咨询服务,尽力盘活农产品资源。“去乡里”就是向晓艳与长沙县金井镇农民合作开发的第一款农产品品牌,本着“一家一业、一户一品”的理念,开发有地域特色的农副产品,目前正在试营销阶段,反响不错。

思考

在向晓艳看来,在湖南推动乡村文化旅游“好坏参半”。“好”在全民参与,想要建设美丽乡村的意识很强,政府通过政策和资金支持基础建设的力度很大。“坏”在很多人只想盲目跟风和抄袭,其破坏力可想而知。向晓艳说:“湖南在大环境下也不例外。目前理念和技术都不如一线城市,这是个难题也是机会,我们的回归带来了新理念和做法,希望能在湖南形成一定影响力。”

从设计师的角度,向晓艳认为“建设美丽乡村”需要沉下心来细细品味、挖掘乡村的民族、地域和民俗特色,尽可能保留、提升特色文化,呵护原生态的自然环境,不宜推行“快速快出”的模式化开发。最重要的是,要让村民在这一过程中有实实在在的收益。

对于特色小镇建设,向晓艳认为,“特色小镇的项目运作是需要政府引导,农民参与,资本投入带动产业升级,形成良性循环的微生态链环境,小镇之间、产业之间、产品之间的文化差异,也应该是一种和谐共生的关系网,避免邻近项目之间抢资源、拼资金、比规模的状态,还应该借用大数据、新媒体的优势资源,做成智能、环保、低碳并有地域风情的主题小镇。”

如今,家乡和家乡的人们,都已经不是10多年前的模样。向晓艳的团队中,招了不少湖南“90后”新生力量,向晓艳时常为这些年轻人天马行空的创意而惊叹:“让我脑洞大开,常常觉得他们才是未来的希望。”与不少新任的“85后”副镇长们合作后,向晓艳也想给他们点个赞:“学历高见识多,思维活跃,对于新鲜想法的接受度也高,更能理解我们的一些创新。”

江西安远:

现代服务业成发展突破口

江西安远县地处赣州南部,是典型的山区农业大县和经济欠发达县,近年来,安远县坚持把发展现代服务业作为调整产业结构、增强发展优势的突破口来抓,培植壮大现代服务业,助推县域经济发展。

本报记者 翟天雪 通讯员 薛玉娟摄影报道



位于镇岚乡的东生围围屋前,正在演出采茶戏。安远以客家文化为纽带,助推旅游服务业提速升级。



游客在当地学习制作安远小吃。安远县整合各类客家美食,打造“安远三鲜”系列小吃品牌。

本版编辑 王薇薇 秦文竹
联系邮箱 jjrbcs@163.com

国家为何对一个县接连出台改革和建设方案,国家发展改革委相关负责人如是说——

浙江嘉善探索县域治理新模式

本报记者 顾阳

今年2月份,国家发展改革委印发了《浙江嘉善县域科学发展示范点发展改革方案》(简称《发展改革方案》)。此前的2013年2月份,国家曾批复出台了《浙江嘉善县域科学发展示范点建设方案》(简称《建设方案》)。为何国家连续对一个县出台两个方案?它们之间有什么联系和区别?如何把方案落到实处?国家发展改革委地区司负责人就此接受了《经济日报》记者专访。

“县域作为国民经济和社会发展的基本单元,是发展经济、保障民生、维护稳定、促进国家长治久安的重要基础。县域抓实抓好了,全局发展就会有坚实的基础。”国家发展改革委地区司负责人说。

他表示,建设浙江嘉善县域科学发展示范点,是落实国家区域发展战略的重

要举措。《建设方案》实施以来,嘉善示范点产业转型、城乡统筹、开放合作、民生幸福方面形成了一些行之有效的做法,积累了可看、可学的宝贵经验,为进一步推动嘉善示范点改革发展奠定了良好的基础。

“十三五”时期是全面建成小康社会决胜阶段,我国经济发展进入新常态,嘉善示范点建设面临新的形势、肩负新的使命。该负责人表示,在总结评估嘉善示范点建设的基础上,有关方面制定实施《发展改革方案》,是基于践行新发展理念、全面深化改革和建成全面小康标杆县的需要,对于充分发挥其在县域践行新发展理念示范引领作用具有重要意义。

“在经济进入新常态、改革进入深水期的新形势下,县域要有强烈的忧患

意识,以重大问题为导向,持续深入推进改革创新,打造县域治理新模式。”该负责人指出,《发展改革方案》的着力点和突破口在深化改革上,进一步支持嘉善示范点先行先试,率先在县域践行新发展理念上破解难题、开辟路径、提供示范。

作为《建设方案》的升级版,《发展改革方案》明确要求把嘉善建设成为全面小康标杆县和县域践行新发展理念的示范点,为全国县域科学发展积累更多经验、提供更好示范;明确了建成“四区一园”的建设任务,即产业转型升级引领区、城乡统筹先行区、生态文明样板区、开放合作先导区和民生幸福新家园。

在深化县域发展改革上,强调以改革创新为动力,坚持问题导向,重点在深化“放管服”改革、创新协调发展体制机制、

健全生态文明制度、创新开放合作机制和县域治理等方面提出了一系列改革举措。通过先行先试,在体制机制上破解县域发展面临的共性问题,率先发展遇到的突出难题,进一步增强县域发展活力。

与此同时,《发展改革方案》在政策支持、组织实施等方面也提出了明确要求,强调充分调动各方面的力量积极参与、共同推进嘉善示范点建设。

浙江省作为方案的实施主体,要以“八八战略”为总纲,重点抓好方案涉及的重大项目、重大政策、重大改革,统筹推进嘉善示范点建设各项任务。

上海市要对嘉善示范点发展改革积极给予支持,在长三角区域合作机制框架下,推动落实嘉善与上海在产业、基础设施、公共服务等方面的具体合作。